

政策方針-11

様々な被害を想定し、災害に強い都市をつくる

首都直下地震や大規模水害など、甚大な被害をもたらす災害に的確に対応できる様々な防災都市づくりに長期的かつ計画的に取り組めます。

取組 - 1

木造住宅密集地域を、安全安心で東京ならではの街並みに変える

■ 地域全体が燃えない・倒れないまちになっている

- ・防災上重要な軸となる都市計画道路の整備と併せて、沿道建築物の不燃化・共同化を促進するなど、延焼遮断帯を着実に形成します。
- ・延焼遮断帯に囲まれた市街地では、木造住宅密集地域整備事業等と防災性を高める道路の整備を進め、不燃化を加速します。
- ・都営住宅をはじめとする公的住宅の建替えによる創出用地等を活用し、防災性を高める道路の整備や緑のネットワークの形成を促進します。
- ・特定緊急輸送道路※については、広域的な観点から、耐震化された沿道建築物の維持管理状況報告の義務化を検討するなど、確実に道路閉塞を防ぐ仕組みを整えます。
- ・将来、建築物の老朽化により木造住宅密集地域になるおそれのある地域等においては、地区計画等による敷地面積の最低限度の設定や新たな防火規制区域の指定などを促進し、敷地の細分化防止や建築物の耐火性能の強化により、木造住宅密集地域の拡大を防止します。

■ 木造住宅密集地域が東京ならではの街並みに再生されている

- ・建築物の不燃化・耐震化を進める中で、外壁や外構に難燃化の技術を活用した木材を取り入れるなど、下町の持つ路地の風情や木造の良さを残すまちづくりを誘導します。
- ・防災性を高める道路の整備に併せて緑化協定を活用し、軒先等の宅地周りの小さな緑をつなげる取組を促進します。
- ・老朽化等により活用が難しい空き家の除却を支援し、緑やコミュニティを育むオープンスペース等を創出します。

■ 居住者の生活に配慮した魅力的な移転先を確保し、コミュニティが持続している

- ・木造住宅密集地域の改善のため、既存コミュニティに配慮した魅力的な移転先を確保するなどの取組を加速します。
- ・防災生活道路等の整備を進める中で生じる残地を集約し、まちづくりの種地として活用するなど、地権者の地域への残留希望にも対応していきます。
- ・事業区域内の借家人の円滑な移転を促すための受け皿として、都営住宅をはじめとする公的住宅の活用を進めます。
- ・大規模公有地等を活用し防災性を高める公園の整備等を図り、地域の防災性を向上します。

＜魅力的な移転先のイメージ＞



(画像提供) 旭化成不動産レジデンス
(CG制作)株式会社アバン・デザイン

＜木造住宅密集地域改善後のオープンスペース活用事例＞
(荒川区)



荒川二丁目グリーンスポット(画像提供) 荒川区

取組 - 2

大規模水害リスクの高まりに対応した防災・減災対策を進める

■ 総合的な治水対策が進んでいる

- ・近年頻発する集中豪雨にも対応するため、河道、下水道などの流下施設や調節池等の貯留施設※の整備を進めます。
- ・効果の高い広域調節池等の整備を進めるとともに、河川や下水道の整備状況や浸水被害の発生状況等を踏まえ、順次、豪雨対策を強化する流域や地区の追加を検討します。
- ・浸水被害の影響が大きい大規模地下街への雨水の浸入を防止する貯留施設の整備や下水道管の増強を進めるとともに、地元区や施設管理者と連携した防災訓練の実施等、ソフト対策の強化を図ります。
- ・沿川の開発の機会を捉え、大地震に対する安全性と水辺環境の向上を図るため、スーパー堤防※や緩傾斜型堤防※の整備を着実に進めるとともに、高規格堤防※や洪水調節施設※の完成を国に働き掛けます
(例：スーパー堤防：隅田川、旧江戸川など、洪水調節施設：八ツ場ダムなど（例：スーパー堤防—隅田川、旧江戸川など、洪水調節施設—八ツ場ダムなど）)
- ・伊勢湾台風※級の高潮に備え、防潮堤や護岸等高潮防御施設※の整備を推進するとともに、想定される最大級の地震に対しても機能が保持されるよう、水門や排水機場※などの耐震・耐水対策を進めます
(例：東部低地帯※、東京港沿岸部)。
- ・異常な豪雨の発生状況等を継続的にモニタリングするとともに、災害リスクの高まりを踏まえ、対策の内容を必要に応じて見直します。

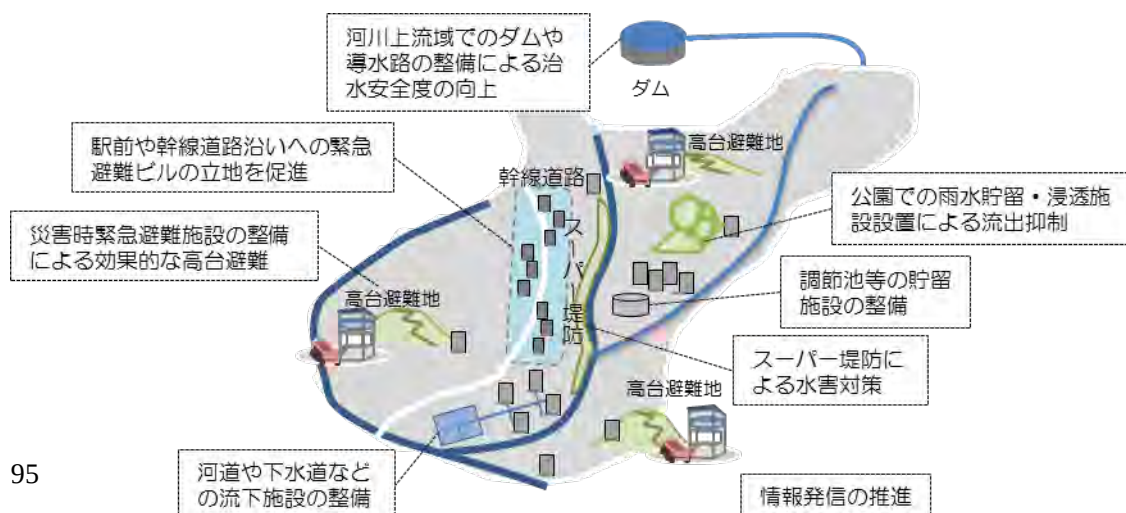
■ 地域特性に応じた避難場所が確保されている

- ・緊急避難用のビルや建設発生土を活用した高台の整備等、平時も利用でき、災害時には避難場所となる施設整備の誘導に取り組む区市町村を支援します。
- ・大規模な水害にも耐えられ避難場所にもなり得る住宅地の在り方について検討します。
- ・既存の業務ビルの取組はもとより、開発を通じて、帰宅困難者も対象とした災害時の避難・待機スペースや防災備蓄倉庫の整備を促進します。
- ・低地部において、かさ上げた公園や住居の整備を行うなど、市街地整備の面からも浸水対策を促進します。

■ ICTやビッグデータが災害時に力を発揮している

- ・雨水の流出解析シミュレーション※等の高度な技術的検討やデータの整備を進め、区市町村が進める避難方策等の検討を支援します。
- ・都の災害対応力を強化するため、区市町村等と連携し、様々な媒体を用いた情報発信を進めます。

＜総合的な治水安全性の確保イメージ＞



取組 - 3

土砂災害等への備えを整え、地域の防災力を向上する

■ 土砂災害に強いまちになっている

- ・土砂災害特別警戒区域※において、指定区域の周知をするとともに、地元自治体が実施する避難対策を支援します。
- ・土砂災害警戒区域内等の避難所や要配慮者支援施設※などについて、施設の重要度、災害発生危険度及び施設の移転や用途変更の可能性等を考慮し、緊急性の高い箇所から計画的に砂防関係施設の整備を進めます。

■ 多摩山間部や島しょ部のライフラインが確保されている

- ・現道の拡幅や線形改良と併せて、災害時の代替ルートとなる道路整備を推進し、集落の孤立化を防止します。
（例：多摩川南岸道路、秋川南岸道路、（仮称）梅ヶ谷トンネルなど）
- ・島しょ部において島民の生活を支え、災害時には重要な避難路となる道路整備を推進します（例：（仮称）行文線〔父島〕、（仮称）伊ヶ谷港線〔三宅島〕など）。
- ・島しょ部の火山災害警戒区域では、平時から資材の備蓄や警戒避難体制の整備に努めるなど、発災時の被害を最小限に抑えます
- ・島しょ部において、津波避難タワーの整備や堤防のかさ上げなどの津波対策を進めます。

■ 危険な区域から安全な場所へ住宅が移転している

- ・土砂災害警戒区域等の着実な指定及び適正な更新に努めるとともに、それらの区域における開発許可制度等との連携を強化します。
- ・立地適正化計画※等を活用し、区市町村による土砂災害特別警戒区域等からの移転誘導を支援します。

■ 地域が主体となった警戒避難体制が整っている

- ・土砂災害の危険性の高い箇所の都民への周知や、情報伝達体制の整備を行うなど、区市町村による実効性の高い警戒避難体制の整備を促進します。
- ・区市町村と連携し、防災教育やハザードマップ※の作成支援等による防災意識の向上を図ります。

