武　蔵　野　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　都市計画区域に定める事項

1　基本方針

武蔵野都市計画区域は、区部と多摩部の境に位置しており、新都市生活創造域に属する。

区域の 80 パーセント以上を住居系の土地利用としており、今後とも良好な住環境を整備していくとともに、環境への負荷を低減した環境共生型のまちを形成していく。

また、残存する農地や空閑地などについては、周辺の市街地の状況などを考慮の上、地区計画制度などを活用することにより、無秩序な市街化や宅地の細分化を防止するなど、計画的な市街地整備を行う。

一方、多摩地域でも有数の拠点となっている吉祥寺を始めとして、三鷹及び武蔵境の３駅周辺には商業・業務施設が集積しているが、今後更に活力と魅力ある都市として発展していくため、ICT の活用や、新たな感染症への対応も踏まえながら、都市基盤の整備、防災性の向上などを進め、幅広いサービスを提供できる拠点としての育成を図る。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。

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。

吉祥寺駅周辺は、商業・業務施設が集積された都内でも有数のにぎわい空間として発展してきた。今後は、さらに、福祉、文化、教育、医療などの生活機能を集積し、広域的な中心性を備えた拠点として整備を進めていく。

また、南口交通広場の整備など道路交通体系の見直しを行う。

三鷹駅北口地区は、補助幹線道路や駅前広場などの都市基盤整備を進め、駅周辺の新たな交通体系を構築するとともに、業務機能を集積し、働きやすい業務地を維持、形成する駅前にふさわしい土地の高度利用を図っていく。

武蔵境駅周辺地区は、ＪＲ中央線及び西武多摩川線連続立体交差事業と併せ実施された幹線道路や交通広場等の都市基盤整備を生かし、土地の高度利用を推進する。

（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。

オープンスペース等の確保、建築物の不燃化及び道路等の整備とともに、ライフライン施設の安全化、防火水槽等の消防水利の整備、狭あい道路整備の促進などを進め、防災性の向上を図るとともに、雨水貯留浸透施設の設置などにより総合治水対策を進め、安全な市街地を形成していく。

