

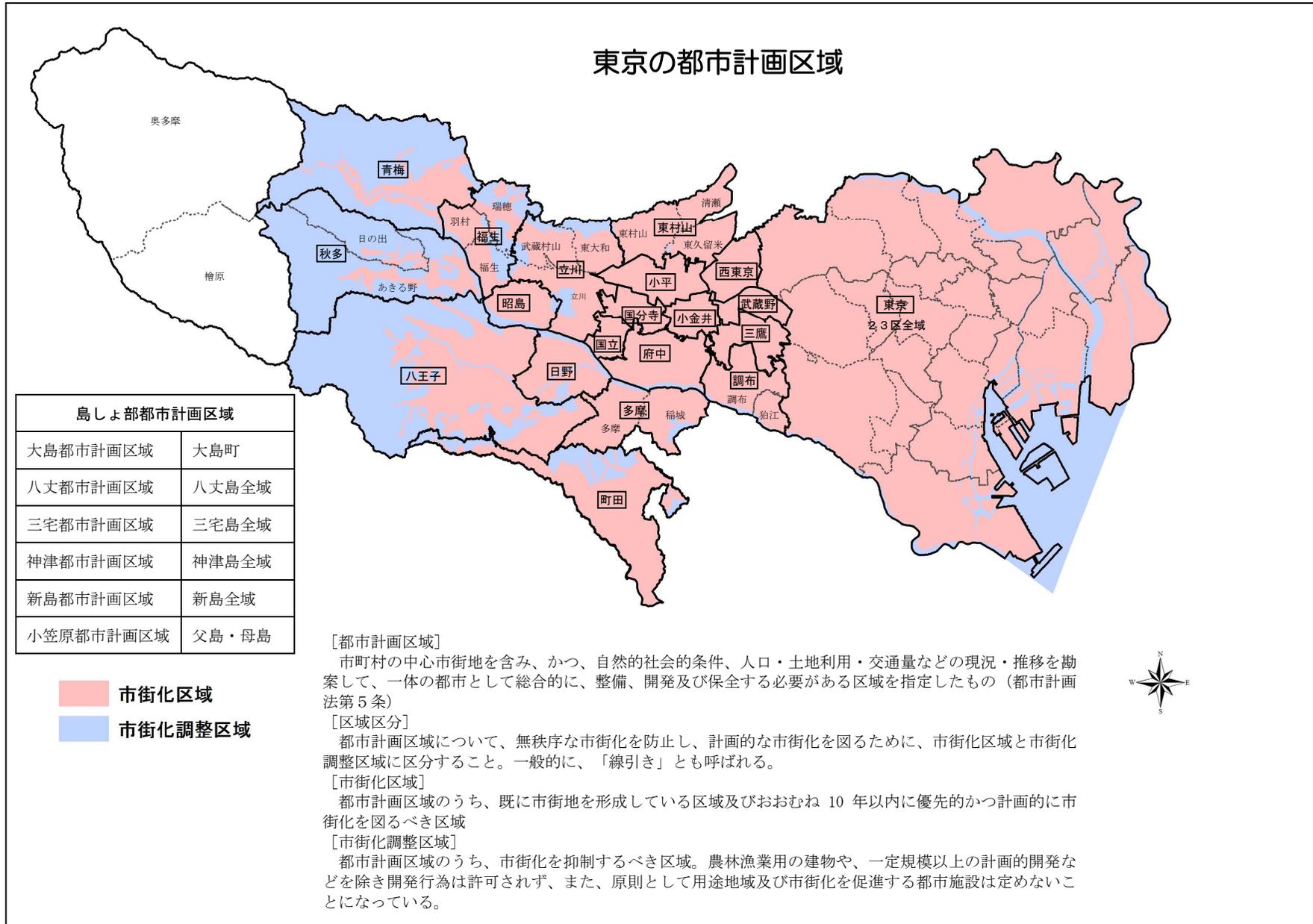
島しょ部6都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（原案）

