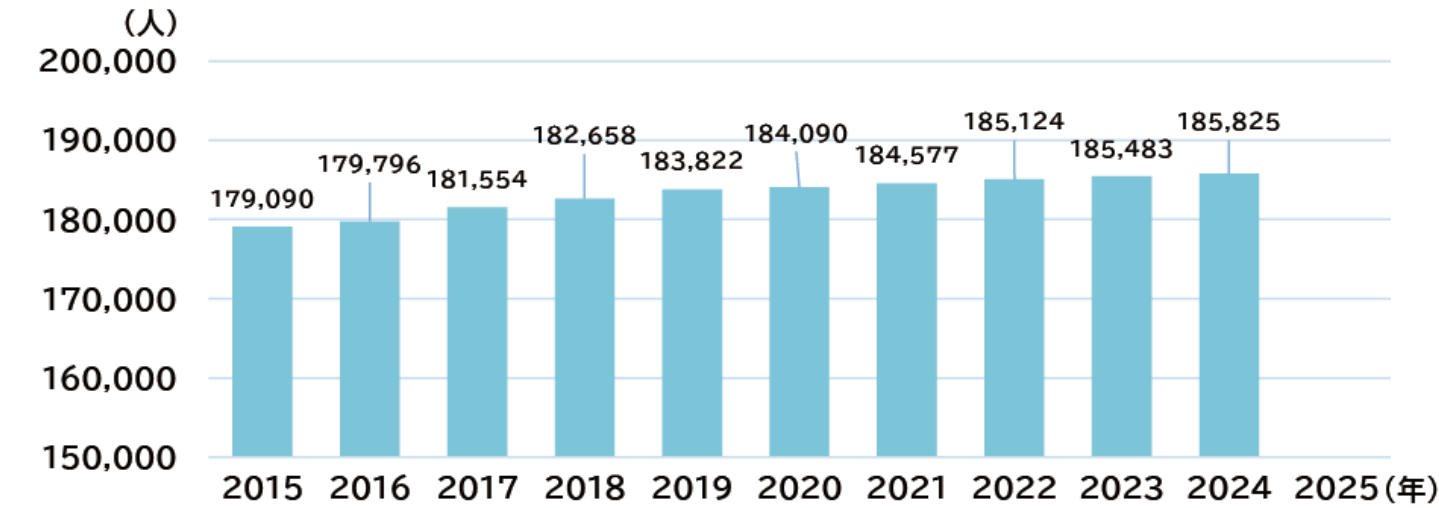


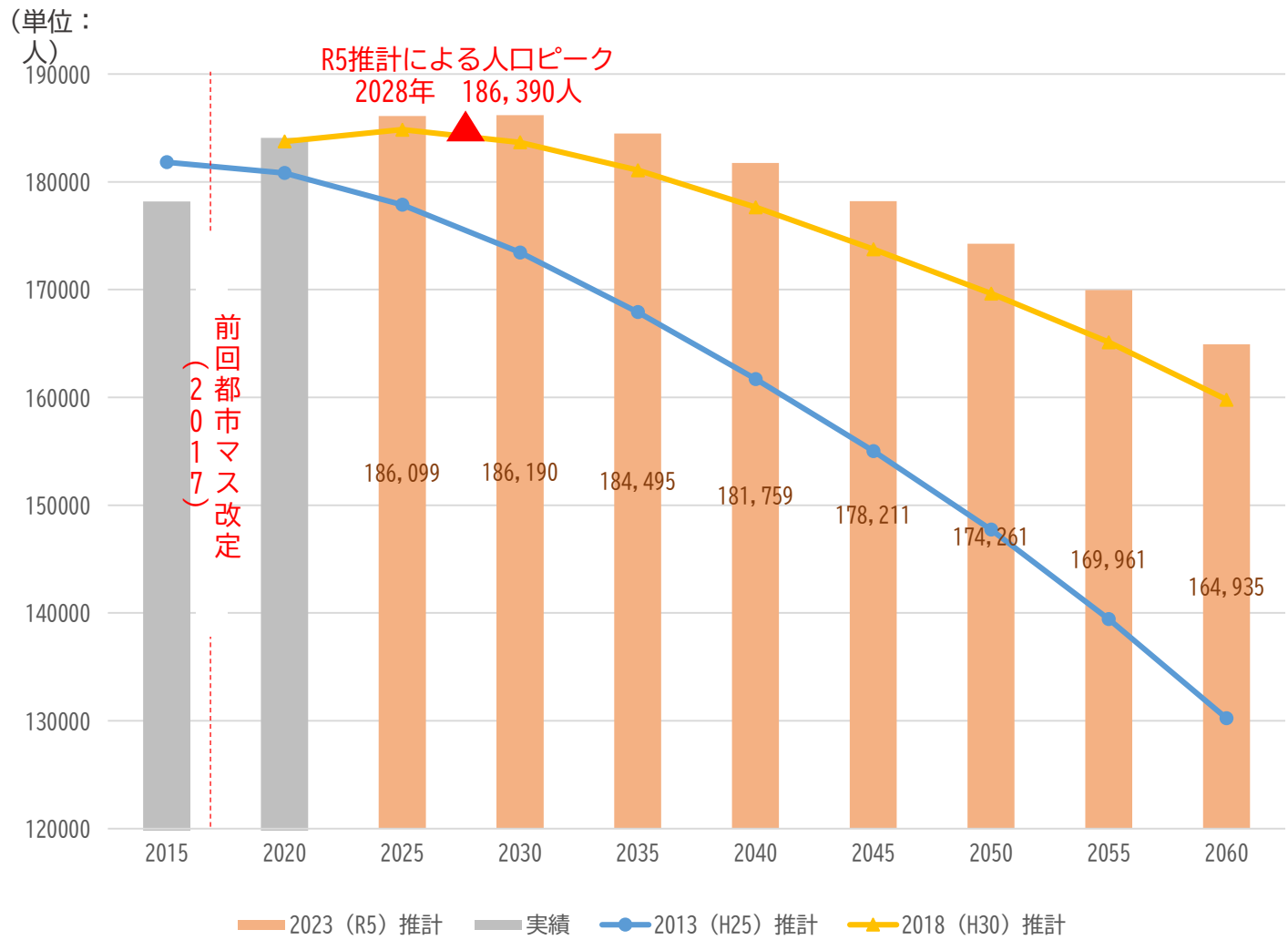
基礎資料（人口）

近年の人口推移



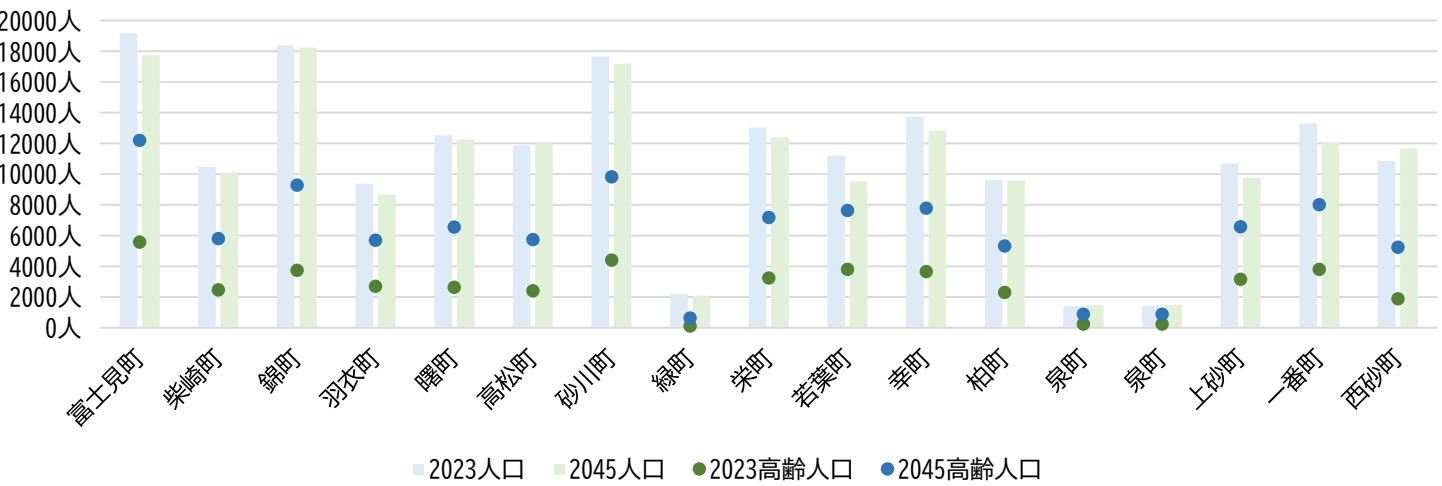
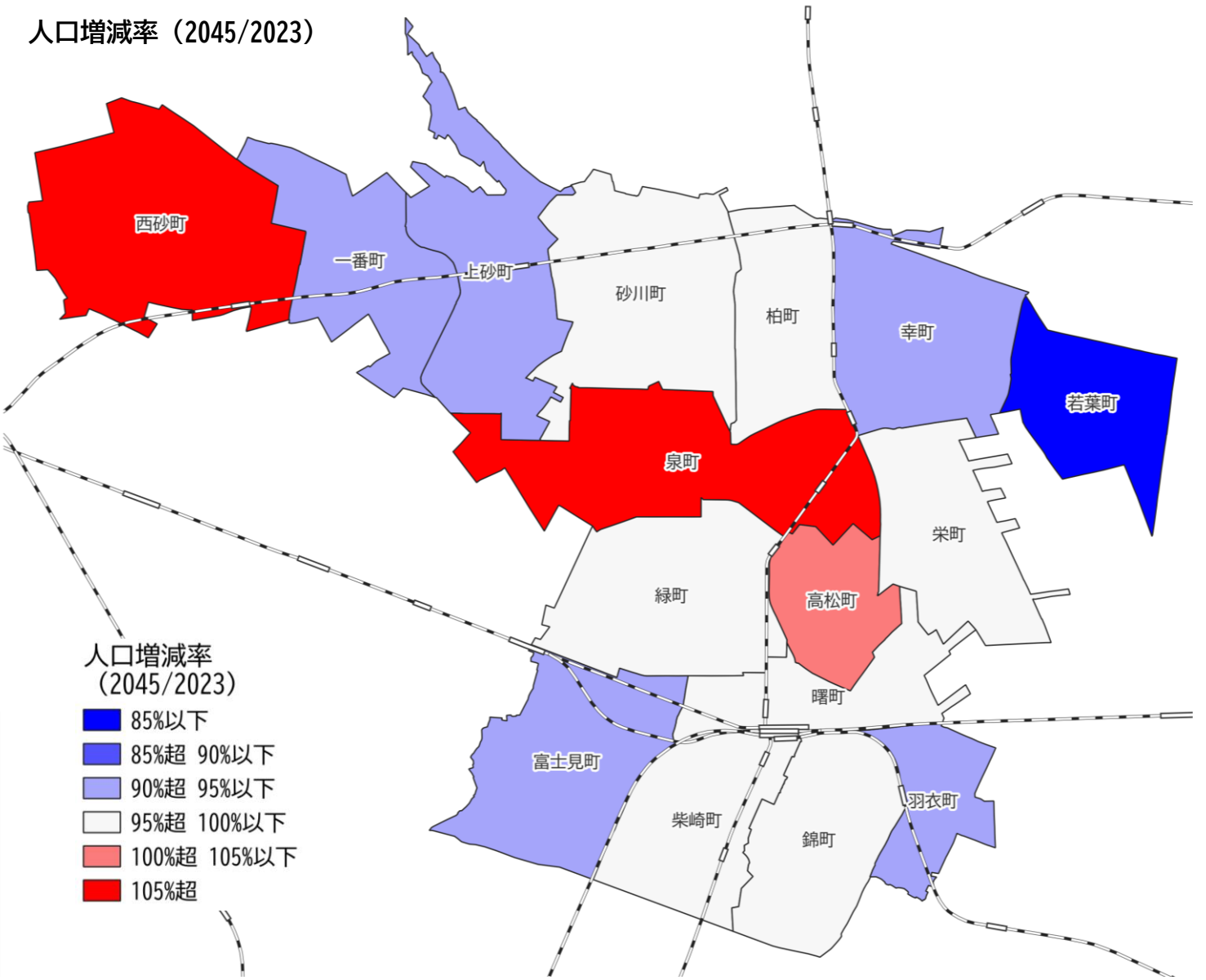
（出典：立川市「世帯と人口」）

将来人口推計



- ・「近年の人口推移」は微増傾向にある（別紙土地利用より、駅周辺の集合住宅増加、農地の宅地化が要因と考えられる）。
- ・「将来人口推計」は、2013年・2018年推計に比べ、2023年推計の方が、人口減少が緩やかに進む見通しとなった。

人口増減率（2045/2023）



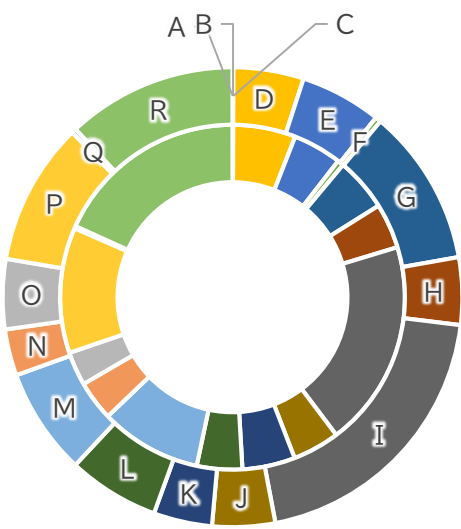
- ・ 2045年推計人口と2023年人口の割合を町別に集計した「人口増減率」より、高松町・泉町・西砂町が2023年よりも増加する見込みとなっている。
- ・ 一方、それ以外の町では人口減少の見通しとなっており、特に若葉町は84.8%になる見込である。

基礎資料（産業）

事業所数
（外側：東京都全体、内側：立川市）



従業者数
（外側：東京都全体、内側：立川市）

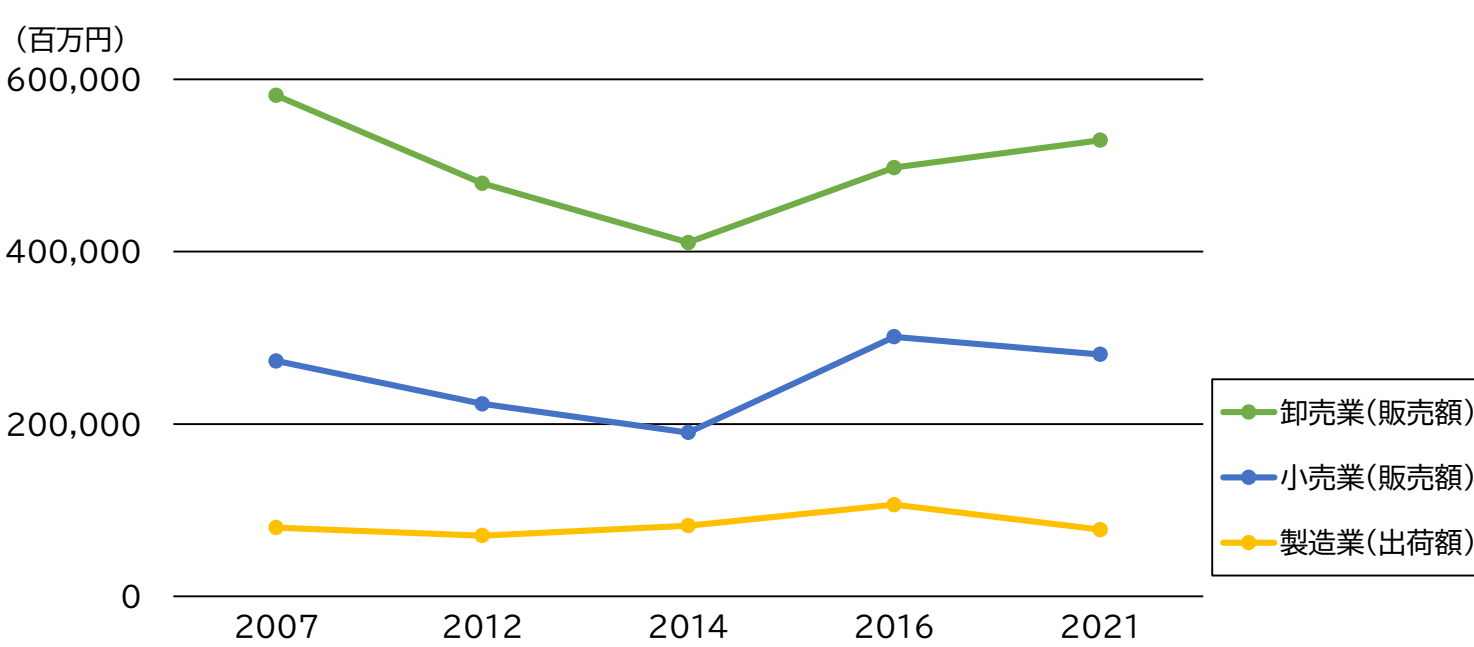


| | 事業所数 | 従業者数 | 事業所数 (%) | 従業者数 (%) | 事業所数 (都)(%) | 従業者数 (都)(%) |
|---------------------|------|--------|-------------|-------------|----------------|----------------|
| A 農業, 林業 | 11 | 81 | 0% | 0% | 0% | 0% |
| B 漁業 | - | - | - | - | 0% | 0% |
| C 鉱業, 採石業, 砂利採取業 | 2 | 4 | 0% | 0% | 0% | 0% |
| D 建設業 | 642 | 6741 | 8% | 6% | 7% | 5% |
| E 製造業 | 248 | 5267 | 3% | 5% | 6% | 6% |
| F 電気・ガス・熱供給・水道業 | 14 | 665 | 0% | 1% | 0% | 0% |
| G 情報通信業 | 214 | 5776 | 3% | 5% | 4% | 11% |
| H 運輸業, 郵便業 | 140 | 4864 | 2% | 4% | 2% | 5% |
| I 卸売業, 小売業 | 1898 | 22348 | 25% | 19% | 22% | 20% |
| J 金融業, 保険業 | 203 | 5078 | 3% | 4% | 2% | 4% |
| K 不動産業, 物品賃貸業 | 689 | 5699 | 9% | 5% | 10% | 4% |
| L 学術研究, 専門・技術サービス業 | 494 | 4902 | 6% | 4% | 8% | 6% |
| M 宿泊業, 飲食サービス業 | 960 | 10977 | 12% | 10% | 12% | 8% |
| N 生活関連サービス業, 娯楽業 | 595 | 4300 | 8% | 4% | 7% | 3% |
| O 教育, 学習支援業 | 281 | 3647 | 4% | 3% | 4% | 5% |
| P 医療, 福祉 | 714 | 13575 | 9% | 12% | 9% | 10% |
| Q 複合サービス事業 | 22 | 239 | 0% | 0% | 0% | 0% |
| R サービス業(他に分類されないもの) | 565 | 21000 | 7% | 18% | 7% | 12% |
| 総数 | 7692 | 115163 | | | | |

