

住宅市街地の整備の方向について

<目次>

- 1 「住宅市街地の整備の方向」について……………1
- 2 第6次(現行)東京都住宅マスタープラン第4章の抜粋…2
- 3 現行住宅マスにおける方向性……………7
- 4 第5次東京都住宅マスタープラン第4章の抜粋……………8

「住宅市街地の整備の方向」について

- ◇東京都住宅基本条例に基づき、東京都住宅マスタープランに定めるものとされている。
- ◇都市づくりに係る計画・方針を踏まえ、広域的な地域区分ごとにその特性に応じた施策の展開を示している。
- ◇また、計画や整備手法の網がかかっている個別の地区を「重点供給地域(特定促進地区)」に指定
- ◇住マスにおいて、「地域別の施策展開」を示すという役割を担っている。

第5次東京都住宅マスタープラン 2011-2020（平成24年3月）

第5次東京都住宅マスタープラン
(平成24年3月)



第4章 住宅市街地の整備の方向

第1節 基本的な考え方

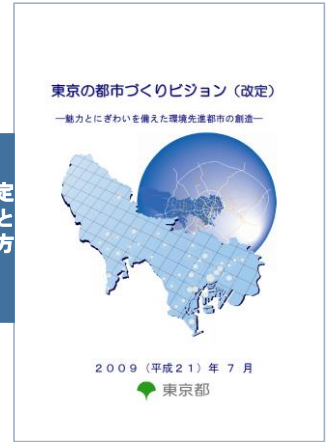
第2節 ゾーン別の整備の方向

- (1)センター・コア再生ゾーン
- (2)東京湾ウォーターフロント
活性化ゾーン
- (3)都市環境再生ゾーン
- (4)核都市広域連携ゾーン
- (5)自然環境保全・活用ゾーン

第3節 重点供給地域の指定

ゾーン設定
の考え方と
ゾーン別
の方向性

東京の都市づくりビジョン(改定)
(平成21年7月)



第6次(現行)東京都住宅マスタープラン 2016-2025（平成29年3月）

第6次東京都住宅マスタープラン
(平成29年3月)



住マス策定時、グランドデザイン
が未策定であったため。

第4章 住宅市街地の整備の方向

第1節 住宅・住宅市街地の状況

第2節 基本的な考え方

第3節 重点供給地域の指定と 今後の取組

~~地域区分
設定の考え方と
区分別の
方向性~~

都市づくりのグランドデザイン
(平成29年9月)



新たな
東京都住宅マスタープラン

地域区分設定の
考え方と区分別
の方向性

2016-2025 東京都住宅マスタープラン

豊かな住生活の実現と持続に向けて



2017(平成29年)3月



第4章 住宅市街地の整備の方向

第1節 住宅・住宅市街地の状況

都内では、戦後の復興期から高度経済成長期における大量の人口流入に伴い、人口集中地区が急速に拡大しました。都市基盤施設が十分整備されないまま市街化及び高密度化が進行することで木造住宅密集地域が広範に形成され、また、郊外部では大規模な住宅団地の開発が進むとともに、民間によるマンションの建設が本格化しました。

バブル期にかけては、地価高騰により都心から郊外部などに人口が流出しましたが、バブル経済崩壊後の地価の下落と企業所有地の放出等によりまとまった規模の土地の供給が進んだことや、都心居住の推進を目的とした住宅に対する建築規制の緩和などにより、都心部や臨海部を中心に、超高層マンション等の供給が増加し、都心部の人口回帰が進んできました。

一方で、既に住宅は量的に充足し、都内の空き家数が約 82 万戸に上り、将来的には人口・世帯数とも減少に向かう中であって、今後の住宅供給の在り方が問われています。

また、少子高齢社会の到来やライフスタイルの変化による都民の価値観の多様化に対応するため、子育て世帯や高齢者向けの住宅供給や、住宅の質の向上に加えて、緑や景観などの良好な居住環境の実現など、良質な住宅・住宅市街地の形成が求められます。

