

現庁舎周辺地域グランドデザイン基礎調査 報告書

(概要版)

平成 21 年 3 月
立 川 市

目 次

【調査の目的】

【調査の対象範囲】

1. 現庁舎周辺地域を取り巻く諸状況と地域特性の整理	1
(1) 立川市の現況	1
(2) 現庁舎周辺地域の現況	15
(3) 職員の消費行動等調査	20
(4) 現庁舎周辺地域における地域特性や課題の整理	23
(5) 現庁舎周辺地区の各街区における課題等の整理	26
2. まちづくりビジョン（地域戦略案）の検討	27
2-1. 立川市の地域づくりを見据えた現庁舎周辺まちづくりの位置づけ	27
(1) 立川駅周辺の地域動向への対応	27
(2) 現庁舎周辺まちづくりの位置づけ	29
2-2. 導入機能の検討	30
(1) 検討方針	30
(2) 候補となる導入機能	32
(3) 導入機能（案）	34
2-3. 現庁舎周辺まちづくりのコンセプト（設定案）	36
3. 現庁舎周辺地区整備の方向づけ	39
(1) 目指すべき地域構成	39
(2) 現庁舎周辺地区の土地利用ゾーニング	41
(3) 現庁舎周辺地区の基盤整備	45
(4) 現庁舎周辺地区の景観形成	47
4. 実現化の基本戦略の検討	48
(1) 全体一体的な基盤整備	48
(2) 個別段階的な基盤整備	48
(3) 整備手法について	49

【調査の目的】

新庁舎の建設に伴い設置された立川市新庁舎建設市民 100 人委員会による「現庁舎敷地利用計画 市民案（平成 16 年 3 月）」を受け、立川駅南口周辺まちづくり協議会（以下「まちづくり協議会」という。）による「現庁舎の敷地利用を中心とした南口の活性化に向けて（平成 19 年 3 月）」が取りまとめられ、市長に提出されている。

一方、周辺に立地する国の機関（立川簡易裁判所、立川区検察庁及び立川地方合同庁舎）の基地跡地への移転や、国家公務員共済組合連合会立川病院の建替え計画が検討されているところである。

このような状況に対応し、本調査では、公募市民や地域の方々と構成されたまちづくり協議会の提案を踏まえるとともに、現庁舎敷地周辺の国有地等の土地利用状況の変化を受け、現庁舎敷地及び周辺の国有地を中心とする現庁舎周辺地域のグランドデザイン策定を目指し、関係機関協議を行いながら基礎的な調査を実施するものである。

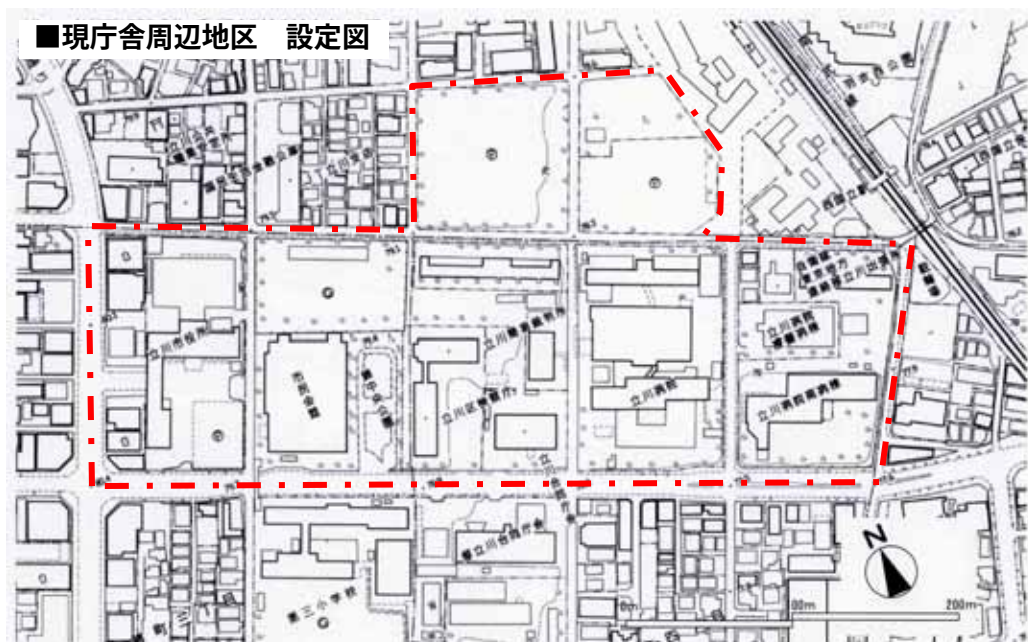
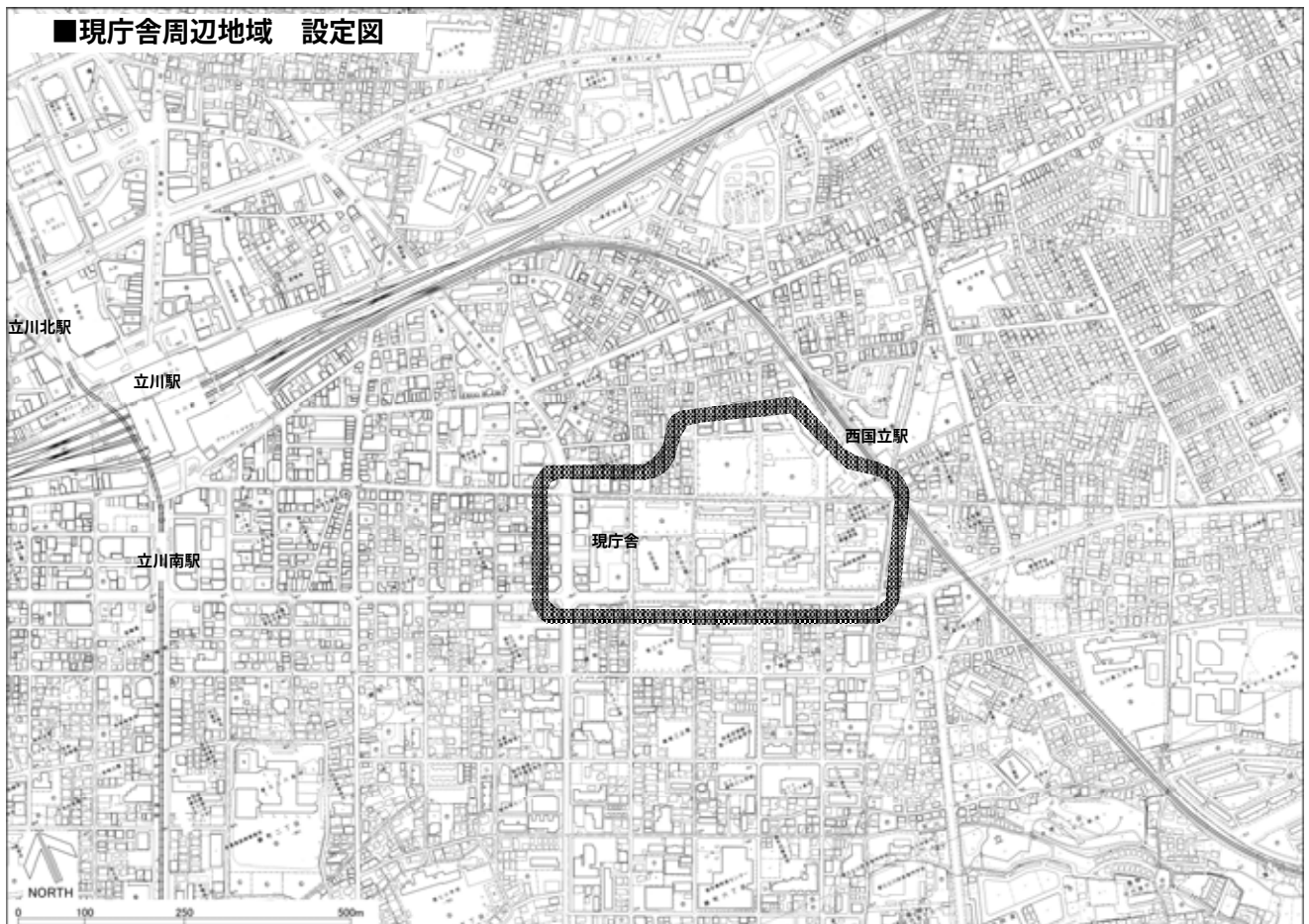
調査は、第 1 に本地域を取り巻く諸状況と地域特性の整理、第 2 に本地域のまちづくりビジョン（地域戦略案）の検討、第 3 に現庁舎周辺地区整備の方向づけ、第 4 にまちづくりビジョンの実現化の基本戦略の検討を行い、今後策定を予定している現庁舎周辺地域グランドデザインの礎を築くことを目的とするものである。

【調査の対象範囲】

本基礎調査の実施に際し、市役所現庁舎、東側の国有地及び立川病院を中心とする範囲を「現庁舎周辺地域」と設定する。

また、道路等に囲まれた具体的な区域については「現庁舎周辺地区」と称し、街区や建物レベルの現況調査等を進める。

なお、図面表示に当たっては、適宜簡易的に○表示とする場合がある。



1. 現庁舎周辺地域を取り巻く諸状況と地域特性の整理

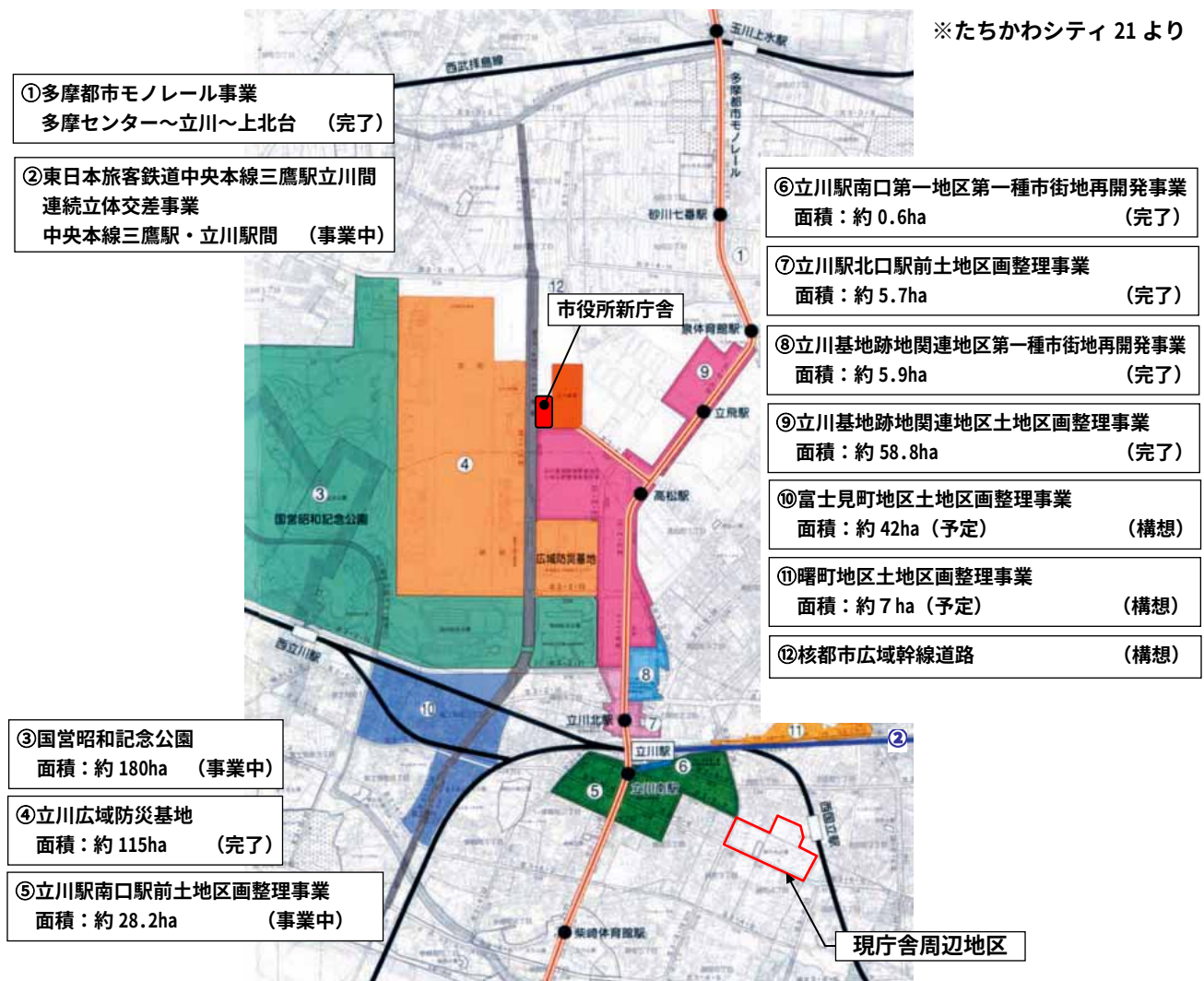
(1) 立川市の現況

①立川市の位置付け

- ・立川市は、第5次首都圏基本計画（平成11年3月決定）において、八王子市、多摩市とともに「八王子・立川・多摩広域連携拠点」に位置づけられた。また、東京都が策定した「八王子・立川・多摩業務核都市基本構想」（平成14年11月）において、「業務施設集積地区」を設定し、この地区内を整備する上で中核となる施設として、下表のような「中核的施設」が位置づけられている。
- ・21世紀を迎え、「業務核都市」や「核都市」にふさわしいまちづくりを目指し、下図のように、都市のうまいや環境にも配慮したバランスのとれた都市基盤整備事業を推進している。

■八王子・立川・多摩業務核都市の中核的施設の整備（立川市域分）

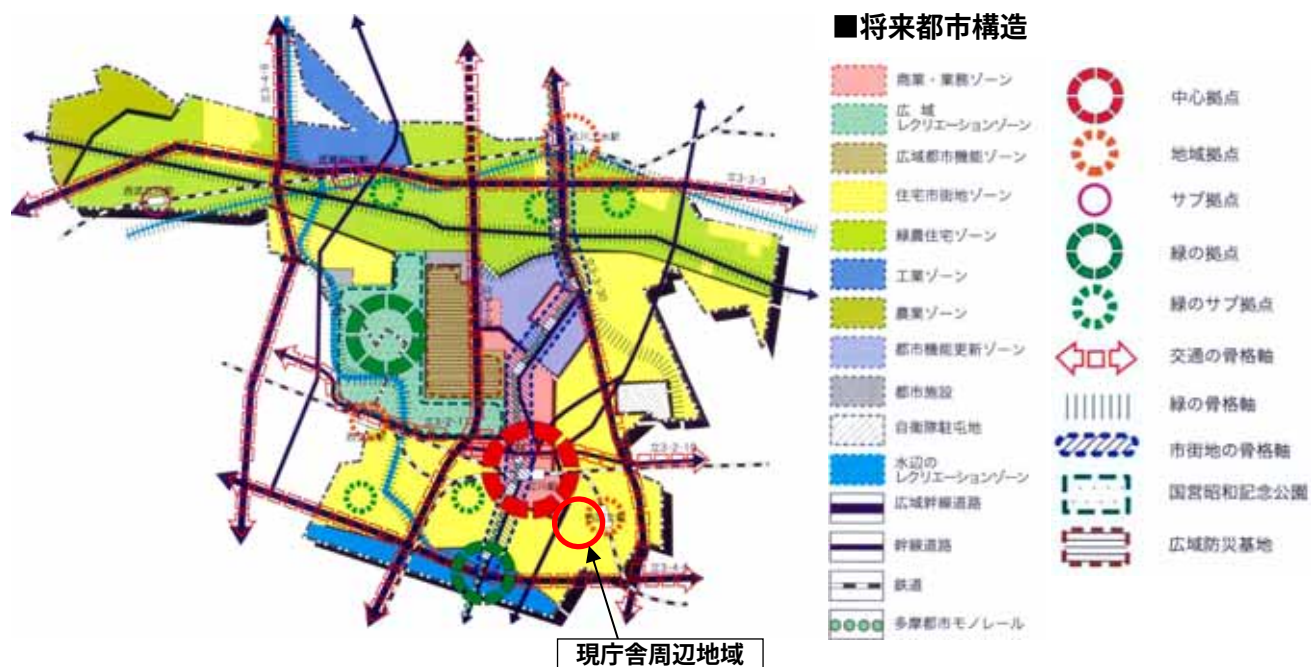
核都市名	八王子・立川・多摩業務核都市（基本構想同意 平成14年11月）
業務施設集積地区	たちかわ新都心及び周辺地区
面積	約272ha
中核的民間施設	・多摩都市モノレール ・文化・交流・情報センター
中核的民間施設以外の施設	・ファーレ立川センタースクエア ・ファーレ立川センタースクエア内「女性総合センター」、「立川市中央図書館」 ・ファーレ立川センタースクエア内「公共駐車場」



