

千代田区都市計画マスタープラン

『改定素案（案）』

（序章～3章、5章）

この『改定素案（案）』（序章～3章、5章）は、令和元（2019）年10月に千代田区都市計画審議会がまとめた『中間のまとめ』（案）をもとにして、11月に実施した公聴会や区民等の意見聴取や、分野別のまちづくりのさらなる検討の結果等を踏まえて、都市計画マスタープラン改定の素案を作成するために再構成し、内容を素案レベルでまとめたものです。

目次

序章 千代田区都市計画マスタープランの基本事項	1
（1）千代田区都市計画マスタープランとは	2
（2）位置づけと対象範囲・目標年次	3
（3）計画改定の目的とその背景	4
（4）改定版 千代田区都市計画マスタープランの構成	6

第1章 千代田区の現況	7
（1）まちづくりの系譜	8
（2）千代田区の魅力・価値	12
（3）まちづくりの成果と計画改定の視点	14

第2章 まちづくりの理念・将来像	17
（1）まちづくりの理念・将来像	18
（2）“つながる都心”を実現するまちづくり（土地利用）の基本方針	20
■都市・まち・エリアのトータルなデザイン	21
■まちづくり（土地利用）の基本方針	22
■都心の多様な資源・施設・空間の活用と価値創造のマネジメント	25
〔図〕広域構造図 ～首都東京の中枢を担う千代田区～	26
〔図〕都心・千代田の骨格構造と土地利用	27

第3章 まちづくりの目標と方針	37
（1）豊かな都心生活と住環境をまもり、育てるまちづくり	41
（2）緑と水辺がつながり良質な空間をつくり、活かすまちづくり	47
（3）都心の風格と景観、界隈の魅力を継承・創出するまちづくり	55
（4）道路・交通体系と快適な移動環境がつながるまちづくり	63
（5）多様性を活かすユニバーサルなまちづくり	73
（6）災害にしなやかに対応し、回復力の高い強靱なまちづくり	79
（7）高水準の環境・エネルギー対策を進めるまちづくり	87

第4章 地域別まちづくりの目標と方針	95
（1）麴町・番町地域	99
（2）飯田橋・富士見地域	113
（3）神保町地域	127
（4）神田公園地域	141
（5）万世橋地域	153
（6）和泉橋地域	167
（7）大手町・丸の内・有楽町・永田町地域	181

第5章 都市マネジメントの方針	195
（1）都心の力を創造的に活かす協働のまちづくり	196
（2）地域まちづくりの推進	197
（3）継続的なまちづくりの改善・進化	198

千代田区都市計画マスタープランの基本事項

- (1) 千代田区都市計画マスタープランとは
- (2) 位置づけと対象範囲・目標年次
- (3) 計画改定の目的とその背景
- (4) 改定版 千代田区都市計画マスタープランの構成

1

千代田区都市計画マスタープランとは

千代田区都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 に規定する「都市計画に関する基本的な方針」として、平成 10（1998）年 3 月に策定しました。まちの将来像や目指すべき方向性、まちづくりの方針や取り組みについての考え方を示すものです。

● 主な役割 ●

区民、企業等、行政が共有すべきまちの将来像、基本姿勢を示します。

「ひと」「豊かな都心生活」の目線を重視

定住人口回復を重視するまちづくりを進化させ、**新しい時代の軸となるまちづくりの考え方**を示すものとなります

江戸開府以来のまちづくりの系譜のなかで育まれた**都心・千代田ならではの魅力・価値**を基盤に、**継承と進化の調和を図るためのまちづくりの目標・方針**を示すものとなります

移動、環境・エネルギー、災害対応、コミュニティなど、**未来への様々な進化の要素をまちづくりに実装していくための手がかり**を示すものとなります

ひとつひとつ、まちの力とそのつながり、地域に宿る資源、生業と文化が育む**界隈の総合的な魅力・価値を継承・創造していく姿勢**を重視

区民、企業等、行政、多様な主体との間でまちづくりの方向性を共有し、連携・協働しながら、それぞれが主体的に取り組むを進めていく際の指針となります。

区の都市計画決定の基本的な方針となります。

各分野のまちづくり施策を連携して推進するための方針となります。

（緑、環境、防災、交通など）

国や東京都、他の自治体、関係機関、区民からまちづくりに対しての協力を得るためのよりどころとなります。

2

位置づけと対象範囲・目標年次

① 【改定版】千代田区都市計画マスタープランの位置付け・対象範囲

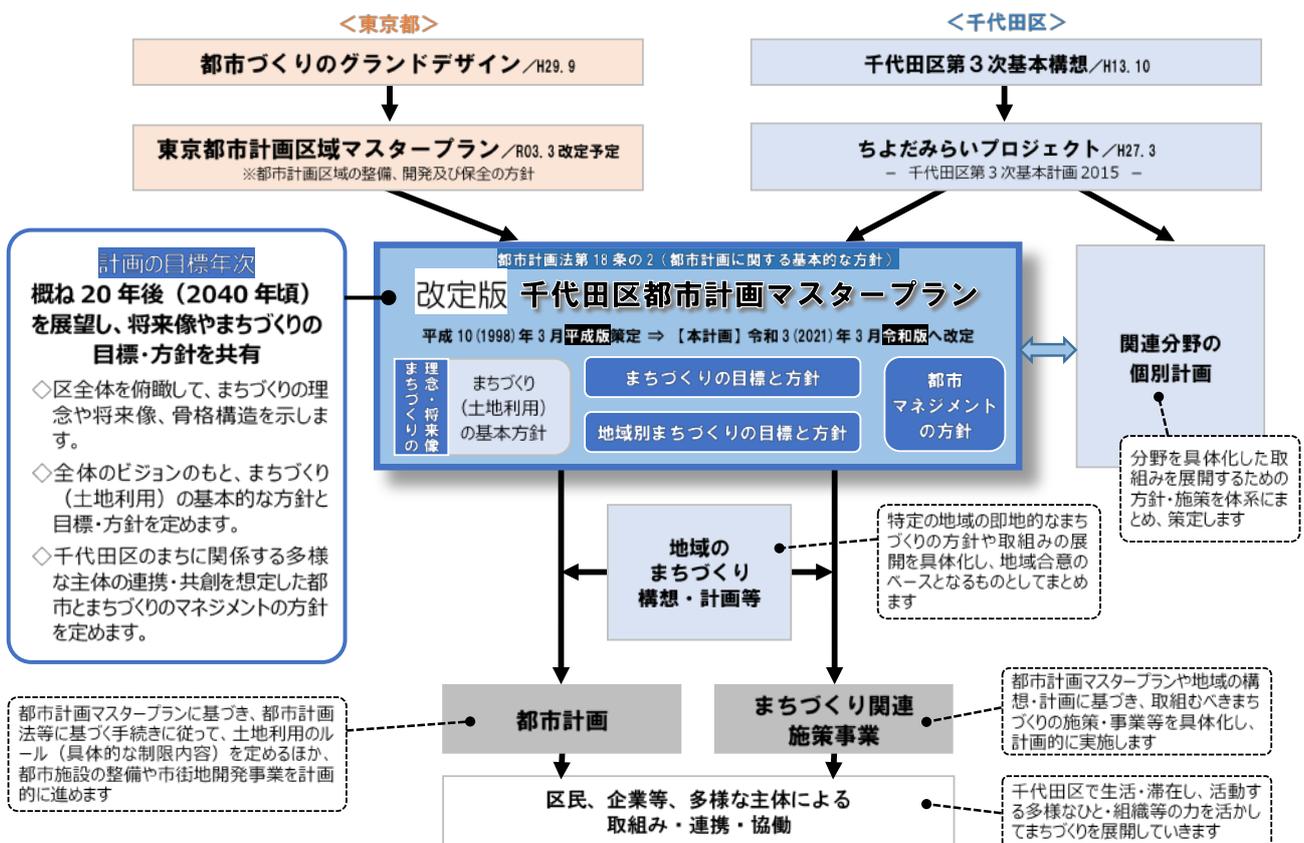
都市計画マスタープランは、「千代田区基本構想」及び「東京都市計画 区域マスタープラン」に即して策定します。区のみちづくり分野の最上位の方針であり、まちづくり関係の分野別計画は、この方針に沿って定めま

す。
また、区の基本計画はもとより、子育て・教育、福祉・健康、文化、防災等他の事業部門の分野別計画や施策との連携・整合を図ります。

② 目標年次

この「都市計画マスタープラン」は概ね 20 年後を展望し、目標年次は、西暦 2040 年ごろとします。

また、社会経済情勢の変化や、まちづくりに関わる技術の急速な進化などを踏まえ、概ね 5 年ごとに都市に関わる基礎的調査を行い、必要に応じて見直しを行います。



3 計画改定の目的とその背景

① 都市計画マスタープランを改定する目的

首都東京のなかで展望する未来 豊かな都心・都心生活のビジョンとまちづくりの方向性を示す

大きな社会の変化を「ひと」「豊かな都心生活」「文化」の目線から読み解き、「継承」と「進化」の方向性を見定めて次世代の都心のまちづくりを先導する都市計画マスタープランに改定

千代田区は、首都東京の中心（都心）として、定住人口回復を主眼として取組んできた従来のまちづくりの成果・課題を踏まえつつ、江戸を起点とするまちの魅力・価値と可能性を改めて見直し、東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会の先の社会の大きな変化を見据えて、たゆまぬ進化を続けることが必要です。

そのため、都心の品格・風格や快適で落ち着きある環境、国内に留まらないグローバルなビジネス・交流の中枢機能、高度な都市基盤、ひと・都市活動の多様性、界隈の魅力・資源とそこに宿る様々な力や文化など、首都東京の価値と創造性・可能性を最大限に活かして未来創造を先導するまちづくりの端緒となることを目的として千代田区都市計画マスタープランを改定します。

② 改定の背景

◆江戸を起源とする千代田区ならではのまちの魅力・価値・文化にこだわりを持ちつつける

千代田区は、江戸城の骨格を活かしながら、首都東京の顔となる風格ある街並み・景観や快適な都心環境、味わいある界隈の個性や文化が育まれており、明治、大正、昭和、平成の時代を経た現在、改めてその価値が認識されています。例えば、地区レベルのまちづくりや個別の建物の建替え・リノベーション、再開発等によって新たに生み出されるもの、水辺の空間やオープンスペースなどにおいて、千代田区固有の歴史性、緑と水辺の環境やその連続性、眺望・景観などを意識した空間デザインや建築計画、創造的な活動が増えてきています。今後は、こうした機運を効果的に、最大限に活かして、次世代に伝え、都心生活を一層豊かにしていけるよう、魅力・価値・文化を磨き上げていくことが求められています。

◆まちづくりの課題の変化に的確に対応していく

およそ 20 年前の千代田区は、急激な地価高騰と業務地化により人口が急減し、定住人口は 3 万人台になり、「自治体存続の危機」に陥りました。この頃、区は、平成 10（1998）年に 20 年後の千代田区の都市づくりのビジョンである「千代田区都市計画マスタープラン」を策定しました。

このマスタープランに基づき、住機能の回復と生活の質の向上を目指し、住宅を誘導する地区計画や市街地再開発事業、住宅付置制度等の様々な都市づくり施策を推進するとともに、子育て支援・高齢者福祉施策の充実などの区民サービス向上に取り組み、平成 25（2013）年には人口 5 万人を回復し、その後も増加を続けています。さらに、目標年次である 2040 年には約 8 万人まで増加、本格的な高齢化社会を迎えるものと予測されています。

