

第3部 - 第3 住環境の改善

1 住環境の改善

基本的な考え方

市では、公共住宅の拡充整備や良好な住宅地の形成、中堅ファミリー向け住宅や福祉的な視点からの住宅対策など、さまざまな課題に対し体系的な取り組みを行っています。公共住宅の整備では、平成13年度に市民住宅を含む複合施設として中央通りタウンプラザを建設し、平成15年度には老朽化した新川と大沢の市営住宅を大沢の敷地に集約し、中層住宅として建替えを行いました。

今後は、平成16年度に改定した「土地利用総合計画2010」に基づき、住宅政策の新たな課題に対応するとともに、すべての市民が安全で快適な生活が営める住宅市街地の形成をめざします。

また、市は、昭和30年代から急激に人口が増加し、東京近郊の住宅都市として成長してきました。現在、住宅都市としては成熟期にあります。この時期に建設された木造賃貸アパートや木造住宅が、上連雀二～五丁目や井の頭地域を中心に一部密集しており、近年、防災上の危険性も指摘されています。これらの住宅地域については、木造住宅密集市街地整備事業等を検討し、補助制度等を活用しながら、都市計画道路の整備、老朽住宅の建替え促進、狭あい道路の拡幅整備、オープンスペースの確保等の面的整備を計画的に進め、災害に強いまちづくりを推進していきます。

平成19年8月、まちづくり条例に基づき、三鷹台駅前周辺地区が「まちづくり推進地区」として指定されました。また、平成16年6月に地区計画を定めた調布保谷線沿線地区を第一号に、その後、地区の特徴に応じて3地区の地区計画を定めました。都市づくりの基本的なゾーニングは土地利用総合計画2010に示されていますが、良好な住環境の整備では、まちづくり推進地区のほか、法定の地区計画制度の活用や特別用途地区の拡充、建築協定など地域の特性にあったきめ細かい整備手法を活用し、協働型のまちづくりが展開されるよう誘導します。また、平成16年度に制定された国の景観法に基づき、計画的なまちの景観整備に向けて取り組みます。

小規模開発においては、虫食い状の開発を未然に防止するため、開発指導と建築指導の連携体制の強化を図り、良好な住環境の形成を誘導していきます。また、平成16年度に、ミニ開発を防止し、ゆとりある良好な住宅地の形成を誘導するため、建築物の敷地面積の最低限度の指定を行った第一種低層住居専用地域(建ぺい率50%以下の地域)以外の地域(住居系用途地域や準工業地域)での指定に取り組みます。

まちづくり指標

行政指標	計画策定時の状況(平成12年)	前期実績値(平成15年)	中期実績値(平成18年)	目標値(平成22年)
バリアフリー化を行った公共施設・店舗等の総件数	62件	109件	187件	240件

福祉のまちづくり条例・要綱、ハートビル条例等により、バリアフリー化を行った公共施設・店舗等の件数を示す指標です。適切な情報提供や指導等により、公共施設・店舗等のバリアフリー化の推進を図ります。建築計画の事前相談において、福祉のまちづくり要綱等に基づいた適切な指導・要請及び誘導等を積極的に行った結果、病院、店舗、幼稚園等の公共的施設においてバリアフリー化を行った件数は187件になり、中期目標に対して98%の達成率となりました。

協働指標	計画策定時の状況(平成12年)	前期実績値(平成15年)	中期実績値(平成18年)	目標値(平成22年)
まちづくり推進地区、地区計画、建築協定等の指定件数	1件	1件	5件	8件

まちづくり推進地区、地区計画、建築協定等を活用し、地域の特性にあった良好な住環境の形成や魅力あるまちづくりの促進を図ります。

施策・主な事業の体系

1 条例・計画の整備と推進

(1) まちづくり条例の改正・運用	まちづくり条例の一部改正・運用
(2) 景観計画の策定の検討	景観計画の策定及び条例制定の検討
(3) 「土地利用総合計画2010」の推進	「土地利用総合計画2010」の推進

