

福 生 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

福生都市計画区域は、多摩広域拠点域に属する。

本区域は、まちづくりの核となる公共施設の集約・整備を積極的に進め、用途や地区の特性に応じた土地利用の適正化及び高度利用を図る。生活環境の改善のため、市街地再開発事業や地区計画等の規制・誘導施策を活用し、都市基盤の整備を進める。ICTの活用や、新たな感染症への対応も踏まえながら、居住性の向上を始め、商業・文化の拠点の形成を目指す。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。

福生駅周辺は本区域の中心市街地として、公共・公益施設の集積並びにその他の都市機能の積極的な誘導を進めていく。福生駅に近接する立地条件を生かし都市機能の拡充・再整備を図り、公共・商業・居住機能の調和したまちづくりを目指す。

(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。

狭あいな一方通行路が多く、不整形な街区に建築年次の古い低層な建築物が並んでいる既成市街地では、災害に強く安全で快適な都市づくりを推進する。

また、駅前に避難所機能を有する公共施設を整備することにより地域の防災機能を高める。

(3) 快適な居住環境の整備

既成市街地においては、周辺の環境や景観と調和するように、秩序ある健全な居住環境の形成を目指す。

居住地区としての誘導策としては、地域特性や住民の意向を尊重し、従来からの用途地域等のほかに、航空法による絶対高さ制限などの規制を踏まえ、地区計画などの導入も検討していく。

(4) 自然や歴史・文化などの環境を生かした整備

福生駅西口地区では、国際色豊かで個性的な商店街や既成市街地との調和をとりながら、和と洋の歴史・文化を生かした良好な都市景観の形成を図る。また、福生駅西側の多摩川や草花丘陵を望む自然豊かな景観を生かし、自然と調和した魅力的な街並みの創出を図る。

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

1地区(約2.2ha)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

1 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 福生市北部地域 約 54.9ha	
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	・福生駅周辺地区は公共・商業・業務機能の集積、居住の誘導を行いつつ、既存の地区においてはそれぞれの特性に応じた良好な市街地の形成を図る。 ・地域環境の改善や防災性の向上に努め、安全安心で快適な空間を持った市街地形成を図る。	
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	・福生駅周辺における既存の商業・住宅混在地区は、市街地再開発事業や都市計画道路の整備及び地区計画の導入によって、土地の合理的な高度利用等を図る。
	イ 主要な都市施設の整備	・都市計画道路（交通広場を含む。）の整備により歩行者空間の確保を行うとともに、地区内道路の整備による交通の円滑化を図り、交通環境の整備を行う。
	ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善	・老朽化した建築物の不燃化や更新を進め、災害に強いまちづくりを推進する。 ・自然と調和した市街地の整備を図る。 ・国際色豊かで個性的な商店街と周辺との調和をとりながら、歴史文化を生かした良好な都市景観の形成を図る。
	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）	福．１．福生駅西口周辺地区 約 2.2ha （福生市北部）
a 地区の再開発、整備 等の主たる目標	行政・商業・業務の中心地として、交通の結 節点の役割を強化し、市民生活の中心となる市 街地の形成・活性化を目指すとともに、土地の 有効活用、高度利用化を図る。
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
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	未利用・未整備の土地を解消し、土地の有効活 用を目指していくとともに、市街地再開発事業等 の手法により、中高層建築物を整備することによ る高度利用化を目指していく。 用途については、魅力のある商業空間の整備 を図りながら、住宅、業務（公共施設）の集 積・整備も同時に行い、効率の良い土地利用を 推進する。
c 建築物の更新の方針	老朽化した中高層の建築物の更新を図り、不 燃化、共同化、耐震化を進め防災性の向上を図 る。
d 都市施設及び地区施 設の整備の方針	駅西口の交通広場や都市計画道路について再整 備を図る。 地区内の道路についても拡幅整備を行い、歩行 者空間を確保する。
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 民間と公共の適切な役割分担の下に市街地再 開発事業を推進し、公共施設、商業施設、住 宅などの施設建築物の整備を図る。 2 市街地再開発事業 6 福生市立地適正化計画

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	福生駅周辺地区	福生市北部	福生駅西口周辺地区に隣接する区域であり、商業・業務機能の集積と居住環境の整備を促進し、中心市街地として市街地の再生を図る。