

# 国分寺市都市マスタープラン改訂の考え方

平成 25 年 1 月

国分寺市都市建設部都市計画課

－ 目 次 －

<b>1</b>	<b>国分寺市都市マスタープラン改訂の背景</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>対応すべき事項</b>	<b>1</b>
	(1) 社会情勢の変化	1
	(2) 法制定及び改正、権限移譲	1
	(3) 関連計画の策定・改定	1
	(4) まちづくり条例の制定	2
	(5) まちづくりセンターの設置	2
<b>3</b>	<b>国分寺市都市マスタープラン改訂のポイント</b>	<b>2</b>
	(1) 改訂の方向性について	2
	(2) 現行都市マスの検証	2
	(3) エリア計画の反映	2
	(4) 将来予測	3
<b>4</b>	<b>現行都市マスを踏まえた、都市マス改訂に関する考え方</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>国分寺市都市マスタープラン改訂の検討方法について</b>	<b>4</b>
	(1) 現行都市マス策定時の検討組織	4
	(2) 検討方法について	4
	(3) 現行都市マス策定時の市民参加について	5
	(4) 改訂の市民参加について	5
<b>6</b>	<b>改訂作業について</b>	<b>6</b>
	<b>&lt;平成 25 年度&gt;</b>	
	(1) 上位計画の整理	6
	(2) 資料による基礎調査	6
	(3) 現行都市マスの評価・検証	7
	(4) 整備状況の把握	7
	<b>&lt;平成 26 年度&gt;</b>	
	(1) 市民意向の把握	7
	(2) 主要課題の整理	7
	(3) 改訂方針の検討	7
	(4) 地域別構想の検討	7
	(5) 改訂骨子作成	8

**<平成 27 年度>**

- (1) 改訂骨子に対する意見募集 ..... 8
- (2) 改訂素案作成 ..... 8
- (3) 改訂案の作成 ..... 8
- (4) 市民説明会の開催 ..... 8

**7 並行して行う業務について ..... 9**

- (1) 土地利用現況調査及び都市計画基礎調査 ..... 9
- (2) 都市計画制度の検討 ..... 9
- (3) 都市再開発の方針 ..... 11
- (4) 国分寺市用途地域等に関する指定方針及び指定基準 ..... 11

## **1 国分寺市都市マスタープラン改訂の背景**

現行の国分寺市都市マスタープラン（以下「都市マス」）は、平成8年度から4ヶ年で検討を行い、平成12年3月に策定されている。現行の都市マスが策定されてから、計画の中間年である10年以上が経過しているが、この間には様々な社会情勢の変化、それに伴っての都市づくりを取り巻く課題認識の変化が生じている。国分寺市においても、現行都市マスに示された都市づくり・まちづくりが一定程度進捗している。現行都市マスの中には、「社会情勢の変化や新たな地域合意の形成など、さまざまな理由により内容の見直しや修正が必要になる場合がある」とされている。現行都市マスの検証を行い、状況等を踏まえた上で、安全・安心のまちづくりを目指し、都市マスの改訂を行うことが必要である。

## **2 対応すべき事項**

### **(1) 社会情勢の変化**

少子高齢化の進展や東日本大震災の発生による防災意識の高まり、低炭素型社会への転換につながる都市計画・まちづくりへの転換（まちなか居住の推進やコンパクトシティの構築）、人口減少時代の長期的なニーズの変容への対応が、大きなポイントである。

国分寺市においては、まちづくり条例の制定（(4)参照）や、まちづくりセンターの設置（(5)参照）、再開発事業（国分寺駅北口及び西国分寺駅東口）の進行、国3・2・8号線及び沿道の一体的整備の進行、特定行政庁の設置等が、現行都市マス策定以降の大きな変化である。

### **(2) 法制定及び改正、権限移譲**

平成23年度からの権限移譲に伴い、平成24年度から用途地域や地区計画等の決定権限が東京都から国分寺市へと移譲された。国分寺市では「国分寺市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」を定め、用途地域決定の根拠としているが、都市マスを改訂する段階で、都市マスの中に市の用途地域に関する意思をより明確に示す必要がある。また、都市計画に関する事項として、都市計画法が平成12年度に改正され、地区計画制度の対象拡大や都市計画提案制度の創出など新たな仕組みづくりが可能となった。その他、中心市街地活性化法、大規模小売店舗立地法、景観法、都市緑地法、住生活基本法、建築基準法、バリアフリー新法、都市の低炭素化の促進に関する法律等、これらの活用を図るために、都市マスの改訂では、新制度に対応できる見直しが必要である。

