

第3章

めざすべき都市像

第3章 めざすべき都市像

第1 東京がめざす都市構造

これからの東京は、人口が減少局面へと転じ、社会の高齢化が急速に進むとともに、投資余力を拡大していくことが困難な時代を迎える。地球環境問題の深刻化、世界的な都市間競争の激化など、これまで経験したことのない状況下で、社会経済の変化に対応できる都市構造を明確に示すとともに、その実現に向け、長期的な視点に立った都市づくり戦略をもつ必要がある。

東京は、東京圏全体で首都機能を担い、圏域内の3,400万人を超える人口や諸機能と密接なかかわりを持ちながら、活発な都市活動を展開している。こうした状況を踏まえ、東京圏全体の広域的な視点に立った都市構造として、今後とも「環状メガロポリス構造^{注1}」の実現をめざし、多様な機能集積を生かしつつ、社会的、経済的に一体となっている圏域全体の機能を最大限に発揮させることにより、国際競争力を備えた魅力ある首都への再生を図っていく。

また、より身近な圏域においては、社会経済の長期的な展望を踏まえ、充実した鉄道網など既存の都市インフラを生かしつつ、駅などを中心に都市機能を一層集約し、高齢者を含めて誰もが暮らしやすい、コンパクトな市街地への再編を進めていく。

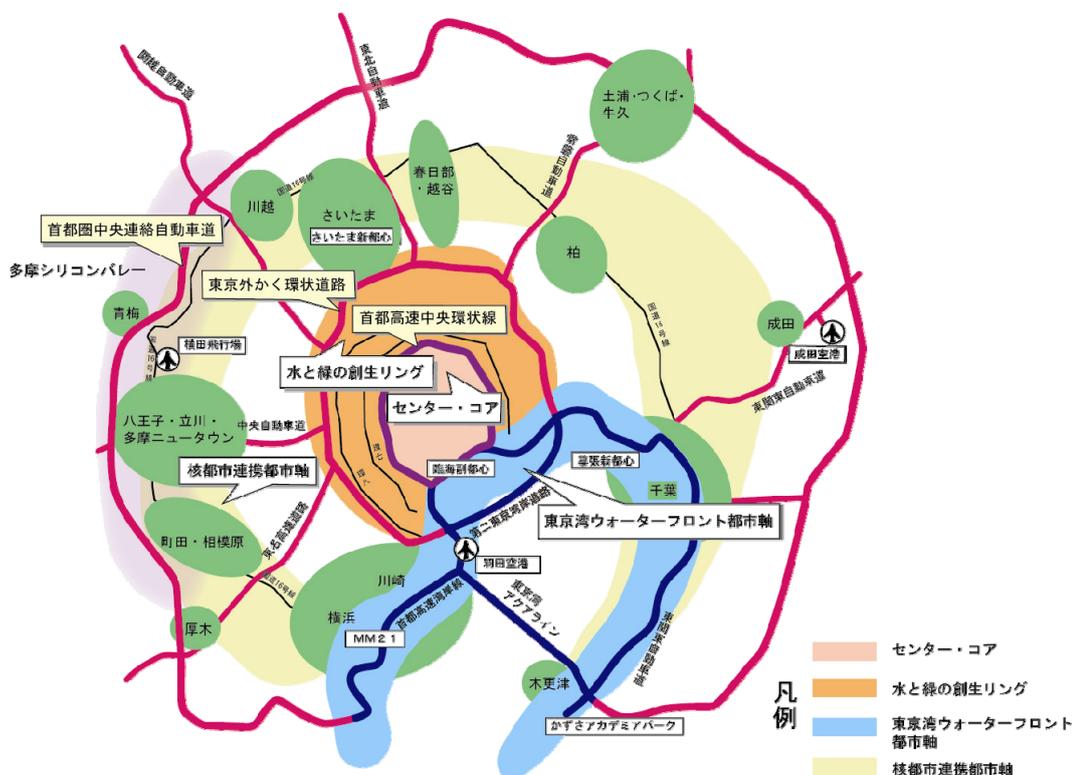
拡大・成長から成熟のステージへと向かう東京では、住宅地を始めとする土地利用の需要も変わっていく。都市の成長期のように、人口増加を前提として市街地を拡大することは、地球環境問題への対応の面からも好ましくない。むしろ、土地需要などが大きく変わろうとする今を、都市機能の集約的な再配置、密集市街地の改善等の好機ととらえて、ゆとりある空間を創りだし、東京をエネルギーの利用効率の高い低炭素型の都市へと転換を図っていくことが重要である。

^{注1} 環状メガロポリス構造：「東京構想 2000」において示された東京圏の骨格的な都市構造

第2 環状メガロポリス構造の構築

環状メガロポリス構造は、東京圏の交通ネットワーク、とりわけ国際的な交通アクセスに不可欠な空港・港湾や環状方向の広域交通基盤を強化して、圏域の活発な交流を実現するとともに、業務、居住、産業、物流、防災、文化など多様な機能を地域や拠点が分担し、広域連携により東京圏全域の一体的な機能発揮を図る都市構造である。同時に、東京圏の丘陵、山地、河川、海岸などの自然資源と、道路沿いの緑や公園などの都市の環境資源が一体となって、水と緑の骨格をなし、環境との共生をめざす都市構造である。(図表3-2-1)

図表 3-2-1 環状メガロポリス構造

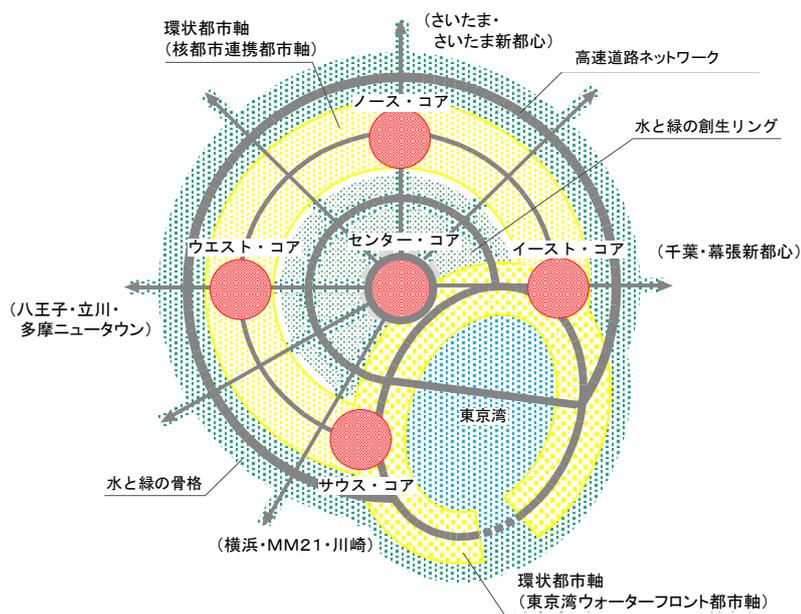


環状メガロポリス構造の骨格は、センター・コアをはじめ、ノース、イースト、サウス、ウエストの5つのコア、東京湾ウォーターフロント都市軸、核都市連携都市軸、水と緑の創生リング及び中核拠点から構成される。

中核拠点は、コア及び都市軸において、交通便利性などを生かした業務・ビジネス、商業、文化、飲食サービス等の高度な機能集積により、東京圏の都市活力や都市文化をリードする拠点である。

活発な都市活動を担うコアと都市軸が骨格となることで、環状メガロポリス構造は、東京圏の集積のメリットを生かした多機能集約型の都市構造となる。また、核都市連携都市軸と東京湾ウォーターフロント都市軸が連結して環状都市軸を形成し、更に、環状都市軸とセンター・コア が接続することにより、東京圏全体の効率的、効果的な機能連携を実現する。(図表 3-2-2)

図表 3-2-2 環状メガロポリス構造の概念図



① センター・コア

〔位置〕

おおむね首都高速中央環状線^{注1}（以下「中央環状線」という。）の内側の地域

〔機能〕

- 首都を担う東京圏の中心で、日本の政治・経済を牽引する高次の中核管理機能のほか、居住機能を始め、商業、文化、交流など多様な機能の集積により、総合的に国際的なビジネスセンター機能を担う。
- 中核拠点として、都心・副都心及び新拠点が位置付けられており、それぞれが個性ある特徴を生かし、発達した公共交通ネットワーク等を通じて、相互に機能分担・連携しながら、首都としての東京の中心的な役割を担う。
- 新拠点の品川、秋葉原は、センター・コアの機能を一層高めるために、多様な機能を備えた複合拠点として育成する新たな拠点であり、基幹的な交通基盤の整備等により、特に重要な拠点性を発揮する。
- 中核拠点の周辺は、地域特性に応じ、居住を始め多様な機能を複合的に担う。中核拠点以外においても、複合開発を計画的に誘導するなど、魅力とにぎわいのある都市空間の形成に向けた機能更新を積極的に促進する。

注1 首都高速中央環状線：都心から約8キロメートルに位置する計画延長約47キロメートルの環状方向の自動車専用道路で、副都心（新宿、渋谷、池袋等）などを連絡。93頁図表4-1-7参照

② 東京湾ウォーターフロント都市軸

〔位置〕

横須賀から木更津に至る東京湾岸地域

〔機能〕

- 拡大する空港容量を最大限に生かした羽田空港の更なる国際化の実現、京浜三港^{注1}の広域連携の一層の強化など、空港、港湾を通じた国内外との人、モノの活発な交流、東京圏の発展に必要な新たな機能の導入、国際的な魅力を創出する。
- 臨海副都心^{注2}、MM21^{注3}、幕張新都心^{注4}などの中核拠点の連携により、水辺の魅力と豊かな空間資源を生かした東京、神奈川、千葉の臨海部を結び都市軸を形成する。
- 中核拠点として、臨海副都心及び羽田新拠点を位置付ける。なお、臨海副都心は、MM21、幕張新都心などと連携して東京湾ウォーターフロント都市軸の中核拠点としての機能を果たしつつ、東京圏の環状都市軸とセンター・コアの接点に位置する特性を生かし、センター・コアの中核拠点としての機能をも兼ね備えながら多様な機能を発揮する。また、羽田新拠点は、都心などから短時間でアクセスできる空港を擁し、センター・コアの経済活力などの向上に不可欠な、世界に開かれたにぎわいのある拠点としての機能を発揮する。

③ 核都市連携都市軸

〔位置〕

都心からおおよそ30~40km内外の位置に分布する核都市群を環状方向に結びつける連携・交流軸

〔機能〕

- 交通、物流、情報など環状方向のネットワークを強化することにより、核都市相互の交流と連携とが活発に行われ、センター・コアや東京湾ウォーターフロント都市軸とともに、東京圏の都市活動を支え、東北圏や中部圏といった広域ブロック^{注5}との連携をも可能とする重要な骨格となる。
- 中核拠点である核都市は、その中心性を高め、多様な機能の集積と魅力の向上を

^{注1} 京浜三港：16頁参照

^{注2} 臨海副都心：東京湾埋立地10号地に属する江東区有明と、同埋立地13号地に属する東京都港区台場・江東区青海・品川区東八潮からなる442haのエリア

^{注3} MM21：「みなとみらい21」の略称。横浜港再奥部において造船所跡地などの大規模遊休地に埋立地を加え、業務や商業などの機能を集積させることにより、横浜市の2つの中心部（関内・伊勢佐木町地区及び横浜駅周辺地区）を結びつけて拡大する事業。本文中では、この事業が行われている地区を指す。

^{注4} 幕張新都心：千葉市幕張地区の埋立地において、立地優位性（成田空港と東京都心部の中間にあること及びJR京葉線や東京湾岸道路の存在）を生かし、業務機能やコンベンション機能などを集積させた地区

^{注5} 広域ブロック：国土形成計画法では、首都圏や近畿圏など、国土形成計画を定めるべき区域を広域地方計画区域として示している。国土形成計画（全国計画）〔2008（平成20）年7月〕では、広域地方計画区域等を一つの単位とする広域ブロックが、東アジアを始めとする諸地域との交流・連携を進めつつ、その有する資源を最大限に生かした特色ある地域戦略を描くことによって、地域全体の成長力を高めていくものとしている。

図り、周辺地域とともに職と住の近接した圏域を形成し、圏域の活力を支え豊かなライフスタイルを実現するための拠点となる。

- センター・コアとともに東京圏の活力と魅力の発揮を先導するノース・コア（さいたま、さいたま新都心^{注1}）、イースト・コア（千葉、幕張新都心）、サウス・コア（横浜、MM21、川崎）及びウエスト・コア（八王子、立川、多摩ニュータウン）の4つのコアが含まれる。

④ 水と緑の創生リング

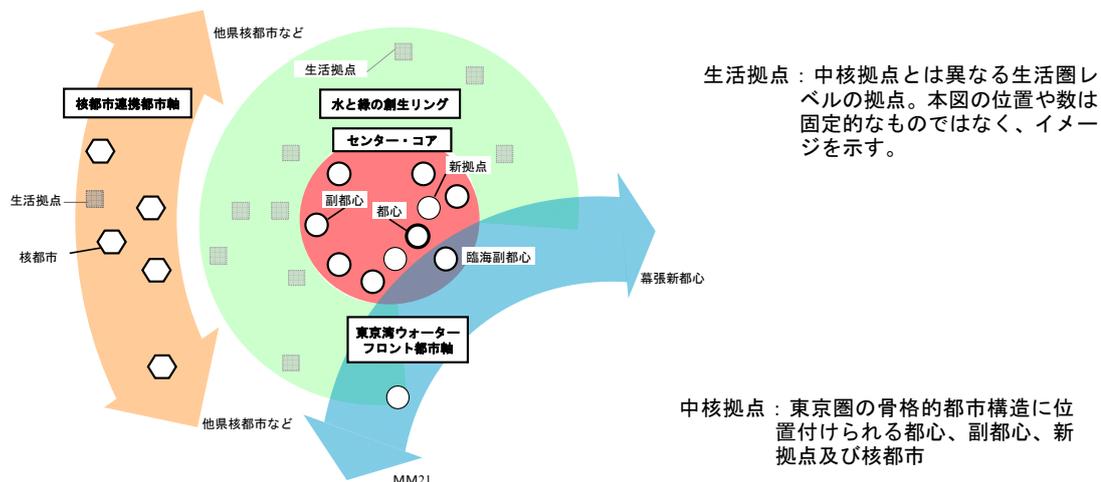
〔位置〕

センター・コアに隣接し、おおよそ外環道^{注2}に囲まれたリング状の地域

〔機能〕

- センター・コアと合わせて、外延的に広がった市街地を再編整備しながら職住近接を図る。
- 木造住宅密集地域^{注3}の災害危険性やスプロール^{注4}開発による基盤整備の遅れなどの課題を解決するとともに、生活拠点を中心とした利便性の高い公共交通の充実を図る。
- 良好な水辺環境や河川及び幹線道路の沿道の緑を創出するとともに、湧水、農地、雑木林、屋敷林^{注5}など既存の緑の保全を図り、水と緑に包まれた豊かな環境の形成を図る。
- 商業、工業や情報通信技術などの新たな産業集積による地域特性に応じた市街地形成などにより、居住機能を中心とする個性と魅力あふれる質の高い生活環境の形成を図る。

図表 3-2-3 環状メガロポリス構造における拠点



注1 さいたま新都心：職員数7,000人規模の国の機関等が集団移転し、新たな広域的な行政の拠点として、2000（平成12）年5月に街開きをした。埼玉県さいたま市に位置し、全体区域は約47ヘクタール。さいたまスーパーアリーナなども立地する。

注2 外環道：東京外かく環状道路。1頁参照

注3 木造住宅密集地域：10頁参照

注4 スプロール：市街地が無計画に郊外に拡大し、虫食い状の無秩序な市街地を形成すること。

注5 屋敷林：19頁参照

＜コラム2＞ 60分かかっている関越道～東名高速間が12分で結ばれます！

○通過交通を減らして渋滞解消

首都圏では放射方向に比べ、環状方向の道路整備が著しく遅れてきたため、都心に用のない車(通過交通)が流入し、慢性的な渋滞が発生しています。

現在の三環状道路^{注1}の整備率は約4割と、海外主要都市と比べても、低い水準になっています。

このため、都は、中央環状線^{注2}、首都圏中央連絡自動車道^{注3}(以下「圏央道」という。)とともに三環状道路を構成する外環道^{注4}の早期事業着手に向け、PI(パブリック・インボルブメント)方式を活用し、地元との話し合いを重ねてきました。その結果、関越道から東名高速道路間の約16キロメートルの区間については、2009(平成21)年5月に事業化することができました。

○外環道の整備効果

関越道から東名高速道路間は、環状8号線経由で約60分かかっていますが、同区間の外環が整備されることにより、約12分で結ばれることとなり、大幅な時間短縮が図られます。

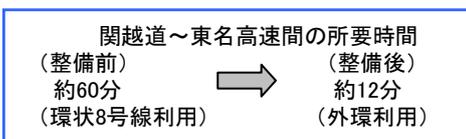
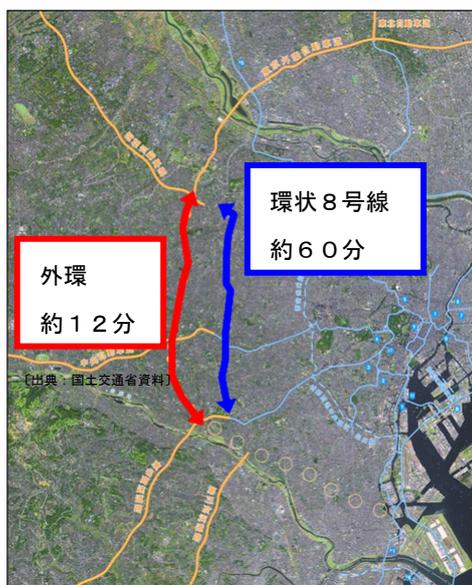
さらに、都心部の渋滞が解消され、走行速度が向上するため、地球温暖化の原因とされる二酸化炭素など、排出ガスの大幅な削減も期待できます。