②立川市都市計画マスタープラン（平成 13 年 3 月）

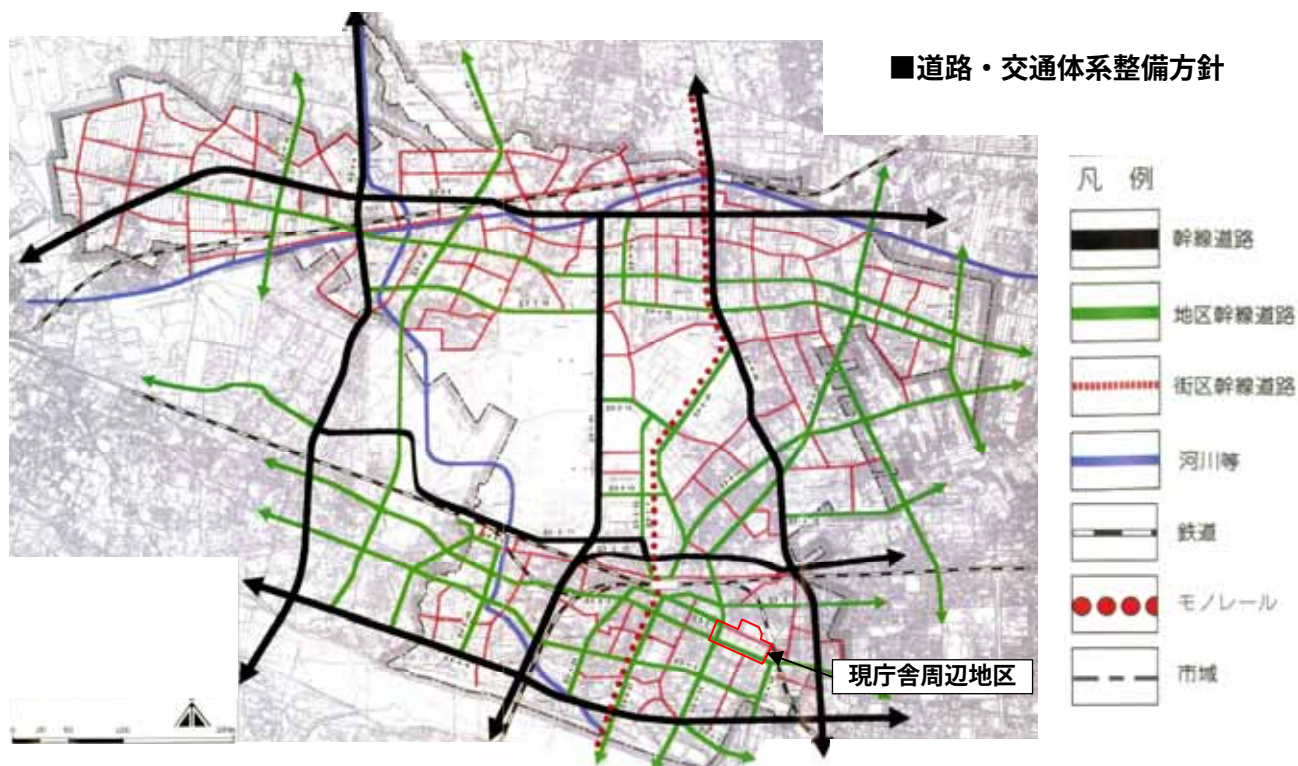
○立川市の将来都市構造

- ・将来都市像として「心のかよう緑豊かな健康都市立川」を目指す立川市の「将来都市構造」（図）において、現庁舎周辺地域を、立川駅周辺の「中心拠点」及び「商業・業務ゾーン」と隣接する「住宅市街地ゾーン」に位置づけている。
- ・また、西国立駅の周辺を、「地域拠点」に位置づけている。



○道路・交通体系整備方針

- ・現庁舎周辺地域を東西に走る立川南通り（都市計画道路立 3・5・6 号）と、南北に走る立川通り（都市計画道路立 3・4・24 号）を、「地区幹線道路」に位置付けている。
- ・また、立川通りより東側の「やすらぎ通り」を、「街区幹線道路」に位置づけている。



○錦・羽衣地区の整備方針

- ・現庁舎周辺地域が位置する錦・羽衣地区のまちづくり目標、地区整備方針、主要な施策、地区別構想図を、立川市都市計画マスタープランより抜粋し以下に掲載する。

■錦・羽衣地区の整備方針等

まちづくりの目標

JR 立川駅南口地区画整理事業、西国立川駅の南側地区開発等により、新しいまちづくりを進めつつ、既存の良好な住環境の維持により、やすらぎのある住環境の形成を図ります。

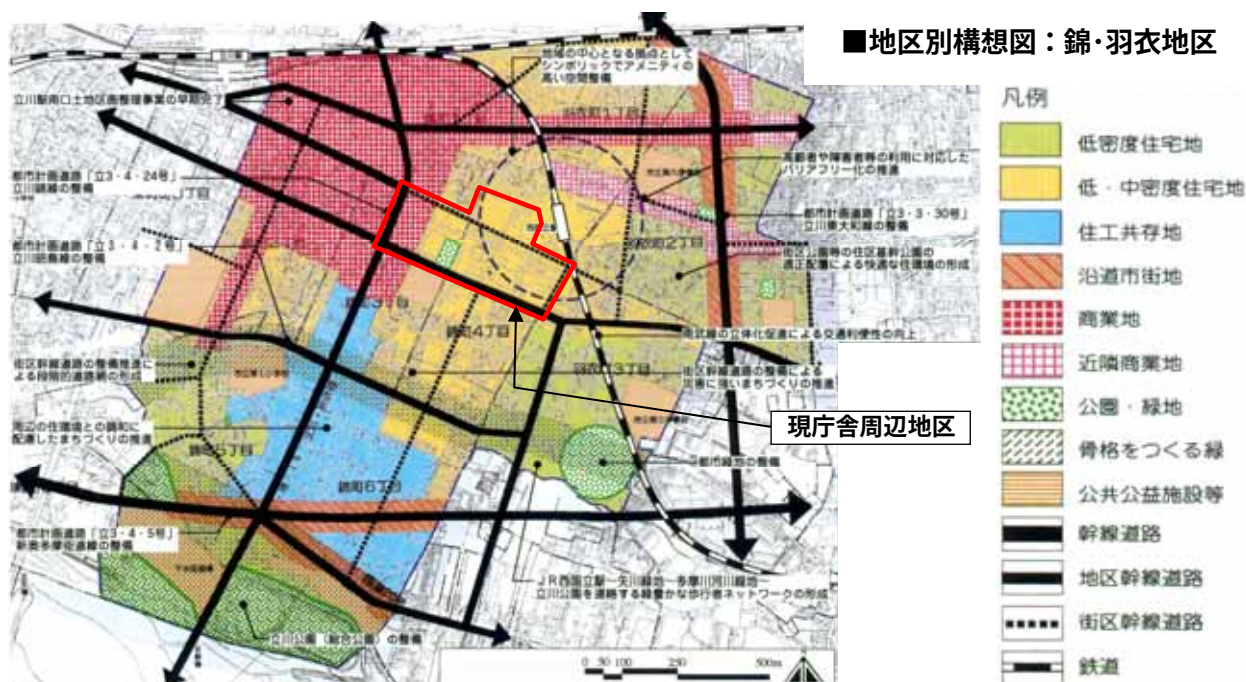
主要な施策

- ・立川駅南口土地区画整理事業
- ・都市計画道路「立3・3・30号」立川東大和線の整備
- ・都市計画道路「立3・4・2号」立川昭島線の整備
- ・街区幹線道路の整備
- ・都市計画道路「立3・4・24号」立川錦線の整備
- ・都市計画道路「立3・4・5号」新奥多摩街道線の整備
- ・立川公園の整備
- ・街区公園の新規整備

地区整備方針

- 1. 庶民的なにぎわいと活力を併せ持った新しいまちづくりを目指します**
 - ・立川駅南口土地区画整理事業の早期完成を目指し、うるおいとにぎわいのある庶民的なまちづくりを進めます。
 - ・都市計画道路「立3・3・30号」立川東大和線及び、都市計画道路「立3・4・5号」新奥多摩街道線は、幹線道路沿道の土地利用として商業・業務系の土地利用を図り、地域の活性化を図ります。
- 2. 基盤整備による安全で快適なまちづくりを目指します**
 - ・都市計画道路「立3・4・24号」立川錦線の早期完成を促進し、慢性的な交通渋滞の緩和を図ります。
 - ・立川駅南口土地区画整理事業を推進し、建物の不燃化、消防水利の確保、並びに区画街路の適正な配置を図り、災害に強いまちづくりを進めます。
 - ・JR 南武線の立体化を促進し、交通渋滞の緩和を図ります。
 - ・幹線道路の整備とあわせ、オープンスペースの確保、消防車両の通行円滑化、不燃化の推進等、住環境の整備を進めます。
 - ・道路整備基本計画に基づく段階的な道路網の形成を図ります。
- 3. 自然環境を生かしたゆとりあるまちづくりを目指します**
 - ・JR 西国立駅～矢川緑地～多摩川河川緑地～立川公園を連絡する水と緑のネットワークの形成を図ります。
 - ・緑化重点地区である立川公園は緑の普及啓発拠点として拡充整備を図ります。
 - ・多摩川の水辺や矢川緑地周辺の湿地環境、立川分水、矢川用水などの水辺の保全を図るとともに、うるおいあるまちづくりへの活用を図ります。
 - ・立川錦線の緑については貴重な自然資源、また景観要素として保全するとともに補植などにより連続的な緑の再生を図ります。
 - ・近隣公園、街区公園等の住区基幹公園を適正な規模で配置し、快適な住環境の形成を図ります。
- 4. 多様な都市活動に対応できるまちづくりを目指します**
 - ・錦町6丁目を中心として分布する工場等は、周辺の住環境との調和に配慮したまちづくりを推進します。
- 5. だれもが安心して暮らせるまちづくりを目指します**
 - ・JR 西国立駅周辺等の公共施設等の整備については、高齢者や障害者等の利用に対応し段差の解消などのバリアフリー化を進めます。

■地区別構想図：錦・羽衣地区



③人口等

○人口推移

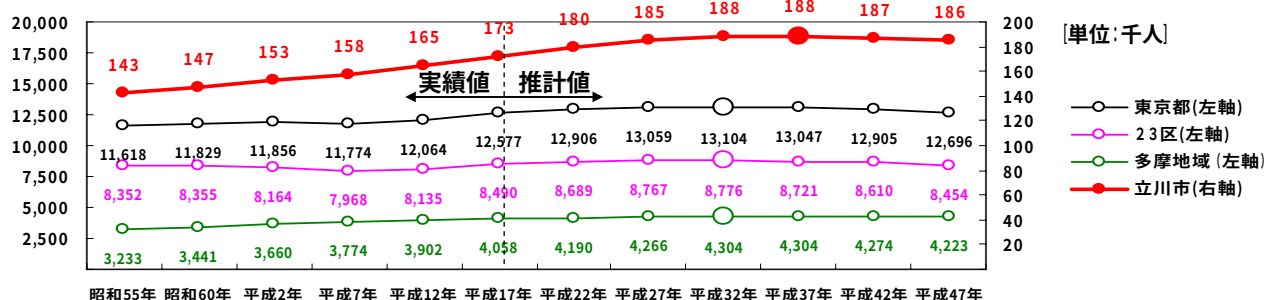
- ・平成 17 年現在、立川市は人口 172,566 人、世帯数 74,768 世帯である。(平成 17 年国勢調査)
- ・昭和 55 年以降の人口推移をみると、23 区の人口は平成 7 年頃は減少傾向にあったが、多摩地域や立川市の人口はこの間も増加し、直近 5 年間(平成 12～17 年)の人口増加率は 4.8% である。
- ・また近年、平成 16 年をピークに日本の人口が減少に転じている中でも、多摩地域や立川市の増加傾向は継続しており、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、平成 37 年(188,257 人)まで増加し続けると予想されている。
- ・なお、市内での人口分布は立川駅東側に多く分布しており、特に現庁舎周辺地域の北側及び東側でその状況が見られる。

■人口推移(昭和 55～平成 47 年)

※資料:平成 17 年以前 国勢調査

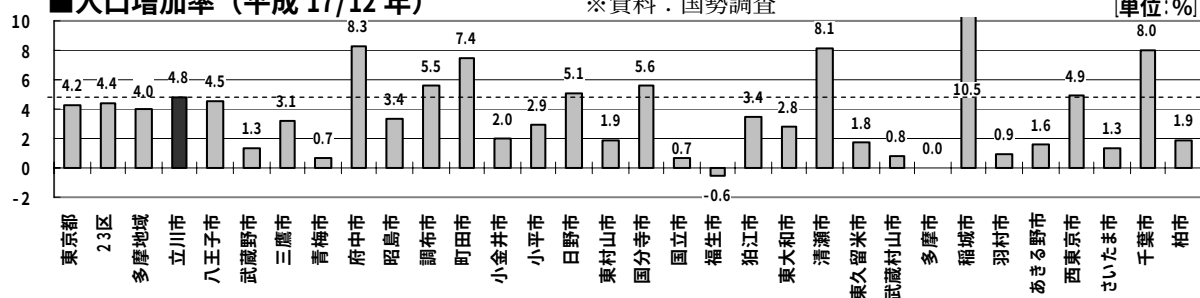
平成 22 年以降 日本の市区町村別将来推計人口

[平成 20 年 12 月 国立社会保障・人口問題研究所 推計]



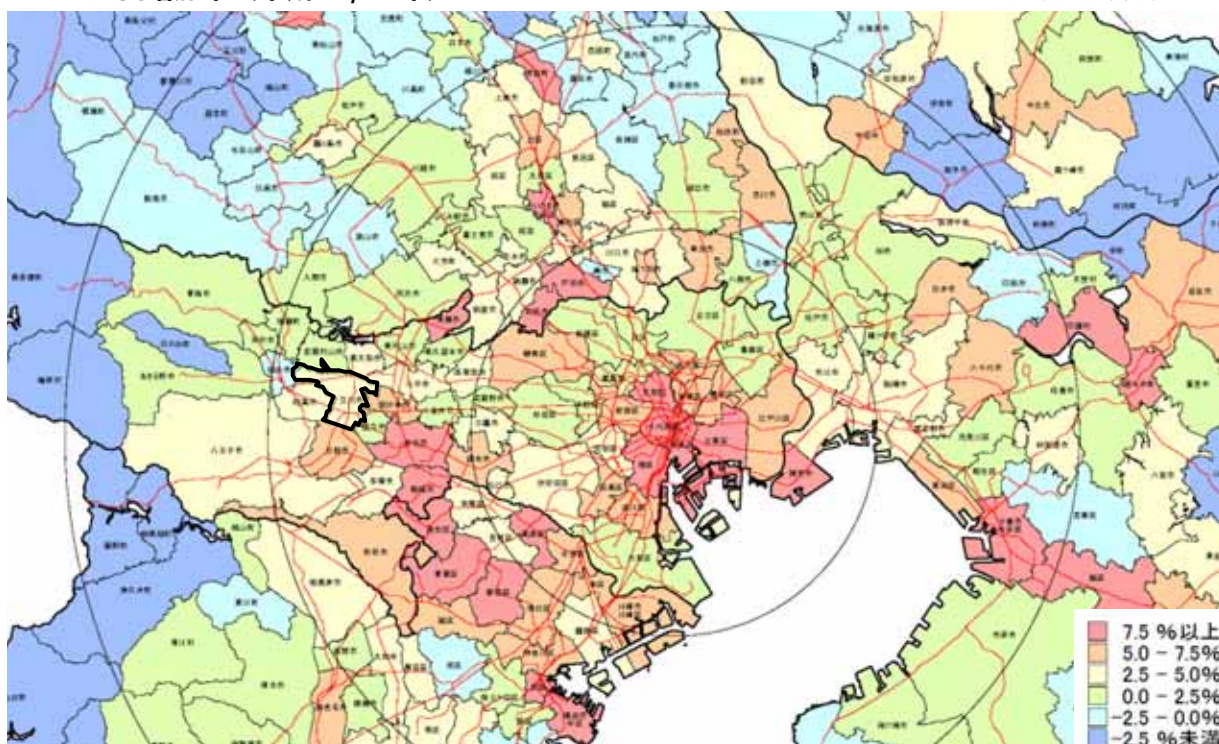
■人口増加率(平成 17/12 年)

