第５章

将来像の実現に向けた都市マネジメントの方針

１　都心の力を創造的に活かす協働のまちづくり

２　地域まちづくりの推進

３　まちづくりの継続的な改善・進化

４　まちづくりの具体化と更なる進化に向けて

1　都心の力を創造的に活かす協働のまちづくり

“都心の多様な力”を結集し、大きな成果につなげるマネジメント

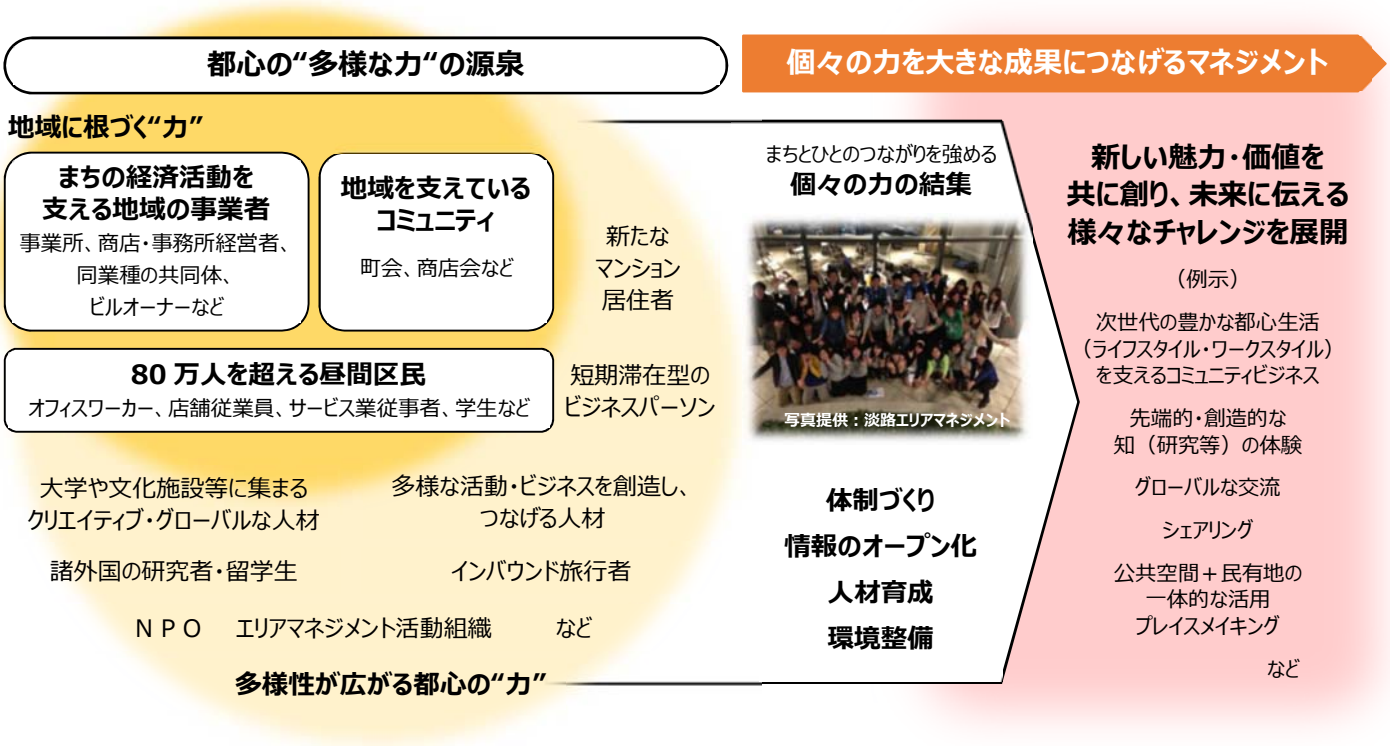
このマスタープランで描いた将来像は、千代田区で生活・滞在し、活動するたくさんの、そして多様なひと、事業者、組織・団体などが、それぞれの力を活かして創意工夫を重ね、つながりを強めて、具体的なまちづくりを展開して実現していくものです。

