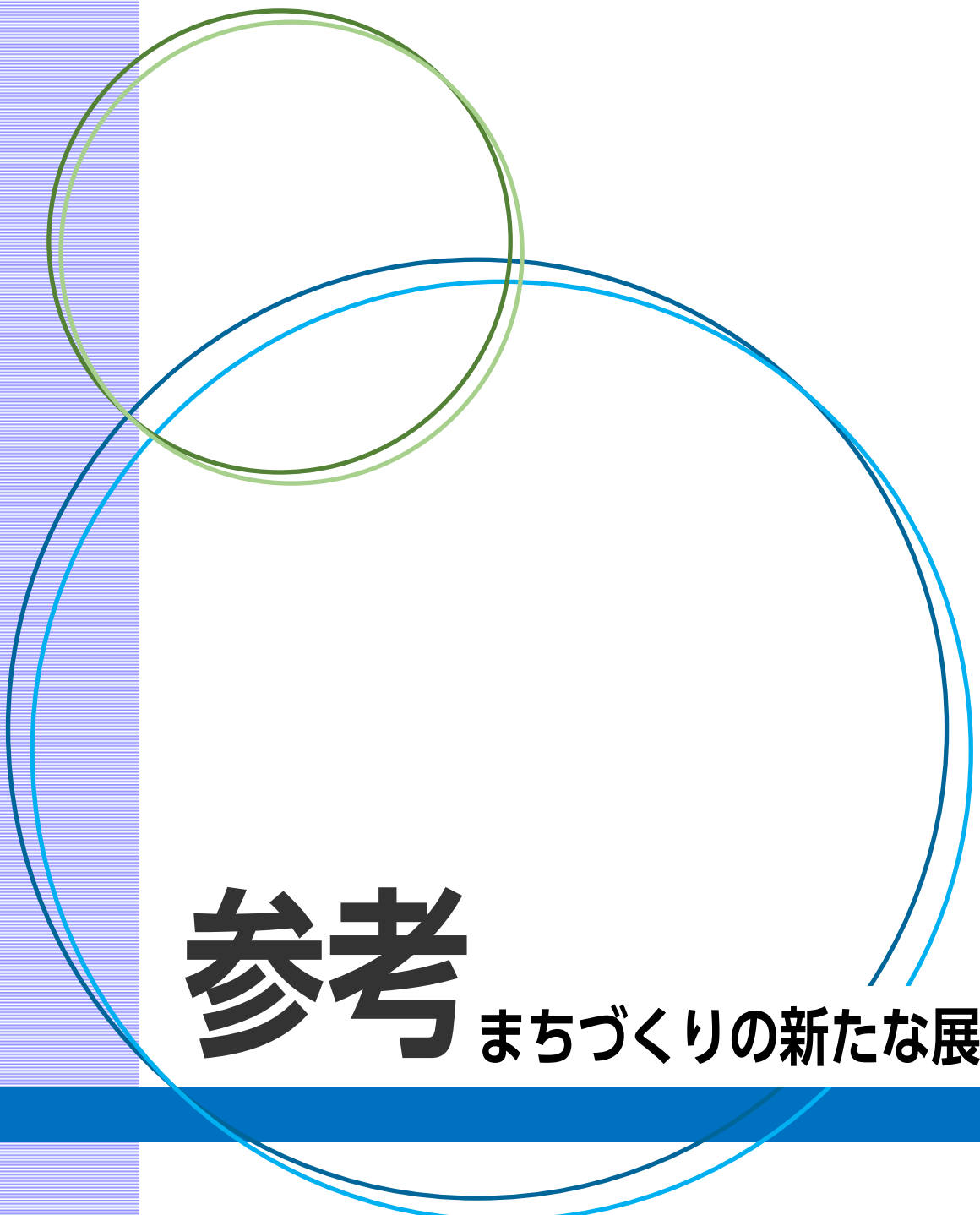


A decorative graphic featuring two overlapping circles, one in a light green color and one in a light blue color. A thick blue horizontal bar is positioned below the circles. The background is white with a light blue vertical bar on the left side.

参考

まちづくりの新たな展開

参考 まちづくりの新たな展開



1. 立地適正化計画制度について

近年、人口減少、少子化・高齢化時代の到来を見据え、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが、大きな課題となっています。

このような背景の中で、福祉や交通等も含めて都市全体の構造を見直す「コンパクトシティ」の考え方を進めることが重要なことから、平成 26（2014）年に都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画制度が創設されました。