この 20 年間で、地域によってはおよそ 2 倍になるなど、定住人口が急激に増加したことで、まちの様子も変化しました。ファミリー層・単身世帯などの若い世代の人口の増加や、商業地域におけるマンション立地の急増などにより、コミュニティや界隈の個性が希薄化するなど、まちの課題も変わってきました。特に、早期に都市化が進んだ千代田区では、機能更新が遅れている高経年の集合住宅等の建物が増えており、適切な機能更新・再生が喫緊の課題となっています。

◆ 社会の大きな変化を展望して、まちづくりを進化させていく

今、時代は、さらに大きな変革点を迎えています。

社会と都市の課題の 高度化・複雑化

国連サミットにおける SDGs(持続可能な開発目標)の採択を強く意識する社会のなかで、大規模災害から復興への事前準備、エネルギー問題の深刻化や脱炭素社会への進化など、社会・都市で取り組むべき課題が高度化、複雑化しています。

大きな構造変化が進む 首都東京

六本木、虎ノ門、品川等の都市再生の進展や羽田空港の更なる機能強化などによる国際ビジネス交流ゾーンの広がりとともに、リニア中央新幹線を軸とした東京-名古屋-大阪の巨大経済圏（スーパー・メガリージョン）の形成などをきっかけに、首都東京の大きな構造変化が見込まれています。

ダイバーシティ^{※1}と イノベーション

価値観の多様化とともに、ライフスタイルや活動の多様性やまちに住み、滞在・交流し、活躍する人の多様性が増し、個々の力やつながりの力を源として、まちが創造的に進化していくことが求められています。

社会全体と首都東京の大きな変化に対して、都心の中でも特に多くの昼間区民や滞在者、活動の集積の効果を活かせる千代田区は、Society 5.0^{※2} に代表される次世代の社会、魅力ある都心生活のイメージを描きながら、まちづくりの目標と実現の方向性を見定めて、都心の魅力と価値の創造、まちの課題解決を先導的に進めていく必要があります。

※1 **ダイバーシティ社会（共生社会）**；性別や国籍、年齢、障害の有無などに関わりなく、多様な個性が力を発揮し、共存できる社会。多様な背景を持った人々や価値観を包含し受容する社会で、そこから生まれる創造性や競争力が社会の力の源泉になると期待されている。

※2 **Society 5.0**；全ての人々とモノが情報でつながる IoT（Internet of Things）や人工知能（AI）、5G など情報ネットワーク技術の進化・高度化による自動運転技術やエネルギー技術の進化などを産業や社会生活に取り入れてイノベーションを創出し、一人ひとりのニーズに応じた社会的課題を解決していくという新たな社会の考え方。

◆ 首都東京の未来創造のフロントランナーとしての先導的役割を果たす

東京都は、「都市づくりのグランドデザイン」（平成 29（2017）年 9 月策定）において、都市づくりの目標 “「活力とゆとりのある高度成熟都市」～東京の未来を創ろう～”のもと、3 つの具体的な方向性を示し、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）や関連する方針等の改定などを通じて、新たな都市計画・まちづくりの展開の指針を示そうとしています。

人々がライフスタイルを
選択でき、世界中の人々から
選択される都市

ESG の概念や
最先端技術の活用による
ゼロエミッション都市

みどり、まち、人を守るとともに
東京ならではの価値を
高める持続可能な都市

首都東京の特別区の中心に位置する千代田区は、江戸城とその城下町をルーツとする密な都市空間のなかで、江戸、明治、大正、昭和、平成の時代を経て二度の復興を経験しながら、わが国の政治、経済、教育・文化等の中枢機能の集積とともに、首都の風格や熟成された個性ある界隈の魅力が各所で生まれ、ひとつのつながりと生業、暮らし、文化を創造してきました。

概ね 20 年後、2040 年ごろの未来でも、皇居や内濠・外濠を骨格とする豊かな都心環境とともに、充実した社会基盤を最大限に活かし、将来世代が楽しみながら、都心の風格と調和したイノベーションを起こし、より一層、住み、働き、滞在・交流することを面白くしていけるような創造的な都心のまちづくりを先導していくことが重要です。

4

改定版 千代田区都市計画マスタープランの構成

改定版 千代田区都市計画マスタープランは、基本事項を定める序章と5つの章で構成しています。

- 江戸から現在、未来への時間軸のなかで、都心・千代田の魅力・価値を活かして未来へとまちづくりを継承・進化させていくための「改定の視点」を明確化します。
- 「まちづくりのビジョン」として、理念・将来像に加えて、都市の骨格構造やエリアの特性に応じたまちづくりの方向性、土地利用の基本方針を示して、未来の都心や都心生活のイメージを具体化します。
- ビジョンに基づき、方針別のまちづくりや分野を超えた連携、地域別のまちづくりが連動しながら、効果的にまちづくりを展開していくための目標・方針を設定します。
- 都心の多様な力を活かしながら、未来を展望して、社会潮流の変化や技術革新に的確に対応して、まちづくりをタイムリーかつ創造的に変革していくための都市マネジメントの方針を設定します。

序章 都市計画マスタープランの基本事項 ※役割、位置づけ、対象範囲、目標年次、改定の目的・背景、構成

第1章 千代田区の現況

まちづくりの系譜

千代田区の魅力・価値

まちづくりの成果と計画改定の視点

◇江戸を起点とした「まちづくりの系譜」やそこではぐくまれた「まちの魅力・価値」を改めて見直す

◇未来へとまちづくりを進化させていく視点を明確化

第2章 まちづくりの理念・将来像

まちづくりの理念・将来像

“つながる都心”を実現するまちづくり（土地利用）の基本方針

未来を見据えたまちづくりのビジョン

都市・まち・エリアのトータルなデザイン
まちづくり（土地利用）の基本方針
都心の多様な資源・施設・空間の活用と価値創造のマネジメント

〔図〕広域構造図～首都東京の中枢を担う千代田区～
〔図〕都心・千代田の骨格構造と土地利用

◇未来を見据えたまちづくりのビジョンとして、都心や都心生活のイメージを具体化

第3章 まちづくりの目標と方針

- 方針1：豊かな都心生活と住環境を守り育てるまちづくり
- 方針2：緑と水辺がたくなく良質な空間をつくり、活かすまちづくり
- 方針3：都心の風格と景観、界隈の魅力を継承・創出するまちづくり
- 方針4：道路・交通体系と快適な移動環境がにつながるまちづくり
- 方針5：多様性を活かすユニバーサルなまちづくり
- 分野6：災害に強く回復力の高い強靱なまちづくり
- 方針7：高水準の環境・エネルギー対策を進めるまちづくり

第4章 地域別まちづくりの目標と方針

-
- 1 麹町・番町地域
 - 2 飯田橋・富士見地域
 - 3 神保町地域
 - 4 神田公園地域
 - 5 万世橋地域
 - 6 和泉橋地域
 - 7 大手町・丸の内・有楽町・永田町地域

連動

◇ビジョンの実現のための大きな道筋として、まちづくりの目標・方針を設定

◇既存の分野を超えたまちづくりが境目なく、効果的に展開されるよう連携の方針を設定

〔まちづくりの目標・方針〕※改定素案骨子
未来へのまなざし
概況とまちづくりの論点・課題
まちづくりの目標
まちづくりの方針
連携の方針

第5章 都市マネジメントの方針

- 1 都心の力を創造的に活かすまちづくり
- 2 地域まちづくりの推進
- 3 継続的なまちづくりの改善・進化

〔地域別まちづくり〕※改定素案骨子
まちの成り立ちと特徴
まちづくりの経緯とこれからの方向性
まちの将来像
戦略的先導地域のまちづくり
まちづくりの方針の検討
継承すべき方針
・強化すべき方針等の検討

◇まち・ひとの多様性を活かし、タイムリーかつ創造的なまちづくりの変革、マネジメントのための方針を設定

千代田区の現況

- (1) まちづくりの系譜
- (2) 千代田区の魅力・価値
- (3) まちづくりの成果と計画改定の視点

1 まちづくりの系譜

千代田区は、江戸城を中心に発展したまちがルーツです。江戸の町割りや緑と水辺の骨格を基盤としながら明治期に帝都建設が進み、江戸の文化と近代都市の高度な機能や風格ある街並みが融合して、千代田区ならではの個性ある界隈が各所で育まれてきました。大正～昭和にかけての震災・戦災からの二度の復興、高度経済成長期の国際化と東京への機能集中、平成初期の急激な業務地化と人口減少の時代、定住人口の回復基調への転換を経て、現在では、大手町・丸の内・有楽町や秋葉原等の機能更新や拠点形成などの都市再生が進展しています。

江戸のまち ～千代田区のルーツ～

1590年の徳川氏の江戸入城後の町割りや町地のはじまり、日比谷入江の埋め立て、江戸開府以降の本格的な築城など、江戸城の総構えが完成するとともに、まちづくりが一体的に進展しました。

▶江戸期のまちのはじまり		
徳川氏の江戸入城 (1590年) ～江戸城修築開始 (1592年)	江戸城下市街整備のため、本町通りの絵図作成を命じ、町割りに着手 鎌倉河岸への材木石材の集積、道三堀の開削 (沿岸に町地が成立) コラム 江戸城の掘り揚土による 日比谷入江の埋め立て 西の丸 (新城・御隠居城) 工事着手	
徳川家康が征夷大将軍に任命 江戸開府 (1603年)	神田・日本橋・京橋の町割り が決まる 豊島洲崎 (江戸前島) 埋立工事、江戸下町の建設 始まる (諸大名の普請役)	
江戸城建設 (1604年) (1606年) (1607年) (1610年) (1612～1636年ごろ)	江戸城修築発令 江戸城増築始まる (西国諸大名の普請役)、江戸城本丸落成 江戸城天守閣及び石垣を修築 (諸大名の普請役)、 江戸城西の丸普請始まる (関東大名) 大名小路、天守台が整備 神田台の掘り割り (駿河台・御茶ノ水)、外濠 (赤坂～飯田橋) の整備が進行 ※この頃には、 平川などの河川改修 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 が見られる	
江戸城完成 (1639年)	江戸城の総構えが完成 (寛永16年)	
日比谷入江の埋め立て前 (1580年ごろ)	江戸城の建設が始まったころ (1606～1607年ごろ)	江戸城の総構えが完成するころ (1612～1636年ごろ)
		

出典：千代田区史（上巻）、新編 千代田区史（年表・索引編）千代田区美観地区ガイドブック

コラム 江戸のまちのはじまりの“はじまり” ～徳川氏入城のころ～



徳川氏の江戸入城のころ、築城のための材木石材が相模の国から運び込まれ、鎌倉から来た材木商が取り仕切っていたことから鎌倉河岸近辺に多くの人が集まり、1596年には既に酒屋が開業するなど、荷揚げや商いが盛んになりました。また、このころ開削された道三堀の沿岸では、従来の四日市町に加えて、舟町・材木町・柳町など、江戸先住者の町地が成立しています。（それ以外の町人は、江戸前島の道三堀から日本橋にかけての埋立て地に移住。日本橋架橋は1603年頃。）

図：千代田区刊「千代田区史（上巻）」より転写、参考文献：千代田区HP（町名由来板）

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、見晴らしのよい連続的な眺望や縁と水の骨格、まちの歴史・記憶が刻まれた町割りや坂道の風情などが現代まで継承されています。

