

1 まちづくりの理念

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、界限、都市機能・空間、創造的活動の多様性を活かしていきます。

先進性

常に新しい価値観と技術・知恵により、一歩、二歩先の未来を感じさせる先進的な活動を展開していきます。

強靱・持続可能性

江戸城の遺構が形づくる緑と水辺のネットワークの豊かな環境を継承していきます。また、大規模災害に備え、強靱で持続可能な都心に進化させていきます。

3 “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

～次世代のビジョン、まちづくりの進め方、制度活用、マネジメント～

千代田区では、“つながる都心”を将来像として、土地利用や建築・開発についても、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。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、新たに創出される都市機能や都市基盤、空間、施設などが、

- ◆ 街並み・環境に調和し、まちの資源を十分活かして魅力あるものになるか
- ◆ 使い勝手のよい「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
- ◆ 周辺へと空間的につながり、波及効果が広がっていくか

など、地域住民や事業者、行政で十分に検討・協議し、建築・開発の効果を最大限得られるものにしていきます。

このとき、容積率のインセンティブをどの程度見込めるか、建物の高さがどこまで許容されるかなどの観点が先行してしまわないように、地域の特性等を踏まえて描く次世代のビジョン（目標）から、まちのあり方を考えます。そして、地域の共感を得られるような「まちづくりの進め方や制度活用の選択」、地域主体の「まちづくりやマネジメント（空間の維持管理・活用等）」などをトータルにデザインしていきます。

都市・まち・エリアのトータルなデザイン

地域の特性・界索性、基本的な街並み・環境を踏まえて描く、次世代のビジョン（目標）

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・都市基盤のあり方、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

← 界線の個性
落ち着いた環境

→ 界索性の変化
容積インセンティブ+地域貢献
都市機能 都市基盤・空間・施設+地域課題解決

〔地区計画〕 まちづくりの目標に応じて、地区にふさわしい建築物の建替えなどのルール

通常の個別建替え
街並み・環境の維持

制限緩和を伴う
個別建替え

総合設計など

大規模開発事業

連鎖型の
大規模開発事業

リノベーション+耐震化

長寿命化

まちを支える都市基盤・空間・施設の整備
〔駅とまち、地上・地下をつなぐ、安全な移動ルート〕
〔強靱なライフライン（電力・上下水道など）〕〔無電柱化など〕

地域主体の創造的なまちづくりとマネジメントを展開

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

上記のようなトータルなデザインの先では、わが国を牽引する都心の高度で活発な活動とまちの調和を図る土地利用を目指します。そのため、建築・開発に関する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などや都市再生の仕組みだけでなく、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進めていきます。

土地に宿る記憶、遺産、界隈性と文化を、 都心生活が楽しくなるまちの味わいと 長く住み続けたくなる価値に熟成させていく

まちの文脈に沿ったまちづくりを基本として、 界隈の複合的な魅力を醸成

地域で大切にされてきた場所や歴史を感じる界隈性、コミュニティ、暮らし・生業のつながり、下町らしい味わい、賑わいなどを大切にする、まちの文脈に沿ったまちづくりを進めることで、地域それぞれが継承してきた街並み・環境を保全し、まちの複合的な魅力が調和した住みやすく住み続けられるまちにしていきます。

また、これらを寸断したり希薄化をもたらすような建築・開発と業務施設等の単一用途に特化した機能更新を抑制していきます。

量から質へと転換したまちづくりを進め、 地域にあった多種多様な手法を戦略的に展開

地域の資源・魅力を守りながら、**質的に成熟したまちづくりを進めていきます。**

地域特性や課題を踏まえ、**量のみによらない住宅・オフィスの高機能化・優良化**や街並み・環境と調和した個別建替え、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、地域の十分な協議のもとでバランスよく**まちづくり**の手法を組み合わせさせていきます。**これにより**、界隈の個性と魅力の持続性を最大限に引き出していきます。



▽ 方針を実現するための取組み

- 地域ごとの資源や魅力などの保全・活用による、個性の光るまちの形成
- ★ エリア・界隈の個性、文化・文脈・生業などを継承し際立たせる土地利用
- ★ 人口増加、高齢化など人口構成の変化に対応した生活支援機能の充実
- ★ 緑と水辺、居心地のよい空間、水辺に顔を向けた街並みが連続するネットワークの形成

○現行 MP からの継承／★MP 改定における強化ポイント

都心の多種多様な活動が情報でつながり、 最適化と相乗効果で、都心生活を豊かにしていく

“ひと”を主役にした 魅力ある街並み・空間・活動のデザイン・活用

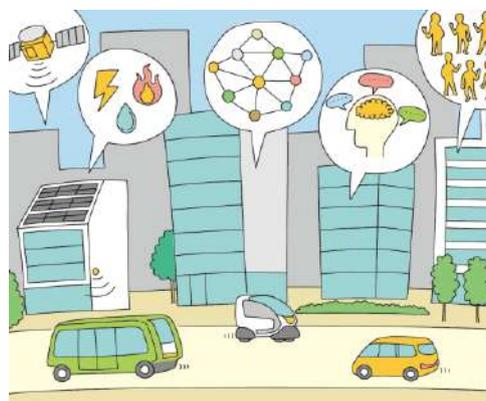
複数の開発が連担する拠点や周辺の界隈が魅力を相互に高め合うように、その場所を利用するひと、その場所で活動するひとを意識した都市・まち・エリアのトータルなデザインのもとで、都心生活を豊かにする空間をつなぎ、まちの魅力を育てていきます。

また、一定のエリアの広がりの中で、空間や空間を活用した様々な活動の情報の蓄積を活かし、分散する空間の一体的活用や空間活用の効果的な連携、最適化を進め、相乗効果を生み出していきます。



都心のポテンシャルや資源を最大限に活かして、 スマート化を推進

高度経済成長期に急速に進展した時代のインフラの更新にあわせて、首都直下地震などの大規模災害への対応力を備えた強靱な都市機能・都市基盤の整備を進めていきます。また、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。



▽ 方針を実現するための取組み

- ★ 脱炭素社会の実現に向けた先導役となる開発と自立分散型のエネルギー基盤の構築
- ★ 誰もが安全・快適に過ごせる生活環境改善や地域防災力向上に向けた既成市街地の機能更新
- ★ 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・施設の充実
- ★ ひとの活動・移動・滞留などの情報に基づく都心の空間・機能・サービスの再編、最適化

○現行 MP からの継承 / ★MP 改定における強化ポイント

都心の多様性を活かした まち・コミュニティの進化を誘発する

多様な住まい方、働き方、滞在・活動の中から、 まち・コミュニティのクリエイティブな力を醸成

千代田区に住むひと、働くひと、事業を営むひと、学び創造するひと、訪れ活動するひとなどが心地よく滞在し、まちの様々な活動に参加して相互の理解を深める環境をつくっていきます。

こうした交流を通じて、多様な背景や感性を持つひとが様々なひととのつながりを強め、それぞれの活動やクリエイティブな力を高め合い、新しい文化や都心の“面白さ”を感じる活動を広げていきます。



