

東京都土地利用基本計画書

令和 5 年 8 月



東 京 都

目 次

前文 土地利用基本計画策定の趣旨	1
1. 土地利用の基本方向	2
(1) 都市づくりの基本的な考え方と目標	2
(2) 土地利用の基本方針	3
(3) 目指すべき都市構造	5
(4) 新たな地域区分	1 2
(5) 都市づくりの戦略	1 9
(6) 土地利用の原則	2 0
① 都市地域	2 0
② 農業地域	2 1
③ 森林地域	2 1
④ 自然公園地域	2 2
⑤ 自然保全地域	2 3
2. 五地域区分の重複する地域における土地利用に関する調整指導方針	2 4
(1) 都市地域と農業地域とが重複する地域	2 4
(2) 都市地域と森林地域とが重複する地域	2 4
(3) 都市地域と自然公園地域とが重複する地域	2 4
(4) 農業地域と森林地域とが重複する地域	2 5
(5) 農業地域と自然公園地域とが重複する地域	2 5
(6) 森林地域と自然公園地域とが重複する地域	2 6
(7) 森林地域と自然保全地域とが重複する地域	2 6

(参 考)	
1. 土地利用基本計画図地域区分別面積	2 7
(1) 五地域区分の面積	2 7
(2) 五地域区分の重複状況別面積	2 8
(3) 参考表示の地域・区域の面積	2 9
2. 土地利用基本計画の構成	2 9
3. 土地利用基本計画図	3 0
(1) 計画図	3 0
(2) 計画図の作成	3 0
① 地域区分	3 0
② 参考表示	3 1
(3) 図面表示の方法	3 2
(参考付表)	
地域区分表	3 2
(参考付図)	
地域区分図	3 3

前文 土地利用基本計画策定の趣旨

土地利用基本計画（以下「本基本計画」という。）は、東京都の区域について、適正かつ合理的な土地利用を図るため、国土利用計画法第9条の規定に基づき、国土利用計画（全国計画）を基本として策定した。

本基本計画は、国土利用計画法に基づく土地取引規制及び遊休土地に関する措置、土地利用に関する他の諸法律に基づく開発行為の規制その他の措置を実施するに当たっての基本となる計画である。すなわち、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然公園法、自然環境保全法等（以下「個別規制法」という。）に基づく諸計画に対する上位計画として行政内部の総合調整機能を果たすとともに、土地取引に関しては直接的に、開発行為については個別規制法を通じて間接的に規制の基準としての役割を果たすものである。

1. 土地利用の基本方向

(1) 都市づくりの基本的な考え方と目標

東京は、今後、2025年には人口が減少し始め、2040年代には高齢化率が約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。

また、グローバル化の進展、巨大地震の脅威や深刻化するエネルギー問題など、国内外の社会情勢の大きな変化や様々な困難に直面することも想定されている。

そのような中においても、東京が持続的に発展していくためには、日本はもとより世界をリードする都市として更なる成長を遂げ、世界中の誰もが憧れ、希望と活力があふれる成熟した都市としていくことが必要である。

そこで都は、長期的な視点を持って、都市づくりを進めていくために、「都市づくりのグランドデザイン」を策定した。その中で、社会経済の大きな変化や国内外において東京が果たすべき役割などを踏まえ、都民・企業・行政など、幅広い関係者が、世代を超えて共有できる都市づくりの目標を示しており、その目標に向けて、着実にしっかりと、都市づくりの歩みを進めることはもとより、今なすべきことに、工夫を加えて、取り組んでいく。

将来の目標については、東京が高度に成熟した都市として、最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し、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していく。加えて、長期的な観点から環境への配慮、社会への貢献、都市のマネジメントの概念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ていく。

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、

ライフスタイルに柔軟に対応できることが重要であり、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、多様なすまい方、働き方、憩い方を選択できる都市を目指していく。

都では、目指すべき将来像とその実現に向けて、様々な主体の参画・連携による、分野横断の考えに基づく政策誘導型の都市づくりを推進していく。

(2) 土地利用の基本方針

都においては、先に掲げた都市づくりの基本的な考え方と目標を踏まえ、国土利用計画法における基本理念に照らしながら、計画的かつ適切な土地利用を図ることとし、土地利用の基本方針を次のように定める。

- ① 土地が現在及び将来における貴重な資源であるとともに、生活・生産などの諸問題における共通の基盤であることを考慮し、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的条件に配慮して、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動の確保などが図られ、公共の福祉が実現されるよう、総合的かつ計画的に土地利用を行っていく。
- ② 土地利用においては、以下の事項に配慮しながら、その有効利用を図りつつ、適切に維持管理するとともに、質的な向上を一層積極的に推進し、東京の魅力を総合的に向上させていく。
 - i) 都市的な土地利用については、国際競争力の強化、安心安全確保などの必要性を踏まえ、土地の高度利用、有効利用の促進などにより、合理化及び効率化を図るとともに、計画的に良好な市街地の形成と再生を図る。また、自然的な土地利用については、地球温暖化防止、生物多様性の確保等に配慮しつつ、適正な保全と利用を図る。なお、土地利用の転換については、都市的な土地利用から自然的な土地利用に戻すことが容易ではないことや、生態系を始めとする自然環境や景観に影響を与えることなどを考慮し、慎重な配慮の下で計画的に行っていく。
 - ii) 土地利用の質的向上に関しては、国際競争力の強化や、経済活

力の維持向上、安全・安心で快適に暮らせる都市の実現や、持続的発展に不可欠な地球環境との共生、豊かな緑や水辺に囲まれた美しい都市空間の再生などといった都市の魅力向上にも資する様々な観点を考慮するとともに、これら相互の関連性にも留意し、総合的に高めていく。

国際競争力を備えた都市活力の維持・発展に向けては、都市再生の推進と業務、ビジネス環境等の整備とともに、都市活動を支える都市基盤の整備を進め、都市活力の維持・発展を図っていく。

安全・安心の向上に向けては、災害に対する地域ごとの特性を踏まえ、防災拠点の整備、オープンスペースの確保、農用地や森林の持つ機能の向上を図ることなどにより、地域及び広域レベル各々で安全性を総合的に高めていく。

地域環境との共生に向けては、低炭素型都市への転換、自然の保全・再生などにより環境負荷の低減を図るとともに、環境保全機能の維持・向上に配慮しながら土地利用を進めていく。

美しい都市空間の再生に向けては、広域的な観点とともに、地域の特徴と主体性を生かし、首都として風格ある景観形成を進めつつ、地域の特色ある街並みの形成、自然や地形の保全を図っていく。

- iii) これらの事項に配慮しながら、人口減少下においても、地域の状況等を踏まえつつ、東京圏全体で活力の向上や国際競争力を高めていくため、概成する環状メガロポリス構造を最大限活用し、交流・連携・挑戦の都市構造と、コンパクトで多様な特色のある集約型の地域的な構造を持つ二層の都市構造を目指し、「個性」に着目した地域づくりとして研究・学術・ものづくり、文化・芸術、スポーツ・農など新たな視点を付加し、地域特性を考慮しながら、柔軟性ある複合的な土地利用を進める。

(3) 目指すべき都市構造

急激な社会変化を見据え、概成する環状メガロポリス構造を最大限活用し、業務機能の受け皿としての都心、副都心の考え方から脱却し、コンパクトで多様な特色ある地域構造をつくるため、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。

1) 広域的なレベルの都市構造

① 交流・連携・挑戦の都市構造

東京は、3,600万人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・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・産業が生まれている。

引き続き、圏域の活力を高めながら、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おり、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必要がある。

このため、広域的には概成する環状メガロポリス構造を進化させ、「交流・連携・挑戦の都市構造」の実現を目指し、道路ネットワークをさらに強化・活用するとともに、東京の大きな強みの一つである網の目の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、「交流・連携・挑戦」を促進していく。

これらの道路・交通ネットワークの発達などによる時間距離の短縮を踏まえ、従来の環状メガロポリス構造よりも広い圏域も視野に入れ、産業や観光など、様々な分野における交流・連携の強化を図る。

② 都市構造の構成要素

(ア) 骨格的な都市基盤

世界や日本各地とのアクセスと東京圏の広域的な人・モノの交流を支えるインフラに加えて、面的な広がりを持つ水と緑を「骨格的な都市基盤」として位置付ける。高速道路、骨格幹線道路、新幹線、都市鉄道、

