

- おおむね環状7号線の内側のエリアにおいて、駅勢圏を800m（徒歩10分圏内）とした場合の面積カバー率は約84%である。
- 域内で鉄道空白地帯の多い東部においても、国の交通政策審議会の答申を踏まえ東京8号線延伸（※）等の検討が進められている。
- 鉄道路線が3路線以上結節している交通利便性の高い駅が集積している。

※東京8号線(豊洲～住吉間)整備計画（H29.3江東区）

区部における鉄道網と駅勢圏の状況

「半径10km」は東京駅まで概ね30分の圏域

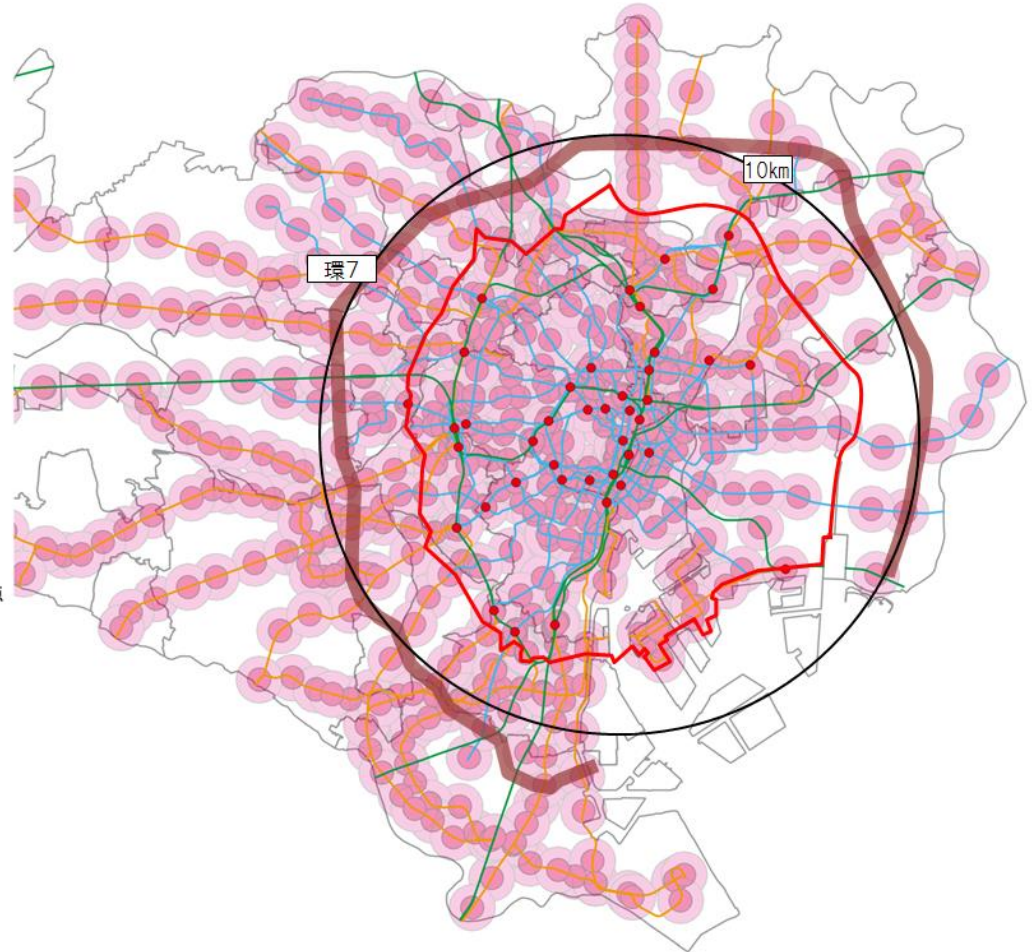
- 鉄道 20分（表定速度30km）+ 端末10分の移動
（バスなら2km・徒歩なら800m）
- 自動車 30分（目標混雑時平均速度20km）の移動

