

第3回土地利用調査特別委員会の意見等に関する補足資料

平成30年7月24日

(現状)

- ・地区計画では「垣又はさくの構造の制限」が可能であり、都内688地区で制限を実施
 ※木造住宅密集地域の中でも震災時の甚大な被害が想定される整備地域では、策定された地区計画の約9割で垣又はさくの構造の制限を規定
- ・区市町においては、ブロック塀等の改善に活用できる助成を実施
 (21区22市町でブロック塀改善工事助成、生垣助成等を実施中)

(今後の取組)

木造住宅密集地域では建蔽率や容積率オーバーの建築物が多く存在し、道路拡幅の際に従前と同程度の住宅規模を確保することが困難となるため、建蔽率の緩和など建替えに配慮した取組が必要

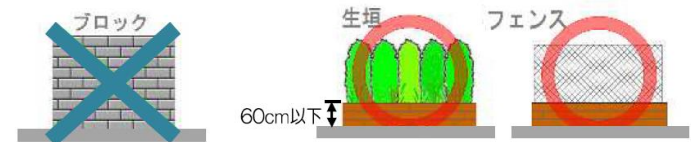


- ・防災生活道路等の整備を加速するため、沿道の建蔽率を緩和する場合は、用途地域の区域幅をこれまでの原則の20mによらず10m幅とするなど、地域の実情に応じて対応
- ・あわせて、垣又はさくの構造の制限を定めた地区計画の策定を誘導

⇒沿道建築物が建替えしやすい環境を整備するとともに、地区計画による規制や助成制度の活用により、建替えにあわせたブロック塀等から生垣や不燃化措置された板塀などへの改善を誘導し、市街地の安全性確保や良好な街並み景観の形成を促進

【垣又はさくの構造の制限の例】

(荒川区五・六丁目地区地区計画)
 道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生け垣又はフェンス等とする。ただし、0.6m以下の部分はこの限りではない。



【垣又はさくの構造の制限を定めた地区計画の策定状況】

	全地区計画数	うち垣又はさくの構造の制限を定めたもの
都全域	985地区(約17,980ha)	688地区(約13,854ha)
整備地域(約6,900ha)	84地区(約2,004ha)	74地区(約1,950ha)

(参考)大阪府北部を震源とした地震を踏まえた都の対応

都有施設及び学校

- ブロック塀等の状況に関する緊急調査を実施するとともに、今後、以下の取組を実施
- (都有施設) 現行基準を満たしていない塀や劣化などがある塀について、早急に安全対策等を実施
 - (都立学校) 現行基準を満たしていない塀や、劣化などある塀について早急に安全対策等を実施
 なお、緊急対応として、児童・生徒等、保護者及び地域住民に対する注意喚起や、現場周辺への立入禁止などの措置を実施
 - (区市町村立学校、私立学校) 区市町村教育委員会や学校法人等に対して、改めて学校施設及び通学路の安全確保の徹底を依頼

民間建築物

ブロック塀等の所有者や管理者に安全点検を促すため、東京都のホームページにおいて「ブロック塀の点検のチェックポイント(国土交通省作成)」の周知を図るとともに、ブロック塀の改善に活用できる助成制度やブロック塀の建築基準に関する問い合わせ先等を紹介

- 調和のとれたにぎわい溢れる通りの街並み、歴史や風情を感じられる景観、豊かなみどりある風景など、それぞれの地区の特色を踏まえた個性あるまちづくりは、区市町が主体となり、目指すべき方向性を都市計画マスタープラン、景観計画やガイドラインなどで明らかにした上で、地元の合意形成を図りながら、地区の状況にあった手法（街並み誘導型地区計画、建築協定等）により推進している。
- 都は、地区計画の策定に当たっては区市町と協議し、用途地域変更を伴う場合には連携して都市計画変更に対応している。

目黒区自由が丘（自由が丘南口地区）の事例

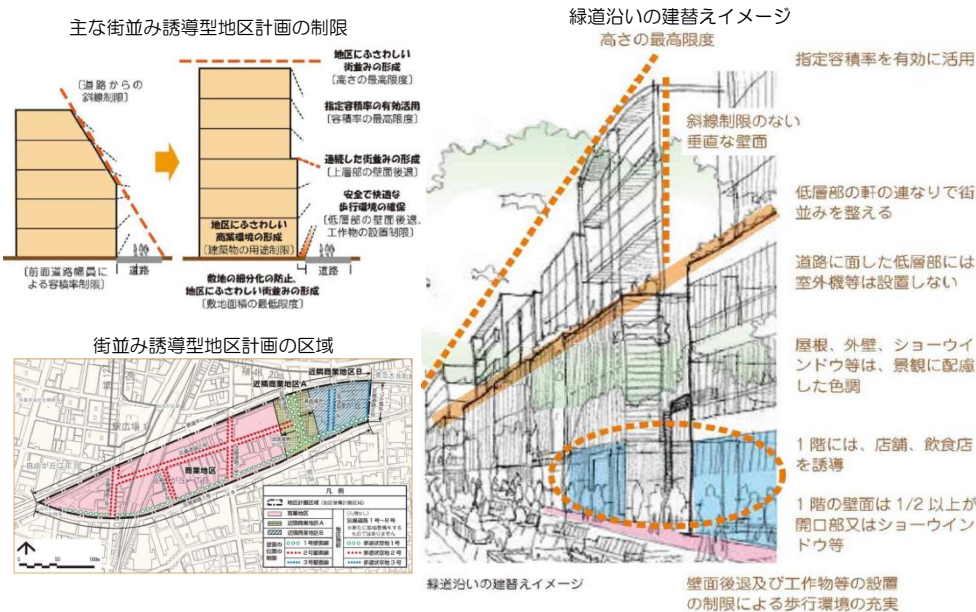
■都市計画マスタープラン

街づくりの方針（自由が丘駅・都立大学駅周辺の魅力ある街づくり）

落ち着いたある低層住宅地に囲まれた回遊性のある商業集積地として、「自由が丘らしさの継承と人にやさしいまちづくり」を基本理念に、駅前広場の景観形成など自由が丘固有の特徴ある街並みを誘導します。

■街並み誘導型地区計画

斜線型の高さ制限と日影規制を緩和する一方で、1階は店舗と飲食店のみに制限し、壁面の位置を指定し、ショーウィンドウが並び調和のとれた歩行者空間をつくり、地区に相應しい商業環境の街並みを誘導している。



