

東京の都市づくりの動向

令和6年11月22日

東京の都市づくりの動向

○ 都市再生特別地区を活用したまちづくり

- ・各拠点における取組の全体像
- ・大丸有(官民協働のまちづくり)
- ・日本橋(歴史と文化と調和したまちづくりと日本橋川の再生)
- ・渋谷(駅改良に合わせた複数の開発プロジェクトによる基盤整備)

○ 都市開発におけるみどりの創出

- ・東京グリーンビズ
- ・これまでの都市再生での取り組み

○ リノベーション等により地域の個性を生かした再生まちづくり

- ・街区再編まちづくり制度
- ・リノベーションによるまちづくりの検討

「未来の東京」戦略version up2024

都市機能を高め、世界を魅了

世界から人とモノが集まり、魅力と活力にあふれたまちづくり

戦略 9

成熟都市として一段と質の高い成長を遂げるため、ターミナル駅周辺等における拠点形成や都心部から臨海部のまちづくりに加え、既存ストックを活用し、「個性」に着目した地域づくりを推進

【主な拠点の将来像・取組】

◆ 池袋

- 劇場やホール、サブカルに関する施設の集積等による国際アート・カルチャー都市
- 駅前広場、東西連絡通路等の整備



◆ 新宿

- 国内外の人・モノ・情報が集まり、交わる国際交流拠点
- 駅、駅前広場、駅ビル等の一体的な再編、線路上空への歩行者デッキの新設、西新宿地区における緑が心地よい人中心の都市空間の再編等



