

# 景観・まちづくり特別委員会

令和2年6月17日

## 1 報告事項

[環境まちづくり部]

(1) まちづくりの検討状況について [資料]

(2) 千代田区都市計画マスタープランの改定状況について [資料]

(3) 東京都市計画区域マスタープランの原案の概要について [資料]

## 2 その他

## 3 閉会中の特定事件継続調査事項について

三木、  
専大  
たさくま (地中熱利用)

都市計画

# 景観・まちづくり特別委員会名簿

令和2年6月17日現在

## 1 委員(12名)

(会派名)

|     |   |        |                    |
|-----|---|--------|--------------------|
| 委員  | 長 | 河合良郎   | (千代田区議会 自由民主党)     |
| 副委員 | 長 | 山田丈夫   | (千代田区議会 自由民主党)     |
| 委員  |   | 小野なりこ  | (都民ファーストの会 千代田区議会) |
| 委員  |   | 岩佐りょう子 | (立憲政策フォーラム)        |
| 委員  |   | 小枝すみ子  | (ちよだの声)            |
| 委員  |   | 岩田かずひと | (立憲民主党 新生千代田)      |
| 委員  |   | うがい友義  | (千代田区議会 自由民主党)     |
| 委員  |   | 木村正明   | (日本共産党区議団)         |
| 委員  |   | 内田直之   | (千代田区議会 自由民主党)     |
| 委員  |   | はやお恭一  | (千代田区議会 自由民主党)     |
| 委員  |   | 大串ひろやす | (公明党議員団)           |
| 委員  |   | 桜井ただし  | (千代田区議会 自由民主党)     |

## 2 理事者(18名)

[☆は新任] [○は常時出席理事者]

| (1)環境まちづくり部 |                 | (内線番号)   |        |
|-------------|-----------------|----------|--------|
| ○           | 環境まちづくり部長       | ☆ 小川賢太郎  | (8200) |
| ○           | 計画担当部長          | ☆ 印出井一美  | (8210) |
| ○           | 景観・都市計画課長(事務取扱) |          |        |
| ○           | まちづくり担当部長       | ☆ 加島津世志  | (8290) |
| ○           | 建築指導課長(事務取扱)    |          |        |
| ○           | 環境まちづくり総務課長     | 山下律子     | (8270) |
| ○           | 環境政策課長          | 夏目久義     | (2870) |
| ○           | 道路公園課長          | 谷田部継司    | (2740) |
| ○           | 基盤整備計画担当課長      | 須貝誠一     | (2780) |
|             | 特命担当課長          | 笛木哲也     | (8220) |
| ○           | 計画推進担当課長        | ☆ 前田美知太郎 | (8190) |
|             | 住宅課長            | 加藤伸昭     | (8260) |
| ○           | 地域まちづくり課長       | 佐藤武男     | (8250) |
| ○           | 麹町地域まちづくり担当課長   | 早川秀樹     | (8230) |
| ○           | 神田地域まちづくり担当課長   | 神原佳弘     | (8240) |

(2)政策経営部

(内線番号)

- 政策経営部長 ☆ 細 越 正 明 ( 2 1 0 0 )
- 財産管理担当部長 } ☆ 大 森 幹 夫 ( 2 8 6 0 )
- 施設経営課長(事務取扱)
- 企画課長 } 亀 割 岳 彦 ( 2 1 2 0 )
- 政策担当課長(兼務)
- 区有施設担当課長 ☆ 齊 藤 遵 ( 2 8 5 0 )
- 財産管理担当課長 ☆ 小 林 秀 和 ( 2 7 6 0 )

※ 必要に応じて、上記以外の理事者の出席を求めることとする。

担当書記：吉田 匡令 (3333)

## まちづくりの検討状況について

定義が変わった。

早期に都市化の進んだ千代田区では、多くの建物で老朽化による機能更新や耐震性向上などの課題を抱えながらも、更新が出来ない状況が見受けられます。

建物の機能更新の際には、区民や関係者の方々の豊かな生活の継続、個性ある事業の継承などの個々の課題がある一方で、地域の課題を解決していくことも重要です。

現在、様々な地域で、機能更新に合わせて耐震化、マップの旧耐震の建物を視野に入れたまちづくりの動きが活発化しており、このような動きを的確に捉えて、地域の個性や特色を活かしたまちづくりを推進することが必要となります。

地域が主体となり、地域課題の解決に向けて具体的な取組みが進んでいる以下の地区のまちづくりについて、精力的に進めてまいります。

### 1. 飯田橋・富士見地域まちづくり（別紙地図1）

- ・平成17年に「飯田橋・富士見地域まちづくり協議会」を設置
- ・平成18年6月 飯田橋・富士見地域まちづくり基本構想策定
- ・平成19年12月 飯田橋駅及び駅周辺整備構想策定
- ・平成20年4月 飯田橋・富士見地域まちづくりガイドライン策定
- ・平成26年7月 飯田橋駅東口周辺整備構想策定

#### ◇飯田橋駅周辺のまちづくりの検討

- ①富士見二丁目3番街区（西口駅前広場整備、道路整備等）
- ②飯田橋駅東地区（東口駅前広場整備、東京メトロ出入口新設、道路整備等）
- ③飯田橋駅中央地区（東口駅前広場整備、東京メトロ出入口新設、道路整備等）
- ④飯田橋3-9周辺地区（道路整備等）

目標 駅及び駅周辺の広場機能の整備や、歩行者空間の拡充などの都市基盤の整備及び地域内の回遊・交流の促進に資する新たな魅力・拠点の創出を図る。

課題 西口周辺の整備は、既に駅前広場や周辺道路の拡幅等の都市基盤が整備され、西口駅舎や西口広場も本年夏季に一部供用が開始される。そのため、関連する富士見二丁目3番街区による駅前整備の考え方を、早急に整理して具現化の道筋を定める必要がある。

