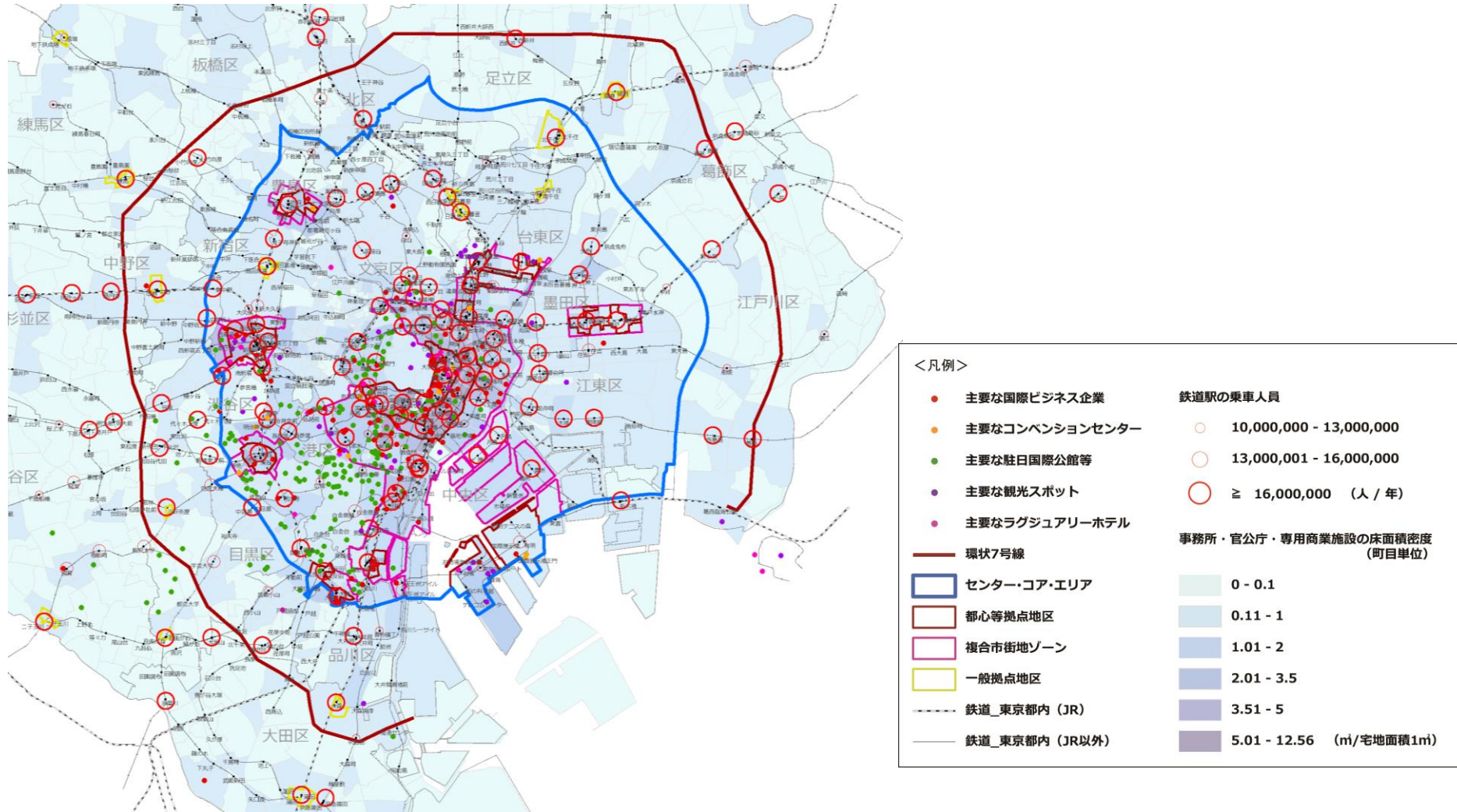


- 六本木・虎ノ門周辺では、都心や新宿などと同様の業務・商業機能の集積が進んでいる。
- 都心、新宿、渋谷、品川などの中核拠点やその周辺には、国際競争力強化に資する施設が多く立地している。
- 池袋、上野・浅草、錦糸町などの中核拠点や押上周辺には、観光スポット等の多様な施設が立地している。

