

## 2. まちづくりビジョン（地域戦略）の検討

### 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

#### (1) 立川駅周辺の地域動向への対応

次頁図参照

- ・立川市都市マスタープラン（平成 13 年 3 月）の都市構造を目指すべき市街地像とした上で、立川駅を中心とする現在の土地利用の状況と変化、東京都が策定した「10 年後の東京」等の計画を踏まえ、立川駅周辺では次のような地域づくりへの視点が必要になると考えられる。

#### 行政文化施設や新産業等が集積し、多くの就業者が働く業務・公共ゾーンの形成

- ・北口の基地跡地には、市役所や国の研究・研修機関、裁判所を始めとする司法機関等が移転するとともに、都市軸沿道では「多摩のオンリーワンと言える文化・交流機能」の立地誘導が進められており、広域的な都市拠点ゾーンが形成されつつある。これに伴って立川駅周辺等では、各種関連団体や弁護士・法曹関係者のオフィス等が立地する可能性がある。
- ・一方、多摩地域では、東京都が産業構造の情報化・グローバル化に対応するため「多摩シリコンバレー」の形成を重点施策に位置づけ、産業交流拠点・産業支援拠点の整備、創造的都市型産業等の集積に取り組んでいる。このような展開に伴って多摩地域の核となる立川市では、今後の成長産業である情報・インターネット、通信機器等の新産業分野の企業立地が進む可能性がある。また、現在でも立川市内には、第一章で述べた通り情報・インターネット系企業が 145 事業所（平成 18 年）立地し、多摩地域の中で八王子市（167 社）に次ぐ事業所数であることや、その内 113 事業所（78%）が立川駅の徒歩圏に集積している状況等から見ると、今後増加が見込まれるソフトウェア・情報処理サービス・インターネット関連の事業所も立川駅周辺に立地していくものと期待できる。
- ▶ こうした企業立地を広範に受け止めていくためには、多様な産業に就く人々が働きやすく交流できる都心環境の創造に取り組むことが必要である。特にインターネットやソフトウェア関連の産業分野では、研究開発型の業務や取引先企業の保守・運用業務のように昼夜を問わずに働く若い就業者が増加すると考えられ、このような新しいワークスタイルの就業者の仕事と暮らしを支える 24 時間型の事業所サービス、飲食・生活サービス機能等を備えた業務市街地を形成することが重要である。

（東京都では「10 年後の東京」（平成 18 年 12 月）で多摩シリコンバレー（中核的研究開発・事業化拠点）の形成に取り組むとし、実行プログラム（平成 19 年、平成 20 年）の中で具体的な事業展開を提示している。）

#### 立川市内外で働く人々に快適な居住機能を提供する住宅市街地ゾーンの形成

- ・立川市がこのような形で多様な産業や都市機能を受け止めて発展するには、市内や周辺都市に就業する技術者等に便利で良質な居住機能・生活環境を提供することが地域に求められる。立川市の将来都市構造においては、北口を中心とする業務ゾーンに至近で立川駅周辺に広がる生活利便性の高い住宅市街地ゾーンを中心に、新しい居住ニーズを受け止めることが相応しいであろう。
- ▶ その中でも、特に立川駅の南東地域は、駅への利便性と緑の多い南傾斜地という地勢条件に加えて、低未利用地や事業所等の土地利用転換が進んだため、マンション等の立地が目立っている。このような地域では、既存の住宅や事業所との環境調和に配慮しつつ高まる住宅ニーズに的確に対応し、立川市の新たな都市居住ゾーンの形成に取り組むことが必要になると考える。

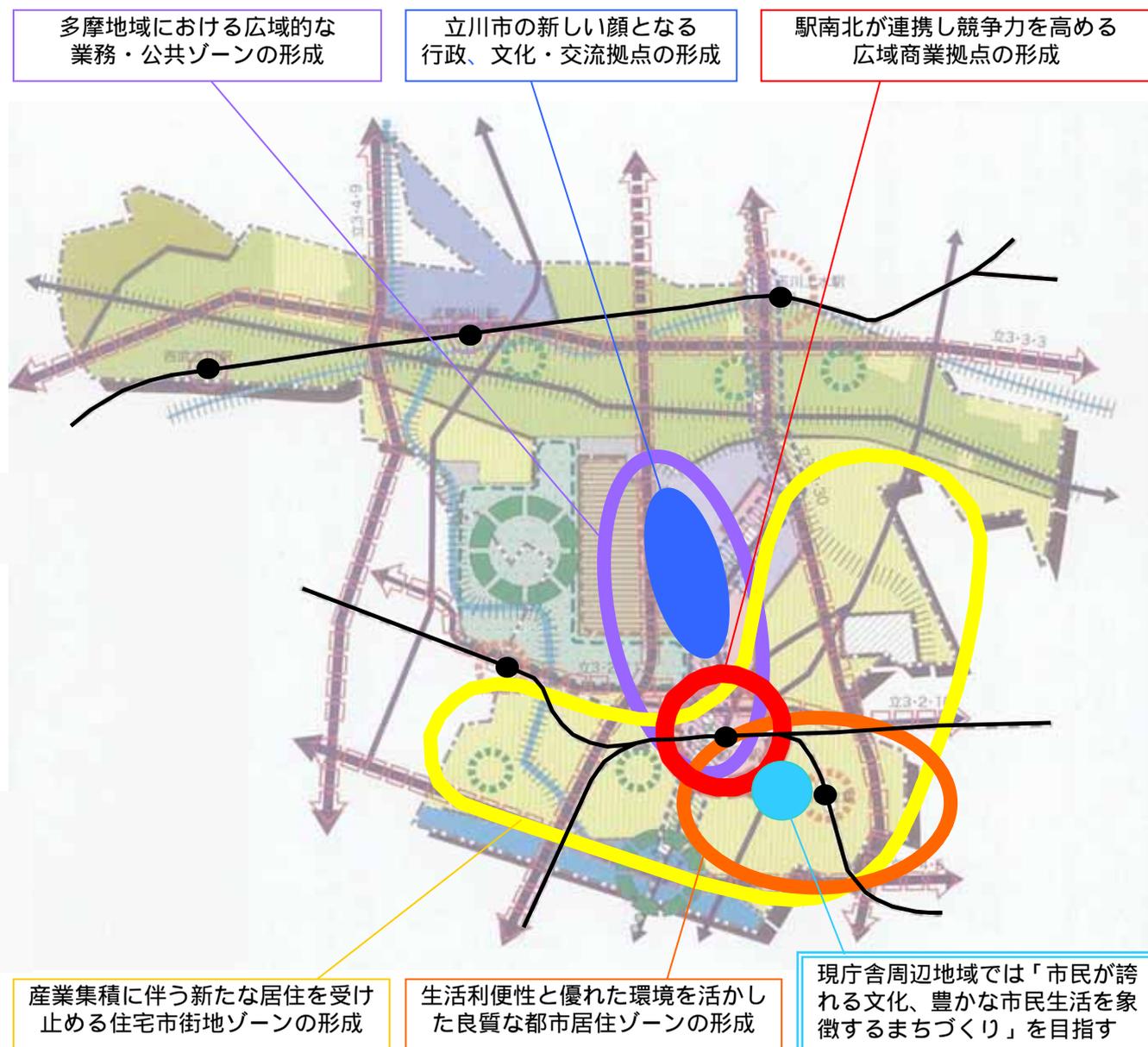
#### 立川駅の北口・南口商業の連携で競争力を高めていく広域商業拠点の形成

- ・立川駅周辺は広域的な集客力を持つ商業拠点として発展しているが、周辺都市での商業集積も漸次進んでおり、立川市の商業力を更に高める取組も必要である。北口を中心として広域的な大規模商業施

設が集積している現状を踏まえると、今後は多様な店舗が集積した個性ある南口商業地区との連携を一層強化して、立川駅周辺全体として幅広い商業機能の拡充を図り競争力を高める視点が重要と思われる。

- ・また、今後の産業集積・居住動向を踏まえると、時間にとらわれずに働く就業層の生活と業務活動を支える商業や、都市居住ゾーンの進展で高まる豊かな生活を支える商業等のニーズに応えることも必要である。
- ・現在の南口商業地は、小規模店が中心で、近年、店舗・従業者数が減少傾向にある。また、飲食店等が中心の商店街となっているため、現市庁舎や国の諸機関の移転に伴う南口商店街の賑わいや売上への影響は考慮しておく必要がある。
- ▶従って、南口周辺地域では、現庁舎等の跡利用と商店街が共存共栄するまちづくりを目指すとともに、立川駅周辺の業務人口の増加と駅南東地域を中心とする都市居住人口の増加によって高まる「暮らしを支える商業・働く人々を支える商業」の立地ニーズを積極的に街に呼び込み、既存商店街に新しい機能・性格を加えることで商業街活性化を効果的に進めていく視点が重要と考える。

### 立川市の将来都市構造に向けた地域づくりの視点



## (2) 現庁舎周辺まちづくりの位置づけ

- ・以上のような立川駅周辺での地域づくりの視点を考慮すると同時に、南口の活性化に向けた市民提案等を踏まえて、現庁舎周辺まちづくりは、次のような4つの位置づけに立って取り組み、「市民が誇れる文化、豊かな市民生活を象徴するまち」を創り上げていくものとする。

### 市民が誇れる文化・芸術のまち

: 現庁舎周辺地域は、市民が行政・文化の拠点として慣れ親しんできた場所性と、立川駅の徒歩圏で多くの来訪者を迎えやすい優れた立地性を有しており、北口の都市軸沿道で「多摩オンリーワンといえる文化・交流機能」との関係に配慮しながら、本地区では市民が誇れる文化と芸術のまちづくりを目指す。

### 市民活動を通して人々が出会い交流するまち

: 現庁舎周辺地域は、これまでも市民自治やコミュニティ活動の中心的な機能を果たしてきた。新たなまちづくりにおいてもこれを継承し、立川市民や市内に働く人々の様々な地域活動の拠点として位置づけ、誰もが気軽に交流・交歓する中で豊かな都市生活を実感できるまちづくりを進める。こうした取組は、立川市の都市イメージを高めるとともに、都市居住ゾーンとして発展する南東部地域に質の高い住宅地を誘導する効果も期待できる。このため、立川市が目標とする都市生活像(長期総合計画での健康・やさしさ・潤い・交流・活気等)の創造や市民活動の推進につながる施設整備に取り組み、「人々に立川に住みたい、住み続けたい」と印象づけられるまちづくりを目指す。

### にぎわいづくりに貢献するまち

: 市役所や国の機関の基地跡地への移転によって、少なからず地域経済への影響が懸念される。そこで現庁舎周辺地域では、市民や就業者が日々様々な目的で利用するに止まらず、多くの来訪者による多様な活動や体験そのものを観光資源として捉えていく新しい都市型観光の回遊拠点に位置づけて、朝から夜までたくさんの人々が行き交うまちづくりに取り組むものとする。あわせて、立川駅南口商業地から伸びるやすらぎ通りや西国立駅周辺の商店街通り等と連携して、歩行者ネットワークの拡充や商業活性化への多面的な活動を展開し、現庁舎周辺地域や南口地域のにぎわいづくりを目指す。

