

立川市都市計画マスタープラン原案について

・計画素案からの主な変更内容について

【令和7年12月11日環境まちづくり委員会における素案からの変更】

No	頁	該当箇所	変更前	変更後
1	6	第2章まちづくりの現状・課題 第1節立川市の現状・特性	新しい街並みが出来ていきました。	新しい街並みが出来ていきました。 昭和13年には、飛行機工場が大森区（現大田区）から北多摩郡大和村（現東大和市）に移転し、この工場への資材・製品輸送強化のため、昭和19年に小川～玉川上水間が専用鉄道として開業しました。その後、昭和43年に開業した玉川上水～拝島間と合わせて、現在の西武拝島線が形成されました。
2	7	第2章まちづくりの現状・課題 第1節立川市の現状・特性	市街地整備を重点的に推進し、 <u>多摩地域の都心にふさわしいまちづくり</u> を	市街地整備を重点的に推進し、 <u>多摩広域都市圏の拠点都市にふさわしいまちづくり</u> を
3	9	第2章まちづくりの現状・課題 第1節立川市の現状・特性	<u>多摩26市に所在する</u> JR中央線の駅の中で、	<u>多摩地域</u> における JR中央線の駅の中で、
4	11	第2章まちづくりの現状・課題 第1節立川市の現状・特性	令和2（2020）年以降増加傾向にあり、令和4（2022）年は107事業所となっています。また、従業者数は令和3（2021）年増加傾向にあり	令和元（2019）年以降増加傾向にあり、令和4（2022）年は107事業所となっています。また、従業者数は令和2（2020）年以降増加傾向にあり
5	12	第2章まちづくりの現状・課題 第1節立川市の現状・特性	「立川市第6次農業振興計画（令和7（2025）年）」時点で、 <u>農家数は277戸、生産緑地面積は194ha</u> といずれも、北多摩地区17市で最も高い数値となっていますが、農家数・農地面積が減少傾向にあります。	立川市第6次農業振興計画（令和7（2025）年）」によると、令和2（2020）年時点での農家数は277戸、 <u>令和4（2022）年時点での生産緑地面積は194ha</u> となっており、いずれも北多摩地区17市で最も高い数値となっていますが、農家数・農地面積ともに減少傾向にあります。
6	17	第2章まちづくりの現状・課題 第2節これまでの取組と課題	実現性の低い区間なども見られることから、 <u>居住環境や防災性向上のために必要な</u>	実現性の低い区間なども見られることから、必要な

7	24	第2章まちづくりの現状・課題 第2節これまでの取組と課題	出典：東京都不燃化ポータルサイト	出典：東京都不燃化ポータルサイト「 <u>地震に関する地域危険度測定調査（第9回）</u> 」
8	26	第2章まちづくりの現状・課題 第2節これまでの取組と課題	令和6（2024）年3月の流域下水道への編入に伴い、北多摩二号水再生センターへ下水送水を開始しました。錦町ポンプ場の雨水ポンプ機能の更新が必要となっています。	また、旧単独処理区では、令和6（2024）年3月の流域下水道（北多摩二号処理区）への編入に伴い、北多摩二号水再生センターへ下水送水を開始しました。 <u>流域編入後も引き続き活用する錦町ポンプ場（旧錦町下水処理場）の雨水ポンプは老朽化が進んでいることから機能の更新が必要となっています。</u>
9	26	第2章まちづくりの現状・課題 第2節これまでの取組と課題		<u>図 流域編入の概要図</u> 出典：立川市下水道総合計画（令和7（2025）年）
10	30	第2章まちづくりの現状・課題 第3節社会や周辺環境の変化	変化することが想定されます。	変化することが想定されます。 <u>特に多摩都市モノレール（上北台～箱根ヶ崎）は、令和7（2025）年11月に事業認可を取得し、2030年代半ばの開業を目指して事業が進められています。このため、沿線の2市1町は、延伸を見据えた地域のポテンシャル（潜在的な力）を最大限に発揮するためのまちづくりの方向性を明らかにすることを目的とした「モノレール沿線まちづくり構想（平成30（2018）年）」を共同で策定し、沿線地域が一体となったまちづくりが進められています。</u>
11	32	第2章まちづくりの現状・課題 第4節国や都の動向	エネルギーの効率的利用を支援していくこととしています。	<u>環境に配慮した民間都市開発の推進等によるエネルギーの効率的利用を支援していくこととしています。</u>
12	33	第2章まちづくりの現状・課題 第4節国や都の動向	広域的な都市機能の強化が求められています。 <u>具体的には、交通結節点であるJR立川駅周辺の再開発や、商業・業務施設の充実を通じ、地域経済の活性化と多摩地域全体の発展を牽引する都市として期待され</u>	広域的な都市機能の強化が求められています。 <u>当該拠点では、整備が進む道路・交通ネットワークを活用し、大学や企業、研究機関などとの連携により、業務・商業・産業機能が集積し、広域的観点から経済活力の</u>

