

# 千代田区 都市計画マスタープラン (抜粋)

## つながる都心



人・まちが織りなす 多彩な都市の価値

あらゆる情報でつながる

人・まち・コミュニティがつながる

未来・世界へとつながる

歴史・文化がつながる

# 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。

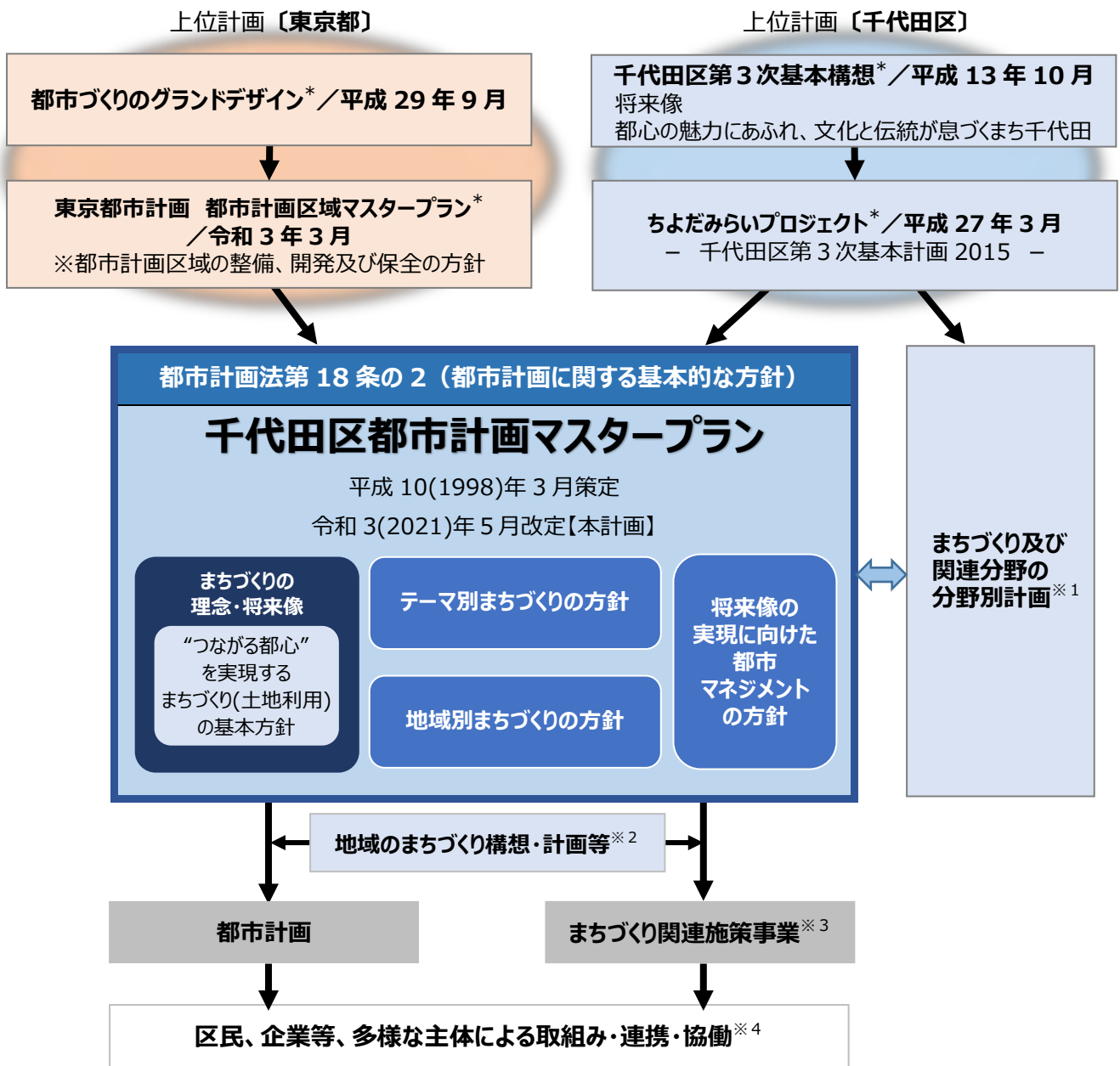
## 改定千代田区都市計画マスタープランが示すもの

- ◇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。

# 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。



## 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

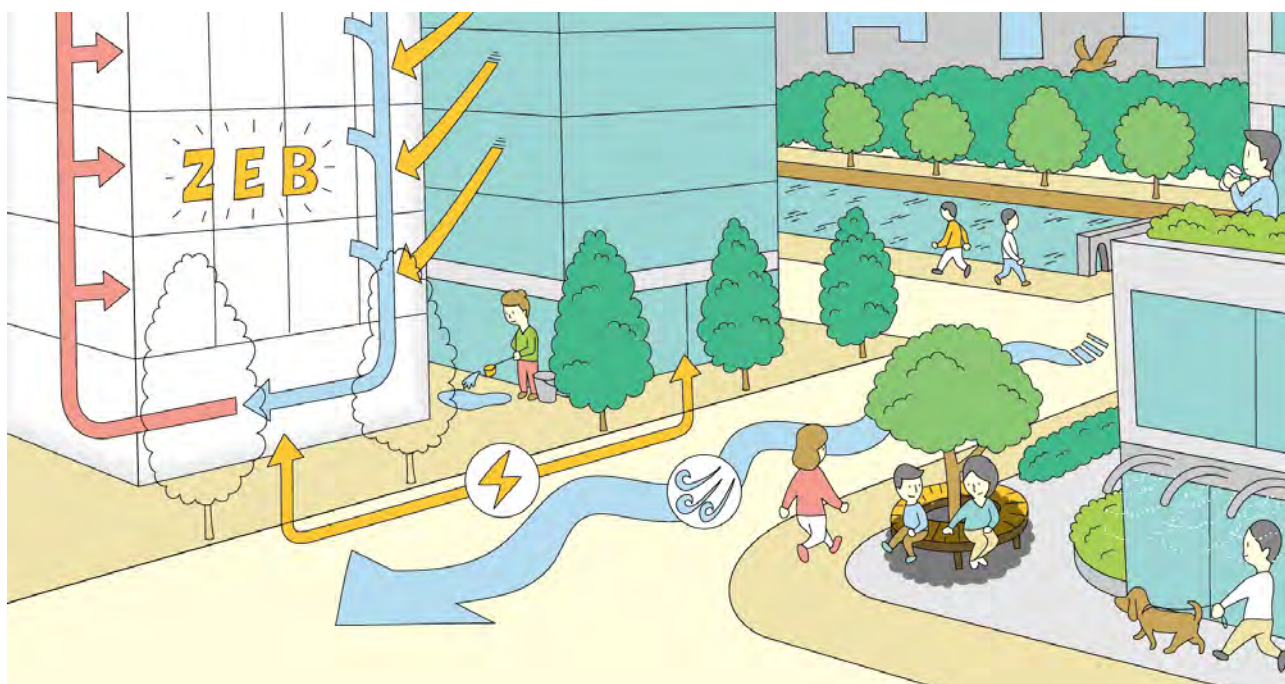
- テーマ1** 豊かな都心生活と住環境を守り、育てるまちづくり
- テーマ2** 緑と水辺がつなぐ良質な空間をつくり、活かすまちづくり
- テーマ3** 都心の風格と景観、界隈の魅力を継承・創出するまちづくり
- テーマ4** 道路・交通体系と快適な移動環境がつながるまちづくり
- テーマ5** 多様性を活かすユニバーサルなまちづくり
- テーマ6** 災害にしなやかに対応し、回復力の高い強靱なまちづくり
- テーマ7** 高水準の環境・エネルギー対策を進めるまちづくり

### テーマ別まちづくりの方針の記載内容

<b>未来へのまなざし</b>	まちづくりの将来像「つながる都心」の実現に向けて、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。