### 健康づくりや子育て環境づくりに取り組むまち

: 少子高齢化に伴い、高齢者医療や市民の健康づくり、若年世帯が子供を生き育てやすい環境づくりが益々重要になる。現庁舎周辺地域では、地域医療支援病院として周産期医療や緊急医療等を積極展開している立川共済病院と連携し、市民が安心して暮らせるよう健康・福祉・子育てサービスの拡充等を目指す。

## 2 - 2 . 導入機能の検討

### ( 1 ) 検討方針

#### 1 ) 検討の視点

- ・「現庁舎周辺まちづくりの位置づけ」は、立川市の地域づくりの観点から本地域の位置づけを4つに整理したものであり、導入機能の必要条件となるものである。また、下記の現庁舎施設等の利活用における機能導入の基本的な考え方とも同様な内容となっている。
- ・しかし、まちが魅力的であるためには、「安全・安心」が確保されていることはもとより、さらに“楽しさ”や“心地よさ”が備わっていることも重要であり、これらの要素を取り入れるには、民間の活力を積極的に導入していくことが効果的である。
- ・また、本地域の周辺は既に住宅市街地として落ち着きある居住環境を有していることや、医療施設が立地していること等も踏まえて、導入機能が周辺にもたらす影響に配慮する必要もある。
- ・以上から、本地域の導入機能の検討では、前記の4つの位置づけに加えて、“楽しい”まちや“心地よい”まちを創っていく視点、地域環境との調和という視点を取入れて導入機能を検討することとする。

#### 参考) 現庁舎施設等の利活用における機能導入の基本的な考え方(要約)

現庁舎施設等の利活用之际し、時代の要請や市民の要望、現庁舎周辺地域の立地の状況や今後の見通しなどを勘案し、次の5つを基本的な考え方とする。

##### 1 . 子育て支援の推進

立川共済病院は、周産期医療施設の指定を受け、小児科と産婦人科の救急医療を展開することになっている。少子高齢化が本格化する中で子育て支援は重要な課題となることから、子育てに関する情報発信や交流の場の創出などを行う子育て拠点とする。

##### 2 . 市民活動の推進

複雑・多様化する行政課題や地域課題に、NPO団体や市民活動団体等が自主的な取組を展開し、課題解決をはかるためのしくみづくりや枠組づくりが必要となる。市民活動団体の活動を支援する拠点とする。

##### 3 . にぎわい創出・活性化

市役所現庁舎をはじめ、国の機関の移転が予定され、南口周辺のにぎわいや活性化の対策が求められている。観光施策、中心市街地活性化策等を視野に入れたにぎわい創出・活性化に寄与する取組を展開する。

##### 4 . 文化・芸術のまちづくり

現庁舎に隣接して市民会館が位置し、文化・芸術の拠点となっている。市民の文化・芸術活動の支援や若手芸術家の育成が課題となっており、市民会館と連携した取組を展開する文化・芸術のまちづくりの視点が重視される。

##### 5 . 行政機能の補完

新庁舎移転により、行政サービスの補完が求められる。窓口サービスの提供や防災機能、健診会場の提供など市民サービスの維持・向上をはかる。

## 2) 検討分野

- ・検討対象としては、下記 ~ の分野を対象とした。

現庁舎施設等活用事業計画検討委員会における検討機能

現庁舎施設等の利活用で導入される機能は、当面は暫定利用として位置づけられるが、その中から将来本格利用の段階においても導入する可能性が高い機能も含まれている。

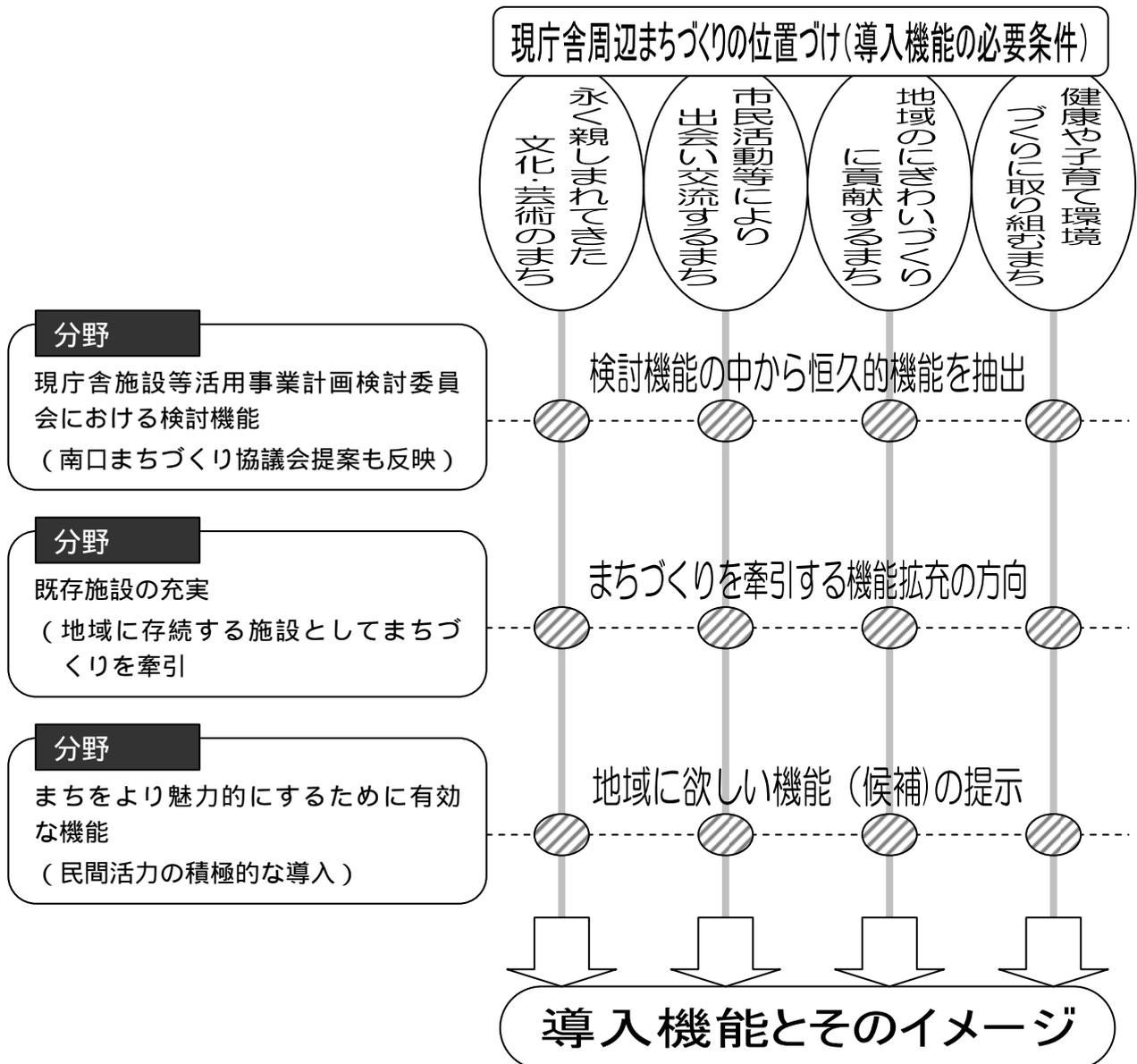
なお、「現庁舎敷地利用を中心とした南口の活性化に向けて」(平成19年3月 立川駅南口周辺まちづくり協議会提案)に示されている導入機能への市民意向については、の中に反映されていると考える。

既存施設で今後も地域に残る機能

既存施設のうち、今後も移転せずに地域で存続して利用される施設等については、現機能の充実を図ることにより、核施設として地域のまちづくりを牽引する役割を期待する。

まちをより魅力的にするために有効な機能

、が公共公益的な要素が強く、これらの施設だけでは地域を活性化し、広く人を集める要素としていくためには、民間のアイデア、人材、資金力を投入し、まちをより魅力的にする舞台装置や仕掛けなどの機能の導入が必要と考える。



## (2) 候補となる導入機能

- ・導入機能については、立川市における本地域の位置づけに加えて、楽しく遊び心にあふれるまちづくりという視点も取り入れて、有効な導入機能候補となるべき要素を検討した。

I 現庁舎施設等活用事業計画検討委員会における検討機能 (立川駅南口周辺まちづくり協議会提案も反映)	分野	【導入の可能性が高い機能候補】
	行政窓口	【窓口サービスセンター、連絡所など】
	教育・文化・生涯学習施設	【若者就業支援施設】 【多様な人々が集まるブース、アーティスト育成のアトリエ】 【音楽練習会場、ホール、簡易発表会場】
	市民活動等の活動拠点	【NPO等民間団体の活動拠点、市民活動交流センター】
	会議スペース	【団体の会議スペース、サークル活動室】 【SOHO等のレンタルオフィス】
	子育て・福祉関連	【乳幼児・児童の発達支援のための情報提供施設】 【子育て支援センター、子どもの居場所】
	文書等保管スペース	【業務資料の保管スペース、公文書館】
	環境関連	【環境情報センター】
	駐車スペース	【大型観光バスの駐車スペース、市民会館利用者駐車場】
	広場施設	【植栽、ベンチ、芝生のある広場、イベント、バザールの開催】
	健康関連	【胃・大腸・肺がん検診事業の検診車の駐車スペース】

## II 既存施設の充実

- 【市民会館(の更新・機能拡充)】
- 【錦中央公園(の広場・緑機能等との連携強化、防災性向上)】
- 【立川病院(の建替え・機能拡充)】

## III まちをより魅力的にするために有効な機能

(民間活力の積極導入による「舞台装置」や「仕掛け」など)

まちへの期待・願望	【場所や施設のイメージ例】
<p>まちなみ</p> <p>華があるまち、洒落たまち 歩いて楽しいまち(都市型観光)</p>	<p>例えば、代官山、自由が丘、横浜元町</p> <p>例えば、下北沢、谷中・根津・千駄木界限</p>
<p>お店</p> <p>気の置けない仲間と過ごせる店 生活に潤いをもたらす店</p>	<p>例えば、カフェ、レストラン</p> <p>例えば、花屋、ケーキ屋</p>
<p>ひととき</p> <p>疲労やストレス解消に恰好な処 好きなことに没頭する時間</p>	<p>例えば、温浴+フィットネスなどの健康施設</p> <p>例えば、趣味を本格的に習える教室</p>
<p>人たち</p> <p>女性が思わず行きたくなる 子供の夢や冒険心を掻き立てる</p>	<p>例えば、日々の生活から解放される所</p> <p>例えば、宇宙やおとぎの国への体験</p>
<p>安心感</p> <p>新鮮で安全な食材が手に入る 働き続けながら子育てができる 人の目が行き届いているまち</p>	<p>例えば、生産過程や顔が見える農産物の直売所</p> <p>例えば、保育所・学童クラブなどの十分な整備</p> <p>例えば、まちに開いた都市型住宅の供給</p>

- 大いに関連がある
- 公共公益的施設
- ある程度関連する
- 民間の参入が期待できる施設

### 機能の性格

導入イメージ  
(到達目標・将来像)

