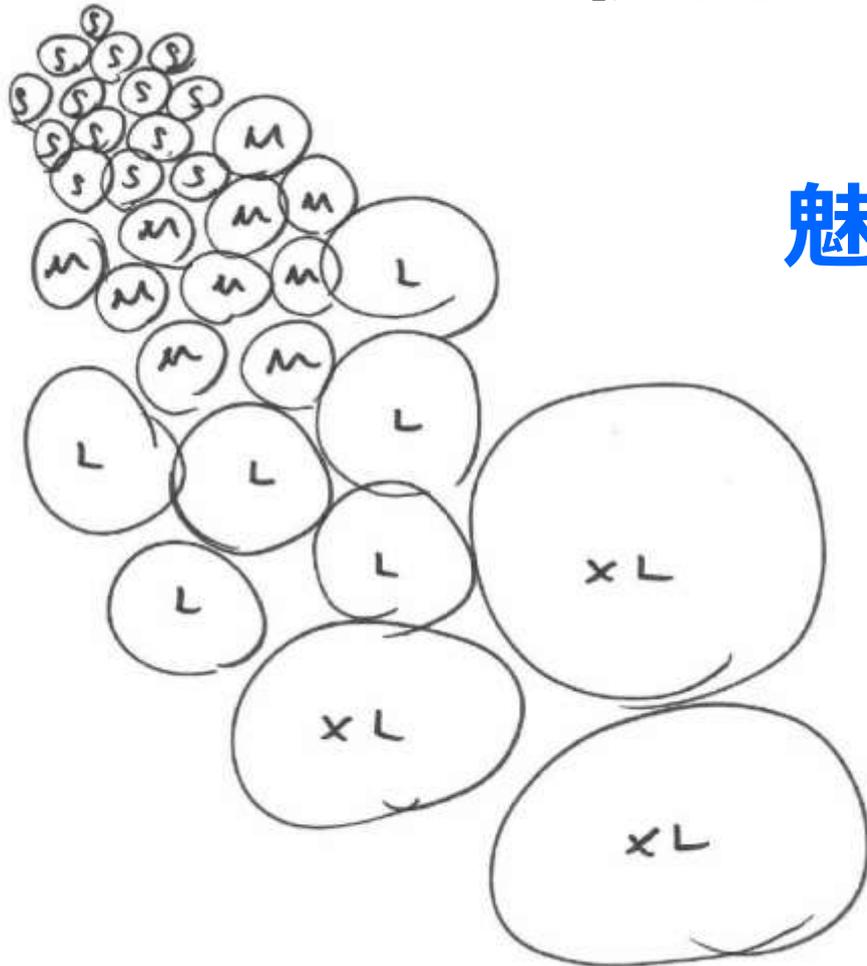


# 「東京ベイエリアビジョン」（仮称） の検討に係る官民連携チーム



## 魅力あるまちづくりWG 第1回提案

平成30年12月

# 目次

- 1 現状認識
- 2 ベイエリアに魅力を生み出す提案
  - 提案1** [プラットフォーム（枠組み）]  
ベイエリアを  
「多様なスケールの空間の集合体」として捉える
  - 提案2** [コンテンツ]  
エリアリノベーション（領域再生区）と  
エリアイノベーション（未来創造区）で  
ベイエリアを磨いていく [コンテンツ]
- 3 変化を柔軟に取り込む創造的ベイエリアのイメージ

# 1 現状認識

## ■ バイエリアに期待される役割

東京の成長・成熟に必要とされる、様々な新しい都市づくりの考えやコンテンツを柔軟に受入れ効果を発信



## ～ バイエリア2040に向けて必要な対応～

- 都心部・空港とのアクセス、エリア内移動の円滑化
- 埋め立てにより生まれた広大な土地の活用
- 時間の経過に伴い古くなった都市モデルの再生
- 容易に失われるまちの細やかな個性の保全
- 技術革新への柔軟な対応