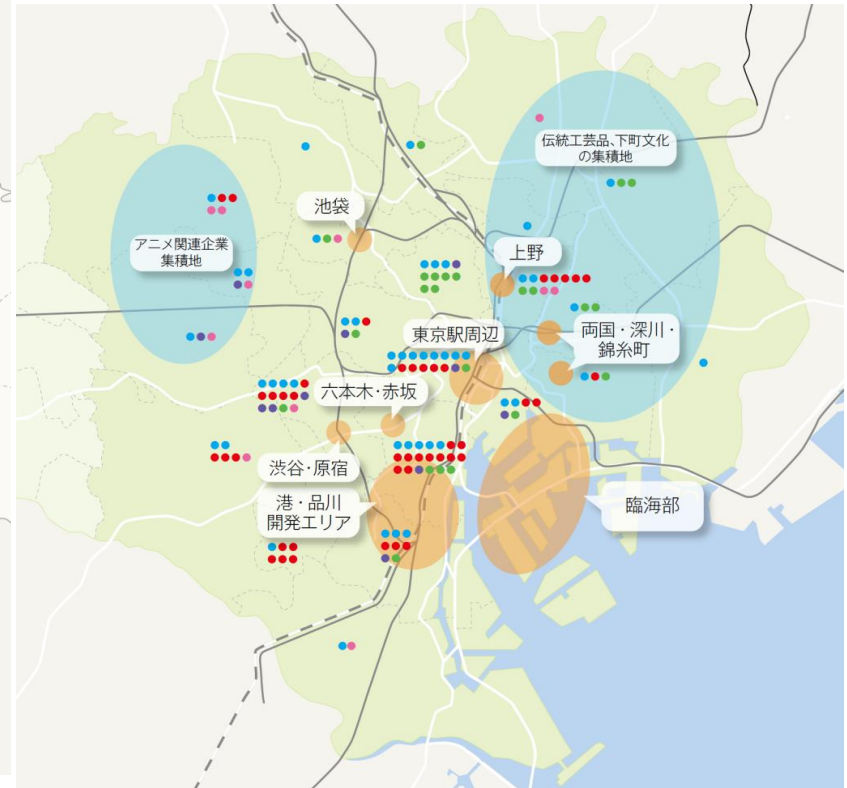
都市機能の集積状況と鉄道駅の乗車人員



(出典：東京都「土地利用現況調査（平成28年度）」、国土交通省「大都市交通センサス（平成27年度）」より作成)

- 都内には、美術館や劇場・ホール、日本庭園や芸術系大学等、数多くの文化資源が存在している。
- 個別の芸術・文化施設の整備や利用促進だけでなく、施設の集積効果をも高める「回遊性の創出」を図っていくことが重要である。

文化資源の分布



- **ホール（座席数）**
 (出典：公立ホールについては、公益社団法人全国公立文化施設協会「平成26年度 全国公立文化施設名簿」を基に作成、民間施設については、公益社団法人日本演奏連盟「演奏年間2014」及び公益社団法人日本演劇協会「演劇年鑑2014」を基に作成)
- **美術館**
 (出典：全国美術館会議参加美術館)
 ※国公私の別を問わず、全国の美術館が相互の連絡や連携を図ることを目的に設立された組織（371館加盟・2014年5月22日現在）
- **東京の日本庭園おもてなし協議会参加庭園**
 (30庭園参加・2014年9月25日現在)
- **学部（芸術、芸術文化学群、造形、造形表現、デザイン、音楽）を有する大学**
 (東京都生活文化局調べ)

(出典：東京都「東京文化ビジョン（平成27年3月）」)

- 都市開発諸制度では業務、住宅、商業施設は集積が顕著である一方で、文化交流、生活支援、産業支援施設は集積が比較的少ない。
- 都市再生特別地区では都市開発諸制度に比べると、多様な機能の集積が進んでいる。

