

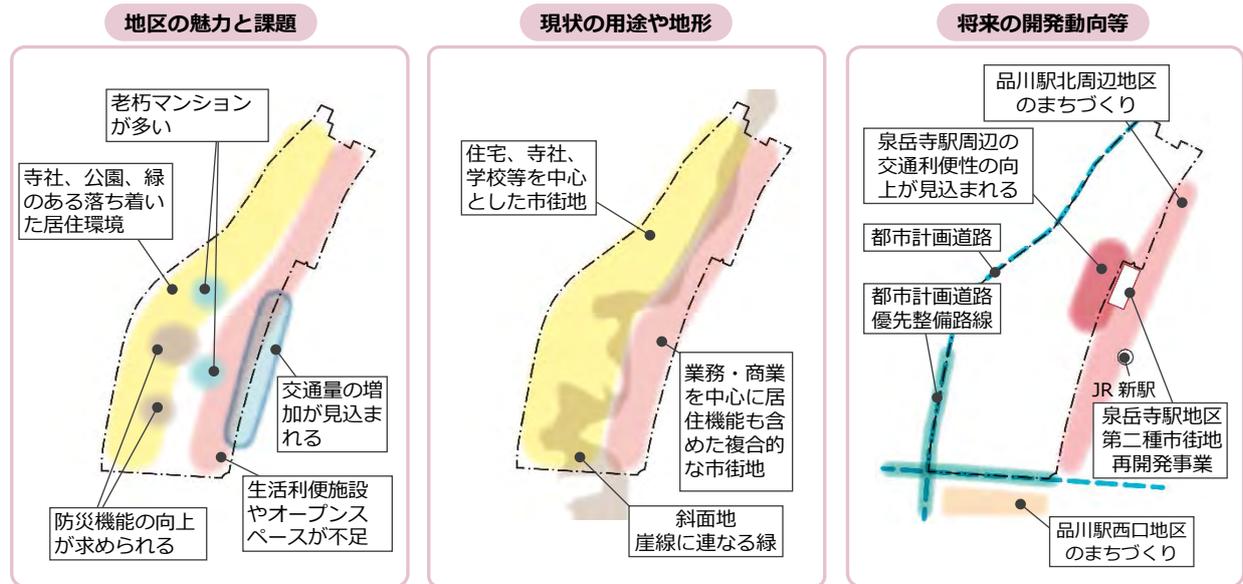
第5章 エリア別のまちづくり



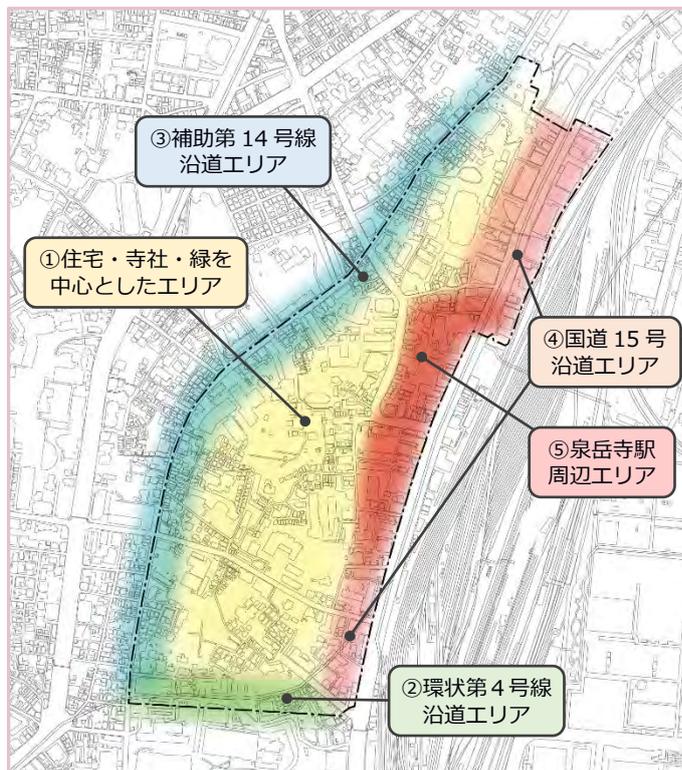
1. エリア区分について

地区の魅力と課題、現状の用途や地形、周辺における将来の開発動向等を総合的に考慮すると、本地区は以下5つのエリアに分けることが適当と考えられます。このエリア別にまちづくりの方向性を示すことで、きめ細かく地区の特性をいかしたまちづくりを進めていきます。

エリア区分の要素



エリア分け



①住宅・寺社・緑を中心としたエリア
豊かな緑と歴史、落ち着いた居住環境を核としたエリア

②環状第4号線沿道エリア
緑と文化が重なり合う環境を土台に、将来に向けたまちづくりの検討を促進するエリア

③補助第14号線沿道エリア
快適な歩行者空間が整備され、歩いて楽しいエリア

④国道15号沿道エリア
周辺地域と相乗効果を発揮しながら、業務・商業・文化・交流や居住など多様な機能が融合するエリア

⑤泉岳寺駅周辺エリア
交通結節点にふさわしい拠点と風格ある景観の形成を図るエリア

2. エリア別のまちづくりの方向性

地区全体の将来像、目標及び取組方針を踏まえた、エリア別のまちづくりの方向性を示します。

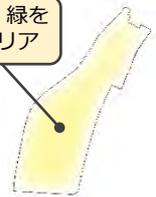
第4章のまちづくりの方針では、本地区全体の方針、方策を詳細に示しました。第5章エリア別のまちづくりでは、「エリアの概要」においてエリアの土地利用状況や特徴、「エリアの特性」においてエリアの魅力と課題を示します。それらエリアの概要、特性から「まちづくりの方向性」を定めそれに基づき推進すべき事項を「主な取組」としてまとめています。また、各エリアで今後、より配慮していきたいものや大切にしていきたい事項を「大切にしたいまちの要素」としています。

エリア① 住宅・寺社・緑を中心としたエリア

<エリアの概要>

- エリアを南北に縦断する斜面緑地には緑・水が豊富です。
- 泉岳寺や東禅寺を中心に寺社に古くからの緑が残されています。
- 戸建の低層住宅や中高層マンションが多く、落ち着いたある居住環境が形成されています。

①住宅・寺社・緑を中心としたエリア



<エリアの特性>

- 老朽マンションが多くあります。
- 地形上、高低差があり、急な坂道や階段状の道路なども多く、バリアフリー対策や移動の利便性の向上が必要です。
- 都市計画三田台公園（亀塚公園）の東側や都市計画高輪第二公園（高輪公園）の周辺に、土砂災害特別警戒区域があります。
- エリア南側の一部は、細街路や行き止まり道路の解消など防災機能の向上が求められます。

<まちづくりの方向性>

豊かな緑と歴史、落ち着いた居住環境を核としたエリア

<主な取組>

取組内容	関連する方針
<ul style="list-style-type: none"> • 老朽マンションに対する建替え、耐震化検討の支援などを積極的に進めるとともに、単独での建替えが困難な場合には、周辺との共同化についても検討を進めます。 	方針 1, 2
<ul style="list-style-type: none"> • 坂道の移動を円滑にするため、自転車シェアリングポートの増設やちいばすの利用環境向上など、周辺のまちづくりに合わせて環境整備を進めます。 	方針 3
<ul style="list-style-type: none"> • 土砂災害特別警戒区域においては災害時の情報提供のほか、大規模開発時には安全な補強対策とともに緑地保全についても配慮するなどの対策を進めます。 	方針 5
<ul style="list-style-type: none"> • 建築物の更新にあわせて、細街路の拡幅や行き止まり道路の解消をし、防災機能の向上に取り組みます。 	方針 5

<大切にしたいまちの要素>

- 本エリア全体の骨格となっている斜面緑地の保全に努めます。
- 道路やまちかどから緑が見える景観の形成に努めます。
- 歴史的な建築物、遺構等を保全し、それらをいかしたまちづくりを推進することで、地域に積み重なる歴史が感じられる街並みの形成を目指します。



斜面緑地



承教寺

エリア② 環状第4号線沿道エリア

<エリアの概要>

- 北側は低層の住宅、南側は高層の宿泊施設が広がっています。
- 都市計画高輪第二公園（高輪公園）周辺が緑の拠点に位置付けられています。
- 南側の品川駅西口地区においてまちづくりが進められています。
- 南側は広域避難場所の「高輪三・四丁目御殿山地区」に指定されています。



<エリアの特性>

- 環状第4号線整備に伴い、高輪三丁目まちづくり協議会、西町自治会まちづくり勉強会など、地元主体のまちづくり組織が積極的に活動しています。
- 近隣商店やスーパーマーケットなどが少なく、日常生活が不便であることが課題です。
- 環状第4号線の整備に伴い、周辺の既存道路の付替え、再整備が発生するため、南北方向の動線が変化することが想定されます。
- 環状第4号線の整備・延伸により、周辺の交通の円滑化と安全で快適な歩行者・自転車走行空間の創出、地域の防災性の向上が見込まれます。
- 高低差の大きい地形及び鉄道施設の横断などから環状第4号線は一部高架構造により立体化が図られます。
- 斜面緑地上に土砂災害特別警戒区域があり、安全な補強対策とともに緑地保全についても考慮する必要があります。
- 環状第4号線の整備により広域避難場所へのアクセス性が向上します。
- 品川駅・新駅周辺景観形成特別地区に位置付けられています。

<まちづくりの方向性>

**緑と文化が重なり合う環境を土台に、
将来に向けたまちづくりの検討を促進するエリア**

<主な取組>

取組内容	関連する方針
• 地元主体のまちづくりを積極的に推進し、区、都などの行政と共に、周辺が変化することを踏まえた新しいまちの姿を検討していきます。	方針 1
• 幹線道路沿いにふさわしいまちの姿を創造していきます。	方針 1
• まちづくりの動きに合わせ、積極的に生活利便施設を誘導します。	方針 2
• 環状第4号線の整備に伴う、新たな周辺の道路環境や、歩行者ネットワークの構築について、区、都などの行政と、住民、事業者が協力し、一体となって取り組みます。	方針 3
• 品川駅西口地区と連携したまちづくりを推進します。	方針 3, 4
• 土砂災害特別警戒区域においては災害時の情報提供のほか、大規模開発時には安全な補強対策とともに緑地保全についても考慮するなどの対策を検討します。	方針 5
• 東京の南側の玄関口として、風格とにぎわいのある魅力的な街並みを育みます。	方針 6
• 環状第4号線の橋りょう構造の景観デザインは、十分配慮、検討していく必要があります。擁壁部の表面などの質感についても周囲の景観との調和などに配慮し、圧迫感を感じにくいものとなるよう、推進します。	方針 6

<大切にしたいまちの要素>

- 地域が大切に継承してきた「緑と歴史・文化」を意識したまちづくりを検討します。



外苑西通り（環状第4号線と将来的に接続）

エリア③

補助第 14 号線沿道エリア

<エリアの概要>

- 低層～高層の住宅や大学、学校などの公共施設が多くあります。
- 商店街であるメリーロード高輪があり、沿道には商店が並んでいます。
- 沿道は中高層階住居専用地区に指定されており、住宅を確保し、住宅と商業・業務施設等との調和のとれた土地利用を目指しています。



<エリアの特性>

- 西町自治会まちづくり勉強会が積極的にまちづくりに取り組んでいます。
- 補助第 14 号線の道路整備等により、沿道の景観が変化することが予想されます。
- 日常生活を支え地域コミュニティの核となっている商店街の維持・発展を図っていくことが求められます。