千代田区には、多くのひと、モノ、空間、情報が集まり、都心の様々な魅力や価値、活動と相互に作用し合って、各所で交流と創造の活動が展開されています。

これからのまちづくりでは、多様な主体が様々なきっかけ・スタイルでまちとひとのつながりを強めて個々の力を結集していくことが重要です。行政・地域・事業者・個人が相互に連携を強め、都心の新しい魅力・価値を共に創り、未来に伝えていくような大きな成果につなげるマネジメントを重視して、その体制づくりや情報のオープン化、人材育成、環境整備を進めていきます。

このような都心の多様性を活かしたまちづくりは、既存の地域コミュニティはもとより、区民、事業者、行政などの多様なまちづくりの主体との合意形成を図って進めていきます。また、千代田区のまちづくりは周辺区や東京都、そして国にも大きな影響を及ぼすことから、適切に関係行政機関との調整を行います。

▼個々の力の結集と共創につなげるマネジメントのイメージ



2　地域まちづくりの推進

区が決定する都市計画や区内のまちづくり施策は、このマスタープランに基づいて、住民や町会・商店会などが主体となった協議会等と連携し、地域合意に基づき進めていくことが基本となります。加えて、これからのまちづくりには、地域で滞在・活動する様々なひとも加わって、仲間を見つけ、相互に力を活かしあって課題を解決したり、まちの魅力向上につながる新しい事業を立ち上げて発展させたりしていけるような活動が広がっていくことが不可欠です。

そのため、新たなまちづくりの主体として期待される多くのクリエイティブなひと、グループが、地域の個性やまちの文脈を尊重しながら創造的活動を広げていけるよう、マネジメントの手法の確立に向けた検討やプラットフォームづくりを進めていきます。

（1）基本となる地域のまちづくり

まちづくりの機運を醸成しながら、地域の特性と課題、まちの動向、社会経済環境の変化を的確に捉え、このマスタープランに基づいてまちづくりの目標・方針を具体化し共有する体制を構築します。また、まちづくりの構想の検討や策定、建築・開発等のルールづくりなどに積極的に取り組んでいきます。

（2）まちとまちづくりのマネジメント手法の確立

まちは「つくる」だけでなく、都心千代田の緑や水辺、歴史的遺構、まちの文脈や味わいなどの価値、高度な都市基盤等を活かして、活発な開発等で生まれる様々な空間や機能・施設などをスマートに使いこなしていくことが重要です。

千代田区のまちに関わるひとや大学等の多様性と知恵、民間企業のノウハウや資金、行政による法制度運用などの力を集約して、このような創意あふれるまちを「使いこなす」活動にチャレンジできるように、まちとまちづくりのマネジメントの手法の具体化を進めていきます。