都市開発諸制度による集積状況（平成15～28年度）

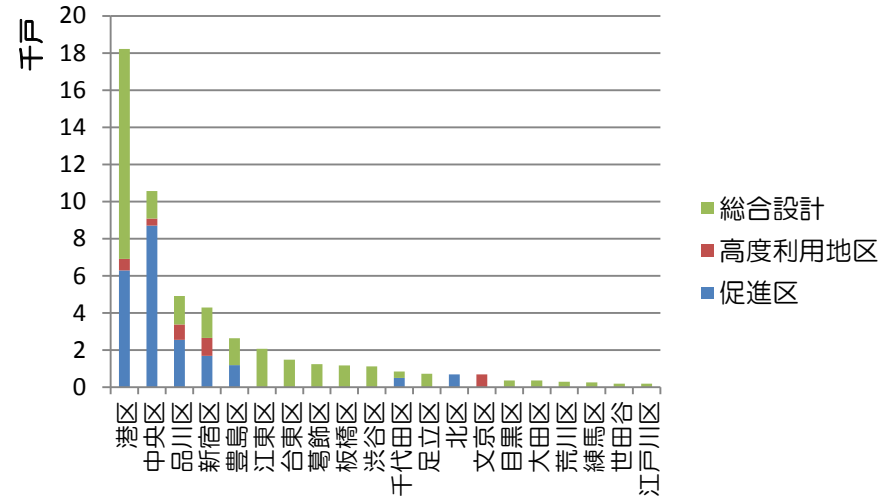
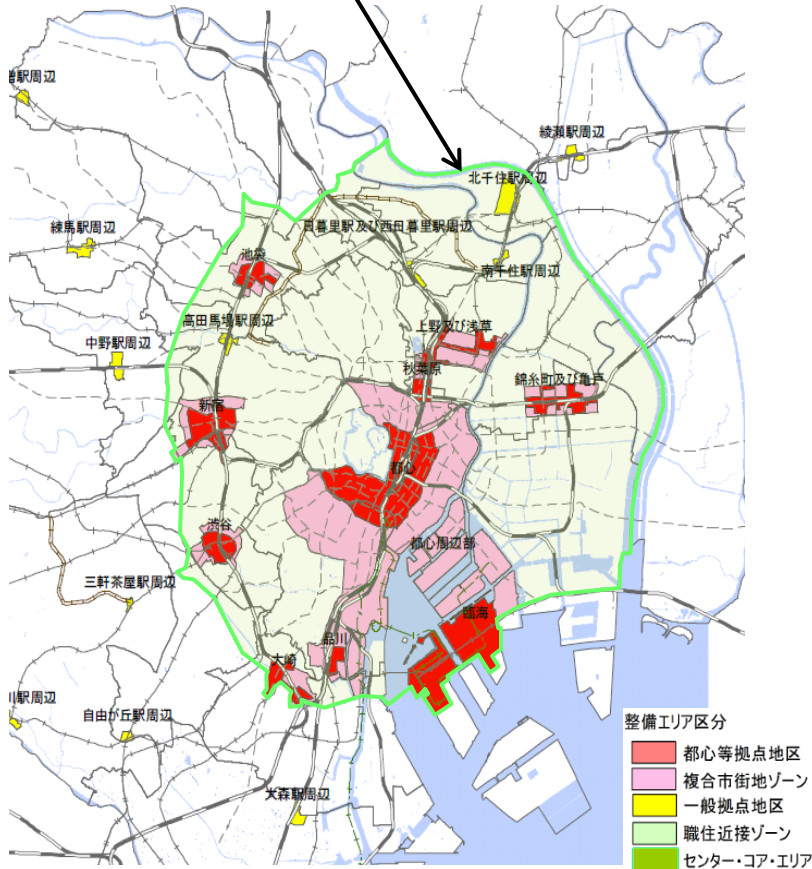
用途	業務	住宅	商業	文化交流	生活支援	産業支援	合計
案件数	201	211	169	74	69	8	379
割合	53%	56%	45%	20%	18%	2%	—
面積 (万㎡)	578	775	160	144	25	18	1,824

都市再生特別地区による集積状況（平成15～28年度）

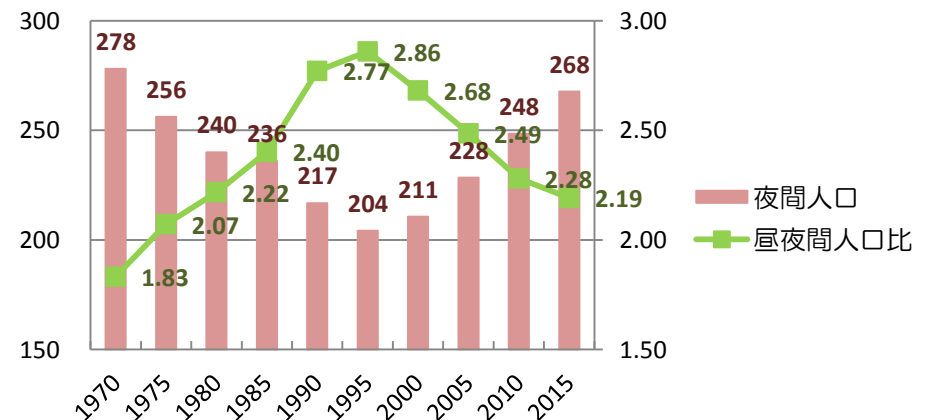
用途	業務	住宅	商業	文化交流	生活支援	産業支援	合計
案件数	42	9	43	30	21	23	43
割合	97%	21%	100%	70%	49%	53%	—
面積 (万㎡)	1,065	30	55	10	3	9	1,194

- ・ センター・コア・エリアにおいて、住宅優遇型の都市開発諸制度により特段に容積率を割り増し、都心居住を推進してきた。
- ・ 住宅優遇型の都市開発諸制度により、2003年（平成15年）以降で約5万戸の住宅が供給されている。
- ・ 夜間人口はV字回復（1975年頃と同水準）し、昼夜間人口比も1980年頃の水準に改善した。

