

東京における土地利用に関する基本方針について
(都市づくりのグランドデザインを踏まえた土地利用のあり方)

中間報告（案）

平成30年7月24日

東京都都市計画審議会
土地利用調査特別委員会

目次

1	都市づくりのグランドデザインを踏まえた土地利用の方針	1
	都市づくりのグランドデザインの実現に向けて	
2	新たな土地利用の誘導	2
(1)	東京の都市構造	2
①	拠点ネットワークの充実・強化	
②	厚みとつながりのあるみどりの充実、みどりの量的な底上げと質の向上	
(2)	地域区分等の特性に応じた土地利用の誘導	7
①	中枢広域拠点域	
○	国際ビジネス交流ゾーン	
○	国際ビジネス交流ゾーンの外側	
○	環状6号線（中央環状線）と環状7号線の間	
○	都心居住推進策の見直し	
②	新都市生活創造域	
③	多摩広域拠点域	
○	多摩イノベーション交流ゾーン	
④	自然環境共生域	
(3)	集約型の地域構造への再編に向けた誘導	15
(4)	将来像を実現する主な取組	17
3	市街化区域及び市街化調整区域の設定方針等	37
(1)	市街化区域及び市街化調整区域の設定方針	37
(2)	市街化調整区域及び非線引き都市計画区域の容積率・建蔽率指定の方針	37
4	土地利用の基本的方向	38
(1)	用途の配置と密度構成	38
①	住宅地	
②	業務・商業地	
③	工業地	
④	複合地	
(2)	都市基盤との連携	39
5	将来像を実現する土地利用の展開に向けて	40
(1)	今後取り組むべき事項	40
(2)	様々な主体の参画・連携など	40
参考	東京の人口推計	41

1 都市づくりのグランドデザインを踏まえた土地利用の方針

～都市づくりのグランドデザインの実現に向けて～

東京都は、東京の持続的な発展を目指し、平成 29 年 9 月、2040 年代に目指すべき都市の姿と、その実現に向けた都市づくりの基本的な方針、具体的な方策を示す「都市づくりのグランドデザイン」を策定した。

この都市づくりのグランドデザインは、当審議会の答申をもとに、目指すべき新しい都市像として、広域的には概成する環状メガロポリス構造を更に進化させ、「交流・連携・挑戦の都市構造*1」の実現を目指すとともに、地域的には「集約型の地域構造*2」への再編などを図り、活力とゆとりのある高度成熟都市を創造するための確かな道筋を示したものである。

東京は、2040 年代には高齢化率が 3 割を超えるなど、これまでどの都市も経験したことのない少子高齢・人口減少社会を迎えるものと予測されている。一方で、人工知能(AI)や自動運転など、都民生活や企業活動に影響を与える幅広い分野の技術革新も見込まれている。

こうした将来の社会経済情勢などの大きな変化にも的確に対応できる都市として、東京が持続的に発展していくためには、三環状道路の整備や羽田空港、鉄道ネットワークなどの更なる強化とともに、これまでの右肩上がりの経済成長を背景とした土地利用の規制・誘導から、今後は将来の人口減少を見据え、個性やポテンシャルを最大限発揮する都市機能の適正配置や国際競争力の強化、都心居住の見直し、集約型の地域構造への再編などを図る必要がある。あわせて、災害に強い都市の実現、みどりの保全・創出に向けた取組を推進し、魅力や活力の高い都市の創出を図る土地利用へ転換する必要がある。

そのためには、都市づくりについての都民、民間事業者、NPO、区市町村等の取組を適切に導く土地利用の方針が必要不可欠であり、都市づくりのグランドデザインの具体化に向けて、どのように今後の土地利用制度を運用していくべきかを示す必要がある。

*1 交流・連携・挑戦の都市構造：都市づくりのグランドデザインにおいて示された、広域的なレベルの都市構造。道路ネットワークを更に強化・活用するとともに、鉄道ネットワークも充実・活用し、「自由自在な移動と交流」を支える。また、空港・港湾機能を一層強化することで、東京圏にとどまらず、国内外を視野に入れている。

*2 集約型の地域構造：地域的なレベルの都市構造として、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て、歩いて暮らせるまちへの再構築を図る。駅や中心地から離れた地域では、みどり豊かな良質な環境を形成する。

2 新たな土地利用の誘導

(1) 東京の都市構造

東京の都市構造は、広域的な観点からみると、環状メガロポリス構造と重層するあるいは内包する形で、都市機能が集積する拠点及びそれを支える道路・交通ネットワークからなる拠点ネットワークと、自然地形などに由来するまとまりのある骨格としてのみどりから構成されている。

拠点ネットワークについては、拠点間を結ぶ道路・交通ネットワークの充実を勘案するとともに、個性やポテンシャルを生かしながら、都市機能の更なる集積を図る必要がある。

一方、みどりについては、丘陵や河川・崖線などの自然地形や公園・緑地などと一体となった厚みとつながりのあるみどりの充実とともに、都内全域でみどりの量的な底上げと質の向上を推進する必要がある。

新たな土地利用の誘導に当たっては、これらを一体的に進め、都市全体としての機能を最大限に発揮させながら、東京の魅力や活力を更に高めていくことが重要である。

① 拠点ネットワークの充実・強化 〈新たな拠点の位置付け〉

これまで、東京の都市づくりにおいては、都内全域に様々な都市機能をバランスよく配置するとともに、広域的な連携によって東京全体で一体的な機能発揮を図るため、都心、副都心、新拠点、核都市を「中核拠点」として位置付け、交通利便性などを活かした業務、商業、文化などの高度な機能の集積を進めてきた。また、交通結節点などにおける商業・福祉・文化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を「生活拠点」、その他の身近なコミュニティにおける人々の活動や交流の場を「生活中心地」として位置付け、地域における都民等の生活を支える機能などの集積を進めてきた。

