資料３

立川駅周辺の現状・魅力と
これからの検討に向けた視点

令和８年10月28日

目次

1．共通

（1）立川駅周辺の位置づけ
（2）対象区域
（3）定住人口・滞在人口
（4）まちの成り立ち・変遷

2．交通

（1）立川駅に集まる交通手段
（2）立川の多様な都市活動
（3）立川駅周辺の商業機能の集積状況と滞在人口
（4）立川駅周辺の医療・福祉施設の集積状況と滞在人口
（5）時間帯別にみた滞在人口の属性
（6）立川広域防災基地周辺の道路整備
（7）駐車場・駐輪場の整備・利用状況
（8）準備会意見のまとめ
（9）まとめ
（10）検討の視点

3．不動産

（1）立川駅周辺の土地の使われ方
（2）立川駅周辺の人口の推移
（3）年少人口と子育て環境
（4）老年人口と医療・福祉環境
（5）性年代別の滞在人口
（6）土地・建物の利用状況と更新の余地
（7）準備会意見のまとめ
（8）まとめ
（9）検討の視点

（5）準備会アンケートの意見「固有の魅力」
（6）準備会アンケートの意見「普遍の魅力」
（7）市政アンケートからみる暮らしの向上に向けたニーズ
（8）検討を行うにあたっての考え方

4．ビジネス

（1）立川駅周辺の商業機能の分布
（2）立川駅周辺の商店街の分布
（3）立川駅周辺の公的支援機関の分布
（4）経済循環の状況
（5）時間帯別にみた滞在人口の属性
（6）業種別の企業立地状況
（7）立地企業の分析（設立年・企業規模）
（8）準備会意見のまとめ
（9）まとめ
（10）検討の視点

5．環境

（1）過ごしやすい環境を考える
（2）今ある良さと広げたい可能性
（3）緑の拠点と軸のつながり
（4）緑と安全・安心への評価
（5）過ごしやすい環境を広げる工夫
（6）環境づくりの取組事例
（7）準備会意見のまとめ
（8）まとめ
（9）検討の視点

1．共通

（1）立川駅周辺の位置づけ

●**東京都の「中核的な拠点」**として位置づけ

●駅周辺に、公共施設、商業・業務、医療福祉、文化・交流、教育・研究、サービス、居住など**多様な機能が集積し、市内外から多くの人が訪れる**

既にある機能・特徴

✓**国の行政機関や多様な業務機能が集積**する「業務核都市」の位置づけ

✓**JR**各線・多摩都市モノレール・複数のバス路線が結節し、多摩地域有数の**広域交通結節性**を有する

✓多摩地域最大の乗降規模かつ、昼夜間人口比率は多摩地域トップクラスで**来街者を多数誘引**

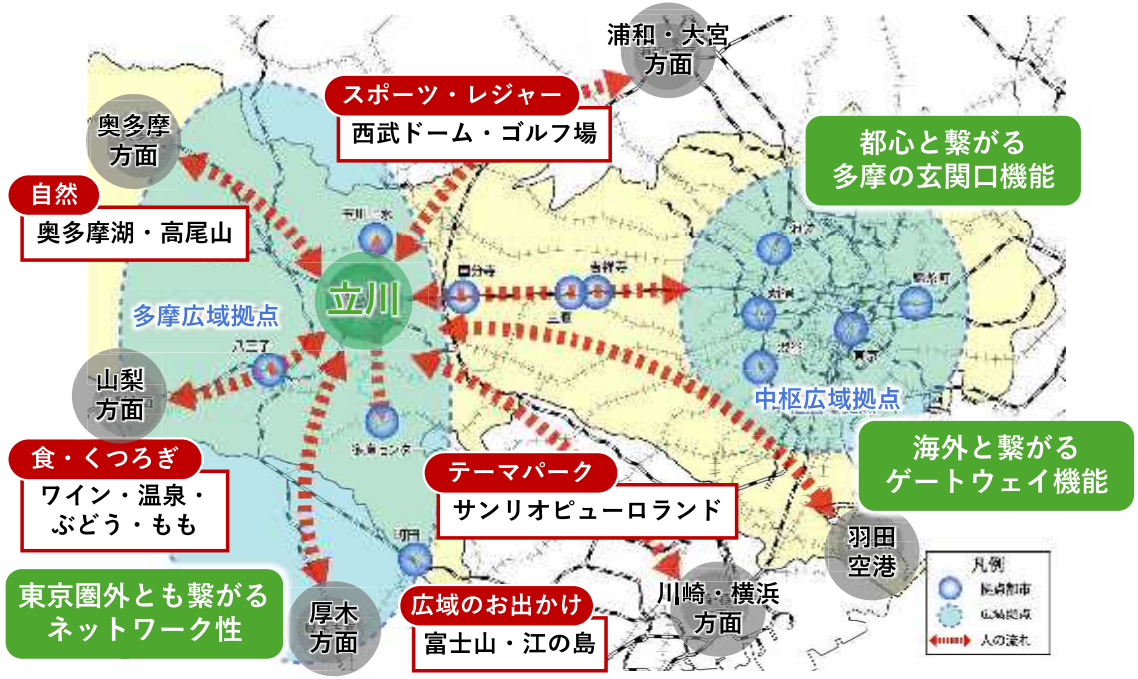
✓都内最大級の面積を持つ「**国営昭和記念公園**」が立地

強化したい特性

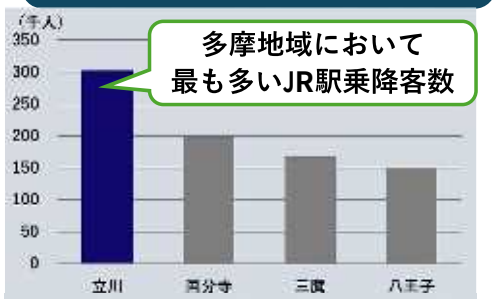
✓ただの乗換拠点にとどまらない、歩いて楽しい**街中の回遊・回遊性向上につながるウォーカブルな空間機能の強化**

✓民間開発事業における積極的な緑化誘導など、**緑のネットワーク形成による高付加価値なビジネス環境機能の強化**

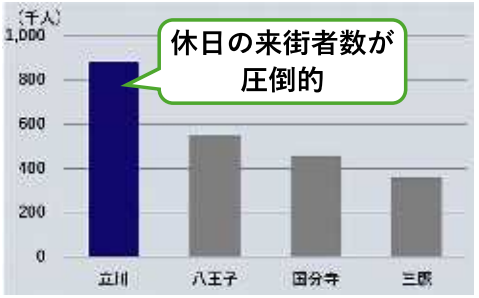
＜立川駅周辺の広域拠点機能＞



JR駅乗降客数（R5）



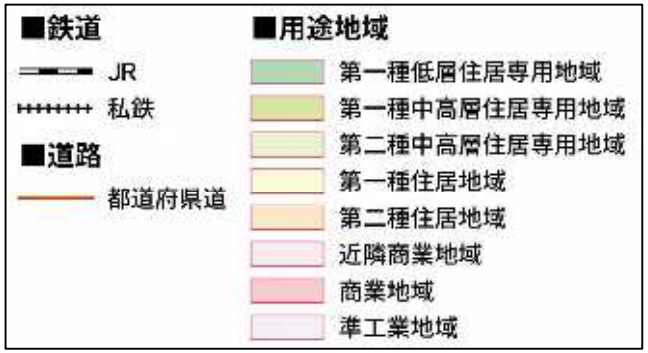
休日滞留人口(駅1km圏内)

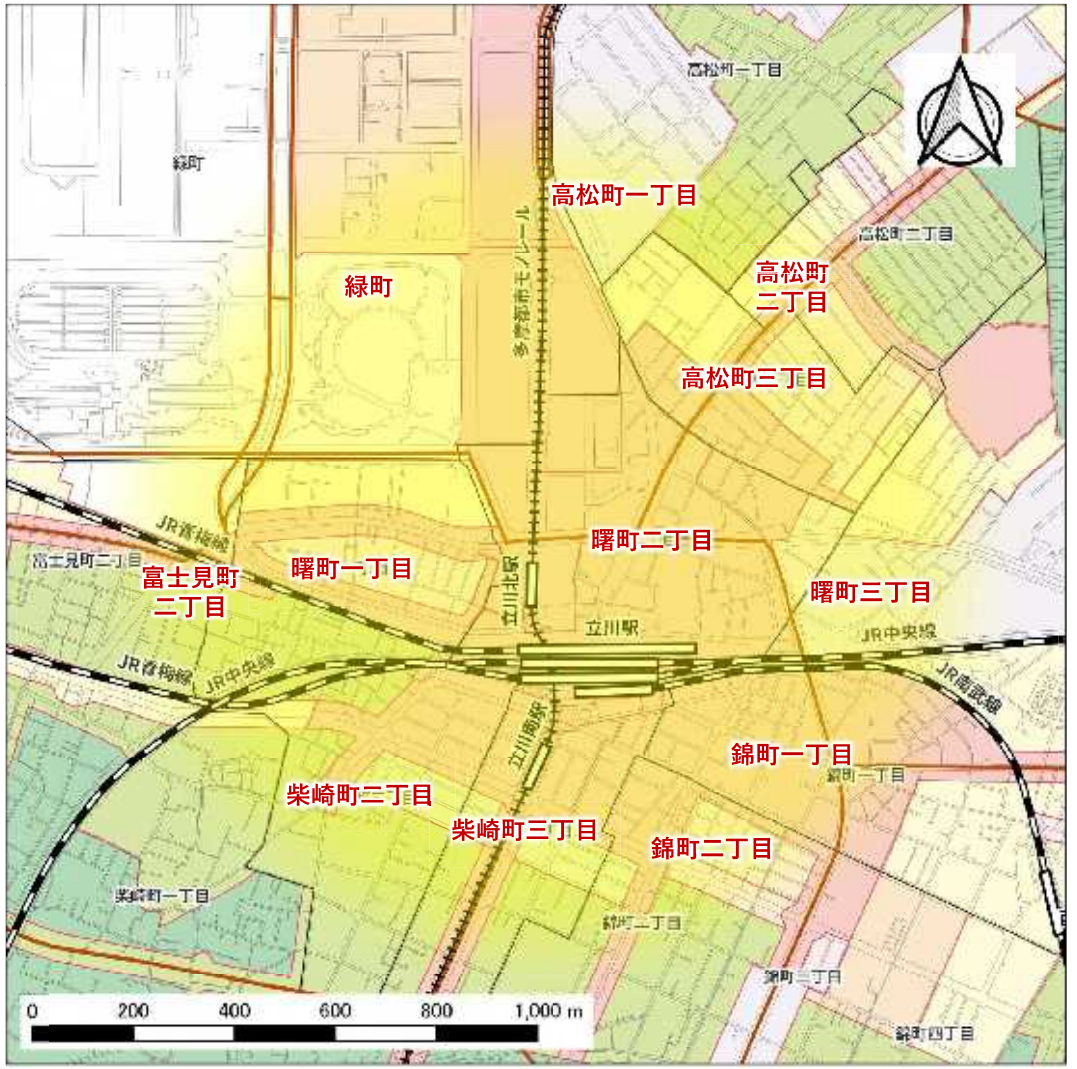


1．共通

（2）対象区域

立川駅から約１km圏内の
商業地域を中心としたエリア
（図中の黄塗のエリア）





1．共通

※モバイル空間統計のデータは全体勉強会以外に公開不可

（3）定住人口・滞在人口

立川市の昼夜間人口比率は113.21%（RESAS）
対象区域内の定住人口22,249人（年少10.2%、生産年齢70.6%、老年19.3%）
滞在人口は下記のとおり。

※町丁目別人口を対象区域内に含まれる面積の割合で按分し、合計して算出

定住人口（R2）



出典：国勢調査

滞在人口（R8.8）

※非公開情報を含むため、当該箇所は掲載していません。

※250ｍメッシュ、休日15:00

エリア別・時間帯別の滞在人口

	平日	休日
エリア1	※非公開情報を含むため、当該箇所は掲載していません。	
エリア2		

出典：モバイル空間統計

1．共通

（4）まちの成り立ち・変遷

1945年～｜ 立川飛行場の占領と復興都市としての再編
終戦直後、立川飛行場は米軍に接収され、基地関連産業が都市形成の再編を牽引



出典：国土地理院空中写真

1970年～｜ 基地返還と土地利用の変換
広大な基地跡地が返還され、公園・防災・業務市街地へ転換する新たな都市づくりが始動



出典：立川市蔵

1983年～｜ 跡地利用の本格化
昭和記念公園、広域防災基地、ファーレ立川が段階的に整備され、基地跡地が広域的な公共・業務拠点へ転換



出典：立川市歴史民俗資料館蔵

2004年～｜ 駅前土地区画整理事業の完了
駅北口・南口の土地区画整理事業が完了し、南北デッキの整備によって、立川駅周辺の拠点性が高まる



出典：立川市蔵

2015年～｜ 民間事業者による大規模・面的開発
ららぽーと、アリーナ、**GREEN SPRINGS**が開業し、エリア価値が向上



出典：**GREEN SPRINGS HP**

1．共通

（5）準備会アンケートで挙げられた立川駅周辺の「固有の魅力」

※WG準備会アンケート結果より、主な意見を抜粋

地域の歴史・文化、自然・景観

- 基地跡地の返還から発展してきたまちの歴史
- 社寺やパブリックアートといった歴史・文化資源
- 昭和記念公園に代表される豊かな緑と開放的な空間
- 多摩都市モノレールから見るまちの景観　等

本物の雰囲気

- 多摩の中核都市としての賑わいと活気
- 広大な自然と都市景観がシームレスに繋がっている
- 昔からの商店街や飲食店
- 多様な人や文化を受け止める自然体の雰囲気
- ファーレ立川のパブリックアート　等

コミュニティ・ローカルビジネス

- 年間を通じて行われる民間主導の各種イベント
- 活発な町会活動や商店会同士の連携
- 業務機能の集積とビジネスのチャンス
- まちをつなげる団体や多様なプレイヤーの存在
- アニメの聖地として地域と民間が連携した取組　等

その他

- 都内各所に１時間以内にいける立地の良さ
- 大手資本だけでなく地元住民が所有する不動産の多さ
- 地元チームへの応援を通じて深まる立川への愛着　等

＜まちづくりを進めていくうえで活かしていきたいまちのポイント＞

〇まちの変遷からみる立川のレガシー

〇多摩の中核としての賑わいと業務機能の集積

〇多摩地域を象徴する美しいみどり（昭和記念公園やGREEN SPRINGS）

〇社寺やパブリックアートなどの歴史・文化資源

〇地域に根ざした商いと多様なプレイヤーのつながり

1．共通

（6）準備会アンケートで挙げられた立川駅周辺の「普遍的な魅力」

※WG準備会アンケート結果より、主な意見を抜粋

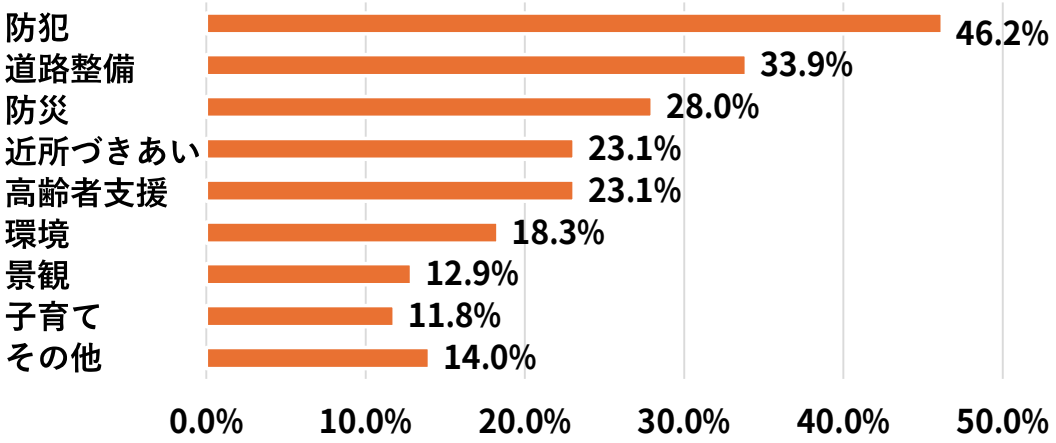
利便性
- 多摩地域を結ぶ交通結節性
- 商業・飲食・業務・医療機能がコンパクトに集積し、駅を起点に回遊できること　等

安全性
- 多摩地域を支える防災・医療機能の集積
- サンサンロードなどの歩行者空間
- 人通りの多さがもたらす安心感
- 防犯活動や見守り活動の実施　等

その他
- 駅を中心とした都市機能の集積だけでなく、周辺に静かな住宅地が広がること
- ビジネスとして多くのチャンスがあると思う
- 都市的な便利さと気負わず過ごせる「ちょうどよさ」

（7）市政アンケートからみる暮らしの向上に向けたニーズ

暮らしの向上に向けたニーズ/複数回答（N＝186）



※令和８年度市政に関するアンケートより、立川駅周辺（柴崎町・錦町・曙町・高松町）にお住いの方の回答をもとに集計

＜立川駅周辺のまちづくりによって向上させる基礎的要素＞

- ○駅を起点に安心して回遊できる歩行者空間の充実
- ○交通結節性を活かした乗り換え利便性向上
- ○複合的な機能による滞在利便性の向上
- ○安全・安心・快適な環境づくり
- ○高齢者や子供の暮らしの向上