▶江戸末期（1845年ごろから明治元年まで）のころの町割り・土地利用



凡 例

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

大名屋敷・・・現在の北の丸、大手町から永田町一带
旗本屋敷・・・番町から駿河台にかけて
町地・・・半蔵門と四ツ谷をつなぐ現在の麴町大通り沿いや神田

【江戸城の遺構と地形、高低差のある見晴らしの良い眺望】



【地形に沿って、まちの歴史・記憶を刻む坂道】



出典：千代田区の土地利用 2018

コラム そもそも千代田区は、江戸のころから「多様性」「先進性」のあるまち

まちの発展に伴い、江戸にはたくさんの人が集まり、いろいろな職業が営まれるようになって、町地には、多種多様な職人が多く住み、商店も繁盛しました。千代田区の古い町名を見てみると、その多様性が表れています。

猿楽師	猿楽町	下駄師	下駄新道＝内神田三丁目
壁塗り師	白壁町＝鍛冶町二丁目	鍛冶師	鍛冶町二丁目・神田鍛冶町三丁目
塗師	塗師町＝鍛冶町一丁目	鍋売	鍋町＝鍛冶町二丁目・神田鍛冶町三丁目
包丁師	台所町＝外神田二丁目	大工	大工町＝内神田一丁目
紺掻	紺屋町	銀細工師	新銀町＝神田多町二丁目・神田司町二丁目
鷹匠	隼町	麴売り	麴町
研師	佐柄木町＝神田美土代町		

参考文献：目で見える千代田の歴史



染物屋（紺屋町）

明治：帝都東京の建設と都市の近代化

明治に入ると、江戸の遺構と町割りを引き継ぎ、市区改正事業（※）を起点として、帝都東京の建設が始まり、近代国家の首都として必要な社会基盤の整備が進み、都市機能やひとの集積が進みました。

※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

▶近代国家の首都として必要な社会基盤の整備と都市機能・ひとの集積

明治初期～中期	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、日比谷公園の整備等） 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・神田三崎町）



明治期の外務省（福岡藩黒田家上屋敷跡）
出典：常設展示図録（千代田区立日比谷図書館文化館）



日本最初の西洋式公園として市民に開放された日比谷公園
出典：目で見える千代田の歴史



一丁倫敦と呼ばれた日本初のオフィス街（馬場先通り）
出典：千代田区美観地区ガイドプラン

大正～昭和：震災・戦災からの二度の復興と高度経済成長

大正 3（1914）年に、東京の象徴的な顔となる東京駅が創建されるなど、首都東京の顔づくりや鉄道などの整備が進みました。関東大震災や東京大空襲で大きな被害を受けましたが、その度ごとの復興で現在のまちの街区構成が形づくられました。印刷出版など特徴ある生業の集積とともに千代田区の個性ある界隈が生まれ、今も息づいています。戦後、東京オリンピックに向けて、外濠の一部が埋め立てられ、首都高速道路の建設が進み、さらに、高度経済成長とともに、東京の国際化、機能集中が進んだことによって、まちの風景は大きく変化しました。

▶首都東京の玄関、顔づくり

大正 3年 東京駅の創建・開業、上野～新橋間鉄道開設



創建当時の東京駅（現在、当時の姿を復原）



丸の内ビルディング（大正 12 年関東大震災前）

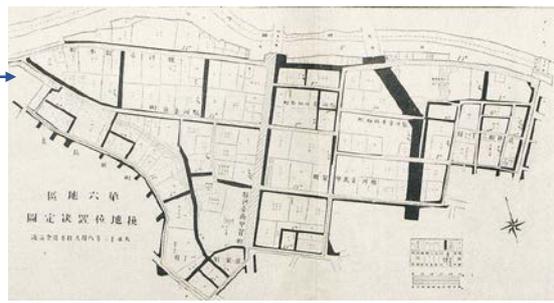
▶震災・戦災からの二度の復興

大正 12 年～ 関東大震災と震災復興

- ・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・小学校や橋梁等の公共施設の不燃化などで現在の街区が形成



震災による焼失区域

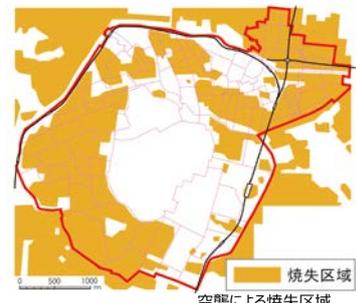


「第六地区（駿河台地域）換地位置決定図」（大正末～昭和初期）
（拡幅：現在の明大通り／新設：本郷通り・聖橋／新設：淡路公園・錦華公園）

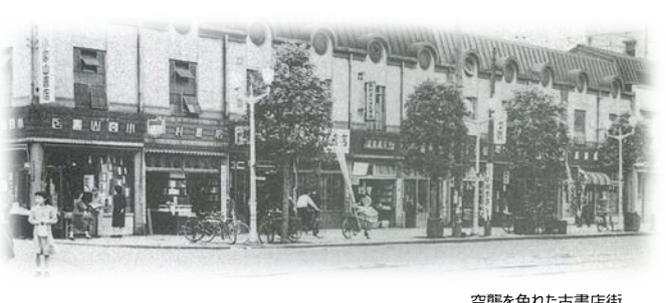
昭和 20 年～

東京大空襲と戦災復興

- ・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）



空襲による焼失区域



空襲を免れた古書店街

昭和 22 年 特別区再編成（麹町区 + 神田区：現在の千代田区へ）

▶高度経済成長と国際化、東京への機能集中

昭和 39 年
（東京オリンピック
開催）前後
首都高速道路の整備
道路の拡幅
濠の埋め立て
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
東京へのヒト・モノ・カネ・情報の集中



首都高速道路（外濠の埋め立て）



都電（神田小川町付近、昭和 42 年）

出典：千代田区美観地区ガイドプラン、常設展示図録（千代田区立日比谷図書館文化館）、千代田区資料、
千代田“新発見”新収蔵・新発見資料展 - （千代田区立日比谷図書館文化館）、目で見える千代田の歴史、ちよだ写真館（千代田区 HP）

昭和後期～平成：急激な業務地化・人口減少とそこからの回復、都市再生の進展

昭和の終わりごろから平成の初期にかけては、急激な地価高騰や業務地化により、定住人口の減少が急速に進行しました。千代田区では、居住機能の回復を目指した千代田区街づくり方針や千代田区都市計画マスタープランを定めて様々なまちづくりの取組みを進めました。

平成 14（2002）年の都市再生特別措置法の制定を契機に各地で都市再生が進み、大規模な再開発事業が進む一方で、住宅の供給やオープンスペースの確保にとどまらず、風格ある街並みや歴史的資源を活かした建築・空間デザイン、公共施設整備、環境・エネルギー対策、災害対応をはじめ、まちの課題解決や価値創造に資する多様な機能や空間、施設が充実しました。

その間、定住人口は回復基調に転じ、平成 25（2013）年には、平成 4（1992）年に新基本構想で目標に掲げた定住人口 5 万人に到達しました。

▶急速に進む業務地化と定住人口減少、定住人口回復にむけたチャレンジのはじまり	
昭和 59 年～	市街地再開発事業のはじまり ・飯田橋地区（S59 完了）～
昭和 62 年	千代田区街づくり方針策定 （定住人口の回復、区民生活と都市機能の調和）
平成 4 年	新基本構想策定 （21 世紀初頭の目標：定住人口 5 万人など） 住宅付置制度の導入
平成 9 年～	千代田区型地区計画の適用開始：神田和泉町地区 （個別建替えの促進・都心居住機能の回復）
平成 10 年	千代田区都市計画マスタープラン策定 丸の内における都心機能の更新・複合化のはじまり ・丸の内二丁目特定街区（H10 決定）
平成 12 年	過去最少の夜間人口（4 万人を下回る）
平成 13 年	第三次基本構想策定（～平成 36 年度）
▶都心回帰・定住人口回復基調への転換、本格的な都市再生の進展	
平成 14 年	都市再生特別措置法制定 都市再生緊急整備地域の公布・区域指定 ・秋葉原・神田地域 ・東京駅・有楽町駅周辺地域 特別容積率適用地域指定 ・大手町・丸の内・有楽町地区（H14 決定） エリアマネジメントのはじまり ・NPO 法人大丸有エリアマネジメント協会設立
平成 15 年	千代田区まちづくりグランドデザイン策定
平成 15 年～	大手町連鎖型都市再生プロジェクト（第 5 次指定） ・都市再生特別地区 ・土地区画整理事業（連鎖型都市再生／H17 決定） + 都市再生特別地区 + 市街地再開発事業（個人施行）～ 市街地再開発事業等による住宅供給の本格化 ・神保町一丁目南部地区（H15 完了）
平成 17 年～	都市再生特別地区の指定による機能更新の本格化 （オープンスペース確保、公共施設整備、環境・エネルギー対策、 災害対応、風格ある街並みや歴史的資源を活かした建築・空間 デザインなどの進展） ・丸の内 1-1 地区（H17 決定）～
平成 23 年～	秋葉原駅周辺の新拠点形成 ・土地区画整理事業（H23 管理処分）+ 総合設計制度～
平成 24 年～	特定都市再生緊急整備地域の区域指定・統合 ・東京都心・臨海地域
平成 25 年	国家戦略総合特区指定 （東京都ヘッドクォーター特区指定） ・大手町・丸の内・有楽町地区
▶定住人口 5 万人回復	
平成 25 年	定住人口 5 万人に回復
平成 28 年	開発事業に係る住環境整備推進制度スタート（住宅付置制度からの移行）
平成 29 年	定住人口 6 万人に回復（外国人含む）



千代田区街づくり方針



千代田区都市計画マスタープラン



千代田区まちづくりグランドデザイン
（まちの機能と骨格のデザイン）



都市再生が進む丸の内



大手町連鎖型都市再生プロジェクト

2

千代田区の魅力・価値

千代田区では、江戸開府から約 400 年、さらに首都東京の都心として約 150 年の歴史を重ねるなかで、江戸城の城郭を基本とした都市の骨格構造と都心の風格、心地よい環境を継承してきました。

また、都心への近接性・利便性を活かした居住回復のためのまちづくりとともに、様々な遺産を活かし、発展させて、界隈の個性や街並み、文化を醸成してきました。そして、多様で創造的な都市活動が活発に展開される未来、持続可能な未来につながる変革を重ねながら、世界に愛される都心ならではの魅力・価値の創造に先駆的にチャレンジしています。

▶都心・千代田の魅力・価値

首都東京の 風格・文化と 創造性・活力が 調和している

- ◇首都東京を牽引する経済活動や文化・交流活動や高度な都市機能（場・機会）の集積（国際ビジネス交流、文化・芸術、教育等）
- ◇国内外から多くの人が集積し、クリエイティブで次世代的な魅力・価値を創造するつながり
- ◇都心生活を豊かにする活発な活動

◇江戸開府以来 400 年にかけて日本の政治・経済・文化の中心であり続ける都心の風格・品格と江戸を起源とする文化の蓄積



撮影年月：平成 28(2016)年 10 月

豊かな都心環境 に恵まれ、利便性 が高く、多様性が 育まれている

- ◇皇居を中心に緑と水辺に彩られた豊かな環境（都心のアメニティや生物多様性）
- ◇都心でも特に高度な移動ネットワーク
- ◇都心への近接性・利便性と豊かな都心環境に恵まれた落ち着いた居住環境
- ◇公共空間やオープンスペースを活かした多様で豊富な居心地のよい空間（場所）
- ◇まちの文脈のなかで育まれてきた地域それぞれの個性ある界隈



