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的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。

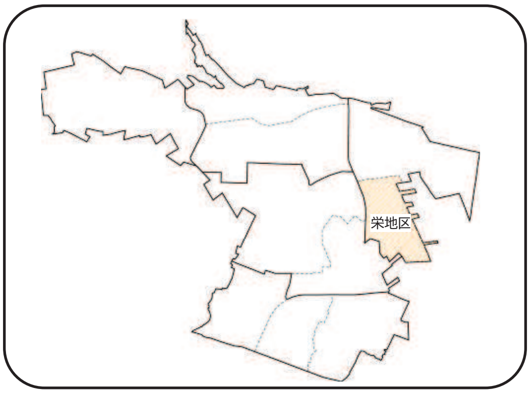
・　自動車交通に過度に依存しない交通体系の実現のため、公共交通の利用促進を図るとともに、自転車の走行環境整備や歩行空間の拡充に努めます。

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。

写真　栄緑地

③誰もが安心して暮らせるまちづくりを目指します

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

④多様な都市活動に対応できるまちづくりを目指します

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

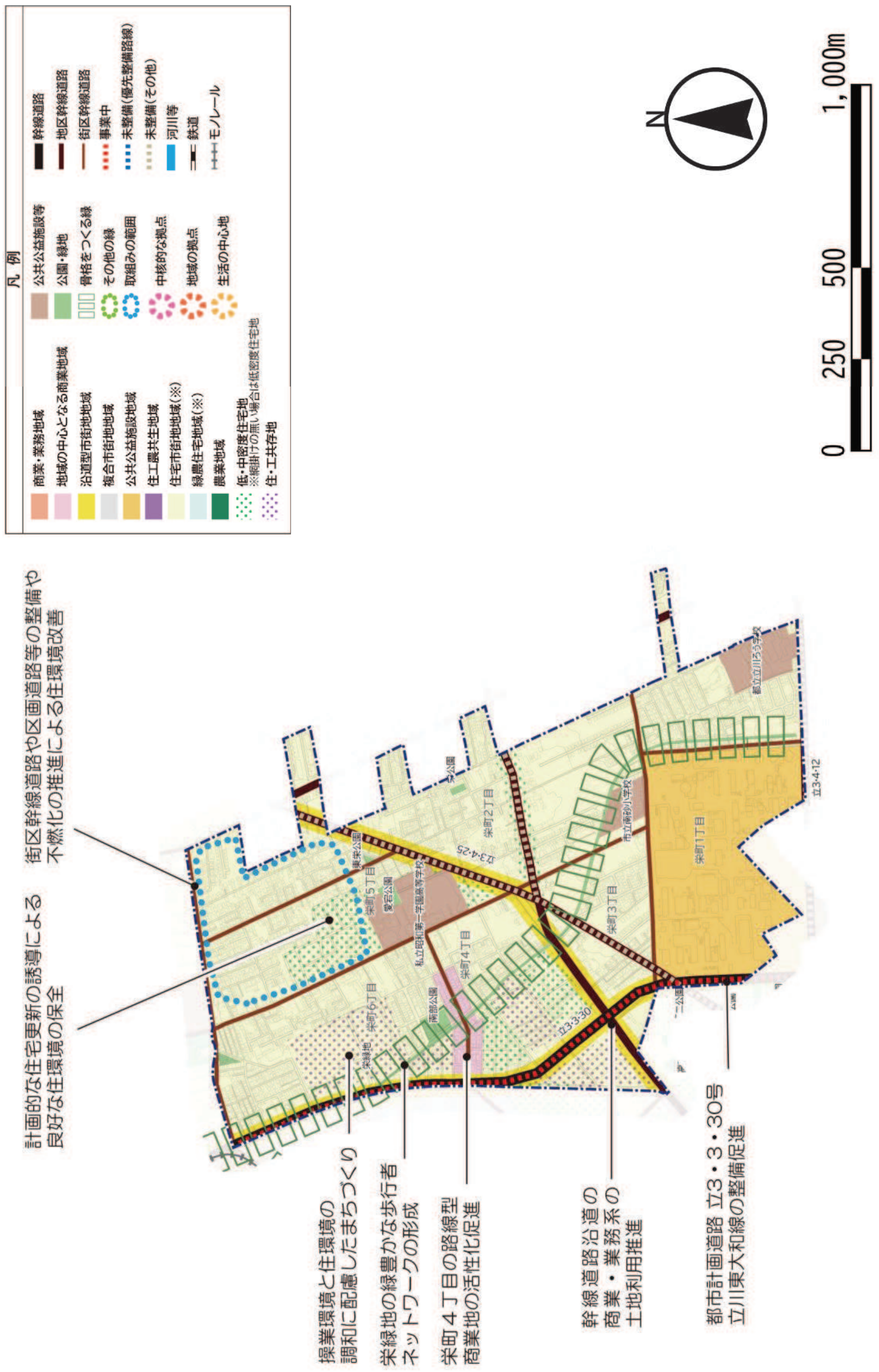