空港、港湾などのインフラや山地、丘陵、崖線^{がいせん}、河川、海岸などの自然地形、大規模な公園・緑地などがこれに当たる。

(イ) 広域拠点

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」と位置付ける。

高密度な鉄道網等、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「中核広域拠点」を、多摩地域に、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、中核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・魅力をさらに伸ばす「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持たせる。

(ウ) 中核的な拠点

道路・交通ネットワークの高い結節性を持ち、広域的な観点から、高度な都市機能が集積する拠点を「中核的な拠点」として新たに位置付ける。

中核広域拠点の内側及び羽田空港周辺においては、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、多様な機能が地域特性に応じて集積し、相互に連携することで日本の経済成長をけん引する中核的な拠点を位置付ける。これらの拠点は、発達した道路・交通ネットワークを通じて、相互に機能分担・連携しながら、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る。

また、豊かな自然環境や職と住との近接など、多摩ならではの魅力を生かし、その価値を世界に向けて発信し、広域的観点からの発展に寄与する拠点についても中核的な拠点として位置付ける。これらの拠点は、多様な機能の集積の促進を図るとともに、網の目の道路・交通ネットワークを活用し、広域拠点全体の活力と、多様なライフスタイルの実現を支える。

中核的な拠点については、「民」の力を積極的に活用し、開発や土地利用転換を進め、産業・経済や芸術・文化といった多様な面からの国際的な活力の向上やイノベーションの創出など、東京の魅力を高める都市機能の集積を促進していく。

なお、これらの拠点は、交通結節性や都市機能の集積状況など、地域のまちづくりの長期的な動向も勘案し、適宜、追加・変更するなどの見直しを図るものとする。

2) 地域的なレベルの都市構造

① 集約型の地域構造

今後、少子高齢化や人口減少が進行する中においても、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ながら、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、快適に暮らすことができるまちを実現することが必要である。

そのため、主要な駅周辺や身近な中心地へ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と再構築を図るとともに、駅や中心地から離れた地域では、緑豊かな良質な環境を形成することで、「集約型の地域構造」への再編を目指す。

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、市街地に残る水・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の再編する中で、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。

(ア) 都市機能を適正な配置

主要な駅周辺や商店街、団地、バスターミナルなど、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していく。

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、活力のある地域コミュニティが育む住宅市街地を誘導することにより、歩いて暮らせるまちへの再構築を図る。

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、農地などが広がる緑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誘導を進める。

(イ) 地域の魅力の中心となる場

それぞれの地域が資源や個性を生かした魅力的な場をつくることで、人々が訪れ、様々な交流が行われるとともに、愛着が生まれるまちの実現を目指す。

地域主体の活動を促進し、多様な世代や多様な用途の混在が可能となるまちづくりを進めることで、新たな出会いや発見、交流が生まれ、コミュニティが育まれるまちの実現を目指す。

② 地域構造の構成要素

(ア) 地域の拠点

商業、医療、高齢者福祉、子育て支援施設など、基本的な生活に必要な都市機能の集積状況を踏まえ、主要な駅周辺を、「地域の拠点」として位置付ける。この拠点では、広域的観点からの調整を図りながら、大型商業施設や医療施設など、生活に必要な都市機能の立地を促進するとともに、柔軟な働き方や暮らし方にも対応する都市機能の集積を進める。

また、利便性の高い道路・交通ネットワークを生かして、地域の個性やポテンシャルを引き出す都市づくりを誘導し、地域の魅力や活力の底上げを図っていく。

(イ) 生活の中心地

「地域の拠点」以外の駅周辺や商店街、大規模な団地などを、人々の活動や交流の場となる「生活の中心地」と位置付け、飲食店や診療所など、生活に必要な都市機能の立地を促進し、地域コミュニティや身近な生活を支える核として育成する。

また、道路・交通ネットワークの活用・充実により、生活の中心地同士や地域の拠点、中核的な拠点との交流を促進するとともに、バスや自転車に加えて最先端技術を活用した効率的なフィーダー交通の充実により、あらゆる人の自由な移動を確保する。

(ウ) 地域を支える都市基盤

地域の拠点や生活の中心地へのアクセスとなるフィーダー交通等、生活圏の身近な移動や交流を支える多様な公共交通や補助幹線道路、地区内道路を、「地域を支える都市基盤」として位置付ける。

これらの都市基盤を、必要な更新を図り機能を維持しながら最大限活用するとともに、更なる強化を図ることで、様々な人々の交流を生む「拠点間の連携」を促進していく。

また、公園・緑地、農地、民有地の緑、これらをつなぐ街路樹、河川・運河などの身近な水・緑についても、地域の特性を踏まえてネットワーク化を進めていく。

(エ) 有効に活用し価値を高める地域

都市の内部において、空き家や空き地などの低未利用の空間が場所を選ばず不規則に点在して発生することにより、地域によっては人口密度や土地利用密度の低下が危惧される。しかし、こうした空間を有効活用すれば、ゆとりやにぎわいなど、新たな価値を生み出す地域の財産にもなる。

市場性のある空き家への改修支援や、所有者と利用希望者とのマッ

チングなど、有効利用・適正管理を促進する。

また、市街地の周辺部に居住する高齢者が、利便性の向上等を求めて、駅を中心とした地域に転居することを支援する仕組みや環境を整備することと併せて、地域住民や民間団体などが、発生する空き家や空き地を活用して公共的な空間を整備・管理する仕組みを整えるなど、発生に備えた予防策も講じていく。

集約型の地域構造への再編に当たっては、こうした過渡的な空き家・空き地対策を適切に行いながら、長期的な視点を持って、計画的に進める。

3) 「個性」に着目した地域づくりと新たな土地利用の展開

① 「個性」ある多様な拠点と「地域軸」

今後、東京が成熟都市として一段と質の高い成長を遂げるためには、際立った特色となる芸術・文化、産業、商業の集積など、多様な地域特性を最大限に活用し、個性的な拠点を各所に生み出し、地域の魅力を磨き上げていく。

また、拠点や地域の魅力を一層向上させるためには、地域特性に応じた特色のある機能を軸状に集積させることや、拠点や地域を環境にやさしい公共交通や緑と水のネットワークで結び付けることで、それぞれを相互に刺激し、連続的ににぎわいや相乗効果を生み出していく。

そのため、交通結節性の高い拠点や際立った「個性」を有する地域において、そのポテンシャルを最大限発揮させ、にぎわいを生み出し、ライフスタイルを支える様々な機能を地域特性に応じて集積させるなど、それぞれの「個性」に着目した拠点形成や地域づくりを進める。さらに、拠点間をつなぐ都市基盤等を活用し、特色のある都市機能の集積、多様な交通手段による人の往来の活発化、水・緑のネットワーク形成などに資する「地域軸」の形成を促進する。

② 柔軟性のある複合的な土地利用

人々のライフスタイルが一層多様化する将来を見据えると、場所にとられない働き方、住まいとオフィスの一体化、住宅地へのカフェやレスト

ランの立地など、土地や建物を柔軟かつ複合的に利用する視点が一層求められる。

そのため、低層住居地域等、これまで単一の用途に限定してきた地域についても、多様なライフスタイルを創造し、新たな価値を生み出す場として捉え、良好な居住環境の確保に配慮しながら土地利用を複合化する。

一方で、周辺の良い市街地環境に影響を与える施設については、地域住民の意向も踏まえながら、適切に立地を規制する。

③ 土地利用に新たな視点の付加

東京が、新たな価値を生み続けるとともに、多様な暮らし方を選択できる都市となるためには、従来の住宅、商業・業務、工業の区分をベースとした都市づくりに、地形をはじめ地域特性や市街地の実情などを考慮しながら、最先端の研究・学術・ものづくり、文化・芸術、スポーツ、農などの新たな視点を付加する。

今後は、新たな視点を重ね合わせることで、地域の個性やポテンシャルを生かした特色のある土地利用を誘導する。

(4) 新たな地域区分

東京では、大規模な拠点ばかりではなく、緑の豊かな住宅地、魅力のある商店街、風情のある下町、高いものづくり技術を持った町工場が立地する地域など、それぞれが特色のある個性を生かしながら、面的な広がりを持ち、東京全体として活力と魅力を発揮している。