### **(3) 関連計画の策定・改定**

上位計画である東京都の都市計画区域マスタープラン（以下「区域マス」）は平成16年に改訂がされている。さらに、東京都の都市づくりビジョンが平成21年7月に改訂されたことや、区域マス策定から約10年が経過したことから、東京都では区域マスについて平成25年度から再度見直しに取り掛かる予定となっている。都市マスについても区域マスと整合を図る必要があることから、区域マス改訂の段階から都市マスへと反映できるよう、調整を行う。また、東

京都は都市再開発の方針等の3方針についても平成25年度から改訂を行うため、区域マスと同様に反映させるよう調整を行う。

市の長期総合計画においては、平成19年に第4次長期総合計画が策定、平成24年5月に後期基本計画が策定されており、改訂にあたっては基本構想・基本計画について整合を図る。また、関連性が強い市の個別計画については住宅マスタープラン、環境基本計画、緑の基本計画2011、地域防災計画が策定・改定されている。さらに、環境基本計画及び地域防災計画については現在改訂に向けた検討を行っている。これらの個別計画との整合を図る必要がある。

#### (4) まちづくり条例の制定

現行都市マスの内容を実現するための一つの方策として、また、国分寺市基本構想のまちづくりの理念にのっとったまちづくりを推進するため、平成17年に施行(平成23年に改正施行)された。現行都市マスでは「検討」とされていた項目であり、現行都市マスの成果として整理する。

#### (5) まちづくりセンターの設置

現行都市マス及びまちづくり条例に基づき、まちづくりセンター(以下「まちセン」)が設置された。まちセンの位置づけについてはまちづくり条例に記載があり、現行都市マスの成果として整理する。

### **3 国分寺市都市マスタープラン改訂のポイント**

#### (1) 改訂の方向性について

策定から計画の中間年である10年以上が経過しているが、策定時点から概ね20年後の将来像を見据えた計画であり、また、市全体の構想を覆すような大規模な土地利用の転換などは発生しないため、原則として、現行都市マスの目指すまちの将来像の方向性を踏襲する。

また、拠点や軸、地域の区分など、市の都市構造についても同様に、現行都市マスの方向性を踏襲する。

改訂の方向性としては、**2. 対応すべき事項**や、将来予測((4)も参照)を踏まえた時点修正と、下記に示す内容とする。

#### (2) 現行都市マスの検証

都市マス改訂にあたっては、現行都市マスに位置づけられている施策の内容及び進捗状況等を十分に評価・検証し、課題を明確にした上で、計画に反映していくことが重要となる。具体的には、施策の実施状況及び達成・未達成要因、今後の継続の判断などを行う。

#### (3) エリア計画の反映

現行都市マス策定後、都市計画に関する個別のエリア計画や方針が策定されている。内容に

については全体構想、分野別構想、地域別構想にそれぞれ反映させる。また、地域によって具体のまちづくりについて検討が必要な項目については、地域別構想の検討と並行して、別途議論を行い、都市マスに反映させることとする。

反映する個別計画の一例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国分寺駅周辺地区まちづくり構想</li> <li>・国3・2・8号線沿道まちづくり計画</li> <li>・史跡武蔵国分寺跡周辺地区まちづくり計画</li> </ul>
並行して検討を行う項目(案)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国分寺駅北口地区広場周辺東西街区まちづくり</li> <li>・国3・4・11号線周辺地区まちづくり</li> </ul> <p style="text-align: right;">他</p>
地域別構想で検討を行う具体の事業手法(案)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現行の用途地域を活用出来ていない地域についての特別用途地区の導入の検討</li> <li>・現行都市マスに記載されている、敷地面積の最低限度の制限の検討</li> <li>・壁面の位置の制限の導入の検討</li> <li>・国分寺市まちづくり条例との効果を比較するための、絶対高さの制限の検討</li> </ul>

