議第372号

東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

（東京都決定）

東京都市計画
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） 2

第２　東京が目指すべき将来像 6
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） 6
２　人が輝く都市、東京に向けて（地域区分ごとの将来像） 18

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） 30
１　区域区分の有無 30
２　区域区分の方針 30

第４　主要な都市計画の決定の方針 31
Ⅰ　主要な都市計画の決定の方針 31
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） 31
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） 40
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） 47
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） 49
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） 75

東京都市計画　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。

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

東京都市計画区域の範囲及び規模

区　　分	区市町村	範　　囲	規　　模
東　　京 都市計画区域	東京都 区　部	行政区域全域並びに多摩川及び江戸川河口を結ぶ圏内の水面	約 61,465ha ただし、地先公有水面の面積は含まない。

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。

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曽有の自然災害、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。

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。

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

※ 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。

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 CO_2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、感染症やウェブウィ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靭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。

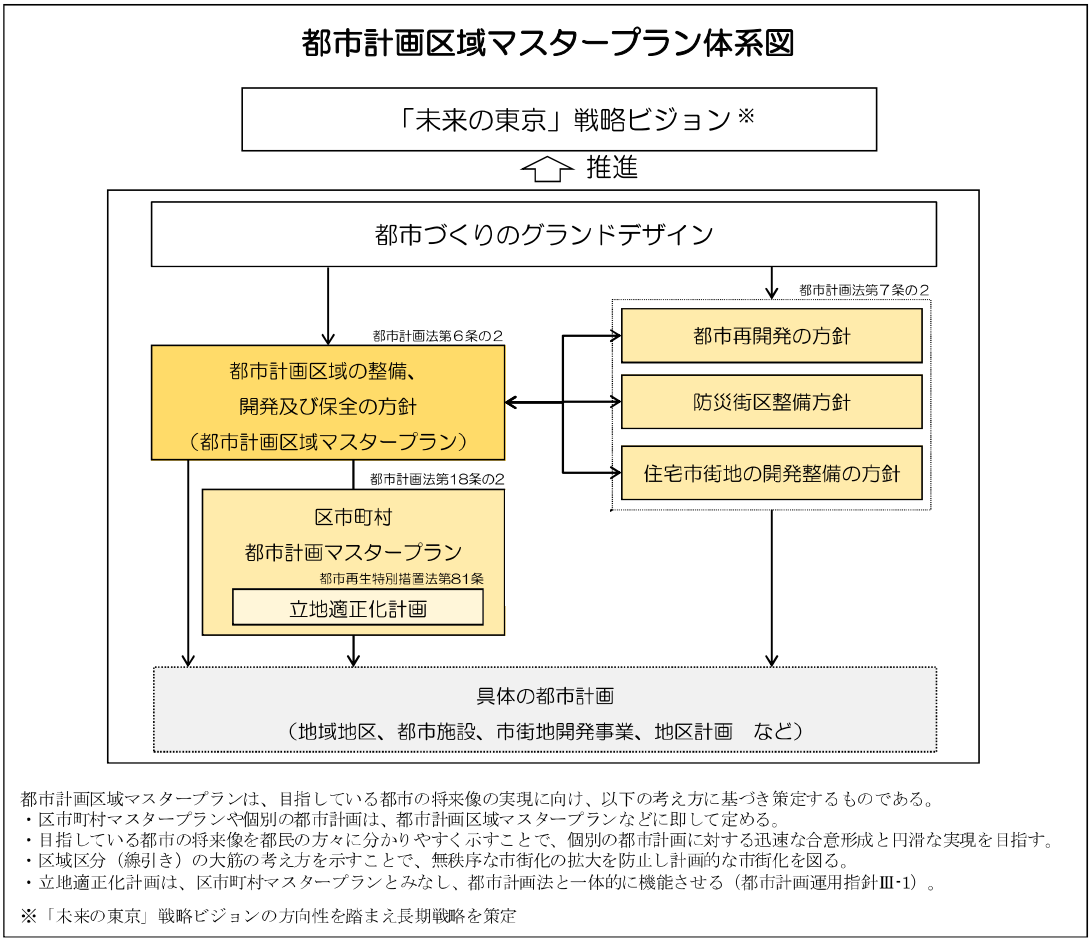
郊外部などでシェアオフィス等の整備やスムーズビズの定着等により、職住融合の拠点の分散化を図るとともに、都心部では感染症にも配慮したゆとりある共用スペー

※ 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。

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）



都市計画区域マスタープランは、目指している都市の将来像の実現に向け、以下の考え方に基づき策定するものである。
・区市町村マスタープランや個別の都市計画は、都市計画区域マスタープランなどに即して定める。
・目指している都市の将来像を都民の方々に分かりやすく示すことで、個別の都市計画に対する迅速な合意形成と円滑な実現を目指す。
・区域区分（線引き）の大筋の考え方を示すことで、無秩序な市街化の拡大を防止し計画的な市街化を図る。
・立地適正化計画は、区市町村マスタープランとみなし、都市計画法と一体的に機能させる（都市計画運用指針Ⅲ-1）。

※「未来の東京」戦略ビジョンの方向性を踏まえ長期戦略を策定

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、ICT 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、高次な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枢機能を支える「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。

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。

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。

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、包摂的社会の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。

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。

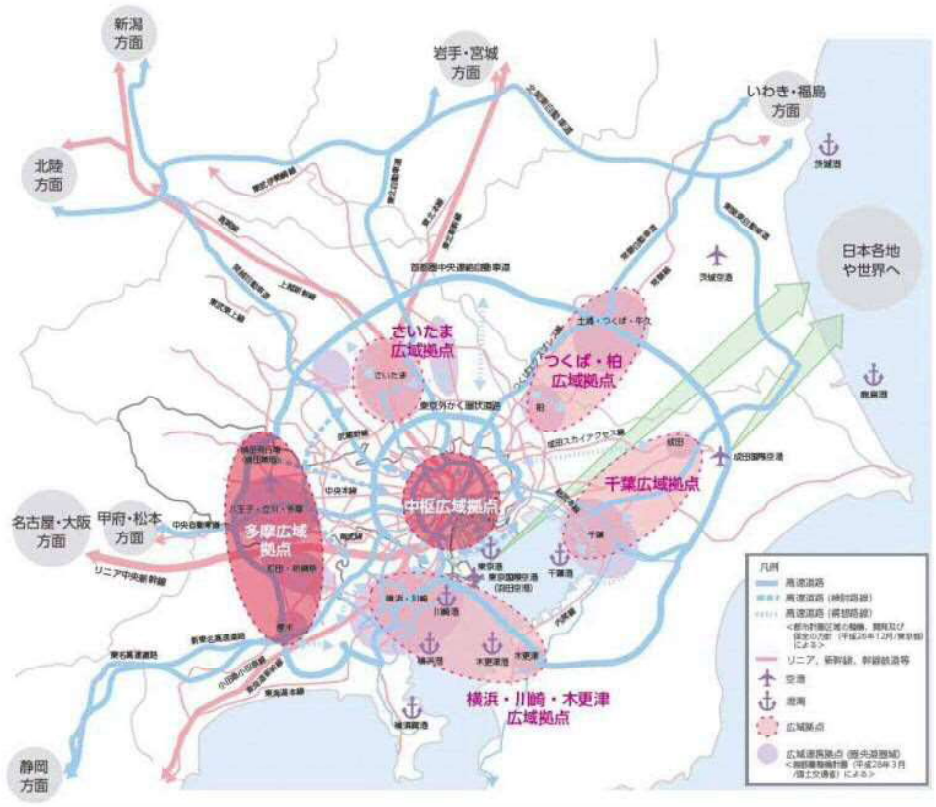
なお、地域の拠点のうち、鉄道乗車人員が特に多い駅周辺で区市町村マスタープランにおいて重要な位置付けがある拠点を、「枢要な地域の拠点」として位置付ける。

④生活の中心地

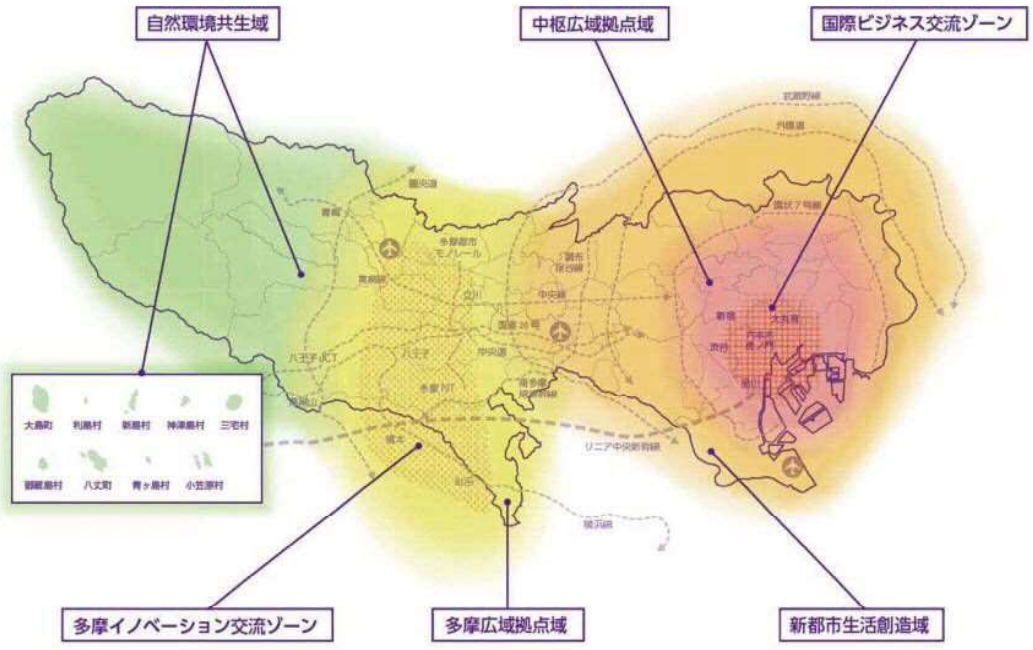
中枢広域拠点域外において、従来の生活中心地など、地域の拠点以外の駅周辺や商店街、大規模団地など人々の活動や交流の中心の場を、「生活の中心地」として位置付ける。