海外主要都市の環状道路整備率

三環状道路の整備率：約4割	
ロンドン：100%	パリ：84%
ソウル：100%	北京：91%

(2007年調査)

関越道～東名高速間の所要時間



注1 三環状道路：1頁参照

注2 中央環状線：首都高速中央環状線。25頁参照

注3 首都圏中央連絡自動車道：都心から半径およそ40キロメートル～60キロメートルに位置する、延長約300キロメートルの高規格幹線道路。93頁図表4-1-7参照

注4 外環道：東京外かく環状道路。1頁参照

第3 コンパクトな市街地への再編

東京がめざすべき市街地像は、都市に必要な諸機能が主要な交通結節点周辺などを中心に集積され、公共交通の利用等により、誰もが人、モノ、情報等の集積メリットを容易に受けられる広がりをもつ市街地である。このようなコンパクトな市街地では、都市的なサービスを受ける側、提供する側の双方にとって、利便性、効率性が高い地域構造が構築される。こうした考え方は、市街地の縮小や後退を指向するものではなく、都市基盤などの既存ストックを生かしながら、都市機能が集約的に配置されることで、その周辺には職に近接した居住機能とともに、ゆとりある空間や豊かな緑が確保される。

都心部では限られた都市空間の地上・地下を含む立体的な利用により、多摩では既存の中心市街地等を再整備しつつ、一層の機能集積が図られるなど、地域特性に応じた都市づくりが展開されていく。諸機能の集約拠点の圏域は地域が担うべき役割に応じて異なり、複数の集約拠点相互が整備水準の高い公共交通ネットワークにより支えられて、大きな圏域を形成する場合もある。

① 環境と経済活力が両立する都心

都心では、政治、経済、商業など既存の都市機能の集積、世界に類を見ない整備水準の地下鉄網などを生かしつつ、市街地の更新を通じて中枢業務機能の質的高度化、商業や文化、交流など多様な都市機能をコンパクトで高密度に集積し、国際的なビジネスセンターとしての機能を発揮させる。

質の高いビジネス機能を始めとする多様な機能の集積は、日本や世界を代表する企業によるグローバルな経済活動を支えるだけでなく、市街地の機能更新を機に、最先端技術を生かした省エネ設備機器の導入が推進される。また、高度な都市機能の集積を生かし、未利用^{注1}・再生可能エネルギー^{注2}の活用等が促進されるなど、街区・地区レベルにおける省CO₂化の取組が可能となり、都心全体として環境負荷の低減やエネルギー利用の効率化を図ることができる。さらに、街区単位の機能更新に伴い、新たな緑が創出され、保水性舗装^{注3}や遮熱性舗装^{注4}が拡大されるなど、熱環境が改善される。

このような機能更新を積極的に推進し、我が国の経済発展の中心的役割はもとより、都市における環境負荷の低減においてもトップランナーの役割を担う都心が形成される。

注1 未利用エネルギー：18頁参照

注2 再生可能エネルギー：18頁参照

注3 保水性舗装：都市部のヒートアイランド現象緩和対策の1つとして開発された、路面温度の上昇抑制を目的とした舗装のこと。降雨など路面上の水分を吸収保持し、この蓄えられた水分が晴天時に蒸発することで発生する気化熱により、路面温度上昇の抑制効果を発揮する。

注4 遮熱性舗装：都市部のヒートアイランド現象緩和対策の1つとして開発された、降雨や散水による水分を必要としないで、路面温度の上昇抑制を目的とした舗装。遮熱材料を路面に塗布し、太陽光の一部(赤外線)を反射して、路面への蓄熱を防ぎ、路面温度の上昇を抑制するもの

② センター・コアの機能を高める中核拠点等

新宿、渋谷、池袋、大崎などの副都心、品川、秋葉原などの新拠点では、基幹的な交通結節機能の確保、都市基盤の再編、民間開発の事業化を一体的に進め、業務、商業のほか、文化、交流など多様な機能を集積させる。また、都市再生緊急整備地域^{注1}などでは、居住を始め、地域に求められる都市機能の充実・強化、公共施設の整備、地球環境の改善などに貢献する、拠点性の高い良質な開発計画を事業化していく。

これらの拠点を中心に、生活情報、芸術や伝統文化、研究開発機能など、それぞれの地域特性を生かした機能の集積が進むことで、多様性とにぎわいが魅力となる都市空間が創出される。個性ある拠点相互や都心との間は、充実した公共交通ネットワークで結ばれることにより、人、モノ、情報が集約してエネルギーの利用効率が高い拠点群からなる、高度な利便性と効率性を備えたセンター・コアが形成される。

③ 多摩自立都市圏の形成を担う核都市

八王子、立川、多摩ニュータウン、青梅、町田の核都市では、交通基盤の整備や開発プロジェクトを計画的に進めながら、業務、商業、文化、交流、教育、福祉など、多様な機能を集約し、周辺の住宅地とともに職住が近接する自立した圏域の形成を図る。核都市相互は、圏央道の整備などにより、交通、物流、情報などのネットワークを強化し、インターチェンジ周辺等において、大学や研究機関、先端技術産業など既存の集積を生かした研究・産業拠点や物流拠点の整備を促進する。

核都市を中核とする諸機能の集積に合わせて、その周辺に広がっている市街地を再編し、恵まれた自然環境の維持・再生を図ることにより、ゆとりと多様なライフスタイルとを楽しむことのできる都市圏が形成される。

④ 生活機能を共有できる暮らしやすい生活圏（生活拠点、生活中心地）

区部周辺部では、公共交通の結節点等を中心に、個別敷地単位にとどまる傾向のある機能更新を、地区全体の防災、環境、空間の質の向上につながる面的な市街地整備へと誘導することにより、地域特性を踏まえた良好な市街地ストックが形成される。地区・街区を単位とする市街地の更新では、居住機能と一体的に、商業、文化、教育、福祉などの生活機能の導入を図り、あわせて、周辺区域のバリアフリー^{注2}化や緑化、エネルギー利用効率の向上などを積極的に進めていく。

多摩では、一定規模の居住人口や諸機能が集積する公共交通の沿線等において、身近な生活機能とともに、文化、交流、医療など都市の中心的機能を果たす公共公益施設の更なる集積を図ることにより優良な市街地ストックが形成される。一方、保全すべき丘陵地や里山に隣接する地域などでは、新たな住宅開発や、マイカー利用を前提とする大規模商業施設等の散在的な立地を原則として抑制するなど、誘導と抑制の手法を組み合わせること

^{注1} 都市再生緊急整備地域：都市再生特別措置法に基づき、都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて、緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として国が定める地域

^{注2} バリアフリー：16頁参照

で、地域コミュニティが成立し、交流、にぎわいのある、徒歩や公共交通の利用で暮らせる生活圏が形成される。

区部、多摩を通じて、生活圏の中心となるべき地域を選択し、人口や生活機能の集積したコンパクトな地域構造を構築することにより、圏域内及び圏域相互の移動が公共交通で支えられ、誰もが集積のメリットを享受できる、暮らしやすい市街地が実現される。

＜コラム3＞ 環境負荷の少ない高密度でコンパクトな複合開発

大規模な開発は、地球環境への負荷が大きいと思われがちです。しかし、オフィスやホテル、商業施設など多様な機能を集約した複合型開発の場合には、それぞれの用途に対するエネルギー供給の効率化が可能となり、全体としてCO₂の排出量削減につながります。

例えば、港区六本木にある複合開発の年間CO₂排出量は、業務、商業、宿泊などそれぞれの機能を個別のビルとして建設した場合と比べて、約10%小さくなるという試算が報告されています。開発エリアを拡大することで、熱効率の良い地域冷暖房や蓄熱槽の導入が可能となり、さらに、複合機能を集約させることにより、用途によってピーク時間が異なるエネルギー消費量を平準化することができるからです。つまり、ムダがなくなるわけですね。

東京を低炭素型都市へと転換していくためには、こうした多様な機能が複合し集積したコンパクトな拠点の整備など、建築物単体に止まらず面的な広がりを持った対策をとることが重要です。

想定の前からの個別機能による
CO₂ 排出量概算

約 63,700 (t-CO₂/年)

大規模集約化による
CO₂ 排出量

約 57,500 (t-CO₂/年)

(東京都 地球温暖化対策中間報告書 平成 19 年度実績値) ※4

用途	延床当り CO ₂ 排出量 (t-CO ₂ /m ² ・年)	延床面積 (m ²)	CO ₂ 排出量 (t-CO ₂ /年)
オフィス	0.135※1	311,200	42,012
ホテル	0.177※1	43,800	7,753
商業	0.167※1	71,000	11,857
文化施設※3	0.104※2	20,300	2,111
合計		446,300	63,733

10%削減



複合化によるエネルギー供給の効率化
地域冷暖房の導入によるピークカット



※1 「三井不動産グループの 社会・環境への取り組み 2007」が示す用途別原単位

※2 東京都「省エネカルテ」が示す用途別原単位

※3 コンベンション、美術館等

※4 「東京都 地球温暖化対策中間報告書」では住宅部分のCO₂排出量は含まない

複合型開発によるCO₂削減効果例（東京ミッドタウン）

第4 地域像

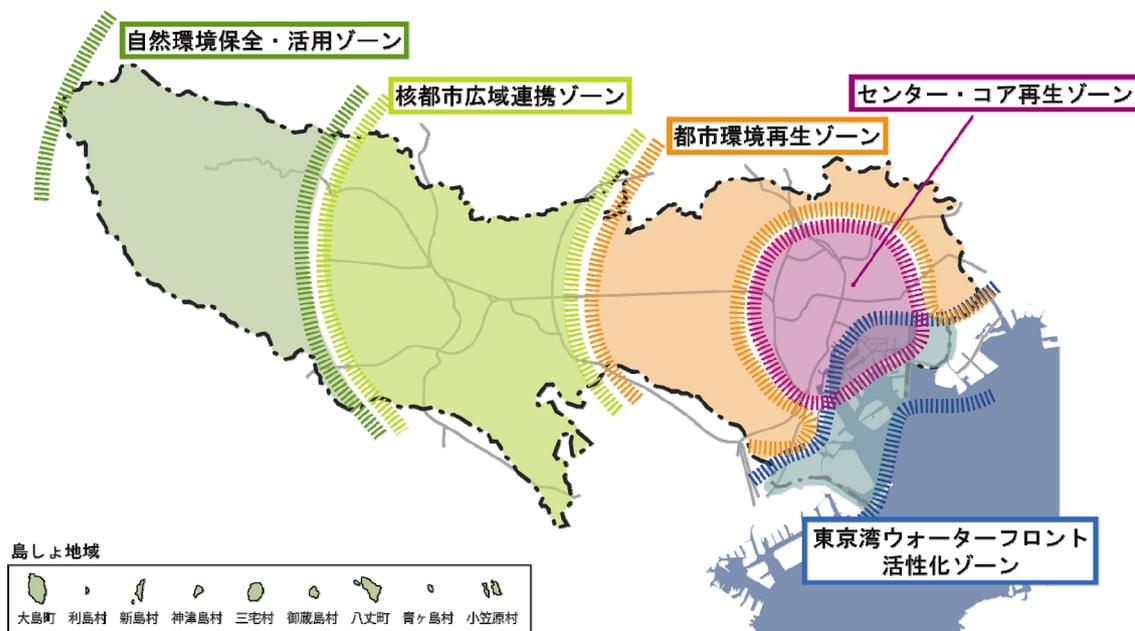
環状メガロポリス構造を構成する骨格を基本に、東京を5つのゾーンに区分し、それぞれのゾーンが東京圏の中でどのような役割を果たし、どのようなイメージの市街地となっていくべきか、広域的な視点を踏まえた将来像を、地域像として示す。

また、基本戦略とゾーンごとの特性を踏まえ、重点的に取り組むべき戦略を明らかにする。

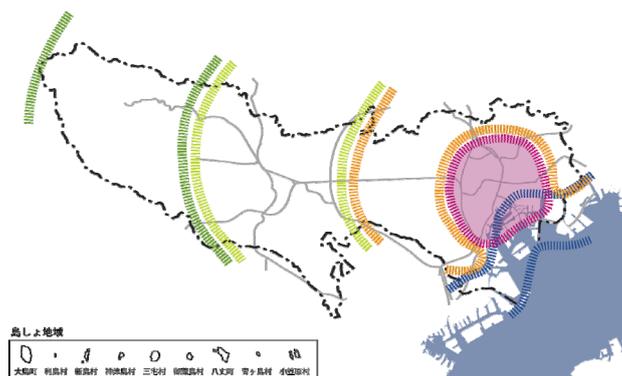
【ゾーン区分】

- (1) センター・コア再生ゾーン
- (2) 東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン
- (3) 都市環境再生ゾーン
- (4) 核都市広域連携ゾーン
- (5) 自然環境保全・活用ゾーン

図表 3-4-1 ゾーン区分図



1 センター・コア再生ゾーン



【ゾーンの特性】

我が国の政治・経済・文化の中核としての役割を果たしているゾーンであり、皇居を中心とする風格ある歴史的景観、政治・経済の要となっている都心、多くの人々が交流し東京の都市文化の創造・発信拠点となっている副都心、大規模跡地の計画的複合開発が進行している秋葉原や品川などの新拠点が形成されている。

また、本ゾーンの約3分の2の住宅が鉄道駅より徒歩圏500m以内であるなど、地下鉄網を中心として優れた交通利便性を備えた市街地を形成している。

1990年前半には、業務地化の進行により人口の空洞化が見られた地域もあるが、都心居住政策などにより近年は人口が回復しつつある。

また、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域は、8地域2,514ha^{注1}が指定され、都市再生特別地区^{注2}において、民間の提案を生かした質の高い開発計画が進められている。これに伴い、公開空地^{注3}などにより、都市緑化の進展も見られる。大手町・丸の内・有楽町地区内では2001（平成13）年以降、2008（平成20）年までに竣工したビルが約205万m²^{注4}など、都市再生が着実に進んでいる。

その一方で、都心3区では築35年を超えるオフィスが2割以上(延床面積割合)を占めるなど、オフィスの老朽化も進んでいる。

【ゾーンの戦略】

（戦略1：国際的なビジネスセンター機能の強化と魅力や活力のある拠点の形成）

- 都心では、民間活力を生かした公民協働による都市づくりを進め、国際金融拠点機能を始めとする国際ビジネス機能の集積を促進する。経済活動の24時間化にも対応する宿泊・滞在、居住機能、商業機能、多言語対応が可能な医療、教育サービスなど多様な機能が、整備水準の高い都市インフラに支えられて、高密度でコンパクトに集積した、国際的なビジネスセンターを形成していく。

注1 8地域 2,514ha：東京臨海地域を含む。

注2 都市再生特別地区：都市再生緊急整備地域において、既存の用途地域等に基づく用途、容積率等の規制を適用除外とした上で、自由度の高い計画を定めることができる都市計画制度

注3 公開空地：広義にはオープンスペースと同様であるが、狭義には都市開発諸制度等を活用して事業者が計画する建築物の敷地内の空地のうち、日常一般に開放され、歩行者が自由に通行又は利用することができる部分

注4 約205万m²：大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会資料による。

- 副都心や新拠点等では、地域特性を踏まえ、業務、商業機能のほか、江戸・東京の歴史や文化、世界レベルの芸術、先端的な生活情報などを発信する機能の集積を図り、多彩な交流の場を創出する。特に、副都心では、充実した鉄道網を生かし、民間による質の高い複合開発を推進する。新拠点では、交通結節点としてのポテンシャルを生かし、基盤施設の更新、整備と一体的に、創造的都市型産業^{注1}の集積や、環境モデル都市としての整備などを進める。
- 都心、副都心、新拠点等が連携して、それぞれの特色と多様な機能の集積するメリットとを生かしながら、本ゾーンが担うべき国際的な競争力を有するビジネスセンターとしての機能強化を図るとともに、まとまりのあるスカイライン^{注2}と緑豊かで風格ある街並みを備えた都市空間を創出していく。
- 都心、副都心、新拠点の各拠点やその周辺に、東京の魅力を世界に発信していく拠点的なエリアを重点的に形成していく。
- 隅田川などの周辺の下町では、江戸の伝統や文化を継承する景観資源を活用した伝統工芸や地場産業を残しつつ、高い技術を有する先端産業への転換や育成を誘導し、住工・住商が調和し活力ある複合市街地の形成を図る。



国際的な金融拠点機能を備えた
都心のビジネスセンター

(戦略2：世界で最も環境負荷の少ない都市づくりの推進)

- 都市再生特別地区等を活用した市街地の機能更新に合わせて、建築物の高断熱化や省エネルギー対策等の先進的な環境技術の導入を促進する。特に、業務、商業機能が高度に集積する地域では、高効率な地域冷暖房^{注3}の区域拡大、下水処理や清掃工場の廃熱等の未利用エネルギー^{注4}や再生可能エネルギーの導入を促進し、地区・街区単位におけるエネルギー利用の効率化やゾーン全体での環境負荷の低減を図る。
- 充実した鉄道網の交通結節点などを中心に、多様な都市機能が集積した拠点の形成を計画的に進めることにより、集積のメリットを一層発揮させるとともに、エネルギーの利用効率を高め、高度な利便性、効率性を備えた市街地への再編を推進する。



