

港区まちづくりマスタープランの改定について

1 港区まちづくりマスタープラン(都市計画マスタープラン)とは

(1)港区まちづくりマスタープランの概要

- 港区まちづくりマスタープラン(以下「マスタープラン」といいます。)は、おおむね20年後を見据えた、まちの将来像や目指すべき方向性、まちづくりの方針や取組等の考え方を示した計画です。
- 現行のマスタープランでは、まちづくりを取り巻く状況などを確認し、必要に応じて令和9年度(2027年度)に改定することを明記しています。現行計画改定以降の社会情勢の変化や、港区内外のまちづくりの進展などを踏まえ、令和9年度に改定します。
- 都市計画に関連する土地利用の規制・誘導や道路・公園などの都市施設の整備などハード分野を中心として、防災、環境、国際化、観光、福祉、子育て、環境、文化、健康増進など幅広いソフト分野の視点も取り入れた、港区の将来のまちづくりの方向性などを示します。

(2)マスタープランの法的位置づけ

- 平成4年6月の都市計画法改正により、「都市計画マスタープラン(市町村の都市計画に関する基本的な方針)」の位置づけが、法律上明確に示されました。
- 港区では、法律で位置づけられる以前から、計画的なまちづくりを進めるため、都市計画マスタープランを策定(昭和63年10月)しています。

都市計画法第18条の2

市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針(以下この条において「基本方針」という。)を定めるものとする。

2. 市町村は、基本方針を定めようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
3. 市町村は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県知事に通知しなければならない。
4. 市町村が定める都市計画は、基本方針に即したものでなければならない。

(3)マスタープランの主な役割

- 区民、企業等、行政が共有すべきまちの将来像を示します。
- マスタープランに示す方針を、区民、企業等、行政が共有し、各者が連携して主体的にまちづくりに取り組みます。
- 各分野の具体的なまちづくり(交通、緑、環境、防災等)が、相互に連携して進みます。

(4)マスタープランの位置づけ

- マスタープランは、東京都都市計画区域マスタープランや港区基本構想・基本計画・実施計画を統合した新たな総合計画(MINATOビジョンの一部)などの内容を踏まえ、策定します。
- まちづくり分野の最上位の計画であり、この内容に沿って、具体的なまちづくりの計画を個別に定めます。

東京都の上位計画

都市づくりのグランドデザイン
(平成29年9月)

東京都市計画 都市計画区域
マスタープラン(令和3年3月改定)
[都市計画区域の整備、開発及び保全の方針]

港区の上位計画

MINATOビジョン
(令和8年度策定予定)

※港区基本構想、港区基本計画、港区実施計画を統合した新たな総合計画



他分野の個別計画
(防災、環境、国際化観光、高齢者、障害者、子育て、教育、文化、健康増進 など)



まちづくり関連の個別計画
(道路、公園、交通、緑・水、住宅、景観、低炭素 など)

個別の都市計画・事業
(地域地区、都市施設、市街地再開発事業、地区計画 など)

まちづくりガイドライン
(個別地区の地域特性を生かしたまちづくりの手引)

港区まちづくりマスタープランの改定について

2 現行マスタープランの成果

- 国際都市東京を牽引する都市開発の誘導、都市開発を契機とした緑化の促進、区独自の取組による脱炭素への寄与等、現行マスタープランの主な成果を示します。

◆国家戦略特区等によるまちづくりの進展

- 国家戦略特区における都市再生プロジェクト、都市再生特別地区、再開発等促進区を定める地区計画、市街地再開発事業等により、大規模な土地利用転換が進展し、地域のまちづくりガイドライン等(新橋・虎ノ門、六本木・虎ノ門、三田・高輪、白金高輪駅東部、品川駅周辺、赤坂中地区等)により、イノベーションの拠点整備をはじめ、開発事業等の計画的な誘導と公共貢献整備が進展(まちの目標や方針を定める地区計画を決定する地区数:49地区(令和5(2023)年度現在))
- 世界に通用する拠点(六本木・虎ノ門)、東京の新しい玄関口となる中核的結節点(品川)など、新たな拠点の位置づけや拠点範囲を見直し、各拠点の先導プロジェクトにおいて土地利用や拠点を支える基盤整備などの誘導により、一定の成果(人口増、昼間人口増、地価向上、業務床面積増、事務所ビル賃料の上昇など)あり



