

都市づくりのグランドデザインで示した 土地利用の方向性について

平成30年3月30日

- 都は、平成28年9月の東京都都市計画審議会の答申を踏まえ、平成29年9月に「都市づくりのグランドデザイン」を策定した。

計画の位置付け

都市づくりの基本的な方針と 具体的な方策を示す行政計画

「セーフシティ」「ダイバーシティ」「スマートシティ」
実現の礎となる都市づくりを推進

目標時期

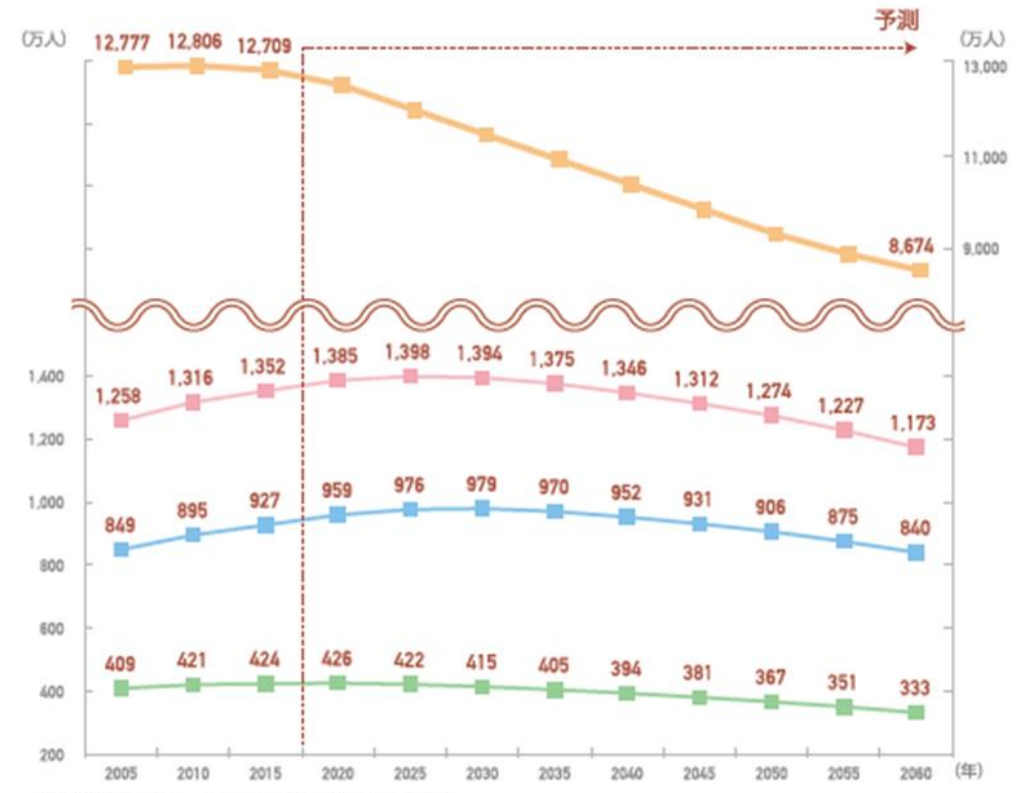
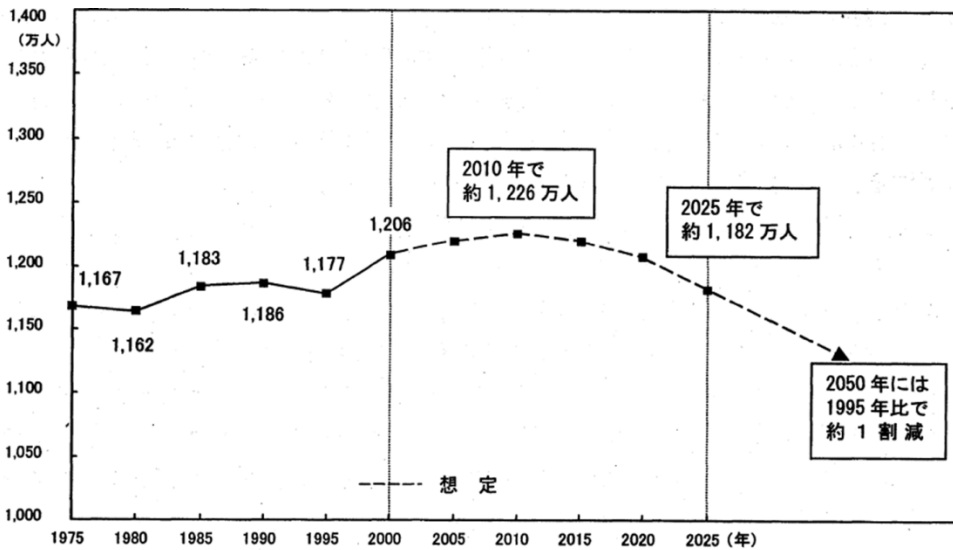
- おおむね四半世紀先の未来の**2040年代を目標時期**として設定



- 2001年に策定した「東京の新しい都市づくりビジョン」では、2010年が東京の人口のピークと予測されていたが、グランドデザインでは2025年（多摩は2020年）をピークに減少局面へ入ると予測されている。

都市づくりのグランドデザインで示した全国と東京都の人口の推移の予測

都市づくりビジョンで示した東京都の人口の推移の予測

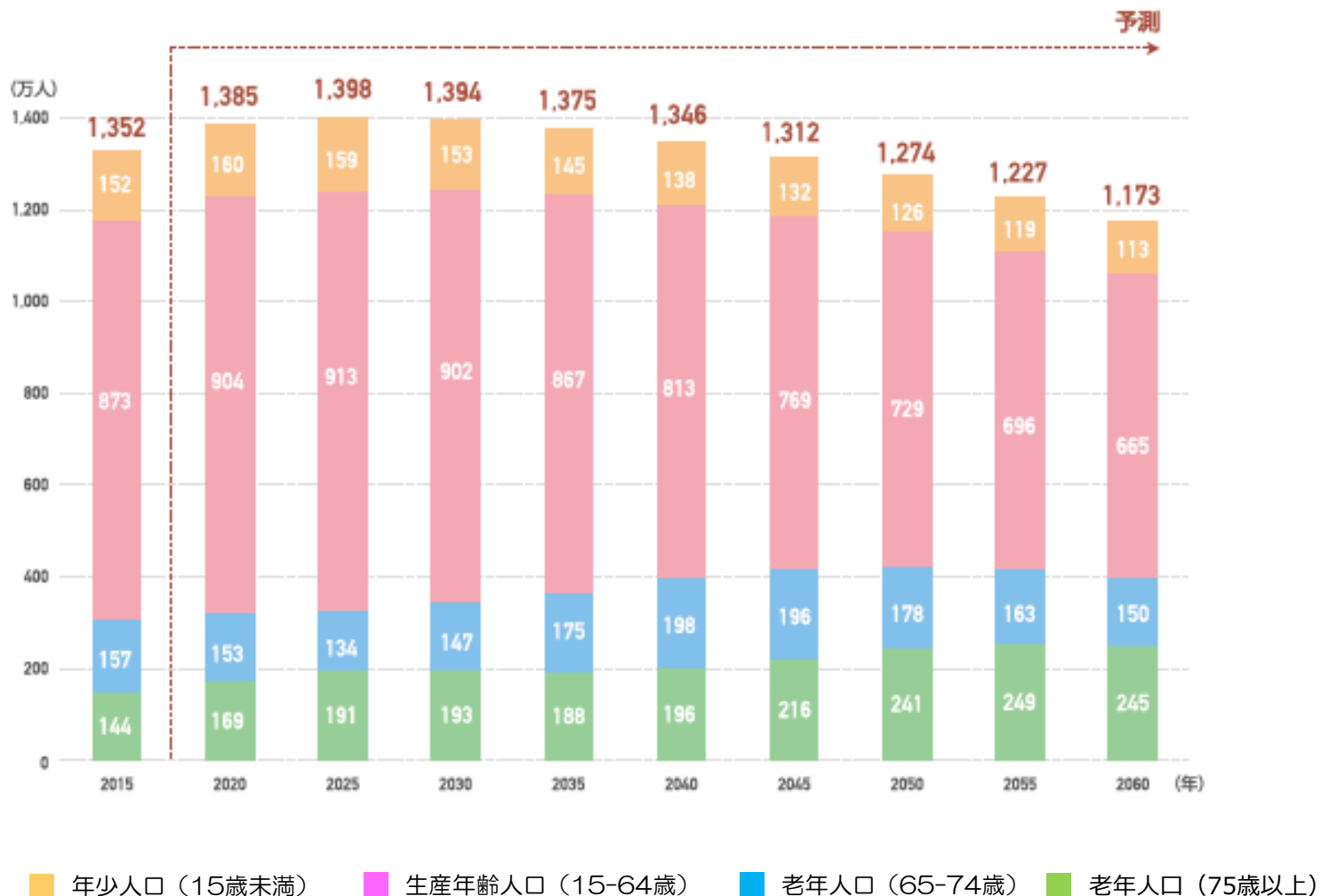


■ 全国 ■ 東京都 ■ 区部 ■ 多摩・島しょ

(出典：東京都「東京の新しい都市づくりビジョンー都市再生への確かな道筋ー（平成13年10月）」)

(出典：東京都「都市づくりのグランドデザインー東京の未来を創ろうー（平成29年9月）」)