出典：経済センサス（令和3（2021）年）

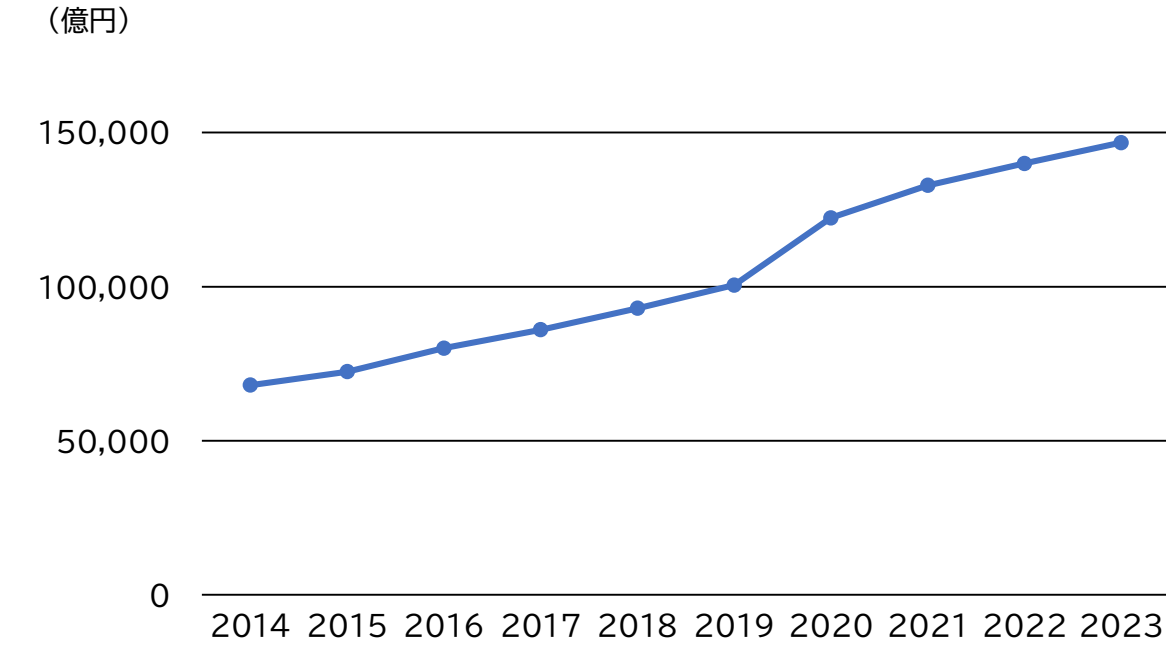
- ・産業区分別「事業所数」「従業者数」ともに、「I 卸売業、小売業」が最も多くなっている。
また、東京都全体と比較すると、「事業所数」では「I 卸売業、小売業」の割合が高く、「従業者数」では「R サービス業（他に分類されないもの）」の割合が高くなっている。
このことより、多摩地域の買い物の中心地となっていることが伺える。
- ・一方で「G 情報通信業」は「事業所数」「従業者数」とも、構成割合は東京都全体より低くなっている。

販売・出荷額の推移



出典：商業統計調査（平成19（2007）年）
経済センサス-活動調査（平成24（2012）年）
経済センサス-活動調査（平成26（2014）年）
経済センサス-活動調査（令和3（2021）年）

物販系分野BtoC-EC市場規模



出典：電子商取引に関する市場調査報告書
（令和5（2024）年度 経済産業省）

- ・「販売・出荷額の推移」では、2014年までは卸売業・小売業とも減少傾向だったが、2016年には増加に転じている。
- ・「物販系分野BtoC-EC市場規模」より、国内の市場規模は急速に伸びており、実店舗の売り上げに影響を及ぼす可能性が懸念される。

現行計画の課題

土地利用

- ・中核拠点の形成
- ・生活中心地の形成
- ・周辺環境と調和した工業の誘導
- ・良好な住環境の保全と誘導
- ・緑や水辺の保全と活用

取組状況

（●：整備等完了 ○：整備中/検討中）

- 再編による子育て支援・保健センターの計画の推進
- 「若葉町まちづくり方針」の策定
- 清掃工場跡地活用の検討（継続）
- 「立川基地跡地昭島地区」における新清掃工場の整備完了
- 武蔵砂川駅駅前広場の一部整備完了（継続）
- 村山工場跡地の地区計画や「武蔵砂川駅周辺地区まちづくり方針」に基づく計画的な土地利用の誘導（継続）

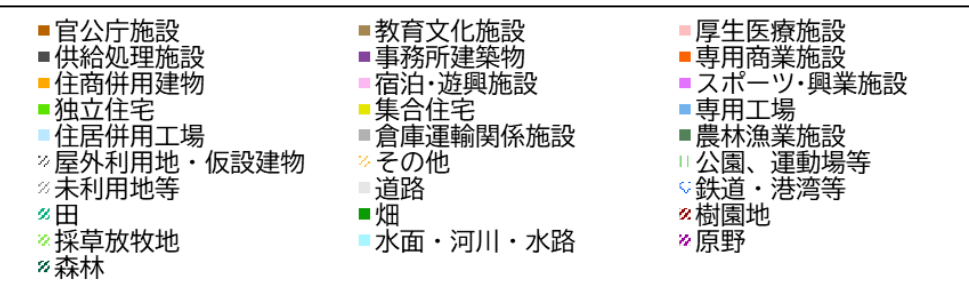
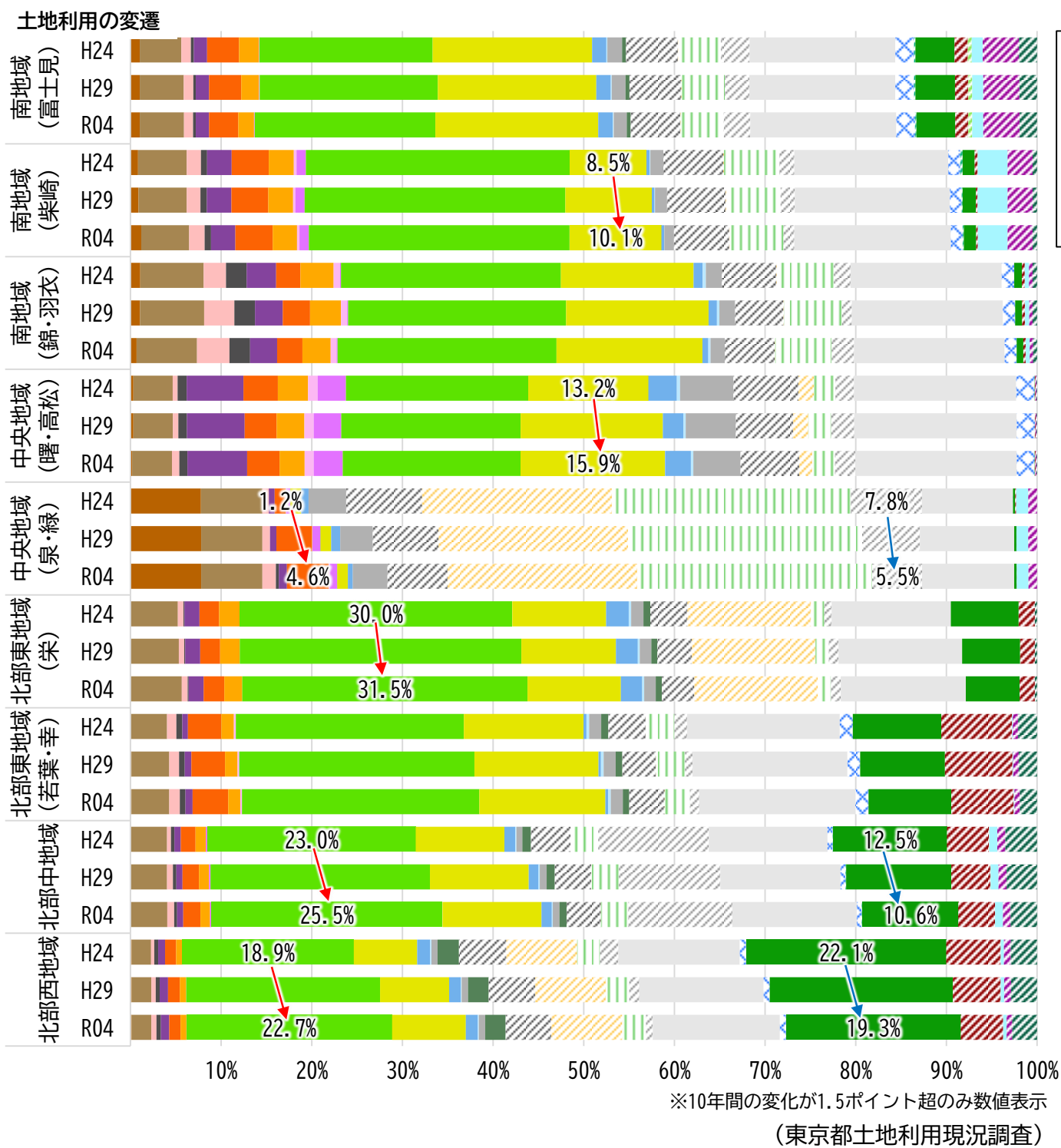
今後の課題

- ・「地域の拠点」「生活中心地」であるJR線・西武線各駅周辺について、拠点の形成にふさわしい土地利用の誘導が必要である。
- ・高齢化の進展や持続的な都市運営の視点から、住宅地の日常生活を支える機能集積や、公共施設の移転や再編による跡地活用等について検討する必要がある。

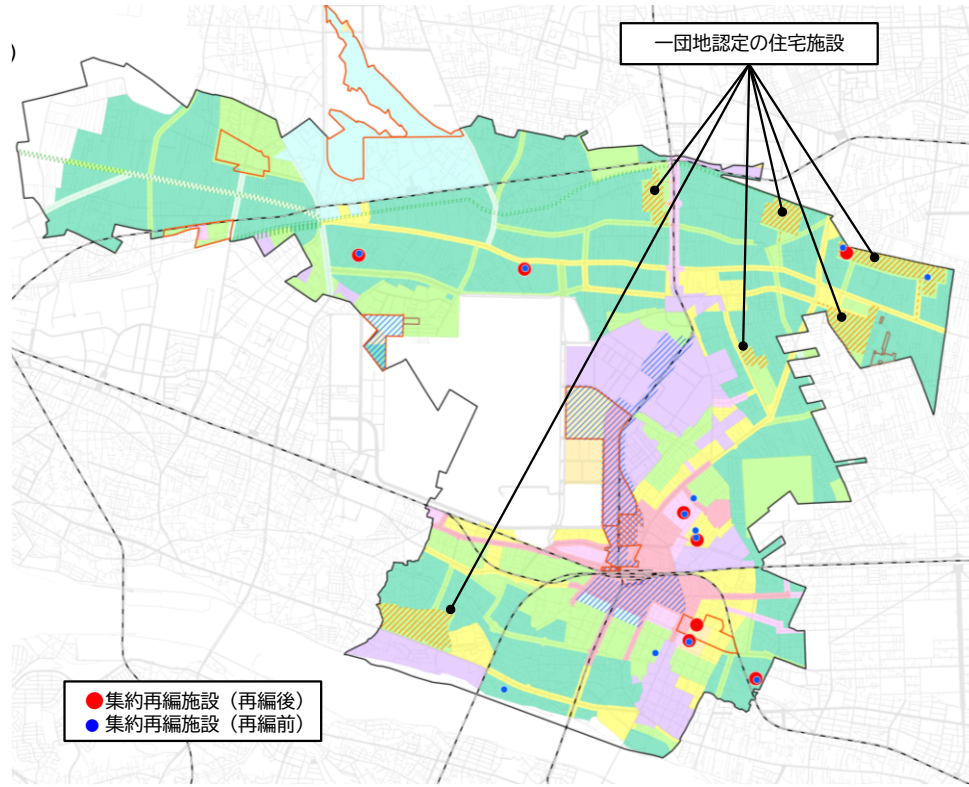
現状（市全体の土地利用）

この10年間の土地利用の主な変化には、以下のような特徴がある。

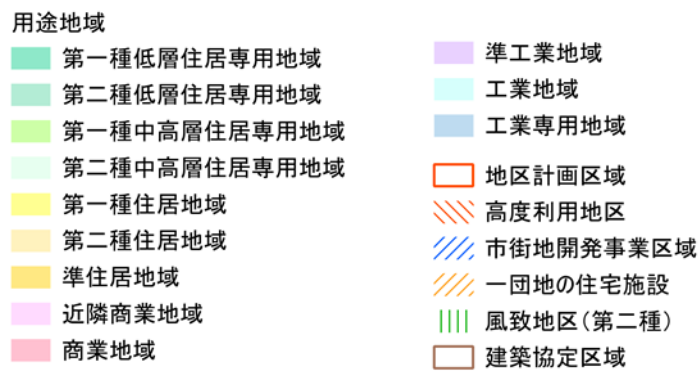
- ・南地域(柴崎)と中央地区(曙・高松)では、**集合住宅の割合が増加**。
- ・中央地区(泉・緑)では、**専用商業が増加**し、未利用地が減少。
- ・北部中地域と北部西地域では、**独立住宅が増加し、畑が減少**。
- ・北部中地域の**工業系用途に大きな変化は見られない**。



用途地域・地区計画等 指定状況

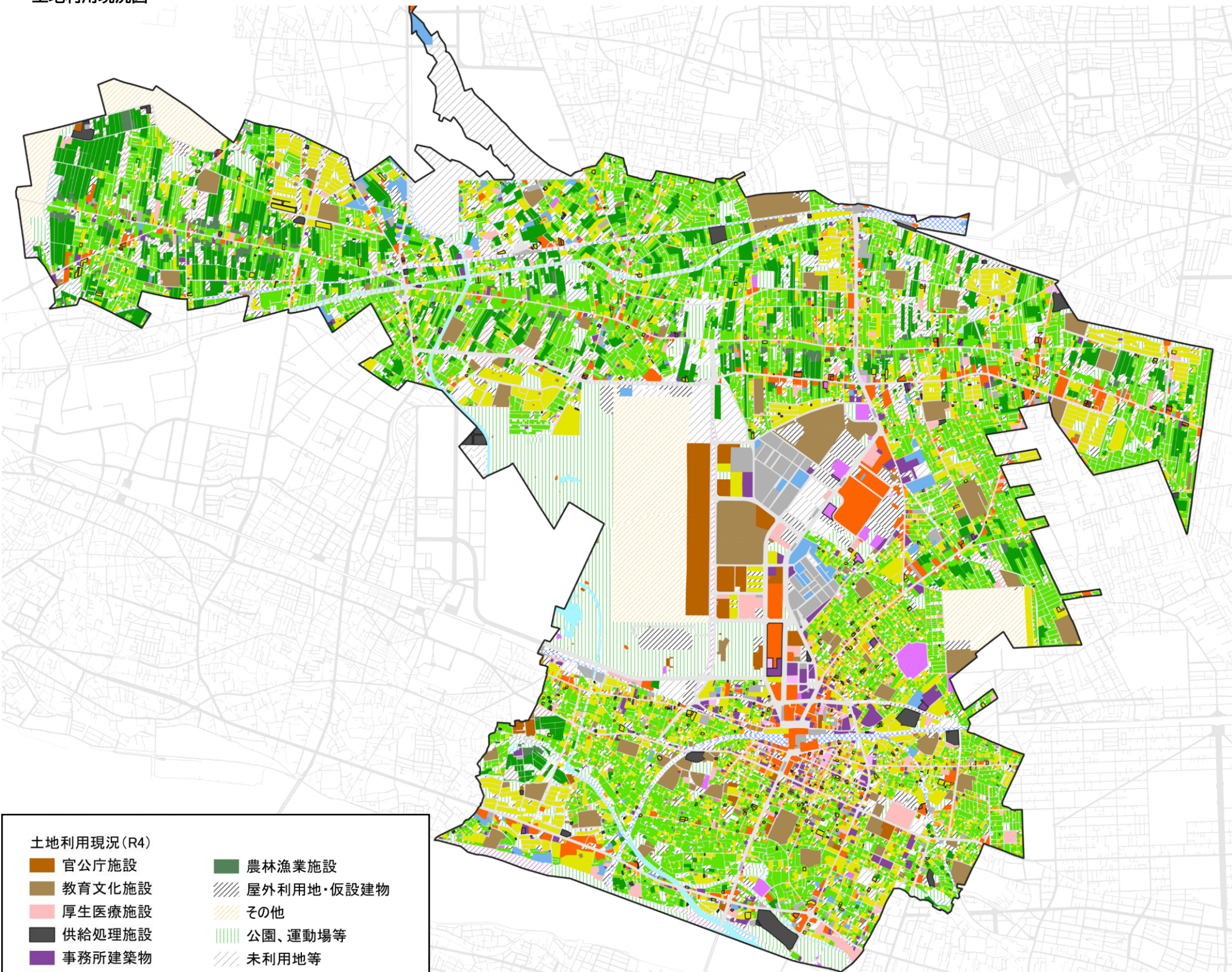


出典：用途地域図（R5）都市計画基礎調査（H30）



現状（市全体の土地利用）

土地利用現況図



土地利用現況(R4)

