多摩部 19 都市計画

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（原案）

令 和 ２ 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　都市づくりの目標と都市づくりの戦略 3

第２　東京が目指すべき将来像 6
１　東京の都市構造 6
２　地域区分ごとの将来像 18

第３　区域区分の有無及び区域区分を定める際の方針 30
１　区域区分の有無 30
２　区域区分の方針 30

第４　主要な都市計画の決定の方針 35
Ⅰ　主要な都市計画の決定の方針 35
１　土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針 35
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 42
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 49
４　災害に係る主要な都市計画の決定の方針 50
５　環境に係る主要な都市計画の決定の方針 57
６　都市景観に係る主要な都市計画に関する方針 66
Ⅱ　主要な都市施設などの整備目標 70

特色ある地域の将来像 72

多摩部１９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、「未来の東京」戦略ビジョンで示した方向性や都市づくりのグランドデザインを踏まえるとともに、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。

東京は、土地利用や道路ネットワーク、景観などが行政区域・都市計画区域を越えて形成されているため、広域的な調整を行い、一体的な都市づくりを推進することが必要である。本都市計画区域マスタープランは、市町間における連携や調整・補完機能を果たすため、19 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

都市づくりの目標、都市の将来像等を実現するための方針及び整備水準については、都市づくりのグランドデザインの目標時期であり、「未来の東京」戦略ビジョンにおいて目指す東京の姿「ビジョン」を描いた 2040 年代（おおむね 20 年後）を目標年次とする。

また、区域区分、主要な施設などの整備の目標については、「未来の東京」戦略ビジョンで示した取り組むべき「戦略」及び「推進プロジェクト」においても対象としている 2030 年を目標年次とする。

（２）範　囲

多摩部の 19 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
八　王　子 都市計画区域	八王子市	行政区域全域	約 18,631ha
立　　川 都市計画区域	立川市 武蔵村山市 東大和市	行政区域全域	約 5,329ha
武　蔵　野 都市計画区域	武蔵野市	行政区域全域	約 1,073ha
三　鷹 都市計画区域	三鷹市	行政区域全域	約 1,650ha
府　中 都市計画区域	府中市	行政区域全域	約 2,934ha
調　布 都市計画区域	調布市 狛江市	行政区域全域	約 2,792ha
青　梅 都市計画区域	青梅市	行政区域全域	約 10,326ha
昭　島 都市計画区域	昭島市	行政区域全域	約 1,733ha
町　田 都市計画区域	町田市	行政区域全域	約 7,165ha
小　金　井 都市計画区域	小金井市	行政区域全域	約 1,133ha
日　野 都市計画区域	日野市	行政区域全域	約 2,753ha
小　　平 都市計画区域	小平市	行政区域全域	約 2,046ha
国　分　寺 都市計画区域	国分寺市	行政区域全域	約 1,148ha
東　村　山 都市計画区域	東村山市 清瀬市 東久留米市	行政区域全域	約 4,028ha
国　　立 都市計画区域	国立市	行政区域全域	約 815ha
西　東　京 都市計画区域	西東京市	行政区域全域	約 1,585ha
福　　生 都市計画区域	福生市 羽村市 瑞穂町	行政区域全域	約 3,698ha
多　　摩	多摩市	行政区域全域	約 3,905ha

都市計画区域	稲城市		
秋　　多 都市計画区域	あきる野市 日の出町	行政区域全域	約 10,142ha

２ 都市づくりの目標と都市づくりの戦略

（１）都市づくりの目標

東京が高度に成熟した都市として、AI や IoT などの最先端技術も活用しながらゼロエミッション東京を目指し、地球環境と調和を図り、持続的に発展していくことを理念とする。

そして、これまでの高度な都市機能の集積や都市のインフラストックなどを最大限活用し、さらにそれを伸ばして、グローバルな人・モノ・情報の活発な交流を促進し、新たな価値を生み続ける活動の舞台としての東京のブランド力を高め、世界中から選択される都市を目指す。

加えて、長期的な観点から、環境への配慮(Environment)、社会への貢献(Social)、都市のマネジメント (Governance)、いわゆる「ＥＳＧ」の概念や、誰一人取り残さない社会の実現を目指す「ＳＤＧｓ」の考え方を取り入れて都市づくりを進めることで、持続的な成長を確実なものとし、活力の向上につなげる。

また、あらゆる人が活躍・挑戦できることや、生活のゆとりを楽しみ、ライフスタイルに柔軟に対応できることが重要である。個々人から見れば、特色のある個性を有する様々な地域で、多様な住まい方、働き方、憩い方を選択できる都市を目指す。

みどりを守り、まちを守り、人を守るとともに、東京ならではの価値を高め、持続可能な都市・東京を実現していく。

こうした基本的な考え方に基づき、2040 年代に向けて東京の都市づくりを進め、「成長」と「成熟」が両立した未来の東京を実現していく。

（２）都市づくりの戦略

「未来の東京」戦略ビジョンや都市づくりのグランドデザインで示している 2040 年代の都市像や将来像を実現するためには、将来を見据えた大きな戦略に基づいて、具体的な都市づくりを進めていく必要がある。

本マスタープランでは、「未来の東京」戦略ビジョンにおける基本戦略も踏まえ、分野を横断する８つの戦略を設定し、先進的な取組を進めていく。

人口減少、超高齢化の進行や首都直下地震といった災害リスクなど懸念される将来予測を乗り越え、今後東京が直面する様々な課題を解決していきながら、都民や企業など多くの人々の共感を得て、明るい東京の未来の実現に向けた取組を推進する。

①持続的な成長を生み、活力にあふれる拠点を形成

社会経済情勢が更に大きく変化していく中でも、東京が、環境負荷の低減や誰もが活躍できる社会を実現しながら、国際的なビジネス活動をダイナミックに展開するとともに、多様なイノベーションを創出することにより、日本の活力をリードしていく。

②人・モノ・情報の自由自在な交流を実現

地域の特性に応じて多様な交通モードと最先端技術を組み合わせ、世界一使いやすい総合的な道路・交通ネットワークを構築し、人・モノ・情報の自由自在な移動と活発な交流を実現する。

③災害リスクと環境問題に立ち向かう都市の構築

長期的な視点に立った災害対策や CO_2 フリー社会の実現に向けた都市づくりを図ることによって、都民の安全・安心と、東京ならではの良好な街並みが両立した都市を目指す。

④あらゆる人々の暮らしの場の提供

高齢者、子育て世代、障害者などあらゆる人々が暮らしやすい場を提供するとともに、ライフスタイルや価値観の多様化に応じて、住み、働き、憩う場を選択することができる都市を目指す。

⑤利便性の高い生活の実現と多様なコミュニティの創出

身近な暮らしを支え合うコミュニティを基礎とした集約型の地域づくりを進め、少子高齢・人口減少社会においても、都市経営コストの効率化を図りながら利便性の高い生活と活発な都市活動を実現する。

⑥四季折々の美しい緑と水を編み込んだ都市の構築

豊富な緑と水や､歴史･文化が蓄積された庭園などの東京の資源を最大限活用し、人々の暮らしにゆとりや潤いを与え、四季折々の美しい風景が感じられるまちづくりを進める。

⑦芸術・文化・スポーツによる新たな魅力を創出

成熟した社会において一層重要な役割を担う芸術・文化の力や、健康のみならずにぎわいや観光の大きな要素にもなり得るスポーツの力を都市づくりに活用し、東京の魅力を向上する。

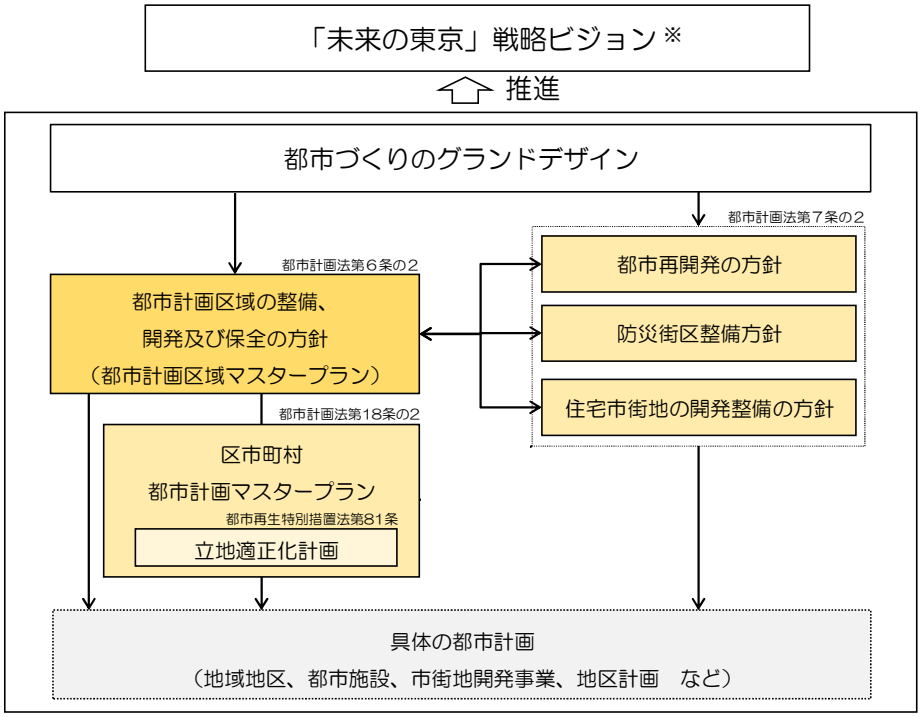
⑧デジタルトランスフォーメーション※で「スマート東京」を実現

ＡＩやＩｏＴ、その基盤となる情報通信ネットワークといった先端技術を積極的に活用することにより、都市全体がスマート化し、全ての人が快適に暮らし働くことができる社会を築き上げていく。

※ ICT の浸透が人々の生活をあらゆる面でより良い方向に変化させるという概念。

（参考附図-1）

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、目指している都市の将来像の実現に向け、以下の考え方に基づき策定するものである。
・区市町村マスタープランや個別の都市計画は、都市計画区域マスタープランなどに即して定める。
・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。
・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。
・立地適正化計画は、区市町村マスタープランとみなし、都市計画法と一体的に機能させる（都市計画運用指針Ⅲ-1）。

※「未来の東京」戦略ビジョンの方向性を踏まえ長期戦略を策定

第２ 東京が目指すべき将来像

１ 東京の都市構造

東京での少子高齢・人口減少社会の到来やグローバル化の進展、巨大地震の脅威など国内外における急激な社会変化を見据え、広域レベルと地域レベルの二層の都市構造を示すことにより、都市活力の維持・向上と快適でゆとりのある都市生活を両立していく。

広域レベルの都市構造では、概成する環状メガロポリス構造を最大限に活用し、人・モノ・情報の交流を更に促進していくことが重要である。

一方、地域レベルの都市構造では、都市経営コストの効率化を図りながら、快適な都市生活や活発な都市活動を支える機能的かつ効率的な地域構造を構築していく。

（１）広域的なレベルの都市構造

東京は、3,600 万人を擁する世界最大の都市圏の中心であり、大規模で感度の高いマーケットが存在するとともに、政治や経済、文化など、様々な機能が高度に集積し、多様なサービス・産業を有している。

東京には、引き続き圏域の活力を更に高め、多様化するライフスタイルなどに応えることが期待されていることから、東京圏全体で国内外の人・モノ・情報の自由自在な移動と交流を確保し、イノベーションの源泉となる「挑戦の場」の創出につなげていく。

このため、広域的には概成する環状メガロポリス構造を更に進化させ、「交流・連携・挑戦の都市構造」の実現を目指す。

それとともに、引き続き、東京圏が一体となって、首都機能や広域的な経済機能を担っていくため、高次な都市機能が集積する広域交流の要を「広域拠点」として位置付ける。

高密な鉄道網等、都市基盤が充実した区部中心部に日本の中枢機能を支える「中枢広域拠点」を、道路・交通ネットワークの整備により広域的な産業連携や多くの人の交流が可能となる「多摩広域拠点」を多摩地域に設定する。

また、都として、東京圏全体では、さいたま広域拠点、つくば・柏広域拠点、千葉広域拠点、横浜・川崎・木更津広域拠点を加え、全体で六つの広域拠点をイメージしている。

さらに、中枢広域拠点と多摩広域拠点の内側には、国際的な経済活動の中心地としての集積・魅力を更に伸ばす「国際ビジネス交流ゾーン」及び新たな都市産業の集積の促進や多様なイノベーションを誘発する「多摩イノベーション交流ゾーン」を設定し、日本及び東京圏の経済成長をリードするエンジンの役割を担っていく。

（２）地域的なレベルの都市構造

①集約型の地域構造への再編

今後、少子高齢化や人口減少が進行する中においても、技術革新の成果や人々の意欲的な取組により、一人当たりの労働生産性を高め、効率的な公共インフラの維持・更新を行うなど、都市経営コストの効率化を図り、身近な地域で、誰もが活動しやすく、快適に暮らすことのできる環境を実現することが必要である。

人口密度の動向、公共交通サービスの集積状況、高齢化の進展状況等を踏まえ、おおむね環状第７号線外側の地域において、集約型の地域構造への再編に向け取組を推進する。

そのため、主要な駅周辺や身近な中心地に生活に必要な機能を集積させ、その徒歩圏に住宅市街地を誘導し､歩いて暮らすことができるまちへの再構築を図るとともに、駅や中心地から離れた地域では、みどり※豊かな良質な環境を形成する。

その際、それぞれの地域が持つ多様な個性や都市機能の集積、東京の強みである高密度な鉄道ネットワーク、市街地の水と緑の空間などを最大限に活用することで、にぎわいと魅力のあふれる持続可能なまちを実現していく。

また、集約型の地域構造へ再編する中で、子育て期の女性や高齢者、障害者などの就業機会の増大、地域に応じたインフラや公共施設、行政サービスの見直しなども、併せて誘導していく。

都市機能については、主要な駅周辺や、商店街、団地、バスターミナルなどの身近な中心地へ、商業、医療・福祉、教育・文化、行政サービスなど、様々な都市機能の再編・集約を進め、機能的でにぎわいのある拠点を形成する。

駅や中心地からの徒歩圏に、多様な世代やライフスタイルに対応し、活力のある地域コミュニティを育む住宅市街地を誘導することにより、歩いて暮らすことができるまちへの再構築を図っていく。

道路・交通ネットワークの充実・活用により、日常の移動の利便性を確保し、誰もが活動しやすいまちの実現を目指す。

駅や中心地から離れた地域では、長期的な観点から新たな宅地化を抑制し、公園や緑地、農地などが広がるみどり豊かな良質な環境を保全・形成するとともに、土砂災害等の災害のおそれのある区域においては、人口の動態も考慮し、安全な区域へ居住の移転誘導を進める。

②集約型の地域構造への再編に向けた計画策定の検討等に関する方針

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も踏まえ、区市町村は、集約型の地域構造への再編に向けて、立地適正化計画、地域公共交通網形成計画の作成など、地域の状況に応じた計画検討を行うとともに、都は広域的な観点か

※ みどり：樹林や公園緑地、農地、崖線、河川、敷地内緑化などをいう。

らその支援を行う。

＜集約型の地域構造への再編に向けた立地適正化計画などの計画検討に係る留意点＞

居住機能を誘導する区域については、国の都市計画運用指針等に基づく各自治体の分析評価により、将来目指すべき人口密度を設定するとともに、高齢者の増加への対応や空き家・空き地等の利用促進、みどりに厚みとつながりを充実させる観点、地域コミュニティの形成など、地域の実情を考慮して設定する。

また、将来目指すべき人口密度の設定に当たっては、将来負担可能なコストに見合った適切な公共サービスの水準を踏まえた上で、少なくとも、既成市街地の人口密度の水準は満たすものとする。

さらに、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、居住を誘導する区域に含めず、将来的な市街化調整区域への編入も検討していく。

都市機能を誘導する区域は、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）を中心に設定する。

また、集約型の地域構造への再編を進める中で、地域包括ケアシステム等の福祉施策との連携を推進するとともに、フィーダー交通の充実を図り、多様なライフスタイルに対応する複合的な土地利用を誘導するとともにテレワーク等の施策との連携にも留意する。

さらに、都市機能を誘導する区域における開発に合わせ、居住機能を誘導する区域内の空き家・空き地の有効利用や身近な都市公園、社寺林や屋敷林、農地、敷地内のみどりの保全・創出を図る。

行政界を超えて市街地が連担している東京では、居住機能や都市機能を誘導する区域の範囲設定や、誘導すべき施設の立地等について、広域的な観点から関係自治体間で連携・調整し検討を進めることが必要である。

都と区市町村は、広域的な観点から関係自治体と協議会等を組織し、集約型の地域構造への再編に向けた方針を取りまとめることが望ましい。

また、鉄道ネットワークを最大限生かすとともに、バスやタクシー、デマンド交通、自転車などの交通モードと最先端技術を組み合わせ、駅を中心とした誰もが移動しやすい交通環境を充実させることが望ましい。このため、国の都市計画運用指針等を踏まえ、公共交通の確保等の施策に係る地域公共交通網形成計画の作成についても検討することが望ましい。

（３）拠点ネットワークとみどりの充実

東京の都市構造は、都市機能が集積する拠点及びそれを支える道路・交通ネットワークから成る拠点ネットワークと、自然地形などに由来するまとまりのある骨格とし

てのみどりから構成されている。

拠点ネットワークについては、拠点間を結ぶ道路・交通ネットワークの充実を考慮するとともに、個性やポテンシャルを生かしながら、都市機能の更なる集積を図る。

一方、みどりについては、丘陵地や河川・崖線などの自然地形や公園・緑地などと一体となった厚みとつながりのあるみどりの充実とともに、都内全域でみどりの量的な底上げと質の向上を推進する。

これらを一体的に進め、都市全体としての機能を最大限に発揮させながら、東京の魅力や活力を更に高めていくことが重要である。

＜拠点ネットワークの充実・強化＞

都市づくりのグランドデザインでは、今後の成熟期において、東京が一段と質の高い成長を遂げられるよう、「成長期における業務機能を重視した受け皿の育成」の視点から脱却して、都心、副都心などの拠点の位置付けや考え方を再編するとともに、「地域の個性やポテンシャルを最大限に発揮し、各地域が競い合いながら新たな価値を創造」していくことが示された。地域の特性に応じ、集約型の地域構造を形成していく観点からも、地域レベルでの拠点等の育成を適切に進めていくことが重要である。

このことを踏まえ、以下の拠点等を位置付け、地域特性に応じた都市機能の集積を図る。

なお、拠点等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。

①中核的な拠点

鉄道ネットワークの高い結節性を持ち、広域的な観点から、高度な都市機能の集積を図る拠点を「中核的な拠点」として位置付け、東京の魅力を高める都市機能の集積を促進していく。

このため、中枢広域拠点域において、これまで中核拠点として位置付けてきた従来の都心、副都心及び新拠点に加え、民間開発等により高度な機能集積が進んだ地域として、六本木・虎ノ門を新たに「中核的な拠点」に位置付ける。

また、多摩地域において、これまで中核拠点として位置付けてきた従来の核都市を、「中核的な拠点」として位置付ける。

②活力とにぎわいの拠点

中枢広域拠点域において、従来の生活拠点等に加え、都市機能の集積状況を踏まえ、これまで位置付けのなかった鉄道乗車人員の特に多い駅周辺等を、新たに「活力とにぎわいの拠点」として位置付ける。

③地域の拠点

中枢広域拠点域外において、従来の生活拠点等に加え、都市機能の集積状況を踏まえ、鉄道乗車人員の多い駅周辺等を、新たに「地域の拠点」として位置付ける。

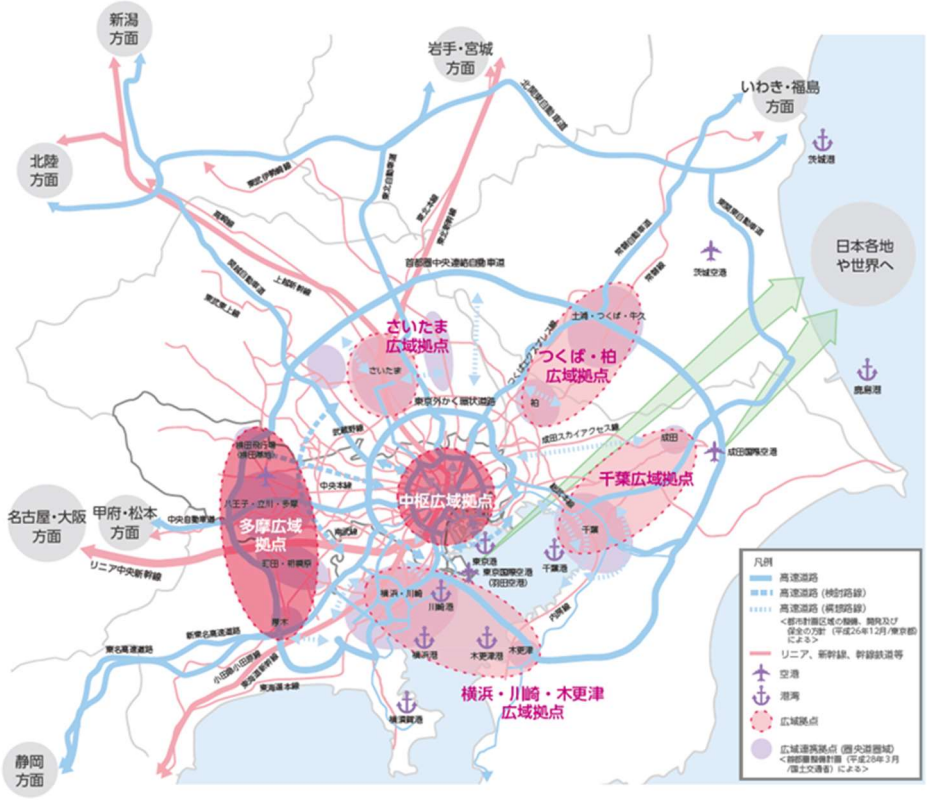
なお、地域の拠点のうち、鉄道乗車人員が特に多い駅周辺で区市町村マスタープランにおいて重要な位置付けがある拠点を、「枢要な地域の拠点」として位置付ける。

④生活の中心地

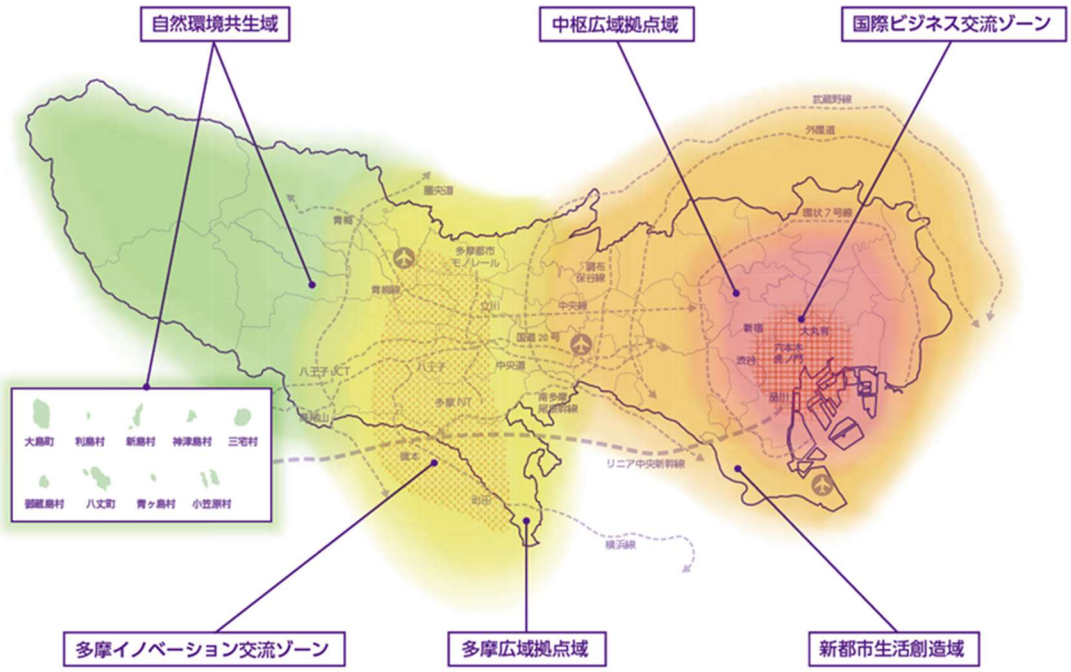
中枢広域拠点域外において、従来の生活中心地など、地域の拠点以外の駅周辺や商店街、大規模団地など人々の活動や交流の中心の場を、「生活の中心地」として位置付ける。