今後は、持続可能な都市づくりに向けた立川市における立地適正化計画のあり方の検討が必要となってきます。

【立地適正化計画のイメージ】

「立地適正化計画作成の手引き（平成 28（2016）年 4 月：国土交通省）」によれば、立地適正化計画の内容として、下記の 3 つの検討が必要とされています。

①まちづくりの方針

どのようなまちづくりを目指すのか。

②目指すべき都市の骨格構造、課題解決のための施策・誘導方針の検討

どこを都市の骨格にするのか。都市が抱える課題をどのように解決するのか。

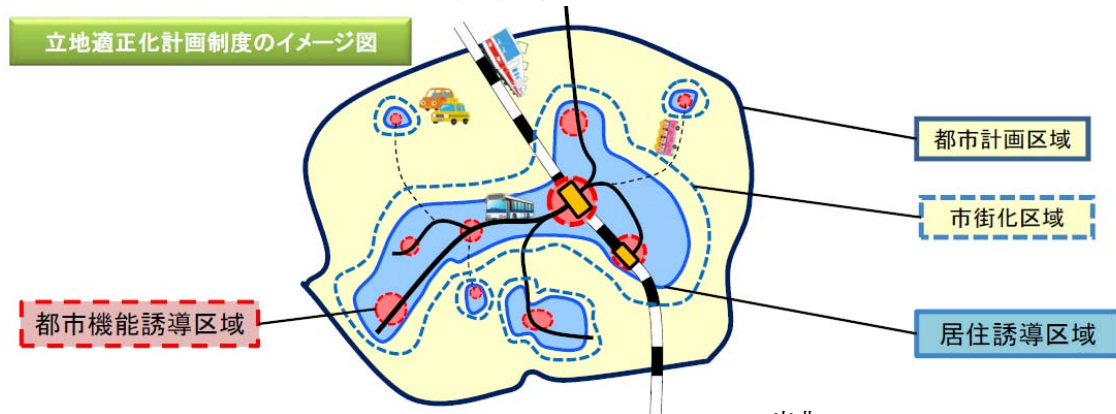
どこにどのような機能を誘導するのか。

③誘導区域等、誘導施設及び誘導施策の検討

具体的な区域、施設をどう設定するのか。

施設を誘導するため、どのような施策を講じるのか。

立地適正化計画制度のイメージ図



出典：
立地適正化計画作成の手引き
（平成 28 年 4 月：国土交通省）

* 「コンパクトシティ」は「集約型の地域構造」と同義



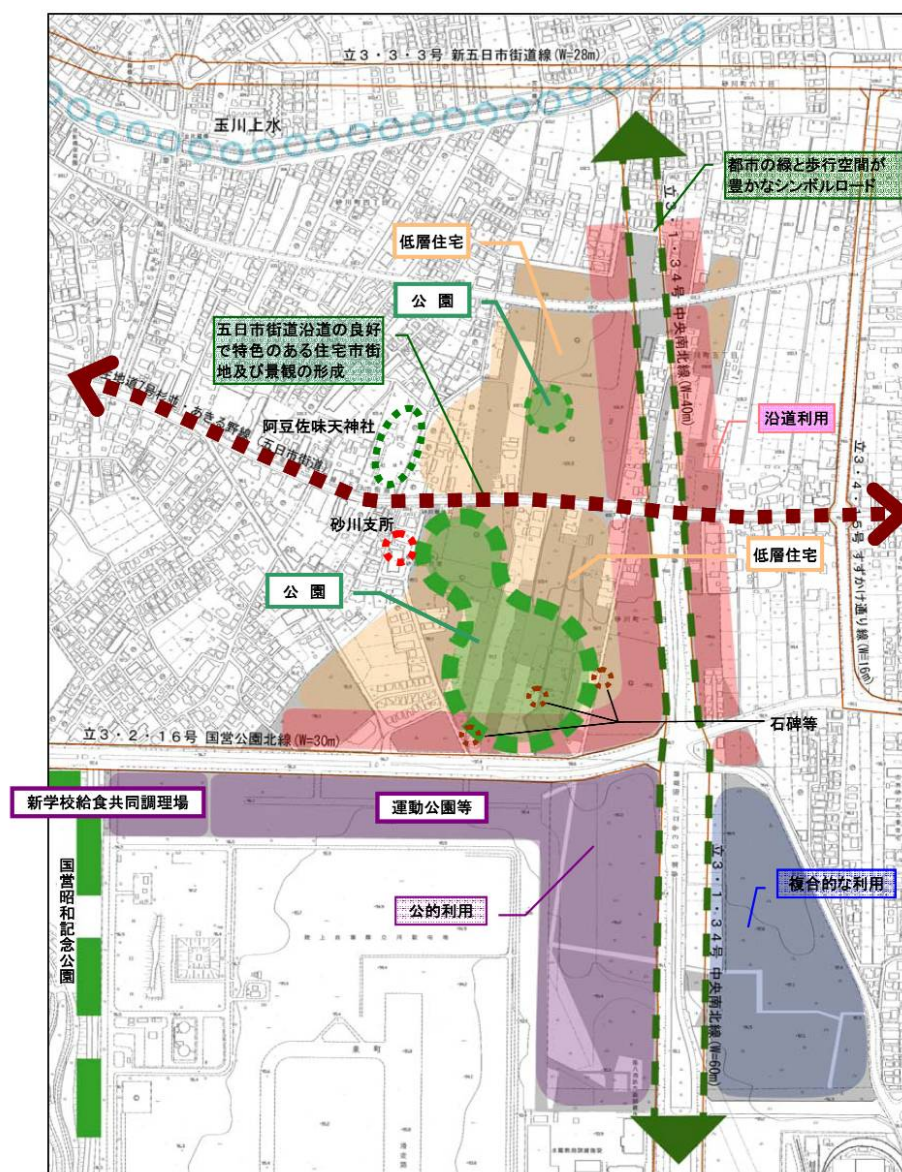
2. 「市庁舎北側地域」のまちづくりの推進

平成 20（2008）年 1 月に市民や関係団体・機関等で構成する立川市新庁舎周辺まちづくり協議会が設立され、同協議会により「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た「新庁舎周辺地域まちづくり方針」が策定されました。

