



江戸を起点として、
首都の風格を継承し、
多彩な活動・交流、
高質な生活の場として
成熟した「ちよだ」

2. ちよだの都市づくりの系譜

- 2.1. 江戸期のまちのはじまり
- 2.2. 社会の変化と都市の変遷
- 2.3. 時代の積み重ねのなかで育まれた個性ある界隈
- 2.4. 成熟時代の都市づくり・まちづくりの到達点

1. 江戸期のまちのはじまり

江戸城を中心に“の”の字に発展した江戸のまちが「ちよだ」のルーツです。江戸開府以降、日比谷入江の埋立てや外濠の整備など、江戸城の建設とまちづくりが一体的に進められました。

江戸のまちは地形の起伏（高低差）を巧みに利用しており、現代まで、見晴らしのよい連続的な眺望やみどりと水の骨格、まちの歴史・記憶が刻まれた坂道の風情などが現代まで継承されています。

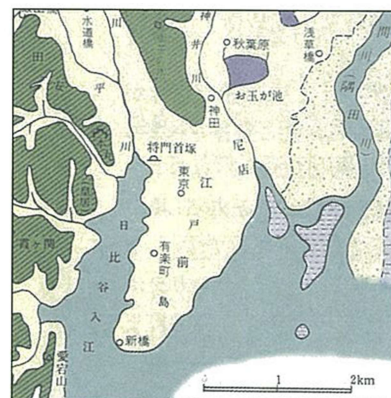


入江を埋め立て、
台地の先端に築
かれた江戸城

凡 例

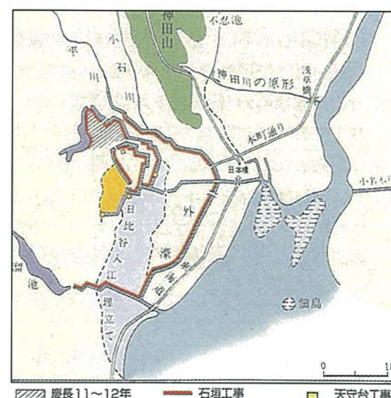
- 台地
- 平地
- 低湿地
- 海面
- 濠

日比谷入江の埋め立て前（1580年ごろ）



江戸前島と西側の台地の間には、「日比谷入江」という海が入り込んでいました。（現在の大手町・丸の内の一帯）

江戸城の建設が始まった頃（1606～1607年ごろ）



江戸城本丸・二の丸・北の丸の城郭が建設されました。

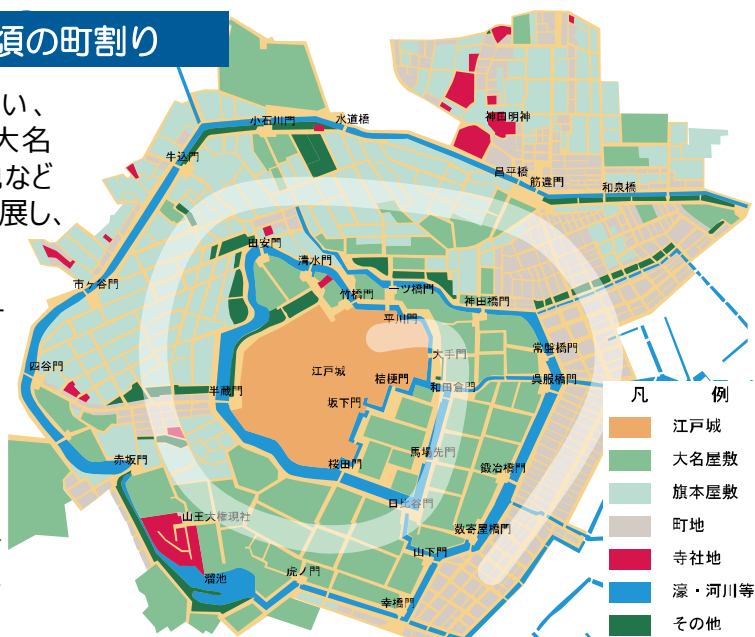
並行して、江戸前島の周囲（日比谷入江）の埋立てや、その代替として外濠の整備が進められました。