＜土砂災害ハザードマップの例＞



項 目	記号
土砂災害警戒区域	
土砂災害特別警戒区域	
浸水想定区域	
避難場所	
主要な避難路	
災害時要援護者関連施設	

（出典）国土交通省「土砂災害ハザードマップ作成のための指針と解説
（案）」

政策方針-12

電柱のない安全で美しい都市をつくる

一つの取組が幾つもの効果の創出につながる無電柱化を進めることで、災害時の安全性を高め、歩きやすく、青空が広がる都市空間を形成します。

取組 - 1

都内の主要な道路から電柱をなくす

■まちの顔となる安全な道路が増えている

- ・ 震災時の救急救命や消火活動、物資の輸送や復旧復興の生命線となる緊急輸送道路※から優先的に進めます。
- ・ 中核的な拠点や地域の拠点など、多くの人々が利用し、まちの顔となる道路において取組を加速し、良好な景観形成や回遊性の向上、バリアフリー化を促進します。
- ・ 業務や商業など東京の中核的な都市機能を支えるエリアである、中枢広域拠点域内において取組を重点的に進めます。
- ・ 東京都無電柱化推進条例に基づく東京都無電柱化計画を策定するとともに、区市町村に対して財政支援・技術支援を行うなど、区市町村と連携した取組を推進します。

<無電柱化の整備事例>



取組 - 2

身近な地域でも電柱のない道路空間を創出する

■ 身近な地域の無電柱化により、地域の課題解決と相乗効果を上げている

- ・ 立地特性や周辺のまちづくりの状況などと連動し、効果的・効率的な整備を区市町村と協力して進めます。

【整備パターンの例】

開発連動型—都市開発諸制度を活用し、開発に併せた取組を促進します。

密集改善型—防災性を高める道路の整備や沿道建築物の不燃化と、身近な地域の無電柱化の一体的な取組を促進します。

地域の拠点形成型—区市町村が策定する商店街振興やまちづくりの計画と連動した取組を促進します。

■ 様々な工夫により身近な地域の無電柱化が大幅に進んでいる

- ・ 民有地に地上機器[※]の設置を促進するための制度改善を進め、歩きやすく快適な道路空間を確保します。
- ・ 街並み誘導型の地区計画等を活用して、壁面後退部分に地上機器の設置場所の確保を進めます。
- ・ 狭あいな区市町村道などでも無電柱化を促進するため、技術開発を進めるとともに、区市町村の事業への財政支援・技術支援を行います。
- ・ 電力事業者や通信事業者と連携し、電線共同溝の材料、設計などの現行規定の見直し、浅層埋設[※]、コンパクト化など、低コスト化につながる検討を進めます。

＜身近な道路の無電柱化の例＞
（台東区）



政策方針-13

災害時にも都市活動と都民の生活を継続し 速やかな復興につなげる

平時から大規模な災害の発生を想定し、時代を先取りした復興に関する計画や仕組みを持つことで、発災後には東京を更に強靱化^{じん}します。

取組 - 1

復興の目標を明確にし、平時の都市づくりに生かす

■ 平時から復興を意識した都市づくりが進み、地域の価値も向上している。

- ・都市復興のモデルとなる防災拠点などの整備を誘導します。
- ・災害時における水上輸送の拠点となる防災船着場の整備・管理を推進します。
- ・想定外の災害時における活用や将来の更新プロセスを考慮し、計画的なオープンスペースの創出を図るとともに、平時はコミュニティスペースに利用するなど、多目的な利用が可能な土地利用を誘導します。
- ・災害時の備えとして、防火水槽や消火栓の整備に加え、水蓄熱槽や雨水の利用など、多様な消防水利を確保することで、まちの消火機能を強化します。
- ・水道施設のバックアップ機能の強化や下水道施設の耐震対策の推進により、災害時にもライフラインを確保します。
- ・災害時においても自宅で生活を継続できるよう、各住宅での太陽光発電や家庭用燃料電池等の設置を促進するとともに、エレベーターの運転等に必要な電源を確保した共同住宅の普及を促進します。

■ 様々な拠点で災害時でも都市活動が続いている

- ・拠点形成に併せ、自立分散型の発電施設やコージェネレーションシステム※の導入を促進するとともに、ネットワーク化によるエネルギーの相互融通を可能にし、地域全体でのエネルギーの面的利用による自立化・多重化を促進します。
- ・都市開発諸制度や都市再生特別地区を活用する開発等において、備蓄倉庫や非常用発電機設備の整備を促進するとともに、帰宅困難者の安全確保を図ります。
- ・乗降客の多い駅の周辺において、国や区市、民間事業者などと連携し、帰宅困難者等の安全確保に向けた計画の作成を進め、避難に関するルール of 作成や防災備蓄倉庫の設置などを誘導します。
- ・災害時における人員・物資の緊急輸送の中継や集積拠点としての機能確保等の観点から、広域的な防災拠点へのアクセス向上を図ります（例：立川広域防災基地、東京臨海広域防災公園）。

■復興時の都市づくりの方針が示されている

- ・復興時の都市づくりの基本的な方針を都の広域的な計画として示し、都民とあらかじめ共有します。
- ・地域単位の復興まちづくりの方針については、区市町村の都市計画マスタープラン※への位置付けを促進します。

＜水辺も活用した延焼遮断帯の形成イメージ＞



取組 - 2

迅速な都市復興に必要な仕組みを作る

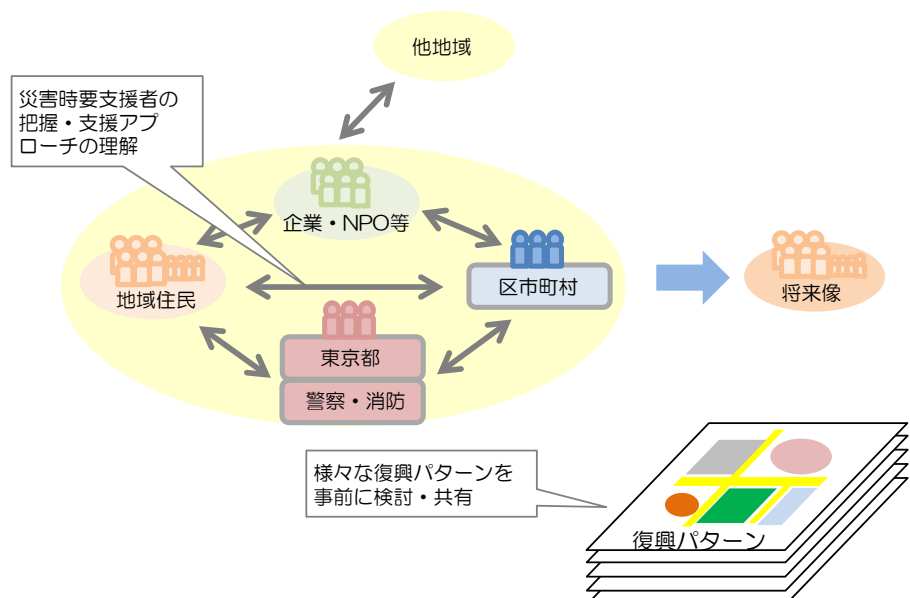
■復興まちづくりを担う人材が育っている

- ・復興まちづくり実務者養成訓練を実施し、地域のリーダーを育成します。
- ・区市町村とも連携した復興まちづくり訓練を実施し、都民・NPOなど地域の誰もが復興プロセスを身に付けられるようにします
- ・区市町村と連携して、復興まちづくりを地域で事前に検討・共有・蓄積する取組を進め、災害時には迅速かつ円滑な復興を行います。

■復興を支える制度や仕組みが整っている

- ・広範囲の災害被害に対し、迅速かつ機能的に復興を進められるよう、総合的な財政支援の制度や仕組みの創設を国へ求めています。

＜迅速な復興に向けた取組イメージ＞



取組 - 3

ICTを活用したデータ管理で、被災しても復元できる情報を蓄える

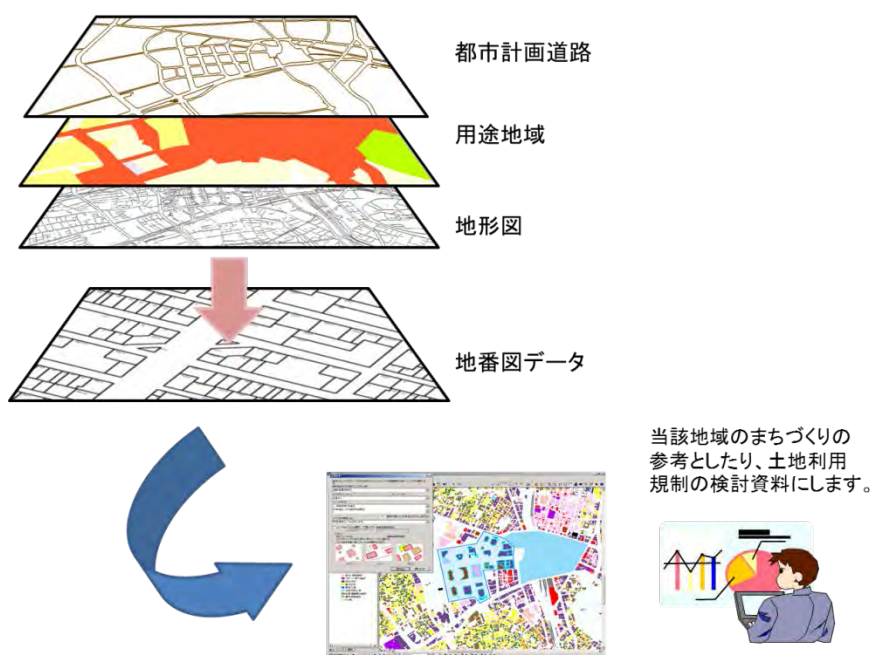
■ 災害復旧に必要な地籍データがそろっている

- ・土地の境界を確定するための地籍調査※の実施を区市町村に働き掛けるとともに、継続的な調査実施のための財政的な支援を国へ求めています。
- ・ドローンを活用した被害状況の情報収集等の取組について、災害時における法規制の特例等を考慮しながら促進し、迅速な復興を行います。

