

**「都市づくりのランドデザイン」
改定に向けた中間のまとめ**

令和8（2026）年3月

東京都都市整備局

- 都は、平成29年度に策定した「都市づくりのグランドデザイン」において示した都市の将来像の実現に向け、様々な主体と連携して、**戦略的な都市づくり**を進めてきました。
- 策定から**8年が経過**する中、新型コロナウイルス感染症の世界的な流行やA I等先端技術の急速な進展など、**東京を取り巻く社会経済情勢は大きく変化**しています。
- こうした中、都では、**世界で一番の都市・東京の実現**に向けた都政の新たな羅針盤である「**2050東京戦略 ～東京 もっとよくなる～**」を令和6年度に策定し取組を進めています。
- これらの状況を踏まえ、これまで築き上げてきた都市づくりの取組を着実に進めるとともに、**新たな打ち手**を講じ、時代の変化に**しなやかに**対応していくため、「**都市づくりのグランドデザイン**」を改定し、東京の都市づくりを**新たなステージ**へと導いていきます。
- 今般、有識者との議論等を経て、改定に当たっての**都の基本的な考え方を**「『**都市づくりのグランドデザイン**』改定に向けた中間のまとめ」として、取りまとめました。
- 今後、本中間のまとめについて、広く**都民の皆様から御意見・御提案を募る**とともに、国・区市町村・民間事業者などの意見を聞きつつ、「都市づくりのグランドデザイン」の改定に向けた検討を進めていきます。

「改定に向けた中間のまとめ」の構成



現在の社会状況

- ・人口、社会、インフラの状況
- ・都市づくりの成果及び課題



2050年代への展望

- ・社会状況、技術革新



目指すべき都市像

- ・都市づくりの目標
- ・日本と世界における東京の役割
- ・広域、地域の都市構造
- ・地域区分と都民活動イメージ



都市づくりの戦略

- ・取組の強化の視点（案）
- ・分野ごとの戦略イメージ

「中間のまとめ」以降、個別の拠点や地域の将来像、具体的な戦略や進め方を整理

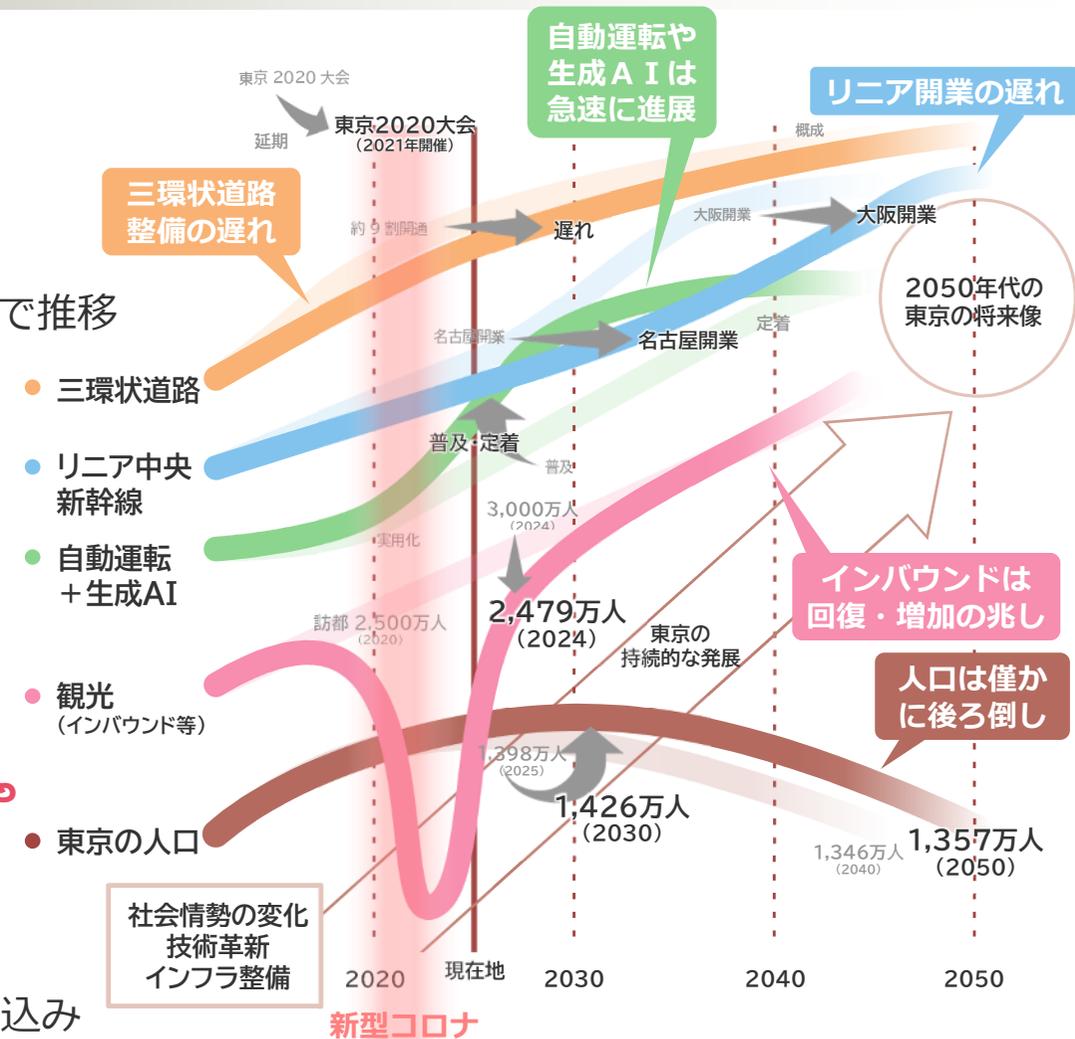
「都市づくりのグランドデザイン」を改定し、2050年代に向けた東京の都市づくりを推進

<人口>

- 東京の人口は、将来的に減少が見込まれるものの
ピークは**2030年に後ろ倒し**と予測、直近の**出生数は回復**
※1 ※2
- 高齢化が進展し、**2050年代半ば以降は高齢化率30%**程度で推移
※1

<社会>

- 2050年には日本のGDPが**世界6位へ転落**も予測される
など、厳しさを増す**国際競争**
※3
- コロナ禍で身近な生活圏や**緑のニーズ**が増加し、
ゆとりや潤いを求める傾向が増大
- 産業革命前頃より平均気温が**1.6℃上昇**と**気候変動の進展**や
首都直下地震の切迫など依然として高い災害リスク
※4
- 自動運転や人工知能**が急速に進化し、
2030から40年にはフィジカルAIの市場規模も急拡大の見込み
※5
- 江戸時代から現代まで続く東京の**多様な個性**が国内外で評価され、**インバウンドは過去最高の約2,479万人(2024年)**
※6



