

村山工場跡地地区における地区計画の策定経緯

跡地地区の整備にあたっては、跡地地区全体において土地利用転換は見込まれるものの、個別のかつ具体的なプロジェクトの確定時期が異なることから、再開発等促進区を定める地区計画（用途変更先導型再開発地区計画^{※1}）を活用^{※2}し、必要となる都市基盤施設の整備を図りつつ、区域の拡大や一部地区の用途緩和、各地区の熟度に応じた地区整備計画の策定、用途地域の変更など、これまで7度の都市計画決定を行い、段階的な土地利用転換を実現してきた。

※1 用途変更先導型再開発地区計画

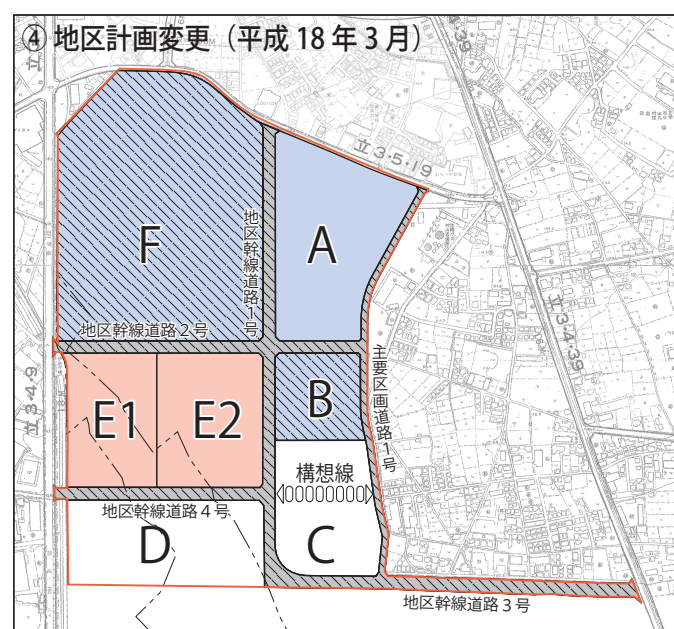
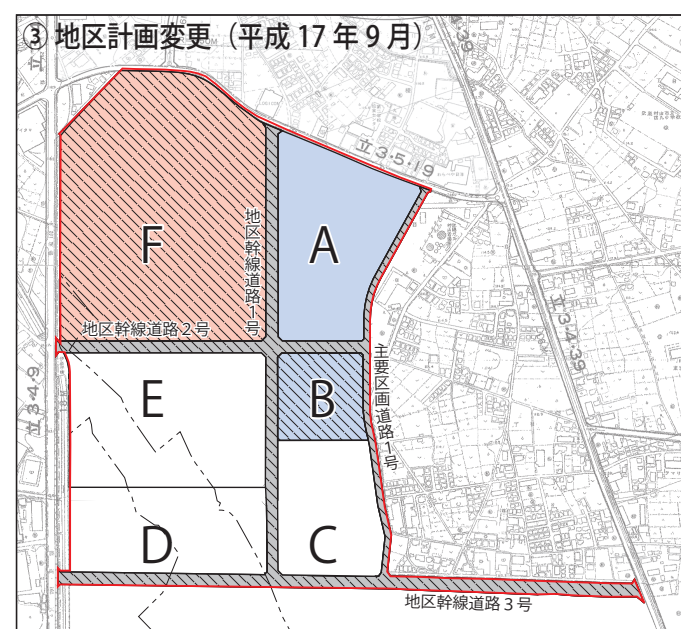
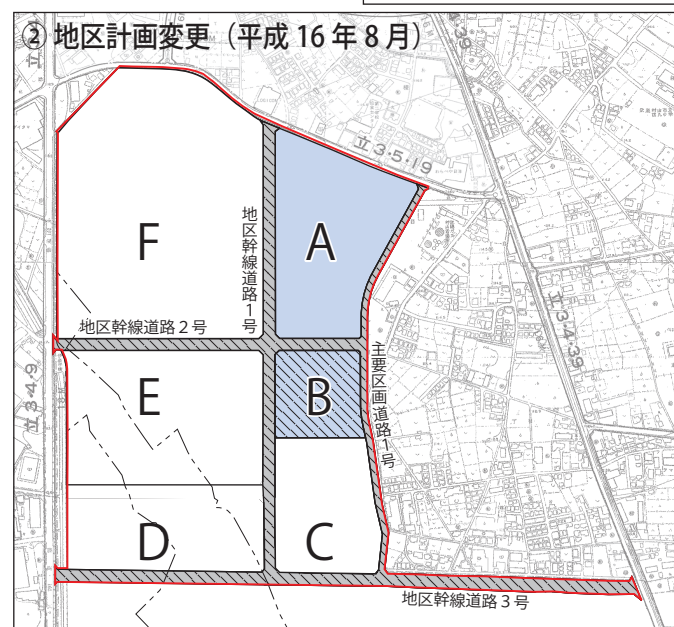
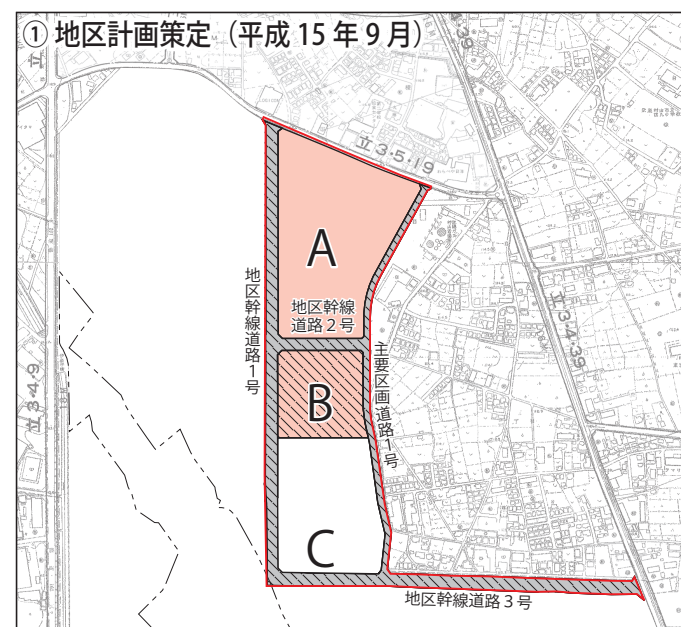
土地利用転換が見込まれるものの、将来の土地利用の転換の方向が明らかでなく、変更後の用途地域に関する見通しが確定していない地区のうち、その有効利用が都市機能の更新に貢献すると認められるものについては、段階的な土地利用転換を実現する「用途変更先導型再開発地区計画」を活用