課題解決に向けて、区有施設の旧富士見福祉会館・児童館跡地の利活用検討も必須であり、駅前の利便性等も考慮しながら検討していく。また、具体的な整備手法について地域の関係者と協議を行いながらまとめていく。

## 2. 外神田一丁目1・2・3番地区（別紙地図2）

外神田一丁目は外神田の中で唯一地区計画が制定されていない地区

- ・平成22年3月 基本構想策定 令和元年12月改訂
- ・平成27年3月 水辺を魅力ある都市空間に再生する条例制定

**目標** 地域特性を活かした神田川の親水性、船着き場、区有施設の機能更新、特定緊急輸送道路沿道の耐震化を伴うまちづくりを推進する。

**課題** 本年度新万世橋出張所が整備されるが、その他の川沿い敷地については計画が定められていない。基本構想策定から既に10年経過しており構想実現に向け具体策を定めていく必要がある。

課題解決に向けて、区有施設の機能更新方策の検討は必須であり、川沿い地区限定では目標達成の可能性は低く、川沿い地区に限定しない検討も必要。地域の方々が検討されている内容も考慮しながら進めていく。

## 3. 神田小川町三丁目西地区（別紙地図3）

当地区をモデルとした明治大学及びハーバード大学のまちづくり合同研究を契機とし、平成20年から地域による検討が開始、平成24年にまちづくり基本構想策定、既に検討から12年経過している。平成29年には都市計画手続きに入る予定であったが、一部地権者の事業計画に対するご意見により一時中断。中断から約3年が過ぎ、地区内建物の老朽化が進行している状況である。

**目標** 緊急輸送道路沿道における建物の老朽化が顕著な当地区において、地域の目指す将来像の実現に向けた土地利用の転換を図る。

**課題** 長年検討されてきた地域の将来像を共有し、地区内地権者の合意形成の向上を図る必要がある。

老朽化した建物の機能更新の促進を図るため、具体的な整備手法の手続きを地域の関係者と協議し将来像実現を目指し進めていく。

#### 4. 日本テレビ通り沿道まちづくり（別紙地図4）

平成27年12月地域主体の「日テレ通りまちづくり委員会」が発足。平成30年3月に区が事務局の「日本テレビ通り沿道まちづくり協議会」を設置。平成31年1月までに7回開催された「日本テレビ通り沿道まちづくり協議会」では、日本テレビ放送網（株）の計画が分からない中で「日本テレビ通り沿道まちづくり基本構想」の策定を進めることについて様々な意見が出されている。

**目標** 様々な意見がある中で、今後日本テレビの大規模敷地で予定される整備計画については、地域の意向を参考にしながら、単に機能更新だけでなく、まちの課題解決に資するものとする。

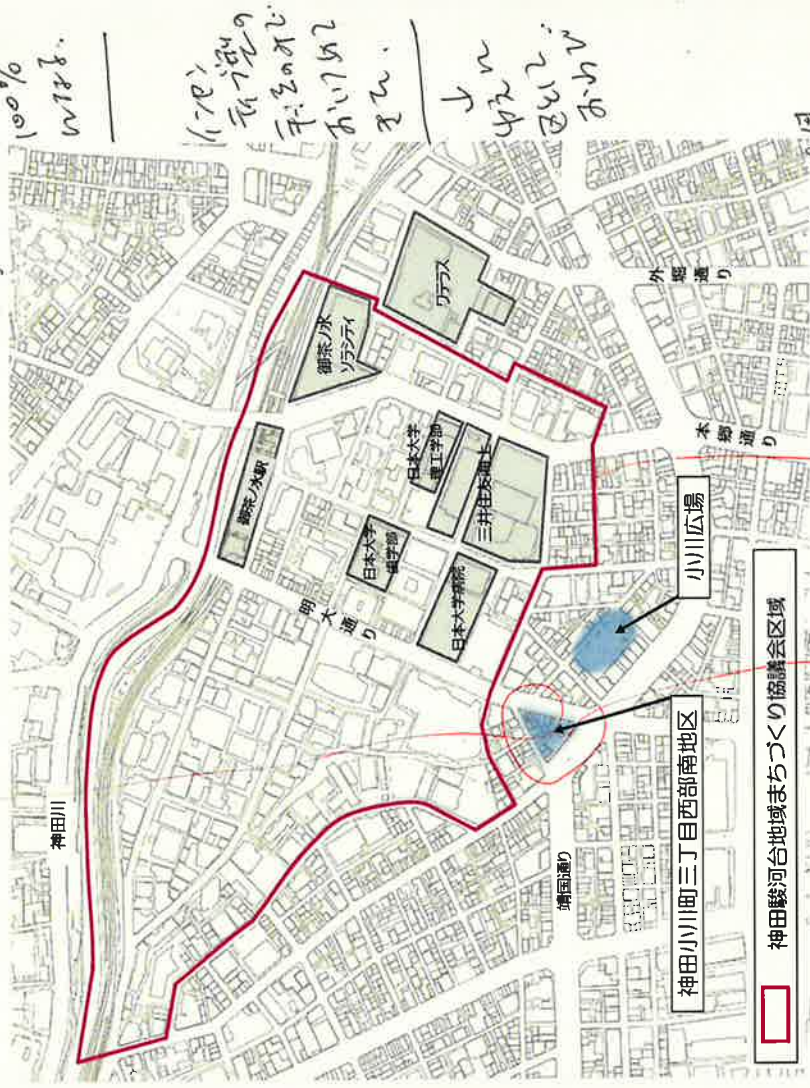
**課題** 地域の課題を整理し、日本テレビの整備計画への的確な対応を図る必要がある。

