

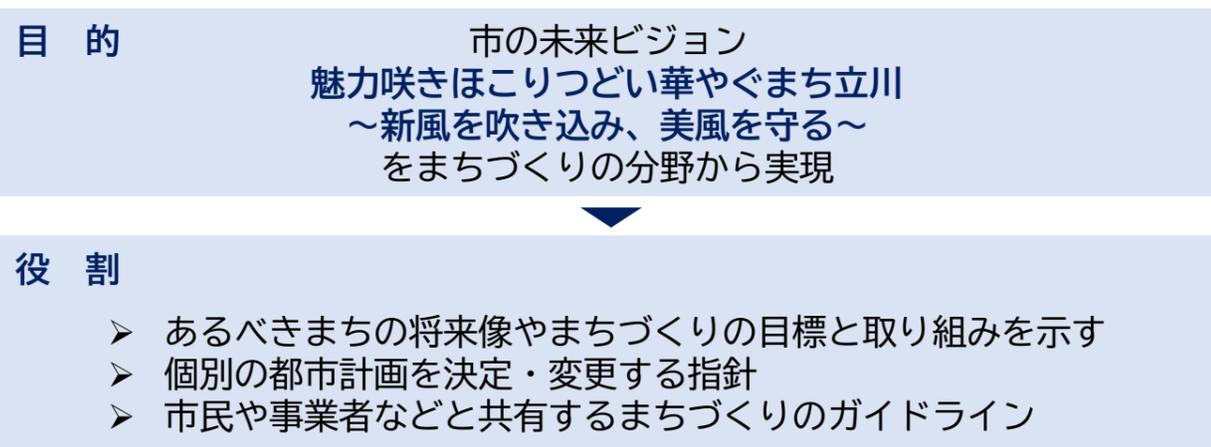
## ■ 次期都市計画マスタープランについて

都市計画マスタープラン（以下「都市マス」という。）は、地域特性を踏まえたまちの将来像やまちづくりの方針等を具体的に示し、無秩序な開発の抑制や適切な土地利用の誘導など計画的な市街地の形成を図るため平成13（2017）年3月に策定され、平成29（2017）年の改定を機に立川市第4次長期総合計画と合わせて令和6年（2024）度を目標年次としている。

都市マスの上位計画にあたる立川市第4次長期総合計画とともに計画期間の満了を迎えることから、次期の長期総合計画と整合を図るとともに、令和3（2021）年3月に東京都が改定した「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」やまちづくりの動向、社会環境等の変化などを踏まえ、都市の将来像となる次期都市マスを作成する。