2 公共住宅の整備と適切な管理・運営

(1) 市営住宅・市民住宅等の管理・運営	市営住宅・市民住宅等の適切な管理・運営
(2) 都市機構・都営住宅の建替え等の推進	周辺との一体整備の推進
	複合的施設(SOHO・公共施設等)整備の要請
	高齢者対応住宅確保、バリアフリー化の要請
(3) 福祉住宅等の管理・運営	高齢者・障がい者向け集合住宅(シルバーピア)等の適切な管理・運営

3 良好な住環境への誘導・整備

(1) 良好な住環境の整備	用途地域等の活用による良好な都市環境の形成
	アメニティマップづくりの実施 (「第3部 - 第2 緑と水の快適空間の創造」参照)
	分譲マンション維持管理啓発事業の推進
	高齢者・障がい者の入居支援・居住継続支援事業の推進 (「第5部 - 第1 地域福祉の推進」参照)
(2) 災害に強い住宅地の形成	木造住宅密集市街地整備事業等の検討
	木造住宅耐震診断・改修助成事業の推進
	老朽木造住宅の建替え誘導
(3) 緑の空間の確保と緑化の推進	遊歩道・緑道・ポケットパークの整備
	生け垣化の促進、花いっぱい運動の推進
	屋上緑化の推進
	地区計画制度等の活用(環境形成型等)
(4) 住宅地と商工業との共生の実現	大規模小売店舗立地法に基づく事業の調整
	多様な都市機能と住環境に配慮した適正な用途の誘導
	工場・商店の協同化・集積化の促進
(5) バリアフリーのまちづくりの推進	福祉のまちづくり要綱の推進
	小規模飲食店等の民間建築物への指導
	道路・公園・公共施設等のバリアフリー化の推進
	住宅バリアフリー改修助成事業の推進

4 計画的開発に向けた誘導

(1) まちづくり推進地区制度の活用	まちづくり推進地区の活用
	まちづくり推進団体への支援
(2) 建築協定等への支援	建築協定・緑化協定・景観協定締結の支援
(3) 地区計画制度等の活用	地区計画制度等の活用
	地区計画制度等の活用のための支援
	制度の啓発・手続き等の教示
(4) 開発指導と建築指導の連携強化	開発指導と建築指導の連携強化
(5) 農地を活用したまちづくりの推進	農と住が調和した計画的な整備の推進

(6)工場跡地等の計画的開発に向けた誘導	用途地域の特性を活かした事業の誘導
	周辺環境の維持・向上の要請

5 推進体制の整備

(1)開発指導体制の強化	開発事業に関する指導要綱の見直し
	庁内推進体制の強化
(2)建築指導体制の強化	建築指導事務とまちづくりとの連携
	違反建築物等への対策の強化
(3)バリアフリーのまちづくりの推進	バリアフリーのまちづくり推進体制の整備・充実
(4)(株)まちづくり三鷹との連携	ワークショップ等市民参加の拡充

主要事業（ で示しています）

1 - (1) - まちづくり条例の一部改正・運用

地域住民のまちづくりに対する意見などを都市計画行政に反映させるための都市計画の提案に関する手続や、環境配慮制度を導入してから4年が経過し、さらなる良好な住環境を保全・創出できるよう誘導をはかるため、まちづくり条例の一部改正を検討します。

(市・市民)

	計画期間(平成22年)の目標	中期達成状況(18年度末)	後 期			
			19	20	21	22
まちづくり条例の一部改正・運用	まちづくり条例の一部改正・運用	まちづくり条例の一部改正・運用		改正	運用	→

1 - (2) - 景観計画の策定及び条例制定の検討

秩序ある都市空間を創出し魅力的な景観形成を行うため、景観法に基づき、市が景観行政団体(注1)となり、良好な景観形成を誘導する区域や基準を定めた景観計画を策定するとともに、条例制定に向けた検討を進めます。

(市・市民・関係機関・民間・学識者)

(注1) 景観行政団体:景観法(第7条)に基づく景観行政を担う主体のことです。景観行政団体になることで景観計画の策定し景観計画区域等を定め、良好な景観の形成に関する施策を推進することができます。なお、指定都市及び中核都市以外の市町村については、都道府県と協議・同意を得た後、景観行政団体となることができます。

