

東京都市計画

市街化区域及び市街化調整区域の
整備、開発又は保全の方針

平成 8 年 5 月 31 日

東京都

目次

市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針

1. 都市計画の目標	1	6. 下水道及び河川等の整備の方針	15
1) 都市づくりの基本理念		1) 基本方針	
2) 都市計画区域の範囲及び規模		2) 整備水準の目標	
3) 都市計画の目標		3) 整備方針	
2. 土地利用の方針	2	4) 重点的に整備すべき施設の整備方針	
1) 主要用途の配置の方針		7. その他の公共施設の整備の方針	18
2) 市街地の密度構成に関する方針		1) 整備水準の目標	
3) 住区構成とその整備の方針		2) 主要な公共施設の整備方針	
4) 市街化調整区域の土地利用の方針		3) 重点的に整備すべき公共施設の整備方針	
3. 市街地の開発及び再開発の方針	5	8. 公害防止又は環境の改善の方針	19
1) 基本方針		1) 基本方針	
2) 既成市街地の再開発の方針		2) 公害防止又は環境の改善のための施策の概要	
3) 住宅市街地の開発整備の方針		9. 都市防災に関する方針	20
4. 交通体系の整備の方針	10	1) 基本方針	
1) 基本方針		2) 都市防災のための施策の概要	
2) 整備水準の目標		10. 住宅建設の方針	21
3) 根幹的交通施設等の整備方針		1) 住宅建設の目標	
4) 重点的に整備すべき根幹的交通施設の整備方針		2) 住宅建設のための施策の概要	
5. 自然的環境の保全及び公共空地系統の整備の方針	12	11. 保留された人口フレーム（参考）	22
1) 計画の基本方針			
2) 緑地の確保目標			
3) 緑地の配置計画の概要			
4) 実現のための施策の方針の概要			

1. 都市計画の目標

1) 都市づくりの基本理念

本区域は、東京大都市圏の中核として、21世紀にむけて予想される国際化、情報化、高齢化の一層の進行をはじめとする社会経済情勢に対応する一方、地球環境問題にも対応した環境保全型都市づくりを進めていく必要がある。

この都市づくりにあたっては、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと、並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念とし、適切な機能分散により、職住の均衡した個性豊かな多心型都市への再編成を積極的に進めるとともに、市街地の安全性の向上と質の高い居住環境の確保を図るものである。

このため、特に居住機能の保全と回復を図るための住宅政策の総合的な展開を始め、省資源化を進めるためのリサイクル型都市づくりや交通政策の新たな推進による都市基盤整備の充実を図るとともに、地域福祉の基盤づくりを重点的に推進するものである。

2) 都市計画区域の範囲及び規模

本都市計画区域の範囲及び規模は次のとおりである。

区分	市町村	範囲	囲	規模
東京都 都市計画区域	東京都	行政区域全域及び多摩川、江戸川河口を結ぶ圈内の水面		約61,324ha 但し、地先公有水面の面積は含まない。

3) 都市計画の目標

① 人口

本区域における将来の人口を次のとおり想定する。

区分	年次	
	平成2年	平成17年
都市計画区域内人口	8,164千人	8,360千人
市街地内人口	8,164千人	8,360千人
保留された人口	—	11千人

② 産業

本区域における将来の産業の規模を次のとおり想定する。

区分	年次		
	平成2年	平成17年	
生産規模	工業出荷額	1,482百億円	1,898百億円
	卸小売販売額	20,190百億円	28,927百億円
就業構造	第1次産業	15千人 (0.2%)	15千人 (0.3%)
	第2次産業	1,987千人 (27.7%)	1,870千人 (27.0%)
	第3次産業	5,172千人 (72.1%)	6,305千人 (72.7%)

③ 市街地の規模

本区域における人口、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、市街化区域の規模を次のとおり想定する。

	平成2年	平成17年
市街化区域面積	約56,829ha	約58,133ha

2. 土地利用の方針

本区域は、国際化、情報化及び産業構造のソフト化を背景に、土地利用の高度化、多様化が進むなかで、区部中心部における夜間人口の減少にも配慮し、職と住の均衡した個性豊かな多心型都市構造への転換に向け、業務商業施設の適切な立地誘導を図るなど都市機能の計画的な分散を図る。

また、本区域における広域的な土地利用配置に留意し、環境への負荷の低減にも配慮しつつ、土地利用と都市施設がバランスのとれた機能的で快適な街地の形成をめざす。

1) 主要用途の配置の方針

① 業務地

ア 都心業務地

都心部は、業務機能の過度の集中を抑制しつつ、丸の内、有楽町、大手町、霞が関、日本橋、銀座、永田町などで形成する都心においては、都市機能の更新などにより、国際化、情報化への対応を図るとともに、商業・文化・アメニティなど多様な機能を備えた世界の中核都市にふさわしい活力と魅力ある空間として育成していく。一方、必ずしも都心に立地することを要しない業務機能については、副都心や新たに整備することになる拠点業務地に分散を図り、多心型都市構造への転換を推進する。

また、神田、岩本町、人形町周辺、茅場町、八丁堀、築地、新橋、虎ノ門、赤坂、麴町周辺、六本木周辺、芝周辺、芝浦・港南、汐留などの都心周辺部では、都心の業務機能の外延的拡大を抑制するとともに、都心型住宅の導入などにより居住機能の保全と回復に努め、商業・文化・芸術施設等複合的な諸機能立地のための土地利用を計画的に進め、風格ある都市形成を推進する。

イ 副都心業務地

副都心は、都心に集中する業務機能の分散の受皿として、また各地域の商業や文化・生活などの広域的な拠点として整備する。

新宿、渋谷、池袋については、業務機能の無秩序な外延的拡大を防ぎ、従来から形成されている住宅地のコミュニティを保全しつつ、既存の業務・商業機能の集積を生かし、文化レクリエーションなどの機能が複合した副都心としての整備を一層促進する。

上野・浅草、錦糸町・亀戸、大崎については、それぞれの地域の生成や特性を踏まえ、伝統的文化資源や既存の商業・産業等の集積を活用しつつ、特色ある機能の立地を誘導することにより、個性ある副都心づくりを進めるため、総合的な環境整備を促進する。

臨海副都心については、水辺空間を活用し、国際化、情報化に対応した未来型の業務地として、商業、文化、居住、レクリエーションなど諸機能の調和のとれた複合的拠点として育成する。

ウ その他業務地

副都心の周辺に位置し、交通結節点等新たな拠点として整備すべき地域については、地域の特性を生かし、居住機能等との均衡に配慮した複合的な業務地として環境整備を促進する。

旧国鉄貨物ヤードをはじめとするとする大規模施設跡地及び工場跡地等については、周辺の土地利用や交通条件等に配慮し、副都心の業務や文化機能の一部を分担するとともに、定住性の高い都市型住宅の立地を促進する等、複合市街地として計画的整備を図る。

② 商業地

ア 都心・副都心商業地

都心・副都心の商業地は、それぞれの地域の特性や既存の多様な集積を生かしつつ業務、文化などの諸機能と調和した複合的な魅力ある広域商業地として整備する。

イ 地区中心（「地域の中心核」のこと、以下同じ。）商業地

蒲田、赤羽、三軒茶屋、北千住、大井町、大森、新小岩、二子玉川等の古くからの商業中心及び交通の結節点等の新しい商業中心地区は大規模な開発や再開発により、個性や利便性に優れた日常生活圏の中核となる地区中心商業地としての環境整備を進める。

③ 工業地

ア 生産環境の優れた工業地は、都市型工業への転換を推進するなど地域の特性を活かしながら活力を維持し、引き続き工業用地としての保全に努める。

イ 生産機能と居住機能の秩序ある合理的な共存を図っていく必要のある地域については、現在操業地での整備、地域内での再配置及び地域環境の整備を行い存続を図る。

ウ 臨海部等の工業用地へ既成市街地の公共事業等により再配置が必要な工場、事業所等の移転を図る。工場などの移転跡地に関しては、周辺の土地利用にも配慮しながら、公園等の公共施設用地など周辺地域の市街地の計画的整備に資する用地として利用するほか、定住性の高い都市型住宅の立地を促進するとともに、地域に必要な高次の都市機能の立地を誘導するなど都市の整備に資する方向で開発を進める。

