

## 第5章 都市づくりの戦略と具体的な取組

### 1 都市づくりの7つの戦略

---

第4章で示した目指すべき新しい都市像を実現するためには、将来を見据えた大きな戦略に基づいて、具体的な都市づくりを進めていく必要があります。そこで、第2章で示した2040年代の都民の活動イメージ等を踏まえ、分野横断的な視点から都市づくりの戦略を設定し、活力とゆとりが両立した、先進的な成熟社会にふさわしい都市づくりを進めていきます。

分野横断的な視点から都市づくりの戦略を設定

- 戦略 1 持続的な成長を生み、活力にあふれる拠点を形成
- 戦略 2 人・モノ・情報の自由自在な交流を実現
- 戦略 3 災害リスクと環境問題に立ち向かう都市の構築
- 戦略 4 あらゆる人々の暮らしの場の提供
- 戦略 5 利便性の高い生活の実現と多様なコミュニティの創出
- 戦略 6 四季折々の美しい緑と水を編み込んだ都市の構築
- 戦略 7 芸術・文化・スポーツによる新たな魅力を創出

戦略 1 持続的な成長を生み、活力にあふれる拠点を形成

社会経済情勢が更に大きく変化していく中でも、東京は、環境への配慮や誰もが活躍できる社会を実現しながら、国際的なビジネス活動をダイナミックに展開するとともに、多様なイノベーションを創出し、日本の活力をリードしていきます。

● 都市のイメージの一端

(国際ビジネス交流ゾーン)

国際ビジネス交流ゾーンでは、保全された歴史的建造物と先鋭的なデザインが融合した街並みが形成され、ESG投資を呼び込む国内外の世界トップレベルの企業が集まっています。

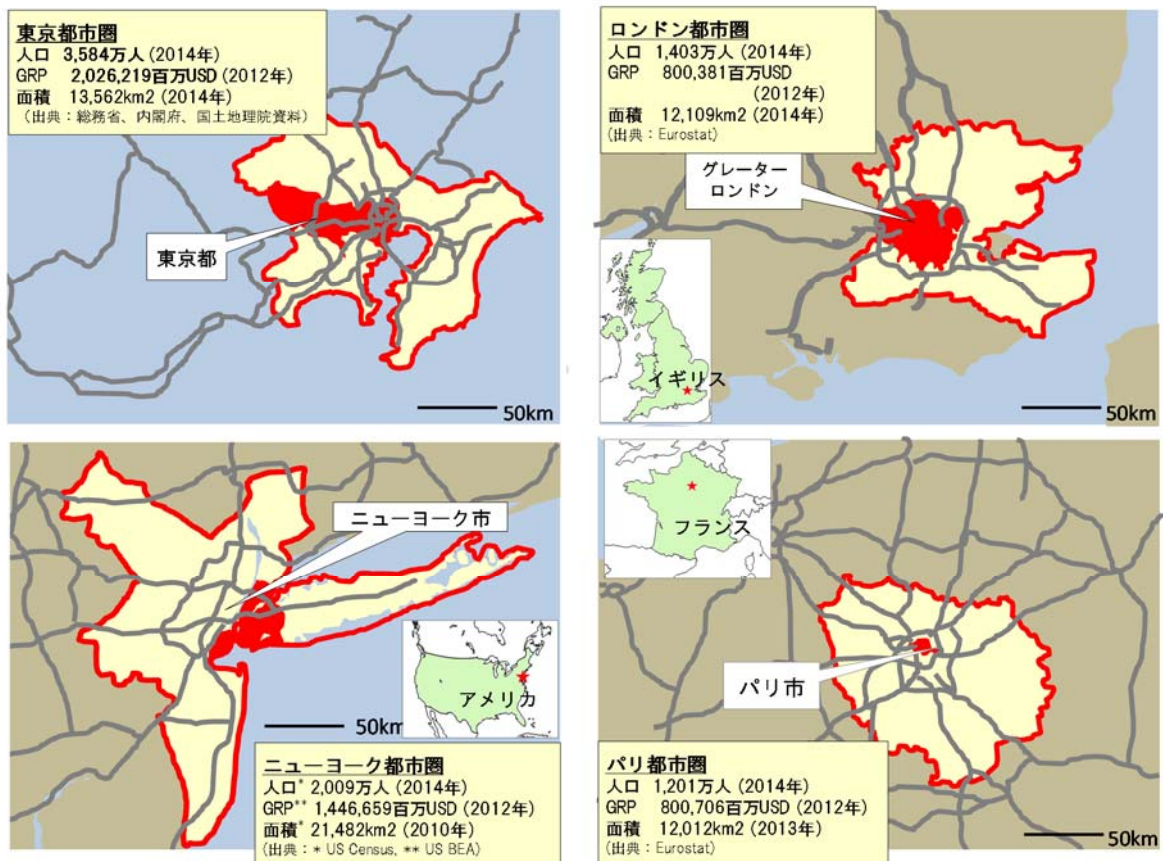
金融・創薬等、付加価値を生み出す産業に従事しているビジネスパーソンが、様々な国の人とホログラム\*など先端技術を使いながら商談をしており、公共空間で行われる芸術活動を楽しむなど、活発な都市活動が展開されています。

(多摩イノベーション交流ゾーン)

多摩イノベーション交流ゾーンでは、交通利便性の飛躍的な向上により大学・企業・研究所等の立地が進むことで産官学の連携が促進され、ベンチャー企業や最先端技術を有する企業の起業が相次いでいます。

若いアジアの留学生や研究者たちが、新たなイノベーション創出を目指して、地域の人々の協力を得ながら、福祉ロボットや最新鋭の車いすなど先端技術を駆使した研究・開発を進めています。

