

# 新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針

## 第1章 目的

東京都は、平成13年10月「東京の新しい都市づくりビジョン（以下「ビジョン」という。）」を策定し、地域ごとの「将来像」とそれを実現していく方策を示した。

この「ビジョン」の将来像を実現していくため、特定街区、再開発等促進区を定める地区計画（旧再開発地区計画。以下「再開発等促進区」という。）、高度利用地区、総合設計の4制度（以下「都市開発諸制度」という。）の戦略的活用を図るものとし、本方針でその基本的考え方や運用方針を示す。

なお、本方針は「業務商業施設マスタープラン（平成6年11月）」、「区部中心部整備指針（平成9年4月）」及び「業務商業重点地区の設定と都市開発諸制度の運用について（平成9年4月）」の内容を、新しい状況に合わせて、統合するものである。

## 第2章 業務商業等の都市活動拠点の整備

### 1 整備の方向性

バブル期以降、社会経済の状況が大きく変化し、都心部等での大規模開発が進行し、人口が回復に向かうなど、東京の再生へ向けての動きが始まっている。

こうした状況をふまえ、東京で、業務商業などさまざまな都市活動が展開する拠点的地域を、機能的かつ魅力ある場として更新していくためには、次の三つの方向性が重要である。

#### （1）活力のある都市の形成

東京が活力ある都市として持続的・安定的に成長していくためには、これまでの業務・商業施設などの集積を生かし、多様な情報交流や活動の連携などにより、付加価値の高い情報を発信し、新しい価値を生み出していくなど、東京固有の活力を高めていく必要がある。このような観点から、業務商業等の施設については、過度の集中を避けながらも、東京の魅力を生み出す源泉として、その育成を図っていく。

#### （2）メリハリのある都市空間の形成

都心、副都心など都市活動の拠点をバランスよく配置し、それぞれの地域特性に併せた都市機能のコンパクトな集積を図り、利便性に優れた、機能的な都市活動拠点の形成を促進する。

これにより、拠点等とそれ以外の地域で、メリハリのついた都市空間の整備が進められるようにし、地域ごとに個性ゆたかで、ゆとりある都市空間の形成を図る。

### (3) 質の高い都市空間の形成

国際ビジネスセンター等にふさわしいオフィスや、みどりとオープンスペースを備えた快適な都市空間の創出を促し、業務商業を始めとする多様な都市活動が活発に行われる拠点としての質の高い都市環境を整備する。

さらに文化・交流など多様な機能を適切に導入し、幅広いサービスを提供できるようにすることで、人々が集い都市を楽しむ場を創出し、就業形態の変化等多様なニーズにも対応できるようにするなど、さまざまな活動が誘発される質の高い都市空間を育成整備する。

## 2 整備区分

「ビジョン」で示した地域の将来像の実現に向けて、都市整備を着実に進めていくため、それぞれの地域の位置付け、これまでの機能集積、開発動向等を踏まえて、拠点等の地域を設定し、それに基づいて都市開発諸制度等を有効に活用していく。

### (1) 整備区分

業務商業機能を初めとする都市活動の積極的な集積を図る拠点として、交通結節性が高く、首都としての行政機能、企業の中核的業務機能、大規模な商業施設等が高度に集積し、東京の都市構造を構成する骨格となる「都心等拠点地区」と、地域の中心地として人々の活動や生活利便性を支え、地域の就業の場ともなる「一般拠点地区」の地区を設定する。

また、近年の都市では、都心部においても単に業務機能の高度化を図るだけでなく、業務、商業、文化、交流、居住など多様な機能が適切に集積し、利便性と快適性を備えた複合的都市空間が重要な役割を担うようになってきていることから、従来の無秩序な混在とは異なる多様な機能の計画的集積を積極的に評価し、特に「都心等拠点地区」の周辺でこうした複合的整備を促進する地域を「複合市街地ゾーン」とする。

また、都市開発諸制度を活用して良好な都心居住を積極的に進める地域を「職住近接ゾーン」とする。(図 2-1 整備区分図、表 2-1 業務商業の拠点的位置付け参照)

