

## ■趣旨

1977年に全面返還された米軍立川基地の広大な国有地の活用を前提に、立川市は業務核都市として位置づけられ、大規模な国有地は昭和記念公園や立川広域防災基地などになるとともに、既成市街地と併せて再開発事業や区画整理事業が進められ、国の機関の移転なども含め土地利用が大きく進んでいます。

また、民間の立飛ホールディングス所有地98haも返還され、その広大な敷地に「ららぽーと立川立飛」や「アリーナ立川立飛」ができ、さらに国有地を取得した「GREEN SPRINGS」も2020年に開業、地域の価値向上を目指しています。大規模な立川基地跡地を中心としたまちづくりがどう進んできたのか、歩いて体験しました。

## ■日程

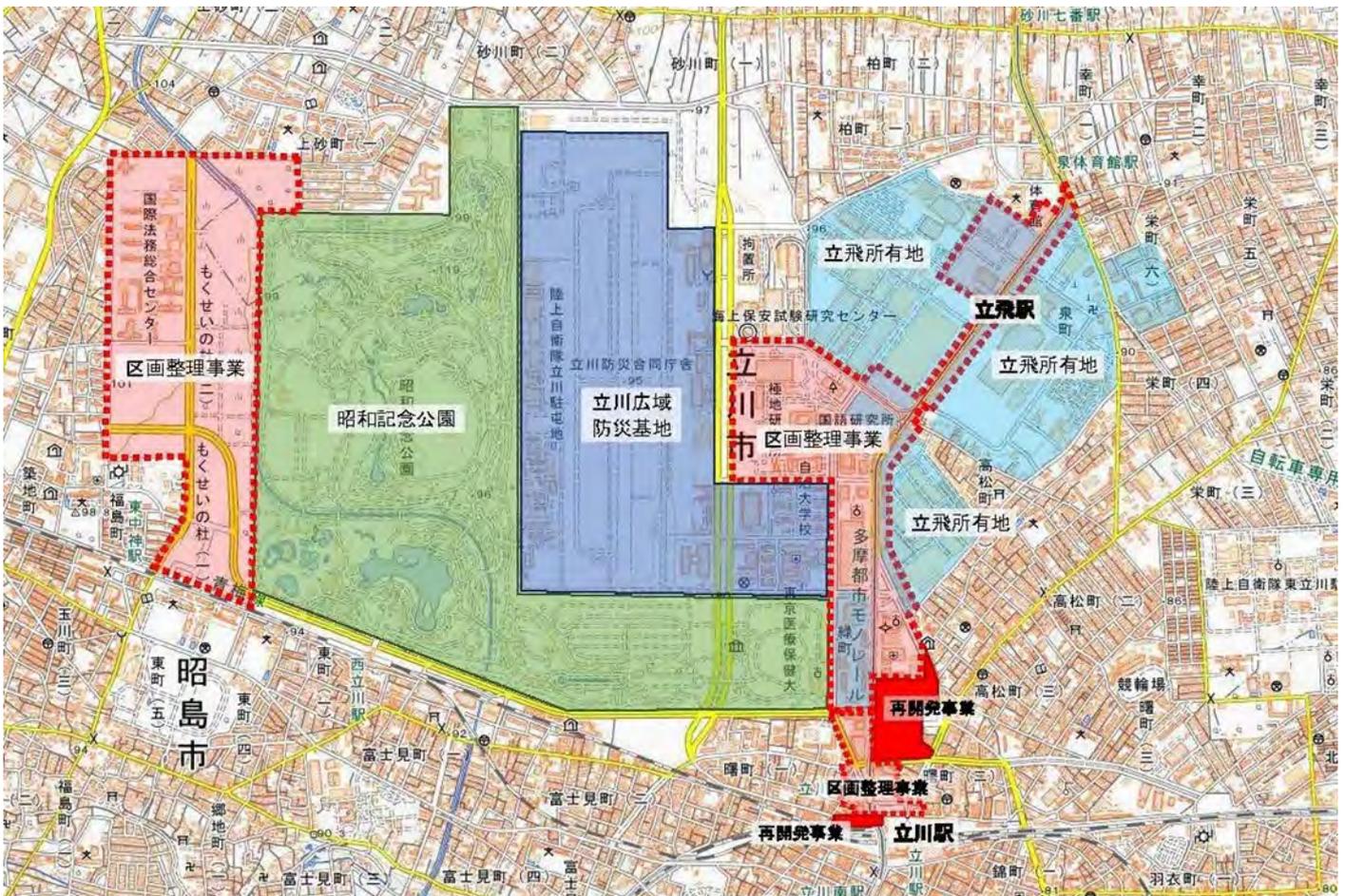
◎2024年3月31日(日) 14:00~17:00

## ■まち歩きルート

◎立飛駅 ⇒ ららぽーと立川立飛 ⇒ 南極・北極科学館 ⇒ 昭和記念公園（緑の文化ゾーンのみ）  
