

# 東京の国際競争力の一層の強化に 向けた都市再生の推進

東京都都市整備局  
令和5年3月

# **1. 都市再生の制度の概要 (国家戦略特区、都市再生特別地区)**

# 国家戦略特別区域法の活用

## 国家戦略特区制度（平成25年～）

成長戦略の実現に必要な、大胆な規制・制度改革を実行し、「世界で一番ビジネスがしやすい環境」を創出することを目的に創設

<規制緩和メニューの一例>

### 国際的ビジネス拠点の形成

容積率・用途等土地利用規制の見直し

エリアマネジメントの民間開放（道路の占用基準の緩和）

滞在施設の旅館業法の適用除外

公立学校運営の民間への開放

雇用条件の明確化

有期雇用の特例

国際医療拠点における外国医師の診察、外国看護師の業務解禁

古民家等の活用のための建築基準法の適用除外等

歴史的建造物に関する旅館業法の特例

### 医療等の国際的イノベーション拠点の形成

### 革新的な農業等の産業の実践拠点の形成

都市再生・まちづくり

教育

雇用

医療

歴史的建築物の活用

etc . . .

# 国家戦略特別区域法の活用

## 都市計画法の特例

- 国際都市の形成を図るため必要な施設の立地を促進するため、通常の都市計画手続きの一部を省略可能とするもの（ワンストップ化）
- 都では、都市再生特別地区の決定手続きにおいては、国家戦略特区（都市計画法の特例）の活用を原則としている

⇒国際競争力の強化を力強く推進

### <国家戦略特別区域法>

第21条（都市計画法の特例） 国家戦略特別区域会議が、第八条第二項第二号に規定する特定事業として、国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めた区域計画について、内閣総理大臣の認定を申請し、その認定を受けたときは、当該認定の日において、当該国家戦略都市計画建築物等整備事業に係る都市計画の決定又は変更がされたものとみなす。

# 都市再生特別地区について

## 都市再生特別地区とは？

- 都市再生特別措置法（2002年（平成14年）施行）により創設された都市計画法による地域地区の一つ
- 都市再生緊急整備地域内において、既存の用途地域等に基づく用途、容積率等の規制を適用除外とした上で、自由度の高い計画を定めることができる
- 都道府県の都市計画により決定



出典：三井不動産プレスリリース  
日比谷地区(東京ミッドタウン日比谷)



出典：森ビルプレスリリース  
虎ノ門・麻布台地区

# 都市再生緊急整備地域とは

---

## 都市再生緊急整備地域（平成14年～）

都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として国が政令で定めたもの

## 特定都市再生緊急整備地域（平成24年～）

緊急整備地域のうち、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進することが都市の国際競争力の強化を図る上で特に有効な地域として国が政令で定めたもの

