



平成13年 都市計画マスタープラン策定

平成23年 都市計画マスタープラン改定①

- 平成26年 立地適正化計画制度の創設（都市再生特別措置法改正）

- 平成28年 都市農地の位置づけ「都市にあるべきもの」へと転換（都市農業振興基本計画閣議決定）

平成29年 都市計画マスタープラン改定②

- 国の立地適正化計画制度創設を受け、平成26年に都が改定した「都市計画区域の整備、開発および保全の方針」では「集約型の地域構造への再編」が示された。これを踏まえ、将来都市構造に考え方を反映した。
- 「都市農業振興基本計画」（平成28年5月）を受け、都市農地（生産緑地）は保全を前提とする記載に修正した。

- 平成29年 都市緑地法等6つの法改正 [→ 参考 P.2](#)

①都市公園の再生・活性化（都市公園法等）：民間事業者による収益施設の設置管理制度（Park-PFI）の創設 など

②緑地・広場の創出（都市緑地法）：市民緑地認定制度の創設、農地を「緑地」として明記 など

③都市農地の保全・活用（生産緑地法、都市計画法、建築基準法）：田園住居地域や特定生産緑地の創設、生産緑地の最低指定面積引き下げや行為制限緩和 など

- 令和2年 「新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性」公表

→人々のライフスタイルに応じた多様な働き方・暮らし方の選択肢を提供していくことが必要

- 令和2年 安全で魅力的なまちづくりの推進（都市再生特別措置法等） [→ 参考 P.3・4](#)

①安全なまちづくり：災害ハザードエリアにおける開発行為の規制強化、立地適正化計画における「防災指針」の作成・ハザードエリア移転促進 など

②「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出に向けた支援制度：歩行者利便増進区域（ほこみち制度）や滞在快適性等向上区域（まちなかウォークアブル区域）の創設

- 令和2年 2050年までにカーボンニュートラルを宣言 [→ 参考 P.5](#)

国交省では「まちづくりのグリーン化（GX）」推進のため以下の具体的な取組を推進

① 都市のコンパクト・プラス・ネットワークや居心地が良く歩きたくなる空間づくりを進め公共交通の利用の促進等を図ることでCO2排出量の削減につなげる「都市構造の変革」

② エネルギーの面的利用や環境に配慮した民間都市開発等を推進することでエネルギー利用の効率化につなげる「街区単位での取組」

③ グリーンインフラの社会実装の推進等により都市部のCO2吸収源拡大につなげる「都市における緑とオープンスペースの展開」

- 令和3年 特定都市河川浸水被害対策法等の一部改正（防災・減災を主流化したまちづくりの推進） [→ 参考 P.6](#)

地区計画における避難施設や雨水貯留浸透施設などの位置づけ追加 など

- 令和5年 新たな国土強靱化基本計画の策定防災・減災等に資する国土強靱化

流域治水対策や事前復興まちづくり計画の策定推進などが追加

令和7年 次期都市計画マスタープラン策定

都市緑地法等の一部を改正する法律（平成29年5月12日公布）

民間活力を最大限活かして、緑・オープンスペースの整備・保全を効果的に推進し、緑豊かで魅力的なまちづくりを実現するため、都市緑地法等6つの法律を改正

都市公園の再生・活性化

【都市公園法等】

- 都市公園で**保育所等の設置を可能**に（国家戦略特区特例の一般措置化）
- 民間事業者による**公共還元型の収益施設の設置管理制度**の創設
 - ー収益施設（カフェ、レストラン等）の設置管理者を民間事業者から公募選定
 - ー設置管理許可期間の延伸（10年→20年）、建蔽率の緩和等
 - ー民間事業者が広場整備等の公園リニューアルを併せて実施
 - （予算）広場等の整備に対する資金貸付け【都市開発資金の貸付けに関する法律】
 - （予算）広場等の整備に対する補助
- 公園内の**PFI事業に係る設置管理許可期間の延伸**（10年→30年）
- 公園の活性化に関する**協議会の設置**



▶ 芝生空間とカフェテラスが一体的に整備された公園（イメージ）

緑地・広場の創出

【都市緑地法】

- 民間による**市民緑地の整備**を促す制度の創設
 - ー市民緑地の設置管理計画を市区町村長が認定
 - （税）固定資産税等の軽減
 - （予算）施設整備等に対する補助
- 緑の担い手として**民間主体を指定する制度の拡充**
 - ー緑地管理機構の指定権者を知事から市区町村長に変更、指定対象にまちづくり会社等を追加



▶ 市民緑地（イメージ）

都市農地の保全・活用

【生産緑地法、都市計画法、建築基準法】

- 生産緑地地区の一律500㎡の**面積要件**を市区町村が**条例で引下げ可能**に（300㎡を下限）
 - （税）現行の税制特例を適用
- 生産緑地地区内で**直売所、農家レストラン等の設置を可能**に
- 新たな用途地域の類型として**田園住居地域を創設**（地域特性に応じた建築規制、農地の開発規制）



▶ 市街地に残る小規模な農地での収穫体験の様子

地域の公園緑地政策全体のマスタープランの充実

- 市区町村が策定する「**緑の基本計画**」（緑のマスタープラン）の記載事項を拡充【都市緑地法】
 - ー都市公園の管理の方針、農地を緑地として政策に組み込み

頻発・激甚化する自然災害に対応した「安全なまちづくり」【都市計画法、都市再生特別措置法】

○ 頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける開発抑制、移転の促進、立地適正化計画の強化など、安全なまちづくりのための総合的な対策を講じる。

◆災害ハザードエリアにおける開発抑制
(開発許可の見直し)