▽ 方針を実現するための取組み

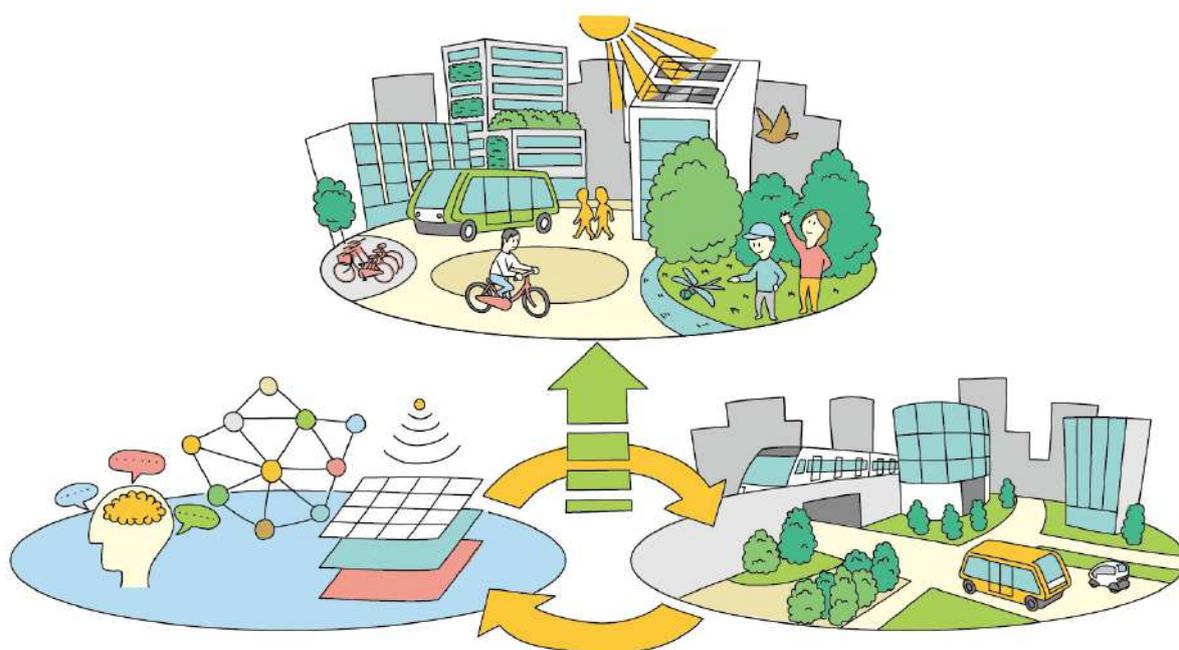
- ★ 住宅、オフィス、店舗など、これまでの「居住」や「デスクワーク」などの限定的なイメージの枠には収まりきれない、様々な用途や柔軟な活動のスタイルが共存する建物の複合利用
- ★ 住まいと職場の間で価値ある時間を過ごせる“サードプレイス”などの創出
- ★ 都心に住むひと、集まり滞在するひと、活動するひとが“コト”を起こし、つながる、創造力・共創力のあるコミュニティの醸成

○現行 MP からの継承 / ★MP 改定における強化ポイント

4 都心の創造力を引き出すマネジメント

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、エネルギー等、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中で、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、ひとの流動や滞留の動向にあわせて、都心の様々な資源や空間、社会基盤をより効率的・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。



▽ 方針を実現するための取組み

- ★ 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向けた開発やマネジメント活動などの果敢なチャレンジを展開
- ★ 官民の公共空間の一体的な管理・活用による、緑化の推進、賑わい創出、まちの安全・安心の向上など、地域の環境改善の推進
- ★ エリアマネジメントなどを活用した地域の魅力・価値の向上

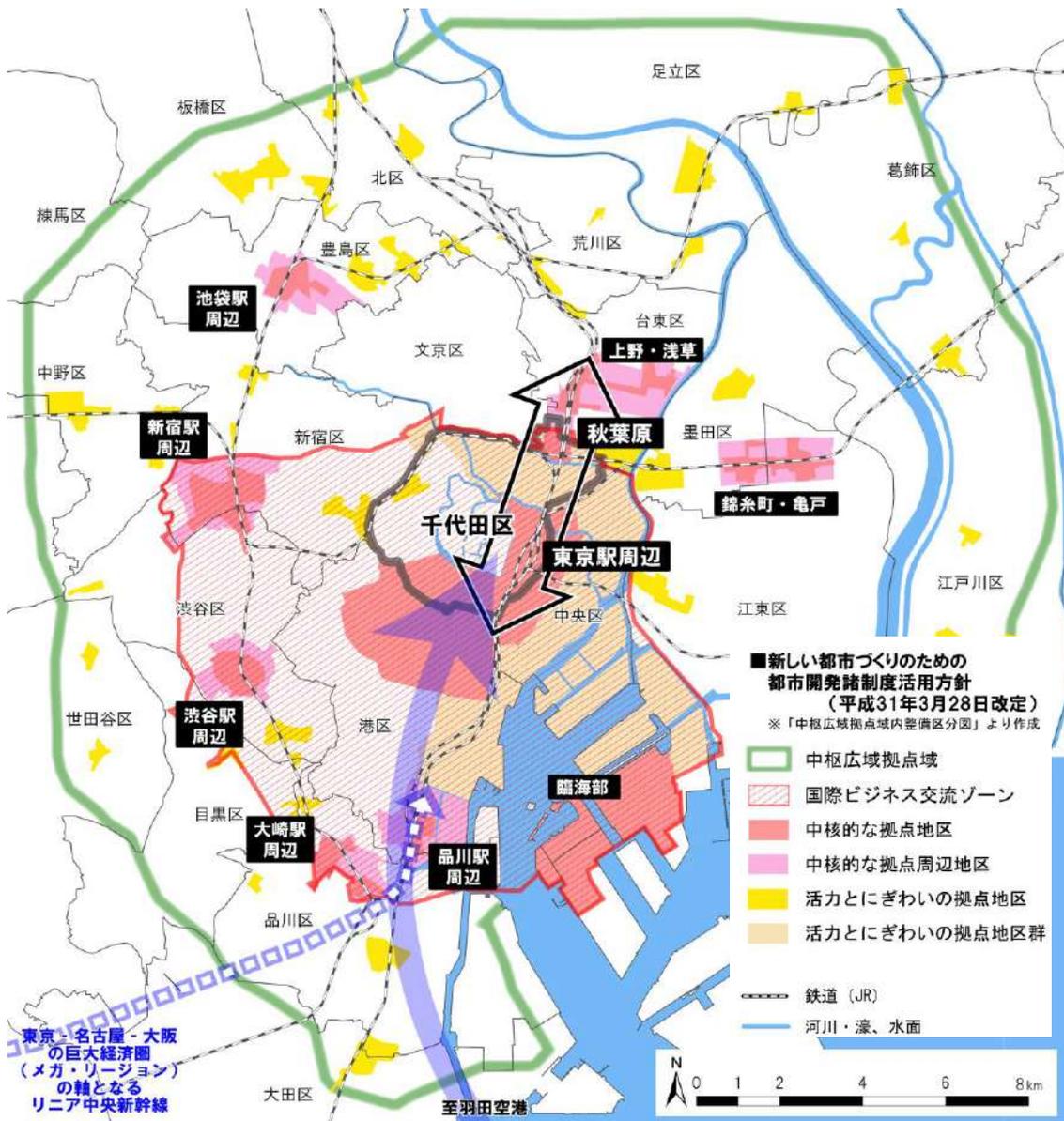
○：現行 MP からの継承／★：MP 改定における強化ポイント

5 首都東京における千代田区の骨格構造

首都東京における千代田区の位置づけを明確にしたうえで、千代田区の将来像を具体化するための骨格構造を定めます。この骨格構造を基にして、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。

