



政策方針 21 POLICY

メリハリのある市街地を 形成する

人口減少社会においても生活を支える、様々な都市機能や居住機能を大小様々な拠点に再編・集約し、地域特性に応じた集約型の地域構造を構築します。

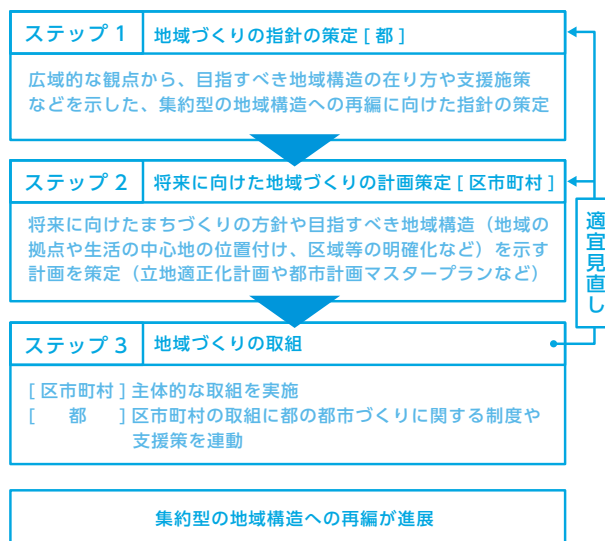
これにより、人々の活発な交流と多様で豊かなコミュニティを生み出すとともに、快適な生活を支えます。

取組 1 INITIATIVE

地域主体の都市づくりの 仕組みをつくる

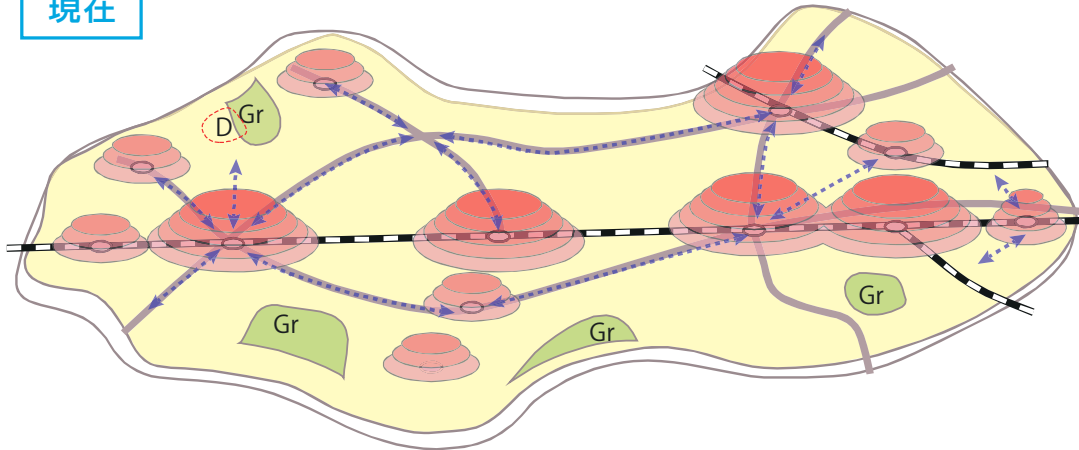
地域づくりの考え方をまちの皆が共有している

- 広域的な観点から、目指すべき地域構造の在り方や支援策などを示した地域づくりの指針を策定し、区市町村による立地適正化計画等、将来に向けた地域づくりの計画策定を促進します。
- 将来に向けたまちづくりの方針や地域構造の在り方を地域づくりの計画に位置付け、主体的な取組を進める区市町村に対し、都の都市づくりに関する制度や支援策を連動させます。
- 区市町村による立地適正化計画や災害対策、農林業の振興、自然環境の保全・活用の計画などを踏まえて、区域区分*等の都市計画の在り方を検討します。

