

東京都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

東京都

目次

第1	都市計画の目標.....	1
1	基本的事項	
2	都市づくりの目標と基本理念	
3	東京がめざす広域的な都市の将来像	
4	東京都市計画区域の都市の将来像	
第2	区域区分の有無及び区域区分を定める際の方針.....	20
1	区域区分の有無	
2	区域区分の方針	
第3	主要な都市計画の決定の方針	
	土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針.....	21
1	主要用途の配置の方針	
2	中核拠点等の形成・育成の方針	
3	市街地における建築物の密度構成に関する方針	
4	市街地における良好な居住実現の方針	
5	市街地において特に配慮すべき土地利用の方針	
6	都市再生緊急整備地域における整備の方針	
7	市街化調整区域の土地利用の方針	
	都市施設に関する都市計画の決定の方針	
A	交通施設の都市計画の決定の方針.....	31
1	基本方針	
2	整備水準の目標	
3	主要な施設の整備の方針	
4	主要な施設の整備の目標	
B	下水道及び河川の都市計画の決定の方針.....	35
1	基本方針	
2	整備水準の目標	
3	主要な施設の整備の方針	
4	主要な施設の整備の目標	

C	その他主要な都市施設等の都市計画の決定の方針.....	3 9
	1 基本方針	
	2 主要な施設の整備の方針	
	市街地開発事業に関する都市計画の決定の方針.....	4 0
	1 主要な市街地開発事業の決定の方針	
	2 市街地整備の目標	
	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.....	4 3
	1 基本方針	
	2 整備又は保全の水準	
	3 水と緑の骨格を形成する緑地の配置の方針	
	4 実現のための都市計画制度適用の方針	
	5 主要な緑地の確保目標	
	都市防災に関する都市計画の決定の方針.....	4 9
	1 基本方針	
	2 整備水準の目標	
	3 都市防災機能の配置の方針	
	4 実現のための都市計画制度適用の方針	
	5 都市防災機能の確保目標	
	その他都市計画の決定に関する方針	
A	都市景観に係る都市計画に関する方針.....	5 3
	1 基本方針	
	2 都市景観の形成に関する方針	
B	環境共生都市づくりに係る都市計画に関する方針.....	5 5
	1 基本方針	
	2 環境共生都市づくりに関する方針	

東京都市計画・都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

第1 都市計画の目標

1 基本的事項

東京圏全体を視野に入れ、50年先を展望して東京都が策定した「東京の新しい都市づくりビジョン（以下「都市づくりビジョン」という。）」を踏まえ、「都市づくりビジョン」で示した将来像の実現に向けて、都民、企業、NPOなど多様な主体の参加と連携によって戦略的に都市づくりを進める政策誘導型の都市づくりを推進するため、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。）を策定する。本都市計画区域における土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業等の都市計画は、この都市計画区域マスタープランに即して定めることとする。

都市計画区域マスタープランには、一の都市計画区域の範囲を超えて社会的、経済的に一体となっている東京圏全体を視野に入れ、広域的、根幹的な都市計画に関する事項を主として定める。また、地域特性を踏まえた将来像を実現するため、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。）の反映などに留意しながら、地域に密着した都市計画に関する事項のうち必要な事項を合わせ定めることとする。

なお、都市計画基礎調査等を踏まえ、人口構造、産業構造、技術動向、財政見通しなど社会経済情勢の変化等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や、都市施設など個別の都市計画についての再検討を行い、適時適切に変更を行うものとする。

（1）目標年次

都市づくりの基本理念、都市の将来像、その実現のための方針及び整備水準の目標については、2025年を目標年次とする。

また、区域区分及び主要な施設などの整備の目標については、2015年を目標年次とする。

（2）範囲

本区域の範囲及び規模は次のとおりである。

区 分	区市町村	範 囲	規 模
東 京 都市計画区域	東京都 区 部	行政区域全域及び多摩川、江戸川河口を結ぶ圏内の水面	約61,340ha ただし、地先公有水面の面積は含まない。

2 都市づくりの目標と基本理念

東京の都市づくりの目標を「世界をリードする魅力とにぎわいのある国際都市東京の創造」とし、その実現に向け、政策誘導の視点から今後の都市づくりを進める上で最も基本とすべき事項として、次の5つを都市づくりの理念とする。

(1) 国際競争力を備えた都市活力の維持・発展

東京が、首都を担う東京圏にあって、今後も都市としての繁栄を続け、そこで暮らす人々が豊かで安定・充実した生活ができるようにするため、ビジネス環境や産業活動の国際競争力を高め、都市活力の維持・発展を図る。

(2) 持続的発展を可能とする環境との共生

東京を持続可能な都市としていくため、地球環境の保持という視点も含め、東京圏や首都圏全体の環境にも視野を広げながら、都市づくりにおいて、環境負荷の低減や環境との共生を図る。

(3) 独自性のある都市文化の創造・発信

東京が、魅力ある都市となり、人々が交流し、新たな文化の芽をはぐくむ都市となるため、都市づくりにおいて、観光の視点も含め、歴史的・文化的資産を活かしながら独自性のある都市文化の創造・発信を図る。

(4) 安全で健康に暮らせる質の高い生活環境の実現

東京が、誰もが安心して住みやすい都市となるため、震災や水害などの災害危険性、十分ではない居住水準、自動車による大気汚染などの生活環境上の課題の改善に加え、ユニバーサルデザインの視点に立った人にやさしいまちづくりの促進や防犯まちづくりの推進など、安全で健康に暮らせる質の高い生活環境を実現する。

(5) 多様な主体の参加と連携

東京が、めざすべき将来像に向けた都市づくりを着実に進めるため、都市や地域の将来像や計画等の策定並びに事業実施の過程において、都民や民間事業者、NPO、専門家、地域のまちづくり組織など多様な主体の参加と連携を図る。

3 東京がめざす広域的な都市の将来像

(1) 環状メガロポリス構造

首都を担う東京圏が国内外で果たすべき役割を踏まえ、東京圏全体を視野に入れた集積のメリットを活かす多機能集約型の環状メガロポリス構造の構築をめざす。

環状メガロポリス構造は、東京圏全体を対象とし、必要な都市機能を適切に配置するとともに、とりわけ環状方向の都市と都市との結びつきを重視して、交通網の整備を進めるなど、東京圏全体の効率的・効果的な機能連携の実現をめざすものである。

(2) 環状メガロポリス構造実現のための5つのゾーン分けと将来像

環状メガロポリス構造を実現するためには、東京圏の他縣市との広域連携を強化するとともに、都の区域において、先導的かつ戦略的な取組を展開する必要がある。

このため、東京を以下のとおり、東京圏を視野に入れ、5つのゾーンに区分する。

センター・コア再生ゾーン

東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン

都市環境再生ゾーン

核都市広域連携ゾーン

自然環境保全・活用ゾーン

東京における都市計画区域で定められる都市計画の共通の目標を示し、もって、当該都市計画区域の役割を明確にするため、各ゾーン別に、広域的観点に立った主な地域特性と将来像を示す。

センター・コア再生ゾーン	
ゾーンの特性	おおむね首都高速中央環状線の内側で、首都を担う東京圏の中心に位置し、我が国の政治・経済・文化の中核としての役割を果たす。皇居を中心に風格ある歴史的景観を備え、日本の政治・経済の中核である都心（大手町、丸の内、有楽町、内幸町、霞ヶ関、永田町、日本橋、八重洲、京橋、銀座及び新橋）、多くの人々が交流し新しい文化を創造・発信している副都心（新宿、渋谷、池袋、大崎、上野・浅草及び錦糸町・亀戸）、大規模跡地などにおける計画的複合開発により形成される新たな魅力を創造する新拠点（品川、秋葉原など、都心、副都心と同様に、多様な機能を備えた複合拠点として育成する新たな拠点）などを有する。また、変化に富む地形を活かした多様な住宅地、日本の産業を支える工業地など多様な機能が存在する。
ゾーンの将来像	・ 都心では、都市開発諸制度などを活用し、老朽オフィス等の建て替えや、充実した幹線道路網や公共交通網等を活かした市街地の機能更新が進み、国際的なビジネスセンターとしての機能集積とともに、緑豊かでゆとりと風格のある街並みが形成さ

れている。

- ・ 都心、副都心、新拠点などでは、商業系の高容積率メニューや特例容積率適用区域などの活用により、情報通信技術などに関連する新たな産業や多様なニーズに応える商業・飲食サービス等の多様な機能集積が行われ、質の高い文化を創造・発信する魅力的な都市となっている。
- ・ 地域特性を踏まえ、住居系の高容積率メニュー、中高層階住居専用地区、地区計画等の諸制度の活用により、都市を楽しむ都心居住が推進され職住バランスが回復するとともに、良好な住環境の保全、商業や工業などの機能を合わせ持つ複合市街地の形成が推進され、国際都市にふさわしい良質な居住環境が創出されている。
- ・ 都市の魅力のひとつとして、東京駅の復元や日本橋川の再生などにより、残された歴史的・文化的資源を活かした街並みや景観が一層充実され、世界に誇れる魅力ある都市空間が形成されている。

東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン

ゾーンの特性

本ゾーンは、センター・コア再生ゾーンに接し、隣接県とも連続する東京湾の広大な水辺空間にある。羽田空港や東京港、東京湾岸道路など広域交通インフラがある東京の交通・物流の拠点である。また、産業構造の変化に伴う土地利用転換が見込まれる用地など、大きな潜在的可能性を持っており、業務機能、観光・コンベンション機能、アミューズメント機能などを持つ施設が立地し、多くの来訪者でにぎわいを見せている地域でもある。

ゾーンの将来像

- ・ 東京湾岸道路や第二東京湾岸道路の整備、内陸部へのアクセス強化、国際空港機能の充実など、東京湾ウォーターフロント都市軸を支える広域的な交通ネットワークが形成される。また、国際物流の中心である東京港の機能強化が図られ、新たな物流ネットワークが構築されている。
- ・ 再開発等促進区を定める地区計画などにより、「水辺の都」として、誰もが水際へ容易にアクセスできる空間を広げることなどで、臨海副都心を中心として業務、産業、商業、住宅、文化、交流など多様な機能の導入や再編が図られ、多くの来訪者でにぎわう、魅力的な都市となっている。
- ・ アジアなどとの連携により、国際的な産業技術交流や情報通信技術関連産業の集積が進んでいる。

都市環境再生ゾーン

ゾーンの特性

本ゾーンは、水と緑の創生リングを含み、センター・コア再生ゾーンと核都市広域連携ゾーンの間にはさまれる地域にある。住宅地を主体としつつ、地域の中心としてにぎわいを見せる個性的なまち、河川、農地、大規模な公園などうるおいのある水と緑に恵まれたまち、住と工の融合した活気あるまちなど多様な表情を持つ地域である。

また、人口集中期に無秩序な市街化が進行し、木造建築物が集積する地域の形成や都市基盤整備の立ち後れなどにより、安全・生活環境上の課題がみられる地域である。

ゾーンの将来像

- ・ 街区再編まちづくり制度などによる狭小宅地の集約化や細街路の拡幅整備などによる木造建築物が集積する地域の改善、都市型水害を引き起こしていた中小河川の改修が行われ、安全な市街地として再生されている。
- ・ 河川や道路なども活かした緑の回復、通過交通の流入を防ぐ幹線道路等の地域交通体系の整序、地区計画等による利便性に優れた生活拠点等における魅力的な都市型住宅地の形成などにより、コミュニティの充実した健康で質の高い住環境が創造されている。
- ・ 水辺を活かしたまちづくりや清流の復活や、都市内農地の積極的な保全や活用が行われ、水と緑の調和した魅力的な居住環境が形成されている。

核都市広域連携ゾーン

ゾーンの特性

本ゾーンは、核都市連携都市軸を含む地域であり、丘陵地では豊かな環境を有する住宅地や緑が広がり、多様な機能が集積する立川や八王子などの核都市がにぎわいを見せる。また、大学、研究機関、先端産業などが数多く立地し、産学公の連携が進みつつあるとともに、消費地への近接性を活かした農業も行われるなど、多様な機能を持つ。これら機能の集積とセンター・コアのほか神奈川、埼玉、山梨などとの近接性を活かしながら、独自の魅力ある発展が期待される地域である。

ゾーンの将来像

- ・ 核都市や生活拠点が育成され、また、首都圏中央連絡道路（圏央道）などの都県境を越えた環状方向の広域的なネットワーク形成により、都市間の連携が一層強化され、地域の活力が生まれている。
- ・ 情報通信技術を活用した産学公の連携の強化や多摩に住む豊富な人材のネットワークなどによる多様なビジネス・産業機能が育成されるとともに、核都市周辺の交通網の整備も行われ、核都市などを中心に自立した都市圏が形成されている。
- ・ 敷地内の緑化を促進することによって骨格的な緑と連続したネットワークを形成し、環境負荷の低減、環境との共生を図り緑豊かな都市環境を形成することを目的とした環境形成型地区計画などにより、自然と調和した質の高い良好な居住環境が形成されるとともに、丘陵地、森林などが保全・育成されている。
- ・ 震災時に都心等の都市機能をバックアップする機能を備え、東京の都市全体としての防災性が向上している。
- ・ 農地は、自然的環境としての都市の豊かさを支える資源として、また、産業としての農業を振興する視点からも、都市づくりの中で積極的に保全・活用されている。
- ・ 骨格的な水と緑の軸となる多摩川や狭山丘陵、多摩丘陵などの緑地が、このゾーン全体を支える大きな水と緑のネットワークを形成している。

自然環境保全・活用ゾーン	
ゾーンの特性	<p>本ゾーンは、西多摩地域の山間部を中心とした地域及び伊豆諸島、小笠原諸島からなる。多摩山間部は、豊かな自然が残された森林を有し、隣接県の山間部と一体となって水や環境を保全し、人々の憩いを創出するなど多様な役割を担っている。また、島しょ地域は豊かな海洋資源と独自の文化を持ち、自然体験型の観光などを求め、観光客などが来訪する。</p>
ゾーンの将来像	<ul style="list-style-type: none"> ・ 豊かな自然を活かした東京圏のレクリエーションゾーンが形成されている。 ・ 豊かな自然が東京圏全体の環境を支える重要な水と緑の骨格として位置付けられ、野生生物の保護や生息地の保全、さらには地域の人々の生活などにも配慮しつつ、自然環境の保全が図られている。 ・ 森林の保全に果たす林業の役割を踏まえ、都民との連携による森林の保全・利用が図られている。 ・ 伊豆諸島や小笠原諸島では、豊富な海洋資源を活かした観光振興が強化され、空港・港湾等を基盤として、島それぞれの独自の文化や気候・風土に立脚した暮らしが充実し、地域が活性化している。 ・ マリンスポーツのできる美しい海や南国情緒あふれる自然と、そこで営まれる生活・文化など、豊富な観光資源が活用され、長期滞在型リゾートとして、多くの観光客が訪れている。 ・ 島ごとに特色ある農水産物、伝統や生産者の創意工夫によって開発された加工品などが、島の特産品として店先を彩り、観光客を楽しませている。 ・ 空港・港湾機能や幹線道路、水道などの都市施設の整備及び情報通信技術の進展などにより、医療、教育などの生活利便性の向上が図られている。

