

多摩部 19 都市計画  
住宅市街地の開発整備の方針

令和4年6月

東京都

小金井都市計画  
住宅市街地の開発整備の方針

東京都

## 目次

1 策定の目的等	・ ・ ・ ・ ・	10-1
(1) 効果		
(2) 位置付け		
(3) 対象区域		
2 住宅市街地の開発整備の目標	・ ・ ・ ・ ・	10-1
(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		
3 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針	・ ・ ・ ・ ・	10-4
4 重点地区の整備又は開発の方針	・ ・ ・ ・ ・	10-5
(1) 地区の選定		
(2) 選定基準		
(3) 具体的な地区の計画		
別表	・ ・ ・ ・ ・	10-6

## 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について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、都市施設等の計画を一体的に進めることにより、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」等の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。

ア 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

イ 都市計画制度の円滑な適用

ウ 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

これらにより、小金井市の住環境・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の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項を含む。)に適合するよう策定する。

また、「『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プラン、「都市再開発の方針」、市の基本構想等と整合を図りながら策定する。

### (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
小金井都市計画区域	小金井市	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し、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、住宅ストックの老朽化や、住宅総数及び空き家数の増加など住生活をめぐる状況が変化しており、地震、水害などの自然災害に対する備え、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、DX(デジタルトランスフォーメーション)の進展への対応、都市の国際化、みどりや水辺空間、農地の保全・創出などの課題に加え、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として「新たな日常」に対応した住宅政策が求められている。

また、都市計画区域マスタープランでは、概成する環状メガロポリス構造を最大限に活用し、人・モノ・情報の交流を更に促進するとともに、都市経営コストの効率化を図りながら、快適な都市生活や活発な都市活動を支える機能的かつ効率的な地域構造を構築していくこととしている。さらに、高齢者、子育て世代、障害者などあらゆる人々が暮らしやすい場を提供するとともに、利便性、快適性の高い働く場と居住の場との融合を図るなど、ライフスタイルや価値観の多様化に応じて、住み、働き、憩う場を選択することができる都市を目指すこととしている。

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、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に掲げる。

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、「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ものとする。

## (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める住まい方が実現している。
- ・住宅に関わる様々な手続きがオンラインで、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ます。

### 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、自ら防災に関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きている。
- ・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、周辺的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。

### 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、「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つのゾーンのうち、本都市計画区域が属する新都市生活創造域について、その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、住宅市街地の整備又は開発の方針を定める。

#### 新都市生活創造域

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。

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。

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。

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つ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。