<インフラ>

- 三環状道路(外環2020年開通目標→未定)やリニア中央新幹線(2027年開通目標→未定)の
整備に遅れはあるが将来的に**広域骨格インフラ**として**完成**することにより、**首都圏・全国との一体性が向上**

<都市づくりの成果>

- ・都市活動を支える道路などの都市基盤の充実や、世界有数の稠密な鉄道ネットワークが形成
- ・主要な大規模ターミナル駅周辺などの拠点では都市再生が進展し、多様な機能の集積が進み東京の競争力が向上
- ・頻発化する豪雨に対し、世界の各都市に先駆けて環状七号線地下広域調節池などの水害対策を実施
- ・都民の安全な生活を確保する木造密集市街地の解消が一定程度進展 ※不燃領域率 56.2% (2006年) → 66.4% (2023年/参考値)

<都市づくりの課題>

- ・都市インフラへのDX実装が不十分であり、物流機能をはじめインフラの処理能力が低下していくおそれ
- ・主要な拠点の更新が一段落し、新たな成長拠点を育成する必要性
- ・中小ビルや空き家などの利活用可能な既存ストックが多く、そのポテンシャルを最大化する必要
- ・地域の駅周辺などで画一化が進み、人々の余暇・交流の場としての機能が希薄化
- ・商店街や路地空間など、昭和までの時代を感じる個性あるまちの風情や資源が、更新期を迎え喪失の危機

社会状況の変化に対応するため、

「都市づくりのグランドデザイン」をアップグレード
東京の都市づくりを新たなステージへ

新たな目標年次

- ・社会変化やインフラ整備の見込みを踏まえ、2040年代から2050年代へ変更

<社会状況の展望（イメージ）>

- 海外の企業誘致や人材の受け入れが進展し、**往来が活発化**
- 高齢者や子育て世代の**社会参画**や外国人との**共生が進展**
- **価値観の多様化**とライフ・ワーク・バランスの**実現**
- 暮らしが潤う創造的な**芸術・文化活動が増加**
- 自然災害の激甚化や、感染症など**新たな危機にも対応**
- 国内外をつなぐ陸・海・空の**広域的なインフラが充実**
- **伝統や個性が生活に浸透し**、シビックプライドを醸成



グローバルな経済活動・交流
(イメージ)



多様な交流を生み出す地域のマルシェ
(イメージ)



伝統ある地域イベント
(イメージ)

<技術革新の展望（イメージ）>

- D XやA Iを支えるデータセンターが社会インフラとなり、都市に標準装備
- 完全自動運転が実用化し、公共交通への活用拡大
- 多様なエネルギー利用やゼロエミ技術が進展
- A Iやロボット技術、ヒューマノイドがゆとりを生み社会課題を解決
- I C Tの進展により暮らしの豊かさや効率性が向上し、MaaSでシームレスな移動も実現
- V Rやメタバースが浸透し、リモートと対面を自由に使い分け
- エアモビリティが一部地域で実装
- 最先端の技術による新たな景観の形成



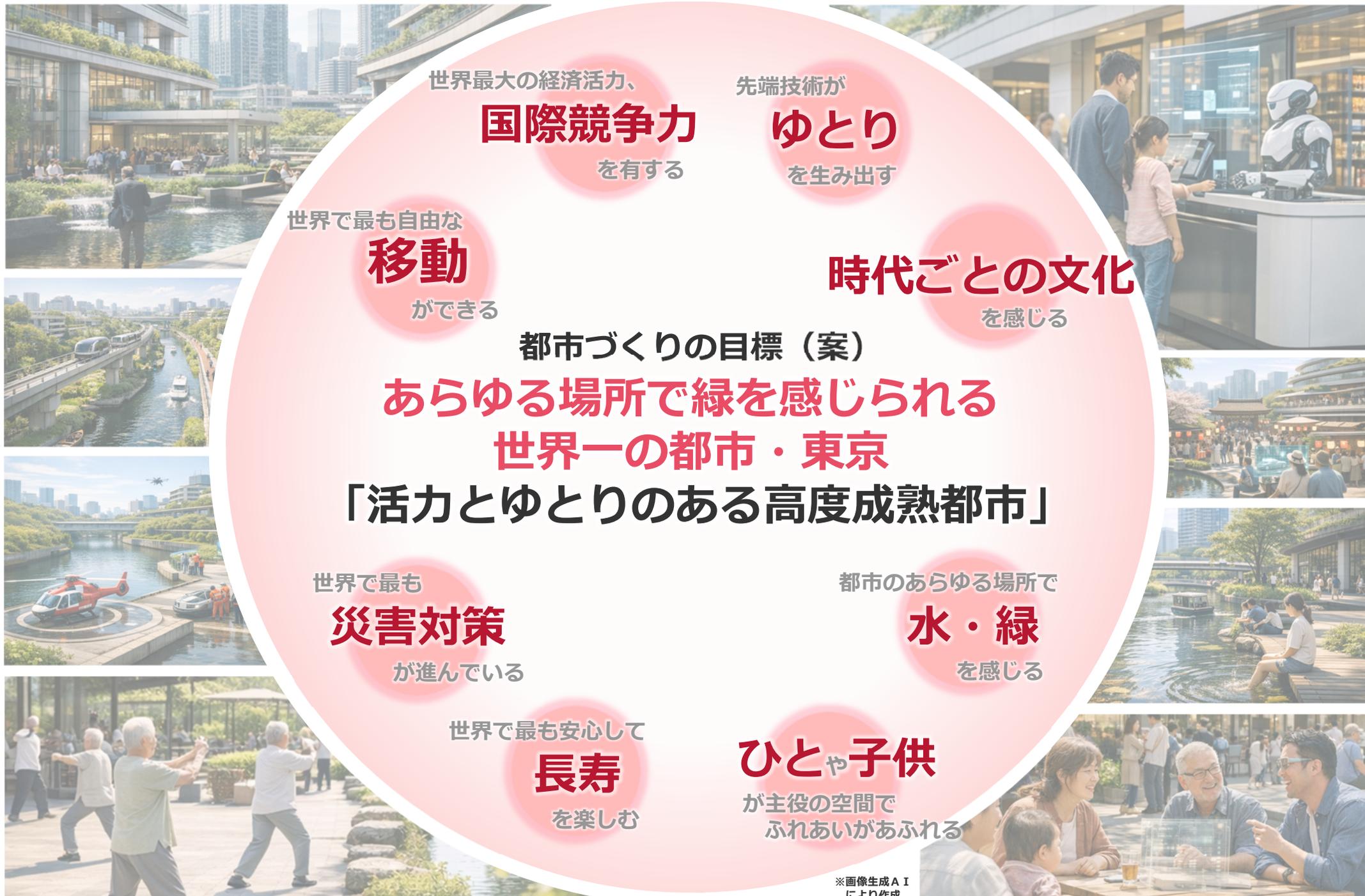
自律型ロボットによる物流配送
(イメージ)



