

都市づくりのグランドデザイン		主要な論点		土地利用の方向性	新たな取組・取組の拡充(案) (第3回)
		第1回の論点	第2回の論点		
政策方針1	<p><b>世界をリードする国際ビジネス交流都市を持続させる</b></p> <p>区部中心部に、世界や日本をリードする国際金融等の高度なビジネス機能を集積させること併せ、芸術・文化など、多様な機能を取り込むとともに、東京と全国の産業が活性化するように、日本各地との連携も強め、時代を先取した魅力的な都市環境を充実します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>都市開発諸制度活用方針を改定し国際ビジネス交流ゾーンの基本的な範囲を提示</li> <li>特定都市再生緊急整備地域内の日影規制等を合理化等</li> </ul>	<p>○少子高齢・人口減少社会を見据えたメリハリある土地利用のあり方</p>		<p>● <b>センター・コア・エリア</b></p> <p>センター・コア・エリアの中心部は、日本経済の中核機能を担う国際ビジネス交流ゾーンがあり、その周辺には中核的な拠点である池袋や多様な機能を有する複数の拠点、木密地域、低層な住宅市街地などがあることから、地域特性を踏まえた土地利用を誘導する必要がある。</p> <p>○ <b>国際ビジネス交流ゾーン</b></p> <p>国際ビジネス交流ゾーンでは、国際競争力強化に向けた機能の一層の導入を図るため、交通結節機能の更なる強化などと合わせた、土地の高度利用を推進して、複合的で高度な土地利用を誘導する。</p> <p>大丸有地区や日本橋、六本木・虎ノ門、品川などでは、<b>都市開発諸制度(①)</b>などにより金融などの国際ビジネス機能や業務、商業、文化・芸術、観光・交流など、個性ある多様な機能が集積する中核的な拠点の形成を推進する。</p> <p>中核的な拠点を含む都市再生緊急整備地域では、地域の公益性を踏まえ、更なる都市再生を推進するため、複合的で高度な土地利用の実現にふさわしい用途地域に変更することで<b>日影規制を見直す(②)</b>。</p> <p>新宿、渋谷などの駅周辺では、高い商業集積があるが、老朽化して機能更新が進まない市街地を<b>街区再編まちづくり制度の活用(③)</b>などにより、共同化や個別建替えを推進して、にぎわいの維持・増進や防災性の向上を図る。</p> <p>飯田橋や市ヶ谷、四ツ谷などでは、<b>交通結節機能の強化(④)</b>と合わせ、高度利用によって業務、商業、文化・交流、医療、教育など複合的な個性ある多様な機能が集積した「活力とにぎわいの拠点(仮称)」の形成を推進する。</p> <p>神楽坂などでは、<b>地区計画等を活用(⑤)</b>して、風情ある坂や路地の街並み、個性的な店舗など、独自の文化を発信するまちの魅力を継承し、地域の個性を際立たせるまちづくりを推進する。</p> <p>○ <b>国際ビジネス交流ゾーンの外側</b></p> <p>池袋などでは、都市再生特別地区などを活用して、駅改良や交通結節機能の強化と合わせ、商業・業務機能や国際的な芸術・文化機能など、個性ある多様な機能が集積した中核的な拠点の形成を推進する。</p> <p>また、池袋の駅周辺では、高い商業集積があるが、老朽化して機能更新が進まない市街地を<b>街区再編まちづくり制度の活用(③)</b>などにより、共同化や個別建替えを推進して、にぎわいの維持・増進や防災性の向上を図る。</p> <p>王子や南千住、東陽町などでは、都市基盤整備と合わせ、商業・業務など多様な機能や地域特性を踏まえた機能が集積する「活力とにぎわいの拠点(仮称)」の形成を推進する。</p> <p>谷中・根津・千駄木などでは、<b>地区計画等の活用(④)</b>により、霊園や多くの寺社の緑と落ち着きのある居住空間、個性的な店舗などが調和した文化性の高い観光地としても魅力的な地域を形成する。</p> <p><b>木密地域の改善(⑥)</b>に向け、<b>都市開発諸制度(①)</b>の適用エリアを木密地域に拡大し、市街地再開発事業などによる共同化を推進する。また、街区再編まちづくり制度や中核的な拠点における都市再生特別地区等を活用し、民間の活力を生かした基盤整備や受け皿住宅の整備を推進する。更に、地区計画の活用や建蔽率の緩和に合わせた新防火地域の指定の拡大等により、個別建替えを推進する。