立川都市計画

都市再開発の方針

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曽有の自然災害、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成市街地のうち、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　都市計画に定める事項

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。本区域では、ICT の活用や、新たな感染症への対応も踏まえながら、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靭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。

立川市域内は、安全で、快適な、活気に満ちた都市環境を形成するため、市街地開発事業等の活用による拠点的な市街地の形成とそれらの有機的なネットワーク化により持続可能なまちづくりを進める。さらに、立川基地跡地周辺は国等の広域的な行政機能や業務・産業、商業、文化・交流、居住など多様な機能の導入を図る。

また、交通結節性の高い立川駅周辺には、交流・連携・挑戦の都市構造で中核的な拠点に位置付けられており、業務・産業、商業、文化・交流などの多様な機能の高度な集積と、国内外の人々の活発な活動や交流により、イノベーションが生まれ続ける拠点形成を目指す。

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。

東大和市域内は、人と自然が調和した魅力ある生活文化都市を形成していくため、地区計画制度等を活用して安全で快適な住宅市街地の形成を図る。

また、住宅地と調和した商工業地の整備に努めて、生活利便性の向上や職住の近接した自立性の高い、活力ある都市づくりを進める。

2　都市再開発の施策の方向

（１）拠点の整備

①　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。

②　立川駅北口地域において、立川駅前歩道立体化計画等の推進や、市街地開発事業等による都市機能の更新及び健全な高度利用を促進し、活気と魅力ある商業・業務を中心とした拠点の形成を図る。

③　立川基地跡地関連地区では、土地区画整理事業により整備された街区に国の研究機関を始めとする広域的業務、研究開発機能や法務関連施設が立地し、残る街区の土地利用を促進し、複合市街地として、中核的な拠点にふさわしい市街地形成を図る。

④　立川駅南口地域においては、市街地開発事業等による基盤整備と機能集積を生かし、立川駅前歩道立体化計画等の推進と、学習館跡地や 58 街区、西国立駅西地区の三つの拠点の整備を進め、これら拠点間のネットワーク化も含めた回遊性の向上によりにぎわいと活力のある市街地形成を図る。

⑤　西国立駅西地区では、JR 南武線の鉄道立体化を契機に、駅前広場など駅周辺の交通環境整備を行うとともに、日常生活を支える機能集積のほか、医療、福祉、子育て等の拠点施設を集積、連携し、地域や各施設をつなぐ歩行者ネットワークの形成による生活の中心地の形成を図る。

⑥　東大和市駅周辺の青梅街道沿いを主軸に発展した商業地は、東大和市の商業拠点であり、魅力ある中心市街地の形成を図る。その後背地については、周辺の住宅地との調和を図りつつ土地の効率的利用を図る。

⑦　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、土地区画整理事業等により、生活の中心地及び良好な住宅市街地の形成を図る。

⑧　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

① 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。

② 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。

③ 既存の木造住宅の多い地域では、市街地の改善及び都市基盤整備による都市機能の向上を図る。

④ 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

① 立川市南部については、住宅・工場・商店街等の用途の混在、都市施設の不足、木造住宅の密集化等が見られるため、都市基盤を整備し、市街地開発事業や幹線道路沿道での地区計画制度等の活用により、地区特性に応じた住環境の改善を図り、合わせて防災性の向上と快適性の確保に努める。

② 立川市北部については、都市基盤の整備が不十分であるとともに、多くは、スプロール的に宅地化の進行した地域であるため、地域全体としてのまとまりを欠いており、都市基盤を整備し、市街地開発事業や幹線道路沿道での地区計画制度等の活用により、質の高い低層住居系市街地を誘導する。

③ 東大和市の市街地には、狭あい道路が多く、オープンスペースの不足している地区も見られるため、地区状況に応じた住環境の改善を図り、不燃化を促進して防災性の向上に努める。一団で計画的に開発された分譲住宅や、土地区画整理事業により基盤整備した地区については、地区計画制度や建築協定などの活用により、良好な住宅地としての維持を図る。

宅地化が進行している地区は、地区計画制度等の活用や計画的な道路整備により居住環境の改善を図る。

④ 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見られるため、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・文化などを生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。

