

多摩部 17 都市計画 都市再開発の方針について（東京都決定）

1. 多摩部 17 都市計画に係る事項 P. 1～3
2. 国立都市計画に係る事項 P. 4～6
3. 都市再開発方針の附図（総括図） P. 7

1. 多摩部17都市計画都市再開発の方針に係る事項

I 基本的事項

1 策定の目的

都市再開発の方針は、都市再開発法第2条の3に基づき、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系付けたマスタープランであり、「未来の東京」戦略ビジョンで示す方向性や都市づくりのグランドデザイン、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）を実効性のあるものとするため、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的として定めるものである。

今後、この都市再開発の方針は、社会経済情勢等の変化に対応するため、都市計画区域マスタープラン等の他の方針の見直しや再開発の動向などを踏まえ、必要に応じて適切に変更するものとする。

※本方針における再開発とは、市街地再開発事業、土地区画整理事業等の市街地開発事業にとどまらず、特定街区、地区計画等の規制誘導手法による修復型まちづくり、特定の市街地の整備を目的とした助成事業及び工場等の跡地利用や都市施設の整備と一体となった土地利用の面的転換等を含むものである。

2 策定の効果

策定の効果として、主に次のことが挙げられる。

- (1) 市街地の再開発の基本的方向を明らかにし、計画的に位置付けを行うことにより、再開発の積極的な推進のための動因となる。
- (2) 市街地の再開発に関する個々の事業について、地区全体から見た十分な効果を発揮させることができる。
- (3) 民間の建築活動を再開発へと適正に誘導することができる。
- (4) 再開発の構想、計画の作成過程を通じて、早期の住民の合意形成を図ることができる。
- (5) 再開発促進地区（後述する2号又は2項地区を合わせたものをいう。）においては、主に以下の措置が講じられている。
 - ①認定再開発事業制度により、都知事の認定を受けた優良事業に対し、税制の特別措置が受けられることができる。
 - ②特定民間再開発事業制度（買換特例）及び特定の民間再開発事業

制度（軽減税率）が適用される（2号地区のみ）。

- ③総合設計制度等において、容積率割増しの適用対象となる場合がある。
- ④都市再開発資金貸付制度において、地方公共団体による都市機能更新用地の買い付けに係る貸付けが認められる。
- ⑤市街地再開発事業の社会資本整備総合交付金交付要件の一つに位置付けられている。
- ⑥市街地再開発事業の施行者が取得した保留床について、同地区内の他の防災街区整備事業等の実施に伴う転出者の居住等のため特に必要がある場合には、公募によらずに賃貸・譲渡することができる。

3 位置付け

都市再開発の方針は、都市再開発法第2条の3第1項又は第2項に基づくものであり、都市計画法第7条の2により、独立した都市計画として定めるものである。本方針は、都市計画区域マスタープランなどの他の方針と同様に、土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業などの個別の都市計画の上位に位置付けられているものである。

II 策定の考え方

1 都市再開発法第2条の3第1項第1号関連

(1) 区域

「計画的な再開発が必要な市街地（以下「1号市街地」という。）」は、「未来の東京」戦略ビジョンや都市づくりのグランドデザイン、都市計画区域マスタープランを実効性のあるものとするため、計画的な再開発を行うことにより、都市づくりのグランドデザインで示した地域区分内の既存市街地のうち、都市全体の機能の回復及び向上に貢献することとなる範囲とする。

なお、東京及び立川都市計画区域以外の都市計画区域についても、計画的な再開発が必要な市街地を定めるものとする。

(2) 計画事項

1) 再開発の目標

都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標について定める。

2) 土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針

次に掲げる事項について定める。

- ア 適切な用途及び密度の確保その他の適切な土地利用の実現に関する事項
- イ 主要な都市施設の整備に関する事項
- ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項
- エ その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項

2 都市再開発法第2条の3第1項第2号関連

(東京及び立川都市計画区域の場合)

(1) 地区の選定

1号市街地のなかで「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区(以下「2号地区」という。)」の選定は、次のとおりとする。