⇒ GREEN SPRINGS ⇒ ファーレ立川 ⇒ 立川駅北口エリア

## ■参加者

井手幸人、上野朋子、大竹 亮、高橋 謙、西田 敬、二瓶正史、原 久子、藤井正男、藤井幹也、古里 実、村田英樹、横田宜明、吉松、栗原 徹（コーディネーター）  
合計 14名

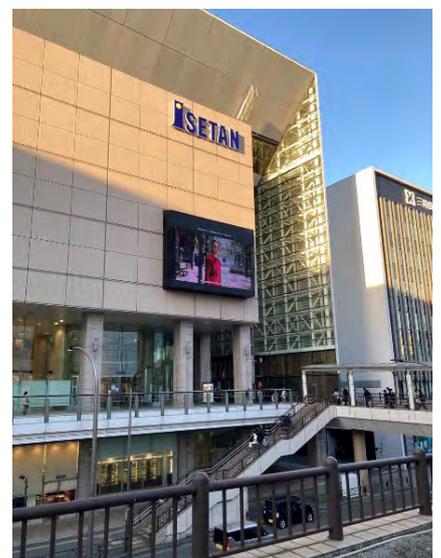
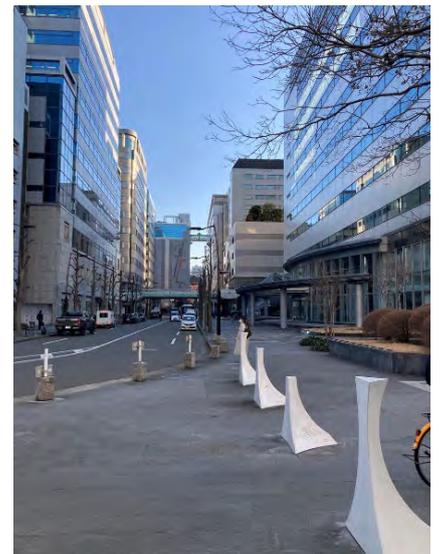


## 1. 今回歩いた立川駅北エリアの街全体

評価 3. 3 3 【AAAABBBBBBCC】

- ◎立川基地跡地を中心とした広大な開発であり、昭和記念公園、広域防災基地、市役所、国の機関の集約などを行うとともに、土地区画整理事業によって都市軸を整備、そこにモノレールを通すことで利便性を高めている。
- ◎立川駅北口や商業施設は賑わっており、また公園・緑地や広場なども充実しているが、街区がおおきすぎるため、歩いて楽しい街にはなっていない。