※資料:国勢調査



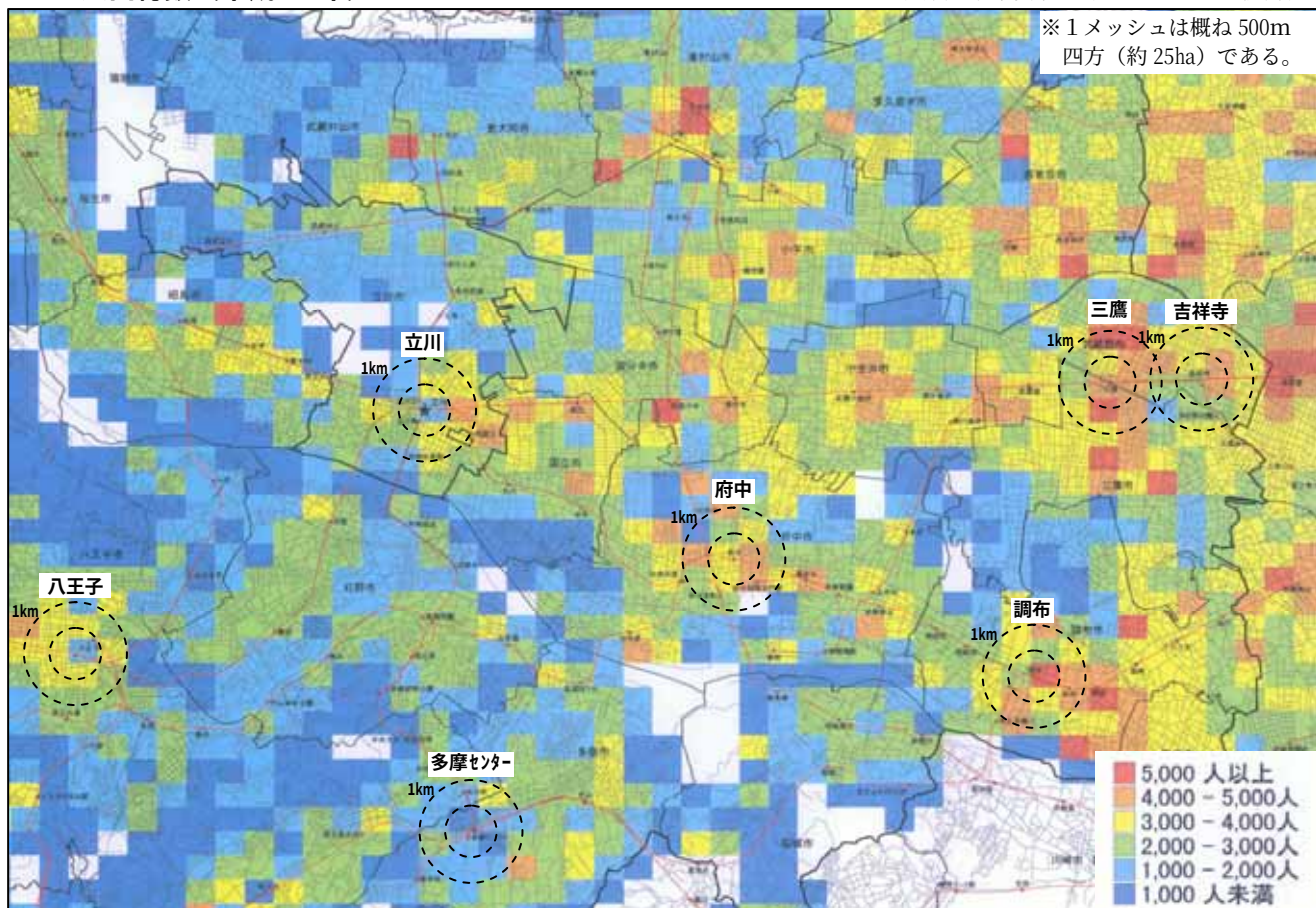
■人口増加率(平成 17/12 年)

※資料:国勢調査



■人口総数（平成 17 年）

※資料：国勢調査（地域メッシュ統計）



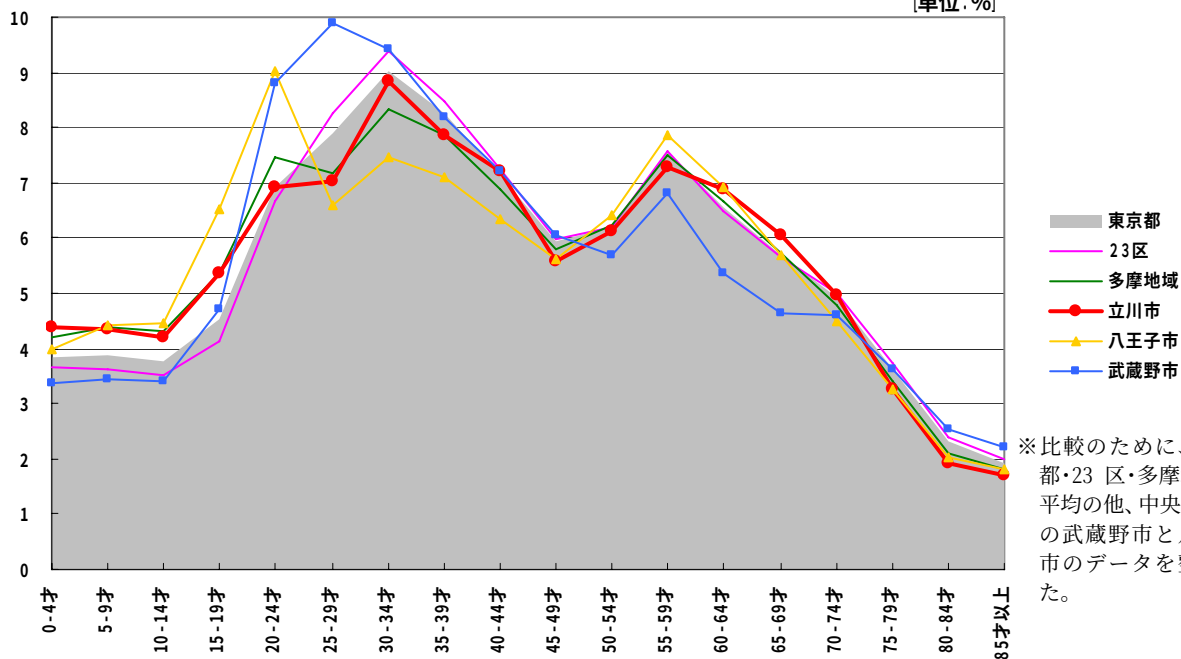
○年齢構成

- ・立川市の人口の年齢構成は、多摩地域全体とほぼ同じ傾向にある。
- ・東京都と比較すると、20才未満が多く、20才代後半から30才代が少なくなっている。
- ・また、高齢化率は17.9%（平成17年現在）であり、東京都平均（18.5%）よりも0.6ポイント、全国平均（20.1%）よりも2.2ポイント下回っている。

■年齢階級別人口率（平成 17 年）

※資料：国勢調査

[単位: %]

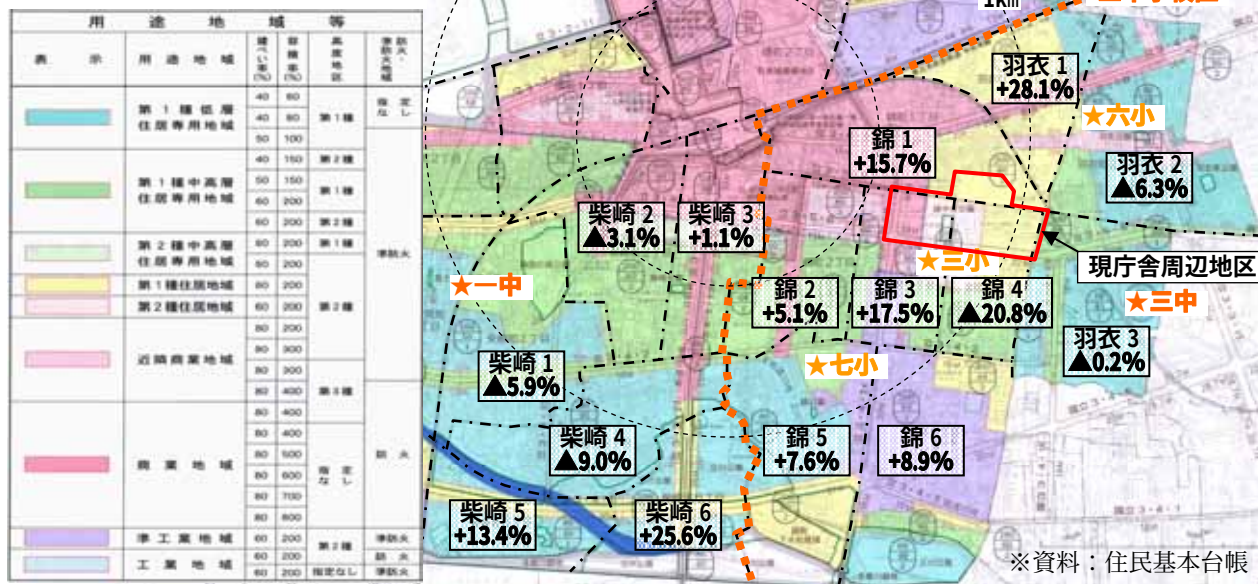


※比較のために、東京都・23区・多摩地域の平均の他、中央線沿線の武蔵野市と八王子市のデータを整理した。

○町丁目別の状況

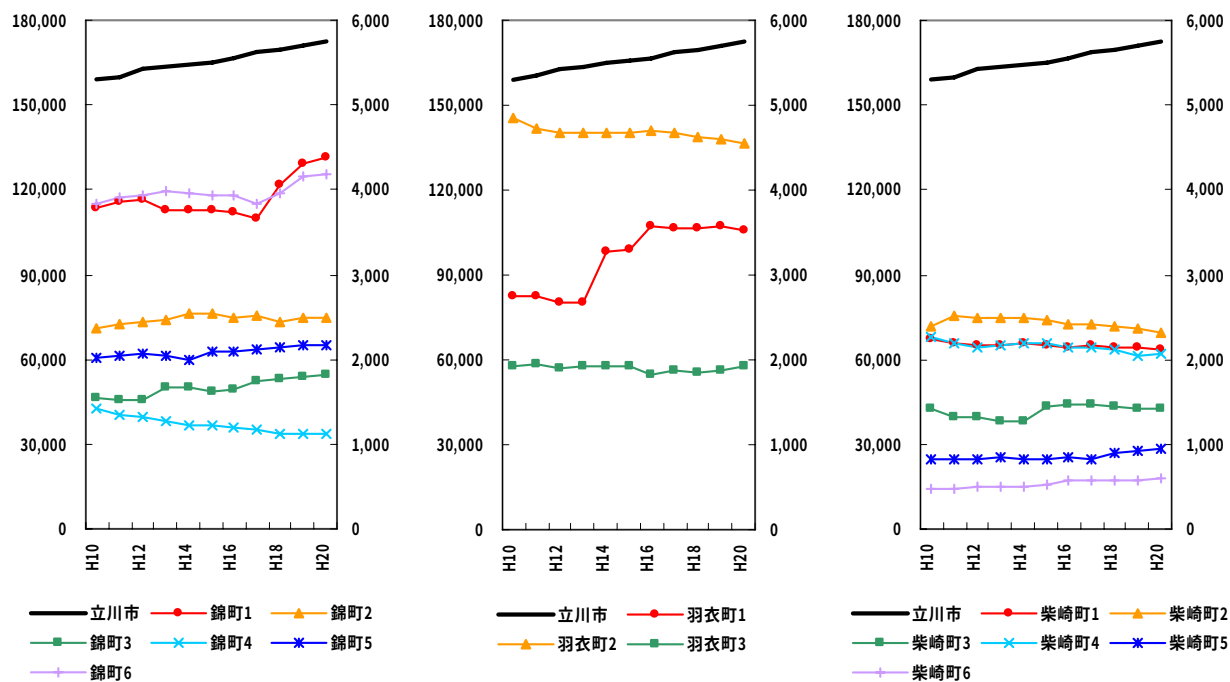
- ・町丁目別に平成 10～20 年の間の人口推移（住民基本台帳）をみると、錦 1・6 丁目や羽衣町 1 丁目で増加がみられ、人口が急増している年があることから、マンション開発等の影響と考えられる。これに伴い第三中学校区（錦町、羽衣町）の人口は 10 年間で 1,652 人（6.7%）増加している。
- ・一方、錦町 4 丁目や羽衣町 2・3 丁目では緩やかな減少傾向となっている。

■人口増加率（平成 20/10 年）



■町丁目別人口推移（平成 10～20 年）

※資料：住民基本台帳



④産業

○事務所・従業者数

- ・立川市には、7,735 事業所が立地し、10.3 万人が従業している（平成 18 年事業所・企業統計調査）。
- ・バブル経済崩壊後の事業所数の推移をみると、東京都や 23 区では減少の一途であるのに対して、立川市ではほぼ横ばいである。
- ・また、従業者数は平成 8 年には一旦減少したが、それ以降は 5 年間で 5 % 程度増加し続けている。

■事業所、従業者数の推移

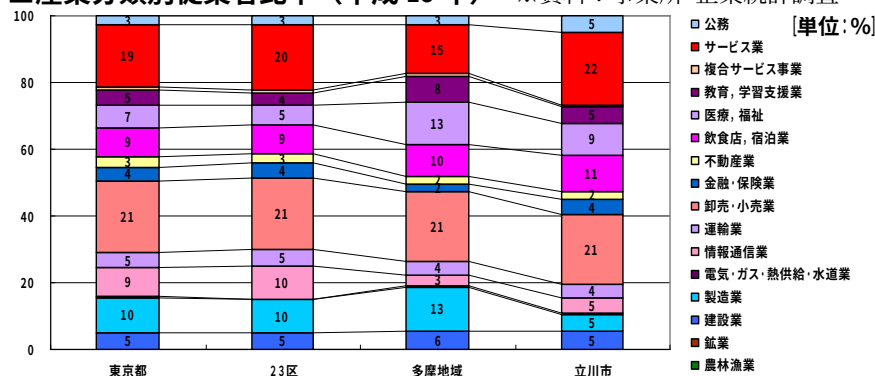
※資料：事業所・企業統計調査

		上段：事業所数（事業所）、下段：従業者数（人）				増加率（%）		
		平成 3 年	平成 8 年	平成 13 年	平成 18 年	H8/2 年	H13/8 年	H18/13 年
東京都	事業所	777,218	771,331	724,769	690,556	-0.8	-6.0	-4.7
	従業者	8,772,530	8,977,812	8,608,794	8,704,870	2.3	-4.1	1.1
23 区	事業所	642,140	629,044	587,024	557,107	-2.0	-6.7	-5.1
	従業者	7,390,594	7,473,591	7,134,941	7,213,675	1.1	-4.5	1.1
多摩地域	事業所	132,116	139,352	135,197	130,842	5.5	-3.0	-3.2
	従業者	1,366,796	1,489,210	1,460,223	1,477,033	9.0	-1.9	1.2
立川市	事業所	7,764	7,617	7,573	7,735	-1.9	-0.6	2.1
	従業者	94,918	92,739	98,581	103,368	-2.3	6.3	4.9

- ・立川市の産業構成は、サービス業と卸売・小売業がそれぞれ 2 割強、次いで飲食店・宿泊業、医療・福祉が 1 割程を占め、サービス産業の割合が高い傾向にある。また、多摩地域の中では、情報通信業^{*1}や金融保険業の割合が高く、拠点的な都市としての性格が現われている。
- ・都市の拠点性を表す昼夜間人口比は、平成 17 年現在 1.12 であり、多摩地域の中では武蔵野市とともに最も高くなっている。