<まちづくりの方向性>

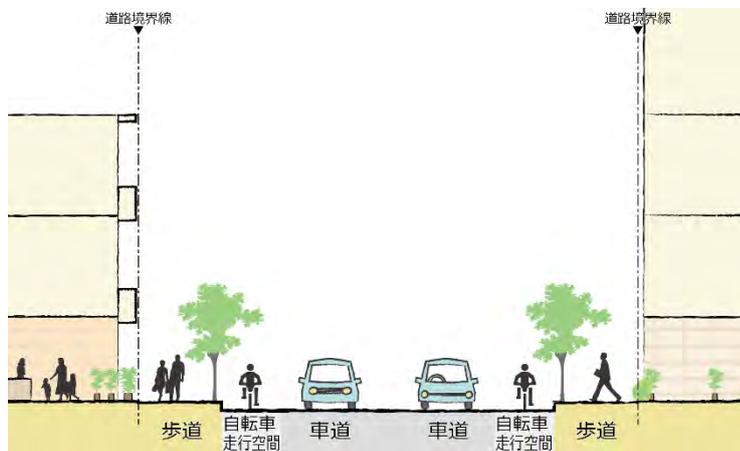
快適な歩行者空間が整備され、歩いて楽しいエリア

<主な取組>

取組内容	関連する方針
<ul style="list-style-type: none"> • 地元主体のまちづくりを積極的に推進し、区、都などの行政と共に、周辺が変化することを踏まえた新しいまちの姿を検討していきます。 	方針 1
<ul style="list-style-type: none"> • 歩いて楽しめる、商店街のにぎわいづくりを推進します。 	方針 2
<ul style="list-style-type: none"> • 都市計画道路整備に伴い、電線類の地中化、自転車走行空間の整備、道路の緑化など、歩行者が快適に歩ける環境整備を推進します。 	方針 3
<ul style="list-style-type: none"> • 建物更新時の沿道緑化や、地域の歴史を感じる景観形成を図ることで、うらおいと歴史を感じることができるまちを目指します。 	方針 4, 6

<大切にしたいまちの要素>

- 安全で快適なまちを維持するため、町会や商店街、大学などの地域のコミュニティ活動を推進します。
- 古くから残る坂道沿いの景観や歴史・文化の要素に配慮したまちづくりを進めます。



補助第 14 号線の将来断面イメージ



二本榎通りでみこしを担ぐ
学生と地域の方々

Takanawa 共育プロジェクト (TKP)

地域の活性化を目標とし東海大学周辺の商店街を中心に地域活性化、子ども教育、お祭りなど学生たちの自主行動で運営される地域活性化プロジェクトです。

出典：「Takanawa 共育プロジェクト」ホームページ

エリア④

国道 15 号沿道エリア

<エリアの概要>

- 国道 15 号沿道は、中高層の業務ビルやマンション等が集積しています。
- 品川駅に隣接し、都心部や羽田空港へのアクセス性が良く、交通利便性が高いエリアです。

④国道 15 号沿道エリア



<エリアの特性>

- エリアの一部には老朽マンションがあります。
- 食料品・日用品等生活必需品を取扱う店舗が不足しています。
- 周辺の開発に伴って、外国人等多様な人々の来街や歩行者の増加が見込まれます。
- まとまった緑やオープンスペースが不足しています。
- 浸水被害（浸水深さ 1～2 m）が想定されている部分があります。
- 国道 15 号は特定緊急輸送道路、帰宅支援対象道路に指定されています。
- 品川駅・新駅周辺景観形成特別地区に指定されています。

<まちづくりの方向性>

周辺地域と相乗効果を発揮しながら、
業務・商業・文化・交流や居住など多様な機能が融合するエリア

<主な取組>

取組内容	関連する方針
• 老朽マンションに対する建替え、耐震化検討の支援などを積極的に進めるとともに、単独での建替えが困難な場合には、周辺との共同化についても検討を進めます。	方針 1, 2
• 生活必需品を扱う生活利便施設を積極的に誘導していきます。	方針 2
• 歩行者の増加に対応するため、まちづくりに合わせ国道 15 号歩道部分と一体となった質の高い歩行者空間を確保するなど、快適な歩行者空間となるような環境整備に取り組みます。	方針 3
• まとまった緑化空間やオープンスペースが少ないエリアであることから、広場や歩道状空地などの整備・拡充を誘導します。	方針 4
• 品川駅北周辺地区と一体となり、防災性の向上が図られるまちづくりを推進します。	方針 5
• 浸水被害の低減に向けて雨水浸透施設・貯留施設の設置を推進します。	方針 5
• 東京の南側の玄関口として、風格とにぎわいのある魅力的な街並みを育みます。	方針 6

<大切にしたいまちの要素>

- 寺社やまちの歴史を物語る史跡などを大切にしていきます。



高輪海岸の石垣石



御田八幡神社



国道 15 号沿道

エリア⑤

泉岳寺駅周辺エリア

<エリアの概要>

- 泉岳寺駅の利用者増加が見込まれます。
- 泉岳寺交差点と高輪二丁目交差点において国道 15 号を横断する歩行者が増加すると予想されます。

⑤泉岳寺駅
周辺エリア



<エリアの特性>

- エリアの一部には老朽マンションがあります。
- 食料品・日用品等生活必需品を取扱う店舗が不足しています。
- 泉岳寺駅周辺などの歩行者増加に対する対応が求められます。
- 泉岳寺駅の東側出入口周辺はまちづくりに合わせ改良されますが、西側には改良計画がなく、周辺を含めた歩行者動線の機能の向上が求められます。
- 歴史・文化が感じられるまちの玄関口としての見え方に配慮する必要があります。
- 国道 15 号沿道は品川駅・新駅周辺景観形成特別地区に指定されています。
- 品川駅北周辺地区のにぎわいを受け止め、つなげていく仕組みが不足しています。

<まちづくりの方向性>

交通結節点にふさわしい拠点と風格ある景観の形成を図るエリア

<主な取組>

取組内容	関連する方針
• 住宅・寺社・緑を中心としたエリアへ配慮したまちづくりを検討します。	方針 1
• 交通結節点としての利便性の高さをいかして、業務や商業・文化・交流施設を中心として、居住機能も含めた複合的な土地利用の誘導を図ります。	方針 1
• 老朽マンションに対する建替え、耐震化検討の支援などを積極的に進めるとともに、単独での建替えが困難な場合には、周辺との共同化についても検討を進めます。	方針 1, 2
• 生活利便施設や観光・にぎわい機能の誘導に取り組みます。	方針 2, 8
• 歩行者の増加に対応するため歩行者の滞留空間、オープンスペースの確保に取り組みます。	方針 3
• 泉岳寺駅への動線の強化と泉岳寺周辺の回遊性向上を図ります。	方針 3
• 品川駅北周辺地区のまちとをつなぎ、相乗効果が生まれるようなまちづくりを進めます。	方針 3, 4
• 斜面緑地をいかした公園・緑地整備と新たな緑の創出に取り組みます。	方針 4
• このまちの歴史・文化が感じられるまちの玄関口としての景観形成を図るとともに、東京の南側の玄関口として、国道 15 号沿道では、風格とにぎわいのある魅力的な街並みを育みます。	方針 6

<大切にしたいまちの要素>

- 品川駅北周辺地区や泉岳寺駅の再開発事業等、周辺で行われる新たなまちづくりとのつながりを意識したまちづくりを進めます。



泉岳寺駅の将来乗降客数のイメージ



泉岳寺駅出入口周辺



泉岳寺交差点周辺



本エリアは、交通結節点が形成され、開発ポテンシャルが非常に高い地域となることが想定されることから、第 6 章「泉岳寺駅周辺エリアのまちづくりの誘導方針」でより詳細な取組を定め、まちづくりを誘導します。





第6章
泉岳寺駅周辺エリアの
まちづくりの誘導方針

1. まちづくりの方向性

泉岳寺駅周辺エリア（以下「本エリア」といいます。）は、東京都による第二種市街地再開発事業や品川駅北周辺地区の開発、JR新駅の整備など、隣接地で様々なまちづくりが進み、国内外の各都市とつながる利便性の高い交通結節点が形成されます。そのため本エリアは今まで以上に多様な機能が高度に集積し、高度利用化が図られるなど開発ポテンシャルが非常に高い地域となることが想定されます。

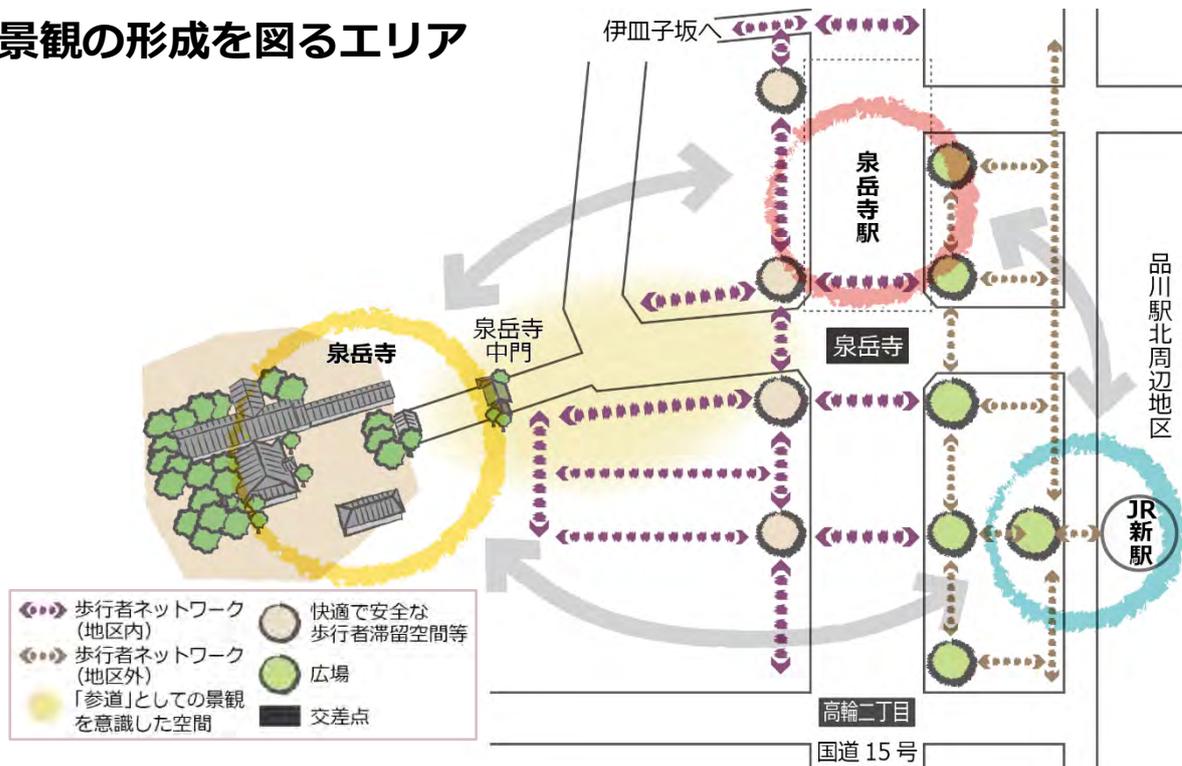
また、周辺のまちづくりの動きに加え、地域のまちづくりの機運が高まっており、迅速かつ適切に対応していく必要があります。

そこで、本エリアでは、第5章「エリア別のまちづくり」の中で定めた「まちづくりの方向性」を目標に、推進すべき事項を「重点的な取組」として定め、まちづくりを誘導していくこととします。