環境、災害対応面等 で先駆的チャレンジが 展開されている

- ◇先駆的に展開する環境都市づくりの展開（建築物の低炭素化、省エネルギー対策、まちづくりと連携した面的エネルギー利用）
- ◇首都機能や国際ビジネス交流の中核機能の継続性（都心の持続可能性、強靭性を高める拠点機能）
- ◇技術革新への対応のための社会実験等の活発な活動

▶都心・千代田ならではの個性ある“界隈”

千代田区には、江戸からのまちの成立ちを背景に、まちの個性が色濃く表われている一帯が各所に見られます。それぞれのまちに育まれてきた文化や生業、暮らしのつながりなどが“まちの文脈”となって、都心・千代田ならではの味わいや魅力・価値となっています。

麹町・番町・富士見エリア

▽落ち着いた住宅地



▽学校と緑のある住宅地



▽国際的シティホテルの集積地



秋葉原・神田・神保町エリア

▽印刷・出版街
(機能転換が進行)



▽古書店街



▽スポーツ用品店街



▽学生街



▽医療機関の集積地



▽飲食店街



▽老舗の集積地



▽秋葉原電気街・サブカルチャーのまち



▽新産業拠点
(情報技術産業等)



▽かつての間屋街
(住機能が進展)



都心中枢エリア

▽国際的なビジネス交流ゾーン



▽文化・芸術街



▽一団地の官公庁施設



3

まちづくりの成果と計画改定の視点

▶約 20 年間のまちづくりの主な成果

千代田区では、バブル期からの急激な地価高騰と業務地化により、人口が急減、平成 12（2000）年には 3 万人台となるなかで、平成 10（1998）年に千代田区都市計画マスタープランを策定し、地域それぞれの特性に応じた建築・開発の誘導、住機能の回復など、バランスの良い複合市街地を目指した施策を展開してきました。

▶平成 10（1998）年 都市計画マスタープラン策定以降のまちづくりの主な成果

定住人口の回復と都心の高度な機能集積、都市再生の進展

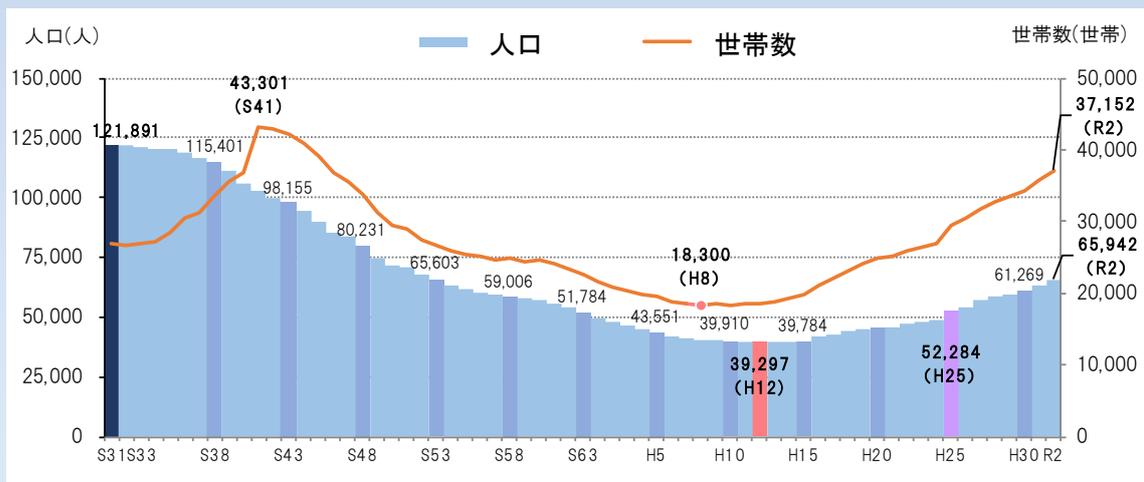
まちづくりを先導してきた主な取組み

- ◇地域に応じたきめ細かな地区計画の導入
（居住環境の維持、住宅床の誘導等）
- ◇住宅付置・開発協力金制度の運用
（良質な住宅の供給と良好な住環境の整備）
- ◇計画的な大規模開発の誘導と都心再生
〔大手町・丸の内・有楽町〕
〔秋葉原〕〔飯田橋〕



主な成果

- ◇居住機能の確保による定住人口の回復
- ◇鉄道駅及び周辺の整備の進展
- ◇国際的な中枢業務拠点の再生と都心機能の多様化
- ◇開発と連動した防災性の向上と環境・エネルギー等の都市基盤の充実
- ◇千代田区から発信する社会実験やエリアマネジメントの発展 など



資料：千代田区史、住民基本台帳統計資料（各年 1 月 1 日現在）

（注）昭和 24～27 年の数値は、食糧管理法に基づく「食糧配給台帳の登録等に関する規則」により登録された人口、昭和 28～42 年の数値は住民登録人口、平成 25 年より数値に外国人住民を含む



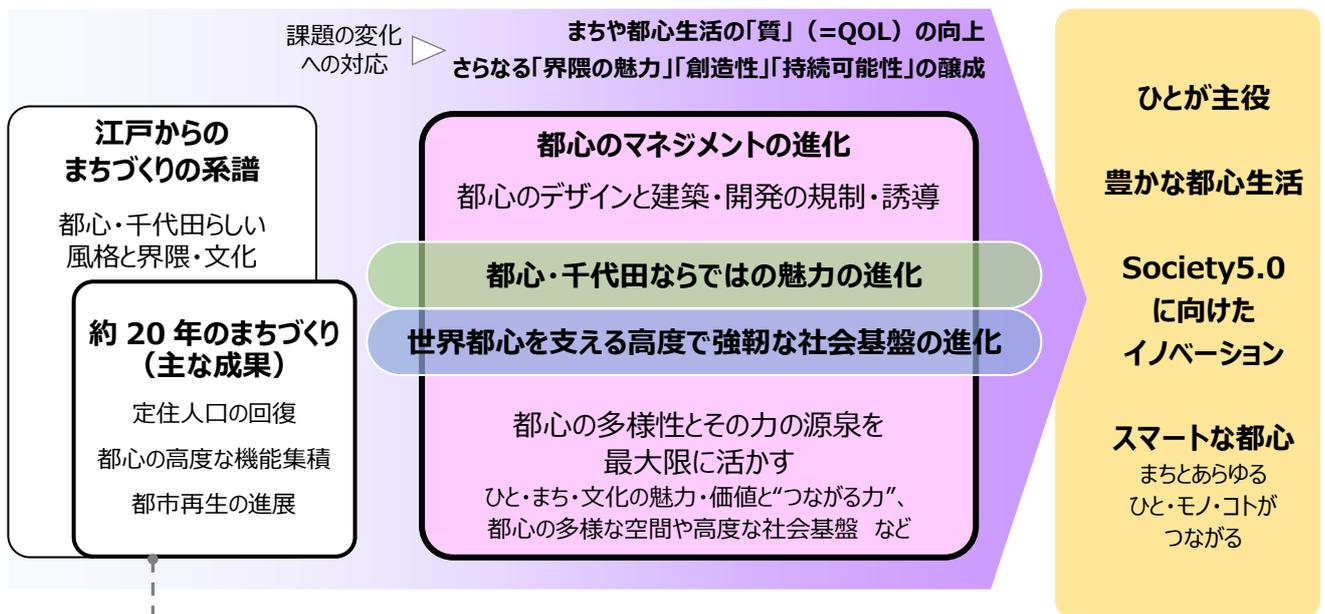
▶ 計画改定の視点

【課題の変化への対応】

定住人口5万人回復を達成した約20年間の間に、まちづくりの課題は、住宅床等の量的な不足への対応等から、まちや都心生活の「質」（=QOL:Quality of Life）の向上や、さらなる「界隈の魅力」「創造性」「持続可能性」の醸成へと変化してきました。

【まちづくりの進化のイメージ】

今後は、こうした課題の変化をとらえ、千代田区の「まちづくりの系譜」や、その中で培われてきた個性ある界隈の魅力・価値を十分に活かしながら、まちを進化させ、次世代に継承していくことが重要となっています。



平成10（1998）年3月策定 千代田区都市計画マスタープラン

千代田区
都市計画マスタープラン



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

将来像 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、ともに未来へ歩むまち

- | | |
|----------------|----------------|
| 分野別まちづくりの目標と方針 | 地域別まちづくりの目標と方針 |
| 土地利用 | 番町地域 |
| 住宅・住環境整備 | 富士見地域 |
| 道路・交通体系整備 | 神保町地域 |
| 緑と水辺の整備 | 神田公園地域 |
| 防災まちづくり | 万世橋地域 |
| 福祉のまちづくり | 和泉橋地域 |
| 景観づくり | 大手町・丸の内・有楽町 |
| 環境と調和したまちづくり | ・永田町地域 |

まちづくりの実現に向けて

〔進化の方向性〕

従来のまちづくり分野	進化の方向性	
土地利用	都心のマネジメントの進化 都心・千代田ならではの魅力の進化 世界都心を支える高度で強靱な社会基盤の進化	都市・まち・エリアのトータルなデザイン ◇まちの魅力・個性を創造・継承するトータルなデザインのもと、様々な都市活動や建築・開発等が相互に価値を高めあうまちづくりを誘導する
住宅・住環境整備		次世代の魅力ある「都心生活」 ◇住宅床の確保を重視するまちづくりから転換を図り、都心生活を豊かにして住み続けられる環境づくりや創造的なコミュニティの力を醸成する
緑と水辺の整備		居心地のよい空間の多様性 ◇皇居等の緑や水辺、まちなかの多様な空間の連続性・一体性を高め、高質で居心地の良い場所を都心に広げていく
景観づくり		都心の風格とまちの文脈がつなぐ界限 ◇江戸以来の遺構・遺産を活かした都心の風格とともに、地域それぞれに熟成されたまちの味わいと個性が熟成され、新たな価値を創造するクリエイティブな活動が広がる環境を充実させていく
道路・交通体系整備		交通結節機能と移動ネットワーク ◇都心アクセスの利便性に加え、技術進展とともに高度化・多様化する交通モードや自動車利用の変化に対応し、都心の様々なひとが移動しやすくなるよう、空間・施設のマネジメントを進めていく
福祉のまちづくり		障壁のない多様な活動と交流環境 ◇子ども、高齢者、障害者、外国人など様々な背景を持ったひとの暮らしやすさに加え、思い思いに都心の“居場所”にアクセスし、相互の違いを尊重して、ともに交流し、力を活かしあう環境をつくっていく
防災まちづくり		災害対応力(防災力・復元力・継続性) ◇災害に強いまち・ひとづくりとともに、首都直下地震等に備えた復興事前準備、都心に集積する高度な都市機能や都心生活の継続性、住民・就業者、滞在者の安全確保等を進めていく
環境と調和したまちづくり		都心の快適性と脱炭素、エネルギー利用 ◇夏の過ごしやすい都心環境や生物多様性の保全・継承とともに、脱炭素社会の実現に向けて、地域特性に応じた最適なエネルギー利用をはじめとする効果的な取組を展開していく
まちづくりの実現		連携と共創、まちづくりのマネジメント ◇都心に集積するひと、企業、大学等の力を最大限に活かし、都心と隣接区や地方都市の活動と相互に価値を高めあう関係性を強めて、次世代の創造的なまちづくりを進める原動力（エンジン）としていく