国家戦略特区 都市再生プロジェクト位置図

開発プロジェクト1:虎ノ門・麻布台プロジェクト

- (虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業)
- 位置:港区虎ノ門五丁目、麻布台一丁目および六本木三丁目の各区内
- 開発区域面積:約8.1ha
- 敷地面積:約63,900㎡
- 延床面積:約860,400㎡
- 主要用途:住宅、事務所、店舗、ホテル、文化施設、インターナショナルスクール等
- 工事完了:令和7年度

出典:虎ノ門・麻布台プロジェクトブック



開発プロジェクト2:高輪ゲートウェイシティ

- (品川駅北周辺地区(品川開発プロジェクト第1期))
- 位置:東京都港区港南二丁目、芝浦四丁目、高輪二丁目及び三田三丁目各区内
- 開発区域面積:約9.5ha
- 敷地面積:約72,000㎡
- 延床面積:約845,000㎡
- 主要用途:業務、商業、生活支援施設、ホテル、コンベンション、カンファレンス、ビジネス支援施設、住宅、教育施設、文化創造施設、駐車場等
- まちびらき:2025年3月27日

出典:JR東日本ニュース2025年2月4日
都市再生特別地区(品川駅北周辺地区)都市計画(案)の概要



◆快適な都心居住の実現に資する住宅政策の推進

- 第4次港区住宅基本計画に基づき、若者や子育て世帯の居住の安定化の促進、住宅セーフティネットの構築
- 港区マンション管理適正化推進計画に基づき、管理組合による自主的な適正管理、老朽化対策や機能・価値向上への支援を促進

築40年以上のマンション戸数の見込み



◆低炭素まちづくりの推進

- 港区低炭素まちづくり計画を策定し、エネルギー、自然共生、交通の3分野で環境に配慮したまちづくりを推進するとともに、併せて港区駐車場地域ルールを4地区指定し(環状2号線周辺、品川駅北周辺、六本木交差点周辺、浜松町駅周辺)駐車機能集約化を推進

◆無電柱化の推進、官民の一体的取組による安全確保・防災対策の推進

- 港区無電柱化推進計画に基づき、電線類地中化を推進
- 都市再生安全確保計画を策定し、震災時の滞留者等の安全の確保を図るために必要な退避経路、退避施設、備蓄倉庫その他の施設の整備等を位置づけ(東京都心・臨海地域(浜松町駅・竹芝駅周辺地区、虎ノ門地区)、品川駅・田町駅周辺地域)
- 民間事業者による新たな技術を活用した防災の取組も進行中

民間事業者の取組例:デジタルツインを活用した災害発生時の帰宅困難者の受け入れ対応(Smart City Takeshiba)



出典:東急不動産プレスリリース

◆都市開発を契機とした緑化促進、生物多様性への配慮など

- 都市緑化、公園・緑地の整備・管理運営、運河や海辺の魅力を高める取組、生物多様性に関する取組が進行し、公園等の面積、保護樹林、区道の街路樹、水辺の散歩道の総延長、雨水の実質浸透域率等が増加したほか、みどりの活動員数、アドプト・プログラム参加団体、生物多様性緑化ガイドに沿って行った緑化計画件数、緑化計画書制度による指導件数なども増加
- 開発事業等を契機とした広域的な緑と水のネットワーク形成の取組を誘導

◆公共空間等の活用、エリアマネジメントの活発化

- 大規模な開発事業等により設けられた公共空間等が増え、様々な人がくつろげる場の提供、マルシェや地域のお祭り、音楽イベントを楽しむ機会の提供など、公園等の機能の一部を補完。「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」におけるまちづくり団体の登録制度に加え、エリアマネジメントガイドラインを策定し、港区エリアマネジメント活動計画認定制度(竹芝、赤坂インターシティ)を創設するなど、より一層公共空間等の活用を推進
- 3つの都市再生推進法人(新虎、竹芝、高輪ゲートウェイ)があり、開発事業等を契機とした多様なエリアマネジメント活動が活発化

