

第2回土地利用調査特別委員会で示した 土地利用の方向性の案

平成30年6月29日

論点1

センター・コア・エリアの概念を環状7号線まで広げた中枢広域拠点域では、道路・交通ネットワークや市街地の形成状況など、地域特性を踏まえた土地利用を誘導するべきではないか。

特に、国際ビジネス交流ゾーンでは、ビジネス、観光・交流など、国際競争力強化に向けた機能の一層の導入を促進するため、交通結節機能の更なる強化などと合わせた、土地の高度利用を図るべきではないか。

また、センター・コア・エリアと環状7号線の間では、交通結節点となる地域の拠点の形成を図るとともに、木密地域における都市基盤の強化と個別建替えによる不燃化の促進、一部では状況に応じた受け皿住宅の整備などにより、地域の再生を図るべきではないか。

加えて、都心居住については、上述の考え方と整合を図りながら、長期的な人口減少を見据えこれまでの量的拡大から質の向上へ転換するため、国際競争力強化に資する居住環境の整備や高経年マンションの更新、木密地域の改善などに向けた取組を推進するべきではないか。

<方向性の案>**○国際ビジネス交流ゾーン**

- ・国際ビジネス拠点や文化・芸術、観光・交流など個性ある多様な拠点の形成を促進するため、駅の顔づくりなど交通結節機能の強化と合わせ、更なる高度利用を図る。
- ・外国企業の誘致を図るため、外国人向けの医療・教育施設や、サービスアパートメントの整備を促進する。
- ・都市再生緊急整備地域では、地域の公益性を踏まえ更なる都市再生を推進するため、良好な住環境を除き日影規制を合理化する。

○環状7号線とセンター・コア・エリアの間

- ・三軒茶屋や中野などの駅周辺では、交通結節機能の強化とあわせた複合的な地域の拠点を形成するため、高度利用を図る。
- ・木密地域の改善に向けた基盤整備や受け皿住宅の整備を促進するとともに、建蔽率の緩和に合わせて新防火地域の指定を拡大することで、個別建て替えを促進する。

○その他、センター・コア・エリア

- ・交通結節性の高い駅周辺では、複合的な個性ある多様な拠点の形成を促進するため、高度利用を図る。
- ・商業集積が高い一方で機能更新が進まない駅周辺では、魅力的な拠点としてにぎわいの維持・増進や防災性の向上を図るため、共同化や個別建替えを促進する。

○都心居住

- ・国際ビジネス交流ゾーンにおいて、外国語対応の生活支援施設の整備など、外国人のニーズを踏まえた住宅を供給する。
- ・交通利便性の高い主要な駅周辺等で生活支援施設等の状況も踏まえながら、高齢者向けなど多様な住宅を供給する。
- ・木造住宅密集地域の解消に向けた受け皿住宅の整備や高経年マンションの機能更新を図る。
- ・無電柱化など防災に資するインフラ整備や厚みのあるみどり空間等を備えた住宅を供給する。

論点2

都市環境の向上、快適な都市生活の実現のため、丘陵地、河川、崖線等の自然地形や、公園、団地等の既存ストックを生かしながら、厚みとつながりのある骨格的なみどりを保全・創出するとともに、その他の一般市街地において、あらゆる開発等の機会を捉えたきめ細かな取組により、みどりの量的な底上げを図るべきではないか。

<方向性の案>

- 厚みとつながりのある骨格的なみどりを保全・創出し、重点的に取り組むべき対象地やその方策、地域特性を踏まえたみどりの量的な底上げの考え方を、都の区域マスタープラン等に明示し、みどりの保全・創出を推進する。

<骨格>

- 例えば都心部では、大規模開発における都市公園等と連携する質の高い緑化や南北崖線の緑の保全・再生を進める。
- 環状7号線から武蔵野線の間では、骨格となる都市計画公園や石神井川など河川沿いの緑地、街路樹などの整備に合わせ、大規模団地の建替えによる緑化や、田園住居地域等を活用した営農意欲が高い農地や屋敷林が特徴ある風景を形成している地域の保全などにより、厚みとつながりのあるみどり空間の形成を推進する。
- 武蔵野線以西では、立地適正化計画の活用による集約型の地域構造への再編に際し、多摩丘陵や狭山丘陵などにつながるみどりを保全・創出することで、一体性や厚みをもたせる取組を推進する。また、営農意欲が高くまとまりのある農地が存在する区域を、田園住居地域等を指定することや人口動態を考慮して居住誘導区域から外すなどにより、農地を核としたみどり空間の形成を推進する。
- また、立地適正化計画等の運用の状況を踏まえ、今後の人口動態の推移などを勘案し、長期的な取組の方向性として、骨格的なみどり空間として充実させる区域については、将来的な市街化調整区域への編入も検討していく。