本市ではこのまちづくり方針を受け、平成 21（2009）年 12 月に「新庁舎周辺地域土地利用計画」を策定しました。

この土地利用計画に基づき、都市基盤整備を行うとともに、適正な土地利用の誘導と良好な市街地の形成を図ります。

平成 26（2014）年 11 月には一部地域において「砂川中央北側地区まちづくり勉強会」が発足し、具体的なまちづくりの取組を進めています。



土地利用イメージ図

出典：「新庁舎周辺地域土地利用計画」（平成 21 年 12 月）
（注：本計画では、これまでの「新庁舎周辺地域」を「市庁舎北側地域」と言い換えています。）



3. 自転車をいかしたまちづくりの推進

本市では平成27（2015）年6月に「立川市第3次自転車総合計画」を策定しました。

同計画では、第4章で、具体的な自転車が担う役割を「交通利便性の向上と交通渋滞の緩和」、「地球環境の保全と市民の健康の増進」、「活力あるまちの創造」とし、今後、車道走行を原則とした整備（自転車道、自転車レーン）や自転車ナビマーク等の法定外表示による自転車走行空間の明確化、レンタサイクル事業の展開、自転車駐車場整備による収容台数の確保等に取り組み、「自転車をいかしたまちづくり」を推進します。



高松駅のレンタサイクル

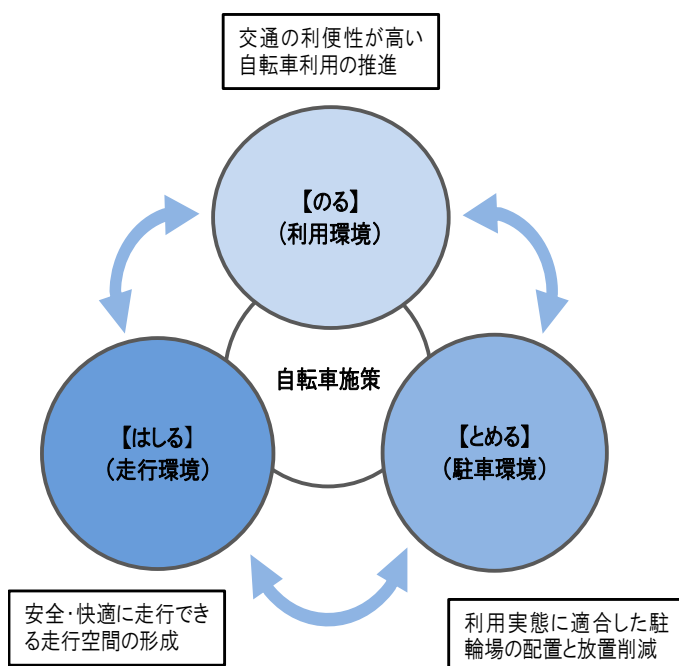
「自転車をいかしたまちづくり」は、自転車の利便性及び健康づくりへの活用や環境にやさしい乗り物としてのポテンシャルに着眼し、さらに立川市の平坦な地勢から、主要な施策を計画的に取り組んでいます。

「第2次自転車総合計画」の「歩行者・自転車・自動車とともに安全に走行できる空間づくりや便利でとめやすい自転車駐車空間づくり等の取組」について、「第3次自転車総合計画」において施策の検証及び「自転車利用環境に対する社会的要請」を踏まえつつ、「自転車をいかしたまちづくり」の実現を進めることとしています。



緑川通りの自転車走行レーン

具体的には「のる(利用環境)」「はしる(走行環境)」「とめる(駐車環境)」と三つの観点から関連施策を推し進めることとし、施策展開にあたる推進体制及び目標値、役割分担を整理しました。



出典：「立川市第3次自転車総合計画」（平成 27(2015)年 6 月）



4. J R 立川駅周辺における道路空間・公開空地等を活用したにぎわい・交流空間の形成

国の「総合規制改革会議」の答申（平成 15（2003）年 12 月）において、道路等の公共空間を地域のニーズや実情に応じて柔軟に活用することが示され、近年、地域活性化、にぎわいの創出等を目的に、自治体や商店街等が協力して、道路を活用してイベントを開催する取組が各地で行われています。

