

たたかう東京～世界都市・東京の底力を引き出す7つの提案～

# たたかう東京

## ～世界都市・東京の底力を引き出す7つの提案～

2013.07.05

早稲田大学特命教授  
東京大学名誉教授

伊藤 滋

2013.07.05 内閣府への説明資料

## はじめに

世界は東京と付き合いたい。

そのポテンシャルをわが国の経済成長につなげる東京の「世界都市としてのあり様」が、今求められている。

たたかう東京とは、

「誇れる人材・資産を活かし、世界から人・モノ・カネを呼び込む」都市づくりプロジェクトの提案である。

## 東京再生の前提条件と3つの目標

前提・・・ 東京を

**安全で安心な街にする**

目標・・・ 東京を

**住みやすく、仕事がしやすい街にする**

**人が集まり、そこで情報交換がしやすい街にする**

**感動し、楽しみ、尊敬される街にする**

## 都市のManagement(制度の運用と再評価) ～世界都市・東京の再生～

### a.結論を早くする・・・事前調整は0(ゼロ)にしよう

(小泉・石原の約束事に戻る)

- そのため、役人が執着するブラックボックスは作らない。
- わかりやすい議論ができる簡単な算定方法を考える。

### b.慣習化されている計画標準・技術基準を根本から改める

- 例えば、附置義務駐車場の基準や消防法で定められている各種の基準を考え直す。

### c.地権者合意は(老齢化を考えると)基準を下げる

- 全員合意→ $4/5$ 、 $4/5$ → $3/4$ 、 $3/4$ → $2/3$ 、 $2/3$ → $1/2$  へ
- 特に合意の中で中核的合意は過半数あれば事業を進めるべき。

## 7つの具体的な都市計画の提案(1) ～世界都市・東京の再生～

### ■東京を安全で安心な街にする（防災と防犯）

#### →①山手線内の安全市街地化

### ■東京を住みやすく、仕事がしやすい街にする

a. 仕事がしやすい → 都心部にオフィスビルを建てやすくする。

#### →②容積率の大幅な緩和

b. 住みやすい → 都心部及び都心周辺部に高層の集合住宅をつくる。  
都心周辺部では遊休化した公有地を国際的な公益施設用地に活用する。

#### →③国際居住区の指定

## 7つの具体的な都市計画の提案(2) ～世界都市・東京の再生～

### ■東京に人が集まり、そこで情報交換がしやすい街にする

- a. 外国人が気楽に来られる → 羽田空港の容量強化  
クルーザーの受け入れ強化

### →④羽田空港第六滑走路の整備

- b. どこでも簡単に行き来できる街 → 東京については、
- ・地下鉄網の乗換施設の改善と
  - ・近距離通勤の推進  
(集合住宅の建設場所に関係する)

→ 全国については、

### →⑤リニア新幹線＋品川地域再開発

## 7つの具体的な都市計画の提案(3) ～世界都市・東京の再生～

### ■東京に感動し、東京を楽しみ、東京が尊敬される街にする

#### a. 東京の歴史を理解する

→⑥江戸城天守閣の復元

#### b. 東京の展示施設と世界的歓楽施設を楽しむ

→⑦カジノ+臨海部の国際的利用

## 東京を安全で安心な街にする

### 提案①：山手線内の安全市街地化

- ・ 都心周辺部の災害危険度を低減させることが都心居住促進のカギ
- ・ 特に木造家屋の密集化による大火の危険度の低減が重要
- ・ 併せて、発災時等における円滑な避難、混乱の回避のため、ソフトを備えた防災空間で要所を締める  
(二重防災帯、防災見附)

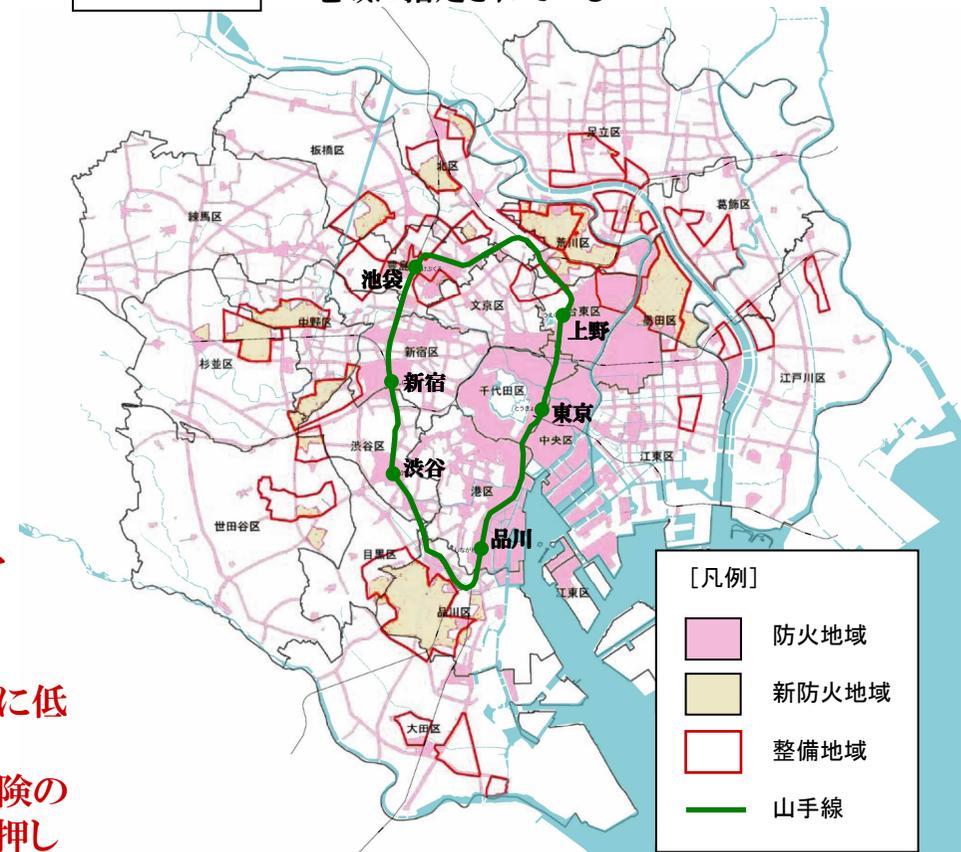
#### < 具体の提案 >

#### 山手線地域内(都心・都心周辺部)をすべて防火地域とする

- \* 木造家屋をなくし、災害時の大火の危険度を大幅に低下させる
- \* 安全地域宣言により、海外からの居住者の災害危険の不安を大きく低減させ、都心周辺部への居住を後押し
- \* 二重の防災帯の形成、防災見附の配置

現在

※ 23区の面積の約94%が防火地域または準防火地域に指定されている



資料) 東京都「木密地域不燃化10年プロジェクト実施方針」に加筆

## 東京を安全で安心な街にする

### 提案①：山手線内の安全市街地化

- ・ 都心周辺部の災害危険度を低減させることが都心居住促進のカギ
- ・ 特に木造家屋の密集化による大火の危険度の低減が重要
- ・ 併せて、発災時等における円滑な避難、混乱の回避のため、ソフトを備えた防災空間で要所を締める  
(二重防災帯、防災見附)