官公庁施設

教育文化施設

厚生医療施設

供給処理施設

事務所建築物

専用商業施設

住商併用建物

宿泊・遊興施設

スポーツ・興行施設

独立住宅

集合住宅

専用工場

住居併用工場

倉庫運輸関係施設

農林漁業施設

屋外利用地・仮設建物

その他

公園、運動場等

未利用地等

道路

鉄道・港湾等

田

畑

樹園地

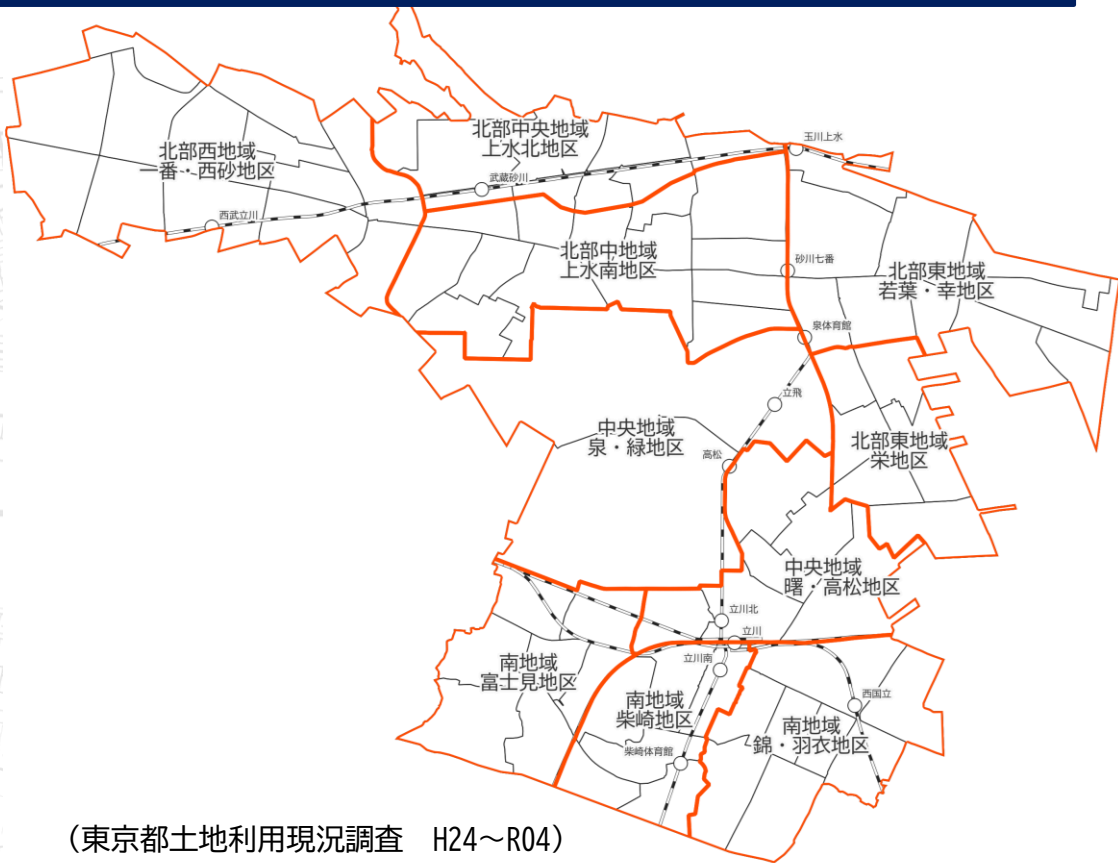
採草放牧地

水面・河川・水路

原野

森林

出典：土地利用現況調査（R4）



（東京都土地利用現況調査 H24～R04）

| | |
|--------------------|---|
| 南地域 （富士見） | 富士見団地を含むエリア 大きな土地利用の変化は見られない |
| 南地域 （柴町） | 立川駅南部を含むエリア 集合住宅の割合が8.5%→10.1%（+1.6）と微増 |
| 南地域 （錦・羽沢） | 西国立駅を含むエリア 厚生医療施設の割合が2.5%→3.7%（+1.2）微増 |
| 中央地域 （曙・高松） | 立川駅北部を含むエリア 集合住宅の割合が13.2%→15.9%（+2.7）増 |
| 中央地域 （泉・緑） | 都市軸沿道を含むエリア 専用商業施設が1.2%→4.6%（+3.4）大幅増 屋外利用地・仮設建物が7.8%→5.5%（-2.3）減 |
| 北部東地域 （栄） | 住宅地の広がるエリア 独立住宅の割合が30.0%→31.5%（+1.5）微増 |
| 北部東地域 （若葉・幸） | 若葉・幸団地を含むエリア 独立住宅の割合が25.2%→26.2%（+1.0）微増 |
| 北部中地域 （上水南、上水北） | 武蔵砂川駅を含むエリア 独立住宅の割合が23.0%→25.5%（+2.5）増、 畑が12.5%→10.6%（-1.9）減 |
| 北部西地域 （一番・西砂） | 西武立川駅を含むエリア 独立住宅の割合が18.9%→22.7%（+3.8）大幅増、 畑が22.1%→19.3%（-2.8）減 |