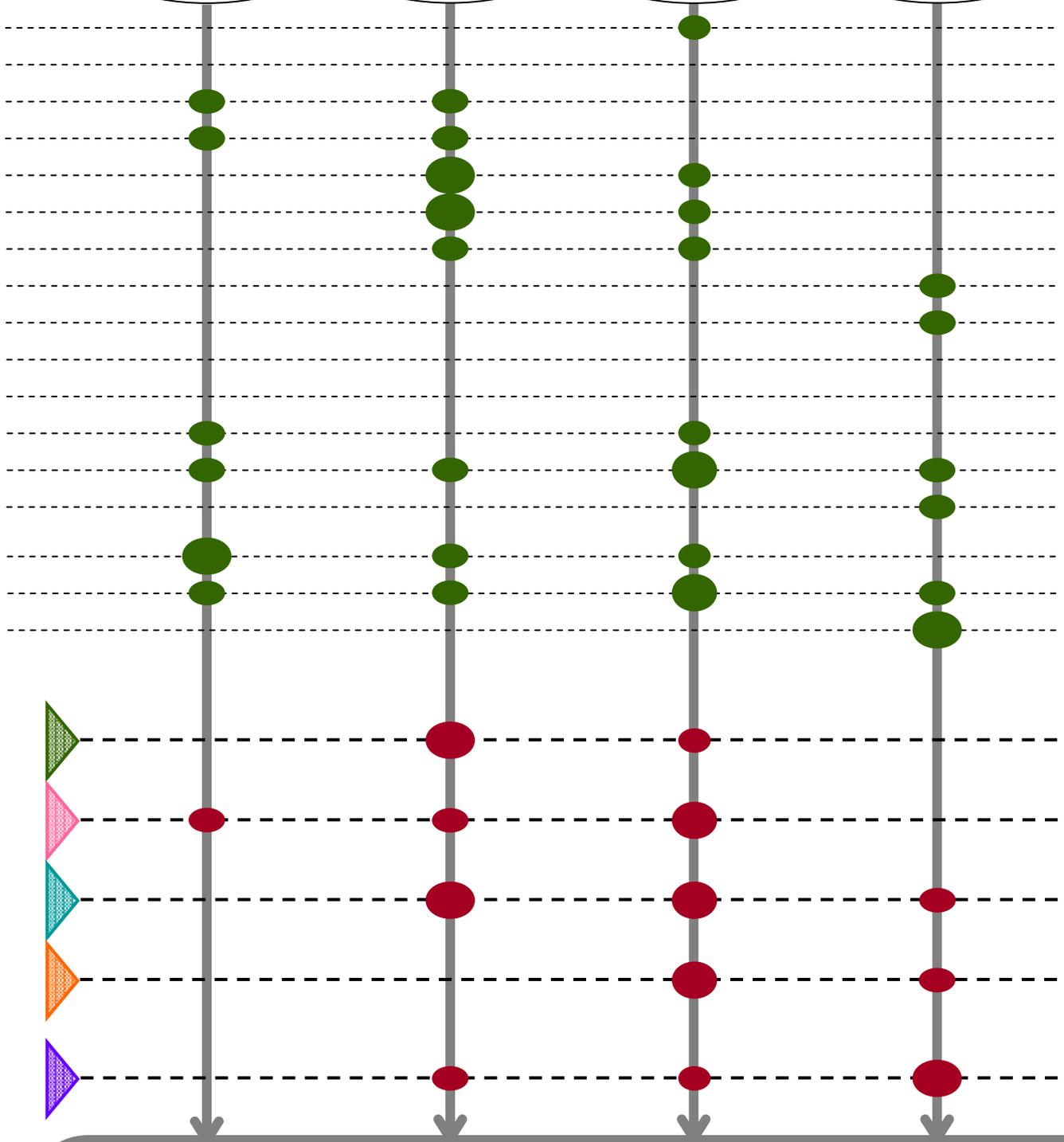
「現庁舎周辺まちづくりの位置づけ」から

永く親しまれてきた  
文化・芸術のまち

市民活動等により  
出会い交流するまち

地域のにぎわいづくりに  
貢献するまち

健康や子育て環境  
づくりに取り組むまち



文化・芸術機能

市民会館を、多摩地域全体から人を招く“文化・芸術の発信地”として整備する

出会い交流機能

多様な人々の“出会いや交流”の拠点として、さらに地域にもその輪を広げる

地域活性化機能

ちょっと寄ってみたいくなる“お洒落で、楽しい”場所やまちなみがある

健康子育て機能

地域医療支援病院と連携し、市民の“健康や子育て”を支援する機能を充実させる

### (3) 導入機能(案)

- ・「現庁舎周辺まちづくりの位置づけ」などから、本地域に導入したい機能分野を「文化・芸術機能」「出会い交流機能」「地域活性化機能」「健康・子育て機能」の4つに整理(仮定)する。
- ・以下では、それぞれの機能を導入する場合に、主要な導入候補として考えられる具体的な施設を示すとともに、機能導入の背景や狙い、まちづくりの展開イメージ、実現上の課題などを整理する。
- ・これらの可能性の中から、引き続き、検討作業を行う現庁舎周辺地域グランドデザイン策定調査において、絞り込むこととする。

機能分野	機能導入の背景・狙い等	まちづくりへの展開イメージ	今後の課題・留意事項等
<b>文化・芸術機能</b>  <b>市民会館を、多摩地域全体から人を招く“文化・芸術の発信地”として整備する</b>  主要な導入候補施設(案) 文化・芸術ホール アーティスト育成塾	<ul style="list-style-type: none"> <li>・音楽中心のホールとして親しまれている現市民会館機能を発展させ、文化・芸術の面における多摩地区の中心的な役割</li> <li>・ホールやスタジオ、市民ギャラリー等とともに、若者やクリエイター等のアーティスト育成や練習・リハーサルの場を提供し、様々な市民が日常的に文化・芸術に接したり、参加したりする機会の増加及び地域の活性化</li> <li>・演劇、舞踊など音楽以外の芸術への幅広い対応による、立川市の文化・芸術の向上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・文化・芸術の創造活動や情報発信の場を整備することにより、昭和記念公園に続いて、立川市の都市の格を押し上げることを期待</li> <li>・エントランスへのアプローチや建物廻りの空間づくりにより、これから触れる演目へ誘う文化・芸術の雰囲気醸成</li> <li>・広場では、市民愛好家や音大生の協力による青空コンサート等の展開により、地域との結びつきの強化</li> <li>・鑑賞後の感動の余韻に浸る場として、喫茶や食事をする場所等も提供することにより、文化・芸術への満足度の向上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多摩地区の屈指の水準を目指すためには、芸術性に重点を置いて高水準な音響や舞台装置を備えた芸術文化センターとして整備することも考えられる。</li> <li>・ただし、基地跡地の多摩のオンリーワンといえる文化・交流機能との役割分担に留意する必要がある。</li> </ul>
<b>出会い交流機能</b>  <b>多様な人々の“出会いや交流”の拠点として、さらに地域にもその輪を広げる</b>  主要な導入候補施設(案) 地域交流施設 スポーツ&カルチャー教室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域交流施設は、現在の市民活動センターたちかわ(富士見町)や市民交流大学等との役割分担による、各種サークルや同じ目標を志向する市民活動団体、NPO等の活動及び仲間同士の交流の支援・促進</li> <li>・今後、様々な交流を求めようとする中高年齢層の増加が見込まれることから、スポーツ・カルチャー教室等の整備による、生涯学習や趣味を通じた自己実現の達成及び出会いや交流の促進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・サークル活動やカルチャー教室の成果を発表する合同発表会や、利用者が主催するお祭り・バザー等を地区内の広場や施設で開催することにより、地域住民との交流の向上</li> <li>・このような協働の活動の核となる連携の場「プラットフォーム」を整備することにより、アーティスト育成の塾生やOBなども参加するイベント等が企画・運営され、地域のにぎわいづくりに大きく貢献</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・カルチャー・スポーツ教室では、民間のノウハウや経営感覚を活かすとともに、プロ講師陣を活用し、知的好奇心や向上心を掻き立てる新鮮な企画と運営を可能とすることが望ましい。</li> </ul>

機能分野	機能導入の背景・狙い等	まちづくりへの展開イメージ	今後の課題・留意事項等
<p data-bbox="167 145 403 190">期待する役割</p> <p data-bbox="167 212 403 481">地域活性化機能</p> <p data-bbox="167 504 403 1030">           ちょっと寄ってみたいくなる“お洒落で、楽しい”場所やまちなみがある             主要な導入候補施設(案)            喫茶、レストラン、ケーキ屋            フラワーショップ            農産物市場(直売所)            都市型住宅            多目的広場            観光バス等の駐車場         </p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人々が「行ってみたい・住みたい」人気の街では、他に誇れる街並み、お洒落な店、くつろげる空間等が街の個性となることから、お店やイベント広場等の整備による、ちょっと寄ってみたいくなる魅力的なスポットを創出(にぎわいの創出)</li> <li>・健康や食への関心が高まる中で、都会に暮らしながら新鮮野菜が手に入る農産物市場(直売所)及び立川市の生活先進性と都市農業への取組等の情報発信による、街の集客力の向上</li> <li>・観光バス等の駐車場による、都市観光の起点及び立川駅周辺との回遊性の向上</li> <li>・誰もが昼も夜も安心できる環境づくりが重要であることから、都市型住宅等により、夜間も人通りを絶やさず、豊かで安全な都市生活のイメージを創出</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多彩で個性的な施設や店舗等が区内又は周辺に誘導されることにより、地域に生活し働く人々の暮らしの質の向上及びまちの価値の向上</li> <li>・特に、街並みを豊かに彩る店舗や主要導入機能と関連性の深い施設等の桜並木の景観を活かしつつ“やすらぎ通り”等への立地展開が図られることにより、南口の活性化に寄与</li> </ul> <p data-bbox="869 750 1165 1030">           「食」と結びついた新鮮野菜レストランや食材店、食器・クラフトショップ、街の添景となる喫茶店やフラワーショップ、ケーキ屋等、カルチャーとの関連では材料・楽器・関連書籍・用具等の各種店舗の立地が見込める。         </p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・店舗立地は、周辺の都市環境と調和できるものに限り誘導するとともに、南口商店街や西国立駅周辺の商店街と十分に調整を図って進める必要がある。</li> <li>・今後の店舗立地に際しては、都市居住ゾーンの発展や立川南通り等の業務化等の状況に考慮する必要がある。</li> </ul>
<p data-bbox="167 1064 403 1108">健康・子育て機能</p> <p data-bbox="167 1131 403 1355">地域医療支援病院と連携し、市民の“健康や子育て”を支援する機能を充実させる</p> <p data-bbox="167 1377 403 1995">           主要な導入候補施設(案)            立川病院(地域医療支援病院)            フィットネス・スポーツ            子育て支援施設            こども遊学館         </p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立川病院は、高度医療・救急医療等を担う地域医療支援病院に指定されており、特に周産期医療(産科・小児科)が充実し、リハビリ・療養病床等も備えている。これからの誰もが健康で安心して子育てできる地域づくりに向けて、病院の建替等とまちづくりの調和による、地域医療の確立・拡充の推進</li> <li>・地域に住み・働く人々や元気な高齢者の増加に対応する、楽しみながら健康増進、ストレス解消できるフィットネス等による、明るく健全なまちのイメージの向上</li> <li>・若年世帯の増加、共働き世帯の増加が見込まれることから、子育て相談や母子支援情報を提供する子育て支援施設、子どもたちの好奇心や探究心を育み、遊びを通しこどもの可能性を引き出すこども遊学館等の機能による、母と子どもの暮らしの支援、放課後や休日の遊び場・子どもの居場所づくりの推進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立川病院が実施している公開講座に続き、地区に立地する諸施設が連携して健康・医療・福祉の相談サービスや健康スポーツイベント等が企画運営されることにより、市民への健康・福祉サービス拠点としての役割を担当</li> <li>・こうした地域医療の確立、安心して子育てができる環境整備等への取組により、明るく健康で暮らしやすいまちとしてのイメージが高まり、『夢育て・たちかわ子ども21プラン』の基本理念である「子どもたちの笑顔が溢れ、歓声が聞こえるまちづくり」を推進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・フィットネス&amp;スポーツジムは、立川駅周辺等の既存施設との関係を踏まえて、民間施設としての事業性の検証が必要である。</li> <li>・こども遊学館では、民間のノウハウを活用して、子どもたちが科学・大人の仕事・料理・創作等を通して学ぶ体験型施設としていくことが考えられる。</li> <li>・大型遊具や児童図書コーナー、AVコーナー等、親と子がゆったり過ごせる環境づくりや、小中学生の学習室の整備等も考えられる。</li> </ul>