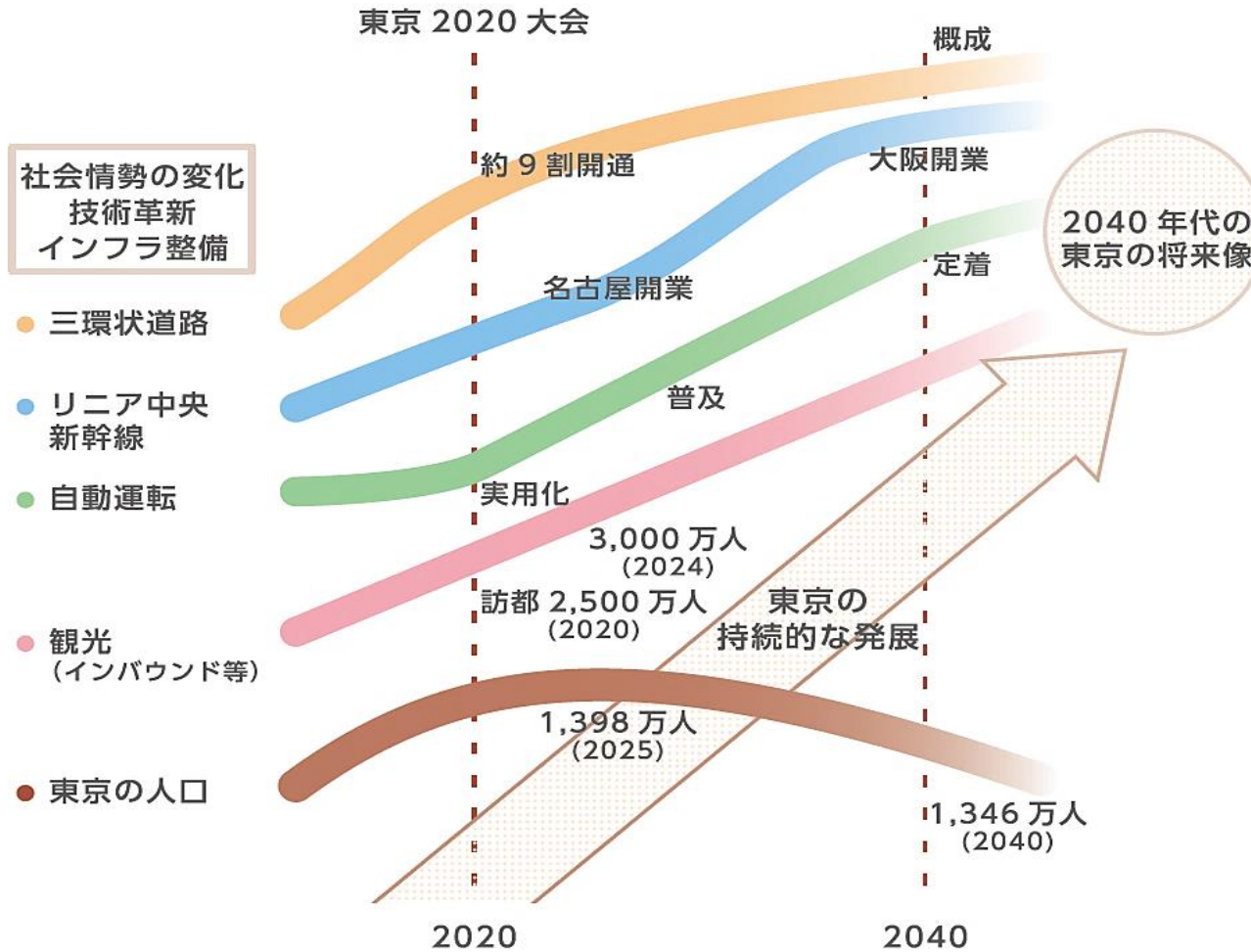
- グランドデザインの目標時期である2040年代には、約3人に1人が高齢者になると予測されている。
⇒これまでどの都市も経験したことのない少子高齢・人口減少社会の到来など、東京は社会情勢の大きな変化に直面



図：東京都の年齢階級別人口の推移

(出典：東京都「都市づくりのグランドデザインー東京の未来を創ろうー (平成29年9月) 」)

- 2040年代に向けて、三環状道路の概成やリニア中央新幹線が開業するなど、首都圏全体の交通・物流機能が大きく改善し、人やモノの流れがより円滑になっていくことも踏まえ、広域的な視点から都市づくりに取り組むこととしている。



図：想定される社会の変化やインフラ整備のイメージ

(出典：東京都「都市づくりのグランドデザインー東京の未来を創ろうー（平成29年9月）」)

- 人工知能（AI）、自動運転、環境技術など、様々な技術の開発や実用化が急速に進んでおり、2040年代にはこれらが普及・浸透し、社会を支えていることが見込まれている。

2040年代に想定される技術革新の見込み

- 完全自動走行システムの実用化により、安全性の向上・渋滞の緩和
- エネルギー利用の効率化などにより、大気・水・熱環境が総合的に改善
- AIが生活支援や、幅広い分野の労働力として貢献
- 情報・通信技術の進展により、多様な作業が自動化



図：物流倉庫における作業の自動化



図：大型トラックの自動運転・隊列走行

（出典：総務省「平成28年版情報通信白書（平成28年）」）

（出典：新エネルギー・産業技術総合開発機構（NEDO）ニュースリリース「大型トラックの自動運転・隊列走行実験に成功（平成25年2月）」）

- 東京の望ましい都市像を描くために、将来において国際社会や日本の中でどのような役割を果たすべきかを明確にし、どのような都市を目指すかを考える必要がある。

世界における役割

- ・ 包容力を持ち、**多様な人々・文化の交流**を育む
- ・ 都市課題の**先駆的な解決モデル**を構築・発信する
- ・ 伝統と先進を融合させ、**新たな価値を創出**する

日本における役割

- ・ 日本の首都として**経済活動の推進力**を発揮する
- ・ **様々な地域と連携**し、一層魅力的な日本を創造・発信する

- 長期的な視点で都市づくりを進めて行くために、社会経済の大きな変化などを踏まえ、都民・企業・行政など、幅広い関係者が世代を超えて共有するための都市づくりの目標を示した。

都市づくりの目標

「活力とゆとりのある高度成熟都市」 ～東京の未来を創ろう～

高度に成熟した都市として、最先端技術や、いわゆるESGの概念も取り入れ、「ゼロエミッション東京」を目指し、持続的に発展していく。

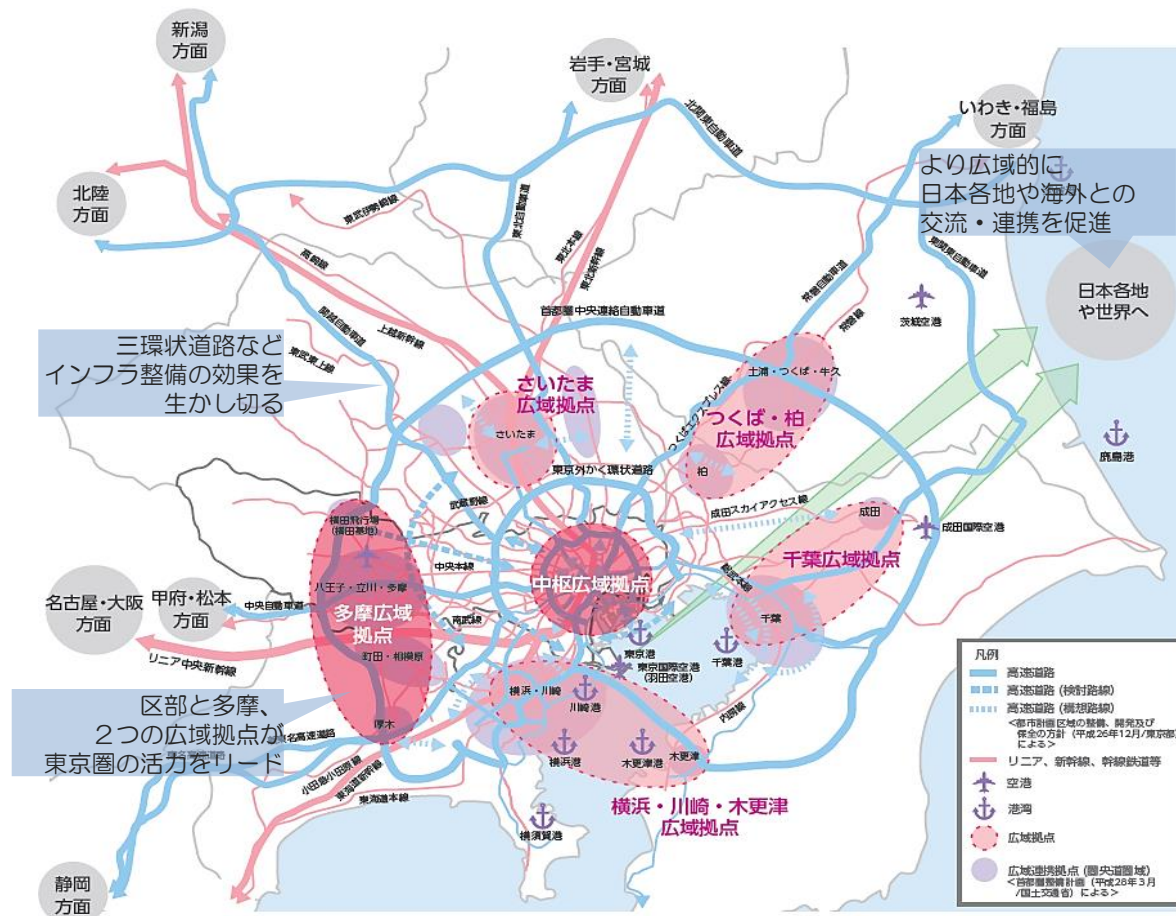


- 都市づくりビジョンにおける環状メガロポリス構造を更に進化させた、「交流・連携・挑戦の都市構造」を実現を目指す。
 ⇒道路・鉄道ネットワークを更に強化・充実して「自由自在な移動と交流」を実現
 ⇒空港・港湾機能を強化することで、国内外を視野に入れた「交流・連携・挑戦」を促進
 ⇒これらの道路・交通ネットワークの発達等による時間距離の短縮を踏まえ、環状メガロポリス構造より広い圏域を設定