④ 住宅地

ア 既成市街地内の住宅地

おおむね環状7号線以内の住宅地及び副都心、地区中心等の周辺の区域は、地区計画などにより整備の方向を明らかにしたうえで職と住の近接をめざし、地域の特性を生かした環境のよい、中高層住宅地としての土地利用を進める。

都心周辺部の区域は、業務機能の無秩序な外延的拡大を防止し、再開発など面的整備により、定住性の高い都市型住宅地として土地利用を進める。

また、区部中心部等の商業系地域などにおいて、居住機能の保全と回復が必要な地域及び中高層階が主に住宅として利用されている地域では、中高層階居住専用地区を指定し、住機能の保全と回復を図る。

西部地域の環状7号線以遠の既存低層住宅地で、良好な住環境の保持されている地区については、その立地条件や地域の特性に配慮しつつ、地区計画などの活用により、その住環境の確保を図る。

外周部において、都市基盤が未整備のまま住宅立地が進んでいる地区については、公共施設の整備や地区計画などの活用によって市街地の秩序と宅地の整備を図り、低中層住宅地としての土地利用を進める。

山手線沿いをはじめとする木造住宅密集地域は、防災性の向上と快適な住環境の形成をめざし、市街地再開発事業、土地区画整理事業、密集住宅市街地整備促進事業等により、公共施設の整備とあわせて中高層住宅地としての土地利用を進める。

城南、城東、城北地区等の住工混在地域は、工業との調和と職住近接型のコミュニティの保持に配慮しつつ、住環境の整備を促進する。

主要幹線道路、交通量の多い幹線道路及び補助幹線等の沿道のうち、自動車関連施設の立地を許容することが必要な地域については、環境の保全に十分配慮しつつ、住環境と調和した市街地形成を図る。

イ 新規に整備すべき住宅地

宅地化すべき農地等比較的空閑地の多い江戸川、葛飾、足立区などの東部地域は積極的に土地区画整理事業、または、住宅市街地総合整備事業等の事業手法、住宅地高度利用地区計画制度などを活用しながら中高層住宅地として整備を進める。また、宅地化の進行の著しい練馬、世田谷区などの西部地域は、土地区画整理事業、地区計画などを活用し、宅地化すべき農地等の計画的整備を図ることにより、市街地の秩序と公共施設の整備を促進し、基盤整備の状況に応じて、低中層住宅地あるいは中高層住宅地として整備を進める。

国公有地・工場跡地等については、再開発地区計画、住宅市街地総合整備事業等を活用しながら計画的な住宅地としても開発を進める。

ウ 臨海部に整備すべき住宅地

臨海副都心を形成する地域には、業務機能のほかに、水辺空間を生かした多様で快適な定住性の高い都市型住宅を配置するとともに、商業、文化、スポーツ・レクリエーション、教育など都市型生活に対応する諸機能を整備する。

晴海、豊洲、月島地区については、地域の特性を生かしつつ、定住性の高い都市型住宅の立地を促進する。

大川端、芝浦・港南地区などの内陸側臨海部の地域については、都市更新の動きを適切に誘導しながら、市街地再開発事業、住宅市街地総合整備事業等により、職と住の近接した定住性の高い、多様な都市型住宅の供給を促進する。

⑤ 流通業務地

都心部に立地する流通業務施設は、東部（葛西）、北部（足立）、西北部（板橋）地区等の流通業務地区に移転集約を図る。

2) 市街地の密度構成に関する方針

① 地域別人口配分

本区域の全域が既成市街地であり、この人口を次のとおり想定する。

地域区分	年次	平成2年	平成17年
既成市街地		8,164千人	8,360千人
計		8,164千人	8,360千人

② 密度構成に関する方針

本区域の主要用途別の密度構成に関する方針は、機能的な多心型都市の形成をめざし、次のとおりとする。

業務地については、効率的な業務機能の集積を計画的に形成するため、都市施設の整備状況、広域的な土地利用構成等を考慮し、適正な高密度の利用を図る。

都心、副都心の商業地については、地域の特性や都市施設の整備状況により、適正な高密度の利用を図る。また、地区中心等の商業地については、都市施設の整備状況、土地利用の状況や都市内の位置等を配慮し、適正な高密度の利用を図る。

都心周辺部及び副都心の住宅地については、定住性の高い都市型住宅を確保するため、地区特性に応じ、中高層住宅を中心とした適正な高密度の利用を図る。

副都心、地区中心等の周辺区域及び環状7号線以内の住宅地については、職と住の近接をめざした居住空間の回復を図るため、地域の特性や都市施設の整備水準に応じ、中高層住宅を中心とした適正な高密度の利用を図る。

ア その他の住宅地については、良好な住環境を確保するため、その立地条件や公共施設の整備水準に応じ、低中層住宅を中心とした適正な低中密度の利用を図る。

イ 工業地、流通業務地については、立地条件等、地域の特性を勘案したうえで、都市施設の整備状況、土地利用状況に応じ、適正な低中密度の利用を図る。

3) 住区構成とその整備の方針

本区域における住区区分の考え方や住区内の公共公益施設の整備の目標については、次のとおりである。

① 住区区分の考え方

住民が、地域に対する愛着を大切にしたい、より魅力的で個性ある快適な住環境づくりを展開するための基本として住区を設定する。その住区は、そこに住む人々が地域への関心やかかわりを深めていくことが可能となるまとまりとし、都市防災の観点にたった「防災生活圏」の形成する範囲で、小・中学校区程度の広さの区域を基準とする。

② 住区内の公共公益施設の整備目標

居住する場としての安全や利便性だけでなく、憩い、ふれあい、交流の場として個性的かつ魅力的で緑豊かな住区の形成をめざし、公園・緑地、広場、集会場などの公共公益施設の整備を推進する。

また、大都市における多様なコミュニティ活動が、一定地域に制約されず、より広域的に展開することを考慮した施設体系の整備を促進する。

4) 市街化調整区域の土地利用の方針

① 自然環境形成上保全すべき区域

多摩川・荒川・江戸川等の河川は、水と緑など自然とのふれあいを通して、快適でうるおいのある都市生活をおくるうえで欠かすことのできない貴重な空間である。そのため、身近なところで親しめる水辺環境の回復とネットワーク化を図り、都市の美観を創出するとともに、スポーツ・レクリエーションの場を確保できるように自然環境の保全と活用を進める。

② 計画的な市街地整備の見通しがある区域

臨海副都心地区などにおける公有水面埋立予定地区域については、副都心整備の進捗等にあわせ適切な時期に、市街化区域に編入する。

3. 市街地の開発及び再開発の方針

1) 基本方針

都心地域に業務機能が過度に集中している一極集中型の都市構造がもたらした各種の都市問題に対処するため、業務商業施設の計画的な立地、誘導などにより多心型都市構造への転換を図るとともに、災害に強く、都市景観にも配慮し良好な環境をそなえた活力とうるおいのある住みよいまちづくりを進める。

各地域の再開発の方針は次のとおりとする。

① 副都心の育成・誘導・望ましい土地利用の促進、多心型都市構造の形成

② 不燃化の促進、防災生活圏の形成による安全な市街地の整備。

③ 都心部周辺をはじめとする地域の快適な居住環境の整備、うるおいのある環境の整備。

事業手法

市街地再開発事業、土地区画整理事業、都市防災不燃化促進事業、住宅

市街地総合整備事業等の面的整備事業。

高度利用地区、地区計画、再開発地区計画等の土地利用規制・誘導。

2) 既成市街地の再開発の方針

① 都市再開発の施策の方向（1号市街地の整備の方向づけ）

ア 多心型都市構造への転換

1) 多心型都市構造の形成

都心部への過度の業務機能の集中をおさえ、副都心への業務機能の分散を図り、職と住のバランスのとれた都市を形成する。副都心として新宿、渋谷、池袋のほか、上野・浅草、錦糸町・亀戸、大崎、臨海副都心を育成・整備していく。

このため、望ましい土地利用への誘導や都市活動を支える交通網の整備などを総合的かつ計画的に進めていく。

1) 望ましい土地利用

丸の内地区などの都心の業務地区は、国際化・情報化に対応した政治・経済・文化の中心にふさわしい地区として整備する。都心の周辺部においては、業務機能の外延的拡大を抑制し、居住機能の保全と回復を図る施策を進める。

