



国際都市・首都東京の 中心で、政治、経済、 文化と多様な交流を 牽引する 千代田区

1. 国際都市・首都東京における千代田区

- 1.1. 国際都市・首都東京を牽引する千代田区
- 1.2. 世界都心としての都市再生が進む千代田区
- 1.3. 個性ある多様な拠点が集積する千代田区
- 1.4. 快適で豊かな都心居住が進む千代田区

1. 国際都市・首都東京を牽引する千代田区

千代田区は、国際都市・首都東京の中心に位置し、政治、経済、文化・教育等多様な中枢機能が集積しています。東京都区部の他の拠点と比べてもその集積度や、高度で高密な交通結節機能は群を抜いており、東京の活力を支えています。

2040年代の都市像を見据えた東京都の都市づくりの基本的な方針『都市づくりのグランドデザイン』では、広域的な観点から、高密な交通ネットワーク網や高度な都市基盤が充実した「中核広域拠点域」の中で、特に高度な都市機能、交通機能が集積している地域として「国際ビジネス交流ゾーン」（国際的なビジネス・交流機能や業務・商業等の複合機能を有し、日本と東京の活力を牽引するエンジンとなる地域）に位置付けられています。

東京の経済活動の中心的役割を担う都心、金融軸の形成

▼大手町



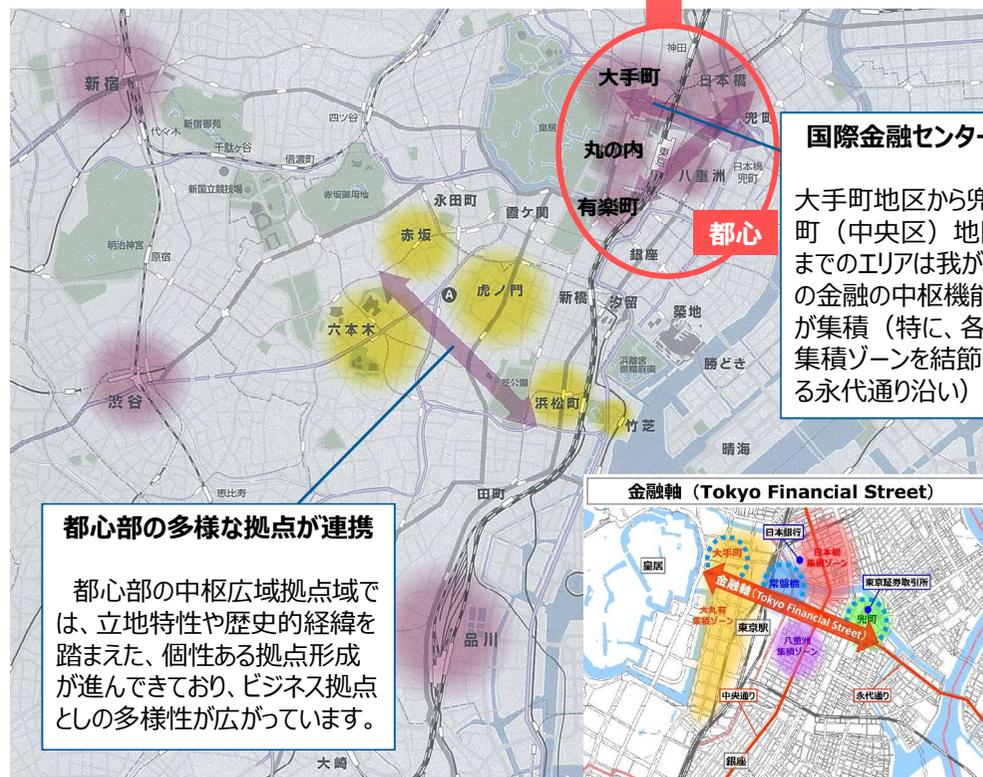
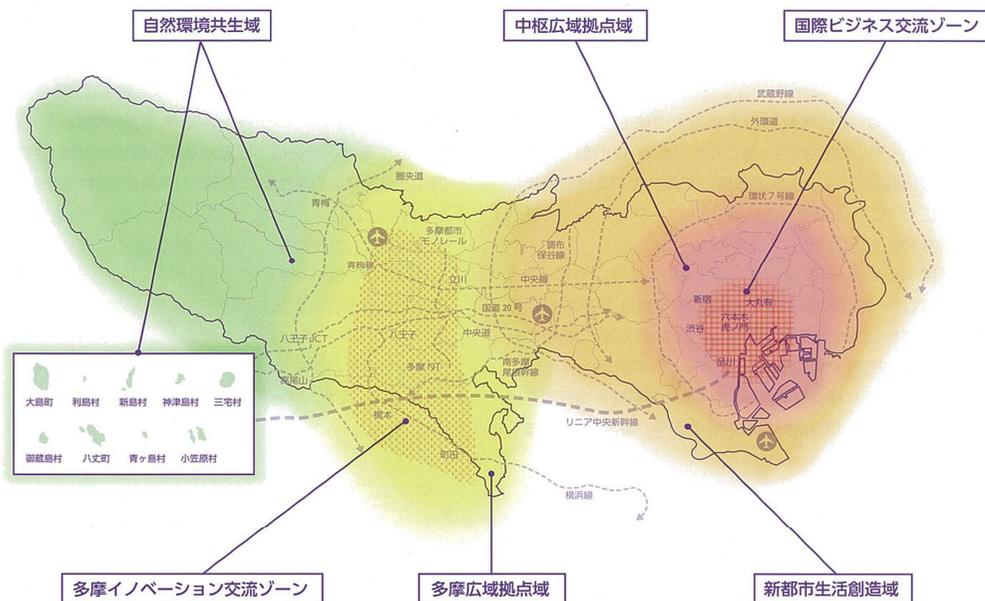
▼永代通り (大手町・丸の内)



