

# 千代田区のまちづくり

## 千代田区 環境まちづくり部 麴町地域まちづくり課

### 1 はじめに

千代田区は江戸期から日本の中心地として発展し、緑豊かな自然や風格と潤いのある美しい景観を誇る皇居及び皇居周辺をはじめ、首都機能を担う永田町・霞が関の官庁街、日本経済の中核機能を担う大手町・丸の内・有楽町のオフィス街、多くの古書店が並ぶ神保町、ポップカルチャーの聖地である秋葉原など個性豊かな特徴を持つ様々な街並みが形成されています。(図1)



図1. 区内位置図

また、区内の公共交通機関をみると日本の鉄道の起点である東京駅を含む鉄道駅が41駅あり、区内どこでも半径500m以内で駅へのアクセスが可能な非常に利便性の高い地域です。

皇居を除く土地の約80%が商業地域である千代田区では、昭和30年代からの高度経済成長による業務化や昭和60年頃からのバブル経済期におけるオフィス需要の高まり等の影響に伴い、自治体としての基盤を揺るがすほどの定住人口の減少に直面しました。

このような状況の中、千代田区ではまちづくりの基本的な方針を示す「千代田区都市計画マスタープラン」(平成10年3月)を策定し、「定住人

口の確保・回復と良好な住環境づくり」や「誰もが安心して暮らし、活動できるまちづくり」、「地球環境を大切にしたまちづくり」などの方針を基に地域の課題解決に向けたまちづくりを推進してきました。

この結果、昨今の都心回帰の流れも相まって、千代田区の定住人口は平成13年(2001年)以降増加を続けており、平成25年4月には区が目標としてきた定住人口5万人の回復を達成しました。また、最新の平成27年国勢調査人口では約5万8千人まで回復し、前回調査と比べ23.8%上昇する高い伸び率となりました。(図2)

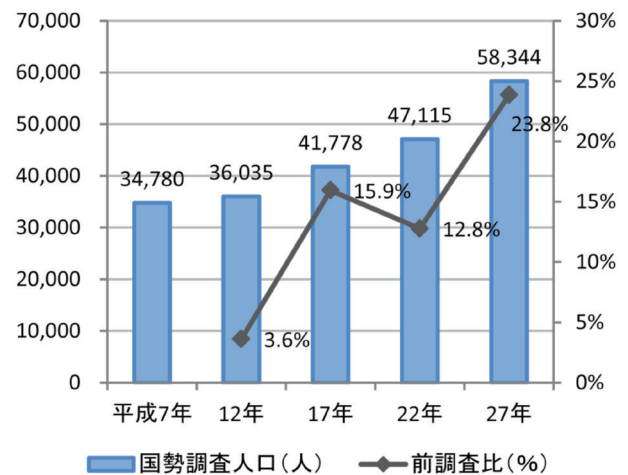


図2. 国勢調査人口の推移



△ 皇居周辺(千鳥ヶ淵)

## 2 まちづくりの基本的な考え方

千代田区は全国に先駆けて都市化が進められてきたことから、都市インフラの老朽化に伴う機能更新の時期を迎え、これまで区内のいたるところで、建築物の建替えや大規模な開発事業が進められてきました。こうした状況の中で、より魅力的な国際都市へと発展していくためには、単に開発を抑制するのではなく、機能更新の機会を捉え、地域の持つ歴史的背景に配慮しつつ古いものと新しいものをどう調和させていくか、また、開発のエネルギーをいかに地域の課題解決につなげていくかを一つのテーマとして、まちづくりを進めてきました。

一方で、住み・働き・訪れる人々を支えるエネルギーや食糧供給は、そのほとんどを地方に依存しており、地方との共生なくして都市の活動は成り立たない状況です。

このため、千代田区のまちづくりを考える上で、他の自治体以上に日本全体の社会情勢を見極めるとともに、地方との連携促進や地域固有のポテンシャルの活用、多様な主体による地域社会のネットワークを構築する必要があり、多角的・多面的な視点で柔軟に対応していくことが求められています。

また、従来のまちづくりは、道路やハコモノといったハード面での整備が優先的に進められる傾向でしたが、地域の魅力を高める本当の意味でのまちづくりとは、開発後のまちのあり方も見据えたトータル的な展開であり、エリアマネジメントへの取組が重要となってきます。

## 3 まちづくりの進め方

地域の課題を解決することがまちづくりの基本であり、都市計画マスタープランなどの上位計画を踏まえ、地域ごとの将来像を地域の方々と共有することが最も重要であると考えます。(図3)

