立川駅周辺エリアまちづくりシンポジウム開催報告

1 開催概要

日時　令和7年 10 月 23 日(木)19 時～21 時（18 時 30 分開場）

会場　立川市女性総合センター1階ホール

主催　立川市 立川駅北口駅前地区まちづくり協議会　立川南口まちづくり協議会 立川商工会議所

定員　180 名(先着・事前申込制)

費用　無料

内容

■　基調講演「みんなで考える駅周辺エリアのビジョンとアクション」

村山　顕人　氏　　東京大学 大学院工学系研究科都市工学専攻　教授

■　基調講演「持続可能なまちづくりとエリアの価値向上」

平松　宏城　氏　　株式会社ヴォンエルフ　代表取締役　／　湖西市政策参与

■　パネルディスカッション「立川駅周辺の現状と未来への展望」

コーディネーター　村山 顕人 氏　（東京大学教授）

パネリスト　　平松 宏城 氏　（株式会社ヴォンエルフ　代表取締役／湖西市政策参与）

右田 萌　氏　（SharedVision 代表/一般社団法人アーバニスト理事）

清水 浩代　氏（一般社団法人たちきたエリアマネジメント代表理事）

川口 哲生　氏（立川商工会議所会頭）

酒井 大史 氏（立川市長）

2 当日の参加者数

155 名

以下、講演内容等の概要----------

開会挨拶　立川南口まちづくり協議会　岩下 光明 氏

今日皆さんが集まっているように、真摯に意見を話せる場所、まちづくりを語る場所が非常に大事であり、立川駅北口と南口、それぞれ駅前の課題や問題は違うが、共通の課題である「集まり語る場所を作っていく」、そのキックオフになればありがたい。今日は素晴らしい先生もお見えになっているので、ぜひ楽しんでいただきたい。

【 第1部 】

基調講演「みんなで考える駅周辺エリアのビジョンとアクション」

村山 顕人 氏　東京大学 大学院工学系研究科都市工学専攻 教授

1. 村山も委員を務めた国土交通省の「都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会」中間取りまとめの「成熟社会の共感都市再生ビジョン」（2025 年 5 月）は、安全性、利便性、快適性といった「都市の普遍的魅力」と、地域の歴史・文化/自然、本物の雰囲気、コミュニティ/ローカルビジネスといった「都市の固有の魅力」を高めるための視点と施策を提示している。

（参考資料）国土交通省「都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会」中間取りまとめ
【出典】国土交通省ウェブサイト https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_machi_tk_000088.html

2. 視点は、①経済的価値と公共的価値の両立、②地域資源である既存ストックの活用、③都市の余白の創出の3つ。施策のキーワードは、①協働型都市再生、②余白を楽しむパブリックライフ、③地域資源の保全と活用、④多様な機能の集積による稼ぐ力、⑤エリアマネジメントによる地域経営の5つ。
3. 9月に訪問した米国ワシントン D.C.では、余白を楽しむパブリックライフがあり、安全性・利便性・快適性の問題を抱える道路に対しては大胆な交通施策・環境施策が展開されていた。エリアマネジメント組織は公園の維持・管理や雨庭（グリーンインフラ）の整備を担い、官民連携が進む。
4. オランダのアムステルダム南駅前では再開発が進むが、そこに自動車は見えない。歩行者・自転車優先を徹底し、公共空間に面する民間開発も「妥協のない、真の持続可能性を目指す開発」を強調。
5. オランダでは、環境制約と社会基盤の間で経済を回す「ドーナツ経済」の概念が普及。これは、経済の再生を最優先とするのではなく、環境や社会の持続性に配慮しながら経済活動を行うもので、より良い環境や社会をつくることが仕事となる。現状は、日本の都市も含め、環境に大きな負荷を与え、社会基盤を脅かしている。
6. より具体的な仕組みとして注目されているのは「循環型経済」。廃棄物を出していたこれまでの「直線型経済システム」や「再利用型経済システム」を超えて、廃棄物や汚染や二酸化炭素も出さない理想的な経済を目指すものである。建物、外構、公共空間、都市基盤にも「再利用」が求められる。
7. 都市計画は「構想」と「計画」と規制・誘導・事業を含む「実現手段」で構成されるが、このシステムは