平成 26 年 5 月

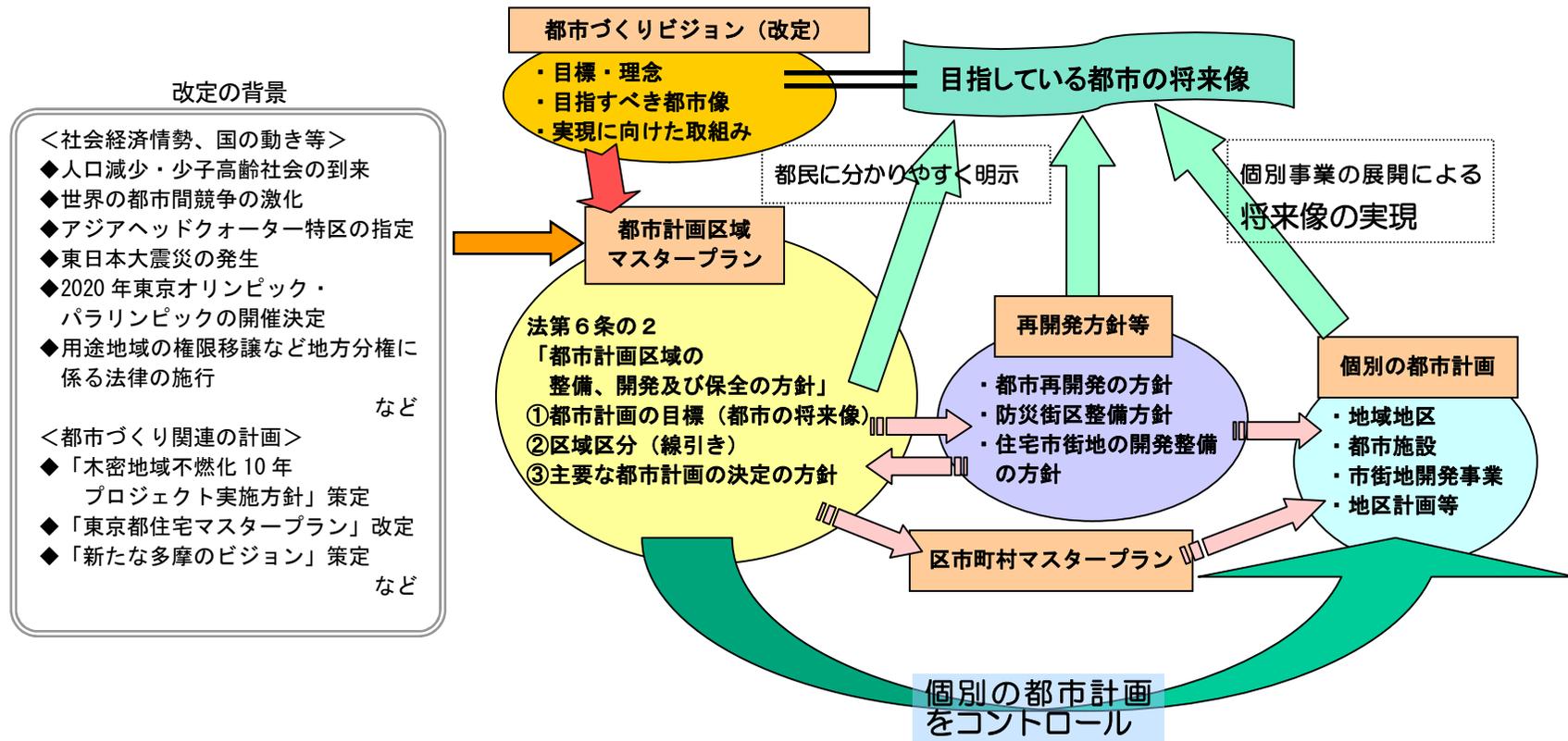
東 京 都

目次

第1	改定の基本的な考え方	1
1	基本的事項	1
2	基本理念及び基本戦略	3
第2	東京が目指すべき将来像	5
1	東京の都市構造	5
2	ゾーンごとの将来像	9
第3	区域区分の決定の有無	15
第4	主要な都市計画の決定の方針	15
1	土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	15
2	都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	16
3	市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	17
4	都市防災に関する主要な都市計画の決定の方針	17
5	都市の低炭素化に関する主要な都市計画の決定の方針	17
6	自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	18
7	都市景観に係る都市計画に関する方針	18
□	特色ある地域の将来像	19



都市計画区域マスタープラン体系図



都市計画区域マスタープランは、主に次の目標を実現するために策定される。

- ① 「都市計画の目標」の中で、目指している「都市の将来像」を都民の方々に分かりやすく示すことで、「個別の都市計画」に対する迅速な合意形成と円滑な実現を目指す。
- ② 「区域区分」(線引き)の大筋の考え方を示すことで、無秩序な市街化の拡大を防止し計画的な市街化を図る。
- ③ 「主要な都市計画の決定の方針」により、「個別の都市計画」をコントロールし、目指している「都市の将来像」の実現を図る。

島しょ部6都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

第1 改定の基本的な考え方

1 基本的事項

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）は、都市計画法第6条の2に基づき、都道府県が広域的見地から都市計画の基本的な方針を定めるものである。

本都市計画区域マスタープランは、東京圏全体を視野に入れ、50年先を展望している「東京の都市づくりビジョン（改定）」（以下「都市づくりビジョン（改定）」という。）を踏まえ、政策誘導型の都市づくりを推進するため、社会経済情勢の変化や国の動きなどを反映しつつ策定する。都市計画区域における土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業などの都市計画及び都市計画法第18条の2に基づく区市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下「区市町村マスタープラン」という。）は、この都市計画区域マスタープランに即して定める。

都市計画区域マスタープランは、広域的な一体性を確保する上で配慮すべき事項について定め、区市町村マスタープランでは、地域に密着した都市計画に関する事項について定めることとする。

本都市計画区域マスタープランは、町村間における連携や調整・補完機能を果たすため、6都市計画区域について一体のマスタープランとして策定し、複数の都市計画区域にわたる広域的・共通的事項を示す。

なお、都市計画基礎調査などを踏まえ、社会経済情勢の変化などへの対応が必要となった場合には、都市計画区域マスタープランの変更を適時適切に行うものとする。

(1) 目標年次

都市づくりビジョン（改定）に合わせ、2025年（平成37年）を目標年次とする。

(2) 範囲

島しょ部の6都市計画区域の範囲及び規模は次のとおりとする。

区分	区市町村	範囲	規模
大島 都市計画区域	大島町	行政区域全域	約9,105ha
八丈 都市計画区域	八丈町	八丈島全域	約6,948ha
三宅 都市計画区域	三宅村	三宅島全域	約5,544ha

神津 都市計画区域	神津島村	神津島全域	約 1,848ha
新島 都市計画区域	新島村	新島全域	約 2,322ha
小笠原 都市計画区域	小笠原村	父島及び母島の全域	約 4,401ha

2 基本理念及び基本戦略

(1) 基本理念

都市づくりビジョン（改定）で掲げた「世界の範となる魅力とにぎわいを備えた環境先進都市東京の創造」を基本理念とする。

(2) 基本戦略

都市づくりビジョン（改定）で示した7つの基本戦略を基に、人口減少・少子高齢社会の到来、首都直下地震の切迫性、都市間競争の激化、地球環境問題の深刻化など、社会経済情勢の変化を踏まえ、都市計画区域マスタープランでは、以下を基本戦略とする。

①国際競争力及び都市活力の強化

東京の国際競争力を高める質の高い業務・商業機能などが集積した拠点や、都市の魅力や活力を高める多様な機能が集積した複合市街地を形成していく。

オリンピック・パラリンピックにも対応した、都市環境や快適性の向上に資する先駆的な施策をハード・ソフト両面から推進していく。

②広域交通インフラの強化

空港機能や道路ネットワークの強化、公共交通ネットワークの充実、物流の効率化などにより、人、モノ及び情報の交流を促進することで、都県境を越えた連携を強化していく。

③安全・安心な都市の形成

市街地の不燃化・耐震化、延焼遮断帯の形成、震災時の帰宅困難者対策などを一層進めるとともに、都内で頻発している局地的な集中豪雨への対策などを推進し、災害に強い都市を形成していく。

④暮らしやすい生活圏の形成

人口減少・少子高齢社会においても、地域活力やコミュニティの維持・向上が図られ、誰もが安心して暮らすことのできる都市を実現する。

また、職住近接を推進し、生活利便性が高く良好な住環境を形成していく。

⑤都市の低炭素化

環境負荷の少ない都市の形成、都市活動に伴うCO₂排出量の削減、緑の保全と創出などにより、良好な環境と経済活力とが両立した都市を形成していく。

⑥水と緑の豊かな潤いの創出

都市に残された貴重な緑や、多摩の山間部や島しょにおける自然林の保全を進めるとともに、新たな緑を創出し、緑や水辺を有機的に連携させることで、水と緑に包まれた潤いのある都市空間を形成していく。

⑦美しい都市空間の創出

都市づくりを通じて、首都東京にふさわしい風格ある景観の形成、丘陵地や崖線などの特色ある自然や地形との調和、歴史的・文化的資源の活用などにより、都市の多様な魅力を備えた美しい都市空間を形成していく。

第2 東京が目指すべき将来像

1 東京の都市構造

東京は、人口 3,500 万人を超える東京圏域全体の中心的な役割を担っており、活発な都市活動を展開している。

東京がこれからも発展し続けていくためには、社会的、経済的に一体となっている圏域全体の機能を最大限に発揮させることが不可欠である。このため、引き続き、東京圏全体の広域的な視点に立った都市構造である環状メガロポリス構造を目指し、多様な機能集積をいかしつつ、更なる国際競争力を備えた魅力ある首都へと再生していく。

