

III. 官民連携チームの11の提案



「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の提案

- 内海を中心としたまちをつくる
- 道路、公園、水面などを使い方から変えていく
- 様々なモビリティで移動を楽に、そして楽しくする

PLACE

CONTENTS

- 世界へ向けて「ここにしかない」ベイエリアツーリズムを展開する
- ヒトが時間や空間などの制約を受けない日常環境を生み出す
- 東京 2020 大会レガシーからウェルネスのまちを創成する
- 地球環境再生のシンボル、実践拠点となる
- 災害時にも自立できるエコスフィアをかたちづくる
- 超高齢社会の課題を最先端技術で解決する

- 「ベイエリア発！世界初！」を生み出し続ける
- 民間と行政が一体となって人材と投資を呼び込む

SYSTEM

① 東京臨海リング；内海を中心としたまちをつくる

バイエリアの強みである水辺を生かし、内海での舟運で対岸をつなぎ、新しい移動手段を活発化させる。親水空間をより魅力的にリノベーションするため、行政の責任で必要な公共投資や管理ルール見直しなどの取組を進めるとともに、民間の活力を利用して、内海が中心となった魅力的な空間づくりを進める。



01

TOKYO BAY AREA Towards 2040
11Colors ; 未来創造域のデザイン
「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の提案

水辺に顔を向けたまちの空間づくり

【まちの構造を水辺中心へと転換】

- ・カフェやミュージアム、エンターテインメント施設など賑わいの軸を、鉄道駅周辺だけでなく水辺に近い位置にも創出。
- ・道路上空を利用したデッキで水辺へのアクセスを強化するとともに、沿岸道路の広場化によりグラウンドレベルを自転車や歩行者に開放することで、まちと水辺をシームレスにつなぐ。
- ・水辺に近い建物の低層部や店舗は海側に開口部を設け、水辺を正面に据える。
- ・住宅地においては、コミュニティ施設や、集合住宅におけるコモンスペースを水辺に近い位置に配置。

【内海を中心にしたい新しい都市空間の創造】

- ・内海に面した各エリア(台場、日の出、品川、築地、晴海、豊洲等)同士をシャトルフェリーで結び、海からベイエリアへの来訪を提案。
- ・将来的には日の出頭や芝浦頭など都心側の水辺に存在する港湾機能の沖合拡張を図り、内海はシャトルフェリーやアクティビティ利用で誰もが自由に利用可能な海を実現。
- ・港湾機能の沖合拡張と合わせ、都市機能に近接したふ頭を都市的利用に転換し、水辺と一体的で統一感ある都市景観(デザイン)を実現し、船上など海から望む景観の魅力を向上。
- ・内海を一周するモビリティ専用ルートを設け、内海を中心にベイエリア間の相互往来や回遊の楽しさを提案。

訪れたいと思わせる水辺空間の実現

エリアの特性に応じた魅力ある空間演出やコンテンツにより、独自のキャラクターを持った水辺空間を実現する。

【水辺の空間演出】

- ・単調な護岸から、ビーチや磯場など、水を感じられる水辺への転換。
- ・岩場や緑、砂浜・ラグーンなどのある自然に近い水辺の創出。

【水辺で楽しめるコンテンツ】

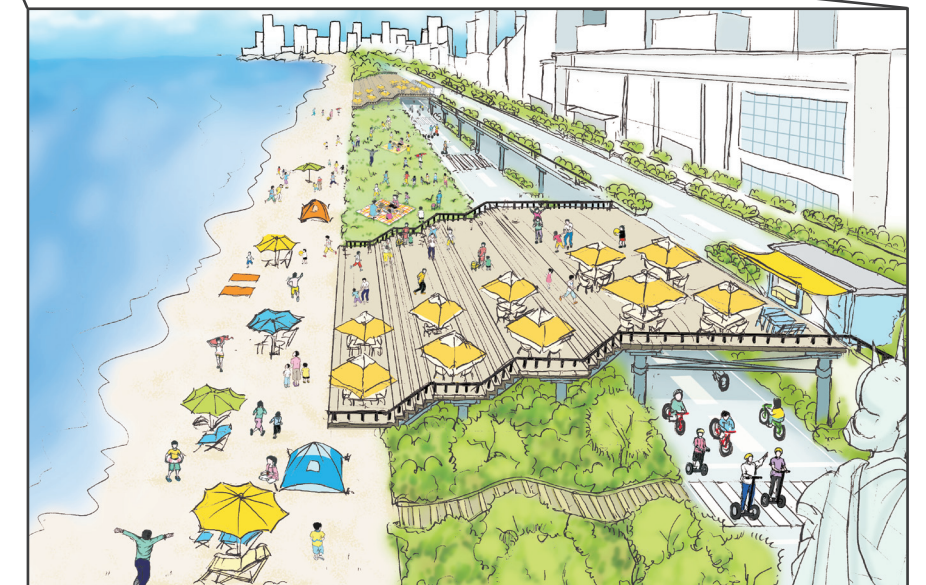
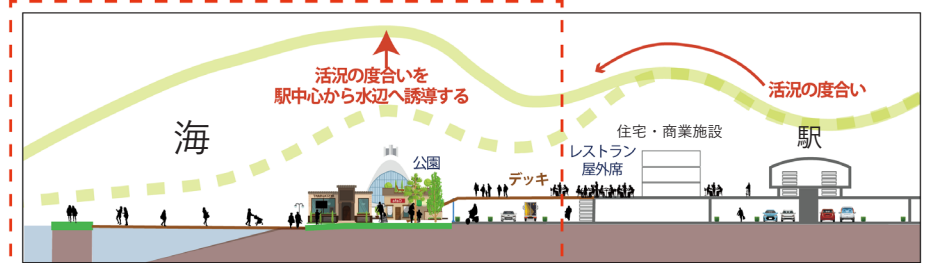
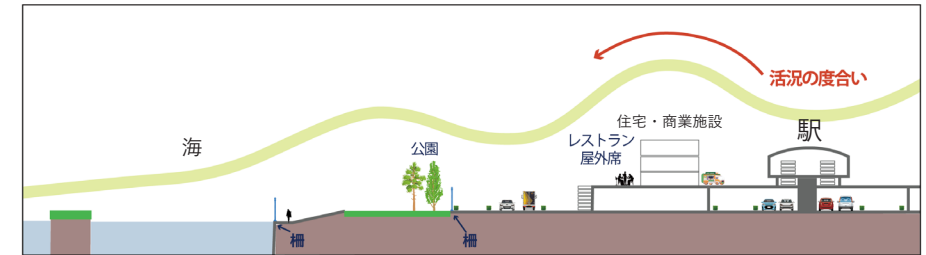
- ・ビーチバレー場やSUPエリア、水上アスレチックなどアクティビティエリアの設定。
- ・ビーチでのカフェやBar、公園内のオープンカフェなど滞在できるスポット作り。
- ・ミュージアムや劇場など目的性の高いスポットを水辺の公園内に設置。

