

(4) 将来像を実現する主な取組

主な取組① 都市開発諸制度等の活用によるみどりの保全・創出	新規
<p>➤概要</p> <ul style="list-style-type: none"> 骨格のみどりの厚みとつながりを強化するため、区部中心部の中核的な拠点における都市再生特別地区を活用して、居住誘導区域外のまとまりのある緑地や農地を保全する。 居住誘導区域内等の空き家・空き地を活用しながら、地域の拠点等における開発プロジェクトについて都市開発諸制度を活用し、小規模な公園・緑地などを創出する。 <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div data-bbox="261 719 464 763" style="border: 1px solid black; padding: 2px;">都市開発諸制度</div> <div data-bbox="1150 719 1358 763" style="border: 1px solid black; padding: 2px;">都市再生特別地区</div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> </div> <ul style="list-style-type: none"> 区部中心部では大規模な民間の開発や機能更新の機会を捉え、都市開発諸制度や容積適正配分型地区計画などを活用し、南北崖線の緑の保全・再生や、都市公園と連担した厚みのある質の高い緑化空間の形成を図る。 <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div data-bbox="245 1720 762 1906" style="width: 45%;"> <p>(再開発促進区を定める地区計画等を活用し緑地を整備する事例(三田三・四丁目地区))</p> </div> <div data-bbox="783 1720 1366 1944" style="width: 45%;"> <p>(容積適正配分型地区計画活用のイメージ)</p> </div> </div>	

➤概要

東京のみどりをこれ以上減らさないために、敷地面積の一定割合以上の緑化を義務付ける緑化地域の指定について、区市町と連携し市街化区域全域で促進する。

都市緑地法の改正（平成30年4月施行）により、壁面緑化に関する緑化率の算定方法が変更された。商業地域等敷地内空地が少ない地域においても、壁面緑化など地域特性に合わせた緑化を推進していく。



豊洲フォレシア（パネル型ユニットにより敷地面積に対し約44%の緑化率）

都心における緑化のイメージ

（出典：国土交通省「緑化地域制度連絡会都市緑地法改正のポイント」より）

○緑化地域指定の効果

- ① 法に基づく制度となることから、条例による緑化よりも捕捉率が上がり、緑化面積が増えることが見込まれる。
- ② 都市緑地法の改正により、面積算定の方法が幅広くなり、総合的な視点で緑地の質を担保できる。
- ③ 緑化地域制度で確保された緑は緑化施設の維持管理義務が生じるため、永続的に緑化が担保される。
- ④ 市民が行う都市緑化の普及啓発に寄与する。

○緑化率設定のイメージ

用途地域や敷地面積・建蔽率を踏まえて設定する。

用途地域	用途地域に合わせた緑化率の考え方
低層住居専用地域	住環境の維持・改善など、快適で良好な住宅地形成を目指して設定
その他の住居系用途地域	土地の有効・高度利用による居住機能等の充実を踏まえて設定
商業系用途地域	高い建蔽率により敷地内緑化が難しいことを踏まえ、屋上緑化、壁面緑化を有効活用
工業系用途地域	産業機能の維持・増進等と周辺の住環境の調和を踏まえて設定

➤概要

緑地やオープンスペースが不足する地域もあるなか、公共主導の公園緑地の整備のみでは、みどりの確保が困難な状況を踏まえ、大規模な都市公園等と連携させた民間プロジェクトによる良質な緑化空間の形成と一体的な管理や、空き家・空き地を活用した小規模なみどりの保全・創出、質の高い維持管理を進めるため、市民緑地認定制度（平成 29 年 6 月施行）の積極的な活用を推進する。

- ・ 市民緑地認定制度は、NPO や企業等の民間主体が空き地や公開空地等を活用して質の高い空間を創出する都市緑地法改正による新たな制度
- ・ 緑化地域又は緑化重点地区を対象として、区市町が認定

○制度の早期活用に向けた取組み

都と区市町が連携して速やかに市民緑地認定制度を活用していくため、区市町においては、緑の基本計画に地域全体の緑化を効果的・総合的に推進するために講じる施策を即地的に定めるべき「緑化重点地区」の指定^{*1}を、市街化区域全域における緑化地域の指定に先行^{*2}して進める。特に区部中心部等においては、重点的に進める。

※1 例えば、防災上必要な緑地の確保、市街地における緑化の必要性が高い地区など

※2 緑化地域の指定には合意形成等に時間を要する場合も想定されるため

○制度の効果等

- ・ 住民一人当たりの都市公園面積を増やすことが可能
- ・ 広場空間の管理運営を民間事業者の資金により実施することが可能
- ・ 固定資産税等の負担軽減^{*3}により、質の高い管理運営が可能。特に都心部においては、イベントの実施や情報発信などにより、インバウンドの呼び込みなどが可能
- ・ 住宅地においては、空き家・空き地の活用により緑化空間の創出、防犯、防災活動、地域コミュニティの活性化を実現

※3 条例により6分の1以上2分の1以下の範囲で3年間軽減することが可能

○国・都の支援策

- ・ 500 m²以上の対象地に係る整備費は、国が3分の1を補助
- ・ 特例措置による税の減収については、普通交付税の増額により国から一部補填
- ・ 国の補助適用外となる300 m²以上500 m²未満の認定市民緑地の整備費について、都が2分の1を補助



ホトリヤ広場



(出典：国土交通省「都市緑地法改正のポイント」より)

➤概要

○田園住居地域の指定

営農意欲や農地活用の機運が高く、市街地の中に農地や屋敷林が特徴ある風景を形成している地域や、住宅と農地が共存し将来にわたって良好な居住環境と営農環境を維持していく地域等を田園住居地域に指定する。

・ 指定地域のイメージ

指定する区域は、一定量の農地を含む地域や農地を含む地区計画の区域等で、以下のような地域を想定

① 低層住宅と農地が混在し、両者の調和により良好な居住環境と営農環境とを形成する必要がある地域



①のイメージ

② 営農意欲や農地活用の機運が高く、市街地の中に農地や屋敷林が特徴ある風景を形成している地域



②のイメージ

③ 居住誘導区域外のまとまりのある農地の地域



④のイメージ

④ 農産物直売所や農家レストランの立地などを誘導し、農業の利便性の増進を図る地域



植物工場の例

※上記のほか、農地を保全、活用していく上で、経営力強化や新たな担い手の確保など、農業経営の活性化を図ることも重要であり、植物工場など新たな営農を展開する地域についても指定を検討する。

・ 指定する際の留意事項

(出典：東京都資料、国土交通省資料、農林水産省資料)

① 農産物直売所や農家レストラン、植物工場などの計画に関しては、住宅地の環境保全、交通処理、駐車場、施設配置・規模など

② 農地の保全には、農家の経営の向上を図る必要があり、農業政策との連携が重要

○市街化調整区域の農地の保全

市街化調整区域の農地の状況を踏まえ、開発許可制度を活用して、市町村の上位計画と整合する農家レストランや直売所などの立地を推進し、農業経営を安定化・強化させることにより、農地の保全を図っていく。

➤概要

中枢広域拠点域の土地利用の考え方や集約型の地域構造への再編の考え方などを踏まえ、都市開発諸制度の適用エリアを見直す。

適用する全ての拠点において育成用途並びに地区ごとに促進すべき重点育成用途を設定するとともに、用途の複合化を促進し、個性ある多様な拠点を形成していく。

駅と一体となった基盤整備や水と緑のネットワークの形成などの地区外を含めた基盤整備、木造住宅密集地域の解消、緑地・農地の保全・創出などの地域の課題解決に資する公共貢献評価できる仕組みを構築する。その際、基盤整備などについて複数の事業者による共同貢献も評価対象とする。