江戸期（幕末）の頃の町割り

江戸城の拡張に伴い、「の」の字を書くように、大名藩邸、旗本屋敷、町地などのまちと濠が渦巻状に発展し、総構えが完成しました。

現在の北の丸、大手町から永田町一帯には大名屋敷があり、番町から駿河台にかけては旗本屋敷でした。

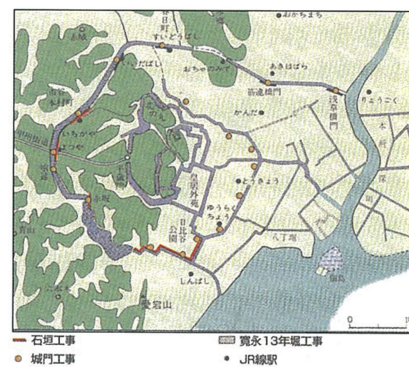
町地は、半蔵門と四ツ谷をつなぐ現在の麹町大通り沿いや神田にありました。



- 江戸城
- 大名屋敷
- 旗本屋敷
- 町地
- 寺社地
- 濠・河川等
- その他

▲江戸末期（1845年頃から明治元年まで）のころの土地利用

江戸城の総構が完成する頃（1612～1636年ごろ）



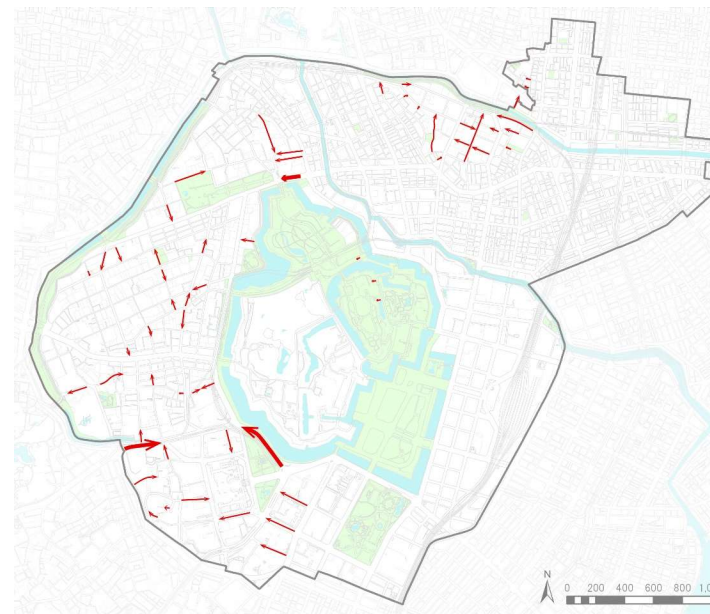
大名小路、天守台が整備され、赤坂から飯田橋にかけて外濠の整備が進み、江戸城の総構が完成しました。（寛永16（1639）年）

この頃には、平河などの河川改修と同時期に形成された内濠や、牛ヶ淵、千鳥ヶ淵、神田山を切り崩して整備された神田川などが見られます。

江戸城の遺構と地形、高低差のある見晴らしのよい眺望



地形にそって、まちの歴史・記憶を刻む主な坂道



【皇居周辺】

汐見坂
梅林坂
紀伊国坂

【麹町・九段・

富士見・飯田橋】

鍋割坂
中坂
貝坂
諏訪坂
清水谷坂
紀尾井坂
善国寺坂
正和坂
五味坂
南法眼坂
袖摺坂
永井坂
御厩谷坂
東郷坂
行人坂
新坂
三年坂
鍋割坂
帯坂
冬青木坂
中坂
九段坂
富士見坂
一口坂
二合半坂

【永田町・霞ヶ関】

霞が関坂
潮見坂
三年坂
茱萸坂
山王坂
山王男坂
山王女坂
新坂
三ッ坂
梨木坂
富士見坂
三宅坂

【お茶の水】

錦華坂
男坂
女坂
小栗坂
甲賀坂
池田坂
雁木坂
皂角坂
胸突坂
紅梅坂
幽霊坂
淡路坂
富士見坂
新坂
明神男坂
明神女坂
昌平坂



2. 社会の変化と都市の変遷

江戸の遺構と町割を引き継ぎ、明治中期の市区改正事業（※）を起点として、帝都・東京の建設がはじまりました。関東大震災や東京大空襲で壊滅的な被害を受けましたが、二度の復興を経て都市基盤の骨格が形成されました。