■ 都市づくりに必要な様々な情報が一元的に管理されている

- ・地籍調査の成果や都市計画に関する情報、都市基盤の整備状況など、都が保有する様々な都市づくりのデータや今後整備する地番図データについて、地理情報システム※（GIS）等を活用した一元的な情報管理の仕組みを検討します。

＜地理情報システムを活用した一元的な情報管理のイメージ＞



政策方針-14

都市インフラを将来も健全に使い続ける

高齢化する都市インフラを良質なストックとして健全に使い続けるとともに、ストック効果に加え、美しく安全な都市空間を形成します。

取組 - 1

都市インフラを長寿命化し、維持管理コストを低減する

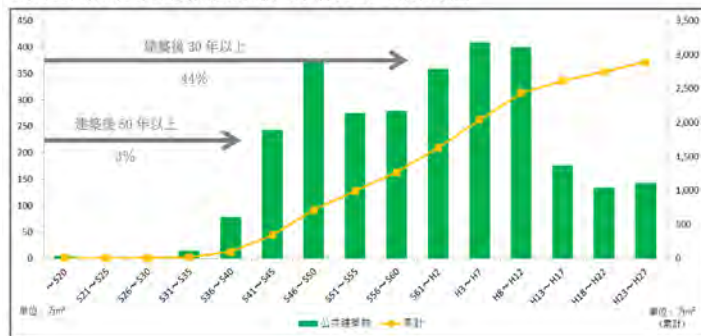
■ 様々な都市インフラに予防保全型の管理が広がっている

- ・道路や地下鉄、港湾施設、上下水道、公共的な建築物など、施設の種類ごとに予防保全型管理※を拡大していきます。
- ・施設の更新や統廃合、長寿命化をバランスよく組み合わせることで、財政負担の軽減・平準化と施設の最適な配置の両立を図ります。

■ 最新技術を活用して維持管理の高度化を進めている

- ・目視しにくい場所の点検の機械化や、構造物の劣化状況に応じて点検用ロボットを活用した非破壊検査技術※の導入を図るなど、最先端技術の活用に向けた検討を進めます。
- ・都市インフラの設計段階から施工、点検調査までの情報を一元的に把握し、効率的な維持管理の推進と予防保全型管理の高度化を図ります。

公共建築物の建築年度別延床面積（平成 28 年 3 月末現在）



取組 - 2

インフラの大規模更新と都市再生を一体的に進める

■ インフラとまちを融合し、拠点がもっと魅力的になっている

- ・ 駅や駅前広場、地下空間などの再整備と併せて、周辺街区の再編や機能更新を進め、魅力のある拠点を創出します（例：新宿駅周辺、池袋駅周辺、渋谷駅周辺など）。
- ・ 駅や駅空間を複数の民間事業者が共同貢献として整備することで、都市の魅力や国際競争力を高める拠点形成を促進します。
- ・ 都市インフラの大規模更新と併せ、まち全体の機能更新を連鎖的に進めます。（例：下水道施設の再構築を伴う大手町常盤橋街区など）

■ 首都高速道路が計画的に更新されている

- ・ 首都高速道路の都心環状線について、国とともに都市再生と連携した老朽化対策の検討を進めます（例：日本橋区間、築地川区間）。

＜まちづくりと連携した下水道ポンプ所の再構築＞
（千代田区 常盤橋街区再開発プロジェクトの完成イメージ）



＜首都高速道路の更新計画＞



（出典）「首都高速道路の更新計画について」
（平成26年6月 首都高速道路株式会社）

政策方針-15

都市全体でエネルギー負荷を減らす

高度に都市機能が集積した都市部においてCO₂排出やエネルギー消費を最大限減らすとともに、最先端の技術を生かした再生可能エネルギー等も活用し、エネルギーの自立性を向上させながら、ゼロエミッション東京の実現を目指します。

取組 - 1

開発の機会を捉えて、低炭素化、エネルギー利用の高効率化を進める

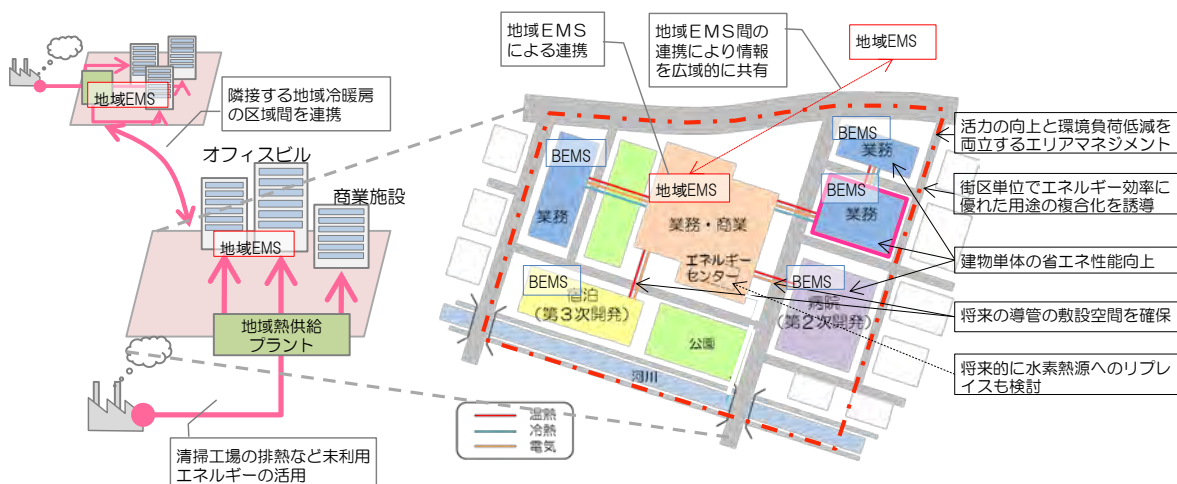
■ 環境に優しい建物が普及している

- ・エネルギー性能評価に重点を置き、「東京都建築物環境計画書制度※」にゼロ・エネルギー・ビル（ZEB）等、ゼロエミッションの考え方を取り入れ、活用することなどにより、省エネルギービルの普及を促進します。
- ・環境性能の高い建物が不動産市場で評価されるよう、ラベリング制度※の充実強化を図ります。
- ・家庭でのエネルギー利用の高度化を推進するため、家庭用燃料電池や太陽光発電、エコハウスなどの普及とともに、IoTやAIなどの先端技術を活用していきます。

■ エネルギーの面的利用が地区単位で進んでいる

- ・エネルギーを高密度で消費する拠点等での開発の機会を捉え、エネルギーを街区・地区単位で融通するエネルギーの面的利用を誘導します。
- ・需要パターンの異なる建物用途間でエネルギー融通を行い、エネルギー利用を効率化するため、多様な用途の複合化の誘導等により、環境負荷低減と活力・にぎわいの創出を両立できる開発を促進します。
- ・拠点形成に際し、自立分散型の発電施設の立地を促進するとともに、再生可能エネルギーを積極的に導入しながらエネルギーの安定的な供給と事業継続性の確保を図ります。

＜エネルギーの面的利用のイメージ＞



取組 - 2

地域の特性に応じ、再生可能エネルギーなどを導入する

■ 水素エネルギーやゼロエミッションビークル（ZEV）の普及・拡大が進んでいる

＜燃料電池バスの導入＞

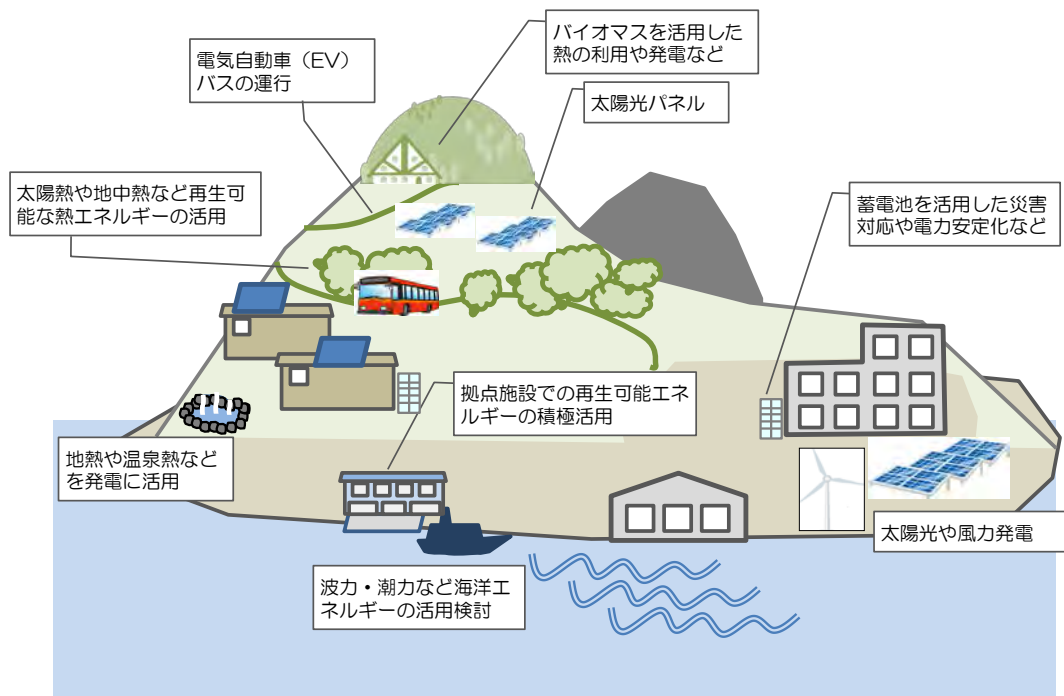


- ・将来的には、再生可能エネルギーから製造するなど環境負荷の低い水素の導入や、まちづくりにおける水素エネルギーの活用拡大を視野に入れ、CO₂削減や省エネルギー化を進めます。
- ・交通のゼロエミッション化を進めるため、電気自動車（EV）や燃料電池自動車（FCV）の普及を加速します。
- ・環境負荷の少ない燃料電池自動車や燃料電池バスの普及に向けて、水素を充てんする水素ステーションの整備を促進します。

