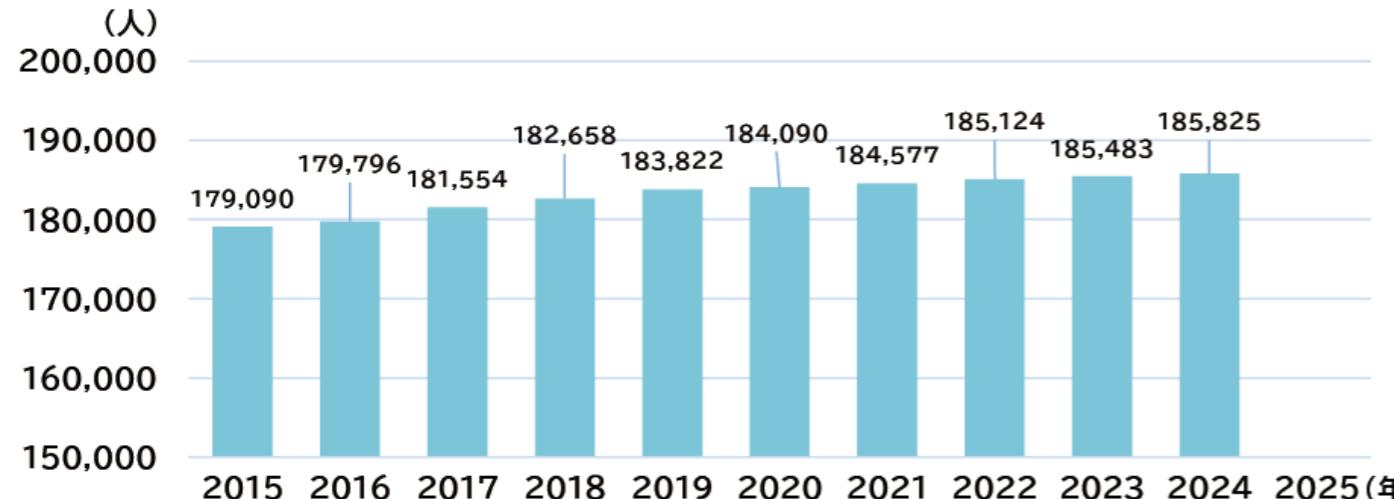
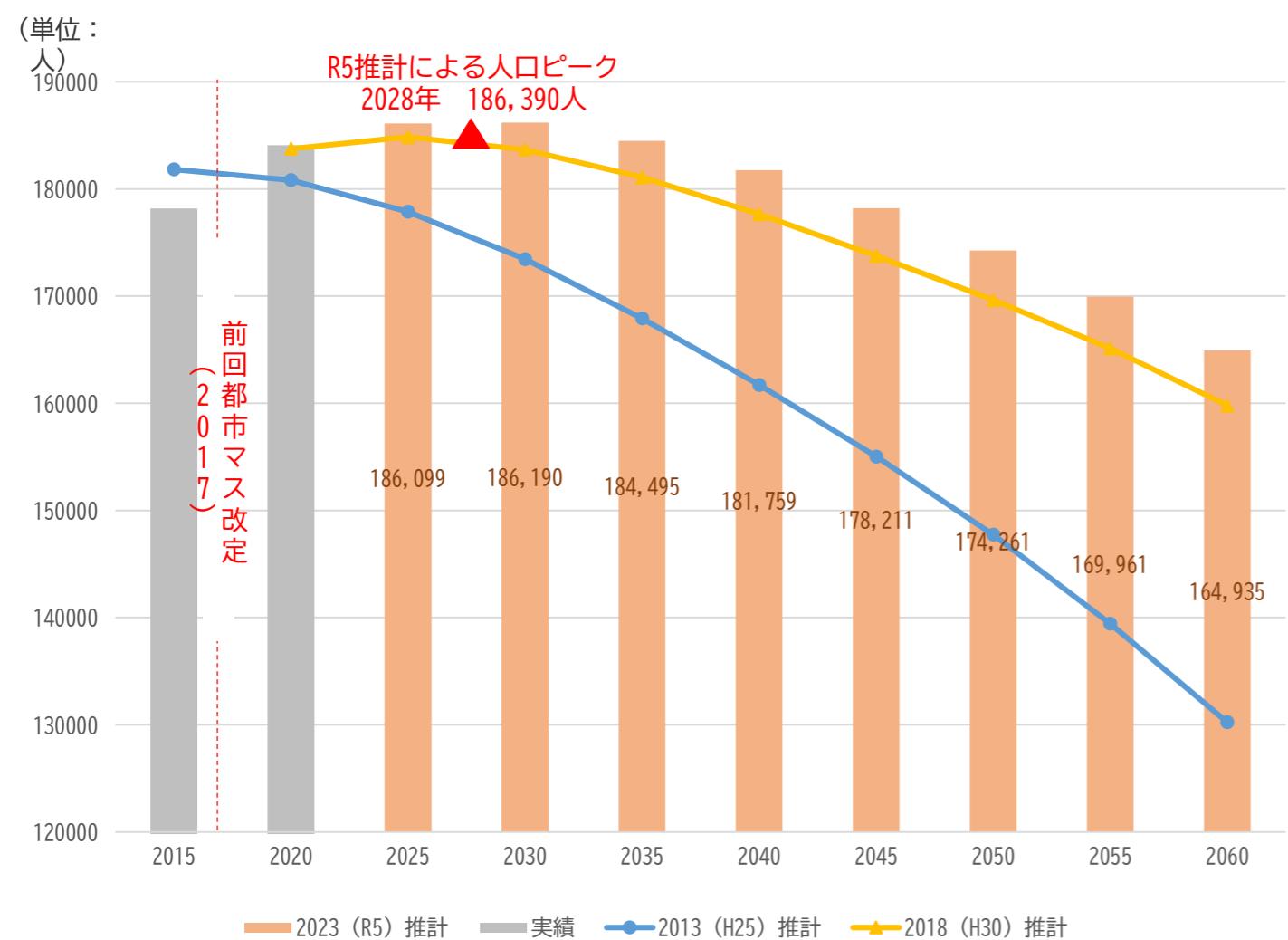


## 基礎資料（人口）

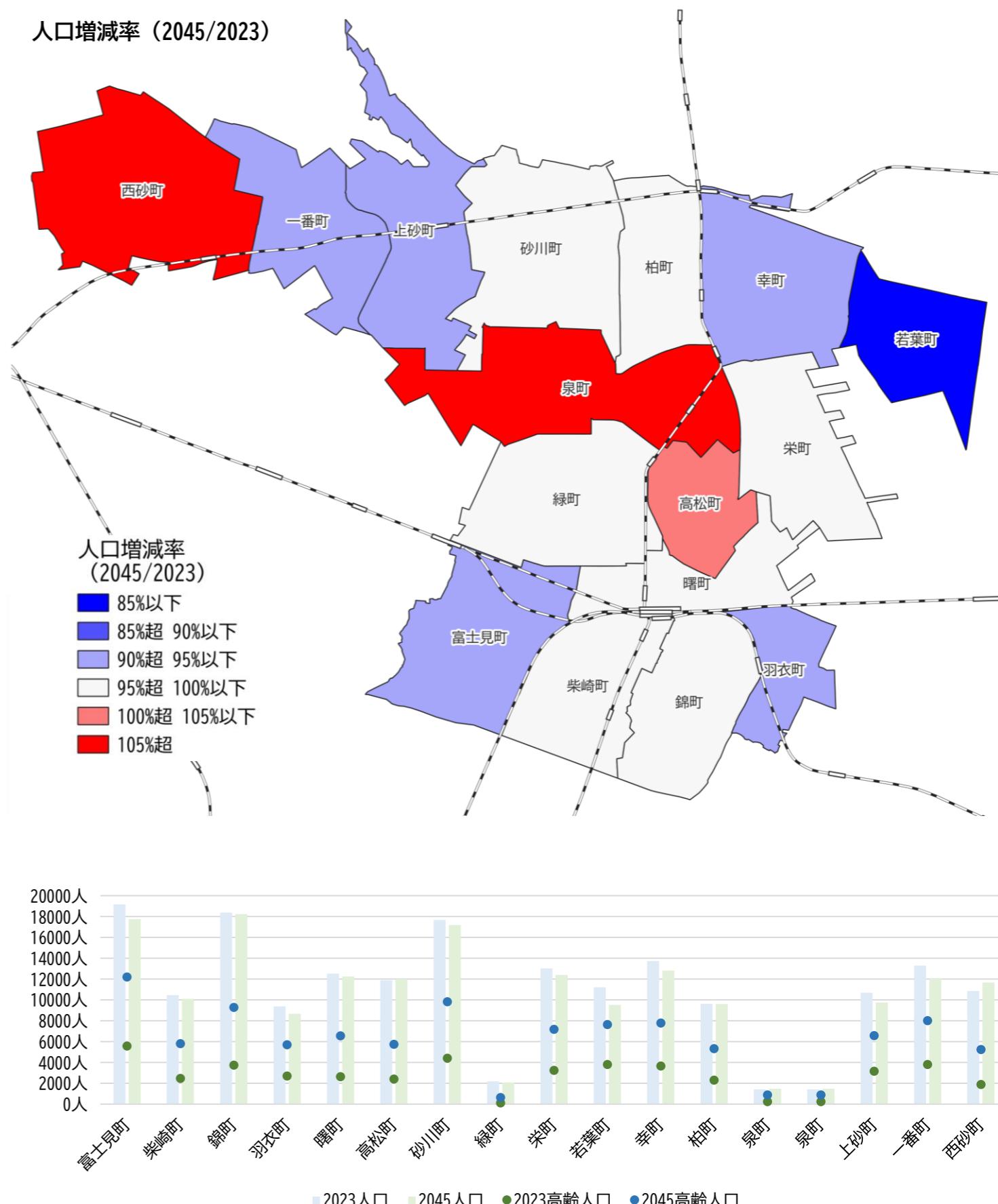
## 近年の人口推移



## 将来人口推計



## 人口増減率 (2045/2023)

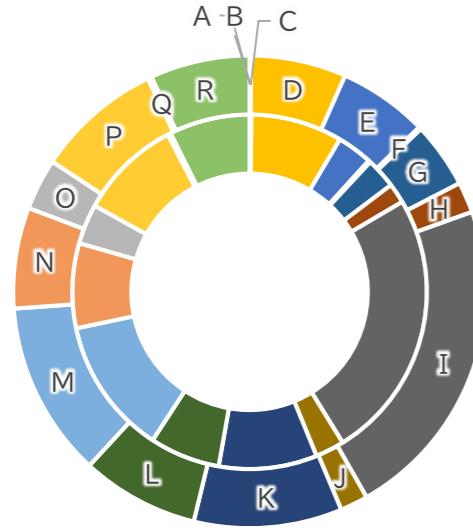


- 「近年の人口推移」は微増傾向にある（別紙土地利用より、駅周辺の集合住宅増加、農地の宅地化が要因と考えられる）。
- 「将来人口推計」は、2013年・2018年推計に比べ、2023年推計の方が、人口減少が緩やかに進む見通しとなった。

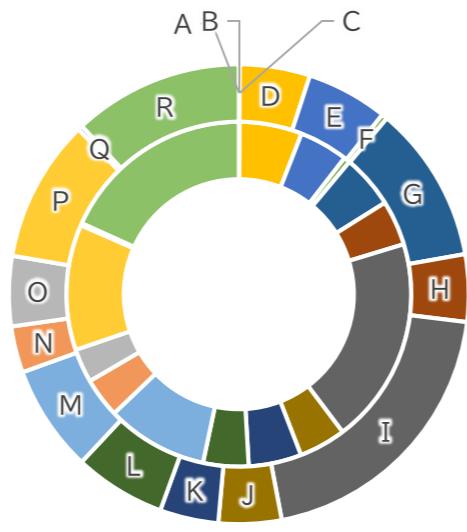
- 2045年推計人口と2023年人口の割合を町別に集計した「人口増減率」より、高松町・泉町・西砂町が2023年よりも増加する見込みとなっている。
- 一方、それ以外の町では人口減少の見通しとなっており、特に若葉町は84.8%になる見込である。

## 基礎資料（産業）

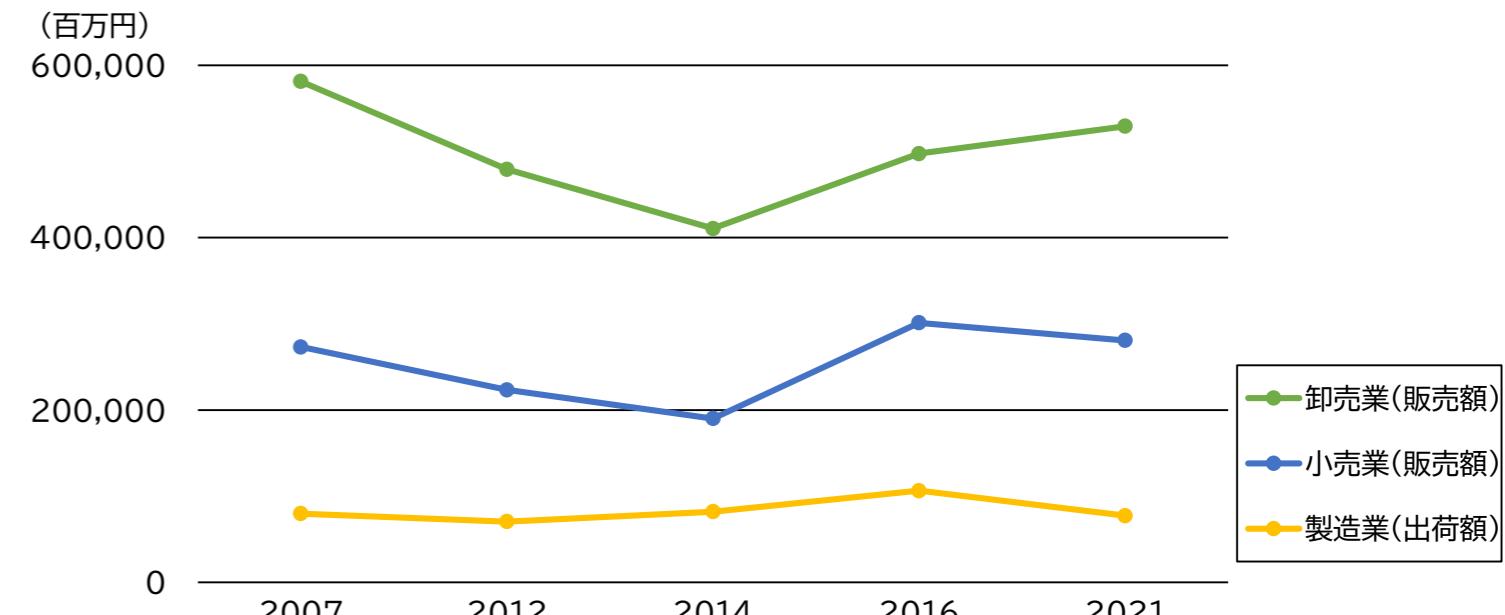
事業所数  
(外側：東京都全体、内側：立川市)



従業者数  
(外側：東京都全体、内側：立川市)



