

## ⑦ 中核的な拠点等の位置付けについて

- 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を踏まえ、それぞれの拠点等の位置付けを整理する。

## 都市づくりのグランドデザインの今後の都市構造の考え方

### ■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、中核拠点として、都心、副都心、核都市などを位置付け、業務を中心に商業、文化などの高度な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とも、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、必ずしも業務に限る必要はなく、立地特性や歴史的な位置付けなども踏まえた地域の特色も評価されるようになってきている。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とともに「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」していくことが重要になる。

### 現行の都市計画区域マスタープランにおける拠点の考え方

#### (中核拠点)

- 交通利便性などを生かした業務・ビジネス、商業、文化、飲食・サービスなど高度な機能集積により、東京圏の都市活力や都市文化をリードする拠点

#### (生活拠点)

- 交通結節点などにおける商業、福祉、文化、教育などの生活機能などの集積により、幅広いサービスを提供できる広域的な中心性を備えた拠点

### 都市づくりのグランドデザインにおける拠点の考え方

#### (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

#### (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た、主要な駅周辺

#### 集約型の地域構造

主要な駅周辺や身近な中心地に生活に必要な機能を集積させ、その徒歩圏に住宅市街地を誘導し、歩いて暮らせるまちの再構築を図るとともに、駅や中心地から離れた地域では、緑豊かな良質な環境を形成することで、「集約型の地域構造」への再編を目指す。

都市づくりのグランドデザインの考え方に沿った検証を踏まえ、拠点の位置付けを以下の通りとする

#### (中核的な拠点)

- 従来多くの中核拠点で業務機能の集積が進展していることから、引き続き、高度な都市機能の集積を図るため、従来の中核拠点を「中核的な拠点」に位置付ける。
- 従来の中核拠点の位置付けがなくとも、民間開発等により高度な機能集積が進んだ地域を新たに「中核的な拠点」として位置付ける。

#### (活力とにぎわいの拠点(仮称))

- 中枢広域拠点域では、中核的な拠点以外にも多様な機能が集積し中枢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。このような拠点において都市機能の集積を図るため、鉄道の乗車人員の多い駅※1周辺等※2を新たに、「活力とにぎわいの拠点(仮称)」として位置付ける。

#### (地域の拠点)

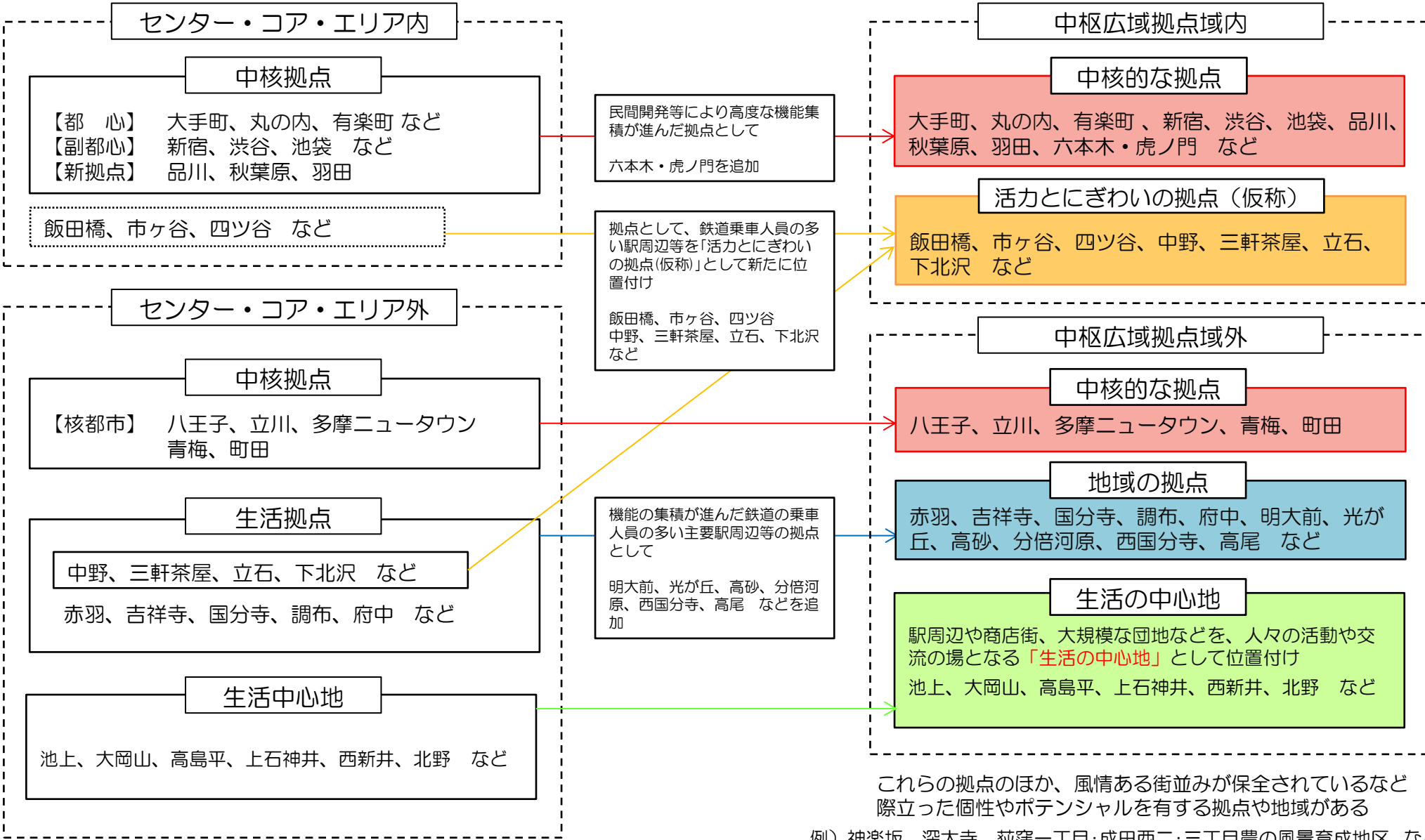
- 従来生活拠点では、商業、福祉、文化、教育などの生活機能の集積が進展していることから、引き続き、都市機能の集積を図るため、従来の生活拠点を「地域の拠点」に位置付ける。また、都市機能の集積状況を踏まえ、鉄道の乗車人員の多い駅※1周辺等を新たに「地域の拠点」として位置付ける。

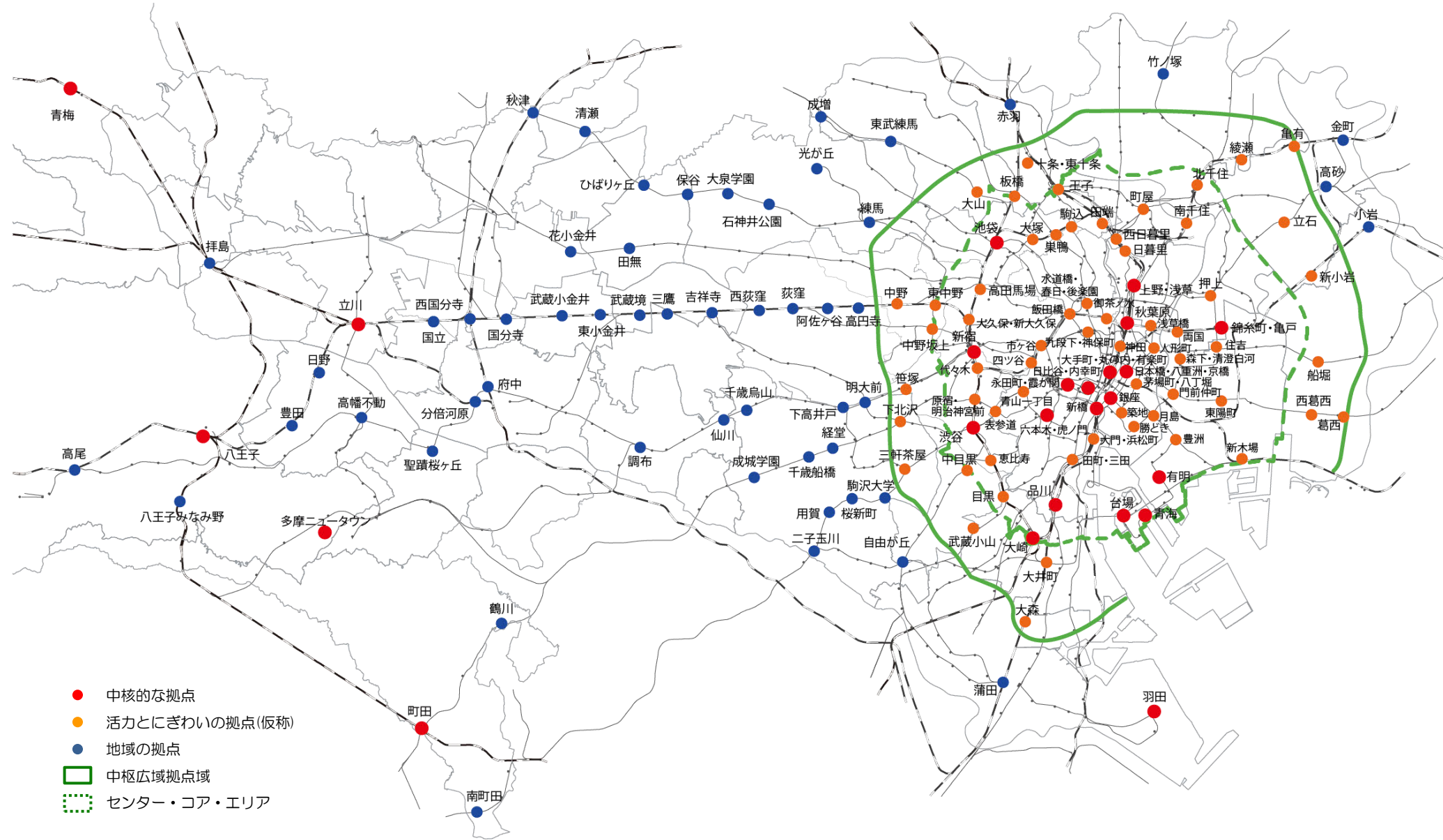
※1 鉄道の乗車人員の多い駅・・・鉄道の乗車人員が、(中枢広域拠点域内) 1,600万人/年、(中枢広域拠点域外) 1,000万人/年以上の駅

