

東 村 山 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

東村山都市計画区域は、多摩広域拠点域と新都市生活創造域との双方に属する。

本区域の既成市街地については、急激な都市化の進展により市街地の無秩序な拡大及び土地利用の細分化が進むとともに、視覚による情緒を醸し出す景観は失われつつあり、快適な都市空間の整備、保全が立ち後れている。

このため、地区の特性や課題に応じ、環境に配慮しながら、ICTの活用や、新たな感染症への対応も踏まえながら、総合的かつ計画的に市街地の再開発を促進する。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。

東村山市域内は、東村山駅、秋津駅周辺の地区においては、市街地再開発事業、土地区画整理事業や地区計画等の規制・誘導の計画手法を総合的に駆使して、個性ある地区の形成を図る。その他の地区では、安全で快適な住宅地の形成を図るため、地区の特性に応じて必要な規制・誘導を講じるとともに、土地区画整理事業等の推進に努める。また、市街化区域内にある生産緑地等の空閑地については、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を促進するため、農地を残しながら行い得る段階で土地区画整理事業や地区計画制度等を活用し、環境に配慮した都市的土地利用への転換を段階的、計画的に誘導する。

東久留米市域内は、豊かな水と緑に囲まれ、活力のある都市を形成していくため、東久留米駅周辺地域においては、市の中心商業核にふさわしい生活中心地の形成を図る。また、上の原地区においては、周辺の住環境と調和したまちのにぎわいと活力を生む多様な機能が、適切に配置された土地利用を図る。その他の区域においては、地区計画制度等を活用し、自然と調和した良好な住宅地の形成を図る。

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 東村山駅西口地区、東村山駅東口地区、秋津駅南口地区においては、都市機能の強化を図るため、市街地再開発事業等の検討と併せて、都市計画道路等の公共施設整備を推進し、駅周辺の交通事情の改善、環境の向上及び防災体制の整備に努める。
- ③ 東久留米駅周辺は、区画整理事業や街路事業による整備地区を中心に、地区計画制度等により本市の中心商業核にふさわしい商業・サービス施設や業務施設の集積を図る。
また、公共交通の充実を図り、交通利便性の向上とにぎわいのある拠点の形成に努める。
- ④ 上の原地区は、地区計画制度等を活用し、周辺の住環境と調和したまちのにぎわいと活力を生む多様な機能が、適切に配置された土地利用の形成を図る。

(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。

建築物の不燃化や道路等の都市基盤施設の整備が立ち遅れている地区においては、地区の特性に応じて必要な規制・誘導策を講じるとともに、公共施設の整備、土地区画整理事業等の推進に努める。

また、雨水貯留浸透施設の設置等の治水対策を進めるとともに、老朽化した公営住宅については、周辺地域との一体的整備を含めた建替えを推進し、居住水準の向上を図る。

また、橋梁や埋設管渠等の耐震化や緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化・不燃化の促進などを始めとする防災都市基盤の整備を図り、災害に強い市街地への更新を図る。

(3) 快適な居住環境の整備

東村山市域内は、将来にわたって住宅を中心とした都市として、安全で緑豊かな住環境の形成を図るため、農地、湧水、屋敷林等の保全を図り、

生活道路及び公園の整備を進める。

東久留米市域内は、駅周辺や幹線道路沿道は良好な都市型住宅の整備を、基盤整備済の地区については、地区計画制度等の活用により、良好な環境の形成を図る。その他の地区については、地区の状況に応じた住環境の改善を図る。

(4) 自然や歴史・文化などの環境を生かした整備

豊かな水と緑と共生する都市づくりを目指し、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。

また緑化等を進めるなど環境への負荷の低減に努めるとともに、誰もが円滑に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地区（約10.4ha）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