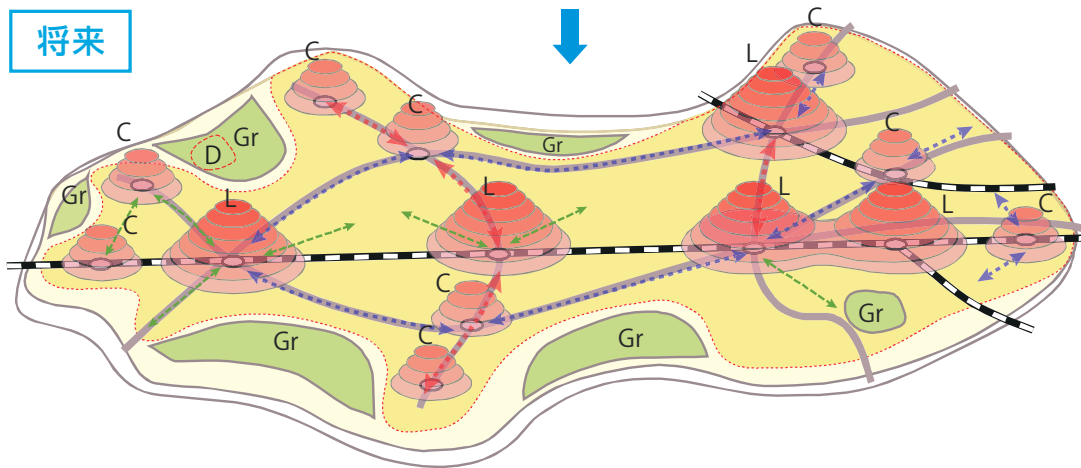


集約型の地域構造のイメージ

現在



将来



凡例

	駅	フィーダー交通	L: 主要な駅周辺等 (地域の拠点)
	鉄道		C: その他の駅周辺、団地など (生活の中心地)
	幹線道路		Gr: 緑地、農地、水辺など
	居住を誘導する区域		D: 災害のおそれのある区域
			BRT
			路線バス
			デマンド交通

取組2 INITIATIVE

公共交通の結節の度合いに応じた拠点をつくる

地域の拠点(大きな山)で商業・文化・教育などの幅広いサービスが充実している

- 主要な駅等を中心に、都市開発諸制度等の都市づくりの制度を活用し、業務・商業施設や文化・交流施設等の立地を、周辺の拠点との役割分担を踏まえて誘導するとともに、公共施設の再編・集約や交通結節機能の向上などを推進します。
- 駅周辺ににぎわいを生み出す空間等を、複数の民間事業者が連携して整備することで、地域の魅力を向上させる拠点の形成を促進します。
- 都市機能の誘導と併せ、エネルギー需要が高い主要な駅の周辺においては、都市づくりの制度を活用してエネルギーの面的利用を促進します。

身近な生活の中心地(小さな山)で必要な生活サービスが整っている

- 身近な駅や商店街などでは、地区計画や街区再編まちづくり制度等を積極的に活用し、地域の安全性を確保するとともに、生活に必要な機能や高齢者・子育て世代の憩いの場、教育、起業支援などの機能の導入を誘導します。
- 大規模都営住宅の高層化・集約化により創出した用地を活用し、民間活用プロジェクトにより、商業、医療、福祉などの生活支援機能が整った生活の中心地の形成を図ります。
- 区市町村による立地適正化計画等を踏まえた取組と連携し、老朽化が進んでいる小規模な公的住宅の移転・集約を図ります。
- 都営住宅等の公的住宅の広場や集会所などを、移動販売や子育て支援の場として活用するなど、生活サービスの向上とコミュニティの醸成を図ります。

最先端技術を活用した交通基盤が身近な生活を支えている

- 区市町村による立地適正化計画等を踏まえた取組を進め、鉄道駅やバス停から徒歩圏となる区域への居住を誘導し、公共交通で快適に生活できるまちを実現します。
- 鉄道とバス・タクシーの結節機能の強化や自動運転技術等を活用した次世代交通システムの導入、住宅地への移動を支えるデマンド交通の運行など、地域の交通の充実に向けた区市町村の取組を支援します。