新宿をはじめ副都心では、再開発を積極的にい業務機能の受け皿及び広域的な生活の中心として整備する。

都心や副都心の商業業務地は、市街地再開発事業等の面的整備事業や道路の改良により、都市基盤を整備し、世界の中枢都市にふさわしい商業業務地としていく。

イ 安全な市街地の整備

7) 防災生活圏の形成

大震災火災時の延焼火災を防止し、究極的には逃げないで済む防災都市の建設をめざす。

このため、道路・河川等の延焼遮断帯に囲まれた小・中学校区程度を単位とした防災生活圏づくりを進め、まちづくりと地域住民活動が一体となった防災対策を行う。そのため、世田谷区役所周辺、板橋区仲町・弥生町・南常盤台一丁目及び足立区中央本町地区等では、防災生活圏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。

4) 不燃化の促進

震災時に安全に避難誘導できるよう、防災上重要な教育の森公園周辺及び林試の森公園周辺地区等の避難地周辺、水戸街道及び環状7号線地区等の避難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。

り) 防災再開発などの拡充

白鬚西及び亀戸・大島・小松川地区等の防災市街地再開発事業等に

より、建築物の不燃化や道路・公園等のオープンスペースの創出、消防水利の整備など、防災性の向上、居住環境の改善に努める。

エ) 総合的な治水対策の推進

都市から水害をなくすため、河川の改修、下水道の整備などを進めるほか、地区の再開発にあたっては、透水性舗装の採用をはじめとする雨水の貯留・浸透機能の確保を図る。なお、事業の推進にあたっては、親水機能に配慮し、治水と親水を調和させた総合的な治水対策に配慮したまちづくりを進める。

ウ 快適な居住環境の整備

7) 住宅・住環境の改善

職と住の均衡をめざし、望ましい土地利用を進めるため、地域の特性を配慮した土地の効率的な利用を図る。このため、地区計画制度などを活用し、都市基盤を整備するとともに適切な街区形成など周辺環境との調和を図りながら、必要に応じて住宅の中高層化を進め、多様な住宅の供給を促進する。

また、木造住宅密集地域など住環境の上で整備を要する地域では、総合住環境整備事業などの手法を活用して住環境の改善を図る。

4) 木造賃貸住宅、老朽住宅等密集地域の整備

木造賃貸住宅、老朽住宅等の密集している地域の改善については、密集住宅市街地整備促進事業、地区計画制度などにより計画的な建て替えとあわせて公共施設なども整備し、防災性の高い快適な環境をそなえた地域として再生整備を図る。このため太子堂2、3丁目、東池袋4、5丁目、新宿区西新宿・若葉町、足立区1、3丁目、墨田区北部中央地区などの地区においては、密集住宅市街地整備促進事業を進める。

り) 生活基盤施設の整備

区部外周地域において、道路などの生活基盤施設が未整備な地域は、

今後とも土地区画整理事業を推進し、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図る。この地域のうち、西端江、四葉、六町地区などについては、事業を促進する。また事業化の遅れが見込まれる地域や事業化が困難な地区については、地区計画制度などを活用し、道路、公園、緑地などを確保した良好な市街地となるよう誘導する。

エ 活力ある地域環境の整備

7) 都心周辺部の整備

都心周辺部の居住機能の回復を図り、多様な住宅需要に対応した住宅供給を図るため、大川端、芝浦・港南地区及び台場地区などでは住宅市街地総合整備事業などにより民間活動を適正に誘導する等、中高層の都市型住宅の導入を進めていく。

4) 地区中心の活性化

日常生活における地域の中心核となる赤羽、北千住、三軒茶屋などの商業地は市街地再開発事業などにより土地の高度利用、広場・歩行者道路などの整備、商業・サービス・文化機能の充実などにより、魅力ある地区として整備を図る。

7) 住工混在地域の整備

城南、城東、城北地域などの住工混在地域は、産業の振興と生活環境の改善を図るため、住宅と工場の合理的共存や工場の域内再配置などを進めることにより活力ある地域として、住工混在地域総合整備モデル事業などにより整備する。

オ うるおいのある環境の整備

7) 緑と水辺環境の創出

再開発を進めるにあたって、地区内の道路や公共・民間施設の敷地内の緑化を促進し、身近な緑を増やしていく。河川又は水路に面した場所においては、水辺に面した余裕ある空間を保持するよう努め、情緒機能の向上なども含めた水辺空間の積極的活用を図る。とくに、隅

田川沿いでは大川端地区、白鷺西、旭電化跡地地区などの再開発において、河川堤防を緩傾斜型堤防などに改良するなど、親しみやすいおおいのある水辺環境をつくる。

4) 歴史的景観の保全、修復

再開発を進めるにあたっては、歴史や伝統を伝える建造物やまちなみの保存について十分配慮するとともに、地域の個性、文化遺産を生かしていく。

7) 良好な都市景観の創造

再開発を進めるにあたっては、文化、産業等の発展の基礎となった自然的条件を配慮し、整備される建築物が周辺の環境と調和のとれた美しい都市景観を創出するよう配慮していく。

② 計画的な再開発が必要な市街地（1号市街地）

おおむね全区全域を、1号市街地の対象範囲とし、その再開発の目標、整備の方針を〔別表-1〕に示す。

③ 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（再開発促進地区）

1号市街地のなかで一体的な再開発を進めることにより、周辺地域への効果的波及や関連各種事業の効率的推進、総合的な整備が図られ、また、地元において再開発の気運の高まり等の動向が見られる地区を再開発促進地区（2号地区）とし、その整備又は開発の計画の概要を〔別表-2〕に示す。

④ 再開発誘導地区

再開発促進地区（2号地区）に至らないが、施策の方向を実現するうえで、効果が大きく、また再開発が望ましいなどにより、今後、再開発の気運の醸成等を図り、再開発に関する公共及び民間の役割を明確にしていくなすべき地区を再開発誘導地区として、その概ねの位置と整備の方向を〔別表-3〕に示す。

3) 住宅市街地の開発整備の方針

① 住宅市街地の開発整備の目標

ア 実現すべき住宅市街地

すべての都民が良好な住環境のもとで、生活の豊かさを実感できる「ゆとりある住生活を実現する」ことができるようにすることを基本理念とし、職と住のバランスのとれた都市構造への転換を図っていくことを目標に、居住空間の確保を一層重視した住宅市街地の実現をめざす。

イ 住宅の建設及び更新、良好な住環境の確保等に係る目標

生活空間のゆとりを広げていくため、平成12年度における住宅の平均規模について1戸当たりおおむね70㎡の達成をめざし、良質な住宅の建設と、狭小な住宅ストックの更新を進めていく。また、低所得層向けに公営住宅の新規供給を着実に進めるとともに、中堅所得層も視野におさめながら、高地価を直接家賃に反映させない公営住宅の供給を促進する。

住宅の質の向上を図るとともに緑とオープンスペースに恵まれた快適な住環境の形成を図る。また、生活や意識の変化に対応し、新しい生活・居住スタイルにふさわしい住宅や高齢化に対応した住宅など多様な住宅を確保するとともに、こまやかな人間関係に支えられた従来からのコミュニティを基本的に継承しながら、集合住宅を核とした新しい都市型のコミュニティを創造し、年齢や職業、所得水準などを異にする人々が同じ地域で、ともに交流しながら暮らせるまちなぎの実現をめざす。

② 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

良好な住宅市街地の開発整備の目標を達成するために、木造賃貸住宅地の更新や住工混在地域での生産環境と調和した住環境の整備等を進めながら住宅供給を推進する。

このため、計画的に開発整備する地区を定め、地区の特性に応じた土地の有効・高度利用を図りつつ、優れた住環境の住宅市街地づくりを積極的に進める。

特に人口減少が著しい区部中心部の区域においては、居住空間の確保を都の重点施策として、その整備・開発を強力に推進していく。

そのために、地区の特性に合わせ、次の八つに類型化した住宅市街地を実現していく。

ア 都心居住の回復をめざす住宅市街地（都心居住回復ゾーン）

千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、渋谷区の区部中心部7区においては人口減少が特に著しく、職と住のバランスのとれた都市構造を形成するため、都心居住の回復をめざす市街地として、重点的に開発整備を進める。

都心居住の回復をめざす市街地は、区部中心部7区の概ね全区域とし、定住人口の維持・回復を図るため、市街地複合住宅総合設計制度、市街地住宅総合設計制度、用途別容積型地区計画、優良建築物等整備事業、特定街区などを活用することにより、共同化や住宅附置を促進し、住環境の維持・強化を進めながら、土地利用計画の詳細化および土地の高度利用を図る。

