

第5章

「都市づくりビジョン」の実現に向けて

第5章 「都市づくりビジョン」の実現に向けて

都市づくりビジョンの内容を実現するため、既存の法制度等を積極的に活用するとともに、都市づくりに関する都独自のルールについても検討を進める。また、めざすべき都市像の実現に必要な分野別計画についても早期に策定し、政策誘導による都市づくりを進めていく。

第1 政策誘導型都市づくりを推進する仕組みの構築

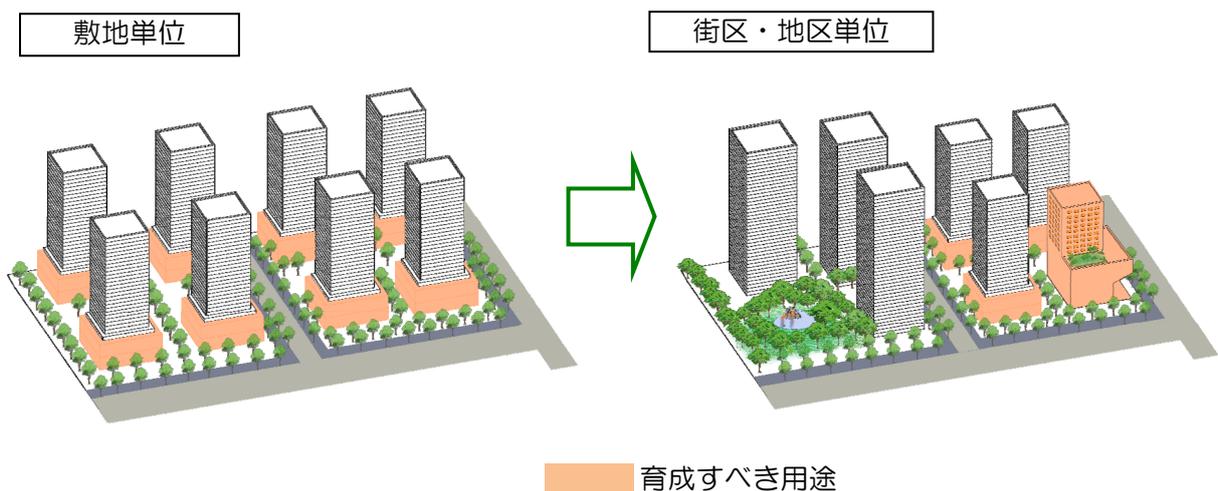
1 都市開発諸制度等を活用した仕組み

(1) 特色ある地域像を実現する仕組みの検討

特色ある地域像の実現を図るため、「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」^{注1}を適用する区域の拡大や指定、整備区分^{注2}の細分化、地域において育成すべき用途^{注3}の見直しを検討し、地区特性に応じた機能の導入を図る。

また、まちづくりガイドライン等により地域全体の将来像が明らかとなっている場合には、敷地単位に加え、街区・地区を単位として活用方針を適用する仕組みについて検討し、将来像の実現を誘導していく。

図表 5-1-1 街区・地区単位での育成用途や緑地空間の設定のイメージ



注1 新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針：都市づくりビジョンで示す地域ごとの将来像などの実現に向け、都市開発諸制度（特定街区、再開発等促進区を定める地区計画、高度利用地区、総合設計の4制度）の戦略的な活用を図るための方針

注2 整備区分：新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針において、これまでの機能集積、開発動向等を踏まえ、都市開発諸制度を有効に活用していくために設定した地域の区分のこと。「都心等拠点地区」、「一般拠点地区」、「複合市街地ゾーン」、「職住近接ゾーン」の4つの区分がある。

注3 育成すべき用途：地域特性に応じた望ましい機能の誘導を図るため、都市開発諸制度を活用し容積率を割り増す場合において、容積率の割り増し相当部分に充当させるべき用途

(2) 大規模建築物におけるカーボンマイナスの取組

都市開発諸制度を適用する建築物を対象に、「建築物の熱負荷の低減」、「設備システムの省エネルギー」について、一定水準以上の性能を確保することを制度適用の条件とし、都市開発等の機会を捉えたCO₂の低減に取り組んでいく。

また、大規模で用途が複合した都市開発について、地区・街区単位でのエネルギーの有効利用や共同利用、異種用途間で連携した省エネルギー化など、最先端の技術の導入を促す仕組みを検討し、環境性能をトップレベルへと誘導する。