#### (4) 将来予測

平成27年度末に国3・2・8号線の整備が完了予定、平成30年度には国分寺駅北口地区再開発事業が完了予定である。また、平成18年度に策定した多摩地域における都市計画道路の整備方針（第三次事業化計画）は平成27年度までの10ヶ年の方針であることから、新たな整備方針を定めることが予想される。さらには、生産緑地法（新法）が施行されてから、平成34年で30年が経過し、相続を伴わない買取申し出が可能となることから、現在の生産緑地の大規模な土地利用の転換が予想される。

土地利用の方向性や都市計画道路整備の方向性については、上記の項目を踏まえ、対応を明確に示す必要がある。

## 4 現行都市マスを踏まえた、都市マス改訂に関する考え方

現行都市マスは、市全域にわたって計画が網羅的に示されている反面、実効性の面で改善点があると考えられる。市都市計画の上位計画としては、如何様にも解釈出来ることにより、捉え方によっては使いやすいとも言えるが、実現のための方策では、まちづくりの手法の一例が示されているだけであり、まちづくりのプロセスが示されていないことが、現行都市マスの実効性の欠如の原因と考えられる。(1)の評価・検証の結果を踏まえ、改訂によって、誰が見ても「次に何をやるべきか」が一定程度理解出来るよう、まちづくりのプロセスを示した上で、メリハリをつけた計画にすることで、改訂都市マスの実効性を確保することにつなげていく。

地域別構想については現行で10地域に分かれており、それぞれの地域で網羅的に課題や方針が示されているが、施策の内容については記述が少なく、具体の事業に結びつけにくい要因となっている。地域別構想については、都市マス改訂の中で、市民意向を把握し具体の事業手法についても検討を行うこととする。

## 5 国分寺市都市マスタープラン改訂の検討方法について

### (1) 現行都市マス策定時の検討組織

現行都市マスの策定時は下記の体制で検討を行っている。

検討組織	都市マスタープラン審議会 全7回開催 (※条例による附属機関) <委員数>18名 ・地域住民10名(都市マスの10地域毎?) ・学識経験者4名(正副会長はこの枠より) ・団体推薦委員3名 ・市民防災推進委員1名
	(庁内組織)検討委員会 全17回開催 <委員数>13名 副市長(助役), 政策, 都市建設, 環境の3分野の部長, 関係課長より構成。
	(庁内組織)検討委員会小委員会 全57回開催 <委員数>15名 検討委員会の部会。関係部署の係長以下により構成。

### (2) 検討方法について

市のまちづくりの将来像を示す都市マスの改訂にあたっての庁内検討としては、本部会議(市長を本部長と据える)を設置することが必要と考える。これは、国3・2・8号線沿道まちづくり推進本部が既に組織されていることから、市全体のまちづくりの将来像の検討には同様に本部会議の設置が妥当である。

また、都市マスの性質が「市の20年後のまちの将来像」を見据えたものであることから、若手職員も含めた検討部会(策定時では検討委員会小委員会に相当)を組織し、庁内検討だけでなく、市民参加の進行も担当することで、今後の職員育成につながると考え、視野に入れている。検討部会では、本部会議の補助と作業補助を行い、市民検討の地域懇談会開催の際には、地域別構想の10地域に分かれて、一定の意見収集の目安とすることを考えている。