（参考附図-2）

交流・連携・挑戦の都市構造

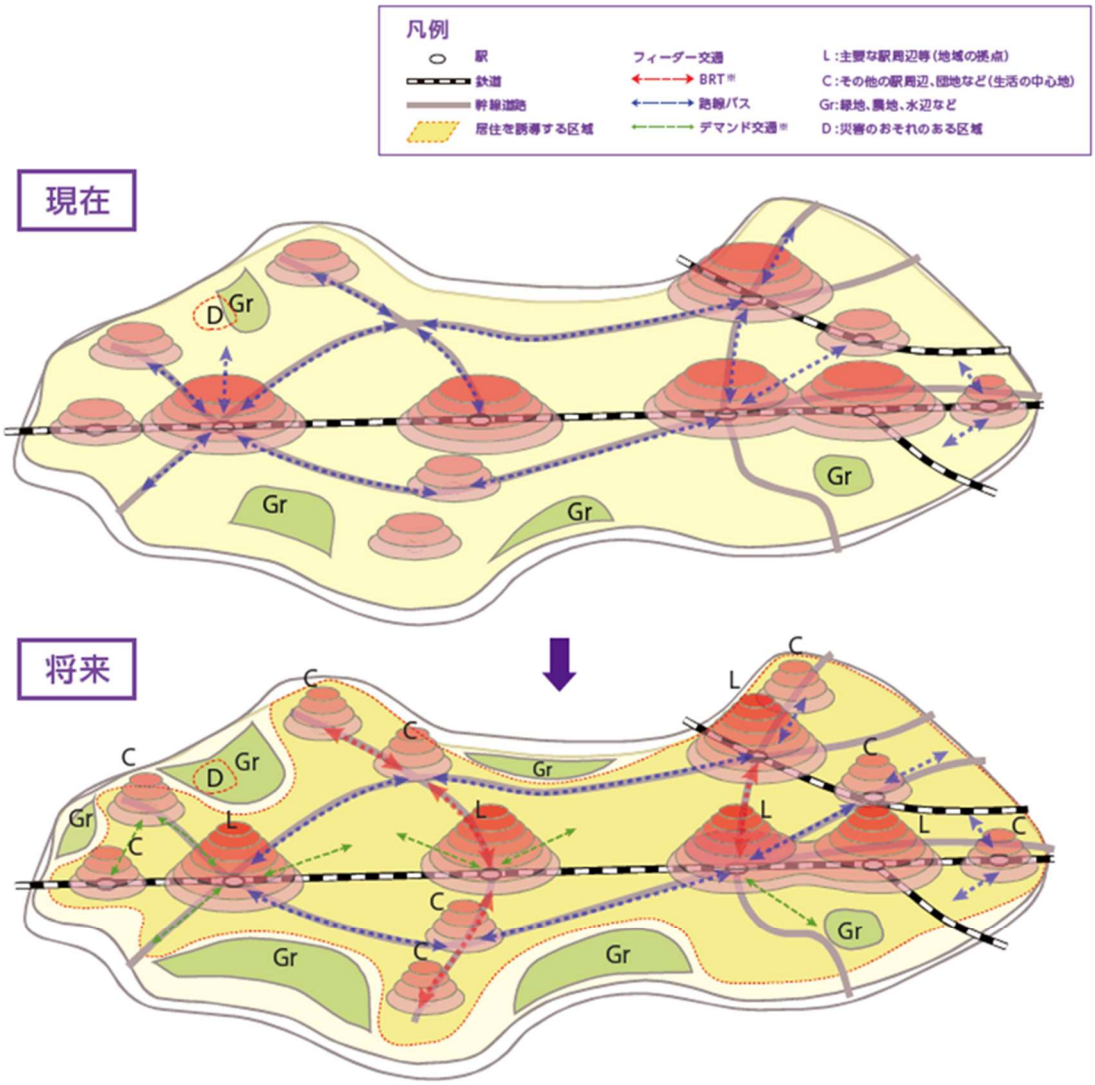


４つの地域区分と２つのゾーン



（参考附図-3）

集約型の地域構造のイメージ



＜中枢広域拠点域内＞

中核的な拠点	大手町、丸の内、有楽町、日比谷、内幸町、永田町、霞が関、日本橋、八重洲、京橋、銀座、新橋、新宿、渋谷、池袋、大崎・五反田、上野・浅草、錦糸町・亀戸、有明、台場、青海、品川、秋葉原、羽田、六本木・虎ノ門
活力とにぎわいの拠点	四ツ谷、市ヶ谷、神田、九段下・神保町、御茶ノ水、飯田橋、茅場町・八丁堀、人形町、築地、月島、勝どき、晴海、田町・三田、浜松町・竹芝、青山一丁目、表参道、高田馬場、大久保・新大久保、水道橋・春日・後楽園、浅草橋、両国、押上、森下・清澄白河、住吉、門前仲町、東陽町、新木場、豊洲、大井町、武蔵小山、目黒、中目黒、大森、下北沢、三軒茶屋、恵比寿、原宿・明治神宮前、代々木、笹塚、中野、中野坂上、東中野、大塚、巣鴨、駒込、板橋、田端、王子、十条・東十条、日暮里・西日暮里、南千住、町屋、大山、北千住、綾瀬、新小岩、立石、亀有、葛西、西葛西、船堀

※中枢広域拠点域：おおむね環状第７号線の内側の区域

＜中枢広域拠点域外＞

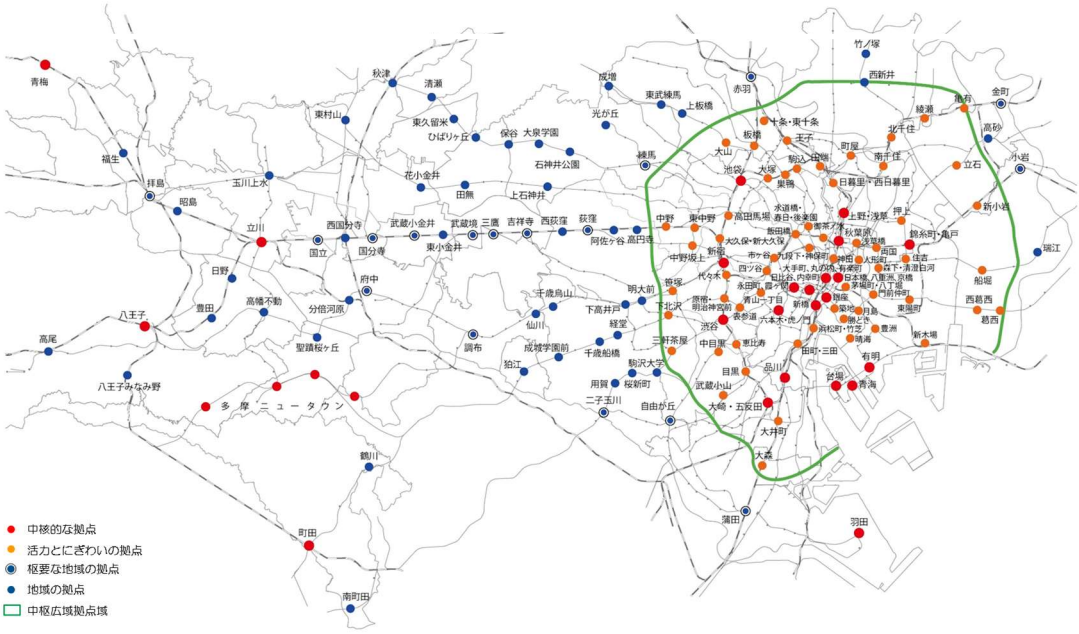
中核的な拠点	八王子、立川、多摩ニュータウン、青梅、町田
枢要な地域の拠点	自由が丘、蒲田、二子玉川、荻窪、赤羽、練馬、金町、小岩、吉祥寺、武蔵境、三鷹、府中、調布、武蔵小金井、国分寺、国立、拝島
地域の拠点	明大前、下高井戸、千歳烏山、駒沢大学、桜新町、用賀、経堂、千歳船橋、成城学園前、高円寺、阿佐ヶ谷、西荻窪、成増、東武練馬、上板橋、大泉学園、石神井公園、光が丘、上石神井、竹ノ塚、西新井、高砂、瑞江、高尾、八王子みなみ野、分倍河原、昭島、仙川、鶴川、南町田、東小金井、花小金井、高幡不動、日野、豊田、東村山、西国分寺、福生、狛江、玉川上水、清瀬、秋津、東久留米、聖蹟桜ヶ丘、ひばりヶ丘、保谷、田無
生活の中心地	大岡山、雪が谷大塚、池上、雑色、糀谷・羽田地区、田園調布・多摩川、下丸子、平和島駅周辺、洗足池駅周辺、西馬込駅周辺、梅ヶ丘、等々力・尾山台、祖師ヶ谷大蔵、豪徳寺・山下、世田谷区役所周辺、上町・世田谷・松陰神社前、代田橋、桜上水、世田谷代田、新代田、東松原、松原、九品仏、上野毛・中町・東深沢商店街、喜多見、上北沢、八幡山、芦花公園、大和町、鷺ノ宮、都立家政、野方、南阿佐ヶ谷、富士見ヶ丘・久我山、北赤羽、赤羽岩淵、西が丘、赤羽台・桐ケ丘、志茂・神谷、浮

	間・舟渡・新河岸、高島平、西台、赤塚、常盤台、本蓮沼、志村坂上、志村三丁目、土支田、大泉町、大泉学園町、武蔵関、桜台、豊島園、中村橋、富士見台、練馬高野台、新桜台、氷川台、平和台、練馬春日町、北綾瀬、花畑五丁目地区、六町、見沼代親水公園、新宿（にいじゅく）、柴又、京成小岩、江戸川、篠崎、一之江、三鷹台、井の頭公園、中河原、東府中、西府、多磨、多磨霊園、是政、白糸台・武蔵野台、北府中、多摩メディカル・キャンパス周辺、府中基地跡地、つつじヶ丘・柴崎周辺、飛田給、京王多摩川、多摩川住宅、布田・国領周辺、西調布、小平、小川、恋ヶ窪、和泉多摩川、ひばりが丘団地、東伏見、西武柳沢、めじろ台・狭間、北野、京王堀之内、四谷、中央道八王子インターチェンジ周辺、圏央道八王子西インターチェンジ周辺、圏央道高尾山インターチェンジ周辺、鑓水、楢原、小田野、西立川、西国立、武蔵砂川、西武立川、東中神、中神、成瀬、多摩境、相原、忠生、木曽山崎、鶴川団地、玉川学園前、つくし野、すずかけ台、日野バイパス沿道、南平、久米川、谷保、矢川、牛浜・東福生・熊川、東大和市駅周辺、本町・榎地区、緑が丘、南多摩、矢野口、稲城長沼・稲城、羽村、小作、東秋留、秋川、武蔵引田、武蔵増戸、武蔵五日市、箱根ケ崎、殿ケ谷、谷戸地区・塩田地区　など

これらの拠点等のほか、風情ある街並みが保全されている、又は農業など産業の面から拠点的な地域となっている等、際立った個性やポテンシャルを有する地域がある。

（参考附図-4）

中核的な拠点等のイメージ



・**「活力とにぎわいの拠点」**は、従来の生活拠点等、鉄道乗車人員の特に多い駅（1,600万人/年以上）周辺、まちづくりの取組熟度が高い拠点的な地区を位置付ける（都市開発諸制度については、区市町村マスタープランの位置付けなどを踏まえて適用する。）。

・**「地域の拠点」**は、従来の生活拠点等、鉄道乗車人員の多い駅（1,000万人/年以上）周辺、まちづくりの取組熟度が高い拠点的な地区を位置付ける（都市開発諸制度については、区市町村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する。）。

・**「枢要な地域の拠点」**は、地域の拠点のうち、鉄道乗車人員が特に多い駅（1,600万人/年以上）周辺で区市町村マスタープランにおいて重要な位置付けがある拠点とする（都市開発諸制度については、区市町村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する）。

＜厚みとつながりのあるみどりの充実、みどりの量的な底上げと質の向上＞

東京のみどりの骨格として、面的なみどりの広がりとみどりの軸があり、自然地形を主体として都市に定着し、東京を象徴する存在となっている。

面的なみどりの広がりとしては、多摩西部から JR 武蔵野線の間では、関東山地、丘陵地などの自然地形やまとまりのある農地、大規模な都市公園などが、JR 武蔵野線の東側では、広く展開する農地や大規模な都市公園などが、区部中心部では、皇居や明治神宮などの大規模な緑地が、主な構成要素となっている。

また、みどりの軸としては、崖線、河川、旧街道沿いに連なる農地、幹線道路沿いの街路樹、軌道緑化のみどりなどが東京を貫いている。

骨格以外に地のみどりとして、都内全域に、身近な都市公園、社寺林や屋敷林、農地、敷地内のみどりが様々な規模で点在している。

これらの骨格のみどりと地のみどりは、人々に潤いと安らぎを与えるほか、景観形成、生物多様性の保全、ヒートアイランド現象の緩和、レクリエーション、防災など様々な効果をもたらすものであり、都市において必要不可欠なものである。

このため、こうした骨格のみどりに厚みとつながりを持たせて骨格的なみどりを充実させるとともに、都内全域で地のみどりの量的な底上げと質の向上を総合的に推進する。

特に都市農地は、大消費地に近接する特性を生かして、付加価値の高い農業生産の場として活用されることに加え、防災、良好な景観の形成、環境保全等の良好な都市環境の形成に資する貴重な緑の空間であることから、都市農業振興基本法に基づく都市農業振興基本計画において、これまでの「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと位置付けを転換することとされた。今後は、身近に豊かな農地があることで、都市生活がより潤いのあるものとなり、さらには、情報通信技術（ICT）などの先進技術の活用、多様な担い手の参画によって、イノベーションや新たな雇用の創出等につながっていく可能性も踏まえ、将来にわたり都市農地を保全・活用していく。

みどりの充実に向けて、国分寺崖線や南北崖線、石神井川や善福寺川、江東内部河川などの水と緑のネットワーク、多摩丘陵や狭山丘陵、青梅街道や五日市街道沿いの農地、屋敷林や農地が特徴ある風景を形成している農の風景育成地区など、公共と民間が守ってきたみどりの密度の高い地域を、みどりの骨格として重点的に位置付け、公園・緑地や街路樹の整備推進と合わせ、民間の協力を得て、みどりの拡充や質の向上を促進するとともに、建替えの機会を捉えた地のみどりの量的底上げと質の向上を図る。

また、重点的に取り組む対象地のほか、みどりの保全・創出の考え方や施策、公民連携による質の高いみどりの維持・管理、活用の考え方や取組なども定め、みどりの保全・創出を多面的に推進する。

（参考附図-5）

東京のみどり等の現状

＜一体的都市づくりの推進＞

・集約型の地域構造への再編を適切に誘導できるよう、都市開発諸制度を活用し、地域の拠点等における開発に合わせた都市機能の誘導と、居住誘導区域内などの空き家、空き地の有効利用や居住誘導区域外などにおける骨格的なみどりの保全・創出等とを連動させ、一体的に都市づくりを進める。

・東京全体の観点から課題に対応するために、区部中心部における都市再生特別地区等の活用により、木造住宅密集地域の改善や、崖線や丘陵地等の骨格的なみどりを保全するなど、広域的に連動した取組を推進する。

２ 地域区分ごとの将来像

都市づくりのグランドデザインで示した４つの地域区分（「中枢広域拠点域」、「新都市生活創造域」、「多摩広域拠点域」及び「自然環境共生域」）及び２つのゾーン（「国際ビジネス交流ゾーン」及び「多摩イノベーション交流ゾーン」）に基づき、それぞれの特性と将来像を踏まえた都市づくりを進めていく。

各都市計画区域と地域区分の関係を以下に示す。

東京	中枢広域拠点域＋新都市生活創造域
武蔵野	新都市生活創造域
三鷹	
調布	
小金井	
西東京	
小平	新都市生活創造域＋多摩広域拠点域
東村山	
府中	
国分寺	
多摩	多摩広域拠点域
立川	
町田	
昭島	
日野	
国立	
福生	
八王子	多摩広域拠点域＋自然環境共生域
青梅	
秋多	
大島	自然環境共生域
八丈	
三宅	
神津	
新島	
小笠原	

（１）中枢広域拠点域の誘導の方向・将来像

＜誘導の方向＞

中枢広域拠点域では、高密な鉄道、道路ネットワークを生かして、国際的なビジネス・交流機能や業務、商業など複合機能を有する中核的な拠点を形成する。また、芸術・文化・スポーツや、イノベーションを創出する産業、交流機能などの多様な特色を有する拠点や地域の形成を図るとともに、歴史的資源や風情ある街並みの保全・活用によりそれぞれが際立った個性を発揮し、東京の魅力を向上させる。

この域内は、これまでの形成過程などにより各地域の様相が異なっており、中心部には日本経済の中枢機能を担う国際ビジネス交流ゾーン、その周辺には、中核的な拠点や多様な機能を有する複数の活力とにぎわいの拠点、木造住宅密集地域、低層な住宅市街地などがあり、それぞれの地域特性を踏まえた土地利用を誘導する。

特に、国際ビジネス交流ゾーンでは、民間の大規模開発が活発に行われており、今後、大規模な公園等と連携させた質の高い緑化や崖線のみどりの保全・再生などを都市開発諸制度等の活用により促進し、骨格的な厚みとつながりのあるみどりとして拡充させていく。その際、河川沿いや臨海部などにおいては、河川整備と連携させたにぎわいの創出など、水辺を楽しめる都市空間の創出を図るとともに、舟運ネットワークの強化も考慮しながら、潤いとにぎわいのある水と緑の軸の充実にも取り組む。あわせて、民間の大規模開発で創出された緑化空間と都市公園との質の高い一体的な管理を促進する。また、緑化地域の指定などにより、建替えに合わせて、地域特性に応じた積極的な緑化を促進する。

皇居や明治神宮などの歴史ある大規模なみどりと連携させた質の高い緑化や南北崖線の保全・再生を、都市開発諸制度等の活用により促進し、骨格的な厚みとつながりのあるみどりとして拡充する。

また、都市公園等と連携した民間の緑化空間では、市民緑地認定制度の活用に合わせて、Park-PFI により都市公園との一体的な管理を促進し、質の向上や良好な維持・管理、それらの活用による地域の活性化を図るとともに、災害時には都市公園と連携した防災空間として、民間の公園的空間を帰宅困難者対策に活用するなど、防災性の向上を図る。

さらに、緑化地域の指定などにより、都心の貴重なみどり空間の形成に資する良好な住環境の保全・創出などに取り組むことや、建物等の建替えに合わせて、敷地内の空地が少ない地域でも限られた空間を最大限に活用した壁面緑化や屋上緑化などを推進することも重要である。

日本橋川や臨海部などにおいて、都市開発諸制度等の活用などにより、河川整備と連携させたにぎわいの創出など、水辺を楽しめる都市空間の創出を図り、潤いとにぎわいのある水と緑の軸の充実を図る。

国際ビジネス交流ゾーンの外側に広がる木造住宅密集地域では、道路・公園整備や不燃化による建替えを促進するとともに、空き家・空き地の活用や共同化などに合わ

せた緑化スペースの創出、不燃化建替えの際にブロック塀の生垣化などによる緑化を進め、みどり豊かな魅力ある都市環境を創出していく。また、木造住宅密集地域の改善に向け、都市開発諸制度の適用エリアをセンター・コア・エリアから中枢広域拠点域まで拡大し、市街地再開発事業等による共同化を促進する。あわせて、街区再編まちづくり制度や中核的な拠点等における都市再生特別地区等を活用し、民間の活力を生かした木造住宅密集地域での基盤整備やその受け皿となる住宅の整備を推進するとともに、地区計画の活用や新たな防火規制区域の指定の拡大に合わせた建蔽率の緩和等により、個別建替えを促進する。

隅田川や江東内部河川などでは、水辺空間の緑化や大規模開発による緑豊かでにぎわいのあるオープンスペースの整備などにより、水と緑のネットワークを形成する。

また、特に東京東部の海水面よりも低い地域に形成された広大な市街地、いわゆる広域ゼロメートル市街地では、気候変動によって高まる大規模水害リスクに備えて、浸水発生時に住民の生命の安全を確保し、財産・経済への被害を最小限にとどめ、速やかな復旧・復興を可能とするために、地域の実情に応じた効果的な対策を講じ、浸水に対応したまちづくりを進めていく。

これまで、職住近接などを図るため、センター・コア・エリアにおける住宅の整備に対して、特段に容積率を割り増し、都心居住を推進してきた。その結果、夜間人口が回復するなど一定の成果を得たが、人口の推移や住宅ストックの形成状況、都心の利便性を生かした様々な居住ニーズを踏まえながら、高齢化や国際化等に的確に対応するため、これまでの量的拡大から質の向上へ住宅施策を転換する。

そのため、前述した中枢広域拠点域における土地利用の誘導の方向とも整合を図りながら、国際ビジネス交流ゾーンや中核的な拠点等で、高齢者向け住宅や外国人のニーズ等を踏まえた住宅など多様なライフスタイルに対応した住宅供給を誘導するとともに、木造住宅密集地域の改善や高経年マンションの機能更新を図る。

＜将来像＞

・おおむね環状第７号線内側の区域では、高密な道路・交通ネットワークを生かして、国際的なビジネス・交流機能や業務・商業などの複合機能を有する中核的な拠点が形成され、グローバルな交流によって新たな価値を生み続けている。

・芸術・文化、スポーツなどの多様な特色を有する拠点が数多く形成されるとともに、歴史的資源や風情のある街並みが保全・活用され、それぞれが際立った個性を発揮し、相互に刺激し合うことで、東京の魅力を相乗的に向上させている。

・域内では、老朽建築物の更新や木造住宅密集地域の解消、みどりや水辺空間の保全・創出などが進み、中心部では高密度の、縁辺部では中密度のみどり豊かで潤いのある複合市街地が広がっており、充実した鉄道ネットワークに支えられ、魅力的な居住生活が実現している。

・各所に様々なスポーツを楽しめる空間や歩行者空間が配され、穏やかで魅力的な生

活の実現に寄与している。

・臨海部は、公共交通の充実等によって区部中心部と強く結ばれ、一体的な地域として認識されており、区部中心部の大規模な公園が臨海部の緑や水とつながるなど、四季の彩りや水辺の潤いが区域全体に広がっている。

・骨格幹線道路の整備やBRTの導入などの区部中心部と臨海部とを結ぶ道路・交通ネットワークの充実により、東京2020大会の新規恒久施設が、誰もが参加し楽しめる文化・レジャー活動の施設となるなど、臨海部に新たな一大スポーツゾーンが形成されている。

・有明レガシーエリア、辰巳・夢の島周辺の「マルチスポーツエリア」、海の森・若洲・葛西周辺の「ウォータースポーツエリア」では、民間開発による商業施設、ホテル、ホールなどの豊富な機能集積との相乗効果や水辺空間を生かした新たなレクリエーション空間の創出などにより、多様なスポーツ活動の拠点として、にぎわいの創出につながる面的に広がりのあるレガシーが形成されている。

・東京2020大会後の選手村では、子育て世代や高齢者、外国人など多様な人々が交流し、まちのエネルギー源として水素を先導的に導入した、環境先進都市のモデルとなる、水と緑に親しみ憩いと安らぎが感じられる東京2020大会後のレガシーとなるまちが形成されている。

・臨海部のこうした強みを生かし、世界から人と投資を呼び込み、東京と日本の持続的成長をけん引する未来創造域が形成されている。

・神宮外苑地区では、いちょう並木が演出する四季の彩りと風格ある眺望景観が保全され、大規模スポーツ施設や公園など、既存施設が再編・整備されるとともに、安全で快適な歩行者ネットワークの形成と併せた、青山通り沿道等の土地の高度利用化や複合市街地化により、にぎわいと風格を兼ね備えた世界に誇れるスポーツ拠点が形成されている。

・羽田空港跡地について、空港と隣接する立地を生かし、産業・交流機能、情報発信機能、宿泊機能などを備えたまちが形成されている。

・都市開発を通じて、首都東京にふさわしい美しく風格ある景観が形成されている。

・江戸時代以来蓄積されてきた、歴史的・文化的資源を生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。

・水の都にふさわしい、まちに潤いを与える東京を実現するために、歴史的財産である外濠の水質改善を進め、都心で働く人々に癒やしの場を提供するとともに、品格ある景観が形成されている。

○国際ビジネス交流ゾーンの誘導の方向・将来像

＜誘導の方向＞

国際ビジネス交流ゾーンは、中枢広域拠点域の中でも極めて鉄道網が充実し、高次の中枢業務機能のほか、商業、観光、芸術・文化など多様な都市機能が比較的厚く面

的に広がっているゾーンである。国際金融やライフサイエンスといった、世界中から人材、資本、情報が集まるグローバルビジネスの業務統括拠点などが高度に集積した中核的な拠点の充実やインバウンドを呼び込む交流、宿泊、観光支援機能の導入など、国際競争力の強化に向けた機能の一層の導入を促進し、交通結節機能の更なる強化などと合わせ、複合的で高度な土地利用を推進する。

また、このゾーンは、日本の経済をけん引する極めて公益性の高い地域となっており、地域全体としても、複合的な市街地へ転換を図りながら土地の高度利用を実現すべき地域である。特に、都市再生緊急整備地域は、都市開発事業等の円滑かつ迅速な施行を通じ、緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域であることから、こうした地域の公益性や市街地整備の緊急性を踏まえ、都市機能の高度化に資する都市再生の進捗に合わせ、複合的な土地利用にふさわしい用途地域の変更及び日影規制の合理化を行う。

＜将来像＞

・「中枢広域拠点域」のうち、特に、国際金融やライフサイエンスといった世界中から人材、資本、情報が集まるグローバルビジネスの業務統括拠点やアジアのヘッドクォーターなど、国際的な中枢業務機能が高度に集積した中核的な拠点が複数形成され、アジアにおけるビジネス・交流の拠点としての地位を確立している。
・加えて、高密な道路・交通ネットワークを生かし、国際的なビジネス・交流機能の強化と、その持続的な更新が図られている。
・これらのグローバルなビジネス展開を支える外国人向けの住宅、サービスアパートメント、医療・教育機関など、国際的に高い水準を持つみどり豊かな都市環境が整備され、世界中から多様な人材とその家族などが集まっている。

（２）新都市生活創造域の誘導の方向・将来像

＜誘導の方向＞

おおむね環状第７号線と JR 武蔵野線の間の新都市生活創造域は、主要な駅周辺では、大規模な商業、医療、高齢者福祉、子育て支援施設など、都民の生活を支え、柔軟な働き方・暮らし方に対応する都市機能が集積した地域の拠点の形成を図る。

地域の拠点以外の駅周辺や、商店街、大規模団地、公共施設周辺など、公共交通の利便性が高い場所に、人口の規模や構成を踏まえた、食料品店や飲食店等の商業施設、診療所、福祉施設など、地域住民の生活利便性と地域コミュニティを支え、生活に密着した都市機能が立地する生活の中心地の形成を図る。

個性的な商業施設の集積や芸術・文化の取組、歴史的な街並み、産業の集積、水辺や緑地・農地など、地域の資源や個性を生かした魅力的な場を形成するとともに、地域主体の活動を促進し、多様な世代が混在するまちづくりを進める。その際、必要に応じて周辺環境との調和にも留意しながら、用途の複合化を誘導する。

地域の拠点や生活の中心地からの徒歩圏に、多様な世代やライフスタイルに対応し、活力のある地域コミュニティを育む住宅市街地を誘導する。また、都市開発諸制度を木造住宅密集地域においても適用し、市街地再開発事業等による共同化により、木造住宅密集地域の改善を促進する。

また、みどりの骨格となる都市計画公園や河川沿いの緑地、街路樹等の整備に加え、大規模団地の建替えによる緑化や、都市開発諸制度等を活用した国分寺崖線沿いの樹林や湧水の保全に取り組むとともに、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等により、厚みとつながりのあるみどりの骨格の形成を促進し、みどりに囲まれたゆとりと潤いのある市街地を形成する。さらに、農地の保全に当たっては、居住環境と営農環境との調和を図り、地域全体としての魅力向上を図る。

木造住宅密集地域では、NPO 等の民間が主体となって市民緑地認定制度等を活用し、空き家・空き地の緑化や地域のコミュニティ活動の場としての維持・管理を促進するとともに、不燃化建替えの際にブロック塀の生垣化などによる緑化を促進する。

また、土地区画整理事業を施行すべき区域においては、地域の特性に応じて、土地区画整理事業や緑化率を定める地区計画、緑化地域制度などを活用し、みどりあふれる市街地の形成を誘導する。

さらに、東部低地帯等の大規模な浸水被害が想定される地域では、気候変動によって高まる大規模水害リスクに備えて、浸水発生時に住民の生命の安全を確保し、財産・経済への被害を最小限にとどめ、速やかな復旧・復興を可能とするために、地域の実情に応じた効果的な対策を講じ、浸水に対応したまちづくりを進めていく。

＜将来像＞

・おおむね環状第７号線から、西側はＪＲ武蔵野線まで、東側は都県境までの区域では、駅等を中心に機能を集約した拠点が形成されるとともに、木造住宅密集地域の解消や大規模団地の更新などに併せ、緑と水に囲まれたゆとりのある市街地が形成され、子供たちが伸びやかに育つことができる快適な住環境が再生・創出されている。

・良質で機能的な住環境をベースとしながらも、芸術・文化、教育、産業、商業などの機能が複合的に利用されることで、多様なライフスタイルや新たな価値を生み出す場となり、魅力ある個性を発揮している。