【水上で楽しめるコンテンツ】

- ・水上レストラン、水上コテージなど非日常を感じるコンテンツの設定。
- ・船でのみ来場可能な飲食店など、水上移動自体をエンターテインメント化。

【水環境の改善】

- ・海域の水質改善など環境再生に取り組むとともに、豊富な水資源を生かした建物のクーリングシステムなどの環境技術を積極的に導入。



▲ 水辺とまちをつなぐイメージ

② 自由、気ままなパブリックスペース；道路、公園、水面などを使い方から変えていく

道路や公園、水面などの広大なパブリックスペースを利活用し、人々が憩い、滞在する、賑わいに溢れた環境を創出する。

自由で、気ままなパブリックスペースづくり

- ・道路や公園、水面などのパブリックスペースについて、周辺の商業施設、観光施設等と連携したプロモーション、イベント開催など、エリア全体で一体感を持って活用できるよう、エリア全体のパブリックスペースをマネジメントする。
- ・平日と休日や、昼間と夜間など、曜日や時間によって道路や公園の利用状況、混雑状況が異なり、パブリックスペースを上手く活用できていないため、時間軸を意識して、時間毎の利用状況に応じたパブリックスペースのマネジメントが必要。例えば、道路空間に関しては週末は歩道の占有を認めてオープンカフェ等を軒先に立地させる、道路を歩行者と自転車専用を活用するなど、時間毎の利用特性に応じて占有、利用ハードルを緩和する。
- ・公園、道路、水辺などのパブリックスペースが滞在に適した空間となるよう、芝生化、Wi-Fi整備、人々が休める木陰やベンチ、テーブル整備、路面店誘致など快適に滞在できる空間へとリデザインしていく。
- ・ベイエリアの広大なスペースや、港湾機能の混在という特性を生かし、夜間限定の港湾エリアを活用したイベントや、音が出るイベントなど、都心では実現困難なパブリックスペース活用を行う。
- ・民間空間と公共空間の境界を無くすため、パブリックスペースへの民間活動の進出と、民間空間の公共的な役割の拡大を図る。例えば公園や道路空間での店舗誘致や企業展示等の実施、民間保有ビル1Fのパブリックスペースとしてのオープン化、眺望を楽しめる屋上庭園の開放などを行う。

シンボルプロムナードの活用イメージ ▶



02

<パブリックスペースの活用イメージ>



③ シャトルフェリー、ロープウェイ；様々なモビリティで移動を楽しみ、そして楽しくする

ベイエリアの強みは、国内外への玄関口である羽田空港、品川駅、東京駅に近接することにある。そのポテンシャルを最大限発揮するために、鉄道によるアクセス性向上を図る。また、移動自体が楽しく、目的になるとともに、域内の回遊性を高めるモビリティの導入などにより、マルチモーダルな交通体系を構築する。

国内外をつなぐ基幹交通の充実

- ・都心部や羽田空港等へのアクセス性向上のため、羽田空港アクセス線の新設、地下鉄8号線の延伸、都心部・臨海地域地下鉄構想、都心部・品川地下鉄構想を実現。
- ・港湾機能との共存を前提とした、羽田空港の第5滑走路や第二東京湾岸道路の整備により、空港機能やアクセスを強化。
- ・鉄道ネットワーク整備までの間は、BRTにより東京、品川、羽田空港などとのアクセスを強化。
- ・プライベートジェットやメガヨットの利用への対応を図る。

エリア内の回遊性を高める域内ネットワークの形成

- ・専用ルートを快適に走れる自転車や、東京臨海リングを行き交うシャトルフェリーなど、楽しみながら移動できる域内交通の提供。
- ・将来的にリニア開通によりターミナル機能が強化される品川エリアとベイエリアをロープウェイで結ぶなど、楽しさと輸送を両立する移動手段の実現。
- ・セグウェイや電動スクーターなどの小型モビリティで、公園内や歩道の回遊性を向上。



▲ シャトルフェリーでの移動イメージ



▲ ロープウェイのイメージ

03

＜基幹交通のネットワーク＞

現在

- ・ベイエリアを往来するための現状の交通手段は、鉄道の場合はゆりかもめやりんかい線に限定される。
- ・国内外から訪れる人々の玄関口となる羽田空港や東京・品川駅から、ダイレクトにベイエリアにアクセスできる鉄道がない。



BRTの活用

- ・基幹交通の完成までは、BRTにより東京駅、品川駅、羽田空港などとのアクセスを強化し、既存の交通機能を補完。



目指すべき姿

- ・リニア中央新幹線の開業により中部、関西圏からのアクセス性が向上。
- ・羽田空港アクセス線の新設により空港とのアクセス性が向上。
- ・地下鉄8号線の延伸により区部東部と直結。
- ・都心部・臨海地域地下鉄構想や、都心部・品川地下鉄構想の実現により、ベイエリアへのアクセス性向上。
- ・第二湾岸道路、環状第3号線などの整備により道路ネットワークを強化。
- ・羽田空港第5滑走路の整備により、空港機能を強化。



④ MICE、IR、トランジットツーリズム；世界へ向けて「ここにしかない」ベイエリアツーリズムを展開する

世界から人と投資を呼び込み、世界との都市間競争に勝ち抜くために、ベイエリアに国内外問わず人を呼び込むことのできる拠点を形成する。都心部との差別化を図るために、ベイエリアならではの水辺、大規模な街区や広いオープンスペース、日本の強みである食文化や最先端技術を生かし、他にはない魅力的なコンテンツを集積させる。

MICE、IR施設の整備

- ・東京国際クルーズターミナルが近接し、既に商業施設等も集積している青海エリアにおいて、東京の国際競争力強化と「稼ぐ東京」のためにMICE、IR施設を整備し、国内外から人を集める。
- ・水辺や公園との一体的な整備運営、劇場等の文化交流施設の集積、日本の魅力や技術を発信するデザインミュージアム、日本の食文化を発信するフードコートなど、IRというスキームを活用するなどして、単体では収益性の低い施設の整備や大胆な空間整備などを実現。
- ・国内外のMICE、IR施設との差別化を図り、環境、最先端技術、食など、日本の強みを生かし、娯楽イメージの強い従来型施設とは異なる特徴づけや魅力づけを行う。

劇場やホールなどエンターテインメント施設の整備

- ・水辺、大街区やパブリックスペースの広さ、住空間の偏在といった特徴を生かし、劇場やホール、野外コンサート会場など都心では整備が難しい文化交流施設や、水辺と一体的な建物や集客施設、真夜中も楽しめる野外イベントやエンターテインメントなどを充実。
- ・エンターテインメント型のスポーツや、侍や忍者など和の要素を取り入れたスポーツコンテンツを投入。
- ・劇場やスポーツコンテンツに、音や光など最先端のデジタル技術を活用した演出で、世界中の人々に感動を与える。
- ・世代の区別や障がいの有無に関わらず、あらゆる人がアバターを介して競い合えるeスポーツを世界に発信し普及。