都市づくりのランドデザインでは、今後の成熟期において、東京が一段と質の高い成長を遂げられるよう、「成長期における業務機能を重視した受け皿の育成」の視点から脱却して、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、各地域が競い合いながら新たな価値を創造」していくことが重要であることが示された。地域の特性に応じ、集約型の地域構造を形成していく観点からも、地域レベルでの拠点等の育成を適切に進めていくことが重要である。

これを踏まえ、以下の考え方に基づき中核的な拠点等を位置付け、地域特性に応じた都市機能の集積を図る必要がある。

○ 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、高度な都市機能の集積を図る拠点を「中核的な拠点」として新たに位置付け、東京の魅力を高める都市機能の集積を促進していく。

このため、中枢広域拠点域において、これまで中核拠点として位置付けてき

た従来の都心、副都心、新拠点に加え、民間開発等により高度な機能集積が進んだ地域として、六本木・虎ノ門を新たに「中核的な拠点」に位置付ける。

これらの「中核的な拠点」では、首都機能など東京圏及び日本の中心的な役割を担うとともに、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ていくため、高次の中核管理機能のほか、国際ビジネス、業務、商業、芸術・文化、観光、居住など地域特性に応じた多様な機能の集積を図る。

また、多摩地域において、これまで中核拠点として位置付けてきた従来の核都市を、新たに「中核的な拠点」として位置付ける。

これらの拠点では、大学や企業、研究機関などとの連携により、業務、商業、産業機能の集積を促すとともに、豊かな自然環境や職と住の近接など、多摩ならではの魅力や価値の発信、多様なイノベーションの創出、多摩広域拠点域全体の活力の向上、多様なライフスタイルの実現等を支える都市機能の集積を図る。

○ 活力とにぎわいの拠点（仮称）

中核広域拠点域において、飯田橋など中核的な拠点以外の鉄道乗車人員の多い駅周辺等を、新たに「活力とにぎわいの拠点（仮称）」として位置付ける。

これらの拠点では、商業、文化、交流などの地域の活力やにぎわいを生み出す多様な都市機能の集積を図る。

○ 地域の拠点

中核広域拠点域外において、赤羽など従来の生活拠点に加え、都市機能の集積状況を踏まえ、明大前や西国分寺など鉄道乗車人員の多い駅周辺等を、新たに「地域の拠点」として位置付ける。

これらの拠点では、商業、医療・福祉などの生活に必要な都市機能や、柔軟な働き方・暮らし方にも対応する都市機能の集積を図る。

○ 生活の中心地

中核広域拠点域外において、地域の拠点以外の駅周辺や商店街、大規模団地など人々の活動や交流の中心の場を、新たに「生活の中心地」として位置付け、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。

〈都市計画区域マスタープラン等への位置付け〉

これら中核的な拠点等については、都の都市計画区域マスタープラン*3並びに区市町村の都市計画マスタープラン*4に位置付けるほか、地域の拠点や生活の中心地については、更に、区市町村が作成する立地適正化計画*5との整合を図ることが重要である。また、都市開発諸制度*6の活用にあたっては、中核的

*3 都市計画区域マスタープラン：都市計画法第6条の2第1項に基づき、都が定める都市計画区域の整備、開発及び保全の方針のこと。

*4 都市計画マスタープラン：都市計画法第18条の2第1項に基づき、区市町村が定める「区市町村の都市計画に関する基本的な方針」のこと。

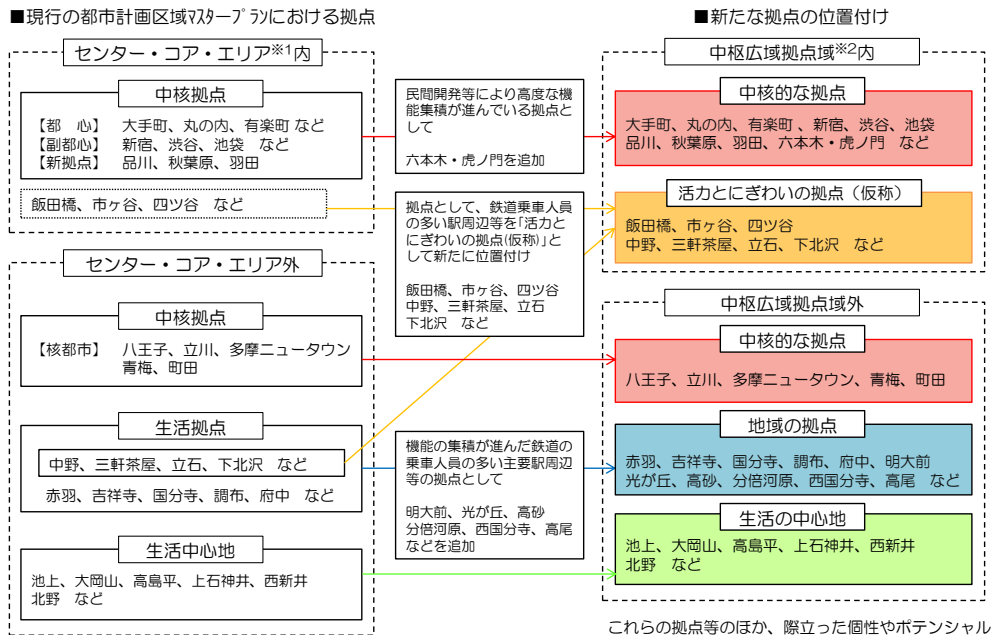
*5 立地適正化計画：区市町村が都市全体の観点から作成する、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関するマスタープラン。