<b>1 概況</b>	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。
<b>2 方針・取組み</b>	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。
<b>3 主体別の取組み</b>	まちづくりの主体となる区民、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。
<b>4 他テーマとの連携</b>	他のまちづくりのテーマ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。

# 高水準の環境・エネルギー対策を進めるまちづくり

## 未来へのまなざし 都心の快適性と脱炭素、エネルギー利用



### 歴史・文化がつながる

- ◇江戸城の遺構として継承されてきた緑と水辺を骨格とした都心の快適な環境
- ◇多様な生物のすみかとなる空間が連続する環境創造軸

### 人・まち・コミュニティがつながる

- ◇骨格となる緑と水辺からまちへとさわやかな風が流れる連続的な空間
- ◇緑や風、木陰などが効果的にデザインされ、夏でも過ごしやすいクールスポット\*
- ◇地域のポテンシャル\*に応じて未利用・再生可能エネルギーの利用やエネルギーの面的利用・融通が進む建物群とエネルギー基盤

### 未来・世界へとつながる

- ◇環境配慮型の開発誘導によって広がるゼロ・エネルギー・ビル（ZEB\*）
- ◇環境負荷の少ない交通手段としてのゼロエミッション車（ZEV）\*
- ◇夏の地表面温度を低減する路面舗装や緑化された道路や空地などのオープンスペース\*