<地>

- 例えば、地域特性を踏まえた都内全域への緑化地域の指定、田園住居地域や緑化率等を定める地区計画の活用による屋敷林、社寺林、農地の保全・活用、団地や木造住宅密集地域等の機能更新を捉えた緑化の推進、空き家・空き地の活用などあらゆる機会を捉えて、みどりの量的な底上げを図っていく。

論点3

環状7号線外側の地域においては、東京の市街地特性に応じた集約型の地域構造への再編が効果的に進むよう、広域的な視点に立ち、都として、立地適正化計画を策定する自治体に対し、人口動態の見込み、公共交通サービスの提供状況、みどりの保全・創出などの観点を踏まえた留意点や誘導方を示すべきではないか。

<方向性の案>**○東京の市街地特性に応じた居住誘導区域の設定の留意点**

- ・ 将来（おおむね20年後）の人口密度が●人/ha以上となることを見込まれる区域については、居住誘導区域に設定する。
- ・ 将来（おおむね20年後）の人口密度が●人/haを下回ることを見込まれる区域については、みどりの保全・創出を図る観点から、原則として居住誘導区域に含まないこととする。

ただし、人口密度が●人/haを下回ることを見込まれる区域であっても、既に住宅の供給が一定程度進み、地域コミュニティが形成されていると認められる場合などについては、地域の実情に応じて居住誘導区域に設定することを可能とする。

○東京の市街地特性に応じた都市機能誘導区域の設定の留意点

- ・ 商業、医療、福祉施設等の集積状況や公共交通等の状況を踏まえ、主要な駅周辺等（地域の拠点）やその他の駅周辺・団地等（生活の中心地）を、都市機能誘導区域に設定する。
- ・ 都市機能誘導区域の範囲設定にあたっては、区市町村の行政界を越えて市街地が連担しているなどの東京の特性を踏まえ、関係する隣接自治体間で連携を図る。

○誘導方策について

- ・ 都市機能誘導区域では、都市開発諸制度や地区計画、特定用途誘導地区等を活用し、多様な都市機能の導入を図る。
- ・ 居住誘導区域等では、空き家、空き地等の低未利用地について様々な対策により有効活用を進める。
- ・ 居住誘導区域の外側等の公共交通空白地域では、デマンド交通の充実や地域包括ケアシステム等の福祉施策との連携により、地域の生活サービスの維持を図る。
- ・ 居住誘導区域の外側等では、丘陵地など骨格となるみどりに厚みとつながりを充実させる観点から、営農意欲が高くまとまりのある農地などにおける田園住居地域の指定や、空き家・空き地等の低未利用地の活用等により、みどり空間の形成を推進する。【再掲】

論点4

多摩部においては、全体として概ね人口の現状維持が見込まれる当面の間の考え方とその先の将来的な人口減少を見据えた二段構えの取組の考え方を、整理していく必要があるのではないか。

<方向性の案>

○当面10～15年程度の考え方としては、現在の設定方針・設定基準の考え方に基づき、圏央道沿道の物流拠点の整備等への対応を検討していく。

<参考>市街化区域及び市街化調整区域の設定方針等（H14.7）
（多摩部）

- ・市街化区域については、当該都市計画区域における市街地形成状況、人口、産業及び住宅・宅地需給の現況及び将来の見通しを踏まえ、また、市街化調整区域については、農業を振興する区域、都市環境の保全に資する緑、森林として確保する緑等に配慮して、市街化区域及び市街化調整区域のそれぞれの区域を原則として維持し、市街地の無秩序な拡大を抑制する。

○併せて、立地適正化計画等の運用の状況を踏まえ、今後の人口動態の推移などを勘案し、長期的な取組の方向性としてみどり空間としていくべき区域については、将来的な市街化調整区域への編入も検討していく。