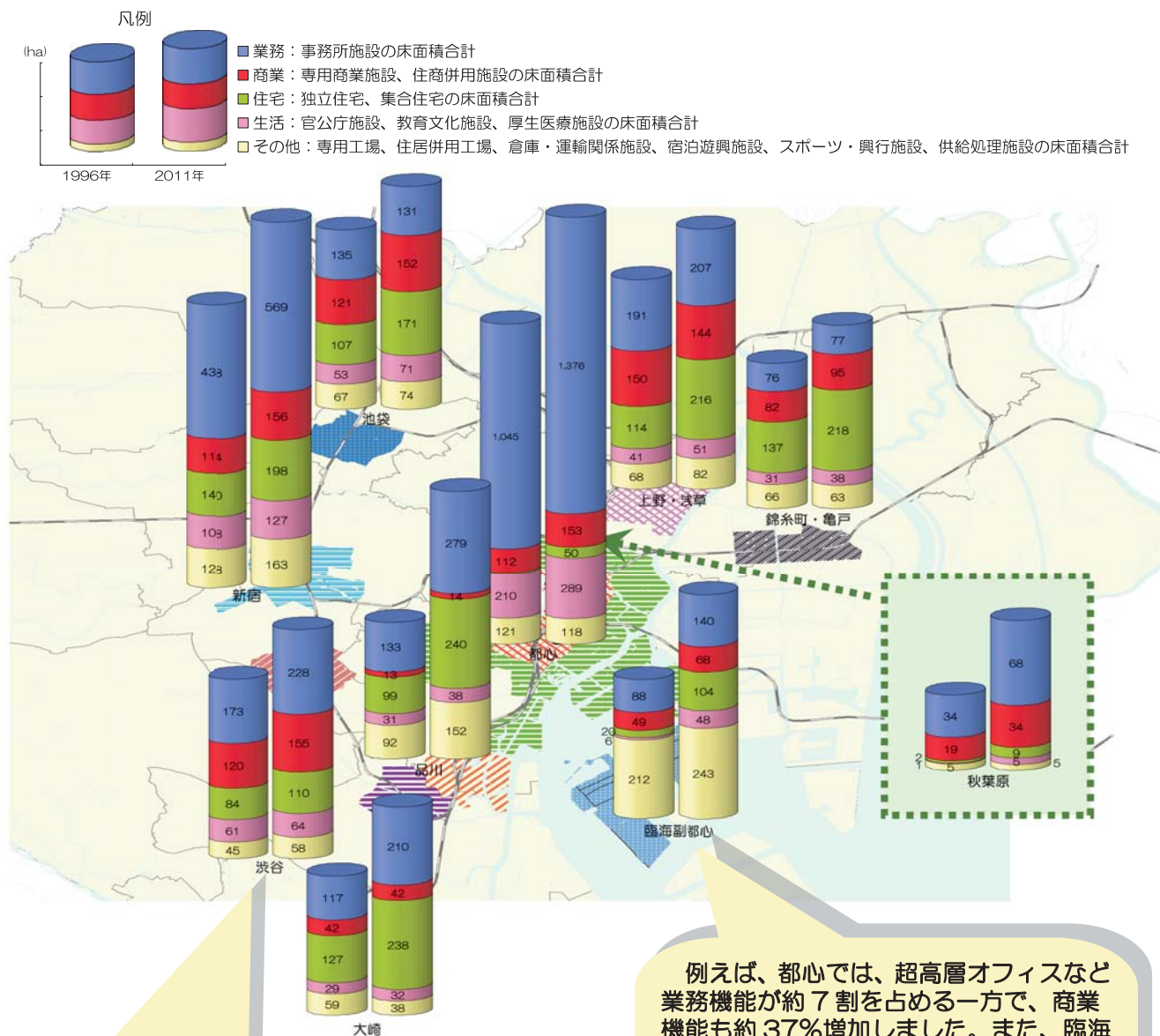


# Ⅱ 東京の多彩な魅力を創出する都市の形成

## 1 中核拠点における都市機能の集積変化

圏域全体で3,500万人を超える居住人口を抱える東京は、業務・商業・住宅などの都市機能が高密度に集積しています。ここでは、東京の活力を支える中心であるセンター・コア内に位置する中核拠点<sup>1</sup>（都心<sup>2</sup>、副都心<sup>3</sup>、新拠点<sup>4</sup>）における都市機能集積特性を分析します。