J R 立川駅周辺では道路空間や公開空地の有効活用、J R 立川駅から駅周辺の商店街に至る歩行者の回遊性向上が求められています。

こうした空間の有効活用によるまちのにぎわいづくり等に向け、地域の方々との協働のもと、検討・実践します。



■都市軸^{*54}でのイベントの事例



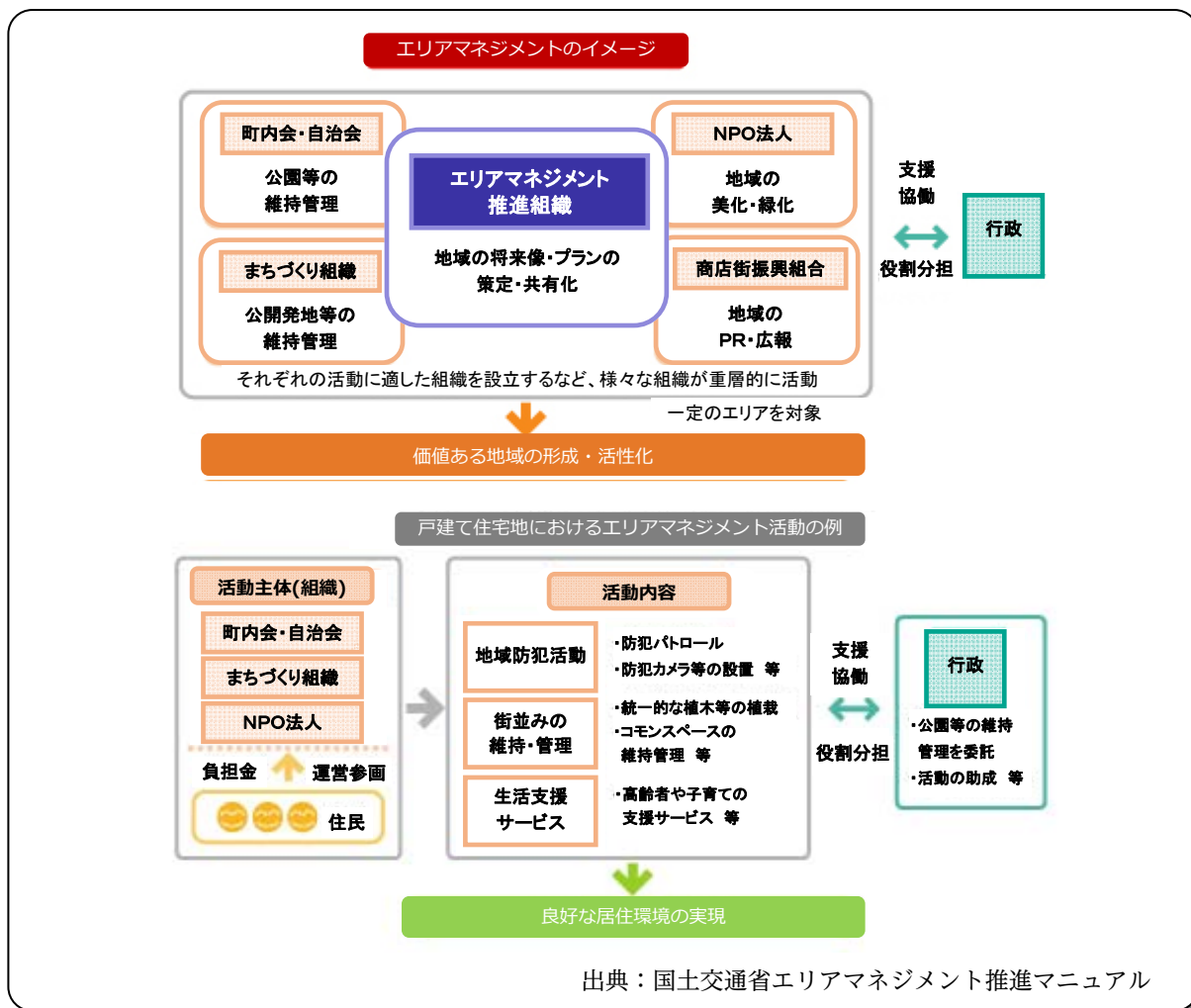
5. エリアマネジメントの推進

人口減少社会において、活力に富む地域を持続させていくための地域の魅力づくりの重要性が地権者や行政等に認識されつつあります。また、新しい開発が抑制される中、つくったものをいかに活用するかという視点が重要となります。既存ストックの有効活用、開発したものの維持管理・運営（マネジメント）の必要性が高まっています。

このような背景の中で、近年、「エリアマネジメント」という、住民・事業主・地権者等による自主的な取組が各地で進められています。

例えば、住宅地では、建築協定を活用した良好な街並み景観の形成・維持や、広場や集会所等を共有する方々による管理組合の組織と、管理行為を手掛りとした良好なコミュニティづくりといった取組があります。また、業務・商業地では、市街地開発と連動した街並み景観の誘導、地域美化やイベントの開催・広報等の地域プロモーションの展開といった取組もあります。

立川市でも、既存ストックの有効活用、維持管理・運営の必要性が高まっていることから、市民や事業者、地権者と市の協働によるエリアマネジメントの視点に立った取組を推進します。