（参考附図-2）

交流・連携・挑戦の都市構造

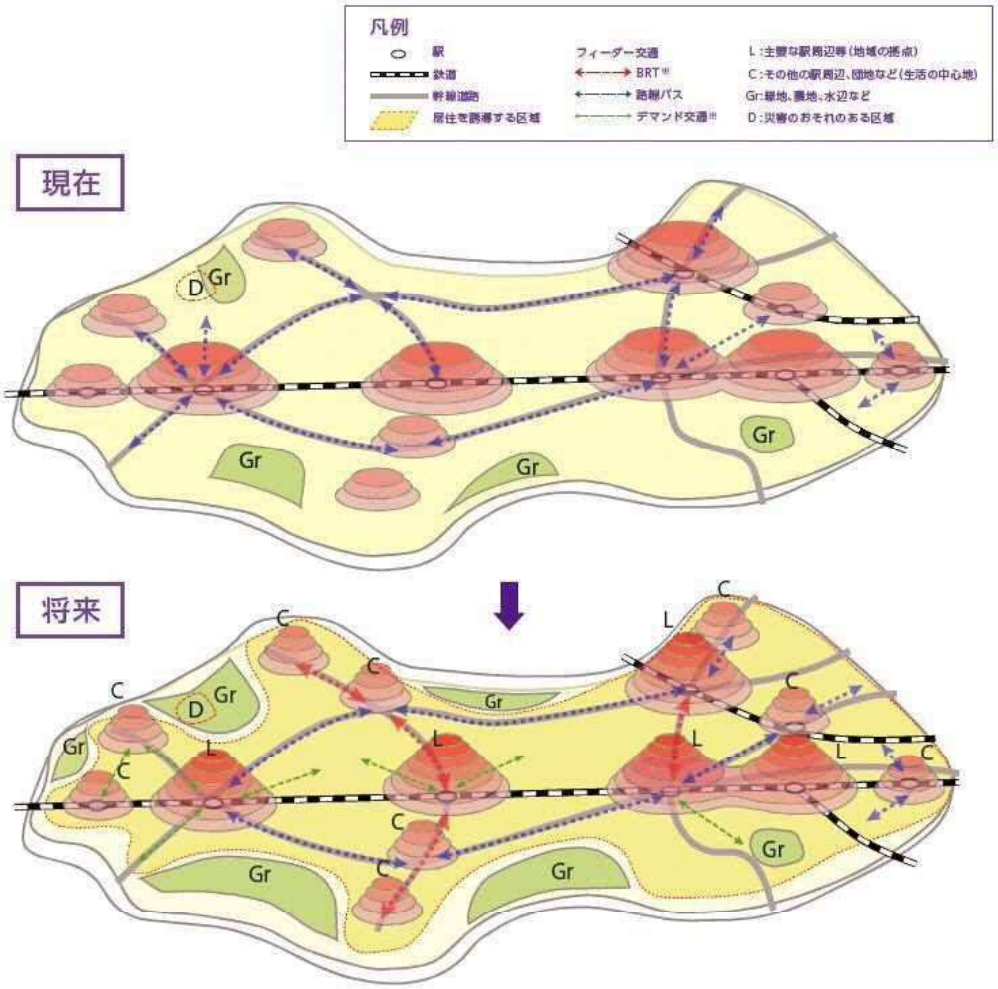


４つの地域区分と２つのゾーン



（参考附図-3）

集約型の地域構造のイメージ



車中心の生活が行われている地域
将来、人口の大幅な減少や人口密度の低下が見込まれる地域　など

バスが日常の足となっている地域
将来、人口が減少するが一定の人口密度が確保される地域　など

鉄道が充実している地域
将来、人口の減少がそれほど大きくない地域　など

＜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＞

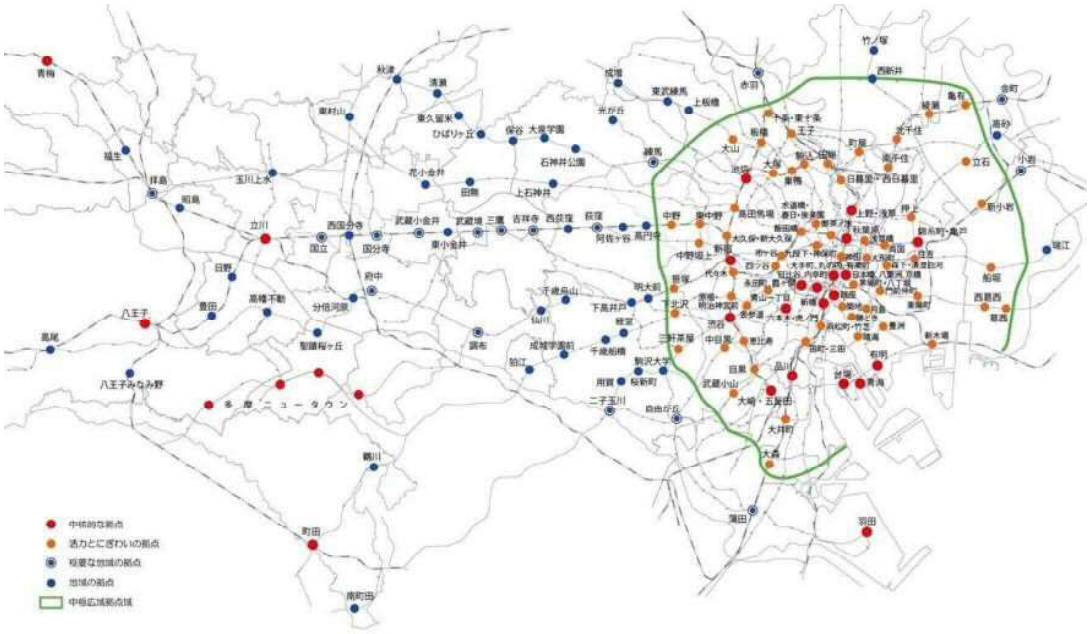
中核的な拠点	八王子、立川、多摩ニュータウン、青梅、町田
枢要な地域の拠点	自由が丘、蒲田、二子玉川、荻窪、赤羽、練馬、金町、 小岩、吉祥寺、武蔵境、三鷹、府中、調布、武蔵小金井、 国分寺、国立、拝島
地域の拠点	明大前、下高井戸、千歳烏山、駒沢大学、桜新町、用賀、 経堂、千歳船橋、成城学園前、高円寺、阿佐ヶ谷、西荻窪、 成増、東武練馬、上板橋、大泉学園、石神井公園、光が丘、 上石神井、竹ノ塚、西新井、高砂、瑞江、高尾、 八王子みなみ野、分倍河原、昭島、仙川、鶴川、南町田、 東小金井、花小金井、高幡不動、日野、豊田、東村山、 西国分寺、福生、狛江、玉川上水、清瀬、秋津、東久留米、 聖蹟桜ヶ丘、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、

	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・桐ケ丘、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（にいじゅく）、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、鑓水、楢原、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、箱根ケ崎、殿ケ谷、 谷戸地区・塩田地区　など

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。

（参考附図-4）

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。）。

- **「枢要な地域の拠点」**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みどりの軸があり、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。

（参考附図-5）



＜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。あわせて、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。あわせて、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に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リ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が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な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。

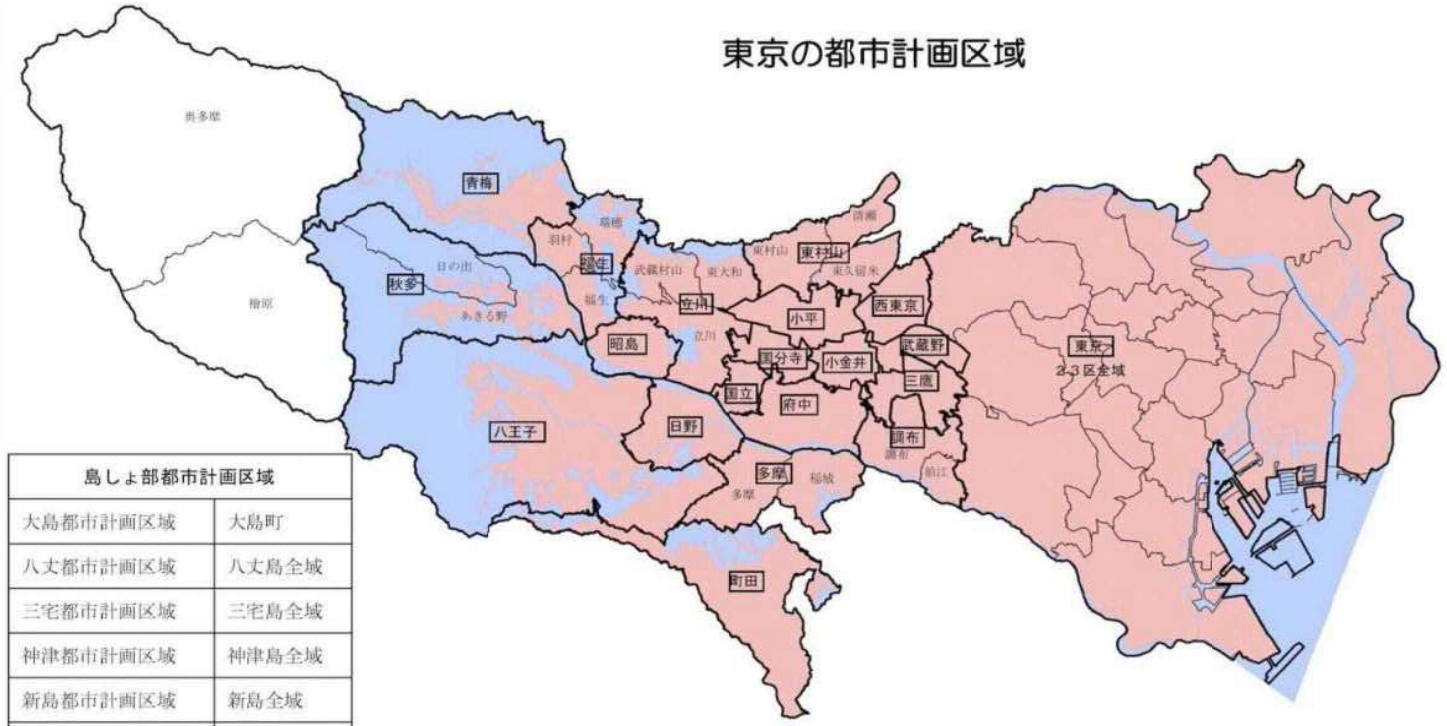
さらに、農業経営の基盤を強化しながら、市街化調整区域の農地の保全を図るため、開発許可制度を活用して、農家レストラン等の立地を誘導する取組も積極的に進める。

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（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。

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）

１ 区域区分の有無

東京都市計画区域については、都市計画法第７条第１項第一号イに基づき、区域区分を定める。

２ 区域区分の方針

（１）市街化区域及び市街化調整区域の設定の方針

主要な河川と海面を除き、原則として全域を市街化区域とし、既成市街地の再整備を重点的に行う。

埋立地については、埋立事業の竣(しゅん)工に関する認可と事業などの進捗状況を踏まえて、適切な時期に市街化区域に編入する。

（２）市街化区域及び市街化調整区域に配置されるおおむねの人口及び産業の規模

①本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

年次 区分	2015 年	2030 年
都市計画区域内人口	9,273 千人	おおむね 9,956 千人
市街化区域人口	9,273 千人	おおむね 9,956 千人

②本区域における産業の就業構造を次のとおり想定する。

年次 区分		2015 年	2030 年
就業構造	第一次産業	9 千人　(0.1%)	6 千人　(0.1%)
	第二次産業	1,128 千人　(17.4%)	991 千人　(15.7%)
	第三次産業	5,362 千人　(82.5%)	5,314 千人　(84.2%)
	計	6,499 千人　(100%)	6.311 千人　(100%)

（注）2030 年の就業構造の推計値は、2010 年の国勢調査結果を基に推計

（３）市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、2030 年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接しおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域のおおむねの規模を次のとおり想定する。

年次	2015 年	2030 年
市街化区域面積	58,193ha	おおむね 58,214ha

第４　主要な都市計画の決定の方針

Ⅰ　主要な都市計画の決定の方針

都市計画区域マスタープランにおける都市づくりの８つの戦略を踏まえ、東京が目指すべき将来像を実現するための主要な都市計画の決定の方針を以下に定める。

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）

東京が高度に成熟した都市として、ゆとりある公共空間の創出など推進するとともに、AI や ICT など先端技術も活用しながらリモートワークを始め、多様な働き方・暮らし方にも柔軟に対応した都市づくりを進め、土地利用の適切な誘導を図る。

（１）主要用途の配置の方針

地域区分による地域特性に応じた土地利用を適切に実現するため、住宅地、業務・商業地、工業地、複合市街地を適切に配置するとともに、必要に応じ周辺環境との調和を図りつつ、研究・学術・ものづくりや文化・芸術など新たな視点を重ね合わせた複合的な用途の配置や住宅地におけるにぎわいや交流の創出、サテライトオフィスなど新たな働き方を支える複合的な用途の配置等を誘導する。

①住宅地

居住機能の充実、住環境の維持・改善、ゆとりある住宅地の形成など、地域の特性に応じた快適で良好な住宅地の形成を図る。

・中枢広域拠点域では、外周部などにおいて良好な低層及び低中層の住宅地の環境を保全しつつ、質の高い中高層住宅地を計画的に誘導する。
・国際ビジネス交流ゾーンでは、国際競争力の強化に資する居住環境の創出のため、都市基盤とのバランスにも配慮しながら、土地の有効・高度利用を図るとともに、国際水準の住宅やサービスアパートメント（SA）、外国語対応の医療、教育、子育て施設などの整備を誘導する。
・新都市生活創造域では、立地適正化計画などとの整合を図りながら、計画的な中高層住宅地とともに、低層及び低中層を主体とした住宅地を形成する。
・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。
・高齢化やライフスタイルの多様化を踏まえ、低層住居専用地域において第一種から第二種への転換や特別用途地区等の積極的活用、建築基準法の用途許可制度などを活用し、住環境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する複合的な土地利用を図る。
・田園住居地域等を活用して農地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するなど、将来にわたって良好な居住環境と営農環境の形成を促進する。

②業務・商業地

・業務・商業地については、交通利便性の高いターミナル駅周辺や地下鉄ネットワークの結節点など、中核的な拠点や活力とにぎわいの拠点、地域の拠点に誘導するとともに、その他の駅周辺や商店街、大規模な団地等の生活の中心地、業務・商業機能を集積すべき幹線道路沿道などにも積極的に誘導する。

③工業地

・産業機能が集積している区域や産業機能の維持・増進・育成を図る区域については、工業系用途地域を適切に指定し、地域の活力を維持していく。
・城南、城東、城北など都心周辺に広く立地する、主として準工業地域に指定され、住工が混在した市街地においては、住工の調和を図りながら、産業構造の転換に対応した質的な高度化を進め、既存のストックを生かした産業機能の育成を図る。
・臨海部、荒川河川沿い等の工業地は、質的高度化にも対応しながら、原則として東京の活力を維持すべき地域として育成する。
・住環境を保護しつつ地場産業を育成すべき区域などにおいては、特別用途地区、地区計画などを必要に応じて適切に活用することにより、産業と生活が共存・調和したまちづくりを推進する。

④複合市街地

・活力とにぎわいの拠点や中核的な拠点の周辺市街地、幹線道路の沿道などでは、業務・商業・住宅複合市街地の形成を図る。
・国際ビジネス交流ゾーンにおいては、国際的な居住環境の創出と、秩序ある複合市街地を形成していく。
・交通結節機能などを担う拠点などで大規模な土地利用転換などが見込まれる場合、居住機能に加えて業務・商業、文化など多様な機能を積極的に誘導し、快適性を備えた拠点性の高い複合市街地の形成を図る。

⑤流通業務地

・本都市計画区域に散在する物流拠点を流通業務団地や幹線道路沿道などに集約し、併せて高度化を図る。

⑥農地、緑地

・市街化区域内の農地については、農作物の生産地としての役割に加え、環境、景観

及び防災の観点から、貴重なオープンスペースであるため、田園住居地域の指定や生産緑地制度等を活用し保全に努める。
・市街地に点在する樹林地は、水と緑のネットワークを構成する地域の貴重な自然的資源として保全に努める。

（２）中核的な拠点などの形成・育成の方針

①中核的な拠点

・「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、高次の中枢管理機能のほか、国際ビジネス、業務、商業、芸術・文化、観光、居住などの地域特性に応じた多様な機能の集積を図る。

②活力とにぎわいの拠点

・「活力とにぎわいの拠点」では、商業、文化、交流など、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。

③地域の拠点

・「地域の拠点」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。
・「枢要な地域の拠点」では、地域特性に応じた都市機能の集積を図る。

④生活の中心地

・「生活の中心地」では、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。

上記拠点等のほか、地域の特性を最大限に生かし、都内各所で際立った個性やポテンシャルを有する地域の育成を図る。

中核的な拠点、活力とにぎわいの拠点、地域の拠点においては、地域の個性やポテンシャルを最大限に発揮し、競い合いながら新たな価値を創造していくことができるよう、地区計画の活用や、都市開発諸制度等の活用による育成用途の適切な設定により、地域にふさわしい用途の導入や多様な機能集積を促進する。生活の中心地においては、低容積率の商業系用途地域の指定や地区計画などにより、必要な機能の集積を図る。

⑤拠点性の高い複合市街地

・交通結節機能などを生かした大規模な土地利用転換などが見込まれる地域、交通利便性の著しい向上が見込まれる駅周辺の地域などにおいては、再開発等促進区を

定める地区計画をはじめとする都市開発諸制度、市街地再開発事業などの活用により、高齢化や国際化等に対応した居住機能の充実を図るとともに、業務、商業、文化など交通利便性を生かした特色ある機能の集積を誘導しながら、区域の更新を進めるなど都市生活者にとって快適性の高い複合市街地の形成を図る。