## 販売・出荷額の推移



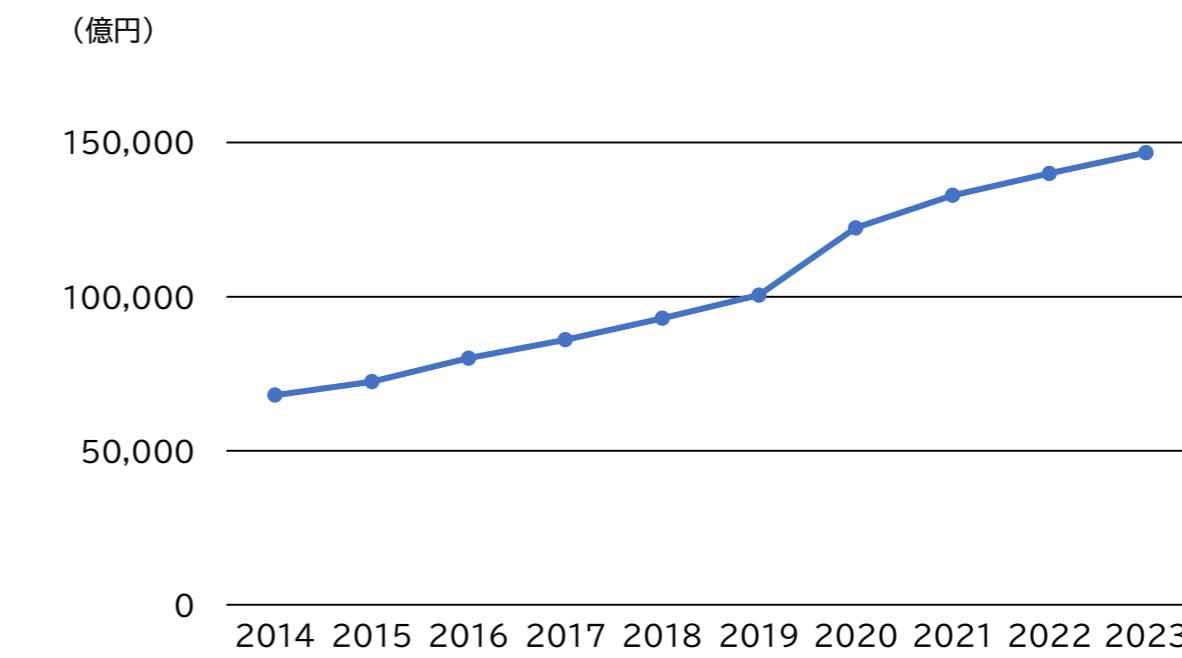
出典：商業統計調査（平成19（2007）年）  
経済センサス-活動調査（平成24（2012）年）  
経済センサス-活動調査（平成26（2014）年）  
経済センサス-活動調査（令和3（2021）年）

	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。

## 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B to C-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）

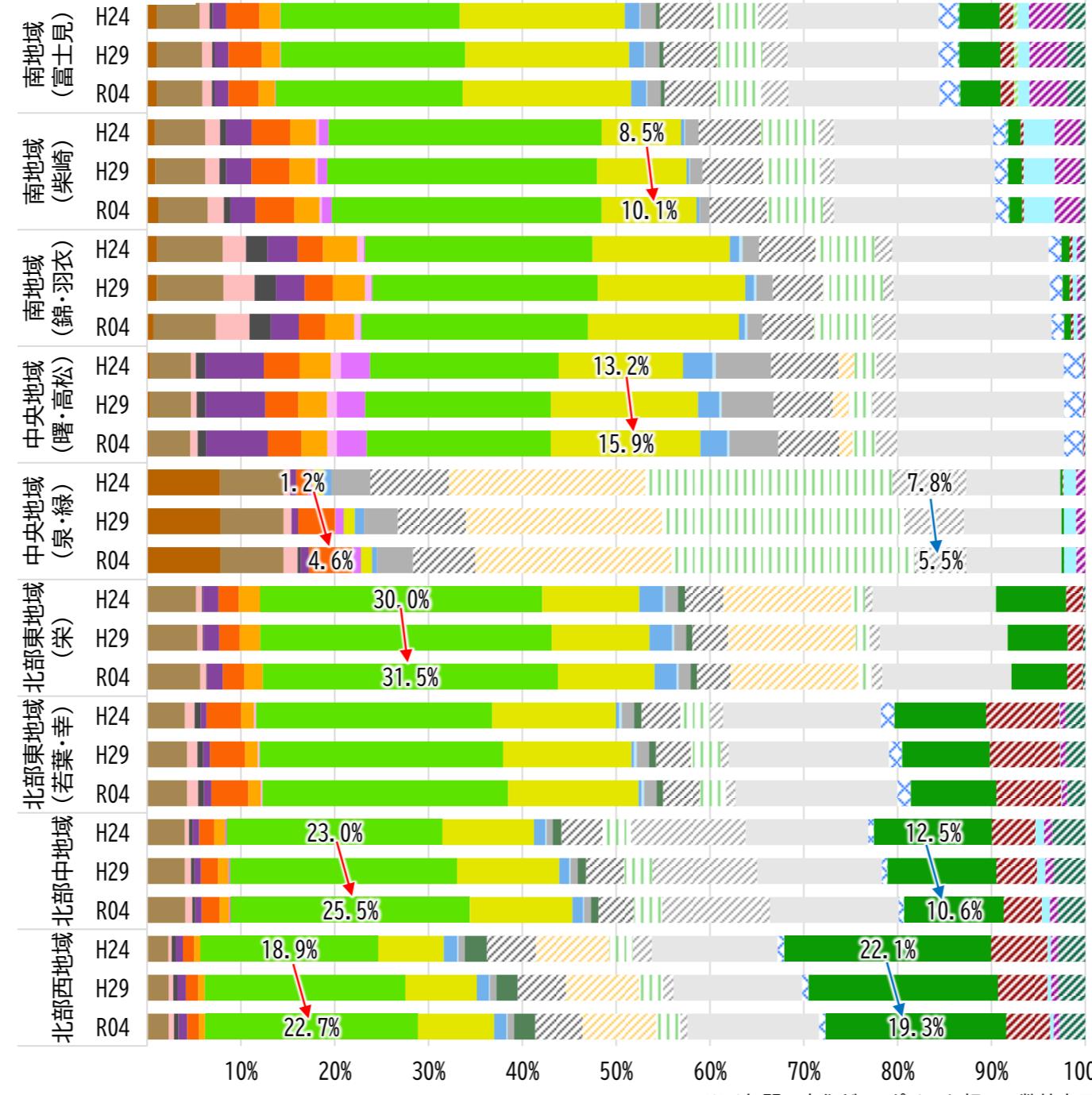
## 現状（市全体の土地利用）

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。

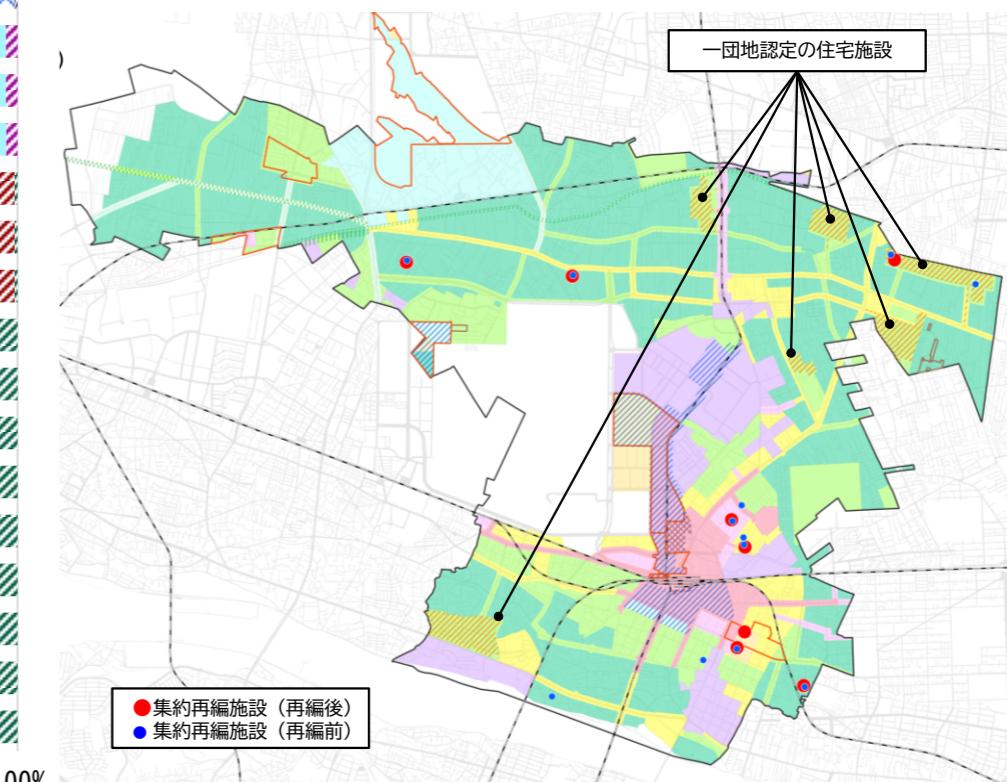
- ・北部中地域と北部西地域では、**独立住宅が増加し、畠が減少**。
- ・北部中地域の**工業系用途に大きな変化は見られない**。

## 土地利用の変遷



■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・興業施設
■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	■畠	■樹園地
■採草放牧地	■水面・河川・水路	■原野
■森林		

## 用途地域・地区計画等 指定状況



## 今後の課題

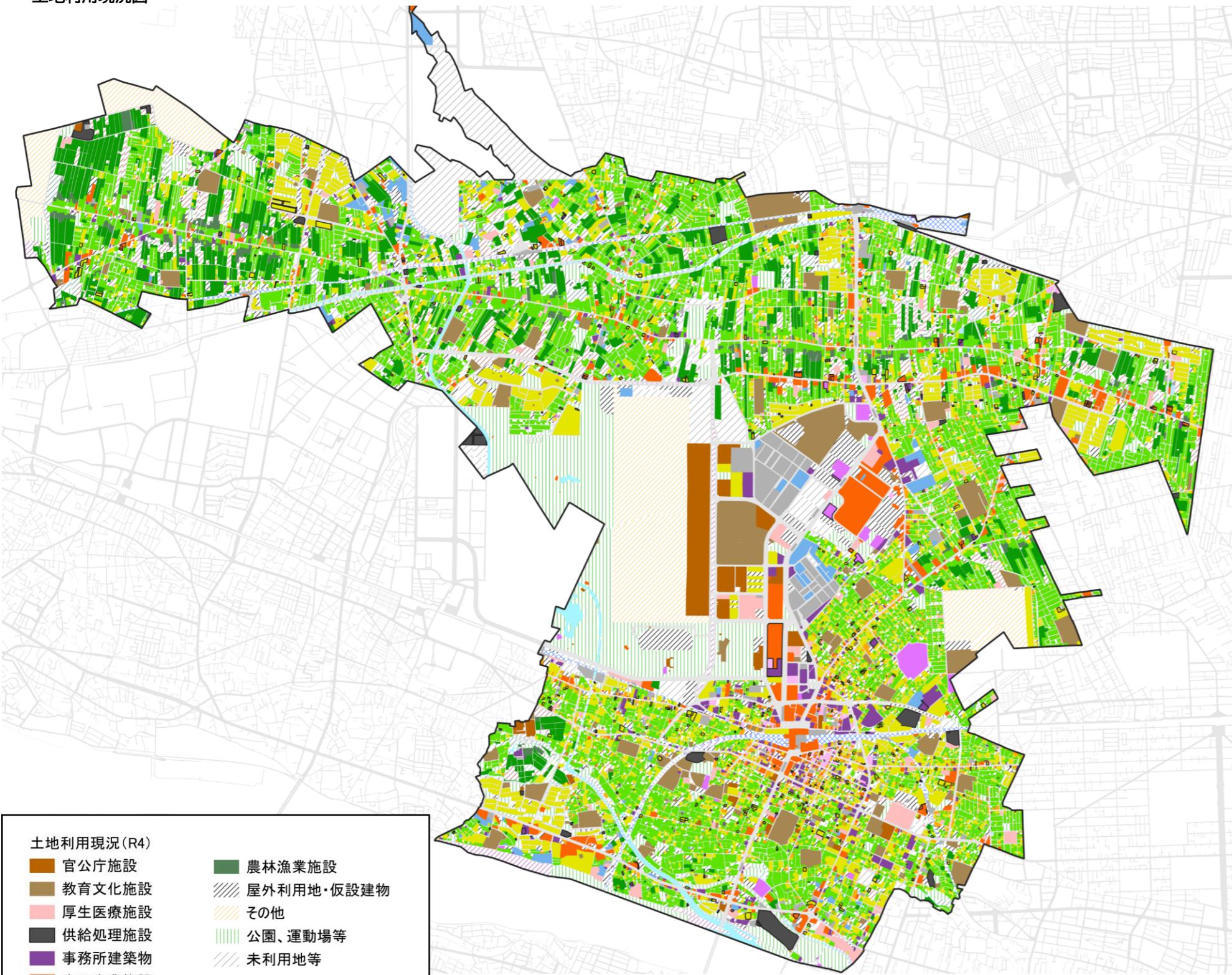
- ・「地域の拠点」「生活中心地」であるJR線・西武線各駅周辺について、拠点の形成にふさわしい土地利用の誘導が必要である。
- ・高齢化の進展や持続的な都市運営の視点から、住宅地の日常生活を支える機能集積や、公共施設の移転や再編による跡地活用等について検討する必要がある。

## 用途地域

第一種低層住居専用地域	準工業地域
第二種低層住居専用地域	工業地域
第一種中高層住居専用地域	工業専用地域
第二種中高層住居専用地域	
第一種住居地域	地区計画区域
第二種住居地域	高度利用地区
準住居地域	市街地開発事業区域
近隣商業地域	一団地の住宅施設
商業地域	風致地区(第二種)
	建築協定区域

## 現状（市全体の土地利用）

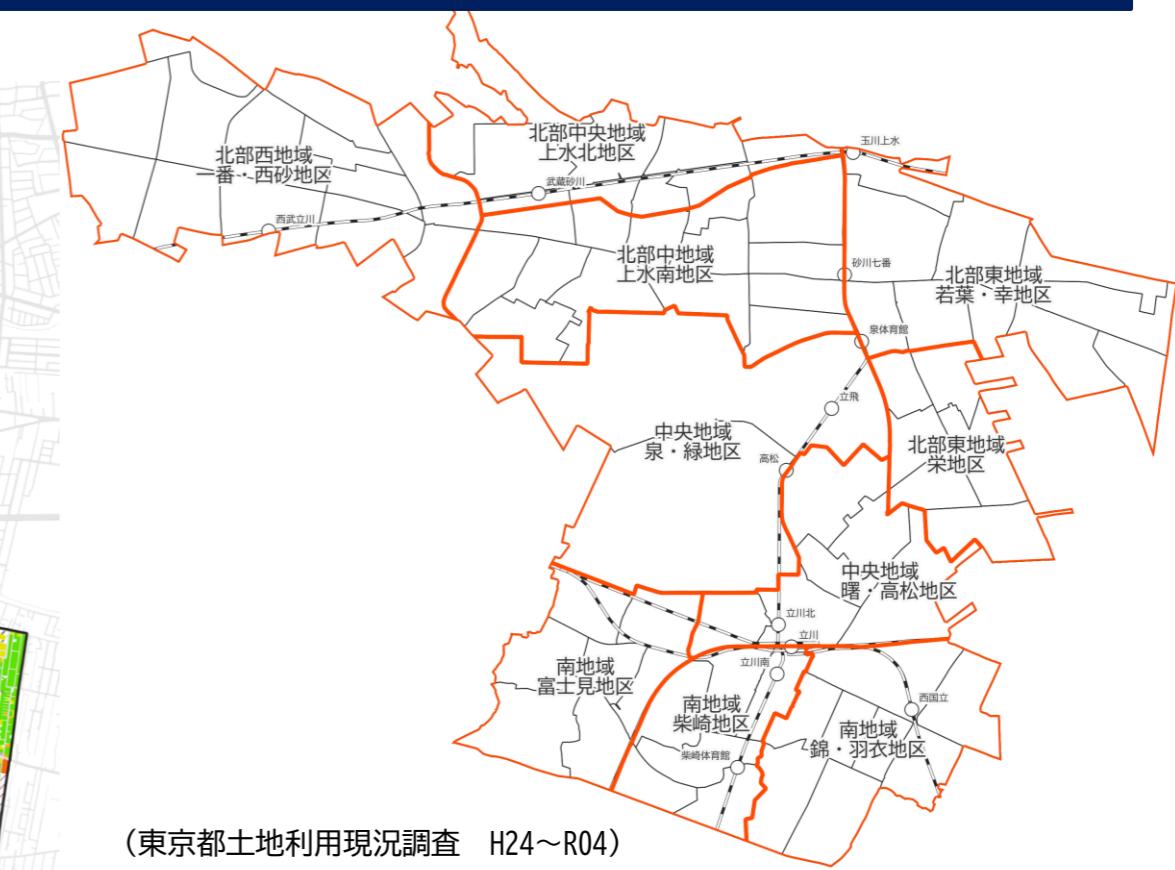
土地利用現況図



土地利用現況(R4)