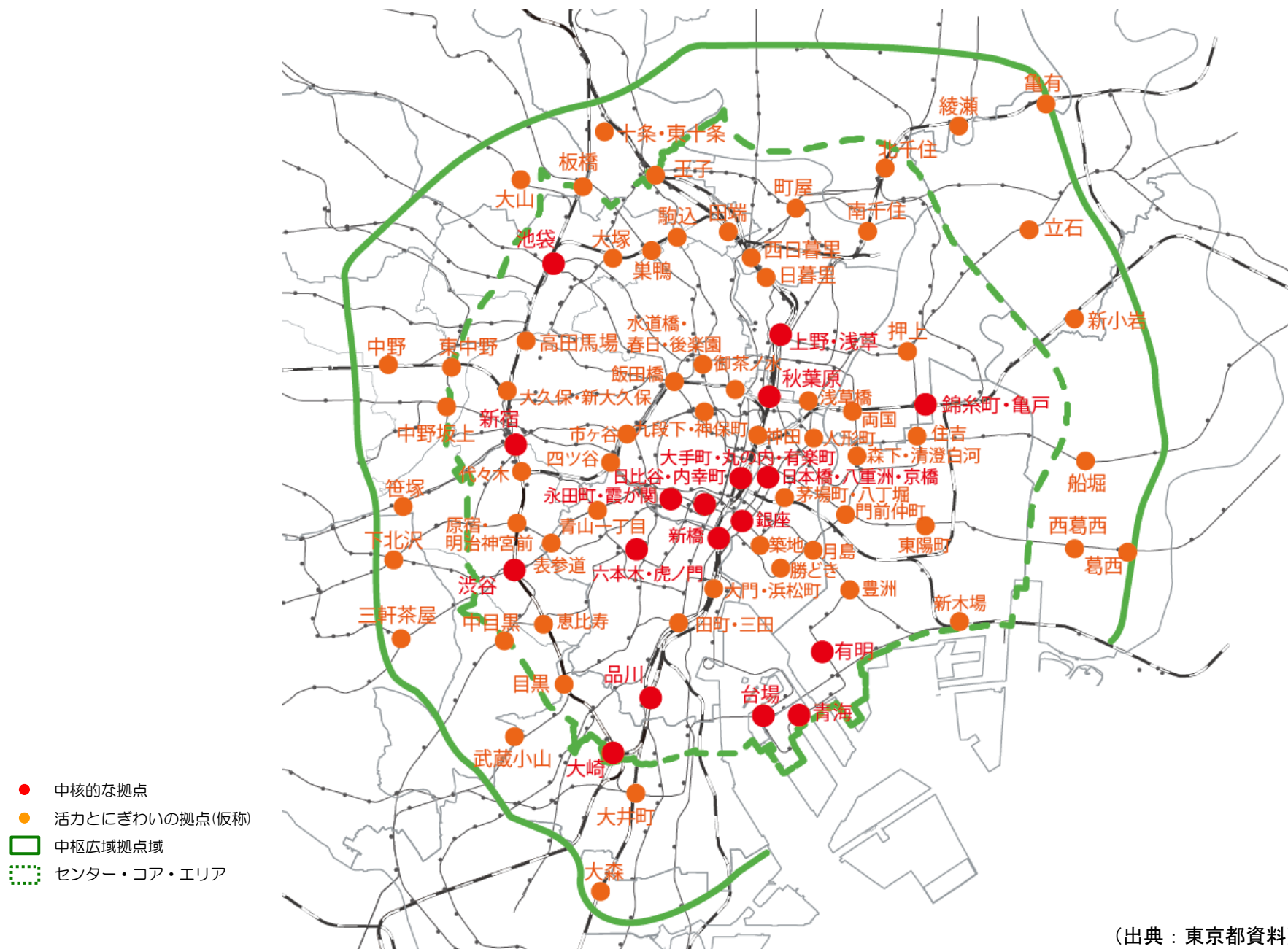
※2 中枢広域拠点域の従来生活拠点は、活力とにぎわいの拠点(仮称)に位置付ける

## ■現行の都市計画区域マスタープランにおける拠点

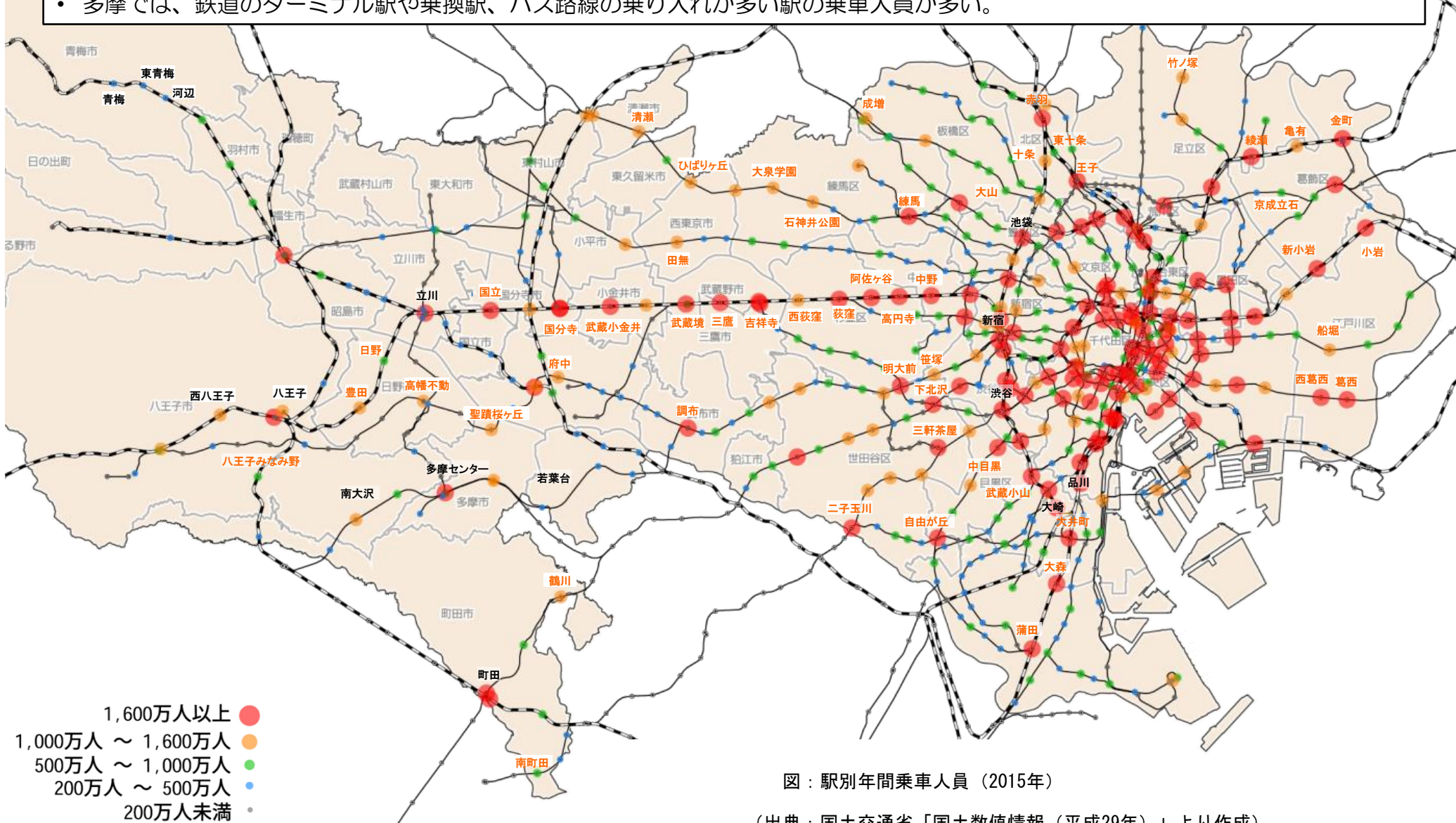
## ■新たな拠点の位置付け







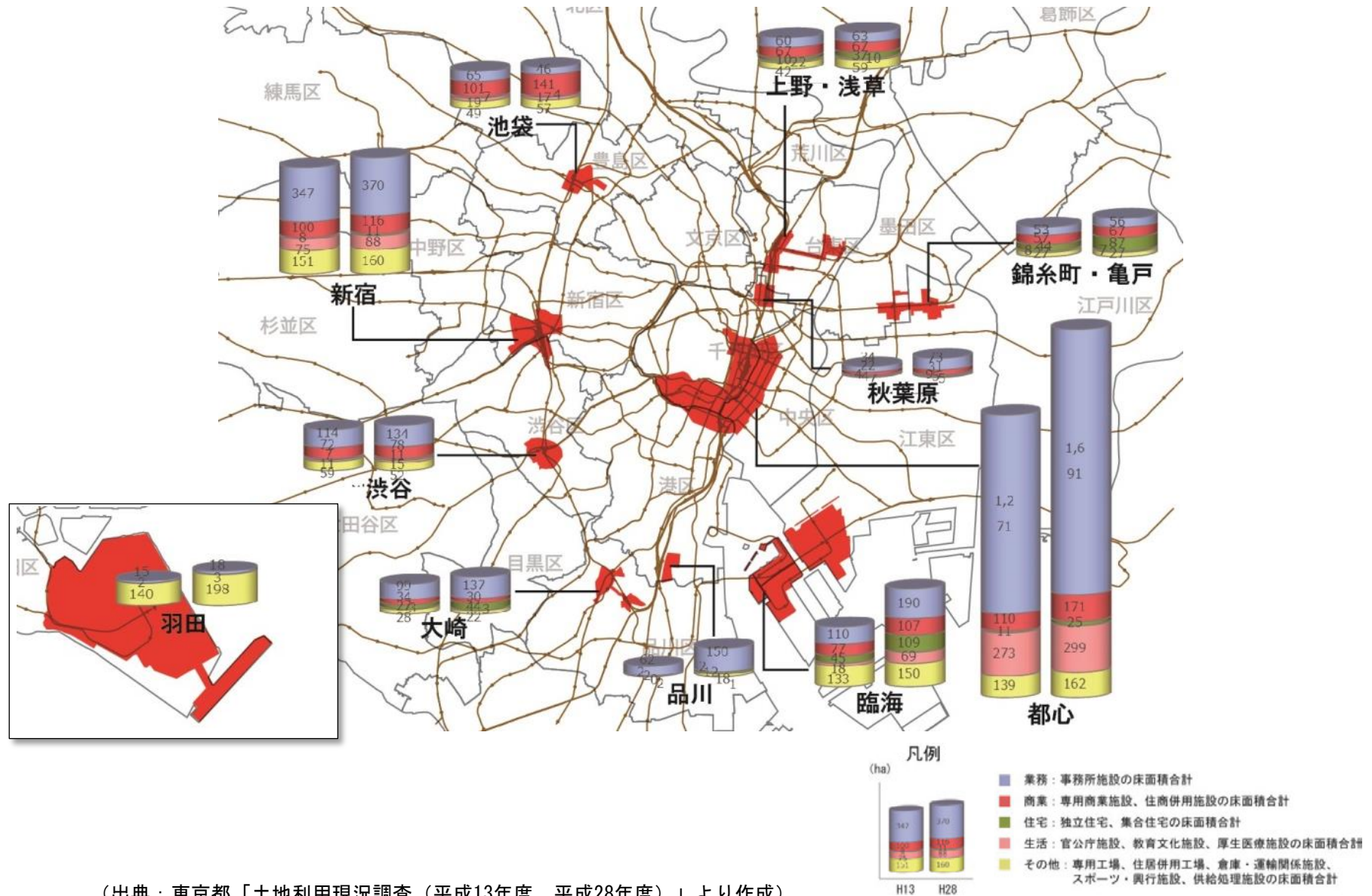
- 区部では、中心部に乗車人員の多い駅が集積しており、JRの駅や地下鉄の乗換駅の乗車人員が多い。
- 多摩では、鉄道のターミナル駅や乗換駅、バス路線の乗り入れが多い駅の乗車人員が多い。