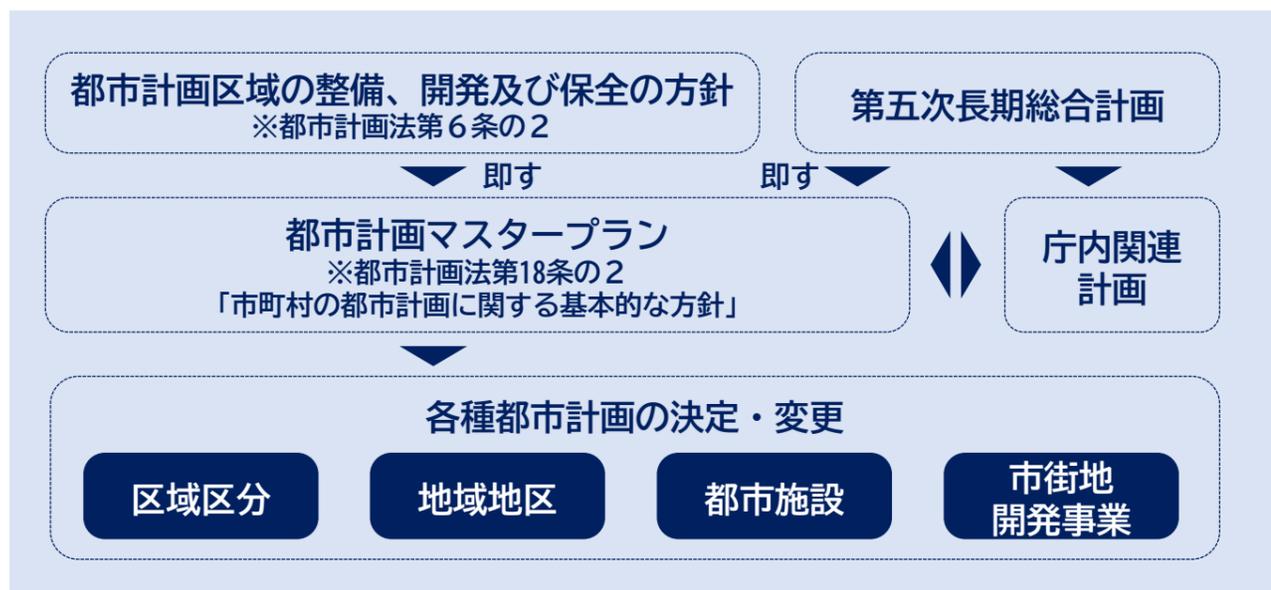
## ■ 都市計画マスタープランの目的と役割



## ■ 都市計画マスタープランの位置付け

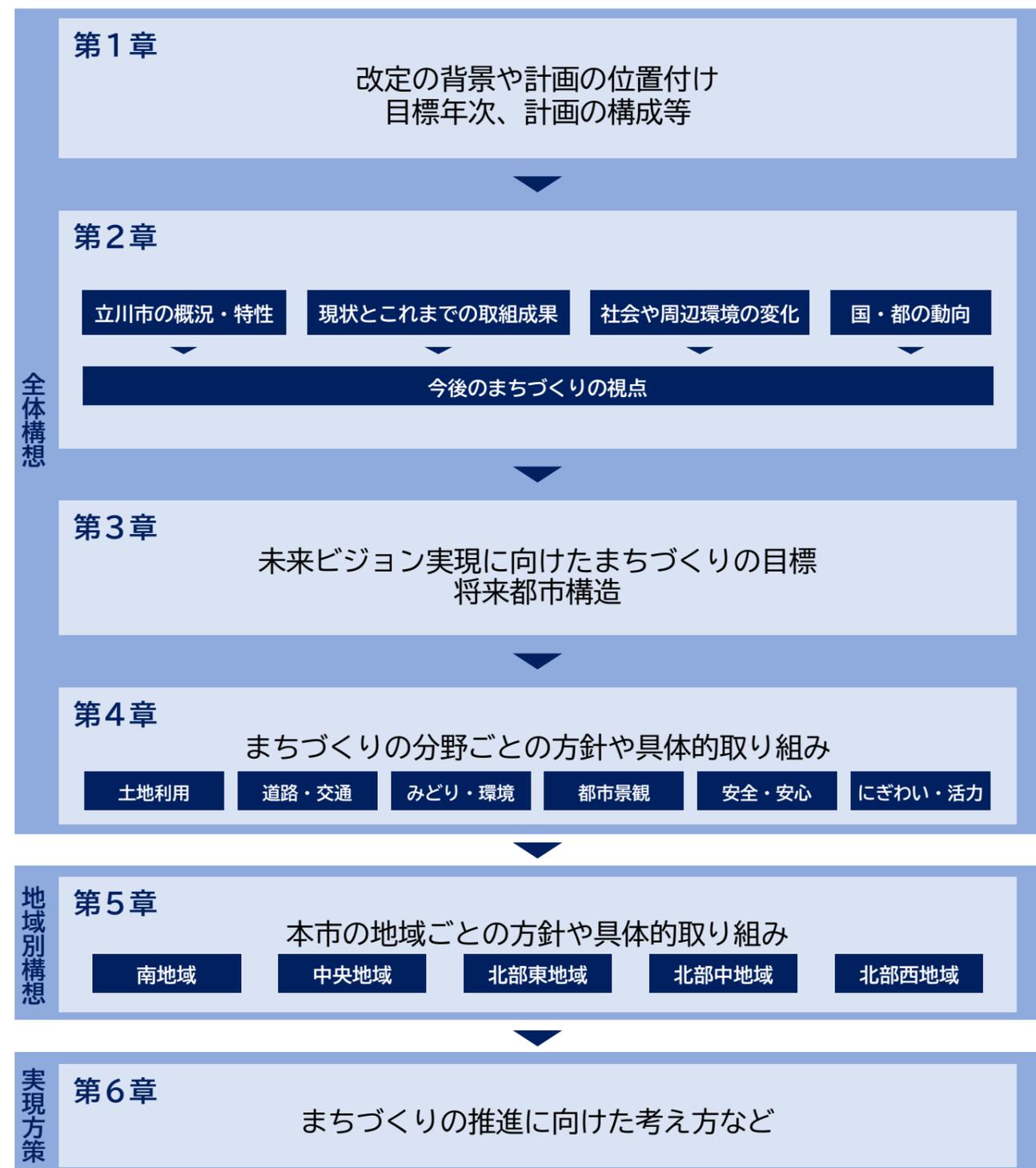
都市計画マスタープランは、東京都が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」や、本市の第5次長期総合計画に即して定めるもので、策定にあたっては、庁内の関連計画と整合・連携を図る。