イ 土地利用転換を促進することにより整備する住宅市街地（土地利用転換誘導ゾーン）

政府機関移転予定地をはじめとする国公有地、国鉄清算事業団処分予定用地などの低・未利用地および臨海部から荒川沿岸等にかけて分布する工場や倉庫用地など大規模な土地利用転換が見込まれる地域であって、住宅地としての利用に適するものにおいては、再開発地区計画制度、住宅市街地総合整備事業などを活用して、道路、公園などの基盤整備と連動させながら、土地利用転換を住宅供給に向けて誘導し、中高層の良質な都市型住宅を中心とする住宅市街地を形成する。

キ 良好な住環境を保全する住宅市街地（住環境保全ゾーン）
良好な住環境および景観が形成されている地域などにおいて、今後とも、その住環境などを計画的に保全する。このため、地区計画制度、建築協定、緑化協定などを活用し、敷地の細分化の防止、街なみの調和、生け垣の整備、樹木の保全などを促進する。

ク 住環境の維持向上を図ることににより整備する住宅市街地（住環境維持向上ゾーン）

一般的に住宅地が形成されている地域においては、街なみ環境整備事業、まちなみデザイン推進事業などにより、通路、緑道、ポケットパークなどの整備を行うとともに、地区計画制度や公的融資などにより個別更新を適切に誘導し、良好な生活環境を維持しつつ、潤いのある住宅市街地を形成する。

③ 良好な住宅市街地を整備し、又は開発すべき地域および地区
ア 都心居住の維持、回復を図るために住宅供給を促進する地域（重点地域）
人口減少が著しい区部中心部7区においては、住機能と商業・業務機能が調和した魅力ある市街地の形成、都市型住宅の供給を促進し、定住人口の回復を図ることを目的として、特にこの地域を重点地域に設定し、以下のような施策などを推進する。

- ・ 中高層階住居専用地区を積極的に指定するなど、土地利用計画を詳細化し、住宅の確保を図る。
- ・ 都市基盤施設の整備を進め、用途別容積率型地区計画制度を適用し、都市型住宅の誘導を図る。
- ・ 市街地複合住宅総合設計制度などを活用し、優良な賃貸住宅の供給を促進する。

これらの整備又は開発の計画の概要を〔別表-4〕に示す。

ウ 住宅供給型再開発を促進することにより整備する住宅市街地（住宅供給型再開発促進ゾーン）

市街地再開発事業、優良建築物等整備事業、住宅市街地総合整備事業などの都市更新に際し、土地の有効利用と防災性の向上を図るとともに、まちづくりと連動した都市型住宅の供給を促進する。

また、主要道路沿いのまちなみを、上層部に住宅を配置する複合型に誘導するため、良好な住環境の確保に努めながら、複合空間活用型公的住宅供給支援事業、都市防災不燃化促進事業等を促進する。

エ 住環境整備を促進する住宅市街地（住環境整備ゾーン）
木造賃貸住宅等の密集している地域においては、木造賃貸住宅地区整備促進事業を、また、老朽住宅等の密集している地域においては、総合住環境整備事業等を活用し、道路、公園などの基盤整備と連動させながら、建替えを計画的に誘導・助成することにより、低中層集合住宅を中心とする良好な住宅ストックの形成と住環境の整備を進める。

城南、城東、城北などの住宅と工場等が混在している地域においては、職と住とが近接した、住・工調和のとれた地域整備を進める。
オ 建替えを推進することにより再整備する住宅団地（住宅団地再生ゾーン）

地域のコミュニティの活性化、良好な都市景観の形成、高齢者・障害者等への配慮など、まちづくりの視点を導入しながら、老朽化した公共住宅団地の建替えを推進し、居住水準の向上と供給戸数の拡大を図るとともに、周辺地域を含めオープンスペースや道路の整備などを一体的に推進する。

カ 農地、樹林地の保全を図りながら整備する農住型市街地（農住型市街地形成ゾーン）

周辺区部のうち市街化区域内農地が多く分布する地域などにおいて、緑地空間として貴重な生産緑地や樹林の保全を図るとともに、開発に際しては、無秩序な市街化を防止するため、道路、公園、下水道等の基盤整備を重点的に推進しつつ、戸建て住宅あるいは低中層集合住宅を中心とする、緑豊かでゆとりある住宅市街地を形成する。

イ 一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、又は開発すべき地区
(重点地区)

整備又は開発する住宅市街地のなかで、土地利用転換を促進することにより整備する住宅市街地(土地利用転換誘導ゾーン)では、再開発地区計画制度、住宅市街地総合整備事業等を積極的に活用し、住宅供給型再開発を促進することにより整備する住宅市街地(住宅供給型再開発促進ゾーン)では、市街地再開発事業、優良建築物等整備事業等を促進するなど、その他各々のゾーンにおいて良好な住宅市街地として計画的に開発整備する地区を重点地区とする。

この重点地区においては、面的整備事業および道路、公園などの都市基盤施設の整備などを積極的に進めるとともに、必要に応じ用途地域の適切な見直しを行う。

そのための整備又は開発の計画の概要を〔別表-5〕に示す。

4. 交通体系の整備の方針

1) 基本方針

① 都市構造の再編につながる環状交通の整備

一極集中型の都市構造を是正し、多心型都市構造への再編を誘導する公共交通網や道路網を環境の保全に配慮しつつ整備する。

本区域では、環状方向の交通網を重点的に整備し、臨海部においては、都心部及び既成市街地への交通アクセスの向上を図る。

② 広域圏を形成する交通網の整備

都県界を越えた交通網の整備を周辺環境との調和に配慮しながら促進する。これによって、広域的交通ネットワークの形成を図り、交通の広域分散と各都市相互間の連携を強める。

③ 交通機関の利便性向上

公共交通網の整備により、交通不便な地域を解消するとともに、交通利便性を高めていく。

2) 整備水準の目標

道路は、都市交通の動脈として輸送機能、日常生活圏内の連絡機能などの直接機能のほかに、埋設物設置空間、防災・環境保持等の多目的な機能をもち、その果たす役割はきわめて重要である。

この整備にあたっては、都市高速道路や幹線道路を適切に組合せ、将来の交通需要に対応した効率的な道路網の形成を図るため、東京都市計画道路再検討の基本方針に基づき、整備を促進する。

都市高速鉄道は、通勤・通学はもとより、買物や余暇活動など多様化する交通需要を支える都民の足であり、また、都心部などでは、業務活動においても、重要な交通手段となっている。

この整備にあたっては、運輸政策審議会答申第7号(昭和60年7月)で示された整備目標を達成するよう努めていく。

3) 根幹的交通施設等の整備方針

① 道路

ア 広域幹線道路、都市高速道路の整備

東京都圏内の各都市との連携を強め、その均衡ある発展に資するため、東京を中心とする放射状の路線を相互に結ぶ広域幹線道路の整備を環境の保全等に配慮するとともに、地元住民の理解を得て促進する。

都市高速道路の路線網の充実を図るため、必要度の高い路線から、沿道環境の保全に配慮しつつ整備を促進する。

イ 幹線道路の整備

都市の骨格となる道路については、地域の特性に応じ公共交通との役割分担を図りつつ、環境の保全に十分配慮して住民の理解を得て、重点的、体系的に整備する。

本区域では、副都心の育成など都市構造の再編を促すため、環状方向の路線を強化するとともに、放射方向の路線の整備を推進する。

臨海部においては、埋立地と既成市街地及び埋立地間を結ぶ道路網を環境の保全に十分配慮して、強化していく。

② 都市高速鉄道

地下鉄6号線、7号線、11号線、12号線、東京モノレール、常磐新線、臨海副都心線などの都市高速鉄道の整備及び延伸等を進めるとともに、その他地下鉄8号線の延伸13号線の整備、埼京線の大崎方面への延伸について検討を進め、他の貨物線への旅客電車の乗り入れについても今後の貨物の輸送需要の動向を勘案しつつ、その実現の可能性について関係機関と検討していく。

西武池袋線、京王線、小田急線などでは、複々線化・連続立体交差化及び西武新宿線の複々線化を進めるとともに、東急目蒲線、京成押上線、京浜急行線蒲田付近などで、連続立体交差化等を進めていく。