地域には、その土地が持つ歴史や生活(活動)する人々の思いがあり、これらを踏まえながら、守るべきもの、変えるべきものを見出し、将来の

あるべき姿を創造していかなければなりません。

このため、地域のことは、地域が責任を持って知恵を出し合い方向性を導き出すことが重要であると考えます。また、行政は地域を知ること、社会の動きを敏感に捉えること、千代田区の置かれた状況をしっかり認識すること、地域課題を掘り起こす力を身につけることが必要です。

限られた権限や財源の中で、地域まちづくりを展開していくためには、都市計画の中で将来像を謳いこめる地区計画制度を活用することを千代田区ではまちづくりの基本に置いています。

○まちの将来像と現状とのギャップが地域の課題  
○この地域課題を解決することが、すなわちまちづくり  
○その推進に向けては、地域主体で進めることが基本

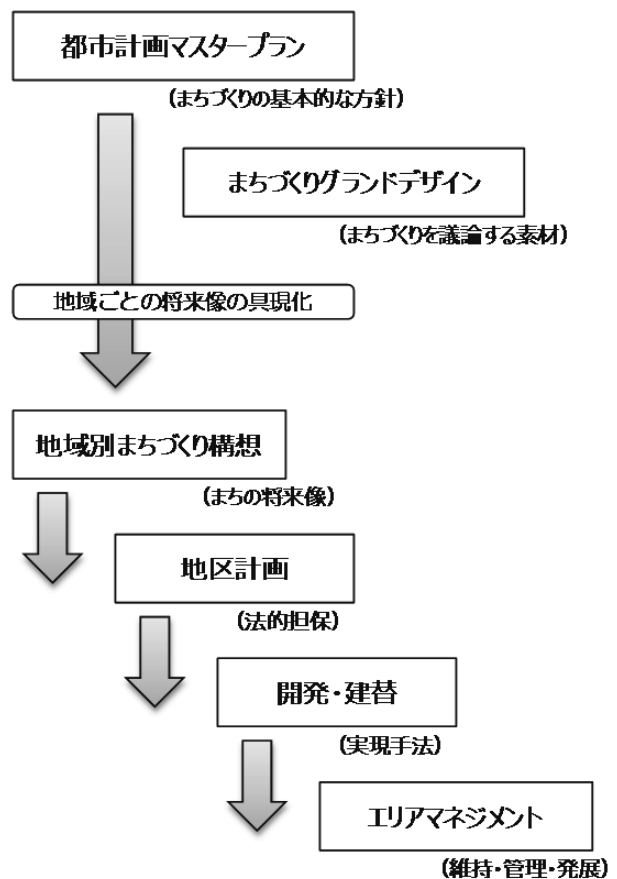


図3. まちづくりの進め方

## 4 これまでの取組

### (1) 地区計画の策定

千代田区では、建築物の配置や空地・緑地など公共的空間の整備等を総合的に誘導できる地区計画制度を活用し、地域の方々とまちの将来像を共有しながらその地域の特性に応じたまちづくりに取り組んでいます。

この地区計画には様々なタイプがありますが、千代田区では市街地環境の保全を主な目的とする一般型地区計画に加え、千代田区独自の住宅供給促進を主な目的とする千代田区型地区計画、早くから都市化が進んだことにより、区内の都市基盤の再整備や改善等を目的とする拠点開発型地区計画など、それぞれの地区の特性に応じてまちのルールを定めています。

現在の地区計画策定状況は、38地区で決定されており、地区の面積は約500ヘクタールで、皇居・北の丸公園等を除く区の面積の約63%に及んでいます。(図4、図5)

今後、千代田区をはじめとする都心部では、当面は生産年齢層を含む人口増加が見込まれています。また、区の目標である定住人口5万人の回復を達成したことから、これまでの住宅供給の促進を目的とした千代田区型地区計画から超高齢社会への対応や子育て環境整備、環境負荷の低減や温暖化対策など住環境の質の向上に視点を向けた新たな制度構築が必要です。

地区計画の決定状況 (H28.4現在)

