

5章

地域別・拠点別まちづくり方針

- 第1節 地域別・拠点別まちづくり方針の考え方
- 第2節 南地域
- 第3節 中央地域
- 第4節 北部東地域
- 第5節 北部中地域
- 第6節 北部西地域
- 第7節 拠点別まちづくり方針



第5章

地域別・拠点別まちづくり方針

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



まちづくりの推進に向けて

1章

2章

3章

4章

5章

6章

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、JR中央線・南武線・青梅線の各駅等を拠点とし、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。JR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。
- ・ JR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、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、JR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。

写真 富士見町団地



写真 多摩川緑地



(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

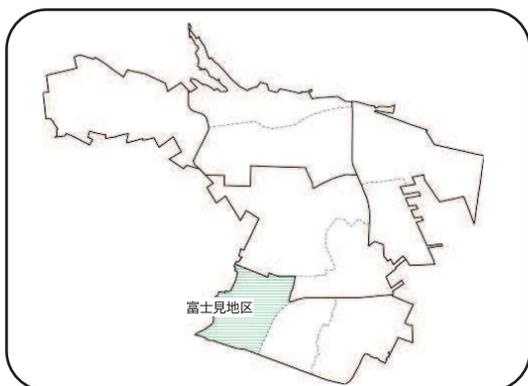
- ・ 「立川市地域公共交通計画（令和8（2026）年）」に基づき、持続可能な公共交通ネットワークの構築を図ります。
- ・ 市全体の広域的な交通体系を担う南北方向の幹線道路の整備を図ります。
- ・ 地域の交通を整序する街区幹線道路、区画道路の整備を図ります。
- ・ 自動車交通に過度に依存しない交通体系の実現のため、公共交通の利用促進を図るとともに、自転車の走行環境整備や歩行空間の拡充に努めます。
- ・ 「立川市駐車場整備計画」に基づき、JR立川駅周辺の駐車場の適正配置を推進します。

④地域の魅力づくりの考え方

- ・ 立川駅周辺において、官民一体的な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や富士見町団地周辺では、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や崖線上からの眺望に配慮した建築物等の規制・誘導を図ります。
- 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

- ・ JR西立川駅周辺やそれに繋がる路線型商業地においては、地域の日常生活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。

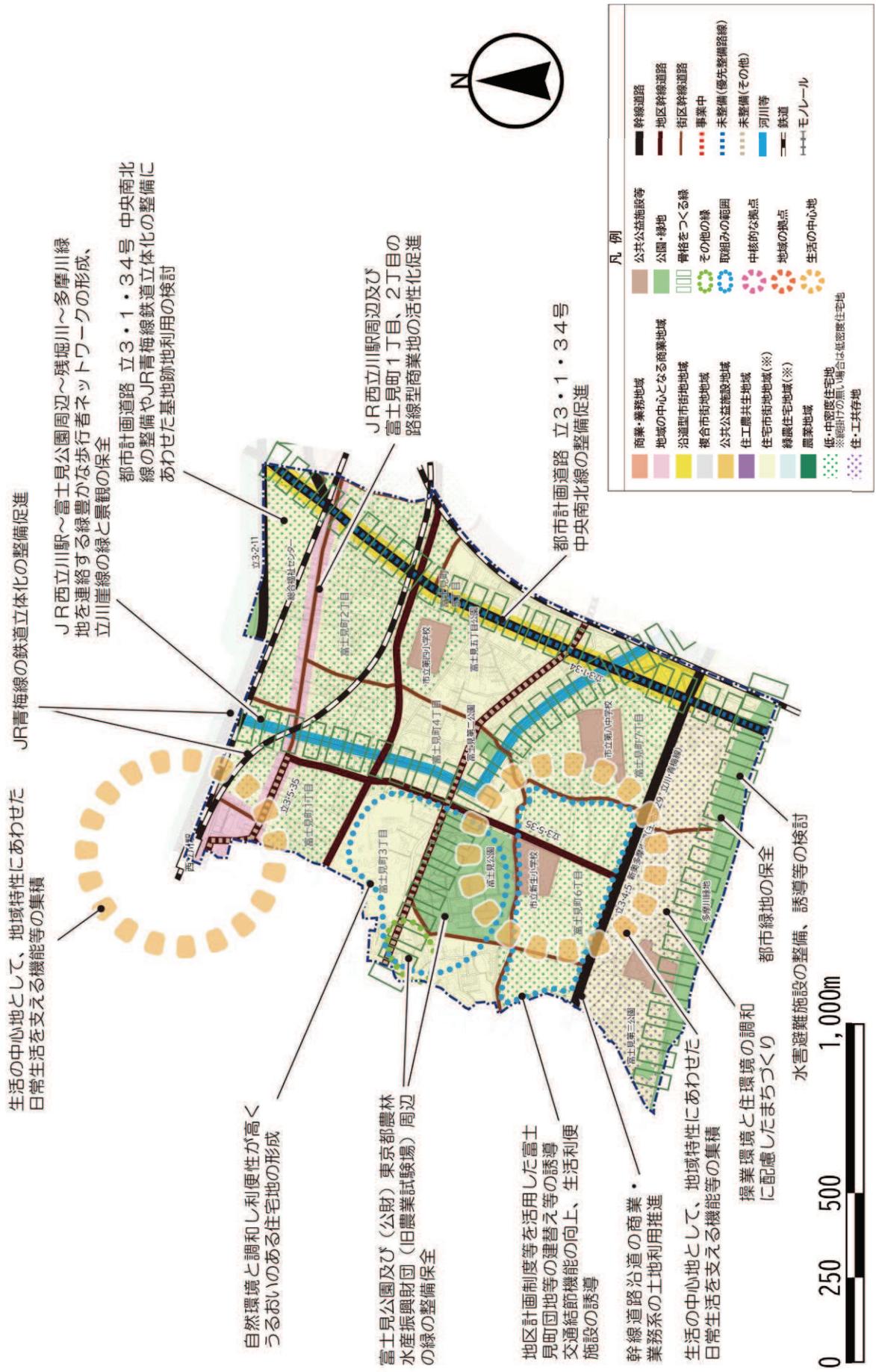
⑤誰もが安心して暮らせるまちづくりを目指します

- ・ 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、住宅団地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

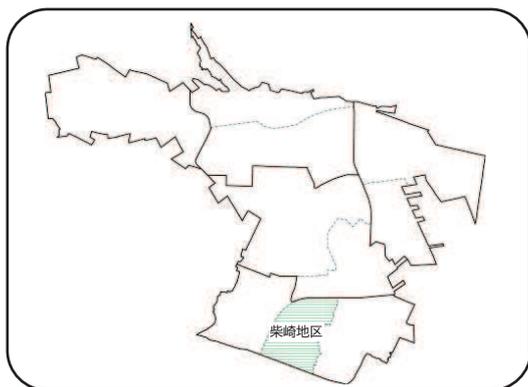
- ・ 幹線道路等の整備やJR青梅線の鉄道立体化の動向に応じたまちづくりの推進
- ・ JR青梅線の鉄道立体化の早期実現
- ・ 富士見町団地の建替え等に伴う地区計画の検討
- ・ 都市計画道路 立3・1・34号 中央南北線の整備促進
- ・ 街区幹線道路等の整備推進
- ・ 緑の拠点となる富士見公園の整備推進
- ・ 身近な公園の確保と質の向上
- ・ 立川崖線等の緑地の保全

図 地区別構想図（富士見地区）



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や、都市計画道路 立3・3・27号 南口大通り線沿道では、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。
- ・ 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。
- ・ 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、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。
- ・ 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や崖線上から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

