

住宅市街地の開発整備の方針（新旧対照表）

（新）

（旧）

1 策定の目的等

住宅市街地の開発整備の方針(以下「本方針」という。)は、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランとして、都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の構想の明確な位置付けを行うものである。

あわせて、住宅市街地に係る土地利用、市街地開発事業及び都市施設等の計画を一体的に行うことにより、住宅市街地の開発整備に関する個々の事業を効果的に実施すること、民間の建築活動等を適切に誘導すること等を目的として定める。

なお、本方針の見直しについては、社会経済情勢の変化や、「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。)、「東京都住宅マスタープラン」(以下「住宅マスタープラン」という。)、都市再開発の方針等の見直しの状況等を踏まえながら必要に応じて行う。

(1) 効 果

本方針を策定することによる主な効果として、次のことが挙げられる。

- ① 住宅まちづくりの推進に向けた、都民、民間事業者、行政等の適切な誘導
- ② 都市計画制度の円滑な適用
- ③ 住宅まちづくり事業と都市計画制度の総合的、一体的な展開

これにより、西東京市の住環境・住宅市街地の効果的・効率的な整備の推進を図る。

1 策定の目的等

住宅市街地の開発整備の方針(以下「本方針」という。)は、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランとして、都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の構想の明確な位置付けを行うものである。

あわせて、住宅市街地に係る土地利用、市街地開発事業及び都市施設等の計画を一体的に行うことにより、住宅市街地の開発整備に関する個々の事業を効果的に実施すること、民間の建築活動等を適切に誘導すること等を目的として定める。

なお、本方針の見直しについては、社会経済情勢の変化や、「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。)、「東京都住宅マスタープラン」(以下「住宅マスタープラン」という。)、都市再開発の方針等の見直しの状況等を踏まえながら必要に応じて行う。

(1) 効 果

本方針を策定することによる主な効果として、次のことが挙げられる。

- ① 住宅まちづくりの推進に向けた、都民、民間事業者、行政等の適切な誘導
- ② 都市計画制度の円滑な適用
- ③ 住宅まちづくり事業と都市計画制度の総合的、一体的な展開

これにより、西東京市の住環境・住宅市街地の効果的・効率的な整備の推進を図る。

住宅市街地の開発整備の方針（新旧対照表）

（新）

（旧）

（2）位置付け

本方針は、住宅マスタープランの内容（住生活基本法（平成18年法律第61号）に基づき定める住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項を含む。）に適合するよう策定する。

また、「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、都市再開発の方針及び西東京市の基本構想等と整合を図り策定する。

（3）対象区域

本方針における対象区域は、次のとおりである。

区 分	区市町村	対 象 区 域
西東京都市計画区域	西東京市	行政区域全域

2 住宅市街地の開発整備の目標

（1）実現すべき住宅市街地の在り方

住宅は、人々が、生命、身体及び財産の安全を確保し、子供を育み、社会経済の諸活動に参加していく上での基盤となるものである。

また、住宅は都市や街並みを構成する基本的な要素であり、都市の活力や安全、環境、景観、地域社会の維持形成等に影響を与え、単なる私的財にとどまらず、社会的な性格を有している。したがって、経済的活力や文化的魅力とあいまって、居住の場としての魅力を高めていくことが、都民生活の質の向上はもとより、都市社会に活力と安定をもたらし、首都東京の持続的な発展に寄与するものである。