<災害レッドゾーン>

- 都市計画区域全域で、住宅等（自己居住用を除く）に加え、自己の業務用施設（店舗、病院、社会福祉施設、旅館・ホテル、工場等）の開発を原則禁止

<浸水ハザードエリア等>

- 市街化調整区域における住宅等の開発許可を厳格化（安全上及び避難上の対策を許可の条件とする）

（開発許可の対象とならない小規模な住宅等の開発に対する勧告・公表）

- 災害レッドゾーン内での住宅等の開発※について勧告に従わない場合は公表できることとする

※ 3戸以上又は1000㎡以上の住宅等の開発で開発許可の対象とならないもの

区 域		対 応
災害レッドゾーン	市街化区域	開発許可を原則禁止
	市街化調整区域	
	非線引き都市計画区域	
浸水ハザードエリア等	市街化調整区域	開発許可の厳格化

【都市計画法、都市再生特別措置法】

災害レッドゾーン

- ・災害危険区域（崖崩れ、出水等）
- ・土砂災害特別警戒区域
- ・地すべり防止区域
- ・急傾斜地崩壊危険区域

◆立地適正化計画の強化
(防災を主流化)

- 立地適正化計画の居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外
- 立地適正化計画の居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定める「防災指針」の作成

避難路、防災公園等の避難地、避難施設等の整備、警戒避難体制の確保等

【都市再生特別措置法】

◆災害ハザードエリアからの移転の促進

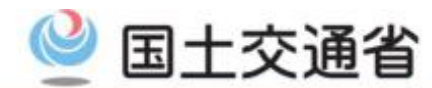
- 市町村による防災移転支援計画
〔市町村が、移転者等のコーディネートを行い、移転に関する具体的な計画を作成し、手続きの代行 等〕

※上記の法制上の措置とは別途、予算措置を拡充（防災集団移転促進事業の要件緩和（10戸→5戸 等））

【都市再生特別措置法】

- 市街化調整区域
- 市街化区域
- 居住誘導区域
- 災害レッドゾーン
- 浸水ハザードエリア等

「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出



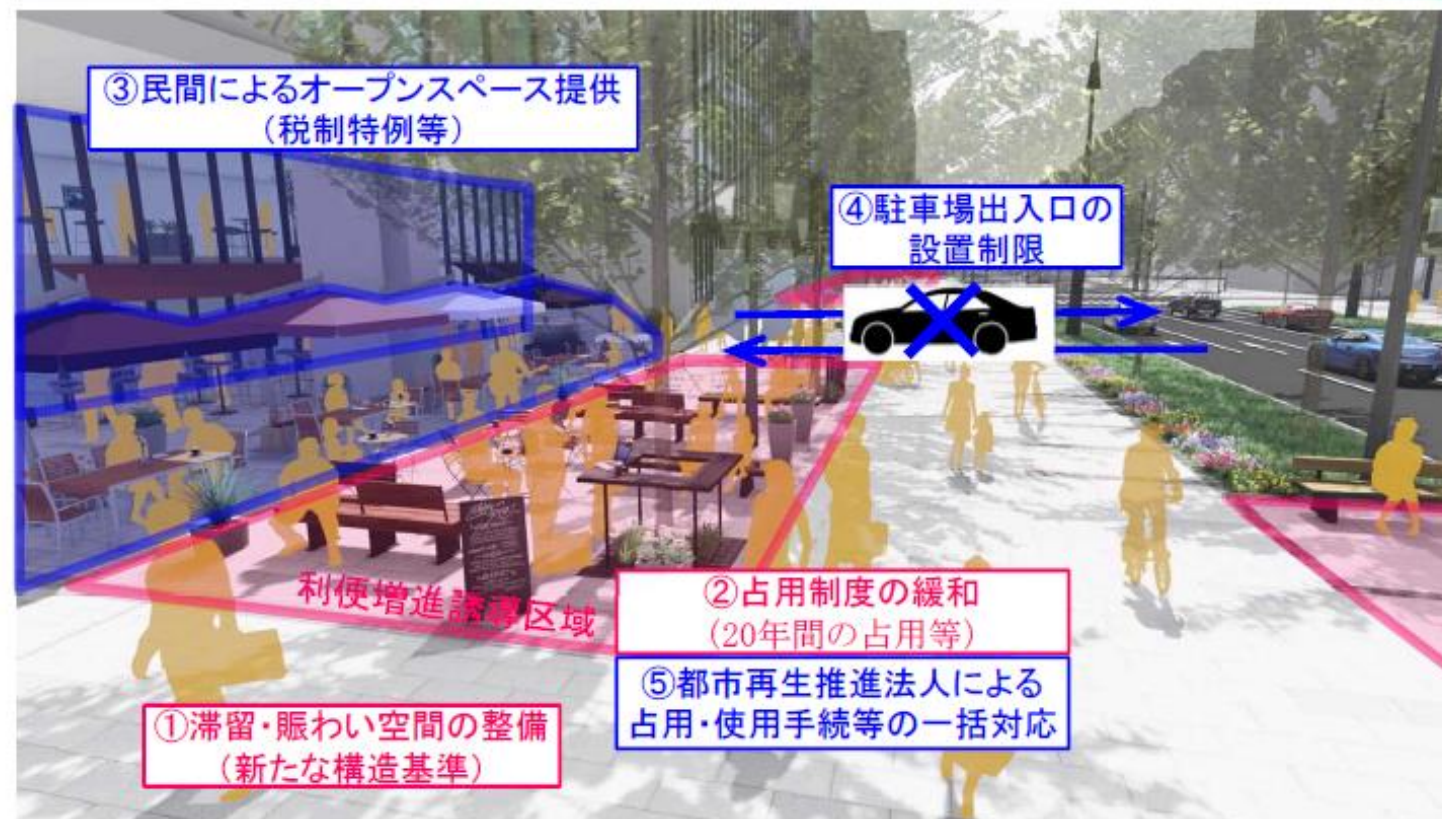
○ 歩行者利便増進道路（改正道路法）と滞在快適性等向上区域（改正都市再生特別措置法）を併用することで、官民一体で取り組む「居心地が良く歩きたくなる」空間の創出を促進

