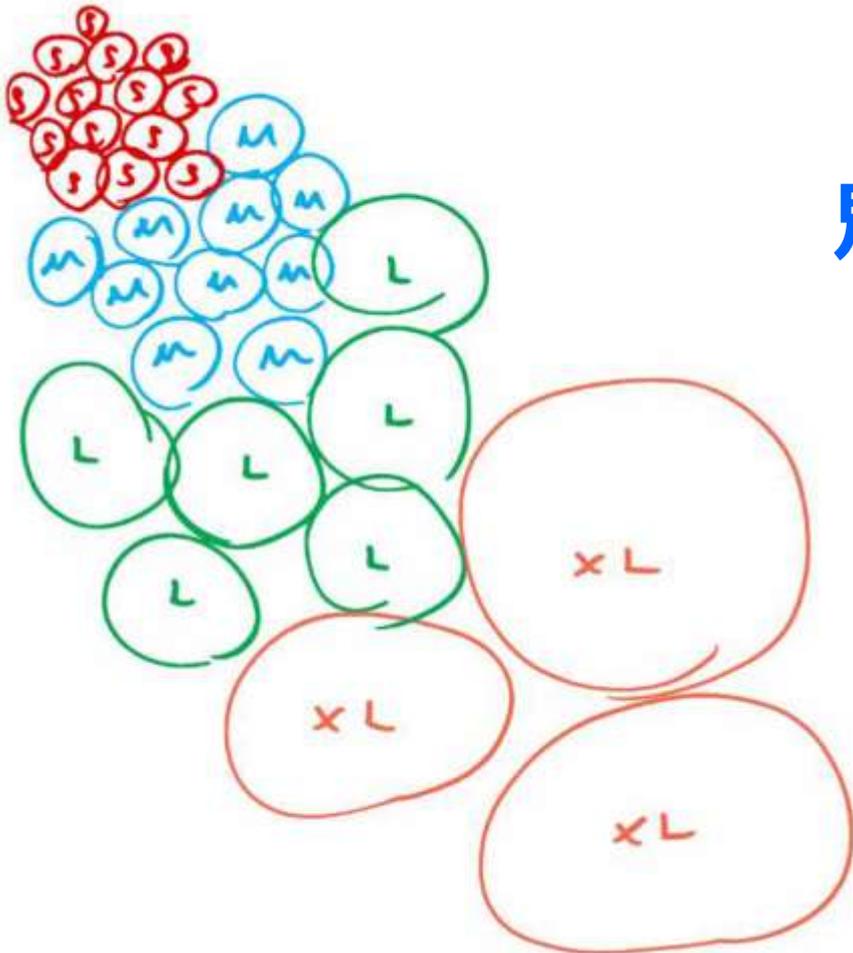


「東京ベイエリアビジョン」（仮称） の検討に係る官民連携チーム



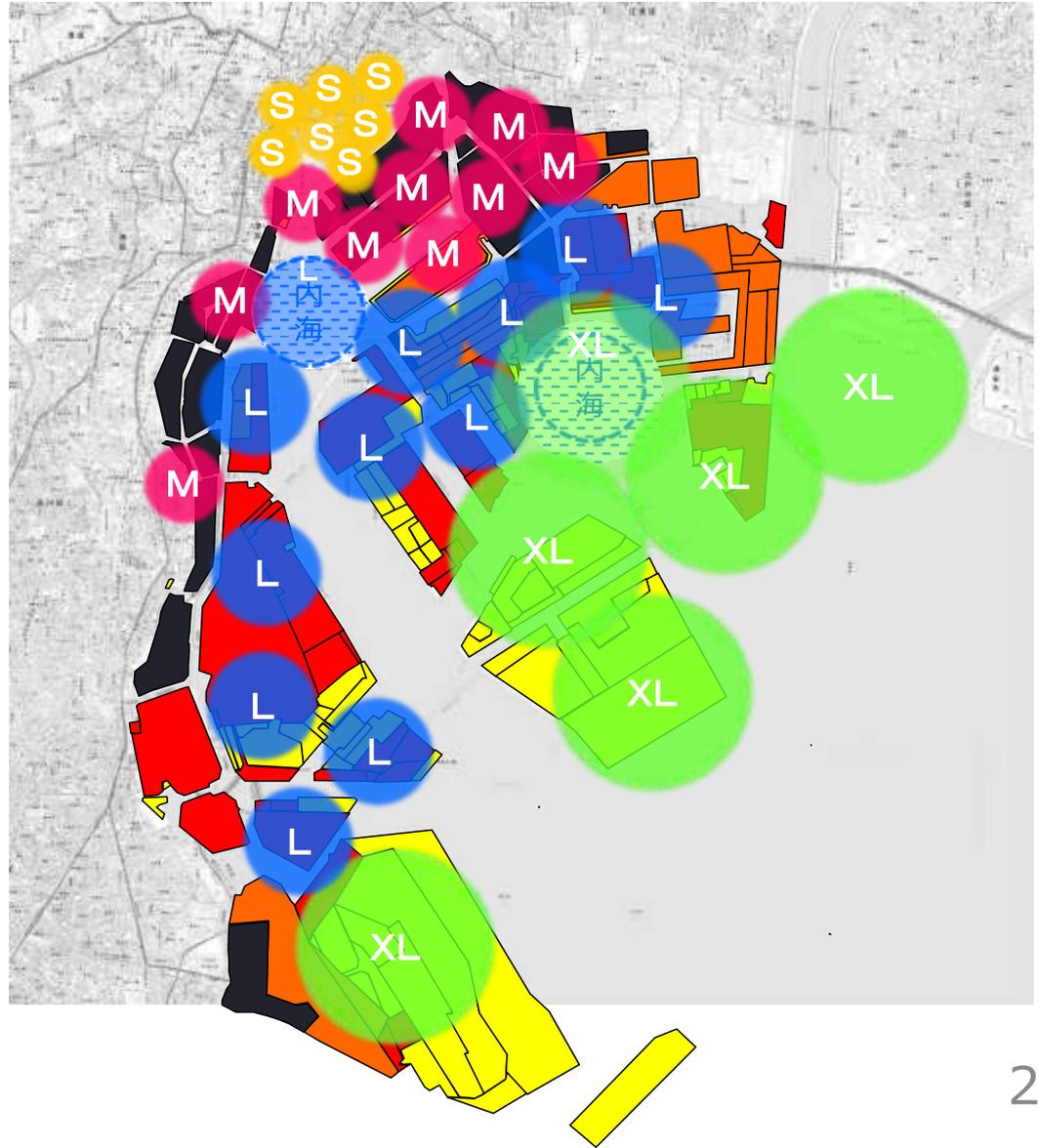
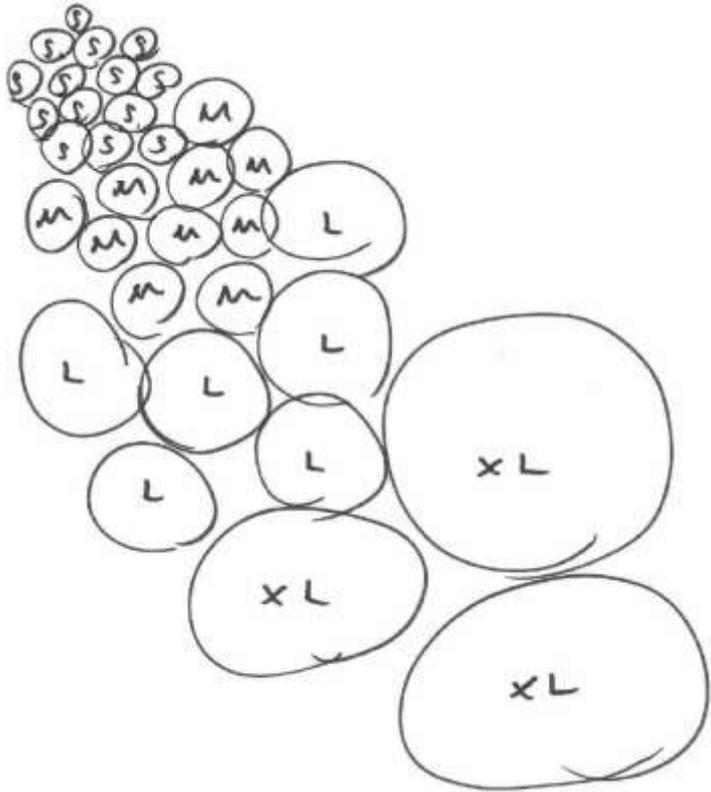
魅力あるまちづくりWG 第2回提案

平成31年3月

提案の構成

0. まちのスケール認識 ※前回提案
 - ・ S/ M/ L/ XL
1. 「魅力あるまちづくり」のビジョン
 - ・ 3つのまちづくりの要件
 - ・ 6つの育てていくべき魅力
2. 骨格基盤の構想
 - ・ 交通－モビリティ
 - ・ オープンスペース－アクティビティ
3. 二つの重点エリアの未来像
 - ・ 東京臨海リング
 - ・ 先端イノベーションエリア
4. ビジョン実現に向けた取り組み