- ・ 諏訪神社や普濟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。

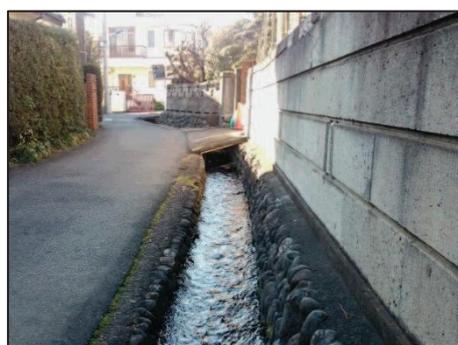
⑤誰もが安心して暮らせるまちづくりを目指します

- ・ 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



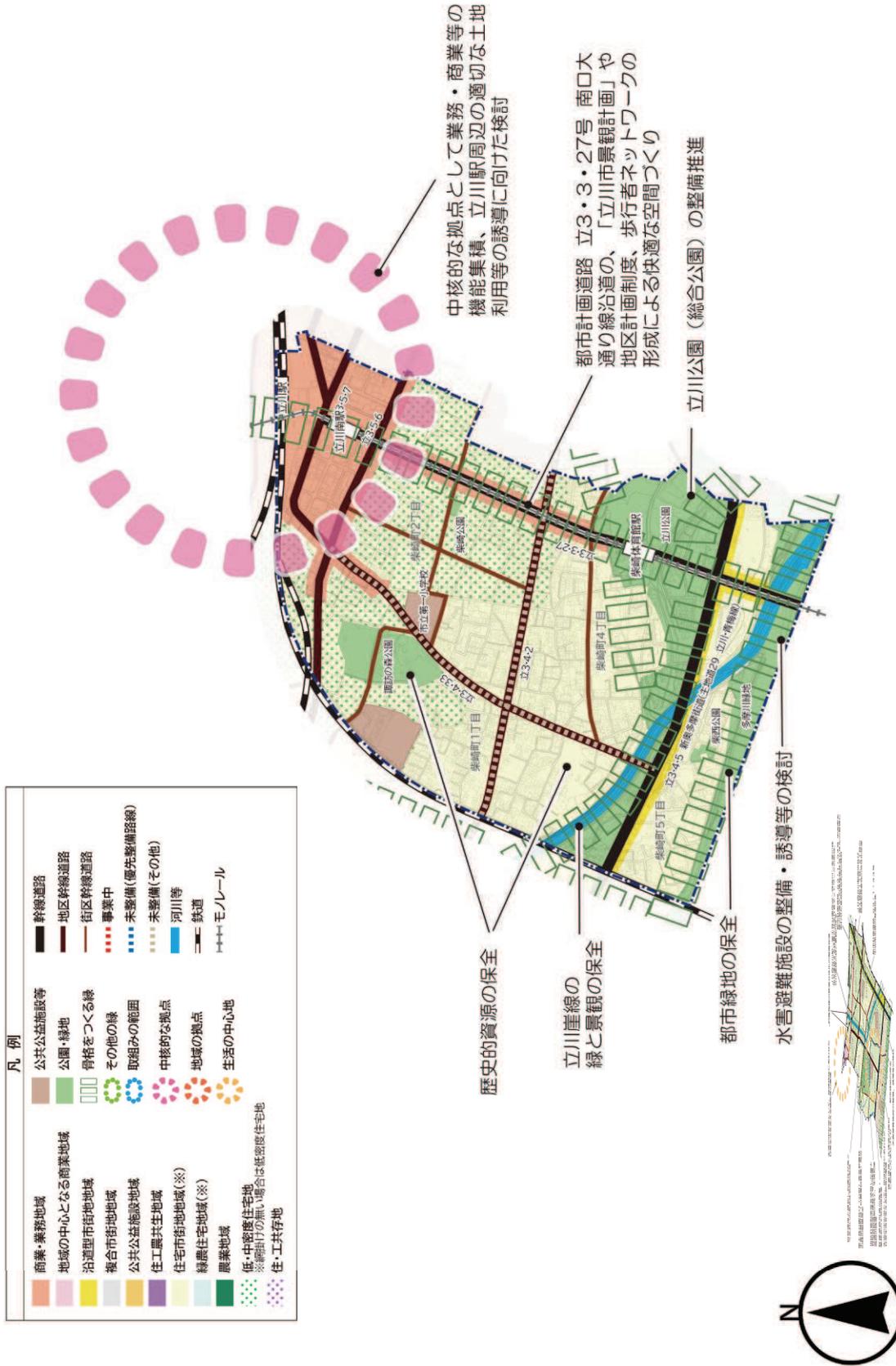
写真 柴崎分水



(3) 主要な取組

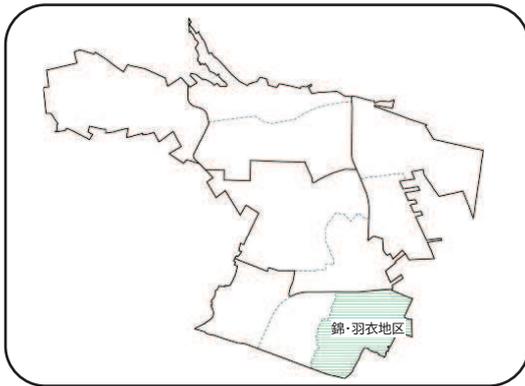
- ・ J R 立川駅周辺における適切な土地利用等の誘導に向けた検討
- ・ 街区幹線道路等の整備推進
- ・ 緑の拠点となる立川公園の整備推進
- ・ 立川崖線等の緑地の保全
- ・ 身近な公園の確保と質の向上
- ・ エリアマネジメントの推進

図 地区別構想図（柴崎地区）



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、うるおいの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、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、中核的な拠点にふさわしい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と関連道路整備により、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や崖線上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。

写真 医療の拠点



写真 立川公園（総合公園）



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

- ・ 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
- ・ 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
- ・ JR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
- ・ 立川公園陸上競技場の改修
- ・ エリアマネジメントの推進

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J R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。
- ・ J R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J R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。
- ・ J R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、JR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、自転車の走行環境整備や歩行空間の拡充に努めます。
- ・ 「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

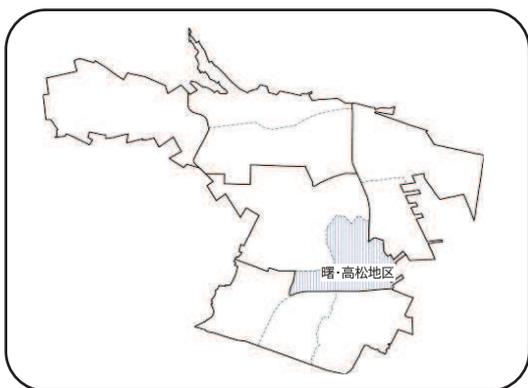
- ・ 立川駅周辺において、官民一体的な空間の創出と柔軟な活用を推進するなど多様な人々の交流を促す場づくりを進めていきます。

図 エリアマネジメントのイメージ



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、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。
- ・ J R 立川駅周辺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。
- ・ J R 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 J R 立川駅北口周辺



写真 アートの点在するファーレ立川



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、ゆとりと潤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立川駅北口東側地区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。
- ・ 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。

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。

⑥誰もが安心して暮らせるまちづくりを目指します

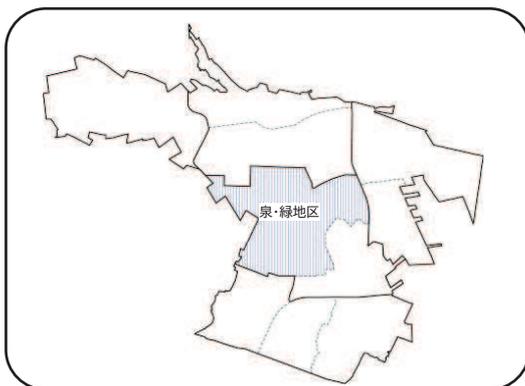
- ・ 公共施設等は、高齢者や障害者等の利用に対応し、段差の解消等のバリアフリー化を図ります。
- ・ 多様な移動手段の確保や自転車走行環境の整備、歩行空間の拡充等により、誰もが安全・快適に移動できる空間形成を図ります。
- ・ 幹線道路等の整備によって、緊急輸送道路の拡充や避難場所へのアクセス向上、地域での市街地火災の延焼を遮断するための空間の形成を進めるとともに、計画的な無電柱化により、防災機能の強化を図ります。

(3) 主要な取組

- ・ 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
- ・ 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

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に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。
- ・ 「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。
- ・ 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。
- ・ 「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。
- ・ 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。

写真 都市軸沿道の魅力ある
土地利用

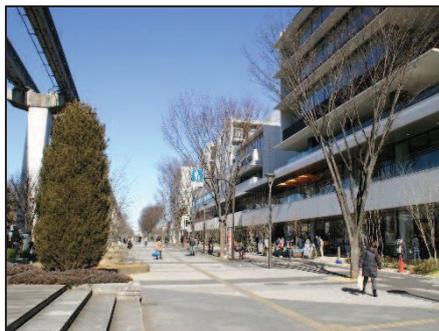


写真 広域的なレクリエーション拠点
である国営昭和記念公園



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。

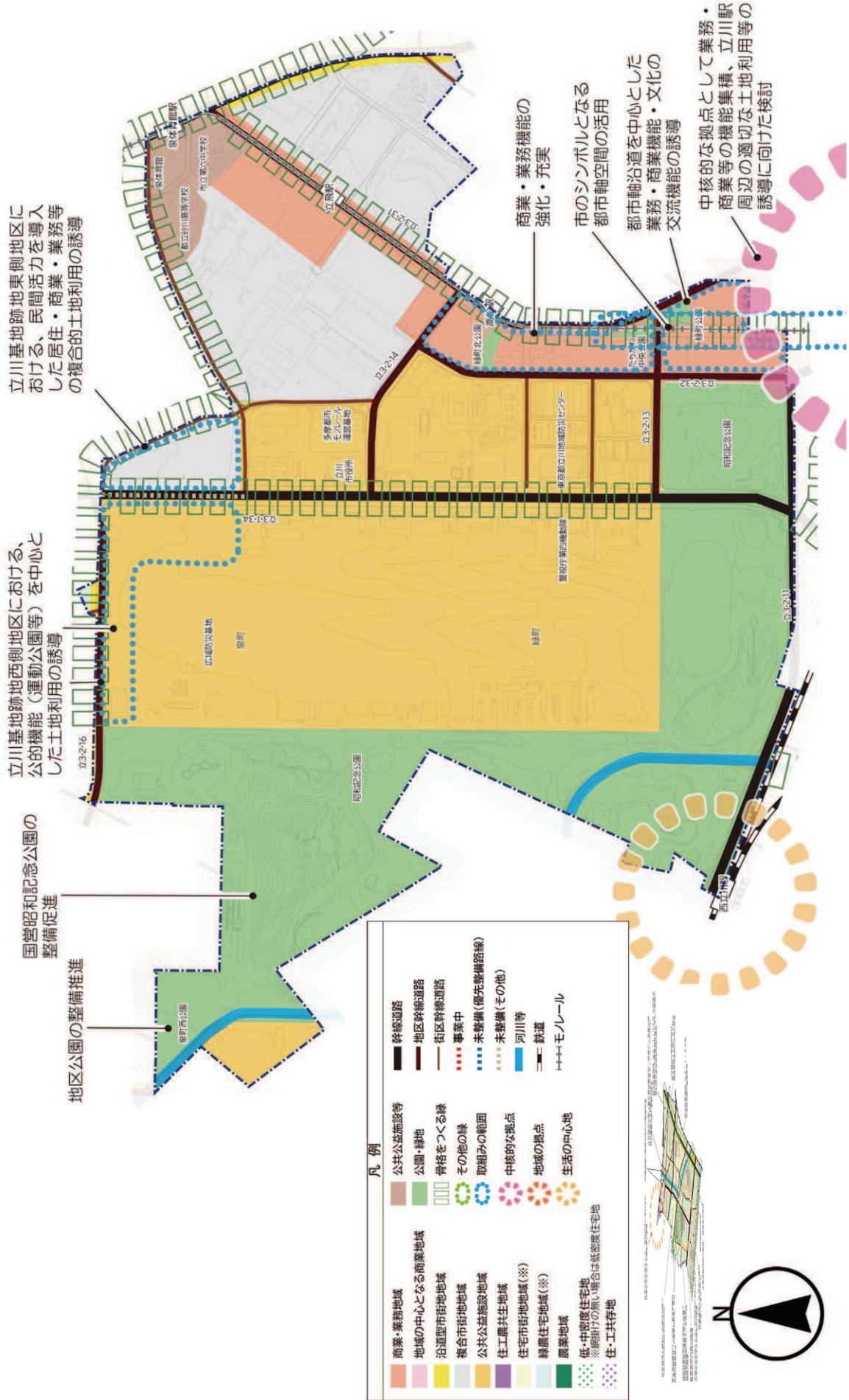
⑤誰もが安心して暮らせるまちづくりを目指します

- ・ 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

- ・ 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

図 地区別構想図（泉・緑地区）



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やけやき台団地・若葉町団地が位置し、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。
- ・ けやき台団地や若葉町団地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、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。