まちづくりの方向性

<まちづくりの方向性>

交通結節点にふさわしい拠点と風格ある 景観の形成を図るエリア



参道イメージ

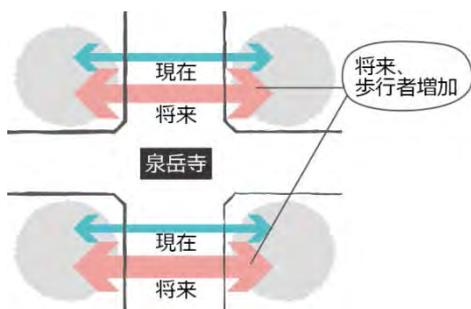


住宅・寺社・緑を中心としたエリアと泉岳寺駅周辺エリアのイメージ

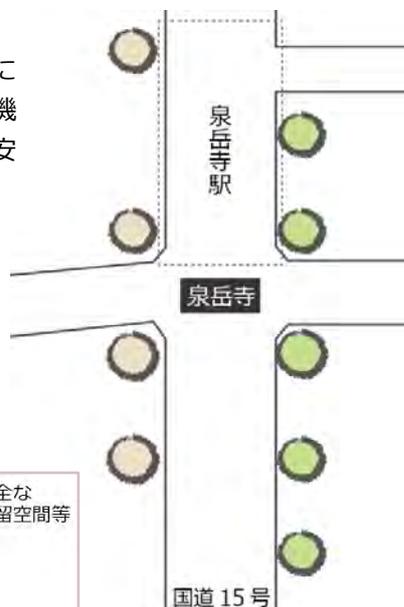
2. 重点的な取組

重点的な取組1 歩行者滞留空間、オープンスペースの確保

- ・ 泉岳寺駅出入口周辺や、泉岳寺交差点付近においては駅利用者等の増加に伴い歩行者の滞留空間が求められます。そのため大規模な開発等を行う機会などを捉え、オープンスペース、歩行者滞留空間等を整備し、快適で安全な歩行者空間、駅前空間の確保に取り組みます。



泉岳寺交差点付近の歩行者交通量の将来増加イメージ



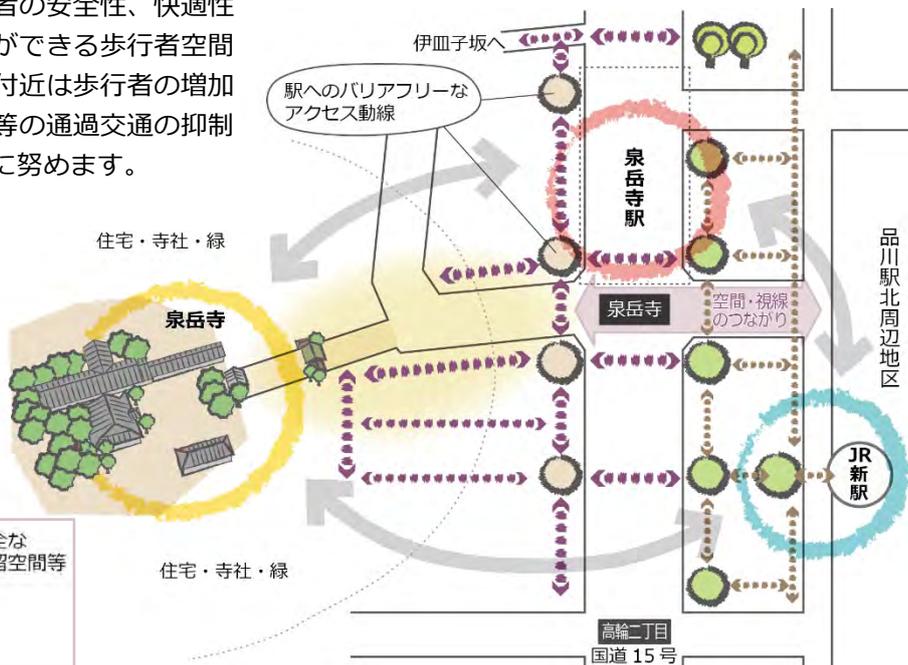
重点的な取組2 泉岳寺駅への動線の強化と泉岳寺周辺の回遊性向上

<泉岳寺駅への動線の強化>

- ・ 泉岳寺交差点は歩行者の滞留に配慮すべき結節点であることから、駅へのバリアフリーなアクセス動線や、駅と駅周辺とをつなぐ歩行者ネットワークの向上を図ります。
- ・ 歩行者交通量の増加への対応や品川駅北周辺地区への歩行者のアクセス性向上を図るため、まちづくりに合わせ泉岳寺交差点から高輪二丁目交差点の間で国道15号を横断する歩行者ネットワークを検討します。

<泉岳寺周辺の回遊性向上>

- ・ 泉岳寺駅と泉岳寺を結ぶ動線は「参道」を意識した景観形成を図るとともに、歩行者の安全性、快適性に配慮し、だれもが楽しむことができる歩行者空間の確保を図ります。特に、中門付近は歩行者の増加も想定されることから、自動車等の通過交通の抑制による安全な歩行者環境の確保に努めます。
- ・ 泉岳寺、泉岳寺駅、JR新駅を歩行者ネットワークで結ぶことにより、泉岳寺と各駅、本地区と品川駅北周辺地区、及び本エリア全体の回遊性の向上を図ります。



重点的な取組 3 国道 15 号沿いの歩行者空間の確保

- ・歩行者交通量の増加に対応するため、国道 15 号沿いでの大規模な開発等に合わせ、歩道状空地を設けるなど、歩行者空間の充実を図ります。
- ・重点的な取組 8 により、壁面位置を検討した場合でも、建物低層部の歩行者空間は確保することとします。
- ・ピロティ状に整備することで、壁面位置によらず開放的な歩行者空間を実現することが可能となります。



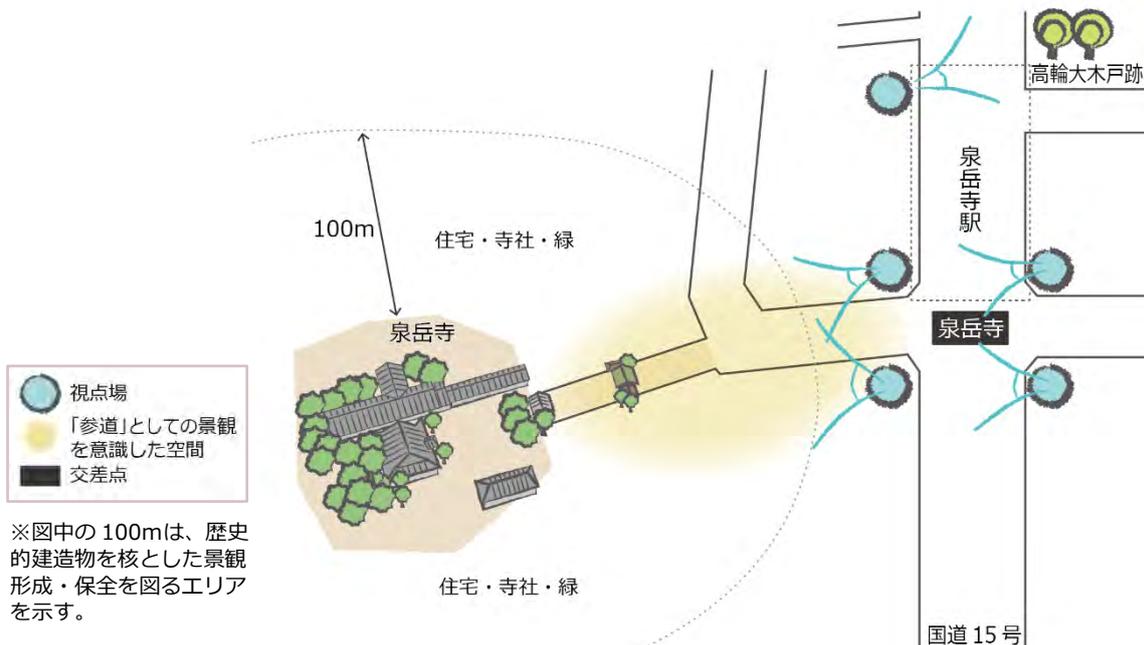
ピロティのイメージ

＜ピロティについて＞

歩行者が快適に歩行できるだけでなく、滞留空間としての機能や、にぎわい施設への誘導が可能となります。泉岳寺や泉岳寺駅出入口の周辺に整備することで、歩行者の回遊性やにぎわいの向上につながります。

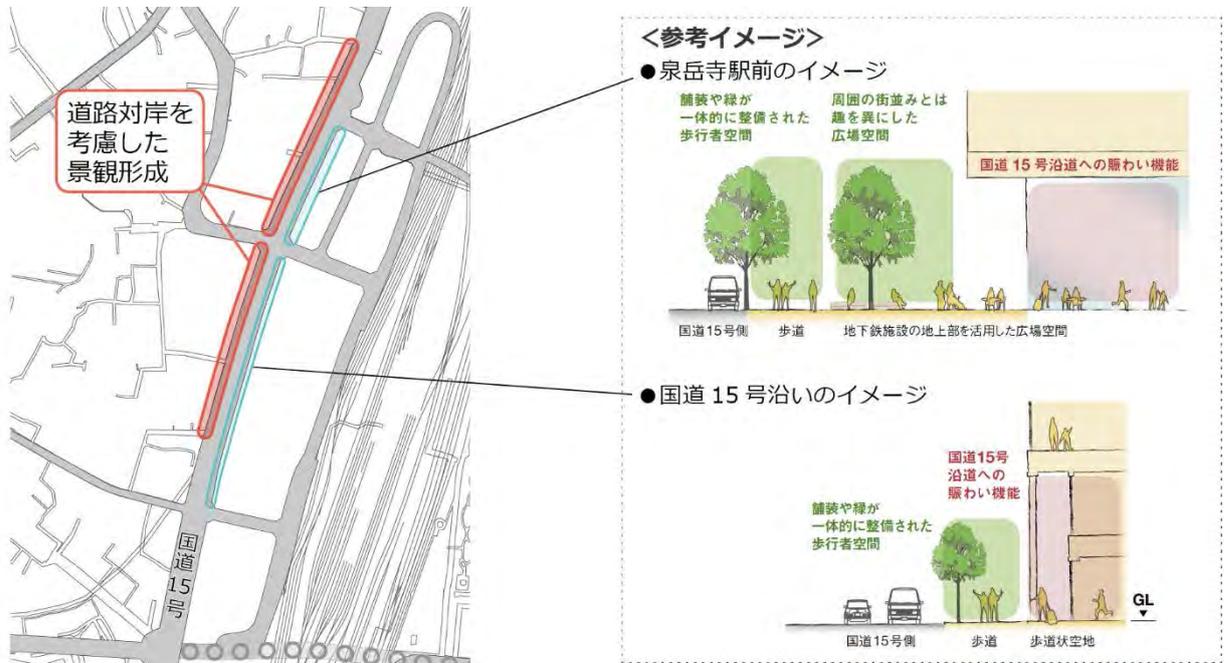
重点的な取組 4 このまちの歴史・文化が感じられるまちの玄関口としての景観形成

- ・泉岳寺交差点や泉岳寺駅出入口周辺など、本エリアへの入口となる場所からの視点や見え方を意識し、歴史・文化が感じられるまちの玄関口としての景観形成を図ります。
- ・特に泉岳寺中門付近の道路等は「参道」としての景観を意識した空間の形成、道路舗装、道路付属物等により、歴史的な雰囲気をもより一層広げていきます。
- ・歴史的建造物である泉岳寺を中心とした景観がより良く見えるよう、建物配置に配慮します。



重点的な取組 5 国道 15 号沿いの景観形成

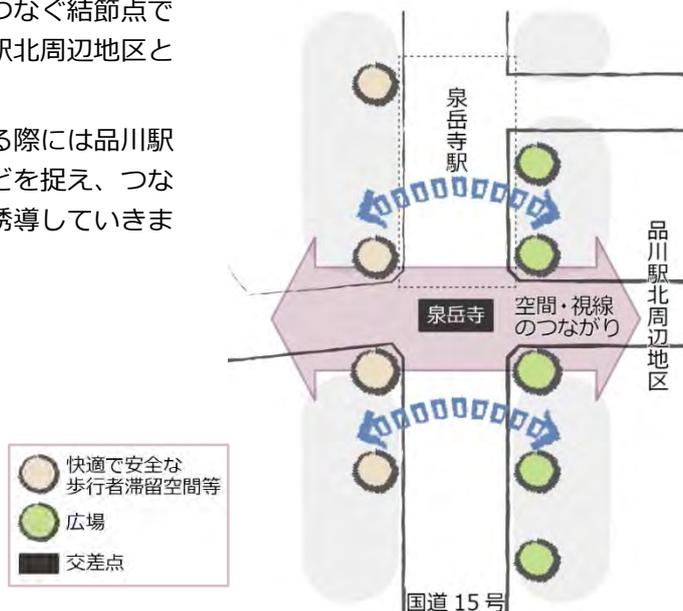
- ・国道 15 号沿いの調和が感じられる街並みの実現に向けて、品川駅北周辺地区の景観形成を考慮し、風格とにぎわいのある魅力的な街並みを形成します。