0 まちのスケール認識



1 「魅力あるまちづくり」のビジョン

魅力あるまちづくり

ベイエリアならではの
魅力は何か？

これからのまちづくり
はどうあるべきか？

3つのまちづくりの要件

創造性

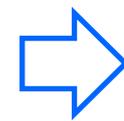
エリアでの活動が創造的で生き生きしていること

⇒「もの」や「こと」の単純な消費的未来ではなく、まちでの営みや交流などの「まちの環境」が人を育て、価値や魅力を創造する

多様性

多様な人々が共有するエリアであること

⇒ 大きな組織や企業だけではなく、様々な人が関わりを持ち、世界に対してオープンである



ベイエリアがこれからの
東京、都市社会を先導する

持続可能性

持続可能な社会の形成につながる

⇒環境面で東京が世界をリードし、都市経営の視点で取り組む最適な公共投資とエリアマネジメントで持続可能な社会を形成する

6つの育てていくべき魅力



バイエリアでは、これらがまちのスケールに合わせて多彩に混在する

6つの育てていくべき魅力



Sサイズ



INFRASTRUCTURE
徒歩空間の充実



NATURE
街並みを形成する緑地



FOOD
地元食材の消費（もんじゃ焼き）



WATER FRONT
親水空間の充実（佃小橋）



AMUSEMENT
公園など遊びの場の充実
（月島じゃりゆめ池）



NIGHT ECONOMY
月島スベインバル



Mサイズ



INFRASTRUCTURE
自転車交通の整備



NATURE
公共空間の緑地の充実



FOOD
古くからの地元の食文化



WATER FRONT
水辺空間の整備



AMUSEMENT
デザインミュージアムなど次世代型展示空間



NIGHT ECONOMY
水辺空間に隣接する憩いの場



Lサイズ



INFRASTRUCTURE
自動運転車や無人走行車による交通



NATURE
開放的空間を利用した体験施設



FOOD
食のイベント等の開催



WATER FRONT
マリンスポーツの充実



AMUSEMENT
スポーツ施設の充実



NIGHT ECONOMY
イルミネーションなどによるイベントの開催



XLサイズ



INFRASTRUCTURE
海路及び空路による交通網の整備



NATURE
広大な自然空間体験



FOOD
（出典：経済産業省HP）
無人宅配によるフードデリバリー



WATER FRONT
（出典：NEDO）
実験施設の整備（海水淡水化実験）



AMUSEMENT
広大な土地を利用した高級リゾート施設の誘致



NIGHT ECONOMY
巨大イベントの実施

バイエリアでは、これらがまちのスケールに合わせて多彩に混在する

目指すべきまちの姿

3つの要件 × 6つの魅力

「誰もが快適に過ごせ、創造意欲溢れる
魅力高いエリアであり続ける」まち

2 まちの骨格基盤の構想

交通ーモビリティ



オープンスペースーアクティビティ



交通 - モビリティ①

エリア内外をつなぐ公共交通網の充実

<エリア外との交通ネットワーク整備>

当面はBRTによりネットワークを充実、将来的には鉄道によるネットワークを強化
併せて舟運も活用し、都心側とのつながりを強化

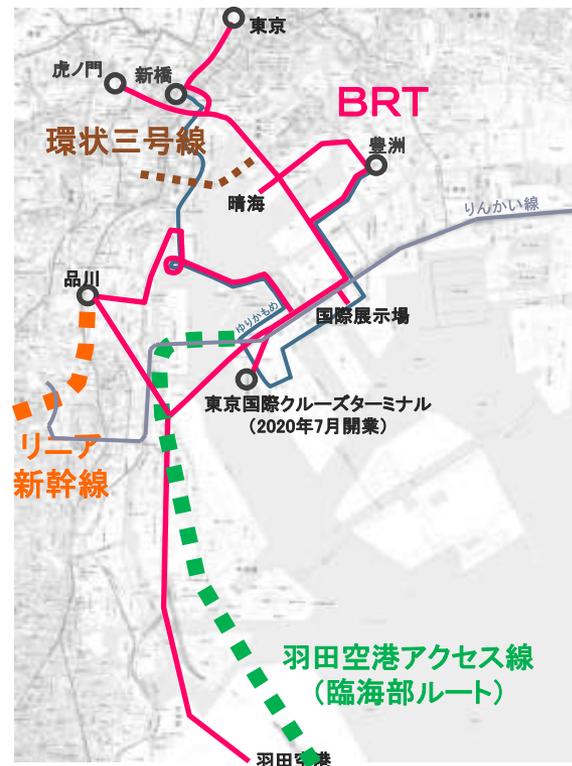
<2020年台前半>

BRTの新設により羽田空港、品川駅、東京駅と結節



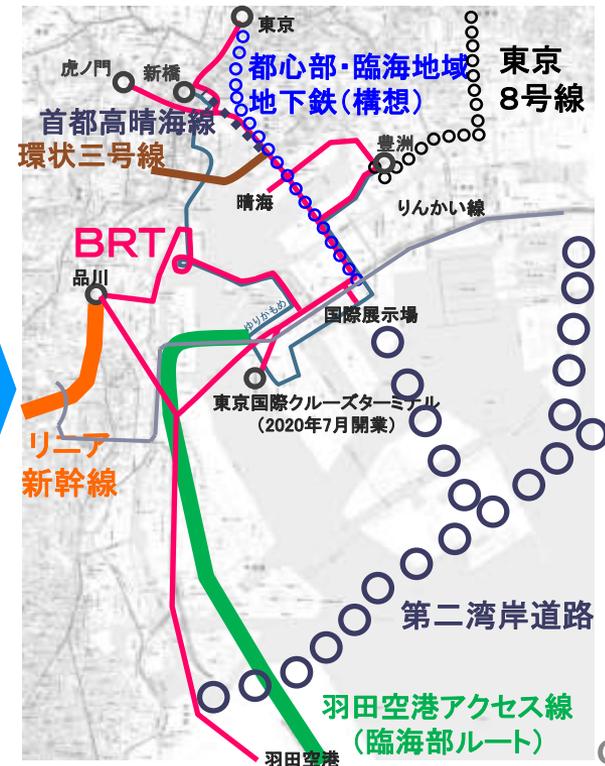
<2030年頃>

- ・リニア新幹線の開業により中部、関西圏からのアクセス利便性が向上
- ・羽田空港アクセス線の新設により空港とのアクセス利便性が向上



<2040年頃>

- ・都心部・臨海地域地下鉄 (構想) の新設により都心部と直結
- ・東京 8 号線の延伸により区部東部と直結
- ・第二湾岸道路、環状三号線、首都高晴海線 (延伸) など道路ネットワークが強化



交通－モビリティ②

エリアの回遊ネットワークの形成



領域間の回遊の魅力 を高めるネットワー クを形成

■ S、Mサイズ

個人レベルの移動を中心としたネットワークの充実（セグウェイなどスマートモビリティや自転車専用道等）

■ Lサイズ

地域内移動（1km以上）を快適にするネットワーク（トラムや電気自動車のシェアリング等）

■ XLサイズ

広域の移動を支えるネットワーク（水上移動ではクルーザー、水陸問わないドローン型タクシー等）



ネットワークの充実による領域間交流の活発化



オープンスペースーアクティビティ①

水辺と一体的な場の創造

親水機能の向上など、水辺と一体的な都市的空間を拡張

（水域ー陸域、沿岸オープンスペースー沿岸建築敷地、沿岸ー内陸）

段階的な創造プロセス

<2020年代前半>

- ・水辺へのアクセスなど親水機能を充実
- ・水上アクティビティなど水辺利用の積極的誘導により賑わいを創出



<2030年頃>

- ・更なる親水機能を高める環境整備（岸壁、堤外地など東京フィヨルドへの転換等）や水辺のレジャースポットを創出



<2040年頃>

- ・既存建物の更新と合せて、水辺を生かした一体感のある都市的空間を誘導
- ・都心側のふ頭では都市的空間利用への転換を図り、水上交通ネットワークが本格稼働
- ・マリーナ等も整備され、海洋レジャーも活発化しており、インバウンドをはじめ更なる賑わいが活発化



お台場海浜公園における水辺活用



まちと親和性のある水辺の例
（米国：サンアントニオ）



水辺と一体的な整備
（コペンハーゲン）

オープンスペースーアクティビティ①

水辺と一体的な場の創造

フィヨルド的な水辺空間



起伏のない平らな人工地盤



現況の運河の遊歩道



直線の人工地盤により隔てられていた
水辺と沿岸部をなだらかにつなぐ



フィヨルドを作り、自然豊かな水辺環境を創出する



自然豊かな水辺環境イメージ (N Y)