歩行者利便増進道路

- ① 車線を減らして歩道を拡げるなど、歩道等の中に（通行区間とは別に）歩行者の滞留・賑わい空間を整備することが可能
⇒公共：交付金による重点支援（検討中）
- ② カフェやベンチの設置など、占用制度を緩和
⇒“無余地性”※1基準が除外され、占用物が置きやすく
※1）無余地性＝道路区域外にその占用物を置く余地がなく、やむを得ない場合のみ占用を許可する、という基準
⇒実質的に20年の占用が可能、多額の初期投資が必要な物件も設置しやすく（占用公募を行う場合※2。通常は5年。）
※2）公募が行われない場合でも、道路協力団体による占用であれば許可に代わって協議で占用可

滞在快適性等向上区域

- ③ 公共による道路の修復・改変と民間によるオープンスペースの提供など、官民一体による公共空間の創出が可能
⇒公共：交付金（国費率の嵩上げ等）
民間：税制特例、補助金
- ④ 区域内の特定の道路について、駐車場出入口の設置を制限することが可能
- ⑤ イベント実施時などに都市再生推進法人が道路の占用・使用手続等を一括して対応



両制度を併用すると…相乗効果 大

- i. 歩行者の利便増進のための道路整備や、その周辺で民間によるオープンスペースが提供されるなど、エリア内でまちづくりが行いやすくなる。
- ii. カフェ、ベンチ等の道路の占用について、占用基準・期間の緩和、都市再生推進法人による手続面のサポートにより、空間活用が行いやすくなる。
- iii. 歩行者の利便増進が図られた道路沿いの駐車場の出入口の設置制限により、エリア内の安全性や快適性が向上する。

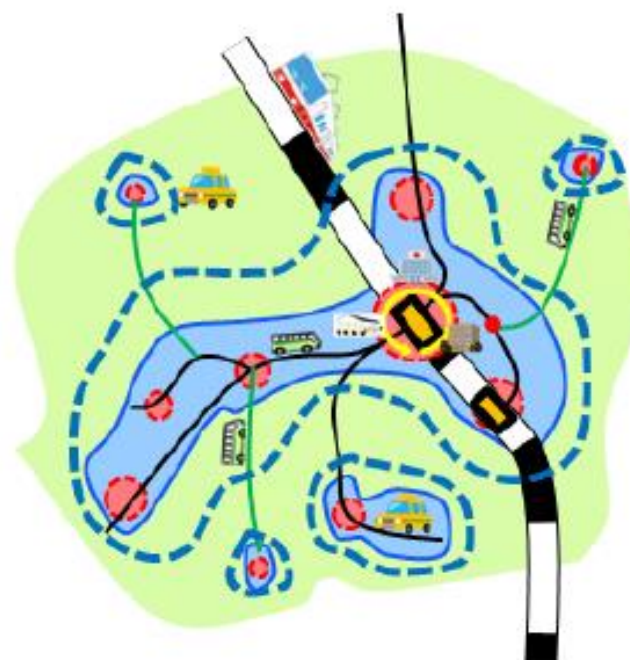
03 国土交通省都市局のカーボンニュートラルに向けた取組（まちづくりのグリーン化）

国土交通省都市局では、2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、脱炭素に資する都市・地域づくりを推進していくため、都市のコンパクト・プラス・ネットワークの推進や居心地が良く歩きたくなる空間づくり等とあわせて、デジタル技術等を活用したエネルギーの面的利用による効率化、グリーンインフラの社会実装、環境に配慮した民間都市開発等のまちづくりのグリーン化の取組を総合的に支援します。

特に、地域脱炭素ロードマップの脱炭素先行地域において支援を強化するなど、取組を重点的に推進します。

都市構造の変革

- コンパクト・プラス・ネットワークや居心地が良く歩きたくなる空間づくりの推進



都市機能の集約による公共交通の利用促進等によるCO2排出量の削減を推進

街区単位での取組

- エネルギーの面的利用の推進
- 環境に配慮した民間都市開発の推進等



【R5拡充】

（エネルギーの面的利用の推進）

【国際競争業務継続拠点整備事業】

- エネルギー供給施設（太陽光発電施設、CGS等）整備を支援
- 対象区域に電力供給する遠隔地の再エネ施設の整備等も支援



複数建物をエネルギー導管でつなぎ、面的利用を図ること等により、エネルギー利用を効率化

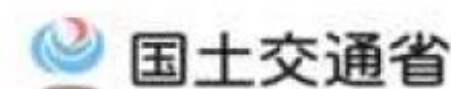
都市における緑とオープンスペースの展開

- グリーンインフラの社会実装の推進
- 官民連携による公園の整備・管理運営の推進



都市部における緑地の確保やヒートアイランド現象の緩和によるCO2吸収・排出抑制を推進

防災・減災を主流化したまちづくりの推進



- 頻発・激甚化する自然災害へ対応するため、防災・減災を主流化したまちづくりを推進

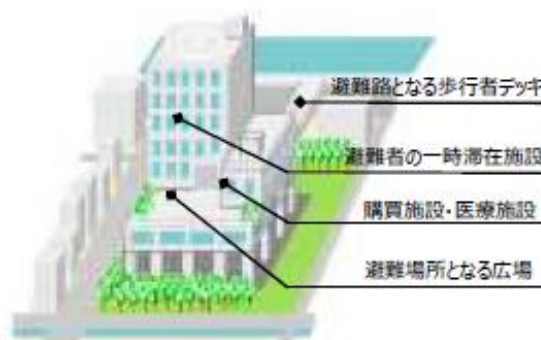
流域治水関連法（※）都市関係改正内容（令和3年5月10日公布）

（※）特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律

◆市街地の安全性の強化

【災害時の避難先となる拠点の整備】

水災害等の発生時に
住民などの避難・滞在の拠点となる施設
（ホール、スーパー、病院等）を
都市計画に位置付け、
一体の施設として計画的に整備【都市計画法】



歩行者デッキで高層階や堤防と連結し、移動経路を確保



浸水時の避難者の一時滞在場所を確保



屋上の広場は浸水時に一時避難場所として活用

【地区単位の浸水対策の推進】

- 1 敷地の嵩上げや住宅の居室の高床化を地区単位でルール化することを可能に
- 2 防災の観点から必要な避難施設・避難路や雨水貯留浸透施設を地区計画に位置付けることで、その整備を担保【都市計画法】