港区エリアマネジメント活動計画認定制度による赤坂インターシティエリアマネジメントの公共空間等の活用イメージ



出典:港区HP(港区内のエリアマネジメント活動)

港区まちづくりマスタープランの改定について

3 改定の主な背景

- 現行のマスタープラン(平成29年3月)を改定してから約8年が経過し、開発事業の推進、インフラの更新など、区内のまちづくりは大きく進展しました。また、脱炭素化への対応やデジタル技術(DX)の革新など、社会情勢等も大きく変化するなど、今後のまちづくりにおいて新たな視点を取り入れる必要があります。
- さらに、現行計画後に改定された東京都都市計画区域マスタープランなどの東京都の計画や、策定予定のMINATOビジョンをはじめとした上位・関連計画の改定も踏まえ、計画期間の中間年次である令和9年に「港区まちづくりマスタープラン」の見直しを行います。

<社会的背景>

- ・ 人口増加と高齢化の進展
- ・ 現行計画改定時、区人口は令和17(2035)年をピークを迎え、その後は微減と想定していた。令和7(2025)年3月現在約27万人、令和18(2036)年には31万人を超える見込み
- ・ 一方で高齢化率は徐々に増加する見込み
- ・ ウォーカブルなまちづくりの進展
- ・ まちづくりGX(脱炭素化等の推進、緑地の保全及び緑化の推進)の推進、モビリティの強化

<港区内のまちづくりの進展>

- ・ 緊急整備地域内(虎ノ門地域、品川駅周辺地域、浜松町駅周辺地域など)を中心とした大規模開発の進展
- ・ 新駅(高輪GW駅、虎ノ門ヒルズ駅)の開業、リニア中央新幹線の開通(今後)
- ・ エリアマネジメントの進展と広域連携
- ・ 事業中・計画中の大規模開発竣工後の運営など

<ソフトまちづくりの進展>

- ・ エリアマネジメント活動の活発化
- ・ デジタル技術(DX)の活用 など

<港区を取り巻く環境の変化>

- ・ 羽田空港アクセス線(仮称)
- ・ KK線再生プロジェクトの進展
- ・ 周辺区の大規模開発の進展 など

<上位関連計画の見直し(現行計画以降)>

- ・ 東京都都市づくりのグランドデザイン
- ・ 東京都都市計画区域マスタープラン
- ・ MINATOビジョン(令和8年度策定予定)
- ・ 港区DX推進計画
- ・ 港区エリアマネジメントガイドライン など

4 改定における検討の留意事項

- 改定にあたり、以下の点を留意しながら、検討を進めていきます。

現行計画以降のまちづくりの進捗状況に基づき、現況と課題を把握する

- ・ 現行計画以降のまちづくりの進捗状況を適切に把握し、現行計画の評価を行います。
- ・ 基礎調査、検討委員会及び推進委員会の意見などを踏まえ、まちづくりの現況及び到達点を多角的に把握し、まちづくりの方針につながる課題を抽出します。

社会情勢の変化を踏まえた、新たな視点を反映する

- ・ 現行計画以降に重視されてきたウォーカブルなまちづくり、エリアマネジメント活動、脱炭素化、デジタル技術(DX)の活用、新たなモビリティ及び自動運転への対応、激化する自然災害への対応、SDGs(持続可能な開発目標)などの新たな視点を反映します。
- ・ 現行計画同様、都市計画や道路・公園などのハード分野に限らず、防災、環境、国際化観光、高齢者、障害者、子育て、教育、文化、健康推進など、幅広い分野の視点から検討します。

地域の意見を幅広く反映するとともに、官民連携による実効性の高い計画を目指す

- ・ 港区のまちの将来像を描くに当たって、区民アンケートや意見交換会などを通して、外国人、子どもを含む区民の意見や、在勤・在学者などの意見を計画に反映します。
- ・ 港区まちづくり条例に基づくまちづくり団体、エリアマネジメント団体などへ適宜ヒアリングを行い、官民連携を後押しする方針を計画に反映します。
- ・ 計画改定後の評価手法等についても検討し、実効性の高い計画を目指します。

