

多摩部 19 都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（案）

—サステナブル・リカバリー 東京の新しい都市づくり—

令和 2 年 11 月
東 京 都

目次

| | | |
|----|---|----|
| 第1 | 改定の基本的な考え方 | 1 |
| 1 | 基本的事項..... | 1 |
| 2 | コロナ危機を踏まえた未来の東京（都市づくりの目標と戦略等） | 3 |
| 第2 | 東京が目指すべき将来像..... | 7 |
| 1 | 世界から選択される都市の実現に向けて（東京の都市構造） | 7 |
| 2 | 人が輝く都市、東京に向けて（地域区分ごとの将来像） | 19 |
| 第3 | 東京の都市づくりの枠組み （区域区分の有無及び区域区分を定める際の方針） | 31 |
| 1 | 区域区分の有無..... | 31 |
| 2 | 区域区分の方針..... | 31 |
| 第4 | 主要な都市計画の決定の方針 | 36 |
| I | 主要な都市計画の決定の方針..... | 36 |
| 1 | 多様な住まい方・働き方を支える都市づくり （土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針） | 36 |
| 2 | ゆとりある回遊性を支える都市施設 （都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針） | 43 |
| 3 | 人が集まり、交流する、魅力と活力溢れる拠点形成 （市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針） | 50 |
| 4 | 激甚災害にも負けない東京（災害に係る主要な都市計画の決定の方針） | 51 |
| 5 | 緑と水の潤いある都市の構築（環境に係る主要な都市計画の決定の方針） | 59 |
| 6 | 四季折々の美しい景観形成（都市景観に係る主要な都市計画に関する方針） | 68 |
| II | 輝かしい東京の実現に向けた主な計画 （主要な都市施設などの整備目標） | 72 |
| | 人が輝く東京の個性ある地域づくり（特色ある地域の将来像） | 74 |

多摩部 19 都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

第 1 改定の基本的な考え方

1 基本的事項

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）は、都市計画法第 6 条の 2 に基づき、都道府県が広域的見地から都市計画の基本的な方針を定めるものである。

本都市計画区域マスタープランは、「未来の東京」戦略ビジョンで示した方向性や都市づくりのグランドデザインを踏まえるとともに、社会経済情勢の変化や国の動きなどを反映しつつ策定する。都市計画区域における土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業などの都市計画及び都市計画法第 18 条の 2 に基づく区市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下「区市町村マスタープラン」という。）は、この都市計画区域マスタープランに即して定める。

都市計画区域マスタープランは、広域的な一体性を確保する上で配慮すべき事項について定め、区市町村マスタープランでは、地域に密着した都市計画に関する事項について定めることとする。

東京は、土地利用や道路ネットワーク、景観などが行政区域・都市計画区域を越えて形成されているため、広域的な調整を行い、一体的な都市づくりを推進することが必要である。本都市計画区域マスタープランは、市町間における連携や調整・補完機能を果たすため、19 都市計画区域について一体のマスタープランとして策定し、複数の都市計画区域にわたる広域的・共通的事項を示す。

なお、都市計画基礎調査などを踏まえ、社会経済情勢の変化などへの対応が必要となった場合には、都市計画区域マスタープランの変更を適時適切に行うものとする。

（1）目標年次

都市づくりの目標、都市の将来像等を実現するための方針及び整備水準については、都市づくりのグランドデザインの目標時期であり、「未来の東京」戦略ビジョンにおいて目指す東京の姿「ビジョン」を描いた 2040 年代（おおむね 20 年後）を目標年次とする。

また、区域区分、主要な施設などの整備の目標については、「未来の東京」戦略ビジョンで示した取り組むべき「戦略」及び「推進プロジェクト」においても対象としている 2030 年を目標年次とする。

（2）範囲

多摩部の 19 都市計画区域の範囲及び規模は次のとおりとする。

| 区分 | 区市町村 | 範囲 | 規模 |
|---------------|----------------------|--------|------------|
| 八王子 都市計画区域 | 八王子市 | 行政区域全域 | 約 18,631ha |
| 立川 都市計画区域 | 立川市 武蔵村山市 東大和市 | 行政区域全域 | 約 5,329ha |
| 武蔵野 都市計画区域 | 武蔵野市 | 行政区域全域 | 約 1,073ha |
| 三鷹 都市計画区域 | 三鷹市 | 行政区域全域 | 約 1,650ha |
| 府中 都市計画区域 | 府中市 | 行政区域全域 | 約 2,934ha |
| 調布 都市計画区域 | 調布市 狛江市 | 行政区域全域 | 約 2,792ha |
| 青梅 都市計画区域 | 青梅市 | 行政区域全域 | 約 10,326ha |
| 昭島 都市計画区域 | 昭島市 | 行政区域全域 | 約 1,733ha |
| 町田 都市計画区域 | 町田市 | 行政区域全域 | 約 7,165ha |
| 小金井 都市計画区域 | 小金井市 | 行政区域全域 | 約 1,133ha |
| 日野 都市計画区域 | 日野市 | 行政区域全域 | 約 2,753ha |
| 小平 都市計画区域 | 小平市 | 行政区域全域 | 約 2,046ha |
| 国分寺 都市計画区域 | 国分寺市 | 行政区域全域 | 約 1,148ha |
| 東村山 都市計画区域 | 東村山市 清瀬市 東久留米市 | 行政区域全域 | 約 4,028ha |
| 国立 都市計画区域 | 国立市 | 行政区域全域 | 約 815ha |
| 西東京 都市計画区域 | 西東京市 | 行政区域全域 | 約 1,585ha |
| 福生 都市計画区域 | 福生市 羽村市 瑞穂町 | 行政区域全域 | 約 3,698ha |

| | | | |
|--------------|---------------|--------|------------|
| 多摩 都市計画区域 | 多摩市 稲城市 | 行政区域全域 | 約 3,905ha |
| 秋多 都市計画区域 | あきる野市 日の出町 | 行政区域全域 | 約 10,142ha |

2 コロナ危機を踏まえた未来の東京（都市づくりの目標と戦略等）

（1）都市づくりの目標

東京が高度に成熟した都市として、AI や IoT などの先端技術も活用しながらゼロエミッション東京を目指し、地球環境と調和を図り、持続的に発展していくことを理念とする。

そして、これまでの高度な都市機能の集積や都市のインフラストックなどを最大限活用し、さらにそれを伸ばして、グローバルな人・モノ・情報の活発な交流を促進し、新たな価値を生み続ける活動の舞台としての東京のブランド力を高め、世界中から選択される都市を目指す。

加えて、長期的な観点から、環境への配慮 (Environment)、社会への貢献 (Social)、都市のマネジメント (Governance)、いわゆる「ESG」の概念や、誰一人取り残さない社会の実現を目指す「SDGs」の考え方を取り入れて都市づくりを進めることで、持続的な成長を確実なものとし、活力の向上につなげる。

また、あらゆる人が活躍・挑戦できることや、生活のゆとりを楽しみ、個々人から見れば、特色のある個性を有する様々な地域で、**多様なライフスタイルに柔軟に対応した**住まい方、働き方、憩い方を選択できる都市を目指す。

みどり[※]を守り、まちを守り、人を守るとともに、東京ならではの価値を高め、持続可能な都市・東京を実現していく。

こうした基本的な考え方に基づき、2040 年代に向けて東京の都市づくりを進め、「成長」と「成熟」が両立した未来の東京を実現していく。

（2）都市づくりの戦略

「未来の東京」戦略ビジョンや都市づくりのグランドデザインで示している 2040 年代の都市像や将来像を実現するためには、将来を見据えた大きな戦略に基づいて、具体的な都市づくりを進めていく必要がある。

本マスタープランでは、「未来の東京」戦略ビジョンにおける基本戦略も踏まえ、分野を横断する 8 つの戦略を設定し、先進的な取組を進めていく。

人口減少、超高齢化の進行や首都直下地震といった災害リスクなど懸念される将来予測を乗り越え、今後、東京が直面する**巨大地震や気候変動による異常気象などに起因する未曾有の自然災害、新たな感染症の脅威など**、様々な課題を解決してい

[※] みどり：樹林や公園緑地、農地、崖線、河川、敷地内緑化などをいう。

きながら、都民や企業など多くの人々の共感を得て、明るい東京の未来の実現に向けた取組を推進する。

①持続的な成長を生み、活力にあふれる拠点を形成

社会経済情勢が更に大きく変化していく中でも、東京が、環境負荷の低減や誰もが活躍できる社会を実現しながら、国際的なビジネス活動をダイナミックに展開するとともに、多様なイノベーションを創出することにより、日本の活力をリードしていく。