⑤利便性が高く暮らしやすいまちづくりを目指します

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

（３）主要な取組

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

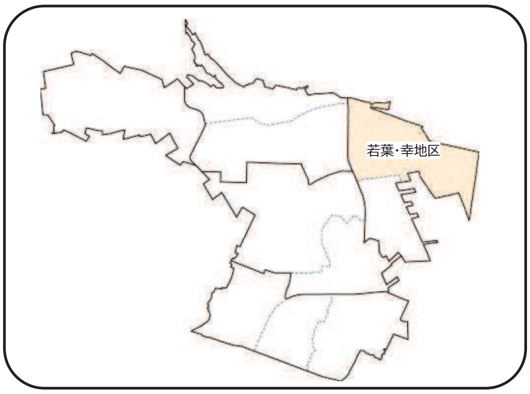
図　地区別構想図（栄地区）



凡例
商業・業務地域
地域の中心となる商業地域
沿道型市街地地域
複合市街地地域
公共公益施設地域
住工農共生地域
住宅市街地地域(※)
緑農住宅地域(※)
農業地域
低・中密度住宅地
※網掛けの無い場合は低密度住宅地
住・工共存地
公共公益施設等
公園・緑地
骨格をつくる緑
その他の緑
取組みの範囲
中核的な拠点
地域の拠点
生活の中心地
幹線道路
地区幹線道路
街区幹線道路
事業中
未整備(優先整備路線)
未整備(その他)
河川等
鉄道
モノレール
N
0
250
500
1,000m
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。