5 改定マスタープランの構成

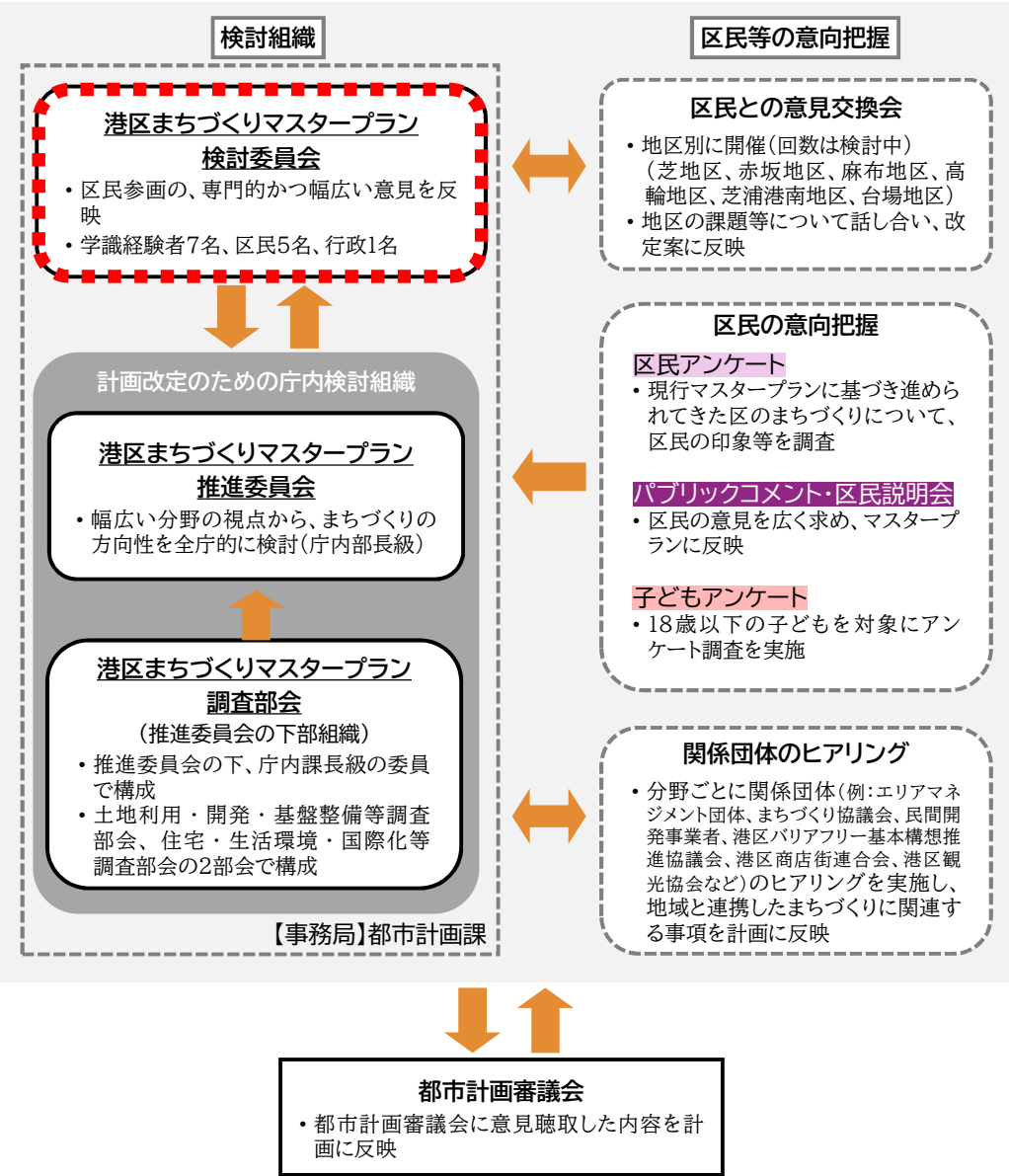
- 上位計画であるMINATOビジョン(令和8年度策定予定)との整合を図るために、改定マスタープランの将来像をMINATOビジョンの将来像に合わせます。分野別の方針1~8の構成は基本的に継承します。
- 社会的背景の変化や上位関連計画との整合などを考え、改定にあたって配慮すべき視点を反映し、目指すべきまちの姿、方針及び取組などに更新した骨子を取りまとめます。