## 地域整備方針

各地域の「整備目標」や「都市開発事業を通じて増進すべき都市機能」などについて、国が政令で定めたもの

# 都市再生緊急整備地域の指定状況 (令和5年3月現在)

## 都市再生緊急整備地域

8地域 3,000ha

## 特定都市再生緊急整備地域

6地域 2,700ha



# 関連する都の上位計画

## 都市づくりのグランドデザイン（平成29年9月）

### 戦略01 持続的な成長を生み、活力にあふれる拠点を形成

〈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〉

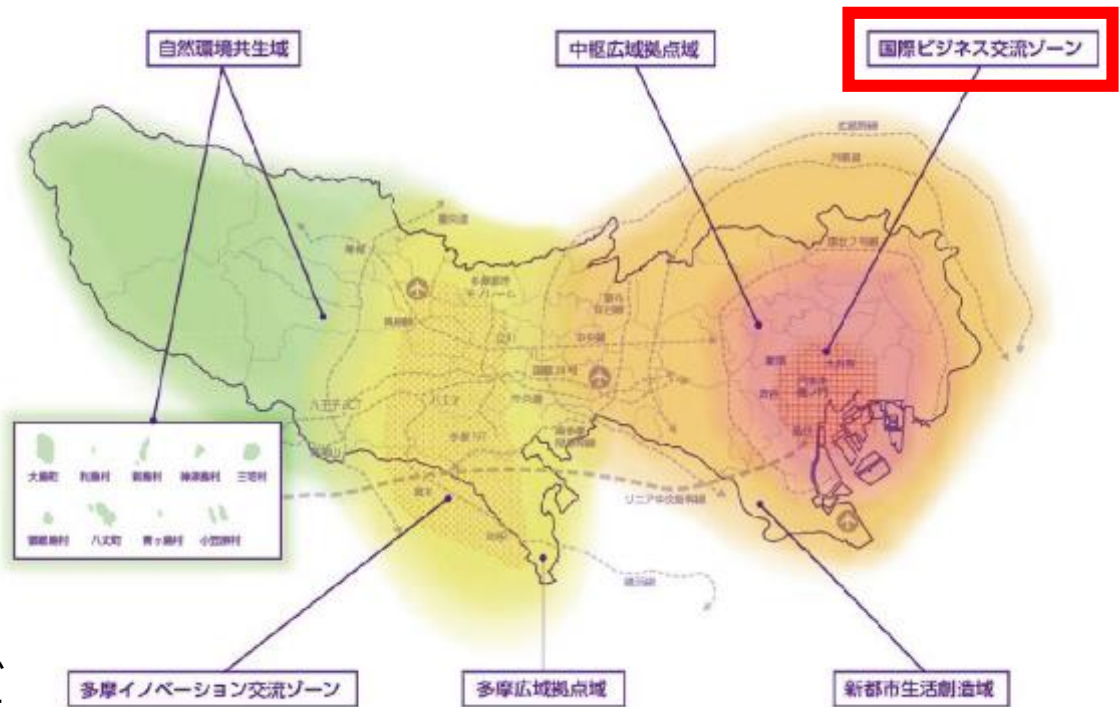
「国際ビジネス交流ゾーン」内では、拠点の持続的な更新を図るため、都市再生や開発に関する様々な制度を充実・活用し、国際ビジネスプロジェクトを推進