◆ 渋谷

- ファッションやエンターテインメントなど、先進的な文化の発信拠点
- 駅機能強化にあわせたバリアフリー動線や歩行者デッキの整備等



◆ 神宮外苑

- にぎわいと緑豊かで風格と活力を兼ね備えた世界に誇れるスポーツ拠点
- スポーツ施設の更新や公園、広場等の再編整備



魅力と活力あふれる拠点を形成



◆ 品川

- リニア、羽田など広域アクセスの利便性を生かし、MICE拠点等が整備された国際交流拠点
- 京急線の地平化や国道15号上空デッキの新設等



◆ 東京

○ 大手町・丸の内

- 豊かな緑と美しい景観を備えた風格ある国際的なビジネス拠点
- 超高層ビルの整備にあわせた大規模広場や地下歩行者ネットワーク等の整備

大手町地区（常盤橋街区）完成イメージ

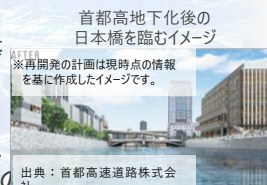


○ 有楽町

- 多くの機能が融合し、MICE拠点も備えた国際ビジネス、都市観光拠点
- 旧都庁舎跡地を活用し、公民連携による回遊性の高いまちづくり

◆ 日本橋・八重洲

- 日本橋川の水辺環境等が生かされた国際的な商業・観光エリア
- 首都高日本橋地下化にあわせた日本橋川沿いの水辺に顔を向けたまちづくり



◆ 六本木・虎ノ門

- 国際色豊かな業務、商業機能や外国人向け生活支援施設等が充実した国際ビジネス拠点
- 駅を中心とした交通結節機能の強化

虎ノ門一丁目東地区完成イメージ



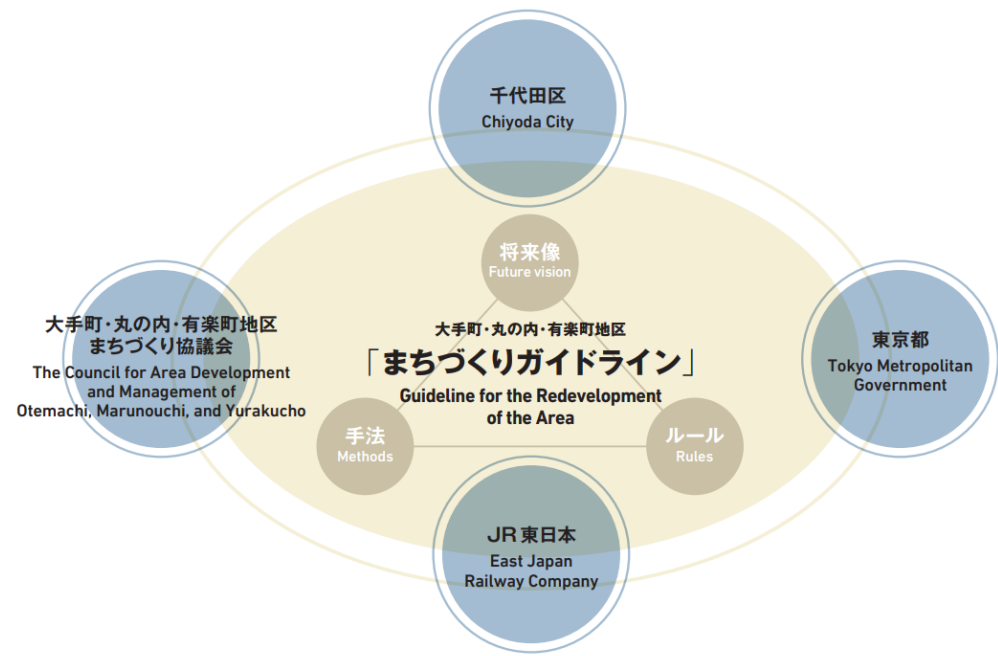
◆ 臨海部

- 都心部との近接性、東京2020大会のレガシーの集積等の強みを生かした、持続的成長を牽引する未来創造域
- 都心部～臨海部のまちづくりの推進

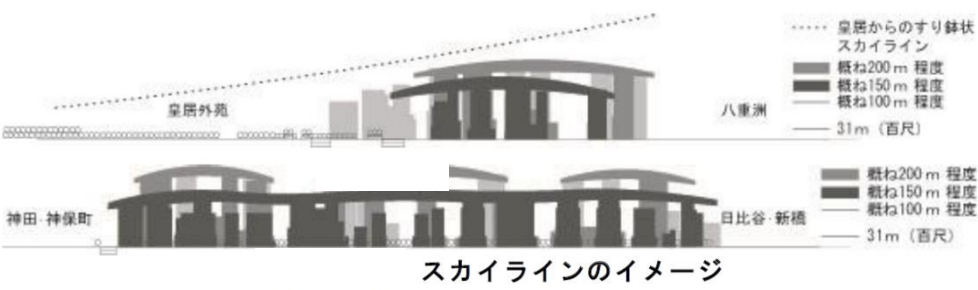
大手町・丸の内・有楽町 (民間との協働・支援によるまちづくり)

○ 官民協働で、まちの将来像、ルール、整備手法を検討し、ガイドラインを作成

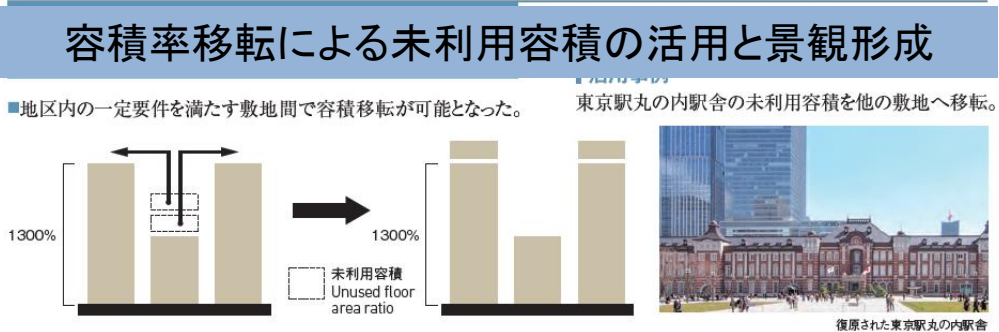
- 大手町：国際金融拠点機能や通信基盤を活かした新産業創造・国際ビジネスハブ
- 丸の内：経済中枢機能の集積や業務中枢機能の高度化・高質化によるビジネス拠点と国際交流拠点
- 有楽町：文化・芸術・交流・商業等の融合、国際ビジネス・観光拠点



(出典)一般社団法人 大手町丸の内有楽町まちづくり協議会 パンフレット



(出典)大手町・丸の内・有楽町地区まちづくりガイドライン2023



(出典)一般社団法人 大手町丸の内有楽町まちづくり協議会 パンフレット 4

大手町・丸の内・有楽町

○ 常盤橋街区再開発プロジェクト（2028年竣工予定）



大手町・丸の内・有楽町

○ 常盤橋街区再開発プロジェクト（2028年竣工予定）

- 東京駅日本橋口前に大規模広場を整備
- エリアの核となる2000席級の大規模ホール
- 築50年近く経過した、都市施設の更新・再構築（下水道ポンプ場・変電所・都市計画駐車場）



