

第1節 未来ビジョン

本市の最上位計画である「立川市第5次長期総合計画（令和7（2025）年4月）」では、本市が目指す10年後のまちの姿である「未来ビジョン」を『魅力咲きほこり つどい華やぐまち 立川 ～新風を吹き込み 美風を守る～』と示しました。

本計画は、中長期的な視点から目指すべき将来の都市像を示すとともに、この「未来ビジョン」をまちづくりの分野から実現する計画でもあることから、本計画においても「未来ビジョン」を立川市の将来像とします。

この実現に向けた「まちづくりの目標」を次節において定めるとともに、この目標を踏まえた方針等を4章以降において示します。

図 立川市第5次長期総合計画における「未来ビジョン」



出典：立川市第5次長期総合計画（令和7（2025）年4月）

第2節 まちづくりの目標

未来ビジョンの実現に向けて、次の5つのまちづくりの目標を掲げます。

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

- 都市機能と自然環境が調和する立川の特徴を生かした魅力的でうるおいのあるまちづくりを進めます。
- 人や企業がつどう都市特性を生かし、商工業や都市農業の振興を推進し、立川のさらなる活力や新たな価値の創造につなげます。

② 誰もが出かけやすく、出かけたくなるまちづくり

- 拠点の形成と道路交通ネットワークの維持・拡充により、暮らしやすい持続可能な都市を形成し、誰もが出かけやすく、出かけたくなるまちづくりを進めます
- 多様な移動手段が確保され、活動を支える都市施設の整備を進めるとともに地域の活力を生かしたまちづくりを進めます。

③ 安全・安心で暮らしやすいまちづくり

- 都市の強靱化を進め安全に安心して生活することが出来るまちづくりを進めます。
- 多様化するライフスタイルに対応した、誰もが暮らしやすい住環境の形成を進めます。

④ 脱炭素社会の実現に向けた環境とまちづくり

- 良好な地球環境を次世代に引き継ぐため、環境負荷の低減につながる脱炭素のまちづくりを進めます。

⑤ 多様な主体による持続可能なまちづくり

- まちづくりに関わる多様な主体の取組支援や、協働による持続可能なまちづくりのしくみづくりを進めます。

第3節 将来都市構造

1. 都市構造の基本的考え方

本市においても令和10（2028）年をピークとして人口減少に転じる見通しであり、少子化、高齢化が深刻化していく状況においても、多摩地域の中心都市としての特徴を生かした魅力的でうるおいあるまちづくりを進めつつ、誰もが出かけやすく出かけたくなる都市の形成が求められます。このため、本市では、概ね20年後となる2040年代の実現を目標として、各拠点の形成と拠点間の交通ネットワークの維持による集約型の地域構造への再編を目指します。

一方、広域的なレベルにおいては、東京都区部とJR立川駅を結ぶ交通ネットワークの維持・強化や市内外を結ぶ幹線道路の整備推進、立川駅周辺の拠点性向上により、多摩地域での中心性の強化を目指します。

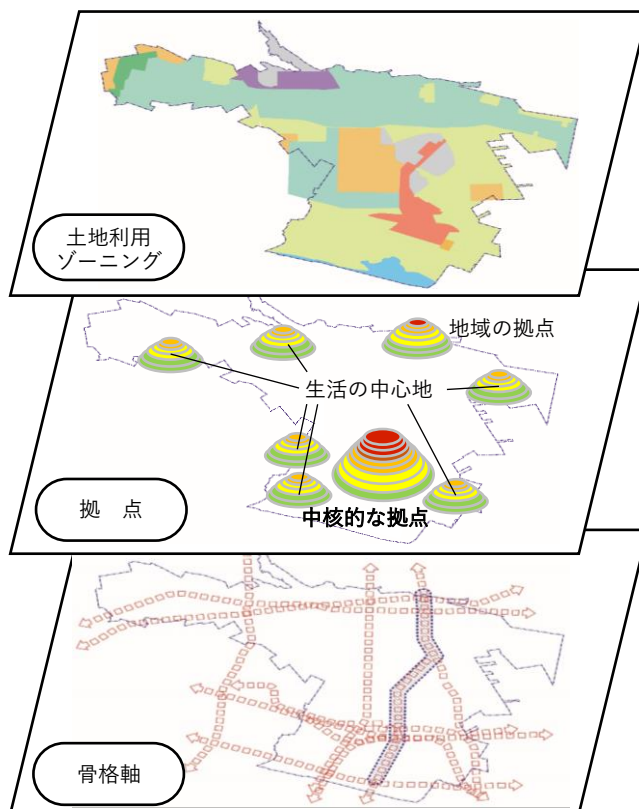
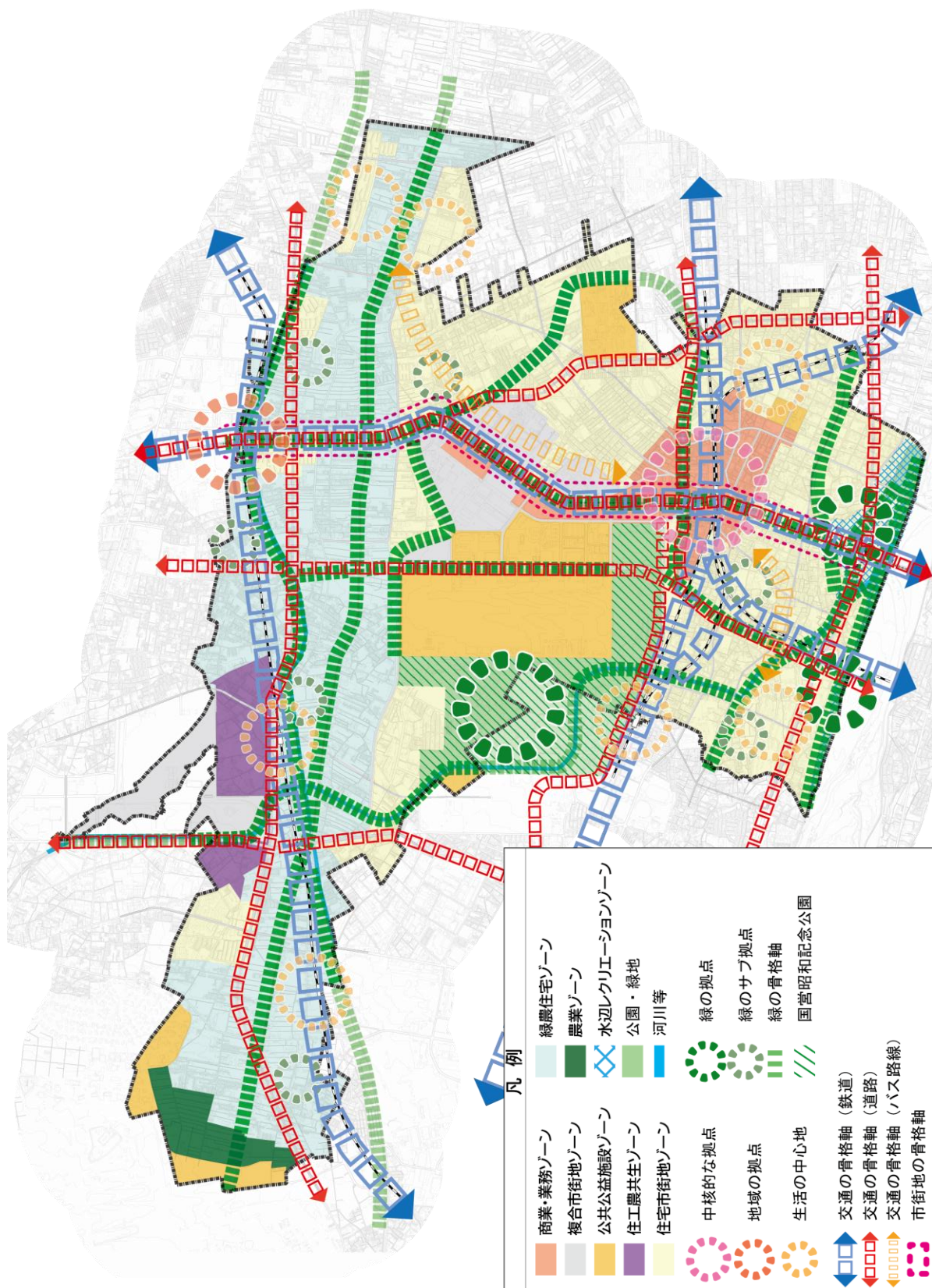


図3-1 将来都市構造の考え方

2. 将来都市構造

本市の将来都市構造は、土地利用の特性を反映した土地利用ゾーニングと地域特性を踏まえ、主要な鉄道駅の周辺等に形成する拠点、拠点間を結ぶ交通の骨格軸、市街地の骨格軸からなるネットワークで構成しています。

図 将来都市構造図



(1) 拠点と交通のネットワークの形成

集約型の地域構造への再編に向け、拠点と交通ネットワークを形成する要素として、次の拠点と骨格軸を位置づけます。

①中核的な拠点

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としてＪＲ立川駅周辺地域および都市軸沿道地域を位置づけます。

②地域の拠点

多摩都市モノレールの延伸や都市計画道路の整備など、将来的な交通ネットワークの拡充を見据え、西武拝島線玉川上水駅周辺地域を位置づけます。

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豊かにす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拠点を目指します。柔軟な働き方や暮らし方にも対応する都市機能の集積を進めます。

③生活の中心地

ＪＲ西立川駅・西国立駅、西武鉄道武蔵砂川駅・西武立川駅といった鉄道駅を中心としたエリアを位置づけます。

また、一団地の住宅施設（既に地区計画に移行済みの団地も含む）のうち、将来にわたり一定の人口密度が見込まれる地域に位置し、かつ、主要なバス路線に近接する若葉町団地、けやき台団地、富士見町団地の周辺を位置づけます。

人々の活動や交流の場となる生活の中心地では、飲食店や診療所などの生活に必要な都市機能の立地を促進し、地域コミュニティや身近な生活を支える拠点として育成します。

④市街地の骨格軸

モノレール路線の区間である都市計画道路 立３・３・２７号 南口大通り線、立８・１・１号 都市軸線、立３・２・３１号 東大通り線、立３・３・３０号 立川東大和線を「市街地の骨格軸」として位置づけます。

⑤交通の骨格軸

周辺都市とのネットワークを形成し、本市の骨格軸となる次の鉄道・路線バス・道路網を「交通の骨格軸」として位置づけます。

■鉄道

広域的な都市間交通網であるＪＲ中央線・南武線・青梅線・五日市線、西武拝島線、及び多摩地域の都市間交通網である多摩都市モノレールを位置づけます。

■路線バス

市内の拠点を結び、鉄道へのアクセスを支える移動の骨格となる主要なバス路線を位置づけます。

■道路

南北骨格軸として、東から、都市計画道路 立３・３・３０号 立川東大和線、立３・１・３４号

中央南北線、立3・4・9号 八王子村山線を位置づけます。

東西骨格軸として、北から都市計画道路 立3・3・3号 新五日市街道線、立3・2・10号 緑川通り線、立3・2・11号 国営公園南線、立3・4・5号 新奥多摩街道線を位置づけます。

写真 広域的な都市間交通網である JR 中央線、西武拝島線



(2) 水と緑のネットワークの形成

緑や水辺は、本市の景観の主要な構成要素の一つであるとともに、防災上の避難場所、緩衝帯や、貴重なオープンスペース、生物多様性の保全に寄与するなど多様な機能を有しています。

水と緑のネットワークの視点から、次の「緑の拠点」と「緑の骨格軸」を位置づけます。

①緑の拠点

国営昭和記念公園と立川公園、多摩川緑地を「緑の拠点」として位置づけます。

また、全市的な配置バランスを考慮し、富士見公園周辺や砂川公園、川越道緑地等の大規模な公園・緑地を「緑のサブ拠点」として位置づけます。

②緑の骨格軸

玉川上水や残堀川、多摩川周辺、立川崖線、主要地方道7号杉並あきる野線(五日市街道)、栄緑地を「緑の骨格軸」として位置づけます。

また、「緑の骨格軸」を補完しネットワークを形成する軸として、都市計画道路 立3・3・27号 南口大通り線、立8・1・1号 都市軸線、立3・2・31号 東大通り線、立3・3・30号 立川東大和線を位置づけます。

写真 「緑の拠点」となる国営昭和記念公園



写真 「緑の骨格軸」となる玉川上水



(3) 土地利用ゾーニング

①商業・業務ゾーン

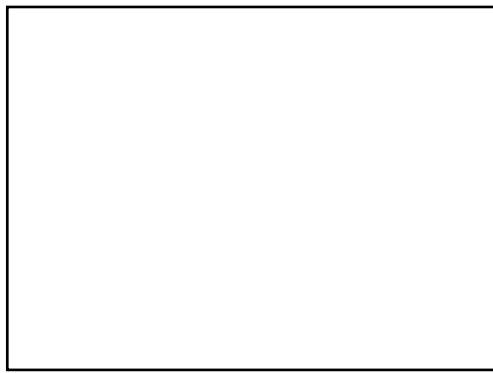
J R 立川駅周辺と都市軸沿道等を「商業・業務ゾーン」として位置づけます。

多摩地域の中心都市として、人々の暮らしを支えるために必要な商業・業務機能の充実と、文化・交流施設等を図るゾーンです。

写真 J R 立川駅周辺



写真 都市軸沿道



②複合市街地ゾーン

村山工場跡地や高松町北側の大規模な民間企業用地、「立川基地跡地東側地区」の市街化調整区域については、将来、土地利用転換が考えられることから、「複合市街地ゾーン」として位置づけます。

③公共公益施設ゾーン

立川広域防災基地周辺、市庁舎周辺、「立川基地跡地西側地区」、「立川基地跡地昭島地区」、「西国立駅西地区」等、公共公益施設が集積する区域を「公共公益施設ゾーン」として位置づけます。

④住工農共生ゾーン

武蔵村山市に隣接する西武拝島線以北の上砂町周辺を「住工農共生ゾーン」として位置づけます。

⑤住宅市街地ゾーン

J R 中央線・青梅線以南や高松町、曙町、栄町周辺、一団地の住宅施設を「住宅市街地ゾーン」として位置づけます。

⑥緑農住宅ゾーン

五日市街道を中心とした市北部の農地と低層住宅地が広がる区域を「緑農住宅ゾーン」として位置づけます。駅周辺の基盤整備と緑を生かした計画的なまちづくりを進めるゾーンです。

⑦農業ゾーン

西砂町周辺の市街化調整区域を「農業ゾーン」として位置づけます。
良好な営農環境が広がる地域です。

写真 市北部の生産緑地



⑧水辺レクリエーションゾーン

多摩川左岸の河川緑地周辺を「水辺レクリエーションゾーン」として位置づけます。

第1節 土地利用の方針

(1) 基本的な考え方

①拠点の形成

各拠点の位置づけに応じた都市機能の集積により、将来都市構造の実現を目指します。

②住居系市街地における良好な環境の創出

住居系市街地においては、日常的な利便性向上、生活道路の整備等による交通利便性の向上等、良好な住環境の形成を図ります。今後の人口減少に伴う宅地需要の減退や空き家の増加などを見据え、最低敷地面積の活用等によりゆとりある住環境の形成を図ります。ライフスタイルの多様化を踏まえ、第一種低層住居専用地域において複合的な土地利用の誘導を検討します。

③豊かな緑や歴史・風土を守り生かした良好な市街地環境の創出

脱炭素社会の実現と生物多様性の確保に向けた取組を進め、地域の豊かな緑や自然、風土や歴史を守り生かした市街地環境の創出を図ります。

やむを得ず生産緑地を宅地化する際は、農家や周辺住民の意向を踏まえて、地区計画制度等により、地区の特性にふさわしい良好な環境形成への誘導を図ります。

④新たな土地利用転換への柔軟な対応・都市計画制度の有効活用

社会環境の変化やまちづくりの動向にあわせ、用途地域や地区計画制度、特別用途地区等の都市計画手法の活用により市街地形成を図ります。

大規模な土地利用転換や開発事業に際しては、適切な土地利用を誘導するため新たなスキームを検討します。

(2) 整備方針

①商業・業務地域

広域的な観点から、商業・業務機能の集積の強化・充実と、文化・交流機能など多様な都市機能の高度な集積を誘導するとともに、イノベーションの創出や多様化するライフスタイルの実現を支える都市機能の集積を図ります。

一方で、日常生活に関わる商業機能については、立川駅前にふさわしい土地利用とのバランスを取りつつ充実を図ります。また、住宅については、中核的な拠点としての都市機能の集積に配慮し、商業・業務機能の立地を阻害しないよう立地や規模等を誘導します。

こうした方針を前提として、関係団体等とともに立川駅周辺における適切な土地利用の誘導に向けた検討を行い、将来像として共有します。これを基に、脱炭素化の実現や生物多様性の保全にも配慮しながら、にぎわいが連続した土地利用を誘導します。

J R 立川駅周辺地域では、基盤整備による高度利用の促進や都市計画制度を活用したよりきめ細やかな土地利用の誘導により、土地の合理的で健全な高度利用や都市機能の更新を図ります。

都市軸沿道地域では、多摩のオンリーワン施設等により多摩地域の中心都市にふさわしい魅力ある都市機能を維持します。

②地域の中心となる商業地域

西武拝島線玉川上水駅周辺地域は、広域的な観点において地域の拠点としての機能が求められています。多様な働き方や暮らし方に対応した都市機能の集積を検討します。

J R西立川駅・西国立駅、西武拝島線西武立川駅を中心としたエリアは、生活の中心地として日常生活に関わる商業機能の集積を図ります。

西武拝島線玉川上水駅南側の都市計画道路 立3・3・30号 立川東大和線沿道、高松町2丁目、3丁目の都市計画道路 立3・5・28号 北口大通り線沿道、栄町4丁目、羽衣町1丁目、2丁目、富士見町1丁目、2丁目の各地区幹線道路等の沿道は、地域の暮らしを支える商業地として整備を図ります。

③沿道型市街地地域

主要な幹線道路沿道については、低層部は商業・業務機能の立地を図り、中層部は住宅供給を促すことにより、騒音等の環境問題や防災、後背地の低層住宅地の住環境等に配慮した沿道型市街地の形成を図ります。

④複合市街地地域

「村山工場跡地地区」は、関係権利者の意向を踏まえながら、「まちづくり方針」に基づく土地利用の誘導と緑地機能の確保・創出を図ります。

「高松町北側地区」と市街化調整区域である「立川基地跡地東側地区」は、関係権利者の意向を踏まえながら、計画的な市街地の形成を目指して土地利用の方向性を検討します。

⑤公共公益施設地域

■ゆとりと落ち着きのある市街地環境の形成

公共公益施設の集積する地域として、必要な機能の維持・向上を図るとともに、ゆとりと落ち着きのある市街地環境の形成を図ります。

写真 公共公益施設が集積する市庁舎周辺



写真 クリーンセンターたちむにい



■基地跡地等のまちづくり

「立川基地跡地西側地区」は、運動公園等の整備を検討します。

■広域防災拠点機能の維持・向上

国や都と連携して、南関東地域における広域防災拠点機能の維持・向上を図ります。

■「西国立駅西地区」のまちづくり

「西国立駅西地区」は、南武線連続立体交差化計画の進捗に合わせ、生活、文化・交流、医療福祉等の拠点を形成し、にぎわい等の創出を図ります。

⑥住工農共生地域

■操業環境の維持・向上

工業振興を図る地域として、都市計画制度の活用による周辺環境に配慮した操業環境の維持・向上を図ります。また、工場事業者等に向けて環境に関する助言等を積極的に行うとともに、必要に応じて指導を行います。

■計画的な土地利用転換の誘導

大規模低未利用地等においては、新たな土地利用転換により、工業系土地利用が減り、住居系用途等の土地利用が増加傾向にあります。今後、幹線道路の築造など土地利用の状況が変化することが想定されるため、地権者や周辺住民の意向を踏まえながら、望ましい土地利用の方向性を検討し、地区計画制度等を活用して、中高層住宅や開発行為等の計画的な誘導を図ります。

■都市農地の保全

市街化区域内の農地は、市街地の貴重な緑、オープンスペース、また都市農業の基盤として、生産緑地地区制度を活用して保全を図ります。

⑦住宅市街地地域

■良好な住環境の形成

市街地の規模に合わせ、段階的な密度・高さの住宅地を誘導することで良好な住環境の保全・形成を図ります。

J R 立川駅を中心とする商業・業務地域に隣接する住宅地については、都市施設整備や地区計画制度等の活用により、良好な住環境の形成を図ります。

その周辺の住宅地や住宅団地については、低・中密度住宅地として位置づけ、良好な住宅市街地の形成を図ります。

主要な幹線道路沿道や各駅周辺では、都市計画制度の適切な運用により、日常生活に必要な商業施設等の都市機能と住宅が調和し、商業施設等の後背地の住環境に配慮した市街地の形成を図ります。第一種低層住居専用地域においては、特別用途地区等の活用による複合的な土地利用の誘導により、誰もが暮らしやすい住環境の形成を図ります。

■良好な住環境の保全

現在、良好な住環境が形成されている地区では、地区計画制度や建築協定等を活用して、引き続き住環境の維持・保全を図ります。

■個別更新による市街地環境の改善

地区計画制度や建築協定等を活用して、周辺環境に配慮した個別建物の建替え・更新を誘導し、市街地環境の改善を図ります。

■計画的な住環境の更新

更新時期に来ている市内の一団地の住宅施設の建替えにあたっては、「一団地の住宅施設の都市計画の見直し方針」に基づき、地区計画制度等を活用して、良好な住宅市街地への誘導を図るとともに、建替えにより創出される用地については生活利便施設の誘導を図ります。

⑧緑農住宅地域

■良好な住環境の保全・形成

現在、良好な住環境を形成している地区については、引き続き住環境の維持・保全を図ります。その他の住宅地については、低密度住宅地として、ゆとりある住環境の形成を図ります。第一種低層住居専用地域においては、特別用途地区等の活用による複合的な土地利用の誘導により、誰もが暮らしやすい住環境の形成を図ります。

■西武拝島線沿線まちづくりの推進

西武拝島線各駅を中心としたエリアの地域の拠点・生活の中心地では、既存農地との調和に配慮しながら、道路をはじめとした生活基盤の整備にあわせて、用途地域の見直し、地区計画制度の活用等により日常生活に関わる商業機能等の誘導を図ります。

西武立川駅、武蔵砂川駅周辺については、土地地区画整理事業等の面整備手法の検討や地区計画制度の活用等を図り、駅周辺環境の整備とあわせた計画的な市街化を図ります。

■都市農地の保全と良好な環境形成

市街化区域内の農地は、市街地の貴重な緑、オープンスペース、また都市農業の基盤として、生産緑地地区制度を活用して保全を図ります。やむを得ず生産緑地を宅地化する際は、農家や周辺住民の意向を踏まえて、地区計画制度等の活用により、地区の特性にふさわしい良好な環境形成への誘導を図ります。