戦略
05

STRATEGY

多様なコミュニティの創出
利便性の高い生活の実現と

取組3 INITIATIVE

住み続けられる 住宅市街地をつくる

徒歩圏に必要な施設がそろった
住宅市街地で快適に暮らしている

- 公共交通の利便性が高い地域に住宅関連の助成等を重点的に行うなど、メリハリのある支援を実施し、住宅・住宅市街地の更新・再生を適切に誘導します。
- 地区計画等と連携した開発許可制度の活用により、緑地の確保や無電柱化など、より高質な住宅市街地の形成を誘導します。

様々な世代がいきいきと暮らしている

- 子育て世代や高齢者など多様な世代の居住や必要な施設の立地など、バランス良い住宅市街地の形成を誘導します。
- 住宅市街地に小規模多機能福祉施設*等の立地を誘導するとともに、区市町村の都市計画マスタープラン等において、地域包括ケアシステムとの連携を促進します。

取組4 INITIATIVE

市街地周辺を ゆとりのある空間とする

市街地周辺で余暇や趣味を満喫している

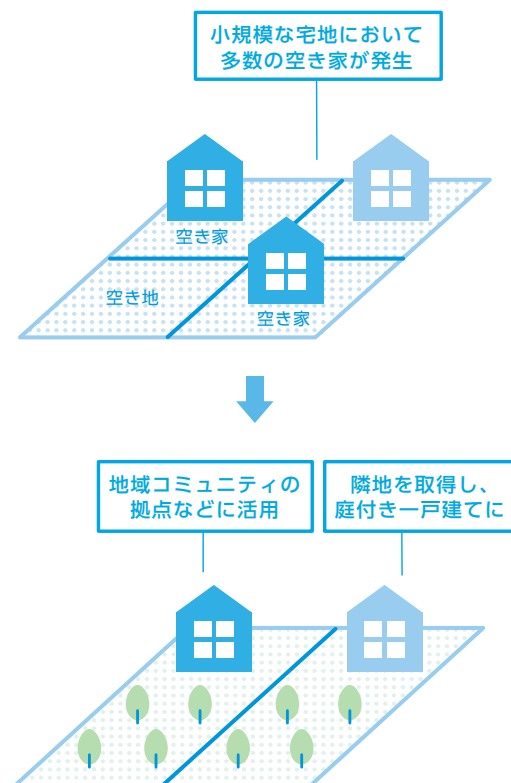
- 区市町村と連携し、空き家等の既存ストックを二地域居住やアトリエといった余暇や趣味、創作活動などの場として活用する取組を促進します。
- 隣接する空き家や空き地の取得を促す区市町村による誘導方策の検討等により、庭付きの住宅やポケットパークなど、ゆとりのある空間の形成を促進します。
- 住宅市街地であった地域の一部は、緑地や農地などへの転換や地歴を踏まえた水辺空間への再生を誘導します。
- 区市町村による立地適正化計画等において、居住を誘導する区域を設定し、土地利用や行政サービスにメリハリをつけることで、市街地周辺にゆとりの空間を創出します。

水・緑の潤いが調和する良好な住環境の例



江東区 木場公園三好住宅

空き家・空き地の活用イメージ





新たなにぎわいを生み、 多様な暮らし方を支える

地域のニーズに応じた柔軟で複合的な土地利用を展開することで、まちに新たなにぎわいや交流を生み出し、人々の豊かな暮らしを実現します。

取組 1 INITIATIVE

複合的な土地利用で にぎわいと交流を創出する

住宅地ににぎわいや交流の空間が
生まれている

- 用途地域等の指定方針・指定基準を改定し、地域のニーズに応じて、住宅地におけるにぎわい・交流の創出や新たな働き方を支える複合的な土地利用を誘導します。
- 特別用途地区等の規制緩和手法や建築基準法の用途許可制度*などを活用し、低層住居地域と調和した事務所やカフェ、コンビニエンスストアなどの立地を誘導します。
- 市街化区域における生産緑地地区の指定拡大を図るとともに、農地周辺におけるレストラン等の立地を可能とする田園住居地域を活用し、都市農地の保全・活用を促進します。
- 区部中心部における大規模開発に際しては、開発地域の緑地を確保するとともに、区部周辺部や多摩地域における緑地や農地の創出・保全についても公共貢献として評価する新たなスキームを検討します。