*6 都市開発諸制度：再開発等促進区を定める地区計画、特定街区、高度利用地区、総合設計の4制度のこと。

な拠点、活力とにぎわいの拠点（仮称）、地域の拠点について、育成用途の導入を義務付けるなどにより、それぞれの拠点の個性や魅力の向上を図っていくべきである。

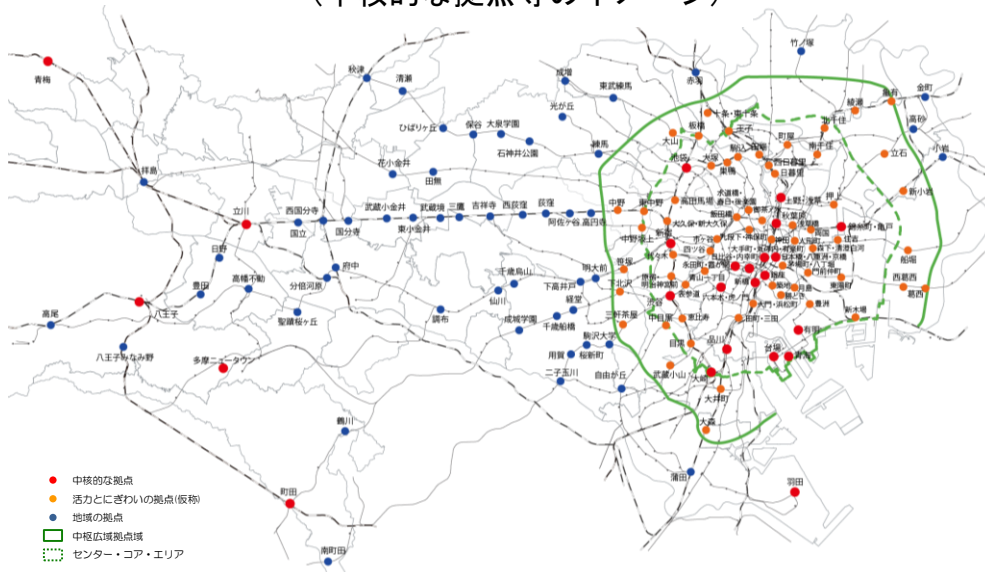
これらの拠点以外の風情ある街並みが保全されている、あるいは農など産業の面から拠点的な地域となっている等、際立った個性やポテンシャルを有する拠点や地域についても、都市計画マスタープラン等への位置付けを適切に行っていくべきである。

(新たな拠点の位置付け)



※1 センター・コア・エリア・・・・・・概ね中央環状線の内側の区域
 ※2 中枢広域拠点域・・・・・・概ね環状7号線の内側の区域

(中核的な拠点等のイメージ)



「活力とにぎわいの拠点（仮称）」「地域の拠点」は、従来の生活拠点、鉄道乗車人員の多い駅^{※3}周辺、まちづくりの取組熟度が高い拠点的な地区を位置付ける。（都市開発諸制度については、都市計画マスタープランや立地適正化計画の位置付けなどを踏まえて適用する。）

※3 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 厚みとつながりのあるみどりの充実、みどりの量的な底上げと質の向上 〈都市のみどりの重要性〉

東京のみどりの骨格として、面的なみどりの広がりともどりの軸があり、自然地形を主体として都市に定着し東京を象徴する存在となっている。

面的なみどりの広がりとしては、多摩西部から JR 武蔵野線の間では関東山地、丘陵地などの自然地形やまとまりのある農地、大規模な都市公園などが、JR 武蔵野線から東側では広く展開する農地や大規模な都市公園などが、区部中心部では皇居や明治神宮などの大規模な緑地空間が、大きな構成要素となっている。加えて、みどりの軸としては、崖線、河川、旧街道沿いに連なる農地、幹線道路沿いの街路樹、軌道緑化のみどりなどが東京を貫いている。

また、骨格以外に地のみどりとして、都内全域に、社寺林や屋敷林、農地、敷地内のみどりが様々な規模で点在している。

これらの骨格のみどりと地のみどりは、人々に潤いと安らぎを与えるほか、景観形成、生物多様性の保全、ヒートアイランド現象の緩和、レクリエーション、防災など様々な効果をもたらすものであり、都市において必要不可欠なものである。

このため、こうした骨格のみどりに厚みとつながりを持たせて骨格的なみどりを充実させるとともに、都内全域でみどりの量的な底上げと質の向上を総合的に推進することが重要であり、それは東京の魅力と価値を更に高め、国外からの投資やインバウンドを呼び込むなど、東京を世界をリードする成熟した都市として持続的に発展させることにもつながる。

〈みどりの保全・創出の方針〉

みどりの充実に向けた取組として、国分寺崖線や南北崖線、石神井川や善福寺川、江東内部河川、多摩丘陵や狭山丘陵、青梅街道や五日市街道沿いの農地、屋敷林や農地が特徴ある風景を形成している農の風景育成地区^{*7}など、公共と民間が守ってきたみどりの密度の高い地域を、都市計画区域マスタープランにみどりの骨格として重点的に位置付け、公園・緑地の整備推進とあわせ、民間の協力を得て、みどりの拡充や質の向上を推進するとともに、建替えの機会を捉えたみどりの量的底上げと質の向上を推進すべきである。

また、都市計画区域マスタープランには、重点的に取り組む対象地のほか、みどりの保全・創出の考え方や施策、公民連携による質の高いみどりの維持・管理、活用の考え方や取組などについても位置づけ、みどりの保全・創出を多面的に推進すべきである。

〈取組の方向〉

骨格のみどりについては、従来の丘陵地や河川、崖線などの保全・再生に加え、まとまりのある農地の保全、大規模団地や公共施設の建替えや機能更新に合わせた緑化、大規模な民間開発による緑化空間の整備などのほか、広域的な観点から都内を一体的に捉えた取組により、みどりの厚みとつながりの強化を

^{*7} 農の風景育成地区：区市町と協力して農地や屋敷林などが比較的まとまって残る地区を指定し、農地等の保全を図るために都市計画制度などを積極的に活用することができる。

推進する必要がある。【P 17 主な取組①】

地のみどりについては、これまでも一般市街地において、区市等による身近な公園・緑地の整備や特別緑地保全地区*8の指定、条例などによる敷地の緑化を促進してきたが、今後は、これまでの取組に加え、建物の建替えの機会を捉えた緑化を義務化する緑化地域*9の市街化区域全域への指定、田園住居地域や緑化率を定める地区計画の活用による屋敷林や農地等の保全・活用、団地や木造住宅密集地域*10等での機能更新を捉えた緑化、市民緑地認定制度*11を活用した NPO や企業・民間主体による空き家・空き地の緑化を図り、公園的空間を創出する取組などを促進し、みどりの量的な底上げを図るとともに質の向上を推進すべきである。【P 18,19,20 主な取組②③④】