### (3) 現行都市マス策定時の市民参加について

現行都市マスの策定時では下記のとおり市民参加を行っている。

市民参加	<b>①地域懇談会</b> 平成9年から平成11年にかけて、全4回。 各回とも都市マスの10地域毎に開催しているため、実質40回の開催。 庁内組織の検討委員会小委員会のメンバーが事務局として参画している（今でいうところの「地域のひろば」のようなスタイル）。 第1回は平成9年11月に全体構想たたき台の前半部分を提示して意見交換 第2回は平成10年3月に全体構想及び分野別構想たたき台を提示して意見交換 第3回は平成10年6～7月に、各地域の課題・問題点、資源・評価できるもの、地域のまちづくりのための提案などを、参加した市民にそれぞれ書いていただき、それをまとめた結果と市が作成した地域別構想のたたき台を比較しながら意見交換 第4回は平成10年10月に素案たたき台を提示して意見交換
	<b>②団体ヒアリング</b> 平成9年から平成10年にかけて実施。 商工会、防災会など29団体、計560名参加。
	<b>③市民アンケート</b> ＜平成8年＞ 20歳以上の市民2,000名に郵送配布・回収で実施（回収率44%）。 まちの情報周知度やまちづくりへの関心度、まちへの評価を把握するため実施。 ＜平成9年＞ 20歳以上の市民3,000名に郵送配布・回収で実施（回収率37.5%）。 現在の市民の生活像、望ましい将来の国分寺像の方向性などを把握するため実施。
	<b>④シンポジウム</b> 平成10年12月15日開催 参加者129人 都市マスタープランシンポジウム「21世紀のまちづくり」 基調講演とパネルディスカッション、計3時間

### (4) 改訂の市民参加について

改訂原案作成の段階から市民参加を行う。また、現行都市マスの中に、「見直しや修正をする場合は、策定した過程と同じように市民への情報提供、市民との意見交換を工夫して進めます」と記載がある。従って、策定時と同様に、住民の身近な生活圏レベルである地域別構想の見直しの検討も市民参加により行うことが必要と考える。

既往の市民意向調査結果等をもとにした、まちづくりに対する市民意向の把握、これからのまちづくりの基本課題を提示した上での市民アンケートの実施、加えて、市内で活動する各種団体を集めた団体ヒアリングの実施、以上により、まちづくりに対する意向を把握することを考えている。

市民参加については、委託業者からの提案を参考にしながら検討し、決定する。



## 6 改訂作業について

### <平成 25 年度>

#### (1) 上位計画の整理

上位計画における国分寺市の位置づけや広域的要請課題を把握するとともに、市の関連計画との整合を図るため、下記計画に示される分野ごとの方向性や計画期間等の基礎的事項を整理する。

- ・東京都の都市づくりビジョン
- ・都市計画区域マスタープラン
- ・都市再開発の方針
- ・住宅市街地の開発整備の方針
- ・第 4 次長期総合計画
- ・国分寺市住宅マスタープラン
- ・国分寺市環境基本計画
- ・国分寺市緑の基本計画
- ・国分寺市地域防災計画
- ・その他関連計画

都市計画区域マスタープランや都市再開発の方針、住宅市街地の開発整備の方針、国分寺市環境基本計画、国分寺市地域防災計画に関しては見直し・改定作業が行われている、もしくは行う予定のため、検討の動向を随時確認する。

さらに、現行都市マス策定以降に改正または制定された関係法規について、その社会的な背景と都市マス改訂にあたってのポイントを整理する。

- ・都市計画法
- ・建築基準法
- ・景観法
- ・都市緑地法
- ・大規模小売店舗立地法
- ・住生活基本法
- ・中心市街地活性化法
- ・地域公共交通の活性化及び再生に関する法律
- ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー新法）
- ・都市の低炭素化の促進に関する法律

また、周辺都市との調和や連続性に配慮し、隣接 5 市の都市計画マスタープラン等を収集し、基礎的事項を整理する。

#### (2) 資料による基礎調査

計画改訂にあたっての基礎条件として、先行して行われる都市計画基礎調査や土地利用現況調査の結果や、国勢調査等の既往調査資料等を基に、下記事項の現況と現行都市マス策定時からの経年変化を整理する。

- ・自然的条件（気象条件、地形地質、景観、河川等の状況）
- ・歴史的条件（歴史的変遷、歴史・文化施設分布状況、祭事・伝統行事）
- ・人口・世帯（居住人口、昼夜間人口、年齢別人口、社会動態、流入流出人口、世帯数）
- ・土地・建物利用（土地利用、建物用途、建物構造、建物密集状況、地価動向、大規模小売店舗立地状況）
- ・都市基盤施設（道路整備状況、主要道路の交通量、都市公園、緑地整備状況、緑道整備状況等）
- ・市街地開発事業等の実施状況
- ・公共交通網の整備状況及び利用者数の状況
- ・公共公益施設等の整備状況
- ・都市計画制度の活用状況
- ・住民等によるまちづくり活動の状況