表：鉄道駅勢圏の面積カバー率

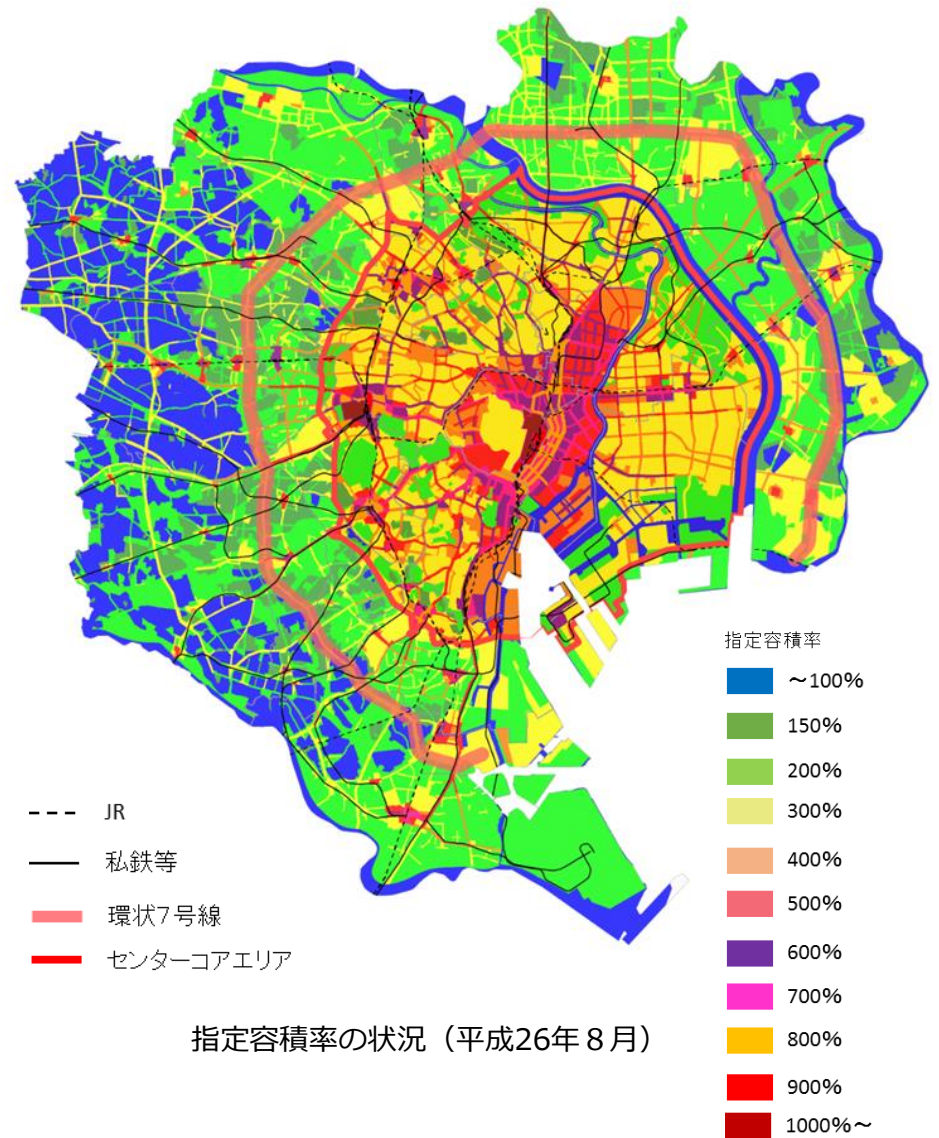
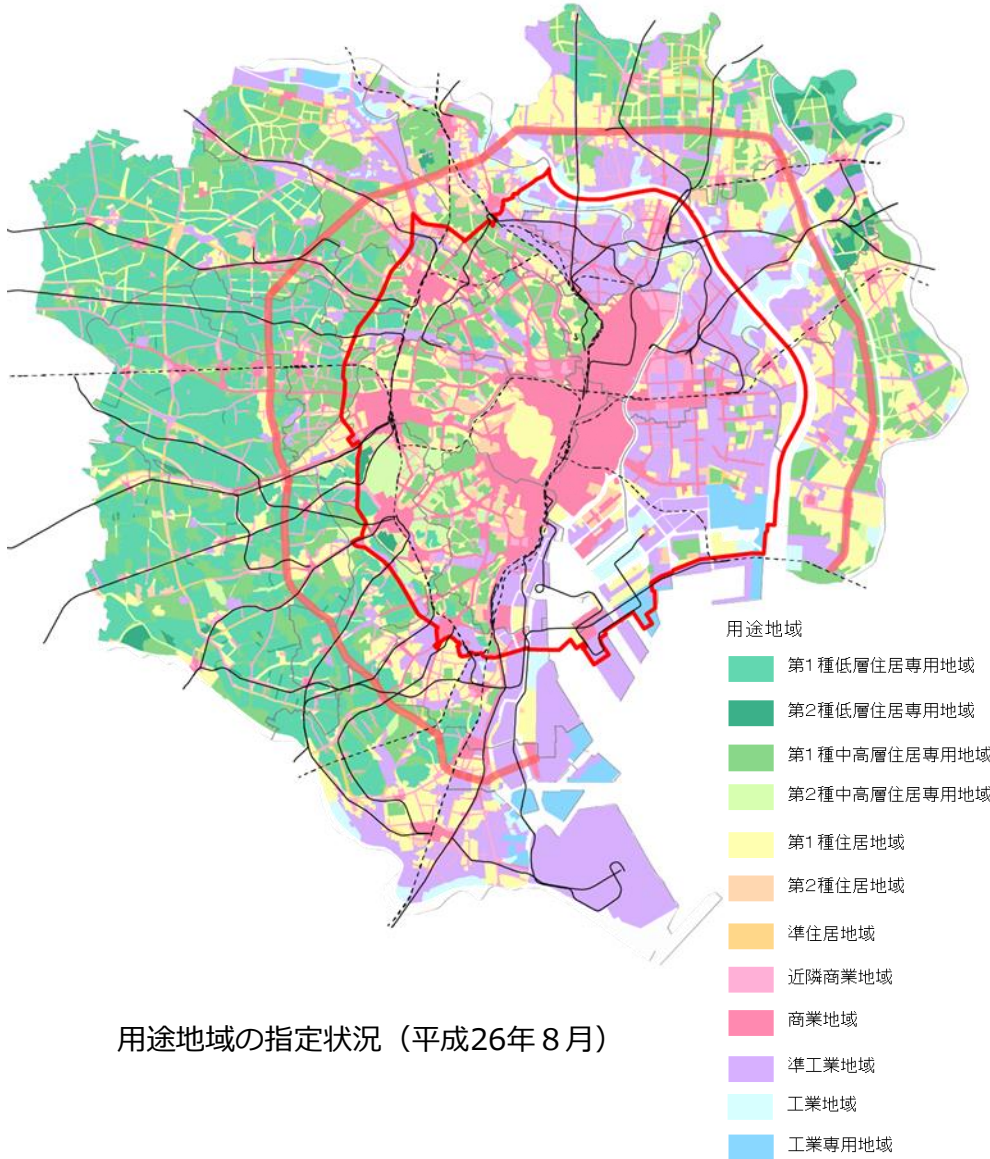
区分	カバー率	
	駅400m圏	駅800m圏
センター・コア	56.7%	92.9%
環七内側	45.0%	84.2%
区部	34.2%	73.1%