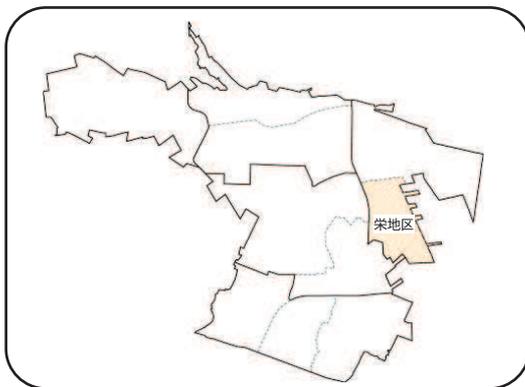
- ・ 自動車交通に過度に依存しない交通体系の実現のため、公共交通の利用促進を図るとともに、自転車の走行環境整備や歩行空間の拡充に努めます。

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。



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。

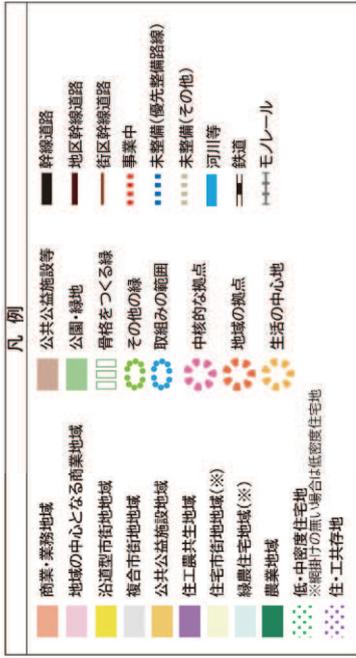
⑤利便性が高く暮らしやすいまちづくりを目指します

- ・ 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・活用

図 地区別構想図（栄地区）



計画的な住宅更新の誘導による
良好な住環境の保全

街区幹線道路や区画道路等の整備や
不燃化の推進による住環境改善

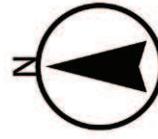
操業環境と住環境の
調和に配慮したまちづくり

栄緑地の緑豊かな歩行者
ネットワークの形成

栄町4丁目の路線型
商業地の活性化促進

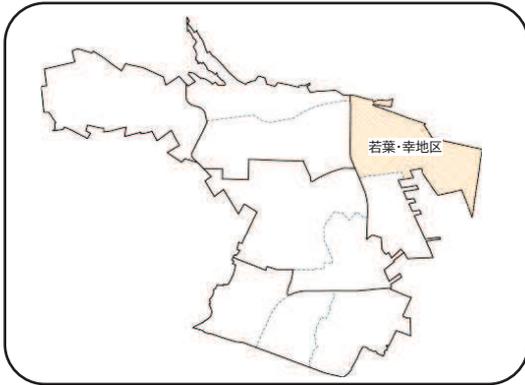
幹線道路沿道の
商業・業務系の
土地利用推進

都市計画道路 立3・3・30号
立川東大和線の整備促進



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てぎわいと魅力のある商業空間など、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。
- ・ 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。
- ・ 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、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

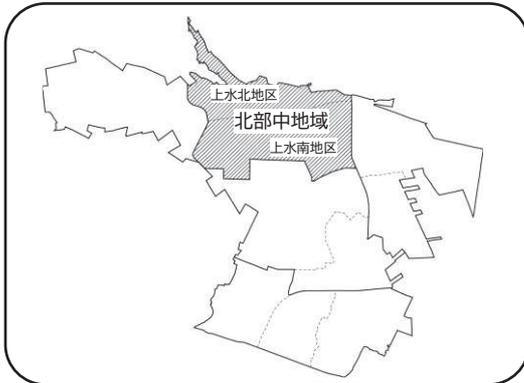
- ・ 幸町1丁目の住宅、事務所や工場等が混在している地区では、工場事業者等に向けて環境に関する助言等を積極的に行うとともに、必要に応じて指導を行い、操業環境と住環境の調和に配慮したまちづくりを進めます。
- ・ 交通事業者と連携して主要なバスネットワークの維持に取り組むとともに、地域住民の発意や機運に応じて、地域内の日常生活を支える移動手段について、地域住民・団体や事業者等との協働により検討を進めていきます。

(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
- ・ 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
- ・ 「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生活利便施設等の誘導
- ・ 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・活用

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

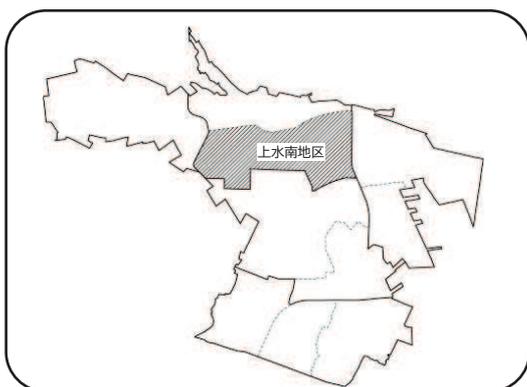
- ・ 住宅地においては、地域の交通を整序する街区幹線道路、区画道路の整備を図ります。
- ・ 「立川市地域公共交通計画（令和8（2026）年）」に基づき、持続可能な公共交通ネットワークの構築を図ります。
- ・ 自動車交通に過度に依存しない交通体系の実現のため、公共交通の利用促進を図るとともに、自転車の走行環境整備や歩行空間の拡充に努めます。

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てぎわいと魅力のある商業空間など、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。

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。

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



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

- ・ 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。
- ・ 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等を図ります。