現状（西武線各駅周辺の土地利用）

西武線各駅周辺の土地利用現況（H30）・現況の用途地域

西武立川駅周辺

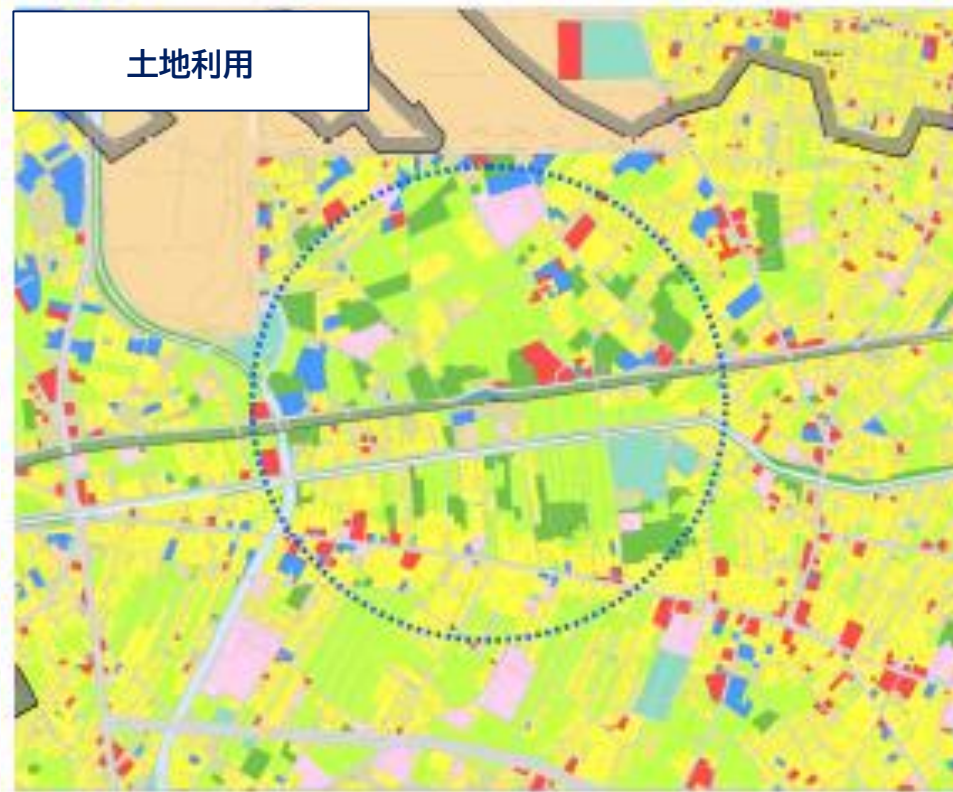
武蔵砂川駅周辺

玉川上水駅周辺

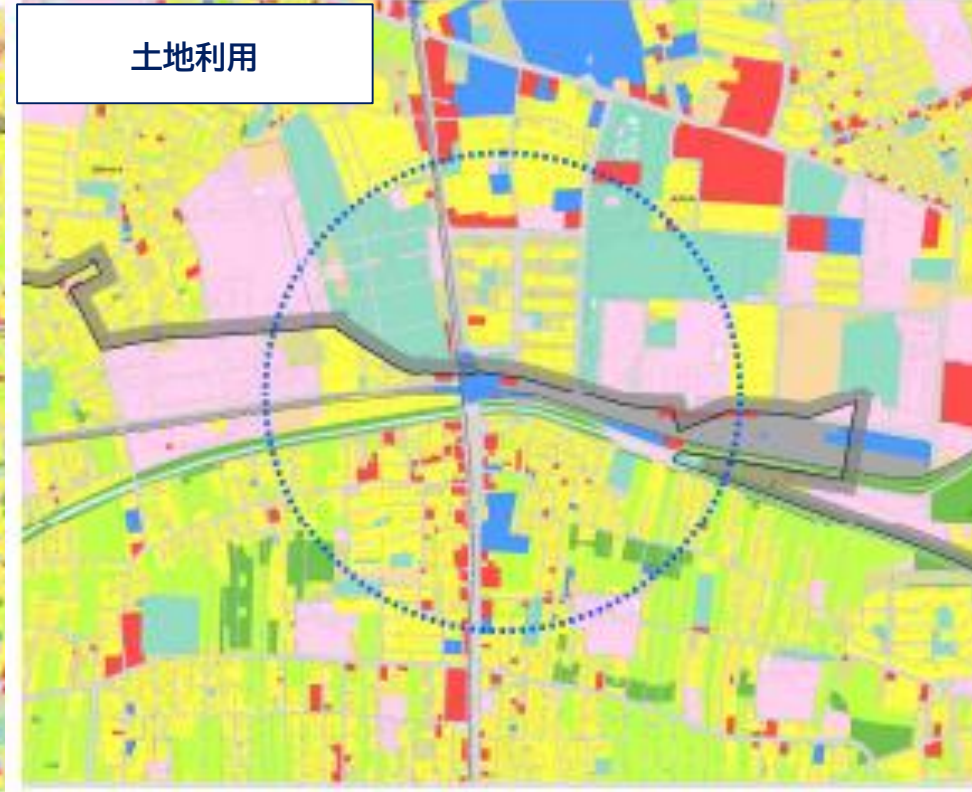
土地利用



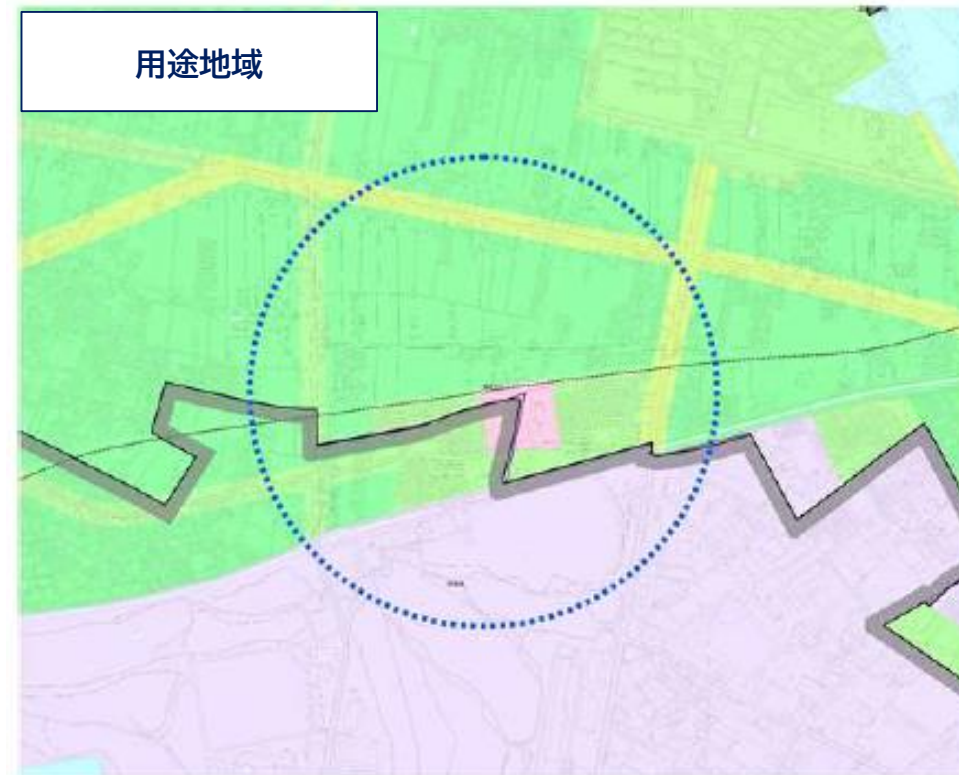
土地利用



土地利用



用途地域



用途地域



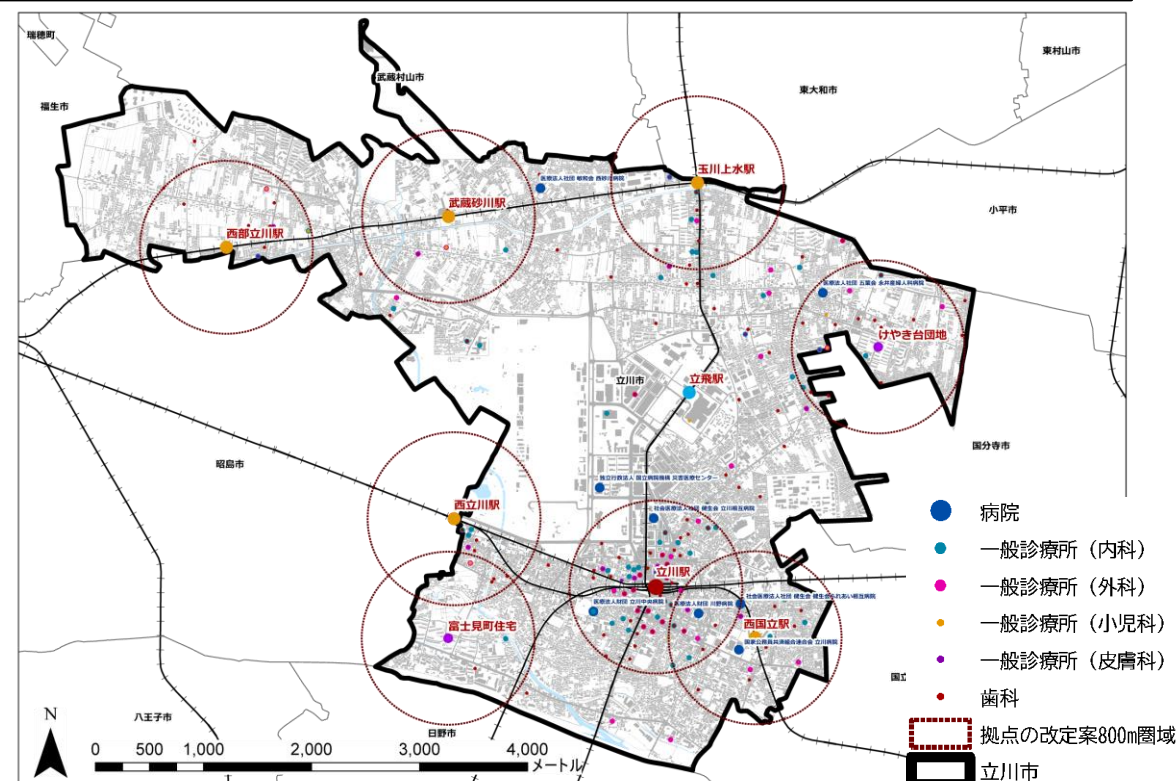
用途地域



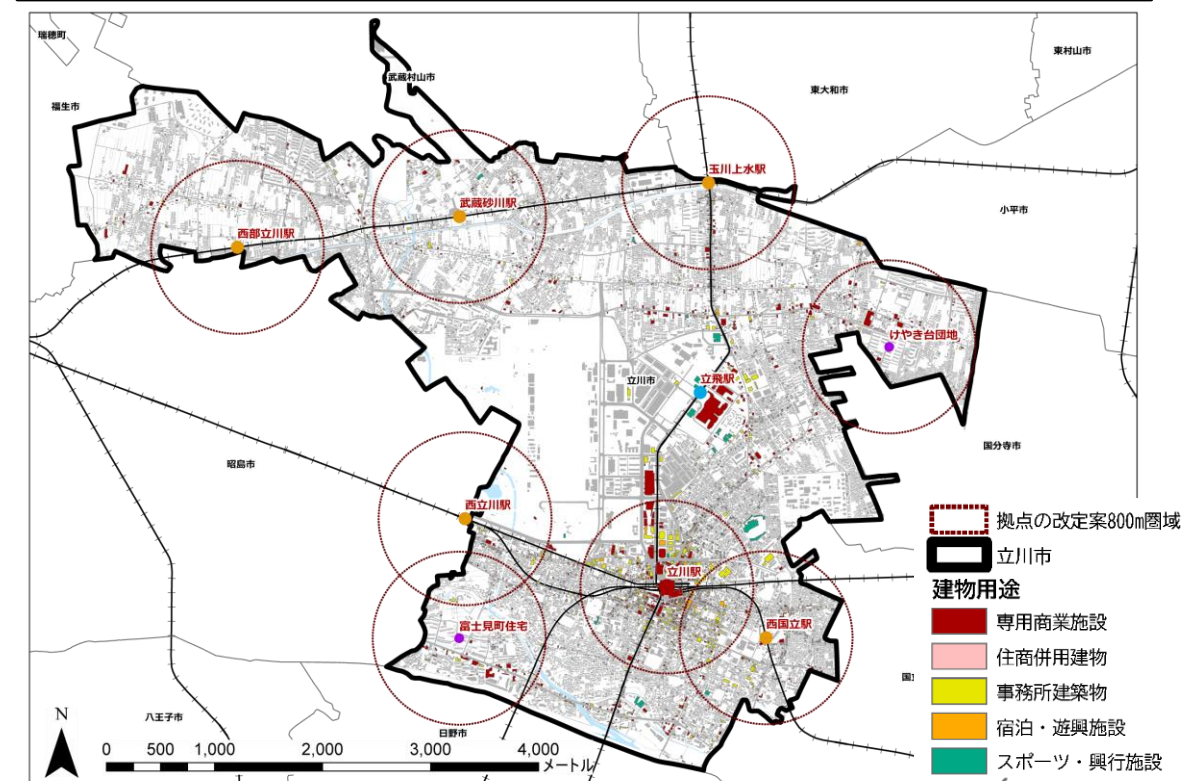


現状（市全体の都市機能の配置状況）

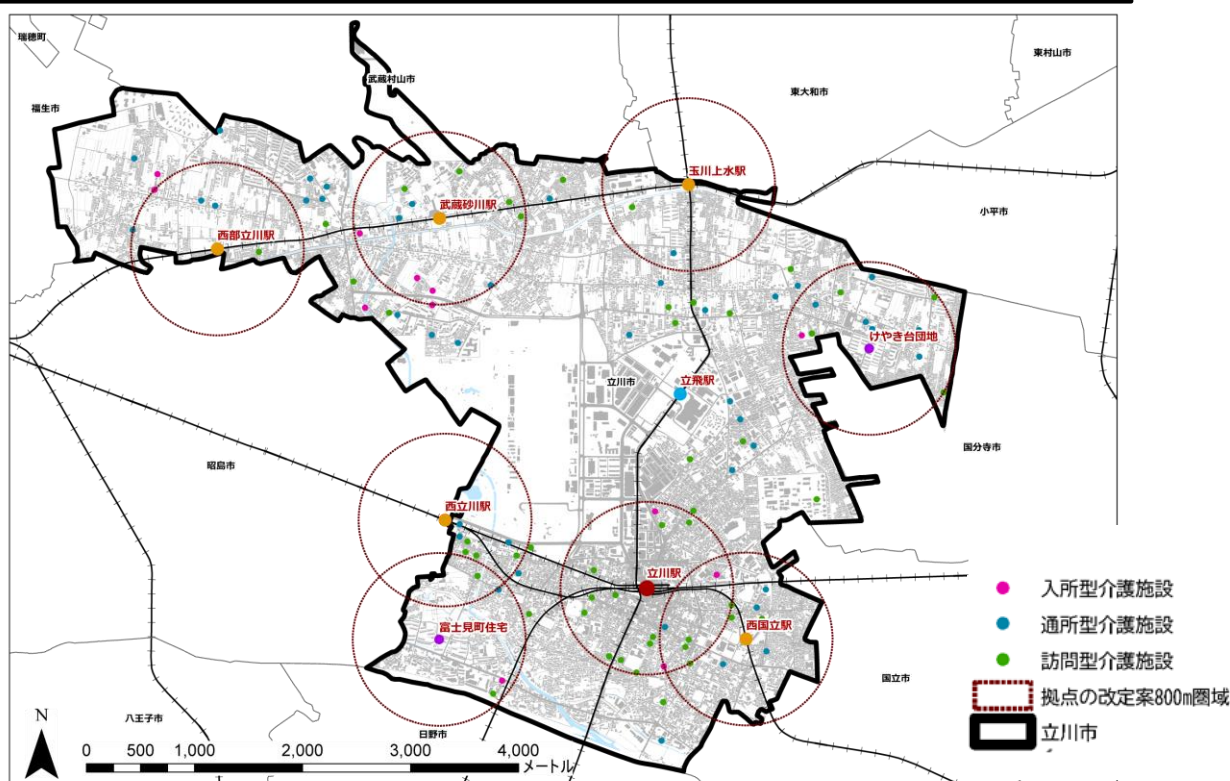
医療関連施設の立地状況



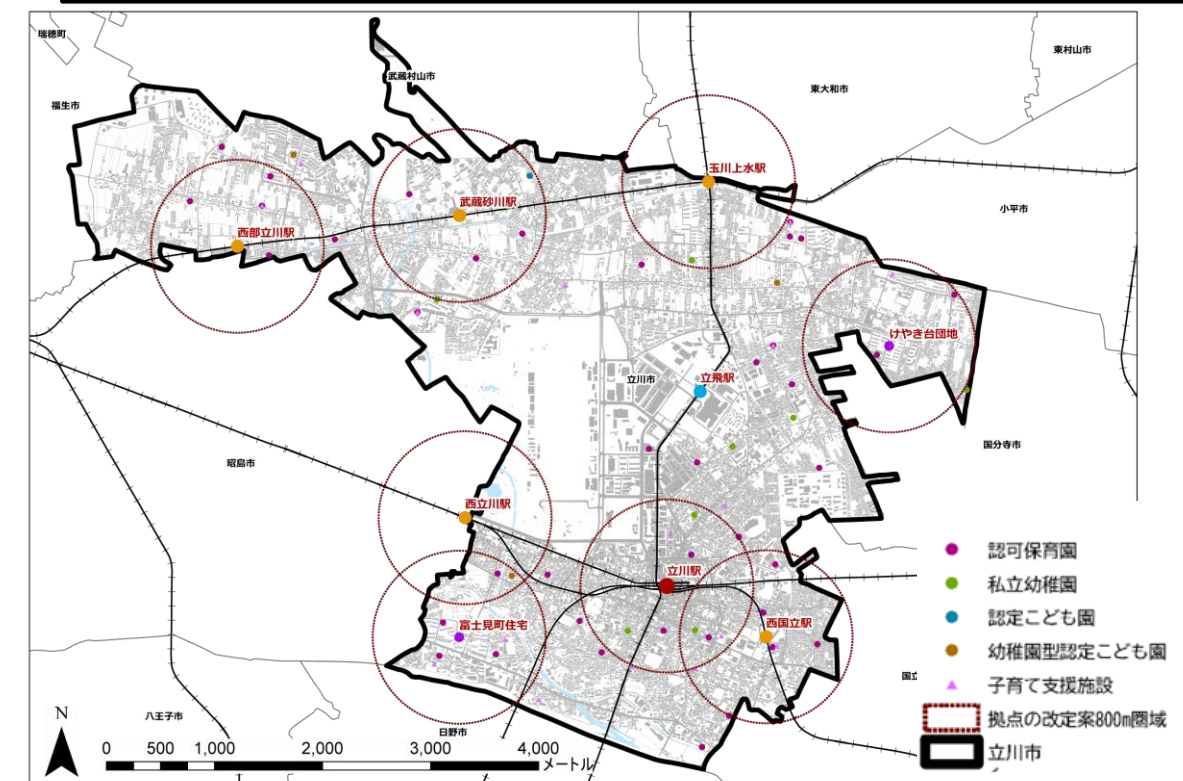
商業関連施設の立地状況



福祉関連施設の立地状況



子育て関連施設の立地状況



【富士見町住宅周辺】

（医療関連）：800m圏域に内科2件、外科2件、小児科1件、歯科4件が立地

（福祉関連）：800m圏域に入所型介護施設2件、通所型介護施設3件、訪問型介護施設2件が立地

【けやき台団地周辺】

（医療関連）：800m圏域に総合病院1件、内科6件、外科3件、小児科4件、皮膚科1件、歯科13件が立地

（福祉関連）：800m圏域に入所型介護施設3件、通所型介護施設7件、訪問型介護施設5件が立地

【富士見町住宅周辺】

（商業関連）：団地内にスーパー1店舗、周辺にスーパー1店舗が立地

（子育て関連）：800m圏域に認可保育園4件、幼稚園型認定こども園1件、子育て支援施設2件が立地

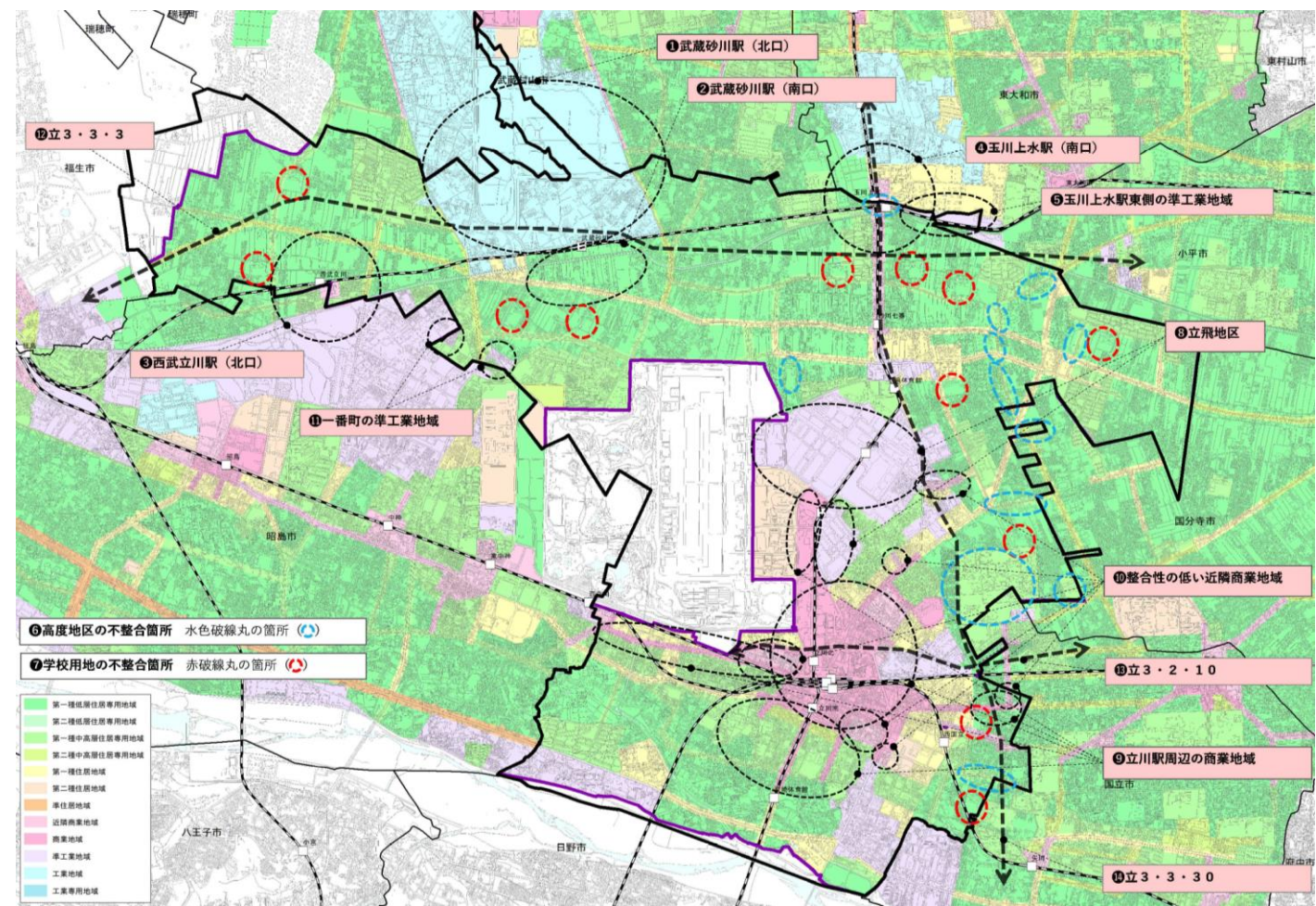
【けやき台団地周辺】

（商業関連）：周辺に商業施設（ケヤキモール）、スーパー、ドラッグストア等が立地

（子育て関連）：800m圏域に認可保育園2件、私立幼稚園1件、子育て支援施設1件が立地

現状（用途地域の課題）

用途地域課題まとめ



出典：都市計画マスタープラン改定基礎調査（R4）

| 箇所 | | 整合性の確認結果 |
|----|-----------|---|
| ① | 武蔵砂川駅（北口） | 該当課題①指定方針・指定基準との整合性 <ul style="list-style-type: none">土地利用方針では複合市街地地域および緑農住宅地域と位置づけられており、指定基準において工業地域を指定すべきとされる区域に該当しない。原則隣接して指定しないこととしている住居専用地域と隣接している。 該当課題②現況土地利用との整合性 <ul style="list-style-type: none">土地利用現況の類型では「農地・緑地系混在」であり、指定されている工業地域との乖離が大きい。 該当課題③拠点や軸の位置付けとの整合性 <ul style="list-style-type: none">生活中心地として必要な機能の立地阻害や混在による環境悪化が懸念される。 |
| ② | 武蔵砂川駅（南口） | 該当課題①指定方針・指定基準との整合性 <ul style="list-style-type: none">工業地域と住居専用地域が隣接して指定しないこととされている。 該当課題③拠点や軸の位置付けとの整合性 <ul style="list-style-type: none">生活中心地として必要な機能が誘導出来ない。 |
| ③ | 西武立川駅（北口） | 該当課題③拠点や軸の位置付けとの整合性 <ul style="list-style-type: none">北口については、一低層が指定されているため生活中心地として必要な機能の誘導が出来ない状態となっている。 |

| 箇所 | | 整合性の確認結果 |
|----|---------------|---|
| ④ | 玉川上水駅（南口） | 該当課題③拠点や軸の位置付けとの整合性 <ul style="list-style-type: none">現在の都市MPでは生活中心地として位置づけだが、区域MPでは地域の拠点として位置づけられており、地域の拠点にふさわしい機能の誘導や高度利用が難しい状態となっている。 |
| ⑤ | 玉川上水駅東側の準工業地域 | 該当課題④土地利用と土地利用方針の整合性 <ul style="list-style-type: none">用途地域の見直しの必要性はないが、現況土地利用と都市 MP における土地利用方針には乖離がある。 |
| ⑥ | 高度地区の不整合箇所 | 該当課題①指定方針・指定基準との整合性 <ul style="list-style-type: none">指定方針の原則に反する高度地区の指定がされている。 |
| ⑦ | 学校用地の不整合箇所 | 該当課題①指定方針・指定基準との整合性 <ul style="list-style-type: none">第一種低層住居専用地域であるが、高さ制限が指定基準（10m）をオーバー（12m）している |
| ⑧ | 立飛地区 | 該当課題①指定方針・指定基準との整合性 <ul style="list-style-type: none">現状の指定基準に照らすと、容積率 300％にすべき区域に該当する。 |
| ⑨ | 立川駅周辺の商業地域 | 該当課題①指定方針・基準との整合性 <ul style="list-style-type: none">中核拠点内の商業地域としては、高度利用を図るべき区域として容積率 500％以上を指定することとなっている。原則として隣接すべきではない住居専用地域に接して指定されている。路線式指定されている商業地域について容積率の差が過大となっている。 該当課題②現況土地利用との整合性 <ul style="list-style-type: none">南口のモノレール沿道区域において、現況土地利用は「住宅系混在」となっており整合性がやや低く、十分な高度利用もされていない。 |
| ⑩ | 整合性の低い近隣商業地域 | 該当課題①指定方針・基準との整合性 <ul style="list-style-type: none">指定すべき区域に該当しない箇所に一部指定されている。 該当課題②現況土地利用との整合性 <ul style="list-style-type: none">現況土地利用が「住宅系特化」となっているほか、容積充足率も低い区域が多い。 |
| ⑪ | 一番町の準工業地域 | 該当課題②現況土地利用との整合性 <ul style="list-style-type: none">現況は住居系土地利用となっており指定用途地域との整合性が低い。 |
| ⑫ | 3・3・3号線沿道 | 該当課題③拠点や軸の位置付けとの整合性 <ul style="list-style-type: none">路線全体としての整合性や土地利用方針を踏まえた合理性があるとは言えない。 |
| ⑬ | 3・2・10号線沿道 | 該当課題③拠点や軸の位置付けとの整合性 <ul style="list-style-type: none">事業中区間の沿道については、沿道型市街地地域として位置づけられており、接続する3・3・30号線と合わせ整備完了を見据えた用途地域変更が必要である。 |
| ⑭ | 3・3・30号線沿道 | 該当課題③拠点や軸の位置付けとの整合性 <ul style="list-style-type: none">事業中区間の沿道については、沿道型市街地地域として位置づけられているほか、木造住宅密集地域が点在しているため、整備完了を見据えつつ木密の解消に向けた用途地域の変更が必要である。 |



現行計画の課題

土地利用

- ・集約型の地域構造への再編
- ・中核拠点の形成

取組状況

（●：整備等完了 ○：整備中/検討中）

- 立川駅旧南口バスロータリー跡地の立川市**魅力発信拠点施設コトリリンク**の整備完了
- 都市軸沿道地域の**多摩オンリーワン施設（GREEN SPRINGS）**の整備完了