東京における住宅市街地の整備の方向は、住宅・住宅地の大量供給を目的とし

（2）位置付け

本方針は、住宅マスタープランの内容（住生活基本法（平成18年法律第61号）に基づき定める住宅等の供給計画及び重点供給地域を含む。）に適合するよう策定する。

また、「東京の都市づくりビジョン（改定）」、都市計画区域マスタープラン、都市再開発の方針、西東京市の基本構想等と整合を図り策定する。

（3）対象区域

本方針における対象区域は、次のとおりである。

区 分	区市町村	対 象 区 域
西東京都市計画区域	西東京市	行政区域全域

2 住宅市街地の開発整備の目標

（1）実現すべき住宅市街地の在り方

住宅は、人々が、生命、身体及び財産の安全を確保し、子供を育み、社会経済の諸活動に参加していく上での基盤となるものである。

また、住宅は都市や街並みを構成する基本的な要素であり、都市の活力や安全、環境、景観、地域社会の維持形成等に影響を与え、単なる私的財にとどまらず、社会的な性格を有している。したがって、経済的活力や文化的魅力とあいまって、居住の場としての魅力を高めていくことが、都民生活の質の向上はもとより、都市社会に活力と安定をもたらし、首都東京の持続的な発展に寄与するものである。

東京における住宅市街地の整備の方向は、住宅・住宅地の大量供給を目的とし

住宅市街地の開発整備の方針（新旧対照表）

（新）

て、都市空間の高度利用や住宅の供給増を図ることに重点が置かれてきた時代から、市場の活用やストックを重視する時代へと移行している。

さらに、近年では、少子高齢化の進行、世帯構成の変化、住宅総数及び空き家数の増加など住生活をめぐる状況が変化しており、地震、水害などの自然災害に対する備え、持続可能な都市の実現に向けた環境対策、DX（デジタルトランスフォーメーション）の進展への対応、都市の国際化、みどりや水辺空間、農地の保全・創出などの課題に加え、新型コロナ危機を契機として求められる「新しい日常」に対応した住宅政策が求められている。

また、都市計画区域マスタープランでは、概成する環状メガロポリス構造を最大限に活用し、人・モノ・情報の交流を更に促進するとともに、都市経営コストの効率化を図りながら、快適な都市生活や活発な都市活動を支える機能的かつ効率的な地域構造を構築していくこととしている。さらに、高齢者、子育て世代、障害者などあらゆる人々が暮らしやすい場を提供するとともに、利便性、快適性の高い働く場と居住の場との融合を図るなど、ライフスタイルや価値観の多様化に応じて、住み、働き、憩う場を選択することができる都市を目指すこととしている。

このようなことから、本方針においては、居住の場としても魅力的な東京の実現のために、概成する環状メガロポリス構造を活用した機能的かつ効率的な地域構造の実現に加え、集約型の地域構造への再編を前提とした、成長と成熟が両立した明るい未来の東京の住生活の実現を基本的な目標に掲げる。

また、東京には、都市構造上の位置、歴史や伝統、居住者の状況等の相違により、様々な特性を有する地域が存在しており、こうした東京の各地域があいまって、東京の魅力を形成している。住宅市街地の整備に当たっては、各地域の特性を生かすことが必要であることから、「都市づくりのグランドデザイン」において地域の特性、果たす役割などを踏まえて設定した4つの地域区分と2つのゾーンごとに、状況に応じた対応を図るものとする。

（旧）

て、都市空間の高度利用や住宅の供給増を図ることに重点が置かれてきた時代から、市場の活用やストックを重視する時代へと移行している。

さらに、近年では、少子高齢化の進行、世帯構成の変化、住宅総数及び空き家数の増加など、住宅政策を取り巻く社会経済情勢は変化しているとともに、東日本大震災の被災経験を踏まえ改めて高度な安全性の確保が求められている。

また、都市計画区域マスタープランでは、広域連携により東京圏全域で一体的に機能を発揮する環状メガロポリス構造の実現に加え、今後東京の人口もゆっくり確実に減少していく中で、地域特性を踏まえて選択した拠点的な市街地を再構築するとともに、それを支える都市基盤等の整備に優先的に取り組み、東京の市街地を集約型の地域構造へと再編していくこととしている。

このようなことから、本方針においては、居住の場としても魅力的な東京の実現のために、環状メガロポリス構造の実現に加え、集約型の地域構造を前提とした、首都・東京にふさわしい高度な防災機能を備えた居住を実現することを基本的な目標に掲げる。

