

西東京都市計画  
住宅市街地の開発整備の方針

東京都



## 目次

1 策定の目的等	・ ・ ・ ・ ・	1 6 - 1
(1) 効果		
(2) 位置付け		
(3) 対象区域		
2 住宅市街地の開発整備の目標	・ ・ ・ ・ ・	1 6 - 1
(1) 実現すべき住宅市街地の在り方		
(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		
3 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針	・ ・ ・ ・ ・	1 6 - 4
4 重点地区の整備又は開発の方針	・ ・ ・ ・ ・	1 6 - 5
(1) 地区の選定		
(2) 選定基準		
(3) 具体的な地区の計画		
別表	・ ・ ・ ・ ・	1 6 - 6

## 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について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、都市施設等の計画を一体的に進めることにより、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。

- ア 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
  - イ 都市計画制度の円滑な適用
  - ウ 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
- これらにより、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。

### (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」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」、市の基本構想等と整合を図りながら策定する。

### (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す、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、住宅ストックの老朽化や、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、脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化、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、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として「新たな日常」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未来の東京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。

## (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

成長と成熟が両立した未来の東京の実現に向けて、次の目標を定め、それぞれに示す2040年代の姿を目指す。

### 目標1 新たな日常に対応した住まい方の実現

- ・都民の住生活にDXが浸透し、住まいの安全性・快適性がI o Tの活用等により向上するとともに、職住一体・近接や在宅学習の環境が整備され都民のニーズに対応して住宅での時間を楽しめる住まい方が実現している。
- ・住宅に関わる様々な手続きがオンラインで、ワンストップで完了できるようになっている。

### 目標2 脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化

- ・ゼロエネルギー住宅（ZEH）など、省エネルギー性能が高く、再生可能エネルギーを利用した住宅が広く普及している。
- ・太陽光発電設備等が広く設置され、再生可能エネルギーの地産地消が進むことで、都市のレジリエンス向上にも寄与している。
- ・ゼロエミッション化に向けて、電気自動車の充電設備などのインフラ整備が進み、緑豊かな住宅市街地が形成されている。

### 目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

- ・年齢、障害、性的指向等を理由とした入居制限を受けず、誰もが自ら住まいを選択し、いきいきと自分らしく生活している。
- ・住宅確保に配慮を要する都民の公共住宅等や民間賃貸住宅への入居が進み、社会から孤立することなく世帯の人数や構成にふさわしい住宅で暮らしている。

### 目標4 住まいにおける子育て環境の向上

- ・子育て世帯が世帯の人数や構成、ライフスタイルなどに応じた規模や性能を持った住宅で暮らしている。
- ・多様な子育て支援施設が整備されるとともに、各々のニーズに応じて近居や多世代同居が進むなど、子育て世帯が地域のコミュニティの中で、子育てを楽しみながらいきいきと暮らしている。

### 目標5 高齢者の居住の安定

- ・住宅のバリアフリー化や断熱性能の向上が図られ、高齢者の多様なニーズに応じ、安全で健康に生活できる住宅が普及してい

る。

- ・地域包括ケアシステムの構築に加え、各々のニーズに応じた近居や多世代同居の実現などにより、在宅高齢者が的確な支援や介護を受け、社会から孤立することなく住み慣れた地域で安心して住み続けることができている。

### 目標6 災害時における安全な居住の持続

- ・都民が住宅の耐震化やハザードマップの情報などについて理解して、自ら防災に関心を持って暮らしている。
- ・大規模な地震や風水害に対し、ハード・ソフトの両面において災害に強い住宅・住宅市街地が形成されている。

### 目標7 空き家対策の推進による地域の活性化

- ・住宅所有者の意識が高まり、行政、企業、NPOなどから適切な支援を受け、住宅が長期間、空き家として放置されず、空き家となった際も早期の段階で円滑に流通・活用等が図られるようになっている。
- ・空き家が、都市問題として顕在化することなく、地域のニーズや所有者の意向を踏まえた様々な用途に有効活用されるとともに、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空き家の適切な除却等がなされることにより、地域の活力が維持されている。

### 目標8 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現

- ・都民のニーズに応じた多様で良質な住宅が供給され、住宅を「つ

くっては壊す」社会から「長く大切に使う」社会に転換している。

- ・住宅の性能や改修履歴等に関わる情報が分かりやすく提供され、都民が必要な情報をワンストップで入手することができている。
- ・住宅生産においてDX等が進展し、設計や施工の効率化や建設技能の円滑な継承が進んでいる。

#### 目標9 安全で良質なマンションストックの形成

- ・地域の特性に応じた安全で良質なマンションストックが形成され、マンションに暮らす多様な都民が都市の利便性や快適性を享受しながら豊かな住生活を営んでいる。
- ・マンション内のコミュニティはもとより、マンションと地域との良好な関係が築かれており、災害時にも相互に助け合う体制が整い、管理組合が中心となって防災対策に取り組むなど、マンション居住者が安心していきいきと暮らしている。

