

都市計画審議会資料

令和2年12月23日
都市整備部都市計画課
都市整備部まちづくり推進課

案件2

多摩部17都市計画 都市再開発の方針の変更に
ついて (諮問)

多 摩 部 17 都 市 計 画

都 市 再 開 発 の 方 針 (案)

令和2年11月

東 京 都

小金井都市計画

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

小金井都市計画区域は、新都市生活創造域に属する。

都市活動の維持・発展や居住環境の向上など活力と魅力ある都市づくりを推進するため、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、業務・商業・居住・文化など、多様な機能の適正な配置を図る。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。

このため、市街地再開発事業などの面的整備事業、高度利用地区の指定及び地区計画制度の活用により環境をも重視した、計画的な再開発の推進を図る。

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。

武蔵小金井駅周辺は、本区域の玄関口にふさわしい拠点とするため、市街地再開発事業などの推進により、商業・業務、文化機能と居住機能とが調和する魅力ある文化性の高い市街地として整備する。

東小金井駅北口には、区域東部の中心として、土地区画整理事業により日常生活を支える商業・業務機能等を誘導する。

(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。

駅周辺などの木造住宅密集地域は、防災性の向上と環境の改善を図るため、市街地再開発事業などの面的整備により、建築物の不燃化を促進するとともに、幹線道路や公園の整備と併せて都市の緑化を行い、延焼の遅延及び阻止を図る。

また、雨水貯留浸透施設の設置等、総合治水対策を進める。

(3) 快適な居住環境の整備

駅周辺地域は、積極的な土地の高度利用と再開発等により商業、業務及び居住機能が調和した魅力ある市街地の形成を図る。

駅周辺以外の地域は、緑との調和を配慮しつつ、地区計画等の活用により良好な住宅地としての土地利用を図る。

(4) 自然や歴史・文化などの環境を生かした整備

仙川・用水等の親水空間化、道路内緑化及び南北の公園を結ぶ緑のネットワーク化を行い、調和のとれた都市環境の向上を図る。

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

3地区(約24ha)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

5 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 小金井地域 約 1,133ha
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	・都市基盤の整備を推進し、良好な市街地の形成を図るとともに、緑豊かな文化都市とする。
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	・駅周辺地域は、積極的な土地の高度利用と再開発等により、商業、業務及び都市型住宅が調和した魅力ある市街地の形成を図る。 ・駅周辺以外の地域は、緑との調和を配慮しつつ、地区計画等の活用により良好な住宅地としての土地利用を図る。
	イ 主要な都市施設の整備	・都市計画道路の整備を図る。 ・避難場所ともなる公園等の整備を図る。
	ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善	・都市施設整備を促進し、住環境の充実及び良好な市街地の形成に努める。 ・木造住宅密集地域は、防災性の向上と環境の改善を図る。 ・仙川・用水等の親水空間化、道路内緑化及び南北の公園を結ぶ緑のネットワーク化を図り、調和の取れた都市環境の向上を図る。
	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	・駅周辺は再開発等により地域の核となる魅力ある文化性の高い市街地とする。 ・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。