### あらゆる情報でつながる

- ◇デジタル化・環境技術の進化により都心の高度な都市活動とエネルギー利用（需要・供給・融通）が最適化され、災害時にも自立性・事業継続性が保たれるエリア

## 2 方針・取組み

江戸城の遺構を骨格として、皇居を中心とした都心の快適な環境を活かしながら、脱炭素社会を展望して、都心の構造転換を進めます。

### 方針 1

## 都心の快適な環境の維持・進化

四季の変化を心地よく感じ、清潔で過ごしやすい都心の環境を守り、育てていきます。

- 鳥や昆虫などのすみかとなる自然環境（生物多様性\*）を維持・回復させるとともに、皇居を中心とした環境創造軸において、心地よい風がまちに流れるよう、緑化、土地利用、建物配置などを工夫し、人が健やかに暮らせるための環境を保全・充実させていきます。
- 騒音・振動、悪臭等の生活・都市型公害を抑制するとともに、まちなかの公共空間や建物周囲の空地などの清潔感を保つ維持管理に努め、健康的で快適に過ごせるまちの環境を維持していきます。
- 保水性舗装、屋上・壁面緑化、高反射率塗装、遮熱性舗装などの多様な技術導入によってヒートアイランド\*対策を進化させるとともに、夏に「涼」を感じる居心地のよい空間（クールスポット\*）を増やし、心地よい都心環境を広げていきます。

### 方針 2

## 経済活動と環境配慮が両立した 脱炭素社会を実現するまちづくりの推進

エネルギー消費が大きい一方で、高密度でコンパクトな構造の都心の特性を踏まえて、環境創造軸の形成と脱炭素社会への転換に効果的なまちづくりを進めます。

- 公共交通機関の利用促進、建築物の環境負荷低減・省エネ化、エネルギーの面的利用\*、未利用エネルギーの活用など、都市全体の脱炭素\*の実現に向けた総合的な取組みを進めていきます。
- 水資源の循環と有効活用、ごみの減量や分別収集、資源化など、循環型社会の実現に向けた体制構築・施設整備を進めていきます。
- 拠点における複数の連坦した開発や規模の大きい開発に際しては、快適な室内環境の実現とあわせて、消費する一次エネルギーの年間収支（省エネルギー・創エネルギー）をゼロに抑える建築物（ZEB\*）、エネルギーの面的利用\*などの計画を進め、脱炭素\*を進めながら都心の快適な環境をつくっていきます。



## 地域エネルギーデザインの展開

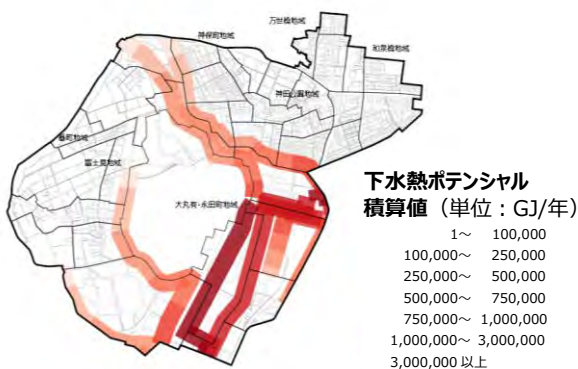
地域の土地利用の特性やポテンシャルに応じて、都心のエネルギー利用の最適化を進めていきます。

- 地域の継続性を強化し、脱炭素社会\*に向けて、自立分散型の地域エネルギーデザインを展開していきます。
- 地域冷暖房\*やコジェネレーションシステム\*などにより、エネルギーの自立化・高効率化に向けた面的エネルギー利用\*を進めていきます。
- 高効率なエネルギー基盤と太陽光発電や蓄電池など、環境・エネルギーの先端的な技術・システムを、建築・開発や都市基盤整備に積極的に導入していきます。
- 地域それぞれの未利用・再生可能エネルギーのポテンシャル\*を可視化し、実用化の可能性を検討していきます。また、建築物から排出される人口排熱の低減、地域特性を踏まえた都市排熱の融通による有効活用など、ヒートアイランド現象\*の緩和と未利用エネルギーの有効活用についても検討していきます。
- エネルギー需給の最適制御など、ICT\*を活用した地域のエネルギーマネジメントの仕組みの導入について検討していきます。

