

都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 18 条の 2
に規定する千代田区の「都市計画に関する基本的な方
針（千代田区都市計画マスタープラン）」

改 定 案

令和 3（2021）年 4 月

千 代 田 区

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…………… 3
- 3 対象範囲…………… 4
- 4 目標年次…………… 4
- 5 計画改定の目的…………… 4
- 6 千代田区都市計画マスタープランの構成 …………… 8

第1章 過去・現在から未来に向けて…………… 9

- 1 まちづくりの系譜 …………… 11
- 2 千代田区の魅力・価値 …………… 16
- 3 まちづくりの成果 …………… 18
- 4 計画改定の視点と進化の方向性 …………… 21

第2章 まちづくりの理念・将来像・基本方針…………… 25

- 1 まちづくりの理念 …………… 26
- 2 まちづくりの将来像 …………… 27
- 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 …………… 28
- 4 都心の創造力を引き出すマネジメント …………… 32
- 5 首都東京における千代田区の骨格構造 …………… 33

第3章 テーマ別まちづくりの方針…………… 41

- 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 …………… 45
- 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…………… 53
- 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 …………… 63
- 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 …………… 73
- テーマ5 多様性を活かすユニバーサルなまちづくり …………… 85
- 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 …………… 93
- 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 …………… 103

第4章 地域別まちづくりの方針…………… 113

麴町・番町地域……………	117
飯田橋・富士見地域……………	129
神保町地域……………	141
神田公園地域……………	153
万世橋地域……………	165
和泉橋地域……………	177
大手町・丸の内・有楽町・永田町地域……………	189

第5章 将来像の実現に向けた都市マネジメントの方針…………… 203

1 都心の力を創造的に活かす協働のまちづくり……………	204
2 地域まちづくりの推進……………	205
3 まちづくりの継続的な改善・進化……………	207
4 まちづくりの具体化と更なる進化に向けて……………	209