#### 【地域の例】

- ・ 東京駅周辺
- ・ 六本木・虎ノ門周辺
- ・ 品川駅周辺
- ・ 新宿駅周辺
- ・ 渋谷駅周辺 など

#### 【制度の例】

- ・ 都市開発諸制度
- ・ 都市再生特別地区
- ・ 国家戦略特別区域制度 など



4つの地域区分と2つのゾーン

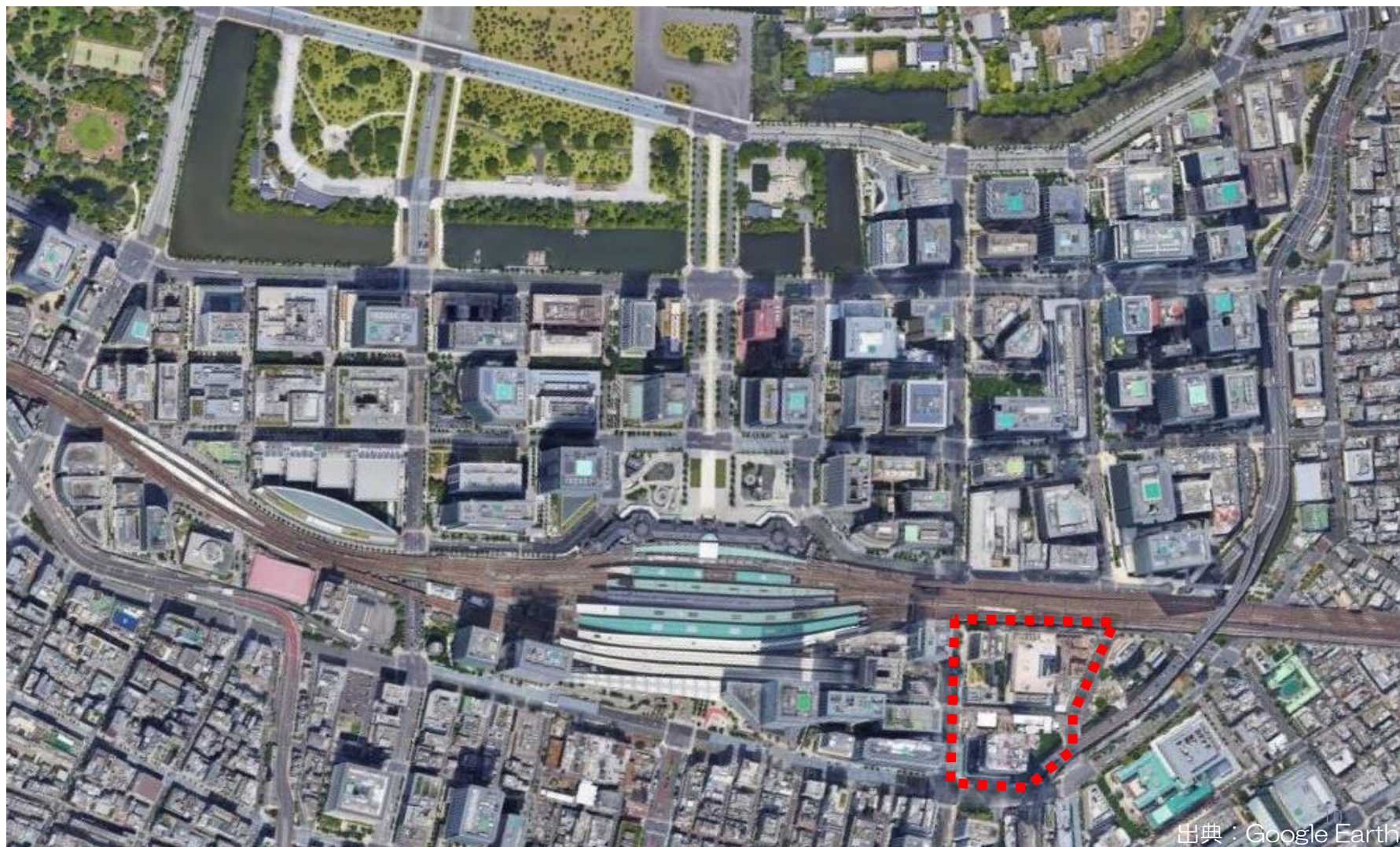


## **2. 最近の都市再生プロジェクトのご紹介**

# 大手町・丸の内・有楽町

## 大手町地区D-1街区（常盤橋地区）

（令和3年度決定（変更）／事業者：三菱地所）



# 大手町・丸の内・有楽町

## 大手町地区D-1街区（常盤橋地区）

- 東京の新たなランドマークとなる超高層タワー（約390m）
- 東京駅周辺と日本橋川沿いの回遊性を強化する歩行者ネットワーク
- 重要なインフラ施設（下水ポンプ場、変電所、都市計画駐車場）の更新



出典：三菱地所/丸の内地区

# 大手町・丸の内・有楽町

## 大手町地区D-1街区（常盤橋地区）

- にぎわいと交流を創出する大規模広場（約7,000m<sup>2</sup>）
- 都心型MICE・都市観光拠点の形成に資する大規模ホール、国際級ホテル、展望施設等



大規模広場



大規模ホール



展望施設

# 日本橋周辺

- 首都高は老朽化が進み、構造物の更新が急務
- 日本橋川周辺でのまちづくりの機運が向上
- この機会を捉え、**まちづくりと連携して首都高地下化に取り組む**
- 国際金融拠点にふさわしい**品格のある都市景観の形成、歴史や文化を踏まえた日本橋の顔づくり**

(参考) 首都高地下化完成：2040年予定



# 日本橋周辺

BEFORE



AFTER



再開発の計画は現時点の情報を基に作成したイメージです。

BEFORE



AFTER



再開発の計画は現時点の情報を基に作成したイメージです。

出典：首都高速道路ホームページ

# 日本橋周辺

## 日本橋一丁目中地区（平成29年度決定／事業者：三井不動産、野村不動産）

- 都心型MICEに対応する大型ホール、国際級ホテル、ビジネス交流機能等
- 歴史的建造物の保全（日本橋野村ビル旧館：1930年（昭和5年）竣工、中央区指定有形文化財）



