

(案)

立 都 都 第 号  
平 成 年 月 日

東京都知事  
舩添 要一 殿

立川市長 清水 庄平

立川都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について（回答）

平成 26 年 10 月 14 日付 26 都市住政 452 号で照会のありました標記の件について、下記のとおり回答いたします。

記

本件についての意見はありません。

立川都市計画（立川市、武蔵村山市、東大和市）

住宅市街地の開発整備の方針（案）

（新旧対照表）

東京都

(変更案)

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を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

(既決定)

1 策定の目的等

住宅市街地の開発整備の方針は、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目標及び方針に従って、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。

また、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を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

### (変更案)

これにより、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、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
立川都市計画区域	立川市 武蔵村山市 東大和市	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

### (既決定)

これにより、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) 位置づけ

本方針は、住宅マスタープランの内容(「住生活基本法」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、「東京構想2000」、「東京の新しい都市づくりビジョン」、都市計画区域マスタープラン、都市再開発の方針及び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
立川都市計画区域	立川市 武蔵村山市 東大和市	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あり方

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、住宅は都市やまち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

### (変更案)

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。

### (既決定)

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、住居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、かつては住宅・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が、成熟社会を迎えつつある中で、住宅市街地の持続可能性を重視する方向へと転換してきている。

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とともに、「成熟した都市にふさわしい豊かな住生活を実現する」ことを基本的な目標に掲げる。

### (変更案)

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。

### (既決定)

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あたっては、各地域の特性をいかすことが必要であることから、「東京の新しい都市づくりビジョン」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5つのゾーンごとに、状況に応じて対応を図る。

本都市計画区域は、この中の「核都市広域連携ゾーン」に属しており、基本的な目標や地域特性を踏まえた上で、実現すべき住宅市街地の将来像を次のとおり示す。

#### 核都市広域連携ゾーン

駅及びその周辺では、自由通路や駅前広場等の基盤施設が整備されるとともに、商業、子育て、医療・福祉等の生活支援機能と中高層住宅が複合した、歩いて暮らせるまちが形成されている。その外側では、農地等が適切に保全され、広い敷地や豊かな緑を備えた戸建中心のゆとりある住宅地が形成されている。

駅周辺の集合住宅には、利便性を重視する高齢者世帯や子育て世帯、若年勤労者、学生など多様な人々が居住している。駅周辺地域の外側には、ゆとりや自然環境を重視する人々が居住し、空き地・空き家を共同で管理・活用するなど、活力あるコミュニティが築かれている。

ニュータウンでは、市や地域住民等が中心となって新たなまちづくりに取り組み、住機能に特化したベッドタウンから、職住

(変更案)

(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までの視点に立ち、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CO<sub>2</sub>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

(既決定)

が共存し、多様な人々が住み働き憩うにぎわいのあるまちへと進化を遂げている。

(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

「成熟した都市にふさわしい豊かな住生活の実現」に向けて、次の目標を定める。

① 良質な住宅ストックと良好な住環境の形成

目標1 災害などに強い安全な住宅まちづくり

地震や水害などの災害や、侵入窃盗をはじめ日常生活に潜む危険に対して、安全性の高い住まいづくり・まちづくりをめざす。

目標2 長寿命で質の良い住宅ストックの形成

世代を超えて長期にわたり使用が可能な品質・性能を備えた良質な住宅ストックの形成をめざす。

目標3 環境や景観等に配慮した持続可能な住宅まちづくり

(変更案)

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・建替への促進を図る。

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、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。

(既決定)

住まいづくりにおける環境負荷の低減や、美しいまち並みと緑豊かな住環境を備え、暮らしやすく愛着の持てる住宅市街地の形成をめざす。

目標4 良質な公共住宅ストックの形成とまちづくりへの活用

公共住宅のストックについて、適切に維持・更新し、良質なストックの形成をめざすとともに、地域のまちづくりに資するよう活用する。

② 住宅市場の環境整備

目標5 ニーズに応じた住まいを安全に選択できる市場の実現

都民がそれぞれの価値観やライフスタイル、ライフステージに応じた住まいを、安全かつ適切に選択できる市場の実現をめざす。

目標6 住宅が長期にわたり活用される市場の実現

良質な中古住宅の資産価値が適正に評価され、その流通が円滑に行われるなど、住宅の資産価値が持続し、長く活用される市場の実現をめざす。

目標7 地域の住宅関連事業者の活力を活かした住まいづくり

工務店など地域の住宅関連事業者の活力を活かして、良質な住まいづくりをめざす。

③ 都民の居住の安定確保

目標8 公共住宅のセーフティネット機能の向上

住宅に困窮する都民の居住の安定が確保されるよう、公共住宅におけるセーフティネット機能の向上をめざす。

目標9 民間住宅における住まいの安心確保



## (変更案)

### 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。

## 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核都市広域連携ゾーンについて、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、住宅市街地の整備又は開発の方針を定める。

