
新庁舎周辺地域まちづくり方針

～平和で穏やかな暮らしと、市民の交流を育むまちづくり～



平成 21 年 5 月

立川市新庁舎周辺まちづくり協議会

はじめに

市役所新庁舎建設地の北側には、立川基地跡地地区（返還国有財産である留保地を中心とする立川基地跡地）と砂川中央地区（基地北側の散在国有地を中心とする旧基地拡張予定地跡地）とに合せて国有地が約 30 ヘクタールあります。

基地跡地では、昭和 52 年の全面返還、昭和 54 年の処理の大綱（国有財産中央審議会答申）に基づき、国営昭和記念公園や立川広域防災基地等の整備が進められています。しかし、立川基地跡地地区は、一部の暫定利用を除き、基地返還から約 30 年間に亘り未利用の状態になっています。

また、砂川中央地区については、昭和 30 年に基地拡張計画が示されましたが、永きに亘る砂川闘争の結果、昭和 43 年に同計画は中止され、拡張予定地として買収された国有地は未利用状態のまま残されることになりました。

その後、財務省・立川市の間で暫定利用について話し合いが進められる中、財務省の「地元の跡地利用計画を尊重する」という意思表示もあり、住民主導によるまちづくりの機運が高まりました。平成 13 年 8 月に、砂川中央地区まちづくり推進協議会が「砂川中央地区まちづくり構想案」を策定し、市に提出しています。また、平成 9 年に、暫定利用として多目的運動広場が整備され、今日まで多くの市民が利用しています。

一方、財務省は、平成 15 年 6 月の財政制度等審議会答申（大口返還財産の留保地の今後の取扱いについて）に基づき、在日米軍から返還された大口返還財産の留保地について、「原則留保、例外公用・公共用利用」から「原則利用、計画的有効活用」に大きく方針転換するとともに、留保地の活用に向けた具体策として、留保地の規模、立地条件、これまでの経緯等を勘案し、関係地方公共団体に対し、合理的な期間（5 年程度）を設定して利用計画の策定を要請しました。

このことを受け、立川基地跡地地区の土地利用計画の策定への取組が具体的に開始されることになりました。

加えて、本地域の歴史的経緯や地域特性を踏まえ、砂川中央地区を含めた国有地の有効利用、まちづくりへの活用を目指し、「まちづくり方針」を策定するため、市民や関係団体・機関などで構成する立川市新庁舎周辺まちづくり協議会（以下「協議会」という。）を平成 20 年 1 月に設立しました。

協議会は、地域の沿革等の特性、国有地の分布状況や土地利用の条件等を把握した上で、地区別の土地利用の方向性と主な導入機能について整理し、「中間まとめ」として、市民意見の募集を行いました。その後、さらに検討を重ね、計 12 回の協議会を開催し、協議会のまちづくりの検討結果として「新庁舎周辺地域まちづくり方針」を取りまとめました。

今後、この「新庁舎周辺地域まちづくり方針」を踏まえ、立川市が、行政上必要な実現化に向けた利用計画を策定し、さらには地域や関係権利者が中心となって、利用計画の実現に向けてまちづくりが進められることを期待するものです。

立川市新庁舎周辺まちづくり協議会
会長 柳 沢 厚

～ 目 次 ～

1. 地域の位置づけと方向性

(1) 「新庁舎周辺地域」とは-----	1
(2) 地域の沿革-----	2
(3) 地域の位置づけ-----	3
(4) まちづくりの基本的な方向性-----	3

2. 地区の現況と特性、まちづくりの課題

(1) 現況と特性-----	4
(2) まちづくりの課題-----	6

3. まちづくりの基本的な方向性

(1) まちづくりの基本理念・目標-----	7
(2) 土地利用の基本的な方向性-----	8

4. 導入することが望ましい機能

(1) 導入することが望ましい機能-----	9
(2) 土地利用の考え方-----	10
(3) 主要な施設の配置方針-----	11

5. まちづくりの実現に向けて

(1) 今後の取組について-----	12
(2) まちづくり手法の検討について-----	13

参考資料

(1) 立川市新庁舎周辺まちづくり協議会設置要綱-----	17
(2) 協議会委員名簿-----	18
(3) 協議会開催記録-----	19
(4) 「砂川中央地区まちづくり構想案」(抜粋) -----	20
(5) 新庁舎周辺地域まちづくり方針(中間まとめ) 市民意見募集の結果-----	21