凡例

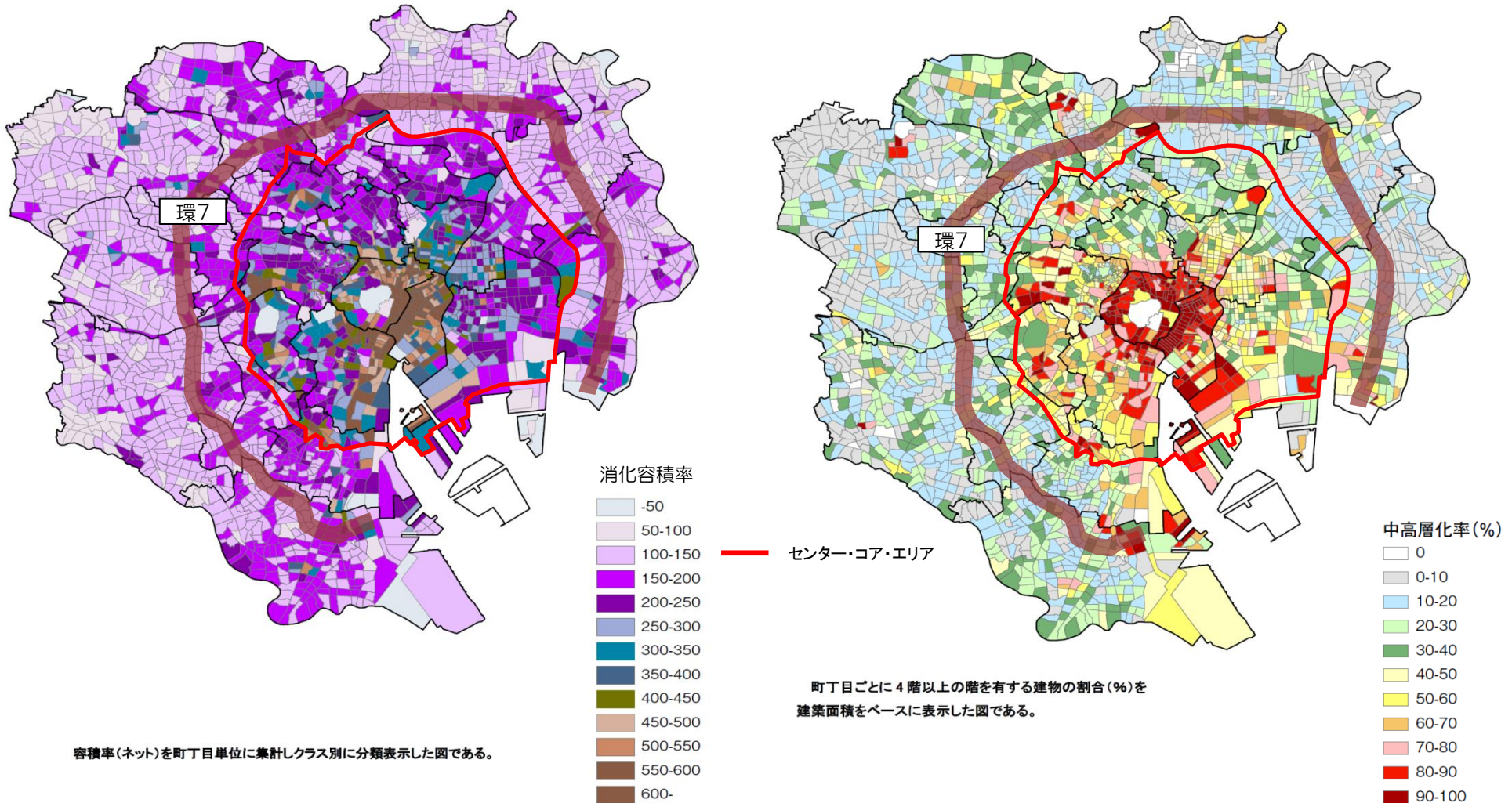
- 鉄道駅400m圏
- 鉄道駅800m圏
- 3路線以上結節点
- 鉄道
 - JR
 - 私鉄等
 - 地下鉄



- 用途地域はセンター・コア・エリア内では商業系・工業系が広く指定され、住居系は中高層住居地域以上の指定がほとんどである。
- 容積率はセンター・コア・エリア内では300%以上の指定が目立つ。