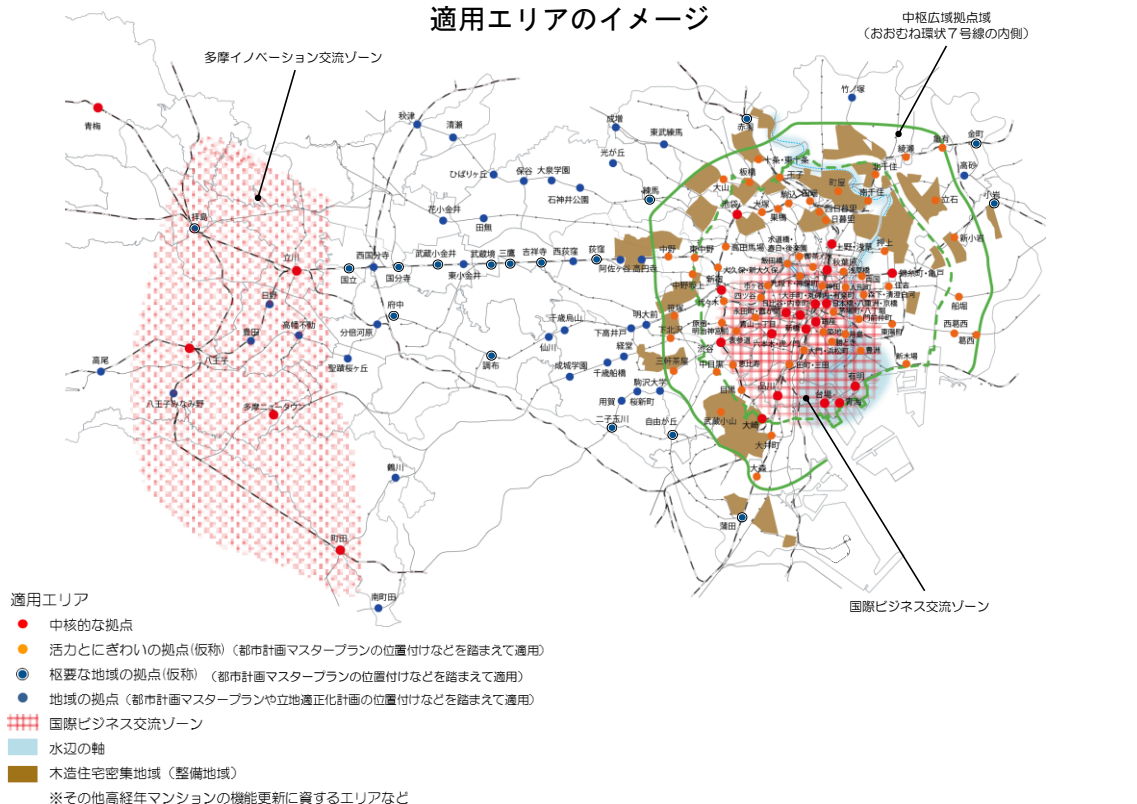
また、エリアマネジメントによるにぎわい創出や将来の持続的な維持管理を促進するよう運用する。

＜適用エリア＞

中枢広域拠点域内：国際ビジネス交流ゾーン、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による。）、木造住宅密集地域等

中枢広域拠点域外：中核的な拠点、**枢要な地域の拠点（仮称）**（都市計画マスタープランの位置付けなどによる。）、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による。）、木造住宅密集地域等

適用エリアのイメージ



<育成用途>

○個性ある多様な拠点の形成

- ・都市開発諸制度を適用する全ての拠点について、緩和した容積の一定割合以上は育成用途を導入することを義務付け、用途の複合化を促進

○地区ごとに魅力の向上や交流促進等の観点から促進すべき重点育成用途を設定

重点育成用途については、小規模でも機能を発揮する用途や公共性が高いものの事業性が低い用途があるため、評価係数を高く設定し、より誘導できる仕組みにする。

- ・国際ビジネス交流ゾーンにおける国際競争力強化に資する用途
- ・多摩イノベーション交流ゾーンにおけるイノベーション創出に資する用途
- ・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、地域の拠点における地域の個性やポテンシャルを発揮する用途など

○育成用途の用途変更

- ・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。

<公共貢献の評価>

○駅と一体となったまちづくりや歩行者ネットワークの整備

- ・地下鉄駅の周辺の開発敷地を活用し、交通広場や改札から直結するサンクンガーデン、アトリウム、バリアフリー経路等のインフラ整備
- ・地区外も含め、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

○水と緑のネットワークの形成

- ・水と緑の軸の形成：水辺へのアクセス路やにぎわい施設と連動した公開空地、船着場の整備、公開空地と河川・港湾区域との一体的な整備、質の高い緑化など
- ・みどりの骨格の形成：大規模な都市公園等と連続した質の高い緑化、崖線の保全・再生など

○木造住宅密集地域の解消に資する取組

- ・開発に合わせた木造住宅密集地域の基盤整備、環境改善、受け皿住宅の整備

○集約型の地域構造への再編に資する取組

- ・立地適正化計画が策定された地域において、開発に合わせた地域の価値の向上に資する取組（居住誘導区域内の空き家・空き地等の有効利用、区域外のみどりの保全・創出等）

○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
- ・ 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併せて活用

※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

主な取組⑥ 都市開発諸制度における住宅の量的拡大から質の向上への転換

改定

➤概要

多様なニーズやライフスタイルに対応した住宅を供給するため、高齢者のニーズを踏まえ、サービス付き高齢者向け住宅やバリアフリー住宅、地域における見守りネットワークの構築等に資する施設整備を促進するとともに、国際競争力の強化に向け、外国語対応の生活支援施設等と合わせた、外国人のニーズを踏まえた住宅などの整備を促進する。また、良質なストック形成を推進するため、高経年マンションの機能更新、木造住宅密集地域の受け皿となる住宅の整備等を誘導する。

住宅を供給する開発についても、環境、防災、福祉、歴史的建造物の保全・復元の取組の一層の推進や、地域特性に応じ、駅まち一体整備や無電柱化、水と緑のネットワークの形成等の地区外も含めた基盤整備により、都市機能や住環境の向上を図る。さらに、活用にあたっては、建物の持続的な維持管理やエリアマネジメントによる公開空地のにぎわい創出による地域の価値向上等の視点を追加する。

適用エリアについては、複合的で高度な土地利用を推進する国際ビジネス交流ゾーンや、交通結節性や都市機能の集積が高い中枢広域拠点域内の中核的な拠点等で適用するとともに、その他の地域においても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すべき地域などで適用する。

住宅の量的拡大から質の向上への見直しのイメージ

- 量的拡大から質の向上への転換
 - ・ 高齢者向け住宅や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の整備、高経年マンション再生や木密地域の受け皿住宅などの整備を促進
- 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）、歴史的建造物の保全・復元の取組を強化
 - ・ 地区外も含めたインフラの整備（駅まち一体整備、無電柱化、水と緑のネットワークの形成等）を促進
- 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にぎわい創出を促進

主な取組⑧ 街区再編まちづくり制度を活用した主要な駅周辺の
老朽化した商業地の機能維持・更新

拡充

➤概要

主要な駅周辺の**業務・商業地**においては、**容積率等**が既存不適格である鉄筋コンクリート造などの旧耐震建築物が多く残っている地区があり、にぎわいの維持・増進等のために機能更新が求められているが、既存の制度では対応が困難な地区がある。

現行の街区再編まちづくり制度は、主に木造住宅密集地域等における小規模な再開発や共同化を促進することを目的として、平均敷地面積等の適用要件が定められている。

こうした状況を踏まえ、街並み再生地区の指定基準を改定し、歩行者ネットワークの充実などに資する一定の敷地面積以上の老朽化した鉄筋コンクリート造などの個別建替えや敷地統合を評価して、駅周辺の機能更新を促進しながら、地上・地下の歩行者ネットワークの形成、共同荷捌きや隔地の駐車場の整備、**商業や交流機能等の維持・増進**など、地域の課題解決を推進する。

建物用途

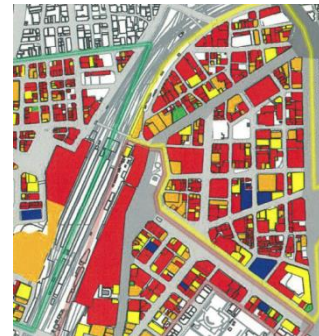
- 官公庁施設
- 教育文化施設
- 厚生医療施設
- 供給処理施設
- 事務所建築物
- 専用商業施設
- 住商併用建物
- 宿泊・遊興施設
- スポーツ・興行施設
- 独立住宅
- 集合住宅
- 専用工場
- 住居併用工場
- 倉庫運輸関係施設
- 農林漁業施設