・低未利用地や遊休地となっている国公有地、施設の建替えや更新時期を迎えている都有施設の土地を活用することにより、地域の防災性の向上などの観点に立った市街地整備を推進する。

・計画的な複合市街地の整備に当たっては、周辺への交通や環境、景観への影響に留意し、都市基盤整備と併せて段階的な土地利用転換などを誘導する。

（３）用途地域などに関する方針

用途地域などの見直しについては、原則、地区計画などにより目指すべき将来像を実現する上で必要となるまちづくりのルールを明確にした上で行う。あわせて、既成市街地の機能更新などを効果的かつ円滑に進めるため、都市計画事業などの進捗状況に応じ、適時適切に用途地域などを見直す。

その際、指定・変更は都が定める「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」などに即して行うとともに、周辺の土地利用の状況や隣接する用途地域などの相互の関係に留意する。

・優先整備路線以外の未着手の都市計画道路の在り方の検討などの結果、都市計画道路廃止・幅員縮小・線形変更を行う場合は、沿道市街地の将来像や地域の実情を踏まえ、都市計画道路沿道の用途地域等の適切な見直しなどを行う。

・延焼遮断帯など、都市計画道路沿道の目指すべき街並みの早期形成を図るため、必要に応じて、用途地域の変更等について事業認可前から道路事業者や特定行政庁、都市計画決定権者等で連携を図り、早期の変更等を目指す。

（４）市街地における建築物の密度構成に関する方針

配置されたそれぞれの拠点の密度構成や主要な用途については、地域の特性や道路など都市基盤の整備状況を考慮の上、原則として、次のとおりとする。

・おおむねの密度構成については、中枢広域拠点域の中核的な拠点においては、国際競争力強化を図る都市機能の集積や芸術・文化などの個性ある機能の集積を図るために高密度とし、活力とにぎわいの拠点や地域の拠点においては地域特性に応じた機能の集積を図るために中密度又は高密度とする。

・国際ビジネス交流ゾーンと中核的な拠点の周辺、活力とにぎわいの拠点の住宅地については、中密度又は高密度とし、その他の住宅地については地域の特性に応じて、低密度又は中密度とする。

注）ここでの密度の数値は、商業系市街地にあっては、おおむね、高密度とは容積率

700～1300%、中密度とは容積率 400～600%、低密度とは容積率 200～300%、住宅・工業系市街地にあっては、おおむね、高密度とは容積率 400～500%、中密度とは容積率 200～300%、低密度とは容積率 150%以下を想定している。

（５）市街地における良好な居住実現の方針

①都心居住推進施策の転換

・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。

・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、ICT 化の進展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。

・中枢広域拠点域や拠点等では、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合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、ゆとりあるオープンスペースの拡充、有効活用等によるにぎわい創出や、持続的な維持管理に資するエリアマネジメントを促進する。

②良好な住宅市街地の形成

・東京都住宅マスタープランで示されている住宅市街地の整備の方向や住宅市街地の開発整備の方針などに即すとともに、区市町村のまちづくりの方針等に位置付けられる住宅・住宅市街地の更新・再生等を重点的に図るべき地域を考慮し、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅市街地総合整備事業、木造住宅密集地域整備事業、公営住宅建替事業などにより、良好な住宅市街地の形成を図る。

・良好な住環境の維持・向上を図るため、用途地域や高度地区、地区計画などの手法、街区再編まちづくり制度などを活用し、良好な街並みの形成や土地の有効利用による住宅供給や緑地の確保、道路の整備などを促進する。

・公共住宅等の団地において、計画的な建替え、耐震化、バリアフリー化等の取組を推進し、安全・安心に暮らせる団地再生を促進する。

・都営住宅の建替え等により創出した用地については、区市町村と連携して子育て・高齢者施設等の公共公益施設の整備を促進するとともに、民間活用プロジェクトによる商業、医療、福祉等の生活支援機能が整った生活の中心地の形成、防災性を高める道路の整備、公園や緑地の整備による緑のネットワークの形成など、都の政策目的の実現や、地域経済の活性化、地域特性に応じたまちづくりなどに活用する。

・公社住宅の建替えにより創出した用地については、地域のまちづくりと連携しなが

ら、子育て・高齢者施設の誘致や防災都市づくりに資する事業などへの活用、緑地・公園・道路の整備など、良好な住環境の形成と地域の防災機能の向上に資する活用を図る。

・狭小宅地化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を積極的に定めていく。

・環境との共生を図るため、緑化率などを定める地区計画などを活用するとともに、省エネルギー、再生可能エネルギー、宅地内緑化、雨水浸透の促進など、環境に配慮した住宅の普及拡大を図る。

・地域住民や企業などが主体となったエリアマネジメントの普及・促進を図ることにより、まちの魅力や地域の防災性を高めるとともに、地域の特性を生かした美しい街並みや良好な住環境を誘導する。

③良好な住宅ストックの形成

・安全性の向上や高齢化への対応を図るため、建築物の耐震改修の促進に関する法律などに基づき、建替えや大規模改修時の耐震改修などを促進するとともに、バリアフリー化や防犯機能も考慮した住宅の普及を図る。

・「東京マンション管理・再生促進計画」に基づきながら、マンションの適正な管理の促進と老朽マンション等の再生の促進に向けて総合的に施策を推進する。

・高経年マンションが多く存在する地域では、都市開発諸制度や街区再編まちづくり制度、マンション再生まちづくり制度、市街地整備手法などを効果的に活用し、周辺との共同化など、まちづくりと連携したマンションの建替え等を促進していくとともに、改修やマンション敷地売却と合わせ、マンションの状況に応じた適切な再生を促していく。

・世代を超えて住み継がれるよう、良質で長期使用が可能な住宅の建設を促進するとともに、高い省エネルギー性能及び再生可能エネルギーの高い利用率を有するなど、環境に配慮した質の高い住宅ストックの形成を図る。

・公社住宅については、高齢化への対応など社会的な要請に的確に応えていくため、「公社一般賃貸住宅のストック活用基本方針」に基づき、一般賃貸住宅全体を建替えや住戸改善などのストック再生により効果的に活用する。

（6）市街地において特に配慮すべき土地利用の方針

①土地の高度利用に関する方針

・中核的な拠点、活力とにぎわいの拠点等において、地域の個性やポテンシャルを最大限に発揮し、競い合いながら新たな価値を創造していけるよう、都市開発諸制度等を活用し、育成用途を適切に設定することで、地域にふさわしい用途の導入や多様な機能集積を促進する。

・中枢広域拠点域では、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する。
・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する。
・新都市生活創造域では、都市開発諸制度や特定用途誘導地区、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する。
・特例容積率適用地区や都市開発諸制度等を活用し、歴史的・文化的資源の保全・復元や街並みの再生に努めるとともに、市街地の更新により土地の高度利用を促進する。
・複数の民間事業者による共同貢献の積極的な活用や都市開発諸制度等の活用により、地下鉄駅等とまちとが一体となった開発などを誘導し、交通結節機能の強化と「まちの顔」づくりを推進する。
・３路線以上の鉄道が結節するなど交通利便性の高い駅周辺では、交通広場的空間の整備や歩行者ネットワークの強化など、地区計画などによる都市基盤施設整備の見込み等を踏まえて、適切な容積率を指定する。
・都市開発諸制度等を活用し、崖線などのみどりの保全・再生や都市公園と連担した厚みのある質の高い緑化空間、水と緑のネットワークの形成を図るとともに、木造住宅密集地域の改善や骨格的なみどりの保全・創出を進めるなど、広域的に連動した取組を進める。
・都市開発諸制度などの活用により、開放的で緑豊かな身近なオープンスペースを更に創出し、にぎわいある魅力的な空間形成を一層促進する。

②機能更新に関する方針

・街区再編まちづくり制度を活用し、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する。
・地区計画の活用により、斜線制限などの緩和と合わせ、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する。
・中核的な拠点の周辺などでは、居住機能を含む多様な機能が集積した複合市街地へと誘導すべき地区において、周辺市街地との調和に配慮しながら、民間の活力を生かし、都市開発諸制度などにより機能更新を図る。
・まちづくりの機会を捉え、地域の特性に応じ、車中心から人中心の空間へと転換し、居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成を促進する。
・大規模な工場跡地などにおいては、土地利用転換の動きに迅速かつ適切に対応するため、再開発等促進区を定める地区計画により、地区全体の土地利用の方針や主要な公共施設などが担保されることを条件にその公共施設の整備水準に見合った容積率を詳細な建築計画が確定する前に明示することで、段階的な土地利用に対応した運用を行う。
・街区再編まちづくり制度により、木造住宅密集地域の基盤整備や環境改善、受け皿

住宅の整備等の取組を新たに評価し、容積率を緩和するなど、民間活力を生かして整備を促進する。

・臨海部において、基本的に東京湾岸道路から内陸側では、機能配置に当たって品川埠(ふ)頭などの港湾地域を除き土地利用の転換を誘導することで、多様な機能の集積を図り、水辺の魅力を生かしたにぎわいのあるまちづくりを進める。

・東京湾岸道路から海側の区域では、青海、有明などまちづくりの方針が明らかな区域を除き、原則として工業地域又は工業専用地域を指定し、物流機能などを維持する。

・駅や駅前広場、地下空間などの再整備と併せて、周辺街区の再編や機能更新を進め、魅力のある拠点を創出する（例：新宿駅周辺、池袋駅周辺、渋谷駅周辺など)。

・首都高速道路の都心環状線の老朽化対策等と連携したまちづくりを進める（例：日本橋区間、築地川区間、新たな都心環状ルート、東京高速道路（ＫＫ線))。

・良質な都市機能のストックに向けて、超高層ビルの長寿命化等の検討に関する取組を進める。

（７）都市再生緊急整備地域、特定都市再生緊急整備地域における整備の方針

・「東京都心・臨海地域」、「秋葉原・神田地域」、「品川駅・田町駅周辺地域」、「新宿駅周辺地域」、「大崎駅周辺地域」、「渋谷駅周辺地域」「池袋駅周辺地域」「羽田空港南・川崎殿町・大師河原地域」など、都市再生緊急整備地域では、地域整備方針に基づき、地域に求められる多様な機能の充実や公共施設の整備などにより、高次な都市機能の集積及び居住環境の向上を図る。

・都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域については、都市再開発の方針に位置付けるとともに、都市再生特別地区を活用した優良な民間プロジェクトを誘導していく。

・特に、特定都市再生緊急整備地域では、ハード・ソフトが一体となった国際競争力の強化に資する先進的なビジネス支援機能の導入や外国人も暮らしやすい居住環境の充実などを一体的に進めるとともに、震災などに対応できる防災機能の強化、自立・分散型かつ効率的なエネルギーシステムの導入などを誘導していく。

・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合わせた住宅やサービスアパートメント（SA）の整備を促進する。

・都市再生緊急整備地域では、複合機能の導入を推進する都市再生事業の進展や、地域全体としての今後の土地利用転換の方向性を踏まえ、都市機能の高度化に資する都市再生特別地区等の都市計画提案において、周囲の状況も勘案しながら、質の高いみどり空間の形成など、都市環境の向上に資する優良な計画となっていることが認められる場合、地区計画の策定等によらず用途地域を適切に変更することに合わせて、日影規制を整合させる。

・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進める。

（8）市街化調整区域の土地利用の方針

①自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

・多摩川、荒川、江戸川などの河川については、道路沿いの緑や公園などと一体となって、水と緑の骨格を成すとともに、高規格堤防の整備などによる親水空間として、また、河川敷においては自然と触れ合う貴重な都市のレクリエーション空間として維持・保全を行い、都市生活者の憩いの空間とする。

②秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

・臨海部において、公有水面の埋立免許が取得された区域については、埋立事業の竣工に関する認可と土地区画整理事業などの進捗状況を踏まえて、適切な時期に市街化区域に編入する。

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）
（１）交通施設の都市計画の決定の方針

東京が高度に成熟した都市として、東京の活動を支える交通基盤の整備を着実に進めていくとともに、ゆとりある公共空間の創出などを推進する。

また、AI、ICT、ビックデータや次世代モビリティシステムなどの先端技術やMaaS等の交通サービスも生かしながら、移動の円滑化や混雑の緩和などの取組を推進し、誰もが移動しやすい交通環境の充実を図る。

①骨格的交通基盤の整備

〇空港

・区部中心部に近い羽田空港の強みを生かし、空港機能と港湾機能が共存できるよう配慮しつつ、空港容量の拡大を図る施設整備の推進を引き続き国に求めるなど、更なる機能強化に取り組む。
・あらゆる交通モードを活用し、空港への多様なアクセスの確保を図り、羽田空港の利便性を向上する（例：舟運、深夜早朝アクセスバスなど）。
・国道357号多摩川トンネル等、空港への交通アクセスの強化を推進する。
・羽田空港、成田空港の利用者が多く集まる主要ターミナル駅について、円滑な乗継ぎを実現するバリアフリー施設等の整備を促進する。

〇道路ネットワーク

・高速道路、骨格幹線道路及び補助幹線道路の整備を進め、経路選択の自由度の高い道路ネットワークを形成することで、平時・災害時共に移動の円滑化を図る。
・外環道の関越道～東名高速間の整備を促進するとともに、外環道の東名高速～湾岸道路間（東名以南）、晴海線Ⅱ期、第二東京湾岸道路などミッシングリンクの解消や広域的な交流・連携を促す路線について検討を進める。
・骨格幹線道路を整備し、都内や隣接県を広域的に連絡する道路ネットワークの形成を進める。
・骨格幹線道路を補完し地域レベルの交通を担う補助幹線道路を整備し、骨格幹線道路や鉄道駅を結ぶ道路ネットワークを形成する。
・必要な都市計画道路の整備を着実に進めるとともに、社会経済情勢や道路に対するニーズ、地域のまちづくりの変化等を踏まえ、都市計画道路の不断の見直しを行っていく。
・都市計画道路の整備に当たっては、必要に応じて、まちづくり手法（沿道街路整備事業等）を活用して整備を推進する。
・踏切を除去して道路ネットワークの形成を促進するとともに、交通渋滞や踏切事故、地域分断を解消し、地域の活性化などを図るため、「踏切対策基本方針」に基づき、