さらに、市民緑地認定制度の活用にあわせて、Park-PFI により都市公園との一体的な管理を促進し、質の向上や良好な維持・管理、地域の活性化を図るとともに、災害時には都市公園と連携した防災空間として民間の公園的空間を活用し、地域の防災性の向上を図るべきである。

また、農地については、持続的な保全に向け、生産緑地の追加指定や特定生産緑地*12への移行に加え、生産緑地における貸借制度などの活用により、多様な主体の参画を進める必要がある。

東京のみどり等の現況



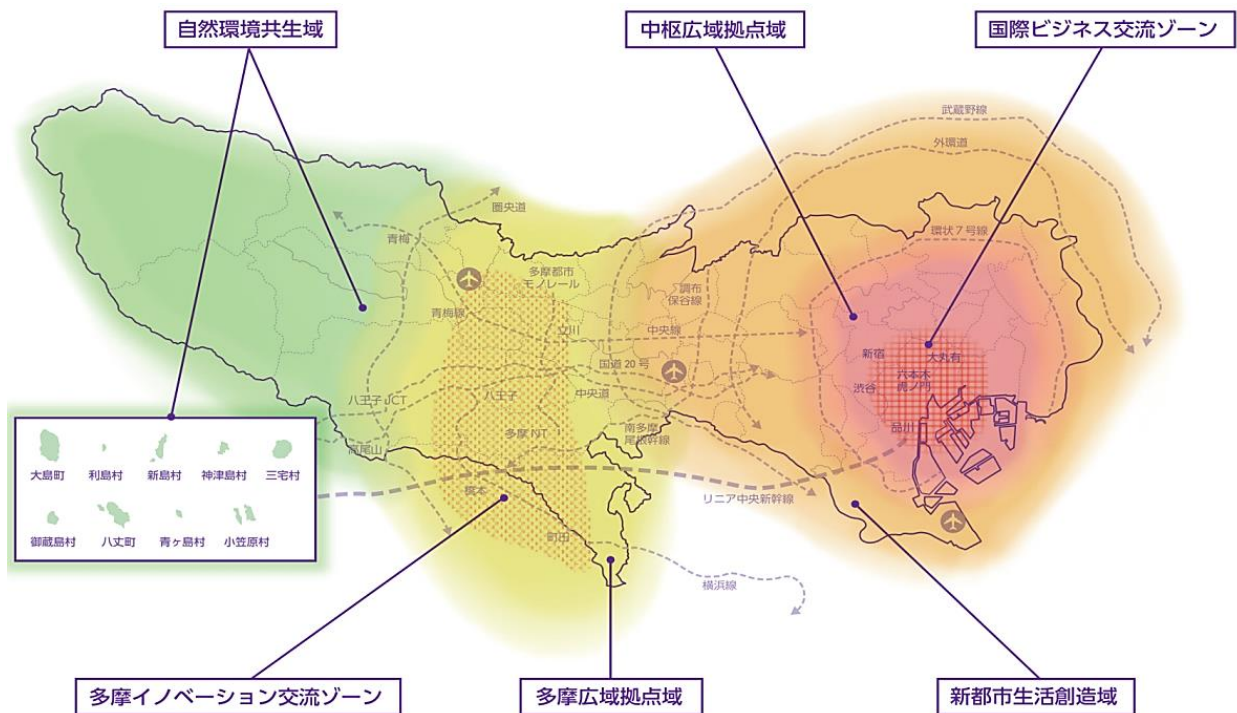
- *8 特別緑地保全地区：都市計画区域内の豊かなみどりを未来へ継承するために指定する地区。建築行為等、一定の行為への制限などにより現状凍結的に保全する。
- *9 緑化地域：良好な都市環境の形成に必要な緑地が不足している地区において、一定規模以上の敷地面積の建築物の新築・増築に対し、敷地面積の一定割合以上の緑化を義務付ける地域地区。
- *10 木造住宅密集地域：震災時に延焼被害のおそれのある老朽木造住宅が密集している地域として、老朽木造建築物棟数率 30%以上かつ、住宅戸数密度 55 世帯/ha 以上かつ、補正不燃領域率 60%未満の地域。
- *11 市民緑地認定制度：民有地を、地域住民の利用に供する緑地として設置・管理する者が、設置管理計画を作成し、市区町村長の認定を受けて、一定期間当該緑地を設置・管理・活用するもの。
- *12 特定生産緑地：生産緑地の所有者等の意向を基に、区市町村は当該生産緑地を特定生産緑地として指定できる。指定された場合、区市町村に買取り申出ができる時期は、「生産緑地地区の都市計画の告示日から 30 年経過後」から、10 年延期される。

(2) 地域区分等の特性に応じた土地利用の誘導

都市づくりのグランドデザインにおいて示した、共通的な地域特性を踏まえた地域区分やゾーンごとの将来像の実現に資するよう、土地利用の誘導を図っていくことが重要である。

この地域区分などは、道路・交通ネットワークと拠点からなる都市構造や、自然地形などによるみどりの骨格等のあり方とも関連しており、都市全体としての機能発揮やみどりの保全・創出に向けて、地域特性を踏まえて土地利用を適切に誘導することが必要である。また、地域レベルにおいては、高齢化やライフスタイルの多様化に対応しながら、特色ある複合的な土地利用などの誘導を図り、利便性や快適性を向上させるとともに、歴史的な資源など地域の個性やポテンシャルを生かしながら、良好な景観や街並みの形成を図りつつ、個性ある多様な拠点や地域を育成し、東京の都市としての魅力を更に向上させていく必要がある。

都市づくりのグランドデザインの新たな地域区分図



① 中枢広域拠点域 〈誘導の方向〉

概ね環状7号線内側の区域を「中枢広域拠点域」とする。中枢広域拠点域では、高密な鉄道、道路ネットワークを生かした土地利用を誘導すべきである。この域内は、これまでの形成過程などを踏まえ様相が異なっており、中心部には日本経済の中枢機能を担う国際ビジネス交流ゾーン、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活力とにぎわいの拠点（仮称）、木造住宅密集地域、低層な住宅市街地などがあり、それぞれの地域特性を踏まえた土地利用を誘導する必要がある。