1) 事業の進捗の状況に合わせて選定する地区

地域が抱える課題に対し、再開発による整備が必要で当該地区を整備することが周辺地域への波及効果を及ぼすなどの効果があり、当該地区の整備又は開発の計画の概要を定める事業の進捗に至っている地区(以下「促進地区」という。)を選定する。

具体的には、次の地区が考えられる。

- ①法律又は制度要綱に基づく事業が事業中又は都市計画決定が行われている地区
- ②区市町村マスタープラン等において、再開発の必要性がうたわれ、事業化に向けて検討が進められている地区
- ③事業実施を前提として、準備組合、研究会等の組織が発足している等、地元の体制が整っていること又は整うことが見込まれる地区
- ④工場跡地等種地の存在又は公共事業の予定などから見て、面的な土

地利用転換の進行が予想され、民間の建築活動の動向等が見られる地区

2) 再開発の必要性に応じて選定する地区

具体的な事業計画又は事業手法は定まっていないが、地域の整備方針は定まっており、当該地域内のうち再開発の必要性が高い地区について公共施設の整備の促進と民間の優良なプロジェクトなどを誘導することにより、当該地域の都市機能の更新に寄与する地区(以下「都市再生地区」という。)を選定する。

(2) 整備又は開発の計画の概要

次に掲げる事項について定める。

- ア 地区の再開発、整備等の主たる目標
- イ 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要
- ウ 建築物の更新の方針
- エ 都市施設及び地区施設の整備の方針
- オ その他

再開発の推進のため必要な公共及び民間の役割や条件整備等の措置、市街地開発事業の手法、都市開発諸制度の手法、関連事業(都市計画事業)、関連事業(その他)、他計画の位置付け

3 都市再開発法第2条の3第2項関連

(東京及び立川都市計画区域以外の場合)

(1) 地区の選定

1号市街地のなかで「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区(以下「2項地区」という。)」の選定は、2号地区に準じて行う。

(2) 整備又は開発の計画の概要

2号地区に準ずる事項を定める。

4 誘導地区

1号市街地のうち、再開発促進地区に至らないが、「未来の東京」

戦略ビジョンや都市づくりのグランドデザイン、都市計画区域マスタープランを実効性あるものとする上で、効果が大きく、また、再開発が望ましいことなどにより、今後、再開発の機運の醸成等を図り、再開発に関する公共及び民間の役割を明確にしていくべき地区について、当該地区のおおむねの位置及び整備の方向について定める。

5 今後の運用

再開発促進地区のうち、再開発に係る事業が全て完了した地区については、原則として1号市街地に変更するものとする。

また、再開発促進地区として位置付けた後、おおむね5年程度事業化の進展が見られない地区については、事業化に向けた検討を行い、必要な見直しを行うものとする。

さらに、新たな事業などを再開発促進地区に定める必要がある場合には、必要に応じて再開発促進地区の追加に伴う本方針の変更を行うものとする。

2. 国立都市計画に係る事項

Ⅲ 都市計画区域に定める事項

1 基本方針

国立都市計画区域は、多摩広域拠点に属する。本区域の市街地の形成は国立駅を中心とした市北部から南へと拡大している。南部地域では市街地形成に向け、住宅と業務・商業・工業といった総合的な土地利用を進めるため規制・誘導等の手法を活用し、また面的整備等により都市基盤の整備を推進する。これらとともに、恵まれた自然と文化・芸術を保全・育む、良好な住環境の形成と利便性の向上を両立し、すべての人々の健康で文化的な生活の実現を目指す。

2 都市再開発の施策の方向

(1) 拠点の整備

谷保駅及び矢川駅を中心とする区域を地域拠点に位置付ける。これらの区域のうち駅南地域は、住宅地と地域に密着した商業や業務施設が立地する住宅・商業複合地として駅前広場等やユニバーサル化及びバリアフリー化等を推進し、生活機能の維持・増進を図る。