図：駅別年間乗車人員（2015年）

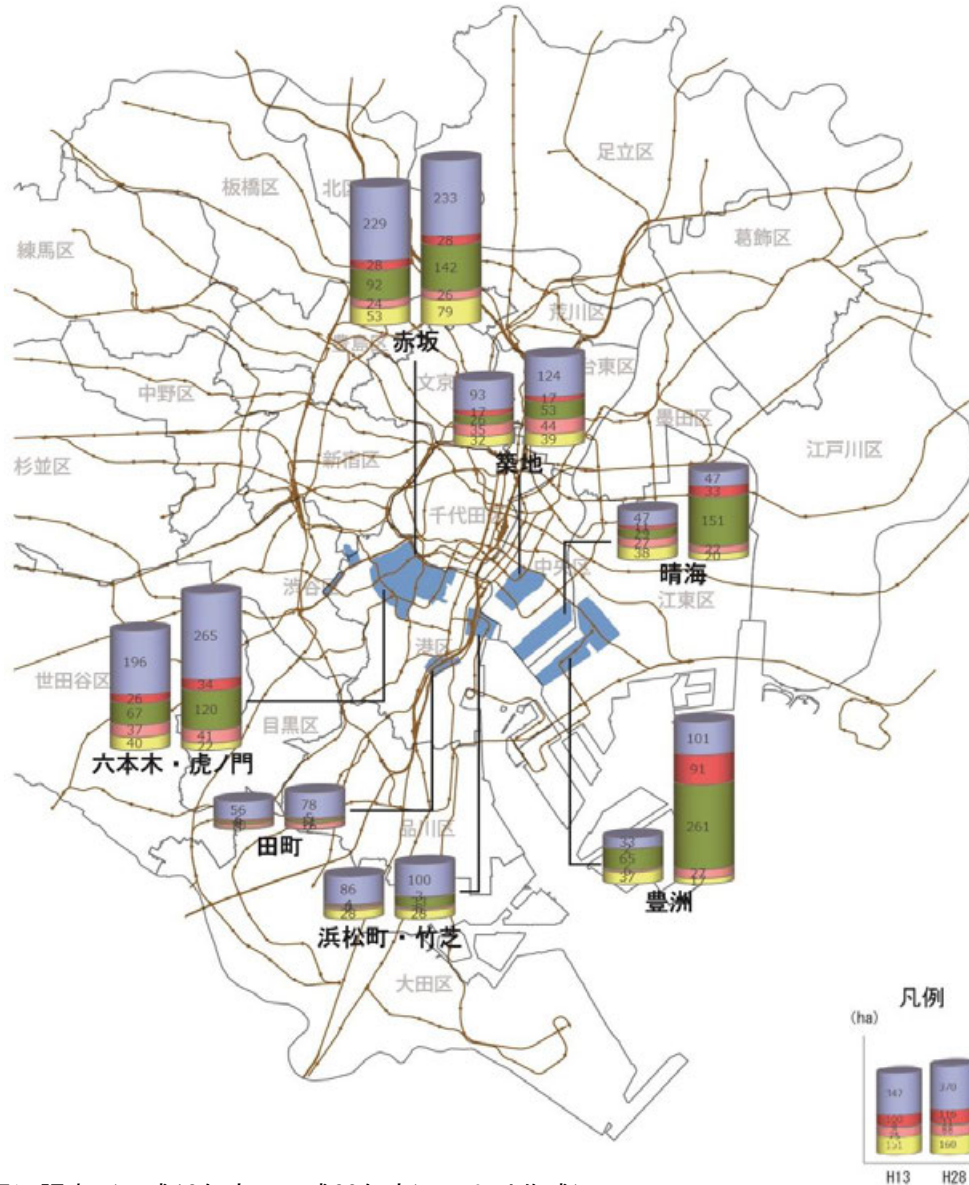
（出典：国土交通省「国土数値情報（平成29年）」より作成）

- 中核拠点の集積状況には大きな差があり、特に都心や新宿における業務機能の集積が顕著である。



(出典：東京都「土地利用現況調査（平成13年度、平成28年度）」より作成)

- 中核拠点以外においても、赤坂、六本木・虎ノ門においては業務機能、豊洲では住宅機能が大きく増加している。



(出典：東京都「土地利用現況調査（平成13年度、平成28年度）」より作成)