図：環状メガロポリス構造

(出典：東京都「東京の都市づくりビジョン（改定）
 -魅力とにぎわいを備えた環境先進都市の創造-
 (平成21年7月)」)

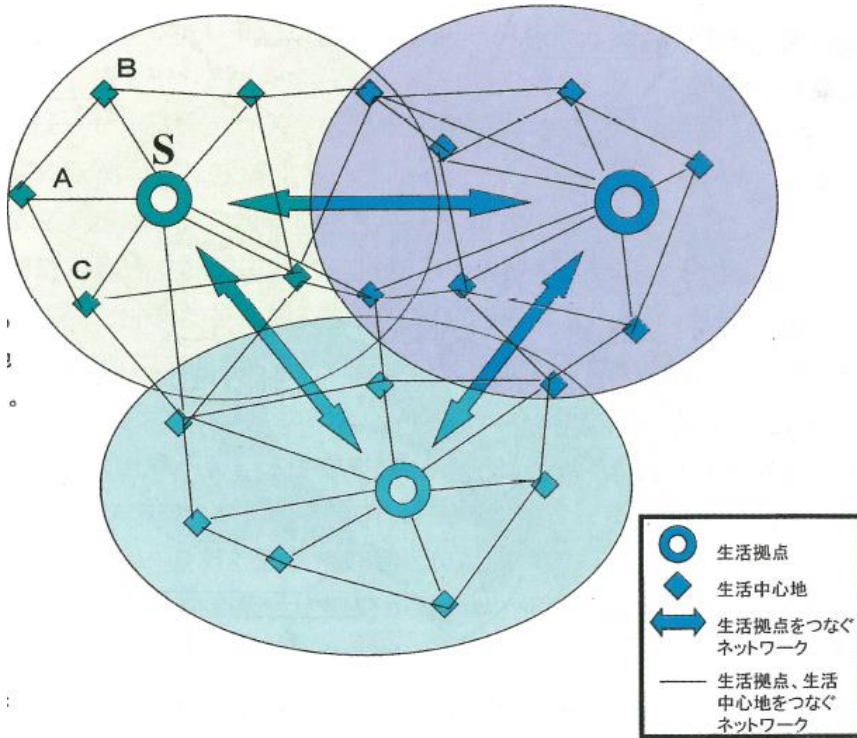


図：交流・連携・挑戦の都市構造

(出典：東京都「都市づくりのランドデザインー東京の未来を創ろうー（平成29年9月）」より作成)

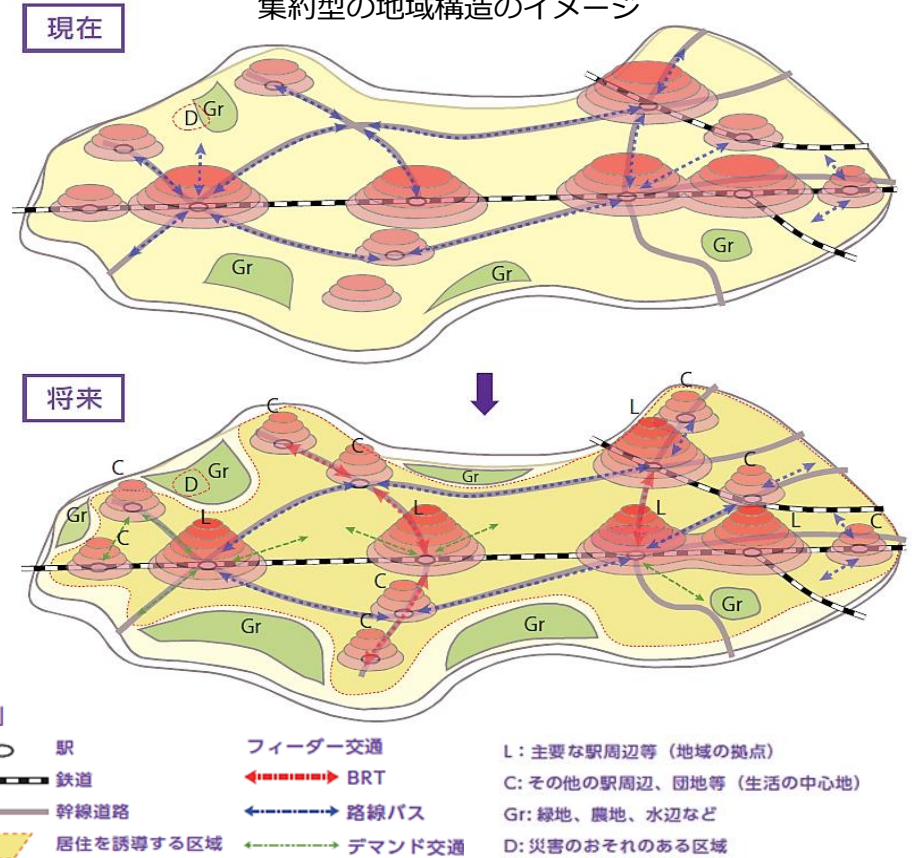
- 都市づくりビジョンでは、幅広いサービスを提供できる広域的な中心性を備えた生活拠点と、商店街などが整った生活中心地とが、身近な交通手段でつながり、生活圈レベルのネットワーク構造を形成するとしていた。
- グランドデザインでは、少子高齢・人口減少社会を見据えて、都市機能の集積状況や交通結節性などを踏まえ、駅周辺等を「地域の拠点」や「生活の中心地」として位置付け、フィーダー交通等によりネットワーク化を図るとともに、地域の拠点等から離れた場所では、長期的な観点から新たな宅地化を抑制し、公園や緑地、農地などが広がる緑豊かな良質な環境を保全・形成することとした。

東京の都市づくりビジョンで示した生活拠点等のネットワークのイメージ



(出典：東京都「東京の新しい都市づくりビジョン—都市再生への確かな道筋—(平成13年10月)」)

都市づくりのグランドデザインで示した集約型の地域構造のイメージ



(出典：東京都「都市づくりのグランドデザイン—東京の未来を創ろう—(平成29年9月)」)

- 都市づくりのランドデザインでは、目指すべき都市構造の構成要素としての新たな拠点の考え方を提示している。

■業務機能の受け皿としての都心、副都心の考え方から脱却

従来の環状メガロポリス構造では、中核拠点として、都心、副都心などを位置付け、業務を中心に商業、文化などの都市機能の集積を進めてきた。その結果、多くの中核拠点で業務機能の集積が進展したものの、各拠点の集積状況には不均衡も生じている。一方、中核拠点としての位置付けがなくても、民間開発等により高度な機能集積が進んだ地域も現れている。

また、拠点形成に当たって重視すべき機能は、立地特性や歴史的な位置づけなども踏まえた地域の特色も評価される。このような状況を踏まえ、今後、東京が一段と質の高い成長を遂げていくには、「業務機能を重視した受け皿の育成」の視点から脱却し、都心、副都心などの拠点の位置付けや考え方を再編する。

■中核的な拠点

道路・交通ネットワークの高い結節性を持ち、広域的な観点から、高度な都市機能が集積する拠点を「中核的な拠点」として新たに位置付ける。中枢広域拠点の内側及び羽田空港周辺においては、国際ビジネス、業務・商業、芸術・文化、観光、居住など、多様な機能が地域特性に応じて集積した中核的な拠点を位置付ける。これらの拠点は、相互に機能分担・連携しながら、国際ビジネスや成熟社会にふさわしい都市文化などを支える。

多摩広域拠点の内側においては、整備が進む道路・交通ネットワークを活用し、大学や企業、研究機関などとの連携により、業務・商業・産業機能が集積し、広域的な観点から経済活力の向上に寄与する中核的な拠点を位置付ける。また、豊かな自然環境や職と住との近接など、多摩ならではの魅力を生かし、広域的観点からの発展に寄与する拠点についても中核的な拠点として位置付ける。

■地域の拠点

商業、医療、高齢者福祉、子育て支援施設など、基本的な生活に必要な都市機能の集積状況を踏まえ、主要な駅周辺を「地域の拠点」として位置付ける。この拠点では、広域的な観点から調整を図りながら、大型商業施設や医療施設など、生活に必要な都市機能の立地を促進するとともに、柔軟な働き方や暮らし方にも対応する都市機能の集積を進める。

■生活の中心地

「地域の拠点」以外の駅周辺や商店街、大規模な団地などを、人々の活動や交流の場となる「生活の中心地」と位置付け、飲食店や診療所などの生活に必要な都市機能の立地を促進する。このような中心地を、地域コミュニティや身近な生活を支える核として育成していく。

また、道路・交通ネットワークの活用・充実により、生活の中心地同士や地域の拠点、中核的な拠点との交流を促進するとともに、バスや自転車に加えて最先端技術を活用した効率的なフィーダー交通の充実により、あらゆる人の自由な移動を確保する。

- 都市づくりのグランドデザインにおいて、従来の拠点を「中核的な拠点」や「地域の拠点」に再編する考え方を提示した。
- 具体的な拠点については、都市計画区域マスタープラン等を改定し、新たに位置付けていくこととしている。