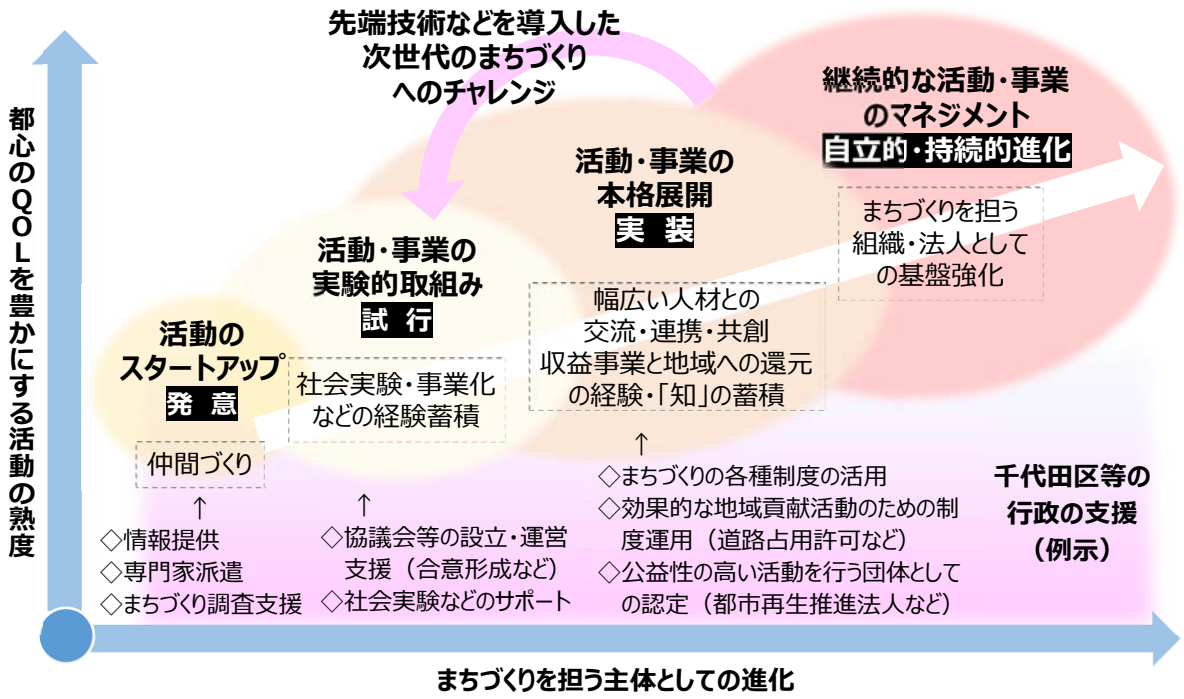
そして、開発事業が契機となっているエリアマネジメントはもとより、地域の様々な主体が力をあわせて既成市街地におけるエリアマネジメントに取り組む手法などについても検討し、具体化を進めていきます。

（３）地域まちづくりのプラットフォームの構築

都心のＱＯＬを豊かにする活動を育てていくため、まちに関わる幅広い人材を発掘・育成し、地域まちづくりの仲間づくりや活動のスタートアップから、事業などの試行、本格展開、継続的な活動・事業へと進む、ステップアップを支えていけるプラットフォームづくりを進めていきます。

プラットフォームの構築にあたっては、これまでに千代田区内で活動してきたまちづくり協議会やエリアマネジメント団体、都市再生推進法人などの実績や経験、知見も活かしていきます。多様な主体が連携し、それぞれの力を発揮して、まちのポテンシャルを活かした魅力・価値創造を持続的に進め、収益と還元のバランスがとれた継続的な活動へ発展するようなサポート体制を確立していきます。

