



05

CHAPTER

Direction of maintenance of residential area

第5章 住宅市街地の整備の方向

## 01 住宅市街地整備の基本的方向

成長と成熟が両立した明るい未来の東京の住生活の実現に向け、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、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ます。

その方向を更に推し進めていくため、「都市づくりのランドデザイン」や都市計画等との整合を図りつつ、災害リスクや環境問題への対応、住宅ストックの再生・活用、コミュニティを基礎とした集約型の地域づくり、みどり豊かな環境の保全・形成といった視点から、地域ごとに整備の方向を明らかにするとともに、地域の実情を把握する区市町村の意見を踏まえ、住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域（重点供給地域）を指定します（詳細は「別冊」とおり。）。

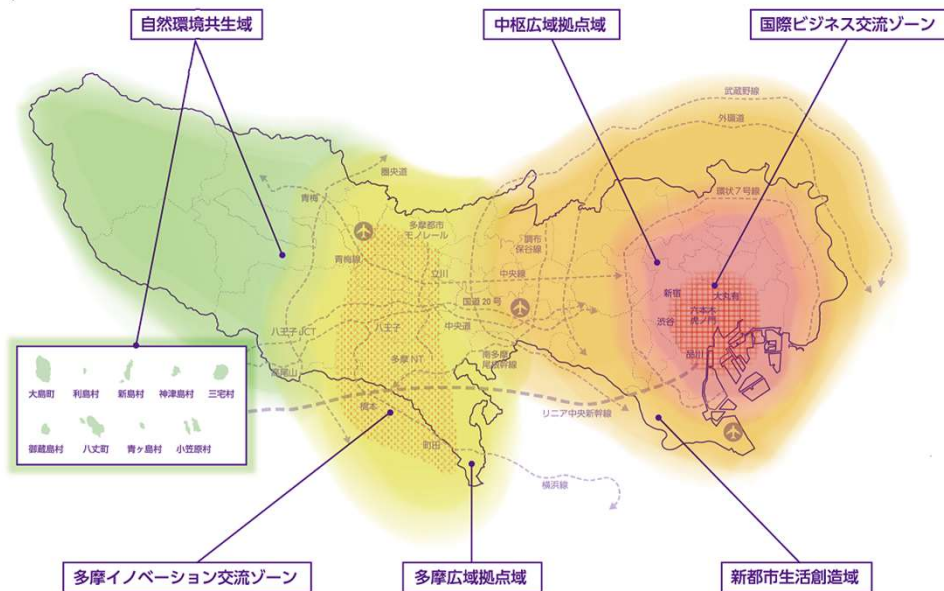
住宅市街地の整備を進めるに当たっては、事業制度等を活用して、地域区分別の整備の方向を踏まえ、都市形成の経緯等を通じて生じた課題に対してメリハリある施策展開を図っていきます。

## 02 地域区分別の整備の方向

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「都市づくりのランドデザイン」において、これまで培ってきた都市機能の集積や地域特性、インフラの整備状況、今後の社会経済情勢の動向などを見据えるとともに、広域的な都市構造の位置付けも踏まえて、都内を4つの地域区分に再編するとともに、2つのゾーンを設定し、圏域ごとの将来イメージを示しています。

このため、この4つの地域区分及び2つのゾーンに基づき、地域ごとに施策展開の方向を示します。



※ 隣り合う地域区分の境界域は、相互の地域特性が緩やかに変化・融合しながら連続性を持っています。  
 ※ ゾーンの範囲は、高度な都市機能の集積や競争力のある研究開発機能の集積など、既存のストックを効果的に活用するとともに、社会経済情勢の変化等に対応しながら変容し得るものです。

## (1) 中枢広域拠点及び国際ビジネス交流ゾーン

### 地域の特性・現況

中枢広域拠点域は、おおむね環状7号線の内側の区域で、国際ビジネス交流ゾーンを包含しています。この地域では、中心部に日本経済の中核機能を担う国際ビジネス交流ゾーン、その周辺には中核的な拠点や多様な機能を有する複数の活力とにぎわいの拠点、木造住宅密集地域、低層な住宅市街地など特徴を有する市街地が広がっています。

また、東部には、海面より低い地域に住宅市街地が形成されています。

### 施策展開の方向

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、みどりや水辺空間の保全・創出を進め、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きます。

高次の中核機能のほか、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で、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していきます。