境目のない創造的なまちづくり〔連携〕+〔相互補完〕+〔相乗効果〕

まちづくりの理念・将来像

(1) まちづくりの理念・将来像

(2) “つながる都心”を実現する

まちづくり（土地利用）の基本方針

- 都市・まち・エリアのトータルなデザイン
- まちづくり（土地利用）の基本方針
- 都心の多様な資源・施設・空間の活用と

価値創造のマネジメント

〔図〕広域構造図 ～首都東京の中枢を担う千代田区～

〔図〕都心・千代田の骨格構造と土地利用

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



千代田区は、江戸期から日本の中心地として発展した都心環境が受け継がれています。

高度に集積した文化・芸術、産業、交通、中央官庁などの多様な機能
歴史に培われた地域ごとの魅力・特性、皇居を中心とした豊かな自然環境

これらの資源を大切にしながら、千代田区と関わる全ての人々の主体的で、良識ある活動により、地球環境と共生したお互いの理解と思いやりを持ったまちづくりを進めます。

そして、世界中の人々からも愛され親しまれる、活力あるまちとして次世代に継承していきます。

2040年ごろの千代田区のまちを考えるキーワード

多様性

利便性の高い都心ならでは
のひと、界隈、都市機能・空間、
創造的活動の多様性を活かす

先進性

常に新しい価値観と技術・
知恵により、一步、二歩先の
未来を感じさせる先進的な
活動を展開する

強靱・持続可能性

江戸城の遺構がかたちづくる
緑と水のネットワークの豊かな
環境を継承するなかで、大
規模災害に備え、強靱で持
続可能な都心に進化させる

千代田区は、まち、ひと、モノ、コトの多様性に富んだまち。
江戸以来の歴史と文化の蓄積があるからこそ、高度な都市機能、先進的な社会基盤などを活かして、
都心ならではの様々な要素がつながり、価値を高めあって、先端的なテクノロジーで最適化されていく。
そんな未来の“つながる都心”を将来像として目指して、まちづくりを進めます。

歴史・文化がつながる

まちの界索性・風情と暮らしや生業、祭りなどの
ひとの営みがつながり、まちのDNAとして、
個性ある魅力・価値が息づいていくまち

- ◇江戸城の遺構が形づくる都心の骨格、
- ◇首都東京の象徴的で風格ある街並み
- ◇番町、神保町、神田の下町などの個性ある界限

ひと・まち・コミュニティがつながる

ひとが移動する目線で、
オープンスペースや都市機能が
まちなかの多様な“場”としてつながり、
創造的な活動と感性豊かなひとの輪が広がって、
都心の品格と多様性を活かした
文化の花がひらくまち

将来像

つながる都心



江戸、首都東京の成長とともに、
時代の先駆けとなった高度で強靱な都心機能と
社会基盤、豊かな空間を活かすまち
そして、技術革新の社会実験・実装化など
果敢なチャレンジで、都心の進化、次世代の価値創造
を未来へと、世界をリードしていくまち

未来・世界へとつながる

多様な活動と移動、空間・資源、サービス、
エネルギーの利活用が最適化され、
都心のポテンシャルを最大限に活かせるまち

あらゆる情報でつながる

“つながる都心”を実現する まちづくり（土地利用）の基本方針

▶これまでの土地利用

住機能が回復し、都市機能の複合化、空間・ひとの多様化、防災・環境性能の向上が進展

千代田区では、江戸、首都東京の遺産やこれまでまちの個性ある界限性を継承しつつ、秋葉原や飯田橋では、区全体を見渡した視点での拠点整備や建築・開発の相互連携が進展しました。一方で、麹町・番町や神田一帯、大手町・丸の内・有楽町などでは、地区特性に応じた街並みや市街地環境の維持・形成、住宅床の確保等を適正に誘導するため、個別の建築物の建替えのルール（一般型地区計画・千代田区型地区計画等）をきめ細かく定めるまちづくりを展開してきました。

また、平成 14（2002）年の都市再生特別措置法制定の時期の前後から、都市開発諸制度や都市再生特別地区の指定等による開発が活発化し、業務機能の更新・高度化にとどまらず、都市基盤の整備、防災・環境性能の向上、商業・文化・交流など、都心を豊かにする都市機能の複合化や多様な空間の創出などが進みました。また、時を同じくして「住宅付置・開発協力金制度」の運用がスタートしたことにより、再開発等と連動した住宅供給が進展し、居住機能と定住人口の回復基調への転換を押し進めました。

【千代田区のみちづくりの動向】



▶一般型地区計画

落ち着いた街並み・環境に配慮した建替えを誘導するルール



▶千代田区型地区計画

建替え時に住宅床の確保を誘導するルール



▶住宅付置制度 × 再開発事業・都市開発諸制度の活用

開発にあわせた住宅供給

空間の創造的活用



▶都市機能と空間、滞在するひとの多様化

都心生活を豊かにする環境の充実



【土地利用・建物利用（延べ床面積）の変化】

	土地利用 (ha)			建物利用 (延べ床面積 ha)			増減率
	平成 13 年	平成 28 年	増減率	平成 13 年	平成 28 年	増減率	
公共用地	290.1	288.2	-1%	公共施設	497.99	561.12	13%
商業用地	314.8	307.6	-2%	事務所	1,516.33	1,748.44	15%
住宅用地	52.2	61.6	18%	商業施設	209.19	230.61	10%
道路等	321.6	317.2	-1%	住宅	196.61	347.47	77%
その他	185.3	189.4	2%	その他	75.90	116.45	53%

出典：千代田区都市づくり白書（Ⅱ．データ・資料編）、千代田の土地利用 2018

都市・まち・エリアのトータルなデザイン

～様々なタイプの『建物の更新』『長寿命化』などの制度・手法を踏まえて～

これまで千代田区では、都市開発諸制度の市街地再開発事業等による都市再生や住宅供給、地域の特性に応じた地区計画に基づく建築・開発が進展しました。こうした状況の中で、都心の居住回復、都市機能の複合化とひと・空間の多様化、防災性の向上、快適な環境形成など、都心生活を豊かにする効果の大きい建築・開発が増えてきました。

今後も、土地利用や建築・開発について、地域特性に即した適切な誘導のあり方を考え、具体化していきます。どの程度の容積率のインセンティブを見込めるか、建物の高さが許容されるかなどの観点から先行してしまっただけの計画によって、まちの落ち着きや個性、界索性、文化、風情・味わい、賑わいの連続性などが希薄になったり、せっかくのオープンスペースが使いにくく、快適性が不足するなど、まちの魅力創造や課題解決に結びつかない結果に終わらないよう、戦略的な制度運用やまちづくり手法を活用できるようにしていきます。

▶これからの土地利用の考え方

今後は、建物更新にあわせて創出される新たな機能や空間、施設等が、当該地区だけでなく、周辺に住み、働き、活動する人々にとって、

◇どのように周辺の街並み・環境・資源を活かし、なじませていくか

◇どのように使い勝手の良い「空間」、都心生活の豊かさをもたらす「居場所・活動の場」になるか

◇どのように周辺への空間のつながりや波及効果の広がりをもたらすか

などを十分に検討・協議して、魅力あるライフスタイル、ワークスタイル、交流・活動のスタイルなどの都市・まち・エリアのトータルなデザインのなかで、建築・開発の効果が最大限得られるよう誘導していきます。



都市・まち・エリアのトータルなデザイン

まちの特性・界索性、基本的な街並み・環境をふまえて描く、次世代のビジョン

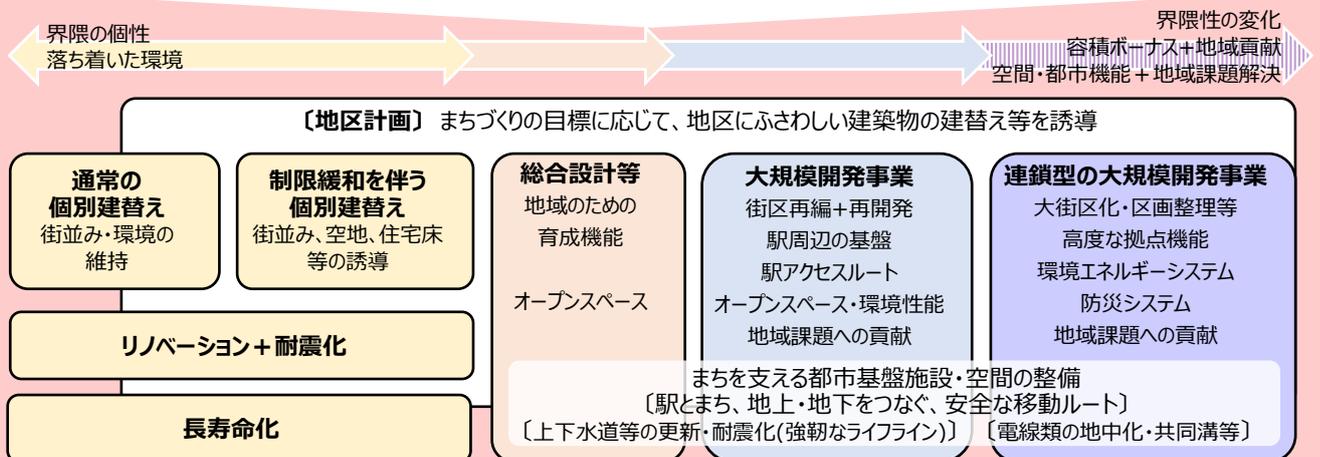
地区及び周辺に住み、働き、活動する人々のライフスタイル / ワークスタイル / 活動・交流のスタイル
必要な都市機能のあり方、空間のつくりかた・デザイン・使い方、災害時の対応や環境性能 など

地域の共感を得られるように、まちづくりの進め方・制度活用を選択して、まちづくりとマネジメントを展開

(地上・ひとの目線での居心地・使い勝手の良い空間とその連続性、波及効果、地域課題の解決レベルなど)

(地域合意のもと、次世代のビジョンと地域の課題解決のための地区計画等の手法の見直し、進化)

(まちの機能・空間・施設の維持管理活用、ビジョンに照らした効果検証、地域の力を活かした改善・創意工夫)



さらに、こうした土地利用や建築・開発の誘導の効果や取組みの中で見出された課題を見極めながら、規制の緩和と地域貢献のバランスをとりつつ活用されてきた既存の都市開発諸制度等や都市再生のしくみだけでなく、多様性、先進性、強靱・持続可能性を強く意識し、良好な都心の生活環境を効果的に誘導していける手法の研究をさらに進めて、わが国を牽引する都心の高度で活発な活動との調和を図る土地利用を目指します。

まちづくり（土地利用）の基本方針

【基本方針①】

**土地に宿る記憶、遺産、界限性と文化を、都心生活が楽しくなる
まちの味わいと多様性、長く住み続けたい価値に熟成させていく**

▶ まちの文脈にそったまちづくりの方向感を基本として、 界限の複合的な魅力を醸成

業務施設等の単一用途に特化した機能更新、まち・コミュニティのつながりの寸断、暮らし・生業・賑わいの希薄化などをもたらす建築・開発などを抑制しつつ、地域それぞれに継承してきた街並み・環境を基本として、まちの複合的な魅力が調和し、住みやすく住み続けられるまちの環境を大切にしていきます。