昨年度開催のなかった「日本テレビ沿道まちづくり協議会」を開催するとともに、地域の課題解決に向けた対策を進めていく。

お茶の水の南院  
高専 120m  
高専が新しい  
耐震化  
令和2年6月17日

資料1-別紙3

【神田駿河台地域のまちづくり】

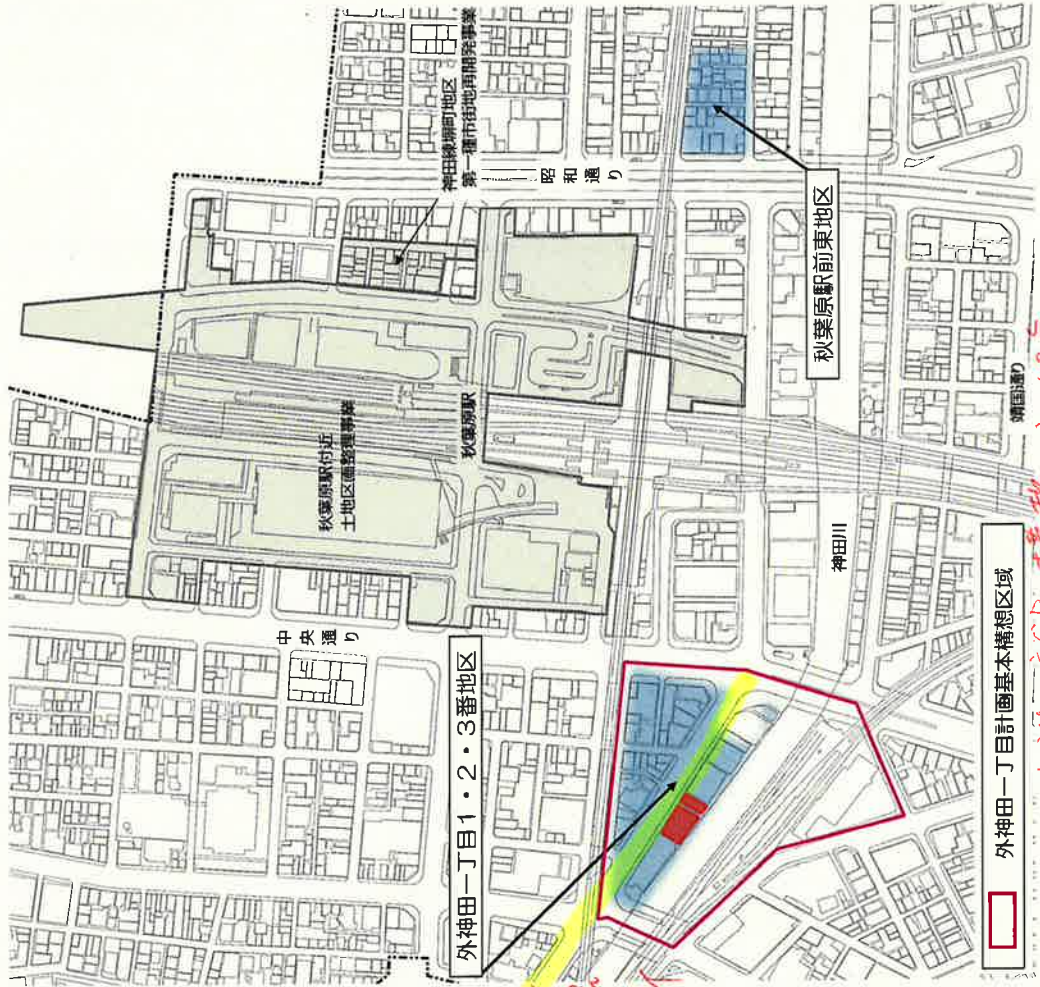


神田駿河台地域まちづくり協議会区域

福山町 駅周辺  
H29.10月  
高度利用  
地也。  
H20年03  
まちづくりの検討  
① 6 至説明会  
② 通知 反対  
申請  
12年経過  
地権者の  
交渉を留保  
高専化 一刻は早く再開

資料1-別紙2

【秋葉原地域のまちづくり】



外神田一丁目計画基本構想区域

H29.6.6 方針  
H27.3 神田川

神田川  
水辺再生

まちづくりの検討

緑ハズレ  
たて場 たいやん  
バスレター - エレベーター  
日本テレビビル  
(2階裏が地下)

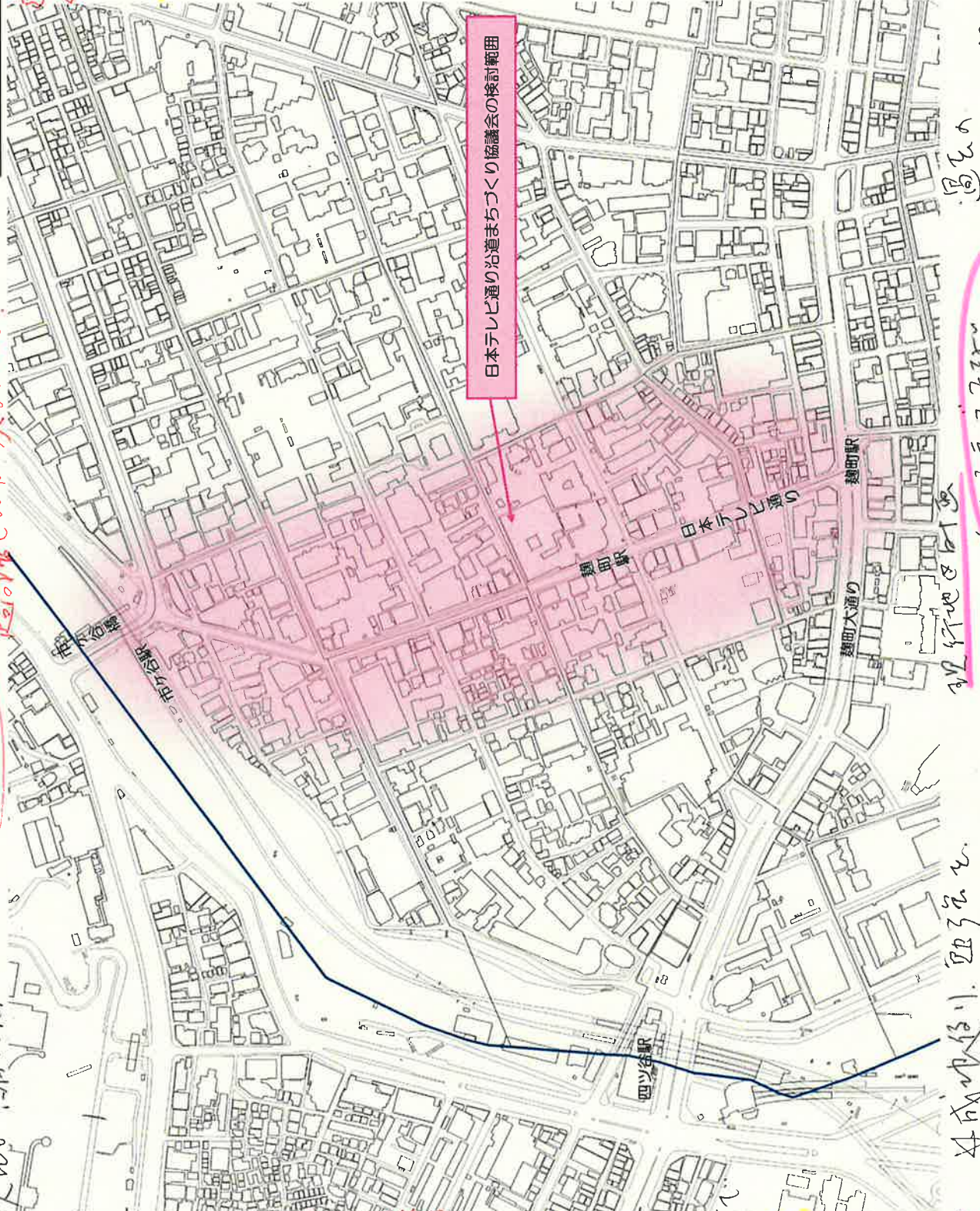
傾斜高の調査と誘導工事の計画  
(ビル771-と広場のマ)