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 東村山地域 約 1,627ha	2 東久留米地域 約 1,279.8ha
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	- 東村山駅周辺、久米川駅周辺、秋津駅及び新秋津駅周辺は、市街地再開発事業、土地区画整理事業、地区計画等により、個性ある「中心核」の形成を図る。 - その他の地区においては、安全で快適な住宅地の形成を図るため、地区の特性に応じて必要な規制・誘導策を講じるとともに、地権者等市民の理解と協力を得ながら土地区画整理事業等の推進に努める。 - 老朽化した公共住宅団地の建替えを促進し、居住水準の向上を図るとともに周辺市街地との一体的な整備を行い、都市型コミュニティを実現した住宅市街地の形成を目指す。	- 東久留米駅周辺は、市の中心商業核にふさわしい生活中心地の形成を図る。 - 上の原地区においては、周辺の住環境と調和したまちのにぎわいと活力を生む多様な機能が、適切に配置された土地利用を図る。 - 高度経済成長期に建設された大規模団地などでは、地域の課題に応じた対策を検討し、地域活力やコミュニティの維持、向上の推進を図る。 - 豊かな水と緑に囲まれた豊かな住環境を実現するため、地区単位のきめ細やかな土地利用の適正化や、生活・自然環境に配慮した都市施設の整備を図り、自然と調和した住宅地を始めとする都市的土地利用を計画的かつ総合的に推進する。
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	- 東村山駅、久米川駅、秋津駅周辺を市の中心商業地と位置付け、魅力ある「中心核」の形成を図る。 - 質の高い住環境を実現するため、土地利用の適正化、生活に必需の都市施設の整備を進め、地域の特性を生かした個性豊かな住宅地の形成を計画的かつ総合的に推進する。	- 東久留米駅周辺は、東久留米市の中心となる中心商業業務地として、商業・業務機能の集積を図る。 - 商業地に隣接する地区や幹線道路沿道は、住商複合地として、集合住宅と業務・商業機能が複合的に立地する高度土地利用を図る。 - その他の住宅地は良好な住環境の形成を図る。
	イ 主要な都市施設の整備	- 都市計画道路や交通広場の整備を図る。 - 緑を保全し、都市計画公園等の整備を図る。 - 東村山駅周辺での西武鉄道新宿線他２路線の連続立体交差事業の推進を図る。	- 都市計画道路、駐車場、駐輪場等の整備を図る。 - 都市計画公園の整備を図る。
	ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善	- 八国山緑地及び北山公園の南部の地域では、緑地を保全する。 - 道路等の整備の立ち遅れている市街地は、緊急車両のアクセス、災害時の避難に資する道路整備を進めるとともに、必要な誘導と規制により、居住環境の改善を図る。	- 地区計画制度等の活用により、良好な住環境の形成を図る。 - 湧水、雑木林、農地などが一体となった武蔵野の原風景の保全・継承を図るとともに、河川環境の整備を進め、水と緑のネットワークの形成を図る。
	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。

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）	東. 1 東村山駅西口地区 約 6.0ha （東村山市中央部）	東. 2 東村山駅東口地区 約 4.4ha （東村山市中央部）
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	地域の特性に応じた個性と魅力のある地区中心を整備する。 地域の防災性を高めるため、地区計画制度等により、安全なまちづくりを進める。	人が集い交流できる場所として、歩行者中心の誰もが利用しやすい駅前広場の整備、東西駅前広場の連絡、交通結節機能の向上を図り、中心核機能の向上を図る。
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	駅周辺地区は市街地再開発事業の施行により、商業、住宅、公益施設等の調和に配慮し、土地の合理的な高度利用の促進を図る。	市街地再開発事業等の共同化を前提とした事業の実施により、商業、住宅、公益施設等の調和に配慮し、土地の合理的な高度利用の促進を図る。
c 建築物の更新の方針	駅前は、市街地再開発事業により、商業・住宅の複合機能の集積を図る。後背地は、優良再開発・共同建替え等により住宅供給と環境の改善を図る。	市街地再開発事業等の共同化を前提とした事業を実施し、商業・住宅の複合機能の集積を図る。
d 都市施設及び地区施設の整備の方針	都市計画道路（東3・4・9号線）、区画道路の整備を図る。	東村山駅付近の連続立体交差事業と併せて、駅前広場の再整備を図る。
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 組合施行の市街地再開発事業により、公共施設及び施設建築物の整備を図る。 2 市街地再開発事業（完了） 4 街路整備事業 東3・4・9号線（事業中） 都市高速鉄道 西部鉄道新宿線、国分寺線、西武園線（連続立体交差事業）（事業中） 地区計画（決定済）	1 組合施行の市街地再開発事業等の共同化を前提とした事業を実施し、建築物の中高層化を図る。 2 市街地再開発事業 4 都市高速鉄道 西部鉄道新宿線、国分寺線、西武園線（連続立体交差事業）（事業中） 4 街路整備事業 東3・4・27号線（完了）

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	秋津駅南口地区	東村山市北東部	東村山市の中心核のひとつとして都市機能の高度化を図り、道路ネットワークや公園・緑地等を整備し、良好な都市環境の形成を図る
②	東久留米駅北口地区	東久留米市東部	共同建替えや協調建替えによる建物の更新を誘導し、低層階への商業・サービス施設の集積を促進するとともに、沿道のにぎわいをもたらし商業活動が活性化するよう、歩行者や自転車利用者等を重視した道路空間の形成を図る。
③	上の原地区	東久留米市北東部	計画的に団地再生事業を実施するとともに、建替えで生じた余剰地などを活用しながら、周辺の住環境と調和したまちのにぎわいと活力を生む多様な機能が、適切に配置された土地利用を図る。
④	東久留米駅西口地区	東久留米市東部	市の中心商業核にふさわしい魅力ある商業・サービス施設や業務施設の誘導を進めるとともに、景観等に配慮した質の高い市街地環境の形成を図る。