MICE、IR施設などが整備されるイメージ ▶



04

東京の全てをワンストップで発信できるビジターセンターの整備

- ・羽田空港や都心へのアクセス性、東京国際クルーズターミナルに近接するという強みを生かして、国内外からの来訪者を呼び込むとともに、東京の観光情報、歴史、将来像、魅力などをビジターセンターで発信。

ベイエリアでしか経験できない観光プログラムの創出

- ・建築物や公園など地域資源を一斉公開するイベント（オープンシティ）を開催し、ベイエリアならではの都市デザインや環境など、都市としての環境の質を伝えることで、シビックプライドを醸成。
- ・大規模で日常的な立ち入りができない産業施設や文化施設である鉄道、船、ガントリークレーン、ふ頭、倉庫群等を活用した、世界一の産業観光・インフラツーリズムのプログラムを開発。
- ・羽田空港や東京国際クルーズターミナルへのアクセス性を生かし、トランジットの待ち時間など、限られた時間内でベイエリアを訪れることのできる、トランジットツーリズムのプログラムを充実。
- ・都心から近い立地にありながら、非日常性や解放感を実感できる都市型の海辺のリゾートを整備。
- ・江戸時代に築造された台場（砲台）等の歴史的遺産を、ベイエリアの歴史を未来に伝えるシンボルにするとともに、貴重な観光資源として活用。

食文化と最先端技術の融合

- ・豊洲や築地を有するというベイエリアの立地や、日本の食文化の強みを生かし、「食の自動化（自動調理、加工の自動化）」+「食の好みやレシピ等のデータのグローバルプラットフォーム」を備えた、最先端のフードパークを整備。
- ・AI×流通情報×個人の宗教・嗜好情報等により、おすすめ料理を提案し自動調理するなど、食の自動化に関する展示と、自動化されたレストランがそろった場所をつくる。

▼ 地域資源の公開イベントのイメージ



⑤ 制約からの解放；ヒトが時間や空間などの制約を受けない日常環境を生み出す

最先端テクノロジーにより、日常生活のあらゆるボトルネックを解消し、ストレスなく快適に過ごせるまちを目指す。

旅行時の制約から解放

- ・生体認証等を組み合わせた迅速な入国審査により、羽田空港や東京国際クルーズターミナルで待つことなく通過。
- ・AGV（Automated guided vehicle：無人搬送車）やドローン等により荷物はホテルへ搬送され、観光客は手ぶらで自由な移動が可能。
- ・エリア内は多言語自動翻訳機のフリーレンタルにより、誰もがコミュニケーションを取りながら、言葉の壁を感じずにまちを歩ける。
- ・手荷物はエリア内のホテルや住居に自動搬送され、誰もが手ぶらで気軽に寄り道や散策を楽しむ。

日常生活の不便さから解放

- ・ベイエリアでは、単純労働作業のすべてがロボットに置き換わる。
- ・ビジネススタイルの変化により、テクノロジー活用により生まれた自由な余暇時間が拡大することで、アート・文化・エンターテインメントを楽しむなど、個人の嗜好に合わせて、ベイエリアで多様なライフスタイルが共存。

05



- ▲ 人は生体認証でスピーディに入国審査を完了し、新たに整備された交通機関で移動することで時間を有効活用
 手荷物はAGV・ドローン等によって指定された場所まで自動搬送されることで、移動の自由度が向上する

⑥ レガシー×ウェルネス；東京2020大会レガシーからウェルネスのまちを創成する

広大な空間スケールや、東京2020大会の競技施設のレガシーなど、ベイエリアの独自性を生かしたスポーツを継続して展開する。これにより、あらゆる世代が気軽に運動に親しむことができるスポーツ文化を日常に根付かせるとともに、スポーツや健康産業の拡大につなげ、ウェルネスのまちとしてのブランドを定着させる。

スポーツが文化として日常に入り込む環境の実現

- ・水辺や公園などのオープンスペースに、メジャースポーツ（バスケット、サッカーなど）やアーバンスポーツ（BMX、スケートボード、スポーツクライミングなど）のスポットが点在し、日常的に誰でもスポーツを見て、行える環境を整備。
- ・プロスポーツチームをエリア内のスポーツ施設や練習場に誘致し、まちを行き交う人や子どもたちがプロの姿を見近に感じられる空間を生み出し、スポーツを身近なものにする。
- ・青海や台場など集客力のあるエリアの都有地を活用し、アーバンスポーツやマイノリティスポーツ（知名度は低いが固有の面白さを秘めたスポーツ）のエキシビジョン空間を仮設で整備し、スポーツを観る、触れるキッカケづくりに役立てる。
 - ⇒ 都有地には、将来的に恒久施設を整備することを想定し、暫定的な利用として仮設を前提として様々なスポーツのエキシビジョン施設を設ける。マイノリティスポーツは、競技人口が増えてきたら東京2020大会のレガシーを活用し、更に展開。
- ・スポーツに特化した教育施設（幼稚園や小学校等）のプログラムを整備し、子どもたちの活気で賑わう空間を実現。
- ・世界レベルの育成ができるコーチやクラブハウスなど、世界と渡り合えるための環境整備を行う。
- ・対戦型コンピューターゲームの腕前を競うeスポーツ選手権を開催。

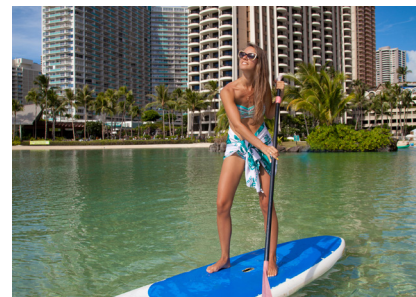
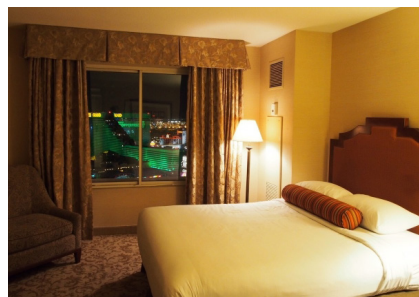


スポーツが日常に入り込むイメージ ▶

06

スポーツ産業の一大拠点をつくる

- ・東京 2020 大会のレガシーなどのスポーツ拠点や、水辺やパブリックスペースを活用した運動の場や機会をとらえ、スポーツ関連企業や大学、研究機関などを集積し産業クラスターを形成。
- ・日帰りではなく滞在しやすくなる仕掛けにより、食事、トレーニング、宿泊を通じて心と身体健康増進につながる滞在型ウェルネスを実現。
- ・水辺や広大なオープンスペースを生かしたエンターテインメント型スポーツなど、誰もが意欲的に参加しやすくなる「オンリー湾」のスポーツコンテンツを集積し、宿泊施設を併設した多様なスポーツが混在して楽しめる場所を整備。