②人・モノ・情報の自由自在な交流を実現

地域の特性に応じて多様な交通モードと先端技術を組み合わせ、世界一使いやすい総合的な道路・交通ネットワークを構築する。あわせて、緑豊かな歩行者空間など道路の活用・再編を通じた人中心の魅力の高い空間を創出し、人・モノ・情報の自由自在な移動と活発な交流を実現する。

③災害リスクと環境問題に立ち向かう都市の構築

長期的な視点に立った災害対策や CO₂フリー社会の実現に向けた都市づくりを図ることによって、都民の安全・安心と、東京ならではの良好な街並みが両立した都市を目指す。その際、感染症やウェブウイルスなど経済社会活動に対する様々なリスクへの備えにも留意していく。

④あらゆる人々の暮らしの場の提供

高齢者、子育て世代、障害者などあらゆる人々が暮らしやすい場を提供するとともに、利便性、快適性の高い働く場と居住の場との融合を図るなど、ライフスタイルや価値観の多様化に応じて、住み、働き、憩う場を選択することができる都市を目指す。

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

身近な暮らしを支え合うコミュニティを基礎とした集約型の地域づくりを進め、少子高齢・人口減少社会においても、都市経営コストの効率化を図りながら利便性の高い生活と活発な都市活動を実現する。その際、誰もが集い、支え合う居場所・コミュニティが至る所に存在するなど、包摂的社会形成にも留意したまちづくりを進めていく。

⑥四季折々の美しい緑と水を編み込んだ都市の構築

豊富な緑と水やオープンスペース、歴史・文化が蓄積された庭園などの東京の資源を最大限活用し、人々の暮らしにゆとりや潤いを与え、四季折々の美しい風景が感じられるまちづくりを進める。

⑦芸術・文化・スポーツによる新たな魅力を創出

成熟した社会において一層重要な役割を担う芸術・文化の力や、健康のみならずにぎわいや観光の大きな要素にもなり得るスポーツの力を都市づくりに活用し、東京の魅力を向上する。

⑧デジタル技術を生かした都市づくりの推進

デジタルトランスフォーメーション[※]で「スマート東京」を実現する、都市全体がスマート化して全ての人々が快適に暮らし働くことができる社会を築き上げるに当たり、AIやIoT、ビッグデータ、その基盤となる情報通信ネットワークといった先端技術を積極的に活用していく。

また、リアルとバーチャルをハイブリッド化し、都市空間における体験や活動をより豊かに、効果的にしていく。

(3) 新型コロナ危機を契機とした都市づくりの方向性

新型コロナ危機はテレワークやデジタル化の進展など経済・社会への影響とともに、人々の生活等への意識にも変化をもたらした。

今後の都市づくりにおいては、こうした価値観の変化、多様なライフスタイルにも対応した「人間中心社会」の実現が重視される。

このため、都市の持つ集積のメリットは生かしつつも、「密閉、密集、密接」の三密を回避し、感染症の拡大防止と経済社会活動の両立を図る新しい日常にも対応する、サステナブル・リカバリーの考え方に立脚した強靱で持続可能な都市づくりを進めていく。

例えば、国際競争力のある世界から選ばれる都市に向けた、クリエイティブな人材をひきつける機能の充実、多様なライフスタイルに対応した住まいや働く場の整備、身近なみどりとオープンスペースの拡大、人中心の歩きやすい空間の創出や自転車利用環境のさらなる充実等、先端技術も活用しながら、新型コロナ危機を契機として生じた変化にも対応した都市づくりを推進していく。

〈働く場と都市づくりの方向性〉

テレワークの普及等により時間や場所にとらわれない柔軟な働き方が定着するとともに、企業の活動スタイルも多様になり、スペースの広さや自然環境の豊かさを求めて本社機能の移転やサテライトオフィスを設置する動きも増えていく。こうした動きにも対応し、個々人から見れば、特色のある個性を有する様々な地域で、多様な住まい方・働き方・憩い方を選択できる都市づくりを進めていく。

また、リアルの大切さが再認識され、ビジネス拠点でのフェイス・トゥ・フェイス

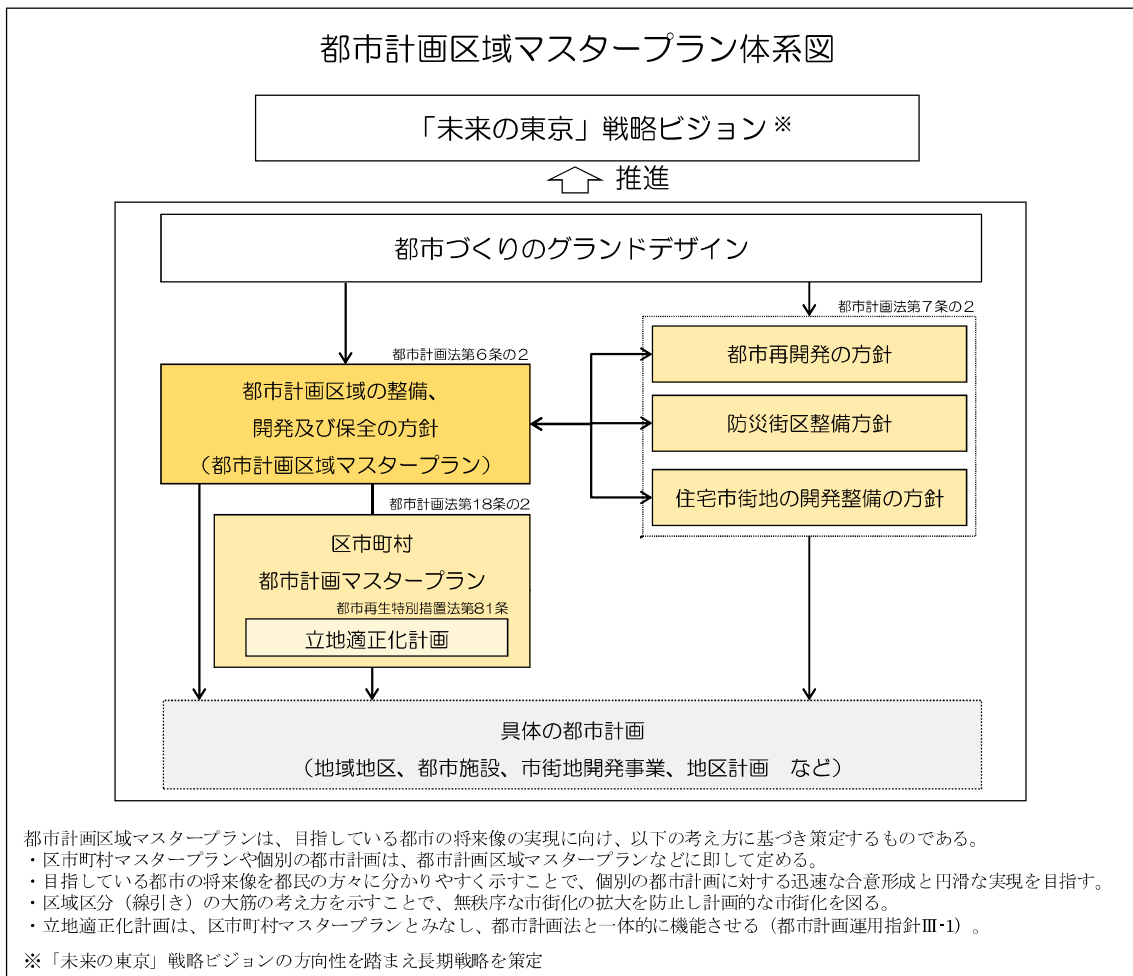
[※] ICTの浸透が人々の生活をあらゆる面でより良い方向に変化させるという概念。

を中心とした創造的なビジネス活動も求められている。こうしたニーズにも対応するとともに、国際競争力を高め、東京が持続的に発展していけるよう、都市全体の集積のメリットを生かしながら、区部中心部などにおいて活力あふれる拠点を形成するなど世界から選択される都市づくりを進めていく。

郊外部などでシェアオフィス等の整備やスムーズビズの定着等により、職住融合の拠点の分散化を図るとともに、都心部では感染症にも配慮したゆとりある共用スペース等を備えた優良なオフィスへの機能更新や生活環境の充実などを進めていく。

また、中小オフィスビルのストックを活用したリノベーションやニーズに応じた用途転換等を進めるなど、長期的観点から東京全体の市街地の再構築を進め、効率性と快適性も兼ね備えた持続可能な都市へと作り変えていく。

(参考附図-1)



第2 東京が目指すべき将来像

1 世界から選択される都市の実現に向けて（東京の都市構造）

東京での少子高齢・人口減少社会の到来やグローバル化の進展、巨大地震の脅威など国内外における急激な社会変化を見据え、広域レベルと地域レベルの二層の都市構造を示すことにより、都市活力の維持・向上と快適でゆとりのある都市生活を両立していく。

