

西 東 京 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

西東京都市計画区域は、多摩地域の東北端に位置し、新都市生活創造域に属する。

住宅地の中に農地や屋敷林、寺社林・雑木林が点在する自然環境豊かな市街地となっているが、一方では狭い道路を挟んで中高層建築物が立ち並ぶ地区が存在するなど、防災面で不十分な面がある。今後は、区域内外を結ぶ幹線道路の整備を進め、生活道路への通過交通の流入を防ぐとともに、生活道路の線形、幅員の改善により、安全かつ災害に強い市街地整備を行う。

また、木造住宅密集地域の解消や低層住宅地の細分化防止等により住環境の維持向上を図るとともに、河川や道路などを生かした緑の回復など、水と緑を生かした安全・安心に暮らせるゆとりと潤いのあるまちづくりを進めていく。

同時に、田無・ひばりヶ丘・保谷の各駅周辺には比較的規模の大きい商業が集積していることから、こうした商業機能や業務機能の誘導、道路や公園などの基盤整備、公共空間のバリアフリー化による駅周辺の拠点性の強化を図り、ICTの活用や、新たな感染症への対応も踏まえながら、誰にとっても住みやすくやさしいまちづくりを目指す。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。

ひばりヶ丘駅周辺は、市街地再開発事業による整備地区を中心に、駅周辺の一層の基盤整備を進め、防災面などの安全性を向上させるとともに、北口地区などの既存商店街を生かし、地区計画による地区環境整備などにより商業地としての育成を目指す。

また、路線バスの整備やコミュニティバスの運行等、生活の利便を支える公共交通網の一層の充実を図り、交通利便性とにぎわいのある拠点の形成を目指す。

(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。

駅周辺など建築物が集中する中心市街地では、市街地再開発事業などの面的整備を推進し、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により市街地の防災性の向上を図るとともに、耐火建築物の建替え誘導の促進など、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。

また、近年の都市型集中豪雨等により生じるいっ水に対応するため、雨水貯留浸透施設の設置等による治水対策を進める。

(3) 快適な居住環境の整備

将来にわたって住宅を中心とした都市として、市全域に住宅が

立地するような土地利用を目指す。

また、良好な住環境を持つ安全で緑豊かな住宅の形成を図るため、農地や屋敷林等の保全を図り、生活道路や公園の整備を進める。

(4) 自然や歴史・文化などの環境を生かした整備

自然保護と回復を基調とし、玉川上水等の地域の自然、歴史的、社会的特性を生かした都市づくりを進めるとともに、近隣区市と連携を図りながら、骨格的な水と緑のネットワークを整備する。