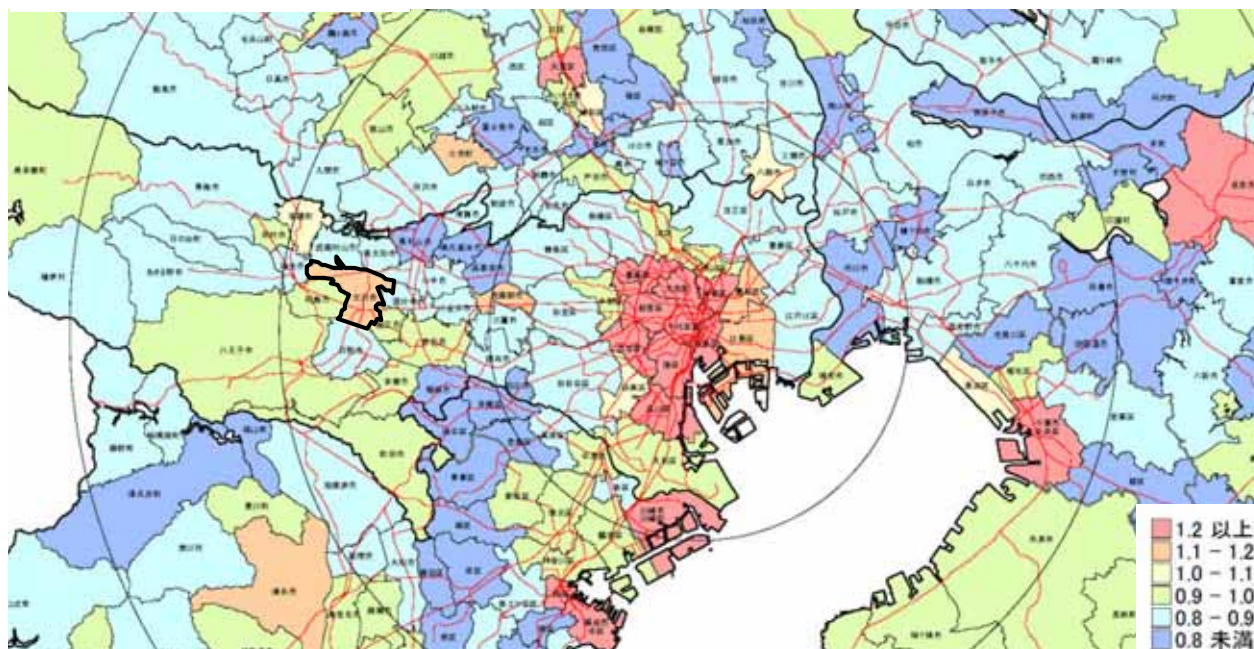
■産業分類別従業者比率（平成 18 年）

※資料：事業所・企業統計調査



■昼夜間人口比（平成 17 年）

※資料：国勢調査

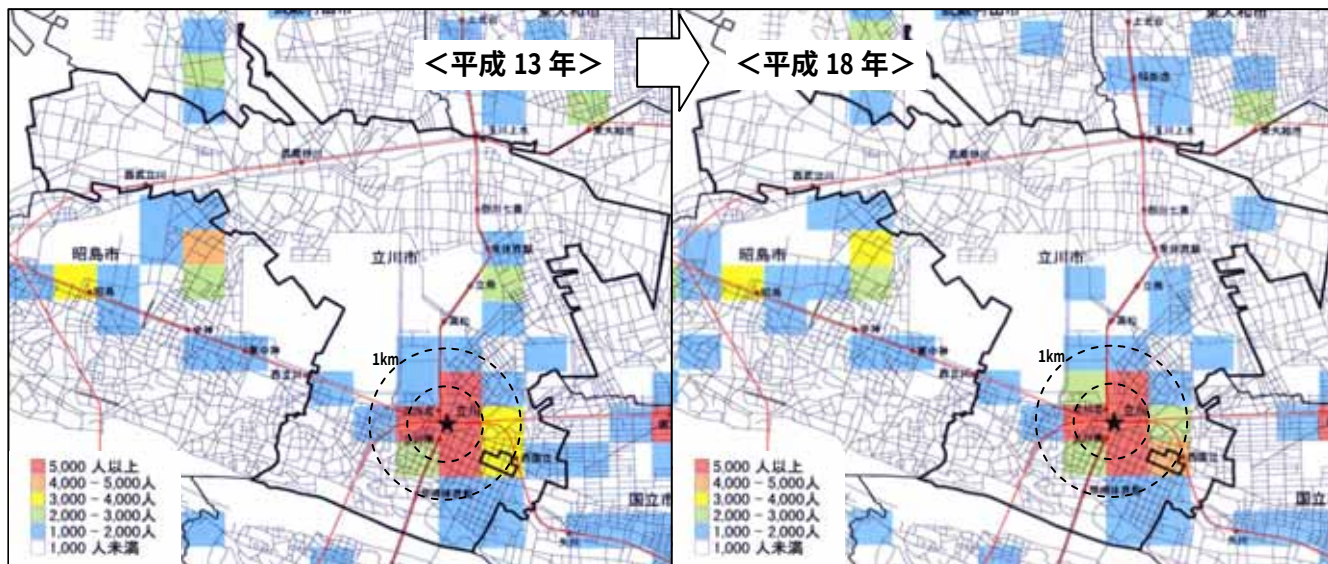


○事業所分布

- ・立川市内で、従業者数により事業所の分布状況を見ると、立川駅から1 km圏内及びその周辺に集まっており、近年5年間の推移は、一部で減少しているエリアがみられるものの、その集積度合いは高まっている。
- ・なお、立川駅周辺の事業所分布は、多摩地域の他の拠点的な駅、例えば吉祥寺駅や調布駅、八王子駅周辺等と比較しても、集積度が高く、集積エリアも広範囲におよんでいる。

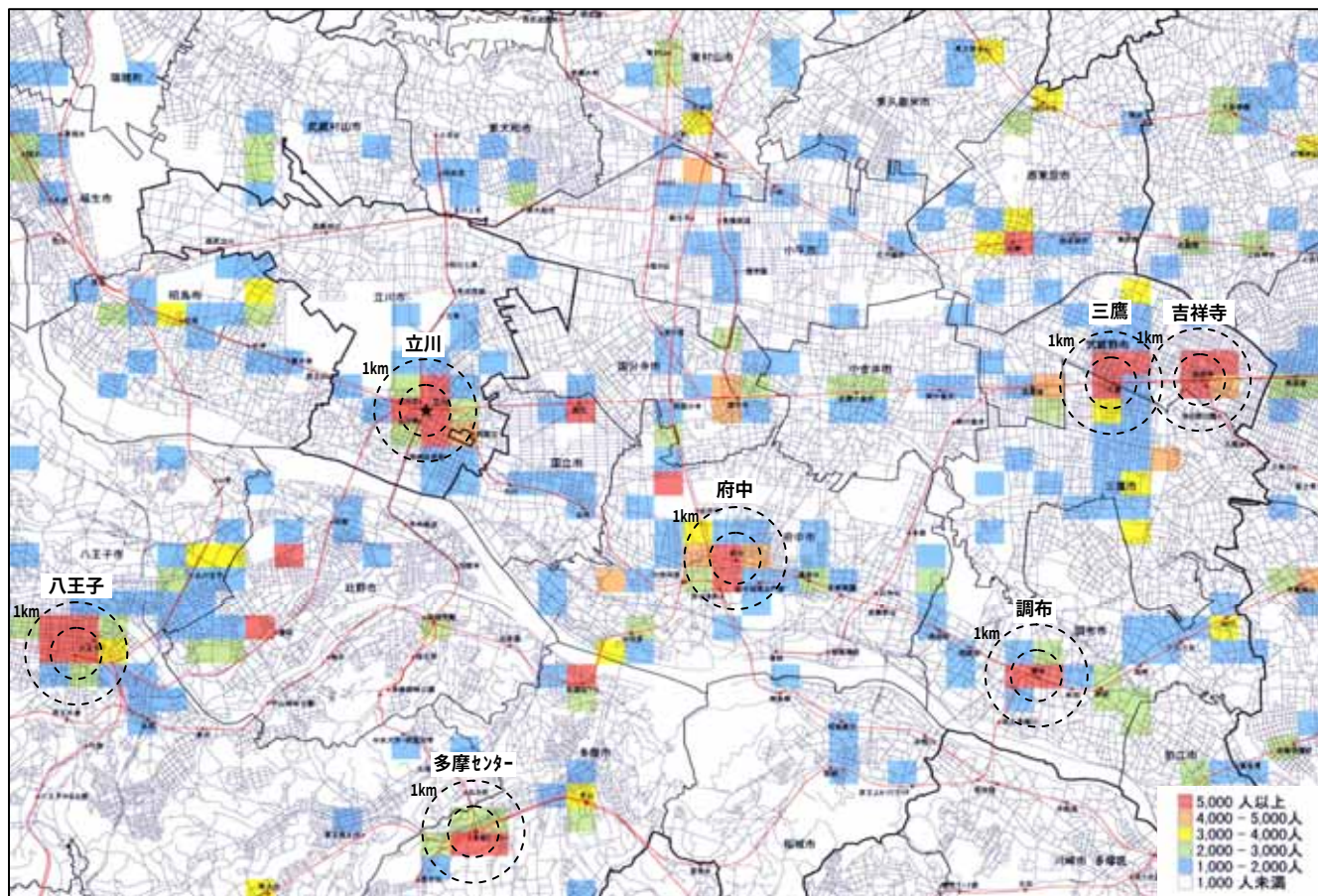
■従業者数

※資料：事業所・企業統計調査（地域メッシュ統計）



■従業者数（平成 18 年）

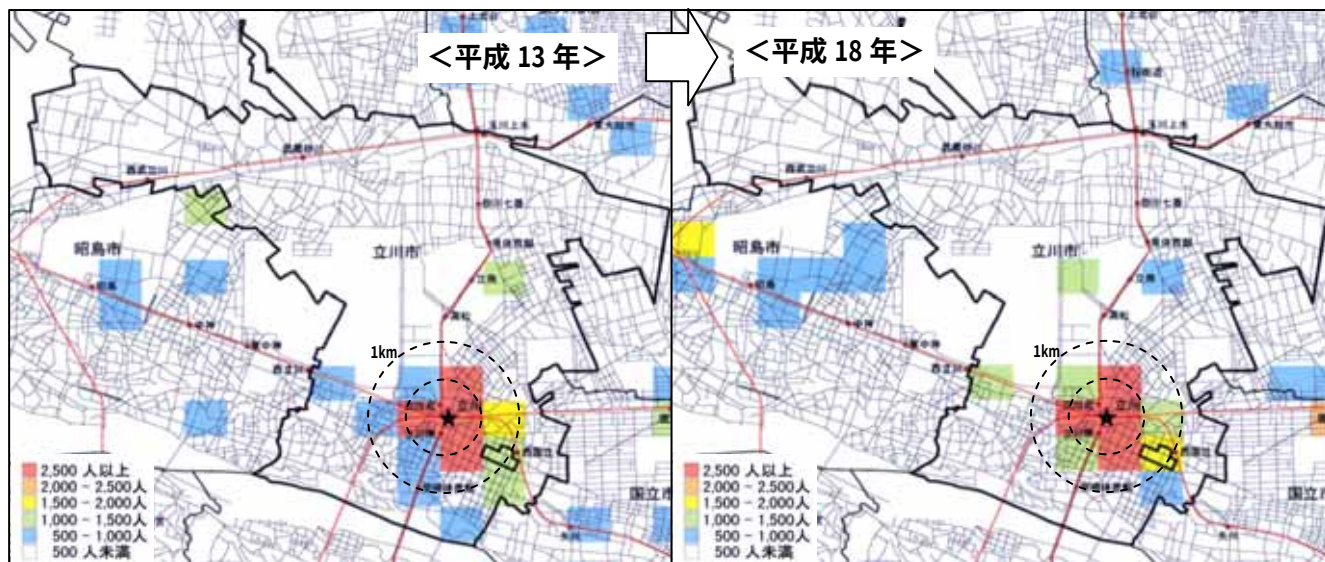
※資料：事業所・企業統計調査（地域メッシュ統計）



- ・次に、事業所のうち事務所・営業所及び店舗・飲食店の形態を持つ事業所に分けて、その分布状況をみると、事務所・営業所については立川駅1km圏内で集積・増加している。ただし、現庁舎周辺地区の北側及び南側では減少している。
- ・店舗・飲食店（次頁参照）についても、立川駅1km圏内でさらなる集積がみられるとともに、その集積エリアは拡大している。
- ・なお、他の拠点的な駅との比較では、事務所・営業所、店舗・飲食店ともに、集積度が高く、集積エリアが広範であるといえるが、店舗・飲食店でその傾向が特に顕著に現れている。