▲ 心と身体を充実させる多様なアクティビティが集積した拠点のイメージ

⑦ 水・空気・土の浄化；地球環境再生のシンボル、実践拠点となる

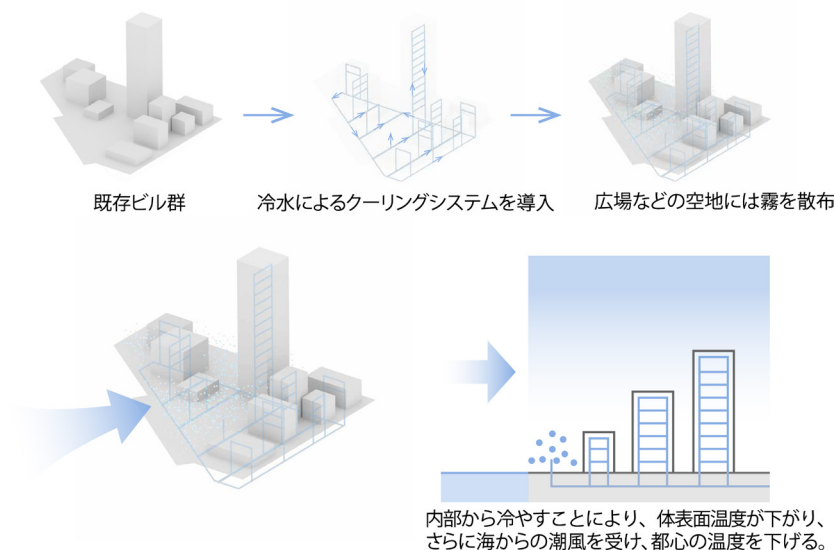
都心に近接した、残された大規模未利用地だからこそ新しいことにチャレンジできる地域性を生かして、環境負荷の少ない都市の実現に向けた取組を進化させるため、世界が直面する環境問題に立ち向かい、未来にメッセージを発信するエリアを形成する。

水・空気・土などの地球環境再生のシンボル・拠点を形成

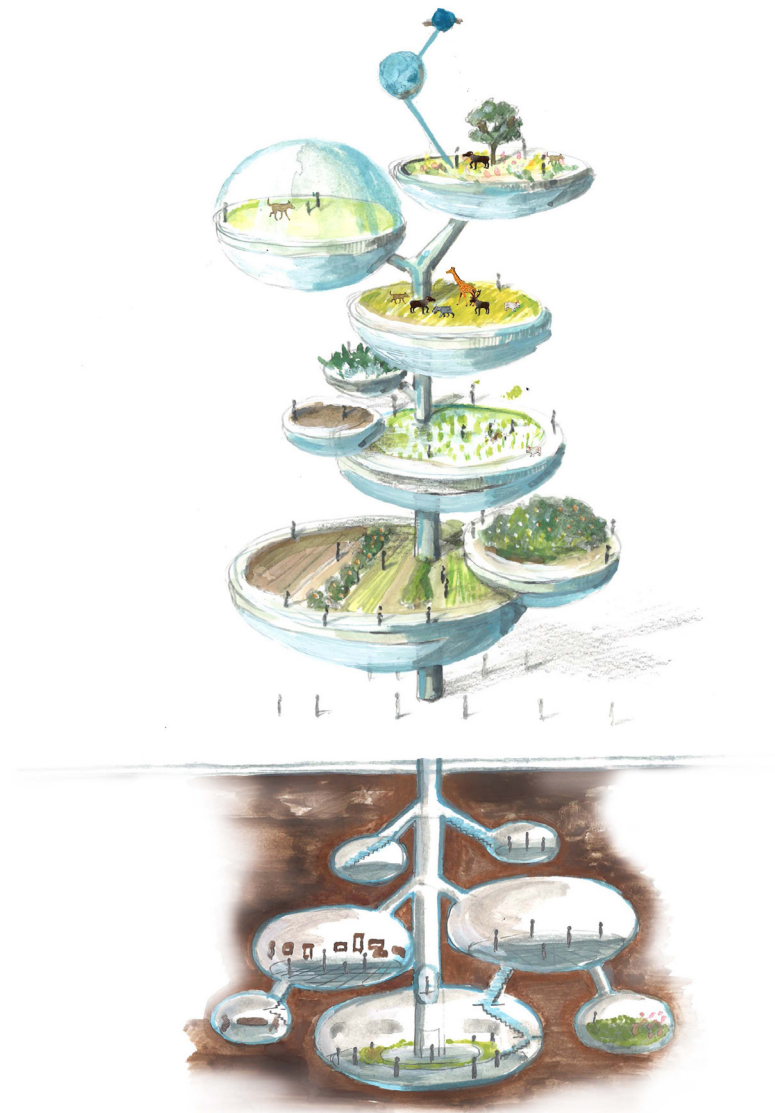
- ・ペイエリアへの来訪者に環境問題に対する意識を高めてもらうとともに、環境技術の育成やショーケース化に取り組む。
- ・世界最先端の浄化技術（水・空気・土）を集積したショーケースとなる場所を整備するとともに、都民が環境を身近に感じることのできるプログラムなどを開発し、施設で育った最先端技術を地域社会や海外に発信・輸出。
- ・国産木材を使った住宅や建築物、また、その伝統的な技術を国内外に普及する。
- ・広大な敷地を活用したUrban Farm（都市農業）の展開。
- ・無人の野菜工場により、人手不要で生産可能な仕組みを構築するとともに、最先端農業のパイロットエリアとしてペイエリアをPR。
- ・「海を守る」という意識のもと、海洋資源（魚貝類等）を永続的に維持していく仕組みを構築。

パッシブエネルギーや再生可能エネルギーを積極的に導入

- ・豊富な水資源を生かし、ビルなどの建物を内部から冷やすクーリングシステムなど、パッシブなエネルギーを積極的に導入。
- ・海洋エネルギーを用いた発電の技術開発・導入を促進。
- ・最先端技術による再生可能エネルギーの導入実験を行う。



07



natural ecosystem tree(生態の樹)

～地球環境再生のシンボル～

- ・世界中の植物が育ち、動物が活動する生態系がそれぞれのプレートで再現され、樹のようなカタチで集まりそびえ立つ。
- ・地球環境再生を啓発し、世界中の希望の鉢となる。