</p> <p>● <b>環状7号線とセンター・コア・エリアの間</b></p> <p>交通結節点となる「活力とにぎわいの拠点(仮称)」の形成を図るとともに、<b>木密地域の改善(⑥)</b>のため、都市基盤の強化と個別建替えの推進、一部では状況に応じた受け皿住宅の整備により、地域の再生を図る。</p> <p>中野や三軒茶屋、立石など主要な駅周辺においては、都市基盤や交通結節機能の強化と合わせ、高度利用によって商業、業務、サービス、文化・交流など、複合的な機能集積を推進し、個性ある拠点の形成を推進する(①)。</p> <p>また、北沢や代官山などでは、<b>地区計画等の活用(④)</b>により、個性的な商業施設や飲食店、劇場など、独自の文化を発信する施設の機能更新を図る。</p> <p>木密地域の改善【再掲】</p>	<p>① <b>都市開発諸制度活用方針の改定</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>適用エリアをセンター・コア・エリアから環状7号線まで拡大し、国際ビジネス交流ゾーンや主要な駅周辺等でメリハリをつけて運用</li> <li>育成用途の設定を全ての拠点に義務付け、それぞれの拠点やゾーンに相応しい用途を誘導</li> <li>駅まち一体開発など地下鉄駅の顔づくりや、地区外を含んだ水やみどりのネットワークの形成を評価項目に追加</li> <li>エリアマネジメントによる公開空地のにぎわい創出や維持管理を実施</li> </ul> <p>② <b>都市再生緊急整備地域における日影規制の合理化</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>都市再生プロジェクトの進展や今後の土地利用の見込みなどを踏まえ、都市再生特別地区の質の高い緑化空間の形成など市街地環境の向上と合わせて、街区単位等で見直しを実施</li> </ul> <p>③ <b>街区再編まちづくり制度の改定</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>制度適用要件の「平均敷地面積300㎡以下」によらず、駅周辺等において活用可能とし、機能更新を推進することでにぎわいや防災性を向上</li> </ul> <p>④ <b>鉄道の交通結節性を踏まえた用途・容積の見直し</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>3路線以上が結節し乗車人員が多く、高いポテンシャルを有する駅周辺の容積率の見直し。</li> </ul> <p>⑤ <b>地区計画等の活用</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>斜線制限を緩和する街並み誘導型地区計画などにより、にぎわいを継承しながら機能更新を推進</li> </ul> <p>⑥ <b>木造住宅密集地域における改善の取組</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>木密地域を含むように都市開発諸制度の適用エリアをセンター・コア・エリアから環状7号線まで拡大</li> <li>都市開発諸制度や街区再編まちづくり制度、都市再生特別地区の活用において、道路等の基盤整備や受け皿住宅の整備を評価して容積率を緩和</li> <li>新防火地域の指定と合わせて建蔽率を80%へ緩和し、不燃化建替えを推進</li> <li>防災生活道路の整備に合わせ、沿道の建蔽率を緩和する場合は、区域幅を区域の実情にあわせて柔軟に定め、不燃化建替えを加速</li> </ul>
	政策方針8	<p><b>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</b></p> <p>東京の強みである発達した鉄道ネットワークを既存ストックとして生かし、駅を中心にまちとつながる便利な交通手段を充実し、あらゆる人のきめ細かい移動を実現します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地下鉄駅を中心としてまちの顔をつくる(駅まち一体開発)</li> <li>都市開発諸制度を活用した地上・地下のバリアフリー化などを促進</li> </ul>	<p>1 国際ビジネス交流ゾーンにおいて、高密度な道路・交通ネットワークを生かしながら、国際ビジネス・交流機能を強化するための土地利用はどうか。</p>		<p>1 環状7号線内側の土地利用のあり方</p> <p>センター・コア・エリアの概念を環状7号線まで広げた中枢広域拠点域では、道路・交通ネットワークや市街地の形成状況など、地域特性を踏まえた土地利用を誘導するべきではないか。</p> <p>特に、国際ビジネス交流ゾーンでは、ビジネス、観光・交流など、国際競争力強化に向けた機能の一層の導入を促進するため、交通結節機能の更なる強化などと合わせた、土地の高度利用を図るべきではないか。</p>