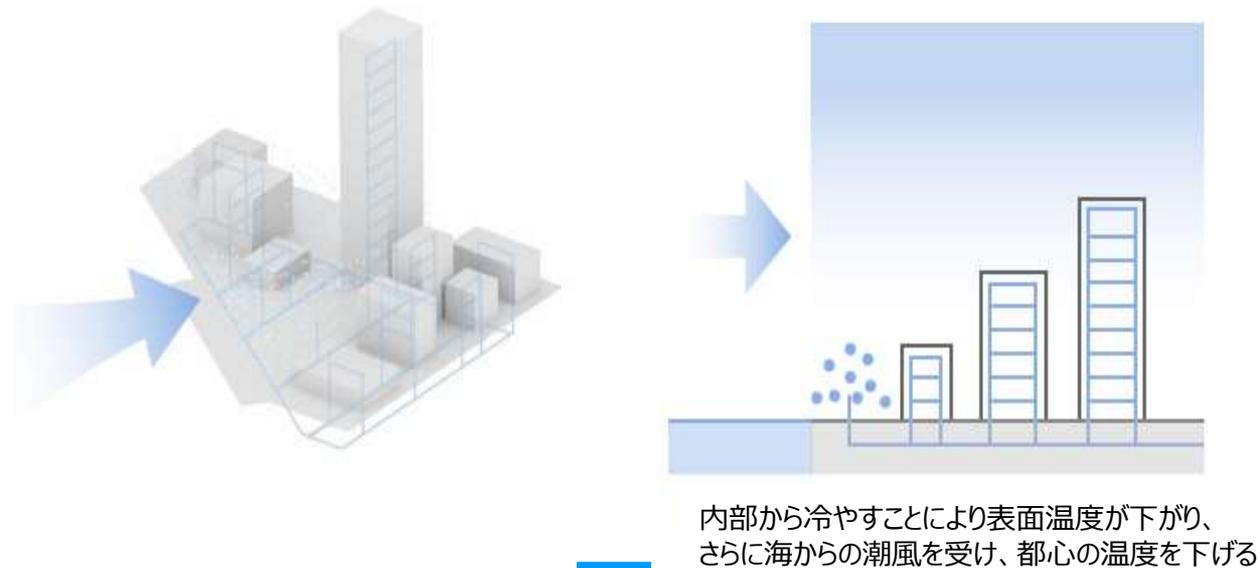
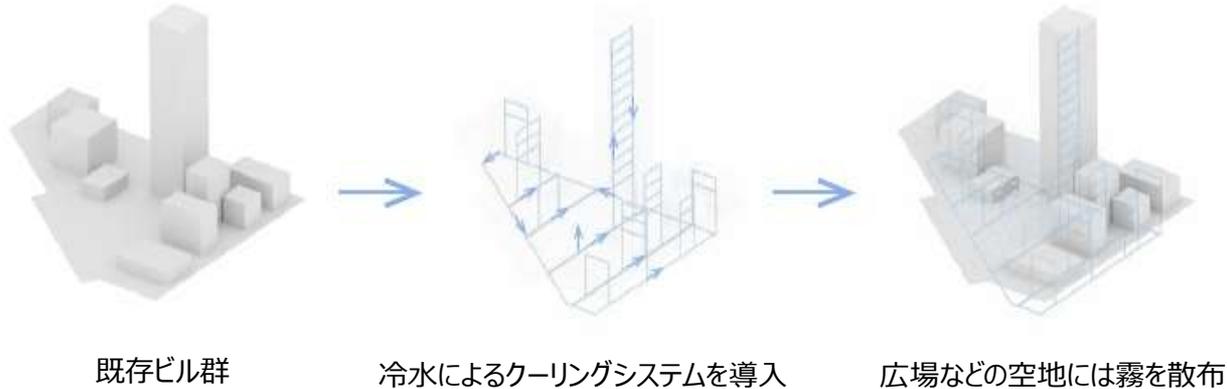
- 直線的で味気ない水辺を変化に富む魅力的空間に改変
- 緑と水に親しむ憩いと潤いを感じさせる空間の創出

オープンスペース - アクティビティ①

水辺と一体的な場の創造

■ 海水を取り入れたクーリングシステム

周囲の豊富な水資源を生かした環境負荷の低減



国際的な L E E D - N D などエリアの環境認証の取得により、E S G 投資を呼び込む

オープンスペースーアクティビティ②

豊かなパブリックライフとみどり

＜パブリックスペース・マネジメント＞

公園、空地などオープンスペースを活用し、人々が憩い・滞在する、賑わいある環境を創出

- ・公共的空間と周辺施設の一体的利用によるにぎわい創出
- ・広告や店舗営業許可の緩和、Park-PFIなど民間の資金と知見を生かした賑わい創出とエリアマネジメントの財源確保
- ・来訪目的性を持たせるため、既存の公園を最大限活用するデスティネーションパークの選定やデザインコンペ、農業体験の場の創設等の展開
- ・駐車場やBRTターミナル等の公共施設の立体利用による更なるオープンスペースの確保

米国NYブライアントパークの例



年間800件のイベント開催



質の高い公共空間の創出

(出典：内閣府)

英国プリマス市の例



冬季の来訪者を呼ぶまちなかのスケートリンク



街歩きを楽しめる大きな案内板設置

(出典：内閣府)

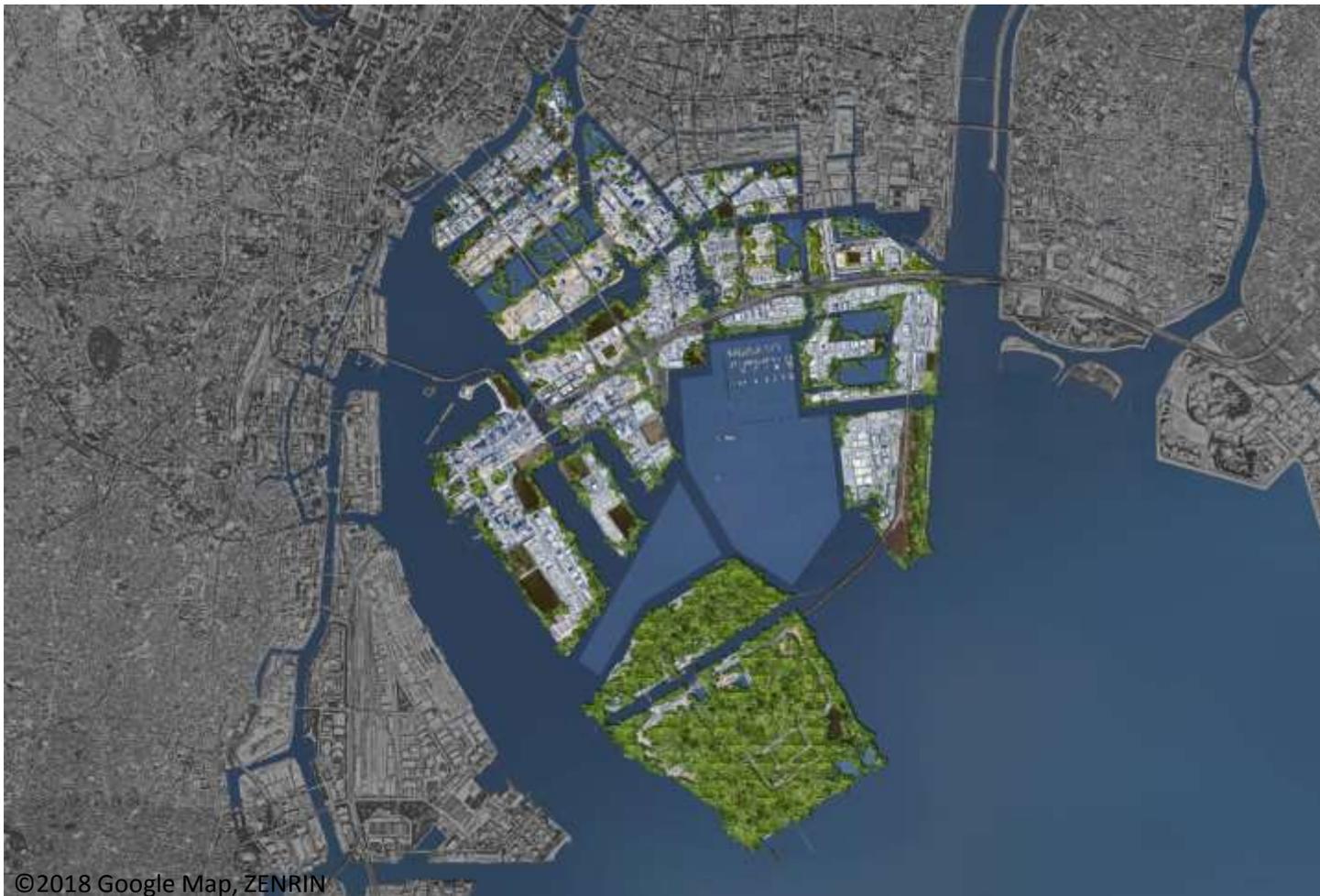
オープンスペースーアクティビティ② 豊かなパブリックライフとみどり

スケールに合わせた 多角的な緑化

- S、Mサイズ
歩行空間を中心とした足元の
緑や菜園 (生産緑地など)
(例) 緑化目標 10%
- Lサイズ
建物などの屋上緑化や水耕
栽培など人工的緑の創出
(例) 緑化目標 30%
- XLサイズ
広大な区画を生かした森林や
農場など大規模な緑を創出