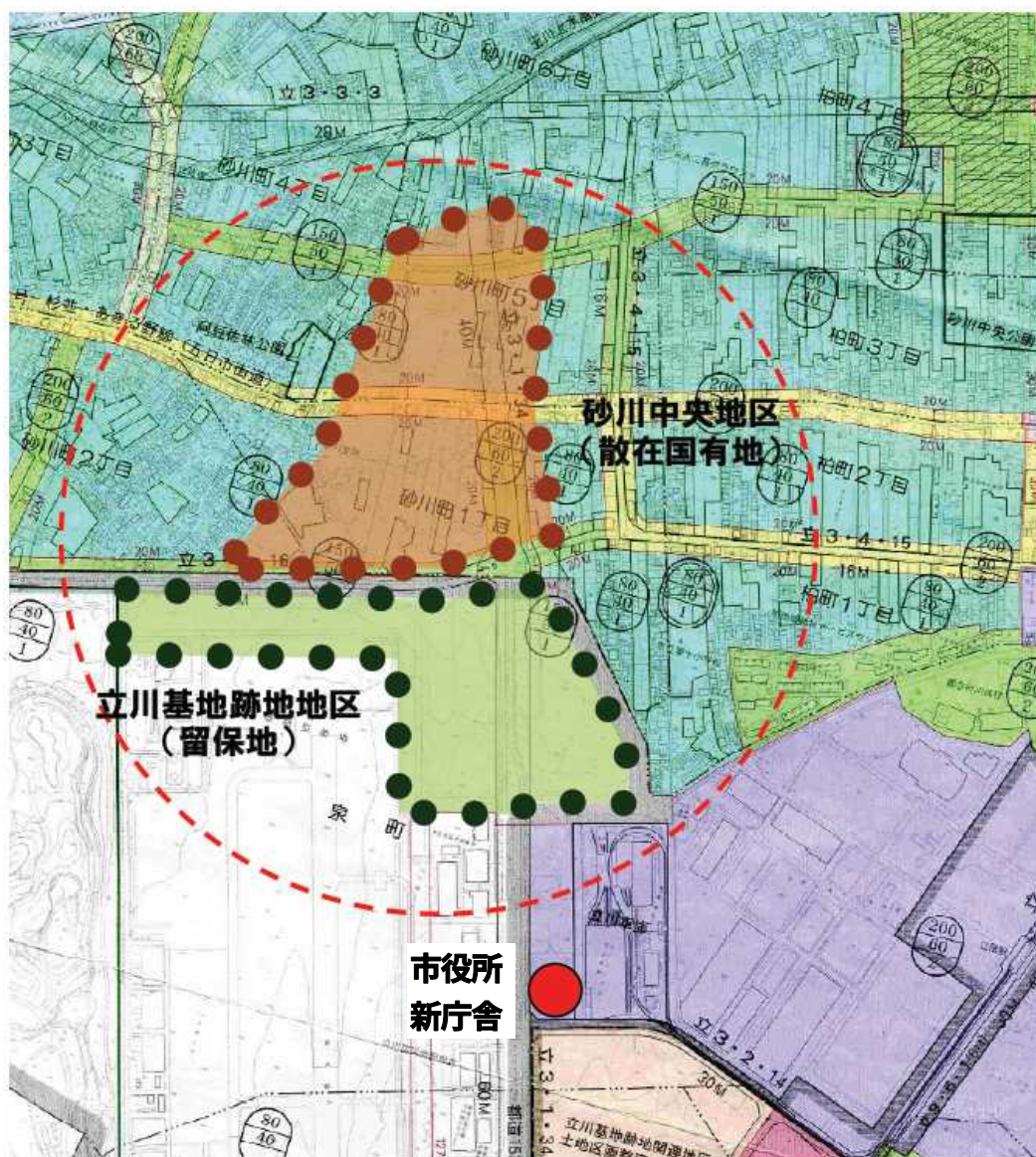
1. 地域の位置づけと方向性

(1) 「新庁舎周辺地域」とは

新庁舎周辺地域とは、市役所新庁舎北側の立川基地跡地地区と砂川中央地区の国有地を中心に、まちづくり方針の検討を行う地域です。



図 新庁舎周辺地域



(2) 地域の沿革

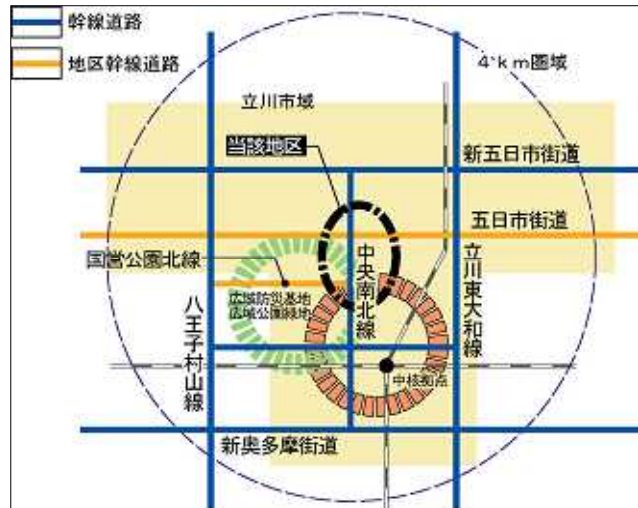
江戸期の新田開発から、基地拡張・砂川闘争、砂川中央地区まちづくり推進協議会提案、財政制度等審議会答申までの地域に係る主なできごとについて、下記の年表に整理しました。

年		事 柄
1654年	承応3年	玉川上水の開通
1657年	明暦3年	砂川分水の開通
1716年	享保年間	砂川の新田開発が始まる
1922年	大正 11 年	立川村に、陸軍飛行第5連隊の立川飛行場が設置される
1923年	大正 12 年	立川村が町制施行し、立川町となる
1940年	昭和 15 年	市制施行により、立川市となる
1945年	昭和 20 年	終戦にともないアメリカ軍により立川飛行場が接収される。
1954年	昭和 29 年	砂川村が町制施行し、砂川町となる
1955年	昭和 30 年	立川基地拡張計画が発表される 「砂川町基地拡張反対同盟」が結成され、「砂川闘争」が始まる
1956年	昭和 31 年	強制測量に機動隊出動し、検束者・負傷者続出する「砂川事件」が発生
1963年	昭和 38 年	砂川町が立川市に編入
1968年	昭和 43 年	米軍、立川基地拡張計画中止を発表
1969年	昭和 44 年	米軍、立川基地からの飛行部隊撤退を発表
1976年	昭和 51 年	国有財産中央審議会答申「米軍提供財産の返還後の利用に関する基本方針について」（三分割答申）により、大規模返還財産については、地元利用、国等利用、当分の間留保の3分割とした
1977年	昭和 52 年	立川基地の全面返還が実施される
1979年	昭和 54 年	国有財産中央審議会答申「立川飛行場返還国有財産の処理の大綱について」により、昭和記念公園、広域防災基地、業務市街地、幹線道路の利用が決定
1983年	昭和 58 年	国営昭和記念公園が開園
1987年	昭和 62 年	国有財産中央審議会答申「大口返還財産の取扱いについて」（留保地答申）により、留保地の取扱いは“原則留保、例外公用・公共利用”
1997年	平成9年	砂川中央地区の散在国有地に暫定利用として多目的運動広場が整備される
1998年	平成 10 年	砂川中央地区まちづくり推進協議会を設立
1999年	平成 11 年	都市計画道路立3・1・34号線が供用開始される
2001年	平成 13 年	砂川中央地区まちづくり構想案策定 ※参考資料参照
2003年	平成 15 年	財政制度等審議会答申「大口返還財産の留保地の今後の取扱いについて」により、“原則利用、計画的有効利用”に留保地取扱いの基本方針を転換

（出典：「砂川中央地区まちづくり構想案」等）

(3) 地域の位置づけ

- 立川市域のほぼ中央に位置しています。
- 東西南北の幹線道路網の中心に位置し、市北地域と基地跡地地域を繋ぐ(結ぶ)地区です。
- 地域南側は広域的な都市機能(立川広域防災基地、国営昭和記念公園、国の研究機関、裁判所等)を有する地区に隣接しています。
- 市役所新庁舎に近接しています。



(4) まちづくりの基本的な方向性

地域の沿革を踏まえて、土地利用を行う際の留意点を以下のようにとらえました。

- ◇ 砂川地域の歴史を育んできた環境の保全整備
- ◇ 砂川闘争の来歴を踏まえた穏やかで平和的な土地利用
- ◇ 土地再編による、国有地の有効利用、まちづくりへの活用

また、これらの留意点に都市構造上における地域の位置を加味して、具体的な土地利用、施設立地を誘導する基本的な方向性を次のように位置づけました。

◆ 地区の施設立地ポテンシャルの活用

- 新しい市役所に近接
- 市のほぼ中央に位置し道路交通の利便性が良い(全市的なサービスを想定した場合の地理的な優位性)
- 返還財産における優遇措置

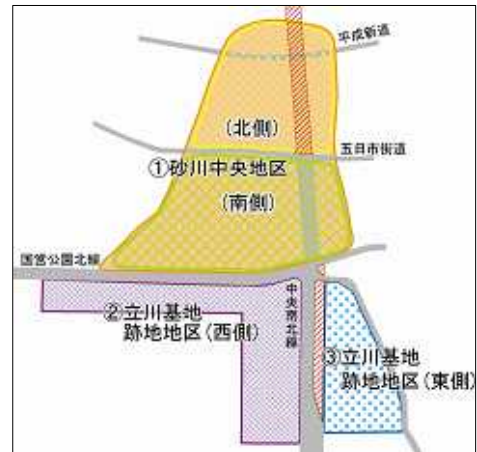
◆ 歴史的経緯を踏まえた土地利用

- 砂川地域の歴史・環境を活かした良好な環境・景観形成
- 砂川らしい農地と共生した地区形成
- 砂川闘争の来歴を踏まえた地域住民の活動を記憶し学習する施設、空間形成