官公庁施設	農林漁業施設
教育文化施設	屋外利用地・仮設建物
厚生医療施設	その他
供給処理施設	公園、運動場等
事務所建築物	未利用地等
専用商業施設	道路
住商併用建物	鉄道・港湾等
宿泊・遊興施設	田
スポーツ・興行施設	畠
独立住宅	樹園地
集合住宅	採草放牧地
専用工場	水面・河川・水路
住居併用工場	原野
倉庫運輸関係施設	森林

出典：土地利用現況調査（R4）



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 (栄町)	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)	西国際駅を含むエリア 厚生病院施設の割合が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、 畠が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、 畠が22.1%→19.3% (-2.8) 減

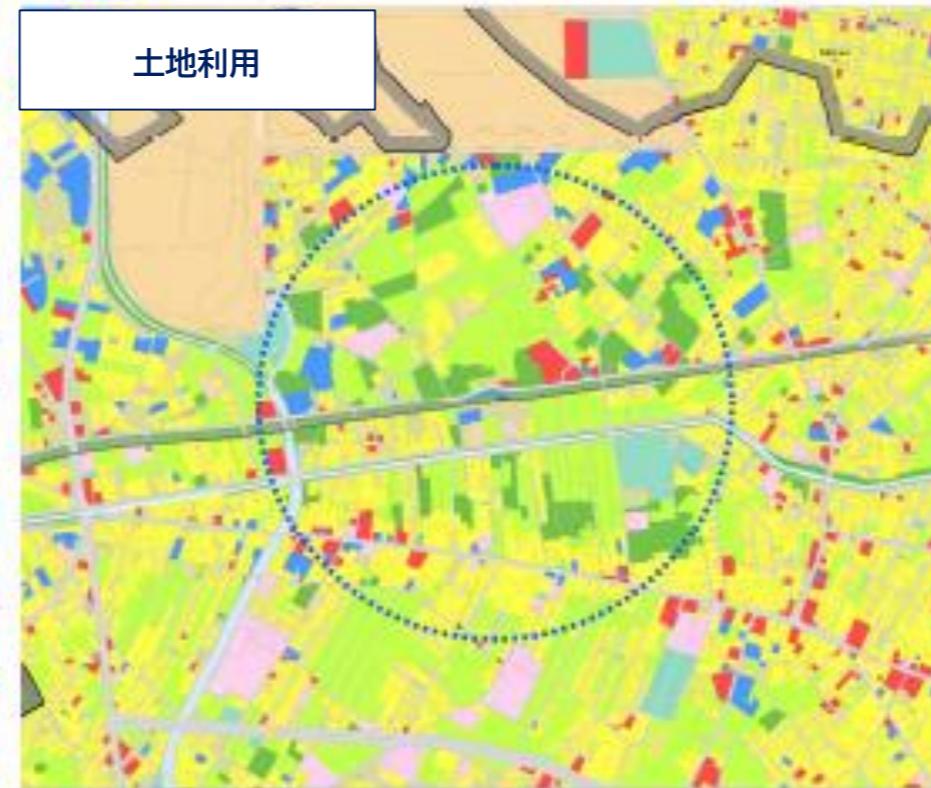
## 現状（西武線各駅周辺の土地利用）

## 西武線各駅周辺の土地利用現況（H30）・現況の用途地域

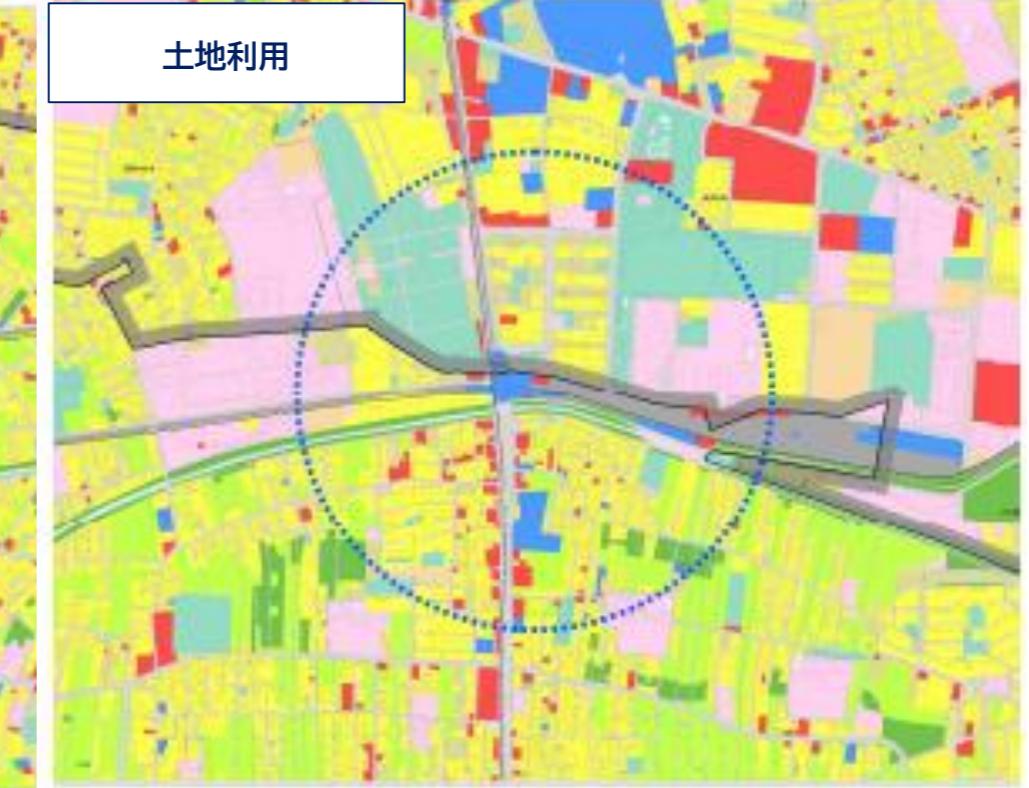
西武立川駅周辺



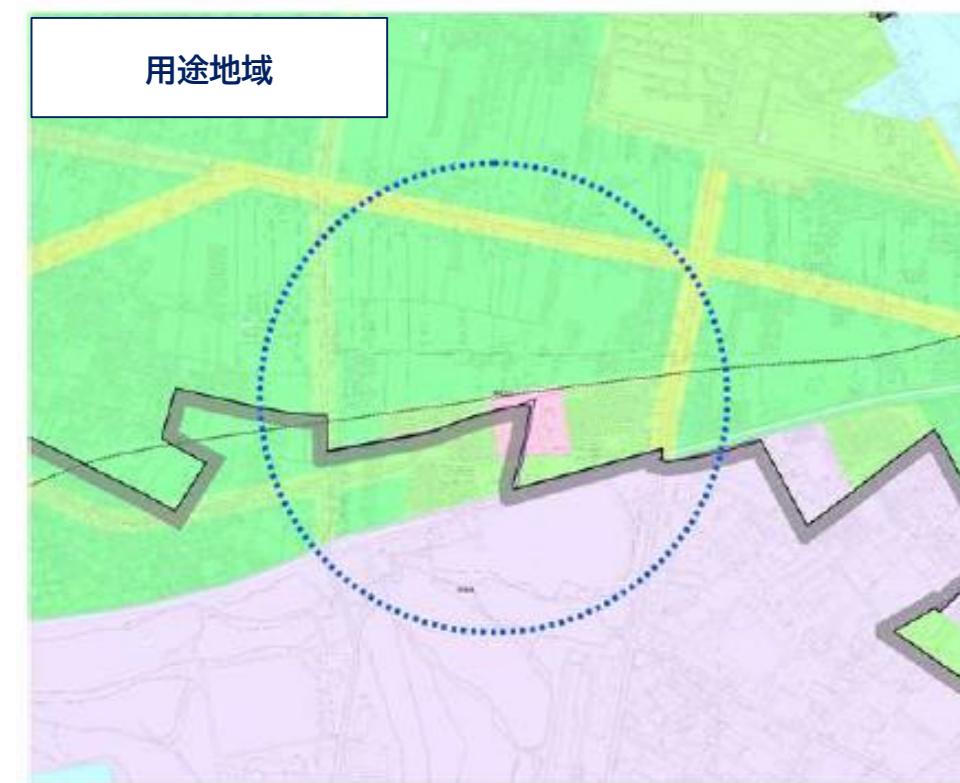
武藏砂川駅周辺



玉川上水駅周辺



用途地域



用途地域

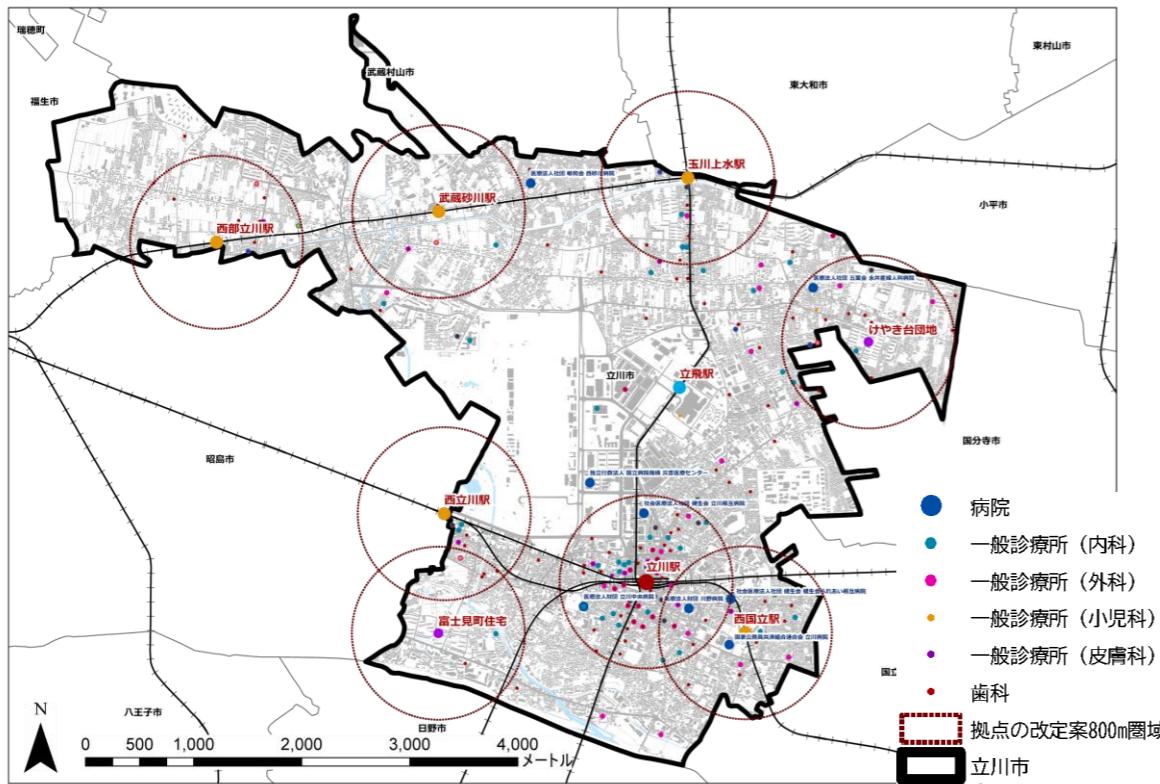


用途地域

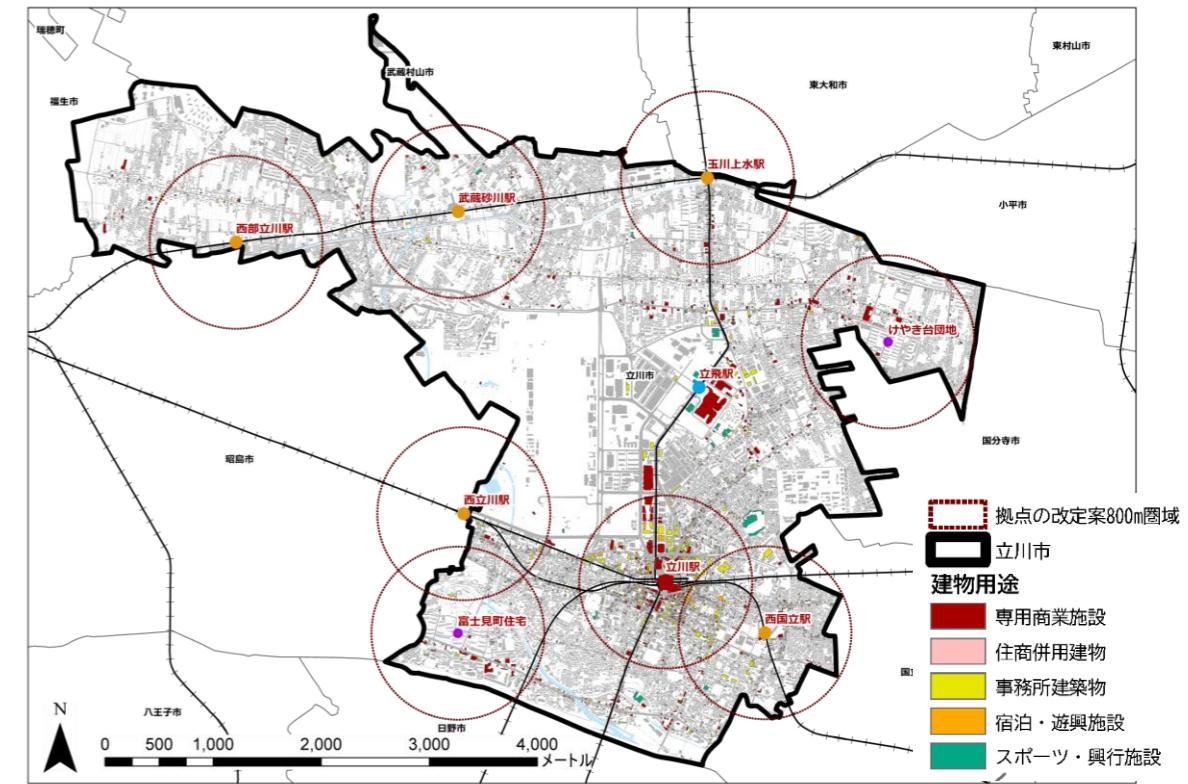


## 現状（市全体の都市機能の配置状況）

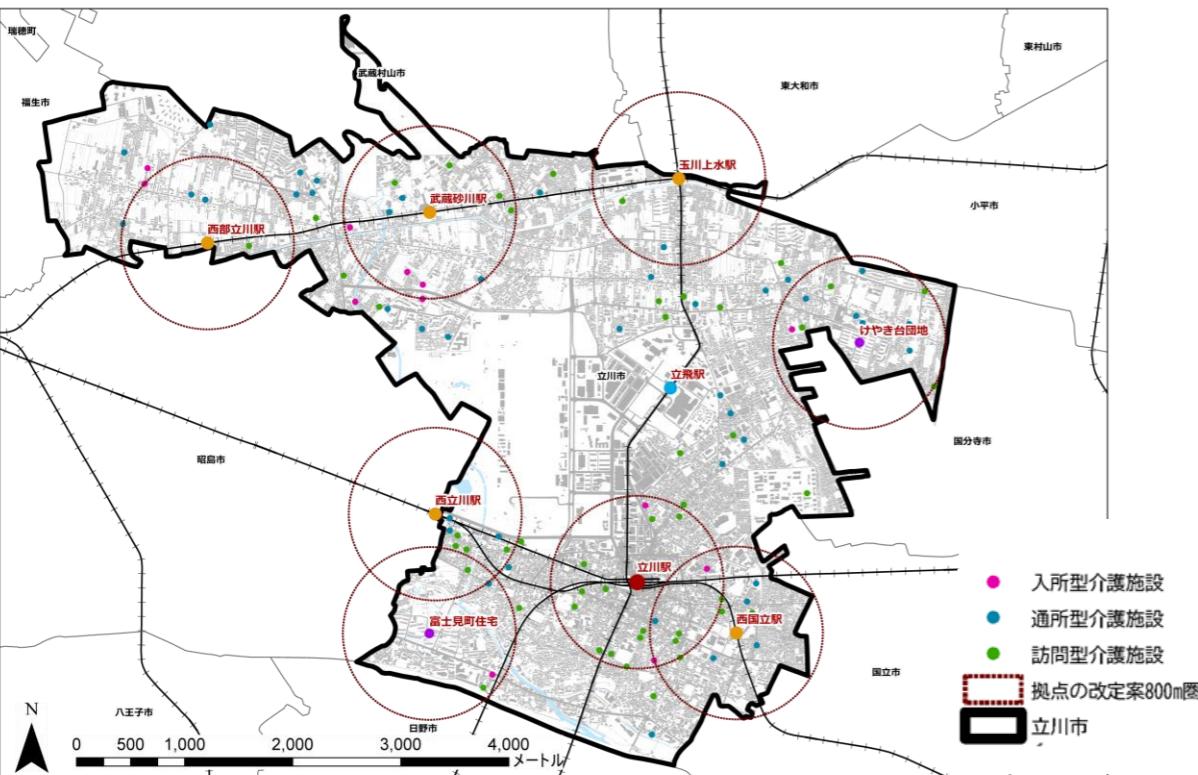
## 医療関連施設の立地状況



## 商業関連施設の立地状況



## 福祉関連施設の立地状況



## 【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

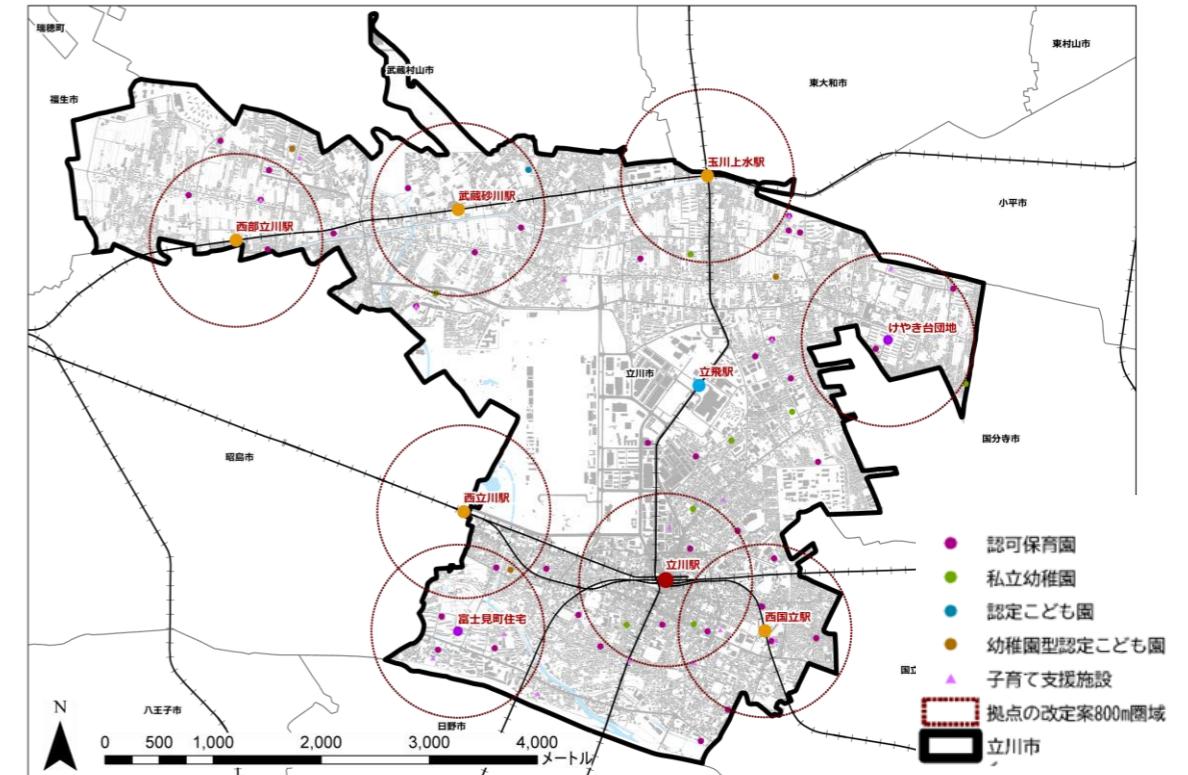
(福祉関連) : 800m圏域に入所型介護施設2件、通所型介護施設3件、訪問型介護施設2件が立地

## 【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

## 子育て関連施設の立地状況



## 【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

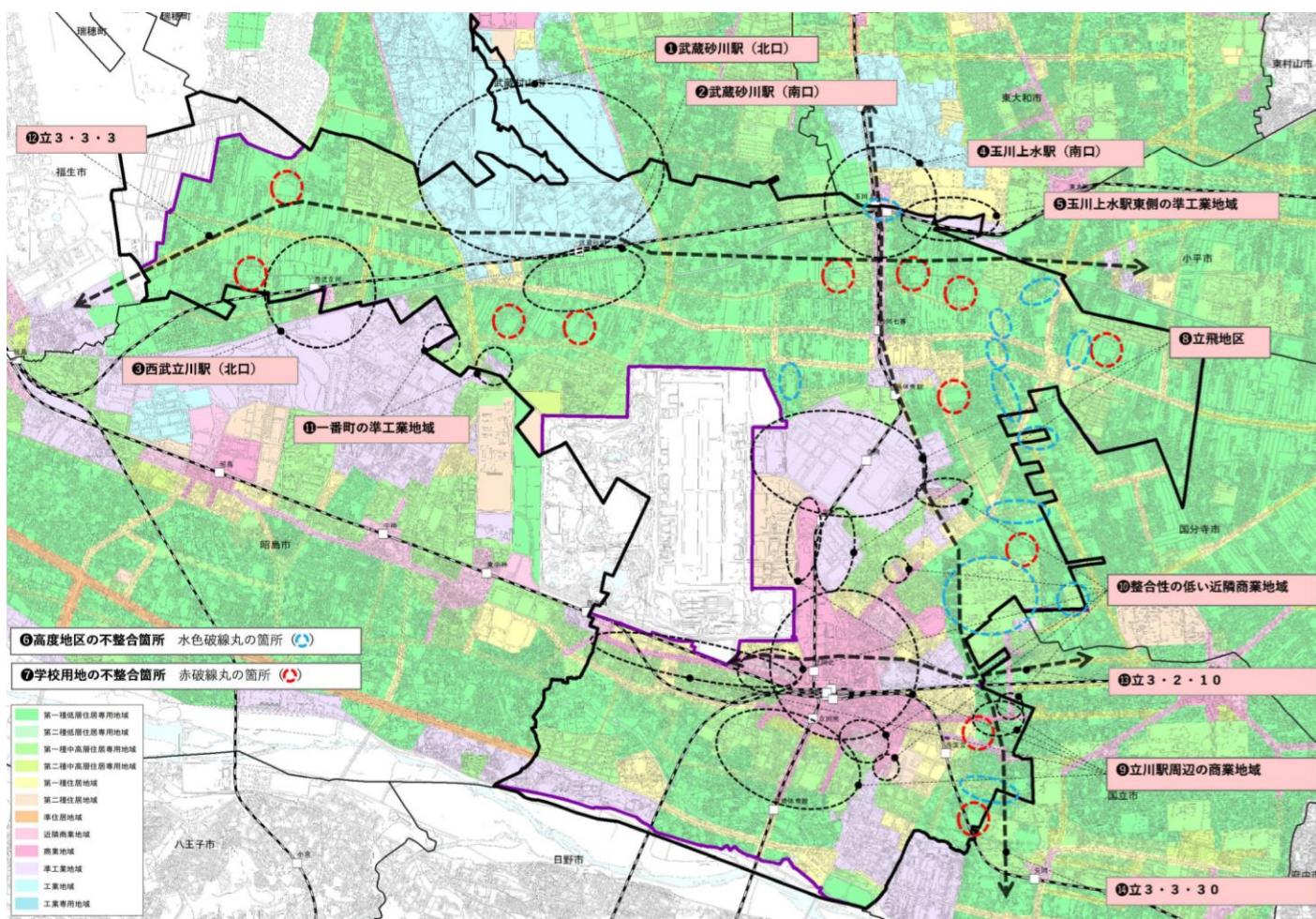
## 【けやき台団地周辺】

(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



箇所	整合性の確認結果
① 武蔵砂川駅（北口）	<b>該当課題①指定方針・指定基準との整合性</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul> <b>該当課題②現況土地利用との整合性</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> <b>該当課題③拠点や軸の位置付けとの整合性</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