閉塞的で、現代のニーズに合っていない。そこで、都市の中の場所やエリアにおいて様々な実験を行い、その成果を都市計画の変革につなげるアプローチがある。これが「場所づくり」や「エリアマネジメント」。これにはエリアのビジョンとアクションが必要。

8. 米国ポートランド市で始まった「エコディストリクト」や「ジャストコミュニティ」は、既成市街地の地区あるいはエリアを対象に、環境や社会の持続性に貢献するハード・ソフトの投資を行い、エリアの価値を上げて行く枠組み。1つ1つの建物やインフラでできないことを地区として行う。「帰属」、「機会」、「健康と幸福」、「モビリティ」、「環境」という幅広い領域を扱い、「グランドワーク」、「ガバナンス」、「ロードマップ」、「実現」という段階を踏む。
9. 立川駅周辺エリアのまちづくりのポイントは、①対象エリアには様々な地区があり、それぞれの状況に合わせたきめ細かなまちづくりが必要であること、②商業業務の活性化やにぎわい（経済）は大事だが、これからは環境制約と社会基盤の視点が必要で、真に持続的なまちづくりを目指すべきであること、③循環型経済の考え方のもと、成長型再開発への依存から脱却して、再開発・修復・保全の3手法を上手に組み合わせる必要があること、そして、④まずは、国内外の考え方や事例を参考にしながら、駅周辺エリアのビジョンとアクションをみんなで考える体制とプロセス、大きな方向性を議論する必要があること。

基調講演「持続可能なまちづくりとエリアの価値向上」

平松　宏城　氏　　株式会社ヴォンエルフ　代表取締役　／　湖西市政策参与

今日的テーマに即したまちへと進化する

1. 今日的テーマとはなにか（認証制度は何を評価し、世界の先進事例は）

- ✓ 世界中には各国ごとに環境に配慮した建物、まちを評価する認証制度がある。最も世界で幅広く利用されているものが LEED（建築環境の環境性能・サステナビリティ性能の評価システム）。
- ✓ LEED はエネルギー（Energy）と環境のデザイン（Environmental Design）を牽引するリーダーシップ（Leadership）を発揮するという頭文字で、新築建物やエリア開発、または、既存建物や街区・コミュニティなど、様々なスケールの空間を評価する。
- ✓ LEED に限らず、世界の評価制度は自然資本（生態系の保全と復元）、気候対策（脱炭素とレジリエンス）、生活の豊かさ（身体と心と地域社会の健康ウェルビーイング）を評価することが世の中の主流になっている。

【事例の紹介】

○ LEED ND（Neighborhood Development） LEED エリア開発版
（エリア全体の持続可能性（ウォーカビリティ、コンパクトシティ、自然保護などを評価））

- ポートランド市パール・ディストリクト　自然に近く、ウォーカブルでヒューマンスケールなまちを重視した制度設計
- サンノゼ市 Google San Jose Downtown West　自然と一体的にまちごとつくることで優秀な人材を獲得

・ 二子玉川ライズ　日本で最初の LEED ND 取得　 他

○ LEED for Communities･･･LEED コミュニティ版

・ トヨタが手がける実証都市「ウーブン・シティ　Woven　City」　　他

・ 生活の質や心身とコミュニティの健康が担保されていくこと、個別最適ではなく、全体最適を達成していくことが大事

2. 立川駅周辺にある価値の源泉とは何か（都市インフラをどう生かすか）

✓ 広大な都市公園（昭和記念公園）に近接している、立川駅周辺エリアに高さ制限があるので空が広い。

✓ TOD（Transit Oriented Development）公共交通機関を中心とするまちづくりは都市化が加速する世界における主要なテーマとなっているが、公共交通の結節点（JR3線＋モノレール）がある。