現行の都市計画区域マスタープランにおける拠点

中核拠点	都心	大手町、丸の内、有楽町、内幸町、霞が関、永田町、日本橋、八重洲、京橋、銀座、新橋
	副都心	新宿、渋谷、池袋、上野・浅草、大崎、錦糸町・亀戸、臨海副都心
	新拠点	品川、秋葉原、羽田
	核都市	八王子、立川、多摩ニュータウン、青梅、町田
生活拠点	大井町、武蔵小山、自由が丘、蒲田、大森、三軒茶屋、下北沢、笹塚、中野、荻窪、高円寺、王子、赤羽、成増、大山、練馬、大泉学園、綾瀬、竹ノ塚、新小岩、亀有、小岩、葛西、八王子みなみ野、吉祥寺、三鷹、武蔵境、府中、調布、鶴川、武蔵小金井、高幡不動、豊田、日野、国分寺、清瀬、国立、田無、ひばりヶ丘、聖蹟桜ヶ丘 等	

都市づくりのグランドデザインにおける拠点

<考え方>

- 業務機能を重視した受け皿の育成の視点から脱却し、都心、副都心などの拠点の位置付けや考え方を再編
- 地域の個性やポテンシャルを最大限発揮し、競い合いながら新たな価値を創造

(中核的な拠点)

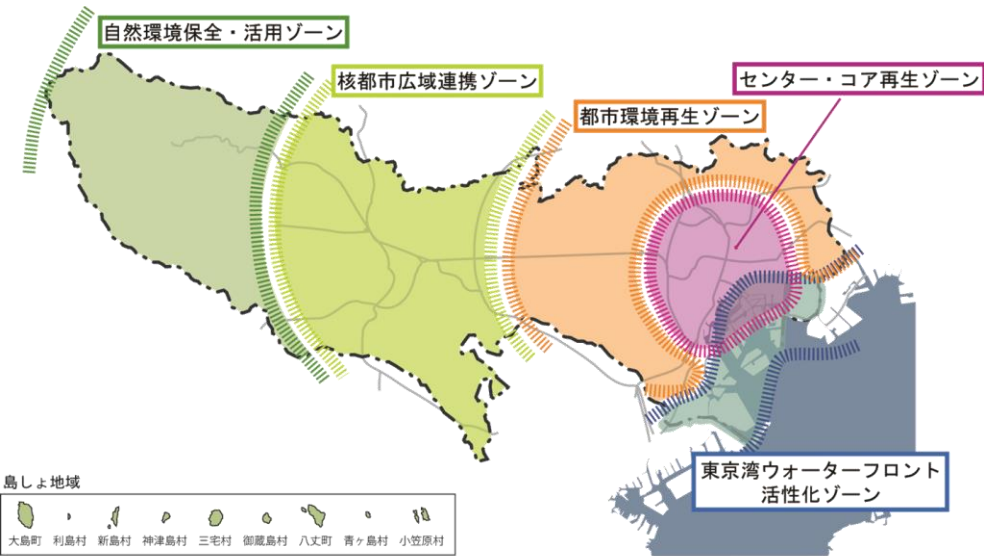
- 道路・交通ネットワークの高い結節性を持ち、広域的な観点から、高度な都市機能が集積する拠点を「中核的な拠点」として新たに位置付け

(地域の拠点)

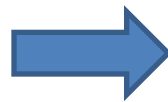
- 商業、医療、高齢者福祉、子育て支援施設など、基本的な生活に必要な都市機能の集積状況を踏まえ、主要な駅周辺を「地域の拠点」として位置付け

- 区部中心部と臨海部の一体的な発展を見据え、都市づくりビジョンの5つのゾーンを、新たに4つの地域区分に再編する。
- 日本と東京のエンジンとなる2つのゾーンを設定し、それぞれの拠点域に相互に連携しながら相乗的に活力を牽引する。

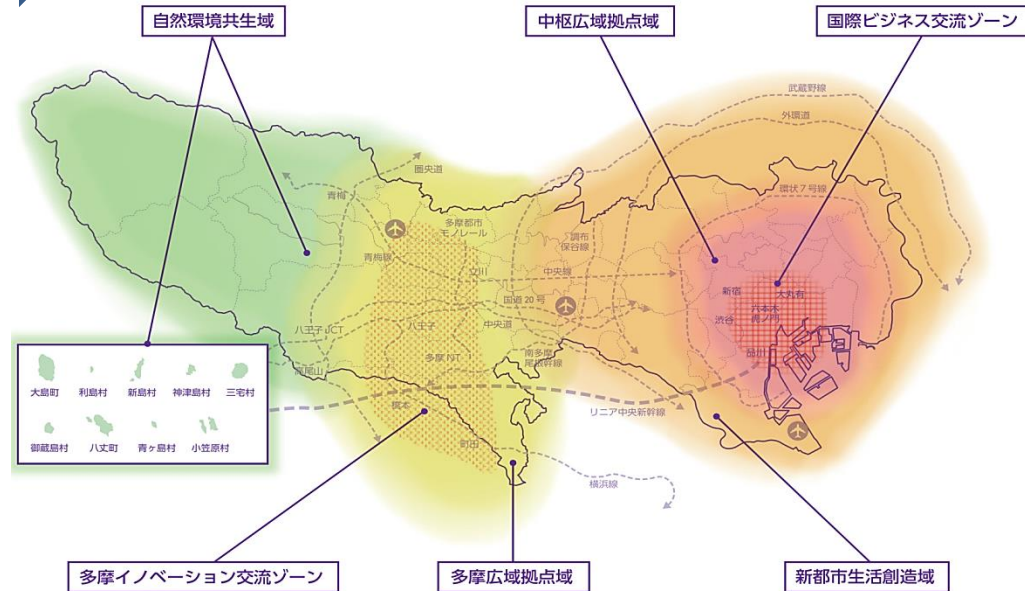
東京の都市づくりビジョンの5つのゾーン区分



(出典：東京都「東京の新しい都市づくりビジョン
—都市再生への確かな道筋— (平成13年10月)」)



都市づくりのグランドデザインの新たな地域区分



※ 隣り合う地域区分は、地域特性が緩やかに変化・融合し、連続性を持っている。
 ※ ゾーンの範囲は、都市機能の集積状況や社会の変化に対応しながら変容し得る。

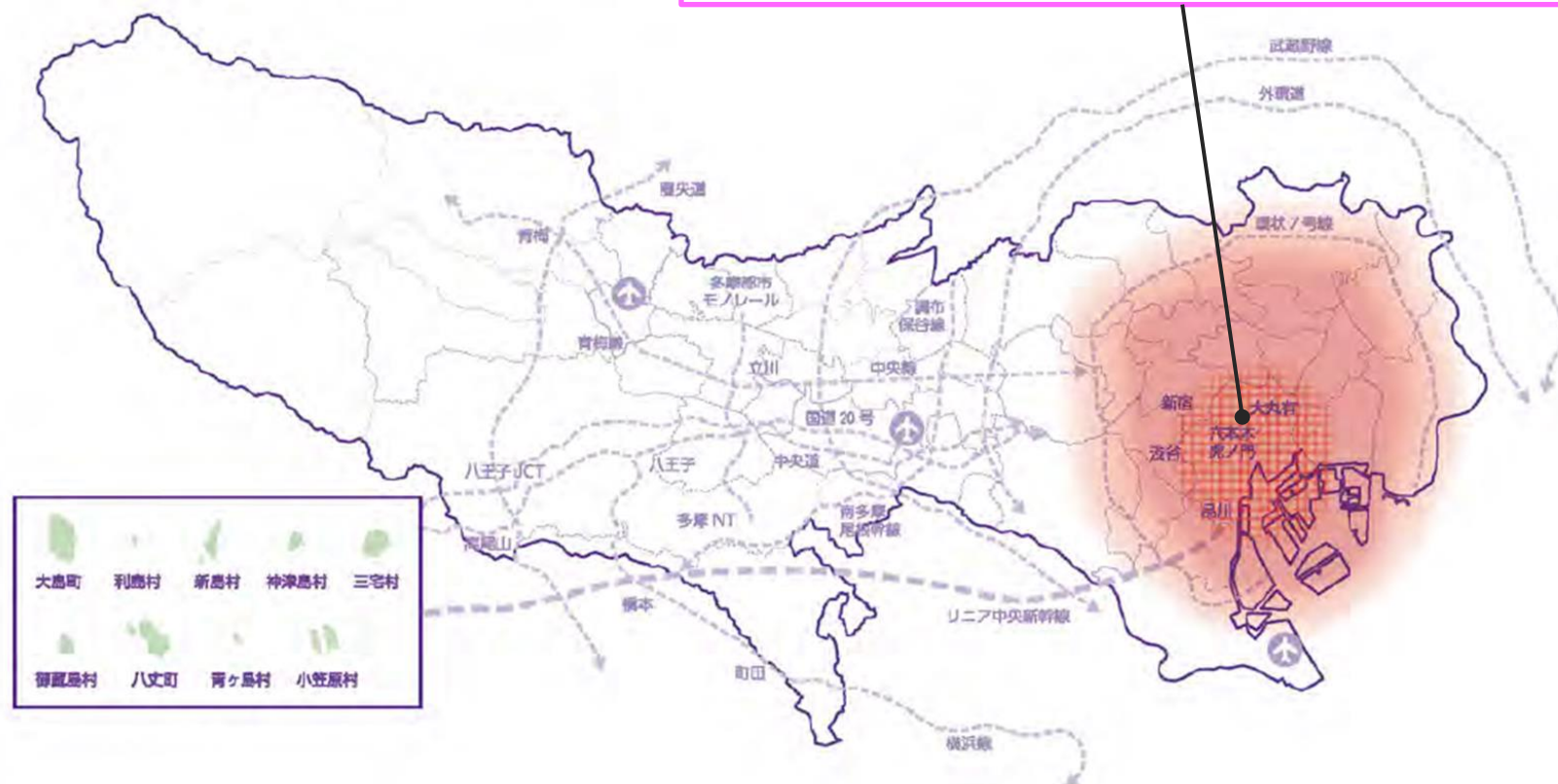
(出典：東京都「都市づくりのグランドデザイン—東京の未来を創ろう—
(平成29年9月)」)