1．共通

（8）検討を行うにあたっての考え方

立川駅周辺の立地特性や個性を踏まえ、目指すまちの姿と具体的な取組等を、皆さんとともに考えていきます。

立川の個性を活かし、多摩地域の商業・業務の中核都市として、どのようなまちの姿を目指すのか

- 個性ある魅力を伸ばす取組
- 地域のつながりで実現させる実行力
- 関係者やファンの広がりで生まれる普遍的魅力の向上

実現に向けた検討を行うための４つの切り口

交通	不動産	ビジネス	環境
移動・回遊・滞在の充実	土地・建物の活用と更新	賑わいの形成・ビジネス環境向上	心地よく安全・安心に過ごせる環境づくり

各部会でこれから具体化していきたいこと

- ①立川の個性の見直し・再確認
- ②個性を活かした将来の姿の検討
- ③将来に向けた具体策の検討

2．交通

（1）立川駅に集まる交通手段

１日乗降客数が多摩地域で最多の立川駅周辺。

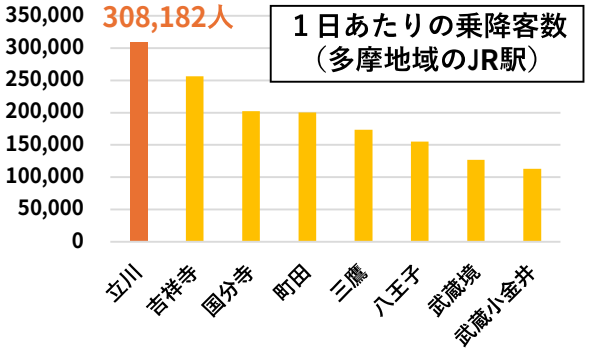
多摩地域の交通結節点として、利便性が高く、多方面からの来訪や乗り換え需要を活かす