広域レベルの都市構造では、概成する環状メガロポリス構造を最大限に活用し、人・モノ・情報の交流を更に促進していくことが重要である。

一方、地域レベルの都市構造では、都市経営コストの効率化を図りながら、快適な都市生活や活発な都市活動を支える機能的かつ効率的な地域構造を構築していく。

（1）広域的なレベルの都市構造

東京は、3,600万人規模を擁する世界最大の都市圏の中心であり、大規模で感度の高いマーケットが存在するとともに、政治や経済、文化など、様々な機能が高度に集積し、多様なサービス・産業を有している。

東京圏におけるそれぞれの地域が持つ多様な個性や都市機能の集積、東京の強みである高密度な鉄道ネットワークなど既存ストックを最大限に活用するとともに、テクノロジーを用いた都市管理の高度化を図りながら生活レベルでの感染症にも配慮した取組を進めることで、国際競争力のある、にぎわいと魅力のあふれる安心な都市を実現していく。人口減少下においても、経済成長を図りながら、都民生活を豊かにしていくため、生活レベルでの密集・混雑を避けながら都市全体としての集積を維持していく。

また、東京には、引き続き圏域の活力を更に高め、多様化するライフスタイルなどに応えることが期待されていることから、東京圏全体で国内外の人・モノ・情報の自由自在な移動と交流を確保し、イノベーションの源泉となる「挑戦の場」の創出につなげていく。

このため、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」の実現を目指す。

それとともに、引き続き、東京圏が一体となって、首都機能や広域的な経済機能を担っていくため、高次の都市機能が集積する広域交流の要を「広域拠点」として位置付ける。

高密な鉄道網等、都市基盤が充実した区部中心部に日本の中核機能を支える「中枢広域拠点」を、道路・交通ネットワークの整備により広域的な産業連携や多くの人の交流が可能となる「多摩広域拠点」を多摩地域に設定する。

また、都として、東京圏全体では、さいたま広域拠点、つくば・柏広域拠点、千葉広域拠点、横浜・川崎・木更津広域拠点を加え、全体で六つの広域拠点をイメージしている。

さらに、中枢広域拠点と多摩広域拠点の内側には、国際的な経済活動の中心地としての集積・魅力を更に伸ばす「国際ビジネス交流ゾーン」及び新たな都市産業の集積の促進や多様なイノベーションを誘発する「多摩イノベーション交流ゾーン」を設定し、日本及び東京圏の経済成長をリードするエンジンの役割を担っていく。

(2) 地域的なレベルの都市構造

①集約型の地域構造への再編

今後、少子高齢化や人口減少が進行する中においても、**都市の持続的発展を可能とするためには**、技術革新の成果や人々の意欲的な取組により、一人当たりの労働生産性を高め、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。

人口密度の動向、公共交通サービスの集積状況、高齢化の進展状況等を踏まえ、おおむね環状第7号線外側の地域において、集約型の地域構造への再編に向け取組を推進する。

そのため、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、歩いて暮らすことができるまちへ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、みどり豊かな良質な環境を形成する。

その際、それぞれの地域が持つ多様な個性や都市機能の集積、東京の強みである高密度な鉄道ネットワーク、市街地の水と緑の空間などを最大限に活用することで、にぎわいと魅力のあふれる持続可能なまちを実現していく。

また、集約型の地域構造へ再編する中で、**主要な駅周辺等に商業、医療・福祉、サテライトオフィスなど生活に必要な機能を集積させ、多様なライフスタイルにも柔軟に対応したまちへの再構築を図るとともに**、子育て期の女性や高齢者、障害者などの就業機会の増大、地域に応じたインフラや公共施設、行政サービスの見直しなども、併せて誘導していく。

都市機能については、主要な駅周辺や、商店街、団地、バスターミナルなどの身近な中心地へ、商業、医療・福祉、教育・文化、行政サービスなど、様々な都市機能の再編・集約を進め、機能的でにぎわいのある拠点を形成する。

駅や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、**包摂的社会的形成にも資する**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ことにより、歩いて暮らすことができるまちへの再構築を図っていく。

道路・交通ネットワークの充実・活用により、日常の移動の利便性を確保し、誰もが活動しやすいまちの実現を目指す。

駅や中心地から離れた地域では、長期的な観点から新たな宅地化を抑制し、公園や緑地、農地などが広がるみどり豊かな良質な環境を保全・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、安全な区域へ居住

の移転誘導を進める。

②集約型の地域構造への再編に向けた計画策定の検討等に関する方針

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も踏まえ、区市町村は、集約型の地域構造への再編に向けて、立地適正化計画、地域公共交通網形成計画の作成など、地域の状況に応じた計画検討を行うとともに、都は広域的な観点からその支援を行う。

<集約型の地域構造への再編に向けた立地適正化計画などの計画検討に係る留意点>

居住機能を誘導する区域については、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、地域の実情を考慮して設定する。

また、将来目指すべき人口密度の設定に当たっては、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、少なくとも、既成市街地の人口密度の水準は満たすものとする。

さらに、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まとまりのあるみどり空間としていくべき区域については、居住を誘導する区域に含めず、将来的な市街化調整区域への編入も検討していく。

都市機能を誘導する区域は、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。

また、集約型の地域構造への再編を進める中で、ICTなども活用しながら、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り、多様なライフスタイルに対応する複合的な土地利用を誘導するとともにテレワーク等の施策との連携にも留意する。

さらに、都市機能を誘導する区域における開発に合わせ、居住機能を誘導する区域内の空き家・空き地の有効利用や身近な都市公園、社寺林や屋敷林、農地、敷地内のみどりの保全・創出を図る。

行政界を超えて市街地が連担している東京では、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について、広域的な観点から関係自治体間で連携・調整し検討を進めることが必要である。

都と区市町村は、広域的な観点から関係自治体と協議会等を組織し、集約型の地域構造への再編に向けた方針を取りまとめることが望ましい。

また、鉄道ネットワークを最大限生かすとともに、バスやタクシー、デマンド交通、自転車などの交通モードと先端技術を組み合わせ、駅を中心とした誰もが移動しやすい交通環境を充実させることが望ましい。このため、国の都市計画運用指針等を踏ま

え、公共交通の確保等の施策に係る地域公共交通網形成計画の作成についても検討することが望ましい。

(3) 拠点ネットワークとみどりの充実

東京の都市構造は、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成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考慮するとともに、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。

一方、みどりにについては、丘陵地や河川・崖線などの自然地形や公園・緑地など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。

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。

<拠点ネットワークの充実・強化>

都市づくりのグ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に発揮し、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及び、業務、商業、文化など都市機能の受け皿として東京全体への分散にも資することから、地域レベルでの拠点等の育成を適切に進め、拠点間の交流・連携による相乗効果の発揮とともに、東京ならではの魅力強化とその発信力を高めていくことが重要である。

このことを踏まえ、以下の拠点等を位置付け、地域特性に応じた都市機能の集積を図る。

なお、拠点等については都市づくりの進展状況に応じて適宜位置付け、育成していく。

①中核的な拠点

鉄道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、副都心及び新拠点に加え、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。

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、「中核的な拠点」として位置付ける。

②活力とにぎわいの拠点

中枢広域拠点域において、従来の生活拠点等に加え、都市機能の集積状況を踏まえ、これまで位置付けのなかった鉄道乗車人員の特に多い駅周辺等を、新たに「活力とにぎわいの拠点」として位置付ける。

③地域の拠点

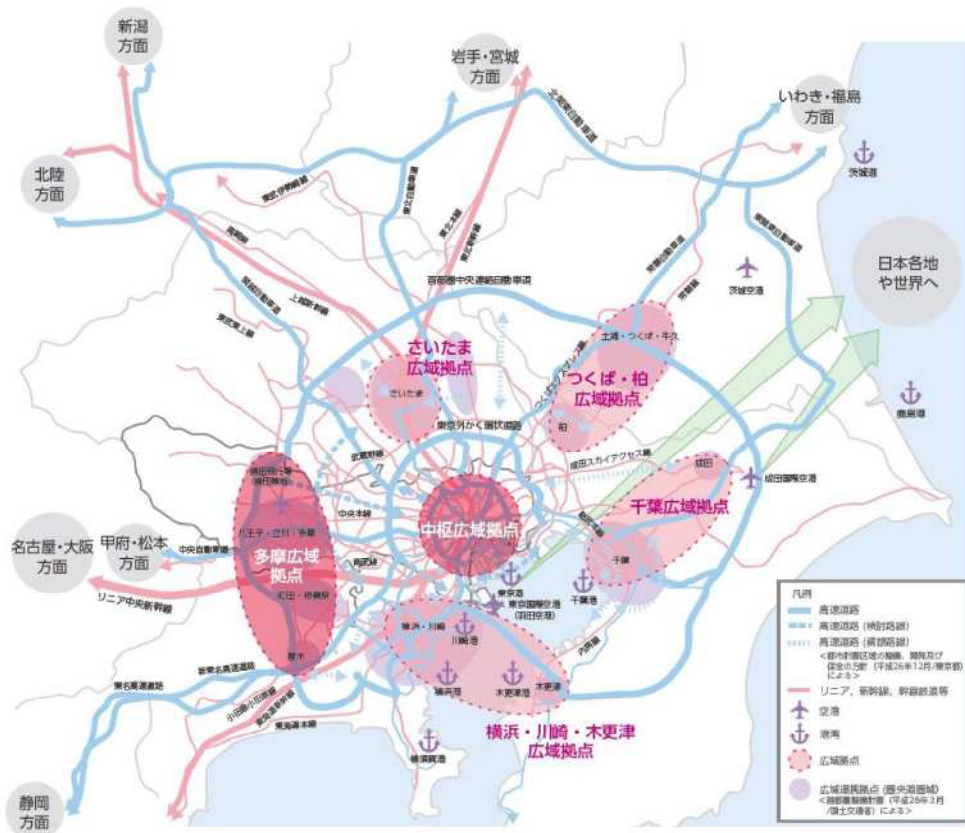
中枢広域拠点域外において、従来の生活拠点等に加え、都市機能の集積状況を踏まえ、鉄道乗車人員の多い駅周辺等を、新たに「地域の拠点」として位置付ける。