■にぎわいと交流を創出する大規模広場の整備（約7,000㎡）

（出典）「都市再生特別地区（大手町地区（D-1街区））都市計画（素案）の概要」

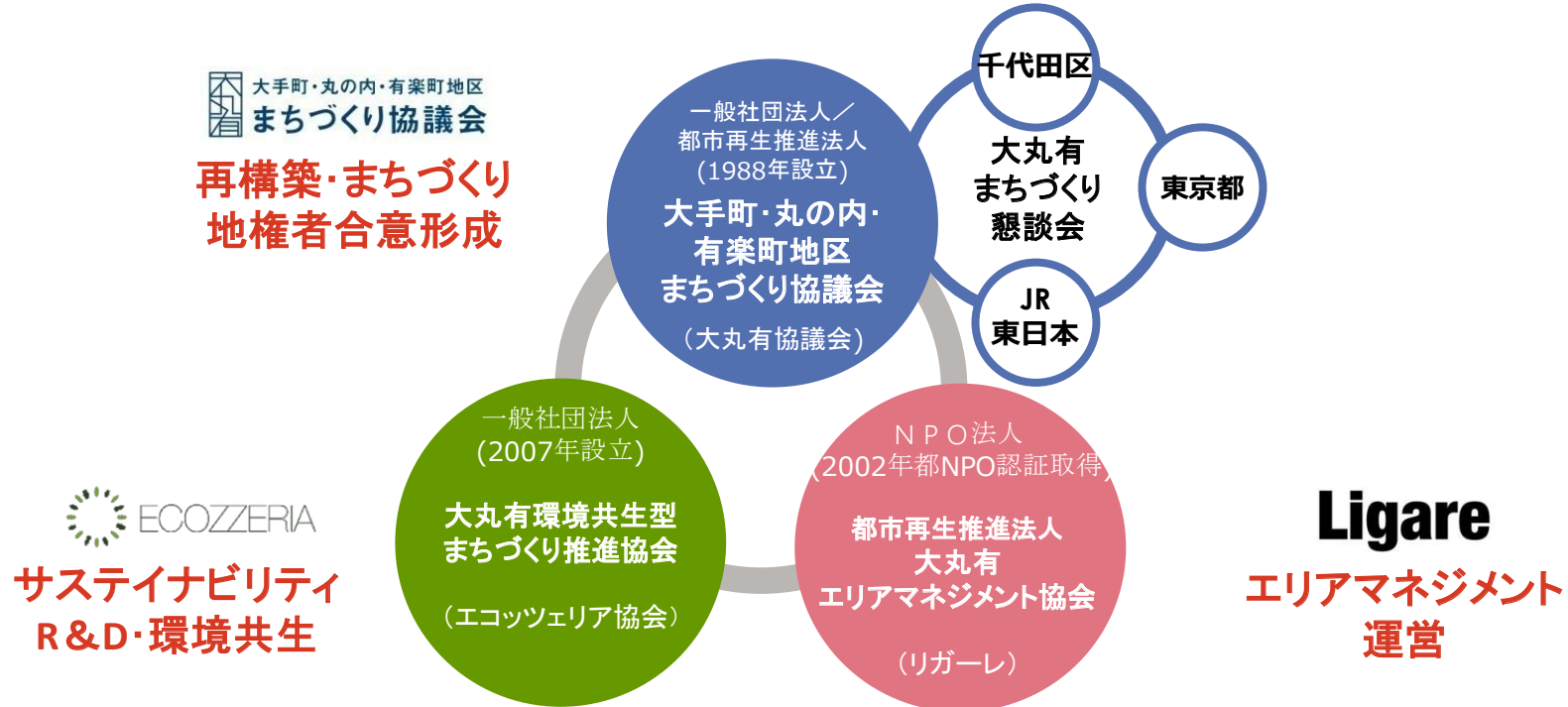


■計画建物のイメージ（北東側から望む。）

（出典）三菱地所株式会社提供

大手町・丸の内・有楽町 (民間との協働・支援によるまちづくり)