⑨農業地域

西砂町周辺の市街化調整区域については、「農業地域」として都市農業の持つ多様な機能を発揮させるため、適切な保全を図ります。

⑩水辺レクリエーション地域

多摩川左岸や立川公園周辺等の市内の貴重な水辺については、適切な維持管理に努めるとともに、市民のレクリエーション資源やうるおいのあるまちづくりへの活用を図ります。

⑪公共施設の土地利用

■跡地の活用

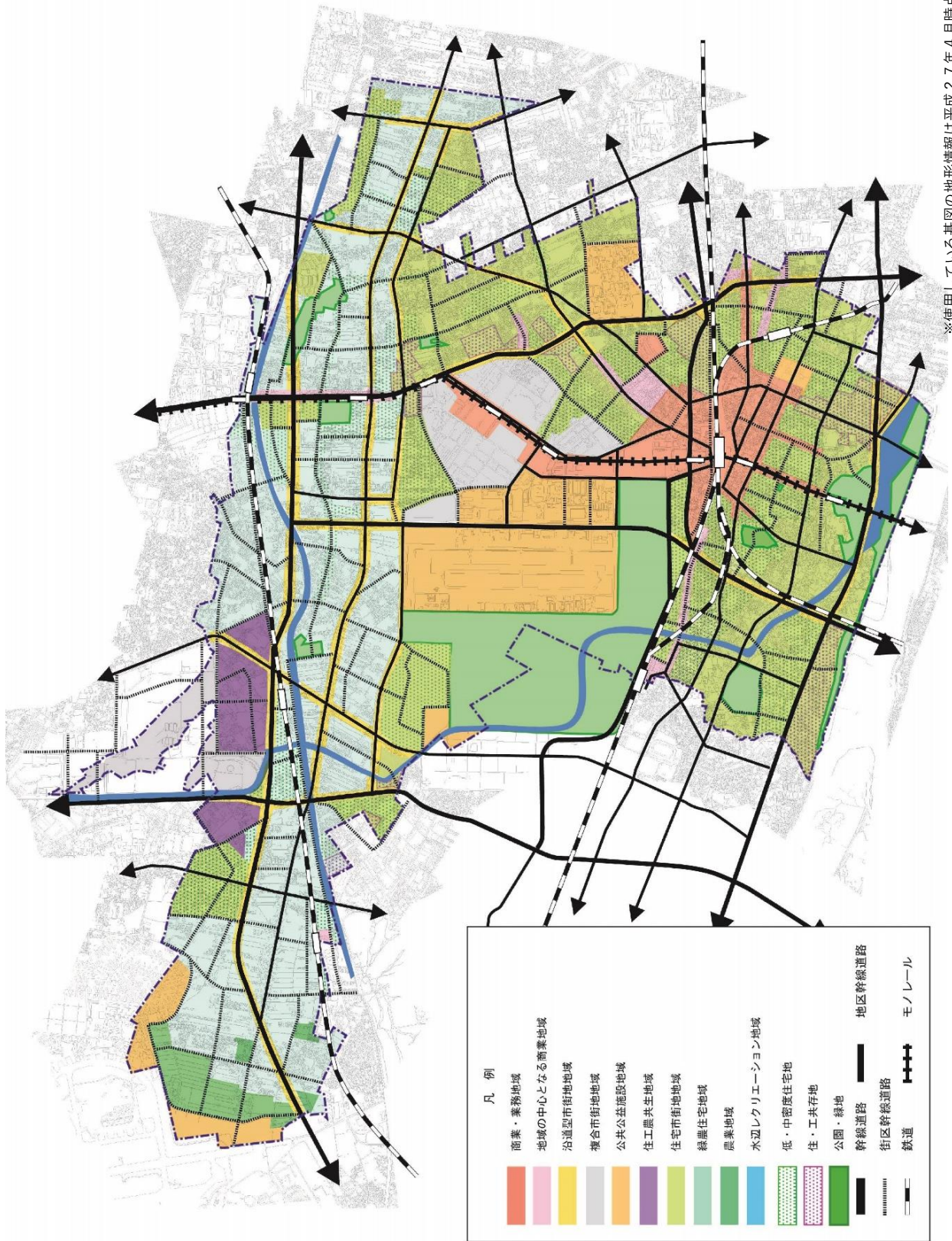
「公共施設再編計画（平成29（2017）年）」等により集約再編された施設の跡地活用については、地域特性やまちづくりの課題を踏まえ、必要に応じて地区計画制度等の活用

より、適切な土地利用の誘導を図ります。

■施設の立地検討

集約型の地域構造の実現に向けて、身近な地域における人々の活動や交流の場となっている施設については、公共交通によるアクセスを考慮し、地域の拠点や生活の中心地などの拠点への誘導・再編を目指します。

図 土地利用方針図



※使用している基図の地形情報は平成27年4月時点のものです。

第2節 道路・交通の整備方針

(1) 基本的な考え方

①持続可能な公共交通ネットワークの構築

都市間を結ぶ鉄道・多摩都市モノレールの維持・強化や、拠点間を結ぶ主要なバス路線のネットワークの維持、多様な移動手段の展開など、交通手段の適切な役割分担のもと、様々な交通手段を乗り継ぐことで、出かけたい場所まで移動することができる持続可能な公共交通ネットワークの構築を目指します。

写真 多摩都市モノレール



写真 自転車の走行環境や歩道の整備



②官民が連携した都市空間の創出

官民が連携し、民有地と道路空間の一部を一体的に有効活用することにより、「居心地が良く歩きたくなるまちなかづくり」を目指します。

③道路網の形成

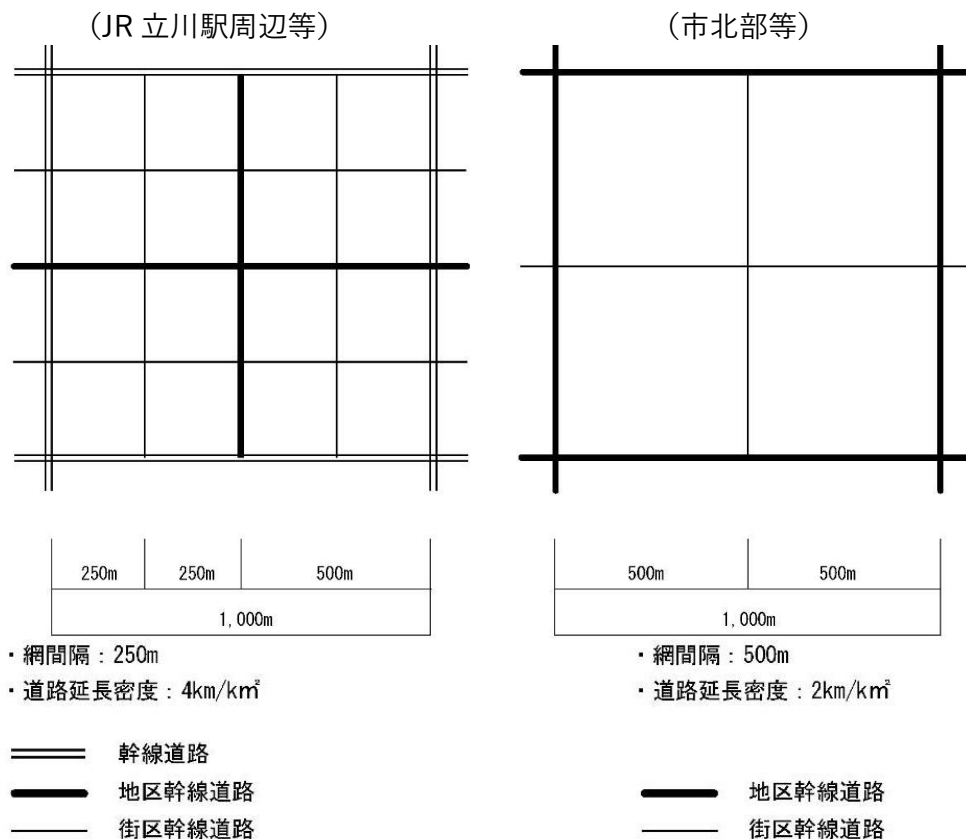
道路網の形成にあたっては、近隣の都市間交通に対応し、都市の骨格となる幹線道路、地区の骨格となる地区幹線道路、街区を構成する街区幹線道路、区画道路等、序列ある道路体系の構築を目指します。

幹線道路は、広域ネットワークの確立や近隣の都市間連携を強化する路線として位置づけられます。地区幹線道路は、居住地区を明確にし、居住地区内への通過交通の進入を防止します。幹線道路と地区幹線道路により、市内全域を500m～1,000mのグリッドに分割し、都市の骨格を形成します。

人口密度の高いJR立川駅周辺等は500mグリッドを目標とし、人口密度の比較的低い市北部等については1,000mグリッドを目標に居住地区とし、街区幹線道路を配置し各居住地区の形成を目指します。

街区幹線道路は、幹線道路あるいは地区幹線道路に囲まれた街区の骨格となる道路で、交通機能とともに災害時の避難路や植樹帯の設置等による快適な都市空間を創出する等、防災性の向上や住環境の保全機能を担うものとします。

区画道路は、沿道の土地、建物へのアクセス機能を有する路線として位置づけ、地区の状況にあわせ必要な幅員の確保に努めます。



(2) 整備方針

①道路の整備

■幹線道路・地区幹線道路の整備

◇ 計画的な幹線道路・地区幹線道路等の整備

「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）（平成28（2016）年）」では、「都市活力の強化」「都市防災の強化」「安全で快適な都市空間の創出」「都市環境の向上」を都市計画道路の整備に関わる基本目標としています。

この方針に基づき、東京都が優先的に整備すべき南北の骨格幹線道路となる都市計画道路 立3・3・30号 立川東大和線（立3・4・8号線以南）、立3・1・34号 中央南北線、南北の地区幹線道路となる立3・4・15号 立川駅西線、立3・2・38号 国営公園西線（立3・2・16号線以北）、東西の骨格幹線道路となる 立3・3・3号 新五日市街道線、立3・4・5号 新奥多摩街道線については、**次期計画に合わせて修正予定**早期事業化を要請します。

幹線道路の都市計画道路 立3・2・10号 緑川通り線（立3・4・24号線、立3・4・25号線以东）、街区幹線道路の立鉄中付第1号線については、東京都が施行する 立3・3・30号 立川東大和線と合わせて整備を進めるとともに、立鉄中付第2号線についても整備を進めます。

地区幹線道路の都市計画道路 立3・4・15号 すずかけ通り線（市道東112号線～立3・4・21号線まで）、立3・4・21号 国立駅東大和線の市施行区間については、未整備区間の整備を進めます。

◇鉄道の立体化

市内の交通を分断要素ともなっていることから、J R 青梅線の立体交差化や、西武拝島

線と道路の立体化の促進について関係機関に要請します。また、連続立体交差化に向けた都市計画決定手続きが進められているＪＲ南武線（谷保駅～立川駅間）については、早期事業化と整備を促進します。

◇ 社会環境の変化、まちづくりの進捗状況に応じた幹線道路・地区幹線道路の検討

「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）（平成28（2016）年）」において、計画内容再検討路線に位置づけられた幹線道路の都市計画道路 立3・3・3号新五日市街道線（都道162号～西砂町八丁目区間）は、その西側の区間も含め都市計画の内容について検討し、必要な手続等に向けた準備を進めます。

次期計画に合わせて
修正予定

その他の未整備の都市計画道路については、事業着手までにさらに期間を要することから、広域的なネットワークの形成を前提に、改めて都市計画道路網について検討します。

■生活道路の整備

◇ 安全で快適な市民の生活基盤となる街区幹線道路の計画的整備

街区幹線道路は、災害時の主要な避難路、遮断帯としても機能するように、計画的な整備を推進します。市北部の農地が多く分布する地区においては、市街地のスプロール化を防止するため、街区幹線道路の計画的な配置を行います。

なお、「立川市道路整備基本計画（平成12（2000）年）」は策定から20年以上が経過しており、人口分布の変化や実現性の低い区間などが見られることから、内容を精査のうえ見直しを行います。

一方、快適な歩行空間の確保や防災、都市景観等の観点から、「立川市無電柱化推進計画（令和2（2020）年）」に基づき、無電柱化を進めます。

◇ 建築行為・開発行為にあわせた区画道路・私道の改善

地区の実状に配慮し、宅地の造成、建物の建設や建替え等に合わせた区画道路・私道の整備・誘導を行います。

宅地造成等に伴う開発行為により整備される道路については、円滑な日常の移動や災害時の避難が可能となるよう誘導するとともに、無電柱化の促進について東京都の動向を注視しながら取り組みます。

②公共交通ネットワークの確保

■鉄道・多摩都市モノレールの利便性向上

東京都区部中心部とのネットワークの充実による、利用者の利便性向上や都市間連携の強化を図るため、ＪＲ中央線複々線化の早期事業化を関係機関に要請します。

南北交通機能の強化を図るため、多摩都市モノレールについて、上北台～箱根ヶ崎間の整備促進と、町田方面への早期実現について関係機関に要請します。

■持続可能なバス交通網等の確保

都市活動を支える公共交通の維持や、地域内の日常生活における移動需要への対応のため、「立川市地域公共交通計画（令和8（2026）年）」に基づき、近隣都市間や拠点間を結ぶ主要なバス路線の維持とともに多様な移動手段を展開します。

③歩行者・自転車空間の整備

■歩行者にやさしい道づくり

「東京都福祉のまちづくり条例」に基づき、歩道の段差解消や視覚障害者誘導用ブロックの設置等ユニバーサルデザインの視点に立った整備を進めます。

既存の幹線道路・生活道路については、計画的な改良による歩行者・自転車利用者の安全を重視した道路整備や無電柱化等を進めるとともに、地区計画制度の活用による歩道状空地の確保など、歩行空間の拡充を図ります。

■自転車利用環境の整備

「第2次自転車活用推進計画（令和7（2025）年）」に基づき、環境にやさしい自転車の利用促進や、歩行者・自転車・自動車がともに安全に通行できる環境の整備（自転車ナビマーク、自転車ナビラインの設置）を進めます。

また、シェアサイクル事業の展開により、市民だけでなく来訪者も自転車を利用できる環境づくりを進めるため、ポート設置を促進します。

■にぎわい・交流空間の形成

歩行者の安全性を確保した上で、地元関係者の合意形成に基づく地域の活性化に資する歩道・広場等の活用を図ります。特に、ＪＲ立川駅周辺では、官民が連携し、民有地と道路空間の一部を一体的に有効活用することにより、人々の出会いや交流を生み出す都市空間を創出し、まちの魅力向上を図ります。

「立川駅前歩道立体化計画（平成20（2008）年）」におけるデッキについては、沿道の土地利用と合わせて一体的な検討が必要であることから、関係団体等とともに行うＪＲ立川駅周辺の土地利用の検討と合わせて、まちの魅力向上に向けた歩行空間のあり方を整理し、これを踏まえた計画の見直し等を進めます。

また、将来的な再整備に向けた民間活力による再整備のしくみについても研究を進めます。

写真 サンサンロードのイベント活用

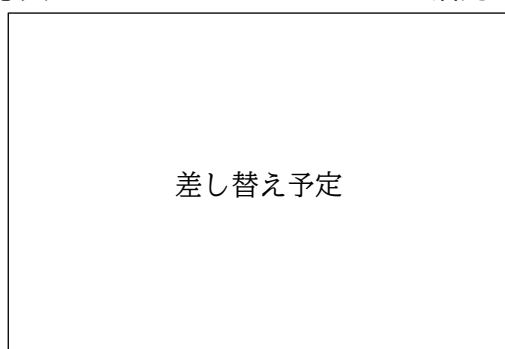


写真 ＪＲ立川駅北口のタクロス広場



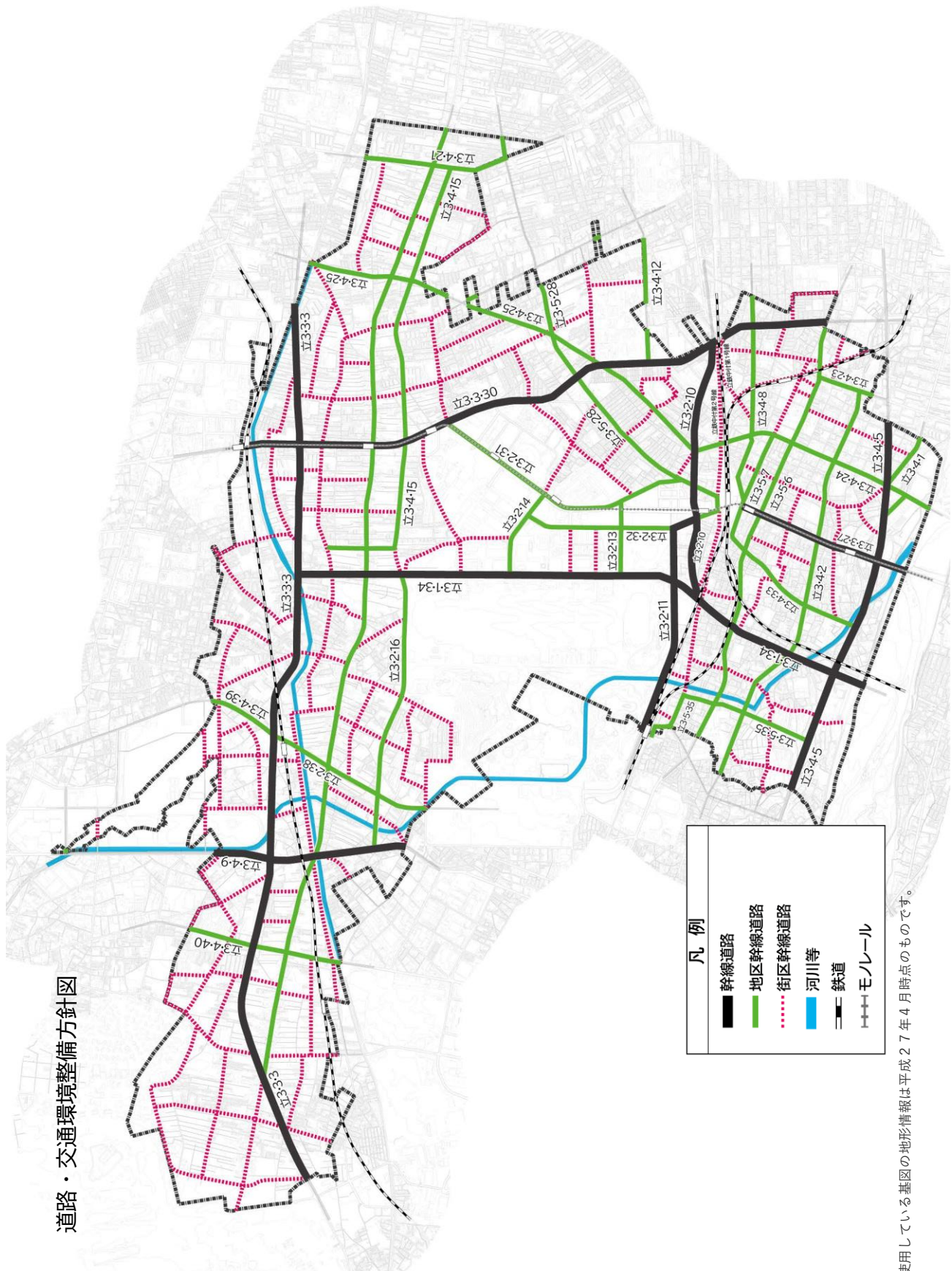
④交通結節点の整備

ＪＲ立川駅周辺地域の駐車場については、これまでの量的な整備から転換し、安全な歩行空間や魅力ある街並み形成、質の高い都市空間を形成する観点から、附置義務台数の見直しや適切な配置、集約化を検討します。

西国立駅においては、ＪＲ南武線連続立体交差化計画に合わせて交通広場の整備を推進します。

生活の中心地内の一団地の住宅施設については、交通広場（バス停車場）を確保するとともに、モビリティハブの整備を検討するなど、交通結節機能の向上を図ります。

図 道路・交通環境整備方針図



※使用している基図の地形情報は平成27年4月時点のものです。

第3節 みどり・環境の形成方針

(1) 基本的な考え方

今ある貴重な緑を守るとともに、あらゆる場所に新たな緑を創出して緑の総量（みどり率）を維持するため、生物多様性に配慮しながら、都市計画公園・緑地の整備、農地等の保全を推進するとともに、多様な主体との協働により、みどりの保全・創出と質の向上を目指します。

また、これと合わせて再生可能エネルギーの導入などエネルギーの有効活用と環境負荷の少ない建築物の普及や交通体系の形成を進め、脱炭素社会の実現を目指します。

(2) 整備方針

①水と緑のネットワーク形成

■緑の拠点・軸線の形成

◇ 緑の拠点の形成

「緑の拠点」である立川公園（総合公園）、多摩川緑地（都市緑地）の整備を図ります。また、「緑のサブ拠点」である富士見公園（総合公園）、砂川公園（近隣公園）、川越道緑地（都市緑地）等の整備を図ります。

◇ 緑の軸線の形成

「緑の拠点」とともに、緑の骨格を形成する「緑の骨格軸」である五日市街道のケヤキ並木、水系軸である玉川上水、残堀川～根川、多摩川、立川崖線の緑、栄緑地は、都市計画制度等を活用して保全を図るとともに、これらの「緑の骨格軸」を補完するネットワークを形成する緑の軸線として、幹線道路の緑化を推進します。

◇ 厚みとつながりのあるみどりの充実

「緑の拠点」や「緑の骨格軸」に隣接する民間開発事業においては、積極的な緑化を誘導し、厚みとつながりのある水と緑のネットワーク形成を図ります。

■地域の緑の保全・創出

◇ 市街地の緑の保全・創出

市街地においては、地域特性に応じ、緑豊かな、憩いとやすらぎのあるまちづくりを進め、緑の保全・創出を推進します。

◇ 計画的な緑の創出

市街地開発事業や、幹線道路整備等の事業の中で計画的な緑の導入を図ります。

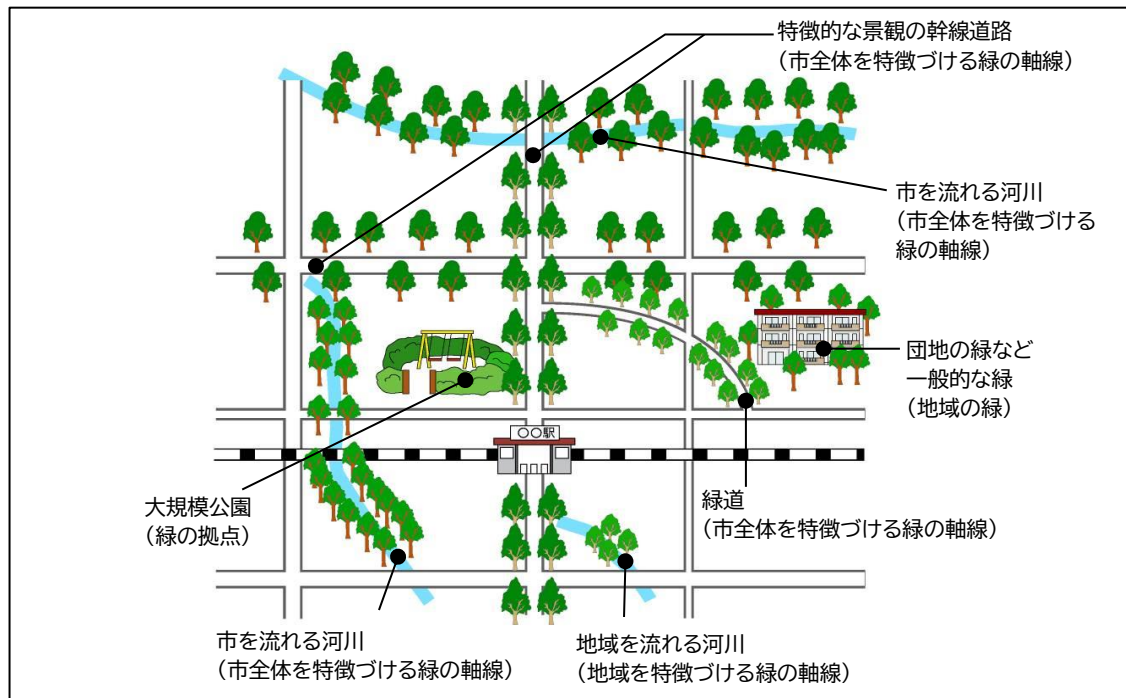
宅地開発等まちづくり指導要綱等を活用した民有地の緑化や接道部の緑化、東京都の「東京における自然の保護と回復に関する条例」に基づく、屋上緑化や壁面緑化により緑の創出を図ります。