日本橋野村ビル旧館



# 日本橋周辺

## 八重洲一丁目北地区（令和元年度決定／事業者：東京建物）

- ・ 駅・まち・川をつなぐ歩行者ネットワーク
- ・ 川沿いの連続した水辺空間の形成
- ・ 国際金融・都心型MICEを支える高度金融人材サポート施設



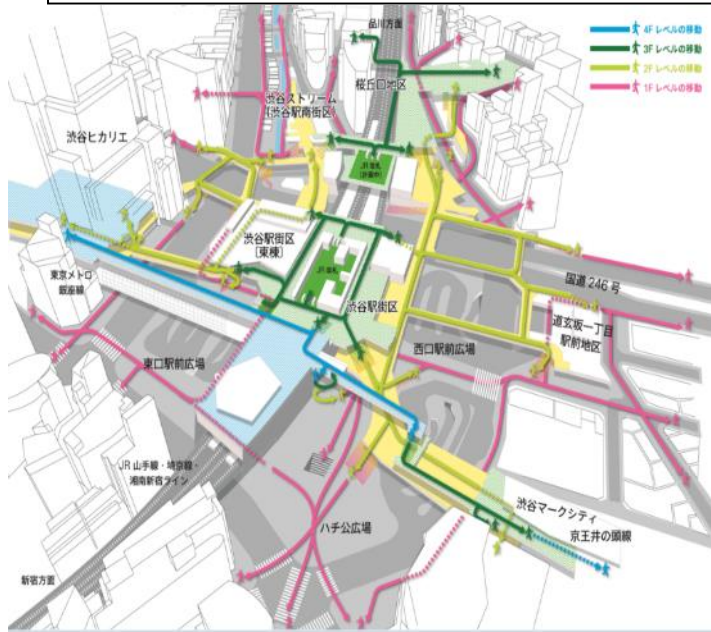
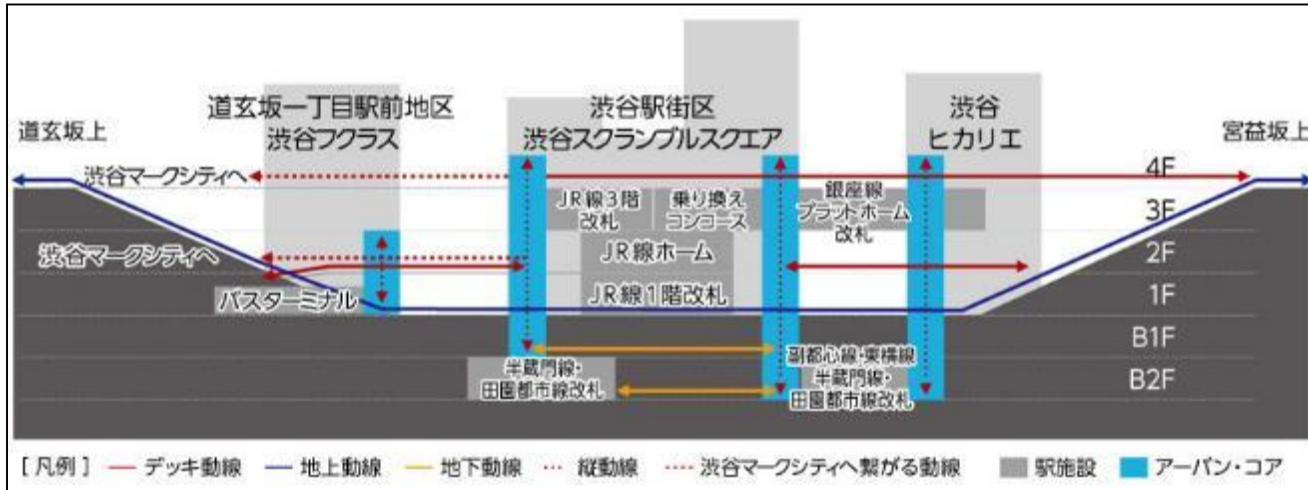
日本橋や日本橋川を見渡す立体広場





