

まちの価値の向上に資する低層住居専用地域の都市計画検討支援業務委託

第1 前提

- (1) 市域の第一種低層住居専用地域は、狭山緑地、八国山緑地、小平墓園等の都市施設の区域を含み約 1017.7ha.である。第二種低層住居専用は、約 13.4ha.である。
- (2) 市では、令和 2 年度末を目途に東村山市都市計画マスタープランの改定作業を進めており、令和 2 年 2 月に「第 2 次東村山市都市計画マスタープラン中間のまとめ」を公表した。その資料において、下記のとおり整理をしている。
 - ① 市の総人口は、15 万人（2020 年）から 12.4 万人（2050 年）に減少すると予想されている。
 - ② 市の昼夜間人口比率は 80 前後で推移しており、ベットタウンとしての性格が強い。
 - ③ 土地利用の方針において、低層住宅中心地区のゾーニングをしたうえで、「住宅都市としての特性を活かし、少子高齢化やライフスタイルの多様化等を踏まえた低層住宅エリアとしての最適な土地利用が図られるよう、市内全域で用途地域を見直す際は、居住水準の向上のため建築物の敷地面積の最低限度導入等と合わせた建ぺい率、容積率の緩和等に取り組む」としている。

また、「農地の多く見られる低層住宅中心地区では、生産緑地地区制度や田園住居地域の活用などにより、低層住宅と農地の調和した地区として農地の無秩序な宅地化を抑止し、良好な居住環境と営農環境の保全・改善に取り組む」としている。
 - ④ 市では、「東村山市宅地開発及び建築物の建築に関する指導要綱」に基づく開発指導を行っているが、暮らしと福祉のまちづくりの方針において、「民間開発などの際に、より適切な開発指導を行うよう、社会経済情勢に合わせた基準の更新などを検討していく」としている。
- (3) 市では、東京都が一括して実施する区域区分等の変更にあわせて、地形地物の変更に伴う用途地域等の変更を行う予定である。
- (4) 東村山市では建築指導主事を置いておらず、建築確認等の事務は東京都が所管している。
- (5) 業務にあたって、筆界を示す地図情報、航空写真、多摩部土地利用現況調査、市の公表している既存資料等を用いることができる。また、登記事項概要書等を取得するときは、市が取得し受託者に貸与する。

なお、固定資産税にかかる一般に未公開の情報は用いることはできない。

第2 想定している業務内容

- (1) 基礎的な調査
 - ① 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域における土地・建物の利用の現況と動向を概略的に調査する。

- ② 東京都内における用途地域等の見直しによる建築物の敷地面積の最低限度を設定している事例（清瀬市、町田市等）を整理する。
 - ③ その他検討に必要な基礎的な調査を行う。
- (2) 基礎的な調査結果の分析等
- ① 土地利用の特性を分析し、現状の課題と、将来発生し得る課題等を整理する。
 - ② 市の立地や特性等を踏まえ、次世代が魅力を感じる低層住居専用地域の望ましい土地利用のあり方等を検討する。
 - ③ その他検討に必要な分析等を行う。
- (3) 都市計画変更、決定の検討
- ① 望ましい土地利用を実現するための効果的な手法について、その手法を活用する必要性、期待される効果、規制内容や規制値について具体的に検討する。
検討にあたって、基礎的な調査の結果を用いて、ケーススタディとして現況の土地利用の特性毎に地区を数か所抽出したうえで詳細に検討することを想定している。
 - ・想定する手法の例示
 - ア. 建ぺい率・容積率の変更
 - イ. 建築に敷地面積の最低限度の導入
 - ウ. 用途地域の変更（田園住居地域）
 - エ. 防火地域及び準防火地域の指定
 - ② 検討した手法の都市計画の素案たたき台（図書）を作成する。
 - ③ 作成した素案たたき台について、東京都と協議するための資料を作成する。
 - ④ 都市計画の変更、決定をした場合の土地・建物の状況を整理し、経済面を含めた既存市街地に与える影響を分析する。また、その対応策について検討する。
 - ⑤ 都市計画変更、決定までの手順、手続き等のプロセスを検討し、具体的な工程案を作成する。
 - ⑥ その他必要な検討を行う。
- (4) その他、提案に基づく協議により決定した仕様書によること。

第3 成果品

下記の成果品を提出すること。提出は、個別の項目の完成次第、電子データの受け渡しによって行う。加えて、本検討業務にかかる必要なすべてのデータを含んだ業務報告書2部と、その電子データを光ディスクに納めたもの2枚を完了時に提出すること。

- (1) 第2 (1) の調査結果をとりまとめた資料
- (2) 第2 (2) の分析等をとりまとめた資料
- (3) 第2 (3) の検討を取りまとめた資料
- (4) 第2 (3) の都市計画の素案たたき台の図書等
- (5) その他検討に必要な資料