(トップレベルの環境性能に向けた取組の例)

- 異種用途間や複数の建築物間での熱融通^{注1}などによるエネルギー利用の効率化
- 太陽光エネルギー、廃棄物処理施設の廃熱など、再生可能エネルギー^{注2}、未利用エネルギー^{注3}の利用
- BEMS^{注4}、AEMS^{注5}など、情報ネットワーク活用した設備システムの導入
- 建築物の環境性能の向上（PAL^{注6}削減率25%以上・ERR^{注7}35%以上など）
- その他のエネルギー負荷を低減させる取組（自然換気、外気冷房^{注8}、躯体蓄熱^{注9}、ナイトパーシ^{注10}など）

(3) 大規模開発等における豊かな緑の創出

都市開発諸制度を適用する建築計画を対象に、公開空地^{注11}等における緑化水準に応じた割増容積率を設定し、新たな緑の創出を促進する。特に、環境軸推進地区^{注12}やヒートアイランド対策推進エリア^{注13}では、割増容積率の上限を一般地域より高く設定し、道路の街路樹等と連続した緑の配置や、熱環境の改善に配慮した緑による被覆などを促進する。

都心居住の推進を目的とする「住宅優遇型」の都市開発諸制度については、住宅の供給と併せて、共用庭などの芝生化や屋上、壁面、ベランダ等の緑化など、豊かな緑を創出する新たな仕組みを検討する。

また、市街地に残る貴重な緑の保全を図るため、都市開発諸制度を適用する大規模開発の事業化と、崖線の緑や屋敷林^{注14}などの維持・管理等を連携させる仕組みを検討する。

注1 熱融通：110頁参照

注2 再生可能エネルギー：18頁参照

注3 未利用エネルギー：18頁参照

注4 BEMS：110頁参照

注5 AEMS：110頁参照

注6 PAL：Perimeter Annual Load（年間熱負荷係数）の略。建築物が1年間の冷暖房に必要とする単位床面積当たりの外部から侵入する熱と内部で発生する熱の合計を示したものの、建築物の外壁等の断熱性能が高いほど数値は小さくなる。

注7 ERR：Energy Reduction Ratioの略。建築物の年間消費エネルギー量が基準値消費量に比べて、どの程度削減できているかを示した値。設備機器、設備システムの高効率化による省エネルギーの達成度を示す。

