「都市づくりのグランドデザイン（改定）」素案　（概要）

参考資料８

1 都市づくりのグランドデザインの改定

✓ 目指すべき東京の都市の姿とその実現に向けた都市づくりの基本的な方針等を示す「都市づくりのグランドデザイン」を平成29年度に策定
✓ 策定から９年が経過し、東京を取り巻く社会経済情勢の大きな変化に対応するため、**目標時期を2050年代**に変更し**「都市づくりのグランドデザイン」を改定**

2 2050年代への展望

【社会状況の見込み】
・海外の企業誘致や人材の受入れが進展し、**往来が活発化**
・**価値観の多様化**とライフ・ワーク・バランスが実現
・**伝統**や**個性**が生活に浸透し、**シビックプライド**を醸成
・自然災害の激甚化や感染症など**新たな危機にも対応**　　等

【技術革新の見込み】
・**自動運転**が広く普及し、公共交通への活用が拡大
・多様な**エネルギー利用**や**ゼロエミ技術**が進展
・**VRやメタバース**が浸透し、**リモートと対面**を自由に使い分け
・最先端の技術による**新たな景観**の形成　　等

3 東京が果たすべき役割

【世界における役割】
・**多様な人材・知・文化の交流**から、新たな価値を創出する
・**都市課題の解決モデルを構築**し世界に示す

【日本における役割】
・首都として、**日本経済の持続的成長を牽引**する
・様々な地域と連携し、**活力を日本全体に循環**させる

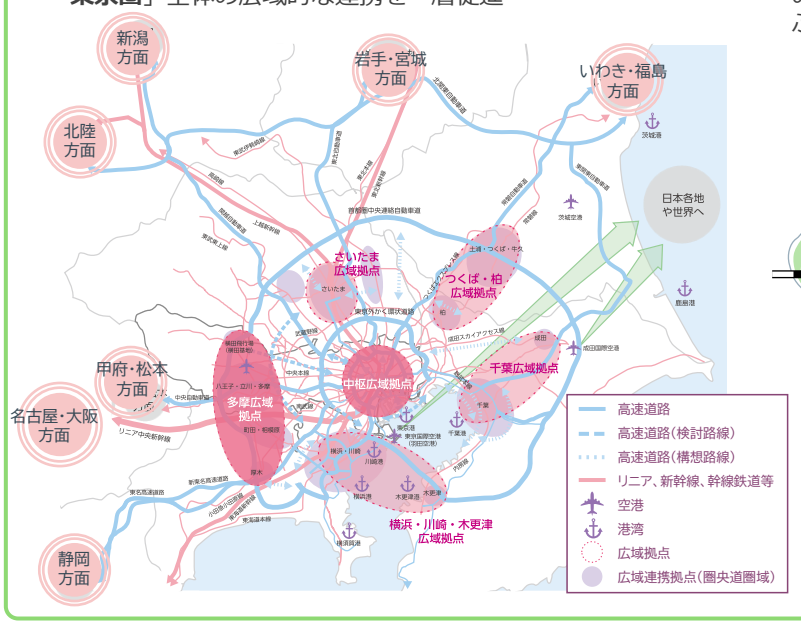
4 目指すべき都市像

【都市づくりの目標】　「活力とゆとりのある高度成熟都市」

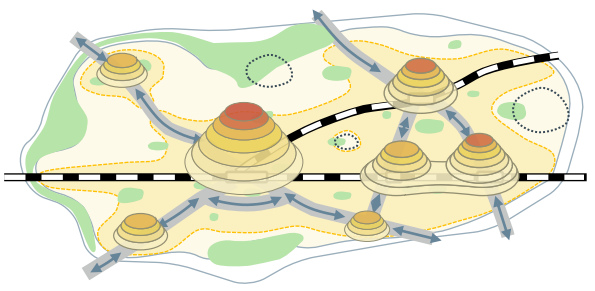
✓ 東京が世界から選ばれ、成熟の中からなお成長を生み出し続けるとともに、あらゆる人々が多様な暮らし方や働き方を選択でき、豊かさを実現できる都市を目指す

2050年代を支える東京の都市構造

〔広域的なレベルの都市構造〕
・道路・鉄道ネットワークの整備・充実を進め、「**交流・連携・挑戦の都市構造**」を深化
・国内外との交流を牽引する広域拠点を基盤として、**各地域との結びつきを強化**し、首都圏の枠を越えた「**グレーター東京圏**」全体の広域的な連携を一層促進

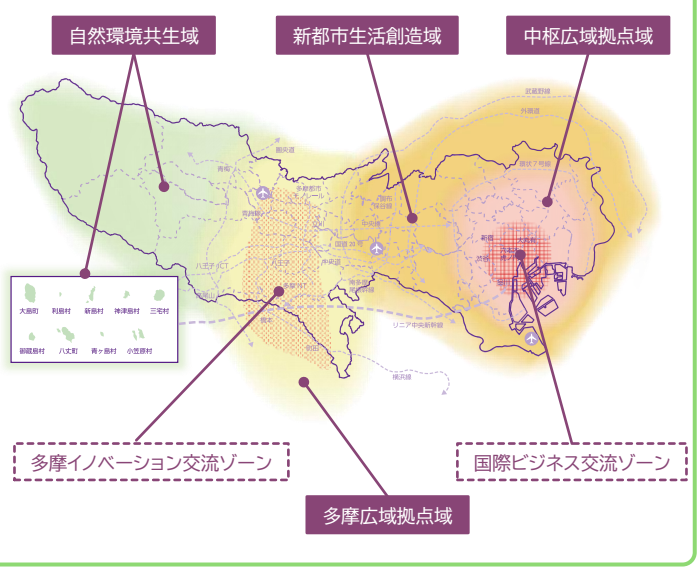


〔地域的なレベルの都市構造〕
・高齢化等が進む中、誰もが活動しやすく快適に暮らせる「**集約型の地域構造**」へ再編
・多様な地域特性を最大限活用し、**個性ある拠点を形成**するとともに、拠点や地域を公共交通等の**地域軸でつなぐ**ことで、にぎわいと魅力にあふれる地域構造を実現