## 2 - 3 . 現庁舎周辺まちづくりのコンセプト（設定案）

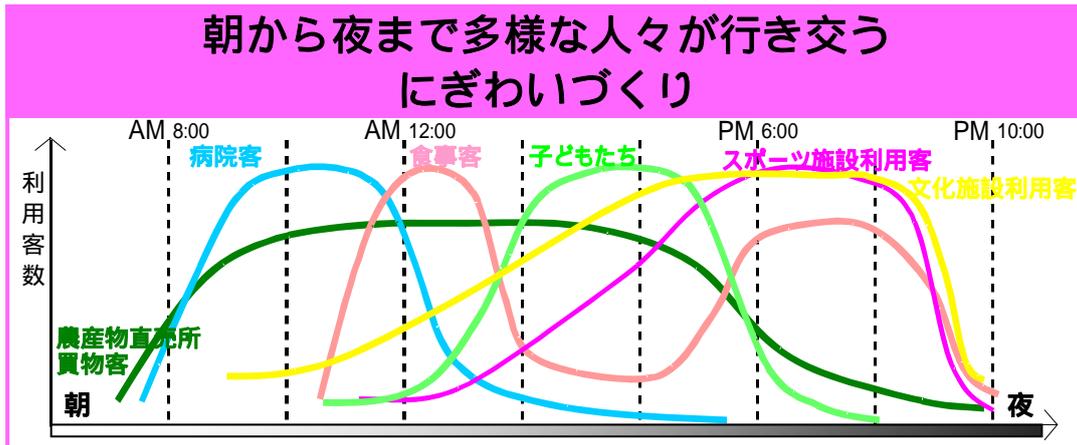
- ・ここでは、下に掲げる基本コンセプトから展開する現庁舎周辺まちづくりの6つの方向性を、イメージ写真等によって提案する。

市民が誇れる文化、豊かな市民生活を象徴するまちづくりを目指して

基本コンセプト

### 充実感と元気をもらえる生活文化拠点の形成

現庁舎周辺まちづくりの方向性 - 1



現庁舎周辺まちづくりの方向性 - 2

### 市民が誇れる文化・芸術の 発信地づくり



メインアプローチ：  
誘い空間・雰囲気演出



大ホール：  
文化・芸術活動の核



中小ホール：活発な市民の利用  
若手アーティストの育成  
在住する芸術家（プロ）との交流



市民ギャラリーやスタジオ：趣味や活動成果の発表



カルチャースクール：  
音楽・陶芸・フラワーアレンジメント等

## 市民が会い交流するうるおいある 広場づくり



ホール前の広場：事例  
府中の森芸術劇場前に東京  
中の吹奏楽部の生徒が集合



青空コンサート  
：イベントスペース  
市民や学生が参加

安全なオープンスペースの確保  
：地域の防災性向上に貢献



パフォーマンス



木陰で語りや読み聞かせ：一人で読書も

## 桜並木を保全し、環境と景観に配慮した 地域づくり



既存林を保全した安全で快適な  
ネットワークづくり  
：立川南通りとやすらぎ通りにおける  
歩行空間の整備

立川南通り  
：地域の東西軸に相応しい緑量豊かな  
緑のシンボル空間の形成

## 沿道に生活感が滲み出し夜も明るい 西国立駅周辺まちづくり



都市型住宅  
：良質な都市居住  
ゾーンの形成を先導



駅前及び街区幹線道路沿いの環境改善  
：南武線の立体交差化の早期実現にあわせた西国立駅前広場の整備、  
やすらぎ通りの沿道等における身近な店舗や都市型住宅の立地の  
誘導、安心して歩ける道づくり

# 市民生活を豊かにする多彩で個性的な 施設づくり



赤ちゃん背負って音楽活動



**子育て**  
：地域ぐるみで



立川病院：地域医療との連携  
生活習慣病予防公開講座  
周産期母子医療の充実等

**健康**



子育て支援  
：広場で読み聞かせ・保育所・母子の集い（子育て不安解消）

健康管理  
：専門家と気軽に相談出来る



フィットネス・スポーツ・温浴施設：健康づくり・ストレス解消



職業体験、料理教室、科学館  
：子どもがいろいろな体験を出来る



飲食料品・惣菜店



オープンカフェ・レストラン  
：関連ショップへ展開

農産物直売所：集客力への期待  
新鮮・安心な地元野菜を  
身近に買い求める



ガーデンショップ・花屋  
：生活にゆとりと彩りを添える



新鮮野菜料理でおもてなし：地元食材の旬の味を堪能する



### 3. 現庁舎周辺地区整備の方向づけ

#### (1) 目指すべき地域構成

- ・立川駅周辺の地域動向を踏まえ、現庁舎周辺まちづくりを立川駅南口の新しい拠点として位置づけるとともに、地域との連携を強化しつつ南口全体の発展を目指していくため、現庁舎周辺地区を含む将来的な市街地の「目指すべき地域構成（概念図）」を以下に示す。

##### 1) 新しい拠点としての現庁舎周辺地区

- ・主に次の3つの土地利用による現庁舎周辺地区は、永く立川市民に親しまれてきた場所性を活かし、多様な市民活動を通じて、人々が出会い交流するまちとしていくとともに、健康づくりや子育て環境づくりに取り組むまちとして、新しい拠点づくりを進める。

##### 現庁舎及び市民会館の敷地等

- ・市民会館等の立地を踏まえて、現庁舎周辺地域のにぎわいづくりに貢献する機能導入を図るとともに、北口の都市軸沿道で「多摩オンリーワンといえる文化・交流機能」との関係に配慮しながら、立川市民の文化・芸術の発信地としていく。

##### 錦中央公園等

- ・緑豊かな公園・広場として、人々が出会い交流する場を提供するとともに、地域の防災性向上にも貢献する安全で多機能なオープンスペースとしていく。

##### 立川病院

- ・地域医療支援病院として周産期医療や緊急医療等を積極的に展開している状況を踏まえて、地域医療との連携を図っていく。

##### 2) 発展軸となる道づくり

- ・本地区を拠点とする発展軸となる道路と、その沿道のあり方を次のように捉える。

##### やすらぎ通り

- ・立川駅南口から商店街を通過し本地区を結ぶ歩行者の主動線になる位置にあることから“にぎわい軸”として位置づける。また、立川通りから西国立駅前を通り立川病院東交差点までの区間については、桜並木など既存樹木を活かし、歩行空間が充実した安全・安心で快適な動線軸としても位置づける。

##### 立川南通り

- ・立川南通り（都市計画道路立3・5・6号）を、立川駅南口から本地区へのアクセス軸及び東西軸として位置づける。また、業務施設等が立地する土地利用特性を踏まえて、立川駅南口地域の骨格となる業務軸としても位置づける。

##### 立川通り

- ・主要地方道立川・所沢線の広域的な性格を活かして、立川通り（都市計画道路立3・4・24号）を本地区の南北軸に位置づける。また、本地区への自動車による広域的なアクセス軸としても位置づける。

##### 3) 発展が期待される周辺市街地

- ・本地区を拠点としてまちづくりが展開し、発展が期待される周辺市街地のあり方を次のように捉える。

##### 西国立駅前及び駅周辺

- ・本地区の最寄り駅である西国立駅については、JR南武線の立体化にあわせた利用しやすく安全な駅前環境の改善とともに、駅への利用動線が集まる道路沿い等に駅前から続く利便性の高い身近な商店街の形成が望まれる。