なお、地域の拠点のうち、鉄道乗車人員が特に多い駅周辺で区市町村マスタープランにおいて重要な位置付けがある拠点を、「枢要な地域の拠点」として位置付ける。

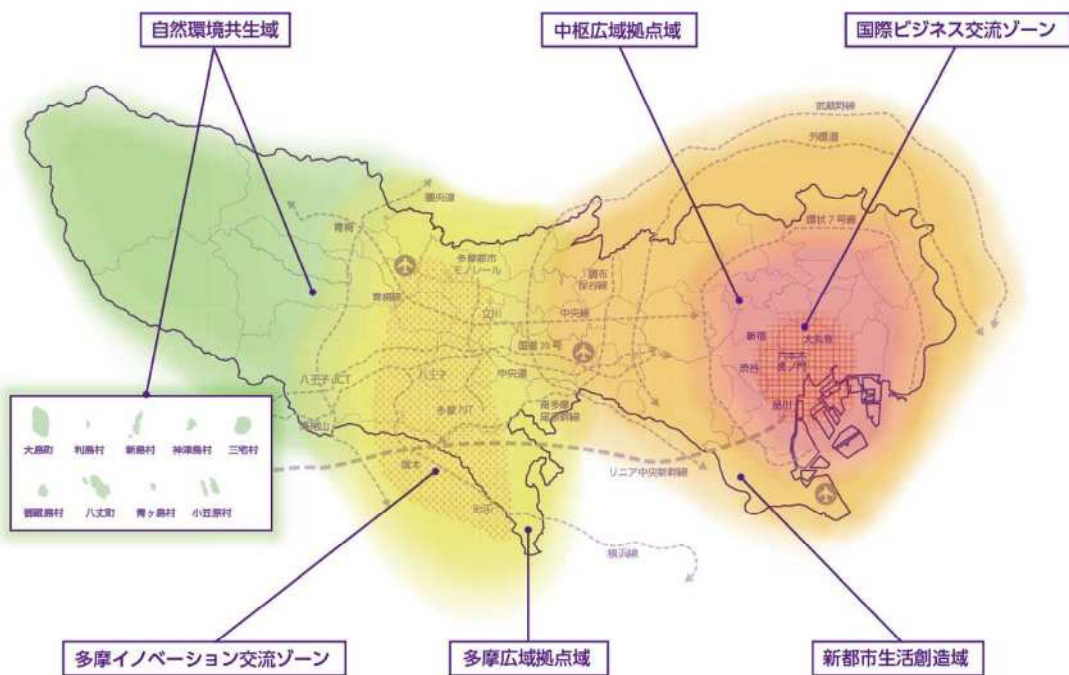
④生活の中心地

中枢広域拠点域外において、従来の生活中心地など、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、「生活の中心地」として位置付ける。

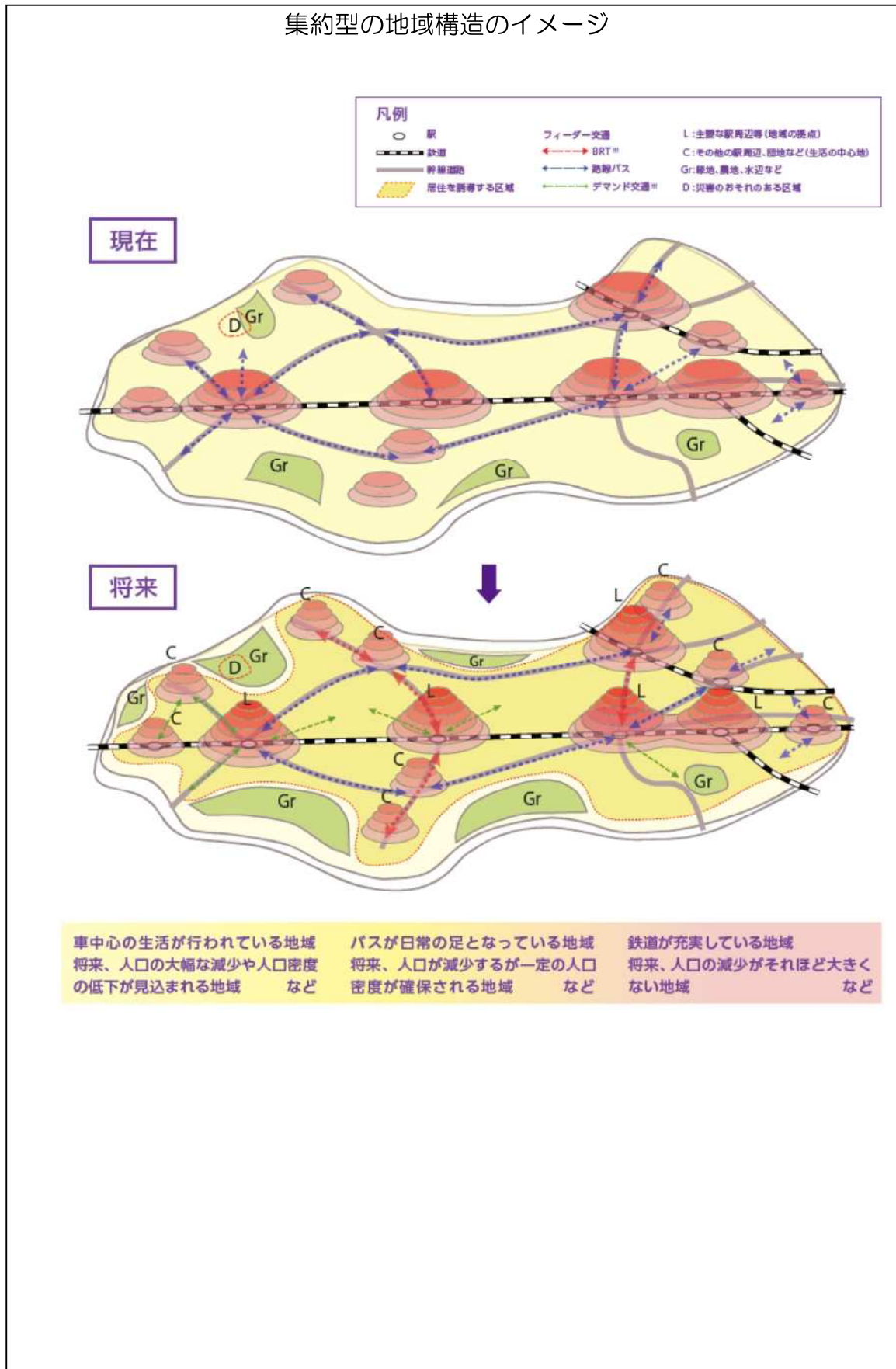
交流・連携・挑戦の都市構造



4つの地域区分と2つのゾーン



集約型の地域構造のイメージ



< 中枢広域拠点域内 >

| | |
|------------|--|
| 中核的な拠点 | 大手町、丸の内、有楽町、日比谷、内幸町、永田町、霞が関、日本橋、八重洲、京橋、銀座、新橋、新宿、渋谷、池袋、大崎・五反田、上野・浅草、錦糸町・亀戸、有明、台場、青海、品川、秋葉原、羽田、六本木・虎ノ門 |
| 活力とにぎわいの拠点 | 四ツ谷、市ヶ谷、神田、九段下・神保町、御茶ノ水、飯田橋、茅場町・八丁堀、人形町、築地、月島、勝どき、晴海、田町・三田、浜松町・竹芝、青山一丁目、表参道、高田馬場、大久保・新大久保、水道橋・春日・後楽園、浅草橋、両国、押上、森下・清澄白河、住吉、門前仲町、東陽町、新木場、豊洲、大井町、武蔵小山、目黒、中目黒、大森、下北沢、三軒茶屋、恵比寿、原宿・明治神宮前、代々木、笹塚、中野、中野坂上、東中野、大塚、巣鴨、駒込、板橋、田端、王子、十条・東十条、日暮里・西日暮里、南千住、町屋、大山、北千住、綾瀬、新小岩、立石、亀有、葛西、西葛西、船堀 |