高床化



避難施設



雨水貯留浸透施設

◆危険なエリアからの移転の促進

（防災集団移転促進事業の充実）

- 1 移転の対象となるエリア（移転促進区域）の要件を拡充

【現行の移転促進区域】

災害が発生した地域
災害危険区域

【追加する移転促進区域】

浸水被害防止区域
地すべり防止区域
急傾斜地崩壊危険区域
土砂災害特別警戒区域



- 2 事業の担い手を都道府県・URに拡充
- 3 事業による住宅団地の整備に併せて移転する要配慮者施設の土地について、その整備費を支援対象に追加。

【防災のための集団移転促進事業に係る国の財政上の特別措置等に関する法律】

◆グリーンインフラの活用【都市部の緑地の保全】

特別緑地保全地区の指定の対象となる緑地として雨水貯留浸透能力の高い緑地を追加



今回新たに特別緑地保全地区として追加する雨水貯留浸透能力の高い緑地のイメージ

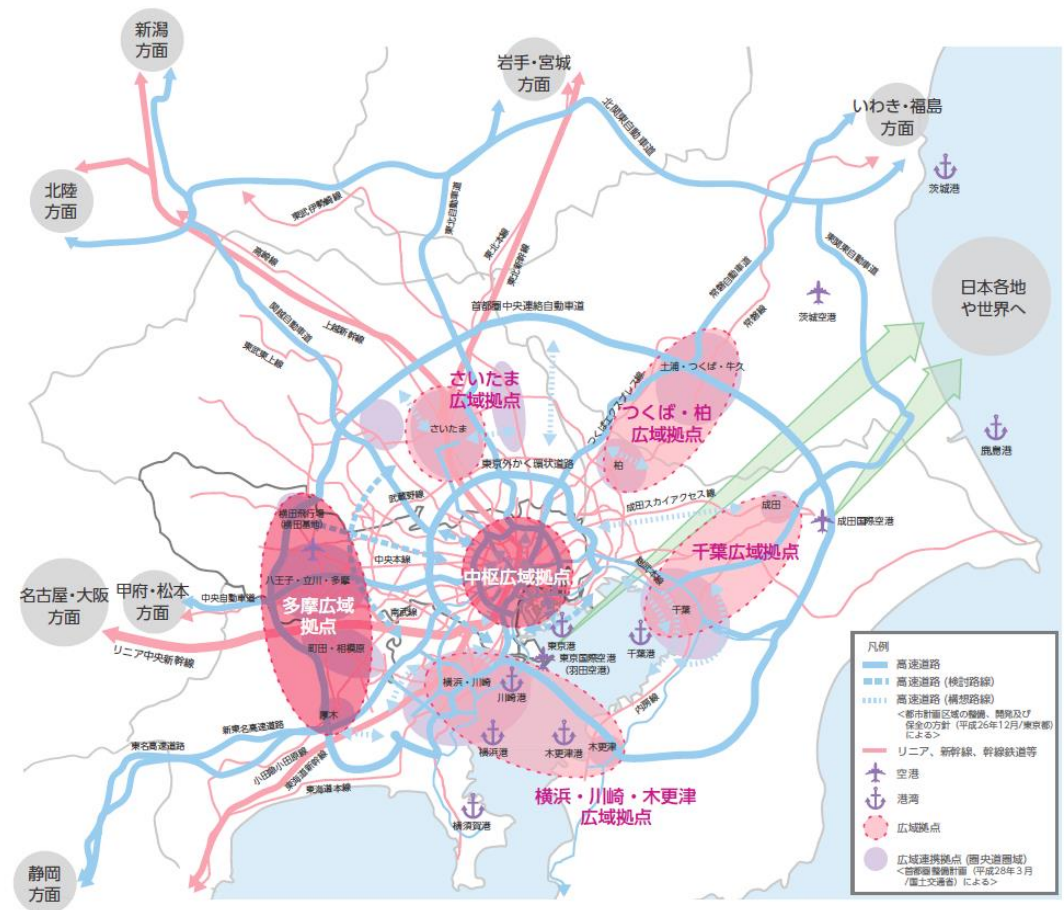
【都市緑地法】

■ 都市づくりのグランドデザイン（平成29（2017）年9月）

- 2040年代の目指すべき東京の都市の姿や、その実現に向けた都市づくりの基本的な方針と具体的な方策を示すもの

● 広域的なレベルの都市構造「交流・連携・挑戦の都市構造」

- 概成する環状メガロポリス構造を更に進化させ、「交流・連携・挑戦の都市構造」の実現を目指す
- 骨格的な都市基盤として、交流を支えるインフラに面的な広がりを持つ“水と緑”を追加
 - 東京圏で高次な都市機能が集積する交流の要を「広域拠点」として位置付け（都域には2つ）
 - 都心・副都心の考え方から脱却し、高度な都市機能集積や個性を生かした「中核的な拠点」へ再編



● 新たな地域区分について

都域を「中枢広域拠点域」、「新都市生活創造域」、「多摩広域拠点域」、「自然環境共生域」の4つの地域区分に再編するとともに、日本と東京圏のエンジンとなる2つのゾーンを重ねて設定する。

➤ 多摩広域拠点域の将来イメージ

おおむねJR武蔵野線から圏央道までの区域では、道路・交通ネットワークの結節点において業務・商業機能が集積した拠点が形成され、リニア中央新幹線や圏央道などのインフラを活用し、他の広域拠点や都市圏との交流が活発に行われています。