② 武蔵砂川駅（南口）	<b>該当課題①指定方針・指定基準との整合性</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> <b>該当課題③拠点や軸の位置付けとの整合性</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>生活中心地として必要な機能が誘導出来ない。</li> </ul>
③ 西武立川駅（北口）	<b>該当課題③拠点や軸の位置付けとの整合性</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>

箇所	整合性の確認結果
④ 玉川上水駅（南口）	<b>該当課題③拠点や軸の位置付けとの整合性</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
⑤ 玉川上水駅東側の準工業地域	<b>該当課題④土地利用と土地利用方針の整合性</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
⑥ 高度地区の不整合箇所	<b>該当課題①指定方針・指定基準との整合性</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>指定方針の原則に反する高度地区の指定がされている。</li> </ul>
⑦ 学校用地の不整合箇所	<b>該当課題①指定方針・指定基準との整合性</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
⑧ 立飛地区	<b>該当課題①指定方針・指定基準との整合性</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>現状の指定標準に照らすと、容積率 300% にすべき区域に該当する。</li> </ul>
⑨ 立川駅周辺の商業地域	<b>該当課題①指定方針・基準との整合性</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul> <b>該当課題②現況土地利用との整合性</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
⑩ 整合性の低い近隣商業地域	<b>該当課題①指定方針・基準との整合性</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> <b>該当課題②現況土地利用との整合性</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
⑪ 一番町の準工業地域	<b>該当課題②現況土地利用との整合性</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
⑫ 3・3・3号線沿道	<b>該当課題③拠点や軸の位置付けとの整合性</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
⑬ 3・2・10号線沿道	<b>該当課題③拠点や軸の位置付けとの整合性</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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・3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。</li> </ul>
⑭ 3・3・3号線沿道	<b>該当課題③拠点や軸の位置付けとの整合性</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>