注8 外気冷房：冬季から中間期で外気温が室温より低い場合に外気を建物に導入して冷房を行う手法

注9 躯体蓄熱：躯体や部材により構成される閉空間（天井内空間や二重床空間、中空スラブ）に冷温風を送って躯体に蓄熱するもの

注10 ナイトパーシ：外気が冷涼な夜間に自然換気を行い、冷房の立ち上がり負荷を低減すること。

注11 公開空地：33頁参照

注12 環境軸推進地区：118頁参照

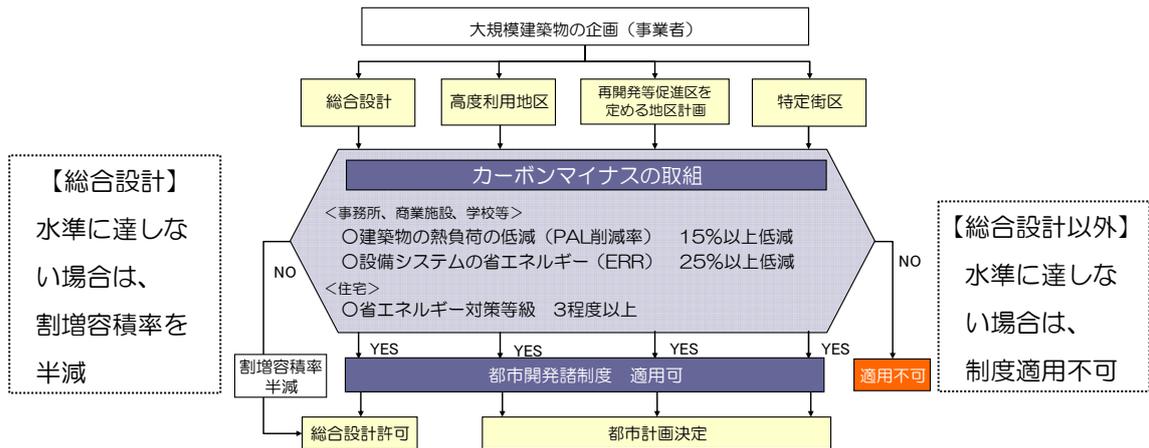
注13 ヒートアイランド対策推進エリア：18頁参照

注14 屋敷林：19頁参照

都市開発諸制度を活用したカーボンマイナス、緑化誘導方策の概要

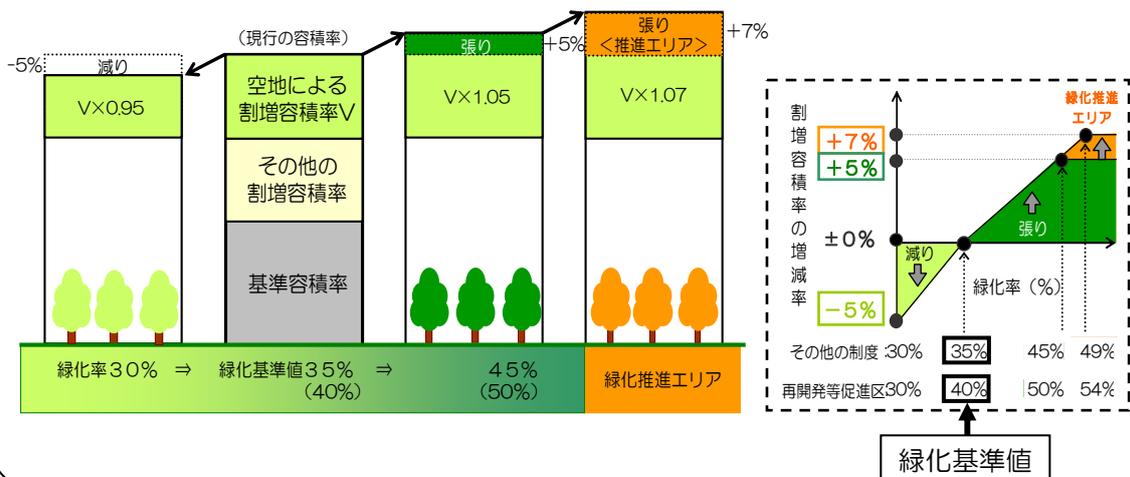
カーボンマイナス

- 建築物の環境性能が一定水準以上であることを、原則として制度適用の条件とする。
- 環境性能の評価に際して二つの指標を採用する。
 - ・ 建築物の熱負荷の低減（PAL削減率）
 - ・ 設備システムの省エネルギー（ERR）



緑化の誘導

- 敷地内の緑化率に応じて、空地による割増容積率を増減させることにより、緑化の増進を図る。
 - ・ 割増容積率の増減の基準となる緑化率として、制度ごとに緑化基準値を設定
 - ・ 緑化率が、緑化基準値を超える計画は、割増容積率を増加（最大5%増加）
満たない計画は、割増容積率を減少（最大5%減少）
- 「緑化推進エリア^{注1}」では、割増容積率の増加の上限を高く設定（最大7%増加）

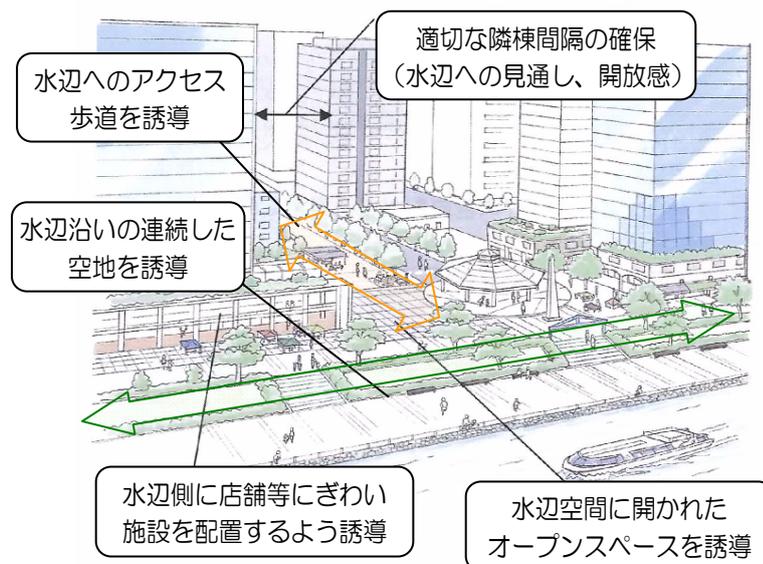


注1 緑化推進エリア：新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針において、積極的な緑化を推進するエリア。①環境軸推進地区（118頁参照）の周辺又は沿道の地域、②ヒートアイランド対策推進エリア（18頁参照）を緑化推進エリアとして位置付けている。