新宿区神楽坂（路地・横丁エリア）の事例

■景観形成ガイドライン

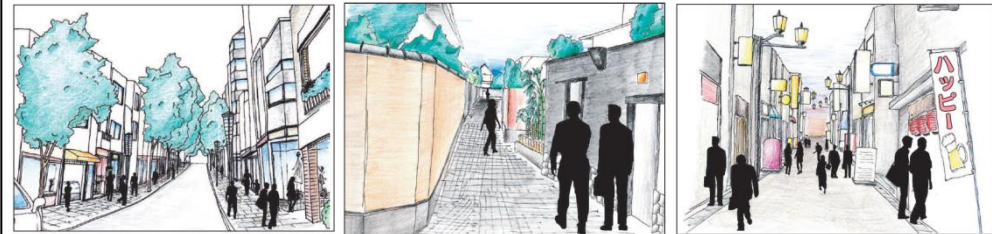
（景観計画「良好な景観の形成に関する方針」に基づく指針）

景観形成の目標

「商いが生み出す伝統的な和の風情を感じる粋なまちなみへ」

景観形成の考え方とイメージ

1. 神楽坂通りのきめ細やかなまちなみを継承する
2. 伝統的な和の風情を感じる路地のまちなみを継承する
3. まとまりのある横丁景観をつくる

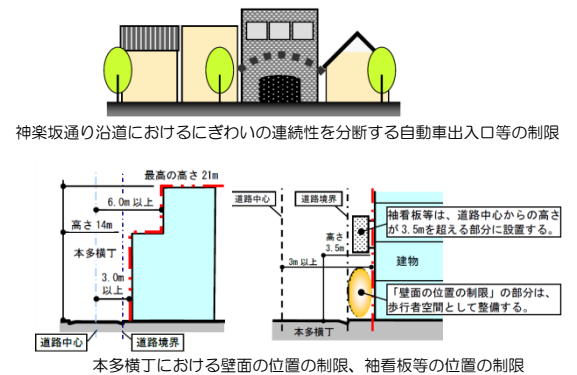


小規模な店舗が連なり賑やかさがまちなみにあふれる

路地景観を保全・創出する

まとまりある横丁景観をつくる

■街並み誘導型地区計画



※東京都は、中核的な拠点や地域の拠点などでは、都市開発諸制度や都市再生特別地区などを通じて区市と連携して都市計画変更を行い、個性ある拠点形成に取り組んでいる。

- 都市開発諸制度とは、公開空地の整備等、良好な市街地環境の形成に資する開発に対し、容積率等を緩和する制度である。
- 平成15年に「都市開発諸制度活用方針」を策定し、適用エリアの設定、容積緩和の上限や地域特性に応じた育成用途の指定等により、政策誘導型の都市づくりを進めてきた。

■都市開発諸制度に係る主な変遷

H9 「生活都市東京構想」

- 都心居住の推進

H8,9 特段に容積率を割増す住宅優遇型の都市開発諸制度

- 割増容積率の最高限度：通常2～300%→住宅優遇型4～500%

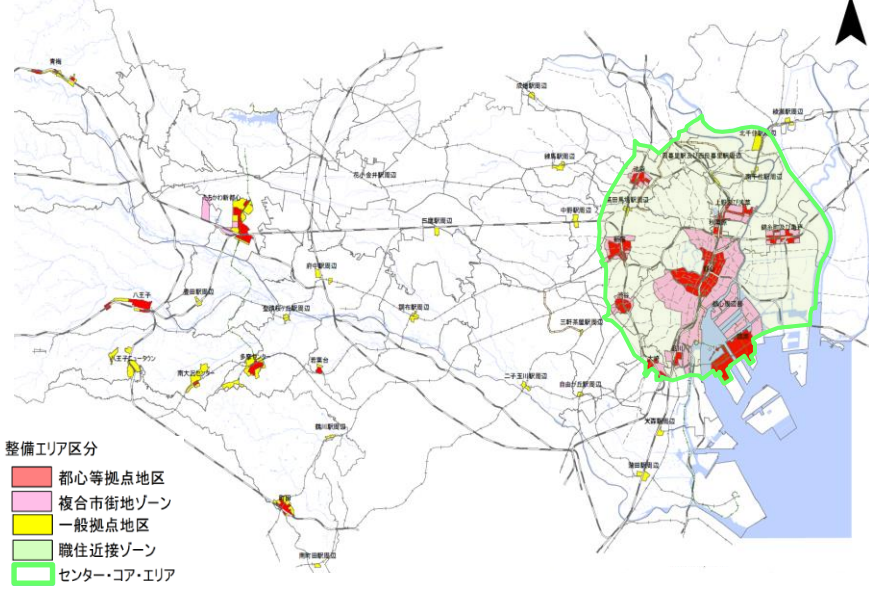
H13 「都市づくりビジョン」

- 国際競争力の強化等に向けた政策誘導型の都市づくり
- 都心居住の推進により職住近接の都市構造の実現

H15 「都市開発諸制度活用方針」

- 都市開発諸制度を適用するエリア及び整備区分の設定
- 育成用途の導入等による都市機能の集積の誘導

■都市開発諸制度の適用エリア



■容積緩和の評価対象

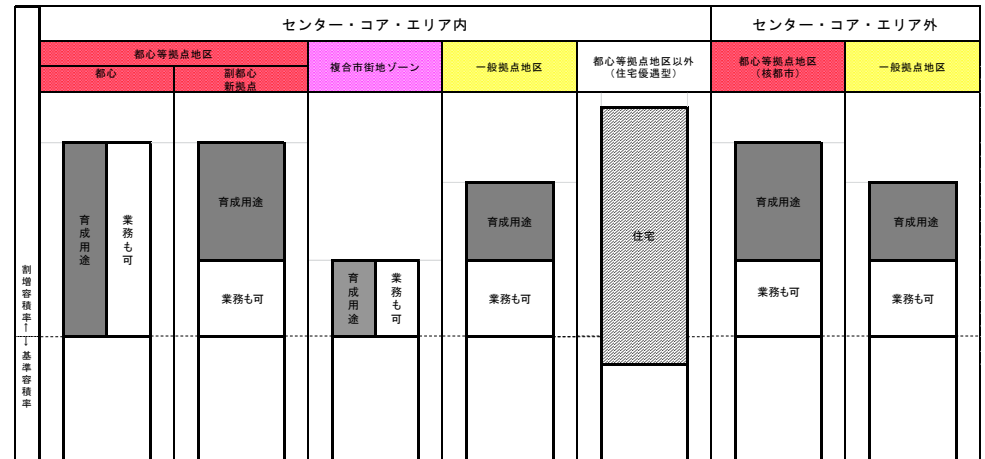
- 公開空地 …市街地環境の向上
- 住宅 …都心居住の推進等
- 宿泊施設 …インバウンド増大への対応
- 公益施設 …地域社会への貢献（保育所、高齢者福祉施設等） 等