築年数

(基準年:平成 25 年)

- 5 年以内
- 6～10 年
- 11～20 年
- 21～30 年
- 31 年以上



池袋駅東口の建物用途・築年数

(出典：東京都「平成 23 年度土地利用現況調査」等より作成)

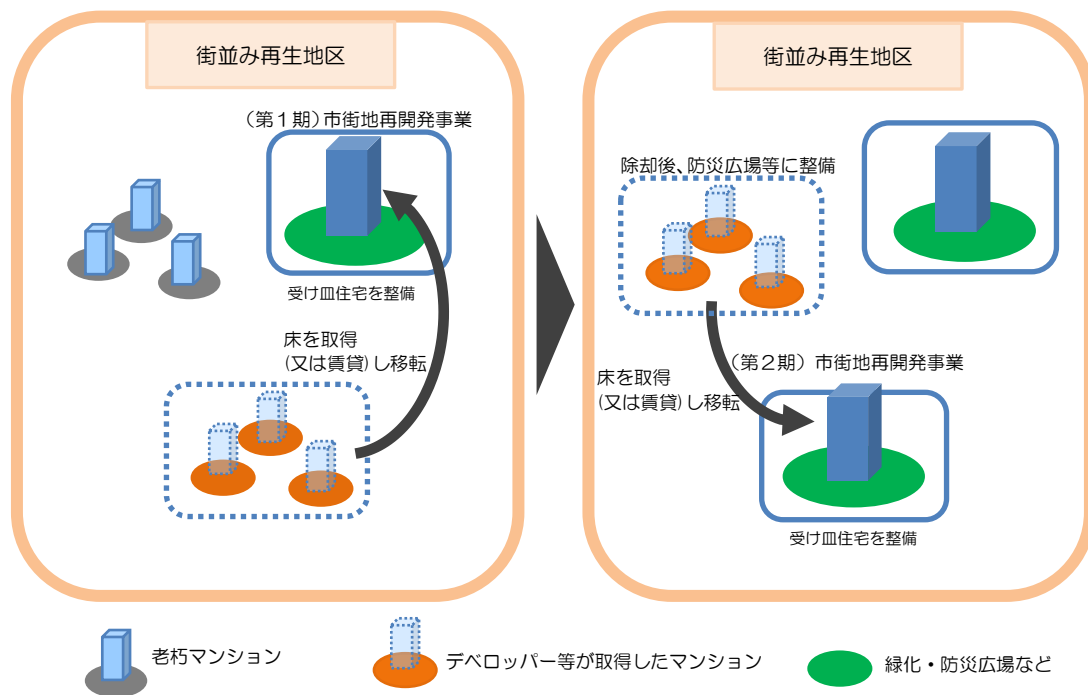
➤概要

マンション建替えについては、建替え工事中の仮住まいの確保、高齢者の費用負担、容積率などの制限、コミュニティの継続、それらを踏まえた地権者の合意形成など課題が多い。

区部中心部においては、高経年マンションが多く立地する場所も多いことから、隣地などに受け皿となる住宅を先行して整備し、こうした課題に対応しながら、複数の高経年マンションを連鎖的に建て替えていくための新たな支援策が必要である。

連鎖的なマンション再生を支援するため、街区再編まちづくり制度において、移転先としての受け皿となる住宅の整備、高経年マンションの取得及び当該地における緑化などの貢献を容積率緩和の対象として新たに追加する。

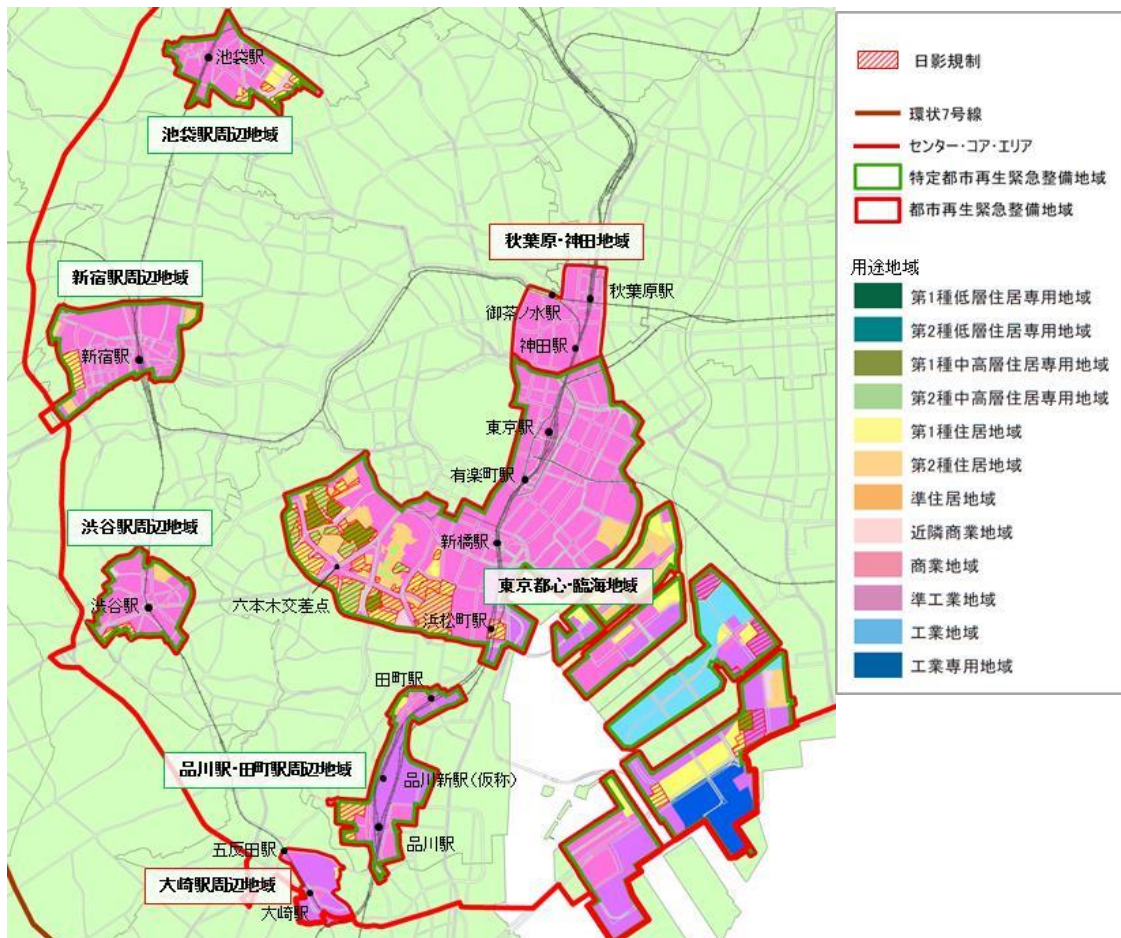
街区再編まちづくり制度による連鎖型マンション再生のイメージ



➤概要

都市再生緊急整備地域における住宅市街地では、これまでの経緯から、主に住居系の用途地域が指定され、日影規制がある地域が残存しており、一方で、周辺の日影規制にも配慮しながら、都市再生事業等が実施され、地区・街区単位で見ると複合化や中高層化が進んでいる。そうした地域では、現状の土地利用や将来の土地利用の方向性と現在の規制の在り方に不整合が生じている。

複合機能の導入を推進する都市再生事業の進展や、地域全体としての今後の土地利用転換の方向性を踏まえ、都市機能の高度化に資する都市再生特別地区等の都市計画提案において、周囲の状況も勘案しながら、質の高いみどり空間の形成など、都市環境の向上に資する優良な計画となっていることが認められる場合、地区計画の策定等によらず用途地域を適切に変更することに合わせて、日影規制を整合させる。



➤概要

木造住宅密集地域では、指定建蔽率や指定容積率を超過している建築物が多く存在し、細街路に面する敷地では、建替えの際に敷地後退が必要となるため、従前と同程度の住宅規模を確保することが困難となっており、不燃化が進まない一因となっている。

また、道路整備や共同化等を実施する際には、現地での残留希望等があるため、合意形成に時間を要する。加えて、都市基盤が脆弱で土地の高度利用が困難なため、デベロッパー等の参入が少ない。