センター・コア・エリアで都心居住を推進
(都心等拠点地区を除く)



図：住宅優遇型による住宅供給戸数（2003～2016年度）

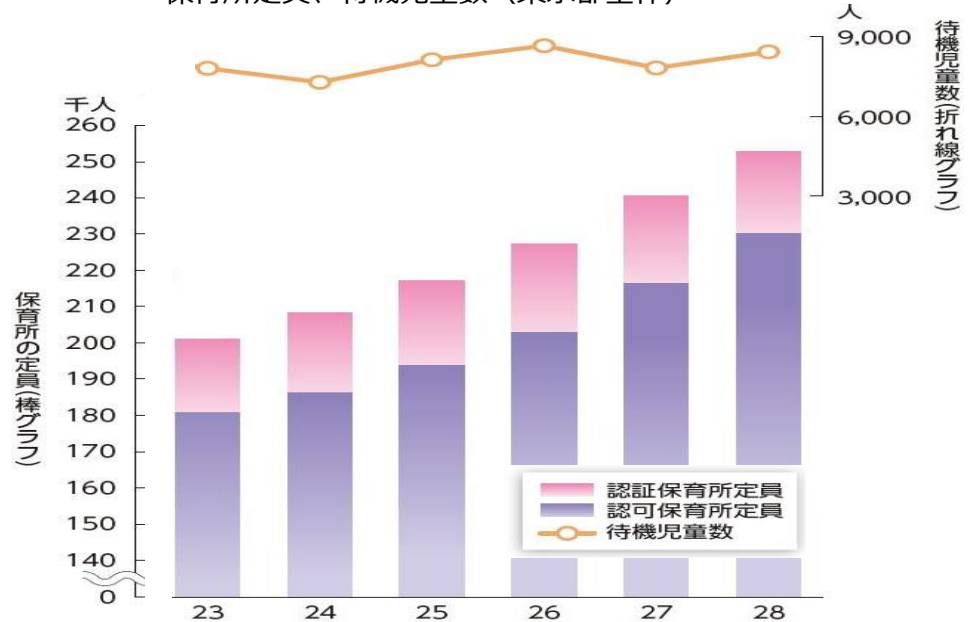


図：センターコアエリア（都心11区）人口推移（2003～2015年度）
(出典：総務省「国勢調査」(1970～2015(各時点))より作成)

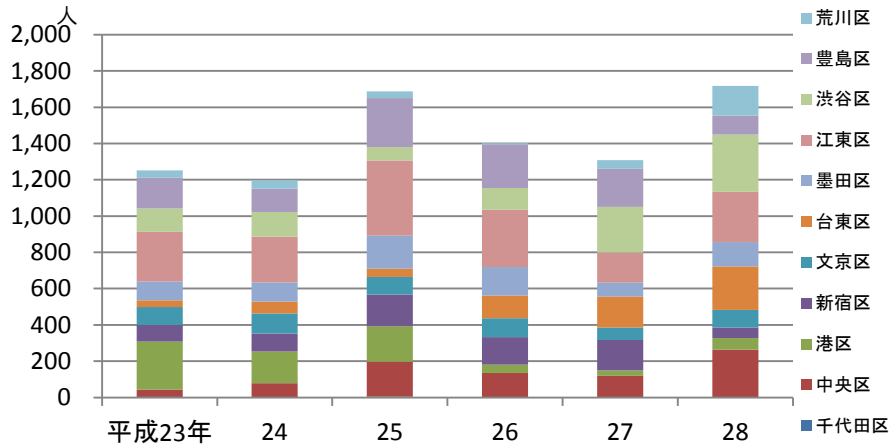
(出典：東京都「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針(平成30年3月)」)

- センター・コア・エリアにおける待機児童数の推移は、平成23年から平成28年において概ね1200人～1700人で推移している。
- 近年、都全体の保育所定員数は増加しているが、待機児童数は約8,000人付近で横ばいとなっている。
- 中央区や港区では、児童数などの増加に対応するため、小学校や幼稚園などの学校施設の整備を進めることが予定されている。

保育所定員、待機児童数（東京都全体）



センター・コア・エリア（都心11区）の待機児童数推移



(出典：東京都「保育サービス利用状況等について」より作成)

児童数などの増加に対応した学校施設の整備の予算

事業名	幼児・児童数増加に対応した学校施設の整備		
ここがポイント	幼児・児童数の増加に伴い、不足が見込まれる保育室や普通教室の確保に向け施設整備を進めます。	予算額	1,008,830千円
		区分	<input type="checkbox"/> 新規 <input checked="" type="checkbox"/> 臨時 (<input checked="" type="checkbox"/> 新規・ <input checked="" type="checkbox"/> 継続) <input type="checkbox"/> レベルアップ