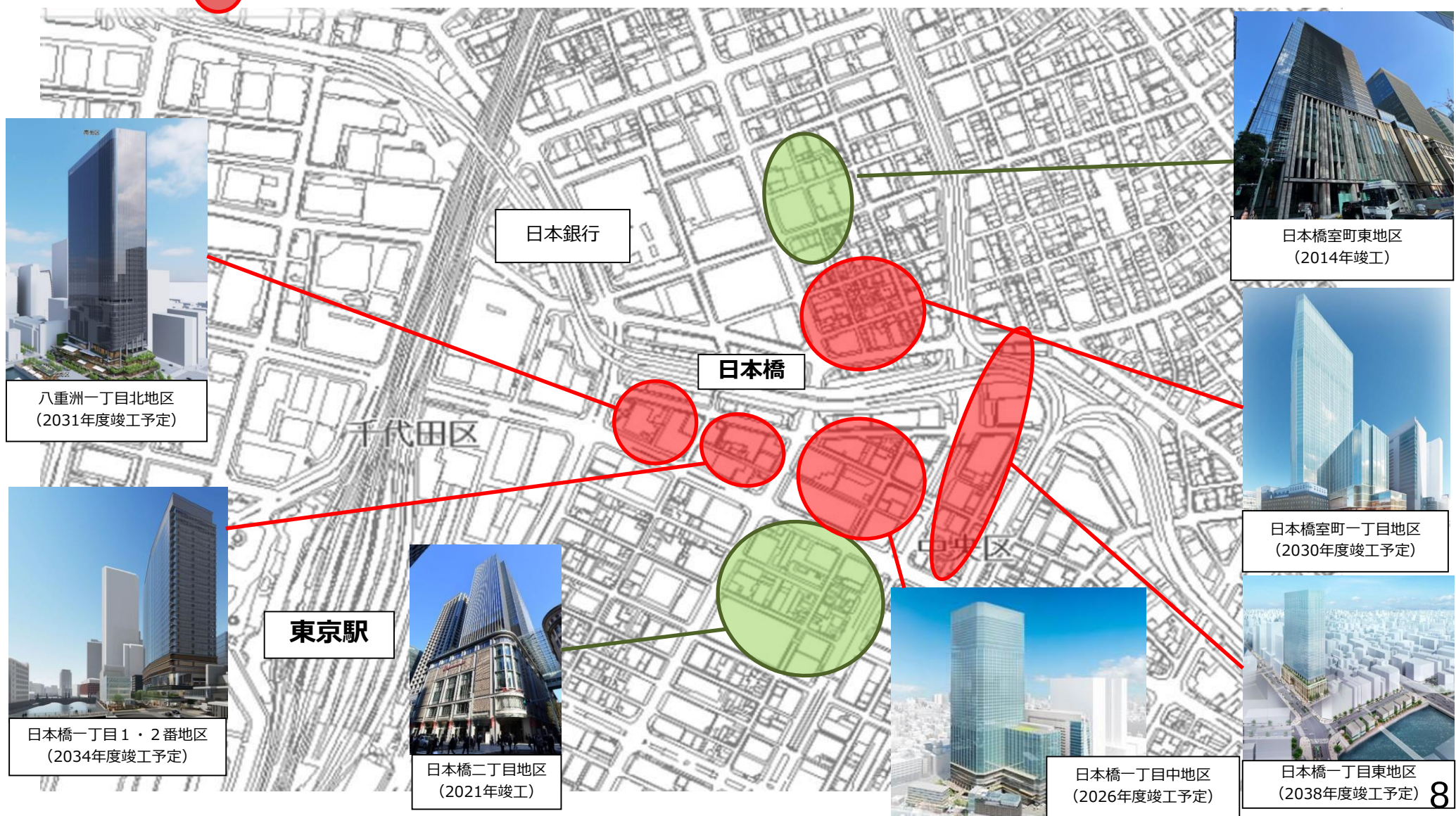
○ 行政と連携しながら、地権者等がエリアマネジメントを実践



一般社団法人 大手町丸の内有楽町まちづくり協議会より提供

日本橋周辺

- 文化財の保全や街並み形成を行うプロジェクト
- 首都高速の地下化に合わせ日本橋川沿いに賑わいを創出するプロジェクト



日本橋周辺

● 文化財の保全や街並み形成を行う再開発プロジェクト

歴史や文化と調和し、表通りの歩行者空間と街区内の路地空間とが有機的に結ばれた魅力のあるまちづくり



江戸時代の雰囲気再現した舗装や照明
(日本橋室町東地区(コレド室町))



重要文化財の保全・利活用(日本橋高島屋)