戦後、高度経済成長期を通じて、首都高速道路の整備、路面電車の廃止など、都市の風景が大きく変化しました。平成の時代には、急激な地価高騰や業務化により、定住人口の減少が進みましたが、居住機能の回復の様々な取り組みにより定住人口は回復基調に転じ、現在では、首都・東京の風格を継承しながら、持続可能な都市づくりを進める都市再生が進展しています。

※市区改正事業：明治22（1889）年、近代国家の首都として必要なインフラを整備する目的で計画された日本初の法定都市計画

帝都建設の時代

明治～大正期 帝都・東京の建設

- ・官庁集中計画
- ・東京市区改正条例
 - ⇒公共公益施設・都心部の道路・上水道の導入
 - ⇒日比谷公園の整備

明治初期～中期 鉄道施設・路面電車の整備
東京大学等高等教育機関の発祥

明治後期 丸の内などのオフィス街の形成
軍用地の民間払い下げ
(丸の内～日比谷一帯・三崎町)

大正3年 大正博覧会・東京駅開業



東京市区改正新設計図（明治36年）



一丁倫敦と呼ばれた日本初のオフィス街
(馬場先通り)



東京駅の創建（上野～新橋間鉄道開設）

震災・戦災と二度の復興

関東大震災（大正12年）からの震災復興

- ・飯田橋～神田の焼失区域等において、大規模な震災復興区画整理事業
 - ⇒面整備と街路の拡幅・公園の整備・公共施設の不燃化などで現在の街区が形成



関東大震災の延焼状況

東京大空襲（昭和20年）からの戦災復興

- ・電気製品のヤミ市の成立：
 - (神田小川町～神田須田町)
 - ⇒現在の秋葉原電気街
- ・印刷出版業の復活
 - ⇒戦前の「本の街」としての神田の姿
- ・特別区再編成（昭和22年）
 - ⇒麹町区＋神田区：現在の千代田区へ



空襲を免れた書店街



帝都近傍の戦災焼失区域



戦後復興した鎌倉河岸付近のまち

高度経済成長期

高度経済成長と国際化、東京への機能集中

- ・首都高速道路の整備
- ・道路の拡幅・濠の埋め立て
- ・東京オリンピックの開催（昭和39年）
- ・路面電車の廃止（昭和42年～）
- ・業務都市として世界の中で東京の地位が向上
- ・国際化の進展と東京へのヒト・モノ・カネ・情報の集中



小川町付近（昭和42年）

成熟時代の都市づくり①

～急速に進む人口減少からの回復のはじまり～

急速に進む業務地化と定住人口減少 (昭和60年代～平成12年頃)

昭和61年～ 好景気で再開発が進行
平成元年 東京都中央卸売市場（神田市場）が移転
平成3年 東京都都庁が移転
⇒平成9年 跡地に東京国際フォーラムが開業
平成12年 過去最少の夜間人口（4万人を下回る）



秋葉原駅付近地区（平成9年撮影）

都心回帰・定住人口回復のはじまり

- ・大規模な市街地開発事業
（飯田橋・西神田・神田神保町地域）
- ・千代田区型地区計画の適用開始
⇒個別建替えの促進・都心居住機能の回復
- ・つくばエクスプレスの開業・秋葉原駅の整備
- ・秋葉原 I T センターなどの計画



市街地再開発事業
（西神田）（神田神保町）

成熟時代の都市づくり②

～本格的な都市再生の進展とさらなる進化～

本格的な都市再生の進展とさらなる進化 (平成14年～)

平成14年 都市再生特別措置法改正
（都市再生特別地区）

- ・都心回帰を背景にしたマンションなどの建設
- ・秋葉原駅周辺：土地区画整理事業＋各種開発事業
⇒周辺道路・駅前広場の整備
- ・東京駅・有楽町駅周辺：
⇒東京駅駅舎の復元計画・行幸通りの整備
⇒再開発事業や民間による開発の進行
⇒連鎖型まちづくりによる機能更新（大手町）
- ・永田町・霞ヶ関
⇒各省庁の建替え