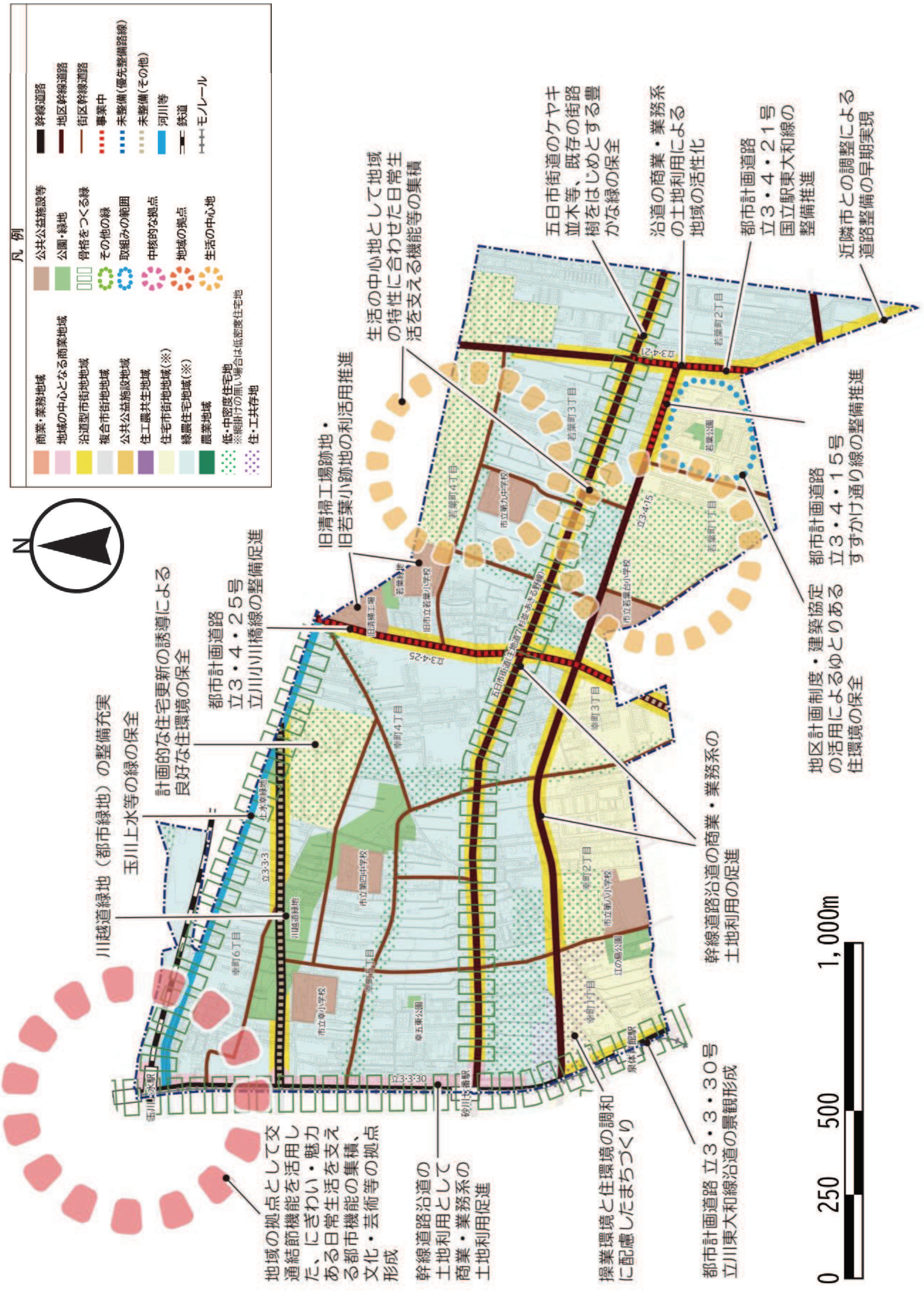
⑤多様な都市活動に対応できるまちづくりを目指します

- 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

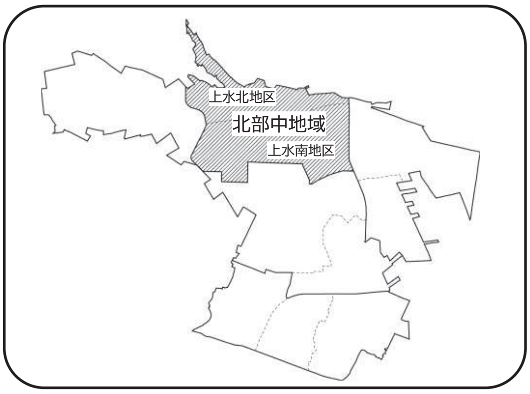
図　地区別構想図（若葉・幸地区）



第５節　北部中地域

１．北部中地域のまちづくりの課題と目標

（１）地域の特徴



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

（２）地域の現況と課題

- 都市計画道路 立３・３・３号 新五日市街道線等の幹線道路、地区幹線道路、街区幹線道路が未整備であるため、既成住宅地に通過交通が侵入していることから、通過交通に対応するため、これらの道路の整備が必要となっています。
- 住宅地では農地のスプロール的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

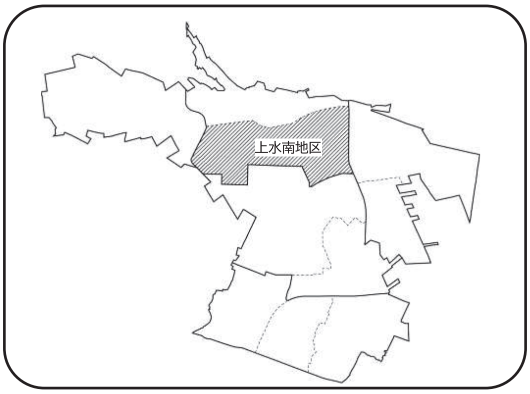
- 住宅地においては、地域の交通を整序する街区幹線道路、区画道路の整備を図ります。
- 「立川市地域公共交通計画（令和８（2026）年）」に基づき、持続可能な公共交通ネットワークの構築を図ります。
- 自動車交通に過度に依存しない交通体系の実現のため、公共交通の利用促進を図るとともに、自転車の走行環境整備や歩行空間の拡充に努めます。

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に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

1章 はじめに
2章 まちづくりの現状・課題
3章 立川市の将来像
4章 分野別まちづくり方針
5章 まちづくりの推進に向けて
6章 地域別・拠点別まちづくり方針