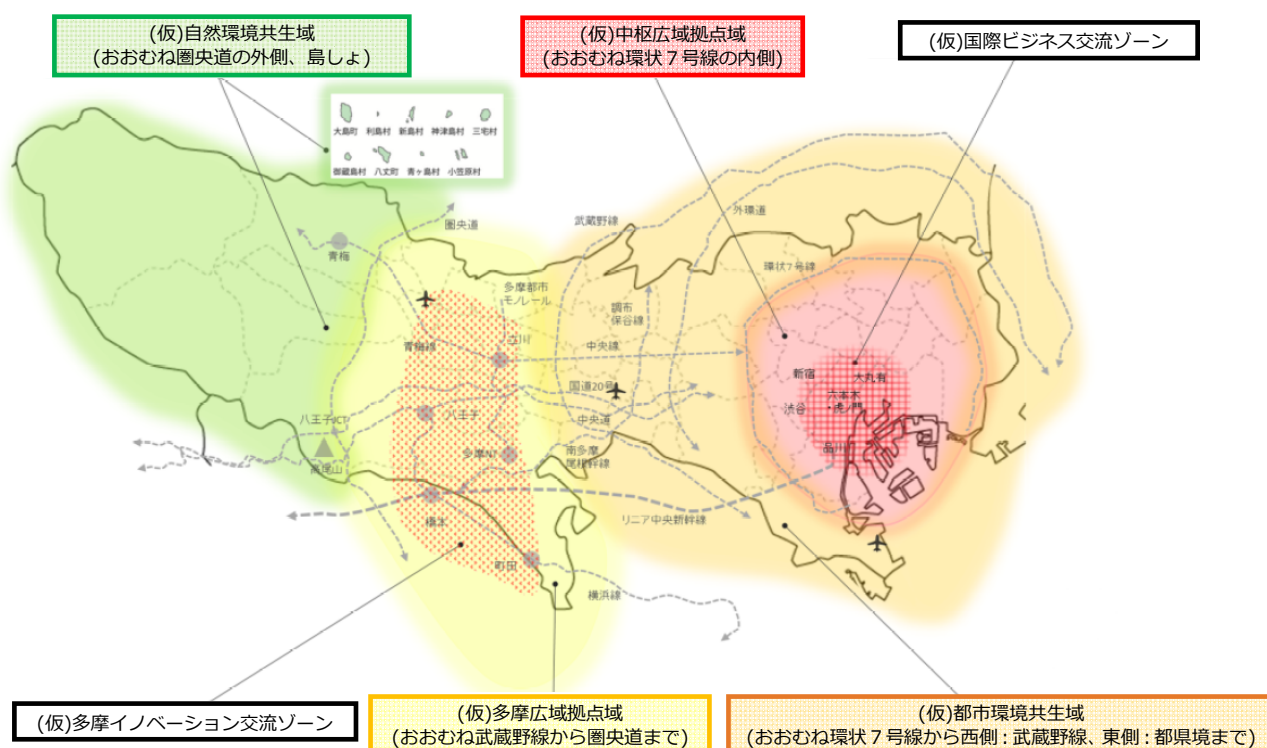




6. 今後の都市づくりの方向性

都市は、人々の活動を支える基本となるものです。人々の活動が、活発に行われることにより都市が発展し、都市が発展することにより人々が集まり、さらに都市が発展してきました。人口の増加に対応するため、都市の基盤や機能を整えることがこれまでの都市づくりの考え方です。しかし、平成 27（2015）年に行われた国勢調査で初めて日本の人口が減少し、これからは一転して減少に転じていくことが想定されています。このことから、今後は都市に人々を集め続けることは難しくなり、人々の活動が衰退していくことが考えられます。こうした中でも都市活動を持続させるためには、これまでの都市づくりの考え方から、人口減少を前提とした考え方に転換を図る必要があります。

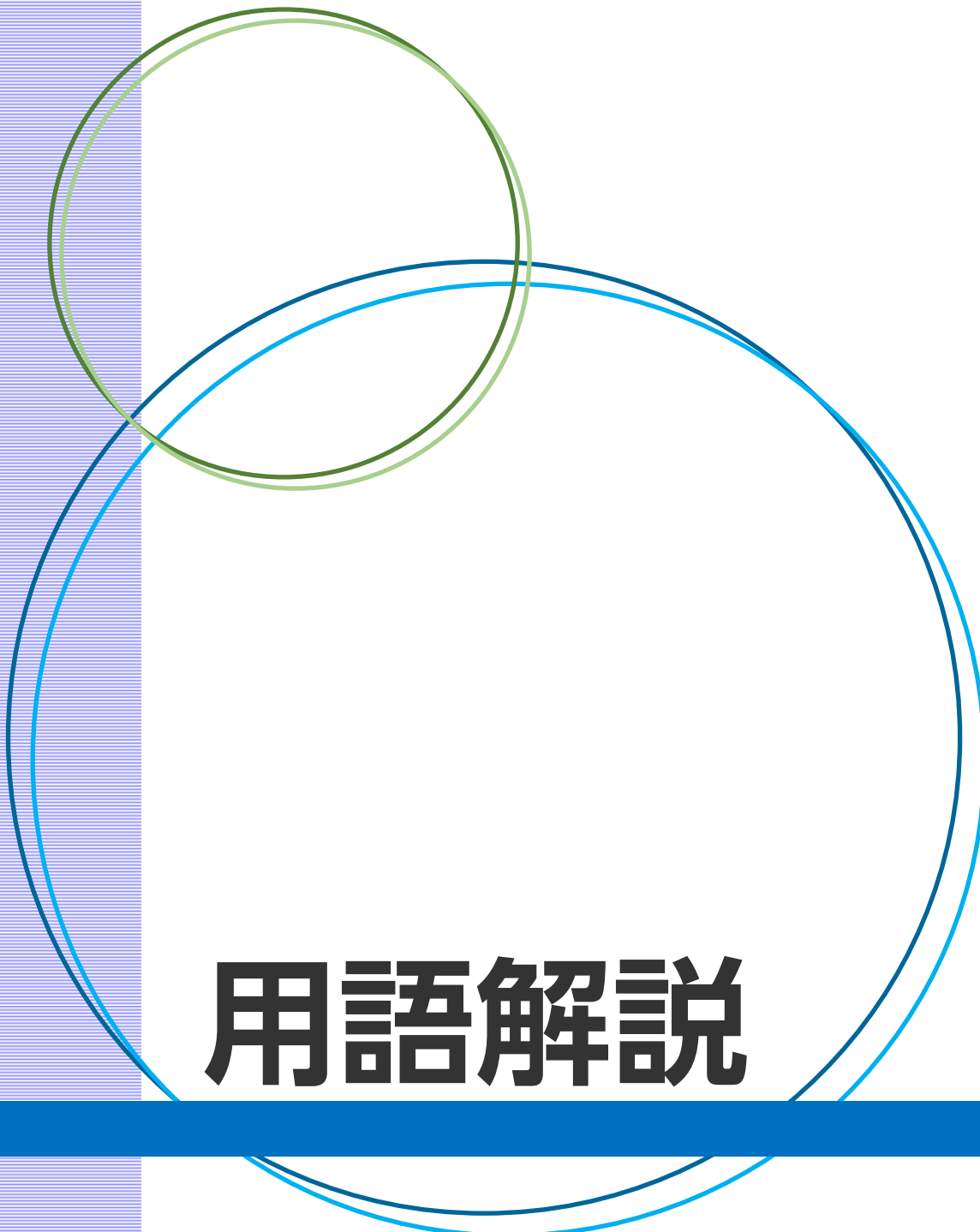
また人々の活動は、地域の歴史的背景や地域特性により行政区域を意識せず行われています。このことから、都市活動の持続のためには行政区域にとらわれるのではなく、現に人々の交流が頻繁で日常生活が活発に営まれている一定の圏域の都市活動を持続させることが大切であり、圏域を意識した持続可能な都市づくりについて検討する必要があります。