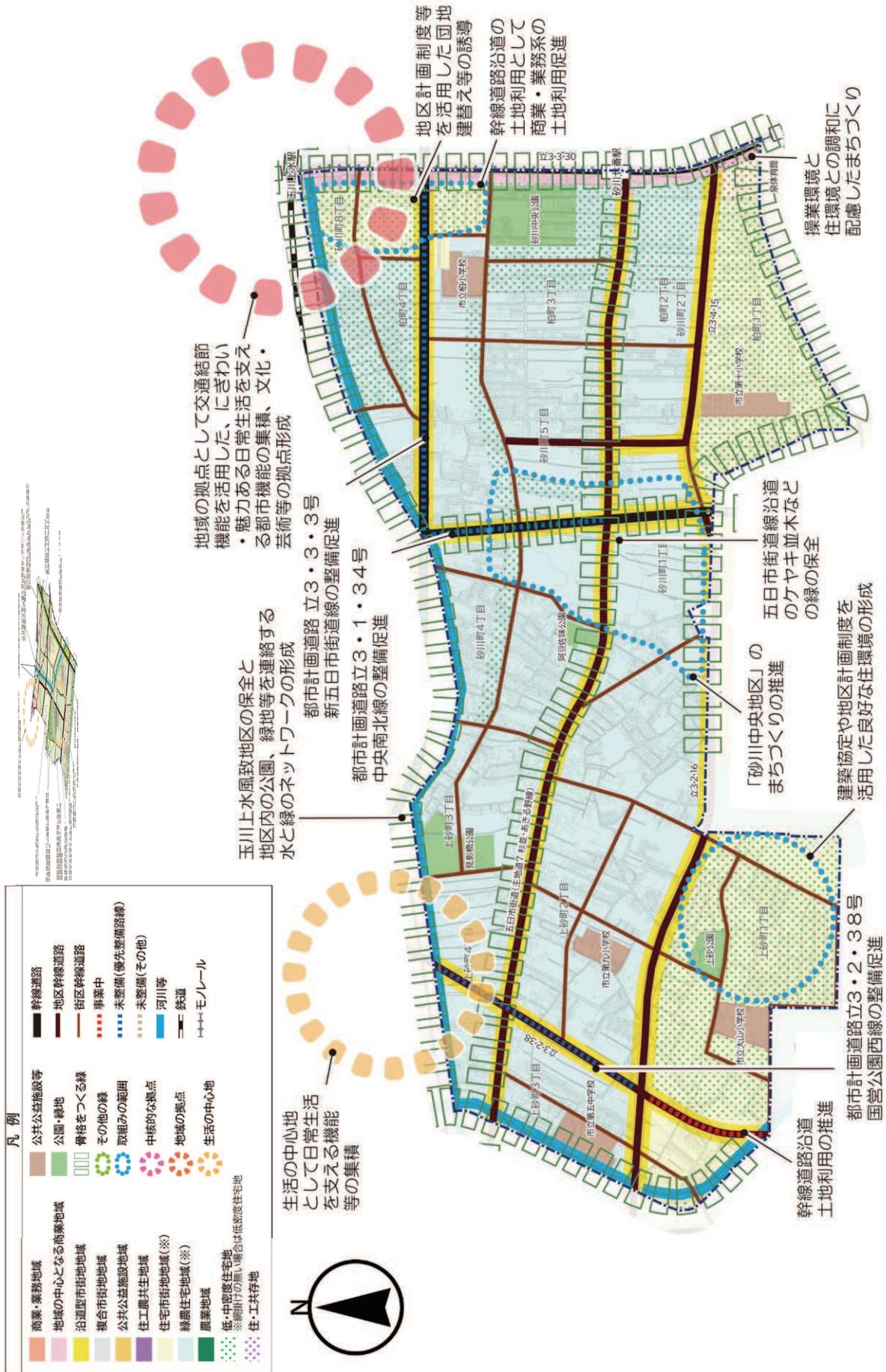
⑤多様な都市活動に対応できるまちづくりを目指します

- ・ 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

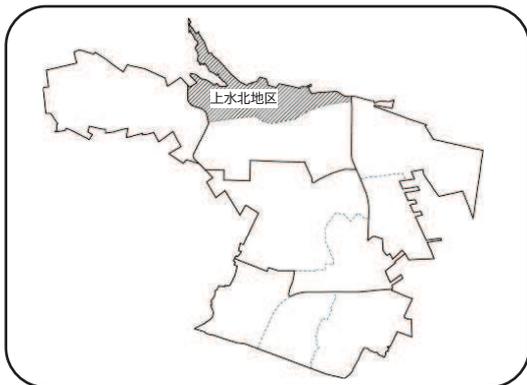
- ・ 柏町団地の建替えに合わせた地区計画等による生活利便施設等の誘導
- ・ 玉川上水駅周辺における地域の拠点の形成に向けたビジョンの検討
- ・ 「砂川中央地区」のまちづくりの推進
- ・ 都市計画道路 立3・1・34号 中央南北線の整備促進
- ・ 都市計画道路 立3・3・3号 新五日市街道線の整備促進
- ・ 都市計画道路 立3・2・38号 国営公園西線の整備促進
- ・ 街区幹線道路等の整備推進
- ・ 生産緑地の保全・活用
- ・ 身近な公園の確保と質の向上

図 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



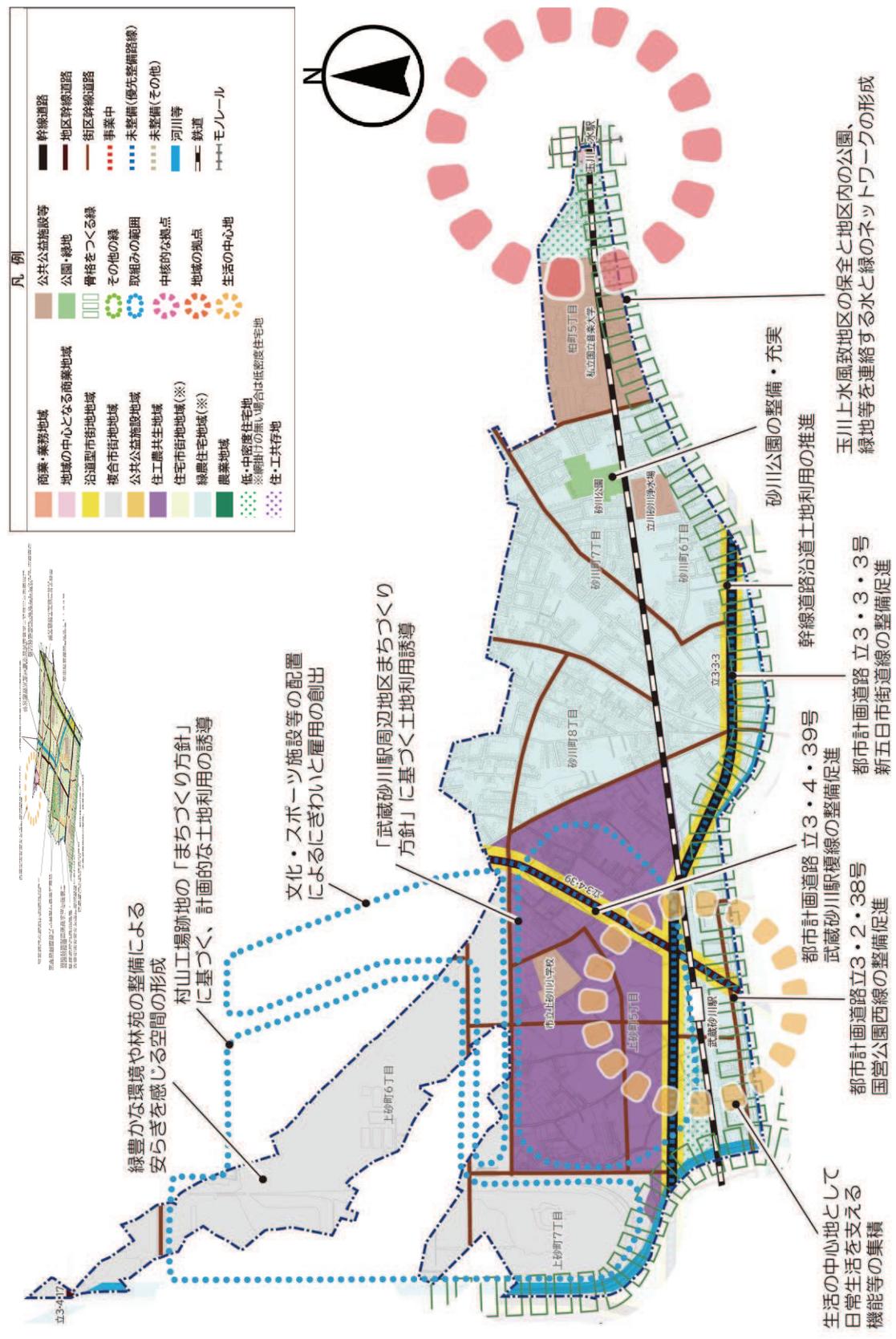
④基盤整備による安全で快適なまちづくりを目指します

- ・ 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。また、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。
- ・ 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・活用
- ・ 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枝線の整備推進

図 地区別構想図（上水北地区）



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。
- ・ 公共下水道の雨水管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。

写真 市街化調整区域内の農地



写真 西武立川駅周辺



③道路・交通環境の基本的考え方

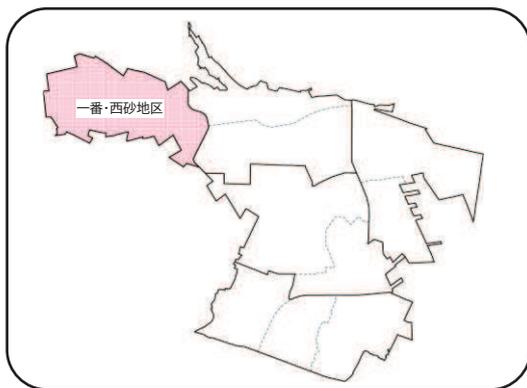
- ・ 住宅地においては、地域の交通を整序する街区幹線道路、区画道路の整備を図ります。
- ・ 自動車交通に過度に依存しない交通体系の実現のため、公共交通の利用促進を図るとともに、自転車の走行環境整備や歩行空間の拡充に努めます。
- ・ 「立川市地域公共交通計画（令和8（2026）年）」に基づき、持続可能な公共交通ネットワークの構築を図ります。

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。

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续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。

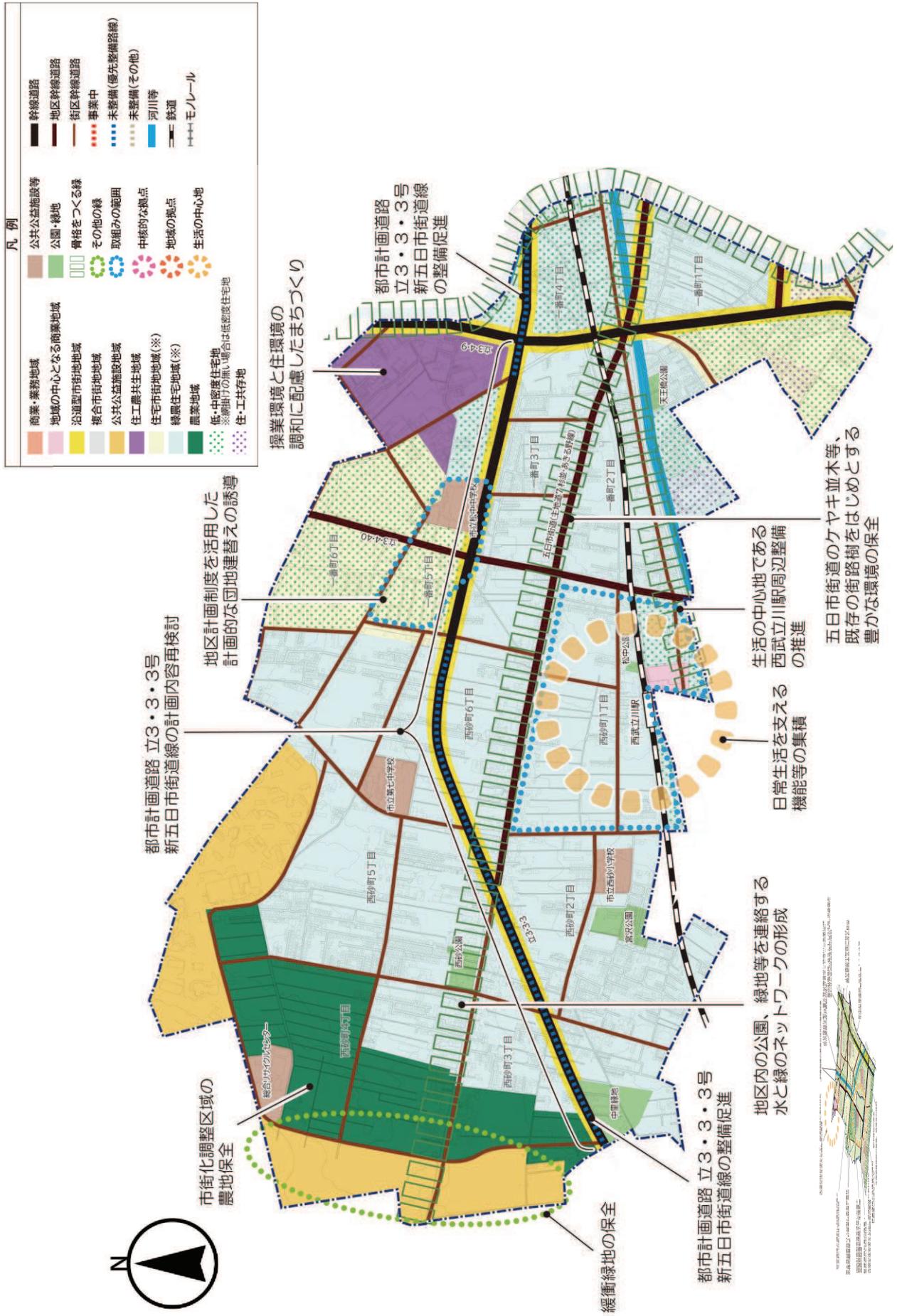
⑤多様な都市活動に対応できるまちづくりを目指します

- ・ 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・活用
- ・ 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枝線の整備推進