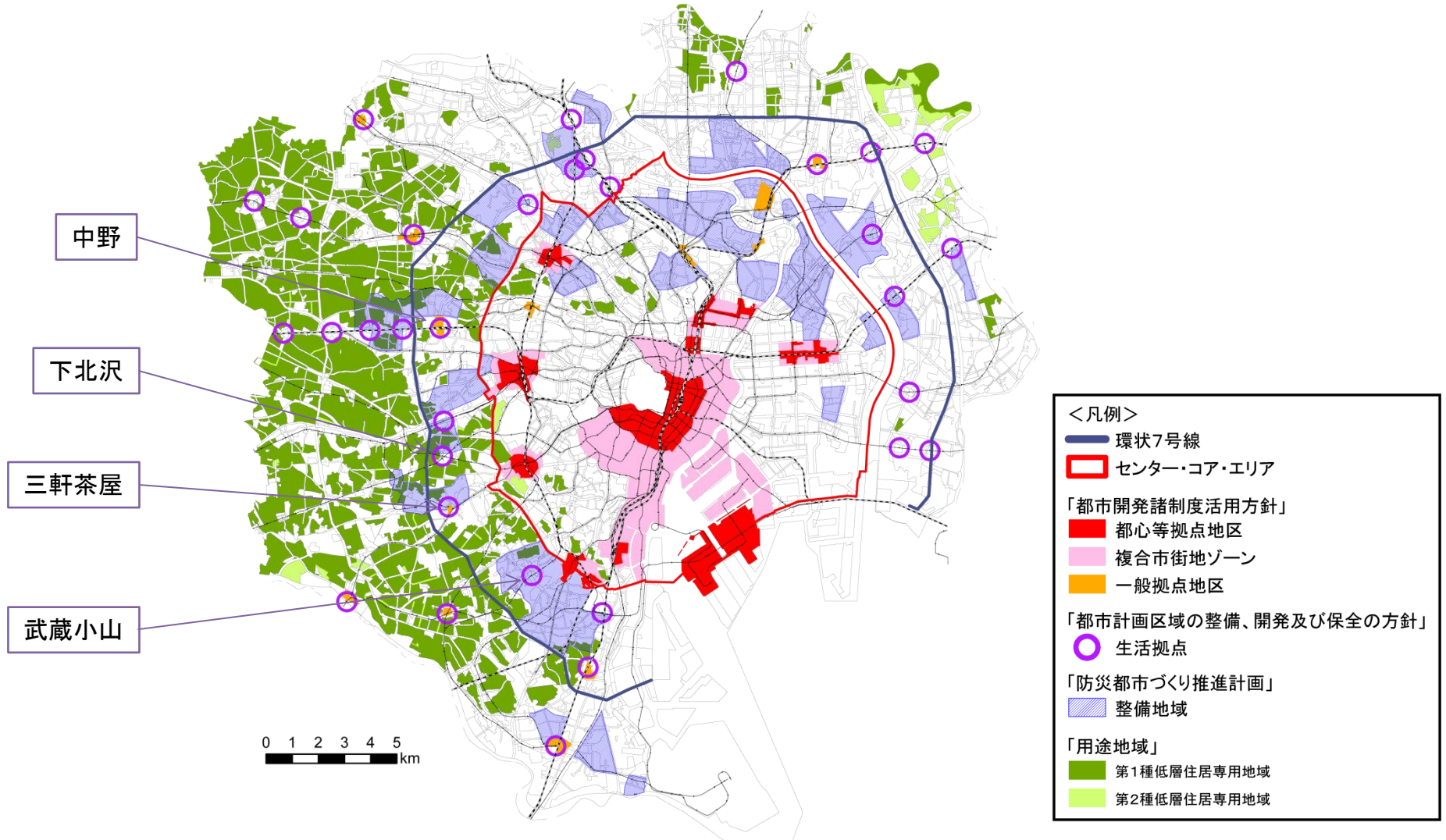


- センター・コア・エリアを超えて環状7号線付近まで、消化容積率が150%を超える地域が分布している。
- 4階建て以上の建物割合を示す中高層化率については、センター・コア・エリアの内側において高い値となっている。



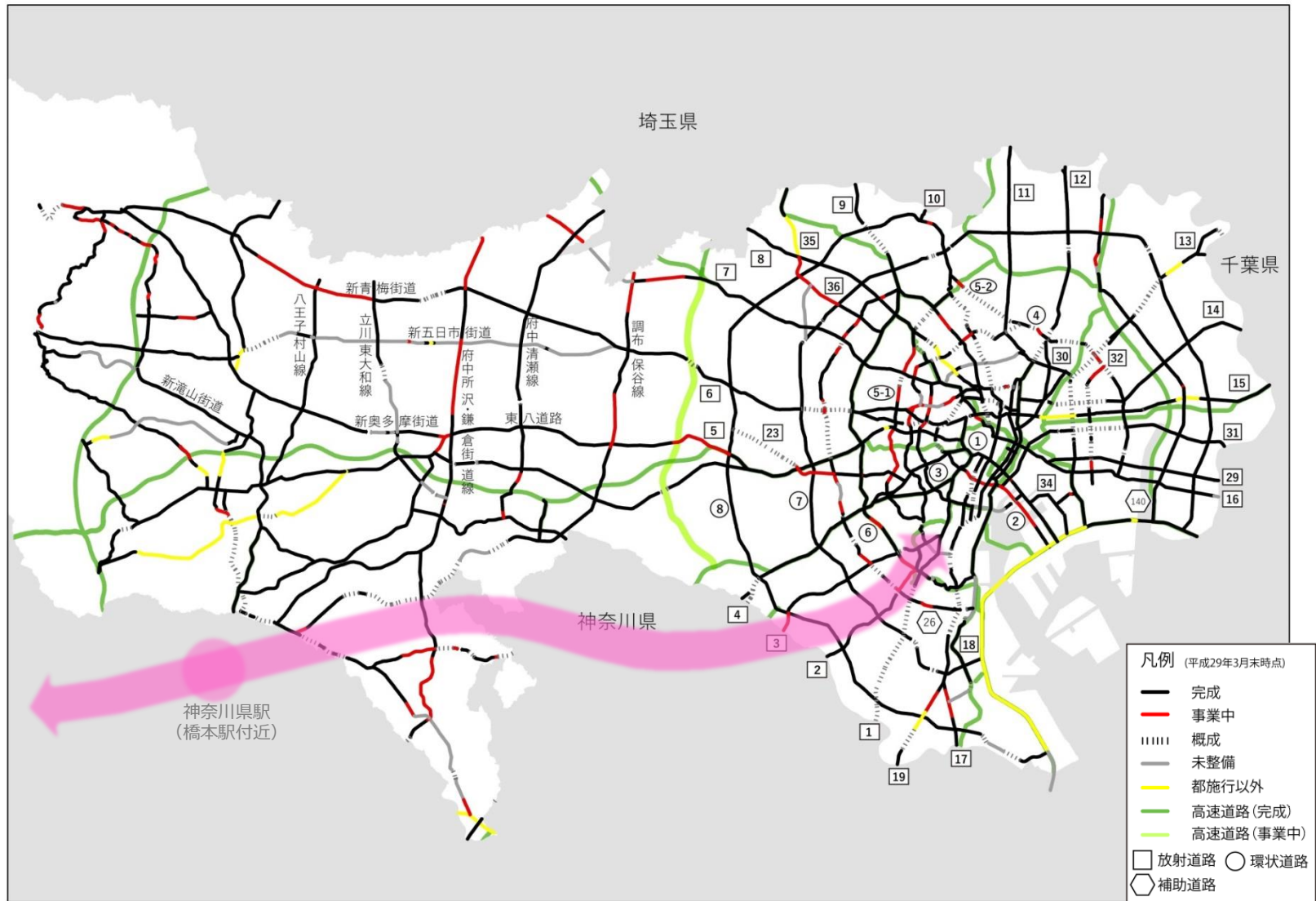
(出典：東京都「東京の土地利用(平成23年東京都区部)」より作成)