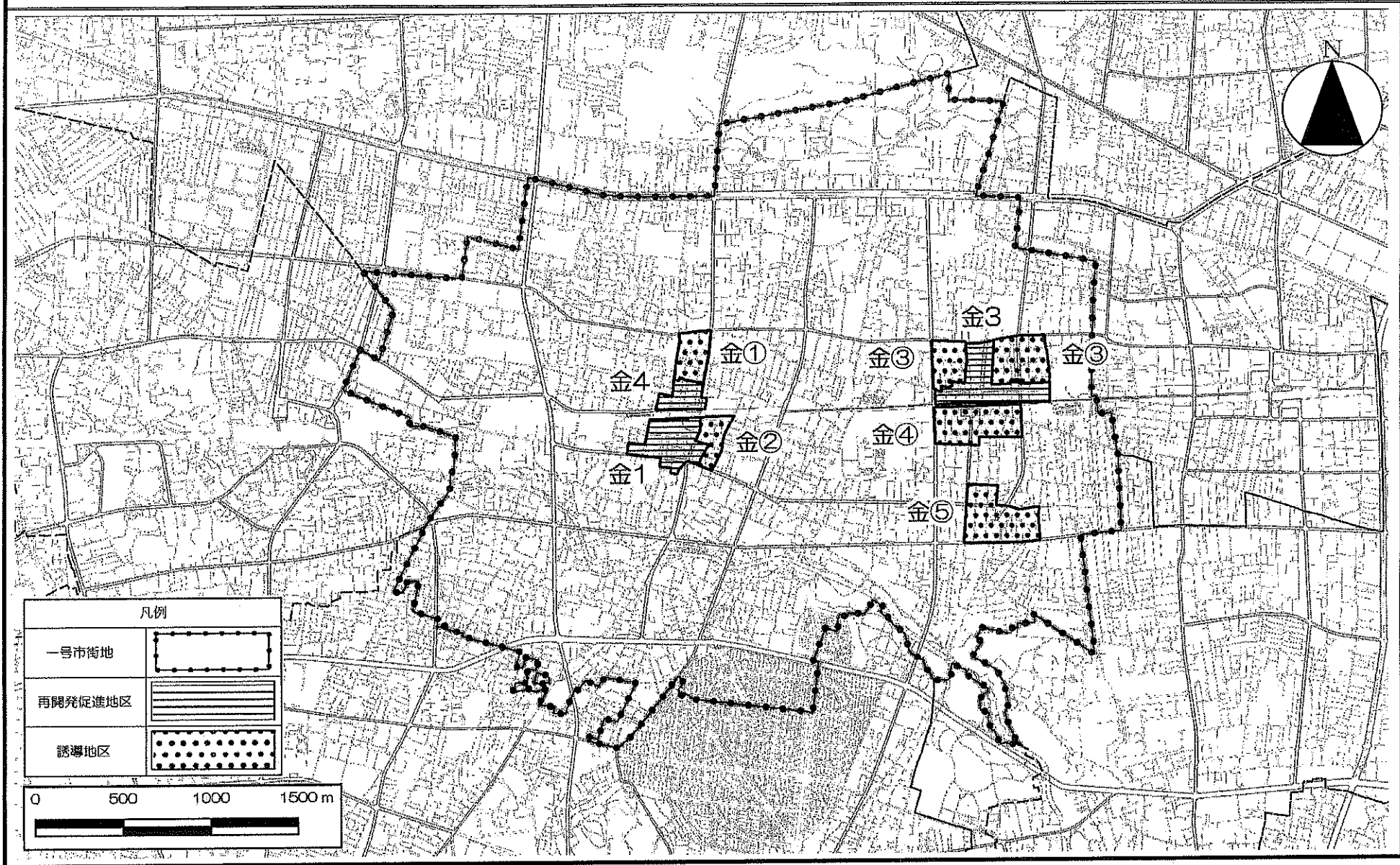
別表-2 2項地区（促進地区）の整備又は開発の計画の概要

番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置)	金. 1 武蔵小金井駅南口周辺地区 約 9.0ha (小金井市中央部)	金. 3 東小金井駅北口周辺地区 約 11.0ha (小金井市東部)	金. 4 武蔵小金井駅北口周辺地区 約 3.7ha (小金井市中央部)
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	小金井市の玄関口としてふさわしい整備を目指し、道路等の都市基盤整備を行い、商業・業務及び住宅の調和のとれた複合的中心市街地として整備する。	計画的な都市基盤整備や土地の有効利用等を図ることにより、小金井市東部地域の中心としてふさわしい魅力ある市街地を形成し、地区の活力とイメージを高める。	小金井市の玄関口にふさわしい地区として、楽しく歩くことのできるにぎわいのある魅力的な街に再生することで、街自体の価値の向上を図る。
都市づくりのグランドデザインの位置付け	新都市生活創造域	新都市生活創造域	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	高度利用により商業、業務及び住宅機能の充実と交通広場等の都市基盤を一体的に整備する。	交通広場とその周辺及び都市計画道路沿道については、商業・業務系の土地利用とし、その他の区域は住宅地として土地利用を図る。	土地の高度利用によりシンボリックな高層建築物を整備し、地区の核となる商業施設等の再配置を図り、商業・業務・住宅等が調和した土地利用を図る。
c 建築物の更新の方針	駅前地区にふさわしい商業、業務及び住宅地として高度利用を図るため、中高層建築物による整備を促進する。	土地区画整理事業に併せて、地区計画により建築物の規制及び誘導を図る。	市街地開発事業等に併せて、地区計画等の導入による建築物の規制及び誘導を図る。
d 都市施設及び地区施設の整備の方針	都市計画道路、区画道路等を整備する。	都市計画道路、区画道路、街区公園等の整備を図る。	都市計画道路等の整備を図る。
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 公共は都市基盤整備及び土地利用の方針を示し、組合等による市街地再開発事業等を行う。 2 市街地再開発事業（一部完了、一部事業中） 3 高度利用地区（一部決定済） 4 地区計画（一部決定済） 街路整備事業 小金井3・4・3号線（完了）、小金井3・4・14号線（事業中） 6 重点地区（住宅市街地の開発整備の方針）	1 公共団体施行による土地区画整理事業により道路等の都市基盤整備を行い、地区計画により建築の誘導を図る。 4 土地区画整理事業（事業中） 地区計画（決定済） 街路整備事業 小金井3・4・11号線、小金井3・4・8号線（事業中） 6 重点地区（住宅市街地の開発整備の方針）	1 民間による市街地開発事業等により整備を進める。 2 市街地開発事業等 3 高度利用地区 4 地区計画 街路整備事業 小金井3・4・13号線（事業中） 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	武蔵小金井駅 北口周辺地区	小金井市中央部	駅北側の木造住宅密集地区等の住環境を改善し、防災性の向上を図るとともに地域の活力を生かし、合理的な土地利用を図る。
②	武蔵小金井駅 南口周辺地区	小金井市中央部	木造住宅密集地区等の住環境を改善し、防災性の向上を図るとともに、駅周辺商業地の活性化を図る。
③	東小金井駅 北口周辺地区	小金井市東部	計画的な都市基盤整備や地区計画等の活用により、良好な住環境の形成を図る。
④	東小金井駅 南口周辺地区	小金井市東部	都市計画道路等の都市基盤の整備と商業、業務施設の集積を図るとともに、住環境の改善を行い地区の活性化を図る。
⑤	新小金井駅 周辺地区	小金井市東南部	都市計画道路等の都市基盤を整備し、駅周辺の商業地の活性化と住環境の改善を図る。