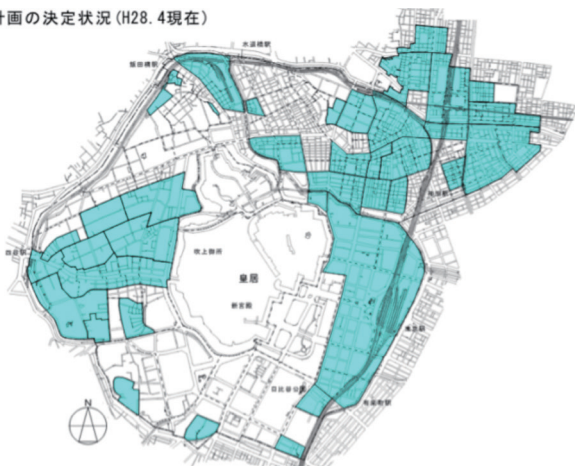


図4. 区内の地区計画取組状況

地区名	所在地	区域面積 (ha)
有楽町日比谷地区	有楽町一丁目	5.3
内幸町一丁目地区	内幸町一丁目	3.3
西神田三丁目北部地区	西神田三丁目	1.9
永田町二丁目地区	永田町二丁目他	5.9
神田駿河台一丁目西部地区	神田駿河台一丁目、神田小川町三丁目	2.7
神田和泉町地区	神田和泉町	4.3
神田佐久間町地区	神田平河町、神田佐久間町二丁目、神田佐久間町三丁目、神田佐久間町四丁目、神田佐久間河岸、東神田三丁目	11.8
秋葉原駅付近地区	外神田一丁目、外神田四丁目、神田和泉町、神田佐久間町一丁目、神田佐久間町二丁目、神田平河町、神田松永町、神田花岡町、神田佐久間河岸、神田練塀町、神田相生町	21.7
飯田橋二・三丁目地区	飯田橋二丁目、飯田橋三丁目	17.7
富士見二丁目北部地区	富士見二丁目	1.2
岩本町東神田地区	岩本町一丁目、岩本町二丁目、岩本町三丁目、東神田一丁目、東神田二丁目	33.8
神田錦町南部地区	神田錦町一丁目、神田錦町二丁目、神田錦町三丁目	12.8
神田紺屋町周辺地区	神田紺屋町、神田北乗物町、神田東紺屋町、神田富山町、神田東松下町	4.5
大手町・丸の内・有楽町地区	大手町一丁目、大手町二丁目、丸の内一丁目、丸の内二丁目、丸の内三丁目、有楽町一丁目、有楽町二丁目	119.1
一ツ橋二丁目周辺地区	一ツ橋二丁目、神田神保町二丁目、神田神保町三丁目	12.4
中神田中央地区	神田司町二丁目、神田多町二丁目、神田鍛冶町三丁目、神田須田町一丁目	14.8
霞が関三丁目南地区	霞が関一丁目、霞が関三丁目	5.0
紀尾井町地区	紀尾井町	29.8
六番町奇数番地区	六番町、麴町六丁目	4.2
飯田橋一丁目南部地区	飯田橋一丁目	0.4
一番町地区	一番町	22.6
平河町二丁目東部地区	平河町二丁目	7.3
三番町地区	三番町	20.7
神田淡路町周辺地区	神田駿河台三丁目、神田駿河台四丁目、神田小川町一丁目、神田淡路町一丁目、神田淡路町二丁目、神田須田町一丁目	17.8
外神田二・三丁目地区	外神田二丁目、外神田三丁目	15.1
外神田五・六丁目地区	外神田五丁目、外神田六丁目	8.5
四番町地区	四番町	9.7
神田美土代町周辺地区	神田美土代町、神田小川町一丁目	3.9
神田錦町北部周辺地区	神田小川町二丁目、神田小川町三丁目、神田錦町一丁目、神田錦町二丁目、神田錦町三丁目	7.9
神田駿河台東部地区	神田駿河台一丁目、神田駿河台二丁目、神田駿河台三丁目、神田駿河台四丁目	10.7
飯田橋駅西口地区	富士見二丁目、飯田橋四丁目	2.5
二番町地区	二番町	12.1
神田須田町二丁目北部周辺地区	神田須田町二丁目及び神田岩本町	5.7
麴町地区	麴町一丁目、麴町二丁目、麴町三丁目、麴町四丁目、麴町五丁目、麴町六丁目	32.3
紀尾井町南地区	紀尾井町	4.4
内神田一丁目地区	内神田一丁目	6.8
内神田二丁目地区	内神田二丁目	5.4
竹橋地区	大手町一丁目	2.5