地域冷暖房システムや高断熱な窓等
の先進的な環境技術の導入
(丸の内パークビルディング)

注1 創造的都市型産業：今後の都市機能の向上などを契機として、企業や大学の集積といった東京のポテンシャルを活用した成長が見込まれ、新しい技術や発想により社会的課題の解決や豊かな都市生活を実現する産業

注2 スカイライン：一般的には、山・建物など地上部分が空を画する輪郭線をいうが、都市景観を構成する要素としては、都市の建築物群がシルエット的に形成する線が目目される。

注3 地域冷暖房：一般的にはビルごとに設置される空調や給湯の熱源機等を、一定の地域において地域冷暖房プラントに集約し、冷暖房や給湯用の蒸気、温水又は冷水等を、配管により供給するシステム

注4 未利用エネルギー：18頁参照

- 保水性舗装や遮熱性舗装の拡大、断熱性能の向上による建築物からの排熱の削減、敷地内の空地や屋上の緑化を推進し、ヒートアイランド現象^{注1}の緩和を図る。

(戦略3：緑に囲まれ、水辺と共存した都市空間の創出)

- 建築物の新築・増改築時における空地や屋上・壁面など敷地内の緑化、水辺の緑化、木陰空間の創出など、あらゆる都市空間の緑化に加え、寺社周辺の緑などの保全を進める。
- 幹線道路における街路樹の倍増や、美しい街路樹をつくるためのせん定の工夫、その沿道における建築物の更新の機会をとらえた敷地内緑化など、公民連携による緑化を推進し、大規模緑地を幹線道路の街路樹や沿道の緑で結ぶ緑の軸（グリーンロード・ネットワーク）を形成していく。
- 河川や運河などの水辺では、水循環の保全や再生を進め、良好な水辺環境を創出する。水辺沿いの建築物の形態や配置を適切に誘導し、水辺に顔を向けて、魅力ある街並みの形成を図るとともに、海風や運河上の風をできる限り市街地に呼び込み、潤いのある快適な都市空間の形成を図る。



建築物の緑化や沿道の街路樹など
緑豊かな都市空間

(戦略4：歴史と文化を生かした都市空間の形成)

- 江戸・東京の歴史・文化・魅力を伝える歴史的建造物の保存や文化財庭園の復元を図るとともに、地域のまちづくりを促進して、歴史的建造物などの景観資源を生かした街並みの形成を図る。また、魅力的な景観形成に資する民間開発を積極的に誘導する。
- 三環状道路の整備により都心部の渋滞解消を進める中で、首都高都心環状線などの将来的な役割・機能更新を考慮しつつ、都市河川の歴史的景観の再生をめざしていく。首都を象徴する建造物周辺における眺望の保全、屋外広告物の規制、電柱のない街並みの形成など、歴史や文化、景観などを重視した都市づくりを進める。



首都東京の顔にふさわしい
世界に誇れる景観（皇居周辺）

注1 ヒートアイランド現象：10頁参照

(戦略5：都市を楽しむ都心居住の推進)

- 都心及び副都心の周辺や地下鉄網が充実した利便性の高い市街地では、民間活力による都市再生や都市開発諸制度^{注1}を活用した質の高い開発を促進するとともに、公有地の活用などにより、都心居住を推進し、多様な機能が集積した、活気のある複合市街地の形成を図る。また、地域の特性に応じ、子育て支援、教育文化など、都心居住を支える生活支援機能の充実を図るとともに、個性と魅力にあふれた街並みの形成を誘導する。
- 青山通り、靖国通り、六本木通り、春日通りなど中核拠点を連結する幹線道路沿道や地下鉄駅周辺などでは、土地の合理的な高度利用を図りながら、快適な歩行者空間・魅力的な街並みを創出し、居住機能と業務、商業機能等が集積して職住が近接し、緑の軸やにぎわいのある空間を持った特色ある複合市街地の形成を図る。
- 複合市街地に囲まれた地域では、細分化された敷地や街区の再編等により、居住機能の保全やコミュニティの活性化に配慮された、利便性の高い安全で快適な都市型住宅地の形成を図る。
- 高齢者、障害者、子ども、外国人などを含めた誰もが快適に生活できるユニバーサルデザイン^{注2}のまちづくりを推進する。多様な都市機能や施設の集積メリットを享受でき、都市を楽しむことができる豊かな都心居住を実現するとともに、国際都市としての魅力を高め、東京の都市活動を担う多様な人材の集積と交流を図る。



多様な機能が充実した
都市を楽しむ都心居住
(パークアクシス青山一丁目タワー)

注1 都市開発諸制度：公開空地の確保など公共的な貢献を行う建築計画に対して、容積率や斜線制限などの建築規制を緩和することにより、市街地環境の向上に資する都市開発の誘導を図る制度で、再開発等促進区を定める地区計画、特定街区、高度利用地区及び総合設計がある。

注2 ユニバーサルデザイン：11 頁参照

図表 3-4-2 センター・コア再生ゾーンの地域像



凡例

	水の軸		鉄軌道		公園・緑地等
	緑の軸		道路		

(特色ある地域の将来像)

地域	将来像
①中央部 エリア	<p>(大手町・丸の内・有楽町)</p> <ul style="list-style-type: none"> 日本経済の中枢を担う企業の本社など高次の業務機能や国際交流、カンファレンス機能などが集積し、豊かな緑と美しい眺望景観を備えた、ゆとりと風格のある国際的なビジネス拠点を形成 創建当時の姿に復原された東京駅丸の内駅舎と、広場や行幸通り及び周辺街区の統一感のとれた建築物の整備により、首都のランドマークにふさわしい歴史と風格ある街並みを形成 丸の内仲通りなどでは、地域主体のエリアマネジメント^{注1}や公民協働により、安全性・利便性・快適性に配慮した街路環境と、商業、文化などの多様な機能が集積した、アメニティ豊かな都心の交流空間を形成 大手町では、地上・地下の公共空間や歩行者ネットワークなどの都市基盤の整備が進み、神田など隣接地区との連携により、24時間活動する業務機能が集積し、国際金融拠点としての機能を発揮 有楽町では、駅周辺の市街地の機能更新が進み、商業、業務、文化・交流機能が集積したにぎわいと回遊性のある拠点を形成
	<p>(日本橋・八重洲・京橋)</p> <ul style="list-style-type: none"> 東京駅八重洲口駅前広場の整備や地上・地下の歩行者空間のネットワーク強化により交通結節機能と回遊性が強化され、周辺街区の機能更新に合わせて、東京の玄関口にふさわしい風格ある街並みを形成 民間活力により小規模ビルの街区再編^{注2}などによる機能更新が進み、表通りのにぎわいと街区内の路地がかもし出す魅力ある街並みを形成 日本橋などでは、金融関連サービス機能や宿泊、滞在、居住機能などの集積が進み、重要文化財^{注3}に指定されている近代建築など品格とにぎわいのある国際金融拠点を形成 日本橋川の水辺空間を再生し、日本橋を中心に老舗や江戸文化を生かした美しく魅力的な景観を備えた、国際的な観光エリアを形成
	<p>(神田)</p> <ul style="list-style-type: none"> 表通りのみならず、街区内の路地的空間を生かした更新と居住機能の回復が進み、下町らしさを残しつつにぎわいのある街並みを形成 神田淡路町周辺では、公共施設の再編整備、土地の集約化などにより、道路環境の整備が進み、回遊性のある都市空間が創出されるとともに、居住、商業、業務機能が調和した安全で潤いのある市街地を形成

注1 エリアマネジメント：街における文化活動、広報活動、交流活動等のソフト面の活動を継続的・面的に実施することにより、街の活性化、都市の持続的発展を推進する活動のこと。

注2 街区再編：街区ごとに、その一体性を保ちながら細分化された敷地の統合、若しくは狭い道路の付け替え等を行うこと、または街区に存する未利用地若しくは低利用地とその周辺との一体的な開発を行うこと

注3 重要文化財：建造物、絵画、工芸品、彫刻、書籍、典籍、古文書、考古資料、歴史資料などの有形の文化的遺産で、歴史上、芸術上、学術上価値の高いもののうち、重要なものを指定

地域	将来像
	<p>(銀座)</p> <ul style="list-style-type: none"> 中央通り沿いに、商業施設や文化・交流施設の機能更新が進み、スカイラインや壁面の位置が統一された美しい景観の老舗・デパート・新しいブランドショップなどが建ち並ぶ、国際的な商業と観光のエリアを形成
	<p>(霞が関周辺)</p> <ul style="list-style-type: none"> 我が国の政治・行政の中心としての機能を発揮するとともに、眺望景観が維持・保全され、国会議事堂、法務省旧日本館などの歴史的建造物と調和した重厚で風格ある首都の景観を形成
	<p>(日比谷)</p> <ul style="list-style-type: none"> 日本初の洋風近代公園である日比谷公園や、劇場、映画館などの既存の文化・交流機能などの資源を生かし、計画的、段階的に市街地を更新し、中枢業務機能と商業、文化・交流機能が複合した、歴史と文化の香る回遊性のあるビジネス拠点を形成
	<p>(六本木・赤坂・虎ノ門)</p> <ul style="list-style-type: none"> 超高層のオフィスや住宅などの一体的複合開発と、特色ある個性的な街区が織りなす市街地に、業務、商業、文化、娯楽、居住などの多様な機能が効果的に組み合わせ、活力と魅力ある都心部の一角を形成 金融関連サービス機能や宿泊、滞在、居住機能などの集積が進み、国際金融拠点を形成 国立新美術館などのアートやデザイン関連施設が集積し、高感度な都市文化、情報を発信する拠点を形成 六本木通り沿道は、地下鉄駅や幹線道路の交差点などを中心に、歩行者空間の充実、ネットワーク化が進み、回遊性の高い、緑とにぎわいのある魅力的な複合空間を形成 六本木から麻布十番では、業務、商業、住宅、教育、文化などの多様な機能が集積し、文化会館や庭園などの資源を生かした市街地の更新が進み、環境に配慮した安全で安心なまちを形成 虎ノ門では、環状2号線の整備に合わせ、その周辺の市街地の更新を促進し、業務、商業、居住機能などが集積した魅力的な複合空間を形成 また、街路樹の充実とともに沿道のまちづくりによる緑化が推進され、広がりや厚みのある緑の軸を形成

地域	将来像
	<p>(秋葉原)</p> <ul style="list-style-type: none"> つくばエクスプレス^{注1}、JR線、地下鉄線による充実したターミナル機能や、電気街などの既存集積を生かしたIT関連産業拠点の形成により、業務、商業、文化機能などの集積と、産学の連携とが進むとともに、アニメなどの日本独自のコンテンツ^{注2}を世界にも発信する活力にあふれた新拠点を形成 神田川沿いでは、防災船着場を利用し、船の利用による観光周遊の場が整備され、水辺は水上ステージなどでにぎわいを創出
	<p>(品川・田町・芝浦)</p> <ul style="list-style-type: none"> 品川駅を中心とした鉄道施設の機能更新や駅前広場・歩行者空間などの都市基盤整備により、広域交通の拠点性を強化し、東京と国内外を結ぶサウスゲートにふさわしい交通結節点を形成 品川駅周辺では、新幹線や羽田空港などへのアクセスの利便性、臨海部、東京南部の産業とも連携する立地特性や、運河などの資源を生かし、業務、商業、研究、交流、宿泊、居住などの多様な機能が集積する、新拠点を形成 田町・芝浦では、大規模な低・未利用地における業務、商業、文化機能が複合した開発や、既存市街地の街区再編、機能更新など、計画的な土地利用転換が進み、縦横に巡る運河を生かした水辺の住宅など、魅力的な複合市街地を形成 都心に近接した利便性と、恵まれた緑や運河の水面を生かし、魅力的なデザインの都市型住宅が立地する都心居住の拠点を形成 東京湾からの「風の道」の確保や、大規模公園、緑地、運河などを活用した水と緑のネットワーク、下水再生水や下水熱の有効利用などにより、環境負荷を軽減する先進的な環境モデル都市を形成
	<p>(新橋・浜松町・汐留)</p> <ul style="list-style-type: none"> 新橋では、環状2号線の整備に合わせ、沿道地域の老朽化した建築物の機能更新が図られ、業務、商業、居住機能等の集積が進むとともに、街路樹の充実や沿道の緑化により、広がりや厚みのある緑豊かな複合市街地を形成 浜松町では、東京モノレール浜松町駅の改良による輸送力増強をはじめ、デッキレベルでの歩行者ネットワークの整備など駅周辺の街区を含めた交通結節機能の強化が進み、業務、商業、文化などの機能が一体となった魅力ある複合拠点を形成 都心と臨海部を結ぶ結節点である汐留では、区画整理により、業務、商業、文化、居住などの複合拠点を形成するとともに、地域主体のエリアマネジメントにより、高品質な都市空間と統一した景観による街並みを形成

注1 つくばエクスプレス：秋葉原駅と茨城県つくば市のつくば駅を結び、首都圏新都市鉄道の鉄道路線

注2 コンテンツ：コンピュータで、画像、動画、音声、文章などを組み合わせて作品として仕上げ、その中に納められた情報を総称してコンテンツと呼ぶ。

地域	将来像
	<p>(明石町・勝どき・月島)</p> <ul style="list-style-type: none"> 都心に近接した利便性とスーパー堤防^{注1}の整備などにより創出されたウォーターフロントの特性を生かし、緑豊かなオープンスペースを備えた都市型住宅などの超高層建築物や、親水性豊かな低中層建築物などが組み合わさった、多様で魅力的な複合市街地を形成 月島、佃などでは路地空間の良さを生かすなど、個性を生かしたまちづくりが進み、東京の歴史を感じるまちを形成 勝どきでは、大規模な都営住宅の建替えにより創出される用地などを活用し、環状2号線の整備や都市型住宅の整備が進むとともに、運河と調和した魅力ある景観を形成
	<p>(九段・富士見)</p> <ul style="list-style-type: none"> 老朽化したマンションや業務ビルの建替え、公共施設の整備が進み、住宅、商業、業務、教育、医療施設が立地した、緑豊かな成熟した複合市街地を形成 JR飯田橋駅周辺では、交通広場や駅舎の再整備に合わせ、業務、商業、サービス、都心居住機能の集積が進むとともに、外濠などの歴史的環境や緑と調和した景観が創出された魅力的な交通結節点を形成
	<p>(番町・麴町)</p> <ul style="list-style-type: none"> 老朽化したマンションや業務ビルの建替えが進むとともに、業務、商業や大使館、行政施設など大規模な敷地内に豊かな緑が確保され、都心に近接する成熟した複合市街地を形成
	<p>(青山)</p> <ul style="list-style-type: none"> 地下鉄駅周辺の市街地の更新が進み、ファッションやITコンテンツなどの企業集積を生かしながら、明治通り、青山通り沿いの街並みと一体となった、クオリティの高い、職・住・遊の融合による新しいライフスタイルを創造するまちを形成
	<p>(広尾・白金台)</p> <ul style="list-style-type: none"> 大使館などが点在する緑の多い、落ち着いた居住環境が維持され、低中層住宅を中心にした、質の高い住宅地を形成

注1 スーパー堤防：河川後背地の再開発等と併せて堤防背面の計画的な盛土を行い、耐震性及び親水性の向上を図った堤防。東京都では隅田川、中川、新中川、綾瀬川、旧江戸川において、スーパー堤防化を進めている。国においても、江戸川、荒川、多摩川においてスーパー堤防化を進めており、これを「高規格堤防」ともいう。

地域	将来像
②東部 エリア	<p>(上野・浅草)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 芸術・文化施設の集積、江戸下町文化を感じさせる歴史的資源と街並み景観、伝統的な地場産業などを生かし、芸術や伝統を育む豊かな文化、観光の拠点となる副都心を形成 • 街区単位の更新により防災性の向上が図られ、街並みや地域の雰囲気を生かした新しいにぎわいのある下町を形成 • 隅田川沿いの緑あふれる親水テラスなどの、河川景観を生かし、浅草寺と浜離宮、羽田などの観光、交通拠点を結ぶ観光舟運ネットワークを形成
	<p>(錦糸町・亀戸)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 東京東部の拠点として、業務、商業、産業、文化、娯楽などの機能が集積し、下町文化の魅力が新たな商業空間の中に再生された、にぎわいのある副都心を形成 • 亀戸天神社や両国国技館、江戸東京博物館など、周辺の個性的な観光資源を生かし、下町文化を発信する拠点を形成
	<p>(東向島・京島・八広)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 既存の地場産業を生かしながら、高度な先端技術を取り入れた新たな産業の育成が図られ、東京の活力を支える地域を形成 • 生活道路の整備や、建築物の不燃化、耐震化などにより、地域の防災性が向上するとともに、継承してきた歴史及び伝統を生かした魅力ある街並みを形成 • 街区再編などにより、住工の共存や適正配置が図られ、良好な環境を持った定住性の高い職住近接のまちを創造
	<p>(押上・業平橋)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 東京スカイツリー^{注1}を中心とした街区やその周辺の整備により、高度な商業、業務、文化、居住機能が集積し、新たな観光拠点とともに、高い防災性を備えた、多機能な複合市街地を形成
	<p>(曳舟)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 駅周辺では、京成押上線の立体交差化に合わせた既成市街地の再開発が進み、商業、業務機能の集積や安全な居住機能の整備が図られ、回遊性と利便性の高い複合市街地を形成
	<p>(鐘ヶ淵)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 都市計画道路の整備や駅周辺のまちづくりに合わせて、沿道建築物の不燃化や道路と鉄道の立体交差化が図られるとともに、木造住宅密集地域の改善が進み、安全で暮らしやすいまちを形成