2. 地区の現況と特性、まちづくりの課題

(1) 現況と特性

国有地の分布状況や土地利用規制の内容が異なる地区を、幹線道路により大きく3つの地区に区分して、地区ごとの現況特性を整理しました。



①砂川中央地区

a. 歴史

- ・ 歴史ある五日市街道（砂川用水）を軸に、街並みが形成されてきた。
- ・ 散在国有地には、石碑等が存在するなど、歴史が刻まれた地域である。

b. 土地利用の状況

- ・ 地区内の主な状況は、国有地（散在国有地）が暫定的に多目的運動広場として子どもなど広く市民利用されている。また、農地（生産緑地を含む）が点在している。
- ・ 民有地（低層住宅）が、未整備の都市計画道路立3・1・34号中央南北線区域内に多く位置している。
- ・ 五日市街道北側の周辺は、北側には新興の低層住宅市街地が多く、一部には事務所等も見られる。また、農地（生産緑地を含む）や、西側に隣接して阿豆佐味天神社など多くの緑が残されている。
- ・ 五日市街道南側の周辺は、低層住宅市街地が形成されており、砂川支所（旧砂川町役場）・砂川学習館、砂川郵便局の公共公益施設のほか、事務所や店舗、飲食等が見られる。また、農地（生産緑地を含む）も多く残っている。

c. 都市基盤の状況

- ・ 東西方向の幹線道路として、北側を市道1級11号線（平成新道）、中央部を主要地方道7号杉並・あきる野線（五日市街道）、南側を市道1級13号線（立3・2・16号国営公園北線）が横断している。
- ・ 南北方向の幹線道路は、都道153号立川・昭島線（立3・1・34号中央南北線）が中央を縦断しているが、五日市街道より北側は未整備となっている。
- ・ 都市公園については、地区内には暫定の運動広場しかなく、周辺にも地区をカバーする都市公園が整備されていない。

d. 都市計画等の状況

- ・ 航空法による建物の高さ制限は、北側は比較的緩いが、南側は3、4階程度の施設立地に限られる。
- ・ 市街化区域であり、基本的には第一種低層住居専用地域（40%/80%）の指定となっているが、市道1級13号線（立3・2・16号国営公園北線）や都道153号立川・昭島線（立3・1・34号中央南北線）の沿道は第一種中高層住居専用地域（路線式50%/150%・60%/200%）、五日市街道の沿道は第一種住居地域（路線式60%/200%）に指定されている。
- ・ 地区内の農地の一部は、生産緑地に指定されている。

②立川基地跡地地区（西側）

a. 歴史

- ・ 基地返還後、留保地であったことから、約 30 年間未利用の状況になっている。

b. 土地利用の状況

- ・ 地区内の主な状況は、一部暫定的に自転車保管場や昭和記念公園の臨時駐車場に利用されている。また、地区の一部に民有地がある。
- ・ 地区周辺は、南側が立川広域防災基地（東京消防庁、立川駐屯地）に、西側は国営昭和記念公園に隣接している。

c. 都市基盤の状況

- ・ 都道 153 号立川・昭島線（立 3・1・34 号中央南北線）が東側を縦断し、市道 1 級 13 号線（立 3・2・16 号国営公園北線）が北側を横断している。
- ・ 下水道等の供給処理施設は整備されていない。

d. 都市計画等の状況

- ・ 航空法による建物の高さ制限があるため、2 階建て程度までの施設立地に限られる。
- ・ 市街化調整区域（用途指定なし）であるため、土地利用の制限を受けている。

③立川基地跡地地区（東側）

a. 歴史

- ・ 基地返還後、留保地であったことから、約 30 年間未利用の状況になっている。

b. 土地利用の状況

- ・ 地区内の主な状況は、大部分が未利用地であり、一部に民有地がある。
- ・ 地区周辺は、南側は市役所新庁舎等の公共施設に、東側は低層住宅市街地に隣接している。

c. 都市基盤の状況

- ・ 都道 153 号立川・昭島線（立 3・1・34 号中央南北線）が西側を縦断しているが、一部未整備となっている。
- ・ 下水道等の供給処理施設は整備されていない。

d. 都市計画等の状況

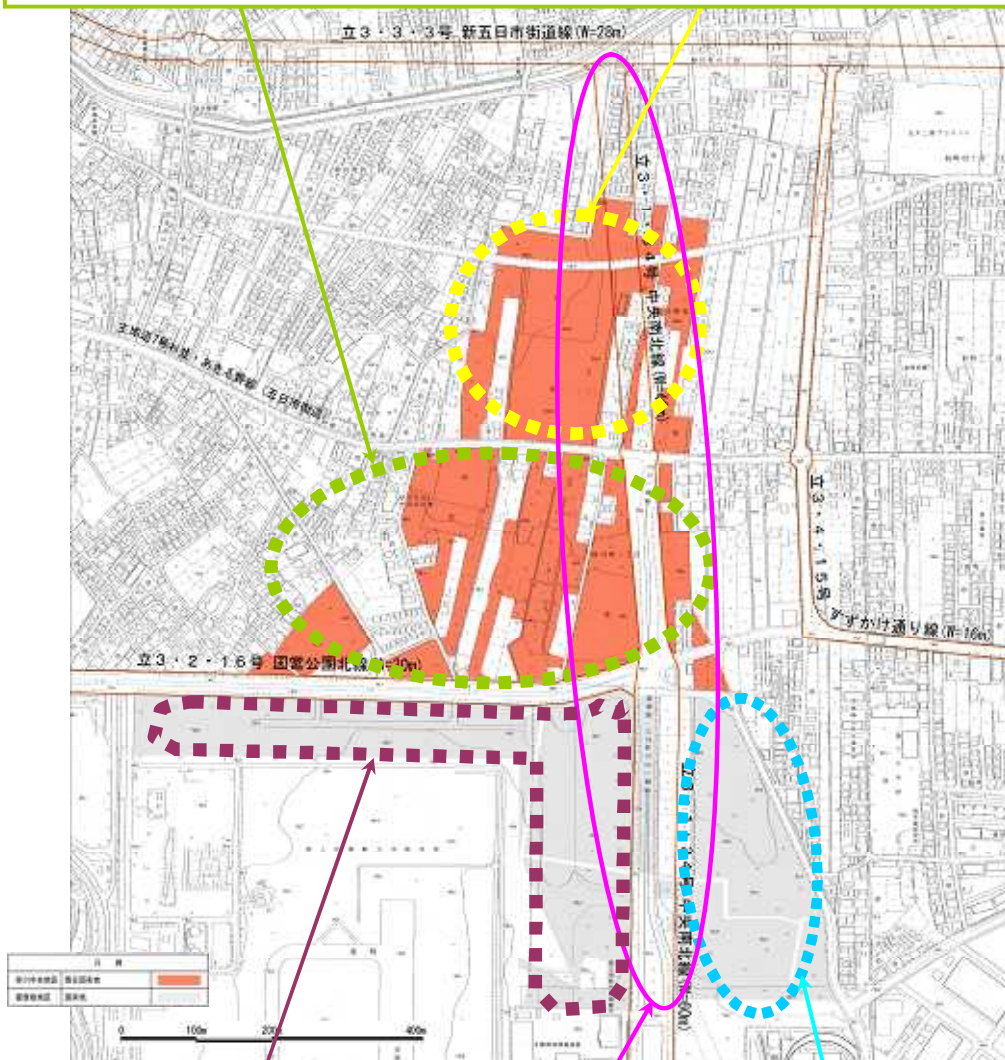
- ・ 滑走路の延長上ではないため、航空法による建物の高さ制限が比較的緩い。
- ・ 市街化調整区域（用途指定なし）であるため、土地利用の制限を受けている。