・環状・放射方向の公共交通の充実により、区域内の移動が抜本的に改善され、高齢者や子育て世代、障害者の生活と社会参加を支える高い交通利便性が確保され、新たな交流が生まれている。

・農地、屋敷林、樹林地などが保全され、良好な緑地が維持されるとともに、誰もが気軽に利用できる農空間や公園などが確保され、子供や高齢者などのコミュニティ形成を図る身近なみどりの空間の一つとして活用されている。

・武蔵野の森地区では、周辺駅へのアクセスルート等、バリアフリー化された安全で快適な歩行者ネットワークにより、多くの人が競技施設と周辺の公園が一体となって利用する、スポーツとにぎわいの拠点が形成されている。
・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。
・地域の拠点や生活の中心地を取り巻く低中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。
・幹線道路や河川などの整備に伴うみどりの創出に併せて、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、みどり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きある住宅地では、敷地規模が維持され、みどり豊かな潤いのある景観が保全されている。

（３）多摩広域拠点域の誘導の方向・将来像

＜誘導の方向＞

おおむねＪＲ武蔵野線から首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という。）までの多摩広域拠点域では、圏央道やリニア中央新幹線の神奈川県駅（仮称）へのアクセス道路の整備、多摩都市モノレール延伸の事業化に向けた取組が進められるなど、今後、道路・交通ネットワークが充実し、利便性が飛躍的に向上する。

リニア中央新幹線駅へのアクセスが強化される南多摩尾根幹線沿道では、沿道に業務機能等の立地を誘導する。

また、圏央道のインターチェンジ周辺では、「東京都西南部の流通業務施設に関する整備方針」に基づく物流拠点等の整備の具体化に合わせて、区域区分の変更及び適切な用途地域の指定等を行う。

住宅地では、集約型の地域構造への再編に合わせて、バス路線などの身近な中心地に多様な世代やライフスタイルに対応した複合的な土地利用を誘導することにより、歩いて暮らせる住宅市街地へ再構築する。

中核的な拠点以外の主要駅周辺では、大規模な商業、医療、高齢者福祉、子育て支援施設など、都民の生活を支え、柔軟な働き方・暮らし方に対応する都市機能が集積した地域の拠点の形成を図る。

地域の拠点以外の駅周辺や、商店街、大規模団地、公共施設周辺など、公共交通の利便性が高い場所に、人口の規模や構成を踏まえた、食料品店や飲食店等の商業施設、診療所、福祉施設など、地域住民の生活利便性と地域コミュニティを支え、生活に密着した都市機能が立地する生活の中心地の形成を図る。

駅や生活の中心地から離れ、公共交通の利便性が低い地域では、新たな宅地化を抑

制し、公園や緑地・農地などが広がるみどり豊かな環境を保全・形成するとともに、土砂災害等の災害のおそれのある区域においては、人口の動態も考慮し、安全な区域への移転誘導などを図る。

個性的な商業施設の集積、芸術・文化の取組、歴史的な街並み、イノベーションなどに資する産業の集積、水辺や緑地、まとまった農地など、地域の資源や個性を生かした魅力的な場を形成するとともに、地域主体の活動や多様な世代の交流を促進するよう、必要に応じて用途の複合化を図るなど、適切に土地利用を誘導する。

みどりの骨格となる都市計画公園や河川沿いの緑地、街路樹等の整備に加え、立地適正化計画などの活用による集約型の地域構造への再編に際し、居住誘導区域の外側などにおいて、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、みどりに厚みを持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、田園住居地域の指定や人口動態を考慮して居住誘導区域から外すことなどにより、農地を核としたみどり空間を形成するとともに、市民緑地認定制度を活用して、民間主体による空き家・空き地の公園的な空間としての整備・管理を推進する。

また、集約型の地域構造への再編に際し、居住誘導区域外などの農地などの保全について、近傍の地域の拠点や区部中心部の中核的な拠点等の開発において、都市再生特別地区や都市開発諸制度を活用し、環境貢献として評価し容積を緩和するなど、広域的な観点から計画や事業の一体性を確保しつつ、効果的にみどりの保全・創出を推進する。

さらに、農業経営の基盤を強化しながら、市街化調整区域の農地の保全を図るため、開発許可制度を活用して、農家レストラン等の立地を誘導する取組も積極的に進める。

立地適正化計画など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。

＜将来像＞

・おおむねＪＲ武蔵野線から圏央道までの区域では、道路・交通ネットワークの結節点において業務・商業機能が集積した拠点が形成され、リニア中央新幹線や圏央道などのインフラを活用し、他の広域拠点や都市圏との交流が活発に行われている。
・圏央道のインターチェンジ周辺地区などでは、優れたアクセス性を生かして、東京と首都圏を支える物流拠点等が整備されている。
・世界の若い世代を魅了する最先端の研究・学術・ものづくりの拠点の形成が進んでいる。
・駅等を中心とした拠点では、物販や飲食といった日常的な生活サービスに加え、医療・福祉・介護、コミュニティなどの多様な機能が集積し、多摩イノベーション交流ゾーンの活動を暮らしの面から支えている。

・公共交通と一体となった、楽しく歩き、たたずめる広場空間が創出されるとともに、東西・南北方向の道路・交通ネットワークが充実し、拠点間の連携が一層強化されている。
・拠点の周辺に広がる市街地においては、高齢者や障害者、子育て世代を含め、誰もが安心して快適に暮らせる住環境が整備されている。
・一方で、丘陵地や農地のみどりがあふれ、多くの人々が生活の中で自然と触れ合い交流する場となっている。
・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や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。
・地域の拠点や生活の中心地を取り巻く低中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。

○多摩イノベーション交流ゾーンの誘導の方向・将来像

＜誘導の方向＞

多摩イノベーション交流ゾーンは、大学、研究機関などが集積する地域であり、リニア中央新幹線や圏央道、多摩都市モノレールなどの道路・交通ネットワークを生かして、域内外との交流を活発化し、積極的に挑戦しやすい環境を整えることにより、様々な主体の交流を促進し、新たなアイデアや創意工夫を引き出しながら多様なイノベーションの創出を図る。

このため、多摩イノベーション交流ゾーンなどにおいて、イノベーション創出のための機能の集積を強化するとともに、大学周辺などの住宅市街地等においても研究施設等の立地など複合的な土地利用を誘導する。

＜将来像＞

・「多摩広域拠点域」のうち、特に、大学や企業、研究機関などが集積している地域であり、リニア中央新幹線や圏央道、多摩都市モノレールなどの道路・交通ネットワークを生かして域内外との交流が活発になることや積極的に挑戦しやすい環境が整うことにより、様々な主体が交流し、新たなアイデアや創意工夫が生まれ、多様なイノベーションの創出が図られている。

（4）自然環境共生域の誘導の方向・将来像

＜誘導の方向＞

おおむね圏央道の外側以西及び島しょ部の自然環境共生域のうち、多摩地域では、豊かな自然や多様な地域資源を活用し、観光やスポーツ、農業・林業等の際立った特

色を有する地域の形成を図る。

島しょ部では、世界に誇る豊かな自然を確実に保全するとともに、津波や土砂災害への対処も考慮しつつ、地場産業等を活用した観光資源を更に育むなど、島独自の魅力の創出を図る。

集落の中心地などに、食料品店や飲食店等の商業施設、診療所、福祉施設など、地域住民の生活利便性と地域コミュニティを支え、生活に密着した都市機能が立地する、生活の中心地の形成を図る。

生活の中心地の周辺や、中心地と公共交通等で結ばれる拠点的な集落への居住を進めるとともに、土砂災害等の災害のおそれのある区域においては、人口の動態も考慮し、安全な区域への移転誘導等を進め、日常生活の足が確保され、安心して暮らし続けることができる地域の形成を図る。

豊かな自然環境や地域の歴史・文化等を生かした観光・交流エリアの形成を図るとともに、樹林地等を都条例に基づく保全地域として定め、丘陵地に残る里山や樹林地などの自然環境の保全を図る。

豊かな自然環境の中での仕事を指向する人向けのサテライトオフィスやSOHO等を、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、多様なライフスタイルに対応した二地域居住、地域の活性化や交流を促進し、持続可能な地域の形成を図る。

良好な自然地や歴史的遺産となった樹林など、貴重な自然環境の保全を図り、開発で損なわれる自然を最小限にとどめるため、開発許可制度の的確な運用等を図る。

立地適正化計画などの活用による集約型の地域構造への再編に際し、居住誘導区域の外側などにおいて、丘陵地につながるみどりを保全・創出することで、みどりに厚みを持たせる取組を推進する。

また、多摩広域拠点域における取組と同様に、都市再生特別地区を活用して、居住誘導区域外などの緑地や農地の保全などを推進する。

さらに、農業経営の基盤を強化しながら、市街化調整区域の農地の保全を図るため、開発許可制度を活用して、農家レストラン等の立地を誘導する取組も積極的に進める。

立地適正化計画など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。

＜将来像＞

・おおむね圏央道の外側及び島しょ部の区域では、清流や森林、美しい海などの自然環境や温泉、地酒といった地域資源が最大限活用されている。
・人々を引き付ける豊かな自然環境や地域資源をベースとし、二地域居住やサテライトオフィス、環境教育、スポーツなどの多様な機能も共存することで地域の魅力を発揮し、発信している。
・医療や情報通信などの新たな技術が十分に活用され、安全・安心な暮らしの場が確

保されている。

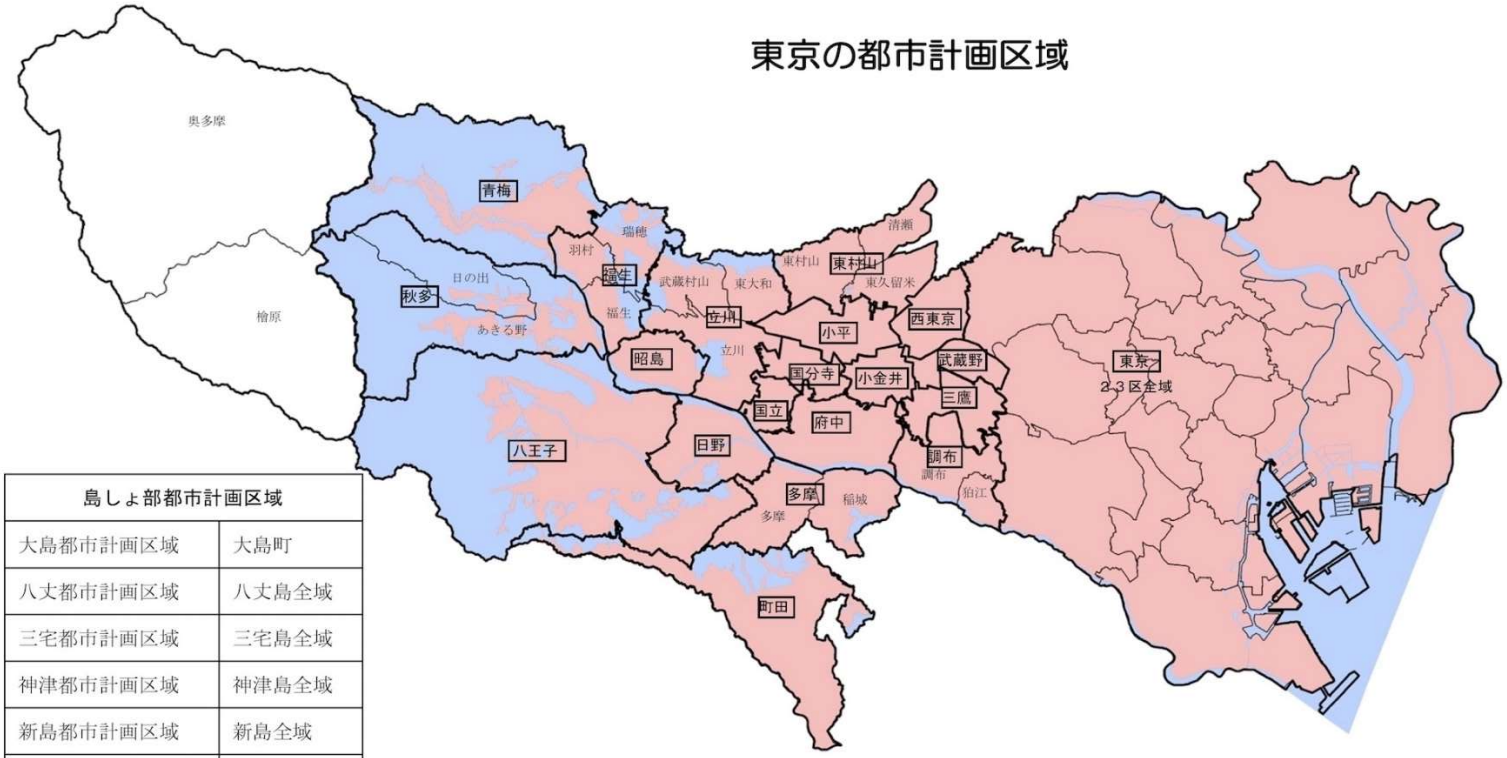
・多摩地域では、豊かな自然や多様な地域資源が世界中の注目を集め、観光地、スポーツの場、農業・林業を体験する場として親しまれている。

・島しょ部では、世界に誇る豊かな自然が確実に保全されているとともに、地場産業等を活用した観光資源が更に育まれるなど、島独自の魅力を発信している。

・災害時には重要な避難路となる道路整備の推進、津波避難タワーの整備や堤防のかさ上げなどの災害時への対策が適切に進められることにより、安全・安心な暮らしの場が確保されている。

（参考附図-6）

東京の都市計画区域



島しょ部都市計画区域	
大島都市計画区域	大島町
八丈都市計画区域	八丈島全域
三宅都市計画区域	三宅島全域
神津都市計画区域	神津島全域
新島都市計画区域	新島全域
小笠原都市計画区域	父島・母島

市街化区域

市街化調整区域

［都市計画区域］
市町村の中心市街地を含み、かつ、自然的社会的条件、人口・土地利用・交通量などの現況・推移を勘案して、一体の都市として総合的に、整備、開発及び保全する必要がある区域を指定したもの（都市計画法第５条）

［区域区分］
都市計画区域について、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために、市街化区域と市街化調整区域に区分すること。一般的に、「線引き」とも呼ばれる。

［市街化区域］
都市計画区域のうち、既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。

［市街化調整区域］
都市計画区域のうち、市街化を抑制するべき区域。農林漁業用の建物や、一定規模以上の計画的開発などを除き開発行為は許可されず、また、原則として用途地域及び市街化を促進する都市施設は定めないことになっている。

第３ 区域区分の有無及び区域区分を定める際の方針

１ 区域区分の有無

多摩部 19 都市計画区域については､都市計画法第 7 条第 1 項第一号イに基づき、区域区分を定める。

２ 区域区分の方針

（１）市街化区域及び市街化調整区域の設定の方針

市街化区域及び市街化調整区域については、市街地の無秩序な拡大を抑制するため、それぞれの区域を原則として維持し、既成市街地の再整備を重点的に行う。

なお、市街化調整区域のうち、圏央道インターチェンジ周辺の物流拠点等の整備など、本都市計画区域マスタープランにおいて位置付けられ、かつ市街化区域及び市街化調整区域の設定方針などに基づき計画的な整備が行われることが確実な土地の区域については、農林漁業との十分な調整を行いながら、周辺との調和に留意して市街化区域への編入について検討する。

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する。

（２）市街化区域及び市街化調整区域に配置されるおおむねの人口及び産業の規模

①多摩部 19 都市計画区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

区分＼年次		2015 年	2030 年
多摩部 19 都市計画区域	都市計画区域内人口	4,208 千人	おおむね 4,147 千人
	市街化区域人口	4,173 千人	おおむね 4,116 千人
八王子	都市計画区域内人口	578 千人	おおむね 543 千人
	市街化区域人口	569 千人	おおむね 535 千人
立川	都市計画区域内人口	332 千人	おおむね 331 千人
	市街化区域人口	332 千人	おおむね 330 千人
武蔵野	都市計画区域内人口	145 千人	おおむね 150 千人
	市街化区域人口	145 千人	おおむね 150 千人
三鷹	都市計画区域内人口	187 千人	おおむね 189 千人
	市街化区域人口	187 千人	おおむね 189 千人
府中	都市計画区域内人口	260 千人	おおむね 260 千人
	市街化区域人口	260 千人	おおむね 260 千人
調布	都市計画区域内人口	309 千人	おおむね 324 千人
	市街化区域人口	309 千人	おおむね 324 千人

青梅	都市計画区域内人口	137 千人	おおむね 122 千人
	市街化区域人口	130 千人	おおむね 116 千人
昭島	都市計画区域内人口	112 千人	おおむね 104 千人
	市街化区域人口	111 千人	おおむね 104 千人
町田	都市計画区域内人口	432 千人	おおむね 430 千人
	市街化区域人口	430 千人	おおむね 428 千人
小金井	都市計画区域内人口	121 千人	おおむね 126 千人
	市街化区域人口	121 千人	おおむね 126 千人
日野	都市計画区域内人口	186 千人	おおむね 193 千人
	市街化区域人口	186 千人	おおむね 193 千人
小平	都市計画区域内人口	190 千人	おおむね 195 千人
	市街化区域人口	190 千人	おおむね 195 千人
国分寺	都市計画区域内人口	123 千人	おおむね 127 千人
	市街化区域人口	123 千人	おおむね 127 千人
東村山	都市計画区域内人口	342 千人	おおむね 317 千人
	市街化区域人口	341 千人	おおむね 317 千人
国立	都市計画区域内人口	74 千人	おおむね 72 千人
	市街化区域人口	74 千人	おおむね 72 千人
西東京	都市計画区域内人口	200 千人	おおむね 201 千人
	市街化区域人口	200 千人	おおむね 201 千人
福生	都市計画区域内人口	147 千人	おおむね 134 千人
	市街化区域人口	146 千人	おおむね 133 千人
多摩	都市計画区域内人口	235 千人	おおむね 229 千人
	市街化区域人口	235 千人	おおむね 229 千人
秋多	都市計画区域内人口	98 千人	おおむね 100 千人
	市街化区域人口	84 千人	おおむね 87 千人

（注）2030 年における市街化区域内人口は、保留フレームに対応する人口を含むものとする。

②多摩部 19 都市計画区域における産業の就業構造を次のとおり想定する。

	年次 区分		2015 年	2030 年
多摩部19	就業構造	第一次産業	16 千人　(1.1%)	10 千人　(0.7%)
		第二次産業	287 千人（19.3%）	254 千人（19.0%）
		第三次産業	1,185 千人　(79.6%)	1,072 千人（80.2%）
		計	1,488 千人　(100%)	1,336 千人　(100%)

八王子	就業構造	第一次産業	2 千人 (1.0%)	1 千人 (0.5%)
		第二次産業	46 千人 (21.1%)	39 千人 (20.2%)
		第三次産業	170 千人 (78.0%)	153 千人 (79.3%)
		計	218 千人 (100%)	193 千人 (100%)
立川	就業構造	第一次産業	1 千人 (0.7%)	1 千人 (0.5%)
		第二次産業	26 千人 (17.7%)	22 千人 (16.4%)
		第三次産業	120 千人 (81.6%)	111 千人 (82.8%)
		計	147 千人 (100%)	134 千人 (100%)
武蔵野	就業構造	第一次産業	0 千人 (0.0%)	0 千人 (0.0%)
		第二次産業	7 千人 (10.0%)	7 千人 (11.3%)
		第三次産業	63 千人 (90.0%)	55 千人 (88.7%)
		計	70 千人 (100%)	62 千人 (100%)
三鷹	就業構造	第一次産業	1 千人 (1.3%)	0 千人 (0.0%)
		第二次産業	12 千人 (15.8%)	12 千人 (18.2%)
		第三次産業	63 千人 (82.9%)	54 千人 (81.8%)
		計	76 千人 (100%)	66 千人 (100%)
府中	就業構造	第一次産業	1 千人 (0.9%)	1 千人 (0.9%)
		第二次産業	25 千人 (21.9%)	23 千人 (20.9%)
		第三次産業	88 千人 (77.2%)	86 千人 (78.2%)
		計	114 千人 (100%)	110 千人 (100%)
調布	就業構造	第一次産業	1 千人 (1.1%)	1 千人 (1.1%)
		第二次産業	14 千人 (14.9%)	14 千人 (15.2%)
		第三次産業	79 千人 (84.0%)	77 千人 (83.7%)
		計	94 千人 (100%)	92 千人 (100%)
青梅	就業構造	第一次産業	1 千人 (2.0%)	0 千人 (0.0%)
		第二次産業	15 千人 (29.4%)	11 千人 (28.9%)
		第三次産業	35 千人 (68.6%)	27 千人 (71.1%)
		計	51 千人 (100%)	38 千人 (100%)
昭島	就業構造	第一次産業	0 千人 (0.0%)	0 千人 (0.0%)
		第二次産業	14 千人 (31.8%)	11 千人 (28.9%)
		第三次産業	30 千人 (68.2%)	27 千人 (71.1%)
		計	44 千人 (100%)	38 千人 (100%)
町田	就業構造	第一次産業	1 千人 (0.8%)	1 千人 (0.8%)
		第二次産業	19 千人 (14.3%)	17 千人 (14.0%)
		第三次産業	113 千人 (85.0%)	103 千人 (85.1%)
		計	133 千人 (100%)	121 千人 (100%)

小金井	就業構造	第一次産業	0 千人（0.0%）	0 千人　（0.0%）
		第二次産業	3 千人（9.1%）	3 千人（10.7%）
		第三次産業	30 千人（90.9%）	25 千人（89.3%）
		計	33 千人　（100%）	28 千人　（100%）
日野	就業構造	第一次産業	1 千人　（1.7%）	0 千人　（0.0%）
		第二次産業	19 千人（23.3%）	16 千人（30.2%）
		第三次産業	40 千人（75.0%）	37 千人（69.8%）
		計	60 千人　（100%）	53 千人　（100%）
小平	就業構造	第一次産業	1 千人　（1.7%）	0 千人　（0.0%）
		第二次産業	14 千人（23.3%）	14 千人（25.9%）
		第三次産業	45 千人（75.0%）	40 千人（74.1%）
		計	60 千人　（100%）	54 千人　（100%）
国分寺	就業構造	第一次産業	0 千人　（0.0%）	0 千人　（0.0%）
		第二次産業	5 千人（13.9%）	4 千人（12.1%）
		第三次産業	31 千人（86.1%）	29 千人（87.9%）
		計	36 千人　（100%）	33 千人　（100%）
東村山	就業構造	第一次産業	2 千人　（2.2%）	1 千人　（1.2%）
		第二次産業	17 千人（18.3%）	16 千人（19.3%）
		第三次産業	74 千人（79.6%）	66 千人（79.5%）
		計	93 千人　（100%）	83 千人　（100%）
国立	就業構造	第一次産業	0 千人　（0.0%）	0 千人　（0.0%）
		第二次産業	3 千人　（11.5%）	2 千人　（9.1%）
		第三次産業	23 千人（88.5%）	20 千人（90.9%）
		計	26 千人　（100%）	22 千人　（100%）
西東京	就業構造	第一次産業	1 千人　（1.9%）	0 千人　（0.0%）
		第二次産業	8 千人（14.8%）	8 千人（16.0%）
		第三次産業	45 千人（83.3%）	42 千人（84.0%）
		計	54 千人　（100%）	50 千人　（100%）
福生	就業構造	第一次産業	1 千人　（1.5%）	0 千人　（0.0%）
		第二次産業	22 千人（33.8%）	16 千人（32.0%）
		第三次産業	42 千人（64.6%）	34 千人（68.0%）
		計	65 千人　（100%）	50 千人　（100%）
多摩	就業構造	第一次産業	1 千人　（1.2%）	1 千人　（1.3%）
		第二次産業	12 千人（14.0%）	12 千人（15.2%）
		第三次産業	73 千人（84.9%）	66 千人（83.5%）
		計	86 千人　（100%）	79 千人　（100%）

秋多	就業構造	第一次産業	1 千人　(3.1%)	1 千人　(3.4%)
		第二次産業	8 千人 (25.0%)	7 千人 (24.1%)
		第三次産業	23 千人 (71.9%)	21 千人 (72.4%)
		計	32 千人　(100%)	29 千人　(100%)

（注）2030 年の就業構造の推計値は、2010 年の国勢調査結果を基に推計

（３）市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

多摩部 19 都市計画区域における産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、2030 年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接しおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的市街化を図るべき区域を市街化区域とする。

年次		2015 年	2030 年
市街化区域面積 (多摩部 19 都市計画区域)		49,682ha	おおむね 49,872ha
	八王子	7,968ha	おおむね　8,151ha
	立川	4,243ha	おおむね　4,243ha
	武蔵野	1,073ha	おおむね　1,073ha
	三鷹	1,650ha	おおむね　1,650ha
	府中	2,725ha	おおむね　2,725ha
	調布	2,630ha	おおむね　2,630ha
	青梅	2,183ha	おおむね　2,183ha
	昭島	1,440ha	おおむね　1,440ha
	町田	5,481ha	おおむね　5,481ha
	小金井	1,133ha	おおむね　1,133ha
	日野	2,244ha	おおむね　2,244ha
	小平	2,046ha	おおむね　2,046ha
	国分寺	1,148ha	おおむね　1,148ha
	東村山	3,995ha	おおむね　3,995ha
	国立	792ha	おおむね　792ha
	西東京	1,585ha	おおむね　1,585ha
	福生	2,224ha	おおむね　2,224ha
	多摩	3,600ha	おおむね　3,600ha
	秋多	1,521ha	おおむね　1,529ha

（注）市街化区域面積は、2030 年時点における人口の保留フレームに対応する市街化区域面積を含まないものとする。

第４　主要な都市計画の決定の方針

Ⅰ　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都市づくりの８つの戦略を踏まえ、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

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、研究・学術・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る。

①住宅地

居住機能の充実、住環境の維持・改善、ゆとりある住宅地の形成など、地域の特性に応じた快適で良好な住宅地の形成を図る。

・新都市生活創造域では、立地適正化計画など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。

・多摩広域拠点域及び自然環境共生域では、市町村による立地適正化計画など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。

・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第一種から第二種への転換や特別用途地区等の積極的活用、建築基準法の用途許可制度などを活用し、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。

・田園住居地域を活用して農地における直売所や農家レストラン等の立地を誘導し、都市農地を保全・活用するとともに、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を保全するなど、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。

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など、中核的な拠点や地域の拠点に誘導するとともに、拠点以外の駅周辺や商店街、大規模な団地等の生活の中心地、業務・商業機能を集積すべき幹線道路沿道などにも積極的に誘導する。

③工業地

・産業機能が集積している区域や産業機能の維持・増進・育成を図る区域については、工業系用途地域を適切に指定し、地域の活力を維持していく。

・多摩地域等の工業地は、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る。

・住環境を保護しつつ地場産業を育成すべき区域などにおいては、特別用途地区、地区計画などを必要に応じて適切に活用することにより、産業と生活が共存・調和したまちづくりを推進する。

④複合市街地

・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。

・交通結節機能などを担う拠点などで大規模な土地利用転換などが見込まれる場合、居住機能に加えて業務・商業、文化など多様な機能を積極的に誘導し、快適性を備えた拠点性の高い複合市街地の形成を図る。