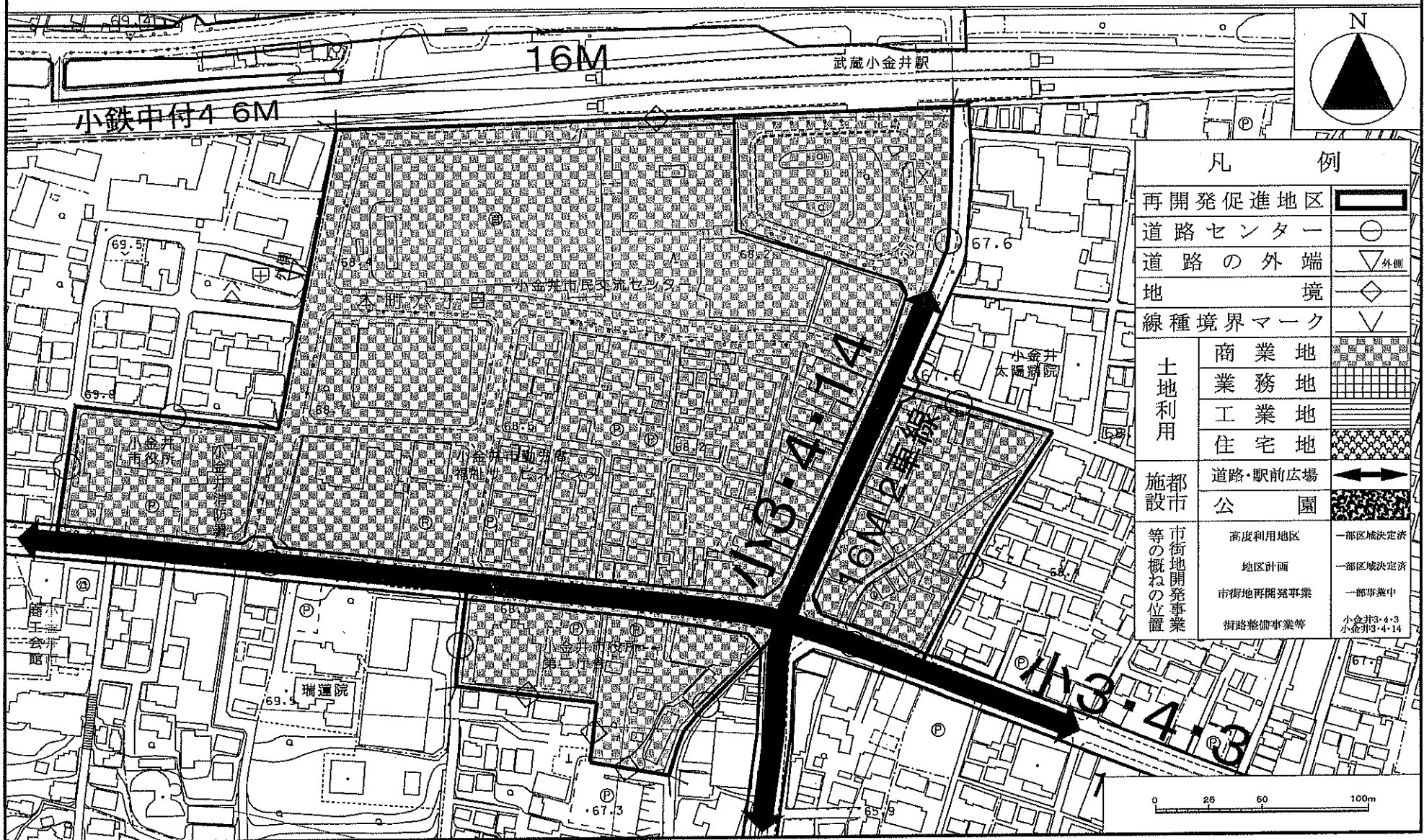
都市再開発方針の附図（総括図）



再開発促進地区

金. 1 武蔵小金井駅南口周辺地区

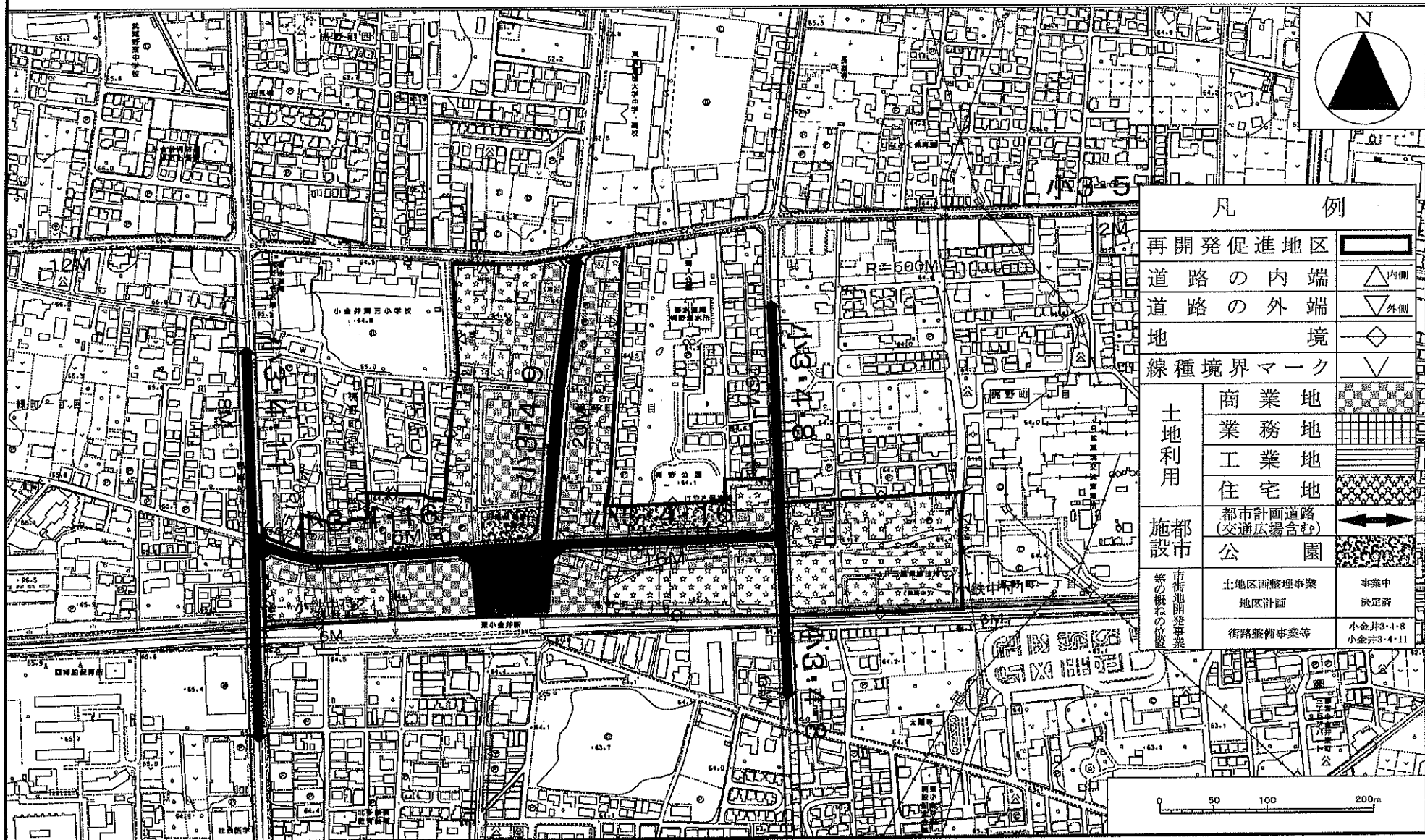
約9.0ha



凡 例	
再開発促進地区	
道路センター	
道路の外端	
地 境	
線種境界マーク	
土地利用	商業地
	業務地
	工業地
	住宅地
施都市	道路・駅前広場
	公 園
