

「住宅市街地の開発整備の方針」について

住宅市街地の開発整備の方針

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)
 (R 2 年度都決)

即する

都計法第 6 条の 2 第 3 項

住宅市街地の開発整備の方針 (R 4 年度都決予定)

都市再開発の方針
 (R 2 年度都決)

防災街区整備方針
 (R 4 年度都決予定)

住宅市街地の開発整備の方針の目的

- ・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
- ・住宅市街地にかかわる土地利用、市街地開発事業及び都市施設等の都市計画を一体的に行うことにより、個々の関連事業の効果的な実施や民間の建築活動等を適切に誘導すること

住宅市街地の開発整備の方針の概要

- ・住宅市街地の開発整備の目標及び良好な住宅地の整備等の方針等を定めるとともに、一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、又は開発すべき市街化区域における相当規模の地区等を「重点地区」として指定する。
- ・現方針は、東京都市計画 (23 区) と多摩部 19 都市計画 (26 市 2 町)、20 の都市計画を決定
- ・概ね 5 年毎に見直し。前回の見直しは平成 27 年 3 月(都市計画決定)

住宅マスタープラン (重点供給地域) との関係性

住宅マスタープラン 重点供給地域の指定



大都市法第 4 条第 2 項

住宅市街地の開発整備の方針

- ・ 開発整備の目標
- ・ 整備又は開発の方針
- ・ 重点地区の指定

都道府県計画 (住宅マスタープラン) に、住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域を定める。

(住生活基本法第 17 条)

大都市地域に係る都市計画区域で住宅及び住宅市街地の供給を促進するため良好な住宅市街地の開発整備を図る…

(大都市法第 4 条第 1 項)

重点供給地域 (H29 年 3 月決定)

区 部	1 地区 (特定促進地区 382 地区)
市町部	169 地区
計	170 地区

重点地区 (H27 年 3 月決定)

区 部	374 地区
市町部	118 地区
計	492 地区

参 考

「住宅市街地の開発整備の方針」の見直し スケジュール(案)

年度	月	主な事務作業
3	5月	都→区市町 原案資料確認依頼
	6月	区市町 原案資料確認
	7月	
	8月	8月31日期限 区市町→都 原案資料提出
	9月	
	10月	
	11月	
	12月	16条素案縦覧及び公述人受付 ↓
	1月	↓
	2月	公聴会
	3月	
	4	4月
5月		
6月		17条縦覧 ↓
7月		区市町→都 18条意見回答
8月		
9月		都計審本審
10月		決定告示
備考		都計審の日程は確定したものではありません。

根拠法令等

重点地区

- 1 都市計画法（抜粋）
- 2 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（抜粋）
- 3 都市計画運用指針（抜粋）

重点供給地域

- 4 住生活基本法（抜粋）
- 5 住生活基本計画(全国計画)（抜粋）

重点地区と重点供給地域の関係

- 6 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（抜粋）
- 7 都市計画運用指針（抜粋）

1 都市計画法（抜粋）

（都市再開発方針等）

第七条の二 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる方針（以下「都市再開発方針等」という。）を定めることができる。

- 一 都市再開発法（昭和四十四年法律第三十八号）第二条の三第一項 又は第二項の規定による都市再開発の方針
- 二 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（昭和五十年法律第六十七号）第四条第一項 の規定による住宅市街地の開発整備の方針
- 三 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律（平成四年法律第七十六号）第三十条 の規定による拠点業務市街地の開発整備の方針
- 四 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成九年法律第四十九号。以下「密集市街地整備法」という。）第三条第一項 の規定による防災街区整備方針

2 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（抜粋）

（住宅市街地の開発整備の方針）

第四条 大都市地域（その周辺の自然的及び社会的に密接な関係がある地域を含む。）に係る都市計画区域で住宅及び住宅地の供給を促進するため良好な住宅市街地の開発整備を図るべきものとして国土交通大臣が指定するものにおいては、都市計画に、次に掲げる事項を明らかにした住宅市街地の開発整備の方針を定めるよう努めるものとする。

- 一 当該都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の目標及び良好な住宅市街地の整備又は開発の方針
- 二 当該都市計画区域のうち次のイ又はイ及びロに掲げる地区並びに当該地区の整備又は開発の計画の概要

重点地区

- イ 一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、又は開発すべき市街化区域における相当規模の地区
- ロ 市街化区域の市街化の状況等を勘案し、良好な住宅市街地として計画的に開発することが適当と認められる都市計画法第七条第一項の規定による市街化調整区域における相当規模の地区