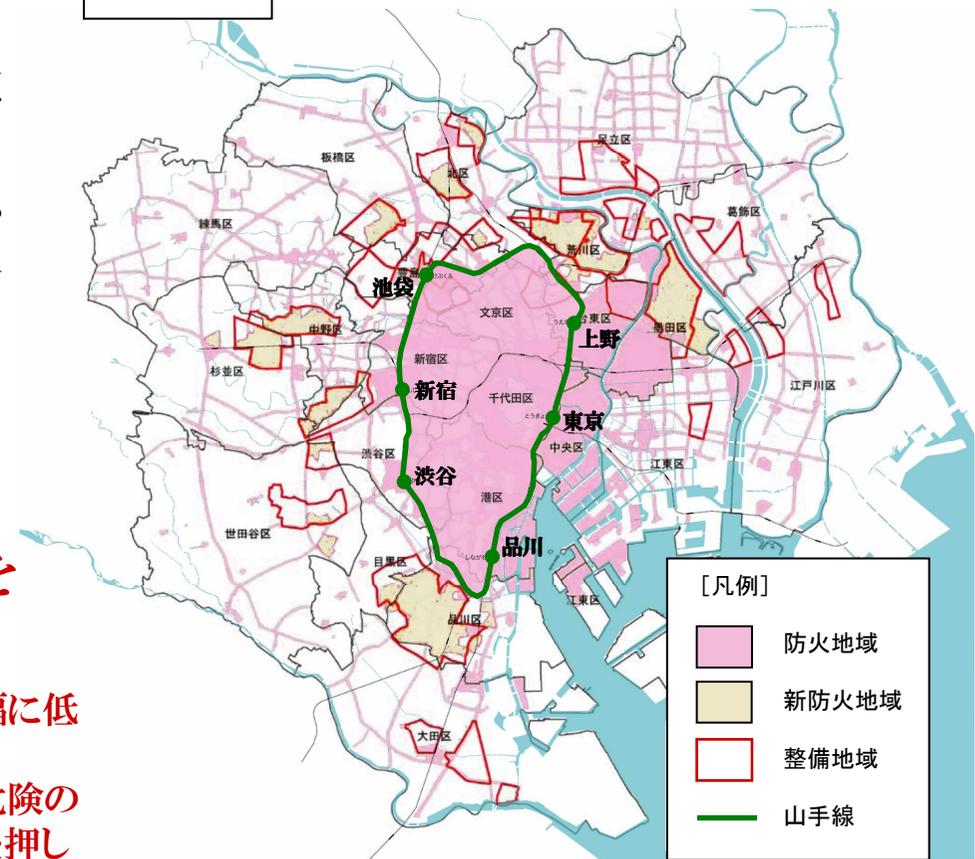
#### < 具体の提案 >

#### 山手線地域内(都心・都心周辺部)をすべて防火地域とする

- \* 木造家屋をなくし、災害時の大火の危険度を大幅に低下させる
- \* 安全地域宣言により、海外からの居住者の災害危険の不安を大きく低減させ、都心周辺部への居住を後押し
- \* 二重の防災帯の形成、防災見附の配置

#### 提案

※ 山手線内全域を防火地域に指定する



資料) 東京都「木密地域不燃化10年プロジェクト実施方針」に加筆

## 東京を住みやすく、仕事しやすい街にする

### 提案②：容積率の大幅な緩和 ～都心部の高容積化～

- ・今後も続くと想定される業務中枢機能の増加に応える
- ・より、職住近接を進めるために居住機能の集積を図る。

#### <具体の提案>

- a. 容積率は敷地規模と建築性能の両方の評価で決定する
- b. 容積率2,000%以上の象徴的再開発プロジェクト
- c. 用途混在地区を商業地域500%に統一し、日影規制を解消

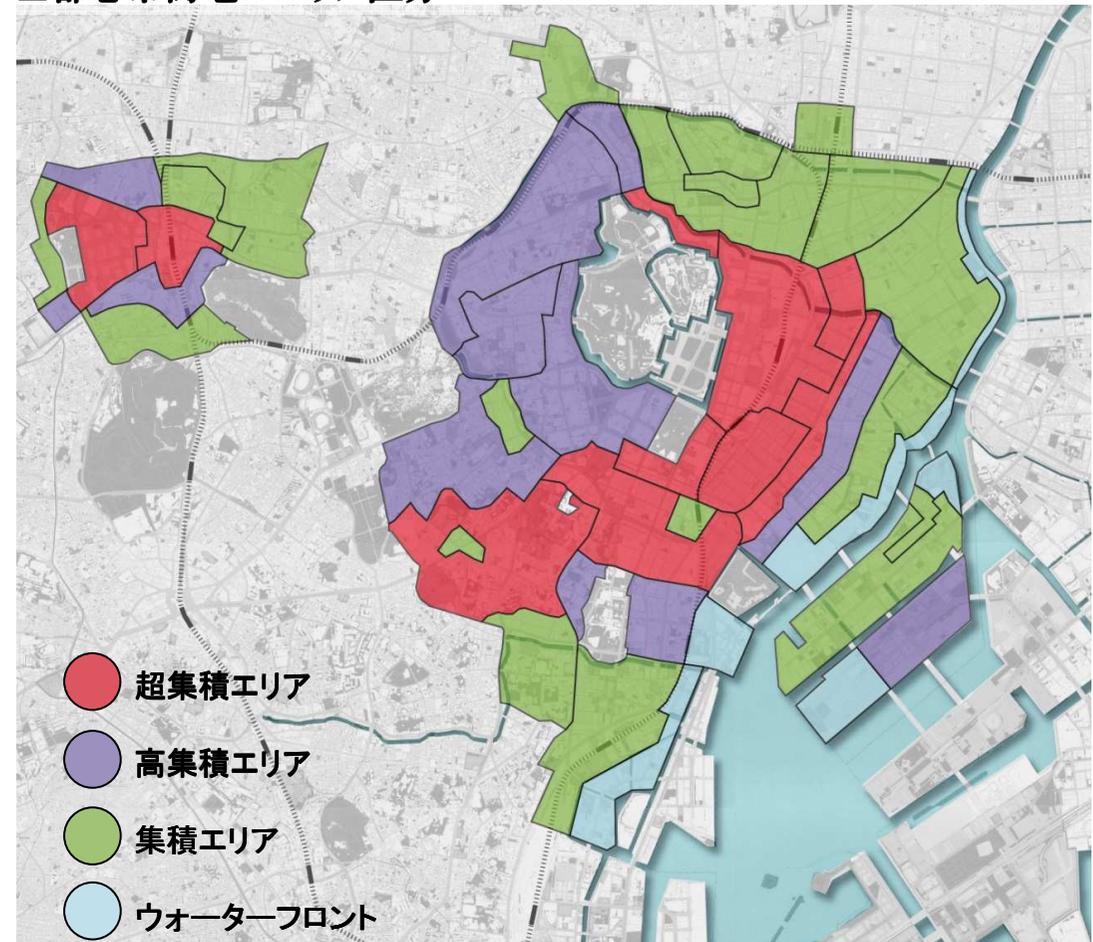
## 東京を住みやすく、仕事しやすい街にする

### a.容積率は敷地規模と建築性能の両方の評価で決定する

#### 都心市街地のエリア区分の考え方

- 都心市街地を4区分
- 「超集積エリア」については、国際金融等のグローバルビジネス拠点をはじめ、オフィスのみならず、新時代の都心活動に求められる多様で高次な商業、国際級ホテル、文化等の諸機能を展開
- 思い切った土地利用の高度化(容積率の増加)を考慮