注1 東京スカイツリー：東京都墨田区押上に建設中の電波塔

地域	将来像
	<p>(江東)</p> <ul style="list-style-type: none"> 小名木川などの内部河川沿いは、水辺空間を活用した商業、集客施設や都市型住宅などが立地し、下町の雰囲気や江戸情緒が感じられる水辺の生活空間を形成 職住近接型の下町特有の産業構造を踏まえ、住工の調和した複合市街地を形成 <p>(谷中・根津・千駄木)</p> <ul style="list-style-type: none"> 伝統的な歴史、自然、コミュニティを継承しつつ、環状3号線など都市計画道路の整備、細街路の拡幅、防災広場の整備などにより防災性が向上し、集合住宅と緑豊かな寺院や低層住宅とが調和した、安全で暮らしやすい住宅地を形成 上野・浅草などと連携し、我が国の伝統や文化を育む魅力的な地域として観光の拠点を形成
③北部 エリア	<p>(池袋)</p> <ul style="list-style-type: none"> 東京北西部のターミナル拠点として、地上・地下の公共空間や歩行者ネットワークの強化による交通結節機能の向上とともに、駅周辺街区の機能更新により商業、業務機能などの集積が進み、ショッピング、芸術、文化・交流、娯楽などの多彩な生活、交流の舞台のあるまちとして、生活を楽しむ活気のある副都心を形成 東池袋では、国公有地などの計画的な土地利用転換、都市計画道路の整備や沿道のまちづくり、木造住宅密集地域の改善により、安全でにぎわいのあるまちとして再生 南池袋では、都市計画道路の整備、区有地の活用、沿道街区の再編により、公共・公益、居住、商業機能が一体となった安全で快適な地域の拠点を形成 <p>(日暮里)</p> <ul style="list-style-type: none"> 日暮里・舎人ライナー^{注1}とJR線、京成本線とが結節する駅のターミナル機能や成田新高速鉄道^{注2}の乗入れによる空港へのアクセス性を生かし、商業、業務機能などの集積と都市型住宅の建設が進むとともに、回遊性のある歩行者空間が整備され、利便性の高い、にぎわいある拠点を形成 <p>(田端)</p> <ul style="list-style-type: none"> 駅周辺では、業務機能を中心に、商業、サービス機能の集積が進むとともに、かつての文士村^{注3}のおもかげを残す緑豊かな街並みが保全され、神社、仏閣、庭園等の景観資源を生かした落ち着いた潤いのある市街地を形成

注1 日暮里・舎人ライナー：東京都交通局が運営する新交通システムで、荒川区の日暮里と足立区の舎人地区を結ぶ9.7キロメートルの路線

注2 成田新高速鉄道：成田国際空港へのアクセス路線として整備中の、京成高砂駅～成田空港駅を結ぶ鉄道路線（北総線・成田高速鉄道アクセス線（新設）・成田空港高速鉄道線）の総称

注3 文士村：多くの文豪や芸術家が住んだおもかげを残す地域

地域	将来像
	<p>(西片・小石川)</p> <ul style="list-style-type: none"> 小石川植物園や六義園などの緑と連続する良好な居住環境を維持、育成し、歴史と文化を感じる成熟した住宅地を形成 <p>(本郷・駿河台)</p> <ul style="list-style-type: none"> 大学の集積、古書店街、学生街の形成などの地域特性を生かし、文教的な環境を維持しつつ、市街地の更新が進むとともに、良好な環境の都心居住、交流の場を育成 <p>(春日・後樂園)</p> <ul style="list-style-type: none"> 駅周辺では、立地条件を生かした市街地の更新により、業務、商業、教育、福祉、居住機能の集積した、にぎわいのある地域の拠点を形成 <p>(茗荷谷)</p> <ul style="list-style-type: none"> 駅前では、計画的な土地利用転換や市街地の更新が図られ、区画道路ネットワークの形成と商業機能の集積や教育施設の充実などにより、にぎわいのある地域の交流拠点を形成
<p>④西部 エリア</p>	<p>(新宿)</p> <ul style="list-style-type: none"> 西新宿の超高層オフィス街を中心に、業務、商業、文化機能など、質の高い多様な機能が集積し、21世紀の東京の発展を先導する副都心を形成 新宿駅の周辺や東西方向の円滑な人の流れを確保する歩行者ネットワークなどの整備により、回遊性と利便性の高い、にぎわいと活力あふれるまちを形成 新宿駅南口では、高速バスやタクシー、一般車両などの乗り入れが可能な交通広場や歩行者空間の整備が進み、利便性の高い交通結節点を形成 <p>(目黒)</p> <ul style="list-style-type: none"> 目黒駅周辺では、駅に近接した公有地等を有効に活用したまちづくりが進展し、駅前にふさわしいインフラが整備されるとともに、良質な住宅供給による都心居住の推進と商業や生活支援機能などの集積とが図られ、利便性の高いにぎわいのある地域の拠点を形成

地域	将来像
	<p>(大崎・五反田)</p> <ul style="list-style-type: none"> 大崎駅のターミナル機能を生かし、大規模低未利用地の計画的な土地利用転換や機能更新が進み、研究開発型産業を核とする業務、商業、文化・交流、居住などの複合的機能を備えた、東京のものづくり産業をリードする、魅力とにぎわいのある副都心を形成 交通広場、幹線道路、歩行者ネットワークの整備など、地域内外の連携を強化する都市基盤整備により、利便性と回遊性の高い市街地を形成 目黒川沿いでは、まちづくりにより、遊歩道と一体となった公園・広場整備や敷地内緑化により広がりのある緑の創出と潤いのある親水空間を形成
	<p>(渋谷)</p> <ul style="list-style-type: none"> 渋谷駅施設の機能更新と周辺都市基盤の再編を契機に、魅力ある商業、業務、文化・交流機能の充実など、総合的なまちづくりが進み、世界に文化を発信し、回遊性のある、歩いて楽しい安全・安心な副都心を形成 交通結節機能を担う渋谷駅街区では、ユニバーサルデザインのまちづくりが進み、安全で快適な駅空間を形成 渋谷川沿いでは、まちづくりと一体となった潤いのある親水空間が創出されるとともに、周辺とも連携した水と緑のネットワークを形成 病院跡地など、都有地の計画的な土地利用転換により、豊かな緑と新しい文化の発信拠点を形成
	<p>(富久・若松)</p> <ul style="list-style-type: none"> 都営地下鉄大江戸線^{注1}、東京メトロ副都心線^{注2}の利便性と大規模医療、文化施設とを生かし、周辺の住環境整備と調和した業務、文化、医療、商業、居住がコンパクトにまとまった、新しい複合市街地を形成 環状4号線(外苑西通り)の整備に合わせ、街路樹と新たに創出される沿道の豊かな緑が連続したゆとりある歩行者空間を創出
	<p>(西早稲田・戸山)</p> <ul style="list-style-type: none"> 西早稲田駅周辺において、緑豊かでゆとりある歩行者空間などを整備することにより、地域の利便性向上を図り、地元の大学等の文教施設、都市公園などと一体となったまちを形成

注1 都営地下鉄大江戸線：東京都交通局が運営する地下鉄。東京都練馬区の光が丘駅 - 新宿駅間の放射部と、新宿駅から反時計回りに都庁前駅に至る環状部から構成

注2 東京メトロ副都心線：東京メトロが運営する地下鉄。池袋・新宿・渋谷の三大副都心を縦断する埼玉県和光市の和光市駅から東京都渋谷区の渋谷駅を結ぶ路線

地域	将来像
	<p>(神楽坂)</p> <ul style="list-style-type: none"> 坂や路地などの歴史的、文化的な資源や景観が創出され、落ち着いた住宅地の中に、個性のある店舗やレストランが展開する江戸・東京の伝統が活かされたハイセンスなまちを形成
	<p>(代官山・松濤)</p> <ul style="list-style-type: none"> 松濤、南平台、青葉台、上目黒、代官山などの良好な住宅地が、渋谷を取り囲むように展開し、落ち着きのある低層住宅地や質の高い集合住宅、ファッションブルなブティック、レストランなど、都市型のライフスタイルを楽しむまちを形成
	<p>(代々木公園・神宮外苑)</p> <ul style="list-style-type: none"> 代々木公園、新宿御苑、神宮外苑、赤坂御用地など、都心の大規模公園などを生かした緑の軸が形成され、迎賓館、絵画館などを中心とする風格のある景観を背景に、ジョギング、サイクリング、散策、周辺のカフェや店舗など、楽しみのある、緑豊かで快適な空間を形成

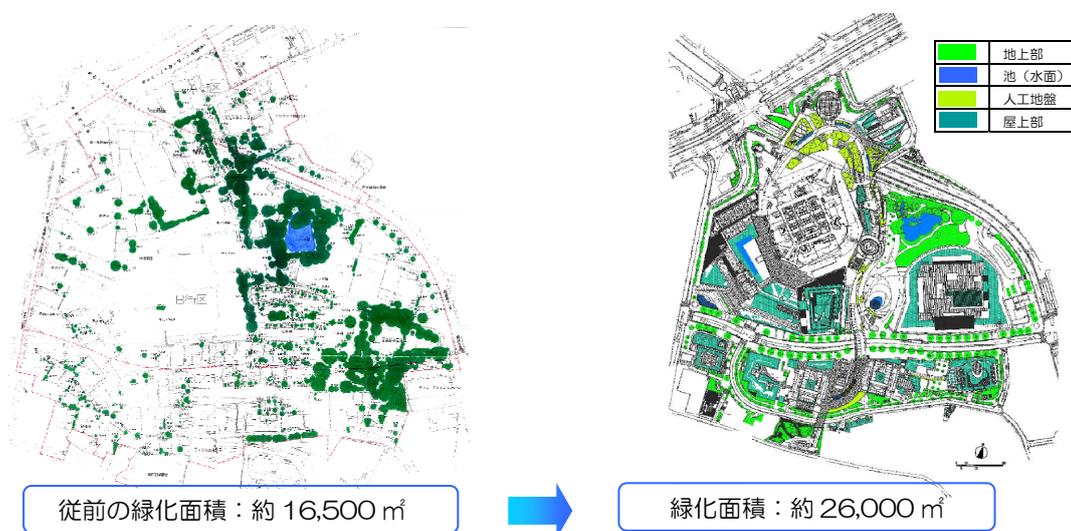
＜コラム4＞ 都市の再開発で区部の緑が増えている

最近、都心部で緑が広がってきているなど感じられませんか？

千葉大学名誉教授の田畑貞寿さんの研究によれば、1990年と2006年における東京の緑被率（土地の面積に対する草木に覆われた地面の比率）について、資源探査衛星が撮影した写真をもとに比較したところ、千代田区、中央区、港区の都心3区では約2%（約51ヘクタール、東京ドームの約11倍に相当）、東京23区全体でも約0.3%増えているという結果がでました。緑の増加は、単に印象としてだけでなくデータでも証明されているわけですね。

緑が増えた主な理由ですが、山手線外側の区における公園の増加とともに、都心部で高層オフィスビルやマンションなどの開発地域に公開空地が整備され、樹木が植えられてきたことが貢献しています。東京都では、敷地に占める緑の割合に応じて、建築物の高さや容積率の規制緩和が可能となる都市づくりを進めており、都市開発に伴い積極的に緑化が行われてきた成果が、今回の研究結果に現れました。

こうした緑の増加は、ヒートアイランド現象^{注1}の緩和や、身近に緑を感じることができる、うるおいある都市空間の創出に役立っています。

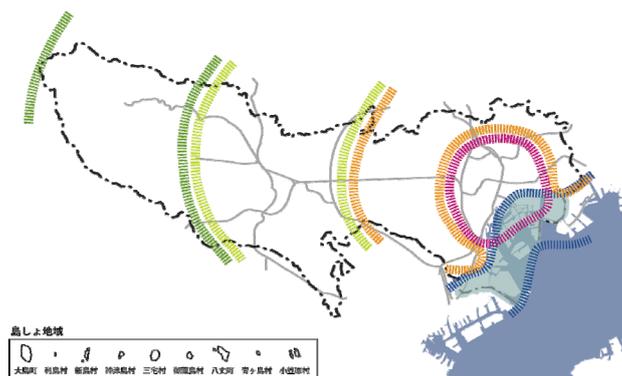


再開発における緑の増加（六本木ヒルズ）



注1 ヒートアイランド現象：10頁参照

2 東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン



【ゾーンの特性】

隣接県とも連続する東京湾の広大な水辺空間に位置するゾーンであり、羽田空港や東京港、東京湾岸道路など広域交通インフラの整備が進んだ、東京の交通・物流の拠点となっている。また、産業構造の変化に伴う工場などの土地利用転換や埋立による豊かな土地資源を抱える地域である。

臨海副都心のほか、豊洲・晴海・東雲等における開発が進んでおり、業務、観光・コンベンション^{注1}、アミューズメント、大学などの施設が立地・集積してきている。また、海辺の景観等を活用した潤い豊かな都市型住宅等の居住機能の集積も進行している。

羽田新拠点では、空港の再拡張・国際化や、これに合わせた空港跡地における計画的整備が進められている。

【ゾーンの戦略】

(戦略6：国際都市東京の「世界に開く窓」の充実)

- 羽田空港の再拡張・国際化やC滑走路の延伸を確実に実現し、世界の主要都市との間に幅広く国際線を就航させるとともに、引き続き、更なる空港容量の拡大及び国際化の推進を図る。都心から至近距離にあり、24時間利用可能な羽田空港の特性を生かすため、都心及び成田空港との迅速な接続や、深夜・早朝時間帯における空港アクセスの確保などにより、利便性の向上を図るとともに、川崎・横浜方面も見据えた空港アクセスの充実を図る。また、これらにあわせ、空港跡地などの整備を行うことにより、新拠点としての機能を発揮する。



世界との緊密な交流を支える
羽田空港の再拡張・国際化
(提供：羽田再拡張D滑走路JV)

注1 コンベンション：国内外の人達が行う各種大会や会議、見本市、イベントなどの催し

- 東京港及びこれに接続する物流施設の整備・サービスの向上、高速湾岸線や第二東京湾岸道路^{注1}、国道357号などによる広域交通ネットワーク機能の強化、高速晴海線^{注2}、環状2号線などの内陸部へのアクセス機能の強化により、東京湾ウォーターフロント都市軸を支える広域的な交通ネットワークや物流ネットワークの形成を一層推進する。
- 国際交流などの情報発信機能を整備することにより、国際都市東京の「世界に開く窓」としての機能を充実する。

（戦略7：アジアなど世界との交流や食の魅力の発信）

- 臨海部の空間資源と国際的な交通・物流機能に恵まれた立地特性を生かし、職・住・学・遊のバランスのとれた複合的なまちを形成し、国際研究交流大学村^{注3}とも連携して、国際的な技術交流を進める。
- 高度な技術力を持った産業集積と空港や都心に近接する地域特性とを生かし、新たな産業・ビジネス空間の創造を図る。
- 21世紀の生鮮食料品の流通の中核拠点を担う豊洲新市場の整備を機に、国内外から人が集まり食の魅力を感じることができるにぎわいのあるエリアの形成を図り、日本の文化や食の魅力などを世界に発信していく。

（戦略8：環境共生型都市づくりの新たな拠点形成）

- 「海の森^{注4}」など大規模な緑を始めとした緑地、公園の整備を図り、周囲の水域や既存の大規模公園、シンボルプロムナードなど一体となった水と緑のネットワークの形成を図るとともに、都心部のヒートアイランド現象の緩和につながる海からの涼風を呼び込む「風の道」を確保する。
- 最先端の省エネルギー技術を駆使した地球温暖化防止の取組、風力等の再生可能エネルギー及び海洋エネルギー^{注5}を含めた未利用エネルギーの積極的な開発等を促進し、臨海部全体を首都東京の環境負荷を抑制するエリアとして、整備を進めていく。



東京の潮風が生み出すクリーンエネルギー
(提供：㈱Jウィンド東京)

注1 第二東京湾岸道路：湾岸部の交通需要に対応するため、東京湾岸道路の沖合に構想されている道路。93頁図表4-1-7参照

注2 高速晴海線：93頁図表4-1-7参照

注3 国際研究交流大学村：国際的な技術・文化の交流拠点をめざして2001（平成13）年7月に開村した国の施設

注4 海の森：19頁参照

注5 海洋エネルギー：波力、海流、潮流などの運動エネルギー、海水温度差による熱エネルギー、潮汐の干満差による位置エネルギー、海水濃度差による化学エネルギーをいう。現在は、このエネルギーを利用して波力発電、海流発電、温度差発電、潮せき発電の研究等が行われている。

(戦略9：活力と魅力のある「水辺の都」づくり)

- 安心して水と触れあえる水質の確保を図るとともに、誰もが水際へ容易にアクセスできる空間の拡大、水辺の観光スポットを結ぶ舟運ネットワークの形成など、都民に親しまれる水辺の整備を進め、国際的にも注目される魅力的な「水辺の都」の形成を図る。
- 水辺の広々とした眺望に恵まれたウォーターフロントの特性を生かして、住み、働き、学び、遊ぶ人々が誰でも自然とふれあい、憩える緑豊かでゆとりと潤いに満ちた都市空間を創造していく。
- 内港運河地帯では、大規模開発の事業化に合わせた、親水性の高い公開空地や緑地の整備、運河ルネサンス^{注1}の推進により水辺空間を再生し、運河と街並みが調和した魅力的な景観を形成する。