■ 再生可能エネルギーが日常的に使われている

- ・太陽光や太陽熱利用の拡大を進めるため、都有施設で率先して導入するとともに、建物の屋根、駐車場の上部空間など、都市の様々な場所を活用する取組を促進します。
- ・下水熱等の施設の特性に応じたエネルギー源や、地中熱※等の再生可能エネルギーについて、利用拡大に向けた取組を支援します。

＜ゼロエミッションアイランド（ZEI）化に向けた地産地消の
地域エネルギーを活用したエネルギー自立化のイメージ＞



政策方針-16

持続可能な循環型社会を実現する

水や森林の循環を実現するとともに、都民・企業・行政全体で“もったいない”の意識を持ち、持続可能なライフスタイルや資源利用へと転換します。

取組 - 1

水の恵みを享受できる良好な水循環を実現する

■ 東京の水が世界一の水準を保ち続けている

- ・ 国や関係県と連携しながら八ツ場ダムの建設等を着実に推進していき、安定的な水資源を確保します。
- ・ 水源かん養機能等森林の持つ働きが将来にわたって十分に発揮されるよう、多摩川上流全域の水道水源林の育成・管理を推進します。
- ・ 貯水池の水質変動の調査等を継続的に実施するとともに、徹底した水質管理や原水水質※に応じた浄水処理の導入などを進め、安全でおいしい高品質な水を供給します。

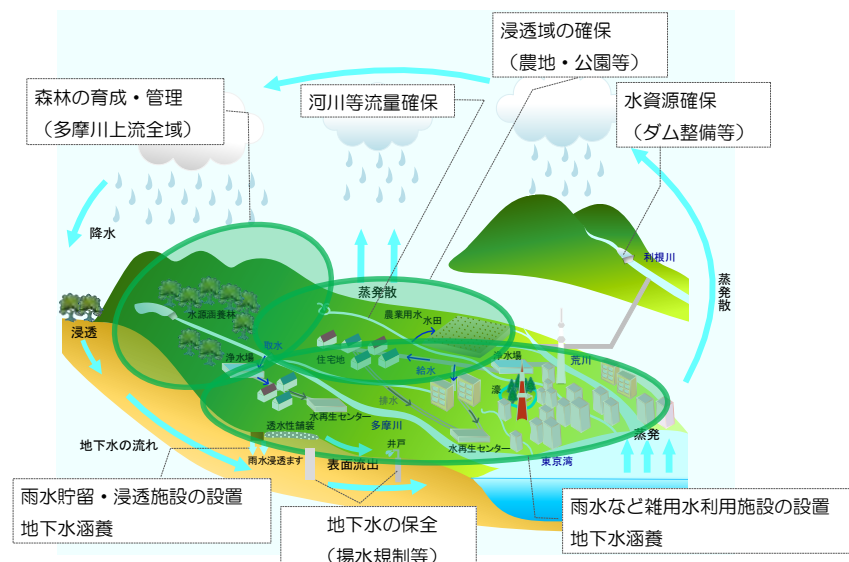
■ 地下水かん養により水の流れが回復し都市の潤いに貢献している

- ・ 農地の保全や公園整備などの推進により浸透域の維持・拡大を図り、地下水のかん養※機能を高めます。
- ・ 公共施設や民間施設などにおける雨水浸透施設の設置や道路における透水性舗装の整備を進め、雨水を地中に浸透させます。
- ・ 止水を施しても、鉄道のトンネル内等に浸出してくる水を野川、立会川などへ導水し、河川の水量確保や水質改善に活用する取組を今後も継続します。

■ 都市が有するあらゆる水資源が都市活動に生かされている

- ・ 開発や建物の更新などの際、水の有効利用促進要綱※に基づき雑用水の利用施設の導入を促進し、一度利用した水を有効に循環利用します。
- ・ 公共施設における雨水貯留槽の整備や個人住宅における雨水タンクの設置促進などを図り、雨水を日常のみならず非常用の水として活用します。
- ・ 雨水や下水再生水などを防災活動や日常のイベントなどにおいて有効活用します。

＜東京の水循環のイメージ＞



取組 - 2 森林循環の促進に貢献する

■ 森林循環が健全に行われている

- ・「伐採・利用・植栽・保育」の森林循環※を促進します。
- ・荒廃した森林については、針葉樹と広葉樹の混交により生物の生息空間を再生するとともに、間伐などにより健全な森林へ回復させ、水源のかん養、CO₂吸収など、森林の公益的機能の向上を図ります。
- ・森林循環が停滞した人工林については、主伐事業として、スギ・ヒノキ林の伐採と花粉の少ないスギ等の植栽・保育を進めます。
- ・森林循環を持続的なものとするため、開発や住宅整備などの機会を捉えて多摩産材の活用を促進します。

■ 林業の現場を観光資源として開放している

- ・林道の安全性に配慮しながら、見学・体験ツアー等への森林資源の活用や林道のトレイルラン※コースとしての開放など、産業としての重要性を啓発するとともに観光資源としても活用します。

取組 - 3

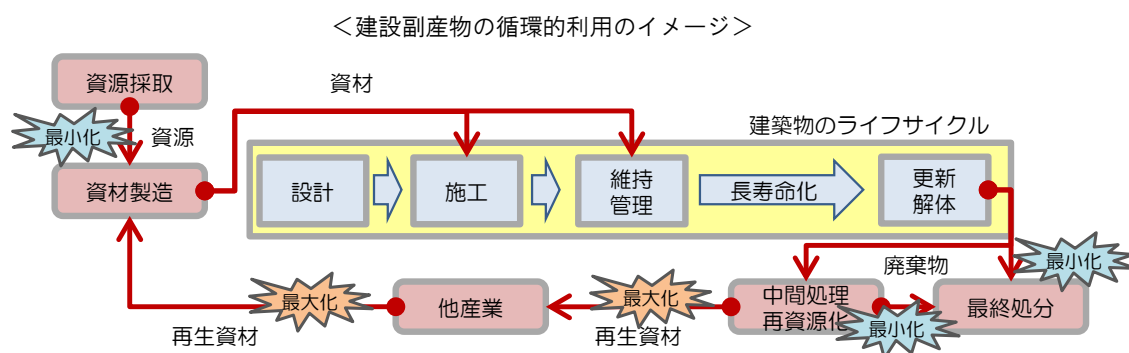
都市の資源を無駄なく使う

■ 建設資材の循環的利用が進んでいる

- ・建設リサイクル推進計画※や建設リサイクルガイドライン※などに基づき、コンクリート塊、建設泥土等の建設副産物の再生利用と、再生骨材コンクリート等、再生資材の活用を促進します。

■ “もったいない”を徹底する都市づくりが定着している

- ・廃棄物の3R・適正処理を促進させて、サプライチェーン全体を視野に入れた持続可能な資源利用を推進します。
- ・道路や地下鉄、港湾施設、上下水道、公的住宅などの都市インフラや住宅・マンションなどの建築物について、予防保全型管理や環境性能評価により長寿命化を図り、ストック型社会への移行を促進します。