(1) 首都東京における位置づけ

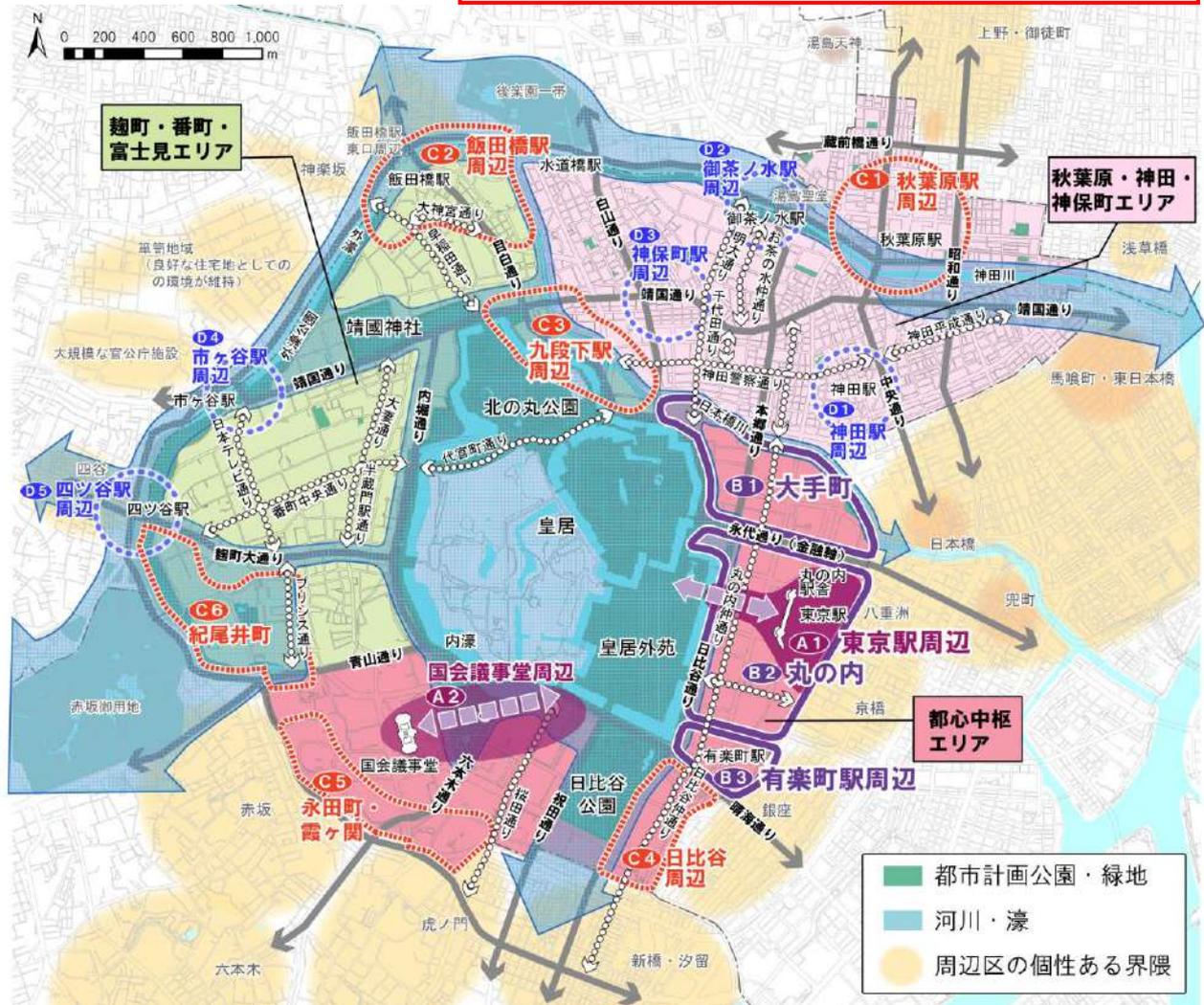
千代田区は東京都区域マスタープランにおいて、全域が「中枢広域拠点域」に、更に外神田の一部を除く全域が「国際ビジネス交流ゾーン」に指定されています。東京駅周辺～秋葉原～上野・浅草の広域的な連坦性や空港アクセス、リニア中央新幹線開通後の品川駅との連携も意識しながら、国際的なビジネス・交流や高い水準の都市環境形成を先導する役割が求められています。



(2) 骨格構造

千代田区の骨格構造として、3種類の都市骨格軸、4種類の拠点、3種類の基本エリアを定めます。

(追加) エリア回遊軸 (お茶の水仲通り、区道 495号)
 (調整) 大神宮通り、神田警察通り、神田公園と大手町をつなぐ軸



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	

※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) 2 都市基交著第 147 号

▼都市骨格軸

都市の基本的な骨格軸として、まちのランドレベルを主体とする潤いや特徴ある街並み、景観、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中で個性ある拠点やまちのつながりを強めていくための基本軸としていきます。



環境創造軸



江戸城の遺構である内濠、外濠を基本として、緑と水辺の潤いと連続性、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です。

骨格的な緑地や水辺の保全とともに、緑とつながりを強める空間の創出や親水性を高める水辺空間の創出などにより、都心の豊かな景観と快適な環境を形成していきます。



都市機能連携軸



放射・環状の都市の骨格として、広域的な移動や災害時の様々な活動を展開し、拠点間の機能連携を強め、広域的に連続的な街並みを形成する骨格軸です。

今後の自動車交通と土地利用の動向を見据え、沿道市街地における土地の有効な高度利用と環境に配慮した開発、秩序ある街並みの形成、緑化の誘導、歩きやすいみちづくりなどにより、都心の機能連携と環境創造を進めていきます。



エリア回遊軸



まちと駅、個性ある界隈、拠点をつなぐ道路とその沿道の空地や建物低層部などを基本として、日常の移動や地域を越えた回遊を楽しむ環境を充実させる骨格軸です。

道路と沿道敷地が連携し、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り換えスペース、緑のつながりなどを充実させ、地上を移動するひとの目線でまちを楽しく、快適に歩ける環境を形成していきます。

▼拠点

「都市づくりのグランドデザイン」（東京都）における首都東京の中核広域拠点域の役割を踏まえて、高度に集積する都市機能や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、滞在する人々が多様な活動を展開する舞台としていきます。



都心千代田の象徴的拠点



首都東京の風格・品格を象徴する景観を中心に一体感のあるまちづくりを進め、様々な視点場から景観を楽しみ、世界の人々からも親しまれる拠点としていきます。



国際ビジネス・文化交流拠点



首都東京のビジネス・文化芸術を牽引する多様で高度な機能の集積や、充実した都市基盤・空間を活かしながら、多くのひとが滞在し、リアルなコミュニケーションにより交流する世界に開かれた拠点としていきます。また、大規模災害時でも、都市機能を継続し、滞在者の安全が確保される強靱な拠点としていきます。