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。

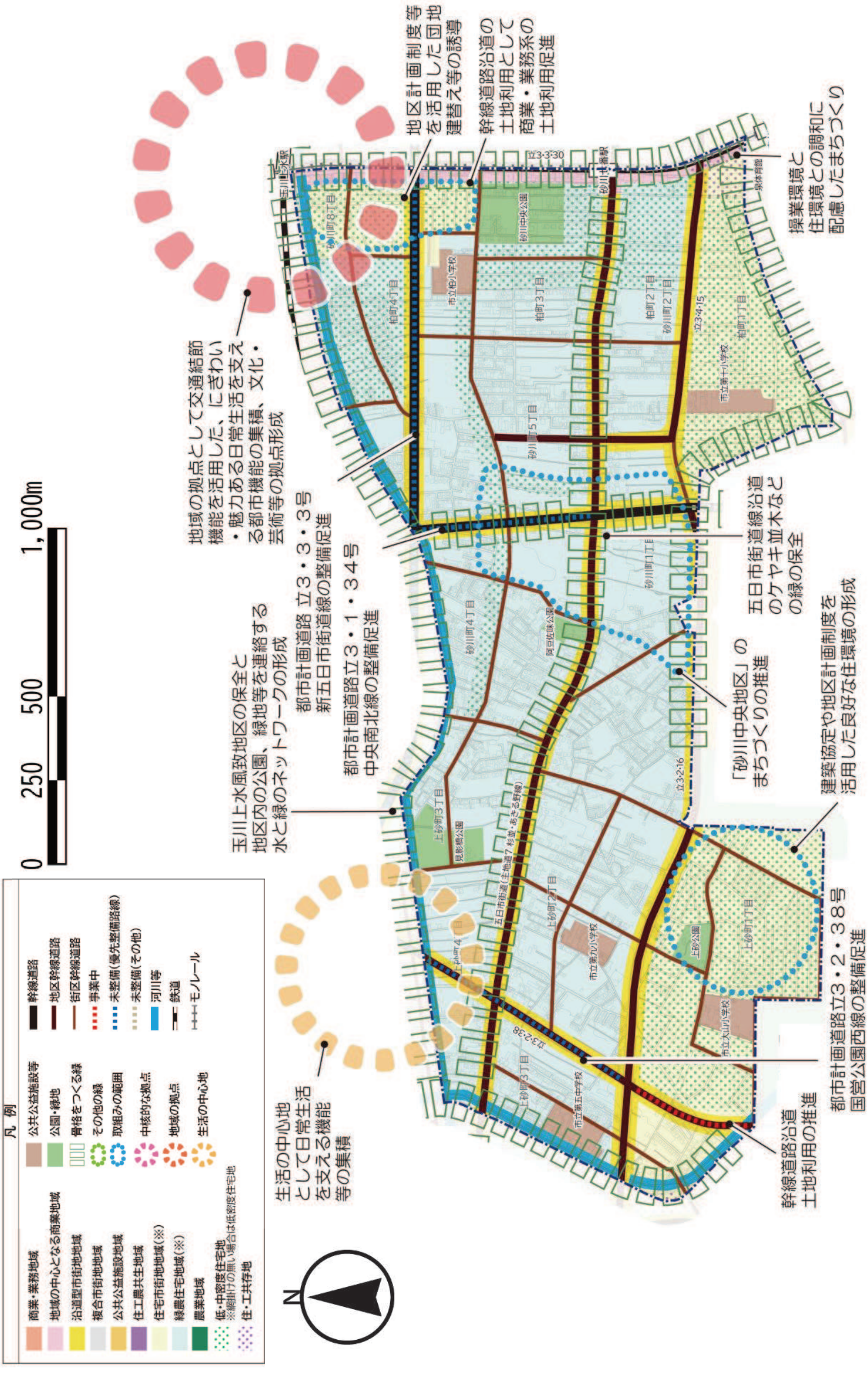
⑤多様な都市活動に対応できるまちづくりを目指します

- 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

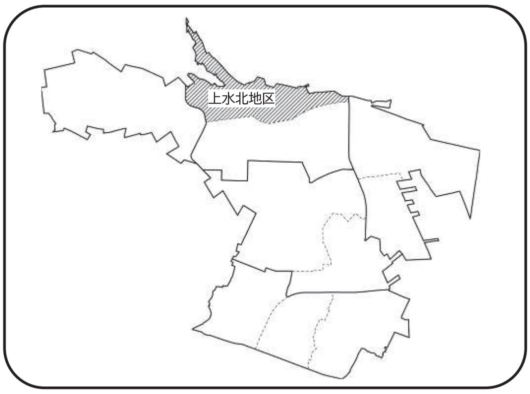
- 柏町団地の建替えに合わせた地区計画等による生活利便施設等の誘導
- 玉川上水駅周辺における地域の拠点の形成に向けたビジョンの検討
- 「砂川中央地区」のまちづくりの推進
- 都市計画道路 立３・１・34 号 中央南北線の整備促進
- 都市計画道路 立３・３・３号 新五日市街道線の整備促進
- 都市計画道路 立３・２・38 号 国営公園西線の整備促進
- 街区幹線道路等の整備推進
- 生産緑地の保全・活用
- 身近な公園の確保と質の向上