用語・制度等解説…………… 213

用語解説……………	214
制度等解説……………	224

※解説に記載している用語・制度等は、本文中にマーク「*」を付記しています。

資料編…………… 227

1 改定の検討経過……………	228
2 改定検討の流れ……………	231

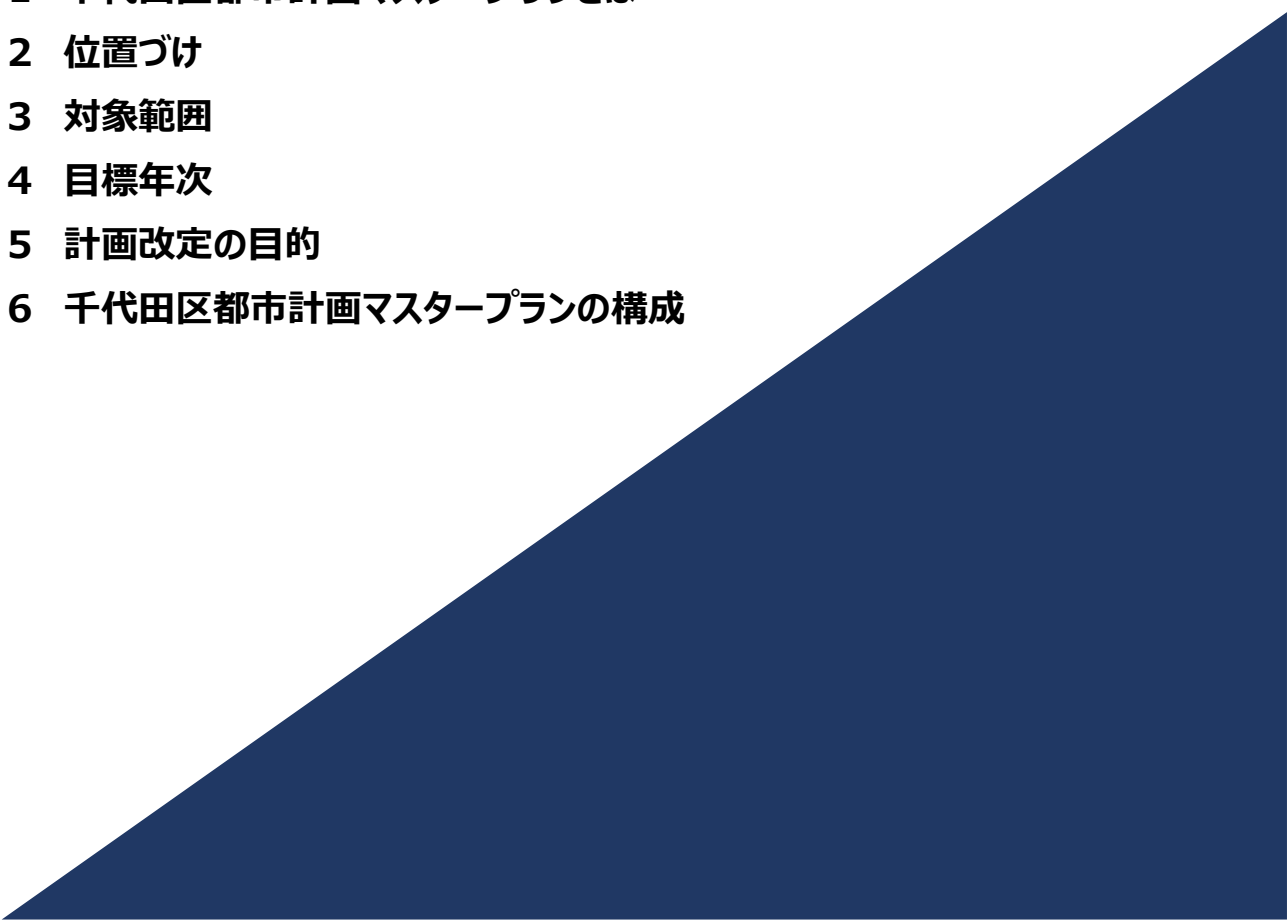
コラム

□ Society 5.0 がイメージする社会	7
□ ダイバーシティ社会の創造性	7
□ 新型コロナウイルス感染症の感染拡大の経験がまちづくりに与える変化	7
□ 都心千代田から“基層文化”の醸成を	7
□ 江戸のまちの始まりの“始まり” ～徳川氏入城の頃～	11
□ そもそも千代田区は、江戸の頃から「多様性」「先進性」のあるまち	12
□ 多様性の中で価値を共有し、Q O L を高める	23
□ 「アジャイルな柔軟さ」を追求するグリーンインフラ	24
□ 新型コロナウイルス感染症の感染拡大の経験を経て変わる住宅・オフィスのあり方	49
□ 官民連携による都心生活を豊かにする空間創出・活用	60
□ ウイズ・アフターコロナに対応した緑・オープンスペースの魅力と役割	60
□ 河川軸と道路軸の連携による「河岸地ルネッサンス」	67
□ 千代田区の個性ある界隈やその風景を彩る大切な要素【例示】	70
□ 三密回避で進むまち・駅・道路空間・歩行空間の変化	82
□ 過密を避ける都心の多様な避難方法の確立に向けて	98
□ 都心における未利用・再生エネルギーのポテンシャル	107



序 章

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
 - 3 対象範囲
 - 4 目標年次
 - 5 計画改定の目的
 - 6 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

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、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組みについての考え方を示すものです。区民、企業、行政など、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組み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

まちづくり施策を
連携して推進する
ための方針

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

千代田区では、都市計画マスタープランを平成 10（1998）年 3 月に策定しました。「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」を将来像としてまちづくりに取り組んできましたが、策定後 20 年余が経過し目標年次を迎えています。

そうした中、少子高齢化や都市インフラ*の老朽化などまちづくりを取り巻く内外の環境の変化が進むとともに、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の発生により、人々の住まい方・働き方、さらにはその生活への意識などの価値観に変容が起きています。

これらの変化・変容に対応し、そして、新型コロナウイルス感染症の感染拡大からの持続可能な回復（サステナブル・リカバリー*）を目指して、都市計画マスタープランを改定します。