# 渋谷駅周辺

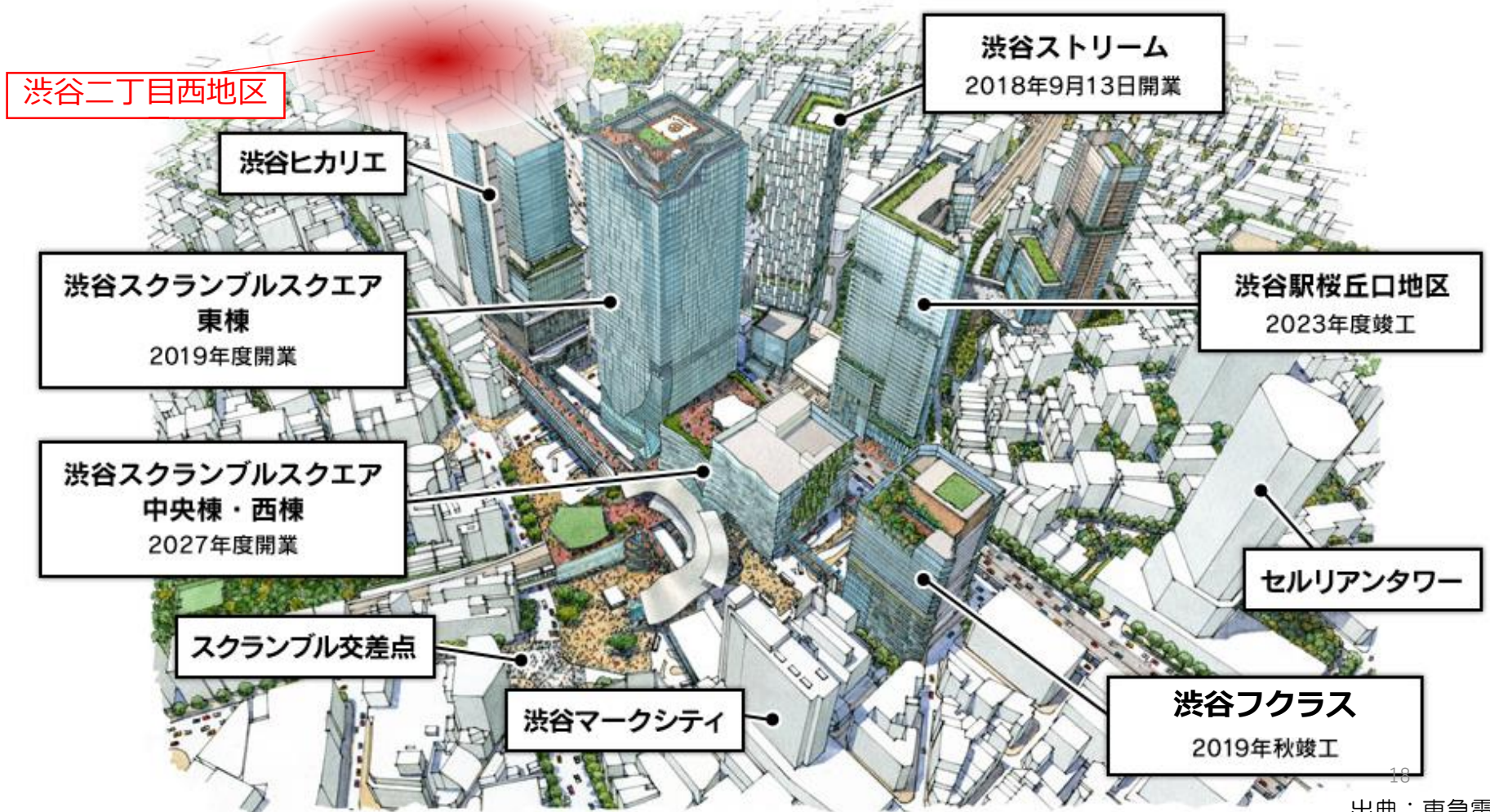
- 駅機能強化に併せた、縦のバリアフリーの動線（アーバンコア）や歩行者デッキの整備による歩行者にやさしいまちづくりの推進