等市街地開発事業の概ねの位置	高度利用地区
	地区計画
	市街地再開発事業
	街路整備事業等

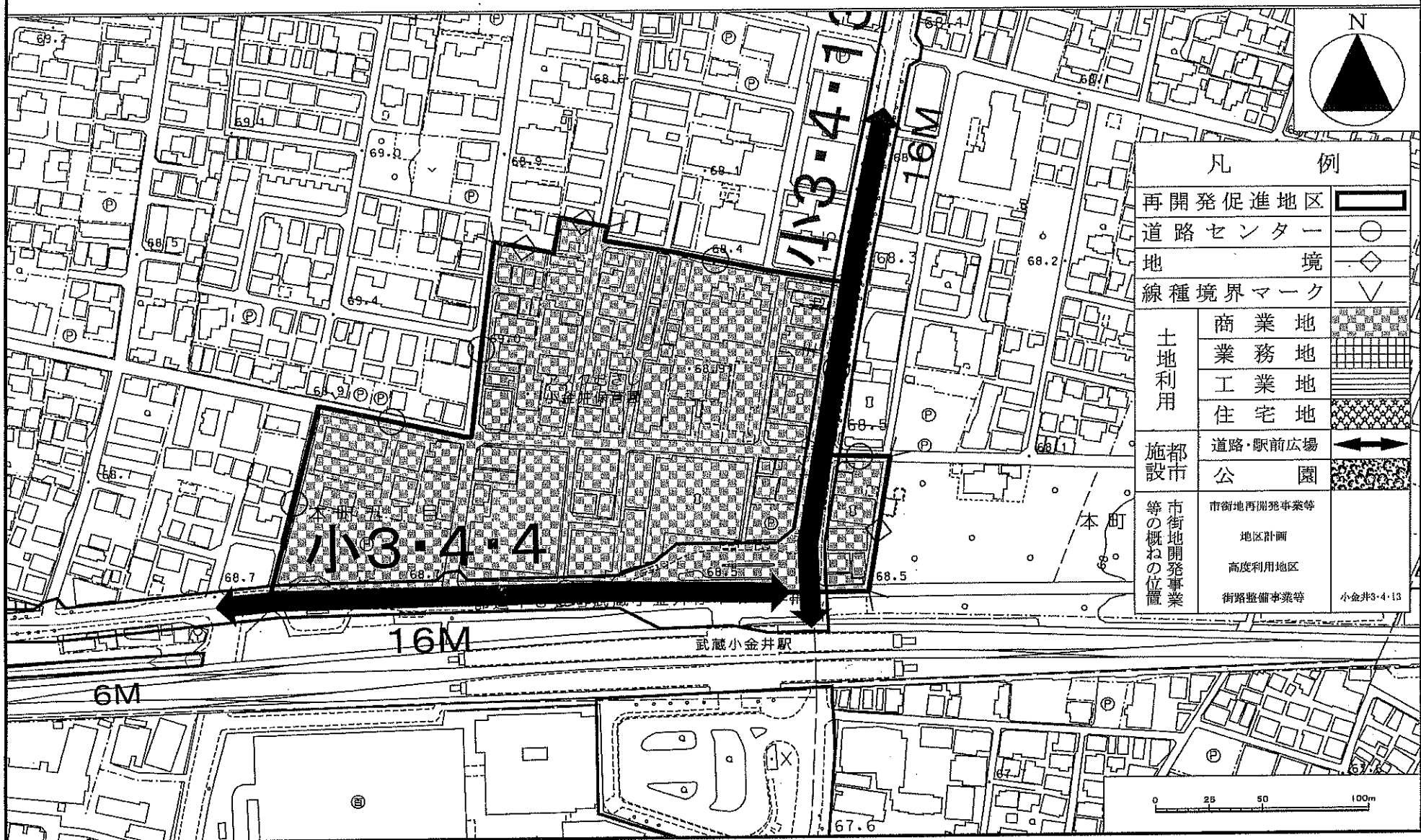
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（31都市基交第196号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) 31都市基街都第11号、平成31年4月18日