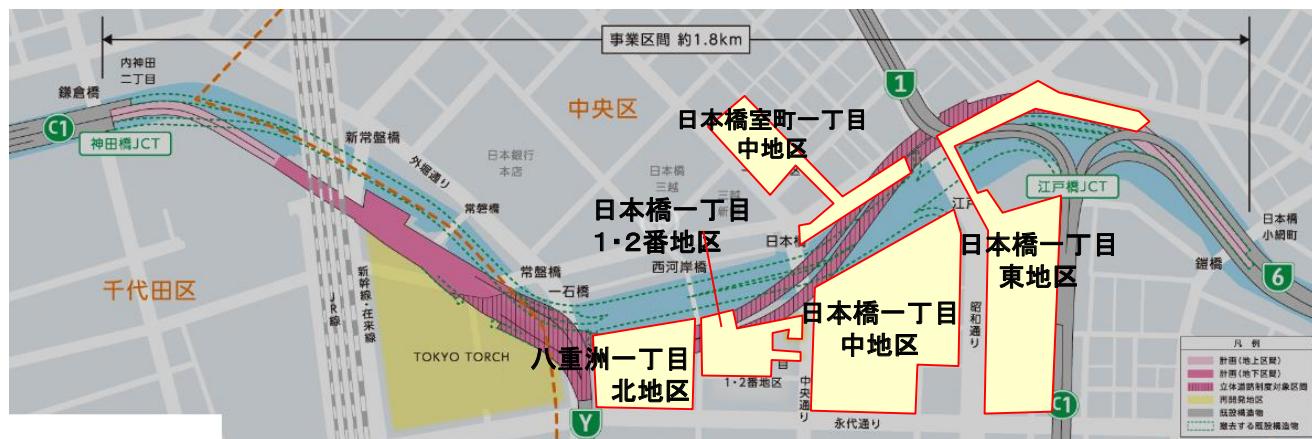


再整備された「福德神社」

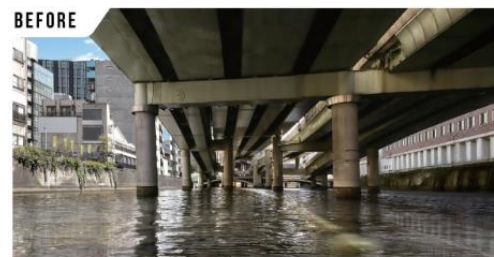
日本橋周辺

首都高速の地下化に合わせ日本橋川沿いに賑わいを創出するプロジェクト

2040年度 首都高日本橋区間の上部構造撤去予定



(出典) 首都高速道路HP図版から東京都作成



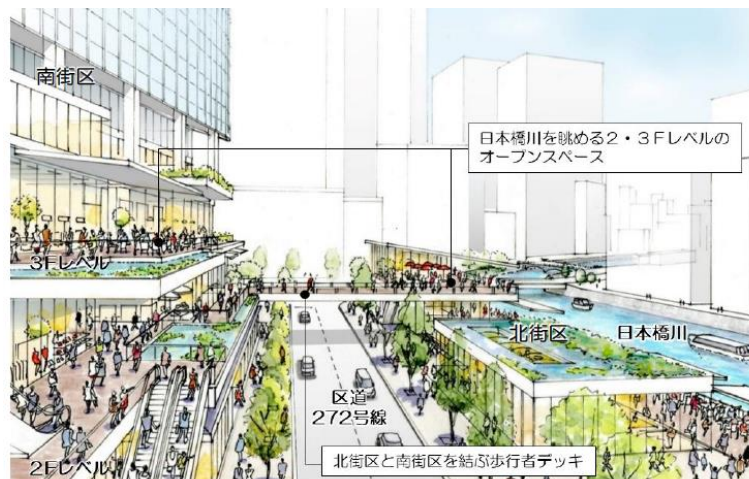
再開発の計画はイメージです

(出典) 首都高速道路HP

5つの再開発プロジェクトにより、日本橋川沿いの連続的な水辺空間を整備



(出典) 「都市再生特別地区(日本橋一丁目中地区) 都市計画(素案)の概要」



(出典) 「都市再生特別地区(八重洲一丁目北地区) 都市計画(素案)の概要」

日本橋周辺(エリアマネジメント)

既存の地域組織や活動にも参加をいただきながら、行政等と連携・調整し
再開発地区の地権者らが、日本橋川沿川の施設を運営、にぎわいの創出に取り組む予定



《活動内容》

①場の運用

- ・公共的空間⇄各地区内の連動利用の可能性が拡大
- ・エリア全体での受け入れ体制構築により多様な需要を吸収

②賑わい創出

- ・日本橋川を軸に、八重洲～日本橋～兜町等エリア間連動イベントの実現（面としての拡がり）
- ・将来的には親水空間や水辺、水面の活用も視野にいれる

③情報発信

- ・工事期間中も川沿いエリアの期待感、注目度を高め続ける
- ・ホームページやSNSを通じて、最新情報を発信

渋谷駅周辺(民間都市再生プロジェクトによる都市基盤の整備)



渋谷駅周辺 (民間都市再生プロジェクトによる都市基盤の整備)