## 2 バイエリアに魅力を生み出す提案

### 提案 1 [プラットフォーム（枠組み）]

バイエリアを  
「多様なスケールの空間の集合体」として捉える

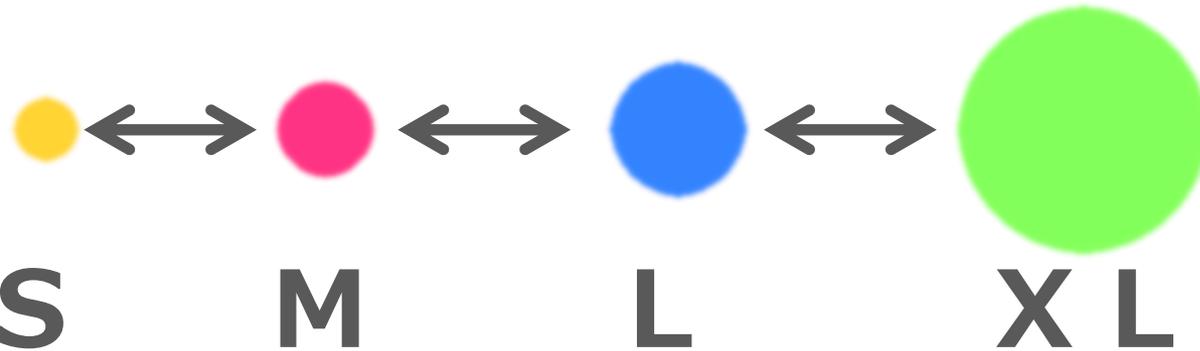
### 提案 2 [コンテンツ]