高度機能創造・連携拠点



複数の都市開発・都市基盤整備等が連鎖的・協調的に進み、ビジネス・サービス・文化交流・行政などの拠点機能を有するとともに、骨格的な緑と水辺から居心地のよい空間をつなげる拠点としていきます。また、周辺のまちを含めた地域の災害対応力を高める機能を有する拠点としていきます。



まちの魅力再生・創造拠点



複数の鉄道が交差する都心の交通利便性を活かした駅とまちをつなぐ建築・開発や街区再編などにより、都心生活を支え、豊かにする機能を充実させていく拠点としていきます。また、拠点内の回遊性の向上や開発などの連携を進め、まちの個性や味わいを感じられる拠点としていきます。

駅・まちをつなげる交通結節機能が充実する拠点

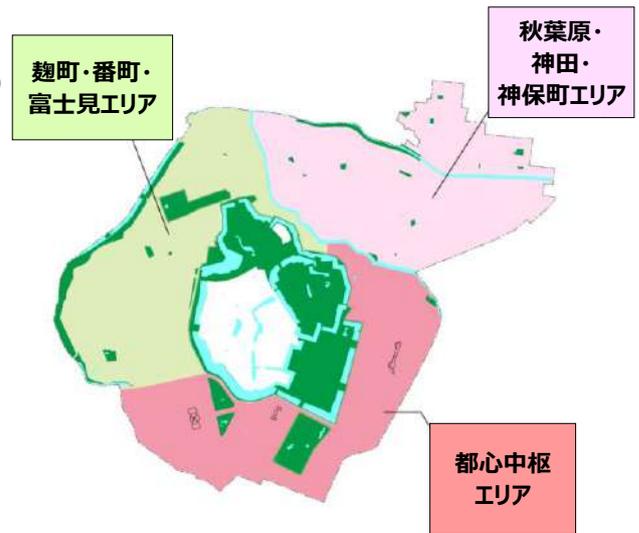
都心千代田の象徴的拠点		
A1	東京駅 周辺	首都東京の顔として、東京駅丸の内駅舎や行幸通り、広場と周辺建物も含めたトータルなデザインのもと、風格ある景観を一体的に保全・形成していきます。また、それらを様々な視点で楽しめるオープンな視点を創出していきます。
A2	国会議事堂 周辺	国会議事堂への眺望景観と、桜田門・桜田濠、法務省赤れんが棟などの歴史資源を保全し、首都機能の象徴的な風景を保全・形成していきます。
国際ビジネス・文化交流拠点		
B1	大手町	高度な機能更新を連鎖的に進めるとともに、金融の中核機能の集積、ビジネス交流や宿泊などの複合的な機能の充実により、多様性のある複合市街地を形成していきます。また、大規模災害に備えた業務継続地区の形成や、日本橋川の親水性と周辺街区との連続性の向上による豊かな空間創造・活用を進め、都心のビジネス環境としての価値を一層高めていきます。
B2	丸の内	ビジネス、交流、買物、飲食、文化芸術などの多様な機能の集積を進め、訪れ、滞在したくなるまちの価値を高めていきます。また、丸の内仲通りを軸に、通り沿いに連続する店舗や道路等の公共空間、建物周囲の空地、建物内のスペースなどが一体となった魅力ある空間をつくり、都心空間の創造的活用を広げていきます。
B3	有楽町駅 周辺	丸の内や日比谷、銀座（中央区）をつなぐ拠点として、駅周辺の滞留空間や 東京高速道路の再生を含めた 歩行者空間のネットワーク、商業・文化交流などの多様な機能を充実させていきます。また、地方や海外のまち・ひとが交流し、相互の魅力・価値を享受し合う場として、駅前広場などの空間の活用を進めていきます。
高度機能創造・連携拠点		
C1	秋葉原駅 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、世界から訪れる人々と次世代のアートやカルチャー、先端技術を介した交流のための機能や空間を充実させていきます。
C2	飯田橋駅 周辺	牛込見附跡の歴史性や外濠・日本橋川などの水辺環境、神楽坂（新宿区）などへの近接性を活かし、駅改良と駅周辺の基盤整備を契機とした開発事業の連携・協調により、都心生活を豊かにする拠点機能や居心地よく「 新たな日常 」に対応できる空間の充実を進めていきます。
C3	九段下駅 周辺	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機能を維持し、大規模災害時の活動拠点となるよう、日本橋川の活用も視野に入れた整備を進めます。また、北の丸公園や牛ヶ淵・清水濠などの回遊が楽しめる環境を充実させていきます。 駅周辺では、「新たな日常」に対応できる空間の充実を進めていきます。
C4	日比谷 周辺	ビジネス、エンターテインメント、宿泊などの機能とともに、日比谷公園との連続性や回遊性を意識しながら、地上・地下の広場空間や建物上部のテラス空間等の充実・活用を進めていきます。
C5	永田町・ 霞ヶ関	日枝神社の歴史ある空間や緑の環境を保全するとともに、国家中核機能の集積による風格を維持していきます。また、オフィスや宿泊、文化交流など、多様な機能の充実を進めていきます。
C6	紀尾井町	国際的なホテルの機能更新等によるビジネス・文化交流機能の充実とともに、外濠や四谷見附等の歴史的空間と建造物、自然度の高いオープンスペースや庭園などが連続する豊かな環境を充実させていきます。
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維持・創出するとともに、神田エリア～日本橋エリア（中央区）をつなぐ交通結節点としての機能を高めていきます。
D2	御茶ノ水駅 周辺	神田川との眺望を活かし、神田駿河台～湯島（文京区）をつなぐ交通結節点として、JR 御茶ノ水駅の改良や駅周辺の協調的な開発を通じて、地上・地下の連続的な歩行空間や滞留空間、大学などと連携した学習、情報発信、交流、賑わいなどの複合的な機能を充実させていきます。
D3	神保町駅 周辺	古書店街などの個性ある界隈の魅力を高めていきます。また、水道橋駅周辺、九段下駅周辺、竹橋駅周辺、小川町駅周辺などの回遊性を高め、まちをつなぐ交通結節点としての機能を充実させていきます。
D4	市ヶ谷駅 周辺	市谷見附跡の歴史性や外濠の眺望、桜並木などの環境を活かして、駅周辺で安らげる滞留空間を充実させていきます。また、地下鉄駅から高低差のある番町方面へのアクセス性を向上させていきます。
D5	四ツ谷駅 周辺	四谷見附跡の歴史性や麴町大通りの景観を活かしたまちづくりを進めていきます。また、番町方面や大学キャンパスへのアクセス性、外濠公園との回遊性を向上させ、交通結節機能を高めていきます。

▼基本エリア

首都東京における広域的役割や江戸以来のまちの成り立ちの沿革を踏まえ、皇居を中心に以下の3つの基本エリアを設定します。

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、相互に作用させることで、都心の魅力・価値が一層高まるようにまちづくりを展開していきます。