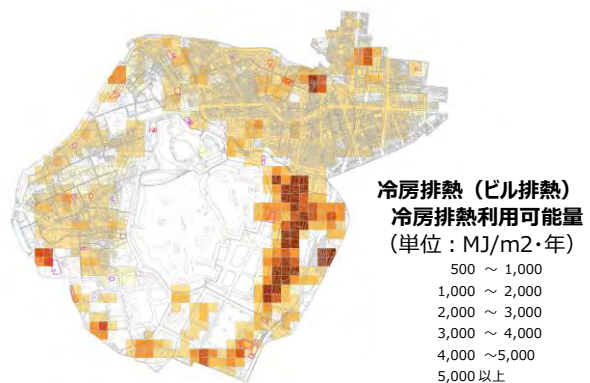
### コラム 都心における未利用・再生エネルギーのポテンシャル

政治やビジネスの中核機能を抱え、活発な開発動向や高度な都市機能の集積によってエネルギー需要が高い千代田区には、下水道やビルの排熱、地中熱、地下鉄の排熱など様々な未利用・再生可能エネルギーのポテンシャル\*があるとされています。以下の図では、今後、脱炭素化\*を先導する都心へと進化していくための第一歩として、地域特性や未利用・再生可能エネルギーのポテンシャル\*を可視化しています。

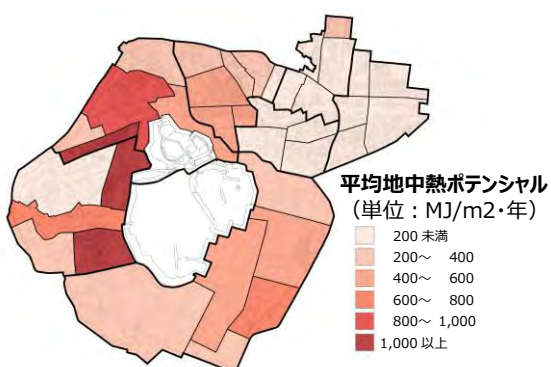
下水熱



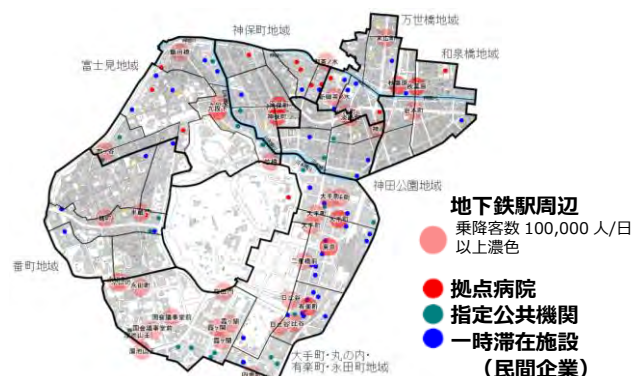
冷房排熱 (ビル排熱)