また、一時滞在施設の確保などにより、帰宅困難者対策を推進し、大規模災害発生時の混乱や事故を防止するよう努める。

（3）快適な居住環境の整備

道路等の整備が立ち遅れている住宅密集地においては、積極的に道路など都市基盤整備を推進し、居住環境の改善を図る。

また、住工の混在地区については、住環境を保護しつつ地場産業を維持することを目指し、防災面にも配慮した市街地の環境整

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

公共施設、公園等を結ぶ遊歩道のネットワークを整備し、緑の保全と緑化の推進を図るとともに、オープンスペースを確保し、市街地の潤いや修景の確保に努める。

また、環境への負荷の軽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　誘導地区

６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

<table>
<tr><td colspan="2">番号　地域名（ha）</td><td>１　東部地域
約 378ha
（吉祥寺本町、吉祥寺東町、吉祥寺南町、吉祥寺北町一部、御殿山一部）</td><td>２　中央地域
約 316ha
（中町、西久保、緑町、吉祥寺北町一部、八幡町一部、関前一部、御殿山一部）</td></tr>
<tr><td colspan="2">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</td><td>吉祥寺駅周辺は、商業・業務施設の集積を高めるとともに、多様な機能を集積し、多くの人たちが集まる魅力を発展させ、これに対応した交通施設整備を推進する。
住宅地については、木造建築物の不燃化を進めるとともに生活道路の整備を図る。また、学校、病院その他の公共公益施設がある地区については、地域における施設の役割と機能を維持するとともに、良好な住宅地との調和を図る。</td><td>緑豊かな公共（行政）センターの玄関として三鷹駅周辺の未利用地整備を図り、商業業務施設の拡充を推進する。
また、住環境への配慮だけでなく、地場産業の育成や防災面にも配慮した市街地の環境整備を進める。
また、学校、病院その他の公共公益施設がある地区については、地域における施設の役割と機能を維持するとともに、良好な住宅地との調和を図る。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">b
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針</td><td>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</td><td>吉祥寺駅周辺は、広域的な中心性を備えた拠点として、計画的な土地の高度利用を図る。
住宅地は生活道路を整備しつつ、建物の不燃化を促進し合理的な土地利用を図る。</td><td>三鷹駅周辺地区は、未利用地の整備を図り、商業・業務地区として高度利用を図る。
住宅地については、生活道路を整備し、良好な環境を有する住宅地として整備を図る。</td></tr>
<tr><td>イ　主要な都市施設の整備</td><td>・都市計画道路、駅前広場、駐車場、自転車駐車場、生活道路等の整備を図る。
・防災機能の向上を図るため、避難場所となる井の頭公園への避難路整備を図る。</td><td>・都市計画道路、駅前広場、駐車場、自転車駐車場、生活道路等の整備を図る。</td></tr>
<tr><td>ウ　都市の環境、景観等の維持及び改善</td><td>・オープンスペース等の確保、建築物の不燃化、耐震化及び道路等の整備などを進め、防災性の向上を図る。
・幹線道路沿道の環境整備を図る。
・公共施設、公園等を結ぶ遊歩道ネットワークを整備し、緑の保全と緑化の推進を図る。
・オープンスペースを確保し、市街地の潤いや修景の確保に努める。
・環境への負荷の軽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。</td><td>・老朽木造建築物の改善と生活道路の改良整備などを進め、防災性の向上を図る。
・公共施設、公園等を結ぶ歩行者ネットワークを整備するとともに、オープンスペースを確保し、潤いのある市街地形成を図る。
・環境への負荷の軽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。</td></tr>
<tr><td>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</td><td>・地域の活力を生かした合理的な再開発を進め、商業・業務機能の維持、発展を図る。
・商業地区と住宅地が接する地区については、住商の調和を図るよう整備する。
・地域の実情を踏まえ、学校、病院その他の公共公益施設の更新を図る。
・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。</td><td>・魅力ある公共（行政）センター地区として整備するために、修景やオープンスペースの確保に努める。
・地域の実情を踏まえ、学校、病院その他の公共公益施設の更新を図る。
・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。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="2">番号　地域名（ha）</td><td>3　西部地域
約 379ha
（境、境南町、桜堤、関前一部、八幡町一部）</td></tr>
<tr><td colspan="2">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</td><td>防災機能の向上と良好な住環境の形成、商業地の育成を図るとともに、国際色豊かな青年学生のまち、学術保養センターとしての性格付けをしていくために、駅南北が一体となった生活拠点市街地の整備を図る。
また、学校、病院その他の公共公益施設がある地区については、地域における施設の役割と機能を維持するとともに、良好な住宅地との調和を図る。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">b
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針</td><td>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</td><td>武蔵境駅周辺は、周辺住宅市街地にサービスを供給する商業・業務地区として利用する。
住宅地については、生活道路、オープンスペース等の整備を図り、良好な宅地として有効的な利用を図る。</td></tr>
<tr><td>イ　主要な都市施設の整備</td><td>・都市計画道路、生活道路、駅前広場、公園等を整備する。</td></tr>
<tr><td>ウ　都市の環境、景観等の維持及び改善</td><td>・住商の調和のとれた地域密着型の良好な生活環境整備を図る。
・避難地、避難路周辺の建築物の不燃化、耐震化などを進め、防災性の向上を図る。
・駅南北の一体化を図り、複合的なサービス機能の導入により、にぎわいのある中心市街地形成と緑の保全やオープンスペースの確保による潤いのある住宅市街地の形成を図る。
・環境への負荷の軽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。
・農地の持つ緑地やオープンスペースとしての機能を生かしつつ公園等都市施設の計画的配置を図り、農の風景と調和した住環境の保全を進める。</td></tr>
<tr><td>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</td><td>・良好な市街地の形成を進める。
・地域の実情を踏まえ、学校、病院その他の公共公益施設の更新を図る。
・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。</td></tr>
</table>

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	吉祥寺駅周辺第一地区	武蔵野市東部	生活道路の整備とともに、防災機能の向上を図り、健全な商業活動と良好な環境づくりを目指す。
②	吉祥寺駅周辺第二地区	武蔵野市東部	公共施設の整備と一体的に開発が行われた地区の状況を生かした土地の高度利用の推進と商業機能、業務機能及び防災機能の向上を目指し、商業・業務拠点地区として整備する。
③	吉祥寺駅周辺第三地区	武蔵野市東部	緑豊かな井の頭公園に接する地区の特色を持った良好な住宅地と調和のとれた商業施設の充実及び都市基盤や建築物の更新等に併せ防災機能の整備を図る。
④	三鷹駅周辺地区	武蔵野市中央部	未利用地の有効活用等により、商業活動の活性化及び業務施設の拡充を推進し、中央文化ゾーンの玄関口としての市街地整備を図るとともに、防災機能の向上を目指す。 また、低層住宅地が近接する地域においては、周辺住環境に配慮した街並みの形成を図る。
⑤	西久保２・３丁目地区	武蔵野市中央部	防災上危険な老朽木造建築物の改善と、生活道路の改良整備を図り、無秩序な宅地開発を抑制し、中小工場と共存する生活中心型のまちづくりを図る。
⑥	武蔵境駅周辺地区	武蔵野市西部	駅南北が一体となり住・商の調和のとれた環境づくりを図る。 また、商業業務施設等を誘導するとともに、潤いのあるオープンスペースを確保する。