ビジネス街や倉庫街に
新たな活気やにぎわいが生まれている

- 空き倉庫を改修したカフェやギャラリーなど、既存建築物をにぎわいのある空間へ転用するコンバージョンを促進します。
- ガイドラインや地区計画などにより、オフィスの低層階に娯楽や飲食などのにぎわい・商業機能を誘導します。
- 地域の子育て環境の充実に向けて、都市開発諸制度等を活用し、駅周辺の開発に併せた保育所の設置を誘導します。

倉庫のリノベーションの例



江東区 清澄白河

これまでの土地利用に 新たな視点を重ね合わせる

農・スポーツ・文化・ものづくりなどの
特色のある土地利用が進んでいる

<研究・学術・ものづくりなど>

- 高いものづくり技術を持った企業や研究機関、留学生の受け入れを進める大学などをマッチングさせるための土地利用を誘導します。
- 他圏域との活発な交流を促進し技術を発信するため、リニア中央新幹線や圏央道など、多様なインフラの活用を図ります。

<文化・芸術・歴史など>

- 特徴的な芸術・文化が集積する地域全体を一つのミュージアムと見立て、アフターコンベンションや観光の振興などに資する土地利用を誘導します。
- 空き家や空き倉庫にサテライトオフィスや芸術家の活動の場を誘導するなど、既存ストックの有効活用を促進します。