港区まちづくりマスタープランの改定について

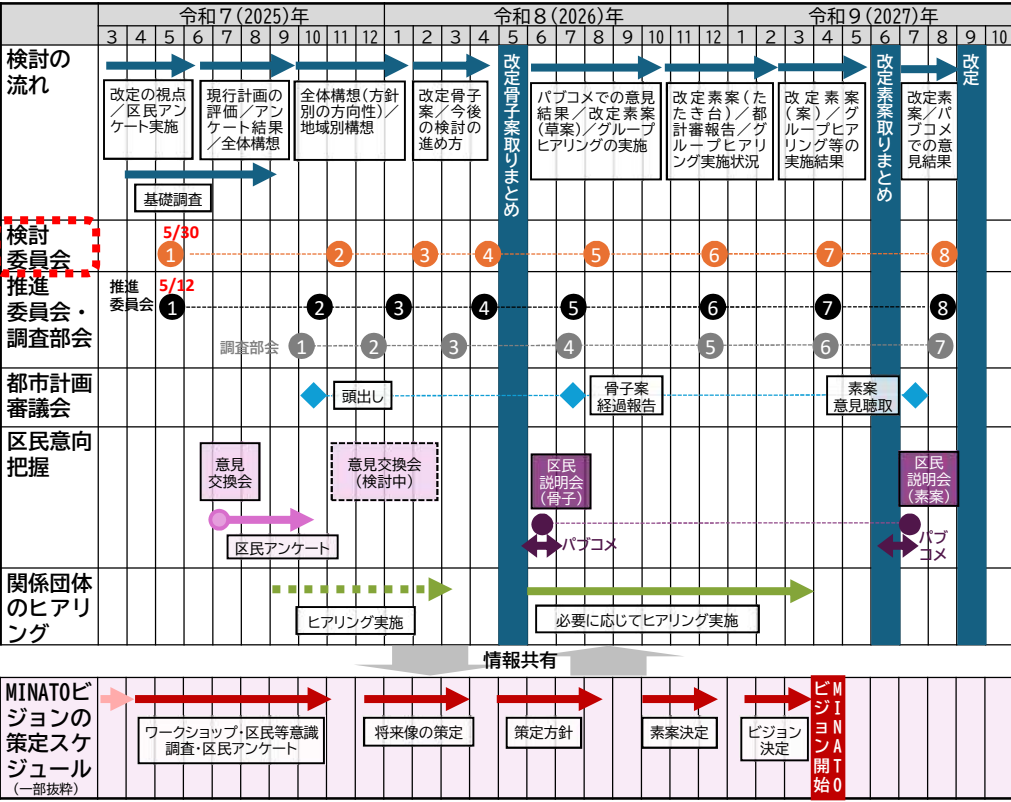
6 検討体制

- 改定に当たり、以下の検討体制で検討を進めます。



7 改定に向けた検討スケジュール(案)

- 改定に当たり、MINATOビジョンの検討状況も共有・確認しながら、以下のスケジュールで検討を進めます。



＜港区まちづくりマスタープラン検討委員会の各回の議題案＞				
年度	回	開催日程	主な次第 (案)	
令和7 (2025)年	第1回	5月30日	改定の視点 / 区民アンケート実施	
	第2回	11月上旬	現行計画の評価 / アンケート結果 / 全体構想	
	第3回	2月上旬	全体構想(方針別の方向性) / 地域別構想	
令和8 (2026)年	第4回	4月下旬	改定骨子案 / 今後の検討の進め方	
	第5回	8月頃	パブコメでの意見結果 / 改定素案(草案)グループヒアリングの実施	
	第6回	12月頃	改定素案(たたき台) / 都計審報告 / グループヒアリング実施状況	
令和9 (2027)年	第7回	4月頃	改定素案(案) / グループヒアリング等の実施結果	
	第8回	8月頃	改定案 / パブコメでの意見結果	