

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

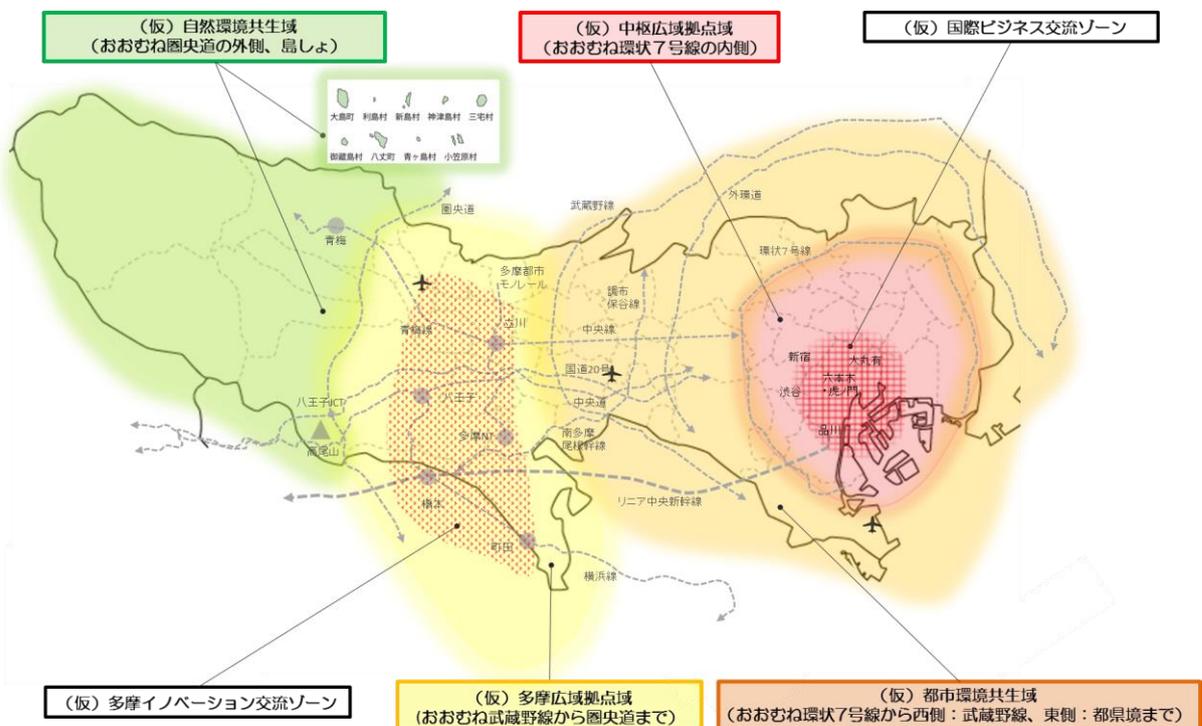
人口減少社会に向かう中、将来の都市像を見据えた都市づくり政策とも連携し、各地域の活力と住環境を一層向上させるとともに、その活力・住環境が持続できる社会を目指すことが重要です。

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等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。