(2) まちづくりの課題

地区ごとの歴史、土地利用、都市基盤、都市計画等の状況から地域内の各地区の特性、固有のまちづくりの課題を下図のように整理しました。

- 都市計画道路「立3・1・34号中央南北線」の一部が未整備
- 現在ある運動広場は暫定利用であり、地区をカバーする都市公園が整備されていない
- 区画道路が少なく幅員が狭い

- 航空法による建物の高さ制限（3,4階程度）
- 利用計画に合わせた用途地域の検討が必要
- 民有地と国有地が入り組んでいる
- 現在ある運動広場は暫定利用であり、地区をカバーする都市公園が整備されていない
- 区画道路が少なく幅員が狭い



- 広域幹線道路である都市計画道路「立3・1・34号中央南北線」を生かした土地利用

- 航空法による建物の高さ制限（2階程度）
- 下水道等のインフラが未整備
- 導入機能に合わせた都市計画の見直し
- 国有地の公共利用への優遇措置
- 一部民有地がある

- 都市計画道路「立3・1・34号中央南北線」の一部が未整備
- 下水道等のインフラが未整備
- 導入機能に合わせた都市計画の見直し
- 国有地の公共利用への優遇措置
- 一部民有地がある

3. まちづくりの基本的な方向性

(1) まちづくりの基本理念・目標

〔まちづくりの基本理念〕

地区の現況と特性を踏まえて、基本理念を次のように定めます。

**歴史的経緯を踏まえて、地域の資産・資源を活かし、
平和で穏やかな暮らしと、市民の交流を育むまちづくり**

〔まちづくりの目標〕

基本理念を踏まえ、まちづくりを実現していくための目標を次のように設定しました。

市民等と行政が、協働で進めるまちづくり

A. 歴史的経緯を踏まえ、資源を活かし、地区の環境を守るまちづくり

…地域の歴史・環境・文化等を活かすまちづくり

B. 農業環境と居住環境が調和したまちづくり

…居住環境や景観に配慮したまちづくり

C. 安全・安心なまちづくり

…ユニバーサルデザインに配慮したまちづくり

…防災・防犯に配慮したまちづくり

D. 市民が憩い、スポーツ等の多様な活動に親しめるまちづくり

…健全で健康に配慮したまちづくり

E. 住民が集い、ふれあうまちづくり

…コミュニティ活動により、新たな交流を生み出すまちづくり

…沿道利用（生活利便商業施設など）による生活しやすいまちづくり

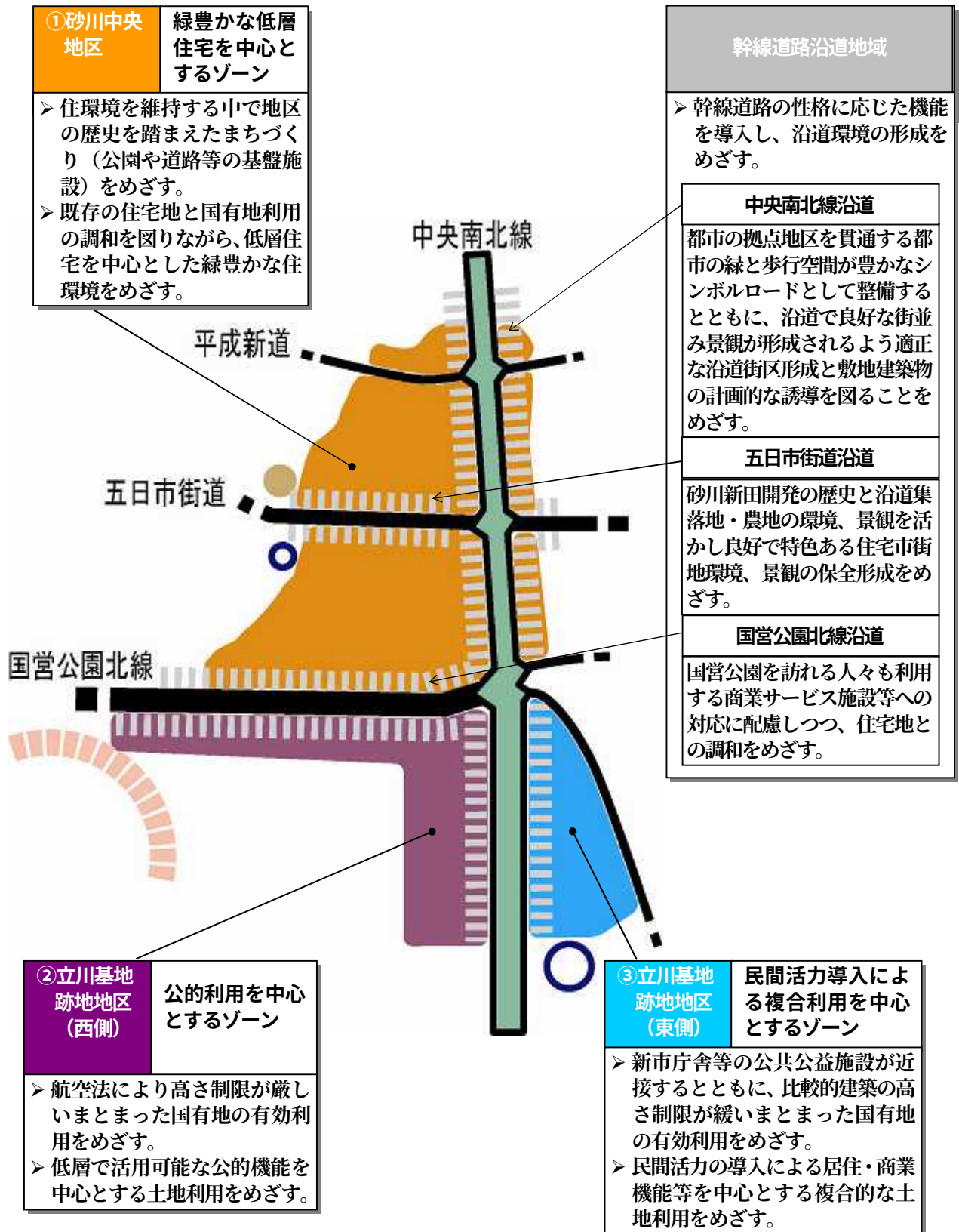
F. 多様な機能を持つまちづくり

…居住・商業・業務など、民間活力を活かしたまちづくり

…地産地消等、都市農業の振興に寄与するまちづくり

(2) 土地利用の基本的な方向性

各地区の特性を踏まえて、図のような基本的な方向性に基づくまちづくりをめざしていく必要があります。



4. 導入することが望ましい機能 -----

(1) 導入する事が望ましい機能

土地利用の基本的な方向性に基づくまちづくりをめざし、各地区の主な導入機能と基本的事項（導入に係る配慮事項）を、以下のように設定しました。

(地 区)			主な導入機能			課題
			基本的事項（導入に係る配慮事項）	イメージ		
①砂川中央地区	五日市街道北側	居住機能	・ 低層で良好な住環境を基本とした土地利用が望ましい	・ 閑静で良質な住宅地 ・ 低層住宅市街地 ・ 緑豊かな居住地域	・ 良好なまちづくりにあたっては、地区計画等のまちづくりのルールを検討が必要である。	
		農業生産関連機能	・ 住環境の整備など新たな土地利用にあたっては、農業と住宅の調和を図ることが望ましい	・ 市民・体験農園	・ 良好なまちづくりにあたっては、必要に応じて、土地の再編などの検討が必要である。	