- A：駅周辺の密集し雑多な商業地域から、広幅員の歩行者専用道路（都市軸 サンサンロード）と大街区をうまく使った Green Springs 等施設により、美しい都市景観が形成されている。
- A：都市的機能と大自然が街区はデカイが集積した暮らしやすそうなまち。
- A：土地区画整理事業の担当者であった時以来 18 年振りに再訪しましたが、変貌ぶりに感心しました。
- A：初めて見ました。凄い規模の開発ですね。
- B：広大な米軍立川基地跡地を利用した開発だが、他の業務核都市（MM21、さいたま新都心、幕張新都心）に比べるとやや地味なものの、モノレールを軸として上手くまとまりを創り出しているように感じた。広い大規模公園や広域防災基地は離れた場所に、市役所や住宅・国立施設等はやや近い場所に、商業施設はモノレール直近にという配置計画は合理的だし、公園や商業施設は多くの人で賑わっていた。ただ、エリア間を歩くのが大変だし、既存の駅北口界限（中武デパート一帯）との関係が希薄に思えた。
- B：基地跡地の返還による大きな街区設計の開発地であり、どうしても歩いて楽しむ街としてのスケール感では無いが、街区のなかの緑地や広場はよく維持管理もされていると感じた。都市軸として多摩モノレールが効いていてデッキと広場等の関係も良いと思う。
- B：広大な基地跡地を活用して、様々な都市開発がされていて将来性の高いエリアだと感じました。区画整理事業やモノレールが都市基盤となって、都市軸を形成し、まちづくりに貢献していると思います。ただし、駅前には人が多くなりすぎて、雑然とした空間になってしまっており、改善が必要と感じました。
- B：商業的な意味で思っていた以上に発展していて、多くの集客があった。
- B：郊外市街地における大規模な低未利用地や敷地、施設をどう活用していくべきなのかの途上にあると感じた。GREEN SPRINGS のような挑戦的な取り組みもあり、今後の可能性を感じた。
- B：ブロックが大きすぎるエリアは、歩いて楽しい要素をもう少しプラスしたい
- C：個々の施設はなかなか良くできているが、街全体としてみると街区が大きく、大規模施設ばかりになっているので、歩いていてあまり楽しくない。
- C：ららぽーと、昭和記念公園、立川駅周辺は賑わいがある楽しい場所ですが、その間は歩くことを想定してない街のままで残念でした。



## 2 各地区の評価

### (1) ららぽーと立川立飛

評価 3. 17 【AAABBBBBBCC】

- ◎郊外型の大規模SCだが、モノレール駅に直結しており、車以外でも交通利便性が高い。
- ◎駅に面したデッキと地上部分に広場空間を設けており、多くの子供が遊んでいるなど非常に賑わっている。



- A：立飛グループが土地区画整理による幹線道路整備をいかし、立川市周辺で不足している郊外型SCで集客に成功したのを見ることが出来た。
- A：モノレール駅前の利便性の高い場所に、ショッピングセンターができたのは評価できると思います。ただし、モノレールの輸送容量が比較的少ないので、土日の混雑は気になります。
- A：子供の遊び場もあり、よくできていると思いました。
- B：内部はよくある大規模SCだが、モノレール駅に面してデッキレベルと地上に広場をとっているのが非常に良い。とにかく賑わっており、子供がたくさん遊んでいたのが印象的。
- B：一般的な郊外大規模商業施設だが、モノレール駅直結で公共交通からのアクセスも良く、前庭に子供の遊び場やカフェテラスなどがあって、大勢の人が利用していたので、楽しそうな賑わいがあった。
- B：駅直結のメリットを生かしてアクセスの良い商業施設となっている。子供の遊び場やカフェ等の配置も良いが、もう少しこういったスペースに場所を開放すべきと思った。
- B：商業スペースだけではなく、子どもの遊び場があるのはよい
- B：立川駅からモノレールで2駅離れているにも関わらず大勢の人で賑わっていた。大規模な駐車場があり地方都市のショッピングモールの。
- B：モノレール駅から続く屋上広場、地上の遊具が整備された広場が素敵でした。
- B：モノレールの立飛駅と広場の関係が良い。
- C：モノレール立飛駅側にオープンスペースを設け、遊具を配置して商業施設の魅力を高めている。
- C：若い子育て世帯でとてもにぎわっていましたが、ゆとりのある郊外の普通のららぽーとだと思えます。10年度後には空き店舗が増えそうな気が・・・。

### (2) 国の機関の集積エリア（南極・北極科学館を含む街区）

評価 2. 83

【AABBBBBBCCC】

- ◎国の研究機関などが複数立地しており、各々の施設は建築としては悪くないが、賑わいの要素がなく、全体としては地味な印象の地区。
- ◎敷地ごとに塀などで区画されておらず、屋外が一体化しているのはなかなか良い。