政策方針11	<p><b>様々な被害を想定し、災害に強い都市をつくる</b></p> <p>首都直下地震や大規模水害など、甚大な被害をもたらす災害に的確に対応できる様々な防災都市づくりに長期的かつ計画的に取り組みます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>木密地域整備事業等と防災性を高める道路整備を進め不燃化を加速</li> <li>新たな防火規制区域の指定を促進</li> </ul>				
政策方針3	<p><b>際立った個性が魅力を発揮する多様な地域をつくる</b></p> <p>際立った特色を持つ芸術・文化、産業、商業の集積等、地域の個性を更に磨き上げることで、成熟都市の魅力と活力を生み出します。</p>		<p>また、センター・コア・エリアと環状7号線の間では、交通結節点となる地域の拠点の形成を図るとともに、木密地域における都市基盤の強化と個別建替えによる不燃化の促進、一部では状況に応じた受け皿住宅の整備などにより、地域の再生を図るべきではないか。</p>		
政策方針12	<p><b>電柱のない安全で美しい都市をつくる</b></p> <p>一つの取組が幾つもの効果の創出につながる無電柱化を進めることで、災害時の安全性を高め、歩きやすくて、青空が広がる都市空間を形成します。</p>				

# 【主な論点・土地利用の方向性・主な取組の整理表】 ②

都市づくりのグランドデザイン	主要な論点		土地利用の方向性	新たな取組・取組の拡充(案) (第3回)
	第1回の論点	第2回の論点		
<p><b>多様なライフスタイルに応じた暮らしの場を提供する</b></p> <p>住宅の量的拡大から質の向上への転換を図るとともに、包容力のある都市として、ライフスタイルやライフステージに応じた質の高い、住み、働き、憩う場を充実します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>生活の利便性・快適性の向上や国際競争力強化など、地域特性に応じた居住環境の質の向上を誘導</li> <li>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を導入</li> <li>国際ビジネス交流ゾーン内では、国際水準の住宅やSA、外国語対応の医療、教育施設などの整備を誘導し、外国人の居住環境を向上</li> </ul>	<p>2 区部中心部における住宅の量的拡大から質の向上への転換を図り、居住環境の質を高めるための方策やその対象範囲はどうか。</p>	<p>加えて、都心居住については、上述の考え方と整合を図りながら、長期的な人口減少を見据えこれまでの量的拡大から質の向上へ転換するため、国際競争力強化に資する居住環境の整備や高経年マンションの更新、木密地域の改善などに向けた取組を推進するべきではないか。</p>	<p>● <b>都心居住</b></p> <p>上述した環状7号線の内側の土地利用の考え方と整合を図りながら、長期的な人口減少を見据え、これまでの量的拡大から質の向上へ転換する。外国企業の誘致を図るため、外国人向けの医療・教育施設やサービスアパートメントの整備など、外国人のニーズを踏まえた環境を備える住宅を供給する(①)。</p> <p>国際ビジネス交流ゾーンや主要な駅周辺等で、高齢者向け住宅や賃貸住宅など多様なライフスタイルに対応した住宅供給を誘導する(①)。</p> <p>木造住宅密集地域の解消に向けた受け皿住宅の整備や高経年マンションの機能更新を図る(①・③)。</p>	<p>① <b>都市開発諸制度活用方針の改定</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者向け住宅やサービスアパートメント、外国人向け住宅等を評価して容積率を緩和</li> <li>高経年マンションの再生や受け皿住宅の整備などの木密改善に資する取組を評価して容積率を緩和</li> </ul> <p>③ <b>街区再編まちづくり制度の改定</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>連鎖的な高経年マンションの再生における受け皿住宅の整備などを評価して容積率を緩和</li> </ul>