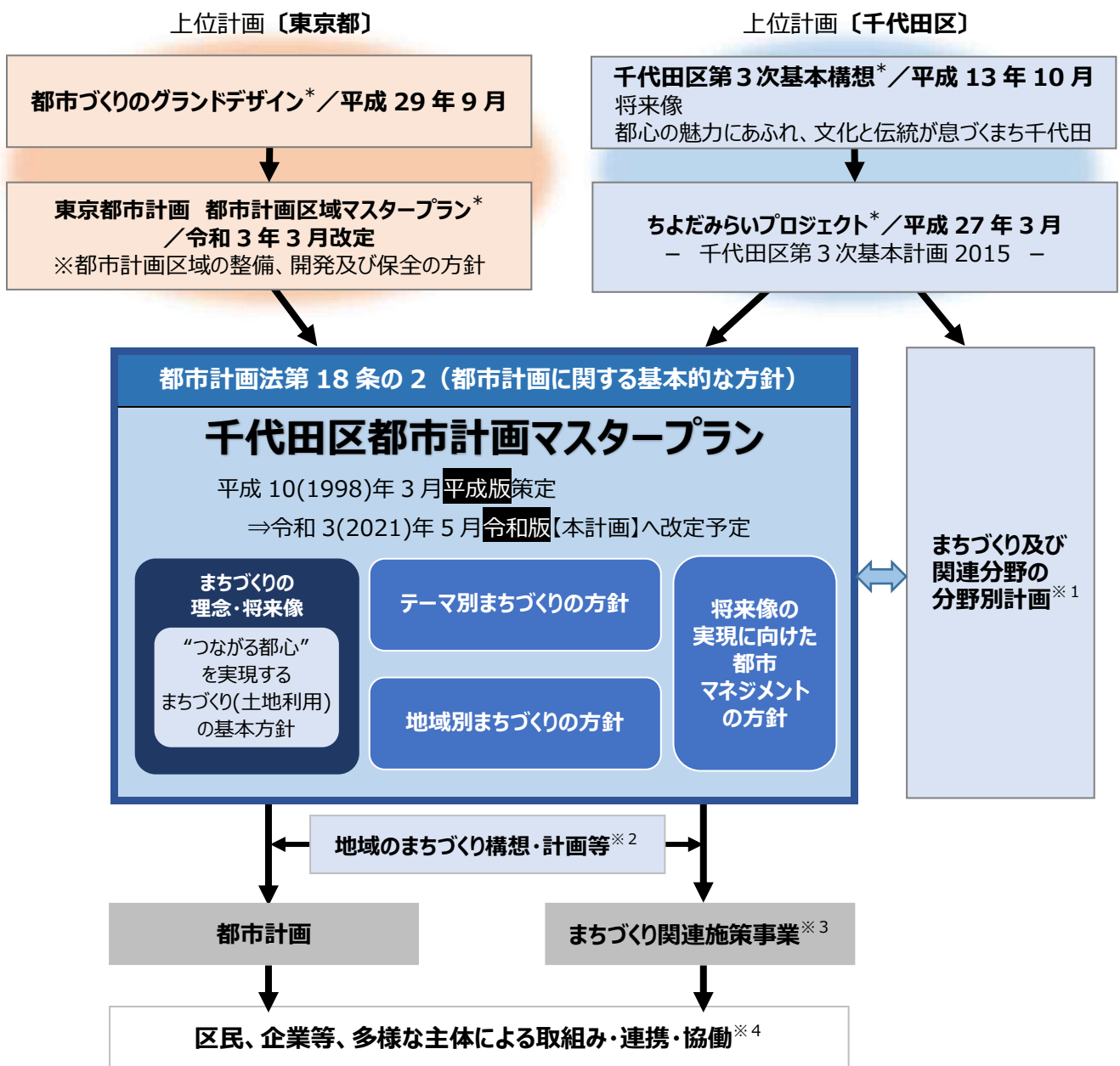
改定千代田区都市計画マスタープランが示すもの

- ◇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
- ◇江戸開府以来のまちづくりの系譜の中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
- ◇超高齢社会*やゼロカーボンシティ*に向けた環境・エネルギー、巨大地震、気候変動に起因する異常気象への対応、新たなコミュニティの醸成など、未来の都市へと進化する手がかり