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。

#### 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。

##### (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。



別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

※ 新規追加地区

番号・地区名	金. 1 武蔵小金井駅南口地区	金. 3 東小金井駅北口地区	金. 5 本町四丁目地区	金. 6 武蔵小金井駅北口地区
面積 (ha)	約 7ha	約 11ha	約 7ha	約 4ha
おおむねの位置	小金井市中央部	小金井市東部	小金井市北西部	小金井市中央部
地域区分	新都市生活創造域	新都市生活創造域	新都市生活創造域	新都市生活創造域
a 地区の整備又は開発の目標	小金井市の玄関口としてふさわしい整備を目指し、道路等の都市基盤整備を行い、商業・業務及び住宅の調和のとれた複合的中心市街地として整備する。	計画的な都市基盤整備や土地の有効利用を図ることにより、小金井市の東部地区の中心地としてふさわしい魅力ある市街地を形成し、地区の活力とイメージを高める。	公社住宅の建替えを推進し、居住水準の向上、住環境の整備及び土地の有効利用を図る。	小金井市の玄関口にふさわしい地区として、楽しく歩くことのできるにぎわいのある魅力的な街に再生することで、街自体の価値の向上を図る。
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	高度利用により商業、業務及び住宅機能の充実と交通広場等の都市基盤を一体的に整備する。	交通広場とその周辺及び都市計画道路沿道については、商業・業務系の土地利用とし、その他の区域は住宅地として土地利用を図る。	周辺環境との調和をとりながら、土地の有効活用を図る。	土地の高度利用によりシンボリックな高層建築物を整備し、地区の核となる商業施設等の再配置を図り、商業・業務・住宅等が調和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	都市計画道路、区画道路等の整備を図る。	都市計画道路、区画道路、街区公園等の整備を図る。	十分なオープンスペースを獲得し、安全な歩行空間の整備を図る。	都市計画道路等の整備を図る。
d 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  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  その他の特記すべき事項	公共は都市基盤整備及び土地利用方針を示し、組合等による市街地再開発事業等を行う。  市街地再開発事業(一部完了)地区計画(一部決定済)  高度利用地区(一部決定済) 都市計画道路 ・小金井3・4・3号線 ・小金井3・4・14号線 再開発促進地区	公共団体施行による土地区画整理事業により道路等の都市基盤整備を行い、地区計画により建築の誘導を図る。  土地区画整理事業(事業中)地区計画(決定済)  都市計画道路 ・小金井3・4・8号線 ・小金井3・4・9号線 ・小金井3・4・11号線 ・小金井3・4・16号線 再開発促進地区	公社住宅建替事業(事業中)地区計画(決定済)	民間による市街地開発事業等により整備を図る。  市街地開発事業等 地区計画  高度利用地区 都市計画道路 ・小金井3・4・13号線 再開発促進地区

小金井都市計画  
住宅市街地の開発整備の方針  
新旧対照表

東京都

## (変更案)

## (既決定)

### 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について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、都市施設等の計画を一体的に進めることにより、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」等の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。

- ア 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
  - イ 都市計画制度の円滑な適用
  - ウ 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
- これらにより、小金井市の住環境・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の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項を含む。)に適合するよう策定する。

また、『『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プラン、「都市再開発の方針」、市の基本構想等と整合を図りながら策定する。

#### (3) 対象区域

### 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」等の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
- これにより、小金井市の住環境・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、小金井市の基本構想等と整合を図り策定する。

#### (3) 対象区域

### (変更案)

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
小金井都市計画区域	小金井市	行政区域全域

## 2 住宅市街地の開発整備の目標

### (i) 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、住宅ストックの老朽化や、住宅総数及び空き家数の増加など住生活をめぐる状況が変化しており、地震、水害などの自然災害に対する備え、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、DX(デジタルトランスフォーメーション)の進展への対応、都市の国際化、みどりや水辺空間、農地の保全・創出などの課題に加え、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として「新たな日常」に対応した住宅政策が求められている。

また、都市計画区域マスタープランでは、概成する環状メガロポリス構造を最大限に活用し、人・モノ・情報の交流を更に促進するとともに、都市経営コストの効率化を図りながら、快適な都市生活や活発な都市活動を支える機能的かつ

### (既決定)

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
小金井都市計画区域	小金井市	行政区域全域

## 2 住宅市街地の開発整備の目標

### (i) 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と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

(変更案)

効率的な地域構造を構築していくこととしている。さらに、高齢者、子育て世代、障害者などあらゆる人々が暮らしやすい場を提供するとともに、利便性、快適性の高い働く場と居住の場との融合を図るなど、ライフスタイルや価値観の多様化に応じて、住み、働き、憩う場を選択することができる都市を目指すこととしている。

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、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に掲げる。

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、「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ものとする。

(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

(既決定)

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。

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。

(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

(変更案)

- ・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きがオンラインで、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。

(既決定)

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・建替えの促進を図る。

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。

(変更案)

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、自ら防災に関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、周辺的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

(既決定)

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。

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。

(変更案)

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。

**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、「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つのゾーンのうち、本都市計画区域が属する新都市生活創造域について、その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、住宅市街地の整備又は開発の方針を定める。

**新都市生活創造域**

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

(既決定)

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2つのゾーンについて、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、地域ごとに住宅市街地の整備又は開発の方針を定める。