また、各種都市計画決定・変更については、本計画に基づき定めることとなる。



## ■ 都市計画マスタープランの内容・構成

- **対象区域**  
立川市全域を対象区域とする。
- **目標年次**  
都市計画は、その目的の実現に時間を要するものであることから、中長期的な見通しをもって定める必要があります。そのため、おおむね20年後を見据えつつ、第五次基本構想と整合を図り令和16（2034）年度を目標年次とする。
- **構成**  
現行の都市計画マスタープランの構成から大きく変更する予定はありませんが、市民や事業者と共有するものとしてより分かりやすい内容に努める。



※今後の検討により変更の可能性あり

## 2章 立川市のまちづくりの課題と今後の取組の方向性

### 立川市の概況・特性

- 立川市のこれまでのまちづくり
  - ・ 街道沿いの農村～甲武鉄道（現JR中央線）の開業～立川飛行場開設による産業や人口、商業の集積～米軍接收後、砂川闘争を経て基地返還～業務核都市のまちづくり
- 人口・産業
  - ・ 令和10（2028）年に人口減少へと転じる予測
  - ・ JR立川駅の乗降客数は中央線（新宿より西側）において1位であり、昼夜間人口比率も多摩地域で1位となっており、来街者意向調査やPT調査から特に近隣市から多くの来訪者が来るまちとなっている
  - ・ H30年のパーソントリップ調査では東京都市圏全体での総移動回数が減少に転じた
  - ・ 商店街や個店、ものづくり産業、大手事業所の支店等、多様な産業の集積

### 現状とこれまでの取組成果

- 現状
  - ・ 土地利用、道路・交通、みどり・環境、都市景観、安全・安心（都市防災等）の現状整理
- これまでの成果
 

市街地開発事業や地区計画などを活用した計画的な誘導による都市軸をはじめとした基地跡地地区では業務核都市にふさわしいまちづくり、新庁舎建設に伴う旧庁舎周辺地域のまちづくり、都市計画道路の整備・見直し・骨格幹線道路の一部事業化、景観計画に基づく良好な景観形成の推進、地区計画への移行による一団地の住宅施設の更新 など

### 社会や周辺環境の変化

- 人口構造の変化：少子高齢化の進行、労働力不足
- SDGs：2030年に向けた持続可能なまちづくり
- 2050年カーボンニュートラル実現：化石燃料中心の産業・社会構造からクリーンエネルギー中心の構造への転換
- 激甚化する自然災害：被害を最小限に抑える防災対策や自然の機能をインフラ整備に活用したグリーンインフラの推進
- 持続可能なインフラ・公共施設の構築：道路や橋梁、下水道などのインフラ、公共施設の老朽化への対応
- 技術革新とデジタル化の進展：AIなどのデジタル技術によるDXや、自動運転、電動キックボード等の新たなモビリティの普及
- 新型コロナウイルスによる影響：人々の生活や行動等の変化
- 産業構造の転換：国際情勢の変化に伴い国内生産体制の強化を志向する企業の増加
- 立川市の周辺における環境変化：多摩都市モノレール延伸、リニア中央新幹線開通による人の移動の変化

### 国・都の動向

- コンパクト+ネットワーク
  - ・ 地域の生活サービス機能を集約し、居住を誘導する多様な拠点の創出とそれらを結ぶ公共交通の確保
- 「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくり：人中心の都市・街路空間への再構築
- 防災・減災：流域治水や事前防災・事前復興の取組推進
- カーボンニュートラルの実現：グリーンインフラやGXの取組
- DXや、PPP/PFIなどの官民連携手法の利用促進
- 東京が目指す将来像
  - ・ 広域的なレベル「交流・連携・挑戦の都市構造」：多摩広域拠点域、多摩イノベーション交流ゾーンの一部に位置付け
  - ・ 地域的なレベル「集約型の地域構造」