駅周辺住民の評価（R８市政アンケートより）

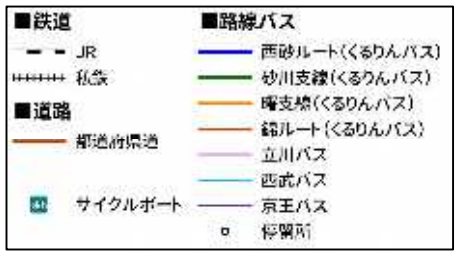
公共交通の利便性を肯定的に評価　94.5％

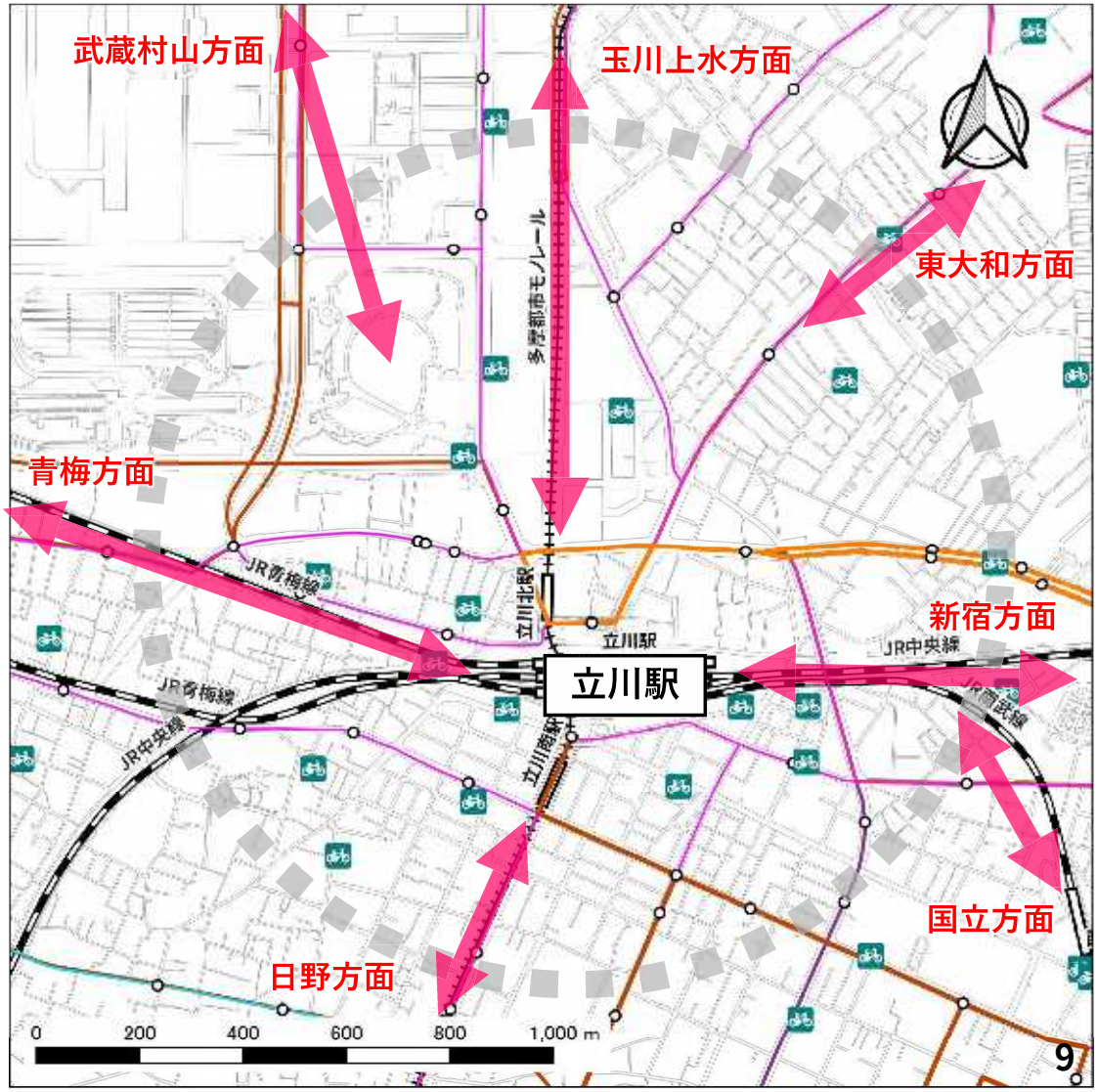
市内の道路の整備状況に満足　65.6％

※令和８年度市政に関するアンケートより、立川駅周辺（柴崎町・錦町・曙町・高松町）にお住いの方の回答をもとに集計



※国土数値情報（2024年の駅別乗降客数）



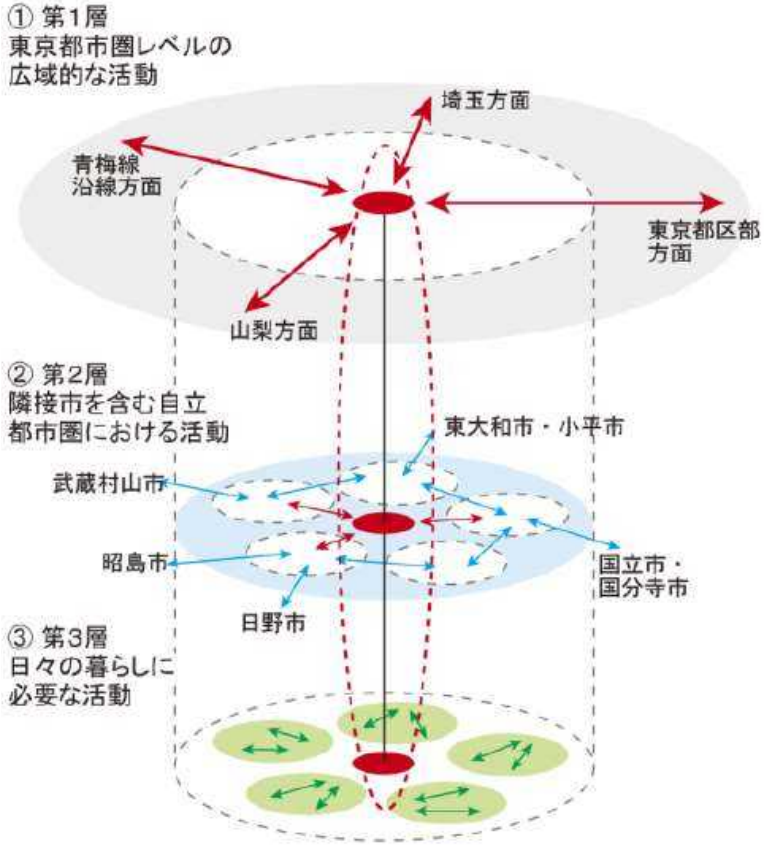


2．交通

（2）立川の多様な都市活動

広域的な移動から地域拠点間を結ぶ移動、地域内の移動まで多様な移動を考え、利便性を高める

活動と移動の階層構造イメージ



●東京都市圏レベルの広域的な移動
・多摩の広域拠点として、東京都区部やその他の地域との間を幹線的な公共交通機関や道路を利用してスムーズに移動することができる

●地域拠点間を結ぶ移動
・市内や隣接市の地域拠点間を複数の手段で移動することができる
・地域拠点では交通手段をスムーズに乗り継ぎできる

●市内全域での地域内の移動
・子供、高齢者、子育て層が、自宅周辺や地域の拠点まで安全・安心に移動できる

●中心市街地を目的とした移動
・中心市街地へ渋滞などをせずに快適にアクセスすることができる

●中心市街地での移動
・様々な人々が集まる中心市街地において、複数の目的地を気楽に回ることができる

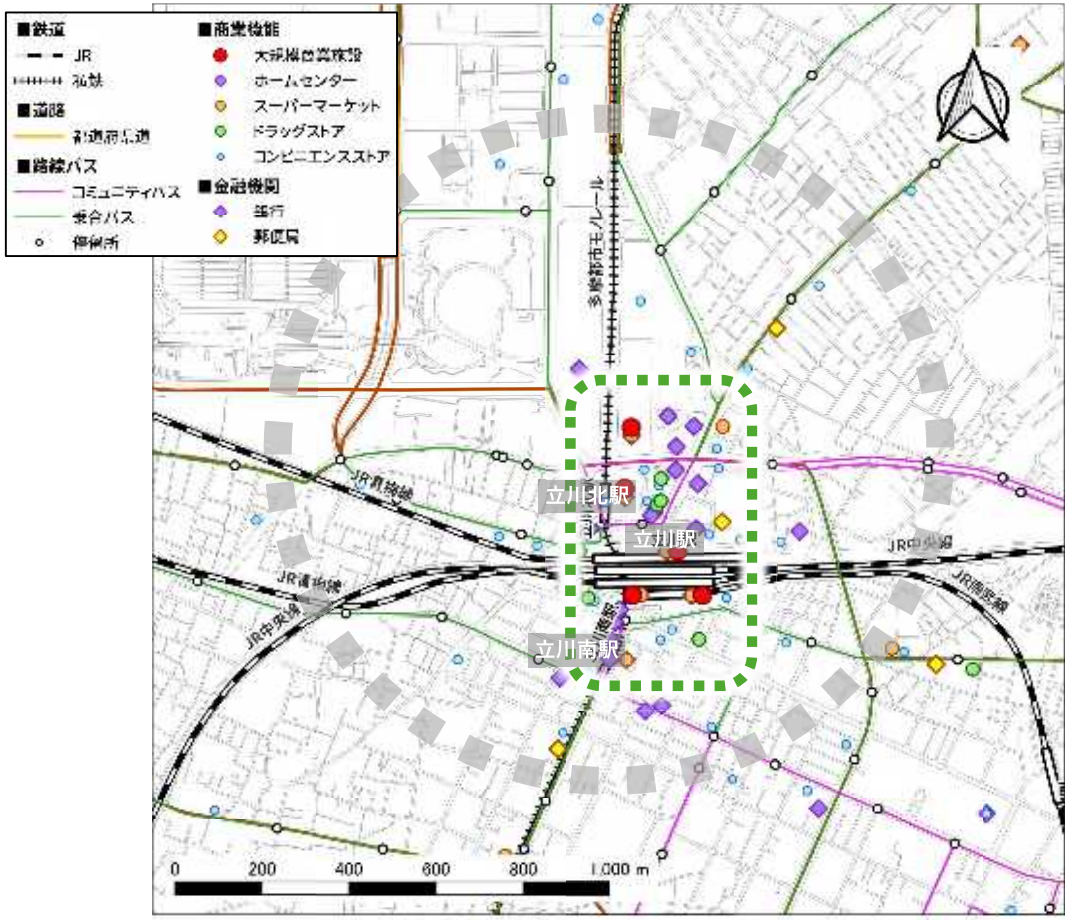
出典：立川市総合都市交通戦略

2．交通

（3）立川駅周辺の商業機能の集積状況と滞在人口

※モバイル空間統計のデータは全体勉強会以外に公開不可

商業施設と人の集積を活かし、買い物からまちなかの回遊へ



2026年**8**月 休日15:00-16:00の滞在人口

※非公開情報を含むため、当該箇所は掲載していません。

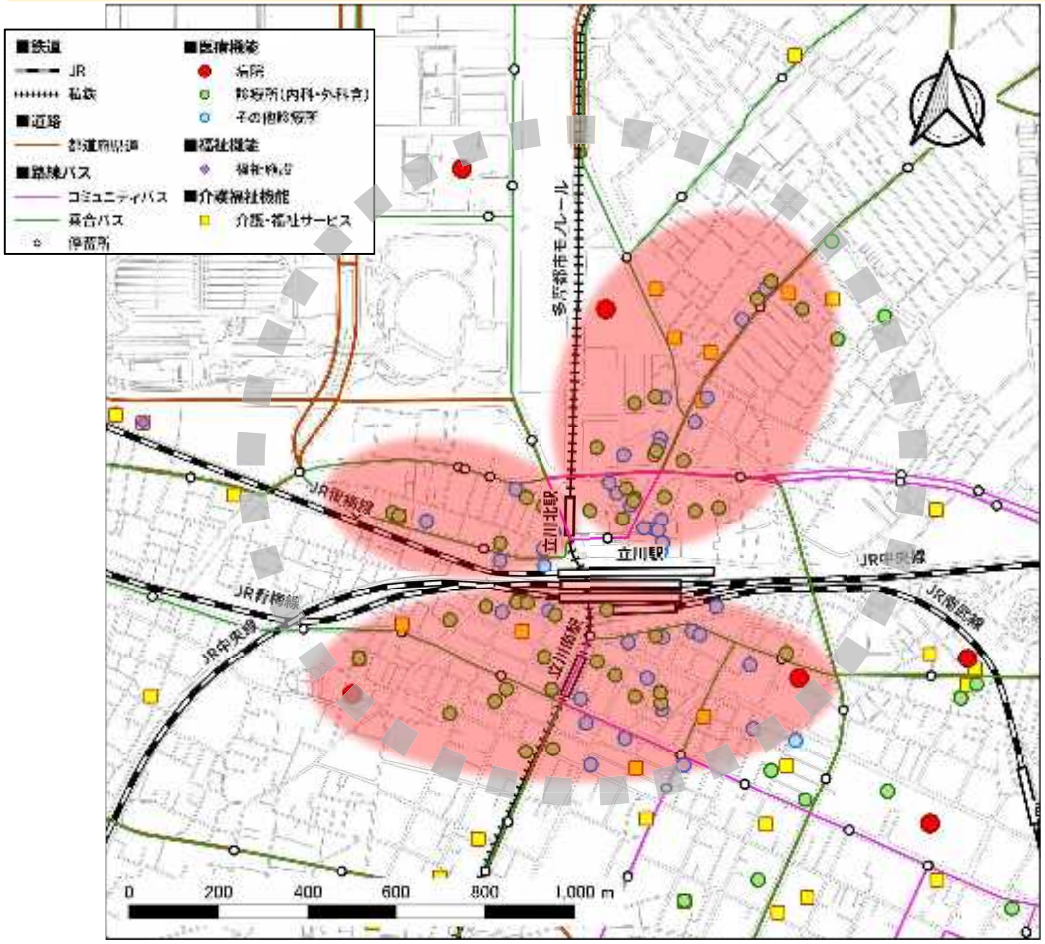
出典：モバイル空間統計

2．交通

（4）立川駅周辺の医療・福祉施設の集積状況と滞在人口

※モバイル空間統計のデータは全体勉強会以外に公開不可

医療・福祉施設へ安心して訪れ、まちなかにも立ち寄りやすい移動環境へ



2026年8月平日10:00-11:00の滞在人口

※非公開情報を含むため、当該箇所は掲載していません。

出典：モバイル空間統計

2．交通

（5）時間帯別にみた滞在人口の属性

※モバイル空間統計のデータは全体勉強会以外に公開不可

広域から人を迎える強みを、まちなかへの立寄りや回遊の広がりへ

＜対象エリア（2026年8月）＞

※非公開情報を含むため、当該箇所は掲載していません。



出典：モバイル空間統計

2．交通

（5）時間帯別にみた滞在人口の属性

※モバイル空間統計のデータは全体勉強会以外に公開不可

＜対象エリア（2026年8月）＞

※非公開情報を含むため、当該箇所は掲載していません。



出典：モバイル空間統計

2．交通

（5）時間帯別にみた滞在人口の属性

※モバイル空間統計のデータは全体勉強会以外に公開不可

＜対象エリア（2026年8月）＞

※非公開情報を含むため、当該箇所は掲載していません。

● 市区町村内　● 都道府県内　● 都道府県外

	朝（9:00-10:00）	昼（12:00-13:00）	夜（19:00-20:00）
平日	※非公開情報を含むため、当該箇所は掲載していません。		
休日			

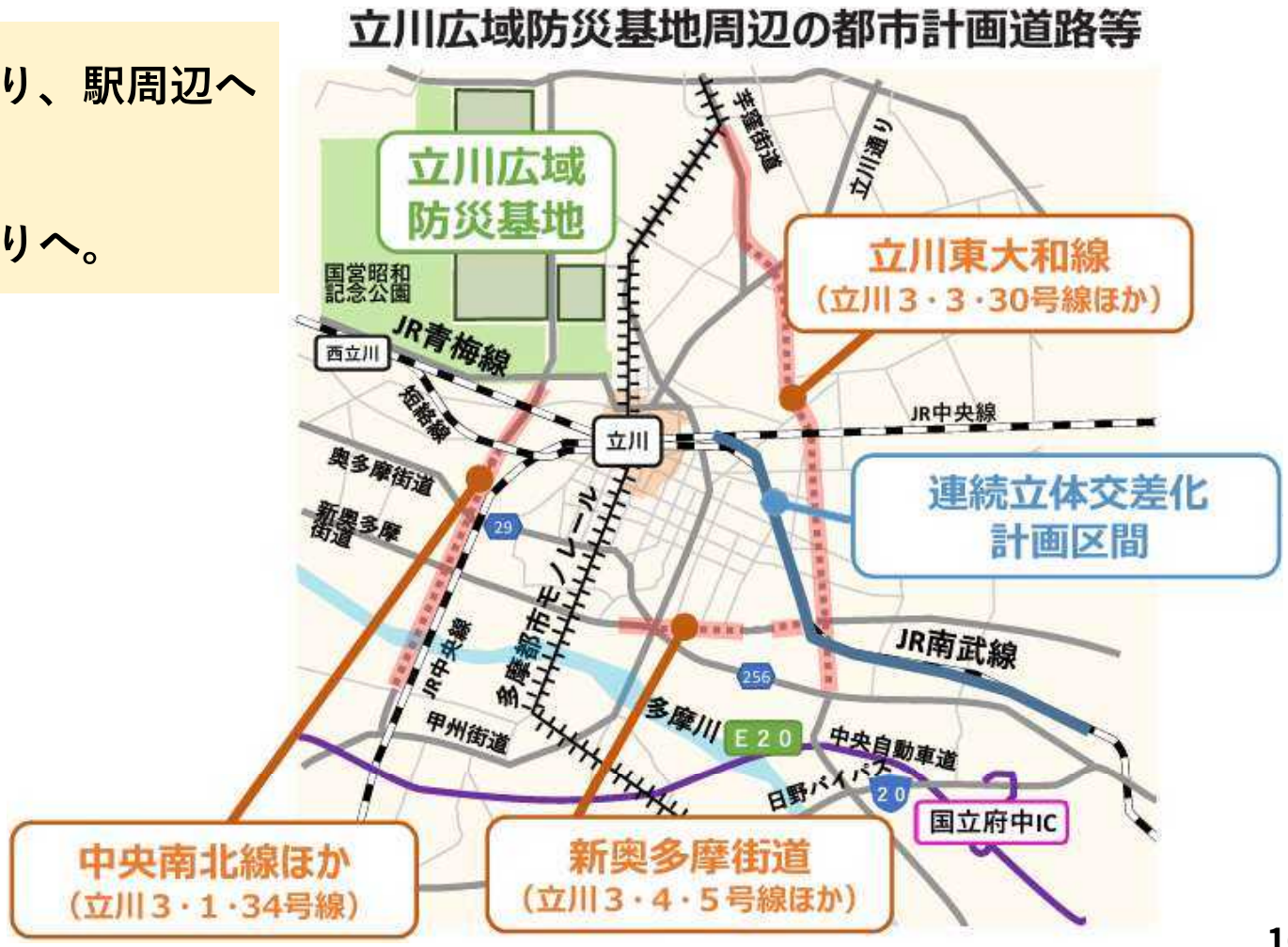
出典：モバイル空間統計

2．交通

（6）立川広域防災基地周辺の道路整備

新たな道路ネットワークの整備により、駅周辺への車の流入減少が期待。

駅周辺における歩きやすい空間づくりへ。



出典：令和５年東京強靭化プロジェクト

2．交通

（7）駐車場・駐輪場の整備・利用状況

駐車場の配置や使い方の工夫から、車で訪れやすく、停めた後も歩いて回遊したくなるまちへ

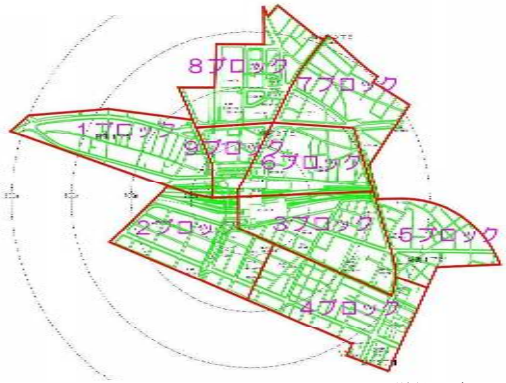
駐車場条例による附置義務駐車場のルールを見直さないと、今後も駐車場は増加する傾向があります。

ブロック別の収容台数と利用状況



駐車場整備地区の整備状況

駅周辺は駐車場整備地区に指定
附置義務駐車場を含め、
地区全体の目標台数を達成



1．南北別目標台数及び整備台数

（単位：台）

		目標台数（需要）	整備台数（供給）			
		平成36年度における将来駐車需要	公営	民間時間貸し	附置義務駐車場	合計
北　口	駐車場数	-	1	49	5	55
	収容台数	2,058	156	1,301	1,175	2,632
南　口	駐車場数	-	0	81	2	83
	収容台数	807	0	1,061	381	1,442
整備地区全体	駐車場数	-	1	130	7	138
	収容台数	2,865	156	2,362	1,556	4,074

2．目標台数に対する達成率

	北口	南口	整備地区全体
達成率（＝整備台数/目標台数）	127%	178%	142%
附置義務駐車場を除いた達成率（公営＋民間時間貸し）	70%	131%	87%

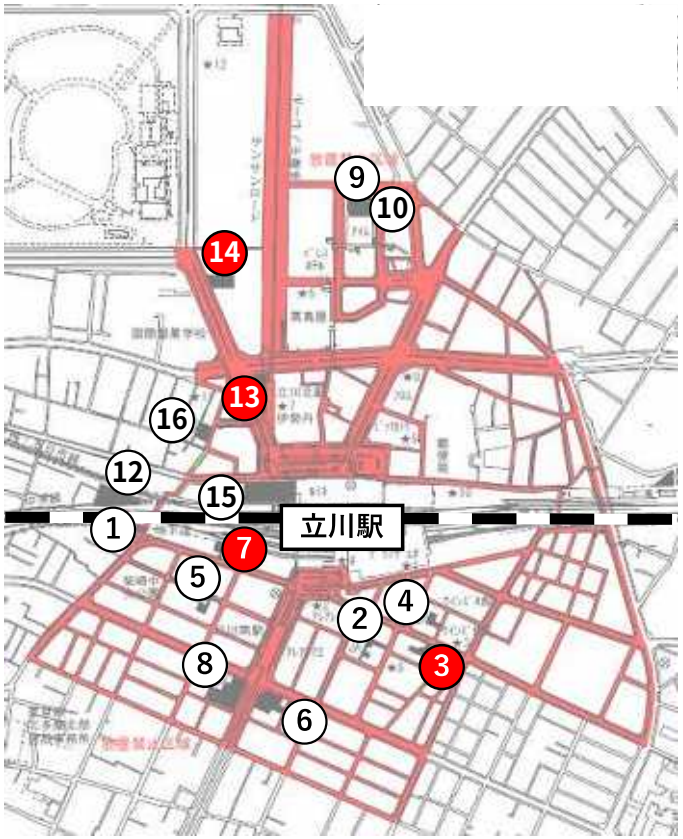
出典：都市計画課提供資料

2．交通

（7）駐車場・駐輪場の整備・利用状況

駅周辺の自転車利用と、利便性の高い公共交通との連携で、まちなかの移動が広がる可能性

駅周辺の駐輪場



自転車の利用状況（定期・一時利用）

定期利用 ｜ 令和７年度　利用率100％以上の駐輪場

駐輪場	利用率
⑦立川駅南口西有料自転車駐車場	101％
⑭あけぼの口南臨時有料自転車駐車場	100％

一時利用 ｜ 令和７年度　利用率100％以上の駐輪場

駐輪場	利用率
③立川駅南口立体有料自転車駐車場	180％
⑬立川北駅下有料自転車駐車場	234％
⑭あけぼの口南臨時有料自転車駐車場	116％

出典：立川市自転車及びバイク等駐車場案内図（令和８年４月１日現在）、都市計画課提供資料

2．交通

（8）準備会意見のまとめ

※WG準備会アンケート結果より、主な意見を抜粋

乗換や案内

- 多摩地域の中心として、駅周辺に必要な交通機能を明確にしたい
- **DX・Suica**等を活用し、シームレスで分かりやすい移動を実現したい

歩行や回遊

- 北口・南口・周辺各エリアの回遊性を高めたい
- 歩道の拡幅・フラット化等により、誰もが移動しやすい環境にしたい
- 北口大通り・南口駅前等を歩行者優先・滞在型の空間として活用したい

公共交通

- バスと歩行者・一般車のすみ分け、バスターミナル等を検討したい







来やすく、巡りやすく、過ごしやすい立川駅周辺へ

多様な交通手段と拠点の魅力を活かし、移動の選択肢とまちなかでの楽しみを広げる

2．交通

（9）まとめ

１日乗降客数が多摩地域で最多の立川駅周辺。
多摩地域の交通結節点として、利便性が高く、多方面からの来訪や乗り換え需要を活かす

広域的な移動から地域拠点間を結ぶ移動、地域内の移動まで多様な移動を考え、利便性を高める

商業施設と人の集積を活かし、買い物からまちなかの回遊へ

医療・福祉施設へ安心して訪れ、まちなかにも立ち寄りやすい移動環境へ

広域から人を迎える強みを、まちなかへの立寄りや回遊の広がりへ

新たな道路ネットワークの整備により、駅周辺への車の流入減少が期待。
駅周辺における歩きやすい空間づくりへ。

駐車場の配置や使い方の工夫から、車で訪れやすく、停めた後も歩いて回遊したくなるまちへ

駅周辺の自転車利用と、利便性の高い公共交通との連携で、まちなかの移動が広がる可能性

2．交通

（10）検討の視点

①どう移動し、過ごせるとよいか

どこへ、何のために訪れ、どのように移動し、過ごせるとよいか。

アイデアを広げるキーワード

- 駅から各拠点へのアクセス
- 乗換・案内の分かりやすさ
- 来訪・回遊・滞在のしやすさ
- 新たなモビリティ・交通システム　等

②多様な交通手段の強みをどう生かすか

多様な交通手段と拠点をつなぎ、移動の選択肢や、歩行・滞在のしやすさをどう高めるか。

アイデアを広げるキーワード

- 公共交通・自転車・徒歩の連携
- 駐車・駐輪の配置と使い方
- 拠点間をつなぐ動線と案内
- 歩行・休憩・沿道の魅力　等

③まず何を、誰と試すか

目指す移動・過ごし方に向け、試せそうな取組と連携相手を考える。

アイデアを広げるキーワード

- 最初に取組む場所と内容
- 交通事業者・沿道関係者との連携
- 案内・動線・空間利用の工夫
- 確かめたいこと（社会実験）　等

来やすく、巡りやすく、過ごしやすい立川駅周辺へ

多様な交通手段と拠点の魅力を活かし、移動の選択肢とまちなかでの楽しみを広げる

3．不動産

（1）立川駅周辺の土地の使われ方

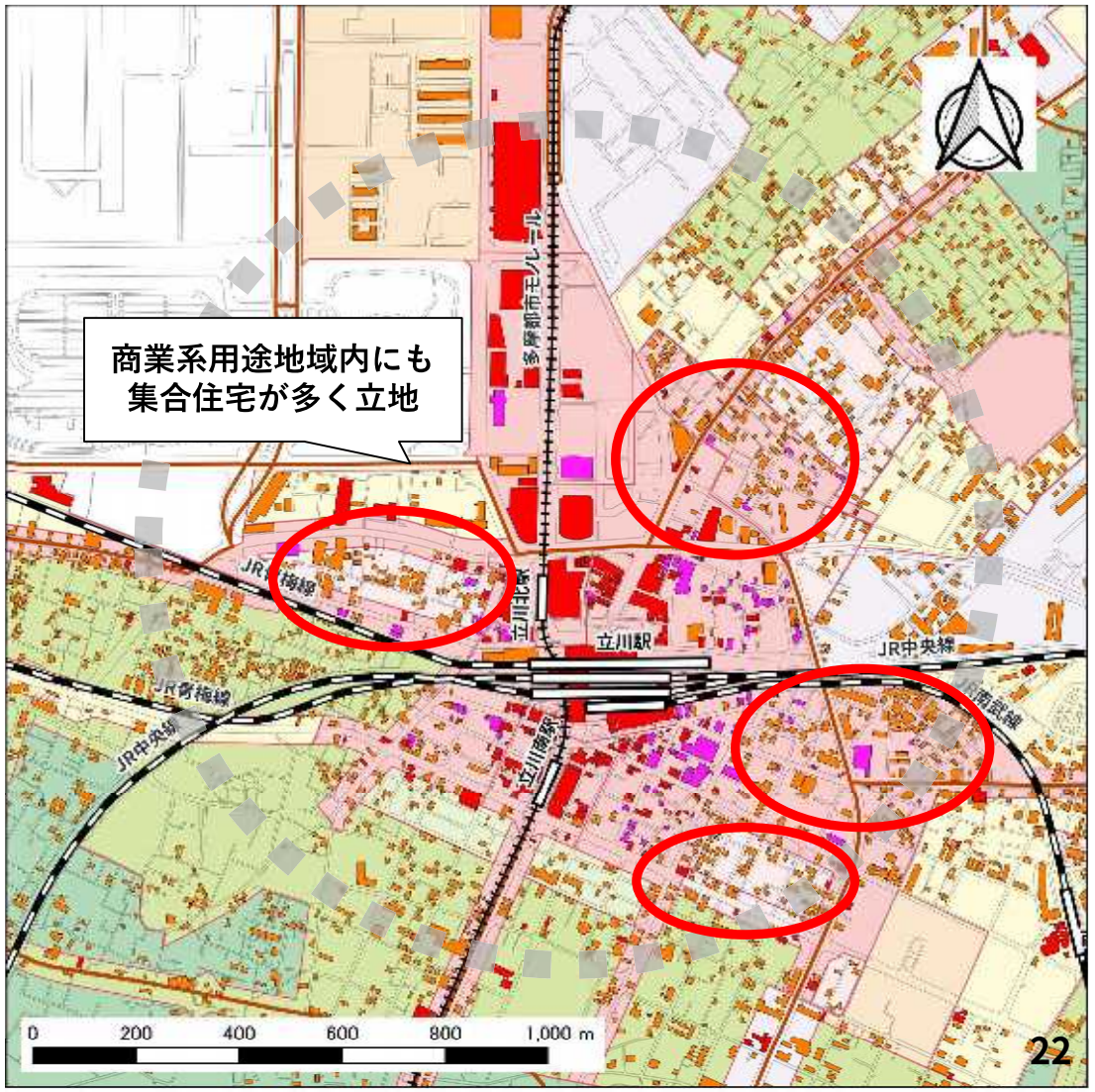
＜土地・建物利用＞

商業・業務機能の集積を活かし、立川駅周辺の拠点機能の維持・充実へ

駅周辺住民の評価（R８市政アンケートより）

立川駅周辺の市街地に魅力がある　91.3％

※令和８年度市政に関するアンケートより、立川駅周辺（柴崎町・錦町・曙町・高松町）にお住いの方の回答をもとに集計



■鉄道
- JR
- 私鉄

■道路
- 都道府県道

■建物
- 専用商業施設
- 宿泊・遊興施設
- 集合住宅

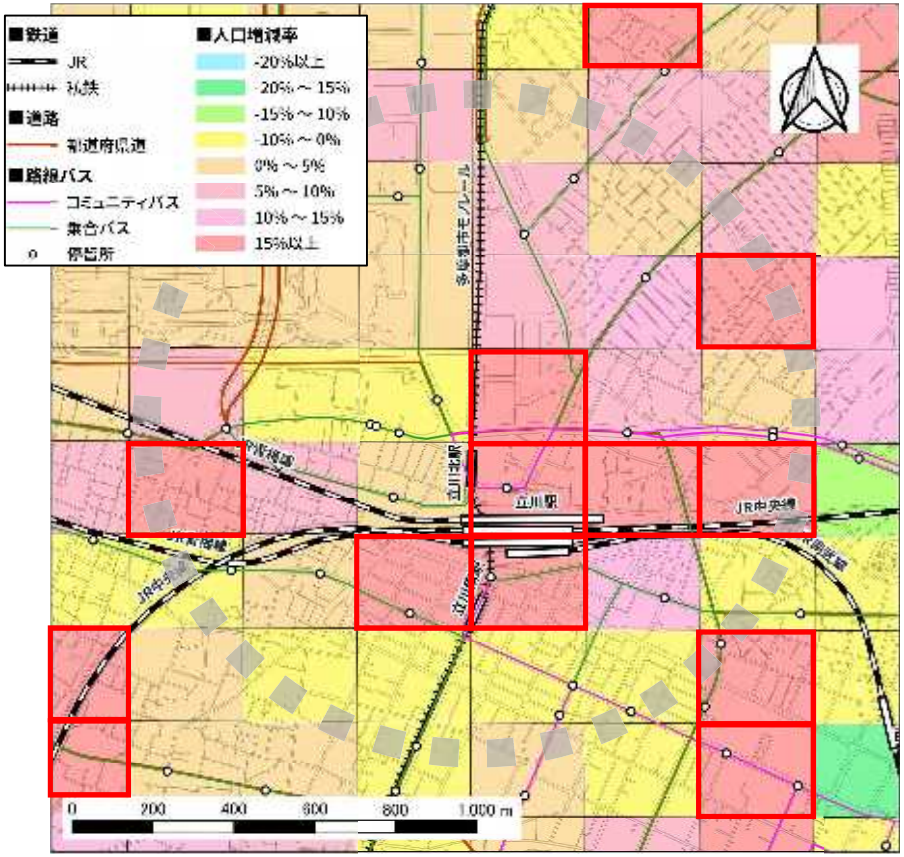
■用途地域
- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域