ヒューマノイドによる高齢者支援
(イメージ)



時間と場所の制約から解放
(イメージ)



世界最大の経済活力、

国際競争力

を有する

先端技術が

ゆとり

を生み出す

世界で最も自由な

移動

ができる

時代ごとの文化

を感じる

都市づくりの目標（案）

あらゆる場所で緑を感じられる

世界一の都市・東京

「活力とゆとりのある高度成熟都市」

世界で最も

災害対策

が進んでいる

都市のあらゆる場所で

水・緑

を感じる

世界で最も安心して

長寿

を楽しむ

ひとや子供

が主役の空間で
ふれあいがあふれる

高度な集積の活用や様々な地域との連携により、首都として日本を牽引

- ✓ 人口減少や国際競争激化の中においても、持続可能で豊かな社会の実現を目指し、高度に集積した人・モノ・情報が、広域的な交通・情報ネットワークでダイナミックな移動・交流を生み出す。
- ✓ 東京のゆるぎない成長につながる更なる成長投資を行い、その活力を日本全体へ波及させるとともに、各都市と連携しながら、首都圏及び全国の競争力を一段と高めていく。

日本の国際地位の低下

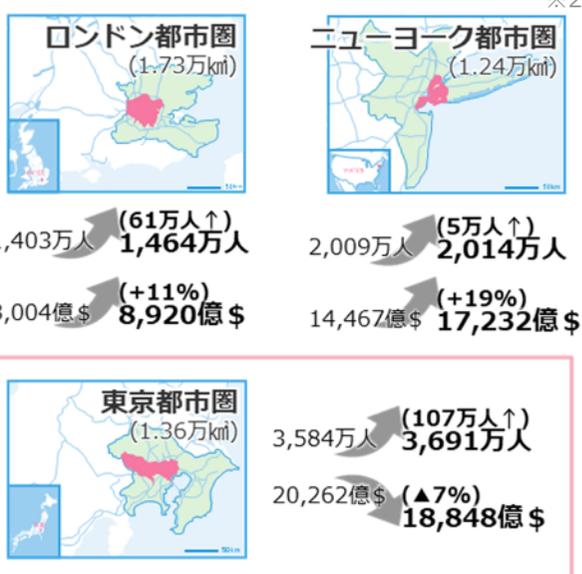
✓ 2050年のGDPは世界6位へ転落の予測も

世界GDPランキングの推移・予測 ※1

	1980	2000	2022	2050	2075
1	アメリカ	アメリカ	アメリカ	中国	中国
2	日本	日本	中国	アメリカ	インド
3	ドイツ	ドイツ	日本	インド	アメリカ
4	フランス	イギリス	ドイツ	インドネシア	インドネシア
5	イギリス	フランス	インド	ドイツ	ナイジェリア
	⋮	⋮	⋮	日本(6)	⋮
	中国(7)	中国(6)	⋮	⋮	⋮
	インド(13)	インド(13)	⋮	⋮	日本(12)