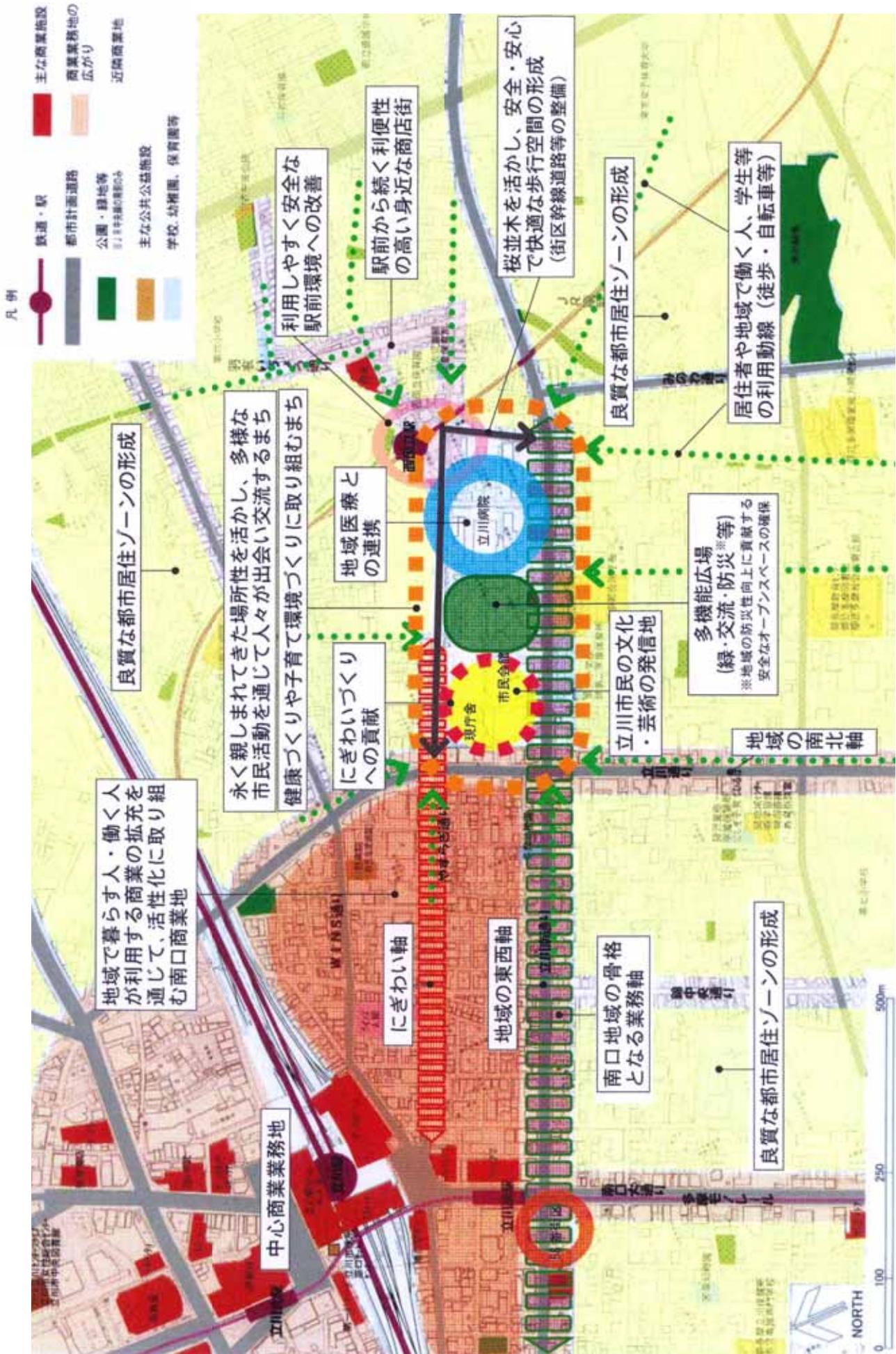
##### 立川駅南口の商業地

- ・地域で暮らす人・働く人が利用する商業の拡充を通じて、商店街等の活性化が望まれる。

##### 周辺住宅地

- ・既存の住宅や事業所との環境調和に配慮しながら、住宅ニーズに的確に対応した良質な都市居住ゾーンの形成を図る。また、人口減が一部で見られる戸建住宅地等では、落ち着いた住環境を活かし、ファミリー層の定住を受け止め、地域の活性化に結びつけることが望まれる。

目指すべき地域構成（概念図）



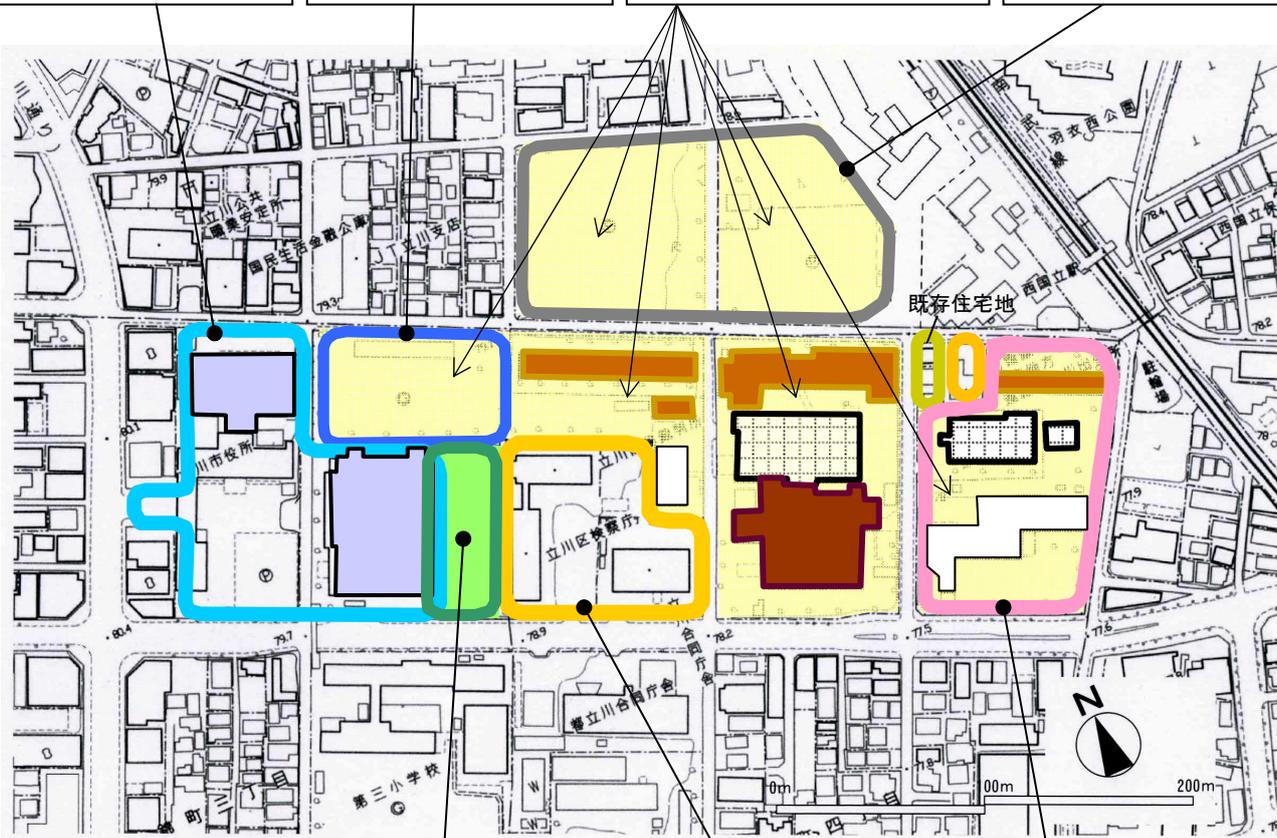
## (2) 現庁舎周辺地区の土地利用ゾーニング

### ①敷地利用に係る条件整理

- ・本調査で把握した現庁舎や市民会館の利用上の条件、国の機関跡地の既定方針、病院の意向や法的条件等を踏まえて、敷地ごとに土地活用の可能性、方向性について考察し、これを今後の土地利用を検討する上での基本的条件とする。

### ■敷地利用に関する可能性、検討の方向性

<p>①現庁舎・市民会館用地 現庁舎及び市民会館は、耐震診断や劣化診断を踏まえ、施設の有効活用を検討する。</p>	<p>②立川病院グランド用地 今後、病院用地の再編・集約化等が行われる場合は、隣接する市有地の導入機能と連携あるいは一体的な土地利用について検討していく。</p>	<p>④立川病院用地 病院敷地は道路や通路で区分され、建物は老朽化<sup>注</sup>等の課題がある。 今後、周辺まちづくりとの連携を図り、現病棟を使用しながら円滑・経済的な機能更新の方策を視野に入れた検討が望ましい。</p>	<p>⑤立川病院駐車場用地 桜並木や周辺住環境に配慮した地域と調和する土地利用のあり方を検討する。 南側の病院敷地と一体的かつ合理的な土地利用が可能となるよう検討していくことが望ましい。</p>
---	---	---	---



注) 病院施設の建築時期

	築 45 年以上
	築 30 年以上
	築 15 年以上
	築 15 年未満

<p>③錦中央公園 現公園を中心とする豊かな現況樹木を保全・活用しつつ、多くの市民が交流する広場として、また、地域の防災機能の向上に資するように検討する。</p>	<p>⑥国有地(立川簡易裁判所、立川区検察庁、立川地方合同庁舎) 平成 23 年 10 月以降、早期に土地利用を進めることが必要とされる。 立川病院の建替計画の動向を踏まえ、適切に対応する必要がある。</p>	<p>⑦立川病院病棟等 西国立駅前の顔となる小広場、夜も明るい店舗・住宅等を備えた周辺住民が親しみを持てる駅前づくりが望ましい。 ただし、病院施設(感染病床等)が新しいことや、病院の職員宿舎は有効利用されている現状からは、新たな土地利用が可能となるまでには相当期間が必要と思われる。</p>
---	--	---

## ②現庁舎周辺地区の土地利用ゾーニング

- ・各敷地の土地所有状況や利用条件、導入候補施設の性格等を対照させることにより、本地区の土地利用を西側から公共公益ゾーン、医療施設ゾーン及び西国立駅前ゾーンとし、ゾーニングを下图のように仮設定する。

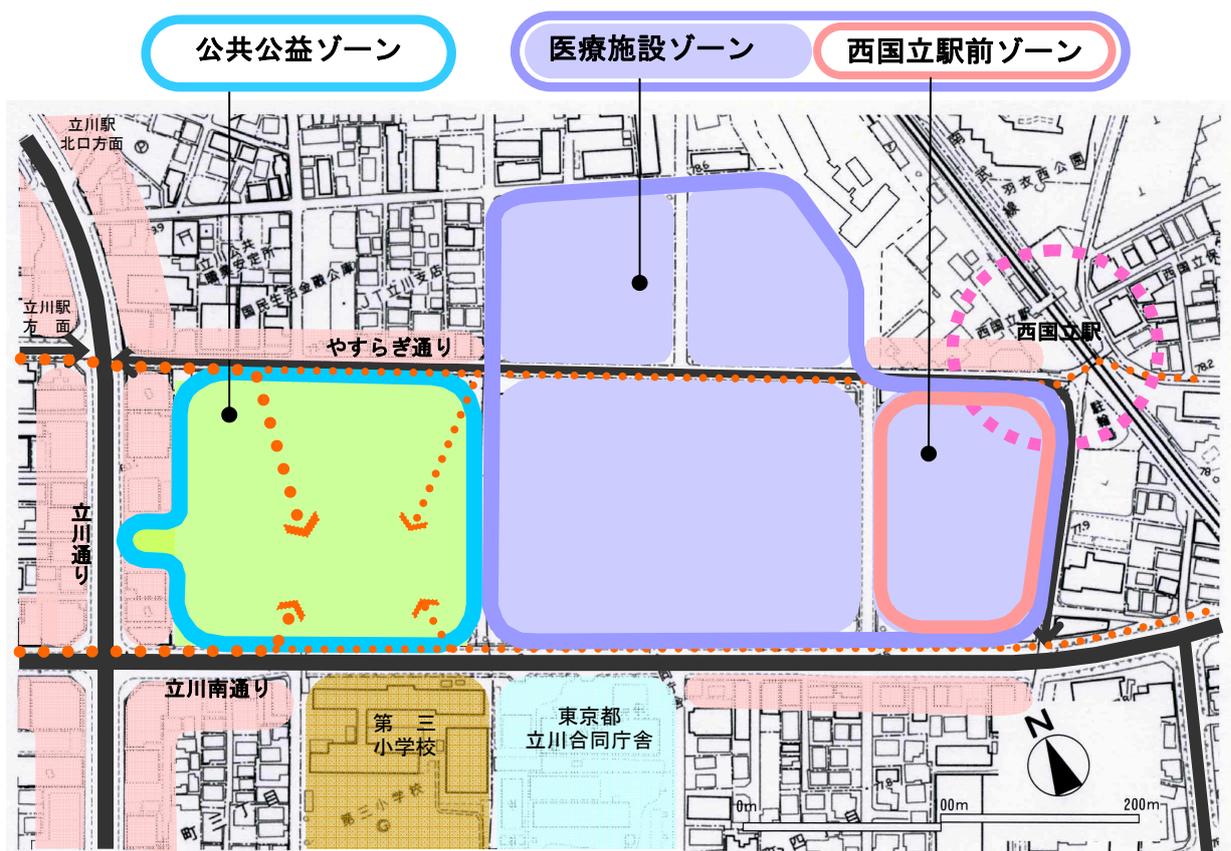
### ○公共公益ゾーン

- ・現庁舎、市民会館、錦中央公園及びグラウンドを、一体的な街区として再構成し、文化・芸術ホール、市民交流広場、その他公共公益施設（市又は民間）を想定する。

### ○医療施設ゾーン及び西国立駅前ゾーン

- ・現在、6敷地に区分されている病棟を、効率良く一体的利用するために、地域の中央部に段階的に再編・集約化する場合を想定する。
- ・また、医療施設ゾーンの東側に位置する西国立駅前ゾーンにおいて、今後の病棟等の更新により新たな土地利用が可能となる場合には、店舗等の生活利便施設や住宅等として有効利用を進め、地域住民が夜間等も安心して快適に利用できる駅前に対応しい街区に再構成していく。