出典：「品川駅北周辺地区まちづくりガイドライン」/平成 29 年 3 月

重点的な取組 6 品川駅北周辺地区のまちとのつながり

- ・本エリア、本地区と品川駅北周辺地区のまちをつなぐ結節点である泉岳寺交差点周辺の整備においては、品川駅北周辺地区との空間・視線のつながりを考慮します。
- ・オープンスペース、歩行者滞留空間等を整備する際には品川駅北周辺地区の広場との空間的な広がりや機能などを捉え、つながりを持たせることで相乗効果が図られるよう誘導していきます。



重点的な取組 7 住宅・寺社・緑を中心としたエリアへの配慮

・近接する住宅市街地の環境や景観の維持、向上を図るため、圧迫感の軽減や周辺との調和を図ります。



泉岳寺



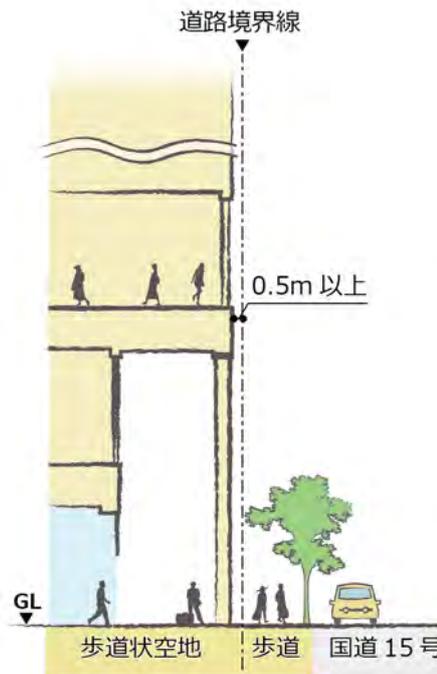
住宅・寺社・緑を中心としたエリア

重点的な取組 8 壁面位置の制限

本エリアにおいて、再開発等促進区を定める地区計画に基づく建物計画など、大規模な開発等を行う際には、「東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準（平成 30（2018）年 3 月）/東京都」における計画建築物の壁面位置の制限に基づき、敷地（隣地及び道路）境界線からの壁面の位置を設置することを基本とします。ただし、敷地の特性に応じ、以下の要件を考慮した場合には、最適な壁面位置を検討できることとします。なお、壁面の位置は 0.5m 以上を確保することとします。

<最適な壁面位置検討の要件> 重点的な取組 1～7

- ①歩行者滞留空間、オープンスペースの確保
- ②泉岳寺駅への動線の強化と泉岳寺周辺の回遊性向上
- ③国道 15 号沿いの歩行者空間の確保
- ④このまちの歴史・文化が感じられるまちの玄関口としての景観形成
- ⑤国道 15 号沿いの景観形成
- ⑥品川駅北周辺地区のまちとのつながり
- ⑦住宅・寺社・緑を中心としたエリアへの配慮



壁面の位置のイメージ

重点的な取組 9 生活利便施設や観光・にぎわい機能の誘導

- ・地域コミュニティの活性化の場や、多様な交流、にぎわい活動、防災活動などが実施できるオープンスペースの整備を誘導します。
- ・歴史や文化などの魅力を周知するための観光案内、発信機能やこのまちにふさわしいにぎわい機能などを誘導していきます。
- ・食料品・日用品等生活必需品を取り扱う店舗が不足していることから、生活利便施設を誘導していきます。



地域コミュニティ活性化の場
出典：「Takanawa 共育プロジェクト」
ホームページ

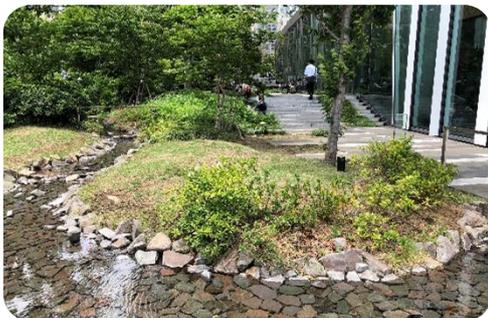


観光案内所のイメージ



重点的な取組 10 斜面緑地をいかした公園・緑地の整備と新たな緑の創出

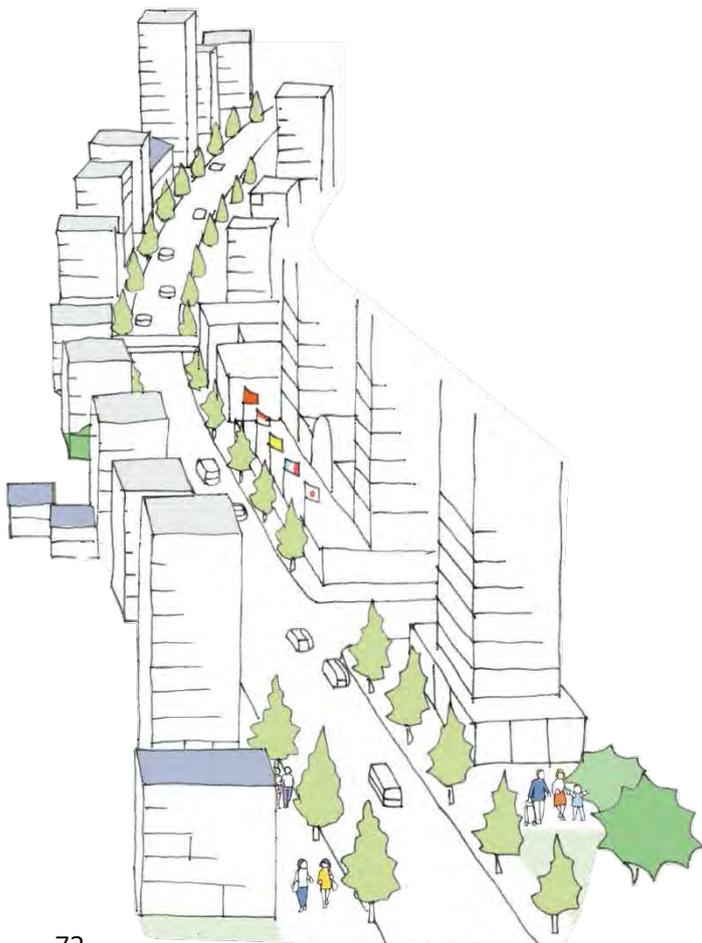
- ・古くから受け継がれてきた地域ゆかりの緑や斜面緑地を守り、活用していくとともに、それらの緑をつなぎ、様々な緑で彩る「緑のネットワーク」の形成を進めていきます。
- ・斜面緑地付近で大規模な開発等を行う場合は、周辺の緑とのつながりや連続性に配慮した公園・緑地等のオープンスペースを整備するとともに、隣接する住宅・寺社・緑を中心としたエリアの市街地環境の向上にも資する都市空間を形成します。



水辺を取り入れた緑化イメージ



斜面緑地





**第7章
まちづくりの
実現に向けて**

1. 地域の発意によるまちづくりの推進

本地区におけるまちづくりを進めるにあたっては、下記のような地域の発意によるまちづくりを積極的に推進します。

(1) まちづくりの機運の醸成、組織の設立

これからのまちづくりでは、まちで活動する様々な主体がまちづくりに関わりながら、身近なまちの課題に取り組み、より良いまちの形成を目指していくことが求められます。地域における活動を母体として、まちづくりの機運を具体的な取組につなげ、継続したものとへと発展するように、住民、企業、開発事業者等による組織（協議会等）の構築を推進します。

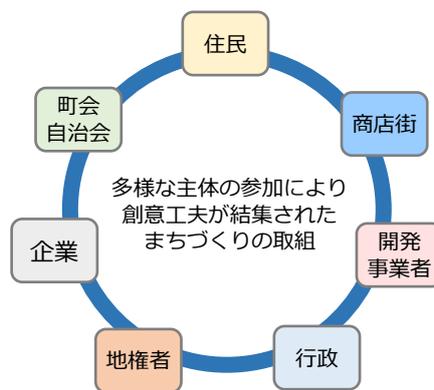


図 まちづくり活動の推進体制イメージ

(2) 官民連携による一体的なまちづくりの推進

●まちづくり条例の活用

区では、「港区まちづくり条例」に基づき、地域主体のまちづくり活動を支援しています。地域で共有する「地区まちづくりビジョン」や「地区まちづくりルール」等地域の特性に応じた独自のまちづくりルールによってまちづくりを進め、都市計画への反映や、望ましいまちの実現を図ります。

●地域と連携したまちづくりの推進

まちづくりの機運が高まった段階において、地区計画などの都市計画への取組に向けて地域と行政が連携しながら、地域の実情に即したまちづくりの範囲や内容、事業手法等について合意形成を図ります。

(3) エリアマネジメントによる魅力・価値の持続的な向上

まちづくりでは、開発事業など、つくることだけではなく、その後の維持管理・運営を考えたまちづくりが求められます。町会等の地元組織や、隣接する地域におけるエリアマネジメント活動と連携を図りながら、住民、事業者等を主体としたエリアマネジメント組織を構築することで、防災や防犯活動を始め、オープンスペースの維持管理などにより、まちの魅力・価値の持続的な向上につながると考えられます。

特に本地区では、地域の住民だけではなく、企業や学校等の力をいかし、在勤や在学の人々も地域の一員としてエリアマネジメント活動に取り組むことで、他の地域には見られない特徴的なまちづくりの展開が期待されます。

2. まちづくりの実現化の手法

本地区におけるまちづくりは、本ガイドラインで示した方針、方策に基づき進めていきますが、将来像の実現に向けて、都市計画等の策定や、まちづくりの事業など、様々な手法を検討し、地域の特性やまちづくりの機運に合わせて、適切に実施していく必要があります。

(1) 都市計画等で規制や緩和を定める手法

①地区計画の策定

地域のまちづくりの方向とルールを地権者の合意に基づき、都市計画法等に基づく規制として定めます。定める内容によって様々な種類があります。

＜本地区で想定される地区計画の種類＞

- 一般型地区計画：地区計画の基本形となるもので、建築物の建築形態や公共施設の配置等から見て、区域の特性にふさわしい良好な環境の街区を整備、保全するための地区計画です。
- 再開発等促進区を定める地区計画：公共施設等の都市基盤整備と優良な建築物等の一体的整備に関する再開発等により、容積率緩和など円滑な土地利用転換を推進する地区計画です。
- 誘導容積型地区計画：道路等の公共施設の状況に応じた暫定的に低い容積率「暫定容積率」と、その地区の特性に応じた目標とする高い容積率「目標容積率」の二段階の容積率を定め、公共施設を整備または整備に協力すれば目標容積率まで使用可能とすることで、公共施設の整備と土地の有効利用を一体的に誘導していく地区計画です。
- 沿道地区計画：幹線道路の沿道の整備に関する法律に基づき、幹線道路沿道地区において道路交通騒音より生じる障害を防止するとともに適正かつ合理的な土地利用を図るために定める地区計画です。

②街区再編街づくり制度（東京のしゃれた街並みづくり推進条例）

まちづくりの様々な課題を抱える地区において、地域の方々の協力により、都市計画に基づく規制緩和などを活用しながら、話し合いがまとまったところから段階的に整備を行う制度です。まず、一定の区域で街並み再生方針を定め、その方針に基づき合意形成の整った地区ごとに土地所有者等が自ら都市計画を提案し、容積率や斜線制限などの緩和を受けることで共同建替えなどのまちづくりを進めることができます。