▼都心の多様で、創造的な力を活かした活動のステップアップ（イメージ）



3　まちづくりの継続的な改善・進化

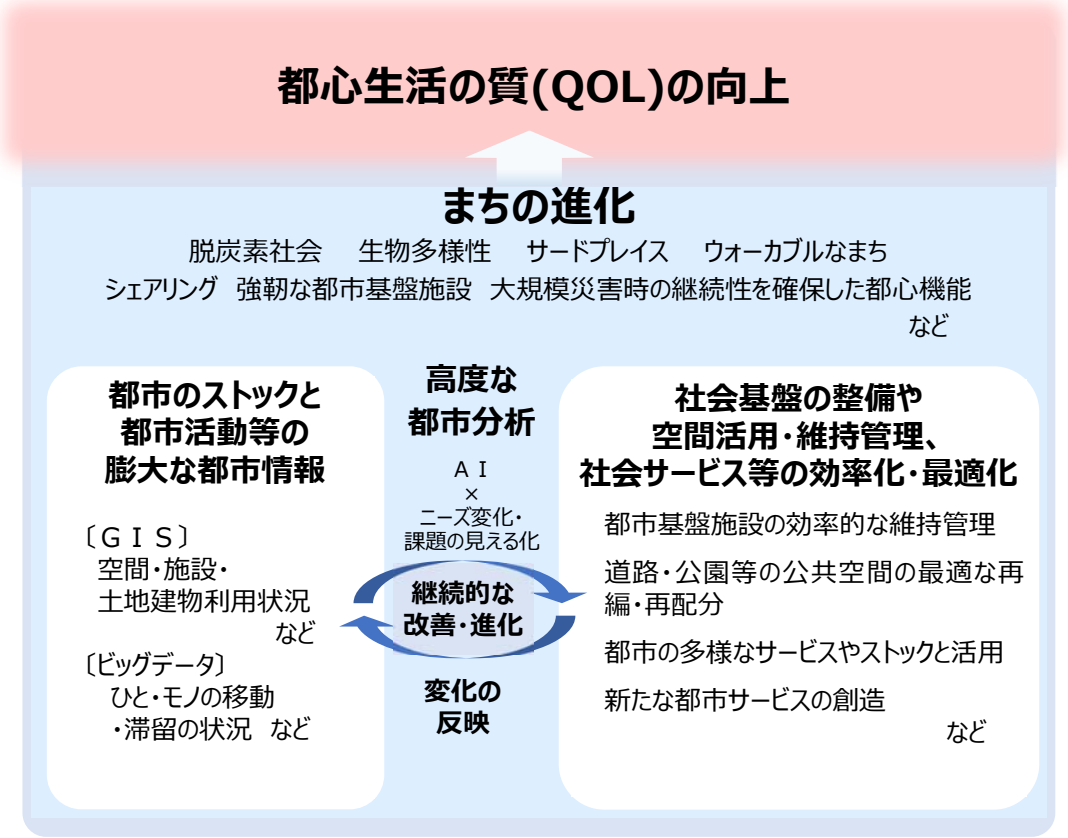
都心の膨大なデータと「千代田都市づくり白書」としてまとめる都市計画基礎調査と連動した情報の整理・分析により、都市計画マスタープランに基づくまちづくりの成果とそれらを踏まえた課題を定期的に把握していきます。これらを各種施策・事業の実施と連動させて、まちや社会の変化に的確に対応して、目標や方針などを柔軟に見直していきます。

（1）都心の膨大なデータを活用する次世代の都市マネジメント

GIS（地理情報システム）と次世代の ICT 環境によるデータ蓄積を共通基盤とし、まちづくりを契機とする地域の情報とリアルタイムなひと・モノの移動や滞留状況などのビックデータを活用できるようにしていきます。AI 等の革新的技術によって都心の様々な活動に関する膨大な情報を読み解く高度な都市分析を行うことで、社会のニーズの変化や課題などの見える化を進めていきます。

また、高度な分析と可視化された変化・課題等に基づく適切な意思決定を通じて、社会基盤の整備や空間活用・維持管理、社会サービスの効率化・最適化などの具体策を講じて、まちの進化、ひいては都心生活の質（QOL）の向上につなげていけるよう、次世代の都市マネジメントの体制をつくります。