3．不動産

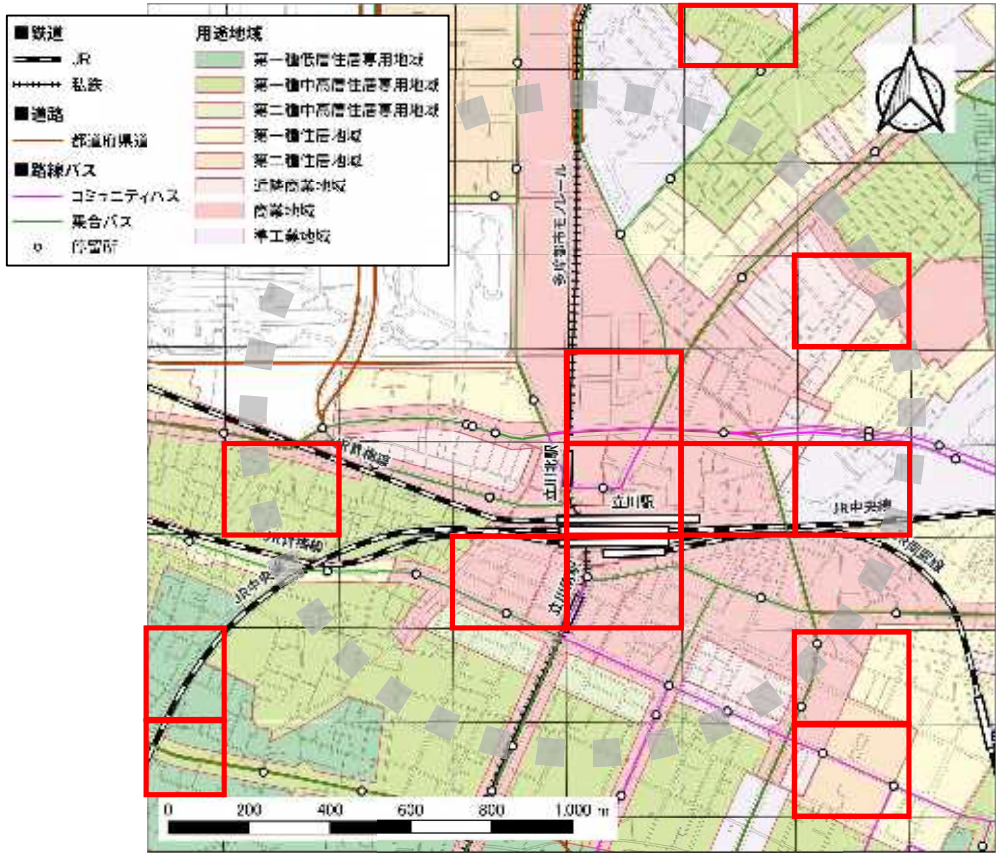
（2）立川駅周辺の人口の推移

駅周辺の商業地域を中心に人口が増加傾向。住む人が増える中、立川ならではの魅力を維持。

＜人口増減率＞



※国勢調査のデータに基づくものであり、公園区域などにも人口が示されているが、データ上の誤りが含まれている可能性がある。



3．不動産

（3）年少人口と子育て環境

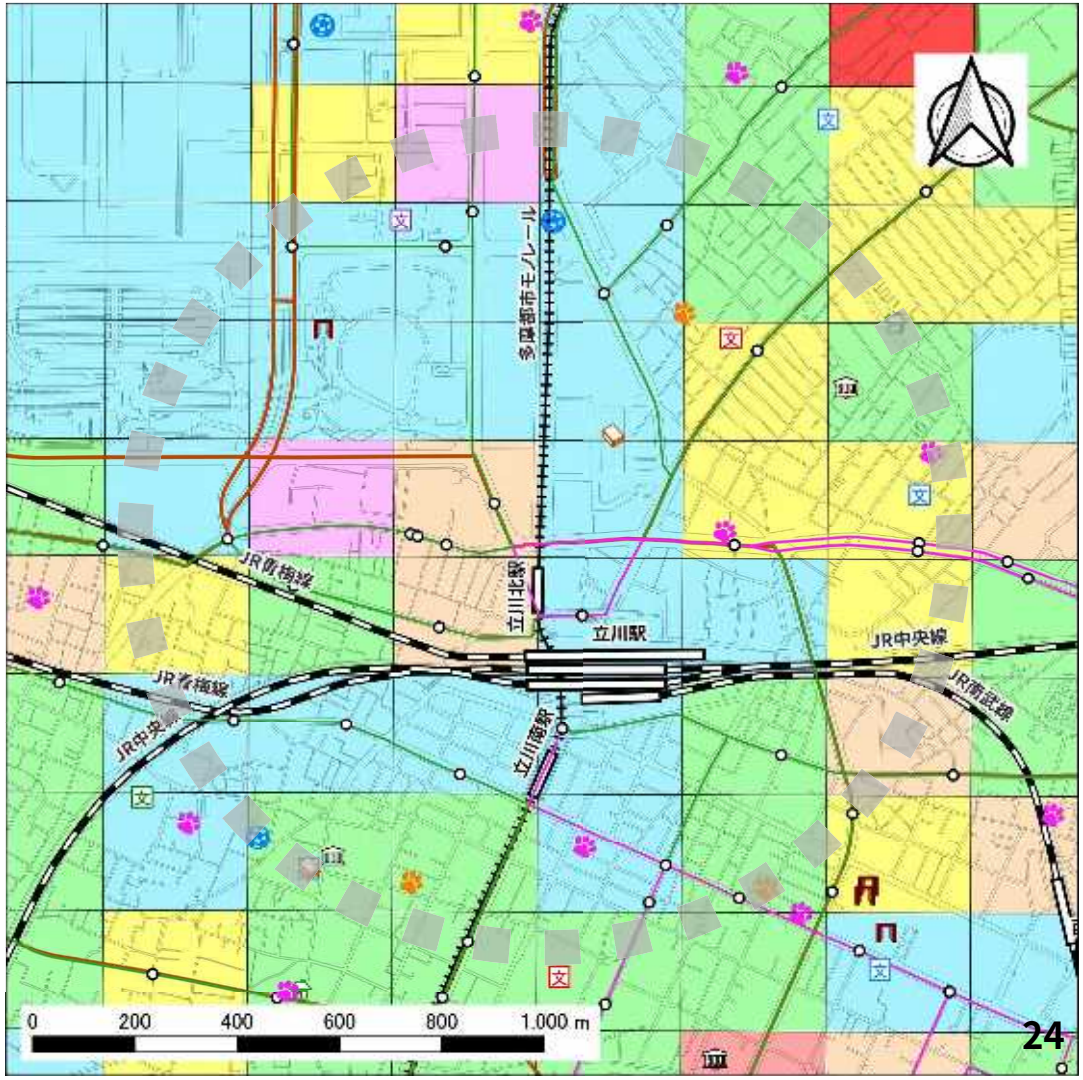
子育て施設が立地し、住民の評価も高いまち。
安心して子育てでき、親子で訪れやすい環境の維持・充実へ。

駅周辺住民の評価（R８市政アンケートより）　N＝308

- 安心して子育てできると思う　**87.3%**
- 子どもを育てる取り組み・活動が活発と思う　**65.6%**

※令和８年度市政に関するアンケートより、立川駅周辺（柴崎町・錦町・曙町・高松町）にお住いの方の回答をもとに集計





3．不動産

（4）老年人口と医療・福祉環境

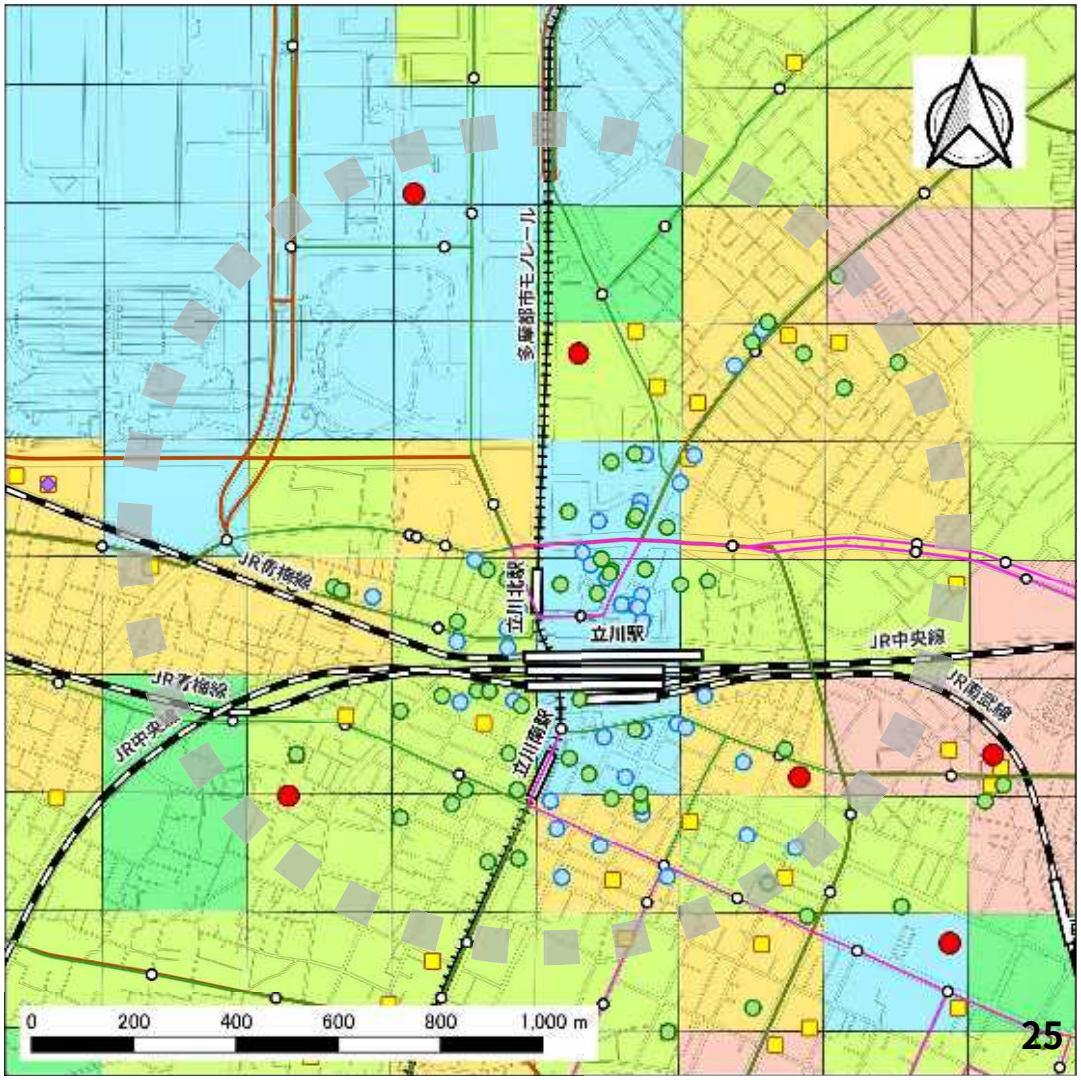
日々の生活に必要な施設への評価は高い。
生活利便性を活かし、地域とつながりながら安心して暮らせ、気軽に出かけられる環境へ。

駅周辺住民の評価（R８市政アンケートより）　N＝308

日々の生活に必要な店舗や診療所などの施設が備わっていると思う　**87.3%**

地域の福祉活動等により、助けあい・支えあいができていると思う　**48.7%**

※令和８年度市政に関するアンケートより、立川駅周辺（柴崎町・錦町・曙町・高松町）にお住いの方の回答をもとに集計



3．不動産

（5）性年代別の滞在人口

※モバイル空間統計のデータは全体勉強会以外に公開不可

幅広い世代が滞在し、日中は30～50代、夜は20代の構成比が高い。
ライフステージが変わっても、訪れ続けたいまちへ。

男性　女性

対象エリア（2026年8月）		朝（9:00-10:00）	昼（12:00-13:00）	夜（19:00-20:00）
※非公開情報を含むため、当該箇所は掲載していません。	平日	※非公開情報を含むため、当該箇所は掲載していません。		
	休日			

出典：モバイル空間統計

3．不動産

（5）性年代別の滞在人口

※モバイル空間統計のデータは全体勉強会以外に公開不可

男性　女性

対象エリア（2026年8月）		朝（9:00-10:00）	昼（12:00-13:00）	夜（19:00-20:00）
※非公開情報を含むため、当該箇所は掲載していません。	平日	※非公開情報を含むため、当該箇所は掲載していません。		
	休日			

出典：モバイル空間統計

3．不動産

（5）性年代別の滞在人口

※モバイル空間統計のデータは全体勉強会以外に公開不可

男性　女性

対象エリア（2026年8月）		朝（9:00-10:00）	昼（12:00-13:00）	夜（19:00-20:00）
※非公開情報を含むため、当該箇所は掲載していません。	平日	※非公開情報を含むため、当該箇所は掲載していません。		
	休日			