政策方針-17

多様なライフスタイルに応じた暮らしの場を提供する

住宅の量的拡大から質の向上への転換を図るとともに、包容力のある都市として、ライフスタイルやライフステージに応じた質の高い、住み、働き、憩う場を充実します。

取組 - 1

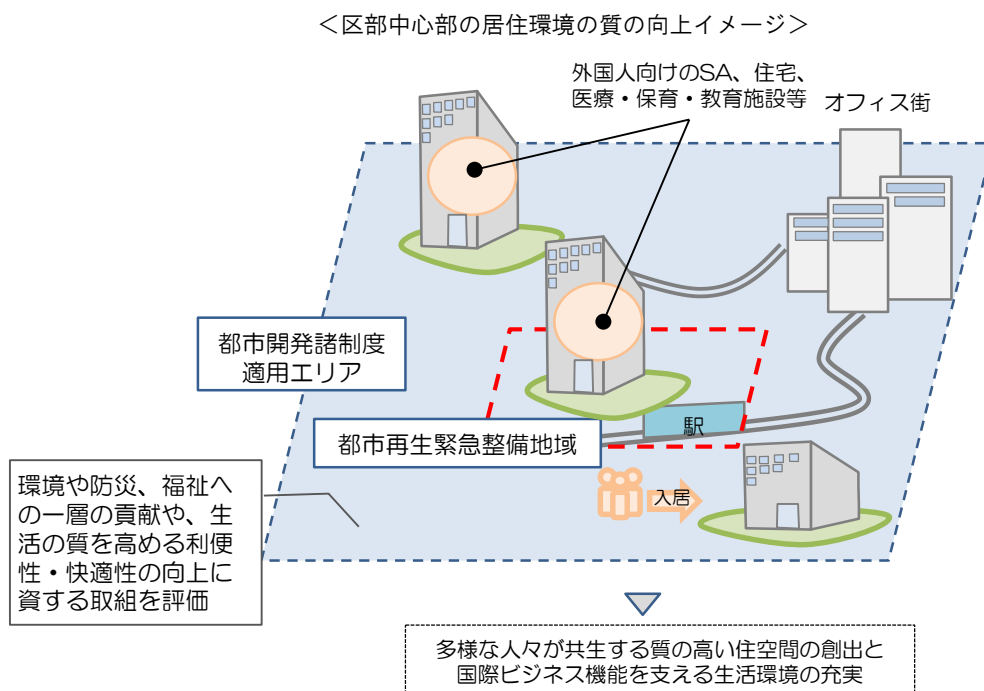
区部中心部の居住環境の質を高める

■ まちのにぎわいを楽しみながら質の高い暮らしを送っている

- ・住宅を供給する開発は、住宅ストックの質の向上に加え、生活の利便性・快適性の向上や国際競争力の一層の強化など、地域特性に応じた居住環境の質の向上にも資する機能を誘導します。
- ・大量の住宅を生み出す超高層マンション等の新規開発は、望ましい都市像を形成する観点から、都市の景観や地域生活へ与える影響も考慮しながら、適切な立地・誘導を図ります。
- ・都市開発諸制度を活用した開発に併せ、環境性能や防災性の向上、緑や水辺空間の創出、文化、交流、商業、医療・福祉、教育施設の整備など、多様な都市機能の導入を図ります。

■ 外国人ビジネスパーソンの生活環境が充実している

- ・国際ビジネス交流ゾーン内では、開発に併せて、国際水準の住宅やサービスアパートメント（SA）、外国語対応の医療、教育、子育て施設などの整備を誘導し、外国人の居住環境の向上を図ります。



取組 - 2

区部周辺部や多摩地域の住宅市街地の魅力を向上する

■ ゆとりのある住宅市街地で快適な生活を送っている

- ・ 木造密集地域等において、街区再編まちづくり制度などにより敷地の統合や住宅の共同建替え※を進めます。
- ・ マンション再生まちづくり制度※や街区再編まちづくり制度などにより、地域の防災性や魅力の向上に寄与する老朽マンションの建替えを支援します。
- ・ 都営住宅等の公的住宅を良質なストックへ計画的に更新するとともに、建替えによって用地を創出し、立地特性を考慮したまちづくりにより、良好な住環境の創出を図ります。
- ・ 都営住宅をはじめとする大規模団地における良好な地域コミュニティの形成に向け、エリアマネジメント団体の設立・運営など、団地活性化に向けた地域の主体的な取組を支援します。
- ・ 住宅市街地で安心して暮らしていくには災害時の地域の自立性の確保が重要になるため、大規模な土地利用転換や共同住宅の建設に併せて、防災備蓄倉庫や自家発電設備などの整備を誘導します。

取組 - 3

山間部や島しょ部に多様な暮らしの場を生み出す

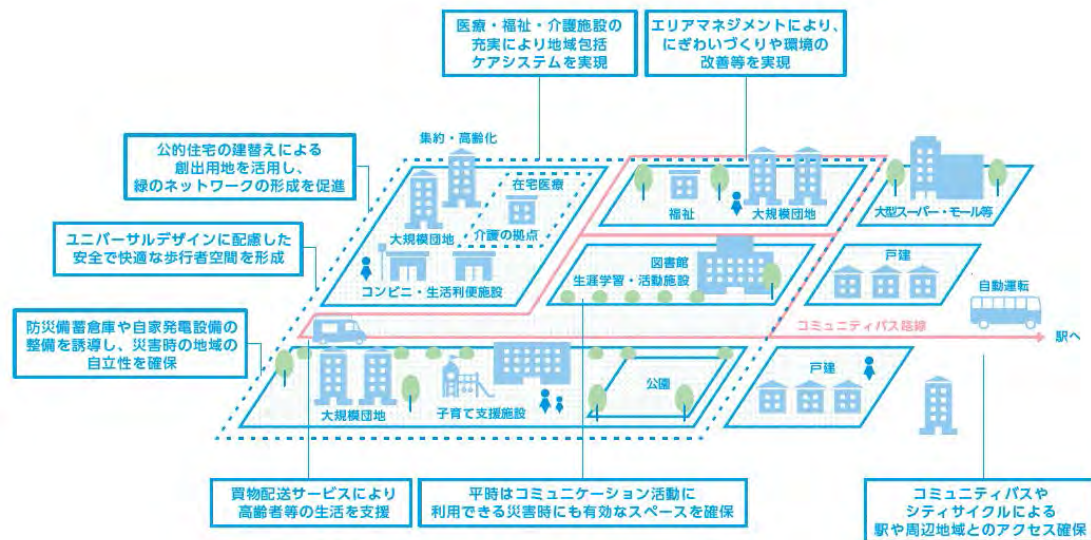
■ 豊かな自然を楽しみながら暮らしている

- ・ 二地域居住やサテライトオフィス、SOHOなど、空き家の新たな利活用を市町村や雇用・産業等の関連施策と連携しながら誘導するとともに、廃校を職住複合型施設へリノベーションするなど、柔軟な働き方に対応した住み働ける場の充実を図ります。
- ・ 空き地や耕作放棄地を農園付き住宅や滞在型農園※として活用するなど、ゆとりある暮らしのニーズへの対応を図ります。

住宅ストックの活用（都市づくりと一体となった団地の再生）

主に区部周辺部や多摩地域で開発された大規模団地について、地域特性や老朽化の度合いなどを考慮しながら計画的に更新を進めていく必要があります。

今後、都市機能の集約や多様なコミュニティの創出に向け、都市づくりと一体となった高経年マンションや団地の再生、公的住宅の建替えによる創出用地の活用などにより、住宅市街地の魅力を向上していきます。



【先進事例】

- ・ 社宅をリノベーションし、子育て支援施設や貸し農園を備えた住宅団地として整備（座間市 ホシノタニ団地）（左）
- ・ 集合住宅・戸建住宅・高齢者住宅・学生寮・子育て支援施設など、多世代が入居する住宅団地（スウェーデン マルメ）（右）



（画像提供）小田急電鉄株式会社



（出典）「第3回都市づくり調査特別委員会」資料
（平成27年12月）

政策方針-18

高齢者や障害者が生きがいを持ち、子供たちが健やかに成長できる環境を整える

ライフステージや個人の属性に合った暮らしの場を選択でき、誰もが生きがいを持ち、いきいきと暮らせる社会を実現します。

取組 - 1

安心して子供を育てられるまちをつくる

■ 子育てしやすい環境が整っている

- ・ 地域の人々が子供たちを見守り、育て、支え合える環境をつくるため、三世帯近居を推進するとともに、空き家・空き店舗等の活用を促進します。
- ・ 駅周辺やオフィスなど人が集まる場所において、開発等のまちづくりの動きに併せて、授乳室や利用しやすいトイレ等子育て支援機能を誘導します。
- ・ 子育て支援サービスの提供等を行う子育て世帯向け認定住宅の供給を促進するとともに、公的住宅の建替えに併せて子育て世帯向け住宅を整備します。
- ・ 都営住宅をはじめとする公的住宅の創出用地を、保育所等子育て支援施設の整備に活用します。

取組 - 2

高齢者や障害者が安心していきいき暮らせる環境をつくる

■ 高齢者や障害者が地域で元気に暮らしている

- ・ 高齢者が住み慣れた地域で自分らしい暮らしを続けるという考え方にに基づき、高齢者の社会参画や介護を予防する取組と併せてユニバーサルデザインのまちづくりを進めるなど、区市町村や事業者等と連携しながら、地域包括ケアシステム[※]の構築に向けた都市づくりを推進します。
- ・ 地域包括ケアシステムの考え方を踏まえ、生活支援、介護・医療などのサービスが確保された住宅や多世代交流が可能な高齢者向け住宅の供給を促進します。
- ・ 住宅のバリアフリー化や、断熱改修によってヒートショック[※]を防ぐ取組を進めるなど、高齢者や障害者を含め誰もが安心して生活できる住宅への更新を促進します。

＜子供から高齢者まで多世代が交流する団地の例＞
(板橋区 コーシャハイム向原)



取組 - 3

豊かな暮らしを実現する仕組みを整える

■ 地域の中で誰もが安心して暮らしている

- ・ 都営住宅等の公的住宅における親子同居世帯の優先入居や親子近居のための住み替え支援を進めます。
- ・ 空き家等の活用による入居を拒まない住宅情報の登録等を検討し、住宅確保要配慮者[※]の民間賃貸住宅への入居支援策を充実します。