### 今後のまちづくりの視点

- 本市の魅力を継承し生かす
  - ・ 多様な都市機能や産業の集積を生かしたまちづくりの継続
  - ・ 昭和記念公園、玉川上水などのみどり豊かな都市環境
- 社会の変化への対応
  - ・ 人口減少、超高齢化
  - ・ 防災・減災のまちづくり
  - ・ カーボンニュートラルの実現
- 多様な主体との連携したまちづくりのしくみづくり

多摩地域の中心都市としての視点

少子・超高齢社会に対応した都市構造の視点

安全・安心で暮らしやすい生活環境の視点

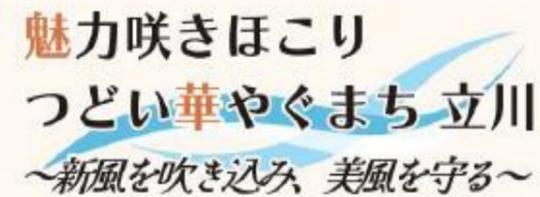
脱炭素化社会の実現に向けた視点

持続可能な都市運営を進める視点

## 3章 立川市の将来像

### 将来都市像

第五次長期総合計画における「未来ビジョン」



### まちづくりの目標

#### 広域的都市構造

①多摩地域の中心都市としてにぎわい続けるまちづくり

#### 地域的都市構造

②だれもが出かけやすく、出かけたくなるまちづくり

#### 安全安心

③安全・安心で暮らしやすいまちづくり

#### 環境

④脱炭素社会の実現に向けたまちづくり

#### 都市運営

⑤多様な主体による持続可能なまちづくり

### 将来都市構造

将来都市構造図



- 将来都市構造の基本的な考え方
 

現行計画を引き継ぎ、各拠点の拠点性を高めるとともに、交通ネットワークの維持・強化と、日々の生活圏レベルでの交通円滑化を図り、多摩地域での中心性の強化と集約型の地域構造への再編を目指す
- 将来都市構造の見直しについて
  - ・ 玉川上水駅を「地域の拠点」に位置付け
  - ・ 一部の団地周辺を「生活の中心地」に位置付け
- 将来都市構造の構成要素
 

都市構造の構成要素となる拠点、ゾーン、軸に関する方針等

## 5章 地域別まちづくり方針

### 地域別構想の考え方

- ・ 現行方針の区分を踏襲しつつ、今後の地域・地区区分の見直しの方向性についても示す

### 地域・地区別の方針

#### 5地域ごと

- 地域の特徴
- 地域の現況と課題
- 地域の目標（将来像・考え方）

#### 10地区ごと

- まちづくりの目標
- 地区整備方針
- 主要な施策

地域・地区区分



## 4章 分野別まちづくり方針

### 土地利用

- 商業・業務地域
- 地域の中心となる商業地域
- 沿道型市街地地域
- 公共公益施設地域
- 複合市街地地域
- 住工農共生地域
- 住宅市街地地域
- 緑農住宅地域
- 農業地域
- 水辺レクリエーション地域
- 公共施設の再編

### 道路・交通

- 総合的な交通環境の構築
- 道路の整備
- 公共交通網の推進
- 歩行者空間の整備

### みどり・環境

- 水と緑のネットワーク形成
- 計画的、効率的な公園・緑地の整備、維持管理
- エネルギーの有効活用
- 環境負荷の少ない都市の形成

### 都市景観

- 総合的な景観行政の推進
- 地域の特性を生かした良好な景観形成
- 地域の景観資源等の活用
- 市民・事業者・行政の協働による景観の形成

### 安全・安心

- 適切な福祉機能の配置
  - だれもが暮らしやすい市街地の形成
  - ゆとりある居住空間の確保
  - だれもが暮らしやすい住環境の形成
  - 空き家の適正管理・利活用
  - 地域特性に合わせた住環境の整備
  - 広域防災基地と連携した基盤整備
  - 災害に強い市街地の形成
  - 避難場所・避難路の整備
  - 復興事前準備の推進
  - 帰宅困難者対策の推進
  - 防犯対策等の推進
- （※福祉及び住宅の方針は従来通り）