- 2 住宅市街地の開発整備の方針は、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）第十七条第一項に規定する都道府県計画のうち同条第二項第六号に掲げる事項に係る部分に適合するように定めなければならない。
- 3 国及び地方公共団体は、第一項の住宅市街地の開発整備の方針に従い、同項第二号の地区における良好な住宅市街地の開発整備を促進するため、第五条第一項の規定による土地区画整理促進区域、都市計画法第十二条の四第一項第一号に規定する地区計画その他の都市計画の決定、住宅市街地の開発整備に関する事業の実施、良好な住宅市街地の開発整備に関連して必要となる公共の用に供する施設の整備その他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

3 都市計画運用指針（抜粋）

(1) 住宅市街地の開発整備の方針の策定基準

① 大都市法第4条第1項第1号関連

1) 住宅市街地の開発整備の目標

当該都市計画区域において実現すべき住宅市街地のあり方、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を定めることが望ましい。

2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

良好な住宅市街地の整備又は開発の方針には、例えば、次に掲げる事項について定めることが望ましい。

a 住宅市街地の適切な配置及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項

b 既成住宅市街地の更新・整備及び新住宅市街地の開発に関する事項

c 良好な居住環境の整備改善に関する事項

d その他良好な住宅市街地の整備又は開発に関して特に必要な事項

② 大都市法第4条第1項第2号関連

1) 重点地区の選定基準

大都市法第4条第1項第2号イ又はイ及びロに掲げる地区（以下「重点地区」という。）は、住宅市街地の開発整備の目標、都市全体の整備構想を踏まえつつ、土地利用の状況、面的整備事業の実施可能性、公共施設の整備状況及び将来の見通し等を総合的に勘案して、住生活基本法（平成18年法律第61号）第17条第1項に規定する都道府県計画において定められた「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」において定めることが望ましい。

なお、大都市法第4条第1項第2号イの「一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、又は開発すべき市街化区域における相当規模の地区」とは、市街化区域内において、工場跡地等の低・未利用地、農地、低層住宅密集市街地などの既存住宅地等を含む一団の土地の区域であって、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業等の面的整備事業の実施又は再開発等促進区を定める地区計画等の都市計画決定を行うこと等により、良好な住宅市街地として計画的に開発整備すべき相当規模の地区であり、同号ロの「市街化区域の市街化の状況等を勘案し、良好な住宅市街地として計画的に開発することが適当と認められる市街化調整区域における相当規模の地区」とは、当該都市計画区域の保留フレームのうち、計画的な市街地整備の実施の見通しがある程度立っているものとして、都市計画区域マスタープランにその位置を明らかにしうる市街化調整区域内の土地の区域であって、特に土地区画整理事業等により良好な住宅市街地として計画的に開発整備することが適当である相当規模の地区である。

なお、重点地区には、防衛施設、森林法による保安林・保安施設地区は含めないことが望ましく、さらに、市街化調整区域における重点地区（大都市法第4条第1項第2号ロ）については、住宅地として利用することが不適当な地区、例えば、次に掲げる地区も含めないことが望ましい。

- a 騒音、大気汚染等の交通公害が現に発生し、又は発生する恐れがある等、良好な住宅市街地とすることが環境上不適当なもの
- b 以下の例のように、他の法令により住宅以外の土地利用に供されることとされている地区
 - ア自然公園法による自然公園、自然環境保全法による自然環境保全地域及び鳥獣保護及狩猟ニ関スル法律（大正7年法律第32号）による鳥獣保護区イ農用地区域
 - ウ森林法による地域森林計画又は国有林の地域別の森林計画において保安林の指定が計画されている土地の区域、保安林予定森林の区域及び保安施設地区予定地2）整備又は開発の計画の概要

大都市法第4条第1項第2号の「整備又は開発の計画の概要」には、少なくとも次に掲げる事項について定めることが望ましい。

- a 地区の整備又は開発の目標
- 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
- c 都市施設及び地区施設の整備の方針

さらに、必要に応じて、良好な住宅市街地の整備又は開発の推進のため必要な公共及び民間の役割、開発整備の促進のための条件の整備等の措置や、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の都市計画に関する事項、その他良好な住宅市街地の整備又は開発の推進のために特記すべき事項について定めることが望ましい。

（2）関係行政機関との調整

- 1) 住宅市街地の開発整備の方針を決定又は変更する場合には、住宅・宅地担当部局や国土利用計画法に基づく監視区域の指定の円滑な運用を図る観点から国土利用計画法担当部局と調整することが望ましい。
- 2) 重点地区の指定に当たっては、農林部局等と調整するとともに、道路整備計画等との調整の観点から道路管理者と調整することが望ましい。
- 3) 臨港地区、港湾隣接地域、港湾施設が相当程度集積している港湾区域内の埋立地又は港湾施設用地について重点地区を指定しようとする場合には、良好な住宅市街地の整備と港湾の秩序ある整備及び適正な運営との整合を図る観点から関係港湾管理者と協議することが望ましい。