(出典：港区 平成29年度予算案記者発表資料)

平成29年度予算の主な事業

子どもが輝く子育て・教育のまちづくり

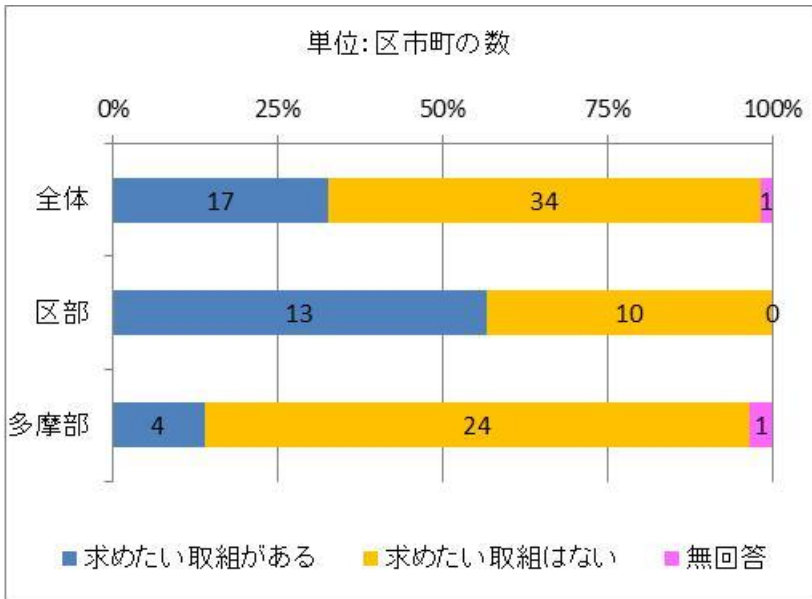
都心にふさわしい教育環境の整備

- 小学校・幼稚園の改築・増築：児童数の増加などに対応するため、日本橋小学校・日本橋幼稚園、月島第三小学校・晴海幼稚園の増築および城東小学校・阪本小学校の改築を進めます。(5,171,381)
- 晴海地区の小学校・中学校の整備：東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会後の児童・生徒数の増加に対応するため、晴海地区への小学校と中学校の整備に着手します。(39,213)

(出典：中央区「区のおしらせ 中央」(平成29年4月11日号))

- 都は、平成28年12月～平成29年3月に区市町へ土地利用に関するアンケートを実施した。
- 区部においては、「民間事業者に求めたい取組がある」との回答が50%を超えている。
- 求めたい取組として最上位の項目は、子育て支援施設の整備が9件となっている。

Q. 容積緩和の仕組みを活用する都市開発において、地域のまちづくりに資する公共貢献として、開発の事業主体となる民間事業者に対して求めたい取組みはありますか？



区市町が民間事業者に求める取組の有無の割合



求めたい取組の項目

地域名等	地域の状況	民間事業者に求めたい取組
区内全域	エネルギーの大量消費地	開発計画同士のエネルギーの融通

アンケートの調査項目と回答例

※アンケートは自由記述式により、17の区市から要望に関する回答を得た。
 ※回答された項目については、特定の開発ではなく住宅整備全般に関連するもののみを集計した。

- ・ 夜間人口の回復等を踏まえ、各区においても住宅附置制度の廃止や見直しの動きがみられる。

区における住宅附置義務制度の状況

	住宅附置制度	住宅附置義務の状況
千代田区	1992年7月 住宅附置制度要綱 制定 2016年7月 開発事業に係る住環境整備推進制度 施行 (附置施設を「住環境全般」へ多様化)	2016年7月 廃止※ ※地域貢献整備施設の一類型として「良質な住宅」を存置 (隔地整備、協力金による代替可)
中央区	1985年6月 市街地開発事業指導要綱 制定 1993年 地区計画区域内での住宅の容積緩和を制度化	2003年6月 住宅附置義務を廃止 2018年度 地区計画区域内での住宅の容積緩和を廃止予定
港区	1985年6月 大規模建築物等の建設計画の事前協議に関する指導要綱 制定 1991年6月 開発事業に係る定住促進指導要綱 制定(要件強化) 2003年6月 同 改正(代替措置を制度化) 2011年4月 同 改正(要件緩和、代替措置の拡大)	2011年4月 廃止※ ※生活利便施設等の一類型として「良質な住宅」を存置 (隔地整備、協力金による代替可)
新宿区	1990年2月 定住化の推進に関する指導要綱 制定	2008年10月 住宅附置義務を廃止(要綱も廃止)
文京区	1987年1月 宅地開発並びに中高層建築物等の建設に関する指導要綱 制定	2004年3月 住宅附置義務を廃止
台東区	1987年 1月 大規模建築物の建設計画の事前協議に関する指導要綱 制定 1991年11月 大規模建築物建築指導要綱 制定 2012年 7月 同 改正	継続中
江東区	1994年 1月 東京都江東区中高層建築物の建設に関する開発指導要綱 制定 2011年 7月 良好な宅地開発に関する指導要綱 制定	2000年 住宅附置義務を廃止
品川区	1991年 中高層建築物等の建設に関する開発環境指導要綱 制定	2006年5月 住宅附置義務を廃止