しかし、木造住宅密集地域では、都市基盤施設が十分整備されていないことや権利関係が複雑なことなどにより、建替えが進みにくいなど、防災上の課題を抱えており、また、大規模な住宅団地や高経年マンションにおいては、住宅・施設の老朽化と居住者の高齢化が進行しています。さらに、空き家の増加による、まちの活力、防犯・防災面への悪影響が懸念されます。

本格的な人口減少社会においては、交通利便性の低い地域などで、通勤・通学を前提とした従来型の住宅需要が著しく低下する可能性があります。このような地域では、空き家等を活用した二地域居住など新たな需要を掘り起こし、これに応えられる魅力あるまちづくりを早急に進めなければ、地域のコミュニティが衰退の危機に直面することも危惧されます。

第2節 基本的な考え方

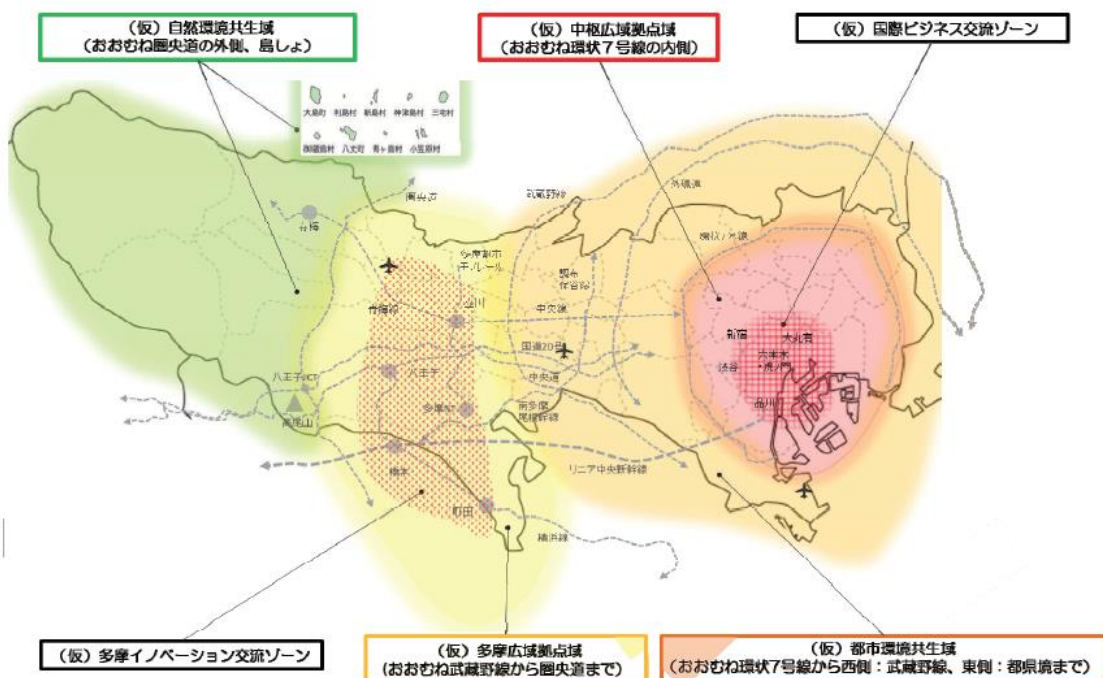
人口減少社会に向かう中、将来の都市像を見据えた都市づくり政策とも連携し、各地域の活力と住環境を一層向上させるとともに、その活力・住環境が持続できる社会を目指すことが重要です。

都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）に基づく都市計画の基本的な方針である「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン、2014（平成 26）

年12月)」では、今後の人口減少社会を見据え、広域的には、東京圏全体の視点に立った都市構造を目指しつつ、身近な圏域では、交通結節点などを中心に、居住の集積を進めつつ、これに必要な都市機能を集約的に立地（再配置）させることにより、市街地を集約型の地域構造へ再編するとしています。