※中枢広域拠点域：おおむね環状第7号線の内側の区域

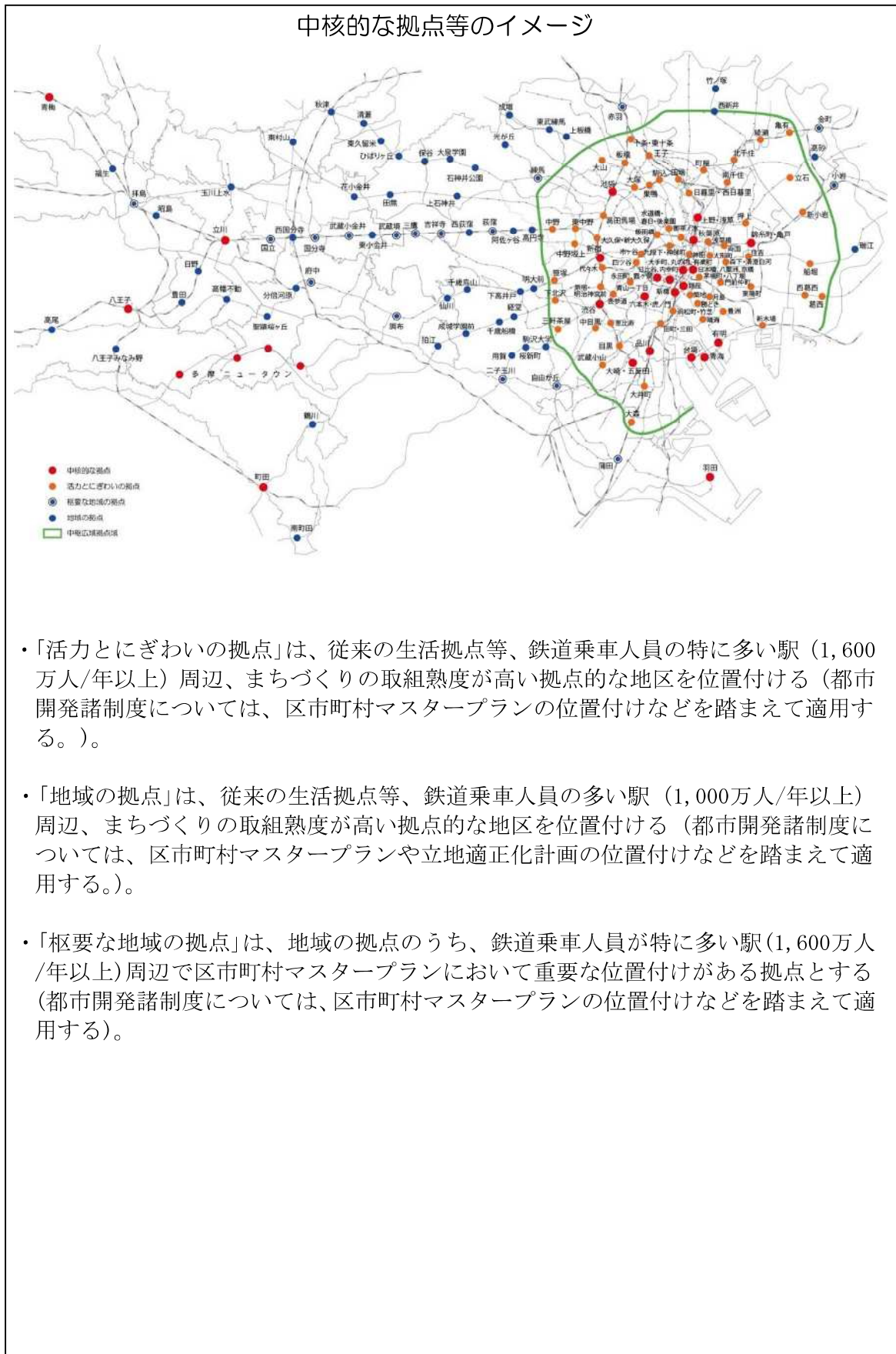
< 中枢広域拠点域外 >

| | |
|----------|---|
| 中核的な拠点 | 八王子、立川、多摩ニュータウン、青梅、町田 |
| 枢要な地域の拠点 | 自由が丘、蒲田、二子玉川、荻窪、赤羽、練馬、金町、小岩、吉祥寺、武蔵境、三鷹、府中、調布、武蔵小金井、国分寺、国立、拝島 |
| 地域の拠点 | 明大前、下高井戸、千歳烏山、駒沢大学、桜新町、用賀、経堂、千歳船橋、成城学園前、高円寺、阿佐ヶ谷、西荻窪、成増、東武練馬、上板橋、大泉学園、石神井公園、光が丘、上石神井、竹ノ塚、西新井、高砂、瑞江、高尾、八王子みなみ野、分倍河原、昭島、仙川、鶴川、南町田、東小金井、花小金井、高幡不動、日野、豊田、東村山、西国分寺、福生、狛江、玉川上水、清瀬、秋津、東久留米、聖蹟桜ヶ丘、ひばりヶ丘、保谷、田無 |
| 生活の中心地 | 大岡山、雪が谷大塚、池上、雑色、糀谷・羽田地区、田園調布・多摩川、下丸子、平和島駅周辺、洗足池駅周辺、西馬込駅周辺、梅ヶ丘、等々力・尾山台、祖師ヶ谷大蔵、豪徳寺・山下、世田谷区役所周辺、上町・世田谷・松陰神社前、代田橋、桜上水、世田谷代田、新代田、東松原、松原、九品仏、上野毛・中町・東深沢商店街、喜多見、上北沢、八幡山、 |

| | |
|--|---|
| | <p> 芦花公園、大和町、鷺ノ宮、都立家政、野方、南阿佐ヶ谷、 富士見ヶ丘・久我山、北赤羽、赤羽岩淵、西が丘、 赤羽台・桐ヶ丘、志茂・神谷、浮間・舟渡・新河岸、高島平、 西台、赤塚、常盤台、本蓮沼、志村坂上、志村三丁目、土支田、 大泉町、大泉学園町、武蔵関、桜台、豊島園、中村橋、 富士見台、練馬高野台、新桜台、氷川台、平和台、練馬春日町、 北綾瀬、花畑五丁目地区、六町、見沼代親水公園、新宿^{にいじみく}、柴又、 京成小岩、江戸川、篠崎、一之江、三鷹台、井の頭公園、 中河原、東府中、西府、多磨、多磨霊園、是政、白糸台・ 武蔵野台、北府中、多摩メディカル・キャンパス周辺、 府中基地跡地、つつじヶ丘・柴崎周辺、飛田給、京王多摩川、 多摩川住宅、布田・国領周辺、西調布、小平、小川、恋ヶ窪、 和泉多摩川、ひばりが丘団地、東伏見、西武柳沢、めじろ台・ 狭間、北野、京王堀之内、四谷、中央道八王子インターチェン ジ周辺、圏央道八王子西インターチェンジ周辺、圏央道高尾山 インターチェンジ周辺、鎌水、檜原、小田野、西立川、西国立、 武蔵砂川、西武立川、東中神、中神、成瀬、多摩境、相原、 忠生、木曽山崎、鶴川団地、玉川学園前、つくし野、 すずかけ台、日野バイパス沿道、南平、久米川、谷保、矢川、 牛浜・東福生・熊川、東大和市駅周辺、本町・榎地区、緑が丘、 南多摩、矢野口、稲城長沼・稲城、羽村、小作、東秋留、秋川、 武蔵引田、武蔵増戸、武蔵五日市、箱根ヶ崎、殿ヶ谷、 谷戸地区・塩田地区 </p> <p style="text-align: right;">など</p> |
|--|---|

これらの拠点等のほか、風情ある街並みが保全されている、又は農業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地域がある。

中核的な拠点等のイメージ



- ・「活力とにぎわいの拠点」は、従来の生活拠点等、鉄道乗車人員の特に多い駅（1,600万人/年以上）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、区市町村マスタープランの位置付けなどを踏まえて適用する。）。
- ・「地域の拠点」は、従来の生活拠点等、鉄道乗車人員の多い駅（1,000万人/年以上）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、区市町村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。）。
- ・「重要な地域の拠点」は、地域の拠点のうち、鉄道乗車人員が特に多い駅（1,600万人/年以上）周辺で区市町村マスタープランにおいて重要な位置付けがある拠点とする（都市開発諸制度については、区市町村マスタープランの位置付けなどを踏まえて適用する。）。