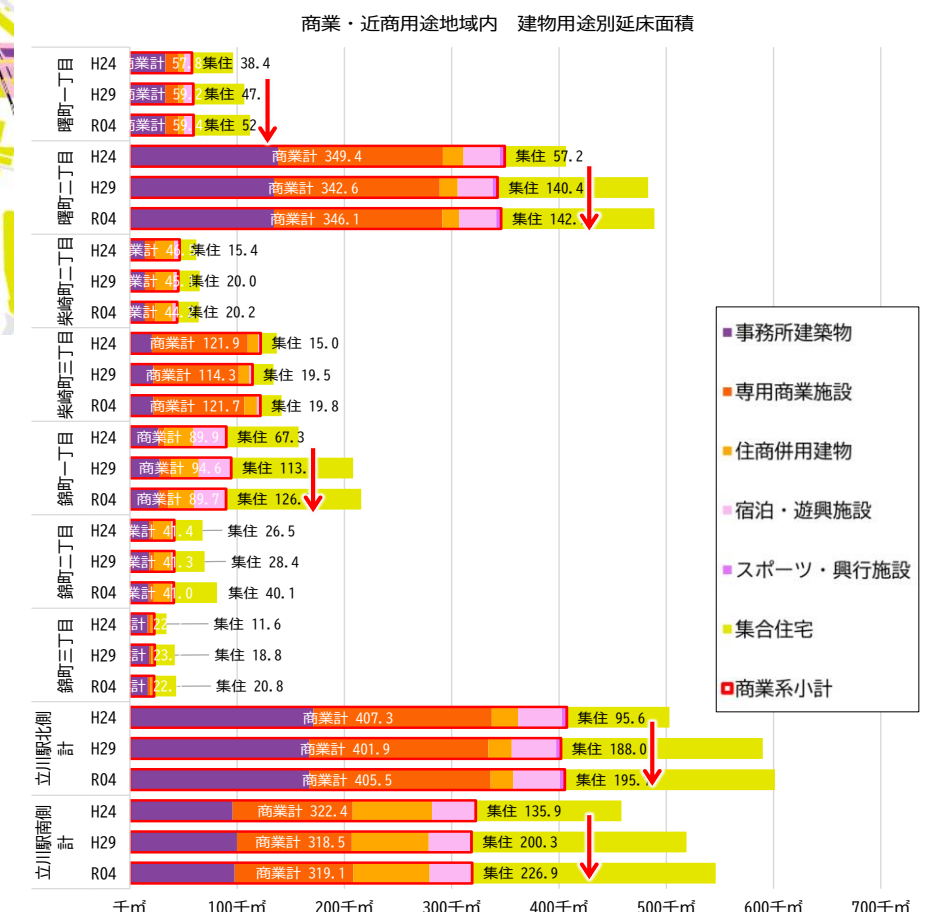
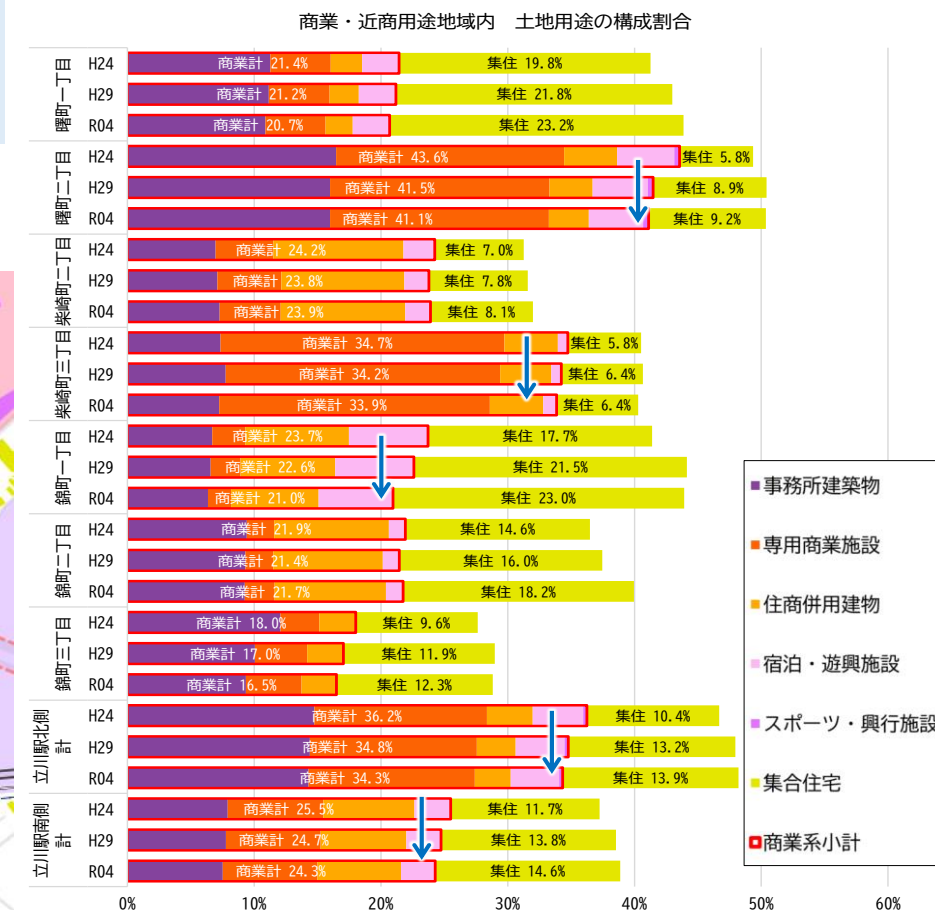
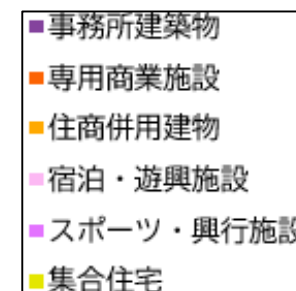
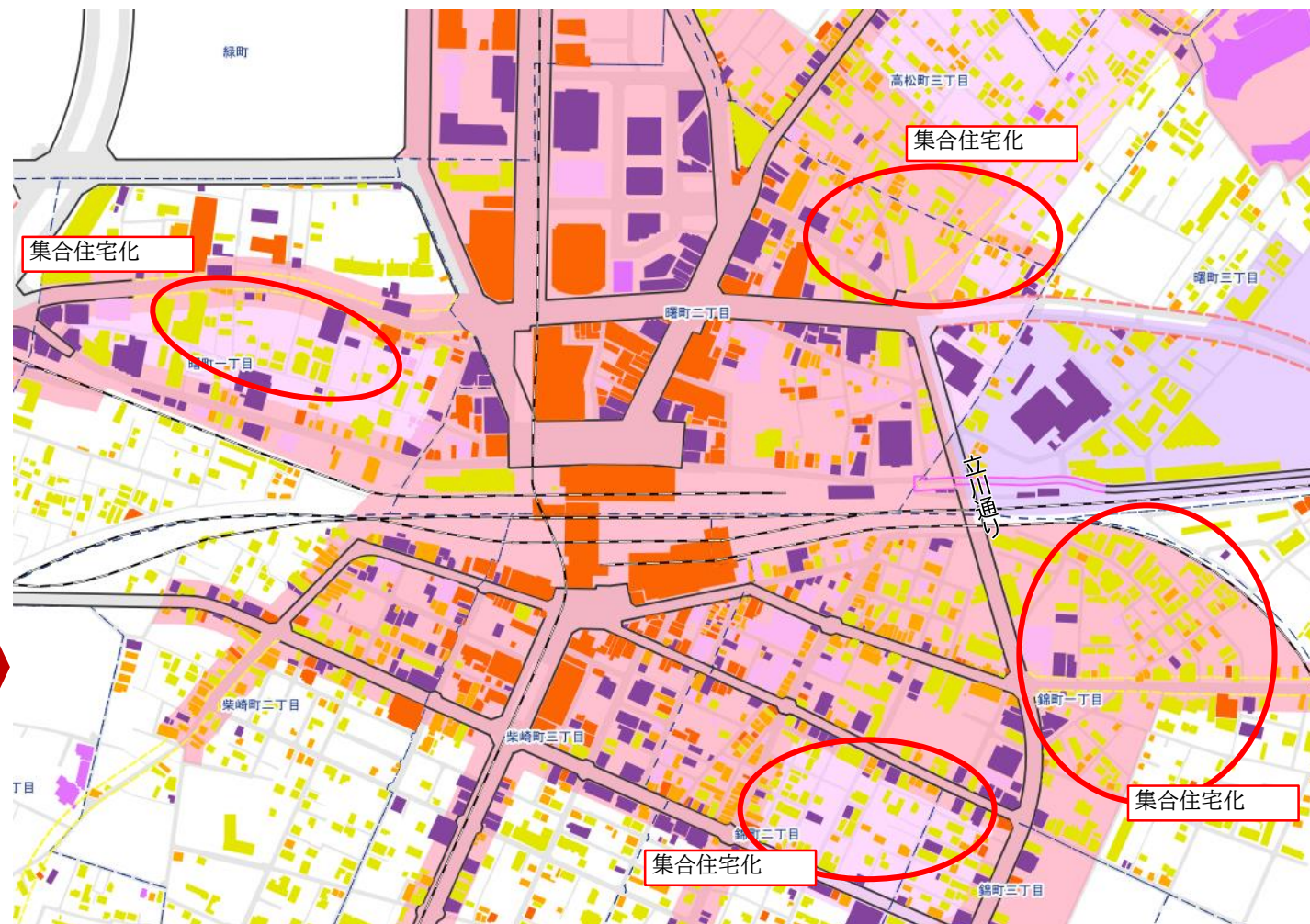
今後の課題

- ・広域的な役割をもった立川駅周辺において、住宅立地の在り方や、商業系土地利用との適切なバランスについて検討する必要がある。

現状（立川駅周辺の土地利用）

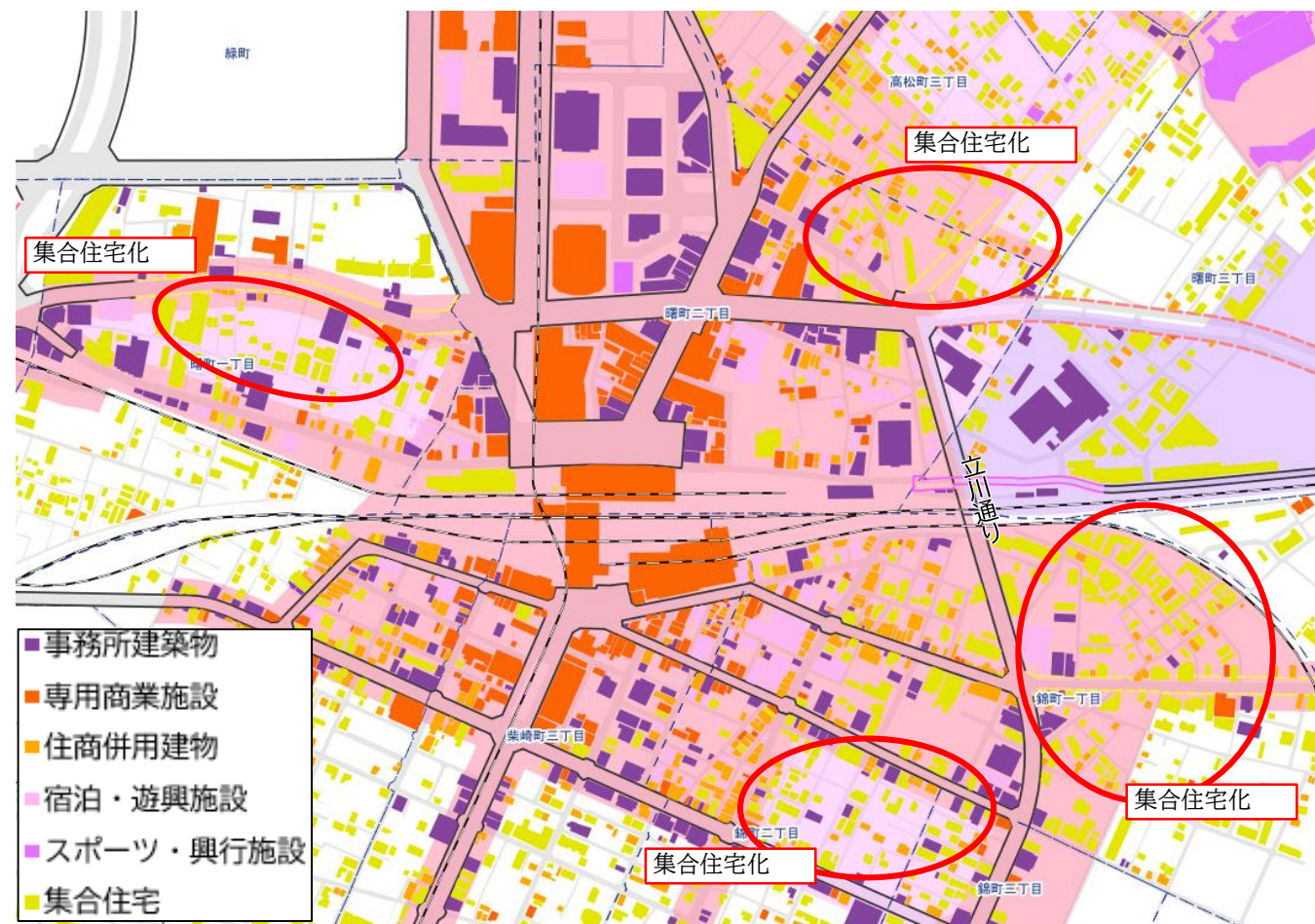
立川駅周辺における商業・業務機能の集積状況

- ・これまでの基地跡地等再開発が一段落した一方、従来からの**市街地は老朽化**しており、建替え時期を迎えた建物も目立ってきた。
- ・商業地の更新に伴い、**集合住宅の割合が増加**している。