<p><b>良質な住宅ストックを長く大事に使う</b></p> <p>良質な住宅を安心して選択できる市場環境を形成し、良質な住宅をつくり、きちんと手入れして、大事に長く使う社会への移行を実現します。</p>				
<p><b>際立った個性が魅力を発揮する多様な地域をつくる</b></p> <p>際立った特色を持つ芸術・文化、産業、商業の集積等、地域の個性を更に磨き上げることで、成熟都市の魅力と活力を生み出します。</p>			<p>● <b>中核的な拠点等の位置付けに関する考え方(⑦)</b></p> <p>都市づくりのグランドデザインで示した今後の都市構造や拠点の考え方に沿った検証を踏まえ、中核的な拠点や地域の拠点の位置付けを整理する。道路・交通ネットワークの高い結節性を持ち、高度な都市機能が集積する拠点を「中核的な拠点」として位置付け、国際的な活力の向上やイノベーションの創出など、東京の魅力を高める都市機能の集積を推進する。</p> <p>中核広域拠点域では、中核的な拠点以外にも、多様な機能が集積し中核業務機能を支える活力のある拠点や、交通結節機能などの都市基盤が整備され利便性が高く交流やにぎわいのある拠点などが高密度な交通ネットワークでつながり形成されている。このような拠点を「活力とにぎわいの拠点(仮称)」として位置付け都市機能の集積を推進する。</p> <p>商業、医療、高齢者福祉、子育て支援施設などの集積状況を踏まえ、駅周辺等を「地域の拠点」や「生活の中心地」として位置付け、生活に必要な都市機能の立地を推進する。</p>	<p>⑦ <b>中核的な拠点等の位置付けについて</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>業務機能の集積が進展している従来の「中核拠点」や民間開発等により高度な機能集積が進んだ地域を「中核的な拠点」として位置付け</li> <li>中核広域拠点域の主要駅周辺を「活力とにぎわいの拠点(仮称)」として位置付け</li> <li>生活機能の集積が進展している従来の「生活拠点」や主要駅周辺等を「地域の拠点」として位置付け</li> </ul>
<p><b>水辺を楽しめる都市空間を創出する</b></p> <p>水辺を生かして都市生活をゆとりや潤いを創出し、多くの人でにぎわう水の都を再生します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>都市開発諸制度等を活用し、水辺と一体となったまちづくりを推進</li> </ul>			<p>● <b>個性あるまちづくりの推進(⑧)</b></p> <p>様々な制度を適切に活用し、世界をリードする国際ビジネス拠点の形成、芸術・文化、商業の集積等地域の個性を際立たせるまちづくりの誘導、みどりあふれる都市空間の創出など、都心から多摩まで、多様なまちづくりを推進する。</p>	<p>⑧ <b>個性あるまちづくりの推進</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>都市開発諸制度では、ゾーンや拠点毎の育成用途の明確化により多様な拠点形成を推進</li> <li>街区再編まちづくり制度を活用して、地区独自の評価項目による容積緩和により、歩行者空間を充実させながら、にぎわいを創出</li> <li>街並み誘導型地区計画による形態制限の緩和により、にぎわいを継承しながら機能更新を促進</li> <li>緩和型の特別用途地区の活用により、観光資源を活かしたまちづくりを促進</li> <li>NPOや企業の社会貢献活動と連携したみどりの保全</li> </ul>
<p><b>新たなにぎわいを生み、多様な暮らし方を支える</b></p> <p>地域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、まさに新たなにぎわいや交流を生み出し、人々の豊かな暮らしを実現します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>複合的な土地利用を誘導</li> <li>低層住居地域と調和した事務所やカフェ等を誘導</li> <li>農地周辺におけるレストラン等の立地を誘導する田園住居地域を活用し、都市農地の保全・活用を促進</li> </ul>	<p>3 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し、地域の個性やポテンシャルを最大限に発揮していくため、どのような地域を中核的な拠点等として位置付け、育成していくべきか。