域内では、民間の大規模開発が活発に行われており、今後、皇居や明治神宮

などの歴史ある大規模なみどりと連携させた質の高い緑化や、南北崖線のみどりの保全・再生などを都市開発諸制度等の活用により促進し、骨格的な厚みとつながりあるみどりを拡充させていく必要がある。その際、隅田川や日本橋川、臨海部など、舟運ネットワークの強化も考慮しながら、潤いとにぎわいのある水と緑の軸の充実にもあわせて取組むべきである。

また、緑化地域の指定により施設の更新時に、敷地内の緑化のみならず、限られた空間を最大限活用して壁面緑化や屋上緑化などを推進するとともに、木造住宅密集地域において空き家・空き地の活用や共同化などに伴う緑化スペースの創出、不燃化建替えの際にブロック塀の生垣化などによる緑化を進め、みどり豊かな魅力ある都市環境を創出していくべきである。

○ 国際ビジネス交流ゾーン

国際ビジネス交流ゾーンは、中枢広域拠点域の中でも極めて鉄道網が充実し、高次の中核業務機能のほか商業、観光、芸術・文化など多様な都市機能が比較的厚く面的に広がっているゾーンである。国際金融やライフサイエンスといった、世界中から人材、資本、情報が集まるグローバルビジネスの業務統括拠点などが高度に集積した中核的な拠点の充実を図るなど、国際競争力強化に向けた機能の一層の導入を促進することが重要であり、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推進する必要がある。

また、このゾーンは、日本の経済を牽引する極めて公益性の高い地域となっており、地域全体としても、複合的な市街地へ転換を図りながら土地の高度利用を実現すべき地域である。特に、都市再生緊急整備地域は、都市開発事業等の円滑かつ迅速な施行を通じ、緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域であることから、こうした地域の公益性や市街地整備の緊急性を踏まえ、都市機能の高度化に資する都市再生の進捗にあわせ、複合的な土地利用にふさわしい用途地域の変更並びに日影規制の合理化を行うことが、公共利益を実現するために必要である。

大手町・丸の内・有楽町や日本橋、六本木・虎ノ門、品川などでは、都市再生特別地区や都市開発諸制度などにより、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、高度な機能が集積する中核的な拠点の形成を推進する必要がある。

新宿、渋谷などの駅周辺では、高い商業集積を生かし、都市開発諸制度などにより中核的な拠点の形成を推進するとともに、老朽化し機能更新が求められている市街地を、街区再編まちづくり制度^{*13}の活用などにより、共同化や個別建替えを促進して、にぎわいの維持・増進や防災性の向上を図る必要がある。

飯田橋や市ヶ谷、四ツ谷などでは、交通結節機能の強化とあわせ、高度利用により業務、商業、文化・交流、医療、教育など複合的で多様な機能が集積した、活力とにぎわいの拠点（仮称）の形成を促進する必要がある。

*13 街区再編まちづくり制度：東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づく制度。密集市街地等、まちづくりの課題を抱える地域において、都市計画に基づく規制緩和等を活用し、細分化された敷地の統合や細街路の付け替えなどを行いながら、共同建替えなどを進めることにより、個性豊かで魅力のある街並みの形成を図るもの。

神楽坂などでは、地区計画などを活用して、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必要がある。

臨海地域では、築地、豊洲、有明などの地区ごとの特色や、舟運・水辺の環境などを生かし、地区間で相互に連携を図りながら、東京の新たな成長を創り出す場所としてふさわしい機能を導入していく必要がある。

○ 国際ビジネス交流ゾーンの外側

池袋では、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、多様な商業・業務機能や国際的な芸術・文化機能など、個性ある機能が集積した中核的な拠点の形成を推進する必要がある。

また、池袋の駅周辺では、高い商業集積がある中で、老朽化し機能更新が求められている市街地を街区再編まちづくり制度の活用などにより、共同化や個別建替えを促進して、にぎわいの維持・増進や防災性の向上を図る必要がある。

王子や南千住、東陽町などでは、都市基盤整備とあわせ、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）の形成を促進する必要がある。

谷中・根津・千駄木では、地区計画などの活用により、霊園や多くの寺社のみどり、落ち着いた居住空間、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必要がある。

木造住宅密集地域の解消に向け、都市開発諸制度の適用エリアをセンター・コア・エリアから中枢広域拠点域まで拡大し、市街地再開発事業等による共同化を促進する必要がある。また、街区再編まちづくり制度や中核的な拠点等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木造住宅密集地域での基盤整備やその受け皿住宅の整備を推進するとともに、地区計画の活用や新たな防火規制*14区域の指定の拡大に合わせた建蔽率の緩和等により、個別建て替えを促進する必要がある。

○ 環状6号線（中央環状線）と環状7号線の間

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、上記に述べた都市開発諸制度などの活用による、木造住宅密集地域における都市基盤の強化や個別建替えの促進などを図るべきである。

中野や三軒茶屋、立石など活力とにぎわいの拠点（仮称）においては、都市基盤や交通結節機能の強化とあわせ、高度利用により商業、業務、サービス、文化・交流など、複合的な機能集積を促進し、個性ある拠点の形成を促進する必要がある。

また、下北沢や代官山などでは、地区計画等の活用により、個性的な商業施設や飲食店、劇場など、独特な文化を発信する施設の機能更新を図る必要がある。

*14 新たな防火規制：東京都建築安全条例により、知事が指定する災害時の危険性が高い地域について、建築物の耐火性能を強化するもの。対象地域で建築物を建築する際は、原則として、準耐火建築物とする必要がある。