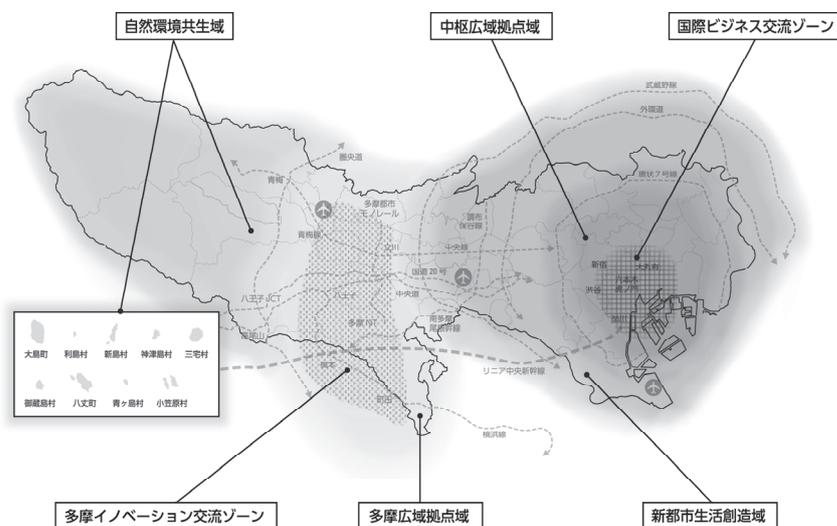
このような特色を生かし、東京の魅力をさらに発展させていくためには、それぞれの地域の強みや特色を映し出す将来の姿を描き、可能性を引き出していくため、共通的な地域特性等を踏まえた新たな地域区分を設定する。

① 四つの地域区分と二つのゾーンの考え方

これまで培ってきた都市機能の集積や地域特性、インフラの整備状況、今後の社会経済情勢の動向などを見据えるとともに、広域的な都市構造の位置付けも踏まえ、都内を「中枢広域拠点域」、「多摩広域拠点域」、「新都市生活創造域」、「自然環境共生域」の四つの地域区分に編成する。

この地域区分のうち、「中枢広域拠点域」及び「多摩広域拠点域」は、「交流・連携・挑戦の都市構造」を実現する広域拠点に相当するものである。この二つの拠点域は、海外ともつながる広域的な交通の要衝に位置し、多様で高次の都市機能の集積もあることから、それぞれの拠点域に相互に連携しながら相乗的に日本と東京の活力をけん引するゾーンとして、「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」を設定する。

4つの地域区分と2つのゾーン



※ 隣り合う地域区分の境界域は、相互の地域特性が緩やかに変化・融合しながら連続性を持っています。

※ ゾーンの範囲は、高度な都市機能の集積や競争力のある研究開発機能の集積など、既存のストックを効果的に活用するとともに、社会経済情勢の変化等に対応しながら変容し得るものです。

② 新たな地域区分

(ア) 中枢広域拠点域

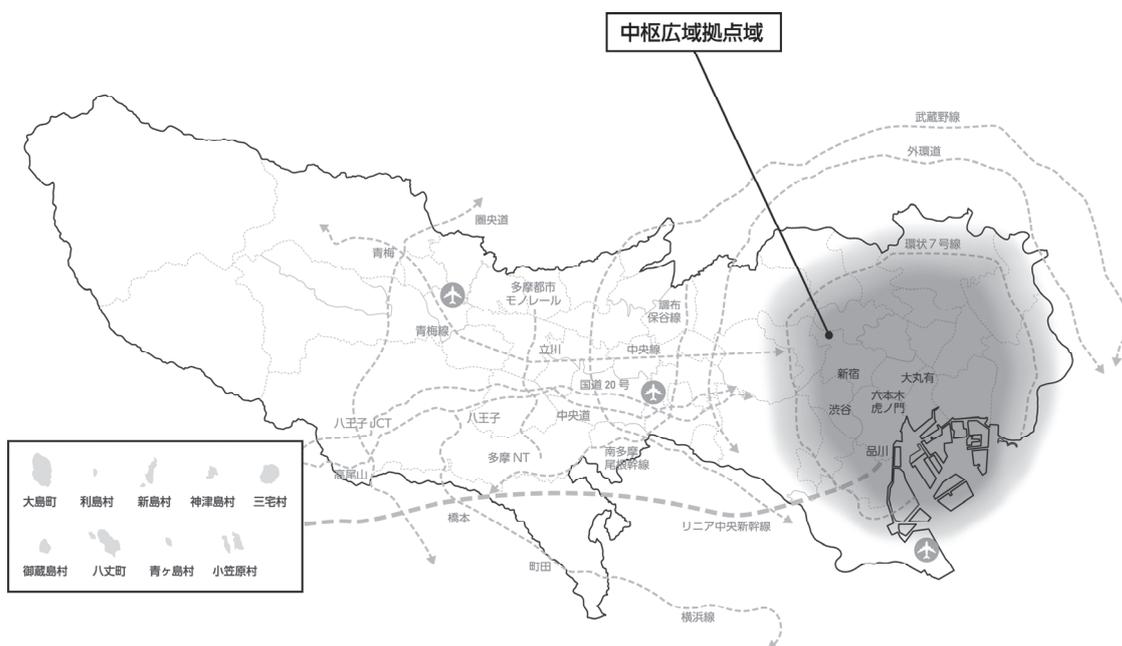
おおむね環状7号線内側の区域では、高密な道路・交通ネットワークを生かして、国際的なビジネス・交流機能や業務・商業などの複合機能を有する中核的な拠点が形成され、グローバルな交流によって新たな価値を生み続けている。

また、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、東京の魅力が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、緑や水辺空間の保全・創出等が進み、中心部では高密度の、縁辺部では中密度の緑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。

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。

また、各所に様々なスポーツを楽しめる空間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。



(ウ) 多摩広域拠点域

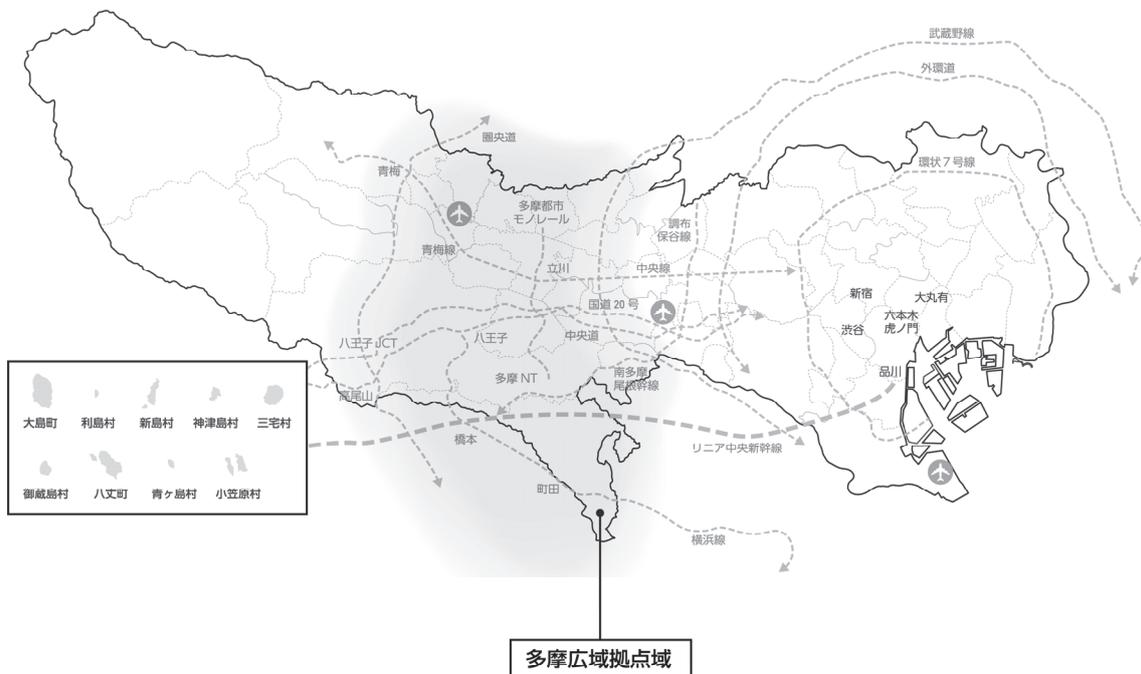
おおむねJR武蔵野線から圏央道までの区域では、道路・交通ネットワークの結節点において業務・商業機能が集積した拠点が形成され、リニア中央新幹線や圏央道などのインフラを活用し、他の広域拠点や都市圏との交流が活発に行われ、世界の若い世代も魅了する最先端の研究・学術・ものづくりの拠点的形成も進んでいる。