また、東京都都市計画審議会が2016(平成28)年9月に公表した「2040年代の東京の都市像とその実現に向けた道筋」についての答申においては、「地域の特色を生かし、東京の魅力を発展させていくためには、将来の地域別のイメージを描き、地域の可能性を引き出していくべき」とし、その基本となる地域区分として、次の4つの地域区分と2つのエンジンゾーン（いずれも仮称）、地域像として各地域の将来イメージを示しています（下記参照）。

2040年代の東京の都市像とその実現に向けた道筋について（東京都都市計画審議会2016(平成28)年9月公表） 答申に基づく要旨



<地域区分（いずれも仮称）と各地域の将来イメージ>

① 中枢広域拠点域

- ・ おおむね環状7号線までの区域
- ・ 国際的なビジネス・交流の拠点や芸術・文化など個性ある多様な拠点、複合的な中高密度の市街地が形成

② 都市環境共生域

- ・ おおむね環状7号線から、西側は武蔵野線まで、東側は都県境まで
- ・ 緑と水に囲まれたゆとりある市街地や駅周辺に機能集約された拠点を形成

③ 多摩広域拠点域

- ・ おおむね武蔵野線から圏央道まで
- ・ リニア中央新幹線や圏央道などのインフラを活用し、広域的な交流が活発に行われ、研究・学術・ものづくりなどの拠点を形成

④ 自然環境共生域

- ・ おおむね圏央道の外側及び島しょ部
- ・ 人々をひきつける豊かな自然環境や地域資源を活用し、二地域居住やサテライトオフィス、環境教育、スポーツなどの多様な機能を付加することで、地域の魅力を向上

< 2つのエンジンゾーン(いずれも仮称)のイメージ >

(1) 国際ビジネス交流ゾーン

- ・ 「(仮)中枢広域拠点域」のうち、特に、高度な都市機能が集積している地域
- ・ 国際的なビジネス・交流機能の強化とその持続的な更新が図られている。

(2) 多摩イノベーション交流ゾーン

- ・ 「(仮)多摩広域拠点域」のうち、特に、大学や企業、研究機関などが集積している地域
- ・ 積極的に「挑戦」できる環境が整い、多様なイノベーションの創出が生み出されている。

住宅は都市を形づくる基本的な要素であり、住宅政策についても、このような地域ごとの将来イメージを踏まえ、中長期的観点から、住宅・住宅市街地の抱える課題や将来の都市像を見据えて、立地に応じたメリハリのある施策展開に移行していきます。具体的には、次の3点を考慮していきます。

- ① 木造住宅密集地域の改善や土砂災害警戒区域等の既存不適格*住宅の移転、老朽化したマンション等の集積する地域の再生、大規模住宅団地の再生、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化など、地域特性に応じて、面的又は一体的に解決すべき課題に対する取組を、まちづくりと連携して、重点的に進めます。
- ② 鉄道駅周辺等の拠点における住宅を含む都市機能の集積・強化を図るとともに、大規模住宅団地の再生に伴う新たな拠点の形成を図ります。
- ③ 子育て世帯や高齢者向け住宅の供給、老朽化した既存ストックの更新、空き家をはじめとする既存ストックの活用促進などについては、拠点とその徒歩圏の既成市街地など、対象地域を明確化した上で重点化を図ります。

一方、東京における住宅市場は、各区市町村の区域（さらには都の区域）を大きく超えて市場が形成されていることから、既存ストック活用型の市場構造への転換、マンションの適正な管理など、市場全体に関わる施策については、国の施策とも連携しつつ、都内全域を対象に展開していきます。

第3節 重点供給地域の指定と今後の取組

立地に応じたメリハリのある施策展開への移行に当たっては、広域的な都市像を踏まえて、都として、重点的に支援を講じる地域を示し、住宅・住宅市街地の更新・再生等を適切に誘導していくことが必要です。