こうした状況に対処するため、住居専用地域においては、建蔽率の指定上限が60%であるところ、新たな防火規制区域の指定や住環境を維持する地区計画を策定し、合わせて用途地域の変更により建蔽率を緩和することで、不燃化を促進する。また、地区計画等により、建替え時にブロック塀の生垣などへの改善を誘導する。

また、街区再編まちづくり制度や都市開発諸制度、都市再生特別地区等により、木造住宅密集地域の基盤整備や環境改善、受け皿住宅の整備等の取組を新たに評価し、容積率を緩和するなど、民間活力を生かして整備を促進する。

加えて、延焼遮断帯となる都市計画道路沿道の目指すべき街並みの早期形成を図るため、都市計画道路の整備に合わせた用途地域の変更等について、事業認可前から道路事業者や特定行政庁、都市計画決定権者等で連携を図り、早期の変更等を目指す。

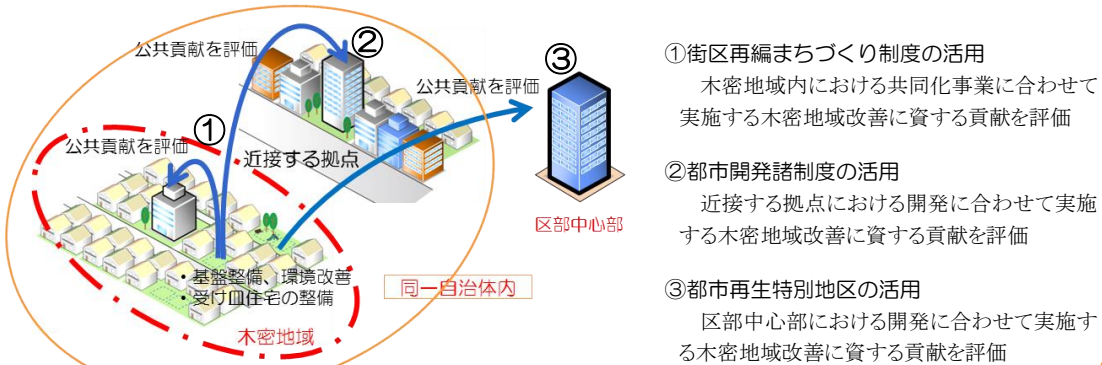
○新たな防火規制区域の指定と合わせた建蔽率の緩和

低層又は中高層住居専用地域は、地区計画等を活用し、住環境に配慮しつつ、用途地域を見直し、建蔽率80%を指定

用途地域別 建蔽率の指定メニュー			
第一・二種低層住居専用地域	30、40、50、60	%	
第一・二種中高層住居専用地域	30、40、50、60	%	
第一・二種住居地域	50、60、80	%	

現に第一・二種住居地域に指定されているものの、建蔽率が低い地域は80%を選択

○民間の活力を生かした木造住宅密集地域の整備促進



➤概要

にぎわいがあふれ調和のとれた通りの街並みや歴史や風情を感じられる景観、豊かなみどりのある風景など、地域の個性を生かしたまちづくりを、地区計画等の様々な手法を活用して促進する。

➤活用事例① 自由が丘南口地区（街並み誘導型地区計画）

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である自由が丘南口地区では、街並み誘導型地区計画を用いることで、斜線型の高さ制限と日影規制を緩和する一方で、1階を店舗と飲食店のみに制限しながら壁面の位置を指定し、ショーウィンドウが並ぶ調和のとれた歩行者空間を作り、地区にふさわしい商業環境の街並みを誘導している。

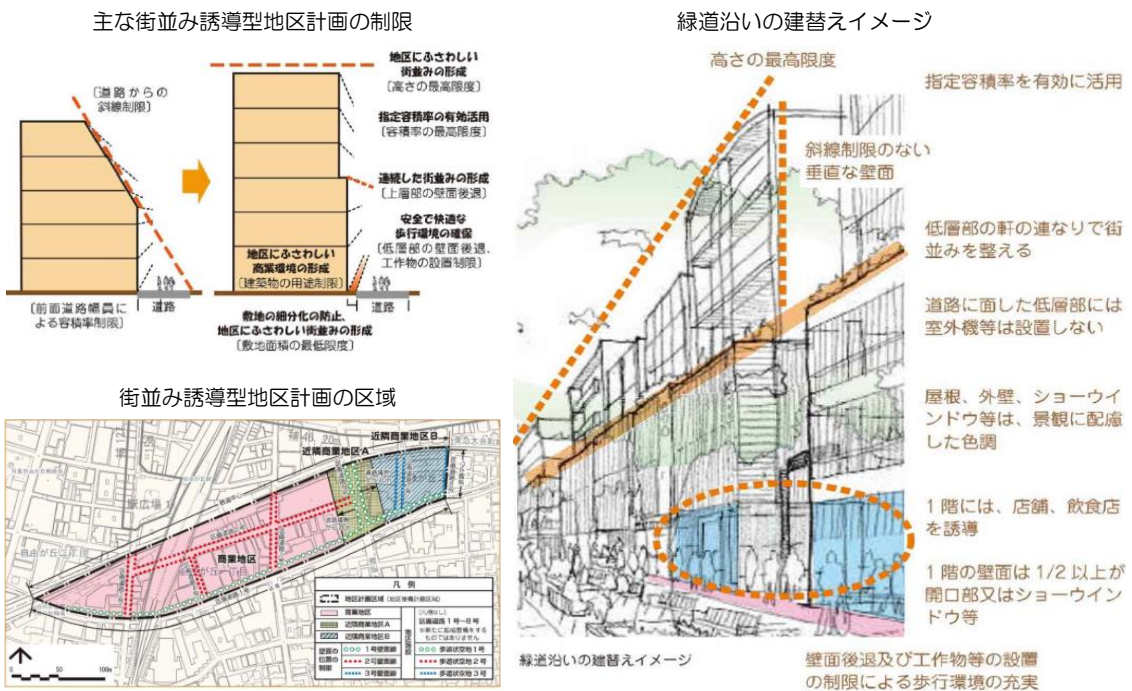
○都市計画マスタープラン

「目黒区都市計画マスタープラン」より抜粋

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。

（目黒区都市計画マスタープラン 第5章 地区別構想 街づくりの方針 1 安全・安心して快適に住み続けられる街づくり ③自由が丘駅・都立大学駅周辺の魅力ある街づくり）

○街並み誘導型地区計画



（出典：目黒区「目黒区都市計画マスタープラン」「自由が丘南口地区地区計画パンフレット」）

➤活用事例② 神楽坂三・四・五丁目地区（街並み誘導型地区計画）

神楽坂地区の街並み誘導型地区計画では、神楽坂通り沿道や地区内に残る貴重な路地の景観を保全するため、それぞれの通りに沿った街並みの形成や突出した高層建築物の建築の制限により、にぎわいの創出と風情のある雰囲気醸成を図っている。