#### 目標10 都市づくりと一体となった団地の再生

- ・団地に多様な世代が生活するとともに、様々な人が集い、交わる居場所が創出されることで、団地や団地を核とした地域のコミュニティが活性化している。
- ・団地の建替え等に併せたまちの再生や、建替え等による創出用地のまちづくりへの効果的な活用により、東京の魅力・活力の向上に資する都市機能が集積した拠点や、生活支援機能が整った誰もが暮らしやすい生活の中心地が形成されている。

### 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。

#### 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設置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が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、地区計画などの手法を活用し、建替えに

よる共同化・不燃化を促進する。さらに、NPO等の民間が主体となつ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。

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

※ 新規追加地区

番号・地区名	西. 1 ひばりが丘地区	西. 2 ひばりヶ丘駅南口地区	西. 5 保谷駅南口地区	西. 8 住吉町三丁目地区
面積(ha)	約 22ha	約 3ha	約 2ha	約 1ha
おおむねの位置	西東京市西部	西東京市北西部	西東京市北東部	西東京市北西部
地域区分	新都市生活創造域	新都市生活創造域	新都市生活創造域	新都市生活創造域
a 地区の整備又は開発の目標	従前の団地が培ってきた良好な居住環境を継承しつつ、新しい時代にふさわしい住宅地とするため、都市再生機構による賃貸住宅だけでなく、多様な供給主体による住宅の整備、公共公益施設の整備拡充や高齢者福祉施設等の整備を誘導し、生活拠点としてふさわしいまちづくりを目指す。	駅周辺は、既存の店舗集積をいかしながら、業務施設や文化・交流施設など、さまざまな機能をもつ商業・業務施設を中心とした土地利用を誘導するとともに、住環境の保全に努めつつ、良好な中・低層住宅が立地する地区として土地利用を図る。	駅周辺は、近隣居住者にとって利用しやすい地域密着型の商店街として土地利用を推進するとともに、住環境の保全に努めつつ、良好な中・低層住宅が立地する地区として土地利用を図る。	良質な居住環境整備と商業及び生活利便施設等のコミュニティインフラの充実を図るとともに、道路、歩行者空間及びオープンスペース等の都市基盤整備による安全かつ快適な街区形成を行い、にぎわいのある複合市街地の形成を図る。
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	保存樹木をいかしつつ、ゆとりとるおいのある中高層を中心とする住宅地や、周辺環境に配慮したるおいのある良好な低中層住宅地の形成を図る。	駅周辺は、にぎわいのある商業地として育成・整備を目指すとともに、良質な中層住宅を中心とした市街地の形成を図る。	駅周辺は、今ある商店街のさらなる発展を図り、一般幹線道路沿道では、その機能に見合った計画的な土地利用を図る。	居住、商業、公共・公益サービス機能等の多様な機能が融合するとともに、周辺市街地の土地利用との調和を図ることにより、人の活動が感じられる生活拠点にふさわしい機能を導入を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針			西東京3・4・12号線の整備を図る。	
d ・ 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等  ・ 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定  ・ その他の特記すべき事項	機構住宅団地再生事業(完了) 住宅市街地総合整備事業(拠点型)(完了) 地区計画(決定済) 街路整備事業 ・西3・5・10号線(完了)	公営住宅建替事業(完了) 市街地再開発事業(完了)	市街地再開発事業(完了)  街路整備事業 ・西3・4・12号線(事業中) ・西3・4・16号線(完了) 交通広場(完了)	地区計画(決定済)

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

番号・地区名	西. 9 ひばりヶ丘駅北口地区
面積(ha)	約 4ha
おおむねの位置	西東京市北西部
地域区分	新都市生活創造域
a 地区の整備又は開発の目標	<p>交通機能及び防災機能を充実・強化するため、道路等の都市基盤の整備と併せて秩序ある街並み形成を誘導し、歩行者に安全な、災害に強いまちづくりを進める。</p> <p>また、敷地の統合、建物の共同建替えや土地の高度利用などによる街区編成を進め、地区全体の防災性の向上と魅力と活力のある商業拠点の形成を目指す。</p>
b 用途、密度に関する基本方針その他の土地利用計画の概要	<p>駅前にふさわしいにぎわいや利便性、周辺の住環境に配慮した街並みの形成を図るとともに、安全で快適な市街地の形成を図る。</p>
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	<p>地区内の円滑な交通処理や安全で快適な歩行者ネットワークを形成し、地区全体の市街地環境の改善を図る。</p>
d	<p>民間による沿道の共同建替えを誘導する。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等</li> </ul>	<p>地区計画(決定済)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定</li> <li>その他の特記すべき事項</li> </ul>	<p>街路整備事業</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・西3・4・21号線(完了)</li> </ul> <p>再開発促進地区</p>