① 都市環境再生ゾーン



## (変更案)

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。

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。

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。

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。

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。

## (既決定)

木造住宅密集地域では、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・燃えないまちにする。

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、基盤が弱い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。

### ② 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

(変更案)

(既決定)

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。

(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。

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。

(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。

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要（新旧対照表）

※ 新規追加地区

	変更案	既決定	変更案	既決定
番号・地区名	金. 1 武蔵小金井駅南口地区	金. 1 武蔵小金井駅南口地区	金. 3 東小金井駅北口地区	金. 3 東小金井駅北口地区
面積 (ha)	約 7ha	約 7ha	約 11ha	約 11ha
おおむねの位置	小金井市中央部	小金井市中央部	小金井市東部	小金井市東部
地域区分	新都市生活創造域	都市環境再生ゾーン 核都市広域連携ゾーン	新都市生活創造域	都市環境再生ゾーン 核都市広域連携ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標	小金井市の玄関口としてふさわしい整備を目指し、道路等の都市基盤整備を行い、商業・業務及び住宅の調和のとれた複合的中心市街地として整備する。	小金井市の玄関口としてふさわしい整備を目指し、道路等の都市基盤整備を図り、商業・業務及び住宅の調和のとれた複合的中心市街地として整備する。	計画的な都市基盤整備や土地の有効利用を図ることにより、小金井市の東部地区の中心地としてふさわしい魅力ある市街地を形成し、地区の活力とイメージを高める。	計画的な都市基盤整備や土地の有効利用を図ることにより、小金井市の東部地区の中心地としてふさわしい魅力ある市街地を形成し、地区の活力とイメージを高める。
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	高度利用により商業、業務及び住宅機能の充実と交通広場等の都市基盤を一体的に整備する。	高度利用により商業、業務及び住宅機能の充実と交通広場等の都市基盤の一体的な整備を図る。	交通広場とその周辺及び都市計画道路沿道については、商業・業務系の土地利用とし、その他の区域は住宅地として土地利用を図る。	交通広場とその周辺及び都市計画道路沿道については、商業業務系の土地利用とし、その他の区域は住宅地として土地利用を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	都市計画道路、区画道路等の整備を図る。	都市計画道路(交通広場を含む。)、区画道路等の整備を図る。	都市計画道路、区画道路、街区公園等の整備を図る。	都市計画道路(交通広場を含む。)、区画道路、街区公園等の整備を図る。
d 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	公共は都市基盤整備及び土地利用方針を示し、組合等による市街地再開発事業等を行う。	公共は都市基盤整備及び土地利用方針を示し、組合等による市街地再開発事業等を行う。	公共団体施行による土地区画整理事業により道路等の都市基盤整備を行い、地区計画により建築の誘導を図る。	公共団体施行による土地区画整理事業により道路等の都市基盤整備を行い、地区計画により建築の誘導を図る。
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	市街地再開発事業(一部完了) 地区計画(一部決定済)	市街地再開発事業(一部完了) 住宅市街地総合整備事業(拠点型)(事業中) 地区計画(一部決定済)	土地区画整理事業(事業中) 地区計画(決定済)	土地区画整理事業(事業中) 地区計画(決定済)
その他の特記すべき事項	高度利用地区(一部決定済) 都市計画道路 ・小金井3・4・3号線 ・小金井3・4・14号線 再開発促進地区	高度利用地区(一部決定済) 都市計画道路 ・小金井3・4・3号線 ・小金井3・4・14号線 再開発促進地区	都市計画道路 ・小金井3・4・8号線 ・小金井3・4・9号線 ・小金井3・4・11号線 ・小金井3・4・16号線 再開発促進地区	都市計画道路 ・小金井3・4・8号線 ・小金井3・4・9号線 ・小金井3・4・11号線 ・小金井3・4・16号線 再開発促進地区