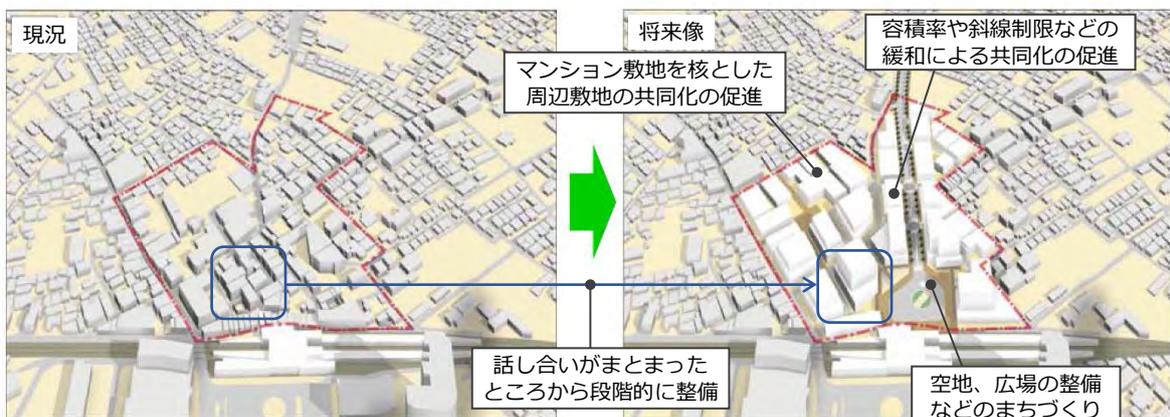


図 街区再編街づくり制度の活用イメージ（ひばりヶ丘駅北口地区） 出典：国土交通省

③建築協定制度

原則として、区域内の土地所有者、借地権者の全員合意（借地については、借地人のみの合意）に基づき、その区域内における建築物の敷地、用途、意匠に関する基準等を定め、区の認可を受ける必要があります。この協定は建築物の用途形態等に関する土地所有者等の自主的協定であり、協定の締結後は、新たな土地所有者等も協定の内容を遵守しなければなりません。

（２）建物、市街地の整備手法

①市街地再開発事業

建築物及び公共施設（道路、広場等）を一体的・総合的に整備し、「土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新」を図る事業です。公益性の高い事業であるため、補助金や税制の優遇措置等を受けることが可能であり、「権利変換」により現在の土地建物の権利を新しい土地建物の権利に移すことが特徴です。

②土地区画整理事業

土地区画整理事業はある一定の区域の土地について、快適・安全で住みやすくなるように道路や公園、広場などをつくりながら、以前の不整形な宅地を整形なものにつくり変えて、土地の持分にに応じて、改めて土地を分け与える「換地」という手法を使った事業です。土地所有者等が少しずつ土地を提供（減歩）し、これを道路、公園等の用地や保留地（売却用の宅地）に充てます。

- 敷地整序型土地区画整理事業：既成市街地内の地域で、駐車場や空き地などの小規模かつ不整形で散在した低・未利用地等、少数の敷地を対象として、土地の集約・入替えを行うことにより敷地の整序を図る小規模な土地区画整理事業です。
- 沿道整備街路事業：道路整備のための道路用地と代替地との交換を行う小規模な区画整理事業です。対象となる敷地の所有権又は借地権を有する者全員の同意を得て行う任意の事業であり、地権者の現地残留希望や代替地希望に柔軟に対応することができます。

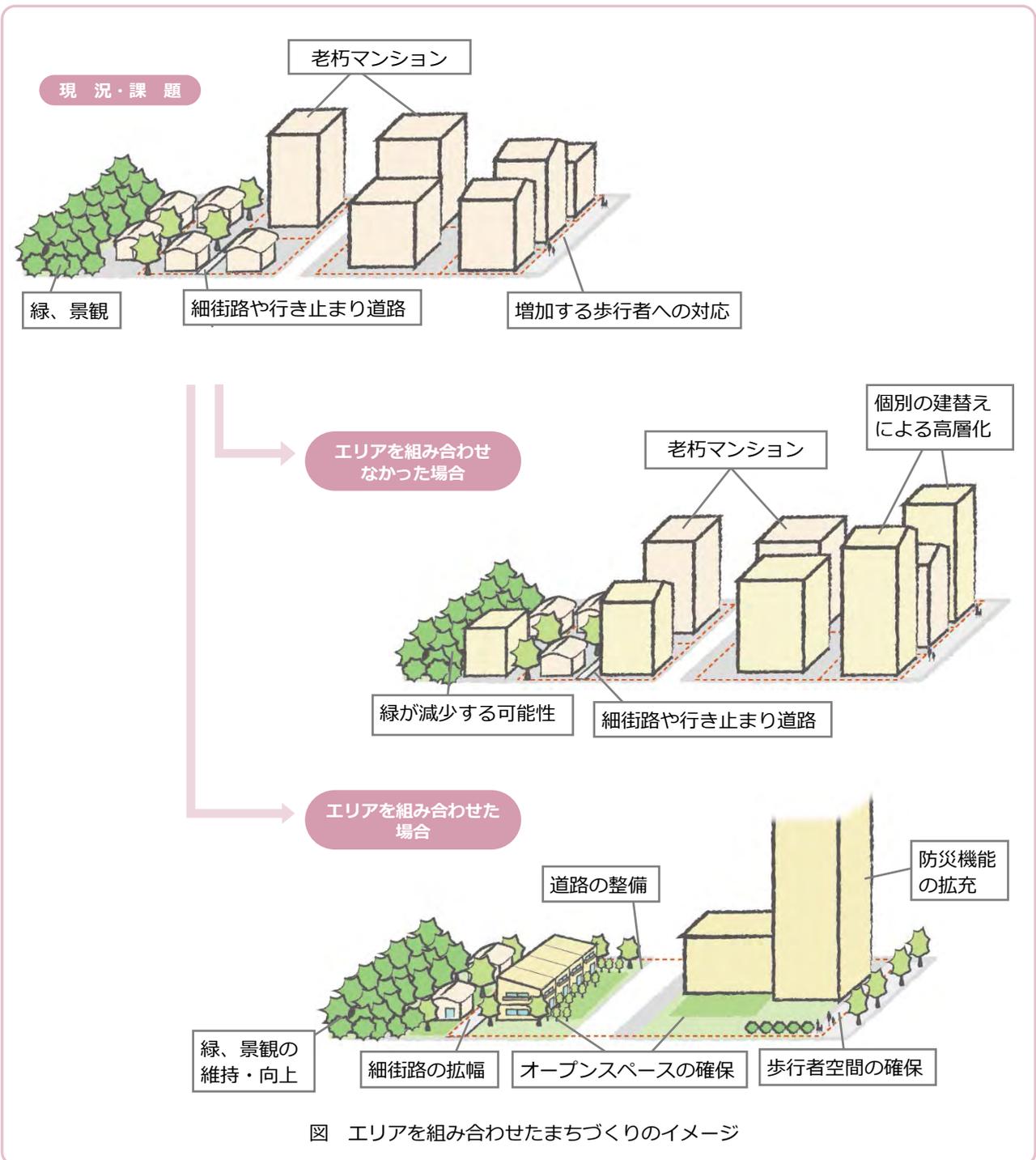
③マンション建替えに関する制度

マンション建替えに関する支援制度としては、敷地の共同化や老朽マンションの建替えに対して建設費の一部を補助する「東京都都市居住再生促進事業（優良建築物等整備事業を含む）」や、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に基づく容積率の緩和特例等の活用が考えられます。なお、制度の活用には一定の要件を満たす必要があります。

3. エリアを組み合わせたまちづくりの考え方

本地区は、第5章で示した各エリアによって、まちの特性、課題、求められるまちづくりの方向性が大きく異なります。このような場合、エリア別のまちづくりの方向性によるだけではまちの課題が残されたままとなることや、本地区の特徴である雰囲気、たたずまいが損なわれ、まちの将来像、目標の達成が困難となることも予想されます。

特に大規模な開発においては、周囲に与える影響や、影響を与える範囲における課題の解消、魅力の向上も検討し、隣接するエリアやいくつかのエリアを組み合わせ、広い範囲でのまちづくりを考えることも必要です。



4. まちづくりガイドラインの運用

まちの将来像の実現に向けて、住民、事業者、行政等が本ガイドラインをまちづくりの手引きとして共有した上で、有効に活用するため、以下のように運用し、各主体の協働・連携によるまちづくりを進めていきます。

- ・地域の特性や独自性をいかしたきめ細かなまちづくりの実現に向けて、地域に根ざしたまちづくり活動を支援していきます。
- ・地域の特性を踏まえた斬新なアイデアや創意工夫をいかすため、事業者による開発計画の提案を検討し、適切に指導・誘導していきます。
- ・これらのソフトとハードの施策の連携した一体的な取組を支援し、推進していきます。

(1) 創意工夫を凝らしたまちづくりの支援

本ガイドラインにあるまちの将来像を実現化していくには、具体的な開発事業等において、地域課題を解決するための斬新なアイデアや発想などを盛り込みながらハードとソフトの施策が連携した一体的な取組も必要となってきます。関係者が互いに知恵を絞りながら、既存の枠組にとらわれない創意工夫をいかした提案等については、必要に応じて関係機関との協議・調整を始め、積極的に支援していきます。

(2) 行政計画等との連携や総合支所間の連携による支援

本ガイドラインは、様々な分野の取組の総合的なまちづくりの手引きです。今後、本ガイドラインで示した方針を進めていくにあたり、区や国、東京都などが策定する各分野の計画との連携を図っていきます。

また、本ガイドラインの推進にあたっては、住民参画によるまちづくりを基本とし、芝・高輪地区の2つの総合支所が連携して住民を支援し、地域に根ざしたまちづくりを進めていきます。

(3) ガイドラインの更新

地域のまちづくりの進捗状況や社会状況の変化、開発等の機運の高まりなど、状況に応じて、本ガイドラインを更新します。

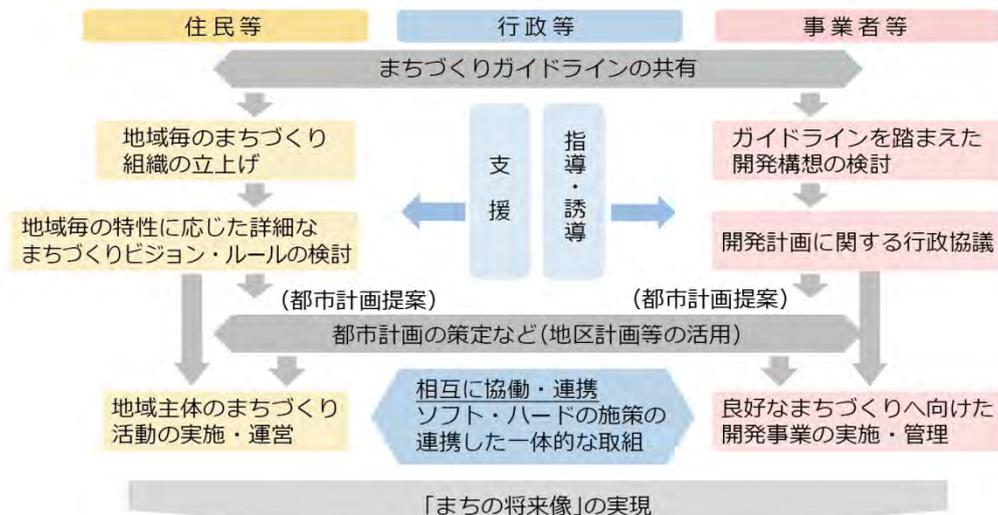


図 まちづくりガイドライン運用のイメージ

A large, stylized pink graphic element on the right side of the page, consisting of several overlapping, curved, brushstroke-like shapes in a light pink color. The text '參考資料' is overlaid on this graphic.

