

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について（東京都決定）

〔要 約 版〕

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

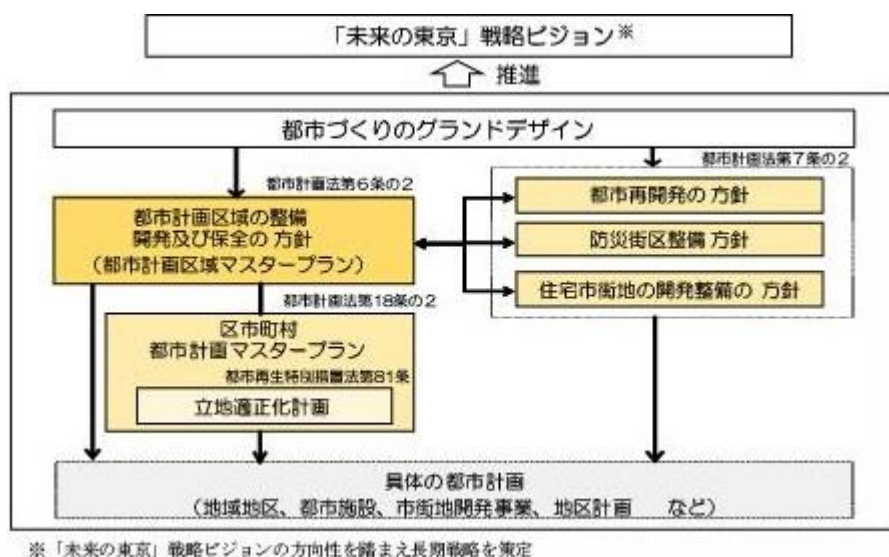
第1章 都市計画区域マスタープランの概要

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。

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は、この都市計画区域マスタープランに即して定める。



(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 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

都市計画区域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。

- ① 持続的な成長を生み、活力にあふれる拠点を形成
- ② 人・モノ・情報の自由自在な交流を実現
- ③ 災害リスクと環境問題に立ち向かう都市の構築
- ④ あらゆる人々の暮らしの場の提供
- 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
- ⑥ 四季折々の美しい緑と水を編み込んだ都市の構築
- ⑦ 芸術・文化・スポーツによる新たな魅力を創出
- 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

※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

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

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。

高密度な鉄道網等、都市基盤が充実した区部中心部に日本の中核機能を支える「中核広域拠点」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、中核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。

① 多摩広域拠点

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。

この多摩広域拠点の誘導の方向及び将来像は次のとおり。

<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。

② 多摩イノベーション交流ゾーン

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。

この多摩イノベーション交流ゾーンの誘導の方向及び将来像は次のとおり。

〈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。

(2) 地域的なレベルの都市構造

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。

(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。

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

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。

第4 主要な都市計画の決定の方針（詳細は本編を参照のこと。）

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

- ① 住宅地
- ② 業務・商業地
- ③ 工業地
- ④ 複合市街地
- ⑤ 流通業務地
- ⑥ 農地、緑地

(2) 中核的な拠点などの形成・育成の方針

- ① 中核的な拠点
- ② 地域の拠点
- ③ 生活の中心地

(3) 用途地域などに関する方針

(4) 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

(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
- ② 良好な住宅市街地の形成
- ③ 良好な住宅ストックの形成

(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
- ② 機能更新に関する方針

(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
- ② 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針
- 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
- ④ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

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
- ② 拠点機能を支える交通サービスの実現
- ③ 物流ネットワークの形成

(2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

- ① 下水道
- ② 河川

(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
- ② 卸売市場
- ③ 一団地の住宅施設
- ④ 地域冷暖房施設
- ⑤ その他の都市施設
- ⑥ その他

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
- ② 安全な市街地の整備

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
- ② 災害に強い市街地の実現
- ③ 耐震化の促進
- ④ 木造住宅密集地域の改善
- ⑤ 帰宅困難者対策の推進

(2) 自立・分散型エネルギーの確保に関する方針

(3) 水害に強い都市づくりに関する方針

(4) 復興時の都市づくりに関する方針

- ① 都市復興の理念
- ② 都市復興の目標
- ③ 都市復興の基本方針

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

- ① 公園などの整備に関する方針
- ② みどりの保全に関する方針

(2) まちづくりにおけるみどりの保全・創出に関する方針

(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
- ② 環境に優しい建物の普及に関する方針
- ③ 環境負荷の少ない交通体系の形成に関する方針

- ④ CO2 吸収源となる緑の保全・創出に関する方針
- (4) ヒートアイランド現象の緩和に関する方針
- (5) 循環型社会の形成に向けた方針

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
- (2) 武蔵野の面影と調和した景観の形成に関する方針
- (3) 丘陵地のみどりと調和した景観の形成に関する方針
- (4) 都市づくりと連携した景観の形成に関する方針

第2章 国立都市計画区域に関する概要

1 都市計画区域

国立都市計画区域の範囲及び規模は以下のとおり。

区分	区市町村	範囲	規模
国立 都市計画区域	国立市	行政区域全域	約 815ha

2 地域区分

都市計画区域と地域区分の関係を以下に示す。

都市計画区域	地域区分
国立	多摩広域拠点域

国立都市計画区域内の拠点

枢要な地域の拠点	国立
生活の中心地	谷保、矢川

3 区域区分

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。

(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

① 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(平成27年)	2030年(令和12年)
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

② 産業の就業構造を次のとおり想定する。

区分		年次	2015年(平成27年)	2030年(令和12年)
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%)

(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

年次	2015年(平成27年)	2030年(令和12年)
国立	792ha	おおむね792ha

4 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。

都市計画区域	将来像
国 立	<p>【国立…枢要な地域の拠点】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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
	<p>【谷保…生活の中心地】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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
	<p>【矢川…生活の中心地】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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