○ 都心居住推進策の見直し

これまで、職住近接などを図るため、センター・コア・エリアにおける住宅の整備に対して、特段に容積率を割り増し、都心居住を推進してきた。その結果、夜間人口が回復するなど一定の成果を得たが、長期的な人口減少を見据え、住宅ストックの形成状況を踏まえながら、高齢化や国際化等に的確に対応するため、これまでの量的拡大から質の向上へ住宅施策を転換するべきである。

そのため、前述した中枢広域拠点域における土地利用の誘導の方向とも整合を図りながら、国際ビジネス交流ゾーンや中核的な拠点等で、高齢者向け住宅や外国人のニーズ等を踏まえた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とともに、木造住宅密集地域の再生や高経年マンションの機能更新を図る必要がある。

〈中枢広域拠点域における主な施策〉

- ・ 都市再生特別地区や都市開発諸制度を活用し、中枢業務機能や国際交流を促進する機能、国際的な教育、医療、居住環境の創出、商業、文化・芸術、スポーツ等の機能を集積する都市再生を推進
- ・ 都市開発諸制度を活用し、国際的な教育、医療、居住環境の創出や芸術・文化、産業、観光、商業の集積などの個性的な拠点の形成を図るための育成用途を誘導【P 21 主な取組⑤】
- ・ 都市開発諸制度等を活用し、地下鉄駅等とまちが一体となった開発を誘導し、交通結節機能の強化と「まちの顔」づくりを推進【P 21 主な取組⑤】
- ・ 3路線以上の地下鉄駅が結節する駅周辺では、交通広場的空間の整備や歩行者ネットワークの強化と合わせ、適切な容積率を指定【P 25 主な取組⑦】
- ・ 街区再編まちづくり制度を拡充し、既存不適格建築物・旧耐震建築物が多く立地する駅周辺等の機能更新や高経年マンションの連鎖的建替えを促進【P 26,27 主な取組⑧⑨】
- ・ 都市再生緊急整備地域においては、更なる都市再生の推進を図るため、用途地域の変更にあわせ日影規制を見直し【P 28 主な取組⑩】
- ・ 木造住宅密集地域においては、新たな防火規制区域の指定拡大や建蔽率の緩和により建て替えを促進【P 29 主な取組⑪】
- ・ 都市開発諸制度等の活用により、魅力的な受け皿住宅の整備を促進、区部中心部における都市再生特別地区等において、木造住宅密集地域の解消に資する取組を評価し、不燃化等を推進【P 29 主な取組⑪】
- ・ 都市開発諸制度や地区計画等を活用し、水辺に顔を向けた開発を誘導し、みどり豊かで潤いとにぎわいのある水辺環境を創出【P 21 主な取組⑤】
- ・ 地区計画の活用により斜線制限などを緩和し、魅力的な街並みやにぎわいを継承しながら機能更新を促進【P30 主な取組⑫】
- ・ 都市開発諸制度を活用し、高齢者向け住宅や外国語対応の生活支援施設等とあわせた外国人向け住宅の整備、地区外も含めた住環境の向上に資する取組、にぎわい創出や持続的な維持管理に資するエリアマネジメントを推進【P 24 主な取組⑥】
- ・ 都市再生特別地区や国家戦略住宅整備事業を活用し、外国語対応の生活支

援施設等とあわせた住宅やサービスアパートメントの整備を促進

- ・ 都市開発諸制度や容積適正配分型地区計画を活用し、崖線の保全を図る開発を誘導【P 17 主な取組①】

② 新都市生活創造域

〈誘導の方向〉

概ね環状7号線とJR武蔵野線の間を「新都市生活創造域」とする。

主要な駅周辺では、大規模な商業、医療、高齢者福祉、子育て支援施設など、都民の生活を支え、柔軟な働き方・暮らし方に対応する都市機能が集積した地域の拠点の形成を図るべきである。

地域の拠点以外の駅周辺や、商店街、大規模団地、公共施設周辺など、公共交通の利便性が高い場所に、人口の規模や構成を踏まえた、食料品店や飲食店等の商業施設、診療所、福祉施設など、地域住民の生活利便性と地域コミュニティを支え、生活に密着した都市機能が立地する生活の中心地の形成を図る必要がある。

個性的な商業施設の集積や芸術・文化の取組、歴史的な街並み、産業の集積、水辺や緑地・農地など、地域の資源や個性を生かした魅力的な場を形成するとともに、地域主体の活動を促進し、多様な世代が混在するまちづくりを進める必要がある。その際、必要に応じて周辺環境との調和にも留意しながら、用途の複合化を誘導すべきである。

地域の拠点や生活の中心地からの徒歩圏に、多様な世代やライフスタイルに対応し、活力のある地域コミュニティを育む住宅市街地を誘導するとともに、木造住宅密集地域の解消や、大規模団地の更新にあわせ、みどりに囲まれたゆとりのある快適な住環境の形成を促進する必要がある。

また、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し、みどりに囲まれたゆとりと潤いのある市街地を形成する必要がある。

〈新都市生活創造域における主な施策〉

- ・ 都市開発諸制度や特定用途誘導地区*15、地区計画等の活用により、商業、医療・福祉などの多様な都市機能を誘導【P 36 主な取組⑮】
- ・ 地区計画の活用により斜線制限などを緩和し、魅力的な街並みやにぎわいを継承しながら機能更新を促進【P30 主な取組⑫】
- ・ 集約型の地域構造への再編に合わせ、低層住宅地と調和した事務所やカフェ、コンビニエンスストア、福祉施設等の立地を図る複合的な土地利用を誘導【P 35 主な取組⑭】
- ・ 木造住宅密集地域においては、新たな防火規制区域の指定拡大や建蔽率の緩和による建て替えを促進【P 29 主な取組⑪】

*15 特定用途誘導地区：都市機能誘導区域内において、誘導施設に限定して容積率や用途規制の緩和を行い、誘導施設を有する建築物の建築を誘導することを目的とする地域地区。

- ・ 都市開発諸制度等の活用により、魅力的な受け皿住宅の整備を促進、都心部等における都市再生特別地区等において、木造住宅密集地域の解消に資する取組を評価し、不燃化等を推進【P 29 主な取組⑩】
- ・ 田園住居地域等を活用し、農地周辺における直売所や農家レストラン等の立地を誘導し都市農地を保全・活用するとともに、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を保全【P 20 主な取組④】

