

多 摩 部 17 都 市 計 画

都 市 再 開 発 の 方 針 (案)

令和 2 年 11 月

東 京 都

## 多摩部 17 都市計画都市再開発の方針（案）

### 目 次

八王子都市計画（変更）	1
立川都市計画（変更）	21
武蔵野都市計画（変更）	39
三鷹都市計画（変更）	51
府中都市計画（変更）	65
調布都市計画（変更）	89
青梅都市計画（変更）	121
町田都市計画（変更）	135
小金井都市計画（変更）	153
日野都市計画（変更）	169
小平都市計画（変更）	183
国分寺都市計画（変更）	199
東村山都市計画（変更）	215
国立都市計画（新規）	231
西東京都市計画（変更）	243
福生都市計画（新規）	259
多摩都市計画（新規）	273

# 多摩都市計画

## 都市再開発の方針（案）



## 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、今後東京が直面する巨大地震や気候変動による異常気象などに起因する未曾有の自然災害、新たな感染症の脅威など、様々な課題に対応し、「未来の東京」戦略ビジョンで示す方向性や都市づくりのランドデザイン、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、税制の特別措置を受けることができる。

- 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

### ア 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。

### イ 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)及び他計画の位置付け

## 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。





### Ⅲ 都市計画区域に定める事項

#### 1 基本方針

多摩都市計画区域は多摩広域拠点域に属する。

本区域では市街地開発事業等を活用し、ICTの活用や、新たな感染症への対応も踏まえながら、高度な都市基盤を再構築することで、業務、商業、文化などの諸機能を集積し、情報関連産業、コミュニティビジネスなど幅広いサービスを提供することができる、職住近接の自立した都市の形成を目指す。その際、都市の持つ集積のメリットは生かしつつも、「密閉、密集、密接」の三密を回避し、感染症の拡大防止と経済社会活動の両立を図る新しい日常にも対応する、サステナブル・リカバリーの考え方に立脚した強靱で持続可能な都市づくりを進める。例えば、ゆとりある公共空間の創出などを推進するとともに、3D都市モデルの活用などにより、都市空間の可視化や、開発行為が周辺環境へ及ぼす影響についてシミュレーションを行う等、AIやICTなど先端技術も活用しながら快適で利便性の高い拠点などの整備を図る。

#### 2 都市再開発の施策の方向

##### (1) 拠点の整備

新型コロナ危機を契機とした都市づくりの観点から、共用スペースを備えたシェアオフィスやサテライトオフィス等、オフィスワークとテレワークが補完的に機能するような場の整備や、ニーズに応じた柔軟な用途転用などを進め、職住融合の拠点の育成を図る。