図 1-1 都市圏で比較する東京と世界の大都市（現状）



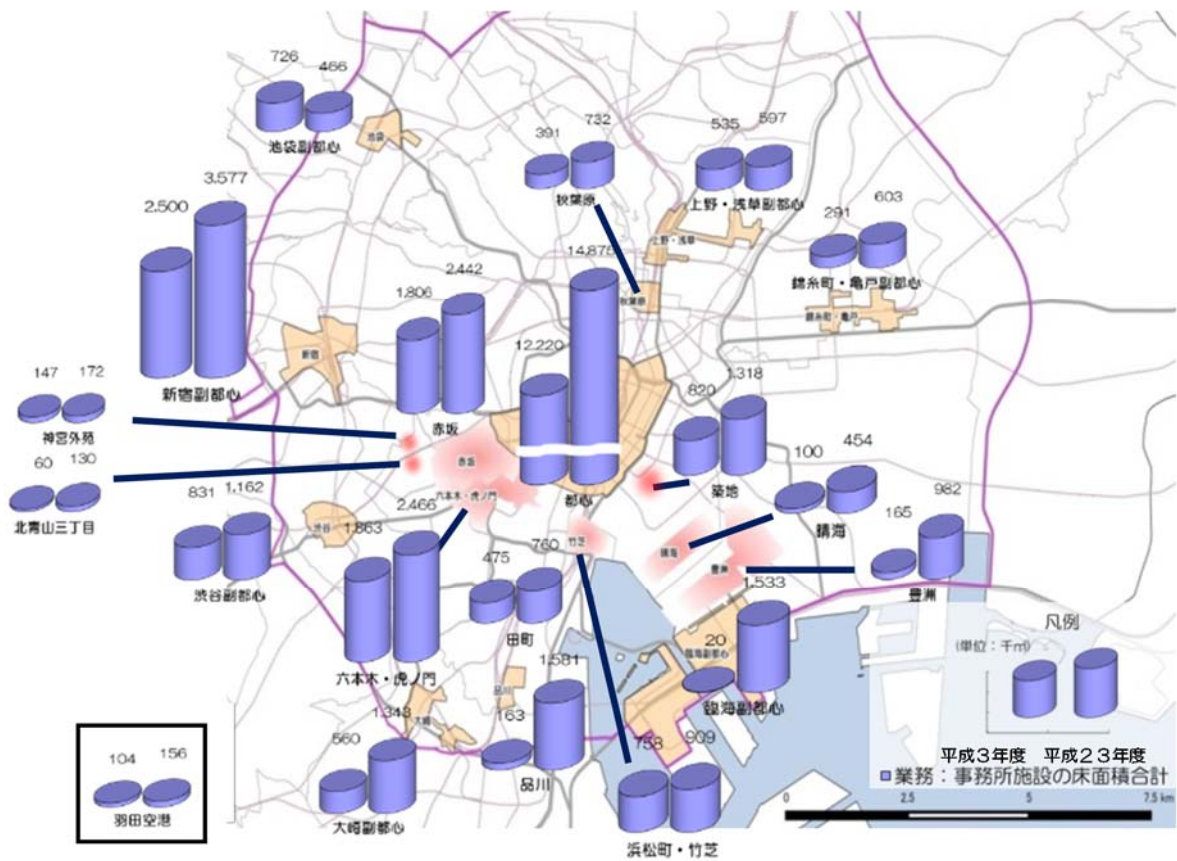
● 現状と将来の見込み等

- ・ 東京都市圏の人口及びG R P<sup>※</sup>は、世界の四大都市圏の中で最も大きくなっています。(図 1-1)
- ・ 従来の中核拠点・生活拠点等に加え、開発などにより高度な機能集積が進んだ地域や今後新たに個性を発揮していくと考えられる地域が数多く形成されつつあります。
- ・ 多摩地域においては、企業や大学など研究機関や、高速道路 I C 周辺に物流施設が立地し、ものづくりをはじめとする産業のイノベーションを生み出す素地が形成されています。
- ・ 区部中心部の各拠点においては、業務機能の集積が着実に進んでいる一方、業務ビルの高経年化も見られ、これらのストックの有効活用が求められています。(図 1-2)

● 戦略に基づく政策方針

- (政策方針 - 1) 世界をリードする国際ビジネス交流都市を持続させる
- (政策方針 - 2) 多摩にイノベーションを創出できる都市をつくる
- (政策方針 - 3) 際立った個性が魅力を発揮する多様な地域をつくる

図 1-2 区部中心部の業務機能の集積状況



戦略 2 人・モノ・情報の自由自在な交流を実現

地域の特性に応じて多様な交通モードと最先端技術を組み合わせ、世界一使いやすい総合的な道路・交通ネットワークを構築し、人・モノ・情報の自由自在な移動と活発な交流を実現します。

● 都市のイメージの一端

(区部中心部における地下鉄駅周辺)

区部中心部の地下鉄駅では、周辺の開発とともにまちが更新され、これまで分りにくかった地下鉄駅が「まちの顔」となり、活気とにぎわいにあふれています。

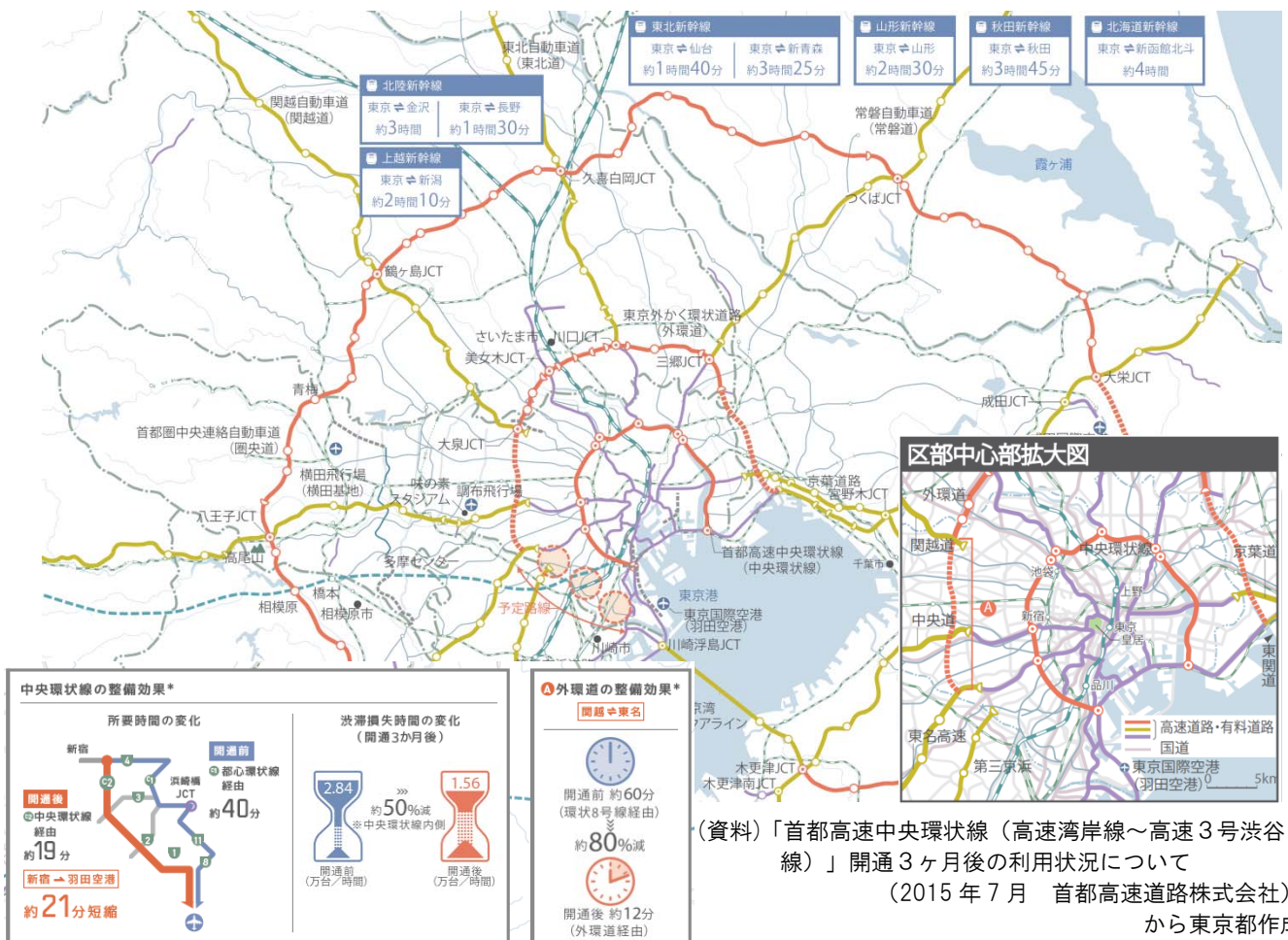
多くの旅行者やビジネスパーソンなどが集まり、自動運転技術を活用したスマートモビリティ<sup>※</sup>や、シェアサイクルなど多様な交通モードを利用し、自由自在で快適な移動を楽しんでいます。