一方で、人口減少や高齢化が進行していく中でも、東京が活力を更に高めていくためには、誰もが活動しやすい、快適に暮らすことのできるまちを実現することが重要である。このため、市街地の無秩序な拡大を抑制しつつ、地域の特性に応じて必要な機能を確保する。あわせて、充実した鉄道網など既存の都市インフラをいかし、駅などを中心に都市機能を一層集積させた集約型の地域構造へ再編していく。

2020 年に東京で開催されるオリンピック・パラリンピックの舞台づくりを契機として、国内外からの来街者をもてなすユニバーサルデザインの思想が浸透した、世界をひきつける都市東京を実現していく。

(1) 環状メガロポリス構造の実現

環状メガロポリス構造は、東京圏の交通ネットワーク、とりわけ国際的な交通アクセスに不可欠な空港・港湾や環状方向の広域交通基盤を強化して、圏域内の活発な交流を実現するとともに、業務、産業、文化、居住、物流、防災など多様な機能を地域や拠点が分担し、広域連携により東京圏全域で一体的な機能を発揮する、東京圏の集積メリットをいかした多機能集約型の都市構造である。同時に、東京圏の山地、丘陵地、河川、海岸などの自然と、道路の緑や公園などの都市環境とが一体となって、水と緑の骨格を形成し、環境との共生を目指す都市構造でもある。

(2) 集約型の地域構造への再編

わが国の人口は既に減少局面に入り、東京の人口もゆっくり確実に減少していく。人口構造も、労働力の中核を成す層に比べて高齢者が急増すると予測されている。今後の都市づくりでは、このような人口動態の大きな変化を踏まえて、都市経営コストの効率化の要請に応えつつ、都市の魅力と国際競争力の向上、快適な都市生活と機能的な都市活動の確保などを実現していかなければならない。

その基本的な方向性は、市街地の拡大や都市機能の拡散により対処するのではなく、地域特性を踏まえて選択した拠点的な市街地を再構築するとともに、それを支える都市基盤や交通インフラの整備に取り組み、東京の市街地を集約型の地域構造

へと再編していくことである。

具体的には、既成市街地における拠点などを中心に都市づくりを積極的に展開して、居住の集積を進めつつ、これに必要な都市機能を集約的に立地（再配置）させることにより、都市のにぎわいや活力、利用圏人口の確保を通じた公共交通の維持、効率的な公共サービスの提供などの実現を図るものである。

個性ある各拠点市街地は、公共交通網や広域的な幹線道路網により有機的にネットワーク化が図られ、都市全体として、日常生活を支える都市機能（行政、教育、医療福祉、商業など）と高度な都市機能（高度な教育・医療福祉・業務・商業、文化・芸術、国際観光・交流など）とを分担し提供していくことになる。

集約型の地域構造への再編は、東京を環境先進都市に再構築していく上で不可欠である。一定程度の居住の集積エリアにおける都市機能と公共サービスの集中は、日常生活に必要な移動手段として、徒歩や公共交通の利用を促す。都心部においては、複合的な都市機能が高密度に集積する拠点形成を促すことにより、エネルギー利用の効率が高く、環境と経済活力とが両立するセンター・コアが形成される。

以下の拠点について、区市町村と連携して都市づくりを積極的に展開することにより、集約型の地域構造へと再編を図っていく。

また、拠点については都市づくりの進展状況に応じて適宜位置付け、育成していく。

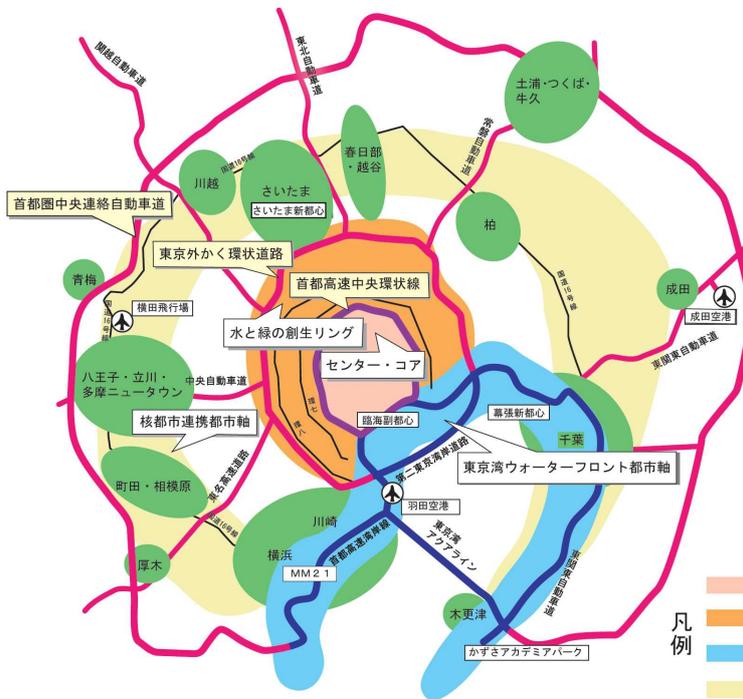
中核拠点 ※1	都心	大手町、丸の内、有楽町、内幸町、霞が関、永田町、日本橋、八重洲、京橋、銀座、新橋
	副都心	新宿、渋谷、池袋、大崎、上野・浅草、錦糸町・亀戸、臨海副都心
	新拠点	品川、秋葉原、羽田
	核都市	八王子、立川、多摩ニュータウン、青梅、町田
生活拠点 ※2		大井町、武蔵小山、自由が丘、蒲田、大森、三軒茶屋、下北沢、笹塚、中野、荻窪、高円寺、王子、赤羽、成増、大山、練馬、大泉学園、綾瀬、竹ノ塚、新小岩、亀有、小岩、葛西、八王子みなみ野、吉祥寺、三鷹、武蔵境、府中、調布、鶴川、武蔵小金井、高幡不動、豊田、日野、国分寺、清瀬、国立、田無、ひばりヶ丘、聖蹟桜ヶ丘 など
生活中心地 ※3		大岡山、池上、千歳烏山、成城学園、南阿佐ヶ谷、高島平、西台、光が丘、上石神井、西新井、江北、高砂、一之江、瑞江、北野、高尾、玉川上水、本町・榎地区、三鷹台、分倍河原、つつじヶ丘、狛江、昭島、拝島、多摩境、南町田、花小金井、西国分寺、東村山、秋津、新秋津、東久留米、保谷、福生、羽村、小作、箱根ヶ崎、永山、稲城、稲城長沼、秋川、武蔵五日市、谷戸地区・塩田地区 など

※1 交通利便性などをいかした業務・ビジネス、商業、文化、飲食サービスなど高度な機能集積により、東京圏の都市活力や都市文化をリードする拠点

※2 交通結節点などにおける商業、福祉、文化、教育などの生活機能などの集積により、幅広いサービスを提供できる広域的な中心性を備えた拠点

※3 特徴ある商店街やコミュニティインフラ（道路、公園、集会施設、子育て支援施設、高齢者介護施設、教育文化施設など）の整った、身近な地域における人々の活動や交流の中心地