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要（新旧対照表）

※ 新規追加地区

	変更案	既決定	変更案	既決定
番号・地区名 面積 (ha)	金. 5 本町四丁目地区 約 7ha	金. 5 本町四丁目地区 約 6ha	金. 6 武蔵小金井駅北口地区 約 4ha	※金. 6 武蔵小金井駅北口地区 約 4ha
おおむねの位置	小金井市北西部	小金井市北西部	小金井市中央部	小金井市中央部
地域区分	新都市生活創造域	都市環境再生ゾーン 核都市広域連携ゾーン	新都市生活創造域	都市環境再生ゾーン 核都市広域連携ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標	公社住宅の建替えを推進し、居住水準の向上、住環境の整備及び土地の有効利用を図る。	公社住宅の建替えを推進し、居住水準の向上、住環境の整備及び土地の有効利用を図る。	小金井市の玄関口にふさわしい地区として、楽しく歩くことのできるにぎわいのある魅力的な街に再生することで、街自体の価値の向上を図る。	小金井市の玄関口にふさわしい地区として、楽しく歩けるにぎわいのある魅力的な街に再生することで、街自体の価値の向上を図る。
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、土地の有効活用を図る。	周辺環境との調和をとりながら、土地の有効活用を図る。	土地の高度利用によりシンボリックな高層建築物を整備し、地区の核となる商業施設等の再配置を図り、商業・業務・住宅等が調和した土地利用を図る。	土地の高度利用によりシンボリックな高層建築物を整備し、地区の核となる商業施設等の再配置を図り、商業・業務・住宅等が調和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獲得し、安全な歩行空間の整備を図る。	十分なオープンスペースを獲得し、安全な歩行空間の整備を図る。	都市計画道路等の整備を図る。	都市計画道路等の整備を図る。
d ・ 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  ・ 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  ・ その他の特記すべき事項	公社住宅建替事業(事業中) 地区計画(決定済)	公社住宅建替事業 一団地の住宅施設(決定済) 地区計画	民間による市街地開発事業等により整備を図る。  市街地開発事業等 地区計画  高度利用地区 都市計画道路 ・ 小金井3・4・13号線 再開発促進地区	民間による市街地開発事業等により整備を図る。  市街地開発事業等 地区計画  高度利用地区 都市計画道路 ・ 小金井3・4・13号線 再開発促進地区