東京臨海新交通臨海線、日暮里・舎人線等の整備を進める。

③ 駐車場

適正な駐車需要に応じた駐車施設の確保による路上駐車 の解消により、道路交通の円滑化及び交通安全性の向上を図り、都市機能の向上に資するため、自動車駐車場の整備を促進する。

また、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、原則として都市計画駐車場として整備する。

自転車駐車場についてもその整備を促進する。

④ 自動車ターミナル

今後新設されるトラクタターミナル、高速バスターミナルは、可能な限り既成市街地の外周の地域で交通的、地理的条件の良好な位置に計画的に立地させ、道路交通の円滑等を図る。

現在都心の区域及びその他の既成市街地に立地し、必ずしも都心区域にあることを要しないものは、可能な限り計画的に既成市街地の外周の地域へ移転するよう配慮する。

⑤ 港湾・空港

東京港を国際的な産業・貿易構造の変化や輸送革新等に対応した効率的な港湾として充実するとともに、人びとに親しまれ、にぎわいのある港湾をめざして整備を進める。

羽田空港の冲合への移転・拡充を促進するとともに、新空港への交通アクセス機能を整備し、新空港の活用を図っていく。

⑥ 交通管理

公共交通機関のサービス向上と道路交通の適正化を図るため、都心及び副都心地域におけるバス専用レーン、都市新バスシステムの導入など、地域の特性に応じたバス機能の回復を図り、身近な交通手段としてバス交通を再生していく。

また、鉄道相互及び鉄道とバスなどの乗り継ぎ利便性の向上や、運行状況についての情報提供などにより、公共交通サービスを充実していく。

4) 重点的に整備すべき根幹的交通施設の整備方針

おおむね5年以内に実施することを予定する主要な事業は、次のとおりとする。

種別	名称
道路	環状2号線 (延伸)、環状3号線 (延伸) 環状5の1号線 (主要地方道 305号線他) 環状8号線 (主要地方道 311号線) 放射6号線 (主要地方道 302号線) 放射9号線 (国道17号線) 放射34号線 (延伸)
	東京湾岸道路、外郭環状道路、中央環状線、1号線 (延伸)、晴海線 都心新宿線 (仮称) 都心臨海線 (仮称)
都市高速鉄道	地下鉄6号線 (三田~清正公前) 地下鉄7号線 (目黒~駒込) 地下鉄12号線 (放射部・環状部) 地下鉄11号線 (水天宮~押上) 日暮里・舎人線 常磐新線 臨海副都心線
	小田急線 (東北沢~和泉多摩川) 複々線化 西武池袋線 (江古田~石神井公園) 線増立体交差化 西武新宿線 (西武新宿~上石神井) 複々線化 東京モノレール、東京臨海新交通臨海線 東急目蒲線 (目黒~洗足) 立体交差化 小田急線 (世田谷代田~登戸) 立体交差化 京成押上線 (押上~八広付近) 立体交差化 京成押上線 (四ツ木~青砥付近) 立体交差化 京浜急行本線・空港線 (京急蒲田付近) 立体交差化 東京港の整備、羽田空港の沖合移転 東京へリポートの拡張整備

5. 自然的環境の保全及び公共空地系統の整備の方針

1) 計画の基本方針

本区域は、多摩地域から連なる武蔵野台地の末端部と、荒川・多摩川・利根川に由来する東京低地によって構成される。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つの台地 (徳丸台・本郷台・豊島台・淀橋台・目黒台・荏原台・久ヶ原台) からなり、崖部には一部に自然を残し、地形の変化とがあいまって、良好な都市景観を構成している。また台地の谷部には、武蔵野礫層の露出部を湧水源とする善福寺川・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・江戸川等の大河川をはじめ、江戸時代を中心とする歴史的遺構である見沼用水・葛西用水・六郷用水・小名木川・大横川等の用水・運河があり、下町の自然特性を形成している。

しかしながら、このような自然特性、歴史的社会的特性は潜在化しており、必ずしも生かされてはいない。このため、これらの自然環境を基礎とする自然の回復を基調に①まちづくりとしての緑の体系化、②自然の秩序の保全・回復、③緑地機能の多様化と需要拡大への対応を柱とする緑の保全と回復をめざすものである。

2) 緑地の確保目標

① 緑地の確保目標水準 (平成12年度)

緑地の確保目標量	都市計画区域面積に対する量
おおむね 10,700ha	18%

② 都市公園等の施設として計画すべき緑地の目標水準

年次	昭和54年度	平成2年度	平成12年度
目標水準	7.3㎡/人 (2.3)	9.0㎡/人 (3.1)	11.9㎡/人 (3.8)

(注) () 内は、広域公園配分量内数

- 3) 緑地の配置計画の概要
 緑地の配置の基本の方針は次のとおりとする。
- ① 環境保全系統
 多摩川・荒川・江戸川等河川、用水の水系、徳丸台、本郷台等台地端、崖線に残存する斜面緑地及び伝統的文化的遺産である緑地で構成する。
- ② レクリエーション系統
 都民の増大するレクリエーション需要及びその多様化に対処するため、週末レクリエーション拠点として水元・舎人・和田堀公園等広域公園の整備を進める。また、地域及び日常のレクリエーション需要に対応する都市及び住区基幹公園は、防災上の観点を含め配置の均衡を図る。
 なお、玉川上水緑道、毛長堀緑道等の線的緑地はレクリエーション利用と日常的な生活活動の利便に資する。
- ③ 防災系統
 荒川等大河川及び石神井川、神田川等中小河川を緑地として位置づけ、これら河川緑地を延焼遮断帯、避難路として活用し、和田堀、石神井公園等の広域避難場所、幹線街路沿い等については、極力緑地を確保する。また災害危険度の高い地域、溢水または汨濫危険のある地域、遊水池及び緑の多い崖線等については、緑地を積極的に配置する。
 なお、東京の全都市計画区域を対象とする防災機能を有する大規模な広域公園を、「臨海部」、「台地部」、「丘陵部」、「丘陵部」に配置する。

④ 地域区分の配置計画

- ア 都心地区（千代田、中央、港、新宿）
 淀橋台の斜面地に残る都市景観を構成する緑地の保全、増上寺、日枝神社等、社寺等の歴史的遺産の活用、再開発等による緑地空間の創出のほか、歩道緑地帯等の線的緑地によるネットワーク化を図るとともに施設緑地の整備に努める。
- イ 城東地区（墨田、江東、足立、葛飾、江戸川）
 仙台堀川等の緑地化、親水化と防災拠点の整備、市街地開発事業等による施設緑地の造成のほか、緑化推進事業等の推進を図る。
- ウ 城西地区（中野、杉並、豊島、板橋、練馬）
 徳丸台等の崖線沿いの緑地を保全するとともに、石神井川、妙正寺川等の水系沿いの緑地化、緑道化を図る。
 また、中野刑務所等各種跡地の公園化と民間レクリエーション施設、同厚生施設の有効活用のほか、各種開発計画等との連携による施設緑地の整備及び緑化の推進に努める。
- エ 城南地区（品川、目黒、渋谷、大田、世田谷）
 武蔵野段丘、荏原台等の崖線の緑地の保全、野川、玉川上水等の水系沿いの緑地化、緑道化を図る。
 また、教育大農場、林試の森公園等各種跡地の公園化と民間レクリエーション施設、同厚生施設の有効活用のほか、各種開発計画等との連携による施設緑地の整備及び緑化の推進に努める。
- オ 城北地区（北、荒川、台東、文京）
 小豆沢、飛鳥山から上野に続く本郷台の崖線に残された緑地を保全するとともに、石神井川・隅田川等の水系沿いの緑地化、緑道化等を図る。
 また、散在する公開性、空地性の高い東京大学等の有効活用、寛永寺・浅草寺等、社寺等の歴史的遺産の保全、工場等移転跡地の緑地化のほか、再開発等による緑地空間の創出、歩行者空間の緑地化等に努める。

カ 臨海地区

港湾埋立地内の緑地を中心とし、これをとりまき運河、水辺及び水域を合わせて施設緑地として配置する。とくに羽田、中央防波堤地区に大規模緑地を計画するほか、緑道によるネットワーク化を図る。