連続立体交差事業などにより道路と鉄道との立体交差化を推進していく。

・将来的なリニア中央新幹線開通に向けて、リニア中央新幹線新駅（品川駅付近）へのアクセス向上に資する道路（環状４号線港区港南～白金台など）の整備を推進する。

・道路ネットワークの形成により円滑な交通が実現する地域において、まちづくりや地域のニーズに応じ、自転車や歩行者の快適な通行空間の確保を図る。無電柱化を行う際は、TOKYO Data Highway の実現に資する高速通信網の構築も視野に入れながら事業を推進していく。

〇公共交通ネットワーク

・通勤・通学時の混雑緩和、速達性の向上、空港・臨海部へのアクセスの強化や、東京が目指す都市構造などの観点から、計画的に鉄軌道の整備を推進する。

・経済活動の活性化と国際競争力の強化を図るため、リニア中央新幹線の大阪までの早期開業を促進する。

・羽田空港アクセス線新設、新空港線新設、東京８号線延伸、東京 12 号線延伸、都心部・臨海地域地下鉄構想、都心部・品川地下鉄構想などの各路線について、鉄道事業者をはじめとする関係者との協議・調整を加速し、調整が整った路線から順次事業に着手する。

【答申において検討などを進めるべきとされた路線】

羽田空港アクセス線、新空港線、東京８号線、東京 12 号線

【その他の路線】

都心部・臨海地域地下鉄構想、都心部・品川地下鉄構想　など

・鉄道の混雑緩和などによる快適通勤の実現に向け、働き方改革と連携したオフピーク通勤促進の取組を進めるとともに、鉄道利用の変化を踏まえた持続可能な輸送サービスの確保策や、先端技術も活用した輸送力強化方策などを推進する。

・駅及び交通広場を含めた駅周辺の一体的な整備により、駅における交通結節点の機能強化やバリアフリー化を推進し、公共交通ネットワークの充実を図る。

・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、自転車などの多様な交通モードと先端技術、MaaS 等の交通サービスを組み合わせ、駅等を中心とした誰もが移動しやすい交通環境の充実を図る。

・道路整備により、通過交通が削減される大規模ターミナル駅の周辺では、道路空間等を回遊しやすいゆとりある歩行者空間への活用や再編などにより、駅とにぎわいの場が連携する地域軸を形成する。

・区部中心部では、利便性の高い交通結節点の整備を図り、既存の高密な鉄道ネットワークと、短距離移動に適した小型モビリティ等の新たな交通モードを組み合わせることで、移動の利便性向上を図る。

・区部周辺部などでは、駅前広場の整備の促進等により鉄道駅間や駅と主要施設間の

アクセスを強化する。
・交通結節点周辺において、地域のニーズに応じ公開空地等への自転車シェアリングのサイクルポート設置を促進する。
・自転車通行空間の整備により更なるネットワーク化を進めるとともに、駐輪場の整備などにより、自転車の利用環境を充実し、環境負荷低減や健康増進に寄与する自転車活用を推進する。

②拠点機能を支える交通サービスの実現

・都市開発諸制度など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する。
・複数路線の乗入れ等により動線が複雑な駅や、地下鉄同士の乗換えが不便な駅について、通路の新設や駅空間の拡大など駅施設の改善を促進する。
・道路管理者や鉄道事業者、開発事業者など、関係者間での連携を強化し、駅やまちと一体となった段差のない地下道路等の整備を促進する。
・利用者数が多く複数の出口を有する駅等において、エレベーターの複数ルート・乗換ルートの導入を促進する。
・高齢者や障害者をはじめとするあらゆる人の快適性を高める多機能トイレやエレベーター、ホームドアなどの設備については、全駅への導入を促進する。
・鉄道駅や観光地などにおける外国人のためのサイン案内など、ユニバーサルデザインの視点に立った交通施設の整備を促進する。
・中心市街地の活性化、環境負荷の低減、高齢化への対応などを図るため、地域交通として、既存公共交通との連携を図りながら、コミュニティバスの運行、バスレーンの設置、バス案内システムの充実などによりバス利用の利便性を高める。
・連続立体交差事業を契機とした沿線まちづくりや駅の改良、駅前再開発などの様々な機会を捉え、計画的な駅前空間の整備を促進し、交通結節機能を強化する。
・連続立体交差事業で生み出された高架下等の空間を活用し、子育て支援、防災やにぎわいなど、様々な機能の導入を図る。

③物流ネットワークの形成

・京浜三港の広域連携や東京港の整備推進を図り、国際的な港湾物流機能を強化する。
・東京港等の物流の拠点へのアクセス道路の整備や物流施設に直結するインターチェンジの整備促進等により、物流の拠点へのアクセスを円滑化する。
・高規格コンテナターミナルの整備や、IoT を活用し貨物の位置管理を行う物流システムの構築などにより東京港の機能を強化し、船舶の大型化や増大するアジア方面の貨物等に対応する。
・環境負荷の低減を図るため、鉄道貨物駅や港湾・河川へのアクセス機能を向上させ、

鉄道・水上輸送の利便性を高めるとともに、各輸送機関の相互の連携を強化するなど、モーダルシフトを促進する。

（２）下水道及び河川の都市計画の決定の方針

①下水道

・「東京都豪雨対策基本方針（改定）」に基づき、甚大な浸水被害が発生している地域など対策強化地区においては、流下施設（下水道管）や貯留施設（調整池）などの整備により、最大で時間 75 ミリの降雨に対し浸水被害を防止する。また、一般の地区では、流下施設（下水道管）や貯留施設（雨水調整池）など、時間 50 ミリの降雨に対応する下水道施設の整備により、流域対策を含め、時間 60 ミリの降雨に対し、浸水被害を防止する。

・都民等の安全を守り、安心で快適な生活を支えるために、老朽化対策に合わせて機能の向上を図る「再構築」や、首都直下地震などに備える「震災対策」等を推進する。

・良好な水環境と環境負荷の少ない都市を実現するために、河川や海などの水質を更に改善する「合流式下水道の改善」や「高度処理」、エネルギー活用の高度化と温室効果ガスの削減を図る「エネルギー・地球温暖化対策」を推進する。

・最小の経費で最良のサービスを安定的に確保するために、計画的な補修や下水道機能を安定的に確保する「維持管理の充実」などを推進する。

②河川

・「東京都豪雨対策基本方針（改定）」に基づき、対策強化流域においては、流下施設（河道等）や貯留施設（調節池）の整備により、流域対策を含め、区部では時間 75 ミリの降雨に対し、河川からの溢水を防止する。また、一般の流域においては、流下施設（河道等）や貯留施設（調節池）の整備により、流域対策を含め、時間 60 ミリ降雨までは、河川からの溢（いっ）水を防止する。

・低地河川においては、高潮防御施設や江東内部河川の整備、堤防や水門などの耐震・耐水対策、スーパー堤防の整備などを推進する。

（３）その他主要な都市施設などの都市計画の決定の方針

①廃棄物処理施設・リサイクル施設

・一般廃棄物の適正処理及び再資源化を促進し、施設を効率的・安定的に運営していくため、広域的な視点で適正に配置するとともに、清掃工場や不燃ごみ処理施設などの施設の整備・更新を計画的に進める。

・産業廃棄物の適正処理及び再資源化を促進するため、優良な産業廃棄物処理施設の立地を促進する。

②卸売市場

・卸売市場に求められる機能確保と時代の要請に応える取組を進めるため、周辺のまちづくりと調和を図りながら、首都圏の基幹市場と地域のニーズに対応する市場を適切に整備・更新していく。

③一団地の住宅施設

・一団地の住宅施設の都市計画が指定されている大規模な住宅団地においては、地域に必要な道路及び公園の整備や緑の保全など骨格的な事項を定めた上で、原則として一団地の住宅施設の都市計画を廃止し、周辺地区の状況も勘案した地区計画等への移行を促進する。

④地域冷暖房施設

・ごみや汚泥の焼却排熱、下水熱、コージェネレーション設備などを有効利用することにより、エネルギー利用の効率化と大気汚染防止など、都市環境の改善を図るため、必要な施設の整備を進める。

⑤その他の都市施設

・不足傾向にある火葬場などの都市施設については、地域の特性に配慮しながら整備を検討する。

⑥流通業務関連施設

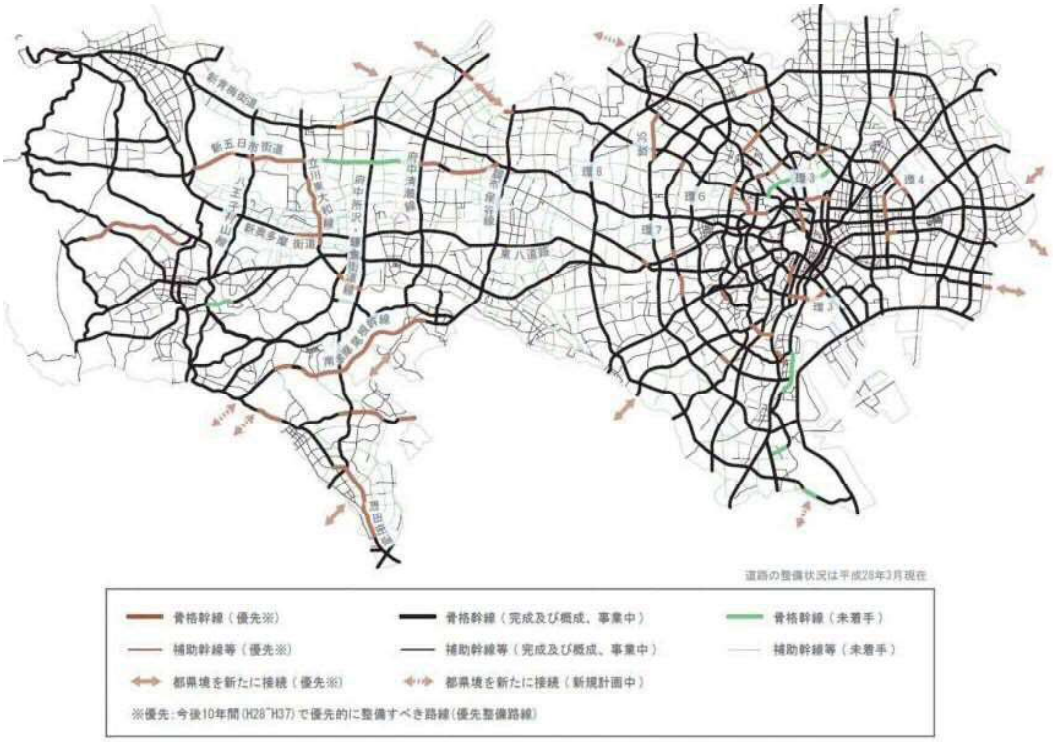
・首都圏を支える物流拠点である区部の流通業務団地については、新たなニーズに応じた施設の機能更新・高度化・効率化を進める。

⑦その他

・臨海部等の老朽化した物流施設が多く立地するエリアで、物流機能の高度化や大規模化などのニーズに対応する計画的・一体的な機能更新に向けた取組を進める。
・開発に併せて地区が共用できる荷さばきスペースの確保を評価・誘導する仕組みの検討や、地域の特性やニーズに応じた荷さばき駐車施設の適正な台数や配置の検討など、地区物流の効率化に向けた取組を進める。