✓ ウォーカブルな「ひと中心」の街路（GREEN SPRINGS のあるサンサンロード）がある。

✓ ミックストユース、多様な用途の街区が混在している。（北口と南口、駅ビル、百貨店、地元密着飲食、住居、業務）

✓ まちづくり協議会、商店街、市、市民、企業、など多様なプレイヤーが存在している。

3. まちを経営し、育てる主体と手法と羅針盤とブランディング

○ まちを経営する中間支援法人。独自財源を持ち、公共と民間と市民をつなぐ

✓ まちを経営する中間支援法人が独自財源を持ち、公共と民間と市民をつなぐことが大事。今日のシンポジウムでは、そのポテンシャルを持った方々が多く集まっている。ただ稼げば良いということではなく、公益を満たしながら稼ぐ、グリーンインフラ空間でのパークイベント、デジタルサイネージ、道路占用を活用したオープンカフェ・レストランなど、いろいろな稼ぎ方がある。それがまちのサステナブルで持続可能なブランディングにつながる。

✓ アメリカでは、公園や公共空間を経営する非営利組織が公共空間の運営管理、寄付収集、各種イベント等を司り、経済的に自立を果たしながら場の力を最大限引き出し、その効果を周辺街区にも波及させている。

✓ 一つのアイデアとして、省エネや再エネ、脱炭素など、エリアマネジメントであまり聞かない分野だが、エリアマネジメントの組織がビルの脱炭素化を支援する。また、そこへのグリーンファイナンスによる資金調達をコーディネートする中で地区計画機能を代替させられないか。

○ サステナブルなまちづくりというストーリー（ブランディング）

✓ 建物の断熱化を進めると温度差の緩和によって血圧が下がり、脳卒中が減少するといった実証結果もあり、脱炭素をやって享受できるのは省エネルギーだけでなく、健康面でのストーリーも描ける。災害時の温熱環境を守るレジリエンスを高めることにもなる。

✓ 脱炭素ブランディングには大きな可能性と波及効果がある。ブランディングすることで、企業誘致、特にリモートワークをする人向けの住居にもなるような、働く場所としても一つ可能性がある。

✓ ネイチャーツーリズム、リアルな自然へのベースキャンプとしてインバウンドを受け入れる宿泊施設も

必要ではないか。

- ✓ 国際認証システムで多様な関係者にヨコグシを通し、世界中が理解する発信の展開が考えられないか。
- ✓ 立川駅周辺を今後どのようにブランディングしていくのかを改めて考える必要がある。

【第2部】

パネルディスカッション「立川駅周辺の現状と未来への展望」

コーディネーター　村山 顕人 氏　（東京大学教授）
パネリスト　平松 宏城 氏　（株式会社ヴォンエルフ　代表取締役／湖西市政策参与）
右田 萌　氏　（SharedVision 代表/一般社団法人アーバニスト理事）
清水 浩代　氏（一般社団法人たちきたエリアマネジメント代表理事）
川口 哲生　氏（立川商工会議所会頭）
酒井 大史 氏（立川市長）

○ 自己紹介と話題提供

清水氏：

たちきたエリアマネジメントは立川駅北口エリアの魅力向上を目的に設立された団体である。

たちきたエリアマネジメントの課題として、民間団体としての発言力が弱く、都市計画への影響力がなかなかつくれない、民間だからこその発想力、スピード感が生かされにくい状況であり、人・資金面で持続可能な体制づくりが必要である。今後は都市再生推進法人を目指しており、制度的な位置付けによって主体性を持ち公園の活用などを可能にしていきたい。立川が大好きで、みんな笑顔になってほしい、また都心のようにビルに囲まれ閉塞した空でなく、空の広い地域を大事にしていきたい。