- 中枢広域拠点域の境界の目安となる環状7号線付近に木密地域が多く分布している。
- 中枢広域拠点域内の西部では、生活拠点や低層住居専用地域が比較的多く分布している。



(出典：東京都「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針(平成30年3月)」、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(平成26年12月)」、「防災都市づくり推進計画(平成28年3月)」より作成)

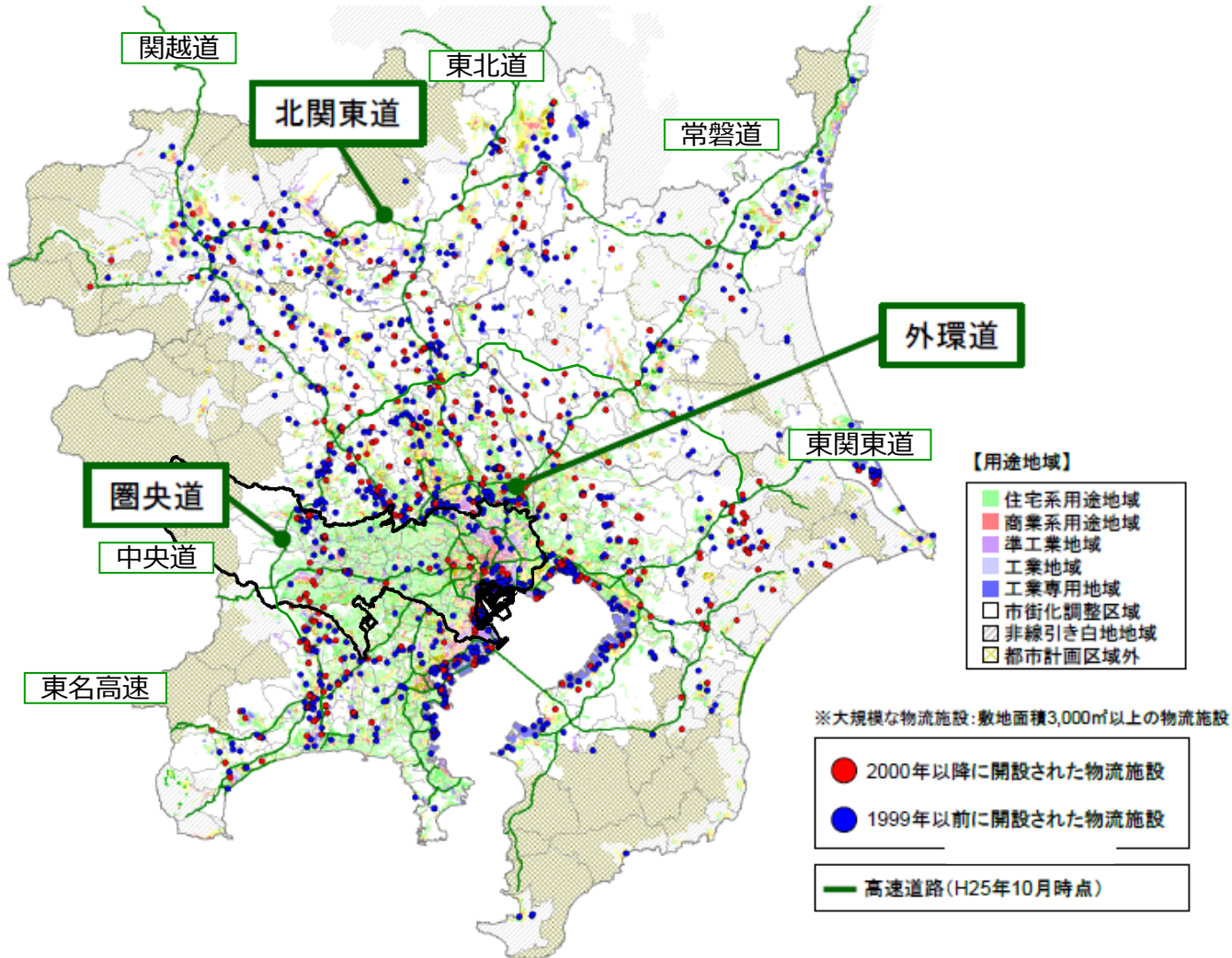
- 多摩地域の都市計画道路は約60%が整備されており、また、2027年にはリニア中央新幹線が整備予定である。



(出典：東京都「東京の道路ネットワーク」より作成)

- 圏央道が東名高速から東関東道まで完成し、6つの高速道路が結ばれている。
- 敷地面積3,000㎡以上の大規模な物流施設は、東京湾沿岸の臨海部や圏央道などの高速道路沿線等で立地が進んでいる。