出典：モバイル空間統計

3．不動産

（6）土地・建物の利用状況と更新の余地

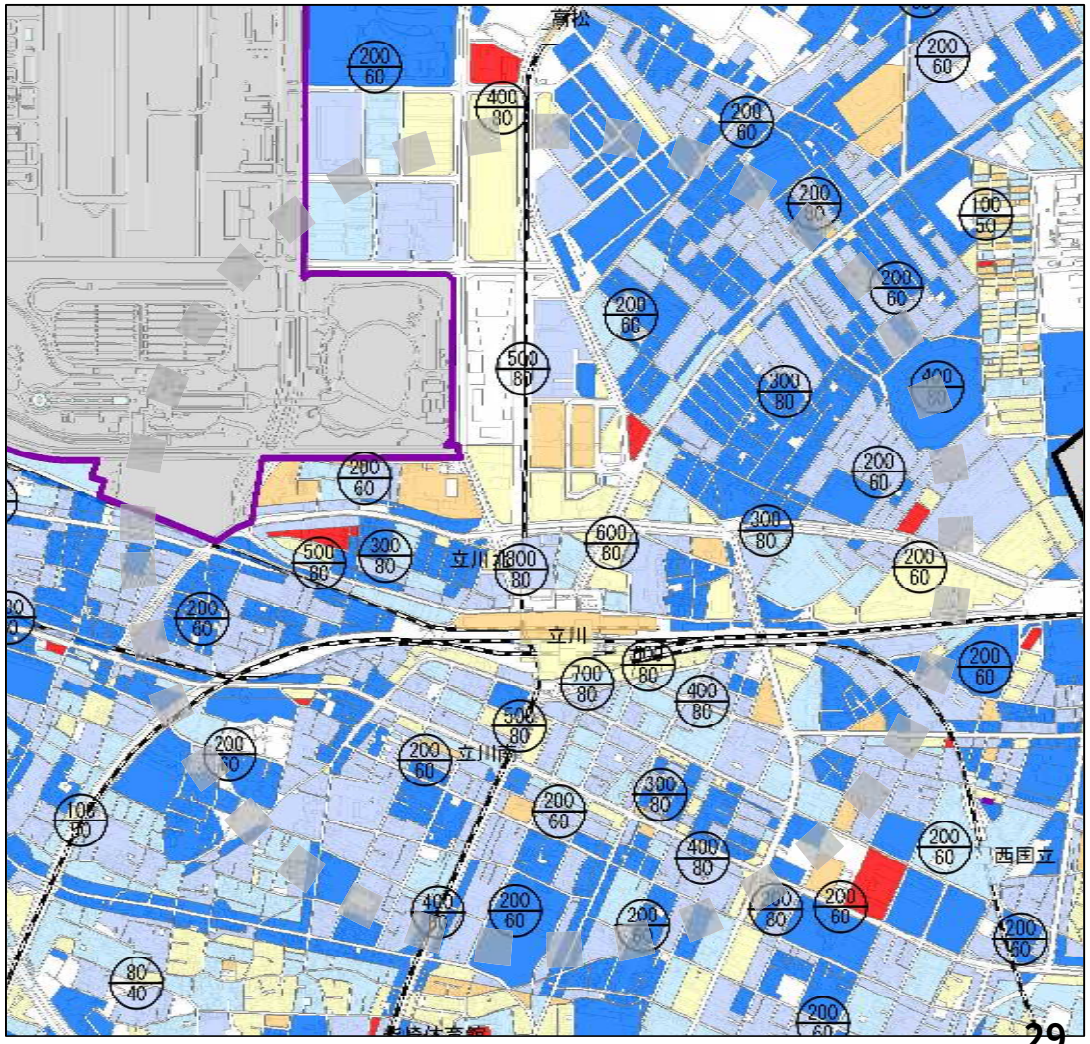
＜土地・建物利用＞

駅周辺にも指定容積率に対する利用割合が低いエリアがみられる。
土地・建物の更新機会を活かし、立川の強みである商業・業務機能を引き継ぐ。

指定容積率に対する利用割合は、地域によって異なる。

土地・建物の更新は、店舗や仕事・交流の場を充実させるとともに、建物の低層部や周辺に、歩いたり休んだりしやすい場所をつくる機会にもなる。

どのような機能や場所が加わると、立川での過ごし方がもっと豊かになるか。



※令和４年都市計画マスタープラン改定基礎調査結果より

※平成29年都市計画基礎調査をもとに、建物の図形面積と地上・地下階数から延べ面積を推計し、道路等を除く街区面積に対する割合として容積率を概算。
※敷地境界の情報を用いた算定ではないため、地域の利用状況を把握する参考値であり、個別敷地の容積率や追加建築可能な規模を示すものではない。

3．不動産

（7）準備会意見のまとめ

※WG準備会アンケート結果より、主な意見を抜粋

土地利用とエリアの個性

- 多摩地域の中心として必要な機能を明確にしたい
- 北口・南口・周辺各エリアの個性を明確にしたい
- 商業地の住宅化と、住・商のバランスを考えたい





市街地更新と民間投資

- 老朽建物・狭小ビルの更新に対応したい
- 容積率緩和等のインセンティブにより、民間投資を促したい
- 商業機能や地域価値を高める開発を誘導したい



滞在・回遊

- 駅前を通過する場所から、集い・滞在・にぎわう場所へ変えたい
- 北口・南口、サンサンロード、ファーレ地区、昭和記念公園等をつなぎ、回遊性を高めたい
- 安全・安心、修景、緑化、歩道拡幅・バリアフリーを進めたい

立川らしさを受け継ぎ、働く、楽しむ、暮らす場をさらに豊かに

業務・商業の集積と地域の個性を活かし、土地・建物の活用や更新を、まちの新たな魅力につなげる

3．不動産

（8）まとめ

商業・業務機能の集積を活かし、立川駅周辺の拠点機能の維持・充実へ

駅周辺の商業地域を中心に人口が増加傾向。住む人が増える中、立川ならではの魅力を維持。

子育て施設が立地し、住民の評価も高いまち。
安心して子育てでき、親子で訪れやすい環境の維持・充実へ。

日々の生活に必要な施設への評価は高い。
生活利便性を活かし、地域とつながりながら安心して暮らせ、気軽に出かけられる環境へ。

幅広い世代が滞在し、日中は30～50代、夜は20代の構成比が高い。
ライフステージが変わっても、訪れ続けたいまちへ。

駅周辺にも指定容積率に対する利用割合が低いエリアがみられる。
土地・建物の更新機会を活かし、立川の強みである商業・業務機能を引き継ぐ。

3．不動産

（9）検討の視点

＜テーマ部会での検討の視点＞

立川の個性と拠点性を活かした、土地・建物の活用と更新

①どのような活動や暮らしができるとよいか

何のために訪れ、働き、暮らし、どのような活動や過ごし方ができるとよいか。

アイデアを広げるキーワード

- 買物・仕事・交流など、多様な来訪目的
- 若い世代の挑戦や新たな事業・活動
- 子育て世代や高齢者も過ごしやすい場所
- 世代を越えて関わり続けられるまち　等

②立川の魅力を活かし何を充実させるか

地域に根づく店舗や景観を受け継ぎながら、業務・商業・住宅などの機能や、過ごせる場所をどう組み合わせるか。

アイデアを広げるキーワード

- 地域に根づく企業・店舗の継続
- 小規模な店舗・路地・景観の魅力
- 業務・商業と住宅の組合せ
- 低層部のにぎわいと休憩・交流の場　等

③まず何を、誰と試すか

土地・建物の活用や更新に向けて、まず取り組める場所や使い方、連携する相手を考える。

アイデアを広げるキーワード

- 空き店舗・空き区画などの試験的な活用
- 所有者・事業者・使い手の連携
- 改修・建替えに合わせた機能や安全性の向上
- 取組を続ける条件と、確かめたいこと　等

立川らしさを受け継ぎ、働く、楽しむ、暮らす場をさらに豊かに

業務・商業の集積と地域の個性を活かし、土地・建物の活用や更新を、まちの新たな魅力につなげる

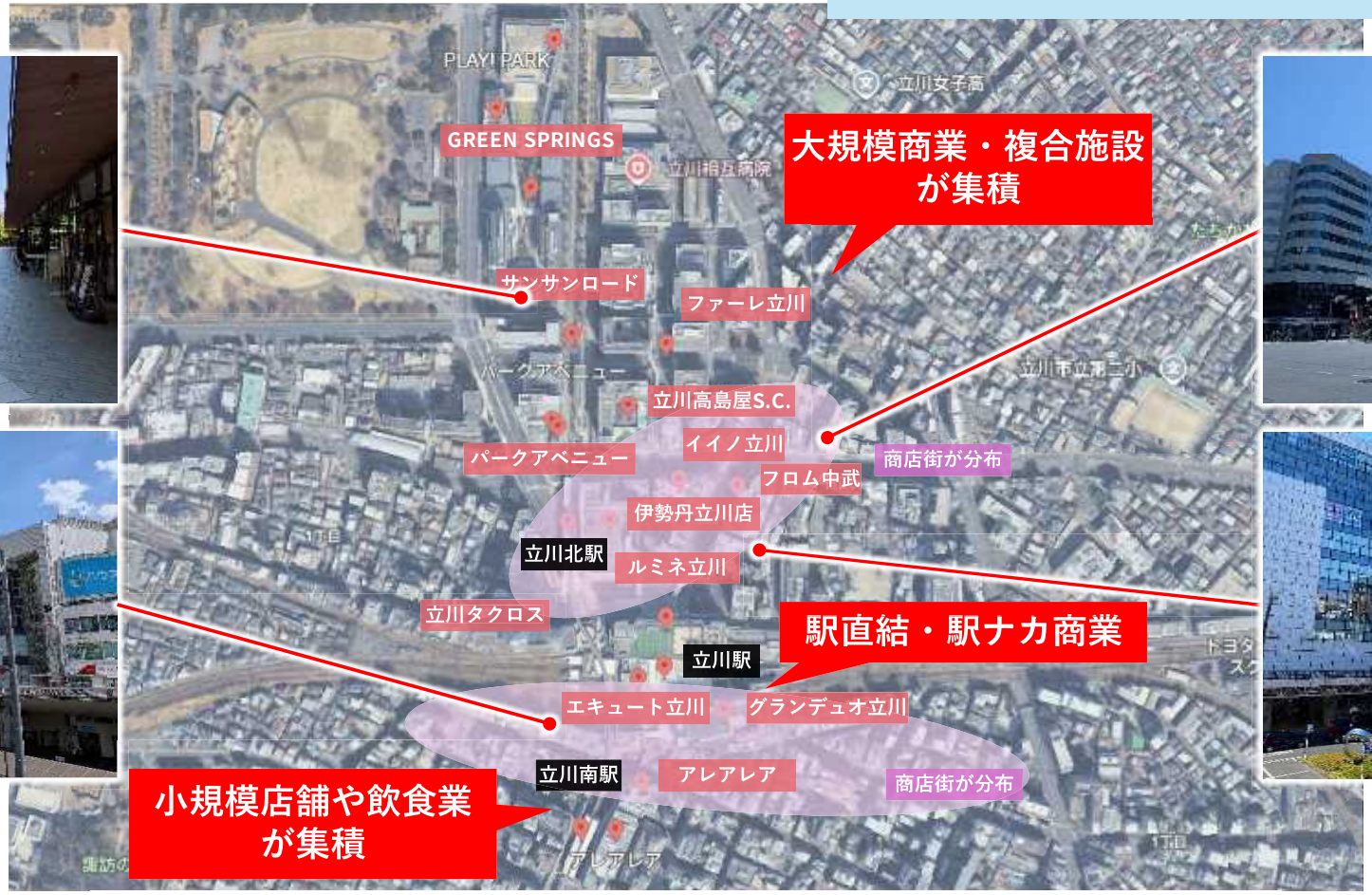
4．ビジネス

（1）立川駅周辺の商業機能の分布

身近な買い物から特別な買い物まで、
幅広い需要に応える施設が駅周辺に集積











出典：GoogleEarth2025

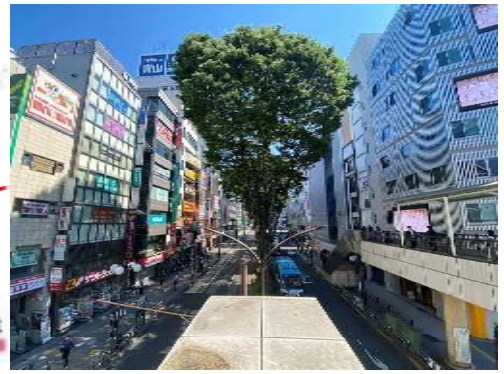
4．ビジネス

（2）立川駅周辺の商店街の分布

日常の買い物・飲食と地域コミュニティを支える
商店街の集積を活かし、もっと訪れたくなる場所へ









出典：立川市産業振興計画（令和８年）

4．ビジネス

（3）立川駅周辺の公的支援機関の分布

多摩地域の事業者や働く人を支える公的支援機関の集積を活かし、ビジネス環境の向上へ



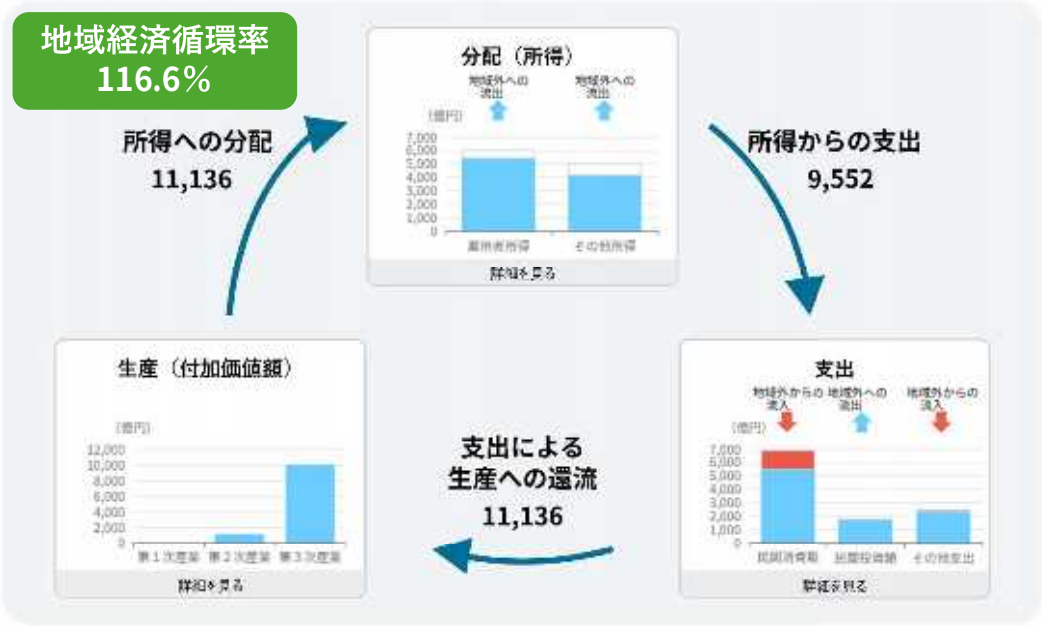
出典：立川市産業振興計画（令和８年）

4．ビジネス

（4）経済循環の状況

＜地域経済循環率（2022年）/RESASより＞

市全体では、民間消費の流入が流出を上回る。
地域外から消費を呼び込む強みを、今後も維持・向上。



支出流出入率

	民間消費	民間投資	その他支出
支出流出入率	26.8%	-3.5%	8.2%
支出流出入率順位	164位	510位	279位

市全体では、市外で使われる消費額よりも、
市外から呼び込む消費額が多い。

地域	地域経済循環率	支出流出入率（民間消費）
立川市	**116.6%**	**26.8%**
八王子市	89.8%	-3.0%
三鷹市	86.3%	-24.5%

地域外からの流入が多い

＜地域経済循環率＞

- 地域内で生み出される稼ぎと、地域の住民・企業等が受け取る所得の大きさを比べた指標。

→100%を超えると、住民・企業等が受け取る所得よりも、地域内で生み出す稼ぎが大きいことを示す。

＜支出流出入率＞

- 買い物や飲食などを通じて、地域外から入るお金と、地域外へ出るお金の差を、地域内の消費額に対する割合で示した指標。

→プラスの場合は、地域外へ出る消費より、地域外から入る消費が多いことを示す。

出典：**RESAS**

4．ビジネス

（5）時間帯別にみた滞在人口の属性

※モバイル空間統計のデータは全体勉強会以外に公開不可

曜日・時間帯によって、勤務者・居住者・来街者の構成が異なる。
それぞれの人に合った過ごし方を楽しめるまちへ。

対象エリア（2026年8月）

※非公開情報を含むため、当該箇所は掲載していません。

	朝（9:00-10:00）	昼（12:00-13:00）	夜（19:00-20:00）
平日	※非公開情報を含むため、当該箇所は掲載していません。		
休日			

出典：モバイル空間統計

4．ビジネス

（5）時間帯別にみた滞在人口の属性

※モバイル空間統計のデータは全体勉強会以外に公開不可

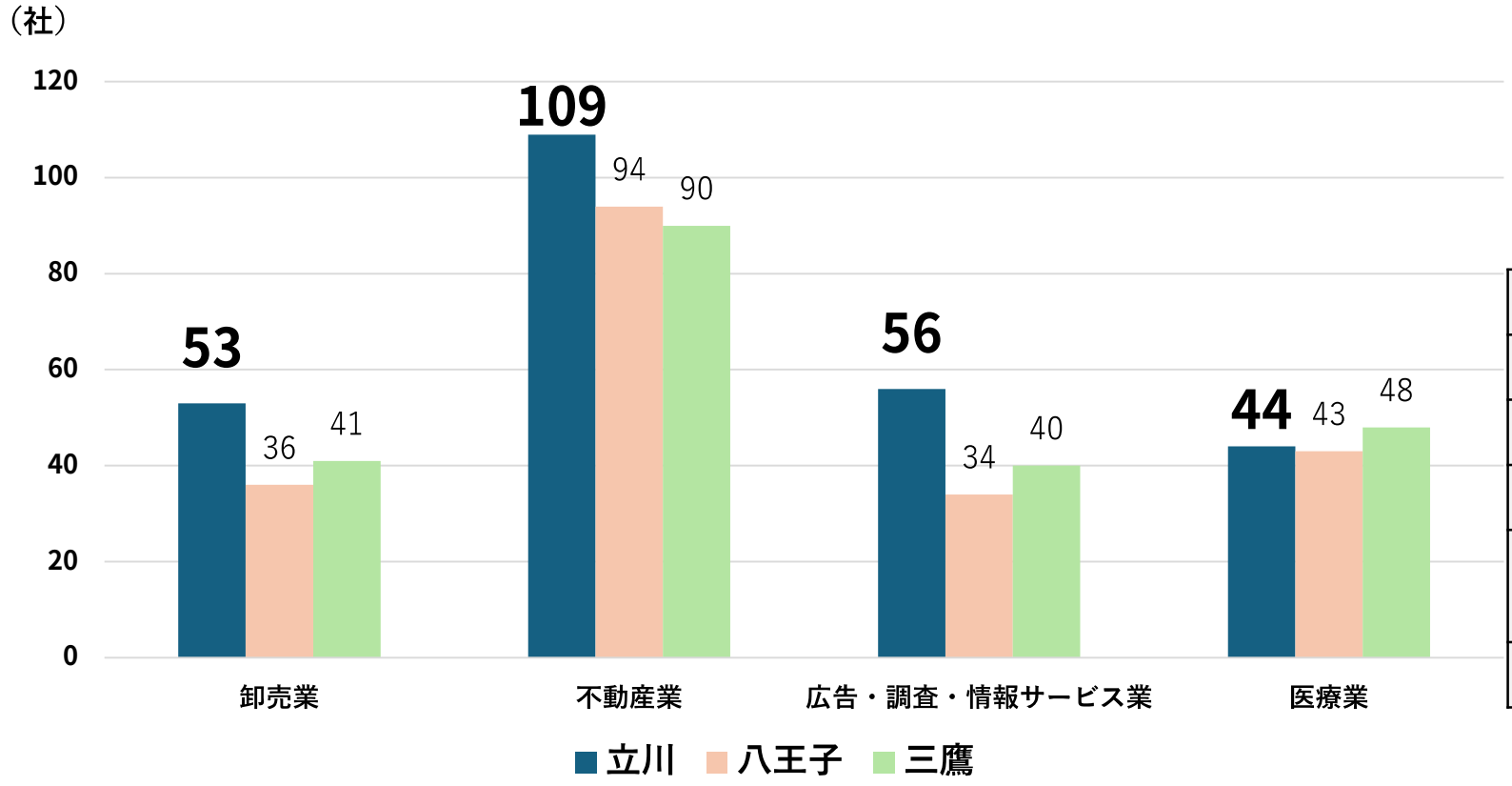
対象エリア（2026年8月）		朝（9:00-10:00）	昼（12:00-13:00）	夜（19:00-20:00）
※非公開情報を含むため、当該箇所は掲載していません。	平日	※非公開情報を含むため、当該箇所は掲載していません。		
	休日			