出典：2040 年代の東京の都市像とその実現に向けた道筋について(東京都都市計画審議会答申)平成 28(2016)年 9 月

「2040 年の東京の都市像とその実現に向けた道筋について（答申）」では、これまで培ってきた都市機能の集積や地域特性、インフラの整備状況、今後の社会経済情勢の動向など、将来を見据えた新しい地域区分に再編し、それぞれの地域における将来イメージを示しています。

この答申は「都市づくりのグランドデザイン」として平成 29（2017）年の夏頃を目途に策定・公表される予定です。

A decorative graphic featuring two overlapping circles, one in a light green color and one in a light blue color. A thick blue horizontal bar is positioned below the circles, partially obscuring the bottom of the blue circle. The background is white with a light blue vertical bar on the left side.

用語解説



あ行

*1 アクセス

⇒アクセス（Access）接近、近づく道（方法）、通路。

*2 一団地の住宅施設

⇒都市計画法に基づく都市施設の一つで、一団の土地における 50 戸以上の集合住宅及びこれらに附帯する通路等の施設のこと。

*3 運動公園

⇒都市規模に応じ 1 箇所当たり面積 15～75ha を標準として配置する、都市住民全般の主として運動の用に供することを目的とする公園。

*4 オープンスペース

⇒公園・広場・河川・農地など、建物によって覆われていない土地、あるいは敷地内の空地の総称。

*5 温室効果ガス

⇒地表から放射された赤外線の一部を吸収することにより温室効果をもたらす気体の総称。温室効果ガスには、二酸化炭素、メタン、一酸化二窒素等がある。

*6 温暖化

⇒人間の活動が活発になるにつれて「温室効果ガス」が大気中に大量に放出され、地球全体の平均気温が急激に上がり始めている現象。

か

*7 街区公園

⇒誘致距離 250m の範囲内で 1 箇所当たり面積 0.25ha を標準として配置する、主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園。

*8 涵養

⇒雨や川の水等が地下に浸透して帯水層に流れ込むこと。

*9 帰宅困難者

⇒大規模な地震その他の災害が発生したことに伴い、公共交通機関が運行を停止し、当分の間復旧の見通しが無い場合において、事業所、学校等に通勤し、通学し、又は買物その他の理由により来店し、若しくは来所する者等で徒歩により容易に帰宅することが困難なものをいう。

*10 共同化（建築物の共同化）

⇒地権者の異なる複数の敷地を統合して 1 つの建築物を建築すること。

*11 居住地区

⇒一定のまとまりのある住宅地の集まり。

*12 緊急輸送道路

⇒震災時の緊急輸送や応急活動を担う防災拠点等を結ぶ輸送ネットワークとして、道路管理者が指定する道路。

*13 近隣公園

⇒誘致距離 500m の範囲内で 1 箇所当たり面積 2 ha を標準として配置する、主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園。

*14 グリッド

⇒グリッド（Grid）格子、格子枠、碁盤目状のもの。



***15 景観地区**

⇒都市計画法に基づく地域地区の一つで、建築物の形態意匠の制限を定め、地域の特性等に応じて、建築物の高さの最高限度または最低限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限を定める地区。

***16 建築協定**

⇒住宅地としての環境や、商店街としての利便を高度に維持増進するなど建築物の利用を増進し、土地の環境を改善するために、土地所有者等がその全員の合意によって建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠等に関して定めた協定。

***17 広域防災基地**

⇒市町村もしくは都道府県といった行政界の枠組みを超える広域的な防災活動を支える場所のこと。

***18 58 街区**

⇒多摩都市モノレールの立川南駅直近に位置する立川駅南口土地区画整理事業の換地で、平成 14 年まで路線バスのターミナルとして使用されていた街区。これまで、旧南口バスロータリー跡地と称していたエリア。

***19 コミュニティ**

⇒人々が共同体意識を持って共同生活を営む一定の地域、およびその人々の集団。地域社会。

***20 コミュニティインフラ**

⇒地域コミュニティの生活を支え、魅力を高める施設や空間。道路、公園、集会施設、子育て支援施設、高齢者介護施設、教育文化施設等。

***21 コミュニティバス**

⇒交通空白地域・不便地域の解消等を図るため、市町村等が主体的に計画し、運行するもの。本市ではくるりんバスのこと。

さ

***22 再生可能エネルギー**

⇒一度利用しても比較的短期間に再生が可能であり、資源が枯渇しないエネルギーのこと。太陽光や太陽熱、水力、風力、バイオマス、地熱等のエネルギーが該当する。

***23 市街化区域**

⇒都市計画法による都市計画区域のうちのひとつ。既に現在市街地を形成している、もしくは線引きをされてから 10 年の間に市街化を図るべきと判断されたかのいずれかの区域。市街化区域内では用途地域が定められ、土地利用について細かく規制が定められている。