#### ■都心市街地のエリア区分



資料)2030年の東京都心市街地像研究会

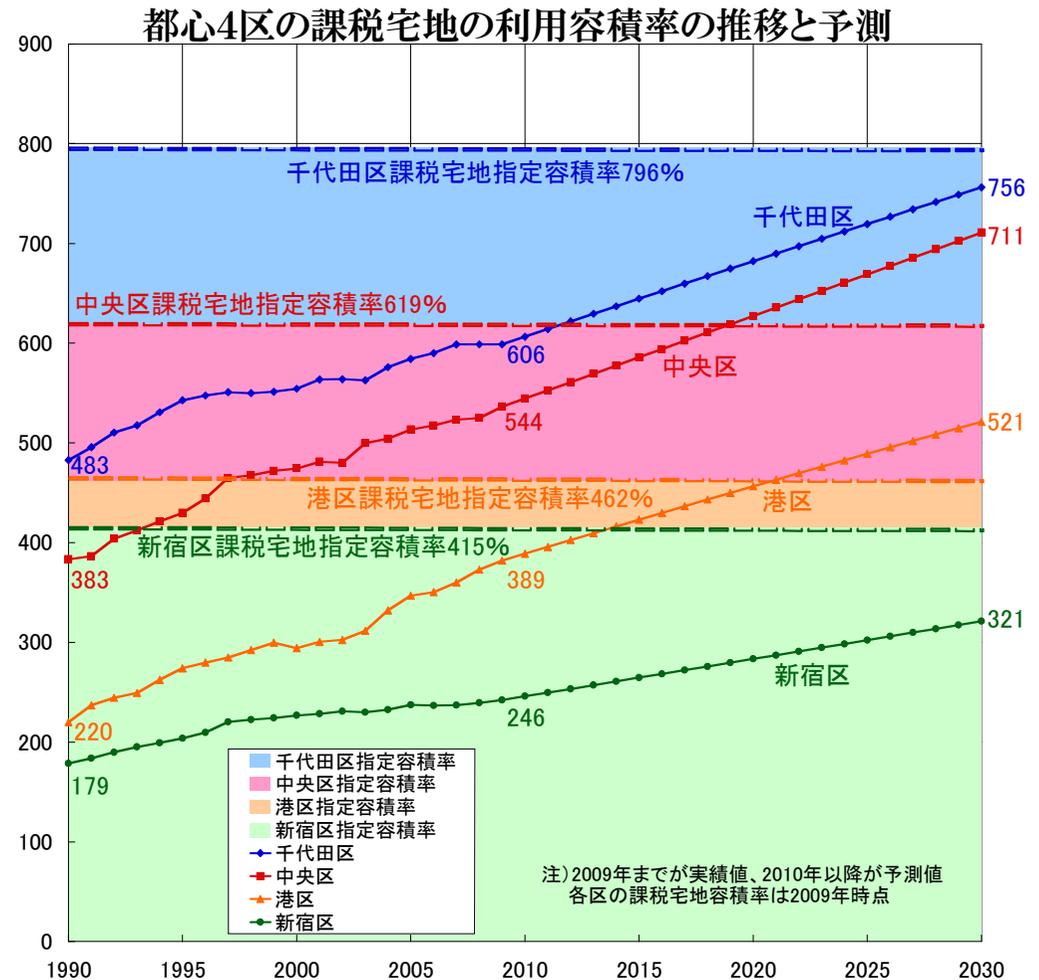
## 東京を住みやすく、仕事しやすい街にする

### a.容積率は敷地規模と建築性能の両方の評価で決定する

- 都心3区の指定容積率充足率は増加の一途を辿る。
- 中央区・港区では容積率需要に対して指定容積率が不足する。

#### 指定容積率充足率

|      |       |      |
|------|-------|------|
| 千代田区 | 2010年 | 76%  |
|      | 2030年 | 95%  |
| 中央区  | 2010年 | 88%  |
|      | 2030年 | 115% |
| 港区   | 2010年 | 84%  |
|      | 2030年 | 113% |
| 新宿区  | 2010年 | 59%  |
|      | 2030年 | 77%  |

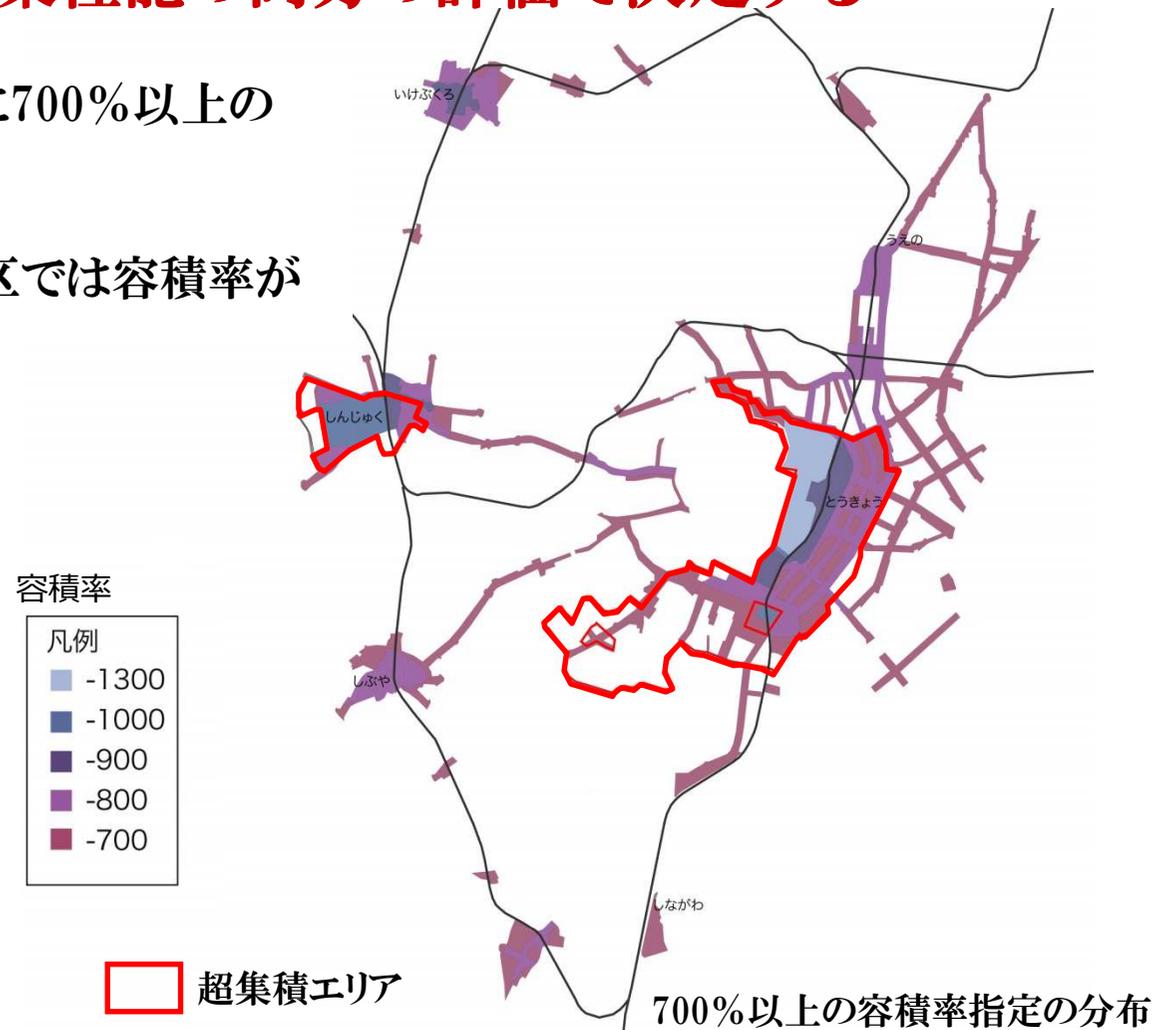


資料：東京都「東京の土地」(各年版)をもとに森記念財団推計

## 東京を住みやすく、仕事しやすい街にする

### a.容積率は敷地規模と建築性能の両方の評価で決定する

- 都心の「超集積エリア」を中心に700%以上の容積率が指定されている  
↓
- 指定容積率700%以上の大街区では容積率が1000%～2000%になる。



資料) 都市計画設計研究所 作成

## 東京を住みやすく、仕事しやすい街にする

### b.容積率2000%以上の象徴的再開発プロジェクト

#### \* 容積率2,000%を超える海外事例

|   |        |
|---|--------|
| The Empire State Building (NY)                | 3,314% |
| 383 Madison Avenue (NY)                       | 2,753% |
| 7 World Trade Center (NY)                     | 3,859% |
| One World Trade Center (Under construct) (NY) | 4,667% |