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　再開発促進地区（２号地区）

２地区（約 56ha）を選定し、その整備又は開発の計画の概要を【別表－２】に、おおむねの位置を附図に示す。

５　誘導地区

５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　立川地域 約2,035ha
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		・立川駅周辺と基地跡地地区では、中核的な拠点として業務・産業、商業、文化・交流、居住などの多様な機能の集積を進め、都市基盤の充実と都市機能の更新を図る。 ・住居系市街地において、日常的な利便性向上、生活道路の整備、各駅周辺の生活の中心地等での地域特性に合わせた日常生活を支える機能等の集積により、住環境の改善や良好な居住環境の形成を図る。また、老朽化した集合住宅、団地等は、人口減少を踏まえ、周辺環境に調和した、地区再生につながる良質な住宅ストックへの再生を図る。 ・市街地開発事業や地区計画制度、建築協定、高度地区の絶対高さ制限等を活用して周辺環境に配慮した個別建築物の建替え・更新を誘導し、市街地環境の改善を図る。 ・地域の豊かな緑や自然、風土や歴史を守り生かした市街地環境の創出を図る。
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	・基地跡地地区を含む立川駅周辺は、既存商業・業務機能の強化・充実と、文化・交流機能など多様な都市機能の導入により、広域的な中心性を強化する拠点機能の充実を図る。 ・木造住宅が密集する地域では都市基盤整備により都市機能の向上を図る。 ・更新時期を迎えている団地や個別建物の建替えに当たっては、地区計画制度等を活用し良好な住宅市街地の形成を図る。 ・良好な住環境の維持・向上を図るため、高度地区や地区計画制度、建築協定等を活用する。 ・生産緑地は、都市に「あるべきもの」として、追加決定を行いながら緑地機能を保全するとともに、農業と調整を図りながら良好な市街地環境を創出する。
	イ　主要な都市施設の整備	・都市計画道路や幹線道路、地区幹線道路、区画道路等の整備促進により、拠点間を結ぶ道路網の形成を図る。 ・交通渋滞やまちの分断の解消のため鉄道の連続立体化や、利便性向上に向けた複々線化等を促進する。 ・公園・緑地の計画的整備や骨格となる自然的・歴史的緑を保全することにより、水と緑のネットワークの形成を図る。
	ウ　都市の環境、景観等の維持及び改善	・都市機能が集積する中心市街地や新市街地、駅周辺など、にぎわいと活気があふれる魅力的な市街地景観づくりを目指す。 ・商店街や幹線道路沿道などの特徴を生かしながら、それぞれの魅力がまちの中にあふれる景観づくりを目指す。 ・まちの変遷を今に伝える農地やケヤキ並木などを生かしながら、地域に息づく歴史を都市の中に身近に感じ、次の世代へ継承できる景観づくりを目指す。 ・多摩川や崖線などの地形、玉川上水などの水や緑、国営昭和記念公園などの象徴的な公園、富士山や多摩丘陵など遠く望める場所を貴重な資産として、それぞれの地域特性を生かしながら育んでいく景観づくりを目指す。 ・市北部を中心に広がる都市農地は、潤いや安らぎをもたらすことから、都市にあるべきものとして保全し、良好な環境形成の維持を図る。
	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	・立川駅周辺地区では、基盤整備や都市計画制度を活用し、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。 ・市街地開発事業や地区計画制度を活用し、都市基盤の整備や良好な市街地の形成を図る。 ・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。