### にぎわい・活力

- 産業振興との連携によるにぎわいの創出
- 地域における活力の創出

## 6章 まちづくりの推進のために

- 総合的なまちづくりの推進
  - ・ まちづくりの展開における視点
  - ・ 総合的計画体系の確立
  - ・ 都市計画マスタープランの見直し・評価

- 市民・事業者・行政が一体となったまちづくり
  - ・ 市民・事業者・行政の適切な役割分担・協働に基づくまちづくりの推進
  - ・ まちづくりに関する情報の公開
  - ・ 関係機関との連携

- 重点的・効果的な計画の推進
  - ・ 重点的・戦略的なまちづくり事業の展開
  - ・ ライフサイクルコストを考慮した効果的・効率的な事業の推進

分野ごとに示す「基本的考え方」

整備方針

## ■ 将来都市構造の基本的な考え方

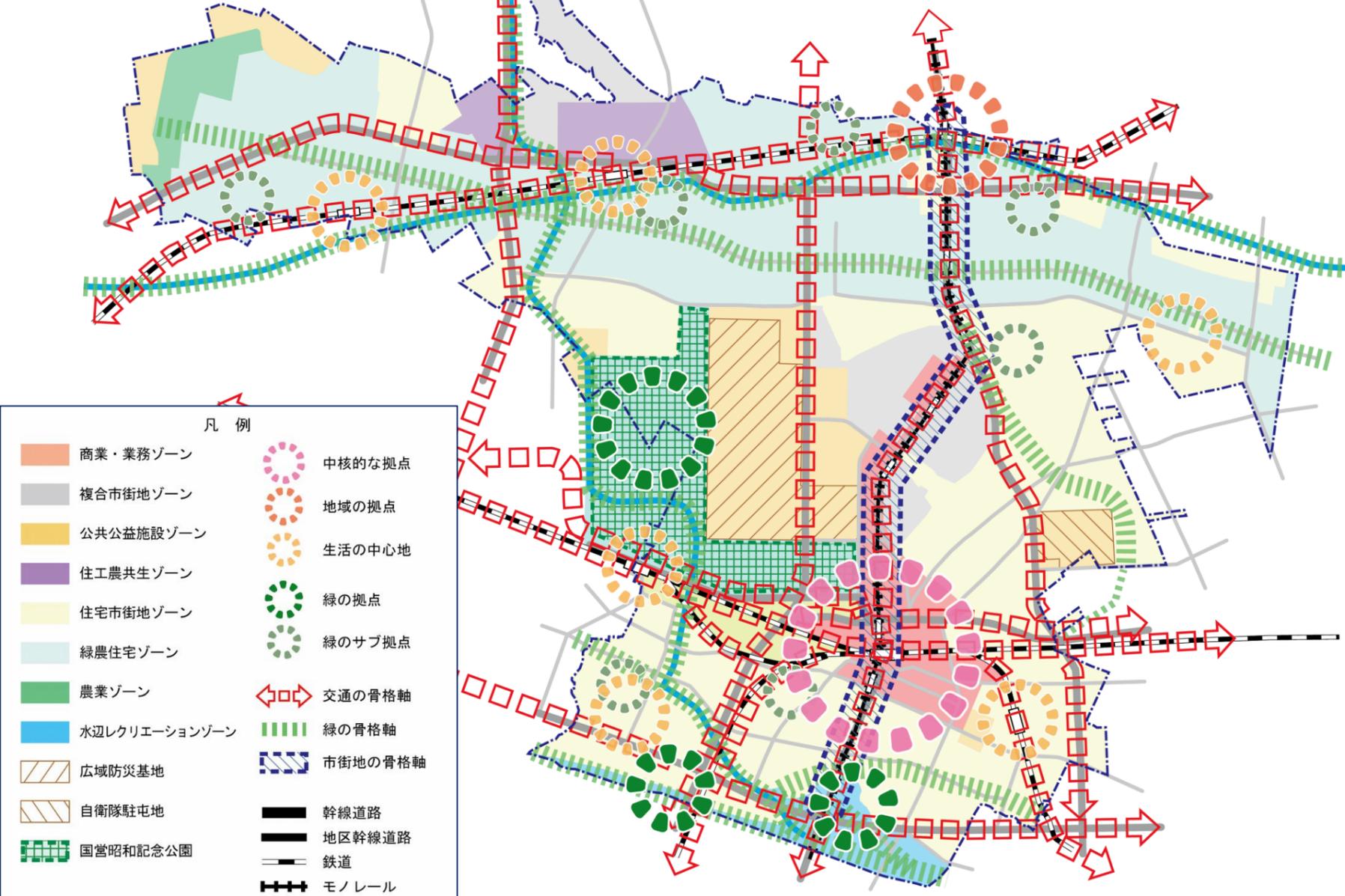
これまでの基本的な考え方を引き継ぎ、「**中核的な拠点**」、「**地域の拠点**」、「**生活の中心地**」の**拠点性**を高めていき、これらの拠点間や東京都都心とを結ぶ**交通ネットワークの維持・強化**と、日々の生活圏レベルでの**交通円滑化**を図り、多摩地域での中心性の強化と集約型の地域構造への再編を目指す。