政策方針-19

良質な住宅ストックを長く大事に使う

良質な住宅を安心して選択できる市場環境を形成し、良質な住宅をつくり、きちんと手入れして、大事に長く使う社会への移行を実現します。

取組 - 1

長期間使用できる住宅ストックを形成する

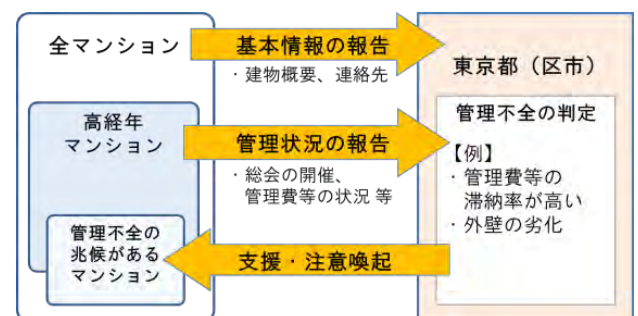
■ 質の高い住宅がつくられ、ストックとして大事に使われている

- ・新規住宅の供給に際し、長期にわたって使用可能な質の高い住宅や、世帯構成やライフスタイルの変化に応じた間取り変更等、改修が容易な住宅の普及を図ります。
- ・断熱性能が高く、省エネ・再エネ機器などを備え、IoT等の最先端技術を活用するなどした環境性能の高いエコハウスの普及を図ります。
- ・戸建住宅における建物状況調査（インスペクション）[※]や共同住宅の共用部分の改修に対する支援などにより、世代を超えた継承や流通など、長期にわたって使い続けられる質の高い住宅の供給を促進します。
- ・建築物の用途を柔軟に変更できる仕組みの検討も進め、時代のニーズに対応できる都市空間の創出を図ります。

■ マンションや団地が適切に管理・更新されている

- ・マンションの管理不全の予防・改善に向け、区市町村等と連携し、マンションの管理状況等の実態把握や管理不全の兆候のあるマンション等に対する注意喚起や助言、アドバイザー派遣などによる支援を進めます。
- ・改修や建替え、建物敷地の一括売却など様々な再生手法の中から、管理組合がマンションの状況に応じた最適な手法を選択できるよう支援します。
- ・都営住宅等の公的住宅については、計画的に修繕や耐震化、建替えを行うとともに、バリアフリー化や省エネ化を進め、良質な住宅環境を整備します。

＜分譲マンションの管理状況の把握及び
管理不全の予防・改善策のイメージ＞



取組 - 2

質の高い既存住宅市場を形成する

■ 既存住宅が適正に評価されている

- ・既存住宅の流通が進むよう、関連事業者と連携し、建物状況調査や瑕疵保険^{かしほけん}の活用を促進しながら、空き家を含め良質な既存ストックが適正に評価される市場の整備を図ります。
- ・マンションの品質性能や管理に関する情報開示を促進するなど、管理が良好なマンションが適正に評価されるような市場環境の整備を図ります。
- ・地理情報システム（GIS）と連動して、改修履歴等の建築物情報を紐づけた「建築物マイナンバー制度（仮称）」について検討します。

政策方針-20

多摩ニュータウンを豊かな暮らしと活力に満ちたまちに再生する

古くなった生活基盤や住宅を時代のニーズに対応した施設に再生するとともに、充実する道路・交通ネットワークの効果を最大限に生かし、多様な世代が豊かに暮らせる活力のあるまちを実現し、今後のニュータウン再生のモデルとしていきます。

取組 - 1

住宅や生活基盤などのストックを時代に合わせてリニューアルする

■ 住宅ストックを磨き上げ、成熟したコミュニティが育まれている

- ・豊かな緑やゆとりのある道路、公園、宅地など、多摩ニュータウンの強みを生かしながら、老朽化した住宅の建替えや改修を進め、子育て世代や高齢者、外国人など多様な人々の暮らしの場へと再生します。
- ・世代を超えたまちの持続可能性を生み出すため、高齢者施設や子育て支援施設など、多世代が共生できる機能の導入を進めます。
- ・地元市と一体となって多摩ニュータウンの再生を進めるため、「多摩ニュータウン地域再生ガイドライン（仮称）」を策定し、魅力のあるまちづくりを促進します。
- ・多摩ニュータウンの新たな取組を国内外へ情報発信し、今後のニュータウン再生のモデルとしていきます。

■ 生活基盤が地域のニーズに合わせて更新され、誰もが快適に暮らしている

- ・居住者のライフスタイルの変化に合わせて、従来の近隣センター※を中心としたまちのつくりを見直し、駅周辺や道路沿道に生活機能を集積する都市機能の適正配置を進めます。
- ・高齢者や障害者が安心して外出できるよう、地形の高低差に対応しユニバーサルデザインにも配慮した移動しやすいまちに改善します。
- ・歩車分離の考えに基づき整備された跨道橋等の都市基盤や街路樹について、バリアフリーや防犯など安全性に配慮し、適切な維持管理・更新を進めます。

＜多摩ニュータウンの再生事例＞
（多摩市諏訪2丁目住宅のマンション建替え事業）



取組 - 2

大規模な未利用地などを有効に活用し、多摩イノベーション交流ゾーンの一翼を担う

■ 未利用地や近隣センターを活用して多様なイノベーションが創出されている

- ・ 駅周辺の大規模な未利用地等を活用し、イノベーションの創出につながる業務機能を誘導します。
- ・ 近隣センターをシェアオフィス等として活用することで、新規ビジネスを支援するまちづくりを進め、新たな価値を生み出していきます。

■ まちの様々なストックの活用により新たな価値が生み出されている

- ・ 南多摩尾根幹線の整備に併せ、土地交換による遊休公有地の活用を進め、幹線道路沿道に業務機能等の立地を誘導し、充実した道路・交通ネットワークや教育・研究環境を生かした多様なイノベーションの創出を促進します。
- ・ 緑豊かで良好な住環境を備えた既存の団地を活用し、留学生や海外からの研究者向けの住宅の確保を促進します。

取組 - 3

充実する道路・交通ネットワークの効果を生かす

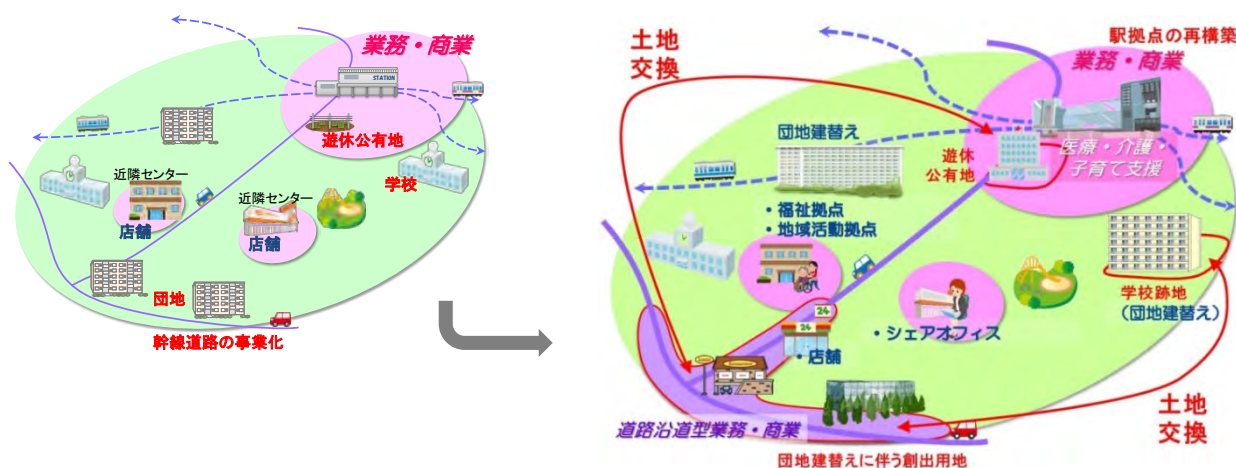
■ 多摩ニュータウンと周辺の地域の交流が活発になっている

- ・ 広域的な道路ネットワークの軸となる南多摩尾根幹線の整備を推進します。
- ・ 南多摩尾根幹線と神奈川県側の都市計画道路の接続について相模原市と連携して取り組むなど、圏央道相模原インターチェンジやリニア中央新幹線神奈川県駅（仮称）へのアクセスを強化します。
- ・ 多摩都市モノレールや圏央道、リニア中央新幹線など、広域的な道路・交通ネットワークの充実を契機に、多摩地域の拠点や隣接する相模原市等の拠点との交流を強化し、新たなビジネスチャンスの創出につなげます。

■ 多摩ニュータウン内の大小の個性のある拠点が連携している

- ・ 道路・交通ネットワークの充実を最大限活用し、誰もが使いやすい交通体系を構築することにより、業務・商業などの立地を促進するとともに、居住者の生活利便性の向上を図ります。
- ・ 多摩センター駅に業務・商業、文化、アミューズメントなど主要機能を集約した都市センターを配置するとともに、主要な駅の周辺に都市センターを補完する地区センターを配置し、それぞれを道路・交通ネットワークで連携することで、地域全体のポテンシャルの向上を図ります。