地中熱

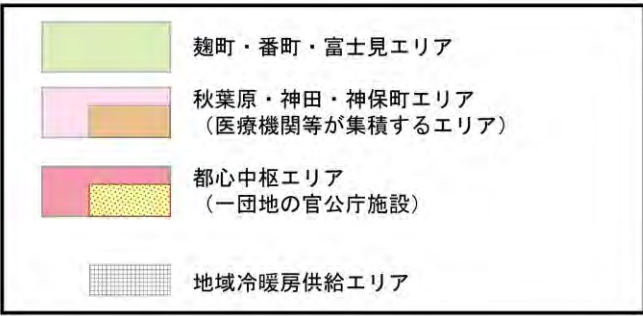
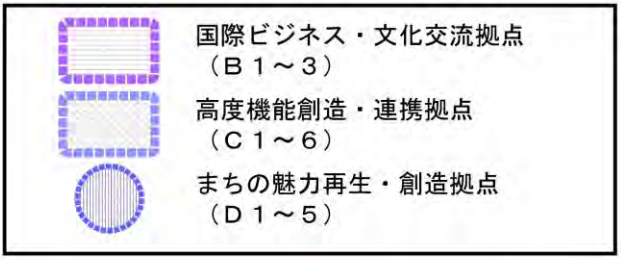
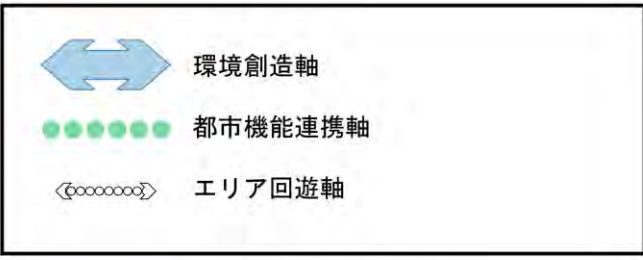
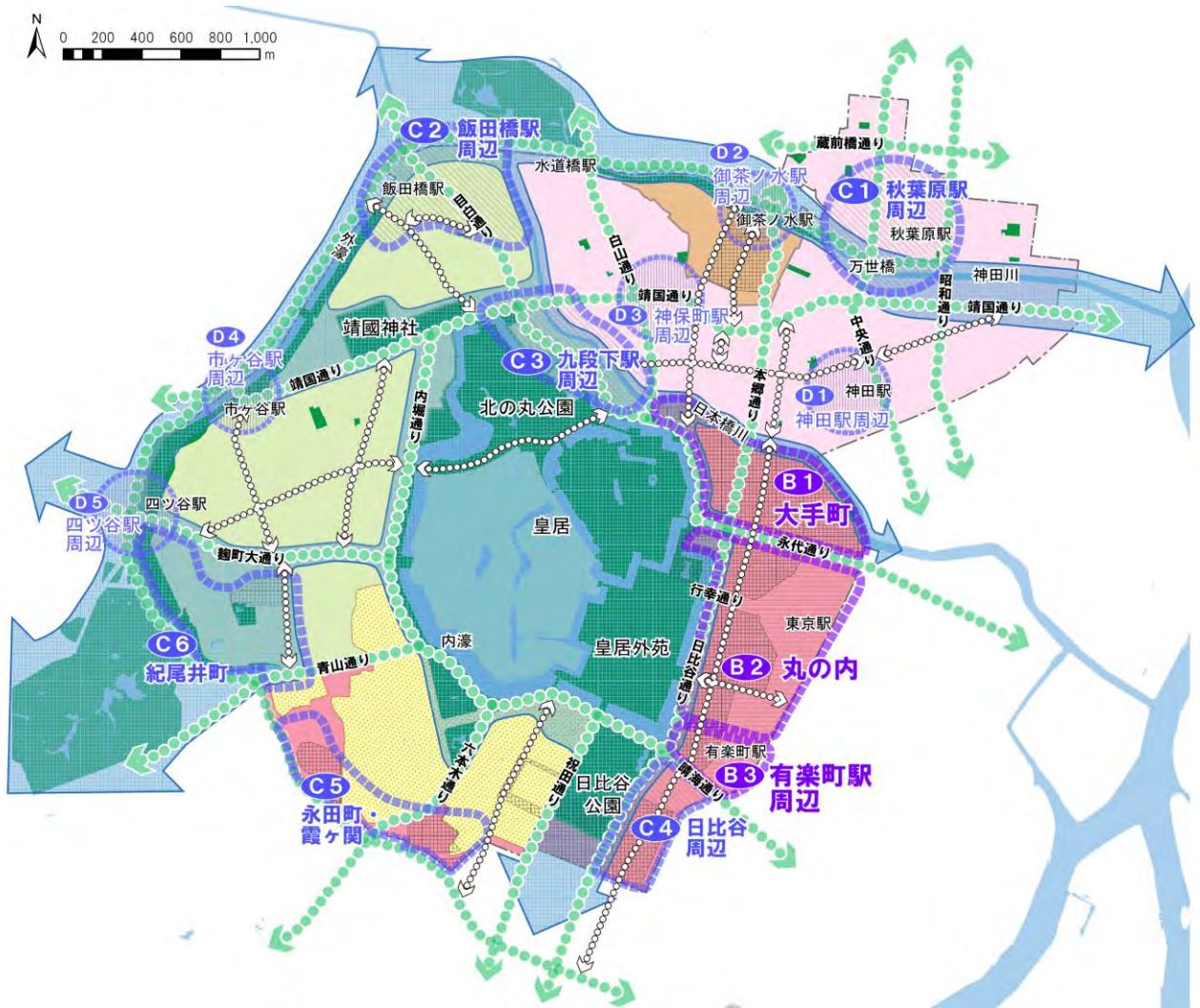


排熱利用が考えられる地下鉄



# ▶方針図

## 脱炭素社会を展望した都心の構造転換





心地よい環境を都心に広げる骨格軸	
環境創造軸	皇居周辺の大規模緑地、内濠、外濠、神田川、日本橋川と、幹線道路等を軸として、緑や水辺とつながりが強い空地や環境負荷の少ない建築物などが連坦し、心地よい風が通る都心の快適な環境を広げていきます。
都市機能連携軸	内堀通り（環状1号線）から放射状に延び、環境創造軸を通過する都市機能連携軸がヒートアイランド現象*を緩和する“風の道*”となって、心地よい環境が周辺に広がるよう、沿道の建築・開発など進めていきます。
エリア回遊軸	潤いを感じる植栽や夏場の木陰・クールスポット*など、まちを快適に歩くために配慮されたオープンスペース*がグランドレベル*で連続するように、沿道の建物の更新等を進めていきます。