緑化重点地区の拡大を積極的に検討するとともに、市民緑地認定制度等の活用により、民有地内の緑化を推進します。特にJR立川駅周辺においては、官民が連携し、民有地と公園等の一部を一体的に有効活用することにより、人々の出会いや交流を生み出す都市空間の創出に取り組みます。

◇ 歴史的な緑の保全

市街地における神社の緑や街角の大樹、屋敷林、分水・用水路等、地域の歴史・風土を伝える地域資源である緑の保全を図ります。

図 公園・緑地等の整備の考え方



②都市農地の保全

都市農地は、新鮮で安全・安心な農産物の供給とともに、防災や良好な景観形成、雨水の貯留・浸透、地下水の涵養、農作業体験・学習・交流の場等の多面的機能をもつことから、生産緑地地区制度や都市農地貸借円滑化（立川市農地バンク制度）を活用するほか、東京都独自の制度である「農の風景育成地区」の指定も視野に入れながら、保全を図ります。また、やむを得ず生産緑地を宅地化する際は、農的空間を残した開発行為の誘導策を検討します。

③計画的、効率的な公園・緑地の整備、維持管理

■計画的な公園・緑地の整備

「立川市緑の基本計画（令和8（2026）年）」に基づき、市全体の緑の骨格となる拠点として、総合公園等の都市基幹公園の整備を推進します。清掃工場跡地については、「若葉町まちづくり方針（令和5（2023）年）」を踏まえ、隣接する若葉緑地と一体的な活用を進めます。

各地域の開発動向等を踏まえ、良好な市街地環境と生活に身近な緑を確保するため、適正な誘致圏を基本としながら、地区公園、近隣公園・街区公園など住区基幹公園を適正に配置します。

■社会環境の変化、まちづくりの進捗状況に応じた公園・緑地の見直しと更新

長期未着手の都市計画公園・緑地の見直しにあたっては、「都市計画公園・緑地の整備方針（令和2（2020）年）」等をもとに検討します。

老朽化が進む公園・緑地については、「立川市公園施設長寿命化計画（平成27（2015）

年)」等に基づき、公園施設等の計画的な更新や改修を推進します。

「立川市公園施設等管理運営方針（令和8（2026）年）」に基づき、計画的な公園の再編や、開発行為により市に提供される公園設置基準等の見直し、民間活力の導入等により、新たな時代のニーズに応えた市民のための公園づくりに取り組んでいきます。

■市民・事業者等との協働による公園施設・緑地等の維持管理・更新

公園等清掃美化協力員会制度等による市民との協働のほか、官民連携手法の活用による事業者等との協働により、公園の維持管理や更新、質の向上を図ります。

④省エネルギー化の推進

まちづくりにあたっては、最先端の省エネルギーや再生可能エネルギー機器等の普及促進を図ります。

公共施設においては、新築・建替え時にZ E B R e a d y以上の実現を目指すとともに、改修時には省エネルギー性能の向上を図ります。

大規模開発事業や都市開発諸制度を活用する事業に対しては、省エネルギー性能の高い建築物を誘導するとともに再生可能エネルギーの導入促進を進めます。

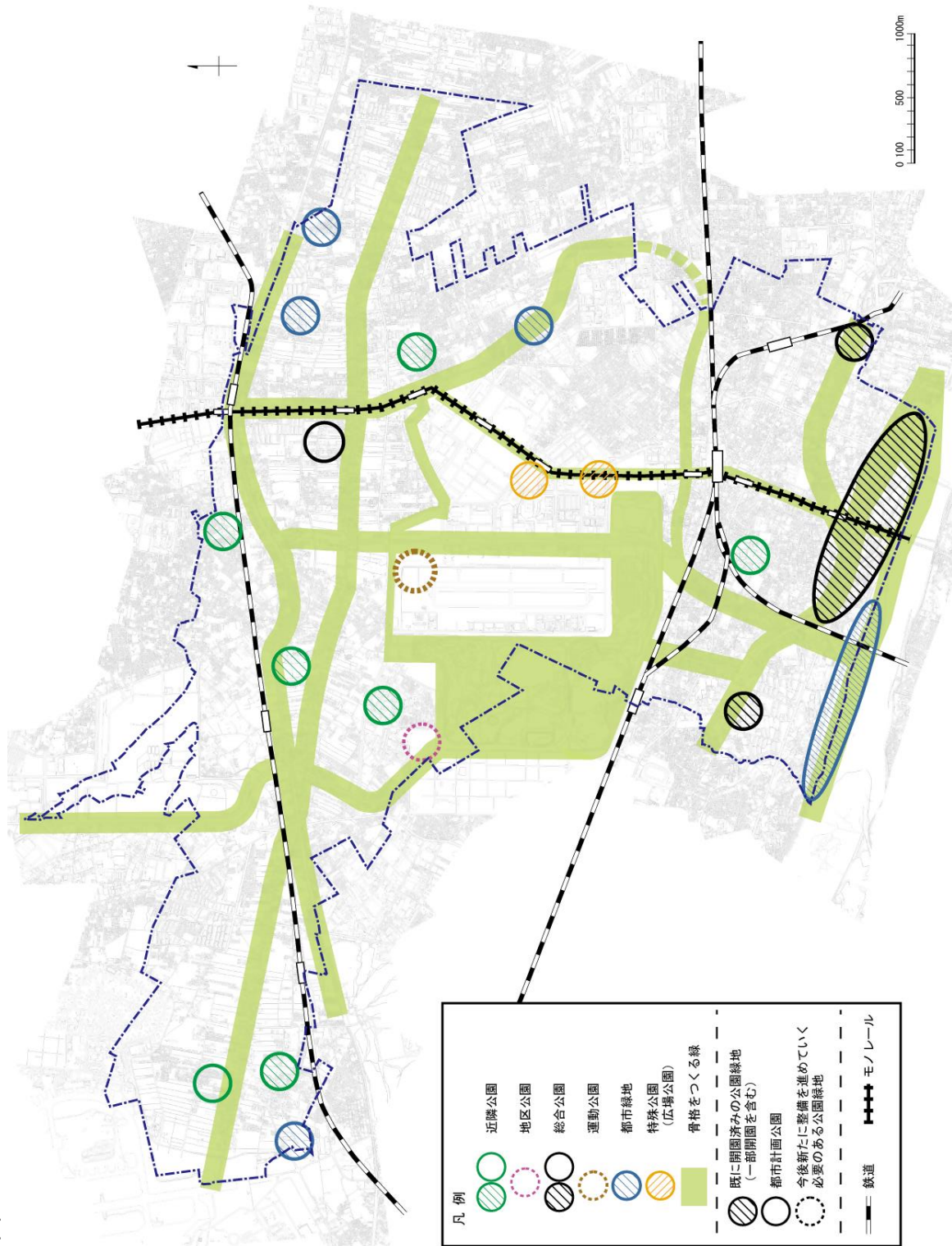
⑤環境負荷の少ない都市の形成

都市の二酸化炭素排出量を削減するため、広域交通ネットワークの形成や鉄道立体化等の推進による交通渋滞の解消を図ります。

また、公共交通ネットワークの整備・充実による利用促進、自転車の走行環境整備による利用促進やシェアサイクルの普及促進を図ります。

さらに、二酸化炭素の吸収源である緑の保全や創出等により、環境負荷の少ない都市の形成を進めます。

図 緑の配置方針図



第4節 都市景観の形成方針

(1) 基本的な考え方

本市の魅力は、新田開発に由来する農地、寺社等の歴史や文化を伝える趣、残堀川・玉川上水の水の流れと周辺に連なる緑によるうるおいある環境、都市軸周辺やJR立川駅等のにぎわいの拠点、崖線等の特徴的な地形、国営昭和記念公園等のまとまりのある緑等、地域の特性が共生しているところにあります。

歴史と文化とともに継承されてきた「豊かな緑」と、多摩地域の中心都市として多様な人々が生活・活動・交流する「活力ある都市」とが心地よくつながる魅力的な景観をつくり、次世代に受け継ぐことを目指します。

(2) 整備方針

①総合的な景観行政の推進

「立川市景観計画（平成30（2018）年）」に基づき、関係法制度の活用等を図りながら、総合的な景観行政を推進します。なお、「立川市景観計画（平成30（2018）年）」については、上位・関連計画や社会の変化、まちづくりの動向を踏まえるとともに、夜間景観のあり方を示すなどの見直しを検討します。

立川崖線や玉川上水など近隣市とまたがって形成されている景観の保全について、広域的に連携を図りながら取り組むとともに、道路や河川、公園等を活用しながら、国、都と連携した景観づくりに取り組みます。

良好な景観の形成を担保していくため、道路や公園、公共施設等の整備や屋外広告物の表示等、市民や事業者との連携についてしくみを検討します。

②地域の特性を生かした良好な景観の形成

「景観法」及び「立川市景観条例」や「東京都屋外広告物条例」に基づく届出・許可制度による対象建築物等への規制誘導、景観地区制度や地区計画制度等による地区独自の景観形成等により、地域特性を生かした景観の形成を図ります。

③地域の景観資源等の活用

歴史や文化を伝える大切な建築物や樹木等を積極的に保全・活用していくために、保存樹木や樹林指定等の制度活用、「景観法」及び「立川市景観条例」に基づく景観重要建造物・景観重要樹木の指定、文化財制度等を活用して、民有地に残されている歴史ある資源や地域住民に親しまれてきた貴重な緑の保全を図ります。

④市民・事業者・行政の協働による景観の形成

市民・事業者・市は、自らの役割を果たすとともに、相互の役割を理解し、本市の良好な景観形成に向けて、協働・連携を図ります。

さらに、景観アドバイザー制度の活用や、景観づくりに関する市民講座の開催等による景観教育の推進等、景観に対する市民・事業者への意識啓発を図ります。

第5節 安全・安心のまちづくりの方針

1. 福祉のまちづくり方針

(1) 基本的な考え方

ユニバーサルデザインの理念に基づき、高齢者や障害者を含めたすべての人が、安全で、安心して、かつ、快適に暮らし、または訪れることが出来るまちづくりを目指します。

(2) 整備方針

①適切な福祉機能の配置

民間の知恵や手法を導入する等、子どもから高齢者まで、幅広い市民の利用に配慮しながら、将来都市構造を踏まえた適正な福祉機能の配置に努めます。

②誰もが暮らしやすい市街地の形成

「東京都福祉のまちづくり条例」に基づき、公共交通施設や道路、公園においては、歩道の段差解消や視覚障害者誘導用ブロックの設置等の整備を進めるとともに、建築物においても、出入り口、通路、エレベーター、階段、便所、駐車場等、誰もが安心して利用できる、ユニバーサルデザインの視点に立った施設整備を推進します。

道路においては、安全に通行できるよう、歩行空間の拡大や段差解消とともに、無電柱化、違法駐車・放置自転車対策、たて看板等の障害物対策を推進します。

2. 住宅・住環境の整備方針

(1) 基本的な考え方

高齢者や子育て世代、障害者などあらゆる人々が暮らしやすい場を提供するとともに、利便性、快適性の高い働く場と居住の場の融合を図るなど、ライフスタイルや価値観の多様化に応じて、住み、働き、憩う場を選択することができる都市を目指します。

(2) 整備方針

①良質な住宅ストックの形成

■質の高い住宅の誘導

バリアフリーに対応した、長期使用が可能な住宅や環境に配慮した住宅等の良質な住宅ストックの形成を誘導します。また、再生可能エネルギー設備等の設置による脱炭素化や発災時の在宅避難に資する住宅を誘導します。

■市営住宅の確保等

国や東京都の住宅施策の方針及び「立川市第4次住宅マスタープラン（令和8（2026）年）」、「立川市営住宅長寿命化計画（令和3（2021）年）」等に基づき、計画的に既存市営住宅の質の維持・向上を図ります。

■民間分譲マンション管理の適正化

「立川市マンション管理適正化推進計画（令和5（2023）年）」に基づき、管理・建替

え等に関する情報提供や講座の開催、相談体制の整備等を含めた支援を図ります。

②誰もが暮らしやすい住環境の形成

本格的な超高齢社会に対応するため、バリアフリーに配慮した住宅の誘導や住環境の形成を推進するとともに、高齢者や障害者、子育て世帯の居住の安定確保や、生活を支える地域コミュニティへの支援を行います。また、子育て世帯に適した住宅の供給促進など、子育て世帯が暮らしやすい住まいづくりを推進します。

③空き家の適正管理・利活用

「立川市空家等対策計画（改定版）（令和8（2026）年）」に基づき、法改正の動向を注視しながら、空家等の発生抑制の啓発や適正管理、利活用の促進を図ります。

④地域特性に合わせた住環境の整備

■良好な住環境の保全

優れた住宅地景観が維持されたゆとりある住宅地や貴重な自然、雑木林、屋敷林等が残された良好な住宅地においては、地区計画制度や建築協定等の活用、宅地開発等まちづくり指導要綱に基づく指導等により、良好な住環境を保全します。

地区計画制度や建築協定等の活用に際しては、まちづくりに向けた市民参加の機運醸成を図り、地域の協力を得ながら検討します。

五日市道風致地区や玉川上水風致地区内にある「立川市風致地区条例」に基づく建築行為等の許可処分によって良好な風致を保全します。

公共交通の利便性が低い地域においては、敷地面積の最低限度の指定等により低密化を図り、ゆとりある住環境を形成します。

■良好な住環境の整備

多摩地域の中心都市として職と住の近接した都市構造の形成を図るとともに、近年進みつつあるテレワークなど働き方の多様化を踏まえ、職住融合に対応した住宅や住環境の誘導策についても検討を進めます。

市北部に多く残されている都市農地については、保全を前提とし、やむを得ず宅地化する際は、面的整備手法の導入や地区計画制度の活用、宅地開発等まちづくり指導要綱に基づく指導等を通じて、円滑な日常の移動や災害時の避難に配慮した、ゆとりある良好な住環境の形成を図ります。

その他、都市計画制度等の活用や市民参加により、地区特性に応じた快適で良好な住環境の形成に取り組みます。

■既存市街地の住環境の改善

従前からの市街地において、住宅以外の用途との混在化が進む地域や、狭あい道路がまわって存在する地域など、土地利用の状況に応じて、地区計画制度等の活用による個別建替えにあわせた建築物の規制・誘導により快適な住環境の確保を図ります。

また、更新時期に来ている市内の一団地の住宅施設の建替えにあたっては、「立川市一団地の住宅施設の都市計画の見直し方針（平成21（2009）年）」に基づき、地区計画制度等を活用して、良好な住宅市街地への誘導を図るとともに、建替えにより創出される用地

については生活利便施設の誘導等により住環境の改善を図ります。

3. 都市防災・防犯に関する方針

(1) 基本的な考え方

多摩直下・立川断層帯地震や、近年頻発する集中豪雨等に起因する風水害・土砂災害等に備え、防災・減災の取組を進めるとともに、迅速な復旧・復興に資する取組を推進し、強くしなやかなまちづくりを目指します。

また、多くの来訪者が訪れる多摩地域の中心都市として、帰宅困難者対策や立川駅周辺の防犯対策を進めます。

(2) 整備方針

①広域防災拠点と連携した基盤整備

■立川広域防災基地と近隣市を結ぶ都市計画道路の整備推進

広域防災拠点としての機能を強化するため、立川広域防災基地と近隣市を結ぶ、都市計画道路 立3・1・34号 中央南北線やその南伸部である多摩川架橋（仮称富士見四ツ谷橋）の早期整備と、中央自動車道への接続を関係機関に要請します。

■立川広域防災基地周辺の基盤整備推進と災害支援環境の強化

立川広域防災基地周辺の不燃化や基盤整備を進めるとともに、「市庁舎北側地域」のまちづくりを推進します。

関係機関との連携により、物資輸送従事者の待機しやすい環境の確保や域内移動の確保により、災害支援環境の強化を図ります。

②災害に強い市街地の形成

■延焼を遮断する機能の強化

◇ 幹線道路沿道の不燃化

市街地火災の延焼を遮断する機能は、幹線道路とその幅員に応じた沿道30mにおける建築物の不燃化により発揮されます。

幹線道路沿道の延焼を遮断する機能をさらに強化するため、特に木造家屋が密集している地域では、防火地域、準防火地域の指定、地区計画制度の活用や建築物の共同化の促進等を通じて、耐火・準耐火構造の中高層建築物の誘導等を図ります。

また、過密化した都市の災害による被害を軽減するため、延焼を遮断する機能が有効に発揮される幅員11m以上の都市計画道路等の幹線道路を対象として、沿道の不燃化を促進します。

今後、整備される都市計画道路の沿道については、早期の防火・準防火地域の指定により着実な延焼遮断帯の形成を目指します。

図 延焼遮断帯のイメージ



出典：東京都防災都市づくり推進計画 基本方針（令和7（2025）年改定）

◇ 水と緑などの活用による延焼の遮断

多摩川、残堀川、玉川上水等の空間の活用や、河川等に沿った緑道の配置など、水と緑のネットワーク形成により延焼の遮断する機能を確保します。

また、鉄道沿線の不燃化等を促進し、延焼を遮断する機能の強化を図ります。

■市街地の整備

◇ 土地利用の適切な規制・誘導

都市の不燃化と延焼の拡大防止を図るため、広域的な見地や地域の特性を十分考慮して用途地域制度、防火地域・準防火地域制度を指定・運用するとともに、土地利用の規制・誘導によって良好な市街地の形成を図ります。

特に、木造家屋が密集する地域では、地区計画制度を活用した道路境界線からの壁面後退や敷地面積の最低限度の設定、新たな防火規制区域の指定検討等により、市街地の防災機能の向上を図ります。

◇ 市街地の不燃化

市街地開発事業等の面的整備や地区計画制度等の活用により、適正な道路空間の配置、宅地内の緑の確保、緑化の推進、オープンスペースの確保等により防災性の高い市街地の形成を図ります。

特に、木造家屋が密集する地域では、土地利用の適切な規制・誘導とあわせて、建築物の不燃化・共同化の促進、地区計画制度等の活用による整備手法の検討等により、市街地の防災機能の向上を図ります。

交通広場の整備や沿道型の商業地の形成においては、建築物の不燃化・共同化の推進による防災性の向上を図ります。

◇ 消防活動困難区域の減少

幹線道路の整備により、消防活動困難区域の解消を図ります。

◇ 防災・消防設備の整備推進

地震火災等に備え、基盤整備等にあわせて消防水利を適正に配置するとともに、宅地開発の進行・公共施設整備事業等にあわせた防火水槽の整備、消防水利未充足地域への消火栓設置等の消防設備の充実を図ります。

■都市の耐震化の推進

◇ 都市施設の耐震化の推進

橋りょうの耐震化の推進や、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進し、大地震の発生時に救急救命活動の生命線となり、緊急支援物資の輸送、復旧及び復興の大動脈となる道路の機能を確保します。

無電柱化により電気や電話等の被災を軽減するとともに、上水道やガス施設等の耐震化を促進し、災害時にも機能する都市施設を確保します。

「立川市上下水道耐震化計画（下水道）（令和6（2024）年度）」に基づき、一次避難所等の重要施設下流の下水道施設の耐震化を計画的・重点的に進めます。

◇ 民間建築物の耐震化の促進

民間建築物の耐震化を図るため、民間住宅等への戸別訪問やアドバイザー派遣、助成による耐震診断・耐震改修等を促進します。

■水害に強いまちづくり

◇ 雨水災害対策の推進

都市型集中豪雨等による浸水リスクを軽減するため、優先度の高い地域において下水道整備を進めるとともに、雨庭等のグリーンインフラの活用や、道路や公園、宅地内への雨水流出抑制施設を設置するなどの治水対策を進めます。

さらに、土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域等の指定状況により、警戒避難体制の整備等を検討します。

浸水想定区域においては、新たな宅地化や敷地の細分化を抑制するとともに、避難施設等の整備・誘導や居室の床面高さの制限などの浸水対策を検討します。

③避難場所・避難路の整備

■避難場所の整備推進

防災性の維持・向上を図るため、都市計画公園・緑地の計画的な整備や都市農地の維持・保全によりオープンスペースを確保します。

■避難路等の整備

◇ 避難路の整備

緊急車両の通行や市街地火災の延焼を遮断する機能をもつ都市計画道路等の幹線道路や地区幹線道路について整備を進めます。

広域避難場所である国営昭和記念公園、立川第二中学校一帯、多摩川河川敷、及び小・中学校を中心とした一次避難所への街区幹線道路等の避難路を整備するとともに、避難所等に適切に誘導するための視認性の良い誘導標識の設置に努めます。

住宅地へのアクセスを主たる機能とする区画道路についても、緊急車両の通行確保を図ります。避難路の拡幅整備が困難な地域では、地区計画制度等を活用した道路境界線からの壁面後退等により、建築物の倒壊や窓ガラスの落下等による避難路の閉塞防止を図ります。

④復興事前準備の推進

■復興まちづくりの考え方

震災復興マニュアルや事前復興計画の策定も含めた事前復興に関する取組について検討します。

被災の際には、将来都市構造の実現を前提としつつ、同様の被災を繰り返さない復興まちづくりを行います。また、被害状況の大きさに応じて土地区画整理事業などの市街地整備手法を実施するとともに、道路・公園など都市施設の整備を合わせて行います。

⑤帰宅困難者対策の推進

「東京都帰宅困難者対策条例」における自助・共助・公助の考え方に基づき、駅や大規模集客施設での利用者保護や一時滞在施設の確保等、東京都、国、民間事業者等の各機関と連携した取組を推進します。

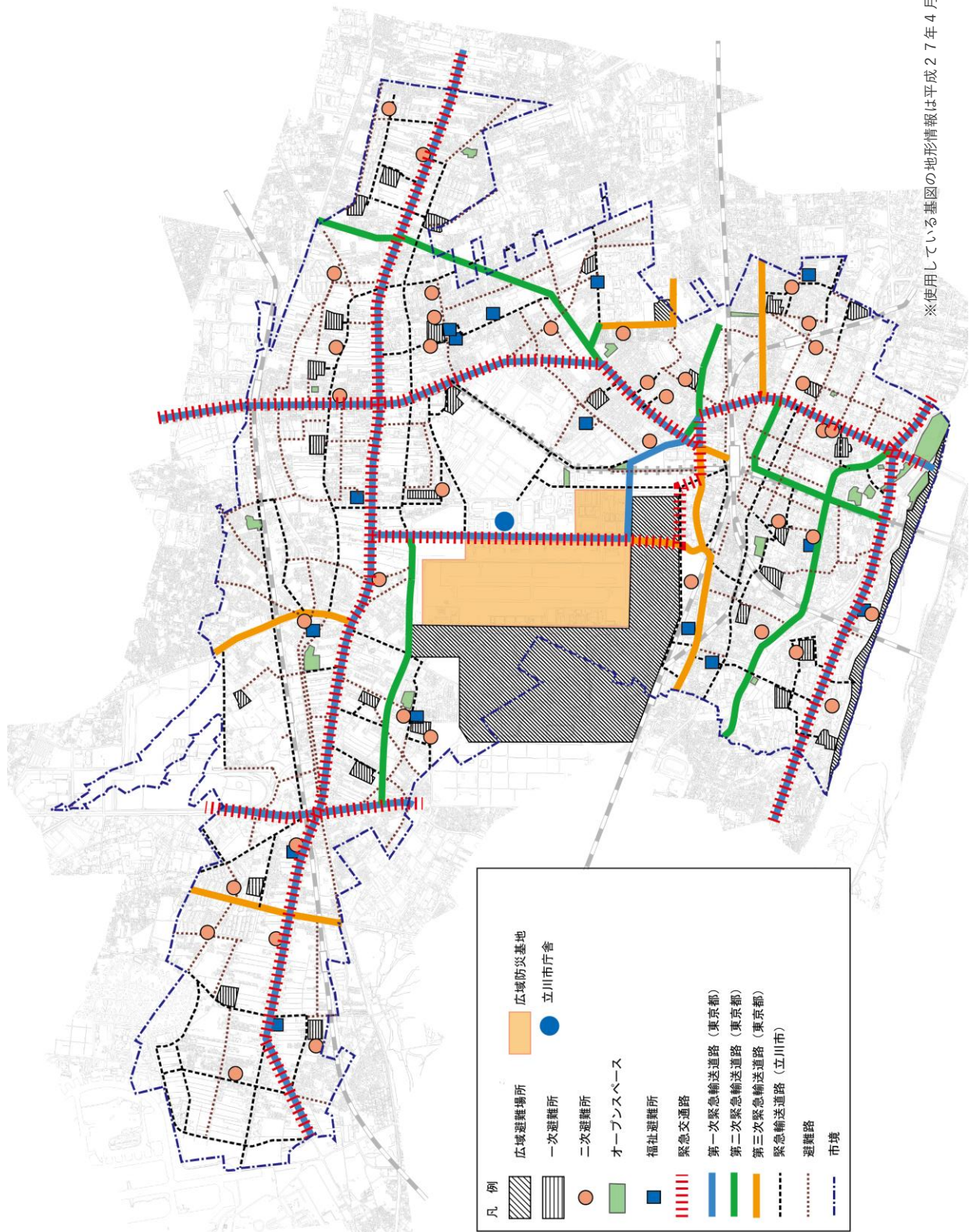
また、都市開発の機会をとらえ、都市開発諸制度や市街地開発事業等を活用した帰宅困難者対策を検討します。