2 位置づけ

千代田区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 都市計画区域マスタープラン*」に即して策定します。区のま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、文化振興、防災など、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。



※ 1 : 分野ごとに具体的な取組みを展開するための方針・施策をまとめます。

※ 2 : 地域合意に基づき、特定の地域のまちづくりの方針や取組みを具体化し、都市計画やまちづくり関連施策のベースとなるものとしてまとめます。

※ 3 : 都市計画マスタープランや地域の構想・計画に基づき、計画的に実施します。

※ 4 : 千代田区で生活・滞在し、活動する多様な人・組織などの力を活かしてまちづくりを展開していきます。

3 対象範囲

千代田区全域を対象とします。

4 目標年次

概ね 20 年後を展望し、目標年次は、令和 22（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。

5 計画改定の目的

首都東京の中で展望する未来

豊かな都心・都心生活のビジョンとまちづくりの進化の方向性を示す

千代田区はこれまで、昭和から平成初期の急速な業務地化と人口減少を背景に、定住人口^{*}回復を主眼としたまちづくりに取り組んできました。目標人口を回復した現在、まちづくりの成果・課題の変化を踏まえて、新たなまちづくりの方向性を見定めて取組みを進める段階となっています。

これからのまちづくりにおいては、江戸から現在、未来への時間軸の中で、首都東京の都心として育んできた魅力・価値を改めて見直し、まちの風格や快適な都市環境、界限^{*}の個性・文化を未来に継承・発展させていくことを重視していきます。

また、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変化や、新たな感染症などの危機への対応も見据え、高度な都市基盤や都市機能、人・都市活動の多様性を背景に、グローバルなビジネス・交流が展開され、世界の人々から愛され選ばれる都心として、たゆまぬ進化を続けていきます。

こうしたまちづくりの進化のため、豊かな都心と都心生活のビジョンを描き、具体的なまちづくりの端緒となる目標・方針を定めることを目的として、都市計画マスタープランを改定します。

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 こだわりを持ち続けることをまちづくりの理念として共有することが必要です

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、味わいある界限*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。

今後は、まちづくりの理念として、まちの魅力・価値・文化を磨き上げ、都心生活を一層豊かにして次世代に伝えていくことを明確化することが必要となっています。



都市の骨格を形成する内濠（牛ヶ淵）

■まちづくりの課題の変化に的確に対応していくためのビジョンが必要です

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などの建物が増えており、適切な更新・再生が喫緊の課題となっています。また、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・単身世帯等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によりコミュニティや界限*の個性が希薄化するなど、まちの課題が変化してきているため、今後のあるべきまちづくりの方向性を示すビジョンが必要となっています。



マンション立地が進む岩本町付近
（神田金物通り）

■大きな社会変化を展望し、まちづくりの目標を見定めていくことが必要です

Society 5.0*に代表される次世代の社会を展望し、千代田区の魅力・価値を十分に活かしながら、次世代の豊かな都心生活のイメージを描き、区民、企業、行政などの各主体が新たなまちづくりの目標を見定めて、都心の魅力・価値の創造、まちの課題解決を進めていく必要があります。

・社会と都市の課題の高度化・複雑化

～誰一人取り残さない持続可能な世界・社会の原則の中で～

国連総会でのSDGs*（持続可能な開発目標）の採択を契機に、「誰一人取り残さないことを原則とする世界・社会の実現」が強く意識されています。様々な人が住み、働き、活動する都心でも、大規模災害への備え、エネルギー利用、脱炭素社会*への進化などの都市課題とあわせて、この原則のもと、いかにして次世代のライフスタイル・ワークスタイルを豊かで持続可能なものにしていくかを考える時代になっています。都市経営や企業活動などにおいても、様々なアプローチで課題解決のチャレンジが始まっており、こうした力を活かした創意工夫と連携が一層重要になっています。