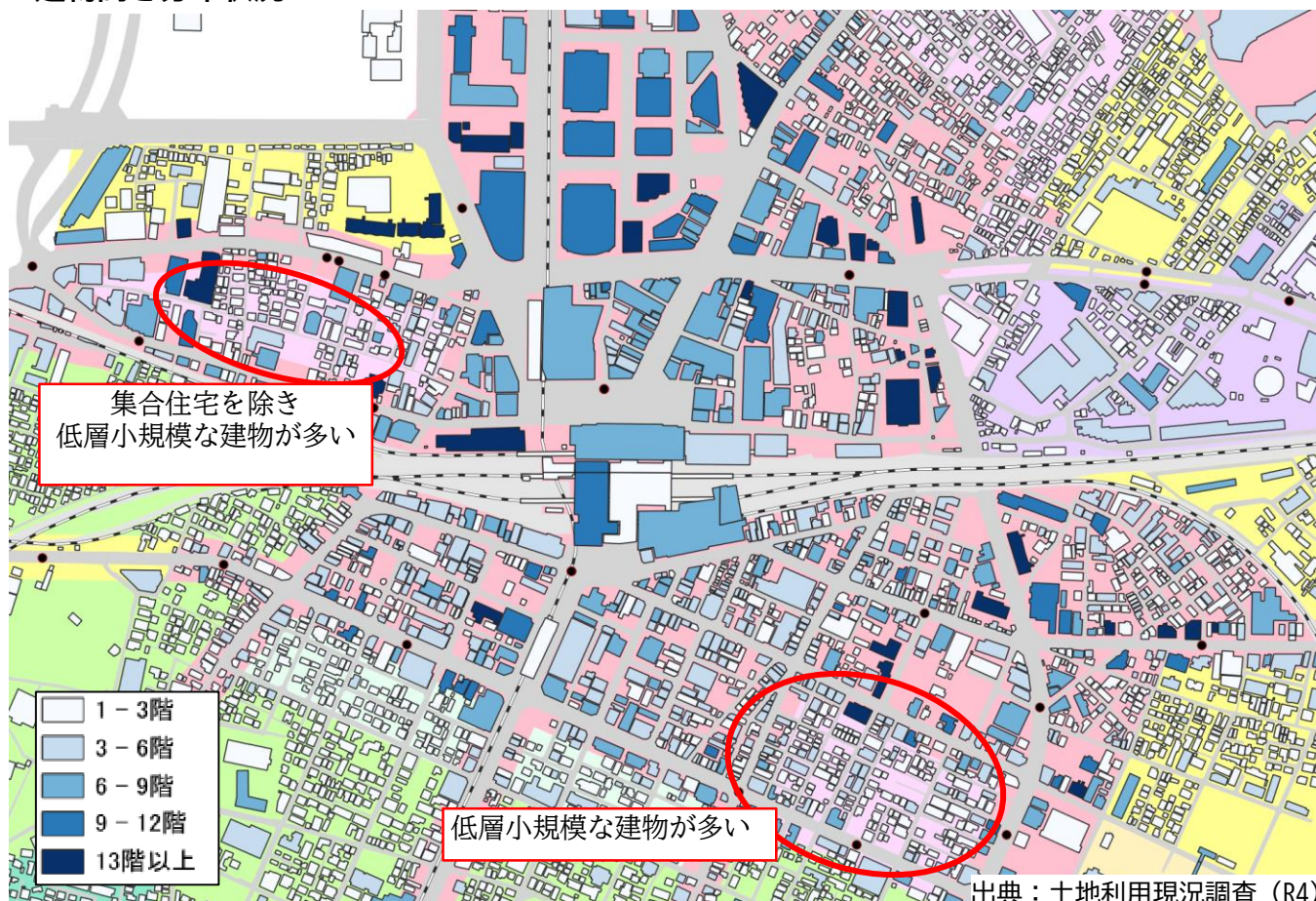
現状（立川駅周辺の土地利用）

商業・集合住宅用途分布状況



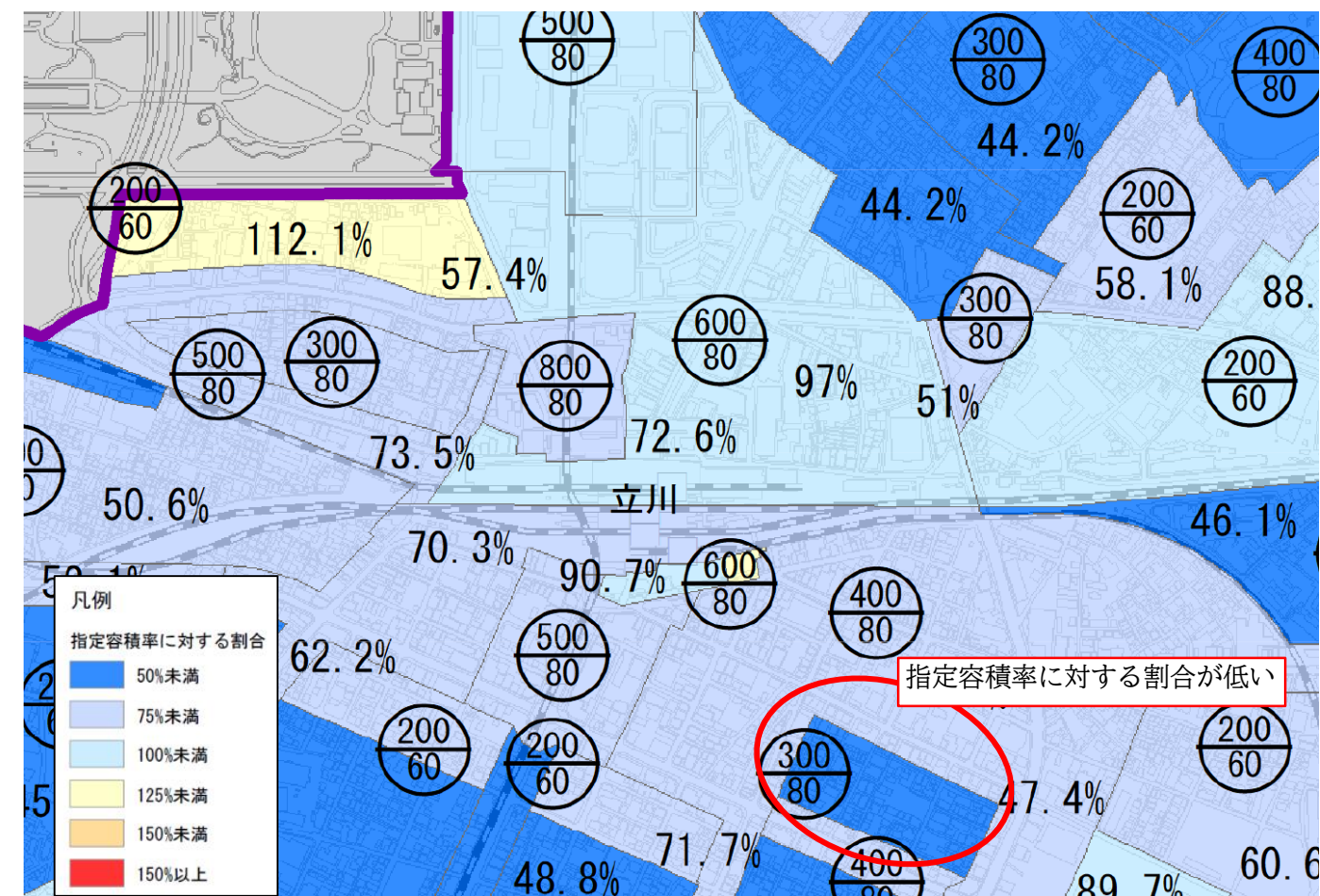
出典：土地利用現況調査（R4）

建物高さ分布状況



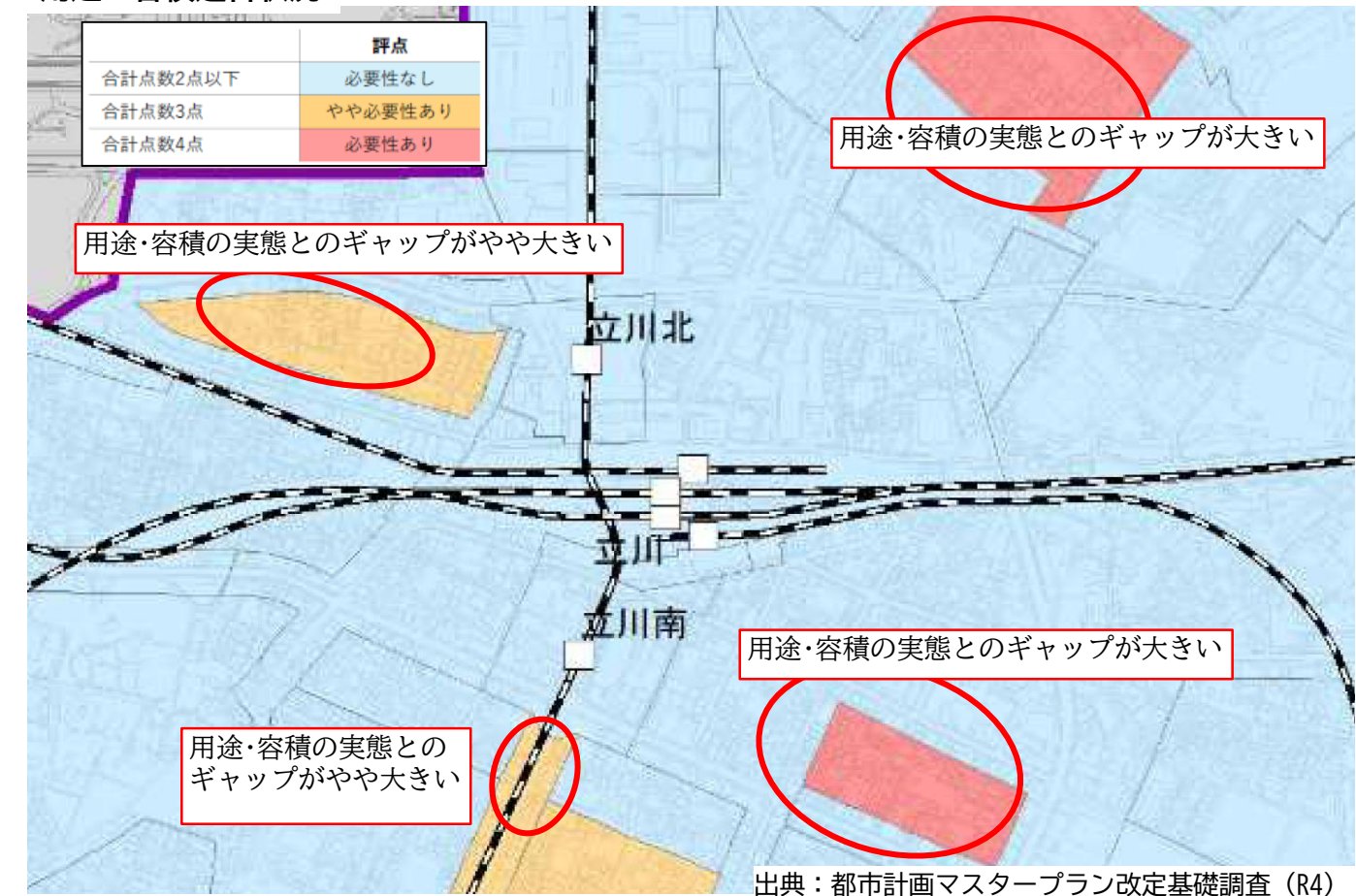
出典：土地利用現況調査（R4）

指定容積率



出典：都市計画マスタープラン改定基礎調査（R4）

用途・容積適合状況



出典：都市計画マスタープラン改定基礎調査（R4）



現行計画の課題

交通

- ・総合的な交通環境の構築
- ・道路の整備と管理
- ・歩行者・自転車環境の整備
- ・J R立川駅周辺の交通環境の整備

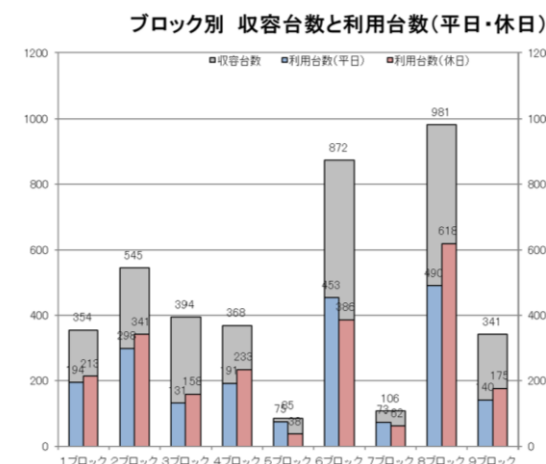
取組状況

（●：整備等完了 ○：整備中/検討中）

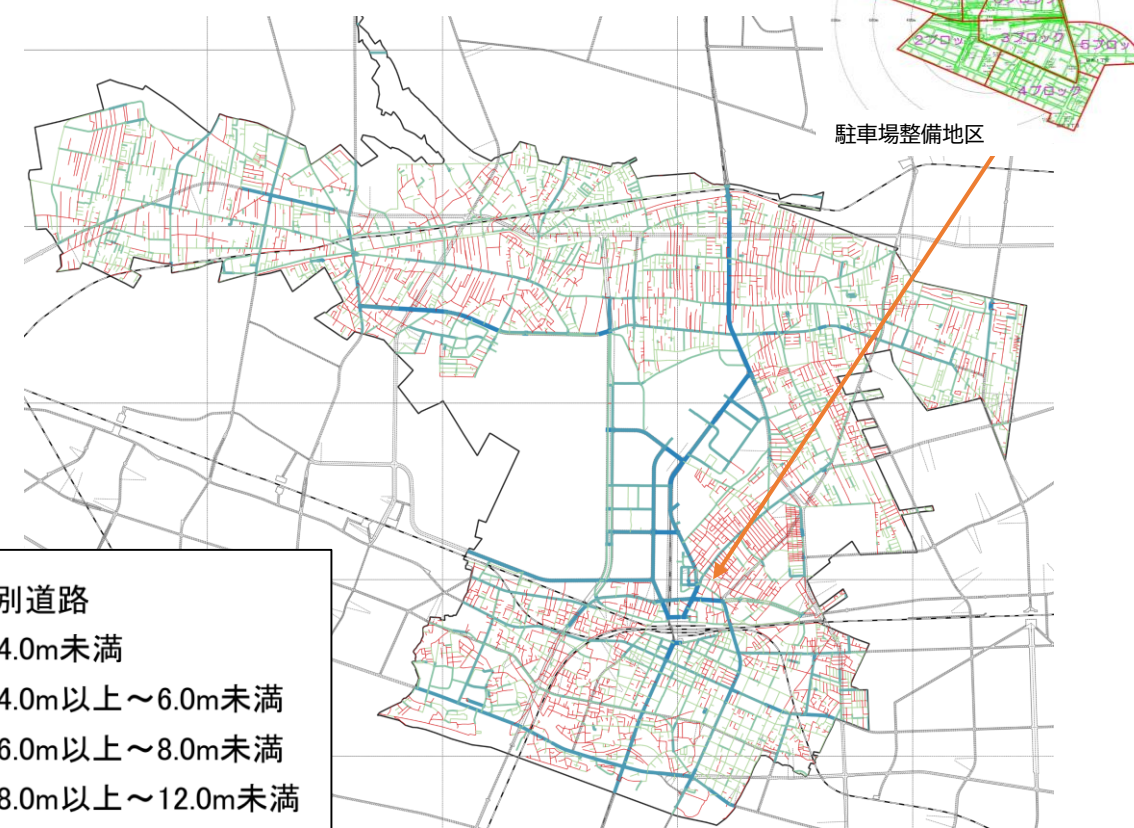
- 「立川市交通マスタープラン」に基づく総合的な交通環境の構築に向けた検討
- 「武蔵砂川駅北側地区街区幹線道路整備事業計画」等に基づく道路整備の推進
- 都市計画道路（立3・2・10、立3・4・15）一部区間の見直し
- 都市計画道路（立3・1・34、立3・2・38、立3・3・3、立3・3・30、立3・4・5、立3・4・15、立3・4・21、立3・4・25、立3・4・39、立
- 「立川駅前歩道立体化計画」の検証
- 歩道拡幅等による人にやさしい道路づくり
- 自転車走行環境（自転車ナビマーク）整備（継続）
- 無電柱化の取り組み
- 立川駅周辺の自転車駐車場確保と放置自転車対策の検討、駐車場の整備のありかた検討

- ・第四次事業化計画に基づく優先整備の都市計画道路を中心に道路整備を進めている
- ・歩道拡幅等による歩道環境の改善や、自転車走行環境の改善が進められている。
- ・立川駅周辺の駐車場整備地区内において、全体的に駐車場の利用率が低い

現状



道路の状況

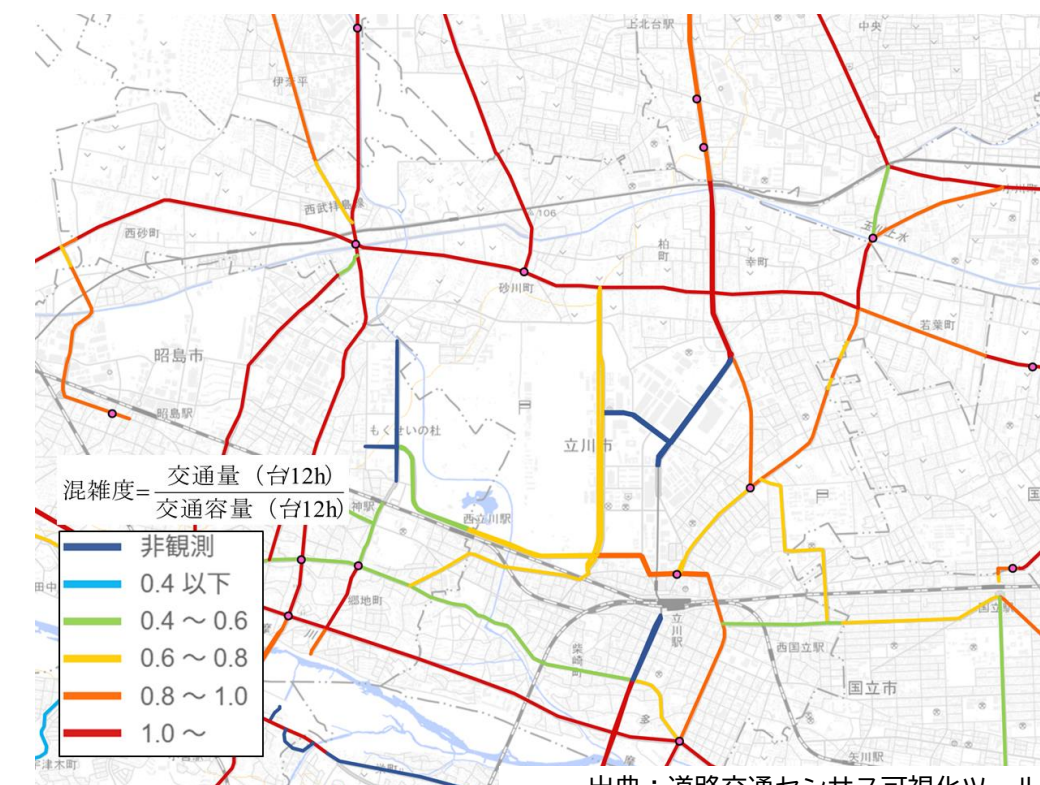


駐車場整備地区

都市計画道路の整備状況



道路の混雑度



今後の課題

- ・渋滞緩和や災害対策のため、広域ネットワークの骨格となる幹線道路の早期整備が喫緊の課題である。
- ・生活環境の暮らしやすさの観点から、無電柱化等による歩道環境の改善や、自転車走行環境の改善が継続して求められている。
- ・立川駅周辺のまちづくりの観点から、駐車場の付置義務のあり方について検討が必要である。



現行計画の課題

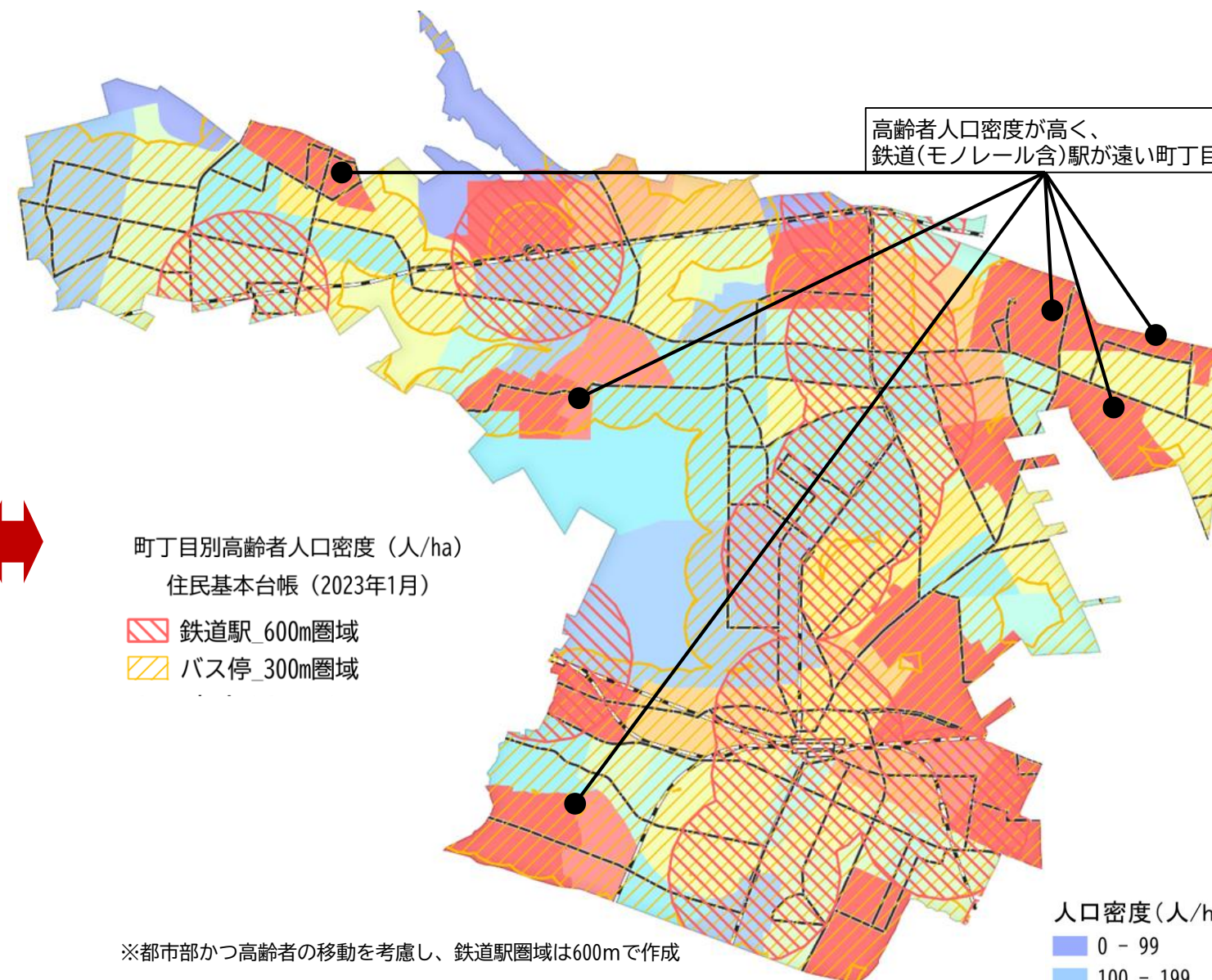
交通

- ・総合的な交通環境の構築
- ・公共交通網の充実

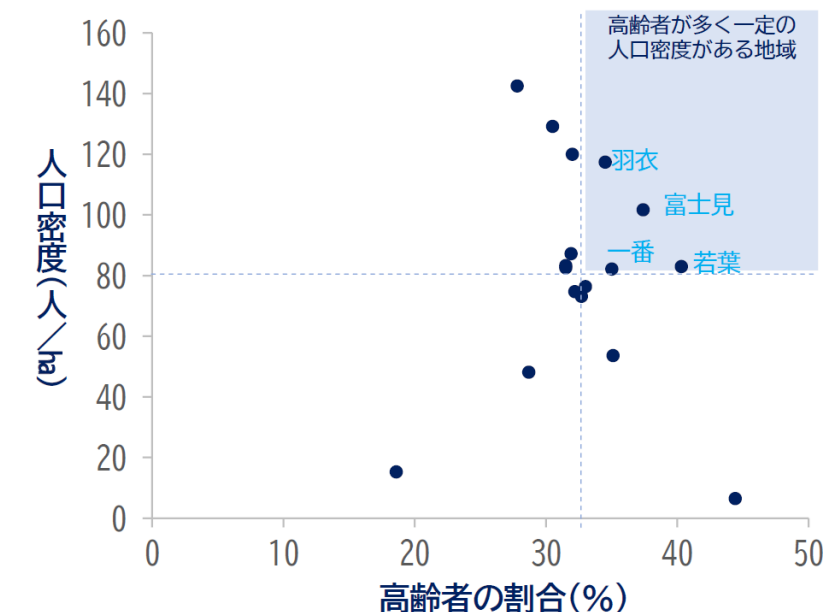
現状

- ・ **高齢者人口密度が高く、鉄道(モノレール含)駅が遠い**町丁目は、団地（富士見町・けやき台・上砂・松中一番町）の多い地域となっている。
(町丁目別 高齢者人口密度(2023年)および鉄道駅・バス停圏域より)
- ・ **団地の多い地域**である富士見・若葉・一番が、人口密度が高く **高齢者割合も多くなると見込まれている**。
(将来人口推計(2045年)に基づく地域別人口密度と高齢者割合の傾向より)