各駅周辺の再構築など、時代のニーズに合わせた土地利用への再編を進め、複合的な機能を集積させるとともに、その周りには良好な住宅市街地を形成する。

##### (2) 安全な市街地の整備

首都直下地震や台風・豪雨災害など様々な災害に対して、AIやICTなどを活用し刻々と変化する状況にも対応できるよう、ハード・ソフト両面からの備えの充実を図る。

地域の自助・共助の意識の醸成を図りながら、防災機能の確保、公園・道路などの都市基盤の整備、更新等により、まちの安全性の向上を図る。

##### (3) 快適な居住環境の整備

住宅再生に際しては十分なオープンスペースを設け、周辺の景観や、省エネルギー等に配慮した住宅とするなど、良好な住環境を形成する。

##### (4) 自然や歴史・文化などの環境を生かした整備

公園や緑地などのオープンスペースを積極的に活用しつつ、建物の更新や土地利用の転換の際にも、環境と共生したまちの実現を目指す。

#### 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

4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

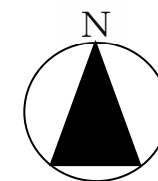
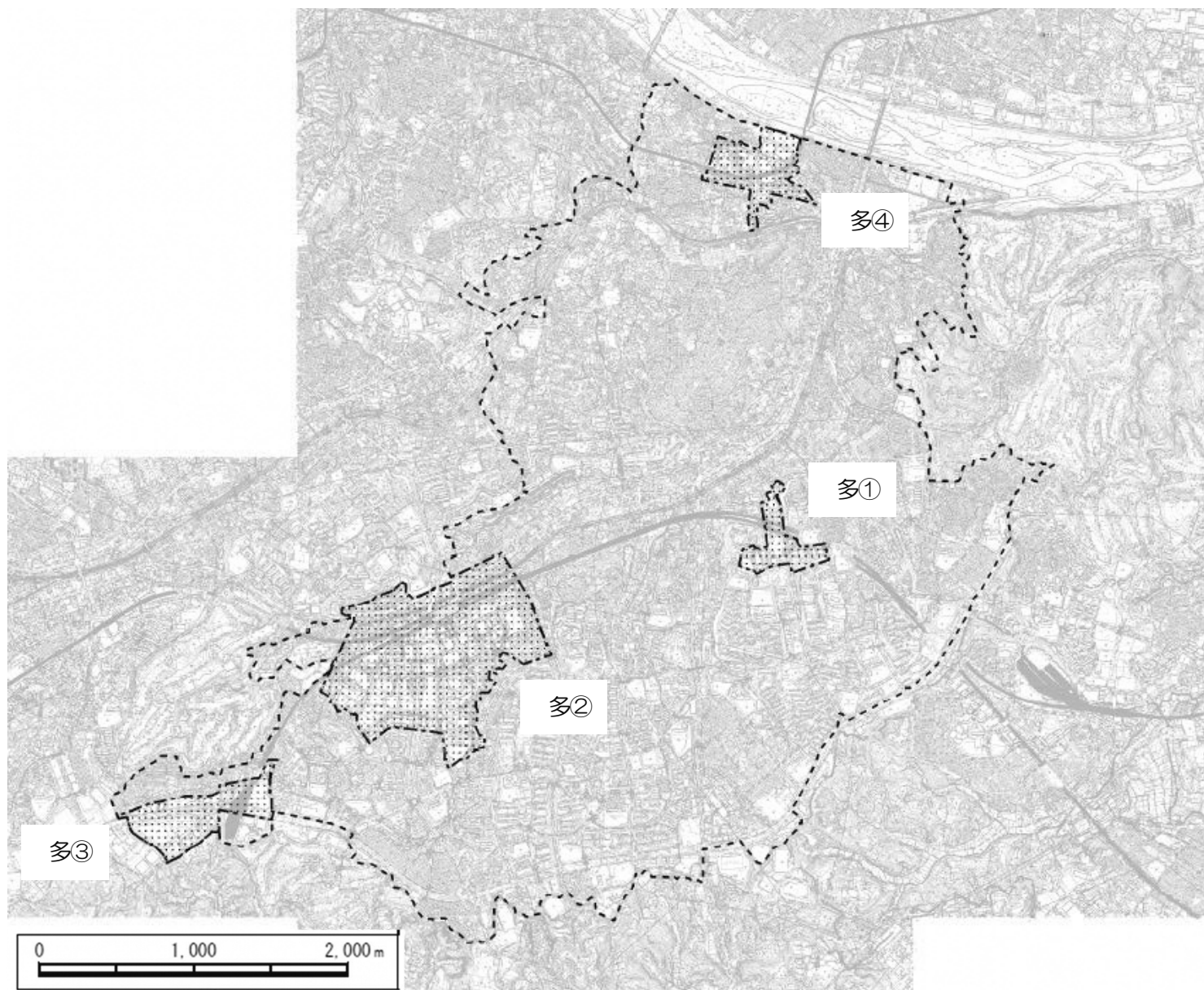
番号 地域名 (ha)	1 多摩地域 約 1,608ha	
a 再開発の目標 ・都市構造の再編成 ・建築物の更新 ・都市環境の向上等	<p>駅拠点と多様な小拠点がネットワークし、近隣住区を生かして地域の循環構造を支える、コンパクトな都市構造への再編を図る。</p> <p>基盤整備が実施されていない市街地では、面的整備事業や建替えの際の道路拡幅による狭あい道路の整備、歩道の整備等を促進する。</p>	
b 土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	ア 適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現	<p>各駅周辺では街区の一体的な更新により商業、公共・公益、文化・交流などの拠点機能や、多様なニーズに応える住宅等を誘導し、駅拠点の再構築を図る。</p> <p>住宅系市街地については、駅からの距離帯や地形などの立地に応じて良好な市街地の形成を図る。</p>
	イ 主要な都市施設の整備	<p>都市計画道路、幹線道路及び生活道路等については、歩行者の安全性に配慮し、整備促進を図る。</p>
	ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善	<p>河川等の水辺空間や多摩丘陵の緑を適切に保全し、水と緑の景観形成を図る。</p>
	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	<p>各駅周辺地域では都市計画制度や面的整備事業を活用し、土地の合理的で健全な高度利用や都市機能の更新を図る。</p> <p>まちづくりの機会を捉え、地域の特性に応じ、車中心から人中心の空間へと転換し、居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成を促進する。</p>

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	永山駅周辺地区	多摩市東部	街区の一体的な更新により商業、公共・公益、文化・交流などの拠点機能や、多様なニーズに応える住宅等を誘導し、駅拠点の再構築を図る。
②	多摩センター駅周辺地区	多摩市西部	業務・産業、商業、教育・文化、アミューズメント、医療・福祉などの多様な機能が高度に集積し、交流が生まれ、回遊性に優れた歩行者ネットワークを形成した、利便性の高い拠点形成を図る。
③	唐木田駅周辺地区	多摩市西部	南多摩尾根幹線の沿道を中心に、業務、スポーツ、交流、教育、情報などの多様な機能が集積した、住民利便性の高い拠点形成を図る。
④	聖蹟桜ヶ丘駅周辺地区	多摩市北部	商業、文化・交流、生活サービスなどの多様な機能が集積した、利便性の高い地域の拠点形成を図る。



# 都市再開発方針の附図（総括図）



凡例	
一号市街地	
再開発促進地区	
誘導地区	