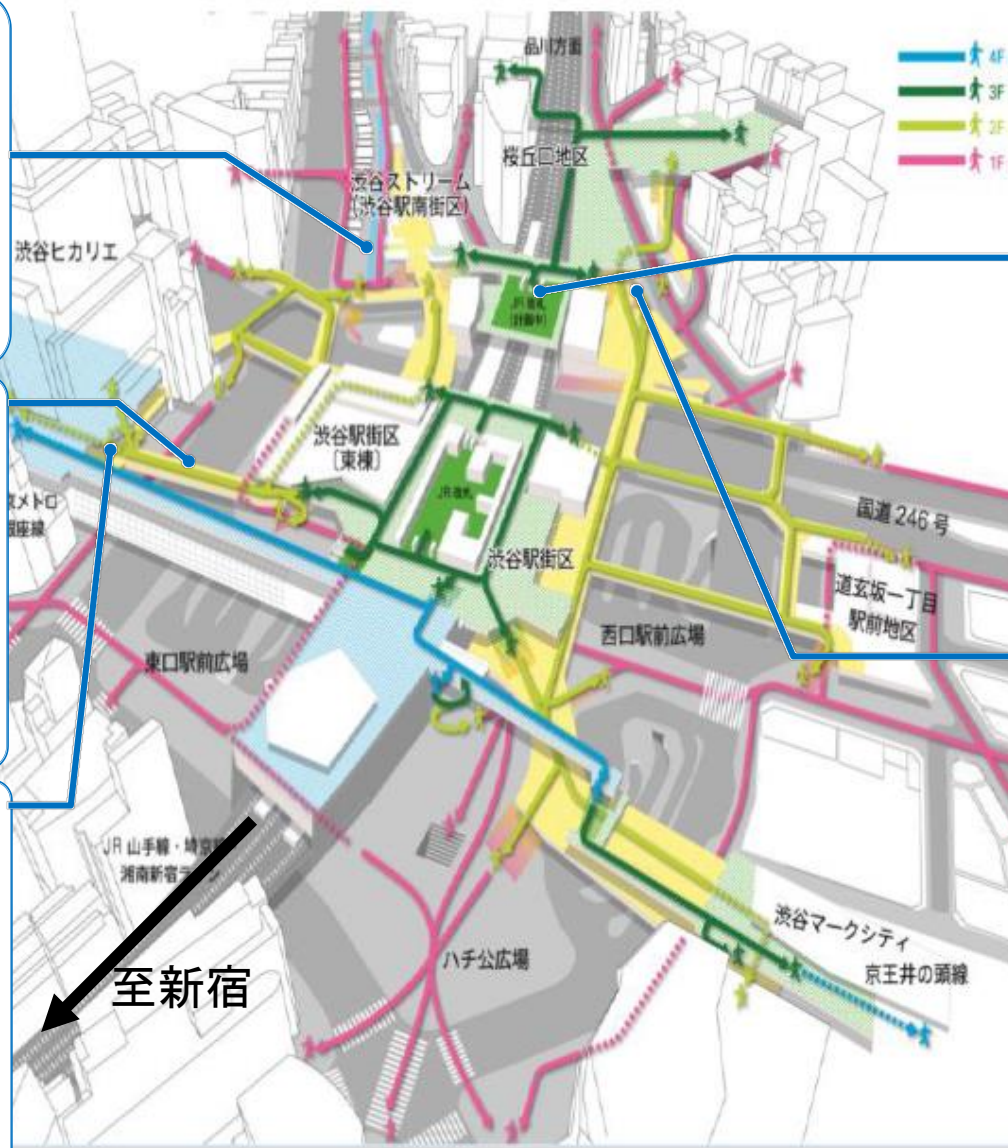
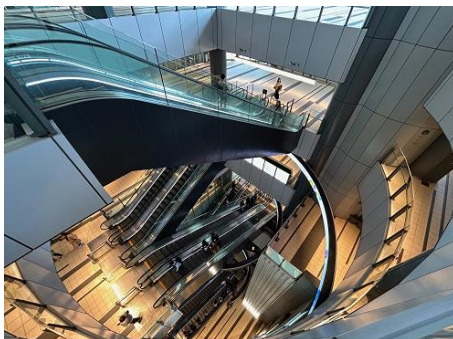
水辺空間再生
(渋谷ストリーム)



歩行者ネットワーク
(スクランブルスクエア)



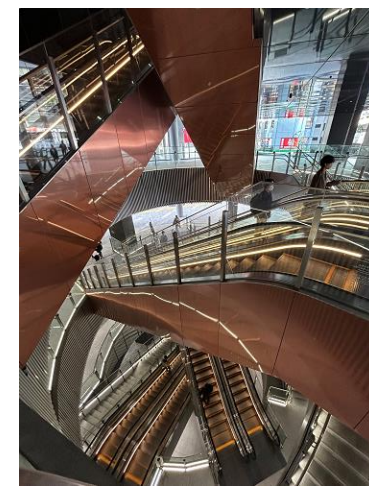
アーバンコア (縦動線)
(渋谷ヒカリエ)



新南口改札
(Shibuya Sakura Stage)



アーバンコア (縦動線)
(Shibuya Sakura Stage)



渋谷駅周辺(歩行者ネットワーク)

- 地上と地下の2層デッキによりまちをつなぐ
- 「アーバンコア」(縦動線)により、立体的な賑わいを一体化



多層の歩行者ネットワークの形成



世界に選ばれる自然と調和した、みどりと生きるまちづくり

Point !