## 東京を住みやすく、仕事しやすい街にする

### b.容積率2000%以上の象徴的再開発プロジェクト

#### ■2030年の都心市街地のイメージ



資料)2030年の東京都心市街地像研究会資料に加筆

## 東京を住みやすく、仕事しやすい街にする

### c.用途混在地区を商業地域500%に統一し、日影規制を解消

- ・ 商業と住居の地区指定が小規模に混在(容積率300～400%)
- ・ 日影規制等の制約により、都心部の再開発や高度利用を阻んでいる。

■赤坂～六本木界隈の用途地域・容積率指定状況



## 東京を住みやすく、仕事しやすい街にする

### 高集積業務地域(商業地域500%以上のエリア)の容積率割増しの算定式

- ・ **建築敷地の大規模化を促進**するための措置として、**敷地規模**と**建築性能**を評価して容積率の割増を行う。

**容積率割増係数 = 敷地規模評価係数 × 建築性能(防災・省エネ・デザイン)評価係数**

\* 敷地規模評価係数 : 敷地規模に応じて1.0～1.5

\* 建築性能評価係数 : 防災・省エネ・デザインの優良性について、1.0～1.1

| 敷地面積                 | 1,000㎡未満        | 1,000㎡以上<br>3,000㎡未満 | 3,000㎡以上<br>6,000㎡未満 | 6,000㎡以上<br>10,000㎡未満 | 10,000㎡以上 |
|----------------------|-----------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------|
| <b>敷地規模<br/>評価係数</b> | 1.0<br>(割り増しなし) | 1.2                  | 1.3                  | 1.4                   | 1.5       |

| 項目                   | 防災      | 省エネルギー  | デザイン    |
|----------------------|---------|---------|---------|
| <b>建築性能<br/>評価係数</b> | 1.0～1.1 | 1.0～1.1 | 1.0～1.1 |

## 東京を住みやすく、仕事がしやすい街にする

### 附置義務駐車場制度の廃止(住みやすく、仕事がしやすい街にする)

- ・公共交通利便性の高い都心において、駐車場需要と附置義務台数が乖離。

＜都心部の駐車場利用実態＞

平均的稼働率は、6～7割程度

(ヒアリング調べ)

- ・駐車場整備費の建物床価格への影響は少ない。

＜地下自走式駐車場の平均的な建設コスト\*＞

約1,000万円～2,000万円／台程度

\*地下深さ、駐車台数、地盤及び周辺状況により大きく異なる  
(ヒアリング調べ)

- ・床価格を抑え、国際競争力の強化と都心居住推進に向けた、建替え需要の喚起が必要



## 東京を住みやすく、仕事しやすい街にする

「計画裁定」による特区の運用(住みやすく、仕事しやすい街にする)

- ・煩雑な制度・手続き等、ワンストップ機能が十分発揮されていない。
- ・特例措置に対する必ずしも積極的でない等、地元ニーズと乖離
- ・スピーディな意志決定と機動性の高いプロジェクトの推進体制が必要

### < 具体の提案 >

- \* **敷地面積3,000㎡以上**の大規模再開発
- \* **東京都、開発事業者、専門家の協議**によって容積を設定
- \* 予備的な事前調整をせず、**時間を短縮**する。



## 東京を住みやすく、仕事しやすい街にする

### 提案③：国際居住区の指定

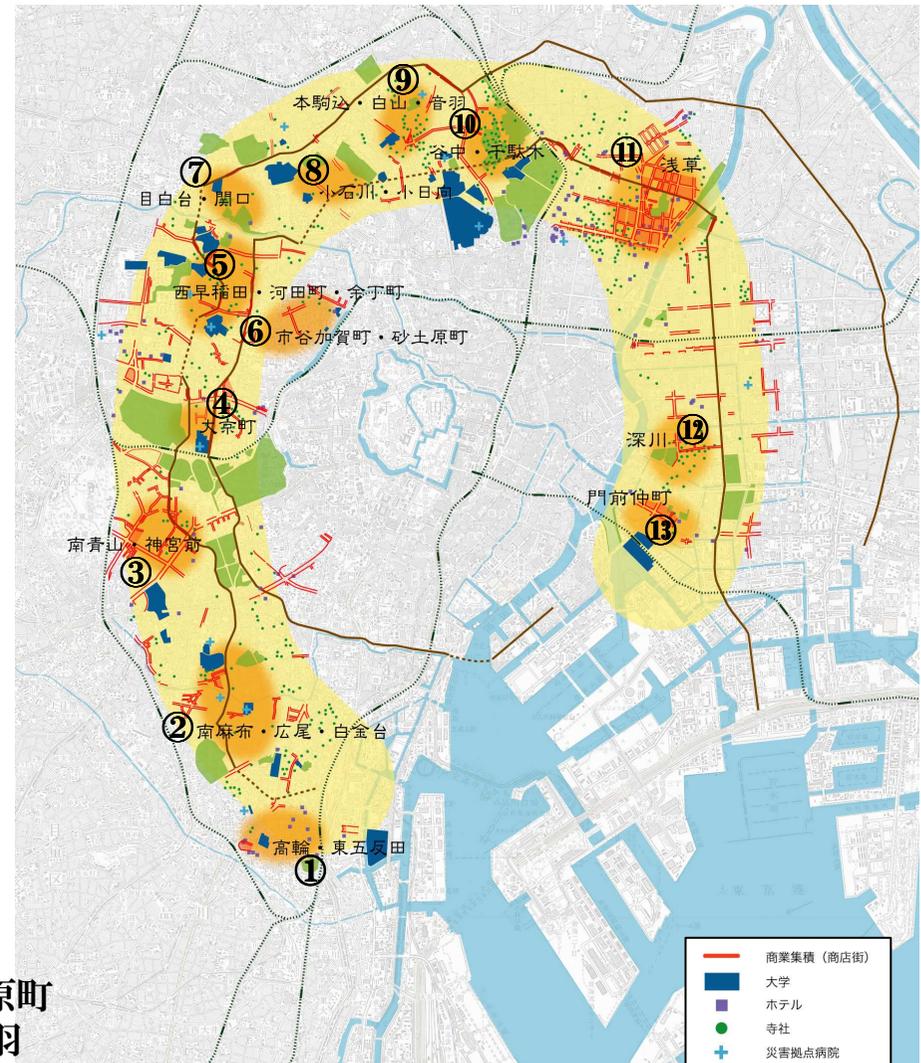
- ・ 東京の国際化を支えるための国際的な複合市街地形成が重要である。
- ・ 都心周辺部の多様で個性的な生活環境の国際化が、国際競争力強化には必要不可欠。

#### < 具体の提案 >

山手線内を中心に「都心周辺部」とし、そこに「国際居住区」を設定

#### 「国際居住区」の指定

- ①高輪・東五反田 ②南麻布・広尾・白金台  
③南青山・神宮前 ④大京町(新宿御苑)  
⑤西早稲田・河田町・余丁町 ⑥市谷加賀町・市谷砂土原町  
⑦目白台・関口 ⑧小石川・小日向 ⑨本駒込・白山・音羽  
⑩谷中・千駄木 ⑪浅草 ⑫深川 ⑬門前仲町



資料) 2030年の東京都心市街地像研究会資料に加筆

## 東京を住みやすく、仕事しやすい街にする

### 国際化に対応した多様で文化的な住宅市街地の形成

(住みやすく、仕事しやすい街にする)

- 都心周辺部における土地利用の再編に際して、中低層集合住宅の高質化が良好な街並み形成と社会ストックの長寿命化からも重要。

#### < 具体の提案 >

容積率を緩和する(別表参照P23)

地区計画の指定、電線地中化及び防犯灯や防犯カメラの設置による良好で安全な街並み形成

再開発助成金の交付と不動産関連諸税の減免

\*「不動産関連諸税の減免」は、市街地環境と景観の価値上昇を裏付けとして実施する。



## 東京を住みやすく、仕事しやすい街にする

### 国際化に対応した多様で文化的な住宅市街地の形成

(住みやすく、仕事しやすい街にする)