業務・商業・住宅などの目的のために利用している建物の床面積の合計から都市機能の集積をみると、1996年から2011年までの15年間で23区内では38%増加しました。なかでも品川地域や秋葉原地域は、約2倍に伸びています。

例えば、都心では、超高層オフィスなど業務機能が約7割を占める一方で、商業機能も約37%増加しました。また、臨海副都心では、業務・商業・住宅・生活のそれぞれの機能が着実に増加するなど、職・住・学・遊のバランスのとれた複合的なまちづくりが進んでいます。このように、各拠点で特徴ある個性的な機能の集積が進んでいます。

Ⅱ 東京の多彩な魅力を創出する都市の形成

<sup>1</sup>中核拠点：東京圏の中核エリアであるセンター・コア等において、それぞれが個性ある特徴をいかし、発達した公共交通ネットワーク等を通じて、相互に機能分担・連携しながら東京の経済活力を支える拠点のこと。都心、副都心、新拠点及び核都市がこれに該当する。

<sup>2</sup>都心：東京都の中心業務商業地（大手町、丸の内、有楽町、内幸町、霞ヶ関、永田町、日本橋、八重洲、京橋、銀座及び新橋）

<sup>3</sup>副都心：新宿、渋谷、池袋、大崎、上野・浅草、錦糸町・亀戸及び臨海

<sup>4</sup>新拠点：基幹的な交通基盤の整備と多様な機能集積により、センター・コアの機能を一層高め、都心や副都心とともに、東京の経済活力などを支える拠点。現時点では、品川、秋葉原、羽田がこれに該当する。

## 品川 —東京と世界を結ぶ新たな拠点—

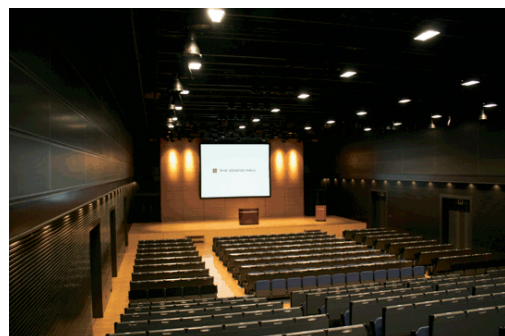
品川地域は、旧国鉄の操車場跡地を利用した再開発事業で「品川インターシティ」や「品川グランドcommons」などに多様な機能を集積させるとともに、駅の中心的な動線となる東西自由通路などを整備し、地域の拠点性を向上させました。

駅周辺では、羽田空港から最も近い中核拠点として宿泊施設やコンベンション施設を積極的に増やすなど、観光機能や国際交流機能の充実を図っています。

今後も、羽田空港の国際化に加え、品川駅がリニア中央新幹線の始発駅になるなど、国内外の玄関口として地域の重要性が高まります。更なる需要に対応するため、広域交通結節点にふさわしい交通基盤の形成と、ビジネスを始めとする国内外の交流機能の導入などにより、ポテンシャルをいかしたまちづくりが進められています。



品川インターシティと品川グランドcommons



コンベンション施設（品川グランドホール）  
写真資料 THE GRAND HALL

## 渋谷 —誰もが使いやすい交流拠点へ—

渋谷駅は、複数の鉄道路線が乗り入れ、都内最大級のバスターミナルを持つ、全国有数の交通結節点となっていますが、増改築を重ねた駅施設は、老朽化が進み、乗り換え経路も複雑になっています。また、駅の周辺も谷地形や鉄道、幹線道路によるまちの分断など、多くの課題を抱えています。