(郊外部における道路空間)

郊外部における幹線道路では、三環状道路など道路ネットワークの概成により自動車交通が円滑化することで、緑の歩行者空間や新たな交通モードの導入など新たな道路の使い方が実現しています。

高齢者や子育て世代が、安全で快適な移動により、時間にゆとりのある豊かな暮らしを送っています。また、休日には、緑豊かな風景の中で行われるお祭りや地域のイベントを楽しんでいます。

図 2-1 広域的なインフラネットワーク



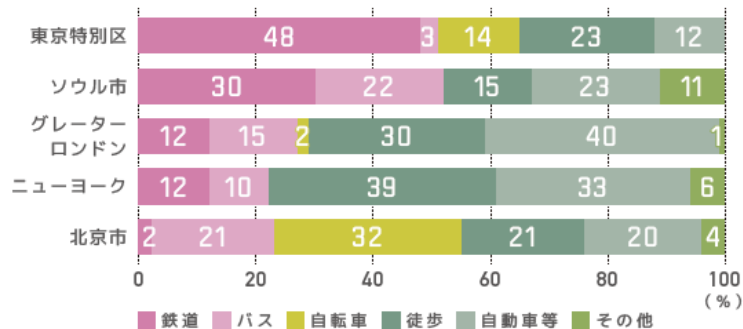
● 現状と将来の見込み等

- ・ 渋滞解消や災害時のリダンダンシー<sup>※</sup>確保などに資する道路ネットワーク構築のため、高速道路や骨格幹線道路、補助幹線道路の整備などの取組を進めています。(図2-1)
- ・ 東京2020大会開催に伴う利用者の増加やその後の航空需要も見据え、首都圏の空港機能強化の取組を進めています。
- ・ 東京では、地下鉄など世界トップレベルの高密な鉄道ネットワークの充実や、鉄道駅周辺のバリアフリーに関する取組を関係機関の連携により着実に進めています。(図2-2, 3)
- ・ バス路線等の地域公共交通ネットワークの形成が進みつつありますが、今後少子高齢・人口減少社会が到来する中、経済活力を向上させ、個々の価値観にあわせたライフスタイルを実現するとともに、多様なコミュニティを育むために自由自在な移動と交流が確保されている必要があります。

● 戦略に基づく政策方針

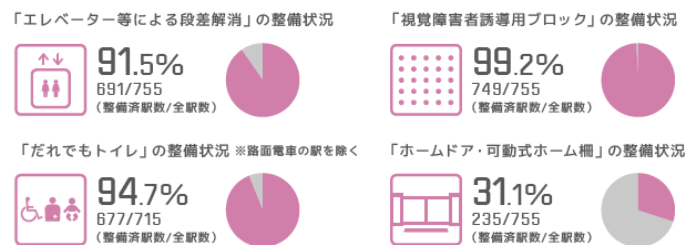
- (政策方針-4) 国内外の人・モノの活発な交流を支える空港機能を強化する
- (政策方針-5) 人・モノがスムーズに移動できるよう道路から渋滞をなくす
- (政策方針-6) 道路空間を再編(リメイク)し、ゆとりやにぎわいを生み出す
- (政策方針-7) 満員電車をなくし、あらゆる人が快適に移動できるようにする
- (政策方針-8) 鉄道ストックを基軸に誰もが移動しやすいまちをつくる
- (政策方針-9) 高度に連携した効率的な物流ネットワークを形成する
- (政策方針-10) 最先端技術を活用した情報都市空間を形成する

図2-2 交通手段分担率



(資料) 「平成24年度 首都圏整備に関する年次報告(首都圏白書)」(2013年6月 国土交通省) から東京都作成

図2-3 都内鉄道駅(JR・私鉄・メトロ地下鉄)のバリアフリー進捗状況



戦略 3 災害リスクと環境問題に立ち向かう都市の構築

長期的な視点に立った災害対策やCO<sub>2</sub>フリー社会の実現に向けた都市づくりを加速し、世界最先端の安全・安心と、東京ならではの良好な街並みとを両立させ、スマート都市としての魅力を高めていきます。

● 都市のイメージの一端

(住宅市街地)

かつて木造住宅密集地域とされていた地域では、延焼遮断帯<sup>※</sup>の軸となる都市計画道路が形成されるとともに、沿道建築物の不燃化・耐震化や木造建築物の良さを残す取組により、地域全体で燃えない・倒れない、東京ならではの路地の雰囲気や併せ持つまちが広がっています。

屋上緑化などの環境・エネルギー技術を導入した住宅に住む人や国内外から訪れる人が、東京ならではの木の文化や園芸などの軒先の文化を感じながら、かつてあった電柱や電線に邪魔されることなく、上空に広がる青空を楽しんでいます。

また、空き家の除却などにより生み出されたポケットパーク<sup>※</sup>では、平時においても防災訓練を兼ねて、かまどベンチ<sup>※</sup>を利用したバーベキューが行われるなど、地域コミュニティが育まれています。

(島しょ部)

島しょ部では、地熱や風力発電など、豊かな自然環境を生かした再生可能エネルギーの利用拡大に向けた取組が継続して進められ、持続可能な循環型社会の都市モデルとして、国内外の注目を集めています。