- 2014年3月の都の予測において、住宅取得層と想定される世帯主が30～44歳の世帯数は2015年がピークとなっている。
⇒2015年から2035年までの20年間で63万世帯減少（うち区部で48万世帯減少）
- 都内の高齢世帯は2035年で243万世帯となり、2010年の167万世帯より約1.5倍になると予測されている。

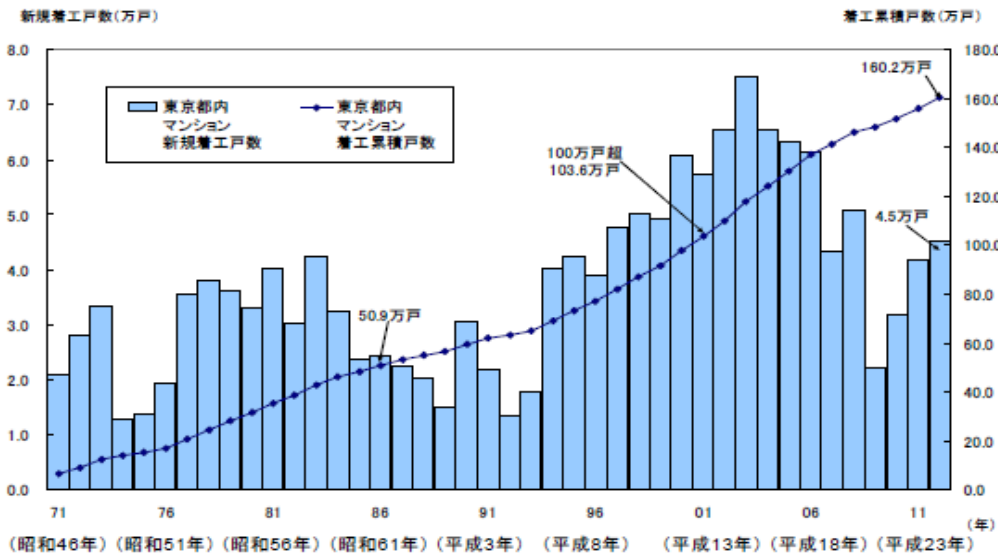
東京都全体の一般世帯の世帯主の年齢構成別世帯数の推計 : ピーク

	単位：万世帯							
	20歳未満	20～29歳	30～44歳	45～54歳	55～64歳	65～74歳	75歳以上	総数
2010年	6	84	180	98	103	90	77	638
2015年	5	72	181	119	92	102	93	664
2020年	5	63	165	135	100	99	108	676
2025年	5	62	145	137	120	88	125	683
2030年	5	63	128	127	138	97	128	686
2035年	4	63	118	115	139	117	126	682

(出典：東京都「東京都世帯数の予測－統計データ－平成26年3月）」より作成)

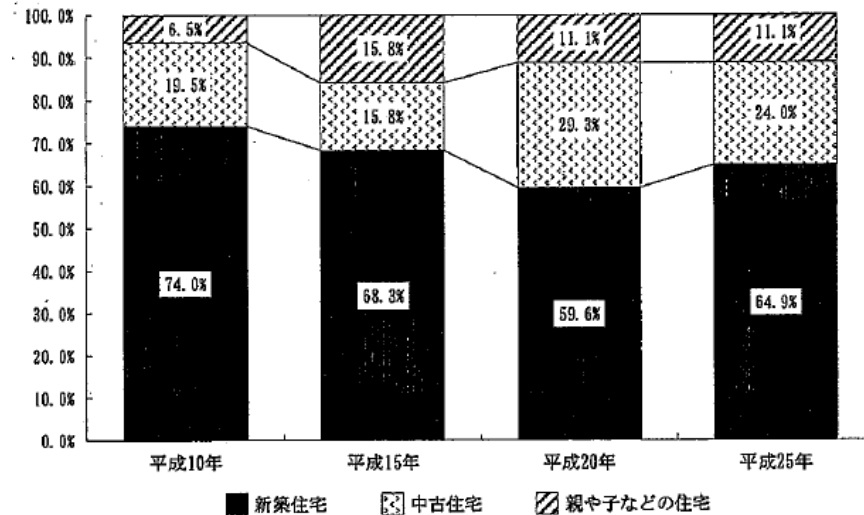
- 都内の分譲マンション戸数は160万戸超であり、今後、築年数の経過したマンションが増加していくことが見込まれる。
- 平成10年と比べると、新築にこだわる層は減少し中古住宅の需要も高まっている。

