

国 分 寺 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 都市計画区域に定める事項

1 基本方針

国分寺都市計画区域は、新都市生活創造域及び多摩広域拠点域に属する。

国分寺、西国分寺及び国立などの駅周辺地区を含む既成市街地においては、公共公益施設の整備を積極的に進めるとともに、土地利用の適正化及び土地の高度利用を図るため、市街地再開発事業などの面的整備事業や規制・誘導施策を総合的に活用し、ICTの活用や、新たな感染症への対応も踏まえながら、防災・環境に配慮した良好な都市環境の維持・改善に努める。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。

また、市街地に残存する農地、空地等については、周辺の市街地の状況を考慮の上、無秩序な市街化や宅地の細分化などを防止するため、地区計画制度などの誘導施策を活用し、緑のオープンスペースを有機的に結びつけて計画的な市街地整備を行う。

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。

国分寺駅周辺地区は、アクセス道路の整備を進めるとともに、商業・業務・住宅など多様な土地利用が調和した活力ある複合的な中心市街地の形成を図る。

また、西国分寺駅周辺では、交通広場などの整備により、交通機能の充実に図るとともに、商業、文化などの生活関連機能の集積を進め、周辺の緑地などと調和した緑豊かな市街地形成を図る。

(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に図る。

主要幹線道路や地区幹線道路の整備を進め、延焼遮断機能を向上させ、災害時に機能する道路ネットワークを形成するとともに、主要な生活道路を整備することで災害時に有効に機能する道路を形成する。

また、災害に強い建築物への建替え促進や公共施設等の整備を推進し、災害に強い街並みを形成する。

(3) 快適な居住環境の整備

低層主体の住宅市街地を含めた地区では、住宅市街地にふさわしい良好な住環境を形成するとともに、農地が比較的多く見られる地区では、住宅と農地の共生する落ち着いた住環境を保全する。

また、都市計画道路の整備と連携し、住環境に配慮した良好な沿道環境が形成されたまちづくりを進める。

(4) 自然や歴史・文化などの環境を生かした整備

まちの魅力を凝縮したテーマ性のある公園・緑地・広場を整備する。また、地域資源を保全・活用した自然・歴史文化を感じる空間を形成し、幹線道路沿道では街路樹や植樹帯など連続的な緑の空間をつくる。