出典：モバイル空間統計

4．ビジネス

（6）業種別の企業立地状況

卸売業、不動産業、広告・調査・情報サービス業が集積

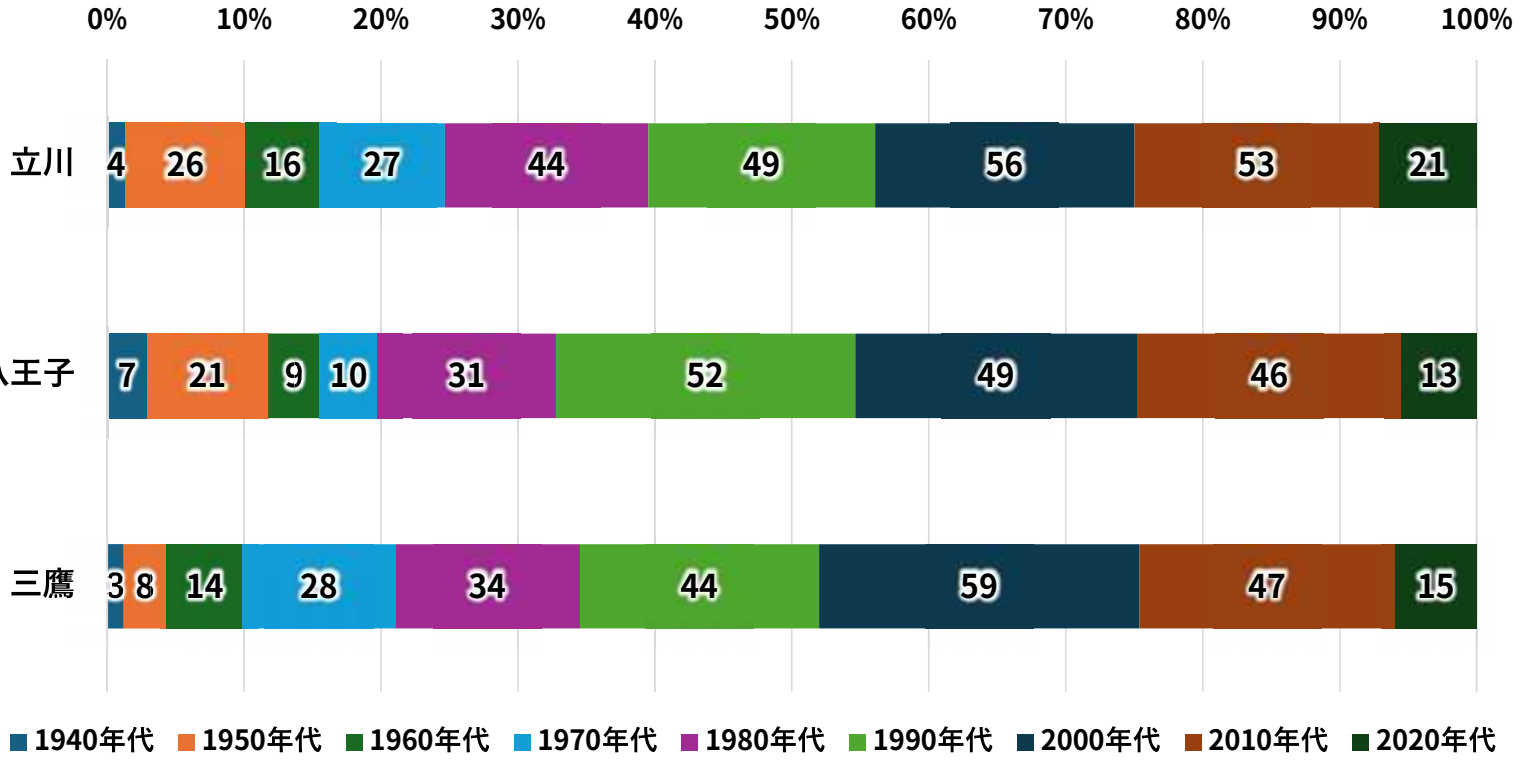


	企業数		
業種	立川	八王子	三鷹
卸売業	**53**	36	41
不動産業	**109**	94	90
広告・調査・情報サービス業	**56**	34	40
医療業	**44**	43	48

4．ビジネス

（7）立地企業の分析（設立年）

長い歴史を持つ企業から近年設立された企業まで、設立時期の異なる企業が立地



	企業数		
年代	立川	八王子	三鷹
1940年代	4	7	3
1950年代	26	21	8
1960年代	16	9	14
1970年代	27	10	28
1980年代	44	31	34
1990年代	49	52	44
2000年代	56	49	59
2010年代	53	46	47
2020年代	21	13	15

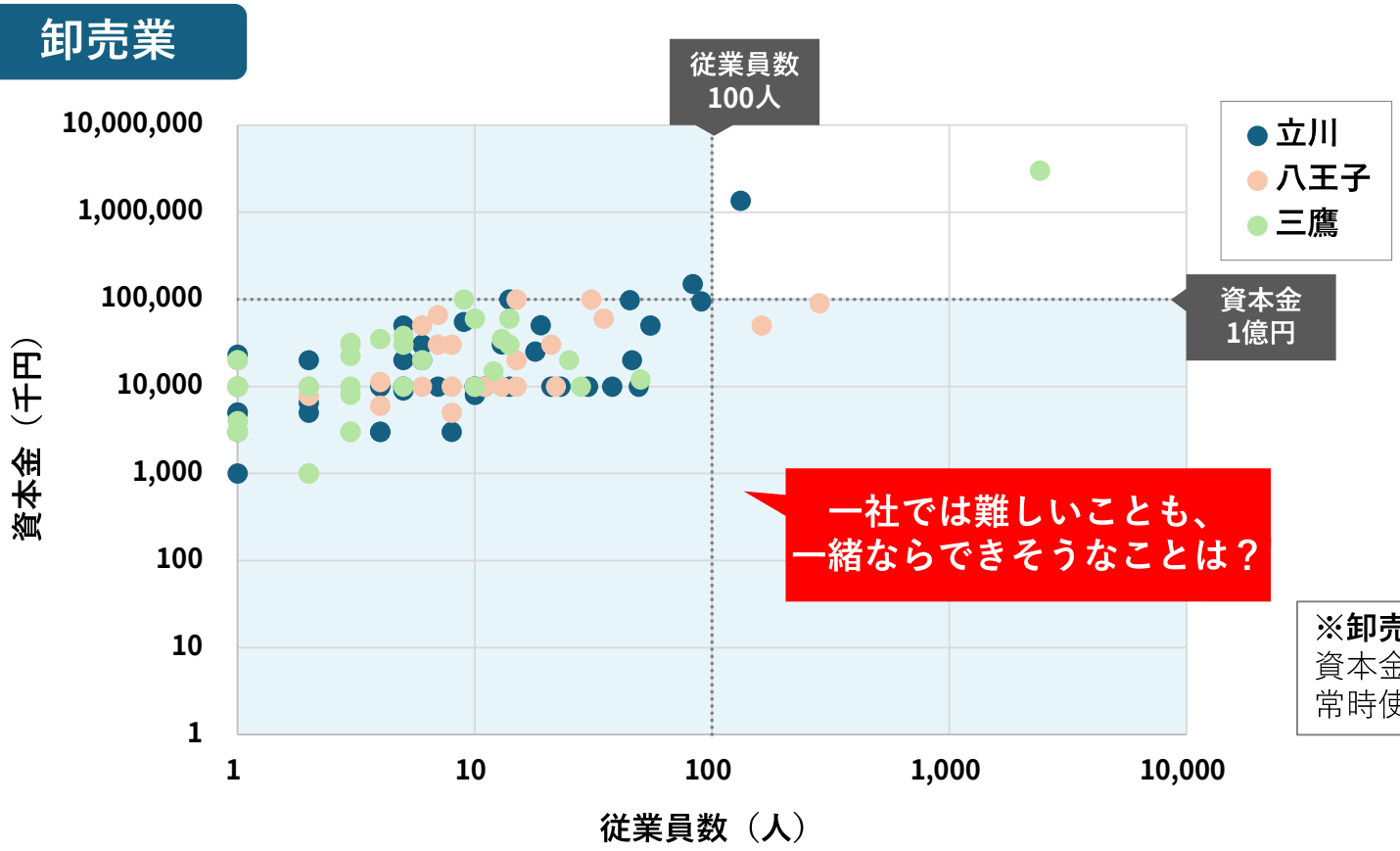
4．ビジネス

（7）立地企業の分析（企業規模）

企業規模の把握を手がかりに、地域企業の強みや、企業間・地域との連携の可能性を考える。

中小企業を中心とした企業が立地。それぞれの企業が強みを発揮し、事業を継続・発展させるための環境づくり。

卸売業



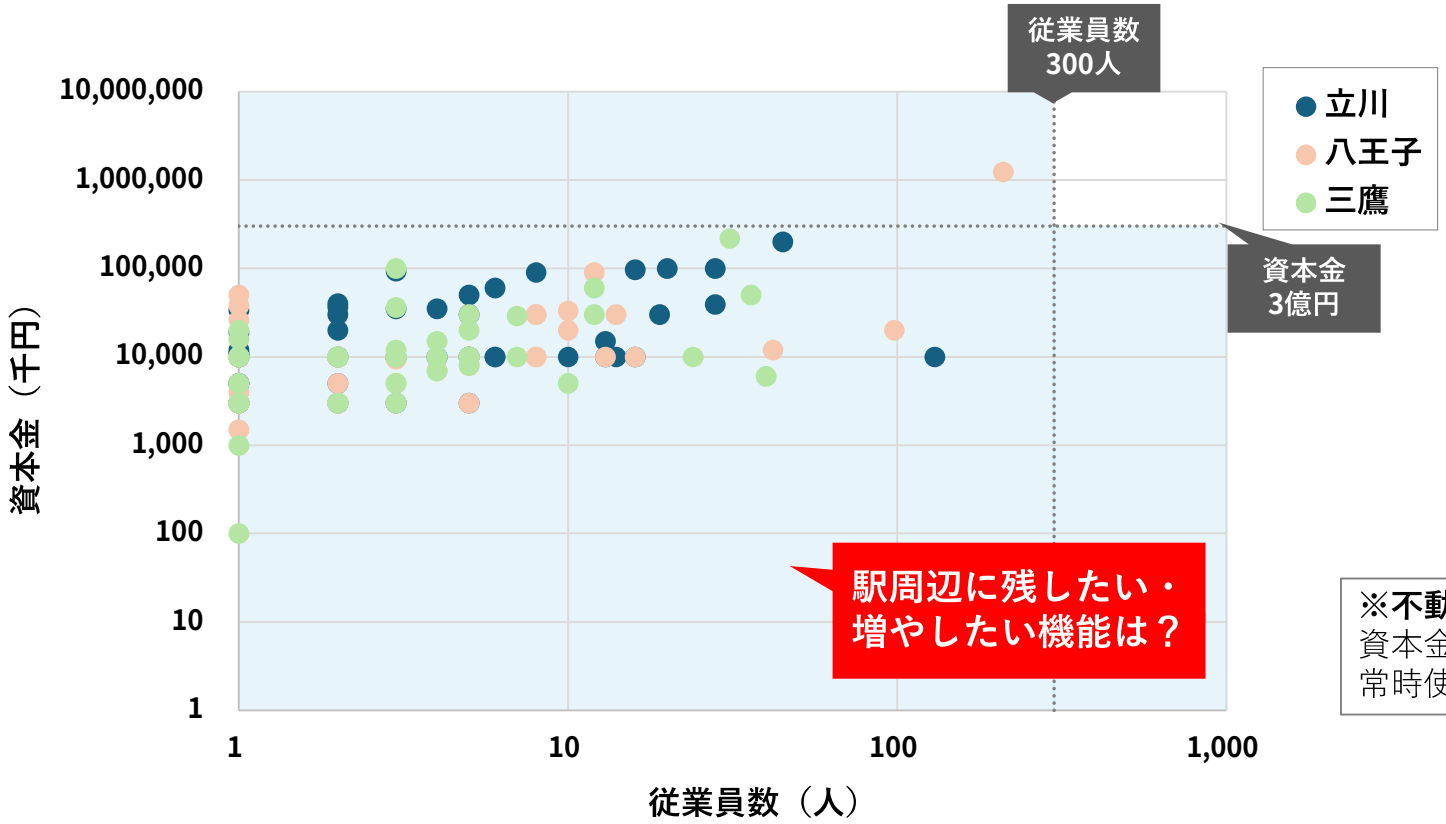
地区	中小企業の割合
立川	98% （52社/53社）
八王子	100% （36社/36社）
三鷹	98% （40社/41社）

※卸売業の中小企業の定義（中小企業基本法）
資本金の額又は出資の総額が**1**億円以下の会社又は常時使用する従業員の数が100人以下の会社及び個人

4．ビジネス

（7）立地企業の分析（企業規模）

不動産業



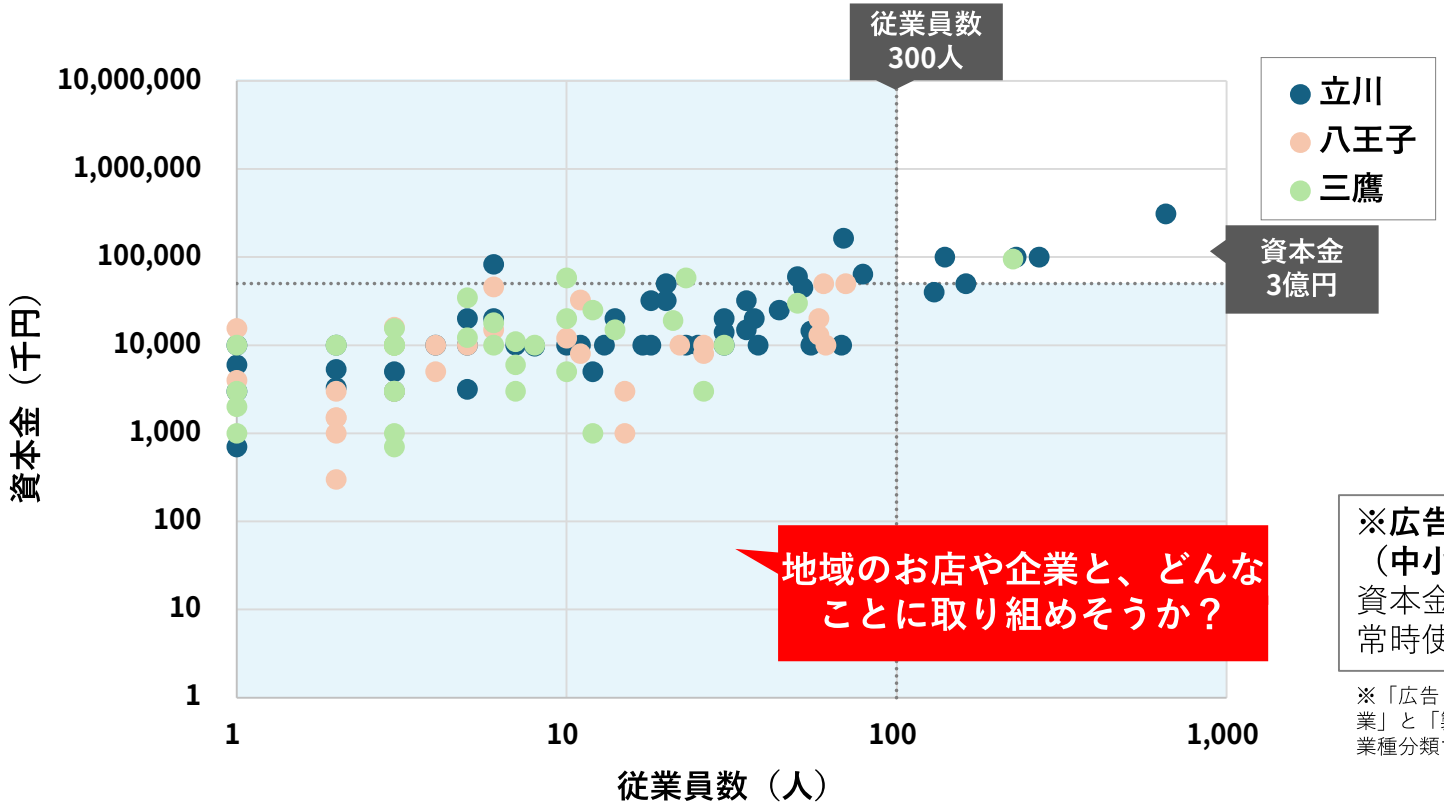
地区	中小企業の割合
立川	100% （109社/109社）
八王子	100% （94社/94社）
三鷹	100% （90社/90社）