小金井都市計画  
住宅市街地の開発整備の方針  
附図

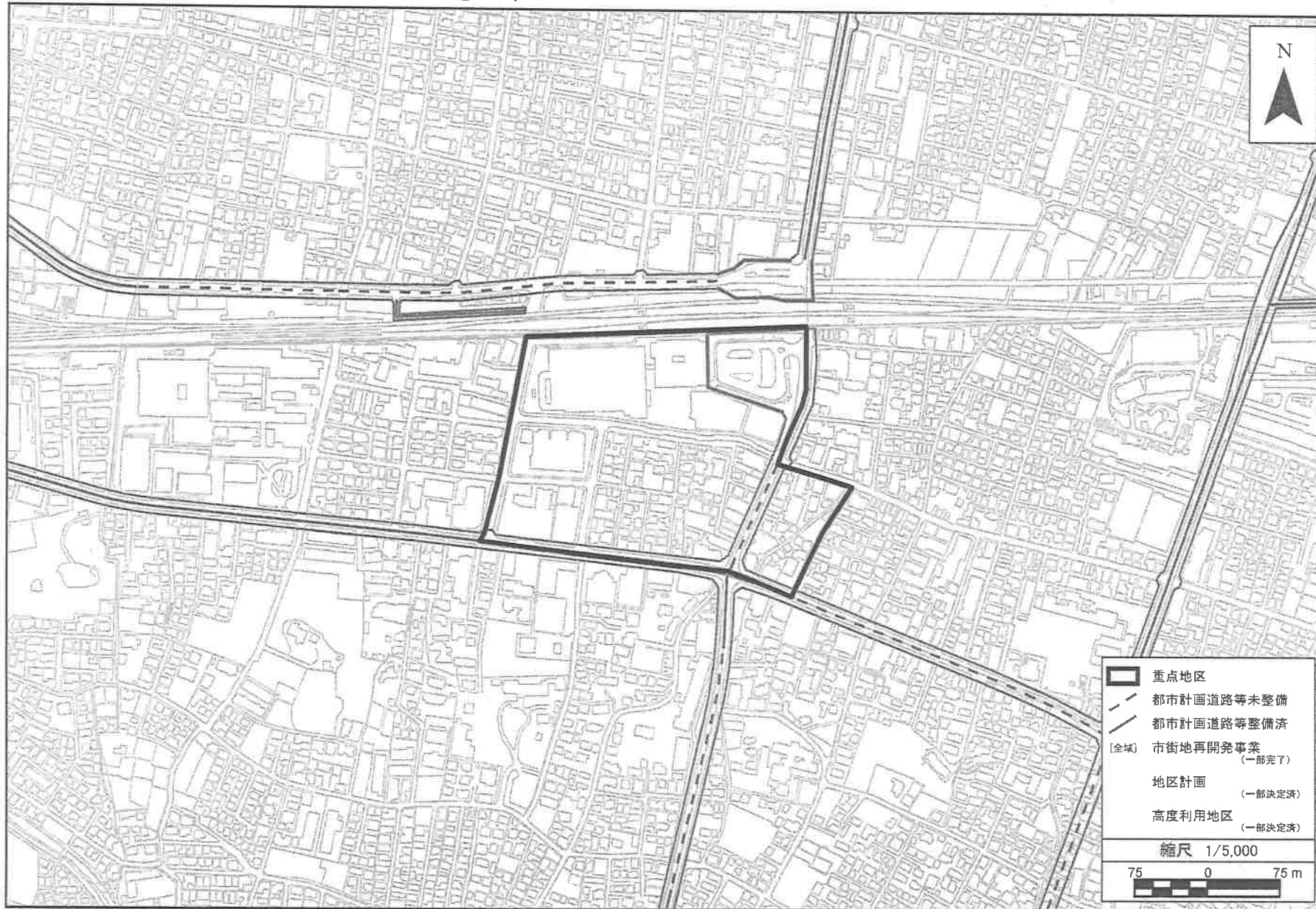
東京都

「住宅市街地の開発整備の方針」総括図



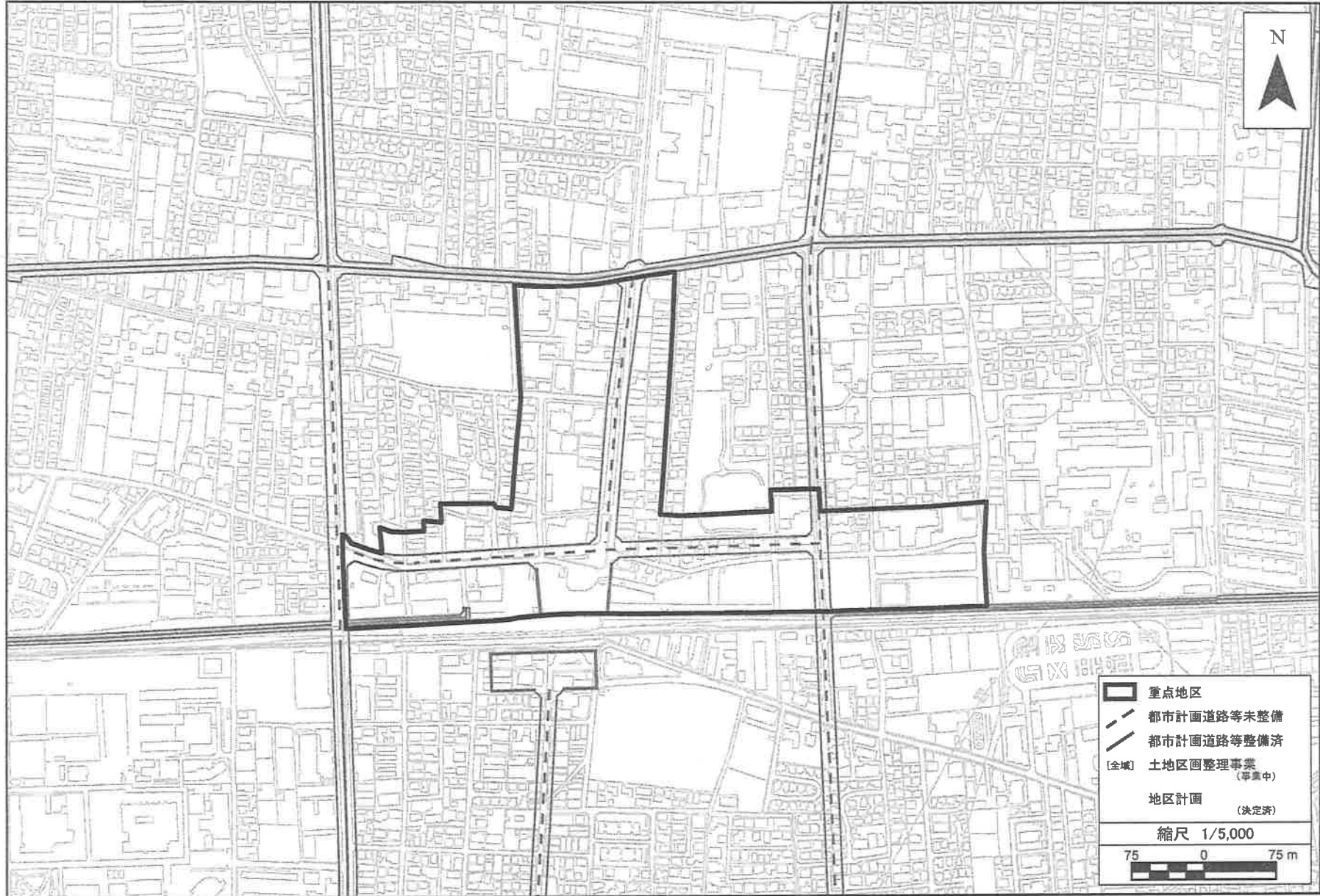
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
（承認番号）3都市基街都第66号、令和3年6月10日

# 重点地区 武蔵小金井駅南口地区(金. 1)



この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
 (承認番号) 3都市基街都第66号、令和3年6月10日