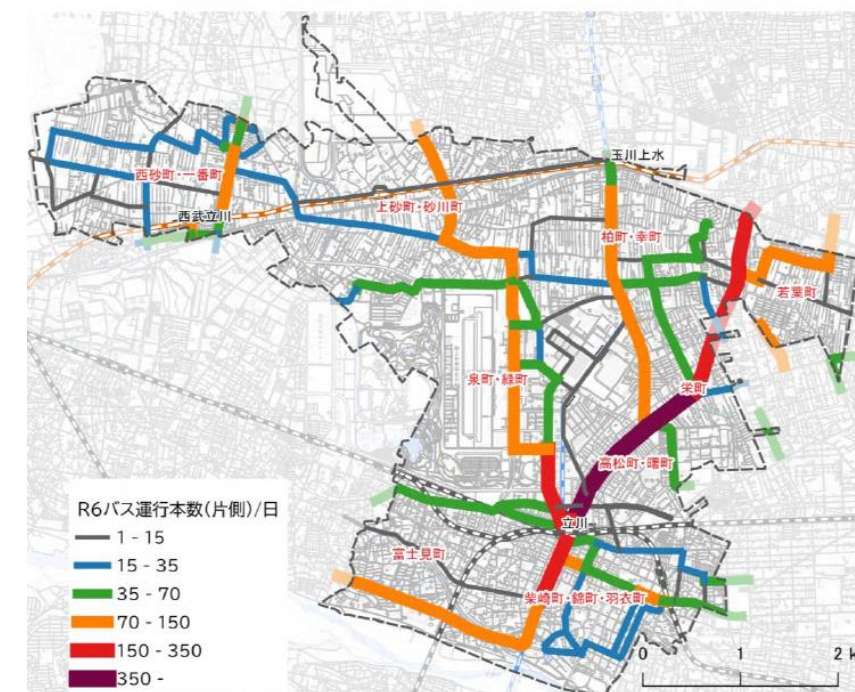
町丁目別 高齢者人口密度(2023年)および鉄道駅・バス停圏域



将来人口推計(2045年)に基づく
地域別 人口密度と高齢者割合の傾向



バス運行本数(2024年)
R6(立川市人口:185,483人、路線バス利用者:43,138人/日※)



取組状況

(●:整備等完了 ○:整備中/検討中)

○コミュニティバス等公共交通網の整備検討



今後の課題

- ・高齢者等の地域生活を支える公共交通であるバス路線の維持が重要となっている。
- ・団地周辺等、今後も高齢者の集中が見込まれ拠点機能が不足する地域においては、身近な地域での生活・交流をつなぐ結節機能が必要である。



現行計画の課題

公園・緑地

- ・オープンスペース
- ・水と緑のネットワークの形成
- ・計画的な公園緑地の整備
- ・緑の創出

都市環境

- ・都市の低炭素化の推進
- ・都市型公害対策

取組状況

（●：整備等完了 ○：整備中/検討中）



- 泉・緑地区における、**運動公園の整備検討**
- 農地バンク制度**の設立による生産緑地の保全
- 特定生産緑地の指定**（継続）
- 緑化重点地区である**立川公園**や**川越道緑地**等の**整備**（継続）

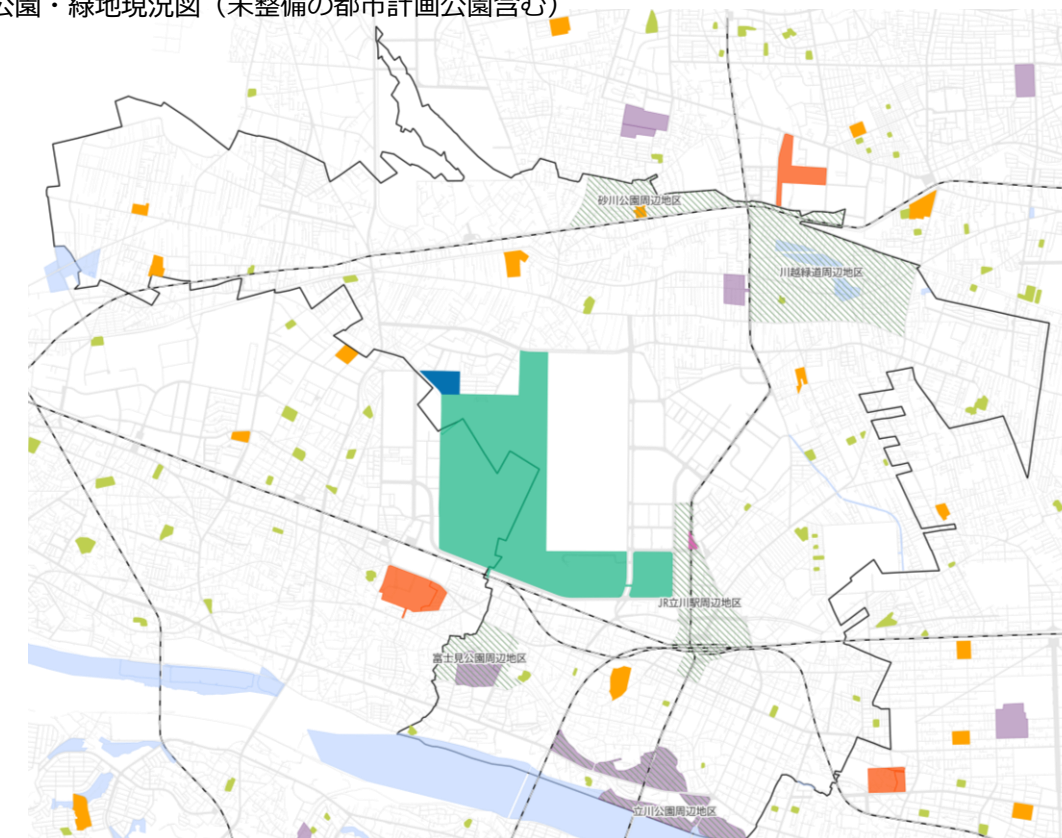
- カーボンニュートラルのまちづくり**に向けた、事業者の取組を促す**情報発信**や**省エネ化**の支援の検討
- 道路整備による**渋滞緩和**や**公共交通ネットワークの拡充**、**緑の保全・創出**への取り組みの検討

今後の課題

- ・農地やみどりが減少し続けており、引き続き公園・緑地及び農地についての整備・保全が必要である。
- ・開発行為による提供公園等によりみどりの整備が図られている一方、管理負担が増加していることから、開発の仕組みを見直すとともに、官民連携による公園の質向上や更新の検討が必要である。

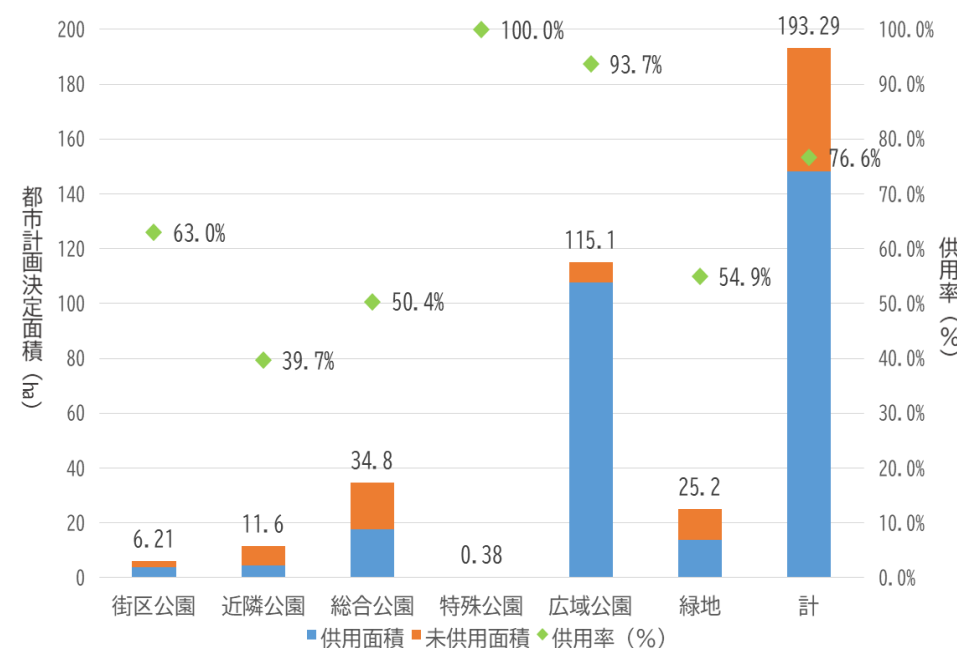
現状

公園・緑地現況図（未整備の都市計画公園含む）

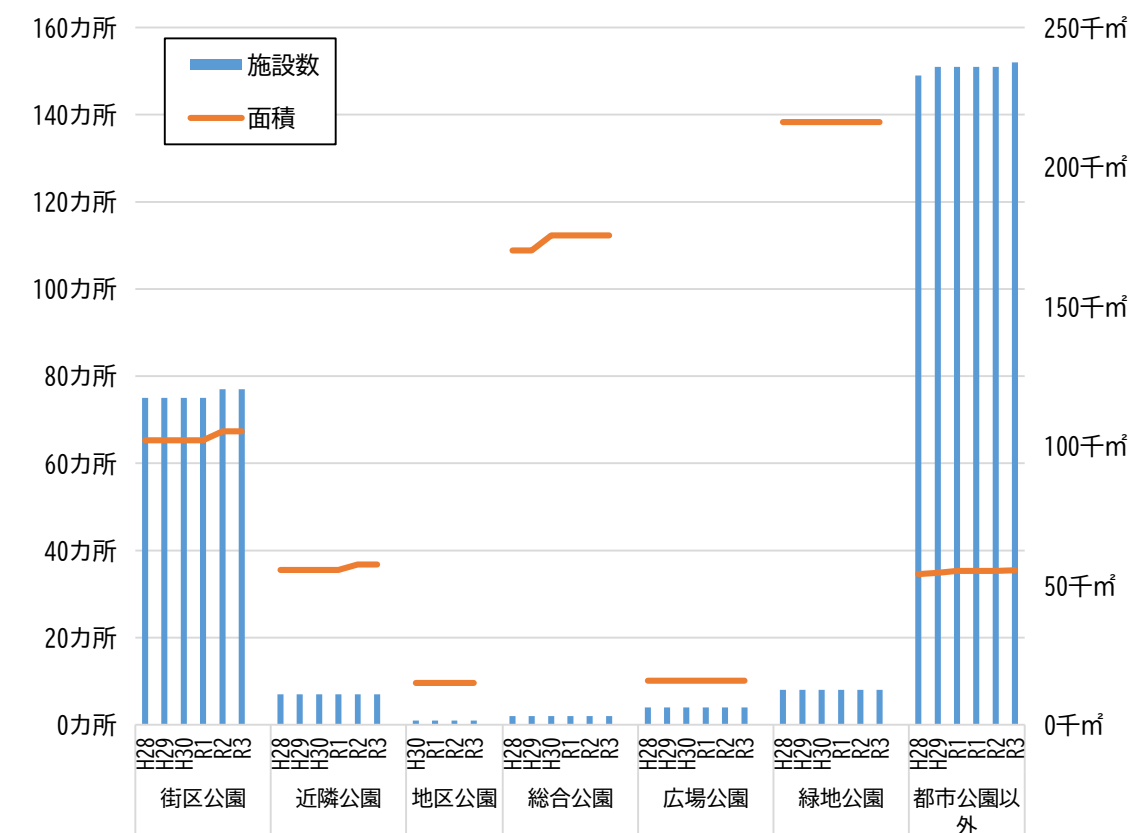


出典：都市計画基礎調査

都市計画公園・緑地の種類別 供用・未供用面積および供用率



公園施設数・面積の推移



出典：立川市オープンデータ



現行計画の課題

公園・緑地

- ・オープンスペース
- ・農地の保全
- ・緑の創出

都市環境

- ・都市の低炭素化の推進
- ・都市型公害対策

取組状況

（●：整備等完了 ○：整備中/検討中）

- 泉・緑地区における、**運動公園の整備検討**
- 農地バンク制度**の設立による生産緑地の保全
- 特定生産緑地の指定**（継続）
- 緑化重点地区である**立川公園や川越道緑地等の整備**（継続）

- カーボンニュートラルのまちづくり**に向けた、事業者の取組を促す**情報発信**や**省エネ化**の支援の検討
- 道路整備による**渋滞緩和**や**公共交通ネットワークの拡充**、**緑の保全・創出**への取り組みの検討

今後の課題

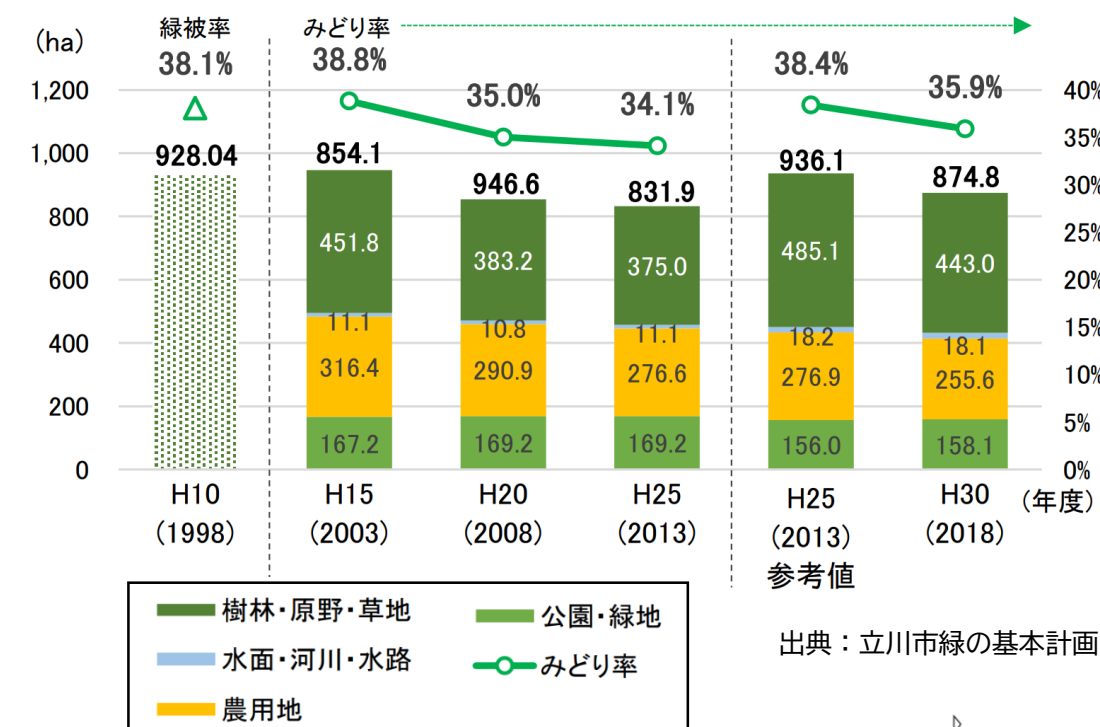
- ・公園・緑地及び農地についての整備・保全策を検討する必要がある。
- ・渋滞緩和や自転車利用推進等により、カーボンニュートラルのまちづくりを進める必要がある。

現状

- ・みどり率は減少傾向にあり、特に**樹林・原野・草地の減少**が多い。（みどり率の推移より）

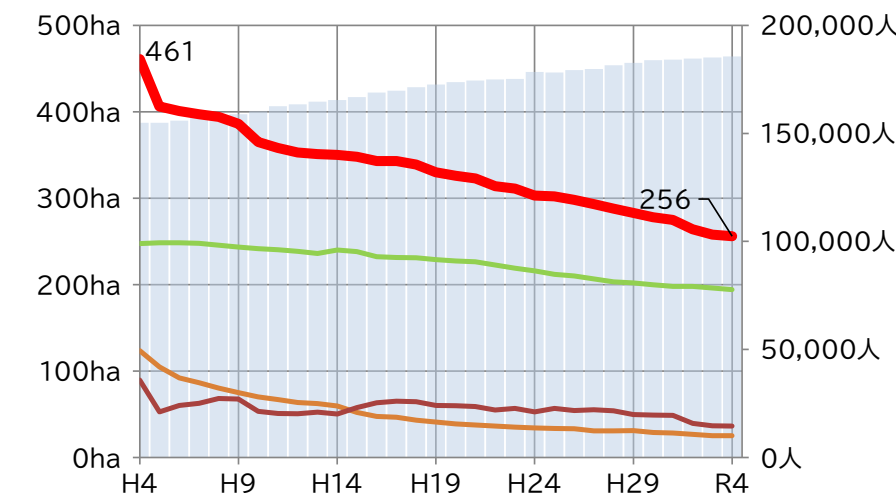
- ・**農地**は減少し続けており、**ここ30年で45%減少**している。（農地面積の推移より）