エリア リノベーション（領域再生区）と  
エリア イノベーション（未来創造区）で  
バイエリアを磨いていく

## 提案 1

バイエリアを  
「多様なスケールの空間の集合体」として捉える

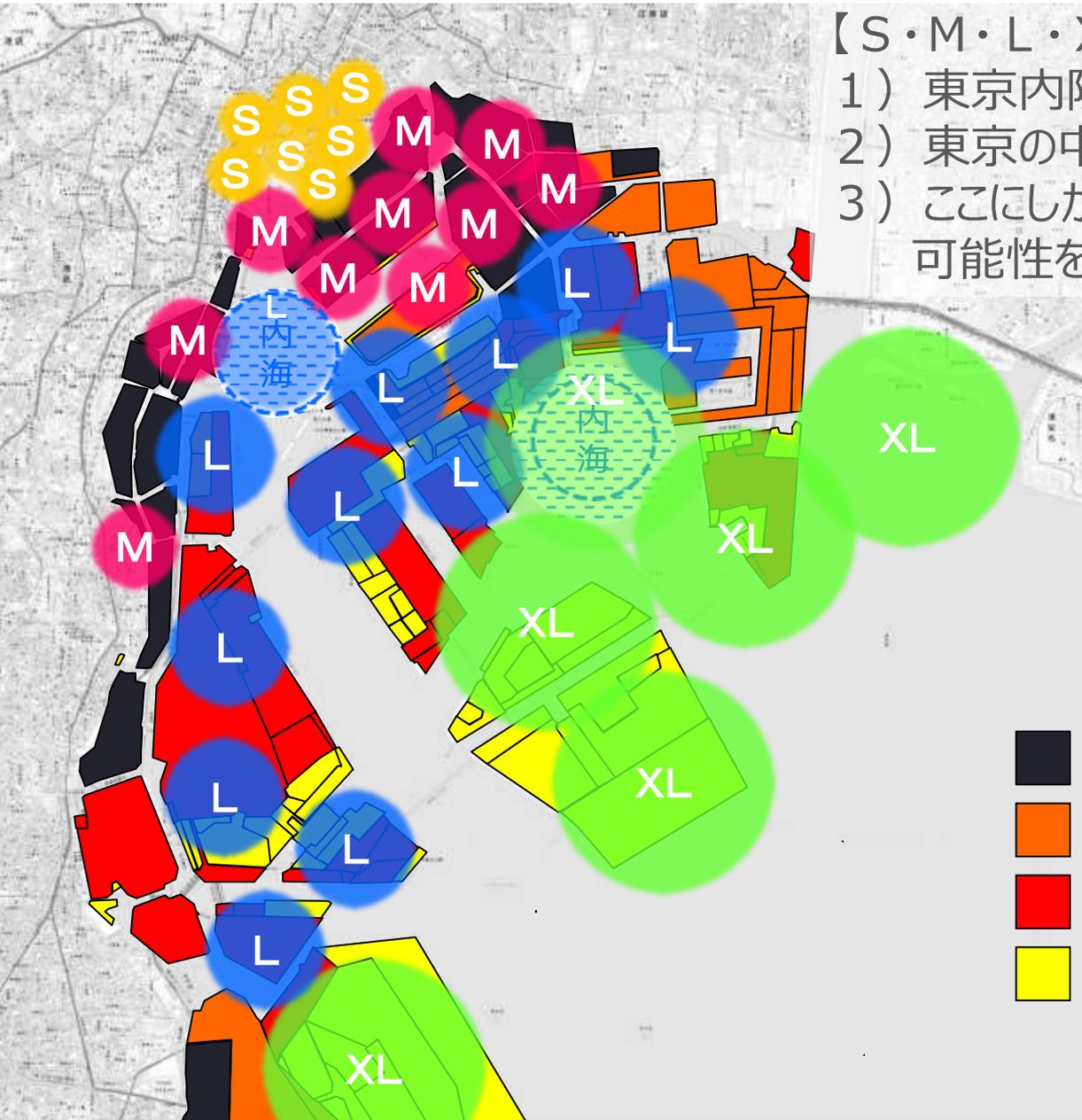
小さな東京 ・ 大きな東京



(S・M・L・XLをつなぐ)

様々なスケールの東京の  
進化・融合・分裂により、  
新しい東京を創造

# ■ SからXLが並存するバイエリアの現状



## 【S・M・L・X L 群の特徴】

- 1) 東京内陸と接続・連続するS、M群
- 2) 東京の中でも数少ない連担したL群
- 3) ここにしかない東京の海に面する未知の可能性を持つX L群

## 埋立地の変遷

- 江戸時代～昭和初期
- 昭和30年代
- 昭和40～50年代
- 昭和60年代～