そのためには、2017(平成29)年度に策定が予定されている「都市づくりのグランドデザイン(仮称)」を踏まえ、公共交通や、福祉・医療・防災等の地域計画との整合の下、区市町村が、住宅・住宅市街地の更新・再生等を重点的に図るべき地域をまちづくりの方針等に位置付けることが必要です。

一方、この住宅マスタープランでは、東京都住宅基本条例(平成18年東京都条例第165号)に基づき、上記の取組に先立って重点供給地域を定める必要があることから、第5次住宅マスタープラン(2011(平成23)年度)で示した従来のゾーン別の整備の方向に即して、計画期間中に、住宅の供給等に関する制度の活用や事業の実施が見込まれる地域を重点供給地域として指定します(詳細は「別冊」のとおり)。

その後、「都市づくりのグランドデザイン(仮称)」を踏まえ、区市町村がまちづくりの方針等に住宅・住宅市街地の更新・再生等を重点的に図るべき地域を適切に位置付けられるよう、都として、立地に応じた施策の重点化の必要性を十分に周知するとともに、地域設定の基本的な考え方を区市町村に示していきます。

その上で、重点供給地域を見直し、区市町村が設定した地域について、都が重点的に支援を講じる地域として位置付けることにより、立地に応じた住宅・住宅市街地の誘導を図っていきます。

なお、家族構成やライフスタイルの変化を考慮した良好な居住環境を確保できる「質の充実」に転換し、多様で豊かなコミュニティを創出していくため、新たに大量の住宅を生み出し、都市の景観や地域の生活環境にも大きな影響を与える超高層マンションなどの新規開発については、都市づくりの観点も含め、規制や誘導の在り方等について検討を進めていきます。

現行住宅マスタープランにおける方向性

◇現行住マス第4章第3節「重点供給地域の指定と今後の取組」において示された、立地に応じたメリハリのある施策展開への移行に向けた手順は以下の通り。

1

5次マスで示した従来のゾーン別の整備の方向に即して、計画期間中に、住宅の供給等に関する制度の活用や事業の実施が見込まれる地域を重点供給地域として指定

2

都市づくりのグランドデザイン策定

3

都が立地に応じた施策の重点化の必要性を区市町村に十分に周知及び
地域設定の基本的な考え方等を区市町村に提示

4

区市町村がまちづくりの方針等に住宅・住宅市街地の更新・再生等を重点的に図るべき地域を位置付け

5

重点供給地域を見直し、区市町村が設定した地域について、都が重点的に支援を講じる地域として位置付け

6

立地に応じた住宅・住宅市街地の誘導を図る

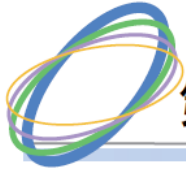
2011-2020

東京都住宅マスタープラン



2012（平成24）年3月





第4章 住宅市街地の整備の方向

第1節 基本的な考え方

- ・ 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、住宅市街地の整備を進めるに当たっては、それぞれの地域の特性・課題に応じた施策を展開し、地域が保有している魅力や個性を伸ばしていくことが重要です。
- ・ 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ましたが、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ます。
- ・ その方向を更に推し進めていくため、「東京の都市づくりビジョン(改定)」や都市計画等との整合性を図りつつ、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、景観・環境への配慮といった視点から、地域ごとに整備の方向を明らかにしていきます。