### (3) 現行都市マスの評価・検証

都市マス改訂にあたり、現行都市マスに位置付けられている施策の内容及び進捗状況を十分に評価・検証し、課題を明確にした上で、計画に反映する。

全体構想、分野別構想、地域別構想の評価に加え、現行の個別まちづくり計画の内容についても整理する。

評価については関係各課において実施し、詳細をヒアリングすることを想定する。

### (4) 整備状況の把握

並行して行う土地利用現況調査結果や、現行都市マスの評価・検証結果をもとに、都市整備状況を把握するため、都市マス策定時から現在までの都市の変化（現行都市マスでの取組みの成果）と、計画の目標年次での姿（今後の取組み）を整理する。都市の変化の整理は地図上で行うことを想定する。

## <平成 26 年度>

### (1) 市民意向の把握

#### ①市民意向の把握

既往の市民意向調査結果等をもとに、まちづくりに対する市民意向を把握する。また、必要に応じて、これからのまちづくりの基本課題を提示した上で市民アンケートを実施する。

#### ②団体ヒアリング

市内で活動する各種団体を集めて団体ヒアリングを行い、まちづくりに対する意向を把握する。

### (2) 主要課題の整理

現況調査や市民意向、対応すべき事項を踏まえ、都市構造、土地利用、道路・交通、都市環境形成等の項目別に、現況及び今後のまちづくりにおける課題を整理する。

### (3) 改訂方針の検討

現行都市マスの評価・検証結果や対応すべき事項、主要課題等を踏まえ、全体構想、分野別構想、地域別構想、実現化方策の各項目について、改訂の方向性を整理する。

### (4) 地域別構想の検討

市民検討により、住民の身近な生活圏レベルである地域別構想の見直しの検討を行う。回数については1回ないし2回を想定し、3～5地域を同会場・別テーブルで合同で開催することを想定する。

内容としては地域ごとの改訂方針を示し、改訂検討部会（仮）メンバーがファシリテートを行う。

## **(5) 改訂骨子作成**

都市マス改訂にあたっての課題を踏まえ、まちづくりの理念及び将来都市像とそれを実現するための目標を設定する。また、第4次長期総合計画との整合を図りながら将来人口フレームを見直すとともに、これに対応した方針となるよう、全体構想改訂案を作成する。なお、必要に応じて全体構想の構成も見直す。

地域懇談会での意見交換を踏まえ、地域別構想改訂案を作成する。

## **<平成 27 年度>**

### **(1) 改訂骨子に対する意見募集**

市民に対する改訂骨子の周知と意見収集を行う。

### **(2) 改訂素案作成**

意見募集結果を反映するとともに、現行都市マスにおける推進方策を再検討し、改訂素案を作成する。

まちづくり条例の手続きに基づき、公告・縦覧、意見募集、公聴会の開催、まちづくり市民会議の諮問、都市計画審議会の諮問を行う。

### **(3) 改訂案の作成**

まちづくり条例の手続きに基づき、公告・縦覧、意見募集、公聴会の開催、まちづくり市民会議の諮問、都市計画審議会の諮問を行う。

### **(4) 市民説明会の開催**

改訂した都市マスの内容の周知を行うため、市内で市民説明会を開催する。説明会は1回ないし2回を想定する。

## 7 並行して行う業務について

### (1) 土地利用現況調査及び都市計画基礎調査

都市計画法第6条の規定に基づく都市計画に関する基礎調査の一つとして、土地利用の現況と変化の動向を把握するために、概ね5年ごとに市が東京都より委託を受けて実施しているものである。

#### 土地利用現況調査

市内全域について、①土地・②建物・③緑地の三区分別5項目に分けて現地調査を外観目視により行い、調査をする。

#### 都市計画基礎調査

前回調査結果・国勢調査・工業統計等のデータを利用して調査をする。

前回調査については、平成19年度に土地利用現況調査、平成20年度に都市計画基礎調査が実施されているが、都市計画基礎調査については従前通り市が東京都より委託を受け実施、土地利用現況調査については委託を行わず、東京都が実施している。前回の土地利用現況調査に関連して市では、市の独自調査として平成20年度の都市計画基礎調査の委託に併せる形で「斜面地調査、建物高さ調査」「緑地形態分類調査」を行っている。