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項地区）

1地区（約3.6ha）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

2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 国分寺東部地域 約 290ha	2 国分寺中央地域 約 590ha
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		・緑に囲まれた快適な住宅地として、住環境の改善と都市施設、地区施設の整備を進めていく。 ・駅周辺地区は、既存の集積を生かし、商業・業務・住宅等の調和に配慮した魅力ある市街地の形成を進める。	・都市施設、地区施設の整備を進め、水と緑に恵まれた快適な住宅市街地の形成を図るとともに、農地の多く分布する地域については、都市農地の計画的な宅地化と生産緑地の保全、活用を進める。 ・駅周辺は、土地利用の転換を図り、商業・業務・文化・住宅等の調和に配慮した魅力ある市街地の形成を進める。
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	・駅周辺地区は再開発を進め、商業・業務・住宅等の調和に配慮し、土地の合理的な高度利用の促進を図る。 ・住宅地は地区計画等を活用して安全で快適なまちづくりを進め、合理的な土地利用を図る。 ・都市計画道路の整備に合わせたまちづくりを進め、合理的な土地利用を図る。	・駅周辺は、商業・業務・住宅等の調和に配慮し、土地の合理的な高度利用の促進を図る。 ・住宅地は地区計画等を活用して安全で快適なまちづくりを進め、合理的な土地利用を図る。 ・都市計画道路の整備に合わせたまちづくりを進め、合理的な土地利用を図る。
	イ 主要な都市施設の整備	・都市計画道路の整備促進を図るとともに、コミュニティ道路等の生活道路の整備を進める。 ・避難場所となる公園の整備を進める。	・都市計画道路の整備促進を図るとともに、コミュニティ道路等の生活道路の整備を進める。 ・武蔵国分寺史跡、国分寺崖線などの立地特性を生かし市域の公園の核となる公園の整備を進める。
	ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善	・駅周辺地区は商業・業務・文化など都市機能の多様化に向けた整備を図り、周辺地域についても防災性の向上と住環境の改善を図る。 ・駅周辺地区の再開発を進め、都市施設の整備により、商業・業務・文化・住宅の調和した魅力ある市街地の景観づくりを進める。 ・小河川の清流の回復、親水化、公園の整備、道路の緑化、崖線の緑の保全などを進め、自然と調和した潤いのある市街地の形成を図る。	・駅周辺は商業・業務・文化など都市機能の多様化に向けた整備を図り、周辺地域についても狭あい道路の解消と生活道路網の整備を中心に防災性の向上と住環境改善を図る。 ・駅周辺は、都市施設の整備により、商業・業務・文化・住宅の調和した魅力ある市街地の景観づくりを進める。 ・公園・緑地や史跡の整備、水路の清流の回復、親水化、道路の緑化、崖線の緑や湧水の保全などを進め、緑と水のネットワークづくりを進めることにより、自然環境と調和した潤いのある市街地の形成を図る。
	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	・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。	・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)		3 国分寺西部地域 約 270ha
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		・緑に囲まれた快適な住宅都市として、住環境の改善と都市施設、地区施設の整備を進めていくとともに、農地の多く分布する地域については、都市農地の計画的宅地化と生産緑地の保全・活用を進める。 ・駅周辺は、既存の集積を生かし、商業・業務・住宅等に調和に配慮した魅力ある市街地の形成を進める。
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	・駅周辺は、商業・業務・住宅等の調和に配慮し、土地の合理的な高度利用の促進を図る。 ・住宅地は地区計画等を活用して安全で快適なまちづくりを進め、合理的な土地利用を図る。 ・都市計画道路の整備に合わせたまちづくりを進め、合理的な土地利用を図る。
	イ 主要な都市施設の整備	・都市計画道路の整備促進を図るとともに、コミュニティ道路等の生活道路の整備を進める。 ・避難場所となる公園の整備を進めるとともに、国分寺崖線の立地を生かした公園・緑地の整備を図る。
	ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善	・駅周辺は商業・業務・文化など都市機能の多様化に向けた整備を図り、周辺地域についても狭あい道路の解消と生活道路網の整備を中心に防災性の向上と住環境改善を図る。 ・駅周辺は、都市施設の整備により、商業・業務・文化・住宅の調和した魅力ある市街地の景観づくりを進める。 ・崖線の保全、公園の整備、道路の緑化、緑のネットワークづくりを進め自然と調和した潤いある市街地の形成を図る。
	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	・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項地区（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）	分．２ 国分寺駅北口地区 約 3.6ha （国分寺市東部）
a 地区の再開発、整備 等の主たる目標	再開発事業地内は、公共施設と、住宅、商業・業務施設の整備により、生活拠点としての合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。 再開発事業地周辺については、街並み誘導型地区計画により、国分寺の新しい顔にふさわしい駅前まちづくりや景観形成を、街区単位で推進する。
都市づくりのグランド デザインの位置付け	新都市生活創造域
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	再開発事業地内は、都市機能の更新及び高度化、都市環境の改善、並びに土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、中心市街地の商業振興及び定住と交流の促進に寄与する快適な都市空間を創出する。 再開発事業地周辺については、地区内道路の改善整備を通して、合理的な土地利用の推進を図るとともに、交通広場等と連携・協調した美しく魅力的な都市空間の創出を図る。
c 建築物の更新の方針	駅前にふさわしい公共施設と施設建築物の整備を市街地再開発事業により一体的に行う。合理的な土地利用と建築物等の更新を誘導することにより、多様な機能が集積するにぎわいと魅力のある都市空間を形成する。
d 都市施設及び地区施設 の整備の方針	交通広場、都市計画道路国３・４・５号線及び国３・４・１２号線の整備を進める。 建物更新に併せて区画道路を整備し、壁面の位置の定めにより歩行空間を設ける。
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 市施行の市街地再開発事業により、公共施設、施設建築物の整備を図る。 ２ 市街地再開発事業（事業中） ４ 地区計画（決定済） ６ 重点地区（住宅市街地の開発整備の方針）

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	国分寺駅周辺地区	国分寺市東部	市街地再開発事業、都市計画道路の整備を進めるとともに、バリアフリー、回遊性、歴史遺産や自然環境との調和・景観・防災などに配慮されたまちづくりの推進を図り、商業・業務・住宅など多様な土地利用が調和した活力ある複合的な中心市街地の形成を目指す。
③	西国分寺駅北口地区	国分寺市中部	駅前にふさわしい交通広場などの都市基盤の整備により、交通機能及び防災機能の向上並びに安全な歩行者環境の創出を図る。地区内にオープンスペースや公園等を適切に配置・整備するとともに、駅前に商業、文化などの生活関連機能の集積を進め、周辺の緑や農地と調和した、利便性と豊かな緑を併せ持つ魅力的な住宅市街地の形成を目指す。