- ・外国人居住を積極的に受け入れるため、居住空間のみならず、教育、医療、交流施設等を充実させ、総合的な生活環境を整備することが必要不可欠。

#### < 具体の提案 >

### 遊休化した公有地の海外関係組織への優先的譲渡又は賃貸

\* 遊休公有地を活用し、海外諸国の生活関連施設整備を促進



# 東京を住みやすく、仕事しやすい街にする

## 国際化に対応した多様で文化的な住宅市街地の形成

(住みやすく、仕事しやすい街にする)

- ・ 留学生等が集まる大学が有するグローバルな環境を活用して地域の国際化と市街地空間整備を展開することは有効。

■ 早稲田鶴巻町の再開発イメージ

### < 具体の提案 >

### 大学周辺での市街地再開発

- \* 幅員4～6mの細街路に面した地区での身の丈再開発
- \* 低層長屋型集合住宅を学生用宿舎としての活用



出所) NPO法人 都心のあたらしいまちづくりを考える会 都市構造検討委員会 『世界に比類ない国際大学都市の形成』

## 東京を住みやすく、仕事しやすい街にする

### 国際居住区(高質居住推進地区)の容積率割増しの算定式

(第1種・第2種中高層住居専用地域及び第1種住居地域で容積率300%以下のエリア)

- **建築敷地の細分化を防ぐための優遇措置として、前面道路幅員を踏まえた最低限敷地面積と壁面後退の設定に応じて、容積率の割増しを行う。**  
\* 地区計画で方針を定め、都市計画申請を受理し、計画裁定を行う

| 前面道路幅員  | 8m～              |                    |            | 6～8m             |            | 4～6m            |
|---------|------------------|--------------------|------------|------------------|------------|-----------------|
| 最低敷地規模  | 300㎡以上<br>500㎡未満 | 500㎡以上<br>1,000㎡未満 | 1,000㎡以上   | 200㎡以上<br>300㎡未満 | 300㎡以上     | 現状のまま<br>(割増なし) |
| 壁面後退距離  | 0.5m<br>以上       | 0.5m<br>以上         | 1.0m<br>以上 | 0.5m<br>以上       | 0.5m<br>以上 |                 |
| 容積率割増係数 | 1.10             | 1.15               | 1.20       | 1.10             | 1.15       |                 |

- 「国際居住区」においては、行政は以下の取り組み等を検討する
  - a. 遊休化している公有地を積極的に外国人向けの学校・医療・住宅・クラブ(交流施設)等に転用すること
  - b. 防犯灯の増設、無電柱化など、質のよい住宅地に変えていくこと

# 東京を住みやすく、仕事しやすい街にする

## 環3・環4の戦略的整備(住みやすく、仕事しやすい街にする)

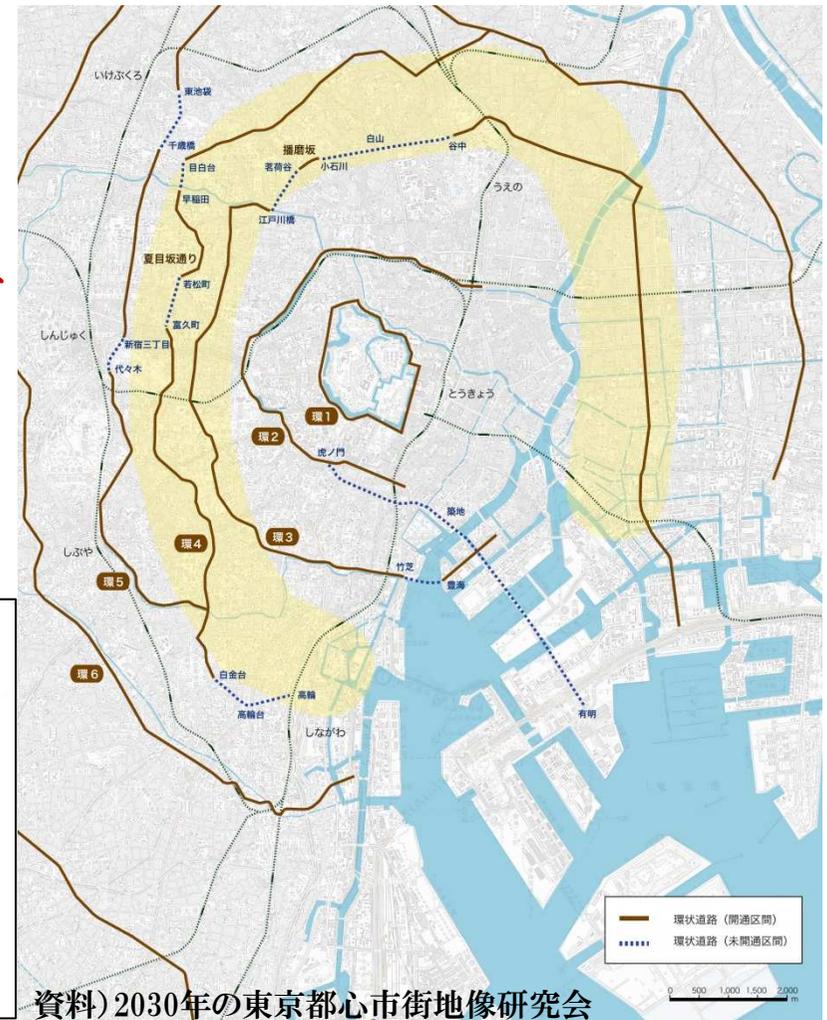
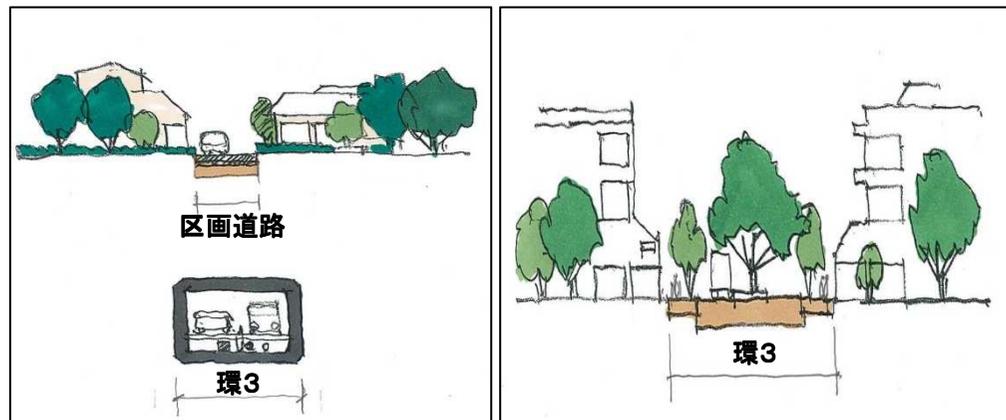
### < 具体の提案 >

未整備区間の整備方針を改めて検証

地上部を歩行者優先の環状公園道路として整備

- \* 防災用迂回道路ネットワーク
- \* 国際居住区文化道路(グリーンブルバール)