＜創出用地や遊休公有地を活用した都市機能の再配置イメージ＞



政策方針-21

メリハリのある市街地を形成する

人口減少社会においても生活を支える、様々な都市機能や居住機能を大小様々な拠点に再編・集約し、地域特性に応じた集約型の地域構造を構築します。

これにより、人々の活発な交流と多様で豊かなコミュニティを生み出すとともに、快適な生活を支えます。

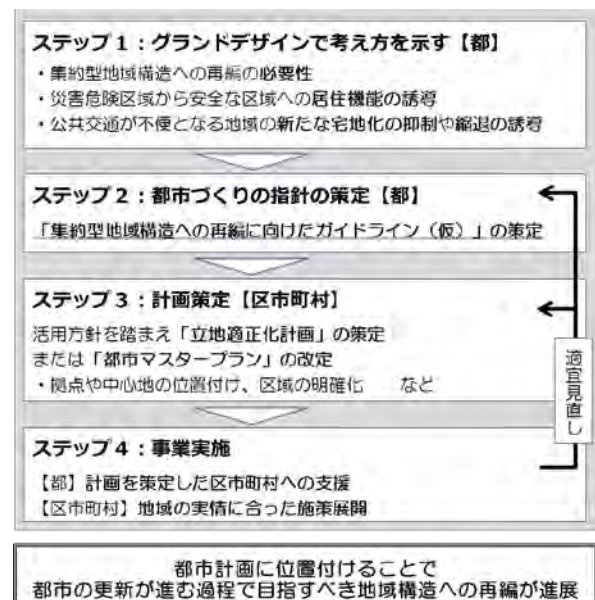
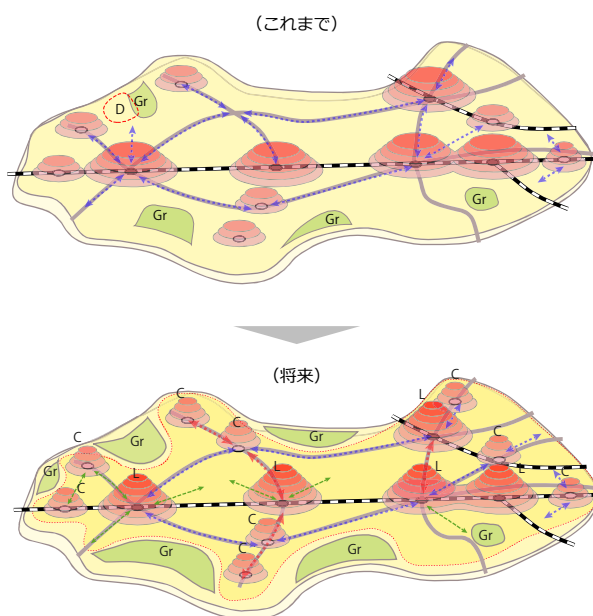
取組 - 1

地域主体の都市づくりの仕組みをつくる

■地域づくりの考え方をまちの皆が共有している

- ・広域的な観点から、目指すべき地域構造の在り方や支援策などを示した地域づくりの指針を策定し、区市町村による立地適正化計画等、将来に向けた地域づくりの計画策定を促進します。
- ・将来に向けたまちづくりの方針や地域構造の在り方を地域づくりの計画に位置付け、主体的な取組を進める区市町村に対し、都の都市づくりに関する制度や支援策を連動させます。
- ・区市町村による立地適正化計画や災害対策、農林業の振興、自然環境の保全・活用の計画などを踏まえて、区域区分*等の都市計画の在り方を検討します。

＜集約型の地域構造のイメージ＞



取組 - 2

公共交通の結節の度合いに応じた拠点をつくる

■ 地域の拠点（大きな山）で商業・文化・教育などの幅広いサービスが充実している

- ・ 主要な駅等を中心に、都市開発諸制度等の都市づくりの制度を活用し、業務・商業施設や文化・交流施設等の立地を、周辺の拠点との役割分担を踏まえて誘導するとともに、公共施設の再編・集約や交通結節機能の向上などを推進します。
- ・ 駅周辺ににぎわいを生み出す空間等を、複数の民間事業者が連携して整備することで、地域の魅力を向上させる拠点の形成を促進します。
- ・ 都市機能の誘導と併せ、エネルギー需要が高い主要な駅の周辺においては、都市づくりの制度を活用してエネルギーの面的利用を促進します。

■ 身近な生活の中心地（小さな山）で必要な生活サービスが整っている

- ・ 身近な駅や商店街などでは、地区計画や街区再編まちづくり制度等を積極的に活用し、地域の安全性を確保するとともに、生活に必要な機能や高齢者・子育て世代の憩いの場、教育、起業支援などの機能の導入を誘導します。
- ・ 大規模都営住宅の高層化・集約化により創出した用地を活用し、民間活用プロジェクトにより、商業、医療、福祉などの生活支援機能が整った生活の中心地の形成を図ります。
- ・ 区市町村による立地適正化計画等を踏まえた取組と連携し、老朽化が進んでいる小規模な公的住宅の移転・集約を図ります。
- ・ 都営住宅等の公的住宅の広場や集会所などを、移動販売や子育て支援の場として活用するなど、生活サービスの向上とコミュニティの醸成を図ります。

■ 最先端技術を活用した交通基盤が身近な生活を支えている

- ・ 区市町村による立地適正化計画等を踏まえた取組を進め、鉄道駅やバス停から徒歩圏となる区域への居住を誘導し、公共交通で快適に生活できるまちを実現します。
- ・ 鉄道とバス・タクシーの結節機能の強化や自動運転技術等を活用した次世代交通システムの導入、住宅地への移動を支えるデマンド交通の運行など、地域の交通の充実に向けた区市町村の取組を支援します。

取組 - 3

住み続けられる住宅市街地をつくる

■ 徒歩圏に必要な施設がそろった住宅市街地で快適に暮らしている

- ・公共交通の利便性が高い地域に住宅関連の助成等を重点的に行うなど、メリハリある支援を実施し、住宅・住宅市街地の更新・再生を適切に誘導します。
- ・地区計画等と連携した開発許可制度の活用により、緑地の確保や無電柱化など、より高質な住宅市街地の形成を誘導します。

＜水・緑の潤いが調和する良好な住環境の例＞
（江東区 木場三好団地）



■ 様々な世代がいきいきと暮らしている

- ・子育て世代や高齢者など多様な世代の居住や必要な施設の立地など、バランスよい住宅市街地の形成を誘導します。
- ・住宅市街地に小規模多機能福祉施設[※]等の立地を誘導するとともに、区市町村の都市計画マスタープラン等において、地域包括ケアシステムとの連携を促進します。

取組 - 4

市街地周辺をゆとりのある空間とする

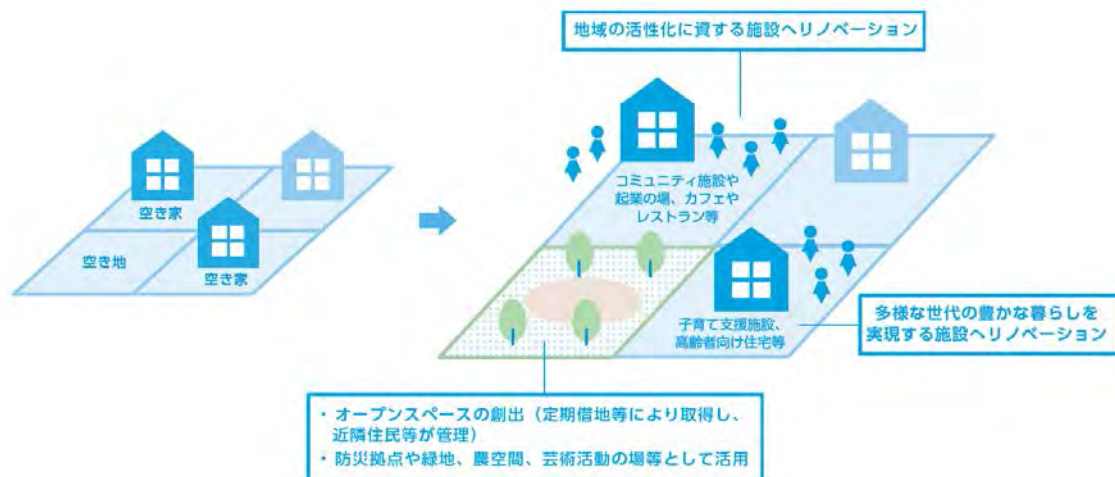
■ 市街地周辺で余暇や趣味を満喫している

- ・区市町村と連携し、空き家等の既存ストックを二地域居住やアトリエといった余暇や趣味、創作活動などの場として活用する取組を促進します。
- ・隣接する空き家や空き地の取得を促す区市町村による誘導方策の検討等により、庭付きの住宅やポケットパークなど、ゆとりのある空間の形成を促進します。
- ・住宅市街地であった地域の一部は、緑地や農地などへの転換や地歴を踏まえた水辺空間への再生を誘導します。
- ・区市町村による立地適正化計画等において、居住を誘導する区域を設定し、土地利用や行政サービスにメリハリをつけることで、市街地周辺にゆとりの空間を創出します。

住宅ストックの活用（空き家等の活用）

高齢化や人口減少が進行する中でますます空き家が増加し、地域コミュニティの活力が失われる可能性があります。

今後、「活用可能な空き家」は多様な目的での活用を促進するとともに、「活用が難しい空き家」は除却しオープンスペースとして活用するなど、新たな都市づくりの財産としての活用を進めていきます。



【先進事例】

- ・豊島区のリノベーションスクールも活用し、古い建物を宿に改修（豊島区 シーナと一平）（左）
- ・老朽化した木造家屋を改修整備した地域の寄り合い処「ふじのきさんち」（墨田区）（右）