▼丸の内



国際ビジネス交流ゾーンにおける中心的役割を果たす千代田区

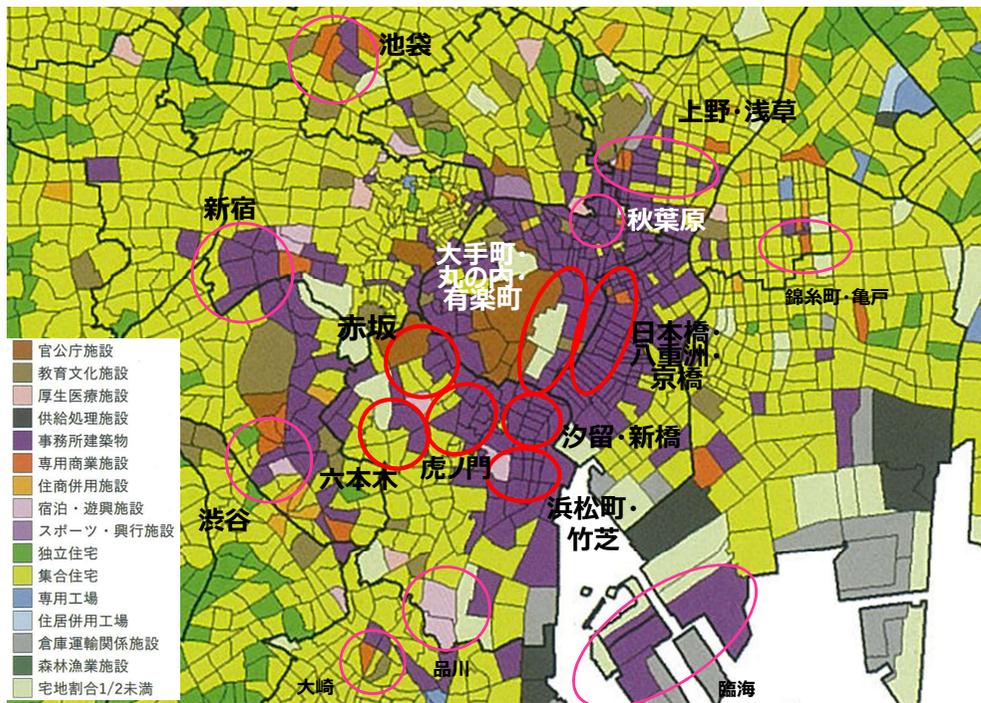


国際金融センター
大手町地区から丸の内（中央区）地区までのエリアは我が国の金融の中枢機能が集積（特に、各集積ゾーンを結節する永代通り沿い）

都心部の多様な拠点が連携

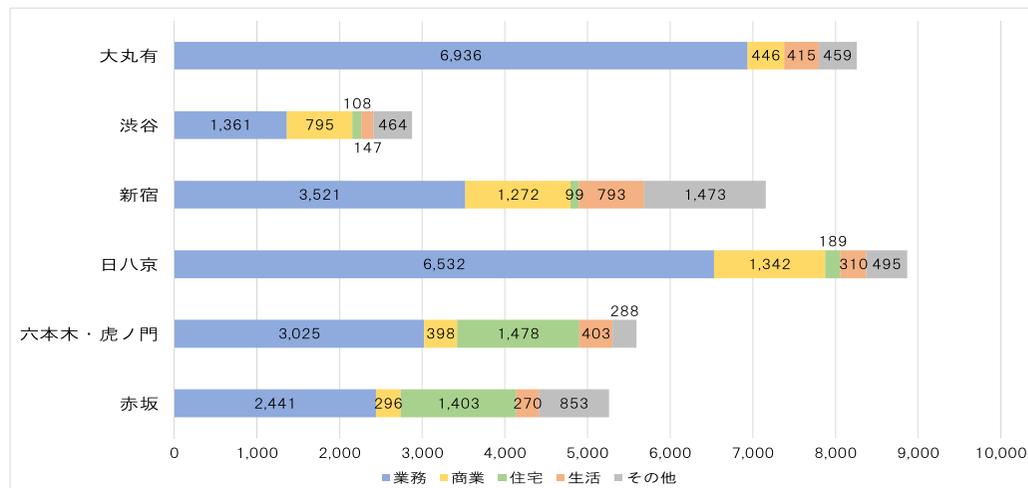
都心部の中核広域拠点域では、立地特性や歴史的経緯を踏まえた、個性ある拠点形成が進んできており、ビジネス拠点としての多様性が広がっています。

● 都心への都市機能の集積 ～建物主要用途と拠点の集積状況～



左図は、各町丁目における建物の延べ面積のうち、最大床面積を占める用途を示したものです。千代田区の大部分の町丁目では事務所建築物が、永田町・霞が関エリアでは官公庁施設が主要用途となっています。公共・民間経済双方の中心地といえます。

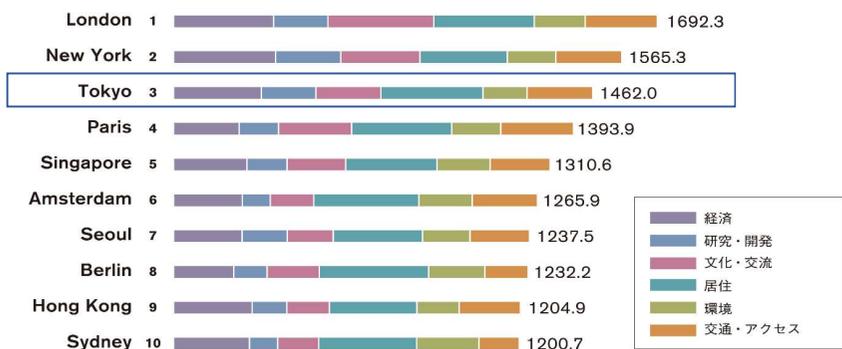
特に大・丸・有地域は、他の拠点と比べ、業務機能の集積が顕著となっています。（下グラフ）



※大丸有：大手町一～二丁目、丸の内一～三丁目、有楽町一～二丁目