運河と街並が調和した
魅力的な水辺の都市空間（天王洲）

^{注1} 運河ルネサンス：運河等の水域利用とその周辺におけるまちづくりとが一体となって、運河地域のにぎわいや魅力等を創出することを目的とした地域主体の取組

図表 3-4-3 東京湾ウォーターフロント活性化ゾーンの地域像



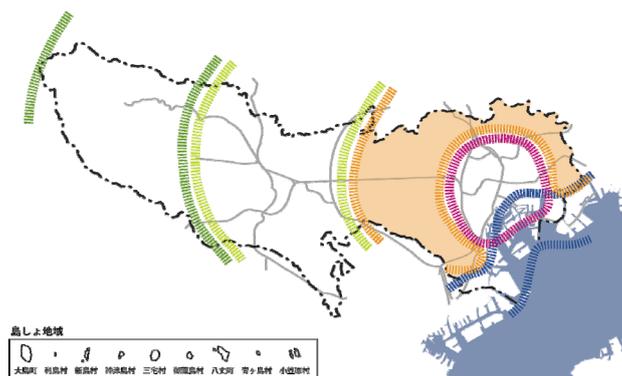
(特色ある地域の将来像)

地域	将来像
<p>① 臨海副都心</p>	<p>(有明南・青海・台場)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 職・住・学・遊のバランスのとれた複合的なまちが実現され、人や情報の国際的な交流が活発に行われ、羽田空港の国際化、24時間化にも対応した、21世紀の東京や東京圏に求められる新たな機能を備えた先導的な拠点を形成 ● ホテルやエンターテインメント性の高い娯楽、商業施設、国際研究交流大学村、コンベンション施設やお台場海浜公園を始めとする水辺のオープンスペースなどを生かし、観光客や研究者、留学生、ビジネスマンなどでにぎわう地域を形成 ● 臨海副都心のシンボルとなる副都心広場を中心に、にぎわいと集客力のある交流エリアを形成 ● 豊かな緑の創出や太陽光発電などの再生可能エネルギーの活用により、環境負荷の低減を実現するエリアを形成 ● 災害時の広域的な支援などに対応する首都圏広域防災拠点を形成 <p>(有明北)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 緑豊かな旧防波堤や海の眺望景観を生かし、潤い豊かな住宅地と活力とにぎわいのある商業、業務機能、魅力ある文化、レクリエーション機能、学校などの公共・公益機能などがバランスよく複合した市街地を形成 ● 環状2号線沿道を中心に、商業、業務機能、都市型の居住機能、都市型工業機能、流通機能など良好でにぎわいのある複合市街地を形成 ● 有明のテニスの森公園を中心に都民に開かれたスポーツ・レクリエーションの拠点を形成 ● 環状2号線・晴海通りでは、街路樹の充実とともに沿道のまちづくりによる緑化が推進され、広がりや厚みのある緑の軸を形成
<p>② 豊洲・晴海</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ センター・コアと東京湾ウォーターフロント都市軸を接続する立地特性を生かし、計画的な土地利用転換に合わせて、業務、商業、居住、教育、医療などの各機能がバランスよく配置された複合市街地を形成 ○ 首都圏の食を支える豊洲新市場、国際客船ターミナルなど、広域的、国際的な役割を担う機能を生かし、個性ある魅力とにぎわいを創出 ○ 環状2号線・晴海通りでは、街路樹の充実とともに沿道のまちづくりによる緑化が推進され、広がりや厚みのある緑の軸を形成 <p>(豊洲)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 豊洲駅周辺では、都心と臨海副都心を結ぶ位置にあり、地下鉄、ゆりかもめの交通結節点としての立地を生かし、業務、商業、居住、教育などの機能が集積し、水辺やドック跡を生かしたにぎわい空間、眺望を生かした居住空間などの整備により、拠点性の高い複合的な市街地を形成 ● 周辺エリアと調和したスカイラインや眺望景観の保全などにより魅力ある水際の都市空間を創出

地域	将来像
	<p>(晴海)</p> <ul style="list-style-type: none"> 居住、商業、業務、文化、レクリエーションなどの諸機能が効果的に複合された防災機能に優れた活力ある市街地を形成
③竹芝・天王洲	<p>○ 縦横に張り巡らされた運河と市街地とが一体となった水辺空間の再生・創造が進み、居住、業務、物流などの機能が適切に配置された市街地を形成</p> <p>(竹芝)</p> <ul style="list-style-type: none"> 都有施設の土地利用転換を契機に周辺開発が進み、東京港や運河などの豊かな水辺や、浜離宮恩賜庭園、旧芝離宮恩賜庭園などの歴史的資産、客船ターミナルやホテルなどの施設を生かした、個性ある都市空間を形成 <p>(天王洲・東品川)</p> <ul style="list-style-type: none"> 内陸部や空港へのアクセスの利便性を生かし、業務、商業、居住、文化などの機能が複合した、にぎわいと魅力のある市街地を形成 護岸や遊歩道の整備、運河沿いの緑化やライトアップ、運河に顔を向けた建築物など、回遊性があり、船からの視点も配慮した魅力ある水域景観を形成
④京浜・城南周辺	<ul style="list-style-type: none"> 京浜島、昭和島、城南島、平和島及びその周辺では、工業、リサイクル、物流施設などの立地が進み、高度な技術力を持った産業集積と国際空港や都心に近接する立地特性を生かした産業、ビジネス空間が創造されるとともに、内陸側では住工混在地域の防災まちづくりが進展
⑤羽田空港周辺	<ul style="list-style-type: none"> 羽田空港は、滑走路の整備・拡充や国際線ターミナル地区の整備、空港アクセスの向上などにより、首都圏の基幹的な国際・国内空港としての機能を発揮 空港跡地については、計画的な土地利用転換などにより、文化・交流機能、産業支援機能、国際交流機能、商業機能、空港連携機能など、国際線地区と隣接する地区にふさわしい機能を発揮し、空港とともに新拠点を形成 空港に近接する地区では、計画的な土地利用転換などが図られ、空港との近接性を生かした空港関連産業などの集積拠点を形成
⑥新砂・辰巳・新木場・潮見	<p>(新砂・辰巳・新木場)</p> <ul style="list-style-type: none"> 土地利用転換を図ることにより、水辺や緑を生かしつつ、計画的に市街地の再編や環境の整備が進み、都市型物流など既存の土地利用と新たに導入される機能が適切に配置された市街地を形成 マリナーやスポーツ施設、大規模公園などを生かし、スポーツ・レクリエーション施設のネットワーク化や水辺へのアクセスを確保

地域	将来像
	<p>(潮見)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 駅を中心として、大規模低利用地の土地利用転換により、業務、商業、居住、交流などの機能が調和した、地域の生活や文化の拠点を形成
⑦葛西	<ul style="list-style-type: none"> • 水辺の大規模公園や商業、文化、アミューズメント施設が立地する、広域的なレクリエーション空間を形成 • 流通業務地区では、周辺のまちづくりと調和を図りながら、市街地に散在する物流拠点の機能集約、高度化、効率化が進められ、新しい時代のニーズに応える都市内物流拠点を形成

3 都市環境再生ゾーン



【ゾーンの特性】

住宅地を主体としつつ、地域の中心拠点としてにぎわいを見せる個性的なまちや、河川、農地、大規模な公園など、潤いのある水と緑に恵まれたまち、住と工の融合した活気あるまち、コンテンツ産業などが集積したまちなど、多様な表情を持つ中で、東京の都心居住を支えるゾーンである。

かつては武蔵野の雑木林や農地の中に郊外住宅地が点在し、中小河川や池沼など豊かな自然環境を備えていたが、戦後から高度経済成長期にかけて、東京への人口・産業の集中に伴い、宅地・マンション開発等が進行し、急激に住宅を中心として市街化が進行した。このため、道路等の都市基盤整備が立ち後れ、木造住宅密集地域が形成されるとともに、中小河川沿いでは豪雨時に都市型水害が発生するなど、安全・生活環境上の課題を抱える市街地が見られる。

日暮里・舎人ライナーやつくばエクスプレスが開業し、かつての公共交通不便地域が解消され、これらの駅周辺や沿線では新しい街が形成されつつある。

【ゾーンの戦略】

(戦略10：コミュニティ活動の根づくコンパクトなまちづくり)

- 道路整備とコミュニティバス^{注1}の導入などによる地域交通の確保、生活拠点やコミュニティインフラ^{注2}の整備、地区計画^{注3}等によるミニ開発^{注4}の防止や良好な住宅地景観の形成、都市内農地の保全・市民参加による活用など、地域が主体となったまちづくりを区市と連携しながら支援する。

注1 コミュニティバス：住宅地から中心市街地へのアクセス向上など、地域の必要目的にあわせて一定地域内を運行するバス

注2 コミュニティインフラ：地域コミュニティの生活を支え、魅力を高める施設や空間。道路、公園、集会施設、商店街、子育て支援施設、高齢者介護施設、教育文化施設などを含む。

注3 地区計画：都市計画法に基づき、地区レベルの視点から、道路、公園等の配置・規模や建築物の用途・形態等について地区の特性に応じたきめ細かな規制を行う制度

注4 ミニ開発：開発区域の規模を都市計画法に基づく開発許可が不要な規模に抑え、さらに個々の住宅の敷地規模を小さくして、低廉な住宅供給を行うこと。ミニ開発された住宅地は、空地が少なく、道路も行き止まり状が多いなど、住環境は概して悪く、防災面での課題も多い。

- 道路と鉄道の立体交差化などが進む鉄道沿線では、駅周辺のまちづくりによって、商業、文化、教育、福祉などの生活関連機能の集積・集約化を図る。都市型住宅地や高齢者・女性の就業の場、子育て等の支援機能の整備を促進するとともに、ユニバーサルデザインを推進し、公共交通のネットワークが維持された、歩いて暮らせる利便性に優れたコンパクトな生活拠点の整備を図る。



歩いて暮らせる利便性の高い
コンパクトな市街地

(戦略11：河川・道路等の整備やまちづくりに合わせた水と緑の骨格づくり)

- 中小河川沿いでは、都市型水害に対する安全性の向上と併せて、水辺環境を生かした整備を進めるとともに、低地河川沿いでは大規模な都営住宅団地の建替えと一体的となった都市計画道路やスーパー堤防の整備を進める。
- 河川や道路等の整備に合わせて、既存の公園、湧水や用水、農地、雑木林、屋敷林、河川沿いの緑地、空地などの保全や活用を図り、緑をつなげていくことにより、多摩川と荒川を連結する水と緑の骨格を形成する。
- 農地や緑地、樹林地を保全し、水循環などの環境保全機能を維持するとともに、都民にレクリエーションの機会を提供していく。



河川や道路沿いの厚みと広がりある緑

(戦略12：緑豊かで潤いのある良好な景観の形成)

- 幹線道路や河川等の整備に合わせ、地区計画の活用などにより、沿道・川沿いの土地利用を適切に誘導し、道路空間や河川空間と調和した、統一感のある緑豊かで美しい街並みを形成する。
- 大正時代から昭和初期にかけて一体的に開発された良好な住宅地では、地区計画や東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づく街並み景観重点地区^{注1}など活用し、落ち着いた潤いのある、良好な景観を維持・保全する。



落ち着いた潤いのある良好な景観
(板橋区)

^{注1} 街並み景観重点地区：東京のしゃれた街並みづくり推進条例において、地域の協議会が中心となって取り組む一体性のある街並み景観づくり活動を支援する「街並み景観づくり制度」に基づき、景観形成上重要な地区として指定した地区

(戦略13：豊かな住環境の形成)

- 高度地区^{注1}、地区計画などを活用し、建築物の高さ制限や敷地面積の最低限度等を定めることにより、敷地の細分化等による住環境悪化の防止、沿道の緑化や統一感のあるスカイライン等を図りつつ、良好な街並みの形成を推進する。
- 旧緑地地域^{注2}では、地域の特性に応じて、地区計画などを活用して、道路や公園など地域に必要な一定水準の都市基盤を確保し、緑豊かでゆとりある良好な住宅・住環境の形成を進める。



街並の整ったゆとりある
良好な住環境（イメージ）

(戦略14：木造住宅密集地域の安全性の確保と環境の向上)

- 重点整備地域^{注3}などを中心に、道路などの基盤整備、公園や緑地などのオープンスペースの拡大を図るとともに、地域の自立的な更新や民間の積極的参加を促進する仕組みなどにより、建築物の不燃化、耐震化を誘導し、地域の防災性を向上させる。その他の住宅地においても、敷地の細分化を抑制し、低層や中高層の建物が調和した、街並みの整った良好な住環境を備えた住宅地への再生を図り、ゾーン全体の安全性を高める。
- 大規模な都営住宅の建替えにより創出される用地などを、木造住宅密集地域の改善など、地域の防災性向上に資するよう積極的に活用する。



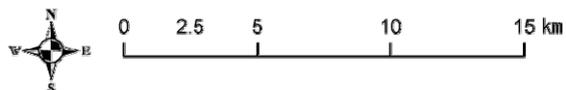
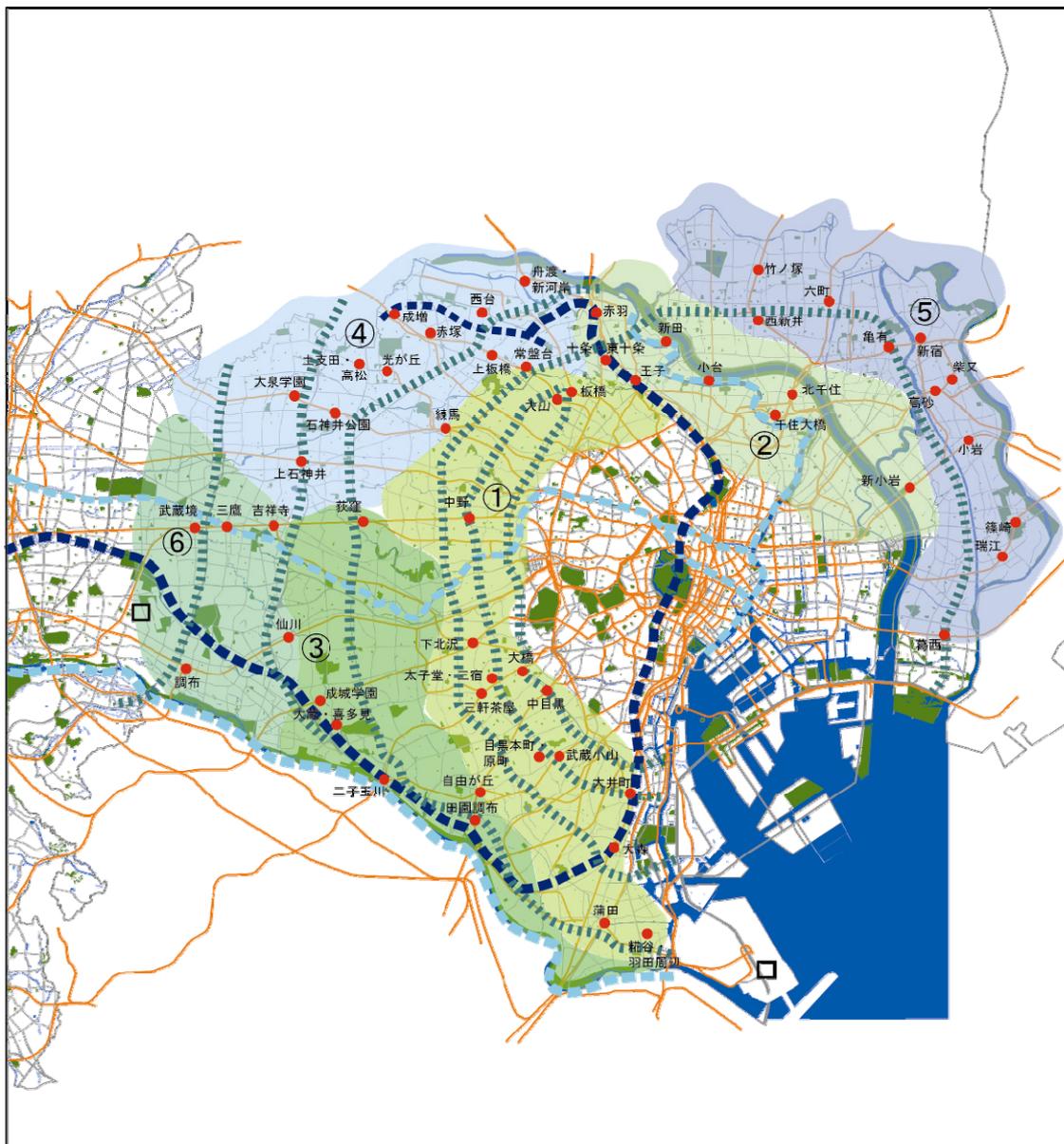
建築物の不燃化・耐震化が進み防災性が
向上した木造住宅密集地域

注1 高度地区：都市計画法に基づく地域地区の一つで、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区

注2 旧緑地地域：震災の復興を目的に制定された特別都市計画法で、特別都市計画の施設として指定された地域。昭和40年から44年にかけて、本地域の指定解除に替わるものとして、土地区画整理事業を施行すべき区域が都市計画決定され、本文では、このうち、未施行の地域を指す。