</p>		<p>● <b>土地利用の複合化(⑨)</b></p> <p>駅周辺やバス停留所周辺などの低層住居地域において、地域の状況を踏まえつつ、多様な世代やライフスタイルに対応した複合的な土地利用を誘導することで、歩いて暮らせる住宅市街地へ再編する。</p>	<p>⑨ <b>高齢化やライフスタイルの多様化に対応した複合的な土地利用</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>低層住居地域において、特別用途地区等により用途規制を緩和し、カフェなどの立地による交流の場の創出、サテライトオフィスやSOHOなどの立地により新しいライフスタイルの実現を支援</li> </ul>
<p><b>多摩にイノベーションを創出できる拠点を創出</b></p> <p>多摩地域の企業、大学、研究機関やものづくり産業といった既存の集積を関連付けた拠点を形成し、整備が進む道路・交通ネットワークで相互に連携することで、世界の優秀な人材が集まる新たなビジネスチャンスを生み出します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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、小規模事務所や工場などの立地を誘導</li> </ul>			<p>● <b>多様な拠点がイノベーションを創出(⑩)</b></p> <p>業務、商業、住宅など多様な機能の集積に加え、大学、企業、研究機関の集積やリニア新幹線、圏央道などの道路・交通ネットワークを生かして、イノベーション創出に資する施設等の立地を誘導する。</p>	<p>⑩ <b>多摩におけるイノベーション創出に関する新たな取組</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>都市開発諸制度を活用して、イノベーション創出に資する育成用途を導入し、機能集積を促進</li> <li>特別用途地区等の活用により、用途規制を緩和しインキュベーションオフィス等の立地を誘導</li> </ul>

都府県	主要な論点		土地利用の方向性	新たな取組・取組の拡充(案) (第3回)
	第1回の論点	第2回の論点		
政策方針24	<p><b>あらゆる場所で緑を感じられる都市をつくる</b></p> <p>東京の緑を、総量としてこれ以上減らさない。これを大きな原則として、今ある貴重な緑を守り、あらゆる場所に新たな緑を創出します。また、緑が都市の基盤となり、緑あふれ季節を問わず快適に過ごすことができる都市空間を形成するとともに、生物多様性にも配慮した緑の積極的な創出や豊かな自然環境の保全・再生・活用を進めます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・産緑保全の取組を推進</li> <li>・立地適正化計画等を活用し、緑地や農地への転換を誘導</li> </ul>	<p>2 みどりの保全・創出の考え方</p> <p>都市環境の向上、快適な都市生活の実現のため、丘陵地、河川、崖線等の自然地形や、公園、団地等の既存ストックを生かしながら、厚みとつながりのある骨格的なみどりを保全・創出するとともに、その他の一般市街地において、あらゆる開発等の機会を捉えたきめ細かな取組により、みどりの量的な底上げを図るべきではないか。</p>	<p><b>○厚みとつながりのある骨格的なみどりを保全・創出するため、重点的に取り組むべき対象地やその方策、地域特性を踏まえたみどりの量的な底上げの考え方を、区域マスタープラン等に明示する。</b></p> <p>&lt;骨格&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・例えば、都心部では、大規模開発における都市公園等と連携する質の高い緑化や南北崖線の緑の保全・再生を進める。</li> <li>・環状7号線から武蔵野線の間では、骨格となる都市計画公園や河川沿いの緑地、街路樹等の整備に加え、大規模団地の建替えによる緑化や、田園住居地域等を活用した営農意欲が高い農地や屋敷林が特徴ある風景を形成している地域の保全等により、厚みとつながりのあるみどり空間の形成を推進する。