都市計画基礎調査については前回調査と同内容の予定で調整中、土地利用現況調査については東京都から連絡が無いため、調査項目を確定することができない。東京都から委託される調査に加えて、都市マス改訂とその後の都市計画の検討へと活用するために、市として調査が必要と考えられる、下記項目については調査を行うものとする。

#### ・土地利用現況調査

土地利用分類調査	建物用途分類調査	建物階数分類調査	建物構造分類調査
緑地形態分類調査	緑地現況調査	斜面地調査	建物敷地状況調査

#### ・都市計画基礎調査（平成20年実施時と同項目）

土地及び土地利用条件	都市の歴史と景観	都市の緑
------------	----------	------

（東京都の都市計画基礎調査メニューには無い独自調査項目案）

公共交通利用不便地域	駅勢圏別人口動向
敷地規模動向	狭隘道路と接道する敷地面積の関係

### (2) 都市計画制度の検討

改訂都市マスの中で「まちづくりのプロセス」を明確に示すにあたり、都市計画制度の検討を都市マスの改訂と併せて行うことで、都市マスの実効性の確保につながることから、下記の項目については具体的に検討を行うこととする。

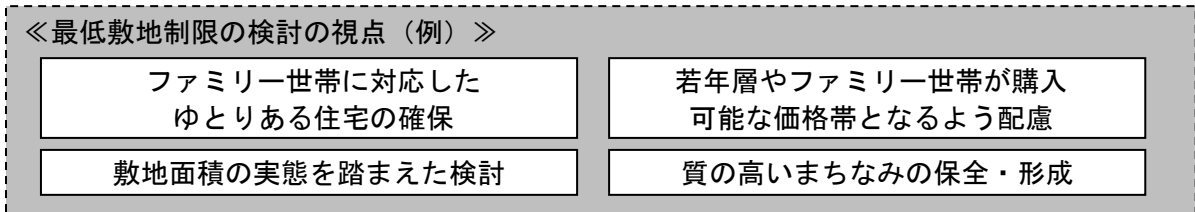
最低敷地の制限	壁面後退の制限	絶対高さ制限	用途地域変更
---------	---------	--------	--------

土地利用に関する具体的な制限につながるため、市としての都市計画の方針や具体的な指定内容の検討を行う段階では、適宜対象地域内の権利者からの意見聴取の場を設けることや、手段を講ずることとする。

## 1) 最低敷地面積の制限の検討

市では、まちづくり条例により、敷地面積の最低限度を定めているが、まちづくり条例の開発事業に該当しない小規模な開発事業については指導要綱が適用されるのみであり、強制力はない。防災性の向上のために現行都市マスに位置付けられている、都市計画による敷地面積の最低限度の制限について検討を行う。

検討の視点については、周辺市町で住宅地における最低敷地の制限を導入・検討している事例等を整理し、その目的・考え方を踏まえ、市における検討の視点を整理する。



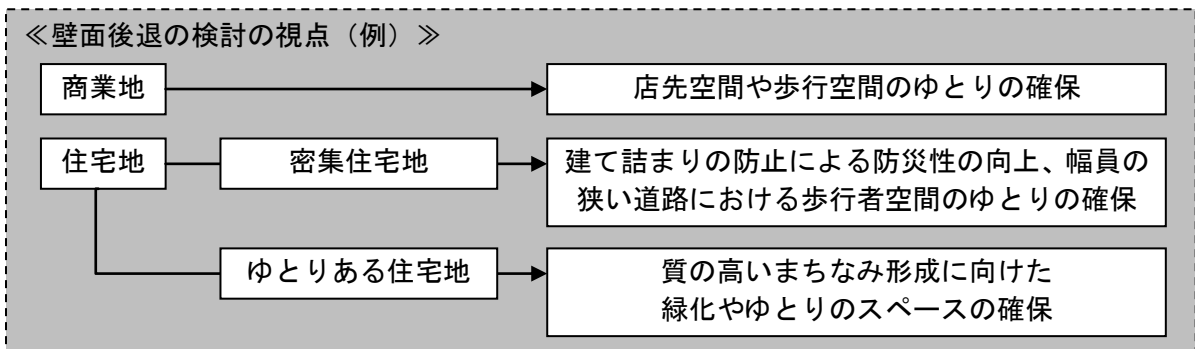
土地利用現況調査や都市計画基礎調査の結果、課税台帳等から実際の敷地規模を把握し、また、新築戸建住宅の敷地規模・価格帯の流通事例を整理・把握し、敷地面積の原状把握とする。