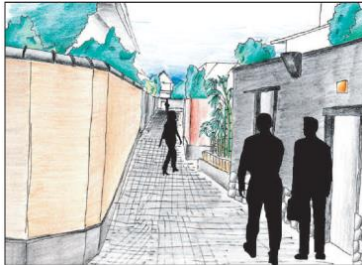
○景観形成ガイドライン（景観計画「良好な景観の形成に関する方針」に基づく指針）

- ・ 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

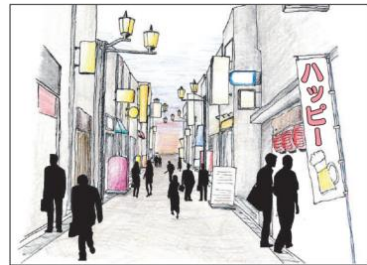
1. 神楽坂通りのきめ細やかな街並みを継承する。



2. 伝統的な和の風情を感じる路地の街並みを継承する。



3. まとまりのある横丁景観を作る。

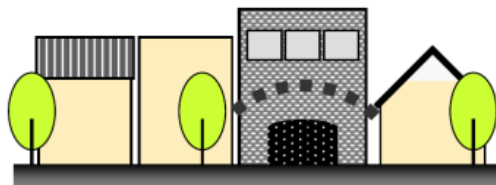


○街並み誘導型地区計画

保全・創出を図る路地景観の街並み



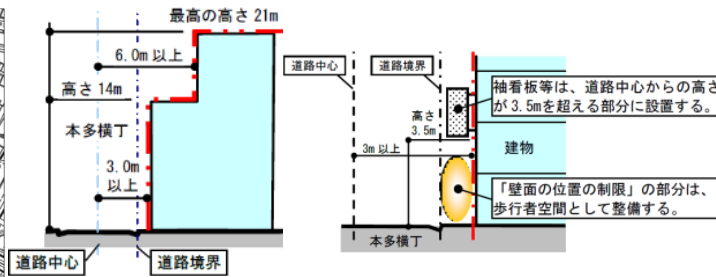
神楽坂通り沿道におけるにぎわいの連続性を分断する
自動車出入口等の制限



街並み誘導型地区計画の区域



本多横丁における壁面の位置の制限、袖看板等の位置の制限



（出典：新宿区「新宿区景観形成ガイドライン」「神楽坂三・四・五丁目地区地区計画リーフレット」）

▶活用事例③ 柴又地域景観地区（景観地区）

東京都選定歴史的建造物である柴又帝釈天題経寺大客殿とその参道の界限は、歴史的・文化的な魅力ある風景・景観を残した葛飾区を代表する観光拠点である。

柴又地域景観地区では、地域資源を生かした魅力ある景観の保全・誘導を一層推進していくため、建築物の外観、形態意匠、色彩について定め、周辺景観との調和に十分配慮するものとしている。なお、平成30年2月に、葛飾柴又は、国の重要文化的景観に選定された（都内初）。

帝釈天の境内



帝釈天参道の店舗



○都市計画マスタープラン

「葛飾区都市計画マスタープラン」より抜粋

柴又帝釈天や歴史的建造物を中心とした柴又界隈に広がる親しみある街並み景観の保全を図るとともに、歴史的な街並みの魅力を生かして街なかの回遊性向上を図ります。

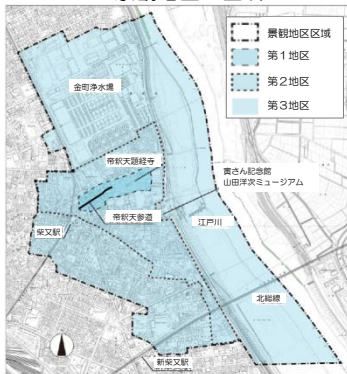
（4-3 柴又・高砂地域 1まちづくりの目標（2）まちづくりの基本方針 ◇柴又界隈を中心とした魅力ある観光拠点の形成と歴史性重視したまちづくり）

柴又帝釈天とその門前参道や矢切の渡しなど本区を代表する歴史的観光スポットでは、歴史的景観資源等を保全するとともに、駅からのアプローチや周辺市街地を含めた歴史的街並みの保全・創出のためのルールの実施を図ります。

（4-3 柴又・高砂地域 2 地域の整備方針 景観まちづくりの方針）

○景観地区

景観地区の区域

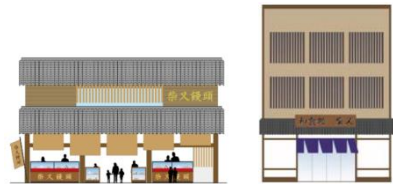


第1地区のルール

帝釈天境内は、邃溪園等の大樹に囲まれた緑豊かで開放的な景観の保全を図る。



参道に面する建築物の外観は、既存建築物の色彩を尊重するとともに、色彩を変更する場合は、淡い茶色系や灰色系の色を推奨する。



各地区共通のルール

屋根、屋上部に設備等がある場合は周囲からの見え方に配慮する。

緑化に努め、帝釈天の緑との調和を図る等、景観形成に配慮する。



東京都選定歴史的建造物

歴史的な価値を有する建造物のうち、景観上重要なものとして、東京都景観条例に基づき知事が選定するもの。選定されると当該建造物の現状変更等に当たり知事へ届出が必要になるとともに、周辺100mの範囲内での建築行為等については、歴史的景観への配慮が求められる。また、都は「東京歴史まちづくりファンド」により選定建築物の保存や修復を支援している。

（出典：葛飾区「葛飾区都市計画マスタープラン」「柴又地域景観地区運用基準—建築物編—」「柴又地域文化的景観まちづくりニュース」）

➤活用事例④ 深大寺通り沿道地区（特別用途地区）

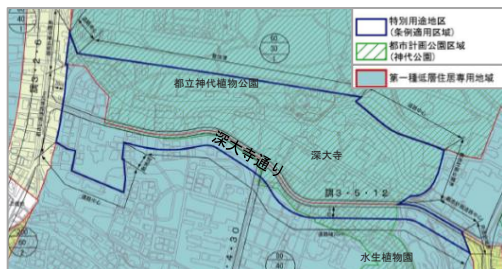
深大寺通り周辺では、沿道の良好な住居環境を保護するとともに観光関連産業の保護育成を図るため、第一種低層住居専用地域において、そば店等の用途の建築物が立地できるように、深大寺通り沿道に緩和型の特別用途地区を設定している。加えて、自主的なまちづくりのルールである深大寺通り周辺地区街づくり協定を定め、敷地規模、建築物の配置、高さ、外観、屋根形状、色彩などについて事前協議制度を設けている。これにより、貴重な自然環境と風情ある街並みを保全・形成し、地域の魅力を高め、人が集えるにぎわいの創出を図っている。

深大寺通りの街並み



○特別用途地区

特別用途地区の区域図

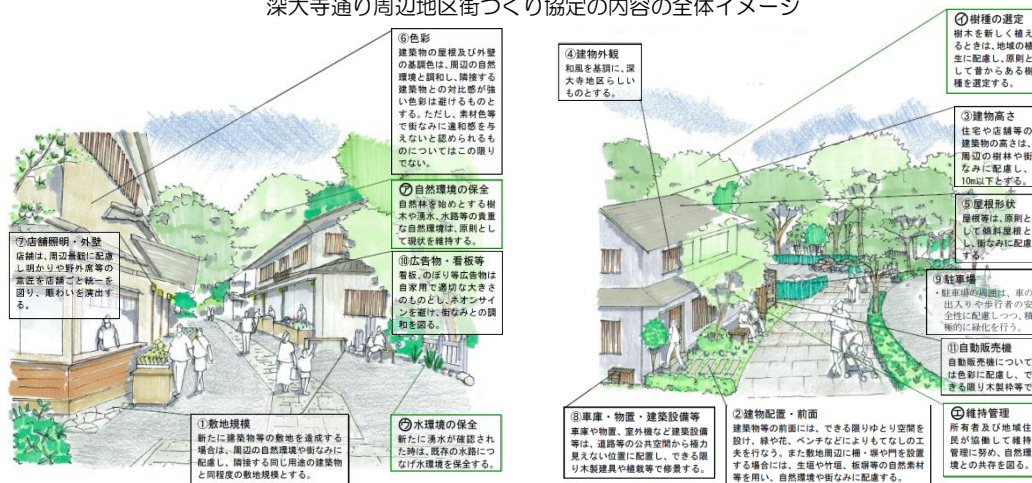


特別用途地区により緩和される建築物の用途の制限

緩和される建築物の用途・規模
そば店等で床面積の合計が 250 ㎡以内のもの
喫茶店等で床面積の合計が 150 ㎡以内のもの
民芸品店等で床面積の合計が 150 ㎡以内のもの
観光案内所、公衆便所その他これらに類するもので床面積の合計が 30 ㎡以内のもの

○街づくり協定

深大寺通り周辺地区街づくり協定の内容の全体イメージ



(出典：調布市「深大寺通り沿道観光関連産業保護育成地区の概要パンフレット」、
深大寺通り街づくり協議会「深大寺通り周辺地区街づくり協定運用の手引書」より作成)