▶ 地域にあった個別建替えや開発等の多種多様な機能更新の誘導を戦略的に展開

地域特性や課題をふまえ、一定の広がりのあるエリアで、街並みや環境と調和した個別建て替え、まちに多様性と創造性をもたらすリノベーション・建物の長寿命化、課題解決に貢献する開発事業など、バランスの良い機能更新の組み合わせで相乗効果が高まるよう、界限の個性と魅力の持続性を最大限に引き出せるよう誘導していきます。



▽ まちづくり（土地利用）の取組み

- 地域ごとの資源や魅力を活かし、個性の光るまちの形成
- ★ エリア・界限の個性、文化・文脈・生業などを継承し際立たせる土地利用の誘導
- ★ 人口増加、高齢化等人口構成の変化に対応した生活支援機能の誘導
- ★ 緑と水、居心地の良い空間がつながるネットワーク形成の誘導
- ★ 水辺に顔を向けたまちづくりの誘導

○現行 MP からの継承／★MP 改定における強化ポイント

【基本方針②】

“ひと”が主役となり、多種多様な活動の相乗効果と最適化で、
都心の多様性を最大限に活かせる“スマートなまち”に進化していく

▶魅力ある街並み・空間・活動のデザインと活用

複数の開発が連担する拠点や個性が際立つ近隣の境界などが相互に魅力を高めあうよう、豊かな都心生活や緑と水、居心地のよい空間、都心生活を豊かにする都市機能、歩いて楽しい回遊性・眺望などをトータルなデザインのもとで、誘導していきます。



▶Society5.0 に向けて、
多様性、先進性、強靱・持続可能性をそなえたスマートな都心へと進化

高度経済成長期に急速に進展した都市のインフラの更新に合わせた都心の強靱化、首都直下の大規模災害への対応力を高める都市機能・都市基盤の整備とともに、都心の充実した空間・資源・エネルギー・サービス・人財等のポテンシャルを最大限に活かせるよう、ICT でつながり、シェアリング、空間再編、脱炭素化、移動やエネルギー利用のマネジメントなど、多様な活動の相乗効果と最適化が進む都心のスマート化を誘導していきます。



▽ まちづくり（土地利用）の取組み

- ★ 脱炭素社会の実現に向けて先導役となる開発と自立分散型のエネルギー基盤の誘導
- 誰もが安全に快適に過ごせるまちの形成
- ★ 大規模災害に対応し、都市機能と都心生活の継続性を確保するための空間・機能・施設の誘導
- ★ 既成市街地の機能更新による生活環境改善と地域防災力の向上
- ★ ひとの活動・移動と都心の空間・機能の再編
(あらゆる情報と空間・資源・サービス活用等の最適化)

○現行 MP からの継承／★MP 改定における強化ポイント

【基本方針③】

あらゆる場面で、次世代が魅力・価値を感じる
まち・コミュニティのイノベーションを誘発する

▶多様な住まい方、働き方、滞在・活動のなかから、
未来へつながるクリエイティブなまち・コミュニティの力を醸成

千代田区に住み、滞在し、活動するひとのつながりと多様性がまちの文化、活力、コミュニティ、創造力を育て、次世代の豊かな都心環境を創造していけるようなまちづくりを進めていきます。



写真：NPO 法人 大丸有エリアマネジメント協会 (Ligare)

多様な背景や感性をもつひとが心地よく住み、あるいは滞在し、
それぞれの活動が安心で、より創造的に展開され、相互に高めあう。



“価値ある場所” “ひととひと、まちのつながり” “文化”が各所で生まれ、
都心ならではの活動の“面白さ”や価値を高める場所が
多種多様な手法で広がっていく。

▽ まちづくり（土地利用）の取組み

- ★ Mixed-Use の建物や街区形成の誘導
（「住（住宅）」や「職（オフィス・店舗等）」、これまでの「居住」や「デスクワーク」などの限定的なイメージの枠には収まりきらない、様々な用途や柔軟な活動のスタイルが共存する土地利用）
- ★ 都心生活やアクティビティを豊かにする場所・機会・活動を念頭に置いた空間の創出・活用
（住まいと職場の間で価値ある時間を過ごせる“サードプレイス” など）
- ★ 都心に住むひと、集まり滞在するひと、活動するひとが“コト”を起こし、つながる、創造力・共創力のあるコミュニティの醸成

○現行 MP からの継承 / ★MP 改定における強化ポイント

都心の多様な資源・施設・空間の活用と 価値創造のマネジメント

▶“ひと”を中心として、都心の多様な資源・施設・空間と活動をマネジメント (活用+価値の共創)

ビッグデータの活用や AI の進化、自動運転やエネルギーなど、各分野の技術革新の進展や働き方の変革による都心の居住やビジネス空間、社会サービスの変化のなかで、日常の暮らしや、移動、様々な交流、ビジネス、創造的な活動など、“ひと”の流動や滞留などの動向にあわせて、都心の様々な資源や空間、社会基盤がより効率的・効果的に再編・活用していけるよう、都市マネジメントの取組みを進めていきます。

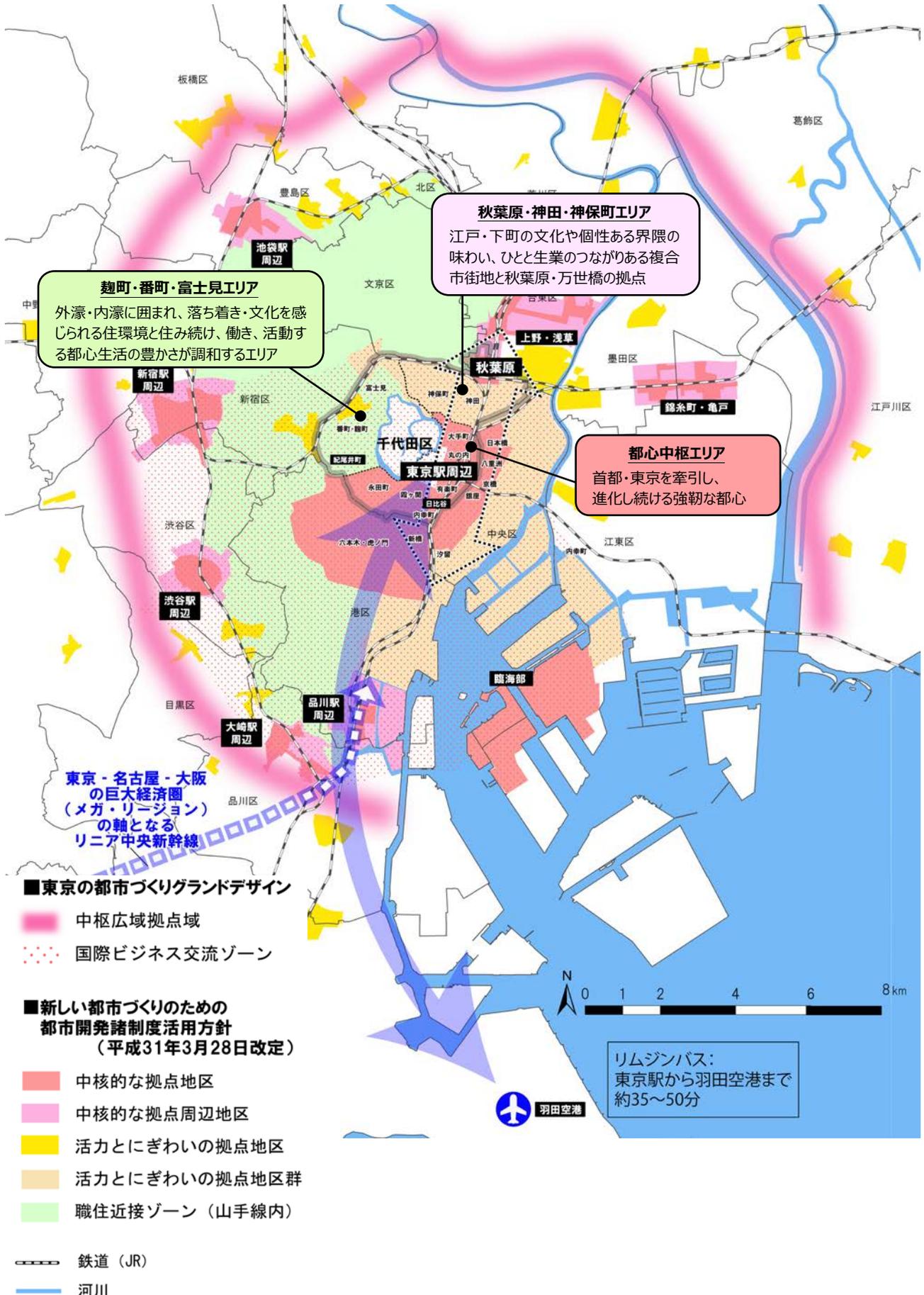


▽ 都市マネジメントの展開

- ★ 都心の様々な空間・資源・サービスの高度化・最適化、課題の解決が進むスマートな都心の形成にむけた開発やマネジメント活動等の果敢なチャレンジを誘導
- ★ 官民の公共空間の一体的な管理・活用による、緑化の推進、にぎわい創出、まちの安全・安心の向上など、地域の環境改善の誘導
- ★ エリアマネジメント等を活用した地域の魅力・価値の向上

○：現行 MP からの継承／★：MP 改定における強化ポイント

広域構造図 ～首都東京の中枢を担う千代田区～



都心・千代田の骨格構造と土地利用

▶ 皇居を中心に、まちの個性が際立ち、相互に価値を高めあう骨格構造の形成

千代田区のまちは、江戸城の遺構を継承した「環境創造軸」、放射・環状の広域的な幹線道路に沿って広域的な機能連携を図る「都市機能連携軸」、都心や隣接区の個性ある界限をつないでまちの回遊を楽しむ「エリア回遊軸」を基本として骨格構造を形成します。