			<p>ています。</p> <p>また、<u>多摩都市モノレールの延伸や道路網の整備により、都市間アクセスの強化や住民・企業の移動利便性が高まり、本市の広域的な役割がさらに拡大することや、地域間の交流促進により多摩地域全体の一体的な発展に寄与することが期待されています。</u></p>	<p><u>向上に寄与することが位置付けられています。また、豊かな自然環境や職と住との近接など、多摩ならではの魅力を生かし、その価値を世界に向けて発信し、広域的観点からの発展に寄与する拠点としても位置付けられています。そのため、「民」の力を積極的に活用し、開発や土地利用転換を進め、産業・経済や芸術・文化といった多様な面からのイノベーションの創出など、東京の魅力を高める都市機能の集積を促進するものとされています。</u></p>
13	36	第2章まちづくりの現状・課題 第5節今後のまちづくりの視点	本市の魅力を継承・最大限活用するとともに発展させていく	本市の魅力を継承・発展させることにより新たな価値を生み出す
14	36	第2章まちづくりの現状・課題 第5節今後のまちづくりの視点	社会の変化を踏まえた対応	前回改定以降の社会の変化に対応した計画として見直す
15	40	第3章立川市の将来像 第2節まちづくりの目標	脱炭素社会の実現に向けた環境とまちづくり	脱炭素社会の実現に向けたまちづくり
16	43	第3章立川市の将来像 第3節将来都市構造	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。	交通結節性の高いJR立川駅周辺地域を位置づけます。業務・産業、商業、文化・交流などの多様な機能の高度な集積と、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として育成します。
17	43	第3章立川市の将来像 第3節将来都市構造	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。	また、一団地の住宅施設（既に廃止済みの住宅団地も含む）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およびけやき台団地の周辺、富士見町団地の周辺を位置づけます。
18	46	第3章立川市の将来像 第3節将来都市構造	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・	多摩地域の中心都市として人々の暮らしを支える「商業・業務ゾーン」として位置づけます。