・大きな構造変化が進む首都東京

六本木、虎ノ門、品川、渋谷、新宿、池袋等の都市再生の進展や羽田空港の更なる機能強化等による国際ビジネス交流ゾーンの広がり、リニア中央新幹線を軸とした東京-名古屋-大阪のスーパー・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。

・ダイバーシティ社会の推進

価値観やライフスタイルの多様化とともに、まちに住む人、滞在・交流し活動する人々は多様化しています。互いの違いを理解・尊重しながら、個々の力を源泉として、ICT*や革新的技術なども活用して様々なスタイルでつながり、連携・共創による創造的な活動が広がってきています。

・社会の変容に対応して加速するまちづくりの進化

新型コロナウイルス感染症の影響により、様々な人の意識や価値観が大きく変化しました。東京郊外や地方都市との関係、都心での働き方・住まい方、人の集積・活動のあり方、オフィスの役割、安心して豊かに過ごせる公共空間の役割や可能性などが見直されてきています。これにより、住宅やオフィスをはじめとする都市機能の量的な集積から質的な向上を主とした考え方に転換していくことや、周辺地域との交流・連携、地方との共生を一層進めていくことが求められています。

また、既に動きを見せている都市のスマート化*、ウォーカブル*な公共空間などの創造・活用などの取組みの動きが一層加速していくことが予測されます。

■首都東京の未来創造のフロントランナーとして、 先導的役割を果たすチャレンジが求められています

千代田区は、江戸城とその城下町をルーツ*とし、江戸、明治、大正、昭和、平成の時代を通して、国の政治、経済、教育・文化など、様々な面から、常に首都東京の近代化やまちづくりを先導してきました。現在も、エリアマネジメント*などの活動を通じて、先端技術をまちに実装し、社会や都心生活を豊かに変革するイノベーション*にチャレンジする機運と多様な力が生まれています。

こうした力を活かして、時代の先駆けとなる様々な取組みに積極的にチャレンジしていくことが、高度成熟都市を目指す首都東京のフロントランナー*の先導的役割として重要となります。

▼〔参考〕東京都が掲げる都市づくりの目標

〔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～	○高度に成熟した都市として、先端技術も活用したゼロエミッション*東京 ○新たな価値を生み続ける活動の舞台、世界中から選択される都市 ○ESG*の概念や、SDGs*の考え方を取り入れた都市づくり ○多様な住まい方、働き方、憩い方を選択できる都市 ○持続可能な都市・東京
---	---

出典：都市づくりのグランドデザイン*／東京都（平成 29（2017）年 9 月策定）より抜粋・整理

コラム Society 5.0 がイメージする社会

Society 5.0^{*}とは、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^{*}等の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です。

コラム ダイバーシティ社会の創造性

ダイバーシティ社会（共生社会）^{*}とは、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、共存できる社会のことです。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ます。

コラム 新型コロナウイルス感染症の感染拡大の経験がまちづくりに与える変化

新型コロナウイルス感染症の感染拡大や非常事態宣言のもとでの生活を経験して、通勤・通学のスタイルや人との接し方、コミュニケーションのとり方、商業地や飲食店街の賑わい、イベント、交流のあり方など、我々がこれまで「常識」と考えていたこと・状態が変化を起し、新しい「常識」（＝ニューノーマル）に移行してきています。

●都心のあり方は変わるか

自宅や近所のワークスペースなど、オフィス以外の場所で働くテレワークが急速に進展しました。また、学校の授業がオンラインで行われるなど、多くの人々が対面によらず、場所を選ばない働き方、学び方を体験しました。これを契機に企業や教育機関では、ビジネスや教育のあり方を変えていくという機運が高まっています。

こうした状況のなかで、東京都心部への人や都市機能の一極集中の是正が進みやすくなるとも言われている一方、都市の存在意義、都市機能の集積の必要性は変わらないとも言われており、まちづくりを進めるに当たっては今後の動向を注視していく必要があります。

●重要性を増す「リアルな場」

密の回避が求められ、直接顔をあわせて交流する機会は減りましたが、人とひととの交流自体は途切れませんでした。オンライン会議やオンライン交流会、オンライン飲み会などが積極的に行われ、対面によらない交流のあり方が見出されました。