4つの地域区分と2つのゾーン

・都内を地域特性やインフラの整備状況等を踏まえ、「**中枢広域拠点域**」「**新都市生活創造域**」「**多摩広域拠点域**」「**自然環境共生域**」の４つの地域に区分
・多様で高次な都市機能の集積を生かし、日本と東京の活力を牽引するエンジンとなるゾーンとして「**国際ビジネス交流ゾーン**」「**多摩イノベーション交流ゾーン**」を設定



5 都市づくりの戦略と具体的な取組

✓ 分野を横断する７つの戦略を設定し、戦略ごとに政策方針・取組を明示
✓ 戦略を強化する３つの視点
「個性の磨き上げ」「人中心のまちづくり」「交流・連携の強化」

戦略1 持続的な成長につながる個性ある多様な拠点の形成

政策方針１　個性ある拠点を軸でつなぎ新たな価値を生む
政策方針２　世界をリードする国際ビジネス交流都市を持続させる
政策方針３　多摩の個性と知が交わるイノベーション拠点を形成する
政策方針４　臨海部が区部中心部と一体的に発展し新たな価値を創造する

戦略2 自由な往来と活発な交流を広げるネットワークの進化

政策方針５　国内外の人・モノの活発な交流を支える空港機能を強化する
政策方針６　人やモノの移動を支える道路ネットワークを形成する
政策方針７　鉄道による快適な移動を実現し都市の交流を支える
政策方針８　道路や駅を人中心の空間に再編し交流とにぎわいを広げる
政策方針９　暮らしと経済を支える次世代物流ネットワークを構築する
政策方針10　舟運と次世代エアモビリティで新たな移動を生み出す
政策方針11　情報が距離や時間を越えてつながる

戦略3 災害から命と都市活動を守るレジリエンスの強化

政策方針12　震災に強く都市機能を止めない都市をつくる
政策方針13　激甚化する水害に負けない都市を実現する
政策方針14　様々な自然災害に備え都市のレジリエンスの底上げを図る
政策方針15　災害後も都市活動と暮らしを速やかに立て直す復興力を高める
政策方針16　都市インフラを将来も健全に使い続ける

戦略4 持続可能な都市モデルを構築し地球環境の変化に適応

政策方針17　脱炭素社会を支える強靭な都市エネルギーシステムを実現する
政策方針18　自然の力を活かすグリーンインフラを都市に実装する
政策方針19　酷暑に強い都市環境を実現する
政策方針20　資源循環のエコシステムを実現する

戦略5 暮らしを支える住まいと身近な生活圏の充実

政策方針21　市街地を集約しメリハリある地域構造を形成する
政策方針22　多様な機能にアクセスし自分らしい暮らし方を選べる
政策方針23　高齢者や障害者が生きがいを持ち子供たちが健やかに成長できる環境を整える
政策方針24　東京の魅力を生かした多様な住まいを実現する
政策方針25　良質な住宅ストックを次世代へつなぐ
政策方針26　多摩ニュータウンを再生し豊かな暮らしの新たなモデルを広げる

戦略6 多彩な緑と水が織りなす新たな恵みの創出

政策方針27　あらゆる場所で緑を感じられる都市をつくる
政策方針28　農のある暮らしと多面的な価値を未来へつなぐ
政策方針29　水辺を活かし人々をつなぐ
政策方針30　島しょならではの魅力と価値を守り育てる

戦略7 歴史・文化、芸術・スポーツに触れられる機会の拡大

政策方針31　歴史・文化を活かし都市の魅力を磨き上げる Old Meets New
政策方針32　芸術が身近に息づく都市を実現する
政策方針33　東京ならではの景観を活かし観光都市としての魅力を高める
政策方針34　スポーツが暮らしの中に溶け込んだ都市をつくる

6 個別の拠点や地域の将来像

✓ 目指すべき新しい都市像の実現にあたっては、**拠点や地域の個性を生かしながら**、都民や民間事業者、区市町村などの**様々な主体が連携して魅力的なまちづくり**を進めることで、東京全体の活力を向上させていくことが必要
✓ 経済や産業を支える中枢機能が集積する拠点、人々の生活や交流の中心となる拠点、歴史的な街並みや芸術・文化の施設を有する地域、水辺や緑地、農地の広がる地域など、個別の拠点や地域の将来像の一端を示す

7 2050年代の将来像の実現に向けて

✓ 将来像とその実現に向けた方策を幅広い関係者と共有するとともに、**相互の連携を深化**
✓ 関連計画や方針の策定・改定を進めるとともに、**新たな仕組み**や**インセンティブ**を検討
✓ **データ整備・活用**を進めるとともに、**デジタル技術**も取り入れ、都市づくりを高度化
✓ 東京の魅力や培われてきた技術や知見など都市づくりに関する**情報を分かりやすく発信**