### (2) 整備区分ごとの戦略的な都市開発諸制度の活用

上記の整備区分を基に、都市開発諸制度を活用し、地域の機能を高め、賑わいを生み出す文化ホール、国際会議室などの文化・交流施設や、医療施設・サービス施設などの生活支援施設など、地域特性に応じて育成すべき用途でかつ都市開発諸制度の割増容積に充当すべき用途(以下「育成用途」という。)の指定や、適切な容積緩和等により、政策的誘導型の都市づくりを進める。

## 3 エリアの設定

上記の整備区分に基づき、都市開発諸制度を活用する具体的地域は次のとおりである。

### (1) 都心等拠点地区

都心、副都心・新拠点の業務商業市街地ゾーン及び核都市の業務商業地域を都心等拠点地区とする。都心等拠点地区は、大手町・丸の内・有楽町・霞ヶ関、銀座・日本橋などの都心、新宿・渋谷・池袋などの副都心、新拠点である秋葉原・品川、多摩地域の活動の中心である八王子・立川・町田などの核都市のように、交通結節点である大規模ターミナルを中心に、都市基盤施設が整備され、オフィス、商業施設等の集積も大きく、利便性も高いため、都市開発諸制度を活用して大規模な都市整備を進めるには、最も適した地域である。

都心、副都心、核都市は、それぞれ「区部中心部整備指針」、「副都心整備指針」、「多摩の心育成・整備指針」等で位置付けられていたエリアを継承する。新拠点は、今回、秋葉原と品川のエリアを設定した。

#### 【都心等拠点地区】

- ① 都心：更新都心（大手町、丸の内、有楽町、内幸町、霞が関など）  
再編都心（日本橋、八重洲、京橋、銀座、新橋など）
- ② 副都心（新宿、渋谷、池袋、上野・浅草、錦糸町・亀戸、大崎）の業務・商業市街地ゾーン  
※臨海副都心は副都心であるが、本指針によらず、臨海副都心まちづくり推進計画など地域の上位計画に従って、都市開発諸制度を活用する。
- ③ 新拠点（秋葉原、品川）の業務・商業市街地ゾーン
- ④ 核都市（八王子、立川、町田、多摩ニュータウン、青梅）の業務・商業市街地地区  
※核都市は、「ビジョン」の中で位置付けられたもので、「多摩の心育成整備指針」で多摩の拠点として位置付けられた多摩の「心」と同じ地域

#### (2) 一般拠点地区

業務商業施設の集積が都心等拠点地区より小さく、業務、商業を初めとするさまざまな都市活動が展開する地域中心地で、「業務商業施設マスタープラン」で定めていた一般重点地区及び今回新たに設定する多摩の業務施設集積地区を一般拠点地区とする。区部においては高田馬場、蒲田、三軒茶屋、南千住・北千住など鉄道沿線の中心地や副都心の後背地、多摩では府中、聖蹟桜ヶ丘などの地域がこれに当たる。

#### 【一般拠点地区】

- ① 一般重点地区：高田馬場、蒲田、三軒茶屋、中野、南千住、北千住、練馬、府中など
- ② 業務施設集積地区：八王子ニュータウン、南大沢センターなど  
※ 業務核都市構想において定められた地域

こうした地域で、多様な就業の場や質の高い商業空間を整備することは、通勤混雑の緩和や都市活動の地域間バランスの回復など、望ましい都市構造の形成を図る上で重要であり、必要に応じて公共施設整備と併せた一体的な整備を図ることなど

により、業務商業機能の一層の充実を図る。

### (3) 複合市街地ゾーン

都心周辺部と、副都心や新拠点の複合市街地ゾーンなどの地域は、業務商業が高度に集積した都心等の周辺で、都心等の業務商業とは連携を図りつつ、より多様な機能が、複合的に展開する市街地が形成されている地域である（※）。