■育成用途（立地に応じて市場で供給されにくい用途を誘導）

- 文化・交流（宿泊施設、美術館等）、商業、生活支援、業務、産業支援、住宅

表：地域ごとに促進すべき育成用途の一覧

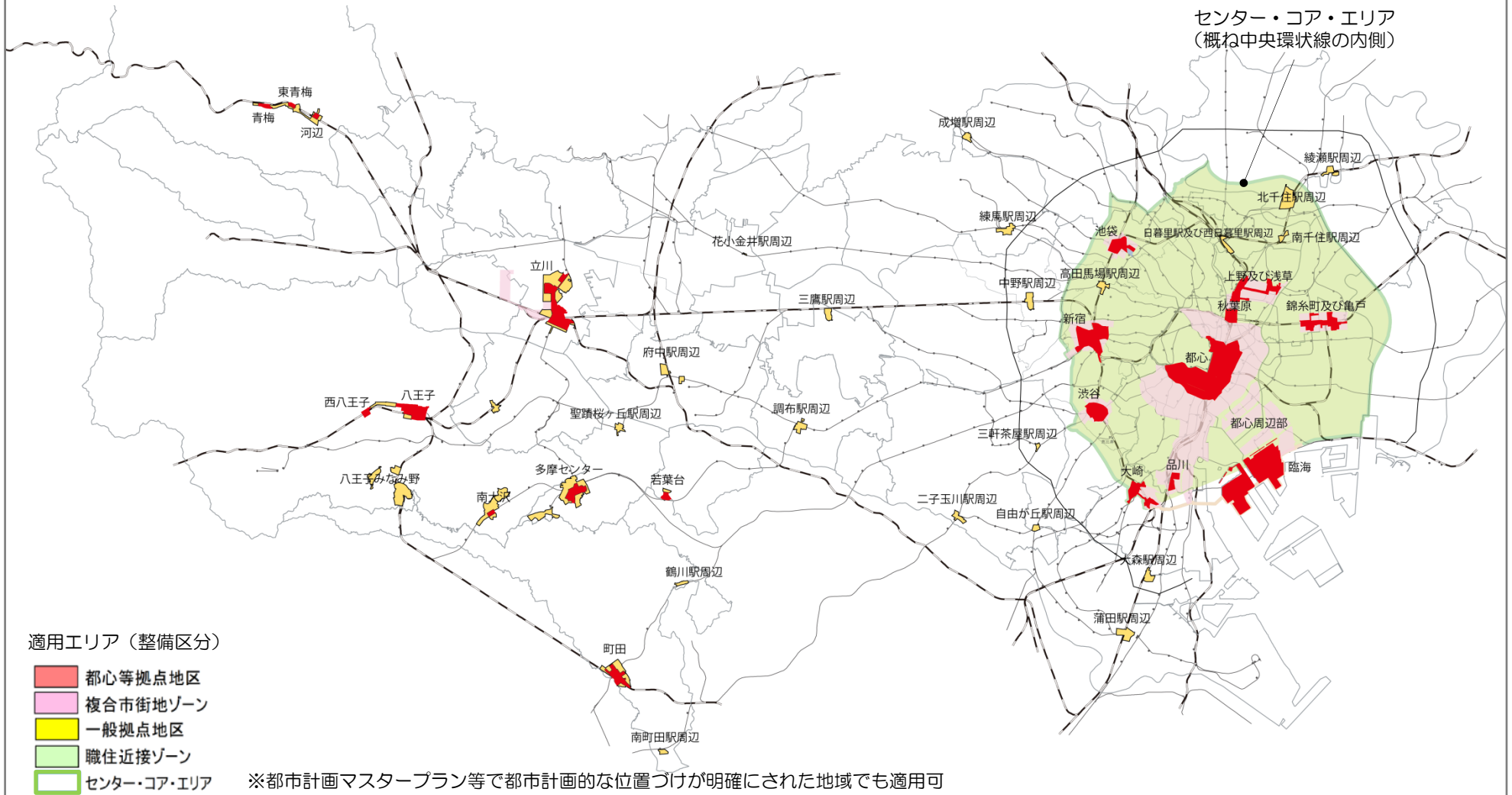
地区	育成用途	文化・交流	商業	生活支援	業務	産業支援	住宅
都心等拠点地区	都心	○	○	○			○
	新宿	○	○	○			
	渋谷	○	○	○		○	
	池袋	○		○	○		
	上野・浅草	○	○	○			
	錦糸町・亀戸	○	○	○	○		
	大崎	○	○	○	○	○	
	秋葉原	○	○	○		○	
	品川	○	○	○	○	○	
	核都市	○	○	○	○	○	
複合市街地ゾーン	都心等拠点地区と同様						○
一般拠点地区	※区市指定						



図：割増容積率と育成用途の関係のイメージ

- 現行は、センター・コア・エリア（概ね中央環状線の内側）で都市開発諸制度の適用を可能としている。
- センター・コア・エリア以外では、適用できる拠点を位置付けている。