【今後の予定】令和８年10月　素案公表（公表後、パブリックコメントを実施）
令和８年度中　（仮称）「都市づくりのグランドデザイン（改定）」予定

「都市づくりのグランドデザイン」改定のポイント

改定の背景・必要性

○「都市づくりのグランドデザイン」を平成29年度に策定以降、**東京を取り巻く社会経済情勢はこれまでになく急激に変化**

【策定以降の主な変化】

- ✓ 生成AIを始めとした**技術革新**の急速な進展に伴う人々の**暮らし方**や**働き方**
- ✓ 新型コロナウイルスを契機とした**都市のゆとり**や**空間**に対する考え方
- ✓ 切迫する**首都直下地震**や**気候変動**に起因した水害の頻発化・深刻化　　等

➡ **時代の変化にしなやかに対応**しながら、**新たな都市づくりの方向性**を示す必要

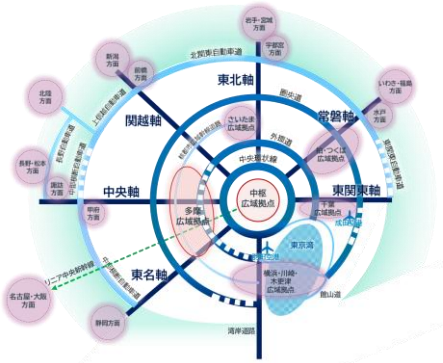




改定のポイント

① 首都圏を越えた広域的な連携を促進する「グレーター東京圏」

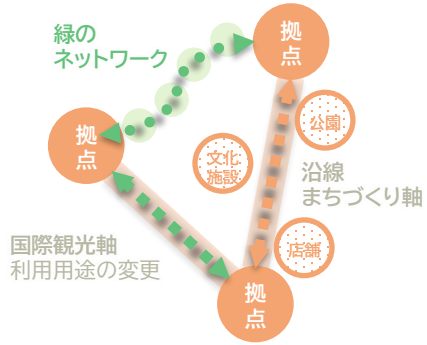
- 広域インフラを活用し、**東京の活力**と**各地域が持つ強み**を結び付けることで、**相乗効果を発揮**
- 農業、産業、エネルギー、観光、防災など**多様な分野で連携**し、**新たな価値を創出**



概念図

② 東京ならではの個性ある拠点と地域の軸を形成

- 自然や文化、産業や商業の集積、下町の風情や歴史的な街並みなど、**地域が持つ多様な特性を最大限に活用**し、魅力を向上
- 複数の拠点等を緑と水のネットワークや公共交通で結び、相互に刺激し合うことで、**連続的なにぎわいの創出**や**交流を促進**



軸のイメージ

2050年代に向けた都市づくりの方向性

①都市づくりの３つの視点

- **個性の磨き上げ**
  既存ストックも活用しながら、地域の個性を磨き上げ、魅力を向上
- **人中心のまちづくり**
  価値観等の多様化を踏まえ、人中心の視点でまちづくりを推進
- **交流・連携の強化**
  多様な地域との結びつきを深め、日本の持続的な成長を牽引

② 主な政策方針

（戦略１・政策方針４）
- **臨海部が区部中心部と一体的に発展し新たな価値を創造する**

（戦略２・政策方針８）
- **道路や駅を人中心の空間に再編し交流とにぎわいを広げる**

（戦略３・政策方針13）
- **激甚化する水害に負けない都市を実現する**

（戦略４・政策方針19）
- **酷暑に強い都市環境を実現する**

（戦略５・政策方針24）
- **東京の魅力を生かした多様な住まいを実現する**

（戦略６・政策方針27）
- **あらゆる場所で緑を感じられる都市をつくる**

（戦略７・政策方針33）
- **東京ならではの景観を活かし観光都市としての魅力を高める**

本文抜粋版

都市づくりのグランドデザイン（改定）
（素案）

令和8（2026）年10月
東京都都市整備局

03 広域的な4つの地域区分

東京には、国際的なビジネスの拠点から、歴史や文化が息づくまち、潤いのある水辺空間、緑豊かな住宅地、魅力のある商店街、風情のある下町、高い技術力を持った町工場が集まる地域まで、多彩な個性が面的に広がっています。

こうした地域それぞれの特色を生かすとともに、人を中心としたまちづくりや地域間の交流・連携を深め、それぞれの可能性を引き出していくことが必要です。そのため、地域区分を設定し、各地域区分の将来像と、そこで暮らし・働き・訪れる人々の活動イメージを描きます。

なお、各地域区分における将来像や人々の活動イメージは固定化されるものではなく、社会の変化や多様な価値観、ライフスタイル及びライフステージに対応して変容し得るものです。

(1) 4つの地域区分と2つのゾーンの考え方

1) 個性ある4つの地域区分

都内を、これまで培ってきた都市機能の集積や地域特性、インフラの整備状況、広域的な都市構造における位置付けを踏まえ、「中枢広域拠点域」、「新都市生活創造域」、「多摩広域拠点域」及び「自然環境共生域」の4つの地域に区分します。

