

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

<p>I 策定の目的等</p> <ol style="list-style-type: none">1 効果2 位置付け3 対象区域
<p>II 住宅市街地の開発整備の目標</p> <ol style="list-style-type: none">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に係る目標
<p>III 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針</p> <ol style="list-style-type: none">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
<p>IV 重点地区等の整備又は開発の方針</p> <ol style="list-style-type: none">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プランに適合するよう定める。（大都市法第4条第2項）
- ・ 「東京の都市づくりビジョン（改定）」、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、防災街区整備方針、区市町の基本構想等と整合を図り策定する。

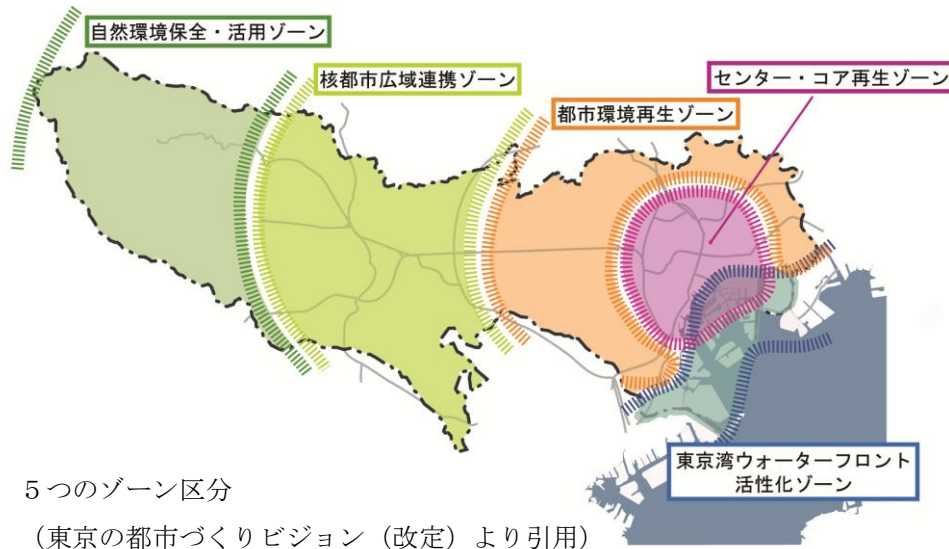
(3) 対象区域

- ・ 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、環状メガロポリス構造の実現に加え、集約型の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としつつ、「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。



(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までの視点に立ち、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

震災等に対する高度な防災機能や、低CO₂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。

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。

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。

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）

- ・ 環状7号線の外側の地域では、計画的に整備された中高層住宅地を除き、低層及び低中層を主体とした住宅地を形成する。
- ・ 環状7号線の内側の地域では、低層及び低中層住宅地としての環境を保全すべき地域を除き、原則として中高層住宅地として誘導する。
- ・ センター・コア再生ゾーン内では、計画的な土地の有効・高度利用により居住機能を充実させ、職住近接を図る。

(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、「東京の都市づくりビジョン（改定）」における5つのゾーンにおける防災機能の向上、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、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	ゾーン名	住宅市街地の整備又は開発の方針
東京	センター・コア再生 ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、それに併せて、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く。 ・ 災害に強い戦略的都市づくりと外国企業の誘致とを進め、外国企業と東京が誇る高い技術力を有する中小企業と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・住環境整備を進める。 ・ 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・燃えないまちにする。 ・ 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、適正な管理や建替を誘導していく。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く。
	東京湾ウォーターフロント 活性化ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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く。 ・ 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く。 ・ 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・住環境整備を進める。

	都市環境再生ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、基盤がぜい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。
八 王 子	核都市広域連携ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
	自然環境保全・活用ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。

立川	核都市広域連携ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
武蔵野	都市環境再生ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。

<p>三 鷹</p>	<p>都市環境再生ゾーン</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、基盤がぜい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。
<p>府 中</p>	<p>核都市広域連携ゾーン</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。

調 布	都市環境再生ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、基盤がぜい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。
	核都市広域連携ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。

青 梅	核都市広域連携ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、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く。
	自然環境保全・活用ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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く。 ・ 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。
昭 島	核都市広域連携ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。

町 田	核都市広域連携ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
小 金 井	都市環境再生ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、基盤がぜい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。

	核都市広域連携ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
日 野	核都市広域連携ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。

小 平	都市環境再生ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、基盤がぜい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。
	核都市広域連携ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
国 分 寺	核都市広域連携ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。

東 村 山	都市環境再生ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、基盤がぜい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。
	核都市広域連携ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。

<p>国 立</p>	<p>核都市広域連携ゾーン</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
<p>西 東 京</p>	<p>都市環境再生ゾーン</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。

	核都市広域連携ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
福 生	核都市広域連携ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、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く。

多摩	核都市広域連携ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、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く。
秋多	核都市広域連携ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、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く。
	自然環境保全・活用ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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く。 ・ 市、町や地域の森林・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。

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・商業機能等と併せて、都心居住の充実、良好な住環境の保全など、居住機能の維持・再生を図り、複合的な市街地の形成を進めるため、センター・コア・エリア（おおむね首都高速中央環状線の内側）を「重点地域」として位置付ける。

イ 整備又は開発の方針

都市基盤とのバランスや周辺環境に配慮しながら、計画的な土地の有効・高度利用により居住機能の充実を図る。

(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。