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

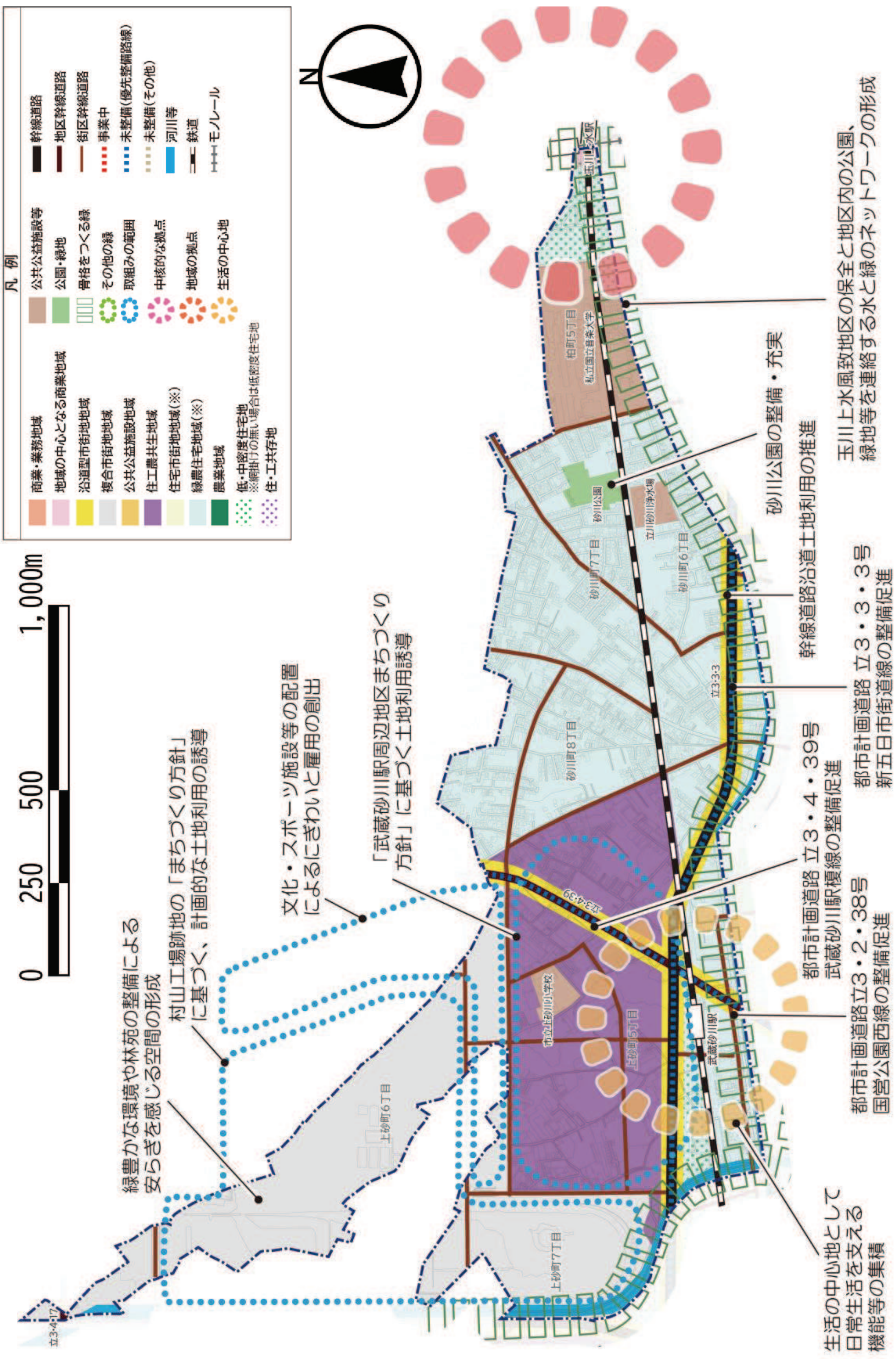
④基盤整備による安全で快適なまちづくりを目指します

・ 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 武蔵砂川駅榎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 武蔵砂川駅榎線の整備促進
・ 「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

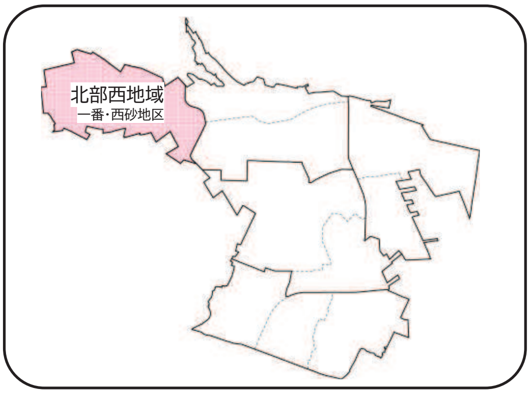
図　地区別構想図（上水北地区）



第６節　北部西地域

１．北部西地域のまちづくりの課題と目標

（１）地域の特徴



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

（２）地域の現況と課題

- 都市計画道路 立３・３・３号 新五日市街道線等の幹線道路、地区幹線道路、街区幹線道路が未整備であるため、既成住宅地に通過交通が侵入していることから、通過交通に対応するため、これらの道路の整備が必要となっています。
- 住宅地では農地のスプロール的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