検討の視点と敷地面積の原状、土地利用現況・都市計画基礎調査結果、現行都市マスの土地利用方針を踏まえて、都市計画による最低敷地制限の方針及び具体的な指定内容の検討を行う。検討結果は住民意向を踏まえた上で、改訂都市マスの土地利用方針へと反映させる。

## 2) 壁面後退の制限

歩行者空間の確保や住環境のゆとり確保等、現行都市マスの土地利用方針の実現の観点から、都市計画による壁面後退の制限について検討を行う。

検討の視点については、周辺市町で壁面後退を導入している事例等を整理し、その目的・考え方を踏まえ、市における検討の視点を整理する。



検討を行う区域は、都市マスにおける拠点の位置づけや景観形成を重点的に行う区域、また、事業を行う区域など、実現可能性や必要性の観点から設定する。

土地利用現況調査や都市計画基礎調査の結果等を用い、設定した区域を把握するとともに、設定した区域において現況調査を行い、現状の壁面後退距離や後退部分の使用状況を把握し、壁面後退の現状把握とする。

検討の視点と土地利用現況・都市計画基礎調査結果、現行都市マスの土地利用方針を踏まえて、都市計画による壁面後退の方針及び具体的な指定内容の検討を行う。検討結果は住民意向を踏まえた上で、改訂都市マスの土地利用方針へと反映させる。

### 3) 絶対高さ制限の導入の検討

国分寺市では第一種低層住居専用地域において高さ制限 10m が定められている。また、商業地域以外においては、国分寺市まちづくり条例のなかで建築物の高さの最高限度が定められている。国分寺市まちづくり条例の規制の強化及び、まちづくり条例との効果比較の意味から、絶対高さ制限の導入について検討を行う。

### 4) 用途地域変更、特別用途地区指定の検討

都市マス改訂後を想定し、用途地域変更の方針について都市マス改訂と並行して検討を行う。

都市計画基礎調査のデータを用い、対象地区における建物用途を整理する。また、対象地域における既存不適格状況の抽出を行うため、土地利用現況調査や都市計画基礎調査の結果、課税台帳等により、個別の土地・建物ごとに建物用途の詳細状況を把握し、不適格建築物の抽出・整理を行う。

対象地域において、土地利用混在の状況や現行都市マスの土地利用方針を踏まえ、用途地域の変更に係る方針の検討及び具体的な指定内容の検討を行う。検討にあたっては、市の用途地域等に関する指定方針及び指定基準に基づくとともに、権利者の既得権にも配慮し、その必要性について検討を行う。

特別用途地区の導入については過去の検討結果を参考にし、必要に応じて都市マス改訂と並行して検討を行い、改訂都市マスに位置付けることとする。

## (3) 都市再開発の方針

東京都は、都市計画法第 7 条の 2 に規定される都市再開発の方針の見直しを、平成 24 年度末から平成 26 年度にかけて行う。見直しにあたり、市に対して原案の作成・提出を行う必要がある。提出物の中には附図・議定図等の図面も含まれているが、これら図面の作成について、都市マスの改訂の業務の中で行うこととする。

## (4) 国分寺市用途地域等に関する指定方針及び指定基準

平成 24 年 4 月 1 日より用途地域の決定権限が東京都から市へと移譲されることを受け、国分寺市では「国分寺市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」を平成 24 年 4 月 1 日に施行し、市の用途地域決定の根拠としている。「指定方針及び指定基準」は現行の都市マスに沿って定められているため、都市マスの改訂にあわせ、都指定方針・指定基準と改訂都市マスの整合を図りつつ、必要な改訂を検討する。

その他、現行地区計画区域の再検証を行うこととする。