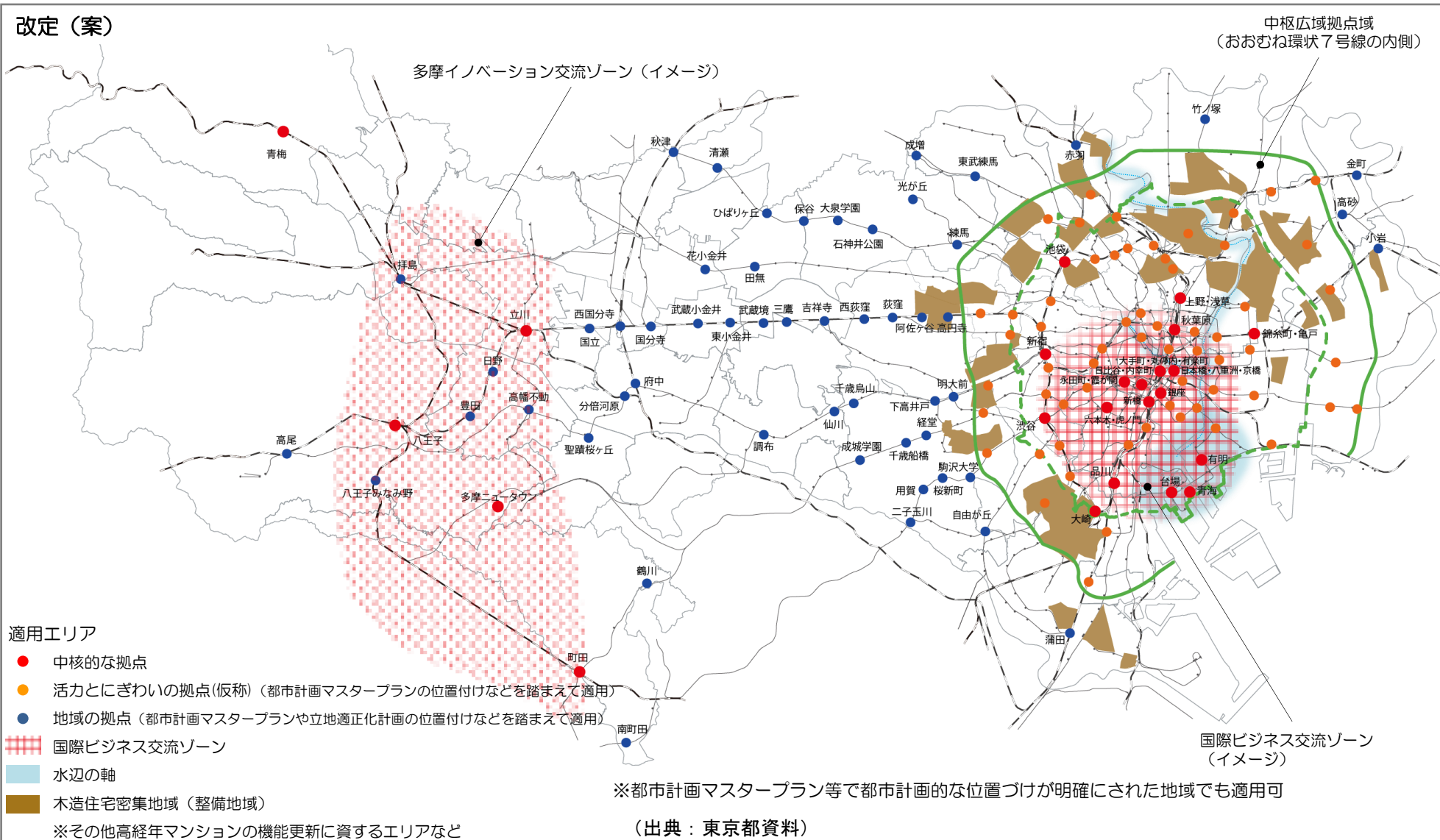
現行



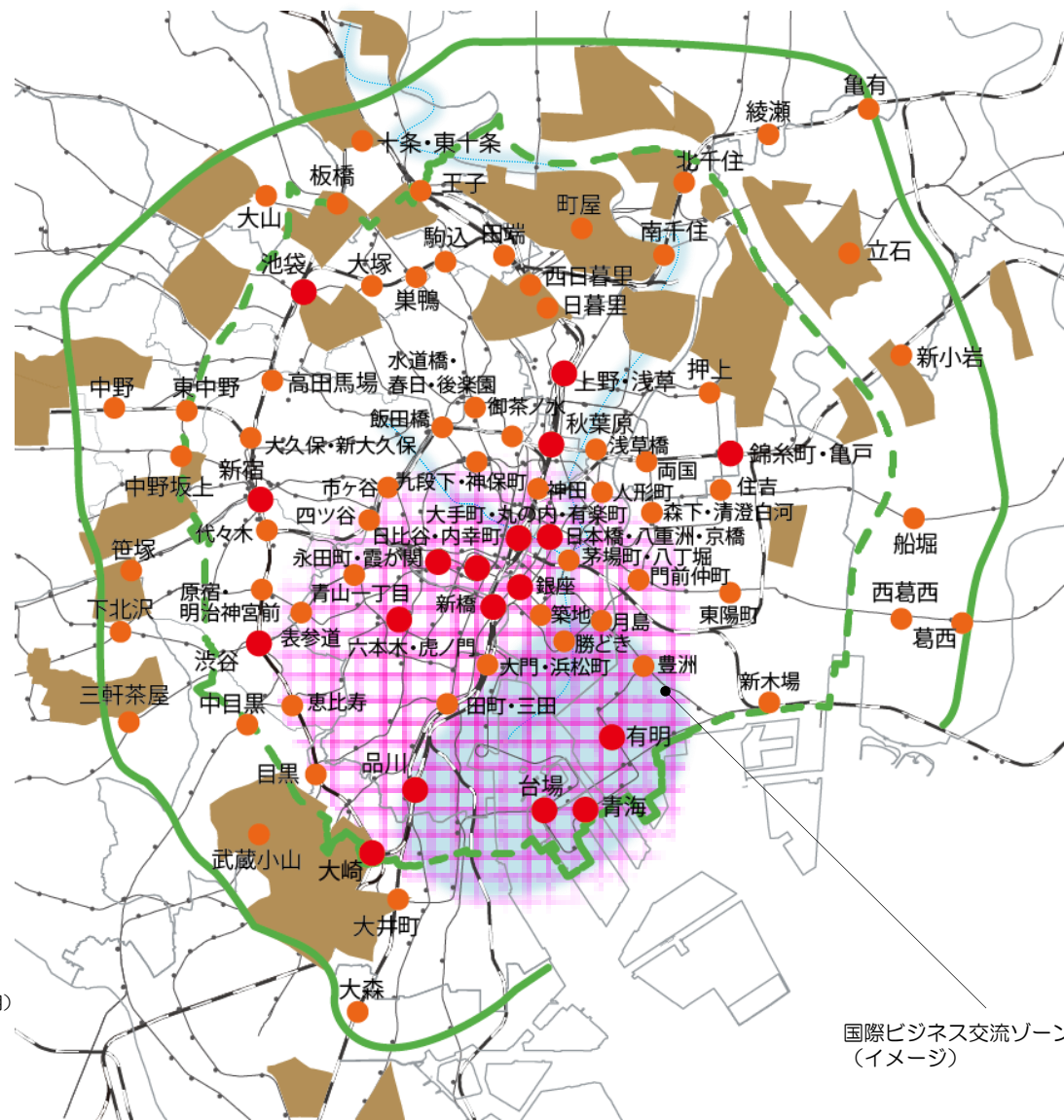
(出典：東京都「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針（平成30年3月）」)

- 中枢広域拠点域（おおむね環状7号線の内側）では、「中核的な拠点」や「活力とにぎわいの拠点(仮称)」、国際ビジネス交流ゾーン、木造住宅密集地域等においてメリハリをつけて適用していく。
- それ以外では、「中核的な拠点」や立地適正化計画の策定状況等を踏まえ「地域の拠点」において適用する。

改定（案）



改定（案） 中枢広域拠点域の拡大図



適用エリア

- 中核的な拠点
- 活力とにぎわいの拠点(仮称) (都市計画マスタープランの位置付けなどを踏まえて適用)
- 地域の拠点 (都市計画マスタープランや立地適正化計画の位置付けなどを踏まえて適用)
- 国際ビジネス交流ゾーン
- 水辺の軸
- 木造住宅密集地域 (整備地域)

国際ビジネス交流ゾーン
(イメージ)

※都市計画マスタープラン等で都市計画的な位置づけが明確にされた地域でも適用可

※その他高経年マンションの機能更新に資するエリアなど

(出典：東京都資料)

- 都市開発諸制度では、割増した容積に対して導入すべき育成用途を設定し、多様な機能を誘導しているが、育成用途ごとに事業性が異なり、業務・住宅・商業施設は集積が顕著である一方で、文化交流機能・生活支援施設・産業支援施設は集積が比較的少ない。
- 都市再生特別地区は、地域特性等を踏まえた機能の導入を積極的に評価しているため、多様な機能の集積が進んでいる。
- 地域の個性やポテンシャルを発揮する機能や国際競争力の強化に資する機能等を集積させるため、育成用途を見直す。

■これまでの実績

都市開発諸制度による機能の集積状況（平成15～28年度）

用途	業務	住宅	商業	文化交流	生活支援	産業支援	合計
案件数	201	211	169	74	69	8	379
割合	53%	56%	45%	20%	18%	2%	—
面積(万㎡)	578	775	160	144	25	18	1,824

都市再生特別地区による機能の集積状況（平成15～28年度）

用途	業務	住宅	商業	文化交流	生活支援	産業支援	合計
案件数	42	9	43	30	21	23	43
割合	97%	21%	100%	70%	49%	53%	—
面積(万㎡)	1,065	30	55	10	3	9	1,194

(出典：東京都資料)

■拠点やゾーンごとの将来イメージ（都市づくりのランドデザイン）

- 中核的な拠点では、国際ビジネス、業務・商業、芸術・文化、観光、居住など、多様な機能が地域特性に応じて集積
- 地域の拠点では、商業施設、医療施設など生活に必要な都市機能や柔軟な働き方・暮らし方にも対応する都市機能が集積
- 国際ビジネス交流ゾーンでは、国際的な中枢業務機能の高度な集積やグローバルなビジネス展開を支える住宅やサービスアパートメント、医療・教育機関などが整備
- 多摩イノベーション交流ゾーンでは、大学や企業、研究機関などが集積し、イノベーションの創出が図られている