また、環境への負荷の低減に努めるとともに、誰もが障害なく移動できる都市の形成を図る。

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項地区）

1地区（約4.1ha）を選定し、その整備また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

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 北東部地域（中町、東町、北町、下保谷） 約 266ha	２ 南東部地域（柳沢、東伏見、保谷町、富士町） 約 296ha
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	・保谷駅周辺は、地域の拠点として日常の買い物の利便性が向上するような商業機能の集積を図り、これに対応した交通施設整備を推進する。 ・都市計画道路等の幹線道路の沿道において、計画的な土地利用の規制・誘導を図る。	・東伏見駅、西武柳沢駅周辺は、生活の中心地として日常の買い物の利便性が向上するような商業集積を図り、これに対応した交通施設整備を推進する。 ・都市計画道路等の幹線道路の沿道において、計画的な土地利用の規制・誘導を図る。
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	・保谷駅周辺は、市街地再開発事業による整備地区を中心に、都市計画道路などの基盤整備とともに、商業振興・住環境の保全を図る。	・住宅地については、通過交通の流入を防ぐとともに、生活道路の整備を進め安全で快適な住宅地の形成を図る。
	イ 主要な都市施設の整備	・都市計画道路及び駐車場（自転車等）等の整備を図る。	・都市計画道路、交通広場、河川、公園、駐車場（自転車等）及び生活道路等の整備を図る。 ・東伏見駅周辺における連続立体交差事業の推進を図る。
	ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善	・公園、緑地、河川及び農地・屋敷林などの民有地等を保全・活用し、歩行者ネットワークの形成を図る。 ・駅周辺や公共公益施設のバリアフリー化を推進し、誰もが障害なく移動できる都市の形成を図る。	・公園、緑地、河川及び民間施設等を保全・活用し、美しい景観と歩行者ネットワークの形成を図る。 ・駅周辺や公共公益施設のバリアフリー化を推進し、誰もが障害なく移動できる都市の形成を図る。
	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	・良好な市街地の形成を進める。 ・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。	・良好な市街地の形成を進める。 ・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 北西部地域（緑町、谷戸町、北原町、泉町、住吉町、ひばりが丘一部、ひばりが丘北、栄町） 約 412ha	4 南西部地域（田無町、南町、西原町、向台町、芝久保町、新町、ひばりが丘一部） 約 611ha
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		・ひばりが丘駅周辺は、地域の拠点として商業・業務機能の集積を図り、これに対応した交通施設整備を推進する。 ・都市計画道路等の幹線道路の沿道において、計画的な土地利用の規制・誘導を図る。	・田無駅周辺は、交通結節点としての条件を生かした地域の拠点として商業機能、業務機能の集積を図り、これに対応した交通施設整備を推進する。 ・地区計画の活用により地区環境整備を図る。
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	・ひばりが丘駅周辺は、市街地再開発事業による整備地区を中心に、都市計画道路など駅周辺の基盤整備を進めるとともに、地区計画による地区環境整備を進めるなど、既存の商店街を生かしたにぎわいのある商業地としての育成を図る。	・田無駅周辺は、市街地再開発事業による整備地区を中心に、都市計画道路など駅周辺の基盤整備を進め、商業・業務地区としての一層の育成を図る。
	イ 主要な都市施設の整備	・都市計画道路、交通広場、公園、駐車場（自転車等）及び生活道路等の整備を図る。	・都市計画道路、交通広場、河川及び駐車場（自転車等）等の整備を図る。
	ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善	・公園、緑地、河川及び農地・屋敷林などの民有地等を保全・活用し、歩行者ネットワークの形成を図る。 ・駅周辺や公共公益施設のバリアフリー化を推進し、誰もが障害なく移動できる都市の形成を図る。	・公園、緑地及び河川・玉川上水等を保全・活用し、歩行者ネットワークの形成を図る。 ・駅周辺や公共公益施設のバリアフリー化を推進し、誰もが障害なく移動できる都市の形成を図る。
	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	・良好な市街地の形成を進める。 ・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。	・良好な市街地の形成を進める。 ・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）	西．２ ひばりヶ丘駅北口地区 約 4.1ha （西東京市北西部）
a 地区の再開発、整備 等の主たる目標	市の北西の玄関口としてのイメージを高め、地域の拠点にふさわしい都市環境を創出する。 都市計画道路、交通広場等の整備に合わせ、木造建物の不燃化及び建物の共同化等を誘導することにより、商業活性化や土地の有効利用を図るとともに交通環境を整備する。
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	地区計画制度等の活用を進め、建物の共同化による土地の高度利用と良好な住居環境及び商業環境の整備を図る。
c 建築物の更新の方針	民間を主体とした建物の共同ビル化により中高層化を図り、オープンスペースを確保する。
d 都市施設及び地区施設 の整備の方針	都市計画道路、交通広場等の整備を図る。
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 公共は、都市計画道路及び交通広場を整備し、建物の共同化を誘導・支援する。 民間は、地区計画に基づき建物の共同化を図り、商業施設、住宅施設等を整備する。 3 再開発等促進区を定める地区計画（決定済） 4 街路整備事業 西３・４・21号線（完了） 5 優良建築物等整備事業 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	ひばりヶ丘駅北口地区	西東京市北西部	交通広場、都市計画道路の整備に合わせ、地区計画制度などの手法を活用し、狭小宅地の集約化や細街路の整備を図る。木造建築物が集積する地域の改善とにぎわいのある商業地としての育成を目指す。
③	保谷駅北口地区	西東京市北東部	都市計画道路沿道及び駅周辺は、地区計画制度などの手法を活用し、緑豊かな都市景観の形成を図るとともに、生活拠点にふさわしい賑わいのある商業地としての育成を目指す。
④	田無駅南口地区	西東京市南西部	交通広場、都市計画道路の整備に合わせ、地区計画制度などの手法を活用し、駅周辺にふさわしい市街地の整備を図るとともに、周辺の公共公益施設と一体的なにぎわいのある商業地としての育成を目指す。