		公園（広場）緑地機能	・ 地域の居住者が日常的に利用できる、身近な公園の整備が必要である	・ 住区基幹公園（街区公園） ・ 条例設置公園		
	五日市街道南側	居住機能	・ 低層で良好な住環境を基本とした土地利用が望ましい	・ 閑静で良質な住宅地 ・ 低層住宅市街地 ・ 緑豊かな居住地域	・ 良好なまちづくりにあたっては、地区計画等のまちづくりのルールを検討が必要である。	
		農業生産関連機能	・ 住環境の整備など新たな土地利用にあたっては、農業と住宅の調和を図ることが望ましい	・ 市民・体験農園	・ 良好なまちづくりにあたっては、必要に応じて、土地の再編などの検討が必要である。	
		歴史文化交流機能	・ 歴史文化交流機能については、砂川闘争の歴史を踏まえた対応と、公園（広場）緑地機能と一体性をもった配置が望ましい ・ なお、五日市街道をはさんだ、砂川中央地区（北側）にも配慮することが必要である	・ 平和祈念館（仮称）	・ 平和祈念館（仮称）等の歴史文化交流機能については、そのコンセプト（目的、役割等）を明確にすることが重要である。 ・ 位置・規模・機能等や財源（補助金等）の確保など、実現化方策について、検討が必要である。	
		公園（広場）緑地機能	・ 公園（広場）緑地機能については、五日市街道の景観や、砂川の風景を生かした整備が望ましい	・ 住区基幹公園		
	②立川基地跡地地区（西側）	公園（広場）緑地機能	・ 既存の多目的広場等の利用状況に配慮しながら、施設配置については、全市的な視点で対応していくことが望ましい ・ 広場的空間を生かした、避難場所機能（食料提供など）を有することが望ましい	・ 緑地系	・ 位置・規模・機能等や財源（補助金等）の確保など、実現化方策について、検討が必要である。 ・ また、緩衝緑地、運動広場、青少年施設等の位置づけなどの整理が必要である。実施にあたっては、民間土地所有者の意向に配慮した対応が必要である。	
教育機能		・ 青少年のための多目的広場と屋外施設		・ 整備にあたっては、位置・規模・時期など、柔軟に対応する必要がある。		
③立川基地跡地地区（東側）	複合機能	・ 国有地の有効活用を図るためには、公共公益施設が近接するという特性を生かし、民間活力を導入した複合的な土地利用が望ましい	・ 民間住宅地（中層） ・ 商業・業務機能	・ まちづくりにあたっては、市街化区域への編入等の都市計画手続きが必要となるため、関係機関との協議が必要である。また、実施にあたっては、民間土地所有者の意向に配慮した対応が必要である。 ・ 東側の住宅市街地など、周辺環境に配慮する必要がある。		

(沿 道)				
幹線道路沿道地域	居住機能	・ 中央南北線の沿道については、中層の良質な共同住宅を作り、沿道の有効利用を図ることも必要である	・ 中低層住宅地	・ 良好なまちづくりにあたっては、用途地域等の変更や地区計画等のまちづくりのルールを検討が必要である。 ・ ファーマーズセンター等のサービス機能の実現にあたっては、「立川市第2次農業振興計画」を踏まえ、行政は関係機関と連携して検討を進めることが必要である。 ・ また、国有地が散在していることから、まちづくり（土地の再編等）を踏まえた位置の検討が必要である。
	商業サービス機能	・ 国営公園北線の沿道については、地域の居住者が日常的に利用できる、生活利便施設の配置が必要である ・ 幹線道路の性格や地域特性を踏まえると、中央南北線及び国営公園北線の交差点周辺等への配置が望ましい ・ 地域特性を踏まえると、大規模商業施設の導入は望ましくない	・ 生活利便施設・ファーマーズセンター等	