オ 緑地

基幹的緑地として多摩川、荒川、江戸川、中川、新中川、隅田川を、地域的緑地として、石神井川、その他の中小河川・用水・上水等を自然の保全に留意し整備する。

4) 実現のための施策の方針の概要

① 公園緑地等の計画目標及び配置方針の概要

ア 住区基幹公園

地域的・日常的利用を基本とし、身近に充足できるよう配置することにも、特に不足する近隣・地区公園の機能を補うものとして、今後とも学校の校庭の開放を行う。

イ 都市基幹公園

総合公園は、木場公園等の既定の都市計画公園を中心に、基地等の跡地、防災拠点等の活用を図る。

運動公園は、夢の島公園等の既定の都市計画公園を中心に、河川区域の自然の保全に留意のうえ、高水敷等を活用する。

ウ 特殊公園

六義園等の庭園等、その沿革、施設内容、立地の特殊性等から規模にかかわらず必要なものについて配置する。

エ 広域公園

東京の全都市計画区域を対象とする。その柱として臨海部の海上公園、武蔵野、立川段丘の中央部で野川を軸とした大緑地群及び多摩の丘陵部に残された大規模自然地を保全する公園を配置する。

このほか、区部においては、砧、和田堀、舎人、篠崎等の既定都市計画公園の整備を図る。

公園緑地の配置方針の概要

種別	平成12年度における1人当たり公園面積	
	街区公園	近隣公園
住区公園	0.7 (0.2) m ² /人	0.7 (0.1) m ² /人
基幹公園	0.7 (0.1) m ² /人	0.4 m ² /人
地区公園	0.4 m ² /人	
都市基幹公園	総合公園	2.3 (1.1) m ² /人
	運動公園	3.8 m ² /人
その他	広域公園	0.3 m ² /人
	特殊公園	3.7 (1.4) m ² /人
	緑地	11.9 m ² /人
合計		

(注) () は緑地の公園的活用分を示す内書である。

② 緑地保全地区等の指定目標及び指定方針の概要

ア 緑地保全地区

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、寛永寺に代表される特に都市景観構成上の効果、伝統的文化的意義のある社寺境内地につき指定する。

指定目標量

目標年次	面積	積
平成12年度	約 270	ha

イ 生産緑地地区等

風致地区の指定により、石神井・明治神宮内外苑等の良好な景観を保全する。

また、都市の緑のオープンスペースの確保のため、農地等の持つ緑地機能に対する期待の高まりにこたえ、農林漁業との調整を図りつつ良好な都市環境の形成に資する生産緑地地区を、積極的に活用していく。その他、都市計画手法のみならず、各種条例、開発要綱、緑地協定制度等の総合的運用を行い、市街地環境の維持・改善を図る。

区名	生産緑地地区面積
目黒区	約 4.49 ha
大田区	約 2.96 ha
世田谷区	約 139.55 ha
中野区	約 5.46 ha
杉並区	約 48.47 ha
北区	約 0.61 ha
板橋区	約 14.14 ha
練馬区	約 247.61 ha
足立区	約 40.65 ha
葛飾区	約 37.76 ha
江戸川区	約 45.48 ha
合計	約 581.18 ha

6. 下水道及び河川等の整備方針

1) 基本方針

① 下水道

本区域の下水道普及率は概成で 100%を達成した。今後は都市化の進展に対応し、生活環境の改善及び公共水域の水質保全を図るため、既設の下水道施設の能力増強を図りつつ老朽化した施設を計画的に再構築していく。さらに、「第二世代下水道マスタープラン」に基づき、下水道汚泥の減量、化、資源化及び処理水の有効利用を進め、下水道施設の多目的利用を図る。

② 河川

本区域の河川については、台風や集中豪雨の水害から都民生活を守るため、治水施設の整備と流域における対策の両面から地域特性を踏まえた総合的な治水対策を推進し、さらに都市と自然の共存をめざし、親水機能を上させ、水辺に親しめるような、河川環境の整備を進めていく。

③ 流域貯留・浸透

本区域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・浸透施設の整備を推進する。また、流出抑制型の下水道の設置を進める。

2) 整備水準の目標

① 下水道

下水道普及率は概成で 100%を達成した。

目標年次	平成2年	平成17年
普及人口	7,593千人	8,360千人
普及率	93%	100%

② 河川

イ) 合流式下水道の改善のため、遮集倍率を3倍に引き上げるとともに、降雨初期の雨水を一時的貯留する施設を整備する。

エ 下水汚泥および下水処理水の有効利用

ア) 下水汚泥の減量化、資源化を進めるため、区部では臨海部に汚泥処理施設の集約化を図るなど、効率的な処理を推進するとともに、資源化製品の需要拡大を図る。

イ) 下水道処理水を雑用水として利用するとともに、雑用水供給用配管を利用して防災用水としての活用も検討する。また、清流の復活や水辺のうらおいのため、中小河川等への利用を進める。

オ 下水道施設の有効利用

ア) 処理場、ポンプ場等の下水道施設の上部利用については、他の施設との合築など新たな手法も導入し、有効利用を進める。

イ) レーダー雨量計システムの降雨情報を水害対策のために広く活用する。

3) 整備方針

① 下水道

ア 下水道普及率100%の達成

本区域は、下水道普及率が概成で100%を達成した。今後は未普及地域の早期解消を進める。

イ 雨水対策等の強化

1 時間75mm降雨に対応できるよう、河川改善との調整を図りながら、管渠及びポンプ場の能力を増強するとともに、調整池、貯留管等の流出抑制施設を整備する。また、汚水量の増大に対応した処理場等の能力増強を図る。これらにあわせて、老朽化した下水道施設を計画的に再構築する。

ウ 河川・東京湾の水質保全

ア) 都の環境管理計画の水質目標達成のため、優先度の高い処理区からBOD、浮遊物質、窒素、りんを削減する高度処理を実施する。またCODや窒素等を削減するためのより実用的な技術の確立を努め、事業化する。

② 河川

ア 洪水対策

隅田川以西の神田川や目黒川など台地部の中小河川の洪水対策として、1時間50ミリの降雨に対応できるよう護岸整備や調節池・分水路等の設置を図る。また、より高い治水安全度の向上をめざし、道路等の地下を利用した地下河川を整備する。

イ 高潮対策

隅田川以東の地域及び城南地域の低地河川の高潮対策として、昭和34年の伊勢湾台風級に対応できるよう防潮堤の整備を行う。

ウ 河川環境の整備

河川における治水、利水機能と調和をとりながら、親水公園の整備、自然環境の保全等の親水性を考慮した河川環境の整備を行う。

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(21世紀初頭)までに、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/hr)を概ね達成させる。このため、国、都、区等の公共・公益施設及び民間施設における雨水流出抑制施設の設置を促進する。

4) 重点的に整備すべき施設の整備方針

おおむね5年以内に実施することを予定する主要な事業は、次のとおりとする。

① 下水道

未普及地域の早期解消を進める。また普及に伴う流入水の増大に対応し、森ヶ崎処理場等の施設能力の増大を図るとともに、環境基準の達成および東京湾の富栄養化防止をめざし、東尾久浄化センター等において高度処理施設の建設を進める。

既設区域における汚水量の増大に対応するとともに快適な水辺環境を創出していくため合流式下水道の改善に向けて幹線管渠、ポンプ場、処理場等の能力増大を進める。

雨水流出量の増大に対応し、排水能力の増大に努め、幹線管渠、ポンプ場等の能力増大を図る。

耐用年数を超え老朽化の著しい管渠を計画的に再構築する。また、ポンプ場、処理場等の老朽化した設備についても順次再構築を進める。

汚泥処理処分の効率化及び資源化を目指し、南部汚泥処理プラントを拡張し、軽量細粒材を稼働させるとともに、東部汚泥処理プラントの建設を進め、一部稼働させる。

小菅処理場、後染ポンプ所等、施設上部を公園等に利用を図る。

下水の処理水の有効利用として、城南河川清流の復活、雑用水の利用、防災用水としての活用を図る。

② 河川

中小河川の改修事業として、目黒川、神田川などの護岸整備や調節池・分水路等の設置を図る。

環状7号線の地下に地下河川の一部となる神田川調節池、白子川調節池を設置する。

高潮防御施設整備事業として、新河岸川、日本橋川などの防潮堤の整備を促進する。

江東内部河川整備事業として、江東デルタ地帯の内部河川について耐震護岸の整備及び河川水位の低下とそれに伴う河道整備を促進する。

水辺の環境機能の向上と地震に対する安全性を強化するため、隅田川等において既設の護岸を緩傾斜型堤防等につくりかえていく。

7. その他の公共施設の整備の方針

1) 整備水準の目標

本区域における健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動の向上を図るため、それぞれの必要な公共施設の整備を推進する。