写真調整中

写真調整中

政策方針-22

新たなにぎわいを生み、多様な暮らし方を支える

地域のニーズに応じた柔軟で複合的な土地利用を展開することで、まちに新たなにぎわいや交流を生み出し、人々の豊かな暮らしを実現します。

取組 - 1

複合的な土地利用でにぎわいと交流を創出する

■ 住宅地ににぎわいや交流の空間が生まれている

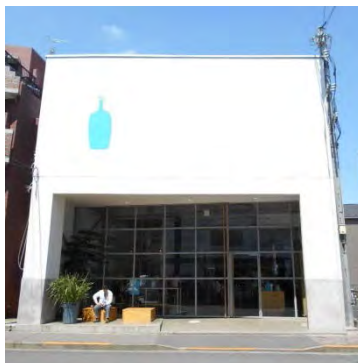
- ・用途地域等の指定方針・指定基準を改定し、地域のニーズに応じて、住宅地におけるにぎわい・交流の創出や新たな働き方を支える複合的な土地利用を誘導します。
- ・特別用途地区等の規制緩和手法や建築基準法の用途許可制度※などを活用し、低層住居地域と調和した事務所やカフェ、コンビニエンスストアなどの立地を誘導します。
- ・市街化区域における生産緑地の指定拡大を図るとともに、農地周辺におけるレストラン等の立地を可能とする田園住居地域を活用し、都市農地の保全・活用を促進します。
- ・区部中心部における大規模開発に際しては、開発地域の緑地を確保するとともに、区部周辺部や多摩地域における緑地や農地の創出・保全についても公共貢献として評価する新たなスキームを検討します。

■ ビジネス街や倉庫街に新たな活気やにぎわいが生まれている

- ・空き倉庫を改修したカフェやギャラリーなど、既存建築物をにぎわいのある空間へ転用するコンバージョンを促進します。
- ・ガイドラインや地区計画などにより、オフィスの低層階に娯楽や飲食などのにぎわい・商業機能を誘導します。
- ・地域の子育て環境の充実に向けて、都市開発諸制度等を活用し、駅周辺の開発に併せた保育所の設置を誘導します。

＜倉庫のリノベーションの例＞

（江東区 清澄白河）



取組 - 2

これまでの土地利用に新たな視点を重ね合わせる

■ 農・スポーツ・文化・ものづくりなどの特色のある土地利用が進んでいる

＜研究・学術・ものづくりなど＞

- ・高いものづくり技術を持った企業や研究機関、留学生の受入れを進める大学などをマッチングさせるための土地利用を誘導します。
- ・他圏域との活発な交流を促進し技術を発信するため、リニア中央新幹線や圏央道など、多様なインフラの活用を図ります。

＜文化・芸術・歴史など＞

- ・特徴的な芸術・文化が集積する地域全体を一つのミュージアムと見立て、アフターコンベンションや観光の振興などに資する土地利用を誘導します。
- ・空き家や空き倉庫にサテライトオフィスや芸術家の活動の場を誘導するなど、既存ストックの有効活用を促進します。

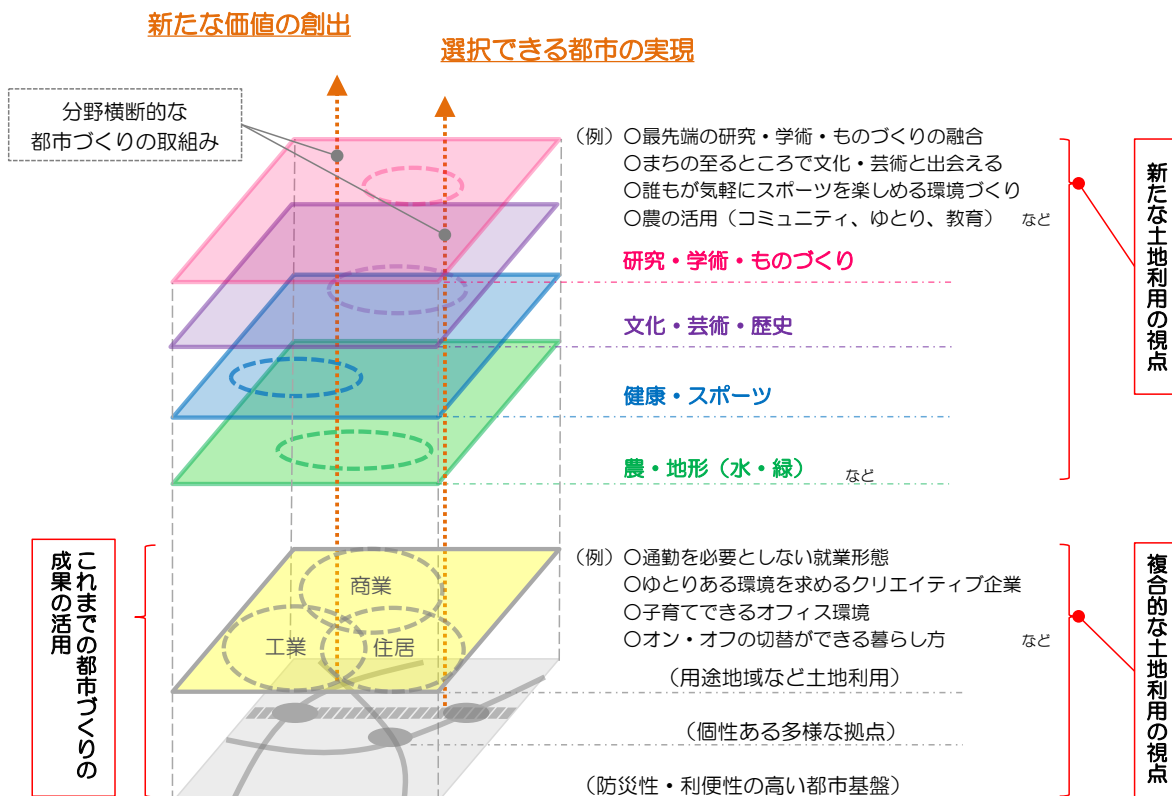
＜健康・スポーツなど＞

- ・東京 2020 大会後のレガシーを生かし、子供から高齢者まで誰もが日常的にスポーツを楽しむことができる環境づくりを面的に展開します。
- ・スポーツ施設が集積する地域等においては、施設の集積を最大限に生かしたにぎわいのある土地利用を誘導します。

＜農・地形（水・緑）など＞

- ・都市農地や農業系大学などの集積を生かし、都内産農産物の高付加価値化に向けた取組を促進します。
- ・農地は、子供から高齢者までの多世代により、コミュニティ形成や教育の場、非常時における防災用地としての活用など、多面的な利用を促進します。

＜新たな土地利用のイメージ＞



政策方針-23

コミュニティを生む都市の多様なスペースをつくる

空き家を地域コミュニティのために活用するとともに、空き家が除却され生み出された空き地や既存の空き地を、新たな都市の財産として活用します。

取組 - 1

空き家を活用して多くの人が交流する機会を生み出す

■ 空き家が地域で無駄なく使われている

- ・地域のニーズに応じた空き家の用途転用を容易にするための制度改善等を区市町村と連携して検討し、空き家の活用を促進します。
- ・地域のニーズに応じ、空き家をコミュニティ施設や起業の場、保育所、サービス付き高齢者向け住宅等へ改修・転用するなど、地域の活性化や福祉の充実に資する施設等としての活用を促進します。
- ・空き家を活用した住宅地におけるカフェやレストランなどの立地等、地域の環境や都民の意向などに配慮しながら複合的な土地利用を誘導し、新たなにぎわいや交流を生み出します。

■ 放置されている空き家がなくなっている

- ・放置されている空き家の発生抑制に向け、空き家の所有者と利用希望者とのマッチングの在り方や、適切な維持管理・リフォームがなされた住宅が適正に評価される市場の整備などを検討します。

取組 - 2

都市のオープンスペースを使い交流を生み出す

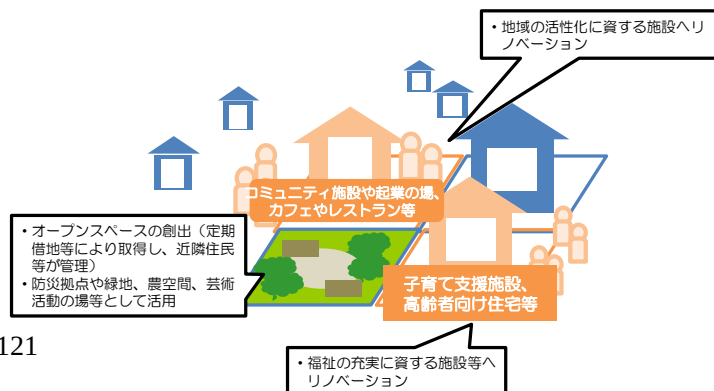
■ 既存の空き地や緑地がコミュニティの場として使われている

- ・空き地等のオープンスペースの情報を把握した上で、地域のコミュニティスペースとしての活用を促進します。
- ・遊休地については、都や区市町村、民間事業者等との間で協定を結ぶことなどにより、災害時の一時避難スペースや資材置き場などとしての活用を図ります。

■ 老朽化した空き家は除却され、ゆとりの空間に生まれ変わっている

- ・活用が難しい空き家の除却を支援し、ポケットパークや市民農園など、防災性の向上やコミュニティの活性化に資する空間の創出を促進します。

＜空き家の地域コミュニティ施設等への活用イメージ＞



＜空き家等地域貢献活用「タガヤセ大蔵」＞
(世田谷区)



(画像提供) 一般財団法人 世田谷トラストまちづくり