⑤流通業務地

・圏央道のインターチェンジ周辺地区などでは、優れたアクセス性を生かした物流拠点、商業施設などや、既存の工業団地及び先端技術産業を生かした工業・研究機能などの立地・集積を図る。

⑥農地、緑地

・市街化区域内の農地については、農作物の生産地としての役割に加え、環境、景観及び防災の観点から、貴重なオープンスペースであるため、田園住居地域の指定や生産緑地制度等を活用し保全に努める。

・市街地に点在する樹林地は、水と緑のネットワークを構成する地域の貴重な自然的資源として保全に努める。

（２）中核的な拠点などの形成・育成の方針

①中核的な拠点

・「中核的な拠点」では、大学や企業、研究機関などの連携により、業務、商業、産業機能の集積を促すとともに、豊かな自然環境や職と住の近接など、多摩ならではの魅力や価値の発信、多様なイノベーションの創出、多摩広域拠点域全体の活力の向上、多様なライフスタイルの実現等を支える都市機能の集積を図る。

②地域の拠点

・「地域の拠点」では、商業、医療・福祉などの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の集積を図る。
・「枢要な地域の拠点」では、地域特性に応じた都市機能の集積を図る。

③生活の中心地

・「生活の中心地」では、飲食店や診療所などの生活に必要な都市機能の立地を促進する。

上記拠点等のほか、地域の特性を最大限に生かし、都内各所で際立った個性やポテンシャルを有する地域の育成を図る。

中核的な拠点、活力とにぎわいの拠点、地域の拠点においては、地域の個性やポテンシャルを最大限に発揮し、競い合いながら新たな価値を創造していくことができるよう、地区計画の活用や、都市開発諸制度等の活用による育成用途の適切な設定により、地域にふさわしい用途の導入や多様な機能集積を促進する。生活の中心地においては、低容積率の商業系用途地域の指定や地区計画などにより、必要な機能の集積を図る。

（３）用途地域などに関する方針

用途地域などの見直しについては、原則、地区計画などにより目指すべき将来像を実現する上で必要となるまちづくりのルールを明確にした上で行う。あわせて、既成市街地の機能更新などを効果的かつ円滑に進めるため、都市計画事業などの進捗状況に応じ、適時適切に用途地域などを見直す。

その際、指定・変更は市町が定める「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」などに即して行うとともに、周辺の土地利用の状況や隣接する用途地域などの相互の関係に留意する。

・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。
・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、必要に応じて、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。

（４）市街地における建築物の密度の構成に関する方針

配置されたそれぞれの拠点の密度構成や主要な用途については、地域の特性や道路など都市基盤の整備状況を考慮の上、原則として、次のとおりとする。

・おおむねの密度構成については、中核的な拠点や地域の拠点などでは、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る。

・中核的な拠点や地域の拠点などの周辺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る。

注）ここでの密度の数値は、商業系市街地にあっては、おおむね、高密度とは容積率 500～800%、中密度とは容積率 300～400%、低密度とは容積率 200%以下、住宅・工業系市街地にあっては、おおむね、高密度とは容積率 300%、中密度とは容積率 150～200%、低密度とは容積率 100%以下を想定している。

（５）市街地における良好な居住実現の方針

①居住機能の充実

・中核的な拠点や地域の拠点などでは、都市開発諸制度や市街地整備手法などを活用しながら、業務や商業、生活支援機能などと中高層住宅が複合した職住近接の市街地の形成を図る。

・市町村の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・集約を図る。

②良好な住宅市街地の形成

・東京都住宅マスタープランで示されている住宅市街地の整備の方向や住宅市街地の開発整備の方針などに即すとともに、区市町村のまちづくりの方針等に位置付けられる住宅・住宅市街地の更新・再生等を重点的に図るべき地域を考慮し、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅市街地総合整備事業、公営住宅建替事業などにより、良好な住宅市街地の形成を図る。

・良好な住環境の維持・向上を図るため、用途地域や高度地区、地区計画などの手法、街区再編まちづくり制度などを活用し、良好な街並みの形成や土地の有効利用による住宅供給や緑地の確保、道路の整備などを促進する。

・地元自治体による自主的なまちづくりの誘導や空き家の活用などにより、郊外住宅市街地などの活性化を図る。

・大規模住宅団地では、「多摩ニュータウン地域再生ガイドライン」などを踏まえ、団地の再生を図る。都は、団地を含む住宅市街地の再生検討に対し、広域的自治体としての調整や技術的支援を行う。

・公共住宅等の団地において、計画的な建替え、耐震化、バリアフリー化等への取組を推進し、安全・安心に暮らせる団地再生を促進する。

・多摩ニュータウンの都営住宅では、学校跡地等を活用し、老朽化した住宅を順次、

連鎖的に建て替えていく。創出用地については、南多摩尾根幹線の沿道で、商業・産業施設を誘導するなど、多摩イノベーション交流ゾーンの形成にも資する活用を図る。

・都営住宅の建替え等により創出した用地については、市町村と連携して子育て・高齢者施設等の公共公益施設の整備を促進するとともに、民間活用プロジェクトによる商業、医療、福祉等の生活支援機能が整った生活の中心地の形成、防災性を高める道路の整備、公園や緑地の整備による緑のネットワークの形成など、都の政策目的の実現や、地域経済の活性化、地域特性に応じたまちづくりなどに活用する。

・公社住宅の建替えにより創出した用地については、地域のまちづくりと連携しながら、子育て・高齢者施設の誘致や防災都市づくりに資する事業などへの活用、緑地・公園・道路の整備など、良好な住環境の形成と地域の防災機能の向上に資する活用を図る。

・狭小宅地化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を積極的に定めていく。

・環境との共生を図るため、緑化率などを定める地区計画などを活用するとともに、省エネルギー、再生可能エネルギー、宅地内緑化、雨水浸透の促進など、環境に配慮した住宅の普及拡大を図る。

③良好な住宅ストックの形成

・安全性の向上や高齢化への対応を図るため、建築物の耐震改修の促進に関する法律などに基づき、建替えや大規模改修時の耐震改修などを促進するとともに、バリアフリー化や防犯機能も考慮した住宅の普及を図る。

・「東京マンション管理・再生促進計画」に基づきながら、マンションの適正な管理の促進と老朽マンション等の再生の促進に向けて総合的に施策を推進する。

・高経年マンションが多く存在する地域では、都市開発諸制度や街区再編まちづくり制度、マンション再生まちづくり制度、市街地整備手法などを効果的に活用し、周辺との共同化など、まちづくりと連携したマンションの建替え等を促進していくとともに、改修やマンション敷地売却と合わせ、マンションの状況に応じた適切な再生を促していく。

・世代を超えて住み継がれるよう、良質で長期使用が可能な住宅の建設を促進するとともに、高い省エネルギー性能及び再生可能エネルギーの高い利用率を有するなど、環境に配慮した質の高い住宅ストックの形成を図る。

・公社住宅については、高齢化への対応など社会的な要請に的確に応えていくため、「公社一般賃貸住宅のストック活用基本方針」に基づき、一般賃貸住宅全体を建替えや住戸改善などのストック再生により効果的に活用する。

（６）市街地において特に配慮すべき土地利用の方針

①土地の高度利用に関する方針

・中核的な拠点や地域の拠点、生活の中心地などの駅周辺の業務・商業地においては、土地の合理的かつ健全な利用と都市機能の充実を図るため、都市開発諸制度や市街地整備手法の活用などにより、周辺との調和に配慮しながら、計画的な高度利用を促進する。

・都市開発諸制度や特別用途地区、特定用途誘導地区、地区計画等を活用し、ビジネスマッチングやインキュベーション施設、商業、医療・福祉等の多様な都市機能を誘導する。

・都市開発諸制度により、居住誘導区域外などのまとまった農地など骨格的なみどりの保全・創出を推進する。

②機能更新に関する方針

・良好な居住環境を備えた住宅地については、地域の実情に応じて地区計画などを活用し、土地利用の計画的な誘導と用途の混在を防止する。

・工場及び大規模施設跡地などの土地利用転換地については、地域活力の維持向上に資するよう､周辺の土地利用の現況及び動向､地区の特性などを踏まえながら、適正な市街地の確保に向けて、計画的な土地利用を図る。

・住工混在地区については､既存ストックを生かし､産業機能を強化するとともに、地区計画などを積極的に活用し、秩序を持った複合的な土地利用を図る。

・地区計画の活用により、斜線制限などの緩和と合わせて、魅力的な街並みやにぎわいを継承しながら機能更新を促進する。

（７）市街化調整区域の土地利用の方針

①優良な農地との健全な調和に関する方針

・市街化調整区域内に残る優良な農地については、農林産物の生産供給の場として利用しつつ、貴重な緑の資源として良好な景観の維持・保全に努める。

・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産業・観光振興に資する施設の立地を推進し、都市近郊の農業経営を安定化・強化させることにより、農地の保全を図っていく。

②自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

・豊かな自然や多様な地域資源を活用し、観光やスポーツ、農業・林業等の際立った特色を有する地域の形成を図る。

・良好な樹林地については、水源の涵(かん)養や生態系の維持・保全の観点などから重要な役割を果たすとともに都民が自然と触れ合い都市生活に安らぎと潤いを

もたらす貴重な財産として、また広域的なレクリエーション空間として維持・保全を図っていく。

③地域資源を生かしたみどり豊かな居住環境の保全に関する方針

・良好な営農環境と調和した既存集落などについては、地域資源を生かし、営農環境の保全や集落の生活環境の充実を図り、将来にわたってゆとりのあるみどり豊かな居住環境の維持・保全に努める。

④秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

・市街化調整区域については、市街地の無秩序な拡大を抑制するため、市街化区域及び市街化調整区域の設定方針などに基づき、計画的な整備が行われることが確実な土地の区域を除いて、原則として現状を維持していくこととする。
・計画的な市街地整備が行われることが確実な土地の区域については、農林漁業との十分な調整を行いながら周辺との調和に留意し、市街化区域への編入について検討する。
・営農環境との調和に配慮し、地域資源の活用や既存集落の生活環境の維持・保全を図る区域などにおいては、集約型の地域構造への再編の状況や市街化調整区域としての位置付けを踏まえて、都市的土地利用の計画的な保全・整備を図るため、必要に応じて地区計画の活用を検討する。

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

①骨格的交通基盤の整備

○道路ネットワーク

・高速道路、骨格幹線道路及び補助幹線道路の整備を進め、経路選択の自由度の高い道路ネットワークを形成することで、平時・災害時共に移動の円滑化を図る。

・首都圏三環状道路の整備を促進するとともに、ミッシングリンクの解消や広域的な交流・連携を促す路線について検討を進める。

・骨格幹線道路を整備し、都内や隣接県を広域的に連絡する道路ネットワークの形成を進める。

・多摩地域の渋滞解消等に資する多摩南北道路に加え、利便性の向上により重点を置き、多摩東西道路の整備を推進する。

・骨格幹線道路を補完し地域レベルの交通を担う補助幹線道路を整備し、骨格幹線道路や鉄道駅を結ぶ道路ネットワークを形成する。

・必要な都市計画道路の整備を着実に進めるとともに、社会経済情勢や道路に対するニーズ、地域のまちづくりの変化等を踏まえ、都市計画道路の不断の見直しを行っていく。

・都市計画道路の整備に当たっては、必要に応じて、まちづくり手法（沿道街路整備事業等）を活用して整備を推進する。

・踏切を除去して道路ネットワークの形成を促進するとともに、交通渋滞や踏切事故、地域分断を解消し、地域の活性化などを図るため、「踏切対策基本方針」に基づき、連続立体交差事業などにより道路と鉄道との立体交差化を推進していく。

・道路ネットワークの形成により円滑な交通が実現する地域において、まちづくりや地域のニーズに応じ、自転車走行空間や駐輪場の整備による自転車の利用環境の充実や歩道整備等による歩行者空間の確保により、自転車や歩行者の快適な通行空間の充実を図る。

・多摩ニュータウンの再生にも資する広域的な道路ネットワークを担う南多摩尾根幹線や町田３・３・50 号小山宮下線などを整備し、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する。

・渋滞する交差点や、同一路線を長時間利用することが見込まれる路線において、立体交差化を推進すべき箇所を選定するなどの検討を推進する。

○公共交通ネットワーク

・通勤・通学時の混雑緩和、速達性の向上や、東京が目指す都市構造などの観点から、計画的に鉄軌道の整備を推進する。

・経済活動の活性化と国際競争力の強化を図るため、リニア中央新幹線の大阪までの早期開業を促進する。

・多摩都市モノレール延伸、中央線の複々線化などの各路線について、鉄道事業者をはじめとする関係者との協議・調整を加速し、調整が整った路線から順次事業に着手する。

【答申において検討などを進めるべきとされた路線】

多摩都市モノレール（箱根ケ崎方面、町田方面）

【その他の路線】

中央線の複々線化など

・駅及び交通広場を含めた駅周辺の一体的な整備により、駅における交通結節点の機能強化やバリアフリー化を推進し、公共交通ネットワークの充実を図る。

・鉄道ネットワークを最大限生かすとともに、バスやタクシー、デマンド交通、自転車などの交通モードと最先端技術を組み合わせ、駅を中心とした誰もが移動しやすい交通環境の充実を図る。

・駅前広場の整備の促進等により鉄道駅間や駅と主要施設間のアクセスを強化する。

・交通結節点周辺において、地域のニーズに応じ公開空地等への自転車シェアリングのサイクルポート設置を促進する。

・自転車走行空間や駐輪場の整備などにより、自転車の利用環境を充実し、環境負荷低減や健康増進に寄与する自転車活用を推進する。

・リニア中央新幹線神奈川県駅（仮称）や横田基地などへのアクセスを整え、広域的な交流を促進するとともに、多摩地域のアクセス強化に資する多摩都市モノレール延伸の事業化に向けた取組を推進する。

○空港

・横田基地の周辺交通基盤の整備によりアクセス強化を図るとともに、横田基地の軍民共用化の実現に向けて、ビジネス航空を含めた民間航空利用のための日米協議を進展させるよう国に働き掛け、首都圏西部地域の航空利便性の向上を図る。

②拠点機能を支える交通サービスの実現

・都市開発諸制度等を活用し、地上・地下のバリアフリー化など円滑な歩行者ネットワークの整備を促進する。

・道路管理者や鉄道事業者、開発事業者など、関係者間での連携を強化し、駅やまちと一体となった段差のない地下道路等の整備を促進する。

・駅周辺に、子育て支援や防災、にぎわいなど、地域のニーズに応じた様々な機能

を導入する。
・利用者数が多く複数の出口を有する駅等において、エレベーターの複数ルート・乗換ルートの導入を促進する。
・高齢者や障害者をはじめとするあらゆる人の快適性を高める多機能トイレやエレベーター、ホームドアなどの設備については、全駅への導入を促進する。
・鉄道駅や観光地などにおける外国人のためのサイン案内など、ユニバーサルデザインの視点に立った交通施設の整備を促進する。
・中心市街地の活性化、環境負荷の低減、高齢化への対応などを図るため、地域交通として、既存公共交通との連携を図りながら、コミュニティバスの運行、バスレーンの設置、バス案内システムの充実などによりバス利用の利便性を高める。
・道路ネットワークの充実を図るとともに、BRT 等の新たな交通モードが導入できる環境を整え、拠点間の連携強化を促進する。
・連続立体交差事業を契機とした沿線まちづくりや駅の改良、駅前再開発などの様々な機会を捉え、計画的な駅前空間の整備を促進し、交通結節機能を強化する。
・連続立体交差事業で生み出された高架下等の空間を活用し、子育て支援、防災やにぎわいなど、様々な機能の導入を図る。
・多摩ニュータウンでは、充実した道路・交通ネットワークを最大限活用し、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る。

③物流ネットワークの形成

・圏央道等の高速道路のネットワークを活用することで、都県境を越えた人、モノの交流を活発化させ、様々な産業の立地に適した地域を形成する。
・圏央道等の周辺において、災害時の救援活動の円滑化等の複合的な機能を持つ広域的な物流拠点の整備を促進する。
・東京港等の物流拠点へのアクセス道路の整備や物流施設に直結するインターチェンジの整備促進等により、物流拠点へのアクセスを円滑化する。
・地域の活性化と良好なまちづくりの達成に向け、荷さばきスペースの設置や共同配送の実施など、自主的な地区物流効率化の取組を促進する。
・「東京都西南部の流通業務施設に関する整備方針」に基づき、関係市と連携しながら、東京及び首都圏の物流機能を支える、物流拠点の整備に向けた取組を進める。

（２）下水道及び河川の都市計画の決定の方針

①下水道

・「東京都豪雨対策基本方針（改定）」に基づき、流下施設（下水道管）や貯留施設（雨水調整池）など、時間 50 ミリの降雨に対応する下水道施設の整備により、流

域対策を含め、時間 60 ミリの降雨に対し、浸水被害を防止する。

・東京湾における富栄養化の一因である窒素やリンの排出量を削減し、良好な水環境を創出するため、水再生センターの高度処理・準高度処理施設などの整備を推進するとともに、電力使用量の削減に資する新たな技術の開発・導入を図る。

・「多摩川・荒川等流域別下水道整備総合計画」に基づき、施設の更新・高度処理・耐震性向上への対応が困難な単独処理区を流域下水道へ編入するなど、多摩川地域の水環境の向上と下水道事業運営の効率化を図る。

②河川

・「東京都豪雨対策基本方針（改定）」に基づき、対策強化流域においては、流下施設（河道等）や貯留施設（調節池）の整備により、流域対策を含め、多摩部では時間 65 ミリの降雨に対し、河川からの溢（いっ）水を防止する。また、一般の流域においては、流下施設（河道等）や貯留施設（調節池）の整備により、流域対策を含め、時間 60 ミリ降雨までは、河川からの溢（いっ）水を防止する。

（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

・一般廃棄物の適正処理及び再資源化を促進し、施設を効率的・安定的に運営していくため、広域的な視点で適正に配置するとともに、清掃工場や不燃ごみ処理施設などの施設の整備・更新を計画的に進める。

②卸売市場

・卸売市場に求められる機能確保と時代の要請に応える取組を進めるため、周辺のまちづくりと調和を図りながら、首都圏の基幹市場と地域のニーズに対応する市場を適切に整備・更新していく。

③一団地の住宅施設

・一団地の住宅施設の都市計画が指定されている大規模な住宅団地においては、地域に必要な道路及び公園の整備や緑の保全など骨格的な事項を定めた上で、原則として一団地の住宅施設の都市計画を廃止し、周辺地区の状況も勘案した地区計画等への移行を促進する。

④地域冷暖房施設

・ごみや汚泥の焼却排熱、下水熱、コージェネレーション設備などを有効利用することにより、エネルギー利用の効率化と大気汚染防止など、都市環境の改善を図るため、必要な施設の整備を進める。

⑤その他の都市施設

・不足傾向にある火葬場などの都市施設については、地域の特性に配慮しながら整備を検討する。

⑥その他

・老朽化した物流施設が多く立地するエリアで、物流機能の高度化や大規模化などのニーズに対応する計画的・一体的な機能更新に向けた取組を進める。

・開発に併せて地区が共用できる荷さばきスペースの確保を評価・誘導する仕組みの検討や、地域の特性やニーズに応じた荷さばき駐車施設の適正な台数や配置の検討など、地区物流の効率化に向けた取組を進める。

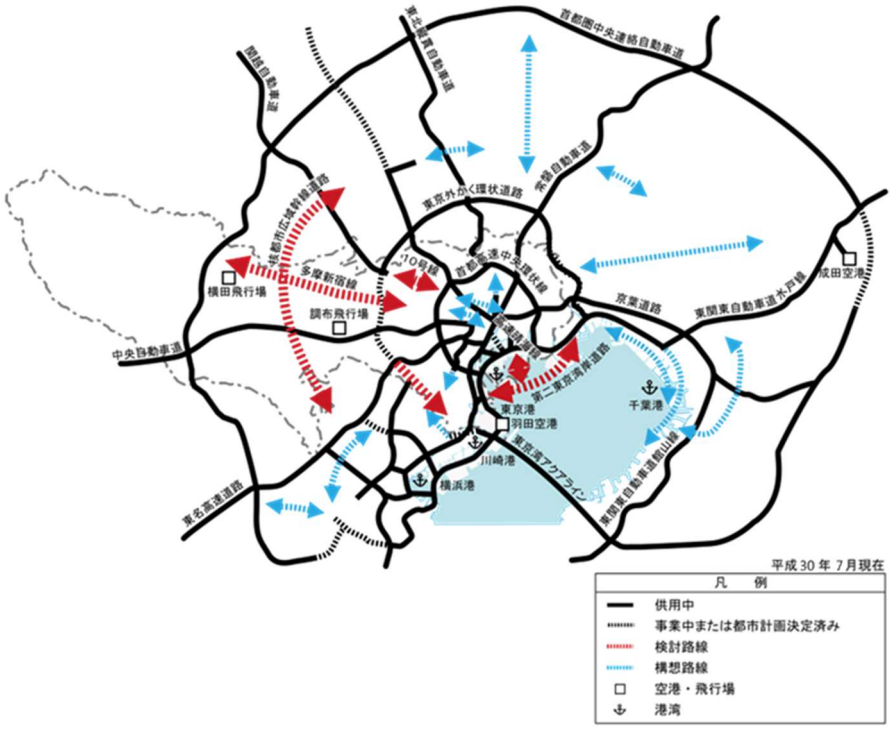
（参考附図-7）

都市計画道路ネットワーク

（資料）「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）から作成

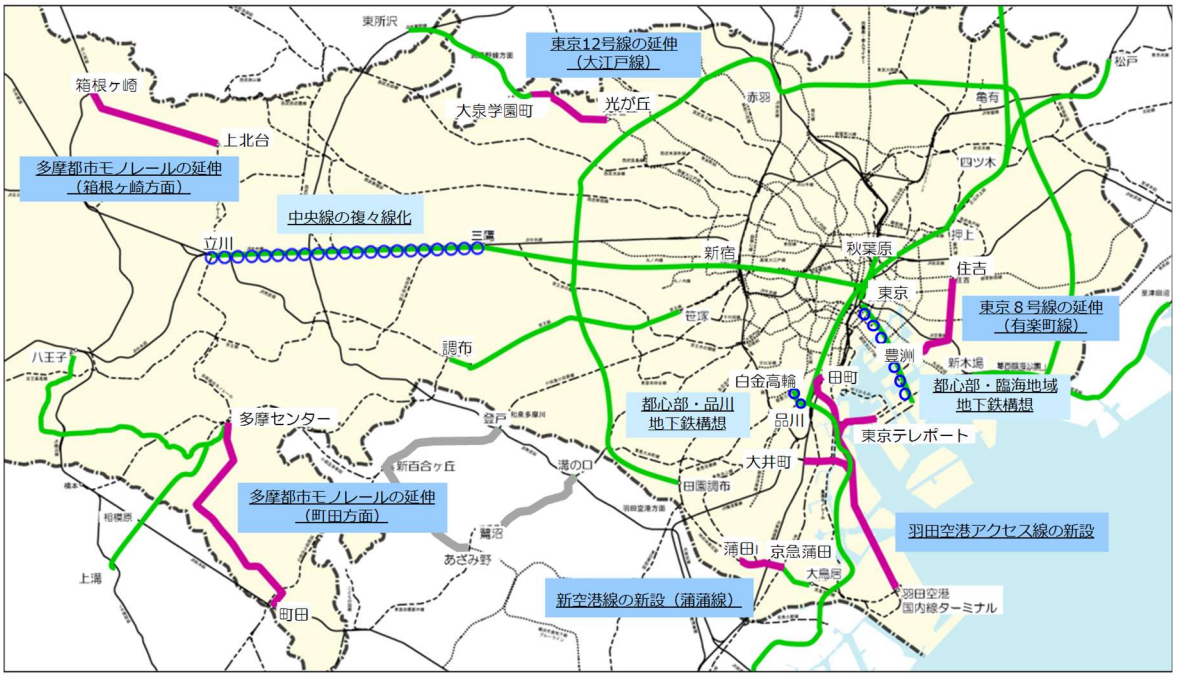
（参考附図-8）

高速道路ネットワーク



（参考附図-9）

＜国の交通政策審議会答申において位置づけられた路線＞



答申において「検討などを進めるべき」とされた路線

答申に新たに位置付けられた路線等

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

（１）市街地開発事業の決定の方針

①拠点の整備

・中核的な拠点においては、都市機能の更新を通じて、地域特性に応じた機能の集積を図るため、市街地開発事業などによる複合開発を推進し、魅力とにぎわいのある拠点として整備する。

・枢要な地域の拠点、地域の拠点及び生活の中心地においては、土地区画整理事業や市街地再開発事業などを地区特性に応じて積極的に活用し、居住、商業、文化、生活サービスなどの機能を備えた拠点として育成するとともに、交通広場などの交通結節機能の強化を図る。

・地区計画などを活用し、まちの魅力や地域の防災性を高めるとともに、地域の特性を生かした美しい街並みや良好な住環境を誘導する。また、地域住民や企業などが主体となったエリアマネジメントの普及・促進を図るとともに、エリアマネジメントに取り組む地区間の連携を促進する。

・市街地開発事業などによる拠点的地域の整備を行う際には、地域の特性を踏まえ、車中心から人中心の空間へと転換し、居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成を促進する。

②安全な市街地の整備

・鉄道駅周辺や主要な街道周辺で行われる市街地再開発事業などにおいては、地域の実情に応じて、広場空間、避難施設や備蓄機能などを備えた防災上の拠点整備を図る。

・道路などの公共施設が未整備な地域においては、地域の実情に合わせて土地区画整理事業、住宅市街地総合整備事業、地区計画などを活用し、公共施設の整備・改善を図りながら、良好な住環境の市街地を形成する。

４ 災害に係る主要な都市計画の決定の方針

（１）災害に強い都市の形成に関する方針

①災害に強い都市の形成に関する基本的な方針

・様々な災害から都民の生命と財産を守るためには、切迫する首都直下地震や、今後の気候変動に伴い発生リスクが増大する大規模水害など、甚大な被害をもたらす災害に的確に対応できるよう防災都市づくりを進める必要がある。木造住宅密集地域における延焼遮断帯の形成や建築物の不燃化・耐震化の促進、無電柱化の推進、また、河川整備や下水道整備、流域対策、広域避難の具体化などによる大規模水害のリスクに対応した防災・減災対策の実施など、これまでの取組を着実に推進するとともに、大規模水害に備えた市街地の在り方についても検討を進める。

・首都直下地震や台風・豪雨災害など様々な災害に対して、ICT や AI 等を活用しながら、ハード・ソフト両面からの備えの充実を図る。

②災害に強い市街地の実現

・都市計画道路の計画的な整備や防火規制の区域拡大などにより、沿道建築物の不燃化を促進し、市街地火災の延焼を阻止する骨格防災軸などの延焼遮断帯を形成する。

・災害時における緊急車両の通行を確保するため、多摩地域の緊急輸送道路の拡幅整備などを推進する。

・多摩山間部の道路において、台風や地震などの災害時に地域が孤立化しないよう、道路の拡幅や線形改良、代替道路の整備などを推進する。

・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、優先的に無電柱化を進める。

・都市再生特別地区や都市開発諸制度を活用した開発や土地区画整理事業などのまちづくりの機会を捉え、無電柱化を推進する。

・急傾斜地崩壊危険区域、砂防指定地、地すべり防止区域など、土砂災害のおそれのある区域については、市街化の抑制に努める。

・震災時において、避難場所や救出・救助の拠点となる公園・緑地の整備を推進し、地域の防災性の向上を図る。

・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る（例：立川広域防災基地）。

・老朽化等により活用が難しい空き家の除却を支援し、みどりやコミュニティを育むオープンスペース等を創出する。

・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する（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）。