都内の分譲マンション新規着工戸数・着工累積戸数



(出典：総務省「平成10年住宅・土地統計調査」
国土交通省「住宅着工統計」より作成)

最近5年間に持家に住み替えた世帯の住宅の取得方法



(出典：東京都「平成25年 住生活総合調査 調査報告書」)

- 中古住宅をリノベーションし、再利用、再活用していく事例も増えている。

UR都市機構では、高度経済成長期に立地した多摩平団地（東京都日野市）の建替事業で空き家となった5棟の建物を社会実験的な事業として、機構が設置した躯体等を民間事業者3社へ15～20年間賃貸し、民間事業者の創意工夫により若者、子育てカップル、高齢者といった様々な世代に対応した住宅へとリノベーションを実施した。



（入居者が自由に使える共用キッチン、ラウンジ）



（1階はテラスと専用庭つき）



（既存の階段室を撤去しエレベーターを新設）

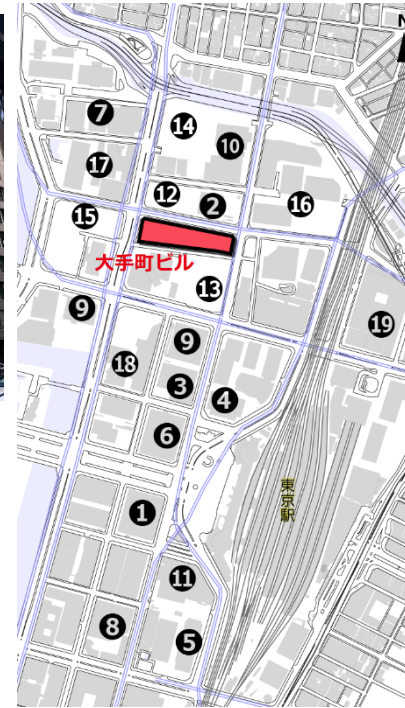
写真提供：(株)ブルースタジオ、企画・設計：(株)ブルースタジオ

名称	(1) りえんと多摩平	(2) AURA243多摩平の森	(3) ゆいま〜る多摩平の森
事業者	東電不動産（株）	たなべ物産（株）	（株）コミュニネット
建物賃借期間	15年	15年	20年
棟数	2棟（244、247号棟）	1棟（243号棟）	2棟（237、238号棟）
改修前戸数	56戸	24戸	64戸
主な用途	団地型シェアハウス140室 共用ラウンジ・シャワー室・ランドリー	菜園付き賃貸住宅24戸 貸し菜園 小屋付専用庭	サービス付高齢者向け住宅32戸 コミュニティハウス30戸 小規模多機能居宅介護施設
主な居住者像	若い社会人 近隣の大学に通う学生	スローライフカップル アクティブシニア 子育てカップル	高齢者を中心とした多世代向け
完成時期	平成23年3月	平成23年7月	平成23年10月

- ・ オフィスにおいても、リノベーションにより再活用される動きも見られる。

○大手町ビル

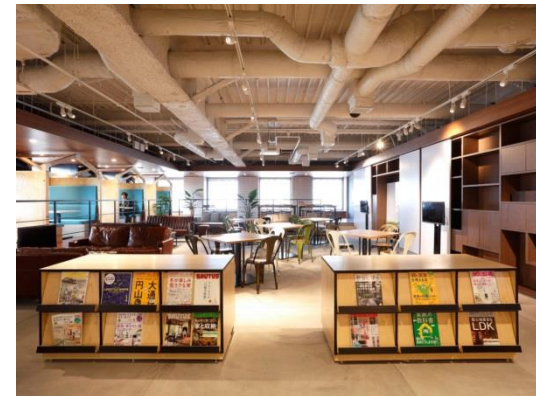
昭和33年完成のビルで、高さは31m。
東西約200mの細長い敷地に建つ。2002年以降超高層ビルが周辺で建設される中で、改修工事により継続利用される予定。



