

## II 都市計画の主な内容

### 1 住宅市街地の開発整備の方針の構成

#### I 策定の目的等

- 1 効果
- 2 位置付け
- 3 対象区域

#### II 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
- 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

#### III 良好的な住宅市街地の整備又は開発の方針

- 1 住宅市街地における土地利用（東京都市計画のみ）
- 2 住宅市街地の整備又は開発の方針

#### IV 重点地区等の整備又は開発の方針

- 1 重点地域（東京都市計画のみ）
- 2 重点地区

## 2 策定の目的等

住宅市街地の開発整備の構想の明確な位置付けを行うとともに、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する。

#### (1) 効果

- ・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
- ・都市計画制度の円滑な適用
- ・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

#### (2) 位置付け

- ・東京都住宅マスターplanに適合するよう定める（大都市法第4条第2項）。
- ・「『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plan、「都市再開発の方針」、「防災街区整備方針」及び区市町の基本構想等と整合を図り策定する。

#### (3) 対象区域

- ・20都市計画区域

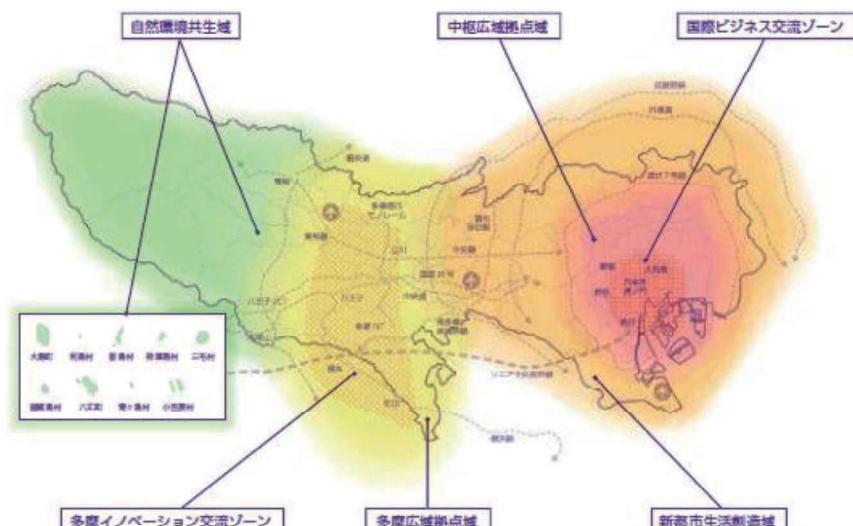
東京、八王子、立川、武蔵野、三鷹、府中、調布、青梅、昭島、町田、小金井、日野、小平、国分寺、東村山、国立、西東京、福生、多摩、秋多

※ 奥多摩町、檜原村及び島しょを除く東京都全域

### 3 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

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とし、「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。



4つの地域区分と2つのゾーン

都市づくりのグランドデザインから引用

#### (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める住まい方が実現している。
- ・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、自ら防災に关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。

### 4 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

#### (1) 住宅市街地における土地利用（東京都市計画のみ）

- ア 中枢広域拠点域では、外周部などにおいて良好な低層及び低中層の住宅地の環境を保全しつつ、質の高い中高層住宅地を計画的に誘導する。
- イ 國際ビジネス交流ゾーンでは、國際競争力の強化に資する居住環境の創出のため、都市基盤とのバランスにも配慮しながら、土地の有効・高度利用を図るとともに、國際水準の住宅やサービスアパートメント、外国語対応の医療、教育、子育て施設などの整備を誘導する。
- ウ 新都市生活創造域では、立地適正化計画などとの整合を図りながら、計画的な中高層住宅地とともに、低層及び低中層を主体とした住宅地の形成を図る。

#### (2) 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つのゾーンにおける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、地域ごとに住宅市街地の整備又は開発の方針を定める。