 日八京：中央区内の諸制度活用方針に定める都心
 六本木・虎ノ門：六本木一～七丁目、虎ノ門一～五丁目（諸制度活用方針に定める都心を除く）
 赤坂：赤坂一～九丁目、元赤坂一丁目、南青山一丁目

参考：世界の都市総合ランキング（GPIC2018）

一般財団法人森記念財団都市戦略研究所が、世界を代表する主要44都市を選定し、都市の総合力を、「経済」「研究・開発」「文化・交流」「居住」「環境」「交通・アクセス」などの分野から複眼的に評価。東京は3年連続3位となりましたが、環境分野における評価は29位と相対的に低くなっています。



MIRAI-View 岸井 隆幸 千代田区都市計画審議会会長 日本大学特任教授
 世界都市東京における千代田区の役割

静かにたたずむ皇居とその周りに広がる北の丸公園、東御苑、皇居前広場、日比谷公園は、お堀の水面と一体となって巨大なボイド空間を創り出している。そしてこの「空」の周辺には日本を支えるパワー、世界を動かすエネルギーが渦巻いている。国家の三権、世界企業の本社、多数の大学そしてメディア・文化・商業・医療など多様な先端的な諸活動が世界と東京を結び付けている。さらに、その外側には「空」や「渦」と一味違う極めて専門性の高い人材や機能が集積した質の高い「個性的な地域」を形作って人々を魅了している。