# ■ バイエリアを構成するまちのスケール



S



M



L



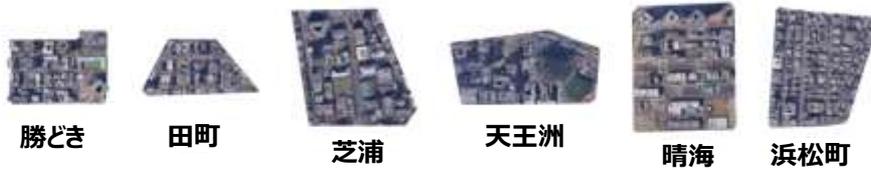
XL

# ■ バイエリアを構成するまちのスケール

S



M



L



XL



# ■ バイエリアの各スケールの特徴

## ● S バイエリアの『S』：月島 等



【Sスケール】

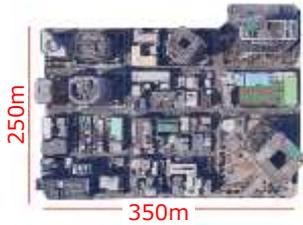


### ○特徴

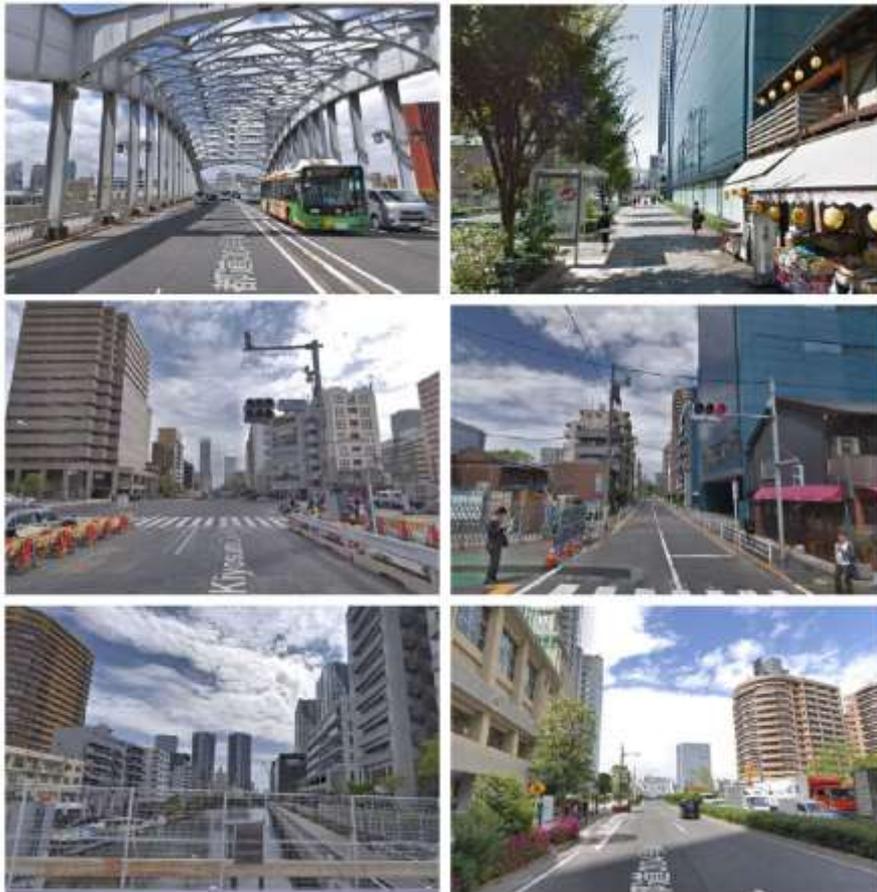
- ・人、家屋が密集している
- ・古くからある個性豊かな街並み  
(下町情緒がある)
- ・つながりの強いコミュニティの存在
- ・近所の顔が見えるヒューマンスケール
- ・幅広い世代が居住  
(多世代同居家族)
- ・細い路地が多い
- ・移動は主に徒歩～自転車

