

■ファール立川関連事業年表

昭和 51年 11月	「第3次首都圏基本計画」において、立川市が業務核都市と位置づけられる
52年 11月	立川基地全面返還
54年 11月	「立川飛行場返還国有地の処理の大綱」答申
57年 4月	住宅・都市整備公団による特定再開発（都市機能更新型再開発）の事業採択
9月	「立川・都市基盤整備基本計画」策定（立川市）
10月	「立川・昭島地域総合整備計画―多摩都心・立川（T.T.T.）計画」策定（東京都）
12月	立川市より公団施行の要請
58年 1月	東京都より公団施行の要請
61年 5月	公団立川特定再開発事務所発足
63年 5月	都市施設（モノレール専用道路、基地跡地関連主要道路）に係る環境影響評価書案を東京都が公示・縦覧
平成 元年 1月	再開発方針案を東京都が公告・縦覧
4月	市街地再開発事業の都市計画案を東京都が公示・縦覧
5月	東京都都市計画審議会都市計画案を審議
6月	国有財産地方審議会で国有地の払下げを審議
7月	都市計画決定
2年 3月～10月	国有地を3期に分けて取得、保留床取得予定者公募
12月	事業計画認可、共同溝築造工事着手
3年 1月	評価基準日
2月	市街地再開発審査会発足
3月	保留床取得予定者基本協定締結
8月	再評価基準日
10月	事業計画変更認可
12月	権利変換計画認可、権利変換期日、先行街区施設建築物工事着手
4年 2月	既存建物除却開始
3月	保留床取得者譲渡契約締結
5月	起工式
6年 9月	工事竣工
10月	ファール立川オープン
12月	工事完了公告（7-4街区を除く）
7年 5月	公団立川特定再開発事務所閉所
10年 11月	多摩都市モノレール第1期区間開業（立川北駅～上北台駅間）
12年 1月	多摩都市モノレール全線開業（多摩センター駅～上北台駅間）
14年 3月	工事完了公告（7-4街区）
15年 3月	立川基地跡地関連地区第一種市街地再開発事業の完了（公共施設工事の完了）

■施行以前の地区の状況



旧米軍立川基地ゲート付近



緑川通りのシネマ前

街に、ルネッサンス



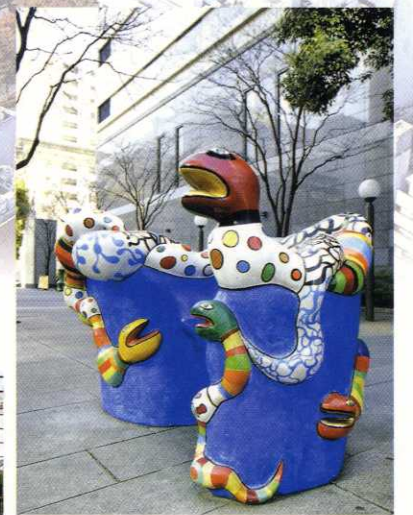
UR 都市機構

www.ur-net.go.jp

2004.03.2000

FARET

ファール立川



立川基地跡地関連地区第一種市街地再開発事業

業務核都市立川地域のトリガーとして——ファール立川

東京都心部への一極集中から多極圏型の都市構造を構築する業務核都市構想、この中で立川市は八王子市、多摩市等とともに多摩広域連携拠点のひとつとして位置づけられています。

立川市では業務核都市にふさわしく、国の行政機関の移転をはじめ、業務・商業・文化・居住等の機能が調和した自立性の高い地域をめざし、様々な事業が進められていますが、これら事業のトリガーとして、ファール立川は平成6年に完成しました。

ファール立川では、後に続く事業等と広域に連担する再開発事業として、先進性の高い高品質なまちづくりをめざしました。

現在、ファール立川西側に位置する都市軸線上には多摩都市モノレールが走り、都心から放射状に伸びる鉄道各線を南北に結びます。立川は多摩広域連携拠点としての鉄道網も整備され、名実ともに業務核都市として成長し続けています。



立川地区計画図



- ① 多摩都市モノレール事業
- ② 立川駅南口土地区画整理事業
- ③ 立川駅南口第一地区第一種市街地再開発事業
- ④ 立川駅北口駅前土地区画整理事業
- ⑤ 立川基地跡地関連地区第一種市街地再開発事業
- ⑥ 国営昭和記念公園
- ⑦ 立川広域防災基地
- ⑧ 立川基地跡地関連地区土地区画整理事業
- ⑨ 富士見町地区土地区画整理事業
- ⑩ JR中央本線(三鷹駅~立川駅間)連続立体交差事業
- ⑪ 核都市広域幹線道路
- ⑫ 曙町土地区画整理事業