東京が世界の都市間競争に打ち勝つためには、この性格が異なる3要素の連携・協調をより一層深め、その相互作用に磨きをかけることが必要である。補完しあい、刺激しあい、連携・協調を図ることによって、次の時代を先導する新しい業務・環境・防災・観光・交流そして生活を生み出すことができる。

世界のどこにもない、世界の人々を魅了する千代田区を目指したい。

出典：都市づくりのグランドデザイン／東京都、東京都市白書／東京都、東京国際金融センターを支える金融軸／東京都HP、東京の土地利用 平成28年東京都区部／東京都、世界の都市総合ランキング2018概要版／一般財団法人森記念財団都市戦略研究所

2. 世界都心としての都市再生が進む千代田区

千代田区は、東京の都心3区、中央区、港区と比べても、商業・業務機能(事務所建築物・専用商業施設等)が高度に集積するエリアです。(右上図)大手町や丸の内では1000%を超える容積率が指定されているなど、国際ビジネス交流拠点としての高度な都市機能の集積を進める都市計画となっています。(右下図)

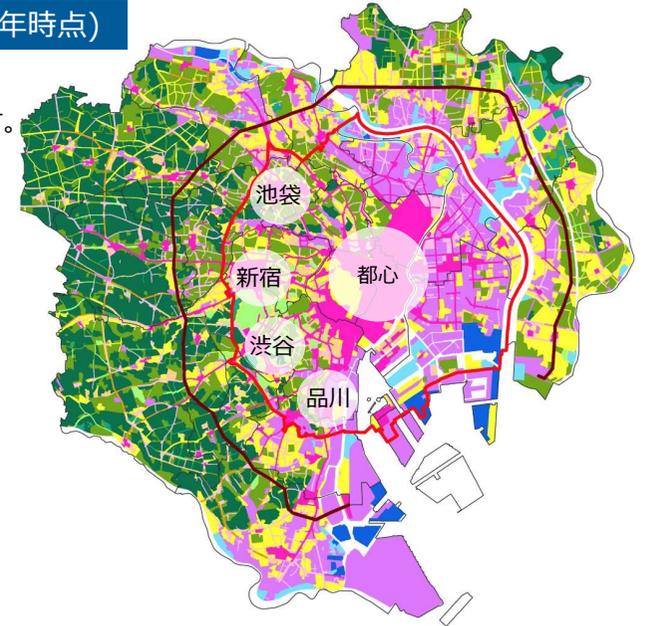
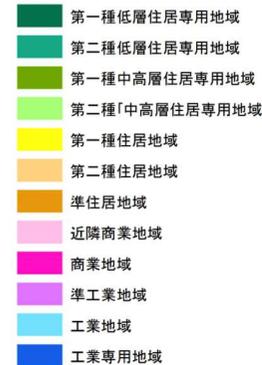
一方で、国際競争力の強化や都市が抱える課題の解決を眼目に、平成14(2002)年に都市再生特別措置法が制定されました。同法は、急速な少子高齢化や、情報化、国際化等への変化に迅速に対応し、居住環境の整備や都市機能の高度化、未利用地を含めた市街地の適正な更新等を、民間の創意工夫を活用しながら進めることで、都市の魅力を高め、わが国の国際競争力向上を図るため、「都市再生緊急整備地域」「特定都市再生緊急整備地域」の指定により、これまでの制度や枠組みにとどまらない、新たな仕組み・手法による都心再生について定めています。(次頁)

千代田区では、都市再生の動きを受け、将来の都市像の実現に向けて現在の動きを共有するツールとして、平成15年5月に「千代田区まちづくりクラントデザイン」を策定しました。こうした経緯を踏まえ、大手町・丸の内・有楽町や日比谷、秋葉原・神田地域では都市再生の様々な手法が活用され、居住環境の向上や大規模な機能更新が進み、高度で多様な都市機能・空間が充実しています。