⑧ ゼロ・エミッション・アイランド；災害時にも自立できるエコスフィアをかたちづくる

ベイエリアを、D C P（District continuity plan = 緊急時地域活動継続計画）を体現したゼロ・エミッション・アイランドにする。

究極のゼロエミッション交通の実現

- ・交通における内燃機関の利用を原則禁止し、E V、電動スクーター、自転車などを併用した交通システムを整備。

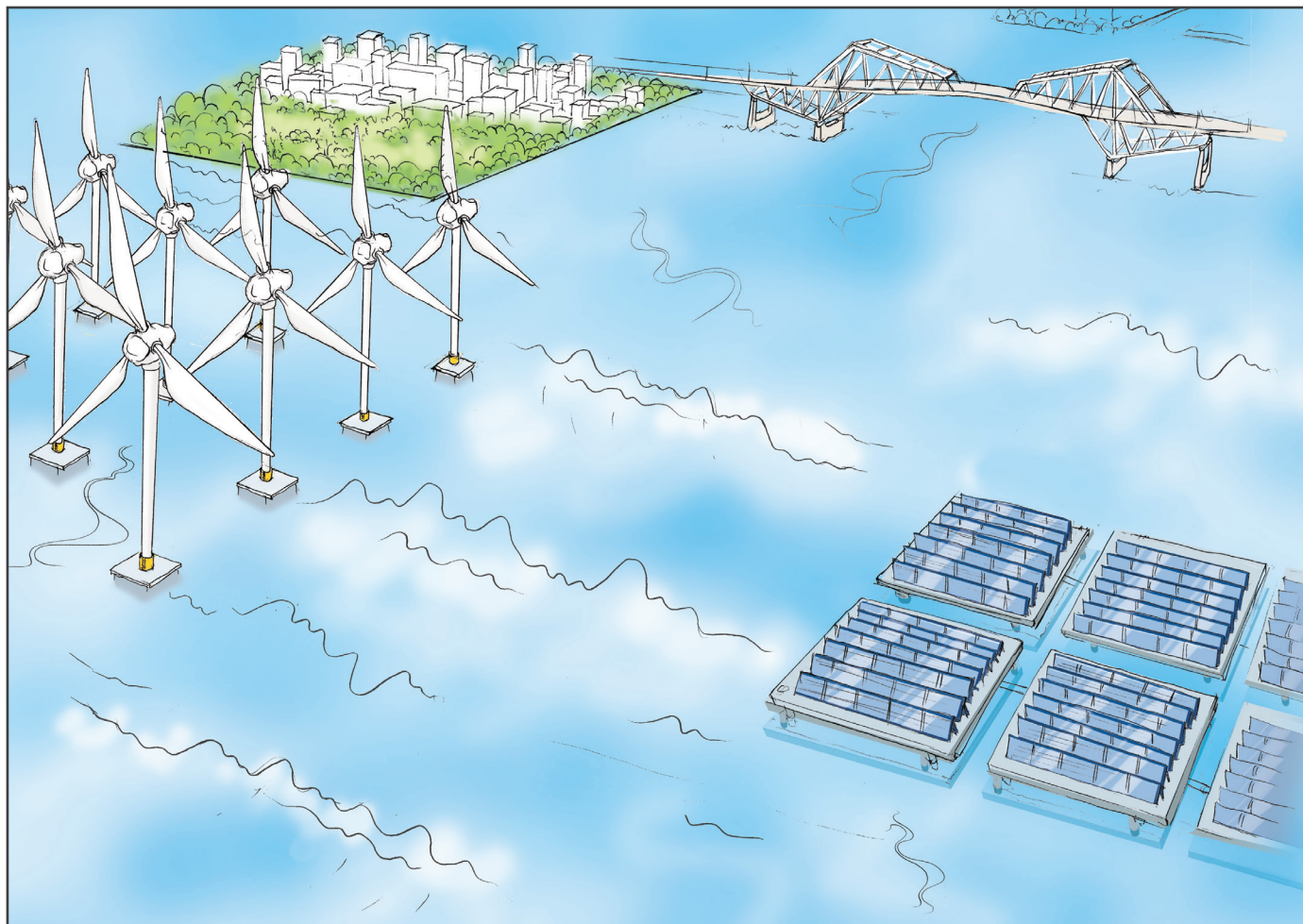
災害時でも日常生活や業務が継続できるエネルギーシステムを構築

- ・大型クリーン発電設備（海上太陽光発電、塩分濃度差発電など）を組み合わせ、使用状況に合わせた電力分配が可能となるレジリエントなスマートエネルギーシステムを構築し、エネルギーの面的利用達成率100%、エネルギー自給率100%を目指す。
- ・建物、道路毎の小規模エネルギーハーベストを開発し、エネルギー供給リスクを分散。

災害時に使用可能な飲料水の確保

- ・逆浸透膜など機能性材料を用いて海水から飲料水へ変換することにより、半永久的に飲料水を確保。

08



▲ クリーンエネルギーシステムが活用されたゼロ・エミッション・アイランドのイメージ

⑨ 家事・介護ロボット；超高齢社会の課題を最先端技術で解決する

高齢社会先進国だからこそ、最先端技術による高齢者の生活支援などにより、世界に先駆けた未来社会を実現する。

最先端技術を活用した高齢者支援

【学習機能をもったお手伝いロボットの導入】

- ・カメラを搭載し、高度な学習機能を持った家事・介護ロボットを実装。

【バイタルデータの活用】

- ・住民一人ひとりの膨大な生体データをIoT化するための通信システムをブロックチェーンで構築し、生体データの蓄積、AI分析、予防診断を充実。
- ・膨大な生体データを蓄積するサーバーコンピューティング技術、予防診断するためのデータ分析（ディープラーニング）を生かして、高齢者の健康をフォロー。

【自動運転救急車、自動配達（AGV）による最先端の移動手段の確立】

- ・一般車両との識別、差別化が可能な自動運転救急車の普及。
- ・細い路地にも対応する小型AGV、複雑な経路を移動可能とするセンサーカメラを実装。

最先端技術のために必要な仕組み・制度

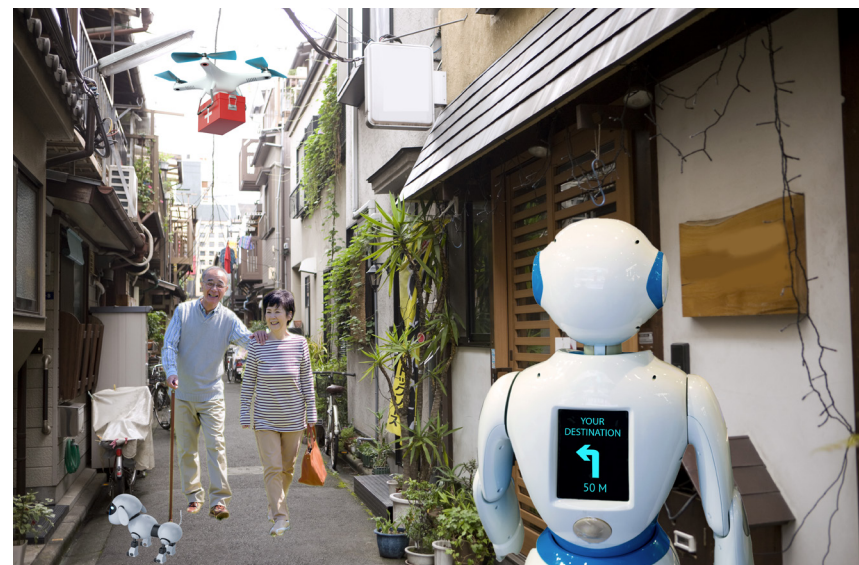
【ロボットの都民への安全保障に関する制度】

- ・ロボットを社会実装後、人間との距離が極端に接近するため、ロボットによる損害保険等の仕組み。
- ・関係法令におけるロボットの定義の明確化や、ロボット法の整備。

