

立川都市計画

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	2-1
(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	2-1
(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	2-4
4 重点地区の整備又は開発の方針	2-5
(1) 地区の選定		
(2) 選定基準		
(3) 具体的な地区の計画		

別表

..... 2-6

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、立川市、武蔵村山市及び東大和市の住環境・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「都市づくりのプラン・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
立川都市計画区域	立川市	行政区域全域
	武蔵村山市	
	東大和市	

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・住居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対応して、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、「都市づくりのブランドデザイン」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み方の実現

- ・都民の住生活にDXが浸透し、住みの安全性・快適性がIoT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くする住み方が実現している。
- ・住宅に関わる様々な手続がオンラインで、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居で暮らしている。

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、周辺の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「稼ぐ」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す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みなど、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、「都市づくりのプランデザイナー」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多摩広域拠点域について、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。

多摩広域拠点域

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り職住の融合を進めるとともに、集約型の地域構造への再編に向け、身近な中心地への複合的な土地利用の誘導や、公共交通の利便性が低い地域における新たな宅地化の抑制による、公園、農地、緑地等のみどりと調和した良好な住環境の形成を図る。また、それぞれの地域の特性を生かしたスマート社会に向けて、計画的に整備された既存インフラを活用しつつ次世代モバイルシステムなどの先端技術を取り入れながら、誰もが活動しやすく、快適に暮らすことができるまちづくりを推進する。さらに、土砂災害等の災害のおそれのある区域においては、人口の動態を考慮し、安全な区域への移転誘導などを図る。

駅やその周辺では、再整備の機会を捉えて、住宅や生活支援機能の集積等を計画的に進め、拠点や生活の中心地として育成していく。

計画的に整備された住宅市街地では、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、良好な街並みを維持・形成する。また、高度経済成長期に建設された団地では、建物の高齢年化や居住者の高齢化による課題に対し、必要なハードソフトの対策を講じ、団地再生を推進する。

スワローリングによって形成された基盤が未整備な住宅市街地では、更新の機会を捉えて再編に取り組みことにより、良好な住環境を形成していく。

「多摩ニュータウン」地域再生が「トランズン」などを踏まえ、老朽化が進んでいる大規模住宅団地の建替えを進めるなど、地域の特徴に応じて、地元市や関係する主体が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・リブライフィングなどの検討に対し、広域的自治体としての調整や技術的支援などを行っていく。

(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1に示す。

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。

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	面積 (ha)	立. 3 一番町地区	※立. 4 けやき台地区
おおむねの位置	約 8ha	立川市北西部	立川市北東部
地域区分	多摩広域拠点域	多摩広域拠点域	多摩広域拠点域
a 地区の整備又は開発の目標	老朽化した都営住宅の建替えを推進し、周辺市街地環境との調和や、豊かな緑によるうるおいやゆとりある住環境の形成を目指す。	老朽化した機構住宅の建替え等を促進し、周辺市街地環境との調和や、豊かな緑によるうるおいやゆとりある住環境の形成を目指す。	
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	中高層住宅地として土地の有効利用を行い、創出される用地とともに、良好な住環境の形成及び周辺環境との調和に配慮した土地利用を図る。	中高層住宅地として土地の有効利用を行い、創出される用地とともに、良好な住環境の形成及び周辺環境との調和に配慮した土地利用を図る。	
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	地区内及び周辺との交通ネットワークの形成を図る区画道路並びにうるおいとゆとりある歩行者ネットワークの形成を図る広場及び公園を地区施設として位置付け、バリアフリーに配慮した快適な歩行者空間やオーブンスペース等の整備を図る。	地区内及び周辺との交通ネットワークの形成を図る街区幹線道路等や、うるおいとゆとりある広場等を地区施設として位置づけ、バリアフリーに配慮した快適な歩行者空間やコミュニティ形成並びに防災等にも資するオーブンスペース等の整備を図る。	
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	公共と民間の適切な役割分担の下に事業を推進する。	機構施行の機構住宅ストック再生により、安全で良好な住宅整備を図る。	
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	公営住宅建替事業(事業中)地区計画(決定済)	機構住宅ストック再生一団地の住宅施設(決定済)地区計画	

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

番号・地区名	武村・1 緑が丘地区	武村・2 本町・榎地区
面積 (ha)	約 48ha	約 31ha
おおむねの位置	武蔵村山市東部	武蔵村山市中央部
地域区分	多摩広域拠点域	多摩広域拠点域
a 地区の整備又は開発の目標	居住水準の向上を図るため、老朽化した都営住宅の建替えを推進するとともに、敷地の有効活用により、住環境の整備及び多様な機能が調和した街区の形成を推進し、地域の活性化を図る。	商業・業務施設及び良好な住宅市街地の形成により、市の中心としてふさわしい環境を整備し、都市の活性化とイメージの向上を図る。
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	東京都最大級の都営住宅団地であるため、周辺住宅地への影響等を勘案しながら、中高層集合住宅地としての土地利用を中心として、創出用地の活用により、商業、医療、福祉等の生活利便機能の整った土地利用を図る。	多様な業種を備えた市の中心市街地の形成を図りつつ、商業・業務地と住宅地との調和をとりながら、市の中心としてふさわしい土地の複合的利用を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	団地内の道路、公園、駐車場等及び公共施設の計画的な整備を図る。	立7・4・2号線、立7・5・3号線、公園等の整備を図る。
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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公営住宅健整事業(事業中) ・ 地区計画(決定済) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市施行による土地区画整理事業を行い、公共施設の整備及び改善並びに宅地の利用増進を図る。 ・ 土地区画整理事業(事業中) ・ 地区計画(決定済) ・ 再開発促進地区
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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 	

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	大. I 清原地区	
面積 (ha)	約 28ha	
おおむねの位置	東大和市東部	
地域区分	多摩広域拠点域	
a 地区の整備又は開発の目標	<p>老朽化した大規模な都営住宅団地の建て替えにより、良質な公的住宅の供給を進める。</p> <p>建て替えにより創出される用地を活用し、公共施設や生活支援機能等を誘導することにより、地域の利便性の向上や、高齢化等に伴う地域課題へ対応すること、にぎわいと活力のある市街地の形成を図る。</p>	
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	<p>周辺住宅地への環境に配慮しつつ、中高層住宅地の形成等を図るとともに、生活支援機能等の誘導により地域の利便性の向上等を図る。</p>	
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	<p>道路、歩道状空地の計画的な配置による歩行者ネットワークの構築及び公園、広場、緑道などの計画的な配置による緑のネットワークの構築を図る。</p>	
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	<p>公営住宅建替事業により、計画的な建て替えによる良質な公的住宅の供給や公共施設の整備等を行う。</p> <p>民間活用プロジェクトにより、商業・医療・福祉の生活支援機能を誘導する。</p>	
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	<p>公営住宅建替事業(事業中) 地区計画(決定済)</p> <p>「東大和市東京街道団地地区まちづくりプロジェクト」</p>	