大規模な物流施設の立地分布

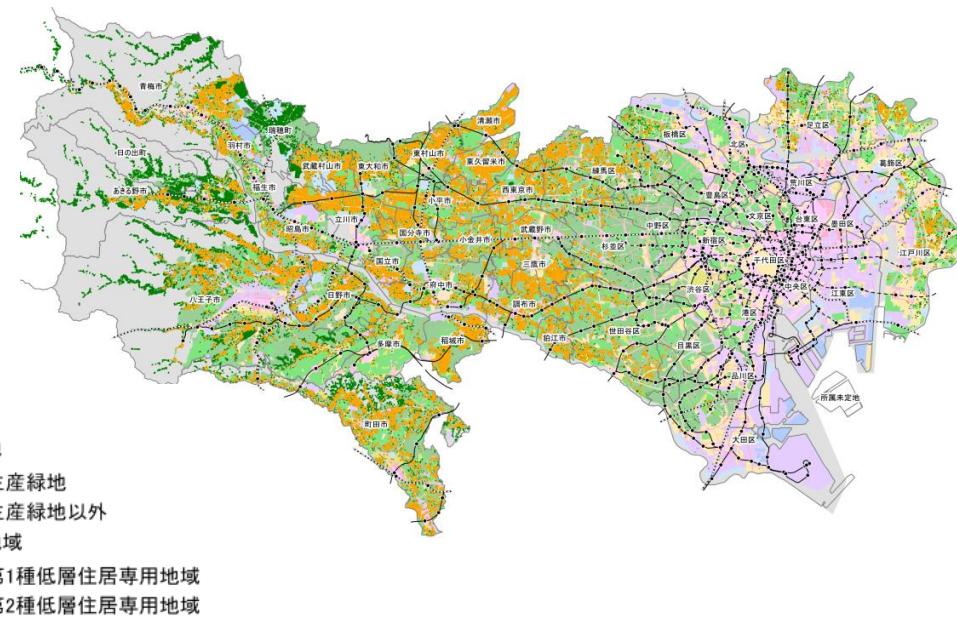
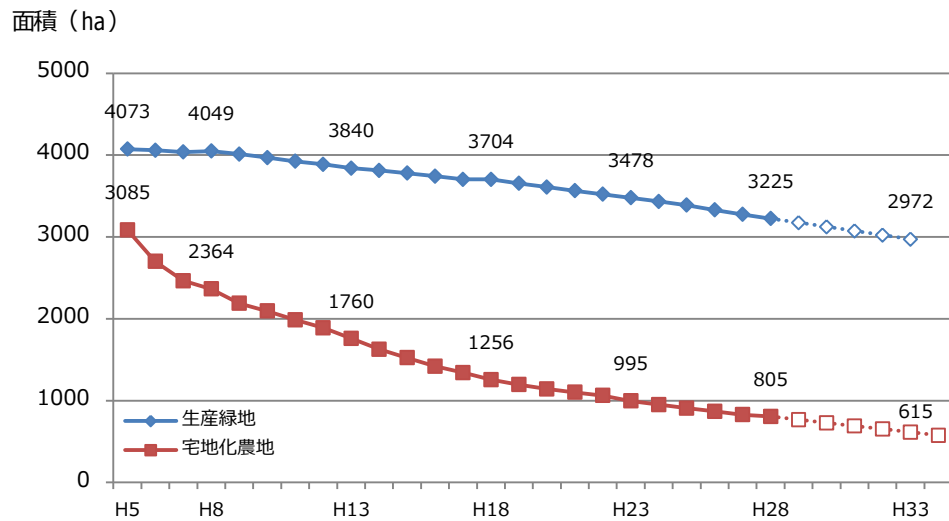


(出典：東京都市圏交通計画協議会「東京都市圏の望ましい物流の実現に向けて (H27年12月)」より作成)

- 平成28年の都内の宅地化農地面積は約800haであり、平成5年の約3,100haと比較し約1/4と、急速にその面積が減少している。
- 同時点における生産緑地面積は約3200haで、そのうち平成34年に買取申出が可能となる生産緑地は現時点で約2,600haある。
- 財政上の理由等から区市が買取に対応できず、行為の制限が解除されることで宅地化等が進み、生産緑地の更なる減少が懸念される。