4 東京都市計画区域の都市の将来像

(1) 本都市計画区域の特性

本都市計画区域は、センター・コア再生ゾーンを核とし、海側の東京湾ウォーターフロント活性化ゾーンと内陸側の都市環境再生ゾーンにまたがる地域に位置する。

本区域では、我が国の政治、経済、文化を牽引するセンター・コアと、それを取り巻く主として居住機能を担う都市環境再生ゾーンから構成されている。また、東京湾ウォーターフロント活性化ゾーンは、その地理的特性から、国際的な交通・物流機能が集積するとともに、新たな都市機能の受け皿ともなっている。

(2) 本都市計画区域の持つ課題

センター・コア再生ゾーン

都心などにおいては、都市間競争が激化する中、国際的ビジネス機能の低下が懸念されている。このため、業務機能のほか多様な機能の集積を図り、総合的なビジネス環境を向上させ、地域全体の魅力を高めることが求められている。

それには、様々な制度を活用し、民間の都市づくりへの積極的参加を促進しながら、都市再生緊急整備地域における地域整備、都心の再生、幹線道路網や公共交通機関の利便性を活かした多様な機能を持つ計画的複合市街地の形成、情報通信技術関連産業等の集積などを推進することで、都心、副都心、新拠点等の育成・整備を進めるとともに、中核拠点相互を連携させるなど集積のメリットを活かし、国際的な競争力を有するビジネスセンターとしての機能強化を図っていく必要がある。

さらに、環状道路など未整備の幹線道路の整備を進めることで、道路ネットワークを強化し、地域内の土地の有効高度利用を図りながら、市街地の更新を進めていく必要がある。

また、発達した公共交通機関の利便性を活かすとともに、街区再編まちづくり制度等を活用し、民間の参加を促しながら、都心居住の重点的な推進による職住バランスの回復、木造建築物が集積する地域の整備、良好な住宅市街地の保全、商業や工業などの機能を合わせ持つ特色ある複合市街地の形成などにより、国際都市としてふさわしい良質な居住環境を創出していく必要がある。

さらには、都市の急成長の中で必ずしも十分な配慮をすることができなかった歴史的・文化的資源を今後は活かしながら、街並みや景観を一層充実し、世界に誇りうる魅力ある都市空間を形成することが求められている。

このため、江戸時代以来蓄積されてきた歴史的建造物の保存、首都高速道路など既存施設の更新に合わせた都市河川沿いの歴史的景観の再生、魅力的な都市景観形成に寄与する民間の計画的開発の誘導など、歴史や文化を重視した都市づくりを進め、世界に誇れる風格のある街並み、うるおいをもつ景観、にぎわいのある都市空間の形成を図る必要がある。

都市の育成、整備にあたっては、地球温暖化、ヒートアイランド問題、自動車公害

問題などに配慮し、環境負荷を極力低減して、環境と共生した持続可能な都市づくりを行う必要がある。

東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン

本ゾーンでは、広域的な連携のもと、21世紀の東京圏全体の観点から必要となる国際的な交通機能や物流機能などの立地を図り、東京湾ウォーターフロント都市軸を形成していくことが求められている。

そのため、羽田空港の国際化や再拡張など国際空港機能の充実、東京港や羽田空港と密接に連携する物流拠点の整備、広域交通ネットワークの形成、内陸部へのアクセス強化など、東京圏全体の広域的な連携の視点を踏まえながら、国際的な交通機能、物流機能の強化や、国際交流の場となる施設の充実などを図ることにより、東京の「世界に開く窓」としての機能を充実させる必要がある。

また、水辺の豊かな環境を活用しながら、業務、産業、商業、住宅、文化、交流など多様な機能が複合的に展開する魅力的な都市空間を創造することにより、地域の潜在力を活かした活性化を図ることも求められている。

このため、土地利用転換の計画的な誘導や、水辺利用の促進、誰もが水際へ容易にアクセスできる空間の充実などにより、水辺空間を活かしながら、臨海副都心を中心に東京及び東京圏全体に必要な新たな機能の導入や再編を図り、国際的にも注目される魅力的な「水辺の都」の形成を進めていく必要がある。また、近年の産業構造の変化が大規模な住宅開発につながり急激な人口増加を見込んでいる地区では、生活安全、生活利便などにも十分配慮し、良好な住環境整備に努める必要がある。

さらに、臨海部の空間資源と国際的な交通・物流機能に恵まれた立地特性を活かすとともに、アジアなどとの連携を図りながら、東京の既成市街地内の産業集積等が持っている高度な技術力や研究開発機能を活用して、臨海副都心において情報通信技術関連産業の集積する国際的な情報発信拠点の形成を図る必要がある。

東京圏における循環型社会の構築のため、廃棄物・リサイクル関連施設の整備に向け、関係自治体間で調整を進める必要がある。さらに、東京圏の災害対応力を強化するため、広域的な防災拠点を整備するとともに、防災拠点の広域的なネットワーク化を図る必要がある。

臨海地域の立地特性を踏まえ、「東京ベイエリア21」が示す地域ごとのまちづくりのあり方に基づき、適正な土地利用の実現が図られるよう個別の開発等を誘導していく必要がある。

各都市機能の整備、強化にあたっては、交通騒音、大気汚染、通過交通などに十分配慮し、環境負荷の低減に努め、環境と共生した持続可能な都市づくりを行うとともに、隣接する都市環境再生ゾーンの良好な住宅地等との調和を図る必要がある。

都市環境再生ゾーン

本ゾーンでは、人口集中期に無秩序な市街化が進行し、木造建築物が集積する地域の形成や道路など都市基盤整備の立ち後れなどにより、災害に対する安全性が低く、生活環境上の問題も生じている。また、通過交通の流入や自動車の排気ガスによる大気汚染などの課題を抱え、さらに、環状方向の道路や公共交通の不足している地域では、魅力ある生活拠点の形成が十分ではない。

そのため、木造建築物が集積する地域などにおいて、木造住宅密集地域整備促進事業等の活用に加え、民間の積極的参加による街区単位での計画的整備を誘導することなどにより、防災都市づくりを一層強化して木造建築物が集積する地域の解消を図り、安全性が高く、国際都市としてふさわしい魅力ある都市を形成するとともに、駅周辺や幹線道路沿道における都市型住宅地の形成等を進め、居住環境と利便性に優れた市街地への再生を図る必要がある。

土地区画整理事業をすべき区域などにおいては、地域の特性に応じ地区計画等を活用し、安全で良好な住環境の保全・形成を図っていく必要がある。また、区画整理などの計画的整備等が行われ、すでに良好な環境が形成されている地域では、地区計画により既存の環境を維持する。

さらに、河川や幹線道路等の整備に合わせて、既存の公園や河川沿いの緑地なども活用しながら緑をつなげていくことにより、多摩川及び荒川を結ぶ水と緑の骨格を形成するなど、都市構造的な観点からの環境向上を図るとともに、周辺地域の生活環境の質の向上などを図る必要がある。

また、道路整備などによる地域交通体系の整序、生活拠点や生活中心地の育成、地区計画等による無秩序な小規模開発の防止、大規模な土地利用転換の適切な誘導、住宅地などの良好な景観形成、街並み再生、都市内農地の有効活用など、地元自治体と連携しながら地域が主体となったまちづくりを支援することにより、利便性や快適性を備えた良好な住宅地としていく必要がある。さらに、公共交通の利便性の高い地区では、その利便性を活かし、諸制度を活用して民間の参加を促しながら機能集積を図り、拠点性を高めていく必要がある。

(3) 本都市計画区域の将来像

本都市計画区域の特性、課題を踏まえ、本都市計画区域において良好な市街地形成のために目指すべき将来の都市像を以下に示す。

センター・コア再生ゾーン

都心では、東京圏としての広域的中枢業務機能や質の高い商業機能など、既存のストックの機能更新が進み、商業、文化、交流機能など多様な都市機能が集積し、にぎわいと活力のある国際的ビジネスセンターが形成されるとともに、歴史と文化を活かしたうるおいと風格ある街並みが形成されている。

各副都心及び新拠点は、ファッショナブルな街、多彩な文化・交流の舞台など、特

徴ある拠点として機能集積が進み、都心とともに新しい文化を創造・発信する魅力ある都市空間が形成されている。

また、都心、副都心及び新拠点周辺の複合市街地ゾーンでは、多様な都市機能が集積する活気ある複合市街地となっている。

さらに、都心、副都心及び新拠点以外の交通結節点で交通機能が著しく強化することにより拠点性が高まる地域において、交通便利性を活かした特色ある機能集積が進むことで、センター・コア・エリア全体の魅力の向上や活性化が一層進展している。

これらの拠点以外に広がる職住近接ゾーンでは、居住を中心に複合化が進み、民間の活力を活かした新たな魅力となる開発が進展しているとともに、「谷中・根津・千駄木」、「神楽坂」、「広尾・白金台」など歴史・文化、多様な都心居住などの魅力的で個性的な街が存在するエリアでは、居住機能を中心にして、既存のストックを活かしながら、豊かな都市環境が形成されている。青山通り、靖国通り、六本木通り、春日通りなど各拠点を連結する幹線道路沿道は、地下鉄駅周辺や幹線道路の交差点などの土地の高度利用などにより、業務、商業、住宅などの機能が集積し、生活利便性が高く、先端的な都市文化が形成され、良好な街並み景観を備えた、緑の軸や魅力とにぎわいのある空間を持った特色ある複合市街地が形成されている。

一方、職住近接ゾーンのうち敷地の細分化された地域では、敷地が街区単位で再編され、安全で快適なまちに再生されるとともに、利便性の高い中高層住宅市街地となっている。さらに、良好な住環境を備えた伝統ある住宅地については、その環境が保たれ、センター・コアの多様でうるおいのある景観の構成要素となっている。

隅田川などの周辺の下町では、江戸の伝統や文化を継承する景観資源を活用しながら、伝統工芸や地場産業が活かされるとともに、高い技術を有する先端産業への転換なども図られ、住工・住商が調和した活力ある複合市街地となっている。

皇居から明治神宮に至る緑の軸をはじめとして、台地と河川などによる変化に富んだ地形や歴史的建造物などの景観資源と多様性に満ちたにぎわいのある都市空間を活かし、世界から来訪者をひきつける魅力的な市街地となっている。

東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン

臨海部においては、東京湾岸道路や第二東京湾岸道路の整備、内陸部へのアクセス強化、国際空港機能の充実など、東京湾ウォーターフロント都市軸を支える広域的な交通ネットワークが形成されるとともに、国際物流の中心である東京港の機能強化が図られ、物流ネットワークが強化されている。

また、陸海空の基幹的な交通機能や都心との近接性、うるおいのある水辺環境、豊かな土地資源などを活かし、空港や港湾、物流等の広域ネットワークと共存・連携を図りながら、業務、産業、商業、文化、住宅、アミューズメントなどの多様な都市機能が計画的に導入された複合市街地となっている。

これにより、場所や時間を固定化しない勤務形態や自由度の高い生活スタイルなど

新しい職住近接型の居住スタイルを可能とする都市が実現している。また、新エネルギーの導入などの新たな取組が進められ、物流、エネルギー供給、リサイクルなど都市活動を支えるサービス機能が立地するエリアが形成されている。

さらに、アジアなどとの連携による国際的な産業技術交流や情報通信技術関連産業の集積が進むとともに、大規模な土地利用転換により、多様なコンセプトに基づく個性ある計画的市街地が創造されている。

また、海と陸の双方からの眺望に優れたダイナミックな都市景観や、水と緑を楽しむうるおいのある空間など、既成市街地にはない雄大なスケールの都市空間が創造され、水質の改善など自然の回復が進んだ東京湾の水辺環境を活かし、臨海副都心を中心に、国際的にも注目される魅力的な「水辺の都」が形成されている。

都市環境再生ゾーン

木造建築物が集積する地域において、都市計画道路の整備、街区再編まちづくり制度等を活用した防災都市づくりによる不燃化などが進み、安全で利便性が高く良好な環境を持った住宅地が形成されている。

おおむね木造建築物が集積する地域の外側に広がる「土地区画整理事業を施行すべき区域」では、土地区画整理事業のほか、地区計画など多様な手法を活用した整備が行われ、緑の中に戸建て住宅を主体とする低中層住宅地や中高層の共同住宅が調和して立地するゆとりのある住宅地となっている。その他の住宅地においても、地区計画等により無秩序な小規模開発が抑制され、建物の壁面や高さなど街並みの整った良好な住環境が形成されている。

住工混在地域では、産業構造の転換にも対応して特別用途地区などを活用し、住環境と都市型産業が調和した活力ある市街地になっている。

環状方向の道路は緑の軸と一体的に整備され、沿道の活気ある街並みと緑豊かな空間の中を人々が円滑に移動できるようになっている。また、幹線道路の整備や連続立体交差事業等により、住宅地などへの通過交通の流入抑制や遮断時間が長く道路交通阻害を起こしている踏切などの解消が図られ、生活道路の整備とあいまって地域環境が向上している。

残されているまとまりのある農地は、災害時の復旧や復興にも資する貴重なオープンスペースとして保全され、中小河川についても、都市型水害に対する安全性が向上している。

また、水辺環境を活かした河川整備などが進み、景観基本軸をはじめとする充実した水と緑のネットワークが形成されている。

身近なコミュニティには、特徴のある商店街やコミュニティインフラ(地域コミュニティの生活を支え、魅力を高める施設や空間)の整った生活中心地が暮らしを支え、鉄道駅などの交通結節点には、幅広いサービスを提供できる生活拠点等が形成され、他の生活拠点等や生活中心地と連携している。