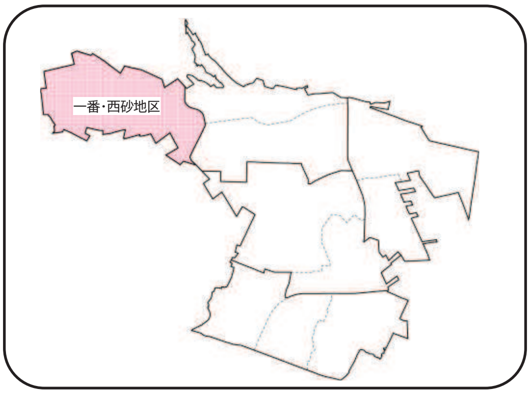
- 住宅地においては､地域の交通を整序する街区幹線道路､区画道路の整備を図ります。
- 自動車交通に過度に依存しない交通体系の実現のため、公共交通の利用促進を図るとともに、自転車の走行環境整備や歩行空間の拡充に努めます。
- 「立川市地域公共交通計画（令和８（2026）年）」に基づき、持続可能な公共交通ネットワークの構築を図ります。

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続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。

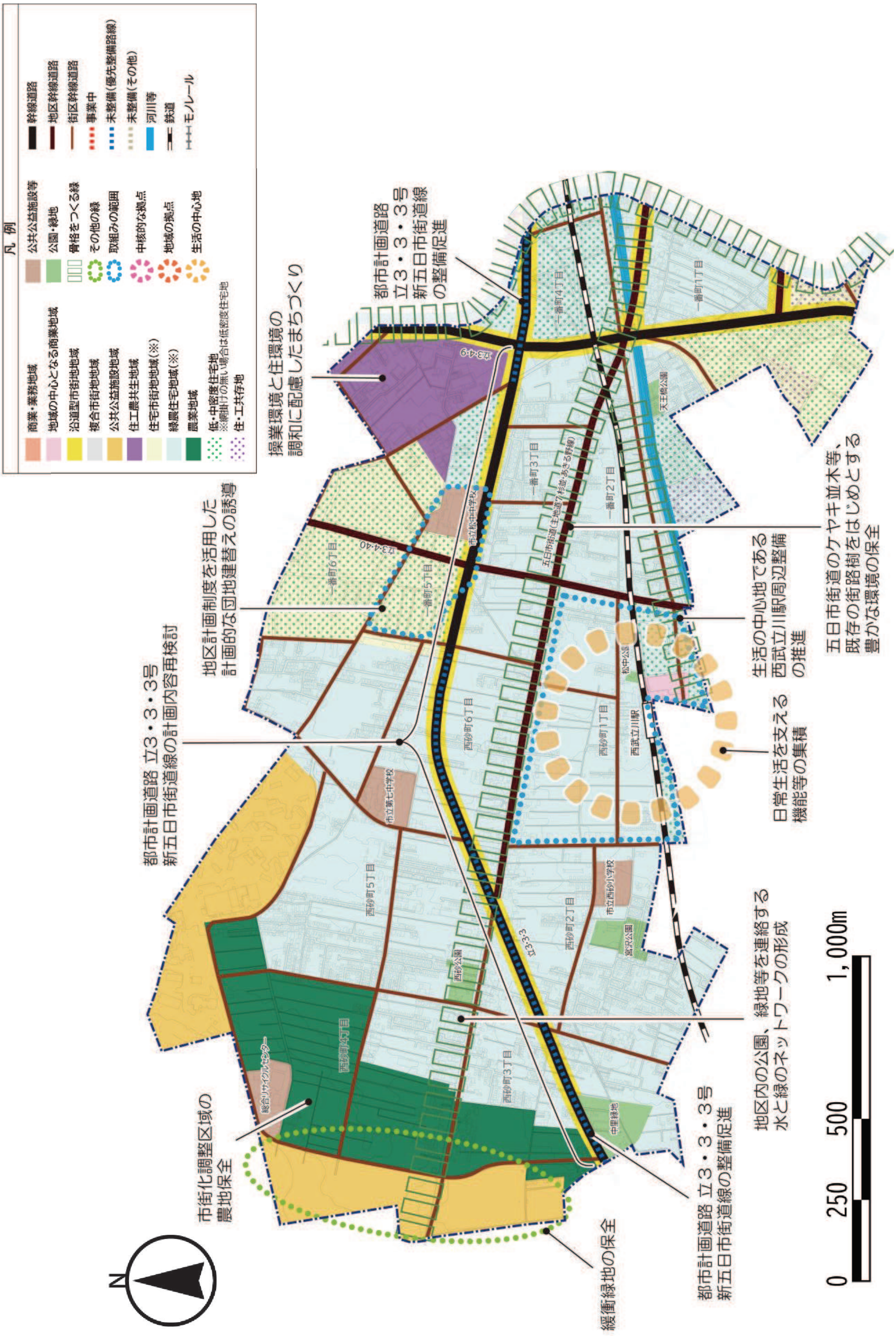
⑤多様な都市活動に対応できるまちづくりを目指します

- 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

- ＪＲ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。
- 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、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立川駅南口周辺等、土地区画整理事業等により都市施設が整備された地区では、地区計画制度や建築協定等の活用等により、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

- 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。
- 住宅地への通過交通の流入を防止し、バス等の公共交通が円滑に運行できるようにするために幹線道路等の整備を図ります。
- 多様な移動手段の確保や自転車走行環境の整備、歩行空間の拡充等により、誰もが安全・快適に移動できる空間形成を図ります。
- ＪＲ中央線・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。