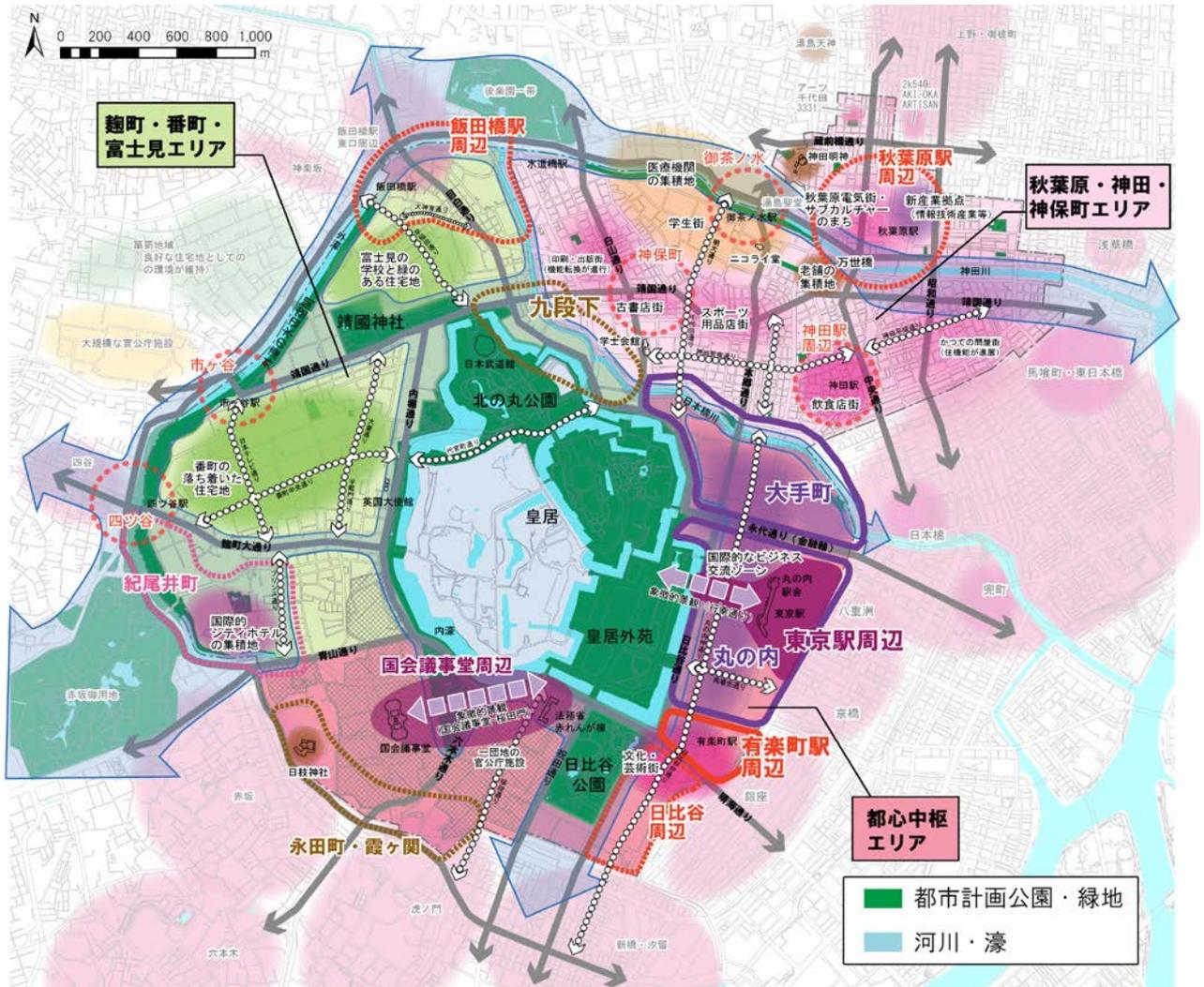
また、都心・千代田の象徴性や国際的なビジネス・文化交流、高度な機能創造・連携、快適な移動環境の起点となる交通結節機能など、各拠点の特性や役割に応じて、ポテンシャルを維持し、次世代にも通用する価値を創造していきます。



▽ 骨格構造に沿った土地利用の展開

- ★ 都心の骨格軸と多様な拠点機能の育成
 - ▷ 環境創造軸／都市機能連携軸／エリア回遊軸
 - ▷ 都心・千代田の象徴的拠点／
国際ビジネス・文化交流拠点／高度機能創造・連携拠点／まちの魅力再生・創造拠点
- ★ わが国の政治・経済・文化を牽引する国際ビジネス拠点としての高度な都市機能の集積の誘導
- ★ エリア特性を踏まえた住環境と商業・業務等の機能が調和した複合市街地の形成
 - ▷ 麴町・番町・富士見エリア／秋葉原・神田・神保町エリア／都心中枢エリア
- 無秩序なオフィス化を抑制し、暮らしやすく住み続けられるまちとするよう、住宅とオフィス・店舗が調和した複合市街地の形成

○：現行 MP からの継承／★：MP 改定における強化ポイント



都市骨格軸	環境創造軸 ↔	都市機能連携軸 ↔	エリア回遊軸 ⟳	
拠点	都心・千代田の象徴的拠点 ←→	国際ビジネス・文化交流拠点 □ □	高度機能創造・連携拠点 □ □ □ □	まちの魅力再生・創造拠点 ○
基本エリア	麹町・番町・富士見エリア ■	秋葉原・神田・神保町エリア ■	都心中枢エリア ■	
個性ある境界				

※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 都市基交著第 44 号

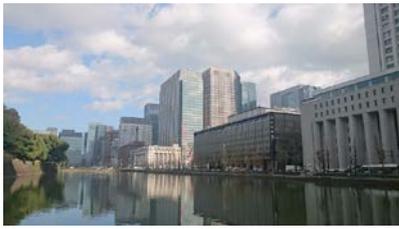
▶ 都市骨格軸

都市の基本的な骨格として、うるおいや特徴ある街並み、連続的な景観や都市環境を形成します。また、首都東京の中核広域拠点域のなかで個性ある拠点やまちのつながりを強めていく千代田のまちの基本軸となります。

<p>環境創造軸</p>		<p>江戸城の遺構である内濠、外濠を基本として、緑と水のうるおいと連続性、生物多様性などを意識して、都心の快適な環境を形成する骨格軸</p>
<p>〔土地利用の方針〕 骨格的な緑地や水辺の保全とともに、周辺市街地へのつながり（連続性・一体性）を強める周辺敷地の空間創出などにより、都心の豊かな景観と快適な環境を創造し、生物多様性を醸成する軸としていきます。</p>		
<p>都市機能連携軸</p>		<p>放射・環状の都市の骨格として、広域的な移動、災害時の様々な活動の軸となるとともに、拠点間の機能連携を強め、広域的に連続的な街並みが形成される骨格軸</p>
<p>〔土地利用の方針〕 放射・環状の骨格的道路の沿道市街地として、今後の自動車交通と土地利用の動向を見据え、沿道の高度利用と環境配慮、秩序ある街並み、緑化の誘導など、都心の機能連携と環境創造を進める軸としていきます。</p>		
<p>エリア回遊軸</p>		<p>麹町・番町・富士見エリア、秋葉原・神田・神保町エリア、都心中核エリアのなかで拠点や境界をつなぐ、または、隣接するエリアの拠点・境界をつなぐ軸</p>
<p>〔土地利用の方針〕 駅や境界をつなぐ、日常生活の移動環境やエリアの回遊の魅力を高める軸として、沿道の味わいある街並み形成とともに、歩行空間や滞留空間、休息スペース、多様な交通モードの乗換えスペースなど、沿道の移動環境を充実させていきます。また、安全・快適な歩行や自転車利用、多様なモビリティの選択・乗換えなど、エリアや境界を楽しむ移動・回遊の魅力の創造を連続的に誘導していきます。</p>		

▶ 拠点

首都東京の中核広域拠点域における役割をふまえて、高度に集積する都市機能や多くのひとにとって安全で快適な移動環境、都市基盤が充実し、千代田のまちに住み、働き、滞在する多くの人々の多様な活動の舞台となります。

<p>都心・千代田の 象徴的拠点</p>		<p>首都・東京の顔として風格や品格を象徴する景観がトータルにデザインされ、多様な視点場から楽しめる居心地のよい拠点 〔東京駅周辺〕〔国会議事堂周辺〕</p>
<p>国際ビジネス・ 文化交流拠点</p>	 	<p>世界につながる首都・東京の経済（ビジネス）、文化・芸術を牽引する多様で高度な機能が集積し、充実した都市基盤や空間を活かしながら、多くのひとが滞在・交流する拠点、滞留空間・滞在機能が充実した拠点であり、快適な都市環境の形成、大規模災害発生時の都市機能の継続性や滞在者の安全性の確保など、強靱な都心形成を牽引する拠点 〔大手町〕〔丸の内〕〔有楽町駅周辺〕</p>
<p>高度機能創造 ・連携拠点</p>		<p>まちの成立ちや界隈の個性、骨格的な緑と水辺の空間との連続性を高めながら、複数の連鎖的な都市基盤整備の相互連携等により、都心生活を豊かにする高度な拠点機能が充実する拠点 〔秋葉原周辺〕〔飯田橋駅周辺〕〔九段下〕〔日比谷周辺〕〔永田町・霞が関〕〔紀尾井町〕</p>
<p>まちの魅力 再生・創造拠点</p>		<p>地上・地下の複数の鉄道が交差する都心の交通利便性を活かし、駅とまちをつなぐ建築・開発や、まちの個性や味わいを感じる街区再編・空間の創出等の誘導により、まちの魅力・価値の再生・創造を先導する拠点 〔神田駅周辺〕〔御茶ノ水〕〔神保町〕〔市ヶ谷〕〔四ツ谷〕</p>

駅・まちが
つながる
交通結節
拠機能が
充実する
拠点

都心・千代田の象徴的拠点		
A1	東京駅 周辺	東京駅丸の内駅舎、駅前広場、行幸通りなどのトータルな空間デザインを基本として、周辺街区の風格ある一体的な街並み形成、地上・地下の空間とデザインの連続性、オープンな視点場の創出などを一層進め、首都東京の風格を感じながら滞留できる象徴的な拠点としていきます。
A2	国会議事堂 周辺	国会議事堂の一角では、桜田門・桜田濠、法務省赤レンガ棟とともに、首都機能の象徴的な風景を継承する拠点としていきます。
国際ビジネス・文化交流拠点		
B1	大手町	高度な機能更新の連鎖的な進展とともに金融の中核機能の集積、ビジネス交流や宿泊機能による多様化・複合化が進み、日本橋川の親水性（連続性・一体性）を高めながら、BCD拠点（業務継続地区）の形成、豊かな都心生活の時間を過ごせるグランドレベルの連続的な空間創造と活用など、都心のビジネス環境の価値を先導的に高める拠点としていきます。
B2	丸の内	東京駅と皇居とをつなぐエリアとしての象徴性や眺望を活かしながら、ビジネス、買物、飲食、芸術・文化などの多様な機能の集積が進むなかで、丸の内仲通りを軸に公共空間と建物内・外の多種多様な空間の一体的な活用との相乗効果により、次世代の都心の価値・環境を先導的に創造していく拠点としていきます。
B3	有楽町駅 周辺	丸の内や日比谷、銀座（中央区）をつなぐエリアとして、駅前の広場や国内外のまち・ひとの交流機能が充実し、多様なひとが行き交う拠点としていきます。
高度機能創造・連携拠点		
C1	秋葉原 周辺	電気街、サブカルチャー、ICT関連の産学連携の進化の過程で醸成される独自の文化を世界に発信し、交流する拠点としていきます。
C2	飯田橋駅 周辺	牛込見附跡の歴史性や、外濠・日本橋川などの四季の回遊が楽しめる環境、神楽坂（新宿区）など周辺の界隈への近接性を活かしながら、駅改良と駅周辺の基盤整備、開発事業が連続して再生が進む拠点としていきます。
C3	九段下	九段下駅を起点として、牛ヶ淵・清水濠や日本橋川に囲まれ、国の機関や千代田区の中核的な行政機能、医療・福祉・業務施設が集積する拠点としていきます。
C4	日比谷 周辺	日比谷公園との近接性を生かし、地上・地下の広場空間を中心として、ビジネス、エンターテインメント、宿泊機能が集積し、連携する拠点としていきます。
C5	永田町・ 霞ヶ関	オフィスや宿泊機能が集積し、日枝神社の歴史性や緑の環境との一体性の高い豊かな空間がつながる拠点としていきます。
C6	紀尾井町	国際的なホテルの機能更新によるビジネス・交流機能の充実と、歴史的な建造物、自然度の高いオープンスペースや庭園などが連続的に豊かな空間をつくりだす拠点としていきます。
まちの魅力再生・創造拠点		
D1	神田駅 周辺	江戸からの下町としての特性や飲食店街としての賑わいの連続性を活かしながら、神田～日本橋（中央区）をつなぐ交通結節点としての機能を高める拠点とします。
D2	御茶ノ水	神田川の眺望を活かし、神田駿河台～湯島（文京区）をつなぐ交通結節点として、周辺開発による地上・地下の連続的な空間とともに駅改良の進展によって、まちとの一体性を高める拠点とします。
D3	神保町	古書店街や水道橋、九段下、竹橋、小川町などのまちをつなぐ交通結節点として、回遊性を高める起点として機能充実を図る拠点とします。
D4	市ヶ谷	番町などへのアクセスの起点として、市谷見附跡の歴史性や外濠の眺望、外濠公園の桜並木等の環境を活かし、駅周辺の滞留空間を充実させながら、高低差のある地形を克服してアクセス性を高める拠点とします。
D5	四ツ谷	四谷見附跡の歴史性や麹町大通りの景観と一体となって、番町や大学キャンパスへのアクセス、外濠公園に沿った回遊の起点として交通結節機能を高める拠点とします。