・都営住宅などの建替えに併せて雨水の貯留・浸透施設等を整備し、豪雨対策を実施するなど、地域の防災性の向上を図る。

③耐震化の促進

・緊急輸送道路などの橋梁(りょう)や沿道建築物の耐震化を推進し、大地震の発生時に救急救命活動の生命線となり、緊急支援物資の輸送、復旧及び復興の大動脈となる道路の機能を確保する。
・橋梁(りょう)やトンネル、港湾や堤防施設、鉄道施設、ライフラインなどの耐震化を図り、災害時にも機能する都市施設を確保する。防災上特に重要な学校や病院、要配慮者が利用する社会福祉施設などの建築物については、重点的に耐震化を促進する。
・マンション等の住宅に対し、耐震アドバイザーの派遣や耐震化の費用助成により、耐震化を促進する。
・被災により周辺地域への影響が懸念されるマンションなどの耐震化を重点的に促進する。

④木造住宅密集地域の改善

・木造住宅密集地域において、建築物の敷地面積の最低限度や必要に応じた防火規制により、建物の建替えによる共同化・不燃化を促進し、防災性の向上と住環境の改善を図る。
・東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制区域が指定されるなど、建築物の不燃化を促進する区域については、狭小敷地での建替えなどに配慮し、建蔽率、前面道路幅員による容積率低減係数及び道路斜線制限の勾配を地域特性に応じて適切に設定し、耐火性の高い建築物への建替えを促進する。
・農地を有する住宅市街地においては、農地を防災の機能を持った貴重な緑の空間として最大限維持・保全を図り、やむを得ず宅地化される場合に備えて、必要に応じて地区計画の策定や防火規制等の導入を促進する。
・木造住宅密集地域の改善に併せて、地域の特性を生かした魅力的な住宅市街地への再生に向けた取組を促進する。

⑤帰宅困難者対策の推進

・首都直下地震などの大規模災害の発生に備え、東京都帰宅困難者対策条例における自助・共助・公助の考え方に基づき、駅や大規模集客施設での利用者保護や一時滞在施設の確保など、都、国、市町、民間事業者などの各機関が連携した取組を推進する。
・発災時における円滑な帰宅支援のため、災害時帰宅支援ステーションの拡充、都立公園などの防災関連施設の活用を推進する。

・都市開発諸制度や都市再生特別地区、市街地開発事業など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、一時滞在施設の整備を促進するとともに、帰宅困難者の安全確保を図る。
・乗降客の多い駅の周辺において、国や市町、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の作成や防災備蓄倉庫の設置などを誘導する。

（2）自立・分散型エネルギーの確保に関する方針

・発災後も都市機能を維持できるよう、多様な発電手段を用いた電力供給の安定化に向けた取組を促進する。
・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、蓄電池にも活用できる電気自動車等の利用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する。
・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、防災備蓄倉庫や太陽光発電を含む自家発電設備などの整備を誘導する。

（3）水害に強い都市づくりに関する方針

・近年頻発する集中豪雨に対応するため、「東京都豪雨対策基本方針（改定）」に基づき、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る。
・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する。
・雨水の流出を抑える流域対策を強化するため、公共施設や民間施設において貯留浸透施設の設置を促進する。
・関係市に対して技術支援を実施し、流域下水道雨水幹線の有効活用を促進する。
・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の整備を誘導するとともに、それらをつなぐ避難経路の整備を促進する。
・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する。

（4）復興時の都市づくりに関する方針

・復興時の都市づくりに関する方針として、「都市復興の理念、目標及び基本方針」を踏まえ、地震や豪雨、暴風、火山噴火などによる自然災害等により被害を受けた場合における都市復興の基本方針等を以下に示す。

①都市復興の理念

・あらゆる人が、豊かで安定・充実した生活を送り、活躍・挑戦できるようにするとともに、世界有数の大都市圏である東京圏とその中核となる東京が、今後も都市としての繁栄を続けられるよう、迅速かつ計画的な復興に取り組まなければならない。

・「安全でゆとりある都市」、「世界中の人から選択される都市」、「持続的な発展を遂げる都市」及び「共助、連携の都市」を目指すことを理念として、復興を図る。

②都市復興の目標

・都市復興の理念を踏まえて目指す目標は、**「被災を繰り返さない、活力とゆとりのある高度成熟都市の実現」**とする。

③都市復興の基本方針

・自然災害等の発生時において、東京の都市機能を維持し、行政や経済活動をはじめとした社会全体の動きを止めることなく、以下の基本方針の下、東京を更に強靭（じん）化していく。

○都市復興の対象地域

・都市復興は、被災からの再生を第一の目的とすることから、基本的には被災した地域を主な対象地域とする。しかし、被災の程度が低い場合でも、被災をきっかけに新たな都市づくりを目指す場合もある。また、被害の発生が全くない地域においても近隣で行われる復興事業との関連において、まちづくりの検討が必要となる場合も生じる。さらに、広域ネットワークとしての整備が必要となる都市施設や、無秩序な市街化の防止等、広域的な観点からの都市づくりの検討も必要である。こうしたことから、東京圏を対象とした都市づくりの在り方も視野に入れていく。

○都市復興に関する方針

・平常時はもとより、被災時の都市復興に当たっても、「未来の東京」戦略ビジョンで示した「ビジョン」の目指す東京の姿、都市づくりのグランドデザインで示した都市像や都市計画区域マスタープランの実現に取り組んでいく。その際には、都市づくりのグランドデザインで示した人口等の将来見通しや土地利用の方針を踏まえるものとする。

・今後の災害の状況によっては、被災後の都市復興で、都市計画区域マスタープラン等を実現するだけでは同程度の被害を受けるおそれがある。この場合においては、都市づくりのグランドデザインで示した都市像を目指しつつ、必要に応じ、人口等の将来見通しや土地利用の方針の見直しも視野に入れて検討を行い、本都

市計画区域マスタープラン等を改正する。その検討に当たっては、当該地域で想定される様々な自然災害への対応も検討し、更なる強靭（じん）化を目指す。

・首都直下地震等の震災時には、都は、区市町村が区市町村マスタープランを基に作成する「区市町村都市復興基本計画」や「地域別復興まちづくり計画」との調整・融合を図りながら、本都市計画区域マスタープランを基に、「東京都都市復興基本計画」を作成・公表し、必要に応じて本都市計画区域マスタープランの改定にも反映する。

・なお、これらの計画は、円滑な都市復興を進めるため、社会経済情勢の変化やその事業実施の進捗状況等を踏まえながら、適宜、見直しの検討を行う。

○「他分野の復興」との連携

・都市復興に当たっては、「住宅の復興」や「くらしの復興」、「産業の復興」が重要であることから、それぞれと連携を図りながら進めていく。

○多様な主体の連携による都市復興

・近年の大災害の教訓から、首都直下地震などの大規模な被害を受けた首都東京の１日も早い都市復興には、国や近隣県市・区市町村などの自治体はもとより、被災者・被災企業をはじめ、ＮＰＯ、ボランティア、専門家、企業などの幅広い関係者が連携し、心を一つに総力を結集して取り組んでいく必要がある。

・多様な被災者・被災企業の意向等に応えるとともに、都民・企業などによる復旧・復興の取組を促進するため、復興都市づくりに係る様々な都市計画の諸制度を効果的に活用する。

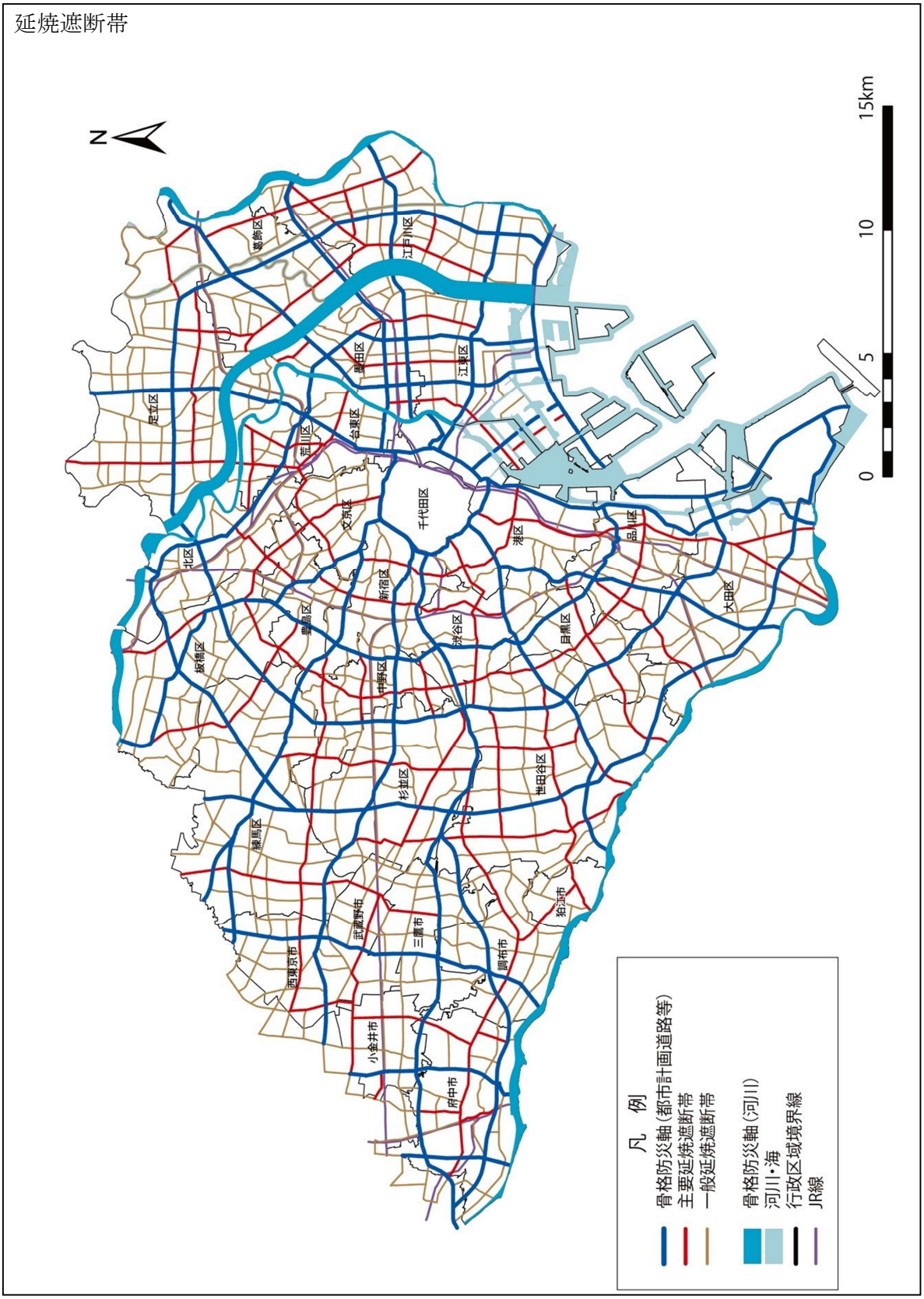
○都市復興の期間

・都市復興に当たっては、早期の本格的な生活再建を図るとともに、首都東京の国際競争力を維持・発展させていくことが必要である。このため、都市復興の諸事業をできるだけ短期間に実現することを基本とする。しかし、被災区域が相当に広範囲にわたることによる膨大な事業量や、抜本的な取組の必要性が生じた場合、事業によっては中長期にわたらざるを得ないこともあり得る。そこで、生活再建や経済再生に係わる復興事業を中心に、できるだけ短期間（おおむね５～10 年）で都市復興を達成することを目指す。

・将来に備える幹線道路等、中・長期的な取組を必要とする計画についても着実に推進していく。

（参考附図-10）

延焼遮断帯



（参考附図-11）

特定緊急輸送道路（沿道建築物の耐震化を推進する道路）

５ 環境に係る主要な都市計画の決定の方針

（１）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

・東京都内においては、公園・緑地のほか都市開発による公開空地等の緑や街路樹の緑などが増加している一方で、多摩部における大規模開発などによる樹林地や農地の減少が続いており、東京都全域でのみどりの総量は減少している。都や区市町村による都市計画公園や緑地の整備、農地や樹林地等の保全を推進するとともに、防災や都市再生など様々な施策とも連動させながら、あらゆる場所でみどりを創出・保全していくことで、みどりあふれた都市を創り上げていく。

・みどりが都市の基盤となり、みどりがあふれ季節を問わず快適に過ごすことができる都市空間を形成するとともに、生物多様性にも配慮したみどりの積極的な創出や豊かな自然環境の保全・再生・活用を進める。

・特に、都市農地が、防災、良好な景観の形成、環境保全等の良好な都市環境の形成に資する貴重な緑の空間であり、これまでの「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと位置付けを転換することとされたことを受け、農業振興施策と連携しつつ、様々な都市計画制度等を活用することにより積極的に都市農地の保全・活用を図る。

①公園などの整備に関する方針

○みどりの骨格を形成する公園などの整備

・みどりの骨格を形成するため、「都市計画公園・緑地の整備方針」に位置づけた水と緑のネットワークの形成に資する公園・緑地の整備を推進する。

・広域的に連続し、みどりの骨格を形成する丘陵地、崖線や河川、用水沿いなどにおいて、地域の状況やニーズに応じてみどりの連続性を確保する公園・緑地を配置する。特に河川沿いの公園・緑地については、浸水被害軽減に資する調節池も合わせた一体的な公園整備を推進していく。

・河川など水辺空間の緑化を進め、都市公園や街路樹などと有機的にみどりをつなげることで、水と緑のネットワークを更に充実していく。

○震災時の避難場所となる公園などの整備

・東京の防災機能の強化を図るため、震災時の避難場所や救出・救助活動の拠点となる公園・緑地、都市型水害の軽減などに寄与する公園・緑地を配置するとともに、「都市計画公園・緑地の整備方針」等に基づき整備を重点的に推進する。

・震災時の救出・救助活動拠点となる大規模公園などの整備を推進する。

・防災活動の拠点や一時集合場所などとなる身近な公園を、誘致距離 250m 以内を目途に配置する。特に、木造住宅密集地域とその周辺については、重点的に配置する。

・河川・道路などとともに、延焼遮断帯又は避難経路として機能する公園・緑地を

配置する。

○民間との連携

・Park-PFI など、官民による連携・協働を進め、公園・緑地の多面的な活用の推進を図る。
・空き家・空き地において市民緑地認定制度を活用し、公園的な空間としての整備・管理を推進することにより緑化の促進とみどりの質の向上を図る。
・市民緑地認定制度の活用に併せて、Park-PFI により、民間の緑化空間と都市公園との一体的な管理を促進し、質の向上や良好な維持・管理、地域の活性化を図る。

○環境の保全

・環境負荷を低減し、自然と共生する都市環境を形成するため、ヒートアイランド現象の緩和や生物多様性の保全など、良好な環境の確保に資する公園・緑地を配置し、整備を推進する。
・河川沿いには、広域的に連続した水辺空間を生かし、良好な都市環境の形成に効果的な公園・緑地を配置する。
・都立公園等の都市計画公園を着実に事業化することなどにより、緑と水によるエコロジカル・ネットワークを形成し、ヒト・生物・環境にやさしい緑と水の質・量をともに確保する。
・都市公園などを多様な生物が生息・生育できるエコロジカル・ネットワークの拠点にするとともに、動植物園とも連携し生物多様性の保全・普及啓発を進める。
・丘陵地の自然を保全するとともに自然の大切さを体験できるよう、丘陵地公園の整備を進める。

○快適で質の高い生活環境の創出

・人々に潤いと安らぎを与える快適で質の高い生活環境を創出するため、身近な自然とのふれあいや散策、スポーツ、文化活動など、多様なレクリエーションの場となる公園・緑地の整備を推進する。
・日常的なレクリエーションに対応するとともに、子供や高齢者が安心して楽しむことができる身近な公園・緑地を、多様な世代が自宅から容易にアクセスできる範囲に配置する。
・空き家の除却により活用が見込まれる空き地や土地所有者から買取の申出があった生産緑地などについて、換地手法等を用いて都市計画公園等の整備を図るほか、市民農園等としての利用を進める。

○都市の魅力の向上

・にぎわいや観光の拠点の形成、地域の個性の醸成、美しい景観の創出などにより、

多摩の魅力の向上を図るため、江戸から続く歴史や文化、特色ある自然などを継承する公園・緑地の整備を推進する。
・開発の機会等を捉え、水辺沿いのオープンスペースや連続する緑地を確保するとともに、にぎわい施設を誘導するなど、移動性や回遊性が高く、魅力のある親水拠点の形成を図る。
・地域の個性ある環境の保全を図り、観光資源としても活用するため、公園などの整備に際しては、生物多様性にも配慮し、四季を感じることができる樹種の選定や計画的な植樹を図る。

②みどりの保全に関する方針

○骨格となる水と緑の保全

・丘陵地、崖線、河川、用水沿いのみどり、まとまりのある農地や旧街道沿いに連なる農地など、広域的な連続性を持つみどりを、東京のみどりの骨格として、計画的・重点的に保全する。
・従来の丘陵地や河川、崖線などの保全再生に加え、まとまりのある農地の保全、大規模団地や公共施設の建替えに合わせた緑化、大規模な民間開発による緑化空間の整備などにより、骨格的なみどりとしてみどりの厚みとつながりの強化を推進する。
・みどりの骨格となる都市計画公園や河川沿いの緑地、街路樹等の整備に加え、立地適正化計画などの活用による集約型の地域構造への再編に際し、居住誘導区域の外側などにおいて、丘陵地などにつながるみどりを保全・創出することで、みどりに厚みを持たせる取組を推進する。
・「緑確保の総合的な方針」で位置付けた、将来にわたって確保することが望ましい緑について、特別緑地保全地区や都市計画緑地などの制度の活用・併用等により戦略的に保全する。
・都市開発諸制度や区部中心部の都市再生特別地区を活用し、居住誘導区域外などのまとまった農地など骨格的なみどりの保全・創出を進めるなど、広域的に連動した取組を進める。

○市街地に残された樹林地や農地などの貴重なみどりの保全

・崖線のみどりや屋敷林など､都市において良好な自然環境を形成している緑地を、特別緑地保全地区や市民緑地制度など様々な制度を活用することにより保全する。
・崖線を含む区域における開発に際し、地域の実情に応じた地区計画を活用し、崖線部分の容積率を隣接する平地へ移転することなどにより、崖線のみどりの保全を図る。
・営農意欲が高くまとまりのある農地が存在する区域を、田園住居地域の指定や人口動態を考慮して居住誘導区域から外すことなどにより、農地を核としたみどり

空間の形成を図る。

・田園住居地域の指定や地区計画の活用により、居住環境と営農環境が調和した良好な市街地の形成を図るとともに屋敷林や農地等の保全・活用を図る。

・市街化区域内の農地については、永続的な保全に向け、生産緑地地区の追加指定や特定生産緑地への指定を進める。

・生産緑地地区における農地の貸借制度などの活用により多様な主体の参画を進めるとともに、土地所有者から買取の申し出があった生産緑地などについては、農業公園や市民農園等としての利活用を進める。

・市街化調整区域の農地については、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保全を図っていく。

・比較的まとまった農地や屋敷林などが残り特色ある風景を形成している地域については、農の風景育成地区などを活用し、将来にわたり風景の保全、育成を図る。

・都市計画道路の整備に併せて、細分化される農地や遊休農地、空き地などを換地手法等により集約することで、まとまったみどりとして保全を図る。

・集約型の地域構造への再編に際し、居住誘導区域外等の農地などの保全について、近傍の地域の拠点や区部中心部の中核的な拠点等の開発において、都市再生特別地区や都市開発諸制度を活用し、環境貢献として評価し容積を緩和するなど、広域的な観点から計画や事業の一体性を確保しつつ、効果的にみどりの保全・創出を推進する。

（2）まちづくりにおけるみどりの保全・創出に関する方針

・居住誘導区域内等の空き家・空き地を活用しながら、中核的な拠点や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。

・木造住宅密集地域の改善や老朽空き家の除却、公園周辺などの開発の機会に併せ、連続した緑地やポケットパークの整備を促進する。

・道路整備等に併せ、街路樹による緑のネットワークと連続した緑陰による快適な歩行者空間を形成する。

・道路整備や河川改修と併せた公園・緑地の整備や周辺の敷地の緑化を誘導する事で、厚みのある緑のネットワークを形成する。

・複数の民間事業者が連携し、これまで都市開発等により創出された緑化空間と都市開発等で創出される緑化空間とを一体の緑のネットワークとして形成することや、みどり空間を良質に維持・管理・活用することを促進する。

・市街化区域全域を対象に緑化地域を指定することなどにより、建替えに併せて地域特性に応じた積極的な緑化を促進する

・商業地域等敷地内空地が少ない地域では、壁面緑化など地域特性に合わせた緑化

を推進する。

・団地や木造住宅密集地域等での機能更新を捉えた様々な緑化や市民緑地認定制度を活用したNPOや企業、民間主体による空き家・空き地の緑化を図り、公園的空間を創出する取組などを促進し、みどりの量的な底上げを図るとともに質の向上を推進する。

・緑化率の最低限度を定める地区計画などを効果的に活用し、まちづくりによるみどりの創出を誘導する。

・緑化率に応じた容積率の緩和を行う制度を活用し、大規模な建築計画の開発区域内において、既存の緑の保全とともに、良好な生育環境と利用者の快適性などを確保したみどり空間の創出を誘導する。

・公園周辺の開発に際し公園側の緑化を促すなど、公共空間と民有空間とが一体となったみどりを創出する。

・都市開発諸制度等を適用した大規模建築物の建築や開発行為により創出される公開空地等においては、生物多様性の保全を目標として追加した「公開空地等のみどりづくり指針（改定）」に基づき、事業者と連携して良好なみどり空間を確保する。

・災害時には都市公園と連携した防災空間として民間の公園的空間を活用し、地域の防災性の向上を図る。

・開発の機会を捉え、緑化計画書制度を活用した在来種植栽や生態系に寄与する既存樹木の保存を推進するなど、生物多様性に配慮した緑地を創出する。

・既存のエリアマネジメント組織の活用や事業者が連携できるプラットホームの構築、市民緑地認定制度などの活用に加え、エリアマネジメント活動を支援する仕組みを構築していく。

（３）環境負荷の少ない都市の形成に関する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

・中核的な拠点や地域の拠点などでは、都市開発諸制度などを活用した複合開発により、最先端の省エネ技術、未利用エネルギー、再生可能エネルギーなど（太陽光や水素エネルギー等）の積極的な導入を促す。また、地域冷暖房施設などの導入・接続による地区・街区単位でのエネルギー利用を促進する。

・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する。

・エネルギーの有効活用に当たっては、エネルギーの需要家や供給者を含め、関係者が多岐にわたることから、その調整を図ることが重要である。まちづくりの計画の初期段階において、エネルギーの有効活用を促進するための方針を自治体が策定するなど、事業者の取組を促す環境整備を行うことで、都市の低炭素化を積

極的に推進する。

・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蓄電池とともに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る。

・再生可能エネルギー発電施設などの設置に当たっては、都有施設で率先して導入するとともに、周辺環境との調和に十分配慮し、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する。

②環境に優しい建物の普及に関する方針

・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する。

・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る。

・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する。

③環境負荷の少ない交通体系の形成に関する方針

・圏央道などの広域交通ネットワークの整備による、交通の円滑化、道路と鉄道との立体交差化の推進、交差点改良の推進などにより交通渋滞を解消し、都市全体で CO_2 排出量を削減する。

・鉄軌道の乗換利便性の向上、バス運行サービスの向上などにより、公共交通ネットワークの整備・充実を図る。

・歩行者、自転車、自動車のそれぞれが安全で快適に行き交うことができる道路空間を確保するとともに、環境負荷の少ない交通手段として見直されている自転車や、電気自動車などゼロエミッションビークルの利用促進を図る。

④CO_2 吸収源となる緑の保全・創出に関する方針

・CO_2 の吸収源である既存の緑を保全するとともに、都市計画公園・緑地の整備及びまちづくりと併せた緑の保全や創出を推進する。

（4）ヒートアイランド現象の緩和に関する方針

・ヒートアイランド現象を緩和するため、建築設備から排出される人工排熱の低減、熱の有効利用による都市排熱の低減、公園・緑地の整備、建築物や敷地などの緑化を促進するとともに、道路の遮熱性舗装や保水性舗装の整備などの対策を推進する。

・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

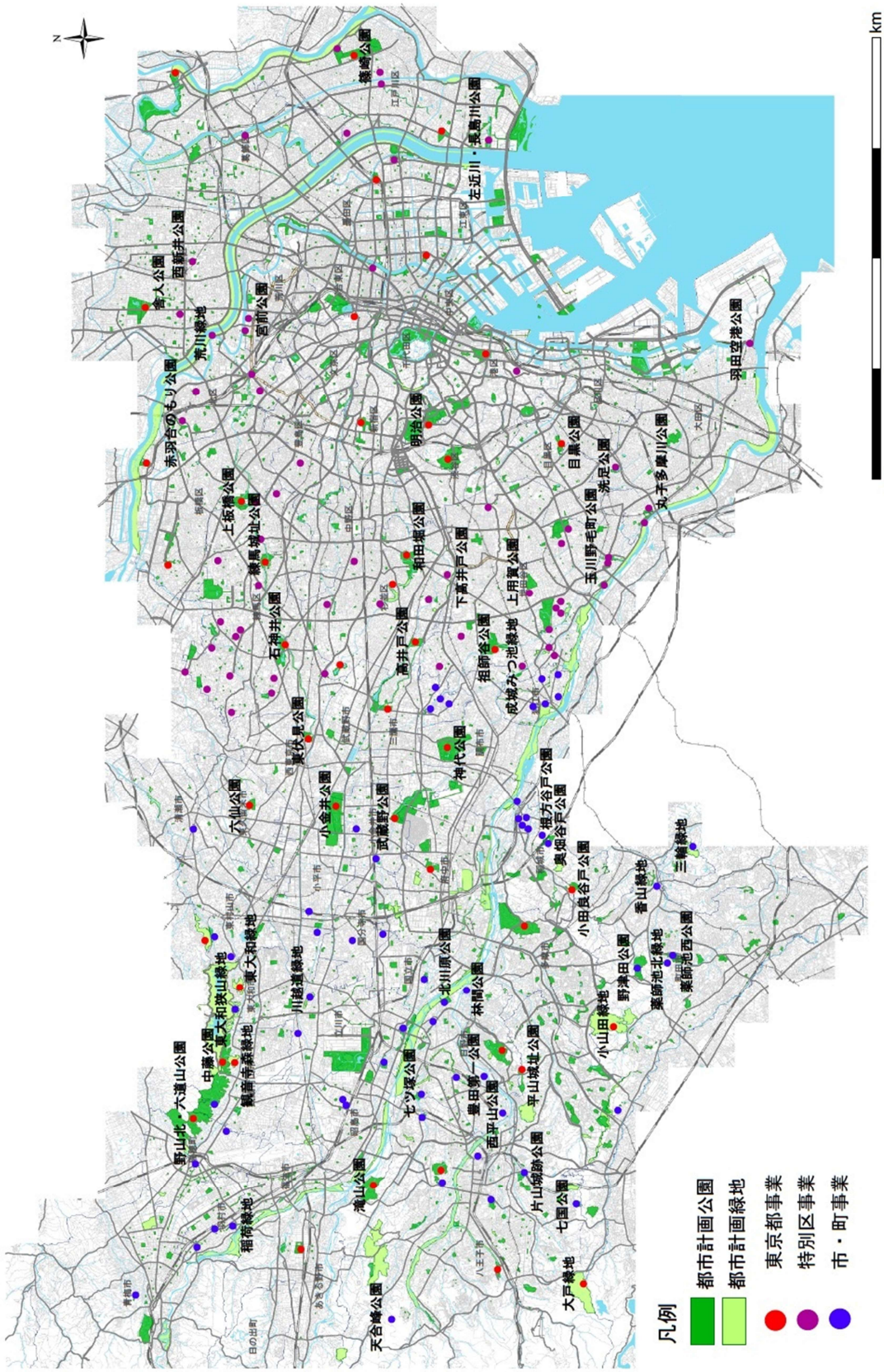
るとともに、間伐などにより健全な森林へ回復させ、水源の涵（かん）養、CO_2吸収など、森林の公益的機能の向上を図る。