## 現行計画の課題

## 土地利用

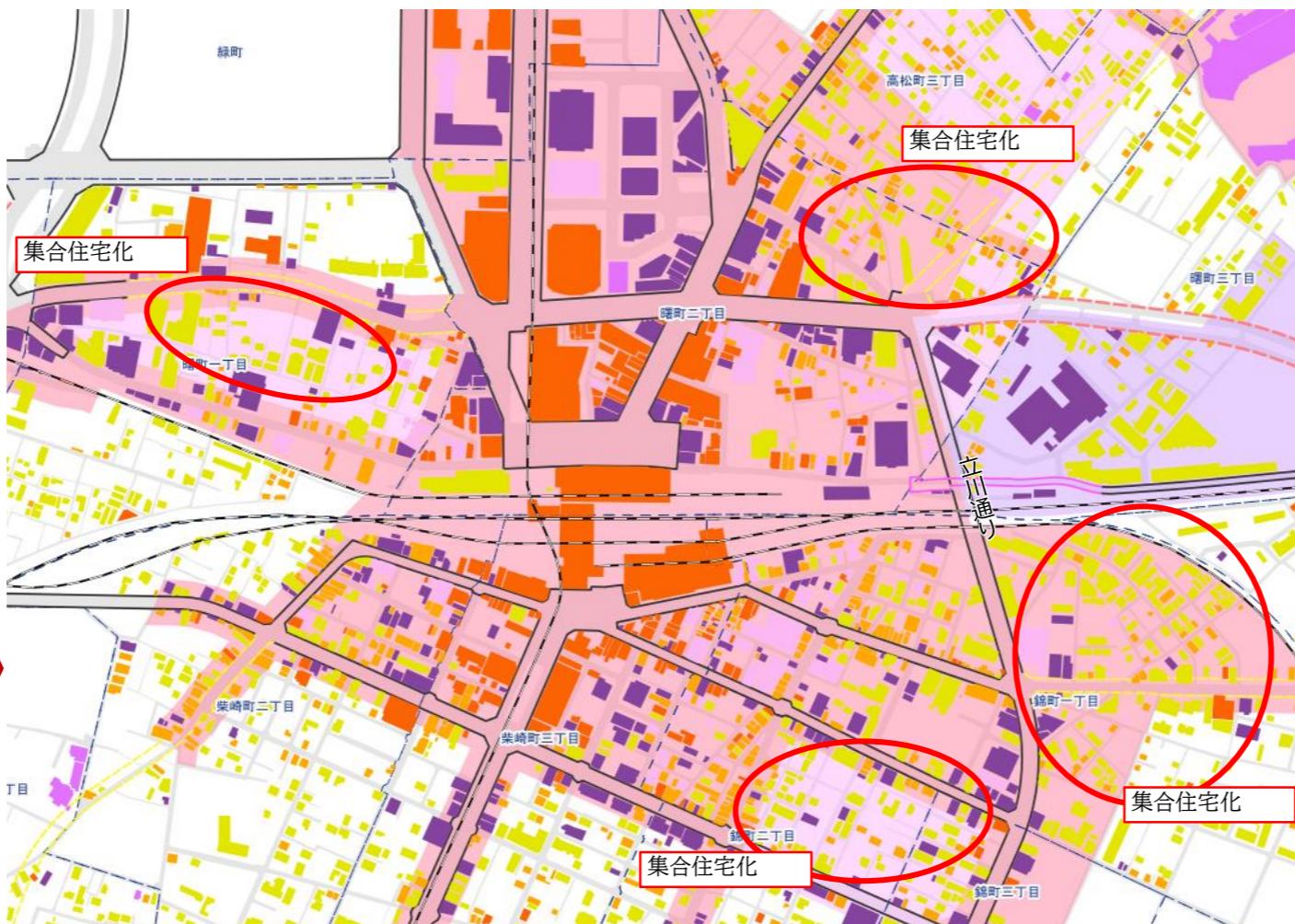
- 集約型の地域構造への再編
- 中核拠点の形成

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

## 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。**

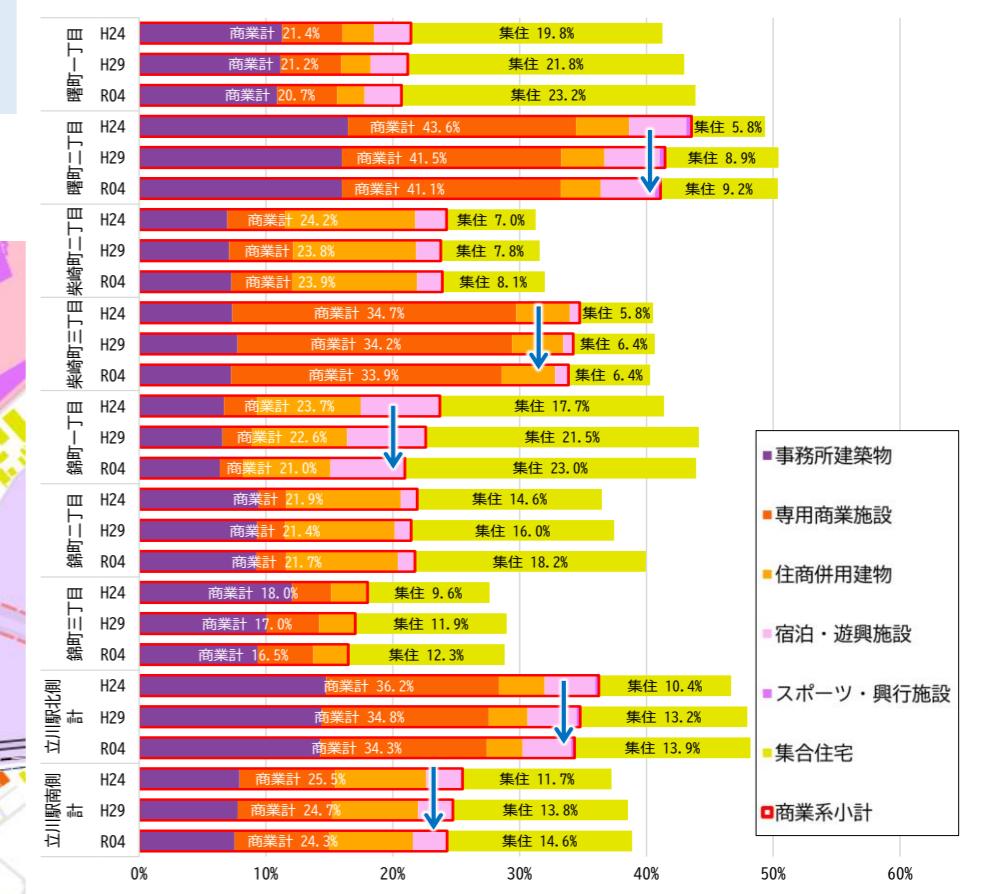


## 今後の課題

- 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。

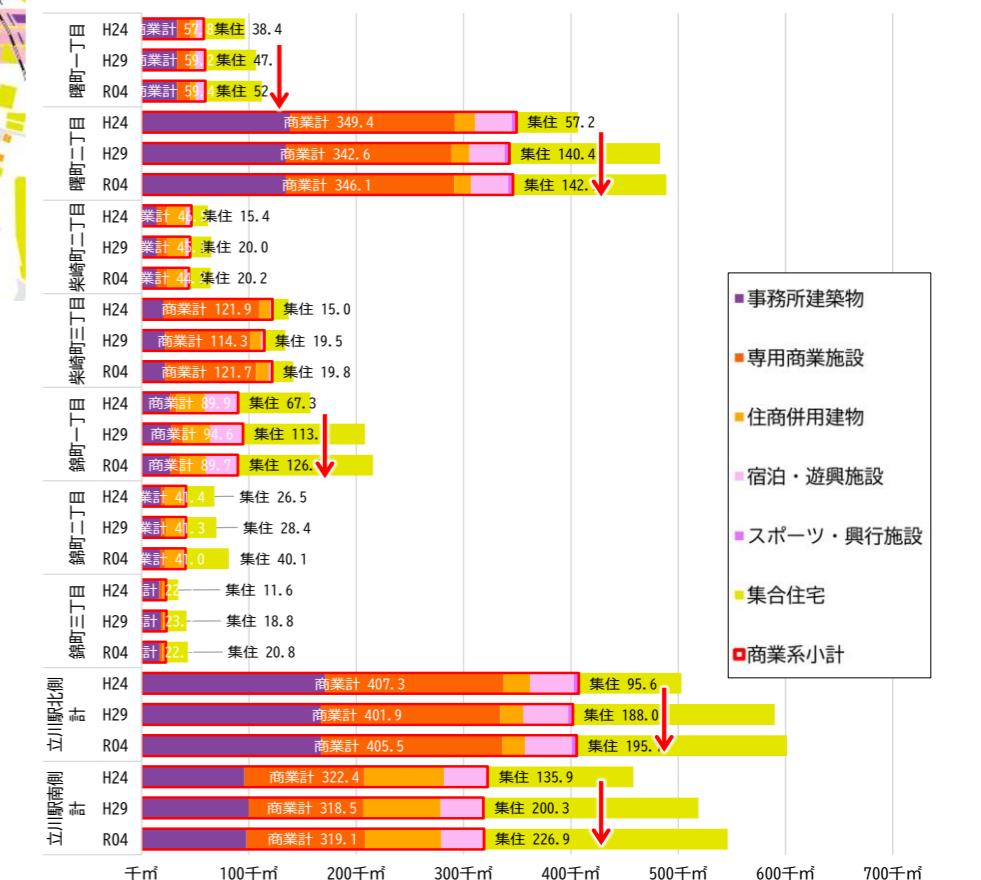
## 現状（立川駅周辺の土地利用）

## 商業・近商用途地域内 土地用途の構成割合



- 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
- 集合住宅
- 商業系小計

## 商業・近商用途地域内 建物用途別延床面積

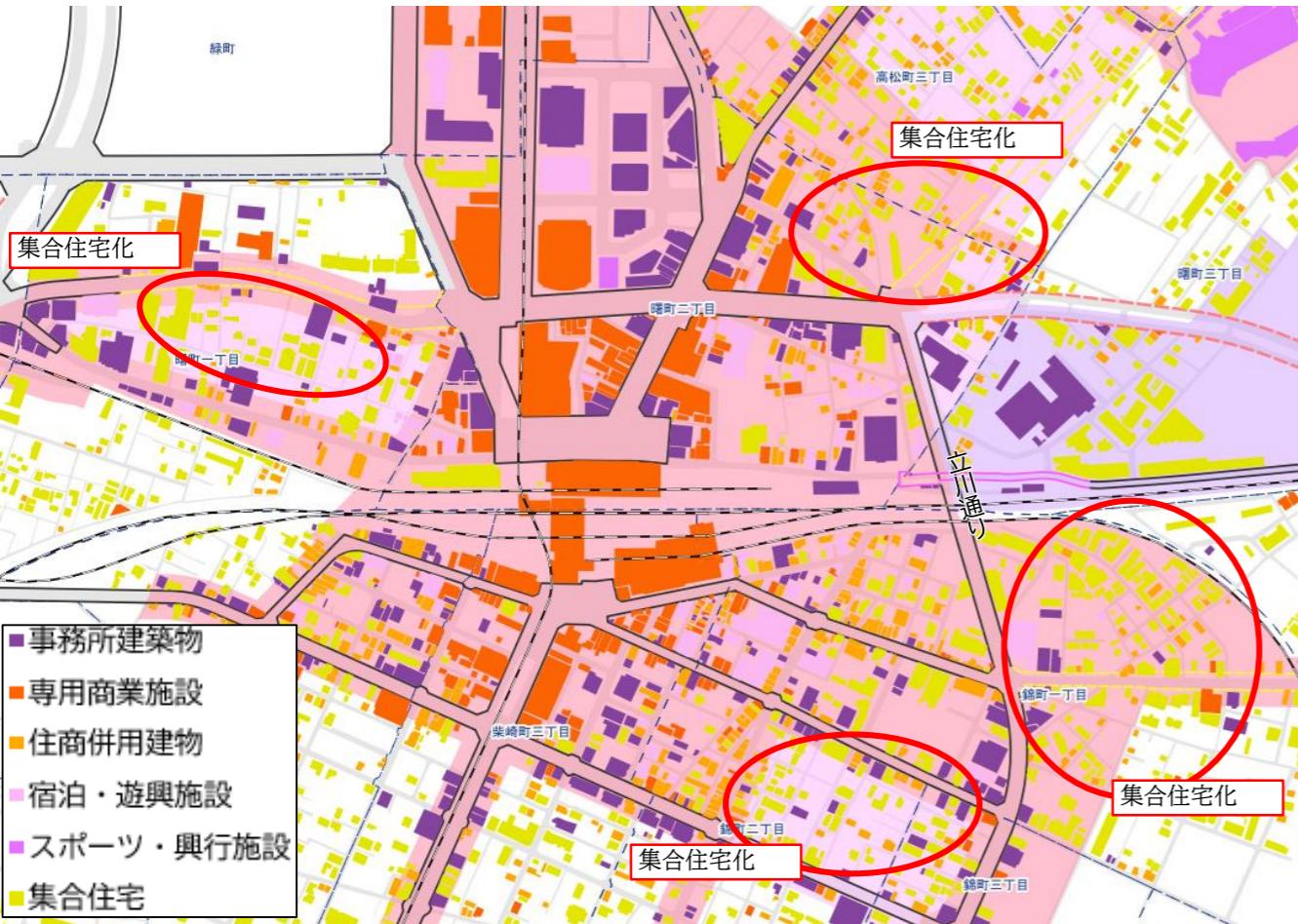


- 事務所建築物
- 専用商業施設
- 住商併用建物
- 宿泊・遊興施設
- スポーツ・興行施設
- 集合住宅
- 商業系小計

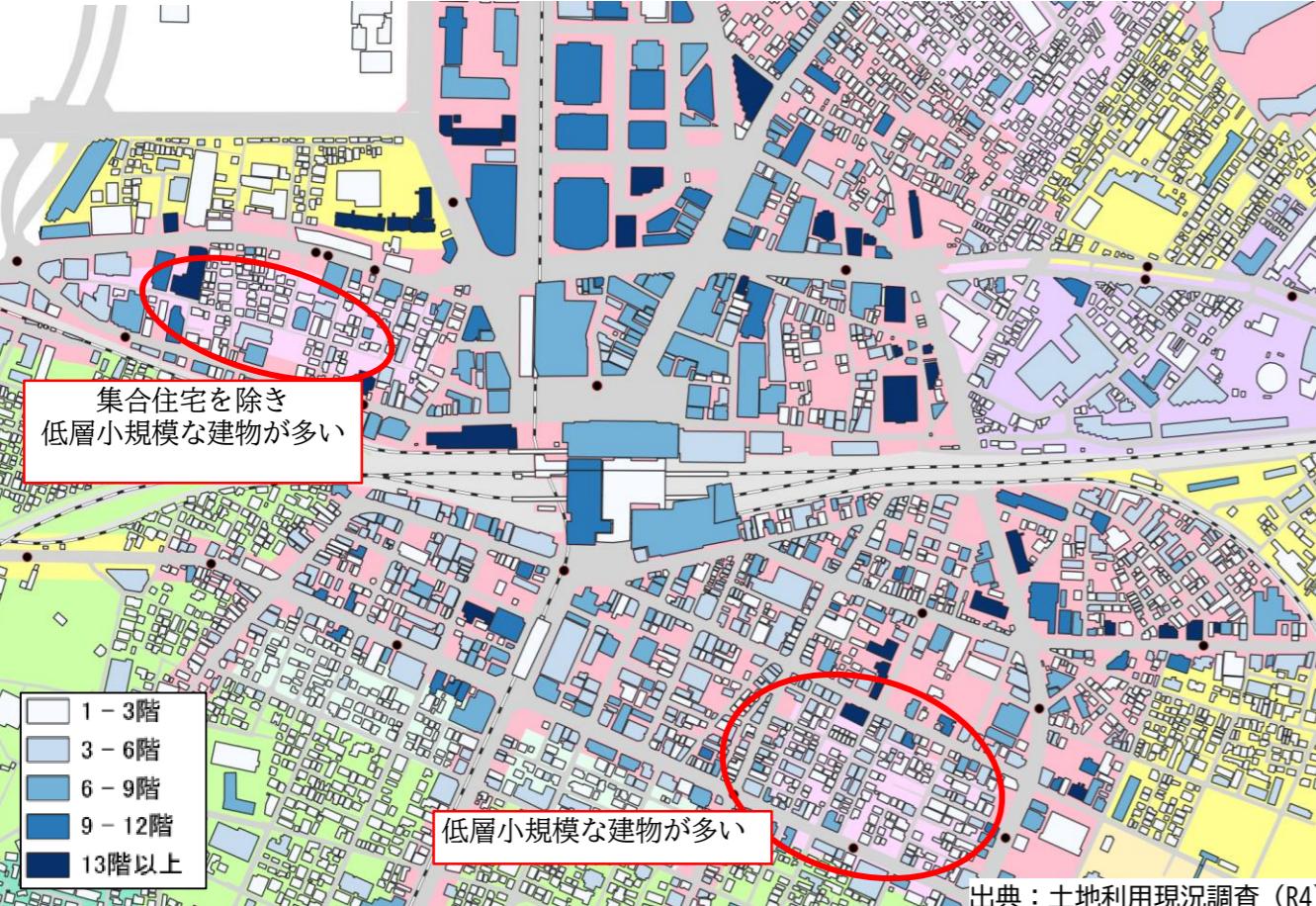
千m<sup>2</sup> 100千m<sup>2</sup> 200千m<sup>2</sup> 300千m<sup>2</sup> 400千m<sup>2</sup> 500千m<sup>2</sup> 600千m<sup>2</sup> 700千m<sup>2</sup>