注3 重点整備地域：防災都市づくり推進計画において、地域危険度が高く、かつ、特に老朽化した木造建築物が集積するなど、震災時の甚大な被害が想定される地域を整備地域として、その中で、基盤整備事業などを重点化して展開し早期に防災性の向上を図ることにより、波及効果が期待できる地域

図表 3-4-4 都市環境再生ゾーンの地域像



凡例

①	西部環 7 周辺		緑の軸
②	荒川・隅田川周辺	■■■	崖線軸 (景観基本軸)
③	南部環 8 周辺	■■■■	水の軸 (景観基本軸)
④	北部環 8 周辺	—	道路
⑤	東部環 7 周辺	—	鉄軌道
⑥	武蔵野・三鷹・調布周辺	■	公園・緑地等
		□	空港・飛行場

(特色ある地域の将来像)

地域	将来像
①西部環7 周辺	<ul style="list-style-type: none"> ○ 環状6号線と環状7号線の間広がる木造住宅密集地域は、都市計画道路の整備に合わせた延焼遮断帯の形成や建築物の耐震化・不燃化などが進み、緑豊かで良好な住環境を備えた安全なまちに再生 ○ 河川や道路による緑の軸と神田川景観基本軸^{注1}を中心に、緑豊かな潤いある街並みを形成 ○ 小田急小田原線、京浜急行本線、西武新宿線などの鉄道沿線では、道路と鉄道の立体交差化が進み、駅を中心に商店街や子育て支援施設、教育文化施設などのコミュニティインフラや居住機能が集積し、歩行者空間のユニバーサルデザイン化が図られた利便性と回遊性の高いコンパクトなまちを形成 <p>(板橋)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 石神井川沿いに、桜並木の緑など景観に配慮した潤いあふれる水と緑の空間が形成され、商業、製造業とともに、医療、福祉、スポーツ施設などが集約した、安心して暮らせる健康で豊かな生活圏を形成 <p>(大山)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 都市計画道路の整備や駅周辺のまちづくりに合わせて、沿道建築物の不燃化や道路と鉄道の立体交差化が図られるとともに、公共施設や商業施設を生かした、安全で活力とにぎわいのあるまちを形成 <p>(練馬)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 交通結節点機能を生かし、商業機能をはじめ、区役所や区民ホール、福祉施設などの公共・公益機能が集積し、その周辺に居住機能が配置された暮らしやすい生活圏を形成 <p>(中野)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 中野駅周辺では、公共と民間の連携により、国有地を活用して、防災公園、広場や南北の回遊性を高める自由通路などが整備され、避難場所^{注2}としての安全性が確保されるとともに、業務、商業、教育、医療、文化、居住などが集積し、にぎわいと活力のある安全で利便性の高い複合市街地を形成 <p>(大橋)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 首都高速中央環状線と首都高速3号線を結ぶジャンクションと周辺区域とが一体的に整備され、居住、商業、業務機能が集積した拠点を形成 <p>(目黒本町・原町)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 都市計画道路の整備と沿道のまちづくりなどにより、沿道建築物の不燃化が図られ、安全で暮らしやすいまちを形成 <p>(下北沢、三軒茶屋、自由が丘など)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 文化やファッションなどを発信する魅力と活気あふれるまちを形成

注1 景観基本軸：東京には、特徴的な景観が軸上に連続している地帯（景観軸）がある。これらのうち、特に東京の景観の骨格となるもので、重点的に景観づくりに取り組む必要があるとして、東京都景観条例に基づき指定した地域をいう。

注2 避難場所：大地震に伴って発生し得る大規模な市街地火災から、住民が避難することができる安全な場所。東京都震災対策条例における位置付けがある。

地域	将来像
	<p>(太子堂・三宿)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 都有地の活用などにより、都市計画道路の整備や木造住宅密集地域の不燃化などが進み、安全で安心して暮らせる住宅地へと再生 <p>(大森など)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 駅周辺では、商業、業務などの都市機能の強化や交通基盤の整備が進み、活気とにぎわいのある地域の拠点を形成 <p>(武蔵小山)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 敷地の共同化、道路の付け替えなどの街区再編により、商店街の活性化と都心居住が進み、安全でにぎわいのある地域の拠点を形成 <p>(大井町)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 商業機能を始め、公共・公益施設が集積し、その周辺に居住機能が配置された暮らしやすい生活圏を形成 <p>(蒲田)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 京浜急行蒲田駅西口では、交通広場、道路などの基盤整備と商業機能、都市型居住機能の集積が図られ、隣接する呑川や神社との水と緑のネットワーク化など、潤いある駅前拠点が形成されるとともに、建築物の建替えが進み、回遊性と防災性が高まった市街地を形成 <p>(糀谷・羽田周辺)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 空港と近接する特性も生かしながら、産業のグローバル化に対応した付加価値の高い都市型産業が発展し、住工が調和した活気ある地域を形成
<p>②荒川・隅田川周辺</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 荒川、隅田川沿いに広がる木造住宅密集地域は、都市計画道路の整備、スーパー堤防と一体となった市街地の改善、防災都市づくりによる耐震化・不燃化と主要生活道路や防災広場の整備などが進み、安全なまちとして再生 ○ 河川沿いにスーパー堤防などによる河川整備が進み、水辺へのアクセス路の設置など親水空間の充実とともに水と緑の軸が形成され、潤いのある空間を創出 ○ 京成押上線などの鉄道沿線では、道路との立体交差化に合わせて、商店街や集会施設などの生活コミュニティインフラの集積が進み、周辺の住宅地と一体となったコンパクトで活力のある地域の魅力ある拠点を形成 <p>(赤羽)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 交通結節点としての機能を発揮し、大規模団地の更新にあわせた駅周辺のまちづくりにより、商業を中心に、文化や教育機能などが集積した、利便性の高いにぎわいのある拠点を形成 • 周辺の都営住宅など大規模な団地の建替えにより、良質な住宅ストックと緑のネットワークを形成

地域	将来像
	<p>(十条・東十条)</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路の整備に合わせ、木造住宅密集地域の整備が進むとともに、道路と鉄道の立体交差化が図られ、利便性の高い、安全で暮らしやすいまちとして再生 <p>(王子)</p> <ul style="list-style-type: none"> 土地利用転換等による市街地整備により、業務、商業、文化機能などが集積する交通結節機能を有した、にぎわいのある拠点を形成するとともに、石神井川や飛鳥山公園を中心とした水と緑に囲まれた憩いの拠点を形成 <p>(北千住)</p> <ul style="list-style-type: none"> 既存の商店街のにぎわいを残しながら、業務、商業、教育、文化、居住などの多様な機能が集積するとともに、緑化や都市基盤の整備により防災性が向上し、周辺市街地と調和する複合市街地を形成 <p>(千住大橋)</p> <ul style="list-style-type: none"> 駅周辺では、既存の工場機能の集約に伴い、隅田川のスーパー堤防や道路、公園などの都市基盤が整備され、良質な住宅、多様な生活利便施設の立地が進むとともに、駅前では商業機能が集積し、居住、商業、工業機能が調和した安全で潤いと活気のあるまちを形成 <p>(小台)</p> <ul style="list-style-type: none"> 周辺の工業地は、都市型産業の集積地として再生され、計画的な土地利用転換による都市型住宅の建設などにより、活力ある住工の調和した市街地を形成 <p>(新田)</p> <ul style="list-style-type: none"> 大規模工場跡地が計画的に土地利用転換されて、住宅を中心に、公共・公益施設、生活利便施設を備えた、良好な市街地が形成されるとともに、スーパー堤防の整備が進み、水辺と調和した良好な街並みを形成 <p>(新小岩など)</p> <ul style="list-style-type: none"> 複合開発などによりにぎわいのあるまちを形成し、近接した河川とも連携して、親水性の高い文化、レクリエーション機能を発揮
<p>③南部環8 周辺</p>	<p>○ 小田急小田原線、京王京王線などの鉄道沿線では、道路と鉄道の立体交差化が進み、良好な住環境と調和した、魅力ある商業施設や子育て支援施設などが集積し、緑豊かな落ち着いたきのある市街地を形成</p> <p>(二子玉川、荻窪など)</p> <ul style="list-style-type: none"> 交通結節点の機能を生かし、充実した商業施設を始め、オフィスや住宅が複合した魅力ある市街地を形成 <p>(田園調布、成城学園など)</p> <ul style="list-style-type: none"> 伝統のある良好な住環境と景観とを維持・保全するとともに、市街地に隣接する崖線の緑と調和した、潤いやゆとりのある良好な環境の低中層住宅地を形成

地域	将来像
	<p>(大蔵・喜多見)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 国分寺崖線における緑や地形の保全、良好な居住環境が維持されるとともに、地区内の基盤の整備が進み、主要な道路の沿道では、地域の生活利便性に配慮した商業施設が立地し、安全・安心で暮らしやすい市街地を形成
<p>④北部環8周辺</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 生活の足となる身近な公共交通が、駅や公共・公益施設、地域の拠点間などを結び、利便性の高い市街地を形成 ○ 市街地内の農地が保全されるとともに、市民農園など、都民にゆとりある生活や自然とふれあう機会を提供する空間として活用され、緑豊かな公園とともに、潤いのあるまちを形成 ○ 外環道、環状8号線の周辺では、これらの道路を軸とする豊かな緑とともに、石神井川、白子川などの貴重な水辺に囲まれた、良好な低中層住宅地を形成 ○ 練馬、杉並及び武蔵野のコンテンツ産業が連携し、アニメ産業の拠点として特色ある地域を形成 <p>(舟渡・新河岸)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 浮間舟渡駅周辺の都市基盤の整備と工場の域内再配置の誘導などにより、内陸部における工業集積が進むとともに、都市型産業が育成されるなど、地域の特性を生かした住工が共存した活力あるエリアを形成 <p>(西台・赤塚)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 地域のまちづくりにより、無秩序な宅地化の抑制や生活道路などの整備が図られるとともに、武蔵野台地の崖線による高低差のある地形や農地、社寺林など、緑あふれる良好な低中層住宅地を形成 <p>(常盤台)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 良好な住宅地の景観を維持・保全し、落ち着きと潤いにあふれた、ゆとりある低層住宅地を形成 <p>(上板橋)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 駅南口では、既成市街地の共同化と機能更新により、交通広場や区画道路の基盤整備と都市型住宅、商業施設、医療福祉施設などの立地が図られ、魅力と活力ある地域の拠点を形成 <p>(大泉学園)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 交通広場や周辺道路の整備などにより、交通結節点機能の向上や商業環境の活性化が図られ、魅力と活力のある地域の拠点を形成 <p>(土支田・高松)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 道路整備が進み、沿道では住宅と店舗とが調和した街並みが形成されるとともに、地域のまちづくりにより、武蔵野の面影を残す緑豊かな空間の中で、農地や屋敷林などの保全が図られ、緑豊かで災害にも強い、魅力と活力ある地域の拠点を形成

地域	将来像
	<p>(光が丘)</p> <ul style="list-style-type: none"> 商業や文化、医療など多様な機能が、駅を中心に集約し、豊かな街路樹や大規模な公園に包まれた緑豊かな環境の中に、大規模団地が立地し、活力ある地域の拠点を形成 <p>(石神井公園)</p> <ul style="list-style-type: none"> 駅周辺では、道路と鉄道の立体交差化とともに、駅前広場や都市計画道路の整備が進み、地域の回遊性の向上と商店街の活性化が図られ、魅力と活力ある地域の拠点を形成 <p>(上石神井)</p> <ul style="list-style-type: none"> 外環道の整備や道路と鉄道の立体交差化に合わせ、駅を中心とした商業やサービス機能が集積したにぎわいのある拠点が形成されるとともに、石神井川の河川改修に合わせ、大規模な都営住宅の建替えを一体的に行うことにより、緑豊かな親水空間を創出
⑤東部環7周辺	<ul style="list-style-type: none"> ○ 駅などを中心とした拠点に、商店街や子育て支援施設などのコミュニティインフラが集積し、身近な公共交通機関であるバスによって駅や公共施設などが結ばれ、利便性の高いコンパクトな住宅市街地を形成 ○ 河川や緑地、大規模公園などを生かし、人々が集う緑の親水空間が整備され、潤いのある住環境を形成 ○ 江戸川沿いでは、大規模な都営住宅の建替えにより創出された用地などを活用したスーパー堤防や、環状7号線の緑の軸などの環境資源を生かした安全で緑豊かな住環境を形成 ○ 市街地内の農地の保全、樹林地及び緑の維持や、都営住宅などの建替えに合わせたまちづくりが進み、良好な住環境を形成 <p>(西新井)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 駅前の大規模工場跡地において、区画道路や公園の整備が進み、地域の防災性が向上するとともに、都市型住宅を中心に、複合商業施設を備えた拠点を形成。周辺地区では、防災まちづくりにより、防災生活道路の整備や建築物の不燃化などが進み、安全で活力のあるまちを形成 <p><small>にいじゆく</small> (新宿)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 大規模な工場跡地が計画的に土地利用転換され、都市計画公園が整備されるとともに、居住、教育、医療福祉、文化、交流など地域の活性化に資する多様な都市機能が集積した新しい市街地を形成 <p>(柴又)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 柴又帝釈天などの文化的資源や歴史的な景観が保全された観光地と、金町など複合開発が進んだ利便性の高い地域とが連携し、活力と魅力のある地域を形成

地域	将来像
	<p>(高砂)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 駅周辺のまちづくりに合わせて、都営住宅の建替えにより創出された用地の活用などにより、商業、業務機能の集積や良好な居住機能の整備が進むとともに、道路と鉄道の立体交差化が図られ、回遊性と利便性の高い複合市街地を形成 <p>(竹ノ塚)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 都市計画道路や交通広場の整備など、駅周辺のまちづくりに合わせて、道路と鉄道の立体交差化が進み、安全でにぎわいのあるまちを形成 <p>(六町)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 区画整理により、都市計画道路や公園などの都市基盤が整備され、良好で利便性の高い市街地を形成 <p>(小岩)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 駅周辺では、複合開発による既成市街地の更新などにより、商業や良好な居住機能の整備が図られるとともに、南北の交通広場や道路整備に合わせて、歩行者空間のユニバーサルデザイン化が図られ、にぎわいと魅力のある市街地を形成 <p>(葛西)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 良好な都市基盤が整備され、東京メトロ東西線の駅周辺地区において、適切な土地の有効利用が進み、その周辺では新川の水辺空間を生かした、潤いのある質の高い住宅市街地を形成 <p>(瑞江・篠崎)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 道路などの基盤整備が進み、敷地の細分化が抑制され、安全・安心して暮らせるまちが実現するとともに、公園、親水緑道や敷地内の緑化など、まとまったオープンスペースと旧江戸川の水辺とが地域に潤いを与える、良好な住宅市街地を形成
<p>⑥ 武蔵野・三鷹・調布周辺</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 調布保谷線により、交通利便性が向上し、調布市、三鷹市、武蔵野市、西東京市などを結ぶ南北方向の連携が強化されるとともに、沿道の豊かな緑化により、緑の軸を形成 ○ 調布保谷線や東八道路では、道路の建設に合わせて、自転車走行空間の整備が進み、多摩川沿いや多摩湖周辺の自転車道など、既存の自転車道と結ばれた広域的な自転車走行空間のネットワークを形成 ○ 玉川上水景観基本軸、国分寺崖線^{がい}景観基本軸を生かし、武蔵野台地の水と緑の自然環境に恵まれた居住環境とを形成 ○ 多くの大規模公園や運動施設が、スポーツなどによる余暇の充実に活用され、市民に広域的レクリエーションと健康づくりの場を提供 ○ 都市農地の保全が進み、市民農園としても広く一般市民に開放され、自然と親しむ憩いの空間を形成

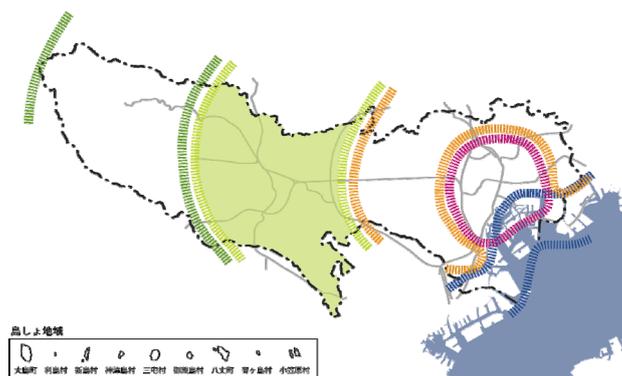
地域	将来像
	<p>○ JR中央線、京王京王線などの鉄道沿線では、道路と鉄道の立体交差化が進み、踏切による交通渋滞が解消され、駅を中心に、商業、福祉、教育、文化などの生活関連機能が集積し、公共交通網が充実した利便性の高いまちを形成</p> <p>○ 外環道の整備に合わせ、その周辺地域において、緑あふれる良好な住環境を形成</p> <p>(三鷹など)</p> <ul style="list-style-type: none"> • SOHO^{注1}などによるICT^{注2}関連産業や、東京西部のコンテンツ産業が、連携しながら地域の新たな産業を形成 <p>(吉祥寺、調布など)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 商業、居住、娯楽などの機能やコミュニティセンターや福祉施設等のコミュニティインフラが充実し、コミュニティバス、パーク・アンド・ライド^{注3}など、身近な公共交通網が地域の生活を支える、個性と魅力ある文化の発信拠点を形成 • 京王京王線沿線の調布駅・布田駅・国領駅周辺では、道路と鉄道との立体交差化が進み、交通広場や道路整備と連携した、商業、業務機能や良好な居住機能が集積し、歩行者空間のユニバーサルデザイン化が図られた回遊性と利便性の高い、地域の拠点にふさわしい複合市街地を形成 • 深大寺や都立神代植物公園の周辺では、住民参加のまちづくりの取組により、緑豊かな自然環境と歴史的風情のある街並みを形成 <p>(仙川)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 道路や交通広場、公園、緑地が整備され、駅を中心に商業、業務、芸術、文化、コミュニティ施設の立地が進むとともに、周辺では、ゆとりある生活空間を備えた、良好な都市型住宅が立地する個性的で魅力あるまちを形成