主な取組⑬ 多摩イノベーション交流ゾーンにおける特別用途地区等の活用

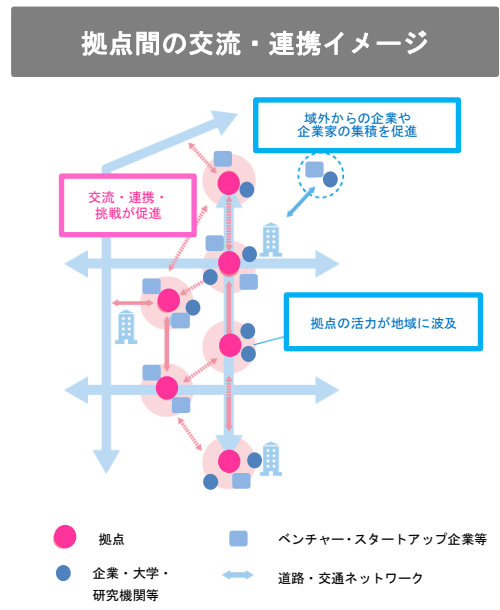
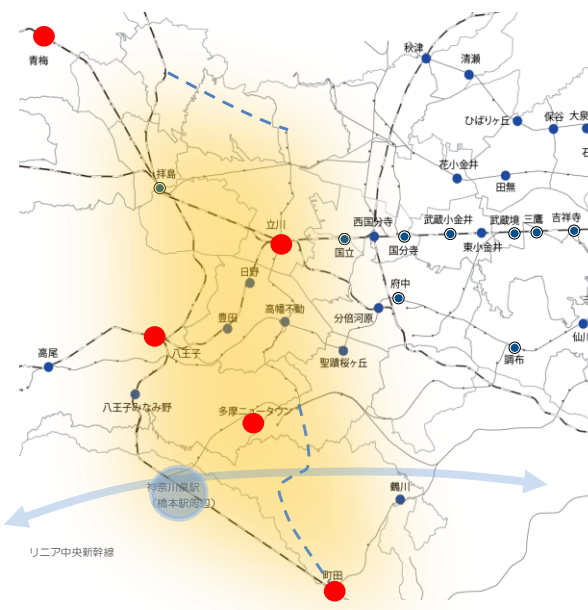
拡充

➤概要

多摩イノベーション交流ゾーンなどにおいて、多様なイノベーション創出に向け、機能集積の強化や住居系用途地域での複合的な土地利用を誘導する必要がある。

従来の「中核拠点」を「中核的な拠点」として位置付けるとともに、イノベーションの創出に資する機能を都市開発諸制度における重点育成用途として設定し、機能の集積強化を図る。

また、大学周辺等を中心として、特別用途地区等の活用により土地利用の複合化を図り、インキュベーション施設や研究施設等の立地を誘導するなど、イノベーションの創出を図る環境を整える。



➤概要

地域の拠点や生活の中心地、それらをつなぐバス路線の沿道において、利便性の良い場所でありながら、低層住居専用地域が広域に指定されている地域がある。こうした地域では、用途の純化により住環境は保全されているが、土地利用の複合化は進まないため、高齢化やライフスタイルの多様化への対応が困難な状況にある。

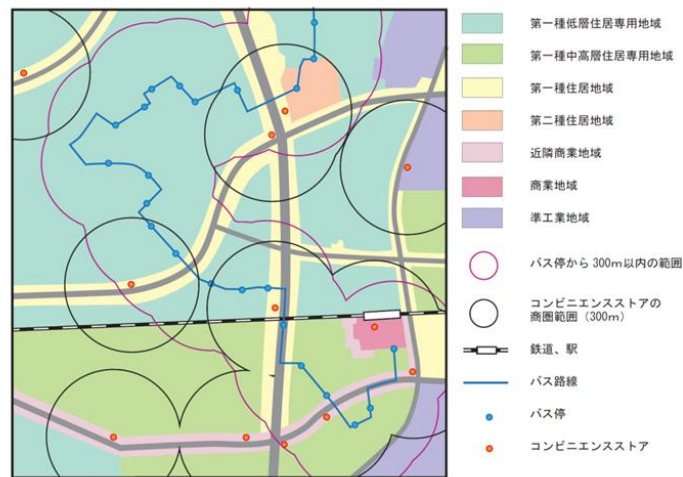
そのため、立地適正化計画の策定によるまちづくりの方向性など、地域特性を勘案しながら、緩和型の特別用途地区の指定や地区計画の策定に合わせた用途地域の変更等により、地域の拠点やバス路線の沿道にある生活の中心地などにおいて、生活利便施設やカフェ、サテライトオフィスやSOHOなどの立地を誘導し、にぎわいや交流、新たな働き方を支える場を創出することで、多様な世代やライフスタイルに対応した誰もが活動しやすく快適に暮らせる住宅市街地を形成する。

駅周辺に低層住居専用地域の指定があるイメージ



○ 鉄道駅から半径500mの範囲

バス停周辺に低層住居専用地域の指定があるイメージ



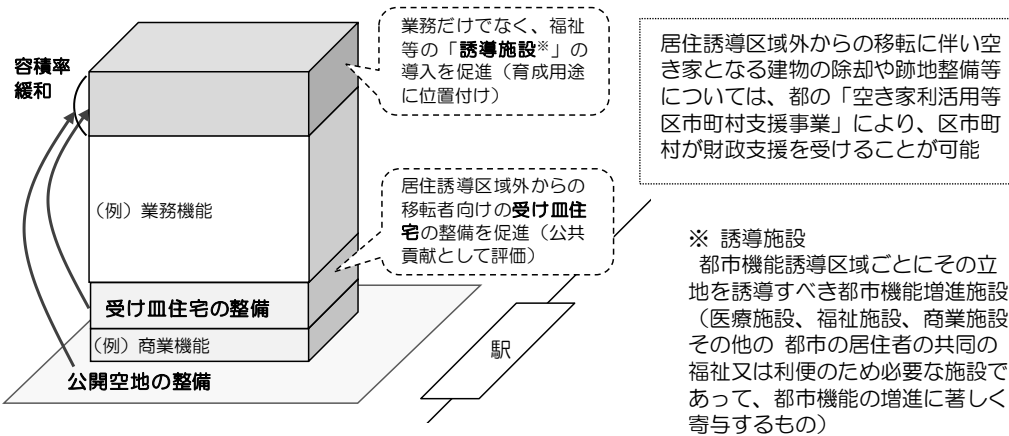
主な取組⑮ 集約エリア（都市機能・居住誘導区域内）と非集約エリア（都市機能・居住誘導区域外）の一体的な開発及び保全

新規

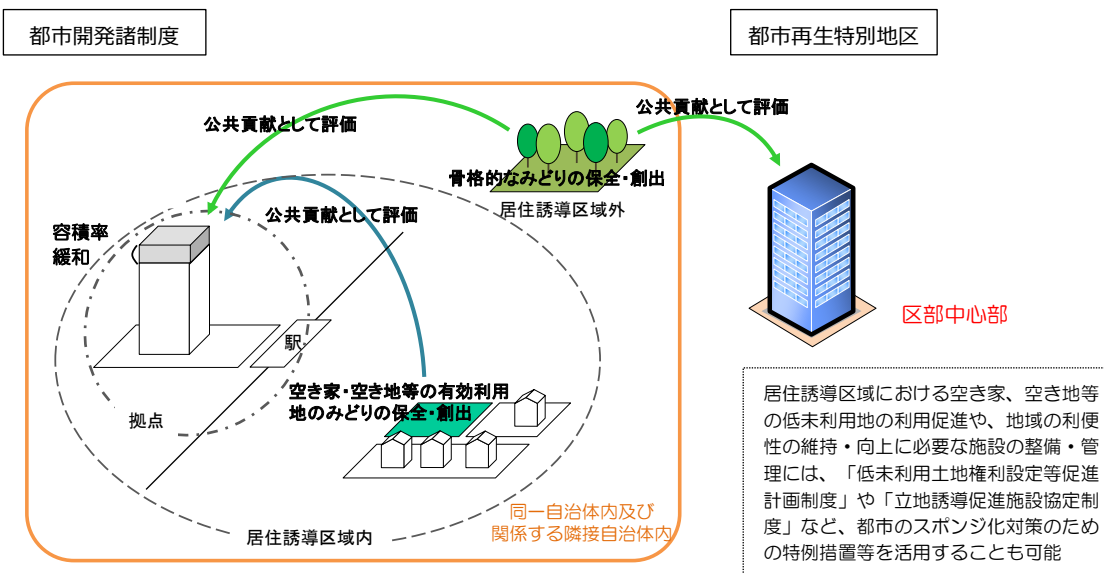
概要

都市開発諸制度を活用するに当たり、新たに、都市機能誘導区域に誘導すべき用途を育成用途に位置付けるとともに、居住誘導区域外からの移転者向けの受け皿となる住宅の整備を評価して容積率を緩和する。あわせて、居住誘導区域内の空き家・空き地の有効利用や居住誘導区域外の骨格的なみどりの保全・創出を公共貢献として評価して容積率を緩和する。