都市計画の名称	地域区分	住宅市街地の整備又は開発の方針
東京	中枢広域拠点域及び国際ビジネス交流ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国際的なビジネス・交流機能や業務・商業などの複合機能を有する中核的な拠点の形成、高齢者向け住宅や外国人のニーズ等を踏まえた住宅など多様なライフスタイルに対応した住宅の供給、高経年マンションなどの建築物の更新、木造住宅密集地域の改善、緑や水辺空間の保全・創出などを進める。中心部では高密度の、縁辺部では中密度のみどり豊かで潤いのある複合市街地の整備を進め、充実した鉄道ネットワークに支えられた魅力的な居住生活を実現していく。</li> <li>・高次の中枢機能のほか、商業、観光、芸術文化など多様な都市機能が面的に広がっている国際ビジネス交流ゾーンでは、グローバルビジネスやインバウンドなど国際競争力の強化に向けた機能の一層の導入を目指す。中小オフィスビルのストックも活用したリノベーションやニーズに応じた用途転用も柔軟に進めるとともに、中央環状線の内側等の交通結節性の高い駅周辺における多機能を融合した駅まち一体のまちづくりなどにより、高質な職住等が融合した市街地を整備する。</li> <li>・主要な駅周辺では、業務、商業施設に加え、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の集積を図る。</li> <li>・東京東部の海面よりも低い地域に形成された広大な市街地、いわゆる広域ゼロメートル市街地では、気候変動によって高まる大規模水害リスクに備えて、浸水発生時に住民の生命の安全を確保し、財産・経済への被害を最小限にとどめ、速やかな復旧・復興を可能とするために、地域の実情に応じた効果的な対策を講じ、浸水に対応したまちづくりを進めていく。</li> <li>・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や、道路・公園整備や不燃化による建替えを促進するとともに、空き家・空き地の活用や共同化などに合わせた緑化スペースの創出、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進め、みどり豊かな魅力ある都市環境を創出していく。</li> </ul>
	新都市生活創造域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・地域の拠点以外の駅周辺など公共交通の利便性が高い場所では、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。</li> <li>・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や東京都建築安全条例に基づく防火規制区域の指定により耐火性の高い建築物への建替えなどにより、木造住宅密集地域の改善を促進する。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ロック塀の生垣化などによる緑化を促進する。</li> </ul>

都市計画の名称	地域区分	住宅市街地の整備又は開発の方針
東京	新都市生活創造域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東部低地帯等の大規模な浸水被害が想定される地域では、気候変動によって高まる大規模水害リスクに備えて、浸水発生時に住民の生命の安全を確保し、財産・経済への被害を最小限にとどめ、速やかな復旧・復興を可能とするために、地域の実情に応じた効果的な対策を講じ、浸水に対応したまちづくりを進めていく。</li> <li>・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。</li> </ul>
八王子	多摩広域拠点域 及び 多摩イノベーション交流ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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ビリティ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。</li> <li>・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。</li> <li>・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、建物の高経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。</li> <li>・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では、更新の機会を捉えて再編に取り組むことにより、良好な住環境を形成していく。</li> <li>・「多摩ニュータウン地域再生ガイドライン」などを活用して、老朽化が進んでいる多摩ニュータウンの団地の建替えを進めるなど、地域の特性に応じて、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・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っていく。</li> <li>・多摩イノベーション交流ゾーンでは、イノベーション創出のための機能の集積を強化するとともに、大学周辺などの住宅市街地等においても研究施設等の立地など複合的な土地利用を誘導していく。</li> </ul>
	自然環境共生域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の資源を生かした観光・交流、豊かな自然環境の中での仕事を指向する人向けのサテライトオフィスや多様なライフスタイルに対応した二地域居住などを推進しつつ、集約型の地域構造の再編に向け身近な中心地への生活に密着した都市機能の集積を図る。また、豊かな自然環境を保全するとともに、土砂災害等の災害のおそれのある区域においては、人口動態を考慮し、住宅の立地について規制と、安全な区域への移転誘導を推進する。</li> <li>・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しながら、住宅の整備を誘導していくとともに、空き家活用等による移住定住等を促進する。</li> <li>・市や地域の森林・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く。</li> </ul>

都市計画の名称	地域区分	住宅市街地の整備又は開発の方針
立川	多摩広域拠点域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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ビリティ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。</li> <li>・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。</li> <li>・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、建物の高絶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。</li> <li>・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では、更新の機会を捉えて再編に取り組むことにより、良好な住環境を形成していく。</li> <li>・「多摩ニュータウン地域再生ガイドライン」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、地域の特性に応じて、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・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っていく。</li> </ul>
武蔵野	新都市生活創造域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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・暮らし方に応じる都市機能が集積した地域の拠点の形成を図る。</li> <li>・公共施設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。これらからの徒步圏では、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誇る。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農耕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。</li> <li>・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ロック塀の生垣化などによる緑化を促進する。</li> <li>・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。</li> </ul>

都市計画の名称	地域区分	住宅市街地の整備又は開発の方針
三鷹	新都市生活創造域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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誇尊する。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。</li> <li>・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ロック塀の生垣化などによる緑化を促進する。</li> <li>・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。</li> </ul>
府中	新都市生活創造域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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誇尊する。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。</li> <li>・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ロック塀の生垣化などによる緑化を促進する。</li> <li>・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。</li> </ul>