# ■ バイエリアの各スケールの特徴

## ● M バイエリアの『M』：勝どき 等



【Mスケール】

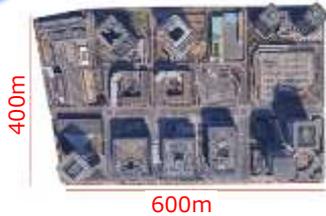


### ○特徴

- ・再開発された空間と  
古くからある街並みが隣接
- ・大通りの幅員は広く、  
裏には細い路地もある
- ・昔からの住人と、新たな住人が混在
- ・移動は  
徒歩～自転車～車
- ・中低層と高層の建物が混合

# ■ バイエリアの各スケールの特徴

## ● L バイエリアの『L』：豊洲、辰巳、台場、青海、有明等



【Lスケール】



【イメージ】

### ○特徴

- まちの形成よりも都市開発事業が先行し、そこに人を呼び込んでいる
- 新しく創られた大街区
- 核家族、共働き世帯が多数  
(年齢層の幅が限定的)
- 移動は自転車～車
- 建物間の離隔もある
- スケールアウトした広大な公共空間  
(街路含む)

# ■ バイエリアの各スケールの特徴

## ● XL バイエリアの『XL』：海の森公園 等



【XLスケール】



### ○特徴

- ・広大な空間
- ・人は居住していない
- ・目的が無ければ行かない場
- ・隣接地域間の移動目的がない
- ・地域内でも  
徒歩での周遊は困難

# ■ S から X L 間をつなぐネットワーク

## 基幹交通と域内交通の連携

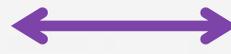


現計画・構想の実現により交通ネットワークの基盤は充実



【充実すべき余地】

- 1) より密度の濃い細やかな域内ネットワーク形成
- 2) 異なるスケールを結ぶ2つの内海の活用



現状の交通ネットワーク



計画・構想されている交通ネットワーク



創出が期待されるより細やかなネットワーク

# 提案2 エリア リノベーション（領域再生区）とエリア イノベーション（未来創造区）でバイエリアを磨いていく

- バイエリアを構成する各「スケール」の特徴を生かした活性化
- 各「スケール」の有機的な連携によるバイエリアの相乗的成長

## □空間の豊かな社会的混在



空間利用（現状）

## □柔軟な土地利用（タイムシェア）



港湾エリアでコンサートなど開催

## □水辺、オープンスペース等の魅力づくり



オープンスペースでのイベント

## □戦略的なブランディング化



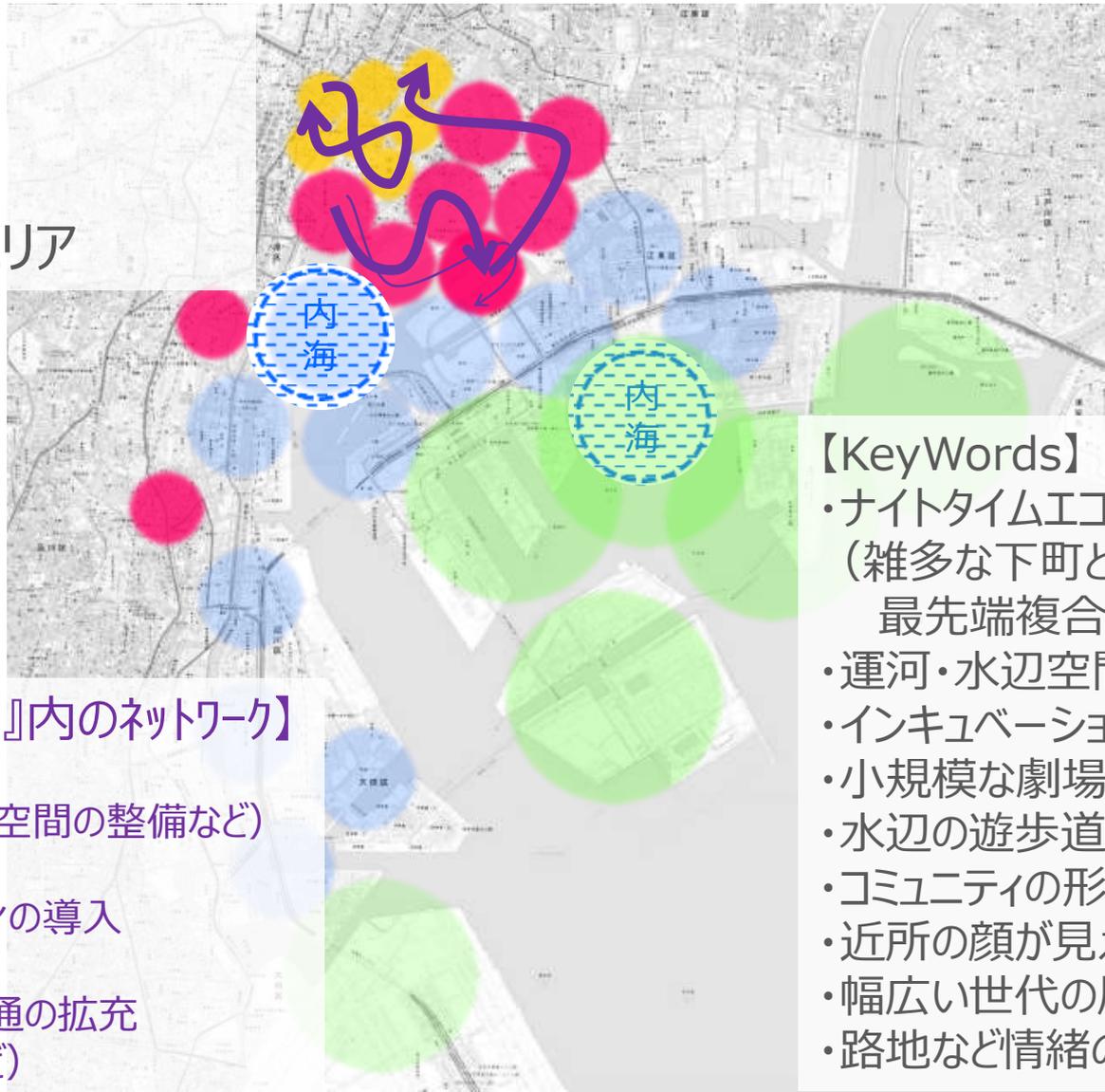
都市景観をブランディング

# 『S・M』のエリア リノベーション

## 既成市街地の再編 ⇒ まちの良さを残したリノベーション

### ○特徴

- ・都心に近接
- ・賑わい
- ・人が集まるエリア



### 【KeyWords】

- ・ナイトタイムエコノミー  
(雑多な下町と最先端複合施設の共存)
- ・運河・水辺空間と内海の活用
- ・インキュベーション施設
- ・小規模な劇場・ライブ会場
- ・水辺の遊歩道
- ・コミュニティの形成
- ・近所の顔が見えるまち
- ・幅広い世代の居住ができるまち
- ・路地など情緒のあるまち

### 【スケール『S・M』内のネットワーク】

- ・徒歩空間の充実  
(遊歩道や水辺空間の整備など)
- ・自転車道の整備
- ・パーソナルモビリティの導入  
(セグウェイなど)
- ・短距離の域内交通の拡充  
(トラム・BRTなど)