そこで、地下鉄副都心線開業や東急東横線との相互直通運転化などの鉄道整備と合わせて、交通広場や地下連絡通路などの都市基盤の整備と都市開発を一体的に実施することにより、駅周辺交通混雑の緩和や駅施設のバリアフリー化、鉄道間の乗換利便性向上、周辺市街地の再編などを図る、総合的なまちづくりが進められています。2012年には「渋谷ヒカリエ」が東急文化会館跡地に開業し、商業施設とともに渋谷を文化交流拠点にするためのミュージカル劇場などが整備され、大人が楽しむまちとして、渋谷の魅力が高まっています。

このように渋谷地域は新たなまちづくりにより大きく変貌しつつあります。1日に約300万人が利用する、誰もが安全で使いやすいターミナル機能の強化に加え、世界に開かれた、先進的な生活文化等の情報発信拠点として発展していくことが期待されます。



資料提供 東急電鉄株



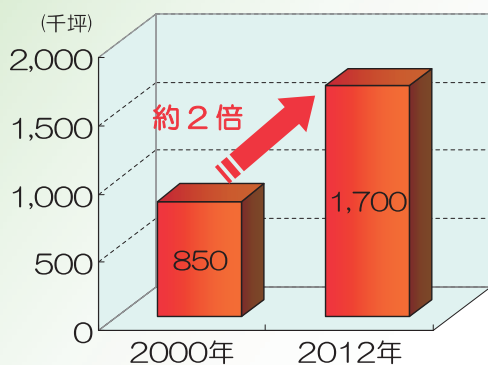


## 質の高いオフィスの増加で、快適なビジネス環境を提供！

東京都心には多様な機能が集積していますが、特に業務機能の集積はめざましい変化を続けています。

都心部<sup>5</sup>に立地する高い設備基準を満たしたビル=A クラスビル（延床面積 10,000 坪<sup>6</sup>以上、基準階床面積 300 坪以上、概ね築年数 15 年以内、天井高 2.7m 以上、個別空調、高い耐震・環境性能などの設備原則を満たした事務所建築物）のストック量の変化を下図に示し

都心部Aクラスオフィスビルの延床面積の変化  
(2000→2012)



ています。2000 年から 2012 年にかけて A クラスビルの延床面積は約 2 倍になっており、近年のオフィスには、広くて新しく、設備面で高水準を誇る機能が増えてきていることが分かります。東京がグローバル都市として更なる進化を遂げていくためには、今後もこうした質の高いオフィスの提供により、グローバル企業の誘致を促し、東京の魅力を高めていくことが重要です。

三幸エステート(株)「オフィスレントデータ 2013」  
より作成



<sup>5</sup> 都心部：ここでは都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）主要オフィス街及び大崎、目黒、飯田橋駅周辺など周辺区オフィス集積地域

<sup>6</sup> 坪：1 坪＝約 3.3 m<sup>2</sup>

## 2 魅力を生み出す都市開発プロジェクトの事例<sup>7</sup>

東京の大規模な都市開発においては、業務や商業施設の整備にとどまらず、人々の憩いとなる緑の創出やにぎわいをもたらす文化施設などが整備され、まちの魅力を高めています。