## ■ 将来都市構造の見直しについて

今後更なる高齢化が進む本市において、誰もが活動しやすく、快適に暮らすことのできる環境を実現するため、これまでの将来都市構造を引き継ぎつつ、一部見直す。  
令和3年に東京都が改定した「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」、**将来人口推計やバス路線の状況等を踏まえ**、以下のとおり変更する。

- 変更点**
- 玉川上水駅の位置づけについて、これまでの「生活の中心地」から「地域の拠点」に変更
  - けやき台団地および若葉町団地の周辺、富士見町団地周辺を新たに「生活の中心地」として位置づけ

## ■ 将来都市構造図



凡 例

商業・業務ゾーン	中核的な拠点
複合市街地ゾーン	地域の拠点
公共公益施設ゾーン	生活の中心地
住工農共生ゾーン	緑の拠点
住宅市街地ゾーン	緑のサブ拠点
緑農住宅ゾーン	交通の骨格軸
農業ゾーン	緑の骨格軸
水辺レクリエーションゾーン	市街地の骨格軸
広域防災基地	幹線道路
自衛隊駐屯地	地区幹線道路
国営昭和記念公園	鉄道
	モノレール

## ■ 団地の位置づけについて

拠点の位置づけにあたっては、公共交通や人口集積の状況を踏まえて検討が必要であることから、以下の点を考慮し、一団地の住宅施設の中から、**けやき台団地および若葉町団地の周辺、富士見町団地周辺を「生活の中心地」とする。**

- 人口推計
  - ・ 都市マス策定から20年後となる2045年において、高齢者割合が市内全体の割合を超えるのは、富士見町、柴崎町、羽衣町、泉町、若葉町、上砂町、一番町の7町。
  - ・ この7町のうち、2045年における人口密度が80人/haを超えるのは、富士見町、羽衣町、若葉町、一番町の4町である。
- 交通状況
  - ・ 路線バス運行状況については、幸町・若葉町方面と富士見町方面への運行本数が多くなっている。【資料5 P.11「バス運行本数」参照】
- 他の拠点との配置バランス
  - ・ 江の島道東住宅、松中団地、幸町団地および柏町団地については、既存の拠点等に近接、もしくはは徒歩でアクセス可能であることから既存の拠点等に含まれるものとする。

都市構造の構成要素

<b>(土地利用)</b>	
・ 商業・業務ゾーン	商業・業務機能の充実と、文化・交流施設等の誘導を図る
・ 複合市街地ゾーン	大規模な民間企業用地であり、周辺と調和した都市機能の導入を図る
・ 公共公益施設ゾーン	公共公益機能の維持・向上や、ゆとりある市街地環境の形成を図る
・ 住工農共生ゾーン	都市基盤整備や、工場と周辺の調和、計画的な土地利用の誘導を図る
・ 住宅市街地ゾーン	老朽化家屋や住宅団地の建替え誘導等により、住環境の改善を図る
・ 緑農住宅ゾーン	農地と住宅地が共存する良好な緑地・住環境の保全・誘導を図る
・ 農業ゾーン（西砂町の市街化調整区域）	良好な営農環境の保全を図る
・ 水辺レクリエーションゾーン	市民の憩いの場として、河川の保全や水辺の適切な維持管理を図る
<b>(拠点)</b>	
・ 中核的な拠点	交通利便性等を生かした、東京圏の都市活力や都市文化をリードする拠点
・ 地域の拠点	広域的な観点から調整を図りながら生活に必要な都市機能や多様な働き方や暮らし方にも対応する都市機能を集積
・ 生活の中心地	商店街やコミュニティインフラの整った、身近な地域における人の活動や交流の中心地
・ 緑の拠点	国営昭和記念公園と立川公園、多摩川緑地
・ 緑のサブ拠点	富士見公園、砂川公園や川越道緑地等の大規模な公園・緑地
<b>(都市軸)</b>	
・ 交通の骨格軸	周辺都市とのネットワークを形成し、市の骨格軸となる鉄道・モノレール・骨格となる都市計画道路
・ 市街地の骨格軸	今後、市街地の形成に大きく関わり、本市を特徴づける役割が特に期待されるモノレール区間の沿道
・ 緑の骨格軸	玉川上水、残堀川、多摩川周辺、立川崖線、五日市街道、栄緑地、その他都市計画道路