こうした都市環境の再生が図られ、本ゾーンでは、センター・コアと隣接する地域特性を活かし、利便性が高く個性的で多様な魅力にあふれる生活環境が形成されている。

(4) 都市計画区域内の地域像

センター・コア再生ゾーン

地域	将来像
大手町 ・丸の内・ 有楽町	<ul style="list-style-type: none"> ・ 経済のグローバル化やIT革命の進展による機能更新を進め、我が国の伝統ある中枢業務機能集積地として、その風格ある景観とともに海外からもよく知られる世界的なビジネス拠点を形成 ・ 丸の内仲通りなどでは、建物の壁面の位置や高さ、アーバンデザインに配慮した再生を図り、商業・文化機能など多様な機能を加えることにより、アメニティ豊かな都心の交流空間を形成 ・ 創建当時の姿に復元された東京駅と行幸通りなどの周辺整備により、歴史と風格ある首都のランドマークを構成
日本橋 ・銀座	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中央通り沿いに商業や文化交流施設の更新・集積を図り、スカイラインや壁面の位置が統一された美しい景観の、老舗店舗や新しいブランドショップが並ぶステイタスのある国際的商業地を形成 ・ 八重洲・日本橋・神田等では、定住人口の増加などにより地域の活力を維持、向上するため、民間活力により小規模ビルの街区再編による機能更新を促進 ・ 首都高速道路の更新等に合わせて、日本橋川の水辺を再生し、日本橋を中心にした美しく魅力的な都市景観を形成
霞ヶ関	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国会議事堂を中心とする霞ヶ関周辺は、建物の機能更新を進め、引き続き、我が国の政治・行政の中心としての機能を発揮
新宿	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新宿駅西口は、西新宿の超高層オフィス街を中心に業務機能立地を進め、東口や南口は都市高速鉄道第13号線などの整備に合わせた周辺整備を進め、業務、商業、文化、交流などにぎわいを生み出す拠点を形成 ・ 駅周辺の円滑な人の流れを確保する歩行者ネットワーク等の整備により、にぎわいと活力あふれる街を形成
池袋	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東京北西部のターミナル拠点として、東京西部、埼玉などの後背地を活かした活気のある商業・業務集積を進め、都市高速鉄道第13号線の整備等による新宿・渋谷等との連携の強化により、多彩な生活・文化・交流の街を形成
渋谷・青山	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市高速鉄道第13号線の整備に合わせた駅周辺の機能更新を進めるとともに、ファッションやITコンテンツなどの企業集積を活かしながら、明治通り、青山通り沿いなどと一体となった、クオリティーの高い職・住・遊の融合による新しいライフスタイルを創造する街を形成
六本木 ・赤坂・虎ノ門	<ul style="list-style-type: none"> ・ 超高層のオフィスや住宅の計画的複合開発と、質の高い個性的な街区が織りなす市街地に、業務、商業、文化、娯楽、居住など多様な機能が効果的に組み合わせ、活力と魅力ある地域を形成 ・ 六本木通り沿道は地下鉄駅や幹線道路の交差点などを中心に、緑とにぎわいのある魅力的な複合空間を形成

谷中・根津・千駄木	<ul style="list-style-type: none"> ・ 伝統的なコミュニティを継承しつつ、細街路の整備や防災性の改善を進め、緑豊かな寺院や住宅地と調和し、コンパクトにまとまった、活力と暮らしやすさのある地域を形成 ・ 上野・浅草などと連携し、我が国の伝統や文化をはぐくむ魅力的な地域として観光地としても海外にアピール
上野・浅草	<ul style="list-style-type: none"> ・ 芸術・文化機能と庶民的な商業娯楽施設などの立地や、伝統的な地場産業を活かした国際的な観光スポットを形成 ・ 街区単位の整備により防災性の向上を図り、街並みや地域の雰囲気を活かした新しいにぎわいのある下町を形成
秋葉原	<ul style="list-style-type: none"> ・ 常磐新線によるターミナル機能の充実や電気街等の既存集積を活かした大規模跡地におけるIT関連産業拠点の形成により、世界からも注目される新しいコンテンツを生み出すことのできる活力にあふれた街を形成
錦糸町・亀戸	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東京東部の業務、商業、産業、文化、娯楽などの機能が集積した拠点を形成 ・ 亀戸天神や両国国技館、江戸東京博物館など周辺の個性的な地域資源を活かし下町文化を発信
品川	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新幹線ターミナルと羽田空港へのアクセスなどの利便性を活かし、臨海部、東京南部の産業とも連携する、業務、研究、交流、宿泊、居住等の機能を持った東京の新しい拠点を形成
大崎・五反田	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東京臨海高速鉄道りんかい線とJR埼京線の接続によるターミナル機能の強化及び工場跡地等の土地利用転換を活かし、研究開発型産業を核とした業務、商業、文化、居住など複合的機能を備えた拠点を形成
田町・芝浦	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都心に近接した利便性と恵まれた緑や運河の水面を活かし、超高層を含む魅力的なデザインの都市型住宅による都心居住を先導 ・ 田町駅周辺などで街区再編を進めながら、業・商・住の複合開発を進め、SOHOなども含む職住近接の複合市街地を形成
明石町・勝どき・月島	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都心に近接した利便性とウォーターフロントの特性を活かし、オープンスペースを備えた超高層建築物や親水性豊かな低中層建築物などが組み合わせられた多様な魅力的な複合市街地を形成 ・ 月島、佃などは路地空間の良さを活かすなど、個性を活かした街づくりを進め、東京の歴史を感じる街を形成
広尾・白金台	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大使館などが点在する緑の多い落ち着いた居住環境を維持・育成し、低中層住宅を中心にした、質の高い住宅地を形成
西片・小石川	<ul style="list-style-type: none"> ・ 小石川植物園や六義園などの緑と連続する良好な居住環境を維持・育成し、歴史と文化を感じる成熟した住宅地を形成
本郷・駿河台	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大学の集積による古書店街、学生街などの特色ある地域特性を活かし、文教的な環境を維持した機能更新を進め、良好な環境の都心居住・交流の場を育成

落合・目白	<ul style="list-style-type: none"> 落合から江戸川橋にかけては、神田川沿いの台地に色濃く残る大学や公園等の緑と連続した居住環境を維持・育成し、良好な住宅地を形成
代々木公園・神宮外苑	<ul style="list-style-type: none"> 代々木公園、新宿御苑、神宮外苑など都心の大規模公園を活かした緑の軸をつくり、ジョギング、サイクリング、散策、周辺のカフェや店舗など、楽しみのある、緑豊かで快適な空間を形成
21 富久・若松	<ul style="list-style-type: none"> 都営地下鉄大江戸線、都市高速鉄道第13号線の利便性と、大規模医療・文化施設を活用し、周辺の住環境整備と調和した業務・文化・医療・商業・居住がコンパクトにまとまった新しい複合市街地を形成
22 日暮里	<ul style="list-style-type: none"> 日暮里・舎人線の整備により利便性の向上する日暮里、西日暮里を中心とする沿線に、商業業務施設が集まるにぎわいの空間を創造
23 墨田	<ul style="list-style-type: none"> 既存の地場産業を活かしながら、高度な先端技術を取り入れた新たな産業の育成を図り、東京の活力を支える地域を形成 街区再編等により、住工の共存や適正配置を図り、良好な環境を持った定住性の高い職住近接の街を創造するとともに、営団地下鉄半蔵門線などの整備に合わせた押上・業平橋地区などにおける駅周辺整備を進め、にぎわいあるまちを形成
24 白鬚・鐘ヶ淵	<ul style="list-style-type: none"> 白鬚東・西地区の防災拠点を中心に、防災性を備えた居住環境の改善を進め、安全で暮らしやすい、住工の調和した複合市街地を形成
25 亀戸・大島・小松川	<ul style="list-style-type: none"> 防災性の強化された亀戸・大島・小松川を中心に、周辺の居住環境の改善を進めるとともに、河川を利用した緑豊かな親水空間を形成
26 江東	<ul style="list-style-type: none"> 内部河川を活かし、水辺空間を活用した商業・集客施設、水辺環境を活かした都市型住宅など、下町の雰囲気を残したうるおいのある生活空間を形成 職住近接型の下町特有の産業構造を踏まえ住工の調和した複合市街地を形成
27 代官山・松濤	<ul style="list-style-type: none"> 松濤、南平台、青葉台、代官山などの良好な住宅地が渋谷を取り囲むように展開し、落ち着いたある低層住宅地や質の高い集合住宅、ファッショナブルなブティック、レストランなど、都市の様々な魅力と利便性が共存する街を形成
28 春日通り	<ul style="list-style-type: none"> 都心と池袋を接続する幹線道路沿道のポテンシャルの高さを活かし、商業、業務の展開を図り、緑豊かなにぎわい空間を形成
29 番町・麹町	<ul style="list-style-type: none"> 老朽化したマンションや業務ビルの建て替えを進め、業務・商業や大使館、行政施設などの緑豊かな大規模敷地などとともに、都心に近接した成熟した複合市街地を形成
30 神楽坂	<ul style="list-style-type: none"> 坂や路地などの地域特性を活かした、落ち着いた住宅地の中に、個性のある店舗やレストランが展開する江戸・東京の伝統が活かされたハイセンスな街を形成

31北千住	<ul style="list-style-type: none"> 常磐新線導入による交通結節性の向上を活かし、商業・業務・文化・居住等の多様な機能を有し、近接した河川とも連携して親水性の高い複合市街地を形成。
-------	---

東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン

地域	将来像
臨海副都心	<ul style="list-style-type: none"> 職・住・学・遊のバランスのとれた複合的なまちづくりの展開により、人や情報の国際的な交流が活発に行われ、21世紀の東京や東京圏に求められる新たな機能を備えた先導的な拠点を形成 ホテルやエンターテインメント性の高い娯楽・商業施設、国際研究交流大学村、コンベンション施設やお台場海浜公園をはじめとするオープンスペースなどを活かし、観光客や研究者、留学生、ビジネスマンなどでにぎわう地域を形成 災害時の避難や国際的な支援等に対応する首都圏広域防災拠点の整備を促進
豊洲・晴海・東雲	<ul style="list-style-type: none"> センター・コアと東京湾ウォーターフロント都市軸を接続する立地特性を活かし、土地利用転換に合わせた個性的で新しい複合市街地や都市型住宅地を形成 国際客船ターミナルなど、広域的・国際的な役割を担う機能を活かし、個性ある魅力とにぎわいを創出 中央卸売市場は、周辺街区との連携を図り、飲食・物販、オフィス等の商業・業務機能で構成し、周辺街区と一体となったにぎわいを形成 豊洲一～三丁目地区では、交通結節機能の強化と次世代型の産業・ビジネス拠点、水辺やドック跡を活かしたにぎわい空間、眺望を活かした居住空間などの整備により、拠点性の高い市街地を形成
竹芝・芝浦・天王洲	<ul style="list-style-type: none"> 縦横に張り巡らされた運河と市街地とが一体となった水辺空間の再生・創造を進め、居住、業務、物流等の機能が適切に配置された市街地を形成 島しょ地域への玄関口となる竹芝は、客船ターミナル、ホテルなどの機能や水辺の特色ある景観を活かす都市空間を形成 業・商・住・文化の複合市街地が形成される天王洲や東品川四丁目地区は、内陸部や空港へのアクセスの利便性を活かしながら、街としての魅力を発揮
京浜・城南周辺	<ul style="list-style-type: none"> 工業、リサイクル、物流等の施設が立地する京浜島、昭和島、城南島、平和島や周辺の地区では、高度な技術力を持った産業集積と空港や都心に近接する地域特性を活かした産業・ビジネス空間が創造され、内陸側の住工混在地域のまちづくりが進展
羽田	<ul style="list-style-type: none"> 羽田空港は、再拡張や空港へのアクセスの改善などにより、首都圏の重要な国際空港としての機能を発揮 空港周辺の地区では、土地利用転換等を活かしながら、国際空港に隣接する特性にふさわしい機能が集積

<p>新砂・辰巳・新木場</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地利用転換や水と緑の資源などを活かし、市街地の再編や環境の改善を進め、都市型物流など既存の土地利用と新たに導入される機能が適切に配置された市街地を形成 ・ マリーナやスポーツ施設・大規模公園などを活かし、スポーツ・レクリエーション施設のネットワーク化や水辺へのアクセスを確保
<p>葛西</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 水辺の大規模公園やアミューズメント施設が立地する、広域的なレクリエーション空間を形成 ・ 隣接する大規模なアーバンリゾート拠点との連携により、アミューズメント機能が強化され、多様な人々ににぎわうエリアとして魅力を向上 ・ 流通業務地区では、周辺のまちづくりと調和を図りながら、市街地に散在する物流拠点の機能集約・高度化が進められ、新しい時代のニーズに応える都市内物流拠点を形成

都市環境再生ゾーン

地域	将来像
<p>西部環7周辺</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 環状6号線と環状7号線の間広がる木造建築物が集積する地域は、都市計画道路の整備や防災都市づくりによる不燃化などを進め、安全なまちとして再生 ・ 街路と一体的に整備された緑の軸と神田川景観基本軸をもとに、都市景観の整った街並みを形成 ・ 下北沢、三軒茶屋、自由が丘、中野などは、ファッションや文化を発信する魅力と活気あふれる街として展開 ・ 大森、練馬などの駅前商業地では、周辺地域の中心となる活気とにぎわいのある街を形成 ・ 蒲田や大井町などは、区役所、区民ホール、福祉施設等コミュニティインフラの充実した交通結節点として、にぎわいを活かした自立したまちを形成 ・ 羽田周辺では、産業立地構造の転換に伴い、高度な技術力を活かした新しい都市型産業が発展し、活気ある地域を形成 ・ 板橋等では、医療・福祉施設等を集積するとともに、中小河川沿いの水辺環境を活かした緑の充実を図り、安心して暮らせる健康でうまい住環境を形成

<p>荒川・隅田川周辺</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 荒川、隅田川沿いに広がる木造建築物が集積する地域は、都市計画道路の整備、スーパー堤防と一体となった整備、防災都市づくりによる不燃化などを進め、安全なまちとして再生 ・ 河川沿いに緩傾斜堤防等による河川整備を行い、ゆとりある親水空間が水と緑の軸を形成し、隅田川景観基本軸としてうるおいのある空間を創出 ・ 大規模工場跡地における土地利用転換により都市基盤整備や周辺地域を含めた防災面での安全性の向上を推進 ・ 赤羽等はコミュニティインフラの整備された交通結節点として、利便性のあるにぎわいの街を形成 ・ 小岩等は、複合開発などによりにぎわいのある街を形成し、近接した河川とも連携して親水性の高い文化・レクリエーション機能を発揮
<p>南部環8周辺</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 二子玉川や荻窪などは、交通結節点の機能を活かすとともに、計画的な開発により機能集積を進め、住宅、オフィス、商業等が織りなす魅力あふれる複合市街地として発展 ・ 田園調布、成城学園などは、伝統のある良好な住環境を維持・育成するとともに、隣接地域は国分寺崖線景観基本軸を活かしつつ、歩車道分離等の豊かな居住環境基盤を持った、ゆとりある低層及び低中層住宅地として再生
<p>北部環8周辺</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東京外かく環状道路、環状8号線の緑の軸周辺に、武蔵野台地のゆとりある緑を背景とした、うるおいのある低層及び低中層住宅地を形成 ・ 光が丘団地等の大規模団地が地域の核となり、緑あふれる住環境を備えた住宅地として発展・成熟 ・ 市街地に残された農地の保全により、緑豊かな住環境を維持
<p>東部環7周辺</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 河川や緑地を活かし、人々が集う緑の親水空間の整備された、うるおいのある住環境を形成 ・ 江戸川沿いは、環状7号線の緑の軸や河川などの環境資源を活かした安全で緑豊かな住環境を形成 ・ 柴又帝釈天などの歴史と文化の香る観光地と利便性を活かした複合開発が進められる金町等が連携して、活力と魅力のある街を形成 ・ 市街地に残された農地の保全により、緑豊かな住環境を維持
<p>調布保谷線周辺</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 調布保谷線による南北方向の交通利便性の向上により、調布、三鷹、武蔵野、西東京などの連携を進め、地域交通の整序と沿道緑化の推進により環状方向の緑の軸が形成 ・ 玉川上水景観基本軸、国分寺崖線景観基本軸の形成により、武蔵野台地の水と緑の自然環境に恵まれた居住環境を形成 ・ 多くの大規模公園や運動施設が、スポーツ等による余暇の充実に活用され、市民の健康づくりを支援 ・ 都市農地の保全が進み、市民農園としても広く一般市民に開放され、自然と