# 『S・M』のエリア リノベーション

- ・街並みやイベントなどまちの良さを残す
- ・東京の新たな文化、憩える水辺空間の創出 など



下町の風情



運河沿いのイベントイメージ



まちのにぎわいのイメージ



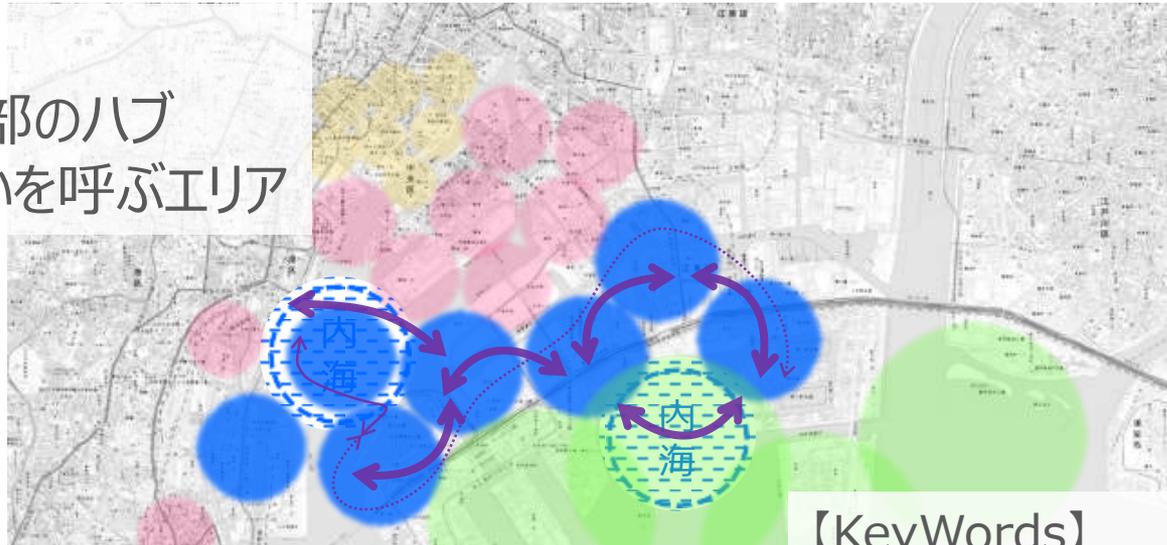
憩いの水辺空間

# 『L』のエリア リノベーション

## 未完成市街地の再編 ⇒ 活発な交流を支える仕掛けづくり

### ○特徴

- ・都心と臨海部のハブ
- ・大きな賑わいを呼ぶエリア



### 【スケール『L』内のネットワーク】

- スケールアウトした公共空間のミックス化
- ・徒歩空間・自転車道の整備(レインボーブリッジ通行)
- ・エリア間を移動するパーソナルモビリティの導入
- ・短距離の域内交通の拡充(トラム・BRTなど)
- ・舟運での周遊性の向上
- ・楽しむ移動の実現  
(ロープウェー・空飛ぶ車など)

### 【KeyWords】

- ・ナイトタイムエコミー(最先端複合施設)
- ・IR (24時間)
- ・MICE
- ・スポーツ施設
- ・新しいサイエンス・工学拠点
- ・運河・水辺空間の活用
- ・大型劇場・ライブ会場、大規模イベント
- ・サービスアパートメント、オフィス
- ・魅せる物流
- ・歩行者へ配慮した歩道や遊歩道