秋葉原新拠点



大手町連鎖型都市再生プロジェクト

成熟時代の都市づくり③

～定住人口5万人回復・持続可能な都市への取り組み～

現在、定住人口6万人に回復（外国人を含む） 景観・歴史・環境の顕在化

- ・歴史文化を顕在化する建物・空間のデザイン
⇒東京駅丸の内駅舎の保存復元
⇒旧東京中央郵便の一部保存を始め、
建物のファサードや31mの表情線の継承



歴史的資源や緑・水を積極的に活かした大規模開発



都市再生が進む丸の内の街並み



落ち着いた居住環境に配慮しながら、
定住人口が回復する街並み

次世代の持続可能な都市へ

- ・環境共生（低炭素化）を考慮した開発
- ・エリアマネジメントの進展



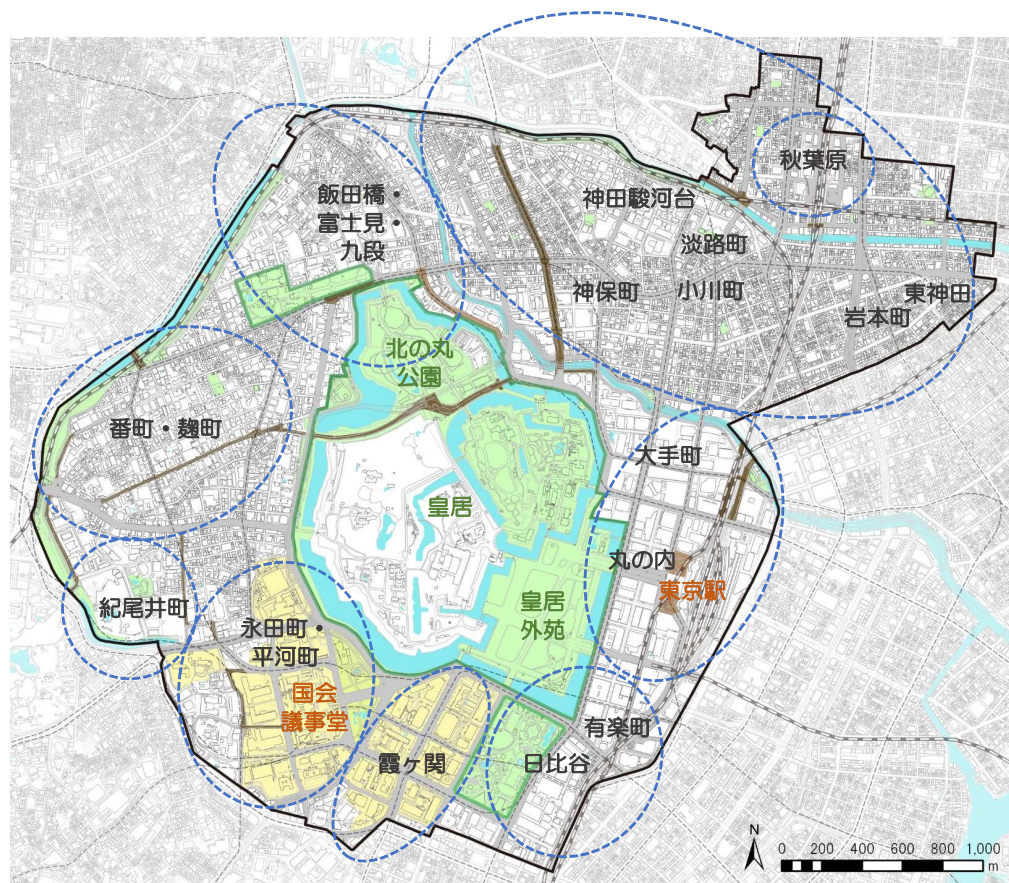
環境配慮型の開発の進展



公開空地を活用した多様なアクティビティ

3. 時代の積み重ねのなかで育まれた個性ある界隈

明治維新、関東大震災や戦災からの復興、高度成長期を経て成熟期に至った現在でも、江戸期に形づくられたまちの骨格を継承しながら、地域それぞれが積み重ねた歴史・文化・産業等が風格や個性ある界隈の景観を今に伝えています。



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を利用して作成したものである。（承認番号）30都市基交第44号