### ■土地利用ゾーニング



## にぎわいづくりへの取組

### 1) にぎわい演出の基本戦略

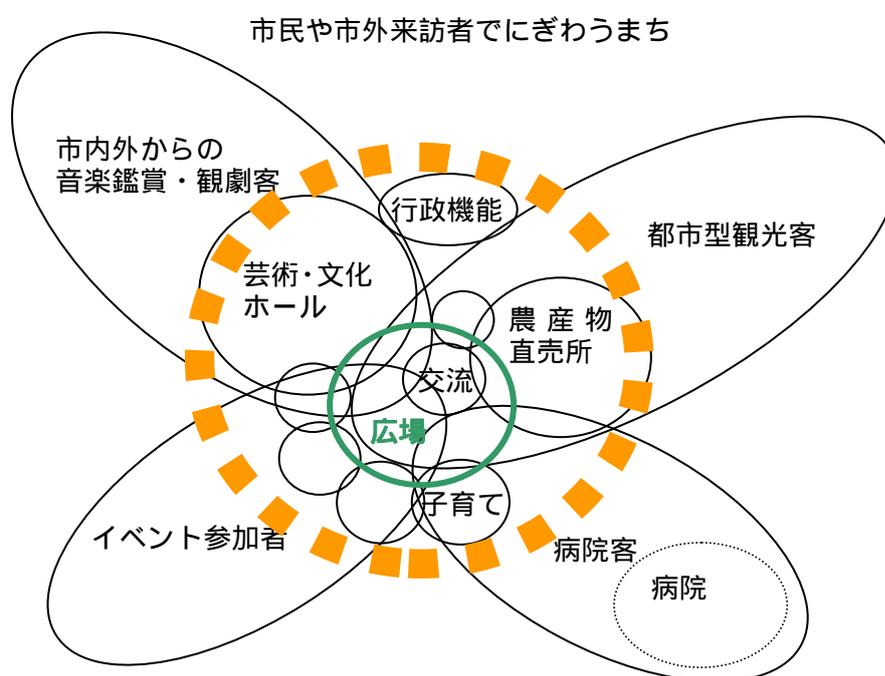
- ・導入機能候補に挙げた諸機能・諸施設の中から、多くの来訪者が期待できるものを組み合わせることによるにぎわいの相乗効果について、以下のように検討する。

芸術・文化ホールには、その日の演目にあわせて市内外から千人規模の鑑賞客が訪れる。これら来訪者が鑑賞後にそのまま帰路につくのではなく、併設されたレストラン、喫茶コーナー、広場などの施設で鑑賞の余韻に浸るなどにより滞在時間が延長される。

例えば、農産物の直売所には、周辺住民に加えて大型バスの駐車場も用意して観光客を呼び込むことが考えられる。観光客は、周辺市街地に個性的な注目スポットが整備されれば、買い物だけではなく市内回遊の時間を見越した日程が組まれるようになる。

また、病院には、外来患者や面会者が訪れる。

その他、適宜開催するイベントにより、日常的な来訪者以外の人々を呼び込むことが期待できる。



- ・また、本地区内に居心地の良い場所が用意されることや、待ち合わせに、また目的を済ませた後に、じっくりと時を過ごすことにより、地区のにぎわいがより高まることになる。
- ・なお、本地区が置かれている諸条件から、機能・施設整備は中長期的かつ段階的に行われることになる。そのため、一気ににぎわいの頂点に達することはできないが、暫定整備段階での実験的な試みにより、その経験や反省点などを“明日への糧”として活かしながら、今後の予期せぬ社会変動などにも柔軟に対応するなど、時間を掛けて整備することが地域の価値になる可能性がある。

### 2) 朝から夜までにぎわうまち

- ・本地区のにぎわいは、大規模な集客施設等による変動の大きなにぎわいづくりではなく、本地区に整備される多種多様な性格を有する施設を、様々な人々が折々に利用することにより作りだしていくことを目指している。
- ・本地区への導入機能はいろいろな性格を有するため、その施設の特性等により利用者が来訪する時間帯とそのピークが多様になる。その結果、朝から夜まで様々な人々が行き交うことになり、にぎわいが途絶えさせないことが期待できる。

早朝から、農産物の直売所は新鮮な野菜を求める人々が集まってくる。

午前中は、文化施設の利用者が集まりだし、病院への外来客が多くまちを訪れる。

お昼になると、施設を利用した人々や周辺の従業者らの食事客がまちを行き交う。

午後になると、学校を終えた子どもたちが広場で遊ぶ。

夕方になると、一日の勤務を終えた人々がストレス解消や健康増進のために身体を動かしに来る。

：まちづくりコンセプト（設定案）の現庁舎周辺まちづくりの方向性 - 1 イメージ図参照

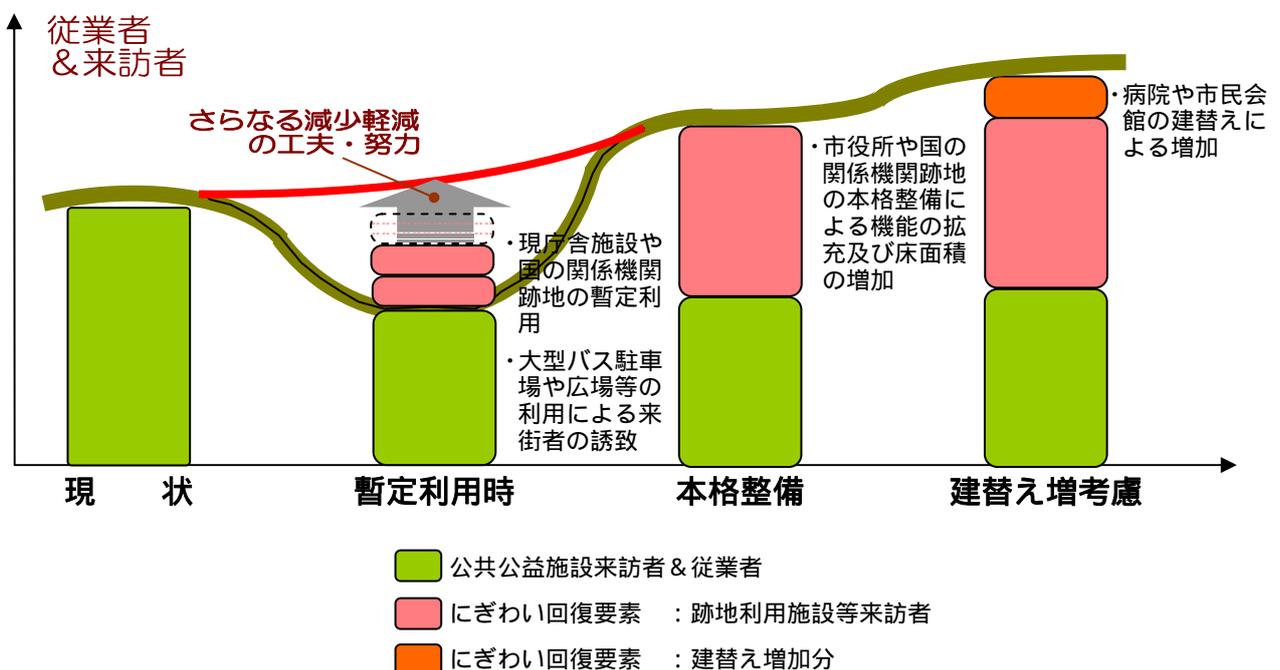
### 3) にぎわい確保の継続的な取組

#### 暫定利用期間

- ・市役所の移転により、市役所の職員と来訪者が減少するが、現庁舎施設の暫定利用によりその減少を補う取組を検討する。
- ・撤去する第一庁舎や議会等の跡地を利用して、コストをかけずに人を呼び込む機能を誘致することができる。例えば、導入機能候補の一つとして挙げられている大型バスの駐停車スペースを跡地に数台分の確保することなどが考えられる。また、広場でのイベントの開催などにもぎわい創出に貢献すると思われる。
- ・なお、暫定利用期間中には公共公益施設だけではなく、例えば民間のカルチャー施設や農産物の直売所などの実験店舗を確保することにより、集客性を高めるとともに、将来の民間施設の可能性を社会実験することも有効である。

#### 本格整備による賑わいの回復

- ・本格整備においては、ホールの建替えと同時に、民間施設や公共公益施設の拡充・整備を行うことができれば、より集客性を高めることが期待できる。
- ・暫定利用から本格整備に機能が引き継がれる公共公益機能も多いと思われるが、本格整備により集客性を高めることが期待できる。さらに、病院グランド用地（現況敷地面積約 0.5ha）を活用することができれば、集客力の向上が見込まれる。
- ・また、ホールや病院の建替えと同時に民間施設の機能拡充による集客力の向上、施設従業者の増員などが考えられる。
- ・なお、上記のようなにぎわい確保の継続的な取組を図化すると、以下のようなイメージになる。



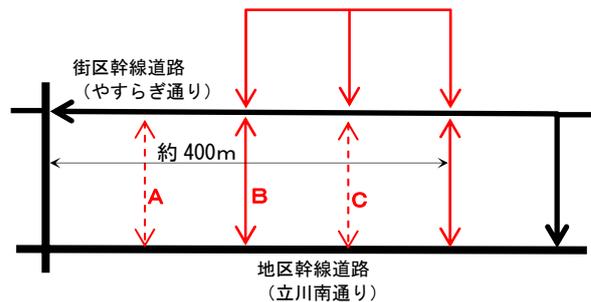
### (3) 現庁舎周辺地区の基盤整備

#### ①道路・交通体系

##### ○区画道路について

- ・本地区周辺は、一辺が100m～150m程度の大きな街区が形成されていることから、その大きな街区を構成する幅員6m程度の既存道路網については、「区画道路」と見なすことができると考えられる。
- ・地区内においては、周辺の区画道路網構成と同様、基本的に一辺100m～150mの街区整備を行うこととして区画道路を想定する（右図 赤実線）。
- ・なお、建築基準法の道路ではない路線A・Cについては、街区内の土地利用計画に応じて、交通動線機能を確保することが望ましく、この場合、やすらぎ通りと立川南通り間約400mに区画道路が配置されない状況が生じる可能性があるため、路線Bについては区画道路として位置づけることが必要と考える。