世界の若い世代を魅了する最先端の研究・学術・ものづくりの拠点の形成も進んでいます。

駅等を中心とした拠点では、物販や飲食といった日常的な生活サービスに加え、医療・福祉・介護、コミュニティなどの多様な機能が集積し、多摩イノベーション交流ゾーンの活動を暮らしの面から支えています。

また、公共交通と一体となった楽しく歩きたたずめる広場空間が創出されるとともに、東西・南北方向の道路・交通ネットワークが充実し、拠点間の連携が一層強化されています。

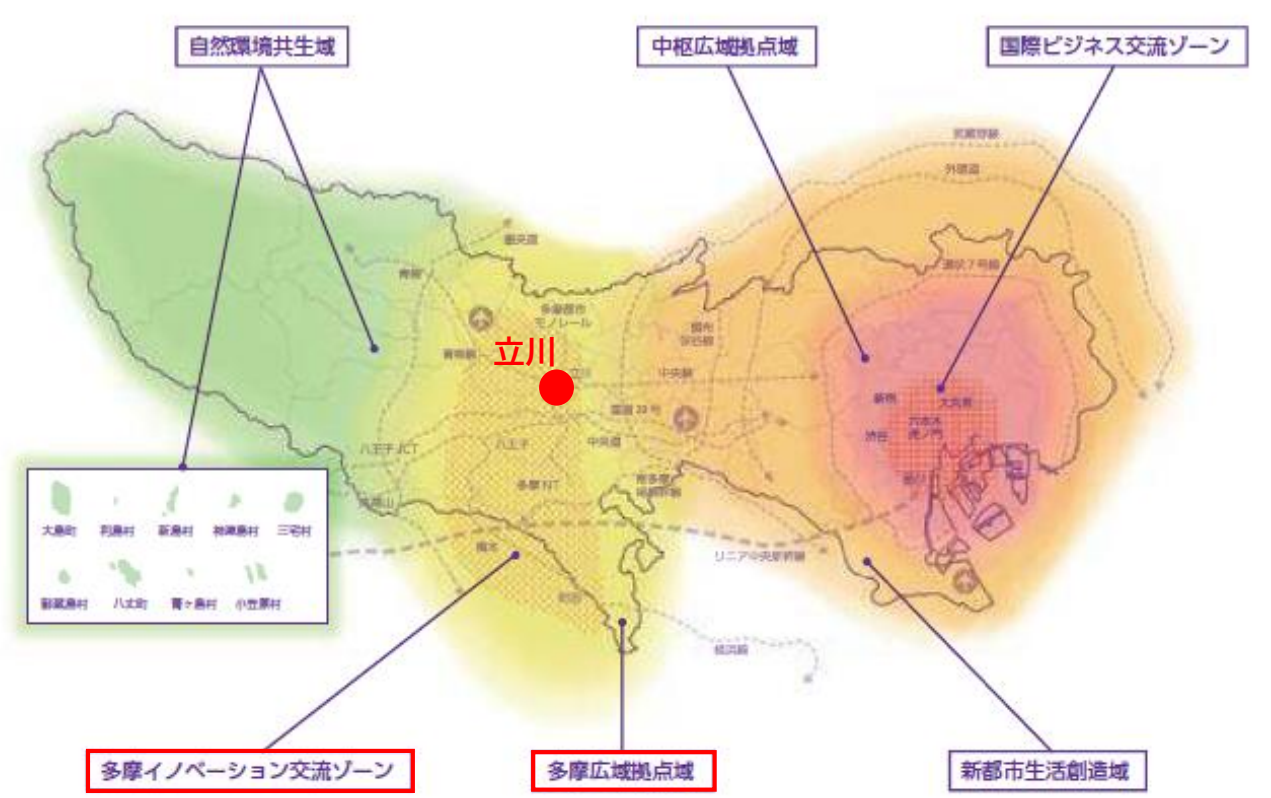
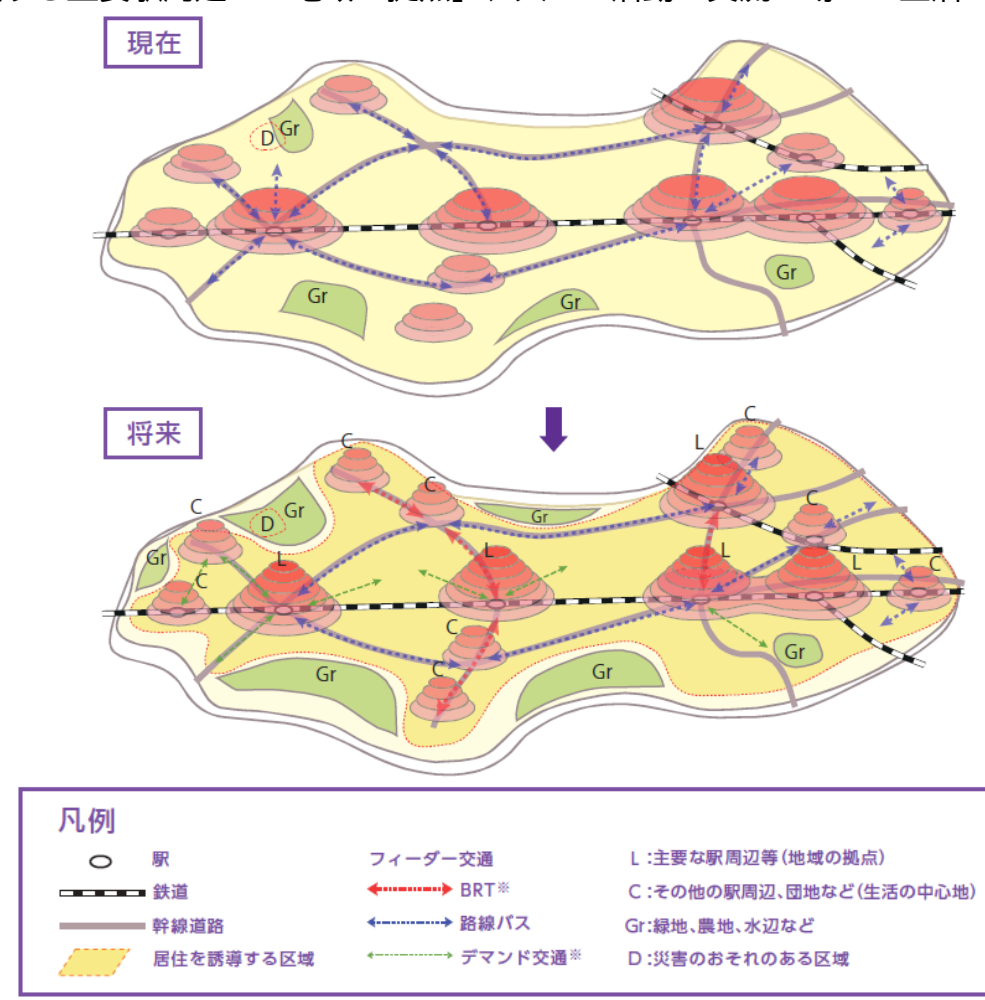
拠点の周辺に広がる市街地においては、高齢者や障害者、子育て世代を含め、誰もが安心して快適に暮らせる住環境が整備されています。一方で、丘陵地や農地の緑があふれ、多くの人々が生活の中で自然と触れ合い交流する場となっています。