先進的な環境配慮型住宅に住む高齢者など、地域の人々が、遠隔医療や自動運転技術、スマートモビリティなどの先端技術を利用し、安全で快適な生活を送っています。

また、海沿いでは、マルシェ<sup>※</sup>などのイベントが定期的に行われており、国内外から訪れる観光客が海外でも人気を集めている島ブランド商品を買いたい、エコツーリズムやマリンスポーツを楽しんでいます。

図 3-1 木造住宅密集地域の状況  
(平成 28 年 3 月現在)

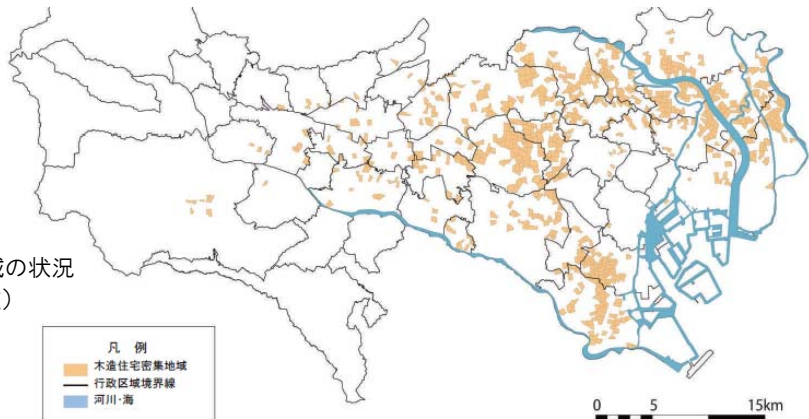
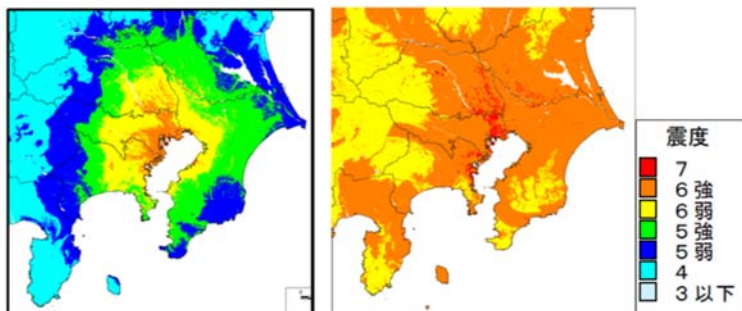


図 3-2 首都直下地震の震度分布



左：都心南部直下地震の震度分布

右：首都直下のM7クラスの地震の重ね合わせた震度分布

地殻内 (Mw6.8)、フィリピン海プレート内 (Mw7.3) に一律に震源を想定した場合の震度分布及びM7クラスの19地震の震度分布を重ね合わせたもの

(出典) 「首都直下地震の被害想定と対策について (最終報告)」 (平成 25 年 12 月 中央防災会議 首都直下地震対策ワーキンググループ)

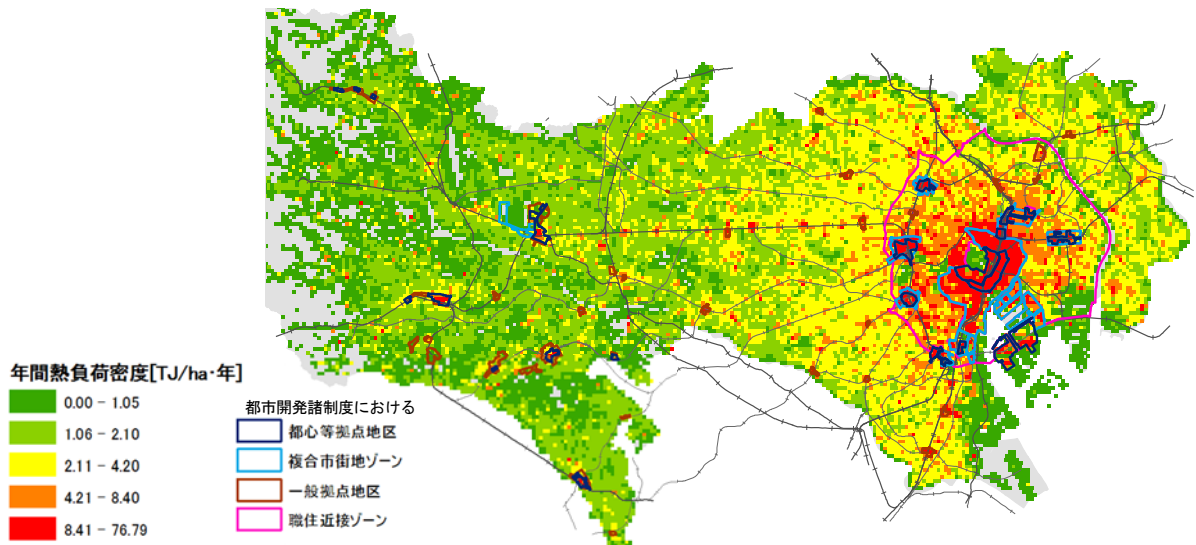
● 現状と将来の見込み等

- ・首都直下地震や地球規模の気候変動により引き起こされる豪雨など、様々な災害リスクに対応するため、次世代につながる長期的な視点に立った都市づくりを計画的に進めていく必要があります。(図 3-1, 2,)
- ・想定外の災害にも備え、都市の中に様々なオープンスペースを「都市の余白」として確保し、平時は暫定的な土地利用に留めておくことも重要になります。
- ・CO<sub>2</sub>フリー社会の実現には、省エネルギー対策を建物など単体で行うことだけでなく、環境技術の進展も見越して面的にエネルギー施策を講じていくことも求められています。(図 3-3)

● 戦略に基づく政策方針

- (政策方針 - 11) 様々な被害を想定し、災害に強い都市をつくる
- (政策方針 - 12) 電柱のない安全で美しい都市をつくる
- (政策方針 - 13) 災害時にも都市活動と都民の生活を継続し速やかな復興につなげる
- (政策方針 - 14) 都市インフラを将来も健全に使い続ける
- (政策方針 - 15) 都市全体でエネルギー負荷を減らす
- (政策方針 - 16) 持続可能な循環型社会を実現する

図 3-3 年間熱負荷密度



戦略 4 あらゆる人々の暮らしの場の提供

高齢者や子育て世代、障害を持つ人など、あらゆる人が暮らしやすい場を提供するとともに、ライフスタイルや価値観の多様化に応じて、住み、働き、憩う場が選択できる都市を目指します。

● 都市のイメージの一端

(区部周辺部と多摩部のゆとりのある暮らし)