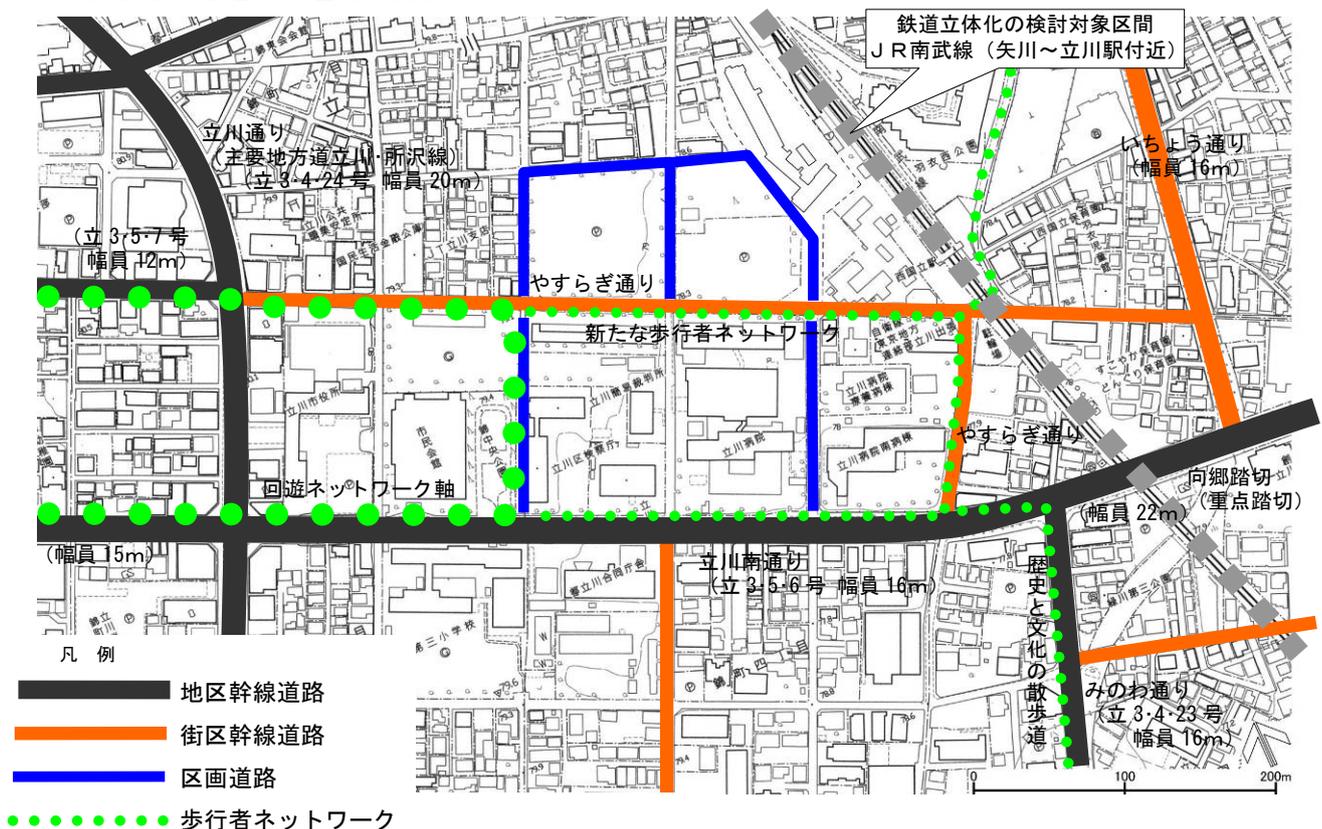
■現庁舎周辺地区の区画道路網（案）



##### ○現庁舎周辺地区の道路・交通体系

- ・地区幹線道路と街区幹線道路の位置づけと、上記の区画道路網を踏まえると、現庁舎周辺地区においては下図のような道路・交通体系が形成されると考えられる。
- ・なお、歩行者ネットワークについては、立川駅南口との回遊ネットワークの形成や、既存の散歩道を結ぶネットワーク形成などの提案を含んだものである。

■現庁舎周辺地域の道路・交通体系（案）

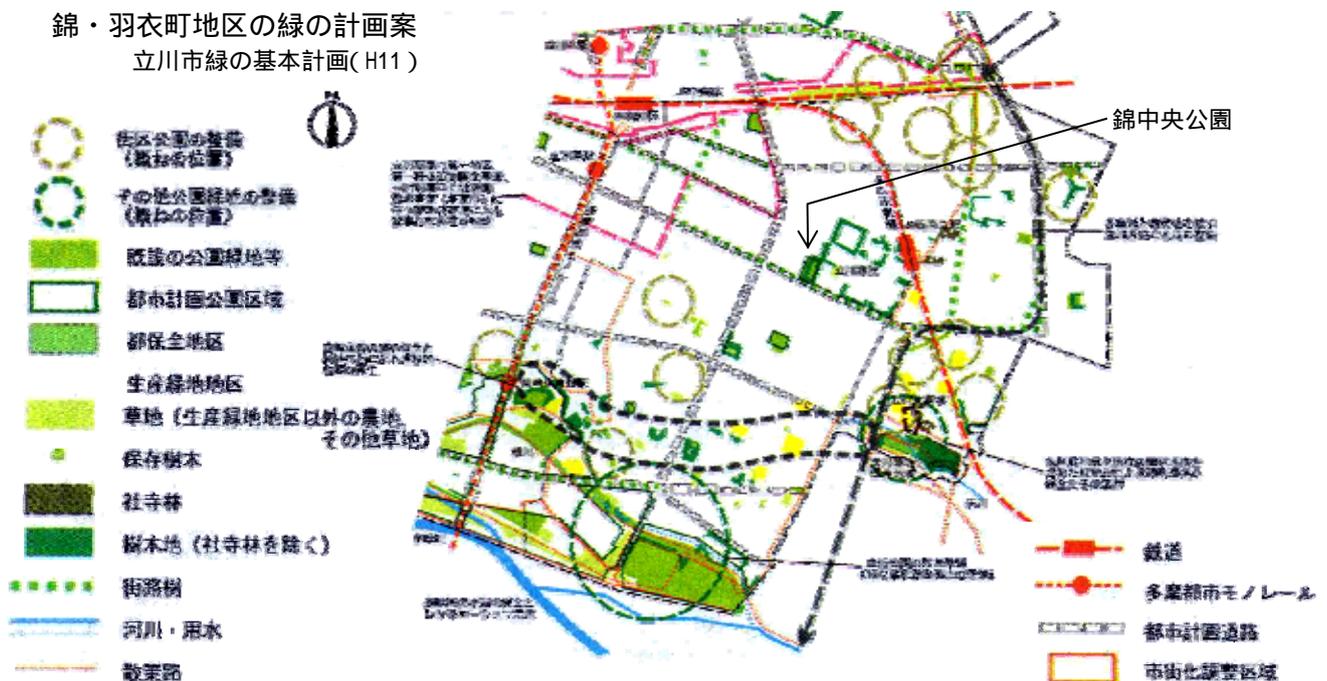


## 公園・広場等の整備方針

### 錦中央公園や既存樹木の位置づけ（錦・羽衣地区の緑の計画案より）

- 立川市緑の基本計画（平成 11 年）では、地区別の視点における課題として、「錦町の公園緑地の整備状況は富士見町や柴崎町と同様に、1人当たりの面積では市の平均以上であるが、立川公園等の大規模公園に依存しており、身近な公園等の整備は十分ではない」としている。そうしたなか、錦中央公園（約 2,910 m<sup>2</sup>）は、街区公園（誘致圏 250m程度で、規模 2,500 m<sup>2</sup>程度を目安に設けられる小規模の公園）としての公園機能を有し、また、公園内の既存樹木は、立川病院敷地内の既存樹木とともに、錦・羽衣町地区にとっても貴重な緑のまとまりとなっている。
- このため現庁舎周辺地区では、本地区内の豊かな既存樹木を保全・活かしながら、錦中央公園を中心として公園・広場等を拡充していくことが考えられる。

錦・羽衣町地区の緑の計画案  
立川市緑の基本計画(H11)



### 防災上の位置づけ

- 錦中央公園等は特に防災上の位置づけされていないが、立川市地域防災計画（平成 19 年）の防災・減災計画 - 災害に強い都市（まちづくり）の安全対策として「オープンスペースの確保」の取組が掲げられている。そこで、地域住民の防災まちづくり活動の場として、また、災害時等には避難所である市立第三小学校と連携した取組が考えられる。

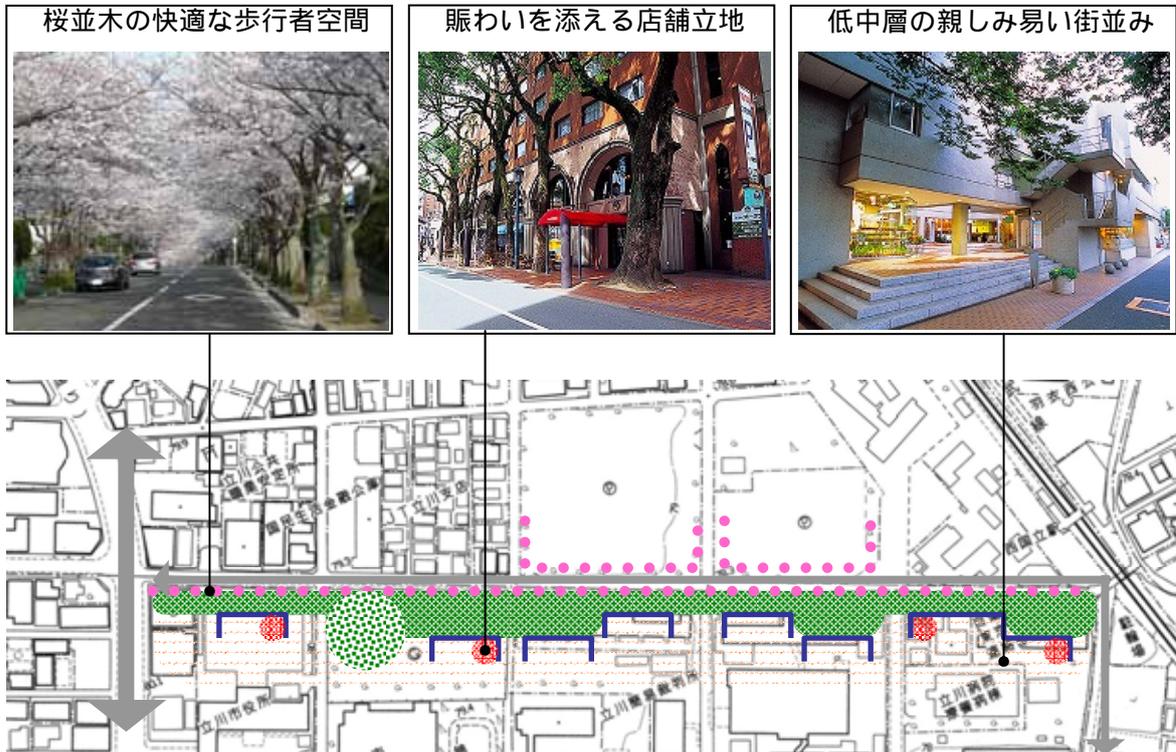
### 「市民交流広場」の位置づけ

- 街区公園機能、既存樹木の保全等や上記の地域の防災性向上に資することはもとより、目指すべき地域構成において位置づけられている多機能広場の役割を果たし、現庁舎周辺地域を訪れる人々の交流空間として、錦中央公園を活かしながら公園・広場等を整備することが必要となる。
- 特に、錦中央公園の既存樹林を活かすとともに、オープンスペース機能を拡充する方向で、文化・芸術ホール等へのシンボリックなエントランス空間や前庭となる位置に広場等を配置し、緑豊かな公園と陽だまり広場等が一体となった空間形成を図っていく必要がある。