⑥防犯対策等の推進

警察との相互協力を軸にすえながら、地域団体、事業者等と連携したパトロールの実施や、様々な啓発活動により、ＪＲ立川駅周辺の体感治安やマナーの向上に取り組めます。

また、防犯の視点から、自治会等による防犯カメラの設置補助や、見通しの良い公園の整備、街灯の設置、歩道の整備等の取組を推進します。

図 避難路及び緊急輸送道路と避難場所



※使用している基図の地形情報は平成27年4月時点のものです。

第6節 にぎわい・活力の方針

(1) 基本的な考え方

「多摩イノベーション交流ゾーン」における拠点として、本市の特徴である多様な産業集積を生かし、地域経済の活性化やイノベーションの創出を推進するとともに、活発な交流を促す都市空間の形成を図り、にぎわいのあるまちづくりを目指します。

また、住宅市街地における活発な活動や交流を支え、地域における活力の維持・向上を目指します。

(2) 整備方針

①産業まちづくりによるにぎわいの創出

■商業の活性化

J R 立川駅周辺における住宅等の立地のあり方や、低層部への商業・業務機能等の誘導、歩行空間のあり方、駐車場の適正配置などについて、地域の関係団体等とともに検討するとともに、これを踏まえた土地利用の誘導により、立川駅周辺の商業の活性化、にぎわいの連続性向上を図ります。

■エリアマネジメントの推進

J R 立川駅周辺では、まちづくり関係団体や民間事業者と連携し、まちの価値の維持・向上に取り組むとともに、官民が連携し、民有地と道路、公園等の一部を一体的に有効活用することにより、人々の出会いや交流を生み出す都市空間の創出に取り組みます。

■農のあるにぎわいづくり

身近に存在する農地の保全とともに、農産物直売所や体験型農園、農家レストランなど農に触れる機会を創出し、農のあるにぎわいづくりを進めます。

■工業地域を活用した地域経済の活性化

工業地域が指定されている区域については、貴重な工業系用地として事業所や従業員の増加による地域経済の活性化や工業振興を図るため、ハード・ソフトの両面から支援策を検討します。

■観光資源によるにぎわいづくり

各地域が有する歴史的資源や自然的資源、都市的資源などの発掘等と合わせて、良好な景観形成を進め、より魅力的な観光資源をつくり出します。

スポーツ、アニメ・ドラマ、グルメ、アートなど、様々な観光資源の魅力が発信され、市民や来訪者が体験・交流する場の創出により、人々の交流の活性化や市内の回遊性、再来訪の増進に取り組みます。

J R 立川駅周辺では、都市開発諸制度等を活用しM I C E 関連施設を誘導するとともに、関係団体との連携による積極的なM I C E の誘致により来訪者の増加を図ります。

■新たな産業によるにぎわい

成長が期待される産業の事業者、新たな事業分野の開拓や革新的な技術開発等が見込まれるスタートアップの立地・集積を促す施策を展開し、事業者や来訪者が集い、活力を生み出す場づくりを進めます。

②地域における活力の創出

■日常生活を支える拠点の形成

鉄道駅周辺や一団地の住宅施設においては、拠点の位置づけに応じた都市機能を誘導し、地域住民の日常生活を支える商業機能やコミュニティスペースの設置等による生活利便性の向上を図ります。

■快適な住宅市街地の実現

多様な移動手段の確保や歩行空間の拡充等により地域内の交通利便性向上を図るとともに、住宅地における複合的な土地利用の誘導や公園の質の向上等により、徒歩や公共交通を利用して快適に暮らすことができる住宅市街地を推進します。

■地域コミュニティの活性化

商店街が実施するイベント等を推進するほか、地域における交流の場として地域福祉アンテナショップの活用を推進するとともに、本市の特徴である都市農業が持つ農業体験・学習・交流機能の活用を検討します。

一団地の住宅施設の更新に合わせて、コミュニティカフェや地域活動のイベントスペース、子育て支援機能や医療・福祉機能等の導入による多世代交流を促進し、いきいきと暮らすことができる環境を創出します。

■地域資源を活かしたまちづくり

それぞれの住宅地に特有の自然環境や歴史資源を活かした地域づくりの推進やコミュニティの強化を図るため、住民主体のまちづくり活動を支援していきます。

写真

写真

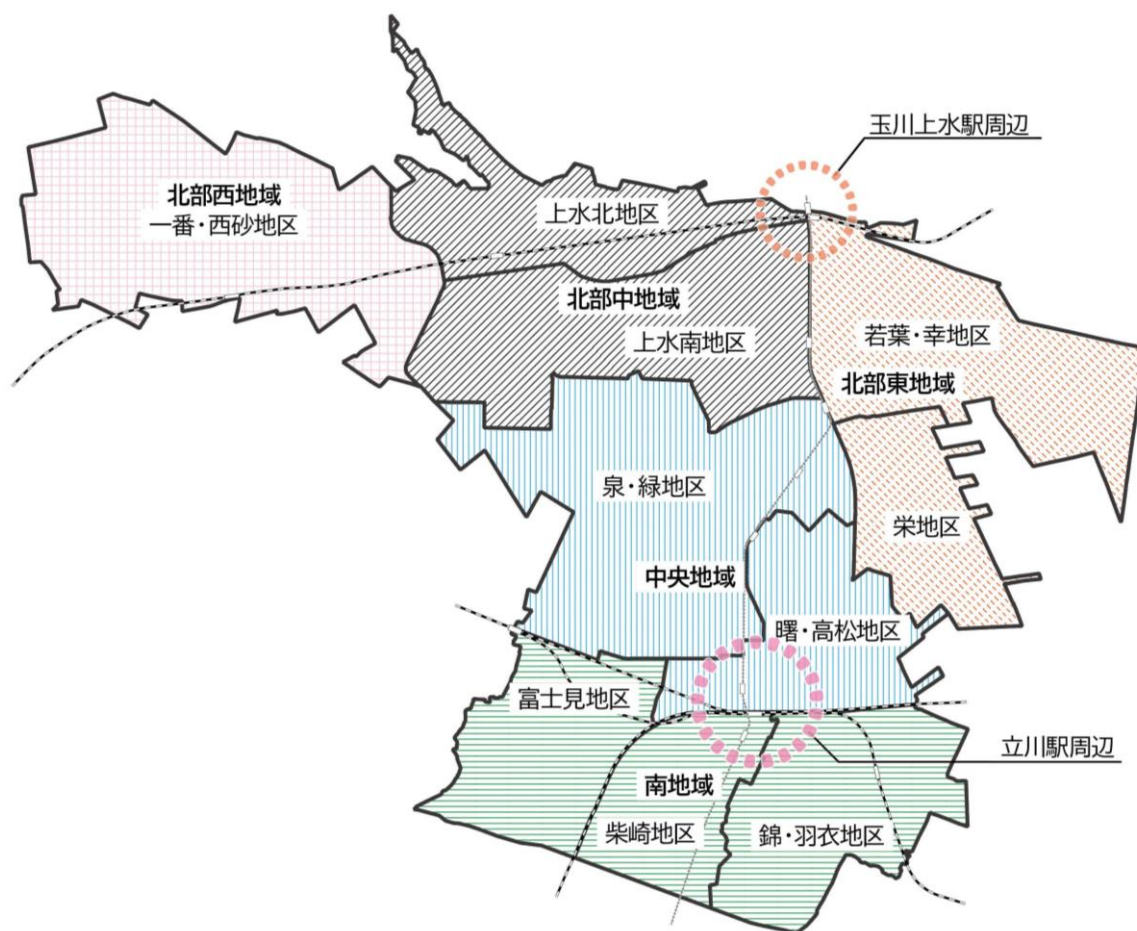
第1節 地域別・拠点別まちづくり方針の考え方

地域別のまちづくり方針は、立川市の将来像や分野別まちづくり方針の内容をもとに、地域の土地利用の方針、都市施設の整備方針等を、地域の実情に即してより詳しく計画し、「地域のまちづくりの指針」として公表することを目的としています。

地域別まちづくり方針では、前計画における地域・地区区分を引き継ぎ、市内を5つの地域と10地区に区分し、それぞれの地域・地区の目標や方針を示します。

また、少子化、高齢化や人口減少が進行する中においても、都市の持続的発展を可能とするためには、身近な地域で誰もが活動でき快適に暮らせる「集約型の地域構造」への再構築が必要となっており、この実現に向けて駅等を中心とした拠点の形成が重要となります。このため、複数地域にまたがる立川駅と玉川上水駅の周辺について、駅を中心とした拠点のまちづくりに関する方針をわかりやすく示す観点から、これまでの地域別まちづくり方針に加えて、拠点別まちづくり方針を示します。

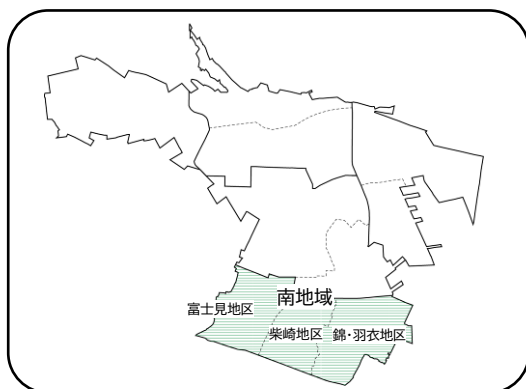
図 地域・地区区分および拠点



第2節 南地域

1. 南地域のまちづくりの課題と目標

(1) 地域の特徴



南地域は、J R中央線・南武線・青梅線の各駅を拠点とし、新奥多摩街道を骨格とする地域で、都市化も進み、歴史、風土を感じさせるたたずまいや多摩川河川敷等のまとまった緑にめぐまれた地域です。J R西国立駅周辺地域では、子育て支援・保健センター「はぐくるりん」が開設されたほか、南武線の連続立体交差化計画とこれに伴う基盤整備等のまちづくりが進んでいます。

(2) 地域の現況と課題

- ・ 南北方向の幹線道路の整備が必要となっています。
- ・ 市街地内の骨格となる道路の整備が必要となっています。
- ・ 駅周辺部は利便性の高い商業環境の形成による活性化が必要となっています。
- ・ J R立川駅南口駅前では商業の活性化が求められています。また、需給の適正化に向けた駐車場の適正配置が必要となっています。
- ・ 地域に残る自然環境や歴史・風土の保全を図る必要があります。
- ・ 操業環境と住環境との調和を図り、バランスある発展と活性化を図る必要があります。
- ・ 老朽化が進む富士見町団地の更新を促進する必要があります。
- ・ 市民意向（「令和6年度市政に関するアンケート」（令和6（2024）年2月）結果より）では、生活関連施設・道路交通網の満足度が高い半面、緑や自然を感じる機会が少ないとの傾向が見られます。
- ・ 本計画の改定にあたり行った地域別懇談会では、地域コミュニティの拠点となる公共施設へのアクセス性向上、J R立川駅周辺における災害時の帰宅困難者対策、子どもの居場所や遊び場の充実などが寄せられています。

(3) 地域の目標

①地域の将来像

自然と歴史・文化を生かした活気のある住みやすいまち

②土地利用の基本的考え方

- ・ 既存商店街の商業機能の充実を図ります。
- ・ 良好な住環境と恵まれた自然環境・歴史環境の調和を図ります。
- ・ 商業環境や操業環境と住環境とのバランスある発展を目指します。

③道路・交通環境の基本的考え方

- ・ 「立川市地域公共交通計画（令和8（2026）年）」に基づき、持続可能な公共交通ネットワークの構築を図ります。
- ・ 市全体の広域的交通体系を担う南北方向の幹線道路の整備を図ります。

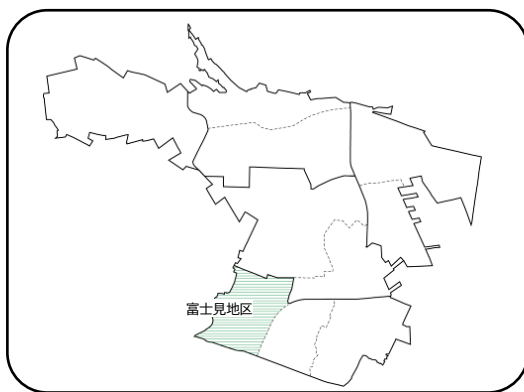
- ・ 地域の交通を整序する街区幹線道路、区画道路の整備を図ります。
- ・ 自動車交通に過度に依存しない交通体系の実現のため、公共交通の利用促進を図るとともに、自転車の走行環境や歩行空間の拡充に努めます。
- ・ 「立川市駐車場整備計画」に基づき、JR 立川駅周辺の駐車場の適正配置を推進します。

④地域の魅力づくりの考え方

- ・ 立川駅周辺において、官民一体と空間の創出と柔軟な活用を推進するなど多様な人々の交流を促す場づくりを進めていきます。
- ・ 西国立駅西地区は、生活、文化・交流、医療福祉の拠点の形成を図ります。
- ・ 自然環境・歴史資源の活用、幹線道路の整備等に伴う緑化空間の整備や民有地接道部の緑化等により水と緑のネットワークを形成し、魅力ある都市空間を創造します。
- ・ 「たまりバー50キロ」は、誰でも水辺に近づき親しめる空間としての利用を図ります。

2. 富士見地区

(1) まちづくりの目標



市街地環境の改善等により、計画的な市街地づくりを進めます。

生活の中心地であるJR西立川駅を中心としたエリアでは、地域の特性に合わせ日常生活を支える機能等の集積を進めます。また、富士見公園周辺の豊かな自然環境と調和した住環境の整備を進め、うるおいのある住宅地の形成を図ります。

(2) 地区整備方針

①基盤整備による安全で快適なまちづくりを目指します

- ・ 都市計画道路 立3・1・34号 中央南北線の整備やJR青梅線の鉄道立体化の動向に応じて、関係権利者の意向を踏まえながら、地区計画制度や建築協定等の活用を検討し、街区幹線道路や区画街路の整備、オープンスペースの確保、緊急車両の通行円滑化、不燃化の推進、消防水利の確保等により、市街地環境の改善を図り、安全で快適なまちづくりを進めます。
- ・ 激甚化・頻発化する災害を踏まえ、立川広域防災基地に連絡する広域的な道路整備として、都市計画道路 立3・1・34号 中央南北線の整備促進を図ります。
- ・ 住宅地への通過交通の流入を防止し、バス等の公共交通が円滑に運行できるようにするために幹線道路等の整備を図ります。
- ・ 立川基地跡地富士見町地域については、関係権利者の意向を踏まえながら、計画的な市街地の形成を目指して土地利用の方向性を検討します。

②緑や自然を生かしたうるおいあるまちづくりを目指します

- ・ 緑化重点地区である富士見公園周辺地区では、富士見公園の整備推進など、緑を創出するための施策を重点的に推進します。
- ・ 柴崎分水や昭和用水、残堀川等の水辺の保全を図るとともに、うるおいあるまちづくりへの活用を図ります。

- ・ 多摩川緑地と立川崖線の緑は、貴重な自然資源・景観要素として、都市計画制度等を活用した保全や、補植等による連続的な緑の再生を図るとともに、「立川市景観計画（平成 30（2018）年）」に基づく立川崖線の緑の眺望に配慮した建築物等の規制・誘導を図ります。
- ・ J R 西立川駅～富士見公園周辺～残堀川～多摩川緑地を連絡する緑豊かな歩行者ネットワークの形成を図ります。
- ・ 住区基幹公園を適正な規模で配置し、身近な公園の確保と質の向上を図ります。

写真 富士見公園と周辺の緑地



③利便性が高く暮らしやすいまちづくりを目指します

- ・ J R 西立川駅周辺やそれに繋がる路線型商業地においては、地域の暮らしを支える商業地として活性化を図ります。
- ・ 都市計画道路沿道では、商業・業務系の土地利用により、地域の活性化を図ります。
- ・ J R 青梅線の鉄道立体化により、南北交通渋滞緩和とともにまちの分断要素の解消を図ります。
- ・ 交通事業者と連携して主要なバスネットワークの維持に取り組むとともに、地域住民の発意や機運に応じて、地域内の日常生活を支える移動手段について、地域住民・団体や事業者等との協働により検討を進めていきます。
- ・ 「立川市道路整備基本計画（平成 12（2000）年）」は精査のうえ見直しを行うとともに、それに基づく段階的な道路網の形成を図ります。

④多様な都市活動に対応できるまちづくりを目指します

- ・ 新奥多摩街道以南の住宅、事務所や工場が混在している地区では、工場事業者等に向けて環境に関する助言等を積極的に行うとともに、必要に応じて指導を行い、操業環境と住環境の調和に配慮したまちづくりを進めます。

⑤誰もが安心して暮らせるまちづくりを目指します

- ・ 公共施設等については、高齢者や障害者等の利用に対応し、段差の解消等のバリアフリー化を図ります。
- ・ 多様な移動手段の確保や自転車走行環境の整備、歩行空間の拡充等により、誰もが安全・快適に移動できる空間形成を図ります。
- ・ 幹線道路等の整備によって、緊急輸送道路の拡充や避難場所へのアクセス向上、地域での市街地火災の延焼を遮断するための空間の形成を進めるとともに、計画的な無電柱化により、防災機能の強化を図ります。
- ・ 富士見町団地は、一団地の住宅施設の更新と合わせた交通結節機能の向上と生活利便

施設の誘導により、周辺施設と一体的な生活の中心地の形成を図ります。

- ・ 多摩川付近の浸水想定区域における浸水被害を最小化するため、公共施設の跡地や開発事業等における避難施設等の整備・誘導、建築物の居室の床面の高さの最低限度を検討します。

(3) 主要な取組

- ・ 幹線道路等の整備や J R 青梅線の鉄道立体化の動向に応じたまちづくりの推進
- ・ J R 青梅線の鉄道立体化の早期実現
- ・ 富士見町団地の建替え等に伴う地区計画の検討
- ・ 都市計画道路 立 3・1・34 号 中央南北線の整備促進
- ・ 街区幹線道路等の整備推進
- ・ 緑の拠点となる富士見公園の整備推進
- ・ 身近な公園の確保と質の向上
- ・ 立川崖線等の緑地の保全

地区別構想図（富士見地区）

生活の中心地として、地域特性にあわせた
日常生活を支える機能等の集積

JR青梅線の鉄道立体化の整備促進

JR西立川駅～富士見公園周辺～残堀川～多摩川緑
地を連絡する緑豊かな歩行者ネットワークの形成、
立川崖線の保全

都市計画道路 立3・1・34号 中央南北
線の整備やJR青梅線鉄道立体化の整備に
あわせた基地跡地利用の検討

自然環境と調和し利便性が高く
うるおいのある住宅地の形成

富士見公園及び（公財）東京都農林
水産振興財団（旧農業試験場）周辺
の緑の整備保全

地区計画制度等を活用
した富士見町団地等の
建替え等の誘導

幹線道路沿道の商業・
業務系の土地利用推進

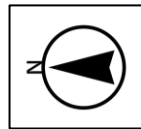
生活の中心地として、地域特性にあわせた
日常生活を支える機能等の集積

操業環境と住環境の調和
に配慮したまちづくり

都市緑地の保全

JR西立川駅周辺及び
富士見町1丁目、2丁目の
路線型商業地の活性化促進

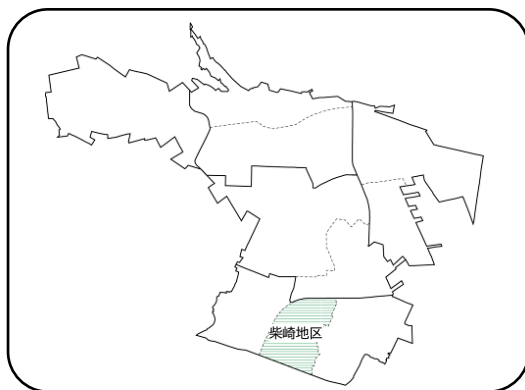
都市計画道路 立3・1・34号
中央南北線の整備促進



※使用している基図の地形情報は平成27年4月時点のものです。

3. 柴崎地区

(1) まちづくりの目標



中核的な拠点の一翼を担うＪＲ立川駅南口周辺は、南地域の顔として良好な街並みの形成、業務・商業等の高度な機能、及び日常生活を支える機能等の集積により、にぎわいと活力のあるまちづくりを進めます。また、多摩川周辺の豊かな緑地空間を生かした快適な住環境の整備を進め、うるおいのある住宅地の形成を図ります。

(2) 地区整備方針

①にぎわいと活力のあるまちづくりを目指します

- ・ＪＲ立川駅南口周辺等、土地区画整理事業等により都市施設が整備された地区では、地区計画制度や建築協定等の活用、「立川市景観計画（平成 30（2018）年）」に基づく建築物の形態意匠等の規制・誘導等により、にぎわいと活力のあるまちづくり、良好な街並みの保全・形成を図ります。
- ・都市計画道路 立 3・3・27 号 南口大通り線沿道は、「立川市景観計画（平成 30（2018）年）」に基づく建築物の形態意匠等の規制・誘導を図るとともに、地区計画制度の活用による低層部のにぎわいの連続性の確保や、ＪＲ立川駅を中心とした人中心の出かけとなる官民一体的な空間を創出します。
- ・ＪＲ立川駅周辺において、脱炭素化の実現や生物多様性に配慮しつつ、中核的な拠点にふさわしい適切な土地利用の誘導に向けて、関係団体等と検討を行うとともに、これを踏まえ、業務・商業機能やＭＩＣＥ関連施設、文化・交流機能、公共公益施設、住宅等の適切な誘導や、土地の合理的で健全な高度利用や都市機能の更新を図ります。
- ・都市計画道路沿道では、商業・業務系の土地利用により、地域の活性化を図ります。
- ・ＪＲ立川駅周辺地域の駐車場については、安全な歩行空間や魅力ある街並み形成、質の高い都市空間を形成する観点から、附置義務台数の見直しや適切な配置、集約化を検討します。
- ・交通事業者と連携して主要なバスネットワークの維持に取り組むとともに、地域住民の発意や機運に応じて、地域内の日常生活を支える移動手段について、地域住民・団体や事業者等との協働により検討を進めていきます。

②自然環境を生かしたゆとりあるまちづくりを目指します

- ・住区基幹公園を適正な規模で配置し、身近な公園の確保と質の向上を図ります。
- ・緑化重点地区である立川公園周辺地区や立川駅周辺地区では、立川公園の整備推進や民間開発事業における緑化の誘導など、緑を創出するための施策を重点的に推進します。
- ・多摩川緑地と立川崖線の緑は、貴重な自然資源・景観要素として、都市計画制度等を活用した保全や、補植等による連続的な緑の再生を図るとともに、「立川市景観計画（平成 30（2018）年）」に基づく立川崖線の緑の眺望に配慮した建築物等の規制・誘導を図ります。
- ・柴崎分水や残堀川など水辺の保全を図るとともに、うるおいあるまちづくりへの活用を図ります。