ベイエリアに緑豊かな
空間を創出
(まちのスケールに応じた緑化
目標の設定など)



©2018 Google Map, ZENRIN



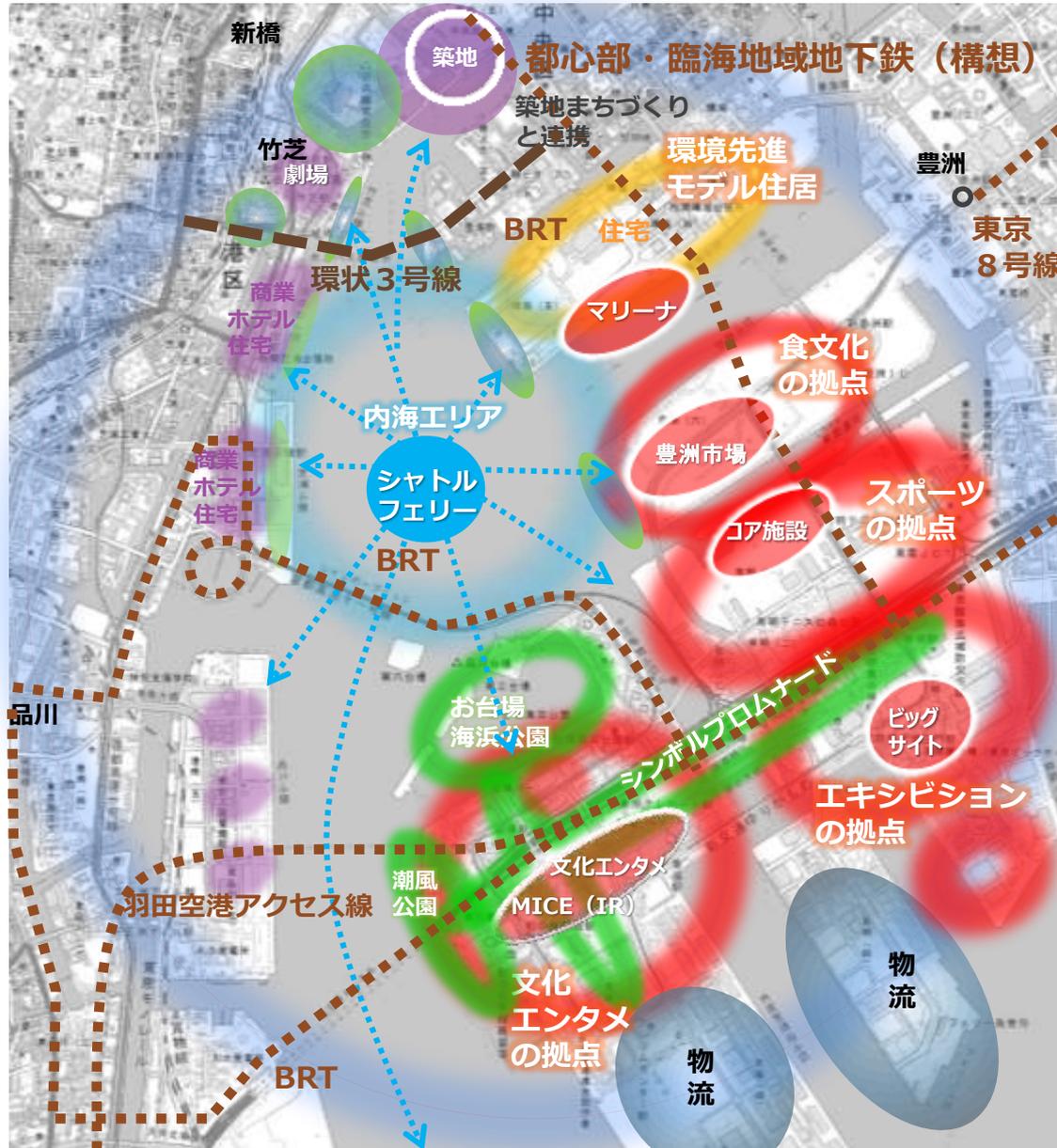
3 二つの重点エリアの未来像

バイエリアの全体構造と二つの重点的エリア



「東京臨海リング」の創造

内海を中心とした新しい円環領域 – 2040年の姿



「東京臨海リング」の創造

内海としての連携を生み出す仕掛け

ー沿岸の土地利用転換と水域開放

①内海を中心とした空間づくり

・水際に集客の核となる施設を設けるなど、海を中心にした街づくり

⇒既存の駅を中心にした街づくりからの脱却

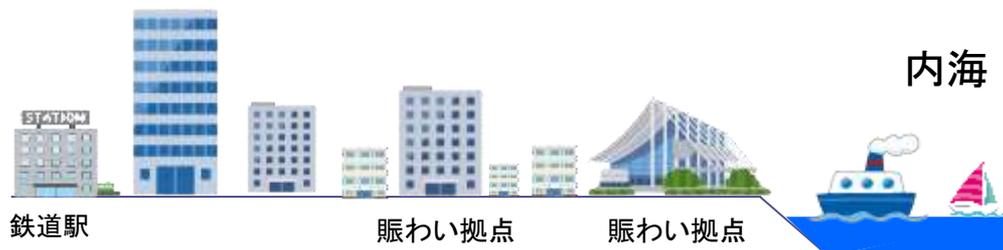
・都心近くの港湾機能の沖合展開を図り、東京港トンネル（国道357号）以北の水域及び水辺を都市的空間として活用

・内海を水上交通シャトル便等により、回遊性を向上
（台場、日の出、品川、晴海等を繋げる舟運ハブ機能の強化）

【現行】駅を中心とした街



【目指す姿】賑わいの拠点が水辺に形成された街



水域及び水辺活用のイメージ



シャトルフェリー
（出典：NYC Ferry）



メガポート
（出典：一般社団法人海洋産業研究会）

「東京臨海リング」の創造

水辺での魅力的な場の集中展開

- －国際競争力を持った創造的「食」、「デザイン」を中心として場
- －他にはない大規模な刺激的「文化」、「エンターテインメント」を中心とした場

②日本の強みであるものづくりの「デザイン」、 「食」を集積し、世界に発信

- ・プロダクトデザインなど様々な日本のデザイン関連産業の集積を図るとともに、デザインミュージアムを核として発信
- ・市場を中心とし世界の食が競い合う関連産業の集積・拠点化



デザインミュージアム海外事例（ロンドン）



豊洲市場

③文化、エンターテインメントの一大拠点

- ・大規模な街区、広いオープンスペースを活用し、都心ではできない大規模文化・エンターテインメント施設（劇場やホール等）及びイベントを誘致・集積
- ・ニュージャンルのコンテンツや創造・発信機能の強化、外部オープンスペースとの一体的な施設計画など、都心部との差別化
- ・文化機能の集積へのインセンティブ付与など支援策も展開
- ・クルーズターミナルや羽田空港との近接性を生かし、MICE（IR）を誘致・展開 ※青海など



MICE（IR）海外事例（ラスベガス）

「東京臨海リング」の創造

内海としての連携を生み出す仕掛け

ー環境技術やモビリティ系等都市環境の先端技術の社会的実装

④ 世界に先駆けて先端技術がまち中に実装

- ・先端技術の社会実装エリアとしてまちを位置づけ、世界に先駆けた技術が体感できるショールーム化
- ・新たな技術やライフスタイル提案の場として広大なオープンスペースも活用
- ・都市的な環境における先端技術の実証実験の場を提供