## (既決定)

住宅の大部分を占める民間住宅において、高齢者、障害者、小さな子どもがいる世帯等が安心して暮らせるようにすることをめざす。

### 目標10 地震などの災害を受けた地域の復興に向けた体制整備

大地震をはじめとする自然災害に対して、起こりうる事態を想定し、迅速かつ円滑な復興を図ることのできる体制づくりをめざす。

## 3 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

### (1) 住宅市街地の特性を踏まえた類型区分

各ゾーンには、異なる特性・課題を有した住宅市街地が包含されていることから、ゾーン区分とは別に、東京の住宅市街地を、土地利用の特性や整備の方向の類似性に着目して4つの類型(居住機能の強化を図る区域、木造住宅密集地域の整備を図る区域、住環境の維持・向上を図る区域、既成住宅市街地の計画的再生・再編を図る区域)に区分している。

本都市計画区域においては、これらのうち、次の2つの類型があり、それぞれの状況に応じて対応を図る。

(変更案)

(既決定)

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。

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

① 既成住宅市街地の計画的再生・再編を図る区域

本都市計画区域に分布する、スプロール化などにより形成され、基盤が未整備な住宅市街地である。

住宅市街地の更新の機会をとらえ、都市機能の集積化や住宅地の再編に取り組み、持続可能なまちづくりを進めていく。

② 住環境の維持・向上を図る区域

本都市計画区域に広範に広がる、基盤が整備され比較的良好な環境を備えた住宅市街地である。

空間のゆとりや周辺環境に配慮しながら、地域の特性を活かし、住環境の維持・向上を図っていく。

**(2) 住宅市街地の整備又は開発の方針**

住宅市街地類型の分布や構成等を踏まえ、次のとおり、地域別の住宅市街地の整備又は開発の方針を定める。

核都市広域連携ゾーン

(既成住宅市街地の計画的再生・再編を図る区域)

駅前広場等の基盤整備の進捗に応じて、駅周辺への集合住宅や生活支援機能の集積等を計画的に推進していく。

将来的に増加が予想される空き地や空き家については、例えば、コミュニティが共同で購入・賃借し、集会所や公園等として活用することや、空き地を種地として、敷地割りの再編や敷

## (変更案)

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。

## (既決定)

地の集約による一部街区の緑地への転用等を行うことなど、住宅地を計画的に再生・再編するような手法について検討していく。

#### (住環境の維持・向上を図る区域)

比較的ゆとりのある敷地を備えた戸建住宅が建ち並ぶ中に、公園や緑地、農地などのまとまった緑が共存する、閑静な住宅地の形成を図るため、敷地面積の最低限度等を定めることができる、地区計画、建築協定等の活用を誘導するなど、ゆとりある住環境を維持・保全していく。

高度経済成長期に計画的に開発された住宅市街地では、地域全体を視野に入れ、広域的な観点から、都市計画の運用、基幹的な都市基盤の整備等に取り組むとともに、地元市が中心となって進めるまちづくりに協力していく。

老朽化した住宅団地の更新等の機会をとらえ、地区計画による土地利用の誘導や公的賃貸住宅の再編等により、良好な住環境を活かしながら、都市機能の再配置・多様化を促進していく。

### 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。

(変更案)

(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。

(既決定)