番号　地域名（ha）		6　武蔵村山市中央部地域（新青梅街道沿道地域） 約 482ha	7　東大和市南部地域（南街・向原・清原） 約 190ha
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		・土地区画整理事業の推進などにより、都市構造の再編を目指した計画的なまちづくりを展開する。 ・緑あふれる良好な住環境を確保するため、宅地化の進行に対応した計画的な市街地整備を図る。 ・都市基盤を整備するとともに、土地の効率的利用による都市機能の向上を図る。 ・市街地内の公園、緑地等のオープンスペースを確保し、防災性の向上と住環境の整備を図る。	・東大和市駅周辺は、市の中心市街地にふさわしい生活の中心地の形成を図る。 ・交通利便性の高い住宅地は、土地の効率的利用を図る。 ・都営住宅の建替え計画を推進するとともに、周辺を含む一体的・計画的な市街地の整備を図る。 ・建築物の不燃化とオープンスペースの確保により、安全性の向上と環境改善を図る。
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	・中心市街地形成のため、土地区画整理事業、地区計画制度等の活用により都市基盤施設の計画的な整備を実施し、土地の適正かつ合理的な高度利用を図る。 ・新青梅街道沿道については、周辺環境と調和した沿道型の商業・業務施設、住宅等を誘導し、土地の高度利用を図る。 ・新たな生活拠点となり得る商業核の整備を図る。 ・特定生産緑地制度等の活用により、農地等の保全を図り、都市農業が調和した快適な市街地の形成を図る。	・東大和市駅周辺は、市の商業の中心地として、商業・業務機能の集積を図る。 ・商業地に隣接する住宅地は、立体的な用途配置により住環境の維持に努めながら土地の高度利用を図る。 ・その他の住宅地は、良好な住環境の整備を図る。
	イ　主要な都市施設の整備	・都市間及び地域間を結ぶ幹線道路や生活道路の整備により、交通渋滞の解消や安全な歩行空間などの確保を図る。 ・公園等を整備し、市街地の緑化に努めるとともに、避難場所となるオープンスペースの確保を図る。	・幹線街路の整備を行うとともに区画道路の整備を進める。 ・公園の整備を行うとともに市街地の緑化に努める。
	ウ　都市の環境、景観等の維持及び改善	・新青梅街道沿道については、商業の活性化のみでなく、住環境との調和を図る。 ・面整備による都市基盤整備を図り、住環境の改善と防災性の向上を図る。 ・地区計画制度等の活用により、良好な住環境の確保を図る。 ・公園の整備、道路の緑化、農地の保全等、緑のネットワークづくりを進め、緑豊かな都市環境の整備を図る。	・狭あい道路の拡幅整備を促進し、安全性の向上を図る。
	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	・中心市街地の形成を図り、市民のふれあいやコミュニティの形成に配慮したにぎわいの場を整備する。 ・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。 ・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。	・狭小宅地の統合により、まとまったオープンスペースを確保する。 ・地区計画制度等の活用により、秩序ある市街地形成を図る。 ・バス交通等の地域間の交通などを担う道路として、青梅街道の交通環境の整備を図る。 ・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。

番号　地域名（ha）		8　東大和市西部地域 （上北台・立野・芋窪・蔵敷） 約67ha	9　大規模工場跡地地域 （武蔵村山市中央部、立川市北部） 約139ha
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		・多摩都市モノレール上北台駅周辺は、土地区画整理事業により基盤整備した環境を生かし、地区計画による商業・業務機能を誘導しながら良好な市街地の形成を図る。	・大規模工場跡地である当地区の円滑な土地利用転換を推進し、地域の活力や新たな雇用を創出する、にぎわいと活気にあふれた複合的な市街地を形成する。 ・商業、生活、文化機能等の多様な機能が調和したまちづくりを進める。
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	・上北台駅周辺は、商業・業務施設等を主体とした土地利用を住宅と調和を図りながら促進する。 ・幹線道路沿道は、複合的な土地利用を誘導する。 ・周辺部については、住宅を主体とした土地利用を誘導する。	・村山工場跡地利用協議会の「まちづくり方針」を踏まえつつ、地域活性化に資する多様な機能が調和した複合的な市街地を形成する。
	イ　主要な都市施設の整備	・都市間及び地域間を結ぶ幹線道路や生活道路の整備により、交通渋滞の解消や安全で快適な歩行空間などの確保を図る。 ・公園等を整備し、市街地の緑化に努めるとともに、避難場所となるオープンスペースの確保を図る。	・地域の交通ネットワークに配慮した都市基盤施設の整備を図る。 ・防災及び緑のネットワークの拠点となる防災空地等のオープンスペースの整備を図る。
	ウ　都市の環境、景観等の維持及び改善	・都市施設整備を促進し、秩序ある良好な市街地の形成に努める。	・自然環境を生かした緑あふれる環境空間の整備を図る。 ・区域内の空地の緑化を図るとともに、道路、公園等の緑化空間と調和した一体的な景観形成の推進に努める。
	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	・上北台駅周辺は、商業・業務機能の集積を図るとともに、バリアフリー化を考慮した基盤整備の推進により、生活しやすい市街地の形成を図る。 ・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。	・地区計画制度等を活用し、魅力ある良好な市街地空間を形成する。 ・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。