先端技術の実装やライフスタイル提案のイメージ



自動運転車



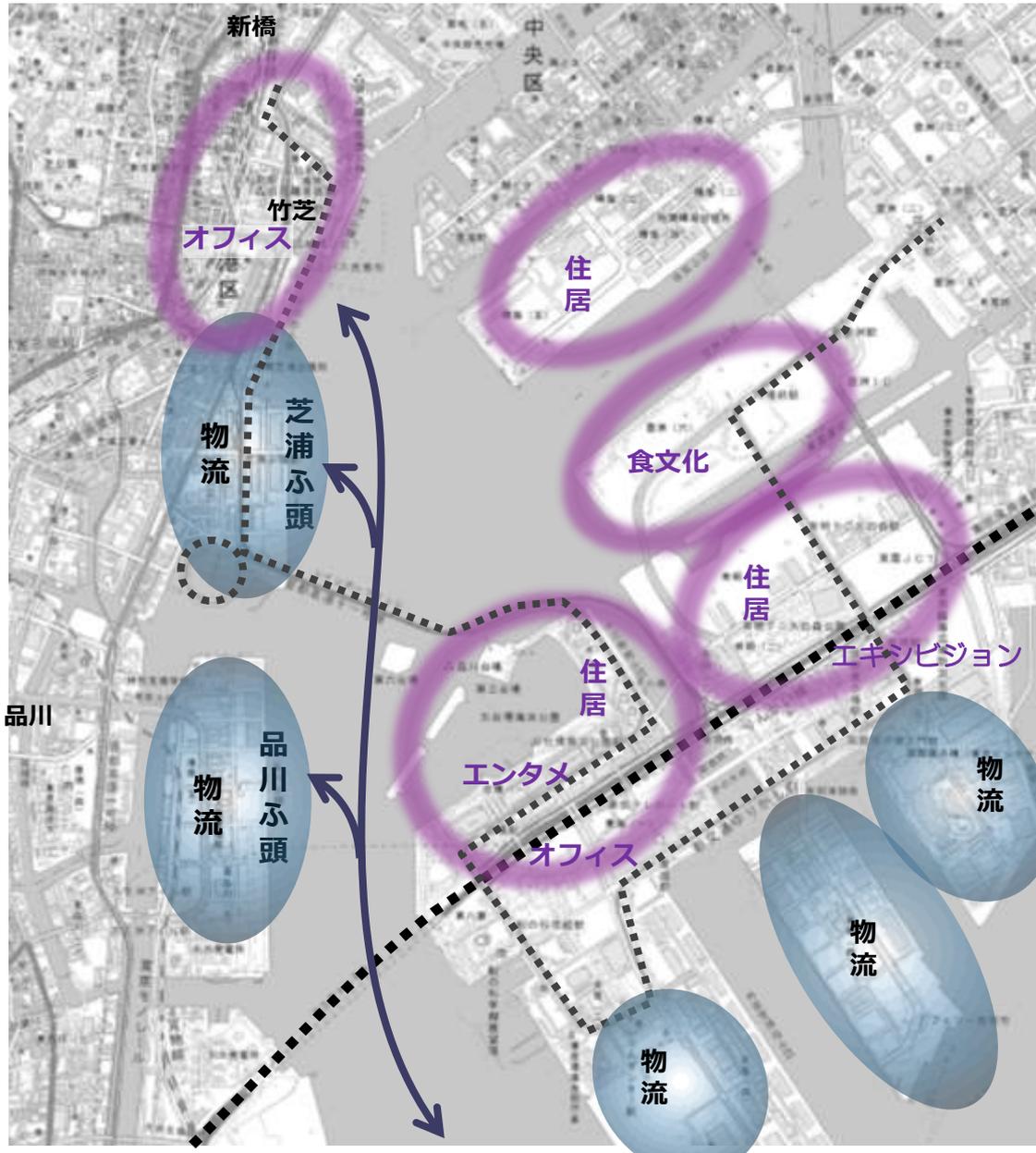
パブリックスペースを活用した新しい
ライフスタイル提案イメージ



エコカーのみ通行できる道路

「東京臨海リング」の創造

＜現状＞ 2040年に至るまでの展開イメージ



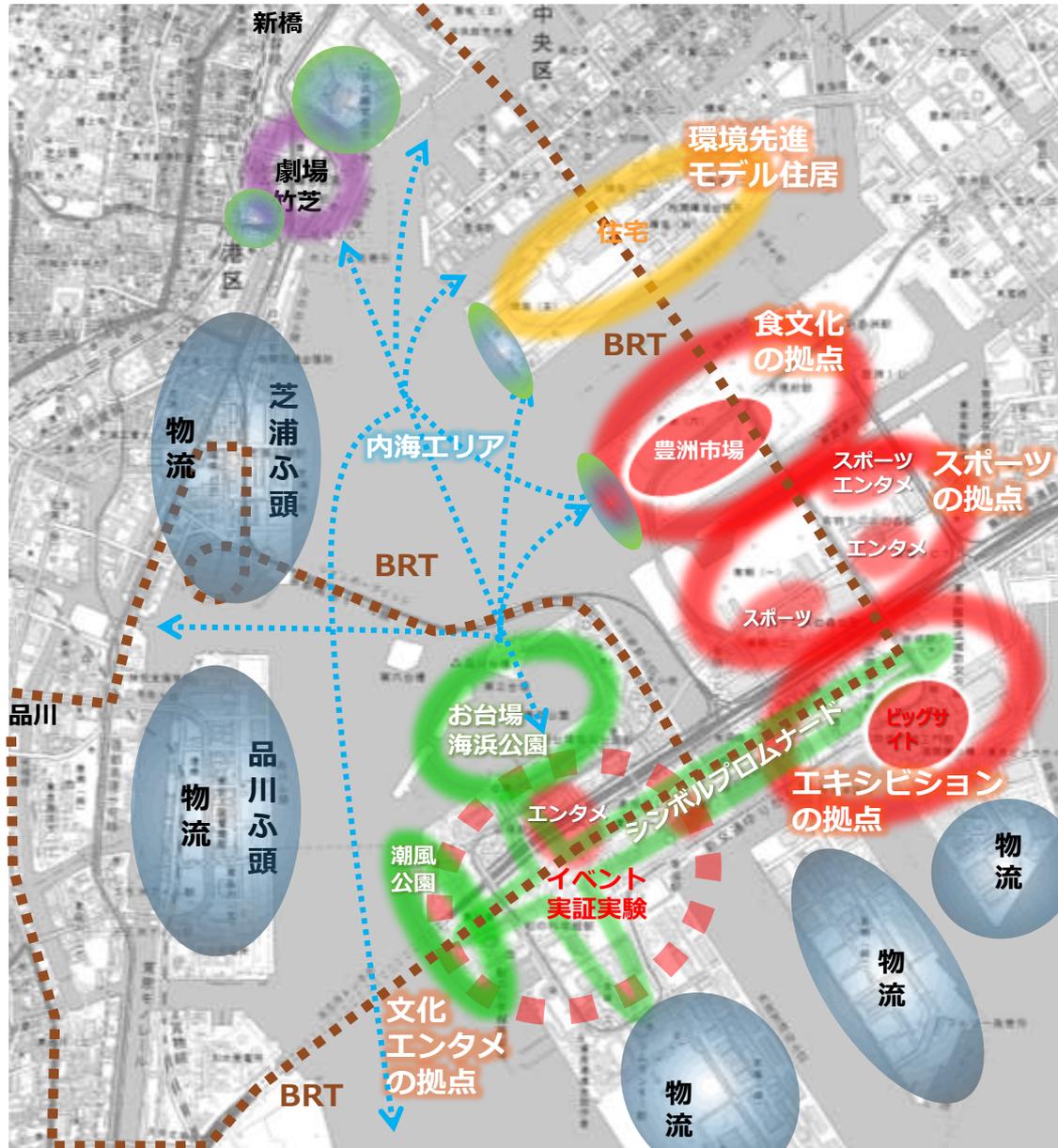
- 国道357号以北の品川・芝浦両ふ頭があり、貨物船が往来（内海が十分に活用されていない）
- 臨海部地域の今後の開発動向等を見据えると、既存の公共交通による輸送力のみでは対応できなくなる可能性がある（りんかい線・ゆりかもめ・バス）
- 臨海部のエリア間を結ぶネットワークが限定的（エリア間の回遊機能が不足）
- 賑わいの核となる施設が単発的で面的な広がりが薄い（集積度・周辺との連携が不足）