## 現状（立川駅周辺の土地利用）

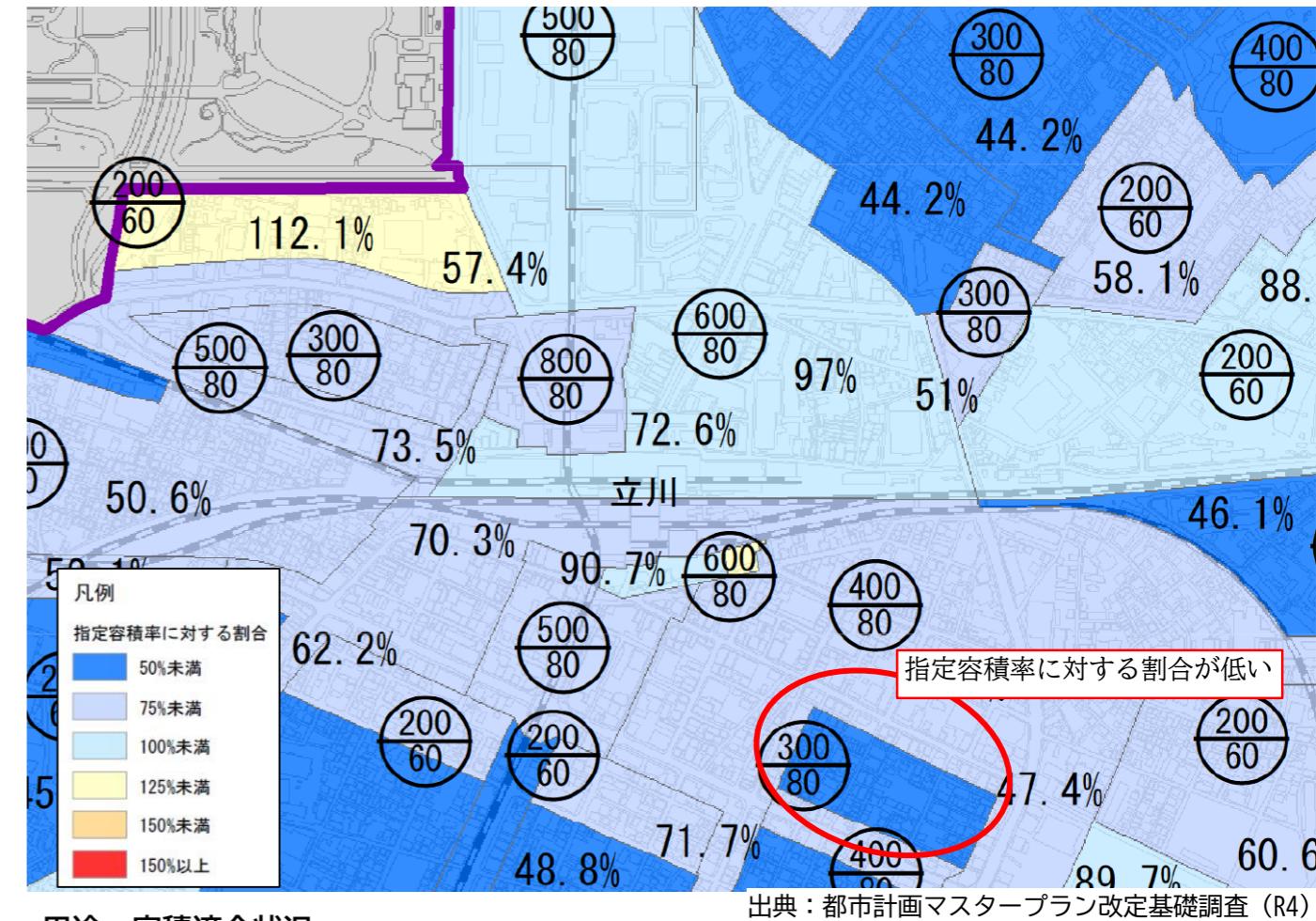
## 商業・集合住宅用途分布状況



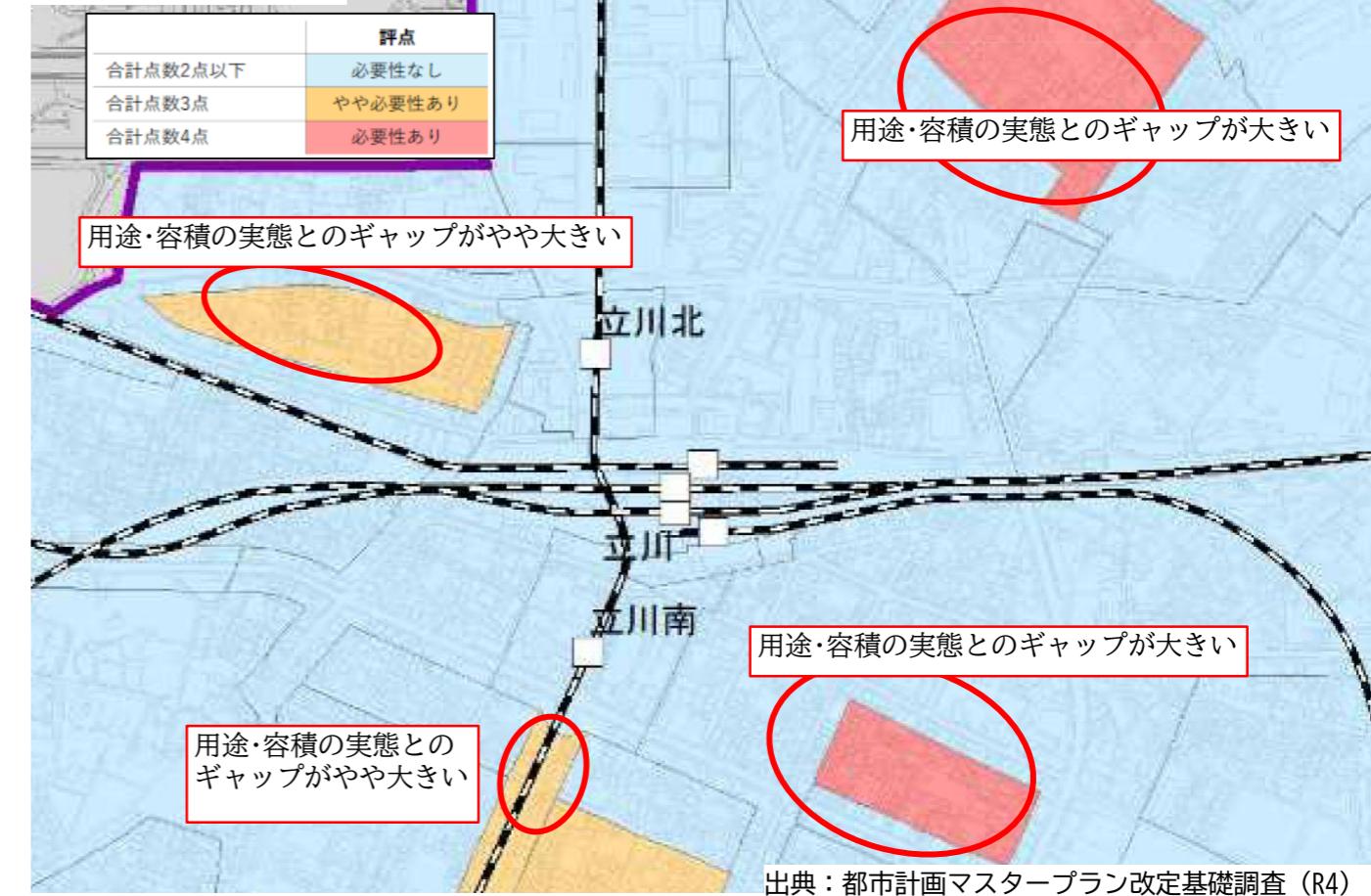
## 建物高さ分布状況



## 指定容積率



## 用途・容積適合状況

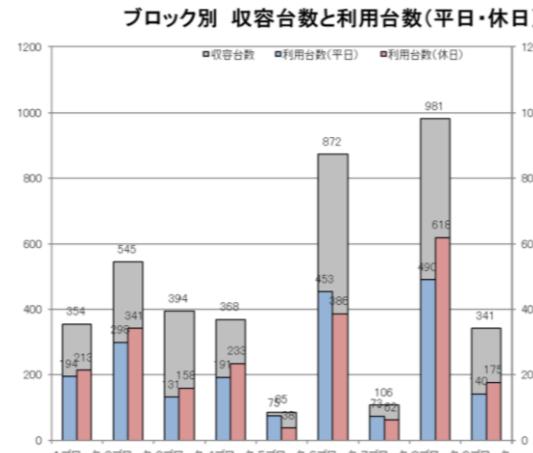


## 現行計画の課題

## 交通

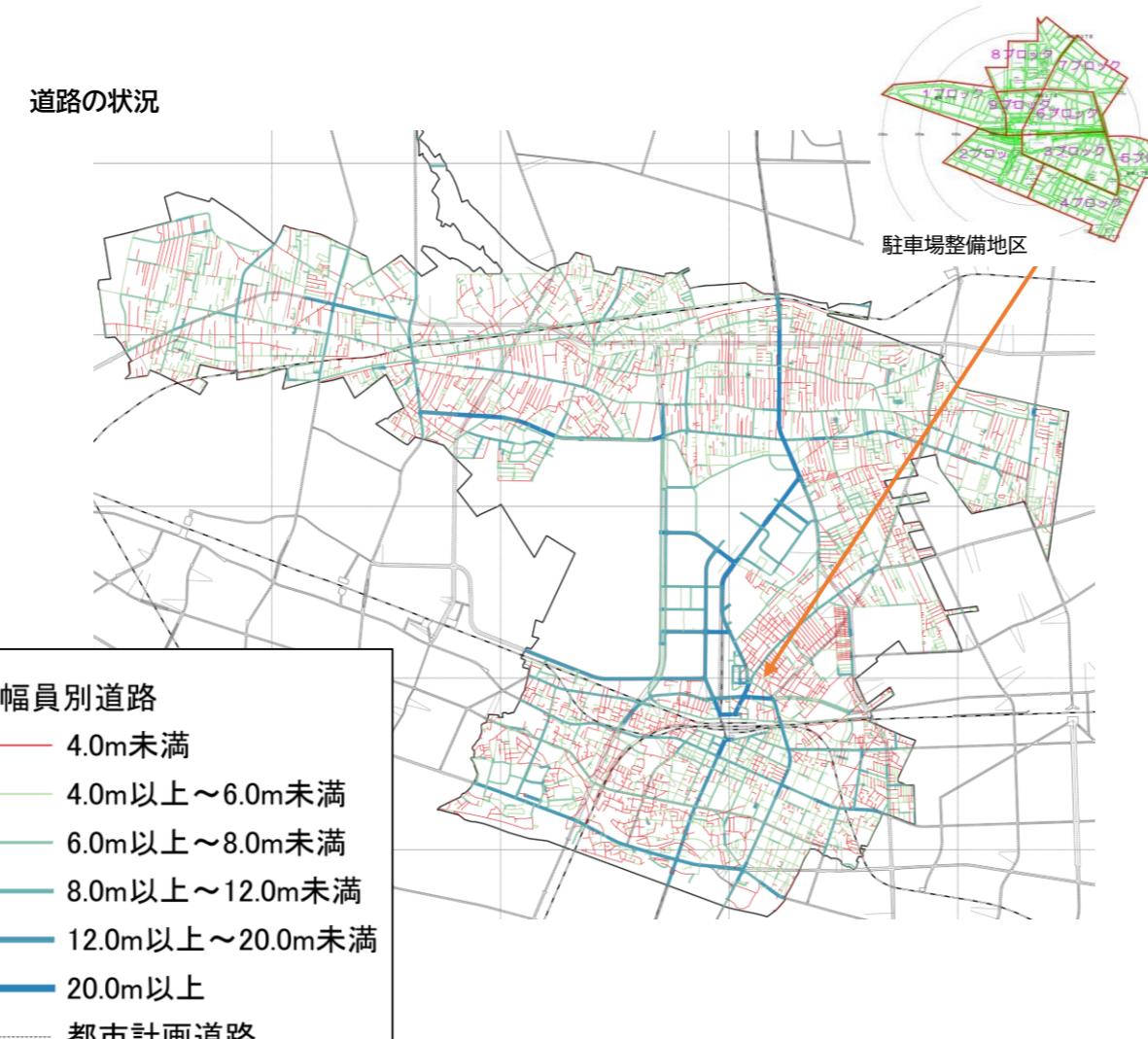
- 総合的な交通環境の構築
- 道路の整備と管理
- 歩行者・自転車環境の整備
- JR立川駅周辺の交通環境の整備

- 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

取組状況  
(●：整備等完了 ○：整備中/検討中)

- 「立川市交通マスターplan」に基づく総合的な交通環境の構築に向けた検討
- 「武藏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3・4・42）の検証
- 「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

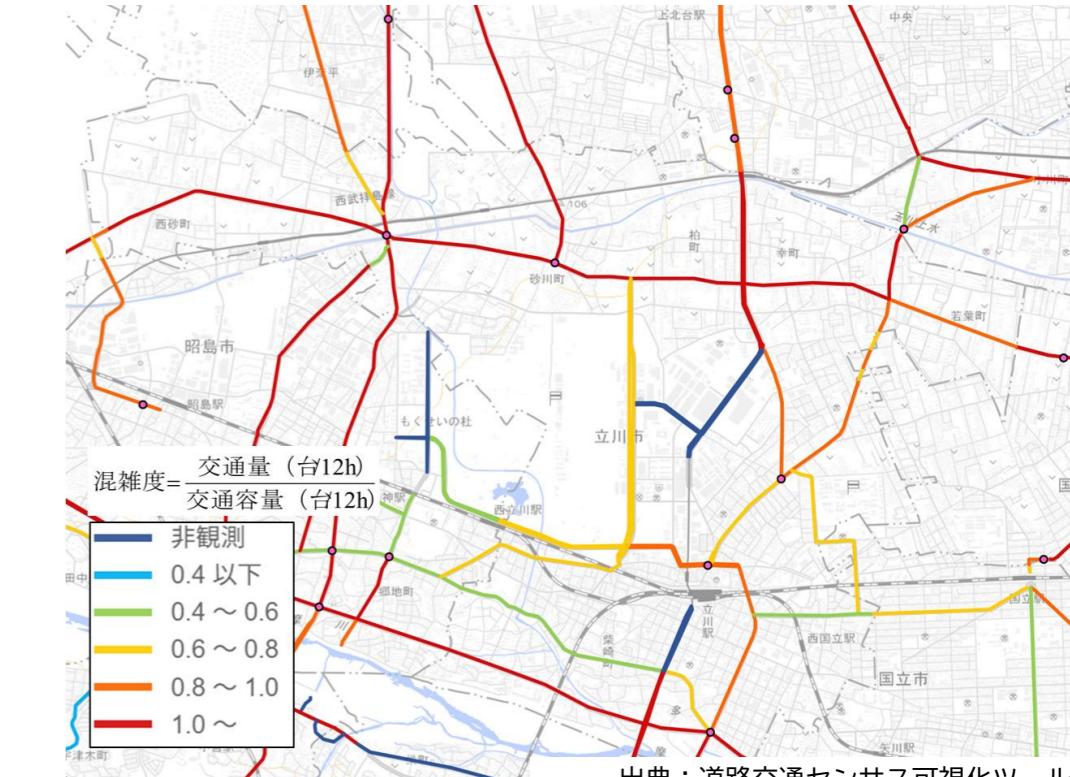
## 道路の状況



## 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。

## 道路の混雑度



## 現行計画の課題

現状

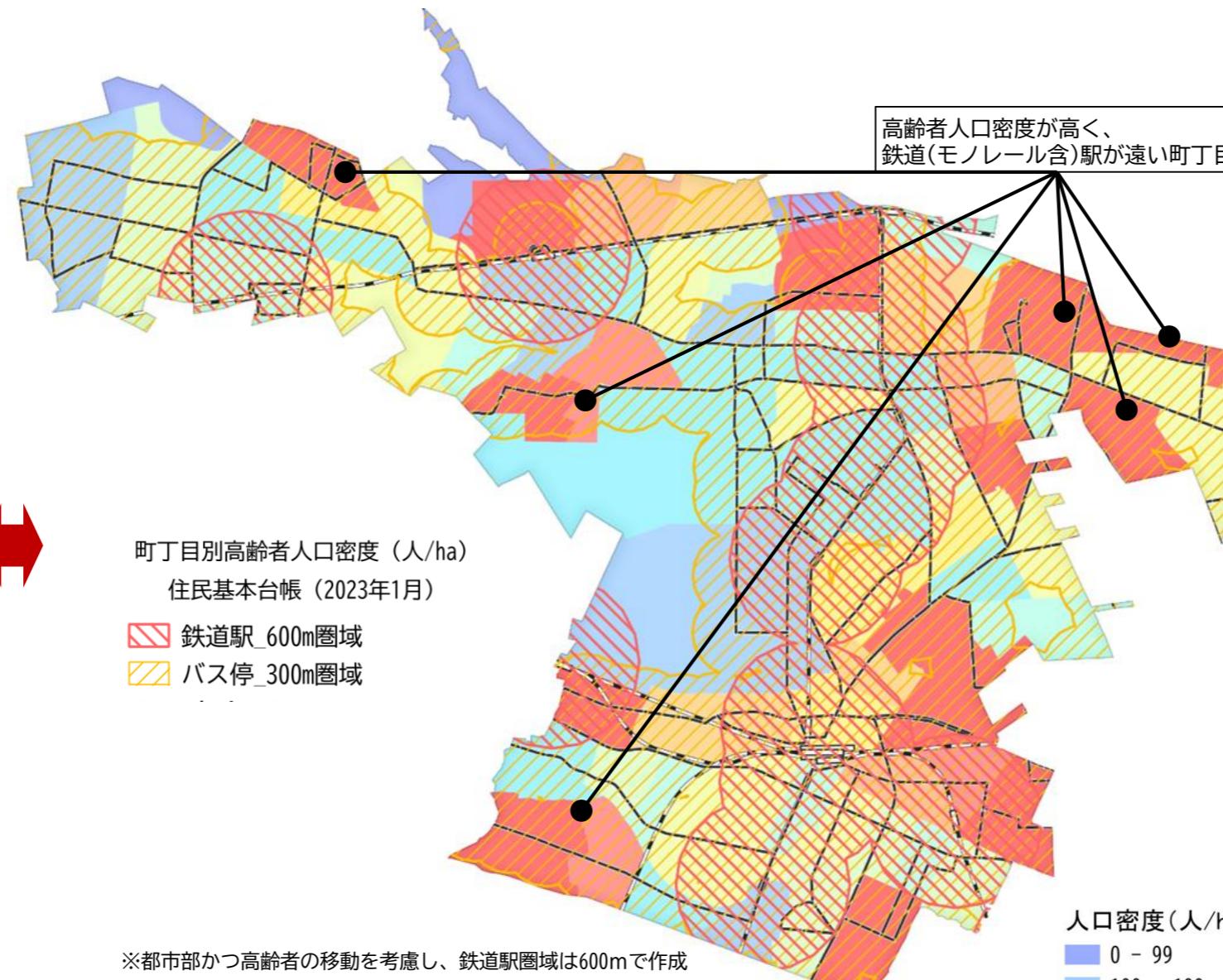
交通

- ・総合的な交通環境の構築
  - ・公共交通網の充実

- ・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)