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



1 麹町・番町・富士見エリア

**外濠・内濠に囲まれ、落ち着いた文化を感じられる住環境と
安心して住み続け、働き、活動する都心生活の豊かさや利便性が調和するエリア**

<p>紀尾井町・ 平河町一帯</p>	<p>外濠や内濠、弁慶濠、清水谷公園などの緑と水辺がつくる豊かな環境と、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・創出していきます。</p>
<p>麹町・ 番町一帯</p>	<p>江戸からの町割りに息づく歴史・文化・趣きや、外濠・内濠に囲まれた豊かな環境、教育施設・大使館などが集積した文教地区としてのまちの落ち着きを感じられる街並みを維持していきます。また、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を充実していきます。</p>
<p>九段・ 富士見・ 飯田橋一帯</p>	<p>外濠や内濠、北の丸公園、靖国神社などの大規模な緑と水辺の空間を維持・活用していきます。また、高度な交通利便性、教育・医療施設の集積、商店街、行政機能などが調和・共存した環境を維持・創出していきます。</p>

▶ 第4章 麹町・番町地域、飯田橋・富士見地域

2 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駅周辺の拠点が魅力を高めあうエリア

<p>秋葉原・ 神田一帯</p>	<p>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、ひとのつながり賑わいの連続性など、有形無形の文化を継承していきます。また、大手町と相互に魅力を高め合う複合市街地として、街区再編や建物更新の際には、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などを組み合わせながら、神田らしさを感じるまちづくりを進めていきます。</p>
<p>神保町 一帯</p>	<p>江戸期の旗本屋敷や明治以降の大学などのまちの系譜の中で醸成された文化的な魅力や界隈性を継承し、その魅力を伝えることを重視した機能更新を進めていきます。</p>
<p>神田駿河台 一帯</p>	<p>神田川や周辺の緑とともに、医療機関や大学等の集積、道路と一体性のあるオープンスペース、歴史的建造物などを活かして、多様なひとが訪れて心地よく過ごせる環境や新たな交流・価値創造が進む複合市街地を形成していきます。</p>

▶ 第4章 神保町地域、神田公園地域、万世橋地域、和泉橋地域

3 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エリア

<p>大手町・丸の内 ・有楽町一帯</p>	<p>首都東京の顔となる象徴性と都心の風格を持った、国際的な経済活動を牽引エリアとして、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、宿泊等の機能の高度化・複合化を進めるとともに、都市環境、移動、空間活用などにおける先進的なまちづくりに取り組んでいきます。また、大規模災害発生時において、滞在する多くのひとの安全と都市機能の継続性を確保する対策を進めていきます。</p>
<p>日比谷公園 周辺一帯</p>	<p>象徴的な都市公園である日比谷公園とその周辺において、風格ある緑豊かな空間と快適な環境の連続性・一体性を高めていきます。また、文化芸術や宿泊、飲食、オフィスなど、様々なスタイルで柔軟に滞在できる複合的な機能の集積を進め、多様なひとが訪れ、休日・夜間も快適に過ごせる環境を充実していきます。</p>
<p>永田町・ 霞ヶ関一帯</p>	<p>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するとともに、大規模災害時の機能継続性を確保していきます。また、日枝神社やその周辺の歴史性と豊かな緑の環境を保全・活用し、文化、教育、オフィス、居住の機能が調和した多様性のある複合市街地としていきます。</p>

▶ 第4章 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、一定の広がりでも共通の課題、まちづくりの機運による連携の可能性が高まっていたり、道路や河川などの都市軸の中で連携が必要とされたりす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まちの落ち着き、特徴ある業態の集積等の界限性を大事にしながら、まちの課題、内外の環境変化を踏まえて、新たな賑わいと交流を育む拠点性の向上、周辺環境との調和など、次世代の都心生活を豊かにする魅力・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したまちづくりを展開

万世橋周辺の地域

(神田川沿い)



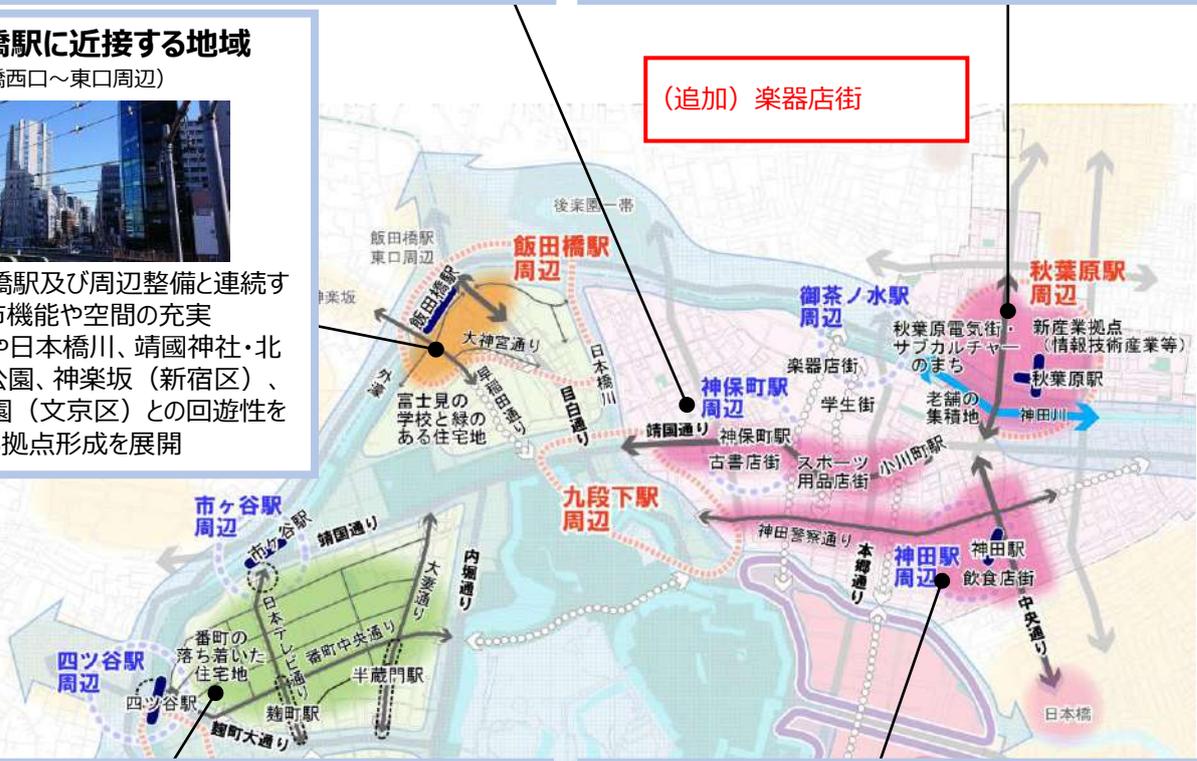
◇かつての万世橋駅周辺の界限性や神田川の水辺環境を活かし、秋葉原駅周辺の新産業拠点や電気街・サブカルチャーのまちと神田エリアをつなぐまちづくりを展開

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
◇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-麹町駅-半蔵門駅)



◇落ち着いた住宅地としての街並みを基本とし、長く安心して暮ら続けられる生活支援機能を充実
◇駅へのアクセスや駅と周辺のまちをつなぐ地上・地下の空間など、多様なひとが歩きやすいまちづくりを展開

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)