- A：歩道の樹木と建物の敷地間に設けられた盛土+木々が茂ってとても素敵な歩行空間でした。
- A：柵がなく開放されていて、建物のデザイン性も優れている。
- B：大街区で歩くのが大変だが、それぞれの施設は上品な建物デザインと開放的な屋外空間を備え、メンテナンスもよくなされていて心地よい。（南極・北極科学館に入れなかったのは残念！）
- B：国の機関をまとめて移転させるのは、都市機能分散の観点から理解できますが、立川市役所は、モノレールの駅から若干距離があるため、もう少し利便性の高い場所の方がよかったですと思いました。一方、敷地に余裕があるため、中層の建築物としたのは、災害時の防災拠点として機能させるためには評価できると思います。
- B：米軍基地跡地に土地区画整理による街区整備により国の機関が移転してきた地区であるが、賑わいは欠けるところがある。
- B：施設が地域に開放されているのはよいが、歩くまちのコースにする、広場に隣接するなど街の楽しさとの連動性がほしい

- B : 研究機関が普段親しみやすい場所にするのは難しい。敷地に余裕があるので、快適な広場や落ち着ける場所としての屋外活用が良いのではないかと思います。
- B : 地味な施設が多かった。日曜日だった為人の出入りが見られなかった。
- B : 整然と並んでいました。
- C : いくつかの国の機関が立地しているが、施設ごとに塀などを作らず、屋外空間を一体化しているのはなかなか良い。南極・北極科学館が日曜休館なのが残念。
- C : 大きな街区設計でどこまでも真直ぐな道は歩いて楽しむ街ではない。施設の敷地がオープンになっているところが救いである。
- C : 30 年前のつくばの研究機関エリアを思い出しました。妙に懐かしかったです。



### (3) 昭和記念公園 (緑の文化ゾーンのみ)

評価 4. 3 3 【AAAAAAAAABBBB】

- ◎広大な昭和記念公園の一部であるが、街のスケールから見ると非常に豊かな緑空間となっている。
- ◎花みどり文化センターの屋上庭園「浮遊の庭」が非常にユニーク。

- A : 全体は広大な有料施設だが、駅に近い部分を無料とし、ここだけでも十分に広々して緑の楽園になっているのが良い。建物の屋上がまるで小山のようで楽しかった。ここも非常に大勢の人々で楽しく賑わっていた。
- A : 広々とした敷地の良さを生かしている。ゆるやかな起伏を残しているのも秀逸だし、花みどり文化センターも地形との馴染みも良く建築的にも素晴らしい。
- A : 花みどり文化センターの屋上緑化が、築山や高木などもあり本格的で、本物の丘のようでした。柵の外側の草刈りが難しいようで、下から見上げると雑草が生い茂っているように見えたのは少々残念です。芝生広場や円弧状のコンクリートの階段などは、人々の憩いの場となっていたのは、評価できると思います。
- A : 伊藤豊雄の花とみどり文化センターは、せんだいメディアテークのスケルトンチューブを思い出させるデザインである。うねるような屋上庭園にも驚いた。また、高松口のトイレもロンシャン教会堂の光窓を連想して楽しめた。
- A : 最近多用されている民間活力導入もあり施設のリニューアルがなされているようで、賑わいがある中で維持管理が行き度といているように感じた。
- A : 広大な緑地もよかったし、屋上緑化された「花みどり文化センター」のデザインも素敵でした。
- A : 今回行かなかった部分を含め公園自体が広々としていて素晴らしい。23 区内ではとても望めない緑地公園。
- A : 広い公園ですね。
- B : 高低差をうまく利用した埋め込み型(?)の施設を含む空間になっていると思います。適切に管理ができていともっと気持ち良い場になると思いますが、公共には管理負担が大きすぎると感じました。
- B : 「花みどり文化センター」の屋上緑化は、屋上に居ることを感じさせないまさに「建築の山化」
- B : 緩やかに起伏のある広場空間は居心地がよさそう。花みどり文化センターは建築的には面白いが、運営に一工夫欲しい。
- B : 敷地が広く、園路から続く屋上庭園をもつ花みどりセンター等がほどよく調和している。



#### (4) GREEN SPRINGS

評価 4.83 【AAAAAAAAAAB】

- ◎立飛ホールディングスが国有地を取得して開発した複合施設だが、短期的な事業採算に拘らず、地域の価値を上げることを目指した計画となっている。
- ◎中庭空間の水と緑を活かしたランドスケープや、サンサンロードに面したテラスがある店舗群など、極めて質の高い空間が創出されている。