安心・安全・心地良き  
昔ながらの住みやすいまち  
沿道のまちづくり  
回遊できるまち  
新しい人々の共有の欲しい

14.27.7  
29.5 方針案  
30.5 協議会  
31.1.7 回遊促進

【日本テレビ通り沿道のまちづくり】

超高層ビルに決まってる



建築家の  
くまのこうじ  
2010年頃の老舗

交通情報  
交通7-1

基本構想  
2020年現在

機能更新  
2020年問題解決  
協議会の再掲  
負担  
課題、老舗

地域  
傾斜高の調査  
容量オーバー  
平均区  
気候変動対策  
40日  
2020年  
2021年

日東経済の  
たぐり  
つくり  
43止  
この中  
経済回復

過剰  
手法の肥田  
過剰  
更新支援

理地区の  
更新支援

女性地域  
更新促進

2020年  
2021年





## 東京都市計画区域マスタープランの原案の概要について

### 1. 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）

東京都では、現在、都市計画区域マスタープランの改定に向け、検討を進めています。

都市計画区域マスタープランは、都市計画法第6条の2の規定に基づき、一体の都市として整備、開発及び保全すべき区域として定められる都市計画区域全域を対象として、一区市町村を超える広域的観点から、区域区分を初めとした都市計画の基本的な方針を定めるものです。

### 2. 都市計画区域マスタープラン改定のこれまでの経過と今後の予定

- 令和2年 5月 都市計画原案作成
- 7月 都市計画原案の縦覧、ホームページ等で意見募集  
(7/1~7/15)
- 8月 公聴会の開催(8/13~8/24)
- 10月 都市計画案作成、区市町村へ意見照会
- 12月 都市計画案の公告・縦覧(都市計画法第17条)
- 令和3年 2月 東京都都市計画審議会へ付議
- 3月 都市計画決定・告示

都市計画

## 千代田区都市計画マスタープランの改定状況について

### 1 令和元年度の到達状況

都市計画審議会にて令和元年 10 月にまとめた「中間のまとめ」(案)をもとにして、11 月に実施した公聴会や区民等の意見聴取、分野別まちづくりのさらなる検討の結果等を踏まえて、改定素案を作成するために再構成し、内容を骨子レベルでまとめた、「改定素案骨子」の取りまとめを実施

概ね整理 序 章：千代田区都市計画マスタープランの基本事項  
第 1 章：千代田区の現況  
第 2 章：まちづくりの理念・将来像

次回の都計審で整理 第 3 章：まちづくりの目標と方針  
第 5 章：都市マネジメントの方針 *次回都計審で整理  
7/7*

着手開始 第 4 章：地域別まちづくりの目標と方針 *今年7月まで*

### 2 オープンハウスの開催 (案)

「地域別まちづくりの目標と方針」の素案検討の段階から地域へきめ細やかに情報提供・共有するとともに、意見の聴取を図るため、オープンハウスを開催する。

概要 説明パネル等を展示し、参加者が自由に閲覧可能  
参加者の限定はなく、区担当者<sup>ふいせし</sup>と質疑応答を実施 *10/21/27/31*

実施場所・時期 地域別まちづくりの目標と方針を定める7地域  
令和2年8月頃

### 3 計画改定時期の変更 (案)

計画改定時期を令和2年12月と予定していたが、

- ① 新型コロナウイルス感染防止における都市計画審議会の中止
- ② オープンハウス開催による「地域別まちづくりの目標と方針」の検討により、計画改定時期を令和3年3月に変更する。