參考資料

1. ガイドライン策定までの経緯

本ガイドラインの策定にあたっては、区関係部署から構成される策定委員会、検討部会での検討とともに、町会等の皆様との意見交換会等を通じて、多くのご意見、ご提案をいただき活発な議論を行いながら進めました。

(1) 三田・高輪地区まちづくりガイドライン策定委員会の開催状況

開催日	検討事項 等
第 1 回 平成 28 (2016) 年 12 月 5 日 (月)	<ul style="list-style-type: none"> ● 泉岳寺周辺地区まちづくりガイドライン策定委員会設置要綱について ● 泉岳寺周辺地区まちづくりガイドラインの検討について ● 泉岳寺周辺地区まちづくりガイドライン構成イメージ(案)について ● アンケート調査について
第 2 回 平成 29 (2017) 年 5 月 15 日 (月)	<ul style="list-style-type: none"> ● 今年度の検討スケジュールについて ● 前回策定委員会でいただいたご意見について ● 地元ヒアリングの実施状況等について ● アンケート調査結果について ● 地区の魅力と課題の整理について
第 3 回 平成 29 (2017) 年 8 月 31 日 (木)	<ul style="list-style-type: none"> ● 第 2 回検討部会、策定委員会、地元意見交換会等でいただいたご意見について ● 三田・高輪地区まちづくりガイドライン(中間案)について
第 4 回 平成 29 (2017) 年 12 月 12 日 (火)	<ul style="list-style-type: none"> ● 第 3 回検討部会、策定委員会、地元意見交換会等でいただいたご意見について ● 三田・高輪地区まちづくりガイドライン(修正案)について
第 5 回 平成 30 (2018) 年 3 月 22 日 (木)	<ul style="list-style-type: none"> ● 第 4 回検討部会、策定委員会、地元意見交換会等でいただいたご意見について ● 三田・高輪地区まちづくりガイドライン(案)について

三田・高輪地区まちづくりガイドライン策定委員会 構成員

委員長	● 街づくり支援部長
副委員長	● 街づくり事業担当部長
委員	<ul style="list-style-type: none"> ● 芝地区総合支所 まちづくり課長 ● 高輪地区総合支所 協働推進課長 ● 高輪地区総合支所 まちづくり課長 ● 街づくり支援部 都市計画課長 ● 街づくり支援部 住宅課長 ● 街づくり支援部 開発指導課長 ● 街づくり支援部 再開発担当課長 ● 街づくり支援部 品川駅周辺街づくり担当課長 ● 街づくり支援部 土木課長 ● 街づくり支援部 地域交通課長 ● 環境リサイクル支援部 環境課長 ● 企画経営部 企画課長

(2) 三田・高輪地区まちづくりガイドライン検討部会の開催状況

開催日	検討事項等
第1回 平成28(2016)年11月25日(金)	<ul style="list-style-type: none"> ● 泉岳寺周辺地区まちづくりガイドライン策定委員会設置要綱について ● 泉岳寺周辺地区まちづくりガイドラインの検討について ● 泉岳寺周辺地区まちづくりガイドライン構成イメージ(案)について ● アンケート調査について
第2回 平成29(2017)年4月27日(木)	<ul style="list-style-type: none"> ● 今年度の検討スケジュールについて ● 前回検討部会でいただいたご意見について ● 地元ヒアリングの実施状況等について ● アンケート調査結果について ● 地区の魅力と課題の整理について
第3回 平成29(2017)年8月24日(木)	<ul style="list-style-type: none"> ● 第2回検討部会、策定委員会、地元意見交換会等でいただいたご意見について ● 三田・高輪地区まちづくりガイドライン(中間案)について
第4回 平成29(2017)年12月8日(金)	<ul style="list-style-type: none"> ● 第3回検討部会、策定委員会、地元意見交換会等でいただいたご意見について ● 三田・高輪地区まちづくりガイドライン(修正案)について
第5回 平成30(2018)年3月26日(月)	<ul style="list-style-type: none"> ● 第4回検討部会、策定委員会、地元意見交換会等でいただいたご意見について ● 三田・高輪地区まちづくりガイドライン(案)について

三田・高輪地区まちづくりガイドライン検討部会 構成員

部会長	<ul style="list-style-type: none"> ● 街づくり支援部 都市計画課長
部会員	<ul style="list-style-type: none"> ● 芝地区総合支所 まちづくり課 まちづくり係長 ● 高輪地区総合支所 協働推進課 協働推進係長 ● 高輪地区総合支所 まちづくり課 まちづくり係長 ● 街づくり支援部 都市計画課 都市計画係長 ● 街づくり支援部 住宅課 住宅支援係長 ● 街づくり支援部 住宅課 マンション建替え支援担当係長 ● 街づくり支援部 開発指導課 街づくり調整担当係長 ● 街づくり支援部 開発指導課 景観指導係長 ● 街づくり支援部 開発指導課 再開発担当係長 ● 街づくり支援部 開発指導課 品川駅周辺街づくり担当係長 ● 街づくり支援部 土木課 土木計画係長 ● 街づくり支援部 地域交通課 地域交通係長 ● 街づくり支援部 地域交通課 交通対策係長 ● 環境リサイクル支援部 環境課 緑化推進担当係長 ● 企画経営部 企画課 企画担当係長

(3) 意見交換会等の開催状況

①町会・自治会等との意見交換会（地区内の町会・自治会・商店会：31 団体）

本地区にある町会・自治会・商店会長等の皆様との意見交換会を5回開催しました。

開催日	検討事項 等
第1回 出席者：29名 平成28（2016）年10月20日（木）	<ul style="list-style-type: none"> ●泉岳寺周辺地区まちづくりガイドライン策定について ●今後のスケジュール
第2回 出席者：29名 平成28（2016）年12月8日（木）	<ul style="list-style-type: none"> ●まちの魅力と課題について ●意見交換 ●アンケート調査について
第3回 出席者：22名 平成29（2017）年5月23日（火）	<ul style="list-style-type: none"> ●まちの将来像について ●意見交換
第4回 出席者：24名 平成29（2017）年9月6日（水）	<ul style="list-style-type: none"> ●まちづくりの方針、方策について ●意見交換
第5回 出席者：28名 平成29（2017）年12月14日（木）	<ul style="list-style-type: none"> ●まちづくりの方針、方策、エリア別のまちづくりについて ●意見交換

②地元関係者へのヒアリング

本地区にある町会・自治会・商店会長、企業、寺社等地元関係者の皆様との個別意見交換を行いました。

日時	ヒアリング先
平成28（2016）年11月9日（水）	車町西町会、車町西防災会
平成28（2016）年11月11日（金）	メリーロード高輪
平成28（2016）年11月11日（金）	東海大学
平成28（2016）年11月17日（木）	高輪台商店会
平成28（2016）年12月1日（木）	高輪共和会
平成28（2016）年12月9日（金）	高輪泉岳寺前商店会
平成28（2016）年12月19日（月）	白金猿町町会
平成28（2016）年12月20日（火）	三田新町町会
平成29（2017）年1月20日（金）	伊皿子自治会
平成29（2017）年1月23日（月）	高輪親睦会
平成29（2017）年2月1日（水）	高輪台町会
平成29（2017）年2月15日（水）	高輪二本榎町会
平成29（2017）年2月17日（金）	西町自治会
平成29（2017）年3月1日（水）	松が丘会
平成29（2017）年5月11日（木）	高輪共和会
平成29（2017）年7月4日（火）	日本フレーバー工業株式会社
平成29（2017）年7月5日（水）	原沢製菓工業株式会社
平成29（2017）年7月6日（木）	株式会社石松組
平成29（2017）年8月3日（木）	高輪共和会
平成29（2017）年9月19日（火）	西町自治会
平成29（2017）年12月7日（木）	高輪共和会
平成29（2017）年12月13日（水）	東禅寺
平成29（2017）年12月14日（木）	東海大学
平成29（2017）年12月15日（金）	NHK 交響楽団
平成29（2017）年12月18日（月）	泉岳寺

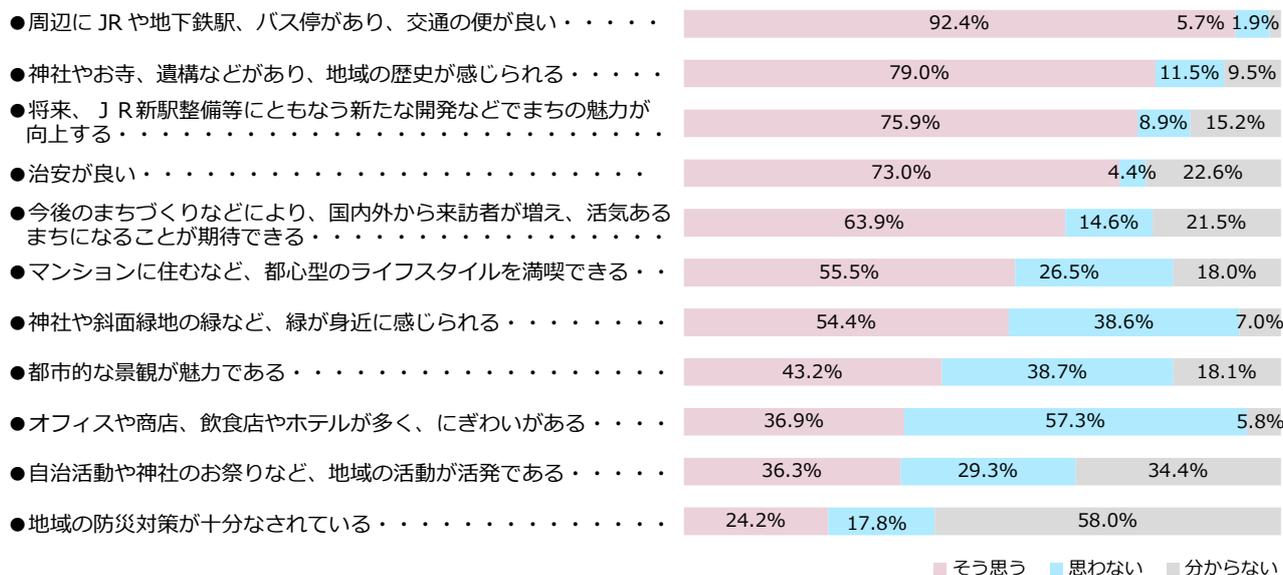
2. まちの意見

まちのアンケート

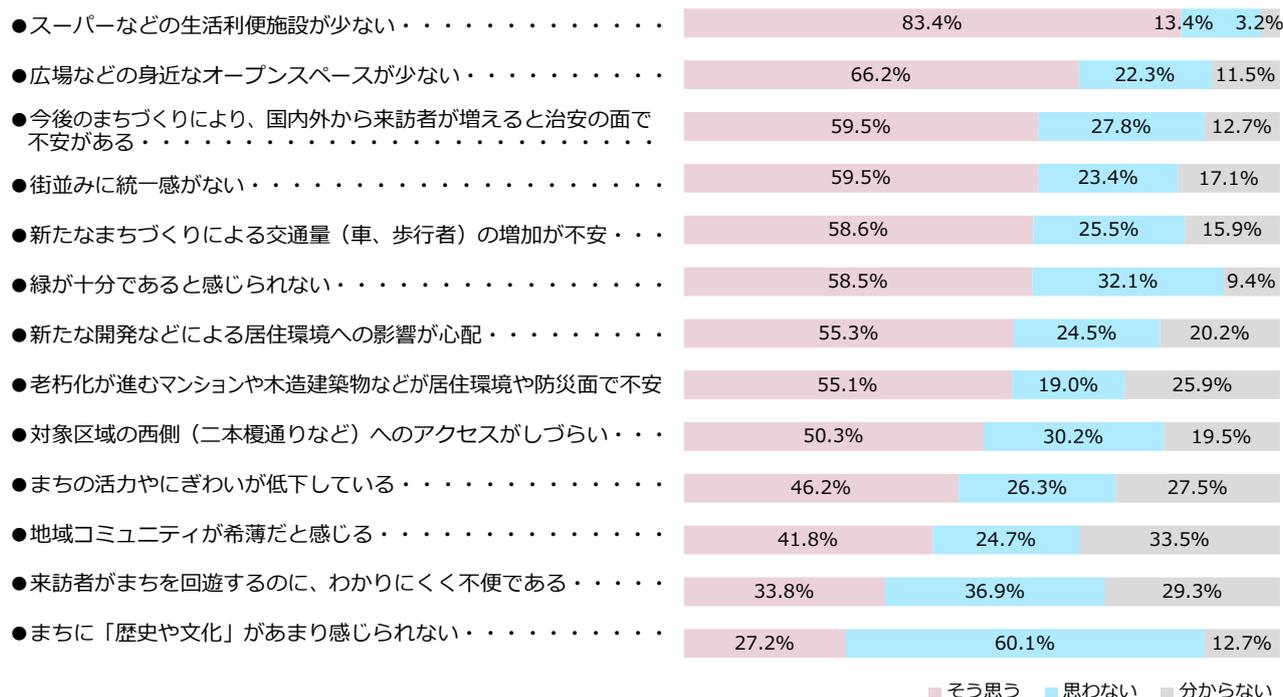
ガイドラインの策定にあたり、地域の皆様のご意向を把握するため、平成 29（2017）年 1 月に地区内の住民 327 名を対象としたアンケート調査を実施しました。調査結果の一部を以下にまとめました。（有効回答数：住民 163 名、回収率：49.8%）