また、東京には、都市構造上の位置、歴史や伝統、居住者の状況等の相違により、様々な特性を有する地域が存在しており、こうした東京の各地域があいまって、東京の魅力を形成している。住宅市街地の整備に当たっては、各地域の特性を生かすことが必要であることから、「東京の都市づくりビジョン（改定）」において地域の特性、果たす役割などを踏まえて設定した5つのゾーンごとに、状況に応じて対応を図るものとする。

住宅市街地の開発整備の方針（新旧対照表）

（新）

（旧）

（2）住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保等に係る目標

「危機を乗り越え、成長と成熟が両立した明るい未来の東京の住生活を目指して」という基本方針の下、住宅政策が目指す方向である「生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現」と「まちの活力・住環境の向上と持続」に沿って、①から③の視点に立ち、次の9つの目標を設定する。

① ポストコロナ・DX

② 3つのC（Children Chōju Community）

③ 気候変動・災害

**策定中の新たな東京都住宅マスタープランにおける
目標と整合を図ります。
※ 案の段階**

目標 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新たな住まい方の実現
新技術の活用し、職住一体・近接、在宅勤務・非接触型の環境整備を図る

目標 住宅セーフティネットの強化

公共住宅等の的確な供給・有効活用、民間賃貸住宅への入居支援、住宅確保要
配慮者の居住支援、住宅に困窮する世帯への対応を図る

目標 子供の笑顔の実現に向けた住まいの子育て環境の向上

子育て世帯向け住宅の供給促進や、子育てに適した住環境の整備、近居・多世
代同居の促進を図る

目標 長寿（Chōju）社会実現に向けた高齢者の居住の安定

住宅のバリアフリー化や生活支援施設の整備、サービス付き高齢者向け住宅等
の供給、近居・多世代同居の促進を図る

（2）住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保等に係る目標

首都・東京にふさわしい高度な防災機能を備えた居住の実現に向けて、①から④
の視点に立ち、次の目標を定める。

- ① 高度な安全性を備えた市街地の構成要素としての住宅や、地域・社会の中で
生活を支える居住の実現
- ② 既存ストックが抱える問題解決のための適切な対策と既存ストックの有効活用
による質の高い住生活の実現
- ③ 都民の多様なニーズへの対応など、公民の連携による市場機能の充実・強化
- ④ 多様な主体・分野との連携による様々な世帯に適切に対応できる住宅セーフ
ティネット機能の再構築

目標1 安全で安心な住宅・住宅市街地の形成

震災等に対する高度な防災機能や、低CO₂など優れた環境性能、潤いのある
景観や緑など、安全で魅力ある住宅市街地を形成する。

目標2 地域における生活サービスとの連携

高齢者世帯や子育て世帯などが地域・社会の中で必要なサポートを受けな
がら安心して暮らせる住生活の実現を図る。

目標3 マンションの管理適正化・再生

東京の住宅ストックの約4割を占めるマンションを良好な状態に保つための
管理の適正化や耐震化、大規模改修・建替えの促進を図る。

目標4 公共住宅ストックの有効活用

公共住宅ストックの再編と活用に関する方針を作成し、公共住宅ストックを、

住宅市街地の開発整備の方針（新旧対照表）

（新）

（旧）

目標 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現

良質な家づくり、住宅における省エネ・省 CO₂対策、住宅のバリアフリー化等を促進するとともに、既存住宅の市場整備、リフォーム環境の整備、消費者・住宅所有者への普及啓発を図る

目標 マンションの適正管理と老朽マンション等の再生促進

マンションの適正な管理や、老朽マンション等の再生の促進を図る

目標 団地の再生とコミュニティ活性化

団地再生、地域の拠点形成などまちづくりへの貢献、良好な地域コミュニティ形成と地域の居場所づくりを図る

目標 災害に強い住まいづくり・まちづくり

住宅の耐震化・木造住宅密集地域の改善、風水害に備えたまちづくり、災害時に住み続けられる住宅の整備や、マンションの防災対策を促進するとともに、被災後の居住確保を図る