環状メガロポリス構造



[センター・コア]
東京圏の中心にあり、都心、副都心などが含まれる。日本の政治・経済・文化を牽引する中心核

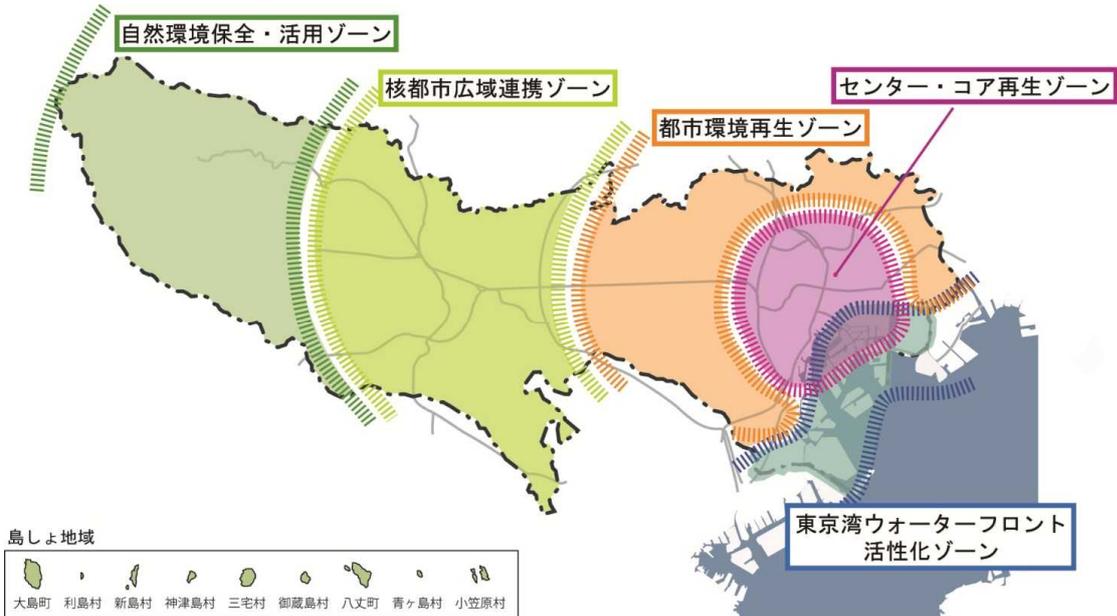
[水と緑の創生リング]
センター・コアと合わせて職住近接を図るとともに、質の高い生活環境の形成を図る。

[東京湾ウォーターフロント都市軸]
国際空港・港湾を通じた国内外の人、モノの交流の拠点

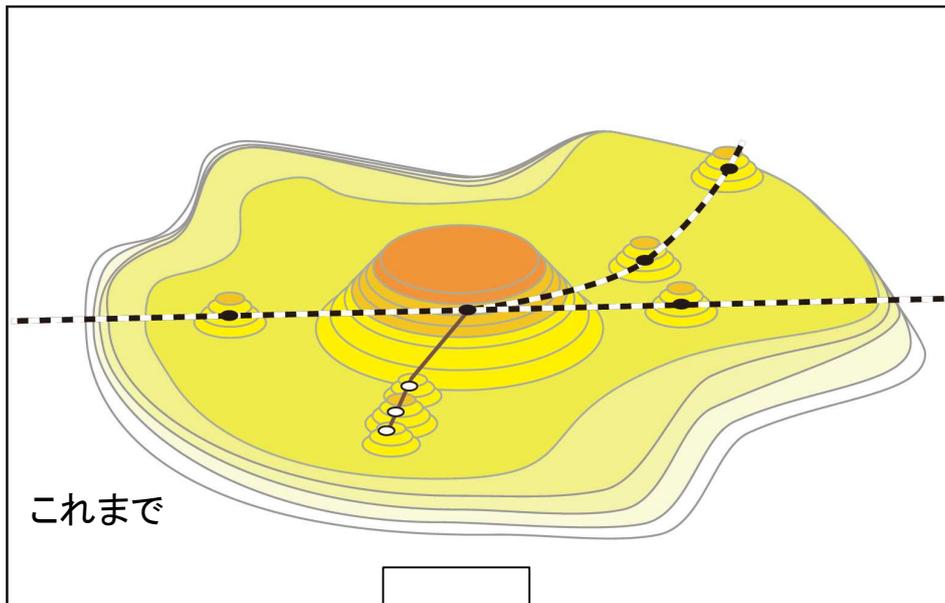
[核都市連携都市軸]
核都市群を環状方向に結び付ける、連携・交流軸。交通、物流、情報など環状方向のネットワークを強化する。

- 凡例
- センター・コア
 - 水と緑の創生リング
 - 東京湾ウォーターフロント都市軸
 - 核都市連携都市軸

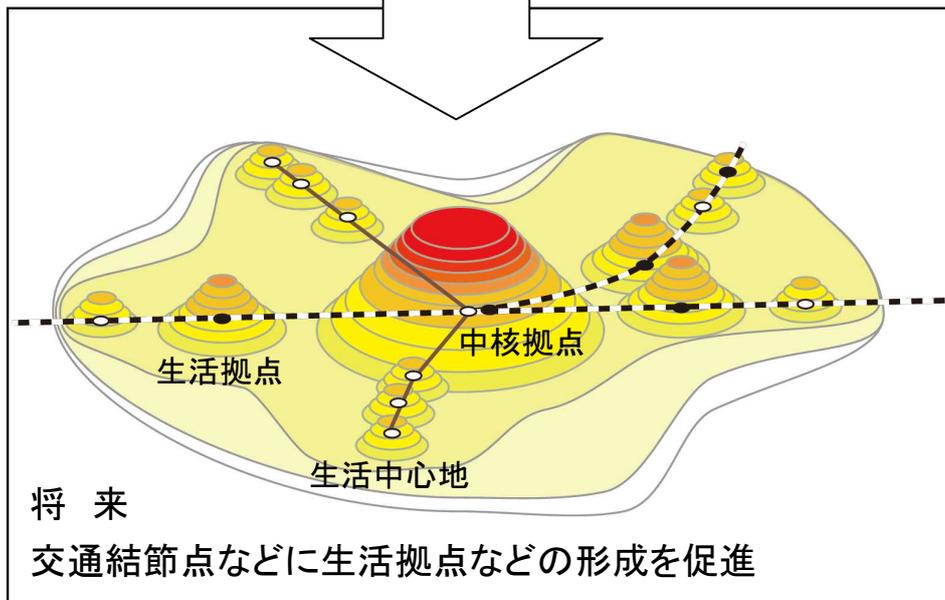
ゾーン区分図



集約型の地域構造への再編イメージ



拡散型から集約型の地域構造へ再編



2 ゾーンごとの将来像

東京圏の他縣市との広域連携を強化するとともに、都において、先導的かつ戦略的な都市づくりを展開する必要がある。そこで、環状メガロポリス構造を構成する骨格を基本に東京を都市づくりビジョン（改定）で示した5つのゾーンに区分し、それぞれのゾーンの特性を踏まえた都市づくりを進めていく。