➤ 多摩イノベーション交流ゾーンの将来イメージ

「多摩広域拠点域」のうち、特に、大学や企業、研究機関などが集積している地域であり、リニア中央新幹線や圏央道、多摩都市モノレールなどの道路・交通ネットワークを生かして域内外との交流が活発になることや積極的に挑戦しやすい環境が整うことにより、様々な主体が交流し、新たなアイデアや創意工夫が生まれ、多様なイノベーションの創出が図られています。

● 地域的なレベルの都市構造「集約型の地域構造」

- 高齢化等が進む中、身近な地域で誰もが活動しやすく快適に暮らせる「集約型の地域構造」へ再編
- 都市機能の集積する主要駅周辺を「地域の拠点」、人々の活動・交流の場を「生活の中心地」に設定



■ 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（令和3（2021）年3月）

● 基本的事項

- 都市計画法に基づく、広域的見地からの都市計画の基本的な方針
- 都が長期的な視点に立って都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を示すもの
- 目標年次：おおむね20年後（2040年代）
- （区域区分及び主要な施設などの整備目標はおおむね10年後（2030年（令和12年））
- 都が定める都市計画区域マスタープランに即して、区市町村は地域に密着した都市計画の方針を策定
- 多摩19都市計画区域及び島しょ部6都市計画区域のマスタープランを一体で策定し、都市の一体性を確保

● コロナ危機を踏まえた未来の東京（都市づくりの目標と戦略等）

➤ 都市づくりの目標

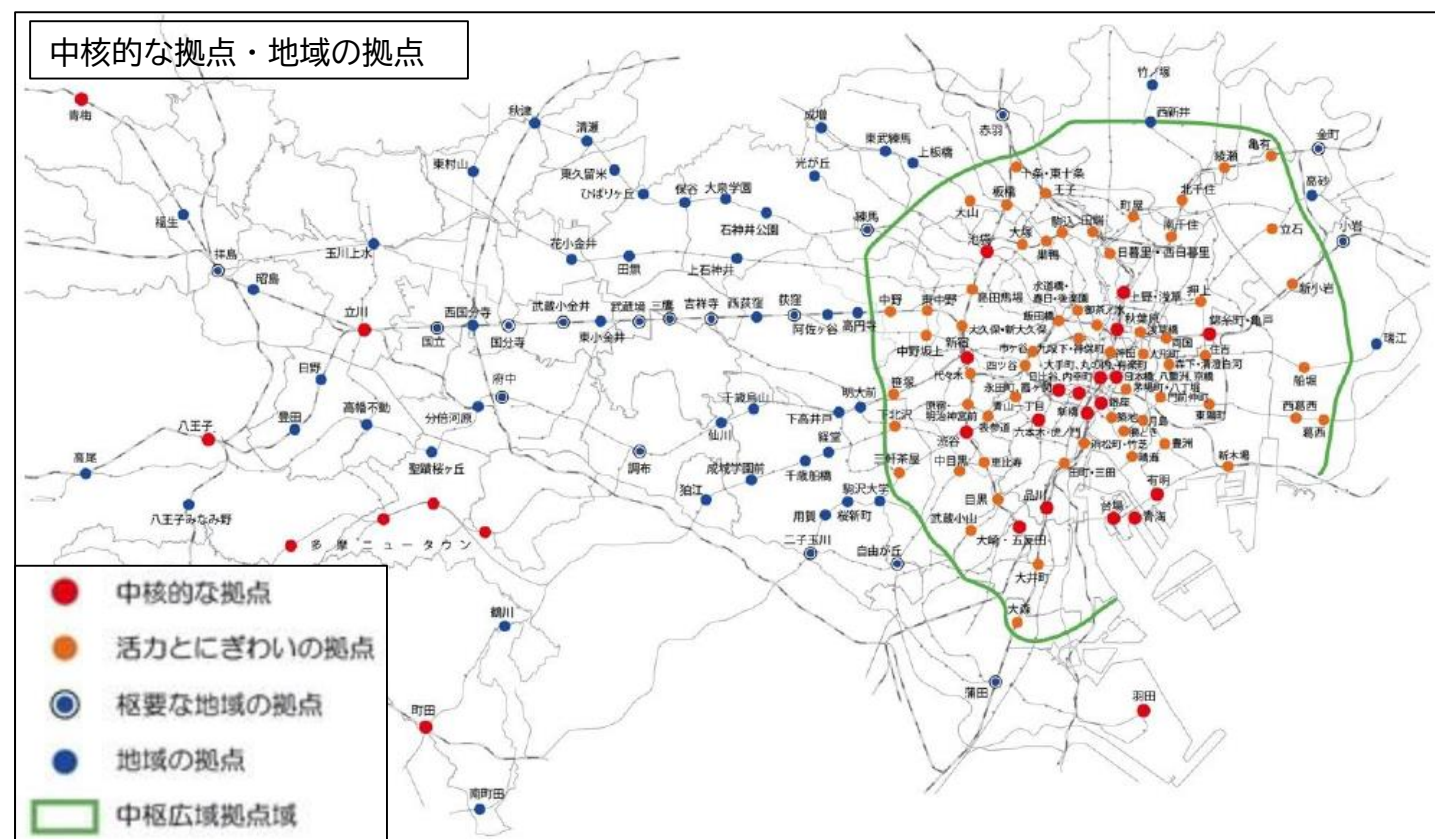
- 東京が高度に成熟した都市として、AIやIoTなどの先端技術も活用しながらゼロエミッション東京を目指し、地球環境と調和を図り、持続的に発展していくことを理念とする。
- 東京のブランド力を高め、世界中から選択される都市を目指す。加えて、「ESG」や「SDGs」の概念を取り入れて都市づくりを進め、持続的な成長を確実なものとする。
- あらゆる人が活躍・挑戦でき、ライフスタイルに柔軟に対応できることが重要。個々人から
- 見れば、特色のある様々な地域で、多様な住まい方、働き方、憩い方を選択できる都市を目指す。
- みどりを守り、まちを守り、人を守るとともに、東京ならではの価値を高め、持続可能な都市・東京を実現する。
- こうした基本的な考え方に基づき、2040年代に向けて東京の都市づくりを進め、「成長」と「成熟」が両立した未来の東京を実現していく。