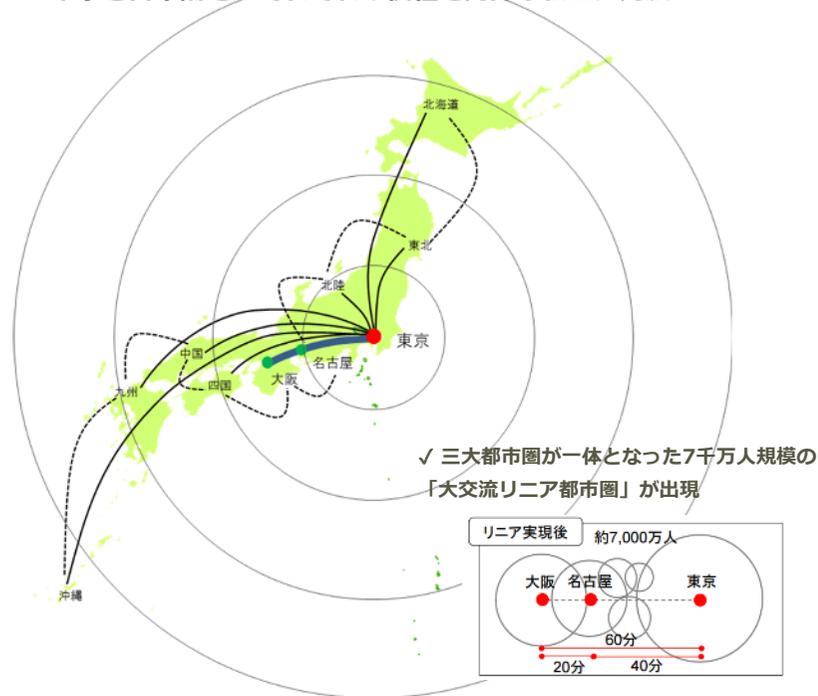
東京都市圏の競争力

✓ 依然として世界有数の競争力を維持



日本における東京

✓ 東京と日本隔地がそれぞれの個性を発揮し相互に発展



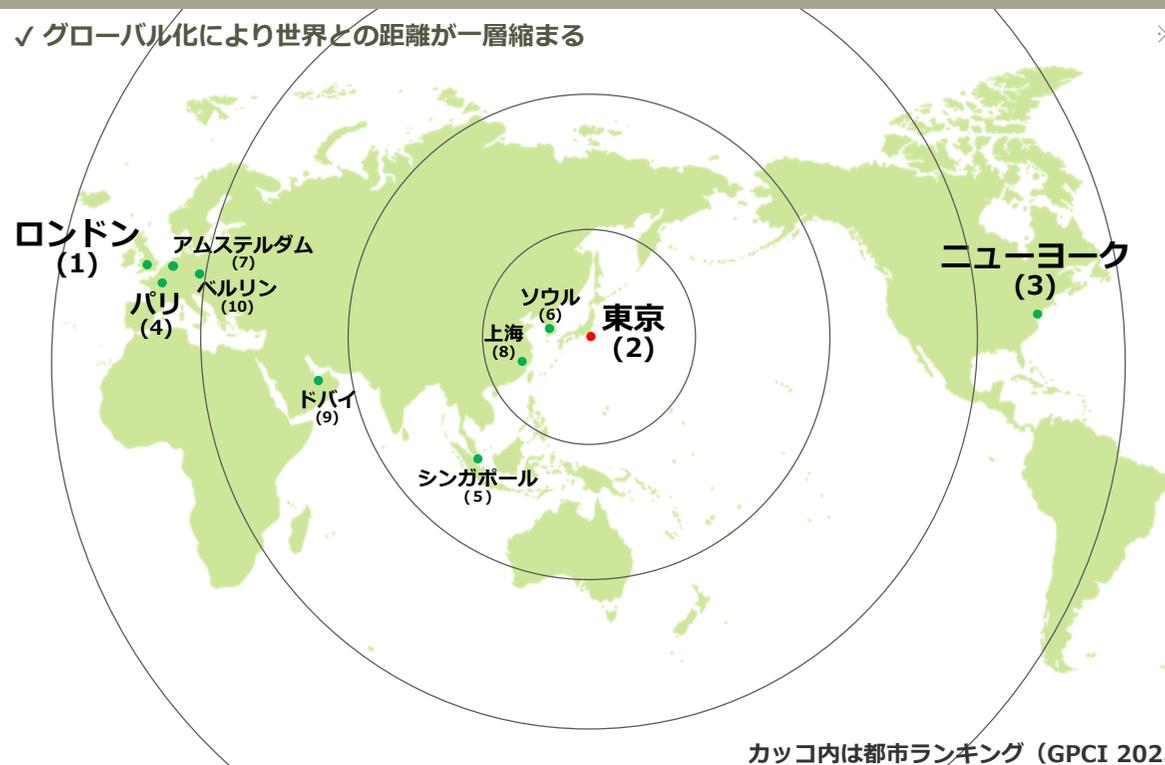
**信頼感と安定感のある大規模なマーケットが新たなビジネスを生み、
Old meets New の新たな価値が人々を惹きつけている
また、災害対策など、世界に先駆けた都市課題の解決モデルを発信**

- ✓ 政治・経済・防災の安定感と信頼性、江戸開府以来の400年の**歴史・伝統**と**ものづくり**の技術・文化や、最先端の文化等が**交流を誘引**していく。
- ✓ **急速な人口減少**、気候変動などの**災害リスク**に対し、**世界の範となる都市モデル**を構築していく。

世界における東京

✓ グローバル化により世界との距離が一層縮まる

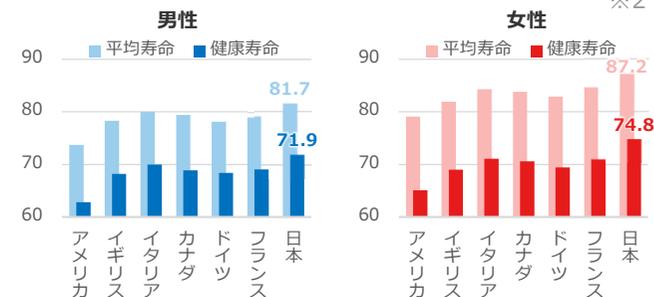
※1



災害リスクなど

平均・健康寿命の国際比較(先進7か国)

※2



災害による世界の経済損失額

※3



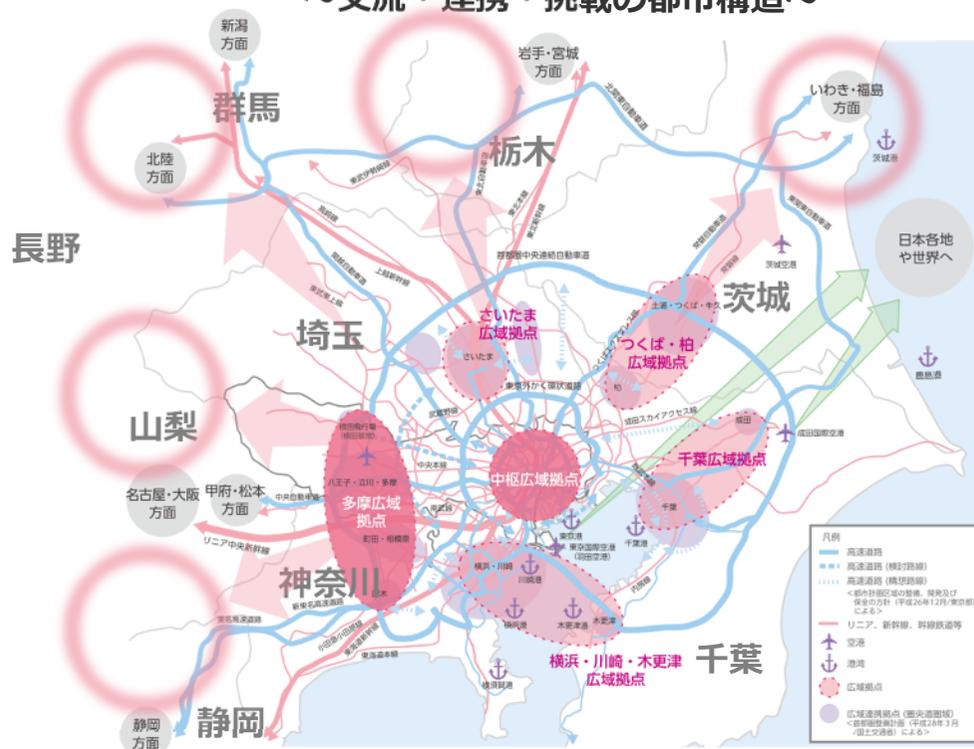
【目指すべき都市構造】 【広域】

広域インフラを活用し、より大きな交流・連携・挑戦の都市構造が完成

- ✓ 環状メガロポリス構造 を更に進化させた「交流・連携・挑戦の都市構造」で、国内外の人・モノ・情報の自由自在な移動と交流を実現していく。
- ✓ 首都圏全体が連携した「グレーター東京圏」で移動と交流を更に多様化・活性化し、各地域の資源と東京の活力をつなげて圏域の競争力を更に向上

グレーター東京圏のイメージ

～交流・連携・挑戦の都市構造～



広域的な連携の可能性

	東京		各地域
農業	【感度の高い市場】 【24時間物流拠点】	✖	【地域ごとの特産物】
産業	【起業・成長の場】	✖	【研究開発のフィールド】
エネルギー	【グリーン電力の利用促進】	✖	【再エネのポテンシャル】
観光	【エントリー観光地】	✖	【隠れた観光地】
防災	【広域防災拠点】 【官民の避難施設】	✖	【災害対応基地】 【避難所となる公共施設】