*区長選後*

*駅前場基本計画  
都計審*

## 千代田区都市計画マスタープラン改定検討の到達点（2019 年度）と『改定素案骨子』に対する都市計画審議会等の主な指摘事項・対応方針（案）

### ■ 2019 年度の改定検討の経過と到達点

|         |       |  |
|---------|-------|--|
| 平成 31 年 | 3 月   | (公表) 千代田都市づくり白書 1. 「都市の特性と魅力」編   |
| 令和元年    | 5 月   | (公表) 千代田都市づくり白書 2. 「データ・資料」編   |
|         | 6 月   | (改定検討部会) 中間のまとめ骨子  |
|         | 7 月   | (都市計画審議会) 中間のまとめたたき台   |
|         | 7 月   | トークセッションの開催  |
|         | 9 月   | (改定検討部会) 中間のまとめ案   |
| 令和元年    | 10 月  | (公表) 千代田区都市計画マスタープラン「中間のまとめ」   |
|         | 11 月  | 中間のまとめに対する意見聴取・公聴会及び意見交換会の開催   |
|         | 11 月  | (改定検討部会) 分野別まちづくりの検討   |
|         | 12 月  | (都市計画審議会) 中間のまとめに対する意見聴取・公聴会及び意見交換会の結果概要の報告<br>～公聴会・区民等意見聴取結果を踏まえた検討、分野別のさらなる検討～ |
| 令和 2 年  | 1 月   | (都市計画審議会) 千代田区都市計画マスタープラン『改定素案骨子』(案)   |
|         | 1~2 月 | (関係各課照会) 分野別まちづくりに関する庁内調整  |
|         | 2 月   | (改定検討部会) 改定素案骨子の検討   |
|         | 3 月   | (都市計画審議会) 千代田区都市計画マスタープラン『改定素案骨子』(案)   |

### ■ 『改定素案骨子』(案) のとりまとめに関する留意事項 (都市計画審議会・改定検討部会等の指摘事項への対応等)

|                           |  |
|---------------------------|--|
| 全体                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 全体的なつながりが読み取れるように再構成<br/>※改定の視点－将来像・土地利用－分野別－地域別の骨太な方向性<br/>※分野を超えて“つなぐもの”を意識（都市・まち・エリアのデザイン、スマートな都心づくり等）</li> </ul>                                |
| 第 1 章<br>千代田区の現況          | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ まちづくりの系譜（江戸のはじまり）の記載の充実</li> <li>○ 改定の視点の精査</li> </ul>  |
| 第 2 章<br>まちづくりの<br>理念・将来像 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ スマートシティは全体共通の概念として将来像・土地利用等で整理<br/>（方針 7 に限定しない）</li> <li>○ 戦略的先導地域の位置づけ、記載箇所、表現の見直しと地域の追加<br/>（富士見・飯田橋）</li> </ul>                                 |
| 第 3 章<br>まちづくりの方針         | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「分野別まちづくりの目標と方針」を「まちづくりの目標と方針」に変更</li> <li>○ 方針 2：タイトルの見直し等（“オープンスペース”の捉え方の整理）</li> <li>○ 方針 4：方針図の再構築</li> <li>○ 方針 7：環境・エネルギーに関する事項に特化</li> </ul> |

千代田区都市計画マスタープランの構成と改定素案検討の段階（想定）

| 都市計画マスタープラン改定検討  | 3月     | 7月     | 10月                                  |  |
|--|--------|--------|--------------------------------------|--|
| <p><b>序章 千代田区都市計画マスタープランの基本事項</b></p> <p>(1) 千代田区都市計画マスタープランとは</p> <p>(2) 位置づけと対象範囲・目標年次</p> <p>(3) 計画改定の目的とその背景</p> <p>(4) 改定版 千代田区都市計画マスタープランの構成</p> <p><b>第1章 千代田区の現況</b></p> <p>(1) まちづくりの系譜</p> <p>(2) 千代田区の魅力・価値</p> <p>(3) まちづくりの成果と計画改定の視点</p> <p><b>第2章 まちづくりの理念・将来像</b></p> <p>(1) まちづくりの理念・将来像</p> <p>(2) “つながる都心”を実現するまちづくり（土地利用）の基本方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■都市・まち・エリアのトータルなデザイン</li> <li>■まちづくり（土地利用）の基本方針</li> <li>■都心の多様な資源・施設・空間の活用と価値創造のマネジメント</li> </ul> <p>〔図〕広域構造図 ～首都東京の中枢を担う千代田区～</p> <p>〔図〕都心・千代田の骨格構造と土地利用</p> | 改定素案   | 改定素案   | <p>改定素案の統合</p> <p>← 都市計画審議会の答申素案</p> |  |
| <p><b>第3章 まちづくりの目標と方針</b></p> <p>(1) 豊かな都心生活と住環境を守り、育てるまちづくり</p> <p>(2) 緑と水辺がたなぐ良質な空間をつくり、活かすまちづくり</p> <p>(3) 都心の風格と景観、界隈の魅力を継承・創出するまちづくり</p> <p>(4) 道路・交通体系と快適な移動環境がたなぐるまちづくり</p> <p>(5) 多様性を活かすユニバーサルなまちづくり</p> <p>(6) 災害にしなやかに対応し、回復力の高い強靱なまちづくり</p> <p>(7) 高水準の環境・エネルギー対策を進めるまちづくり</p>   | 改定素案骨子 | 改定素案   |                                      |  |
| <p><b>第4章 地域別まちづくりの目標と方針</b></p> <p>(1) 番町・麴町地域</p> <p>(2) 飯田橋・富士見地域</p> <p>(3) 神保町地域</p> <p>(4) 神田公園地域</p> <p>(5) 万世橋地域</p> <p>(6) 和泉橋地域</p> <p>(7) 大手町・丸の内・有楽町・永田町地域</p>   | 改定素案骨子 | 改定素案骨子 |                                      |  |
| <p><b>第5章 都市マネジメントの方針</b></p> <p>(1) 都心の力を創造的に活かす協働のまちづくり</p> <p>(2) 地域まちづくりの推進</p> <p>(3) 継続的なまちづくりの改善・進化</p>   | 改定素案骨子 | 改定素案   |                                      |  |

7月22日～27日  
各中心

検討  
22日  
27日

■都市計画審議会・改定検討部会等における『改定素案骨子（案）』に対する指摘事項への対応方針（案）

|            |     |     |      |        |      |
|------------|-----|-----|------|--------|------|
| 7月 都市計画審議会 |     |     |      |        |      |
| 序章         | 第1章 | 第2章 | 第3章  | 第4章    | 第5章  |
| 改定素案       |     |     | 改定素案 | 改定素案骨子 | 改定素案 |