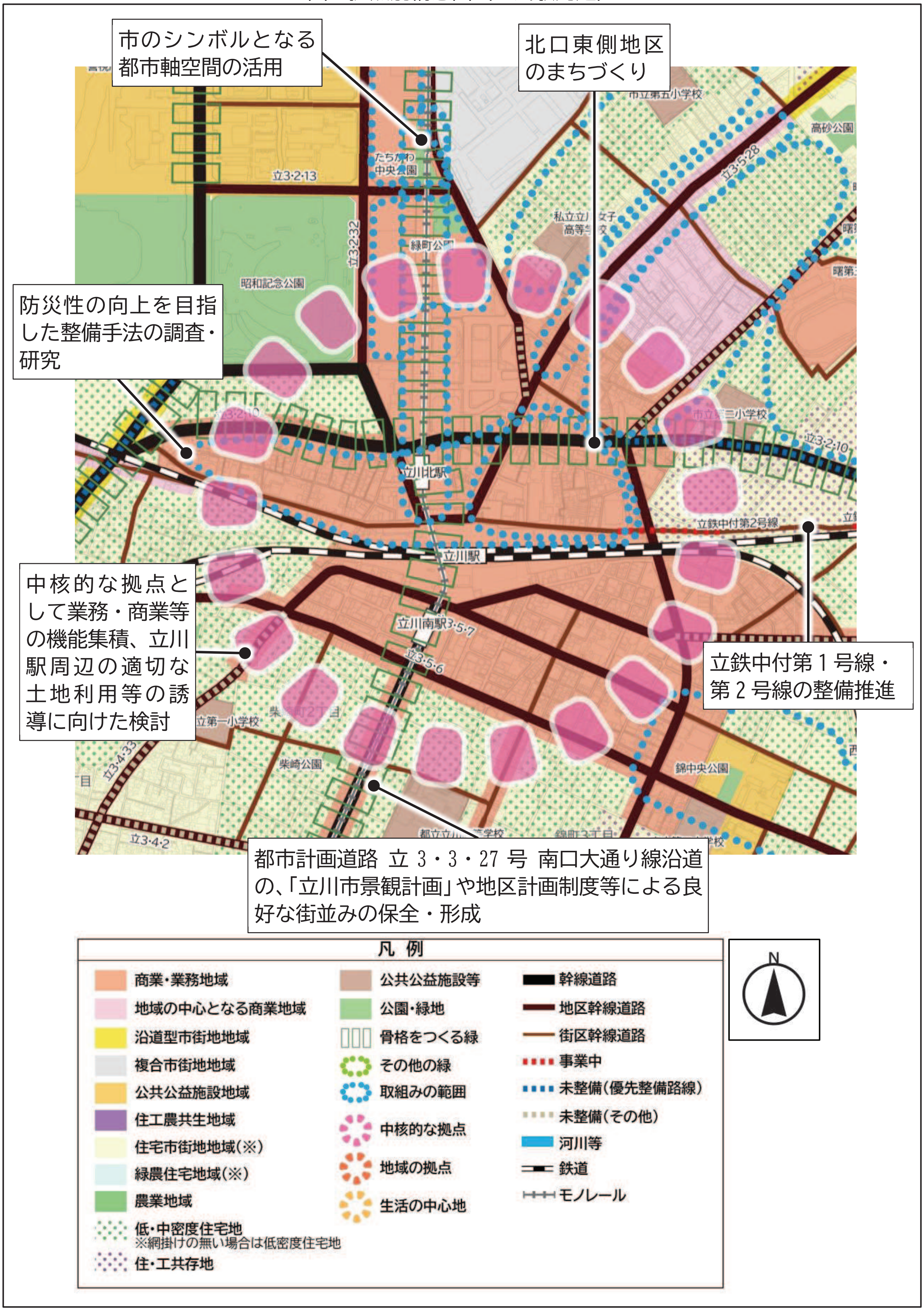
⑥にぎわい・活力の方針

- 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みます。
- 様々な観光資源の魅力が発信され、市民や来訪者が体験・交流する場の創出により、人々の交流の活性化や市内の回遊性、再来訪の増進に取り組みます。
- 成長が期待される産業の事業者、新たな事業分野の開拓や革新的な技術開発等が見込まれるスタートアップの立地・集積を促す施策を展開し、事業者や来訪者が集い、活力を生み出す場づくりを進めます。

（３）主要な取組

- ＪＲ立川駅周辺における適切な土地利用等の誘導に向けた検討
- 立川駅北口東側地区のまちづくり