4 住生活基本法（抜粋）

（都道府県計画）

第十七条 都道府県は、全国計画に即して、当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（以下「都道府県計画」という。）を定めるものとする。

2 都道府県計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。

一 計画期間

二 当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針

三 当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標

四 前号の目標を達成するために必要と認められる当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策に関する事項

五 計画期間における当該都道府県の区域内の公営住宅の供給の目標量

六 第十五条第二項第五号の政令で定める都道府県にあっては、計画期間内において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

七 前各号に掲げるもののほか、当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項

3 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるよう努めるとともに、当該都道府県の区域内の市町村に協議しなければならない。この場合において、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成十七年法律第七十九号）第五条第一項の規定により地域住宅協議会を組織している都道府県にあっては、当該地域住宅協議会の意見を聴かなければならない。

4 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、第二項第五号に係る部分について、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。

5 国土交通大臣は、前項の同意をしようとするときは、厚生労働大臣に協議しなければならない。

6 都道府県計画は、国土形成計画法（昭和二十五年法律第二百五号）第二条第一項に規定する国土形成計画及び社会資本整備重点計画法（平成十五年法律第二十号）第二条第一項に規定する社会資本整備重点計画との調和が保たれたものでなければならない。

7 都道府県は、都道府県計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表するよう努めるとともに、国土交通大臣に報告しなければならない。

8 第三項から前項までの規定は、都道府県計画の変更について準用する。

重点供給地域

5 住生活基本計画（全国計画）（案）

第3 大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進

1 基本的な考え方

- ① 大都市圏においては、出生率が低い一方で、高齢者の大幅な増加の見込み。
- ② また、依然として長時間通勤の解消、居住水準の向上、密集市街地の改善等の大都市圏特有の課題が存在。
- ③ このため、国民の居住ニーズの多様化・高度化を考慮しつつ、それぞれの世帯が無理のない負担で良質な住宅を確保できるよう、住宅の供給等及び住宅地の供給を着実に進める必要。その際には、地域ごとの住宅需要を見極めるとともに、地域の実情に応じた都市農地の保全の在り方に留意することが必要。
- ④ 具体的には、以下のとおり、良好な居住環境の形成に配慮しながら、地域の属性に応じた施策を推進。

ア 都心の地域その他既成市街地内

土地の有効・高度利用、既存の公共公益施設の有効活用、防災性の向上、職住近接の実現等の観点から、建替えやリフォーム等を推進するとともに、良質な住宅・宅地ストックの流通や空き家の有効利用を促進。

イ 郊外型の新市街地開発

既に着手している事業で、自然環境の保全に配慮され、将来にわたって地域の資産となる豊かな居住環境を備えた優良な市街地の形成が見込まれるものに限定。

（2）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の設定

- ① （1）を踏まえ、大都市圏に属する都府県は、各地域の様々な課題の解消を図るため、都道府県計画において、大都市圏における圏域の中心部等への通勤・通学者の居住が想定される地域や高齢者の大幅な増加が見込まれる地域の中から、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を設定。
- ② その際には、住宅需要を慎重に見極めるとともに、立地適正化計画を策定する市町村の取組とも連携。
- ③ ①で設定した各地域において、その特性を踏まえた規制・誘導手法の活用、住宅の供給等及び住宅地の供給に関する事業の実施等の各種施策を集中的かつ総合的に実施。

6 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（抜粋）

（住宅市街地の開発整備の方針）

第四条

- 2 住宅市街地の開発整備の方針は、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）第十七条第一項に規定する都道府県計画のうち同条第二項第六号に掲げる事項に係る部分に適合するように定めなければならない。

7 都市計画運用指針（抜粋）

（1）住宅市街地の開発整備の方針の策定基準

② 大都市法第4条第1項第2号関連

1) 重点地区の選定基準

大都市法第4条第1項第2号イ又はイ及びロに掲げる地区（以下「重点地区」という。）は、住宅市街地の開発整備の目標、都市全体の整備構想を踏まえつつ、土地利用の状況、面的整備事業の実施可能性、公共施設の整備状況及び将来の見通し等を総合的に勘案して、住生活基本法（平成18年法律第61号）第17条第1項に規定する都道府県計画において定められた「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」において定めることが望ましい。