再開発促進地区 金. 3 東小金井駅北口地区 約11.0ha



この地図は、国土地理院長の承認(平24関公第269号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(31都市基交第196号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 31都市基街都第11号、平成31年4月18日

再開発促進地区 金. 4 武蔵小金井駅北口周辺地区 約3.7ha



凡 例	
再開発促進地区	
道路センター	
地 境	
線種境界マーク	
土地利用	商業地
	業務地
	工業地
	住宅地
施都市	道路・駅前広場
	公 園
市街地再開発事業等の概ねの位置	市街地再開発事業等
	地区計画
	高度利用地区 街路整備事業等
	小金井3・4・13

この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（31都市基交第196号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) 31都市基街都第11号、平成31年4月18日

小金井都市計画

都市再開発の方針(案)

(新旧対照表)

	変更案	既決定
I 基本的事項		
1 策定の目的	<p>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、<u>「未来の東京」戦略ビジョン</u>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。</p> <p>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。</p> <p>※ 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。</p>	<p>東京都は、平成13年10月、東京圏を視野に入れ50年先を展望した「東京の新しい都市づくりビジョン（以下「都市づくりビジョン」という。）」を策定した。この都市づくりビジョンでは、東京が目指す都市づくりの目標や都市像、その実現に向けて展開すべき戦略と構築すべき新たな仕組みなど、公民が一体となって都市づくりを推進していく政策誘導型都市づくりの基本的な枠組みを示している。平成13年に策定した都市づくりビジョンに基づく、取組の成果や課題を踏まえるとともに、都民の新たなニーズや時代の要請に的確かつ迅速に対応していくため、魅力とにぎわいがあり、環境面でも先進都市となる東京の実現に向けて、平成21年に、都市づくりビジョンを改定した。</p> <p>今後、東京都は、改定した都市づくりビジョンで示した都市の将来像の実現に向けて、都民、企業、NPOなどの多様な主体の参加と連携によって戦略的に都市づくりを展開していく。</p> <p>さらに、「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。）」を策定し、都市づくりビジョンの主要な内容を都市計画に位置付けている。</p> <p>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、都市づくりビジョンや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、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。</p> <p>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</p> <p>※ 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。</p>

	変更案	既決定
2 策定の効果	<p>策定の効果として、主に次のことが挙げられる。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>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）。</p> <p>③ 総合設計制度等において、容積率割増の適用対象となる場合がある。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>策定の効果として、主に次のことが挙げられる。</p> <p>(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。</p> <p>(2) 市街地の再開発に関する個々の事業について、地区全体からみた十分な効果を発揮させることができる。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(5) 再開発促進地区（後述する2号又は2項地区を合わせていう。）においては、主に以下の措置が講じられている。</p> <p>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、税制の特別措置が受けられる。</p> <p>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）</p> <p>③ 総合設計制度等において、容積率割増の適用対象となる場合がある。</p> <p>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が認められる。</p> <p>⑤ 市街地再開発事業の国庫交付金交付要件の一つに位置付けられている。</p> <p>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。</p>
3 位置付け	<p>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。</p>	<p>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。</p>

		変 更 案	既 決 定
II 策定の考え方			
都市再開発法第2条の3第1項第1号関連	(1) 区域	<p>「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、「<u>未来の東京</u>」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、<u>都市づくりのグランドデザイン</u>で示した<u>地域区分</u>内の<u>既成市街地</u>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。</p> <p>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。</p>	<p>「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、<u>都市づくりビジョン</u>や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、<u>都市づくりビジョン</u>で示した<u>ゾーン内</u>の<u>既成市街地</u>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。</p> <p>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。</p>
	(2) 計画事項	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>イ 主要な都市施設の整備に関する事項</p> <p>ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項</p> <p>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</p>	<p>1) 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。</p> <p>2) 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。</p> <p>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</p> <p>イ 主要な都市施設の整備に関する事項</p> <p>ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項</p> <p>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</p>
都市再開発法第2条の3第1項第2号関連	(1) 地区の選定	<p>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。</p> <p>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「<u>促進地区</u>」という。)を選定する。</p> <p>具体的には、次の地区が考えられる。</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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。</p>	<p>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。)」の選定に当たっては、次のとおりとする。</p> <p>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(促進地区と称することとする。)を選定する。</p> <p>具体的には、次の地区が考えられる。</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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又は整うことが見込まれる地区</p> <p>④ 工場跡地等種地の存在又は公共事業の予定などからみて、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みられる地区</p> <p>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(都市再生地区と称することとする。)を選定する。</p>

		変更案	既決定
	(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	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）、他計画の位置付け
3	(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。	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。）」の選定に当たっては、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。	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、「 <u>未来の東京</u> 」戦略ビジョンや都市づくりのランドデザイン、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。	1号市街地のうち、再開発促進地区に至らないが、都市づくりビジョンや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。	再開発促進地区のうち、再開発に係る事業がすべて完了した地区については、原則として1号市街地へ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。