注1 SOHO：Small Office Home Office の略。小規模オフィスや自宅オフィスでの勤務形態。個人企業家や自営業者が小規模オフィス等でビジネスに取り組むことを称する場合が多い。

注2 ICT：Information and Communication Technology の略。情報(information)や通信(communication)に関する技術の総称

注3 パーク・アンド・ライド：郊外の駅等に駐車場を設け、公共交通機関に乗り換えてもらうことにより、混雑地域への自動車乗り入れを抑制する取組

4 核都市広域連携ゾーン



【ゾーンの特性】

多様な都市機能が集積する八王子や立川などの核都市を中心として、丘陵地では豊かな住環境を有する住宅地や緑が広がり、大学、研究機関、先端技術産業などが数多く立地し、産学公連携が進みつつあるとともに、消費地への近接性を生かした都市農業も行われるなど、多様性を持つゾーンである。

核都市における都市機能の集積、圏央道の整備による都県境を越えた結び付きや、産業立地等が進む一方で、大規模な住宅団地などでは、居住者の高齢化が急速に進み、活力の低下が懸念されている。

丘陵地や里山、屋敷林などの豊かな緑が減少し、斜面緑地の保全やスプロールの防止が必要な地域も見られる。また、農地については、農業者の高齢化と後継者不足などにより、休耕地や適正に肥培管理^{注1}されていない農地が増加する傾向にある。

モノレールの整備により、都心へのアクセス等の利便性が向上している地域がある一方で、鉄道駅から離れた住宅市街地も多く、バスなど公共交通を含めた地域交通体系の整備や生活圏の利便性の向上が必要な地域を抱えている。

【ゾーンの戦略】

(戦略15：都市基盤整備等による活力ある多摩の拠点育成)

- JR中央線の連続立体交差化や複々線化、多摩都市モノレール等の公共交通の整備、鉄道駅等のバリアフリー化を推進するとともに、駅に接続するバスとの乗り換え利便性の向上、地域の都市計画道路の整備によるバス交通等の円滑化などにより、鉄道やモノレール、バス等の公共交通の利用を一層促進する。
- 横田基地^{注2}の軍民共用化の実現により、首都圏の空港機能を補完し、首都圏西部地域の航空需要に対応するとともに、軍民共用化と併せ、必要な空港アクセス等の整備を行いなが



多様な機能が集積した活力ある
多摩の中核拠点

注1 肥培管理：作物を栽培するとき、施肥・水やり・中耕・土寄せ・害虫の駆除などを総合的に管理すること。

注2 横田基地：12頁参照

ら、地域の活性化を図る。

- 圏央道や、府中所沢線などの多摩南北道路の整備、横田基地の軍民共用化を契機とした広域交通基盤の充実などにより、核都市連携都市軸を中心に、都県境を超えた環状方向のネットワークを強化する。
- 核都市では、鉄道駅等の交通結節点を中心に、既存の集積を生かしながら、交通基盤の整備や開発プロジェクトの事業化を計画的に進め、業務、商業、文化、交流、教育、福祉など、多様な機能集積を図ることにより、地域の魅力と利便性を高める。
- 生活拠点における鉄道駅等を中心に、業務、商業機能等とともに、中高層住宅が複合した市街地の形成を図り、その周辺では、質の高い住環境や魅力のある街並みを備えた低層住宅地の形成を図る。これらの住宅地では、身近な圏域に、交流、教育、高齢者施設などの地域コミュニティを支える施設や、自然環境を生かした公園などを確保し、徒歩や公共交通の利用で暮らせる、ゆとりと魅力のあるコンパクトな生活圏の形成を図る。
- 圏央道のインターチェンジ周辺地区においては、良好な自然環境の保全や農林業との十分な調整を行いながら、交通利便性を生かした物流拠点の整備を促進する。

(戦略16：産学公連携による産業立地の促進)

- 大学や研究機関、先端技術産業等の既存の集積を生かし、研究開発機能等の立地を進める。圏央道などによる都県境を超えた環状方向の広域連携を進め、東アジアや国内他都市における生産拠点との交流を活発化させ、アジアを代表する産業拠点としての多摩シリコンバレー^{注1}の形成を図る。
- 産学・産産連携の促進とともに、市民レベルの情報ネットワークとの連携等により、新たな産業の創出やベンチャー企業^{注2}の育成、TLO^{注3}を通じた情報通信産業等の集積を図る。これらの情報通信産業等の立地に当たっては、水や緑などの自然環境との共存を図る。
- 利便性の高い複合市街地や多様な人材集積のある住宅団地などにおいて、情報ネットワークを活用した付加価値の高いコンテンツ産業や、SOHO等の立地を進め、多様なライフスタイルに対応する、余暇、子育て、福祉などに関連したコミュニティビジネス^{注4}を創出する。



産業交流機能が集積する
多摩シリコンバレーの拠点形成

注1 多摩シリコンバレー：17頁参照

注2 ベンチャー企業：これまで手がつけられていない事業に進出しようとする企業。事業のリスクが大きいことから、小規模な新興企業であることが多い。

注3 TLO：Technology Licensing Organizationの略。技術移転機関。大学と企業の共同研究のあっせん、寄付金の受入れ、特許化を行う組織。1998（平成10）年の大学等技術移転促進法施行に伴い、設立が進んでいる。

注4 コミュニティビジネス：地域・コミュニティの元気づくりを目的として、地域住民と連携を図り、地域のセールスポイントや特性を生かした、魅力的なサービスや商品を提供していくひとつの事業活動のことで、「生活ビジネス」ともいう。

(戦略17：緑地や農地の保全と活用)

- 国分寺崖線や玉川上水、街道沿いの屋敷林等の緑の保全、公園の整備、河川護岸の緑化や緑道の整備等を進めるとともに、幹線道路の街路樹や公園、農地、河川等とのネットワークを図り、水と緑の骨格を形成する。
- 農産物の生産地としての役割に加え、都市に潤いを与え、環境を保全し、生物の多様性を確保するなど、農地のもつ多面的な機能を生かした都市づくりを進めていく。
- 保存すべき丘陵地における新たな宅地開発を原則として抑制し、住宅地の再編に合わせた緑の再生や、尾根筋や丘陵斜面地の緑の維持・保全を図るとともに、豊かな自然が残された森林や丘陵地の里山、谷戸^{注1}、雑木林などを保全、回復して、人々が自然とふれあう場を創出する。



市街地に残る屋敷林の豊かな緑
(東久留米市)

(戦略18：質の高い計画的な住宅地の整備)

- 高度経済成長期に建設され、建設当時に比べて居住者の年齢・世帯構成等が大きく変化している大規模団地では、住宅や共用空間のバリアフリー化や公共施設の機能転換等に柔軟に対応しつつ、団地の更新を進め、地域活力、コミュニティの維持を図る。
- 地区計画や景観計画などを活用し、街並み景観にも優れた質の高い住宅地を計画的に整備するとともに、豊かな自然環境と調和した、特徴ある住環境の形成を図る。樹林地など豊かな緑とともに、市街化区域^{注2}内の農地を保全し、農と住が調和した、ゆとりある郊外居住を推進する。また、大学や先端技術産業等の人材集積を支える、質の高い住環境を備えた良好な住宅地の形成も併せて図る。
- 大規模な都営住宅団地では、老朽化の状況等を踏まえ、適切に建替えを行うとともに、地域に必要な公共施設等の整備を行う。また、建替えにより創出される用地を生かし、多摩地域の豊かな環境と調和したまちづくりを推進する。

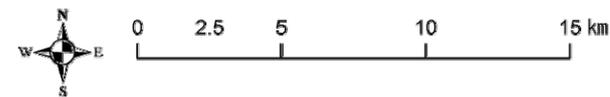
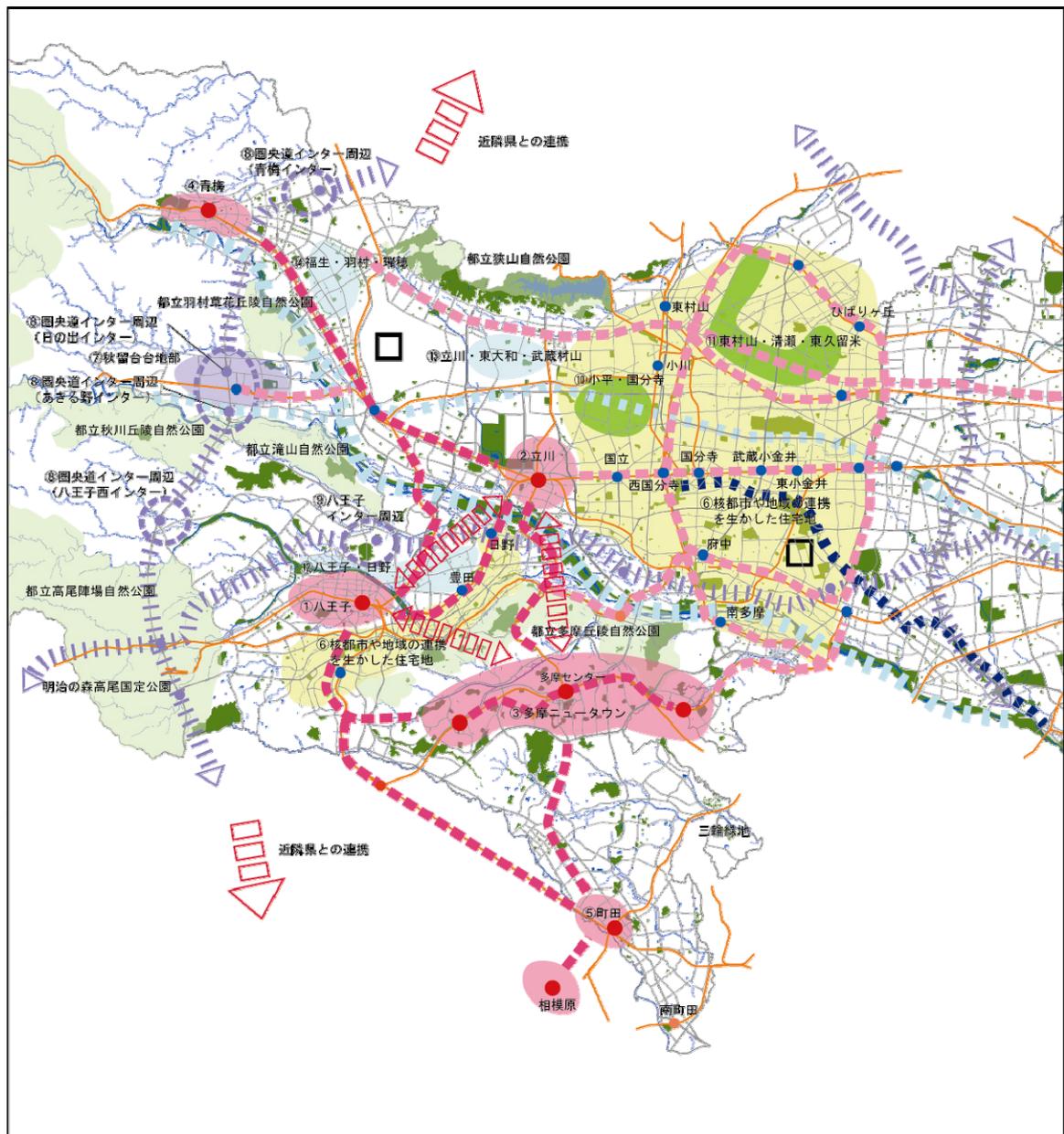


豊かな自然環境と調和した住宅地
(多摩ニュータウン)

注1 谷戸：台地や丘陵地が湧水等の浸食によって複雑に刻み込まれた地形

注2 市街化区域：都市計画区域のうち、すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

図表 3-4-5 核都市広域連携ゾーンの地域像



凡例

	核都市周辺地区		核都市間の連携		道路
	住工複合地区		地域を結ぶ主要な連携軸		中核拠点（核都市）
	農住・調和地区		高速道路ネットワーク		インターチェンジ
	自然公園（国立・国定・都立）		水の軸（景観基本軸）		公園・緑地等
	物流などの産業立地地区		崖線軸（景観基本軸）		空港・飛行場
			鉄軌道		

(特色ある地域の将来像)

地域	将来像
① 八王子	<ul style="list-style-type: none"> ○ 中央道と圏央道に加え、鉄道路線などの交通機能を生かし、高度な商業、業務、福祉、教育、文化機能及びサービス、居住機能などの多様な機能が集積した、自立都市圏の中核拠点を形成 ○ 中央道・圏央道や新滝山街道などの交通機能を生かし、産業集積が進み、多摩シリコンバレーの一角を形成 <p>(八王子駅周辺)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 駅南口では、既成市街地の更新により、業務、商業、文化、居住などの多様な機能が集積した核都市の中核拠点を形成 ● 医療刑務所の跡地では、駅南北間の回遊性の向上に資する新たなまちが形成されるとともに、周辺には良好な住宅地が形成 <p>(南八王子)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 八王子みなみ野駅周辺に、業務、商業、医療、教育などの諸機能が集積するとともに、良好な都市基盤が整備され、緑豊かな丘陵地の自然環境、景観と調和した市街地を形成
② 立川	<ul style="list-style-type: none"> ○ 鉄道や多摩都市モノレールなどの優れた交通結節機能を生かし、法務関連施設など高度な業務、商業、文化・交流、教育、研究機能及びサービス、居住機能などの多様な機能の集積により、自立都市圏の中核拠点を形成 <p>(立川駅周辺)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 自由通路や歩行者デッキなどの整備により、回遊性と利便性のある歩行者ネットワークを形成 <p>(立川基地跡地)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 多摩都市モノレールに沿った都市軸線^{注1}の沿道地域では、業務、商業、文化、交流などの多様な機能集積が進み、にぎわいと活気のある市街地を形成するとともに、豊かな緑と深い樹林地を基調とする昭和記念公園が都民に憩いの空間を提供 ● 昭島地区では、国際的な施設の立地など、核都市にふさわしい広域的な機能や、業務、商業機能の導入が進み、にぎわいと活気にあふれ、環境や景観に配慮された質の高い都市空間を形成

注1 都市軸線：立川都市計画道路8・1・1号都市軸線の略。多摩都市モノレールに沿って整備された自転車歩行者道

地域	将来像
③ 多摩ニュータウン	<ul style="list-style-type: none"> ○ 高度に整備された都市基盤を生かし、業務、商業、文化機能及びサービス、居住機能などが集積した、職住近接の中核拠点を形成 ○ 円滑な建替えや改修により、老朽化した団地やマンションの計画的な更新が進み、次世代に住み継がれる良質な住宅ストックを形成 ○ 建築物の高さ制限などにより、緑豊かなゆとりある住環境が維持、形成されるとともに、丘陵地の地形を生かしたメリハリのある都市空間を形成 <p>(多摩センター)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 教育、文化、医療、情報などの機能が充実し、利便性、回遊性に優れた歩行者ネットワークを形成 ● 住民や地元企業など多様な主体の参画による活発なコミュニティ活動や協働のまちづくりが展開
④ 青梅	<ul style="list-style-type: none"> ● 青梅、東青梅、河辺では、それぞれの地区特性を生かして、商業、サービス、業務、文化、健康などの多様な機能が集積し、機能連携、分担する複合市街地を形成 ● 生活支援、文化、医療などの機能の充実により、豊かな自然環境を生かしたサービス拠点を形成
⑤ 町田	<ul style="list-style-type: none"> ○ 商業、サービス、業務、文化、交流などの多様な機能が高度に集積した、自立した都市圏の中核拠点を形成 ○ 業務、商業施設、住宅などの既存ストックを生かした機能更新が進み、経済活力と文化発信力に優れた中心市街地を形成 ○ 町田駅と商店街を有機的に結ぶユニバーサルデザイン化された歩行者ネットワークが整備され、ゆとりと回遊性の高い市街地を形成 <p>(南町田)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 駅周辺では、交通広場や道路の立体交差化整備などに合わせ、道路と鉄道による広域エリアを対象とした消費生活の拠点として、商業、業務、娯楽などの機能の集積が図られ、歩行者空間のユニバーサルデザイン化や回遊性と利便性の高い、地域の拠点にふさわしい魅力ある商業・業務地を形成 <p>(三輪緑地)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 丘陵地、谷戸の自然環境や東京都指定文化財の横穴墓群が保全されているとともに、市民による緑地整備、緑地保全、回復などの活動、植物や野鳥観察などレクリエーションの拠点を形成