区部周辺部と多摩部における古くなった大規模団地は、リノベーションや建替えにより良質なストックとして再生され、保育園、コンビニエンスストア、在宅医療や図書館など、生活に必要な機能を備え、多様なライフスタイルに対応できる暮らしの場となっています。

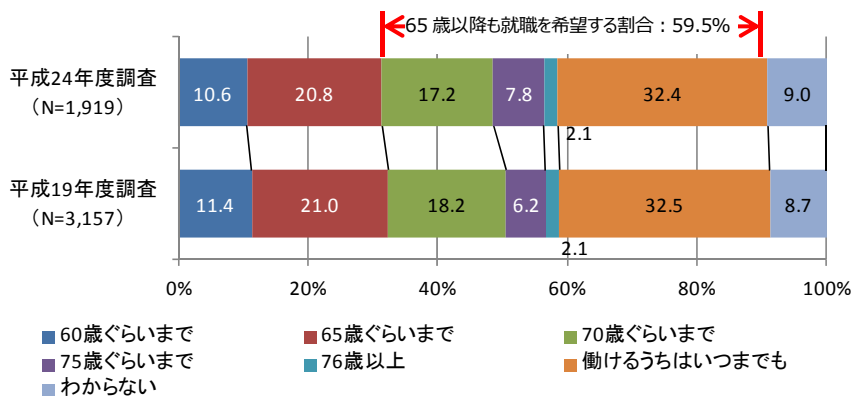
屋外で遊ぶ子供たちとその様子を見守る親や社会貢献を望む元気高齢者など、多世代が快適でゆとりのある生活を満喫するとともに、職住が近接した潤いのある環境でクリエイティブな仕事に従事する人が未来を思い描いています。

(区部中心部)

区部中心部では、国際水準の住宅やサービスアパートメント、外国語対応の医療、教育、子育て施設などが整い、質の高い暮らしの場が充実しています。

世界各地からの旅行者はもちろん、地域の住民でも歴史的建造物や芸術・文化施設を巡り、休日には、きれいな運河でカヌーを楽しみ、水辺沿いのカフェやスポーツ広場で余暇を過ごすなど、成熟した東京らしい豊かな都会の暮らしを送っています。

図 4-1 退職希望年齢



(資料)「高齢者の健康に関する意識調査結果」(平成19、24年 内閣府)

に東京都加筆

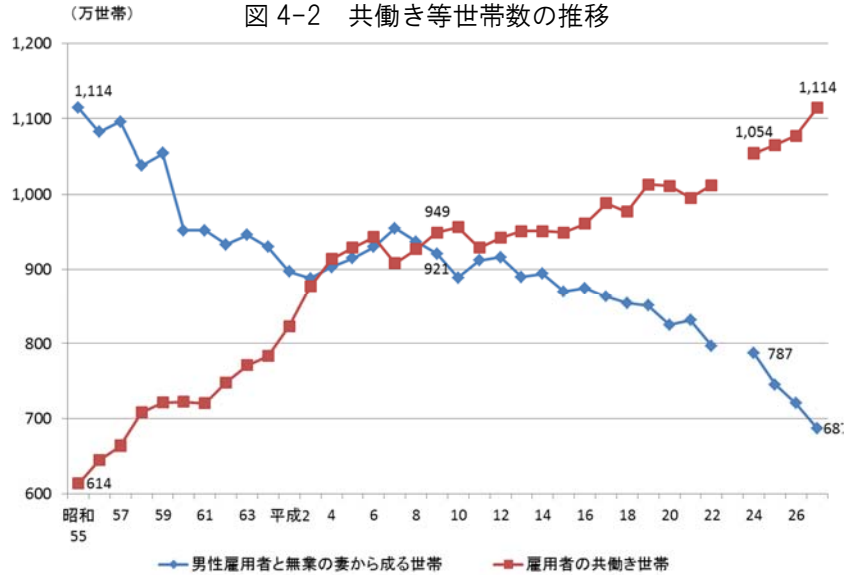
● 現状と将来の見込み等

- ・区部では共同住宅の比率が高く、多摩部と比べて1戸当たり平均面積がやや小さく持ち家率がやや低い状況です。
- ・近年、健康で働く意欲の高い高齢者は多く見られ、共働き世帯も年々増加しています。(図4-1, 2)
- ・今後、就労や地域活動へ参加し、幅広く社会で活躍するなど、高齢者が生きがいを持って暮らせるとともに、安心して出産や子育てをしながら安定して働くことができる生活環境の形成が求められています。
- ・経済的な価値だけでははかれない「ゆとり」や「質」を重視する生活や様々なモノや空間をシェアするニーズも高まっており、多様化する人々の価値観やニーズに対応する方策の一つとして空き家を活用することも考えられます。(図4-3)



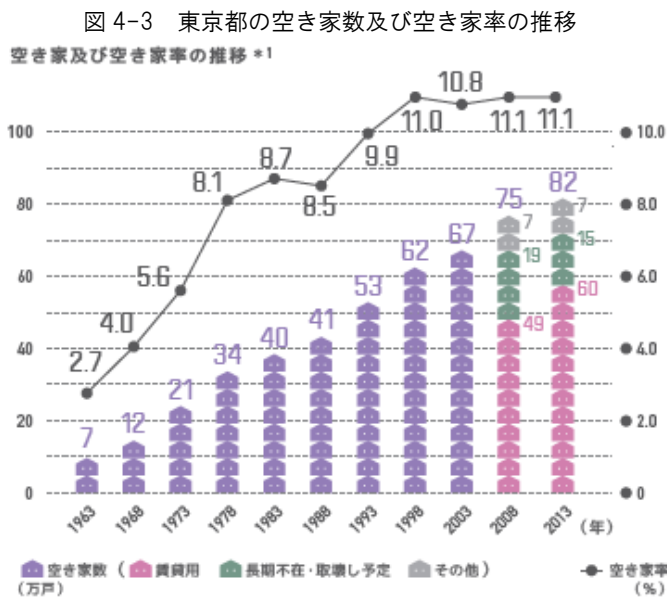
● 戦略に基づく政策方針

- (政策方針 - 17) 多様なライフスタイルに応じた暮らしの場を提供する
- (政策方針 - 18) 高齢者や障害者が生きがいを持ち、子供たちが健やかに成長できる環境を整える
- (政策方針 - 19) 良質な住宅ストックを長く大事に使う
- (政策方針 - 20) 多摩ニュータウンを豊かな暮らしと活力に満ちたまちに再生する