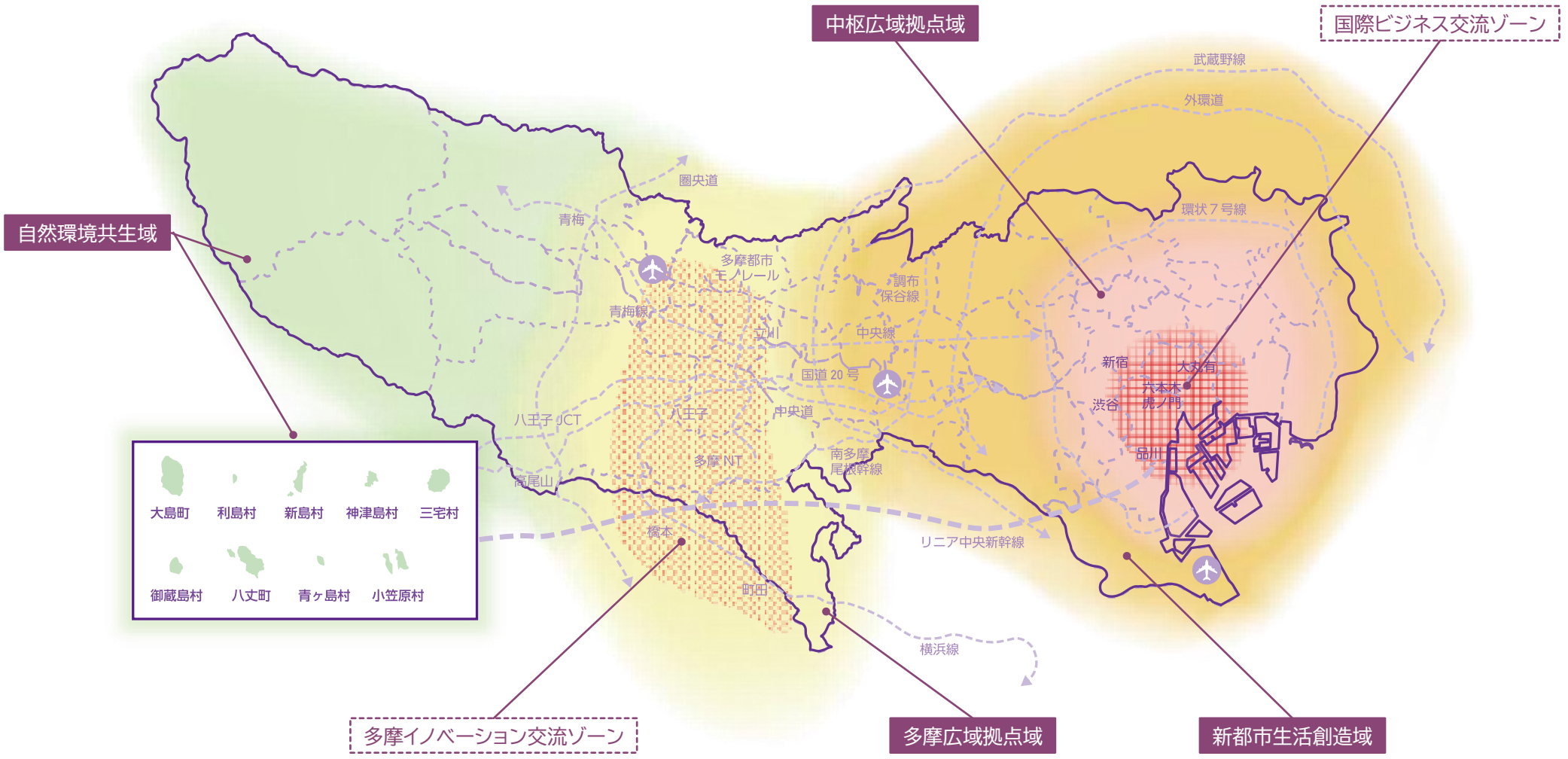
各地域区分のおおむねの範囲は、次のとおりです。

地域区分	おおむねの範囲
中枢広域拠点域	環状7号線の内側(臨海部を含む)
新都市生活創造域	環状7号線から、西側はJR武蔵野線まで、東側は都県境まで
多摩広域拠点域	JR武蔵野線から圏央道まで
自然環境共生域	圏央道の外側及び島しょ部

2) 日本と東京のエンジンとなる2つのゾーン

4つの地域区分のうち、「中枢広域拠点域」及び「多摩広域拠点域」は、「グレーター東京圏」における広域拠点に相当し、国内はもとより海外ともつながる交通の要衝に位置しています。この2つの拠点域に、多様で高次な都市機能の集積を生かし、相互に連携しながら日本と東京の活力を牽引するエンジンとなるゾーンとして、「国際ビジネス交流ゾーン」及び「多摩イノベーション交流ゾーン」を設定します。

4つの地域区分と2つのゾーン



※ 隣り合う地域区分の境界域は、相互の地域特性が緩やかに変化・融合しながら連続性を持っています。
※ ゾーンの範囲は、高度な都市機能の集積や競争力のある研究開発機能の集積など、既存のストックを効果的に活用するとともに、社会経済情勢の変化等に対応しながら変容し得るものです。

（2）4つの地域区分

1）中枢広域拠点域

おおむね環状7号線内側の区域では、高密な道路・交通ネットワークを生かして、国際的なビジネス・交流機能や、業務・商業・文化・居住などの複合機能を有する中核的な拠点が形成され、国内外の人、モノ、情報のグローバルな交流を通じて、新たな価値を生み続けています。

また、芸術・文化、スポーツなどの多様な特色を有する拠点が形成されるとともに、歴史的資源、風情のある街並みなど地域に蓄積されてきた都市ストックが保全・活用されています。それぞれの拠点や個性ある界わいが相互に連携し、多様な都市活動を生み出すことで、東京の魅力と活力を相乗的に高めています。

域内では、老朽建築物の更新や既存ストックの機能更新・有効活用、木造住宅密集地域等の改善が進むとともに、緑や水辺空間の保全・創出が図られています。中心部では高密度の、縁辺部では中密度の、緑豊かで潤いのある複合市街地が広がり、充実した鉄道ネットワークに支えられた多様な住まい方、働き方、交流などを受け止める都市空間が形成されています。