## ■ 『L』のエリア リノベーション

- ・バリエリアの起爆剤となるエンターテインメント、IR、スポーツ施設の集積・拠点化
- ・楽しめる水辺の積極的活用 など



IR、MICE



自転車道



商業施設のにぎわい



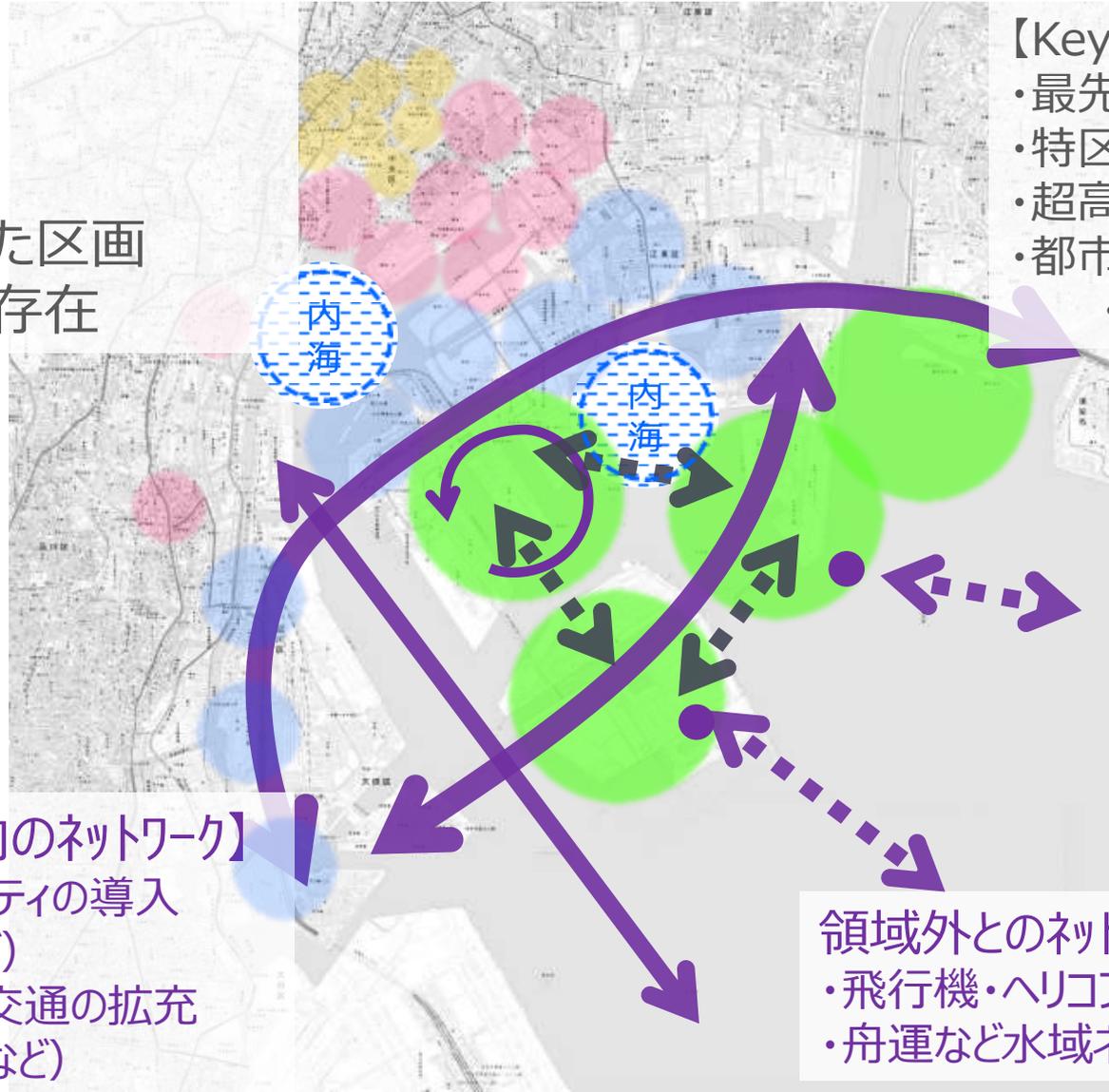
水辺の活用

# 『XL』の未来創造区

## 『XL』の創造 ⇒ 最先端技術などの実験都市

### ○特徴

- ・海に近接
- ・広い空間
- ・島として閉じた区画
- ・物流機能の存在



### 【KeyWords】

- ・最先端実験
- ・特区
- ・超高級別荘・グランピング
- ・都市空間・港湾空間
- ・自然空間の融合

### 【スケール『XL』内のネットワーク】

- ・パーソナルモビリティの導入  
(セグウェイなど)
- ・短距離の域内交通の拡充  
(トラム・BRTなど)

### 領域外とのネットワーク】

- ・飛行機・ヘリコプター
- ・舟運など水域ネットワーク

# 『XL』の未来創造区

- ・規制緩和による最先端技術の実験都市
- ・世界トップを走る先進的物流や自然生態エコシステムの具現化 など



エネルギー供給施設 岩手県HP



研究施設 文部科学省HP



経済産業省HP

エコシティ 実験都市のイメージ



メガフロート発電



自動運転車

## ■ 実現に向けたエリアマネジメント

- ・バイエリアを一体的にデザイン、マネジメントを行う組織の設置
- ・意思決定から実現までのスピードアップやチャレンジャー誘致などを促進する規制・制度
- ・バイエリアのまちづくりの運営資金を生み出す官民連携の仕組み整備 など  
(公共地の現物出資、民間資金出資によるLLP (有限責任事業組合) など)