目標 住宅ストックが循環する持続可能な社会の実現

空き家対策の推進による地域の活性化や、環境に配慮した住宅市街地の形成、緑・景観など良好な住環境の保存と向上に取り組む。

東京のまちづくり等に活用する。

目標5 郊外住宅市街地等の活性化

高齢化が進み、空き家の増加が見られる郊外住宅市街地やニュータウンなどについて、活性化や再生を図る。

目標6 既存住宅活用の推進

既存住宅について、リフォームやメンテナンスの促進、住宅市場での流通促進を図るとともに、空き家の活用を促進する。

目標7 市場におけるルールづくり

都民が安心して取引できる住宅市場の実現に向け、売買及び賃貸におけるルールづくりを進めるとともに、消費者の意識や関心の向上を図る。

目標8 良質な住宅を供給する市場の整備

良質な住宅の供給促進とともに、活用されていない空き家の市場への流通を誘導する。

目標9 支援を必要とする世帯の居住の安定確保

公共住宅でのセーフティネット機能の強化とともに、多様な主体・分野との連携によるセーフティネットを再構築する。

目標 10 地震災害からの復興

「東京都地域防災計画」の見直しと、応急仮設住宅の迅速な提供に向けた準備を図るとともに、地震災害からの速やかな復興のための準備に取り組む。

住宅市街地の開発整備の方針（新旧対照表）

（新）

（旧）

3 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

住宅市街地の整備に当たっては、「都市づくりのグランドデザイン」における4つの地域区分及び2つのゾーンのうち、本都市計画区域が属する新都市生活創造域について、その特性と将来像を踏まえた都市づくりの視点から、次のとおり、住宅市街地の整備又は開発の方針を定める。

① 新都市生活創造域

生活に必要な都市機能が集積した地域の拠点や生活の中心地の形成を進めるとともに、サテライトオフィスの立地やテレワークの環境整備による職住の融合、木造住宅密集地域の改善、公園、農地、緑地などみどり豊かな環境の保全・形成などを図り、都民の生活の場としての住宅市街地を整備する。

主要な駅周辺では、大規模な商業、医療、高齢者福祉、子育て支援施設など、都民の生活を支え、柔軟な働き方・暮らし方に対応する都市機能が集積した地域の拠点の形成を図る。

地域の拠点以外の駅周辺など公共交通の利便の高い場所では、生活に密着した都市機能が立地する生活の中心地の形成を図る。これらからの徒歩圏では、多様な世代やライフスタイルに対応し、活力のある地域コミュニティを育む住宅市街地を誘導する。また、厚みとつながりのあるみどりの骨格の形成に向け、大規模団地の建替えによる緑化や居住環境と営農環境との調和した市街地の整備を進め、ゆとりと潤いのある市街地を形成する。農地を適切に保全し、地域全体としての魅力向上を図る。

木造住宅密集地域では、都市開発諸制度の適用、市街地再開発事業等による共同化などにより、木造住宅密集地域改善を促進する。さらに、NPO 等の民間が主体となって市民緑地認定制度等を活用し、空き家・空き地の緑化や地域のコミュニティ活動の場としての維持・管理を促進するとともに、不燃化建替えの際にブ

3 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

住宅市街地の整備に当たっては、「東京の都市づくりビジョン(改定)」における5つのゾーンのうち、本都市計画区域が属する2つのゾーンについて、防災機能の向上、生活サービスとの連携、住宅地のマネジメントの促進及び景観・環境への配慮といった視点から、次のとおり、地域ごとに住宅市街地の整備又は開発の方針を定める。

① 都市環境再生ゾーン

木造住宅密集地域では、延焼遮断帯の形成や延焼遮断帯内側の市街地の不燃化を促進することにより、木造住宅密集地域を燃え広がらない・燃えないまちにする。

駅やその周辺の再整備の機会を捉えて、集合住宅や生活支援機能の集積等を計画的に進め、駅周辺を地域の住生活を支える拠点として育成していく。

建物の高さ制限や敷地面積の最低限度等を、高度地区、地区計画、建築協定等で定めることにより、敷地の細分化等による住環境悪化の防止、沿道の緑化等を図りつつ、良好な街並みの形成を推進していく。