- 皇居等（靖国神社・北の丸公園・千代田・皇居外苑・日比谷公園）
- 都市計画公園・緑地
- 一団地の官公庁施設
- 河川・濠（日本橋川・神田川・内濠・外濠）等

- 都市計画道路（整備済区間）
- 都市計画道路（計画決定区間）
- 都市計画道路（事業認可区間）
- 鉄軌道（JR）
- 鉄軌道（地下鉄）

霞ヶ関界隈

- 広幅員の街路で区画された大街区に、国家中枢機能を担う国会や中央官庁が集積
- 官庁建物群の重厚な街並みと桜田濠や皇居の緑が広がりを感じる景観を形成



永田町・平河町界隈

- 首都東京の政治、経済、文化交流の中枢機能
- 国会議事堂や最高裁判所などがランドマーク性を維持、継承
- 国際化・情報化に対応する高度で多様な都市機能



紀尾井町界隈

- 紀州・尾張・彦根（井伊家）の中屋敷があったエリア
- 赤坂見附付近の濠・高速道路・ホテル等がダイナミックな空間を形成
- 豊かな緑の中で大学キャンパスや国際的シティホテル等が調和



番町・麹町界隈

- 台地と小さな谷が織り成す地形の変化と江戸期の旗本屋敷の町割と比較的ゆとりある敷地利用を継承
- マンションと業務機能、学校施設が融合した落ち着いた複合市街地を形成



飯田橋・富士見・九段界限

○飯田橋駅及び周辺整備、再開発等によって、外濠の緑や牛込見附等の史跡と一体となった拠点を形成

○九段では、靖国神社や武道館、牛ヶ淵・清水門が連続し、千代田区役所など区政の中核機能が集積



神田界限

○飲食店で賑わうまち(神田駅周辺)
○老舗が多く残るまち(神田淡路町)
○古書店街、印刷・出版街(神田神保町)
○大学・病院の集積(神田駿河台)
○スポーツ用品店街(神田小川町)
○薬・金物・繊維等の問屋街(岩本町・東神田) など



秋葉原界限

○高度経済成長とともに世界有数の電気街・観光地として発展
○サブカルチャーなど多様な文化を発信
○情報技術産業等新産業拠点の形成



大手町

○江戸城正門前のまち
○江戸時代：大名屋敷
○明治時代：官庁施設
○現代：金融、報道、通信などの企業の本社機能が集積
○世界有数の国際的なビジネスセンター
○グローバルなビジネスを展開する拠点として機能が更新



丸の内

○東京駅、行幸通り、皇居のみどりと水など、東京の顔として象徴性の高いエリア
○格調高い街並みの継承や業務機能の更新・高度化で世界交流の中心となるまち



有楽町・日比谷

○明治期以降、西洋文化を取り入れた文化・交流の場として日本の近代化を牽引
○昭和期に映画館や劇場等が集積
○現在も日比谷公園や日比谷濠、皇居外苑を背景に映画館、劇場、文化施設などで賑わうまち



MIRAI-View 西村 幸夫 千代田区景観まちづくり審議会会長 神戸芸術工科大学教授 ぶどうの房のように界限が凝縮する千代田区へ

千代田区には、分立した三権それぞれの中核が立地しているだけでなく、東京駅や丸の内のビジネス街など、だれでも知っている地区が少なくありません。さらに、神田や秋葉原、麹町や九段といったそれぞれ多様で個性的な地区があります。それらの地区はいずれも知名度が高く、はっきりとした界限を形成しているうちに、近世城下町の構造を反映して、すべての界限が皇居のまわりを取り囲むかたちで立地しています。

あざやかで個性的な界限がびっしりと円環状に立地し、かつ、それぞれの界限が外濠や鉄道、幹線道路で区切られ、明快なエッジを形成しているのです。

界限の多様な個性が際立ち、同時に、それらの界限が補完しあいながら、全体としてひとつのぶどうの房のようにまとまった地域であること、こうした姿を千代田区全体として目標とできるならば素晴らしいと思います。

👉 データ編参照

■ 景観⇒ P 158～ P 160

4. 成熟時代の都市づくり・まちづくりの到達点

急激な業務地化と人口減少が進むさなか、千代田区では、『街づくり方針』を起点として、定住人口回復を命題とした都市づくり・まちづくりが始まりました。

その後、『都市計画マスタープラン』と『まちづくりグランドデザイン』に基づき、地域特性に応じたきめ細かなまちづくりと都市再生の個々のプロジェクトの連携・融合を進め、都心の居住機能の回復、多様な機能・空間、基盤施設等の充実を図ってきました。

定住人口6万人回復を達成した現在では、その先の未来、次世代の新しい都市づくりの展開に向けて、快適な移動、都市の低炭素化、大規模災害にそなえた安全・安心のまちづくりなど、持続可能な都心の形成への取組みがはじまっています。