	変 更 案	既 決 定	
Ⅲ 都市計画に定める事項			
1 基本方針	<p>小金井都市計画区域は、<u>新都市生活創造域</u>に属する。</p> <p>都市活動の維持・発展や居住環境の向上など活力と魅力ある都市づくりを推進するため、<u>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、業務・商業・居住・文化など、多様な機能の適正な配置を図る。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</u>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、<u>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</u>などの整備を図る</p> <p>このため、市街地再開発事業などの面的整備事業、高度利用地区の指定及び地区計画制度の活用により環境をも重視した、計画的な再開発の推進を図る。</p>	<p>小金井都市計画区域は、<u>核都市広域連携ゾーンと都市環境再生ゾーン</u>の双方に属する。</p> <p>都市活動の維持・発展や居住環境の向上など活力と魅力ある都市づくりを推進するため、都市基盤の整備、業務・商業・居住・文化など、多様な機能の適正な配置を図る。</p> <p>このため、市街地再開発事業などの面的整備事業、高度利用地区の指定及び地区計画制度の活用により環境をも重視した、計画的な再開発の推進を図る。</p>	
2 都市再開発の 方向	(1) 拠点の整備	<p><u>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。</u></p> <p>武蔵小金井駅周辺は、本区域の玄関口にふさわしい拠点とするため、市街地再開発事業などの推進により、商業・業務、文化機能と居住機能とが調和する魅力ある文化性の高い市街地として整備する。</p> <p>東小金井駅北口には、区域東部の中心として、土地区画整理事業により日常生活を支える商業・業務機能等を誘導する。</p>	<p>武蔵小金井駅周辺は、本区域の玄関口にふさわしい拠点とするため、市街地再開発事業などの推進により、商業・業務、文化機能と居住機能とが調和する魅力ある文化性の高い市街地として整備する。</p> <p>東小金井駅北口には、区域東部の中心として、土地区画整理事業により日常生活を支える商業・業務機能等を誘導する。</p>
	(2) 安全な市街地の整備	<p><u>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。</u></p> <p>駅周辺などの木造密集地域は、防災性の向上と環境の改善を図るため、市街地再開発事業などの面的整備により、建築物の不燃化を促進するとともに、幹線道路や公園の整備と併せて都市の緑化を行い、延焼の遅延及び阻止を図る。</p> <p>また、雨水貯留浸透施設の設置等、総合治水対策を進める。</p>	<p>駅周辺などの木造密集地域は、防災性の向上と環境の改善を図るため、市街地再開発事業などの面的整備により、建築物の不燃化を促進するとともに、幹線道路や公園の整備と併せて都市の緑化を行い、延焼の遅延及び阻止を図る。</p> <p>また、雨水貯留浸透施設の設置等、総合治水対策を進める。</p>
	(3) 快適な居住環境の整備	<p>駅周辺地域は、積極的な土地の高度利用と再開発等により商業、業務及び居住機能が調和した魅力ある市街地の形成を図る。</p> <p>駅周辺以外の地域は、<u>緑との調和を配慮しつつ、地区計画等の活用により良好な住宅地としての土地利用</u>を図る。</p>	<p>駅周辺地域は、積極的な土地の高度利用と再開発等により商業、業務及び居住機能が調和した魅力ある市街地の形成を図る。</p> <p>駅周辺以外の地域は、<u>みどりとの調和を配慮しつつ、地区計画等の活用により良好な住宅地としての土地利用</u>を図る。</p>
	(4) 自然や歴史・文化などの環境を生かした整備	<p>仙川・用水等の親水空間化、道路内緑化及び南北の公園を結ぶ緑のネットワーク化を行い、調和のとれた都市環境の向上を図る。</p>	<p>仙川・用水等の親水空間化、道路内緑化及び南北の公園を結ぶ緑のネットワーク化を行い、調和のとれた都市環境の向上を図る。</p>
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。	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)	3地区(約24ha)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。	3地区(約24ha)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	5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。	5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。	

1号市街地		変更案	既 決 定
番号	地域名 (ha)	1 小金井地域 約 1,133ha	1 小金井地域 約 1,133ha
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	・都市基盤の整備を推進し、良好な市街地の形成を図るとともに、 <u>緑豊かな文化都市とする。</u>	・都市基盤の整備を推進し、良好な市街地の形成を図るとともに、 <u>みどり豊かな文化都市とする。</u>
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	・駅周辺地域は、積極的な土地の高度利用と再開発等により、商業、業務及び都市型住宅が調和した魅力ある市街地の形成を図る。 ・駅周辺以外の地域は、緑との調和を配慮しつつ、地区計画等の活用により良好な住宅地としての土地利用を図る。
		イ 主要な都市施設の整備	・都市計画道路の整備を図る。 ・避難場所ともなる公園等の整備を図る。
		ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善	・都市施設整備を促進し、住環境の充実及び良好な市街地の形成に努める。 ・木造住宅密集地域は、防災性の向上と環境の改善を図る。 ・仙川・用水等の親水空間化、道路内緑化及び南北の公園を結ぶ緑のネットワーク化を図り、調和の取れた都市環境の向上を図る。
		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	・駅周辺は再開発等により地域の核となる魅力ある文化性の高い市街地とする。 ・ <u>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。</u>
		・駅周辺地域は、積極的な土地の高度利用と再開発等により、商業、業務及び都市型住宅が調和した魅力ある市街地の形成を図る。 ・駅周辺以外の地域は、緑との調和を配慮しつつ、地区計画等の活用により良好な住宅地としての土地利用を図る。	・都市計画道路の整備を図る。 ・避難場所ともなる公園等の整備を図る。
		・都市施設整備を促進し、住環境の充実及び良好な市街地の形成に努める。 ・木造住宅密集地域は、防災性の向上と環境の改善を図る。 ・仙川・用水等の親水空間化、道路内緑化及び南北の公園を結ぶ緑のネットワーク化を図り、調和の取れた都市環境の向上を図る。	・都市施設整備を促進し、住環境の充実及び良好な市街地の形成に努める。 ・木造住宅密集地域は、防災性の向上と環境の改善を図る。 ・仙川・用水等の親水空間化、道路内緑化及び南北の公園を結ぶ緑のネットワーク化を図り、調和の取れた都市環境の向上を図る。
		・駅周辺は再開発等により地域の核となる魅力ある文化性の高い市街地とする。 ・ <u>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。</u>	・駅周辺は再開発等により地域の核となる魅力ある文化性の高い市街地とする。