この地域には、神田、築地、赤坂・六本木、芝浦、勝どき・晴海などの都心周辺部、新宿・渋谷・池袋などの副都心の複合市街地ゾーンなどが含まれ、計画的な複合開発や質の高い個性的な街区、伝統的な地域、ウォーターフロントなど、東京にとって貴重で、魅力的な地域が多い。こうしたそれぞれの地域特性を生かして、多様な機能を効果的に組み合わせ、地域の景観や個性を強調したり、新たに見出すことによって、東京の新しい魅力を高めていく。

副都心の複合市街地ゾーン及び核都市の複合市街地地区等は、「副都心育成整備指針」「多摩の心育成整備指針」で指定されていたエリアを継続する。都心周辺部は本指針において「区部中心部整備指針」のエリアを見直したもので、新拠点の複合市街地ゾーンは今回新たに設定したものである。

#### 【複合市街地ゾーン】

- ① 都心周辺部：御茶ノ水、神田、湊、築地、勝どき、晴海、赤坂、六本木、田町、芝浦など  
※「区部中心部整備指針」において、都心と都心周辺部を併せた地域を「*都心部*」として、一体的な機能連携を図る地域として位置付けていたが、この考えは本指針においても継承している。
- ② 副都心（新宿、渋谷、池袋、上野・浅草、錦糸町・亀戸、大崎）の複合市街地ゾーン
- ③ 新拠点（品川）の複合市街地ゾーン
- ④ 核都市の複合市街地地区

これらの地域は、エリアの指定がなされていたものの、これまでは具体的な整備制度との連携が図られていなかった。今後は、これらの地域では、複合市街地が地域の特徴を生かして展開するよう、都市開発諸制度を有効に活用していく。

### (4) 「センター・コア・エリア」及び「職住近接ゾーン」

都心を中心とした区部の中心部と東京湾に沿ったウォーターフロントは、現在、東京の都市開発が最も活発に展開している地域である。これらの地域は、今後の都市再生においても、開発プロジェクトが集中し、両地域の経済活動も緊密な関係にあるなど地域的連携が強いため、両方の地域が機能的連携を保ちつつ一体的かつ戦略的な都市整備を進め、東京の機能と魅力を高めていくべきである。

このため、都市開発諸制度の展開においては、「ビジョン」の「センター・コア再

生ゾーン」と「東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン」の一部を併せた地域を「センター・コア・エリア」として都市開発諸制度の活用を図る。

センター・コア・エリアのうち、都心等拠点地区、一般拠点地区、複合市街地ゾーンを除いた地域は、業務商業の高度な集積地に近接し、良好な居住環境を育成整備する「職住近接ゾーン」とする。

(図 2-2 拠点位置図 ～ 図 2-6 都心部の範囲参照)