■ 中枢広域拠点域ーおおむね環状7号線までー

- ・ 国際的なビジネス・交流機能や業務・商業などの複合機能
- ・ 芸術・文化、スポーツなどの多様な特色を有する拠点が数多く形成
- ・ 緑豊かで潤いのある複合市街地、充実した鉄道ネットワークで魅力的な居住生活が実現

■ 国際ビジネス交流ゾーン

- ・ 国際的な中枢業務機能が高度に集積した中核的な拠点が複数形成
- ・ 国際的なビジネス・交流機能の強化と、その持続的な更新
- ・ 国際的に高い水準を持つ都市環境が整備



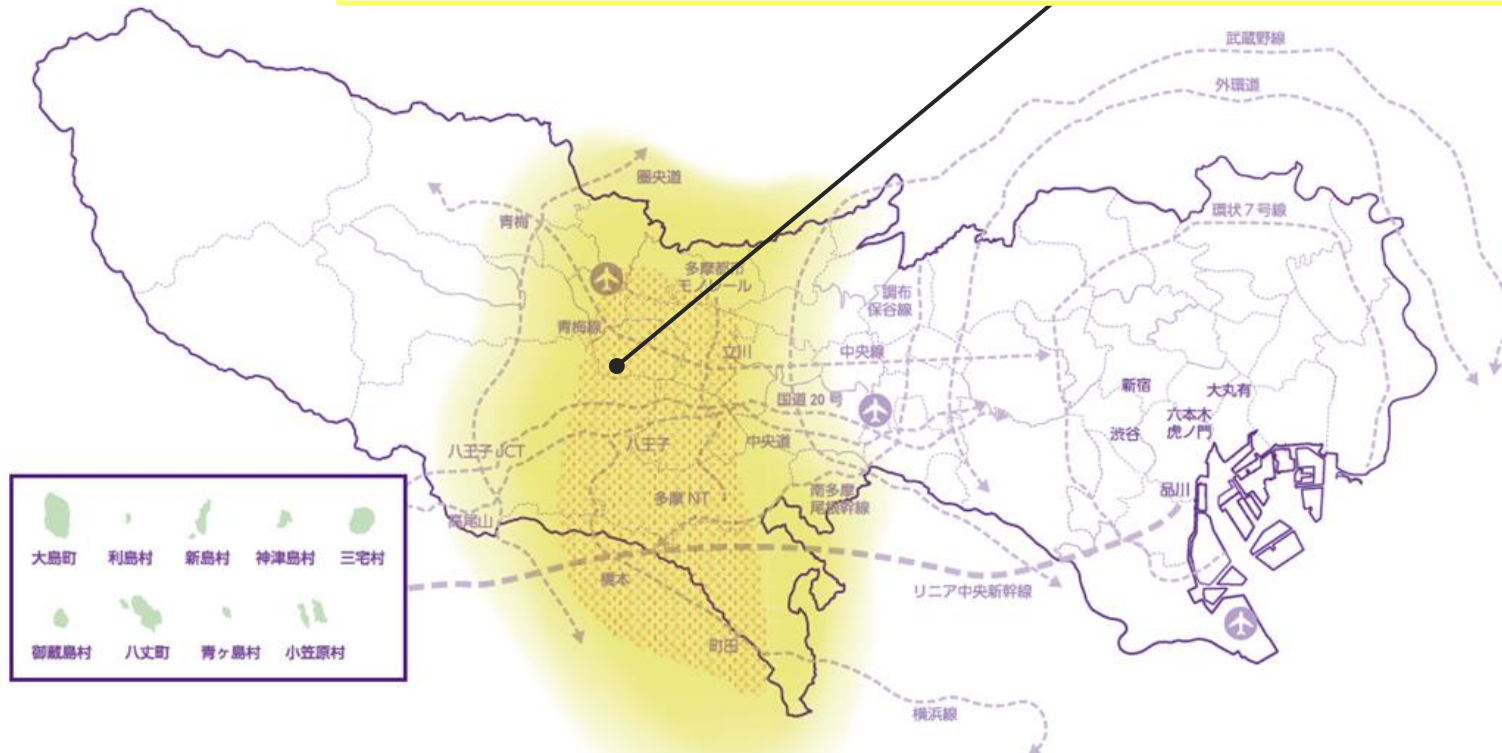
(出典：東京都「都市づくりのグランドデザインー東京の未来を創ろうー（平成29年9月）」)

多摩広域拠点域ーおおむね武蔵野線から圏央道までー

- 道路交通ネットワーク結節点に**業務・商業機能**が集積
- **先端的研究・学術・ものづくり**の拠点が形成
- 駅などを中心に生活サービス、医療など**多様な機能**が集積した拠点が形成
- 東西・南北の道路交通ネットワークにより**拠点間連携が一層強化**

■多摩イノベーション交流ゾーン

- **大学や企業、研究機関**などが集積
- リニア中央新幹線、圏央道、多摩都市モノレールなどを生かして域内外交流の活発化
- 挑戦の環境が整い、**多様なイノベーション**が創出



新都市生活創造域—おおむね環状7号線から武蔵野線まで、東側は都県境まで—

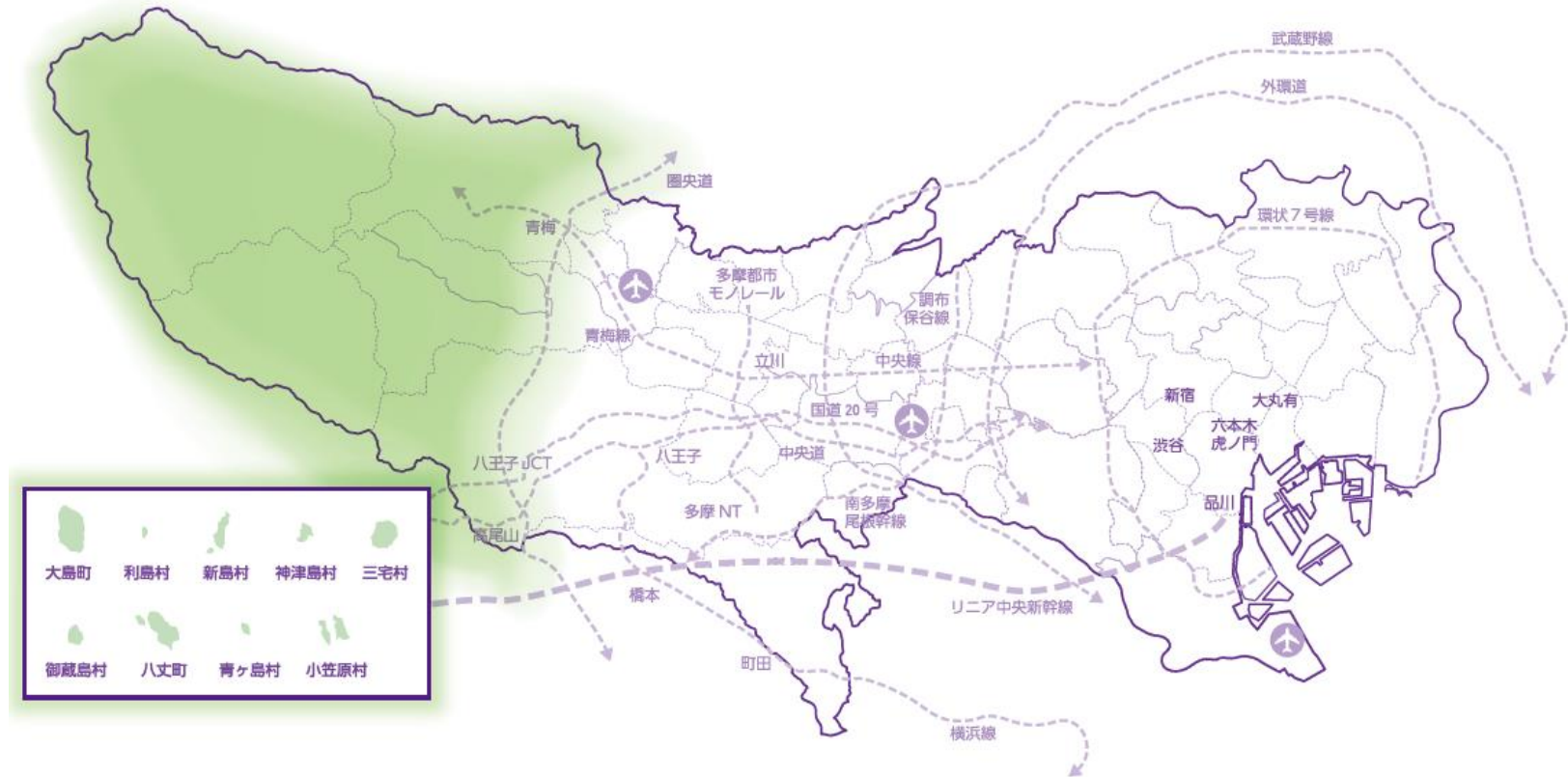
- 駅中心に拠点が形成
- 良質で機能的な住環境をベースとして、芸術・文化、教育、産業など多様な機能が共生
- 南北移動が抜本的に改善され、新たな交流と価値が創出
- 高齢者や子育て世代、障害者の生活と社会参加を支える交通利便性が確保
- ゆとりある住環境が再生・創出
- 農空間や公園などが確保され、身近な緑の空間として活用