＜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＞

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 武蔵野線の東側では、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が、主な構成要素となっている。

また、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。

骨格以外に地のみどりとして、都内全域に、身近な都市公園、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、都内全域で地のみどりの量的な底上げと質の向上を総合的に推進する。

特に都市農地は、大消費地に近接する特性を生かして、付加価値の高い農業生産の場として活用されることに加え、防災、良好な景観の形成、環境保全等の良好な都市環境の形成に資する貴重な緑の空間であることから、都市農業振興基本法に基づく都市農業振興基本計画において、これまでの「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと位置付けを転換することとされた。今後は、身近に豊かな農地があることで、都市生活がより潤いのあるものとなり、さらには、情報通信技術（ICT）などの先端技術の活用、多様な担い手の参画によって、イノベーションや新たな雇用の創出等につながっていく可能性も踏まえ、将来にわたり都市農地を保全・活用していく。

みどりの充実に向けて、国分寺崖線や南北崖線、石神井川や善福寺川、江東内部河川などの水と緑のネットワーク、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、みどりの骨格として重点的に位置付け、公園・緑地や街路樹の整備推進と合わせ、民間の協力を得て、みどりの拡充や質の向上を促進するとともに、建替えの機会を捉えた地のみどりの量的底上げと質の向上を図る。

また、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も定め、みどりの保全・創出を多面的に推進する。



<一体的都市づくりの推進>

- ・集約型の地域構造への再編を適切に誘導できるよう、都市開発諸制度を活用し、地域の拠点等における開発に合わせた都市機能の誘導と、居住誘導区域内などの空き家、空き地の有効利用や居住誘導区域外などにおける骨格的なみどりの保全・創出等とを連動させ、一体的に都市づくりを進める。
- ・東京全体の観点から課題に対応するために、区部中心部における都市再生特別地区等の活用により、木造住宅密集地域の改善や、崖線や丘陵地等の骨格的なみどりを保全するなど、広域的に連動した取組を推進する。

2 人が輝く都市、東京に向けて（地域区分ごとの将来像）

都市づくりのグランドデザインで示した4つの地域区分（「中枢広域拠点域」、「新都市生活創造域」、「多摩広域拠点域」及び「自然環境共生域」）及び2つのゾーン（「国際ビジネス交流ゾーン」及び「多摩イノベーション交流ゾーン」）に基づき、それぞれの特性と将来像を踏まえた都市づくりを進めていく。

各都市計画区域と地域区分の関係を以下に示す。

| | |
|-----|------------------|
| 東京 | 中枢広域拠点域＋新都市生活創造域 |
| 武蔵野 | 新都市生活創造域 |
| 三鷹 | |
| 調布 | |
| 小金井 | |
| 西東京 | |
| 小平 | 新都市生活創造域＋多摩広域拠点域 |
| 東村山 | |
| 府中 | |
| 国分寺 | |
| 多摩 | 多摩広域拠点域 |
| 立川 | |
| 町田 | |
| 昭島 | |
| 日野 | |
| 国立 | |
| 福生 | |
| 八王子 | 多摩広域拠点域＋自然環境共生域 |
| 青梅 | |
| 秋多 | |
| 大島 | 自然環境共生域 |
| 八丈 | |
| 三宅 | |
| 神津 | |
| 新島 | |
| 小笠原 | |

(1) 中枢広域拠点域の誘導の方向・将来像

<誘導の方向>

中枢広域拠点域では、高密度な鉄道、道路ネットワークを生かして、国際的なビジネス・交流機能や業務、商業など複合機能を有する中核的な拠点を形成する。また、芸術・文化・スポーツや、イノベーションを創出する産業、交流機能などの多様な特色を有する拠点や地域の形成を図るとともに、歴史的資源や風情ある街並みの保全・活用、**地域コミュニティの活性化**などによりそれぞれが際立った個性を発揮しながら、**人々の交流の場を形成し**、東京の魅力を向上させる。

この域内は、これまでの形成過程などにより各地域の様相が異なっており、中心部には日本経済の中核機能を担う国際ビジネス交流ゾーン、その周辺には、中核的な拠点や多様な機能を有する複数の活力とにぎわいの拠点、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。

特に、国際ビジネス交流ゾーンでは、民間の大規模開発が活発に行われており、今後、大規模な公園等と連携させた質の高い緑化や**オープンスペースの拡充**、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のあるみどりとして拡充させていく。その際、河川沿いや臨海部などにおいては、河川整備と連携させたにぎわいの創出など、水辺を楽しめる都市空間の創出を図るとともに、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取り組む。合わせて、民間の大規模開発で創出された緑化空間と都市公園との質の高い一体的な管理を促進する。また、緑化地域の指定などにより、建替えに合わせて、地域特性に応じた積極的な緑化を促進する。

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保全・再生を、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のあるみどりとして拡充する。

また、都市公園等と連携した民間の緑化空間では、市民緑地認定制度の活用に合わせて、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、それらの活用による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帰宅困難者対策に活用するなど、防災性の向上を図る。

さらに、緑化地域の指定などにより、都心の貴重なみどり空間の形成に資する良好な住環境の保全・創出などに取り組むことや、建築物等の建替えに合わせて、敷地内の空地が少ない地域でも限られた空間を最大限に活用した壁面緑化や屋上緑化などを推進することも重要である。

日本橋川や臨海部などにおいて、都市開発諸制度等の活用などにより、河川整備と連携させたにぎわいの創出など、水辺を楽しめる都市空間の創出を図り、潤いとにぎわいのある水と緑の軸の充実を図る。

国際ビジネス交流ゾーンの外側に広がる木造住宅密集地域では、道路・公園整備や

不燃化による建替えを促進するとともに、空き家・空き地の活用や共同化などに合わせた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。また、木造住宅密集地域の改善に向け、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。合わせて、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となる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、個別建替えを促進する。

なお、主要な駅周辺では、業務、商業施設に加え、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・暮らし方に資する都市機能の集積を図る。

隅田川や江東内部河川などでは、水辺空間の緑化や大規模開発による緑豊かでのぎわいのあるオープンスペースの整備などにより、水と緑のネットワークを形成する。

また、特に東京東部の海水面よりも低い地域に形成された広大な市街地、いわゆる広域ゼロメートル市街地では、気候変動によって高まる大規模水害リスクに備えて、浸水発生時に住民の生命の安全を確保し、財産・経済への被害を最小限にとどめ、速やかな復旧・復興を可能とするために、地域の実情に応じた効果的な対策を講じ、浸水に対応したまちづくりを進めていく。

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、人口の推移や住宅ストックの形成状況、都心の利便性を生かした様々な居住ニーズを踏まえながら、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。

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改善や高経年マンションの機能更新を図る。

<将来像>

- ・おおむね環状第7号線内側の区域では、高密な道路・交通ネットワークを生かして、国際的なビジネス・交流機能や業務・商業などの複合機能を有する中核的な拠点が形成され、リアルなコミュニケーションやグローバルな交流によって新たな価値を生み続けている。
- ・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されるとともに、歴史的資源や風情のある街並みが保全・活用され、それぞれが際立った個性を発揮し、相互に刺激し合うことで、東京の魅力を相乗的に向上させている。