</li> <li>・武蔵野線以西では、立地適正化計画の活用による集約型の地域構造への再編に際し、多摩丘陵や狭山丘陵などにつながるみどりを保全・創出することで、厚みをもたせる取組を推進する。また、営農意欲が高くまとまりのある農地が存在する区域を、田園住居地域等を指定することや人口動態を考慮して居住誘導区域から外すなどにより、農地を核としたみどり空間の形成を推進する。</li> <li>・また、立地適正化計画等の運用の状況を踏まえ、今後の人口動態の推移などを勘案し、長期的な取組の方向性として、骨格的なみどり空間として充実させる区域については、将来的な市街化調整区域への編入も検討していく。</li> </ul> <p>&lt;地&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・例えば、地域特性を踏まえた都内全域への緑化地域の指定、田園住居地域や緑化率等を定める地区計画の活用による屋敷林、農地等の保全・活用、団地や木密地域等の機能更新を促した緑化の推進、空き家・空き地の活用などあらゆる機会を捉えて、みどりの量的な底上げを図っていく。</li> </ul>	<p><b>⑩ みどりの保全・創出の取組</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都区市町が適切な役割分担のもと、みどりの保全・創出を進めるため、従来の対象地に加え、その周辺のみどりについても、保全・創出に取り組むべき対象地として都市計画マスタープラン等に明示することを検討</li> <li>・市街化区域全域での緑化地域の指定を促進</li> <li>・農業施策とも連携し、田園住居地域の指定を促進</li> <li>・これらの取組に加え、以下の取組を重点的に実施</li> </ul> <p>○ 環7内側</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市開発諸制度等を活用し、都市計画公園と連担したみどり空間の整備や崖線のみどりの保全等を誘導</li> <li>・木密地域におけるポケットパークの整備を推進</li> </ul> <p>○ 環7～武蔵野線</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・緑化率を定める地区計画を活用し、小規模な宅地においても緑化を促進</li> <li>・大規模団地等の建替えの機会を捉え、地区計画を活用し、みどりを保全・創出</li> </ul> <p>○ 武蔵野線以西</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・丘陵地とつながりのあるみどりをNPO法人や地域活動により保全</li> </ul> <p>※ 各みどりの保全・創出の施策の展開にあわせ、空き家・空き地を活用した認定市民緑地制度や都市農地保全支援プロジェクトなどの支援策とも連携し、効果的にみどりの保全・創出を促進</p>
政策方針25	<p><b>産業の一翼を担う活力を生み出す都市農業を育成する</b></p> <p>生産の場であることに加え防災や環境面でも重要な役割を持つという視点から、農地を保全するとともに、農空間を都市の中の魅力ある貴重な資源として活用することで、一大消費地を抱える東京の特性を生かして様々な付加価値をもたらす都市農業を展開します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・田園住居地域や生産緑地制度等により農地を都市計画に位置づける</li> <li>・田園住居地域を活用し、直売所や農地レストランの立地を誘導</li> </ul>	<p>3 集約型の地域構造への再編のあり方</p> <p>環状7号線外側の地域においては、東京の市街地特性に応じた集約型の地域構造への再編が効果的に進むよう、広域的な視点に立ち、都として、立地適正化計画を策定する自治体に対し、人口動態の見込み、公共交通サービスの提供状況、みどりの保全・創出などの観点を踏まえた留意点や誘導方策を示すべきではないか。