右田氏：

まちづくりのお手伝いをさせていただくときに大事にしているのが「共通のビジョンに向かってともに育むまちづくりを」というキーワード。こうなったら良いというメリットが人それぞれなので、共通の部分を少しずつ見つけていって同じ方向を向くこと、そこまでのプロセスが大事である。具体的には個々が考えるまちの魅力・課題を共有し、将来像を描き、アクションプランをまとめる流れで、ワークショップなどを取り入れながらビジョンづくりを進めている。

ビジョンを踏まえたアクションとして、地権者の方、そのまちに関わる方が求めるのであれば、再開発といった基盤整備をしていくことも選択肢の一つではないかと考えている。その場合には、低層部の空間に必要な要素を盛り込んで、地域の方がここで活動できそうだというものを共有した上で整備することが大切である。

そういったビジョンを描く検討の場として、国交省のエリアプラットフォームという考え方が 2020 年度からスタートしている。一部の方でまちづくりについて考えるのではなくて、行政、地域に関わる企業、商店街や町会の方も入る。あらゆるプレイヤーが同じテーブルについて、将来像を共有し、それに基づいてアクションを起こしていく考え方が各地域で広がっている。

○ 基調講演や話題提供へのコメントと、立川駅周辺エリアの課題とあるべき姿について

川口氏：

これまで立川基地跡地のまちづくりは、国や東京都、立川市が主体的となって業務・商業の開発を進めてきた一方で、まちの構想段階から地域の方々が関わってはいなかった。

これから私たちが向き合っていくまちの再生、あるいはまちづくりは、今、出来上がったまちに関わるステークホルダーが、それぞれが自分事として、立川の個性、エリアの質や価値を高めることを本気で取り組んでいく、そういう覚悟を問われている。また、「公共的価値を目指すことが本当の経済合理性である」という時代に来ている、といった議論や腹落ちが大事。

立川駅北口の旧駅前のエリアは、車の渋滞、ビルの老朽化の問題もあり、さらにはサンサンロード沿道で新しく生まれた賑わいが回遊性を産んでいない問題もある。その中で、駅前のメインの通りについては、車道や歩道、植栽を見直して、歩行者の利便性を高めようといった話も地域からある。

マンション開発が個々の単位で起こってきている問題もある。多摩で大きなコンベンション機能を有していたホテルが分譲マンションになるといった話があった際は、立川が多摩の中心性を担保していくにはどのような都市機能を持たなければいけないのか、といった議論にもなった。

南口は大きな商業施設はないが、商店街が個性を表現するようなイベントを長年開催している。ただし、商店街の加入率、担い手の問題がある。また、一時的なイベントの賑わいでなくて、恒常的な賑わいをつくるため、駅前においてほこみち的な考えも持っている。また、南口には魅力的、個性的な飲食の集積があるが、歩道が狭く、歩行者空間の連続性には問題があるように感じている。

何よりの問題は北と南の回遊性。地区をどのように有機的に結びつけてまちの区域をつくっていくかということがテーマになると感じている。

酒井氏：

基調講演でも環境や LEED のお話があったが、環境をテーマに経済が循環するようなまちづくりをしていきたい。いかに未来へ投資して、お金を生み出し、まちの価値を上げていくのかということ、ただ補助金を出すのではなくて、その補助金が市の税収に繋がっていくという観点から行政運営を考えていかなくてはいけない。

行政、商工会議所、まちづくり協議会、また個々の商店や自治会の皆さん等と連携をしながら、資金を集め、それをうまく循環させていく仕組みをいかにつくり出せるか、今日はその糸口を見つけ、次の行政課題の解決に繋げていきたい。

○ 立川駅周辺のまちづくりと価値向上への可能性

平松氏：

今後、価値をどのように生むのか、短期的に成功することは、固定資産税、家賃も上がってしまうので、長期的に価値が発現してくるような時間軸で計画するのが良いのではないか。