（工場跡地等の有効利用の推進について／建設省通達）

※2 再開発等促進区を定める地区計画の活用

円滑な土地利用転換の実現に向けて、関係者間で複数の制度・手法（48 条但書適用、用途地域の見直し等）の活用可能性について比較検討を行い、本制度を活用することが確認された（平成 15 年策定時）

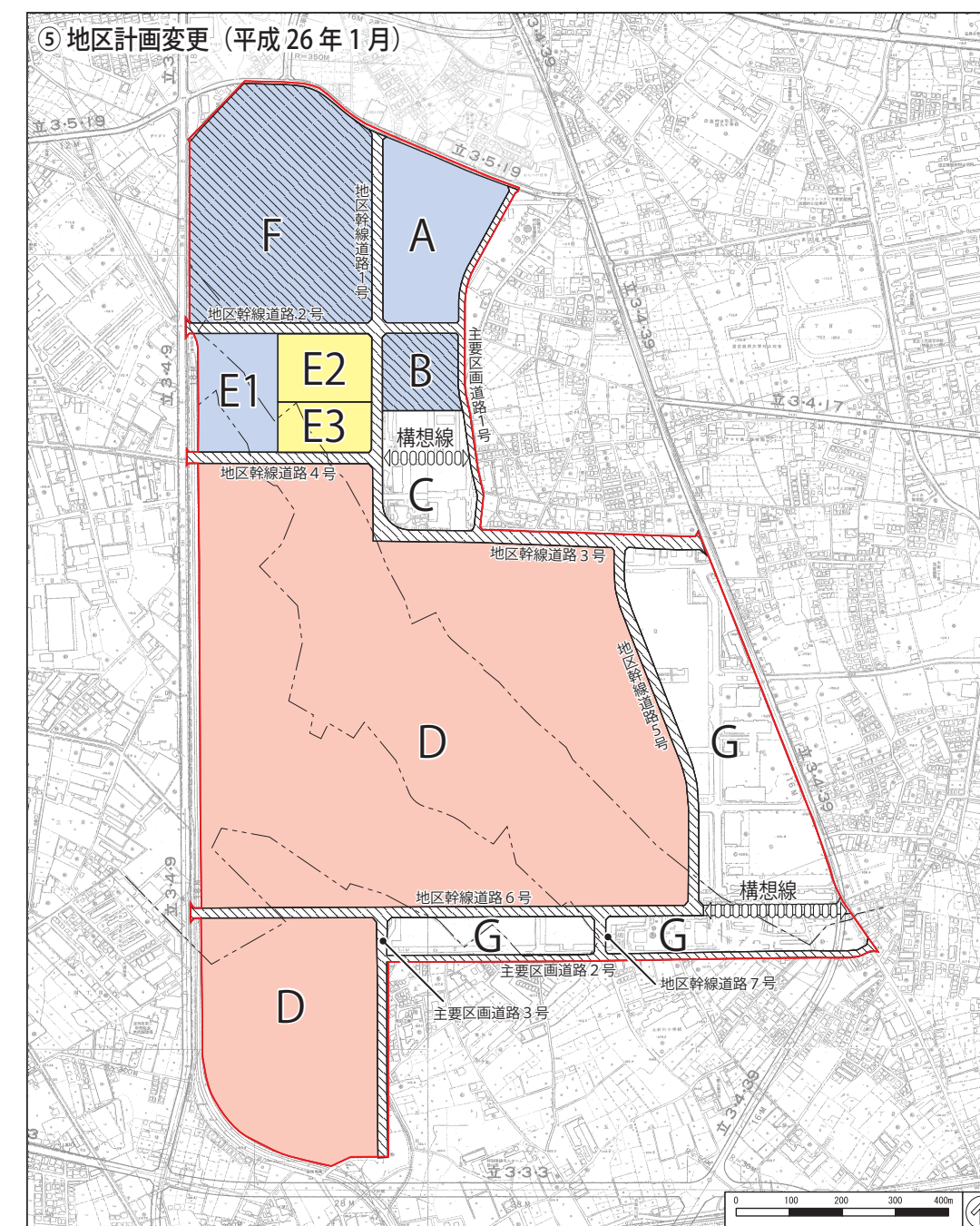
地区計画区域	
地区整備計画（策定済み）	
地区整備計画（新規策定）	
地区整備計画（変更）	
再開発等促進区	