	<p>親しむ憩いの空間を形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 三鷹等の SOHO などによる I T 関連産業が、連携しながら地域の新たな産業を形成 ・ 吉祥寺や調布などは、商・住・遊の機能やコミュニティインフラが充実し、文化を発信する個性的な魅力とにぎわいのある市街地を形成
--	---

5 将来像実現のための取組み

本都市計画区域が目指すべき将来像を実現していくため、この「都市計画区域マスタープラン」で定める主要な都市計画の決定の方針に基づき、個別具体の都市計画を進めていく。また、東京のしゃれた街並みづくり推進条例など、都が定めている独自のルールを含め、都市計画のしくみを適切に活用しながら、多様な主体による積極的な参加のもと、政策誘導型の都市づくりを進めていく。

さらに、「21世紀の新しい都市創造」に向けて国がリーディングプロジェクトとして位置づける、都市再生プロジェクトについては、都市づくりの観点から取り組むべき具体的施策について引き続き検討し、関連する部門との調整、連携のもと、積極的にその実現を図る。

第2 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

東京都市計画区域は、都市計画法第7条第1項第1号イに基づき、区域区分を行う。

2 区域区分の方針

(1) 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

本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	2000年	2015年
都市計画区域内人口		8,135千人	おおむね8,140千人
市街化区域人口		8,135千人	おおむね8,140千人

(注) 市街化区域内人口は、保留された人口を含むものとする。

本区域における産業の規模を次のとおり想定する。

区分	年次	2000年	2015年
生産規模	工業出荷額	117,865億円	147,387億円
	卸小売販売額	1,579,491億円	2,060,597億円
就業構造	第一次産業	10千人(0.1%)	8千人(0.1%)
	第二次産業	1,672千人(24.3%)	1,412千人(20.4%)
	第三次産業	5,190千人(75.5%)	5,488千人(79.4%)
	計	6,872千人(100%)	6,908千人(100%)

(2) 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

本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、2015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こととし、市街化区域のおおむねの規模を次のとおり想定する。

年次	2015年
市街化区域面積	おおむね 58,149 ha

(注) 市街化区域面積は、2015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3 主要な都市計画の決定の方針

土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

本都市計画区域において都市機能の更新を進め、東京を持続的に繁栄する都市へと再生するため、居住、業務・商業、工業などの用途を適切に配置するなど、各地域の特性を活かした土地利用の誘導を図るとともに、中核拠点や生活拠点など都市構造上重要な拠点等における開発等を適切に誘導し、環状メガロポリス構造への転換を図る。

また、環境負荷の少ない都市を実現し、なおかつ、うるおいのある都市環境を形成するため、省エネルギーの促進、ヒートアイランド現象の緩和、水と緑の軸の形成、質の高いオープンスペースの創出などを図る必要があり、さらに、東京の都市としての魅力を向上させるため、歴史的資源などを活かしながら良好な景観や街並みを形成する必要がある。こうした観点から、適切に土地利用を誘導していく。

歴史的建造物の保全を図るとともに、都市開発諸制度や東京のしゃれた街並みづくり推進条例などを活用し、街並みの整った風格ある景観を創出するとともに、歴史の蓄積の中で形成されてきた魅力ある界隈の保全や、水と緑を活かした景観づくりなどを進め、歴史と文化を活かしたうるおいと美しい景観を合わせ持つ都市として再生させる。

政策誘導型の都市づくりを土地利用の面から推進するため、用途地域等に関する指定方針及び指定基準を定め、それに基づき、地区計画等の策定、用途地域等の見直しなどを行う。

1 主要用途の配置の方針

(1) 住宅地

環状7号線の外側の地域では、計画的に整備された中高層住宅地を除き、低層及び低中層を主体とした住宅地を形成する。環状7号線の内側の地域では、低層及び低中層の住宅地としての環境を保全すべき地域を除き、原則として中高層住宅地として誘導する。特に、センター・コア再生ゾーンでは、都心居住を重点的に進めるため、都市基盤とのバランスや周辺環境にも配慮しながら、計画的な土地の有効・高度利用により居住機能を強化し、職住近接を図る。このため、センター・コア再生ゾーンにおける住宅誘導の位置づけのある地区においては、特定街区、高度利用地区、再開発等促進区を定める地区計画等を活用し、都心居住を推進する。

また、河川や公園など自然的資源を活かし水と緑の空間を形成すべき地域、低層住宅地として良好な住環境を維持・保全すべき地域、木造建築物が集積する地域の整備・改善を行うべき地域、生活拠点などとの連携を高め生活利便性を高めるべき地域、道路の都市基盤を整備すべき地域などにおいて、各々の地域特性に応じ、敷地面積規制、壁面の位置の指定、環境形成型地区計画などにより住環境の維持・改善を行い、快適で良好な住宅市街地を形成する。

(2) 業務・商業地

業務・商業機能を、センター・コア再生ゾーンにおける中核拠点、生活拠点等の交通利便性が高いターミナル駅周辺などに誘導するとともに、日常生活利便施設が集積した生活中心地、業務・商業機能を集積すべき幹線道路沿道等に誘導し、業務・商業地を適切に形成する。

中核拠点など業務商業機能を重点的に整備すべき地区において、特定街区など都市開発諸制度などを活用し、業務商業機能の育成・整備、更新を進める。

(3) 工業地

工業等の集積により活発な産業活動が行われている地域においては、地域特性に応じ、工業系用途地域の指定や特別用途地区の活用などにより、産業の育成を図る。

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た住工が混在した市街地においては、既存のストックを活かし、住工の調和を図りながら、特別用途地区の活用などにより産業構造の転換に対応した産業機能の更新、育成を進める。

臨海部、荒川沿いなどのまとまりのある工業地は、工業地域等の適切な用途地域の指定により、東京の産業の活力を維持する地域として育成する。

(4) 複合市街地

中核拠点の周辺市街地や幹線道路沿道などでは、業務・商業、住宅複合市街地の形成を図る。特に、センター・コア再生ゾーンでは、中核拠点の周辺市街地、中核拠点相互を結ぶ地域などで中高層階住居専用地区を指定するなど、都心居住の推進と合わせて秩序ある複合市街地を形成する。

(5) 流通業務地

本都市計画区域に散在する物流拠点を流通業務団地や幹線道路沿道などに機能集約し、合わせて高度化を図る。

さらに、築地市場を豊洲地区に移転することとし、周辺環境に対する負荷の軽減や地域のまちづくりに貢献する市場を建設する。

2 中核拠点等の形成・育成の方針

(1) 中核拠点及び都心周辺部等

中核拠点

本区域においては中核拠点として都心、副都心、新拠点がある。これらは、発達した公共交通や主要な幹線道路などを通じて、東京圏全体を視野に入れて相互に機能分担、連携しながら東京の中心的な役割を担うとともに、それぞれの個性と特色を活か

し、商業系及び住居系の高容積率メニュー、特定街区、高度利用地区、特例容積率適用区域、再開発等促進区を定める地区計画、高度利用と機能更新を図る地区計画などを活用し、当該地区において育成すべき用途の誘導を図りながら、業務、商業、文化、交流、居住など多様な機能を備えたにぎわいと活力のある拠点へと機能更新する。

また、中核拠点の周辺市街地は、都心居住の推進と合わせ、地域特性に応じた秩序ある複合市街地を形成する。

都心（大手町、丸の内、有楽町、内幸町、霞ヶ関、永田町、日本橋、八重洲、京橋、銀座及び新橋）

政治、行政、経済の中核機能の集積や都市基盤など既にあるストックを活かし、我が国を代表する地区としての役割を果たすべき更新都心においては、個別の建て替えに応じて、また、既存の業務商業機能等の集積を活かしつつ、更新都心とともに一体的な機能の発揮が求められる再編都心においては、都市基盤の整備、街区の再編を図りながら、それぞれ業務機能など集積したストックの機能更新を進め、業務機能の質的高度化や育成を図るとともに、商業、文化、交流機能など育成すべき用途の誘導を図り、都市機能の多様化や特色ある都市機能の育成を図る。

その際、事務所における執務環境の質的高度化などに伴い建築計画上の就業人口と床面積の関係が変化してきたことなどを踏まえ、鉄道や道路など交通基盤への影響などに配慮しながら、育成用途の誘導に資する場合などは業務用途に対する一定の容積率の緩和を行い、にぎわいと活力ある質の高い国際的ビジネスセンターを形成する。

さらに、これらの取り組みを通じて、更新都心では風格ある都市景観の創出を図るとともに、再編都心ではうるおいのある都市景観を形成していく。

副都心（新宿、渋谷、池袋、大崎、上野・浅草及び錦糸町・亀戸）

副都心においては、副都心整備計画に基づき、それぞれ特徴ある拠点として育成用途の誘導等を図りながら多様な機能の集積を図る。また、副都心の住宅地では、都市型住宅を整備するため、地区特性に応じ、中高層住宅を中心に配置する。

臨海副都心

臨海副都心においては、世界の人々の交流や情報の集積、アジアにおける経済、文化、技術の情報発信の拠点の形成、快適で良質な都市型住宅の配置など、アメニティの高い都市型生活を実現する職・住・学・遊のバランスのとれた複合的なまちづくりの展開により、21世紀の東京や東京圏に求められる新たな機能を備えた先導的な拠点を形成する。

新拠点（品川、秋葉原）

新拠点においては、センター・コア再生ゾーンの機能を一層高めるために、都心・副都心と同様に、多様な機能を備えた複合拠点として育成する。

品川では、新幹線新駅による交通拠点機能の強化を活かして基盤整備や土地利用転換を進め、秋葉原では、常磐新線の建設や土地区画整理事業の進捗と合わせITセンターの形成を進める。

都心周辺部

都心周辺部では、中高層化による居住機能の維持・回復、活力ある複合市街地の形成、大規模土地利用転換による計画的な市街地の形成を図るため、居住機能を含む多様な機能が集積した複合市街地へと誘導すべき地区などにおいて、周辺市街地との調和に配慮しながら、都市開発諸制度や建築基準法に基づく住宅用途に供する建築物の容積率緩和制度などにより民間の活力を活かした機能更新を図る。

また、都心周辺部の住宅地については、都心居住の推進などによる職住が近接した都市づくりの推進を図るため、地区特性に応じ中高層住宅を中心に配置する。

職住近接ゾーン

都心・都心周辺部を取り巻き副都心との間に展開する職住近接ゾーンにおいては、発達した公共交通の利便性も活かしながら、地域特性を踏まえた上で、街区再編まちづくり制度、都市開発諸制度、市街地再開発事業、日影規制の合理化等を必要に応じて活用し、土地の高度利用等を通じて、良好な中高層住宅市街地の形成、安全で快適な住宅市街地の形成、住・商・工などの調和がとれた活力ある複合市街地の形成、歴史、景観資源を活かしたまちづくり、大規模土地利用転換による計画的な市街地の形成、新たな文化、産業の育成とにぎわいのある商業の集積などを進める。

(2) 生活拠点

地区計画などにより、交通結節点などにおける商業、福祉、文化、教育などの生活機能などを集積し、幅広いサービスを提供できる広域的な中心性を備えた拠点として、生活拠点の育成を図る。

さらに、その周辺に居住機能を集積し、自動車に過度に依存しないで暮らせるコンパクトなまちの形成を図る。

(3) 生活中心地

より身近なコミュニティにおいて、特徴のある商店街やコミュニティインフラの整った生活の中心地として、生活中心地を整備する。このため、低容積率の商業系の用途地域の指定や地区計画などにより、生活の質の向上につながるコミュニティインフラなどの集積を促進する。

(4) 拠点性の高い計画的複合市街地

交通結節機能などを活かした大規模な土地利用転換等が見込まれる地域や、交通利便性の著しい向上が見込まれる駅周辺の地域などにおいては、再開発等促進区を定める地区計画をはじめとする都市開発諸制度、市街地再開発事業などの活用により、居住機能を積極的に誘導するとともに、業務、商業、文化など交通利便性を活かした特色ある機能の集積を誘導しながら、区域の更新を進めるなど都市生活者にとって快適性の高い複合市街地の形成を図る。

計画的な複合市街地の整備に当たっては、周辺への交通や環境、景観への影響に留意し、都市基盤整備と合わせて段階的な土地利用転換等を誘導する。

3 市街地における建築物の密度構成に関する方針

配置されたそれぞれの拠点や主要な用途について、地域の特性や道路など都市基盤の整備状況を考慮の上、次の方針に基づいた密度とする。

- ・都心は、国際的ビジネスセンター機能にふさわしい高密度とする。
- ・副都心、新拠点は、各拠点の個性に応じた高密度とする。
- ・中核拠点の周辺の複合市街地及び生活拠点は中密度又は高密度とする。
- ・中核拠点の周辺の複合市街地以外の複合市街地は、周辺の市街地とも調和した地域特性等に応じた適切な密度とする。
- ・中核拠点の周辺の住宅地については、都心居住の推進などによる職住が近接した都市づくりの推進のために中密度又は高密度とする。
- ・その他の住宅地については、前記住宅地の配置の方針に従って、地域特性にふさわしい密度とする。

注) ここでの密度の数値は、商業系市街地にあつては、おおむね、高密度とは容積率 700～1300%、中密度とは容積率 400～600%、低密度とは容積率 200～300%、住宅・工業系市街地にあつては、おおむね、高密度とは容積率 400～500%、中密度とは容積率 200～300%、低密度とは容積率 150%以下を想定している。

4 市街地における良好な居住実現の方針

都市居住に適した誘導居住水準を確保し、豊かでいきいきとした東京居住を実現するため、次の方針に基づき、都市の活力を生み出す都心居住の推進、多様なニーズに対応した住宅ストックの形成と活用、少子・高齢化等に対応した住宅の確保、老朽化マンションの建て替えなどによる住宅市街地の更新、良好な住環境の維持・保全などを進める。