①地区の魅力や課題（国道 15 号沿道エリア（本地区の東側））

<国道 15 号沿道エリアの魅力>

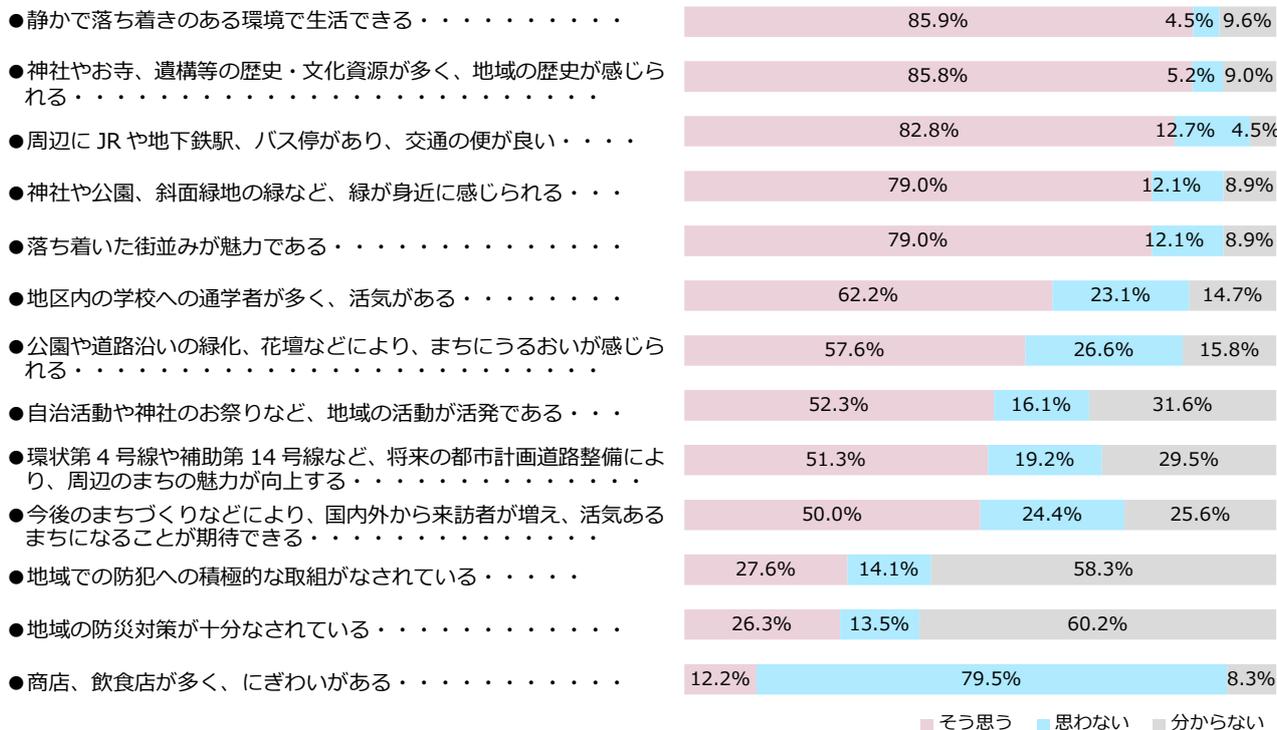


<国道 15 号沿道エリアの課題>

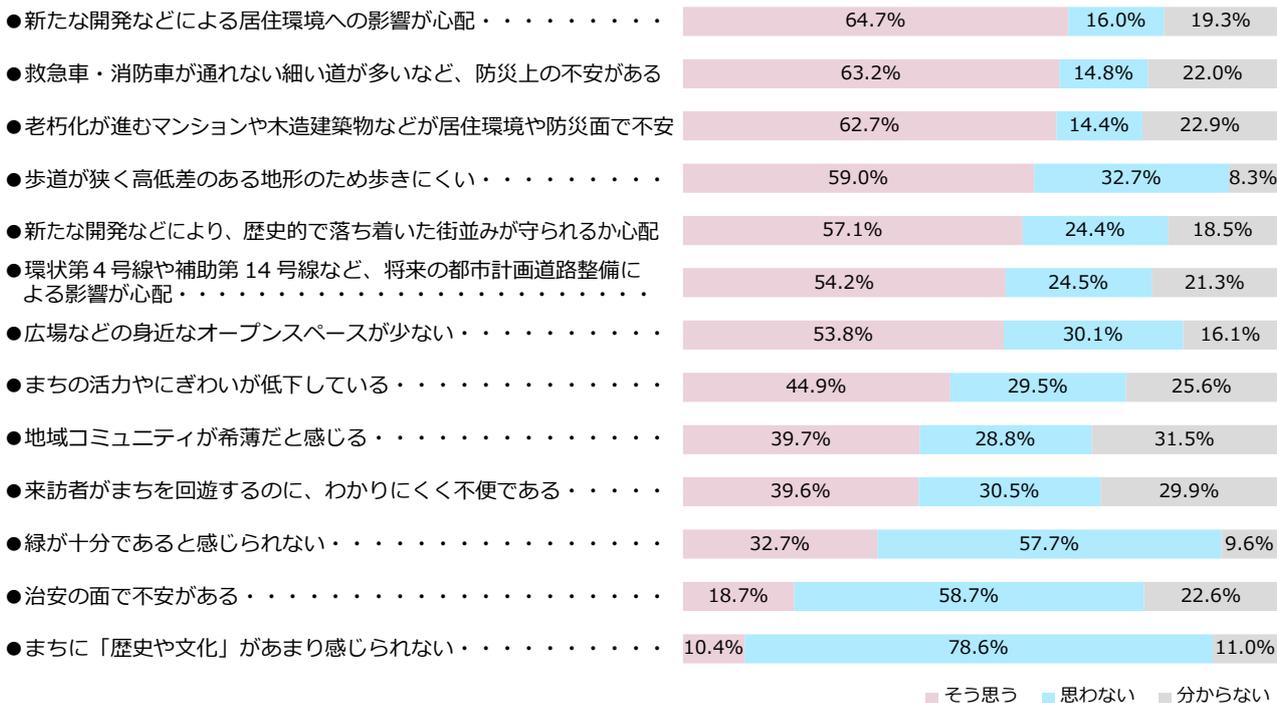


②地区の魅力や課題（住宅市街地を中心としたエリア（本地区の西側））

＜住宅市街地を中心としたエリアの魅力＞

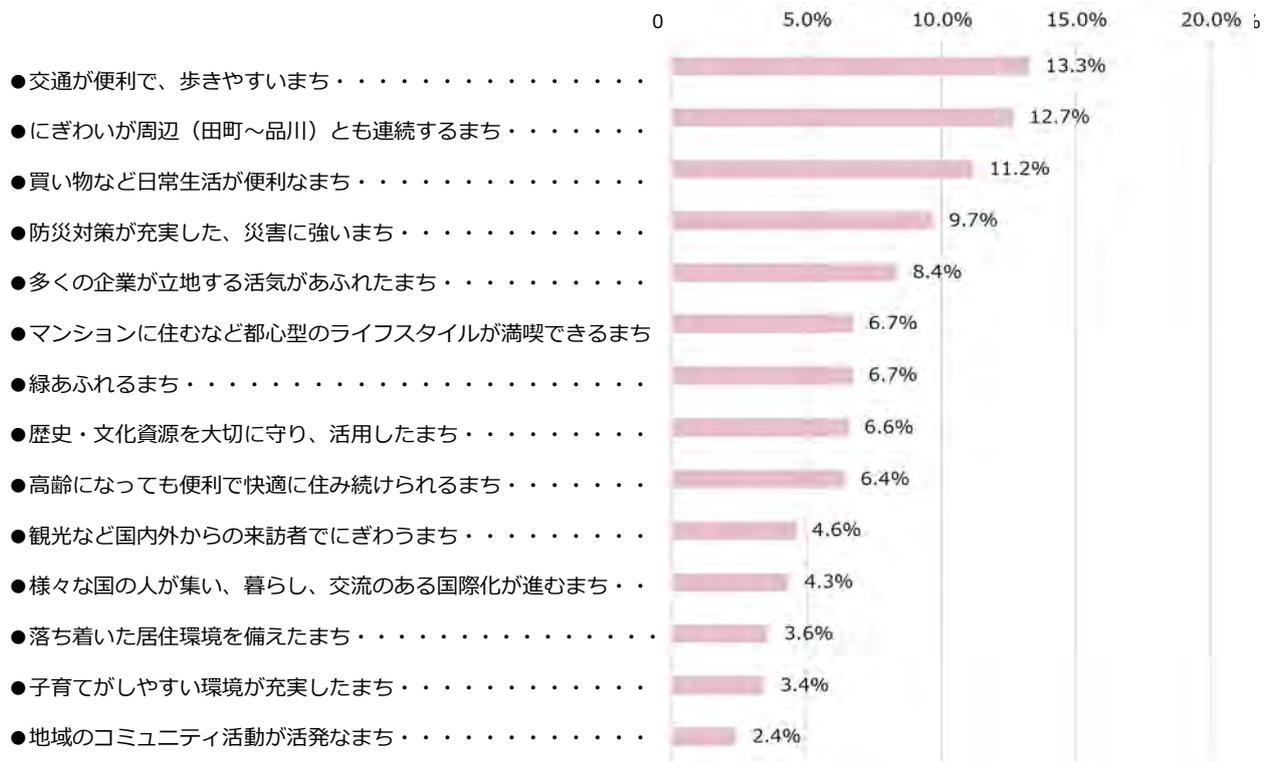


＜住宅市街地を中心としたエリアの課題＞

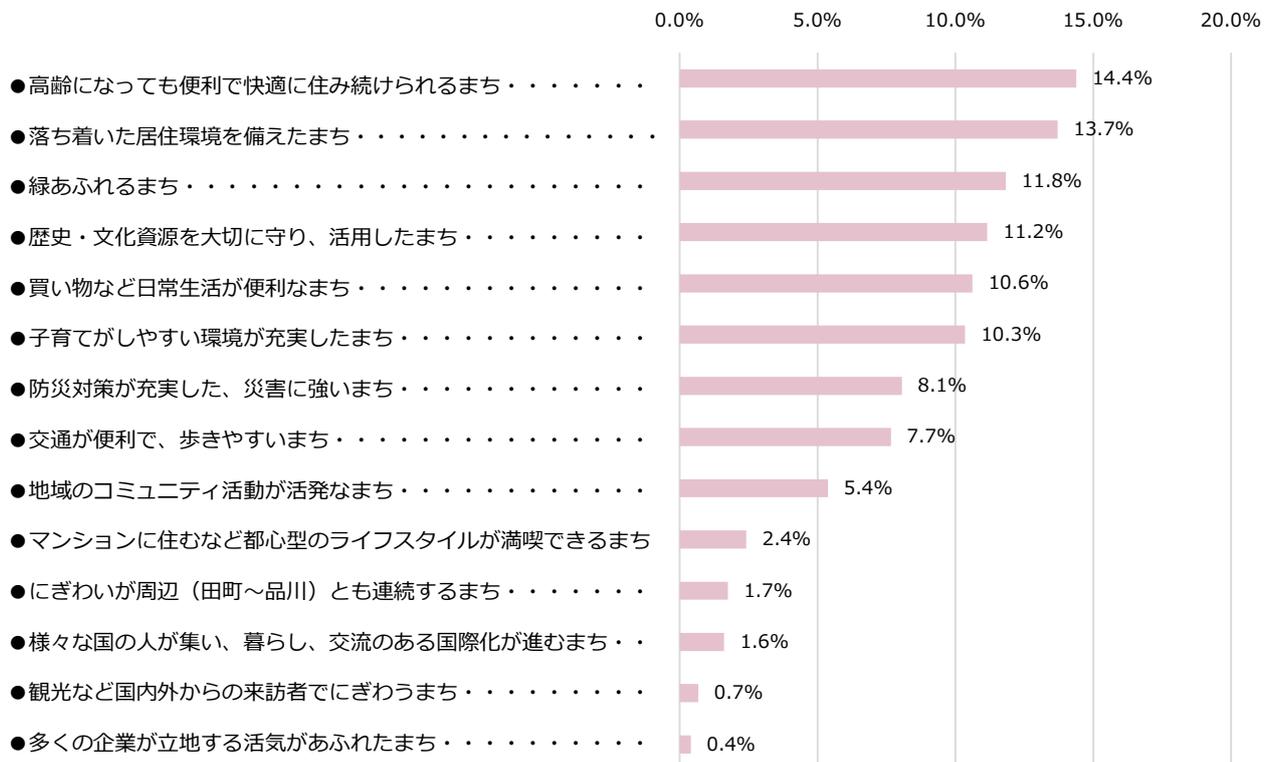


③今後のまちづくりについて望ましいと思われるまちの姿について（複数回答可）

<国道15号沿道エリア>



<住宅市街地を中心としたエリア>



④まちのアンケートでいただいた意見の概要

住宅・生活環境・地域
コミュニティ・防犯

- 第一京浜沿道エリアにスーパーが無いのでであると便利。
- 利便性がよい。地域の日頃の交流が常識的にあり、声を掛け合う文化があり誇りに思っている。子育ての環境が整えられていて楽しく子育てが出来ている。子供の教育環境が充実しているのも助かっている。
- 都心で便利でありながら、緑が多く安心できる場所。落ち着いた環境。
- 終電で到着しても不安を感じることなく自宅まで徒歩で帰宅できる安全性。自宅前だけでなく地域の事を考えて自宅周辺の掃除をしあう近隣の相手のことを考えて“お互い様”的な考えを持つ住民が多いところ。

道路・交通

- 変化に富んだ地形や路地が魅力である。
- 歴史ある住宅地ですから車ではなく歩行者、自転車が進みやすい。歩道、自転車道整備がさらに進められるとよい。JRの駅から離れている為落ち着いた環境が良い。
- 空港（成田、羽田）へのアクセスが良いので海外へ行きやすい。静かな街。
- 交通の便の良さ。（羽田、成田へのアクセス、新幹線、リニア発着）が最大のメリット。
- 新幹線、空港へといずれもアクセスが良く、出張の多い人にとっては、他にない利便性の高い地域。

緑・水

- 三田台公園、泉岳寺等の緑が素晴らしい。
- 他の地区より緑が多めにあるところは大変良いと思っている。
- 神社泉岳寺の緑及びその周辺の桜並木等静かで落ち着いた環境を大切にしてほしいと思う。
- お寺が多く古い建物が残っているところ。またそれらも含め緑が多いところは気に入っている。
- 都心で便利でありながらも静かな住環境であるところ。羽田や新幹線がすぐに利用できる。緑も多く歴史を感じられる場所も多い。
- 第一京浜沿いは殺伐としがちなので「緑化」に力を入れると良い。

防災・復興

- 築年数が長いマンションが多いので災害時の時など非常に不安。
- 防災上問題はありますが狭い道は人が住んで移動して良いところだし散歩のコースとしても楽しいものなのでバラエティのあるコース取りが出来る。
- 台地の為周辺に入り組んだ狭い坂道も多く、防災上はネックであっても街の魅力にもなっていると感じる。

景観

観光・文化
国際化・文化

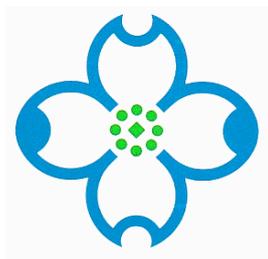
- どちらのお住まいですか？と聞かれる度に「高輪です」と答えると羨望の様子を目にして改めて当地に生まれ育った誇りと責務を自然と感じる。
- 三田高輪エリアには歴史的遺産、風土と戦後開発されたエリアがそこそこ折り合いをつけて同居している。
- 歴史と文化資源が豊かで日本の歴史が身近に感じられる場所であることを知り、転居してきた。思った通りの素敵な環境だった。
- 私の散歩コース内には多くの有名な寺院、緑の多い公園があり本当に恵まれている。

3. 用語解説

	語句	意味
あ	アドプト・プログラム	区民、事業者と区が協定を結び、道路、公園、児童遊園等の清掃や草花の管理などの維持管理を協働で行う事業。
	エコロジカルネットワーク	生きものの生息拠点となっている様々な緑地を、街路樹や小規模な緑地などでつなぎ、生きものが移動しやすくすることで、生きものが暮らしやすい状況をつくる必要がある。このような、生物の移動が可能であるようにつながれた状態の生息地のネットワークをエコロジカルネットワークという。
	延焼遮断帯	大地震時において市街地大火を阻止する機能を果たす、道路、河川、鉄道、公園等の都市施設とそれらの沿線の一定範囲に建つ耐火建築物により構成される帯状の不燃空間。
	オープンスペース	公園・緑地や水辺、広場等の公共的な空間や、道路空間と連続した民有地で、一般に公開され自由に通行または利用することのできる、開放的で広がりのある空間。
か	涵養域	地表の水が地下に浸透し、地下水となっている区域のこと。
	帰宅困難者	大規模な災害の発生によって交通機関が運行を停止し、当分の間復旧の見通しが無い場合に、勤務先・通学先・外出先などから徒歩で容易に帰宅できない人々のことをいう。
	旧耐震基準	昭和 56 年 6 月 1 日以前の建築基準法に基づく耐震基準のこと。それに対して新耐震基準（それ以降の基準）は設計基準が強化されている。