- ・域内では、老朽建築物の更新や木造住宅密集地域の解消、みどりや水辺空間の保全・創出などが進み、中心部では高密度の、縁辺部では中密度のみどり豊かで潤いのある複合市街地が広がっており、充実した鉄道ネットワークに支えられ、魅力的な居住生活が実現している。
- ・各所に様々なスポーツを楽しめる空間、**ゆとりある憩いの場**や歩行者空間が配され、穏やかで魅力的な生活の実現に寄与している。
- ・**東京高速道路（KK線）では、「成長」と「成熟」が両立した未来の東京にふさわしい新たな公共的空間として、誰もが憩い楽しめる緑豊かな歩行者中心の空中回廊が再生されている。**
- ・臨海部は、公共交通の充実等によって区部中心部と強く結ばれ、一体的な地域として認識されており、区部中心部の大規模な公園が臨海部の緑や水とつながるなど、四季の彩りや水辺の潤いが区域全体に広がっている。
- ・骨格幹線道路の整備やBRTの導入などの区部中心部と臨海部とを結ぶ道路・交通ネットワークの充実により、東京2020大会の新規恒久施設が、誰もが参加し楽しめる文化・レジャー活動の施設となるなど、臨海部に新たな一大スポーツゾーンが形成されている。
- ・有明レガシーエリア、辰巳・夢の島周辺の「マルチスポーツエリア」、海の森・若洲・葛西周辺の「ウォータースポーツエリア」では、民間開発による商業施設、ホテル、ホールなどの豊富な機能集積との相乗効果や水辺空間を生かした新たなレクリエーション空間の創出などにより、多様なスポーツ活動の拠点として、にぎわいの創出につながる面的に広がりのあるレガシーが形成されている。
- ・東京2020大会後の選手村では、子育て世代や高齢者、外国人など多様な人々が交流し、まちのエネルギー源として水素を先導的に導入した、環境先進都市のモデルとなる、水と緑に親しみ憩いと安らぎが感じられる東京2020大会後のレガシーとなるまちが形成されている。
- ・臨海部のこうした強みを生かし、世界から人と投資を呼び込み、東京と日本の持続的成長をけん引する未来創造域が形成されている。
- ・神宮外苑地区では、いちょう並木が演出する四季の彩りと風格ある眺望景観が保全され、大規模スポーツ施設や公園など、既存施設が再編・整備されるとともに、安全で快適な歩行者ネットワークの形成と併せた、青山通り沿道等の土地の高度利用化や複合市街地化により、にぎわいと風格を兼ね備えた世界に誇れるスポーツ拠点が形成されている。
- ・羽田空港跡地について、空港と隣接する立地を生かし、産業・交流機能、情報発信機能、宿泊機能などを備えたまちが形成されている。
- ・都市開発を通じて、首都東京にふさわしい美しく風格ある景観が形成されている。
- ・江戸時代以来蓄積されてきた、歴史的・文化的資源を生かした都市づくりが進められ、世界に誇れる魅力ある都市空間が形成されている。

- ・水の都にふさわしい、まちに潤いを与える東京を実現するために、歴史的財産である外濠の水質改善を進め、都心で働く人々に癒やしの場を提供するとともに、品格ある景観が形成されている。

○国際ビジネス交流ゾーンの誘導の方向・将来像

<誘導の方向>

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、高次の中枢業務機能のほか、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やインバウンドを呼び込む交流、宿泊、観光支援機能の導入など、国際競争力の強化に向けた機能の一層の導入を促進し、交通結節機能の更なる強化などと合わせ、複合的で高度な土地利用を推進する。

また、このゾーンは、日本の経済をけん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合わせ、複合的な土地利用にふさわしい用途地域の変更及び日影規制の合理化を行う。

なお、新型コロナ危機を契機とした都市づくりの観点から、新たなビジネスやイノベーションの創出にも資する、感染症にも配慮したゆとりある共用スペース等を備えた高機能で高質な交流が行われる優良なオフィスへの機能更新を進めていく。

また、中小オフィスビルのストックも活用したりノベーションやニーズに応じた柔軟な用途転用、中央環状線内側等の交通結節性の高い駅周辺における多機能を融合した駅まち一体のまちづくりなど進めることにより、高質な職住等が融合した空間へとつくり変えていく。

さらに、新型コロナ危機後を見据え、国際金融都市を目指す観点から、付加価値を生み出す国際競争力の高い産業に従事するクリエイティブ人材の受入環境の充実やインバウンドへの対応等、引き続き取り組んでいく。

<将来像>

- ・「中枢広域拠点域」のうち、特に、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やアジアのヘッドクォーターなど、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され、アジアにおけるビジネス・交流の拠点としての地位を確立している。
- ・加えて、高密度な道路・交通ネットワークを生かし、国際的なビジネス・交流機能の

強化と、その持続的な更新が図られている。

- ・これらのグローバルなビジネス展開を支える外国人向けの住宅、サービスアパートメント、医療・教育機関など、国際的に高い水準を持つみどり豊かな都市環境が整備され、世界中から多様な人材とその家族などが集まっている。

(2) 新都市生活創造域の誘導の方向・将来像

<誘導の方向>

おおむね環状第7号線と JR 武蔵野線の間の新都市生活創造域は、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。

また、新型コロナ危機を契機とした都市づくりの観点から、共用スペースを備えたシェアオフィスやサテライトオフィス等、オフィスワークとテレワークが補完的に機能するような場の整備や、ニーズに応じた柔軟な用途転用、交通ネットワークの強化などを進め、職住融合の拠点の育成を図る。

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。

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。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。また、都市開発諸制度を木造住宅密集地域においても適用し、市街地再開発事業等による共同化により、木造住宅密集地域の改善を促進する。

また、みどりの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、都市開発諸制度等を活用した国分寺崖線沿いの樹林や湧水の保全に取り組むとともに、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の骨格の形成を促進し、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。さらに、農地の保全に当たっては、居住環境と営農環境との調和を図り、地域全体としての魅力向上を図る。

木造住宅密集地域では、NPO等の民間が主体となって市民緑地認定制度等を活用し、空き家・空き地の緑化や地域のコミュニティ活動の場としての維持・管理を促進するとともに、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促進する。

また、土地区画整理事業を施行すべき区域においては、地域の特性に応じて、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、みどりあふれる市街地の形成を誘導する。

さらに、東部低地帯等の大規模な浸水被害が想定される地域では、気候変動によって高まる大規模水害リスクに備えて、浸水発生時に住民の生命の安全を確保し、財産・経済への被害を最小限にとどめ、速やかな復旧・復興を可能とするために、地域の実情に応じた効果的な対策を講じ、浸水に対応したまちづくりを進めていく。

<将来像>

- ・ おおむね環状第7号線から、西側はJR武蔵野線まで、東側は都県境までの区域では、駅等を中心に機能を集約した拠点的形成されるとともに、木造住宅密集地域の解消や大規模団地の更新などに併せ、緑と水に囲まれたゆとりのある市街地が形成され、子供たちが伸びやかに育つことができる快適な住環境が再生・創出されている。
- ・ 良質で機能的な住環境をベースとしながらも、芸術・文化、教育、産業、商業などの機能が複合的に利用されることで、多様なライフスタイルや新たな価値を生み出す場となり、魅力ある個性を発揮している。
- ・ 環状・放射方向の公共交通の充実により、区域内の移動が抜本的に改善され、高齢者や子育て世代、障害者の生活と社会参加を支える高い交通利便性が確保され、新たな交流が生まれている。
- ・ 農地、屋敷林、樹林地などが保全され、良好な緑地が維持されるとともに、誰もが気軽に利用できる農空間や公園などが確保され、子供や高齢者などのコミュニティ形成を図る身近なみどりの空間の一つとして活用されている。
- ・ 武蔵野の森地区では、周辺駅へのアクセスルート等、バリアフリー化された安全で快適な歩行者ネットワークにより、多くの人が競技施設と周辺の公園が一体となって利用する、スポーツとにぎわいの拠点が形成されている。
- ・ 高度経済成長期に建設された大規模団地などでは、更新に伴い、地域の課題に対応した日常の買い物、子育て支援、高齢者福祉などの機能導入、バリアフリー化などが進み、地域活力やコミュニティの維持・向上が図られ、安全・安心な質の高いまちが実現している。
- ・ 地域の拠点や生活の中心地を取り巻く低中層の住宅市街地では、空き家の活用や高経年マンションの再生が進むなど、良好な居住環境が形成されている。
- ・ 幹線道路や河川などの整備に伴うみどりの創出に併せて、地区計画などの一層の活用により、沿道の緑化やスカイラインの調和などが図られ、みどり豊かで美しい街並みが形成されている。
- ・ 大正時代から昭和初期にかけて一体的に開発された落ち着きある住宅地では、敷地規模が維持され、みどり豊かな潤いのある景観が保全されている。

(3) 多摩広域拠点域の誘導の方向・将来像

<誘導の方向>

おおむねJR武蔵野線から首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という。）までの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事業化に向けた取組が進められるなど、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る。

また、圏央道のインターチェンジ周辺では、「東京都西南部の流通業務施設に関する整備方針」に基づく物流拠点等の整備の具体化に合わせて、区域区分の変更及び適切な用途地域の指定等を行う。

住宅地では、集約型の地域構造への再編に合わせて、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。

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。

また、新型コロナ危機を契機とした都市づくりの観点から、共用スペースを備えたシェアオフィスやサテライトオフィス等、オフィスワークとテレワークが補完的に機能するような場の整備や、ニーズに応じた柔軟な用途転用、交通ネットワークの強化などを進め、職住が融合した拠点の育成を図る。

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。

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。

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。

みどりの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、立地適正化計画など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などにおいて、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。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を形成するとともに、市民緑地認定制度を活用して、民間主体による空き家・空き地の公園的な空間としての整備・管理を推進する。

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、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つつ、効果的にみどりの保全・創出を推進する。