【目指すべき都市構造】 【地域】

集約型の地域構造への再編で、自然と共生する持続可能なまちを実現

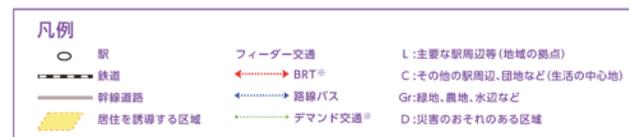
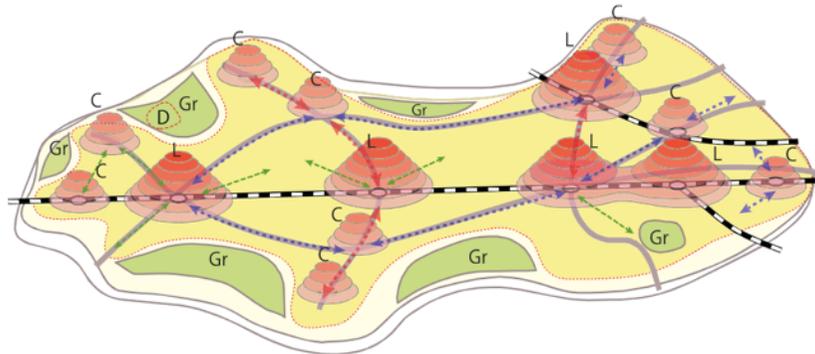
- ✓ コロナ禍以降の社会状況や人々の価値観の変化等を捉えた上で、緑があふれるコンパクトで多様な特色のある「集約型の地域構造」で、にぎわいと魅力あふれる持続可能なまちを実現していく。