(4) 地域の個性を生かす街並み景観の誘導

都市開発諸制度を適用する建築計画を対象に、既に良好な街並みが形成されている商業地や河川・運河などの水辺に面した地域において、景観特性に応じた地域限定の割増容積率の設定方法について検討し、統一感のある壁面や軒の高さ、水辺に面した公開空地^{注1}など、地域の個性を生かした建築物の形態や公開空地の配置などを誘導する。

図表 5-1-2 水辺の特性を生かした景観誘導のイメージ



(5) 建築物の耐震化の促進

緊急輸送道路^{注2}沿道の建築物など防災上重要な建築物において、総合設計制度^{注3}などを活用する場合に、法令で定める基準を超える耐震性の確保や防災施設の整備など、市街地の防災性の向上に寄与する計画を評価し、容積率等の緩和の対象とする新たな仕組みについて検討する。

(6) 鉄道施設と駅周辺部の一体的な機能更新

中核拠点等における鉄道駅周辺において、交通利便性が高く、緑豊かで活力と魅力のある市街地への再編を図るため、交通結節機能の拡充と併せて、業務、商業、居住、文化・交流など多様な機能の集積を誘導し、拠点性を高めていく。

このため、鉄道施設の更新や駅周辺での開発の機会をとらえて、複数の都市計画や事業を重層的に活用し、公共、鉄道事業者、駅周辺の開発事業者の連携により、鉄道施設や公共施設の再編整備を進め、快適な都市空間を創造していく。

注1 公開空地：33頁参照

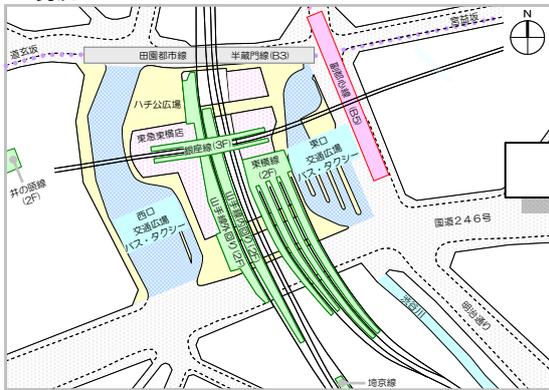
注2 緊急輸送道路：22頁参照

注3 総合設計制度：敷地の共同化等による土地の有効かつ合理的な利用とオープンスペースの確保を図ることによって、市街地環境の整備改善に寄与する建築計画に対し、特定行政庁が、容積率、道路・隣地斜線制限及び絶対高さ制限を緩和する許可制度