➤ 都市づくりの戦略

「未来の東京」戦略ビジョンや都市づくりのグランドデザインで示す都市像や将来像を実現するため、分野を横断する8つの戦略を設定し、先進的な取組を進めていく。

● 立川市における拠点の位置づけ

- 中核的な拠点 立川
- 地域の拠点 玉川上水
- 生活の中心地 西立川、西国立、武蔵砂川、西武立川



● 各拠点等の将来像

➤ 立川

- 立川駅周辺では、鉄道や多摩都市モノレールなどの優れた交通結節機能を生かし、公共施設が立地するとともに、業務・産業、商業、文化・交流などの多様な機能が高度に集積し、国内外の人々の活発な活動や交流が行われ、イノベーションが生まれ続ける拠点を形成
- 立川駅周辺では、自由通路や歩行者デッキなどの整備により、安全で回遊性・利便性のある歩行者ネットワークを形成
- 立川駅周辺では、老朽化が進む民間建築物の共同化などの計画的な建替えにより高度利用を促進

➤ 玉川上水

- 多摩都市モノレールの延伸や都市計画道路の整備など、将来の交通ネットワークの拡充を見据え、交通結節機能を活用した、にぎわいと魅力のある商業空間など日常生活を支える都市機能の集積に加え、文化・芸術等の地域特性を生かした地域の拠点を形成

➤ 西立川

- 中核的な拠点の外側では、日常生活を支える商業施設等を備え、周辺のみどり豊かな環境と住宅などの調和の取れたうるおいのある生活の中心地を形成

➤ 西国立

- 道路と鉄道との立体交差化に併せ、交通広場の整備など駅周辺のまちづくりが進められ、日常生活を支える生活・文化・交流・医療福祉等の機能が集積した利便性の高い生活の中心地を形成
- 西国立駅と周辺地域や立川駅南口とを結び付ける歩行者ネットワークの軸を形成

➤ 武蔵砂川

- 駅舎改良と交通広場の整備や駅周辺の都市計画道路などの基盤整備により、フィーダー交通の導入が進み、駅と主要施設間のアクセスが強化された日常生活を支える生活の中心地を形成
- 駅北側の地域では、保全された農地と住宅地及び工場が調和した市街地を形成
- 大規模工場跡地地区では、商業、文化、産業などの多様な機能が調和した、にぎわいと活力ある複合的な市街地を形成

➤ 西武立川

- 北口周辺では、駅北口の開設などを契機に基盤整備を行い、保全された農地と住宅地とが調和したゆとりある日常生活を支える生活の中心地を形成
- 南口周辺では、玉川上水と連携した水と緑のネットワークを形成し、みどり豊かで潤いのある快適な住環境を形成するとともに、日常生活を支える商業機能等の導入、活用により、利便性の高い生活の中心地を形成