地域ごとに軸やクラスターを形成し、拠点をつなぎ、活力・魅力を最大化

- ✓ 個性ある拠点が水や緑のネットワーク等でつながる軸やクラスターを形成し、地域の魅力や競争力を最大限に高めるまちを実現していく。

集約型の地域構造

- 人目線で活用できる空間や、緑にあふれ、文化・芸術なども身近な生活圏で感じられる空間を形成



個性ある軸やクラスターのイメージ

- 既存の個性ある拠点を、水や緑のネットワーク等でつなぎ、新たな発想や交流などを創出

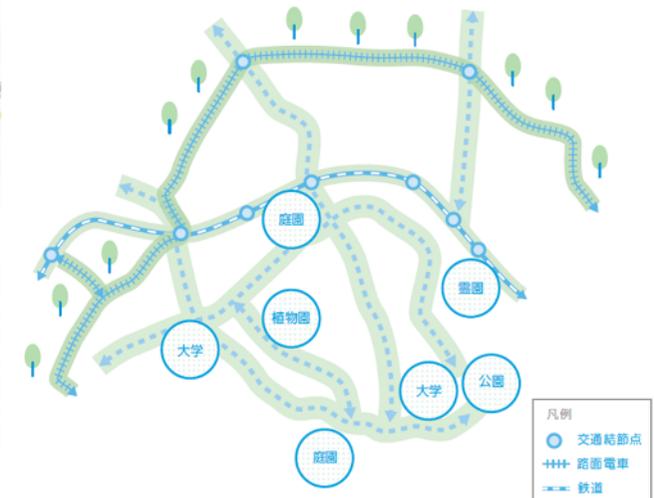


水と緑の軸のイメージ ※1



人中心の緑の軸のイメージ ※2

緑を感じながら回遊できる都市空間のイメージ



【広域的な地域区分】

地域ごとに強みや特色を最大限際立たせ、東京全体で多様な活力と魅力を発揮

【都民活動イメージ】

個性ある様々な地域で、多様な住まい方・働き方・憩い方を選択できている

多摩広域拠点域

- 集約型で持続可能な市街地
- 自然と共生する生活

多摩イノベーション交流ゾーン

- 地域特性を生かした産業



良質な住宅ストックが整った多摩地域

自然環境共生域

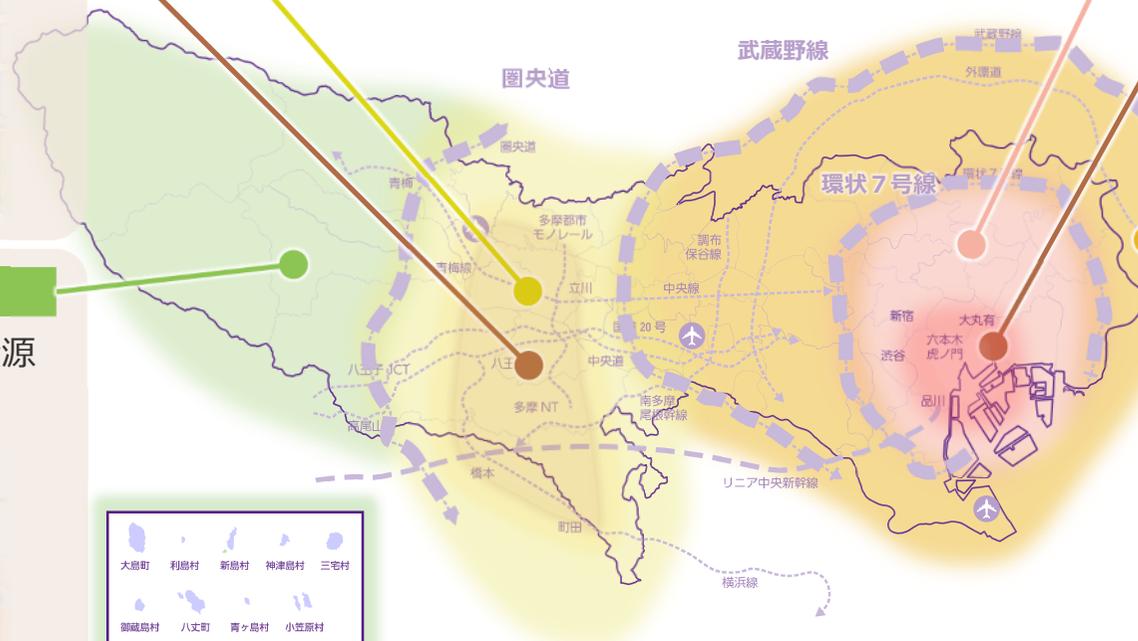
- 豊かな自然環境や地域資源
- 新たな余暇や交流を創出



磨き上げられた宝物を楽しむ
多くの人でにぎわう島しょ部

4つの地域区分

地域特性等が共通する4つの地域区分と2つのゾーンで、
広域的な一定の圏域ごとのイメージを提示



中枢広域拠点域

- 複合的な中高密度の市街地
- 歴史・文化・芸術が連坦

国際ビジネス交流ゾーン

- 国際的なビジネス・交流



国際的なビジネス活動が
繰り広げられている区部中心部

新都市生活創造域

- 駅周辺に集約された拠点
- 多様な住まいや身近な交流



木密地域が解消された魅力的な住宅市街地

【将来像】

- ✓ 国際的なビジネス、歴史・文化・芸術など個性ある連坦した多様な拠点、複合的な中高密度の市街地を形成

～国際ビジネス交流ゾーン～

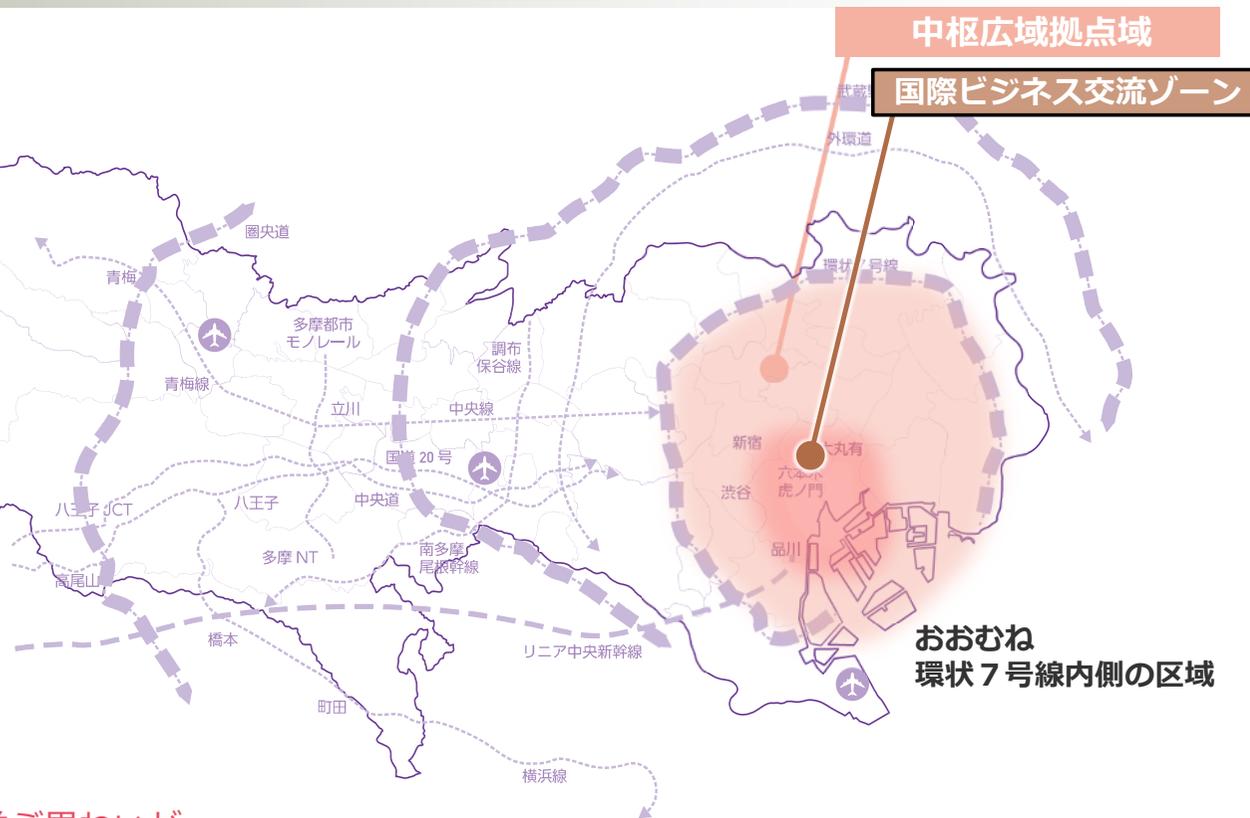
- ✓ 国際的なビジネス・交流機能の強化とその持続的な更新・拡張が図られ、東京を象徴する国際水準の都市環境の整備や都市景観の形成
- ✓ 臨海部のにぎわいが人々を水辺に惹きつけ、最先端技術を取り入れた世界有数のベイエリアを創出

【都民の活動イメージ】

- ✓ 緑あふれる沿道にリノベーションされたビルの並ぶ界わいが、多様な人々が集うサードプレイスに
- ✓ 年齢や国籍に捉われず、多様な人々が地域の祭りに参加

※国際ビジネス交流ゾーン

- ✓ 世界有数のビジネスマッチングプラットフォームで、世界トップレベルの企業や人材が、新たなビジネスや交流を活発に展開
- ✓ AIエージェントを備えたオフィスで、世界中のビジネスハブと24時間オンラインで協働
- ✓ 臨海部の都心直結エンタメ空間で、ホログラムを用いたアフタービジネスの商談