※不動産業の中小企業の定義（中小企業基本法）
資本金の額又は出資の総額が**3**億円以下の会社又は
常時使用する従業員の数が300人以下の会社及び個人

4．ビジネス

（7）立地企業の分析（企業規模）

広告・調査・情報サービス業



地区	中小企業の割合
立川	91%（51社/56社）
八王子	100%（34社/34社）
三鷹	98%（39社/40社）

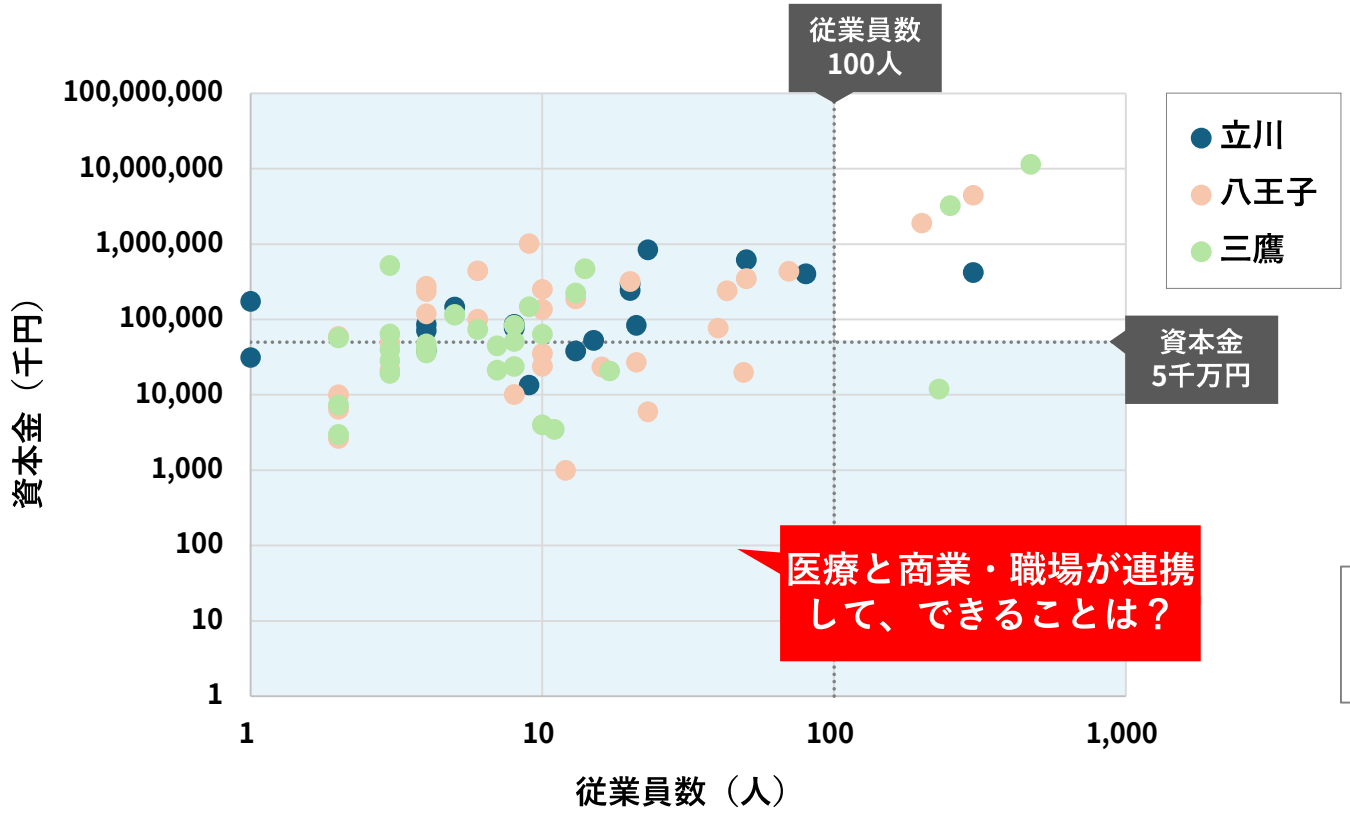
※広告・調査・情報サービス業の中小企業の定義（中小企業基本法）
資本金の額又は出資の総額が5千万円以下の会社又は常時使用する従業員の数が100人以下の会社及び個人

※「広告・調査・情報サービス業」は、中小企業基本法上の「サービス業」と「製造業その他」に該当する業種が混在しているが、使用データの業種分類では細分化できないため、「サービス業」の基準を適用。

4．ビジネス

（7）立地企業の分析（企業規模）

医療業



地区	中小企業の割合
立川	95% （42社/44社）
八王子	95% （41社/43社）
三鷹	96% （46社/48社）

※医療業の中小企業の定義（中小企業基本法）
資本金の額又は出資の総額が5千万円以下の会社又は常時使用する従業員の数が100人以下の会社及び個人

4．ビジネス

（8）準備会意見のまとめ

※WG準備会アンケート結果より、主な意見を抜粋

商業・業務機能の維持・強化

- 地域電子決済やポイント制度等により、地域での消費や店舗利用につなげたい
- 商店街、個人店、大規模商業等が共存できる環境をつくりたい
- 人口減少・高齢化・労働力不足を踏まえ、新しいまちづくりを進めたい



滞在・消費・交流の創出

- 駅前を通過する場所から、集い・にぎわう場所へ変えたい
- 北口大通り、サンサンロード、ファーレ地区等をイベントやテラスに活用したい
- 昭和記念公園等への来訪者を、駅周辺の魅力・消費につなげたい



投資と地域運営の持続

- 商店会、地域団体、企業、交通事業者、行政等が連携して取り組みたい
- 環境性能や地域貢献を、投資やリーシングにつなげたい
- 社会実験やイベントを通じて、地域での取組を広げたい

多様な商業・企業がつながり、訪れる楽しさと新たな挑戦が広がるまちへ

商業・企業・支援機関の集積を活かし、来街・滞在を消費や交流につなげ、既存事業の継続と新たな事業の創出を支える

4．ビジネス

（9）まとめ

身近な買い物から特別な買い物まで、幅広い需要に応える施設が駅周辺に集積

日常の買い物・飲食と地域コミュニティを支える商店街の集積を活かし、もっと訪れたくなる場所へ

多摩地域の事業者や働く人を支える公的支援機関の集積を活かし、ビジネス環境の向上へ

市全体では、民間消費の流入が流出を上回る。地域外から消費を呼び込む強みを、今後も維持・向上。

曜日・時間帯によって、勤務者・居住者・来街者の構成が異なる。
それぞれの人に合った過ごし方を楽しめるまちへ。

卸売業、不動産業、広告・調査・情報サービス業が集積

長い歴史を持つ企業から近年設立された企業まで、設立時期の異なる企業が立地

中小企業を中心とした企業が立地。それぞれの企業が強みを発揮し、事業を継続・発展させるための環境づくり。

4．ビジネス

（10）検討の視点

＜テーマ部会での検討の視点＞

商業・企業の集積と多様な人の来街を活かした、事業とまちの魅力がともに育つ環境づくり

①どんな賑わいがあり、働き・商い・挑戦ができるとよいか

買物・飲食・仕事・交流などを通じて、まちなかを訪れ、過ごす楽しさが広がる姿を考える。

アイデアを広げるキーワード

- 立川ならではの店舗・サービスとの出会い
- 昼・夜、平日・休日それぞれの楽しみ
- 通りを巡り、立ち寄りたくなる店先・空間
- 働く人や企業と地域がつながる機会　等

②商業・企業の集積を活かし連携でなにを充実させるか

商業・企業・支援機関の集積を活かし、事業の継続や新たな挑戦、企業間の連携を支える環境を考える。

アイデアを広げるキーワード

- 商業者・企業間の交流、異業種との連携
- 出店・創業、既存事業の新たな展開への支援
- 情報発信・販促・イベントの共同化
- 働きやすい環境、子育て等とのつながり　等

③まず何を、誰と試すか

店舗・企業・支援機関等で、まず試す取組と協力相手を考える。役割や費用、続けるための条件も確認する。

アイデアを広げるキーワード

- 店舗・企業・支援機関のマッチングや交流会
- 共同プロモーション、イベント、まち歩き
- 空き店舗・公共空間等を使った小さな実験
- 担い手・費用・効果の確認と継続の仕組み　等

多様な商業・企業がつながり、訪れる楽しさと新たな挑戦が広がるまちへ

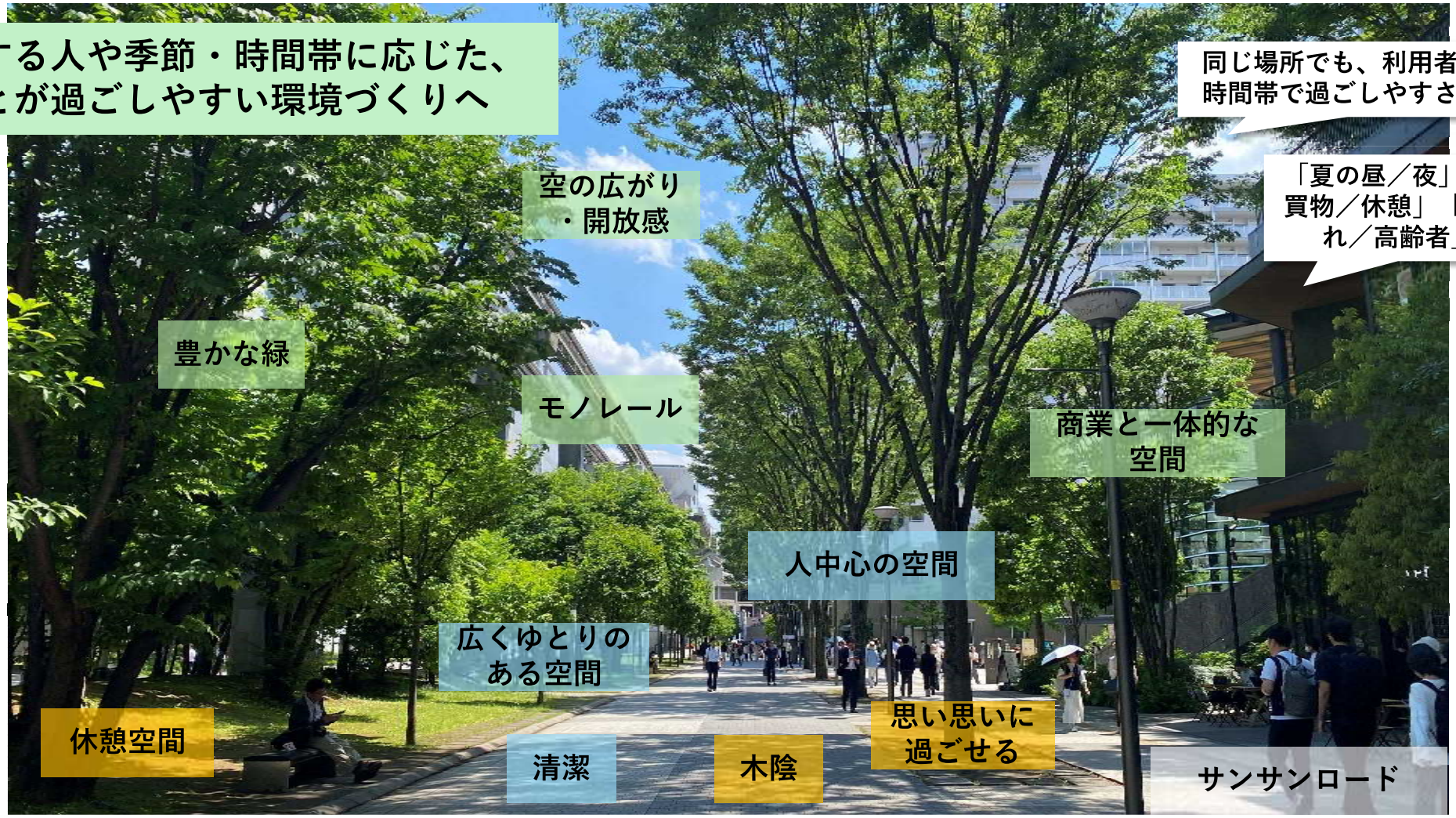
商業・企業・支援機関の集積を活かし、来街・滞在を消費や交流につなげ、既存事業の継続と新たな事業の創出を支える