※未来志向のリニューアルにも期待

- まちづくり協議会による地域運営

「東京臨海リング」の創造 2040年に至るまでの展開イメージ

＜第1フェーズ ～2025年＞ 各エリアの特性を活かした拠点化に向けた醸成

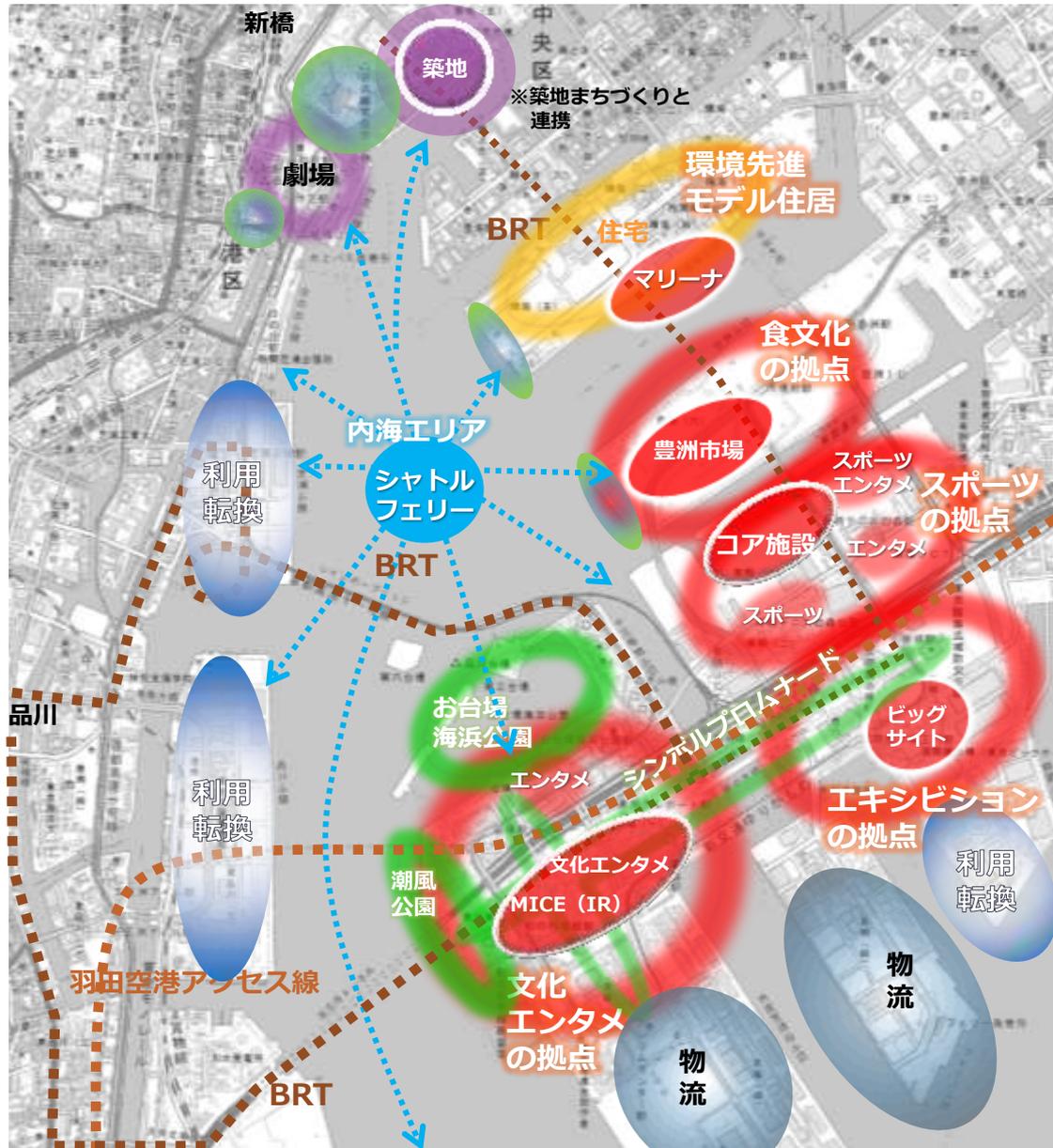


- 内海エリアの舟運ネットワークの強化
- BRTによる都心部（東京・品川など）及び空港とのアクセスを強化
- エリア間やエリア内の移動は、自転車などの回遊性の向上とともに、先端技術を活用しながら、パーソナルモビリティサービスや自動巡回バスなどの充実により円滑化
- 既存施設や水辺のオープンスペースを活用した、テンポラリーなイベント等が頻繁に開かれ、恒常的な賑わいが定着
- 開発に着手される前の更地を活用し、都市的空間での先端技術の実証実験を実施
- 豊洲市場周辺エリアでは食をテーマとしたイベントや関連産業の集積などにぎわいが創出

「東京臨海リング」の創造

2040年に至るまでの展開イメージ

＜第2フェーズ～2030年＞コア施設を中心とした拠点の形成と交流による恒常的な賑わいが創出

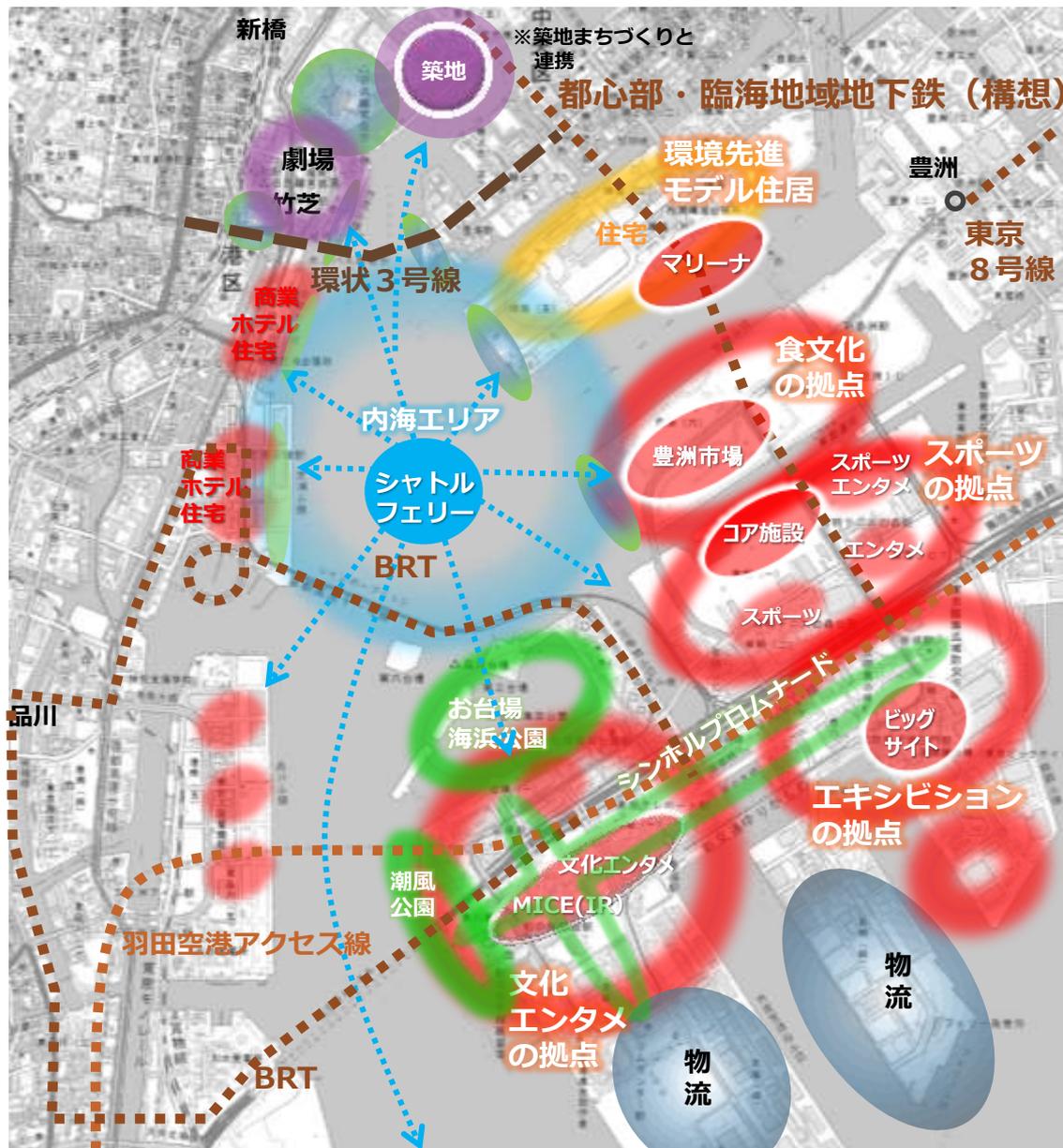


- リニア中央新幹線開通や羽田空港アクセス線の整備に合わせ、大規模MICE (IR) 施設がオープン
- 主要コア施設の完成とともに、関連産業の集積など周辺への効果波及により各エリアの拠点化が進展
- 各エリアごとのMICEの機能の分担が進み、ベイエリア全体でMICEビジネスが活発化 (台場・青海・有明エリアは幅広い集客と観光を意識した文化・エンタメ・スポーツのMICEの集積拠点など)
- 各拠点のコア施設では、外部オープンスペースを積極的に活用するなどハード・ソフト面で都心部と差別化
- 先端技術の導入により、各拠点が技術のショーケースとしても機能
- 内海エリア内に新たにイベント開催機能を備えたシンボリックな水上都市空間を創出し、交通結節拠点としても機能
- 港湾施設の利用転換を図り、内海エリアの舟運ネットワークの更なる強化、プライベートマリーナの整備などレジャー利用も進展

