

第1章 はじめに

<策定の背景と目的>

- ・JR 新駅の整備等に伴う品川駅周辺の開発、環状第4号線や補助第14号線の整備等、周辺で大規模な都市開発が動き始めている。
- ・周辺のまちづくりの動向に的確に対応し、計画的なまちづくりを誘導していく。

第2章 まちの背景

<1. 三田・高輪地区の概要>

- ・国道15号沿いは業務・商業機能が集積しており、西側は寺社と緑が点在する閑静な住宅地が広がる。

<2. 関連する上位計画・関連計画>

- 品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン 2014 (東京都)
- ・「高輪側既成市街地」に位置付けられ、歴史資源、大使館、緑・崖線等の地域資源をいかしながら、立地特性を踏まえ、居住・業務・商業等の多様な都市機能の集積を図る。

●港区まちづくりマスタープラン

- ・緑をいかした落ち着いた住宅地の保全
- ・都市計画道路の整備推進
- ・品川駅及びJR新駅周辺における国際的な新拠点の形成

<3. 本地区及び周辺の開発・まちづくりの動き>

- ・JR新駅整備、品川駅周辺開発、環状第4号線整備等、大規模かつ多数のまちづくりの動きがある。

<4. まちの歴史>

- ・先史時代から人々の生活が営まれ、江戸時代には東海道が整備されるとともに大名屋敷や寺社が移転してくることに伴い、現在の街の骨格が形成される。
- ・第二次大戦後は急速に都市化が進み、交通利便性が向上するとともに、マンション、業務ビル建設等の土地の高度利用が進む。

<5. まちの現況>

- ・地区西側には住宅や寺社、学校等が多く立地し、東側では事務所等が多く立地する。
- ・人口は対象地区を含む町丁目別合計で約1万6千人(平成30年)、平成18年から約23%の増加。

<6. まちの魅力(現在・将来)>

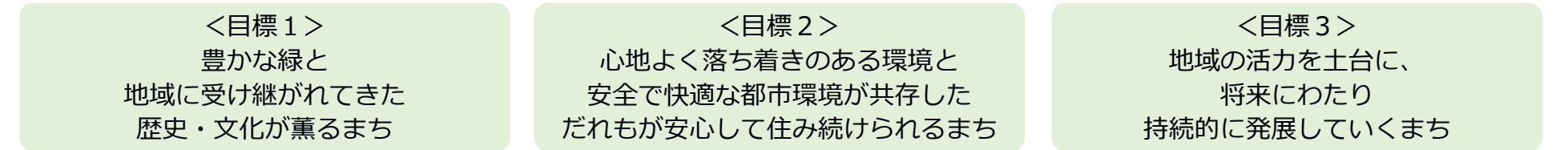
- ・落ち着いた居住環境と都市的な環境
- ・良好な地域コミュニティや地元主体のまちづくり活動が活発
- ・利便性の高い公共交通機関
- ・地域ゆかりの緑・水が豊富
- ・地区に刻まれた歴史・風土と趣のある景観
- ・さらなる交通利便性の向上
- ・環状第4号線、補助第14号線整備による交通環境の向上

<7. まちの課題(現在・将来)>

- ・老朽マンションが多い
- ・スーパーなどの生活利便施設の不足
- ・高低差があり東西方向のアクセスがしづらい
- ・桂坂への通過交通の流入
- ・防災機能の向上が求められる
- ・オープンスペース、緑地の不足
- ・都市計画公園が未整備
- ・土砂災害警戒区域、国道15号沿いの浸水想定区域
- ・新たなまちづくりによる交通量の増加
- ・緑や歴史的景観に配慮した環境整備