2項地区	変更案	既決定	変更案	既決定
番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置)	金. 1 武蔵小金井駅南口周辺地区 約 9.0ha (小金井市中央部)	金. 1 武蔵小金井駅南口周辺地区 約 9.0ha (小金井市中央部)	金. 3 東小金井駅北口周辺地区 約 11.0ha (小金井市東部)	金. 3 東小金井駅北口周辺地区 約 11.0ha (小金井市東部)
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	小金井市の玄関口としてふさわしい整備を目指し、道路等の都市基盤整備を行い、商業・業務及び住宅の調和のとれた複合的中心市街地として整備する。	小金井市の玄関口としてふさわしい整備を目指し、道路等の都市基盤整備を行い、商業・業務及び住宅の調和のとれた複合的中心市街地として整備する。	計画的な都市基盤整備や土地の有効利用等を図ることにより、小金井市東部地域の中心としてふさわしい魅力ある市街地を形成し、地区の活力とイメージを高める。	計画的な都市基盤整備や土地の有効利用等を図ることにより、小金井市東部地域の中心としてふさわしい魅力ある市街地を形成し、地区の活力とイメージを高める。
都市づくりのグランドデザイン的位置付け	新都市生活創造域	都市環境再生ゾーン 核都市広域連携ゾーン	新都市生活創造域	都市環境再生ゾーン 核都市広域連携ゾーン
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	高度利用により商業、業務及び住宅機能の充実と交通広場等の都基盤を一体的に整備する。	高度利用により商業、業務及び住宅機能の充実と交通広場等の都市基盤を一体的に整備する。	交通広場とその周辺及び都市計画道路沿道については、商業・業務系の土地利用とし、その他の区域は住宅地として土地利用を図る。	交通広場とその周辺及び都市計画道路沿道については、商業・業務系の土地利用とし、その他の区域は住宅地として土地利用を図る。
c 建築物の更新の方針	駅前地区にふさわしい商業、業務及び住宅地として高度利用を図るため、中高層建築物による整備を促進する。	駅前地区にふさわしい商業、業務及び住宅地として高度利用を図るため、中高層建築物による整備を促進する。	土地区画整理事業に併せて、地区計画により建築物の規制及び誘導を図る。	土地区画整理事業に併せて、地区計画により建築物の規制及び誘導を図る。
d 都市施設及び地区施設の整備の方針	都市計画道路、区画道路等を整備する。	都市計画道路、区画道路等を整備する。	都市計画道路、区画道路、街区公園等の整備を図る。	都市計画道路、区画道路、街区公園等の整備を図る。
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 公共は都市基盤整備及び土地利用の方針を示し、組合等による市街地再開発事業等を行う。 2 市街地再開発事業(一部完了、一部事業中) 3 高度利用地区(一部決定済) 4 地区計画(一部決定済) 街路整備事業 小金井3・4・3号線(完了)、小金井3・4・14号線(事業中) 6 重点地区(住宅市街地の開発整備の方針)	1 公共は都市基盤整備及び土地利用の方針を示し、組合等による市街地再開発事業等を行う。 2 市街地再開発事業(一部完了) 3 高度利用地区(一部決定済) 4 地区計画(一部決定済) 街路整備事業 小金井3・4・3号線(完了)、小金井3・4・14号線(事業中) 5 住宅市街地総合整備事業(一部決定済、事業中) 6 重点地区(住宅市街地の開発整備の方針)	1 公共団体施行による土地区画整理事業により道路等の都市基盤整備を行い、地区計画により建築の誘導を図る。 2 土地区画整理事業(事業中) 4 地区計画(決定済) 街路整備事業 小金井3・4・11号線、小金井3・4・8号線(事業中) 6 重点地区(住宅市街地の開発整備の方針)	1 公共団体施行による土地区画整理事業により道路等の都市基盤整備を行い、地区計画により建築の誘導を図る。 2 土地区画整理事業(事業中) 4 地区計画(決定済) 街路整備事業 小金井3・4・11号線、小金井3・4・8号線(事業中) 6 重点地区(住宅市街地の開発整備の方針)