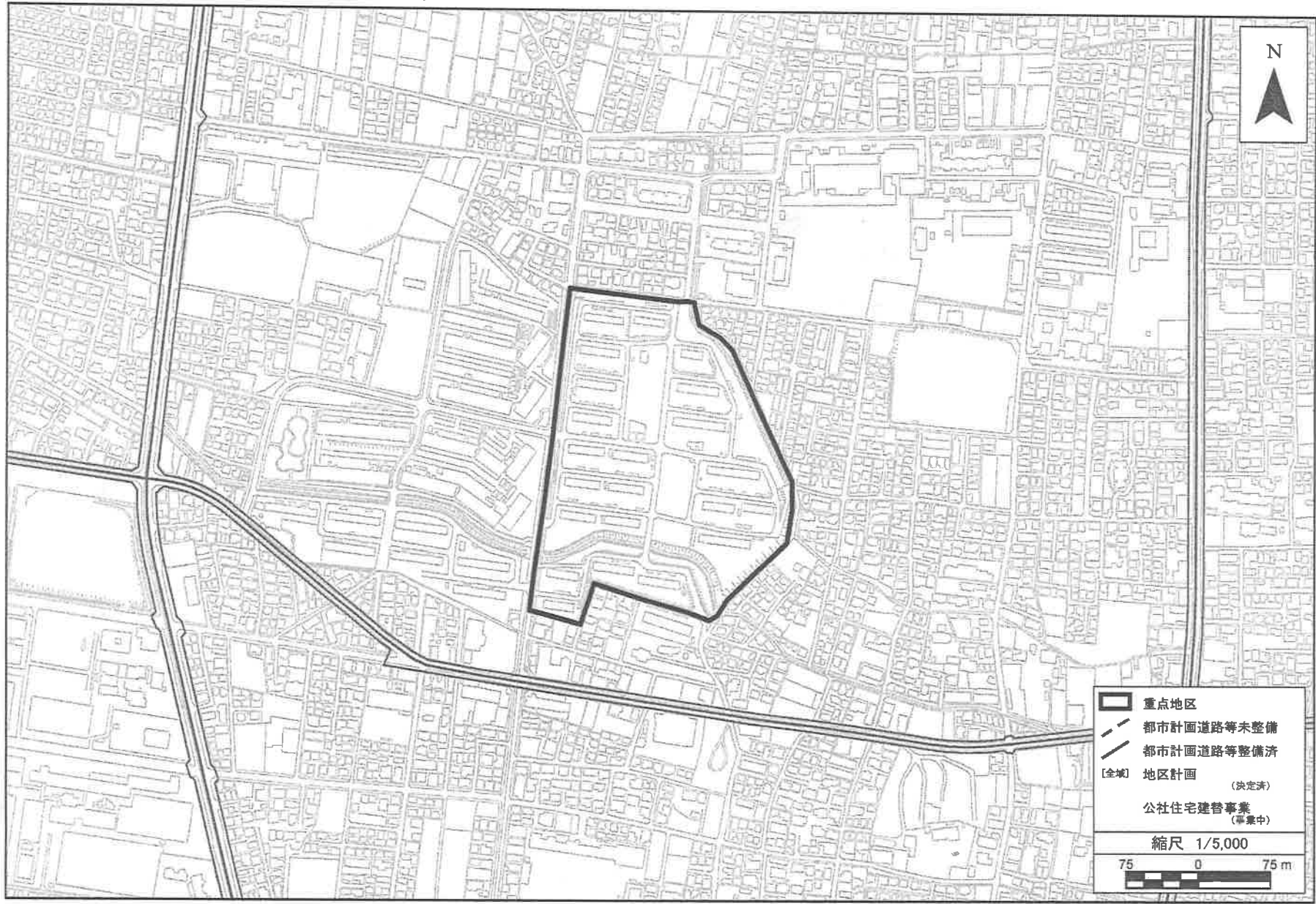
# 重点地区 東小金井駅北口地区(金. 3)



この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
 (承認番号) 3都市基街都第66号、令和3年6月10日