### 北部西地域

- 西武立川駅北口周辺における具体的なビジョンを住民とともに作成・共有することにより、**生活に必要な都市機能が集積した拠点の形成を推進**していく旨を方針として記載

### 北部中地域

- 武蔵砂川駅北側の工業地域について、住宅地との調和を図りつつ、**工業地域の指定を維持**していく旨を方針として記載
- 玉川上水駅・武蔵砂川駅周辺における具体的なビジョンを住民とともに作成・共有することにより、**役割に応じた必要な都市機能が集積した拠点の形成を推進**していく旨を方針として記載

### 北部東地域

- 新たに「**生活の中心地**」として位置付けたけやき台団地の建替えによる創出用地において、生活に必要な都市機能を誘導する方針を追加、また、**交通結節機能の在り方を検討**していく旨を方針として記載（地域公共交通計画と調整中）
- 玉川上水駅周辺における具体的なビジョンを住民とともに作成・共有することにより**生活に必要な都市機能が集積した拠点の形成を推進**していく旨を方針として記載
- 若葉町まちづくり方針に基づく**跡地化した施設の利活用等を推進**していく旨を方針として記載

### 南地域

- 新たに「**生活の中心地**」として位置付けた富士見町団地の建替えによる創出用地において、**生活に必要な都市機能を誘導**する方針を追加、また、**交通結節機能の在り方を検討**していく旨を方針として記載（地域公共交通計画と調整中）
- 多摩川付近における**浸水対策および生産緑地の買い取り**等による宅地化抑制を検討していく旨を方針として記載
- 立川駅周辺における**住宅や駐車場について、適切な配置や規模の在り方を検討**していく旨を方針として記載
- テレワークなどの働き方の変化や、コト消費をより重視した消費行動の変化などを踏まえ、立川駅周辺において「**居心地が良く歩きたくなるまちなかづくり**」を推進していく旨の方針を記載
- 立川駅周辺において、創業支援施設が複数立地する利点を生かし、コワーキングスペースの誘導や官民一体となったオープンスペースの柔軟な活用を推進するなど**多様な人材や業種の交流を促す場づくり**を進めていく旨を方針として記載
- 立川駅周辺における**MICE（企業の会議や国際会議、展示会、イベント等）関連施設を誘導**していく旨を方針として記載
- **南武線の連続立体化**に合わせた関連都市計画の手続きを進めていく旨を方針として記載

### 中央地域

- 立川駅周辺における**住宅や駐車場について、適切な配置や規模の在り方を検討**していく旨を方針として記載
- テレワークなどの働き方の変化や、コト消費をより重視した消費行動の変化などを踏まえ、立川駅周辺において「**居心地が良く歩きたくなるまちなかづくり**」を推進していく旨の方針を記載
- 立川駅周辺において、創業支援施設が複数立地する利点を生かし、コワーキングスペースの誘導や官民一体となったオープンスペースの柔軟な活用を推進するなど**多様な人材や業種の交流を促す場づくり**を進めていく旨を方針として記載
- 立川駅周辺における**MICE関連施設を誘導**していく旨を方針として記載

#### 凡例

商業・業務地域	公共公益施設等	幹線道路
地域の中心となる商業地域	公園・緑地	地区幹線道路
沿道型市街地地域	骨格をつくる緑	街区幹線道路
複合市街地地域	中核的な拠点	事業中
公共公益施設地域	地域の拠点	未整備（優先整備路線）
住工農共生地域	生活の中心地	未整備（その他）
住宅市街地地域（※）		河川等
緑農住宅地域（※）		鉄道
農業地域		モノレール
低・中密度住宅地		地域区分
※網掛けの無い場合は低密度住宅地		中学校区
住・工共存地		