(出典：東京都「都市づくりのグランドデザイン—東京の未来を創ろう—（平成29年9月）」)

自然環境共生域－おおむね圏央道の外側及び島しょ部－

- 自然環境や温泉、地酒といった地域資源を最大限活用
- 豊かな自然環境や地域資源をベースに、二地域居住、サテライトオフィス、環境教育、スポーツなどの多様な機能が共生
- 観光地、スポーツの場、農業・林業を体験
- 豊かな自然の確実な保全、地場産業などを活用した観光資源の成長



(出典：東京都「都市づくりのグランドデザインー東京の未来を創ろうー（平成29年9月）」)

- 目指すべき都市像を実現するための都市づくりの7つの戦略と、戦略ごとに政策方針を掲げ、具体的な取組を示した。

分野横断的な7の戦略、30の政策方針を設定

戦略01



持続的な成長を生み、
活力にあふれる拠点を形成

戦略02



人・モノ・情報の
自由自在な交流を実現

戦略03



災害リスクと環境問題に
立ち向かう都市の構築

戦略04



あらゆる人々の
暮らしの場の提供

戦略05



利便性の高い生活の実現と
多様なコミュニティの創出

戦略06



四季折々の美しい緑と水を
編み込んだ都市の構築

戦略07



芸術・文化・スポーツによる
新たな魅力を創出

戦略1 持続的な成長を生み、活力にあふれる拠点を形成

【政策方針1】世界をリードする国際ビジネス都市であり続ける

- 複数の国際ビジネス拠点で持続的な経済成長を牽引する
 - ・ 「都市開発諸制度活用方針」を改定し、区部中心部と臨海部が一体として発展する国際ビジネス交流ゾーンの基本的な範囲を示すとともに、国際競争力強化に資する機能を誘導します。
 - ・ 国際ビジネス交流ゾーン内では、都市再生や開発に関する様々な制度を充実・活用し、国際ビジネスプロジェクトを推進します。
（制度の例：都市開発諸制度、都市再生特別地区、国家戦略特別区域制度など）
 - ・ 特定都市再生緊急整備地域等、特に高度利用を図るべき地域については、日影規制や高度地区などの高さ制限の合理化を図ります。
 - ・ 大規模開発に際し、区部周辺部や多摩地域など離れた場所における緑地の保全等を公共貢献として評価するなど、拠点の機能更新と都市課題の解決を一体的に進める新たなスキームを検討します。
 - ・ 街区再編まちづくり制度を改定し、主要な駅周辺における小規模敷地の共同化や老朽マンションの機能更新などを促進します。

代表的なビジネス・交流の拠点



品川



大手町・丸の内・有楽町

（出典：東京都「第1回都市づくり調査特別委員会（平成27年9月）」）

戦略1 持続的な成長を生み、活力にあふれる拠点を形成

【政策方針2】多摩にイノベーションを創出できる拠点をつくる

- 大学や研究機関の集積を生かし、新たなイノベーションを創出する
 - ・多摩の拠点づくりに関する新たな計画で、多摩イノベーション交流ゾーンの基本的な範囲を明らかにし、ゾーンにおけるイノベーション創出や拠点形成の取組を誘導します。
 - ・ニーズに応じた柔軟で複合的な土地利用を展開することで、先端産業やものづくりなど、イノベーションを創出する企業の立地を誘導します。
 - ・居住環境への影響に配慮した土地利用規制の緩和により、住宅地における小規模な事務所やSOHO、工場などの立地を誘導します。
 - ・駅周辺の開発等の機会を捉え、ビジネスマッチング機能の導入やインキュベーション施設の整備を誘導します。

首都大学東京



八王子市

【政策方針3】際立った個性が魅力を発揮する多様な地域をつくる

- 「個性」に着目した地域づくりを進める
 - ・都市再生や開発に関する様々な制度を活用し、地域の個性を際立たせる用途の育成等により、多様で魅力のある拠点形成の誘導します。
 - 【個性の例】
国際ビジネス／ものづくり・イノベーション／文化・芸術・歴史・スポーツ／農・水辺・緑など
 - 【個性を育成する手法のイメージ】
都市再生特別地区／都市開発諸制度／街区再編まちづくり制度／田園住居地域／特別用途地区／地区計画 など

個性のある街並みの例



新宿区 神楽坂

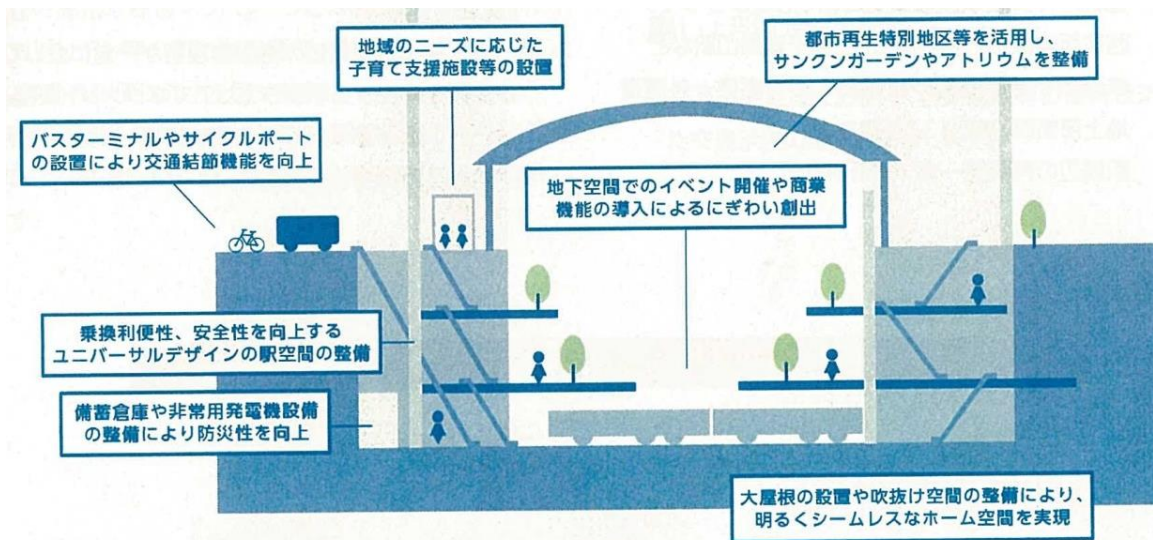
戦略2 人・モノ・情報の自由自在な交流を実現

【政策方針8】鉄道ストックを基軸に誰もが移動しやすいまちをつくる

● 地下鉄駅を中心としてまちの顔をつくる

- ・周辺の開発に際し、都市再生や開発に関する様々な制度を活用し、利用者が使いやすい鉄道施設の充実を図るとともに、駅と一体となった創造的なデザインの広場やサンクンガーデン、歩行者用のデッキなどの整備を誘導します。
- ・都市開発諸制度等を活用し、地上・地下のバリアフリー化など円滑な歩行者ネットワークの整備を促進します。
- ・主要駅周辺等で都市開発諸制度等を活用する建築物について、高水準のバリアフリー化を誘導し、安全・安心に移動できる市街地の形成を促進します。

地下鉄駅のまちづくりのイメージ



地下駅前広場の整備例



中央区 東京スクエアガーデン

(出典：東京都「都市づくりのグランドデザイン
ー東京の未来を創ろうー（平成29年9月）」)

戦略3 災害リスクと環境問題に立ち向かう都市の構築

【政策方針11】様々な被害を想定し、災害に強い都市をつくる

- 木造住宅密集地域を、安全安心で東京ならではの街並みに変える
 - ・防災上重要な軸となる都市計画道路の整備と併せて、沿道建築物の不燃化・共同化を促進するなど、延焼遮断帯を着実に形成します。
 - ・将来、建築物の老朽化により木造住宅密集地域になるおそれのある地域等においては、地区計画等による敷地面積の最低限度の設定や新たな防火規制区域の指定などを促進し、敷地の細分化防止や建築物の耐火性能の強化により、木造住宅密集地域の拡大を防止します。
 - ・老朽化等により活用が難しい空き家の除却を支援し、緑やコミュニティを育むオープンスペース等を創出します。
- 居住者の生活に配慮した魅力的な移転先を確保し、コミュニティが持続している
 - ・木造住宅密集地域の改善のため、既存コミュニティに配慮した魅力的な移転先を確保するなどの取組を加速します。

【政策方針12】電柱のない安全で美しい都市をつくる

- 都内の主要な道路から電柱をなくす
 - ・中核的な拠点や地域の拠点など、多くの人々が利用し、まちの顔となる道路において取組を加速し、良好な景観形成や回遊性の向上、バリアフリー化を促進します。
- 身近な地域でも電柱のない道路空間を創出する
 - ・立地特性や周辺のまちづくりの状況などと連動し、効果的・効率的な整備を区市町村と協力して進めます。
【整備パターンの例】
(開発連動型：都市開発諸制度を活用し、開発に併せた取組を促進します)
 - ・街並み誘導型の地区計画等を活用して、壁面後退部分に地上機器の設置場所の確保を進めます。