都市計画の名称	地域区分	住宅市街地の整備又は開発の方針
府中	多摩広域拠点域 及び 多摩イノベーション 交流ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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ビリティ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。</li> <li>・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。</li> <li>・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、建物の高経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。</li> <li>・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では、更新の機会を捉えて再編に取り組むことにより、良好な住環境を形成していく。</li> <li>・「多摩ニュータウン地域再生ガイドライン」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、地域の特性に応じて、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・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っていく。</li> <li>・多摩イノベーション交流ゾーンでは、イノベーション創出のための機能の集積を強化するとともに、大学周辺などの住宅市街地等においても研究施設等の立地など複合的な土地利用を誘導していく。</li> </ul>
調布	新都市生活創造域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。これらからの徒步圏では、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農地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。</li> <li>・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ロック塀の生垣化などによる緑化を促進する。</li> </ul>

都市計画の名称	地域区分	住宅市街地の整備又は開発の方針
調布	新都市生活創造域	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
青梅	多摩広域拠点域	<ul style="list-style-type: none"> <li>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ビリティ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。</li> <li>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。</li> <li>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、建物の高絶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。</li> <li>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では、更新の機会を捉えて再編に取り組むことにより、良好な住環境を形成していく。</li> </ul>
	自然環境共生域	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域の資源を生かした観光・交流、豊かな自然環境の中での仕事を指向する人向けのサテライトオフィスや多様なライフスタイルに対応した二地域居住などを推進しつつ、集約型の地域構造の再編に向け身近な中心地への生活に密着した都市機能の集積を図る。また、豊かな自然環境を保全するとともに、土砂災害等の災害のおそれのある区域においては、人口動態を考慮し、住宅の立地について規制と、安全な区域への移転誘導を推進する。</li> <li>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くとともに、空き家活用等による移住定住等を促進する。</li> <li>市や地域の森林・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く。</li> </ul>

都市計画の名称	地域区分	住宅市街地の整備又は開発の方針
昭島	多摩広域拠点域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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ビリティ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。</li> <li>・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。</li> <li>・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、建物の高経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。</li> <li>・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では、更新の機会を捉えて再編に取り組むことにより、良好な住環境を形成していく。</li> <li>・「多摩ニュータウン地域再生ガイドライン」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、地域の特性に応じて、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・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っていく。</li> </ul>
町田	多摩広域拠点域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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ビリティ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。</li> <li>・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。</li> <li>・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、建物の高経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。</li> <li>・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では、更新の機会を捉えて再編に取り組むことにより、良好な住環境を形成していく。</li> <li>・「多摩ニュータウン地域再生ガイドライン」などを活用して、老朽化が進んでいる多摩ニュータウンの団地の建替えを進めるなど、地域の特性に応じて、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・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っていく。</li> </ul>

都市計画の名称	地域区分	住宅市街地の整備又は開発の方針
小金井	新都市生活創造域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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誇導する。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。</li> <li>・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ロック塀の生垣化などによる緑化を促進する。</li> <li>・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。</li> </ul>

都市計画の名称	地域区分	住宅市街地の整備又は開発の方針
日野	多摩広域拠点域 及び 多摩イノベーション 交流ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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ビリティ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。</li> <li>・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。</li> <li>・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、建物の高経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。</li> <li>・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では、更新の機会を捉えて再編に取り組むことにより、良好な住環境を形成していく。</li> <li>・「多摩ニュータウン地域再生ガイドライン」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、地域の特性に応じて、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・バリアフリー化などの検討に対し、広域的自治体との調整や技術的支援などを行っていく。</li> <li>・多摩イノベーション交流ゾーンでは、イノベーション創出のための機能の集積を強化するとともに、大学周辺などの住宅市街地等においても研究施設等の立地など複合的な土地利用を誘導していく。</li> </ul>

都市計画の名称	地域区分	住宅市街地の整備又は開発の方針
小平	新都市生活創造域	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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誇尊する。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。</li> <li>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ロック塀の生垣化などによる緑化を促進する。</li> <li>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。</li> </ul>
	多摩広域拠点域	<ul style="list-style-type: none"> <li>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誇尊や、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ビリティ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誇尊などを図る。</li> <li>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。</li> <li>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、建物の高経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。</li> <li>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では、更新の機会を捉えて再編に取り組むことにより、良好な住環境を形成していく。</li> <li>「多摩ニュータウン地域再生ガイドライン」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、地域の特性に応じて、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・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っていく。</li> </ul>

都市計画の名称	地域区分	住宅市街地の整備又は開発の方針
国分寺	新都市生活創造域	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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誇尊する。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。</li> <li>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ロック塀の生垣化などによる緑化を促進する。</li> <li>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。</li> </ul>
	多摩広域拠点域	<ul style="list-style-type: none"> <li>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誇尊や、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ビリティ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誇尊などを図る。</li> <li>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。</li> <li>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、建物の高経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。</li> <li>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では、更新の機会を捉えて再編に取り組むことにより、良好な住環境を形成していく。</li> </ul>