渋谷駅での取組事例

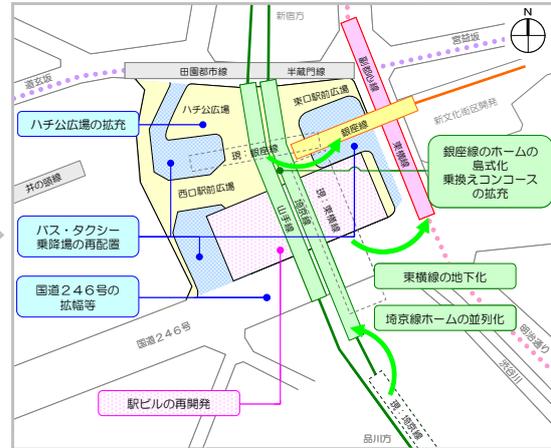
【鉄道施設と周辺公共施設の再編整備】

現況



※敷地の整序と公共施設整備は土地区画整理事業を活用

整備後



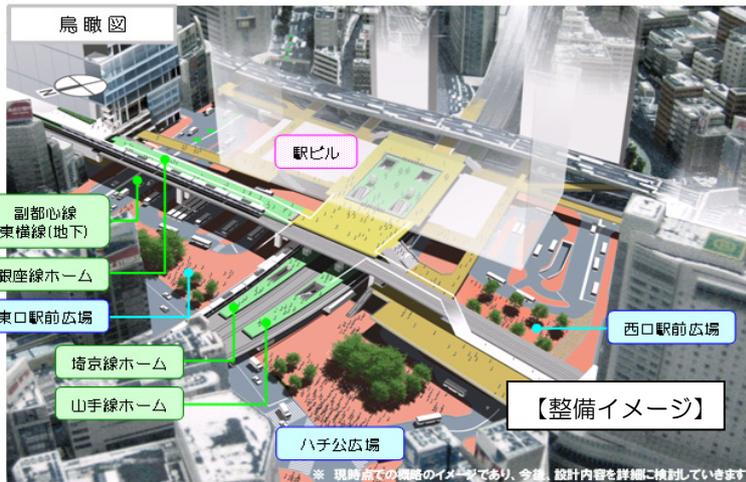
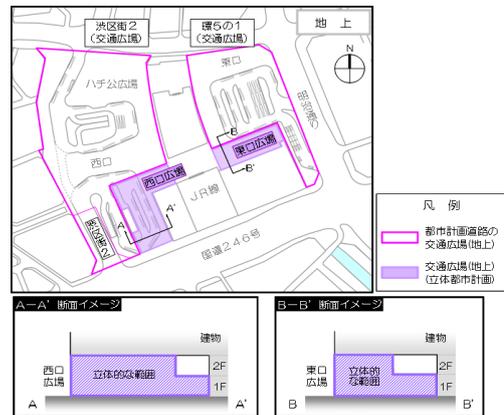
【都市計画制度の活用】

- ・土地区画整理事業による道路用地と鉄道用地の整序
- ・立体都市計画制度^{注1}による土地の有効利用
- ・地区計画^{注2}等による緑化空間や街並み形成など質が高く潤いのある都市空間の創出
- ・都市開発諸制度等による健全な周辺開発の誘導

【整備により拡充される交通結節機能】

- ・鉄道路線間の乗換ルートの単純化、バリアフリー化
- ・バス・タクシープールの拡充による鉄道との乗継利便性の向上、安全な歩行者アクセスルートの確保
- ・歩行者の溜り空間の創出、重層的（地上・地下・デッキ）なネットワークの形成
- ・周辺道路の拡幅、右左折レーンの設置、駐車場・荷捌き場のネットワーク化による自動車交通の円滑化

民地内の広場空間整備（立体都市計画）



注1 立体都市計画制度：2000(平成12)年5月の都市計画法の改正により創設された制度。道路、河川その他の都市施設について、当該都市施設を整備する立体的な範囲（空間及び地下）を都市計画上明確にし、都市計画施設の区域内であっても建築行為が当該施設の整備に著しい支障が及ばないことが明らかであると考えられる場合は、建築制限を適用除外又は建築を許可することを事前に明示することにより、建築の自由度を高め、適正かつ合理的な土地利用の促進を図るもの

注2 地区計画：55頁参照

2 都独自の制度に基づく仕組み

(1) 街区再編まちづくり制度^{注1}による市街地の再編整備

敷地が細分化した密集市街地、小規模老朽ビルや木造住宅などが混在する市街地等の更新を図るため、「街区再編まちづくり制度」を活用して、敷地の統合や細街路の付け替えを行いながら共同建替えなどを促進し、街区単位で魅力ある街並みの整備を進めていく。

地域が主体となって、まちづくりのガイドラインとなる「街並み再生方針^{注2}」を策定し、これに沿って事業化の合意形成が図られた街区から、順次、建築物の形態や容積率を都市計画として定めるなど、段階的で柔軟な進め方により、円滑にまちづくりを進めていく。

また、この制度の適用となる面積条件を緩和し、区市や土地所有者等が主体となった取組を一層誘導していく。

さらに、木造住宅密集地域^{注3}の整備改善を図るため、「街並み再生方針」に基づき、未利用容積の移転など容積率を柔軟かつ適正に配分する仕組みについて検討する。

図表 5-1-3 街区再編まちづくり制度の流れ



注1 街区再編まちづくり制度：81 頁参照

注2 街並み再生方針：「街区再編まちづくり制度」において、まちづくりの方向性や地域貢献度に応じた規制緩和の概要等を盛り込み、街区全体の街並を誘導するためのガイドライン。都市計画に先立つ早い段階において明示することで、合意形成の促進が期待できる。