（５）循環型社会の形成に向けた方針

・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する。

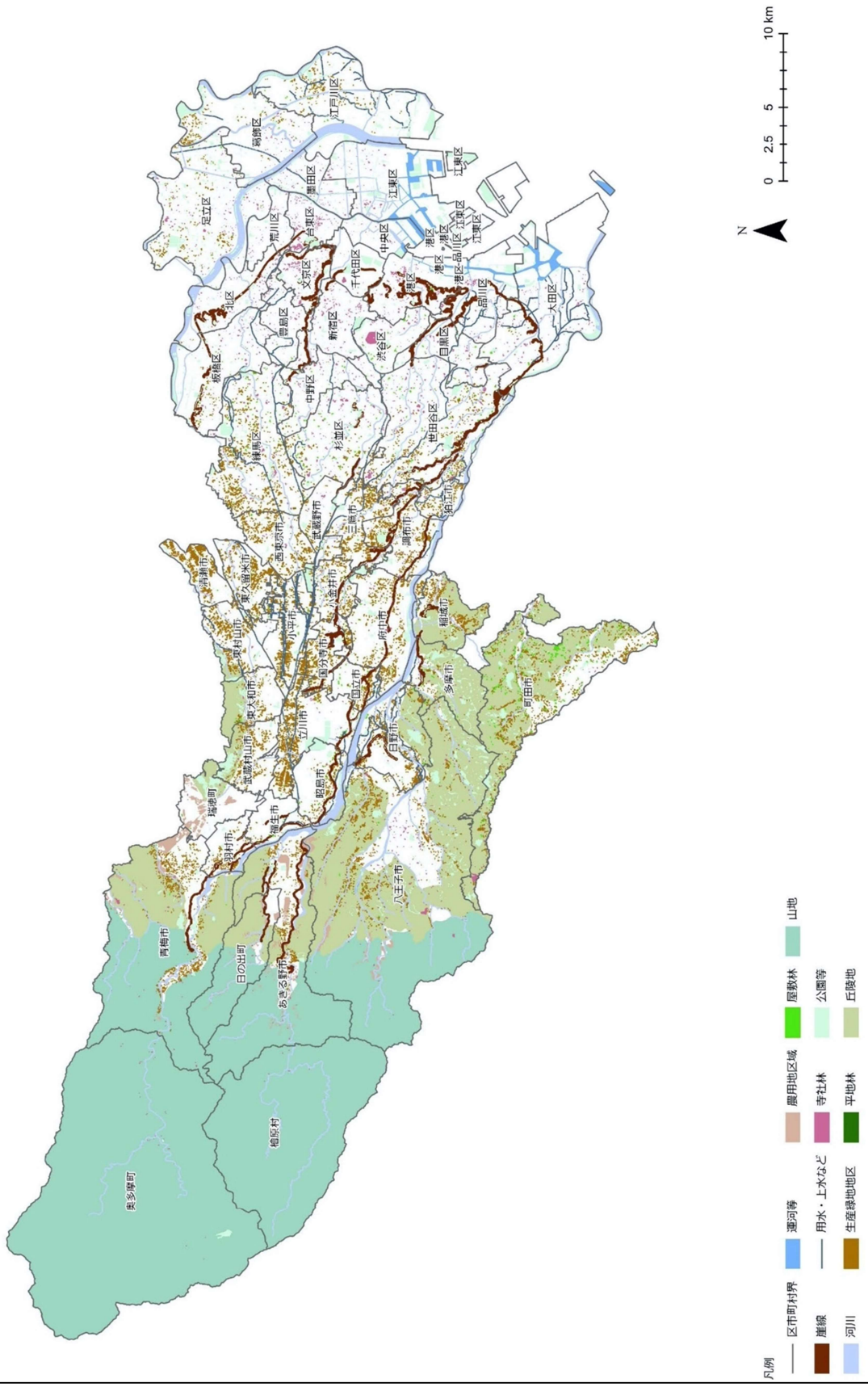
（参考附図-12）

おおむね 10 年以内に整備する主な公園・緑地位置図



（参考附図-13）

みどりの系統図（都市に残る貴重な緑の保全）



６ 都市景観に係る主要な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

・東京都景観計画等により、東京都全体として美しく風格のある都市景観の形成や魅力のある拠点の景観形成を図る。

・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、広域的に調和の取れた景観の形成を図る。

・市町においては、東京都景観計画との整合を図りつつ、地域特性を生かしたよりきめ細かな取組を行うこととする。

・歴史的価値の高い建物や庭園などの保全､景観基本軸における景観誘導等により、魅力的な景観を形成するとともに、江戸、明治、大正、昭和など、それぞれの時代の雰囲気を感じられる街並みの保全・再生やものづくりなどの伝統的な地場産業や生活文化の価値を高めるまちづくりを誘導する。

・開発の機会等を捉え、歴史的建造物や土木遺産、江戸文化などの保全を図るとともに、質の高い建築デザインを誘導する。

（２）武蔵野の面影と調和した景観の形成に関する方針

・柳瀬川・野火止用水・黒目川・落合川沿いなどでは雑木林が残され、農地とあいまって武蔵野の原風景をとどめており、地区計画などを活用し、その保全と継承を図る。あわせて、ゆとりあるみどりを背景とした、潤いのある住宅市街地を形成する。

・武蔵野台地を流れる用水の清流やみどり、五日市街道・鈴木街道・青梅街道・東京街道沿いに連なる屋敷林などの自然環境を維持・保全し、水と緑のネットワークを形成する。

・江戸時代に造られた土木遺産としての歴史的価値を持つ玉川上水は、その周辺地域に存在する社寺やまとまった雑木林とともに、地域のまちづくりの中で生かしていく。さらに、農地や屋敷林とも関連させてネットワーク化を図るなど、地域の生活に密着したみどり豊かな景観形成を進める。

・野川沿いの国分寺崖線や仙川沿いの崖線などでは、緑や特徴ある地形が連続し、湧水も見られる。これらは貴重な自然環境であり、地域の原風景ともいうべき景観を形成しているため、可能な限り維持・保全する。

・調布保谷線などの幹線道路や河川の整備に併せて、既存の公園や武蔵野の特色である湧水、農地、雑木林、河川沿いの緑地などを活用し、多摩川及び荒川をつなぐ水と緑の骨格を形成する。これにより、幹線道路や河川周辺の生活環境の質の向上などを図り、活気ある街並みとみどり豊かな空間を形成する。

・文化財庭園等景観形成特別地区である殿ヶ谷戸庭園は、回遊しながら眺望を楽しむことのできる魅力ある歴史的な景観資源となっており、庭園内部からの眺望を

意識した景観を誘導することにより、庭園などの魅力の向上を図る。

・農地や屋敷林のある景観は、人々が長い年月をかけて育んできた貴重な資源であるため、市街地の中で農地や屋敷林が比較的残った地域においては、その一体となった風景を保全・育成していく。

（３）丘陵地のみどりと調和した景観の形成に関する方針

・東京における景観構造の主要な骨格を形成している景観基本軸（丘陵地景観基本軸、玉川上水景観基本軸及び国分寺崖線景観基本軸）については、特色ある自然や地形を保全するとともに、これらと調和した良好な景観の形成を推進する。

・雑木林や農地、湧水池の多い地域を通る南北の軸など、東京を特徴付ける景観が連続している景観基本軸（多摩川軸、武蔵野軸及び山岳軸）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。

（４）都市づくりと連携した景観の形成に関する方針

・中核的な拠点及びその周辺や鉄道駅周辺では、業務・商業など多様な機能と中高層住宅が複合した、ゆとりとにぎわいが感じられる市街地の景観を形成する。

・都市開発諸制度などを活用した建築計画については、大規模で周辺の景観に与える影響が大きいことから、東京都景観条例に基づく事前協議制度により、良好な景観の形成に資するよう適切に誘導する。

・府中所沢線や新青梅街道などの幹線道路の整備とともに、地元市などにより沿道のまちづくりが進められている地域で、土地利用が更新される機会を捉えた地区計画の活用などにより、沿道の緑化を誘導し、広がりと厚みのあるみどりを形成する。道路空間と沿道の土地利用が調和した、みどり豊かで一体感のある街並みを形成する。

・東京外かく環状道路の中央ジャンクション（仮称）周辺では、市との連携の下、農のある風景を保全する。

・街並み景観の形成を図る区域は、地区計画、景観地区などを活用し、建築物や屋外広告物に関する形態・意匠、色彩の基準、高さ制限などを定め、地域の特性を生かした景観の形成を図る。

・東京の歴史・文化を代表する地区などにおいて、地域の自主的な街並み景観づくりの取組を支援し、魅力のある街並み景観を誘導する。また、歴史的建造物などを中心に、歴史的な雰囲気の残された街並みを保全するため、東京都景観計画との整合を図りつつ、地域の特性を生かした歴史的景観の形成を推進する。

・道路、橋梁（りょう）、河川、公園などの公共事業においては、「公共事業の景観づくり指針」により、良好な景観を備えた都市づくりを進めていく。

・中核的な拠点や活力とにぎわいの拠点、地域の拠点など、多くの人が利用し、まちの顔となる道路において無電柱化を加速し、良好な景観形成や回遊性の向上、

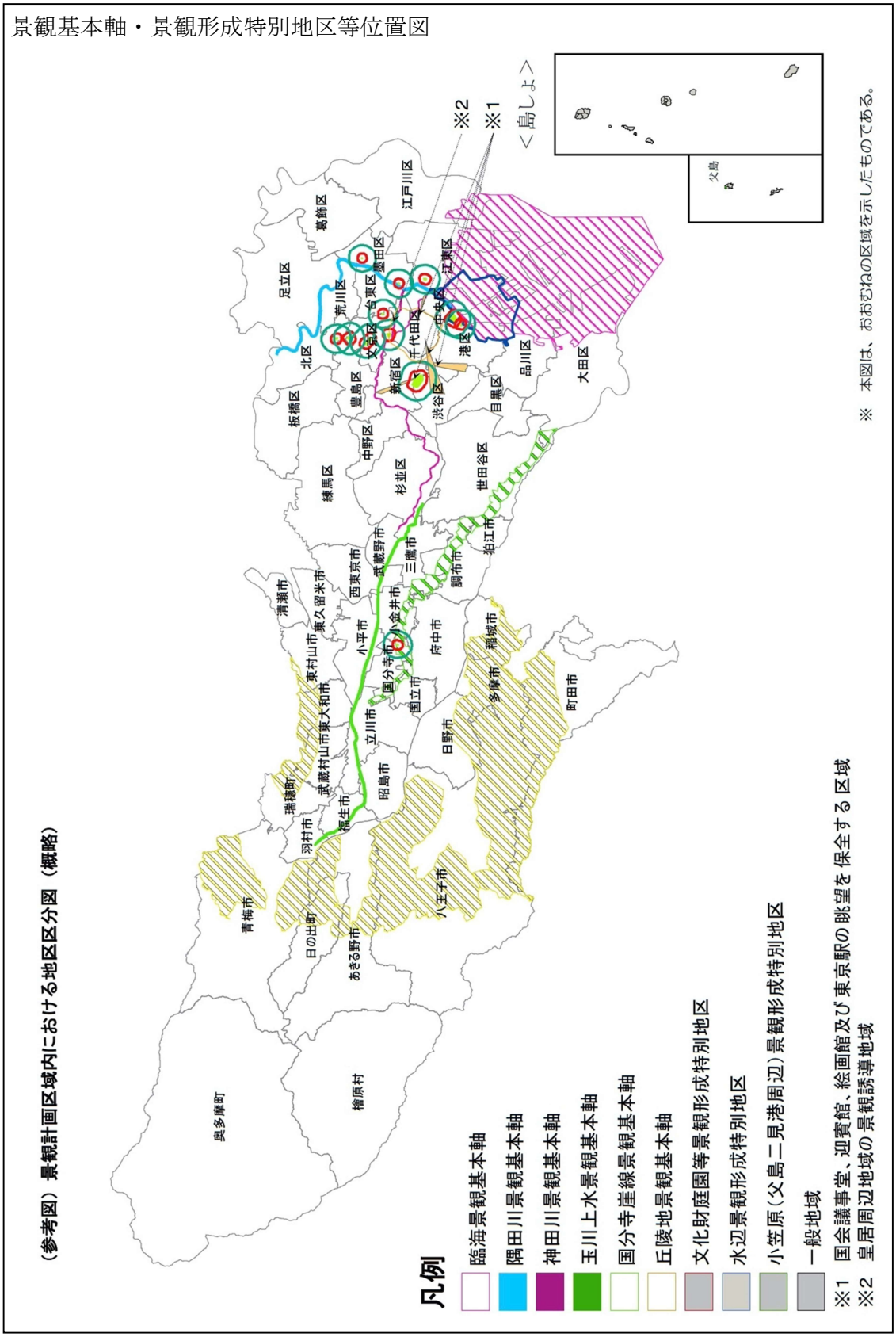
バリアフリー化を促進する。

・夜間の景観は、品格や落ち着きを持った明るさを抑制すべき地区、夜のにぎわいや活気を演出する地区など、土地利用の特性に応じた照明により、都市全体の夜間景観にメリハリを付け、ダイナミックな都市構造を光で表現する。

・また、長い歴史の中において形成されてきた各地域は、その形成時期により景観特性も異なるため、景観特性に応じた照明により、地域の個性を生かしていく。

（参考附図-14）

景観基本軸・景観形成特別地区等位置図



Ⅱ　主要な都市施設などの整備目標

主要な都市計画の決定の方針を踏まえ、関係機関などとの調整を図りながら実施していく。おおむね 10 年以内に整備を予定している主な事業は以下のとおりである。

なお、地域に根ざした事業については、関係機関と調整を図りながら、区市町村マスタープランなどで定めるものとする。

＜都市施設＞

○交通施設

整備内容	整備目標
東京外かく環状道路及び圏央道の整備率（首都圏全体）	東京外かく環状道路：58%（2019 年度末） →早期開通に向け整備を促進 圏央道：89%（2018 年度末）→100%（2030 年度末）
東京外かく環状道路のジャンクションなどの周辺地区（三鷹市、調布市）	市街地整備に向けた検討及び調査を進める。
南多摩尾根幹線	・多摩市聖ケ丘五丁目～南野三丁目間 2025 年度供用開始予定 ・稲城市百村～多摩市聖ケ丘五丁目間 2029 年度供用開始予定
リニア中央新幹線の整備	名古屋までの開業（2027 年） 大阪までの開業（2045 年） ※国の財政投融資により最大８年前倒し
東京圏の鉄道のピーク時平均混雑率	165%（2014 年）→150%（2030 年）
連続立体交差事業	西武新宿線、国分寺線及び西武園線 （東村山駅付近）
駅施設におけるエレベーターなど段差解消の整備率	必要な駅において 100%（2030 年）

○河川

整備内容	整備目標
時間最大 75 ミリ、65 ミリの降雨に対する河道、調節池などの整備	環状第７号線地下広域調節池等８施設の整備

＜都市防災＞

〇水害に強い都市づくり

整備内容	整備目標
対策強化流域における流域対策	時間６ミリ降雨相当分の雨水流出抑制を実現（2024 年）

＜自然的環境の整備又は保全＞

〇公園などの整備

整備内容	整備目標
一人当たりの公園緑地など（都市公園、条例公園など）の面積	おおむね 10 ㎡（都全体）

おおむね 10 年以内に整備する主な都市計画公園・緑地	
東京都事業	滝山公園、平山城址公園、野山北・六道山公園、中藤公園、観音寺森緑地、東大和緑地、小金井公園、武蔵野公園、神代公園、小山田緑地、大戸緑地、六仙公園、東伏見公園、小田良谷戸公園 など
市事業	片倉城跡公園、七国公園、天合峰公園、川越道緑地、東大和狭山緑地、薬師池西公園、三輪緑地、薬師池北緑地、香山緑地、野津田公園、林間公園、豊田第一公園、西平山公園、七ッ塚公園、北川原公園、稲荷緑地、根方谷戸公園、奥畑谷戸公園 など

特色ある地域の将来像

拠点や主な生活の中心地などの将来像について以下に示す。

（１）新都市生活創造域

地域	将来像
武蔵野都市計画区域	（吉祥寺） ・個性的な店舗や飲食店、商店街、大規模店舗などの商業施設を中心に、業務、医療、文化・交流施設など様々な機能が集積し、都内でも有数のにぎわいが創出された回遊性が高い枢要な地域の拠点を形成 ・周辺では、井の頭恩賜公園のほか住宅地のみどり豊かな環境とゆとりある街並みを維持し、様々な世代が安心して住み続けられる高質な住環境を形成
	（武蔵境） ・土地の有効活用により、商業等の生活利便施設が集積し、南北一体のにぎわいや交流の生まれる枢要な地域の拠点を形成 ・周辺では、残された農地が保全・活用され、みどり豊かな都市景観と調和したゆとりある住環境を形成
武蔵野都市計画区域・三鷹都市計画区域	（三鷹） ・駅周辺では、市街地整備や商業などの活性化に加え、民間施設を活用した誘導策として産業の集積を推進し、情報・通信関連産業、アニメーション・コンテンツ関連産業などが集積した枢要な地域の拠点を形成するとともに、玉川上水の環境を生かした市の玄関口として良好な景観を形成 ・駅北口周辺では、日常生活を支える商業・業務機能と都市型住宅が調和した土地利用により複合市街地を形成し、枢要な地域の拠点にふさわしい街並みや歩行空間を創出するとともに、周辺の住宅地では、みどり豊かでゆとりある住環境を維持・保全 ・駅南口周辺では、土地の高度利用の誘導により、広場や歩行空間などの整備による回遊性のある市街地や、商業などの活性化による魅力と個性にあふれた中高層市街地を形成
三鷹都市計画区域	（三鷹台） ・商業の活性化に配慮しながら安全で快適な歩行空間などが整備され、市の東部地区の玄関口にふさわしい都市空間として生活の中心地を形成 ・都市基盤の整備に併せ、住宅や商店街などと調和した都市機能の立地が進み、良好な住環境を創出 ・木造住宅密集地域の改善を図り、地域特性を生かした安全・安心なまちを形成

三鷹都市計画区域	（井の頭公園） ・駅周辺では、井の頭公園の玄関口として、みどり豊かな自然環境や良質な住宅地に囲まれた特性を生かしながら、周辺環境と調和した地域に親しまれる商店街を維持した生活の中心地を形成 ・木造住宅密集地域の改善を図り、地域特性を生かした安全・安心なまちを形成
	（外環道・東八道路インターチェンジ（仮称）周辺、東八道路沿道） ・外環道・東八道路インターチェンジ（仮称）周辺、東八道路沿道東部エリアにおいては、都市基盤の整備に併せ、住宅や農地などと調和した都市機能の立地が進み、良好なみどり空間を創出 ・東八道路沿道西部エリアにおいては、業務・産業や商業などの施設が集積し、住環境と調和した市街地を形成
府中都市計画区域	（府中） ・府中駅周辺では、商業、業務、文化機能などの集積により中心市街地を活性化し、地域のシンボルとなっている大國魂神社や馬場大門のケヤキ並木との調和がとれた、ゆとりとにぎわいのある枢要な地域の拠点を形成 ・府中本町駅周辺では、バリアフリー化などの整備や歴史・文化資源などの活用より府中駅との間の回遊性を向上させ、商業、業務、文化機能などが集積し、歴史とみどりの調和した魅力的な市街地を形成
	（東府中） ・駅周辺では、商業、業務、文化、居住機能などが集積するとともに、鉄道沿線のまちづくりと連携した鉄道立体化を見据えながら、商店街や府中の森公園を中心としたにぎわいのある利便性の高い快適な生活の中心地を形成
	（多磨） ・駅周辺では、交通広場や道路の整備が進み、更なる基盤整備を行うことにより、交通機能が向上するとともに、住宅、教育施設や公園と調和した土地利用が図られ、商業、業務、居住機能などが集積することにより、みどりと良好な景観に恵まれた魅力ある利便性の高い生活の中心地を形成
	（多磨霊園） ・駅周辺では、道路などが整備され、交通機能が向上するとともに、にぎわいある商店街づくりが図られることにより、商業、居住機能などが調和した落ち着きある利便性の高い生活の中心地を形成
	（是政） ・駅周辺では、生活サービス、居住機能などが集積するとともに、郷土の森公園を中心とするレクリエーション機能や、多摩川や緑道などの水辺とみどりに恵まれた周辺環境を生かした快適で魅力的な生活の中心地を形成

府中都市計画区域	（白糸台・武蔵野台） ・両駅周辺では、道路などが整備され、交通機能が向上し、両駅間のアクセス性を改善することにより、生活サービス、居住機能などが調和した落ち着きある利便性の高い生活の中心地を形成
	（北府中） ・駅周辺では、道路などが整備され、交通機能の向上が進むとともに、にぎわいある商店街づくりが図られることにより、生活サービス、居住機能などが集積した落ち着きある利便性の高い生活の中心地を形成
	（多摩メディカル・キャンパス周辺） ・高次な医療・福祉機能を中心とし、商業、居住機能などが集積した利便性の高い生活の中心地を形成
	（府中基地跡地） ・土地利用計画に基づき、「緑豊かなまち」や「スポーツタウン」、「文化・芸術のまち」など市の持つブランドイメージを一層高めるとともに、市の新たな魅力を創出する生活の中心地を形成
調布都市計画区域	（調布） ・駅周辺に広場空間や歩行者空間が充実し、回遊性と利便性が高まるとともに、土地の有効活用により商業施設や高質な住宅が集積するなど、利便性が高く魅力的な枢要な地域の拠点を形成
	（仙川） ・道路や交通広場、公園、緑地が整備され、駅を中心に商業・業務・芸術・文化・コミュニティ施設の立地が進むとともに、周辺では、ゆとりある生活空間を備えた、良好な都市型住宅が立地する個性的で魅力ある地域の拠点を形成
	（深大寺周辺） ・神代植物公園の整備が進むとともに、住民参加のまちづくりの取組により、みどり豊かな自然環境と歴史的風情のある街並みの際立った個性やポテンシャルを有する地域を形成
	（狛江） ・駅周辺には、日常生活を支える商店街や、文化・交流機能を備えるとともに、多摩川や重要な環境資源である特別緑地保全地区をはじめとする水や緑の保全や拡大、道路などの公共施設の整備が進み、みどり豊かで機能的な地域の拠点を形成
	（和泉多摩川） ・駅周辺には、地域に密着した商店街や大規模な都市計画緑地（和泉多摩川緑地）があり、また、多摩川に至る玄関口として、河川敷を活用したイベント等にも利用されるにぎわいとみどり豊かで良好な生活の中心地を形成

調布都市計画区域	（多摩川住宅） ・多摩川住宅の大規模な建替え等に当たり、一団地の住宅施設から地区計画への移行により、地域のにぎわいと住み続けられる魅力ある居住機能の向上及び生活空間を確保し、良質な住宅による多様な世代が共生する生活の中心地を形成
	（つつじヶ丘・柴崎周辺） ・都市計画道路の整備や連続立体交差事業を見据え、駅前のにぎわいと周辺のゆとりある住環境を確保するため、都市計画制度を活用した土地利用の規制誘導により、快適な生活の中心地を形成
	（飛田給） ・駅周辺では、日常生活の利便性を高めるため既存商店街の活性化が図られ、地域の核となる魅力ある商業・業務の生活の中心地を形成 （武蔵野の森地区） ・多摩地域のスポーツ振興の核となるとともに、大規模イベントでの活用や、スポーツ施設・駅周辺への飲食店等の商業施設の立地が進み、にぎわいや交流が生まれるスポーツクラスターを形成
	（京王多摩川） ・駅周辺では、地域に密着した商業集積と居住機能の保全・誘導を図り、地域の商業・生活の核となる生活の中心地を形成
	（布田・国領周辺） ・調布駅を含めた京王線３駅を核とする中心市街地として、商業・業務、文化、居住などの多様な生活機能が調和した魅力的な生活の中心地を形成
	（西調布） ・日常生活の利便性を高める様々な機能が集積し、地域の歴史を生かした、まちの活性化の核となる生活の中心地を形成
小金井都市計画区域	（武蔵小金井） ・都市基盤の整備が進み、回遊性が向上するとともに、商業、公共・公益施設、居住などの機能が集積した、にぎわいのある枢要な地域の拠点を形成
	（東小金井） ・駅北口周辺では、土地区画整理事業による市街地の再編が進み、周辺の道路、公園などが整備され、拠点性の向上が図られ、まちの玄関口にふさわしい、しゃれた雰囲気を持つ魅力のある商業地を形成するとともに、小金井公園などの公園のみどりや水辺に恵まれた周辺の環境を生かし、みどり豊かな落ち着きのある地域の拠点を形成
小平都市計画区域	（花小金井） ・駅周辺は、都市基盤の整備や土地の有効活用が進み、商業、公共・公益施設等の機能が集積し、地域資源や周辺企業などとの連携・調和により、に