● 都心に高度な商業・業務機能を誘導する土地利用規制

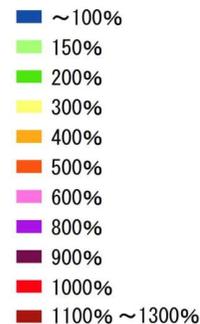
用途地域の指定(平成29年時点)

千代田区を含む都心部では、商業系用途が指定されています。



容積率の指定(平成29年時点)

千代田区を含む都心部では、400%を超え、商業地域では、500~800%、大丸有地域では1300%の高容積率が指定されています。



3. 個性ある多様な拠点が集積する千代田区

千代田区には、明治期以降、政治・行政・司法等首都の中核機能や高等教育機関が集積しました。それに伴い、経済や産業、特色ある商業機能等が発展し、人々の生活、活動、交流の拠点、歴史的街並みや芸術・文化の施設を有する地域、水辺や緑地など、様々な個性ある拠点、地域が形成されてきました。

それらの拠点は、東京都の『都市づくりのグランドデザイン』においても中枢広域拠点域における特色ある拠点都市として位置付けられています。

「都市づくりのグランドデザイン」における個別拠点



● 広域的視点からの拠点・地域の将来像（千代田区内の各拠点）

『都市づくりのグランドデザイン』（東京都）では、中枢広域拠点域の中心部について、個別の拠点・地域の将来像の一端が示されています。



大手町・丸の内・有楽町（大丸有）

- 風格のある国際的なビジネス拠点
- イノベーションが生まれ続ける拠点
- 回遊性が高く、賑わいや交流を生み出す地域
- 発災時でも事業継続できる強靱なビジネス拠点

都市機能の高度な集積
高質なワイズビル、MICE など

豊かな緑と美しい景観

日本橋や神田などの
周辺地区との連携

金融と情報技術
などとの融合

ゆとりある
充実した歩行者空間

建築物とインフラ
の耐震化

自立分散型エネルギーの確保

エリアマネジメントによる地域の魅力向上



日比谷・内幸町

- 賑わいや交流の生まれる拠点
- 回遊性の高いエリア

国際的な芸術・文化、宿泊、
エンターテインメント機能が高度に集積
オフィスビル、商業施設、劇場や映画館 など

日比谷公園と連続する広場や歩行者空間

有楽町や銀座等の周辺地区との連携



永田町・霞が関

- 重厚で風格のある拠点

政治・行政の中核機能が高度に集積

歴史的建造物との調和
皇居、日比谷公園、国会議事堂 など



神田

○下町らしさも残る、魅力と賑わいのある拠点

業務、商業、居住機能が高度に集積
公共施設の再編や土地の集約化

雰囲気のある路地空間を活用



四谷・市谷・番町

○緑豊かで魅力的な外濠沿いの景観と調和した賑わいのある拠点

駅周辺や幹線道路沿道の建築物の更新

商業、業務、宿泊、文化・交流、教育、居住などの機能が集積



秋葉原

○産学連携が促進され、活力のある拠点
○独自の文化を世界に発信し、国内外から人々が集まる観光・交流の拠点

交通結節性を生かし、ICT関連企業を中心とした業務機能が高度に集積

電器店やサブカルチャーなどの個性的な商業施設の集積

神田川沿いの親水空間を活用



赤坂（永田町）

○外国人にとっても暮らしやすく、交流の生まれる複合拠点

多様な機能が、連担する開発により高度に集積
国際色豊かな業務、商業・エンターテインメント、文化、宿泊、居住、教育 など



お茶の水・水道橋・神保町

○交流が生まれ、活力のある拠点

商業、業務、居住機能などの集積

大学、病院、書店や楽器店が多く立地

エリアマネジメントの取組み



飯田橋

○外濠をはじめとする歴史的資源や緑と調和した魅力的な拠点

業務、商業、宿泊、住宅、教育、医療施設などが集積

**安全で快適な空間
駅改良や駅前広場などの整備**

MIRAI-View 馬場 正尊 株式会社オープン・エー 千代田区におけるMixed-Useのまちづくりのビジョン

千代田区には個性的な拠点、界隈があります。いや、「あった」になってきているかもしれませんが。千代田区における都市計画の課題は、大局的にいうと「用途地域の再構成」ということでしょうか。人口が増え、産業の構造やありようが変わってきたにも関わらず、従来型のゾーニングにとらわれている。いわば「衣食住」が分断されるようなまちづくりが進んできている。それによって千代田区らしい地域の個性が薄れてきている気がしています。