1. 昭和55年から平成13年までは総務省「労働力調査特別調査」(各年2月。ただし、昭和55年から57年は各年3月)、平成14年以降は総務省「労働力調査(詳細集計)」より作成。「労働力調査特別調査」と「労働力調査(詳細集計)」とは、調査方法、調査月等が相違することから、時系列比較には注意を要する。  
 2. 「男性雇用者と無業の妻から成る世帯」とは、夫が非農林業雇用者で、妻が非就業者(非労働力人口及び完全失業者)の世帯。  
 3. 「雇用者の共働き世帯」とは、夫婦共に非農林業雇用者(非正規の職員・従業員を含む。)の世帯。  
 4. 平成22年及び23年の値は、岩手県、宮城県及び福島県を除くため結果を示していない。

(資料)「男女共同参画白書 平成 26 年版」(平成 26 年 6 月 内閣府)から東京都作成



(資料)「住宅・土地統計調査」(平成 25 年 総務省)から東京都作成

戦略 5 利便性の高い生活の実現と多様なコミュニティの創出

身近な暮らしを支え合うコミュニティを基礎とした集約型の地域づくりを進め、少子高齢・人口減少社会においても、都市経営コストの効率化を図り、快適な都市生活と活発な都市活動を両立します。

● 都市のイメージの一端

(区部周辺部と多摩部における主要駅周辺)

交通利便性の高い駅の周辺には、商業施設やオフィスのほか、子育て世代や高齢者などの生活を支える病院や保育所、テレワークのできるシェアオフィス<sup>※</sup>などが立地しており、駅前の広場では民間企業やNPOによるにぎわいのイベントが定期的に行われています。

商店街は、空き店舗が地域のコミュニティの場や起業支援の場となるなど、地域の核としてにぎわいを取り戻し、活発な交流と豊かなコミュニティを育んでいます。

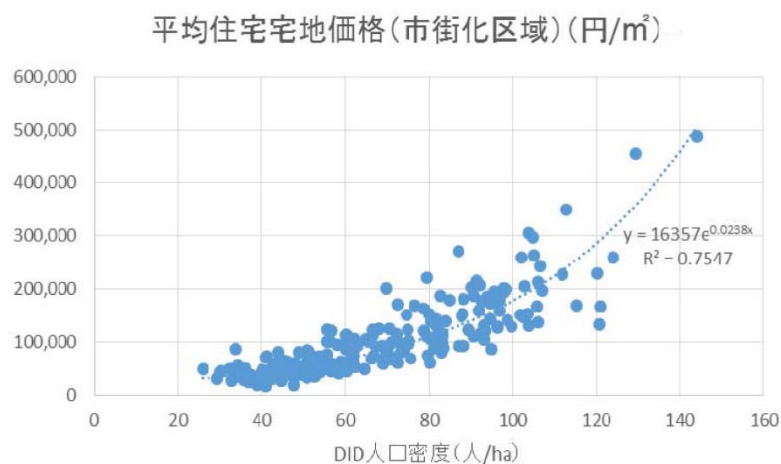
住宅中心の市街地は、緑あふれる歩行空間や自転車走行空間が張り巡らされ、歩いて暮らせる住環境が整っています。

(駅から離れた地域)

人口減少、高齢化が顕著になった地域では、メリハリのある市街地が形成され、二地域居住やアトリエなど、ゆとりのある生活を満喫しています。

また、土砂災害などの危険性の高い地域などでは住居はなくなり、豊かな自然が再生され、アウトドアやスポーツを楽しむ人でにぎわっています。

図 5-1 人口密度と地価の関係



\*人口密度が高いほど、地価は高い傾向

(出典)都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省)

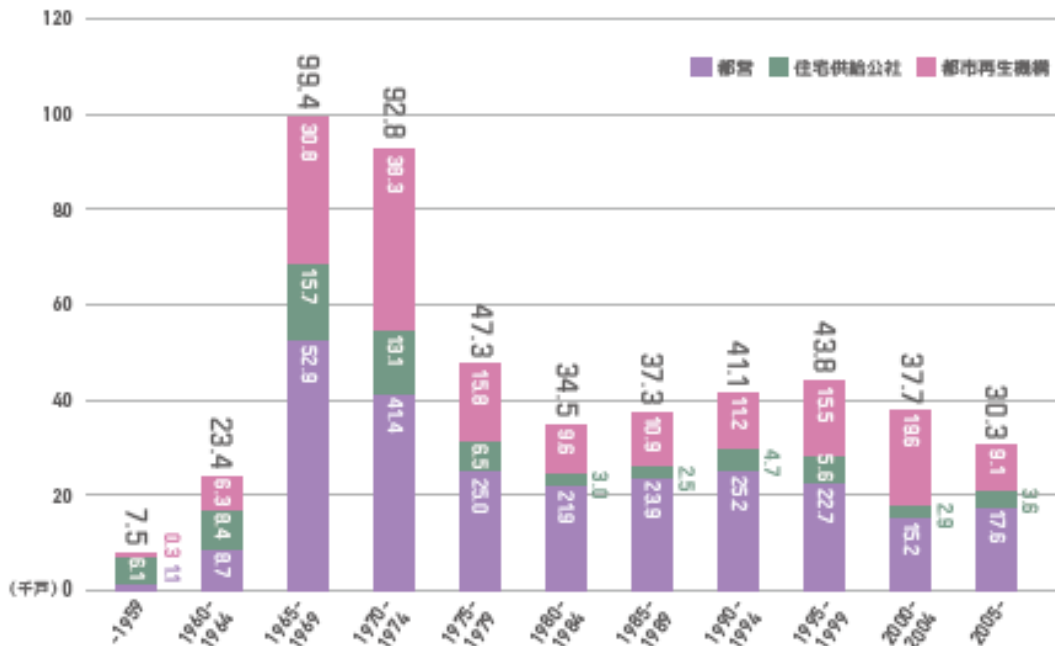
● 現状と将来の見込み等

- ・東京は、人口密度や機能集積の度合いが比較的高いことや地域全体として多様な個性と豊かな魅力があること、発達した交通網により他の地域との連携・交流がしやすいことなどから、大都市ならではの特性を踏まえた上で都市機能の集約(コンパクト化)を行う必要があります。(図5-1)
- ・身近な暮らしを支え合うコミュニティを基礎とした地域づくりに向けて、駅からの徒歩圏内に立地する空き家や更新時期を迎える大規模住宅団地などの活用が考えられます。(図5-2)
- ・少子高齢化・人口減少が顕在化する地域においては、危険な場所からの移転を誘導するとともに、余暇や趣味を満喫できる場所に転用するなど、ゆとりの空間として再生する必要があります。