みどり率の推移（東京都みどり率データを基に作成）



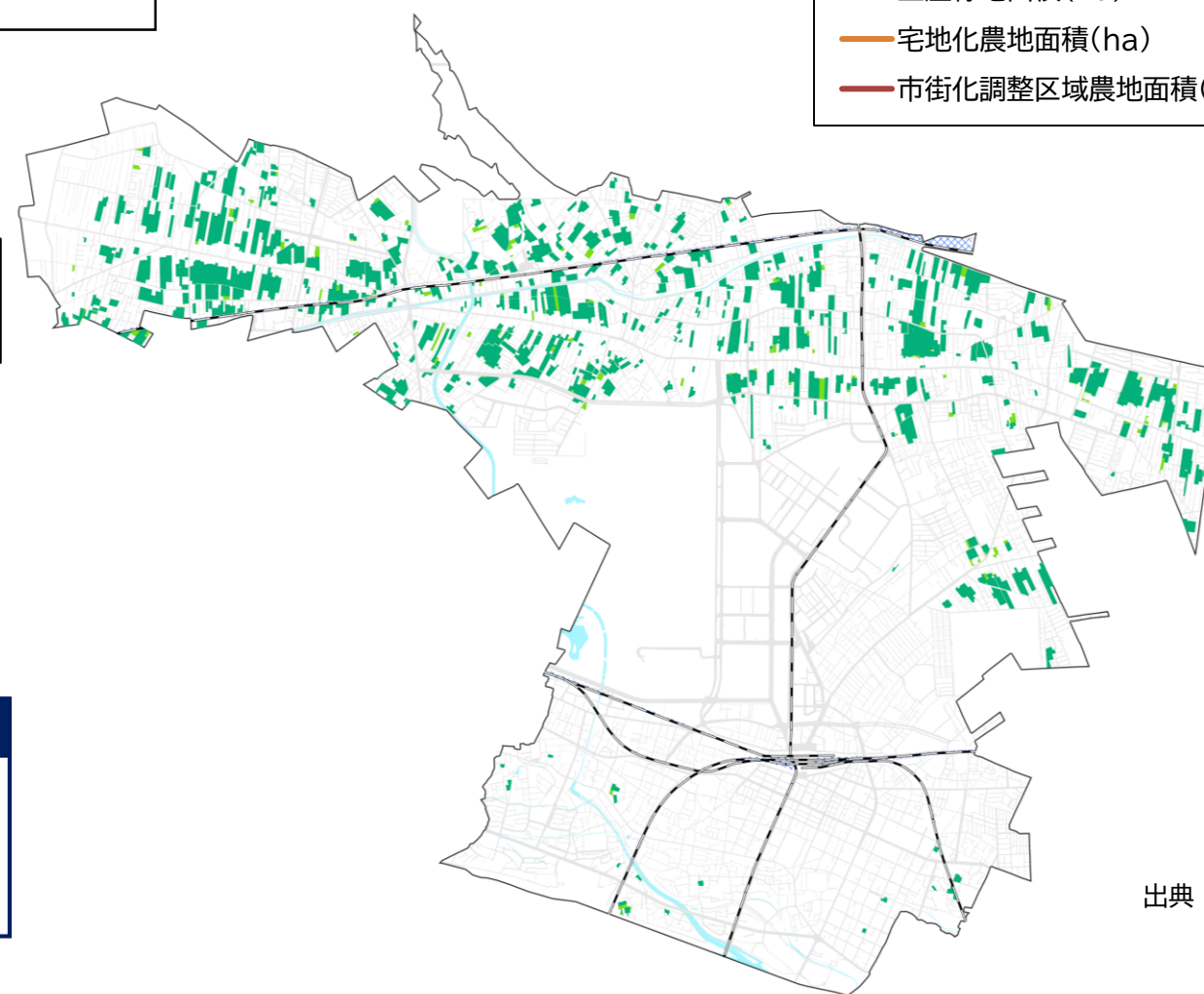
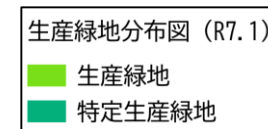
出典：立川市緑の基本計画

農地面積の推移



出典：立川市 (R4.11現在)

生産緑地分布図



出典：立川市 (R7.1現在)

有識者ヒアリングまとめ

・団地再生の中で地域の拠点を育てていくという考え方もある。

・拠点との兼ね合いで、生活道路、バスが通れる程度の道路を1本検討しても良い。
・駅と団地をつなぐ、徒歩圏を広げられると良い。

※GLP昭島プロジェクト
・ポテンシャルはあるため区画整理でも採算はとれるが、世代が偏る。徐々に宅地化の方が、世代にバラツキ生まれる。
・宅地開発の折、行き止りの無い区画道路に誘導できると良い。
・駅の北側で小さな区画整理を行い機能集積させる方法も考えられるが、やらなくても良い。
・現状の用途地域のままで、近商沿道に介護事業者などの立地は可能。不便にはならない。

【住宅地の交通】
・住宅地（例：市北部）の環境整備としてのウォーカブルは非常に大切。
・住宅地や近隣商業地域において歩行者専用時間帯を作ることなどが挙げられる。
・自転車利用も多いため自転車も位置付けると良い。
・交通の在り方や北部での暮らし方について、緩やかに車から自転車や歩行に誘導していく内容が良い。
・ゾーン20が望ましい。

【緑地の宅地化対策】
・市内のみどりは生産緑地に大きく依拠している。
・今後20～30年で宅地化が進行してみどりが失われていき、公園もないという状況になる。それをどう考えるか。
・生産緑地の市取得も検討できると良い。
・田園住居地域の指定という手法もある。

【団地の拠点化】
・団地を生活拠点に位置付ける場合は、団地の規模によって段階分けすることも考えられる。

【団地再生】
・中古分譲団地であれば、市が関わる余地がある。
・60～70年代のストックなら第二世代も入ってきているため、PRを打って同世代を呼び込む。
・高齢化や空き家化等、問題が深刻になりそうなら、市の施策としてテコ入れしても良いのではないかな。
・カーシェアやシェアサイクルによるネットワーク化が考えられる。

【コンパクト+ネットワーク】
・立川市に適しているか、疑問である。
・バス路線は、主要なものに着目して、移動軸を定める。
・エリア内移動は、くるりんを使う（団地発着＝団地が拠点）。

・土地形状がいびつなため、道路を整備するだけでうまくいくかは懸念がある。建て混まってしまうと、迷路のような市街地が形成されてしまう。
・用途は変えなくとも、地区計画で制限すれば良い。
・都市の中の工場用地は希少なため維持すべき。
・住宅が建つと企業が参入しにくいので、住宅はなるべく抑制できると良い。
・工場用地のマーケットは小さく、企業から相談があればすぐ売りに出せる状況にしたほうが良い。

・新たに欲しい機能、不足する機能は無いという印象。
・チェーン店は沿道で、良い雰囲気の古着屋やカフェ等の個人店が内側に参入してくると賑わいができる。
・用途地域の緩和や地区計画により、賑わいを誘致してはどうか。

・モノレールは軸であり、周辺に商業が立地していく用途になっているが、モノレールの位置付けが都市計画に反映されていない。
・どう育てたいかをちゃんと記載できるかどうか。

・立飛駅周辺を「沿道に開いた用途」として定め、車道を広める・賑わい施設を設置する等進められると良い。
・業務核として周辺地域と分離している点を活かし、立川駅前とは異なる拠点として位置付けることも考えられる。

・市役所周辺は歩きやすいが歩きたくない空間。
・「業務に偏った立地となり、殺風景」という課題がある。
・地区計画等で、例えば1車線丸ごと自転車専用にする等もう少し魅力・拠点らしさが出せると良い。
・マネジメントも含めて沿道に賑わいを持ってこれると良い。（例：物流センターを他所に移転して、代わりに何か誘致）

・国立市との境など、動線確保を課題としている地域については新たにバス路線を作ることも考えられる。

・駅前のペDESTリアンデッキは充実している。
・デッキ下を良くしていくべき。

・マンション開発への対策は、1～2階を商業用途に制限するなど。賑わいの動線を確保するという理屈は理解しやすい。
・駐車場の付置義務を緩める代わりに、用途を制限する方法も考えられる。
・既にあるマンションの住民が、住商地域に馴染むことも考えるべき。

- 役場等及び公的施設
- 国・都道府県の機関
- 学校等（幼保・小中高大特・専）
- 文化施設
- 医療機関（病院）
- 集客施設
- 公園
- 地区計画区域



現行計画の課題

今後の課題

- 視点・今後求められること -

土地利用

- ・集約型の地域構造への再編
- ・中核拠点の形成
- ・生活中心地の形成
- ・周辺環境と調和した工業の誘導
- ・良好な住環境の保全と誘導
- ・緑や水辺の保全と活用

- ・広域的な役割をもった立川駅周辺において、住宅立地の在り方や、商業系土地利用との適切なバランスについて検討する必要がある。
- ・「地域の拠点」「生活の中心地」であるJR線・西武線各駅周辺について、拠点の形成にふさわしい土地利用の誘導が必要である。
- ・高齢化の進展や持続的な都市運営の視点から、住宅地の日常生活を支える機能集積や、公共施設の移転や再編による跡地活用等について検討する必要がある。

交通

- ・総合的な交通環境の構築
- ・道路の整備と管理
- ・公共交通網の充実
- ・歩行者・自転車環境の整備
- ・J R 立川駅周辺の交通環境の整備

- ・渋滞緩和や災害対策のため、広域ネットワークの骨格となる幹線道路の早期整備が喫緊の課題である。
- ・生活環境の暮らしやすさの視点から、無電柱化等による歩道環境の改善や、自転車走行環境の改善が継続して求められている。
- ・立川駅周辺のまちづくりの観点から、駐車場の付置義務のあり方について検討が必要である。
- ・高齢者等の地域生活を支える公共交通であるバス路線の維持が重要であり、団地周辺等、高齢者の集中が見込まれ拠点機能が不足する地域においては、身近な地域での生活・交流をつなぐ結節機能が必要である。

公園・緑地・オープンスペース

- ・水と緑のネットワークの形成
- ・計画的な公園緑地の整備
- ・農地の保全
- ・緑の創出

- ・農地やみどりが減少し続けており、引き続き公園・緑地及び農地についての整備・保全が必要である。
- ・開発行為による提供公園等によりみどりの整備が図られている一方、管理負担が増加していることから、開発の仕組みを見直すとともに、官民連携による公園の質向上や更新の検討が必要である。

都市環境

- ・都市の低炭素化の推進
- ・都市型公害対策

- ・公園・緑地及び農地についての整備・保全策を検討する必要がある。
- ・渋滞緩和や自転車利用推進等により、カーボンニュートラルのまちづくりを進める必要がある。

都市景観

- ・総合的な景観形成

- ・居心地が良く歩きたくなるまちなかづくりや、まちなかウォークアブルの検討など新たなまちづくりの動向をふまえ、更なる魅力的な景観形成を図る必要がある。

安心・安全

- ・ユニバーサルデザインのまちづくり
- ・河川・下水道関連
- ・住宅地及び住宅関連
- ・防災関連
- ・防犯関連

- ・多摩地域における広域防災拠点としての拠点機能の充実と、立川駅や基地跡地周辺における立川広域防災基地へと続く都市計画道路の早期実現が必要である。
- ・木造密集地域周辺については、延焼遮断帯の形成等による都市の不燃化・耐震化が必要である。
- ・頻発化・激甚化する水害への備えとして、グリーンインフラの活用等による対策が求められている。

多摩地域の中心都市としての視点

- ・立川駅周辺における商業・業務の集積
- ・都市軸沿道のまちづくり
- ・公共施設再編と跡地活用
- ・老朽市街地の更新
- ・限られた工業系用途地域の維持・活用
- ・広域ネットワークの骨格となる幹線道路の整備
- ・鉄道の連続立体交差化
- ・駐車場の適正な配置
- ・居心地が良く歩きたくなるまちなかづくり

少子・超高齢社会に対応した地域の都市構造の視点

- ・バス路線の維持と交通結節機能の確保
- ・高齢化の進展に備えた、日常生活を支える機能の充実
- ・居心地が良く歩きたくなるまちなかづくり
- ・公共施設再編と跡地活用
- ・老朽市街地の更新

安全・安心で暮らしやすい生活環境の視点

- ・西武線各駅周辺の拠点集積
- ・農地・生産緑地の保全
- ・農地内の住宅開発による環境悪化への対応
- ・住宅立地の在り方検討
- ・広域防災基地へのアクセス
- ・立川駅や基地跡地の周辺における都計道の早期実現
- ・老朽市街地の更新
- ・木造密集地等における不燃化・耐震化
- ・街区幹線道路や細街路整備
- ・オープンスペースの保全
- ・老朽団地の建替えに係る支援

脱炭素社会の実現に向けた視点

- ・カーボンニュートラルのまちづくり
- ・みどりの整備・保全

持続可能な都市運営を進める視点

- ・開発行為の仕組みの見直し検討
- ・官民連携による公園の質の向上や更新



2章 立川市のまちづくりの課題と今後の取組の方向性

視点・今後求められること

多摩地域の中心都市としての視点

市民意見
・日々の生活利便性が高い街と感じている
・来街者含め、商店やアートに魅力を感じている
・安全安心の実感は低い
・交通渋滞に不満を感じている

法令・上位計画等
・多摩イノベーション交流ゾーンであり、業務核都市
・「居心地が良く歩きたくなるまちなかづくり」の制度化

取組み成果と課題より
・立川駅周辺における商業・業務の集積
・都市軸沿道のまちづくり
・公共施設再編と跡地活用
・老朽市街地の更新
・用途地域指定の意図に反した土地利用への対応
・限られた工業系用途地域の維持・活用

・広域ネットワークの骨格となる幹線道路の整備
・鉄道の連続立体交差化
・駐車場の適正な配置
・居心地が良く歩きたくなるまちなかづくり

少子・超高齢社会に対応した地域の都市構造の視点

市民意見
・多くの市民が移動にバスを利用している
・市北部は交通利便性が低いと感じている

法令・上位計画等
・多摩モノレール延伸や広域ネットワークとなる都市計画道路の整備促進
・新たなモビリティの推進

取組み成果と課題より
・バス路線の維持と交通結節機能の確保
・高齢化の進展に備えた、日常生活を支える機能の充実

・居心地が良く歩きたくなるまちなかづくり
・公共施設再編と跡地活用
・老朽市街地の更新

安全・安心で暮らしやすい生活環境の視点

市民意見
・繁華街や、若葉町・上砂町・一番町において安全安心な生活を実感できていない
・北部中地域、北部西地域では住みやすさの実感が低い

法令・上位計画等
・広域防災拠点とそのアクセス路線整備が望まれている
・豪雨災害対策や、都市のレジリエンス・事前復興の考え

取組み成果と課題より
・西武線各駅周辺の拠点集積
・農地・生産緑地の減少
・農地内の住宅開発による環境悪化への対応
・住宅立地の在り方検討
・広域防災基地へのアクセス
・立川駅や基地跡地の周辺における都計道の早期実現

・老朽市街地の更新
・木造密集地等における不燃化・耐震化
・街区幹線道路や細街路整備
・オープンスペースの保全
・老朽団地の建替えに係る支援

脱炭素社会の実現に向けた視点

市民意見
・特に北部中地域、北部西地域では豊かな自然を感じている

法令・上位計画等
・特定生産緑地等、都市緑地維持保全策の創設

取組み成果と課題より
・カーボンニュートラル社会の推進

・カーボンニュートラルのまちづくり
・みどりの整備・保全

持続可能な都市運営を進める視点

市民意見
・羽衣町や高松町などの既存市街地では、助け合いの関係が減少

法令・上位計画等
・歩行者利便増進道路等、歩道空間の柔軟な占有・利活用の制度化

取組み成果と課題より
・Park-PFI等、官民連携によるしくみの制度化

・開発行為の仕組み見直し検討
・官民連携による公園の質の向上や更新

3章 将来都市像・目標・都市構造

将来都市像

まちづくりの目標

都市構造

広域的都市構造

①多摩地域の中心都市としてにぎわい続けるまちづくり

地域的都市構造

②だれもが出かけやすく、出かけたくなるまちづくり

安全安心

③安全・安心で暮らしやすいまちづくり

環境

④脱炭素社会の実現に向けた緑豊かなまちづくり

都市運営

⑤多様な主体による持続可能なまちづくり

第5次長期計画と同じ

別紙

4章 分野別まちづくり方針

土地利用 道路交通 みどり環境 都市景観 安全安心 にぎわい

● 目標①の実現に向けた主な変更点
・ 工業系用途の維持や、商業地の住宅増に対する立地や規模等の在り方を検討することを方針として明記
・ 交通ネットワークの整備推進を明記
・ 産業振興施策や景観、歩行者空間と一体的にまちづくりを推進する観点から「にぎわい・活力」の節を新設

● 目標②の実現に向けた主な変更点
・ だれもが暮らしやすい地域を目指し、既存拠点の機能の充実の明記と、新たな拠点を追加
・ 地域づくりと連動したバス路線網の維持を明記、拠点間に係る交通結節機能の検討を追記
・ 多様な世代やモビリティに対応した歩きたくなるまちづくりの推進を記載
・ 官民連携等による魅力的な公園づくり、景観形成を追記

● 目標③の実現に向けた主な変更点
・ 農地の宅地化に伴う住環境・道路の改善、農のあるまちづくりに係るしくみの検討を追加
・ 広域防災基地アクセス改善等、防災ネットワークの必要性の明記
・ 一部、老朽団地の拠点位置付けによる誘導策の追記
・ 市街地の不燃化・耐震化、細街路整備等の地震災害対策に加え、グリーンインフラ等の水害対策を追加
・ 事前復興の取り組みについて方針を追加

● 目標④の実現に向けた主な変更点
・ カーボンニュートラル実現のための公共施設の省エネ化等を追加
・ 市民緑地認定制度等の民有地におけるみどりの保全・創出や、農的空間を確保した誘導策の検討を追加

● 目標⑤の実現に向けた主な変更点
・ 提供公園の在り方を検討していく旨を追記
・ 官民連携による魅力的な公園づくりや景観形成の検討を追記