例えば、神田駅の周辺などが象徴的でしょう。神田のまちは、もともと、住み、商売・事業を営み、働く機能が共存し、職と住と文化が近接したコミュニティが生きてきた場所です。急激な人口減少に対応した居住誘導の取組みでマンションの立地などが進み、人口は回復してきましたが、低層部からは人の営みやなりわいを感じられず、現在では、神田らしい賑わいや空間のつながりが失われてきたことが懸念されます。

住商工などまちの機能の区分を基本としてきたこれまでの都市計画を柔軟に運用し、「住む」「働く」だけでなく、都心の豊かな生活の場やくつろぎ、交流、価値創造のための多様な機能を融合させていける「Mixed-Use」のまちのビジョンが必要となっています。

人口を増やすといった定量的な指標だけで都市を観ずに、次の20年、千代田区らしい理想の風景と暮らし方に向け定性的な理想を描きながら進めていくことが必要ではないでしょうか。

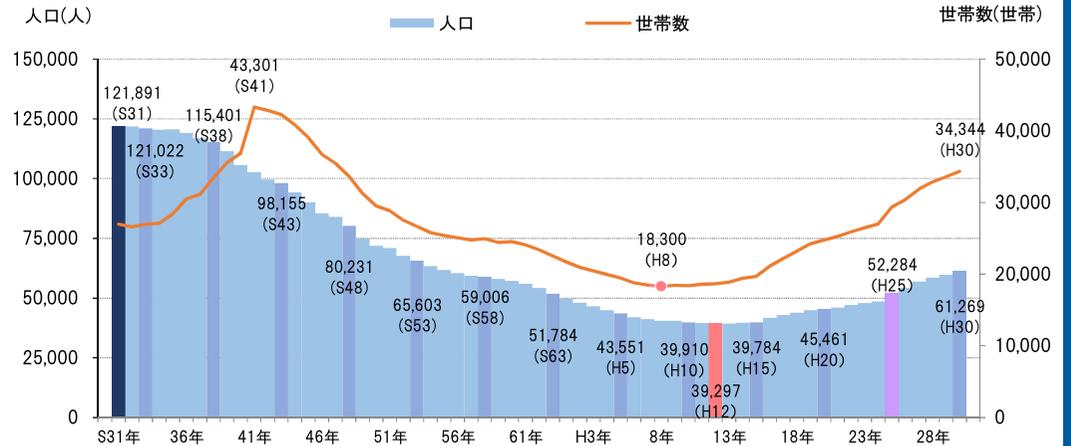
4. 快適で豊かな都心居住が進む千代田区

千代田区では、高度経済成長期以降、人口が急速に減少し、一時は4万人を下回りましたが、平成12（2000）年、社会増（転入超過）により、回復基調に転じました。

都心回帰の潮流を背景に住機能を誘導する地区計画や市街地再開発の推進など、定住人口回復の取組みも奏功し、平成25（2013）年には5万人回復しました。

また、この間、子育て支援や教育施策が評価され、いわゆるファミリー世代での転入が急増し、人口の年齢別構成における30～40歳代の構成比が高まっています。

● 3万人台まで減少した人口は増加に転じ、以降一貫して増加



● 社会減（転出超過）から社会増（転入超過）への人口動態の転換



人口動態 (転入・転出) (出生・死亡)
※H25より外国人居住者含む



人口動態 (社会増減) (自然増減)
※H25より外国人居住者含む

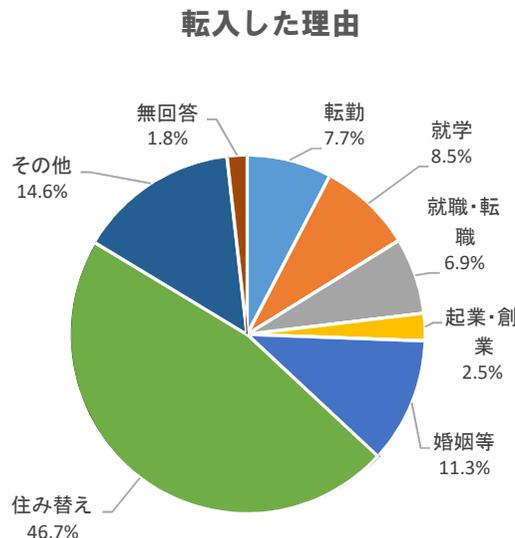


江戸期以降の積み重ねられた都市の歴史や風格、首都の中心としての政治・経済等の中枢機能、教育・文化、娯楽機能や皇居を中心とした豊かなみどりと水辺など多様な環境に恵まれている千代田区ですが、千代田区に住む理由は、「職場や学校の近接」や「交通の利便性」が多くなっています。