エリアごとの特性を活かした快適環境	
麹町・番町・富士見エリア	都心の心地よさをもたらす環境創造軸に囲まれ、複合市街地*としての落ち着きある街並みや市街地環境を維持する麹町・番町・富士見エリアでは、既存建物の耐震化（長寿命化*）やリノベーション*、建替えなど、様々な手法に応じて、オープンスペース*や緑の空間の充実、環境性能の向上、設備の導入を進めていきます。
秋葉原・神田・神保町エリア	緑が少なく、地表面温度の高い秋葉原・神田・神保町エリアでは、神田川・日本橋川などの環境創造軸や都市機能連携軸の緑と連続性の高いオープンスペース*の創出、建物配置の工夫を進めていきます。また、 <u>街区内においても、心地よさや夏場の“涼”を感じる空間（クールスポット*）</u> のつながり、 <u>老朽化が進む建物の機能更新やリノベーション*によって環境性能を向上させていきます。</u>
医療機関等が集積するエリア	医療機関等が集積する神田駿河台一帯では、既存の地域冷暖房施設*を活かしながら、全体として大規模災害時でも、自立的なエネルギー利用ができるエリア形成を進めていきます。
都心中枢エリア	大手町・丸の内・有楽町地区における都市再生特別地区*や都市開発諸制度*の活用などによる機能更新にあわせて、高度な環境性能の建築物の立地、エネルギー基盤の整備・活用、街区間の相互連携（エネルギー融通等）を進めていきます。また、皇居や日比谷公園等の大規模緑地や内濠、日本橋川との連続性を意識して計画された街区ごとのオープンスペース*と建物配置を活かし、地下空間、地上レベル（建物内のスペース、敷地内の空地、公共空間）、建物上部の空間などをつなげ、より居心地がよく、過ごしやすい空間活用を進めていきます。
一団地の官公庁施設	一団地の官公庁施設では、国家レベルの中枢機能の集積を持続的に支え続ける ICT*、エネルギー利用などの高度な都市基盤を維持していきます。

脱炭素社会への取組みを先導する拠点	
計画規模に応じた環境配慮とともに、環境創造軸や都市機能連携軸とのつながりを考慮して、積極的に都心の快適環境の形成に貢献する建築・開発を進めます。	
国際ビジネス・文化交流拠点 (B1～3)	都心の活動や滞在・活動する人の多様性が増していく中で、実証実験などを重ねながら、ICT*と充実した都市基盤、移動環境、自立性の高いエネルギー基盤を確立し、周辺へとつないでいきます。
高度機能創造・連携拠点 (C1～6)	都市基盤整備や複数の開発等が連続して進む中で、高度な環境性能を有する建築や高効率なエネルギー利用、エネルギーの相互利用のための基盤整備などを進めます。
まちの魅力再生・創造拠点 (D1～5)	エリアの主要な交通結節点として、 <u>界限*</u> の魅力を活かすまちづくりや街区再編*・機能更新のバランスを保ちながら、環境性能に優れた建築・開発などを通じて、環境の快適性を高めていきます。

### 3 主体別の取組み

テーマの幹となるまちづくりの「方針・取組み」の実現に向け、各主体が取り組むまちづくりの一例を以下のとおり示します。

また、取組みを一層効果的なものとするため、各主体間で連携してまちづくりを進めていきます。

区 民	企 業	行 政
<ul style="list-style-type: none"> <li>◇太陽光発電や高断熱など、個別建築物における省エネ・創エネ等の設備の導入</li> <li>◇省エネなどを意識した、環境にやさしい日常の生活行動への改善</li> <li>◇積極的な公共交通の利用</li> <li>◇<u>打ち水など、地域の環境を快適にする活動への参画</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇建築・開発における既存の地域冷暖房システム*などへの接続、コジェネレーションシステム*の導入</li> <li>◇高度な環境配慮のための環境技術の導入</li> <li>◇環境を活かした心地よい空間のデザイン</li> <li>◇エリアの最適なエネルギー利用や協調的な環境配慮、<u>ヒートアイランド現象*緩和などに向けたマネジメント活動</u></li> <li>◇賑わい創出と連動した創造的な環境負荷低減活動の展開</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇建築・開発における効果的な環境配慮・脱炭素化*や地域貢献を誘導する制度の運用・改善</li> <li>◇新たなエネルギーインフラ*の整備に関する都市計画の決定</li> <li>◇土地利用の特性や未利用・再生可能エネルギーの地域のポテンシャル*を活かしたエネルギーデザイン</li> </ul>