A：非常に魅力的な空間が現出していた！モノレール側の広い歩行者モールに面する店舗やテラスの賑わい、2階中庭の庭園やモールとそれを囲む店舗の賑わい、そして階段横のカスケードの水場の賑わい、それぞれの空間構成が多くの人の活気ある利用を促して、とても楽しいシーンをもたらしていた。

A：程よい高さの建物群に囲まれた、緑と水と賑わいのある中庭空間が素晴らしい。長期的な地域の価値向上を目指すという民間としては稀有な開発。

A：中層の建築物に挟まれた細長い中庭的な空間に、武蔵野の雑木林や水辺を再現しており、高く評価できると思います。感度の高い人々や子ども連れが多く訪れていると思いました。ペットショップやペット同伴可の店も多く、そうしたニーズにも応えていると思います。ちなみに、この開発は、今年2月の「グリーンインフラ大賞」の特別優秀賞です。(最上位の国土交通大臣賞ではありませんが、高評価でした。)

A：ランドスケープとして絶妙。水辺で子どもが遊べるような配慮も。圧迫感がなく、植栽、変化のある水が流れ、モノレール下の軸線方向への店舗など単調ではない居心地のよい空間の仕掛けがたくさんある。

A：水の流れる階段や水路、植栽など人工的ではあるがそれなりに楽しい空間が出来ていました。ベンチも多く設置され、人々がしばし時を過ごしたくなる場所となっていた。

A：屋上庭園、劇場脇の水の流れがうまくまとまっている。屋上庭園に開かれた店舗、パーゴラ、ベンチがよい。商業施設も充実している。また、劇場があり、文化性の高い施設である。

A：緑のストリートや小広場、水の遊び場と飲食や店舗の配置を巧みに構成し、緑や水の快適さや楽しさを増幅するかのよう計画されている。採算が合っているのか心配になったが。

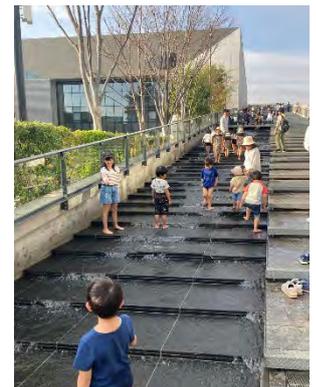
A：各施設に囲まれたデッキ上の広場の圧倒的な緑と水に包まれた質の高いパブリックスペースには感激しました。

A：施設を高容積にせず、囲われた2階中庭部分のスケール感と、緑地や水辺のランドスケープが素晴らしい。

A：立飛グループが社運を賭けたに相応しい施設計画により、周辺から隔離された魅力的な空間が創出されている。

A：商業施設以外の場所が特に良かったです。

B：屋外空間がとても魅力的でした。



### (5) ファーレ立川

評価 3.18 [ABBBBBBBBB]

- ◎立川基地跡地の一部を含む再開発事業によって 1994 年にできた施設群で、業務機能主体であることから休日の賑わいは感じられない。
- ◎完成時点で設置された 109 のパブリックアートは 20 年経過した時点で再生されており、街としての維持管理がしっかり為されていることがわかる。

- A : 立川駅北口では最も早期に再開発された地区であるが、時代の古さを感じさせないクオリティが維持されていた。
- B : モノレール側に賑わいの軸が移ったため人通りが少なくなっているが、30 年近く前にできた 109 のアートがきちんと再生されており、この開発が地域に根付いていることが良くわかる。
- B : 立川に不足している業務エリアとして、一定の役割を果たしていると思います。建築物の外壁に石材を設けたり、アート作品を設置したりして、バブル期の遺産としても評価できると思います。
- B : オフィス主体なので賑わいや楽しさにはやや欠けるが、仕掛けられた多数のアートがよく維持管理されて今も健在なのがうれしい。
- B : 今でもきちんと管理され、特徴を与えているアートによる街づくりは健在と感じた。一方、やはりバージョンアップは必要なのではないかと思った。
- B : 30 年が経過し一部に商業施設が入るもののオフィス主体で定着している様子。
- B : 施工されて 30 年経過しているとは思えない。アート作品が置かれ、楽しい。
- B : 歩行空間に点在するパブリックアートの管理が素晴らしい。
- B : 再開発の際に整備された現代アートが今も綺麗に維持管理され活かされている点が良い。
- B : 休日だったせいか人通りも少なく単調な感じ。歩道橋など施設は建築的に立派でした。
- B : なかなか楽しめました。