駅等を中心とした拠点では、物販・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。

また、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。

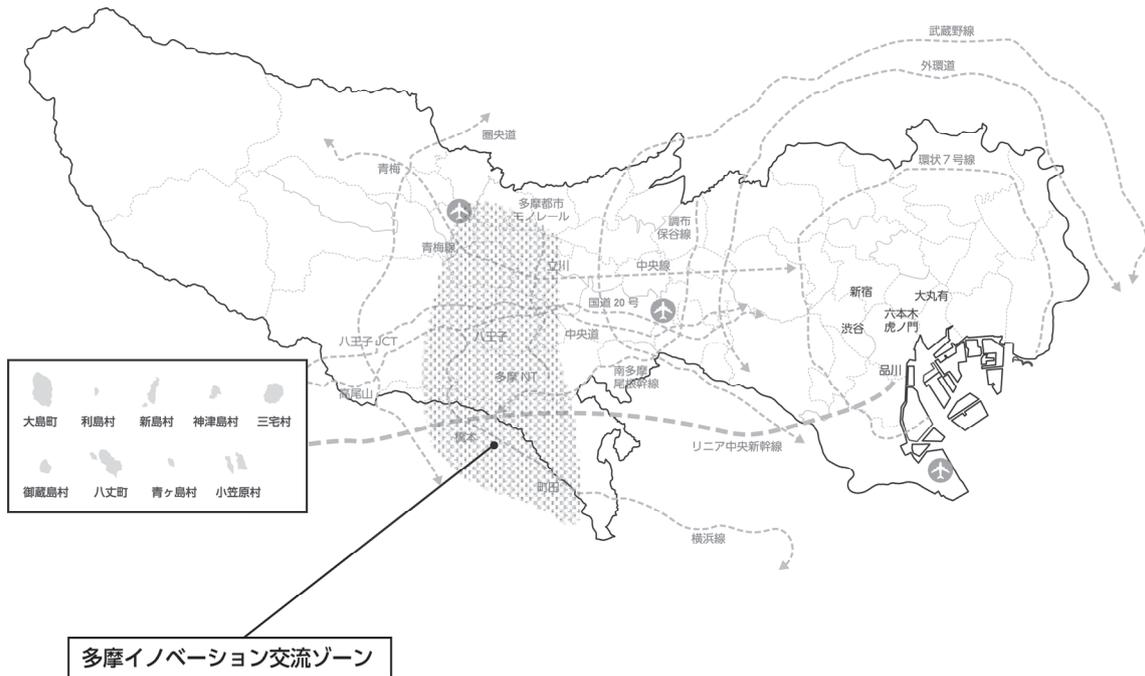
拠点の周辺に広がる市街地においては、高齢者や障害者、子育て世代を含め、誰もが安心して快適に暮らせる住環境が整備されている。

一方で丘陵地や農地の緑があふれ、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。



(エ) 多摩イノベーション交流ゾーン

「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を整うことにより、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。



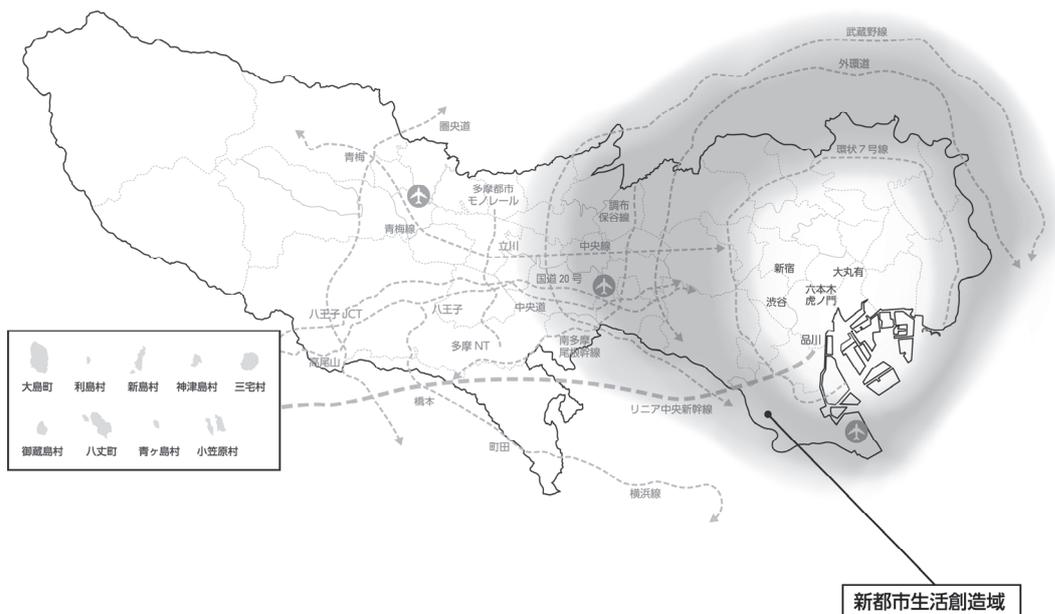
(オ) 新都市生活創造域

おおむね環状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合わせ、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。

また、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。

さらに、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緑の空間の一つとして活用されている。



(5) 都市づくりの戦略

目指すべき都市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。適切な土地利用を進め、「活力とゆとりのある高度成熟都市」を都市づくりの目標として、分野を横断する七つの戦略を設定し、先進的な都市づくりを進めていく。

1) 持続的な成長を生み、活力にあふれる拠点を形成

社会経済情勢がさらに大きく変化していく中でも、東京は、環境への配慮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し、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最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により、安全・安心と東京ならではの良好な街並みとを両立したスマートな都市を目指す。

4) あらゆる人々の暮らしの場の提供

高齢者や子育て世代、障害者などあらゆる人が暮らしやすい場を提供するとともに、ライフスタイルや価値観の多様化に応じて、住み、働き、憩う場が選択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活発な都市活動を実現する。

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、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、健康だけでなく、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。

(6) 土地利用の原則

土地利用は、土地利用基本計画図に図示された都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域及び自然保全地域の五地域ごとに、それぞれ次の原則に従って適正に行われなければならない。なお、五地域のいずれにも属さない地域においては、当該地域の特性及び周辺地域との関連等を考慮して適正な土地利用を図るものとする。

① 都市地域

都市地域は、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある地域である。

都市地域の土地利用については、良好な環境の保全、形成及び機能的な都市基盤の整備等に配慮しつつ、既成市街地の整備を推進するとともに、市街化区域（都市計画法第7条第1項による市街化区域をいう。以下同じ。）または、島しょにおいて用途地域（都市計画法第8条第1項第1号による用途地域をいう。以下同じ。）が指定されている区域において今後新たに必要とされる宅地を計画的に確保、整備することを基本とする。

ア 市街化区域においては、安全性、快適性、利便性等の確保の観点から、市街地の開発、交通体系の整備、公園緑地、上下水道その他の都市施設の整備を計画的に推進するとともに、当地域内の樹林地、水辺地等の自然環境を形成しているもので、良好な生活環境を維持するため不可欠なものについては、積極的に保護、育成を図るものとする。

イ 市街化調整区域（都市計画法第7条第1項による市街化調整区域をいう。以下同じ。）においては、特定の場合を除き、都市的利用を避け、良好な都市環境を保持するための緑地等の保全に努めるものとする。

ウ 市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない都市計画区域において用途地域が指定されている区域の土地の利用については、市街化区域における土地利用に準じるものとし、それ以外の都市地域においては、土地利用の動向を踏まえ、公害の防止、自然環境及び農林地の保全に留意しつつ、都市的な土地利用を認めるものとする。

② 農業地域

農業地域は、農用地として利用すべき土地があり、総合的に農業の振興を図る必要がある地域である。

農業地域の土地利用については、農用地が食料供給源として国民の最も基礎的な土地資源であるとともに、良好な生活環境や自然環境の構成要素であることにかんがみ、現況農用地は極力その保全と有効利用を図るとともに、土地の有効利用、生産性の向上等の見地から農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項による農用地等として利用すべき土地の区域をいう。以下同じ。）において、今後新たに必要とされる農用地を計画的に確保、整備するものとする。

ア 農用地区域内の土地は、農業生産の基盤として確保されるべき土地であることにかんがみ、土地改良、農用地造成等の農業基盤の整備を計画的に推進するとともに、他用途への転用は行わないものとする。