● 戦略に基づく政策方針

- (政策方針-21) メリハリのある市街地を形成する
- (政策方針-22) 新たなにぎわいを生み、多様な暮らし方を支える
- (政策方針-23) コミュニティを生む都市の多様なスペースを作る

図5-2 供給時期別にみた大規模団地の状況



(資料)東京都住宅供給公社、都市再生機構データ等から東京都作成

戦略 6 四季折々の美しい緑と水を編み込んだ都市の構築

東京の緑を、総量としてこれ以上減らさない。これを大きな原則として、樹林地や農地を守るとともに、都市づくりのあらゆる機会を捉えて新しい緑を生み出します。また、豊富な緑と水や歴史・文化が蓄積された庭園などの東京の資源を最大限活用し、四季折々の美しい風景が感じられるまちづくりを進めます。

● 都市のイメージの一端

(区部中心部における水と緑のネットワーク)

区部中心部では、点在していた大規模公園やオリンピック・パラリンピックに使用した競技施設等が、緑のネットワークによってつながり、活性化した舟旅や水辺に顔を向けたまちづくりの進展とあいまって、都会でもあらゆる場所で緑や水を感じられる都市が実現しています。

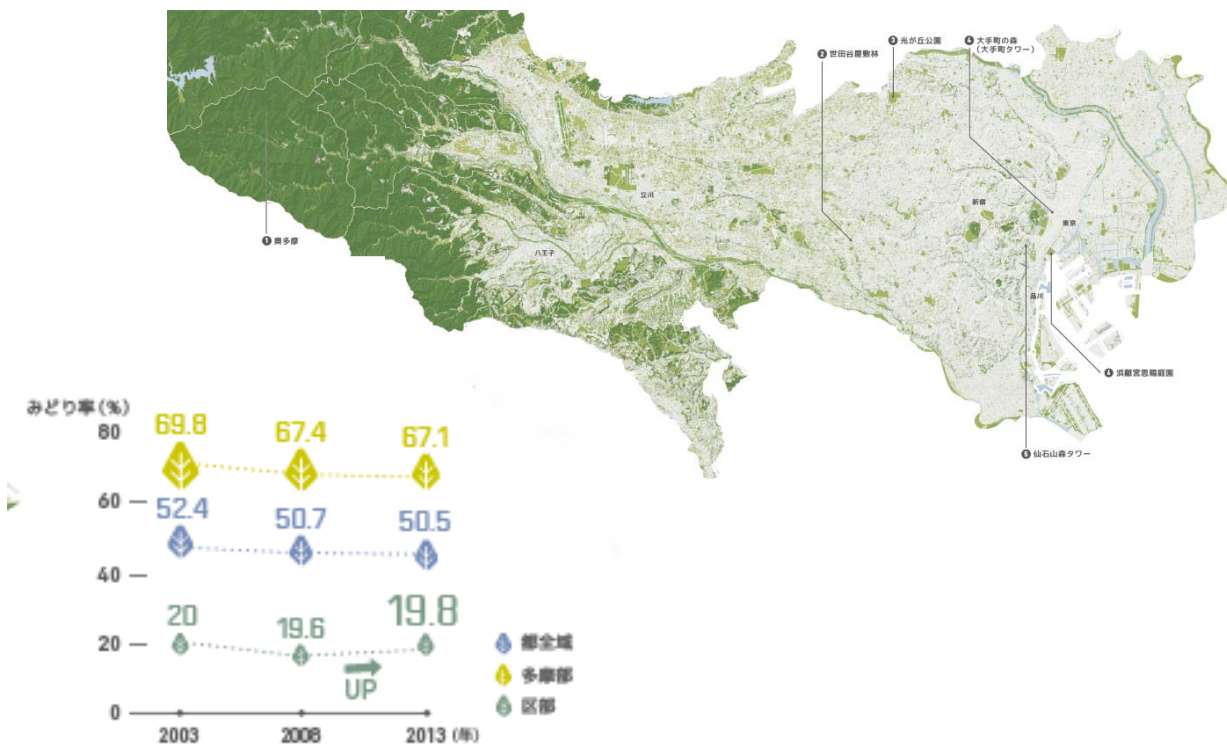
街路樹の続く街中でジョギング、きれいな運河でカヌー、かつてオリンピックに使用された施設でスポーツ、緑のあふれる公園でライブを楽しむなど、多くの人が自然やオリンピックの歴史を感じながら趣味を楽しんでいます。

(区部周辺部と多摩部における都市農業)

区部周辺部と多摩部のまとまった農地は、保全された上で多面的に活用され、AI、IoT、バイオテクノロジーなどを駆使したスマート農業<sup>※</sup>の取組などにより、かつて不足していた若い農業後継者が増加し、プライドを持って働いています。