①～④においては、土地利用転換に伴い必要となる主要な公共施設（地区幹線道路、主要区画道路、公園）に加え、用途緩和を必要とした B 地区（医療施設の立地）及び F 地区（商業・娯楽施設の立地）において再開発等促進区の区域を設定している。

また、区域拡大に伴い新たに位置づけられる地区幹線道路等についても、周辺の都市計画道路に接続し、一体的な街区を形成する広幅員の道路であることから、土地利用転換に伴い必要となる主要な公共施設として位置づけ、再開発等促進区の区域を設定している。

⑤においては、まちづくりの経緯上の一体性を有することから、既決定の地区計画区域（跡地地区全体の概ね 1/4 にあたる約 38ha）を拡大し、新たに地区計画を定める区域（跡地地区全体の概ね 3/4 にあたる約 102ha）を含めた村山工場跡地地区一体を一つの地区計画区域として設定している。



⑥においては、区域北側（A、B、E 1、E 2、E 3、F 地区）における土地利用転換の進捗状況と今後の土地利用の動向を勘案し、用途地域の変更とあわせて、B 地区及びF 地区、一部の地区幹線道路の再開発等促進区を廃止している。

B 地区及びF 地区における再開発等促進区の設定については、容積緩和がなく、有効空地による評価容積率や高さの最高限度の設定等を行っていないことから、再開発等促進区（運用基準の適用）を廃止することとした。

地区幹線道路における再開発等促進区の設定については、整備が完了しており、かつ沿道の土地利用転換の見通しがたっている道路について廃止することとし、道路整備が完了していない区域南側（D、G 地区）に関連する道路については、再開発等促進区（主要な公共施設としての位置づけ）を残すこととした。

用途地域の見直しにあたっては、賑わいと活力ある複合市街地を形成する「生活中心地」として位置づけや、市の中心市街地である都市核を形成する「活性化拠点」づくりに寄与する多様な機能の導入、及びこれらを支える都市基盤施設の整備内容を踏まえつつ、周辺の用途地域の指定状況等を考慮し、工業地域の区域の一部を、商業地域、第一種住居地域、第二種住居地域へ変更している。

⑦においては、都市計画道路3・4・17号と地区幹線道路2号（地区施設）をつなぐ新たな道路ネットワークを都市計画道路として位置づけ、都市計画道路3・4・9号までの区間を都市計画道路3・4・17号として都市計画変更している。

これに伴い、地区幹線道路2号及びC 地区内の構想線を削除しているとともに、都市計画道路3・4・17号によって分断される地区幹線道路1号の南側を新たに地区幹線道路8号として位置づけた。