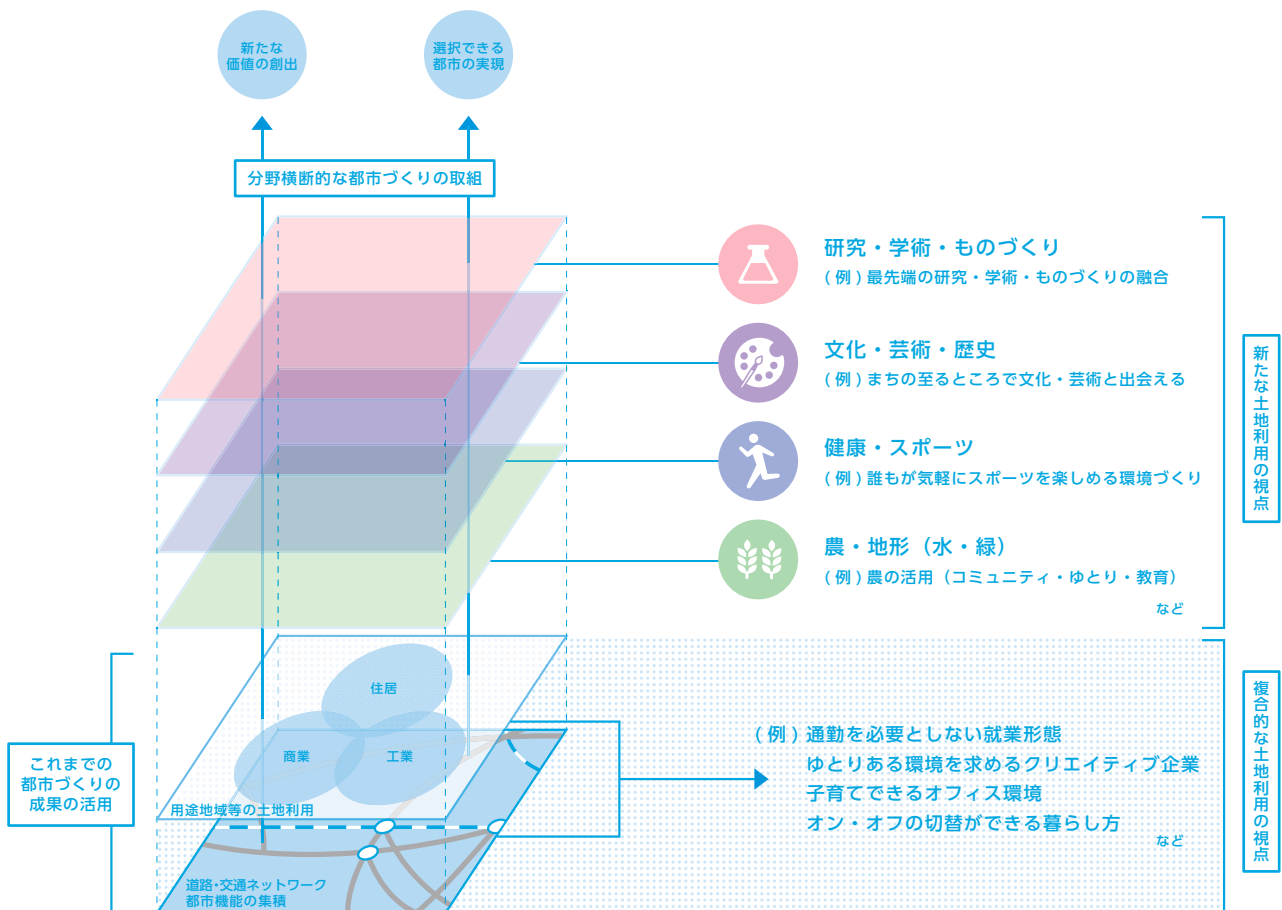
<健康・スポーツなど>

- 東京2020大会後のレガシーを生かし、子供から高齢者まで誰もが日常的にスポーツを楽しむことができる環境づくりを面的に展開します。
- スポーツ施設が集積する地域等においては、施設の集積を最大限に生かしたにぎわいのある土地利用を誘導します。

<農・地形(水・緑)など>

- 都市農地や農業系大学などの集積を生かし、都内産農産物の高付加価値化に向けた取組を促進します。
- 農地は、子供から高齢者までの多世代により、コミュニティ形成や教育の場、非常時における防災用地としての活用など、多面的な利用を促進します。

新たな土地利用のイメージ



コミュニティを生む都市の 多様なスペースをつくる

空き家を地域コミュニティのために活用するとともに、空き家が除却され生み出された空き地や既存の空き地を、新たな都市の財産として活用します。

取組1 INITIATIVE

空き家を活用して多くの人が 交流する機会を生み出す

空き家が地域で
無駄なく使われている

- 地域のニーズに応じた空き家の用途転用を容易にするための制度改善等を区市町村と連携して検討し、空き家の活用を促進します。
- 地域のニーズに応じ、空き家をコミュニティ施設や起業の場、保育所、サービス付き高齢者向け住宅等へ改修・転用するなど、地域の活性化や福祉の充実に資する施設等としての活用を促進します。
- 空き家を活用した住宅地におけるカフェやレストランなどの立地等、地域の環境や都民の意向などに配慮しながら複合的な土地利用を誘導し、新たなにぎわいや交流を生み出します。

放置されている空き家が
なくなっている

- 放置されている空き家の発生抑制に向け、空き家の所有者と利用希望者とのマッチングの在り方や、適切な維持管理・リフォームがなされた住宅が適正に評価される市場の整備などを検討します。

取組2 INITIATIVE

都市のオープンスペースを使い 交流を生み出す

既存の空き地や緑地が
コミュニティの場として使われている

- 空き地等のオープンスペースの情報を把握した上で、地域のコミュニティスペースとしての活用を促進します。
- 遊休地については、都や区市町村、民間事業者等との間で協定を結ぶことなどにより、災害時の一時避難スペースや資材置き場などとしての活用を図ります。