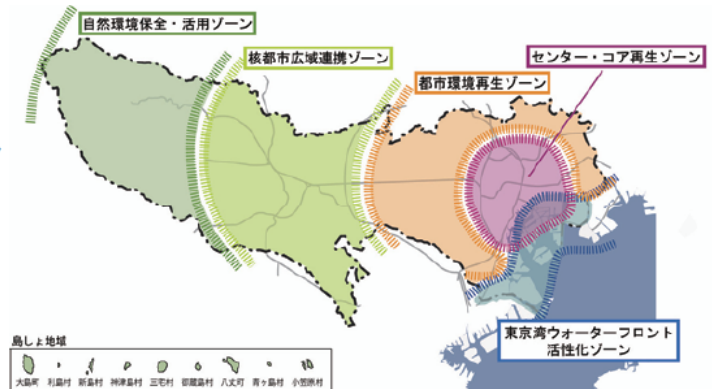
第2節 ゾーン別の整備の方向

- ・ 地域における住宅市街地に関する課題は、市街地が形成された経緯や都市構造の変遷と密接に関連しており、都市構造における地域の位置付け等によっても異なります。
- ・ 都は、「東京の都市づくりビジョン(改定)」において、目指すべき都市像として、首都機能を担う東京圏の集積のメリットを生かす多機能集約型の「環状メガロポリス構造※」を掲げるとともに、その実現に向け、東京を5つのゾーンに区分し、地域が備える特性や果たすべき役割などから描き出される地域像を示しています。
- ・ このため、この5つのゾーン区分に基づき、地域ごとに施策展開の方向を示していきます。

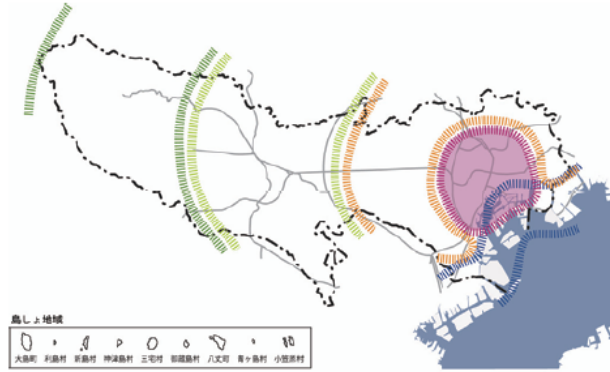
ゾーン区分図

【ゾーン区分】

- (1) センター・コア再生ゾーン
- (2) 東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン
- (3) 都市環境再生ゾーン
- (4) 核都市広域連携ゾーン
- (5) 自然環境保全・活用ゾーン



(1) センター・コア再生ゾーン



【ゾーンの特性・現況】

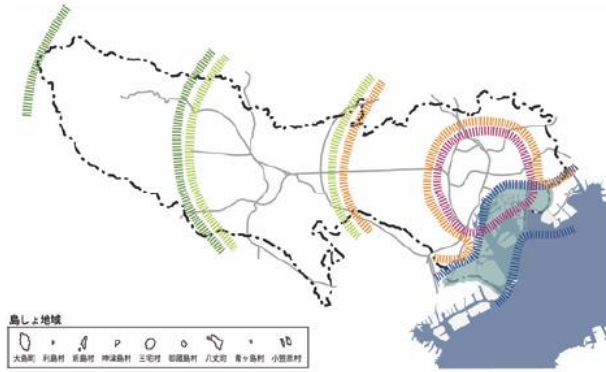
- ・ このゾーンは、首都を担う東京圏の中心に位置し、我が国の政治・経済・文化の中核としての役割を果たしています。
- ・ ゾーンの北部、東部には木造住宅密集地域[※]が存在しています。
- ・ バブル経済期には、過度な業務機能の集中等により人口の空洞化が進みましたが、最近では、住宅供給が活発化し、定住人口の回復が進んでいます。