これまでの実績や都市づくりのランドデザインを踏まえ、育成用途を見直す

■個性ある多様な拠点の形成

- すべての拠点について、育成用途の導入を義務づけるとともに、用途の複合化を促進

■地区ごとに促進すべき育成用途を設定

- 国際ビジネス交流ゾーン内における国際競争力強化に資する機能
- 多摩イノベーション交流ゾーン内におけるイノベーション創出に資する機能
- 地域の拠点における区市町が都市計画マスタープランや立地適正化計画等で設定する、地域の個性やポテンシャルを発揮する機能 など

■係数の導入

- 今後更に求められ小規模でも機能を発揮する施設や公共性が高いものの事業性が低い施設の係数を高くし、より強力で誘導する
- 国際ビジネス交流ゾーン内において国際競争力の強化に資する用途
- 多摩イノベーション交流ゾーン内においてイノベーション創出に資する用途
- 地域の拠点において区市町が設定する公共性の高い施設 など

■育成用途の用途変更

- 将来の社会状況や地域のニーズの変化に柔軟に対応するため、政策目標にかなう範囲での用途変更を可能とする

- ・ 都心居住政策を推進してきた結果、夜間人口が回復するなど一定の効果を得た。
- ・ 一方で、高齢化や国際化対応、高経年マンションの更新など都心居住をめぐる新たな課題がある。
- ・ 今後は、都心居住のあり方を見直し、住宅の量的拡大から質の向上への転換を図る。

- ・ 高齢化への対応や国際競争力の強化のため、高齢者向け住宅や外国語対応の生活支援施設等とあわせた外国人のニーズを踏まえた住宅の整備を誘導
- ・ センター・コア・エリアから中枢広域拠点域に適用エリアを拡大し、高経年マンションの機能更新、木造住宅密集地域の解消に向けた取組を促進

【これまで】

○ 住宅の量を確保

例えば、特段に容積率を割り増す住宅優遇型では500%の割増が可能（再開発等促進区を定める地区計画）



【見直しの方向（案）】

○ 量的拡大から質の向上への転換

- ・ 高齢者向け住宅
- ・ 外国人のニーズを踏まえた住宅、サービスアパートメント
- ・ 高経年マンション再生や木密地域の受け皿住宅 など



○ 住環境の向上に資する取組を拡充

- ・ 環境（エネルギー利用の更なる効率化）
- ・ 防災（災害時自立性の確保）
- ・ 福祉（子育て支援施設・高齢者福祉施設等の整備）
- ・ 歴史的建造物等の保全・復元
- ・ インフラの整備（駅まち一体整備、無電柱化、水とみどりのネットワークの形成等） など



○ 地域の価値向上等の視点を追加

- ・ 建物の持続的な維持管理
- ・ エリアマネジメントによる公開空地の賑い創出 など

■ 高齢者向け住宅の整備の考え方

- ・ 高齢者の多様なニーズを踏まえ、サービス付高齢者向け住宅の整備、住宅のバリアフリー化などを促進。
- ・ 高齢者が安心して日常生活を営むために必要なサービスを提供するため、在宅サービスの充実、地域における相談支援体制や見守りネットワークの構築などに資する施設整備を促進。

■ 建物の維持管理に関する取組

- ・ 都市開発諸制度を適用する場合は、建物の持続的な維持管理が図られることを適用条件にする。
- ・ 都は、「マンションの適正管理促進に関する検討会」を設置し、マンションの適正管理促進に向け、行政がマンションの管理状況を把握し、状況に応じた助言・支援等を行う制度の構築を検討している。今後の検討を踏まえ、制度との連携を図る。

○ 適用エリア

センター・コア・エリア全域



○ 適用エリア

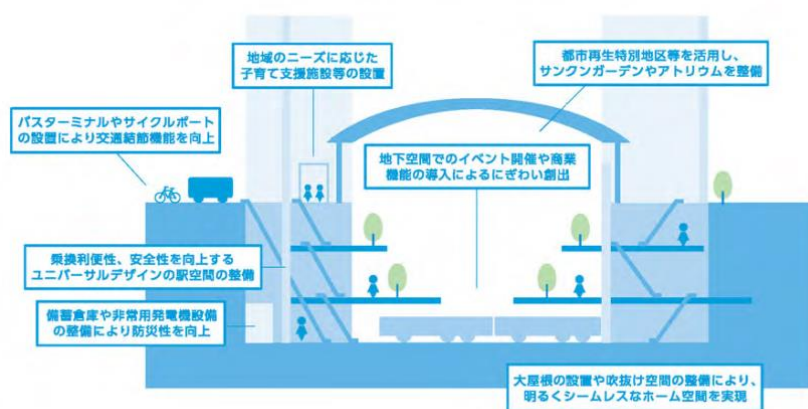
- ・ 中枢広域拠点域内の国際ビジネス交流ゾーン、中核的な拠点の周辺、活力とにぎわいの拠点(仮称)で実施
※その他のエリアにおいても、高経年マンション再生や木密地域の改善に資する取組等は、一定の条件のもと実施

- これまで、良好な市街地環境を形成するため、都市開発諸制度を活用し、公開空地や住宅等の整備を促進してきた。
- 今後は、質の高い公開空地や住宅の整備、地区外を含めた基盤整備等による駅や水辺と一体となったちづくりを促進する。
- あわせて、エリアマネジメントによるにぎわい創出や将来の持続的な維持管理が図られる仕組みを構築する。

■駅と一体となったちづくりや歩行者ネットワークの整備

- 駅からのバリアフリー経路や出入口の整備、駅と連続した敷地内におけるサンクンガーデンやアトリウム等の整備により駅と一体となったちづくりを促進
- 地区外も含み無電柱化や歩道の表層整備等による安全でにぎわいのある歩行者ネットワークの整備を促進

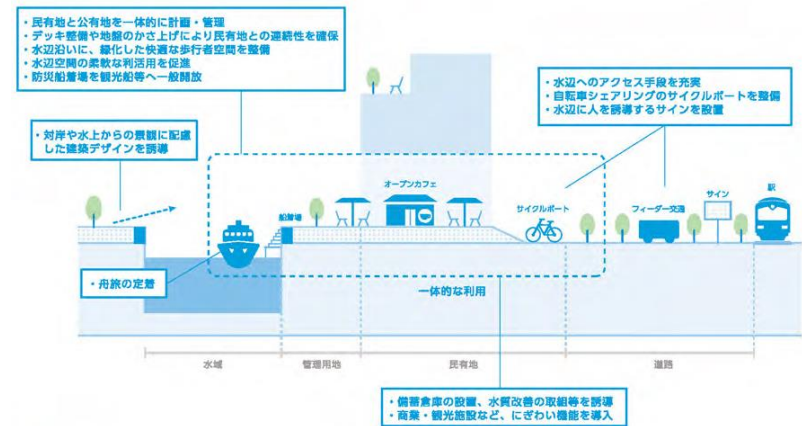
地下鉄駅の顔づくりイメージ



■水とみどりのネットワークの形成

- 水辺へのアクセス路や賑い施設と連動した公開空地の整備、公開空地と河川・港湾区域との一体的な整備や船着場の整備等により、水辺の軸を形成
- 道路や河川等と連続した質の高い緑化の促進、崖線の保全・再生により、みどりの軸を形成