（参考附図-7）

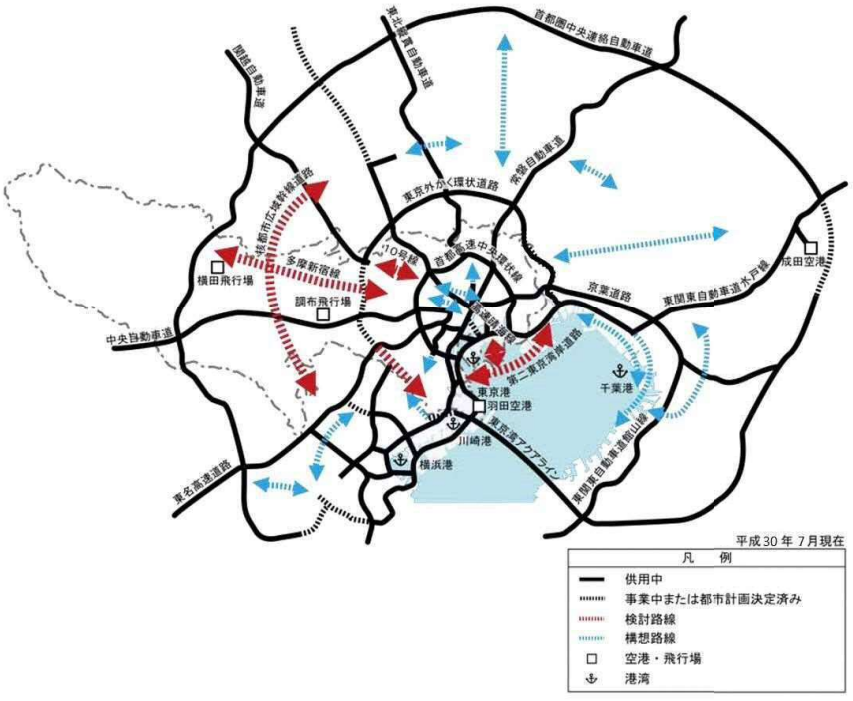
都市計画道路ネットワーク



（資料）「東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）」（平成28年3月）から作成

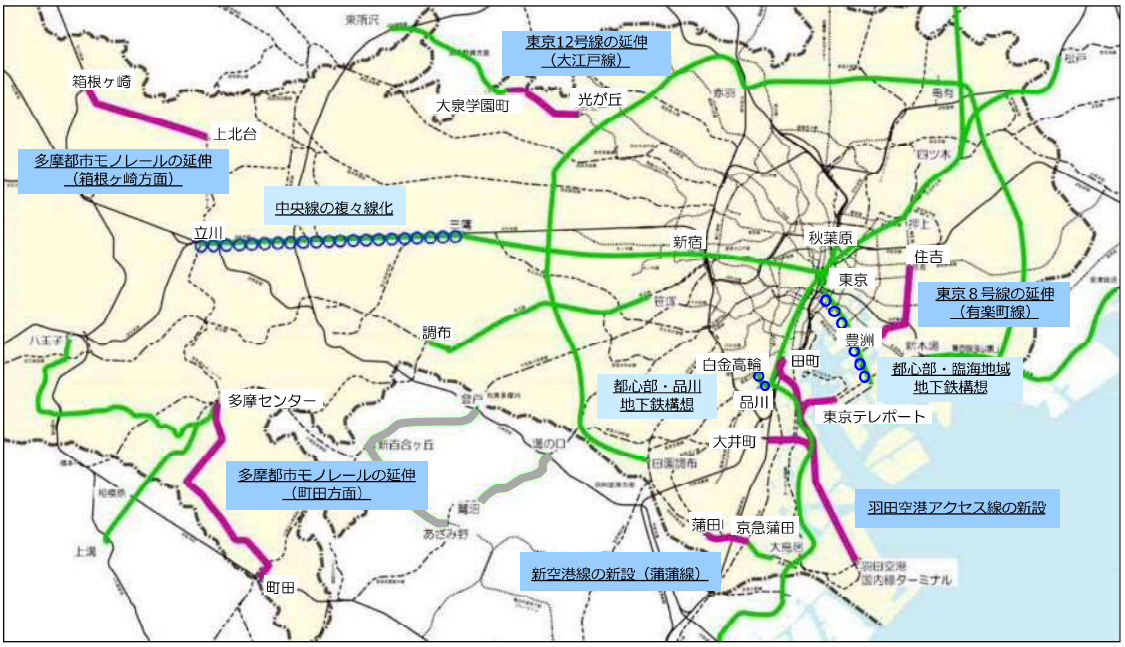
（参考附図-8）

高速道路ネットワーク



（参考附図-9）

国の交通政策審議会答申において位置付けられた路線



答申において「検討などを進めるべき」とされた路線

答申に新たに位置付けられた路線等

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）

東京が高度に成熟した都市として、ゆとりある公共空間の創出などを推進するとともに、３Ｄ都市モデルの活用などにより、都市空間の可視化や、開発行為が周辺環境へ及ぼす影響についてシミュレーションを行う等、AI や ICT など先端技術も活用しながら快適で利便性の高い拠点などの整備を図る。

（１）市街地開発事業の決定の方針

①中核的な拠点などの整備

・中核的な拠点においては、都市機能の更新を通じて、地域特性に応じた機能の集積を図るため、市街地開発事業などによる複合開発を推進し、魅力とにぎわいのある拠点として整備する。また、地域特性を踏まえ、適切に駐車施設などを整備し、円滑な交通処理を図る。

・中核的な拠点周辺の市街地において、市街地開発事業などにより拠点的地域の整備を行う場合は、道路や駅前広場、公園などの都市基盤整備を行うとともに、市街地全体の質と魅力の向上を図る。

・市街地環境の改善や土地の高度利用を図るには、複数の街区をまとめる大街区化が有効であるため、その効果や手順について普及・啓発を図り、土地区画整理事業等を活用した大街区化を促進する。

・活力とにぎわいの拠点、地域の拠点、生活の中心地においては、交通の利便性を生かし、駅周辺の地区を市街地再開発事業、土地区画整理事業や住宅市街地総合整備事業などにより、商業、文化、医療福祉など多様な複合機能を備えるとともに、子育て支援施設、集会施設などコミュニティインフラをも備えた生活利便性の高い拠点として整備する。

・工場跡地などで土地利用転換が見込まれる低未利用地は、その周辺地区も含めて市街地開発事業などにより、計画的に複合機能を備えた拠点などとして整備する。

・都市開発に当たっては、質の高い都市空間と統一された街並みを誘導するとともに、地域住民や企業などが主体となったエリアマネジメントの普及を促進し、まちの魅力や防災性を高める。また、エリアマネジメントに取り組む地区間の連携を促進するとともに、AI や ICT などの先端技術も生かしながら適切な運営・管理を通じて、地域の価値の維持・増進を図っていく。

・市街地開発事業などによる拠点的地域の整備を行う際には、地域の特性を踏まえ、車中心から人中心の空間へと転換し、居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成を促進する。

②安全な市街地の整備

・道路などの公共施設が未整備なままに老朽木造建築物が密集し、震災時に大きな被

害が想定される木造住宅密集地域においては、市街地再開発事業や防災街区整備事業などにより、従前居住者の居住の安定を確保しながら、敷地や建築物の共同化を促進する。また、東京都建築安全条例に基づく防火規制区域や防災街区整備地区計画などの規制誘導策を効果的に組み合わせ、防災性を向上させる。

・鉄道駅周辺や主要な街道周辺で行われる市街地再開発事業などにおいては、地域の実情に応じて、広場空間、避難施設や備蓄機能などを備えた防災上の拠点整備を図る。

・道路などの公共施設が未整備な地域においては、地域の実情に合わせて土地区画整理事業、住宅市街地総合整備事業、地区計画などを活用し、公共施設の整備・改善を図りながら、良好な住環境の市街地を形成する。

・「土地区画整理事業を施行すべき区域」は、「周辺区部における土地区画整理事業を施行すべき区域の市街地整備のためのガイドライン」に基づき、土地区画整理事業のほか、地区計画など多様な手法を活用して地域の状況を踏まえた整備を促進する。

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）

東京が高度に成熟した都市として、ゆとりある公共空間の創出などを推進するとともに、データの見える化・活用やデジタルツインの下での、高度なシミュレーションの実施等により災害対策や事前復興の充実を図るなど、AI や ICT など先端技術も活用しながら激甚化する災害にも対応した強靭な都市の形成を一層促進する。

（１）災害に強い都市の形成に関する方針

①災害に強い都市の形成に関する基本的な方針

・様々な災害から都民の生命と財産を守るためには、切迫する首都直下地震や、今後の気候変動に伴い発生リスクが増大する大規模水害など、甚大な被害をもたらす災害に的確に対応できるよう新たな感染症にも配慮しながら、防災都市づくりを進める必要がある。そのため、「防災都市づくり推進計画」に位置付けられた整備地域における延焼遮断帯の形成や建築物の不燃化・耐震化の促進、防災生活道路の整備、無電柱化の推進、また、河川整備や下水道整備、流域対策、広域避難の具体化などによる大規模水害のリスクに対応した防災・減災対策の実施など、これまでの取組を着実に推進するとともに、大規模水害に備えた市街地の在り方についても検討を進める。

▪ 首都直下地震や台風・豪雨災害など様々な災害に対して、AI や ICT などを活用し刻々と変化する状況にも対応できるよう、ハード・ソフト両面からの備えの充実を図る。

②災害に強い市街地の実現

・都市計画道路の計画的な整備や防火規制の区域拡大などにより、沿道建築物の不燃化を促進し、市街地火災の延焼を阻止する骨格防災軸などの延焼遮断帯を形成する。

・都県境を越えた道路ネットワークの形成に資する道路や橋梁の重点的な整備により、都市間連携を強化するとともに、広域避難や緊急物資輸送等、広域的な防災性を向上させる。

・「防災都市づくり推進計画」に位置付けられた整備地域内の主要な都施行の都市計画道路を「特定整備路線」として選定し、都市計画道路の整備に併せ、地区計画、高度地区、防火地域などの指定や、沿道の用途地域などの機動的な見直しにより、沿道建築物の不燃化を促進し、延焼遮断帯の形成を加速させる。

・震災時において、避難場所や救出・救助の拠点となる公園・緑地・ゆとりある身近なオープンスペースの整備を更に推進し、地域の防災性の一層の向上を図る。

・災害時における人員・物資の緊急輸送の中継や、集積拠点としての機能確保等の観点から、広域的な防災拠点へのアクセス向上を図る（例：東京臨海広域防災公園）。

・震災時の救急救命や消火活動、物資の輸送や復旧復興の生命線となる緊急輸送道路

から、優先的に無電柱化を進める。
・業務や商業など東京の中枢的な都市機能を支えるエリアである、中枢広域拠点域内においても無電柱化を重点的に進める。
・都市再生特別地区や都市開発諸制度を活用した開発や土地区画整理事業などのまちづくりの機会を捉え、無電柱化を推進する。
・防災生活道路等の整備を進める中で生じる残地を集約し、まちづくりの種地として活用するなど、地権者への残留希望にも対応していく。
・老朽化等により活用が難しい空き家の除却を支援し、みどりやコミュニティを育むオープンスペース等を創出する。
・都営住宅をはじめとする公的住宅の建替えによる創出用地等を活用し、防災性を高める道路の整備や緑のネットワークの形成を促進する。
・都営住宅などの建替えに併せて雨水の貯留・浸透施設等を整備し、豪雨対策を実施するなど、地域の防災性の向上を図る。
・河川沿いの地区において、スーパー堤防や高規格堤防の整備と市街地整備とを合わせて行うことにより、水辺の豊かな空間を生かした良好な住環境を創るとともに、地域の防災性の向上を図る。
・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。

③耐震化の促進

・緊急輸送道路などの橋梁(りょう)や沿道建築物の耐震化を推進し、大地震の発生時に救急救命活動の生命線となり、緊急支援物資の輸送、復旧及び復興の大動脈となる道路の機能を確保する。
・橋梁(りょう)やトンネル、港湾や堤防施設、鉄道施設、ライフラインなどの耐震化を図り、災害時にも機能する都市施設を確保する。防災上特に重要な学校や病院、要配慮者が利用する社会福祉施設などの建築物について、重点的に耐震化を促進する。
・マンション等の住宅に対し、耐震アドバイザーの派遣や耐震化の費用助成により耐震化を促進する。
・被災により周辺地域への影響が懸念されるマンションなどの耐震化を重点的に促進する。

④木造住宅密集地域の改善

・木造住宅密集地域整備事業などにより、主要生活道路や公園・広場などのオープン

スペースを整備するとともに、建築物の建替えによる共同化・不燃化を促進し、防災性の向上と住環境の改善を図る。

・地区計画又は用途地域による敷地面積の最低限度の設定や、市街地状況に応じた防火規制の導入等により、敷地の細分化防止や建築物の不燃化を図る。

・特に重点的・集中的に改善を図るべき地区については、住民への積極的な働きかけなど、従来よりも踏み込んだ取組を行う区の申請に基づき、「不燃化推進特定整備地区（以下「不燃化特区」という。）」として指定し、地域の状況に応じた助成などにより建築物の不燃化を促進する。また、体制強化やノウハウ提供などにより区の取組を支援し、市街地の不燃化を強力に推進する。

・「不燃化特区」における整備プログラムの実施や「特定整備路線」の整備に際して、移転を余儀なくされる住民向けの移転先を確保するため、都営住宅、公社住宅、公有地などを積極的に活用するなど、関係権利者の円滑な住み替えや生活再建を強力に支援する。

・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する。

・東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制区域が指定されるなど、建築物の不燃化を促進する区域については、狭小敷地での建替えなどに配慮し、建蔽率、前面道路幅員による容積率低減係数及び道路斜線制限の勾配を地域特性に応じて適切に設定し、耐火性の高い建築物への建替えを促進する。

・建蔽率の指定上限が 60％である住居専用地域においては、新たな防火規制区域の指定や住環境を維持する地区計画を策定し、合わせて用途地域の変更により建蔽率を緩和することで、不燃化を促進する。また、地区計画等により、建替え時にブロック塀の生け垣などへの改善を誘導する。

・街区再編まちづくり制度、都市開発諸制度、都市再生特別地区等により、木造住宅密集地域の基盤整備や環境改善、受け皿住宅の整備等の取組を新たに評価し、容積率を緩和するなど、民間活力を生かして整備を促進する。

・広域的に見て防災上の重要度が高く、火災の延焼を防止する都市計画道路とその周辺地域について、街路事業に併せて、沿道建築物の共同化・不燃化を一体的に進め、市街地の延焼を遮断し、避難路や緊急車両の通行路となる「特定整備路線」を整備することで、安全な都市を形成する。

・農地を有する住宅市街地においては、農地を防災の機能を持った貴重な緑の空間として最大限維持・保全を図り、やむを得ず宅地化される場合に備えて、必要に応じて地区計画の策定や防火規制等の導入を促進する。

・木造住宅密集地域の改善に併せて、地域の特性を生かした魅力的な住宅市街地への再生に向けた取組を促進する。

⑤帰宅困難者対策の推進

・首都直下地震などの大規模災害の発生に備え、東京都帰宅困難者対策条例における自助・共助・公助の考え方に基づき、駅や大規模集客施設での利用者保護や一時滞在施設の確保など、都、国、区、民間事業者などの各機関が連携した取組を推進する。

・発災時における円滑な帰宅支援のため、災害時帰宅支援ステーションの拡充、都立公園などの防災関連施設の活用を推進する。

・都市開発諸制度や都市再生特別地区、市街地開発事業などを活用する開発等において、備蓄倉庫や非常用発電機設備、一時滞在施設の整備を促進するとともに、帰宅困難者の安全確保を図る。

・中核的な拠点などにおいて、地元区や民間事業者などと連携して大街区化を進めるなど、市街地の更新による耐震性の向上と併せて、オープンスペースや機能的な道路空間を創出し、市街地の防災性を向上させる。

・乗降客の多い駅の周辺において、国や区、民間事業者などと連携し、帰宅困難者等の安全確保に向けた計画の作成を進め、避難に関するルールの作成や防災備蓄倉庫の設置などを誘導する。

（2）自立・分散型エネルギーの確保に関する方針

・発災後も都市機能を維持できるよう、多様な発電手段を用いた電力供給の安定化に向けた取組を促進する。

・災害時にも事業継続できるよう、拠点形成や都市開発に併せ、自立分散型の発電施設やコージェネレーションシステムの導入を促進するとともに、ネットワーク化によるエネルギーの相互融通を可能にし、地域全体でのエネルギーの面的利用による自立化・多重化を促進する。

・災害時においても自宅で生活を継続できるよう、各住宅での太陽光発電や家庭用燃料電池等の設置、蓄電池にも活用できる電気自動車等の利用を促進するとともに、エレベーターの運転等に必要な電源を確保した共同住宅の普及を促進する。