### 新宿駅周辺地域

#### ・西新宿一丁目7地区

西新宿一丁目7地区での開発では、回遊動線の創出とともに、ビルの特徴あるデザインによって東京の表情豊かな都市景観を形成しています。



西新宿一丁目7地区

### 秋葉原・神田地域

- ・淡路町二丁目西部地区
- ・神田駿河台三丁目9地区
- ・神田駿河台四丁目6地区



淡路町二丁目西部地区  
資料提供 淡路町二丁目西部地区市街地再開発組合



神田駿河台三丁目9地区  
資料提供 三井住友海上火災保険㈱

### 環状四号線新宿富久沿道地域

### 渋谷駅周辺地域

- ・渋谷駅地区 ※
- ・渋谷二丁目21地区
- ・渋谷三丁目21地区 ※



資料提供 東急電鉄㈱

### 大崎駅周辺地域

#### ・北品川五丁目第1地区

北品川五丁目第1地区では、隣接する目黒川の水質改善を目的とする合流改善施設を敷地内に設置するとともに、目黒川を軸とする風の道の確保を目指しています。



北品川五丁目第1地区  
資料提供 北品川五丁目第1地区市街地再開発組合

- ・大崎駅西口E東地区
- ・大崎駅西口A地区

### 品川・田町駅周辺地域

### 東京都心・臨海地域

- ・丸ノ内1-1地区
- ・丸ノ内2-1地区

丸ノ内2-1地区では丸の内初のオフィスビルである三菱一号館を復元し、「三菱一号館美術館」として丸の内地区に新しい文化施設を設置しました。

また、パークビルに隣接する広場空間約350㎡を緑化、噴水施設を整備して、来街者の憩いの場として開放しています。



丸ノ内2-1地区 三菱一号館外観、中庭

- ・丸の内一丁目1-12地区
- ・丸の内二丁目7地区

丸の内二丁目7地区の旧東京中央郵便局建替計画においては、旧東京中央郵便局建物を部分的に保存して有形文化財の登録を目指しています。



東京中央郵便局・JPタワー

- ・大手町地区Aゾーン
- ・大手町地区B-1街区
- ・大手町地区B-2街区
- ・大手町地区B-3街区 ※
- ・大手町一丁目1地区
- ・大手町一丁目6地区

大手町一丁目6地区では、都市の中に本来あったであろう本物の森としてしつらえられた約3,600㎡の「大手町の森」を創出し、都市の再生による自然の再生に取り組んでいます。



大手町一丁目6地区

- ・京橋二丁目3地区
- ・京橋二丁目16地区
- ・京橋三丁目1地区
- ・銀座四丁目6地区
- ・銀座四丁目12地区

銀座四丁目12地区の歌舞伎座建替計画においては、旧歌舞伎座の外観を継承しつつ、新たに地区内に伝統文化の交流拠点（歌舞伎座ギャラリー）などの文化施設の設置を計画しています。



大手町の森  
資料提供 ㈱東京プライムステージ

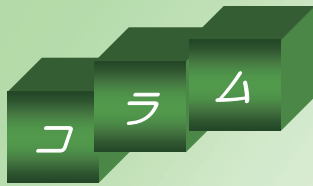
- ・銀座六丁目10地区
- ・日本橋室町東地区
- ・日本橋二丁目地区
- ・浜松町二丁目4地区



銀座四丁目12地区  
資料提供 ㈱歌舞伎座

<sup>7</sup> ここでは魅力ある都市開発プロジェクトの事例として、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域における都市再生特別地区を活用した事例を抽出。（平成25年4月1日現在） ※は都市計画手続中





## アジアヘッドクォーター特区創設へ！

2011年12月、国は、日本全体の成長を牽引し国際レベルでの競争優位性を持ちうる地域を、総合特別区域法に基づき国際戦略総合特区に指定しました。

東京都における国際戦略総合特区である「アジアヘッドクォーター特区」は、東京都心・臨海地域など計4か所が対象となり、東京都がアジア地域の業務統括拠点や研究開発拠点のより一層の集積を目指し、新たな外国企業誘致プロジェクトを実施していくエリアです。今後、法人事業税の免除や補助金制度・低利融資制度による企業活動への財政支援などのビジネス面での助成制度整備に加え、多言語による情報提供機関、サービスアパートメントや生活関連施設などの整備を促進していきます。2016年までに、アジア地域の業務統括拠点・研究開発拠点を50社以上、その他の外国企業を500社以上誘致していくことを目指しています。