水辺に顔を向けたまちづくりのイメージ



■エリアマネジメントによるにぎわい創出や持続的な維持管理

- エリアマネジメント活動がしやすい公開空地や活動の中心となる施設の整備を促進
- 公開空地や緑化施設、地区外の公園・水辺空間等の公共空間やみどり等も含めた一体的な整備、維持管理・活用を促進
- また、エリアマネジメント活動を支援するため、広告掲出の緩和や市民緑地認定制度をあわせて活用

<エリアマネジメントの主な活動>

- 公開空地や緑化施設、地区外の公共空間やみどり等における質の高い維持管理
- 公開空地や地区外の公共空間等を活用したにぎわい活動や防災活動の実施

エリアマネジメント活動のイメージ



(出典：淡路エリアマネジメントハンドブック)

■ 隔地貢献の対象の考え方

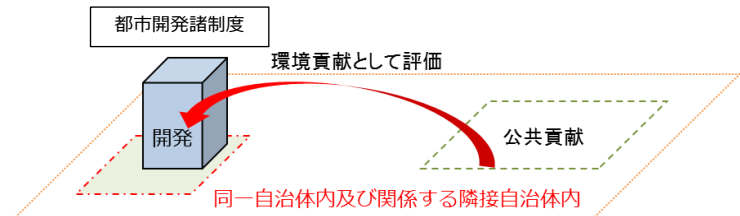
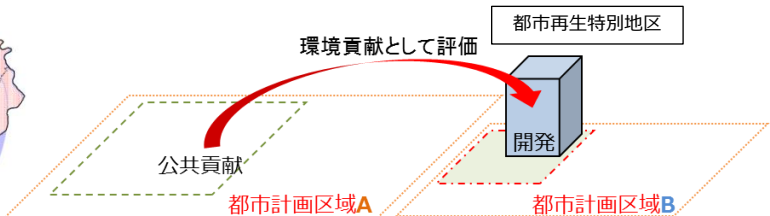
○ 都市再生特別地区

- ・ 広域を対象とした幅広い環境貢献の取組（緑地の保全・創出、歴史的建造物等の保存・活用、親水空間の整備、必要な都市機能の整備・管理等の都市全体からみた都市の魅力の向上など）の評価が出来る制度
- ・ 広域的な観点から都内を一体的に捉え、都市計画区域を超える環境貢献の取組を評価

○ 都市開発諸制度・街区再編まちづくり制度

- ・ 地域レベル※で都市再生特別地区と同様に環境貢献の取組を評価

※当該自治体内に加え隣接自治体と連携して立地適正化計画を策定した場合、自治体間をまたぐ環境貢献の取組についても評価



■ 具体的な取組の例

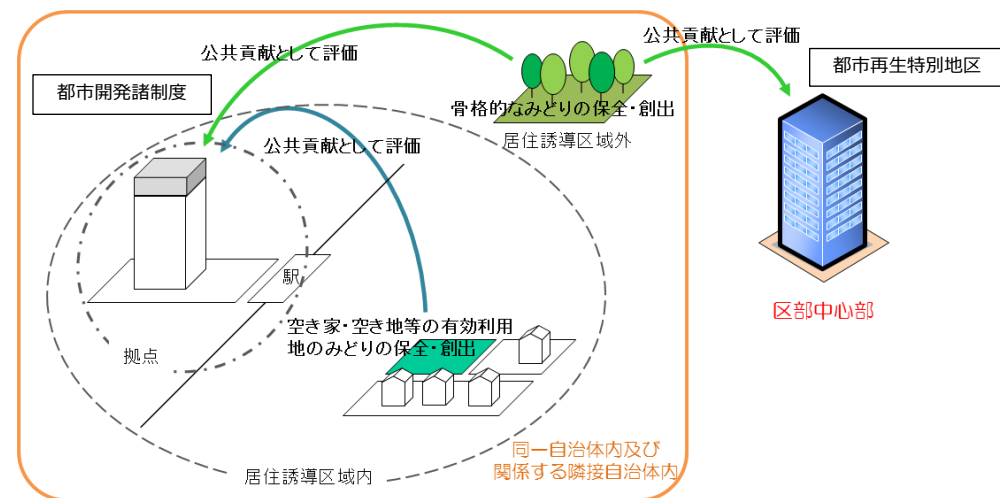
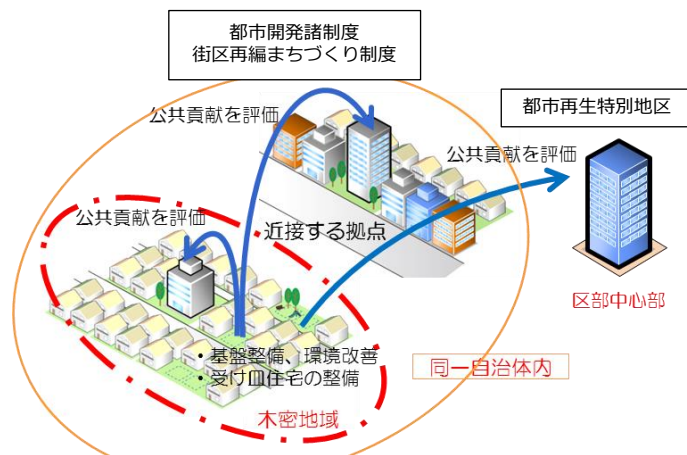
○ 木造住宅密集地域の解消に資する貢献の評価

