

1 都市再開発の方針の役割等

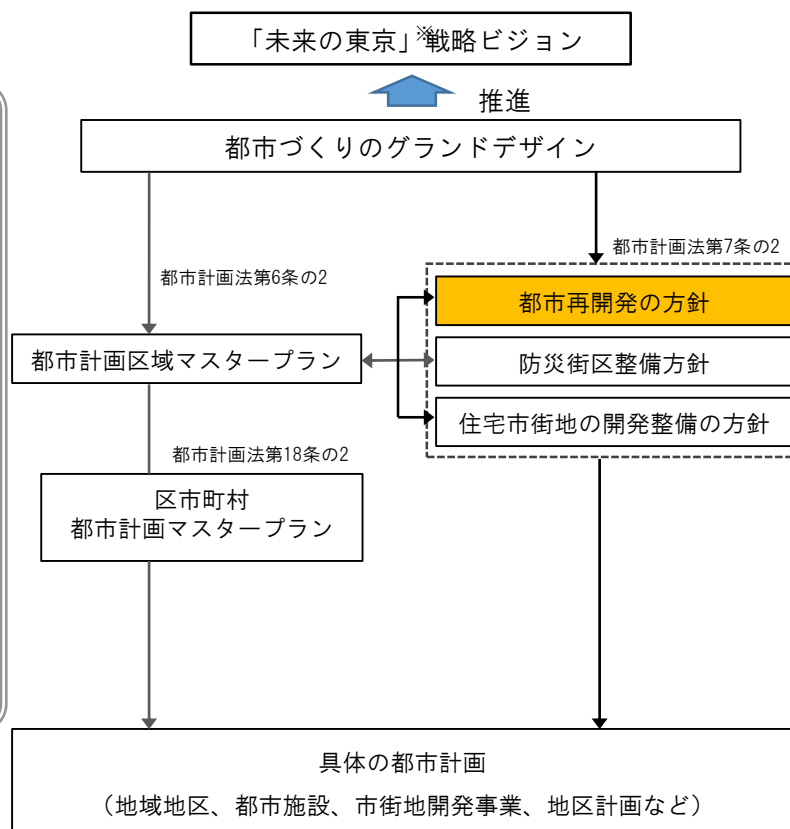
1 基本的事項

- 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づけたマスタープラン
- 都市づくりのグランドデザインや都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を実効性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に変更

●都市再開発の方針に定める事項

- ・都市再開発法第2条の3第1項に基づき、計画的な再開発が必要な市街地（1号市街地）の区域及び計画事項
- ・都市再開発法第2条の3第1項第2号又は同条第2項に基づき、1号市街地のうち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（「再開発促進地区」「2号又は2項地区」ともいう。）及び整備又は開発の計画の概要
- ・再開発促進地区（2号又は2項地区）には至らないものの、再開発を行うことが望ましく、効果が期待できる地区（誘導地区）のおおむねの位置及び整備の方向

＜都市再開発の方針等の位置付け＞



※ 「未来の東京」戦略ビジョンの方向性を踏まえ長期戦略を策定

- ＜社会経済情勢、国の動き等＞
- ◆人口減少・少子高齢社会の到来
 - ◆巨大地震・異常気象に起因する自然災害
 - ◆新型コロナウイルスなどの新たな感染症の脅威
 - ◆AI・ICTなど先端技術の活用など
- ＜都市づくり関連の計画＞
- ◆「未来の東京」戦略部ビジョン
 - ◆東京都「都市づくりのグランドデザイン」策定
 - ◆「東京都都市計画区域マスタープラン」改定