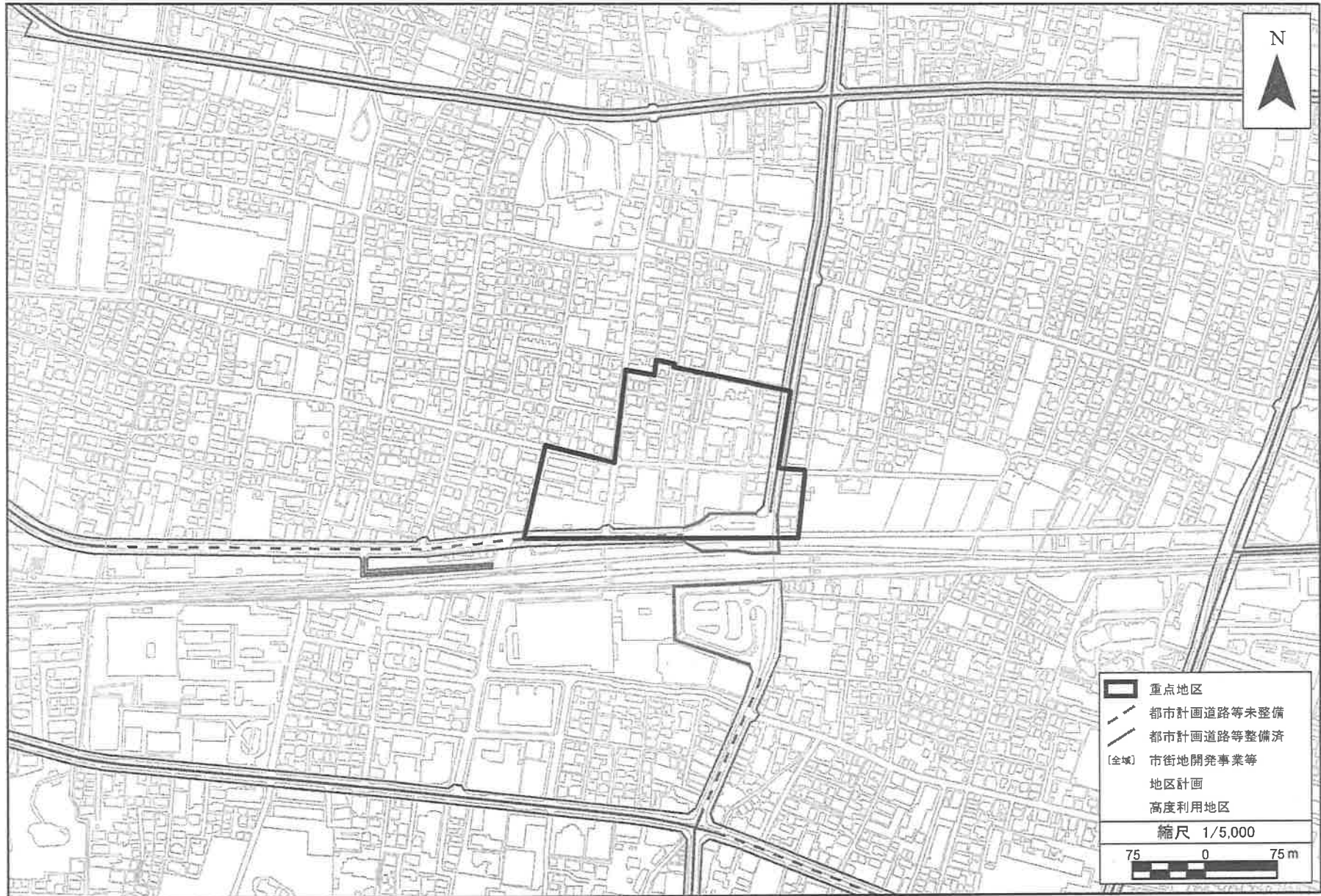


# 重点地区 本町四丁目地区(金. 5)



この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
 (承認番号) 3都市基街都第66号、令和3年6月10日

# 重点地区 武蔵小金井駅北口地区(金. 6)



この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
（承認番号）3都市基街都第66号、令和3年6月10日

## 都市計画の案の理由書

### 1 種類・名称

小金井都市計画住宅市街地の開発整備の方針

### 2 理由

住宅市街地の開発整備の方針は、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第4条に基づき、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として平成2年に定められた。

また、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、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いる。

都では、島しょ部を除く全ての都市計画区域について本方針を策定しており、このたび、「『未来の東京』戦略」、「都市づくりのグランドデザイン」、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「都市再開発の方針」、市の基本構想等と整合を図りつつ、令和4年3月策定の「東京都住宅マスタープラン」の内容に適合するよう見直しを行うものである。

多摩部19都市計画住宅市街地の開発整備の方針の  
主な経緯及び今後の予定

令和3年

12月 住宅市街地の開発整備の方針（原案）の縦覧、公述の申出

令和4年

1月 公聴会

4月 住宅市街地の開発整備の方針の区市町村への意見照会

6月 住宅市街地の開発整備の方針の公告・縦覧

7月 小金井市都市計画審議会（開催予定）

9月 東京都都市計画審議会（開催予定）

10月 決定告示（予定）