(2) 選定基準

重点地区には、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。

選定にあたっては、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

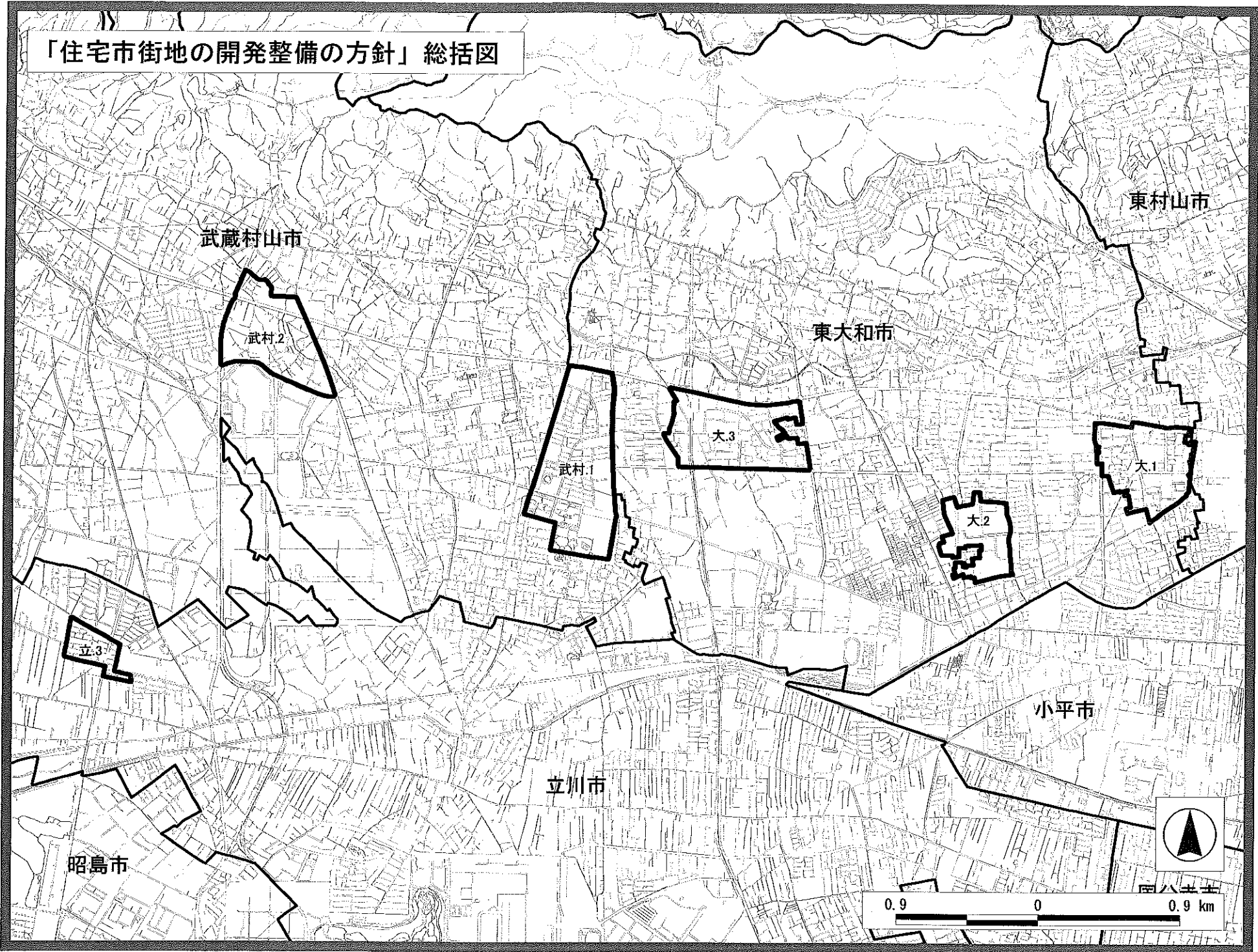
本都市計画区域における具体的な重点地区の整備又は開発の計画は、地域の住宅まちづくり活動の動向を踏まえたものとする。

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（新旧対照表）

	変更案	既 決 定	変更案	既 決 定
番号・地区名		立. 1 上砂町地区	※立. 3 一番町地区	
面積 (ha)		約 17ha	約 8ha	
おおむねの位置		立川市西部	立川市北西部	
整備ゾーン区分		核都市広域連携ゾーン	核都市広域連携ゾーン	
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。	老朽化した都営住宅の建替を推進し、周辺市街地環境との調和や豊かな緑による潤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		周辺環境との調和をとりながら、土地の高度利用を図る。	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		十分なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間の整備を図る。	地区内及び周辺との交通ネットワークの形成を図る区画道路並びに潤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プンスペース等の整備を図る。	
d <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> <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>		公共と民間の適切な役割分担のもとに事業を推進する。  公営住宅建替事業(事業中) ・公共賃貸住宅総合再生事業	公共と民間の適切な役割分担の下に事業を推進する。  公営住宅建替事業(事業中) 地区計画(決定済)	

「住宅市街地の開発整備の方針」総括図



武蔵村山市

東村山市

武村.2

東大和市

武村.1

大.3

大.1

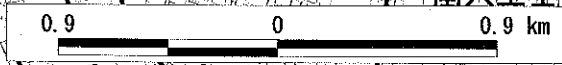
大.2

立.3

小平市

立川市

昭島市



国土庁

# 重点地区 一番町地区(立. 3)