バイエリアでの一体的イベント

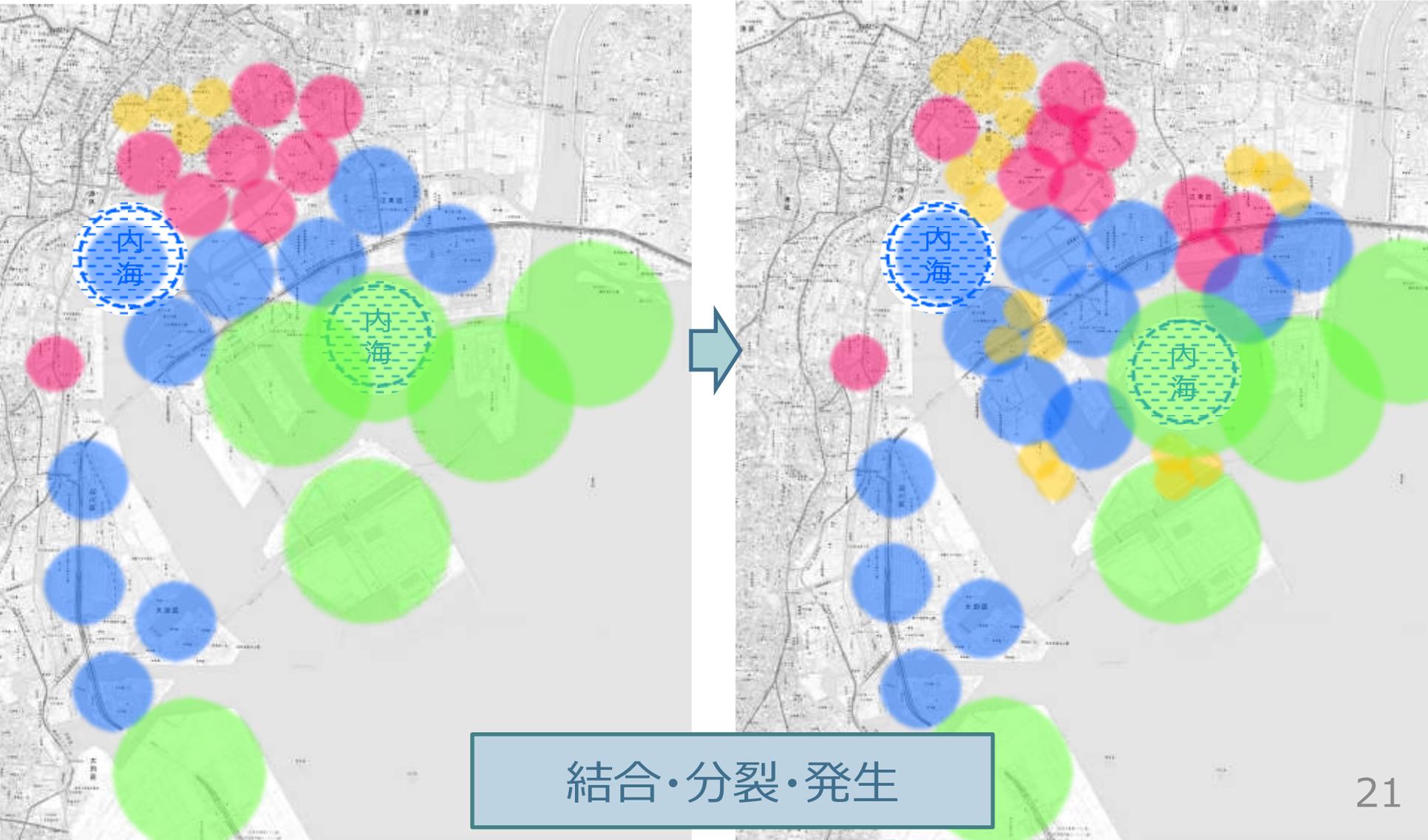


マネジメント組織のイメージ

### 3 変化を柔軟に取り込む創造的ベイエリアのイメージ

時間軸の中での有機的变化（進化・融合・分裂）

⇒ 柔軟に取り込み、創造する都市



結合・分裂・発生