	計画期間(平成22年)の目標	中期達成状況(18年度末)	後 期			
			19	20	21	22
景観計画の策定	計画策定 景観計画区域等指定		検討	→	指策定	運用

1 - (3) - 「土地利用総合計画2010」の推進

平成16年度に改定した「土地利用総合計画2010」に基づき、高さ規制、敷地規模の最低限度、地区計画、特別用途地区等の運用を図り、政策誘導による土地利用や協働のまちづくりを推進します。

(市・市民・学識者・民間・国・都・都市機構等・関係団体)

	計画期間(平成22年)の目標	中期達成状況(18年度末)	後 期			
			19	20	21	22
「土地利用総合計画2010」の推進	推進	改定・推進	推進			→

2 - (2) - 周辺との一体整備の推進

都市機構・都営住宅の建替え等の大規模開発において整備される道路や公園、福祉施設等の公共・公益施設の設置については、地区計画等を活用した地域のまちづくりと一体的な整備を基本とし、関係機関・団体と連携しながら良好な住環境の創設に向けた要請と誘導を行っていきます。

(市・都・都市機構等・関係機関)

	計画期間(平成22年)の目標	中期達成状況(18年度末)	後 期			
			19	20	21	22
三鷹台団地	都市機構建替完了 都市計画一団地の見直し	2期完了	3期 →	都市計画一団地の見直し →		
牟礼団地	2期事業着手	1期完了	検討・事業着手 →			

3 - (2) - 木造住宅密集市街地整備事業等の検討

都市防災上、危険度の高い井の頭地区について、木造密集地域及び狭あい道路の解消をめざし、再開発促進地区の指定を検討するとともに、既に指定した上連雀二～五丁目については、都市計画道路3・4・9号線の整備とあわせて木造住宅密集市街地の整備を検討します。また、新たな防火規制区域(注2)を指定し、防火規制を強化していきます。

(市・関係機関・民間・都)

(注2)防火規制区域：東京都が建築安全条例を改正し、建築物の不燃化を促進し木造密集地域の再生産を防止するために設けた制度で、条例の対象区域では、原則として、全ての建築物が準耐火建築物以上の性能が必要となります。

	計画期間(平成22年)の目標	中期達成状況(18年度末)	後 期			
			19	20	21	22
木造住宅密集市街地整備事業等の検討	調査・研究		調査・研究			→

- 3 - (5) - 福祉のまちづくり要綱の推進
- 3 - (5) - 小規模飲食店等の民間建築物への指導
- 3 - (5) - 道路・公園・公共施設等のバリアフリー化の推進
- 3 - (5) - 住宅バリアフリー改修助成事業の推進

東京都ハートビル条例の施行に伴い、建築物のバリアフリー化が促進されていますが、市も事業者に対し、福祉のまちづくり要綱等の指導をさらに徹底していきます。また、公共施設等においては更に積極的にバリアフリー化に取り組みます。個人住宅については、高齢者、障がい者を対象とする住宅改造費の助成とともに、バリアフリー化を促進するために改修助成事業を推進します。

(市・市民・関係団体)

	計画期間(平成22年)の目標	中期達成状況(18年度末)	後 期			
			19	20	21	22
住宅バリアフリー改修助成事業の推進	住宅バリアフリー改修助成事業の実施	実施	推進			▶

4 - (1) - まちづくり推進地区の活用

まちづくり推進地区においては、地区計画等の導入を誘導し、狭あい道路や行き止まり道路を解消するなど、良好な住環境の形成や魅力あるまちづくりの促進を図ります。また、推進地区の指定を行った三鷹台駅前周辺地区とともに、指定を受けていない連雀通りなど他の地区においても、まちづくりの気運が醸成されるよう、まちづくり活動を支援し、推進地区の指定に向けた誘導に取り組んでいきます。

(市・市民・民間・関係団体・NPO等)

	計画期間(平成22年)の目標	中期達成状況(18年度末)	後 期			
			19	20	21	22
まちづくり推進地区の活用	3地区の指定	1地区の指定	1地区		1地区	