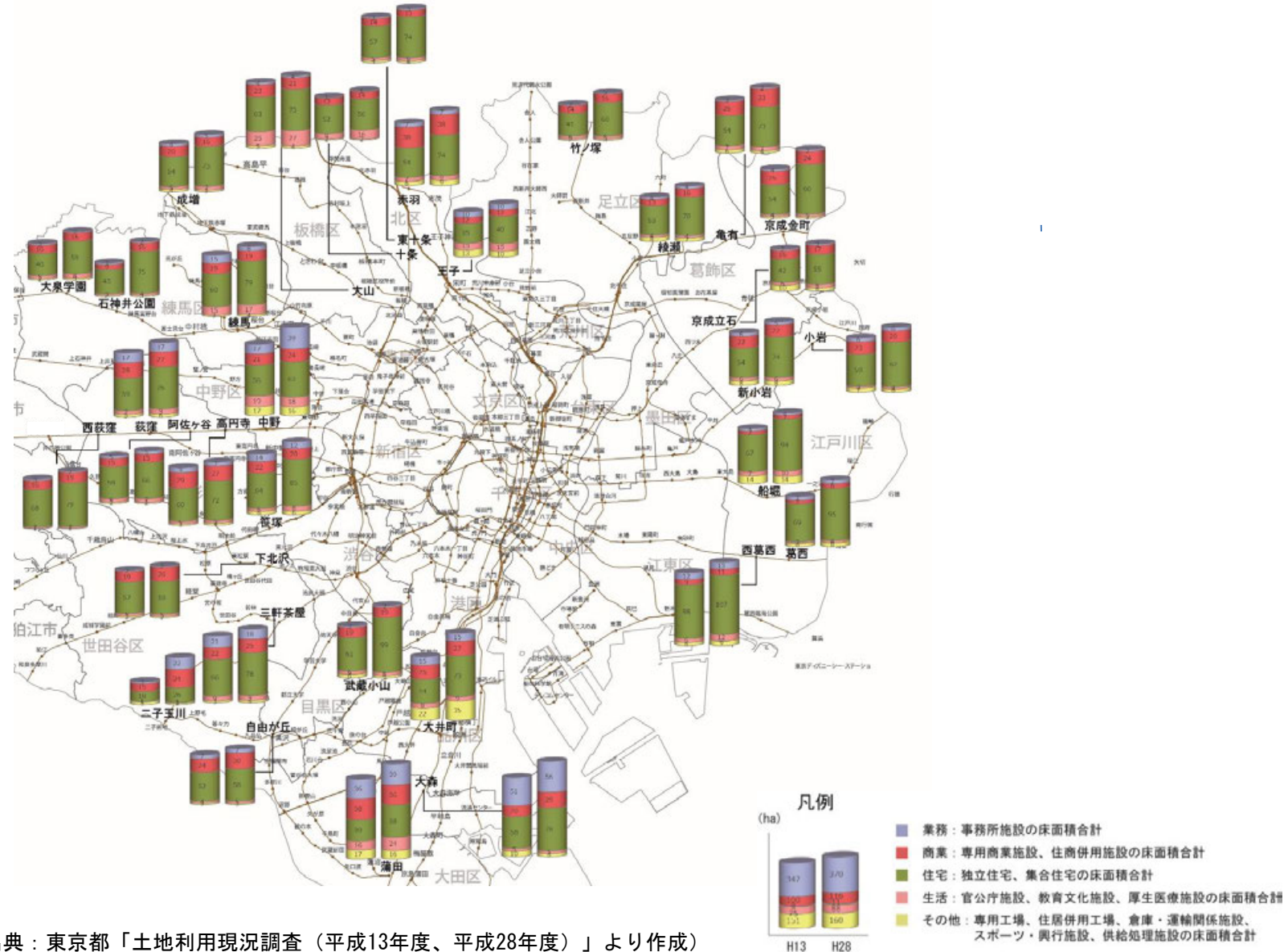


- 都市機能の集積が進展しており、特に八王子と立川の集積が顕著である。



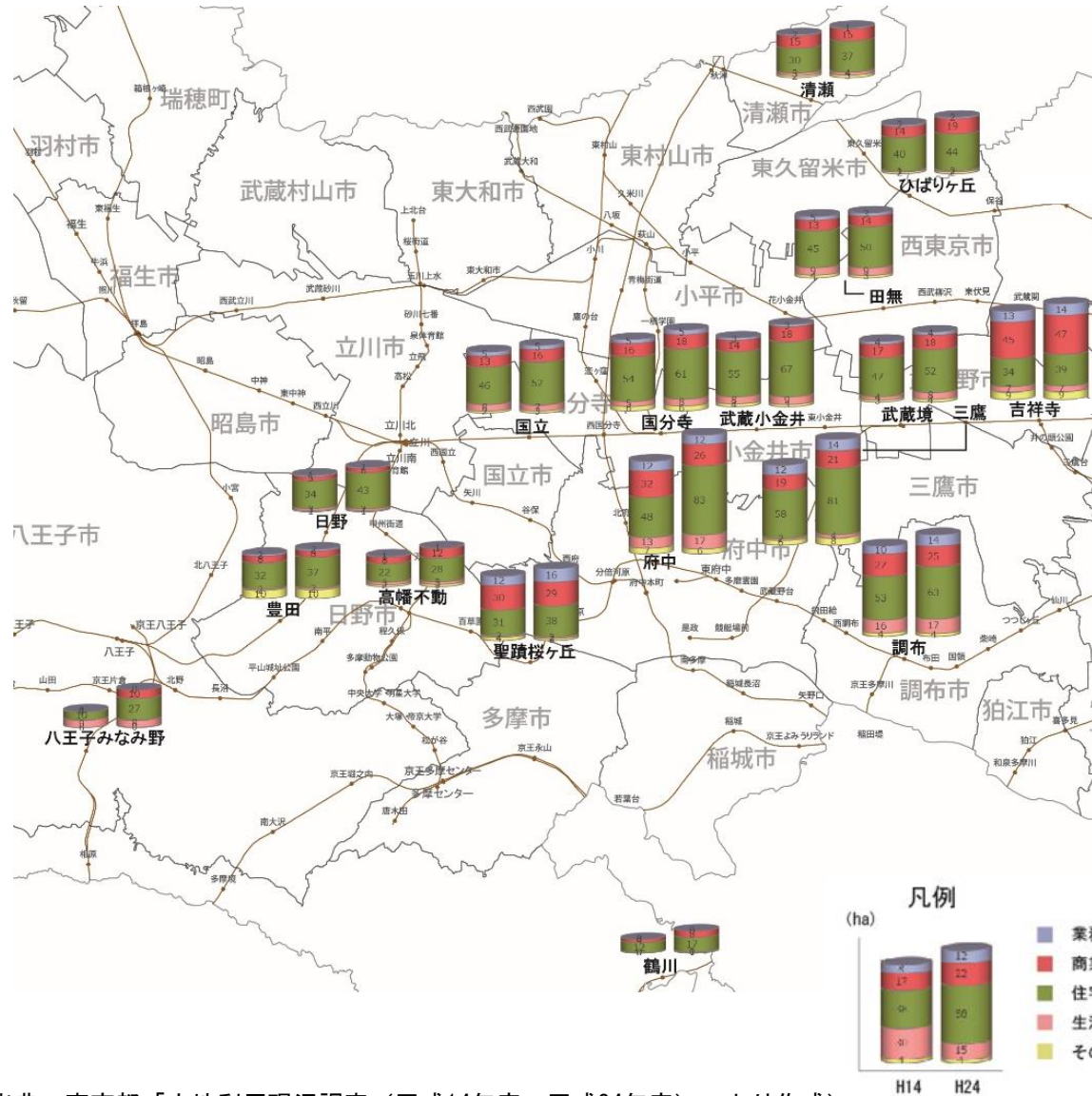
(出典：東京都「土地利用現況調査（平成14年度、平成24年度）」より作成)