宅地化農地面積と生産緑地面積の変遷

農用地の分布状況と用途地域の指定状況

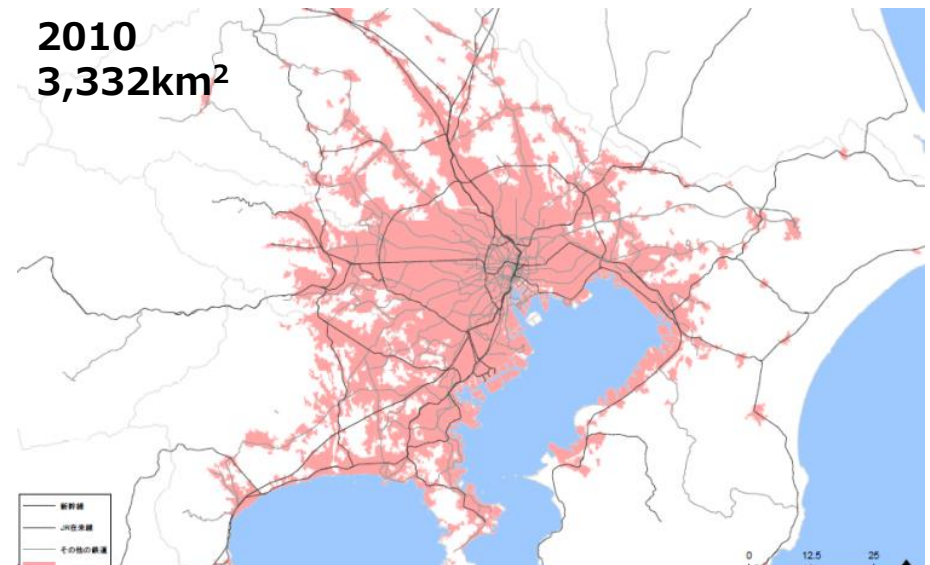
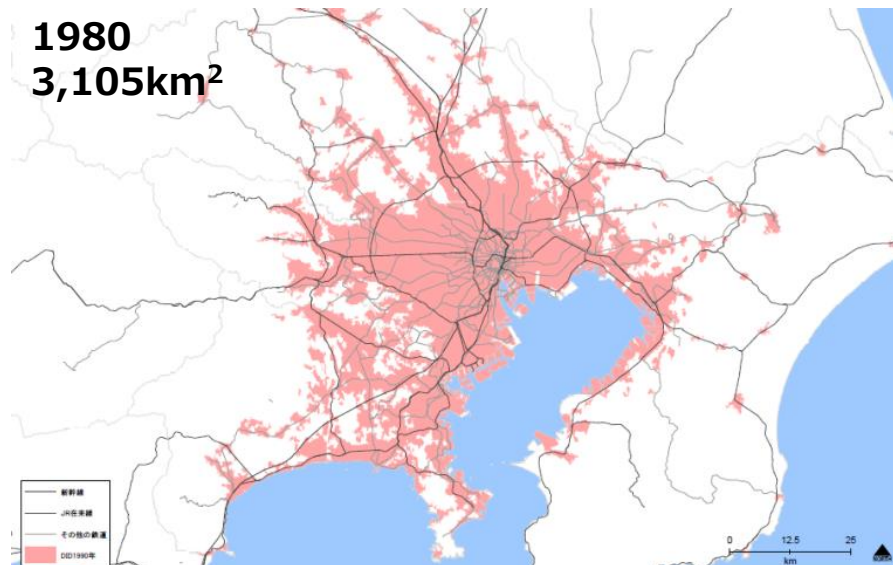
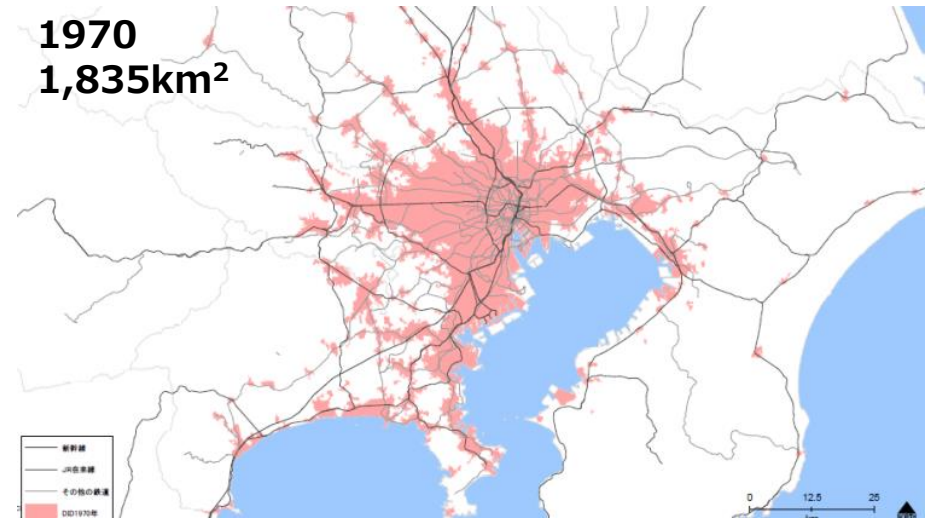


(出典：東京都「東京の土地（平成29年11月）」より作成)

(出典：東京都「都市計画地理情報システムデータ」より作成)