・住宅市街地で安心して暮らしていくには災害時の地域の自立性の確保が重要になるため、大規模な土地利用転換や共同住宅の建設に併せて、防災備蓄倉庫や太陽光発電を含む自家発電設備などの整備を誘導する。

（3）水害に強い都市づくりに関する方針

・近年頻発する集中豪雨に対応するため、「東京都豪雨対策基本方針（改定）」に基づき、河道、下水道などの流下施設や調節池等の貯留施設の整備を進める。

・効果の高い広域調節池等の整備を進めるとともに、河川や下水道の整備状況や浸水被害の発生状況等を踏まえ、順次、豪雨対策を強化する流域や地区の追加を検討する。

・雨水の流出を抑える流域対策を強化するため、公共施設や民間施設において貯留浸透施設の設置を促進する。
・伊勢湾台風級の高潮に備え、防潮堤や護岸等の高潮防御施設の整備を推進するとともに、想定される最大級の地震に対しても機能が保持されるよう、水門や排水機場などの耐震・耐水対策を進める。
・浸水被害の影響が大きい大規模地下街への雨水の侵入を防止する貯留施設の整備や下水道管の増強を進めるとともに、地元区や施設管理者と連携した防災訓練の実施等、ソフト対策の強化を図る。
・沿川の開発の機会を捉え、大地震に対する安全性と水辺環境の向上を図るため、スーパー堤防や緩傾斜型堤防の整備を着実に進めるとともに、高規格堤防の整備を促進する。また、洪水調節施設の完成を国に働き掛ける。
・低地部において、かさ上げした公園や公共施設、住居の整備を行うなど、市街地整備の面からも浸水対策を促進する。
・国などにおける検討等を踏まえ、広域ゼロメートル市街地における都市開発諸制度などの活用による浸水対策について検討する。
・緊急避難用のビルや建設発生土を活用した高台の整備等、平時も利用でき、災害時には避難場所となる施設の整備を誘導するとともに、それらをつなぐ避難経路の整備を促進する。
・大規模な水害にも耐えられ避難場所にもなり得る住宅地の在り方について検討する。

（4）復興時の都市づくりに関する方針

・復興時の都市づくりに関する方針として、「都市復興の理念、目標及び基本方針」を踏まえ、地震や豪雨、暴風、火山噴火などによる自然災害等により被害を受けた場合における都市復興の基本方針等を以下に示す。

①都市復興の理念

・あらゆる人が、豊かで安定・充実した生活を送り、活躍・挑戦できるようにするとともに、世界有数の大都市圏である東京圏とその中核となる東京が、今後も都市としての繁栄を続けられるよう、迅速かつ計画的な復興に取り組まなければならない。
・「安全でゆとりある都市」、「世界中の人から選択される都市」、「持続的な発展を遂げる都市」及び「共助、連携の都市」を目指すことを理念として、復興を図る。

②都市復興の目標

・都市復興の理念を踏まえて目指す目標は、**「被災を繰り返さない、活力とゆとりのある高度成熟都市の実現」**とする。

③都市復興の基本方針

・自然災害等の発生時において、東京の都市機能を維持し、行政や経済活動をはじめとした社会全体の動きを止めることなく、以下の基本方針の下、東京を更に強靭（じん）化していく。

○都市復興の対象地域

・都市復興は、被災からの再生を第一の目的とすることから、基本的には被災した地域を主な対象地域とする。しかし、被災の程度が低い場合でも、被災をきっかけに新たな都市づくりを目指す場合もある。また、被害の発生が全くない地域においても近隣で行われる復興事業との関連において、まちづくりの検討が必要となる場合も生じる。さらに、広域ネットワークとしての整備が必要となる都市施設や、無秩序な市街化の防止等、広域的な観点からの都市づくりの検討も必要である。こうしたことから、東京圏を対象とした都市づくりの在り方も視野に入れていく。

○都市復興に関する方針

・平常時はもとより、被災時の都市復興に当たっても、「未来の東京」戦略ビジョンで示した「ビジョン」の目指す東京の姿、都市づくりのグランドデザインで示した都市像や都市計画区域マスタープランの実現に取り組んでいく。その際には、都市づくりのグランドデザインで示した人口等の将来見通しや土地利用の方針を踏まえるものとする。

・今後の災害の状況によっては、被災後の都市復興で、都市計画区域マスタープラン等を実現するだけでは同程度の被害を受けるおそれがある。この場合においては、都市づくりのグランドデザインで示した都市像を目指しつつ、必要に応じ、人口等の将来見通しや土地利用の方針の見直しも視野に入れて検討を行い、本都市計画区域マスタープラン等を改正する。その検討に当たっては、当該地域で想定される様々な自然災害への対応も検討し、更なる強靭（じん）化を目指す。

・首都直下地震等の震災時には、都は、区市町村が区市町村マスタープランを基に作成する「区市町村都市復興基本計画」や「地域別復興まちづくり計画」との調整・融合を図りながら、本都市計画区域マスタープランを基に、「東京都都市復興基本計画」を作成・公表し、必要に応じて本都市計画区域マスタープランの改定にも反映する。

・なお、これらの計画は、円滑な都市復興を進めるため、社会経済情勢の変化やその事業実施の進捗状況等を踏まえながら、適宜、見直しの検討を行う。

○「他分野の復興」との連携

・都市復興に当たっては、「住宅の復興」や「くらしの復興」、「産業の復興」が重要であることから、それぞれと連携を図りながら進めていく。

○多様な主体の連携による都市復興

・近年の大災害の教訓から、首都直下地震などの大規模な被害を受けた首都東京の１日も早い都市復興には、国や近隣県市・区市町村などの自治体はもとより、被災者・被災企業をはじめ、ＮＰＯ、ボランティア、専門家、企業などの幅広い関係者が連携し、心を一つに総力を結集して取り組んでいく必要がある。

・多様な被災者・被災企業の意向等に応えるとともに、都民・企業などによる復旧・復興の取組を促進するため、復興都市づくりに係る様々な都市計画の諸制度を効果的に活用する。

○都市復興の期間

・都市復興に当たっては、早期の本格的な生活再建を図るとともに、首都東京の国際競争力を維持・発展させていくことが必要である。このため、都市復興の諸事業をできるだけ短期間に実現することを基本とする。しかし、被災区域が相当に広範囲にわたることによる膨大な事業量や、抜本的な取組の必要性が生じた場合、事業によっては中長期にわたらざるを得ないこともあり得る。そこで、生活再建や経済再生に係わる復興事業を中心に、できるだけ短期間（おおむね５～10 年）で都市復興を達成することを目指す。

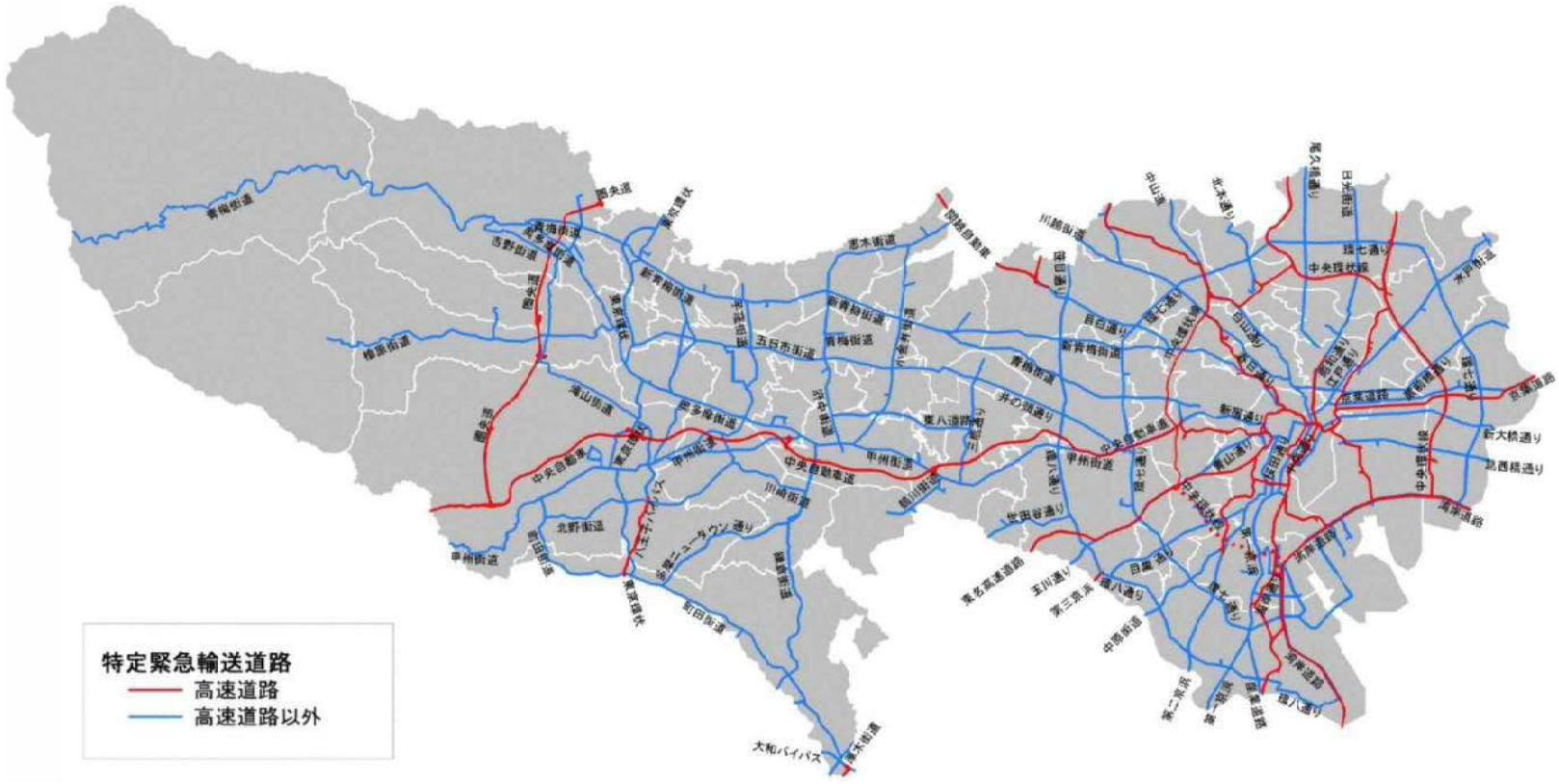
・将来に備える幹線道路等、中・長期的な取組を必要とする計画についても着実に推進していく。


延焼遮断帯
N
足立区
北区
板橋区
練馬区
西東京市
豊島区
荒川区
葛飾区
文京区
台東区
墨田区
武蔵野市
小金井市
中野区
新宿区
杉並区
三鷹市
千代田区
江戸川区
府中市
渋谷区
江東区
調布市
港区
世田谷区
狛江市
目黒区
品川区
大田区
凡　例
骨格防災軸（都市計画道路等）
主要延焼遮断帯
一般延焼遮断帯
骨格防災軸（河川）
河川・海
行政区域境界線
JR線
0
5
10
15km

整備地域及び特定整備路線



特定緊急輸送道路
（沿道建築物の耐震化を推進する道路）



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）

（１）自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

・東京都内においては、公園・緑地のほか都市開発による公開空地等の緑や街路樹の緑などが増加している一方で、多摩部における大規模開発などによる樹林地や農地の減少が続いており、東京都全域でのみどりの総量は減少している。都や区市町村による都市計画公園や緑地の整備、農地や樹林地等の保全を推進するとともに、防災や都市再生など様々な施策とも連動させながら、あらゆる場所でみどりを創出・保全していくことで、みどりあふれた都市を創り上げていく。

・みどりが都市の基盤となり、みどりが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みどりの積極的な創出や豊かな自然環境の保全・再生・活用を進める。

・特に、都市農地が、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り、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ことを受け、農業振興施策と連携しつつ、様々な都市計画制度等を活用することにより積極的に都市農地の保全・活用を図る。

①公園などの整備に関する方針

○みどりの骨格を形成する公園などの整備

・みどりの骨格を形成するため、「都市計画公園・緑地の整備方針」に位置づけた水と緑のネットワークの形成に資する公園・緑地の整備を推進する。

・広域的に連続し、みどりの骨格を形成する崖線や河川、用水沿いなどにおいて、地域の状況やニーズに応じてみどりの連続性を確保する公園・緑地を配置する。特に河川沿いの公園・緑地については、浸水被害軽減に資する調節池も合わせた一体的な公園整備を推進していく。

・河川・運河など水辺空間の緑化を進め、都市公園や街路樹などと有機的にみどりをつなげることで、水と緑のネットワークを更に充実していく。

○震災時の避難場所となる公園などの整備

・東京の防災機能の強化を図るため、震災時の避難場所や救出・救助活動の拠点となる公園・緑地、都市型水害の軽減などに寄与する公園・緑地を配置するとともに、「都市計画公園・緑地の整備方針」等に基づき整備を重点的に推進する。

・環状第７号線周辺から環状第８号線周辺などの救出・救助活動拠点等防災に資する大規模公園の整備を推進する。

・震災時に広域的な避難場所となる５ha 以上の公園・緑地などを避難距離が３km 以内となるよう配置し、これを維持するとともに、避難距離の更なる短縮化を目指す。

・防災活動の拠点や一時集合場所などとなる身近な公園を、誘致距離 250m 以内を目

途に配置する。特に、木造住宅密集地域とその周辺については、重点的に配置する。
・河川・道路などとともに、延焼遮断帯又は避難経路として機能する公園・緑地を配置する。