機関投資家、金融機関などの中でも特に年金とか生命保険などは 30 年後、40 年後に投資不動産の価値が高まっていないと収益を分配できない。不動産価値は単体物件の性能だけで決まるものではなく、物件が所在するまちがどれだけ住民や企業（ワーカーを含む）に選ばれるかによって決

まる。よってアセットオーナー（最終投資家）と言われる方たちは、長期的に価値を棄損させない施策、高める施策を取っていくことに敏感であり、その実現手法として、例えば省エネ、脱炭素戦略策定することや、ウォーカビリティを高めて賑わいを創出することなどに取り組み、それらを含めてエリアマネジメントをアレンジしていくのは一つの稼ぎ方である。

○ 今後のまちづくり検討にあたっての論点

酒井氏：

東京一極集中と言われる中で都心勤務の住宅地として発展してきた、というのが多摩地域のある意味成り立ちだと思うが、その一方で、立川市内を見ると、立川の中で職住近接になっている。

北口の曙町、南口の錦町の辺りもかなりマンションが乱立して、これ自体は別に悪いことではないが、一時の増減により学校といった公共施設の配置をどう考えていくか、サンサンロードの沿道で一時期マンション建設の話があったが、サンサンロードでいろんなイベントをやっているので、業務・商業と住のエリアをどのように分けていくか。そういったことをまちの人たちとコンセンサスを得ながら、単に行政が計画を決めるのではなく、まちの関係者が良いと考える計画として練り上げていくこと、それをまた面として広げていく方法を模索していかなくてはいけない。

村山氏：

都市計画、まちづくりの分野で、単一機能のまちは駄目で、住宅、業務・商業などを混ぜるべきというのが通説であり、要は混ぜ方の問題。量や質の問題で、揉め事が起きないようにそこでの活動をうまく共有しながら考えられると良い。

川口氏：

ウォーカブルの可能性を教えてほしい。

村山氏：

国の懇談会でもウォーカブル政策を進めているが、目的化している感があり、何のための歩きやすい通りであり、まちをつくることなのか、根幹的な議論が欠けていると感じる。今回は良い機会なので、この“何のためのウォーカブル”なのか考え直す機会にした方が良いと考える。

清水氏：

人が住んでいるところと、商業でやっているところをそんなに分ける必要があるのかと思う。ヨーロッパのまちだと混在している環境は結構ある。そのようにまちに馴染んでいる風景、そういったものが生まれると良い。

また、地域の人々がまちづくりに関わる際には、特に個人商店の場合、一人で切り盛りしているためお店を離れづらいという課題がある。イベントなどのまちづくり活動に参加する際、その時間は店を開けておけない。こうした現実も含めて、どのようにまちづくりと両立していくかを一緒に考えていく必要がある。

右田氏：

今関わっている、エリアプラットフォームを立ち上げようと機運が高まっているまちでは、人口減少や働き方の変化などにより、町会や商店会単位での活動の限界みたいなものが背景にある。その地域をずっと支えてきた企業、これから開発をするにあたって参画したい企業、あとは、いちプレイヤーとしてまちを盛り上げている団体の方、そういった人たちも同じテーブルにつくことを意識してチームアップしていくことがポイントではないか。同じテーブルの中で、行政もどのような進め方をしていきたいのか共有して、しっかりものになるビジョンを描いていくことが大事だと思う。

○ 最後にコメント

平松氏：

立川は既存のインフラで恵まれたものがある。この立川という舞台で新しいエリアマネジメントのモデルケースを手がけ、意味のある形で目立って発信していってほしい。

具体的には、村山先生の基調講演であったジャストコミュニティのグランドワークが大事であり、鍵ではないか。

右田氏：

環境をどのようにまちづくりの検討に盛り込むかとあったが、少しでも良いのでビジョンを描くときに環境思考の考え方を取り入れる事が大切だと思う。アクションを起こすときに、例えばウォーカブルの活動の中でグリーンを取り入れようとか、そのような判断ができる人材が増えると、まちづくりの中での環境面が良くなっていくのではないかと思う。