＜暮らし・活動のイメージ＞

- 国内外から集まるビジネスパーソンや働く人々が、場所にとらわれずに商談や協働を行い、新たなビジネスや交流を生み出しています。
- この地域で暮らし、働き、学ぶ人々や国内外から訪れる人々が、歴史や文化を感じられる界わいを巡り、芸術、スポーツ、食などを楽しんでいます。
- 緑や水辺にあふれた環境の近くでは、商店街などの下町文化を感じながら、滞在できる身近な空間で、年齢や国籍を越えた人々の交流が生まれています。

【臨海部】

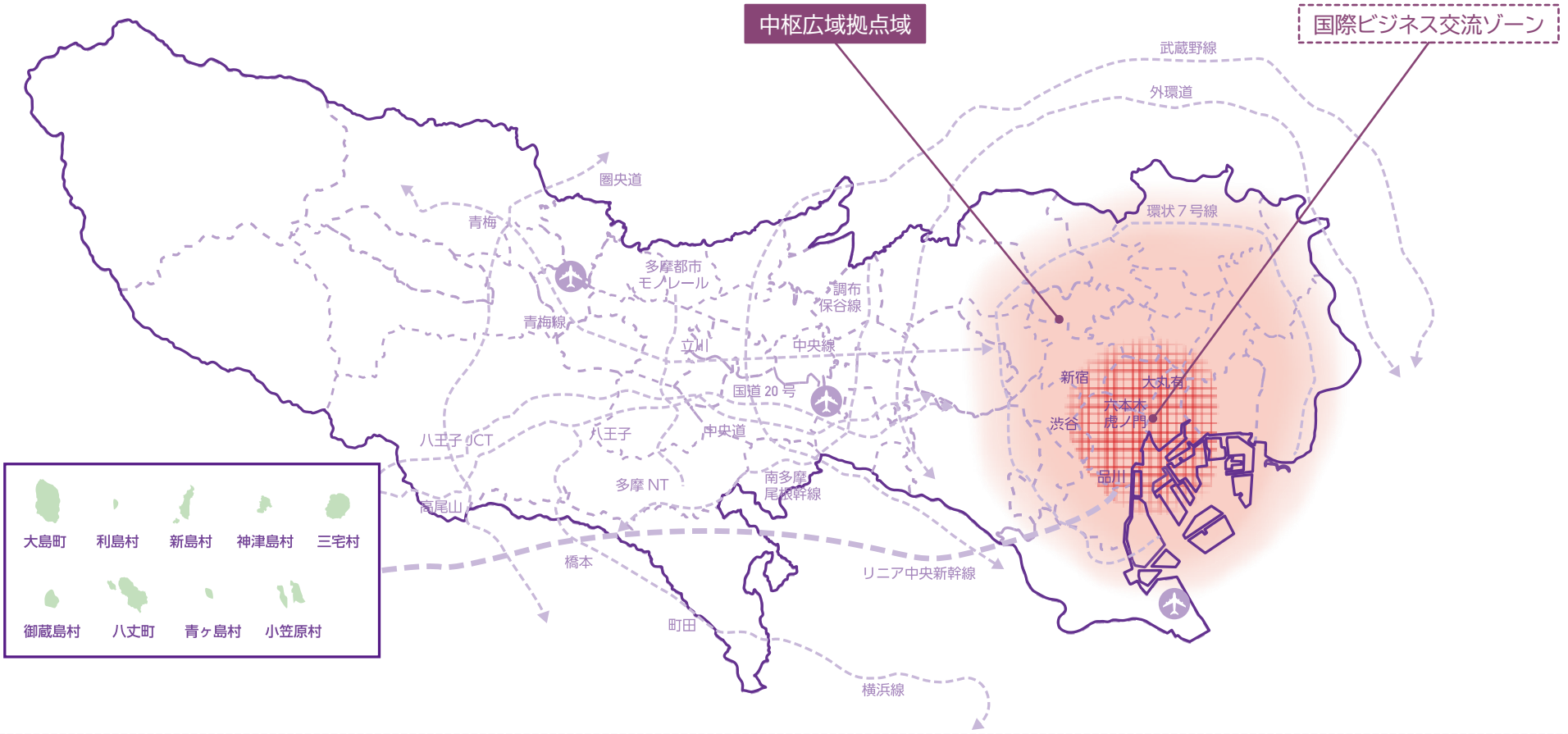
臨海部は、都市鉄道である都心部・臨海地域地下鉄、BRT、舟運など多層的な交通ネットワークの充実により区部中心部と強く結ばれ、一体的な地域として発展しています。区部中心部の公園から臨海部の緑や水へとつながり、水辺の潤いに包まれたウォーカブルな空間や、東京2020大会のレガシーを生かしてスポーツを身近に楽しめる環境が広がっています。

また、自動運転、次世代エアモビリティなどの先端技術がまちに実装されるとともに、スタートアップ企業等が集積し、イノベーションを生み出すエコシステムが育まれ、ビジネスや交流、夜間のにぎわいに新たな価値を生み出しています。

さらに、グリーン水素エネルギーや浮体式太陽光発電の活用など、臨海部の特性を生かしたゼロエミッション技術が先行的に実装され、水辺環境やエネルギー循環の質を高めながら、都市と自然が共生する循環・再生型のベイエリアが形成されています。

＜暮らし・活動のイメージ＞

- 多くの人が快適な居住環境で暮らし、地下鉄、BRT、舟運など高密度な交通手段により、都心と臨海部を快適に行き来しています。
- 研究者が昼は良質な環境で研究に没頭するとともに、水辺のウォーカブルな空間を歩き、憩い、スポーツを楽しむことで、クリエイティブな発想に磨きをかけています。
- 日常的に自動運転や次世代エアモビリティなどの先端技術を利用し、昼間の活動にとどまらず、夜においても魅力的な景観やにぎわいを楽しんでいます。