図5. 区内の地区計画取組一覧



## (2) 市街地再開発事業

千代田区では、昭和53年3月に事業認可された飯田橋地区第一種市街地再開発事業から始まり、有楽町駅前地区や神保町一丁目南部地区、大手町一丁目地区など区内17地区において事業認可されており、このうち13地区については既に完了を迎えています。(図6)

番号	地区名	施行者	面積	進捗状況
1	飯田橋	都	2.3ha	昭和59年完了
2	有楽町駅前第1	組合	1.5ha	平成19年完了
3	有楽町駅前第2	組合	0.3ha	—
4	麹町四丁目	個人	0.4ha	平成4年完了
5	西神田三丁目北部東	組合	0.9ha	平成10年完了
6	神保町一丁目南部	組合	2.5ha	平成15年完了
7	西神田三丁目北部西	組合	0.9ha	平成16年完了
8	富士見二丁目北部	組合	1.0ha	平成20年完了
9	霞が関三丁目南	個人	3.1ha	平成19年完了
10	平河町二丁目東部南	組合	0.7ha	平成21年完了
11	大手町一丁目	個人	1.3ha	平成21年完了
12	大手町一丁目第2	個人	1.4ha	平成24年完了
13	淡路町二丁目西部	組合	2.2ha	平成25年完了
14	飯田橋駅西口	組合	2.5ha	平成26年完了
15	大手町一丁目第3	個人	1.1ha	事業中
16	大手町二丁目	個人	2.0ha	事業中
17	神田練塀町	組合	0.5ha	事業中

図6. 区内の市街地再開発事業一覧

これら再開発事業による街区単位での機能更新と併せ、道路や公園等の公共施設の整備や電線類の地中化、オープンスペースの確保など、安全で快適な都市環境の形成に努めてきました。

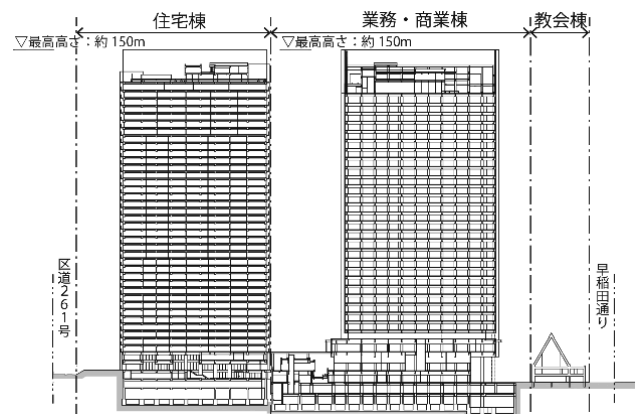
以下、区内におけるいくつかの市街地再開発事業について紹介します。

## ア. 飯田橋駅西口地区第一種市街地再開発事業 (概要)

事業区域面積	2.5ha
用途地域	第二種住居地域、商業地域
従前基準容積率	410%
従後許容容積率	930%
主要用途	事務所・住宅・店舗等
建築面積	約10,000m <sup>2</sup>
述べ面積	約186,000m <sup>2</sup>
建物高さ	約150m
着工	平成23年4月
竣工	平成26年6月



△ 竣工写真 (飯田橋サクラパーク)



△ 断面図

## イ. 淡路町二丁目西部地区

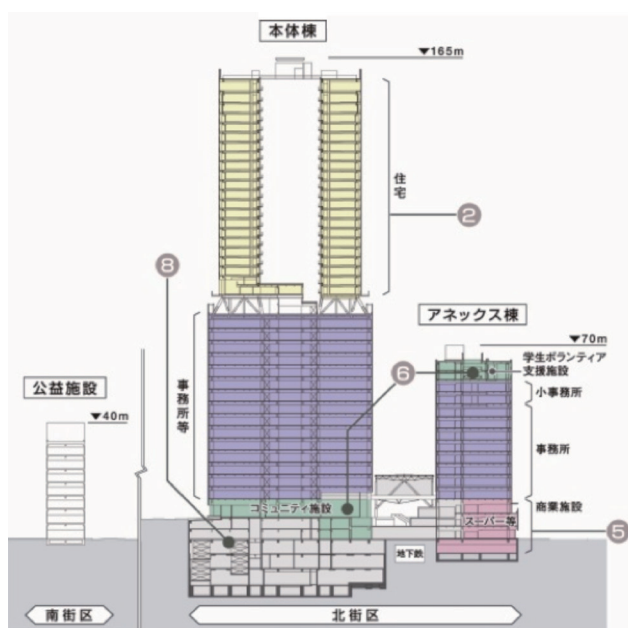
### 第一種市街地再開発事業

(概要)