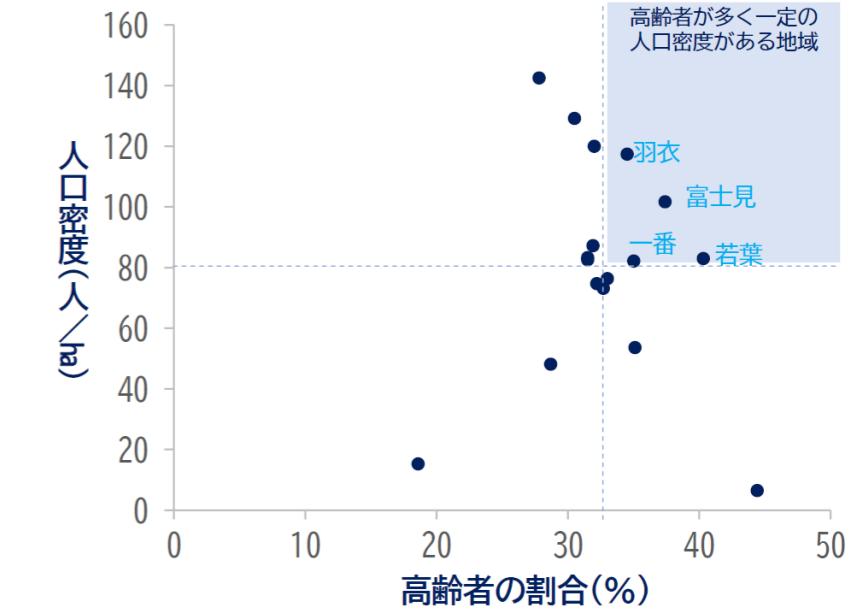
### 町丁目別 高齢者人口密度(2023年)および鉄道駅・バス停圏域



今後の課題

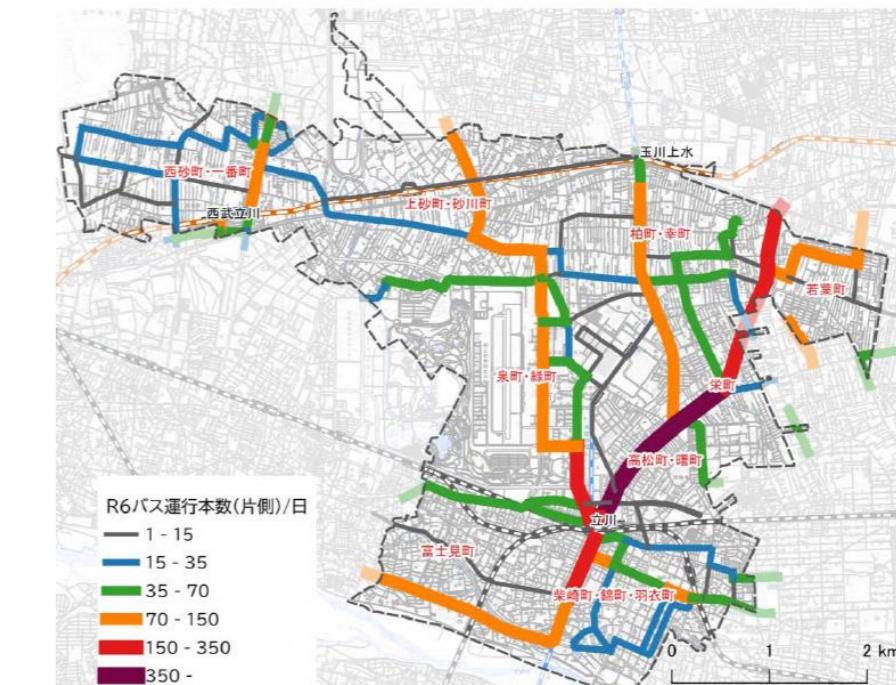
- ・高齢者等の地域生活を支える公共交通であるバス路線の維持が重要となっている。
  - ・団地周辺等、今後も高齢者の集中が見込まれ拠点機能が不足する地域においては、身近な地域での生活・交流をつなぐ結節機能が必要である。

## 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※)



## 現行計画の課題

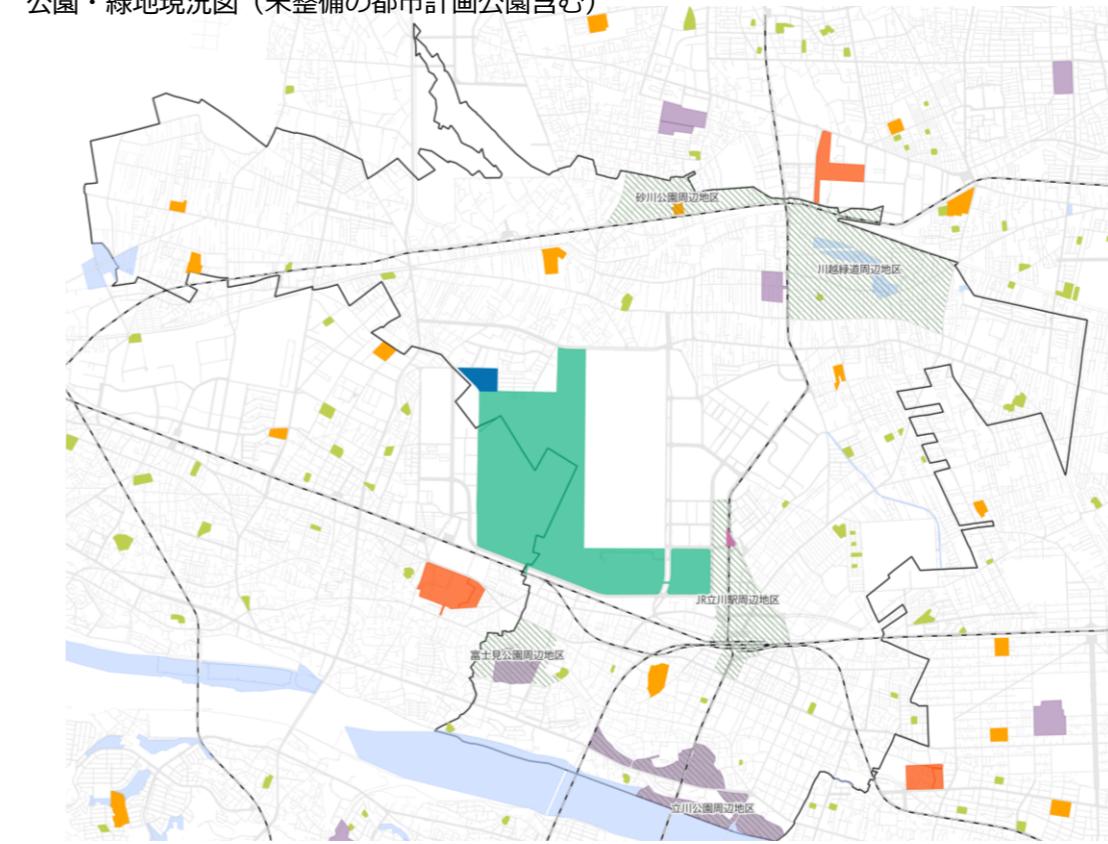
- 公園・緑地**
- ・オープンスペース
  - ・水と緑のネットワークの形成
  - ・計画的な公園緑地の整備
  - ・緑の創出

- 都市環境**
- ・都市の低炭素化の推進
  - ・都市型公害対策

・保護樹林地の公有化や、開発指導要綱による提供公園により、市が設置・管理する都市公園等の面積が増加し、みどりの整備・保全が図られている。

## 現状

公園・緑地現況図（未整備の都市計画公園含む）



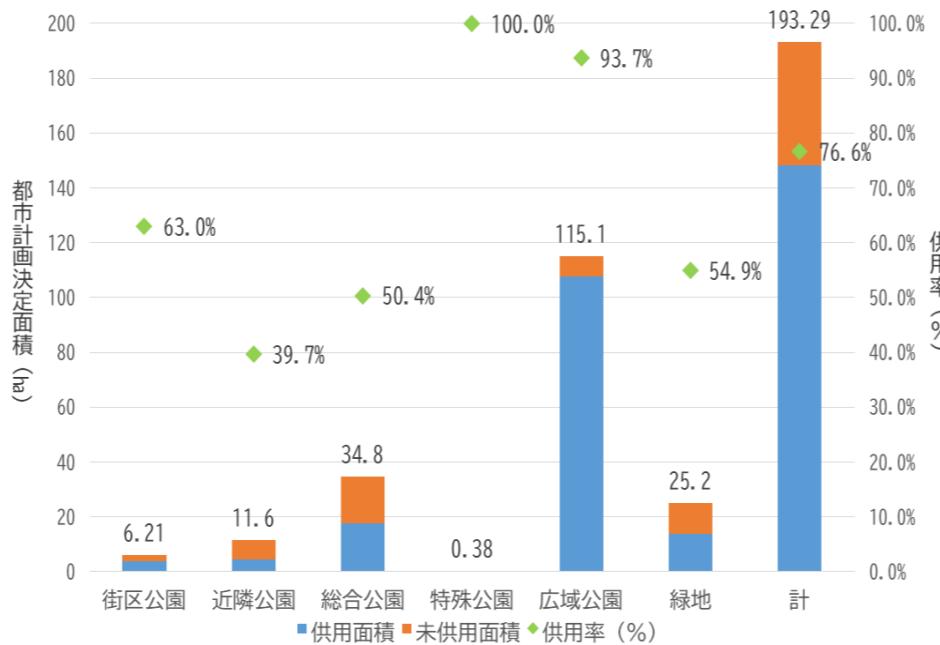
出典：都市計画基礎調査

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

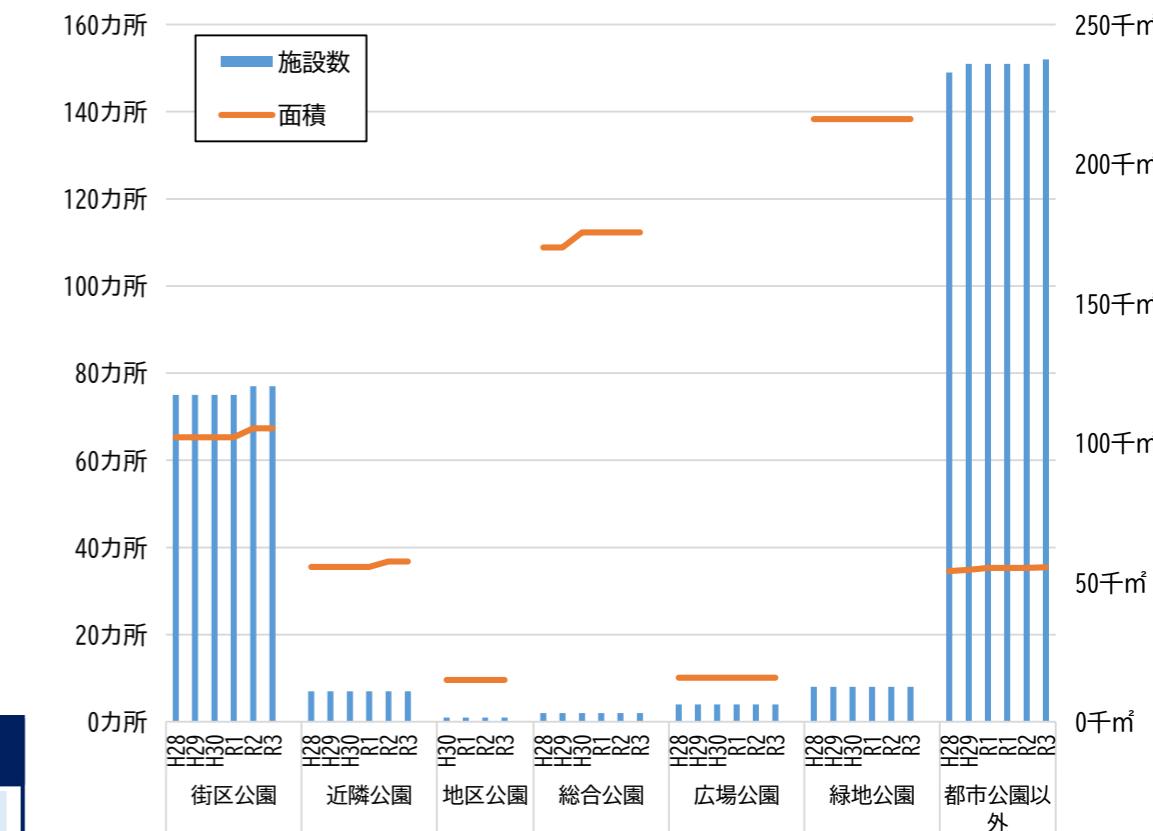
都市計画公園・緑地の種類別 供用・未供用面積および供用率



## 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。

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**

- ・オーブンスペース
- ・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

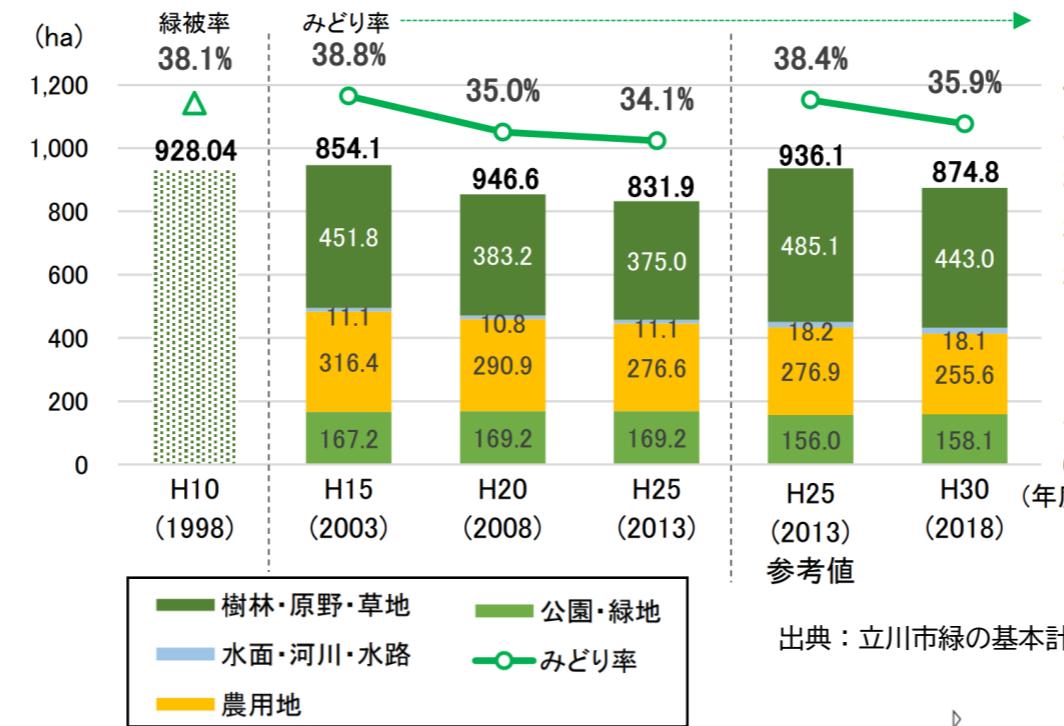
- ・公園・緑地及び農地についての整備・保全策を検討する必要がある。
- ・渋滞緩和や自転車利用推進等により、カーボンニュートラルのまちづくりを進める必要がある。

## 現状

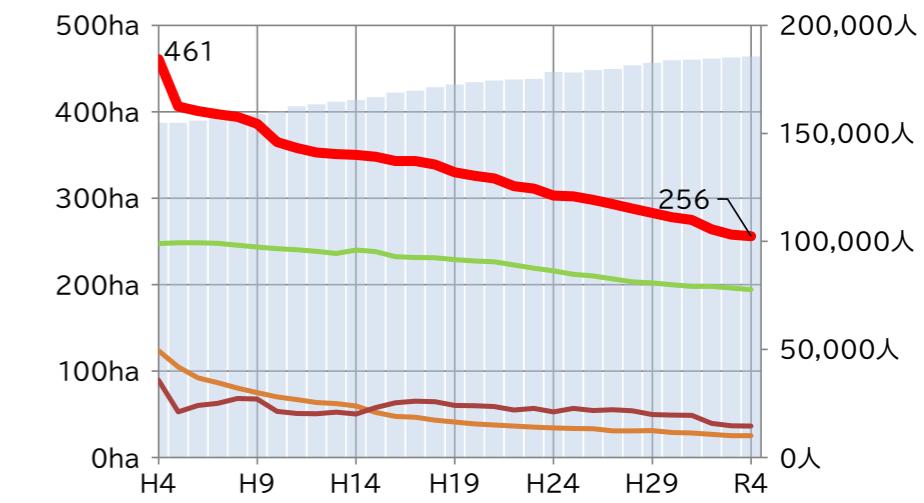
・みどり率は減少傾向にあり、特に**樹林・原野・草地の減少**が多い。  
(みどり率の推移より)

・**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)