▼膨大な都市データの分析とまちの進化、都心生活の質（QOL）向上のイメージ



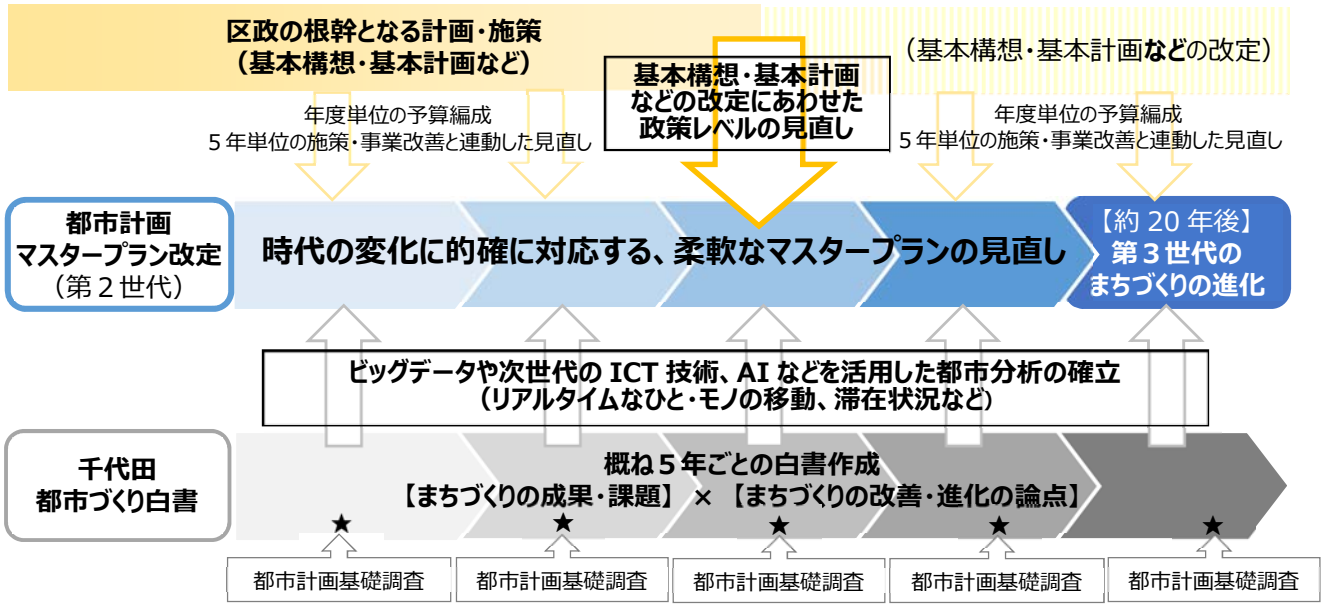
（2）まちづくりの基本調査の成果
「千代田都市づくり白書」

５年ごとの都市計画基礎調査にあわせて、統計情報、地図情報、ひとの流動、資源などの多様な情報により、都市や地域の状況や変化などを調査します。その時点のまちづくりの成果・課題と改善・進化に向けた論点を整理し、都市づくり白書としてまとめ、オープンデータ化します。これにより、多様な主体がまちづくりについて議論できる都市づくり情報のプラットフォームを構築します。

（3）都市計画マスタープランの改定

「都市計画マスタープラン」は上位計画となる区の基本構想・基本計画や東京都が定める都市計画区域マスタープランと連動させながら、都市づくりの取組みを改善し、進化させるために柔軟に見直します。例えば、年度単位の予算編成や千代田都市づくり白書と連携した 5 年単位の施策・事業改善、10～20 年単位の計画改定などです。また、ビッグデータなどを活用したリアルタイムな都市分析の確立により、課題の変化にいち早く対応できる機動的で柔軟な見直しを行います。

▼時代の変化に的確に対応する都市計画マスタープランの柔軟な見直しのイメージ



4　まちづくりの具体化と更なる進化に向けて

都市計画マスタープランで描く将来像を実現・具現化するため、多様な主体と連携・協働してまちづくりを進めます。一方で、都市を取り巻く社会・経済環境の変化や都市で生活し活動する人々のニーズに柔軟かつ的確に対応するため、常にまちづくりを進化させていきます。