5．環境

（1）過ごしやすい環境を考える

立川らしい魅力　過ごしやすさ　安全・安心

利用する人や季節・時間帯に応じた、
ひとが過ごしやすい環境づくりへ



同じ場所でも、利用者・季節・時間帯で過ごしやすさは異なる

「夏の昼／夜」「通勤・買物／休憩」「子ども連れ／高齢者」など

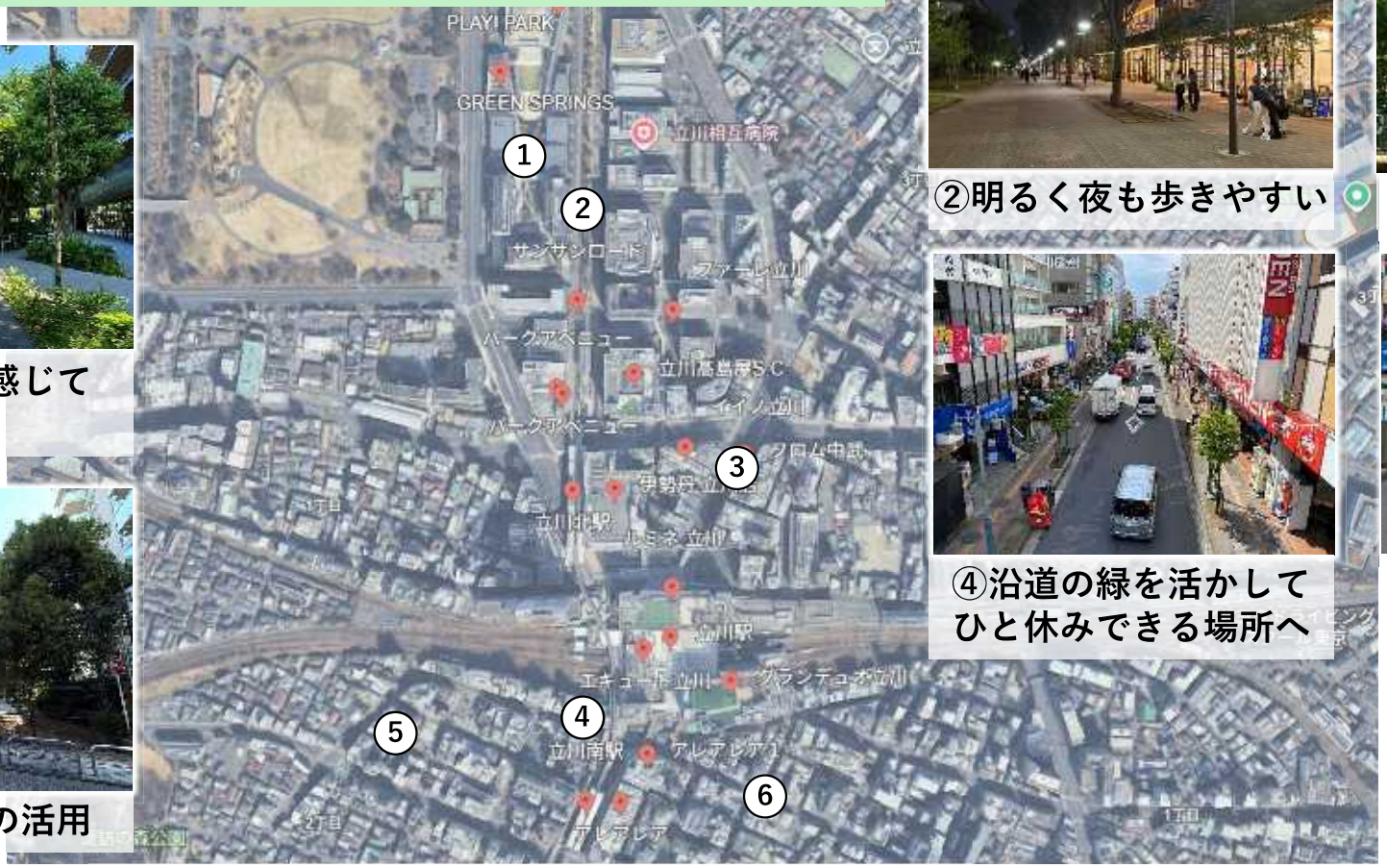
5．環境

（2）今ある良さと広げたい可能性

立川駅周辺で、過ごしやすい環境づくりが考えられそうなスポットはたくさん挙げられそう！



①緑を身近に感じて過ごす





⑤駅近の公園の活用

②明るく夜も歩きやすい

④沿道の緑を活かしてひと休みできる場所へ



③木陰を歩ける



⑥客引き・スカウトがしづらい空間とは？

出典：GoogleEarth2025

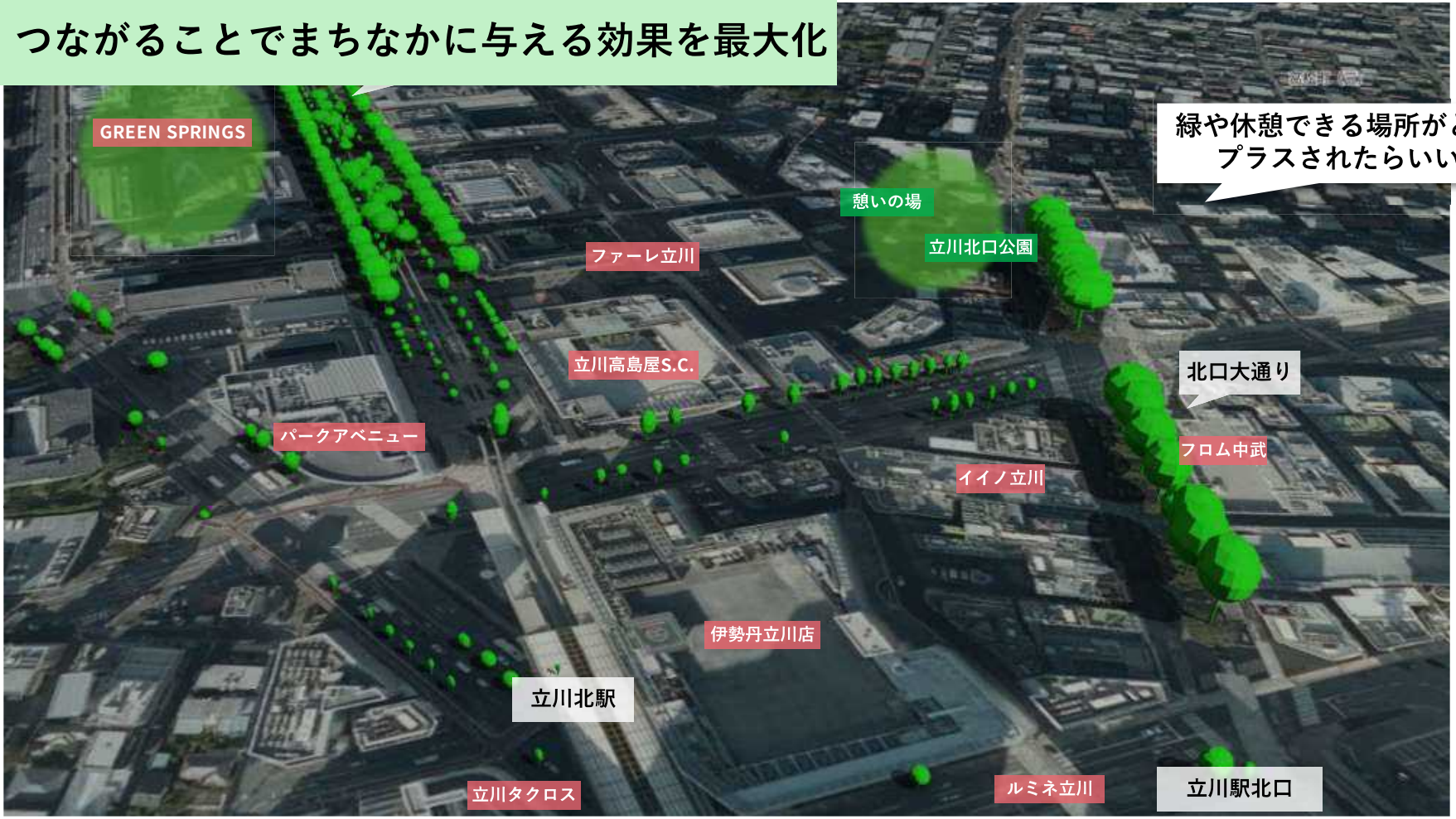
5．環境

出典：PLATEAU VIEW

（3）緑の拠点と軸のつながり

PLATEAU VIEW5.0で示された公有地の街路樹。
樹木の位置に加え、木陰・休憩場所・民有地の緑を確認し、つなぎ・補いたい場所を考える。

みどりは、つながることでまちなかに与える効果を最大化



5．環境

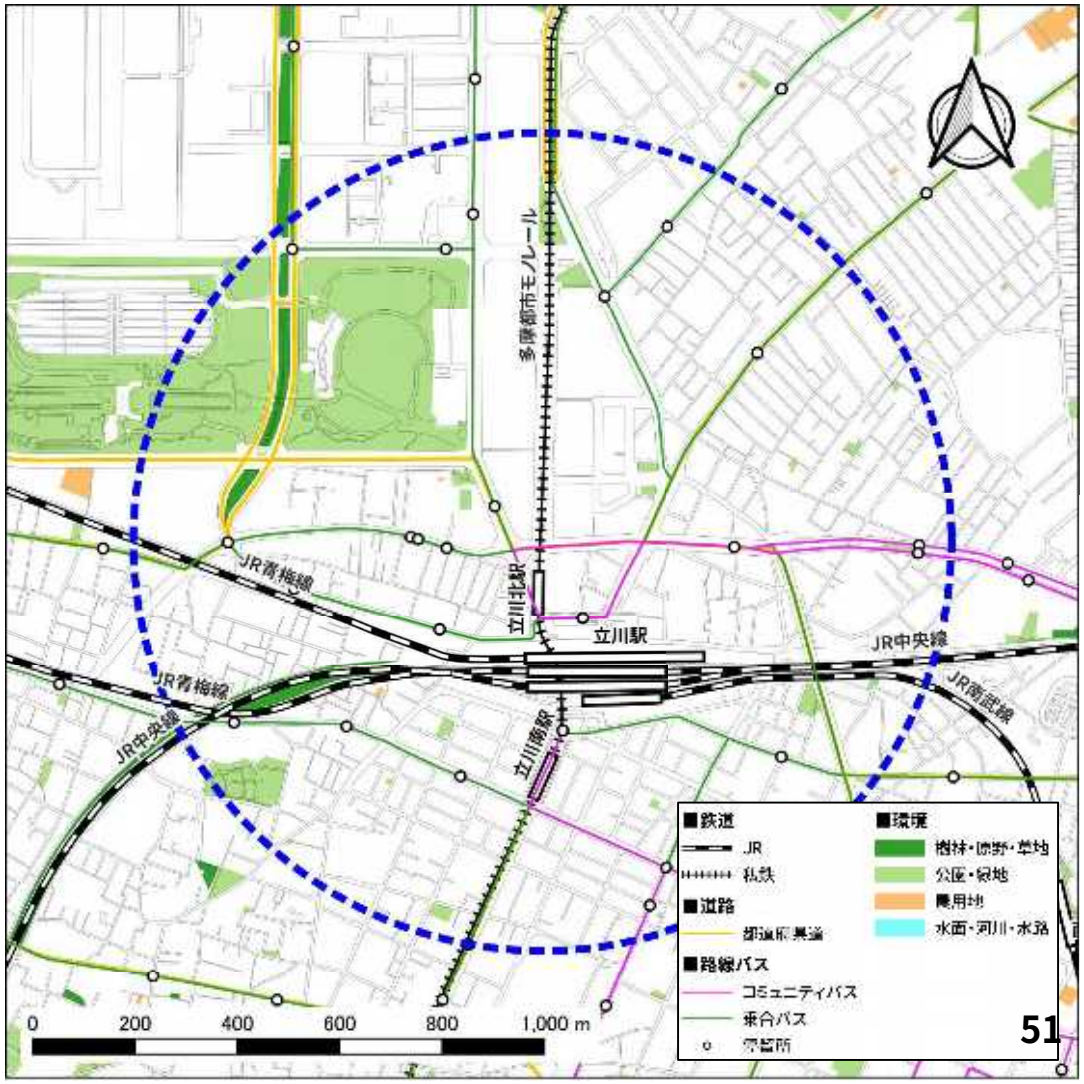
（4）緑と安全・安心への評価

緑の心地よさと、見通し・通りやすさ・夜間の安心の両立へ

駅周辺住民の評価（R８市政アンケートより）　N＝308

- 身近に緑や自然を感じる機会があると思う　**88.0%**
- 安全で安心した生活が送れていると思う　**88.9%**
- 安全・安心の確保がされていると思う　**72.1%**

※令和８年度市政に関するアンケートより、立川駅周辺（柴崎町・錦町・曙町・高松町）にお住いの方の回答をもとに集計



5．環境

（5）過ごしやすい環境を広げる工夫　|　暑さへの対応

夏の暑さでも歩きやすい環境づくり



出典：国土交通省HP

5．環境

（5）過ごしやすい環境を広げる工夫　｜　雨水貯留・浸透機能

事例　雨水浸透緑化（雨水浸透型花壇）　北海道札幌市

・札幌市では、姉妹都市であるポートランド市の雨水流出低減対策を参考としながら、平成22年度から「雨水浸透緑化（雨水浸透型花壇）」に取り組んでいる。
・雨水浸透型花壇は、雨水が花壇内に流れ込みやすいような形で設置し、花壇用土の下に砕石を入れて、集めた雨水を浸透させている。
・サッポロガーデンパークでは、植樹枡の一部を改変し、砕石層敷設・枠のスリット加工・植栽という最小限の作業で花壇を設置した。



雨水浸透型花壇

【出典】札幌市ウェブサイト「雨水浸透型花壇」
https://www.city.sapporo.jp/ryokuka/midori/machi/hanamidori/tokusyu/usuishinto/index.html

事例　雨庭整備事業　京都府京都市

・京都市では、庭園文化を継承している京都の造園技術力を活かし、道路上などの公共用地を中心に平成29年度から雨庭の整備を進めており、令和4年度までに11か所の雨庭を整備している。
・整備箇所の選定にあたっては、下記の3点を考慮している。

①「雨水流出抑制」の観点から、過去に周辺で浸水履歴がある、もしくは道路冠水しやすい等、雨水の一時貯留や浸透施設を必要としている箇所であること
②「良好な景観形成」の観点から、質の高い緑の空間整備を必要とする人通りの多い箇所で、一定の植栽面積が確保できる箇所であること
③「地域コミュニティの形成」の観点から、街路樹の日常管理等の地元活動が行われるなど、周辺住民の前向きな意識が認められる箇所であること



京都の庭園文化を活かした雨庭

出典：グリーンインフラ実践ガイド本編

5．環境

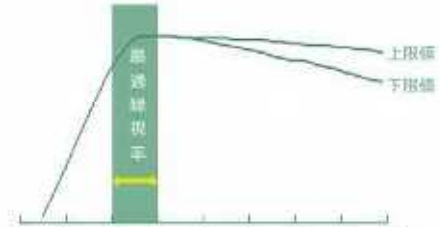
（5）過ごしやすい環境を広げる工夫　|　自然を感じる空間づくり

Ⅲ.官民連携等による投資や人材を呼び込む都市空間の形成に関するプロジェクト　国土交通省

・バイオフィリックデザインとは、「人間には“自然とつながりたい”という本能的欲求がある」という概念を反映した空間デザインの手法をオフィスなどに応用することにより、従業員の「幸福度の向上」、「生産性の向上」、「創造性の向上」を図るもの
・バイオフィリックデザインにより緑視率を高めることで、心理的リラックス効果が得られ、ストレスの軽減効果が認められている

バイオフィリックデザイン

■緑視率グラフ





■植物あり、なしのストレス軽減効果



緑視率とストレスの関係をエビデンス化・見える化で健康経営を促進する、バイオフィリックデザインソリューション



・南側の壁は、高さ50m、面積約1,230m²の壁面緑化で、大気汚染物質の吸着や夏場にビル内の温度上昇を軽減するグリーンカーテンの役目を果たす
・貯めた雨水を使い、自動で水やりが行われる



・社員食堂内中央に位置する屋上庭園。養蜂場があり、ミツバチの世話はNPO法人・梅田ミツバチプロジェクトが実施
・採取されたハチミツは、カフェのメニューにも使用

出典：パソナ・パナソニック ビジネスサービス株式会社HP、ヤンマーHP

出典：国土交通省HP

5．環境

（6）環境づくりの取組事例

全国的に、道路は、車のための空間からひとのための空間へ

都心部における４車線道路の廃道による広場の形成（熊本市）

・人中心の歩いて楽しいまちづくりを具現化するため、廃道により、隣接する公園と一体となる広場を創出





・熊本城との景観調和や植栽等のデザインガイドラインを策定し、新しい公共による利活用・運営管理に関する条例等を制定予定（整備中）

出典：国土交通省HP

5．環境

（6）環境づくりの取組事例

みどり豊かな空間が居心地の良さや環境配慮など多角的に評価
良い環境の整備は高度人材を惹きつける

国内の類似事例



出典：東京建物ホームページ

←大手町の森
（東京都千代田区）
オフィス街に森を再現
様々なビジネスシーン
に自然環境を提供

大手町ﾌｧｰｽﾄｽｸｴｱ→
（東京都千代田区）
オープンエアで距離感
の近い水や緑に囲まれ
た空間



画像提供：NTT都市開発

二子玉川ライズ⇒
（東京都世田谷区）

民間都市開発と都市公園整備の連携により、オフィスと周辺に自然環境を提供

画像提供：
©Futakotamagawa Rise





出典：国土交通省**HP**

5．環境

（7）準備会意見のまとめ

＜準備会意見＞

※WG準備会アンケート結果より、主な意見を抜粋

緑・水・景観の保全と活用

- 水・景観の保全と活用
- 昭和記念公園、玉川上水、多摩川、緑道等の緑・水辺を、駅周辺とつなげたい
- 駅前、サンサンロード、デッキ等の緑化と、樹木の適切な維持管理を進めたい
- 山並み・空の広がりなど、立川らしい眺望・景観を活かしたい

防犯・防災・環境美化

- 客引き・スカウト・違法駐車・迷惑行為への対策を強化したい
- パトロール、清掃、美化等により、夜間も安心して過ごせる環境をつくりたい
- 防災・医療・避難機能を活かし、災害時にも安心できる環境を高めたい






緑や景観を活かし、誰もが心地よく、安心して過ごせるまちへ

立川らしい緑・水・眺望と今ある空間を活かし、歩き・休み・集える環境を、官民・地域で育てる

5．環境

（8）まとめ

利用する人や季節・時間帯に応じた、ひとが過ごしやすい環境づくりへ

立川駅周辺で、過ごしやすい環境づくりが考えられそうなスポットはたくさん挙げられそう！

みどりは、つながることでまちなかに与える効果を最大化

緑の心地よさと、見通し・通りやすさ・夜間の安心の両立へ

夏の暑さでも歩きやすい環境づくり

全国的に、道路は、車のための空間からひとのための空間へ

みどり豊かな空間が居心地の良さや環境配慮など多角的に評価

良い環境の整備は高度人材を惹きつける

5．環境

（9）検討の視点

＜テーマ部会での検討の視点＞

立川の緑・景観を活かした、心地よく安心して過ごせる環境づくり

①どう心地よく安心して過ごせるとよいか

季節・天候・時間帯や利用する人の違いを踏まえ、歩く・休む・集うなど、どのように過ごせるとよいか。

アイデアを広げるキーワード

- 木陰で歩き、ひと休みできる場所
- 雨の日や夜間も過ごしやすい環境
- 子ども連れや高齢者も利用しやすい空間
- 思い思いに滞在・交流できる場所　等

②緑や水、景観の魅力をどうまち全体に広げていくか

立川らしい緑・水・景観・眺望を活かし、緑や休憩場所のつながりと、過ごしやすさを高める工夫を考える。

アイデアを広げるキーワード

- 駅と拠点をつなぐ緑・休憩場所
- 山並みや空の広がりを感じる景観
- 日よけ・雨よけ・座れる場所
- 照明・見通し・防災への配慮　等

③まず何を、誰と試すか

まず試す場所や取組、協力する相手を考える。維持・管理・活用の役割や、続けるための条件も確認する。

アイデアを広げるキーワード

- 緑・日よけ・休憩場所の小さな試行
- 公共空間・民間敷地・建物での取組
- 地域・事業者と行う清掃・緑の手入れ
- 管理の役割、費用、効果の確認　等

緑や景観を活かし、誰もが心地よく、安心して過ごせるまちへ

立川らしい緑・水・眺望と今ある空間を活かし、歩き・休み・集える環境を、官民・地域で育てる