- ・ 育成用途として医療・福祉・商業施設等の「誘導施設[※]」を導入
- ・ 居住誘導区域外からの移転者向けの受け皿住宅の整備を評価



- ・ 都市機能誘導区域等における開発による、当該区域外の環境改善の取組（居住誘導区域内の空き家・空き地の有効利用や、居住誘導区域外の骨格的なみどりの保全・創出）を評価
- ・ 居住誘導区域外の骨格的なみどりの保全・創出については都市再生特別地区も活用



3 市街化区域及び市街化調整区域の設定方針等

(1) 市街化区域及び市街化調整区域の設定方針

東京の人口は、2025年をピークに減少に転じていくものの、当面10年から15年程度は全体としておおむね現状の人口が維持されると予測されているが、将来的に人口減少が見込まれる市街地もあり、長期的な視点から、東京の市街地の特性を踏まえて検討すべきである。

当面10年から15年程度の区域区分の考え方としては、市街地の無秩序な拡大を抑制するため、原則として、現状の市街化調整区域を維持すべきである。ただし、圏央道インターチェンジ周辺の物流拠点等の整備への対応については、現行の設定方針・設定基準の考え方にに基づき、市街化区域への編入を適切に行っていく必要がある。

この他、都市計画区域マスタープランに位置付けられた地区で、土地区画整理事業の区域決定等計画的整備が明らかな区域及び公有水面の埋立免許が取得された区域については、土地区画整理事業や埋立竣工認可等の見通しを踏まえ、適切な時期に市街化区域への編入を検討していく必要がある。

あわせて、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まとまりのある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を検討していくべきである。

(2) 市街化調整区域及び非線引き都市計画区域の容積率・建蔽率指定の方針

市街化調整区域内で用途地域が指定されていない区域は、原則として、隣接する市街化区域や用途地域が指定されている市街化調整区域と整合した容積率及び建蔽率を指定すべきである（例えば、容積率50%から80%の範囲で指定する。）。

なお、当該地域に既に立地している病院、福祉施設、教育施設等については、必要な機能が維持できるよう配慮すべきである。

非線引き都市計画区域の島しょ地域は、豊かな海洋資源などの自然の資源を生かしながら、生活・産業基盤の整備とともに、観光インフラの整備を誘導するため、既存集落の特性に配慮した容積率及び建蔽率を指定すべきである（例えば、容積率80%から200%の範囲に指定する。）。



(出典：東京都環境局ホームページ)

図5：将来的な市街化調整区域への編入を検討していくみどり空間のイメージ

4 土地利用の基本的方向

地域区分による地域特性に応じた土地利用を適切に実現するため、用途の配置、密度構成の基本的方向及び土地利用と都市基盤との関係を取りまとめて示す。

(1) 用途の配置と密度構成

地域区分による地域特性に応じた土地利用を適切に実現するため、住宅地、業務・商業地、工業地、複合市街地を適切に配置するとともに、必要に応じ周辺環境との調和を図りつつ、ものづくりや文化・芸術など新たな視点を重ね合わせた複合的な用途の配置や住宅地におけるにぎわいや交流の創出、新たな働き方を支える複合的な用途の配置を誘導すべきである。

おおむねの密度構成については、中枢広域拠点域の中核的な拠点では、国際競争力強化を図る都市機能の集積や芸術・文化などの個性ある機能の集積を図るため高密度とし、活力とにぎわいの拠点（仮称）や地域の拠点では、地域特性に応じた機能の集積を図るため、中密度又は高密度とすべきである。

国際ビジネス交流ゾーンと中核的な拠点の周辺、活力とにぎわいの拠点（仮称）の住宅地については、中密度又は高密度とし、その他の住宅地は地域の特性に応じて、低密度又は中密度とすべきである。

① 住宅地

地域区分に対応して、次のような方針とすべきである。

多摩広域拠点域及び自然環境共生域では、区市町村による立地適正化計画との整合を図りながら、計画的な低中層主体の集合住宅地や、ゆとりと潤いのある低層住宅地を主体とした住環境の形成を図る必要がある。

新都市生活創造域では、立地適正化計画との整合を図りながら、計画的な中高層住宅地とともに、低層及び低中層を主体とした住宅地を形成する必要がある。

さらに、中枢広域拠点域では、外周部などにおいて良好な低層及び低中層の住宅地の環境を保全しつつ、質の高い中高層住宅地を計画的に誘導する必要がある。

特に国際ビジネス交流ゾーンでは、国際競争力の強化に資する居住環境の創出を図るため、都市基盤とのバランスにも配慮しながら、土地の有効・高度利用を図る必要がある。

高齢化やライフスタイルの多様化を踏まえ、低層住居専用地域においては、住環境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する複合的な土地利用を図る必要がある。

また、田園住居地域の活用などにより、低層住宅と農地の調和を図り、将来にわたって、良好な居住環境と営農環境の形成を促進する必要がある。

② 業務・商業地

業務・商業地については、交通利便性の高いターミナル駅周辺や地下鉄ネットワークの結節点など、中核的な拠点や活力とにぎわいの拠点（仮称）、地域の拠点に誘導するとともに、その他の駅周辺や商店街、大規模な団地等の生活の中心地などにも積極的に誘導すべきである。

③ 工業地

城南、城東、城北など都心周辺に広く立地する主として準工業地域が指定され住工が混在した市街地においては、住工の調和を図りながら、産業構造の転換に対応した質的高度化を進め、既存のストックを生かした産業機能の育成を図るとともに、臨海部、荒川河川沿い、多摩地域等の工業地においては、質的高度化にも対応しながら、原則として東京の活力を維持すべき地域として育成すべきである。

④ 複合市街地

活力とにぎわいの拠点（仮称）や中核的な拠点の周辺市街地、幹線道路の沿道などでは、業務・商業・住宅複合市街地の形成を図り、国際ビジネス交流ゾーンにおいては、国際的な居住環境の創出と、秩序ある複合市街地を形成していくべきである。

多摩イノベーション交流ゾーン等では、イノベーションの創出を誘導するため、大学周辺の住宅市街地等において研究施設等の立地を誘導する複合的な土地利用を図る必要がある。

(2) 都市基盤との連携

都市高速鉄道の整備などによる公共交通機関の機能強化、高速道路ネットワークや都市計画道路ネットワークなどの形成、交通需要マネジメントの実施などによる交通負荷の軽減等の見通しを踏まえ、環境負荷低減の視点も考慮した上で、交通容量ともバランスがとれた土地利用を誘導すべきである。

おおむね過去 20 年間の推移を見ると、区部中心部における床面積は増加しているものの、鉄道・道路の混雑はマクロ的には改善の傾向にある一方、局所的な混雑区間はなお存在しており、今後も、鉄道輸送力増強や時差 Biz^{*27}・テレワーク^{*28}の促進、優先整備路線^{*29}の整備などを着実に進めるべきである。容積緩和を伴う都市開発諸制度等については、必要に応じ交通結節機能の更なる強化にも資するよう、交通基盤に与える影響も勘案しながら活用すべきである。優先整備路線以外の未着手の都市計画道路の在り方の検討などの結果、都市計画道路の廃止・幅員縮小・線形変更を行う場合は、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必要がある。一方、本基本方針策定後に改定予定の都市計画区域マスタープラン等を踏まえ、必要に応じて適宜都市計画道路の必要性の検証を行うべきである。

また、延焼遮断帯など、都市計画道路沿道の目指すべき街並みの早期形成を図るため、用途地域の変更等について事業認可前から道路事業者や特定行政庁、都市計画決定権者等で連携を図り、早期の変更等を目指す必要がある。

*27 時差 Biz：通勤ラッシュ回避のために通勤時間をずらす働き方改革の一つ

*28 テレワーク：情報通信技術を活用した、場所や時間にとらわれない柔軟な働き方

*29 優先整備路線：平成 28 年 3 月に東京都と特別区・26 市 2 町が策定した「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）」において、平成 28 年度から平成 37 年度までの 10 年間で優先的に整備すべき路線として選定した路線