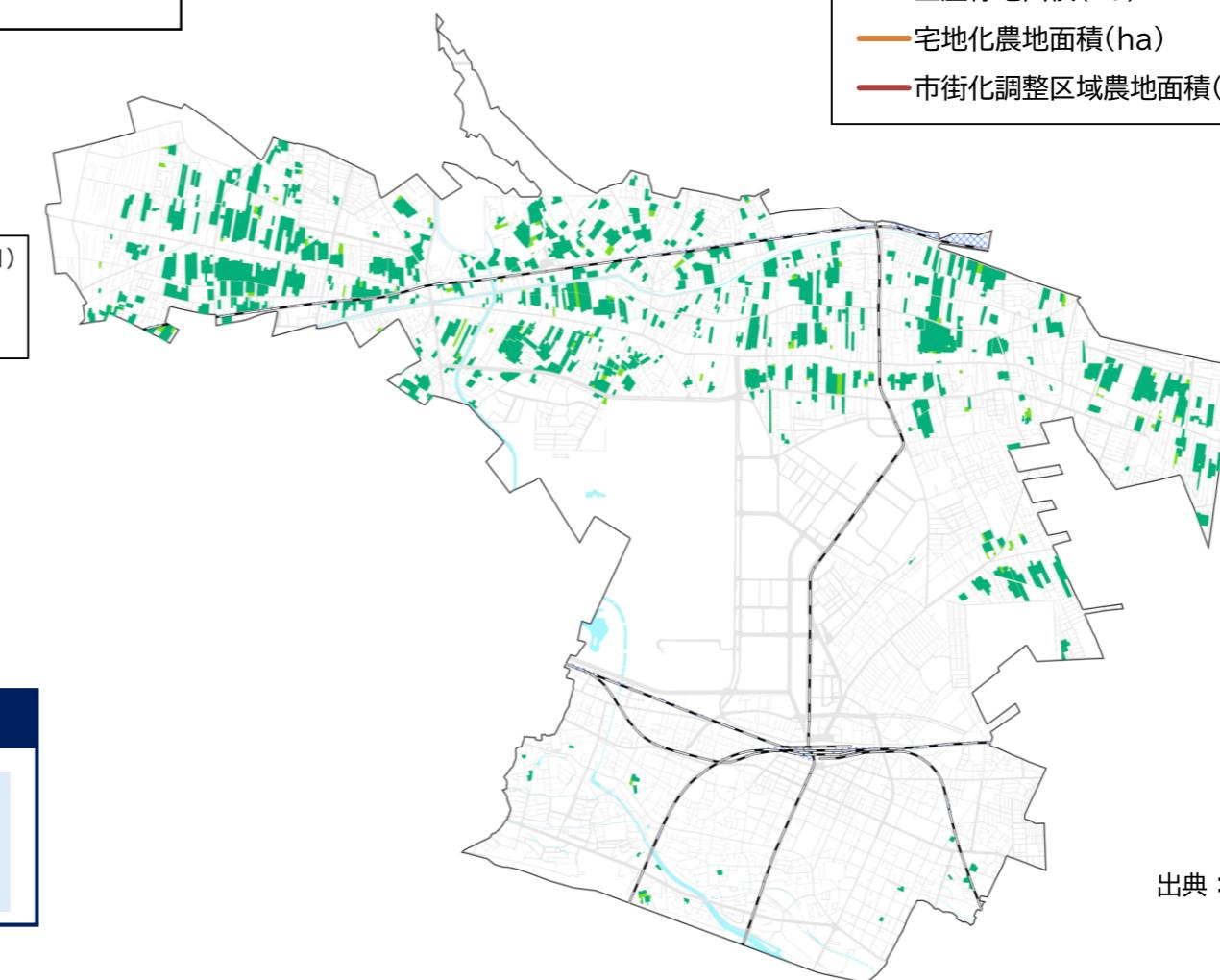
農地面積の推移



出典：立川市緑の基本計画

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)

## 現行計画の課題

### 都市景観

- 総合的な景観形成

### 取組状況

(●：整備等完了 ○：整備中/検討中)

#### ○景観計画に基づく良好な景観形成の推進

- 景観啓発（セミナー、学校教育など）
- 景観法に基づく届出・協議
- 景観審議会やアドバイザー制度の活用

### 今後の課題

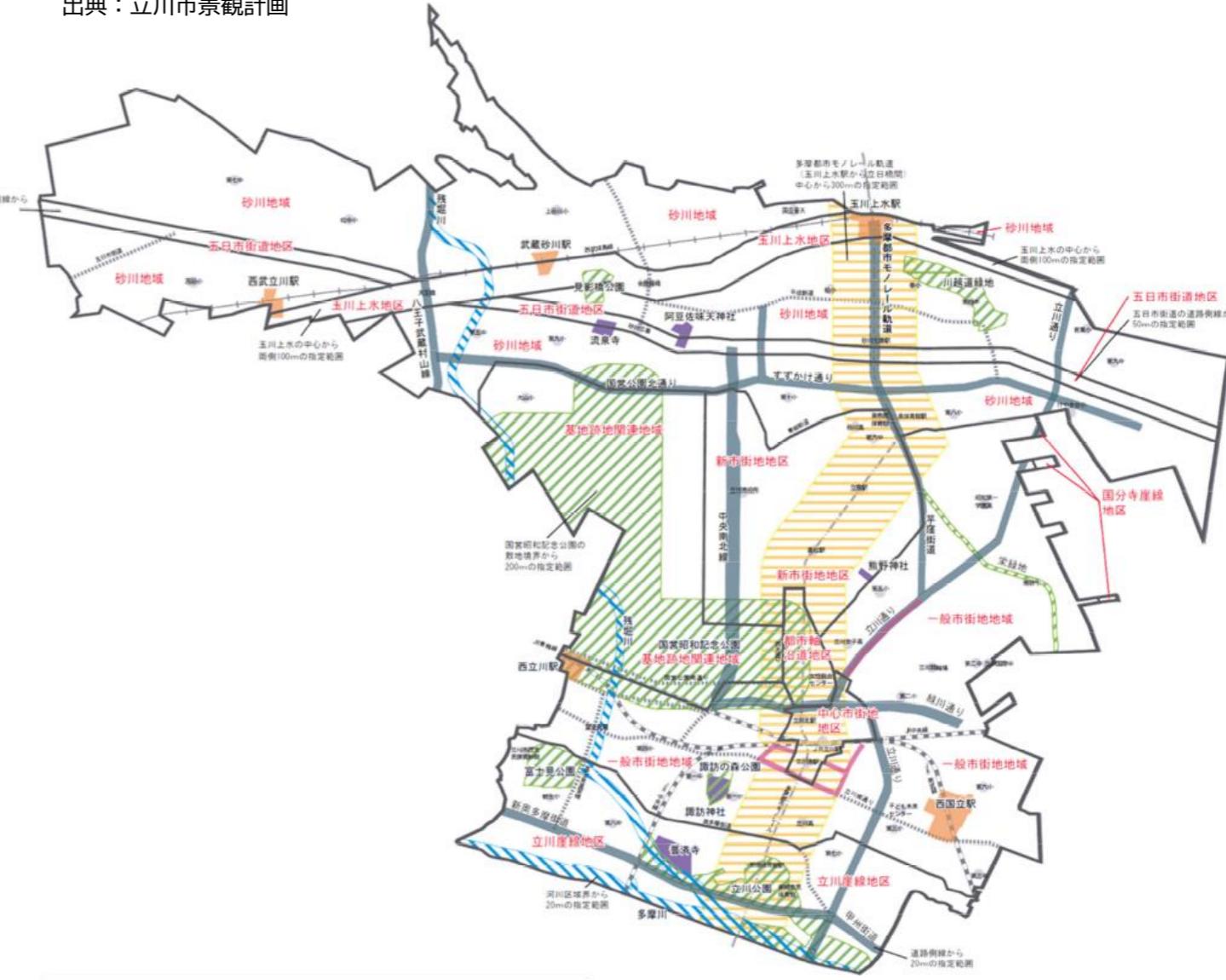
- 居心地が良く歩きたくなるまちなかづくりや、まちなかウォーカブルの検討など新たなまちづくりの動向をふまえ、更なる魅力的な景観形成を図る必要がある。

## 現状

- ファーレ立川アートに代表される、**魅力的な景観形成**が進んでおり、更なる魅力的な景観形成が期待されている。

地域・地区	景観形成の方針
砂川地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>武蔵野の原風景の保全</li> <li>緑の帯が地域に映える景観の形成</li> <li>良好な住宅地の街並みの形成</li> </ul>
基地跡地関連地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>壮観な眺めの保全</li> <li>公園の豊かな緑が地域に映える景観の形成</li> </ul>
一般市街地地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>歴史を感じる街並みの形成</li> <li>日常の中に緑が映える街並みの形成</li> <li>多様な土地利用を生かした街並みの形成</li> </ul>
都市軸沿道地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>街並みを見通せる都市景観の形成</li> <li>都市の骨格となる軸空間のにぎわいの創出</li> <li>洗練された街並みの創出</li> <li>都市の中で映える緑によるうるおいある景観の形成</li> </ul>
中心市街地地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>核都市「立川」にふさわしい顔となる景観の形成</li> <li>まとまりのある街並みの形成</li> <li>都市空間の緑と市街地が調和した景観の形成</li> <li>人が楽しみながら回遊できる街並みの形成</li> </ul>
新市街地地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>ゆとりと広がりのある景観の創出</li> <li>骨格をなす緑が映える景観の形成</li> <li>都市機能が象徴的に映る景観の創出</li> </ul>
玉川上水地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>玉川上水の自然が地域に映える景観の形成</li> <li>玉川上水が地域から望める景観の形成</li> <li>玉川上水沿いに残る趣を育む街並みの形成</li> <li>玉川上水の水と緑を楽しめる空間の形成</li> </ul>
五日市街道地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>五日市街道の趣を育む沿道景観の形成</li> <li>街道沿道の緑がつながる景観の形成</li> </ul>
立川崖線地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>崖線の地形を生かした秩序ある景観の形成</li> <li>歴史を感じる街並みの形成</li> <li>地域の緑が生かされる景観の形成</li> </ul>
国分寺崖線地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>連続した緑の景観の保全</li> <li>崖線の存在を生かした魅力ある地域の景観の形成</li> </ul>
軸・拠点	景観形成の方針
モノレール軸	<ul style="list-style-type: none"> <li>モノレールからの眺めを意識した街並みの形成</li> </ul>
幹線道路軸	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地利用と調和した沿道景観の形成</li> </ul>
河川軸	<ul style="list-style-type: none"> <li>河川と街並みが調和した景観の形成</li> </ul>
歴史・文化拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>歴史・文化が育まれる景観の形成</li> </ul>
公園・緑地拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>国営昭和記念公園の豊かな緑あふれる景観の形成</li> <li>公園・緑地の緑と調和した心地よい景観の形成</li> </ul>
商店街拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>親しみやすくふれあいを感じる街並みの形成</li> </ul>
駅周辺拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域の拠点にふさわしい街並みの形成</li> </ul>

景観計画区域の区分  
出典：立川市景観計画



凡例	
一般地域・景観形成地区	○○地域
	景観形成軸・拠点
その他の記号	<ul style="list-style-type: none"> <li>モノレール軸 (多摩都市モノレール軌道)</li> <li>幹線道路軸 (西立川駅 - 立川駅 - 立川崖線、国営公園北通り、中央通り、五日市街道、精進通り、新奥多摩街道、早川街道、立川通り、すずかけ通り)</li> <li>河川軸 (多摩川、荒川)</li> <li>歴史・文化拠点 (善源寺、圓融寺、熊野神社、阿豆佐見天神社、荒井寺)</li> <li>公園・緑地拠点 (国営昭和記念公園、富士見公園、芦ヶ原の森公園、立川公園、栄峰地、川越道跡地)</li> <li>商店街拠点 (立川通り、すずらん通り、立川南通り、誰勝通り、銀中舟通り)</li> <li>駅周辺拠点 (西国立駅、西立川駅、玉川上水駅、武蔵砂川駅、西武立川駅)</li> </ul>
	----- 主要な道路
	— J R
	- - - 私鉄
	— 多摩都市モノレール

## 現行計画の課題

## 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

- TOKYO強靭化プロジェクトに示されている通り、**多摩地域における広域防災拠点**として、立川駅周辺を中心に、災害時の拠点機能の充実や、**広域的な避難支援や救援物資の集積・配送機能の強化**が計画されている。

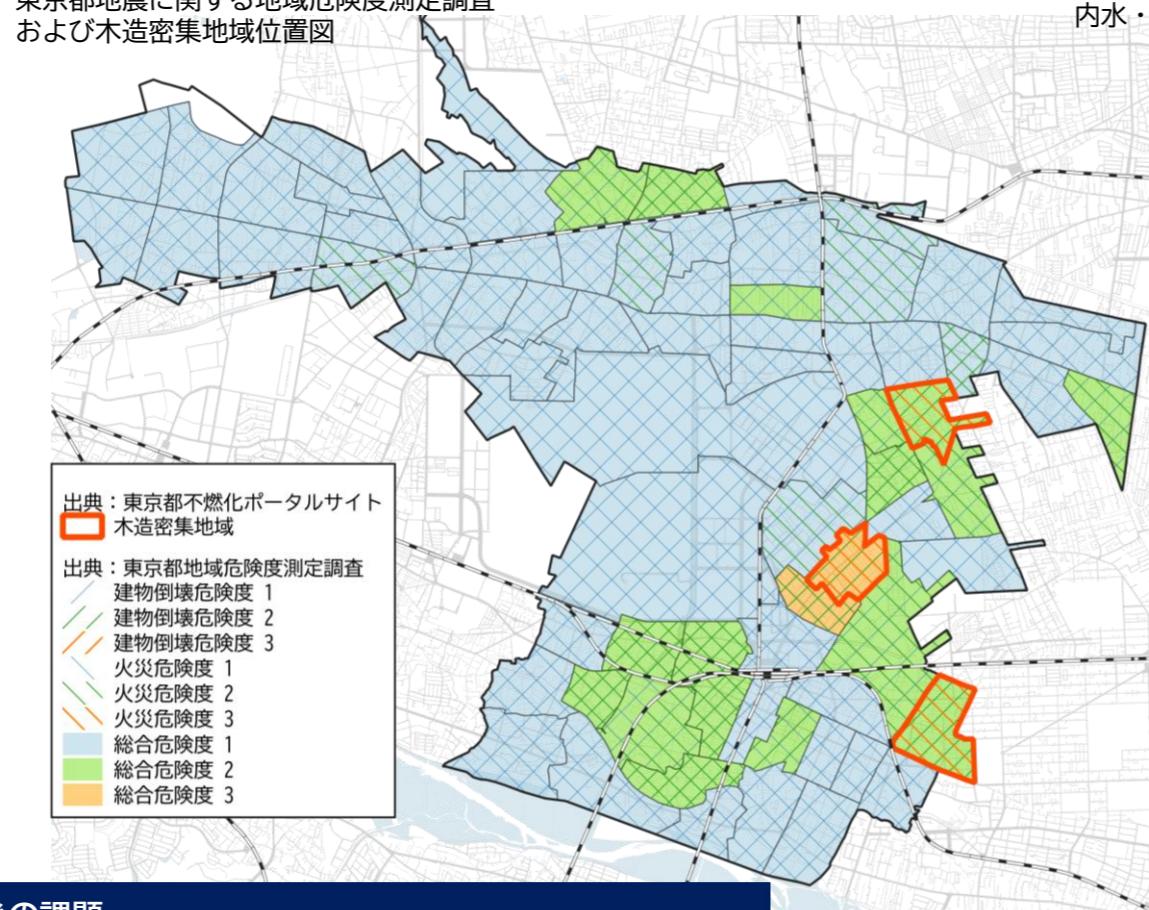
## 現状



出典：TOKYO強靭化プロジェクト

取組状況  
(●：整備等完了 ○：整備中/検討中)

- 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**残堀川流域雨水幹線管きよや枝線**の整備推進
- 集合住宅・団地等の**計画的な建替え**等の誘導
- 都市の不燃化促進の取り組み

東京都地震に関する地域危険度測定調査  
および木造密集地域位置図

内水・土砂災害ハザードマップ



## 今後の課題

- 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。

## 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るべく、立川市に適しているか、疑問である。

・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。徐々に宅地化する方が、世代にバラツキが生まれる。  
・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も、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。

・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かない懸念がある。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ので維持すべき。  
・住宅が建つと企業が参入しにくいため、住宅はなるべく抑制すると良い。  
・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。

### 【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ても良いのではないか。  
・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かない懸念がある。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ので維持すべき。  
・住宅が建つと企業が参入しにくいため、住宅はなるべく抑制すると良い。  
・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。

・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。

・立川市に適しているか、疑問である。

・駅前のペデスト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。

・立川市に適しているか、疑問である。

・立川市に適しているか、疑問である。

・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。

・立川市に適しているか、疑問である。

・立川市に適しているか、疑問である。

・立飛駅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っており、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られると良い。（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。

・立川市に適しているか、疑問である。

・立川市に適しているか、疑問である。

・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。

- 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。

## 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
- ・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

## 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
- ・JR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。

## 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
- ・公共交通網の充実
- ・老朽市街地の更新

## 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。

## 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
- ・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区整備
- ・オープンスペースの保全
- ・老朽団地の建替えに係る支援

## 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。

## 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

## 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、まちなかウォーカ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。

## 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

## 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。

## 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を感じている
- 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・事前復興の考え方

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

## 土地利用

## 道路交通

## みどり環

## 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、歩行者空間と一緒に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灾害対策に加え、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