	緊急輸送道路	地震直後から発生する緊急輸送を円滑に行うため、高速自動車国道、一般国道及びこれらを連絡する幹線道路と知事が指定する防災拠点を相互に連絡する道路。
	クールスポット	散水設備などにより、夏でも涼しく過ごせる場所。
	広域避難場所	震災時、火災の延焼による危険から避難する場所。
さ	細街路	主に建築基準法第 42 条第 2 項の規定による幅員 4 m 未満の道路。
	自転車シェアリングポート	自転車の共同利用（シェア）サービスの貸出、返却場所のこと。自転車シェアリングは、自転車を自由に貸出・返却できる自転車の共同利用のこと。
	下屋敷	江戸における大名屋敷のうち、近郊部などに構えた控えの別邸。
	重点公園	都市計画公園・緑地の整備方針（改定）（平成 23（2011）年 12 月、東京都・特別区・市町）において、都市計画決定されている公園・緑地の未供用区域のうち、2020 年度までに優先的に事業を進める予定となっている公園。
	スタンドパイプ	消火栓に差し込み、ホース・筒先を結合することで、放水ができる消火用機材。
	生活利便施設	食料品・日用品等生活必需品を取扱う店舗など生活に便利な施設のこと。
	生物多様性	様々な数多くの生物種が存在し、それらによって成り立つ生態系の豊かさやバランスが保たれていること。

	語句	意味
た	地区まちづくりビジョン	港区まちづくり条例に基づくまちづくり組織が考える、自分たちの取り組むまちづくりの理念やまちの将来像のこと。
	電線類の地中化	都市防災機能の強化や安全で快適な歩行空間の創出、美しい街並み景観の形成を図るため、電線及び関連施設を地中に埋設すること。
	東禅寺事件	江戸時代末期に東禅寺に置かれていたイギリス公使館が襲撃された事件。
	特定植物群落	環境省が行う自然環境保全基礎調査のうち、特定植物群落調査において、「特定植物群落選定基準」に該当する植物群落を指す。東禅寺のアカガシ林とシラカシ林は選定基準 A「原生林もしくはそれに近い自然林」として選定されている。
	特定都市再生緊急整備地域	都市再生緊急整備地域は都市再生特別措置法に基づき、都市再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として、政令で指定された地域のこと。特定都市再生緊急整備地域は、都市再生緊急整備地域の内、都市の国際競争力の強化を図る上で特に有効な地域として指定された地域のこと。
	都市開発諸制度	公開空地の確保などの公共的な貢献を行う良好な建築計画に対して、容積率などを緩和する制度で、再開発等促進区を定める地区計画、特定街区、高度利用地区及び総合設計の4つの制度。
は	ハザードマップ	地震や大雨などの震災による被害を低減するために区が作成した防災用の地図のこと。
	バリアフリー	段差などの障壁を取り除いて移動をしやすくすること。
	ヒートアイランド	都市部の気温が周辺部に比べて高くなる現象。
	ピロティ	2階以上の建築物において地上部分が柱を残して外部空間とした建築形式のこと。
	都市計画公園	都市計画法第11条に基づき位置や面積などを決定している公園。
	都市計画道路	都市計画法第11条に基づき位置や構造などを決定している道路。
ま	まちづくり条例	地域の発意と合意によるまちづくりの仕組みを定めた条例。
	緑の機能	都市環境保全、防災、景観、レクリエーションの4つの機能
	緑の拠点	都市環境保全、防災、景観、レクリエーションの機能について、複数の役割を担っている公園や緑地。
や	湧水地	地下水が台地の崖下などから自然に湧き出ている場所。
ら	ライフライン	上下水道、ガス、電気、通信などの都市活動を支える供給施設。
	リニア中央新幹線	超電導磁気浮上式リニアモーターカーにより東京都と大阪市とを約1時間で結ぶ新幹線の整備計画。
	緑被率	区域に占める緑被地（樹木や草で覆われた土地と屋上緑化された面積）の割合。

区の木

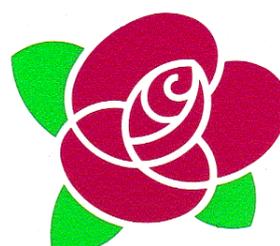


ハナミズキ
ミズキ科
北米原産 外来種
落葉広葉樹

区の花



アジサイ
ユキノシタ科
日本（関東南部）原産
落葉広葉樹 1.5~2.0m



バラ
バラ科
日本、中国、欧州原産
常緑落葉低木つる



港区のマークは、昭和24年7月30日に制定しました。旧芝・麻布・赤坂の3区を一丸とし、その象徴として港区の頭文字である「み」を力強く、図案化したものです。

刊行物発行番号 30074-5011

三田・高輪地区まちづくりガイドライン

平成30（2018）年5月 発行

編集 港区 街づくり支援部 都市計画課
港区芝公園一丁目5番25号

電話 03-3578-2111（代表）
<http://www.city.minato.tokyo.jp>

地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
（承認番号）29 都市基交通著第34号



港区は、みどりの保全とごみの減量に努めています。この印刷物は、古紙を活用した再生紙を使用しています。