◇下町の風情を感じ、秋葉原・大手町・日本橋エリアとつながる味わいある地域となるよう神田駅周辺と中央通り沿道のまちづくりを展開
◇下町らしさを感じる文化やひとのつながりを育むように、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・相乗効果を強めるとともに、**東西南北の回遊性を向上させる**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) 2 都市基交著第 147 号



第3章

テーマ別まちづくりの方針

- テーマ1 豊かな都心生活と住環境を守り、育てるまちづくり
- テーマ2 緑と水辺がつなぐ良質な空間をつくり、活かすまちづくり
- テーマ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
- テーマ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
- テーマ5 多様性を活かすユニバーサルなまちづくり
- テーマ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
- テーマ7 高水準の環境・エネルギー対策を進めるまちづくり

まちづくりの7つのテーマ

第2章で示したまちづくりの理念・将来像・基本方針などを実現するために、テーマに基づいた具体的なまちづくりを進めていく必要があります。そのために以下のとおり7つのテーマを設定し、それぞれの方針を定めました。

まちづくりのテーマ

- テーマ1** 豊かな都心生活と住環境を守り、育てるまちづくり
- テーマ2** 緑と水辺がつなぐ良質な空間をつくり、活かすまちづくり
- テーマ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
- テーマ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
- テーマ5** 多様性を活かすユニバーサルなまちづくり
- テーマ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
- テーマ7** 高水準の環境・エネルギー対策を進めるまちづくり

テーマ別まちづくりの方針の記載内容

未来へのまなざし	まちづくりの将来像『つながる都心』に向けて、テーマ別のまちづくりを通じて目指す「まちの未来の姿」を描いています。
1 概況	従来目標や取組み・成果、残された課題を明らかにし、未来に向けた「まちづくりの視点・論点・課題」を整理しています。
2 方針・取組み	これからのまちづくりの指針として、テーマの幹となる方針・取組みの方向性を定めています。
3 主体別の取組み	まちづくりの主体となる住民、企業、行政などがそれぞれの力を発揮するポイントや連携・協働のイメージを示しています。
4 他テーマとの連携	他の複数のテーマのまちづくりとの効果的な連携や相互補完を意識した、テーマの境目のない取組みのポイントを示しています。

▶ 理念・将来像・まちづくり（土地利用）の基本方針と7つのテーマの関係性

各テーマでは、まちづくりの理念・将来像、まちづくり（土地利用）の基本方針との関係性の濃淡を以下のように意識して、まちづくりの方針を定めています。

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		
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 5px; background-color: #333; color: white;">多様性</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 5px; background-color: #333; color: white;">先進性</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 5px; background-color: #333; color: white;">強靱・持続可能性</div> </div>		
将来像	つながる都心	歴史・文化がつながる 未来・世界へとつながる	ひと・まち・コミュニティがつながる あらゆる情報でつながる
基本方針	①土地に宿る記憶、遺産、 界隈性と文化を、都心生活 が楽しくなるまちの味わいと長く 住み続けたい価値に熟成 させていく	②都心の多種多様な活動が 情報でつながり、最適化と 相乗効果で、都心生活を 豊かにしていく	③都心の多様性を活かした まち・コミュニティの進化を 誘発する

テーマ 1	
テーマ 2	
テーマ 3	
テーマ 4	
テーマ 5	
テーマ 6	
テーマ 7	

豊かな都心生活と

住環境を守り、育てるまちづくり

未来へのまなざし 次世代の魅力ある「都心生活」



歴史・文化がつながる

- ◇江戸期からのまちの個性を活かして住み続けられる環境
- ◇地域のそれぞれの文化や生業の集積が醸し出す界限

ひと・まち・コミュニティがつながる

- ◇多様な人とひとの交流、まちとのつながり
- ◇まちの課題を解決し、新たな魅力・価値を創造するコミュニティの力

未来・世界へとつながる

- ◇ライフステージ、ライフスタイルに対応した住まいの多様性と都心の豊かな生活支援機能
- ◇国際化に対応した高質な都心の居住環境
- ◇多様なひとが創造的に働き、活動するワークスペースや交流機能と居住環境の融合
- ◇**アフターコロナに対応した生活環境の充実**

あらゆる情報でつながる

- ◇居住や住み替え、短中期滞在、交流・活動、ビジネスなどの情報プラットフォーム
- ◇モノ、スペース、スキル、時間等を共有するシェアリングなど、デジタル技術を介してひとがつながり、都心生活の新しいスタイルを育てる仕組み

1 概況

(1) これまでの目標

多様なひとが住む、心ふれあうまちに

- 子ども、高齢者、障害者や単身世帯・ファミリー世帯など多様な人々からなるバランスのとれた地域社会を形成する
- それぞれのライフスタイルや家族構成にあった良質な住宅を増やすとともに、環境に配慮した住宅を確保していく
- うるおい、快適性、利便性、安全性、環境などに一層配慮しつつ、都心生活をもっと楽しめるよう、文化やひととのふれあいの場、心を豊かにする場を充実させる

(2) これまでのまちづくりの主な取組み・成果

- 一定の住宅を建物上部に設けるため、中高層階住居専用地区を二七通り沿道^{※1}、番町中央通り～大妻通り沿道^{※1}、錦華通り沿道^{※2}、佐久間学校通り沿道^{※2}、多町大通り沿道^{※3}に指定しました。

※1：第二種：4階以上 ※2：第四種：6階以上

※3：第五種：7階以上



多町大通り沿道の住宅立地

- 住機能を立体的に誘導するための各種施策・事業を進めました。住宅付置制度により、約7,000戸のファミリー向け住宅を創出したほか、平成29(2017)年度末までに、市街地再開発事業で2,000戸以上の住宅、都心共同住宅供給事業で約800戸、総合設計制度で約3,000戸の住宅を供給し、公共住宅も、平成10(1998)～平成30(2018)年にかけて、245戸を供給してきました。
- 良好な街並みの形成と住宅床を創出するための容積率緩和を組み合わせた千代田区型地区計画をきめ細かく決定・運用してきました。これにより、居住環境の維持とあわせて、約83,200㎡の住宅床面積が創出されました。
- 住宅基本計画の改定に伴い、住宅付置制度は、平成28(2016)年より「開発事業に係る住環境整備推進制度」へと移行し、住宅の量の確保から「住環境の整備」「多様な住まい方の推進」へと住宅政策の方向性を転換しました。
- 平成10(1998)～平成29(2017)年の間に高齢者向け住宅を約300戸供給し、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合が0.3%から3.0%に向上しました。また、障害者のためのグループホームの整備や区営住宅において障害者用住戸の募集などを行っています。

(3) これからのまちづくりの視点・論点

- 人口回復と高齢化に伴う子育て世帯、高齢者、障害者の生活支援機能
- 感染症への対応や耐震化、低炭素・スマート化等、住宅の質の向上と高経年マンションの機能更新・適正管理
- 職住融合などライフスタイルにあわせた住宅・住まい方
- リノベーションやシェアリング、コワーキングによる都心生活の多様性
- 様々なスタイルでつながる新しいスタイルのコミュニティ
- まちで生活し、まちづくりに関与する多様なひとの当事者意識と自負心（シビックプライド）