- 区部では、中野などの生活拠点において、都市機能の集積が進んでいる。



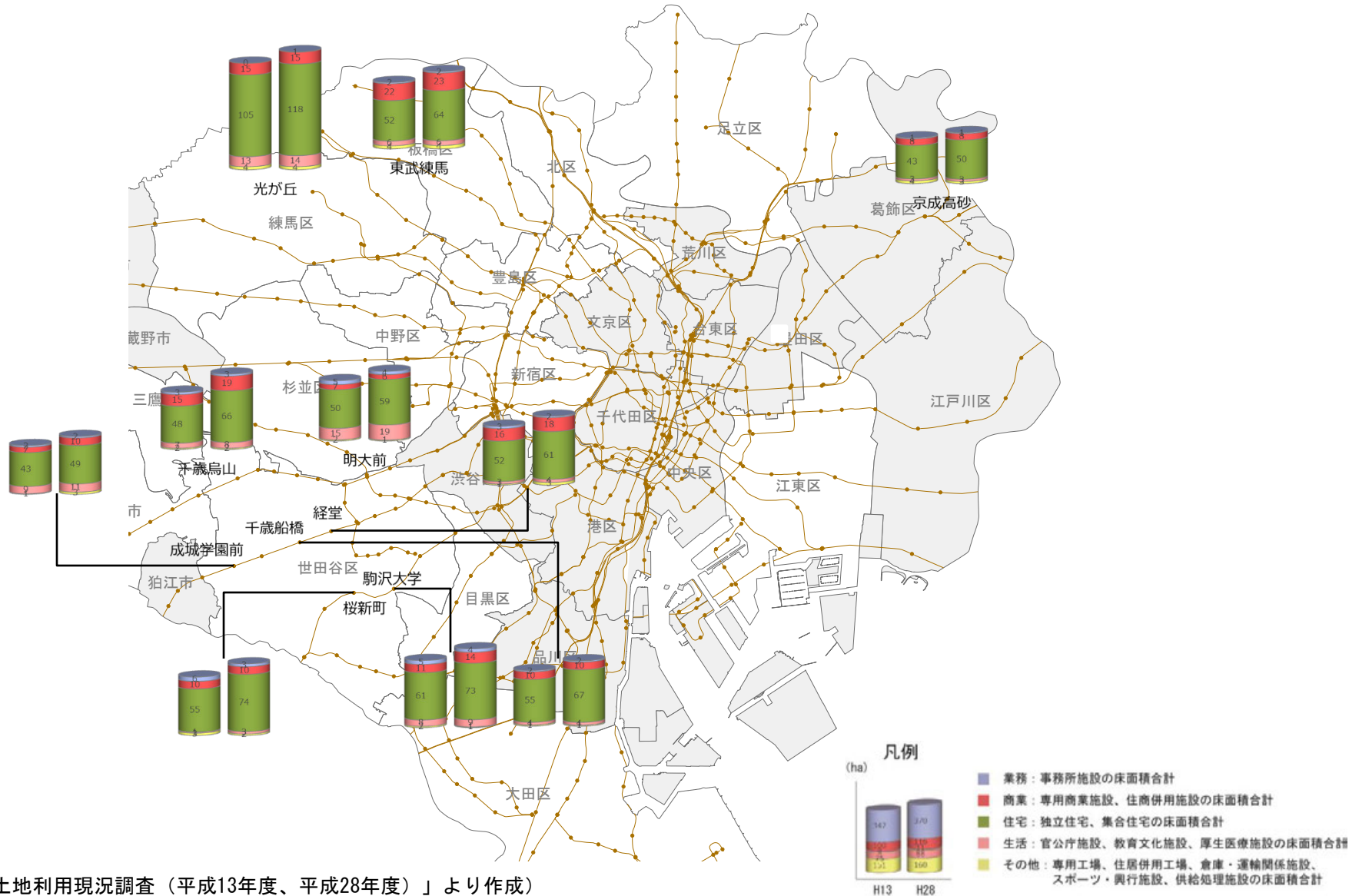
(出典：東京都「土地利用現況調査（平成13年度、平成28年度）」より作成)

- 多摩地域では、府中などの生活拠点において、都市機能の集積が進んでいる。



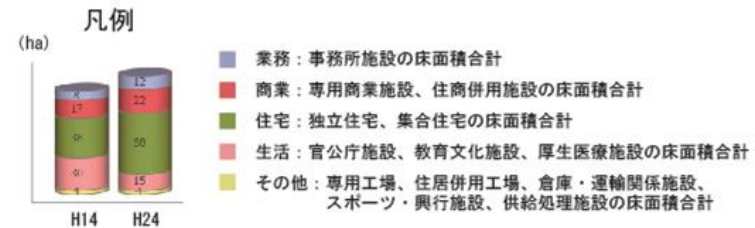
(出典：東京都「土地利用現況調査（平成14年度、平成24年度）」より作成)

- 区部では、光が丘などの拠点においても、都市機能の集積が進んでいる。



(出典：東京都「土地利用現況調査（平成13年度、平成28年度）」より作成)

- 多摩地域では、西国分寺などの拠点においても、都市機能の集積が進んでいる。



(出典：東京都「土地利用現況調査（平成14年度、平成24年度）」より作成)

---

## ⑧ 個性あるまちづくりの推進

- 都市開発諸制度を活用し、国際ビジネス、芸術・文化、イノベーションなど地域の個性を際立たせる機能の導入、水辺など周辺環境を生かしたまちづくりを促進する。
- 都市再生特別地区では、地域特性に応じた機能導入や地区外も含めた一体的な基盤整備が進められており、これらの取組を促進するため、都市開発諸制度活用方針の改定に反映していく。

## ■地域の個性やポテンシャルを生かした拠点形成

- 国際ビジネス、芸術文化、スポーツ、イノベーションなど地域の個性やポテンシャルを発揮するため、拠点ごとに導入すべき機能を育成用途として設定

国際ビジネス交流ゾーンにおいて国際ビジネス、居住や生活支援施設を整備

国際ビジネス施設の導入の例



東京金融ビレッジ  
(出展：東京金融ビレッジHP)

既存の集積や地域のニーズに合わせてホール・劇場などを整備

芸術文化施設の導入の例



GINZA SIX 能楽堂

## ■水辺に顔を向けたまちづくり

- 河川・運河沿いにおいて、敷地内の公開空地と水辺空間の一体的な整備や利用、建物の低層部への賑い施設の導入により、建物と水辺の価値を高め合う魅力的な空間を形成

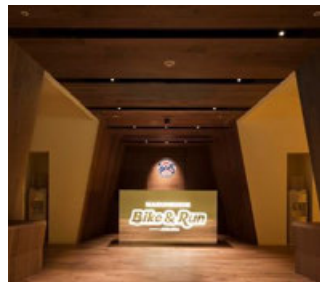
水辺に顔を向けたまちづくりの例



渋谷川（将来予想パース）

公園等の周辺開発においてトレーニング施設やランニングステーションを整備

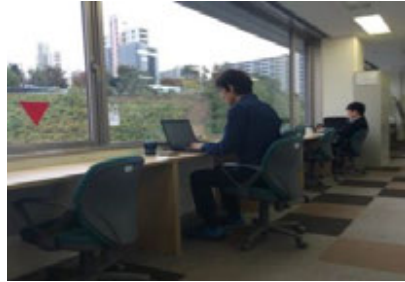
スポーツ施設の導入の例



丸の内Bike&Run  
(出展：丸の内Bike&Run HP)

多摩イノベーション交流ゾーンにおいてインキュベーション施設を整備

インキュベーション施設の導入の例



ビジネススクエア多摩  
(出展：東京都産業労働局HP)

- 池袋駅東口は都内有数の商業集積地であるが、旧耐震で容積率が既存不適格の建築物が多く、機能更新が進んでいない。
- 「池袋駅周辺地域基盤整備方針2018」では、都市空間を人間優先へ、誰もが主役になれる舞台を目指しており、歩行者中心のまちへの転換等に向けた取組が示されている。
- 街区再編まちづくり制度を改正し、機能更新にあわせて、商業機能の更なる誘導や地域活性化を促し、歩行者中心の個性あふれる魅力と活力に満ちた拠点を形成する。

## 池袋駅東口

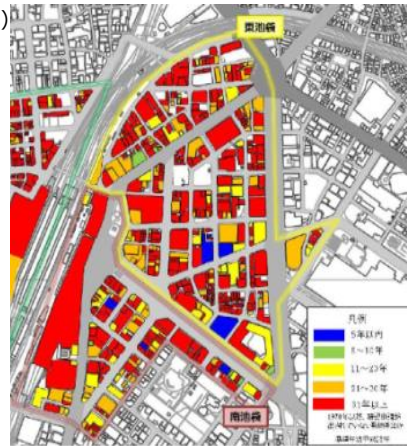
### 建物用途

- 官公庁施設
- 教育文化施設
- 厚生医療施設
- 供給処理施設
- 事務所建築物
- 専用商業施設
- 住商併用建物
- 宿泊・遊興施設
- スポーツ・興行施設
- 独立住宅
- 集合住宅
- 専用工場
- 住居併用工場
- 倉庫運輸関係施設
- 農林漁業施設



### 築年数 (基準年：平成25年)

- 5年以内
- 6～10年
- 11～20年
- 21～30年
- 31年以上



地上駅(サンシャイン60から見た池袋駅周辺)

(出典：東京都「平成23年度土地利用現況調査」等より作成)