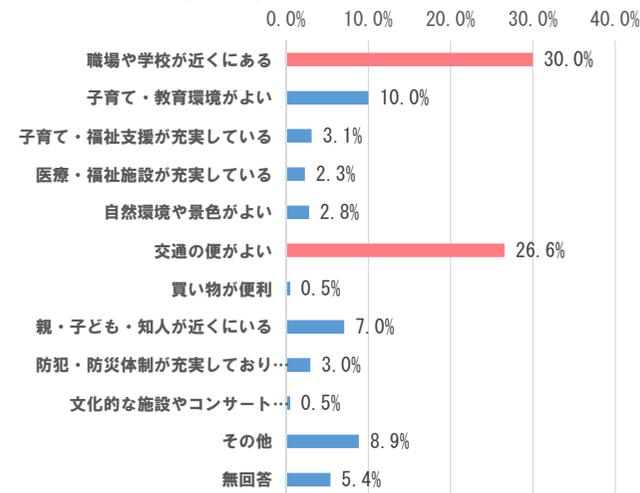
また、人口回復に伴い、短期居住者の割合は高まり、23区で最も高くなっています。今後の人口動向によっては、公共公益施設や生活利便設備の不足などの影響も想定されます。

一方、常住人口以外の昼間区民や一時滞在者等も広い意味で都市づくりに関わる「区民」であり、こうした人々の生活、活動などについても的確に把握する必要があります。

● 転入のきっかけとして千代田区を選んだ理由



転入先に千代田区を選んだ理由



● 居住5年未満人口の割合動向 国勢調査

	2015 (平成27)	2010 (平成22)	2005 (平成17)
千代田区 (23区順位)	42.9% (1位)	39.2% (3位)	37.8% (12位)
特別区平均	30.1%	30.3%	36.5%

データ編参照

- 人口の動向⇒ P 4～ P 20
- 多様な人口⇒ P 31～ P 37

MIRAI-View 伊藤 香織 千代田区景観まちづくり審議会委員
東京理科大学教授

特別な感情を持ってもらえる千代田区に向けて

地域の様々な人や組織が参画してまちづくりが行われる現代社会では、誇り、愛着、自負心といった感情を持ってもらえる都市であることはますます重要になっている。千代田区は、歴史・文化が豊かで、緑やオープンスペース、まちを象徴する建造物など、そうした感情の拠り所となる要素が多くある一方で、昼間人口が圧倒的に多く、中央官庁が集積するなど、ともすればよそよそさを感じさせる都市とも言える。利便性の高さで居住者が増えているものの、利便性しか評価していない人は、まちへの感情が希薄で、他の利便性が高い場所に容易に転出しよう。「住宅に住む」ではなく「まちで暮らす」という意識を持ってもらえる都市になるためには、区民がまちの個性を知り、まちの空間を使い、まちで活動できるような様々な「かかわり」の接点を用意しておくことが重要だろう。さらに、都市の未来を一緒に作って意識を醸成していくためには、まちを愛し、まちの文化を継承・創造してきた人々が暮らし続けていけることや、新たな居住者でも自分の行いがまちを変えようと実感できることが大切だ。都市計画マスタープランについても、策定に際して区民や企業の声に耳を傾けるだけでなく、策定後も目指す都市像を丁寧に彼らに届け続けていく必要があるだろう。

Column

都市機能・空間の多様性が増し、豊かな都心生活の“景”が区内各所で見られます。

▼機能の多様化で、賑わい・魅力の幅が広がる通り



▼朝（出勤前）やランチの時間を豊かに過ごせる空間



▼歴史的建造物やファサードのデザインを継承する街並み



▼夜間でも、安心・やすらぎを感じられる空間・景観



▼四季の変化を感じられる自然度の高い空間



▼歴史的遺構とともに再生された水辺の空間



▼江戸城の遺構を活かして創出された眺望ポイント



▼まちと若者、都心と地方の絆を育てるコミュニティ空間



▼都心ならではのアクティビティと体験を共有できる空間