【施策展開の方向】

- ・ 都心・副都心の周辺地域や幹線道路の沿道地域など、業務・商業等の機能が中心の市街地では、緑化の推進などのヒートアイランド対策や、文化財庭園等の周辺の眺望の保全、幹線道路の沿道における統一感のある街並みの形成等に配慮しつつ、地区計画[※]や都市開発諸制度[※]等の適切な運用や、所有地の有効活用等を図りながら、民間活力による都市機能の更新・再編を促し、それに合わせて、住宅を含む優良な開発プロジェクトの誘導等を行い、職住のバランスのとれた複合市街地を形成していきます。
- ・ 災害に強い戦略的都市づくりと外国企業の誘致を進め、外国企業と東京が誇る高い技術力を有する中小企業が刺激し合うことで、新技術・新サービスを創造する魅力的な市場を形成し、東京をアジアのヘッドクォーターへと進化させる国際戦略総合特区構想の視点と連動し、東京の高度な経済活動を支える国内外の人材のニーズにマッチした高品質な居住を実現する住宅・住環境整備を進めます。
- ・ 木造住宅密集地域では、「整備地域[※]」を対象に、10年間で集中的な取組を実施し、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・燃えないまちにします。
- ・ ゾーン南西部など古くからマンションの建設が行われ、老朽化したマンションが集積している地域では、管理組合に対する情報提供や相談等の支援を行い、適正な管理や建替えを誘導していきます。また、地区計画等を活用し、マンションの建替えが行われる場合に、周辺環境との調和や街並み景観等に十分配慮した計

画となるよう誘導するとともに、既存不適格^{*}マンション等、現行の法制度では建替えが困難なマンションについても、その円滑な建替え等を可能とするため、法整備を国に要求していきます。

(2) 東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン



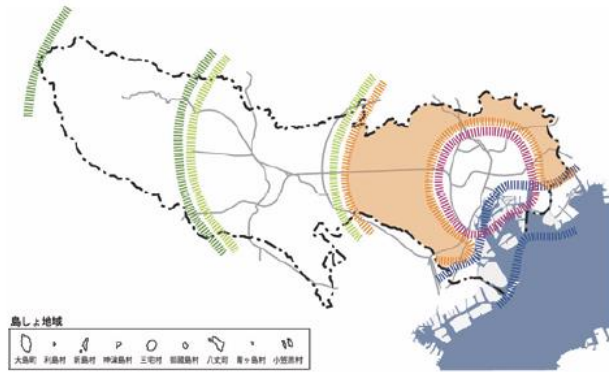
【ゾーンの特性・現況】

- ・ このゾーンは、隣接県とも連続する東京湾の広大な水辺空間に位置し、羽田空港や東京港、東京湾岸道路など広域交通インフラの整備が進んだ、東京の交通・物流の拠点となっています。
- ・ 臨海副都心のほか、豊洲・晴海・東雲等における開発により、業務、観光・コンベンション、アミューズメント、大学などの施設が立地・集積してきており、海辺の景観等を活用した潤い豊かな都市型住宅等の居住機能の集積も進行しています。

【施策展開の方向】

- ・ 大規模な住宅開発等が行われる際には、地域の景観やまちづくりの基準に基づき、海上、水際からの眺めや緑化の推進などヒートアイランド対策等に配慮し、水辺を生かした景観形成や魅力ある親水空間の整備を誘導していきます。
- ・ 新たに整備された大規模な複合市街地や超高層住宅については、事業者と居住者が協力して適切な管理を行うよう誘導し、将来にわたって良好な住環境の維持保全を図っていきます。
- ・ アジアゲートウェイとしての機能と誘致企業をサポートする機能をあわせ持つ拠点を構築し、海外企業や研究開発拠点の誘致を促進して、東京をアジアのヘッドクォーターへと進化させる国際戦略総合特区構想の視点と連動し、東京の高度な経済活動を支える国内外の人材のニーズにマッチした高品質な居住を実現する住宅・住環境整備を進めます。