- 世界的に**自然環境**と**都市機能**の**調和**が重視され、**生物多様性**の損失を止め、回復させる**ネイチャーポジティブ**の実現が求められている
- 緑をまもる・育てる・活かす**東京グリーンビズ**では**様々な主体**とともに、農地・樹林地等の**減少に歯止め**をかけ、新たな**緑を創出し**、適切に**維持管理**
- **立体的な緑の充実**や自然の力を活かす**グリーンインフラ**の導入などにより、**緑の確保**や**保全**を一層推進

東京を訪れた外国人の緑の印象

緑が多いことは国際社会から選ばれる都市の一つの条件

Q 東京で訪れた場所で緑を感じた？ Q 住まいや旅先に、緑が多いことを重視する？



(東京の緑に関するアンケート) 対象：外国人 361人 調査期間：2023年11月27日～30日

まちづくりにあわせた緑の創出



立体的な緑
(シンガポールのホテル)



屋上や壁面などの緑化を推進し、緑を創出



適切な維持管理
(表参道の街路樹)



適切なせん定により、歩行者や車両の安全性や快適性を確保



もっと！よくなる！東京

東京グリーンビズ (2023年7月 新たな緑のプロジェクト「東京グリーンビズ」を始動)

「緑」の持つ機能を最大限に発揮させ、自然と調和した持続可能な都市を実現



- 地域に根付いた緑（屋敷林等）を守る
- 豊かな自然を有する地域を保全
- 樹木を残す新たな仕組み
- 水道水源林の保全管理
- 持続可能な森林循環を促進

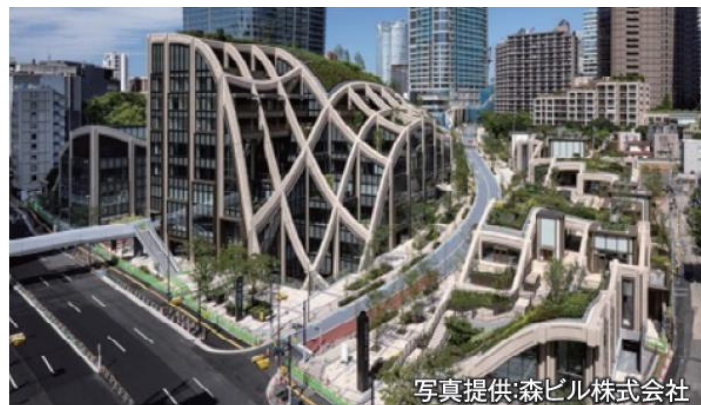
- 緑・自然が有する機能を活用「グリーンインフラ」
- 公園の魅力を高めTOKYOの顔に
- 地域の名所として緑を活用
- 豊かな自然の魅力を発信
- 緑の多様な価値を活かす

- みんなで一緒に緑を育てる
「東京グリーンビズ・ムーブメント」
- まちづくりにあわせた緑の創出
- 豊かな緑や開放的な広場を創出
- 緑と水のネットワーク化
- まちのシンボルとなる緑豊かな空間を創出

都市開発における緑の創出

「東京グリーンビズ」より抜粋

麻布台ヒルズ



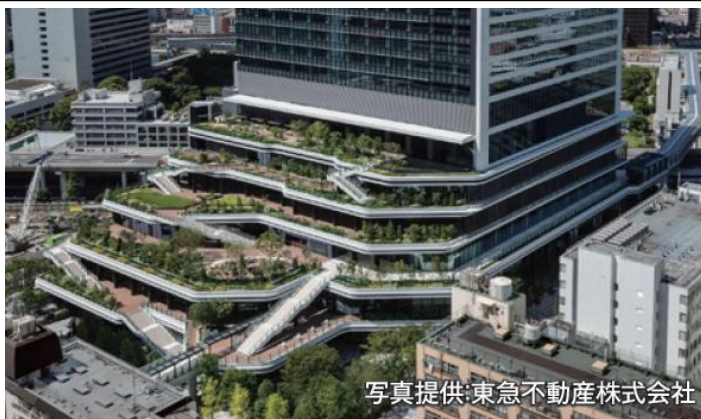
- ・約6,000㎡の中央広場を含む約24,000㎡の緑地を確保
- ・四季ごとに表情を変える約320種の植物
- ・地形の高低差を活かして敷地全体