③歴史息づくまちづくりを目指します

- ・ 諏訪神社や普済寺周辺の歴史的資源の保全を図りながら、緑あふれる住環境の整備を図ります。

④基盤整備による安全で快適なまちづくりを目指します

- ・ 幹線道路、地区幹線道路、街区幹線道路、区画道路の整備、オープンスペースの確保、緊急車両の通行円滑化、不燃化の推進等、住環境の改善を図ります。
- ・ 「立川市道路整備基本計画（平成 12（2000）年）」は精査のうえ見直しを行うとともに、それに基づく段階的な道路網の形成を図ります。
- ・ 住宅地への通過交通の流入を防止し、バス等の公共交通が円滑に運行できるようにするために幹線道路等の整備を図ります。

⑤誰もが安心して暮らせるまちづくりを目指します

- ・ 公共施設等については、高齢者や障害者等の利用に対応し、段差の解消等のバリアフリー化を図ります。
- ・ 多様な移動手段の確保や自転車走行環境の整備、歩行空間の拡充等により、誰もが安全・快適に移動できる空間形成を図ります。
- ・ 幹線道路等の整備によって、緊急輸送道路の拡充や避難場所へのアクセス向上、地域での市街地火災の延焼を遮断するための空間の形成を進めます。
- ・ 地域の防犯活動支援と市民団体、事業者、警察、市が連携した、J R 立川駅周辺の環境改善に向けた取組を展開します。
- ・ 多摩川付近の浸水想定区域における浸水被害を最小化するため、生産緑地の買い取り等による新たな宅地化の抑制を検討するほか、公共施設の跡地や開発事業等における避難施設等の整備・誘導、建築物の居室の床面の高さの最低限度を検討します。

写真 J R 立川駅南口周辺



写真 柴崎分水

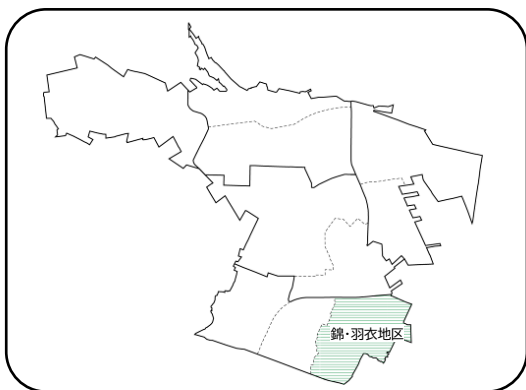


（３）主要な取組

- ・ J R 立川駅周辺における適切な土地利用等の誘導に向けた検討
- ・ 街区幹線道路等の整備推進
- ・ 緑の拠点となる立川公園の整備推進
- ・ 立川崖線等の緑地の保全
- ・ 身近な公園の確保と質の向上
- ・ エリアマネジメントの推進

4. 錦・羽衣地区

(1) まちづくりの目標



生活の中心地であるＪＲ西国立駅を中心としたエリアでは、地域の特性に合わせ日常生活を支える機能等の集積を進めます。

既存の良好な市街地環境の保全・形成を図りつつ、西国立駅西地区では、生活、文化・交流、医療福祉等の拠点の形成を図り、新しい街並みづくりを進めます。

(2) 地区整備方針

①にぎわいと活力をあわせもった新しいまちづくりを目指します

- ・ 西国立駅西地区では、子ども未来センターや市民会館（たましん RISURU ホール）、子育て支援・保健センター（はぐくるりん）を、子育て・教育、文化芸術活動、市民活動を支援する場として有効利用するとともに、地域のにぎわい等の創出を図るため、イベント等の場として活用しています。今後、ＪＲ南武線連続立体交差化計画に合わせ、交通広場等の整備を進め、国有地等の有効活用により、新しいまちづくりに取り組みます。
- ・ 地区計画制度や建築協定等の活用、「立川市景観計画（平成 30（2018）年）」に基づく建築物の形態意匠等の規制・誘導、道路無電柱化等により、うるおいとにぎわいのあるまちづくり、良好な街並みの保全・形成を図ります。
- ・ 地区計画制度の活用による低層部のにぎわいの連続性の確保や、ＪＲ立川駅を中心とした人中心の出かけたくなる官民一体的な空間を創出します。
- ・ ＪＲ立川駅周辺において、脱炭素化の実現や生物多様性に配慮しつつ、中核的な拠点到にふさわしい適切な土地利用の誘導に向けて、関係団体等と検討を行うとともに、これを踏まえ、業務・商業機能やＭＩＣＥ関連施設、文化・交流機能、公共公益施設、住宅等の適切な誘導や、土地の合理的で健全な高度利用や都市機能の更新を図ります。
- ・ 都市計画道路沿道では、商業・業務系の土地利用により、地域の活性化を図ります。
- ・ ＪＲ立川駅周辺地域の駐車場については、安全な歩行空間や魅力ある街並み形成、質の高い都市空間を形成する観点から、附置義務台数の見直しや適切な配置、集約化を検討します。

②基盤整備による安全で快適なまちづくりを目指します

- ・ ＪＲ南武線の鉄道立体化により、交通渋滞の緩和を図ります。
- ・ 木造家屋が密集する地域を中心に、幹線道路、地区幹線道路、街区幹線道路、区画道路の整備、オープンスペースの確保、緊急車両の通行円滑化、不燃化の推進等、住環境の改善を図ります。また、地区計画制度を活用した道路境界線からの壁面後退や敷地面積の最低限度の設定、新たな防火規制区域の指定等を検討します。
- ・ 都市計画道路 立 3・3・30 号 立川東大和線、立 3・4・5 号 新奥多摩街道線の整備促進や早期事業化を要請するとともに、都市計画制度の適切な運用により、後背地の低層住宅地の住環境に配慮した市街地の形成を図ります。
- ・ 「立川市道路整備基本計画（平成 12（2000）年）」は精査のうえ見直しを行うとともに、それに基づく段階的な道路網の形成を図ります。

- ・ 住宅地への通過交通の流入を防止し、バス等の公共交通が円滑に運行できるようにするために幹線道路等の整備を図ります。
- ・ 錦町ポンプ場（旧錦町下水処理場）については、雨水ポンプ機能等の施設更新を進めます。また、施設の再編を進めるとともに、余剰地については地域のまちづくりに資する活用を検討します。

③自然環境を生かしたゆとりあるまちづくりを目指します

- ・ 緑化重点地区である立川公園周辺地区では、立川公園の整備推進など、緑を創出するための施策を重点的に推進します。
- ・ 多摩川の水辺や矢川緑地周辺の湿地環境、柴崎分水、矢川用水等の水辺の保全を図るとともに、うるおいあるまちづくりへの活用を図ります。
- ・ 多摩川緑地と立川崖線の緑は、貴重な自然資源・景観要素として、都市計画制度等を活用した保全や、補植等による連続的な緑の再生を図るとともに、「立川市景観計画（平成 30（2018）年）」に基づく立川崖線の緑の眺望に配慮した建築物等の規制・誘導を図ります。
- ・ 住区基幹公園を適正な規模で配置し、身近な公園の確保と質の向上を図ります。

④多様な都市活動に対応できるまちづくりを目指します

- ・ 錦町 6 丁目を中心として住宅、事務所や工場等が混在している地区では、工場事業者等に向けて環境に関する助言等を積極的に行うとともに、必要に応じて指導を行い、操業環境と住環境の調和に配慮したまちづくりを進めます。
- ・ 羽衣町 1 丁目、2 丁目の路線型商業地においては、地域の暮らしを支える商業地として活性化を図ります。
- ・ 交通事業者と連携して主要なバスネットワークの維持に取り組むとともに、地域住民の発意や機運に応じて、地域内の日常生活を支える移動手段について、地域住民・団体や事業者等との協働により検討を進めていきます。

⑤誰もが安心して暮らせるまちづくりを目指します

- ・ 公共施設等については、高齢者や障害者等の利用に対応し、段差の解消等のバリアフリー化を進めます。
- ・ 多様な移動手段の確保や自転車走行環境の整備、歩行空間の拡充等により、誰もが安全・快適に移動できる空間形成を図ります。
- ・ 幹線道路等の整備によって、緊急輸送道路の拡充や避難場所へのアクセス向上、地域での市街地火災の延焼を遮断するための空間の形成を進めるとともに、計画的な無電柱化により、防災機能の強化を図ります。

（３）主要な取組

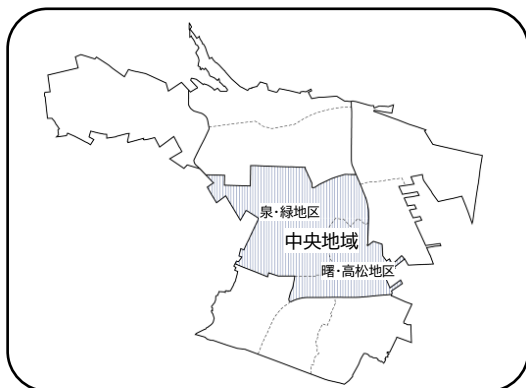
- ・ J R 立川駅周辺における適切な土地利用等の誘導に向けた検討
- ・ 都市計画道路 立 3・3・30 号 立川東大和線の整備促進と早期事業化を要請
- ・ 都市計画道路 立 3・4・5 号 新奥多摩街道線の早期事業化を要請
- ・ 街区幹線道路等の整備推進
- ・ 道路無電柱化の推進
- ・ 立川崖線等の緑地の保全
- ・ 緑の拠点となる立川公園の整備推進
- ・ 身近な公園の確保と質の向上
- ・ J R 南武線連続立体交差化計画に合わせた西国立駅西地区のまちづくり

- 都市計画道路 立3・4・5号
新奥多摩街道線の整備促進

第3節 中央地域

1. 中央地域のまちづくりの課題と目標

(1) 地域の特徴



中央地域は、商業集積が進んだＪＲ立川駅北口周辺のほか、レクリエーション拠点である国営昭和記念公園や都市軸沿道などの基地跡地の開発によりまちづくりが進められてきた多摩地域の中心となる地域です。

(2) 地域の現況と課題

- ・ 多摩地域における交流・活動の中心となる都市にふさわしいまちづくりが必要となっています。
- ・ ＪＲ中央線の複々線化が必要となっています。
- ・ 立川広域防災基地やＪＲ立川駅周辺へのアクセス性向上に向けて、広域的な交通基盤の整備が必要となっています。
- ・ ＪＲ立川駅北口周辺の老朽化が進む建築物が集積する街区等では、防災性の向上や高度利用の推進が求められています。
- ・ 駅周辺部では需給の適正化に向けた駐車場の適正配置が必要となっています。
- ・ 住宅地では南北方向の幹線道路の整備や、市街地内の骨格となる道路の整備が必要となっています。
- ・ 駅周辺部はバリアフリーの推進等、人にやさしい商業環境の整備が必要となっています。
- ・ 商店街と駐車場の整備等の商業環境の改善が求められています。
- ・ 市民意向（「令和６年度市政に関するアンケート」（令和６（２０２４）年２月）結果より）では、子育てや生活関連施設・道路交通網の満足度が高い半面、地域の活動（行事）への参加が少ない傾向が見られます。
- ・ 本計画の改定にあたり行った地域別懇談会では、歩きたくなる空間の整備や、道路が狭く建物が密集した地域における災害に強いまちづくり、地域コミュニティの強化などが寄せられています。

(3) 地域の目標

①地域の将来像

多摩地域の中心都市となるにぎわいとやすらぎの調和したまち

②土地利用の基本的考え方

- ・ 多摩地域の中心都市として、商業・業務機能のさらなる充実と集積を図り、にぎわいとやすらぎのある都市空間を創出します。

③道路・交通環境の基本的考え方

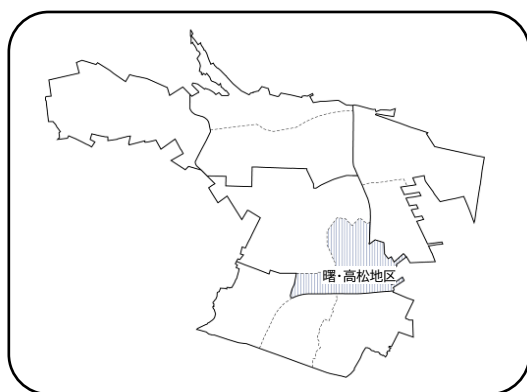
- ・ 住宅地においては、地域の交通を整序する街区幹線道路、区画道路の整備を図ります。
- ・ 「立川市駐車場整備計画（平成27（2015）年）」に基づき、J R立川駅周辺の駐車場の適正配置を推進します。
- ・ 自動車交通に過度に依存しない交通体系の実現のため、公共交通の利用促進を図るとともに、自転車の走行環境や歩道の整備に努めます。
- ・ 「立川市地域公共交通計画（令和8（2026）年）」に基づき、持続可能な公共交通ネットワークの構築を図ります。

④地域の魅力づくりの考え方

- ・ 立川駅周辺において、官民一体と空間の創出と柔軟な活用を推進するなど多様な人々の交流を促す場づくりを進めていきます。
- ・ 立川駅周辺に心地よい滞留スペースをつくるため、沿道建物と一体となった緑豊かな歩道空間の整備を検討します。

2. 曙・高松地区

(1) まちづくりの目標



中核的な拠点の一翼を担う J R 立川駅北口周辺は、商業機能の充実と、業務機能の強化を図り、広域的な商業・業務拠点を形成します。また、日常生活を支える機能等の集積とともに、周辺の住環境の整備を進め、うるおいのある住宅地の形成を図ります。

(2) 地区整備方針

①立川の顔として魅力と活力のある拠点づくりを目指します

- ・ J R立川駅周辺において、脱炭素化の実現や生物多様性に配慮しつつ、中核的な拠点にふさわしい適切な土地利用の誘導に向けて、関係団体等と検討を行うとともに、これを踏まえ、業務・商業機能やM I C E関連施設、文化・交流機能、公共公益施設、住宅等の適切な誘導や、土地の合理的で健全な高度利用や都市機能の更新を図ります。
- ・ 地区計画制度等の活用による低層部のにぎわいの連続性の確保や、J R立川駅を中心とした人中心の出かけたくなる官民一体的な空間を創出します。

- ・ JR 立川駅周辺地域の駐車場については、安全な歩行空間や魅力ある街並み形成、質の高い都市空間を形成する観点から、附置義務台数の見直しや適切な配置、集約化を検討します。

②利便性が高く暮らしやすいまちづくりを目指します

- ・ 高松大通りに面する商業地は、地域の暮らしを支える商業地として活性化を図ります。
- ・ 都市計画道路沿道では、商業・業務系の土地利用により、地域の活性化を図ります。
- ・ JR 中央線に隣接する地区については、都市計画道路 立 3・3・30 号 立川東大和線、立 3・2・10 号 緑川通り線、立鉄中付第 1 号線・第 2 号線等の道路整備を推進し、快適な住環境の形成を図ります。
- ・ 住区基幹公園を適正な規模で配置し、身近な公園の確保と質の向上を図ります。
- ・ 交通事業者と連携して主要なバスネットワークの維持に取り組むとともに、地域住民の発意や機運に応じて、地域内の日常生活を支える移動手段について、地域住民・団体や事業者等との協働により検討を進めていきます。

写真 JR 立川駅北口周辺



③個性と魅力ある街並み景観の形成を目指します

- ・ 「立川市景観計画（平成 30（2018）年）」や「東京都屋外広告物条例」に基づく届出・許可制度による建築物等の規制・誘導、計画的な道路無電柱化、地区計画制度等による地区独自の景観形成等により、ゆとりとうるおいのある魅力的な街並み景観の形成を図ります。

④基盤整備による安全で快適なまちづくりを目指します

- ・ JR 立川駅周辺では防災性の向上と高度利用の推進を図るため、都市計画制度等の見直しを含む国の動向を見据えた都市施設整備手法の調査・研究を進めます。
- ・ 木造家屋が密集する地域を中心に、幹線道路、地区幹線道路、街区幹線道路、区画道路の整備、オープンスペースの確保、緊急車両の通行円滑化、不燃化の推進等、住環境の改善を図ります。また、地区計画制度を活用した道路境界線からの壁面後退や敷地面積の最低限度の設定、新たな防火規制区域の指定等を検討します。
- ・ 「立川市道路整備基本計画（平成 12（2000）年）」は精査のうえ見直しを行うとともに、それに基づく段階的な道路網の形成を図ります。
- ・ 住宅地への通過交通の流入を防止し、バス等の公共交通が円滑に運行できるようにするために幹線道路等の整備を図ります。

⑤多様な都市活動に対応できるまちづくりを目指します

- ・ 都市計画道路 立 3・2・10 号 緑川通り線沿道地区の住宅、事務所やガスホルダー等

が混在している地区では、工場事業者等に向けて環境に関する助言等を積極的に行うとともに、必要に応じて指導を行い、操業環境と住環境の調和に配慮したまちづくりを進めます。

写真 アートの点在するファーレ立川



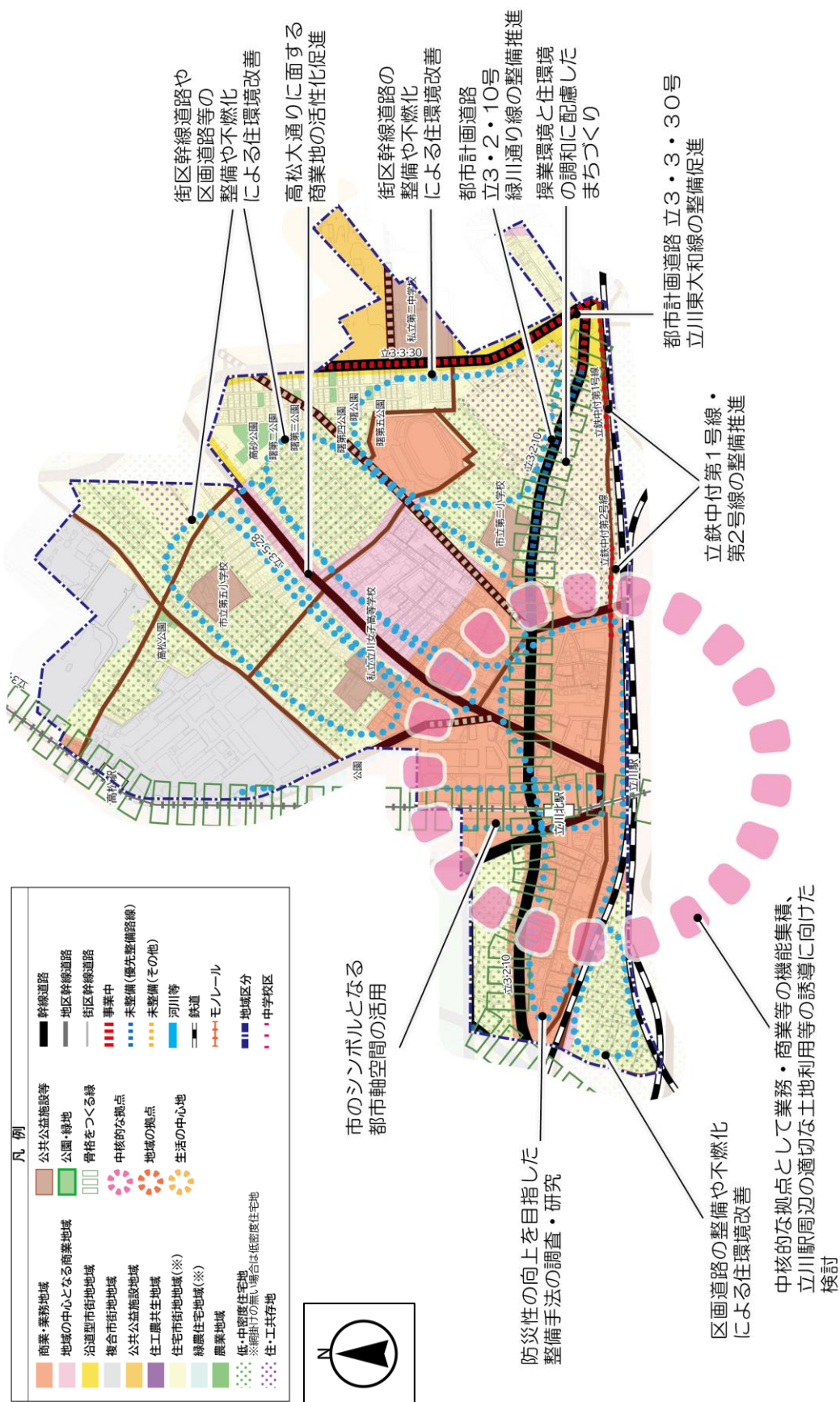
⑥誰もが安心して暮らせるまちづくりを目指します

- ・ 公共施設等は、高齢者や障害者等の利用に対応し、段差の解消等のバリアフリー化を図ります。
- ・ 多様な移動手段の確保や自転車走行環境の整備、歩行空間の拡充等により、誰もが安全・快適に移動できる空間形成を図ります。
- ・ 幹線道路等の整備によって、緊急輸送道路の拡充や避難場所へのアクセス向上、地域での市街地火災の延焼を遮断するための空間の形成を進めるとともに、計画的な無電柱化により、防災機能の強化を図ります。

(3) 主要な取組

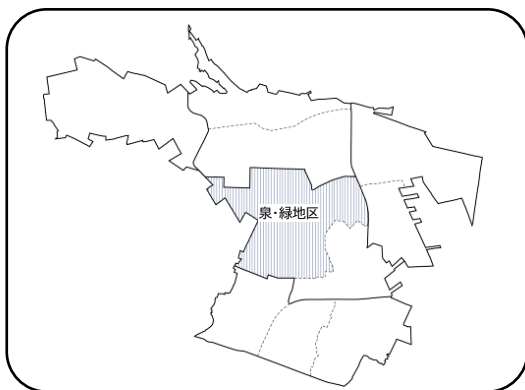
- ・ J R 立川駅周辺における適切な土地利用等の誘導に向けた検討
- ・ 都市計画道路 立3・3・30号 立川東大和線の整備促進
- ・ 都市計画道路 立3・2・10号 緑川通り線、立鉄中付第1号線・第2号線の整備推進
- ・ 歩行者ネットワークの形成
- ・ 街区幹線道路等の整備推進
- ・ 身近な公園の確保と質の向上
- ・ 立川駅北口東側地区のまちづくり
- ・ エリアマネジメントの推進

地区別構想図（曙・高松地区）



3. 泉・緑地区

(1) まちづくりの目標



本地区は立川広域防災基地や国営昭和記念公園が立地しており、業務機能・商業機能の強化や文化・交流機能等の導入を図ることにより職住が近接し、良好な景観形成にも配慮した豊かな緑と一体となったまちづくりを進めます。

(2) 地区整備方針

①業務・商業・文化等が有機的に結びついたまちづくりを目指します

- ・ J R 立川駅周辺において、脱炭素化の実現や生物多様性に配慮しつつ、中核的な拠点にふさわしい適切な土地利用の誘導に向けて、関係団体等と検討を行うとともに、これを踏まえ、業務・商業機能やM I C E 関連施設、文化・交流機能、公共公益施設、住宅等の適切な誘導や、土地の合理的で健全な高度利用や都市機能の更新を図ります。
- ・ 「立川基地跡地東側地区」は、民間活力を導入した居住・商業・業務等の複合的な土地利用を目指し、関係権利者との協議・調整を図る等、市街化区域への編入に向けた検討を進めます。
- ・ 多摩都市モノレール高松駅周辺は、駅利用者の利便性向上のため、商業機能等の日常的生活サービス機能の誘導、既存産業・業務機能の強化・充実や新たな都市機能の導入の検討を行います。