<検討事項>

序章～第2章（改定素案）

- 河川・道路も含め、近隣区と接続する部分の関係が見えるように表現（骨格構造図）
- つながる都心をコンセプトに、二つの考え方（建物更新の促進と既存のまちの資産や環境の維持）のバランスを確認
- 千代田区における地区計画の見直しについて、千代田区全体の俯瞰的な考え方、地域ごとの特性・課題を踏まえた考え方、都市マネジメントの進め方に関連する事項について整理
- 地下部分の施設の視点の追加（電線類、上下水道等）

第3章（まちづくりの目標と方針）（改定素案）

- 将来像「つながる都心」を幹にした構成とする工夫
- 7つの方針の領域において、これまでの取組みを踏まえた残された課題、継承すべき方針と強化すべき方針の明確化
- 分野の幹となる部分と連携・相互補完・相乗効果に関する考え方の整理（キーワード含む）
- 方針1：視点の強化（シビックプライド、シェアハウスやリバースモーゲージなど）
- 方針7：方針図での今後の取組みの方向性の示し方の検討

第4章（地域別まちづくりの目標と方針）（改定素案骨子）

- 地域別方針について、現行マスタープランの記載事項をベースに、改定の論点を明確化

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■まちの概況（成り立ちと特徴）＋基本データ＋データカルテ</li> <li>■まちづくりの経緯とこれからの方向性（継承と進化、戦略的先導地域）</li> <li>■まちづくりの方針の検討（継承すべき事項）（見直し・強化のポイント）</li> </ul> |
|---|

## 共通事項

- 千代田区全体の将来像「つながる都心」を幹にした構成とする工夫
- 各地域の将来像・方針図をイメージできるような工夫（現行マスタープランと同程度の記載レベルを想定）
- まちづくりの成果と残された課題、現行マスタープランから継承すべき事項、強化すべきポイント、地域を超えて連携すべきこと等の再整理（マトリクス表の精査、新旧対照表）
- データ等のエビデンスと指標、白書との関係性の整理（区民等の意見等と混同させずにわかりやすく整理）
- 地域ごとに主体的にかかわることのできるポイント（課題や具体的取組方法の違い等）がわかる整理
- 地域ごとに不公平感がないような記述レベルの調整
- 戦略的先導地域の具体化
- 第2章・第3章へのフィードバックする事項の整理

## 番町・麹町地域

- 第2章の記載（落ち着き・文化を感じられる住環境）を受けた目標・方針の設定
- 「ライフスタイルを豊かにする都市機能」の具体化
- 「進化の方向性」における保全の概念・記載順等の再整理
- 長期未着手の都市計画道路の見直しの必要性

## 飯田橋・富士見地域

- 交通結節点の強化に向けた鉄道事業者との連携等の考え方の整理

## 神田公園地域

- 「江戸発祥の地」、「江戸古町」の記述追記（江戸城下の「下町」）
- スポーツ用品店街の記載の追加
- まちの骨格として、大手町が隣接していることを踏まえた方向性の検討  
（経団連や全農、全信連、全漁連、中央銀行会館、地方の東京支店の集積率が非常に高い地域、大中小の企業が共存している特性等）

## 万世橋地域

- 「安全、安心、アメニティ」の表現の整理

## 第5章（都市マネジメントの方針）（改定素案）

- マネジメント方策の具体化（都心の力の創造的活用、地域まちづくりの推進）
- 都市づくり白書において、地域別のまちづくりの成果と課題の整理・検証が必要
- 事業評価の仕組みの記述（都市づくり白書の活用を想定して整理）

10月 7～8月 地域別意見聴取 ⇒ 9月 改定検討部会 ⇒ 10月都市計画審議会

| 序章                    | 第1章  | 第2章 | 第3章  | 第4章  | 第5章  |
|-----------------------|------|-----|------|------|------|
|                       | 改定素案 |     | 改定素案 | 改定素案 | 改定素案 |
| 統合 + レビュー・全体調整 ⇒ 答申素案 |      |     |      |      |      |

## <検討事項>

### 第4章 (改定素案)

○地域別意見聴取 (8月頃予定) 等を踏まえて、改定素案を作成

### 序章～第5章 (改定素案) …改定素案の統合+レビュー・全体調整 **答申素案**

- 都心への人口・機能集中に関して、千代田区のまちづくりの方向性としてどのような整理するか
- ひとのつながりや温かみを感じる工夫、主語を明確にした記述
- 区民等に伝わりやすい将来像等の提示方法 (イメージ図等)
- まちづくりの主体や目標とする指標等の組込み (全体、7つの方針、都市マネジメント)
- 現行マスタープランから継承すべき箇所の明確化 (特に第4章 地域別まちづくりの目標と方針)
- 地域課題の解決につながる取組みの方向性の提示、記載事項のレベルの再整理
- 千代田区の魅力の伝え方、情報発信のあり方



# 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

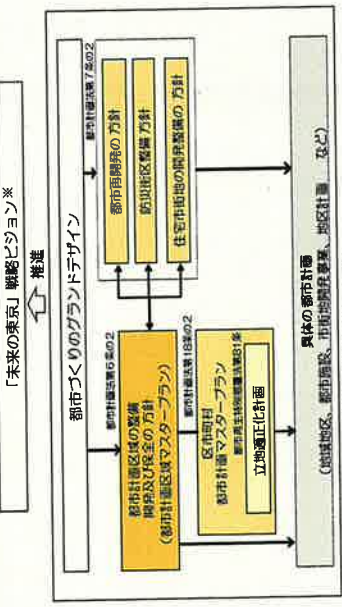
### 1 基本的事項

- 都市計画法に基づく、広域的見地からの都市計画の基本的な方針
- 都が長期的な視点に立って都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を示すもの
- 目標年次：おおむね20年後(2040年代)  
(区域区分及び主要な施設などの整備目標はおおむね10年後(2030年(令和12年))
- 都が定める都市計画区域マスタープランに即して、区市町村は地域に密着した都市計画の方針を策定
- 多摩19都市計画区域及び島しょ部6都市計画区域のマスタープランを一体で策定し、都市の一体性を確保