千代田区都市計画マスタープラン（1998（平成10）年3月策定）

都市計画法に基づき、基本理念、目指すべき都市像、分野別の整備目標と方針、地域別構想等を策定

【理 念】

歴史に育まれた

豊かな都心環境を次世代に継承し、
世界の人に愛されるまち、千代田

【都市像】

都心を楽しみ、心豊かに住まうまち

都心に培われた魅力を高め、

共に未来へ歩むまち

【分野別】土地利用／住宅・住環境整備／道路・交通体系整備／緑と水辺／防災まちづくり／福祉のまちづくり／景観づくり／環境と調和したまちづくり

【地域別】番町／富士見／神保町／神田公園／万世橋／和泉橋／大手町・丸の内・有楽町・永田町地域



千代田区街づくり方針（1987（昭和62）年10月策定）

定住人口回復、区民生活と 都市機能の調和のために

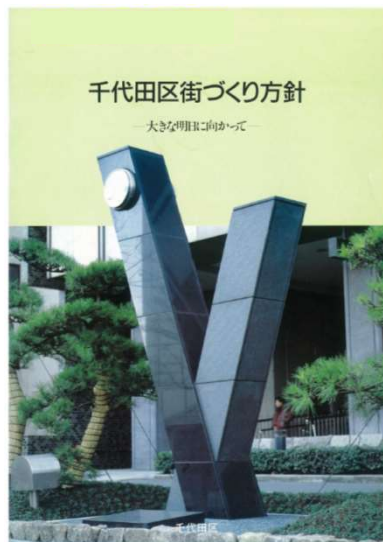
目標
とする
都市像

多様な人々が住み活動する生活都心
地域特性を活かした文化都心
活気と賑わいのある商業都心
国際的に開かれた情報都心

〔土地利用の誘導方針〕

〔都市施設の整備方針〕

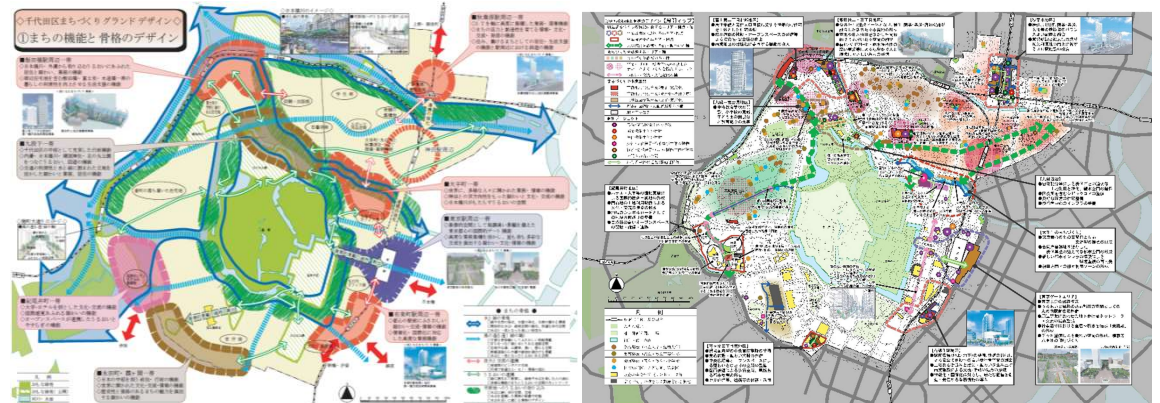
〔街並み形成の方針〕



千代田区まちづくりグランドデザイン（2003（平成15）年5月策定）

2002（平成14）年の都市再生特別措置法の制定を契機に始まった「都市再生」の動きを踏まえ、まちづくりの様々な動きを可視化し、全体像を明示共有を図るもの。

目指すべき都市の長期的将来像を静的なものとして表現した「都市計画マスタープラン」（1998（平成10）年策定）に都市再生の動きを重ね、マスタープランを補完する形で、当時のまちづくりのダイナミックな動きを共有するツールとして策定