① ごみ処理施設

活発な都市活動が行われている区部では、年間 440万トンを超えるごみが発生している。今後も人口の増加や住民の生活向上に伴って増加が予想される。

このごみを衛生的、効率的かつ安定的に処理・処分し、限られた埋立処分場を長期間有効に利用するために、適切な中間処理により、ごみの減量化・資源化を図っていく必要がある。

このため、ごみ焼却場の建設計画を推進するとともに、減量化・資源化を図るための施設の整備をすすめる。

また、将来の最終処分に対応するため、環境面に配慮しつつ、長期的な視点から新たな最終処分場の確保を図る。

② 卸売市場

都民生活に必要な生鮮食品等の安定供給と価格の安定を図るため、市場をとりまき生鮮食品等の流通環境の変化を的確に捉え、中央卸売市場の新設・再整備を計画的に推進する。

2) 主要な公共施設の整備方針

① ごみ処理施設

区部の可熱ごみの全量焼却を達成し、その能力を将来にわたって安定的に確保するため、ごみ焼却場の新設及び建替並びに改修を推進する。

分別ごみ（不燃・焼却不適ごみ）の減量化・資源化を推進するため、中間処理施設を建設する。

廃棄物の最終処分に必要な埋立処分場を整備する。

② 卸売市場

花き流通の合理化と近代化を図るため、民営花き市場を中央卸売市場に統合・収容化する。そのため、葛西市場及び世田谷市場に花き部を新設する。

老朽化・過密化が著しい築地市場の再整備を推進する。食肉市場の市場機能の充実・強化を図る。また、その他の既設市場においても卸売市場としての市場機能を十分に発揮していくため、周辺の道路を含め計画的に整備を進めていく。

③ 小・中学校

児童・生徒の分布状況、人口動態などをみながら、学校施設の整備をすすめることともに施設の充実を図り、教育環境の適正化に努める。

④ その他の中核的施設

高齢化、国際化や情報化の急進展、価値観の多様化や地域への関心の高まりなど都市生活をとりまき環境は大きく変化している。このような状況に対応するとともに歴史と伝統を踏まえながら、より魅力と活力のある都市の実現に向けて、多様な施設の整備を推進する。

このため、「東京国際フォーラム」、「写真文化施設」などの整備を推進する。

3) 重点的に整備すべき公共施設の整備方針

おおむね5年以内に実施することを予定する主要な事業は、次のとおりとする。

種別	名	称	
ごみ処理施設	北清掃工場	(建替)	
	江戸川清掃工場	(建替)	
	江東清掃工場	(建替)	
	中央地区清掃工場	(新設)	
	墨田地区清掃工場	(新設)	
	港地区清掃工場	(新設)	
	豊島地区清掃工場	(新設)	
	京浜島ごみ処理施設	(新設)	
	卸売市場	花き部の新設	
		(葛西市場及び世田谷市場)再整備、機能の充実 (築地市場及び食肉市場)	

8. 公害防止又は環境の改善の方針

1) 基本方針

本区域における環境汚染等の状況は、全般的に改善の傾向にあるものの、未だ環境基準の達成に至らない部分や、自動車公害、東京湾の富栄養化等、未解決の問題も存在する。

このような状況を踏まえ、健康で安全かつ快適な生活環境を確保するため、大気汚染、水環境保全対策の一層の強化充実を図るとともに、地域の自然的、社会的条件に応じた、水と緑、都市景観など望ましい都市環境の保全、創出をめざした総合的、予見的な環境管理を推進する。

2) 公害防止又は環境の改善のための施策の概要

① 公害の防止

ア 大気汚染・悪臭対策

大気汚染対策としては、排出量削減のための技術改良、省エネルギーの促進、低公害・良質エネルギーへの転換、適正な土地利用の促進等の観点から総合的に施策を展開する。

固定発生源に対しては、環境基準を達成した物質について発生源の動向を監視しつつ、従来の対策の継続によりその維持に努め、また未達成の物質については、環境基準の達成に向け、規制指導の強化徹底を図る。特に、窒素酸化物の総量規制を徹底するとともに、浮遊粒子状物質、光化学オキシダント等については、防止技術の調査研究を推進し、削減対策の確立を図る。

自動車からの大気汚染を防止するため、東京都自動車公害防止計画に沿って、交通対策、道路構造対策を総合的に推進する。

悪臭対策としては、工場・事業所等の発生源の規制指導を強化するほか、下水関連施設等の改善、維持管理の徹底を図る。また、油脂関連工場等について悪臭防止設備の維持向上を指導する。

イ 水環境保全施策

きれいな水を確保するため、工場排水の規制指導、下水道の普及、生活排水対策などを推進し、汚濁負荷量を削減し、汚濁の著しい河川や水路での直接浄化対策を進める。また、緑地の保全、地下水の涵養などによる湧水の保全・回復や環境用水の導水などを総合的に進めることにより、自然の水循環を回復し、水の流れを確保する。

さらに、瀬、淵、ヨシ原、浅場など多様な生息環境を保全するとともに、水質や水辺形態などを、生物の生息に適した環境に改善する。

また、引き続き生活排水対策・東京湾の富栄養化対策を進めるため、公共下水道の普及促進・高度処理の導入を推進するとともに、COD総量規制の強化、窒素・磷の削減指導を行い水環境の保全を図る。

ウ 騒音・振動対策

工場、事業所等の発生源に対して、規制基準の遵守徹底を図るとともに、集約化等による土地利用の適正化を推進する。

自動車からの騒音・振動を防止するため、東京都自動車公害防止計画に沿って、道路構造の改善、沿道環境整備等の対策を総合的に推進する。航空機騒音対策としては、関係機関と協力して飛行場周辺土地利用の適正化等の騒音対策を推進する。

② 総合的な環境管理の推進

環境基本条例、環境管理計画に配慮し、関連施策との調整を図りつつ、総合的な環境管理を推進する。

また、大気汚染、水質汚濁等のモニタリングの充実強化に加えて、環境に関する情報を総合的に管理、利用するための環境情報管理システムを整備する。

9. 都市防災に関する方針

1) 基本方針

震災、風水害等の災害に強いまちを築くため、これまで、不燃化の促進や防災生活圏の整備など各種の災害対策を実施してきた。このため、全般的に都市の防災性は向上してきているものの、いまだ、木造密集市街地の存在、オープンスペースの不足、危険物施設の混在などに加え、網の目のように張りめぐらされたライフライン、林立する高層ビルなど、新たな都市型災害の発生・拡大要因が増加している。

従って、都市防災の基本方針は、多様化する都市型災害から人々の生命と財産を守るため、都市構造そのものの防災性を高め、より安全な都市の実現をめざす。

2) 都市防災のための施策の概要

① 火災対策・震災対策

ア 大地震時に最も甚大な被害をもたらす市街地大火を防止する方策として、市街地全体の不燃化に加えて、延焼遮断帯で小・中学校区程度の大さきで市街地を区切り、延焼火災の拡大を防ぐ。延焼遮断帯は道路・河川・鉄道・公園を骨格として、避難路の確保を図ると共に、その沿道建築物の不燃化を誘導することにより防災生活圏の形成を図る。

イ 電気・ガス・水道など供給施設の耐震化や共同化、各種の通信施設の多ルート化、災害情報のシステム化などを推進し、地震時におけるライフラインの確保を図る。

ウ 市街地の中のオープンスペースは、地域環境の保全ばかりでなく、震災時における避難場所（避難地）として重要な役割を担っており、公園・緑地等の整備促進を図る。

エ 住環境上・防災上問題が多い地域の環境改善を図るために防災型再開

発・防災型区画整理等の促進を図る。また、新たに開発する市街地にあたっては、新たな災害要因を発生させないような整備開発を図る。

オ 新築建築物の確認制度による安全性のチェック、既存建築物の定期報告・耐震診断等による性能の維持、また、地震時における液化化現象による被害を最小限にとどめるための対策等により、建築物等の安全性の向上を図る。

カ 市街地大火に拡大する延焼火災を最小限に抑えるための消防活動が円滑に行えるように、消防水利の確保等に努める。

② 浸水対策

台風や集中豪雨による洪水の水害対策は、地域特性に応じた河川改修や下水道整備のほか、雨水流抑制を促進する。河川改修や下水道整備は地震による浸水にも備えるものであり、整備促進を図る。