【バイタルデータの管理制度】

- ・センシティブなデータであるため、データを扱う者の制約、情報セキュリティの確保策等。
- ・導入初期段階では、提供する側にも様々なリスクが伴うため、事業者に対するインセンティブ。
- ・エリア内を特区化して薬事法等各種法規則の緩和を行い、実証の後に法改正するなどの対応。

最先端技術を活用した高齢者支援イメージ ▶



09

コラム：高齢者がスポットライトを浴びるまち

高齢社会の課題を最先端技術で解決することで、高齢者がポジティブに余暇時間を楽しみ、いきいきと輝けるようになることを考える。高齢者にとって過ごしやすいまちづくり、高齢者だからできる高齢者エンターテインメントを追求していく。

○高齢者向けではなく、最先端の分野を高齢者が体験するまち

- ・最先端のeスポーツを体験できる場を創出
- ・スポーツカーのような超高速車いすなどで移動を楽しめる場を創出

○高齢者自身が輝く場を創出

- ・大人ならではの魅力を秘めたファッションショーの開催など

○高齢者の知恵を若い世代に継承

- ・高齢者と若者が一緒に語り合い楽しめる「縁側」のような場所を水辺に設け、世代を超えたコミュニケーションを促す機会を創出

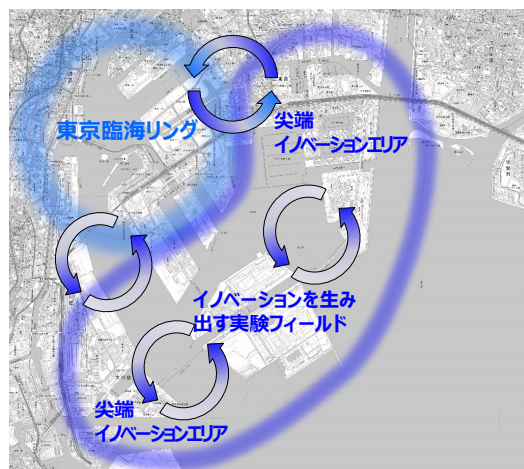


⑩ 先端イノベーション、実験フィールド；「ベイエリア発！世界初！」を生み出し続ける

大規模な実証実験ができる「イノベーションを生み出す実験フィールド」、先端技術の研究開発や次世代の人材育成、投資家とのマッチング、ビジネス化の拠点となる「先端イノベーションエリア」、社会実装の場としての「東京臨海リング」、が相互に関係しあい、ベイエリア内でイノベーションのエコシステムを機能させる。

先端技術やビジネスのイノベーションエコシステムを創造

- ・どこよりも早くまち中での実証実験を実現、社会実装化し、国内外から人を集める集客力を生かして先端技術やビジネスのショーケースエリアとする。
- ・大学や企業などのR&D機能の集積や、技術開発等に必要な規制の緩和等により、イノベーションが起こせる環境を創出。
- ・次世代の人材が先端技術や、最新ビジネスに触れる環境をまちとして生み出し、ビジネスや技術を生む人材の源泉となる。
- ・住民がいないエリア（中央防波堤外側など）を実証実験フィールドとしてオープン化し、自動運転、建設ロボット、産業ロボット、無線給電など広大な無人エリアを活用した実験を自由に行える環境を生み出す。
- ・地場の歴史を未来へ継承するため、木の魅力や環境に配慮した木材利用、既存倉庫や水辺などの空間を有効活用しながら情報発信するエリアをつくる。
- ・クリエイターの作品を保管しながら展示できる大空間の施設を海中に設け、カフェなどを併設することで、クリエイティブな人材が集い、育むまちを実現。



▲ ベイエリアで展開するエコシステムのイメージ



water drop dome（水泡の場）

～海中の大空間でクリエイターの作品を保管～

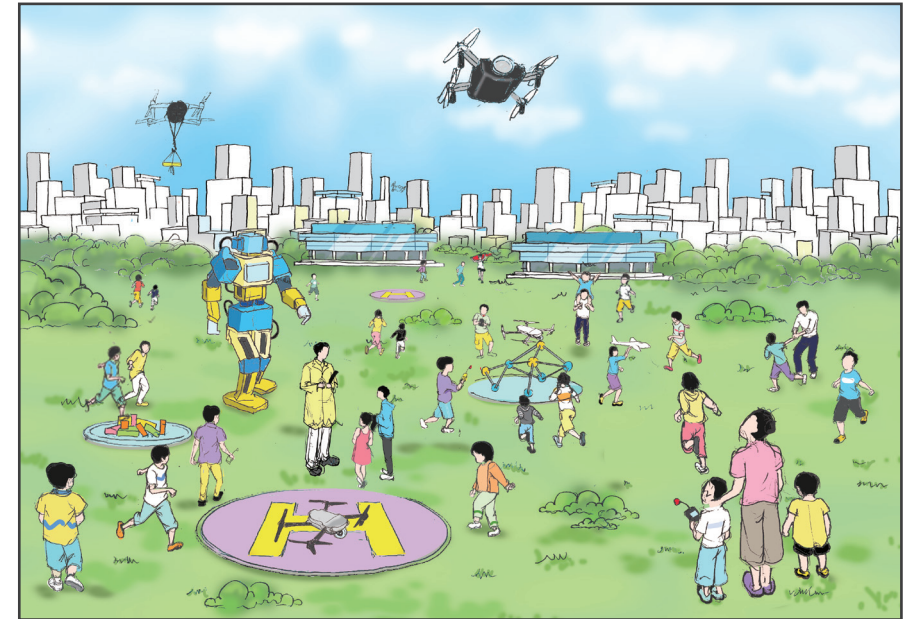
- ・クリエイターの作品を海中の球体で展示しながら保管
- ・球体の一部が地上に顔を出し、エリアのアイコンにもなる

10

実験都市として様々な社会実験などを行いやすくする規制緩和、手続き簡素化を実現

- ・臨海副都心エリア全体をサンドボックスエリアと位置付け、先端技術の実証実験や社会実装に向けた規制緩和や行政指導等をワンストップで対応。
- ・先端技術の社会実装に向け、技術の進展に応じてエリア内のガイドラインやルール設定を柔軟に行い、技術の進展スピードに合わせた変革を可能にする。
- ・エリア内のマネジメント組織を地元地権者、住民等と組織し、組織内の最高技術責任者（CTO）がエリア内の規制やルールの在り方の判断を行うなど、意思決定を迅速化する。
- ・現時点で住民が存在しないエリア（中央防波堤外側など）を対象に、既存の規制が適用されない実証実験オープンエリアを設定し、スペースを要する実験などに開放。