高質集合住宅の整備促進

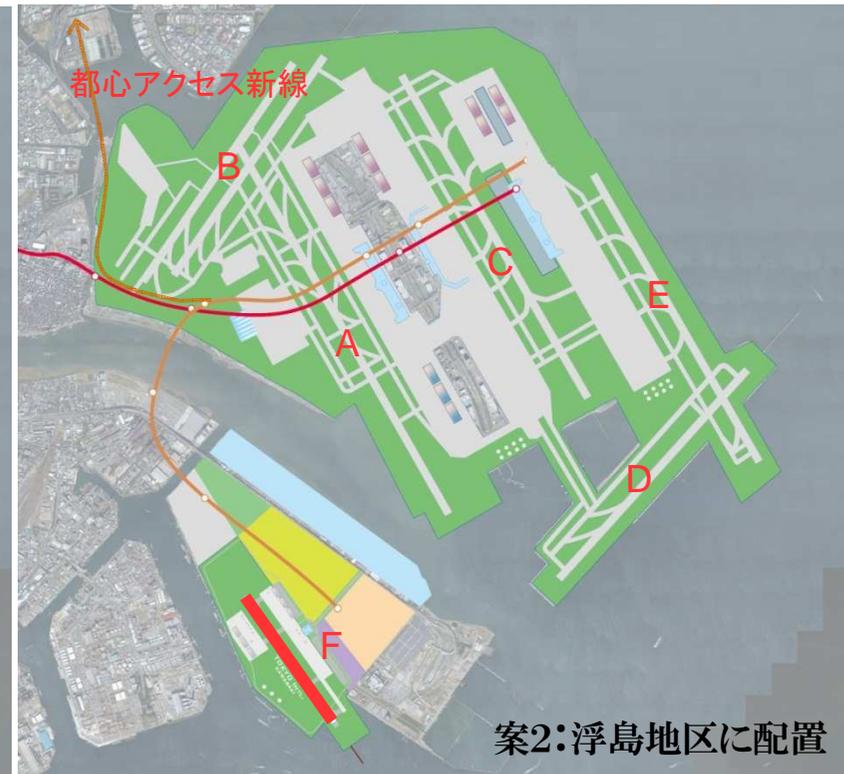


資料) 2030年の東京都心市街地像研究会

## 東京に人が集まり、情報交換がしやすい街にする

### 提案④：羽田空港第6滑走路の整備

- ・羽田空港にプライベートジェット機専用の第6滑走路(F)を整備
- ・羽田空港と都心・臨海副都心を連絡するアクセス新線の整備  
(有楽町線と日比谷線を臨海副都心経由で延伸)



資料) 2030年の東京都心市街地像研究会資料に加筆

## 東京に人が集まり、情報交換がしやすい街にする 提案⑤：リニア新幹線＋品川地域再開発

- ・JR操車場跡地の再開発を中心に、東京の「サウスコア」として品川の拠点性を高める再開発を展開

- ・品川のポテンシャル

羽田空港近接  
(六本木～品川～空港連絡新線の整備)

リニア新幹線駅  
(東京駅への延伸)

高輪地区のMICE施設の集積

大規模な土地利用転換用地

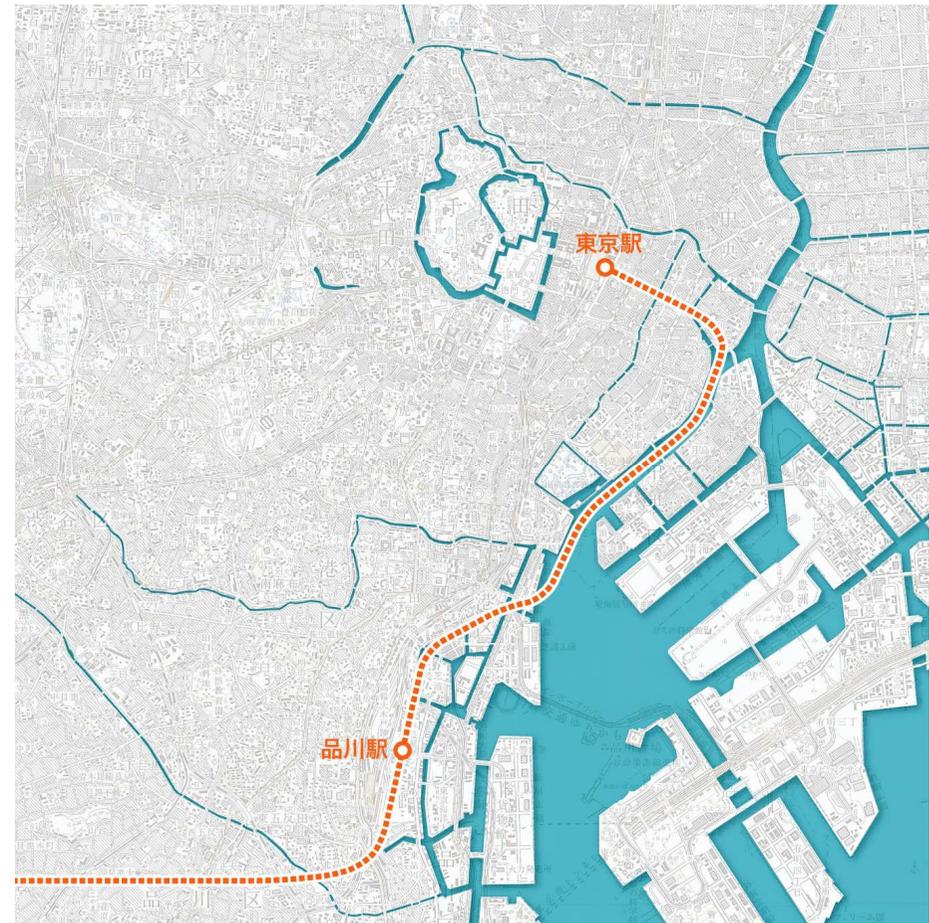
等



## 東京に人が集まり、情報交換がしやすい街にする 提案⑤：リニア新幹線＋品川地域再開発

### 【リニア新幹線の東京駅延伸】

- ・リニア新幹線を品川駅から東京駅まで延伸＝東京～名古屋～大阪が約1時間圏で直結
- ・京浜運河の直下を通過  
全長約8.5km

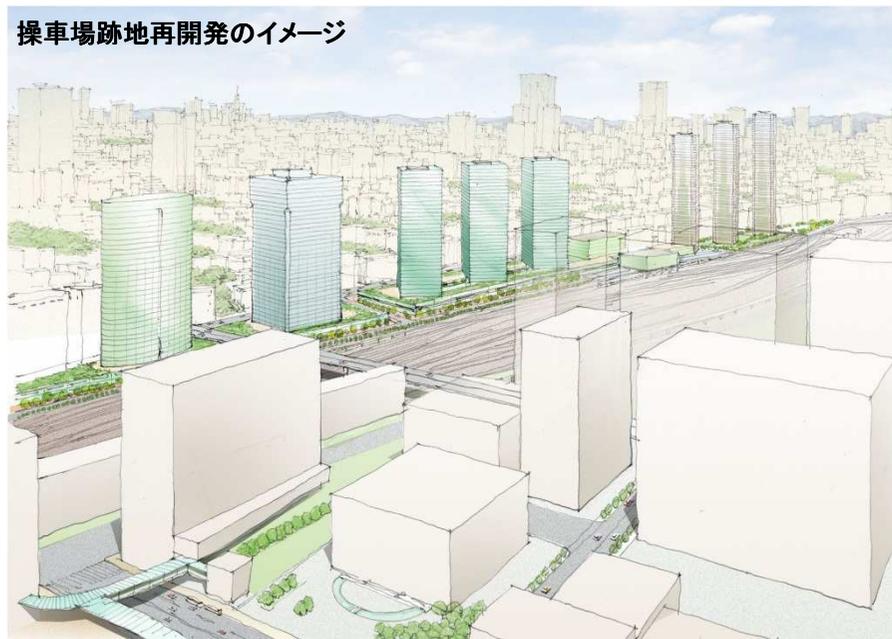


資料) 2030年の東京都心市街地像研究会資料をもとに都市計画設計研究所作成

## 東京に人が集まり、情報交換がしやすい街にする 提案⑤：リニア新幹線＋品川地域再開発

### 【JR操車場跡地再開発】

羽田空港との近接性等を生かした国際的な  
ビジネス拠点を創出



### 【東京海洋大移転再開発】

東京の国際化を支える医療、居住、教育、  
文化等の複合拠点の形成



## 東京に人が集まり、情報交換がしやすい街にする

# 提案⑤：リニア新幹線＋地下鉄ネットワーク

### 【品川-六本木地下鉄新線整備】

六本木～品川～東京海洋大学～羽田空港～横浜

- ・ 東海道線貨物支線利用で羽田空港、横浜方面へのアクセス性向上
- ・ 六本木駅での大江戸線乗入れは、車両形式・軌間が異なり困難
- ・ 日比谷線乗入れは可能(南北線乗入れの可能性もあり)
- ・ リニア方式に比べ、車両断面が大きいいため、トンネル断面も大きくなる