津波、高潮等の災害防止のため、臨海部の護岸や防潮堤の整備を推進し、あわせて災害応急体制の確立を図る。

10. 住宅建設の方針

1) 住宅建設の目標

最近の地価高騰を中心とした土地問題は、住民が本区域の中心部に住み続けることを困難にさせ、コミュニティの崩壊を招いている。また、中堅所得階層の住宅の確保をきわめて難しくするなど住宅問題を深刻化させている。

こうした状況を踏まえて、本区域の住宅建設にあたっては、中心部を含み重点的に住宅を整備すべき地区については、極力住宅立地を誘導しながら、居住環境の保全を図り、職と住の均衡のとれた都市整備を図っていく。市街地の高度利用を図るに当たっては、極力住宅の供給が促進されるように誘導する。また、良質な住宅のストックの拡大を図るため、居住水準の向上に対応した適切な住宅を供給し、高齢化の進行、就業形態の変化など様々な需要に対応した多様な住宅を確保する。

2) 住宅建設のための施策の概要

住宅の供給

中心部など、コミュニティを維持・形成し、都市としての活力の創出、通勤交通の負荷の軽減、さらには、職と住の近接、多心型都市構造への転換を図るため、一定の住機能確保を必要から重点的に住宅を整備すべき地区については、建て替え等による都市の更新過程を通じて、住宅供給が促進されるように誘導に努める。特に、国公有地・工場跡地等については、住宅供給の促進にとって有効かつ貴重な土地であることを鑑み、これを活用して計画的な住宅開発を進める。

このため、市街地再開発事業・住宅市街地総合整備事業等の事業制度や再開発地区計画・特定街区・市街地住宅総合設計制度等を活用し良質な住宅の供給を促進するほか、一定量以上の住宅を確保するため、地区の特性を勘案して必要に応じ、地区計画による立体用途制限、用途別容積型地区計画、住

宅地高度利用地区計画等の活用により、小規模宅地の共同化を図りつつ、土地の高度利用に併せて、住宅供給を推進する。

また、区部中心部等の商業系地域等において、居住機能の保全と回復が重要な地域及び商業系用途、地域等で中高層階が主に住宅として利用されている地域では、「中高層階住居専用地区」を積極的に指定する。

業務機能の開発においては、努めて住宅開発が併せて行われるよう誘導することとし、業務機能と住機能の均衡のとれた開発を推進する。

既成の市街地の低・未利用地については、再開発地区計画により、都市基盤の整備と土地の高度利用を進め、積極的に住宅の供給を図る。この場合、必要に応じ、住宅市街地総合整備事業等の活用を図る。

公共住宅の供給に当たっては、公共施設との合築を推進するとともに、既存の一団地の住宅施設を活用し、建て替えを積極的にを行い住宅供給のための土地の高度利用を図る。

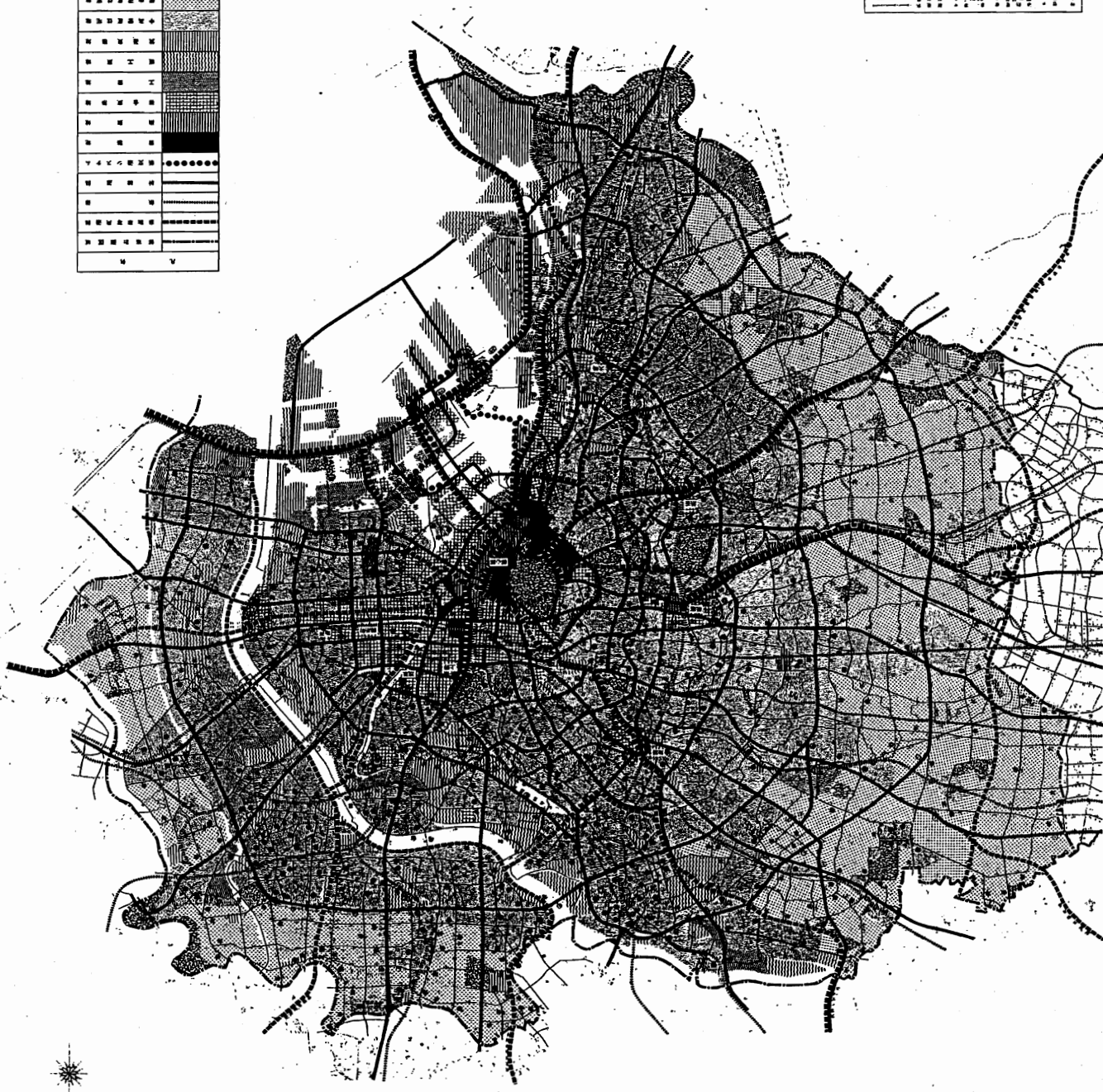
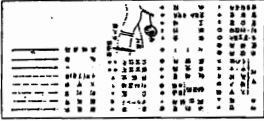
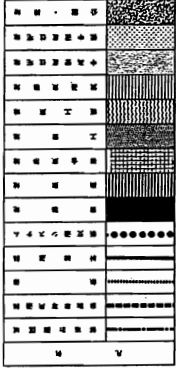
この場合、公営・公社・公団等各供給主体の連携を図りつつ、住み替えを円滑化するため、特に、大規模公共住宅団地の更新等に当たっては混合開発を推進する。

山手線沿線を中心とする老朽化した木造賃貸住宅が集積している地域については、密集住宅市街地整備促進事業等により計画的に建て替えを誘導し、併せて共同化や協調建て替えにより住宅水準の向上と地域環境の向上を図る。この場合、住宅の建設費に対する長期・低利の融資あっせんや補助金制度により、適正な家賃による供給を図る。

11. 保留された人口フレーム（参考）

	平成2年度	平成17年
都市計画区域内人口	8,164千人	8,360千人
市街地内人口	8,164千人	8,360千人
配分する人口	8,164千人	8,349千人
保留人口フレーム	— 千人	11千人

1 : 50,000



東京都市計画
市街化区域及び市街化調整区域の
図解、開発又は保全の方針付図

東京都市計画

市街化区域及び市街化調整区域の
整備、開発又は保全の方針

平成8年5月発行

印刷物規格表第2類
印刷番号(8) 67
刊行物番号(F) 139

編集・発行 東京都都市計画局地域計画部土地利用計画課

東京都新宿区西新宿二丁目8番1号

電話 5321-1111(代) 内線 30-345

印刷 原口印刷株式会社

東京都千代田区猿樂町1-5-19

電話 3291-8819