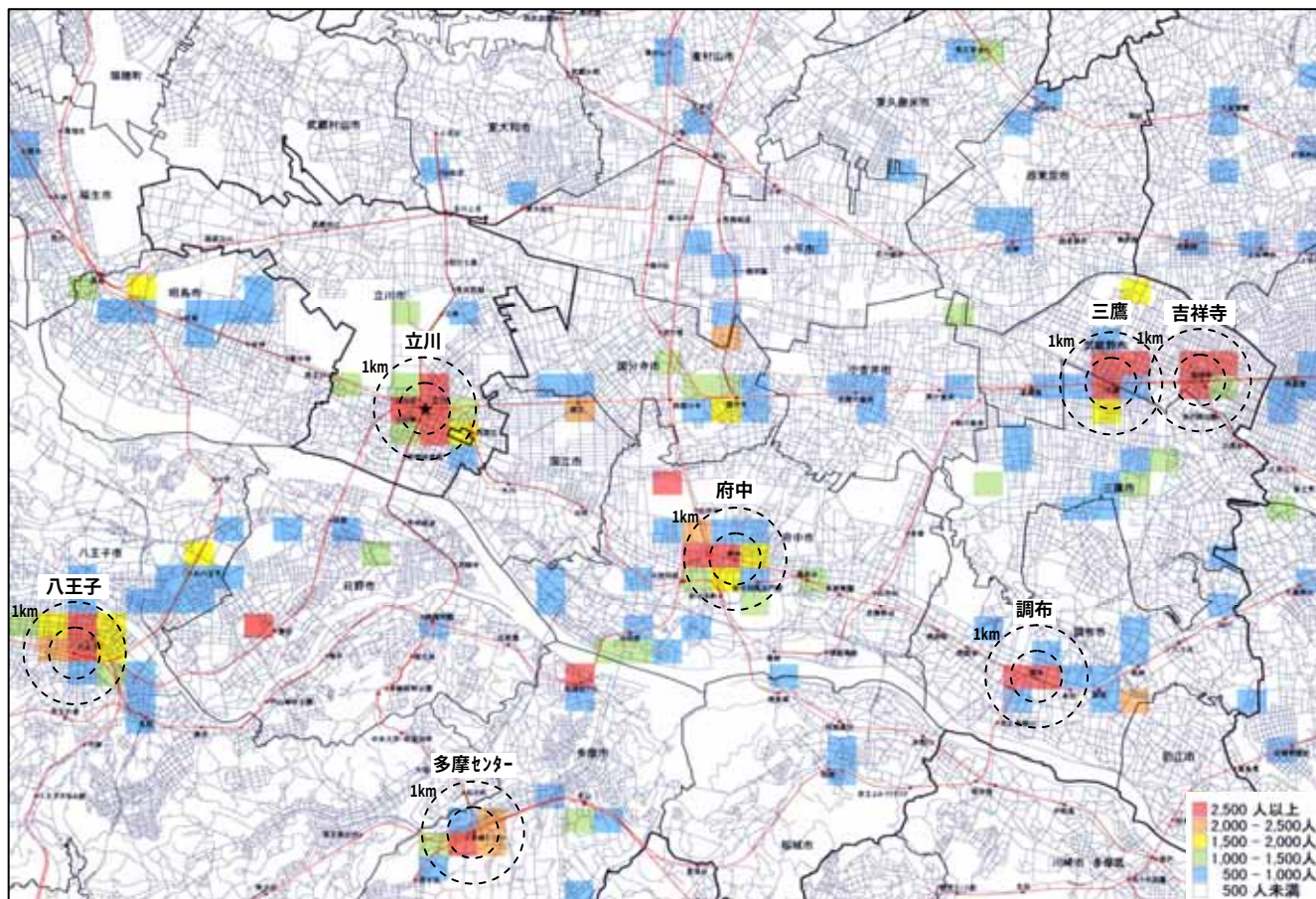
■事務所・営業所従業者数

※資料：事業所・企業統計調査（地域メッシュ統計）



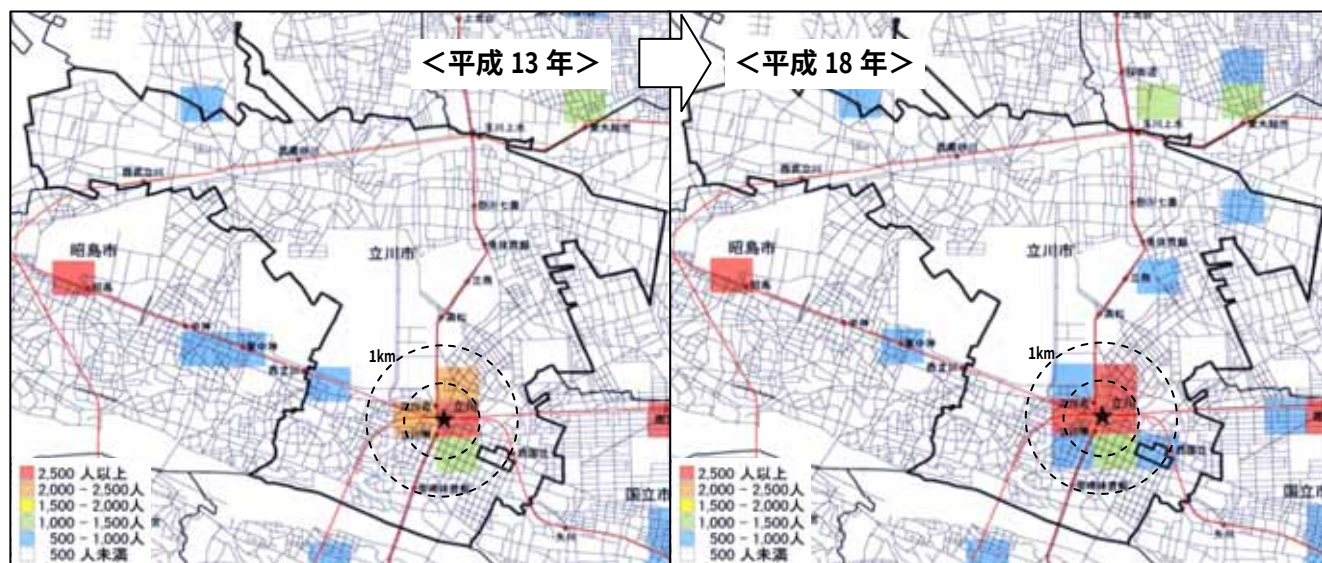
■事務所・営業所従業者数（平成18年）

※資料：事業所・企業統計調査（地域メッシュ統計）



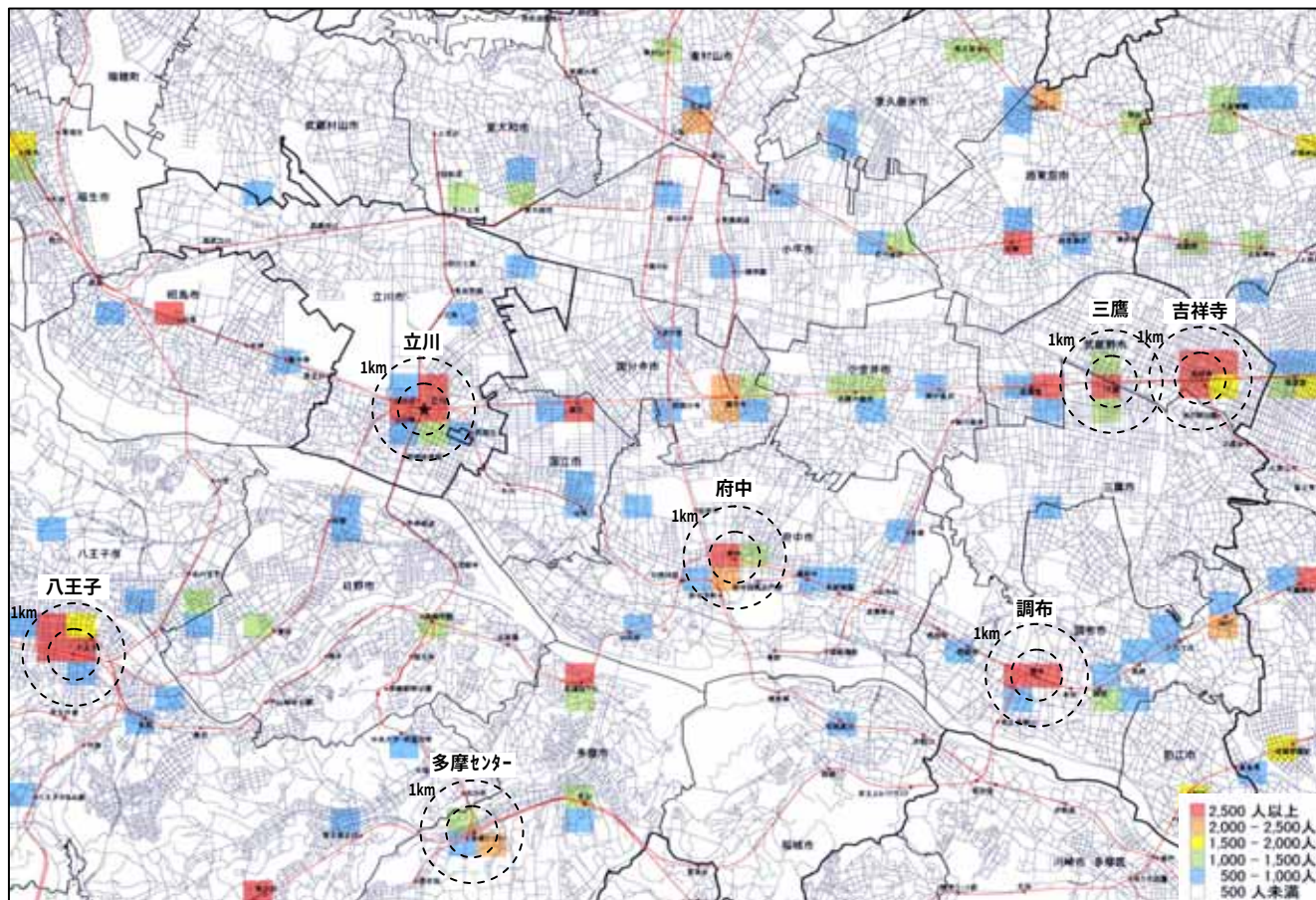
■店舗・飲食店従業者数

※資料：事業所・企業統計調査（地域メッシュ統計）



■店舗・飲食店従業者数（平成 18 年）

※資料：事業所・企業統計調査（地域メッシュ統計）



○商業

【小売業】

- ・立川市の小売商業は、多摩地域の中では、八王子市、町田市、武蔵野市に続く年間販売額を有している。
- ・立川市内では、従業者規模が小さい（10人未満）店舗の販売額が減少傾向にある。

【卸売業】

- ・立川市の卸売業年間販売額は、多摩地域全体でも一番高くなっている。
- ・1事業所当たりの販売額も、立川市が一番高くなっている。
- ・年間販売額では、卸売業が小売業の倍以上である。

（以上は、中心市街地活性化基本計画策定事前調査報告書（平成20年3月）を参考に記述）

【南口商店街】

- ・駅前型の2つの商店街（立川南口いろは通り商店街、立川南口商店街）では、飲食の比率が40%を超えている。駅周辺型でも2つの商店街で飲食が40%になっている。
- ・駅周辺型の商店街では、事業所の比率が高くなる傾向がみられる。

■多摩地域における小売業・卸売業の商業規模比較

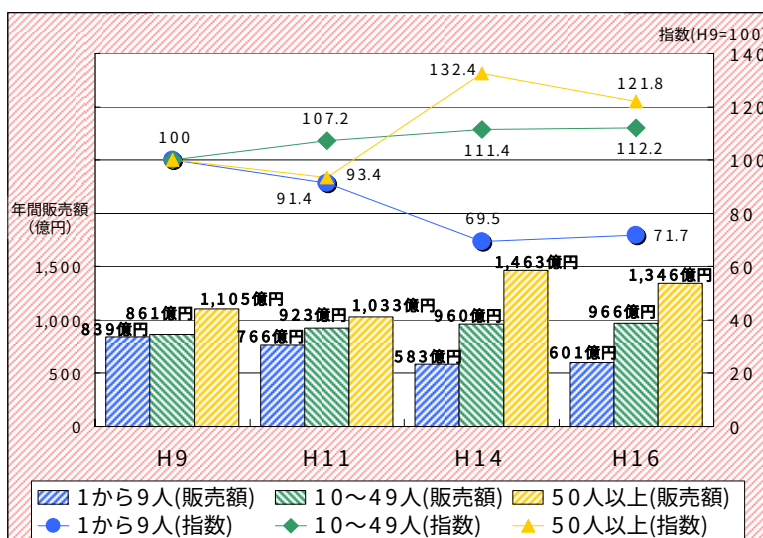
※各年商業統計調査

小売(H16)	年間販売額		事業所		平均販売額	
	百万円	順位	数	順位	百万円/数	順位
八王子市	575,759	1	3,597	1	160	5
町田市	534,270	2	2,605	2	205	2
武蔵野市	300,982	3	1,796	3	168	4
立川市	291,314	4	1,445	6	202	3
府中市	212,615	5	1,447	5	147	7

卸売(H16)	年間販売額		事業所		平均販売額	
	百万円	順位	数	順位	百万円/数	順位
立川市	722,775	1	531	2	1,361	1
八王子市	626,652	2	1,039	1	603	10
府中市	307,728	3	448	4	687	7
調布市	238,103	4	376	5	633	8
昭島市	235,879	5	233	7	1,012	2

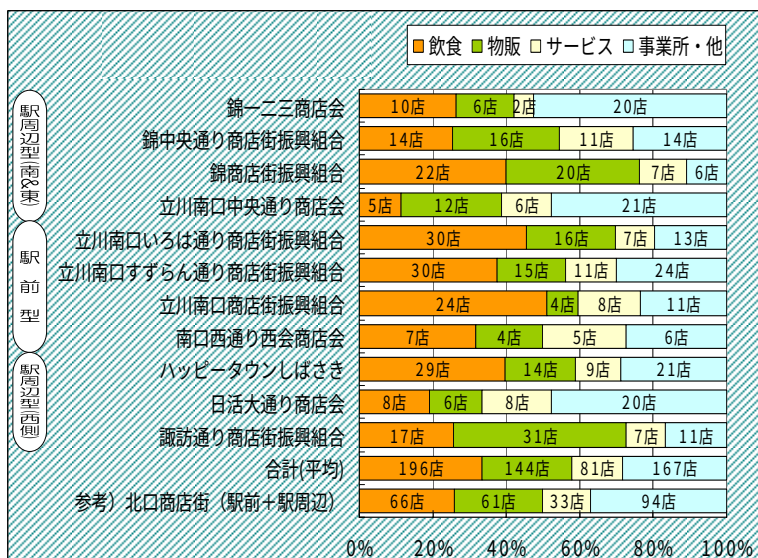
■小売業における従業者規模別年間販売額の推移（立川市）

※各年商業統計調査



■商店街の業種構成

※商業環境調査（商店街実態調査 H19.3）



※「情報業」の立地状況

○立川市における「情報通信業」と「情報業」の事業数・従業者数

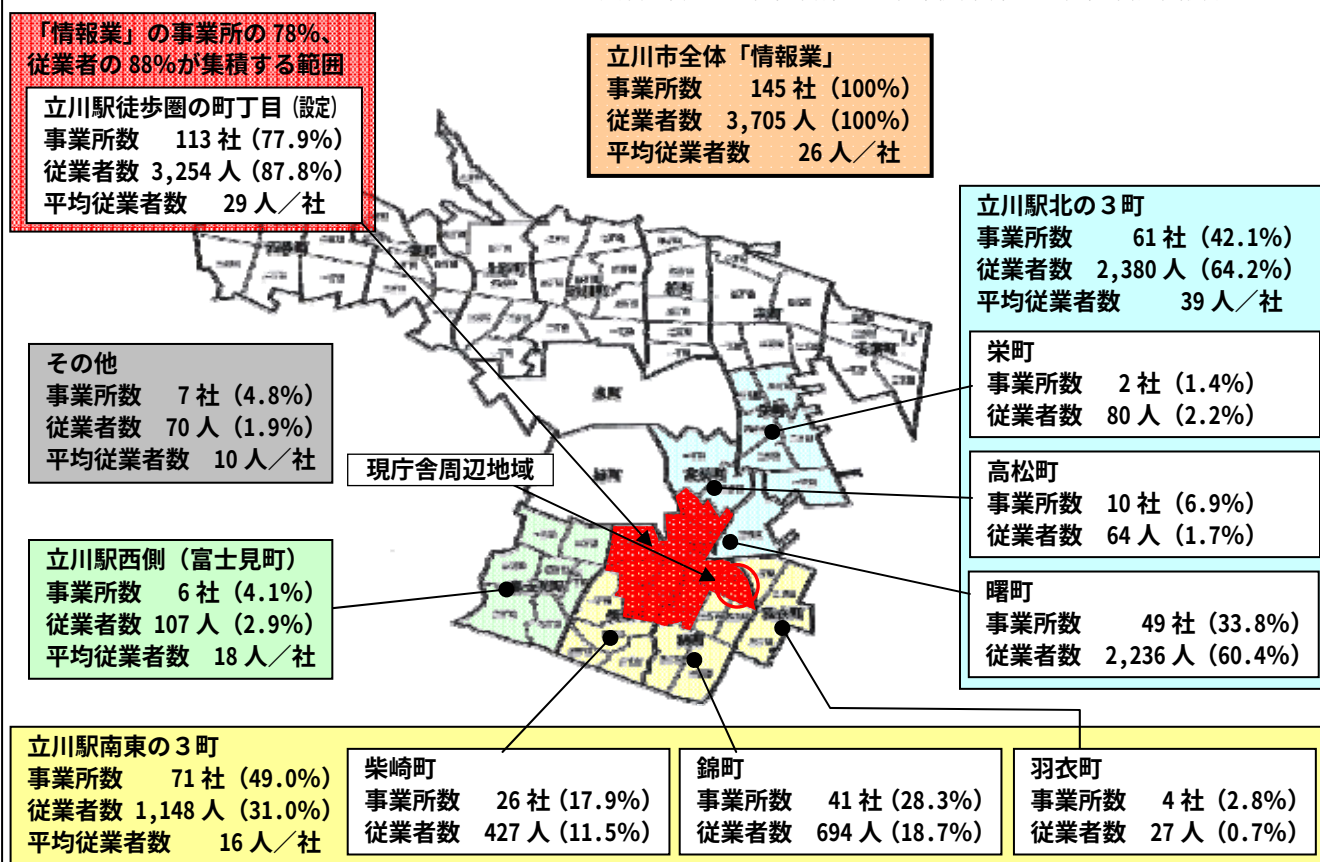
- ・立川市における情報通信業（通信業、放送業、情報サービス業、インターネット付随サービス業、映像・音声・文字情報制作業）の事業数は169社、従業者数は4,902人である。
- ・そのうち、通信業を除く「情報業」（放送業、情報サービス業、インターネット付随サービス業、映像・音声・文字情報制作業）の事業数は145社、従業者数は3,705人である。

○立川市における「情報業」の立地状況（平成18年 町別・事業所数・従業者数）

- ・「情報業」については、下図で設定した立川駅北側3町と南東側3町に、市全体の9割以上の事業所が集積し、従業者も95%に達している。
- ・立川駅北側3町より南東側3町の方が事業所数で10社多い（北61社・南東71社）が、従業者数は立川駅北側3町が二倍以上（北2,380人・南東1,148人）であることから、1社あたりの平均従業者数は、立川駅北側3町では39人/社に対し、南東側3町では16人/社と事業所は小規模である。
- ・町丁目別に見ると、立川駅北側の曙町1・2丁目と高松町3丁目が事業所の40%、従業者の62%を占めており、次いで、駅南口に近い錦町1・2丁目と柴崎町2・3丁目に事業所の38%、従業者の26%があることから、立川駅徒歩圏といえるこの範囲内に事業所の約8割、従業者の9割近くが集積している状況である。

■立川市の町別「情報業」事業所数・従業者数（平成18年）

※資料：平成18年事業所・企業等統計調査 東京都結果報告



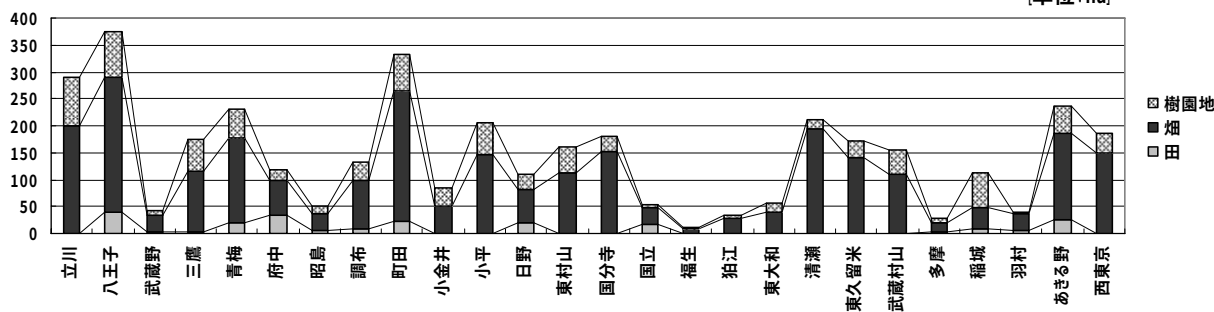
○農業

- 立川市は、八王子市、町田市に次いで多摩地域では三番目の耕地面積を有している。

■経営耕地面積（平成 17 年）

※資料：農林業センサス（農林水産省）

[単位:ha]