なお、これらの地域設定は、都市開発諸制度の戦略的活用のために設定した整備区分で、今後の政策の必要に応じて、設定を見直すこともある。

図2-1 整備区分図

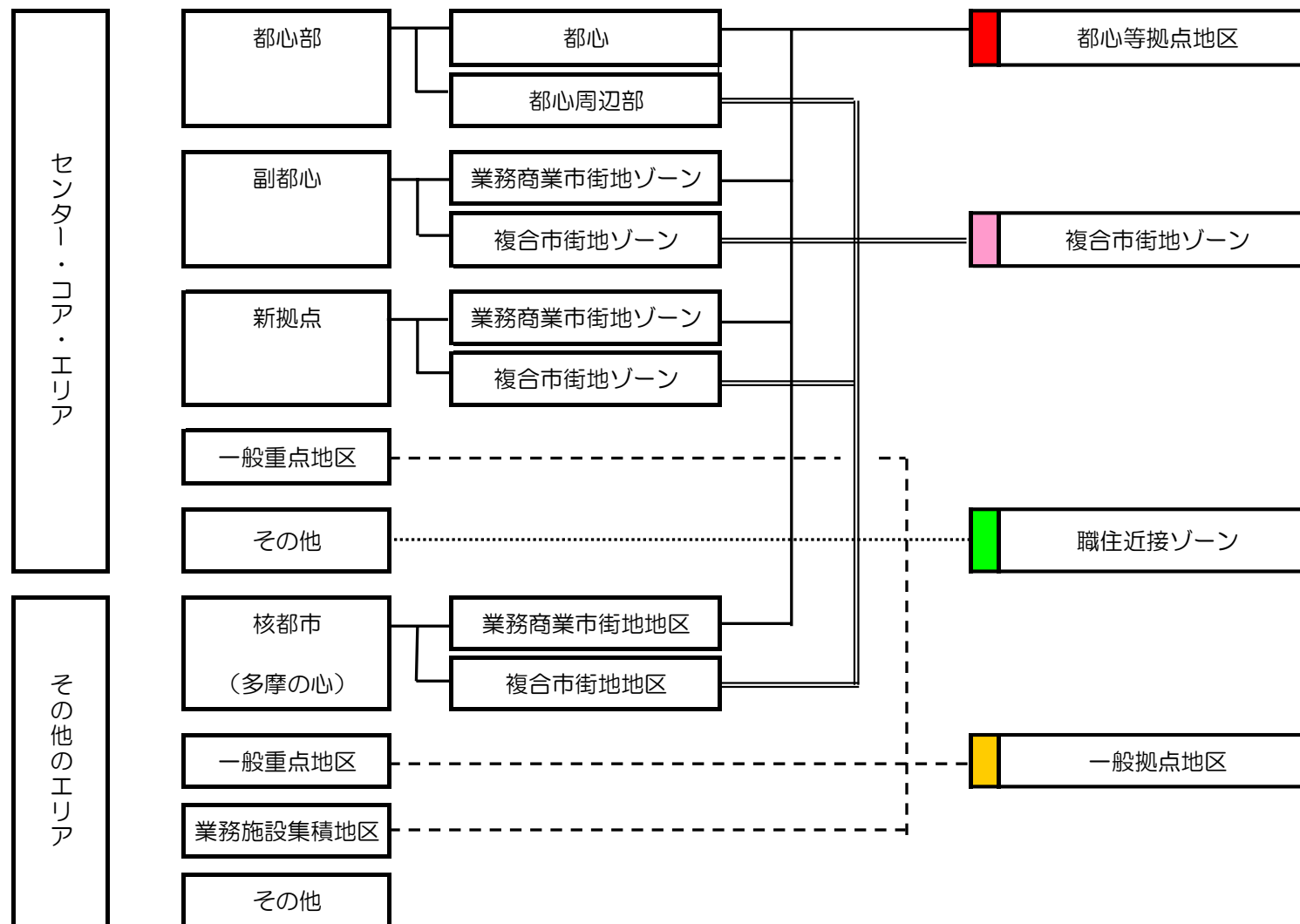


図2-2 拠点位置図

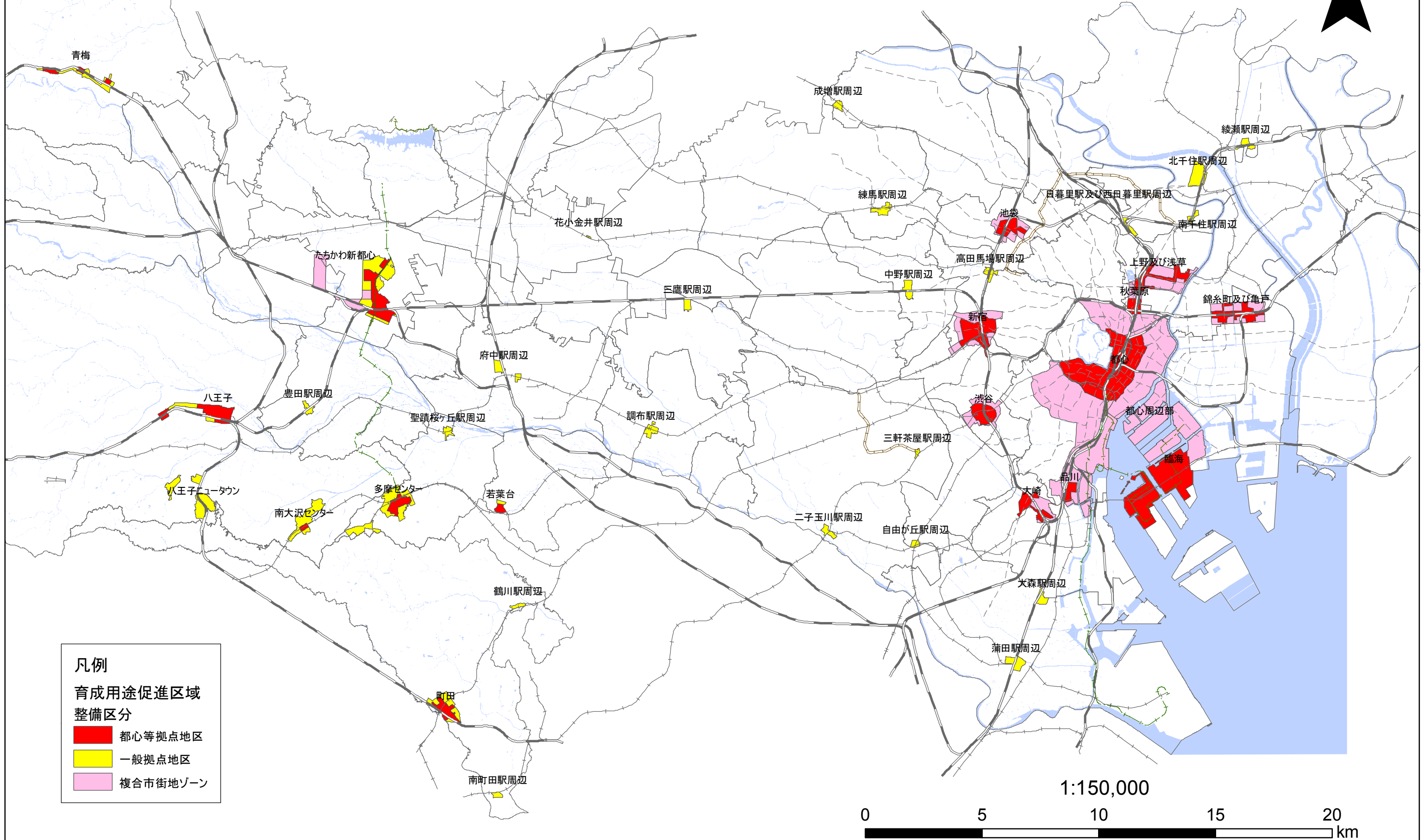


表2-1 整備区分の主な地域

整備区分	整備エリア	主な地域
都心等拠点地区	都心	更新都心：大手町、丸の内、有楽町、内幸町、霞ヶ関など 再編都心：日本橋、八重洲・京橋、銀座、新橋など
	副都心（業商ゾーン）	新宿、渋谷、池袋、上野・浅草、錦糸町・亀戸、大崎  （臨海副都心は別の上位計画に従って育成）
	新拠点（業商ゾーン）	秋葉原、品川
	核都市（業務商業市街地地区）	八王子、立川、青梅、町田、多摩NT
一般拠点地区	地域拠点	蒲田、三軒茶屋、中野、南千住、練馬、北千住、府中
	その他の重点地区	高田馬場、自由が丘、大森、二子玉川、成増、綾瀬、日暮里、八王子 ニュータウン、三鷹、調布、鶴川、南町田、花小金井、豊田、聖蹟桜ヶ丘
	業務施設集積地区	八王子ニュータウン、八王子中心市街地、南大沢センター、多摩セン ター、たちかわ新都心、町田駅周辺
複合市街地ゾーン	副都心（複合ゾーン）	新宿、渋谷、池袋、上野・浅草、錦糸町・亀戸、大崎
	新拠点（複合ゾーン）	品川
	都心周辺部	赤坂・六本木、神田、人形町・浜町、築地・湊、芝・芝浦、海岸、勝ど き・晴海・豊洲など
職住近接ゾーン	センター・コア・エリア （ただし、都心等拠点地区、一般拠点地区、複 合市街地ゾーンは除く）	