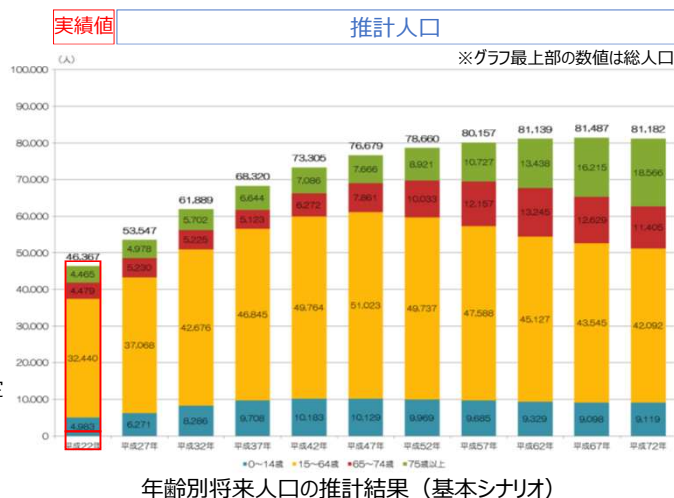
千代田区の都市経営と連動した成熟時代に向けた都市づくりの系譜



千代田区の人口推移と将来の見通し

千代田区人口ビジョンの将来人口(※)では、千代田区の人口は平成37(2025)年に6.5万人、平成42(2030)年に7万人で、平成57(2045)年ごろに8万人を超えると想定されています。

(※) 基本シナリオ = 出生率を中位で推計・平成22～27年は実績値・以後は、社人研推計による東京都の子ども女性比の中位推計値を接続することで設定(注意推計値；合計計特殊出生率換算で約1.38



MIRAI-View 青山 侑 神田駿河台地域まちづくり協議会会長 明治大学名誉教授 成熟社会における千代田区の都市づくりまちづくり

成熟社会は少子高齢化・人口減少・低経済成長に加え、生活の質の向上がキーワードです。半世紀以上前から「経済成長率が低くなっても人々は生活の質の向上をあきらめない」という予測がありました。

千代田区はニューヨークやロンドンを凌ぐ世界水準の都心とハイレベルの住宅群を備えつつあります。これからは、例えば丸の内・大手町から神保町・神田駿河台そして秋葉原に至る歩行者回遊空間を整備するなど、ヒューマンスケールにおいて快適な都市空間を実現していくことが大切です。

エリアマネジメントやまちづくり協議会という方式は千代田区から発展してきたと思います。特に、町会・自治会や商店街、神社・教会、大学・大規模事業者や交通事業者等が継続して議論するまちづくり協議会は千代田区独特で、成熟社会の特徴である多様な価値観を調整する場としてこれからも機能していくことが望ましいと思います。