イ 農用地区域を除く農業地域内の農地等については、都市計画等農業以外の土地利用計画との調整を了した場合であって、その転用は極力調整された計画を調整することとするが、農業生産性の高い農地、集団的に存在している農地、又は、農業に対する公共投資の対象となった農地（以下「優良農地」という。）は後順序に転用されるよう努めるものとし、農業以外の土地利用計画との調整を了しない地域及び農業以外の土地利用計画の存しない地域においては、優良農地の転用は、原則として行わないこととする。

③ 森林地域

森林地域は、森林の土地として利用すべき土地があり、林業の振興又

は森林の有する諸機能の維持増進を図る必要がある地域である。

森林地域の土地利用については、森林が木材等生産の経済的機能のほか、国土保全、水源かん養、保健休養、自然環境保全等の公益的機能を通じて都民生活に大きく寄与していることにかんがみ、森林の保全及び利用を進めるとともに、森林の有する諸機能が最高度に発揮されるようその整備を図るものとする。

ア 保安林（森林法第25条第1項並びに第25条の2第1項及び第2項による保安林をいう。以下同じ。）については、国土保全、水源かん養、生活環境の保全等の諸機能の積極的な維持増進を図るべきものであることにかんがみ、適正な管理を行うとともに、原則として他用途への転用は行わないものとする。

イ 保安林以外の森林地域については、経済的機能及び公益的機能の維持増進を図るものとし、林地の保全に特に留意すべき森林、施業方法を特定されている森林、水源として依存度の高い森林、優良人工造林地又はこれに準ずる天然林等の機能の高い森林については、極力他用途への転用を避けるものとする。

なお、他用途へ転用する場合には、森林の保続培養と林業経営の安定に留意しつつ、災害の発生、環境の悪化等の支障をきたさないよう十分配慮するものとする。

④ 自然公園地域

自然公園地域は、優れた自然の風景地で、その保護及び利用の増進を図る必要がある地域である。

自然公園地域の土地利用については、自然公園が優れた自然の風景地であり、その利用を通じて都民の保健、休養及び教化に資するものであることにかんがみ、すぐれた自然の保護とその適正な利用を図るものとする。

ア 特別保護地区（自然公園法第21条第1項の規定による特別保護地区をいう。以下同じ。）においてはその設定の趣旨に即し景観の厳正な維持を図る。

イ 特別地域（自然公園法第20条第1項又は第73条第1項の規定による特別地域をいう。以下同じ。）については、その風致又は景観の維持を図るべきであることにかんがみ、都市的利用、農業的利用等を行うために開発行為は極力抑制するものとする。

ウ その他の自然公園地域においては、都市的利用又は農業的利用を行うための大規模な開発、その他自然公園としての風景地の保護に支障をきたすおそれのある土地利用は極力抑制するものとする。

⑤ 自然保全地域

自然保全地域は、良好な自然環境を形成している地域で、その自然環境の保全を図る必要がある地域である。

自然保全地域の土地利用については、自然環境が人間の健康で文化的な生活に欠くことのできないものであることにかんがみ、広く都民が、その恵沢を享受するとともに、将来の都民に自然環境を継承することができるよう、積極的に保全を図るものとする。

ア 原生自然環境保全地域（自然環境保全法第14条による原生自然環境保全地域をいう。以下同じ。）においては、その指定の趣旨にかんがみ、自然の推移にゆだねるものとする。

イ 特別地区（自然環境保全法第25条第1項又は第46条第1項による特別地区をいう。）においては、その指定の趣旨にかんがみ、特定の自然環境の状況に対応した適正な保全を図るものとする。

ウ その他の自然保全地域においては、原則として土地の利用目的を変更しないものとする。

2. 五地域区分の重複する地域における 土地利用に関する調整指導方針

都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域又は自然環境保全地域のうち、2地域が重複している地域においては、次に掲げる調整指導方針に即し、また3以上の地域が重複する地域においては、次に掲げる調整指導方針におけるそれぞれの関係からみた優先順位、指導の方向等を考慮して、1に掲げる土地利用の基本方向に沿った適正かつ合理的な土地利用を図るものとする。

(1) 都市地域と農業地域が重複する地域

ア 市街化調整区域、又は島しょ都市地域のうち用途地域を指定していない区域と農用地区域とが重複する場合、農用地としての利用を優先するものとする。

イ 市街化調整区域、又は島しょ都市地域のうち用途地域を指定していない区域と農用地区域以外の農業地域とが重複する場合、土地利用の現況に留意しつつ、農業上の利用との調整を図りながら、都市的な利用も認めるものとする。

(2) 都市地域と森林地域が重複する地域

ア 市街化調整区域、又は島しょ都市地域のうち用途地域を指定していない区域と保安林の区域とが重複する場合、保安林としての利用を優先するものとする。

イ 市街化調整区域、又は島しょ都市地域のうち用途地域を指定していない区域と保安林の区域以外の森林地域とが重複する場合、森林としての利用の現況に留意しつつ、森林としての利用との調整を図りながら、都市的な利用も認めるものとする。

(3) 都市地域と自然公園地域が重複する地域

ア 島しょ都市地域のうち用途地域と特別地域とが重複する場合、土地

利用の現況に留意して所要の調整を図るものとする。

イ 市街化区域と普通地域とが重複する場合、自然公園としての機能をできる限り維持するよう調整しつつ、都市的な利用を図っていくものとする。

ウ 市街化調整区域、又は島しょ都市地域のうち用途地域を指定していない区域と特別地域とが重複する場合、自然公園としての保護及び利用を優先するものとする。

エ 市街化調整区域、又は島しょ都市地域のうち用途地域を指定していない区域と普通地域とが重複する場合、自然公園としての機能を維持するよう調整を図りながら、都市的な利用も認めるものとする。新たに用途地域指定の際には風致地区の指定を併せて行う等環境の保全を図るものとする。

オ 島しょ都市地域のうち用途地域を指定していない区域と特別保護地区とが重複する場合、自然公園として保護及び利用するものとする。

(4) 農業地域と森林地域が重複する地域

ア 農業地域と保安林の区域とが重複する場合、保安林としての利用を優先するものとする。

イ 農用地区域と保安林の区域以外の森林地域とが重複する場合、原則として、農用地としての利用を優先するものとするが、農業上の利用との調整を図りながら、森林としての利用を認めるものとする。

ウ 農用地区域以外の農業地域と保安林の区域以外の森林地域とが重複する場合、森林としての利用を優先するものとするが、森林としての利用との調整を図りながら、農業上の利用を認めるものとする。

(5) 農業地域と自然公園地域が重複する地域

ア 農業地域と特別地域とが重複する場合、自然公園としての保護及び利用を優先するものとする。

イ 農業地域と普通地域とが重複する場合、両地域が両立するよう調整を図っていくものとする。

(6) 森林地域と自然公園地域が重複する地域

両地域が両立するよう調整を図っていくものとする。

(7) 森林地域と自然保全地域が重複する地域

ア 森林地域（国有林の区域）と原生自然環境保全地域とが重複する場合、原生自然環境保全地域として保全する。

イ 森林地域と原生自然環境保全地域以外の自然保全地域とが重複する場合、両地域が両立するように調整を図っていくものとする。

(参 考)

1. 土地利用基本計画図地域区分別面積

(1) 五地域区分の面積

(令和5年 月現在)

区 分		面 積 (ha)	割 合 (%)
五 地 域	都 市 地 域	174,541	79.5
	農 業 地 域	13,924	6.3
	森 林 地 域	78,547	35.8
	自 然 公 園 地 域	79,886	36.4
	自 然 保 全 地 域	772	0.4
	計	347,694	158.4
白 地 地 域		3,634	1.7
合 計		351,328	160.1
都 土 地 面 積		219,449	100.0

- (注) 1 変更後の東京都面積は、令和4年10月現在の国土地理院が公表した資料を基にした数値に、その後の埋立てによる増分(44ha)を加えたものである。
- 2 五地域区分の面積は、各個別規制法担当課の資料による。
- 3 白地地域の面積は、土地利用基本計画図上で計測したものである。

(2) 五地域区分の重複状況別面積

(令和5年 月現在)