- 立川市第2次農業振興計画によると、市民は農業に対して安全で新鮮な農産物の供給を期待しており、市内約70か所の直売所を多くの市民が利用している。
- ただし、立川駅南口地域には直売所はわずか2箇所であり、立川市第2次産業農業振興計画では、南地区への直売所の整備を課題としている。

■立川市の農業施策への市民の期待

※資料：立川市第2次農業振興計画



⑤公共公益施設

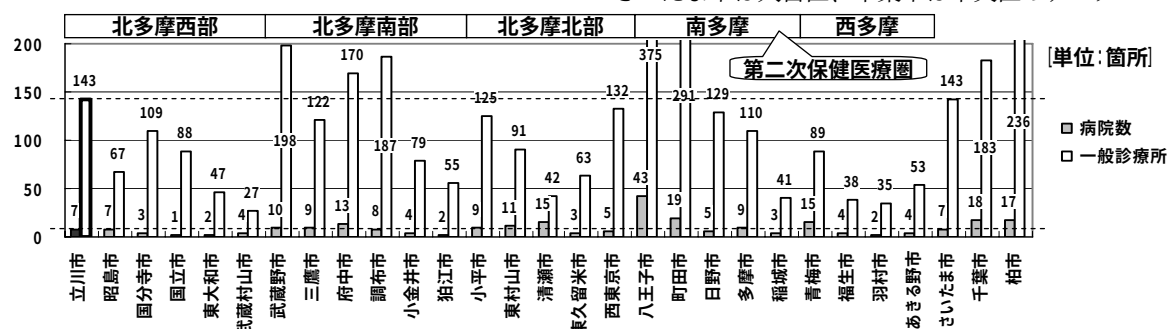
○医療施設

- 北多摩西部保健医療圏（第二次保健医療圏）内の都市の中では、病院・診療所数や病床数の水準は高くなっている。
- 本地区に立地する立川病院は、東京都指定二次救急医療機関、地域医療支援病院、周産期連携病院に指定されている。

■病院・診療所数（平成 18 年）

※資料：医療施設調査（厚生労働省）

※さいたま市は大宮区、千葉市は中央区のデータ

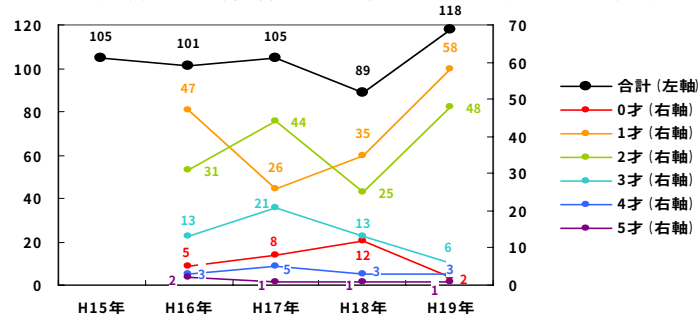


○保育所

- 立川市の保育所の整備量は一定水準を保っているが、待機児童は毎年100人程度で推移しており、子育て世帯の増加、高まる保育需要への対応が必要となっている。

■立川市の保育所待機児童数の推移 <年齢別>

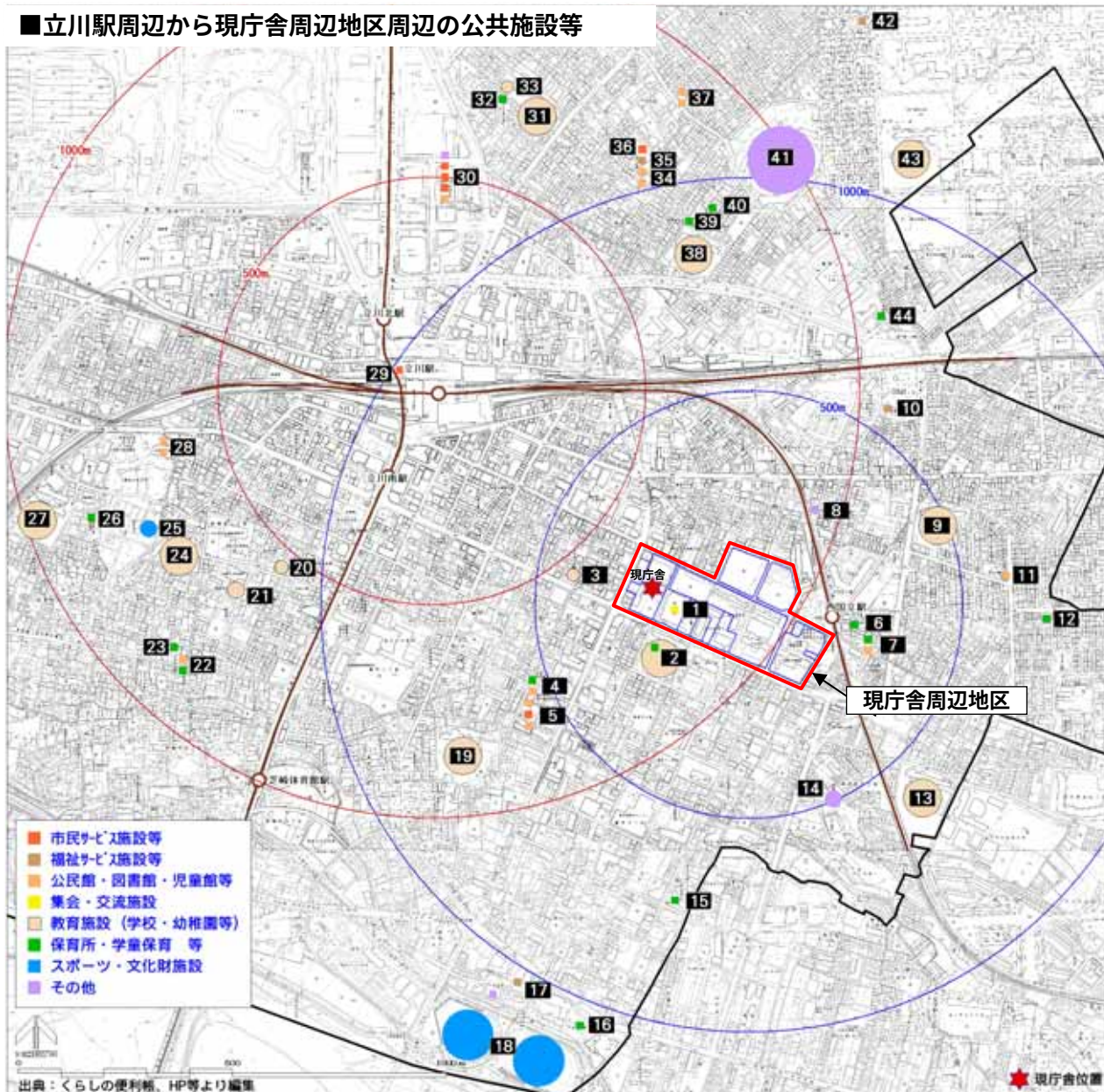
※資料：市立保育園の民営化について（H20.3 立川市）



○その他の市民サービス施設

・立川駅周辺から本地区周辺に立地する公共施設等の状況は、下図の通りである。

■立川駅周辺から現庁舎周辺地区周辺の公共施設等



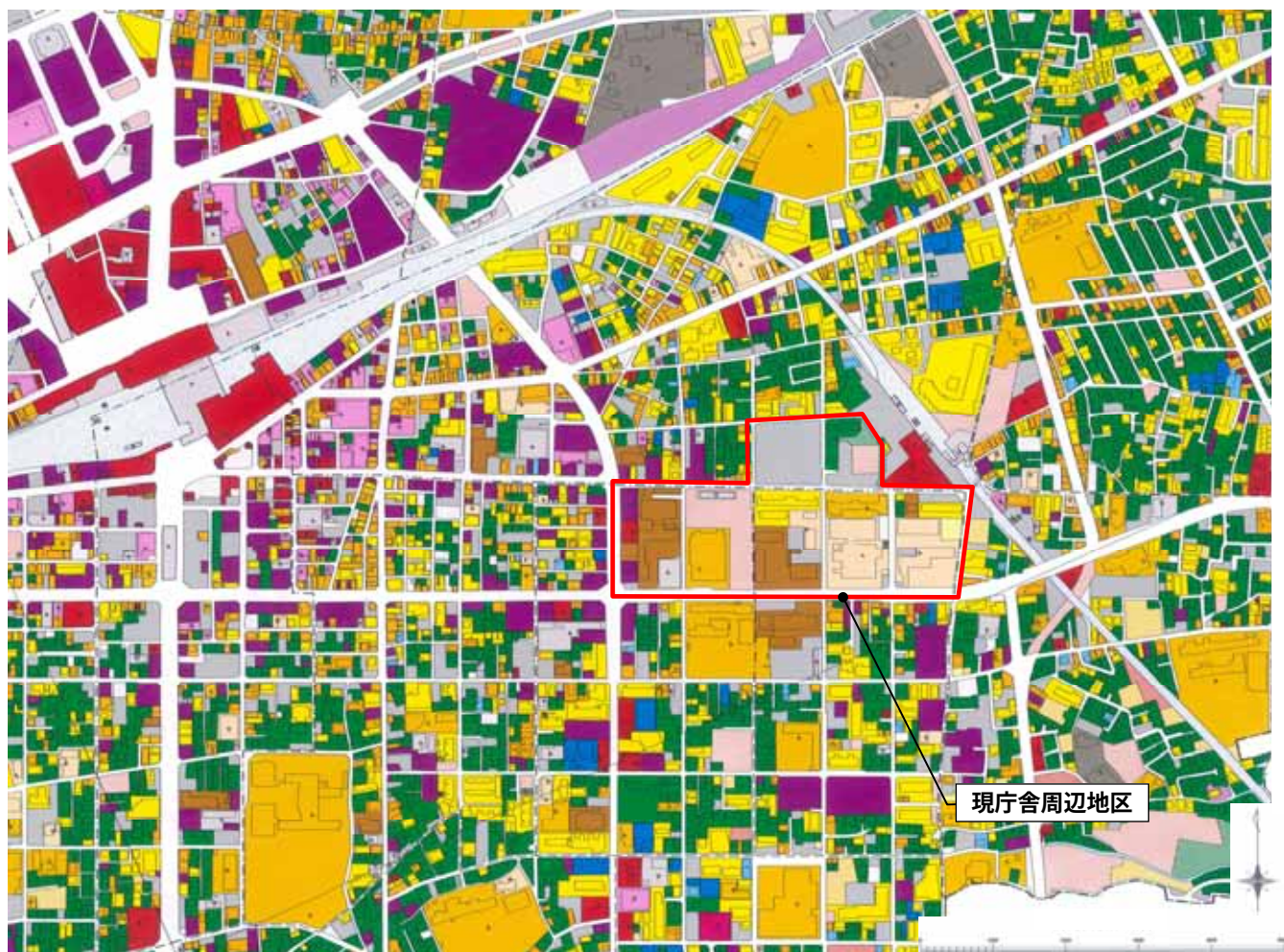
施設分類	名称	Nº	施設分類	名称	Nº	施設分類	名称	Nº
市役所	市役所		公民館・図書館・児童館等	高松会館	37	保育所・学童保育等	柴崎保育園	23
市民サービス施設等	窓口サービスセンター	29	公民館・図書館・児童館等	柴崎会館	22	保育所・学童保育等	羽衣保育園	12
	女性総合センター	30		羽衣中央会館	11		小百合保育園	15
	子供家庭支援センター	30		錦児童館	4		至誠保育園	16
	ファミリーサポートセンター	30		羽衣児童館	7		愛光あけぼの保育園	44
	教育相談室	5		高松児童館	37		愛光保育園	40
	健康会館	36		立川市市民会館	1		西国立保育園	6
福祉サービス施設等	曙福祉会館	42		看護専門学校	21		諏訪の森保育園	26
	羽衣地域福祉サービスセンター	10	集会・交流施設	子供の国若草幼稚園	20		柴崎学童保育所	22
	南部東はごろも地域包括支援センター	10		多摩幼稚園	3		錦学童保育所	4
	中部たかまつ地域包括支援センター	35		立川幼稚園	33		錦第二学童保育所	2
	にしき福祉相談センター	17		第一小学校	24		羽衣学童保育所	7
	高松学習館	34		第二小学校	38		曙学童保育所	39
公民館・図書館・児童館等	柴崎学習館	28		第三小学校	2	スポーツ・文化財施設	立川公園野球場・陸上競技場	18
	錦学習館	5		第六小学校	9		練成館	25
	高松図書館	34		第七小学校	19	その他	競輪場	41
	中央図書館	30		立川第一中学校	27		斎場	14
	柴崎図書館	28		立川第二中学校	43		立川市地域防災センター	8
	錦図書館	5		立川第三中学校	13		立川市北口第一駐車場	30
				私立立川女子高等学校	31		至誠特別養護老人ホーム	17

(2) 現庁舎周辺地域の現況

①立川駅南口から現庁舎周辺地区周辺の土地・建物利用現況

- ・立川駅前及び北口において比較的規模の大きい専用商業施設や事務所建築物が立地している。
- ・南口では、中小規模の商業・遊興施設や事務所建築物が立地している。街区には小規模な店舗併用住宅や集合住宅及び独立住宅も見受けられる。また、小規模な駐車場が分散しているが、まとまった規模の低未利用地は少ない。
- ・立川駅からやや離れた周辺部にも事務所建築物が多く立地している。

■土地建物用途別現況図 (平成 14 年度都市計画基礎調査)



凡 例

官公庁施設	宿泊・遊興施設 A	未建築宅地、未利用
A 教育文化施設 A	宿泊・遊興施設 B	道路
B 教育文化施設 B	スポーツ・興行施設 A	鉄道・港湾等
C 教育文化施設 C	スポーツ・興行施設 B	農林漁業施設
A 厚生医療施設 A	独立住宅	田
B 厚生医療施設 B	集合住宅	畑
A 供給処理施設 A	専用工場	樹園地
B 供給処理施設 B	住居併用工場	採草牧草地
事務所建築物	A 倉庫運輸関係施設 A	水面・河川・水路
A 専用商業施設 A	B 倉庫運輸関係施設 B	森林
B 専用商業施設 B	屋外利用地・仮設建物	原野
住商併用施設	公園・運動場等	その他

②立川駅南口から現庁舎周辺地区周辺の都市基盤

- ・幅員 7.5m以上の道路現況を下図に示す※1。
- ・本地区周辺では都市計画道路の整備が進んでおり、現庁舎周辺地区は幅員 20mの立川通りと、幅員 16mの立川南通りに接道している。
- ・しかし、幅員 8～12mを基本として計画されている街区幹線道路※2のネットワークの形成は十分な状況ではなく、立川駅から幅員 12mで整備されているやすらぎ通りも、現庁舎周辺地区では現況幅員が 7～8mと狭い状況である。

■幅員別道路現況

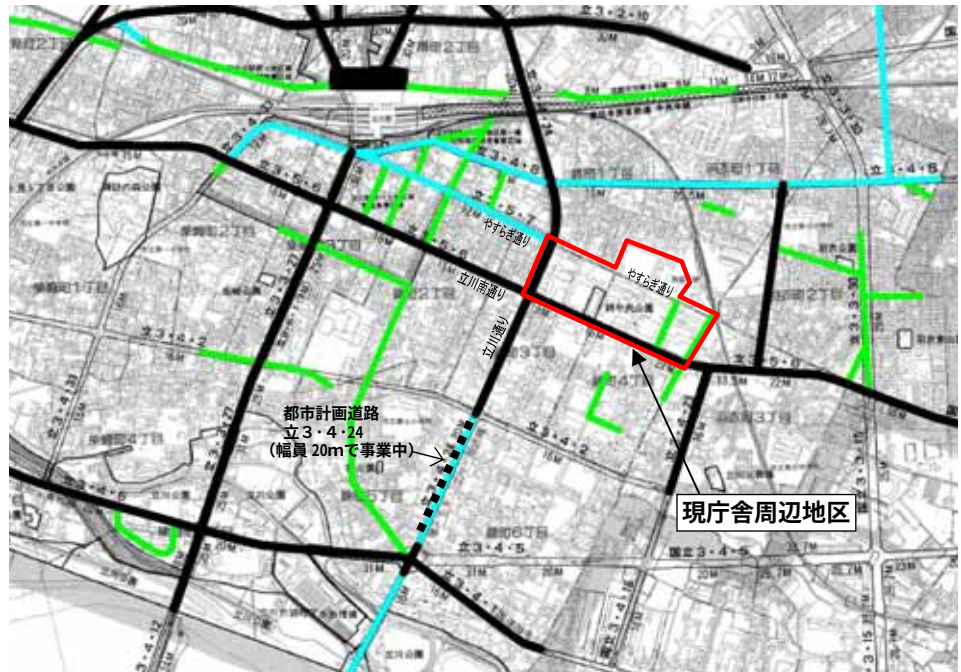
(幅員 7.5m以上の道路)