〇民間との連携

・民間事業者が都道府県知事の認可を受けて都市計画事業を施行する特許事業を活用した都市計画公園・緑地の整備等により、公園的空間の確保を図る。
・公園まちづくり制度を活用し、都市計画公園・緑地の未供用区域において、民間都市開発と連携したまちづくりの中で緑地を創出し、地域の防災性の向上やみどり豊かな都市空間の形成など、公園機能の早期発現を図る。
・Park-PFI など、官民による連携・協働を進め、公園・緑地の多面的な活用の推進を図る。
・空き家・空き地において市民緑地認定制度を活用し、公園的な空間としての整備・管理を推進することにより緑化の促進とみどりの質の向上を図る。
・市民緑地認定制度の活用に併せて、Park-PFI により、民間の緑化空間と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。
・区部中心部では、都市公園と民間の緑化空間について、民間活力による質の高い一体的な管理を促進し、みどり豊かなビジネス環境を創出することで、国内外から投資やインバウンドを呼び込み、国際競争力の一層の強化を図る。

〇環境の保全

・環境負荷を低減し、自然と共生する都市環境を形成するため、ヒートアイランド現象の緩和や生物多様性の保全など、良好な環境の確保に資する公園・緑地を配置し、整備を推進する。
・河川沿いに風の通り道となる緑地を配置するとともに、臨海部に大規模な緑地を創出し、東京湾からの風を市街地に呼び込み、快適な都市空間の形成を図る。
・都立公園等の都市計画公園を着実に事業化することなどにより、緑と水によるエコロジカル・ネットワークを形成し、ヒト・生物・環境にやさしい緑と水の質・量をともに確保する。
・都市公園などを多様な生物が生息・生育できるエコロジカル・ネットワークの拠点にするとともに、動植物園とも連携し生物多様性の保全・普及啓発を進める。

〇快適で質の高い生活環境の創出

・人々に潤いと安らぎを与える快適で質の高い生活環境を創出するため、身近な自然とのふれあいや散策、スポーツ、文化活動など、多様なレクリエーションの場となる公園・緑地の整備を推進する。
・日常的なレクリエーションに対応するとともに、子供や高齢者が安心して楽しむこ

とができる身近な公園・緑地を、多様な世代が自宅から容易にアクセスできる範囲に配置する。
・空き家の除却により活用が見込まれる空き地や土地所有者から買取の申出があった生産緑地などについて、換地手法等を用いて都市計画公園等の整備を図るほか、市民農園等としての利用を進める。

○都市の魅力の向上

・にぎわいや観光の拠点の形成、地域の個性の醸成、美しい景観の創出などにより、東京の魅力の向上を図るため、江戸から続く歴史や文化、特色ある自然などを継承する公園・緑地の整備を推進する。
・都市開発諸制度等の活用により、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、河川整備と連携させたにぎわい施設を誘導するなど、移動性や回遊性が高く、魅力のある親水拠点の形成を図る。
・地域の個性ある環境の保全を図り、観光資源としても活用するため、公園などの整備に際しては、生物多様性にも配慮し、四季を感じることができる樹種の選定や計画的な植樹を図る。

②みどりの保全に関する方針

○骨格となる水と緑の保全

・崖線や河川、用水沿いのみどりなど、広域的な連続性を持つみどりを、東京のみどりの骨格として、計画的・重点的に保全する。
・従来の河川、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により、骨格的なみどりとしてみどりの厚みとつながりの強化を推進する。
・「緑確保の総合的な方針」で位置付けた、将来にわたって確保することが望ましい緑について、特別緑地保全地区や都市計画緑地などの制度の活用・併用等により戦略的に保全する。
・区部中心部では、大規模な民間の開発や機能更新の機会を捉え、都市開発諸制度や容積適正配分型地区計画などを活用し、南北崖線のみどりの保全・再生や、都市公園と連担した厚みのある質の高い緑化空間の形成を図る。
・骨格のみどりの厚みとつながりを強化するため、区部中心部の中核的な拠点における都市再生特別地区を活用し、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進める。

○市街地に残された樹林地や農地などの貴重なみどりの保全

・崖線のみどりや屋敷林など、都市において良好な自然環境を形成している緑地を、特別緑地保全地区や市民緑地制度など様々な制度を活用することにより保全する。

・崖線を含む区域における開発に際し、地域の実情に応じた地区計画を活用し、崖線部分の容積率を隣接する平地へ移転することなどにより、崖線のみどりの保全を図る。
・田園住居地域の指定や地区計画の活用により、居住環境と営農環境が調和した良好な市街地の形成を図るとともに屋敷林や農地等の保全・活用を図る。
・市街化区域内の農地については、永続的な保全に向け、生産緑地地区の追加指定や特定生産緑地への指定を進める。
・生産緑地地区における農地の貸借制度などの活用により多様な主体の参画を進めるとともに、土地所有者から買取の申し出があった生産緑地などについては、農業公園や市民農園等としての利活用を進める。
・比較的まとまった農地や屋敷林などが残り特色ある風景を形成している地域については、農の風景育成地区などを活用し、将来にわたり風景の保全、育成を図る。
・都市計画道路の整備に併せて、細分化される農地や遊休農地、空き地などを換地手法等により集約することで、まとまったみどりとして保全を図る。

③まちづくりにおけるみどりの保全・創出に関する方針

・居住誘導区域内等の空き家・空き地を活用しながら、地域の拠点等における開発プロジェクトについて都市開発諸制度を活用し、小規模な公園・緑地などを創出する。
・木造住宅密集地域の改善や老朽空き家の除却、公園周辺などの開発の機会に併せ、連続した緑地やポケットパークの整備を促進する。
・道路整備等に併せ、街路樹による緑のネットワークと連続した緑陰による快適な歩行者空間を形成する。
・道路整備や河川改修と併せた公園・緑地の整備や周辺の敷地の緑化を誘導する事で、厚みのある緑のネットワークを形成する。
・都市開発諸制度などの活用により、開放的で緑豊かな身近なオープンスペースを更に創出するとともに、開発により生まれるみどりと、河川沿いや崖線のみどりが一体化されるよう誘導する。
・複数の民間事業者が連携し、これまで都市開発等により創出された緑化空間と都市開発等で創出される緑化空間とを一体の緑のネットワークとして形成することや、みどり空間を良質に維持・管理・活用することを促進する。
・市街化区域全域を対象に緑化地域を指定することなどにより、建替えに併せて地域特性に応じた積極的な緑化を促進する
・商業地域等敷地内空地が少ない地域では、壁面緑化など地域特性に合わせた緑化を推進する。
・団地や木造住宅密集地域等での機能更新を捉えた様々な緑化や市民緑地認定制度を活用した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

推進する。

・緑化率の最低限度を定める地区計画などを効果的に活用し、まちづくりによるみどりの創出を誘導する。

・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。

・緑化率に応じた容積率の緩和を行う制度を活用し、大規模な建築計画の開発区域内において、既存の緑の保全とともに、良好な生育環境と利用者の快適性などを確保したみどり空間の創出を誘導する。

・公園周辺の開発に際し公園側の緑化を促すなど、公共空間と民有空間とが一体となったみどりを創出する。

・都市開発諸制度等を適用した大規模建築物の建築や開発行為により創出される公開空地等においては、生物多様性の保全を目標として追加した「公開空地等のみどりづくり指針（改定）」に基づき、事業者と連携して良好なみどり空間を確保する。

・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。

・開発の機会を捉え、緑化計画書制度を活用した在来種植栽や生態系に寄与する既存樹木の保存を推進するなど、生物多様性に配慮した緑地を創出する。

・既存のエリアマネジメント組織の活用や事業者が連携できるプラットホームの構築、市民緑地認定制度などの活用に加え、エリアマネジメント活動を支援する仕組みを構築していく。

（２）環境負荷の少ない都市の形成に関する都市計画の決定の方針

①エネルギーの有効活用に関する方針

・中核的な拠点や活力とにぎわいの拠点、地域の拠点などでは、都市再生特別地区や都市開発諸制度などを活用した複合開発により、最先端の省エネ技術、未利用エネルギー、再生可能エネルギーなど（太陽光や水素エネルギー等）の積極的な導入を促す。また、地域冷暖房施設などの導入・接続による地区・街区単位でのエネルギー利用を促進する。

・需要パターンの異なる建築物用途間でエネルギー融通を行い、エネルギー利用を効率化するため、多様な用途の複合化の誘導等により、環境負荷低減と活力・にぎわいの創出を両立できる開発を促進する。

・エネルギーの有効活用に当たっては、エネルギーの需要家や供給者を含め、関係者が多岐にわたることから、その調整を図ることが重要である。まちづくりの計画の初期段階において、エネルギーの有効活用を促進するための方針を自治体が策定するなど、事業者の取組を促す環境整備を行うことで、都市の低炭素化を積極的に推進する。

・拠点形成に際し、自立分散型の発電施設の立地を促進するとともに、再生可能エネルギーを蓄電池とともに積極的に導入しながらエネルギーの安定的な供給と事業継続性の確保を図る。
・再生可能エネルギー発電施設などの設置に当たっては、都有施設で率先して導入するとともに、周辺環境との調和に十分配慮し、建築物の屋根、駐車場の上部空間など、都市の様々な場所を活用する取組を促進する。

②環境に優しい建築物の普及に関する方針

・エネルギー性能評価に重点を置き、「東京都建築物環境計画書制度」にゼロ・エネルギー・ビル（ZEB）等、ゼロエミッションの考え方を取り入れ、活用することなどにより、省エネルギービルの普及を促進する。
・環境性能の高い建築物が不動産市場で評価されるよう、ラベリング制度の充実強化を図る。
・家庭でのエネルギー利用の高度化を推進するため、家庭用燃料電池や太陽光発電、エコハウスなどの普及とともに、IoT や AI などの先端技術を活用する。

③環境負荷の少ない交通体系の形成に関する方針

・三環状道路などの広域交通ネットワークの整備による、都心部などへの通過交通の流入抑制、道路と鉄道との立体交差化の推進、交差点改良の推進などにより、交通渋滞を解消し、都市全体で CO2 排出量を削減する。
・環境負荷の少ない交通体系を実現するため、パーク・アンド・ライドや駐車マネジメントの取組、集約的な駐車施設の検討、自転車利用の促進など、TDM 施策の導入を促進する。
・歩行者、自転車、自動車のそれぞれが安全で快適に行き交うことができる道路空間を確保するとともに、環境負荷の少ない交通手段として見直されている自転車や、環境性能が高い電気自動車などゼロエミッションビークルの更なる利用促進を図る。

④CO_2 吸収源となる緑の保全・創出に関する方針

・CO_2 の吸収源である既存の緑を保全するとともに、都市計画公園・緑地の整備及びまちづくりと併せた緑の保全や創出を推進する。

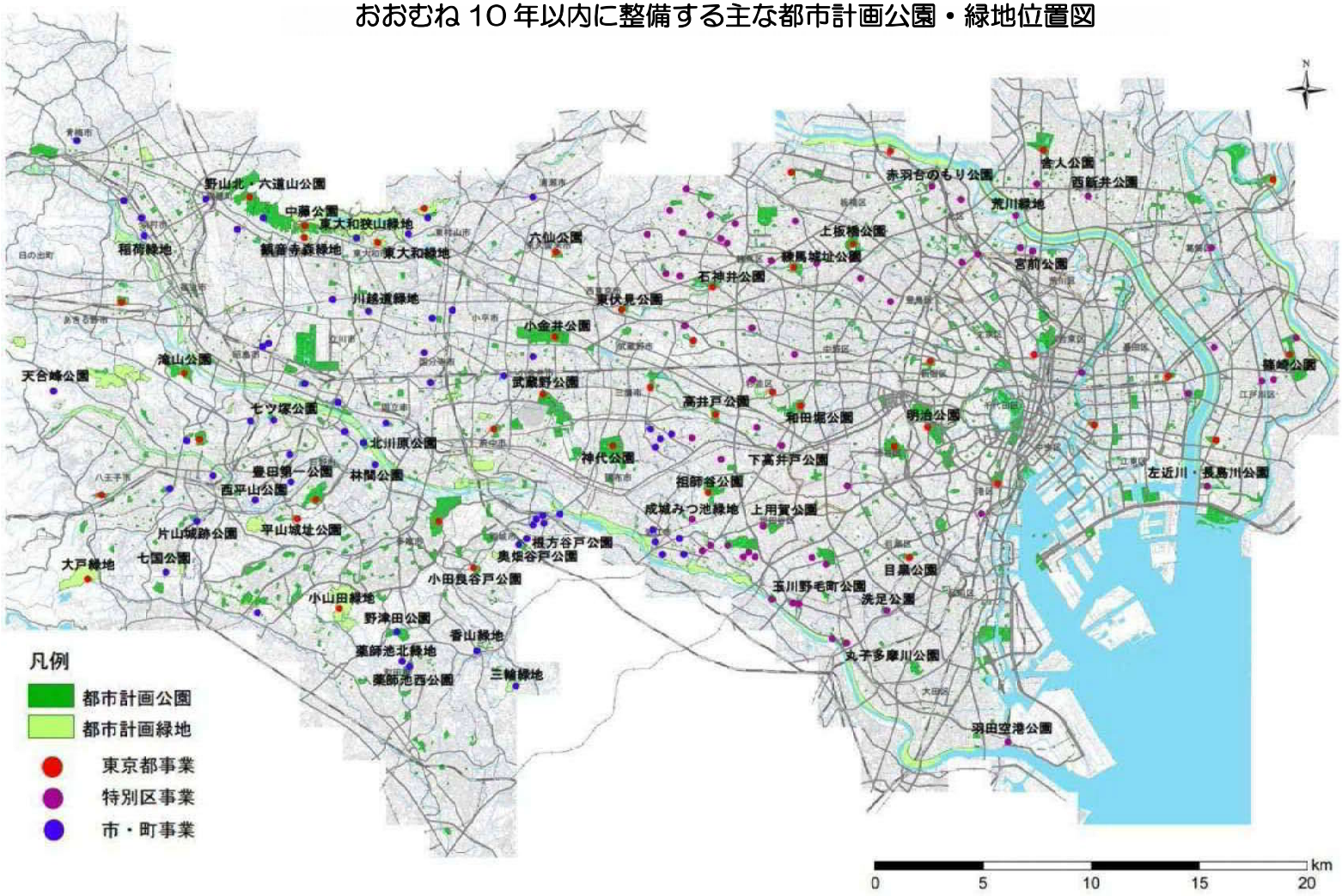
（3）ヒートアイランド現象の緩和に関する方針

・ヒートアイランド現象を緩和するため、建築設備から排出される人工排熱の低減、熱の有効利用による都市排熱の低減、公園・緑地の整備、建築物や敷地などの緑化を促進するとともに、道路の遮熱性舗装や保水性舗装の整備などの対策を推進する。