資料) 2030年の東京都心市街地像研究会

東京に感動し、東京を楽しみ、東京が尊敬される街にする

## 提案⑥：江戸城天守閣の復元

わかりやすい江戸・東京文化の象徴として江戸城天守閣を復元し、伝統的文化の継承と東京観光の目玉にする

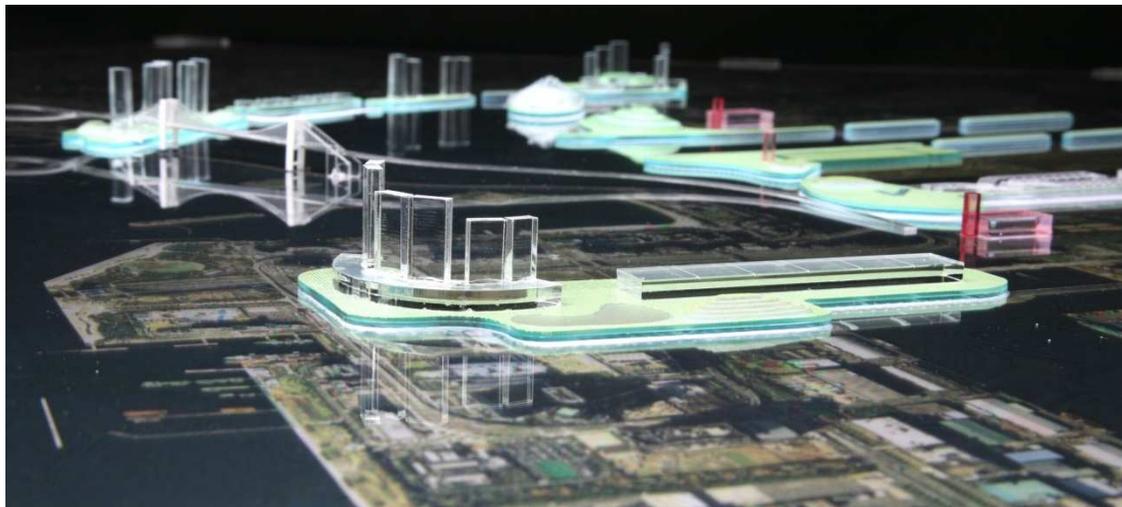


出所) 『東京グランドデザイン 2030』  
森記念財団 都市整備研究所

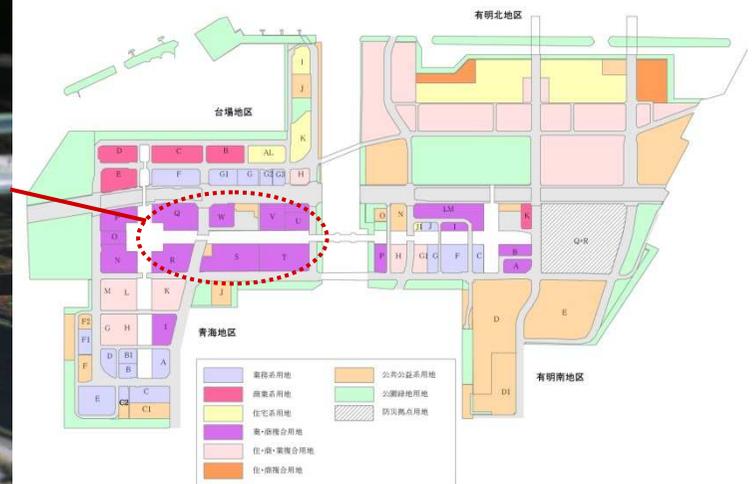
## 東京に感動し、東京を楽しみ、東京が尊敬される街にする 提案⑦：カジノ+臨海部の国際的利用

【カジノ構想：青梅地区都有地開発】

臨海副都心地区において大規模なMICE施設、レストラン、劇場等と一体となった「大人の社交場」をしてカジノ施設を整備（統合型リゾート地区の創出）



臨海部(青海地区)の統合型リゾート地区整備のイメージ



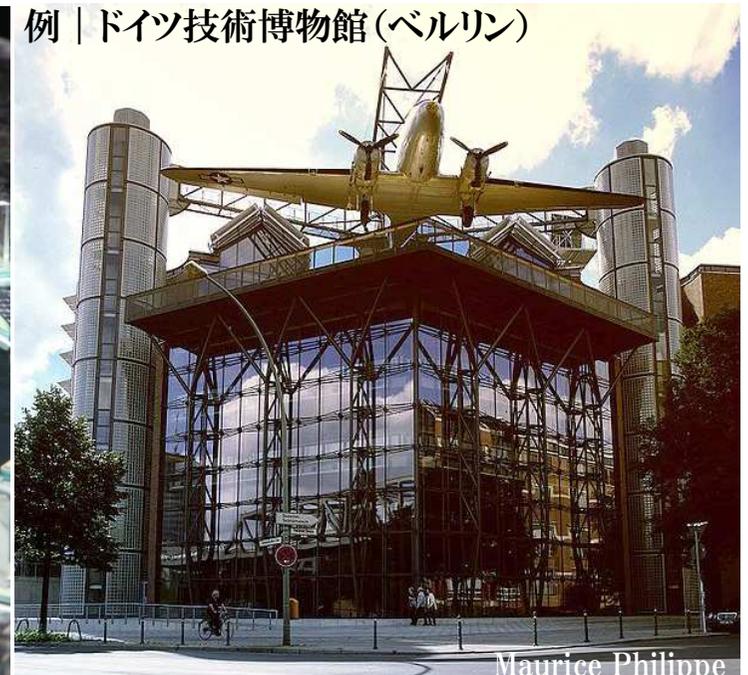
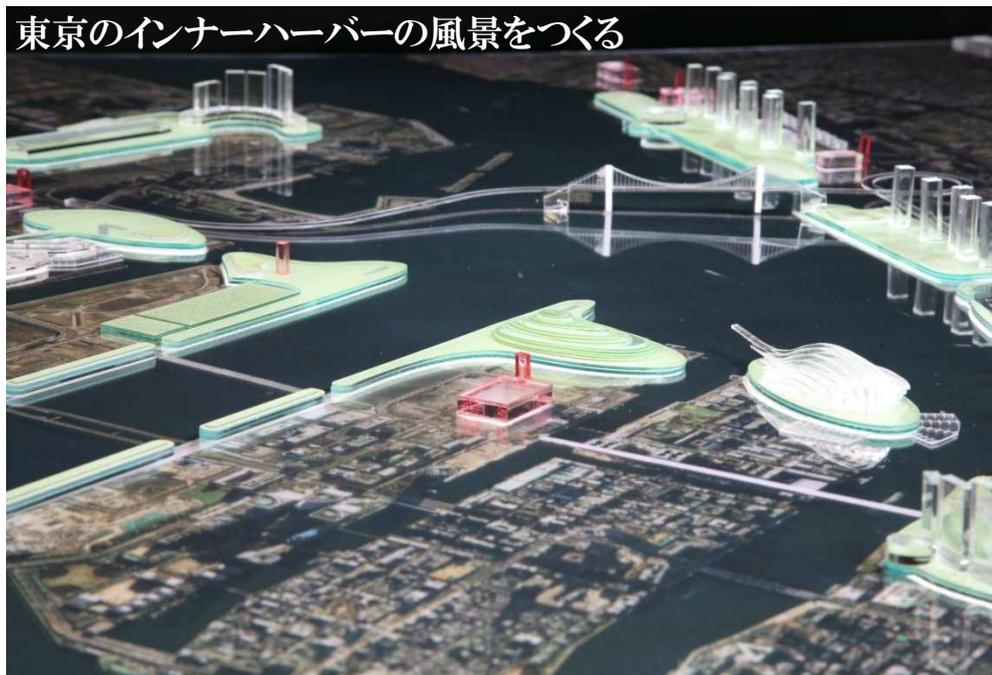
臨海副都心土地利用計画(出典：東京都)