### 2 都市づくりの目標と都市づくりの戦略

- 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。
- 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、[ESG]や[SDGs]の概念を取り入れて都市づくりを進め、持続的な成長を確実なものとする。
- あらゆる人が活躍・挑戦でき、ライフスタイルに柔軟に対応できることが重要。個人から見れば、特色のある様々な地域で、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・東京を実現する。
- 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。
- 「未来の東京」戦略ビジョンや都市づくりの戦略を設定し、先進的な取組を進めていく。

都市計画区域マスタープラン体系図

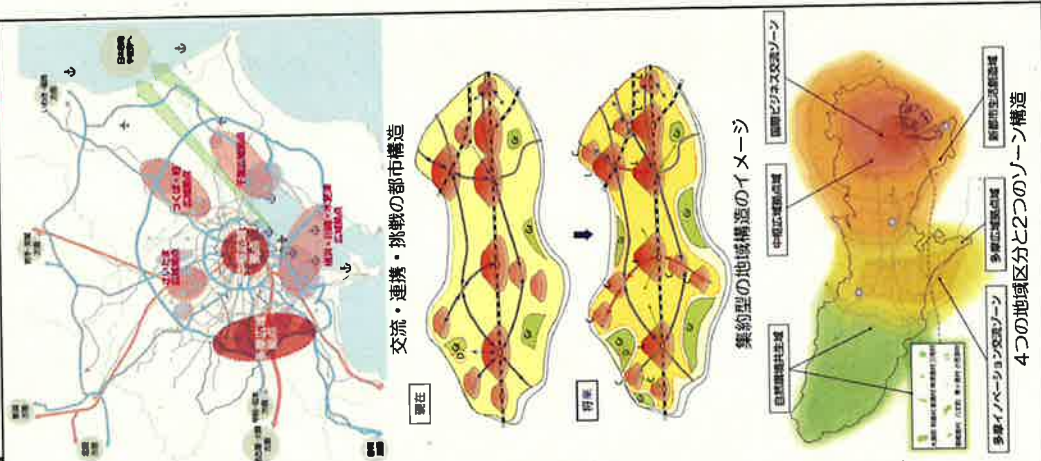


※「未来の東京」戦略ビジョンの方向性を踏まえ、具体的な取組を進める。

## 第2 東京が目指すべき将来像

### 1 東京の都市構造

- 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」を実現
- ⇒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」を創出
- 身近な地域では、おおむね環状7号線外側の地域において、集約型の地域構造へ再編
- ⇒地域特性に応じた拠点(中核的な拠点、活力とにぎわいの拠点、重要な地域の拠点、地域の拠点、生活の中心地)を育成  
(参考附图-4)
- 拠点ネットワークの強化とみどりの充実
- ⇒拠点の位置付け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など、地域の特性に応じた拠点等の育成を適切に進めていく
- ⇒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



### 2 地域区分ごとの将来像

- 「都市づくりのランドデザイン」で示した4つの地域区分及び2つのゾーンに基づき、それぞれの誘導の方向・将来像を記述
- 特色ある地域について、それぞれ将来像を詳細に記述

## 第3 区域区分(市街化調整区域との区分)の有無及び区域区分を定める際の方針

- 区部、多摩部とも、原則として現在の区域区分を変更せず
- 島しょ部は、これまで同様、区域区分は非設定

## 第4 主要な都市計画の決定の方針

「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記述  
 主要な用途の配置や拠点の形成、市街地の密度構成などの方針を示す。

### 1 土地利用

- **国際ビジネス交流ゾーン**では、国際水準の住宅やサービスアパートメント(SA)、**外国語対応の医療、教育、子育て施設**などの整備を誘導
- **多摩イノベーション交流ゾーン**等では、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
- **都市開発諸制度**等を活用し、育成用途を適切に設定することで、**地域にふさわしい用途の導入や多様な機能集積**を促進
- **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**
- **市街化区域内の農地**については、**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

### 2 都市施設

- 主要な道路、鉄軌道、下水道、河川などの都市施設の整備の方針を示す。
- **区部中心部に近い羽田空港**の強みを生かし、**空港容量の拡大**を図る施設整備の推進を引き続き国に求めるなど、**更なる機能強化**に取り組み
- **三環状道路の整備促進**とともに、**晴海線Ⅱ期 第二東京湾岸道路、外環道(真名以南)などミッシングリンク**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(参考附図-8)
- **国の答申**において「検討などを進めるべき」とされた路線等について、**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** (参考附図-9)

【答申において検討などを進めるべきとされた路線】

羽田空港アクセス線、新空港線、東京8号線、東京12号線、多摩都市モノレール

【その他の路線】

都心部・臨海地域地下鉄構想、都心部・品川地下鉄構想、中央線の短々線化 など

- **対策強化流域**においては、河道等や調節池の整備により、**区部では時間 75 ミリ、一般の流域においては 60 ミリ**の降雨に対し、河川からの溢水を防止

### 3 市街地開発事業

主要な土地区画整理事業や市街地再開発事業などに関する方針を示す。

- 例) ○ **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、**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
- **都市開発にあたっては**、**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**の普及を促進し、**まちの魅力や防災性**を向上

### 4 災害

災害に強い都市の形成や復興時の都市づくりなどに関する方針を示す。

- 例) ○ **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、**骨格防災軸**などの延焼遮断帯を形成
- **木造住宅密集地域の基盤整備**や環境改善、受け皿住宅の整備等の取組を新たに評価し**容積率を緩和**するなど、**民間活力を生かした整備**を促進
- **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
- **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、**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**
- **被災時の都市復興**においても、「**都市づくりのブランドデザイン**」で示した都市像や**都市計画区域マスタープランの実現**に取り組みしていく