</p>	<p><b>○東京の市街地特性に応じた集約型の地域構造への再編に向けた留意点</b></p> <p>&lt;居住誘導区域&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・居住誘導区域の設定にあたっては、国の指針等に基づき、都市構造の分析評価を行い、将来負担可能なコストに見合った適切な公共サービスの水準を踏まえた上で、将来目指すべき人口密度を設定</li> <li>・将来目指すべき人口密度に加え、高齢者の増加への対応やみどりに厚みとつながりを充実させる観点、地域コミュニティの形成など、地域の実情を考慮して居住誘導区域を設定</li> </ul> <p>&lt;都市機能誘導区域&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・商業、医療、福祉施設等の集積や公共交通等の状況を踏まえ、主要な駅周辺等(地域の拠点)やその他の駅周辺・団地等(生活の中心地)を中心に、都市機能誘導区域を設定</li> <li>・都市機能誘導区域の範囲設定にあたっては、自治体の行政区を越えて市街地が連担しているなどの東京の特性を踏まえ、関係する隣接自治体間で連携を図る。</li> </ul>	<p><b>⑫ 集約型の地域構造への再編に向けた誘導方策</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市機能誘導区域では、都市開発諸制度や特定用途誘導地区等を活用し、多様な都市機能を誘導</li> <li>・居住誘導区域では、空き家・空き地等の利活用や地域の利便性の向上に必要な施設の整備等を促進</li> <li>・居住誘導区域の外側では、まとまりのある農地などにおける田園住居地域の指定等により、みどり空間の形成を促進</li> </ul>
政策方針22	<p><b>新たなにぎわいを生み、多様な暮らし方を支える</b></p> <p>地域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、まちの新たなにぎわいや交流を生み出し、人々の豊かな暮らしを実現します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・複合的な土地利用を誘導</li> <li>・低層住居地域と調和した事務所やカフェ等を誘導</li> <li>・農地周辺におけるレストラン等の立地を誘導する田園住居地域を活用し土地農地の保全・活用を促進</li> </ul>	<p>5 市街地が連担している東京の特性を踏まえた集約型の地域構造への再編に向け、都としてどのような方針を示し、各自自治体による立地適正化計画の策定を誘導すべきか。</p>	<p><b>○当面10～15年程度の考え方としては、現在の設定方針・設定基準の考え方に基づき、圏央道沿道の物流拠点の整備等への対応を検討していく。</b></p> <p>○併せて、立地適正化計画等の運用の状況を踏まえ、今後の人口動態の推移などを勘案し、長期的な取組の方向性としてみどり空間としていくべき区域については、将来的な市街化調整区域への編入も検討していく。</p>	<p><b>⑨ 高齢化やライフスタイルの多様化に対応した複合的な土地利用【再掲】</b></p>
政策方針21	<p><b>メリハリのある市街地を形成する</b></p> <p>人口減少社会においても生活を支える、様々な都市機能や居住機能を大小様々な地点に再編・集約し、地域特性に応じた集約型の地域構造を構築します。これにより、人々の活発な交流と多様で豊かなコミュニティを生み出すとともに、快適な生活を支えます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・広域的な観点から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の策定を促進</li> <li>・立地適正化計画等を踏まえ、区域区分等の都市計画の在り方を検討</li> </ul>	<p>4 長期的な人口減少を見据えた、市街化区域の計画的な縮退を図るための方策はどうあるべきか。</p>	<p>4 多摩部における区域区分の考え方</p> <p>多摩部においては、全体として概ね人口の現状維持が見込まれる当面10～15年程度の間の考え方と、その先の将来的な人口減少を見据えた二段構えの取組の考え方を、整理していく必要があるのではないかと。</p>	<p><b>⑬ 人口減少を見据えた区域区分の設定の考え方</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・当面10～15年程度は、現在の設定方針・設定基準の考え方を維持</li> <li>・集約型の地域構造への再編や骨格的なみどり空間の形成の観点から、居住誘導区域の外側等において、丘陵地とつながりのあるみどりの保全等の取組の状況を踏まえ、将来的な市街化調整区域への編入を検討</li> </ul>