注3 木造住宅密集地域：10 頁参照

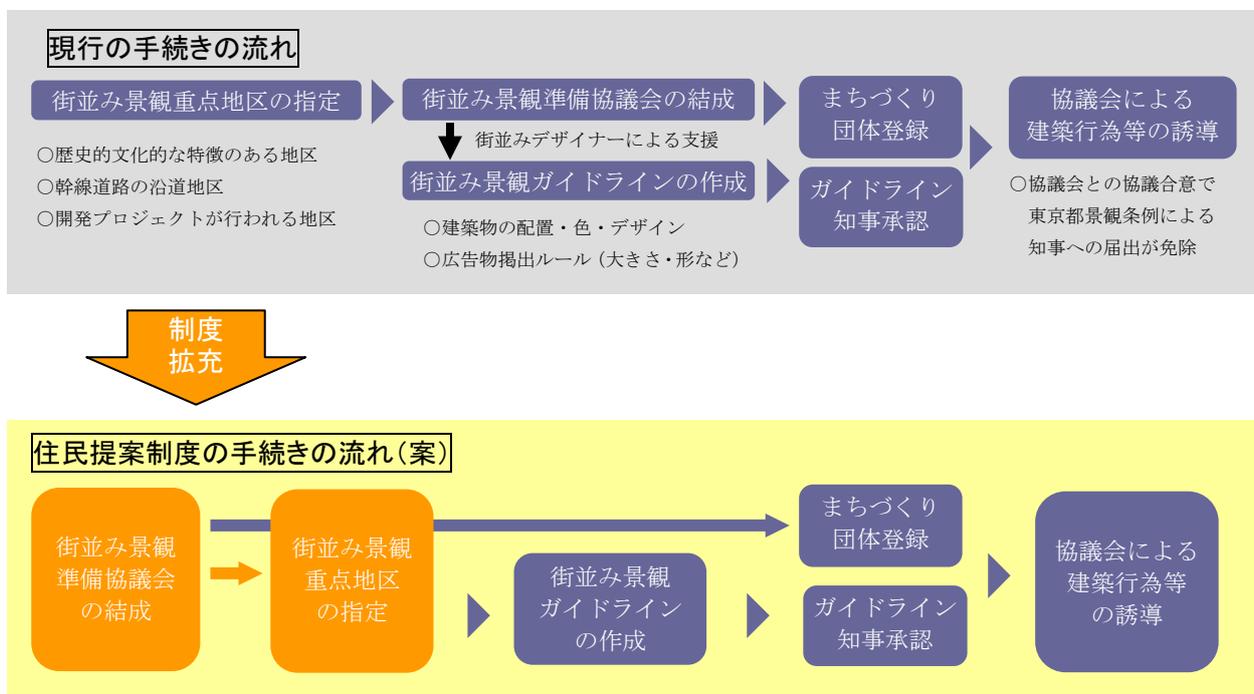
(2) 地域が主体となった景観づくりの推進

歴史的・文化的な特徴を継承している地区などにおいて、地域が主体となった景観づくりを推進するため、「街並み景観づくり制度」の活用を促進する。

都が指定する「街並み景観重点地区^{注1}」において、地域住民等による協議会の結成や、地域特性に応じた建物の配置、色、デザイン、広告物の掲出ルールなどを定めるガイドラインの作成を支援する。また、協議会を「まちづくり団体」として登録し、地域内の建築行為に関する事前協議を行う資格を付与するなど、個性豊かで魅力のある景観形成を推進する。