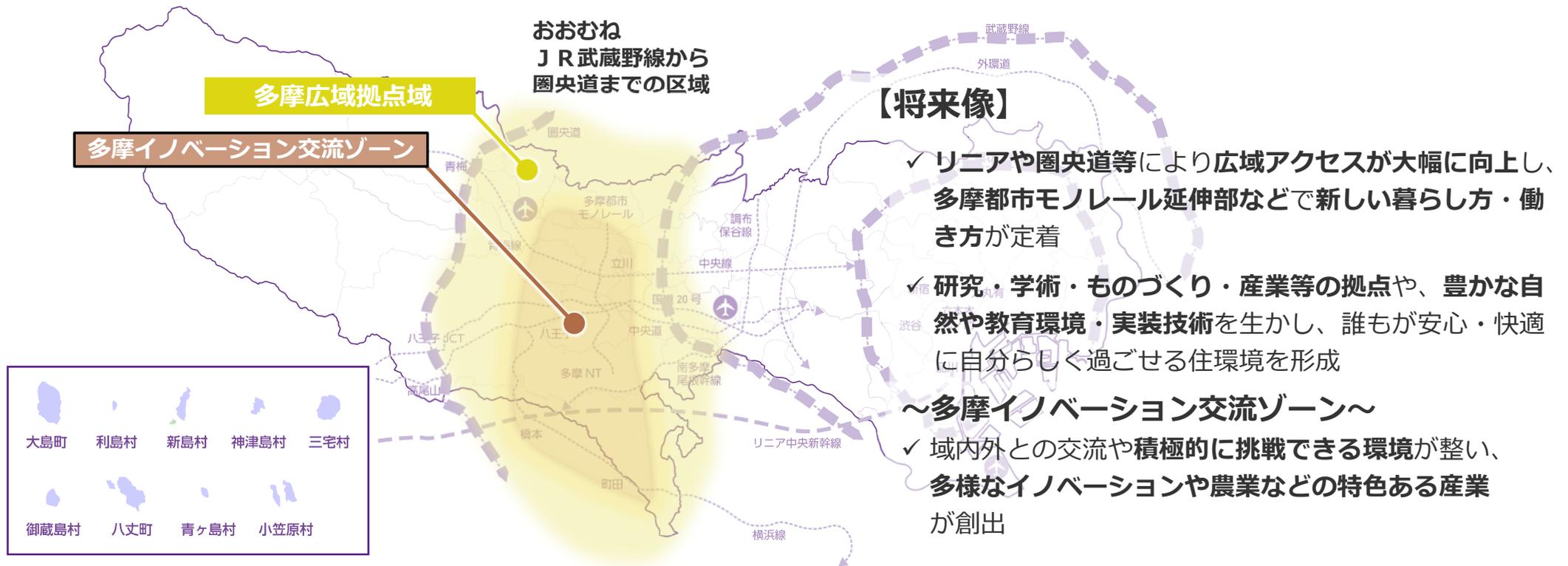


中枢広域拠点域

国際ビジネス交流ゾーン

おおむね
環状7号線内側の区域

※画像生成AIにより作成



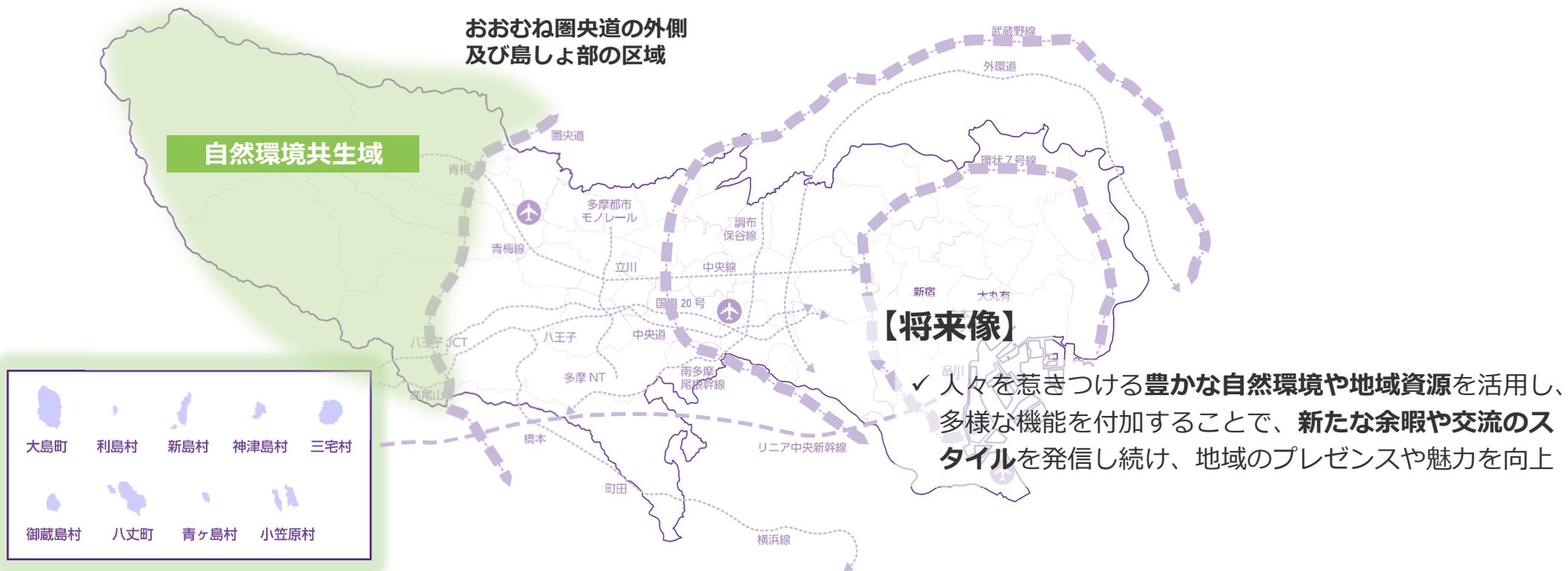
【都民の活動イメージ】

- ✓ 駅周辺でロボットが用事を済ませる間、高齢者が趣味仲間とゆったり談笑
- ✓ 窓の外に豊かな緑が広がる自宅の書斎で、16時の保育園のお迎えまでテレワーク

※多摩イノベーション交流ゾーン

- ✓ リニアで集まった研究者と、ラボのテラスでイノベティブな議論に没頭
- ✓ AI管理の農業工場が、江戸東京ブランドの発信地として世界中から評価





【都民の活動イメージ】

- ✓ 週休3日を利用して、多摩川源流をたどるアドベンチャーツーリズムを堪能
- ✓ ドローンで手荷物を運びながらのサイクリングやトレッキングなど、身軽に余暇を楽しんでいる
- ✓ 自然でクリーンな環境を好む人々が、ワーケーションの傍ら、島民から工芸品の製法を学び、地域固有の文化や伝統を継承・発展
- ✓ スーパーヨットの観光客が、アイランドホッピングで各島の多彩な魅力を体験するなど、自然の中で多くの人々が非日常を楽しんでいる



【取組の強化・アップグレード】

人中心で個性を磨き上げ、交流と連携を強化する都市づくりの取組を、各分野で推進

- ✓ 「個性」「人中心」「交流・連携」の3つの視点から、戦略ごとの論点を軸に、今後、**戦略の組替え**や**強化**など、改定に向け検討を進めていく。

【目標の実現に向け強化する**視点**（案）】【視点① **個性の磨き上げ**】

- **伝統と先端技術が融合**し、国内外の人々が**昼も夜も楽しめる**都市環境・景観を創出
- **まちのリノベーション**により、特色ある魅力的な街並みや建築物を保全・再生
- **あらゆる場所で緑を感じられる都市空間**の形成
- 先駆的で持続可能な**レジリエンス、脱炭素、酷暑対策**の実現 等



夜間景観

※1



個性

※2

【視点② **人中心のまちづくり**】

- **誰もが緑を感じ楽しく過ごせるウォーカブルな**公共的空間の整備
- **多様な住まい**があり、周辺では**ゆとり**を感じられる生活環境の構築
- **文化・芸術・スポーツ**などを身近な生活圏で感じられるまちづくり
- 誰もが安心して**シームレスに自由自在な移動**を実現 等



ゆとり

※3



公共空間

※4

【視点③ **交流・連携の強化**】

- **人口減少下**でも世界各国や国内における**活発な交流**により都市の活力を向上
- **インフラ投資と合わせた成長拠点**の再構築
- **東京圏を越える広域的な連携**など世界・日本各地とのつながりを一層強化
- **特色ある拠点を水や緑の軸などでつなぎ**、新たな発想や交流を創出 等



インフラ

※5



拠点

※6

活力拠点 持続的な成長を生み、世界の経済・交流をリードする拠点群



- ◆世界をリードする国際ビジネス交流都市を官民協働で持続・発展
- ◆都市のプレゼンスを高める東京を象徴する景観の創出
- ◆多摩にイノベティブな拠点をつくり広域連携を強化 等