		造	<u>交流施設等を図るゾーンです。</u>	
19	46	第3章立川市の将来像 第3節将来都市構造	区域を「 <u>緑農住宅ゾーン</u> 」として位置づけます。 <u>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</u> です。	区域を「 <u>緑農住宅ゾーン</u> 」として位置づけます。
20	50	第4章分野別まちづくり方針 第1節土地利用の方針	特別用途地区等の活用による <u>複合的な土地利用の誘導</u> により、誰もが暮らしやすい住環境の形成を図ります。	特別用途地区等の活用により、 <u>住環境との調和に配慮した小規模な飲食店などの複合的な土地利用を誘導し</u> 、誰もが豊かで暮らしやすい住環境の形成を図ります。
21	54	第4章分野別まちづくり方針 第2節道路・交通の整備方針	「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、「 <u>都市活力の強化</u> 」「 <u>都市防災の強化</u> 」「 <u>安全で快適な都市空間の創出</u> 」「 <u>都市環境の向上</u> 」を都市計画道路の整備に関わる基本目標としています。	「東京における都市計画道路の整備方針(令和8(2026)年)」では、「 <u>都市の強靱化</u> 」「 <u>人やモノの自由な移動</u> 」「 <u>安全で快適な道路空間の創出</u> 」「 <u>都市環境の向上</u> 」を都市計画道路の整備に関わる基本目標としています。
22	55	第4章分野別まちづくり方針 第2節道路・交通の整備方針	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、	多摩都市モノレールについて、 <u>2030年代半ばの開業を目指し事業が進められている上北台～箱根ヶ崎間の整備促進と</u> 、
23	59	第4章分野別まちづくり方針 第3節みどり・環境の形成方針	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、	生産緑地地区制度の活用や <u>立川市農地バンク制度を通じた貸借を推進するほか</u> 、
24	60	第4章分野別まちづくり方針 第3節みどり・環境の形成方針	隣接する若葉緑地と一体的な活用を進めます。	<u>公園や広場、緑地等としての活用を進めます。</u>
25	76	第5章地域別・拠点別まちづくり方針 第2節南地域	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、	生活の中心地であるJR西立川駅を中心としたエリアや <u>富士見町団地周辺</u> では、
26	79	第5章地域別・拠点別まちづくり方針 第2節南地域	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。	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や、都市計画道路立3・3・27号南口大通り線沿道では、 <u>地区計画制度や建築協定等の活用</u> 、「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。

27	79	第5章地域別・拠点別まちづくり方針 第2節南地域	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、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。	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、 <u>エリアマネジメントの推進等により、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。</u>
28	82	第5章地域別・拠点別まちづくり方針 第2節南地域	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、	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、 <u>エリアマネジメントの推進等により、</u>
29	88	第5章地域別・拠点別まちづくり方針 第3節中央地域	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、	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、 <u>エリアマネジメントの推進等により、</u>
30	89	第5章地域別・拠点別まちづくり方針 第3節中央地域	幹線道路等の整備を図ります。	幹線道路等の整備を図ります。 <u>緑化重点地区である立川駅周辺地区や、国営昭和記念公園、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。</u>
31	91	第5章地域別・拠点別まちづくり方針 第3節中央地域	都市機能の更新を図ります。	都市機能の更新を図ります。 <u>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、エリアマネジメントの推進等により、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。</u>
32	91	第5章地域別・拠点別まちづくり方針 第3節中央地域	道路ネットワークの形成を推進します。	道路ネットワークの形成を推進します。 <u>土地区画整理事業により基盤の整った「立川基地跡地昭島地区」において、泉町西公園の整備を進めます。</u>
33	91	第5章地域別・拠点別まちづくり方針 第3節中央地域	下水道施設の整備を図ります。	下水道施設の整備を図ります。 <u>緑化重点地区である立川駅周辺地区や、国営昭和記念公園、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</u>

				<u>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。</u>
34	94	第5章地域別・拠点別まちづくり方針 第4節北部東地域	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	北部東地域は、拠点となる西武拝島線玉川上水駅や <u>けやき台団地・若葉町団地</u> が位置し
35	94	第5章地域別・拠点別まちづくり方針 第4節北部東地域	けやき台団地 <u>周辺等</u> は老朽化が進んでおり	けやき台団地や <u>若葉町団地</u> は老朽化が進んでおり
36	98	第5章地域別・拠点別まちづくり方針 第4節北部東地域	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。	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 <u>にぎわいと魅力のある商業空間</u> など、日常生活を支える機能等の集積を進めます。
37	99	第5章地域別・拠点別まちづくり方針 第4節北部東地域	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	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 <u>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</u>
38	103	第5章地域別・拠点別まちづくり方針 第5節北部中地域	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。	地域の特性に合わせ <u>にぎわいと魅力のある商業空間</u> など、日常生活を支える機能等の集積を進めます。
39	104	第5章地域別・拠点別まちづくり方針 第5節北部中地域		<u>一団地の住宅施設の更新や都市計画道路の整備を見据えて、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。</u>
40	104	第5章地域別・拠点別まちづくり方針 第5節北部中地域		<u>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</u>
41	107	第5章地域別・拠点別まちづくり方針 第5節北部中地域	立3・4・39号 武蔵砂川駅榎線の整備促進を図ります。	立3・4・39号 武蔵砂川駅榎線の整備促進を図ります。また、 <u>西武拝島線と都市計画道路の立体化を促進し、交通の円滑化を図ります。</u>
42	114	第5章地域別・拠点別まちづくり方針 第7節拠点別まちづくり方針	<u>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。</u>	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 <u>幹線道路等の整備を図ります。</u>
43	114	第5章地域別・拠点	<u>JR中央線に隣接する地区</u> について	J R中央線・ <u>青梅線</u> に隣接する地