さらに、地域住民の発意による取組を促進するため、住民提案の仕組みについて検討し、地域主体の景観誘導を促していく。

図表 5-1-4 街並み景観づくり制度の流れ



(3) 地区物流効率化認定制度^{注2}を活用した環境負荷の低減

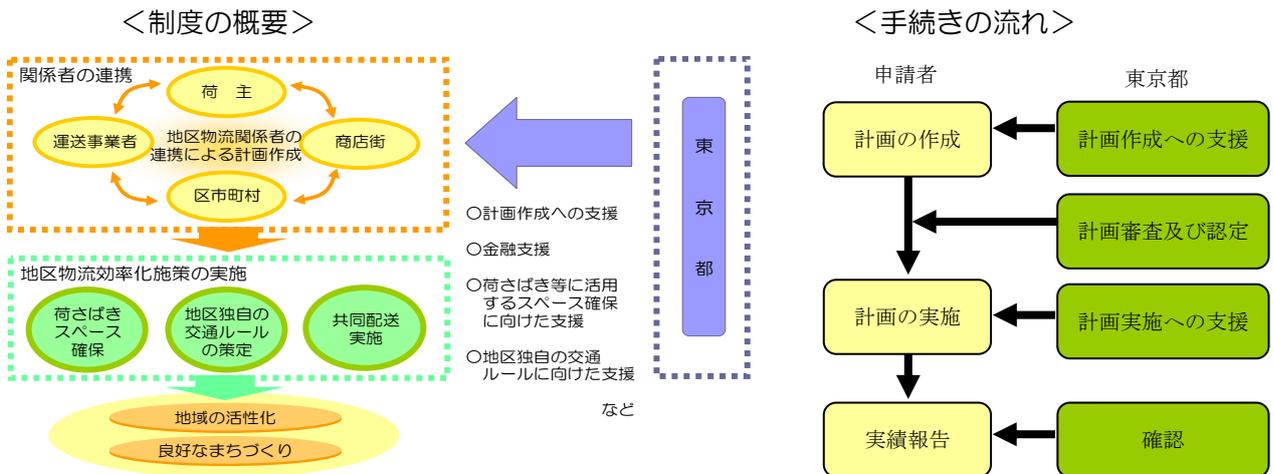
路上荷捌きによる渋滞の解消や個別配送の効率化を図り、自動車交通による環境負荷を低減するため、「地区物流効率化認定制度」を活用し、商店街や繁華街などの地区を対象として、物流改善への取組を支援する。

商店街、荷主、運送事業者、区市町村などで構成される協議会が当該地区における物流対策を計画書として取りまとめるに当たって、計画の作成支援や計画の認定を行うとともに、認定計画の実施に際して、荷捌きのためのスペース確保や金融面からの支援などを行う。

注1 街並み景観重点地区：56 頁参照

注2 地区物流効率化認定制度：104 頁参照

図表 5-1-5 制度の概要と手続の流れ



(4) 建築確認制度等と連携した一般建築物の省エネルギー性能の確保

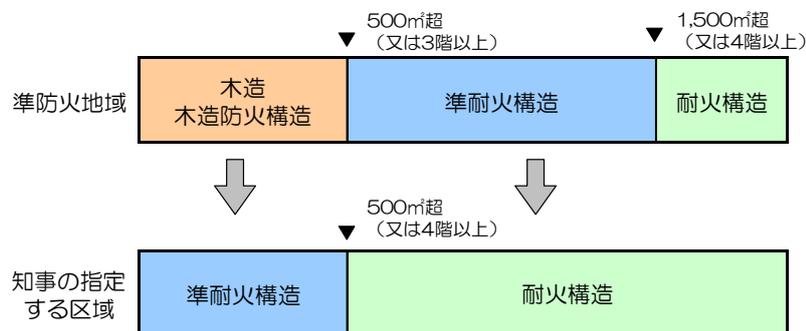
一定規模・用途の建築物を対象として、建築確認審査と省エネ法に基づく届出の連携を図ることにより、建築物の計画段階から省エネ性能の確保を促す都独自の制度の導入を検討するとともに、国に対し必要な法整備等を働きかける。

既存建築物についても、特殊建築物^{注1}の定期報告の機会をとらえ、建築物の修繕や設備改修時における効果的な省エネ対策や運用時のエネルギー消費量を削減する方法を示すなど、省エネルギー性能を向上させる方策を検討する。

(5) 防火規制区域の指定拡大による防災性の向上

木造住宅密集地域^{注2}を始めとする市街地の防災性の向上を図るため、建築安全条例に規定する防火規制区域を活用し、区域指定の更なる拡大を図るなど、安全・安心の確保に向けた取組を推進していく。

図表 5-1-6 安全条例に規定する防火規制の制限内容



注1 特殊建築物：劇場、展示場、百貨店など不特定の人が多数集まる施設や、病院・学校・旅館・共同住宅など多数の人が滞在する施設、自動車車庫、危険物の貯蔵場等火災の危険性が高い施設などで、建築基準法に規定された特殊な用途の建築物の総称

注2 木造住宅密集地域：10 頁参照

第2 都市づくりビジョンを具体化する分野別計画の策定

1 「都市計画区域マスタープラン^{注1}」の改定

都市づくりビジョンで明らかにした基本戦略等を具体化し、計画的に都市づくりを進めていくため、「都市計画区域マスタープラン」を改定して、都市づくりビジョンの主要な内容を都市計画の基本的な方針として位置づける。