国際ビジネス交流ゾーン

中枢広域拠点域のうち、特に、国際金融やライフサイエンスといったグローバルビジネスの業務統括拠点やアジアのヘッドクォーターなど、国際的な中枢業務機能が高度に集積した中核的な拠点が複数形成されています。

高密な道路・交通ネットワークを生かして、これらの拠点の機能が相互に連携するとともに、世界中から人材、資本、情報が集まる環境が整っています。ビジネスマッチングなどを通じて新たなビジネスや交流が展開され、国際的なビジネス・交流拠点としての機能が持続的に更新・拡張されています。

また、グローバルなビジネス展開を支える外国人向け住宅、サービスアパートメント、医療・教育機関など、国際的に高い水準を持つ緑豊かな都市環境が整備され、世界各国から集まる多様な人材とその家族が、安心・快適に暮らせる環境が形成されています。

＜暮らし・活動のイメージ＞

- 世界中から集まる企業や人材がビジネスマッチングを通じて交流し、新たなビジネスを生み出しています。
- AIエージェントを備えたオフィスから、各国のビジネスハブとオンラインで協働しています。
- 世界各国から集まった多様な人材とその家族が、地域と共生しながら、国際水準の住宅、医療、教育環境の中で安心・快適に暮らしています。

2）新都市生活創造域

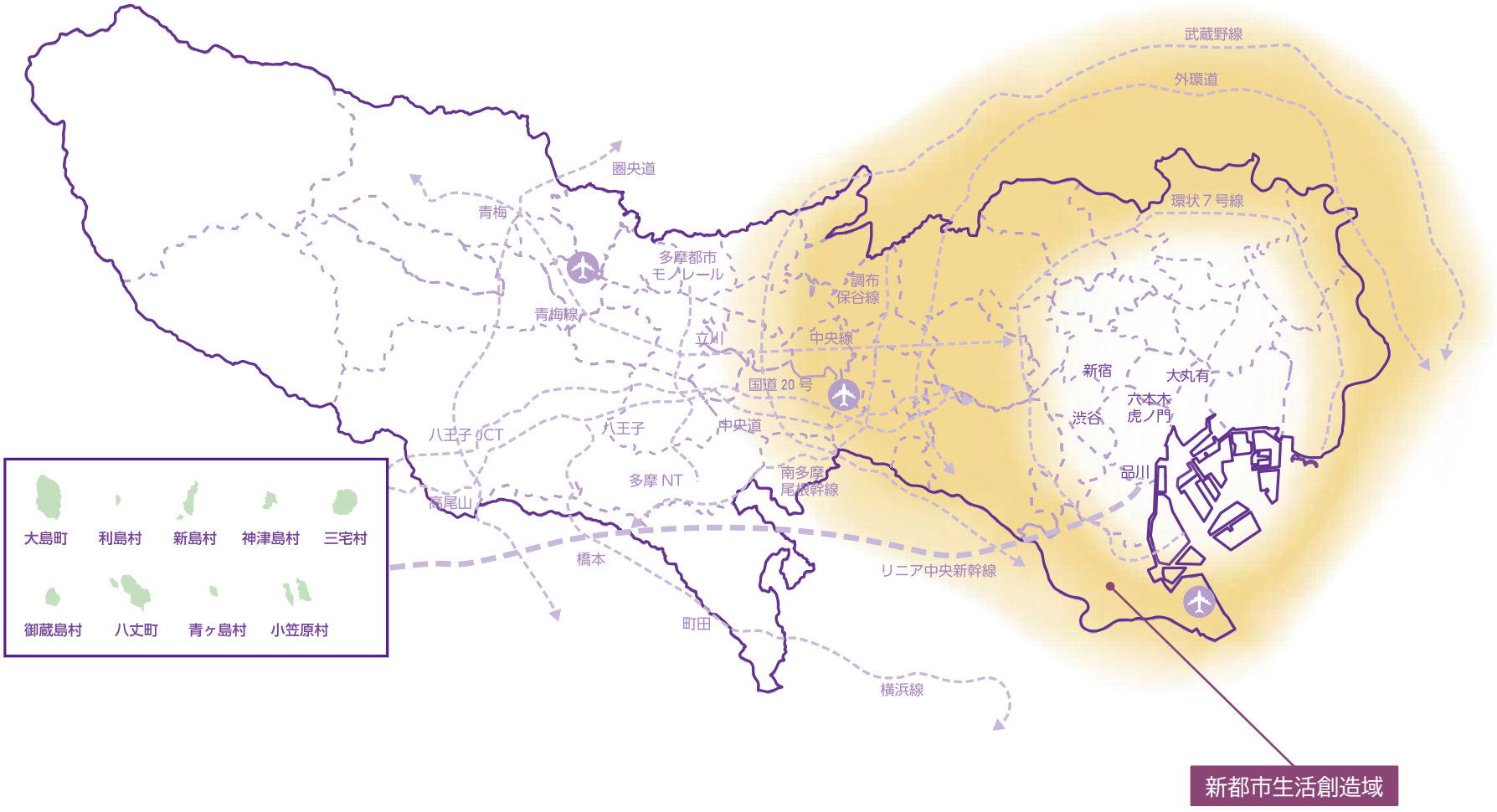
おおむね環状7号線から、西側はJR武蔵野線まで、東側は都県境までの区域では、駅や身近な中心地に、商業、医療・福祉、子育て、教育、文化、交流など、日常生活を支える複合的な機能が集積し、公共交通で結ばれた利便性の高い生活圏が形成されています。