### (6) 立川駅北口周辺 (駅前広場、デッキ、伊勢丹など)

評価 3.00 [AABBBBBBBCC]

- ◎駅前広場とデッキ及びモノレール駅を含む区域を土地区画整理事業で整備している。
- ◎JR 立川駅、モノレール駅ともデッキ部分からのアクセスがメインになっていることから、非常に多くの人が行き来し賑わっている。
- ◎空間的には、デッキレベルで立川駅南北自由通路～駅前広場～伊勢丹～ファーレ立川に至るルートが面白い。

- A : JR 駅、モノレール駅ともに利用者はデッキからのアクセスが主流となっておりデッキの活用度が非常に高い。地上階はバス利用者だけの様子で狙い通りの使われ方となっていた。
- A : 後付けのデッキによる接続であるが、それが隙間活用の名案のように感じた。街が面としての賑わいをなんとか維持できている。
- B : 橋上駅化して駅ビルを貫通する南北自由通路がデッキと直結し、それが狭い路地のようなビルの間も抜けて (雑居ビルにも接続して)、ファーレ立川方面まで続いているのがユニークで利便性も高い。(以前の駅前広場から直接入れる改札口と上りホームの利便性も捨てがたいが・・・)
- B : 立川駅とモノレール駅をつなぐとともに、伊勢丹を介してファーレ立川まで伸びるデッキ空間がなかなか面白い。
- B : デッキがモノレールの駅の駅前広場的空間になっているところが良い。人も沢山歩いてにぎわっていたのは驚いた。





#### 4. その他、印象に残ったところ、企画全般に対する感想など（自由意見）

◎立川の企画が持ち上がった時にはイメージがわかなかったのですが、実際に現地を歩いてみると、30年以上にわたる計画的なまちづくりの蓄積と、最新の意欲的な施設整備を実感できて、とても興味深く充実した企画でした。モノレールに床盤と側壁がなく位置も高いので、沿線景観を阻害していなかったのが良かったです。何より随所が人々が賑わっていて、みんな楽しそうでした。初夏のような陽気の中、たくさん歩いて爽快な休日でした。（OR）

◎GREEN SPRINGS や花と緑文化センターの屋上緑化の技術に驚いた。緑地の維持管理については前者の民間によるものが后者の公共によるものより元気で、それはエリアの価値を高める投資として利益回収ができる民間の強みを活かしているからだろうと思った。打ち上げのお店が面する路地空間も残り続けて欲しいですね。栗原さん、企画とご案内ありがとうございました。（HM）

◎GREEN SPRINGS までしか行ったことがなかったので、その奥にまだまだ今後の可能性のある場所が広がっていることを知って驚きました。業務核都市の魅力付けのあり方として、今後に期待したいと思いました。気候の良い中、快適な街歩きでした、企画ありがとうございました。（FMa）

◎ファーレ立川が作られた時代から、昭和記念公園の資源を活かしたグリーン&エコタウンとして、滞在して、歩いて楽しいまちとして今日的なライフスタイルのエッセンスが加わりつつリニューアルされ、活気づいていると感じた。（HH）

◎グリーンスプリングスがこんなにも多くの人を呼び込んでいるのにビックリしました。サンサンロードはグリーンスプリングスができ更に魅力的な歩行者空間になりましたね。+レトロな懇親会の会場よかったです！（IY）

◎立川の町の中を歩いたのは久しぶりでしたが、立川が意外に発展している事に驚きました。ご案内ありがとうございました（FMi）

◎初めて見ました。驚きました。企画の方ありがとうございました。また、打ち上げ会場も良かったと思います。（TK）

◎ありがとうございました。とても楽しかったです。（UT）

◎見どころが盛りだくさんのすばらしい企画でした。どうもありがとうございました。（MH）



#### 【コーディネーターより】

◎以前 GREEN SPRINGS を訪れて、とても良かったので立川を企画しようと思ったのですが、よく考えると立川基地跡地を含めて、複数の事業によって極めて大規模な計画的開発が行われているので、その全体像がわかるような街歩きにしてみました。立飛ホールディングスの所有地はまだまだあるので、これからこの街がどうなるのが楽しみです。