②広域的なレクリエーションの拠点づくりを目指します

- ・ 国営昭和記念公園の整備促進と周辺地区の整備を図ります。
- ・ 国営昭和記念公園を拠点とした水と緑のネットワークの形成を図ります。

③基盤整備による安全で快適なまちづくりを目指します

- ・ 立川広域防災基地を中心とした広域的な道路ネットワークの形成を推進します。
- ・ 「立川基地跡地西側地区」は、運動公園等の整備を検討します。
- ・ まちづくりの進捗に合わせ、下水道施設の整備を図ります。

写真 魅力ある土地利用が進む都市軸沿道



広域的なレクリエーション拠点である国営昭和記念公園



④ゆとりある街並みづくりを目指します

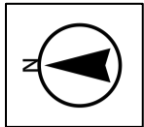
- ・ 「立川市景観計画（平成 30（2018）年）」や「東京都屋外広告物条例」に基づく届出・許可制度による大規模建築物等の規制・誘導、計画的な道路無電柱化、地区計画制度等による地区独自の景観形成等により、魅力ある街並み景観の形成を図ります。
- ・ 都市軸沿道地域では、多様な施設と一体となるにぎわいや緑とうるおいのある空間の活用等、個性と魅力ある街並み景観の保全を図ります。

⑤誰もが安心して暮らせるまちづくりを目指します

- ・ 公共施設等については、高齢者や障害者等の利用に対応し、段差の解消等のバリアフリー化を図ります。
- ・ 多様な移動手段の確保や自転車走行環境の整備、歩行空間の拡充等により、誰もが安全・快適に移動できる空間形成を図ります。
- ・ 幹線道路等の整備によって、緊急輸送道路の拡充や避難場所へのアクセス向上、地域での市街地火災の延焼を遮断するための空間の形成を進めるとともに、計画的な無電柱化により、防災機能の強化を図ります。
- ・ 交通事業者と連携して主要なバスネットワークの維持に取り組むとともに、地域住民の発意や機運に応じて、地域内の日常生活を支える移動手段について、地域住民・団体や事業者等との協働により検討を進めていきます。

（３）主要な取組

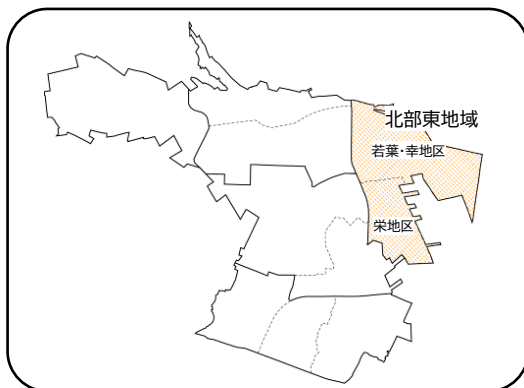
- ・ J R 立川駅周辺における適切な土地利用等の誘導に向けた検討
- ・ 立川基地跡地西側地区、立川基地跡地東側地区のまちづくりの推進
- ・ 運動公園、地区公園の整備推進
- ・ エリアマネジメントの推進



第4節 北部東地域

1. 北部東地域のまちづくりの課題と目標

(1) 地域の特徴



北部東地域は、拠点となる西武拝島線玉川上水駅が位置し、地域の西境を南北方向に通る多摩都市モノレールと、東西方向に通る五日市街道を骨格とする地域です。大規模な集合住宅が点在するとともに、生産緑地が広く分布しており、玉川上水をはじめとした武蔵野の面影を色濃く残しています。

(2) 地域の現況と課題

- ・ 通過交通に対応する幹線道路の整備が必要となっています。
- ・ 住宅地では農地のスプロールの市街化が進みつつあり、スプロールの防止と地区内の骨格となる道路整備が必要となっています。
- ・ 樹林地等の緑は年々減少傾向にあり、武蔵野の面影を残す自然環境の保全を図る必要があります。
- ・ 地域には生産緑地が広く分布していますが、年々減少傾向にあり、都市農業の継続と貴重な緑地空間の保全を図る必要があります。
- ・ 「若葉町まちづくり方針（令和5（2023）年）」が策定され、施設の集約再編や跡地活用の検討が進められています。
- ・ けやき台団地周辺等は老朽化が進んでおり、市街地の更新を促す必要があります。
- ・ 市民意向（「令和6年度市政に関するアンケート」（令和6（2024）年2月）結果より）では、バス需要が非常に高く、道路交通網の満足度が低い傾向が見られます。
- ・ 本計画の改定にあたり行った地域別懇談会では、公共施設や団地など空間を活用した滞在空間・歩行空間の整備、安全かつ快適な移動の確保、生産緑地の保全と宅地開発における行き止まり道路の解消、地域コミュニティの強化などが寄せられています。

(3) 地域の目標

①地域の将来像

いきいき暮らせる緑豊かなうるおいのあるまち

②土地利用の基本的考え方

- ・ 幹線道路沿道は、地域の暮らしを支える路線型の商業集積を進めます。
- ・ 自然環境の保全とともに、生産緑地の保全を図り、うるおいある住環境を形成します。

③道路・交通環境の基本的考え方

- ・ 住宅地においては、地域の交通を整序する街区幹線道路、区画道路の整備を図ります。
- ・ 「立川市地域公共交通計画（令和8（2026）年）」に基づき、持続可能な公共交通ネットワークの構築を図ります。

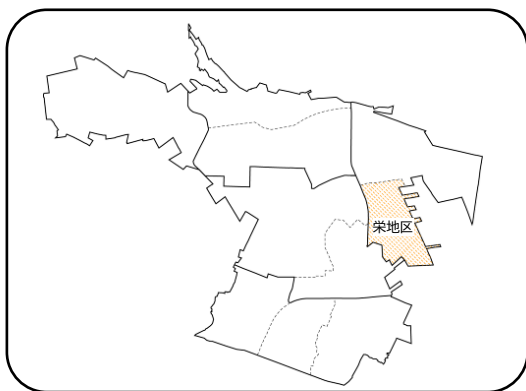
- ・ 自動車交通に過度に依存しない交通体系の実現のため、公共交通の利用促進を図るとともに、自転車の走行環境や歩道の整備に努めます。

④地域の魅力づくりの考え方

- ・ 玉川上水駅を中心とした商業・交通等の都市機能の整備とともに人にやさしい環境づくりを進めます。また、玉川上水や都市計画道路 立3・3・30号 立川東大和線の歩行空間の整備等により、水と緑のネットワークの形成を図ります。
- ・ 「若葉町まちづくり方針（令和5（2023）年）」に基づく旧若葉小跡地と旧清掃工場跡地の利活用等を推進します。

2. 栄地区

（1）まちづくりの目標



街区幹線道路の整備や公園の整備、水と緑のネットワークの形成により、緑豊かなうるおいあるまちづくりを進めます。

（2）地区整備方針

①水と緑のネットワークを生かしたまちづくりを目指します

- ・ 栄緑地を緑の骨格軸として、公園等を連絡する緑豊かな歩行者ネットワークの形成を図ります。
- ・ 住区基幹公園を適正な規模で配置し、身近な公園の確保と質の向上を図ります。
- ・ 都市内の貴重な緑資源、オープンスペースである生産緑地については、特定生産緑地の指定等による保全を図ります。やむを得ず宅地化する際は、農家や周辺住民の意向を踏まえて、地区計画制度等により、地区の特性にふさわしい良好な環境形成への誘導を図ります。
- ・ 主要な幹線道路沿道では、都市計画制度の適切な運用により、路線型商業施設等と住宅が調和し、後背地の低層住宅地の住環境に配慮した緑豊かな沿道型市街地の形成を図ります。

②基盤整備による安全で快適なまちづくりを目指します

- ・ 住宅地への通過交通の流入を防止し、バス等の公共交通が円滑に運行できるようにするために幹線道路等の整備を図ります。
- ・ 木造家屋が密集する地域を中心に、幹線道路、地区幹線道路、街区幹線道路、区画道路の整備、オープンスペースの確保、緊急車両の通行円滑化、不燃化の推進等、住環境の改善を図ります。また、地区計画制度を活用した道路境界線からの壁面後退や敷地面積の最低限度の設定、新たな防火規制区域の指定等を検討します。
- ・ 都市計画道路 立3・3・30号 立川東大和線の整備促進を図ります。
- ・ 宅地開発により新設される道路について、行き止まりの抑制を目指します。

写真 栄緑地



③誰もが安心して暮らせるまちづくりを目指します

- ・ 公共施設等については、高齢者や障害者等の利用に対応し、段差の解消等のバリアフリー化を進めます。
- ・ 多様な移動手段の確保や自転車走行環境の整備、歩行空間の拡充等により、誰もが安全・快適に移動できる空間形成を図ります。
- ・ 幹線道路等の整備によって、緊急輸送道路の拡充や避難場所へのアクセス向上、地域での市街地火災の延焼を遮断するための空間の形成を進めるとともに、計画的な無電柱化により、防災機能の強化を図ります。

④多様な都市活動に対応できるまちづくりを目指します

- ・ 都市計画道路 立3・3・30号 立川東大和線沿道の住宅、事務所や工場等が混在する地区では、工場事業者等に向けて環境に関する助言等を積極的に行うとともに、必要に応じて指導を行い、操業環境と住環境の調和に配慮したまちづくりを進めます。
- ・ 都市計画道路沿道では、商業・業務系の土地利用により、地域の活性化を図ります。

⑤利便性が高く暮らしやすいまちづくりを目指します

- ・ 栄町4丁目の路線型商業地においては、地域の暮らしを支える商業地として活性化を図ります。
- ・ 「立川市道路整備基本計画（平成12（2000）年）」は精査のうえ見直しを行うとともに、それに基づく段階的な道路網の形成を図ります。
- ・ 交通事業者と連携して主要なバスネットワークの維持に取り組むとともに、地域住民の発意や機運に応じて、地域内の日常生活を支える移動手段について、地域住民・団体や事業者等との協働により検討を進めていきます。

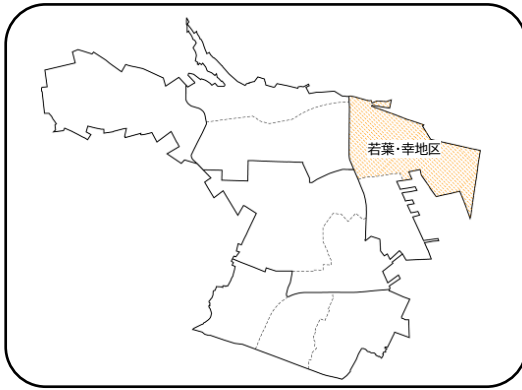
（3）主要な取組

- ・ 地区計画による良好な住環境の保全
- ・ 都市計画道路 立3・3・30号 立川東大和線の整備促進
- ・ 街区幹線道路等の整備推進
- ・ 身近な公園の確保と質の向上
- ・ 生産緑地の保全



3. 若葉・幸地区

(1) まちづくりの目標



武蔵野の面影を残す豊かな緑を保全しながら、うるおいある住宅地の形成を図ります。

地域の拠点である玉川上水駅を中心としたエリアでは、道路環境の整備など基盤整備を推進し、地域の特性に合わせ日常生活を支える機能等の集積を進めます。

(2) 地区整備方針

①緑豊かなうるおいあるまちづくりを目指します

- ・ 緑化重点地区である川越道緑地周辺地区では、川越道緑地の整備など、緑を創出するための施策を重点的に推進します。
- ・ 都市内の貴重な緑資源、オープンスペースである生産緑地については、特定生産緑地の指定等による保全を図ります。やむを得ず宅地化する際は、農家や周辺住民の意向を踏まえて、地区計画制度等により、地区の特性にふさわしい良好な環境形成への誘導を図ります。
- ・ 川越道緑地の整備充実をはじめ住区基幹公園を適正な規模で配置し、身近な公園の確保と質の向上を図ります。
- ・ 若葉町1丁目周辺の地区は、地区計画制度等の活用により、ゆとりある住環境の保全を図ります。
- ・ 玉川上水風致地区、野火止用水等歴史を残すゆかりの緑の保全を図ります。
- ・ 五日市街道のケヤキ並木等、既存の街路樹をはじめとする豊かな緑を保全・活用した公園や緑地等を連絡する水と緑のネットワークの形成、「立川市景観計画(平成30(2018)年)」に基づく緑豊かな景観に配慮した建築物や工作物の規制・誘導を図ります。
- ・ 主要な幹線道路沿道では、都市計画制度の適切な運用により、路線型商業施設等と住宅が調和し、後背地の低層住宅地の住環境に配慮した緑豊かな沿道型市街地の形成を図ります。

②にぎわいと利便性の高いまちづくりを目指します

- ・ 旧若葉小学校および旧清掃工場の跡地については、地区計画制度等を活用しながら「若葉町まちづくり方針(令和5(2023)年)」に基づく利活用を推進します。
- ・ 一団地の住宅施設の更新や都市計画道路の整備に合わせて、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・共有し、地域の拠点の形成を推進していきます。
- ・ けやき台団地及び若葉町団地は、一団地の住宅施設の更新と合わせた交通結節機能の向上と生活利便施設の誘導により、周辺施設と一体的な生活の中心地の形成を図ります。
- ・ 都市計画道路沿道では、商業・業務系の土地利用により、地域の活性化を図ります。

③基盤整備による安全で快適なまちづくりを目指します

- ・ 「立川市道路整備基本計画(平成12(2000)年)」は精査のうえ見直しを行うとともに

に、それに基づく段階的な道路網の形成を図ります。

- ・ 幹線道路、地区幹線道路、街区幹線道路、区画道路の整備、オープンスペースの確保、不燃化の推進等、住環境の改善を図ります。
- ・ 宅地開発により新設される道路について、行き止まりの抑制を目指します。
- ・ 都市計画道路 立3・4・25号 立川小川橋線の整備促進を図るとともに、立3・4・21号 国立駅東大和線、立3・4・15号 すずかけ通り線の整備を推進します。
- ・ 住宅地への通過交通の流入を防止し、バス等の公共交通が円滑に運行できるようにするために幹線道路等の整備を図ります。

④誰もが安心して暮らせるまちづくりを目指します

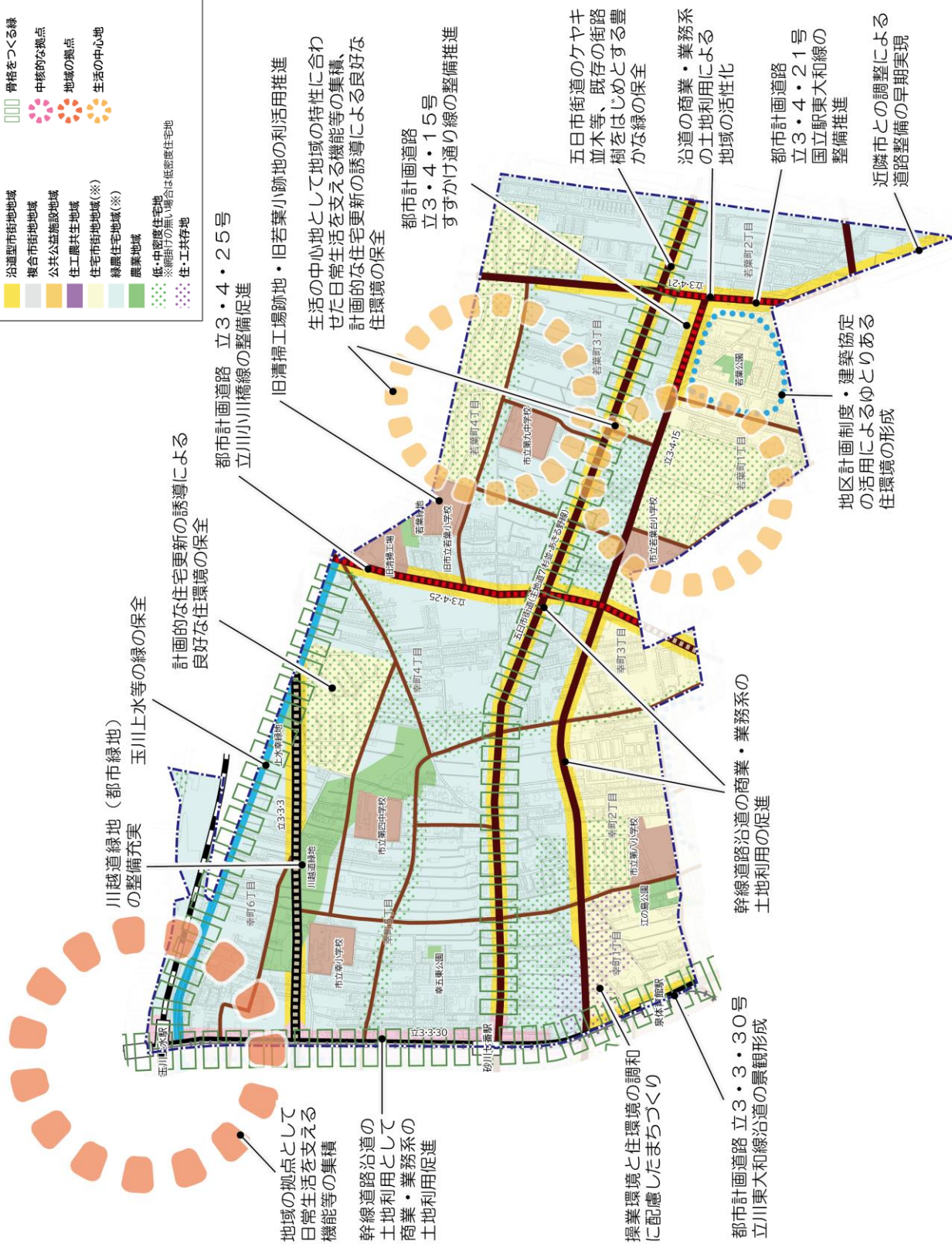
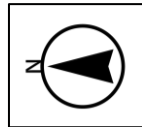
- ・ 公共施設等については、高齢者や障害者等の利用に対応し、段差の解消等のバリアフリー化を図ります。
- ・ 幹線道路等の整備によって、緊急輸送道路の拡充や避難場所へのアクセス向上、地域での市街地火災の延焼を遮断するための空間の形成を進めるとともに、計画的な無電柱化により、防災機能の強化を図ります。
- ・ 多様な移動手段の確保や自転車走行環境の整備、歩行空間の拡充等により、誰もが安全・快適に移動できる空間形成を図ります。

⑤多様な都市活動に対応できるまちづくりを目指します

- ・ 幸町1丁目の住宅、事務所や工場等が混在している地区では、工場事業者等に向けて環境に関する助言等を積極的に行うとともに、必要に応じて指導を行い、操業環境と住環境の調和に配慮したまちづくりを進めます。
- ・ 交通事業者と連携して主要なバスネットワークの維持に取り組むとともに、地域住民の発意や機運に応じて、地域内の日常生活を支える移動手段について、地域住民・団体や事業者等との協働により検討を進めていきます。

(3) 主要な取組

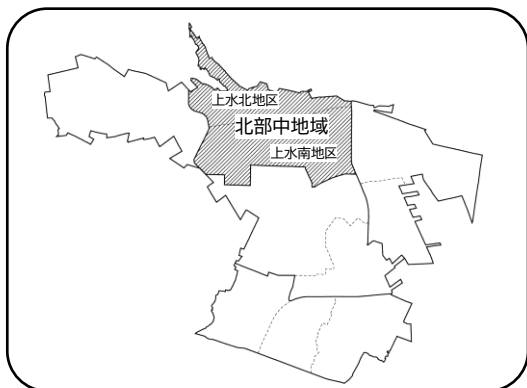
- ・ 地区計画制度等の活用によるゆとりある住環境の保全・形成
- ・ 「若葉町まちづくり方針（令和5（2023）年）」に基づく跡地の利活用推進
- ・ けやき台団地の建替えに合わせた地区計画等による誘導
- ・ 都市計画道路 立3・4・25号 立川小川橋線の整備促進
- ・ 都市計画道路 立3・4・21号 国立駅東大和線の整備推進
- ・ 都市計画道路 立3・4・15号 すずかけ通り線の整備推進
- ・ 緑の拠点となる川越道緑地の整備充実
- ・ 街区幹線道路等の整備推進
- ・ 身近な公園の確保と質の向上
- ・ 生産緑地の保全



第5節 北部中地域

1. 北部中地域のまちづくりの課題と目標

(1) 地域の特徴



北部中地域は西武拝島線武蔵砂川駅、多摩都市モノレールと接続する玉川上水駅を拠点とした地域で、生産緑地が広く分布しています。玉川上水や五日市街道、残堀川は武蔵野の面影を色濃く残し、北東部には国立音楽大学、南には「砂川中央地区」が位置しています。

(2) 地域の現況と課題

- ・ 都市計画道路 立3・3・3号 新五日市街道線等の幹線道路、地区幹線道路、街区幹線道路が未整備であるため、既成住宅地に通過交通が侵入していることから、通過交通に対応するため、これらの道路の整備が必要となっています。
- ・ 住宅地では農地のスプロールの市街化が進みつつあり、スプロールの防止と地区内の骨格となる道路整備が必要となっています。
- ・ 上水北地区では、公共下水道(雨水)整備が必要となっています。
- ・ 樹林地等の緑は年々減少傾向にあり、武蔵野の面影を残す自然環境の保全を図る必要があります。
- ・ 地域には生産緑地が広く分布していますが、年々減少傾向にあり、都市農業の継続と貴重な緑地空間の保全を図る必要があります。
- ・ 武蔵砂川駅北側では、住工農それぞれの環境の調和が課題です。また、村山工場跡地では、約140haにも及ぶ大規模な土地利用転換が進みつつあります。
- ・ 住宅団地等は老朽化が進んでおり、更新を促す必要があります。
- ・ 市民意向（「令和6年度市政に関するアンケート」（令和6（2024）年2月）結果より）では、柏町地域で子育て関連の満足度が高い半面、生活関連施設・道路交通網の満足度が低い傾向が見られます。
- ・ 本計画の改定にあたり行った地域別懇談会では、農地や公園などのみどりを保全活用するしくみの構築、昭和記念公園周辺のランニングコース化などによるにぎわいづくり、安全な通行空間の確保や都市計画道路の整備などが寄せられています。

(3) 地域の目標

①地域の将来像

自然と人と産業が調和するまち

②土地利用の基本的考え方

- ・ 武蔵砂川駅周辺は道路・公園等の基盤整備に合わせ、日常生活に必要な店舗等の誘導を図りつつ、地域住民の利便性の高いまちづくりを進めます。
- ・ 自然環境の保全とともに、生産緑地の保全を図り、ゆとりある住環境を形成します。
- ・ 生産緑地等を宅地化する際は、道路等の基盤整備や土地の細分化の防止、生活道路の

確保に配慮しつつ、地区計画制度の活用、宅地開発等まちづくり指導要綱に基づく指導等を通じて良好な住環境の形成を図ります。

- ・ 武蔵砂川駅周辺を除く工業地域については、住工農それぞれの環境の調和を図りつつ、工業振興を図ります。
- ・ 幹線道路沿道は、地域の暮らしを支える路線型の商業集積を進めます。

③道路・交通環境の基本的考え方

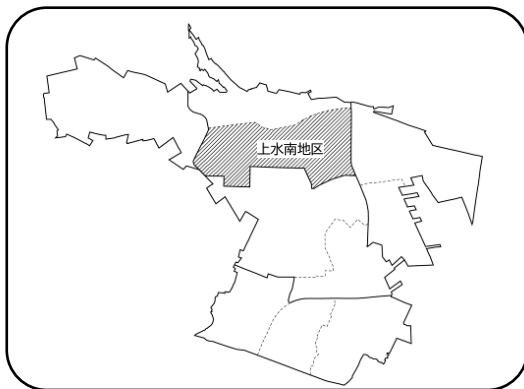
- ・ 住宅地においては、地域の交通を整序する街区幹線道路、区画道路の整備を図ります。
- ・ 「立川市地域公共交通計画（令和 8（2026）年）」に基づき、持続可能な公共交通ネットワークの構築を図ります。
- ・ 自動車交通に過度に依存しない交通体系の実現のため、公共交通の利用促進を図るとともに、自転車の走行環境や歩道の整備に努めます。