都心部としての機能の高度集約と調和を実現

ファーレ立川は、地域開発の核として基地返還国有地と関連地区を対象に業務市街地を形成する目的で都市計画がなされました。事業地はもとより隣接地区を活性化し、さらには既成市街地も含めた都市機能の一層の拡充を図りました。このため、地区の中心・都心部に必要な行政機能、業務機能、商業・文化機能などの集約と高度化、これら機能の調和を大切に、様々な取り組みを行いました。「職」と「遊」が融合した新しい都市のかたち、それがファーレ立川です。



街区	ビル名
1街区	A-ONEビル
3街区	ファーレイーストビル
4-1街区	ファーレ立川センタースクエア
4-2街区	コアシティ立川
5-1街区	損保ジャパン立川ビル
5-2街区	パレスホテル立川ビル
6街区	立川ビジネスセンタービル
7-1街区	立川TMビル
7-2街区	シネマシティビル
7-3街区	新鈴春ビル



JR立川駅北口、多摩都市モノレール立川北駅とペDESTリアンデッキで結ばれたファーレ立川

■事業概要

事業名 立川都市計画立川基地跡地関連地区第一種市街地再開発事業
所在地 東京都立川市曙町二丁目8及び34～41番
施行地区面積 59,151.19m²
施行者 都市基盤整備公団
事業目的 首都圏整備計画、東京都長期計画、並びに立川市新総合計画に基づき、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることにより、首都圏の業務核都市にふさわしい業務、商業市街地形成を行う。

■都市計画等の概要 (都市計画決定等の抜粋)

用途地域	従前		計画	
	民有地	国有地	1.3.6.7街区	4.5街区
標準容積率	600%	500%・600%	600%	500%
標準建蔽率	非耐火	80%	80%	
	耐火	100%	100%	
航空法による高度制限	滑走路面より45m以内 (事業地区内では、地盤高の差により約55m以内)			
高度利用地区指定内容	容積率の最高限度	700%	600%	
	容積率の最低限度	300%	200%	
	建蔽率の最高限度	70%		
	建築面積の最低限度	200m ²		
	壁面線の指定	1m・3m	3m	



統一感のある建物群のデザイン

■施行地区の開発前状況

■土地の利用状況

施設	路線名・種類		面積	総面積に対する割合
	公共施設	立3.2.10号線	市道	
立3.2.31号線		市道	1,378.91m ²	
立3.5.28号線		都道	360.82m ²	
区画街路		市道	6,262.37m ²	
合計			10,770.07m ²	
宅地	国有地	大蔵省	38,547.22m ²	81.8%
		厚生省	257.40m ²	
		小計	38,804.62m ²	
	民有地		9,576.50m ²	
	合計		48,381.12m ²	
総計		59,151.19m ²	100.0%	

■再開発の整備計画

■土地利用計画

	計画	割合
公共施設	23,644.13m ²	40%
宅地	35,507.06m ²	60%
合計	59,151.19m ²	100%

■公共施設整備計画の概要 (都市計画街路は事業地区内)

名称	計画面積	備考
立3・2・10号線 (緑川通り)	2,481.12m ²	市道
立3・2・31号線 (東大通り)	4,239.14m ²	市道
立3・5・28号線 (北口大通り)	360.82m ²	都道
立8・1・1号線 (都市軸線)	5,837.30m ²	都道
小計	12,918.38m ²	
区画街路 (計)	9,038.92m ²	市道
歩行者専用道路 (計)	1,686.83m ²	市道
合計	23,644.13m ²	

■権利変換状況

権利種別	権利変換者	転出者	合計
土地所有者	25人	6名	31名
借地権者	4人	0名	4名
借家人	2人	7名	9名
合計	31人	13名	44名

■施設建築物整備計画の概要

種目	延床面積
事務所	116,785.03m ²
店舗	65,635.99m ²
ホテル	21,852.31m ²
映画館	5,023.22m ²
住宅	1,186.42m ²
公益施設 (図書館等)	9,144.69m ²
公的駐車場	8,819.82m ²
地暖冷施設	4,226.24m ²
駐車場等	24,678.04m ²
合計	257,351.76m ²