- エリアマネジメントの推進
- 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）



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

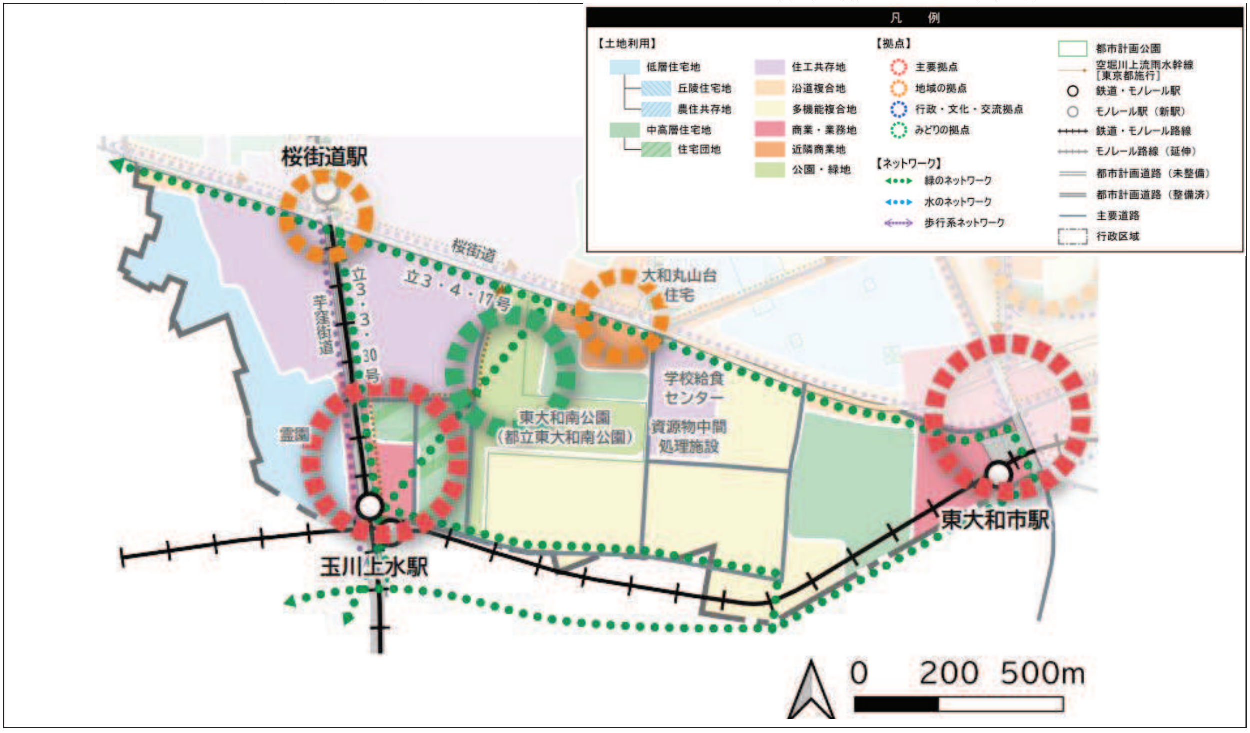
- 玉川上水駅周辺における地域の拠点の形成に向けたビジョンの検討
- 柏町団地の建替えに合わせた地区計画等による誘導
- 都市計画道路 立３･３･３号 新五日市街道線の整備促進
- 街区幹線道路等の整備推進

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）