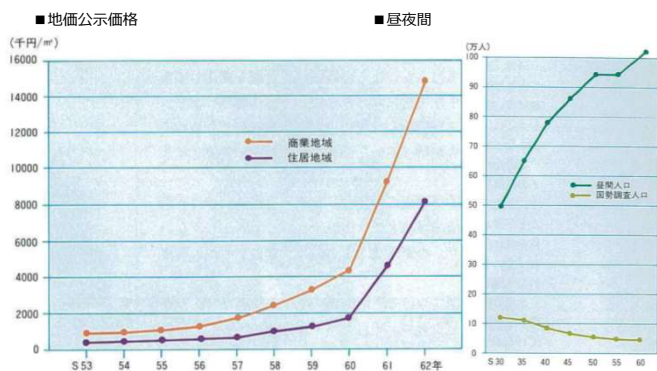
Column

現行都市計画マスタープランのもと、定住人口回復を目指し、千代田区独自の都市計画・まちづくりを展開してきました。

～2000（平成12）年の大きな出来事～

過去最少の夜間人口（4万人を割る）

- ・事務所需の増大・業務地の拡大 ⇒ **地価高騰**
- ・居住環境が相対的に低下



基礎的な自治体としての
「**存立基盤**」の弱体化

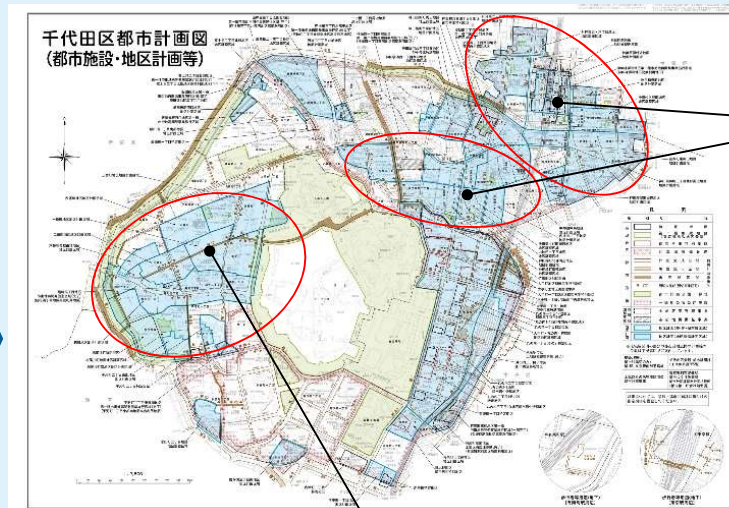
都市が備えるべき**定住性**
の低下、**居住環境**の悪化

地域ごとの特色ある
人々の**営みや街並み**の喪失

受け継がれてきた
コミュニティの絆の弱まり

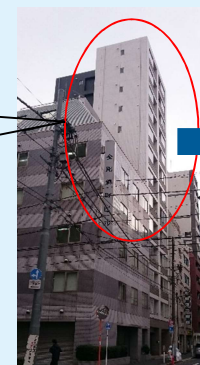
出典：街づくり方針／千代田区

【取組みの展開①】 まちの特性に応じた地区計画の適用（建替のタイミングでの住宅床の誘導）



番町では、**一般型**地区計画を
基本として展開

落ち着きある街並み・環境
に**配慮**して建替えをする
ルール（建物の高さなど）



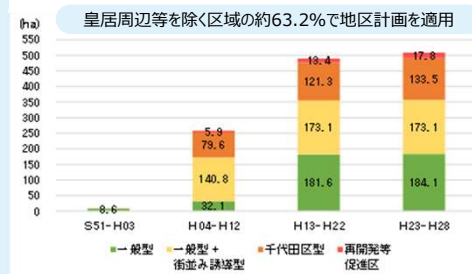
神田では、
千代田区型地区計画
を基本として展開

従来よりも
一定程度大きな建物
を建てられるルール
+
大きく建てる部分に
住宅床を設ける
ルール

■地区計画決定の累計面積（形式別・年代別）

累計 508.5ha ※一団地の官公庁施設と重複する区域7.5ha

皇居周辺等を除く区域の約63.2%で地区計画を適用



出典：千代田区都市計画図

【取組みの展開②】 大規模開発の進展にあわせた住宅供給の誘導

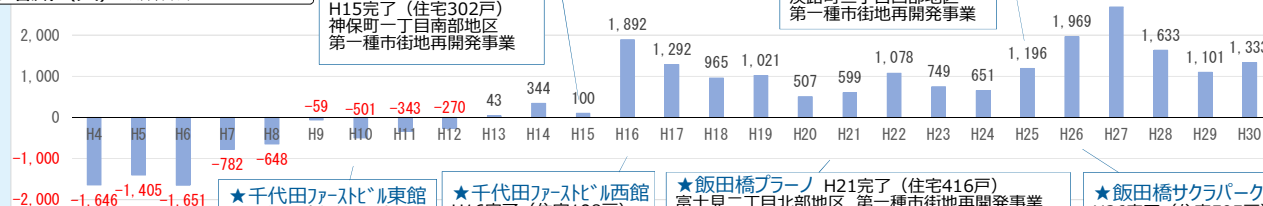
出典：住民基本台帳人口／千代田区 ※各年1月1日現在。／外国人人口を含まない。



住宅付置制度の適用

市街地再開発事業の推進等
都市開発諸制度の活用
(総合設計など)

住機能を誘導した市街地再開発事業と
人口の増減（人） ※日本人のみ



★**神保町三井ビルディング・東京パークタワー**
H15完了（住宅302戸）
神保町一丁目南部地区
第一種市街地再開発事業

★**ワテラス**
H25完了（住宅333戸）
淡路町二丁目西部地区
第一種市街地再開発事業

★**千代田ファーストビル東館**
H10完了（住宅52戸）
西神田三丁目北部東地区
第一種市街地再開発事業

★**千代田ファーストビル西館**
H16完了（住宅198戸）
西神田三丁目北部西地区
第一種市街地再開発事業

★**飯田橋プラザ** H21完了（住宅416戸）
富士見二丁目北部地区 第一種市街地再開発事業
★**平河町森タワー** H21完了（住宅122戸）
平河町二丁目東部南地区 第一種市街地再開発事業

★**飯田橋サクラパーク**
H26完了（住宅505戸）
飯田橋駅西口地区
第一種市街地再開発事業