③ 多摩広域拠点域 〈誘導の方向〉

概ね JR 武蔵野線から圏央道までを「多摩広域拠点域」とする。

多摩広域拠点域では、圏央道やリニア中央新幹線の神奈川県駅（仮称）へのアクセス道路の整備、多摩都市モノレール延伸の検討が進められるなど、今後、道路・交通ネットワークが充実し、利便性が飛躍的に向上する。

リニア中央新幹線駅へのアクセスが強化される南多摩尾根幹線沿道では、沿道に業務機能等の立地を誘導すべきである。

また、圏央道のインターチェンジ周辺では、物流拠点の整備の具体化にあわせて、区域区分の変更と連携して適切な用途地域の変更等を行うべきである。

住宅地では、集約型の地域構造への再編にあわせて、バス路線などの身近な中心地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必要がある。

中核的な拠点以外の主要駅周辺では、大規模な商業、医療、高齢者福祉、子育て支援施設など、都民の生活を支え、柔軟な働き方・暮らし方に対応する都市機能が集積した地域の拠点の形成を図る必要がある。

地域の拠点以外の駅周辺や、商店街、大規模団地、公共施設周辺など、公共交通の利便性が高い場所に、人口の規模や構成を踏まえた、食料品店や飲食店等の商業施設、診療所、福祉施設など、地域住民の生活利便性と地域コミュニティを支え、生活に密着した都市機能が立地する生活の中心地の形成を図る必要がある。

駅や生活の中心地から離れ、公共交通の利便性が低い地域では、新たな宅地化を抑制し、公園や緑地・農地などが広がるみどり豊かな環境を保全・形成するとともに、土砂災害等の災害のおそれのある区域においては、人口の動態も考慮し、安全な区域への移転誘導などを図る必要がある。

個性的な商業施設の集積、芸術・文化の取組、歴史的な街並み、イノベーションなどに資する産業の集積、水辺や緑地、まとまった農地など、地域の資源や個性を生かした魅力的な場を形成するとともに、地域主体の活動や多様な世代の交流を促進するよう、必要に応じて用途の複合化を図るなど、適切に土地利用を誘導する必要がある。

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、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、居住誘導区域*16の外

*16 居住誘導区域：立地適正化計画において、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域として指定する。

側等において、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、みどりに厚みを持たせる取組を推進する必要がある。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、田園住居地域の指定や人口動態を考慮して居住誘導区域から外すことなどにより、農地を核としたみどり空間の形成を推進する必要がある。

また、集約型の地域構造への再編に際し、居住誘導区域外などの農地などの保全について、近傍の地域の拠点や区部中心部の中核的な拠点等の開発において都市再生特別地区や都市開発諸制度を活用して、環境貢献として評価し容積を緩和するなど、広域的な観点から、計画や事業の一体性を確保しながら、効果的にみどりの保全・創出を推進すべきである。

さらに、農業経営の基盤を強化しながら、市街化調整区域の農地の保全を図るため、開発許可制度を活用して、農家レストラン等の立地を誘導する取組も積極的に進めるべきである。

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必要がある。

○ 多摩イノベーション交流ゾーン

大学、研究機関などが集積する地域であり、リニア中央新幹線や圏央道、多摩都市モノレールなどの道路・交通ネットワークを生かして、域内外との交流を活発化し、積極的に挑戦しやすい環境を整えることにより、様々な主体の交流を促進し、新たなアイデアや創意工夫を引き出しながら多様なイノベーションの創出を図るべきである。

このため、多摩イノベーション交流ゾーンなどにおいて、イノベーション創出のための機能の集積強化とともに、大学周辺などの住宅市街地等においても研究施設等の立地を誘導する必要がある。

〈多摩広域拠点域における主な施策〉

- ・ 都市開発諸制度や特別用途地区、特定用途誘導地区、地区計画等を活用し、ビジネスマッチングやインキュベーション施設、商業、医療・福祉等の多様な都市機能を誘導【P 34,36 主な取組⑬⑮】
- ・ 地区計画の活用により斜線制限などを緩和し、魅力的な街並みやにぎわいを継承しながら機能更新を促進【P 30 主な取組⑫】
- ・ 集約型の地域構造への再編に合わせ、低層住宅地と調和した事務所やカフェ、コンビニエンスストア、福祉施設等の立地を図る複合的な土地利用を誘導【P 35 主な取組⑭】
- ・ 特別用途地区等の活用により、土地利用の複合化を図り、インキュベーション施設や研究施設などの立地を誘導【P 34 主な取組⑬】
- ・ 田園住居地域の指定や居住誘導区域から外すことにより、丘陵地等につながる農地などのみどりの保全を促進【P 20 主な取組④】
- ・ 田園住居地域を指定し、営農意欲が高くまとまりのある農地が存在する区域を保全【P 20 主な取組④】

- ・ 区部中心部等の都市再生特別地区や都市開発諸制度により、居住誘導区域外のまとまった農地など骨格的なみどりの保全・創出を推進【P 36 主な取組⑮】
- ・ 市街化調整区域における開発許可制度を活用した農業経営の多角化と連動した農地の保全の推進【P 20 主な取組④】

④ 自然環境共生域

〈誘導の方向〉

概ね圏央道以西を「自然環境共生域」とする。

奥多摩地域では、豊かな自然や多様な地域資源を活用し、観光やスポーツ、農業・林業等の際立った特色を有する地域の形成を図るべきである。

島しょ部では、世界に誇る豊かな自然を確実に保全するとともに、津波や土砂災害への対処も考慮しつつ、地場産業等を活用した観光資源を更に育むなど、島独自の魅力の創出を図るべきである。

集落の中心地などに、食料品店や飲食店等の商業施設、診療所、福祉施設など、地域住民の生活利便性と地域コミュニティを支え、生活に密着した都市機能が立地する、生活の中心地の形成を図る必要がある。