南北区道のイメージ



明治通り歩道拡幅イメージ



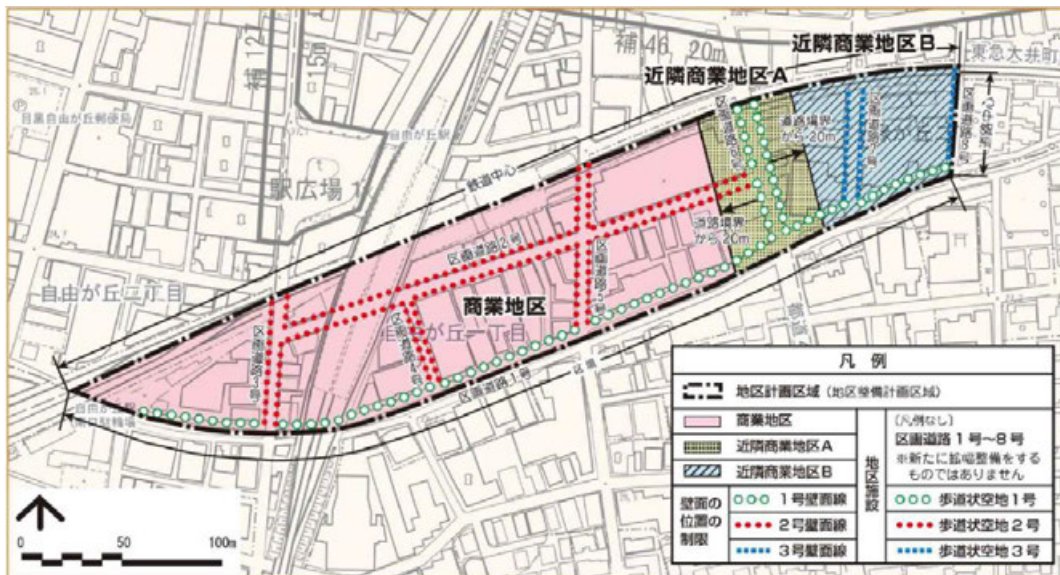
グリーン大通り広場化イメージ

(出典：豊島区「池袋駅周辺地域基盤整備方針2018(平成28年5月)」)



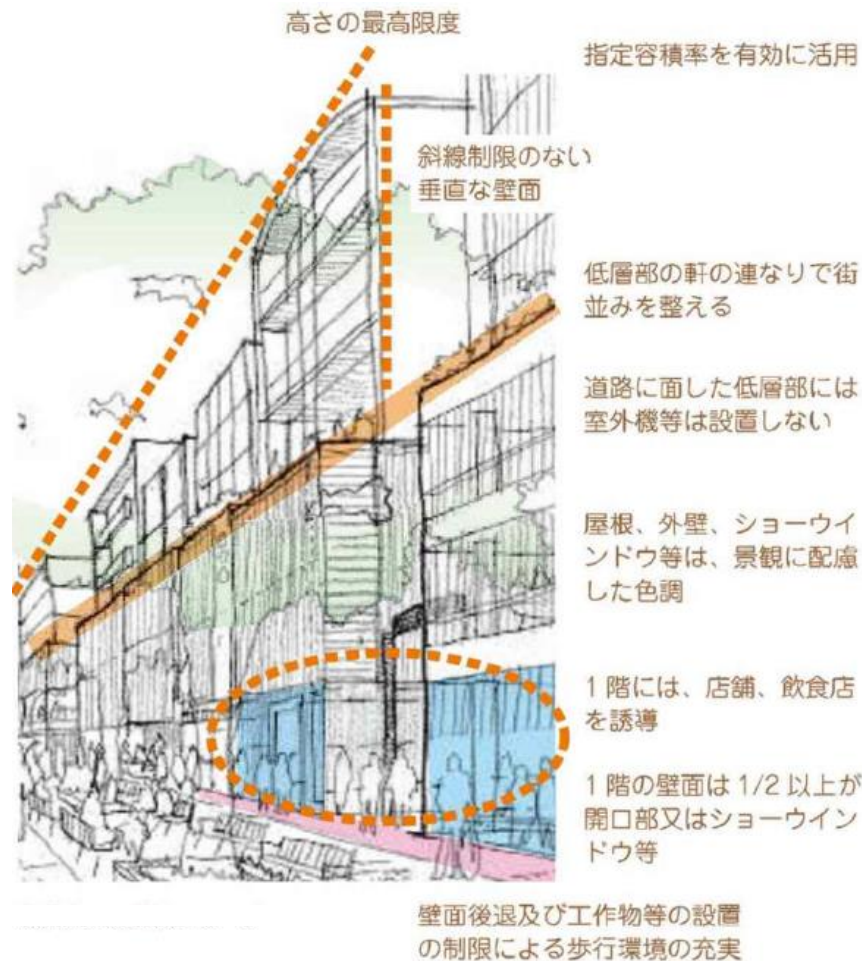
- 街並み誘導型地区計画は、壁面後退により歩行者空間を確保するとともに併せて高さを制限し、統一された街並みを形成する制度である。
- 自由が丘南口地区では、同地区計画を策定し、既存の魅力的な商業系の土地利用の維持向上を図るため、1階に賑わいを生み出す用途を誘導するなど、個性豊かな商店街の形成、魅力ある街路景観の創出、歩行者空間の確保を図っている。

地区計画の計画図



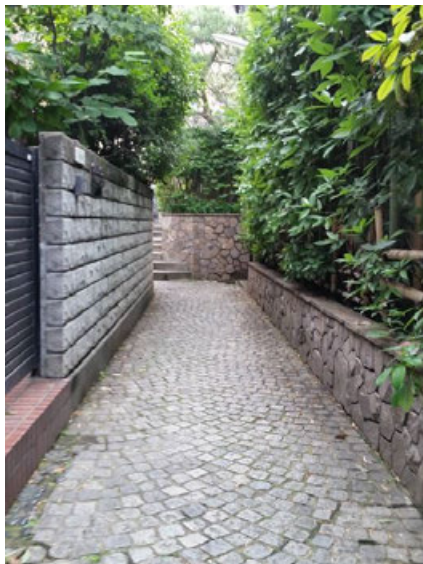
建築物の用途の制限の例

対象	制限される用途の例
地区全体	パチンコ、カラオケ専門店、病院など
1階の壁面線を定めた道路に面する部分	原則、店舗、飲食店など以外の用途

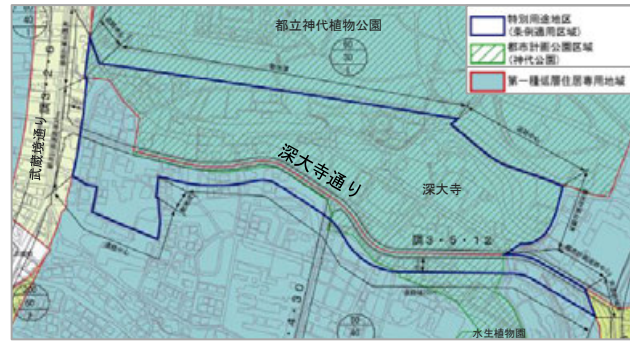


図：緑道沿いの建替えイメージ

- 神楽坂地区の街並み誘導型地区計画では、神楽坂通り沿道や地区内に残る貴重な路地の景観を保全するため、それぞれの通りに沿った街並みの形成や突出した高層建築物の建築を制限し、にぎわいの創出と風情のある雰囲気醸成を図っている。



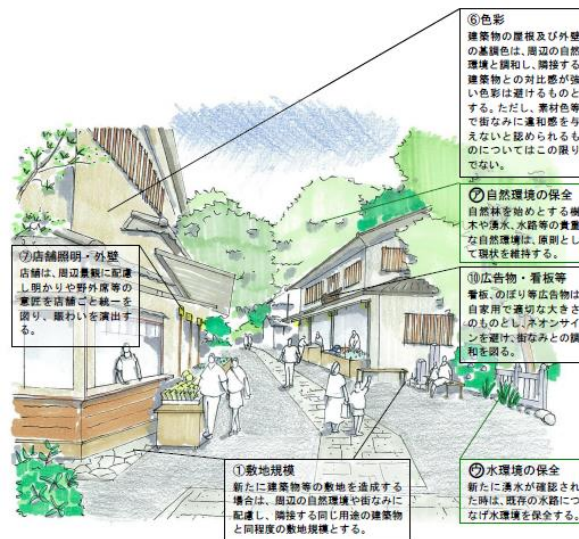
- ・ 特別用途地区とは、用途地域を補完するため区市町村が地域の特性や課題に応じて建築物の用途の制限や緩和を行う制度である。
- ・ 深大寺通り周辺では、沿道の良好な住居の環境を保護するとともに観光関連産業の保護育成を図るため、第一種低層住居専用地域においてそば店等の用途の建築物が立地できるよう、深大寺通り沿道に緩和型の特別用途地区を導入している。
- ・ これに加えて、自主的なまちづくりのルールである深大寺通り周辺地区街づくり協定を定め、敷地規模、建築物の配置、高さ、外観、屋根形状、色彩などについて事前協議制度を設けており、貴重な自然環境と風情ある街並みの保全・形成、地域の魅力を高め、人が集えるにぎわいの創出を図っている。