図 地区別構想図（一番・西砂地区）



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

- ・ J R立川駅周辺において、中核的な拠点にふさわしい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。
- ・ J R立川駅南口周辺等、土地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等により、にぎわいと活力のあるまちづくりを進めます。

②道路・交通の方針

- ・ J R立川駅周辺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。
- ・ J R中央線・青梅線に隣接する地区については、都市計画道路立3・1・34号中央南北線、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、快適な市街地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。
- ・ 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。

- ・ 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。
- ・ 「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。

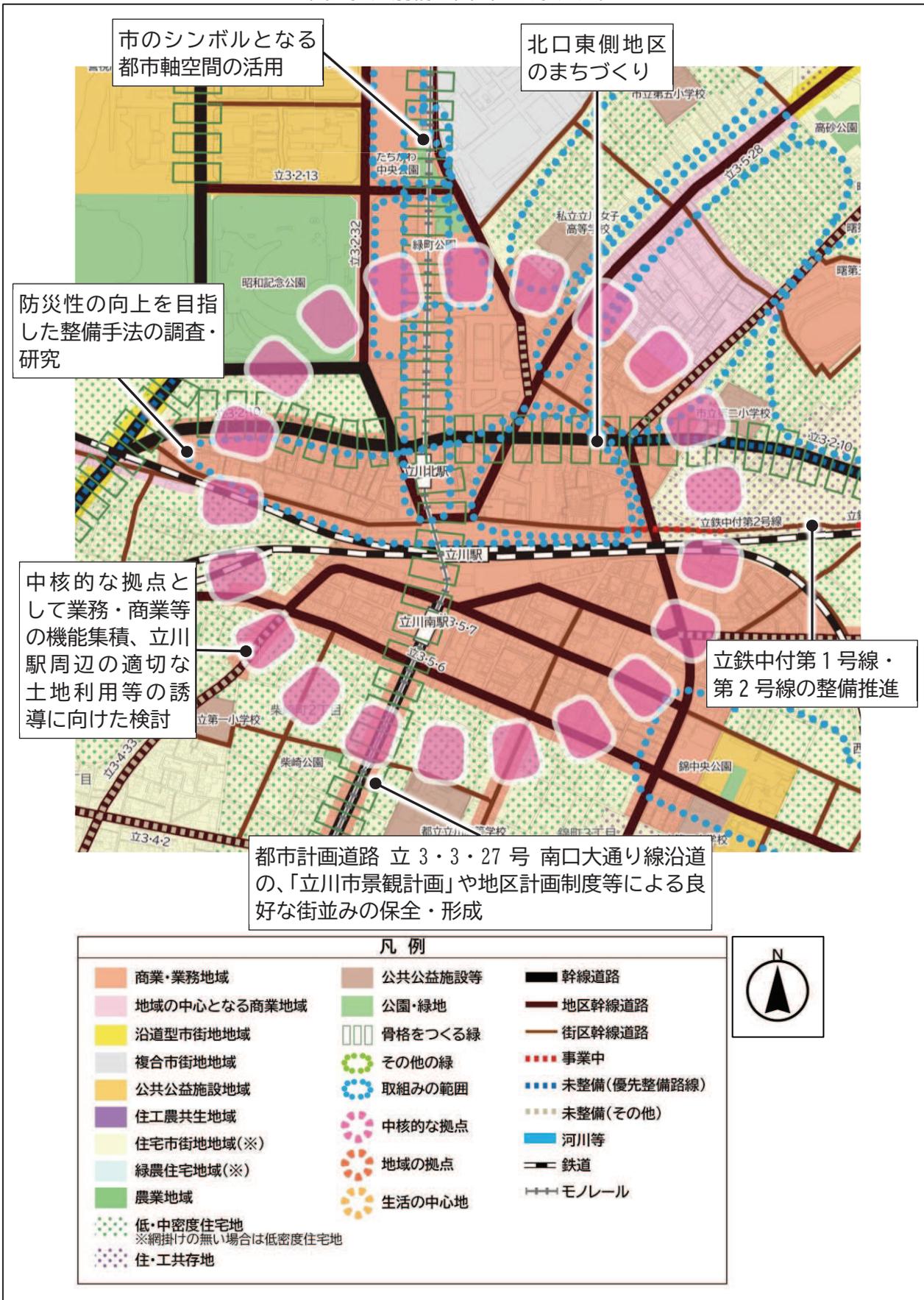
⑥にぎわい・活力の方針

- ・ まちづくり関係団体や民間事業者と連携したエリアマネジメントを推進し、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めます。
- ・ 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めます。
- ・ 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
- ・ 立川駅周辺の都市計画道路の整備推進
- ・ 街区幹線道路等の整備推進
- ・ 道路無電柱化の推進

図 拠点別構想図（立川駅周辺）



1章

2章

3章

4章

5章

6章

まちづくりの推進に向けて

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。
- ・ 都市計画道路 立3・3・3号 新五日市街道線沿道では、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。
- ・ 都市計画道路 立3・3・30号 立川東大和線沿道では、商業・業務系の土地利用により、地域の活性化を図ります。

②道路・交通の方針

- ・ 「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。
- ・ 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。
- ・ 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
- ・ 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

図 拠点別構想図（玉川上水駅周辺）



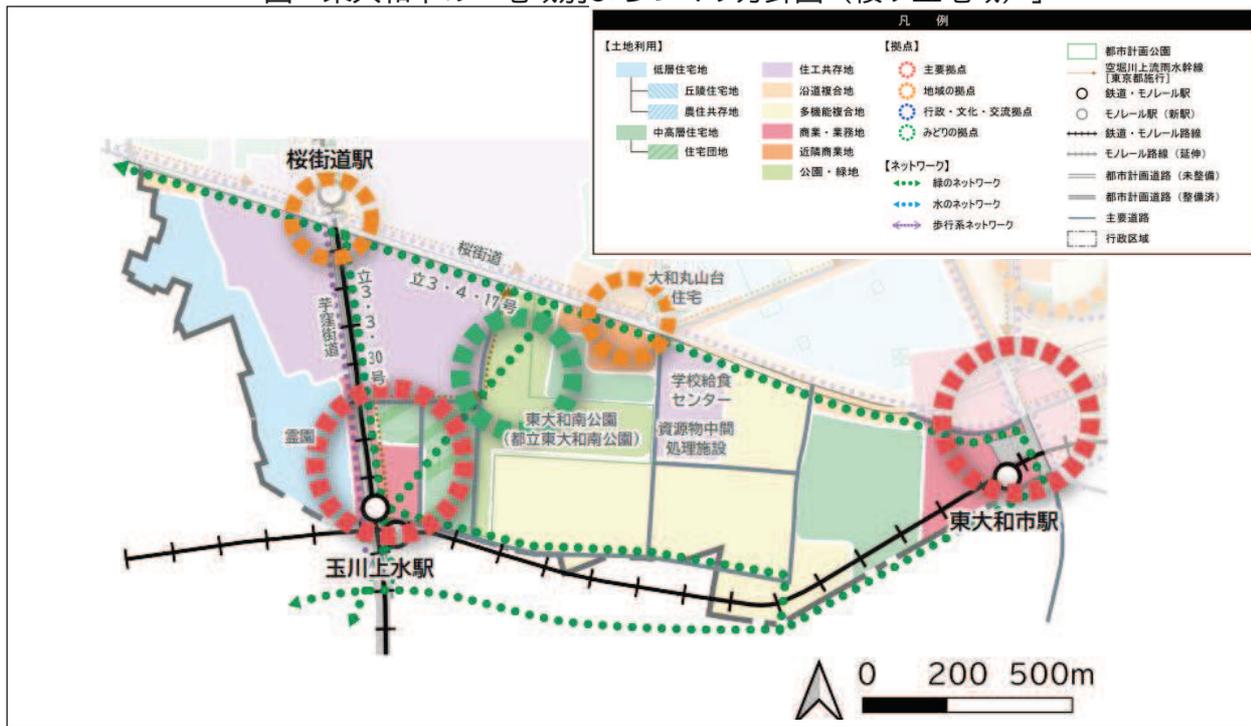
図 武蔵村山市の「まちづくりの方針図（東地域）」

出典：武蔵村山市第二次まちづくり基本方針



(都市計画マスタープラン) (令和5(2023)年)

図 東大和市の「地域別まちづくり方針図(桜ヶ丘地域)」



出典：東大和市都市マスタープラン(令和7(2025)年)

1章

2章

3章

4章

5章

6章

まちづくりの推進に向けて

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



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

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。

1章

2章

3章

4章

5章

6章

地域別・拠点別まちづくり方針

2. 市民・事業者・市が一体となったまちづくり

(1) 市民・事業者・市の適切な役割分担・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・市が以下の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・市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みます。

①市民の役割

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。

- ・ 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
- ・ 自治会等を通じて地域課題の共有・解決に取り組む
- ・ 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
- ・ 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

②事業者の役割

事業者は、都市活動の担い手として、次の役割を果たすものとします。

- ・ 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
- ・ 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
- ・ 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
- ・ 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