木造住宅密集地域の改善や大規模団地の更新を進めるとともに、空き家、高経年住宅、商店街、銭湯などの既存ストックが、住まい、働く場、交流の場などの複合用途に活用されています。良質で機能的な住環境を基本としながら、芸術・文化、教育、産業、商業等の機能が複合的に利用されることで、多様なライフスタイルを支え、新たな価値を生み出す個性ある市街地が形成されています。

また、環状・放射方向の公共交通の充実により区域内外の移動の利便性が高まり、多様な世代の生活と社会参加が支えられています。農地、樹林地、水辺等が保全・活用され、農空間、公園などが、子育てや健康づくり、地域交流を支える身近な緑の空間となっています。

＜暮らし・活動のイメージ＞

- 木造住宅密集地域の改善により安全になった地域の広場や公園などで、子供たちがのびのびと遊んでいます。
- 高齢者が、身近な駅や商店街で買物、通院などの日常の用事を済ませ、顔なじみの人、地域を訪れる人など多様な世代の人々との交流を楽しんでいます。
- 職住近接や柔軟な働き方によって生まれた時間を、子育てや地域活動、趣味、家族との団らんに充てています。
- 若い世代をはじめ多様な人々が、空き家や高経年住宅を自分らしい住まいや仕事場、交流の場として改修・活用し、地域に新たな文化や活動を生み出しています。


武蔵野線
外環道
圏央道
環状７号線
青梅
多摩都市
モノレール
調布
保谷線
青梅線
立川
中央線
国道 20 号
新宿
大丸有
六本木
虎ノ門
渋谷
八王子 JCT
八王子
中央道
品川
多摩 NT
南多摩
尾根幹線
高尾山
橋本
リニア中央新幹線
町田
横浜線
大島町
利島村
新島村
神津島村
三宅村
御蔵島村
八丈町
青ヶ島村
小笠原村
新都市生活創造域

3）多摩広域拠点域

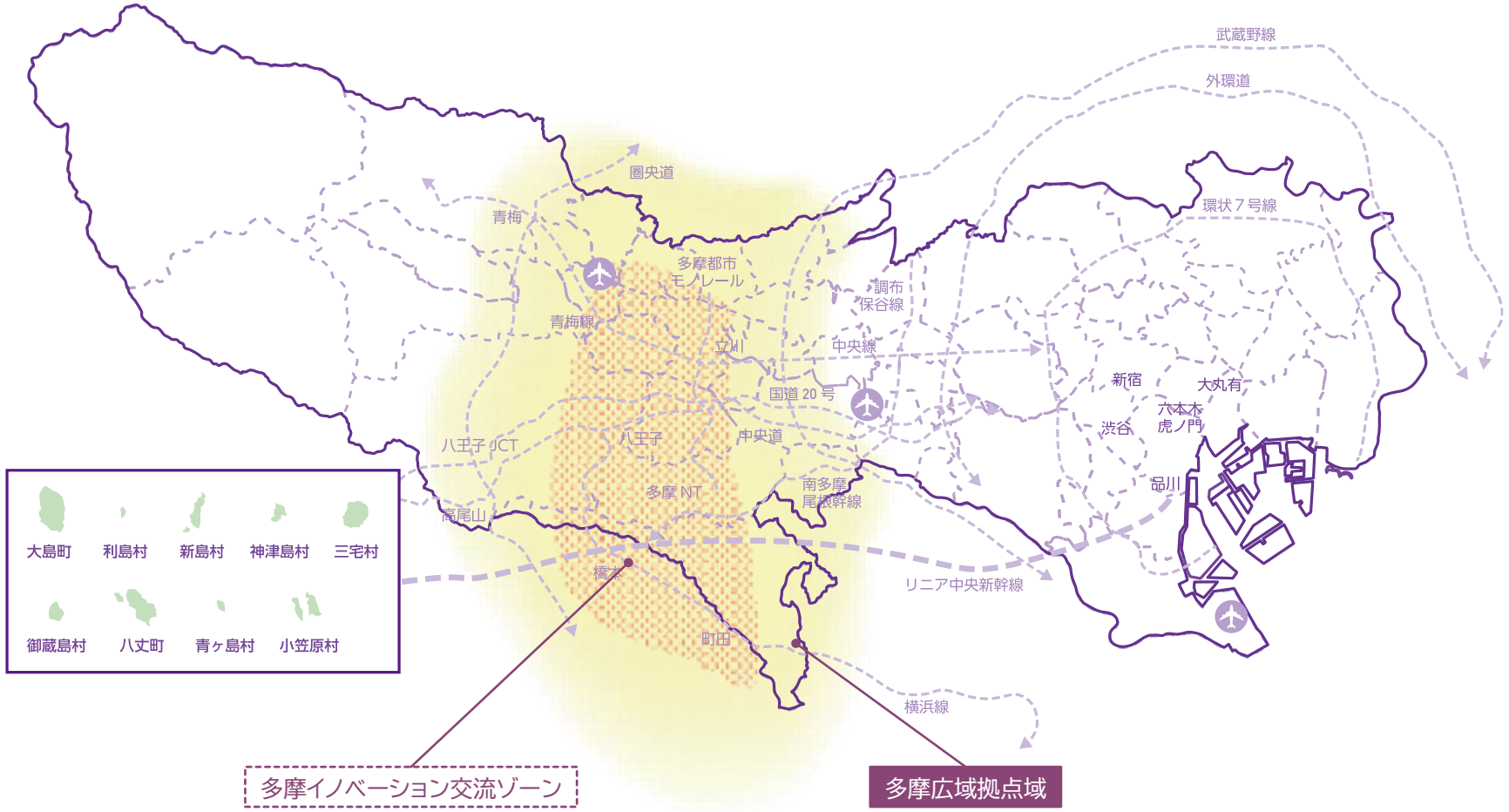
おおむねJR武蔵野線から圏央道までの区域では、道路・交通ネットワークの結節点に、業務・商業・交流等の複合機能を有する拠点が形成され、リニア中央新幹線、圏央道、多摩都市モノレール等を生かして、他の広域拠点や都市圏との交流が活発に行われています。