図：特別用途地区の区域図



深大寺通りの街並み



図：深大寺通り周辺地区街づくり協定の協定内容の全体イメージ

## 特別用途地区により緩和される建築物の用途

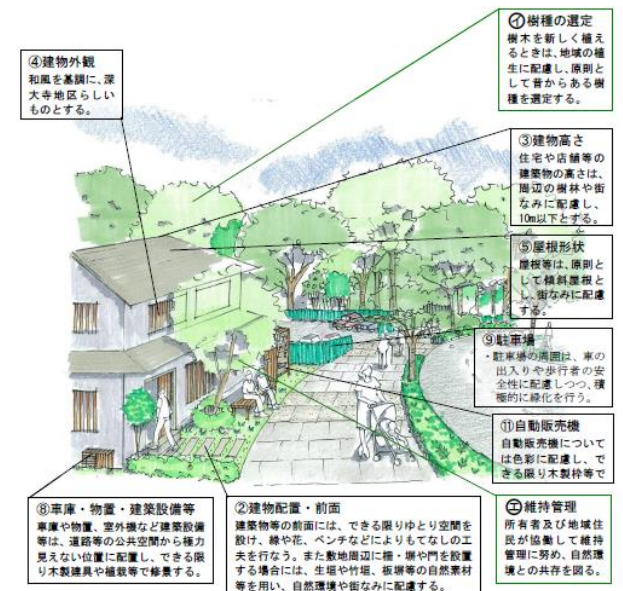
### 緩和される建築物の用途・規模

そば店等で床面積の合計が250㎡以内のもの

喫茶店等で床面積の合計が150㎡以内のもの

民芸品店等で床面積の合計が150㎡以内のもの

観光案内所、公衆便所その他これらに類するもので床面積の合計が30㎡以内のもの



(出典：調布市「深大寺通り沿道観光関連産業保護育成地区の概要」深大寺通り街づくり協議会「深大寺通り周辺地区街づくり協定運用の手引書」より作成)

- ・ 市とNPO法人が連携して、丘陵地のみどりの保全に取り組んでいる。
- ・ 農地や屋敷林がまとまって存在し、特徴ある風景を形成している地区を農の風景育成地区に指定し、保全に取り組んでいる。

八王子市川町地区の事例 -都と民間が共同して森林保全等の環境保護事業を実施-

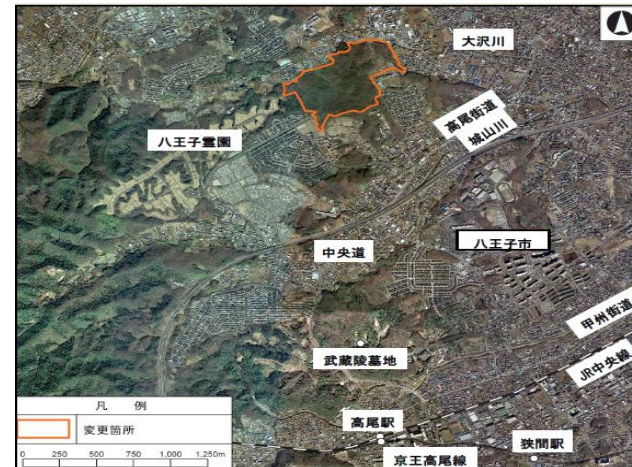
(市みどりの基本計画)

- ・ 川町地区内の所有地においては、自然環境を保全し、自然とふれあうことのできるみどりとして活用を図る。
- ・ 東京都環境局とセブン-イレブン記念財団の協働事業として、森林保全ボランティア活動や環境体験学習プログラム等を実施

「高尾の森自然学校」イメージ



(出典：東京都ホームページ)



杉並区荻窪の事例 -農地や屋敷林がまとまって存在し、特徴ある風景を形成している地区を農の風景育成地区に指定-

- ①名称 荻窪一丁目・成田西二・三丁目農の風景育成地区
- ②位置 杉並区荻窪一丁目の一部、  
成田西二丁目の一部、成田西三丁目の一部
- ③面積 21.7ha (うち農地の面積1.8ha)



(出典：杉並区リーフレット)



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

- 駅周辺やバス路線などの身近な中心地等に、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により、歩いて暮らせる住宅市街地へ再構築する。

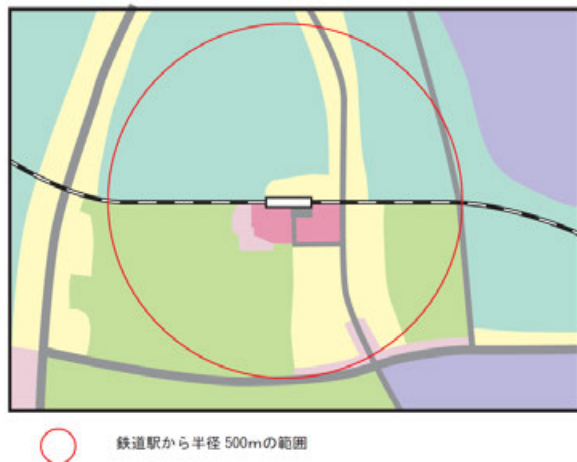
## 地域のニーズや新たなライフスタイルに応じた土地利用の複合化の方向性

- 住宅市街地の身近な地域で、誰もが活動しやすく、快適に暮らせる環境を創出する。  
 (住宅地への生活利便施設やカフェ・レストランの立地などにぎわいや交流の場を創出)  
 (地域包括ケアシステムの考え方を踏まえ、生活支援、介護、医療などのサービスを確保)
- 多様な世代やライフスタイルに対応した地域づくりを形成する。  
 (場所にとらわれない働き方や住まいとオフィスの一体化など、新たな働き方・暮らし方(ライフスタイル)を実現)

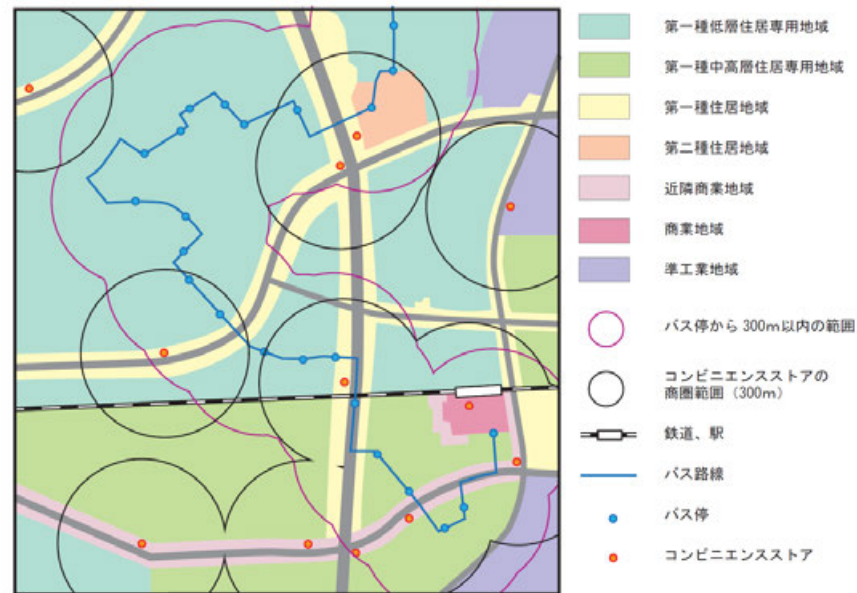
## 具体的な誘導方策

特別用途地区や地区計画の策定にあわせた用途地域の変更等

### 低層住居専用地域などが指定されているが、土地利用の複合化が想定される例



駅北側に低層住居専用地域が指定されている例



バス停周辺に低層住居専用地域が指定されている例

⑩ 多摩におけるイノベーション創出に関する新たな取組

○大学・研究機関の集積状況

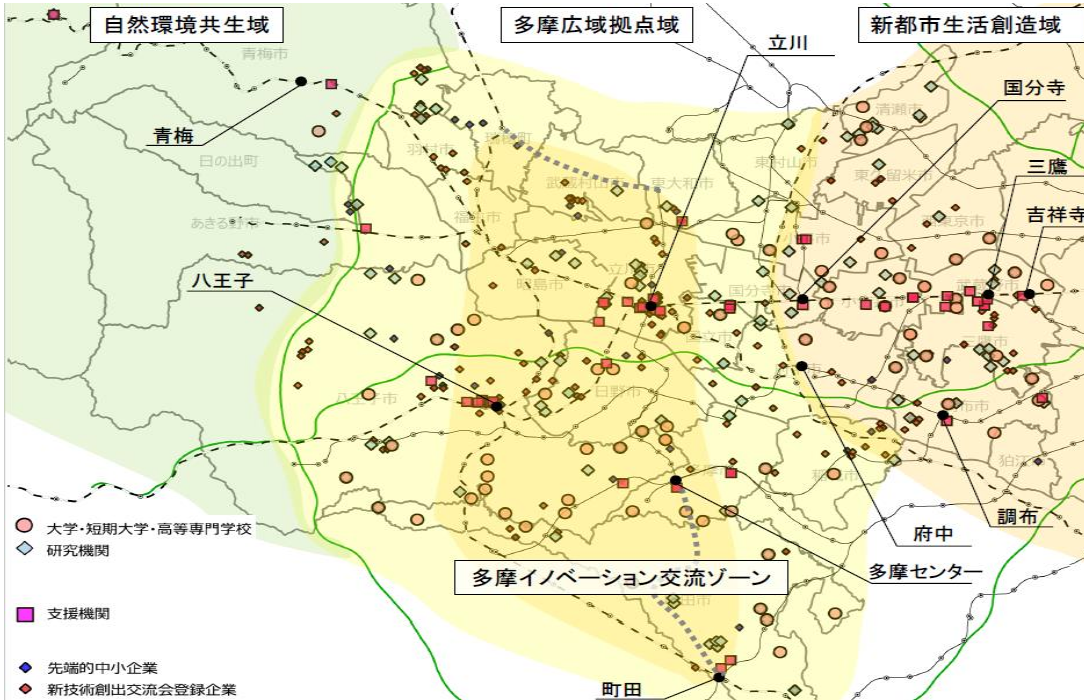
- 大学
  - ・東京都には全国の大学の約15%が集中し、多摩地域にはその約1/3 全国の約5% (44校) の大学が集積
  - ・近隣の他県 (神奈川県32校、埼玉県28校、千葉県27校) と比較しても多摩地域の大学立地数の方が多く、関東地方全体の大学立地数の17%を占める。
  - ・首都大学東京や玉川大学などをはじめとして、企業と連携した開発など産学連携が行われている。