5 将来像を実現する土地利用の展開に向けて

(1) 今後取り組むべき事項

都市づくりのグランドデザインで示した目指すべき都市像の実現に向け、具体的な土地利用を誘導するに当たっては、本基本方針を踏まえ、その主要な考え方を都市計画区域マスタープランに反映するとともに、用途地域等に関する指定方針・指定基準を改定すべきである。

また、緑確保の総合的な方針など関連する計画や集約型の地域構造への再編に向けた指針の策定、都市開発諸制度活用方針や、それに関連する諸制度等の運用基準などについて必要な改正を行うべきである。

そして、これらを区市町村の都市計画マスタープラン等、区市町村の計画などに反映させていくことも重要である。

なお、これらの基準等については、社会経済環境の変化を踏まえながら、その後も適時に見直しを行う必要がある。

(2) 様々な主体の参画・連携など

将来像の実現に向けた取組が着実に進められるよう、都民や民間事業者、区市町村など幅広い関係者と本基本方針の考え方等を共有するとともに、関係者と緊密に連携して、今後の社会状況の変化にも対応しながら、将来に向けた都市づくりを進めていくべきである。

また、効果的に取組を推進できるよう、都市づくりの様々な計画の策定・改定に加え、新たな仕組みの構築を進めるとともに、分野横断的な考えに基づいて関係者で連携し、都市づくりを進めていくべきである。

さらに、公共空間と民間敷地における公的空間との一体性や融合性に着目することがより重要になってくることも鑑み、都市をマネジメントするという視点をこれまで以上に重視し、調査・計画、整備・開発、維持管理・活用、更新という一連のサイクルの各段階において、関係者が主体的にそれぞれの役割を発揮しながら連携を進める必要がある。

参考 東京の人口推計

本報告における、人口フレームを「都民ファーストでつくる「新しい東京」～2020年に向けた実行プラン」及び「都市づくりのグランドデザイン」で示された将来人口推計に基づき設定することとする。

東京の人口は現在増加傾向にあるものの、2025年の1,398万人をピークに減少に転じ、2040年には1,346万人になると予測されている。

おおむね10年後の2030年の想定人口は、区部979万人、多摩413万人、島しょ2万人、計1,394万人となっている（多摩・島しょの内訳は、東京都総務局統計部「東京都区市町村別人口の予測」（平成29年3月）による。）。

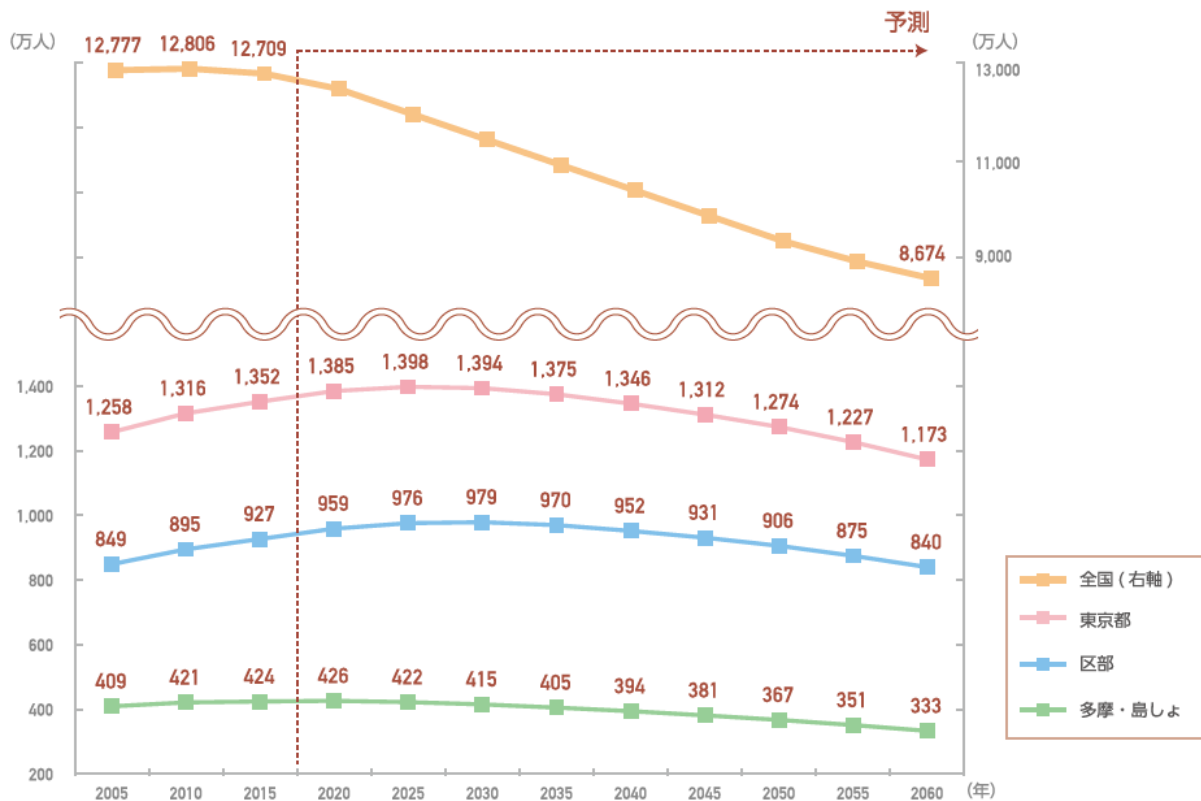


図6：全国と東京都の人口の推移

参 考 资 料

都市計画法第77条第1項の規定に基づき、下記のとおり諮問する。

平成30年2月6日

東京都知事 小池 百合子

記

1 諮問事項

東京における土地利用に関する基本方針について
(都市づくりのグランドデザインを踏まえた土地利用のあり方)

2 諮問理由

東京都は、昨年9月に都市づくりのグランドデザインを策定し、持続的に発展する高度成熟都市を目指し、2040年代の目指すべき東京の都市像やその実現に向けた取組の方向性を示した。

このグランドデザインを踏まえ、世界をリードする国際ビジネス拠点の育成、燃えない・倒れないまちづくりの加速化、美しい緑と水に彩られた都市空間の創出、多様なライフスタイルに応じた暮らしの場の提供など、都市づくりの推進に向け、東京の土地利用について適切に誘導していくため、用途地域等の指定方針などを見直す必要がある。

ついては、東京における土地利用に関する基本方針について、貴審議会の御意見をお示し願いたい。

東京都都市計画審議会 土地利用調査特別委員会 委員名簿（敬称略）

委員	青山 侑	東京都農業会議会長
委員	宇田 左近	ビジネス・ブレークスルー大学 副学長・経営学部長 教授
委員	久保田 尚	埼玉大学大学院理工学研究科教授
委員	田畑日出男	東京商工会議所常議員
臨時委員	浅見 泰司	東京大学大学院工学系研究科教授
臨時委員	櫻井 敬子	学習院大学法学部法学科教授
臨時委員	根上 彰生	日本大学理工学部建築学科教授
臨時委員	野澤 千絵	東洋大学理工学部建築学科教授
臨時委員	堀江 典子	佛教大学社会学部公共政策学科准教授
臨時委員	八代 尚宏	昭和女子大学グローバルビジネス学部特命教授
臨時委員	横張 真	東京大学大学院工学系研究科教授

調査審議の経緯と今後の予定

<経緯>

- ・平成30年2月6日 第220回東京都都市計画審議会
「東京における土地利用に関する基本方針」について諮問
土地利用調査特別委員会（以下、「委員会」）を設置
- ・平成30年3月30日 第1回 委員会開催
- ・平成30年6月13日 第2回 委員会開催
- ・平成30年6月29日 第3回 委員会開催
- ・平成30年7月24日 第4回 委員会開催
- ・平成30年9月5日 第222回東京都都市計画審議会（中間報告）
- ・平成30年11月5日 第5回 委員会開催

<今後の予定>

- ・平成30年12月頃 第6回 委員会
- ・平成31年2月 第224回東京都都市計画審議会（答申）