***24 市街化調整区域**

⇒都市計画法による都市計画区域のひとつ。市街化を抑制すべき区域。

***25 市庁舎北側地域**

⇒市役所北側に位置する、「砂川中央地区」「立川基地跡地東側地区」「立川基地跡地西側地区」の 3 地区からなる地域。これまで、「新庁舎周辺地域」と称していたエリア。

***26 住区基幹公園**

⇒住民の日常の利用に供する比較的小規模な公園の分類のこと。規模の小さいものから街区公園、近隣公園及び地区公園がある。



*27 将来ビジョン

⇒将来の見通し、構想、未来像のこと。

*28 人口フレーム

⇒まちの人口（枠組み）を想定すること。

*29 スプロール

⇒市街地が無計画に拡大し、虫食い状の無秩序な市街地を形成すること。

*30 生活中心地

⇒特徴のある商店街やコミュニティインフラ(道路、公園、集会施設、子育て支援施設、高齢者介護施設、教育文化施設等)の整った、身近な地域における人々の活動や交流の中心地。本市では、JR 西立川駅・西国立駅、西武拝島線玉川上水駅・武蔵砂川駅・西武立川駅を中心としたエリアのこと。

*31 生産緑地（地区）

⇒市街化区域内の農地について、その緑地機能を評価し、将来にわたる計画的なまちづくりを推進する観点から都市計画に定める地域地区。

*32 生物多様性

⇒地球上に多様な生きものが存在していること。生態系、種間（種）、種内（遺伝子）の3つのレベルで多様性があるといわれている。

*33 総合公園

⇒都市規模に応じ1箇所当たり面積10～50haを標準として配置する、都市住民全般の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園。

*34 ゾーニング

⇒同じ性格のまとまりごとにゾーン（Zone）に区域を分ける、区分すること。

た

*35 立川崖線

⇒立川崖線は、古代多摩川が南へと流れを変えていく過程で武蔵野台地を削り取ってきた、河岸段丘の連なり。崖線には湧水が多く、市街地の中の親水空間として、また野鳥や小動物の生活空間として貴重な自然地となっている。JR 青梅線青梅駅付近から調布市と狛江市の市境あたりまで続いており、延長約40kmの段丘崖。下流ではほとんどが高さが無いが、立川市では15m程度の高さとなっている。

*36 立鉄中付第1号線・立鉄中付第2号線

⇒JR 中央本線三鷹駅立川駅間連続立体交差事業にあわせ側道として整備する道路。

*37 多摩のオンリーワン

⇒平成16年6月に策定した都市軸沿道地域まちづくり誘導指針に位置づけた都市軸のにぎわいの中心となるメイン施設（多摩のオンリーワンといえる文化・交流施設）。

*38 「多摩部 19 都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」

⇒都市計画法第6条の2に基づき、東京都が広域の見地から都市計画の基本的な方針を定めたもの。東京は、土地利用や道路ネットワーク、景観などが行政区域・都市計画区域を越えて形成されているため、広域的な調整を行い、一体的な都市づくりを推進することが必要であることから、同方針では、市町間における連携や調整・補完機能を果たすため、多摩部の19都市計画区域について一体の方針として策定し、複数の都市計画区域にわたる広域的・共通的事項が示された。



*39 たまりバー 50 キロ

⇒多摩川河川敷等を利用して、羽村市から大田区までの約 50 キロメートルにわたり、ウォーキング、ランニング、散策等が連続して楽しめるコース。

*40 地域地区制度

⇒土地を利用目的によって類別し、建築物等について必要な制限を課すことによって、土地を合理的に利用する目的で定められたもの。

*41 地区計画（制度）

⇒建築物の建築形態、公共施設等の配置等から、それぞれの地区の特性にふさわしい良好な環境を整備、保全するために定められる計画。都市全体の観点から適用される地域地区制度と個別の建築物の規制を行う建築確認制度の中間領域をカバーする地区レベルのきめ細かな計画制度として位置づけられるもの。

*42 地区公園

⇒誘致距離 1 km の範囲内で 1 箇所当たり面積 4 ha を標準として配置する、主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とする公園。

*43 中核拠点

⇒交通利便性等を生かした業務・ビジネス、商業、文化、飲食サービスなど高度な機能集積により、東京圏の都市活力や都市文化をリードする拠点。本市では、ＪＲ立川駅周辺地域のこと。

*44 低炭素社会（低炭素化）

⇒環境・エネルギー技術を生かした製品等の生産と普及、革新的な技術の研究開発促進、産業構造や社会システム、生活様式の変革等により、温室効果ガスの吸収作用の保全・強化等が行われ、温室効果ガスの排出量が、地球が自然に吸収できる範囲に収まり、創造的で活力ある持続的な発展が可能となる社会のこと。

*45 低・中密度住宅地

⇒戸建て住宅と低層の集合住宅を中心とした住宅地。人口密度はグロス（周辺の道路面積等も含めた面積）で 150 人/ha～300 人/ha 程度。

*46 低密度住宅地

⇒戸建て住宅を中心とした住宅地。人口密度はグロスで 100 人/ha～150 人/ha 程度。

*47 東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）

⇒都市計画道路を計画的、効率的に整備するため、平成 28（2016）年度から平成 37（2025）年度の間に優先的に整備すべき路線等を東京都・特別区・26 市 2 町の連携・協働により策定した計画。