「東京臨海リング」の創造

2040年に至るまでの展開イメージ

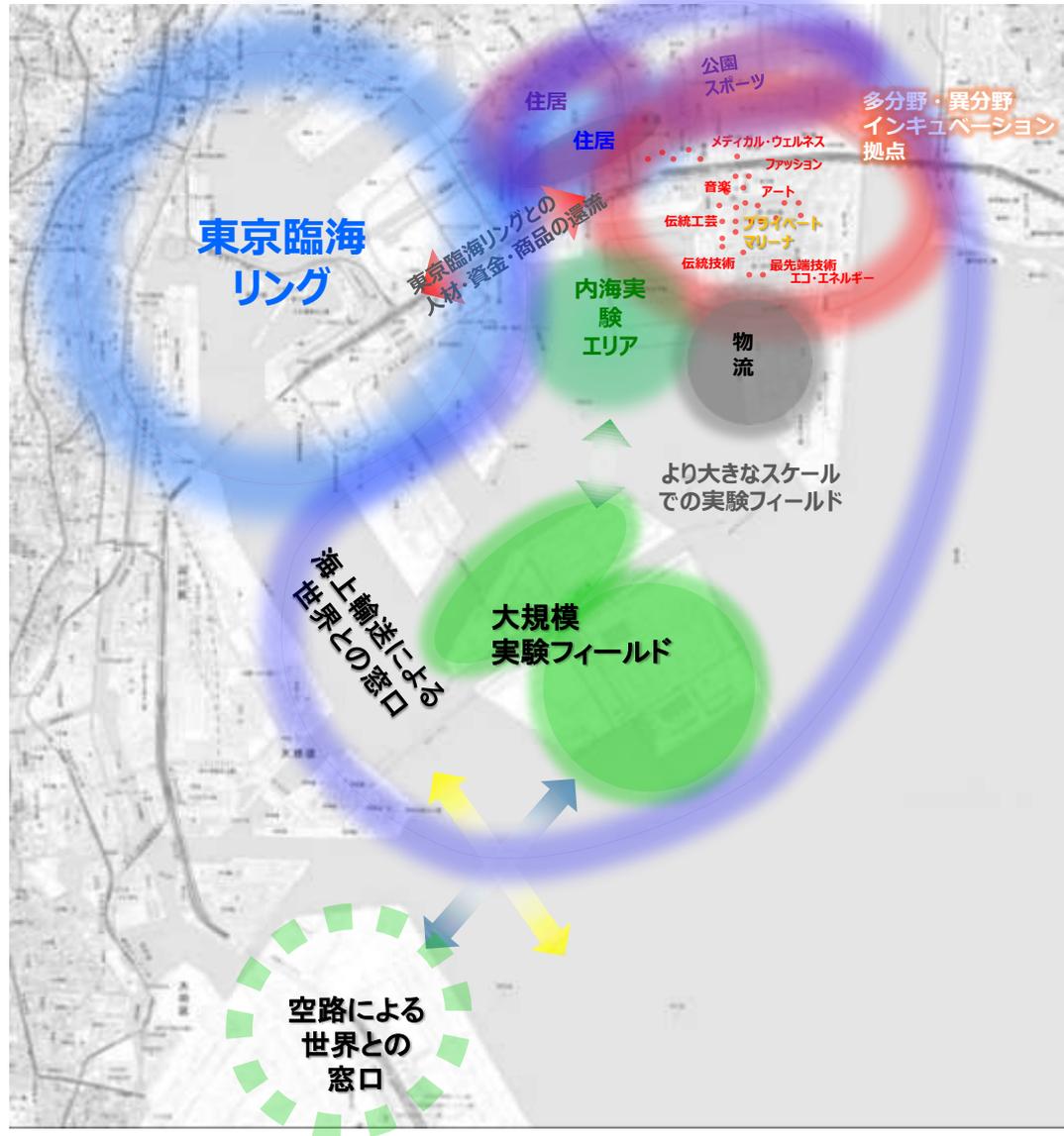
<第3フェーズ 2030年以降～2040年> 各拠点間の交流活発化及び東京臨海リングの完成



- 都心部・臨海地域地下鉄（構想）が整備され、都心とのアクセス性が飛躍的に向上
- 内海を中心としたエリアでの水際、スカイラインまで含めた連携した質の高い都市景観が形成
- 都心近くのふ頭（芝浦ふ頭、品川ふ頭）に、増加するインバウンドに対応するホテルや新たな魅力スポット（工業デザインミュージアムなど）を創出
- 交通インフラ、先端技術、イベント等により、各拠点間の連携が強化され、ベイエリア全体のブランド価値が向上
- 先端技術の進展とともに、ベイエリア内のハード及びコンテンツも随時リニューアルされ、世界有数の先進都市としての輝きも維持
⇒ 東側に位置する「イノベーションエリア」での先端技術を反映

「先端イノベーションエリア」の育成

創造性と多様性を支えるもう一つのベイエリア – 2040年の姿



「先端イノベーションエリア」の育成 イノベーションのエコシステムを生み出すアイデア

研究開発からビジネス化、社会実装へのトライアル、次世代の人材育成まで、ベイエリア内で循環するエコシステムを創出

①イノベーション創出への特区を指定し、規制緩和や税減免、各種手続きのワンストップ化など創出環境を整備



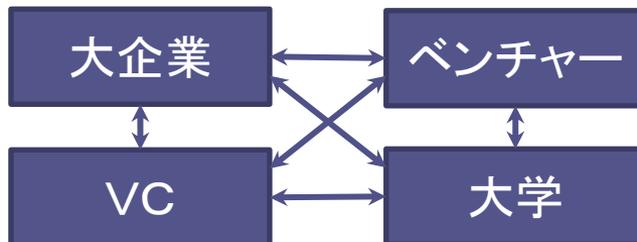
開業へのワンストップセンターのイメージ

②スタートアップ企業や研究組織、アクセラレータなどを集積し、エリア全体でのイノベーションをスパイラルアップ



イノベータの集積イメージ

③次世代の人材を育成する教育機関（大学など）の誘致など起業を生み続ける環境を整備



起業が生まれ続ける環境のイメージ

④内海（現、貯木場）や隣接する中央防波堤外側や海の森を実験フィールドとして活用



創業支援施設(Startup Hub Tokyo)

「先端イノベーションエリア」の育成

イノベーションのエコシステムを生み出すアイデア

<現状>



- 国道357号以北は既成市街地
- 国道357号以南は、旧貯木場など低未利用な状態
- 土地が細分化され、地権者が多いSサイズやMサイズが多く存在するエリア
- エリア内に公園、スポーツ、住居、物流用途等が混在
- 京葉線、りんかい線、東京メトロ有楽町線が乗り入れており、一定の公共交通基盤が整備