広大なエリアでの実証実験▶



コラム：人材育成のシステム化

人口減少社会における技術者の不足や、子どもが技術に触れ合う場の不足などが叫ばれている今日、人材育成の仕組みをベイエリアで構築できないだろうか。

最先端の技術に囲まれて育った子どもたちは、その環境を前提に未来のことを考えるようになる。

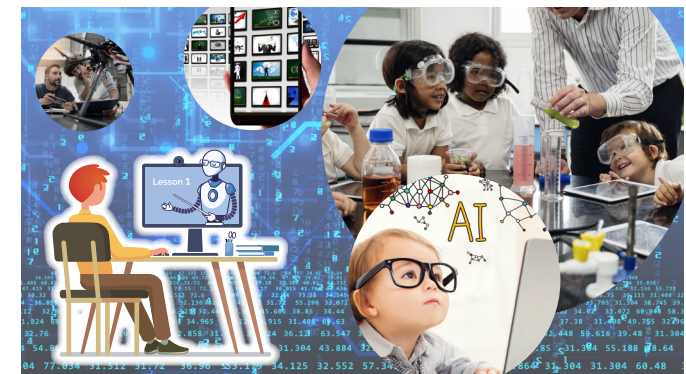
子どもたちを中心に、最先端テクノロジーに触れられる教育的な環境を設け、最先端テクノロジーを発信する場があることが望ましいと考える。

(例1) 若手技術者育成の登竜門となるAIコンテスト

- ・子どもたちがロボットのプログラミングを学べて、作れて、技術を競うコンテストを最先端技術研究エリアで開催。自動建設のマスゲームなど、様々な技能を競う。
- ・研究を実施している企業の広告などを通じて、運営費等を確保。
- ・AIコンテストでの結果を、技術として評価し、企業に投資（契約）してもらおう仕組み（技術の展開）を設ける。

(例2) ものづくりのエキスパートを育むためのロボットコンテスト

- ・ロボットコンテストを通じ、ものづくりの楽しさや素晴らしさを子どもや学生たちに伝え、将来のものづくりを支える人材の育成につなげる。



⑪ 官民連携LLP、ワンストップサービス；民間と行政が一体となって人材と投資を呼び込む

様々な規制緩和により、民間が主体となった開発や活動をしやすい環境を整えることで、民間の投資先としての地位を確立する。

民間が開発や投資をしやすい環境づくり

- ・民間開発に際しては立地特性上、既存制度における容積率緩和などのインセンティブが働きにくく、エリアの将来像実現に必要な施設の誘導や空間整備誘導のためには、施設運営の補助、税減免、ワンストップ窓口による手続き簡素化、容積以外の規制の緩和など必要に応じて多様なインセンティブ設定が必要。
- ・容積率緩和が開発インセンティブとなりにくいベイエリアにおいて、IRの導入は開発におけるインセンティブとなり、大胆なパブリックスペース整備や採算性確保が困難な文化芸術施設の整備を後押しすることが可能。
- ・ベイエリアの利便性を高める交通インフラ等の整備や、エリアの魅力的な資源を最大限生かす水辺や公園のリデザインと必要な規制緩和、エリアのポテンシャルを最大限生かすためのふ頭の利用転換など、必要な公共投資を行う。

官民一体による戦略的なエリアマネジメントの実現

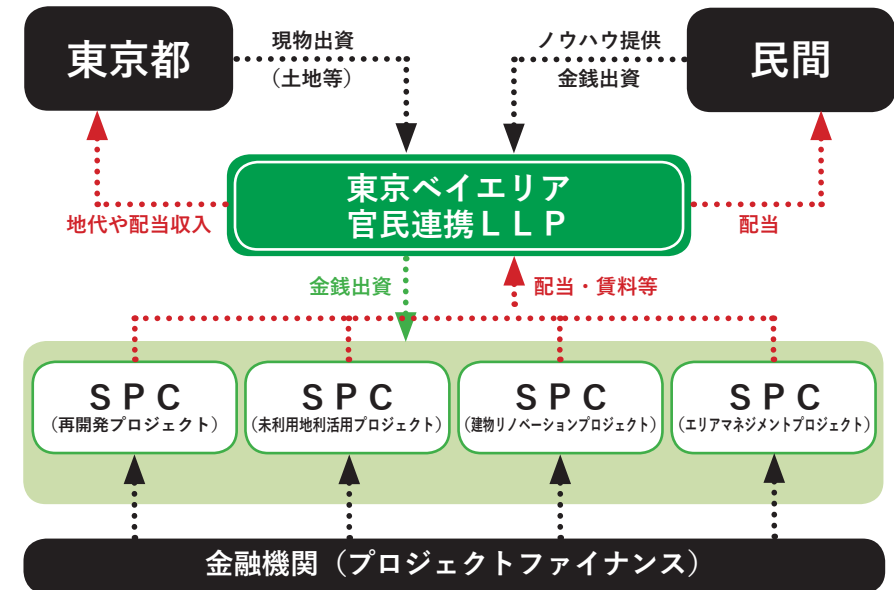
- ・日本版BID制度（地域再生エリアマネジメント負担金制度）の活用等により、エリアマネジメント（以下、「エリマネ」という。）の財源を確保して持続可能なものにするとともに、エリマネ活動、広報、集客などのエリアとしてのブランディング活動を民間のエリマネ組織に委ねてエリア価値最大化を図る。
- ・民間が負担金等を拠出して実施するエリマネによるエリア価値向上の結果、地価上昇に伴い固定資産税等の税額が上昇し、結果として民間（特に土地建物所有者）の負担増や、固定資産税として行政に回収された利益が他エリアへの再配分につながる現状がある。このため、エリマネ活動へのインセンティブ付与の一環として、エリマネによる地価上昇を地元やエリマネ団体に還元できるよう、開発やエリマネ活動開始から一定期間の建物の固定資産税を減免、据え置きする制度（米国のPILOTS制度）など、法改正等も視野に入れた方策が必要。
- ・エリマネにおいて、行政と民間が一体的に取り組む方法として、英国におけるLABV（Local Asset Backed Vehicles）のように、官民連携のLLP（Limited Liability Partnership）を組成してエリア価値最大化に向けて投資や事業を行う。行政からは遊休地や収益施設を現物出資し、民間は出資金を負担するなど、リスクとリターンを共有してエリアの価値向上を目指す。
- ・「先端イノベーションエリア」や「イノベーションを生み出す実験フィールド」で育つ次世代の人材が集まることで、新たな投資を呼び込む。エリアの魅力が高まることで更に人が集まるなど、人材への投資が継続的に行われるエリアを形成する。

11

官民連携 LLP の活用

官民連携 LLP を用いたまちづくりスキームにより

- ・民間のノウハウを活用し、ベイエリア全体の価値向上に資する地域開発、エリアマネジメントの枠組みを構築。
- ・開発対象・内容は、東京都と民間が参画する官民連携 LLP の意思決定機関で随時検討し決定するため、意思決定の柔軟性と透明性を確保。
- ・時代のニーズや経済環境に合わせて、まちづくりの範囲や内容をフレキシブルに対応させ、一体的なまちづくりが可能。
- ・開発対象案件が増加するたびに、前払賃料や分譲利益・運営利益・地代に見合った配当が東京都へ還元され投資回収が可能。
- ・SPC から支払われる配当の一部をまちづくり資金に充てることができれば、持続的なエリアマネジメントが実現。