(1) センター・コア再生ゾーンの特性・将来像

<特性>

我が国の政治・経済・文化の中核としての役割を果たしているゾーンであり、政治・経済の要となっている都心、多くの人々が交流し東京の都市文化の創造・発信拠点となっている副都心、大規模跡地を活用し新たな魅力を創造する新拠点などを有する。

本ゾーンの市街地の約4分の3が鉄道駅から徒歩圏 500m以内にあるなど、地下鉄網を中心として優れた交通利便性を備えた市街地となっている。

また、緊急かつ重点的に市街地の整備を推進し、国際競争力の強化を図る上で特に重要な地域である特定都市再生緊急整備地域の多くを含む。

<将来像>

○国際的なビジネスセンター機能の強化と魅力や活力ある拠点の形成

- ・質の高い業務・商業を始め、多様な都市機能の更なる集積、都市基盤の更なる充実が図られ、最先端の環境性能と防災性を備えた国際ビジネスセンターが形成されている。
- ・多様な人材や企業の交流が図られ、来街者をもてなし、東京の魅力を世界に発信する拠点が形成されるとともに、外国人にも対応した医療・教育環境が充実している。
- ・周囲の開発と連動した街区の再編整備などにより、老朽化したオフィスや高経年マンションなどの再生が図られ、安全な市街地が形成されるとともに、災害発生時に備えた、電力、通信の確保や帰宅困難者対策が確立されている。

○都市を楽しむ良質な居住環境の創出

- ・鉄道網などが充実した利便性の高い市街地である中核拠点やその周辺においては、民間活力による質の高い開発などにより、国際都市としてふさわしい良質な居住環境が形成され、都心居住の充実が図られている。
- ・居住機能の保全やコミュニティの活性化に配慮された利便性の高い安全・安心で快適な住宅市街地が形成されている。
- ・木造住宅密集地域の改善を図るため、市街地の不燃化や耐震化、特定整備路線の整備が進み、地域の防災性が向上している。

○世界で最も環境負荷の少ない都市の実現

- ・市街地の機能更新に併せて、エネルギー利用効率の向上、再生可能エネルギー・

未利用エネルギーの活用、地区・街区単位でのエネルギー利用が図られ、良好な環境と経済活力が両立した環境負荷の少ない市街地が形成されている。

○水と緑の回廊で包まれた都市空間の創出

- ・公園や緑地の整備、都市開発における公園や緑の創出、街路樹の充実や河川の緑化などにより、水と緑のネットワークが形成されている。
- ・河川や運河などの水辺では、水辺空間の再生が進むとともに、水辺に面した魅力ある街並みが形成され、良好な水辺環境と潤いのある快適な都市空間が形成されている。

○歴史と文化をいかした都市空間の形成

- ・江戸時代以来蓄積されてきた、歴史的・文化的資源をいかした都市づくりが進められ、世界に誇れる魅力ある都市空間が形成されている。

(2) 東京湾ウォーターフロント活性化ゾーンの特性・将来像

<特性>

本ゾーンは、センター・コア再生ゾーンに隣接し、隣接県とも連続する東京湾の広大な水辺空間に位置するゾーンである。本ゾーンには、羽田空港や東京港、東京湾岸道路など、広域交通インフラの整備が進んだ東京の交通・物流の拠点形成されている。

また、産業構造の変化に伴う工場などの土地利用転換や埋立てにより土地が創出されており、都心に近接した臨海部は「特定都市再生緊急整備地域」となっている。

羽田新拠点では、空港の更なる機能強化や国際化の推進が図られるとともに、羽田空港跡地のまちづくりが具体化している。

<将来像>

○世界に開かれた国際都市東京の充実

- ・羽田空港の更なる機能強化と国際化などが図られるとともに、空港跡地のまちづくりが実現し、国際競争力の向上に資する機能が発揮されている。
- ・オリンピック・パラリンピック競技大会開催を推進力として、公共交通ネットワークの更なる充実やユニバーサルデザインのまちづくりが進んでいる。
- ・東京港及び物流施設の整備が進むとともに、首都高速湾岸線などによる広域交通ネットワーク・物流ネットワークの形成が進んでいる。

○アジアなど世界との交流や食の魅力の発信

- ・交通・物流機能に恵まれた立地特性をいかし、国際的な産業・ビジネス空間が形成されるとともに、新たな産業・ビジネスの創造や国際的な技術交流を促す、職・住・学・遊のバランスのとれた複合的な市街地が形成されている。
- ・豊洲新市場に併設する千客万来施設の整備により国内外から人が集まり、食の魅力を体感できるにぎわいにあふれるエリアが形成されている。

○環境共生型都市づくりによる新たな拠点形成

- ・最先端の省エネルギー技術、再生可能エネルギー・未利用エネルギーの活用などにより持続可能な都市づくりが進められ、災害に強く安定したエネルギー供給が確保されている。

○魅力とにぎわいのある拠点づくり

- ・大型客船が停泊できる埠頭の整備、MICE機能の強化、宿泊施設の整備などが図られ、国内外からの来街者をもてなす国際観光拠点が形成されている。
- ・魅力とにぎわいのある水辺の拠点や舟運ネットワークの形成などが図られ、都民や来街者に親しまれる水辺が形成されている。
- ・水辺の眺望をいかしつつ、緑豊かでゆとりと潤いに満ちた都市空間や街並みが形成されている。

(3) 都市環境再生ゾーンの特性・将来像

<特性>

本ゾーンは、センター・コア再生ゾーンに隣接し、周辺区部及び隣接市を包含するリング状のゾーンである。住宅地を主体としつつ、地域の中心拠点として、にぎわいを見せる個性的なまち、河川・農地・大規模な公園などによる潤いのある水と緑に恵まれたまち、産業と生活が調和したまちなど、多様な表情を有している。

<将来像>

○生活機能が集積した誰もが暮らしやすいまちづくり

- ・乗換えや乗車人員の多い主要駅などを中心とした生活拠点では、駅周辺のまちづくりによって、業務、商業、文化、交流、医療福祉などの生活機能の集積が進んでいる。
- ・より身近な駅では、特徴ある商店街やコミュニティインフラが整った生活中心地が形成されている。
- ・生活拠点や生活中心地は、都市基盤や鉄軌道などの既存の公共交通ネットワークに支えられ、駅周辺のユニバーサルデザインのまちづくりにより、高齢者を含め誰もが徒歩や公共交通の利用で暮らすことのできる生活圏が形成されている。