これらの取組により、更に東京が世界に開かれた都市となり、東京の国際競争力がますます向上していくことが期待されています。

**誘致・ビジネス交流**

- ・ 地方税（法人事業税等）の最大限免除
- ・ 入国・再入国審査期間の短縮
- ・ 日本貿易振興機構（JETRO）との連携

**ビジネス支援**

- ・ 英語によるビジネス・ワンストップサービスの提供
- ・ 補助制度、低利融資制度
- ・ 多言語による法令、行政情報の提供
- ・ 外国法事務弁護士の拡大

**BCPを確保したビジネス環境整備**

- ・ 耐震機能、自立型発電システム等を備えたオフィスビルの提供
- ・ サービスアパートメントやMICE関連施設等の提供

**生活環境整備**

- ・ 生活コンシェルジュによるワンストップサービス
- ・ 英語で学べる学校の整備
- ・ 外国人医師の拡大
- ・ 多言語による生活情報等の提供

**アジアヘッドクォーター特区 指定エリア**

新宿駅周辺地域  
東京駅  
六本木駅  
新橋駅  
品川駅  
品川駅・田町駅周辺地域  
有明駅  
豊洲駅  
東京駅  
千代田区  
中央区  
港区  
品川区  
目黒区  
世田谷区  
渋谷区  
中野区  
杉並区  
豊島区  
北区  
荒川区  
台東区  
墨田区  
江東区  
中央区  
港区  
品川区  
目黒区  
世田谷区  
渋谷区  
中野区  
杉並区  
豊島区  
北区  
荒川区  
台東区  
墨田区  
江東区

新宿駅  
東京駅  
六本木駅  
新橋駅  
品川駅  
品川駅・田町駅  
有明駅  
豊洲駅

新宿駅周辺地域  
東京駅  
六本木駅  
新橋駅  
品川駅  
品川駅・田町駅周辺地域  
有明駅  
豊洲駅

新宿駅  
東京駅  
六本木駅  
新橋駅  
品川駅  
品川駅・田町駅  
有明駅  
豊洲駅

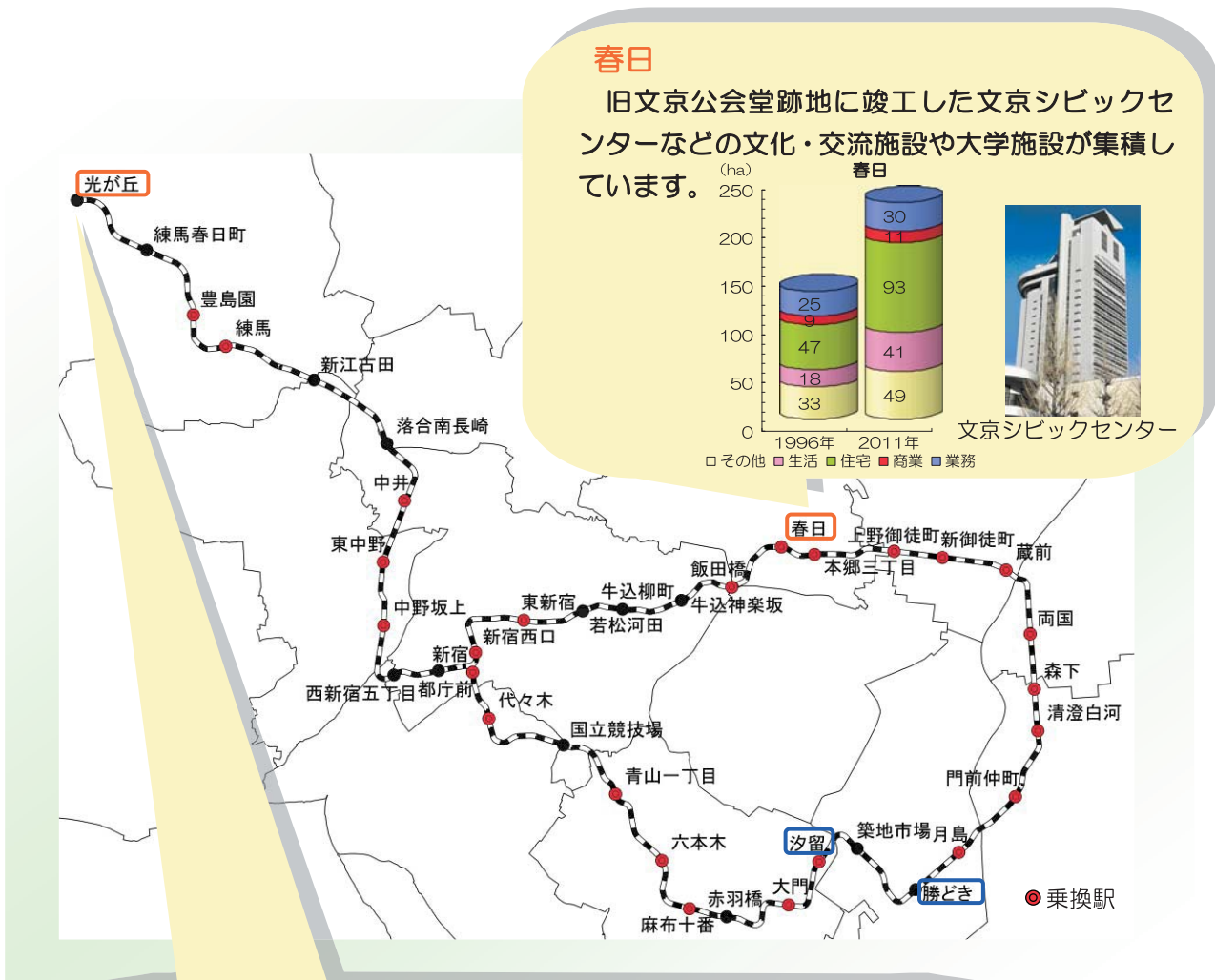
新宿駅  
東京駅  
六本木駅  
新橋駅  
品川駅  
品川駅・田町駅  
有明駅  
豊洲駅