(3) 都市環境再生ゾーン



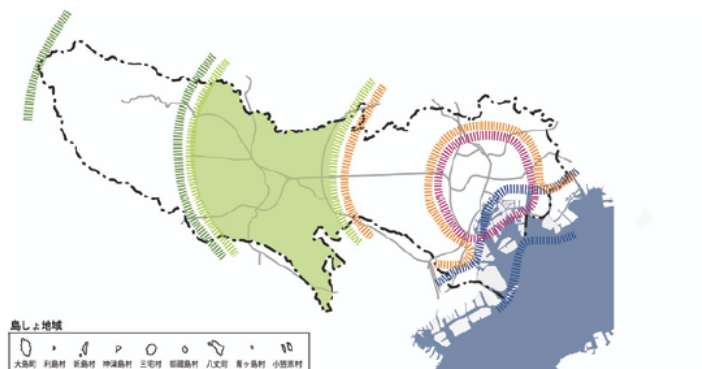
【ゾーンの特性・現況】

- このゾーンは、住宅地を主体としつつ、地域の中心拠点としてにぎわいを見せる個性的なまちや、河川、農地、大規模な公園など、潤いのある水と緑に恵まれたまち、住と工の融合した活気あるまち、コンテンツ産業などが集積したまちなど、多様な表情を持つ中で、東京の居住を支えるゾーンです。
- かつては武蔵野の雑木林や農地の中に郊外住宅地が点在し、中小河川や池沼が緑を潤す豊かな環境を持った地域でしたが、東京への人口集中期に市街化が急速に進行し、木造住宅密集地域※の形成や都市基盤整備の立ち後れなどにより、安全性や生活環境の面で課題がみられます。

【施策展開の方向】

- 木造住宅密集地域では、「整備地域※」を対象に、10年間で集中的な取組を実施し、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・燃えないまちにします。
- 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きます。
- 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きます。
- 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、基盤が脆弱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きます。

(4) 核都市広域連携ゾーン



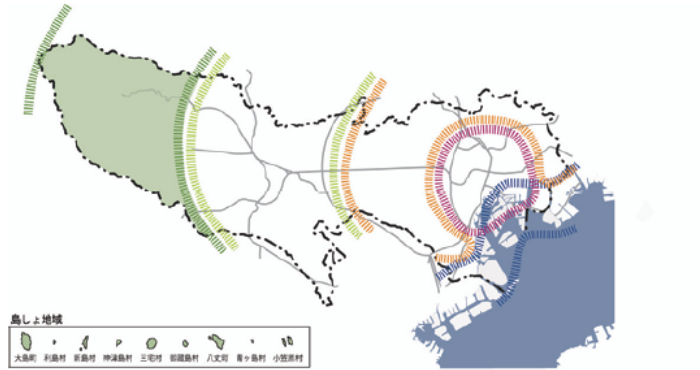
【ゾーンの特性・現況】

- このゾーンは、多様な都市機能が集積する八王子や立川などの核都市を中心として、丘陵地では豊かな住環境を有する住宅地や緑が広がる一方で、大規模な住宅団地などでは、居住者の高齢化が急速に進み、活力の低下が懸念されています。
- 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も多く残っています。

【施策展開の方向】

- 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きます。
- 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きます。
- 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きます。
- 住民の少子高齢化や建物の老朽化が進んでいる多摩ニュータウン等について、地元自治体など関係する主体が、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きます。

(5) 自然環境保全・活用ゾーン



【ゾーンの特性・現況】

- ・ このゾーンは、西多摩地域の山間部を中心とした地域及び伊豆諸島、小笠原諸島からなります。
- ・ 多摩山間部及び島しょ地域ともに、他のゾーンに比べて老年人口の割合が極めて高くなっています。

【施策展開の方向】

- ・ 多摩山間部では、既存集落における定住人口の確保など、地域の活性化のため必要な場合は、住宅需要を慎重に見極めつつ、良好な自然環境の保全等を十分に図りながら、住宅の整備を誘導していきます。
- ・ 地元市町村や地域の森林・住宅産業などと連携し、多摩産材を活用した住まいづくりを、その産地であるこの地域においても、積極的に推進していきます。
- ・ 島しょ地域では、若年世帯の定住化や、地域における生産活動と居住が結びついた形での定住の促進に向けて、町村営住宅を軸としつつ、地域の特性を生かした良質な住宅を供給していきます。

第3節 重点供給地域の指定

- ・ 第2節で示した方向に即して、計画期間中に、住宅の供給等に関する制度の活用や事業の実施が見込まれる地域を重点供給地域として指定します（詳細は「別冊」のとおり）。