さらに、日常生活を支える地域拠点として、徒歩圏内で様々な施設を利用できるよう、土地利用の誘導や歩行者の安全性を考慮した道路整備等を組み合わせ、利便増進を図る。

これらにより、南部地域の玄関口にふさわしい地域拠点の形成を図る。

(2) 安全な市街地の整備

面的整備等の都市基盤の整備に合わせ沿道緑化、沿道建築物の不燃化・耐震化を促進し、災害時に対応できる消防水利を配置した道路整備を進める。

既存の農地等については、避難場所や延焼防止の機能向上へつながるよう全体のバランスに配慮しつつ保全を図る。

(3) 快適な居住環境の整備

商業、業務、工業といった総合的な土地利用の推進と快適な住環境を両立するため、地区計画等を活用し良好に共存する市街地環境の形成を図る。特に国立府中インターチェンジ周辺の業務地は、広域交通の要衝を生かしながら、農地の保全等にも配慮しつつ住環境・自然環境と調和する環境負荷の少ない企業立地を促進する。

(4) 自然や歴史・文化などの環境を生かした整備

崖線の緑、水路や湧水さらに都市農業を支える生産緑地といった自然を維持、保全しながら良好な住環境の形成を図るよう、土地地区画整理事業、地区計画や条例等により整備、誘導を図る。

地域の文化財等は、地域の貴重重要な資源であり、所有者との協調・連携を図りながら整備・保全を図る。

3 1号市街地

計画的な再開発が必要な市街地の範囲を総括図のとおりとし、その計画事項を【別表－1】に示す。

4 誘導地区

3地区を選定し、そのおおむねの位置と整備の方向を【別表－3】に示す。

別表－1 計画的な再開発が必要な市街地（1号市街地）の計画事項

番号 地域名 (ha)		1 崖線北側地域 (谷保、矢川、青柳、石田) 約 165ha	2 崖線南側地域 (谷保、泉) 約 200ha
a	再開発の目標 ・都市構造の再編成 ・建築物の更新 ・都市環境の向上等	駅周辺における地域拠点の育成として、基盤整備と連動した土地の有効利用を図る。 都市計画道路の整備に伴う沿道住宅地の沿道街区形成と適正な土地利用を誘導し、住宅地と業務地が共存する市街地環境の育成を図る。	インターチェンジ周辺の商業等の新たな交流拠点の育成を図る。
b 土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	ア 適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現	谷保駅、矢川駅の駅南地域は景観に配慮した住宅・商業の複合ゾーンとして利用する。	準工業地域における住宅地と業務地とが共存する市街地環境の形成を図る。
	イ 主要な都市施設の整備	J R南武線の連続立体交差化を促進する。 都市計画道路、都市計画公園の整備を進める。	都市計画道路の整備を推進する。また公園整備を推進し、公園不足地区の解消を図る。
	ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善	水路、水辺環境の保全を図る。 狭あい道路の整備、行き止まり道路の解消により交通不便地区の解消、消火活動困難地域の解消を図る。 甲州街道の歩行環境整備を促進する。	湧水、水路の保全を図る。 狭あい道路の整備、行き止まり道路の解消により交通不便地区の解消、消火活動困難地域の解消を図る。 崖線傾斜地の保護保全を図る。 消火活動困難地域の解消を図る。
	エ その他特に必要な事項 ・土地の高度利用 ・都市機能の更新	谷保駅、矢川駅の拠点形成において駅南地域の必要な機能確保のため土地の合理的かつ健全な高度利用を推進する。	地区計画、建築協定等を活用し良好な住環境の整備を図る。

別表－3 誘導地区のおおむねの位置と整備の方向

番号	地区名	おおむねの位置	整備の方向
①	谷保駅南整備地区	国立市南東部	中層の住宅地と地域に密着した住宅・商業複合地として位置付け、景観に配慮した南部の玄関口にふさわしい土地利用の誘導を図る。
②	矢川駅南整備地区	国立市南西部	中層の住宅地と地域に密着した住宅・商業複合地として位置付け、景観に配慮した南部の玄関口にふさわしい土地利用の誘導を図る。
③	インターチェンジ 周辺整備地区	国立市南東部	商業・業務等の新たな交流拠点としての土地利用を図るとともに、景観や自然環境、住環境に配慮した住工共生による適正な土地利用の誘導を図る。また、交通網の要衝として南部の玄関口にふさわしい土地利用の誘導を図る。

都市再開発方針の附図（総括図）