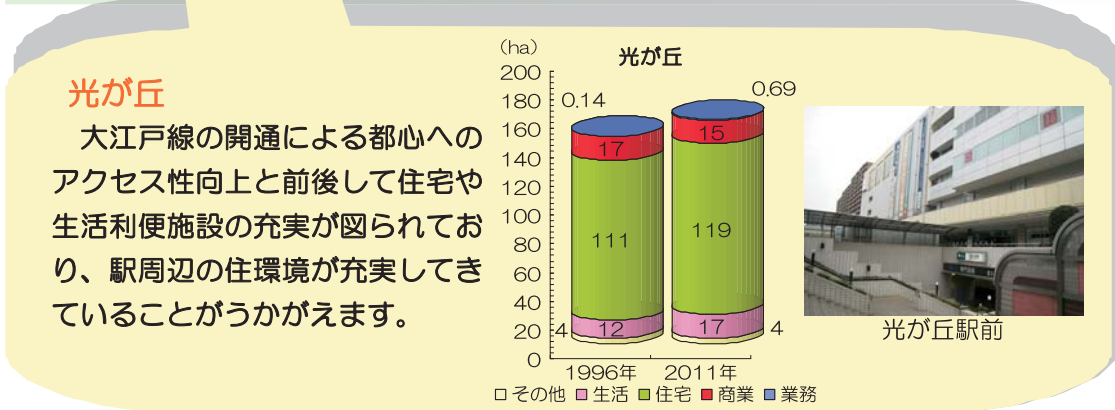
### 3 都営大江戸線による地域構造の変化

鉄道や道路などの都市インフラの整備は、都市の人々の移動の利便性を大きく高めます。東京都心部は、JR 山手線に次いで環状の路線を持つ都営地下鉄大江戸線（以下、「大江戸線」といいます。）の整備により、都心から放射状に広がる鉄道各路線を環状方向に束ねて乗換え利便性を高めたことなどで、地域の構造も変わりつつあります。

大江戸線は、現在 1 日延べ 156 万人が利用する東京の重要な交通機関となっています。ここでは、大江戸線沿線における駅周辺のまちづくりについて紹介します。<sup>8</sup>