都市計画の名称	地域区分	住宅市街地の整備又は開発の方針
東村山	新都市生活創造域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。これらからの徒步圏では、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當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。</li> <li>・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ロック塀の生垣化などによる緑化を促進する。</li> <li>・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。</li> </ul>
	多摩広域拠点域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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ビリティ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。</li> <li>・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。</li> <li>・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、建物の高経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。</li> <li>・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では、更新の機会を捉えて再編に取り組むことにより、良好な住環境を形成していく。</li> <li>・「多摩ニュータウン地域再生ガイドライン」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、地域の特性に応じて、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・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っていく。</li> </ul>

都市計画の名称	地域区分	住宅市街地の整備又は開発の方針
国立	多摩広域拠点域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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ビリティ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。</li> <li>・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。</li> <li>・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、建物の高絶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。</li> <li>・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では、更新の機会を捉えて再編に取り組むことにより、良好な住環境を形成していく。</li> <li>・「多摩ニュータウン地域再生ガイドライン」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、地域の特性に応じて、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・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っていく。</li> </ul>
西東京	新都市生活創造域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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誇る。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。</li> <li>・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ロック塀の生垣化などによる緑化を促進する。</li> <li>・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。</li> </ul>

都市計画の名称	地域区分	住宅市街地の整備又は開発の方針
福生	多摩広域拠点域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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ビリティ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。</li> <li>・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。</li> <li>・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、建物の高経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。</li> <li>・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では、更新の機会を捉えて再編に取り組むことにより、良好な住環境を形成していく。</li> <li>・「多摩ニュータウン地域再生ガイドライン」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、地域の特性に応じて、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・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っていく。</li> </ul>
多摩	多摩広域拠点域 及び 多摩イノベーション交流ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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ビリティ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。</li> <li>・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。</li> <li>・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、建物の高経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。</li> <li>・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では、更新の機会を捉えて再編に取り組むことにより、良好な住環境を形成していく。</li> <li>・「多摩ニュータウン地域再生ガイドライン」などを活用して、老朽化が進んでいる多摩ニュータウンの団地の建替えを進めるなど、地域の特性に応じて、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・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っていく。</li> <li>・多摩イノベーション交流ゾーンでは、イノベーション創出のための機能の集積を強化するとともに、大学周辺などの住宅市街地等においても研究施設等の立地など複合的な土地利用を誘導していく。</li> </ul>

都市計画の名称	地域区分	住宅市街地の整備又は開発の方針
秋多	多摩広域拠点域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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ビリティ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。</li> <li>・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。</li> <li>・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、建物の高絶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。</li> <li>・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では、更新の機会を捉えて再編に取り組むことにより、良好な住環境を形成していく。</li> <li>・「多摩ニュータウン地域再生ガイドライン」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、地域の特性に応じて、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・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っていく。</li> </ul>
	自然環境共生域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の資源を生かした観光・交流、豊かな自然環境の中での仕事を指向する人向けのサテライトオフィスや多様なライフスタイルに対応した二地域居住などを推進しつつ、集約型の地域構造の再編に向けて身近な中心地への生活に密着した都市機能の集積を図る。また、豊かな自然環境を保全するとともに、土砂災害等の災害のおそれのある区域においては、人口動態を考慮し、住宅の立地について規制と、安全な区域への移転誘導を推進する。</li> <li>・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くとともに、空き家活用等による移住定住等を促進する。</li> <li>・市や地域の森林・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く。</li> </ul>

## 5 重点地区等の整備又は開発の方針

### (1) 重点地域（東京都市計画のみ）

#### ア 地域の設定

業務・商業などの複合機能や芸術・文化・スポーツ、イノベーションを創出する産業など多様な特色を有する地域の形成と併せて、多様なライフスタイルに対応した住宅を供給するなど、首都機能を担う東京圏の中心である国際ビジネス交流ゾーンを含めた中枢広域拠点域（おおむね環状7号線の内側）を「重点地域」として位置付ける。

#### イ 整備又は開発の方針

老朽建築物の更新や木造住宅密集地域の改善、高経年マンションの機能の更新、みどりや水辺空間の保全・創出などに向け、都市基盤とのバランスや周辺環境に配慮しながら、計画的かつ複合的で高度な土地利用を推進する。住宅ストックの形成状況、都心の利便性を生かした様々な居住ニーズを踏まえ、高齢者向け住宅、外国人向けの住宅、子育てに配慮した住宅、長期優良賃貸住宅等、多様なライフスタイルに対応した住宅の整備を誘導し、質の向上を図る。

### (2) 重点地区

#### ア 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、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。

#### イ 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。

#### ウ 具体的な地区の計画

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るとともに、特定都市再生緊急整備地域及び都市再生緊急整備地域に係る重点地区については、その地域整備方針と整合を図る。