## 東京に感動し、東京を楽しみ、東京が尊敬される街にする 提案⑦：カジノ+臨海部の国際的利用

### 【文明博物館の整備：豊海水産ふ頭再開発】

築地市場の豊洲移転に伴う豊海の水産ふ頭の再開発。

東京のインナーハーバーの風景を印象づける象徴的文化施設整備(例：シドニーのオペラハウス)



## 東京に感動し、東京を楽しみ、東京が尊敬される街にする

### 提案⑦：カジノ+臨海部の国際的利用

【湾岸自転車道の整備：TDLから羽田まで】

- 東京ディズニーランドから羽田空港まで湾岸部を縦断する自転車道を整備
- 水路や河川等に沿った内陸部への枝線を整備し、スカイツリーまで下町を北上
- 東京の多様な文化・景観に触れるユニークな散策・観光ルートの開発



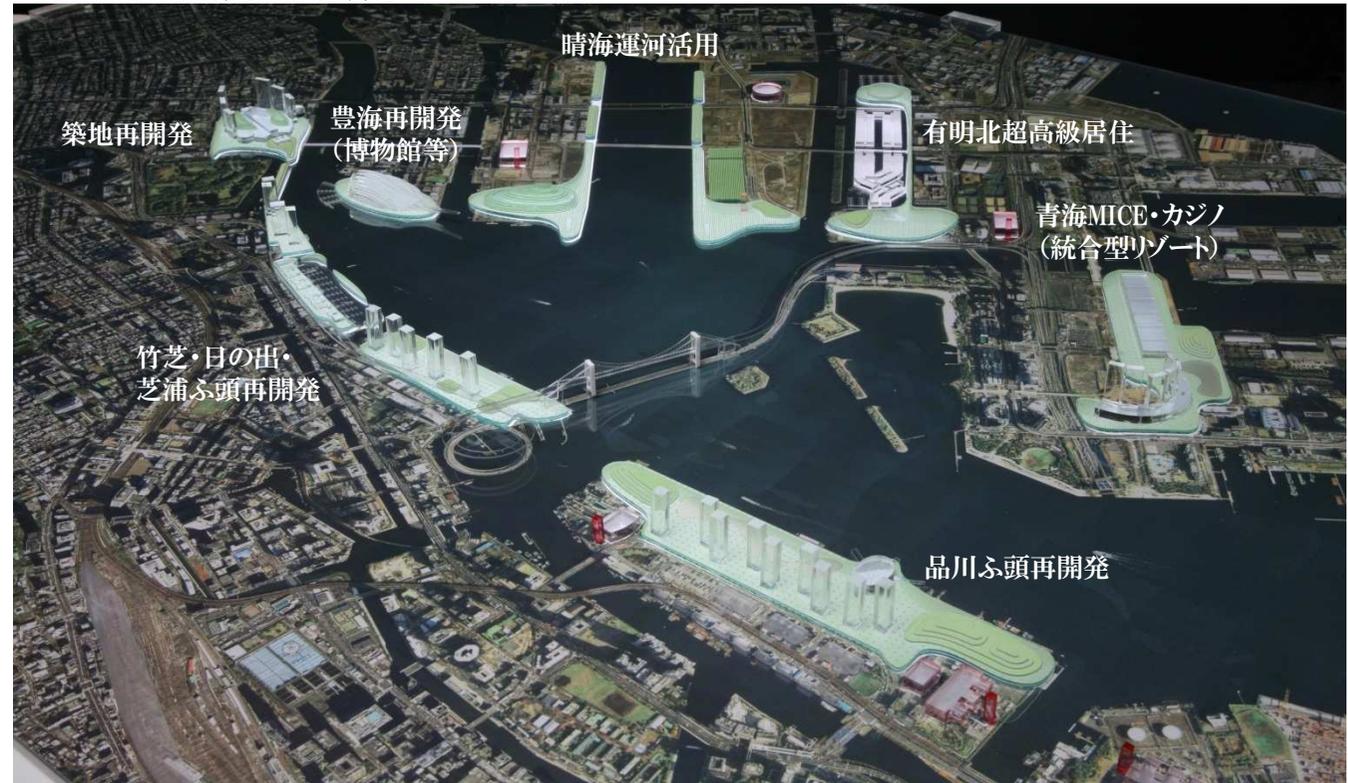
資料)都市計画設計研究所 作成

## 東京に感動し、東京を楽しみ、東京が尊敬される街にする

### 提案⑦：カジノ+臨海部の国際的利用

#### 【臨海部再開発：総合エンタテインメント+超高級居住】

- ・インナーハーバーの機能再編(人・モノ・カネを呼び込むグローバル機能への転換)
- ・魅力的なウォーターフロント景観の形成



## 東京に感動し、東京を楽しみ、東京が尊敬される街にする 提案⑦：カジノ+臨海部の国際的利用

【21世紀の新租界(国際特区:国際居留地)】

### ①豊海

アジア演劇センター、21世紀文明ミュージアム  
+ オフィス・住宅

### ②晴海・有明北

アジア富裕層向け超高級住宅(ボート係留付)  
+ 国際病院・国際学校

### ③豊洲

市場の観光施設、五つ星ホテル・プチホテル

### ④品川・竹芝

10万トン級クルーザー用ふ頭

### ⑤青海

カジノ群+有明南MICE(資料)都市計画設計研究所 作成



## おわりに

2030年以降、東京は人口減少に転じ、急速に老年人口が増加し、大規模な投資をする余力が無くなっていく。

したがって、**2030年までに基幹的な公的プロジェクトは完了**しておくことが望ましい。

2030年以降は、市民生活に立脚したコミュニティ的な小規模都市改修を継続することを考えよう。

例えば、コミュニティ型の小規模電源、無電柱化、緑道の増強、空家の修復による居住空間の拡大等、つまり東京は2030年以降、**熟成の段階**に入っていくと考えるべきであろう。

おわりに

Invest TokyoとVisit Tokyoは両立すべきであるが、**Visit Tokyoの方策を考える**方が、多様であり、規模が小さいこともあって、その効率は高いと思う。

重要なこと...これからは、**日本人だけの中産階級の東京**ではなく、より沢山の**外国の富裕層と庶民を受け入れる東京**に変えていかないと“Invest Tokyo”は成功しない。

その個人の**所得の幅の広さを許容**しなければ、**国際都市Tokyo**にはならない。

2013年7月5日

伊藤 滋

たたかう東京 ～世界都市・東京の底力を引き出す7つの提案～

■作成

伊藤 滋(東京大学名誉教授・早稲田大学特命教授)

■資料提供等(順不同)

一般財団法人 森記念財団

森ビル 株式会社

NPO法人 都心のあたらしいまちづくりを考える会 都市構造検討委員会

2030年の東京都心市街地像研究会

株式会社 日建設計

株式会社 日建設計総合研究所

■編集協力(順不同)

西尾 茂紀(一般財団法人 森記念財団 都市整備研究所)

関口 太一(株式会社 都市計画設計研究所)

小野 道生(株式会社 都市計画設計研究所)

梶原 千尋(株式会社 都市計画設計研究所)

石川 貴之(株式会社 日建設計総合研究所)