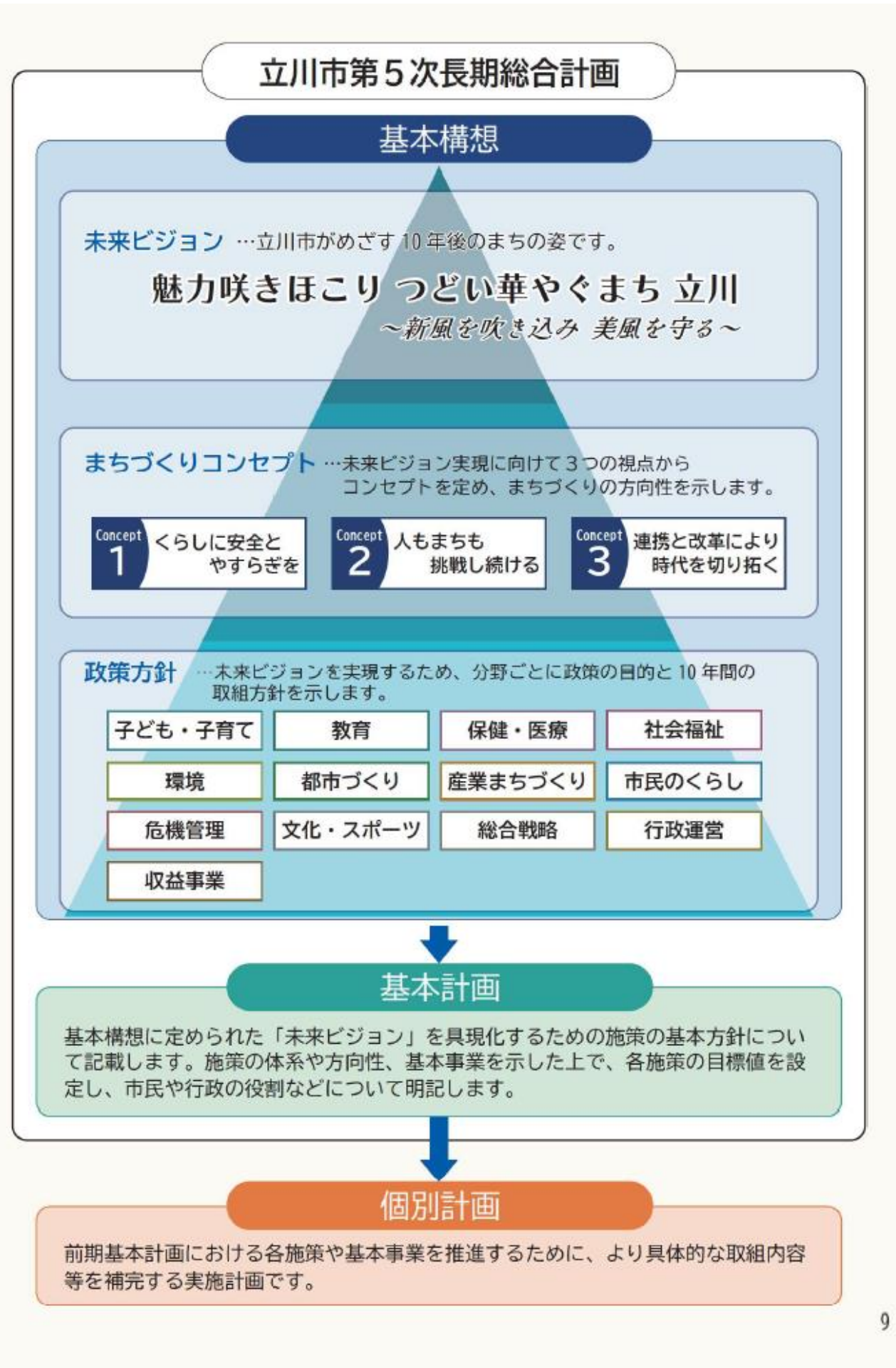
➤ 立川基地跡地など

- 多摩都市モノレールに沿った都市軸線の沿道地域では、業務、商業、医療福祉、文化、交流、教育などの多様な機能の集積が進み、にぎわいと活気のある市街地を形成
- 立川基地跡地昭島地区では、国等の広域的な機能及び業務・商業・交流・居住機能などの導入が進み、にぎわいと活気がある、国営昭和記念公園の緑の活用や、一体的な公園・緑地、公共施設及び環境保全用地の整備により、環境や景観に配慮された、質の高い都市空間を形成
- 立川市役所周辺地域の立川基地跡地西側地区では、広域防災基地や国営昭和記念公園などの周辺環境を踏まえ、運動公園などの公共施設の整備が進展
- 立川市役所周辺地域の砂川中央地区では、国有地の活用が進み既存の住宅地との調和が図られながら、低層住宅を中心としたみどり豊かな住環境を形成
- 立川市役所周辺地域の立川基地跡地東側地区及び富士見町地域は、市街地整備の見通しが明らかになった段階で、市街化調整区域から市街化区域に編入し、計画的に市街地を形成
- 立飛駅周辺の大規模な民有地では、周辺の住環境に配慮した市街地を形成
- 多摩川、玉川上水、農地、公園や緑地などと調和し、安らぎを感じることのできる、質の高い緑豊かな住環境を形成



■ 立川市第五次長期総合計画（令和7（2025）年3月策定予定）

● 長期総合計画の構成



● 都市マスに関連性の高い政策・施策と主な課題

政策	施策	主な課題
環境	19 持続可能な環境の保全	エネルギー消費量削減の取組 再生可能エネルギーの更なる導入拡大 気候変動への対応
	22 下水道の管理 23 下水道の整備	施設の老朽化への対応 浸水被害を軽減する雨水対策
都市づくり	25 良好な市街地環境の形成	集約型の地域構造への再編に向けた拠点形成・ 拠点間のネットワークの形成 多様な主体との協働によるまちづくり
	27 道路の管理	都市劣化への対応 地域課題解決のための道路占用許可の弾力的な運用 DX化推進への対応
	28 道路の整備	防災性や利便性向上のための計画的な道路整備 都市計画道路の整備
	29 公園・水辺管理と緑の保全	緑などの豊かな自然環境の将来への継承 計画的な公園整備や施設改修
産業まちづくり	30 活力ある産業の振興	創業支援に向けた取り組み 市への来訪者数を増やす取り組み
	31 都市と農業の共生	都市農地の保全や有効な利活用促進
	32 官民連携のまちの形成	地域住民の意向や地域特性を生かしたまちづくり JR立川駅周辺地域におけるにぎわいのあるまちづくりの推進
	33 多様な移動手段による活力ある都市活動の実現	多様な移動手段による出かけたくなる、訪れたくなるまちづくり
市民の暮らし	37 安心して暮らせる住環境の推進	災害に対応した安全な住環境の推進 マンション維持管理の支援空き家への対応
危機管理	40 危機管理体制の充実と防犯対策の推進	立川駅周辺の治安改善
	41 防災体制の充実	防災体制の一層の強化 災害復旧・復興における日常生活の早期回復
総合戦略	53 公共施設マネジメントの推進	公共施設の老朽化対策 人口減少を見込んだ適切な機能・規模による更新 跡地・跡施設や未利用地の有効活用
行政運営	56 デジタル環境の整備と維持管理	DXに寄与するデジタル環境の整備
	59 公共施設の保全	老朽化している施設の建て替え 環境に配慮した設備機器の設置