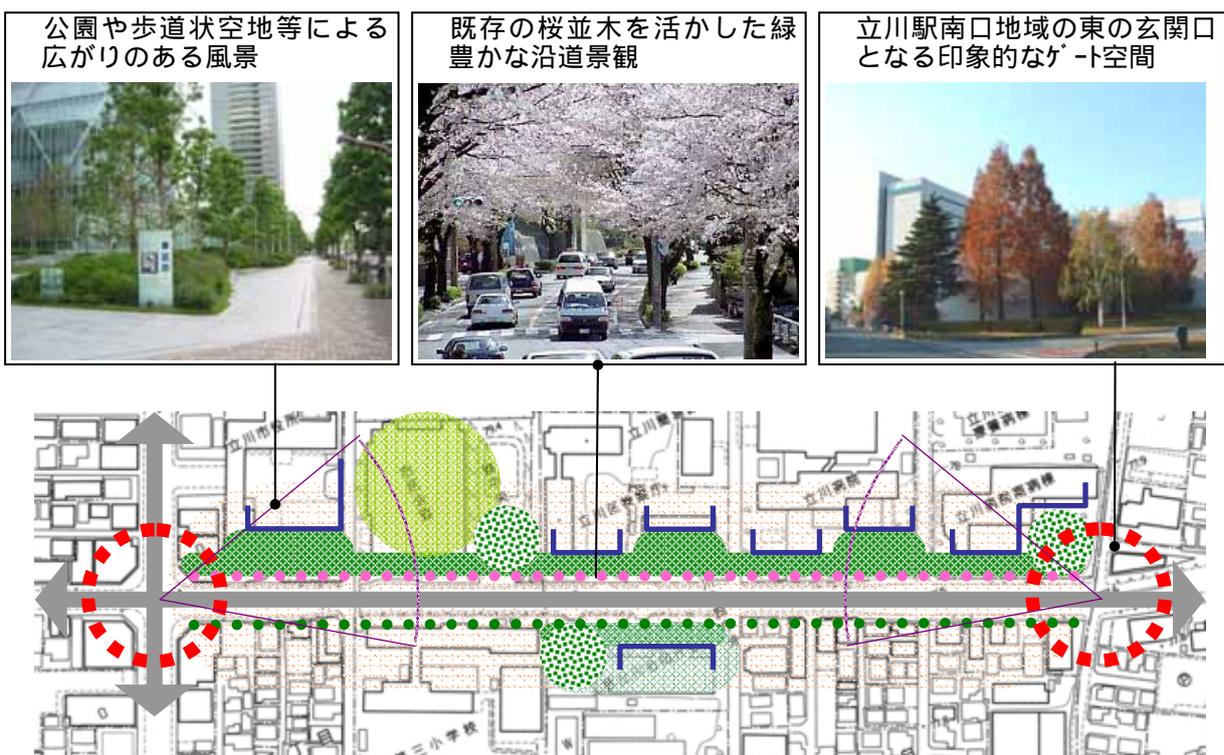
#### (4) 現庁舎周辺地区の景観形成

- 立川南通りとやすらぎ通りの2路線を本地区のイメージをアピールする景観形成上の重要路線として捉えて、前記の「現庁舎周辺地区の土地利用ゾーニング」を前提とした場合の景観形成のテーマを次のように設定し、景観形成イメージを整理する。

##### やすらぎ通り等の景観： 歩行者のメインストリートとなる歩いて楽しい沿道景観の形成



##### 立川南通りの景観： 立川駅南口地域のシンボル通りに相応しい高質で風格ある都市景観の形成



## 4. 実現化の基本戦略の検討

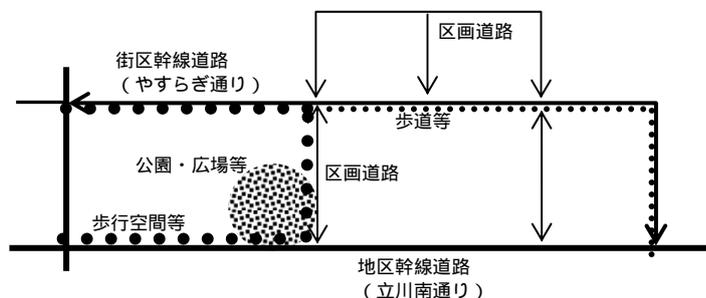
- ・現庁舎周辺地区の基盤整備については、道路と公園・広場等の整備が見込まれているところであるが、ここでは主に道路網（やすらぎ通りと区画道路、歩行者ネットワーク）の形成について、地区全体を一体的に行うパターンと、個々の建替え等にあわせて出来るところから段階的に整備を進めるパターンについて、基盤整備事業の内容や手順、課題等を検討した。
- ・また最後に、今後のランドデザイン策定に向けて検討が必要となる整備手法について整理した。

### (1) 全体一体的な基盤整備

- ・本地区の道路・交通体系（案）に基づく基盤整備計画にあわせて、市有地を中心とする公共公益ゾーン内及び立川病院各施設の建替えを進める段階で、本地区全体を一体的かつ面的に基盤施設の整備（土地区画整理事業等）を実施する場合をAパターンとする。なお、公園・広場等については、錦中央公園が現在の位置にある案を前提とする。

#### Aパターン

全体を一体的に行う  
基盤整備事業

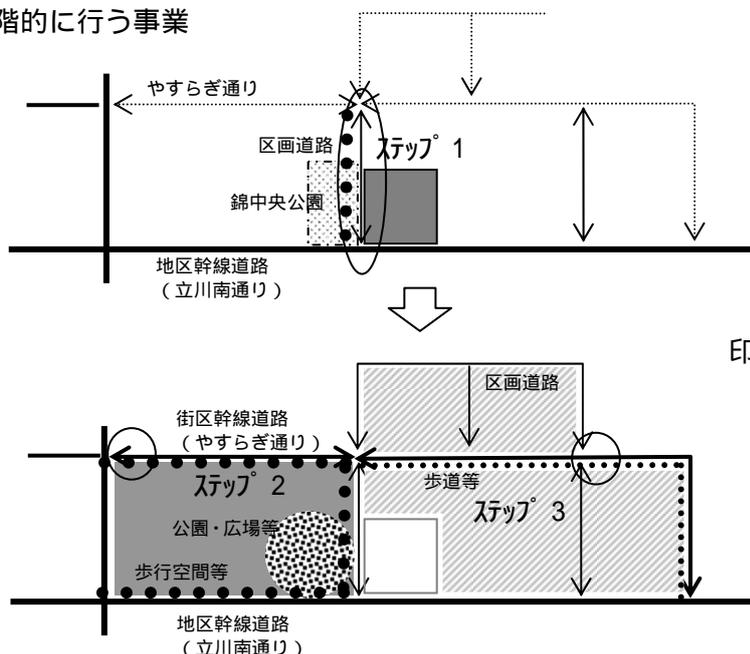


### (2) 個別段階的な基盤整備

- ・本地域のまちづくり目標や方針並びに土地利用計画や建築物等の整備計画等とともに、本地区の道路・交通体系（案）に基づく基盤整備計画を、地区計画制度（基盤施設を地区施設等として位置づける）などを活用して法的に担保する。その上で、公共公益ゾーン内の市施設の建替えや、立川病院の各施設の建替計画等にあわせて、できるところから個別かつ段階的に基盤整備を実施（例：下図ステップ1～3）していく場合をBパターンとする。

#### Bパターン

個別かつ段階的に行う事業



印：道路新設や拡幅に伴う課題箇所

### (3) 整備手法について

#### 基盤整備事業

- ・現庁舎周辺地区の土地利用を合理的に進めるため、一体的面的な整備手法を活用して、既存建築の建替等にあわせて土地の交換分合を図り、土地の集約化、基盤整備を進めて土地再編を進めることが望ましいと考えられる（CASE 1：全体で一体的に基盤整備事業を実施する場合）。しかし、全体一体的な事業化が困難な場合には、本地区をブロック区分して土地の交換分合、敷地整序を行ない、道路拡幅や公園整備を別途事業で段階的に進める整備方策も想定できる（CASE 2：個別段階的に基盤整備事業を実施する場合）。
- ・換地手法により土地の交換・集約化を行える面的整備手法に係る補助制度を整理し、本地区での適用性について検討・評価した結果、CASE 1では、本地区のような都市計画道路整備を含まない比較的小規模な土地区画整備事業にも補助導入が可能な「都市再生土地区画整理事業」が考えられる。また、CASE 2では、「敷地整序型土地区画整理事業」や「まちづくり交付金」等を適用し、道路・公園整備事業を個別・段階的に進める方策を選択することが考えられる。
- ・以上については、今後、これら制度の適用性を確認していくとともに、関係権利者の意向を十分踏まえて方向性を見定め、具体的な事業化に向けて検討を行っていく必要がある。

#### 地区計画等による誘導

- ・現庁舎周辺地区整備の方向づけで示された土地利用ゾーニングや導入機能を実現するためには、現建物用途や規模によっては、現都市計画等の決定内容を見直す必要がある。
- ・また、地域の価値を高めるために、今まで蓄積されてきた空間・環境資源を活かしつつ、今後の地区・街区整備に際して、誘導すべき建築ルールを検討していく必要がある。
- ・以上のような将来の導入機能を視野に入れた現都市計画等の見直しや、良好な街並みの形成を図るため、地区計画等の活用による新たな建築ルールを策定していく必要がある。

#### 公民連携手法

- ・まちをより魅力的にするために、民間のアイデア、人材、資金力など民間活力の積極的な導入が必要と考えられる。しかし、本地区は西国立駅には近接しているが立川駅からの距離感を考えると、必ずしも民間単独での事業成立が見込めない立地条件になることが考えられる。
- ・このようなことから本地区で民間事業者の運営ノウハウを必要とする場合、民間のリスク感（不透明感）を払拭する必要がある。そのためには立地条件を補う工夫により民間事業者の参入を促すことを検討していく必要がある。

#### エリアマネジメントの導入

- ・大きく2つのゾーンから形成される本地区において、“一つの街”としての認知度の向上を通じて周辺も含めた地域の価値を高めるため、エリアマネジメント（地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるため、住民・事業主・地権者等による主体的な取組）の考え方を取り入れることが考えられる。
- ・本地区の2つのゾーンは、それぞれの機能特性から利用時間帯にも特徴があり、この特徴を活かして相互に補完しあう活動が効果的であると考えられる。

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）

発行日 平成 21 年 3 月  
発 行 立 川 市  
編 集 立 川 市 総 合 政 策 部 都 市 づ く り 課  
〒190-0022  
東京都立川市錦町 3 丁目 2 番 26 号  
電話 042 ( 523 ) 2111(代)

この印刷物は古紙を利用しています。