小平都市計画区域	ぎわいや交流が育まれる地域の拠点を形成 ・駅周辺では、都市計画道路の整備により、土地の有効利用が図られるほか、鉄道立体化の実現に向けた検討が進み、業務や商業面において均衡の取れた魅力ある空間づくりが進展 ・駅北口周辺では、商業施設が充実するとともに、中高層の住居が配置されるなど高度利用が図られた利便性の高い複合的な市街地を形成
	（小平） ・駅周辺は、都市基盤の整備や土地の有効活用が進み、商業、公共・公益施設等の機能が集積し、地域資源や周辺企業などとの連携・調和により、にぎわいや交流が育まれる生活の中心地を形成 ・駅周辺では、幹線道路や緑道がつなぐ潤いのある環境と、文化・交流施設の立地を背景に、市の玄関口にふさわしい回遊性の高い魅力的なまちを形成 ・駅北口周辺では、駅前の高度利用が図られ、交通広場や道路など都市基盤の整備のほか、関係事業者による踏切対策が進み、商業の拠点を形成するとともに、周辺市と連携した市街地を形成
	（小川） ・駅周辺は、都市基盤の整備や土地の有効活用が進み、商業、公共・公益施設等の機能が集積し、地域資源や周辺企業などとの連携・調和により、にぎわいや交流が育まれる生活の中心地を形成 ・駅周辺ではみどりの潤いのある環境と、多くの文教・福祉施設の立地を背景に、あらゆる人々がゆとりを持って都市生活を送ることができる生活空間を形成 ・駅西口地区では、駅前の高度利用が図られ、交通広場や道路など都市基盤の整備が進み、商業の拠点を形成するとともに、駅東口地区との一体性のあるまちを形成
	（農地と調和する住宅市街地） ・武蔵野の原風景が残る雑木林や農地といった、まとまったみどりが保全されるとともに、農地の多様な機能を生かした農と住とが調和した、水と緑と潤いがあるまちを形成 ・地産地消の取組や、農とのふれあいなど、農地を生かした地域の活性化等により、農地を保全し、美しい農のある風景を形成 ・市街地の中に存在する農地を防災上必要なオープンスペースとしても活用するとともに、生産緑地の維持に極力努め，適正に保全 ・やむを得ず農地が宅地化される場合は、良好な住宅環境の形成に役立てるような計画的な開発の誘導を行うとともに、地区計画制度や開発事業における手続・基準などに関する条例などの活用により、乱開発を防止し、緑

小平都市計画区域	を保全
国分寺都市計画区域	（国分寺） ・都市基盤の整備や、商業、文化、居住などの集積が進み、利便性が高くにぎわいのある生活と文化交流が育まれる枢要な地域の拠点を形成 ・駅北口周辺では、交通広場、都市計画道路、区画道路の整備により交通結節点としての機能が強化され、再開発事業の進行に伴って、商業、業務、居住などの機能が集積することにより、地域の利便性が向上し、歴史や自然と調和した地域の顔となる拠点を形成
	（西国分寺） ・都市基盤の整備や、商業、文化、居住、災害対策拠点などの集積が進み、利便性が高くにぎわいのある生活と文化交流が育まれる地域の拠点を形成 ・駅周辺では、交通機能の充実が図られるとともに、周辺の史跡や緑地などと調和したみどり豊かな市街地を形成
	（恋ヶ窪） ・駅周辺では、都市計画道路の整備を契機に、生活関連の商業施設、周辺に立地する行政、文化、福祉などの公益施設及び公園や農地などの自然環境が調和した、一体感のある生活の中心地を形成
	（国分寺崖線） ・市街地の中に残る貴重な自然環境として，四季折々の美しい緑や水が適切に保全され，憩いや教育の場として活用
	（農地と調和する住宅市街地） ・武蔵野の原風景が残る雑木林や農地といった、まとまったみどりが保全されるとともに、農地の多様な機能を生かした農と住とが調和した、水と緑と潤いがあるまちを形成 ・地産地消の取組や、農とのふれあいなど、農地を生かした地域の活性化等により、農地を保全し、美しい農のある風景を形成 ・市街地の中に存在する農地を防災上必要なオープンスペースとしても活用するとともに、生産緑地の維持に極力努め，適正に保全 ・やむを得ず農地が宅地化される場合は、良好な住宅環境の形成に役立てるような計画的な開発の誘導を行うとともに、地区計画制度や開発事業における手続・基準などに関する条例などの活用により、乱開発を防止し、緑を保全
東村山都市計画区域・西東京	（ひばりヶ丘） ・駅周辺では、商業を中心とした機能の集積や、安全で快適な歩行者空間の創出により、利便性が高くにぎわいのある地域の拠点を形成

都市計画区域	（ひばりが丘団地） ・大規模団地周辺では、地域主体の活動が活発に行われ、魅力的で交流が生まれる生活の中心地を形成
東村山都市計画区域	（東久留米） ・商業や生活サービス機能が強化されるとともに、行政、文化・交流施設などが立地した、にぎわいと活力のある地域の拠点を形成
	（清瀬） ・都市基盤の整備に併せて土地の有効活用が進み、商業や健康・医療・福祉施設等が集積し、にぎわいのある地域の拠点を形成 ・駅南口周辺では、都市計画道路と交通広場の整備促進により、にぎわいの元になる交通利便性が向上
	（秋津） ・秋津・新秋津駅周辺では、交通広場や道路網などの都市基盤整備と併せ、情報、文化、商業、業務、交流、福祉、居住などの多様な機能が集積した、安全で利便性の高い地域の拠点を形成
	（農地と調和する住宅市街地） ・武蔵野の原風景が残る雑木林や農地といった、まとまったみどりが保全されるとともに、農地の多様な機能を生かした農と住とが調和した、水と緑と潤いがあるまちを形成 ・東京産農産物の地産地消の取組や、農とのふれあいなど、農地を生かした地域の活性化等により、農地を保全し、美しい農のある風景を形成 ・市街地の中に存在する農地を防災上必要なオープンスペースとしても活用するとともに、生産緑地の維持に極力努め，適正に保全 ・やむを得ず農地が宅地化される場合は、良好な住宅環境の形成に役立てるような計画的な開発の誘導を行うとともに、地区計画制度や開発事業における手続・基準などに関する条例などの活用により、乱開発を防止し、緑を保全
西東京都市計画区域	（保谷） ・駅南口周辺では、安全な歩行空間が確保されるとともに、日常生活を支える地域に密着した既存商店街の活性化が図られたにぎわいのある地域の拠点を形成 ・駅北側では、都道計画道路沿道での周辺環境と調和した土地利用が進むとともに、みどり豊かな環境の中で良好な住宅地を形成
	（田無） ・駅周辺では、都市基盤の整備と土地の有効活用が進み、商業等の生活利便施設が集積し、にぎわいのある地域の拠点を形成

西東京都市計画区域	（東伏見） ・駅南口周辺では、石神井川や東伏見公園、歴史的資源などをいかした水と緑のネットワークを形成するとともに、道路と鉄道の立体交差化や都市計画道路などの整備が進み、生活に密着した商業施設の集積する生活の中心地を形成
	（西武柳沢） ・駅北口周辺では、交通広場や道路の整備により、安全で快適な交通機能が充実するとともに、日常生活の利便性を高める商業施設が集積し、にぎわいのある暮らしやすい生活の中心地を形成

（２）多摩広域拠点域

地域	将来像
八王子都市計画区域	〔八王子〕 ○鉄道や道路などの広域的な道路・交通ネットワークを生かし、商業、業務・産業、福祉、教育・文化、居住などの多様な機能が高度に集積し、イノベーションが生まれ続ける活力のある中核的な拠点を形成 ○周辺地域では、大規模な住宅団地の建替えや機能更新などが進み、生活利便機能の整った市街地を形成 （八王子） ・JR 八王子駅北口と京王線八王子駅周辺の一体的な整備が進み、商業・業務、産業、文化・交流、都域を越えた産学・産産連携を促進する産業交流機能、医療・福祉、教育、居住機能等が集積した地区を形成 ・八王子駅南口周辺では、市街地の更新が進み、商業、文化、居住などの多様な機能とみどりや水辺が調和した地区を形成し、特に八王子医療刑務所跡地では、学びや交流とともに防災性の向上に資する新たな集いの機能を誘導 （西八王子） ・建築物の更新やリノベーションにより、商業、業務、文化、医療・福祉、居住機能などが集積した拠点を形成
	（八王子みなみ野） ・駅周辺では、業務、商業、医療・福祉、教育などの生活機能の集積が進み、周辺のみどり豊かな丘陵地の自然環境や景観と調和した地域の拠点を形成
	（高尾） ・駅前の商業・業務系施設とその周辺の住宅地とが調和し、地域の日常生活における活動や交流の中心としての地域の拠点を形成 ・駅及びその周辺では、観光拠点及び交通結節点として、交通広場や南北自由通路の整備及び橋上駅舎化が促進され、地域活性化が図られるとともに、

八王子都市計画区域	安全かつ快適な歩行空間を形成 （めじろ台・挟間） ・めじろ台・狭間駅周辺では買い物を中心とした生活利便機能の強化を進めて、周辺の住環境と調和した生活の中心地を形成 （高尾山周辺） ・中心部からのアクセス性や自然、文化・歴史的資源、景観を生かし、国内外から多くの観光客が集まり、にぎわいと交流の生まれる魅力的な際立った個性やポテンシャルを有する地域を形成
	（北野） ・幹線道路と鉄道との交通結節点である駅周辺では、国道２０号八王子南バイパス、日野バイパスの整備により、交通結節点としての機能が一層強化され、沿道とともに商業・業務・医療・福祉・公共・公益施設など生活利便機能の集積が進み、周辺の住環境と調和した生活の中心地を形成 ・周辺の工業地においては、公共施設の再編と合わせて、既存産業の振興とともに、産業構造の変化に対応して生産から研究開発に向けた機能更新も進み、産業及び自然が調和した、活力ある市街地を形成
	（京王堀之内） ・駅周辺では、高度に整備された都市基盤や、緑地空間にふさわしく、また地域住民の生活利便性の維持・向上のために適正な商業・業務・医療福祉系施設が配置され、地域の活動や交流の中心としての生活の中心地を形成するとともに、引き続き良好な住宅地としての環境を保全
	（北八王子） ・駅周辺では、優れた都市基盤を生かし、大学・研究機関などと連携した研究開発機能の充実・高度化が図られるとともに、高速道路へのアクセス道路の整備などにより、利便性の高い良好な工業生産・研究開発環境を擁する市街地を形成
	（四谷・楢原・小田野） ・陣馬街道と高尾街道が交わる四谷周辺では、交通結節機能を生かし、公共交通の利便性向上による、拠点間の連携強化を図るとともに、商業や医療、福祉などの生活利便機能の強化が進み、周辺の住環境と調和した生活の中心地を形成 ・秋川街道と高尾街道が交わる楢原周辺と陣馬街道沿道の小田野周辺では、買い物を中心とした生活利便機能の強化を進めて、生活の中心地を形成
	〔多摩ニュータウン〕 ○みどり豊かで高質な住環境、リニア中央新幹線駅へのアクセス利便性、大学の集積などを生かし、多様なイノベーションが創出され、生活を支える機能が充実した持続可能な市街地を形成

八王子都市計画区域	○高度に整備された都市基盤を生かし、業務、商業、文化などの諸機能が集積するとともに、情報関連産業、コミュニティビジネスなど幅広いサービスを提供できる中核的な拠点を形成 ○円滑な建替えや改修により、高経年化した団地やマンションの計画的な再生が進み、市民のニーズに対応した、次世代に住み継がれる良質な住宅ストックを形成 ○駅及びその周辺については、低未利用地を活用して都市型複合住宅の建設が促進されるなど土地の高度利用が図られることで、利便性が高く、活力と潤いある住環境を備えた市街地へと再生 ○建築物の高さ制限などにより、緑豊かなゆとりある住環境が維持、形成されるとともに、丘陵地の地形を生かしたメリハリのある都市空間を形成 （南大沢） ・大学周辺に海外の技術者や留学生向けの居住施設が立地し、駅周辺では、多摩センター駅周辺地区と連携し、商業や医療・福祉機能などの複合的な都市機能や外国人にも対応した生活利便施設が集積し、国際性豊かな拠点を形成 ・高度に整備された都市基盤や緑地空間により良好な住宅地や緑地景観の保全が図られるとともに、鑓水周辺をはじめ、駅周辺及び幹線道路沿道の大規模画地などにおいては、既存の環境と調和した商業・業務機能、防災機能を有する市街地を形成 ・ 都有地等を活用して、東京都立大学や民間企業と連携し、先端技術等を取り入れたまちづくりを推進
	（圏央道インターチェンジ周辺・中央道八王子インターチェンジ～新滝山街道沿道） ・先端技術産業やものづくり産業、流通業務機能など、広域道路ネットワークを生かした業務・産業の集積した地域を形成 ・その周辺では、農地の保全や活用が促進され、住と農が調和した市街地を形成 ・中央道八王子インターチェンジ周辺では、周辺の住環境や自然環境との調和に配慮し、優れた交通アクセス機能をいかした流通・商業施設などの立地が促進され、魅力的な生活の中心地を形成 ・あきる野インターチェンジに至る、新滝山街道沿道では、モノづくり産業を主軸に、大規模未利用地などを活用して流通・商業系施設などの立地が促され、周辺の自然環境と調和した魅力的な市街地を形成 ・圏央道八王子西インターチェンジ周辺では、北西部幹線道路の整備を進め、広域的な幹線道路ネットワークを構築し、周辺拠点との連携強化を図るとともに、沿道及び低未利用地を活用して流通業務機能などが集積する拠点

八王子都市計画区域	を形成 ・川口地区においては、流通業務機能などの集積に加え、災害時には救援物資などを輸送するための防災拠点として機能する広域産業拠点を形成 ・圏央道高尾山インターチェンジ周辺では、国道20号八王子南バイパスの整備を進め、広域的な幹線道路ネットワークを構築するとともに、自然、文化・歴史的資源、景観を生かし、にぎわいと交流の生まれる魅力的な地域を形成 ・市街地整備の見通しが明らかになった段階で、農林業との十分な調整を行い、市街化調整区域から市街化区域に編入し、市街地を形成
	（産業と住宅と自然が調和する地域） ・民間企業の大規模な工場や研究所、国の研究機関、大学などの集積と連携が進み、地域内や他地域との交流が活性化され、多様なイノベーションが創出され続ける地域を形成 ・産業の形態に応じた適切な立地が進み、産業と居住や自然が調和した活力のあるまちを形成 ・都市計画道路の整備により、交通渋滞が緩和されるとともに、防災性や安全性の高いまちを形成
立川都市計画区域	〔立川〕 ○鉄道や多摩都市モノレールなどの優れた交通結節機能を生かし、公共施設が立地するとともに、商業・業務、医療福祉、文化・交流、教育・研究、サービス、居住などの多様な機能が集積する中核的な拠点を形成 （立川） ・立川駅周辺では、鉄道や多摩都市モノレールなどの優れた交通結節機能を生かし、公共施設が立地するとともに、業務・産業、商業、文化・交流などの多様な機能が高度に集積し、国内外の人々の活発な活動や交流が行われ、イノベーションが生まれ続ける拠点を形成 ・立川駅周辺では、自由通路や歩行者デッキなどの整備により、安全で回遊性・利便性のある歩行者ネットワークを形成 ・立川駅周辺では、老朽化が進む民間建築物の共同化などの計画的な建替えにより高度利用を促進
	（西立川） ・中核的な拠点の外側では、日常生活を支える商業施設等を備え、周辺のみどり豊かな環境と住宅などとの調和の取れたうるおいのある生活の中心地を形成
	（西国立） ・道路と鉄道との立体交差化に併せ、交通広場の整備など駅周辺のまちづくりが進められ、日常生活を支える生活・文化・交流・医療福祉等の機能が

立川都市計画区域	集積した利便性の高い生活の中心地を形成 ・西国立駅と周辺地域や立川駅南口とを結び付ける歩行者ネットワークの軸を形成
	（武蔵砂川） •駅舎改良と交通広場の整備や駅周辺の都市計画道路などの基盤整備により、フィーダー交通の導入が進み、駅と主要施設間のアクセスが強化された日常生活を支える生活の中心地を形成 ・駅北側の地域では、保全された農地と住宅地及び工場が調和した市街地を形成 ・大規模工場跡地地区では、商業、文化、産業などの多様な機能が調和した、にぎわいと活力ある複合的な市街地を形成
	（玉川上水） ・多摩都市モノレールの延伸や都市計画道路の整備など、将来の交通ネットワークの拡充を見据え、交通結節機能を活用した、にぎわいと魅力のある商業空間など日常生活を支える都市機能の集積に加え、文化・芸術等の地域特性を生かした地域の拠点を形成 ・玉川上水や都立東大和南公園などのみどりの保全が図られ、みどり豊かな市街地を形成
	（本町・榎地区） ・交通の円滑化及びネットワーク強化を図るため、新青梅街道の拡幅が進められるとともに、多摩都市モノレールの箱根ケ崎方面への延伸を見据えた、大規模工場跡地の土地利用転換や周辺のまちづくりによって、商業、住宅、行政サービスなどの多様な都市機能の集積が図られることにより、交通利便性が向上し、活力とにぎわいのある生活の中心地を形成
	（東大和市駅周辺） ・駅周辺では、商業・業務系施設の立地を誘導し、市の玄関にふさわしい、にぎわいのある生活の中心地を形成
	（緑が丘） ・新青梅街道の拡幅が進められるとともに、多摩都市モノレールの延伸を見据えた土地利用転換や沿道のまちづくりと大規模な都営住宅団地等の建替えが進み、創出用地の活用により、商業、医療、福祉等の生活利便機能の整った生活の中心地を形成
	（住宅と農地が調和する地域） ・五日市街道を中心とした保全された農地と低層住宅地が広がる地域では、両者が調和した良好な居住環境と営農環境を形成
立川都市計画区域・	（立川基地跡地など） ・多摩都市モノレールに沿った都市軸線の沿道地域では、業務、商業、医療福祉、文化、交流、教育などの多様な機能の集積が進み、にぎわいと活気

昭島都市計画区域	のある市街地を形成 ・立川基地跡地昭島地区では、国等の広域的な機能及び業務・商業・交流・居住機能などの導入が進み、にぎわいと活気があふれ、国営昭和記念公園の緑の活用や、一体的な公園・緑地、公共施設及び環境保全用地の整備により、環境や景観に配慮された、質の高い都市空間を形成 ・立川市役所周辺地域の立川基地跡地西側地区では、広域防災基地や国営昭和記念公園などの周辺環境を踏まえ、運動公園などの公共施設の整備が進展 ・立川市役所周辺地域の砂川中央地区では、国有地の活用が進み既存の住宅地との調和が図られながら、低層住宅を中心としたみどり豊かな住環境を形成 ・立川市役所周辺地域の立川基地跡地東側地区及び富士見町地域は、市街地整備の見通しが明らかになった段階で、市街化調整区域から市街化区域に編入し、計画的に市街地を形成 ・立飛駅周辺の大規模な民有地では、周辺の住環境に配慮した市街地を形成 ・多摩川、玉川上水、農地、公園や緑地などと調和し、安らぎを感じることのできる、質の高い緑豊かな住環境を形成
	（西武立川） ・北口周辺では、駅北口の開設などを契機に基盤整備を行い、保全された農地と住宅地とが調和したゆとりある日常生活を支える生活の中心地を形成 ・南口周辺では、玉川上水と連携した水と緑のネットワークを形成し、みどり豊かで潤いのある快適な住環境を形成するとともに、日常生活を支える商業機能等の導入、活用により、利便性の高い生活の中心地を形成
立川都市計画区域・福生都市計画区域	（新青梅街道沿道） ・新青梅街道の拡幅等により、交通ネットワークの強化が図られ、交通利便性が向上するとともに、沿道において商業や業務などの立地が進み、利便性の高い良好な住宅市街地を形成 ・大規模な都営住宅団地等の建替えが進み、生活利便機能の整った良好な住環境を形成 （狭山丘陵～多摩湖） ・狭山丘陵の広大なみどりと多摩湖の水辺空間を生かした水と緑のネットワークにより、良好な市街地を形成 ・公園・緑地や街路樹の整備推進と合わせ、民間の協力を得て、みどりの拡充や質の向上を促進
	（産業と住宅と自然が調和する地域） ・民間企業の大規模な工場や研究所、国の研究機関、大学などの集積と連携が進み、地域内や他地域との交流が活性化され、多様なイノベーションが

立川都市計画区域 ・ 福生都市計画区域	創出され続ける地域を形成 ・産業の形態に応じた適切な立地が進み、産業と居住や自然が調和した活力のあるまちを形成 ・都市計画道路の整備により、交通渋滞が緩和されるとともに、防災性や安全性の高いまちを形成
青梅都市計画区域	〔青梅〕 ○青梅、東青梅、河辺の各駅周辺地区では、中心市街地として、商業・業務、文化、サービス機能などが集積し、相互に連携・分担した中核的な拠点を形成 ○各駅をつなぐ東西方向の市街地では、生活環境と調和した業務・商業施設が集積し、複合市街地を形成 （青梅） ・歩きやすい、歩いて楽しい快適な歩行者空間が確保され、旧青梅宿を中心に、歴史と文化などの地域資源を生かした魅力ある観光のまちを形成 （東青梅） ・市民生活を支える公共・公益サービスを担う官民の施設が集積し、大規模公有地などを活用した業務・文化・交流機能の充実したまちを形成 （河辺） ・市民の総合的な生活支援機能を中心とした、業務、商業、文化、交流、医療などの複合的な機能が集積した活力あるまちを形成
	（黒沢） ・採石場跡地では、市街地と近接した立地条件を生かし、雇用を創出する新たな産業を含めた産業集積地を形成 ・市街地整備の見通しが明らかになった段階で、農林業との十分な調整を行い、市街化調整区域から市街化区域に編入し、計画的に市街地を形成
	（青梅インターチェンジ周辺） ・既存の工業団地の産業振興やインターチェンジ北側地区の市街地整備により、広域交通ネットワークを生かした産業拠点を形成 ・インターチェンジ周辺では、自然環境に十分配慮しながら、流通業務機能などが集積する拠点を形成 ・市街地整備の見通しが明らかになった段階で、農林業との十分な調整を行い、市街化調整区域から市街化区域に編入し、計画的に市街地を形成
	（多摩川沿い地域） ・青梅・長淵・河辺地区では、既存の市立美術館や郷土博物館、文教施設との連携や、多摩川の河川敷などを活用した自然学習体験機能の導入などにより、文化・芸術活動の拠点を形成

府中都市計画区域	（分倍河原） ・駅及びその周辺では、駅の改良や自由通路、広場、道路の整備などが進み、交通機能が向上するとともに、土地の高度利用が図られ、商業、業務、居住機能などが集積し、拠点機能が充実した利便性の高い、にぎわいと活力のある地域の拠点を形成
	（中河原） ・駅周辺では、商業、業務、居住機能などが調和した、利便性や回遊性の高い拠点の形成が図られるとともに、多摩川や緑道など、水辺とみどりに恵まれた周辺環境を生かした快適でにぎわいのある生活の中心地を形成
	（西府） ・駅周辺では、道路などが整備され、交通機能が向上し、商業・業務・文化機能などの集積により、生活利便性が向上するとともに、居住機能と調和したみどり豊かでにぎわいのある魅力的な生活の中心地を形成
昭島都市計画区域	（昭島） ・商業・業務施設、教育・福祉施設などの行政サービス機能が多く立地し、商業・業務、産業、教育、福祉、文化、居住、コミュニティなどの多様な機能を備えた、にぎわいと豊かな自然が調和した地域の拠点を形成
	（東中神） ・駅北側には広域的な機能や、業務・商業機能の導入が進み、国営昭和記念公園昭島口へのアクセス動線が整備され、駅南側は運動施設を中心に広域的なスポーツ交流の場となる公園が位置するなど、回遊性、快適性の高い生活の中心地を形成
	（中神） ・駅北側は土地区画整理事業の進行に伴い、魅力的な商業・業務地を形成するとともに良好な居住環境を形成し、駅南側は日常生活を支える商業機能を備えた、利便性の高い生活の中心地を形成
昭島都市計画区域・福生都市計画区域	（拝島） ・整備された道路や駅前広場を中心に、業務、商業や文化・交流などの機能を備えた、利便性の高い枢要な地域の拠点を形成 ・玉川上水や公共緑地などの自然環境と調和したまちを形成
町田都市計画区域	（町田） ・町田駅周辺では、リニア中央新幹線駅や多摩都市モノレール町田方面延伸による交通アクセスの充実を見据え、交通結節機能の強化が進み、商業、業務・産業、文化・交流などの機能が高度に集積した、イノベーションが生まれ続ける中核的な拠点を形成 ・商業・業務施設、住宅などの既存ストックを生かした機能更新が進み、経

町田都市計画区域	済活力と文化発信力に優れ、都市景観に配慮した美しい街並みを持つ中心市街地を形成 ・駅と商店街とを有機的に結ぶ、ユニバーサルデザイン化された安全で快適に移動できる歩行者空間整備と自動車のフリンジパーキングの充実により、ゆとりと回遊性の高い市街地を形成 ・行政・防災・公安機能の充実が図られるとともに、災害に強い拠点を形成 ・東京都心や横浜市、相模原市方面にアクセスしやすい交通条件を生かし、周辺市と連携して、土地の有効高度利用を図りながら都市機能を集積
	（鶴川） ・川崎市と連携した道路や駅前広場の整備により、交通結節機能の強化が進むとともに、商業、文化・交流、居住などの機能が集積した、利便性の高い地域の拠点を形成
	（南町田） ・広域交通網の結節点である立地特性を生かし、駅前の商業施設と公園を中心に多様な機能が集積し、潤いを感じながら交流が生まれ楽しめる地域の拠点を形成 ・駅の南北をつなぐ自由通路などの都市基盤整備により、駅周辺と境川や鶴間公園などとを結ぶユニバーサルデザイン化された歩行者空間が整備され、アクセス性や回遊性の高い市街地を形成
	（多摩境） ・リニア中央新幹線から多摩地域への玄関口として、大学や産業機能などの集積を生かし、活発な交流が行われ、イノベーションが創出される生活の中心地を形成
	（相原） ・駅周辺では、町田街道と鉄道との立体交差化など地域の骨格となる道路網の整備と併せて、地域を支える生活機能を誘導するとともに、地域の自然・歴史・文化資源を継承し、活力と魅力ある生活の中心地を形成
	（忠生） ・町田・多摩センター間等の交通アクセスの充実を見据え、多摩市・相模原市各方面との結節性を高める交通拠点化を図るとともに、大学や大規模住宅団地等の集積を生かしてにぎわい拠点を創出する生活の中心地を形成
	（木曽山崎） ・町田・多摩センター間等の交通アクセスの充実を見据え、バス交通網の再編による交通拠点化や団地内センター機能の更新、老朽化した住宅ストックの再生等を図り、地域内外の交流を促進する生活の中心地を形成
	（鶴川団地） ・団地内センターを中心とした施設更新を図ることで、地域内外にとっての