村山氏：

例えばこのシンポジウムも行政の都市計画系の部局と産業の部局がサポートしてくれているが、行政の中でも環境の人たちとは離れてしまっているので、そこに環境の部局も入れたいと思う。

清水氏：

ベースはそのまちを愛する人たちで溢れているというビジョンだと思う。自分の土地や自分の場所だけに捉われるのではなく、まち全体を見渡し、全体を大切に思う人が増えていけば、様々なことを解決できるのではないか。

川口氏：

この時間帯に、この会場にこれだけの方に来ていただいたのが、まず嬉しい。この思いを、今日で切らしてしまうのではなく、小さいステップでも良い、どのように積み上げていくかが大事。立川は資源に恵まれていることを自覚しつつ、この先繋げていければ良いと考える。立川商工会議所としても立川において実証実験をサポートする立ち位置にいるので、エリアにおける様々な社会実験を応援していきたい。

酒井氏：

今後の駅周辺まちづくりの議論を進めていく中では、環境部門も含めて進めていきたい。

村山氏：

ぜひシンポジウムを機会に、より多くの皆様と議論しながら進めていっていただきたい。

【質疑応答】

質問者：

南口には唯一多摩川という非常にウェルビーイングにも生活にも潤いを持たせるエリアがあるので、ぜひこのまちづくりの中で、南の部分について川辺の利活用も視野に入れながら検討が進めていけると良いが、ご意見いただけるとありがたい。

村山氏：

多摩川をよくサイクリングする時に、狭山湖、多摩湖から南に下って多摩川に出るが、その途中で立川を通るときがある。そこの繋がりがすごく大事だが、あまり繋がっていないので、ぜひやっていただきたい。平松さん、二子玉川の開発は、川との接続が良いと思うがどうか。

平松氏：

二子玉川の駅からモールの中を通って、二子玉川の公園を通っていくと、直接車と干渉することなく河原まで行ける。二子玉川ライズが出来てからベビーカーを押している若い夫婦がものすごく増えた。駅からウォーカブルな動線を通して川まで繋いでいくと人流が変わる。立川にも同様のポテンシャルがあると思う。

酒井氏：

水郷のまちでは、面で住宅や商店が張り付いて水辺と一体になっているところもあれば、市の中心市街地から離れたところに川が流れているところもある。

そこまでどのように人を誘導していくのか、もう１マイル皆さんに歩いてもらえるような魅力的な拠点をどのようにつくるのかは、そういった水郷のまちと離れたまちとでは、人の流れの導き方は違うと思っている。ぜひ地域の方とも、その辺りのお知恵もいただきながら取り組んでいきたい。

閉会挨拶　立川駅北口駅前地区まちづくり協議会　岩下　尊治　会長

北口にあるホテルがマンションに変わってしまうと話が出たときに、法規制をしていないという話があった。立川は常に変わらないと思っていたが、30 年も経つと、オーナーが変わり、まちが次々と変わっている。北口もこれからどのようにまちづくりをしていくのが良いのかと市に相談し、今回、キックオフとなるシンポジウム開催の流れになった。

私達もこれから 10 年、20 年、30 年先の持続可能な“まち”を考えていかなければいけない。様々ご教授いただきながら、結束して、同じ方向に向かって進んでいきたい。

歴史的に見ても基地の“まち”がこのように変化したというのは稀である。立川はポテンシャル、地域資源が多くあり、魅力が尽きないまちだと思う。北口に限らず、南口を含めて回遊性の課題などを解決して、商都立川を維持していかなければいけない。ぜひ先生方にもお知恵をいただきながら、立川を更なる魅力あるまちにしていきたい。