II 東京の多彩な魅力を創出する都市の形成

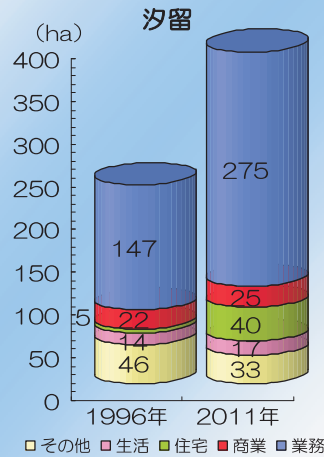


<sup>8</sup> 各拠点の集積グラフの定義は、P.16 と同様とする。

## 汐留、勝どきみる鉄道の開通と地域構造の変化

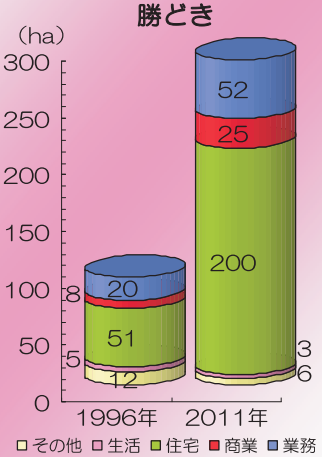
### 汐留

都心部と臨海部を結ぶ大江戸線やゆりかもめの整備に合わせ、区画整理を行い、民間開発を誘導しました。これにより、東京の新しい業務集積地が形成され、商業、宿泊、居住等の様々な都市機能が導入されました。



### 勝どき

都心居住の拠点として快適性を確保した高層住宅の建設が進んでいます。特に大江戸線が開通した2000年以降、駅周辺に相次いで高層マンションが完成したことにより住宅機能の集積が進んでいます。

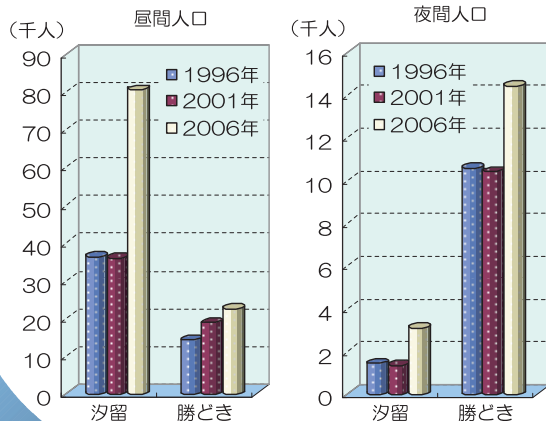


汐留 区画整理地区



勝どき 高層マンション群

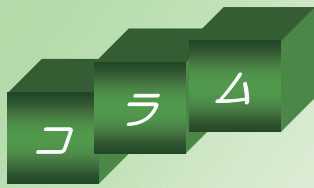
汐留駅及び勝どき駅（駅周辺500m圏内）  
昼間人口及び夜間人口の推移



隣接した汐留駅と勝どき駅の周辺において、それぞれの地域特性に応じたまちづくりが進められた結果、両駅周辺の人人口集積にも特徴が生まれました。

汐留駅周辺では昼間人口が増加している一方、勝どき駅周辺では、夜間人口の増加が顕著です。





## リニア中央新幹線で、三大都市圏がひとつの都市圏に！

現在、首都圏、名古屋圏及び大阪圏を約1時間で結ぶ「リニア中央新幹線」の整備計画が進められています。リニア中央新幹線は、車両に搭載した超電導磁石と地上に取り付けられたコイルとの磁力によって浮上して走行する輸送システムです。開通すれば、航空機のスピードと新幹線の輸送力を併せ持った画期的な輸送機関になります。

リニアの開通により東京～大阪間の移動時間が大幅に短縮されることで、三大都市圏が一体化され、約7千万人にのぼる大交流リニア都市圏ともいふべき巨大都市圏が生まれます。これにより、大きな経済効果と活発な交流が促され、沿線地域が取り組む地域活性化策とあいまって国際競争力の更なる向上が期待されています。



リニア中央新幹線 ルート概念図



	開業時期 ※ 予定
東京～名古屋	2027年(平成39年)
東京～大阪	2045年(平成57年)

資料提供 リニア中央新幹線建設促進期成同盟会