▶相互作用で高めあう3つの基本エリアの土地利用

千代田区のまちづくりは、首都東京における広域的役割を踏まえ、皇居を中心に、以下の3つの基本エリアのそれぞれのまちの成り立ちや個性、界隈の魅力などの違いを活かしたまちづくりや相互の作用により、都心の魅力・価値が一層高まるよう意識して展開していきます。

また、7つの地域別のまちづくり（第4章）の展開においても、この基本の方向性を意識して、地域のそれぞれの取組みを連動させていきます。

（住居系複合市街地）

麹町・番町・
富士見エリア

外濠・内濠に囲まれ、落ち着き・文化を感じられる住環境と
住み続け、働き、活動する都心生活の豊かさが調和するエリア

○江戸・明治から継承されてきたまちの趣や、外濠・内濠のうるおい、教育施設や大使館等が立地する文化的な雰囲気、居住環境と働き、活動する空間が調和した落ち着いた街並みを基本とします

○人生100年時代の都心生活を一層豊かにする都市機能や公共交通機関の利用環境の充実、適切な建物の更新が進み、安心して住み続けられるエリアとしていきます

1	紀尾井町・平河町一帯	外濠（弁慶濠等）や内濠、清水谷公園等の緑と水の豊かな環境に囲まれて、宿泊・国際交流とビジネス、居住、大学等の機能が調和した街並みを維持・創出します。
2	麹町・番町一帯	江戸からの町割に息づく歴史や文化、趣とともに、外濠・内濠、教育施設、大使館等が醸し出す落ち着きとうるおいある環境を基本にしながら、多世代が住み続けられ、働き、いきいきと活動する豊かな都心生活を支える複合的な機能の充実を図ります。
3	九段・富士見・飯田橋一帯	外濠や内濠・北の丸公園、靖国神社などの大規模な緑と水の空間と飯田橋駅や市ヶ谷駅、九段下駅などの高度な交通利便性を背景として、駅周辺の拠点や商店街、教育、医療、居住等の機能が調和・共存した環境を維持・創出します。

▶ 1. 麹町・番町地域、2. 飯田橋・富士見地域



(新下町型+学園共存型複合市街地)

**秋葉原・神田
・神保町エリア**

**江戸・下町の文化や個性ある界隈の味わい、ひとと生業の
つながりある複合市街地と秋葉原・万世橋の拠点**

○江戸・下町の“神田”や明治以降の旗本・大名屋敷からの土地利用転換の後に育まれた個性ある界隈とひと、活動、建物・空間のつながりを活かし、再生していきます

○それぞれのまちの文脈が感じられる機能更新やリノベーション、耐震化等が進み、開発された区域と個性ある界隈が連続して、まちの文化や味わいを感じる楽しさが広がるエリアとしていきます

1	秋葉原・ 神田一帯	神田明神・神田祭が象徴する江戸の町人地のエネルギーや生業、人のつながりなど、有形無形の文化を継承し、建物更新や味わいある建物のリノベーション、路地を活かした空間デザイン、賑わいの連続性等で「下町の新文化と奥行き、味わい」を醸成し、秋葉原や大手町の拠点エリアと相互に魅力を高めあう複合市街地としていきます。
2	神保町 一帯	江戸期の旗本屋敷や明治以降の大学等のまちの系譜から、街区のまとまった規模での土地利用が多く見られるエリアや、古書店街などの生業の集積で界隈の文化・活力が際立つエリアなどが共存し、それぞれの機能や空間、回遊の魅力を相互に高めあう複合市街地としていきます。
3	神田駿河台	医療機関や大学キャンパス（教育、学術・研究機能等）等の集積が醸し出す文化や特徴ある街並み、うるおいあるオープンスペースとその連続性などの特徴を活かして、多様なひとが訪れて心地よく過ごし、交流し、新たな価値を創造していく複合市街地としていきます。

▶ 3. 神保町地域、4. 神田公園地域、5. 万世橋地域、6. 和泉橋地域



(業務系+官公庁複合市街地)

都心中枢
エリア

首都東京を牽引し、進化し続ける強靱な都心

○首都機能とともに都市再生が進展して生まれた国際的なビジネス交流機能や都市機能の多様性、空間のネットワークによって、より創造的な都心の価値を生み続けていきます

○先進的で強靱な都心形成とそのマネジメントが進化して首都東京を牽引するエリアとしていきます

1	大手町・丸の内・有楽町	首都東京の国際的な経済活動を牽引する象徴的で風格のあるエリアとして、業務機能だけでなく、ビジネス交流、ショッピング、芸術・文化、宿泊・滞在など、機能の高度化・複合化とイノベーションが進むなかで、グローバルなまちとしての新しい価値が生まれ続ける都心の中枢エリアとしていきます。
2	日比谷公園周辺	象徴的な都市公園（日比谷公園）の空間とるおいある環境の連続性・一体性を高めながら、芸術・文化、宿泊、飲食とオフィス、シェア空間などの複合的な機能の集積で、多様なひとが訪れ、夜間でも安心して快適に過ごせるエリアとしていきます。
3	永田町・霞ヶ関	国会議事堂を中心に国家中枢機能が集積するエリアとしての象徴性と風格を継承しながら、日枝神社やその周辺の歴史性と緑のうるおい、文化、教育、オフィス、居住の機能が調和した多様性のあるまちとしていきます。

▶ 7. 大手町・丸の内・有楽町・永田町地域



▶ 戦略的先導地域

個別の建築・開発にとどまらず、一定の広がりでもちづくりの機運や連携の可能性が高まっているエリアを戦略的先導地域として位置づけます。緑と水辺の高質な空間との連続性や落ち着きある環境、特徴ある業態の集積などの界線の個性を継承し、活かしながら、まちの課題、内外の環境変化をふまえて、次世代の都心生活を豊かにする新たな魅力・価値を創造するまちづくりを牽引していく地域としていきます。

靖国通り沿道の地域

(神保町～小川町)



◇古書店街やスポーツ用品店街などの特徴ある業態が形成する界限性・街並み・回遊を楽しめる環境を大切にまちづくりを展開

万世橋周辺の地域

(神田川沿い)



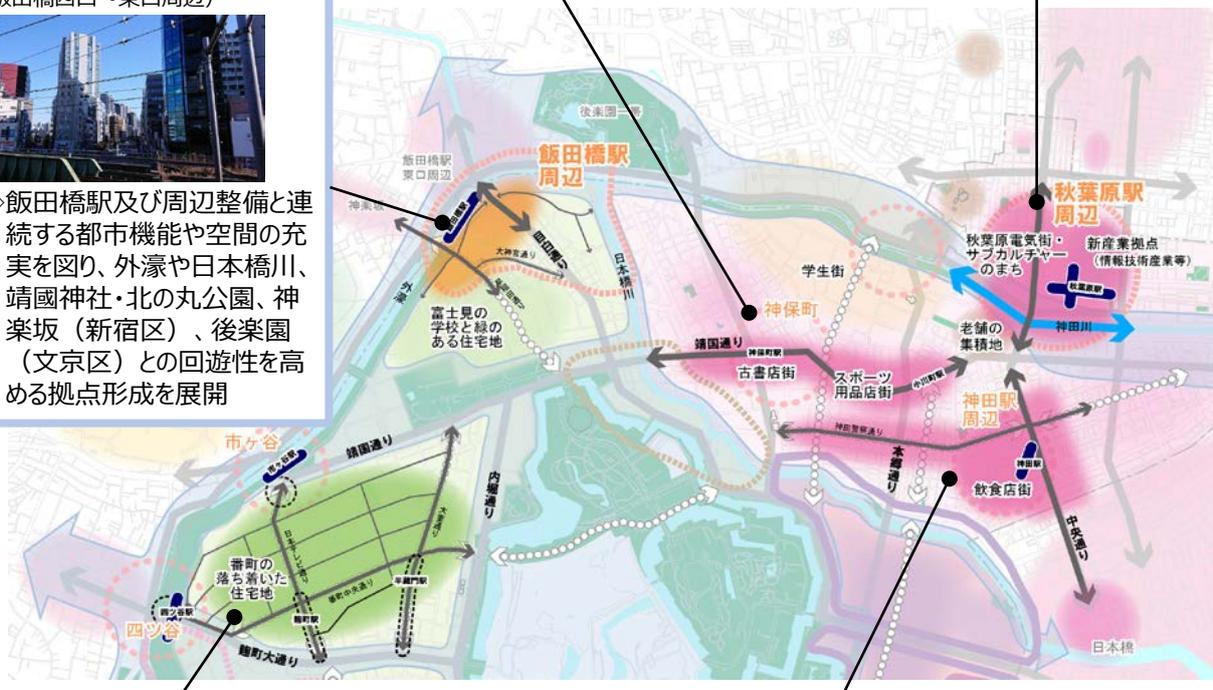
◇かつての万世橋駅周辺の界限性や神田川の水辺環境を活かし、秋葉原の新産業拠点や電気街・サブカルチャーのまちと神田をつなぐまちづくりを展開

飯田橋駅に近接する地域

(飯田橋西口～東口周辺)



◇飯田橋駅及び周辺整備と連続する都市機能や空間の充実を図り、外濠や日本橋川、靖国神社・北の丸公園、神楽坂（新宿区）、後樂園（文京区）との回遊性を高める拠点形成を展開



番町一帯の地域

(四ツ谷駅-市ヶ谷駅-麴町駅-半蔵門駅)



◇子どもや高齢者をはじめ、多様なひとが長く安心して暮らやすく、歩きやすいまちづくりを展開

- ・落ち着いたある複合市街地と調和した建物・街並み
- ・駅へのアクセス、移動環境
- ・複数の駅周辺の地上・地下空間とまちのつながり



神田駅周辺～神田錦町一帯の地域

(神田駅東側・西側、神田警察通り沿道)



◇江戸下町の風情を感じ、秋葉原と大手町や日本橋とつながる味わいある地域となるよう神田駅東側・西側、中央通り沿道のまちづくりを展開

◇下町らしい都心生活を豊かにするよう、神田警察通り沿いの都市機能やオープンスペースの連続性・相乗効果を強めるまちづくりを展開



※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 都市基交審第 44 号