③市の役割

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。

- ・ 個別部門計画と連携した総合的なまちづくりの推進
- ・ 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
- ・ 制度的な支援、支援体制の整備
- ・ 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
- ・ 持続可能な都市づくりへの継続的な取組

(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・市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、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。このため、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。

1章

2章

3章

4章

5章

6章

地域別・拠点別まちづくり方針



参考



1. 用語解説

あ行

用語	解説
アクセス	アクセス (Access) 接近、近づく道 (方法)、通路。
雨庭	地上に降った雨水を下水道に直接放流することなく一時的に貯留し、ゆっくりと地中に浸透させる構造を持った植栽空間。
一団地の住宅施設	都市計画法に基づく都市施設の一つで、一団の土地における 50 戸以上の集合住宅及びこれらに附帯する通路等の施設のこと。
インセンティブ	行動や投資を促す経済的動機やしぐみ。
運動公園	都市規模に応じ 1 箇所当たり面積 15~75ha を標準として配置する、都市住民全般の主として運動の用に供することを目的とする公園。
エリアマネジメント	地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、市民、商店街、事業者等による主体的な取組のこと。
延焼遮断帯	市街地火災の延焼を阻止する帯状の不燃空間であり、道路、河川、鉄道、公園等の都市施設及びこれらと近接する不燃化された建築物により構築されるものをいう。
オープンスペース	公園・広場・河川・農地など、建物によって覆われていない土地、あるいは敷地内の空地の総称。
温室効果ガス	地表から放射された赤外線の一部を吸収することにより温室効果をもたらす気体の総称。温室効果ガスには、二酸化炭素、メタン、一酸化二窒素等がある。

か行

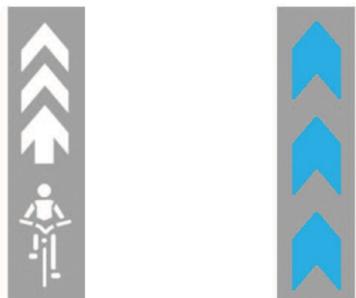
用語	解説
カーボンニュートラル	温室効果ガス排出と吸収を均衡させ実質ゼロを目指す取組。
街区公園	誘致距離 250m の範囲内で 1 箇所当たり面積 0.25ha を標準として配置する、主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園。
緩衝帯	衝撃や騒音を緩和する緑地帯。
環状メガロポリス構造	東京都が「東京構想 2000 (平成 12 年)」で示した東京圏の骨格的な都市構造のこと。東京圏の交通ネットワーク、とりわけ国際的な交通アクセスに不可欠な空港・港湾や感情方向の広域交通基盤を強化して、圏域の活発な交流を実現するとともに、業務、居住、産業、物流、防災、文化など多様な機能を地域や拠点が分担し、広域連携により東京圏全域の一体的な機能発揮を図る都市構造である。
涵養	雨や川の水等が地下に浸透して帯水層に流れ込むこと。

用語	解説
帰宅困難者	大規模な地震その他の災害が発生したことに伴い、公共交通機関が運行を停止し、当分の間復旧の見通しが無い場合において、事業所、学校等に通勤し、通学し、又は買物その他の理由により来店し、若しくは来所する者等で徒歩により容易に帰宅することが困難なものをいう。
行政評価	行政活動の成果や効率を評価する手法。一般的には、政策、施策、事務事業を客観的に評価し、その結果を基に改善策を検討・実施する。
共同化（建物の共同化）	地権者の異なる複数の敷地を統合して1つの建築物を建築すること。
業務核都市	首都圏における東京都区部への一極集中を是正し、東京都区部以外の地域の都市を活性化させるために、業務機能などの集積を促す都市のこと。東京都区部以外の地域で、周辺地域の中心となる都市を、重点的に育成・整備することで、バランスの取れた地域構造を目指す。
居住地区	一定のまとまりのある住宅地の集まり。
緊急輸送道路	震災時の緊急輸送や応急活動を担う防災拠点等を結ぶ輸送ネットワークとして、道路管理者が指定する道路。
近隣公園	誘致距離 500m の範囲内で1箇所当たり面積 2 ha を標準として配置する、主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園。
区画道路	街区を構成し、街区を区切る道路で宅地への出入り等に用いられる、日常生活に密着した道路のこと。
グリーンインフラ	自然環境が有する機能を社会における様々な課題解決に活用しようとする考え方。都市部のヒートアイランド現象緩和のための屋上緑化や、豪雨時の浸水被害軽減に役立つ雨庭、土砂災害を防ぐ森林整備などが挙げられる。
グリッド くるりんバス	グリッド (Grid) 格子、格子枠、碁盤目状のもの。 交通空白地域・不便地域の解消等を図るため、市町村等が主体的に計画し、運行するコミュニティバス（市民バス）のこと。「くるりんバス」は立川市におけるバスの名称。
グローバル化	国際的な交流や経済活動の進展。
景観アドバイザー制度	景観に関する専門的な知識を有する景観アドバイザーにより、景観計画区域内で行われる事業に対して、協議や相談などにより景観計画の主旨を十分に反映させるための助言や住民主体の景観づくりに対するアドバイスを行うための制度。
景観行政団体	景観法に基づき、景観行政を行う権限を持つ自治体。計画策定や許可・指導を担う。
景観地区	都市計画法に基づく地域地区の1つで、建築物の形態意匠の制限を定め、地域の特性等に応じて、建築物の高さの最高限度または最低限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限を定める地区。

用語	解説
建築協定	住宅地としての環境や、商店街としての利便を高度に維持増進するなど建築物の利用を増進し、土地の環境を改善するために、土地所有者等がその全員の合意によって建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠等に関して定めた協定。
広域防災基地	市町村もしくは都道府県といった行政界の枠組みを超える広域的な防災活動を支える場所のこと。
広域防災拠点	災害時に広域的防災活動の拠点となる施設や場所。物資集積や指揮機能を持つ。
交通結節点（交通拠点）	異なる交通手段や複数の路線を相互に連絡する乗り換え・乗り継ぎ施設（鉄道駅、バスターミナル）等のこと。自由通路や駅前広場などの施設も含む。
交通ネットワーク	市民の日常・社会生活の移動を確保し、活発な地域間交流や物流を実現する、地域の骨格となる社会基盤のこと。拠点等を中心とした道路、鉄道、モノレール、バス等の結びつきにより形成される。
58 街区	多摩都市モノレールの立川南駅直近に位置する立川駅南口土地区画整理事業の換地で、平成 14 年まで路線バスのターミナルとして使用されていた街区。
コミュニティ	人々が共同体意識を持って共同生活を営む一定の地域、およびその人々の集団。地域社会。

さ行

用語	解説
災害外力	自然現象がもたらす、災害の原因となる力のこと。例えば、地震、台風、洪水、大雨、強風、高潮、雪害などが挙げられる。
災害ハザードエリア 再生可能エネルギー	災害時に危険度が高い区域。洪水や土砂災害等のリスクを持つ。一度利用しても比較的短期間に再生が可能であり、資源が枯渇しないエネルギーのこと。太陽光や太陽熱、水力、風力、バイオマス、地熱等のエネルギーが該当する。
サイバー空間	インターネット上の仮想空間。情報共有や取引が行われる。
サステナブルな都市	環境・社会・経済の側面を考慮し、強靱で、将来世代のニーズも満たせるように持続可能な都市のこと（サステナブルシティ）。
シェアサイクル	利用登録をして他の人たちと共用で自転車を利用できるサービス。各所に設置されたステーション（専用の駐輪場）であれば、任意に自転車を借りたり返したりできる。
市街化区域	都市計画法による都市計画区域のうちのひとつ。既に現在市街地を形成している、もしくは線引きをされてから 10 年の間に市街化を図るべきと判断された区域。用途地域が定められ、土地利用について細かく規制されている。
市街化調整区域	都市計画法による都市計画区域のひとつで、市街化を抑制すべき区域。原則として新たな建築は制限される。

用語	解説
市街地再開発事業	都市再開発法に基づき、市街地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物及び建築敷地の整備とあわせて公共施設の整備を行う事業。
自助・共助・公助	災害時や地域社会における支え合いの基本的な考え方。それぞれ、「自助」は個人や家族が自ら行う備えや対応、「共助」は地域や近隣住民同士で助け合うこと、「公助」は行政や公的機関による支援を指す。
事前復興	大規模な自然災害が発生することを想定し、被災後の復興を見据えたまちづくりを、事前に計画・準備しておく取り組みのこと。
事前防災	災害が発生する前に、被害を最小限に抑えるための対策を講じること。
持続可能な都市市庁舎北側地域	※「サステナブルな都市」参照 市役所北側に位置する、「砂川中央地区」「立川基地跡地東側地区」「立川基地跡地西側地区」の3地区からなる地域。これまで、「新庁舎周辺地域」と称していたエリア。
自転車ナビマーク・自転車ナビライン	自転車が行きやすい部分と進行すべき方向を明示するもの。
	
市民緑地認定制度	民間主体が、企業が所有する土地、個人所有地、空き地等民有地を、地域住民の利用に供する緑地として提供し、公園と同等の空間を創出する制度。
住区基幹公園	住民の日常の利用に供する比較的小規模な公園の分類のこと。規模の小さいものから街区公園、近隣公園及び地区公園がある。
主要なバス路線	近隣都市間の移動や生活中心地への移動を支え、鉄道やモノレールへの接続を担う、市民の暮らしを支えるバス交通のこと。
集約型の地域構造	人口減少社会においては、生活を支える様々な都市機能や居住機能を地域特性に応じて拠点に再編・集約していく集約型の地域構造への転換のこと
消防水利	火災が発生した際の消火用水など消防が使用する水の供給施設のこと。国が定める「消防水利の基準」に基づき計画的に整備を行っている。主な消防水利には、消火栓と防火水槽がある。
将来ビジョン	将来の地域や都市の望ましい姿や構想、方向性を示すもの。計画立案の指針となる。
人工知能（AI）スプロール	人間の知的活動を模倣するコンピュータ技術。学習や推論を行う。市街地が無計画に拡大し、虫食い状の無秩序な市街地を形成すること。