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っていきます。

東京東部の海面より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きます。

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きます。



木造住宅密集地域改善後のオープンスペース活用事例



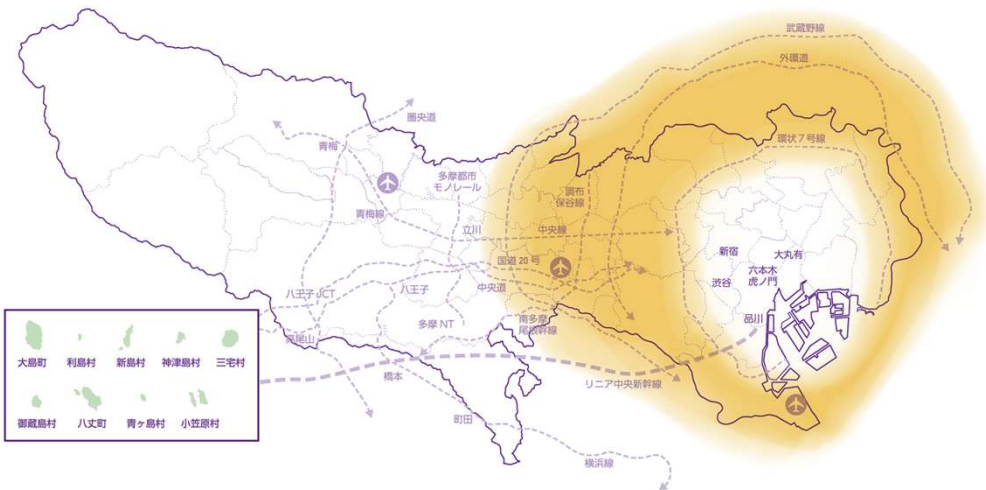
出典：荒川区  
荒川二丁目グリーンスポット

## (2) 新都市生活創造域

### 地域の特性・現況

新都市生活創造域は、おおむね環状7号線から、西側はJR武蔵野線まで、東側は都県境までの区域です。

この地域では、主要な駅周辺に商業など都民の生活を支える都市機能が集積した地域が形成されるとともに、環状7号線の沿道地域や中央線沿線地域を中心に、木造住宅密集地域が見受けられ、東部の低地帯等には大規模な浸水被害が想定される地域が存在しています。



### 施策展開の方向

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、緑地など多岐にわたる環境の保全・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していきます。

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っていきます。

地域の拠点以外の駅周辺や大規模団地では、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り、これからの徒歩圏では、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していきます。また、厚みとつながりのあるみどりの骨格の形成に向け、大規模団地の建て替えによる緑化や居住環境と営農環境とが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していきます。さらに、農地を適切に保全し、地域全体としての魅力向上を図っていきます。

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（昭和25年東京都条例第89号）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て替えなどにより、木造住宅密集地域の改善を促進していきます。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、不燃化建て替えの際にブロック塀の生垣化などによる緑化を促進していきます。

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きます。

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きます。

テレワークの環境整備による職住の融合イメージ



空き地の緑化や地域のコミュニティ活動の場のイメージ



出典：柏市

### (3) 多摩広域拠点域及び多摩イノベーション交流ゾーン

#### 地域の特性・現況

多摩広域拠点域は、おおむねJR武蔵野線から圏央道までの区域であり、多摩イノベーション交流ゾーンを包含しています。

この地域では、鉄道ネットワークの高い結節性をもつ中核的な拠点、駅周辺の拠点や生活の中心地を中心に商業・業務機能や住宅が立地し、これらを取り巻いて住宅市街地が広がるとともに、多摩イノベーション交流ゾーンには、大学、研究機関などが集積しています。

また、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、居住者の高齢化が進み、活力の低下が懸念されています。



#### 施策展開の方向

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、緑地等のみどりや調和した良好な住環境の形成を図っていきます。また、それぞれの地域の特色をいかしたスマート社会に向けて、計画的に整備された既存の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していきます。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行っていきます。

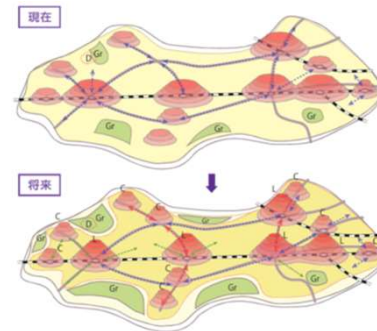
駅やその周辺では、再整備の機会を捉えて、住宅や生活支援機能の集積等を計画的に進め、拠点や生活の中心地として育成していきます。

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・形成していきます。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、団地再生を推進していきます。

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きます。

「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きます。

集約型の地域構造のイメージ



多摩ニュータウンの再生事例



出典：多摩市諏訪二丁目住宅のマンション建替え事業

## (4) 自然環境共生域

### 地域特性・現況

自然環境共生域は、おおむね圏央道の外側の西多摩地域の山間部を中心とする地域及び伊豆・小笠原諸島で構成されています。

都民の生活の場である住宅市街地に加え、農地、森林や海など豊かな自然環境が立地する一方で、多摩山間部及び島しょ部ともに、他の地域に比べて高齢化率が高くなっています。



### 施策展開の方向

地域の資源をいかした観光・交流、豊かな自然を指向する人向けのサテライトオフィスや二地域居住などを推進しつつ、集約型の地域構造へ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っていきます。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・誘導していきます。

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・定住等を促進していきます。

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。

島しょ部では、世界に誇る豊かな自然を確実に保全するとともに、小笠原における魅力ある居住環境の整備を促進していきます。

多摩産材を活用した住宅の例