#### 主体間の連携による効果的なまちづくりの例

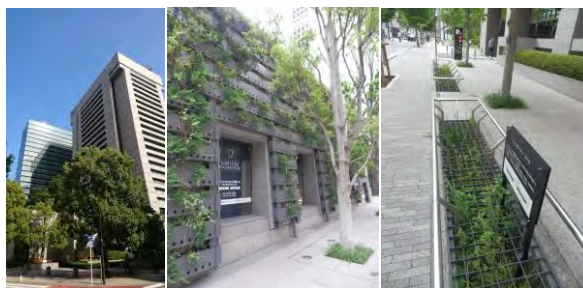
道路空間を活用し、木陰やミストシャワーなどで涼しさを演出するくつろぎの空間(丸の内仲通り)



自然度が高く、四季の変化を感じさせる空間の創出と維持管理(大手町)



高度な環境性能と防災性向上を重視した建築・開発(神田駿河台)



エネルギーや資源利用、自然環境の保全などを定めた地区計画\*に基づく建築・開発(飯田橋駅西口地区)



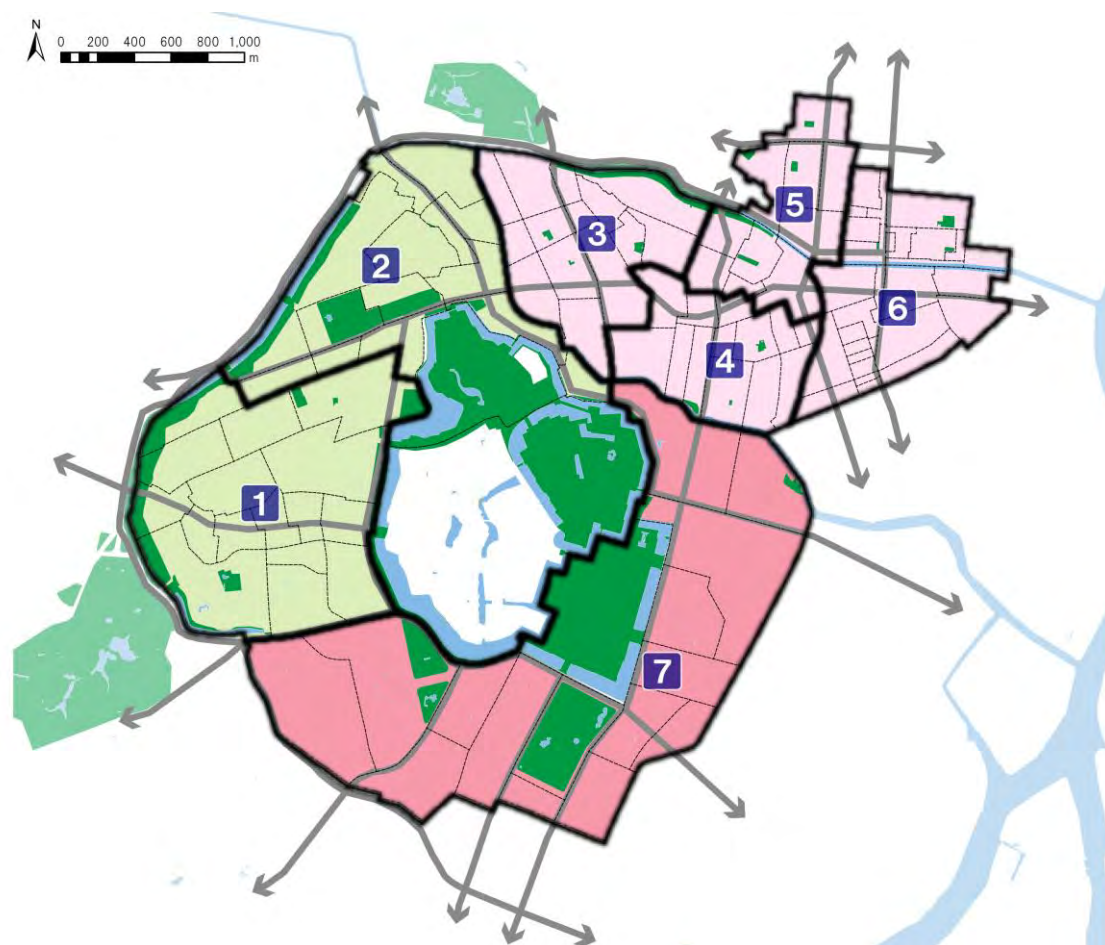
## 7つの地域区分

第2章で示した将来像を実現するために、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つの基本エリアを設定し、また、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付けています。

さらに、それぞれのまちの成り立ちや個性、**境界\***の魅力などの違いを活かしていくため、千代田区を以下の7地域に区分し、第3章のテーマ別まちづくりの方針を踏まえた地域別の将来像・方針を示します。