④地域の魅力づくりの考え方

- ・ 柏町団地の建替えや、都市計画道路 立 3・3・3 号 新五日市街道線の整備に合わせ、地域の活性化を図ります。
- ・ 残堀川や五日市街道、玉川上水等を連絡する歩行空間の整備等により、水と緑のネットワークの形成を図ります。
- ・ 「新庁舎周辺地域土地利用計画（平成 21（2009）年）」に基づき「砂川中央地区」については、緑豊かな低層住宅を中心とする土地利用を図ります。
- ・ 武蔵砂川駅周辺を中心とした交通機能等の整備や工場事業者等に向けた環境に関する助言・指導等を行い、住工農の調和に配慮したまちづくりを進めます。

2. 上水南地区

（1）まちづくりの目標



まとまった生産緑地等の豊かな緑を保全しながら、ゆとりのある住環境の整備を進めます。

地域の拠点である玉川上水駅を中心としたエリアでは、道路環境の整備等、基盤整備を推進し、地域の特性に合わせ日常生活を支える機能等の集積を進めます。

（2）地区整備方針

①緑の確保や自然を生かしたまちづくりを目指します

- ・ 都市内の貴重な緑資源、オープンスペースである生産緑地については、特定生産緑地の指定等による保全を図ります。やむを得ず宅地化する際は、農家や周辺住民の意向を踏まえて、地区計画制度等により、地区の特性にふさわしい良好な環境形成への誘導を図ります。
- ・ 玉川上水風致地区、五日市街道のケヤキ並木等、既存の街路樹をはじめとする豊かな緑を保全・活用した公園や緑地等を連絡する水と緑のネットワークの形成、「立川市景観計画（平成 30（2018）年）」に基づく緑豊かな景観に配慮した建築物や工作物の

規制・誘導を図ります。

- ・ 主要な幹線道路沿道では、都市計画制度の適切な運用により、路線型商業施設等と住宅が調和し、後背地の低層住宅地の住環境に配慮した緑豊かな沿道型市街地の形成を図ります。
- ・ 住区基幹公園を適正な規模で配置し、身近な公園の確保と質の向上を図ります。

写真 五日市街道沿いの貴重な屋敷林



写真 良好な環境形成が進む住宅地



②誰もが安心して暮らせるまちづくりを目指します

- ・ 公共施設等については、高齢者や障害者等の利用に対応し、段差の解消等のバリアフリー化を図ります。
- ・ 多様な移動手段の確保や自転車走行環境の整備、歩行空間の拡充等により、誰もが安全・快適に移動できる空間形成を図ります。
- ・ 幹線道路等の整備によって、緊急輸送道路の拡充や避難場所へのアクセス向上、地域での市街地火災の延焼を遮断するための空間の形成を進めるとともに、計画的な無電柱化により、防災機能の強化を図ります。

③基盤整備による安全で快適なまちづくりを目指します

- ・ 都市計画道路立3・2・38号 国営公園西線の整備促進を図ります。
- ・ 立3・3・3号 新五日市街道線の早期事業化を要請します。
- ・ 立3・1・34号 中央南北線は整備促進を図りつつ、「砂川中央地区まちづくり」においても検討を進めます。
- ・ 「立川市道路整備基本計画（平成12（2000）年）」は精査のうえ見直しを行うとともに、それに基づく段階的な道路網の形成を図ります。
- ・ 幹線道路、地区幹線道路、街区幹線道路、区画道路の整備、オープンスペースの確保、不燃化の推進等、住環境の改善を図ります。
- ・ 宅地開発により新設される道路について、行き止まりの抑制を目指します。
- ・ 住宅地への通過交通の流入を防止し、バス等の公共交通が円滑に運行できるようにするために幹線道路等の整備を図ります。

④ゆとりある街並みや地域の魅力づくりを目指します

- ・ 柏町団地の建替えや都市計画道路立3・3・3号 新五日市街道線の整備に合わせ、日常生活に関わる商業機能の誘導を図ります。
- ・ 上砂町一丁目アパート周辺の地域では建築協定や地区計画制度等を活用し、オープンスペースや緑を確保しながら良好な住環境の形成を図ります。
- ・ 「砂川中央地区」は、「新庁舎周辺地域土地利用計画（平成21（2009）年）」に基づく土地利用の実現に向けて、まちづくりを直接的に担う地域の関係権利者が参加した

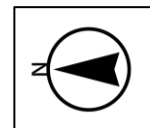
組織とともに、土地区画整理事業等の面整備をはじめとするまちづくり手法を検討し、適正な土地利用を図り、地域の利便性の向上を図ります。

⑤多様な都市活動に対応できるまちづくりを目指します

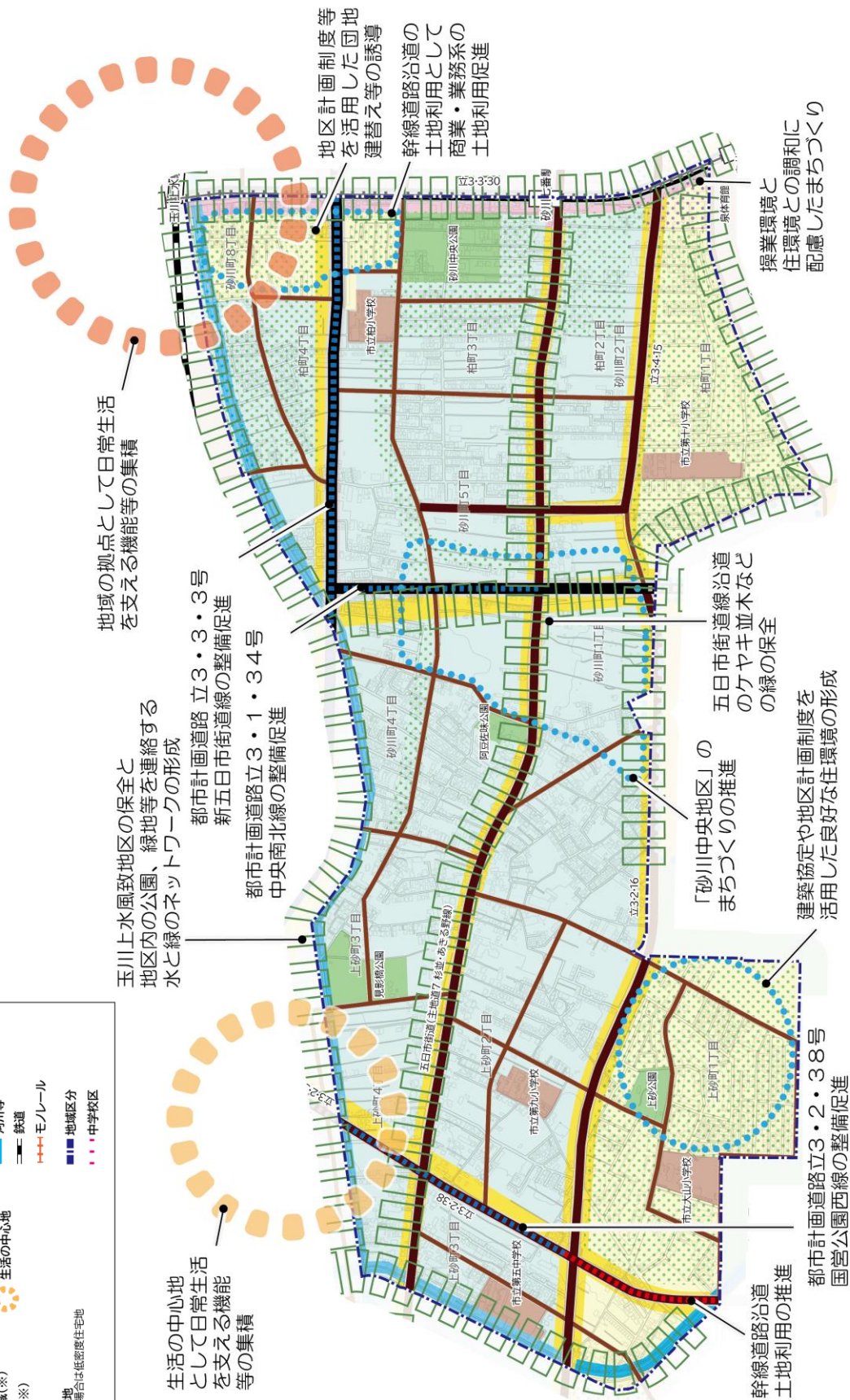
- ・ 柏町1丁目の一部の住宅、事務所や工場等が混在している地区では、工場事業者等に向けて環境に関する助言等を積極的に行うとともに、必要に応じて指導を行い、操業環境と住環境の調和に配慮したまちづくりを進めます。
- ・ 都市計画道路沿道では、商業・業務系の土地利用により、地域の活性化を図ります。
- ・ 多摩都市モノレール各駅周辺等に商業集積を図り、利便性が高く活気のある地域の暮らしを支える商業地としての土地利用を図ります。
- ・ 交通事業者と連携して主要なバスネットワークの維持に取り組むとともに、地域住民の発意や機運に応じて、地域内の日常生活を支える移動手段について、地域住民・団体や事業者等との協働により検討を進めていきます。

(3) 主要な取組

- ・ 柏町団地の建替えに合わせた地区計画等による誘導
- ・ 「砂川中央地区」のまちづくりの推進
- ・ 都市計画道路 立3・1・34号 中央南北線の整備促進
- ・ 都市計画道路 立3・3・3号 新五日市街道線の整備促進
- ・ 都市計画道路 立3・2・38号 国営公園西線の整備促進
- ・ 街区幹線道路等の整備推進
- ・ 生産緑地の保全
- ・ 身近な公園の確保と質の向上

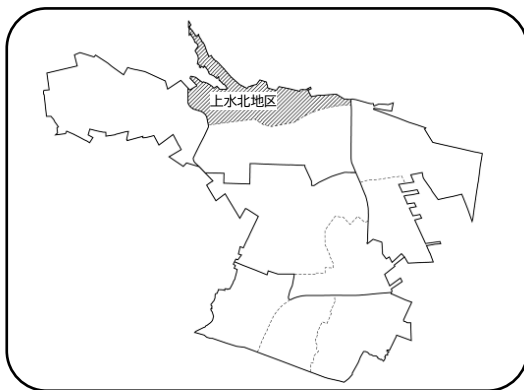


地区別構想図(上水南地区)



3. 上水北地区

(1) まちづくりの目標



歴史ある玉川上水周辺の自然環境や、まとまった生産緑地を保全しながら、生活の中心地である武蔵砂川駅を中心としたエリアでは、市街地整備や、地域特性に合わせ日常生活を支える機能等の集積を進め、操業環境と住環境との調和等、多様な都市活動に対応できるまちづくりを進めます。

(2) 地区整備方針

①緑の確保や自然を生かしたまちづくりを目指します

- ・ 緑化重点地区である砂川公園周辺地区では、砂川公園の整備拡充など、緑を創出するための施策を重点的に推進します。
- ・ 住区基幹公園を適正な規模で配置し、身近な公園の確保と質の向上を図ります。
- ・ 都市内の貴重な緑資源、オープンスペースである生産緑地については、特定生産緑地の指定等による保全を図ります。やむを得ず宅地化する際は、農家や周辺住民の意向を踏まえて、地区計画制度等により、地区の特性にふさわしい良好な環境形成への誘導を図ります。
- ・ 玉川上水風致地区の保全と地区内の公園・緑地等を連絡する水と緑のネットワークの形成、「立川市景観計画（平成 30（2018）年）」に基づく緑豊かな住宅地景観に配慮した建築物や工作物の規制・誘導を図ります。
- ・ 主要な幹線道路沿道では、都市計画制度の適切な運用により、路線型商業施設等と住宅が調和し、後背地の低層住宅地の住環境に配慮した緑豊かな沿道型市街地の形成を図ります。

②多様な都市活動に対応できるまちづくりを目指します

- ・ 「武蔵砂川駅北側地区街区幹線道路整備事業計画書（平成 20（2008）年）」に基づき、村山工場跡地の土地利用計画と整合を図りながら、街区幹線道路の整備を進めます。
- ・ 武蔵砂川駅北側の地域については、「武蔵砂川駅周辺地区まちづくり方針（平成 19（2007）年）」に基づき、住工農の共生を目指し、地区計画制度等を活用して、土地利用誘導を図ります。
- ・ 工業地域では、周辺環境に配慮した操業環境の維持・向上を図り、工業の維持に努めます。また、工場事業者等に向けて環境に関する助言等を積極的に行うとともに、必要に応じて指導を行い、操業環境と住環境の調和に配慮したまちづくりを進めます。
- ・ 大規模工場跡地については、関係権利者の意向を踏まえながら、望ましい土地利用の方向性を検討する等、まとまりのある区域における段階的な土地利用転換にあわせた円滑な整備を進めるため、地区計画制度等を活用して、市街地開発等の計画的な誘導を図ります。
- ・ 都市計画道路沿道では、商業・業務系の土地利用により、地域の活性化を図ります。
- ・ 交通事業者と連携して主要なバスネットワークの維持に取り組むとともに、地域住民の発意や機運に応じて、地域内の日常生活を支える移動手段について、地域住民・団体や事業者等との協働により検討を進めていきます。

③誰もが安心して暮らせるまちづくりを目指します

- ・ 公共施設等については、高齢者や障害者等の利用に対応し、段差の解消等のバリアフリー化を図ります。
- ・ 多様な移動手段の確保や自転車走行環境の整備、歩行空間の拡充等により、誰もが安全・快適に移動できる空間形成を図ります。
- ・ 幹線道路等の整備によって、緊急輸送道路の拡充や避難場所へのアクセス向上、地域での市街地火災の延焼を遮断するための空間の形成を進めるとともに、計画的な無電柱化により、防災機能の強化を図ります。

写真 地区内の生産緑地



写真 武蔵砂川駅駅前広場



④基盤整備による安全で快適なまちづくりを目指します

- ・ 都市計画道路立 3・3・3 号 新五日市街道線、立 3・2・38 号 国営公園西線、立 3・4・39 号 武蔵砂川駅複線の整備促進を図ります。
- ・ 街区幹線道路の整備や消防水利の確保を推進し、災害に強いまちづくりを進めます。
- ・ 「立川市道路整備基本計画（平成 12（2000）年）」は精査のうえ見直しを行うとともに、それに基づく段階的な道路網の形成を図ります。
- ・ 幹線道路、地区幹線道路、街区幹線道路、区画道路の整備、オープンスペースの確保、緊急車両の通行円滑化、不燃化の推進等、住環境の改善を図ります。
- ・ 宅地開発により新設される道路について、行き止まりの抑制を目指します。
- ・ 住宅地への通過交通の流入を防止し、バス等の公共交通が円滑に運行できるようにするために幹線道路等の整備を図ります。
- ・ 立川市公共下水道事業計画に基づいた段階的な雨水管の整備を進めます。

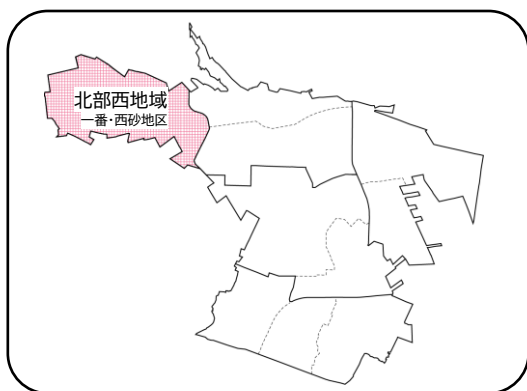
（3）主要な取組

- ・ 村山工場跡地の「まちづくり方針」や「武蔵砂川駅周辺地区まちづくり方針（平成 19（2007）年）」に基づく、計画的な土地利用の誘導
- ・ 都市計画道路 立 3・3・3 号 新五日市街道線の整備促進
- ・ 都市計画道路 立 3・2・38 号 国営公園西線の整備促進
- ・ 都市計画道路 立 3・4・39 号 武蔵砂川駅複線の整備促進
- ・ 「武蔵砂川駅北側地区街区幹線道路整備事業計画書（平成 20（2008）年）」等に基づく道路整備の推進（市道 2 級 25 号線、東西街区幹線、南北街区幹線 2 号、東西道路 2 号）
- ・ 街区幹線道路等の整備推進
- ・ 生産緑地の保全
- ・ 砂川公園の整備推進
- ・ 身近な公園の確保と質の向上
- ・ 多摩川上流処理区域内の空堀川流域・流域下水道雨水幹線の整備要請
- ・ 多摩川上流処理区域内の残堀川流域雨水幹線管きょや枝線の整備推進

第6節 北部西地域

1. 北部西地域のまちづくりの課題と目標

(1) 地域の特徴



北部西地域は西武拝島線西武立川駅を拠点とし、五日市街道を中心とした地域で、生産緑地が広く分布しています。玉川上水や五日市街道、残堀川は武蔵野の面影を色濃く残しています。また、地域の西側は市街化調整区域であり、優良な農地が広がっています。

(2) 地域の現況と課題

- ・ 都市計画道路 立3・3・3号 新五日市街道線等の幹線道路、地区幹線道路、街区幹線道路が未整備であるため、既成住宅地に通過交通が侵入していることから、通過交通に対応するため、これらの道路の整備が必要となっています。
- ・ 住宅地では農地のスプロールの市街化が進みつつあり、スプロールの防止と地区内の骨格となる道路整備が必要となっています。
- ・ 雨水管の整備が必要となっています。
- ・ 樹林地等の緑は年々減少傾向にあり、武蔵野の面影を残す自然環境の保全を図る必要があります。
- ・ 地域には生産緑地が広く分布していますが、年々減少傾向にあり、都市農業の継続と貴重な緑地空間の保全を図る必要があります。
- ・ 住宅団地等は老朽化が進んでおり、一部は建替えが進められています。
- ・ 市民意向（「令和6年度市政に関するアンケート」（令和6（2024）年2月）結果より）では、一番町地域で助け合いの力が強い傾向が見られる半面、生活関連施設・道路交通網の満足度が低く、まちづくりの目標達成度が低いとの認識が見られます。
- ・ 本計画の改定にあたり行った地域別懇談会では、西武立川駅北口における用途地域の変更を見据えた将来像について話し合う場を求める意見や、地域の活性化に資する施設、まちづくりに関する市民参加の機会を設けることなどが寄せられています。

(3) 地域の目標

①地域の将来像

自然環境を大切にしたいゆとりあるまち

②土地利用の基本的考え方

- ・ 西武立川駅北口周辺では、土地区画整理事業等の面整備や地区計画制度の活用等を含めたまちづくりの方向性を検討し、道路・公園等とあわせた計画的な整備を図ります。
- ・ 西武立川駅南口周辺では、地区計画制度の活用により、快適な住環境の維持を図ります。
- ・ 自然環境の保全とともに生産緑地の保全を図り、ゆとりある住環境を形成します。
- ・ 生産緑地等を宅地化する際は、道路等の基盤整備や土地の細分化の防止、生活道路の

確保に配慮しつつ、面的整備手法の導入や地区計画制度の活用、宅地開発等まちづくり指導要綱に基づく指導等を通じて、良好な住環境の形成を図ります。

③道路・交通環境の基本的考え方

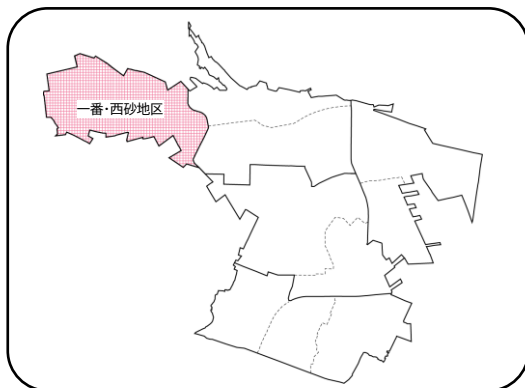
- ・ 住宅地においては、地域の交通を整序する街区幹線道路、区画道路の整備を図ります。
- ・ 自動車交通に過度に依存しない交通体系の実現のため、公共交通の利用促進を図るとともに、自転車の走行環境や歩道の整備に努めます。
- ・ 「立川市地域公共交通計画（令和 8（2026）年）」に基づき、持続可能な公共交通ネットワークの構築を図ります。

④地域の魅力づくりの考え方

- ・ 都市計画道路 立 3・3・3 号 新五日市街道線の整備による広域的な人の流れを確保し、地域の活性化を図ります。
- ・ 残堀川や五日市街道、玉川上水等を連絡する歩行空間の整備等により、水と緑のネットワークの形成を図ります。

2. 一番・西砂地区

（1）まちづくりの目標



農地等の豊かな緑を保全しながら、生活の中心地である西武立川駅を中心としたエリアでは、周辺整備を行い、地域の特性に合わせ日常生活を支える機能等の集積を進め、利便性の向上を図るとともに、農地景観に調和したゆとりある住宅地の形成を図ります。

（2）地区整備方針

①緑豊かな農地景観に調和したまちづくりを目指します

- ・ 市街化調整区域内の農地は、今後とも優良農地として保全を図ります。
- ・ 都市内の貴重な緑資源、オープンスペースである生産緑地については、保全を図ります。やむを得ず宅地化する際は、農家や周辺住民の意向を踏まえて、地区計画制度等により、地区の特性にふさわしい良好な環境形成への誘導を図ります。
- ・ 五日市道風致地区、玉川上水風致地区の保全と既存の街路樹等の豊かな緑の保全、「立川市景観計画（平成 30（2018）年）」に基づく農地景観に配慮した建築物や工作物の規制・誘導を図ります。
- ・ 主要な幹線道路沿道では、都市計画制度の適切な運用により、路線型商業施設等と住宅が調和し、後背地の低層住宅地の住環境に配慮した緑豊かな沿道型市街地の形成を図ります。

写真 市街化調整区域内の農地



写真 西武立川駅周辺



②基盤整備による安全で快適なまちづくりを目指します

- ・ 道路と西武拝島線の立体化による交通渋滞の緩和を図ります。
- ・ 都市計画道路 立3・3・3号 新五日市街道線の整備促進を図ります。都道162号～西砂町六丁目区間は、都市計画の内容について、必要に応じて地元の意見の把握に努めながら検討し、幅員などの方向性が定まった段階で必要な都市計画の手続きや事業化に向けた準備を進めます。
- ・ 「立川市道路整備基本計画（平成12（2000）年）」は精査のうえ見直しを行うとともに、それに基づく段階的な道路網の形成を図ります。
- ・ 幹線道路、地区幹線道路、街区幹線道路、区画道路の整備、オープンスペースの確保、不燃化の推進等、住環境の改善を図ります。
- ・ 宅地開発により新設される道路について、行き止まりの抑制を目指します。
- ・ 住区基幹公園を適正な規模で配置し、身近な公園の確保と質の向上を図ります。
- ・ 立川市公共下水道事業計画に基づいた段階的な雨水管の整備を進めます。
- ・ 住宅地への通過交通の流入を防止し、バス等の公共交通が円滑に運行できるようにするために幹線道路等の整備を図ります。

③誰もが安心して暮らせるまちづくりを目指します

- ・ 公共施設等については、高齢者や障害者等の利用に対応し、段差の解消等のバリアフリー化を図ります。
- ・ 多様な移動手段の確保や自転車走行環境の整備、歩行空間の拡充等により、誰もが安全・快適に移動できる空間形成を図ります。
- ・ 幹線道路等の整備によって、緊急輸送道路の拡充や避難場所へのアクセス向上、地域での市街地火災の延焼を遮断するための空間の形成を進めるとともに、計画的な無電柱化により、防災機能の強化を図ります。