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。

立地適正化計画など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。

<将来像>

- ・おおむねＪＲ武蔵野線から圏央道までの区域では、道路・交通ネットワークの結節点において業務・商業機能が集積した拠点が形成され、リニア中央新幹線や圏央道などのインフラを活用し、他の広域拠点や都市圏との交流が活発に行われている。
- ・圏央道のインターチェンジ周辺地区などでは、優れたアクセス性を生かして、東京と首都圏を支える物流拠点等が整備されている。
- ・世界の若い世代を魅了する最先端の研究・学術・ものづくりの拠点の形成が進んでいる。
- ・駅等を中心とした拠点では、物販や飲食といった日常的生活サービスに加え、医療・福祉・介護、コミュニティなどの多様な機能が集積し、多摩イノベーション交流ゾーンの活動を暮らしの面から支えている。
- ・公共交通と一体となった、楽しく歩き、たたずめる広場空間が創出されるとともに、東西・南北方向の道路・交通ネットワークが充実し、拠点間の連携が一層強化されている。
- ・拠点の周辺に広がる市街地においては、高齢者や障害者、子育て世代を含め、誰もが安心して快適に暮らせる住環境が整備されている。
- ・一方で、丘陵地や農地のみどりがあふれ、多くの人々が生活の中で自然と触れ合い交流する場となっている。
- ・高度経済成長期に建設された大規模団地などでは、更新に伴い、地域の課題に対応した日常の買い物、子育て支援、高齢者福祉などの機能導入やバリアフリー化などが進み、地域活力やコミュニティの維持・向上が図られ、安全・安心な質の高いまちが実現している。

- ・地域の拠点や生活の中心地を取り巻く低中層の住宅市街地では、敷地規模が大きく街並み景観にも優れた質の高い住宅地が形成されるなど、豊かな自然環境と調和した特徴ある住環境が形成されている。

○多摩イノベーション交流ゾーンの誘導の方向・将来像

<誘導の方向>

多摩イノベーション交流ゾーンは、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。

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を強化するとともに、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など複合的な土地利用を誘導する。

<将来像>

- ・「多摩広域拠点域」のうち、特に、大学や企業、研究機関などが集積している地域であり、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が活発になることや積極的に挑戦しやすい環境が整うことにより、様々な主体が交流し、新たなアイデアや創意工夫が生まれ、多様なイノベーションの創出が図られている。

(4) 自然環境共生域の誘導の方向・将来像

<誘導の方向>

おおむね圏央道の外側以西及び島しょ部の自然環境共生域のうち、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。

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。

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。

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、安全な区域への移転誘導等を進め、日常生活の足が確保され、安心して暮らし続けることができる地域の形成を図る。

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、樹林地等を都条例に基づく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。

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、地域の活性化や交流を促進し、持続可能な地域の形成を図る。

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とどめるため、開発許可制度の的確な運用等を図る。

立地適正化計画など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などにおいて、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。

また、多摩広域拠点域における取組と同様に、都市再生特別地区を活用して、居住誘導区域外などの緑地や農地の保全などを推進する。

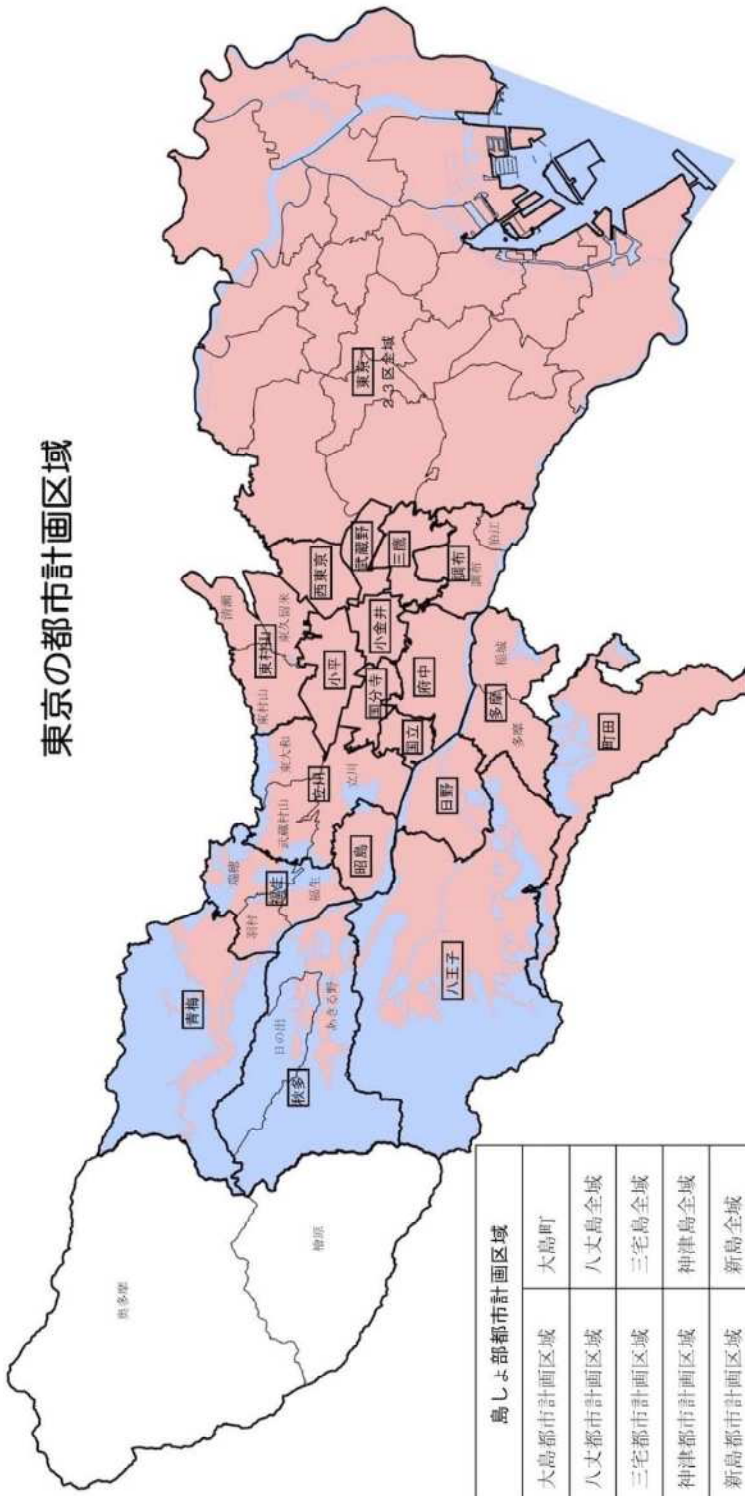
さらに、農業経営の基盤を強化しながら、市街化調整区域の農地の保全を図るため、開発許可制度を活用して、農家レストラン等の立地を誘導する取組も積極的に進める。

立地適正化計画など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。

<将来像>

- ・おおむね圏央道の外側及び島しょ部の区域では、清流や森林、美しい海などの自然環境や温泉、地酒といった地域資源が最大限活用されている。
- ・人々を引き付ける豊かな自然環境や地域資源をベースとし、二地域居住や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も共存することで地域の魅力を発揮し、発信している。
- ・医療や情報通信などの新たな技術が十分に活用され、安全・安心な暮らしの場が確保されている。
- ・多摩地域では、豊かな自然や多様な地域資源が世界中の注目を集め、観光地、スポーツの場、農業・林業を体験する場として親しまれている。
- ・島しょ部では、世界に誇る豊かな自然が確実に保全されているとともに、地場産業等を活用した観光資源が更に育まれるなど、島独自の魅力を発信している。
- ・災害時には重要な避難路となる道路整備の推進、津波避難タワーの整備や堤防のかさ上げなどの災害時への対策が適切に進められることにより、安全・安心な暮らしの場が確保されている。

東京の都市計画区域



| 島しょ部都市計画区域 | |
|------------|-------|
| 大島都市計画区域 | 大島町 |
| 八丈都市計画区域 | 八丈島全域 |
| 三宅都市計画区域 | 三宅島全域 |
| 神津都市計画区域 | 神津島全域 |
| 新島都市計画区域 | 新島全域 |
| 小笠原都市計画区域 | 父島・母島 |

■ 市街化区域
■ 市街化調整区域



【都市計画区域】
 市町村の中心市街地を含み、かつ、自然的社会的条件、人口・土地利用・交通量などの現況・推移を勘案して、一体の都市として総合的に、整備、開発及び保全する必要がある区域を指定したものの（都市計画法第5条）

【区域区分】
 都市計画区域について、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために、市街化区域と市街化調整区域に区分すること。一般的に、「線引き」とも呼ばれる。

【市街化区域】
 都市計画区域のうち、既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。

【市街化調整区域】
 都市計画区域のうち、市街化を抑制するべき区域。農林漁業用の建物や、一定規模以上の計画的開発などを除き開発行為は許可されず、また、原則として用途地域及び市街化を促進する都市施設は定めないことになっている。