用語	解説
スマートシティ	ICT（情報通信技術）やAIなどの先端技術を活用して都市の様々な課題を解決し、都市機能を高度化する都市構想。
生産緑地	市街化区域内の農地について、その緑地機能を評価し、将来にわたる計画的なまちづくりを推進する観点から都市計画に定める地域地区。
生物多様性	地球上に存在する多種多様な生きもの（生態系、種、遺伝子レベル）の多様性のこと。環境保全の指標とされる。
総合公園	都市規模に応じ1箇所当たり面積10～50haを標準として配置する、都市住民全般の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園。
線引き都市計画区域	都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に分ける制度を線引きと言い、無秩序な市街化を防ぎ、計画的なまちづくりを進める目的があり、区域区分とも言う。
ゾーニング	同じ性格のまとまりごとにゾーン（Zone）に区域を分ける、区分すること。

た行

用語	解説
第一種低層住居専用地域	低層住宅の良好な住環境を保護する地域。建築物の高さや用途を制限し住環境を維持する用途地域。
体験型農園	農園主が農業経営の一環として開設しており、農園主の技術指導を受けながら、種まきから収穫までの作業を行う農園のこと。作付計画や、種・苗、農具などの用意は農園主が行うので、初心者でも安心して農作業を体験できる。立川市では、令和8年4月現在、5つの体験型農園がある。
耐震基準	昭和56年6月1日に導入された耐震基準。新耐震基準では最低限順守すべき基準として、建築物の耐用年数中に何度か遭遇するような中規模の地震に対して構造体を無害にとどめ、極めてまれに遭遇する様な大地震に対しては人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目的としている。
対流促進型国土	都市と地方の間で人・モノ・情報・資金が双方向かつ活発に流れる国土構造を目指す考え方。大都市圏の機能を地方へ分散しつつ、地方の資源や魅力を都市に還流させ、全国的な経済活性化と地域間格差の縮小を図る。
立川崖線	古代多摩川が南へ流れを変える過程で武蔵野台地を削ってできた河岸段丘。湧水が豊富で、自然や野鳥の生息空間として貴重。立川市では高さ約15m、全体として約40kmの長さがある。
立川基地跡地富士見町地域	平成31年（2019年）4月に改定した立川飛行場跡地（留保地）等に係る土地利用計画において定めている地域で、立川基地跡地の一部。有効活用を図るためには、基盤整備とともに市街化調整区域から市街化区域への編入が必要な地域。

用語	解説
立川市農地バンク制度	立川市の農業委員会が運営する農地バンク制度。農地の貸借を仲介し有効活用と担い手確保を図る。
立鉄中付第1号線	JR 中央本線三鷹駅立川駅間連続立体交差事業にあわせ側道として整備する道路。
立鉄中付第2号線	JR 中央本線三鷹駅立川駅間連続立体交差事業にあわせ側道として整備する道路。
多摩のオンリーワン	平成16年6月に策定した「都市軸沿道地域まちづくり誘導指針」に位置づけた都市軸のにぎわいの中心となるメイン施設（多摩のオンリーワンといえる文化・交流施設）。
多摩部19都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	都市計画法第6条の2に基づき、東京都が広域の見地から都市計画の基本的な方針を定めたもの。東京は、土地利用や道路ネットワーク、景観などが行政区域・都市計画区域を越えて形成されているため、広域的な調整を行い、一体的な都市づくりを推進することが必要であることから、同方針では、市町間における連携や調整・補完機能を果たすため、多摩部の19都市計画区域について一体の方針として策定し、複数の都市計画区域にわたる広域的・共通的事項が示された。
たまりバー50キロ	多摩川河川敷等を利用して、羽村市から大田区までの約50kmにわたり、ウォーキング、ランニング、散策等が連続して楽しめるコース。
単独処理区	都道府県が管理する流域下水道と異なり、市町村が単独で設置した終末処理場で下水を処理する区域。
地域公共交通計画	利用者の減少や深刻な運転手不足などを背景に路線バスの減便が大きく進む中、持続可能な公共交通ネットワークを構築することを目的とする計画のこと。
地域地区制度	土地を利用目的によって類別し、建築物等について必要な制限を課すことで、土地の合理的な利用を図る制度。
地域冷暖房区域	一定地域内の建物群に熱供給設備（地域冷暖房プラント）から、冷水・温水・蒸気などの熱媒を地域導管を通して供給し、冷房・暖房・給湯などを行うシステムである「地域冷暖房」を導入している区域。東京都の「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に基づき、東京都が指定したもの。立川市では、ファール地区が指定されている。
地区計画	建築物の建築形態、公共施設等の配置等から、それぞれの地区の特性にふさわしい良好な環境を整備、保全するために定められる計画。都市全体の観点から適用される地域地区制度と個別の建築物の規制を行う建築確認制度の中間領域をカバーする地区レベルのきめ細かな計画制度として位置づけられるもの。
地区公園	誘致距離1kmの範囲内で1箇所当たり面積4haを標準として配置する、主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とする公園。
駐車場整備地区	都市計画法に基づく地域地区の1つで、自動車交通が著しく輻輳する地区で、道路の効用を保持し円滑な道路交通を確保するための駐車場の計画的整備を促進するための地区。

用語	解説
低・中密度住宅地	戸建て住宅と低層の集合住宅を中心とした住宅地。人口密度はグロス（周辺の道路面積等も含めた面積）で 150 人/ha～300 人/ha 程度。
低未利用地	空き地や資材置き場のような使われていない、もしくは使い方が不十分な土地のこと。
低炭素まちづくり計画	都市における二酸化炭素排出量を削減し、都市の低炭素化を促進するための計画。
東京における都市計画道路の整備方針	都市計画道路を計画的、効率的に整備するため、優先的に整備すべき路線等を東京都・特別区・26 市 2 町の連携・協働により策定した計画。
統合型 GIS	GIS (Geographic Information System) の略で、地理空間情報に関する様々なデータを加工・管理するシステムのこと。統合型 GIS とは地方自治体において、複数の部署で利用する地図データを共有できるように整備・管理するシステムのこと。
特定生産緑地	生産緑地地区の指定から 30 年が経過する日までに市町村が指定する制度で、保全を確実に行うことが良好な都市環境の形成を図る上で特に有効であると認められる生産緑地について、都市農地の継続的な保全を担保する制度。
特別用途地区	用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区。
都市基幹公園	都市住民全般の利用を対象とする比較的大規模な公園の分類のこと。総合公園、運動公園がある。
都市計画公園・緑地の整備方針	都市計画公園・緑地の計画的・効率的な整備を目的として、東京都と区市町村が策定した方針（令和 2 年 7 月改定）。
都市計画道路	都市計画に基づき整備される主要道路。交通ネットワーク基盤を形成。
都市公園	都市公園法に基づき、国が設置する国営公園と地方公共団体が設置する都市公園（街区公園、近隣公園、地区公園、総合公園、運動公園、緑道等）のこと。
都市軸	立川都市計画道路 8・1・1 号都市軸線の略称で、多摩都市モノレールに沿って整備された自転車歩行者道（愛称：サンサンロード）。
都市軸沿道地域	本市が平成 16（2004）年 6 月に策定した「都市軸沿道地域まちづくり誘導指針」において位置づけた区域。策定当時、立川基地跡地関連地区の立川都市計画道路 3・2・14 号北通り線以南の内、施設立地計画が定まっていなかった国有地を中心とした地域。
都市施設	都市計画法第 11 条第 1 項各号に掲げる施設のこと。主な都市施設には、都市計画道路や都市計画公園等がある。
都市のコンパクト化	都市機能を拠点に集約し効率的なまちづくりを進める手法。
都市緑地	都市の自然的環境の保全や改善、都市景観の向上を図るために設けられる緑地。

用語	解説
土地区画整理事業	土地区画整理法に基づき、都市計画区域内の土地について、公共施

設の整備改善及び宅地の利用増進を図るために行われる事業。

な行

用語

解説

西国立駅西地区

市の南東部に位置し、市の公共施設や病院が立地するとともに、国の施設の移転等により、土地利用転換が進みつつある地区。これまで「旧庁舎周辺地域」と称してきたエリア。JR 南武線連続立体交差化計画の進捗に合わせ、西国立駅前の交通広場の整備や西国立駅西地区地区計画の変更を予定している地区。

農の風景育成地区

東京都が平成 23 年に創設した制度で、農地や屋敷林などが比較的まともに残る地区を指定し、散在する農地を一体の都市計画公園等として計画決定するなど都市計画制度を積極的に活用することで地域のまちづくりと連携しながら農のある風景を保全、育成してする地区。

は行

用語

解説

パーソントリップ調査

「どのような人が」「どのような目的で」「どのような時間帯に」「どこからどこへ」「どのような交通手段で」移動したのかを調査するもの。

バリアフリー

バリア(障壁)をフリー(解消)にすることで、高齢者・障害者など障害を持つ人々が生活しやすい環境を整備しようとする考えのこと。バリアには、段差などの具体的な障壁だけではなく、制度や差別意識など幅広い概念を含む。

ビッグデータ

大量かつ多様なデータを収集・解析し価値を創出する概念。

風致地区

都市計画法に基づく地域地区の1つ。都市における風致を維持するために定められる。「都市の風致」とは、都市において水や緑などの自然的な要素に富んだ土地における良好な自然的景観のこと。

附置義務駐車場

一定規模以上の建築物に施設設置を義務付けられた駐車場。

複々線化

既設線路の横に並行して路線の増設する方法や既設線路の真下に線路を新設する方法など、鉄道路線の輸送力の大幅な増強、ラッシュ時の混雑を緩和するための鉄道整備事業。

分流区域

下水道の排水方式において、汚水と雨水を分けて処理する区域。河川の水質保全と処理効率向上を図る。

防火規制区域

市街地における火災の拡大を防止するために建物の構造や仕様を規制する区域のこと。都市計画法による「防火地域、準防火地域」や東京都が定める「新たな防火規制区域」がある。