2項地区	変更案	既決定
番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置)	金. 4 武蔵小金井駅北口周辺地区 約 3.7ha (小金井市中央部)	金. 4 武蔵小金井駅北口周辺地区 約 3.7ha (小金井市中央部)
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	小金井市の玄関口にふさわしい地区として、楽しく歩くことのできるにぎわいのある魅力的な街に再生することで、街自体の価値の向上を図る。	小金井市の玄関口にふさわしい地区として、楽しく歩けるにぎわいのある魅力的な街に再生することで、街自体の価値の向上を図る。
都市づくりのグランドデザイン的位置付け	新都市生活創造域	都市環境再生ゾーン 核都市広域連携ゾーン
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	土地の高度利用によりシンボリックな高層建築物を整備し、地区の核となる商業施設等の再配置を図り、商業・業務・住宅等が調和した土地利用を図る。	土地の高度利用によりシンボリックな高層建築物を整備し、地区の核となる商業施設等の再配置を図り、商業・業務・住宅等が調和した土地利用を図る。
c 建築物の更新の方針	市街地開発事業等に併せて、地区計画等の導入による建築物の規制及び誘導を図る。	市街地開発事業等に併せて、地区計画等の導入による建築物の規制及び誘導を図る。
d 都市施設及び地区施設の整備の方針	都市計画道路等の整備を図る。	都市計画道路等の整備を図る。
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 民間による市街地開発事業等により整備を進める。 2 市街地開発事業等 3 高度利用地区 4 地区計画 街路整備事業 小金井3・4・13号線(事業中) 6 重点地区(住宅市街地の開発整備の方針)	1 民間による市街地開発事業等により整備を進める。 2 市街地開発事業等 3 高度利用地区 4 地区計画 街路整備事業 小金井3・4・13号線(事業中) 6 重点地区(住宅市街地の開発整備の方針)

「都市再開発の方針」改定の概要

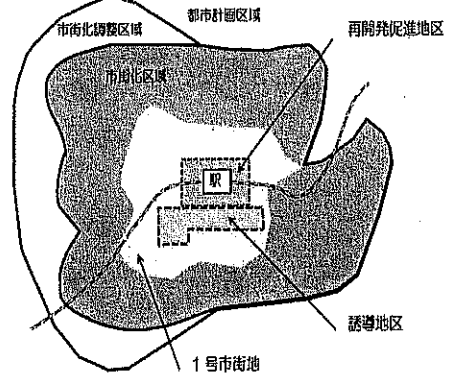
1. 都市再開発の方針とは

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、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的に定めます。

* 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す。

本方針では、次の地区を位置付けます。

- 1号市街地… 都市計画区域のうち、計画的な再開発が必要な市街地
- 再開発促進地区… 1号市街地のうち、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
- 誘導地区… 1号市街地のうち、再開発促進地区に至らないものの、再開発を行うことが望ましく効果が期待できる地区

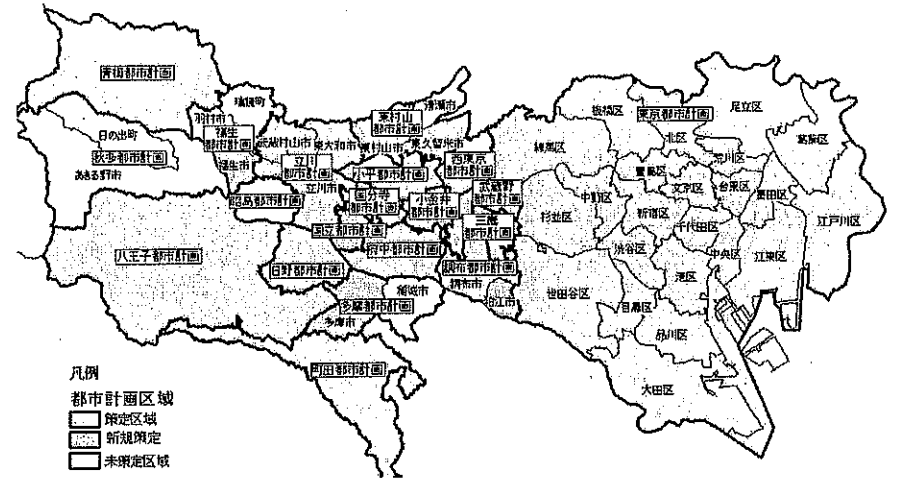


2. 改定について

今回の改定では、都が平成29年9月に策定した「都市づくりのグランドデザイン」、令和元年12月に策定した『「未来の東京」戦略ビジョン』及び改定予定の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（以下「区域マス」という。）の内容を踏まえ、今後再開発を行うべき地区の新規指定や、既存地区の記載事項の見直し等を行います。

3. 主な改定内容

(1) 方針の新規策定
 国立市・狛江市・福生市・多摩市の4市で、都市再開発の方針を新規に策定します。



(2) 再開発促進地区の新規指定
 新たに緊急整備地域に指定された地区や、改定予定の区域マスの拠点の一部等、再開発を促進すべき地区を新規に再開発促進地区に指定します。

	再開発促進地区数 (予定)	うち新規地区数 (予定)
区部	316地区	43地区
多摩部	48地区	13地区

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

小金井都市計画都市再開発の方針

2 理由

都市再開発の方針は、都市再開発法(昭和44年法律第38号)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となるものであり、昭和55年の都市再開発法の改正により創設された制度である。

都においては、これまでに、東京都市計画区域及び多摩部の14都市計画区域について都市計画に本方針を定めている。

今回、「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(「都市計画区域マスタープラン」)を実効性のあるものとし、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図るため、都市計画変更するものである。

■都市再開発の方針改定の主な経緯及び今後の予定

令和2年

7月 原案の縦覧、公述の申出

8月 原案に対する公聴会の開催

多摩部に関する口述の申出がなかったため、
公聴会で多摩部の案件は扱われませんでした。

11月 都市計画案を区市町村へ意見照会

12月 都市計画案の公告・縦覧

令和3年

2月 東京都都市計画審議会（予定）

3月 決定告示（予定）