生活の中心地の周辺や、中心地と公共交通等で結ばれる拠点的な集落への居住を進めるとともに、土砂災害等の災害のおそれのある区域においては、人口の動態も考慮し、安全な区域への誘導等を進め、日常生活の足が確保され、安心して暮らし続けられる地域の形成を図るべきである。

豊かな自然環境や地域の歴史・文化等を生かした観光・交流エリアの形成を図るとともに、樹林等を保全地域として定め、丘陵地に残る里山や樹林地などの自然環境の保全を図る必要がある。

豊かな自然環境の中での仕事を指向する人向けのサテライトオフィスやSOHO等を、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、多様なライフスタイルに対応した二地域居住を促進し、地域の活性化や交流の促進を図り、持続可能な地域の形成を促進する必要がある。

良好な自然地や歴史的遺産となった樹林など、貴重な自然環境の保全を図り、開発で損なわれる自然を最小限に留めるため、開発許可制度の的確な運用等を図る必要がある。

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、居住誘導区域の外側等において、丘陵地につながるみどりを保全・創出することで、みどりに厚みを持たせる取組を推進する必要がある。また、多摩広域拠点域における取組と同様に都市再生特別地区や都市開発諸制度を活用して、居住誘導区域外の緑地や農地の保全などを推進すべきである。

さらに、農業経営の基盤を強化しながら、市街化調整区域の農地の保全を図るため、開発許可制度を活用して、農家レストラン等の立地を誘導する取組も積極的に進めるべきである。

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必要がある。

〈自然環境共生域における主な施策〉

- ・ 集約型の地域構造への再編に合わせ、低層住宅地と調和した事務所やカフェ、コンビニエンスストア、福祉施設等の立地を図る複合的な土地利用を誘導【P 35 主な取組⑭】
- ・ 田園住居地域の指定や居住誘導区域から外すことにより、丘陵地等につながる農地などのみどりの保全を促進【P 20 主な取組④】
- ・ 区部中心部等の都市再生特別地区や都市開発諸制度の活用により、居住誘導区域外の丘陵地につながる農地など骨格的なみどりの保全・創出などを推進【P 36 主な取組⑮】
- ・ 市街化調整区域における開発許可制度を活用した農業経営の多角化と連動した農地の保全の推進【P 20 主な取組④】

(3) 集約型の地域構造への再編に向けた誘導

今後、少子高齢化や人口減少が進展する中においても、効率的な公共インフラの維持・更新を行うなど、都市経営コストの効率化を図り、身近な地域で誰もが活動しやすく、快適に暮らすことのできる環境を実現することが必要である。

このため、概ね環状7号線外側の地域において、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への再構築を図るとともに、駅の中心地から離れた地域では、みどり豊かで良好な環境を形成するなど、集約型の地域構造への再編を目指すべきである。

区市町村の行政界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、都は、地域の拠点等の配置や拠点間のネットワーク形成などを適切に誘導していくため、広域的な観点から、居住機能や商業、医療・福祉等の都市機能の配置の在り方、地域の公共交通サービスの提供の在り方などを示した指針を定めるべきである。区市町村は、関係自治体間で連携・調整しながら、居住機能や都市機能を誘導する区域の範囲設定や、誘導すべき施設の立地等を検討し、立地適正化計画を策定する必要がある。

都市機能誘導区域^{*17}については、商業、医療・福祉施設等の集積状況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）を中心に設定する必要がある。

居住誘導区域の設定にあたっては、国の都市計画運用指針等に基づく各自治体の分析評価により、将来目指すべき人口密度を設定するとともに、高齢者の増加への対応や空き家、空き地等の利用促進、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、地域の実情を考慮する必要がある。

また、集約型の地域構造への再編を進める中で、地域包括ケアシステム等の福祉施策との連携を推進するとともに、フィーダー交通の充実を図る必要がある。

さらに、都市機能誘導区域における開発に合わせ、居住誘導区域内の空き家・空き地の有効利用や地のみどりの保全・創出、居住誘導区域外の骨格的なみどりの保全・創出を図るなど、集約エリア（都市機能誘導区域内及び居住誘導区域内）と非集約エリア（都市機能誘導区域外及び居住誘導区域外）を一体的に捉えた都市づくりを推進

^{*17} 都市機能誘導区域：立地適正化計画において、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域として指定する。

する必要がある。

なお、居住誘導区域外の骨格的なみどりの保全・創出については、区部中心部の民間開発との一体的な取組も積極的に進めるべきである。

〈主な施策〉

- ・ 都市開発諸制度の活用により、新たに都市機能誘導区域における商業、医療、高齢者介護、子育て支援などの多様な都市機能の導入や居住誘導区域外からの移転者向けの受け皿住宅の整備を図るとともに、居住誘導区域内の空き家・空き地の有効利用や居住誘導区域外の骨格的なみどりの保全・創出などを推進【P 36 主な取組⑮】
- ・ 区部中心部の都市再生特別地区の活用により、居住誘導区域外の丘陵地につながる農地など骨格的なみどりの保全・創出などを推進【P 36 主な取組⑮】
- ・ 都市機能誘導区域では、特定用途誘導地区や地区計画等を活用し、商業、医療、高齢者介護、子育て支援など、地域特性に応じた多様な機能を導入
- ・ 居住誘導区域では、低未利用土地権利設定等促進計画*18制度や立地誘導促進施設協定*19制度など、都市のスポンジ化対策のための特例措置等を活用し、空き家、空き地等の低未利用地の利用促進や、地域の利便性の維持・向上に必要な施設の整備・管理を促進【P 36 主な取組⑮】
- ・ 居住誘導区域の外側等では、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推進【P 20 主な取組④】
- ・ 居住誘導区域の外側等の公共交通空白地域では、コミュニティバスやデマンド交通などのフィーダー交通の充実に向けた支援を実施

*18 低未利用土地権利設定等促進計画：区市町村が作成する、低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートし、所有権にこだわらず、複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画。

*19 立地誘導促進施設協定：交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体等が共同で整備・管理する施設（コモンズ）についての地権者による協定。