区 分		面 積 (ha)	割 合 (%)	
重複のない地域	(都)	118,386	53.9	
	(農)	0	0.0	
	(森)	2,740	1.2	
	(公)	3,849	1.8	
	(保)	0	0.0	
	計	124,975	56.9	
重複地域	二重複地域	(都) と (農)	1,988	0.9
		(都) と (森)	10,055	4.6
		(都) と (公)	9,106	4.1
		(都) と (保)	0	0.0
		(農) と (森)	0	0.0
		(農) と (公)	0	0.0
		(農) と (保)	0	0.0
		(森) と (公)	33,565	15.3
		(森) と (保)	772	0.4
		計	55,486	25.3
	三重複地域	(都) と (農) と (森)	1,649	0.8
		(都) と (農) と (公)	3,624	1.7
		(都) と (農) と (保)	0	0.0
		(都) と (森) と (公)	23,158	10.6
		(都) と (森) と (保)	0	0.0
		(農) と (森) と (公)	30	0.0
		(農) と (森) と (保)	0	0.0
		計	28,461	13.0
	四重複	(都) と (農) と (森) と (公)	6,576	3.0
(都) と (農) と (森) と (保)		0	0.0	
計		6,576	3.0	
重複地域合計		90,523	41.3	
白 地 地 域		3,634	1.7	
都 土 地 面 積		219,449	100.0	

(注) (都) は都市地域、(農) は農業地域、(森) は森林地域、(公) は自然公園地域、(保) は自然保全地域

(3) 参考表示の地域・区域の面積

(令和5年 月現在)

区 分	面 積 (ha)	五地域区分
市 街 化 区 域	108,044	(都 市 地 域)
市 街 化 調 整 区 域	36,285	
その他都市計画区域 における用途地域	102	
農 用 地 区 域	3,108	(農 業 地 域)
国 有 林	7,704	(森 林 地 域)
地域森林計画対象民有林	70,842	
保 安 林	19,297	
特 別 保 護 地 区	7,584	(自 然 公 園 地 域)
特 別 地 域	39,868	特別地域は特別保護地区 を含まない
原生自然環境保全地域	367	(自 然 保 全 地 域)
特 別 地 区	350	

(注) 各区分の面積は、各個別規制法担当課の資料による。

2. 土地利用基本計画の構成

土地利用基本計画は、東京都の区域について五地域を定め、これを図面表示した土地利用基本計画図（以下「計画図」という。）及び土地利用の調整等に関する文章表示した土地利用基本計画書（以下「計画書」という。）からなっている。

3. 土地利用基本計画図

(1) 計画図

計画図は、別図（縮尺 50,000 分の 1）のとおりである。

なお、参考図として総括図（縮尺 100,000 分の 1）を併せて作成した。

(2) 計画図の作成

計画図は、次により作成したものである。

① 地域区分

計画図は、次に掲げる五地域に対応した個別規制法に基づく地域、区域等で、既に指定されているもの及び指定が速やかに行われる見込みのものについて配慮し、表示したものである。

ア 都市地域

都市計画法第 5 条により都市計画区域として指定されることが相当な地域

イ 農業地域

農業振興地域の整備に関する法律第 6 条により農業振興地域として指定されることが相当な地域

ウ 森林地域

森林法第 2 条第 3 項に規定する国有林の区域又は同法第 5 条第 1 項の地域森林計画の対象となる民有林の区域として定められることが相当な地域

エ 自然公園地域

自然公園法第 2 条第 1 号の自然公園として指定されることが相当な地域

オ 自然保全地域

自然環境保全法第 1 4 条の原生自然環境保全地域、同法第 2 2 条の自然環境保全地域又は同法第 4 5 条第 1 項に基づく都条例による都自然環境保全地域として指定されることが相当な地域

② 参考表示

五地域の土地利用規制に直接的に関連する地域・区域等の指定状況を参考として表示した。

ア 都市地域における参考表示

市街化区域・・・・・・・・都市計画法第7条第1項により定められた区域
市街化調整区域・・・・・・・・都市計画法第7条第1項により定められた区域
用途地域・・・・・・・・区域区分の都市計画が定められていない都市計
画区域で、都市計画法第8条第1項第1号によ
り定められた区域

イ 農業地域における参考表示

農用地域・・・・・・・・農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項
により定められた区域

ウ 森林地域における参考表示

国有林・・・・・・・・森林法第2条第3項の国有林の区域
地域森林計画対象民有林・・森林法第5条第1項の地域森林計画に係る民有
林の区域
保安林・・・・・・・・森林法第25条第1項並びに第25条の2第1
項及び第2項に指定された区域

エ 自然公園地域における参考表示

特別地域・・・・・・・・自然公園法第20条第1項又は第73条第1項
により指定された区域
特別保護地区・・・・・・・・自然公園法第21条第1項の規定により指定さ
れた地区

オ 自然保全地域における参考表示

原生自然環境保全地域・・自然環境保全法第14条第1項により指定され
た区域
特別地区・・・・・・・・自然環境保全法第25条第1項及び第46条第

1項の規定により指定された地区

(3) 図面表示の方法

五地域及び参考表示について、一団の区域面積が1ha未満（図面上4mm未満）又は、その幅がおおむね100m未満（図面上2mm未満）である地域・区域等については、表示していない。ただし、多摩都市部の保安林は、一団の区域が1ha未満又は、その幅が100m未満のものも記入している。

(参考付表)

地域区分表

区 分	区市町村名〔面積、面積比〕
区 部	23特別区〔62,753ha、28%〕 千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、品川区、目黒区、大田区、世田谷区、渋谷区、中野区、杉並区、豊島区、北区、荒川区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区、江戸川区
多摩都市部	26市2町〔82,887ha、38%〕 八王子市、立川市、武蔵野市、三鷹市、青梅市、府中市、昭島市、調布市、町田市、小金井市、小平市、日野市、東村山市、国分寺市、国立市、福生市、狛江市、東大和市、清瀬市、西東京市、東久留米市、武蔵村山市、多摩市、稲城市、あきる野市、羽村市、瑞穂町、日の出町
多摩山村部	1町1村〔33,094ha、15%〕 檜原村、奥多摩町
島しよ部	2町7村〔40,671ha、19%〕 大島町、利島村、新島村、神津島村、三宅村、御蔵島村、八丈町、青ヶ島村、小笠原村

(注) 令和4年10月現在の国土地理院が公表した資料による。

	承認	公表
当初	昭和 51 年 8 月 20 日	昭和 51 年 8 月 31 日
第一回	昭和 61 年 8 月 12 日	昭和 61 年 9 月 16 日
第二回	昭和 63 年 1 月 26 日	昭和 63 年 2 月 16 日
第三回	平成 元年 3 月 31 日	平成 元年 4 月 14 日
第四回	平成 2 年 1 月 26 日	平成 2 年 2 月 9 日
第五回	平成 3 年 3 月 25 日	平成 3 年 4 月 9 日
第六回	平成 4 年 3 月 24 日	平成 4 年 4 月 6 日
第七回	平成 5 年 3 月 23 日	平成 5 年 4 月 6 日
第八回	平成 6 年 3 月 31 日	平成 6 年 4 月 6 日
第九回	平成 8 年 3 月 11 日	平成 8 年 4 月 1 日
第十回	平成 9 年 3 月 25 日	平成 9 年 4 月 7 日
第十一回	平成 11 年 3 月 26 日	平成 11 年 4 月 5 日
	同意	公表
第十二回	平成 16 年 6 月 8 日	平成 16 年 6 月 22 日
第十三回	平成 18 年 3 月 17 日	平成 18 年 3 月 30 日
第十四回	平成 19 年 3 月 7 日	平成 19 年 3 月 30 日
第十五回	平成 21 年 6 月 19 日	平成 21 年 8 月 3 日
第十六回	平成 23 年 3 月 18 日	平成 23 年 4 月 4 日
	協議	公表
第十七回	平成 27 年 2 月 16 日	平成 27 年 3 月 6 日
第十八回	平成 28 年 2 月 5 日	平成 28 年 3 月 7 日
第十九回	平成 29 年 3 月 13 日	平成 29 年 3 月 24 日
第二十回	平成 30 年 1 月 15 日	平成 30 年 2 月 28 日
第二十一回	令和 2 年 3 月 6 日	令和 2 年 11 月 20 日
第二十二回	令和 4 年 5 月 12 日	令和 4 年 6 月 30 日
		令和 4 年 9 月 16 日