開発に合わせた木造住宅密集地域の解消に資する取組（基盤整備や環境改善、受け皿住宅の整備）を評価

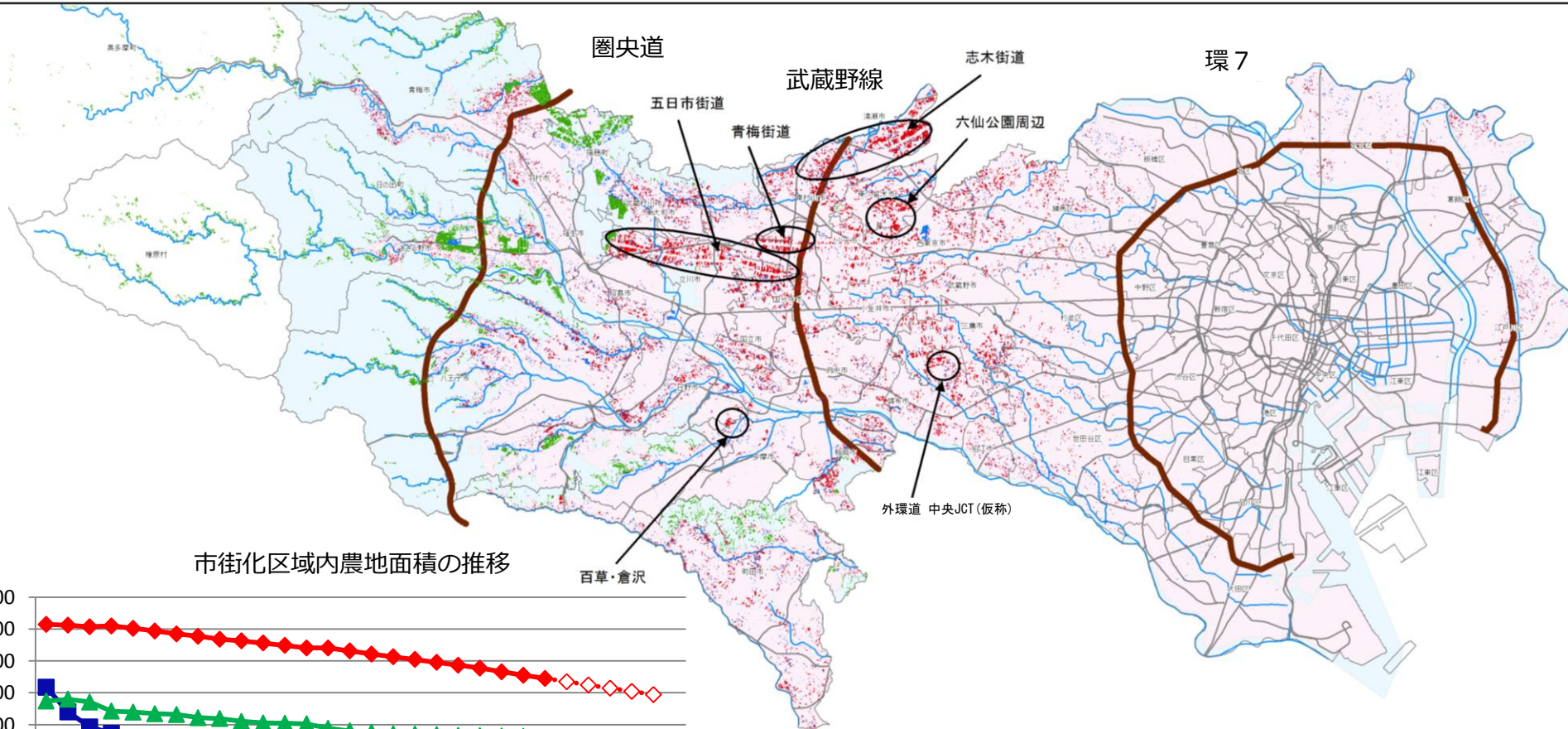
○ みどりの保全・創出に資する貢献の評価

開発に合わせたみどりの保全・創出に資する取組を評価

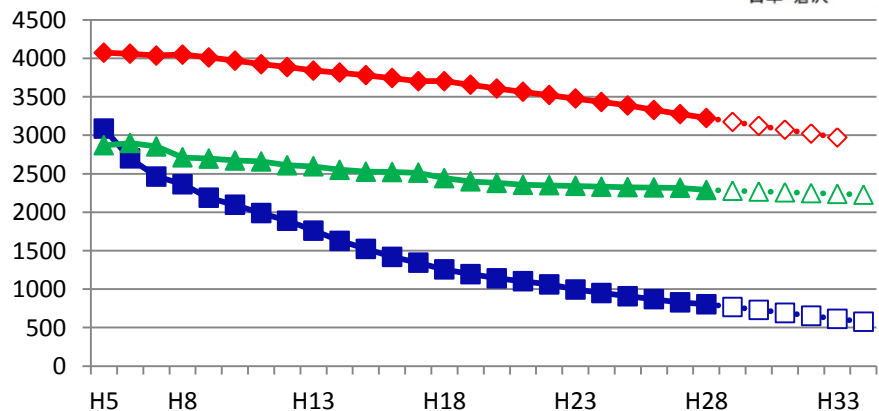
- ・ 大規模な都市公園等と連携したみどりなど、骨格的なみどりの形成に資する取組
- ・ 集約型の地域構造への再編に資する取組(居住誘導区域内の空き家・空き地等の有効利用による地のみどりの保全・創出、区域外のみどりの保全・創出等)



- 生産緑地の面積は、過去20年間で約8割になり、近年は毎年、約50ha程度の減少が続いている。
- 市街化調整区域内の農業振興地域農用地区域の面積は、812.5haである。



市街化区域内農地面積の推移



※H29-H33は、H24-H28のトレンドから仮定

(出典：東京都「東京の土地2012～2016（土地関係資料集）」より作成)

- ◆ 生産緑地
- 宅地化農地
- ▲ ≪参考≫市街化区域外農地

都内農地の分布状況

- H25生産緑地
- H23宅地化農地(区部)・H24宅地化農地(多摩部)
- H24市街化区域外農地

- ・ 市街化調整区域における農家レストランや直売所の建築は、都市計画法に基づく個別審査の上、開発許可可能
- ・ 駐車場は開発許可不要

農家レストラン：市町村の観光振興施策上の位置づけがある場合（都市計画法第34条第2号）もしくは地区計画に整合するもの（都市計画法第34条第10号）については、個別審査の上、開発許可可能
（農業振興地域等に存する場合については、別途事前調整が必要）

直売所：都市計画法施行令第20条第5号に該当する施設とみなされれば、開発許可不要
また、上記に該当する施設とみなされない場合であっても、市町村の観光振興施策上の位置づけがある場合（都市計画法第34条第2号）もしくは地区計画に整合するもの（都市計画法第34条第10号）については、個別審査の上、開発許可可能
（農業振興地域等に存する場合については、別途事前調整が必要）

駐車場：建築物でないものについて、開発許可不要



市町村の上位計画と整合する農家レストランなどの立地を市町村と連携して推進し、農業経営を安定化させることにより農地の保全を図っていく。

（参考）

農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物等の取扱基準（抜粋）

○都市計画法施行令第20条

法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物等の生産又は集荷の用に供する建築物
- 二 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業等の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
- 三 家畜診療の用に供する建築物
- 四 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- 五 前各号に掲げるもののほか、建築面積が90平方メートル以内の建築物

市街化調整区域内における立地基準（抜粋）

○都市計画法第34条

開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は開発許可をしてはならない。

（略）

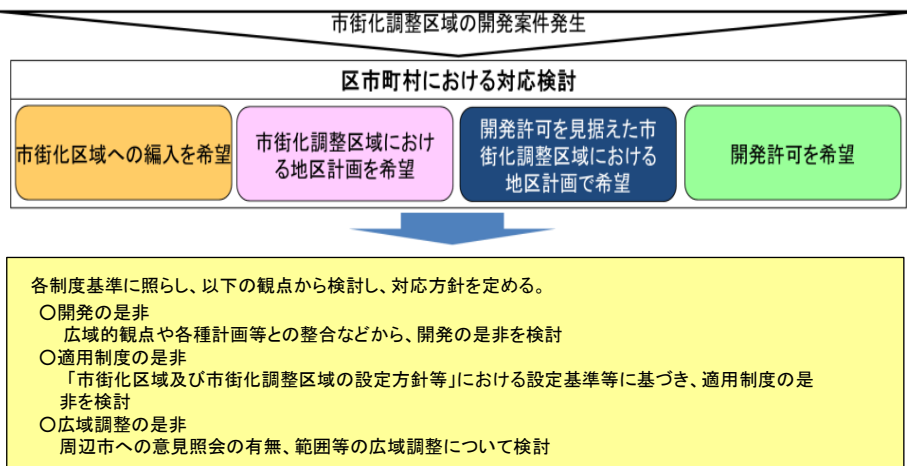
- 二 市街化調整区域内に存する観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