番号	建物名称	高さ	竣工年
①	丸の内ビルディング	179 m	2002年
②	東京サンケイビル	146 m	2002年
③	三菱UFJ信託銀行本店ビル	148 m	2003年
④	日本生命丸の内ビル	159 m	2004年
⑤	東京ビルディング	164 m	2005年
⑥	新丸の内ビルディング	198 m	2007年
⑦	JAビル	180 m	2009年
⑧	丸の内パークビルディング	157 m	2009年
⑨	丸の内永楽ビルディング	150 m	2012年
⑩	大手町フィナンシャルシティ	177 m	2012年
⑪	JPタワー	200 m	2012年
⑫	読売新聞ビル	200 m	2013年
⑬	大手町タワー	200 m	2014年
⑭	大手町フィナンシャルシティイランキューブ	170 m	2016年
⑮	大手町パークビルディング	150 m	2017年
⑯	大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業	178 m	2018年
⑰	(仮称)OH-1計画	200 m	2020年
⑱	(仮称)丸の内1-3計画	150 m	2020年
⑲	常磐橋街区再開発プロジェクト(B棟)	390 m	2027年度

○リクルート住まいカンパニーオフィス

平成元年に建てられた古いビルに移転するにあたり、リノベーションによりコミュニケーションルームを計画し、快適なオフィス環境を創出。



(出典：株式会社ドラフトホームページ)

- リノベーションにより、先進の設備、サービスを備えた起業者向けの個別レンタルオフィスを提供するものもある。

○Nest Lab

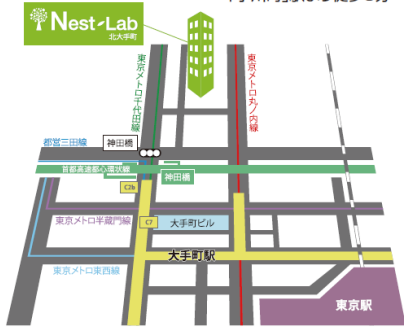
平成12年9月竣工のビルを平成29年10月にリニューアル。
 スタートアップ企業に向けたビジネスブースとステージアップ
 を図る企業に向けたオフィスフロアを用意。ビジネスブースでは、個別レンタルオフィスで1~4名用までの全11室を用意。

ACCESS

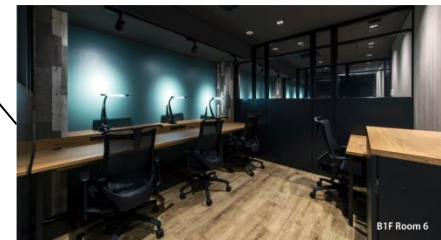
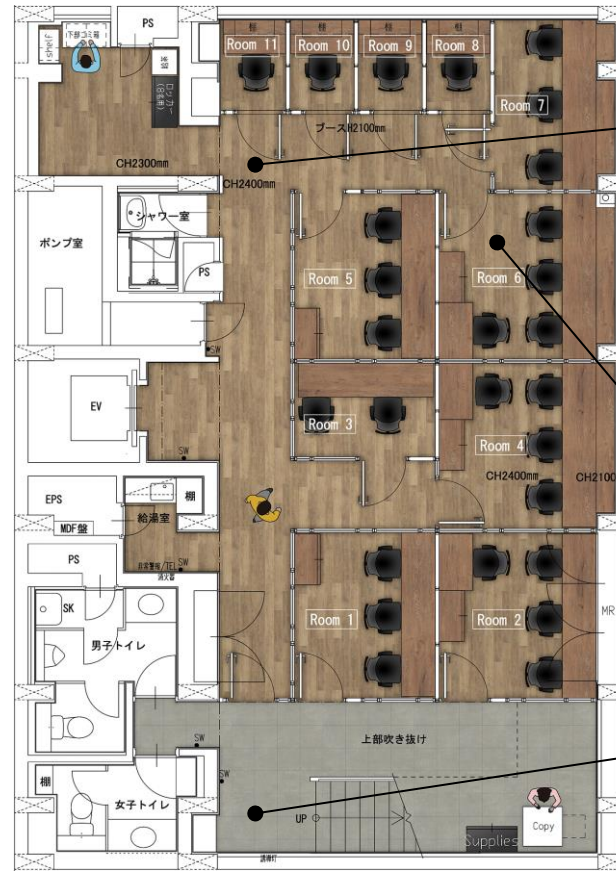
東京メトロ・都営三田線
「大手町」駅徒歩5分
 (C2b出口より)

JR・東京メトロ
「神田」駅西口より徒歩7分

都営地下鉄・東京メトロ
「小川町」駅より徒歩5分



SERVICES



安心と快適を支える先進のオフィス環境。

スマホで開閉するセキュリティシステムやブースごとの空調など、
 安心・快適な業務を支える先進の設備・サービスをご用意しました。

(出典：三菱地所「Nest Lab 公式HP」)