		別まちづくり方針 第7節拠点別まちづくり方針	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 <u>住環境</u> の形成を図ります。	区については、都市計画道路 <u>立3・1・34号中央南北線</u> 、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 <u>市街地環境</u> の形成を図ります。
44	115	第5章地域別・拠点別まちづくり方針 第7節拠点別まちづくり方針		<u>都市計画道路 立3・3・27号 南口大通り線沿道では、「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・誘導等により、良好な街並みの保全・形成を図ります。</u>
45	115	第5章地域別・拠点別まちづくり方針 第7節拠点別まちづくり方針	まちづくり関係団体や民間事業者と連携し、	<u>まちづくり関係団体や民間事業者と連携したエリアマネジメントを推進し、</u>
46	117	第5章地域別・拠点別まちづくり方針 第7節拠点別まちづくり方針	野火止用水等歴史を残すゆかりの緑の保全を図ります。	野火止用水等歴史を残すゆかりの緑の保全を図ります。 <u>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。</u>
47	122	第6章まちづくりの推進に向けて 第1節実現に向けての基本的考え方	よりよいまちづくりの推進に取り組めます。	よりよいまちづくりの推進に取り組めます。 <u>①市民の役割</u> 市民は、まちづくりに参画する主体として、次の役割を果たすものとします。 ・ <u>都市計画や施策に関する情報に接し、説明会等への参加や意見発信を行う</u> ・ <u>自治会等を通じて地域課題の共有・解決に取り組む</u> ・ <u>日常生活の中で緑化・景観・防災・環境配慮等の行動を実践する</u> ・ <u>多様な人々が暮らしやすい地域コミュニティ形成に寄与する</u>  <u>②事業者の役割</u> 事業者は、都市活動の担い手とし

				<p>て、次の役割を果たすものとし ます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>計画の趣旨を踏まえ、事業活動において周辺環境や地域特性に配慮する</u></li> <li>・ <u>環境負荷低減、景観形成、防災対応など持続可能な都市づくりに資する取組を進める</u></li> <li>・ <u>地域住民や市との対話を重視し、課題解決やにぎわい創出に協働で取り組む</u></li> <li>・ <u>雇用創出や経済活動を通じ、都市の魅力向上と持続的発展に寄与する</u></li> </ul> <p>③市の役割</p> <p>市は、計画の目標・方針に基づき、以下の役割を果たすものとし ます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>個別部門計画と連携した総合的なまちづくりの推進</u></li> <li>・ <u>計画内容や進捗の情報提供、市民・事業者との意見交換の機会の充実</u></li> <li>・ <u>制度的な支援、支援体制の整備</u></li> <li>・ <u>駅周辺のにぎわい創出、都市施設の整備、みどり・環境の保全、都市防災などの施策展開</u></li> <li>・ <u>持続可能な都市づくりへの継続的な取組</u></li> </ul>
48	123	第6章まちづくりの推進に向けて第1節実現に向けての基本的考え方	また、市民、事業者等で構成する	<p>また、<u>今後の人口減少社会においては、新たな都市施設等の整備だけでなく、これまでに整備した既存ストックの有効活用も重要となります。</u>このため、<u>市民、事業者等で構成する</u></p>

※網掛けはパブリックコメントを受けた変更