また、大学、企業、研究機関、ものづくり産業等の集積を生かした研究・学術・産業の拠点形成が進んでいます。駅等を中心とした拠点では、物販、飲食等の日常的な生活サービスに加え、医療・福祉・介護、子育て、コミュニティ等の多様な機能が集積しています。公共交通と一体となった歩き、たたずめる広場空間が形成され、東西・南北方向の道路・交通ネットワークによって、拠点間の連携が強化されています。

拠点周辺の市街地では、大規模団地、住宅ストック、空き家等の更新・活用が進み、誰もが安心して快適に暮らせる住環境と、働く場や人々が集う場が近接する生活圏が形成されています。また、丘陵地や農地等の緑が保全・活用され、暮らしの中で自然と触れ合える環境が広がっています。

＜暮らし・活動のイメージ＞

- 単身で暮らす高齢者が、駅周辺で買物、通院などの日常の用事をまとめて済ませ、趣味仲間や地域の人との交流を楽しんでいます。
- 子育て世帯が、丘陵地や農地の緑を身近に感じながら、自宅や地域の身近な働く場で柔軟に仕事をし、子育てや家族との時間を大切にしています。
- 学生や働く人が、充実した交通ネットワークを利用して都心や他都市圏と行き来し、多様な仕事や学び、交流に参加しています。
- 外国人技術者、留学生などが、空き家や団地を活用した交流施設で、地域の人々と多様な交流を図り、地域の担い手としても活躍しています。



多摩イノベーション交流ゾーン

多摩広域拠点域のうち、特に、企業、大学・研究機関などが集積する地域では、研究・学術・ものづくりの拠点が形成され、国内外から若い世代をはじめ、多様な人材を惹きつけています。リニア中央新幹線、圏央道、多摩都市モノレールなどの道路・交通ネットワークを生かして、域内外との交流が活発に行われています。

企業、大学・研究機関などの連携の下、研究開発から製品化までを支えるプラットフォームや、多様な主体が交流し、挑戦できる環境が整い、新たなアイデアや創意工夫、多様なイノベーションが生み出されています。

また、先進技術を活用した農業が展開され、広域道路ネットワークを通じて農産物が広く届けられるなど、先進技術と多摩の豊かな自然が融合した特色ある産業が形成されています。

＜暮らし・活動のイメージ＞

- 国内外から集まる若い研究者や学生が、緑に囲まれたラボや交流の場で、組織や分野を越えて語り合い、新たなアイデアや事業に挑戦しています。
- 技術者や起業を目指す人が、大学や研究機関と連携し、研究成果を新たな製品やサービスへ発展させています。
- AI管理の屋内農場などで先進技術を活用し、多摩の自然と技術を生かした新たな産業を生み出しています。

4）自然環境共生域

おおむね圏央道の外側及び島しょ部の区域では、清流、森林、美しい海などの豊かな自然環境と、温泉、地酒などの地域資源が保全・活用されています。こうした自然環境や地域資源を基盤として、サテライトオフィス、環境教育、スポーツ、観光などの多様な機能が共存し、新たな余暇や交流のスタイルが生まれています。

また、生活の中心地を核とし、地域の実情に応じた公共交通や新たなモビリティの活用、医療や生活を支えるサービスへの先端技術の活用により、安全・安心な暮らしが確保されています。あわせて、地域に眠る空き家も活用しながら、ワーケーション、二地域居住など、多様な暮らし方や働き方を受け入れる環境が形成されています。

多摩地域では、貴重な自然環境や希少な生態系が保全され、豊かな自然をはじめとする多様な地域資源が、観光や農業・林業を体験する場として活用されています。こうした森林や河川などは、下流の市街地を水害から守る役割も果たしており、大切に引き継がれています。

島しょ部では、かけがえのない自然や希少な生態系とともに、島固有の文化、伝統、地場産業等が守り継がれ、自然、観光、交流、仕事が調和する地域が形成されています。太陽光や風力、地熱など、島しょ部のポテンシャルを生かしたゼロエミッションアイランドが実現しています。

＜暮らし・活動のイメージ＞

- 地域で暮らす人々が、ドローン配送、遠隔診療なども利用しながら、豊かな自然の中で安全・安心に暮らし、自分に合った働き方を選択しています。
- 都市部などから訪れた人が、サテライトオフィスや空き家を活用し、ワーケーション、二地域居住などを通じ、地域と継続的につながりながら働いています。
- 国内外から訪れるツーリストが、アドベンチャーツーリズムやサイクリング、トレッキング、島々を巡る旅を通じて、雄大な自然や希少な生態系を体感しています。
- 地域の人と来訪者が、農林業や森林保全に共に取り組み、工芸品の製法を学ぶなど、地域固有の自然・文化・伝統を次世代へ引き継いでいます。


自然環境共生域
大島町
利島村
新島村
神津島村
三宅村
御蔵島村
八丈町
青ヶ島村
小笠原村
武蔵野線
外環道
圏央道
青梅
環状７号線
多摩都市
モノレール
調布
保谷線
青梅線
立川
中央線
国道 20 号
新宿
大丸有
六本木
虎ノ門
渋谷
八王子 JCT
八王子
中央道
品川
多摩 NT
南多摩
尾根幹線
高尾山
橋本
リニア中央新幹線
町田
横浜線