4 - (3) - 地区計画制度等の活用

市内で初めての地区計画となる調布保谷線沿線地区地区計画を平成16年6月に決定し、その後新たに3地区の地区計画を定めました。今後も地域の特性に応じたきめ細かなまちづくりを推進するために、地区計画制度等を活用したまちづくりを推進していきます。特に、三鷹台団地については、建替計画の見直しとあわせ、地区計画制度による環境に配慮した整備を誘導します。また、三鷹台駅前周辺地区では都市計画道路の変更等にあわせて、連雀通り沿道では都市計画道路の整備にあわせて、それぞれ周辺環境と一体的なまちづくりを検討していきます。

(市・市民・民間・都市機構等・関係団体・NPO等)

	計画期間(平成22年)の目標	中期達成状況(18年度末)	後 期			
			19	20	21	22
地区計画制度等の活用	地区計画制度の活用の推進	4地区の指定		1地区指定	指定推進	▶

5 - (3) - バリアフリーのまちづくり推進体制の整備・充実

少子・高齢化社会において安心して生活できる都市を実現するためには、バリアフリーの徹底やユニバーサルデザイン(注3)の考え方を取り入れたまちづくりを推進する必要があります。そこで、平成15年10月に策定した「バリアフリーのまちづくり基本構想」において、三鷹駅周辺地区等を、市民、事業者、関係機関と一体となって重点的な基盤整備を行う重点整備地区に指定したことから、積極的にバリアフリー化整備を図るほか、バリアフリー化をめざした調査や具体的な事業等を推進します。また、ハード・ソフト両面におけるユニバーサルデザインのあり方について、調査・研究を進めます。

(市・市民・関係機関・関係団体・民間・学識者・NPO等)

(注3) ユニバーサルデザイン:バリアフリーは、障がいのある人の生活に及ぼす障害を取り除くことをめざしていたのに対し、ユニバーサルデザインは障がいのある人を特別に対象とするのではなく、すべての人に使いやすい製品、環境、情報のデザインをめざす。

	計画期間(平成22年)の目標	中期達成状況(18年度末)	後 期			
			19	20	21	22
バリアフリーのまちづくり基本構想の推進	基本構想・基本計画推進	基本構想・基本計画策定及び推進	推 進			▶

新規・拡充事業(示しています)

2 - (2) - 複合的施設(SOHO・公共施設等)整備の要請

都市再生機構住宅の建替えにあたっては、地域に開かれた公共スペースの確保を要請するとともに、福祉施設、教育施設等の公共施設の合築やSOHO対応住宅など情報通信環境が整備された住宅の建設を要請します。

(市・関係団体・民間・都市機構等)

3 - (1) - 用途地域等の活用による良好な都市環境の形成

地域と調和した建築物の建設を誘導するため、建築物の高さの最高限度を定める高度地区(絶対高さ)や敷地面積の最低限度、また、特別用途地区など、用途地域等の制度を活用しながら、良好な都市環境の形成を図っていきます。

(市・市民・関係団体・NPO等)

3 - (1) - 分譲マンション維持管理啓発事業の推進

分譲マンションの管理組合、区分所有者に対し、専門家によるセミナーを開催し、分譲マンションの維持管理に係る啓発・誘導事業を行います。

(市・関係団体)

3 - (2) - 木造住宅耐震診断・改修助成事業の推進

木造住宅の診断方法を見直すとともに、対象住宅を非木造(分譲マンション等)に拡充するなど、災害に強い街づくりを推進します。また、平成19年度策定の耐震改修促進計画を踏まえた取り組みを進めます。

(市・市民)

5 - (2) - 建築指導事務とまちづくりとの連携

建築指導事務の自治事務化に伴い、法の実効性を高めるための中間・完了検査を徹底するとともに、違反建築物への対応を強化し良質で安全な建築物の供給に向けた指導を行います。また、指定道路図等を整備し、狭あい道路の解消などに努めるとともに、良好な住環境の確保に向けた指導の徹底を図ります。

(市)