別表－２　２号地区（促進地区）の整備又は開発の計画の概要

番号　地区名 面積（ha） （おおむねの位置）	立．７　本町・榎地区 約 37.8ha （武蔵村山市中央部）	立．９　大規模工場跡地地区 約 18.2ha （武蔵村山市中央部）
a　地区の再開発、整備等の主たる目標	商業・業務施設及び良好な住宅市街地の形成により、市の中心市街地としてふさわしい環境を整備し、都市の活性化とイメージの向上を図る。	大規模工場跡地の円滑な土地利用転換を推進し、商業、業務、文化機能が調和した中心市街地の形成を図りつつ、都市基盤施設の整備や緑あふれる環境空間の整備により、魅力ある良好な市街地を形成する。
都市づくりのグランドデザインの位置付け	多摩広域拠点域	多摩広域拠点域
b　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	多様な機能を備えた、市の中心市街地の形成を図るとともに、商業・業務地と住宅地との調和をとりながら、市の中心市街地としてふさわしい土地の複合的利用を図る。	武蔵村山都市核土地区画整理事業等周辺地区の整備と連携を図りつつ、商業・業務、医療サービス、行政、防災、生活及び文化の各機能の導入により、新しい中心市街地としてふさわしい土地利用を図る。
c　建築物の更新の方針	土地区画整理事業に併せて、地区計画制度等の導入による建築物の規制及び誘導を図る。	地区計画制度により、地区特性に応じて必要な建築物等に関する事項を定めるとともに、緑化に配慮した環境及び景観の形成を図る。
d　都市施設及び地区施設の整備の方針	都市計画道路を始めとした道路、公園等の整備を図る。	地区幹線街路、公園等の整備を図る。
e　その他 1　公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2　市街地開発事業 3　都市開発諸制度 4　関連事業 （都市計画事業） 5　関連事業（その他） 6　他の計画の位置付け	1　市施行による土地区画整理事業を行い、公共施設の整備、改善及び宅地の利用増進を図る。 2　土地区画整理事業（事業中） 4　街路整備事業　立３・４・９号線（完了）、立３・２・４号線・立３・４・39 号線・立７・４・２号線・立７・５・３号線（事業中） 地区計画（一部決定済） 6　重点地区（住宅市街地の開発整備の方針）	1　再開発等促進を定める地区計画により、公共施設等の整備を図る。（完了） 4　地区計画（決定済）

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
⑤	東大和市駅周辺地区	東大和市南部	都市計画道路の整備を行うとともに、魅力ある商業・業務機能に加え、市民会館と連携した文化、交流、情報などの新しい機能を導入し、活気ある生活の中心地の形成を図る。
⑦	大規模工場跡地地区	武蔵村山市中央部 立川市北部	都市核土地区画整理事業と調和のとれた一体性・総合性に配慮した、市の中心市街地にふさわしい計画的な整備を行い、良好な都市空間の形成を図る。 また、地区計画制度を活用し、道路等の都市基盤整備を行い、市民生活の利便性に配慮した商業・業務地や、防災性を備えたオープンスペースを創出するなどの緑豊かでゆとりある市街地の形成を図る。
⑧	西国立駅西地区	立川市南東部	JR南武線の鉄道立体化を契機に、駅前広場など駅周辺の交通環境整備を行うとともに、日常生活を支える機能集積のほか、医療、福祉、子育て等の拠点施設を集積、連携し、地域や各施設をつなぐ歩行者ネットワークの形成による生活の中心地の形成を図る。
⑩	緑が丘地区	武蔵村山市東部	武蔵村山市緑が丘地区は、都営住宅の再生計画と併せ、地区計画制度等を活用し、高齢者や障害者にも配慮した、良好な住環境の形成を図る。 また、新青梅街道沿道及び近傍地については、環境や景観等に配慮した、良好な沿道市街地を形成するとともに、生活利便性の高い市街地形成を図る。
⑪	立川駅北口東側地区	立川市中央部	ＪＲ立川駅周辺地域では、基盤整備による高度利用の促進や都市計画制度を活用したよりきめ細やかな土地利用の誘導により、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。