今後、「都市計画区域マスタープラン」に基づき、広域的な視点から、用途地域等の地域地区、道路や公園等の都市施設、区画整理や再開発等の市街地開発事業など、個別の計画や事業を進めていく。

また、このマスタープランに即して、区市町村が進める住民に身近な都市計画や民間事業者等による都市づくりを適切に誘導することにより、都市全体としての整合性や一体性を確保しつつ、都市づくりビジョンに示した東京や地域の将来像を確実に実現していく。

2 「多摩の拠点整備基本計画（仮称）」の策定

都市づくりビジョンに示す地域の将来像や戦略を踏まえて、活力と魅力にあふれ、自立して一層の発展を遂げる多摩地域を創造するため、「多摩の拠点整備基本計画（仮称）」を策定する。

この中で、多摩の拠点である5つの核都市について、それぞれの整備方針、整備エリア及び整備プロジェクト等を示し、計画的、重点的な整備を推進する。また、鉄道駅などを中心とする各地の生活拠点では、拠点整備を先導するまちづくりが行われている地区を選定し、それぞれの整備プロジェクト等を示してその進捗を図るほか、生活拠点のまちづくりについても促進を図る。

3 「市街地整備基本計画（仮称）」の策定

都市づくりビジョンに示す地域の将来像などを具体化し、環境、防災等の視点を重視するとともに、都営住宅の建替え等により創出される公有地をまちづくりに戦略的に活用するなど、効果的に市街地の整備を推進していくため、「市街地整備基本計画（仮称）」を策定する。

今後、重点的に取り組む市街地を明確にした上で、都自らの事業をリスクの低減を図りながら効率的に実施するとともに、区市や民間事業者等に対しても地域への貢献を適切に誘導するなど、公民協働によるまちづくりを進めていく。

^{注1} 都市計画区域マスタープラン：都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

4 「防災都市づくり推進計画」の改定

震災に強い都市づくりに向け、2008（平成20）年に公表した地域危険度の調査^{注1}結果や事業の進捗状況などを踏まえ、「防災都市づくり推進計画」を改定する。

この中で、震災時の大きな被害が想定され、重点的に事業等を進める地域を選定するとともに、地区ごとの整備方策を示し、沿道一体整備事業のほか、木造住宅密集地域整備事業、防災街区整備事業などにより、延焼遮断帯^{注2}や主要生活道路の整備、建物の不燃化、耐震化などをさらに着実に進め、市街地の防災性の向上を図っていく。

5 「緑確保の総合的な方針（仮称）」の策定

東京の今ある貴重な緑を戦略的に保全するため、区市町村と合同で「緑確保の総合的な方針（仮称）」を策定する。

具体的には、都全域の緑の現状について、分かりやすく一定の基準で分類した上で、今後10年間で確保すべき緑を明確化し、樹林地や農地などの保全方策を検討するとともに、あわせて、住宅地や商業地などの地域の特性に応じた緑の誘導策を検討し、取りまとめる。

方針のとりまとめ後は、都と区市町村とが連携して具体的な施策展開を図っていく。

^{注1} 地域危険度の調査：東京都震災対策条例に基づき概ね5年ごとに地震に関する地域の危険度を科学的に測定したもので、地震に関する地域の特性を的確に把握するため、原則として市街化区域を対象に町丁目ごと5段階で評価している。

^{注2} 延焼遮断帯：22頁参照

第3 区市町村や近隣自治体等との連携の強化

都市づくりビジョンで明らかにした都市像を実現していくため、都は、広域自治体として、基幹的な都市基盤施設の計画策定や整備・運営、都全域にわたる土地利用の誘導などにおいて、主体的な役割を果たしていく。

特に、基本戦略で掲げた、低炭素型都市づくりへの転換、地形や自然を生かした水と緑のネットワークの形成、首都としての景観形成が重要な地域における施策の推進や、区市町村を越えて一体的に進めることが必要な事業については、広域的な整合が図られるよう、主体的な役割を担っていく。

また、ゾーンごとの特性を踏まえ、重点的に取り組むべき個々の戦略に基づく施策について、区市町村との役割分担を適切に行いながら進めていくとともに、都県境を越えて対応する必要がある取組に対しては、国や近隣自治体と連携しながら東京圏全体で取り組み、広域的な政策立案や実行のための体制強化を図っていく。