○水と緑のネットワークの形成

- ・河川や道路などの整備に伴う新たな緑の創出とともに、公園、湧水や用水、崖線の緑、農地、屋敷林などが保全され、水と緑のネットワークが形成されており、都民のレクリエーションの場としても提供されている。

○豊かな住環境の形成

- ・生活拠点や生活中心地を取り巻く中低層の住宅市街地では、空き家の活用や高経年マンションの再生が進むなど、良好な居住環境が形成されている。
- ・地域に必要な都市基盤である道路や公園、河川・下水道などの整備や予防保全的な維持管理がなされ、防災性を備えたゆとりある住環境が形成されるとともに、

市街地の中心部からバリアフリー化が進み、高齢者などが外出しやすく、住み慣れた地域で自立して暮らすことのできる環境が整備されている。

○緑豊かで潤いのある良好な景観の形成

- ・ 幹線道路や河川などの整備に伴う緑の創出に併せて、地区計画などの一層の活用により、沿道の緑化やスカイラインの調和などが図られ、緑豊かで美しい街並みが形成されている。
- ・ 大正時代から昭和初期にかけて一体的に開発された落ち着いた住宅地では、敷地規模が維持され、緑豊かな潤いのある景観が保全されている。

(4) 核都市広域連携ゾーンの特性・将来像

＜特性＞

本ゾーンは、都市環境再生ゾーンと西多摩の山間部を中心とした地域に挟まれている。八王子や立川などの核都市を中心に、多様な都市機能が集積しており、丘陵地などには豊かな住環境を有する住宅地や緑が広がっている。大学、研究機関、先端技術産業などが数多く立地し、産学公の連携が進んでいる。

また、消費地への近接性をいかした都市農業も行われている。

核都市における都市機能の集積、首都圏中央連絡自動車道の整備による都県境を越えた結び付きや産業立地などが進んでおり、多摩都市モノレールにより、核都市間などのアクセス性が向上している。

＜将来像＞

○活力ある多摩の拠点育成

- ・ 核都市では、都市基盤の整備や市街地整備が計画的に進められ、高度な業務、商業、医療福祉、文化、交流など、多様な都市機能の集積により地域の魅力や利便性の向上が図られ、周辺の住宅地とともに職住が近接する自立した圏域が形成されている。
- ・ 乗車人員の多い駅などを中心とした生活拠点では、業務、商業、医療福祉、子育て支援などの機能と中高層住宅が複合した、誰もが集積のメリットを享受できる暮らしやすい市街地が形成され、その周辺では、質の高い住環境や魅力のある街並みを備えた低層住宅地が形成されている。
- ・ より身近な駅や、幹線道路沿道の市街地、大規模団地の中心などでは、特徴ある商店街やコミュニティインフラが整った生活中心地が形成されている。
- ・ 生活拠点や生活中心地は、都市基盤や、鉄軌道やバスなどの拠点間をつなぐ機動性の高い公共交通ネットワークに支えられ、高齢者を含め誰もが徒歩や公共交通の利用で暮らすことのできる生活圏が形成されている。
- ・ 首都圏中央連絡自動車道や多摩南北道路など、広域交通インフラの充実により、都県境を越えた環状方向のネットワークが強化されている。
- ・ 首都圏中央連絡自動車道のインターチェンジ周辺では、物流拠点が整備され、東

京都西南部の物資流通量増加に対応している。

- ・武蔵野の森総合スポーツ施設（仮称）及びその周辺は、多摩地域のスポーツ振興の拠点になっているほか、文化イベントにも活用されている。

○質の高い計画的な住宅地の整備

- ・高度経済成長期に建設された大規模団地などでは、更新に伴い、地域の課題に対応した日常の買い物、子育て支援、高齢者福祉などの機能導入、バリアフリー化などが進み、地域活力やコミュニティの維持・向上が図られ、安全・安心な質の高いまちが実現している。
- ・生活拠点や生活中心地を取り巻く中低層の住宅市街地では、敷地規模が大きく街並み景観にも優れた質の高い住宅地が形成されるなど、豊かな自然環境と調和した特徴ある住環境が形成されている。

○産学公連携による産業立地の促進

- ・大学や研究機関、先端技術産業などの既存の集積をいかし、研究開発機能を持つ産業施設などの立地が進んでおり、都県境を越えた環状方向の広域連携が進み、東アジアや国内他都市における生産拠点との交流が活発に行われている。また、アジアを代表する産業拠点として、多摩地域のイノベーションの創出が活性化している。

○緑地や農地の保全と活用

- ・国分寺崖線や玉川上水、市街地に残る屋敷林や農地などの緑の保全、公園や緑道の整備、河川の緑化などが進められ、水と緑の骨格が形成されている。
- ・農地の持つ多面的な機能をいかした都市づくりが進むとともに、尾根筋や丘陵斜面地の緑の保全などにより、人々が自然と触れ合う場が創出されている。

(5) 自然環境保全・活用ゾーンの特性・将来像

<特性>

本ゾーンは、西多摩地域の山間部を中心とした地域と伊豆諸島及び小笠原諸島から成っている。島しょ地域は、豊かな海洋資源と独自の文化を有しており、自然体験型の観光を提供している。

ありのままの美しい自然環境が保全されている小笠原諸島は世界自然遺産に登録され、国内外から注目が集まっている。

<将来像>

○豊かな自然をいかした東京圏のレクリエーションゾーンの形成

- ・島しょ部においては、恵まれた海洋資源や自然資源をいかした観光インフラの整備が進み、美しい海に囲まれた島の自然、気候・風土、固有の歴史・文化を伝える集落や地場産業など、島ごとの個性をいかした観光レクリエーションエリアが形成されている。
- ・多摩の山間部においては、都民や企業などの連携により、森林の保全が進むとと

もに、観光農園や林業体験、溪谷の自然と調和したレクリエーションなどの促進により、自然を学び体験する場が創出されている。

○災害に強く暮らしやすい地域づくり

- ・津波や土砂災害など、様々な自然災害から島民の暮らしを守る施設の整備が進み、地域の防災性が向上している。
- ・空港・港湾機能や幹線道路、水道などの都市施設の整備及び情報通信技術の進展などにより、生活利便性の向上が図られている。
- ・地熱・風力・太陽光発電などの再生可能エネルギーの積極的な活用、島の特性をいかしたエネルギーの地産地消が進み、災害時の電力確保など有効活用が図られている。

第3 区域区分の決定の有無

島しょ部6都市計画区域は、いずれも東京から100km以上南下した太平洋上に位置する離島である。人口は6都市計画区域を合わせて約27,000人であり、将来的に人口の大幅な増加は予想されない。あわせて、既存集落を除き、自然公園法などに基づく土地利用規制によって自然的環境が保全されているため、無秩序な市街化が進行するおそれはないものと判断し、区域区分は行わないものとする。