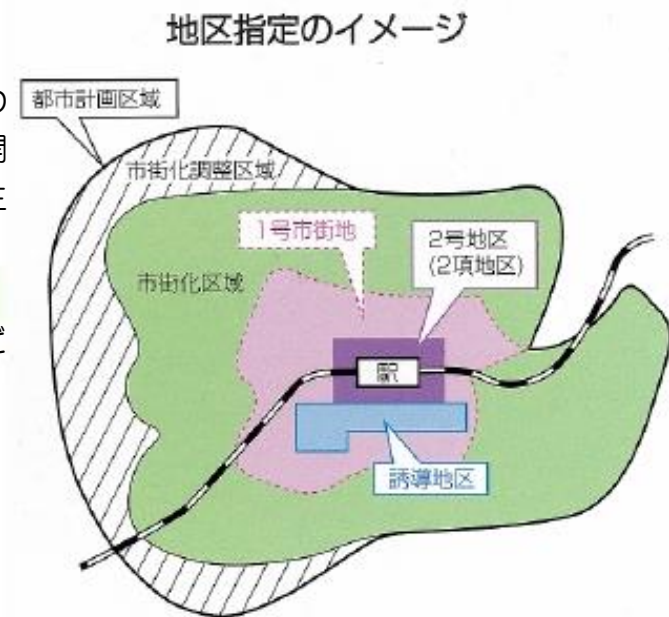
2 策定の考え方

- 1号市街地の区域は、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成市街地のうち、都市全体の機能の回復、向上に貢献することとなる範囲とする。また、東京及び立川都市計画以外の都市計画区域についても同様とする。
- ・計画事項は、「再開発の目標」並びに「土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針」を定める。

→武蔵村山市中央部地域（新青梅街道沿道地域）約482ha

→大規模工場跡地地域（武蔵村山市中央部、立川市北部）約139ha

- 2号地区（再開発促進地区）の選定に当たっては、事業の進捗の状況にあわせて選定する促進地区の考え方と再開発の必要性に応じて選定する都市再生地区の考え方を導入する。
- ・「整備又は開発の計画の概要」は、地区の再開発、整備等の主たる目標などを定める。



→本町・榎地区約37.8ha

→大規模工場跡地地区約18.2ha

●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、都市づくりのグランドデザインや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を選定する。

→大規模工場跡地地区、緑が丘地区

3 立川都市計画 都市再開発の方針

1 基本方針

立川都市計画区域は、多摩広域拠点域に属する。

新たな感染症への対応も踏まえながら、三密を回避し、サステナブル・リカバリーの考え方に立脚した都市づくりを進める。

武蔵村山市域内は、都市施設の整備を促進するとともに、快適で質の高い住環境の形成を図るため、土地区画整理事業や地区計画制度の活用により計画的な市街地形成を図る。

なお、市街化区域内の農地等については、生産緑地制度等を活用し保全を図るとともに、無秩序な市街化や宅地の細分化を防止するため、地区計画制度等の活用により計画的な市街化の促進を図る。

2 都市再開発の施策の方向

(1) 拠点の整備

- 武蔵村山市本町及び榎地区は、都市基盤整備との整合を図りつつ、土地区画整理事業により、生活の中心地及び良好な住宅市街地の形成を図る。
- 武蔵村山市の大規模工場跡地及びその周辺では、隣接する土地区画整理事業との整合を図りつつ、多様な都市機能の集積を推進するとともに、地区計画制度等の活用により、緑豊かで、ゆとりある良好な市街地の形成を図る。

(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。
- 都市基盤が不十分なまま形成された防災面で問題のある市街地においては、市街地開発事業や地区計画制度等の活用により、広幅員道路の整備や沿道緑化の充実、公園・緑地のオープンスペースの十分な配置を図り、一体的かつ総合的な都市環境の整備を図るなど市街地の防災性の向上を進めるとともに、地域地区の変更による耐火建築物の建替えの誘導を促して建築物の不燃化を図り、適切なまちづくり手法の活用により災害に強い市街地への更新を進める。
- 雨水浸透施設の設置等、総合治水対策を進める。

(3) 快適な居住環境の整備

- 武蔵村山市の青梅街道沿道の古くからの住居系市街地については、狭あい道路や行き止まり道路が多い地区がみられるため、地区の状況に応じた住環境の改善を図る。また、東部の緑が丘地区については、地区計画制度等の活用により、生活利便機能の整った良好な市街地の整備を図る。

(4) 自然や歴史・文化などの環境を生かした整備

- 各地域の自然・歴史・文化などをいかした潤いのある都市景観を計画的に整備する。
- また、公園の整備、道路の緑化等、緑のネットワークづくりを進めるとともに、河川・水路等の水辺空間を有効に活用し、遊歩道の整備を進めるなど、潤いのある市街地の形成を図る。

●策定の効果

- 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。
- 市街地の再開発に関する個々の事業について、地区全体からみた十分な効果を発揮させることができる。
- 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。
- 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。
- 再開発促進地区においては、各種の措置が講じられている。

●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号市街地へ変更するものとする。
- 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。
- 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都市再開発の方針の変更を行うものとする。

■ 都市再開発の方針の改定経緯と今後の予定

令和2年

- 7月 都市計画法第16条に基づく原案の縦覧
- 8月 公聴会の開催

- 11月 都市計画法第18条意見照会
- 12月 都市計画法第17条に基づく案の縦覧
武蔵村山市都市計画審議会（本日）

令和3年

- 2月 東京都都市計画審議会（予定）
- 3月 都市計画決定告示