歩行者デッキ

歩行者のための高架の通路(ペDESTリアンデッキ)。歩行者と自動車の動線を分離することにより、歩行者の安全と自動車交通の効率化を図るもので、歩車分離の方法の一種。

ま行

用語

解説

マンション防災	マンションに住む人々が、地震や台風などの災害時に被害を最小限に抑えるための対策を講じること。
「未来の東京」戦略ビジョン	2050年代に目指す東京の姿「ビジョン」を実現するため、2035年に向けて取り組む政策を取りまとめた、都政の新たな羅針盤。
まちづくり方針	日産自動車村山工場跡地利用協議会（五者協議会）によって、村山工場跡地の今後のまちづくりの指針としてまとめられたもの。五者とは日産自動車、宗教法人真如苑、東京都、武蔵村山市、立川市のこと。
無電柱化	電柱や電線を地中化する取組み。景観向上や防災性向上を目的とする。
モビリティハブ	鉄道・バス・シェアサイクル・電動キックボード・カーシェアなどの複数の交通手段が集約されて効率的に乗り換えができる結節点となる施設や場所のこと

や行

用語	解説
屋敷林	家の建っている敷地内の林。防風や防雪の目的で設置。
ユニバーサルデザイン	年齢、国籍、障害の有無などにかかわらず、多くの人が利用しやすいようにデザインする考え方。ユニバーサルデザインはバリアフリーを包含し、発展させた考え方。

ら行

用語	解説
ライフサイクルコスト	初期の整備に必要となる費用だけでなく、その後の維持管理（点検・補修・補強）等に必要となる費用まで考慮して評価する考え方。
立地適正化計画	人口減少や高齢化が進む中で、都市の持続可能性を高めるために、居住機能や都市機能（医療・福祉・商業など）を効率的に配置し、公共交通と連携させ、コンパクトで持続可能な都市構造を目指す計画のこと。
流域治水	河川の流域全体で、国、都道府県、市町村、企業、住民など、あらゆる関係者が協力して水害対策を行う考え方。
緑地保全地域	「東京における自然の保護と回復に関する条例」に基づく保全地域の1つで、樹林地、水辺地等が単独で、又は一体となって自然を形成している市街地近郊の地域で、その良好な自然を保護することが必要な土地の区域について定められる。
緑化重点地区	都市緑地法に基づき、市区町村が緑の基本計画で定めた「緑化地域」以外の区域で、重点的に緑化を推進すべき地区。

用語	解説
連続立体交差化	鉄道を一定区間連続して、高架化または地下化し、道路と立体交差化することで、多数の踏切を除却する計画。連続立体交差化により、地域の課題となっている、交通渋滞や踏切事故が解消される。さらに、鉄道による地域分断が解消され、まちづくりが進められることで、沿線地域の活性化が図られる。

A～Z

用語	解説
IoT	Internet of Things の略。モノがインターネットにつながり情報交換するしくみ。
ZEH	Net Zero Energy House の略称であり、住宅の断熱性・省エネ性能を上げるとともに、太陽光発電などでエネルギーを創ることにより、消費エネルギーの収支がプラスマイナス「ゼロ」となる住宅のこと。
ZEB	Net Zero Energy Building の略。快適な室内環境を維持しながら、建物で消費する年間の一次エネルギー消費量を正味でゼロにすることを目指した建物のこと。
Park-PFI	平成 29 年（2017 年）6 月の都市公園法の改正により創設された「公募設置管理制度」のこと。民間事業者の資金とノウハウを活用して都市公園を整備・運営する制度。公園内にカフェや売店等の収益施設を設置し、得られた収益を公園の整備や維持管理費に充てることにより、財政負担軽減や公園の魅力向上が期待できる。
PFI	Private Finance Initiative の略。民間資金・経営能力・技術力を活用した公共事業手法。
PPP	Public Private Partnership の略。官民連携で事業を進める手法。
ha	ヘクタール。1ha=10,000 m ² 。
MaaS	Mobility as a Service の略で、地域住民や旅行者一人一人のトリップ単位での移動ニーズに対応して、複数の公共交通やそれ以外の移動サービスを最適に組み合わせて検索・予約・決済等を一括で行うサービス。
MICE	Meeting（会議・研修）、Incentive travel（報奨・研修旅行）、Convention（国際会議）、Exhibition/Event（展示会・イベント）の頭文字を組み合わせた造語。会議・展示会などのイベント産業を指す。

2. 策定経過

令和5(2023)年

日程	内容
令和5年3月 ～5月	来街者意向調査（JR立川駅前8日間実施）
令和5年4月	まちづくり検討部会：策定の考え方・進め方について
令和5年6月	第5次長期総合計画策定ワークショップ（全6回）
令和5年7月	有識者ヒアリング：東京都立大学 饗庭伸 教授
令和5年7月	有識者ヒアリング：東洋大学 岡村敏之 教授
令和5年9月	都市計画審議会：策定の考え方・進め方について報告

令和6(2024)年

日程	内容
令和6年4月	市政に関するアンケート調査
令和6年7月	まちづくり検討部会：1章～3章の改定のポイントについて
令和6年8月	まちづくり検討部会：1章～3章の改定のポイントについて
令和6年9月	都市計画審議会：1章～3章の改定のポイントについて（※勉強会）
令和6年12月	まちづくり検討部会：4章の改定のポイントについて

令和7(2025)年

日程	内容
令和7年1月	まちづくり検討部会5・6章の改定のポイント、令和7年3月議会報告用骨子案について
令和7年1月	政策調整会議：令和7年3月議会報告用骨子案について
令和7年1月	庁議：令和7年3月議会報告用骨子案について
令和7年1月 ～3月	立川市公共交通ワークショップ（5地域で2回ずつ）
令和7年2月	都市計画審議会：骨子案・4章～5章の改定のポイントについて（※勉強会）
令和7年3月	立川市議会：環境建設委員会（議会報告用骨子案）
令和7年3月	都市計画審議会：これまでの検討経過等について中間報告
令和7年4月	地域別まちづくり懇談会（5地域で1回ずつ）
令和7年5月	政策調整会議：まちづくり懇談会報告
令和7年5月	庁議：まちづくり懇談会報告
令和7年6月	立川市議会：環境まちづくり委員会（まちづくり懇談会の報告）
令和7年7月	まちづくり検討部会（素案）
令和7年9月	立川市議会：環境まちづくり委員会（拠点別方針作成に伴う骨子案・スケジュール変更）

日程	内容
令和7年10月	まちづくり検討部会（素案）
令和7年11月	政策調整会議（素案）
令和7年11月	庁議（素案）
令和7年11月	都市計画審議会：素案について案件説明
令和7年12月	立川市議会：環境まちづくり委員会（素案報告）
令和7年12月 ～令和8年1月	素案パブリックコメント

令和8（2026）年

日程	内容
令和8年1月	素案説明会（5地域毎+全体1回、計6回開催）
令和8年1月	まちづくり検討部会（原案）
令和8年2月	政策調整会議（原案）
令和8年2月	庁議（原案）
令和8年2月	都市計画審議会：原案について諮問
令和8年3月	立川市議会：環境まちづくり委員会（原案報告）

3. 市民参加

(1) まちづくり懇談会

市民の皆さんと今後のまちづくりについて意見交換を行うことを目的として、地域別に懇談会を開催しました。

都市計画マスタープランに関する概要や、次期都市計画マスタープランの方向性、まちづくりに関する現状・課題等を市民の皆さんにご説明し、『地域の良いところ・困りごと』、『良いところを活かし、困りごとを改善するためにできる取組や活動のアイデア』をテーマに、グループに分かれて意見交換を実施しました。

【対象者】15歳以上の市民の方

地域	日時	場所	人数
①北部東地域 (若葉、幸、栄)	令和7年4月19日(土) 10:00-12:00	幸学習館 第一教室	8人
②南地域 (富士見、柴崎、錦、羽衣)	令和7年4月19日(土) 14:30-16:30	たましん RISURU ホール 第四会議室	17人
③北部西地域 (西砂、一番)	令和7年4月20日(日) 10:00-12:00	西砂学習館 第一教室	4人
④中央地域 (曙、高松、緑、泉)	令和7年4月26日(土) 10:00-12:00	立川市役所 208・209 会議室	9人
⑤北部中地域 (上砂、砂川、柏)	令和7年4月26日(土) 14:00-16:00	立川市役所 208・209 会議室	6人
延べ参加人数(複数回参加者を含む)			44人

(2) 素案説明会

立川市都市計画マスタープラン計画素案について、市民の皆さんに説明をさせていただき、市民意見公募（パブリックコメント）として、ご意見をいただく機会を創出しました。

【対象者】立川市在住、在勤、在学の方等

地域	日時	場所	人数
①南地域 (富士見、柴崎、錦、羽衣)	令和8年1月5日(月) 19:00-20:30	たましん RISURU ホール 第一会議室	4人
②北部西地域 (西砂、一番)	令和8年1月6日(火) 19:00-20:30	西砂学習館 第一教室	3人
③中央地域 (曙、高松、緑、泉)	令和8年1月7日(水) 19:00-20:30	立川市役所 101 会議室	2人
④北部中地域 (上砂、砂川、柏)	令和8年1月8日(木) 19:00-20:30	立川市役所 101 会議室	7人
⑤北部東地域 (若葉、幸、栄)	令和8年1月9日(金) 19:00-20:30	幸学習館 第一教室	2人
⑥市全域	令和8年1月10日(土) 8:00-13:00	立川市役所 101 会議室	5人
延べ参加人数(複数回参加者を含む)			23人

(3) 市民意見公募（パブリックコメント）

立川市都市計画マスタープラン計画素案に対して、市民意見公募（パブリックコメント）を実施し、11人から23件のご意見をいただきました。

公募期間	令和7（2025）年12月25日～令和8（2026）年1月20日
提出者数・件数	10人・22件
意見を反映した件数	1件

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