(4) これからのまちづくりの課題

これまでのまちづくりで、「住環境整備推進制度」や「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」において、住宅政策の方向性の転換（住環境の整備・多様な住まい方の推進）が図られています。しかしながら、その対象は一定規模以上の建築・開発の計画となっており、個別の建築物の更新を誘導する地区計画や区で許可を行う総合設計制度など、住環境や住まい方の質的向上を誘導する手法・ルールとしての見直しを行うまでには至っていません。

そのため、これからのまちづくりの視点・論点を踏まえ、以下の課題に取り組んでいく必要があります。

○人口増加、特にファミリー世帯の増加、高齢化に対応した高質な居住環境の充実

定住人口や住宅戸数などの量的な回復基調の中で、今後は、職場への近接性や交通利便性だけでなく、都心の質が高く住み続けたい居住環境の充実が必要となります。日常生活の子育てのしやすさはもとより、人生 100 年時代のライフスタイルに応じた、まちに長く住み続けたい魅力や価値を高め、持続させていくことが重要です。

また、新型コロナウイルス感染症の蔓延を契機として、職・住が融合した居住環境の整備や、身近なオープンスペースの拡充・有効活用を進めていくことも必要となっています。

○町会・商店会などと都心に集まるひとの多様な活動が融合し、都心生活の魅力を豊かにするコミュニティの力の醸成

国家中枢機能や国際ビジネス交流、文化芸術、教育、学術・研究などの高度な機能が集積する千代田区には、その魅力や面白さにひかれて、多様なひとが集まり、様々なスタイルで住み、働き、活動しています。今後は、こうした人々と従来から地域を支えている町会・商店会などとのつながりを深め、江戸からのまちの文脈を大切にしながら、まちの課題解決や都心生活の魅力を一層豊かにする活動、新しいビジネスを生み出していけるように、コミュニティの力を醸成していくことが重要です。

2 方針・取組み

多様なスタイルでまちとひとのつながりを強め、都心生活の多面的な魅力と持続的・創造的なコミュニティを育んでいきます。

方針 1

多様なライフスタイル・ライフステージ に応じて住み続けられる機能の充実

多様な人々が都心生活の魅力を発見しながら、それぞれにあった住まい方を選び、住み続けられる環境を充実させていきます。

- 子ども・高齢者・障害者の誰もが住み続け、ふれあえるまちとするよう、まちづくりと連携して、多様なひとのための良質な住宅確保を進めていきます。
- 誰もが心地よく安心して暮らせるよう、太陽の光、風、緑、水辺、街並みを大切にするとともに、日常生活の利便性、安全性を高めていきます。
- ★マンション等の適正管理、耐震化・長寿命化、リノベーションなどにより、機能更新期を迎える高経年分譲マンションの増加と居住者の高齢化（いわゆる「二つの古い」）に対応していきます。
- ★短期・中期滞在、シェアハウス、リバースモーゲージなどの自分らしい都心生活のスタイルや、テレワーク、副業、フリーランスなどの働き方を選択し、まちに住まい続ける魅力を感じることができるよう、多様な住宅ストックや環境の充実を図ります。
- ★日常生活の利便性を高める商業施設や、子育て・教育、医療・介護など、それぞれのライフステージに応じた生活を支える場と機能を充実させていきます。

方針 2

都心生活を豊かにする柔軟な建物利用

柔軟な建物利用で、都心のひと・活動の多様性を活かした都心生活をより豊かにしていきます。

- ★良好な住居系複合市街地の環境を維持しているエリアでは、価値を損ねる住宅の転用を防止していきます。
- ★多様なライフスタイル・ワークスタイルのひとが集い、くつろぎ、活動するエリアでは、ニーズに応じて、様々なタイプの住宅やコワーキングスペース、滞在・交流施設などを融合させ、思い思いに創造的な滞在時間を過ごせるような建物利用を進めていきます。
- ★老朽化が進む建物については、適切なサイクルでの建替えの促進やストックの価値を持続向上させるリノベーションを進めるとともに、住宅やオフィス、店舗などの用途に限定されない柔軟な建物利用ができるようにしていきます。

都心の文化的環境や暮らし、祭り、学び、ビジネスなどの多様な交流を通じて、まちとひとがつながり、絆を強める“場”を創造していきます。

- 区内に集積する図書館、大学、美術館、劇場、文化財、寺社、祭り、個性豊かな街並みなどを活かして、ひとや文化芸術とふれあう場、心豊かに都心生活をより楽しめる場を充実させていきます。
- ★町会等の地域に根づいたコミュニティと、多様なスタイルで住み、働き、活動するひと、学生・留学生等がつながり、絆を強める公共空間や民有地のオープンスペースなどを創出し、有効活用を図っていきます。

コラム COVID-19 の感染拡大の経験を経て変わる住宅・オフィスのあり方

調整中

COVID-19 の感染拡大によりテレワークが進展し、どこでも働ける環境が整ってきました。これに伴い、都心や利便性の高い近接エリアでの居住の魅力が薄れ、郊外居住のニーズが高まるという意見がある一方、様々な都市機能が集中する都心の価値・魅力は変わらず、都心居住の動向には影響がないという見方もあります。

そのため、どういった場所が居住地として選択されるようになるか、見通しはまだ難しい部分がありますが、テレワークの進展によって都心・郊外のいずれにおいても、住宅や働く場所の機能が求められ、テレワークを行うことができる良好な居住環境の充実の必要性が高まると言われています。また、シェアオフィスやコワーキングスペース、外出自粛で利用率が下がったホテルなど、柔軟な空間・施設の使い方が注目されています。更には、一定の場所に居住地を定めずに複数のお気に入りの場所を巡りながら、その時々事情や気分にあわせて、ゆったり暮らし、働くようなスタイルも増えてくるかもしれません。

オフィスについては、これまで全従業員が出勤していたものが、テレワークの進展によって一部の出勤に限定されることで余剰が生じる可能性や、オフィスを分散させる動きが考えられます。一方で、1人当たりのオフィス床面積は十分ではないという意見や、リアルな議論・交流の場としてのオフィスの重要性は変わらないという意見もあります。COVID-19 の感染拡大の経験を踏まえれば、過密を避ける観点から、充実したオープンスペース、ゆとりあるオフィス空間、高性能な換気機能など、感染症対策の面も含め安全かつ良質なオフィスのニーズが高まると考えられます。また、外気にふれながら心地よく仕事ができるオープンスペースやそのためのセキュリティが確保されたネットワーク環境、リアルな対面による共創に特化した都心のオフィスのセンター機能の強化、郊外や住宅におけるサテライトオフィスとの機能分担などが求められるようになってくる可能性もあります。

住宅・オフィスのいずれにおいても、職と住が近接、そして融合していく中で、社会状況や人々の考え方を注視しながらまちの目指す姿を共有し、どのような機能を充実させるかを検討していく必要があります。

3 主体別の取組み

住 民	企 業	行 政
<ul style="list-style-type: none"> ◇分譲マンションの適正管理 ◇町会や地域の様々な行事などへの参画と多様なひととの交流 ◇まちの課題を見つけ、ともに力をあわせて解決する仲間づくりや活動 ◇創造的な活動で地域に貢献し、収益を上げるビジネスの創造 	<ul style="list-style-type: none"> ◇都心生活を豊かにする多様なタイプの住宅、ワークスペース、生活支援機能や良質なオープンスペースなど導入を進める建築・開発の計画・事業の推進 ◇多様なライフスタイル・ワークスタイルで都心の魅力を高める建築物利用やリノベーションの推進 	<ul style="list-style-type: none"> ◇分譲マンションの適正管理に関する支援 ◇生活支援機能や良質なオープンスペースなど豊かな都心生活を支える機能充実のための制度などの見直し ◇コミュニティの多様な交流・創造的活動の支援