※各エリア及び戦略的先導地域の概要は 38～40 頁参照

麹町・番町 ・富士見エリア	1 麹町・番町地域 2 飯田橋・富士見地域
秋葉原・神田 ・神保町エリア	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
都心中枢エリア	7 大手町・丸の内・有楽町・永田町地域



※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



▶ 地域別まちづくりの方針 記載内容

まちの将来像

まちづくりの将来像「つながる都心」の実現に向けて、地域別のまちづくりを通じて目指すべき「まちの将来像」を描いています。

【第3章】  
テーマ別  
まちづくり  
の方針

- 1 豊かな都心生活と住環境を守り、育てるまちづくり
- 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
- 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
- 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
- 5 多様性を活かすユニバーサルなまちづくり
- 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
- 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 からの展開 ▶ 地域別の「まちの将来像」

麴町・番町・富士見エリア	
麴町・番町地域	落ち着いた住環境と業務空間が共存・調和し、誰もが住み続けられるまち
飯田橋・富士見地域	緑と水辺、学びの場による豊かな環境と商店の活気をつくる、魅力ある生活空間を育むまち
秋葉原・神田・神保町エリア	
神保町地域	熟成された界隈の文化にひかれた多くの人々が創造的活動を広げるまち
神田公園地域	由緒ある下町のDNAから新しい魅力を醸成し、未来に伝えるまち
万世橋地域	界隈の歴史性と先端性、アートが融合し、文化を創造・発信し続けるまち
和泉橋地域	人、生業のつながりを育み、下町の魅力とコミュニティを醸成するまち
都心中枢エリア	
大手町・丸の内・有楽町・永田町地域	風格ある環境共生空間で、世界に開かれた都市活動が育まれる強靱なまち

1 まちの概況

まちの成り立ち、これまでのまちづくり、区民の声などを整理しています。

2 これからのまちづくり

今後のまちづくりで重視していくべきものとして、人とまち、社会の変化と、継承と進化の方向性を整理しています。

3 まちづくりの方針

都心千代田の骨格構造や戦略的先導地域の位置づけ（34～40 参照）を踏まえ、これからの「まちづくりの方針」を定めています。

## 2 これからのまちづくり

### (2) 継承と進化の方向性

#### (飯田橋・富士見地域)

○豊かな環境を活かし、快適で自立性の高い拠点の育成

豊かな環境に恵まれたまちの拠点として、複数の開発等が連携・協調して、地球温暖化対策やヒートアイランド現象\*の緩和、面的ネットワークによるエネルギーの自立化・多重化等に資するよう、地域エネルギーデザインの展開、都市基盤整備などを進めていくことが重要です。

#### (神田公園地域)

○機能更新にあわせた環境・エネルギー対策の推進

建物が高密度で緑が少ない神田公園地域においては、ヒートアイランド現象\*を和らげる対策を進めるとともに、感染症予防に資する「新たな日常」に対応するためにも、日本橋川などから心地よい風がまちに流れ込むような建物の配置や空地の創出が求められます。また、街区再編\*や共同化にあわせて、環境性能の高い建築や、平常時の効率的なエネルギー利用や災害時の自立性確保に資する基盤の強化を進めていくことが必要です。

#### (万世橋地域)

○世界に注目される秋葉原駅周辺の先導的かつ快適な環境の形成

世界の人が集まり、交流する秋葉原駅周辺では、神田川的环境創造軸と一体となる快適な都市環境を形成していくことが重要です。また、地球温暖化対策やヒートアイランド\*現象の緩和を進めるとともに、脱炭素社会\*の先導的役割を果たす拠点として、面的ネットワークによるエネルギーの自立化・多重化などに資する機能更新を進めていくことが求められています。

#### (和泉橋地域)

○機能更新にあわせた環境・エネルギー対策の推進

建物が高密度で緑が少ない和泉橋地域においては、ヒートアイランド現象\*を和らげる対策を進めるとともに、神田川や靖国通りなどから心地よい風がまちに流れ込むような建物の配置や空地の創出が求められます。また、マンション立地が進む地域の特性を踏まえ、災害時のエネルギーの寸断に備えて生活の継続性を確保する設備の導入などを進めていくことが必要です。

#### (大手町・丸の内・有楽町・永田町地域)

○脱炭素社会\*を目指して先導的役割を果たす機能更新

ESG 投資\*など、今後の脱炭素社会\*の実現に向けた制度等の動向をいち早く捉え、地球温暖化対策やヒートアイランド\*現象の緩和、面的ネットワークによるエネルギーの自立化・多重化などに資する機能更新を進めていくことが重要です。