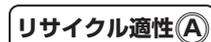
令和5年 月 日発行

登録番号 (4) 89

東京都土地利用基本計画

編集・発行 東京都都市整備局
 都市づくり政策部土地利用計画課
 東京都新宿区西新宿 2 丁目 8 番 1 号
 電話 03-5388-3261

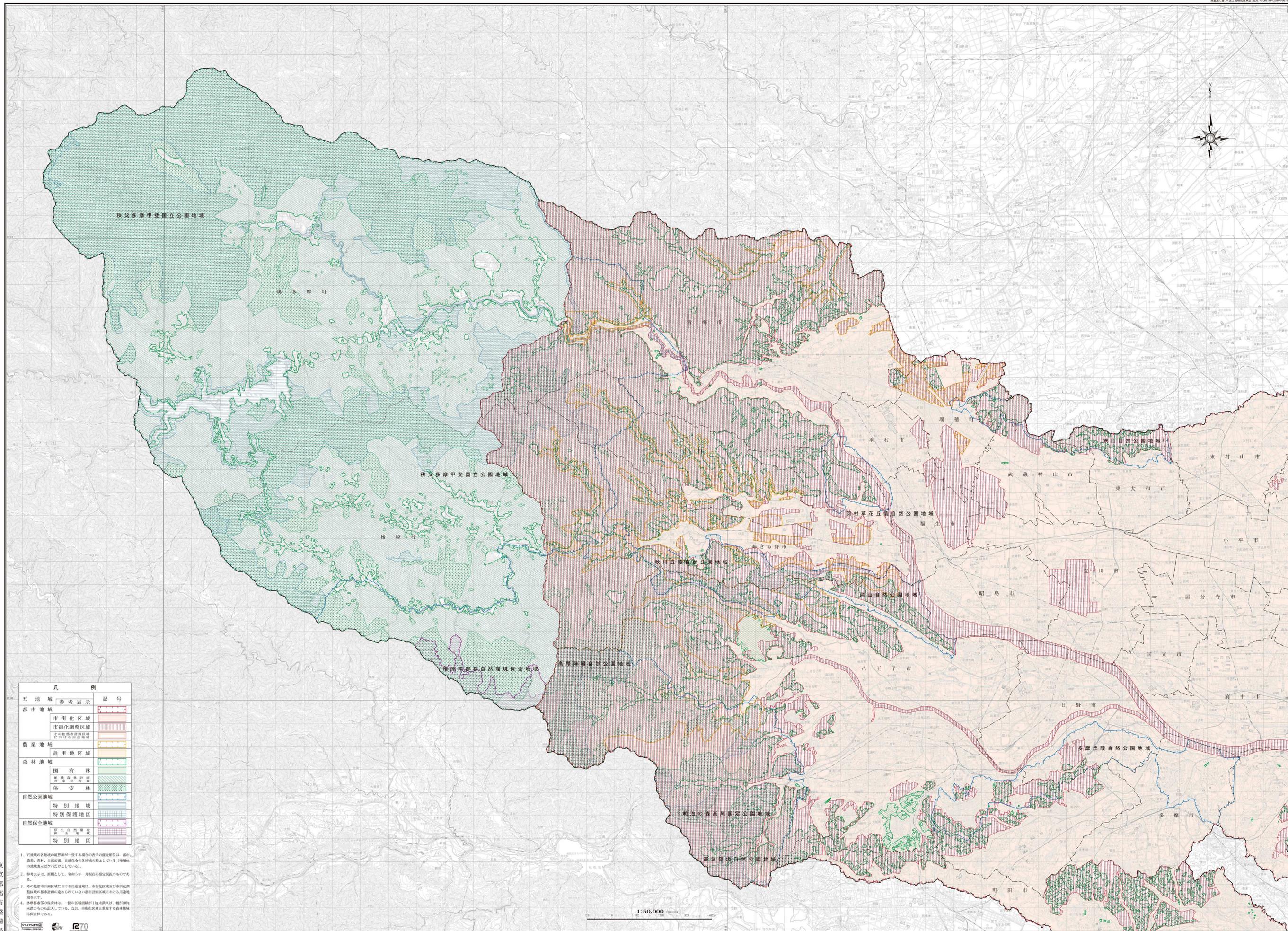
印刷所 北海道地図株式会社 東京支店
 電話 03-5216-4833



この印刷物は、印刷用の紙へ
リサイクルできます。

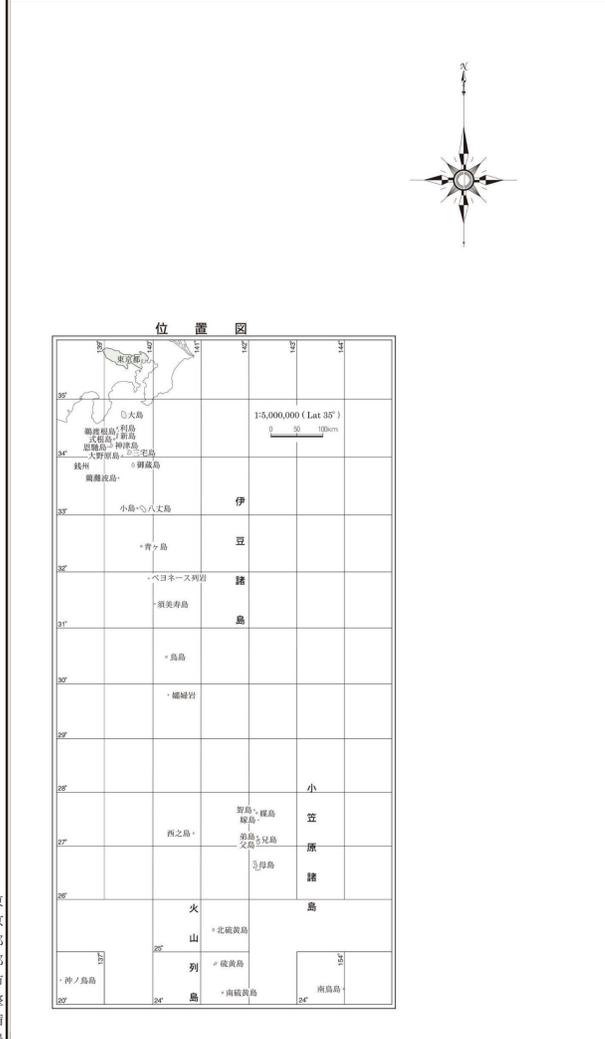
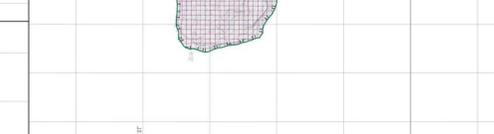
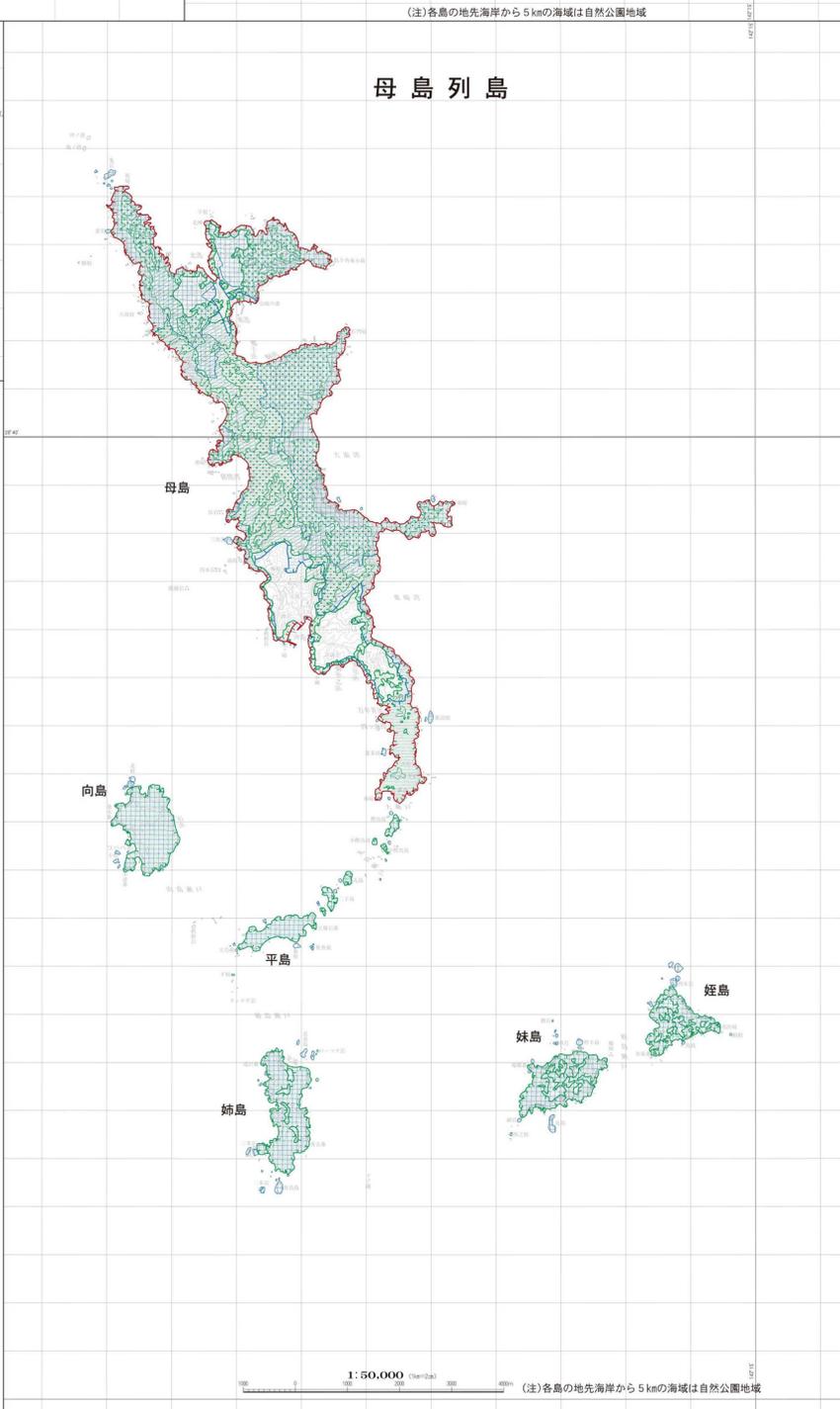
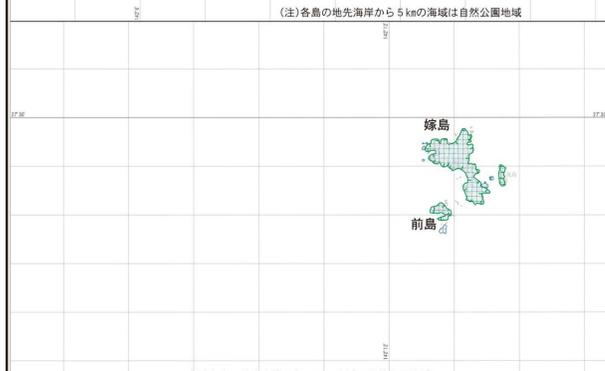
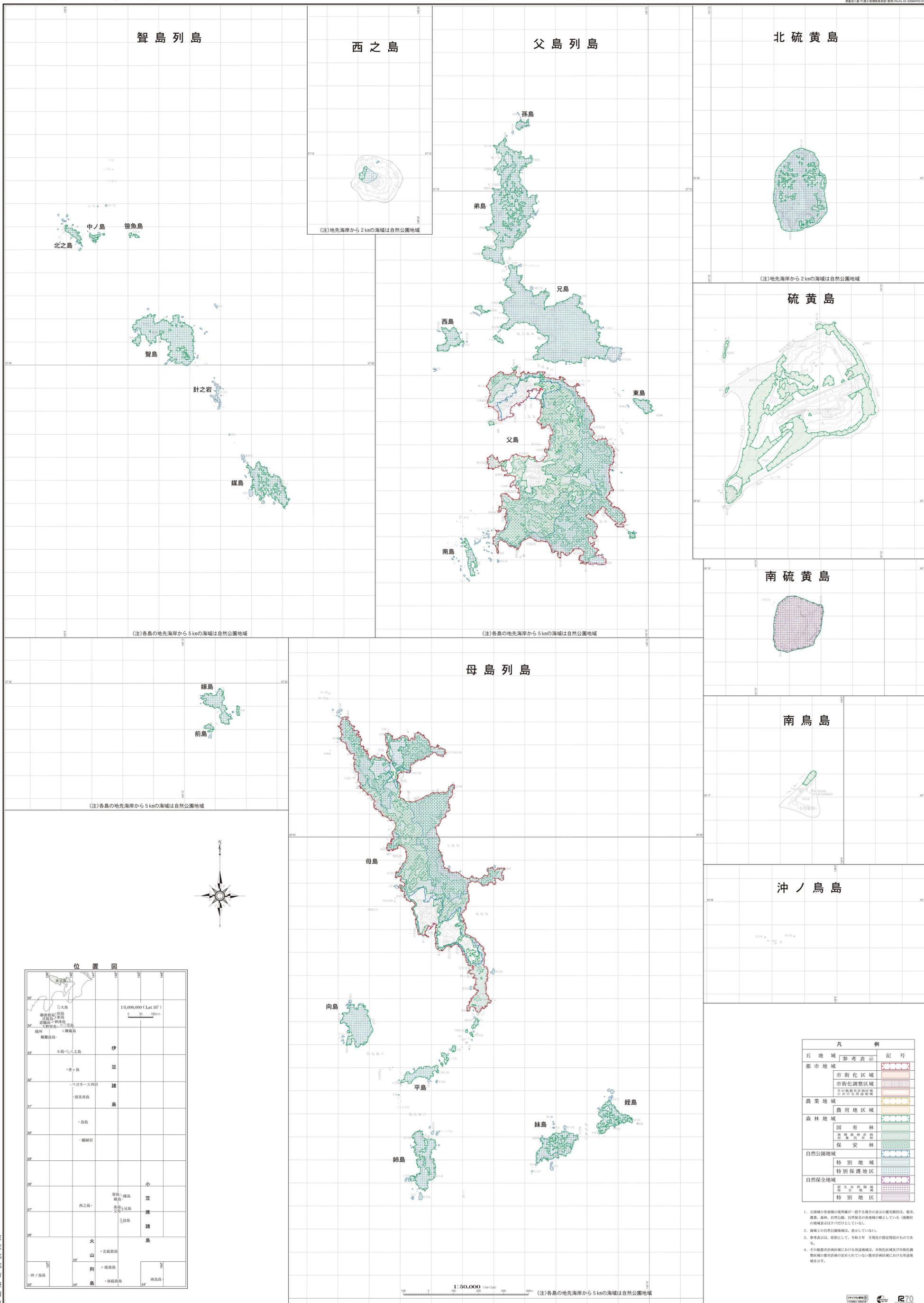


古紙パルプ配合率70%再生紙を使用



凡 例	
五 地 域	参考表示 記号
都 市 地 域	市街化区域
	市街化調整区域
	その他市街化調整区域
農 業 地 域	農用地区域
	農用地
森 林 地 域	国 有 林
	都 市 用 途 林
	都 民 有 林
	保 安 林
自 然 公 園 地 域	特 別 地 域
	特 別 保 護 地 区
自 然 保 全 地 域	原 生 自 然 環 境 保 全 地 域
	特 別 地 区

- 五地域の各地域の境界線が一致する場合の表示の優先順位は、都市、農業、森林、自然公園、自然保全の順となる(後順位の高域表示は下位順位となる)。