現況幅員の出典：立川市道路整備基本計画策定調査報告書(平成 12 年 3 月)より

凡 例	
	幅員 7.5m～12m未満
	幅員 12m～16m未満
	幅員 16m以上

※1 市町村道路事業に対する都費補助の対象範囲は、幅員 7.5m(車道幅員が 5.5m以上であって少なくとも片側に歩道または準歩道を設置するもの)以上としている。

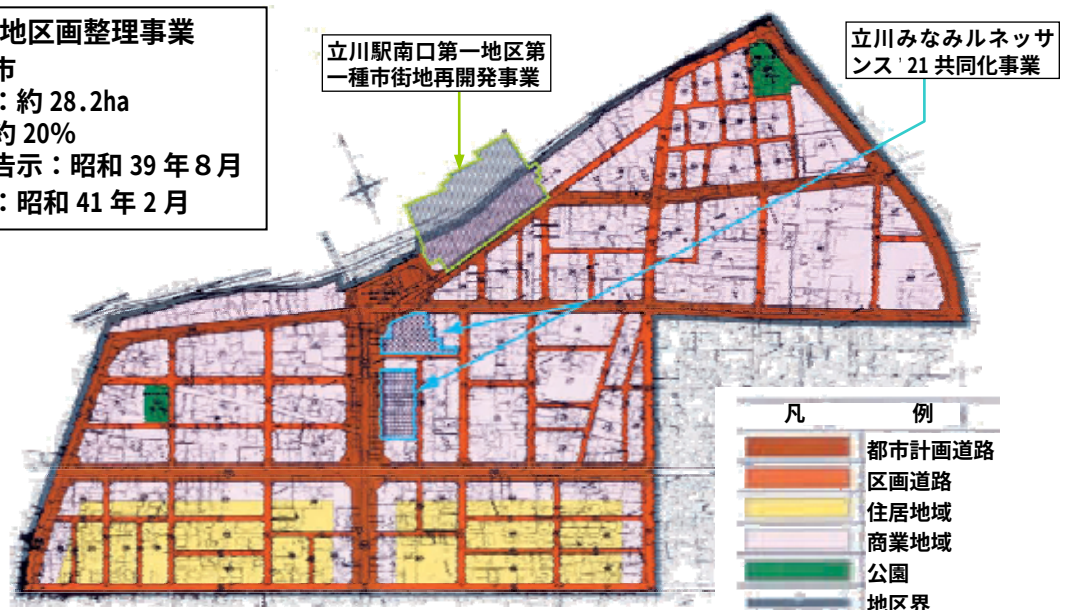
※2 立川市道路整備基本計画(平成 12 年 3 月)により、道路の位置づけ、幅員等を定義している。



- ・立川駅南口地区においては、活気に満ちた良好な商業・居住地区を形成し、ターミナルとしての機能向上を図るため、駅前広場や道路などの公共施設を整備し、交通混雑の解消と災害に強いまちづくりを目指すため、以下のような土地区画整理事業を実施している。

■立川駅南口土地区画整理事業

- ・施行者：立川市
- ・施行区域面積：約 28.2ha
- ・平均減歩率：約 20%
- ・都市計画決定告示：昭和 39 年 8 月
- ・事業認可告示：昭和 41 年 2 月

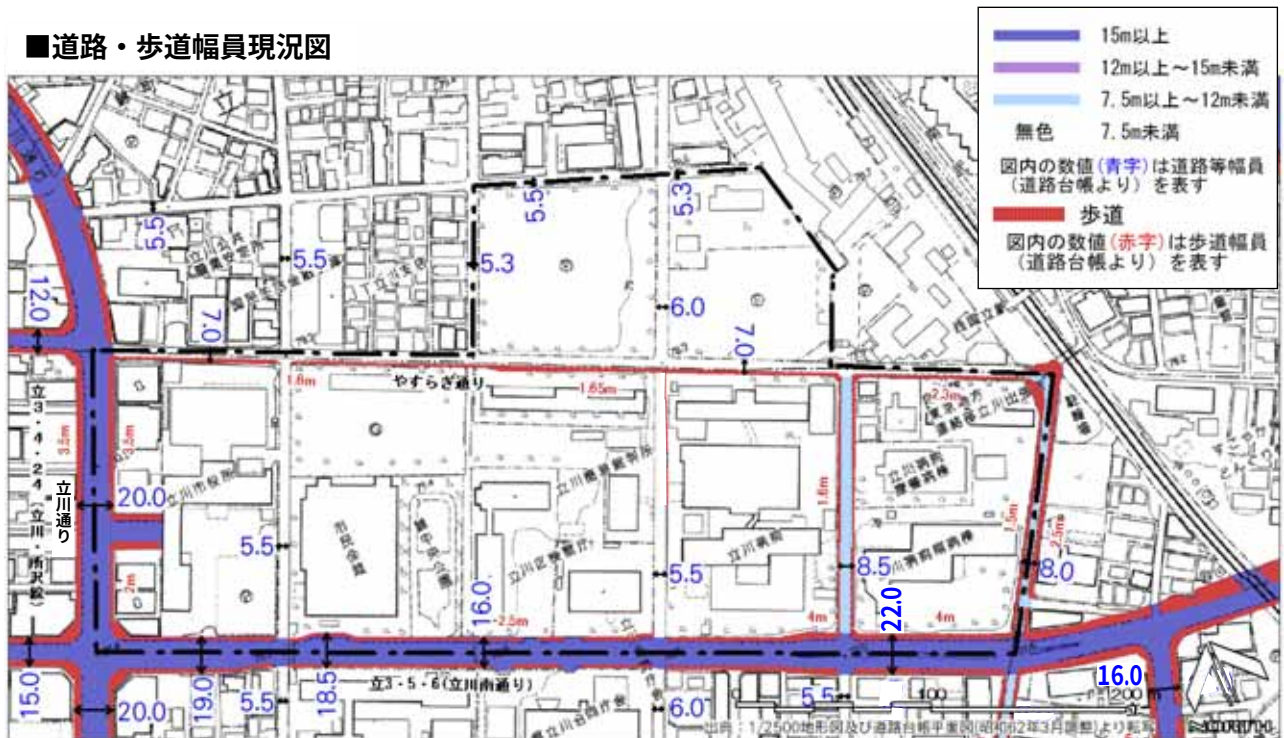


③現庁舎周辺地区の現況

1) 都市基盤

- ・幹線道路網としては、地区幹線道路の位置づけを有する都市計画道路が整備されており、現庁舎周辺地域の南北軸（立川通り）・東西軸（立川南通り）となる道路網は形成されている。
- ・やすらぎ通りの幅員は7～8mであり、歩道幅員は片側1.6m程度である。
- ・本地区を囲む道路は建築基準法上の道路となっているが、地区内の2つの通路等は、建築基準法上の道路ではない。
- ・JR西国立駅は、市内で三番目の乗車人員（平成18年：乗車約9,800人／日）である。平成14～18年で1.05倍と利用者数は増加傾向にある。

■道路・歩道幅員現況図



■建築基準法上の道路現況図



2) 建物用途、構造・階数、建築年次

○建物用途

- ・本地区内には、市役所現庁舎、市民会館、立川簡易裁判所、立川区検察庁、立川地方合同庁舎などの公的な用途の建物が多く立地している。
- ・立川通り沿いには事務所ビル、やすらぎ通り沿いには住宅（集合・独立）が立地している。
- ・やすらぎ通り北側の駐車場（約1.46ha、447台分）と市民会館の北側のグラウンド等は病院が利用している。

○構造・階数

- ・倉庫等の屋外付属建築物を除き、木造建物はない。また、立川通り沿道の事務所ビルや立川病院本館（６階建）が本地区内では最も高い建物である。

○建築年次

- ・市役所現庁舎、市民会館、立川病院本館など、築30年以上経過している建物がある。
- ・一方、病院の診療棟や東棟など築年数の浅い建物も存在している。

■用途別建物現況図



3) 面積・土地所有、その他

○面積・土地所有

- ・道路の中心等で囲まれた現庁舎周辺地区の区域面積（下図の青一点鎖線内）は、約8.9haである。（図上計測）
- ・また、敷地面積の合計は約7.7haであり、そのうち国有地（立川病院や錦中央公園（都市計画公園等））が、約57%を占めている。
- ・立川病院が使用している土地は約4.9haで、全体の約63%を占めている。
- ・また、市民会館や現庁舎が建つ市有地は約1.5haで、全体の約19%である。

○その他

- ・本地区内には、錦中央公園内の既存樹木に加えて、立川病院敷地内の桜並木をはじめ大規模な敷地内の既存樹木が多く、緑豊かな地区である。

■土地所有者・面積現況図



市有地		1.5ha	19.2%
国有地	財務省	4.0ha	51.5%
	法務省	0.2ha	2.6%
	最高裁判所	0.2ha	2.6%
	総理府	0.1ha	0.9%
	計	4.4ha	57.6%
KKR		1.5ha	19.5%
民有地		0.3ha	3.6%
敷地面積合計		7.7ha	100.0%

※数値は地積及び図上計測をha単位で表示

市有地	立川市
国有地	財務省
	法務省
	最高裁判所
	総理府
KKR	
民有地	

※図上土地面積は1/2500地形図
図上計測値を示す

(3) 職員の消費行動等調査

①調査の実施概要

○調査のねらい

- ・現庁舎周辺地域グランドデザイン基礎調査において、今後の施設立地の見通し等を考察するための基礎的な情報を整理するため、市役所や立川駅の周辺における市職員の消費行動を調査するものである。

○調査対象

- ・現庁舎（第一庁舎・第二庁舎・錦町秀栄ビル・立川錦町ビル）で勤務する立川市役所職員：622 名（平成 20 年 4 月 1 日時点の正規職員数）。 ※調査時点では再任用及び嘱託職員を含む 667 名。

○調査方法・調査時期

- ・公開羅針盤のアンケート機能を活用して、平成 20 年 11～12 月に実施。

○調査事項

1. 回答者の性別・年齢（質問 1～2）
2. お昼休みの昼食（外食、お弁当）について（質問 3～9）
3. 市役所や立川駅の周辺での飲食について（質問 10～12）
4. 市役所周辺での買物について（質問 13～15）
5. 立川駅周辺での買物について（質問 16～19）
6. 市役所や立川駅の周辺で利用される施設について（質問 20～22）

○質問事項

- 質問 1：性別
- 質問 2：年齢
- 質問 3：昼食についてお聞きます。昼食は、主にどうしていますか？
＜設問 1 外食について＞
- 質問 4：外食の頻度は？
- 質問 5：外食代はいくらぐらいですか？
- 質問 6：外食される場所はどこですか？
＜設問 2 お弁当について＞
- 質問 7：お弁当を購入される頻度は？
- 質問 8：お弁当代はいくらぐらいですか？
- 質問 9：お弁当を購入される場所はどこですか？
＜設問 3 飲食について＞
- 質問 10：主に飲食される場所はどこですか？
- 質問 11：主にどのような飲食ですか？
- 質問 12：飲食代として、市役所や立川駅の周辺で、毎月いくらぐらい使いますか？
＜設問 4 市役所周辺での買物について＞
- 質問 13：主にどのような買物をしますか？（複数可）
- 質問 14：主にどのようなお店を利用されますか？（複数可）
- 質問 15：毎月いくらぐらい使いますか？
＜設問 5 立川駅周辺での買物について＞
- 質問 16：主にどのような買物をしますか？（複数可）
- 質問 17：主に買物をされる場所はどこですか？
- 質問 18：主にどのようなお店を利用されますか？（複数可）
- 質問 19：通勤途中の買物代として、立川駅周辺で、毎月いくらぐらい使いますか？
＜設問 6 その他に、市役所や立川駅の周辺で利用される施設について＞
- 質問 20：主にどのような施設を利用されますか？（複数可）
- 質問 21：主にどこにある施設を利用されますか？
- 質問 22：市役所及び立川駅周辺で、毎月いくらぐらい使いますか？

②現庁舎周辺等での消費額及び評価

○現庁舎で勤務する市職員全体の消費総額の推計

- ・本調査の集計結果をもとに推計した現庁舎で勤務する市職員全体の項目別消費額を合計すると、1日約97万円、毎週約487万円、毎月約1,940万円となる。

消費項目	日額	週	月額
1.外食費（昼食）総額	約16万円	約79万円	約310万円
2.昼食の弁当代の総額	約8万円	約41万円	約160万円
3.飲食費の総額	約26万円	約128万円	約510万円
4.買物代の総額	約33万円	約169万円	約680万円
5.施設利用費の総額	約14万円	約70万円	約280万円
合 計	約97万円	約487万円	約1,940万円

○現庁舎の周辺における消費総額の推計

- ・上記の消費総額のうち、エリア別の推計から現庁舎の周辺における消費額を合計すると、1日約38万円、毎週約190万円、毎月約760万円となる。

消費項目	日額	週	月額
1.外食費（昼食）総額	約12万円	約61万円	約250万円
2.昼食の弁当代の総額	約8万円	約41万円	約160万円
3.飲食費の総額	約3万円	約13万円	約50万円
4.買物代の総額	約13万円	約67万円	約270万円
5.施設利用費の総額	約2万円	約8万円	約30万円
合 計	約38万円	約190万円	約760万円
（総消費額に対する割合）	（約39%）		

○現庁舎の周辺における消費額等の評価

- ・上表から、①～③の視点で市職員の消費行動を現庁舎の周辺全体に占める割合として評価する。

①現庁舎周辺従業者数に占める市職員数の割合：4.8%

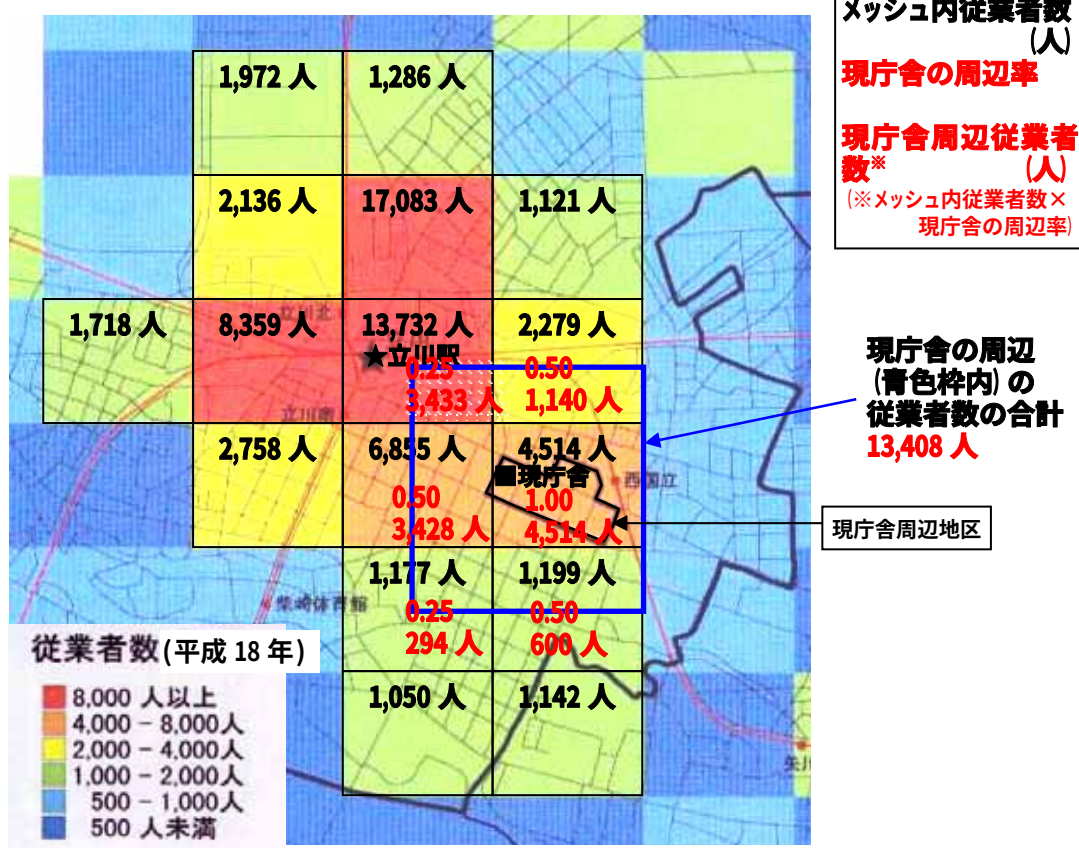
- ・現庁舎で勤務する立川市役所職員622名（平成20年4月1日時点の正規職員数）、調査時点では再任用及び嘱託職員を含む667名から、職員数を約640名と設定する。
- ・現庁舎周辺従業者数は、次頁図の青色太枠内（現庁舎の周辺約500m範囲）において現庁舎の周辺率から推計して約13,410人（次頁図の赤色の人数の合計）となる。
- ・市職員が現庁舎周辺従業者に占める割合は、約4.8%（640人／13,410人）となる。