町田都市計画区域	商業・コミュニティの拠点として再生するとともに、新たな居住層を呼び込み、持続可能な生活の中心地を形成
	（小野路西部・小山田地域） ・既存の生態系など良好な自然環境の維持、継承や農地の保全に配慮しながら、町田・多摩センター間等の交通アクセスの充実による利便性の向上を見据え、活力と交流が生まれる地域を形成 ・市街化調整区域における地区計画等の計画的な活用により、豊かな自然環境や農の風景を生かした観光・交流機能の立地、既存集落地の維持・保全を図り、豊かな里山の原風景が継承される地域を形成
日野都市計画区域	（日野） ・都市基盤の整備や土地の有効活用が進み、駅を中心に商業、公共・公益などの機能が集積し、甲州街道の宿場町という特徴を生かした利便性の高い地域の拠点を形成し、その周辺では、工業、住宅、自然環境などが調和した複合市街地を形成 ・工業を中心とした産業拠点や産業構造の変化に対応した新しい産業・業務地などとして、地域の特性に応じた活気ある拠点を形成
	（豊田） ・都市基盤の整備、市街地の更新や土地の有効活用が進み、商業、公共・公益などの機能が集積し、利便性の高い拠点を形成しており、その周辺では、工業、住宅、自然環境などが調和した複合市街地を形成 ・駅周辺では、都市基盤の整備や更新が図られ、拠点として商業、業務、居住、コミュニティなどの多様な機能を備えた、にぎわいと豊かな自然が調和した生活拠点を形成するとともに、広域的な幹線道路ネットワークの整備により、災害時にも安全・安心な活力のある地域の拠点を形成 ・駅南北の連絡通路の整備、再開発や建築物の共同化などにより、南北地域の一体化が進み、活気ある拠点を形成 ・交通不便区域において、土地区画整理事業により交通利便性の向上が図られ、安全で快適な市街地を形成 ・多摩平の森地区では、医療・福祉連携施設や多様な住宅の整備などにより、誰もがいきいきと交流・活躍でき、住み慣れた地域で居住形態を柔軟に選択できる地域を形成
	（高幡不動） ・駅周辺では、商業、文化・交流、生活サービスなど多様な機能が集積し、利便性の高い地域の拠点を形成 ・寺社や公園などの地域資源を生かし、周辺の観光地との連携が進み、交流が生まれる観光の拠点を形成 ・駅周辺のきょうあい道路の解消や老朽化した公共施設の機能更新が図られ、

日野都市計画区域	安全で暮らしやすい市街地を形成
	（日野バイパス沿道） ・大学、企業の研究開発施設、製造業などの連携を促進し、交流を活性化させるネットワークを形成するとともに、商業、業務・産業、医療・福祉などの機能が充実し、職住近接のバランスの取れた市街地として生活の中心地を形成 ・国道20号日野バイパス延伸・八王子南バイパスの整備により、市域を越えた広域的な連携が強化され、地域における交通環境の改善や産業の連携強化が図られるとともに、一体的に施行される土地区画整理事業による計画的な基盤整備と地域の生活に必要な都市機能の立地が両立する市街地を形成
	（南平） ・駅前広場の整備やバス等の公共交通の導入、日野市立南平体育館の建替えによる健康・交流・防災機能の強化など、基盤整備と多様な都市機能の導入により、市南部の複数の住宅団地からのアクセスが容易な生活の中心地を形成
	（高幡台団地及び百草団地） ・ゆとりある敷地と豊かなみどりに包まれた、賃貸や分譲など多様な住宅ストックがある大規模団地において、創出用地の土地利用や公共施設の再編整備を通じて、センター街区等における生活サービス機能を強化するとともに移動手段を充実させることにより、多様な世代がバランスよく居住する特色ある住宅市街地を形成
	（産業と住宅と自然が調和する地域） ・民間企業の大規模な工場や研究所、国の研究機関、大学などの集積と連携が進み、地域内や他地域との交流が活性化され、多様なイノベーションが創出され続ける地域を形成 ・産業の形態に応じた適切な立地が進み、産業と居住や自然が調和した活力のあるまちを形成 ・都市計画道路の整備により、交通渋滞が緩和されるとともに、防災性や安全性の高いまちを形成
東村山都市計画区域	（東村山） ・駅周辺では、道路と鉄道との立体化に併せた都市基盤整備、地域のまちづくりにより、敷地、建築物の共同化が進み、商業、文化・交流、福祉、居住などの多様な機能が集積し、安全で利便性の高い地域の拠点を形成 ・東村山駅と秋津駅・新秋津駅周辺とを結ぶ都市計画道路沿道においては、商業、業務、住宅などの多様な都市機能が立地した市街地を形成
	（久米川） ・駅周辺では、道路網などの都市基盤が整備され、商業を中心に、居住など

東村山都市計画区域	の機能が集積するとともに、交通広場に設置された自由広場では年間を通じてイベントなどが開催される、安全でにぎわいのある生活の中心地を形成
国立都市計画区域・国分寺都市計画区域	（国立） ・駅周辺では、様々な交通機関や人が集まる交通結節点とし、安全・快適に回遊できる交流とにぎわいのある文教都市にふさわしい風格のある枢要な地域の拠点を形成 ・大学通りの並木や駅前広場などを中心としたにぎわいと魅力ある都市空間を形成し、文教都市にふさわしい学校や身近なみどりと住宅地とが調和した、快適で利便性が高く優れた景観を有する街並みを形成
国立都市計画区域	（谷保） ・駅周辺では、近隣住民へのサービスが向上し、日常生活を支える地域に密着した駅前の新たなにぎわいの創出と親しみある商業空間を形成 ・駅前にふさわしい商業地の景観形成やユニバーサルデザインのまちづくりなどにより、安全で快適な地域の生活の中心地を形成
	（矢川） ・駅周辺では、道路と鉄道との立体交差化に併せ、医療・福祉、住宅、商業などの多様な機能が集積した、にぎわいの創出と親しみある新たな商業空間を形成 ・駅前にふさわしい商業地の景観形成やユニバーサルデザインのまちづくりなどにより、安全で快適な地域の生活の中心地を形成
福生都市計画区域	（福生） ・駅周辺は、回遊性を生かした商業地域として、また商業、業務、行政、文化・交流などの機能を備えたにぎわいのある地域の拠点を形成 ・多摩川からのみどりの連続性を感じられる環境を生かし、景観に配慮した良好な住環境を形成
	（牛浜・東福生・熊川） ・各駅の周辺地区では、身近な生活圏における日常生活の利便性や生活の質の向上を図るため、日常生活を支える商店街やコミュニティインフラなどの集積が促進され、それぞれの地区の個性を生かした魅力ある生活の中心地を形成
	（羽村・小作） ・駅周辺は、回遊性を生かした商業地域として、また工業団地への玄関口として、にぎわいのある生活の中心地を形成 ・多摩川からのみどりの連続性を感じられる環境を生かし、景観に配慮した良好な住環境を形成 ・羽村駅周辺では、都市機能の集約化、公共交通機関の利用促進及び回遊性の向上が図られることにより、高齢者にも暮らしやすく来街者に優しい、

福生都市計画区域	にぎわいのある都市空間を創出 ・羽村駅西口周辺では、土地区画整理事業による交通広場、都市計画道路、公園などの整備により、安全性、快適性及び利便性が向上し、商業機能が集積した市の玄関口としてふさわしい駅前市街地を形成 ・小作駅周辺地域では、ペデストリアンデッキなど既存のインフラによる高い回遊性を生かし、商業拠点として、また工業団地への窓口として、にぎわいのある都市空間を創出 ・小作駅西口地域では、多摩川に近接したみどりの多い環境を生かし、景観に配慮した良好な住環境を形成
	（殿ケ谷） ・主要幹線道路である新青梅街道の整備状況に合わせ、沿道用途地域の見直しや地区計画、緑化などを考慮した広がりと厚みのあるみどりの形成が図られるとともに、多摩都市モノレールの延伸を見据え、日常生活やサービスの中心地として機能できるよう、商業・業務などの利便施設などの集積が図られ、交通の利便性を生かした土地利用や快適な生活の中心地を形成 （箱根ケ崎） ・箱根ケ崎駅周辺では、交通広場や都市計画道路などの都市基盤整備により、交通ターミナル機能の拡充がなされるとともに、多摩都市モノレール箱根ケ崎方面延伸を見据えた商業・業務施設の整備・集約化により、人、交通及び情報が集まり、景観的にも美しい町の表玄関としての生活の中心地を形成
	（武蔵地区） ・多摩モノレール箱根ケ崎方面延伸等交通アクセスの充実を見据えつつ、既存工業団地と一体的な産業拠点を形成 ・市街地整備の見通しが明らかになった段階で、農林業との十分な調整を行い、市街化調整区域から市街化区域に編入し、市街地を形成
	（栗原地区・西平地区） ・市街地整備の見通しが明らかになった段階で農林業との十分な調整を行い、市街化調整区域から市街化区域に編入し、土地区画整理事業により新市街地を計画的に形成
	（多摩川沿い地域） ・史跡玉川上水、羽村取水所、郷土博物館などの歴史・文化資源や、都立草花丘陵自然公園、多摩川、玉川上水などの自然環境を活用したレクリエーション機能、自然学習体験機能の導入などにより生涯学習活動の拠点を形成
多摩都市計画区域	〔多摩ニュータウン〕 ○みどり豊かで高質な住環境、リニア中央新幹線駅へのアクセス利便性、大

多摩都市計画区域	学の集積などを生かし、多様なイノベーションが創出され、生活を支える機能が充実した持続可能な市街地を形成 ○高度に整備された都市基盤をいかし、業務、商業、文化などの諸機能が集積するとともに、情報関連産業、コミュニティビジネスなど幅広いサービスを提供できる中核的な拠点を形成 ○円滑な建替えや改修により、高経年化した団地やマンションの計画的な再生が進み、市民のニーズに対応した、次世代に住み継がれる良質な住宅ストックを形成 ○駅及びその周辺については、低未利用地を活用して都市型複合住宅の建設が促進されるなど土地の高度利用が図られることで、利便性が高く、活力と潤いある住環境を備えた市街地へと再生 ○建築物の高さ制限などにより、緑豊かなゆとりある住環境が維持、形成されるとともに、丘陵地の地形を生かしたメリハリのある都市空間を形成 ○南多摩尾根幹線の沿道においては、周辺の良質な住環境及び業務・産業、商業機能の維持に加え、道路整備や団地再生に合わせた土地交換などによる公有地等の活用を進め、更なる多様な機能の集積を誘導 （多摩センター） ・多摩センター駅周辺では、業務・産業、商業、教育・文化、アミューズメント、医療・福祉などの多様な機能が高度に集積し、交流が生まれ、回遊性に優れた歩行者ネットワークを形成した利便性の高い拠点を形成し、住民や地元企業など多様な主体の参画による活発なコミュニティ活動や協働のまちづくりが進展 ・広域型商業地及び業務地では、商業・業務機能の強化が図られつつ、周辺に与える影響を考慮しながら、住宅なども含めた複合市街地を形成 ・多摩センターとの連絡性が高い唐木田では、南多摩尾根幹線の沿道を中心に、業務、スポーツ、交流、教育、情報などの多様な機能が集積し、地域が活性化されるとともに、生活サービス機能の集積も促進され、住民利便性の高い拠点を形成 （若葉台） ・若葉台では、多摩ニュータウンの東の玄関口として、商業等の身近な生活サービスの施設が集積した拠点を形成するとともに、周辺にはみどり豊かで良好な住宅市街地を形成 （永山） ・永山では、土地の高度利用等による駅周辺の再構築など、時代のニーズに合わせた土地利用への再編が進み、駅周辺に商業、医療・福祉、業務、公共・公益、生活支援などの複合的な機能が集積し、その周りに建替え・再生等による良好な住宅市街地を形成

多摩都市計画区域	（聖蹟桜ヶ丘） ・駅周辺では、商業、文化・交流、生活サービスなど多様な機能が集積し、利便性の高い地域の拠点を形成 ・地域の特性に応じた土地利用転換や高度利用が図られ、住機能を中心に多様な機能が複合的に集積され、水辺空間と調和した市街地環境の保全・創出、防災機能の向上などにより、安全で快適な都市空間を形成
	（稲城長沼・稲城） ・土地の有効活用や都市基盤の整備により、稲城長沼駅・稲城駅・市役所が回遊空間で結ばれ、商業等の機能が立地し、利便性が高く、文化や産業の交流が生まれる市の核となる生活の中心地を形成
	（矢野口） ・土地区画整理事業による交通広場、道路網などの都市基盤整備により、商業・業務機能の集積や良好な居住環境が確保された、生活の中心地を形成
	（南多摩） ・土地区画整理事業による交通広場、道路網などの都市基盤整備により、商業・業務機能の集積や良好な居住環境が確保された、生活の中心地を形成
秋多都市計画区域	〔秋留台台地部〕 ○秋留台の台地部、丘陵地や里山、秋川などが形づくる自然地形が保全されつつ、地域農業と連携した新たな産業の立地や、地域の利便性を高める広域的な商業交流機能やサービス機能の整備などにより、活力ある地域を形成 ○計画的な市街地整備により、農地やみどりなど自然環境と調和したゆとりある住宅地を形成
	（東秋留） ・交通広場の整備と併せて、日常生活を支える商業施設の誘導が図られ、利便性の高い生活の中心地を形成 ・社寺や宿場町のたたずまいなど、地域固有の歴史や文化を生かした街並みを形成
	（秋川） ・秋川流域の中心市街地として、商業機能の集積と併せ、住民の交流の場の創出と文化施設との融合により、コミュニティの醸成を生かした生活の中心地を形成
	（秋留台東地区・東原地区） ・市街地整備の見通しが明らかになった段階で、農林業との十分な調整を行い、市街化調整区域から市街化区域に編入し、周辺市街地との調和を図り計画的に市街地を形成

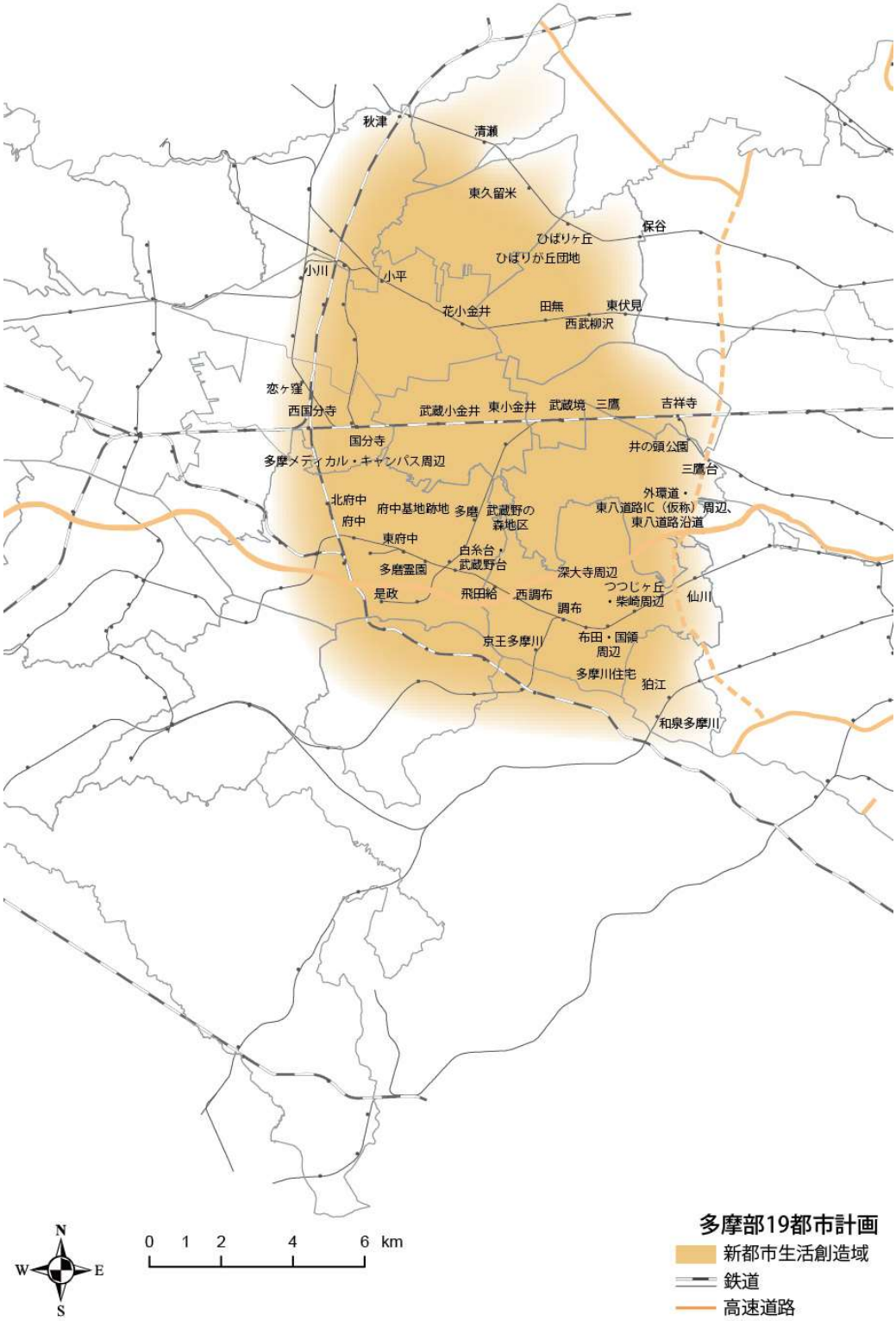
秋多都市計画区域	（遠野喜場・豊原・早道場地区） ・市街地整備の見通しが明らかになった段階で、農林業との十分な調整を行い、市街化調整区域から市街化区域に編入し、周辺市街地との調和を図り計画的に市街地を形成
	（武蔵引田） ・市街地整備の見通しが明らかになった段階で、農林業との十分な調整を行い、市街化調整区域から市街化区域に編入し、土地区画整理事業による交通広場などの基盤整備と併せて、職住近接のバランスのとれた産業複合市街地である生活の中心地を形成
	（武蔵増戸） ・南口周辺では、交通広場や道路整備による市街地環境の改善が図られ、利便性の高い生活の中心地を形成 ・北口周辺では、交通広場などの基盤整備により、利便性の高い駅前空間を形成
	（武蔵五日市） ・秋川渓谷などの豊かな自然を生かした観光の玄関口として、観光情報の発信拠点を形成 ・五日市憲法草案や祭事などの歴史や文化が継承・活用されることにより、にぎわいと地域活力に満ちた生活の中心地を形成
	（尾崎原地区） ・市街地整備の見通しが明らかになった段階で、農林業との十分な調整を行い、市街化調整区域から市街化区域に編入し、周辺市街地との調和を図り計画的に市街地を形成
	（谷戸地区・塩田地区） ・農地の保全が進み、観光農園や体験農園として広く開放されることにより、自然と親しむ憩いの空間を形成 ・交通機関の利便性を生かし、教育・文化・スポーツ・サービス機能が充実した生活の中心地を形成 ・地域の利便性を高める商業やサービス機能が充実し、農地が保全され、一部は住民や観光客に開放されるなど、自然環境と調和した、ゆとりのある生活の中心地を形成
	（霞野地区・初雁地区・三吉野場末地区周辺） ・圏央道インターチェンジ周辺では、交通アクセス機能を生かした産業系施設などの立地が促され、各地区の特性を生かした良好な市街地を形成 ・市街地整備の見通しが明らかになった段階で、農林業との十分な調整を行い、市街化調整区域から市街化区域に編入し、無秩序な市街化の抑制や周辺市街地との調和を図り計画的に市街地を形成

（３）自然環境共生域

地域	将来像
青梅都市計画区域	〔多摩川渓流域〕 （梅郷・沢井・御岳地区） ・多摩川の渓谷と清流、御岳山などの豊かなみどりを生かした自然体験型の観光レクリエーションの普及や既存の美術館･博物館などとの連携により、回遊性のある観光交流拠点を形成
秋多都市計画区域	（秋川渓流域） ・秋川渓谷などの豊富な自然、郷土の恵みや地域の歴史・文化に親しむ、観光レクリエーションエリアを形成

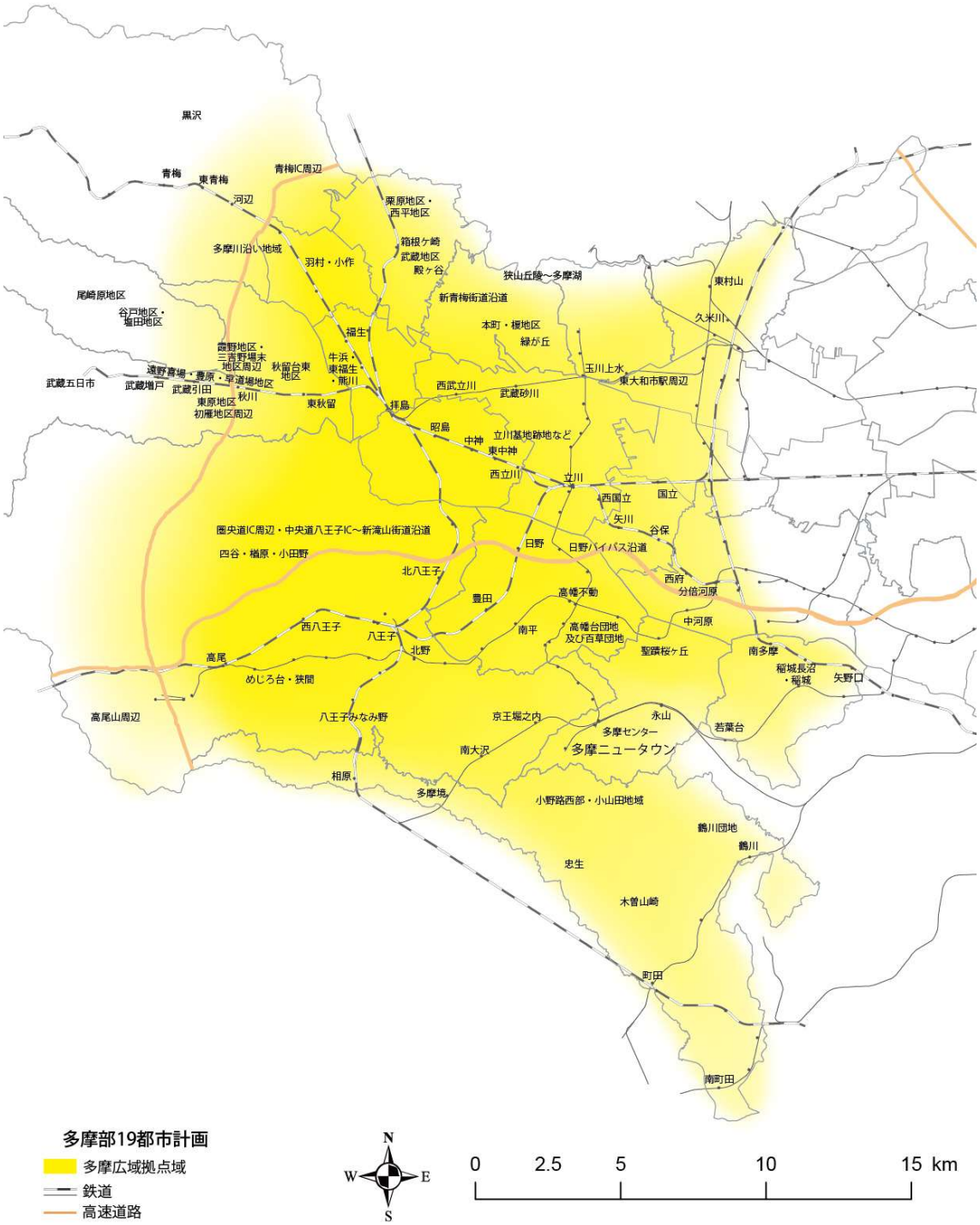
（参考附図-15）

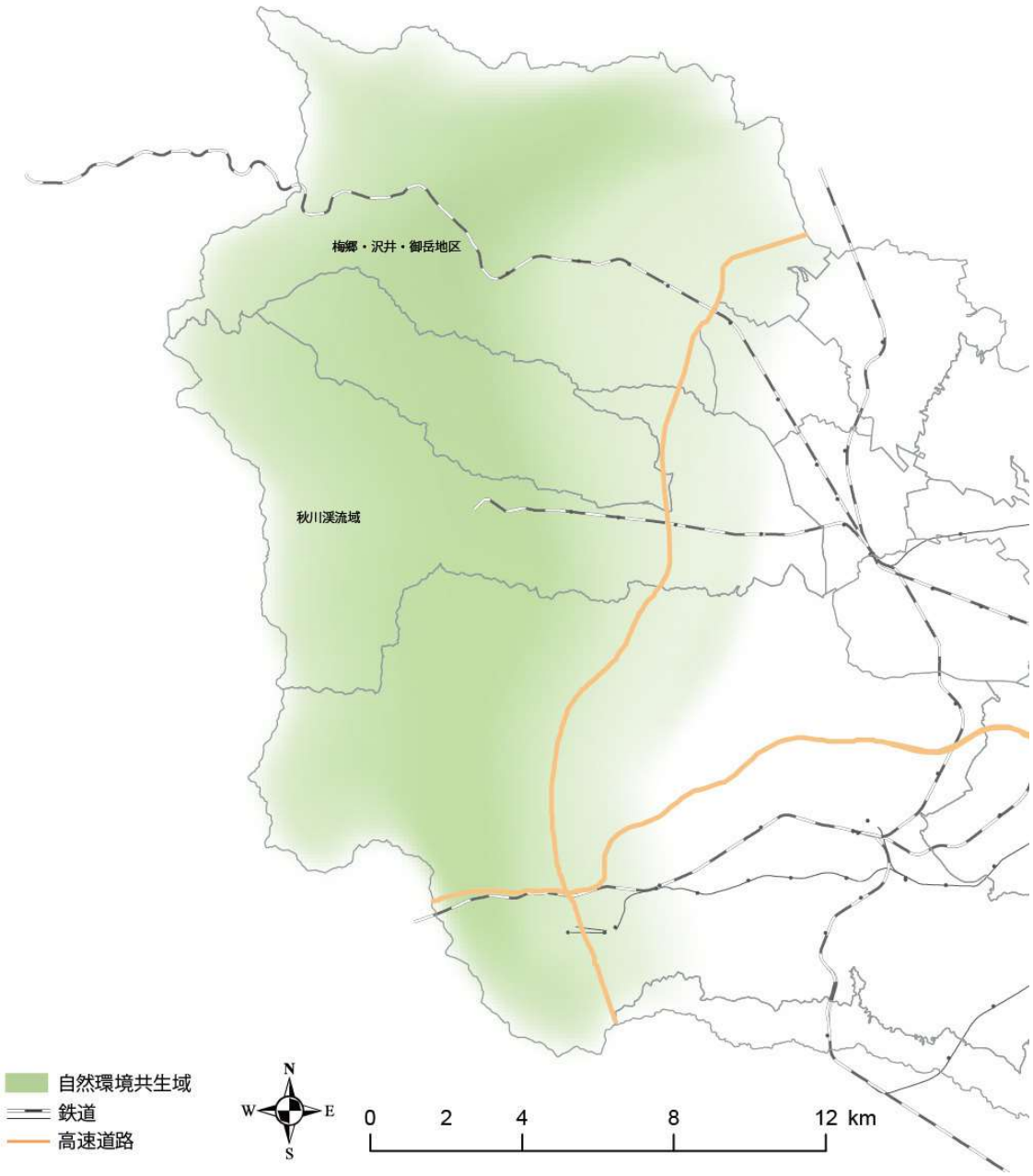
■新都市生活創造域



（参考附図-16）

■多摩広域拠点域



（参考附図-17）

■自然環境共生域