住宅市街地の更新の機会を捉え、スプロール化によって形成された、基盤が弱い住宅市街地の再編に取り組み、良好な住環境を形成していく。

高度経済成長期に建設された大規模団地などでは、更新に伴い、地域の課題に対応した生活支援機能の導入や、バリアフリー化などにより、地域活力やコミュニティの維持、向上を推進していく。

② 核都市広域連携ゾーン

駅やその周辺の再整備の機会を捉えて、集合住宅や生活支援機能の集積等を計画的に進め、駅周辺を地域の住生活を支える拠点として育成していく。

住宅市街地の開発整備の方針（新旧対照表）

（新）

ロック塀の生垣化などによる緑化を促進する。

高度経済成長期に建設された大規模団地などでは、更新に伴い、地域の課題に対応した日常の買い物、子育て支援、高齢者福祉などの機能導入、バリアフリー化などが進み、地域活力やコミュニティの維持・向上が図られ、安全・安心な質の高いまちを実現していく。

4 重点地区等の整備又は開発の方針

(1) 地区の選定

住宅市街地のうち、一体的かつ総合的に整備し、又は開発すべき地区を「重点地区」として選定し、都市計画制度の適用、事業の実施状況等を踏まえ、地区ごとに整備又は開発の目標、整備方針等を定め、計画や事業の積極的な推進を図る。

(2) 選定基準

重点地区には、原則として、住宅マスタープランにおける重点供給地域のうち、住宅市街地の計画的な整備又は開発に向けた都市計画の決定、事業の実施等

（旧）

建物の高さ制限や敷地面積の最低限度等を、高度地区、地区計画、建築協定等で定めることにより、敷地の細分化等による住環境悪化の防止、沿道の緑化等を図りつつ、良好な街並みの形成を推進していく。

住宅市街地の更新の機会を捉え、スプロール化によって形成された、基盤が未整備な住宅市街地の再編に取り組み、良好な住環境を形成していく。

高度経済成長期に建設された大規模団地などでは、更新に伴い、地域の課題に対応した生活支援機能の導入や、バリアフリー化などにより、地域活力やコミュニティの維持、向上を推進していく。特に、住民の少子高齢化や建物の老朽化が進んでいるニュータウン等について、市や関係する主体が、地域の特性に応じて「多摩ニュータウン等大規模住宅団地再生ガイドライン」などを活用して、連携して進める老朽化した団地の更新や公共施設のリニューアル・バリアフリー化などの検討に対し、広域的自治体としての調整や技術的支援などを行うとともに、都営住宅等については、引き続き、住宅管理者として、適切な維持更新に取り組んでいく。

4 重点地区等の整備又は開発の方針

(1) 地区の設定

住宅市街地のうち、一体的かつ総合的に整備し、又は開発すべき地区を「重点地区」として選定し、都市計画制度の適用、事業の実施状況等を踏まえ、地区ごとに整備又は開発の目標、整備方針等を定め、計画や事業の積極的な推進を図る。

(2) 選定基準

重点地区には、原則として、住宅マスタープランにおける重点供給地域のうち、住宅市街地の計画的な整備又は開発に向けた都市計画の決定、事業の実施等

住宅市街地の開発整備の方針（新旧対照表）

（新）

が見込まれるものを選定する。

選定に当たっては、地域の住宅まちづくり活動の動向を踏まえる。

（3）具体的な地区の計画

本都市計画区域における具体的な重点地区の整備又は開発の計画は、地域の住宅まちづくり活動の動向を踏まえたものとする。

重点地区の整備又は開発の概要について別表に示す。

（旧）

が見込まれるものを選定する。

選定に当たっては、地域の住宅まちづくり活動の動向を踏まえる。

（3）具体的な地区の計画

本都市計画区域における具体的な重点地区の整備又は開発の計画は、地域の住宅まちづくり活動の動向を踏まえたものとする。

重点地区の整備又は開発の概要について別表に示す。