- 東京はこれまで、人口増加や経済成長にあわせて鉄道などの都市基盤を整備し、市街地を拡大してきた。

DIDの拡大の経緯

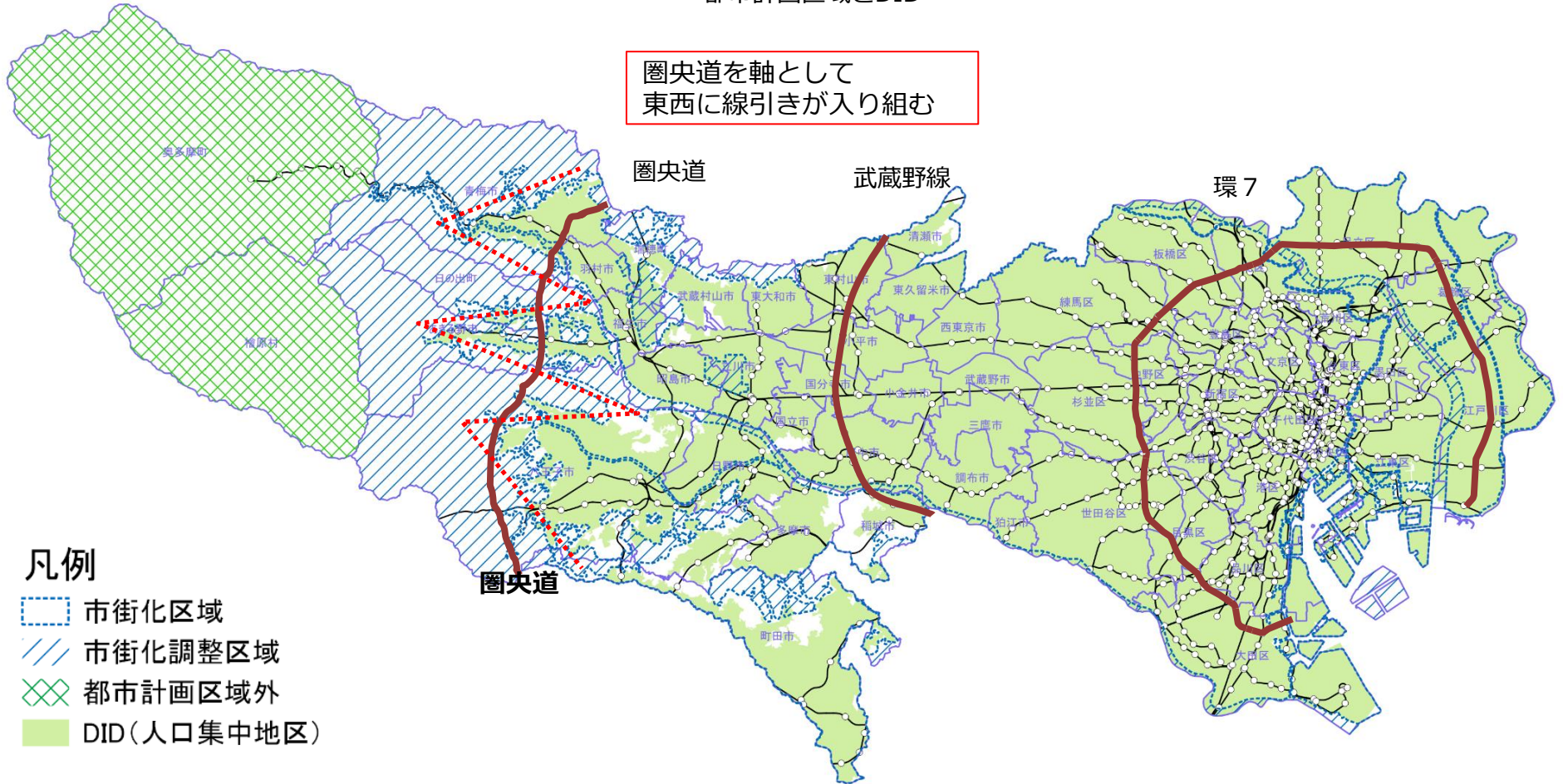


(出典：国土交通省「国土数値情報（昭和35年、昭和45年、昭和55年、平成22年）」より作成)

- 市街化区域の大部分をDIDが占めている。
- 圏央道を軸として、東西に市街化区域と市街化調整区域が入り組んでいる。

都市計画区域とDID

圏央道を軸として
東西に線引きが入り組む



凡例

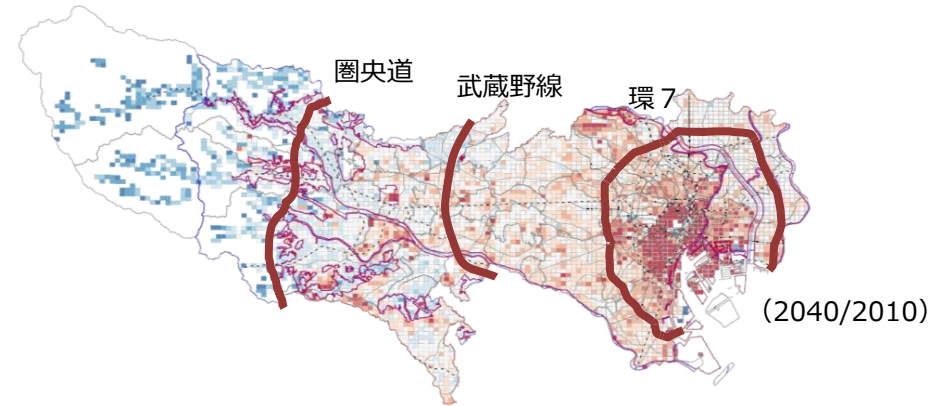
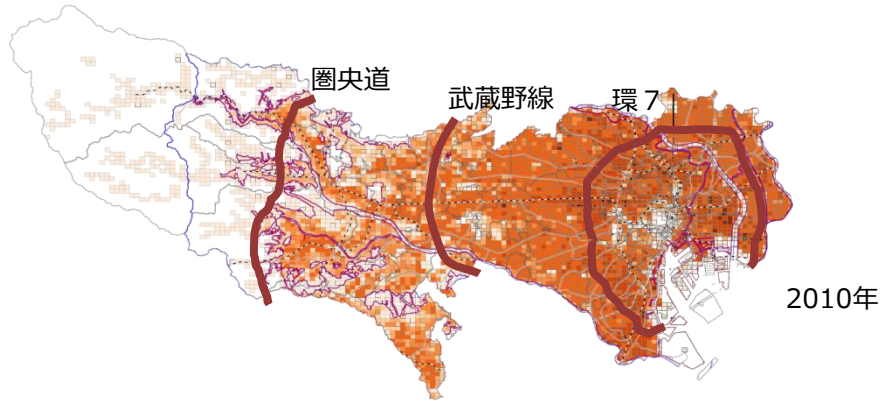
- 市街化区域
- 市街化調整区域
- 都市計画区域外
- DID(人口集中地区)

(出典：東京都「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成26年）」
国土交通省「国土数値情報（平成22年）」より作成)

- 将来の人口密度分布の予測をみると、区部では概ね全域において人口集中地区（DID）の設定基準である40人/haが維持されるが、多摩地域において基準以下となる地域が発生する見込み。

人口密度の状況と見通し

人口増減率の見通し



- 40人/ha 未満
- 40 ~ 60
- 60 ~ 80
- 80 ~ 100
- 100 ~ 200
- 200 ~ 300
- 300人/ha 以上

- 80%以上減少
- 80 ~ 60%減少
- 60 ~ 40%減少
- 40 ~ 20%減少
- 0 ~ 20%減少
- 0 ~ 10%増加
- 10 ~ 20%増加
- 20 ~ 30%増加
- 30%以上増加

(出典：国土交通省「国土数値情報 500mメッシュ別将来推計人口（平成29年）」
東京都「東京都男女年齢（5歳階級）別人口の予測（平成29年3月）」より作成)