アーバンコアのイメージ

# 渋谷駅周辺

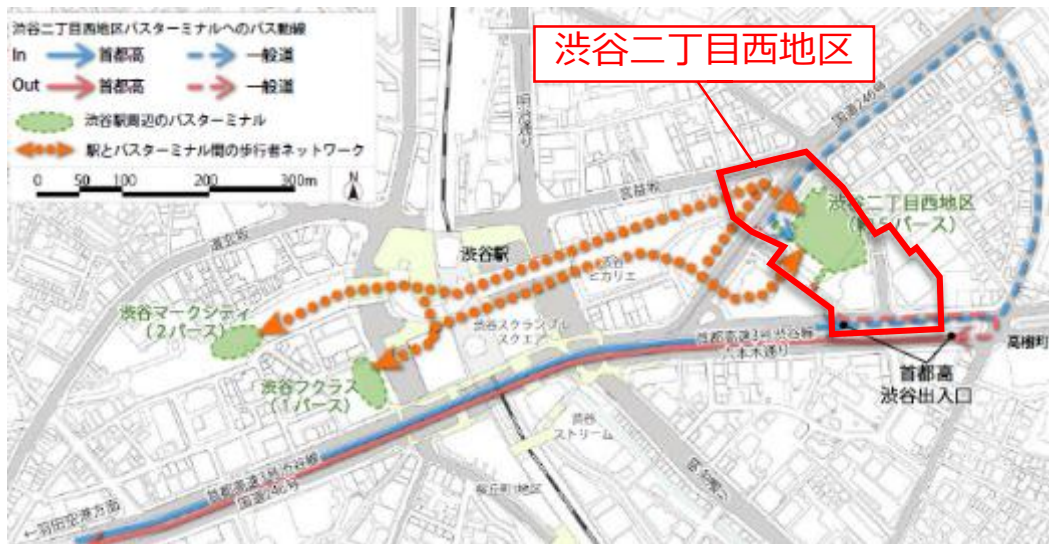
- クリエイティブ・コンテンツ産業の集積・成長を促す施設や都市型観光を促す施設の拡充
- 最新メディア技術を活用した魅力発信や情報発信を推進



# 渋谷駅周辺

## 渋谷二丁目西地区（令和3年度決定／事業者：東京建物、UR都市機構）

- 渋谷の広域交通機能を強化するバスターミナル
- にぎわいと憩いの核となる立体広場



バスターミナルの配置



バスターミナルの内部空間イメージ

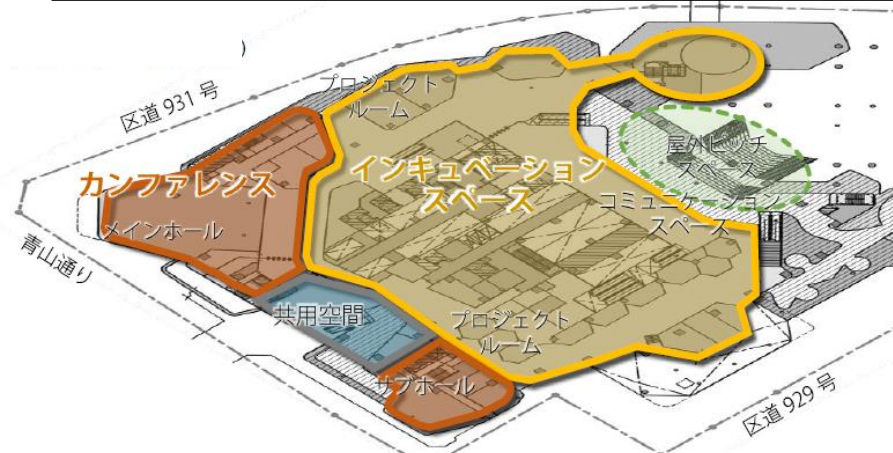


立体広場

# 渋谷駅周辺

## 渋谷二丁目西地区

- 滞留空間となる、みどりを創出する大規模広場
- アカデミア人材が参画するビジネスプロジェクトの実施によりイノベーションに取り組む「STEAM人材育成拠点」
- 国際水準の居住施設（国家戦略住宅）



STEAM人材育成拠点の配置イメージ



大規模広場



プロジェクトルーム



コミュニケーションスペース



国際水準の居住施設のイメージ<sup>20</sup>

# 参考資料

---

- 各プロジェクトの内容は、以下リンクからもご覧いただけます。
- 内閣府地方創生推進事務局HPリンク

## **大手町地区D-1街区（常盤橋地区）**

<https://www.chisou.go.jp/tiiki/kokusentoc/tokyoken/tokyotoshisai/sei/dai18/shiryoku1.pdf>

## **日本橋一丁目中地区**

<https://www.chisou.go.jp/tiiki/kokusentoc/tokyoken/tokyotoshisai/sei/dai12/shiryoku1.pdf>

## **八重洲一丁目北地区**

<https://www.chisou.go.jp/tiiki/kokusentoc/tokyoken/tokyotoshisai/sei/dai15/shiryoku1.pdf>

## **渋谷二丁目西地区**

<https://www.chisou.go.jp/tiiki/kokusentoc/tokyoken/tokyotoshisai/sei/dai19/siryoku16.pdf>