木密改善後のオープンスペース活用事例



荒川二丁目グリーンスポット

身近な道路の無電柱化の例



台東区

(出典：東京都「都市づくりのグランドデザイナー—東京の未来を創ろう—
(平成29年9月)」)

戦略4 あらゆる人々の暮らしの場の提供

【政策方針17】多様なライフスタイルに応じた暮らしの場を提供する

● 区部中心部の居住環境の質を高める

- 住宅を供給する開発は、住宅のストックの質の向上に加え、生活の利便性・快適性の向上や国際競争力の一層の強化など、地域特性に応じた居住環境の質の向上にも資する機能を誘導します。
- 都市開発諸制度を活用した開発に併せ、環境性能や防災性の向上、緑や水辺空間の創出、文化、交流、商業、医療・福祉、教育施設の整備など、多様な都市機能の導入を図ります。
- 国際ビジネス交流ゾーン内では、国際水準の住宅やサービスアパートメント、外国語対応の医療、教育、子育て施設などの整備を誘導し、外国人の居住環境の向上を図ります。

● 区部周辺部や多摩地域の住宅市街地の魅力を向上する

- 木造住宅密集地域等において、街区再編まちづくり制度などにより敷地の統合や住宅の共同建替えを進めます。
- マンション再生まちづくり制度や街区再編まちづくり制度などにより、地域の防災性や魅力の向上に寄与する老朽マンションの建替えを支援します。

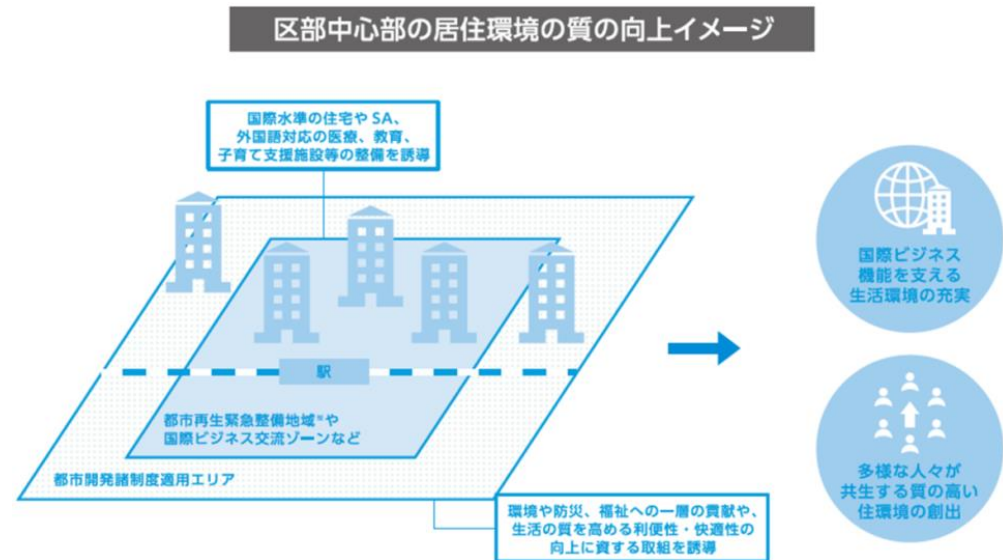
● 山間部や島しょ部に多様な暮らしの場を生み出す

- 二地域居住やサテライトオフィス、SOHOなど、空き家の新たな利活用を市町村や雇用・産業等の関連施策と連携しながら誘導するとともに、廃校を職住複合型施設ヘリノベーションするなど、柔軟な働き方に対応した住み働ける場の充実を図ります。

【政策方針19】良質な住宅ストックを長く大事に使う

● 長期間使用できる住宅ストックを形成する

- 建築物の用途を柔軟に変更できる仕組みの検討を進め、時代のニーズに対応できる都市空間の創出を図ります。

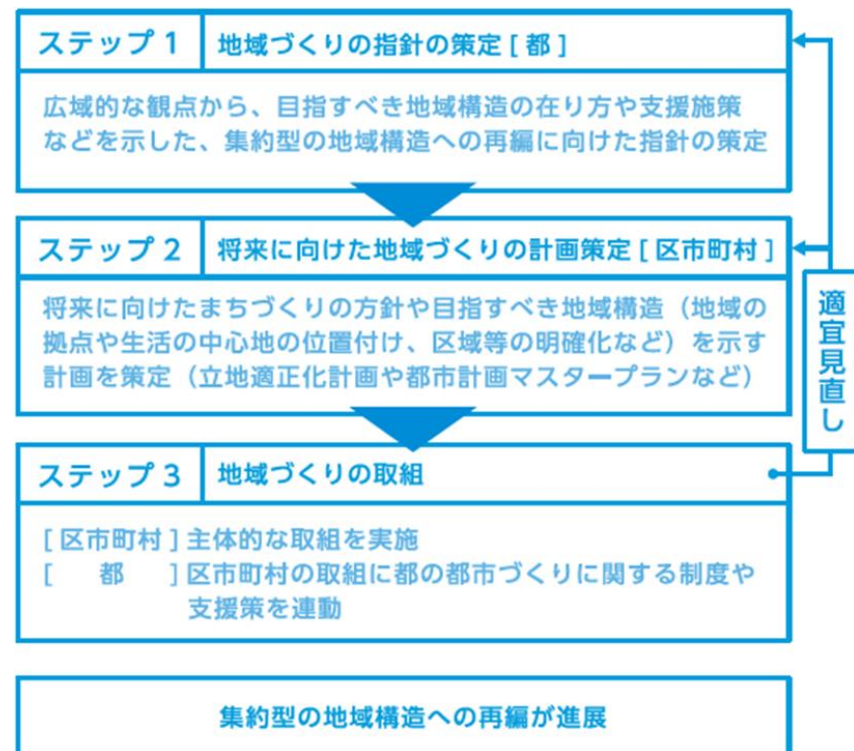


戦略5 利便性の高い生活の実現と多様なコミュニティの創出

【政策方針21】メリハリのある市街地を形成する

● 地域主体の都市づくりの仕組みをつくる

- 広域的な観点から、目指すべき地域構造の在り方や支援策などを示した地域づくりの指針を策定し、区市町村による立地適正化計画等、将来に向けた地域づくりの計画策定を促進します。
- 将来に向けたまちづくりの方針や地域構造の在り方を地域づくりの計画に位置付け、主体的な取組を進める区市町村に対し、都の都市づくりに関する制度や支援策を連動させます。
- 区市町村による立地適正化計画や災害対策、農林業の振興、自然環境の保全・活用の計画などを踏まえて、区域区分等の都市計画の在り方を検討します。



戦略5 利便性の高い生活の実現と多様なコミュニティの創出

【政策方針22】新たなにぎわいを生み、多様な暮らし方を支える

● 複合的な土地利用でにぎわいと交流を創出する

- 用途地域等の指定方針・指定基準を改定し、地域のニーズに応じて、住宅地におけるにぎわい・交流の創出や新たな働き方を支える複合的な土地利用を誘導します。
- 特別用途地区等の規制緩和手法や建築基準法の用途許可制度などを活用し、低層住居地域と調和した事務所やカフェ、コンビニエンスストアなどの立地を誘導します。
- 農地周辺におけるレストラン等の立地を可能とする田園住居地域を活用し、都市農地の保全・活用を促進します。

● これまでの土地利用に新たな視点を重ね合わせる

<研究・学術・ものづくりなど>

- 高いものづくりの技術を持った企業や研究機関、留学生の受け入れを進める大学などをマッチングさせるための土地利用を誘導します。

<文化・芸術・歴史など>

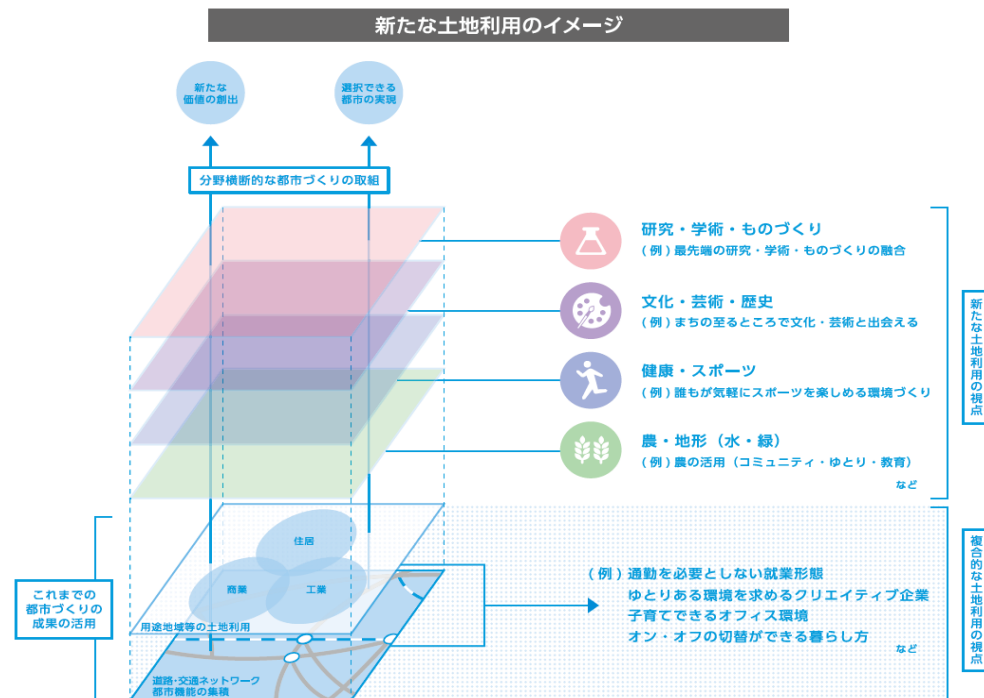
- 特徴的な芸術・文化が集積する地域全体を一つのミュージアムと見立て、アフターコンベンションや観光の振興などに資する土地利用を誘導します。
- 空き家や空き倉庫にサテライトオフィスや芸術家の活動の場を誘導するなど、既存ストックの有効活用を促進します。