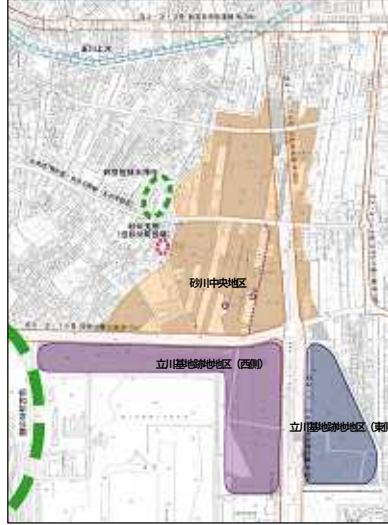
(2) 土地利用の考え方

地域の状況や土地利用の基本的な方向性等を踏まえ、各地区に主要な施設の配置を行いました。

①緑の景観軸



②土地利用の基本的な方向性



③沿道利用



④既存住宅

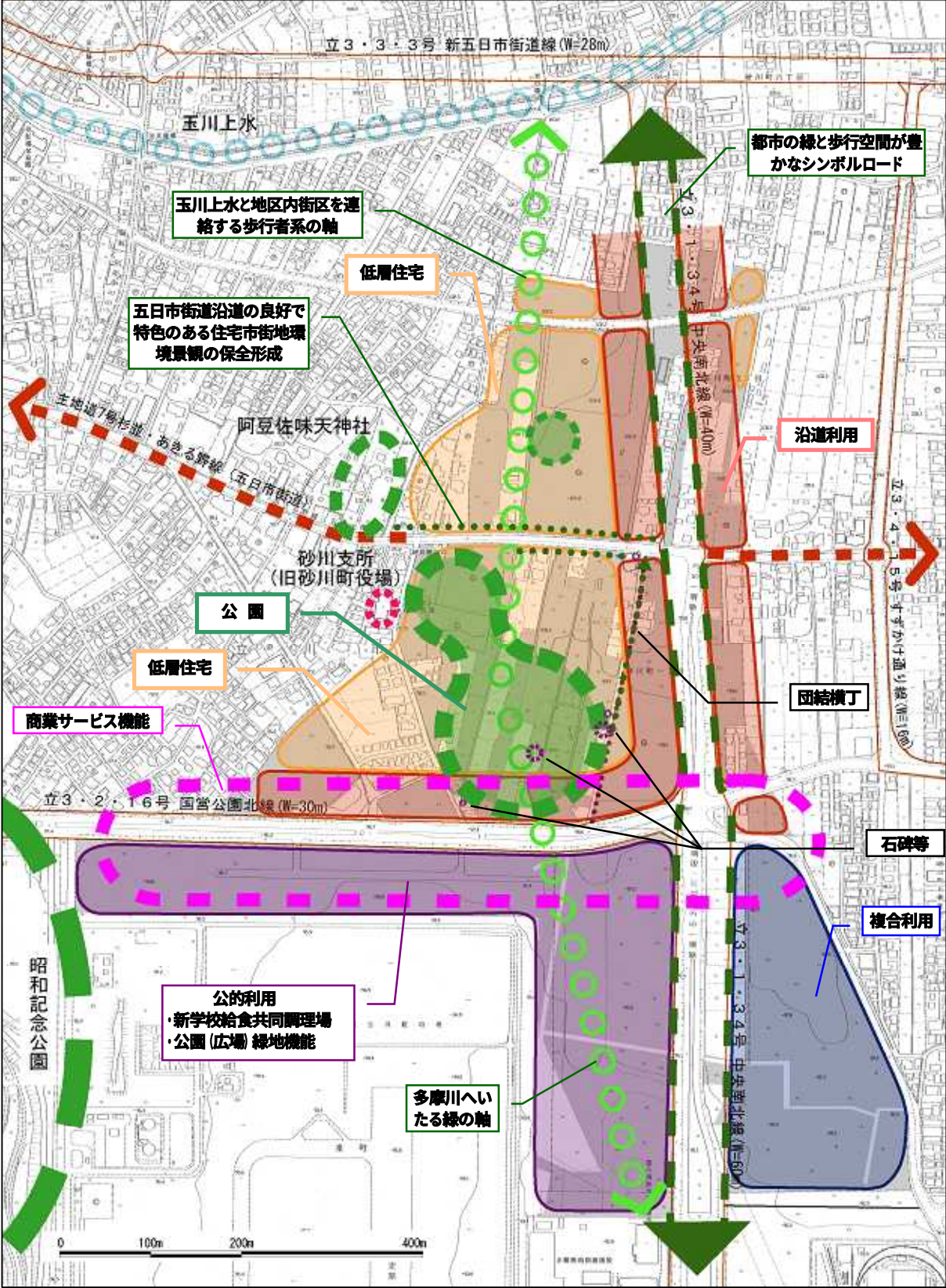


⑤公園



- ①緑の景観の軸
- ・都市の緑と歩行者空間が豊かなシンボルロードとなる都市計画道路
 - ・五日市街道沿道の歴史性を踏まえた特色のある景観の形成
 - ・玉川上水の緑と連絡する歩行者系の軸の形成
- ②土地利用の基本的な方向性
- ・立川基地跡地地区（西側）は、公的利用（給食調理場、公園(広場)・緑地）
 - ・立川基地跡地地区（東側）は、民間による複合利用
 - ・砂川中央地区は、低層住宅を主体とする
- ③沿道利用
- ・国営公園北線及び中央南北線沿道は、概ね 50m程度の幅を原則として、沿道利用を想定する
- ④既存住宅
- ・既存の住宅地は、できるだけ保全するよう配慮する
- ⑤公園
- ・砂川闘争の歴史的ポイントを抱合し、国営公園北線に面して眺望が開けるよう配置する
 - ・周辺の主要な施設とネットワークするよう配置する
 - ・既存住宅へ出来るだけ影響しないよう配置する

図 土地利用イメージ図



各施設の範囲や位置は概ねの方向性を示したものです

(3) 主要な施設の配置方針

主要な施設の配置方針として、以下の項目について配慮する必要があります。

〔公的利用について〕

- ・ 運動広場等及び新学校給食共同調理場については、周辺環境への配慮から、立川基地跡地地区（西側）が望ましい。
- ・ 運動広場等については、既存の多目的広場等の利用状況に配慮しながら、全市的な活用の視点で検討することが望ましい。

〔公園について〕

- ・ 砂川闘争の歴史的ポイントである石碑等を抱合する事が望ましい。
- ・ 砂川支所（旧砂川町役場）や五日市街道等へのつながりの確保及び国営公園北線に公園の顔を出し、五日市街道から立川基地跡地側へ眺望が開ける景観の確保は、地区の特徴として重要である。そのため、相当程度の広がりを持った公園としての規模が望ましい。
- ・ 団結横丁は公園とのつながりに配慮し、居住者用生活道路としての機能は確保する事が望ましい。
- ・ 歴史的ポイントや玉川上水や阿豆佐味天神社、新たに整備する公園、更には多摩川にいたる緑道をイメージしたネットワークを構築する事が望ましい。
- ・ 本地域の歴史性を活かして地域全体がフィールドミュージアムとなるようなまちづくりの一翼を担う公園が望ましい。
- ・ 生産緑地等の農地は、公園の配置を含め、周辺土地利用を図っていく中で配慮していく必要がある。

〔商業サービスについて〕

- ・ ファーマーズセンターは、市内のみならず周辺地域の農業振興を図る施設として、大規模な駐車場が必要であり、交通アクセスや砂川中央地区の土地利用の基本的な方向性を踏まえ、国営公園北線沿道で検討することが望ましい。

5. まちづくりの実現に向けて -----

(1) 今後の取組について

「まちづくり方針」は、本地域の歴史的背景等を踏まえた良好なまちづくりを進めていくという観点から、基本的な方向性や導入することが望ましい機能についてとりまとめました。今後は、この「まちづくり方針」を踏まえ、国が要請する土地利用計画を提出した後、具体的な利用計画について、関係権利者の理解を得ることはもとより、広く市民のコンセンサスを得つつ策定すべきと考えます。

また、その実現にあたっては、特に、まちづくりの主体となる地域居住者・関係権利者等への理解と協力を得るように働きかけていくことが重要であり、以下のような取組を行っていく必要があります。

○市民参加のまちづくりについて

全市的な活用の視点で対応することが望ましい公園（広場）緑地等、本地域のまちづくりにあたり、引き続き、市民が関われるよう配慮していく必要があります。

○行政の取組について

「まちづくり方針」の実現にあたっては、関係権利者間における協議・調整のほか、各種支援等を市として積極的に検討する必要があります。

また、必要に応じて市街化区域への編入、用途地域の指定、地区計画等について、検討を進めていくべきと考えます。

○まちづくり組織について

まちづくりを直接的に担うのは地域の関係権利者であることから、今後、関係権利者が広く参加した組織に移行していくことが重要です。

当該組織において、まちづくりへの理解を深め、まちづくりの実現に向けて、事業手法・事業主体・事業区域等の検討を行う必要があります。

(2) まちづくり手法の検討について

①主な事業手法

本地域は、国有地と民有地が混在していること、加えて、国有地の有効利用及びまちづくりへの活用という視点から、事業手法を検討していくことが重要になります。

道路・公園等の都市基盤施設の整備の方法には、一般的に、周辺の土地の宅地整備等と合わせ面的に行う方法（土地区画整理事業）と、当該施設のみを線的・点的に整備する方法とがあり、また、この両者を組み合わせた中間的な方法も考えられます。

事業の概要及び特徴を整理すると、以下のようになります。

面的な整備手法 【土地区画整理事業】

（事業の概要）

- 土地所有者などと市町村などが一緒にまちづくりを計画し、一定の区域を定めて道路や公園の用地や、事業費を生み出すための土地を公平に出し合い、道路、公園や宅地を総合的に整備するものです。

（土地区画整理事業の特徴）

- 道路、公園、下水等の公共施設が総合的に整備されます。
- 事業区域内すべての宅地が整形され、道路に面し土地利用が便利になります。
- 開発の利益に応じて減歩されるが、地区の外へ転出することはなく、地域のコミュニティが確保されます。
- 土地所有者等の地権者においては、事業の受益と負担が公平に行われます。
- 一般的に、関係権利者が多くなることから、合意形成に時間を要することがあります。

線的・点的な整備手法 【道路、公園事業等】

（事業の概要）

- 計画された道路や公園の用地を買収して、個別に整備するものです。

（道路、公園事業等の特徴）

- 道路や公園に必要な部分しか買収しないので、不整形な土地が残ることがあります。
- 事業に関与しない部分については、現況で残ります。
- 用地買収により生活に必要な規模の土地がなくなり転出することがあります。
- 新たに道路に面する宅地は便利になりますが、他の宅地はそのまま残ります。
- 一般的に、関係権利者が少ないので、合意形成が比較的図りやすくなります。