主体間の連携による効果的なまちづくりの例

適正な管理で都心居住の価値を維持する分譲マンション（麴町・番町）



生活者の増加・変化に伴って充実する生活支援機能（富士見）



都心に住み、集う多様なひとが出会い、つながりを強める活動（神田錦町）



建物のリノベーションとシェアリングで、多様なひとがつながるコワーキングスペース（永田町）



4 他テーマとの連携

テーマの幹となるまちづくりの「方針・取組み」とともに、他の複数のテーマとのまちづくりの効果的な連携と相互補完を意識して、テーマの境目のない取組みを進めていきます。

テーマ1 豊かな都心生活と住環境を守り、育てるまちづくり

効果的な連携と相互補完

テーマ2：緑と水辺がつながる良質な空間をつくり、活かすまちづくり

- ★屋上緑化や緑道の整備など身近な緑の整備と一体となった魅力的な居住環境の充実
- ★日常生活を楽しめる空間や機能の創出・向上

テーマ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

- 個性と魅力ある街並みを大切に、親しまれる住環境づくり

テーマ5：多様性を活かすユニバーサルなまちづくり

- 公共住宅、民間住宅のバリアフリー化
- ★保育園などの子育て支援施設や高齢者介護施設の整備・充実
- ★誰もが利用しやすいコミュニティ形成の場となる施設等の充実と活用

テーマ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

- ★災害に備えた備蓄や訓練などによる災害に強いひとづくり、コミュニティの力の育成

テーマ7：高水準の環境・エネルギー対策を進めるまちづくり

- 住宅の低炭素化・省エネ化・スマート化・エネルギー自立分散化の推進
- 日照・通風などを考慮した住宅の整備
- ★開発に伴う低炭素まちづくりなどの地域の持続性への貢献

緑と水辺がつなぐ

良質な空間をつくり、活かすまちづくり

未来へのまなざし 居心地のよい空間の多様性



歴史・文化がつながる

- ◇江戸城の遺構と緑と水辺の骨格が形づくる都心の豊かな環境創造軸
- ◇生き物の多様性、過ごしやすさをもたらす生態回廊

ひと・まち・コミュニティがつながる

- ◇都心の環境や眺望、界隈の個性を活かし、多様なひとが思い思いのスタイルで豊かに時間を過ごせる居場所
- ◇公共・民間のオープンスペースがつながり、心地よく過ごし、歩ける空間

未来・世界へとつながる

- ◇国内にとどまらず、世界中のひとから親しまれる都心の豊かな環境
- ◇生物多様性を支える持続可能な環境と周辺のまちへの空間のつながり、広がり

あらゆる情報でつながる

- ◇都市のデジタル化の進展による、オープンスペースの維持管理・活用の高度・効率化と多彩なサービスの展開

1 概況

(1) これまでの目標

緑と水辺を守り、つくり、つなげ、より身近なものに

- 都市における緑や水辺などの自然は、生活に潤いを与え、ヒートアイランド現象の緩和や大気の浄化、鳥や昆虫の棲める環境づくり、良好な景観形成、防災性の向上など都市の環境を保全する役割を担っており、それらを十分活かす。
- 今あるかけがえのない豊かな緑と水辺を守り、そして更に、つくり、つなげることで、より身近で自然に親しみ、安らぎを感じられるまちにしてい

(2) これまでのまちづくりの主な取組み・成果

- 緑化率の最低限度を定める地区計画や「千代田区緑化推進要綱」に基づく指導により、敷地内や屋上への緑化を推進し、緑被面積が平成 15（2003）～平成 30（2018）年の間に約 8 ha 増加しました。
- 総合設計制度などの都市開発諸制度や都市再生特別地区による開発事業、地区計画による担保により、官民連携で平成 10（1998）～平成 30（2018）年の間に約 48.5ha の空地が整備されました。
- 千鳥ヶ淵緑道や大手町川端緑道の整備などにより、緑豊かな水辺の歩行者ネットワークが拡大しました。
- 区の花さくら再生事業や道路・公園などのアダプトシステムの促進を通じて、緑化推進の普及啓発を展開しています。



道路と一体性の高い開放的な空地
(神田錦町)



日本橋川を軸に連続して整備された大手町川端緑道

(3) これからのまちづくりの視点・論点

- 風の道、エコロジカル・ネットワークがつながり、生物の多様性を育む心地よい都心環境
- 緑や水辺空間などの多様な機能が連携するグリーンインフラの整備
- サードプレイスなど、都心生活の質を高める空間の創出（プレイスメイキング）
- 建物低層部や建物周囲の空地、道路・公園等、まちを歩くひとの目線（グランドレベル）
- 建物と道路・公園の緑の繋がり、屋上・テラス等からの眺望など立体的な緑の連続性
- 豊かな都心生活をもたらす緑と空間のデザインと維持管理・活用のマネジメント
- 利活用も含めた緑の認定・評価や企業の貢献を促進し、環境を豊かにしていく仕組み
- 維持管理・活用への参画や合意など、区民等の緑との関わり

(4) これからのまちづくりの課題

これまでのまちづくりや緑化指導等により緑被率は、約 20.4%（平成 15（2003）年）から約 23.2%（平成 30（2018）年）と 2.8 ポイント増加しています。千代田区全体では、皇居や皇居外苑、日比谷公園、靖國神社、外濠公園などの大規模な公園・緑地が多くを占めており、身近な緑は十分とは言えません。特に秋葉原・神田エリアの緑被率は低くなっており、皇居や外濠・内濠などから距離の離れた区域では、緑の量が不足しているものと推測されます。

そのため、これからのまちづくりの視点・論点を踏まえ、以下の課題に取り組んでいく必要があります。

○皇居等の大規模な緑や水辺と連続性の高い身近で質の高い空間の創出

皇居や内濠、外濠等の江戸城の遺構や日比谷公園、靖國神社など、歴史的価値のある大規模な公園・緑地や水辺を骨格とし、これらを保全しながら、骨格軸から周辺のまち、ひいては区境を超えて豊かな環境が広がっていくようにしていくことが重要です。

そのため、これらの緑・水辺の骨格に付随するグランドレベルの空間等の創出とともに、公園・緑地や河川・濠、道路、開発等によって生まれる民有の空地など、身近で多様な質の高い空間を創出し、連続性を高めることで、緑・水辺のネットワークを広げていく必要があります。

○都心生活の魅力・価値を一層高める空間の維持管理と活用

まちの魅力・価値を更に一層高めるため、住み、働き、訪れ、活動する多様なひとがそれぞれのスタイルで心地よく過ごし、時間の豊かさを感じられる質の高い空間を増やしていくことが重要です。

さらに、空間はつくるだけにとどまらず、空間を利用した活動がまちの文化を醸成し、魅力を高めたいけるよう、ガイドラインを策定することなどにより創意あふれる維持・管理、活用を進めていく必要があります。