<健康スポーツなど>

- スポーツ施設が集積する地域等においては、施設の集積を最大限に生かしたにぎわいのある土地利用を誘導します。

<農・地形（水・緑）など>

- 農地は子供から高齢者までの多世代により、コミュニティ形成や教育の場、非常時における防災用地としての活用など、多面的な利用を促進します。

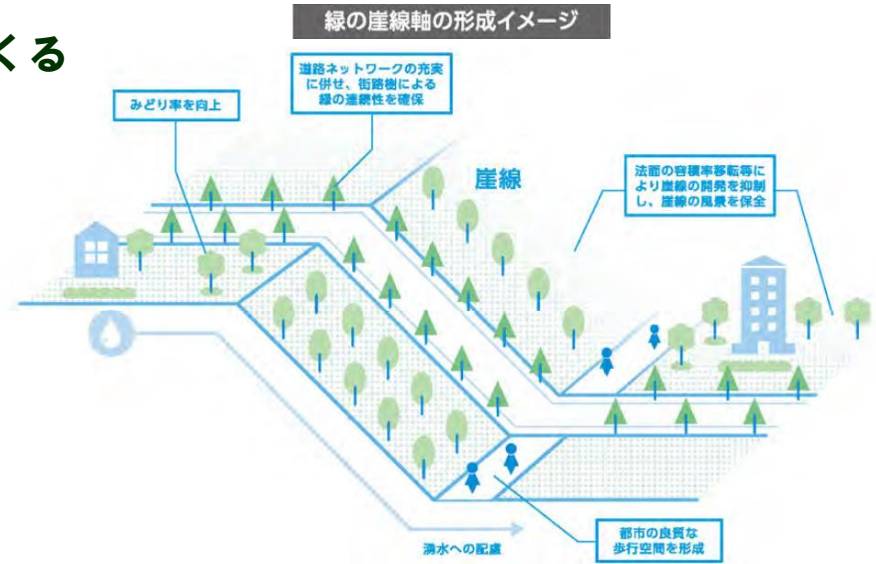


戦略6 四季折々の美しい緑と水を編み込んだ都市の構築

【政策方針24】あらゆる場所で緑を感じられる都市をつくる

● 貴重な緑を守り、活発な都市活動と豊かな生態系を両立する

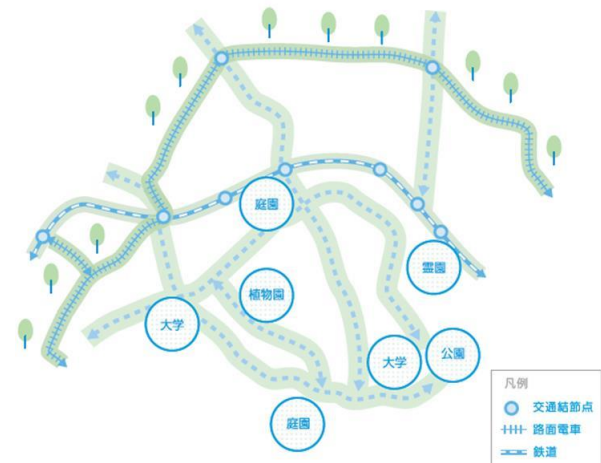
- 崖線を含む区域における開発に際し、崖線部分の容積率を隣接する平地へ移転するなど、新たなスキームの構築により崖線の風景を保全し緑の確保を図ります。
(例：南北崖線沿いなど)
- 土地区画整理事業を施行すべき区域においても、農地等の緑を適切に保全しながらまちづくりを進めます。
- 大規模開発に際し、遠隔地における農地の保全を評価するスキームを検討します。
- 緑化地域制度の活用等により計画的な開発を誘導し、農地が宅地化される場合においても、美しい風景や良好な住環境を確保するとともに、緑の減少を抑制します。



● あらゆる場所に新たな緑を創出し、快適な都市空間を形成する

- 建築物の新築や増改築などに併せて、緑化計画書制度を活用するとともに、緑化地域の都内全域での指定を目指すことで、民有地にも緑の創出を誘導します。
- 土地区画整理事業を施行すべき区域では、地域の特性に応じた、土地区画整理事業や緑化率を定める地区計画、緑化地域制度などを活用し、緑あふれる市街地の形成を誘導します。
- 駅や生活の中心地から離れた地域では、緑化地域の指定等により、将来的に緑豊かで良質な環境の形成を誘導します。
- 区部中心部の大規模な緑と開発により生み出される緑がつながるように誘導し、潤い豊かな都市空間を創出します。

緑を感じながら回遊できる都市空間のイメージ



戦略6 四季折々の美しい緑と水を編み込んだ都市の構築

【政策方針25】産業の一翼を担い活力を生み出す都市農業を育成する

● 農地を保全し、次世代に引き継ぐ

- ・ 田園住居地域や生産緑地制度などを活用し、農地を都市にあるべき機能として都市計画に位置付けます。
- ・ 田園住居地域を活用し、農地周辺における直売所や農家レストランなどの立地を誘導します。
- ・ 土地区画整理事業を施行すべき区域においても、農地等の緑を適切に保全しながらまちづくりを進めます。
- ・ 大規模開発に際し、遠隔地における農地の保全を評価するスキームを検討します。
- ・ 緑化地域制度の活用等により計画的な開発を誘導し、農地が宅地化される場合においても、美しい風景や良好な住環境を確保するとともに、緑の減少を抑制します。

レストランが併設された農園の例



板橋区

【政策方針26】水辺を楽しめる都市空間を創出する

● 水辺に顔を向けたまちづくりを推進する

- ・ 水辺の軸の形成に向けた考え方を「東京が新たに進めるみどりの取組（仮称）」等で示し、都市開発諸制度等を活用することで、水辺と一体となったまちづくりを推進します。
- ・ 開発の機会等を捉え、水辺沿いのオープンスペースや連続する緑地を確保するとともに、にぎわい施設を誘導するなど、移動性や回遊性の高い浸水拠点の形成を図ります。

● 観光や身近な移動としての舟旅を定着させる

- ・ 船着場周辺のエリアマネジメント活動を促進しカフェやイベントなどによるにぎわいを創出します。
- ・ 水辺沿いの建築物の更新等に併せ、自転車シェアリングのサイクルポート設置を誘導します。

水辺と一体となったまちづくりの例



品川区 天王洲

（出典：東京都「都市づくりのグランドデザイン
ー東京の未来を創ろうー（平成29年9月）」）

戦略7 芸術・文化・スポーツによる新たな魅力を創出

【政策方針27】都市の歴史に支えられた伝統・文化が新たな魅力を生み出す

- 地域の歴史や伝統、文化をまちづくりに生かす
 - ・ 開発の機会等を捉え、歴史的建造物や土木遺産、江戸文化などの保全を図るとともに、質の高い建築デザインを誘導します。
- 文化・芸術やにぎわいの場を都市の中に生み出す
 - ・ 開発の機会等を捉え、地域のニーズに合わせてホール・劇場などの整備を誘導し、芸術・文化への接点を増加させるとともに都市の魅力を創出していきます。
(例：日本橋室町三丁目新ホール、新宿住友ホール（仮称）
有明ガーデンシティホテル（仮称）Hareza池袋新ホール（仮称）など)

開発の機会を捉えた文化施設の導入



中央区 GINZA SIX 能楽堂

(出典：東京都「都市づくりのグランドデザインー東京の未来を創ろうー
(平成29年9月)」)

- 目指すべき新しい都市像の実現にあたり、広域的な視点からそれぞれの拠点や地域が果たすべき役割を明確にするため、個別の拠点や地域の将来像を示している。

(記載例)

○大手町・丸の内・有楽町

高質なオフィスビルやMICE施設など、高度な都市機能が集積するとともに、豊かな緑と美しい景観を備えた、風格のある国際的なビジネス拠点が形成

○池袋

劇場やホール、映画館、ライブハウス等が集積するとともに、芸術・文化活動がまちなかで行われ、個性的で国際的な芸術・文化の拠点が形成

○多摩NT

緑豊かで高質な住環境、リニア駅へのアクセス性などを生かし、多様なイノベーションが創出され、生活を支える機能が充実した持続可能な市街地が形成

○押上・東京スカイツリー周辺

北十間川の親水性向上、水上交通の活用等により、歴史や文化を生かした、にぎわいのある水辺空間が形成

○有明、辰巳、夢の島等

競技会場がスポーツだけでなくイベント、レジャー、教育など多目的に利用され、周辺には商業施設や飲食店が立地し、にぎわいや交流が生まれる地域が形成

○奥多摩・檜原

豊かな自然や、地域の歴史・文化等を生かした観光レクリエーションの普及、美術館・博物館との連携などにより、観光交流の盛んな地域が形成

○小笠原諸島

自然環境が保全され、島民の生活と自然が調和した地域が形成されるとともに、世界遺産としてふさわしい貴重な自然や美しい海洋景観を活用した観光地が形成



(出典：東京都「第1回都市づくり調査特別委員会」(平成27年9月))



(画像提供：東京都観光汽船株式会社)



有明アリーナの整備イメージ