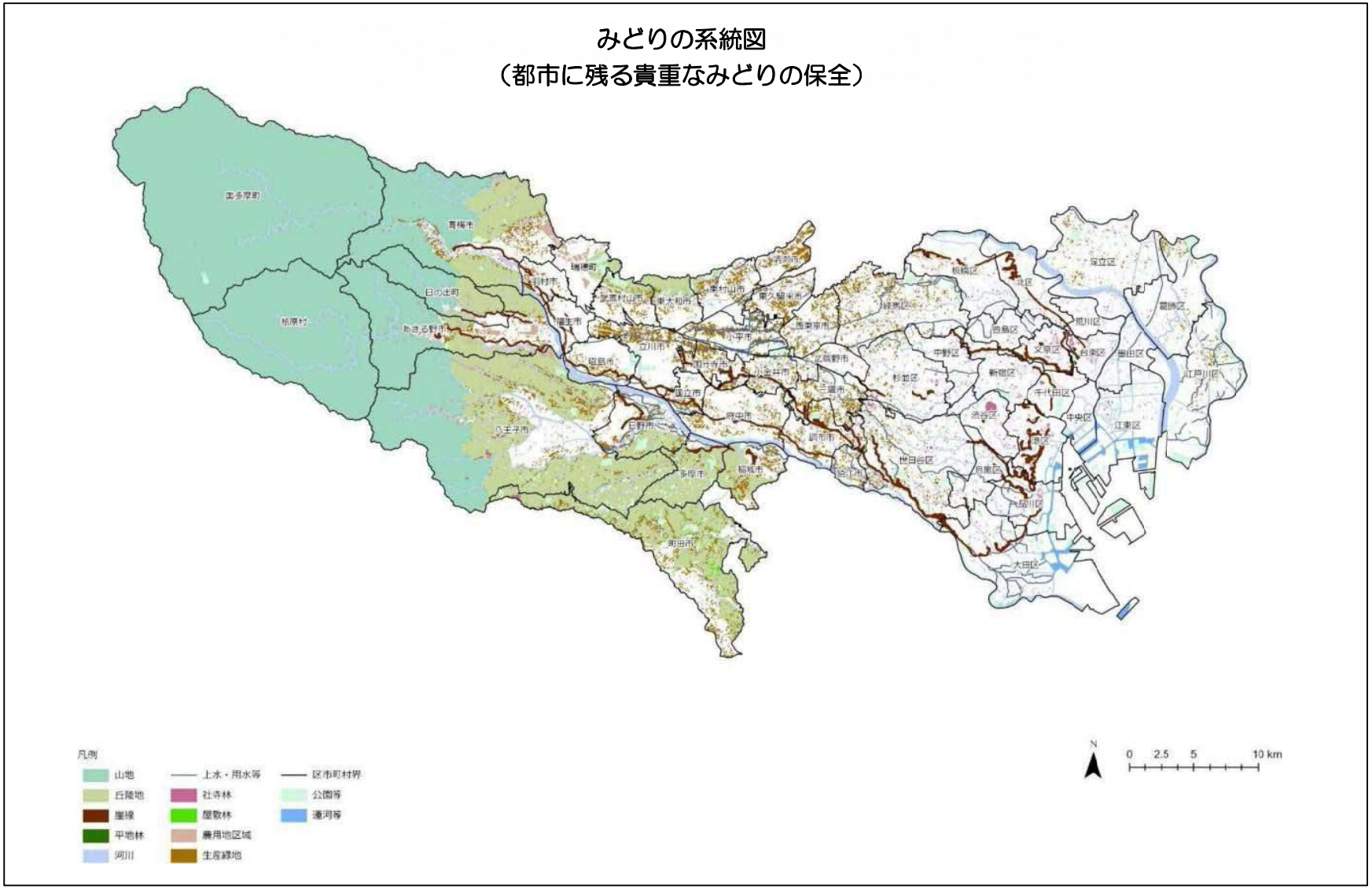
（４）循環型社会の形成に向けた方針

・廃棄物の 3R・適正処理を促進させて、サプライチェーン全体を視野に入れた持続可能な資源利用を推進する。

おおむね 10 年以内に整備する主な都市計画公園・緑地位置図



みどりの系統図
（都市に残る貴重なみどりの保全）



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）

（１）景観の形成に関する基本的な方針

・東京が高度に成熟した都市として、ゆとりある公共空間の創出などを推進するとともに、開発に際し、３Ｄ都市モデルの活用による景観シミュレーションを行う等、AI や ICT など先端技術も活用しながら周辺環境と調和の取れた景観を形成する。

・東京都景観計画等により、東京都全体として美しく風格のある都市景観の形成や魅力のある拠点の景観形成を図る。

・東京全体から見て、特に景観構造の主要な骨格となっている地域や、共通の景観特性を持ち、ある一定の広がりを持った地域を景観基本軸等として定め、広域的に調和の取れた景観の形成を図る。

・区においては、東京都景観計画との整合を図りつつ、地域特性を生かしたよりきめ細かな取組を行うこととする。

・歴史的価値の高い建築物や庭園などの保全、景観基本軸における景観誘導等により、魅力的な景観を形成するとともに、江戸、明治、大正、昭和など、それぞれの時代の雰囲気を感じられる街並みの保全・再生やものづくりなどの伝統的な地場産業や生活文化の価値を高めるまちづくりを誘導する。

・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する。

（２）風格ある景観の形成に関する方針

・皇居周辺においては、内濠のみどりや水辺など皇居周辺の優れた景観を保全するとともに、それらと調和した良質な建築デザインを積極的に評価し、首都東京の顔にふさわしい景観を形成する。

・国会議事堂、東京駅丸の内駅舎など、首都東京の象徴性を意図して造られた建造物を中心に、これらの周辺で計画される開発では、風格ある街並みと調和した景観を誘導する。

・文化財庭園等景観形成特別地区（浜離宮恩賜庭園、旧芝離宮恩賜庭園、清澄庭園、新宿御苑、小石川後楽園、六義園、旧岩崎邸庭園、旧古河庭園、向島百花園、旧安田庭園及び小石川植物園）は回遊しながら眺望を楽しむことのできる魅力ある歴史的な景観資源となっている。これらの地区について、東京都景観計画との整合を図りつつ、庭園内部からの眺望を意識した景観を誘導することにより、庭園などの魅力の向上を図る。

・都市再生緊急整備地域などの都市再生が進む地域では、風格、潤い、にぎわいのある街並みを形成するよう誘導し、都市活力の維持・発展とともに、新たな個性や魅力ある景観を創出する。

・「隅田川景観基本軸」の区域は、古くからのにぎわいある文化や、歴史的建造物を生かしながら、都市再生を進めていく。同時に、連続する川の水面の眺望と開放感

ある隅田川の景観が生きる街並み景観の形成を図る。
・「臨海景観基本軸」の区域においては、海と後背地に広がる都心景観を生かし、東京の玄関口としてふさわしい風格ある景観の形成を進める。
・「神田川景観基本軸」の区域においては、これまで蓄積されてきた歴史性、文化性、界わい性等を生かすとともに、水と緑の一体感が連続して感じられる河川景観の形成を図る。
・「水辺景観形成特別地区」においては、水辺を生かした観光まちづくりと連携し、東京を訪れる人に印象的で魅力的な景観の形成を進める。

（３）水や緑と調和した景観の形成に関する方針

・東京における景観構造の主要な骨格を形成している景観基本軸（玉川上水景観基本軸及び国分寺崖線景観基本軸）については、特色ある自然や地形を保全するとともに、これらと調和した良好な景観の形成を推進する。
・崖線など、東京を特徴付ける景観が連続している景観基本軸（南北崖線軸、都心東西軸及び下町水網軸）については、特色ある自然や地形と調和した良好な景観を誘導する。
・江戸時代に造られた土木遺産としての歴史的価値を持つ玉川上水は、その周辺地域に存在する社寺やまとまった雑木林とともに、地域のまちづくりの中で生かしていく。さらに、農地や屋敷林とも関連させてネットワーク化を図るなど、地域の生活に密着したみどり豊かな景観の形成を進める。

（４）都市づくりと連携した景観の形成に関する方針

・都市開発諸制度などを活用した建築計画については、大規模で周辺の景観に与える影響が大きいことから、東京都景観条例に基づく事前協議制度により、良好な景観の形成に資するよう適切に誘導する。
・大規模建築物などが複数計画される区域においては、一体的な景観の形成を図るため、東京都の事前協議制度に定める「特定区域景観形成指針」の制度を活用するなど、地域の個性を生かした景観を誘導する。
・街並み景観の形成を図る区域は、地区計画、景観地区などを活用し、建築物や屋外広告物に関する形態・意匠、色彩の基準、高さ制限などを定め、地域の特性を生かした景観の形成を図る。
・東京の歴史・文化を代表する地区などにおいて、地域の自主的な街並み景観づくりの取組を支援し、魅力のある街並み景観を誘導する。また、歴史的建造物などを中心に、歴史的な雰囲気の残された街並みを保全するため、東京都景観計画との整合を図りつつ、地域の特性を生かした歴史的景観の形成を推進する。
・道路、橋梁（りょう）、河川、公園などの公共事業においては、「公共事業の景観づくり指針」により、良好な景観を備えた都市づくりを進めていく。

・中核的な拠点や活力とにぎわいの拠点、地域の拠点など、多くの人が利用し、まちの顔となる道路において無電柱化を加速し、良好な景観形成や回遊性の向上、バリアフリー化を促進する。
・夜間の景観は、品格や落ち着きを持った明るさを抑制すべき地区、夜のにぎわいや活気を演出する地区など、土地利用の特性に応じた照明により、都市全体の夜間景観にメリハリを付け、ダイナミックな都市構造を光で表現する。
・また、長い歴史の中において形成されてきた各地域は、その形成時期により景観特性も異なるため、景観特性に応じた照明により、地域の個性を生かしていく。
・木造住宅密集地域の改善等に併せて、地域の特性を生かした魅力的な住宅市街地への再生に向けた取組を進める。

景観基本軸・景観形成特別地区等位置図



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）

主要な都市計画の決定の方針を踏まえ、関係機関などとの調整を図りながら実施していく。おおむね 10 年以内に整備を予定している主な事業は以下のとおりである。

なお、地域に根ざした事業については、関係機関と調整を図りながら、区市町村マスタープランなどで定めるものとする。

＜土地利用＞

整備内容	整備目標
羽田空港跡地におけるまちづくり	2025 年度（予定）　羽田空港跡地第 1 ゾーン整備事業のための都市基盤施設整備（土地区画整理事業）完了

＜都市施設＞

○交通施設

整備内容	整備目標
東京外かく環状道路の整備率（首都圏全体）	東京外かく環状道路：58%（2019 年度末） →早期開通に向け整備を促進
首都高速道路の大規模更新等	大規模更新 【１号羽田線、３号渋谷線、都心環状線】 大規模修繕 【都心環状線、３号渋谷線など 55km】
環状第４号線（港区港南～白金台）の整備	2032 年度開通予定
環状第２号線（中央区晴海～港区虎ノ門）の整備	2022 年度開通予定
東京圏の鉄道のピーク時平均混雑率	165%（2014 年）→150%（2030 年）
東京外かく環状道路のジャンクションなどの周辺地区（世田谷区、練馬区）	道路整備と合わせた市街地整備に向けた調査及び検討を進める。
リニア中央新幹線の整備	名古屋までの開業（2027 年） 大阪までの開業（2045 年） ※国の財政投融資により最大８年前倒し
連続立体交差事業	京成押上線（四ツ木駅～青砥駅間） 西武新宿線（中井駅～野方駅間） 京王京王線（笹塚駅～仙川駅間） 東武伊勢崎線（竹ノ塚駅付近）

	東武伊勢崎線 （とうきょうスカイツリー駅付近） ＪＲ埼京線（十条駅付近） 京浜急行本線（泉岳寺駅～新馬場駅間）
駅施設におけるエレベーターなど段差解消の整備率	必要な駅において 100%（2030 年）

○下水道

整備内容	整備目標
下水道管や施設（水再生センター、ポンプ所等）の再構築	下水道管は、第一期再構築エリアの再構築を完了(2029 年度)、引き続き、次期再構築エリアの整備を推進。 施設は補修等により延命化し、機能向上が必要な施設から順次再構築を推進
浸水対策（下水道施設の整備）	50 ミリ施設整備及び 75 ミリ施設整備等を推進するとともに、対象地区の追加を検討

○河川

整備内容	整備目標
時間最大 75 ミリ、65 ミリの降雨に対する河道、調節池などの整備	環状第 7 号線地下広域調節池等 8 施設の整備
高潮防御施設の整備	おおむね完了
江東内部河川の整備	おおむね完了
東部低地帯の耐震・耐水化の整備	おおむね完了

＜都市防災＞

○災害に強い都市の形成

整備内容	整備目標
市街地の延焼を遮断し、避難路や緊急車両の通行路となる特定整備路線の整備	2025 年度までに全線整備

○水害に強い都市づくり

整備内容	整備目標
対策強化流域における流域対策	時間 6 ミリ降雨相当分の雨水流出抑制を実現(2024 年)

＜自然的環境の整備又は保全＞

〇公園などの整備

整備内容	整備目標
一人当たりの公園緑地など（都市公園、海上公園、条例公園など）の面積	おおむね 10 ㎡（都全体）

おおむね 10 年以内に整備する主な都市計画公園・緑地	
東京都事業	明治公園、目黒公園、祖師谷公園、和田堀公園、高井戸公園、上板橋公園、練馬城址公園、石神井公園、舎人公園、篠崎公園など
特別区事業	洗足公園、丸子多摩川公園、羽田空港公園、上用賀公園、玉川野毛町公園、成城みつ池緑地、下高井戸公園、荒川緑地、赤羽台のもり公園、宮前公園、西新井公園、左近川・長島川公園など