- ◆ 研究機関
  - ・明治イノベーションセンターをはじめとする食品企業や、コニカミノルタなどのデジタル企業など、約250の研究機関が集積し研究開発が行われている。

- 首都大学東京 (南大沢・日野キャンパス)
- 【南大沢】フロンティア研究棟、プロジェクト研究棟 (大学発ベンチャー企業が入居)
- 【日野】サービスロボットインキュベーションハブ (産学連携による研究成果の社会還元)
- ・産学公連携センター
- ・高性能かつ安全性の高いリチウムイオン電池の研究・開発 (古河電池 (株) との共同研究)
- ・八王子市や日野市などと協定を締結し産学公連携を実施



【首都大学東京 日野キャンパス】  
(出典：東京都「多摩の振興プラン」)



今後、道路・交通ネットワークが充実し、利便性が向上することで交流が活発になり、集積メリットをより効果的に発揮することが期待できる。

(大学)	多摩地域：44校	(区部：93校)
(研究機関)	多摩地域：約250機関	(区部：約600機関)

※大学：文部科学省学校基本調査 (2017年) による  
※研究機関：国土数値情報 (国土交通省) や自治体ヒアリング等に基づき集計

- ◆ 明治イノベーションセンター (八王子市)
  - ・海外市場を視野に入れた食の新しい価値創造の起点、土台となる研究開発を担う。



(出典：食品産業新聞社ニュースWEB)

- ◆ コニカミノルタ研究開発棟 (八王子市)
  - ・デジタル印刷システムの開発機能を集約
  - ・社内外のオープンイノベーションの促進を通じ、新しい「価値」を創造



(出典：コニカミノルタ (株) HP)



## ○企業間連携や交流機能の状況

- 多摩市、多摩大学、多摩信用金庫が連携し運営する「ビジネススクエア多摩」や、企業・大学・研究機関等と連携した新技術等の開発・事業化を目指した「広域多摩イノベーションプラットフォーム（東京都中小企業振興公社 多摩支社）」、職業能力開発・人材育成支援を行う「産業サポートスクエアTAMA（産業労働局）」など、企業間連携の取組みや支援機能が集積している。
- また、多摩地域の持つ産業集積の強みを活かし、広域的な産業交流を通じてイノベーションの創出を活性化するため、広域的産業交流の中核機能を担う産業交流拠点が八王子市に整備される予定で、更に産業交流機能が集積される。

### ■ 産業サポートスクエアTAMA（昭島市）



（出典：東京都HP）

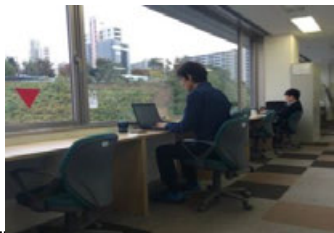
#### 【概要】

- 中小企業の経営・技術支援、農林水産業の支援、職業能力開発・人材育成を支援する施設が結集する多摩地域の産業支援拠点

#### 【施設・支援メニュー】

- 経営面から支援する「経営サポート館」（相談室・インキュベーションオフィス等）、技術面から支援する「多摩テクノプラザ」（製品開発支援ラボ・実験室等）等

### ■ ビジネススクエア多摩（多摩市）



（出典：東京都HP、  
ビジネススクエア多摩HP）

#### 【概要】

- 多摩市・多摩大学・多摩信用金庫の3者で運営する公的な創業支援施設。「新しい職住近接の働き方」と、「新しい郊外型産業」を生み出す担い手を育成

#### 【施設・支援メニュー】

- 個室、プライベート、フリーアドレス、交流スペース 等

## ○課題

- 企業の移転・大学の都心回帰
  - 大学や研究機関が集積する一方、企業は事業所の統廃合などにより、他地域へ生産拠点を移転し、また、大学においては都心部キャンパスへの機能集約などがみられる。
  - 集積した機能を生かし、産学連携や交流によるイノベーション創出に向けた環境づくりを促進し、多摩地域の魅力と価値の向上を図る必要がある。

○取組の方向性

- ・中核的な拠点及びその周辺のうち、イノベーション創出に必要な大学や研究施設等の機能が集積し、今後も集積が望まれるエリアを「多摩イノベーション交流ゾーン」に位置づけ
- ・多摩イノベーション交流ゾーンにおいては、特に以下について積極的に取組む

■集積を生かし、強化する

- ・広域的な業務・商業機能の集積を担い、交流機能による地域の情報発信を担う「中核的な拠点」として、従来の中核拠点を中核的な拠点として位置づけ



【主な取組（案）①関連】

- ・都市開発諸制度において、イノベーション創出に資する育成用途を設定し、機能の集積を強化

■イノベーション創出を図る環境を整える

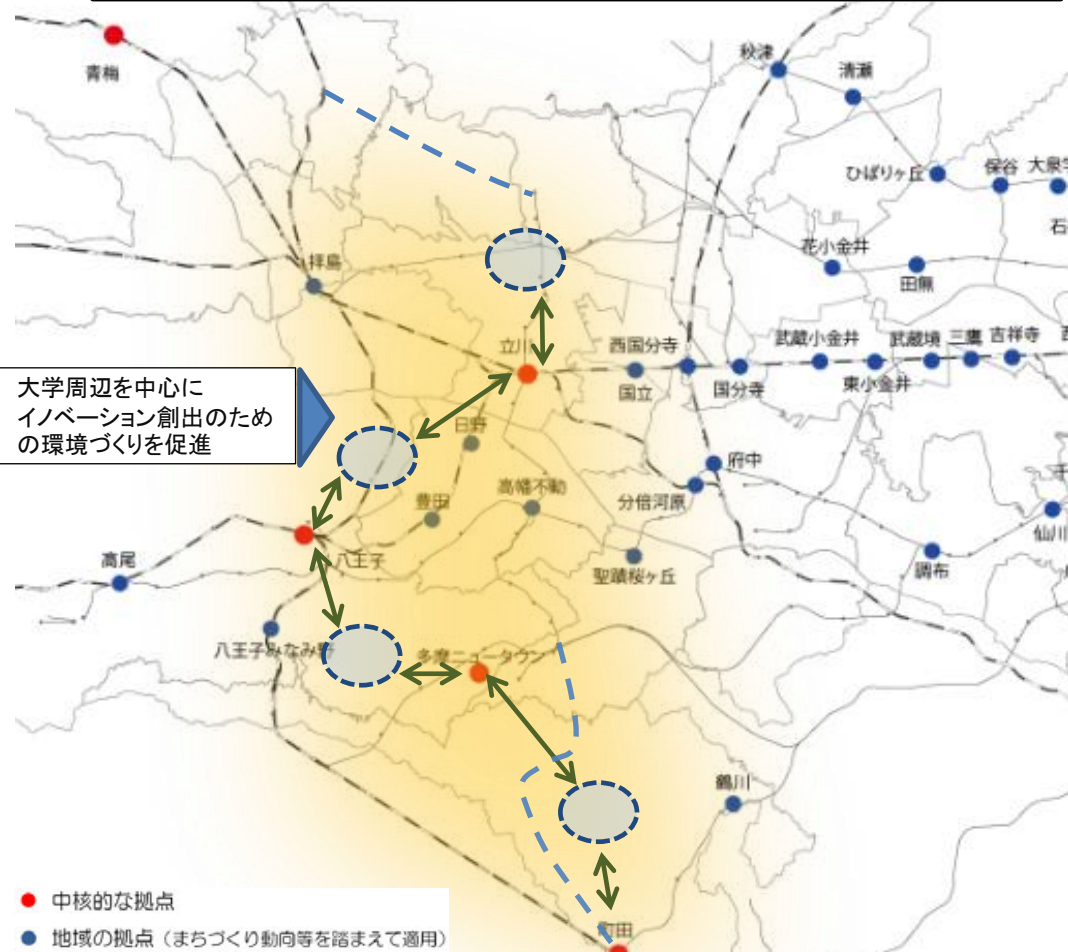
- ・大学周辺を中心として、住居系用途地域でのインキュベーションオフィス・研究施設等の立地を誘導



【主な取組（案）⑨同様の取組】

- ・緩和型の特別用途地区等の積極的活用を促進し環境の創出を図る

集積の強化と交流・連携イメージ図



(出典：東京都資料)