老朽化した空き家は除却され、
ゆとりの空間に生まれ変わっている

- 活用が難しい空き家の除却を支援し、ポケットパークや市民農園など、防災性の向上やコミュニティの活性化に資する空間の創出を促進します。

空き家等地域貢献活用「タガヤセ大蔵」



世田谷区（画像提供）一般財団法人 世田谷トラストまちづくり



戦略
05
STRATEGY

多様なコミュニティの創出
利便性の高い生活の実現と

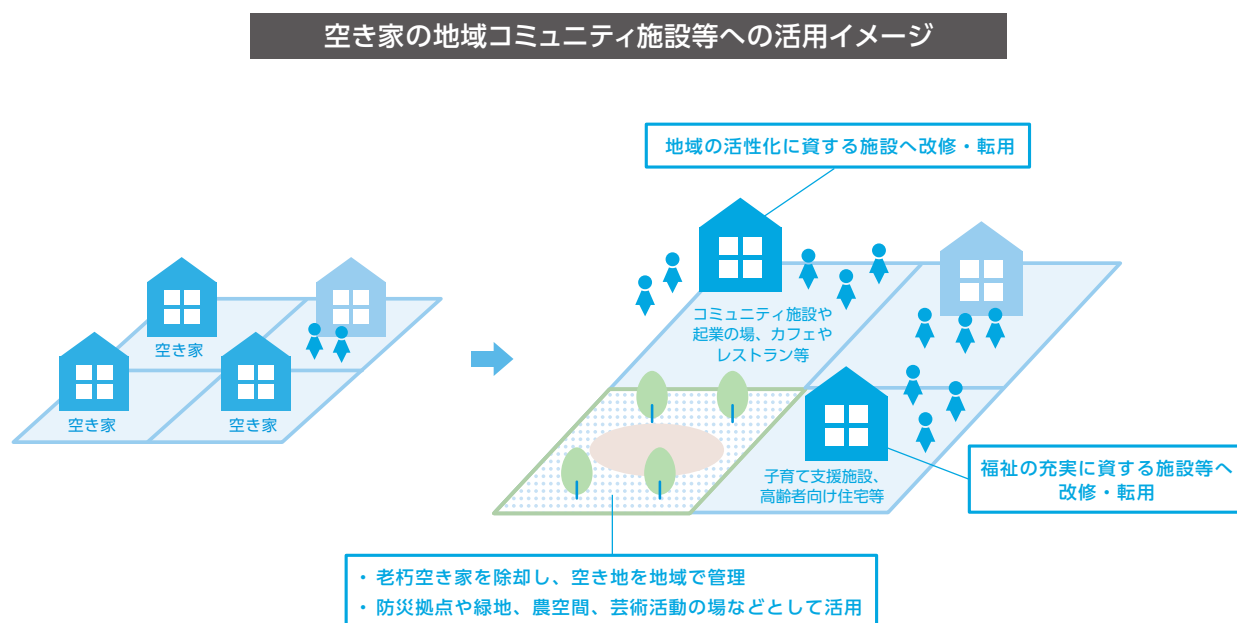
プロジェクト型の都市づくりのイメージ

複数の戦略や政策方針にまたがる分野横断的な課題を同時に解決できるようなテーマについて、様々なプロジェクトとして取り組みます。

住宅ストックの活用(空き家等の活用)

高齢化や人口減少が進行する中でますます空き家が増加し、地域コミュニティの活力が失われる可能性があります。

今後、「活用可能な空き家」は多様な目的での活用を促進するとともに、「活用が難しい空き家」は除却しオープンスペースとして活用するなど、新たな都市づくりの財産としての活用を進めていきます。



先進事例

- 豊島区のリノベーションスクールも活用し、古い建物を宿に改修(豊島区 シーナと一平)(左)
- 老朽化した木造家屋を防火・耐震改修した地域の寄り合い処「ふじのきさん家」(墨田区)(右)



(画像提供)シーナと一平



(画像提供)東京新聞

プロジェクト型の都市づくりの詳細については第7章をご参照ください