第4 主要な都市計画の決定の方針

都市計画区域マスタープランにおける7つの基本戦略を踏まえ、東京が目指すべき将来像を実現するための主要な都市計画の決定の方針を以下に定める。

1 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

(1) 主要用途の配置の方針

- ・恵まれた自然環境について保全する地域と、地域の特性をいかして生活環境や観光インフラの整備を行う地域とを明確に区分し、地域の特性を多角的な観点から検証してバランスのとれた土地利用を行う。
- ・小笠原都市計画区域では、小笠原諸島振興開発計画で定められた土地利用計画との整合を図りつつ、関係法令に基づく諸制度との適正な連携・役割分担により適切な土地利用を誘導していく。また同時に、必要に応じ地域地区の指定などについて検討する。

(2) 土地利用の方針

①居住環境の改善又は維持に関する方針

- ・既存住宅地の良好な居住環境の整備・維持を促進する。都営住宅の建替えなどの際には、高齢者や障害者にも住みやすいバリアフリー住宅や、若年層が定着できる新しい住宅について配慮する。

②自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

- ・島しょ部は、大部分が富士箱根伊豆国立公園区域、小笠原国立公園区域又は国有林・保安林に指定されていることから、都市計画制度、自然公園法、森林法、小笠原諸島の管理計画などに基づく土地利用規制と連携し調整を図りながら、自然環境を保全していく。

2 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

(1) 交通施設の都市計画の決定の方針

- ・ 交通需要の動向や自然条件などを踏まえ、観光・産業の振興、住環境の改善及び自然災害への安全対策などに寄与する交通体系の確立に取り組むとともに、島しょ部6都市計画区域と本土とを結ぶ交通体系の整備・維持を促進し、生活利便性の向上を図る。
- ・ 災害時の避難経路、水産業の拠点として重要な港湾及び漁港の整備・維持管理を行う。
- ・ 交通施設の整備に当たっては、バリアフリーへの対応はもとより、ユニバーサルデザインのまちづくりを促進していく。
- ・ 八丈都市計画区域においては、観光インフラ整備の視点から自転車道の整備を推進する。

今後整備・維持管理を促進していく港湾及び漁港は以下のとおりとする。

【大島都市計画区域】元町港、岡田港、波浮港及び各漁港

【八丈都市計画区域】神湊港、八重根港及び各漁港

【三宅都市計画区域】三池港、大久保港及び各漁港

【神津都市計画区域】神津島港及び三浦漁港

【新島都市計画区域】新島港及び各漁港

【小笠原都市計画区域】二見港、沖港及び各漁港

(2) 下水道の都市計画の決定の方針

- ・ 島しょ部の実情に応じた合併浄化槽及び下水道の整備を進めるとともに、島内で発生する汚泥については、焼却処理を行うほか、汚泥再生処理センターにおいて堆肥化を行うなど、島内循環を推進する。
- ・ 既存集落や中心市街地地区においては、生活環境の整備を促進するとともに、水域の環境保全のため、町村が定める下水処理実施計画などに基づき、公共下水道や污水处理施設の整備を促進する。

(3) その他主要な都市施設などの都市計画の決定の方針

① 廃棄物処理施設・リサイクル施設

- ・ 木製品、伐採木、枝などの有効活用をチップ化や炭化などで図り、廃棄物の減量化に努めるとともに、不燃ごみなどの処分場や仮置き場所の確保を図る。
- ・ 島内の建設工事に伴い発生する建設発生土や建設資材廃棄物の処理・再資源化施設などの整備を図る。

3 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

- ・住宅や商業施設、公共施設などの集積が見られる市街地・集落では、計画的かつ良好な市街地形成を促進する。

4 都市防災に関する主要な都市計画の決定の方針

- ・地理的、気象的条件が厳しい島しょ部では、災害に対し常に迅速に対応できる体制を整えるため、町村と連携し、広域避難場所から港湾への大雨や地震に強い道路などの島内外のアクセスの強化及び海岸保全施設や防災施設などの整備を図っていく。
- ・急傾斜地崩壊危険区域に指定された区域、土砂災害警戒区域に指定された区域など、土砂災害のおそれのある区域については新たな市街地に含めないなど、防災に関する各種施策との整合に留意した土地利用を図る。
- ・災害時に避難路や代替路として機能する主要な道路の整備、物資の備蓄などの対策、避難所などを土砂災害から守るための対策などを実施する。
- ・火山ガスの影響や将来において予想される噴火活動などに備えて、防災に対して最大限配慮したまちづくりを推進する。
- ・台風や季節風による被害を最小限にするため、防風林などの対策を促進する。

5 都市の低炭素化に関する主要な都市計画の決定の方針

(1) エネルギーの有効活用に関する方針

- ・地熱、風力、太陽光、波力など、島の自然環境に適合した再生可能エネルギーの積極的な活用や、自立・分散型エネルギーシステムの導入などによるエネルギーの地産地消を促進する。

(2) 環境負荷の少ない都市の形成に関する方針

- ・廃棄物の処理などの課題に対応するため、廃棄物の減量化や再資源化などを促進していく。
- ・島内の住宅や社会資本の整備及び更新を着実にを行うため、建設発生土や建設資材廃棄物の再資源化を促進していく。

6 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

(1) 公園などの整備による豊かな緑の保全と活用

- ・島しょ部の豊かな自然は、東京の優れた環境資源及び観光レクリエーション資源であるため、自然環境の保全に十分配慮することを基本とし、自然保護と観光との調和を図る。
- ・自然公園法などの個別規制法との調整を図りながら、観光や自然とのふれあいを推進するための整備、自然の保護を町村と連携して行っていく。