物流システムの高度化もあいまって、世界に誇る品質の高い農産物がスピーディに消費者へ送られ、農業が東京の活力向上にも貢献しています。

図 6-1 東京全体に広がる緑



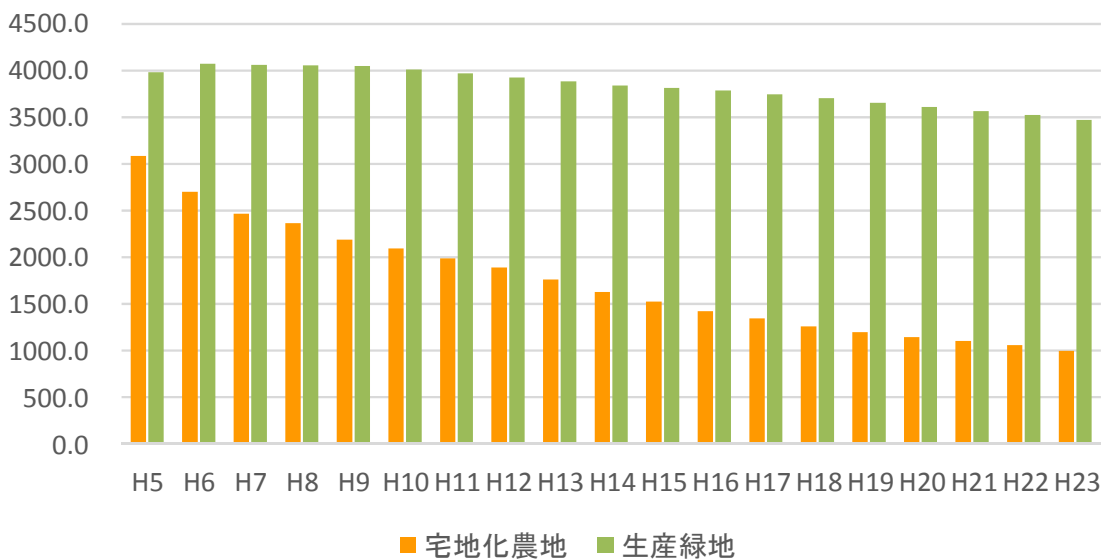
● 現状と将来の見込み等

- ・東京の緑は、公園・緑地が増えているものの、全体としては減少傾向にあり、これ以上緑を減らさないよう、今ある自然の緑や農地を守るとともに、都市づくりのあらゆる機会を捉えて新しい緑を生み出す必要があります。（図6-1）
- ・特に農地は、都市化の影響や相続などにより減少を続けていますが、意欲的な農業者の増加や農業に対する都民の関心は高まっており、都市の貴重な資源として積極的に保全・活用する必要があります。（図6-2）
- ・公園や緑地、歴史・文化が蓄積された庭園などの豊富な資源が、都市の中で十分に生かされているとは言えない面があり、これらの資源を活用していくことが求められています。
- ・東京には、海や河川、運河など多様な水資源があり、今後、水質の改善などとともに、まちづくりにおいて新たな水辺空間を生み出すなど、多くの人が憩える空間を創出し、東京を水の都として再生します。

● 戦略に基づく政策方針

- （政策方針 - 24）あらゆる場所で緑を感じられる都市をつくる
- （政策方針 - 25）産業の一翼を担い活力を生み出す都市農業を育成する
- （政策方針 - 26）水辺を楽しめる都市空間を創出する

図6-2 宅地化農地と生産緑地の推移



戦略 7 芸術・文化・スポーツによる新たな魅力を創出

成熟した社会において一層重要な役割を担う芸術・文化の力や健康だけでなく、にぎわいや観光の大きな要素にもなり得るスポーツの力を都市づくりに活用し、東京の魅力を向上します。

● 都市のイメージの一端

(区部中心部の水辺)

河川沿いの空間では、水辺沿いの建物更新に併せ、自転車シェアリング\*のサイクルポートが設置されるとともに、カフェやレストラン等のにぎわい施設が立地するなど、水辺に顔を向けたまちづくりが進展しています。

多くの観光客が平日、休日、昼夜を問わず訪れ、東京の水辺の魅力を実感しています。

また、夏には花火が打ち上げられ、ライトアップされたランドマーク性の高い建造物との共演が新たな魅力を生んでいます。

(臨海地域)

集合住宅やホテル、スポーツ施設等の多様な機能が立地するとともに、古い倉庫を改修した商業施設や水辺の遊歩道、水上レストラン等により、新たなにぎわいが創出しています。

高齢者や障害者も含め、誰もがスポーツやレジャーに親しむことが定着し、運河に面したオープンデッキでは、隣接するフィッシャーマンズワーフ\*で購入した新鮮な魚介をその場で調理して楽しんでいます。夜には、デザイン性の高い建物や水辺空間がライトアップされ、新たな観光スポットとして親しまれています。

図 7-1 主要都市の美術館・博物館数

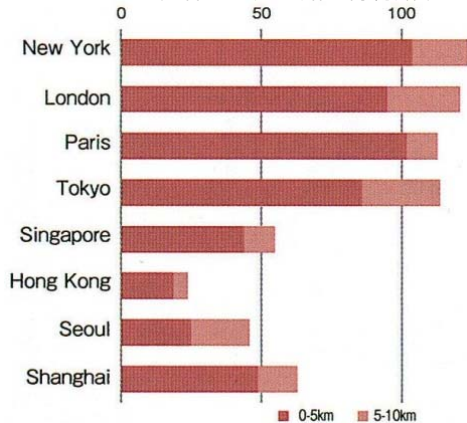
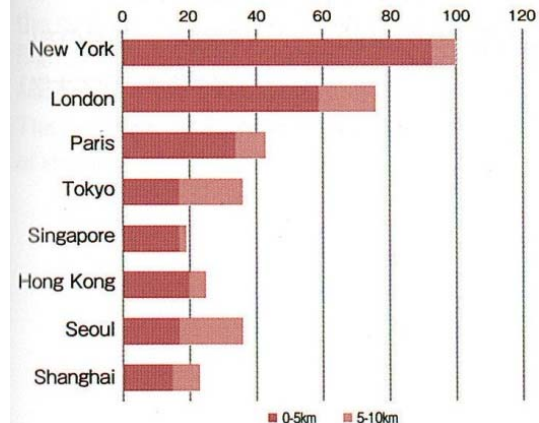


図 7-2 主要都市の劇場・コンサートホール数



(出典)「新建築 2015年6月別冊 TOKYO 150 Projects」 (平成27年6月 新建築社)

1	ルーブル美術館 (仏パリ)	933 万人
2	大英博物館 (英ロンドン)	670 万人
3	メトロポリタン美術館 (米NY)	622 万人
4	ナショナルギャラリー (英ロンドン)	603 万人
5	ヴァチカン美術館 (ヴァチカン)	545 万人
6	テート・モダン (英ロンドン)	488 万人
7	故宮博物院 (台湾 台北)	450 万人
8	ナショナルギャラリー (米ワシントンDC)	409 万人
9	ポンピドゥセンター (仏パリ)	374 万人
10	オルセー美術館 (仏パリ)	350 万人
20	国立新美術館 (東京)	203 万人
37	東京国立博物館 (東京)	140 万人
48	森美術館 (東京)	122 万人

図 7-3 世界の美術館の年間訪問者数

(2013年)

(資料)「The Art Newspaper」(イギリスの美術月刊誌)(平成26年4月)から東京都作成

● 現状と将来の見込み等

- ・ 都内各地には文化・芸術に関わる多様な資源が集積していますが、来場者数は世界の大都市と比べても多いとは言えない状況です。これらの資源をライフスタイルや価値観の多様化が進む成熟社会において最大限活用することが求められています。(図7-1, 2, 3)
- ・ 東京 2020 大会のレガシーを生かし、健康の維持・増進、地域コミュニティの活性化など、幅広い効果を有するスポーツの力を、高齢化社会や人口減少などの課題解決に活用することが重要です。(図7-4)
- ・ 東京における国際会議の開催件数は増加傾向にあるものの、依然として世界の競合都市には後れをとっています。より質の高い観光・MICEのニーズへの対応として、ICTの活用や東京らしさを感じられる体験型の観光都市づくりが求められています。

● 戦略に基づく政策方針

- (政策方針 - 27) 都市の歴史に支えられた伝統・文化が新たな魅力を生み出す
- (政策方針 - 28) 選ばれ続ける観光都市をつくる
- (政策方針 - 29) スポーツが暮らしの中に融け込んだ都市をつくる
- (政策方針 - 30) 東京 2020 大会の競技施設を様々な角度から生かす

図 7-4 性・年代別スポーツ実施率

