

東京における土地利用に関する基本方針について（都市づくりのグランドデザインを踏まえた土地利用のあり方）中間報告【骨子】

1 都市づくりのグランドデザインを踏まえた土地利用の方針

- 社会経済情勢などの大きな変化にも的確に対応できる都市として、東京は持続的な発展を目指す
- これまでの右肩上がりの経済成長を背景とした土地利用から、将来の人口減少を見据えた東京の魅力や活力を高める土地利用へ転換すべき
- 都民、民間事業者、NPO、区市町村等の取組を適切に導く土地利用の方針、土地利用制度をどのように運用していくべきかを示す

2 新たな土地利用の誘導

(1) 東京の都市構造

拠点ネットワークの充実・強化とみどりの充実を一体的に進め、都市全体としての機能を最大限に発揮、東京の魅力や活力の向上が重要

① 拠点ネットワークの充実・強化

- ・「成長期における業務機能を重視した受け皿の育成」の視点から脱却
- ・拠点の位置づけや考え方を再編
- ・地域の個性やポテンシャルを最大限発揮し、各地域が競い合いながら新たな価値を創造

中核的な拠点
活力とにぎわいの拠点（仮称）
地域の拠点
生活の中心地

を位置付け

- ▶都市開発諸制度における育成用途を全ての拠点に設定
- ▶重点育成用途を新たに位置付け など

② 厚みとつながりのあるみどりの充実、みどりの量的な底上げと質の向上

- ・骨格のみどり：丘陵地などの自然地形やまとまりのある農地など面的な広がり、崖線・河川などの軸
- ・地のみどり：身近な都市公園、社寺林、屋敷林、農地など
- ・都市計画区域マスタープランに、重点的に取り組む対象地、みどりの保全・創出の考え方や施策、公民連携による質の高いみどりの維持・管理、活用の考え方や取組なども位置付けるべき
- ▶大規模民間開発における緑化、崖線の保全等により、骨格のみどりの厚みとつながりを拡充（都市開発諸制度の活用等）
- ▶緑化地域の指定や空き家・空き地の緑化、市民緑地認定制度等の活用などにより、都内全域でみどりの量的な底上げ・質の向上
- ▶田園住居地域の指定などによる、農地の保全・活用 など

(2) 地域区分の特性に応じた土地利用の誘導

都市づくりのグランドデザインで示した、地域区分等の将来像の実現に資するよう土地利用の誘導を図っていくことが重要

① 中枢広域拠点域

- ・高密な鉄道、道路ネットワークを生かして、中核的な拠点を形成すべき
- ・歴史的資源や風情ある街並みの保全・活用により、際立った個性を発揮し東京の魅力向上すべき
- ・活力とにぎわいの拠点（仮称）、木密地域など、地域特性を踏まえた土地利用の誘導が必要
- ・日本橋川や臨海部などで都市開発諸制度を活用し、水辺を楽しめる都市空間の創出を図ることが必要

○ 国際ビジネス交流ゾーン

- ・国際競争力強化に向けた機能導入の促進が重要
- ・複合的で高度な土地利用の推進が必要
- ▶都市開発諸制度を活用し、地下鉄駅等とまちが一体となった開発の誘導により、交通結節機能を強化
- ▶3路線以上が結節する地下鉄駅等の周辺で、地区計画による交通広場的空間の整備等とあわせ適切な容積率を指定
- ▶都市再生緊急整備地域において、用途地域の変更に合わせ日影規制を見直し など

○ 国際ビジネス交流ゾーンの外側

- ・木密地域において、新たな防火規制の区域拡大による不燃化の推進
- 都心居住推進策の見直し
- ・人口推移や住宅ストックの状況などを踏まえながら、高齢化や国際化等に的確に対応するため、量的拡大から質の向上へ転換すべき
- ▶街区再編まちづくり制度により、高経年マンションの連鎖的な建替を推進
- ▶都市開発諸制度を活用し、外国語対応の生活支援施設等と合わせた住宅の整備 など

② 新都市生活創造域

- ・主要な駅周辺では、地域の拠点の形成を図るべき
- ・地域の拠点以外の駅周辺など、地域住民の生活利便性と地域コミュニティを支える生活の中心地の形成が必要
- ・地域の資源や個性を生かした魅力的な場を形成、その際、必要に応じて、用途の複合化の誘導が必要
- ▶地区計画を活用し斜線制限の緩和等により、魅力的な街並みや、にぎわいを継承しながら機能更新 など

③ 多摩広域拠点域

- ・リニア中央新幹線駅へのアクセスが強化される南多摩尾根幹線沿道では、業務機能等の立地を誘導すべき
- ・住宅地では、集約型の地域構造への再編に合わせ、多様なライフスタイルに対応した複合的な土地利用により、歩いて暮らせる市街地への再構築が必要
- ・集約型の地域構造への再編に際し、都市再生特別地区などを活用し、効果的にみどりの保全を推進すべき

○ 多摩イノベーション交流ゾーン

- ・イノベーション創出のための機能集積を強化するとともに、大学周辺などの住宅市街地等においても、複合的な土地利用により、研究施設等の立地の誘導が必要
- ▶都市開発諸制度や特別用途地区の活用により、インキュベーション施設等多様な機能を誘導 など

④ 自然環境共生域

- ・多様なライフスタイルに対応したサテライトオフィス等の機能の誘導や二地域居住の促進等により、持続可能な地域を形成すべき
- ・土砂災害等の災害のおそれのある区域においては、安全な区域への誘導を進め、日常生活の足が確保され安心して暮らし続けられる地域を形成すべき
- ▶特別用途地区の活用により、事務所やカフェ等の立地を推進し、複合的な土地利用を誘導 など

(3) 集約型の地域構造への再編に向けた誘導

- ・おおむね環状7号線外側の地域において、主要な駅周辺等に生活に必要な機能を集積、その徒歩圏への住宅市街地の誘導等が必要
- ・区市町村は、関係自治体間で連携・調整して居住機能や都市機能を誘導する区域の範囲設定等を検討し、立地適正化計画を策定すべき
- ・都市機能誘導区域内の開発に合わせ、居住誘導区域内の空き家・空き地の有効利用や居住誘導区域外のみどりの保全・創出等を推進すべき（集約エリアと非集約エリアとを一体的に捉えた取組を推進）

3 市街化区域及び市街化調整区域の設定方針等

- ・当面10～15年程度は、現状の市街化調整区域を維持すべき
- ・圏央道のIC周辺の物流拠点等の整備については、市街化区域への編入を適切に実施することが必要
- ・まとまりのあるみどり空間としていくべき区域は、将来的な市街化調整区域への編入を検討すべき

4 土地利用の基本的方向

(1) 用途の配置と密度構成

(2) 都市基盤との連携

5 将来像を実現する土地利用の展開に向けて

- ・今後、本基本方針の考え方を都市計画区域マスタープラン等に反映し、用途地域等に関する指定方針・指定基準等を改定すべき
- ・本基本方針の考え方などを共有し、公共空間と民間の公的空間の一体性・融合性の重要性に鑑みマネジメントの視点をこれまで以上に重視