- ・住宅市街地の開発整備の方針に即し、地区計画、市街地再開発事業、住宅市街地整備総合支援事業、木造住宅密集地域整備促進事業、公営住宅建替事業などを進め、良質な住宅及び住宅地の供給と良好な市街地の開発整備を図る。
- ・定住人口の増加、居住水準の向上、住宅困窮者の救済を図るため、住宅性能表示制度の拡充による質の高い新築住宅の建設、中古住宅市場の拡大、都営住宅のリフォームや老朽化マンションの建て替え支援等を行い、良質な住宅を供給する。
- ・安全性の向上や高齢化社会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や東京都福祉のまちづくり条例等を活用し、建て替え・大規模改修時に耐震改修やバリアフリー化を促進するとともに、防犯機能の高い住宅への改良・普及を図る。
- ・居住環境の質を向上するため、緑地整備、道路整備などの周辺環境の整備と整合のとれた住宅供給を行っていく。さらに、狭小宅地化防止のための敷地面積最低限度規制等を実施するとともに、街区再編まちづくり制度などを活用し、細分化した敷地の統

合・再編を進める。

- ・環境との共生を図るため、環境形成型の地区計画を活用するとともに、省エネルギー、宅地内緑化、透水性機能の向上など、環境に配慮した住宅の普及拡大を促進する。

5 市街地において特に配慮すべき土地利用の方針

ここでは、都民、民間事業者、NPO等との連携の下、政策誘導型の都市づくりを土地利用の面から進めていくために、特に配慮すべき事項に関する方針を明らかにする。

めざすべき将来の市街地像を実現するため、地域の持つ固有な課題に対応し、都市機能の更新、良好な住宅地の維持保全、良好な都市景観の形成などを図るため、区の都市計画マスタープランとの整合に留意しながら、地区計画を定めることを原則としつつ、土地利用の誘導を図る。

その際、その地区計画と用途地域、特定街区など多様な制度を相互に有機的に連携させ、適切な土地利用の運用を図る。

(1) 土地の高度利用に関する方針

- ・中核拠点などにおいては、商業、文化、交流機能など多様な機能が集積したにぎわいと活力ある質の高いビジネスセンターの形成のため、特定街区などの都市開発諸制度の活用により、土地の高度利用を図る。その際、地域特性に応じた育成用途の積極的誘導等や公開空地等の確保によるみどりとオープンスペースの充実を図る。
- ・都心等においては、多様な機能の集積した国際競争力のあるビジネスセンター機能の強化を図るため、公共施設の整備水準が極めて高く、一定規模以上の敷地からなる街区が連続している区域で、地区計画等により育成すべき用途、壁面の位置、高さの最高限度等が定められることで、容積率の特例制度を活用して形成される場合と同等の街並みが創出されることが見込まれる地区において、容積率 1000%超の商業地域を活用するとともに、特例容積率適用区域、地区計画などを活用し、土地の高度利用を図りながら、歴史的・文化的資源の保全、オフィス等の更新を進め、風格ある都市景観を形成する。
- ・中核拠点を連結する幹線道路沿道では、地下鉄駅周辺や幹線道路の交差点などの土地の高度利用等に合わせて、緑の軸やにぎわいのある空間を持った特色ある複合市街地を形成する。

(2) 機能更新に関する方針

- ・都心周辺部などでは、居住機能を含む多様な機能が集積した複合市街地へと誘導すべき地区において、周辺市街地との調和に配慮しながら、民間の活力を活かし、都市開発諸制度などにより機能更新を図る。
- ・大規模な工場跡地等において土地利用転換の動きに迅速かつ適切に対応するため、再開発等促進区を定める地区計画で、地区全体の土地利用の方針や主要な公共施設などが担保されることを条件に、その公共施設の整備水準に見合った容積率を、詳

細な建築計画が確定する前に明示することで、段階的な土地利用に対応した運用を行う。

- ・臨海部では、再開発等促進区を定める地区計画などを活用し、情報通信関連などの産業立地や、段階的な市街地整備の促進を図るとともに、基本的に東京湾岸道路から内陸側では品川埠頭などの港湾地域を除き都市的土地利用への転換を誘導する一方、海側では臨海副都心などを除き物流などの機能を担う地域としていくなど、多様な機能を適切に配置する。
- ・臨海部では、再開発等促進区を定める地区計画の整備計画を踏まえ用途地域を見直し、業務、商業、居住機能に加え、アミューズメント施設などの集積を促進するとともに、水辺へのアクセス確保、緑道の整備などを誘導し、魅力的なにぎわいのある複合市街地の形成を図る。
- ・臨海部では、物流機能と合わせて産業機能の強化を図るとともに、研究機関や先端産業などの集積を活かし、産学公が連携して産業の振興を図る。

(3) 居住環境の改善又は維持に関する方針

- ・木造建築物が集積する地域については、都市計画道路の整備と沿道開発の促進により骨格的な防災軸を形成する。それとともに、東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制区域の指定や木造住宅密集地域整備促進事業、街区再編まちづくり制度などにより、耐火性能の高い建築物への建て替えを促進し、不燃化を推進する。これらの施策により既成市街地の修復・整備を進めながら、木造建築物が集積する地域の安全の確保と環境の向上を図り、居住環境と利便性に優れた住宅地へと再生する。その際、建て替えを一層促進するため、必要に応じ、防火性能を考慮しながら多様化した建ぺい率メニューの活用を図る。また、建築基準法の連担建築物設計制度を活用し、狭小敷地地区における協調建て替えの促進を図る。
- ・土地区画整理事業を施行すべき区域については、地区の都市基盤の整備水準を踏まえ、土地区画整理事業又はその他の手法により道路等の公共施設を整備するとともに、それぞれの地域特性に応じ、残された農地などの環境資源を活かして良好な住宅地へと再生する。また、地区計画等の活用と合わせ、公共施設などの整備水準にふさわしい建ぺい率、容積率へと適切に見直しを行い、居住水準の向上を図る。整備に当たっては、区域内の生産緑地や大規模敷地などにある緑の維持・保全に努め、これらを活かした土地利用を推進する。
- ・低中層の住居系地域などにおいて、居住形態や街並みの状況などに照らして、地域にふさわしい市街地形成を図るため、従来の敷地相互の相隣環境を考慮した斜線制限型の形態規制だけでは不十分な場合、日影規制の緩和などと合わせ、街区や地区単位での良好な街並み・景観形成を前提として、絶対高さ制限を定める高度地区などの指定を行う。

(4) 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

- ・周辺区部などで緑地、農地、水系、崖線などが残されている地域では、地区計画等を活用し、地区内に残された地域の環境資源を保全し、それらを活かしたまちづくりを推進する。
- ・都市内農地については、保全が必要な農地について、生産緑地の一体的な整序を図ることなどを目的として同地区の指定を促進する。
- ・良好な自然環境を有する土地については、緑地保全地区の指定を検討するとともに、地区計画などを積極的に活用し、自然的環境と調和した豊かな都市の風致の維持を図る。
- ・市街化区域内の風致が維持されている地域において、将来においても、良好な自然的な景観を保全しながら、都市的土地利用との調和を図る観点から、地区計画や高度地区の絶対高さ制限の導入などについて検討する。

(5) 土地利用と都市基盤との調和に関する方針

- ・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、広域幹線道路ネットワークや主要な幹線道路網などの形成、TDMの実施などによる交通負荷の軽減等の見通しを踏まえ、環境負荷の軽減の視点も考慮した上で、土地利用の誘導を図る。
- ・幹線道路沿道については、市街地環境にも配慮し、交通機能と沿道市街地が調和した土地利用を誘導する。

(6) 街並み再生や魅力ある都市空間づくりのための土地利用の新たな制度の活用に関する方針

- ・木造建築物が集積する地域など敷地が細分化しており街区の計画的な再編が必要な地域、大規模公有地と周辺市街地とを一体的に整備することが必要な地域、幹線道路沿道などで魅力的な街並み景観形成を図る地域、公開空地等の管理を民間団体が担うことで魅力とにぎわいの創出を図る地域などにおいて、東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づき、街区再編まちづくり制度、街並み景観づくり制度、まちづくり団体の登録制度などを活用し、都民、企業、NPO等の多様な主体が主導する都市づくりを推進し、良好な街並み景観を形成するなど魅力ある都市空間の拡大を図る。

6 都市再生緊急整備地域における整備の方針

「東京駅・有楽町駅周辺地域」、「環状二号線新橋周辺・赤坂・六本木地域」、「秋葉原・神田地域」、「東京臨海地域」、「新宿駅周辺地域」、「環状四号線新宿富久沿道地域」及び「大崎駅周辺地域」など都市再生特別措置法に基づき都市再生緊急整備地域として指定された地区においては、「都市再生緊急整備地域の地域整備方針」に即して、都市開発事業、都市開発事業の施行に関連して必要となる公共施設その他の公益的施設の整備、

その他、同地域における市街地の整備のために必要な施策を重点的かつ効果的に推進するとともに、都市再生緊急整備地域を都市再開発の方針に位置づける。

特に、都市再生緊急整備地域において、都市再生特別地区を活用し、民間の創意工夫を活かしながら、地域整備方針に即した土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、公共施設の整備とも連動した、国際的な業務機能の強化、魅力的な都市空間の創造を図るとともに、都市環境及び地球環境の保全・改善、居住環境の向上などに資する民間プロジェクトを誘導する。

7 市街化調整区域の土地利用の方針

(1) 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

多摩川・荒川・江戸川などの河川については、道路沿いの緑や公園などと一体となり、水と緑の骨格をなすとともに、スーパー堤防の整備などによる親水空間として、また、河川敷においては自然と触れ合う貴重な都市のレクリエーション空間として維持・保全を行い、都市生活者の憩いの空間とする。

(2) 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

臨海部において、公有水面の埋立免許が取得された区域については、埋立事業のしゅん功に関する認可と土地区画整理事業等の進捗状況を踏まえて、適切な時期に市街化区域に編入する。

都市施設に関する都市計画の決定の方針

A 交通施設の都市計画の決定の方針

1 基本方針

本都市計画区域における将来像の実現には、人・モノ・情報の流れを円滑にしていくことが重要である。そのため、道路・鉄軌道・空港・港湾などの交通施設を体系的に整備・更新し、速達性に優れ、かつ安全性・信頼性が高く、快適で環境負荷の少ない交通ネットワークを形成するとともに、交通機関相互の乗継ぎの円滑化（シームレス化）とバリアフリー化の推進により、人と環境にやさしい交通サービスを実現する。また、良好な街並み形成に寄与する、アメニティや景観を重視した整備を図る。

整備にあたっては、道路、鉄軌道、その他の交通施設及びTDM施策等の適切な役割分担のもと、相互に連携が図られた21世紀にふさわしい交通体系の実現を図る。

また、導入する施設の機能、配置、規模、周辺環境との関係等について総合的に勘察し、地下空間を利用することが適切な場合には、計画的な地下利用を推進するとともに、大深度地下利用の実現可能性を検討する。

(1) 骨格的交通基盤の整備

道路

- ・首都圏3環状道路である首都高速中央環状線や東京外かく環状道路、並びに第二東京湾岸道路などの整備により、東京圏の交通ネットワークとりわけ国際的な交通アクセスに不可欠な空港、港湾との連携や環状方向の広域交通基盤を強化して、圏域の活発な交流を実現する。
- ・都市計画道路の計画的・効率的な整備を促進し、都市の骨格を形成する主要な幹線道路網の早期完成を図る。
- ・道路の整備手法については、良好な都市景観の形成、都市防災性の向上、住環境への配慮、効率的・効果的な事業執行など多角的な視点から検討する。
- ・環境負荷の低減を図るため、自転車道の整備を行うとともに、安全で快適な歩行空間を確保するため歩行者道の整備を行う。合わせて景観形成の観点からも電線類の地中化を積極的に推進する。また、遊歩道と公園の連携などにより、都民がジョギングなどを行い、健康づくりに利用できる施設としての整備も推進する。
- ・遮断時間や交通遮断量が著しく、道路交通上ボトルネックとなっている踏切の解消や交差点への右折レーンの設置などを促進し、交通渋滞の解消や環境負荷の低減を図る。

鉄軌道

- ・通勤、通学時の混雑緩和、速達性の向上、都市構造の再編整備、空港や臨海部へのアクセスの強化等を図るため、計画的に鉄軌道の整備を推進するとともに、東京圏を視野に入れた鉄道貨物ネットワークの強化を図り、モーダルシフトを促進する。

- ・連続立体交差事業など、沿線のまちづくりと連携を図りながら道路・鉄道の立体化などを進め、道路交通の円滑化、市街地の分断の解消などを図る。

空港

- ・首都圏における航空需要に対応するため、羽田空港の再拡張などの整備により空港機能の強化を図る。

港湾

- ・「東京港港湾計画」に基づき、港湾機能の拡充・強化を図る。

(2) 人と環境にやさしい交通サービスの実現

シームレス・バリアフリー化の推進

人にやさしい交通サービスの実現のため、次の方針により、交通機関相互の乗継ぎの円滑化(シームレス化)とバリアフリー化の推進を図る。合わせて、地域における人の移動においても、円滑化・バリアフリー化を促進し、ユニバーサルデザインの視点に立ったまちづくりを推進する。

- ・市街地再開発事業、土地区画整理事業などによる駅周辺のまちづくり事業の実施に合わせ、交通広場の整備を促進する。
- ・鉄道相互の直通運転の促進や駅前広場等の整備に加え、交通機関相互の乗継ぎの円滑化を促進する。
- ・鉄道駅でのエレベーター・エスカレーターの設置やノンステップバスの導入など、「高齢者、身体障害者等の公共交通機関を利用した移動の円滑化の促進に関する法律」(交通バリアフリー法)に則し、交通機関のバリアフリー化を促進するとともに、道路標識の大型化と整理など交通施設のユニバーサルデザインの視点からの整備を図る。
- ・道路、駐車場やその他の交通施設については、東京都福祉のまちづくり条例等により、バリアフリー化を図る。

環境負荷の低減

環境にやさしい交通サービスの実現のため、交通機能が環境に与える負荷を低減する。

- ・駐車マネジメントの推進、ロードプライシングやパーク&ライドの導入、オフピーク通勤の推進など、TDM施策の導入を促進する。
- ・交通渋滞の緩和や環境負荷の低減を図るため、主要な幹線道路を中心に自転車ネットワークを整備する。また、交通事故の防止と秩序ある自転車利用を図るため、歩行者と自転車の分離や駐輪場の整備を促進する。
- ・安全で快適な歩行者空間を確保するため歩行者専用道路の整備、歩道の環境整備、公園等の連携による歩行者道のネットワークを形成する。
- ・物流機能においても環境負荷の低減を図るため、鉄道貨物駅や港湾・河川へのアクセス機能を向上し、鉄道・水上輸送の利便性を高めるとともに、各輸送機関の相互

の連携を強化することで、モーダルシフトを促進する。

- ・環境負荷の低減にも資するよう、都市内物流の効率化を図り、区部のトラックターミナル等の都市内物流拠点への機能転換、荷捌きスペースの確保、物流共同化などを促進する。