参考：現庁舎周辺従業者の総消費額に占める市職員消費額の割合：4.7%

- ・現庁舎の周辺での市職員の消費総額は、1日約38万円、毎週約190万円、毎月約760万円。
- ・市職員一人・一日当たりの現庁舎の周辺における平均消費額は、約594円（約38万円／640人）。
- ・現庁舎周辺従業者の現庁舎の周辺における平均消費額を約600円／人・日と設定する（社員食堂等を有する事業所は少ないと思われることから、外食率は市職員よりもやや高いものと想定）。
- ・現庁舎周辺従業者（約13,410人）が消費する総額は、約600円／人・日として、1日約810万円、毎週約4,023万円、毎月約1億6,100万円となる。
- ・市職員の消費総額が、現庁舎周辺従業者の総消費額に占める割合は、約4.7%となる。

■立川駅周辺等の従業者数（平成 18 年）

※資料：事業所・企業統計調査 地域メッシュ統計



②錦町の小売業の年間販売額に占める市職員の小売消費額の割合：0.5～2.0%

- ・現庁舎の周辺での市職員の消費総額は、アンケート調査結果の推計から年間約 91.2 百万円（760 万円／月×12 ヶ月。ここからは商業統計にあわせて年間額・百万円単位で推計する）となっている。その内、外食費と飲食費、施設利用費を除く小売に相当する買物代と弁当代は、1 日約 21 万円、毎週 108 万円、毎月約 430 万円、年間 51.6 百万円となっている。
- ・町丁目別の商業統計データ（平成 16 年）では、錦町の小売業は、以下の通りである。
 錦町 3 丁目のみ：年間販売額 2,689 百万円、売場面積 857 m²、313.8 百万円／m²・年
 錦町 1～4 丁目： 同上 11,563 百万円、 同上 9,932 m²、116.4 百万円／m²・年
- ・現庁舎の周辺での市職員の小売に相当する買物代と弁当代（年間 51.6 百万円）の割合は、錦町 3 丁目の年間販売額(2,689 百万円)の 1.92%、錦町 1～4 丁目の年間販売額(11,563 百万円)の 0.45% となる。

③錦町内の 1 小売店舗当たりの売場面積への換算：0.30 m²～1.0 m²の売上額に相当

- ・市職員の現庁舎の周辺での小売消費額 51.6 百万円／年を売場面積で見ると、錦町 3 丁目（店舗数 16）の売場面積の 16.5 m²（錦町 3 丁目売場面積 857 m²×上記②市職員の小売消費額の割合：19.2%）・1 店舗当たり 1.03 m²、錦町 1～3 丁目（店舗数 151）の売場面積の 44.7 m²（錦町 1～4 丁目売場面積 9,932 m²×上記②市職員の小売消費額の割合：0.45%）・1 店舗当たり 0.30 m²の売上額に相当している。

■評価

- ・市職員の消費行動が、現庁舎周辺従業者全体の消費行動に及ぼしている影響は「5%未満」となる。また、市職員の飲食費を除く消費額は、錦町内の小売業年間販売額の 0.5～2.0%、1 小売店舗当たりの売場面積に換算してみると、0.30 m²～1.0 m²が売上げる年間販売額となる。

(4) 現庁舎周辺地域における地域特性や課題の整理

- ・ここでは、『現庁舎周辺地域グランドデザイン基礎調査委託報告書 本編』で整理している現況調査分析の内容を踏まえ、立川駅南口から現庁舎周辺地域の地域特性や課題を以下に整理する。

○広域計画や市の上位計画等における位置付け

- ・業務核都市及び核都市広域連携ゾーンの中核拠点（核都市）として、多摩地域の自立都市圏を形成する拠点的な都市としてのさらなる発展に向け、立川市の立地の優位性を活かした取組が期待される。
- ・立川市の目指す都市像（長期総合計画）や将来都市構造、立川市南地域の目標や錦・羽衣地区の整備方針（都市計画マスタープラン）の実現に向けた取組が期待される。

○人口

- ・立川市の人口は、高度経済成長期以降もコンスタントに増加しており、日本の人口が平成 16 年をピークに減少に転じている中でも、平成 37 年まで増加し続けると予想されている。
- ・立川市の年齢構成は、東京都全体と比較すると 20 才未満の割合が高く、高齢化率は低くなっている。ただし、今後は大量の団塊世代（昭和 22～24 年生まれ）等の加齢に伴い、立川市においても高齢者は増加すると予想される。
- ・立川駅から 1 km 圏内には、市の人口の 4 割弱が暮らしており、マンション供給等を背景とした人口流入も続いている。
- ▶今後とも人口規模の維持・拡大を図るには、子育て世帯や高齢者の増加に伴い高まる政策ニーズ（医療、福祉、健康、子育て支援等）に的確に対応することが求められる。
- ▶一方、西国立駅の周辺の低層住宅地等（羽衣町 2・3 丁目、錦町 4 丁目等）では、人口減少と高齢化が進みつつあり、これら地域の活性化に貢献する取組が望まれる。

○住宅

- ・立川駅の周辺において分譲マンションが多く立地している。
- ・近年は、3 階建以上共同住宅だけでなく、1・2 階建共同住宅の増加もみられる。
- ▶今後の良好な住宅市街地環境を誘導していくためには、良好な地域イメージを発信する取組が望まれる。

○産業

- ・立川市は、周辺都市から多くの従業者を吸引する拠点性の高い都市である。
- ・多摩都市モノレールの全線開通（平成 12 年）後に、従業者数はさらに増加しており、拠点性がますます高まっている。
- ▶産業構成は、サービス業、卸売・小売業、飲食店等のサービス産業の割合が高い傾向にあるが、多摩地域の中では、情報通信業や金融保険業の割合が高くなっている。これら事業所は、立川駅周辺に密度高く集積しており、多摩地域の他の拠点的な駅に比べ広範に集積エリアが広がっている。

○商業

- ・立川市の人口 1 人当たり小売業年間販売額は 174 万円/人であり、多摩地域の中では吉祥寺駅を有する武蔵野市に次いで高くなっている。また、多摩地域の同販売額が 100 万円/人であることを踏まえると、立川市は周辺都市からの購買力を吸引する商業拠点性の高い都市であると考えられる。
- ・ただし、近年は小規模店の販売額・店舗数等が減少傾向にあることから、日常的で身近な買物環境への影響が懸念される。
- ・卸売業については、年間販売額及び 1 店舗当たり販売額ともに、多摩地域で最も高くなっている。
- ▶立川市商業のポジションを高めるため、南口での商業機能の拡充が望まれる（立川商業の発展に向けた取組）。

○南口商店街

- ・南口駅前の商店街ほど飲食店比率が高く、駅周辺部の商店街ほど事業所率が高くなる傾向にある。

- ・南口の商店街の組織化は平均8割、空き店舗は計10店と少ない。
- ・南口を居住地エリアとする人達も商店街をあまり利用しておらず、若い世代ほど顕著になっている。
- ・南口駅前から西国立駅間に、生鮮三品など暮らしを支える身近な店舗等が少ない。
- ▶以上から考察すると、地域の暮らしを支える店舗立地の誘導が必要である。また、歩行空間・買物環境などの充実により、人々を呼び込めるような商店街通りづくりが望まれる。

○農業

- ・全国的な傾向と同様に農地は減少しているものの、多摩地域有数の農家人口と耕地面積を有している。
- ・市民は安全で新鮮な農産物の供給を期待しており、市内約70か所の直売所を多くの市民が利用している。
- ▶立川駅南口地域には直売所は僅か2箇所であることから、同地域での直売所機能の展開が期待される。

○医療・福祉

- ・北多摩西部保健医療圏（第二次保健医療圏）内の都市の中では、病院・診療所数や病床数の水準は高くなっている。
- ・本地区に立地する立川病院は、東京都指定二次救急医療機関、地域医療支援病院、周産期連携病院として指定されている。
- ・特別養護老人ホーム等の高齢者福祉施設について、今後急増する高齢者への対応が懸念される。
- ▶保育所の整備量は一定水準を保っているが、待機児童は毎年100人程度で推移しており、子育て世帯の増加、高まる保育需要への対応が課題である。

○市民意識

- ・市民からは、鉄道交通の利便性や商業娯楽施設の集積が高く評価されている反面、交通渋滞の激しさや観光名所の少なさ、立川駅周辺の南北の回遊性の弱さ等が課題となっており、治安の悪化や今後の少子高齢化に対する計画が求められている。
- ▶子育て・少子化対策、治安、医療・福祉・高齢化対策等を指摘する意見が多いことから、重要な政策分野として捉えていくことが望まれる。

○土地・建物利用

- ・立川駅からやや離れた周辺部にも事務所や官公庁が立地している。
- ・区画整理などで基盤が整備された地区において、小規模な敷地も多く、木造戸建住宅やアパート等が多くなっている。また、小規模な駐車場も多く、まとまった規模の低未利用地は少ない。
- ・中低層の建築物を中心とした市街地となっているが、大規模な敷地ではマンション等の立地の可能性があり、日照や景観形成等の周辺居住環境への配慮が必要になると思われる。
- ・最近10年間の土地利用転換動向としては、モノレール駅周辺での商業施設立地をはじめ、小規模な駐車場用地としての利用や準工業地域等での中規模共同住宅化の進行、また、駅前のまとまった規模の低未利用地ではマンション化などが見られる。
- ▶都市計画マスタープランの錦・羽衣地区のまちづくり目標等に基づき、既存の良好な住環境の維持により、低・中密度住宅地の形成や駅周辺の市街地整備等を図っていくことが望まれる。

○都市基盤

- ・幹線道路網としては、地区幹線道路の位置づけを有する都市計画道路が整備されており、現庁舎周辺地域の南北軸・東西軸となる道路網は形成されている。
- ▶街区幹線道路及び避難路として位置づけられているやすらぎ通り（幅員7～8m）は、沿道の土地利用にふさわしい道路となるように検討していく必要がある。
- ▶歩道幅員は総じて狭い状況であることから、安全で歩きやすく、また、並木道づくり等の観点からも歩行空間の拡充を図っていくことが望まれる。

- ▶ JR西国立駅は、市内で三番目に乗車人員（平成 18 年：乗車約 9,800 人／日、平成 14→18 年は 1.05 倍）が多く、利用者数も増加傾向にあることから、便利で利用しやすい駅及び駅周辺整備等を検討していくことが期待される。

○市街地環境（公園・緑地等、まちづくり資源）

- ・現庁舎周辺地域が位置する錦町の緑被率は低く、市民意識としても自然環境や居住環境に対する評価が低いことから、広場づくりや緑化の推進を図っていくことが望まれる。
- ・立川病院等の桜並木や、やすらぎ通り（さるすべり）等の街路樹は、現庁舎周辺地域における貴重なまちづくり資源となっている。また、近くには矢川緑地や骨格的な空間構造とされる立川崖線がある。
- ▶ これらを活用して、散策路など歩行者ネットワークの形成や地域を代表する都市景観形成への取組が望まれる。

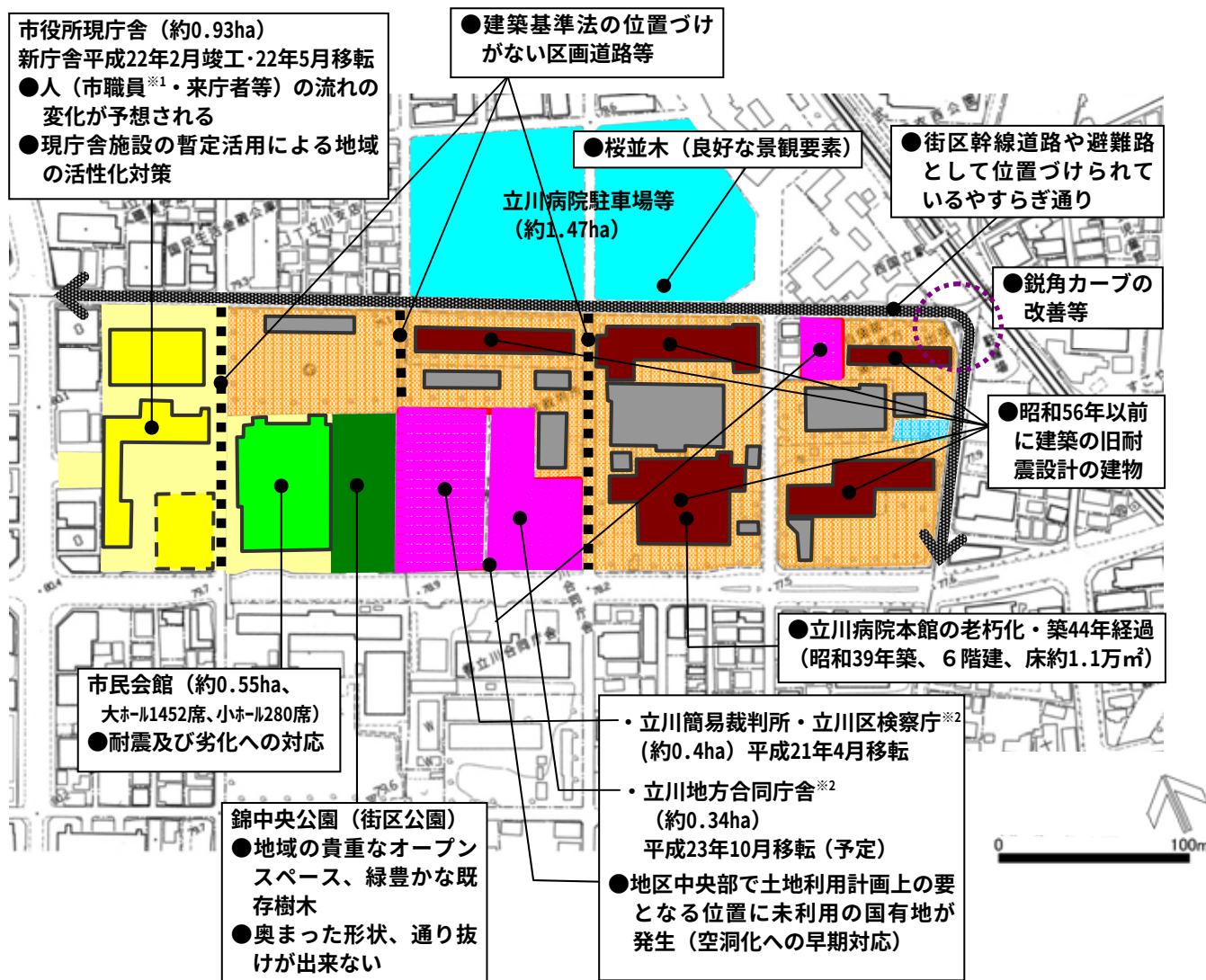
○市街地環境（防災・防犯）

- ・地震による地域危険度ランクは低いですが、立川断層帯が近いことなどへの考慮が必要である。
- ・犯罪発生マップ（警視庁）によると、ひったくり等が多発していることから、夜間の安全性向上など防犯に配慮したまちづくりの取組が望まれる。
- ▶ うるおいづくりや防災性の向上に資するオープンスペースの確保、安全な避難路の確保、減災に向けた地域の防災力向上に向けて取組が望まれる。

(5) 現庁舎周辺地区の各街区における課題等の整理

- ・立川南通りと立川通り及びやすらぎ通りに囲まれた5つの街区と、やすらぎ通り北側の2つ街区の計7つの街区によって構成される現庁舎周辺地区（区域面積 約 8.9ha）について、即地的な課題等を下図に整理した。

■現庁舎周辺地区の各街区における課題等



※1・2

・市役所現庁舎、立川簡易裁判所・立川区検察庁、立川地方合同庁舎で、800人程度の職員が働いている。

凡 例

土地の所有関係・面積等

- 国有地（立川病院利用区域：約 3.33ha）
- 国有地（施設移転区域：約 0.81ha）
- 国有地（都市計画公園区域：約 0.29ha）
- 市有地（現庁舎・市民会館：約 1.48ha）
- 立川病院所有地（約 1.5ha）