②事業手法の具体化に向けて

「まちづくり方針」の実現にあたっては、国有地と民有地が混在していること、加えて国有地を有効利用して、相当程度の広がりを持った公園等を整備し適切な土地利用を図るためには、土地区画整理事業を用いることが有効と考えられます。

その場合、既存住宅地や生産緑地等の農地に対するきめ細かい配慮が必要であるほか、事業区域の設定についても関係権利者の状況や意向に沿って多様に検討するなどの柔軟な考え方が重要です。

- 参考資料 -

(1) 立川市新庁舎周辺まちづくり協議会設置要綱

(設置)

第1条 新庁舎北側の留保地、散在する国有地等を中心とする地域（以下「新庁舎周辺」という。）における新たなまちづくり（土地利用）計画の策定において、市民及び行政との協働を図るため、立川市新庁舎周辺まちづくり協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第2条 協議会は、次の各号に掲げる事項を処理する。

- (1) 新庁舎周辺のまちづくり（土地利用）に関すること。
- (2) その他必要と認める事項に関すること。

(組織)

第3条 協議会は、おおむね24人程度の委員をもって組織する。

2 委員は、次の各号に掲げる者につき、市長が委嘱する。

- (1) 関係行政機関の職員 6人程度
- (2) 新庁舎周辺の自治会の代表者 2人以内
- (3) 新庁舎周辺のまちづくり団体の代表者 5人以内
- (4) 各種団体の代表者 3人以内
- (5) 公募市民 7人程度
- (6) 学識経験を有する者 1人

3 委員の任期は、所掌事項に係る協議が終了したときまでとする。

(会長等)

第4条 協議会に会長を置き、委員の互選によって定める。

2 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

(会議)

第5条 協議会は、必要に応じて会長が招集する。

2 協議会は、必要があると認めたときは、委員以外の者の出席又は資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第6条 協議会の庶務は、総合政策部企画政策課及び総合政策部まちづくり調整課において処理する。

(記念品)

第7条 委員には、記念品を贈答する。

(委任)

第8条 この要綱の施行について必要な事項は、総合政策部長が別に定める。

附 則

- 1 この要綱は、平成19年11月25日から施行する。
- 2 この要綱は、協議会の終了をもって効力を失う。

附 則

この要綱は、平成21年4月1日から施行する。

(2) 協議会委員名簿

(敬称略)

所 属	氏 名	備 考
会長	柳沢 厚	(株)C-まち計画室代表取締役
公募市民	太田 靖敏	
	河村 卓	
	澤地 昭彦	第7回協議会まで参加
	中村 良一	
	二宮 公雄	
	星 紀市	
	宮本 直樹	
砂川中央地区まちづくり推進協議会	石野 一	
	青木 栄司	
	盛山 重信	
	石附 敏雄	
	小田切 映和	
砂川町四番組自治会	三國 裕	
砂川町五番組自治会	田中 和夫	
立川商工会議所	小松 清廣	
東京みどり農業協同組合	吉澤 一三	
立川市体育協会	菅沼 洋	
財務省関東財務局東京事務所 立川出張所	萩野 勉	【前任】奥嶋 健
	福島 眞	
東京都都市整備局都市づくり政策部 多摩開発企画担当	齋藤 勝久	【前任】安部 文洋
	腰塚 信一郎	
立川市総合政策部まちづくり調整課	小倉 秀夫	【前任】都市づくり課 原田 晴司
立川市都市整備部都市計画課	栗原 洋和	【前任】辻 二三男

(3) 協議会開催記録

開催日		協議会等	議 題 等
平成 20 年	1月30日	第1回協議会	[立川市新庁舎周辺まちづくり協議会の設立] 1.市長あいさつ 2.委員の委嘱と紹介(自己紹介) 3.立川市新庁舎周辺まちづくり協議会の運営について
	2月23日	第2回協議会	[現場の視察] 1.新庁舎周辺地域の現状確認(現場視察) 2.現場視察を受けての意見交換
	3月31日	第3回協議会	[砂川中央地区まちづくり推進協議会から構想案の説明] 1.砂川中央地区まちづくり推進協議会から構想案の説明 2.構想案を受けての意見交換 3.新年度からの進め方
	5月19日	第4回協議会	[地区の現状と課題について] 1.土地・建物状況 2.都市基盤整備状況 3.法規制等 4.大口返還財産等の制度
	7月9日	第5回協議会	[前提条件の整理について] 1.地区の課題 2.地区に関係する既往計画等
	8月7日	臨時協議会	[新庁舎のまちづくりについて意見交換] 1.アンケート結果について
	8月26日	第6回協議会	[まちづくりの目標設定について] 1.臨時協議会の意見交換の結果 2.まちづくりの目標及び各地区における導入機能
	10月30日	第7回協議会	[まちづくり方針案について] 1.まちづくりの目標・基本理念 2.各地区の導入機能について 3.主な整備手法の比較
	11月26日	第8回協議会	[まちづくり方針案の修正①] 1.土地利用計画案の修正 2.中間まとめについて
平成 21 年	1月	市民意見募集	「新庁舎周辺地域まちづくり方針(中間まとめ)」について市民意見を募集しました
	2月16日	第9回協議会	[まちづくり方針について] 1.中間まとめ市民意見募集結果について 2.導入機能イメージについて 3.主な事業手法について
	3月24日	勉強会	まちづくりイメージ(ゾーニング)案について検討しました
	3月26日	勉強会	
	4月28日	第10回協議会	[まちづくり方針のとりまとめ]
	5月29日	第11回協議会	[まちづくり方針の提出]

(4)「砂川中央地区まちづくり構想案」(抜粋)

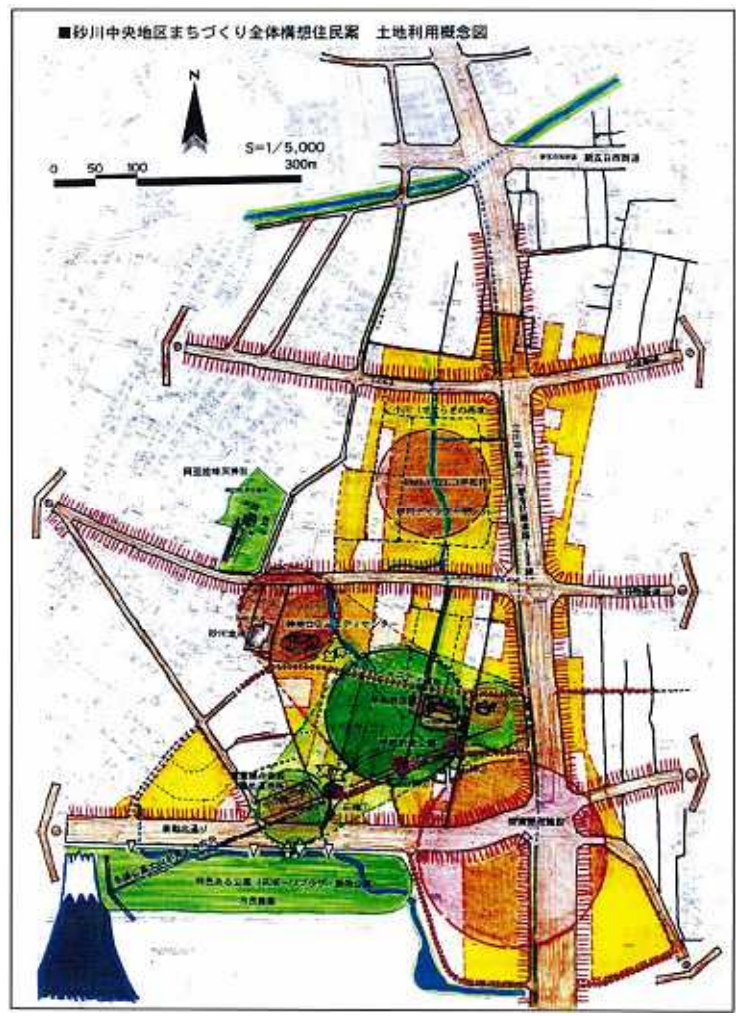
平成 10 年 6 月に、地元の方々 46 名で砂川中央地区まちづくり推進協議会が設立されました。平成 13 年 8 月に策定された砂川中央地区まちづくり構想案の主な提案内容は、以下のとおりです。