地域交通体系の整備

生活拠点等への周辺地域からのアクセスの利便性を高め、拠点のもつサービス機能を誰もが享受できるよう、次の方針により、地域交通体系の整備を図る。

- ・高齢者等の外出支援や地域の活性化を図るため、コミュニティバスの運行や環境にやさしいLRTの導入を検討する。
- ・駐車施設を総合交通体系の一翼を担う施設として位置づけ、特に公共性の高い駐車施設については、都市計画駐車場として整備を促進する。また、東京都駐車場条例に基づく駐車場や荷捌き駐車施設の整備を促進するとともに、公共交通が整備された都心などにおいて、地区特性に応じた駐車場整備を進める。
- ・バス交通の定時性を確保し、利用者の増加を図るため、バスレーンの設置や、公共車両優先システム（PTPS）の導入等を推進する。

2 整備水準の目標

おおむね20年後の都市施設の整備水準は次のとおりである。

目標年次	2000年	2025年
首都高速中央環状線及び東京外かく環状道路の整備率(都内区間)	26%	77%
駅施設へのエレベーター等の設置率	48%	100%(2010年)
自動車の混雑時平均旅行速度(都全域)	21km/h	30km/h
東京圏の鉄道のピーク時平均混雑率	180%	150%

3 主要な施設の配置の方針

(1) 道路

- ・首都高速中央環状線、東京外かく環状道路、第二東京湾岸道路などの広域幹線道路の整備を促進し、東京圏全体の広域幹線道路ネットワークを構築する。
- ・自動車交通を分散させ、著しい渋滞箇所の解消を図るため、センター・コア再生ゾーンにおいては、環状2、3、4、5の1、6号線等、東京湾ウォーターフロント活性化ゾーンにおいては、都心部をつなぐ幹線道路として、首都高速晴海線や環状2号線延伸部、放射34号線、国道357号の東京港トンネル部等、都市環境再生ゾーンにおいては、放射5号線、環状8号線をそれぞれ早期に整備を行うことで、道路ネットワークの形成を促進する。

(2) 鉄軌道

- ・都市高速鉄道第13号線(池袋～渋谷)、常磐新線(秋葉原～つくば)、日暮里・舎人線(日暮里～見沼代親水公園)、ゆりかもめ豊洲延伸など、運輸政策審議会答申第18号で「目標年次(平成27年)までに整備を推進すべき路線」や「既設路線の改良等の事業」などについて、目標年次開業に向けた整備を促進する。
- ・運輸政策審議会答申第18号で「今後整備を検討すべき路線」と位置づけられた路線などについては、需要動向や事業採算性、投資効果などを総合的かつ的確に見極めながら整備について検討する。
- ・小田急小田原線(世田谷代田駅～喜多見駅間)、京浜急行本線(平和島駅～六郷土手駅間)及び同空港線(京急蒲田駅～大鳥居駅間)、東急目黒線(目黒駅～洗足駅間)、京成押上線(押上駅～八広駅間、四つ木駅～青砥駅間)などの連続立体交差事業等を推進し、道路交通の円滑化や分断されている市街地の一体化などを図る。

(3) 駐車施設

- ・駐車需要に応じた駐車施設の計画的な配置と整備を促進し、道路交通の円滑化及び交通安全性の向上を図る。

(4) 空 港

- ・羽田空港の再拡張など、首都圏における空港機能の充実を図る。

(5) 港 湾

- ・港湾機能の拡充・強化を図ると共に、都民が港や海に親しみ楽しめる大規模な緑地等を整備し、臨海部の特性を活かした親水空間を拡充する。

4 主要な施設の整備の目標

おおむね10年以内に整備する施設は次のとおりである。

(1) 道 路

- ・本区域における首都高速中央環状線及び東名自動車道以南を除く東京外かく環状道路の完成。
- ・放射5、34号線、環状6、8号線等の完成。

(2) 鉄軌道

- ・都市高速鉄道第13号線の建設(池袋～渋谷)平成19年度完成
- ・常磐新線の建設(秋葉原～つくば)平成17年秋完成
- ・日暮里・舎人線の建設(日暮里～見沼代親水公園)平成19年度完成
- ・ゆりかもめの建設(有明～豊洲)平成17年度完成
- ・小田急小田原線(世田谷代田～喜多見)連続立体交差事業・複々線化事業、京浜急行本線(平和島～六郷土手)及び同空港線(京急蒲田～大鳥居)連続立体交差事業など。

B 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

1 基本方針

水は、人間を含めた生態系にとって良好な環境形成のための大切な要素であり、生活にゆとりやうるおいを与える資源でもある。また、良好な都市環境を維持し、持続的発展を可能とする都市づくりには、望ましい水循環の形成を図ることが必要である。

そのため、「東京都水循環マスタープラン」に基づき、以下の4つの基本理念を踏まえて施策を展開する。また、河川、下水道、流域対策のそれぞれの個別対策を連携させることにより、流域全体の治水安全度をバランスよく向上させる。

環境に与える負荷が小さい水循環の創造

人と自然の共生をはぐくむ水循環の形成

都市における効率的な水循環の構築

平常時の豊かで快適な水循環と、異常・災害時の安全な水循環の実現

さらに、護岸、調節池、下水道幹線などの整備により、洪水や高潮による水害や土砂災害の危険から都民の生命と暮らしを守ると共に、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（環境確保条例）の規制強化及び合流式下水道の改善、高度処理の推進を図り、潤いある水辺の形成や自然環境の保全と回復を図る。

また、都市部を流れる河川の流域において、著しい浸水被害のおそれがある地域について、特定都市河川流域としての、総合的な浸水被害対策を検討する。

(1) 下水道

区部の下水道はおおむね100%普及を達成しているが、より快適な都市環境を創出するため、老朽化した下水道施設の機能更新を行う。

道路舗装率の向上、緑地の減少等による雨水流出量の増加にともなう既設管きよの能力不足の解消などを行う。

雨天時に合流式下水道から河川などに放流される降雨初期の汚れた下水を、可能な限り処理場に送水し処理を行うことで公共用水域の水質改善を図る合流式下水道の改善を推進する。

また、東京湾の富栄養化を防ぐため、下水処理場に高度処理法を導入する。

(2) 河川

中小河川における護岸改修、調節池などの整備、低地河川における防潮堤の整備や河川施設の耐震強化、スーパー堤防の整備など推進し、洪水や高潮による水害や土砂災害などから都民の生命と暮らしを守る。

また、親水性や生態系の保全・再生などに配慮した整備を行い、うるおいある水辺の形成や自然環境の保全・回復を図り、安全で快適な生活環境を創造する。さらに、急増している局地的な集中豪雨への対応などとして、下水道や流域対策と連携し、治水安全度のさらなる向上を図っていく。

これらに際しては、河川と道路、公園等の都市施設について調和のとれた立体的な都市計画を定めることも行いながら、機能的で魅力ある都市環境を整備する。

多摩川、荒川及び江戸川においては、計画規模を上回る洪水でも破堤しないよう、沿川の市街地整備にあわせて、高規格堤防の整備を進めていく。

(3) 雨水流出抑制施設

区部における平常時流量の確保及び治水水準の向上を図るため、河川や下水道の整備に加え、雨水の流出を抑制する貯留・浸透施設及び流域調節池の整備を推進するとともに、流出抑制型の下水道の設置を進める。また、総合治水の観点及び「水の有効利用促進要綱」に基づき、公共・公益施設及び大規模民間施設の新築・改築時に雨水流出抑制施設の設置を促進する。また、区と連携しながら、透水性舗装の普及や浸透性の高い公設雨水ますへ転換を図るとともに、宅地内の雨水浸透ますの普及を促進し、治水水準の向上及び地下水の保全・かん養を図る。

2 整備水準の目標

おおむね20年後の都市施設の整備水準は次のとおりである。

(1) 下水道

- ・老朽化した枝線管きょと処理場、ポンプ所の設備の再構築が完了した割合である再構築整備率を約45%とする。
- ・浸水対策整備率（1時間50mmの雨に対応できる、ポンプ所、下水道管などの整備により、浸水安全度が向上した地域の面積の割合）を約75%とする。

(2) 河川

- ・中小河川の整備（1時間50mmの降雨に対する治水安全度達成率）をおおむね100%達成する。
- ・高潮防御施設の整備率をおおむね100%達成する。
- ・江東内部河川の整備率をおおむね100%達成する。

(3) 雨水流出抑制施設

- ・総合的な治水対策の長期計画の達成時まで、中小河川流域毎に策定された流域対策量（流域対策対応：10mm/h）をおおむね達成させる。
- ・総合治水基本計画を策定し、それに基づき、雨水流出抑制施設（雨水貯留・浸透施設）の整備を図る。

3 主要な施設の配置の方針

(1) 下水道

- ・劣化や機能低下が生じている管きょ及び処理場やポンプ所等の下水道設備の計画

的な更新、改良にあわせ、新たな社会的要請に対応した機能の高水準化を図る再構築事業を着実に進める。

- ・浸水被害の顕著な地域などで重点的に浸水対策を実施する。
- ・河川や東京湾など公共水域の水質改善を図るため、合流式下水道の改善や高度処理を推進する。
- ・また、循環型社会の形成に資するため、下水処理水の利用や汚泥の資源化、下水の熱利用、東京の高度情報化社会の構築に貢献するため管きよ内に光ファイバーの敷設などを積極的に推進する。

(2) 河川

- ・神田川などの中小河川については、護岸整備や調節池・分水路等の設置を進めることなどで治水安全性を向上させる。
- ・隅田川以東及び城南地域の低地河川については、昭和34年の伊勢湾台風級の高潮に対応できるよう防潮堤、水門など高潮防御施設の整備を進める。
- ・江東三角地帯を縦横に流れる江東内部河川については、耐震護岸の整備及び水位低下河川の河道整備を促進する。
- ・隅田川など東部低地帯の主要5河川において、スーパー堤防や緩傾斜型堤防の整備を進め、大地震に対する安全性の向上を図る。
- ・江東内部河川や石神井川などについて、生物環境に配慮した川づくりや、公園などとの一体的な整備による水辺に親しめる川づくりを行い、地域環境の向上を図る。

(3) 雨水流出抑制施設

国、都、区等の公共・公益施設及び大規模民間施設における雨水流出抑制施設の設置を促進する。

また、区を主体として、一般住宅への雨水貯留・浸透施設の設置を促進する。

4 主要な施設の整備の目標

おおむね10年以内に整備する施設は次のとおりとする。

(1) 下水道

- ・老朽化や機能低下が著しい芝浦など4処理区の管きよを再構築した面積割合を約40%とする。
- ・1時間50mmの降雨(3年に1回程度)に対応する基幹施設(幹線おおむね80%、ポンプ場おおむね100%)を整備する。
- ・しゃ集管きよの整備率をおおむね100%とする。

(2) 河川

- ・神田川、妙正寺川、渋谷川・古川など主な中小河川において、護岸や調節池などの整備を進め、50mm対応の治水安全度達成率をおおむね90%達成する。
- ・江東内部河川のうち、平常水位の低下を行った東側地域河川において、河道の整備を進め整備率をおおむね100%達成する。また、西側地域河川において、耐震護岸の整備率をおおむね90%達成する。
- ・隅田川、中川などにおいて、スーパー堤防や緩傾斜型堤防の整備を進める。
- ・毛長川、大場川などにおいて防潮堤や護岸の整備を進め、高潮防御施設の整備率をおおむね100%を達成する。

C その他主要な都市施設等の都市計画の決定の方針

1 基本方針

(1) 廃棄物処理施設・リサイクル施設

環境負荷の低減や環境との共生を図り、持続的な繁栄を可能とする都市を実現するため、次の方針により必要な都市施設の整備を促進する。

- ・循環型社会の形成を図るため、廃棄物の発生抑制、リサイクル及び適正処理を推進するとともに、効率的、安定的な中間処理体制を確立し、最終処分量を削減する。
- ・廃棄物処理施設・リサイクル施設の整備を促進する。

(2) 卸売市場

- ・生鮮食料品等の円滑な供給と消費生活の安定を図るため、流通環境の変化に対応した施設を計画的に整備する。

(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、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。

2 主要な施設の整備の方針

(1) 廃棄物処理施設・リサイクル施設

- ・一般廃棄物(ごみ)の効率的、安定的な処理体制を確立、維持していくため、ごみ処理施設・リサイクル施設の建て替え・改修を促進する。
- ・産業廃棄物の処理について、廃棄物処理計画に基づき、民間事業者による建設廃棄物等のリサイクル施設などの整備を促進する。
- ・廃棄物等の最終処分に必要な中央防波堤外側埋立処分場・新海面処分場の整備を推進する。

(2) 卸売市場

- ・流通の効率化等の視点から、卸売市場の再編・統合の検討を進めると共に、築地市場を豊洲地区に移転することとし、周辺環境に対する負荷の軽減や地域のまちづくりに貢献する市場を建設する。

(3) 熱供給基幹施設

- ・排熱源、未利用エネルギー源等を有効利用することにより、エネルギーの効率化と大気汚染防止等、都市環境の改善を図るため、必要な施設の整備を進める。

市街地開発事業に関する都市計画の決定の方針

1 主要な市街地開発事業の決定の方針

市街地開発事業により、都市活動の維持・発展や居住環境の向上など活力と魅力ある都市づくりを推進するため、都市基盤の整備、防災性の向上、業務、商業、居住、文化など多様な機能の適正な配置などを図り、都市機能の更新や都市の再生を行う。

特に、都市再生緊急整備地域においては、民間の創意工夫を活かした市街地再開発事業、土地区画整理事業等を促進するとともに、関連する公共施設整備を進め、魅力的な都市空間を創出する。

また、都市更新における民間事業者等の役割がより重要となる中で都市計画の民間提案制度を活用する場合は、民間事業者等が説明責任を果たしながら関係者との調整を図ってなされる都市計画の提案を踏まえ、より実効性の高いまちづくりを推進する。

(1) 中核拠点等の整備

市街地開発事業等により拠点的地域の整備を行う場合においては、道路、駅前広場や公園などの必要な都市基盤の整備を行うとともに、市街地全体の質と魅力の向上を図る。

- ・中核拠点においては、都市機能の更新を図るため市街地再開発事業等による複合開発を推進し、魅力と賑わいのある都市空間を備えた拠点として整備する。また、地域特性も踏まえ、適切に駐車施設等を整備し、円滑な交通処理を図る。
- ・生活拠点においては、交通の利便性を活かし、駅周辺の地区を市街地再開発事業、土地区画整理事業や住宅市街地整備総合支援事業などにより、居住、商業、物流、文化など多様な複合機能を備えるとともに、子育て支援施設、集会施設などコミュニティインフラをも備えた生活利便性の高い拠点として整備する。
- ・東京湾ウォーターフロント活性化ゾーンや都市環境再生ゾーンにおける工場跡地などで土地利用転換が見込まれる低未利用地については、その周辺地区も含め市街地再開発事業、土地区画整理事業や住宅市街地整備総合支援事業などにより、計画的に整備された複合機能を備えた拠点等として整備する。
- ・都市環境再生ゾーンにおける老朽化した住宅団地は、その周辺地区についても勘案しながら、地区計画、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅市街地整備総合支援事業などにより、居住、商業など生活利便性を備えた拠点として再生・整備する。