*48 東京の都市づくりビジョン（改定）

⇒目指すべき都市像や戦略を明らかにし、その実現に向かって政策誘導型の都市づくりを展開するため、平成 21（2009）年 7 月に東京都が改定した計画。

*49 特別用途地区

⇒用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区。

*50 都市基幹公園

⇒都市住民全般の利用を対象とする比較的大規模な公園の分類のこと。総合公園、運動公園がある。



***51 都市計画公園・緑地の整備方針**

⇒都市計画公園・緑地の計画的・効率的な整備を進めることを目的として、東京都と区市町村で平成 23（2011）年 12 月に改定した方針。

***52 都市計画の提案制度**

⇒土地所有者やまちづくり N P O 等が、一定の面積以上の一体的な区域について土地所有者等の 2/3 以上の同意を得るなど、一定の要件を満たす場合に、地方公共団体に対して都市計画の提案を行うことができる、都市計画法第 21 条の 2 に規定されている制度。

***53 都市施設**

⇒都市計画法第 11 条第 1 項各号に掲げる施設のこと。主な都市施設には、都市計画道路や都市計画公園等がある。

***54 都市軸**

⇒立川都市計画道路 8・1・1 号都市軸線の略。多摩都市モノレールに沿って整備された自転車歩行者道。愛称：サンサンロード。

***55 都市軸沿道地域**

⇒本市が平成 16（2004）年 6 月に策定した「都市軸沿道地域まちづくり誘導指針」において位置づけた区域。策定当時、立川基地跡地関連地区の立川都市計画道路 3・2・14 号北通り線以南の内、施設立地計画が定まっていなかった国有地を中心とした地域。

***56 都市緑地**

⇒都市の自然的環境の保全や改善、都市景観の向上を図るために設けられる緑地。

***57 土地区画整理事業**

⇒土地区画整理法に基づき、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善、及び宅地の利用増進を図るために行われる事業。

な

***58 西国立駅西地区**

⇒市の南東部に位置し、市の公共施設や病院が立地するとともに、国の施設の移転等により、土地利用転換が進みつつある地区。これまで「旧庁舎周辺地域」と称していたエリア。

は

***59 バリアフリー**

⇒バリア(障壁)をフリー(解消)にすることで、高齢者・障害者など障害を持つ人々が生活しやすい環境を整備しようとする考えのこと。バリアには、段差などの具体的な障壁だけではなく、制度や差別意識など幅広い概念を含む。

***60 ピクトグラム**

⇒絵文字とも呼ばれ、何らかの情報や注意を示すために表示される視覚記号の一つ。

***61 ファシリティマネジメント**

⇒効率的な活動を行えるように、建築物の設備・人員組織等を総合的に管理すること。

***62 V O C**

⇒V O C（Volatile Organic Compounds：揮発性有機化合物）の略。塗料、印刷インキ、接着剤、洗浄剤、ガソリン、シンナー等に含まれるトルエン、キシレン、酢酸エチル等が代表的な物質。



***63 風致地区**

⇒都市計画法に基づく地域地区の一つ。都市における風致を維持するために定められる。「都市の風致」とは、都市において水や緑などの自然的な要素に富んだ土地における良好な自然的景観のこと。

***64 h a**

⇒ヘクタール。1 ha=10,000 m²。

***65 歩行者デッキ（ペDESTリアンデッキ）**

⇒歩行者のための高架の通路。歩行者と自動車の動線を分離することにより、歩行者の安全と自動車交通の効率化を図るもので、歩車分離の方法の一種。

ま

***66 まちづくり方針**

⇒日産自動車村山工場跡地利用協議会（五者協議会）によって、村山工場跡地の今後のまちづくりの指針としてまとめられたもの。五者とは日産自動車、宗教法人真如苑、東京都、武蔵村山市、立川市のこと。

***67 緑確保の総合的な方針**

⇒特に減少傾向にある民有地の既存の緑を計画的に確保することを目的として、東京都が区市町村と合同で平成 22(2010)年 5 月に策定し、平成 28(2016)年 3 月に改定された方針。

や

***68 屋敷林**

⇒家の建っている敷地内の林。防風や防雪の目的で設置。

***69 ユニバーサルデザイン**

⇒年齢、国籍、障害の有無などにかかわらず、多くの人が利用しやすいようにデザインする考え方。ユニバーサルデザインはバリアフリーを包含し、発展させた考え方。

ら

***70 ライフサイクルコスト**

⇒初期の整備に必要となる費用だけでなく、その後の維持管理（点検・補修・補強）等に必要となる費用まで考慮して評価する考え方。

***71 緑化重点地区**

⇒都市緑地法に基づき区市町村が緑の基本計画に定める緑化地域以外の区域であって、重点的に緑化の推進に配慮を加えるべき地区。

***72 緑地保全地域**

⇒「東京における自然の保護と回復に関する条例」に基づく保全地域の一つで、樹林地、水辺地等が単独で、又は一体となって自然を形成している市街地近郊の地域で、その良好な自然を保護することが必要な土地の区域について定められる。

立川市都市計画マスタープラン

平成 29(2017)年 6 月改定

発行・編集：立川市まちづくり部都市計画課

〒190-8666 東京都立川市泉町 1156 番地の 9

電 話 042 (523) 2111 (代表)

F A X 042 (522) 9725

- ・本書は、視認性・判読性に優れたユニバーサルデザイン（UD）フォントを使用しています。
- ・本書では東京都縮尺 1/2,500 地形図(平成 27 年度版)を使用した図版を用いています。(MMT 利許第 27006 号-60)
- ・無断複製を禁じます。

立川市都市計画マスタープラン

平成 29（2017）年 6 月改定

発行：立川市