- 参考表示は、原則として、令和5年1月現在の指定現況のものである。
- その他市街化調整区域における用途地域は、市街化区域及び市街化調整区域の都市計画の定められていない都市計画区域における用途地域を示す。
- 多摩都市部の保安林は、一部の区域面積が1ha未満又は、幅が10m未満のものも記入している。なお、市街化区域と重複する森林地域は保安林である。



凡例		記号
五地域	参考表示	
都市地域	市街化区域	[Red dashed box]
	市街化調整区域	[Red solid box]
	その他都市計画区域に おける用途地域	[Red dotted box]
農業地域	農用地区域	[Yellow solid box]
森林地域	国有林	[Green solid box]
	市町村有林	[Green dotted box]
	保安林	[Green cross-hatch box]
自然公園地域	特別地域	[Blue solid box]
	特別保護地区	[Blue dotted box]
自然保全地域	国生自然保護区	[Purple solid box]
	特別地区	[Purple dotted box]

- 五地域の各地域の境界線が一致する場合の表示は、都市、農業、森林、自然公園、自然保全の各地域の順として（後継地の領域表示が優先）となる。
- 海域上の自然公園地域は、表示していない。
- 参考表示は、原則として、令和5年 月現在の指定図表のものである。
- その他都市計画区域における用途地域は、市街化区域及び市街化調整区域の都市計画の定められていない都市計画区域における用途地域を示す。