ビジョンの実現体制の構築

- ・公民学が一体となって、まちづくりに関わる学習・研究・提案、各種プロジェクトの企画、調整、実行、情報発信、ビジョン実現を行う地域自立型のエリアマネジメント組織を設立するなど、ベイエリアに関わりを持つ様々な主体、都民の間で、この地域のまちづくりの来歴、現在、そしてその先にある未来が常に共有されている状況を生み出す。
- ・「東京ベイエリアビジョン」の実現に向けた各種プロジェクトの進捗について、毎年度、公開型の評価レポートを発行するとともに、社会状況等の変化に応じて「東京ベイエリアビジョン」自体を積極的にアップデートする。

IV. 11の提案から、未来創造域をつくる

ベイエリアには昔ながらの下町から、新たな都市開発による大街区まで多様なスケールのまちが存在し、各エリアがそれぞれ特徴ある魅力を持っている一方で、海に囲まれた区域であるとともに、ヒューマンスケールに合っていないエリアもある。こうしたベイエリアの空間的な課題を克服し、ベイエリアにおいて新たな未来創造域をつくるため、11の提案を着実に実行していく必要がある。

なお、11の提案の着実な実行に当たっては、必要な取組を、段階的かつ戦略的に進めていかなければならない。

空間をつなぐ

- 各エリアのまちのスケール毎に、Sエリアは古くからの街並みやコミュニティが存在、Mエリアは再開発された空間と昔ながらの街並みが隣接、Lエリアは都市開発によりつくられた大街区、XLエリアは未知の可能性を持つなどの特徴を持っている。
- また、各エリアには、それぞれ6つのまちの魅力（INFRASTRUCTURE、NATURE、FOOD、WATER FRONT、AMUSEMENT、NIGHT ECONOMY）が存在し、まちのスケールに合わせて多彩に混在している。
- 将来に向けて、まちの守るべき要素と、潜在的な可能性を持ち合わせたベイエリアらしさを生かし、11の提案を取り入れることで、誰もが快適に過ごせ、創造意欲溢れる魅力高いエリアを実現する。
- 一方、ベイエリアの特性として、大規模イベント時に来訪者が集中し、平日や夜間に入通りが少ないなど、時期や時間のムラが生じるエリアもあるため、空間別、時間別にテーマを持たせたまちづくりで目的性を向上させることで、朝昼夜間問わず、常に人が往来して賑わう姿を目指す。

※（空間別、時間別にテーマを持たせたまちづくりの例）

朝：豊洲×食文化

昼：有明×スポーツ

夜：台場・青海×エンターテインメント



時間をつなぐ

・11の提案について、2040年代までの実現を目指す手順を、以下のとおり示す。

官民連携チームからの11の提案		PHASE I (すぐにでも着手できる)	PHASE II (少し時間がかかる)	PHASE III (将来の姿)
01	東京臨海リング ；内海を中心としたまちをつくる	▶カフェやミュージアムなど賑わいの軸を 水辺に近い位置に創出	▶デッキで水辺へのアクセス強化、自然に近い 水辺創出、水上レストランや水上コテージ など非日常性を感じる空間づくり	▶港湾機能の冲合拡張と合わせ、 誰もが自由に利用可能な海の実現、 東京臨海リングの形成
02	自由、気ままなパブリックスペース ；道路、公園、水面などを使い方から変えていく	▶滞在を快適にする、芝生化、Wi-Fi 整備、 木陰、ベンチやテーブルなどの整備	▶公園や道路空間での店舗誘致や企業展示 ▶民間保有ビルの1Fをオープン化、屋上庭園の開放	
03	シャトルフェリー、ロープウェイ ；様々なモビリティで移動を楽に、そして楽しくする	▶BRT の活用 ▶小型モビリティの導入	<基幹交通> ▶鉄道新線、道路ネットワーク、空港機能の強化 <域内モビリティ> ▶「東京臨海リング」を一周するモビリティ専用ルート、シャトルフェリーで 内海を自由に移動、ロープウェイで品川エリアとベイエリアを直結	
04	MICE、IR、トランジットツーリズム ；世界へ向けて「ここにしかない」ベイエリアツーリズムを展開する	▶オープンシティ、産業観光、インフラツー リズム、トランジットツーリズムなどのプロ グラムを創出	▶MICE、IR 施設の整備 ▶ビジターセンターの整備	▶国内外を問わず、人を呼び込むことの できる拠点としての地位を確立
05	制約からの解放 ；ヒトが時間や空間などの制約を受けない日常環境を生み出す	▶生体認証、AGV、多言語自動翻訳機、 ロボットなど、最先端技術の実証実験	▶新技術に関する制約条件を取り除き、 自由な生産活動を活性化	▶日常生活のあらゆるボトルネックを解消し、 ストレスなく快適に過ごせるまちの実現
06	レガシー×ウェルネス ；東京 2020 大会レガシーからウェルネスのまちを創成する	▶MICE、IR 施設の整備予定地などに、 アーバンスポーツ、マイノリティスポーツ 空間を仮設で整備し有効活用	▶スポーツ関連企業や大学、研究機関などの 集積により、産業クラスターを形成	▶スポーツ文化が日常に根付き、 スポーツや健康産業の拡大、 ウェルネスのまちとしてのブランドを定着
07	水・空気・土の浄化 ；地球環境再生のシンボル、実践拠点となる	▶パッシブエネルギーや木材建築など、 最先端の環境技術の育成、情報発信により ブランディング	▶最先端の環境技術の社会実装の推進 ▶海洋資源など地球環境を維持する 仕組みの構築	▶世界最先端の浄化技術(水・空気・土)など、 地球環境再生のシンボルの形成による聖地化
08	ゼロ・エミッション・アイランド ；災害時にも自立できるエコスフィアをかたちづくる	▶レジリエントなスマートエネルギーシステム の構築に向けた技術開発の促進	▶交通における内燃機関の利用禁止、 海上太陽光発電、海洋エネルギー発電、 海水からの飲料水変換などの実証実験	▶DCP を体现した、 ゼロ・エミッション・アイランドの創造
09	家事・介護ロボット ；超高齢社会の課題を最先端技術で解決する	▶最先端技術を実装するために必要な 仕組み・制度の構築	▶モデル地区における実証実験と技術の検証	▶超高齢社会の課題が最先端技術で開発され、 高齢者にとって過ごしやすいまちの実現
10	尖端イノベーション、実験フィールド ；「ベイエリア発!世界初!」 を生み出し続ける	イノベーション エコシステム	▶R&D 機能の集積や、技術開発等に必要 な規制の緩和	▶住民がいないエリアを 実証実験フィールドとしてオープン化
		実験都市	▶サンドボックスエリアの位置付けにより、 規制緩和や行政指導等をワンストップで対応	▶ガイドラインやルール設定を柔軟にし、 技術の進展に合わせて変革
11	官民連携 LLP、ワンストップサービス ；民間と行政が一体となって人材と投資を呼び込む	▶官民連携 LLP の導入などに必要な まちづくりスキーム、制度の構築	▶官民一体による戦略的な エリアマネジメントの加速	▶エリアの魅力向上が新たな人材と投資を 呼び込み、民間の投資先としての地位が確立