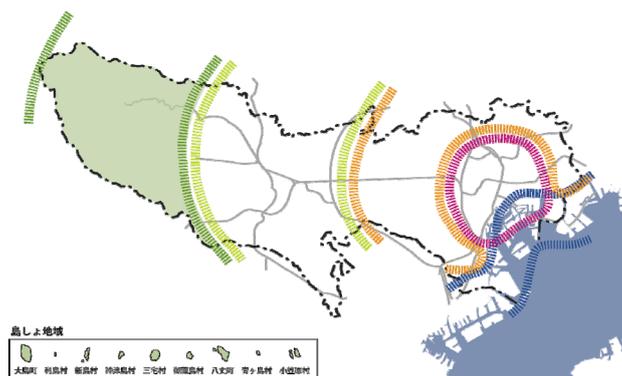
地域	将来像
<p>⑥ 核都市や地域の連携を生かした市街地・住宅地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 良好な住環境の中で、核都市や府中、小金井、国分寺などの生活拠点に近接する利便性を生かし、商業、文化、教育などの身近な生活圏レベルの幅広いサービスが容易に享受できる住宅地を形成 ○ 地区計画などにより、敷地の細分化など住環境の悪化防止が図られるとともに、緑豊かで良好な街並み景観を形成 ○ 府中所沢線の整備により、南北方向の交通利便性が向上し、府中市、国分寺市、小平市などの連携が強化されるとともに、武蔵野の面影を残す緑豊かで良好な沿道空間を創出する街並みを形成 <p>(国立)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 国立駅を中心に、商業、文化機能などが充実するとともに、大学通りや駅前広場等を中心とした魅力ある都市空間が形成され、学校や身近な緑と住宅地とが調和した、快適で利便性が高い拠点を形成 <p>(国分寺)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 国分寺駅北口では、交通広場、区画道路の整備により交通結節機能が強化されるとともに、安全な駅南北の自由通路の確保などにより、駅を中心とした市街地の一体性が図られ、商業、業務、居住などの機能が集積するとともに、地域の利便性が向上し、歴史や自然と調和した地域の顔となる生活・文化の交流拠点を形成 <p>(西国分寺)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 駅周辺では、都市計画道路や交通広場などの整備により、交通機能の充実が図られるとともに、商業、文化などの生活関連機能の集積が進み、周辺の緑地などと調和した緑豊かな市街地を形成 <p>(武蔵小金井)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 駅南口では、JR中央線と道路の立体交差化に合わせた既成市街地の再開発が進み、交通広場や道路の拡幅整備など都市基盤の整備と文化、コミュニティ、行政サービス、商業、業務、居住など、調和のとれた複合拠点機能の充実が図られ、市の玄関口にふさわしいにぎわいある安全で快適な市街地を形成 <p>(東小金井)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 駅北口では、周辺の道路、公園などが整備され、まちの玄関口にふさわしい、しゃれた雰囲気を持つ魅力のある商業地を形成するとともに、周囲には、小金井公園、武蔵野公園、玉川上水、野川など公園の緑、水辺に恵まれた周辺の環境を生かし、緑豊かな落ち着いたある住宅地を形成 <p>(府中)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 府中駅南口では、商業、住宅、業務機能などが集積するとともに、地域のシンボルとなっている大國魂神社、ケヤキ並木と調和のとれたにぎわいのある市街地を形成

地域	将来像
	<p>(南多摩など)</p> <ul style="list-style-type: none"> JR南武線の鉄道沿線では、道路と鉄道の立体交差化が進み、交通広場や道路整備と連携した、商業、業務機能の集積や良好な居住機能が整備され、歩行者空間のユニバーサルデザイン化が図られた回遊性と利便性の高い複合市街地を形成 <p>(小川町)</p> <ul style="list-style-type: none"> 区画道路や安全な歩行者空間が整備され、文教施設が立地する周辺の市街地と一体となって、玉川上水など自然環境と調和した緑豊かな住宅市街地を形成 <p>(東村山)</p> <ul style="list-style-type: none"> 東村山駅周辺では、交通広場や道路網などの都市基盤整備と併せ、敷地、建築物の共同化が進み、文化、商業、交流、福祉、居住などの多様な機能が集積するとともに、道路と鉄道の立体交差化が進み、安全で利便性の高い地域の拠点を形成 <p>(ひばりが丘団地)</p> <ul style="list-style-type: none"> 武蔵野の面影を残す雑木林やケヤキ並木、桜並木など、これまで培われてきた良好な居住環境を継承しつつ、老朽化した団地の建替えが進められ、多様な供給主体による住宅の整備、公共・公益施設や高齢者福祉施設の整備により、生活拠点にふさわしい新しい団地に再生 <p>(ひばりヶ丘)</p> <ul style="list-style-type: none"> 駅北口周辺では、交通広場や道路の整備に合わせ、敷地の共同化により既存商店街の活性化が進み、地域の拠点にふさわしいコンパクトな市街地を形成 <p>(日野)</p> <ul style="list-style-type: none"> 日野駅を中心に、商業や公共・公益などの生活関連機能が充実し、利便性が高く活気のある拠点が形成されるとともに、その周辺では、工業や住宅、自然環境などが調和したまちを形成 <p>(豊田)</p> <ul style="list-style-type: none"> 駅周辺では、面的整備や大規模団地の再編に伴い、交通広場や道路、公園、緑地などが整備され、駅を中心に商業、業務機能の集積や良好な居住機能の整備が進み、歩行者空間のユニバーサルデザイン化が図られた回遊性と利便性の高い、地域の拠点にふさわしい複合市街地を形成 <p>(東大和・武蔵村山・瑞穂)</p> <ul style="list-style-type: none"> 新青梅街道などの整備により、東大和市、武蔵村山市、瑞穂町などの連携が強化されるとともに、緑あふれる街並みづくりや水辺空間を生かした魅力的な景観形成が図られ、狭山丘陵などの広大な森と良好な都市空間とをつなぐ緑のネットワークを形成

地域	将来像
⑦ <small>あきるだい</small> 秋留台台地部 ^{注1}	<ul style="list-style-type: none"> 秋留台の台地部、丘陵地や里山、秋川などが形づくる自然地形を保全しつつ、圏央道のインターチェンジの活用による先端技術産業、地域農業と連携した新たな産業の立地など、活力ある地域を形成 計画的な市街地整備により、農地や緑など自然環境と調和したゆとりある住宅地を形成
⑧ 圏央道インター周辺	(物流等の産業立地地区) <ul style="list-style-type: none"> 圏央道や中央道などの高速道路のネットワーク整備により、都県境を越えた人、モノの交流が活発化し、様々な産業の立地に適した地域を形成 圏央道の青梅インター、日の出インター、あきる野インター、八王子西インター、中央道の八王子インター周辺では、優れた交通アクセス機能を生かした物流拠点や、大学や研究機関、先端技術産業などの集積を生かした研究、産業拠点を形成
⑨ 八王子インター周辺	
⑩ 小平・国分寺	(農・住調和地区) <ul style="list-style-type: none"> 旧街道沿いに残された屋敷林などの樹林地や農地の保全が図られるとともに、農地の多様な機能を生かした、農と住が調和した水と緑と潤いのあるまちを形成 地元で生産された農産物と地元商店との連携や、農業とのふれあいなど農地を生かした地域の活性化が図られ、農地の保全により美しい農のある風景を形成 市街地の中に存在する農地を防災上の貴重なオープンスペースとしても活用
⑪ 東村山・清瀬・東久留米	
⑫ 八王子・日野	(住工複合地区) <ul style="list-style-type: none"> 八王子市や日野市、福生市や羽村市、瑞穂町では、横田基地の軍民共用化により産業集積と産業交流の活発化が進み、多摩シリコンバレーの一角を形成 産業構造の変化に対応した工業の機能更新が進み、産業と居住、自然が調和した、活力あるまちを形成
⑬ 立川・東大和・武蔵村山	
⑭ 福生・羽村・瑞穂	

注1 あきるだい秋留台台地部：東京都「秋留台地域総合整備計画」（1993(平成5)年）の対象地域のうち、秋川と平井川に挟まれている地域を指す。

5 自然環境保全・活用ゾーン



【ゾーンの特性】

西多摩地域の山間部を中心とした地域及び伊豆諸島、小笠原諸島からなるゾーンである。

多摩山間部は、都心部に近接した豊かな自然が残された森林を有し、隣接県の山間部と一体となって水や環境を保全しており、日帰り登山やハイキングなどの観光ルートや天然温泉、さらに奥多摩湖や渓谷など、人々の憩いを創出するなど多様な役割を担っている。また、海外からの来訪者への観光拠点としての評価も高い。

多摩地域の山林は、スギやヒノキなどの人工林が森林面積の約6割を占めている。木材価格の低迷や高い生産コストなど、林業の採算性が悪化していることから、間伐もままならず水源のかん養、土砂流出防止など森林の持つ公益的機能の低下が懸念されている。

島しょ地域は豊かな海洋資源と独自の文化を持ち、自然体験型の観光などを求める来訪者を受け入れている。

【ゾーンの戦略】

(戦略19：豊かな自然を生かした東京圏のレクリエーションゾーン形成)

《多摩山間部》

- 林業施業の集約化や機械化を促進し、生産コストの低減を図るとともに、伐採、利用、植栽、保育の「森林の循環」を再生して森林の健全化を図る。
- 西多摩地域や高尾山・陣馬山周辺では、都民や企業、都心部の自治体と連携した森林の保全・利用の推進、周遊ルートなど自然と調和したレクリエーション活動のための環境整備、更には自然を学び体験する場の創出などを進める。
- 観光農園や林業体験などの自然と親しむ体験型のレクリエーションを促進し、観光・レクリエーションと連携した農林水産業の活性化を進める。

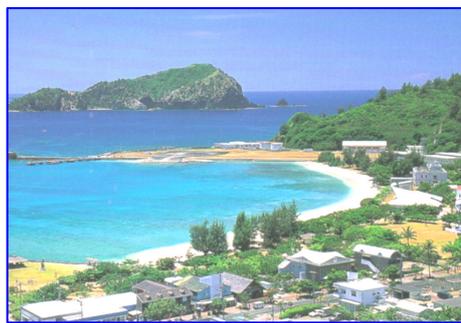


豊かな自然を生かした
レクリエーションゾーン (多摩川)

- 地域の特性に応じ、バイオマス^{注1}などの再生可能エネルギー等の活用を進め、自立したエネルギー環境を形成する。

《島しょ地域》

- 島の暮らしの生命線ともいえる、空港・港湾機能や幹線道路、水道などの都市施設の整備や維持更新を進め、ICT等の活用も踏まえ、医療、教育などの生活利便性の向上を図る。
- 貴重な自然や島の景観の保全のため、ゾーニングによる立入制限地域の指定や観光容量の設定により、節度ある資源の利用や活用を行う。また、島ごとの恵まれた海洋資源や特産物を生かした産業振興を図るとともに、適切な土地利用の誘導により、良好な景観形成を図りつつ、観光インフラ^{注2}の整備を進める。
- 小笠原では、島の玄関口である父島を中心に、豊かな自然環境と調和した集落の景観を保全し、美しい海洋景観や貴重な自然資源を活用した、世界的な観光リゾートの形成を図る。



次世代に継承する豊かな自然環境と美しい景観（小笠原村父島二見港周辺）

（戦略20：針葉樹と広葉樹が調和した美しい森林の復活）

- 山間部などに残された自然林を保全するとともに、スギ・ヒノキからなる人工林は、主伐^{注3}により花粉の少ないスギ等に樹種転換を図る。また、針葉樹、常緑樹、落葉樹からなる常落混交林への林相^{注4}転換の森づくりを進め、水資源のかん養や大気の浄化、動物の生息域など多面的な機能を担う大規模な緑空間として、都民・企業との連携や協働を図りながら、森林の復活を図る。



山間部に残された美しい自然林（秋川渓谷）

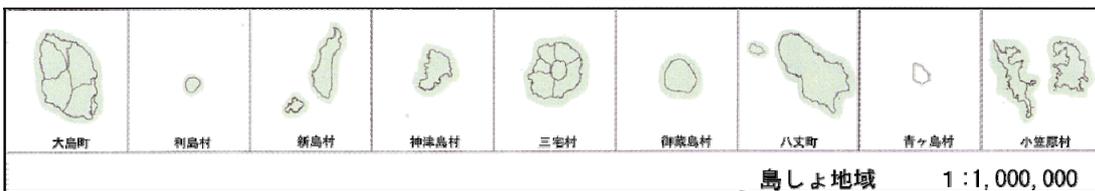
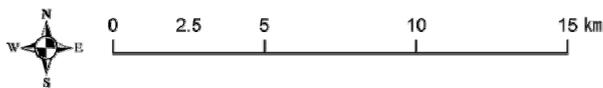
注1 バイオマス：植物や動物が生成・排出する有機物から得られる生物資源

注2 観光インフラ：観光するために必要な基盤施設。空港や港湾、道路、案内施設、宿泊施設など

注3 主伐：一定の林齢に生育した立木を、用材等で販売するために伐採することをいう。主伐には、一度に全面積を伐採する「皆伐」と、何度かに分けて抜き切りする「択伐」とがある。

注4 林相：樹種・樹齢、樹冠や木の生育状態などによる森林の様子・形態

図表 3-4-6 自然環境保全活用ゾーンの地域像



凡例



(特色ある地域の将来像)

《多摩山間部》

地域	将来像
① 多摩川 渓流域	<ul style="list-style-type: none"> 多摩川の渓谷の自然と調和した、カヌーなどの体験も楽しむことができる観光レクリエーションエリアを形成 鳩ノ巣渓谷や御岳渓谷の自然、吉野梅郷の風情ある景観、特色ある食文化による観光的魅力を発揮
② 秋川渓 流域	<ul style="list-style-type: none"> 秋川渓谷の自然と調和し、清流を生かした釣りやバーベキューなどを楽しむことができる観光レクリエーションエリアを形成
③ 奥多摩 湖周辺域	<ul style="list-style-type: none"> 奥多摩湖や都民の森を中心に、温泉なども含む大自然に親しむことができる観光レクリエーションエリアを形成 甲斐につながる観光ルートとして、地域の魅力と利便性を向上
④ 高尾山 周辺域	<ul style="list-style-type: none"> 高尾山周辺の自然と高尾山薬王院などの文化・歴史的資源に親しむ観光レクリエーションエリアを形成 遊歩道や自然探究路、登山鉄道など、様々な回遊ルートにより、自然に親しむことができる地域を形成
⑤ 御岳山 周辺域	<ul style="list-style-type: none"> 御岳山周辺の自然と御岳神社などの文化・歴史的資源に親しむ観光レクリエーションエリアを形成 遊歩道や自然探究路、登山鉄道など、様々な回遊ルートにより、自然に親しむことができる地域を形成
⑥ 数馬	<ul style="list-style-type: none"> 檜原の数馬などでは、森林や溪流にいだかれた茅葺き屋根<small>かやぶ</small>の集落による山里の文化、伝統を継承し、観光資源としての情報を発信

《島しょ地域》

地域	将来像
⑦ 島しょ地域	<p>○ 美しい海に囲まれた島の自然及び固有の歴史・文化を伝える集落や気候、風土を生かした観光レクリエーションエリアを形成</p> <p>(小笠原)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 小笠原では、自然環境に十分配慮した土地利用が進み、世界自然遺産^{注1}登録候補地としてふさわしい街並み景観を形成 <p>(三宅島)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 三宅島では、災害時の代替施設などの整備が進み、恵まれた海洋資源、自然資源を活用した観光レクリエーションエリアを形成

注1 世界自然遺産：20頁参照

＜コラム5＞ 夜間や週末も多くの人でにぎわう、多様な魅力を備えた都心

かつての丸の内はサラリーマンが行き交うばかりで、仲通りに面した銀行が午後3時には一斉にシャッターを閉め、夕方になると人通りが少なくなるなど、業務機能に特化したイメージの街でした。

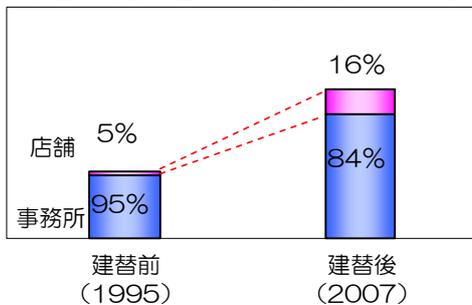
しかし、最近ではアフター5でもショッピングを楽しむ女性やレストランで食事をするカップルでにぎわうだけでなく、週末には演奏会、展覧会などに多くの人が集まり、家族連れが街歩きを楽しむなど、街の印象が大きく変わってきました。

この背景には、実は長年にわたる計画的な取組があるのです。日本の代表的な企業が多数立地する当地区の更新については、ガイドラインに基づき公民協調によるまちづくり（Public Private Partnership）を推進し、国際的なビジネス機能の強化に加え、商業・文化・交流などの機能を併せ持つ快適な街、ABC^{注1}への再生を誘導してきました。

例えば、東京駅前の拠点ビルでは、建て替え前約5%であった店舗の面積が、建て替え後は約16%を占めるにいたっています。また、多くの大学や大学院が社会人向けのサテライト・キャンパスを開講し、更新を機会に美術館や託児施設を備えたビルに建て替わるなど、テナントの用途も多岐に渡ってきました。

このように都心のオフィス街も、多様な機能の集積を図る都市再生により、365日楽しめる魅力的な街へと変わっています。

東京駅前の拠点ビルの用途構成の推移



丸の内（仲通り）の風景



人通りの少ないかつての仲通り



多くの人でにぎわう現在の仲通り

注1 ABC：Amenity Business Core の略。多様で魅力的な諸機能を備えたアメニティ豊かな業務地区