(2) 安全な市街地の整備

- ・木造建築物が集積する地域については、土地区画整理事業、街区再編まちづくり制度、新たな防火規制区域、地区計画等を活用し、街区の再編や都市基盤の整備を図り、安全な市街地を形成する。

- ・広域的に見て防災上重要度が高く火災の延焼を防止する骨格防災軸等となる都市計画道路とその周辺地域を、土地区画整理事業と街路事業が連携して一体的に整備することにより、安全な都市の実現を推進する。
- ・大震災時の延焼火災を防ぎ、逃げないですむ災害に強い都市づくりをめざすため、防災生活圈促進事業、木造住宅密集地域整備促進事業により広場や生活道路などを整備し、防災性の向上及び居住環境の改善に努める。特に、防災上重要な避難場所周辺や避難道路沿道を中心に都市防災不燃化促進事業を行い、建築物の不燃化を促進する。
- ・河川沿いの地区において、スーパー堤防の整備と市街地整備とを合わせて行うことにより、水辺の豊かな空間を活かした良好な住環境をつくとともに、地域の防災性を高める。

(3) 快適な居住環境の整備

- ・センター・コア再生ゾーンにおいて、市街地再開発事業等によって土地の有効・高度利用を図り都心居住を促進することで、良質な住宅の供給と職住近接の都市環境を創出する。
- ・センター・コア再生ゾーンと都市環境再生ゾーンにわたる木造建築物が集積する地域については、市街地開発事業、街区再編まちづくり制度、地区計画等を活用し、耐火性の高い建築物への建て替えを促進し、安全で快適な居住環境を創出する。
- ・都市環境再生ゾーンにおける道路などの公共施設が未整備な地域は、地域の実情に合わせて土地区画整理事業のほか住宅市街地整備総合支援事業や地区計画制度などを活用し、公共施設の整備・改善を図りながら、良好な居住環境の市街地を形成する。
- ・「土地区画整理事業を施行すべき区域」においては、「周辺区部における土地区画整理事業を施行すべき区域の市街地整備のためのガイドライン」に基づき、土地区画整理事業のほか、地区計画など多様な手法を活用して地域の状況を踏まえた整備を進める。
- ・駅周辺などでは、地域特性に応じ、業務、商業、文化などの機能の導入、駅前広場等の施設、緑化の推進などを進めることで、快適で魅力ある都市型生活を享受できるようにする。
- ・駅周辺で行う市街地開発事業等では、東京都福祉のまちづくり条例等などに即し、施設建築物などのバリアフリー化を行うとともに、駅施設と駅前商店街等周辺の施設とのネットワークを形成し、地域全体のユニバーサルデザインの推進を図る。

(4) 自然や歴史・文化などの環境を活かした整備

- ・東京湾ウォーターフロント活性化ゾーンや隅田川沿いなどにおいて、水辺の豊かな環境を活かすとともに、水域側からの景観にも配慮し、水辺環境を活かした整備を

図る。

- ・歴史的な建造物や街並みの保存に配慮するとともに、新たに整備される建造物と周辺の環境と調和を図り、歴史と文化を活かした景観を保全・創出する。

2 市街地整備の目標

おおむね10年以内の事業実施を予定している地区は次のとおりである。

(1) 中核拠点等として整備する地区

晴海地区、大崎駅周辺地区、日暮里駅周辺地区などにおいて市街地再開発事業を、土支田地区、豊洲二丁目地区などにおいて土地区画整理事業等を、豊洲地区などにおいて住宅市街地整備総合支援事業を行う。

(2) 安全な市街地とするため整備する地区

西新宿地区などにおいて市街地再開発事業を、東墨田地区などにおいて土地区画整理事業を、西新井駅西口地区、新田地区などにおいて住宅市街地整備総合支援事業を行う。また、鐘ヶ淵地区、東池袋地区などにおいて都市計画道路とその周辺地域の一体的整備などにより防災性の向上を推進する。

(3) 快適な居住環境を整備する地区

西富久地区などにおいて市街地再開発事業を、中央区湊地区などにおいて土地区画整理事業を、東雲地区などにおいて住宅市街地整備総合支援事業を行う。

(4) 自然や歴史・文化などの環境を活かして整備する地区

二子玉川地区などにおいて市街地再開発事業を、晴海地区などにおいて土地区画整理事業を、千住大川端地区などにおいて住宅市街地整備総合支援事業を行う。

自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

1 基本方針

(1) 本区域の特徴

本区域は、多摩地域から区部西部へ連なる武蔵野台地と、荒川・多摩川・利根川の氾濫原や人為的な埋立等に由来する東京低地により構成される。

武蔵野台地が東京低地に接する地域は複雑な地形によって構成される7つの小さな台地からなり、台地の谷部には神田川・石神井川等の中小河川が流下する。

さらに東京低地には、多摩川・荒川等の大河川や歴史的遺構である用水路・運河があり、下町の自然特性を形成している。

(2) 基本方針

多様な自然特性を都市づくりに活かす視点を重視し、ヒートアイランド現象や木造建築物が集積する地域における防災機能の強化など、本区域が抱える課題に対応するため、次の基本方針に基づき、様々な領域で機会を捉えて骨格的な水と緑を創りだす。

また、骨格の編み目の中は、各区が策定する「緑の基本計画」による地域のネットワークを充実・強化することにより、区域全体の豊かな都市環境の創出を図る。

都市環境の改善と生態系を育む自然地の保全、回復を図る

安全・安心の基盤となる緑地を形成する

緑に関する都民の多様な需要に対応する

都市の風致・景観を向上させる

2 整備又は保全の水準

おおむね20年後の自然的環境の整備水準は以下のとおりとし、都市開発諸制度等により創出される緑地を効果的に配置し、屋上緑化や道路の緑化等と合せ区部におけるみどり率はおおむね2割の増加をめざす。

(1) 緑地の確保水準

2025年までに、緑地の都市計画区域に対する割合をおおむね2割確保することを目標とする。なお、ここで言う緑地とは、公園緑地等の都市施設とする緑地（都市公園、海上公園、条例公園等）、緑の環境を将来にわたり保全すべき区域（皇居、社寺境内地、民間遊園地、公開性のある大学・病院、公開空地等）、制度により保全する緑地（緑地保全地区、生産緑地地区等）である。

(2) 公園緑地等の都市施設とする緑地の目標水準

2025年までに、公園緑地等の都市施設とする緑地を本区域内人口一人当たりおおむね10㎡確保することを目標とする。

(3) 緑地保全地区の目標水準

2025年までに、緑地保全地区をおおむね109ha確保することを目標とする。

3 水と緑の骨格を形成する緑地の配置の方針

(1) 環境保全系統(都市環境の改善と生態系を育む自然地の保全、回復)

- ・雑木林などを保全するとともに、河川敷などの空間を活用して緑の軸の形成を進め、また、都市開発諸制度等を活用した緑化などを推進し、都市の骨格となる緑地を形成する。
- ・生態系の維持に必要な樹林、草地、水辺、農地、干潟等の多様な緑地を公園、学校、河川敷などの空間を活用しながら水と緑の連続性を確保し、生物のすみかや移動の空間となるよう生息域の復元も含めて配置する。
- ・河川や運河の整備に合わせた緑道の整備を進めていくほか、広幅員の幹線道路における緑の創出を行う。さらに、既存の公園や企業グラウンドなどを活用するとともに、農地、雑木林、湧水などを保全し、厚みのある水と緑の骨格づくりを推進する。
- ・ヒートアイランド現象緩和に資するため、河川沿いや谷筋に風の通り道となる緑地を配置するとともに、臨海部に大規模な緑地を創出し、冷涼な大気を市街地に導入する。また、都心周辺部にある大規模な緑地に、公共施設の緑や市街地開発で生み出される緑を連担させることで、冷涼な大気のみを市街地に創出する。
- ・臨海部の土地利用再編に伴い、新たな緑を創出し、緑のネットワークを形成する。

(2) 防災系統(安全・安心の基盤となる緑地の形成)

- ・臨海部の有明の丘に首都圏の広域的な防災拠点として、防災公園を配置する。さらに、環状7号線などの周辺に救援・復興活動拠点となる大規模公園を配置する。
- ・震災火災時に広域的な避難場所となる10ha以上の公園緑地を3km圏域で配置する。
- ・防災活動の拠点及び一時集合場所となる身近な公園等を、住まいから歩いていける範囲である250m以内を目途に配置する。特に、震災・大火の危険性が高い木造建築物が集積する地域については、重点的に配置する。
- ・河川・道路等とともに、延焼遮断帯又は避難経路として機能するように緑地を配置する。
- ・溢水又は氾濫危険のある地域、崖くずれ等の危険がある急傾斜地等については、地区計画などを活用し、緑地を積極的に配置する。
- ・これら各種規模の公園・緑地を体系的にネットワーク化することにより、安全な都市づくりを推進する。

(3) レクリエーション系統(緑に関する多様な需要に対応)

- ・健康維持のための身近な運動から公式競技を含むスポーツまで多様なレクリエーション需要に応えるような公園の配置を図る。
- ・都全体のレクリエーションの核として、水元、篠崎、和田堀などの大規模公園を配置するほか、臨海地域に、水辺環境を活かした多様なレクリエーションに対応する

大規模公園を配置する。

- ・地域のレクリエーションの核である総合公園・運動公園については、防災上の観点を含め配置の均衡を図る。
- ・日常的なレクリエーションニーズに対応する身近な公園、緑地や連続性を持った遊歩道、サイクリングロード等を、幼児から高齢者までの誰でもが楽しめるように、歩いていける距離に適正に配置する。
- ・ボランティア活動や環境学習など、多様な都民の緑づくり活動への需要に応えるような公園、緑地の配置を図る。
- ・良好な自然的環境を有する緑地、市街地に点在する農地等について、緑地保全地区や市民緑地、市民農園を適宜配置し、都民の自然とのふれあいの場として活用を図る。

(4) 景観構成系統(都市の風致・景観の向上)

- ・歴史と風格のある都心の美しさを創出するため、皇居など都心のシンボリックな大規模緑地を結ぶ、外堀通り、山手通り等の幹線道路及び沿道空間を都心部の緑豊かな空間として位置づける。
- ・山の手から隅田川にかけて、明治神宮、新宿御苑、青山霊園、皇居などの大規模な公園や緑地が連なり、東西に緑の帯を形成している。また、上野から大崎にかけて、武蔵野台地端部や江戸時代の藩邸跡などに残された緑が連なり、南北に緑の帯を形成している。これらを歴史的・文化的資産を活かしながら良好な景観づくりに寄与する主要な軸として位置づける。

4 実現のための都市計画制度適用の方針

(1) 土地利用に関する方針

土地利用の面においては、自然環境の維持・保全を図り、美しい景観や緑豊かな都市環境を形成するため、環境形成型地区計画や都市開発諸制度の活用とともに、以下の地域制緑地(法律や条例による土地利用規制等を通じて確保される緑地)を指定し、骨格となる緑とともに、敷地内の緑を含め、東京の緑の軸を形成していく。

緑地保全地区の指定

国分寺崖線等に代表される崖線上緑地で一団のまとまりをもつ樹林地・草地・水辺地及びこれらと一体となった良好な自然地、明治神宮や上野寛永寺に代表される特に都市景観上の効果、若しくは伝統的文化的意義のある社寺境内地を指定する。

風致地区の指定

石神井・明治神宮内外苑等に代表される、良好な自然的景観を形成している土地のうち都市における土地利用計画上、風致の維持が必要な区域について、風致地区の指定により、都市環境と良好な景観を保全する。

農地を活かした都市環境の保全と積極的な活用

農地のもつ緑地機能に着目し、区民農園など積極的な活用に取り組むとともに、生産緑地地区の追加指定を拡大し、農と調和した緑豊かなまちづくりを促進する。

また、災害対策や良好な風致を保全するうえで、配置上特に効果の高い生産緑地については、公園緑地として指定することも含め、オープンスペースとして持続性の確保を図る。

(2) 都市施設に関する方針

公園緑地等の目標及び配置の方針

防災面から緊急を要する公園の迅速な整備を推進するとともに、環境面から水と緑の骨格形成に効果的な公園の整備を推進する。また、国有施設や工場等の移転、学校の統廃合等に合わせた新規指定を進める。

河川の整備に合わせた水と緑の骨格づくり

治水対策として行う護岸整備等にあわせ、自然に配慮した緑豊かな川づくりを進める。また、散策路の整備などにより河川環境の向上を図る。

道路の整備に合わせた水と緑の骨格づくり

広幅員の幹線道路の整備にあたっては、必要に応じ環境施設帯や中央分離帯への植樹帯の設置などにより、豊かな街路樹と広幅員の歩道を有する快適で環境にやさしい道づくりを進め、公共空間を活かした新たな緑の骨格形成を図る。

(3) 市街地開発事業に関する方針

公園整備において、特許事業をはじめとする民間活力の導入を図る。また、市街地の開発における公民連携による緑地の確保や屋上緑化の推進に努めると同時に、周辺

の緑資源を活用し、連続性を持たせることにより、緑豊かな美しいまちづくりの促進を図る。

なお、道路、河川沿いなどの水と緑の骨格を形成する区域においては、道路、河川、公園緑地等の公共施設の緑と、地区計画や緑地協定などによる宅地の緑とを一体的、総合的に整備するとともに、緑地の確保や屋上緑化等の一層の推進を図る。

5 主要な緑地の確保目標

おおむね 10 年以内に整備する公園緑地

国営・都立公園	東京臨海広域防災公園
都立公園	篠崎公園、水元公園、上板橋公園（城北中央公園）和田堀公園、祖師谷公園、舎人公園、中央防波堤内側緑地（仮称）
区立公園	東立石公園、等々力溪谷公園、西新井公園、北江古田公園、中野警察大学校跡地、桃井中央公園、杉並南中央公園、宮前公園、豊島区上池袋一丁目公園(仮称)、荒川区西尾久三丁目公園（仮称）

都市防災に関する都市計画の決定の方針

1 基本方針

(1) 本区域の都市防災上の特徴

都市環境再生ゾーンとセンター・コア再生ゾーンの一部に、災害危険性の高い木造建築物が集積する地域が広がっている。

特に、都市環境再生ゾーンにおいては、道路、公園等の都市基盤の整備が不十分であり、大地震時における市街地大火や避難者の安全確保を阻害する要因となっている。

また、都市部を流れる中小河川の治水安全性が不十分であり、台風や集中豪雨による都市型水害が発生している。

(2) 基本方針

都市の防災性（不燃化・耐震化・水害対応等）を向上させるため、次の方針に基づき諸施策を展開する。特に、震災時に大きな被害を受ける可能性が高く、木造建築物が集積する地域において、施策展開により防災性の向上を図り、安全で良好な環境を備えた質の高い市街地として再生する。