(2) 優良な農地の保全

- ・集団的な優良農地などについては、今後とも積極的に保全を図り、地域特性をいかしながら良好な営農環境を確保する。

7 都市景観に係る都市計画に関する方針

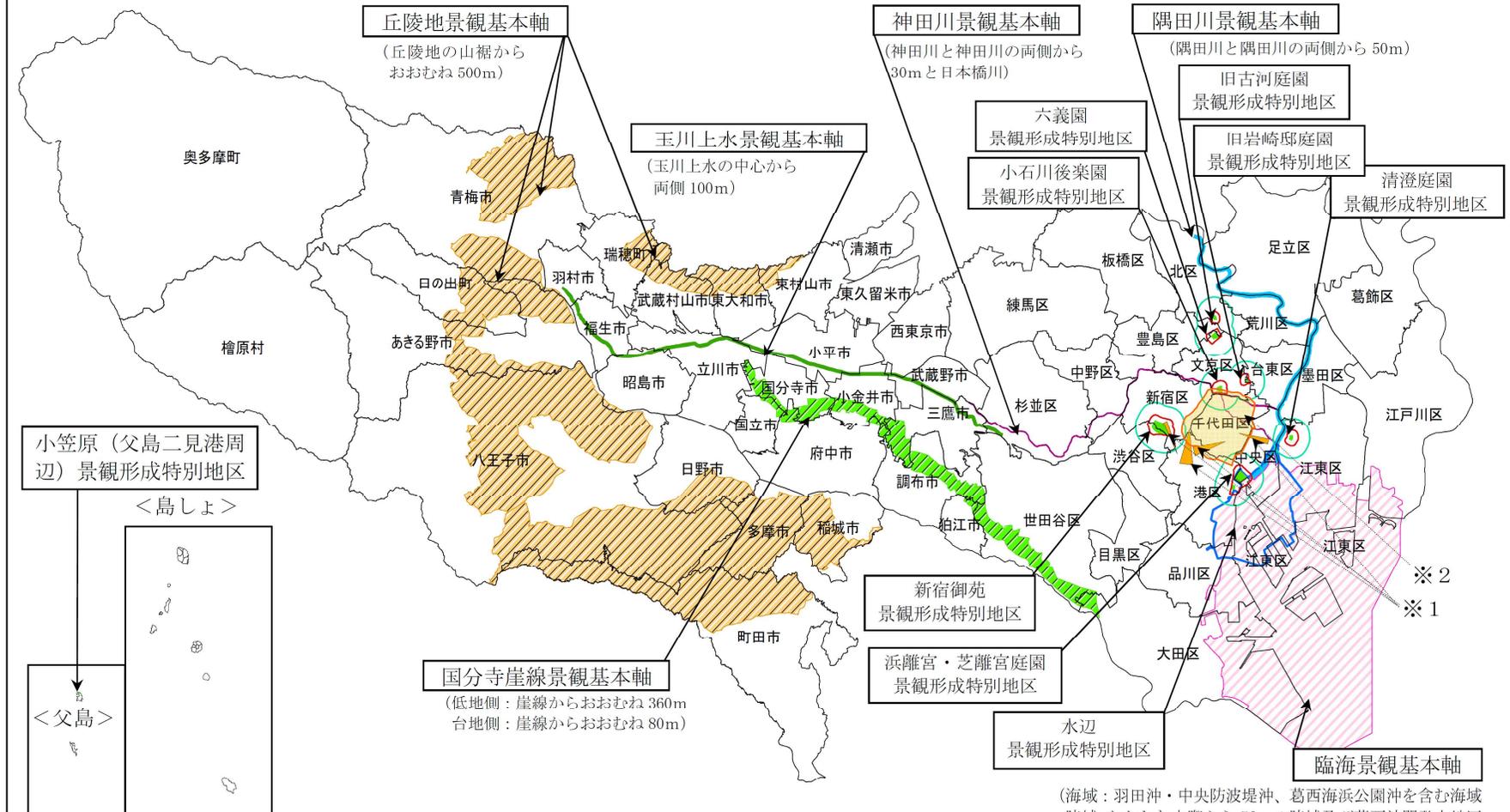
(1) 景観の形成に関する基本的な方針

- ・区市町村の区域を越えて広域的に都市としての魅力を高めるため、都全域を景観計画区域として定め、首都にふさわしい景観を形成する。
- ・東京全体から見て、特に景観構造の主要な骨格となっている地域や、共通の景観特性を持ちある一定の広がりを持った地域を景観基本軸等として定め、広域的に調和のとれた景観の形成を図る。
- ・区市町村の景観計画においては、都の景観計画との整合を図るとともに、地域特性をいかしたきめ細かな取組を行うこととする。

(2) 豊かな自然をいかした景観の形成に関する方針

- ・良好な景観形成の実現のため、東京都景観条例に基づいた良好な景観形成の誘導や、東京都屋外広告物条例による景観のコントロールを行っていく。
- ・東京を特徴付ける景観が連続している景観基本軸（島しょ軸）については、特色ある自然や地形と調和した良好な景観を誘導する。
- ・既成市街地においては、地域の景観を特徴付ける街路樹を用いた街路の整備や、沿道と調和を図り、景観に配慮した道路整備など自然景観に適合した街並みを形成するとともに、島の歴史や文化を伝える歴史的建造物などについては積極的に保全を図る。
- ・自然的・歴史的環境、景観の保全のため必要な場合は、既存集落における高さや形態制限などについて検討していく。

景観基本軸・景観形成特別地区等位置図



特色ある地域の将来像

自然環境保全・活用ゾーン

地域	将来像
伊豆諸島	【大島都市計画区域】 <ul style="list-style-type: none"> ・「伊豆大島ジオパーク」など島の特性をいかした観光レクリエーションエリアを形成 ・少子高齢化の進行に対し、きめ細かな子育て支援や施設及び在宅における新たな保健医療・介護サービスが増えるなど、福祉の島づくりが進展 ・都道の改修、町道とのアクセス整備及び災害時の町内避難交通網の整備が完了するとともに、護岸、離岸堤などの海岸保全施設、津波避難タワーなどの避難施設、砂防えん堤、流路工などの砂防施設なども整備され、津波、噴火、土砂災害などに対する安全性が向上
	【八丈都市計画区域】 <ul style="list-style-type: none"> ・地熱発電の大幅拡大など、再生可能エネルギーの利用を促進 ・主要道路は、景観にも配慮し、より安全で利用しやすく、災害にも強い道路としての整備が進展
	【三宅都市計画区域】 <ul style="list-style-type: none"> ・恵まれた海洋資源、自然資源を活用した観光レクリエーションエリアを形成 ・災害時の代替施設などの整備による防災対策の強化や空海路線の充実などにより、島民が安心して暮らすことのできる島づくりが推進 ・道路の拡幅や避難路などの整備により、災害に強く村民の利便性の向上と景観に配慮された道路空間を形成 ・砂防施設の整備により、火山泥流や土石流に対する安全性が向上
	【神津都市計画区域】 <ul style="list-style-type: none"> ・環境学習や資源リサイクル化の推進及び一般廃棄物安定型処分場や新清掃センターの整備により、資源循環型社会を形成 ・道路や公共的施設などの整備が進展し、生活利便性が向上
	【新島都市計画区域】 <ul style="list-style-type: none"> ・豊かな自然を利用した太陽光発電・風力発電などのクリーンエネルギーが普及及び拡大 ・空き家の改修を含めた住宅の整備により、定住化対策が進展 ・防災拠点、各地域における避難場所、避難路、備蓄倉庫などの関連施設が整備されるとともに、災害時の各拠点におけるライフラインの確保が実現
小笠原諸島	【小笠原都市計画区域】 <ul style="list-style-type: none"> ・自然環境を保全するため、小笠原諸島の管理計画に基づき、人の暮らしと自然との調和を実現

小笠原諸島	<ul style="list-style-type: none">• 世界自然遺産としてふさわしい貴重な自然や、美しい海洋景観を活用した観光地を形成• 砂防、地すべり対策などが進むとともに、島内各施設の安全対策が講じられ、島民、観光客などの安全性が向上
-------	--