「先端イノベーションエリア」の育成

イノベーションのエコシステムを生み出すアイデア

〈第1フェーズ 2020東京大会後〉 様々なオンリーワンを積極的に誘致

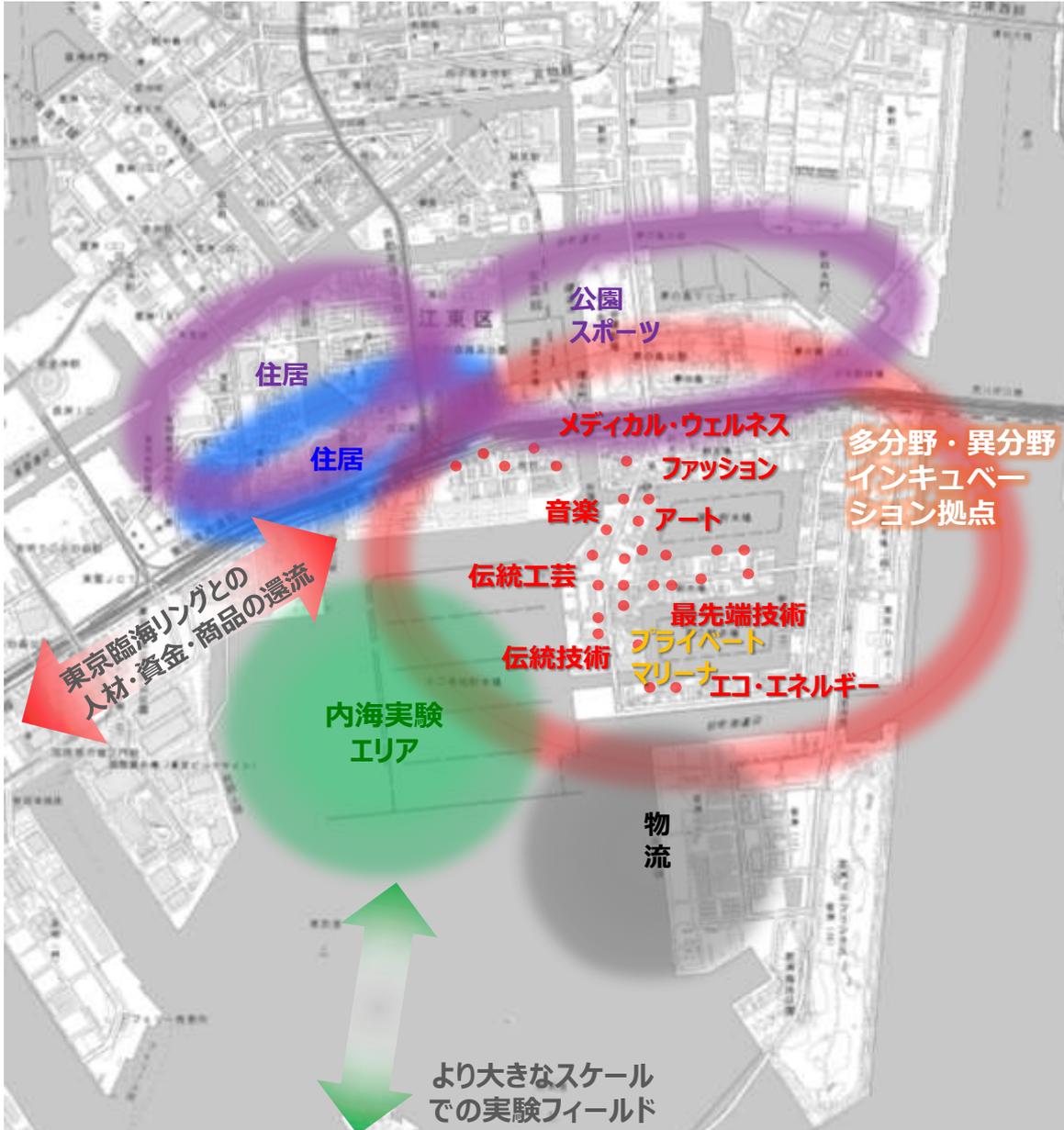


- 様々な分野のオンリーワン（最先端技術や伝統工芸等）に取り組むフロンティア意識の高い個人・企業を誘致
- 空き家や有休地を活用したラボ、アトリエなど、様々なオンリーワンの集積を誘導し、相互交流による新展開の可能性を秘める多様性に満ちたエリアとしてブランディング化
- まちのスケール（S、M）に合わせた雑多な空間の魅力を生かすなど、個性的なまちづくりが促進
- 心地よい水辺の連続的な空間整備やプライベートマリーナなど、水域を楽しむ施設も充実
- 水辺を楽しむ日常と独自の創造的な仕事との両立を楽しむ個性的なライフスタイルを志向する人々が集積

「先端イノベーションエリア」の育成

イノベーションのエコシステムを生み出すアイデア

＜第2フェーズ 2040年代＞世界有数の工房・ラボが集積する個性豊かな創造エリアが形成



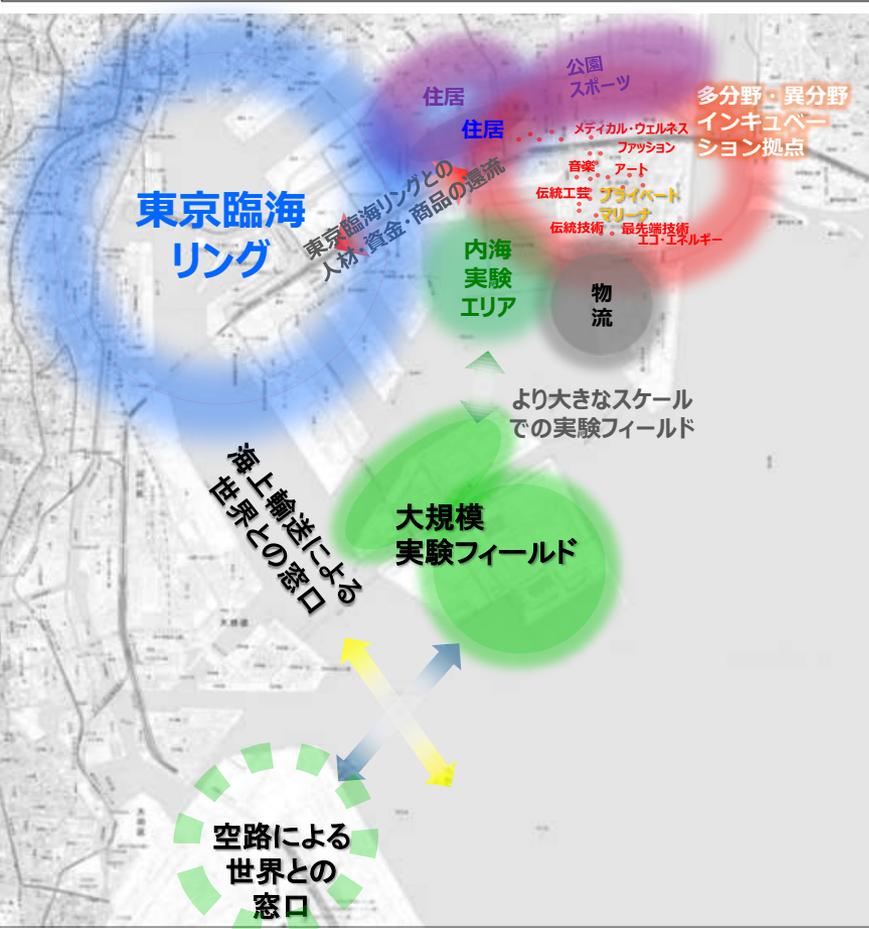
- MICE拠点をはじめ、多くの人々が活発に交流する東京臨海リングとの近接性を生かし、チャレンジングな商品及び研究開発を志向する多分野の起業家・企業、クリエイター、アーティストが集積する創造的拠点として地域ブランドが確立
- エリア内での活発な異業種交流により、新たな価値が創出
- 内陸部のふ頭（辰巳）の都市的空間利用への転換を図り、人材育成機能（大学等）の充実により、持続的な創造・発展を促す仕組みも確立

「東京臨海リング」の創造

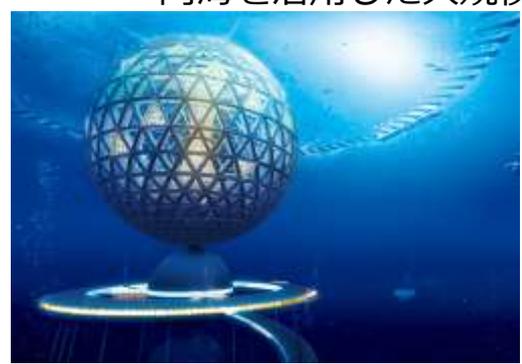
2040年に至るまでの展開イメージ

＜第2フェーズ 2040年代＞ 世界有数の工房・ラボが集積する個性豊かな創造エリアが形成

- 内海エリア（現、貯木場）の水域や、中央防波堤埋立地や海の森など広大なオープンスペースなど、ベイエリアの立地特性を生かした隣接するフィールドによる大規模な実証実験実施
- 実験で得られた知見を生かし、速やかに東京臨海リングにて社会実装がされる先端技術のエコサイクルが確立



内海を活用した大規模実験イメージ



(出典：清水建設)

海中都市



(出典：NEDO)

海水淡水化実験

スケールを生かした大規模実験イメージ



(出典：農林水産省)

大規模農場の展開



(出典：国土交通省)

建設作業の自動化実験 30

4 ビジョン実現に向けた取り組み

民間投資を誘発するための取り組み

持続可能な都市経営に向けた取り組み

民間投資を誘発するための取り組み

先行的公共投資と規制・計画の柔軟化

■ 必要な公共投資の実施

- ・ベイエリアの利便性を高める交通インフラ等の整備
- ・ベイエリアの魅力的な資源を最大限生かす水辺や公園の改修と必要な規制緩和
- ・ベイエリアのポテンシャルを最大限生かすふ頭の利用転換



■ 規制・計画の柔軟化

① 民間投資に係る規制の弾力的運用、インセンティブ付与 等

- ・ベイエリアに必要となるコア施設整備の優先度に応じた弾力的制度運用・支援策 等
(例) 容積率に代わるインセンティブ制度 (建ぺい率緩和、税制緩和)、土地利用計画の弾力的運用、Park-PFIの導入、公共空間における占用許可等の弾力的運用など

② 行政手続きのワンストップ化

- ・開発等に係る規制制度や許認可の調整について、都が窓口となりワンストップ化のもと、スピーディーに対応 (開発調整、道路・公園等の公共空間への占用許可、社会実験に係る調整 等)

③ ベイエリアを構成するまちのスケールに応じた魅力向上策の推進

- ・まちのスケールを生かした回遊ネットワークの充実
- ・緑と水を生かしたまちづくり

④ 高い投資誘発効果を有する機能の誘致

- ・IRの誘致 (文化・エンターテインメント機能と一体的な環境整備を実現)
- ・東京の強味 (食、デザイン、スポーツ、デジタル) を伸ばす成長の核の集積・拠点化への誘導
- ・環境や持続可能性に対する取組を発信することで、ESG投資を呼び込む

持続可能な都市経営に向けた取り組み

ベイエリア型エリアマネジメントの構築

■ ベイエリアを事業範囲とする官民連携 LLP の取組等、事業スキームの構築

- ・ 都の強いリーダーシップのもと、エリアブランディング化や成長戦略を推進
- ・ 公共財産もアセットとし、行政サービス・不動産ビジネス・エリアマネジメントなどの事業を展開することで、総合的視野を持ってエリアのブランディング価値向上に取り組む
(例)
 - ・ エリア価値上昇に伴う固定資産税等UP分はエリマネ原資として税減免
 - ・ エリア内の公園利用や広告に係る規制をエリマネ団体権限で運用・収益源化
 - ・ エリア内企業等からの土地や株式の現物出資によるエリマネ財源化