### 5 環境

自然環境の整備・保全、エネルギーの有効活用、環境負荷の少ない都市の形成などに関する方針を示す。

- 例) ○ **広域的に連続しみどりの骨格を形成**する崖線や河川、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(参考附図-13)
- **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**
- **田園住居地域の指定**や**地区計画**の活用により、**居住環境や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。
- **都市再生特別地区**や**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**積極的な導入を促進**

- **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や、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

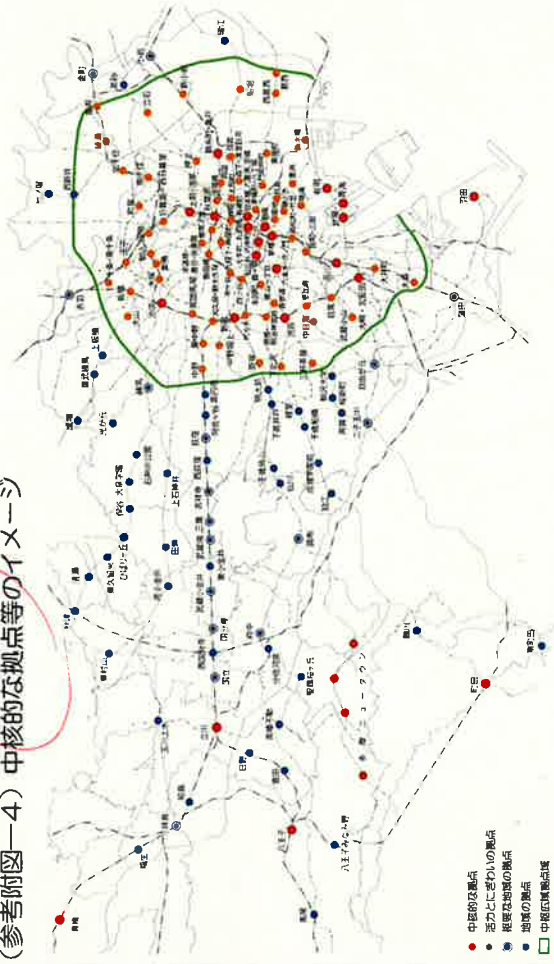
### 6 都市景観

風格ある景観の形成、水辺や緑と調和した景観の形成などに関する方針を示す。

- 例) ○ **都市再生が進む地域**では、**風格、潤い、にぎわいのある街並み**を形成するよう誘導し、**都市活力の維持・発展**とともに、**新たな個性や魅力ある景観を創出**
- **夜間の景観**は、**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

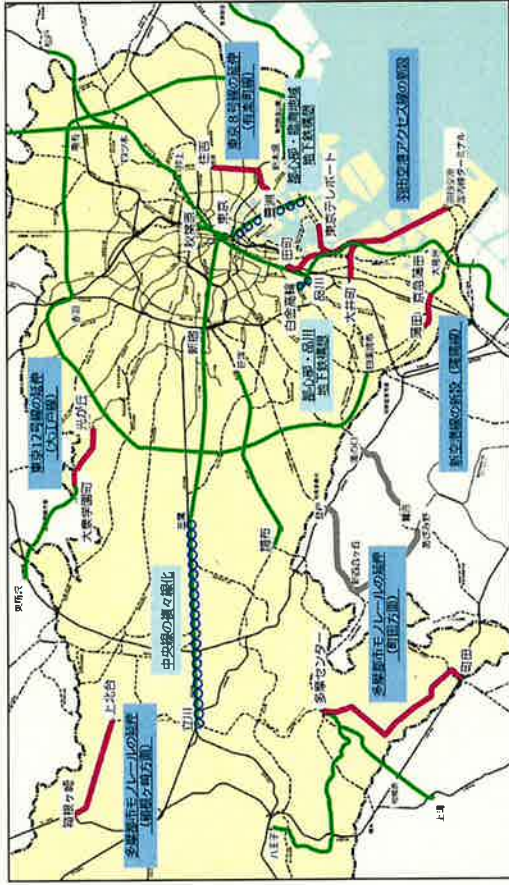
参考附图 (抜粋)

(参考附图一4) 中核的な拠点等のイメージ



(参考附图一9)

< 国の交通政策審議会答申において位置づけられた路線 >



(参考附图一8) 高速道路ネットワーク



(参考附图一13) おおむね10年以内に整備する主な公園・緑地位置図



7/1-15

東京都市計画  
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 .....        | 2  |
| 第2 | 東京が目指すべき将来像 .....              | 5  |
| 1  | 東京の都市構造 .....                  | 5  |
| 2  | 地域区分ごとの将来像 .....               | 17 |
| 第3 | 区域区分の有無及び区域区分を定める際の方針 .....    | 29 |
| 1  | 区域区分の有無 .....                  | 29 |
| 2  | 区域区分の方針 .....                  | 29 |
| 第4 | 主要な都市計画の決定の方針 .....            | 30 |
| I  | 主要な都市計画の決定の方針 .....            | 30 |
| 1  | 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針 .....    | 30 |
| 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 ..... | 39 |
| 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 ..... | 46 |
| 4  | 災害に係る主要な都市計画の決定の方針 .....       | 48 |
| 5  | 環境に係る主要な都市計画の決定の方針 .....       | 58 |
| 6  | 都市景観に係る主要な都市計画に関する方針 .....     | 67 |
| II | 主要な都市施設などの整備目標 .....           | 71 |
|    | 特色ある地域の将来像 .....               | 74 |

# 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 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。

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

東京都市計画区域の範囲及び規模

| 区 分           | 区市町村       | 範 囲                         | 規 模                               |
|---------------|------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| 東 京<br>都市計画区域 | 東京都<br>区 部 | 行政区域全域並びに多摩川及び江戸川河口を結ぶ圏内の水面 | 約 61,465ha<br>ただし、地先公有水面の面積は含まない。 |

※  
詳細は、都市マス  
No-2122