震災時の市街地大火の防止と、避難の安全性確保のため、骨格防災軸等の延焼遮断帯の形成、避難場所や避難経路の確保及びその周辺の安全性の向上を図る。

建築物等の耐震・耐火性能を引き上げ、市街地全体の面的防災性能の向上を図る。

震災後における復興をも視野に入れた都市づくりを平常時から行っていく。

近年頻発している局所的集中豪雨、それに伴う地下空間への浸水被害などの都市型水害に対応した都市づくりをめざす。

橋梁やトンネル、港湾施設、ライフラインの耐震性向上を図り、震災時でも機能する都市施設の確保を図る。さらに、河川施設の耐震性の向上を図り、施設損壊に起因する水害の発生を防止する。

2 整備水準の目標

おおむね20年後の整備水準は下記のとおりである。

(1) 震災対策

- ・骨格防災軸形成率（都市計画道路分） 100%
- ・避難場所までの避難距離が3km以上の地域の解消

(2) 治水対策

- ・中小河川の整備率（1時間50mmの降雨に対する治水安全度達成率）をおおむね100%達成する。
- ・高潮防御施設の整備率をおおむね100%達成する。

- ・江東内部河川の整備率をおおむね100%達成する。

3 都市防災機能の配置の方針

(1) 震災対策

- ・道路等の都市施設及び沿道の不燃化により延焼遮断帯を形成する(約1km間隔)。それらのうち、避難・輸送など道路の多様な機能を総合的に勘案し、広域的な都市構造からみて骨格的な防災軸を形成する延焼遮断帯を、骨格防災軸とする(約3~4km間隔)。さらに、特に整備の重要度が高い延焼遮断帯は、主要延焼遮断帯として位置付ける(約2km間隔)。
- ・延焼遮断帯に囲まれた防災生活圏を形成し、面的に防災性能を向上させる。
- ・防災上特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区について、防災再開発促進地区を指定するとともに、必要に応じて防災街区整備地区計画を定めて、地区全体の防災性の向上を図る。
- ・避難場所及び避難経路を形成するように、大規模公園や広幅員の都市計画道路等を計画的に配置する。
- ・地盤高の低い地域においては、地震時水害を防止するため、河川施設の耐震対策を推進する。
- ・臨海部の有明の丘に、首都圏の広域的な防災拠点として防災公園を配置する。

(2) 治水対策

- ・神田川等において河川の河道(護岸)整備とともに、調節池や分水路の整備、地下調節池の連結などを進める。
- ・神田川流域等の当該区域において雨水貯留・浸透施設の設置を進める。
- ・隅田川等において大地震に対する安全性を高め堤防の決壊による水害を防ぐため、スーパー堤防等の整備を進める。
- ・浸水被害の状況等を踏まえて緊急性の高い箇所から、下水道管きよのネットワーク化、貯留管の設置などを進め、一部地域への雨水集中の抑制を図る。
- ・臨海部において、護岸や防潮堤の整備を進め、安全性の向上を図る。

4 実現のための都市計画制度適用の方針

(1) 災害に強い都市構造の形成

- ・道路等の都市施設の優先的整備と沿道の不燃化により、延焼遮断帯を整備する。
- ・延焼遮断帯の軸となる都市計画道路の整備にあたっては、地域特性も踏まえ、可能な限り道路の事業に合わせ、その沿道の整備も行い、一体的な整備による効率的な防災性の向上を図る。
- ・都市計画道路の整備に合わせた地域指定を行い、防火地域の拡大を図る。
- ・都市防災不燃化促進事業により、防災上重要な避難場所周辺や避難経路沿道につい

て、建築物の不燃化を推進し、延焼遮断帯等を形成する。さらに、これに囲まれた地区内の防災まちづくりを防災生活圏促進事業により総合的に進め、防災生活圏を形成し、都市の防災性を向上させる。

- ・ 建築物の不燃化を誘導し、地区内残留地区の拡大を図る。
- ・ 都市施設である河川や防災施設等の整備を着実に推進する。

(2) 木造建築物が集積する地域等の解消

- ・ 防災都市づくり推進計画に基づく重点整備地域等を中心に、街路事業、市街地再開発事業、防災街区整備事業、住宅市街地整備総合支援事業等の都市の防災性の向上に資する事業を展開していく。
- ・ 防災再開発促進地区を指定するとともに、必要に応じて防災街区整備地区計画を積極的に活用していく。
- ・ 防災生活圏促進事業等により広場や生活道路等の整備を行い、防災生活圏の防災性能を向上させる。
- ・ 道路等の公共施設が未整備なままに老朽木造建築物が集積する市街地等において、市街地再開発事業、防災街区整備事業等各種まちづくり事業や地区計画等により、敷地や建築物の共同化の促進等を行い、従前居住者の居住の安定も確保しながら、防災性の向上を図る。
- ・ 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制区域の指定によって、住宅等の小規模な建築物の準耐火建築物化を促進する。
- ・ 街区再編まちづくり制度により、緑地の確保や道路の整備、建築物の共同化・不燃化を推進する。
- ・ 国公有地・工場跡地や老朽化した住宅団地の周辺の木造建築物が集積する地域については、大規模な土地利用転換や建て替えを契機に、再開発等促進区を定める地区計画など各種制度等を活用し、一体的に防災性の向上を図る。
- ・ 地区のコミュニティを維持しながら、主要生活道路や公園の整備、老朽木造住宅の不燃建て替えなどを行う木造住宅密集地域整備促進事業で、修復型の防災まちづくりを図る。

(3) 水害に強い都市づくり

- ・ 貯留・浸透施設は、庁舎や学校など公共・公益施設への設置を推進する。また、都市開発諸制度等を活用した民間開発においても、事業者の協力により設置を推進する。
- ・ スーパー堤防の整備予定地を含んだ地区の市街地整備を行うにあたっては、一体的整備を図る。
- ・ 下水道の緊急重点雨水対策「雨水整備クイックプラン」に基づき、管きよのネットワーク化や貯留管の設置などを行う。

5 都市防災機能の確保目標

おおむね10年以内に下記の整備を実施し目標を達成する。

(1) 震災対策

- ・骨格防災軸形成率（都市計画道路分）を95%にする。

(2) 治水対策

- ・「雨水整備クイックプラン」の重点地区の整備を100%とする。
- ・神田川や古川などの中小河川流域について、護岸や調節池などの整備により、治水安全度達成率（50mm/時対応）をおおむね90%にする。
- ・スーパー堤防等の整備を推進する。

その他都市計画の決定に関する方針

A 都市景観に係る都市計画に関する方針

1 基本方針

(1) 本区域の特徴

本区域では、自然地形、河川、海、緑などの多様な自然的要素に加え、歴史的建造物や土木遺産等の人工的景観要素を有している。

都心部の、皇居周辺の官庁街などでは、ゆとりと風格ある景観が形成されているが、一方、豊かな都市景観を損なう調和のない屋外広告物、無秩序なスカイライン、歴史的環境の損失など、良好な都市景観の形成が十分行われていない状況にもある。

(2) 基本方針

このような現状を踏まえ、東京全体の景観の骨格となる景観の軸において、景観に対する配慮や取組を積極的に行い、東京を代表する景観を形成し、千客万来の国際都市にふさわしい美しい空間の創造を図る。

また、景観特性が共通する地域ごとに景観域として区分し、より個性と特徴のある景観の形成をめざすとともに、ゾーン区分毎の景観形成の方針との整合を図りつつ「東京らしさ」や「地域らしさ」を備えた景観づくりを推進する。

さらに、街区再編まちづくり制度や街並み景観づくり制度を活用し、都民等の意欲と創意工夫を活かした都市づくりを推進し、個性豊かで魅力のあるしゃれた街並みを形成する。

【ゾーン別景観形成の方針】

センター・コア再生ゾーン

神田川、隅田川、都心東西・南北崖線、下町水網の各景観基本軸をもとにするとともに、歴史や文化を重視した都市づくりを進めることにより、世界に誇れるうるおいと風格、にぎわいあふれる都市空間の形成を図る。

東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン

臨海の景観基本軸をもとに、海と陸の双方からの眺望に優れたダイナミックな都市景観の創造を図る。

都市環境再生ゾーン

神田川、隅田川、国分寺崖線、玉川上水、多摩川、武蔵野の各景観基本軸をもとに景観の整った街並みや良好な居住環境としての景観形成を図る。

2 都市景観の形成に関する方針

東京都景観条例に基づく景観基本軸の指定等による良好な景観形成の誘導や、東京都屋外広告物条例などによる景観の保全などを行っていくとともに次の各施策を展開し

ていく。

(1) 「景観基本軸」、「景観域」に関する方針

景観づくりの拠点となる「景観基本軸」、地域性を踏まえた景観づくりを行う「景観域」は次のとおりとする。

[景観基本軸]

下町水網軸、 隅田川軸、 南北崖線軸、 都心東西軸、 臨海軸、 玉川上水軸、 神田川軸、 多摩川軸、 国分寺崖線軸、 武蔵野軸

[景観域]

川の手、 都心部、 臨海部、 山の手、 武蔵野

(2) 土地利用に関する方針

- ・東京の景観の骨格となる崖線等の景観軸や、東京の顔となる歴史的建造物等が立地する地域においては、街並み景観を重視し、風格ある都市空間の形成を図るため、景観基本軸の指定と連携しながら、これまでの用途、容積、密度構成中心の考え方に加え、地区計画の活用や高度地区の絶対高さ制限の導入などを図っていく。
- ・街区レベルにおける街並みの整った質の高い良好な景観を備えた都市空間の形成を図るため、街区再編まちづくり制度や街並み景観づくり制度等を活用する。
- ・都市開発諸制度の活用により、民間都市開発プロジェクトを通じ、歴史的建造物の復元・保存や、地域固有の歴史や新しい文化創造の視点からのまちづくりを促進するとともに、文化・情報発信地の創出を誘導する。
- ・緑地保全地区等の指定により、自然的・歴史的環境を保全し、良好な都市景観の形成を図る。

(3) 都市施設に関する方針

首都高速道路の更新にあわせた日本橋川の景観再生、道路の整備にあわせた電線類の地中化による景観阻害要因の解消、身近な河川や運河の護岸の修景、清流の復活、上野恩賜公園などの歴史・文化資源の活用・保全など、都市の施設の整備・更新に合わせ、都市景観の更新・再生を図る。

(4) 市街地開発事業に関する方針

市街地開発事業の実施にあたっては、周辺的环境にも配慮した良好な都市景観形成の視点から、高さ、壁面位置や形態等に加え、色彩の調和を図っていく。

B 環境共生都市づくりに係る都市計画に関する方針

1 基本方針

(1) 本区域の特徴と現状

本区域では、人口や都市活動の集中に十分な都市基盤の整備が遅れたこと、社会経済状況の変化に対し、環境との共生への配慮が不十分だったことなど、都市活動による環境への負荷が過大となっている。その結果、ヒートアイランド現象などの都市環境の悪化、局所的な集中豪雨の発生など、都市活動に伴う異常現象が増加傾向にある。

また、暮らしから排出されるごみや、都市機能の更新に伴う産業廃棄物等が大量に発生しており、処分場の残余年数が逼迫していることも懸念されるなど、実行を伴ったライフスタイルの見直しと合わせ、省エネルギー、省資源に徹した地域循環型のまちづくりが求められている。

(2) 基本方針

大気汚染、水環境問題対策の一層の強化充実を図り、区域内の環境改善に向けた施策を引き続き進めていくとともに、地球環境や東京圏全体の環境へ視野を広げ、環境と共生する都市の実現をめざして、環境負荷の少ない都市構造の形成、循環型都市づくり、域内の環境改善策などを推進する。

2 環境共生都市づくりに関する方針

(1) 環境負荷の少ない都市構造

- ・都市基盤の整備状況や環境に配慮した上で、高度利用などを行い、都心居住の推進などによる職住近接の実現や、多機能集約型の複合市街地の形成などにより、人や物の移動に伴う環境負荷の少ないコンパクトな都市形態の実現を図る。
- ・骨格的な環状道路の整備による区部への流入交通量の抑制や、渋滞の原因となるボトルネックの解消、TDM施策の推進などにより、自動車交通による環境負荷の低減を図る。
- ・地表の雨水浸透率向上などにより、下水道などへのピーク時の流入雨水を平準化し、河川などへの負荷を軽減するとともに、緑の創出や水の蒸発散機能の回復などのため、都市開発諸制度の運用にあたり、東京都環境確保条例の適用や屋上緑化や雨水浸透施設の設置等の努力義務の強化など、屋上緑化や雨水浸透施設の設置の促進を図る。
- ・環境に配慮した住宅の普及拡大や業務ビルにおけるエネルギー消費量の削減などにより温室効果ガスの抑制を図るとともに、自然エネルギーの積極的な利用、建築物の長寿命化にも配慮し、環境負荷の低減を図る。
- ・中核拠点など高密度市街地においては地域冷暖房施設を指定し、地域レベルでの環境保全、省エネルギーを推進する。
- ・東京における自然の保護と回復に関する条例に基づき、一定規模以上の敷地面積で

の建築物に対し、敷地及び屋上等の緑化を推進し、緑の持つ多面的機能を活用し、都市環境の改善を図る。

- ・都市施設の整備や市街地開発事業の実施に合わせて、雨水浸透、貯留施設の設置を促進し、都市における健全な水循環を推進する。
- ・ヒートアイランド現象を緩和するため、大規模な緑地、堀など、まとまりのある自然的環境(緑や水面)を、街路の緑化、緑地の確保などによってネットワーク化するとともに、既存建物における屋上緑化、歩道植樹帯の設置、保水機能の高い舗装などを進める。
- ・事業実施にあたっては、必要に応じ計画段階から環境アセスメント制度を活用し、環境と調和した都市づくりを推進する。

(2) 循環型都市づくり

- ・廃棄物処理計画に定められた施設、公的施設、恒久的かつ広域的な処理を行う施設などについて、周辺環境への影響、安全性に配慮しつつ都市計画施設と位置付けることなどにより計画的整備を図るとともに、民間事業者によって整備される産業廃棄物のリサイクル施設等についても適切な配置を図る。
- ・首都圏全体での資源循環の効率化のため、発生した建設廃棄物等の輸送環境や再資源化施設の整備などを図る。

(3) 区域内の環境改善・良好な環境の創出

- ・騒音、振動、水質汚濁、大気汚染等の発生源となりえる施設について、集約化により改善を図るとともに、周辺環境との緩衝帯の設置を促進する。
- ・自動車交通による騒音、振動、大気汚染等を防止・緩和するため、道路構造の改善、沿道環境整備等の対策を状況に応じて総合的に推進する。特に幹線道路沿いでは、「東京都内における道路沿道環境対策基本方針」に基づき、沿道地区整備計画等により中高層建築物の連担による緩衝帯の形成等により、遮音効果を高め、後背地の住居系地域での騒音を低減する。
- ・幹線道路沿道の緑化、環境施設帯の設置を進めるとともに、環境形成型地区計画の活用や屋上緑化の推進などにより、住宅地等における緑化を推進する。