敷地面積	35,507.06m ²
建築面積	23,000.17m ²
専用床面積	181,413.68m ²
延床面積	257,351.76m ²
計画駐車台数	998台
容積率	623.03%
建蔽率	64.78%
構造	地上S造又はSRC造、地下SRC造、地上1～13階、地下3階

街区	種目	階数	敷地面積 (m ²)	建築面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	主要用途
1	地上12階 地下1階		1,242.29	827.04	8,784.45	事務所・店舗・駐車場
3	地上12階 地下1階		2,350.84	1,531.84	16,821.10	事務所・店舗・住宅・駐車場
4-1	地上12階 地下2階		4,454.59	3,284.85	34,045.23	事務所・図書館・公共駐車場・地城冷暖房施設
4-2	地上12階 地下2階		2,421.50	1,503.28	19,497.57	事務所・併用店舗・駐車場
5-1	地上10階 地下2階		7,183.33	4,529.13	47,859.47	事務所・駐車場
5-2	地上12階 地下2階		3,644.12	2,605.35	25,799.74	ホテル・駐車場
6	地上13階 地下1階		2,047.22	1,167.59	15,078.10	事務所・併用店舗・駐車場
7-1	地上10階 地下3階		8,181.61	5,727.11	67,738.52	大型店舗・銀行・駐車場
7-2	地上13階 地下1階		1,358.74	941.15	10,772.49	店舗・映画館・駐車場
7-3	地上12階 地下2階		1,344.87	825.00	9,876.68	事務所・店舗・駐車場
7-4	地上1階 地下2階		1,277.95	57.83	1,078.41	倉庫・駐車場
合計			35,507.06	23,000.17	257,351.76	

先進の都市基盤を整備し、 機能をアートにした新しい都市景観を創出

ファーレ立川では、次代にさきがける街づくりを行いました。建物計画、動線計画、景観計画、各種処理施設計画等にもあらゆる視点から独創的で斬新な取り組みを行い、この結果調和のとれた、安全性の高い都市空間が創出されました。

■建物計画

街としての求心力と統一感を重視しました。このため、建物群の高さや横のラインを揃えてデザインやカラーに共通性をもたせつつ、それぞれの建物は低層部、中層部、高層部ごとに個性的な表情が生まれるように計画しました。

■オープンスペース計画

広がりのある街空間を創出するため、ほとんどの建物は敷地内に3メートル後退しています。こうして生まれた空間と街区を結ぶ歩道とを一体的に整備し、植栽やアートを施したことで、安全性の高い魅力的なオープンスペースが誕生しました。

■動線計画

歩行者と車両とを立体的に分離しました。歩行者は立川駅とファーレ立川内とを2階部分で結ぶ歩行者デッキで来街し、ファーレ立川を回遊して都市軸線と東大通りに抜けられる設計となっています。また、車両がスムーズに移動できるように各棟ともに出入口の位置には十分な配慮をしています。動線計画では人と車両の安全性と利便性を追求しました。

■各種供給処理施設計画

ファーレ立川では、地域冷暖房施設や都市管理情報システムなど、最先端のテクノロジーを備えています。安全で安定的な都市活動は、このような将来を見据えた基盤整備により支えられています。

○地域冷暖房施設

地域冷暖房プラントを設け、各棟に温水(蒸気)と冷水を供給する方法で地域冷暖房を行っています。快適性や信頼性はもとより、防災性にも優れ、公害防止にも役立ちます。

○共同溝

地域冷暖房施設や電気・電話・CATV・その他情報通信施設などに付随する配管やケーブルなどを共同溝に一括して収容しました。共同溝は都市景観を向上させ、より高度な都市基盤サービスを可能としました。



アートになっている換気塔



■アート計画

ファーレ立川では、街とアートが一体となった街づくりを行いました。街全体をステージに見立てて、多種多様なアートが展開されています。アートの素材は街灯や車止め、建物の外壁や換気塔などで、挑戦したのは世界36カ国、92人のアーティストです。ここは、世界を映す鏡のような存在の街。日常レベルで芸術にふれあい、驚きと発見に満ちた文化を創造する街です。



ヒツジの街角アート

■多摩都市モノレール

ファーレ立川の西側に位置する都市軸線上を走る多摩都市モノレールは、上台北駅から多摩センター駅までの約16キロメートルを約36分間で結びます。多摩都市モノレールがJR中央線、西武拝島線、小田急多摩線、京王相模原線等の各鉄道に接続したことで、多摩の南北方向の交通網が強化されました。



車止めを兼ねたアート



車止めとベンチを兼ねたアート