移動 世界一ダイナミックな人・モノ・情報の自由自在な交流



- ◆国内外の人・モノの活発な交流を支える空港機能を強化
- ◆人・モノがスムーズかつ広範囲に移動できる道路・鉄道網を強化
- ◆DXを最大限活用し、高度で効率的な物流ネットワークを形成
- ◆デジタル社会を支えるインフラとの共生 等

防災 様々な災害に備えた 唯一無二のレジリエンス・シティ



- ◆世界に先駆けた水害対策などの強靱化を進め、更に強固な首都防衛を実現
- ◆電柱のない安全で美しい都市の構築
- ◆首都圏で連携しながら災害に対応 等

環境 先駆的な環境技術をいち早く 実装したCO₂フリー社会



- ◆都市全体でエネルギー負荷を低減
- ◆持続可能な循環型社会の実現
- ◆国産技術を活用した再生可能エネルギー等を社会に実装 等

※1 東京都「銀スカ GINZA SKY WALK」より引用 ※2 東京都「東京ベイeSGまちづくり戦略2022」より引用 ※3 三菱地所ニュースリリースより引用 ※4,5 東京都「2050東京戦略」より引用
 ※6 国土交通省「災害に強い首都「東京」の形成に向けた高台まちづくり整備の基本的な考え方」より引用 ※7 東京都交通局HPより引用 ※8 東京都「2050東京戦略」より引用

水と緑 東京グリーンビズが進化し あらゆる場所で多彩な緑を感じる



※1



※2

- ◆あらゆる場所で質の高い緑を感じられる都市の創出
- ◆産業の一翼を担い活力を生み出す都市農業の育成
- ◆水辺を楽しめる都市空間の創出 等

文化芸術 江戸開府以降400年の文化を感じる Old meets Newなまち



※3



©池袋ハロウィンコスプレフェス2025

- ◆都市の歴史に支えられた伝統・文化が新たな魅力を創出
- ◆選ばれ続ける観光都市の実現
- ◆スポーツや芸術が暮らしの中に逃げ込んだ都市の創出 等

暮らし いきいきと長生きできる 世界中が憧れる多様な住まい



※4



※5

- ◆空き家等を地域資源と捉え、良質な住宅ストックや緑・広場に再生・活用
- ◆多様なライフスタイルに応じた暮らしの場の提供
- ◆高齢者や障害者が生きがいを持ち、子供達が健やかに成長する環境整備 等

生活 多世代のふれあいがあふれる 人中心の都市空間



※6



※7

- ◆徒歩圏への機能集約など、メリハリのある市街地の形成
- ◆昭和や下町の風情など、地域の歴史を生かしたリノベーションの展開
- ◆身近な場所に新たなにぎわいを生み、多様な暮らし方を支える 等

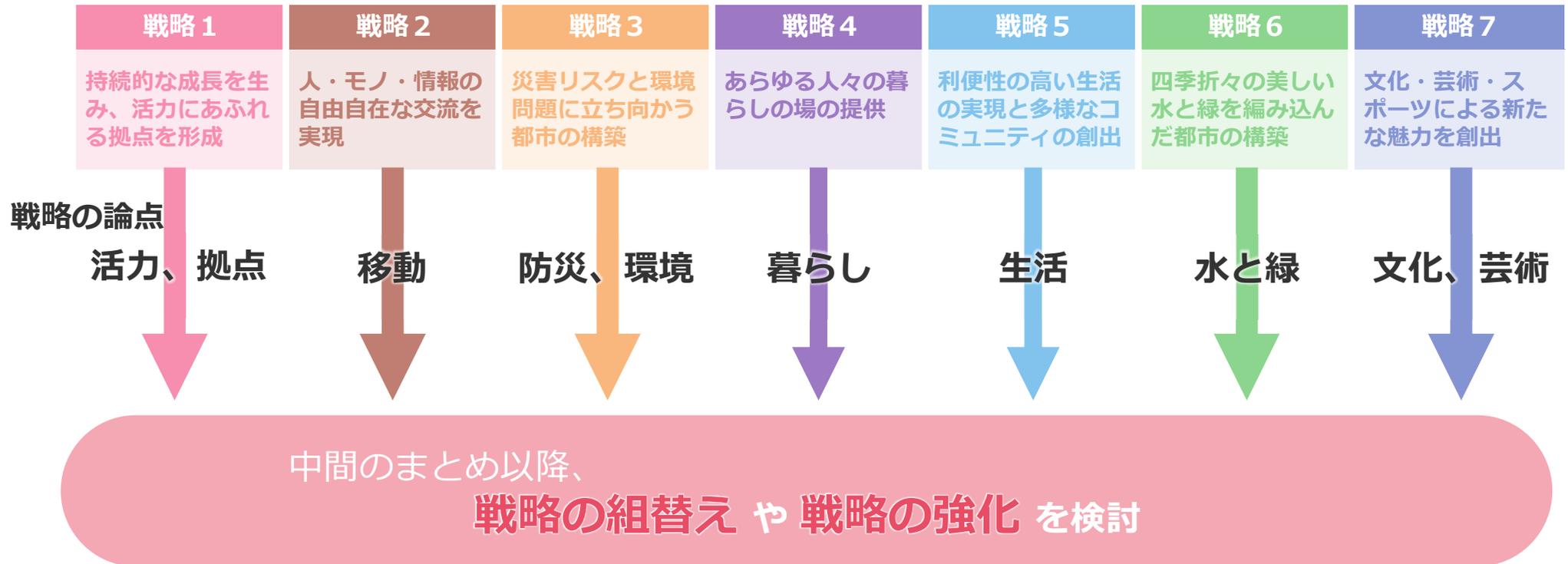
【取組の強化・アップグレード】

- ✓ 「個性」「人中心」「交流・連携」の3つの視点から戦略ごとの論点を軸に、今後、**戦略の組替え**や**強化**など、改定に向け検討を進めていく。

3つの視点（案）

「個性の磨き上げ」 「人中心のまちづくり」 「交流・連携の強化」

現行の戦略



改定に向けた基本的な考え方の公表後、更に検討を深めるとともに、都民の皆様や区市町村など関係者の御意見等を踏まえ、（仮称）「都市づくりのグランドデザイン（改定）」を策定いたします。

[今回公表]

「都市づくりのグランドデザイン」改定に向けた中間のまとめ

都民の皆様が、将来、都が目指すべきもの、
取り組んで欲しいことなどについて御意見をお寄せください。

都民の
皆様の
御意見

[引き続き検討]

目指すべき都市の姿や、それを実現するための戦略・取組、
各地域の将来像などについて、検討を進めてまいります。

[令和8年度]

（仮称）「都市づくりのグランドデザイン（改定）」 策定予定