（１）多様な価値観の中でのＱＯＬの評価手法の検討

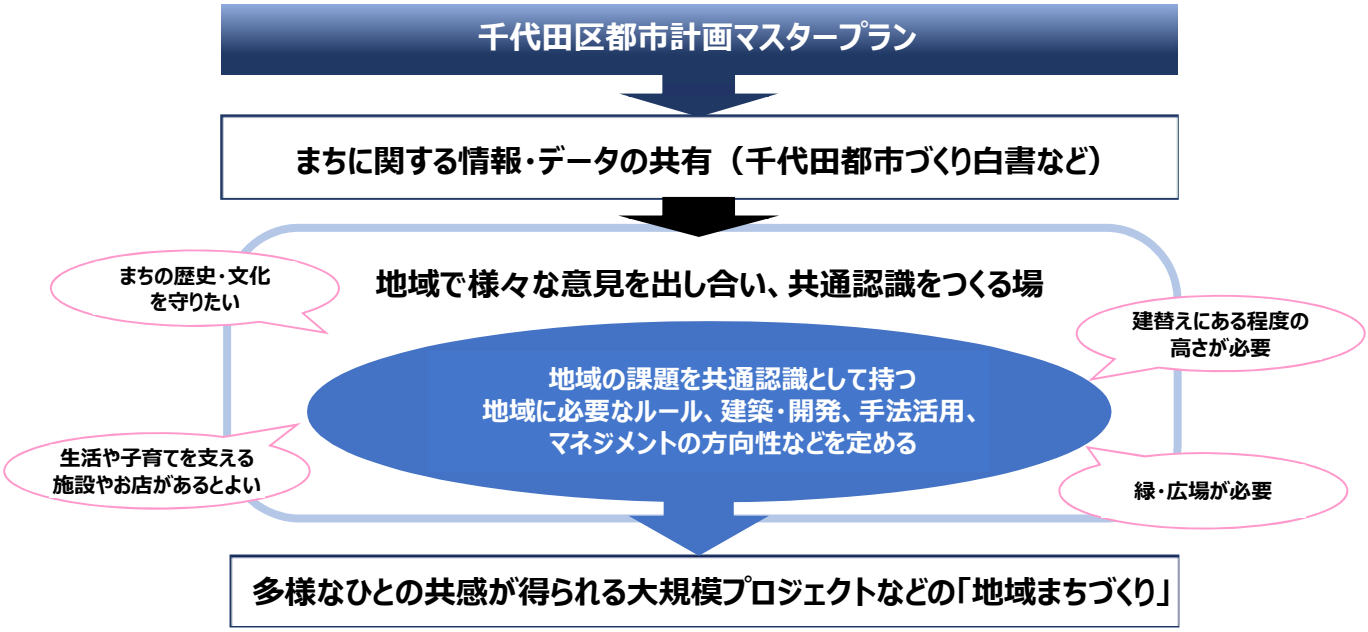
地域の個性、生活するひとの多様性とその価値観によって、暮らしやすさや働きやすさ、愛着、利便性など、まちへの評価の観点は様々です。そうした中で、地域で共感できる目標として、どのような観点を重視して QOL を高めていくのかを明確にして、まちづくりを進めていくことが必要です。そのため千代田区全体や 7 つの地域の将来像と分かりやすく関連付け、客観的な指標に基づいてまちの QOL を評価する手法について検討していきます。

（2）「都市・まち・エリアのトータルデザイン」に基づく大規模プロジェクトなどの「地域まちづくり」検討の仕組みづくり

都市計画マスタープランで定めた将来像を実現するために、市街地再開発などの個別プロジェクトや地区計画の見直しなどについては、様々な考え意見があるため「地域にとって何が課題なのか」「地域にとって必要な機能はなにか」などを共通認識としていく必要があります。

そのためには、マスタープランが描く将来像や都市を取り巻く様々な情報やデータなどを共有し、多様な意見を交換し、地域としての共通認識を築くための場のあり方、体制について検討をしていく必要があります。

この共通認識に基づき、必要なルール、開発・機能更新のあり方、まちづくりの手法の方向性を定め、多様な人々の共感を得てまちづくりを進めるようにしていきます。



（３）既存制度の改善と効果的な制度づくり

この都市計画マスタープランに基づき、より効果的なまちづくりを展開するために必要な既存制度の点検・見直し、運用改善を行うとともに、社会の変化に対応し、まちづくりを進化させる新しい観点から、制度のあり方、創設について検討していきます。

〔まちづくりの各種制度の点検・見直し、創設が求められる内容（例）〕

〇“ひとを主役”としたまちづくりの新たな手法
〇都市基盤施設や公共空間、公共施設などの従来の目的とは異なる創造的活用
〇感染症拡大を契機に進むまちづくりの変化への対応
・テレワークの浸透に伴う都心のオフィスの進化
・都心における“過密”の見える化と回避のマネジメント
・感染症拡大リスクを想定した柔軟な空間・建物利用　　など
〇建築・開発の個別プロジェクトの構想・計画の進捗や効果を地域の多様な視点で検証・改善していけるような仕組みづくり