④利便性が高く暮らしやすいまちづくりを目指します

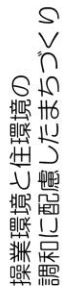
- ・ 西武立川駅北口においては、生活の中心地としてのまちづくりを進めるため、道路をはじめとした生活基盤の整備と用途地域の見直し等に向けて、具体的なビジョンを住民とともに作成・共有することにより、生活に必要な都市機能が集積した拠点の形成を推進していきます。
- ・ 都市計画道路沿道では、商業・業務系の土地利用により、地域の活性化を図ります。
- ・ 一番町五丁目地区では、地区計画制度を活用した計画的な団地建替えにより、周辺市街地環境との調和や豊かな緑によるうるおいやゆとりある住環境の形成を進めます。

⑤多様な都市活動に対応できるまちづくりを目指します

- ・ 都道 162 号三ツ木・八王子線沿道の住宅、事務所や工場等が混在する地区では、工場事業者等に向けて環境に関する助言等を積極的に行うとともに、必要に応じて指導を行い、操業環境と住環境の調和に配慮したまちづくりを進めます。
- ・ 交通事業者と連携して主要なバスネットワークの維持に取り組むとともに、地域住民の発意や機運に応じて、地域内の日常生活を支える移動手段について、地域住民・団体や事業者等との協働により検討を進めていきます。

(3) 主要な取組

- ・ 西武立川駅北口における生活の中心地の形成に向けたビジョンの検討
- ・ 都市計画道路 立 3・3・3 号 新五日市街道線の整備促進、計画内容再検討
- ・ 街区幹線道路等の整備推進
- ・ 生産緑地の保全
- ・ 身近な公園の確保と質の向上
- ・ 多摩川上流処理区域内の残堀川流域雨水幹線管きょや枝線の整備推進



市街化調整区域の
農地保全

地区計画制度を活用した
計画的な団地建設への誘導

都市計画道路 立3・3・3号
新五日市街道線の計画内容再検討

緩衝緑地の保全

都市計画道路立3・3・3号
新五日市街道線の整備促進

地区内の公園、緑地等を連絡する水と緑のネットワークの形成

日常生活を支える機能等の集積

五日市街道のケヤキ並木等、
既存の街路樹をはじめとする
豊かな環境の保全

第7節 拠点別まちづくり方針

1. 立川駅周辺

(1) まちづくりの目標

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の形成を進めます。

(2) 地区整備方針

①土地利用の方針

- ・ JR 立川駅周辺において、中核的な拠点にふさわしい適切な土地利用の誘導に向けて、関係団体等と検討を行うとともに、これを踏まえ、業務・商業機能やM I C E関連施設、文化・交流機能、公共公益施設、住宅等の適切な誘導や、土地の合理的で健全な高度利用や都市機能の更新を図ります。
- ・ 都市計画道路沿道では、商業・業務系の土地利用により、地域の活性化を図ります。
- ・ 地区計画制度の活用による低層部のにぎわいの連続性の確保や、JR 立川駅を中心とした人中心の出かけたくなる官民一体的な空間を創出します。

②道路・交通の方針

- ・ JR 立川駅周辺地域の駐車場については、安全な歩行空間や魅力ある街並み形成、質の高い都市空間を形成する観点から、附置義務台数の見直しや適切な配置、集約化を検討します。
- ・ 住宅地への通過交通の流入を防止し、バス等の公共交通が円滑に運行できるようにするために幹線道路等の整備を図ります。
- ・ 多様な移動手段の確保や自転車走行環境の整備、歩行空間の拡充等により、誰もが安全・快適に移動できる空間形成を図ります。
- ・ JR 中央線に隣接する地区については、都市計画道路 立3・3・30号 立川東大和線、立3・2・10号 緑川通り線、立鉄中付第1号線・第2号線等の道路整備を推進し、快適な住環境の形成を図ります。

③みどり・環境の方針

- ・ 緑化重点地区である立川駅周辺地区では、民間開発事業における緑化の誘導など、緑を創出するための施策を重点的に推進します。
- ・ 国営昭和記念公園や多摩都市モノレールに隣接する民間開発事業において積極的な緑化を誘導し、厚みとつながりのある水と緑のネットワークの形成を図ります。
- ・ グリーンインフラの活用や、都市開発諸制度による省エネルギー性能の高い建築物の誘導などにより、脱炭素化の実現や生物多様性に配慮したまちづくりを進めます。

④都市景観の方針

- ・ 都市軸沿道地域では、多様な施設と一体となるにぎわいや緑とうるおいのある空間の活用等、個性と魅力ある街並み景観の保全を図ります。
- ・ 「立川市景観計画（平成30（2018）年）」や「東京都屋外広告物条例」に基づく届出・

許可制度による建築物等の規制・誘導、計画的な道路無電柱化、地区計画制度等による地区独自の景観形成等により、ゆとりとうるおいのある魅力的な街並み景観の形成を図ります。

⑤安全・安心の方針

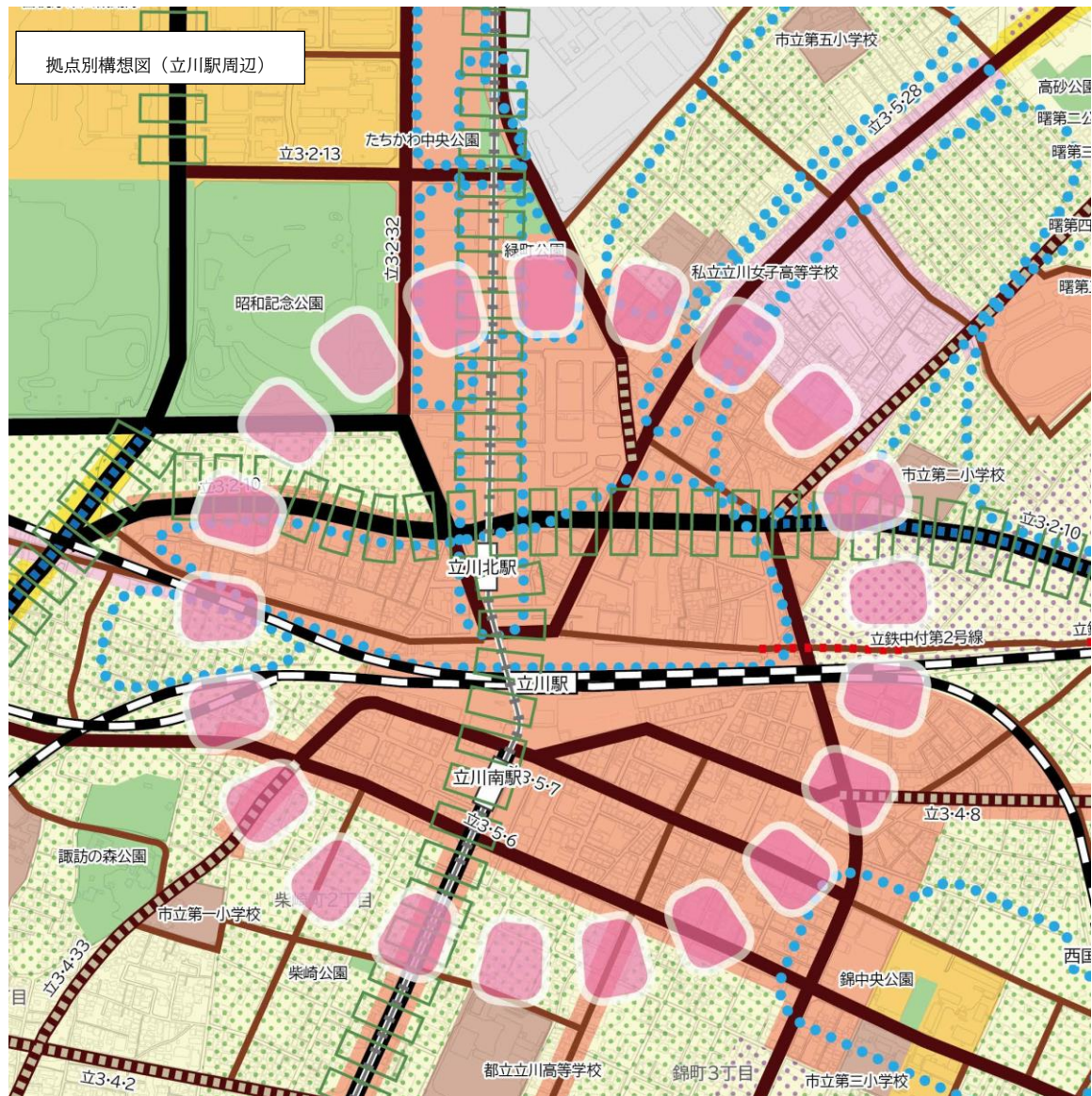
- ・ 公共施設等については、高齢者や障害者等の利用に対応し、段差の解消等のバリアフリー化を図ります。
- ・ 幹線道路等の整備によって、緊急輸送道路の拡充や避難場所へのアクセス向上、地域での市街地火災の延焼を遮断するための空間の形成を進めるとともに、計画的な無電柱化により、防災機能の強化を図ります。
- ・ 地域の防犯活動支援と市民団体、事業者、警察、市が連携した、JR 立川駅周辺の環境改善に向けた取組を展開します。
- ・ JR 立川駅周辺では防災性の向上と高度利用の推進を図るため、都市計画制度等の見直しを含む国の動向を見据えた都市施設整備手法の調査・研究を進めます。

⑥にぎわい・活力の方針

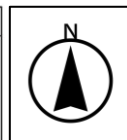
- ・ まちづくり関係団体や民間事業者と連携し、まちの価値の維持・向上に取り組むとともに、官民が連携し、民有地と道路、公園等の一部を一体的に有効活用することにより、人々の出会いや交流を生み出す都市空間の創出に取り組みます。
- ・ 様々な観光資源の魅力が発信され、市民や来訪者が体験・交流する場の創出により、人々の交流の活性化や市内の回遊性、再来訪の増進に取り組みます。
- ・ 成長が期待される産業の事業者、新たな事業分野の開拓や革新的な技術開発等が見込まれるスタートアップの立地・集積を促す施策を展開し、事業者や来訪者が集い、活力を生み出す場づくりを進めます。

(3) 主要な取組

- ・ JR 立川駅周辺における適切な土地利用等の誘導に向けた検討
- ・ 立川駅北口東側地区のまちづくり
- ・ エリアマネジメントの推進
- ・ 都市計画道路 立鉄中付第1号線・第2号線の整備推進
- ・ 街区幹線道路等の整備推進
- ・ 道路無電柱化の推進



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	その他の緑	事業中
公共公益施設地域	取組みの範囲	未整備（優先整備路線）
住工農共生地域	中核的な拠点	未整備（その他）
住宅市街地地域（※）	地域の拠点	河川等
緑農住宅地域（※）	生活の中心地	鉄道
農業地域		モノレール
低・中密度住宅地		
※網掛けの無い場合は低密度住宅地		
住・工共存地		



2. 玉川上水駅周辺

(1) まちづくりの目標

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の形成を進めます。また、玉川上水などの保全を図り、みどり豊かな市街地を形成します。

(2) 地区整備方針

①土地利用の方針

- ・ 一団地の住宅施設の更新や都市計画道路の整備に合わせて、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・共有し、地域の拠点の形成を推進していきます。
- ・ 主要な幹線道路沿道では、都市計画制度の適切な運用により、路線型商業施設等と住宅が調和し、後背地の低層住宅地の住環境に配慮した緑豊かな沿道型市街地の形成を図ります。
- ・ 柏町団地の建替えや都市計画道路立3・3・3号 新五日市街道線の整備に合わせ、日常生活に関わる商業機能の誘導を図ります。

②道路・交通の方針

- ・ 都市計画道路沿道では、商業・業務系の土地利用により、地域の活性化を図ります。
- ・ 「立川市道路整備基本計画（平成12（2000）年）」は精査のうえ見直しを行うとともに、それに基づく段階的な道路網の形成を図ります。
- ・ 幹線道路、地区幹線道路、街区幹線道路、区画道路の整備、オープンスペースの確保、不燃化の推進等、住環境の改善を図ります。
- ・ 多様な移動手段の確保や自転車走行環境の整備、歩行空間の拡充等により、誰もが安全・快適に移動できる空間形成を図ります。
- ・ 住宅地への通過交通の流入を防止し、バス等の公共交通が円滑に運行できるようにするために幹線道路等の整備を図ります。

③みどり・環境の方針

- ・ 玉川上水風致地区、野火止用水等歴史を残すゆかりの緑の保全を図ります。
- ・ 玉川上水風致地区、既存の街路樹をはじめとする豊かな緑を保全・活用した公園や緑地等を連絡する水と緑のネットワークの形成を図ります。
- ・ 都市内の貴重な緑資源、オープンスペースである生産緑地については、特定生産緑地の指定等による保全を図ります。やむを得ず宅地化する際は、農家や周辺住民の意向を踏まえて、地区計画制度等により、地区の特性にふさわしい良好な環境形成への誘導を図ります。

④都市景観の方針

- ・ 「立川市景観計画（平成30（2018）年）」に基づく緑豊かな景観に配慮した建築物や工作物の規制・誘導を図ります。

⑤安全・安心の方針

- ・ 公共施設等については、高齢者や障害者等の利用に対応し、段差の解消等のバリアフ

リー化を図ります。

- ・ 幹線道路等の整備によって、緊急輸送道路の拡充や避難場所へのアクセス向上、地域での市街地火災の延焼を遮断するための空間の形成を進め、防災機能の強化を図ります。
- ・ 街区幹線道路の整備や消防水利の確保を推進し、災害に強いまちづくりを進めます。
- ・ 立川市公共下水道事業計画に基づいた段階的な雨水管の整備を進めます。

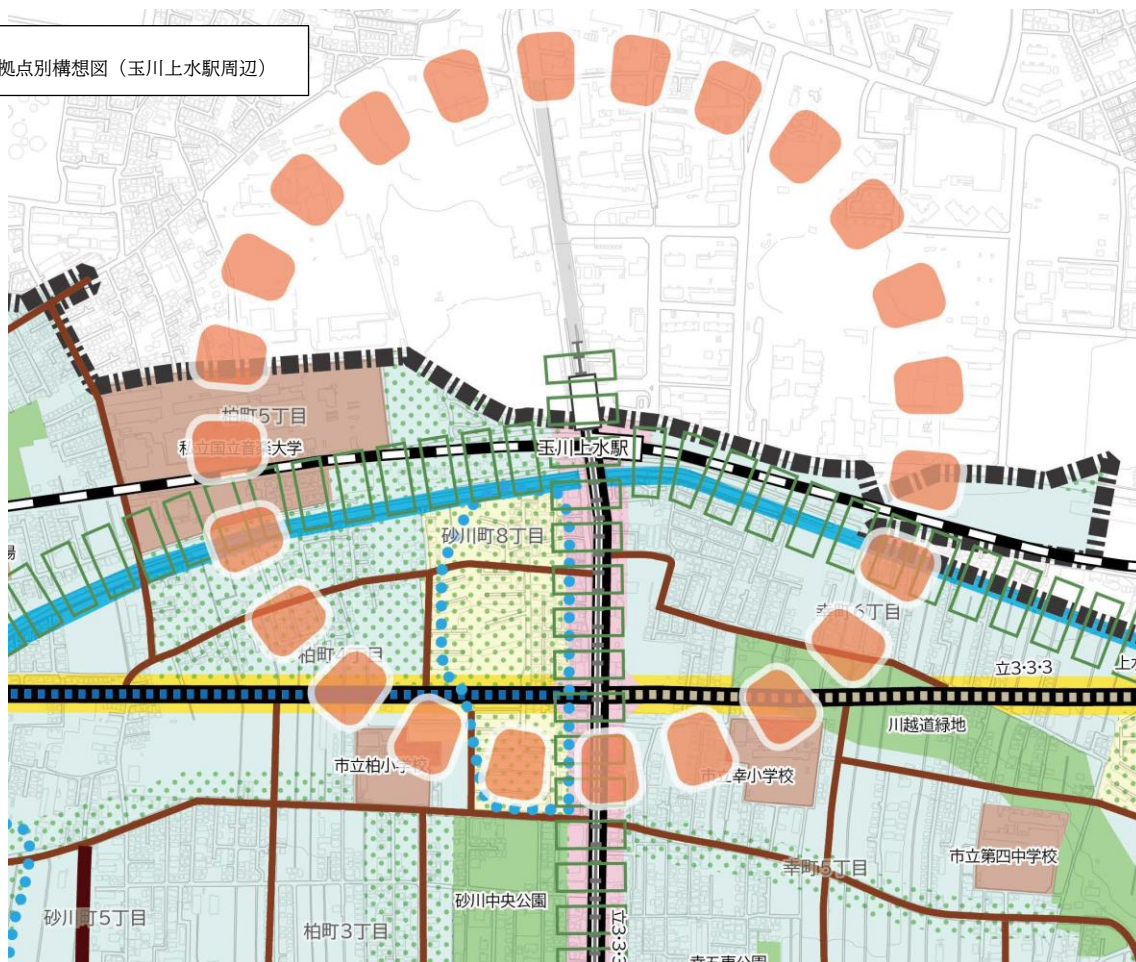
⑥にぎわい・活力の方針

- ・ 駅周辺や一団地の住宅施設においては、地域住民の日常生活を支える商業機能やコミュニティスペースの設置等による生活利便性の向上を図ります。
- ・ 一団地の住宅施設の更新に合わせて、コミュニティカフェや地域活動のイベントスペース、子育て支援機能や医療・福祉機能等の導入による多世代交流を促進し、いきいきと暮らすことができる環境を創出します。

(3) 主要な取組

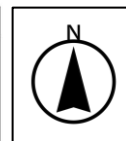
- ・ 玉川上水駅周辺における地域の拠点の形成に向けたビジョンの検討
- ・ 地区計画制度等の活用によるゆとりある住環境の保全・形成
- ・ 柏町団地の建替えに合わせた地区計画等による誘導
- ・ 都市計画道路 立3・3・3号 新五日市街道線の整備促進
- ・ 街区幹線道路等の整備推進

拠点別構想図（玉川上水駅周辺）



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 | その他の緑 | 事業中 |
| 公共公益施設地域 | 取組みの範囲 | 未整備(優先整備路線) |
| 住工農共生地域 | 中核的な拠点 | 未整備(その他) |
| 住宅市街地地域(※) | 地域の拠点 | 河川等 |
| 緑農住宅地域(※) | 生活の中心地 | 鉄道 |
| 農業地域 | | モノレール |
| 低・中密度住宅地
※網掛けの無い場合は低密度住宅地 | | |
| 住・工共存地 | | |



第1節 実現に向けての基本的考え方

1. 総合的なまちづくりの推進

(1) まちづくりの展開における視点

本計画は、市全域を対象とした部門別の方針と地域別の方針で構成しています。

各地域のまちづくりの推進にあたっては、市全域と、地域からの両方の視点により総合的なまちづくりを推進していくことが必要です。

また、人口減少や少子化、高齢化に対応するためには、環境や交通、防災、福祉、住宅、産業等の様々な分野を超えた、総合的な視点からまちづくりを進めることが重要となります。

(2) 総合的計画体系の確立

本計画の推進にあたっては、個別部門の計画との整合が不可欠です。

本計画は、都市計画に関わる個別部門の計画を総合的にとりまとめたものであり、今後は個別部門計画立案時の上位計画として位置づけられるものです。

本計画の推進にあたっては、個別部門計画の充実を図り、相互の連携を強化し、総合的な取組を進めます。

なお、計画体系が複雑化していることから、本計画の見直しを行う際にはまちづくりに関わる計画の統合や一体的な作成も視野に入れながら、誰もがわかりやすい計画体系を確立していきます。

(3) 都市計画マスタープランの見直し・評価

都市計画マスタープランは、概ね20年後を見据えたまちづくりの方向性を定める方針ですが、方針策定後の社会環境の変化に対応した見直しが必要となります。

また、上位計画である「立川市第5次長期総合計画（令和7（2025）年）」、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和3（2021）年）」との整合を図る必要があります。

関連分野の施策事業との円滑な連携、効率的な行政運営の推進のため、本計画に基づく施策、事業については本市の行政評価（施策評価・基本事業評価）制度や市民アンケート等を活用し、一定期間ごとに評価・点検を行うことが重要で、その結果に応じて本計画の見直しも必要となります。

2. 市民・事業者・行政が一体となったまちづくり

(1) 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

本計画の役割は、本市の都市計画行政の指針であるとともに、市民や事業者に対するまちづくりへの理解と協力を得るための指針でもあります。

まちづくりの推進にあたっては、市民・事業者・行政が適切な役割分担を行い相互の協力と協働による取組を基本とします。

今後も、市民・事業者・行政が一体となったまちづくりに向けて、本計画を活用しながら、よりよいまちづくりの推進に取り組めます。

(2) まちづくりに関する情報の公開

近年、市民参加の取組とともに、市民のまちづくりへの意識は高まっています。

まちづくりに対する市民・事業者の理解と関心を高め、市民・事業者が主体となったまちづくり活動を促すため、市はまちづくりの課題や意義、まちづくりの手法、市民や事業者によるまちづくりを支援するしくみ等のまちづくりに関する情報を公開・提供します。

また、市内の多岐に渡る情報を統合型GISとして整備するとともに、国や都において整備が進められている3D都市モデルの将来的な活用等も想定しながら、積極的なオープンデータ化を推進していきます。

(3) 多様化するまちづくり手法の構築・活用

今後の社会変化に対応した持続可能なまちづくりを進めるため、市民・事業者・行政が一体となったまちづくりを推進するしくみを構築し、まちづくりに関する市民参加や地域が主体となって行う活動を支援します。

また、本計画の実現にあたっては、事業者による開発事業との調整が必要となることから、大規模開発事業等の展開や地域社会の変化に対応した新しいまちづくりのしくみを構築します。

また、市民、事業者等で構成するまちづくり関係団体や民間事業者と連携し、エリアマネジメント等のまちの価値の維持・向上につながる取組を推進していきます。

(4) 関係機関との連携

本市のまちづくりの推進にあたっては、市内および関係機関との連携は欠かすことのできないものです。

市内では、課題対応型のまちづくりから転換を図るため、統合型GISなどを活用しながらまちづくりに関する情報共有やデータ分析を行うとともに、横断的な体制で取組を進めます。

また、国、東京都をはじめとする関係行政機関や鉄道事業者、バス事業者、大規模な民間開発事業者等の民間企業と積極的に協議・調整を図ります。

また、立川基地跡地や村山工場跡地等の隣接市にまたがる区域のまちづくりの確実な実現に向けて、隣接市と積極的に協議・調整を図ります。

関係機関との連携にあたっては、本計画を立川市のまちづくりの基本的考え方として示し、理解と協力を求めながら進めていきます。

3. 重点的・効果的な計画の推進

(1) 重点的・戦略的なまちづくり事業の展開

今後の少子化、高齢化の進行や産業構造の変化等の社会環境の変化に対応し、限りある財源を有効に活用するため、これからのまちづくりには、重点的な事業の展開が求められています。

具体的事業の推進にあたっては、行政評価の運用や費用対効果の分析により事業の優先順位を定め、「立川市第5次長期総合計画（令和7（2025）年）」及び個別計画にもとづき、重点的・戦略的なまちづくり事業を展開します。

(2) ライフサイクルコストを考慮した効率的・効果的な事業の推進

事業の推進にあたっては、国・東京都の補助金・交付金制度等の積極的な活用を図ります。

また、整備費用のみならず将来の運営・維持管理費用も含めたライフサイクルコストの最適化等の取組を行い、効率的・効果的な事業の推進を図ります。

調整中

立川市都市計画マスタープラン

令和8(2026)年3月発行

発行 立川市

〒190-8666

東京都立川市泉町 1156 番地の9

電話 042-523-2111(代表)

FAX 042-522-9725

ホームページ <https://www.city.tachikawa.lg.jp/>

編集 都市整備部都市計画課