事業区域面積	2.2ha
用途地域	商業地域
従前基準容積率	515% (北街区) 500% (南街区)
従後許容容積率	990% (北街区) 550% (南街区)
主要用途	事務所・住宅・店舗等
建築面積	約7,240m <sup>2</sup> (北街区) 約590m <sup>2</sup> (南街区)
述べ面積	約123,800m <sup>2</sup> (北街区) 約3,700m <sup>2</sup> (南街区)
建物高さ	約165m
着工	平成22年3月
竣工	平成25年3月



△ 竣工写真



△ 断面図

## (3) エリアマネジメント

近年、住民や事業者、地権者などによる自主的な取り組みであるエリアマネジメントが全国各地で進められています。千代田区におきましても、大丸有地区まちづくり協議会、秋葉原タウンマネジメント株式会社、淡路エリアマネジメントの3団体がエリアマネジメントの活動をされています。

エリアマネジメントは、公共空間など地域の様々な資源を活用しながら、地域の課題解決、魅力向上を持続させ、発展させるための地域住民、事業者等の主体的な取り組みであり、地域の賑わい創出や活性化、安全・安心の向上等に繋がるものであると考えます。

大丸有地区(大手町・丸の内・有楽町)では、「環境」「交流」「活性化」という三つの柱として様々な活動がされています。「環境」では、公共交通の利用を推進し環境負荷を軽減するため、地区を巡回する無料巡回バスを2003年8月から運行しています。このシャトルバスは、タービン電気バスやハイブリットバスを使用しており、さらなる環境負荷の軽減に努めています。次に「交流」では、地区内のテナント同士の交流を図る場として軟式野球大会の運営や周辺のオフィスワーカーが気軽に参加してもらえるように、月1~2回の頻度でフラワーアレンジメントや救命救急、護身術など様々なカルチャーセミナーが開催されています。最後に「活性化」では、地区内のアート作品をボランティアガイドと巡る丸の内ウォークガイドの実施や地区の魅力について理解を深めてもらい、多くの方々にファンになってもらいたいという願いを込めて丸の内検定というご当地検定を実施しています。

大丸有地区では、これら様々な活動を通じて、地区の賑わい創出や活性化を図り、魅力あるまちづくりにソフト面からも努めています。

一方で、地域の人々に参画してもらい、エリアマネジメント団体を立ち上げ、活動していくためには、多くの人員や費用が必要となります。これまでも、道路や広場の占用許可の弾力化により、エリアマネジメント団体に公共空間の利活用をさせる中で、広告、イベントなどで収益を確保する取り組みが進められてきました。昨今東京都では、パブリックエリアマネジメントという形で、収益

の一部を道路の補修や街路樹の選定など維持管理に還元させることで、道路管理にかかわる都民の負担の軽減を図り、魅力あるまちの創出を目指していくという取り組みを行幸通りで試行しています。今後はこのような取り組みも参考にしながら、持続可能なエリアマネジメントの活動のあり方を模索していく必要があります。



△ 行幸通り

## 5 終わりに

2020年に東京オリンピック・パラリンピックが開催されます。

50年余り前の東京オリンピックでは、日本が戦後復興を遂げ、高度経済成長に向かう起爆剤となりました。一方、2020年の東京オリンピック・パラリンピックは、経済的には豊かになり高度に成熟した都市となった『東京』での開催です。大会組織委員会や東京都を中心に一丸となって準備を進め、大会成功に向け、気運を醸成していかなければなりません。

同時に、千代田区は日本、東京の中心であり、オリンピックの開催を契機として、都心の魅力や歴史・文化を高めていくとともに、千代田区に住み、働き、学び、集うすべての方々が、言葉や習慣の違いを越えて安心して快適に過ごせる風格のあるまちにすること、そして、この結果として区民生活が豊かになることが重要だと考えています。

また、ハード面としては、これまでも取り組んできたバリアフリーの推進や千代田区にしかできない「皇居周辺の通行環境整備」、秋葉原駅周辺に位置し、川と水辺の活用の推進の一例となる「外神田一丁目神田川沿岸地区のまちづくり」など、オリンピック開催を好機として千代田区の持つ都心の魅力や歴史・文化を区民とともに高め、すべての方々が安心して快適に過せるまちの実現をめざしていきます。



△ 外神田一丁目神田川沿岸地区