（略）

- 十 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

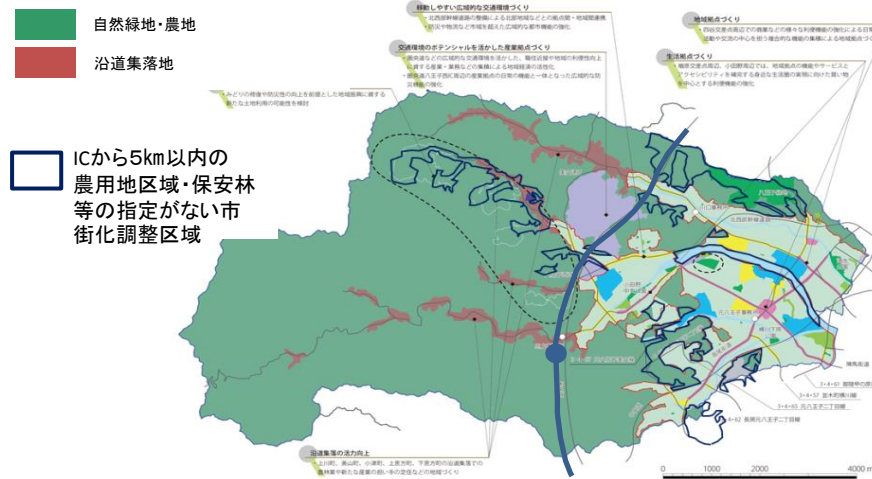
- 東京都では市街化調整区域における開発案件の取扱について方針を定めている。
- 八王子市においては、市街化調整区域内の基本方針を定め、環境を損なう不適切な土地利用の抑制を図りつつ計画的なまちづくりを行っている。

東京都の市街化調整区域における開発案件の取扱方針



(出典：東京都資料より作成)

【八王子市における市街化調整区域と都市マスタープラン】

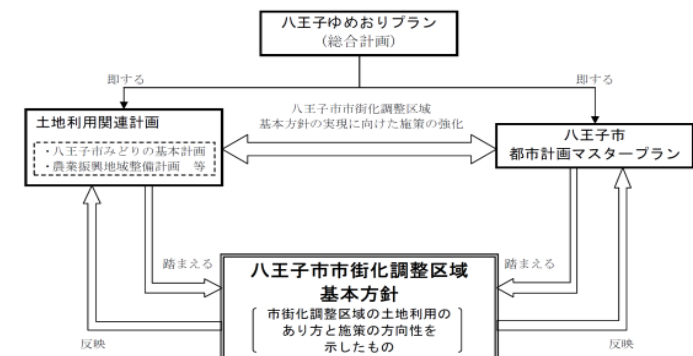


(出典：八王子市「八王子都市計画マスタープラン」地域づくり方針図より作成)

八王子市市街化調整区域基本方針(事例)

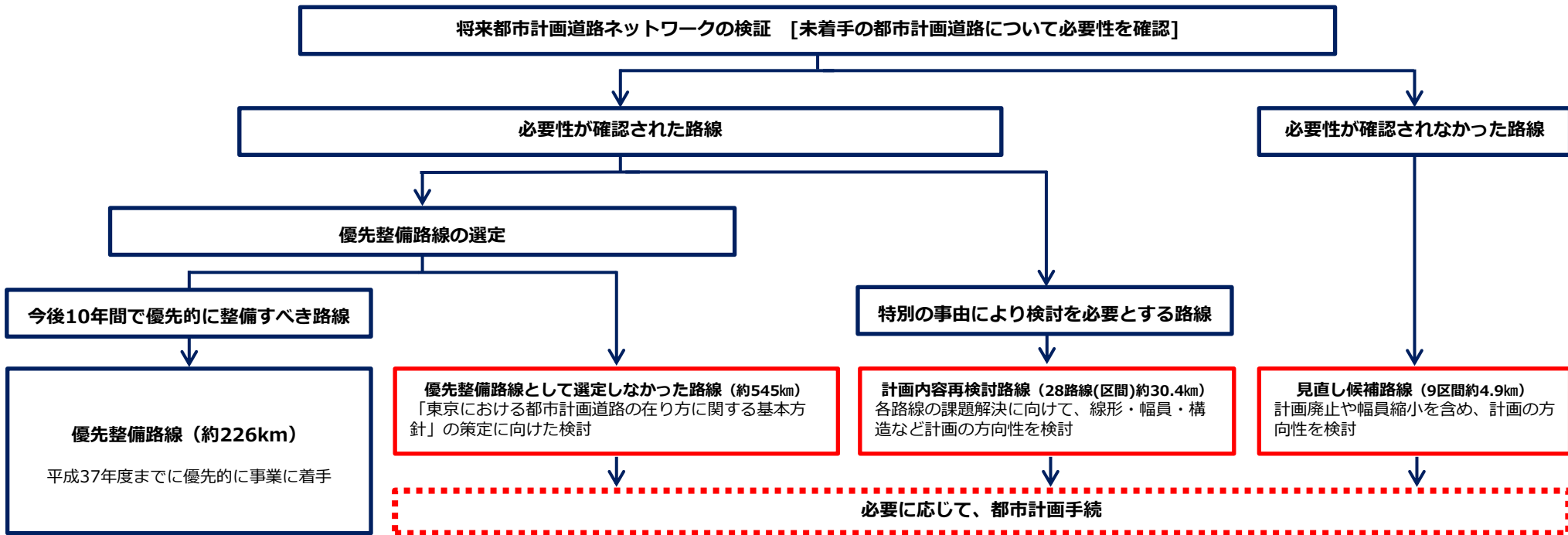
【基本的な考え方】

- ①貴重な自然を本市の魅力をも高める資源として保全する視点から、特に良好な自然環境が残る区域については、現状の土地利用のままでの保全を前提とし、環境を損なう不適切な土地利用の抑制を図る。
- ②市街地の拡散を防ぎ、コンパクトでまとまりのある都市づくりを実現する視点から、これを実現するために必要な土地利用コントロールの仕組みを新たに設ける。なお、仕組みの検討に際しては、暮らしの場としての機能確保に十分配慮するものとする。
- ③都市構造や施設整備状況、産業振興の方向性等を総合的に勘案した上で、市産業の活性化に繋がると考えられる区域については、自然や農地などの環境保全に配慮しつつ、必要最小限の範囲で計画的にまちづくりを行うことを前提に、活用を図る。



(出典：八王子市「八王子市市街化調整区域基本方針～市街化調整区域のあるべき姿の実現に向けて～」)

- 「東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）」（平成28年3月策定）にて、将来都市計画道路ネットワークの検証を行い、優先整備路線の選定とあわせ、見直し候補路線・計画内容再検討路線を位置付け、現在各路線（区間）の方向性の検討を行っている。
- また、必要性が確認された路線のうち、優先整備路線等として選定しなかった未着手の都市計画道路を対象に、「東京における都市計画道路の在り方に関する基本方針」の策定に向けた検討を現在行っている。



検討の結果、都市計画道路の廃止・幅員縮小・線形変更等を行う場合は、沿道市街地の将来像や地域の実情を踏まえ、都市計画道路沿道の用途地域等の適切な見直しなどを行う。

<イメージ> 現道に合わせて都市計画道路の変更を行う事例