一方、オンラインでは代替し難いリアルな体験、議論、交流の場の必要性は依然として残り、今まで以上に一層価値のあるものとなりました。

●質・個性で成長するまちへ

感染症などの拡大を避けるため、公共空間や個々の施設の内部に、適切な距離をとり、密を避けることができる空間が必要となりました。

そのため、これまでの単純なオフィス・住宅の量で成長する都市から、質・個性でまちの価値を創造し、成長することが必要になってくるのではないかと考えられています。

●デジタル化の加速

家、職場、サードプレイス^{*}に加え、新しいプレイスとしてのデジタル空間が注目されるようになりました。ビジネス、生活物資の購入、オンラインでの交流など、様々なことが今まで以上にデジタル空間で行われるようになり、新型コロナウイルス感染症が収束してもこの傾向は一定程度維持されると言われています。デジタル化の流れを加速させ、データ・新技術などを積極的に活用したまちづくりが求められます。

コラム 都心千代田から“基層文化”の醸成を

千代田区は、江戸期から明治維新を経て日本の中心、首都の中心として震災、戦災、再開発で幾度も建て替えられてきました。その度に、景観は大きく変化してきましたが、土地の区画や敷地割には、むしろ古い構造が長く温存されています。この都市の新陳代謝には、ここで生まれ育った人だけでなく様々な人々の営みやつながりが息づいています。商店街や町会の緊密なコミュニティの結束力、歴史ある祭りを継承する精神性は、千代田の記憶を“文化”として培ってきました。この時代ごとの文化のレイヤーが積層して、千代田の“基層文化”となります。千代田の価値は、過去と未来をつなぐ“基層文化”の厚みの中に存在していると言っても過言ではないでしょう。それは、まちのしきたり、人々のつながり、洗練された立ち居振る舞い、土地への愛着や多様な表現活動など個人の身体的文化資本と一体となって形づくられます。

これからの都市計画・まちづくりにおいては、こうしたまちの“基層文化”が醸成される場が様々なスタイルで生まれるように、都市を構想するクリエイティブなマネジメントが非常に重要です。公共空間の活用や、年輪を重ねた建物のリノベーション^{*}による新たな価値創造など、区民の創造性が喚起される場が不可欠です。そのためにも世界的目標であるSDGs^{*}の理念を軸に、文化芸術活動、国際交流など、多様な人々の表現活動を寛容に受けとめる文化政策が求められています。

千代田の“基層文化”の醸成を創り出す事が、「千代田のまちの魅力と価値」を形成する具体的な取組みになると考えます。



6 千代田区都市計画マスタープランの構成

千代田区都市計画マスタープランは、次のとおり、基本事項を定める序章（本章）と5つの章で構成しています。

序章

千代田区都市計画 マスタープランの基本事項

千代田区都市計画マスタープランの役割、位置づけ、対象範囲、目標年次、計画改定の目的、構成を示します。

第1章

過去・現在から未来 に向けて

江戸から現在までのまちづくりの系譜、千代田区の魅力・価値を整理し、これまでの成果を踏まえて、今後の継承と次世代の新たな価値創造に向けた「計画改定の視点と進化の方向性」を示します。

第2章

まちづくりの理念・ 将来像・基本方針

まちづくりのビジョンとして、理念・将来像に加えて、まちづくり（土地利用）の基本方針や骨格構造、エリアの特性に応じたまちづくりの方向性、まちづくりを戦略的に先導していく地域を示します。

第3章

テーマ別まちづくりの方針

まちづくりの7つのテーマを設定し、まちづくりの方針を示すとともに、テーマの境目なく連携する効果的な取組みを示します。

第4章

地域別まちづくりの方針

千代田区を7地域に区分し、地域の特性に応じた将来像やまちづくりの方針などを示します。

相互に連動

第5章

将来像の実現に向けた 都市マネジメントの方針

都心の多様な力を活かしながら未来を展望し、社会潮流の変化や技術革新に的確に対応した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*の方針を示します。