(1)基調となるまちづくりの考え方

砂川闘争を無にせず、土地の平和利用に徹し、五日市街道を中心に発展してきた砂川地域の原風景や歴史的風土などに対し、保全・育成を基調に置きながら新時代への幕開けを図りたいと思います。

(2)まちづくり全体構想住民案における提案内容

- a) 平和宣言都市立川の根幹となる施設砂川平和祈念館の建設
- b) 消失した武蔵野の風情を復元する平和祈念公園の整備
- c) 地区の重みを今に伝える歴史的重要なポイントの保全
- d) 地域環境を未来へリードする砂川 I T エコ平和村の整備
- e) 老人と子供が供用できる施設（デイケアセンター）の整備
- f) 21 世紀に向けての情報発信施設（コミュニティセンター）の整備
- g) 地域活性化に向けた商業拠点施設・農業拠点施設の整備
- h) 高齢者もいきいきと働ける市民農園の整備
- i) 大規模国有地内に散在する民有地を生かすコミュニティ道路の敷設
- j) 泉町北通り線南側における特色ある公園（スポーツプラザ・動物公園）の確保
- k) 周辺地域とネットワークするサイクリングロードの充実



(5) 新庁舎周辺地域まちづくり方針（中間まとめ）市民意見募集の結果

まちづくり方針の策定に際し、平成21年1月に中間まとめを行い、市民意見募集を行いました。いただいた意見を受け、議論を進めました。

以下に、意見募集の概要とご意見を紹介します。

① 募集概要

a. 募集期間

平成21年1月10日（土）～平成21年1月30日（金）

b. 周知方法

○「広報たちかわ」（1月10日号）

○立川市ホームページ

○下記の市施設に「まちづくり方針（中間まとめ）」を配置

都市づくり課、市役所資料室（市役所第1庁舎3階）、窓口サービスセンター、砂川支所、東部連絡所、西部連絡所、富士見連絡所、各学習館、市立図書館

c. 提出方法

○郵送 ○ファックス ○ホームページ ○直接

② 提出意見

a. 意見数

○2件（個人2人）

b. 提出方法

○ホームページ 2件

c. 意見全文

番 号	内 容
意見①	砂川中央地区のまちづくり構想案を拝見しましたが、近隣に住んでいるため、とても期待しております。 内容も総合的に充実したまちづくり案だったので、ぜひとも実現してほしいです。 特に、今生活して思うことは、大型商業施設ではなく、「けやきモール」のような地元住民が比較的に利用しやすい商業施設があるといいと思います。地元の農産物の販売など特色ある店舗が入り立川市で自営業を営む方の活性化につなげてほしいです。 また、スポーツ施設をより充実させて、立川のスポーツの発展に結びつけてほしいです。周辺の由緒ある歴史・建造物や自然を残した総合的な公園ができるいいと思います。 市役所の新庁舎も近いことから、ぜひ、立川の住民の方々が利用しやすいまちづくりを期待しています。

意見②	ぜひ、お願いしたいことがあります。まず、お金をかけて、それなりの専門家に企画、デザインをしていただきたいのです。たとえば、ただひとつのビルなのに成功を収めている森ビルなどは17年の歳月をかけて、デザインは、コーン・ペダーセン・フォックス・アソシエイツが森タワーやグランドハイアット東京などを、ジャーディ・パートナーシップ（ジョン・ジャーディ、en:Jon Jerde）がけやき坂など低層部の商業エリアを担当。テレビ朝日は建築家槇文彦、などなど、一番基礎のところにお金と時間をかけています。 一般の市民に意見を募る、海外、また日本の美術や、建築、都市の様子を網羅したことがない、素人の、たとえば市役所の中の一部の公務員のかたがたや、ひとにぎりの町のかたがた、田舎の建築家などの寄せ集めのプロジェクトで、いったいどんな街を作ることができるでしょうか。 このことは、立川中心部の、「アートの街立川」とかの名で、子供がぶつかれば怪我をする危ない鉄の塊の最悪の粗大ごみをあちこちに高いお金をかけて、散らかすように置いたことなどをかんがえても、市民の税金を、アートのあの字も知らない市役所の人たちの遊びだという人もいますが、一生懸命考えてされたことでしょうか？ 日本の美しい古都、また素朴な風景、パリ、ロンドン、ミラノなどの芸術に対する理解をもった人たちが残した古くて美しい街並み、新しいポップアートなどにあらわされるニューヨークなどにしても、こんな醜いオブジェを街にばらまいているところがどこにあるでしょうか。日本、世界中の有名な都市を勉強してきていない方、また、醜いものと美しいものの違いがわからない、感性のない方々に税金を納めている一人として、けしてたづさわってほしくはありません。 隣の街の国立ひとつとっても、町並みが美しいです、並木道には、自然の木で作られているテーブルやいすが駅周辺には置いてあったり、文化の町をイメージしているのでしょう。国立マダムという言葉があっても、立川マダムという言葉がないのは当然のことです。芸能人や文化券の人たちに人気があるらしいです。街が美しいと入ってくる人たちもグレードの高い人が来ます。イメージがよいと高い税金を納めてくださる会社も入ってくるでしょう。 何を作るか、という前に、基本の、プロジェクトの頭は誰なのか、というところで、考える能力を持ったかたに、もちろん、企画料は立川の建築家の方々よりたかいでしょうが、企画力のある方に、大胆で、繊細な企画、デザインのできる方に、お願いしていただきたいと思います。 乱暴な書き方でまことに申し訳ありませんでしたが、今までのあまりの、もったいなさに、言わせていただかないわけには行きませんでした。こういう意見はまともな文化人の中には多いです。やっぱり田舎の立川、パチスロの立川、競輪競馬の立川が、大きく東京の都市のひとつの美しいモデルタウンとして、生まれ変われるのか、寄せ集めビルや不必要なオブジェのやっぱり田舎の町立川となるのかは、人にかかっていると思います。具体案はその次の段階です。成功すれば元は取れますし、さらに美しい町に住むという喜びをいただけます。街のイメージアップにつながれば、その後はどんどんイメージのよいテナントが他県からも入ってくるでしょう。 （それから粗大ごみオブジェのばら撒きはこれ以上はやめてください。アートの街とおもっているひとはいません）ぜひともよろしく願いいたします。
-----	--

新庁舎周辺地域まちづくり方針

発 行 平成 21 年 5 月
発行者 立川市新庁舎周辺まちづくり協議会
事務局 立川市総合政策部まちづくり調整課
〒190-0022
東京都立川市錦町 3 丁目 2 番 26 号
電話 042 (523) 2111 (代)