大手町タワー



- ・「都市を再生しながら、自然を再生する」をコンセプトに自然の森をパブリックスペースとして整備
- ・都市機能の更新と併せて、ヒートアイランド現象の緩和や生態ネットワークの形成等を実現した、都市再生モデルの一つ

東京ポートシティ竹芝



- ・地上から6階まで続く1,700㎡のスキップテラス「竹芝新八景」はオープンスペースとして開放
- ・緑化に加え、都市用法や菜園活動も行い、145㎡の水田では田植えや稲刈り、餅つきを近隣の保育園児や施設入居者が参加するイベントとして実施。

街区再編まちづくり制度

「東京都のしゃれた街並みづくり推進条例」（平成15年10月1日施行）に基づく都独自の制度

様々な問題を抱える東京の市街地の現状

都心近くに立地しながら、土地の有効利用が行われていない市街地

木造住宅が密集し、災害の危険度が高い市街地

街並みへの配慮が不足しており、街区としての一体性が不十分な市街地

- ・敷地の細分化、道路基盤の不足といった建築行為の制約要件が多く、市街地の更新が進まない。
- ・権利関係が複雑で、まちづくりのための合意形成がなかなか進まない。

こうした現状を打開するための取組

- ・全体の街並みをコントロールするガイドライン（街並み再生方針）を早期に提示
- ・都市計画の提案制度を弾力的に運用
- ・都市計画に基づく規制緩和により再編整備を促進

柔軟かつ段階的なまちづくりによって、課題を解決しながら市街地の再編整備を進め、個性豊かで魅力ある街並みを実現します。

現在の状況



合意形成にあわせて街区再編が進捗



：中間段階での整備

街区再編の進んだまちのイメージ



：最終段階までの整備

街区再編まちづくり制度（道玄坂二丁目地区）

位置図



路地裏に個性ある店舗が集積



旧街道らしい繁華性のある賑わいと並木による沿道景観

整備の目標

- (1) 地区の個性・魅力を伸ばす機能の誘導
- (2) 歩いて楽しいウォークブルな歩行者空間の形成
- (3) 百軒店エリア・道玄坂小路沿道における魅力的な環境創出
- (4) 緑豊かな沿道の形成
- (5) 安全・安心なまちづくりの実現

街づくりの誘導イメージ



界隈性と種々雑多な魅力にあふれたエンタメ都市の体現を目指したまちづくりを推進

成熟都市として、魅力を高めるまちづくり

Point !

- 少子高齢化や柔軟な働き方など社会の変化も踏まえ、地域の**個性**を生かした新たな**まちづくり**が必要
- 建築物の**リノベーション**や都有地など既存ストックを活用した拠点づくり等を推進
- 人中心の**ウォーカブル**な空間の創出や、**水辺**を核としたまちづくりで、**ゆとり**や**潤い**にあふれる都市へと進化
- 人口減少を迎える中でも、まちをつくり、まもる**担い手**の**確保**を推進し**持続可能な都市**を実現



もっと！よくなる！東京

国内外のまちづくりの事例

リノベーションによる
建築物の機能更新

老朽化した建築物を改修し、市民から需要の高い住宅へと転換



リノベーション住宅



ニューヨークのリノベーション住宅

個性的で魅力ある
街並みの形成

歴史的なまちなみや文化的に価値ある建物をまもり・育てることで、にぎわいを創出



神保町古書店街/小杉湯/谷中ぎんざ

既存ストックを活用した
歩行者中心の公共的空間

東京高速道路(ＫＫ線)の上部空間を緑に囲まれた空中回廊へと再生



東京高速道路の位置図

(出典) 東京都都市整備局「東京高速道路(ＫＫ線)再生方針」(2021年3月)

ゆとりと潤いにあふれる
水辺空間

セーヌ川沿いの自動車専用道路を歩行者空間とし、水に親しむ場を創出



セーヌ川沿いの空間 (パリ)

◆ 個性あるエリアのイメージ



古書店街



路地空間



歴史的な建造物



アニメ産業の集積地



専門店の集積地



ベンチャー企業などの集積地

An aerial photograph of Tokyo, Japan, featuring the Tokyo Tower in the lower center. The city is densely packed with skyscrapers and buildings. In the background, the Tokyo Bay and a bridge are visible under a bright blue sky with scattered white clouds. The entire image has a light blue color overlay.

ご清聴ありがとうございました。