第3章 まちの将来像

緑と歴史が息づくたたずまいを継承し未来へつなげるまち



＜方針1＞ 土地利用・活用	＜方針2＞ 住宅・生活環境・ 地域コミュニティ・防犯	＜方針3＞ 道路・交通	＜方針4＞ 緑・水	＜方針5＞ 防災・復興	＜方針6＞ 景観	＜方針7＞ 低炭素化	＜方針8＞ 国際化・観光・文化
落ち着いた居住環境の保全と多様な都市機能が集積する市街地の形成	だれもが安心して快適に生活できる環境の形成	歩行者の視点に配慮した人によさしい道路づくりと泉岳寺駅を中心とした周辺環境整備	地域ゆかりの豊かな緑と水に新しい緑を編み込んだ、緑に恵まれたまちづくり	安全性・防災性の高いまちづくりと地域防災力の向上	地区に刻まれた風土の継承と新たな顔づくり	緑と水をいかし、環境に配慮したやさしいまちづくり	地区の魅力である歴史・文化と緑・水を多様な人々が楽しむことができるまちづくり
＜方策＞ 1 住宅市街地と業務・商業等を中心とした市街地の形成 2 地元主体のまちづくりの推進 3 落ち着いた居住環境へ配慮した計画の誘導 4 老朽マンションの課題に応じたまちづくりの検討	＜方策＞ 1 老朽マンションの課題に応じた取組の推進 2 安心して生活するための利便性・快適性を向上させる施設の充実 3 地域の人々が主体となった様々なコミュニティ活動の支援、連携促進 4 「治安が良いまち」を継続するための防犯活動の推進	＜方策＞ 1 歩行者によさしい道路空間の整備、確保 2 新たなまちづくりと連携した歩行者ネットワークをつなぐ 3 坂道の移動、東西の移動を円滑にするための機能強化 4 安全で快適な道路空間となるような都市計画道路事業の推進 5 泉岳寺駅の交通結節点としてのポテンシャルや利用者増加に対する周辺機能の強化	＜方策＞ 1 斜面緑地の豊かな緑・水の保全 2 神社・寺など、地域ゆかりの緑の保全 3 地域特性に応じた新しい緑の創出 4 地域に愛され、親しまれる緑の整備	＜方策＞ 1 地震災害に強いまちづくりの推進 2 水害に強いまちづくりの推進 3 土砂災害への対策 4 地域による防災活動の積極的な支援 5 災害時のまちの機能の維持・早期回復	＜方策＞ 1 地域に深く根ざしてきた歴史や文化を継承する景観形成 2 地域の身近な雰囲気や調和を尊重した景観形成 3 周辺地域とのつながりや調和を意識した連続性ある景観形成	＜方策＞ 1 熱を蓄えにくい街並みをつくる 2 風通しのよい街並みをつくる 3 環境に配慮した交通環境の整備 4 建築物の環境性能の強化	＜方策＞ 1 歴史や文化を感じることができる環境の整備 2 歴史、緑、文化に触れ、楽しむまちをつくる

第4章 まちづくりの方針

第5章 エリア別のまちづくり

- 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

開発ポテンシャルが高いエリア
まちづくりの機運の高まり

第6章 泉岳寺駅周辺エリアのまちづくりの誘導方針

<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
- 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
- 8 壁面位置の制限
- 9 生活利便施設や観光・にぎわい機能の誘導
- 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

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
2. まちづくりの実現化の手法
3. エリアを組み合わせたまちづくりの考え方
4. まちづくりガイドラインの運用

魅力を大切に引き継ぎ、課題や新たなまちづくりに対応するまちのあり方

第3章 まちの将来像

緑と歴史が息づくたたずまいを継承し
未来へつなげるまち

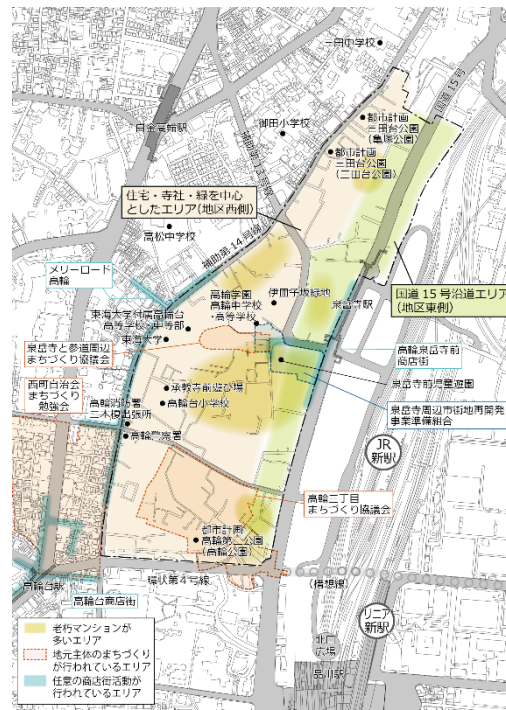


＜方針1＞
土地利用・活用

- ・住宅市街地と業務・商業等を中心とした市街地の形成を基本とし、落ち着いた居住環境へ配慮した計画の誘導を図る
- ・老朽マンションについては、適切な維持管理等で住宅市街地としての魅力の維持向上を図るとともに、個別建替えが困難な場合は共同化も視野に検討を進める

＜方針2＞
住宅・生活環境・地域コミュニティ・防犯

- ・老朽マンションの課題に応じた取組を推進する



方針1・2の方針図

第4章 まちづくりの方針

＜方針3＞
道路・交通

- ・周辺の開発に合わせて動線等を強化すべき箇所については、歩行者ネットワークの構築に取り組む
- ・ちいばすの利用促進、自転車シェアリングポート等の整備を推進する

＜方針4＞
緑・水

- ・斜面緑地等の緑の保全とともに周辺の緑と連携したエコロジカルネットワークを形成する

＜方針5＞
防災・復興

- ・防災上の課題を抱えるエリア（防災機能の向上が特に求められるエリア）では早期の課題解消に向け取組を進める



歩行者ネットワークの方針図

＜方針6＞
景観

- ・歴史的建造物のみならず、身近な景観要素を継承していく
- ・周辺地域とのつながりや調和を意識した連続性ある景観を形成する

＜方針7＞
低炭素化

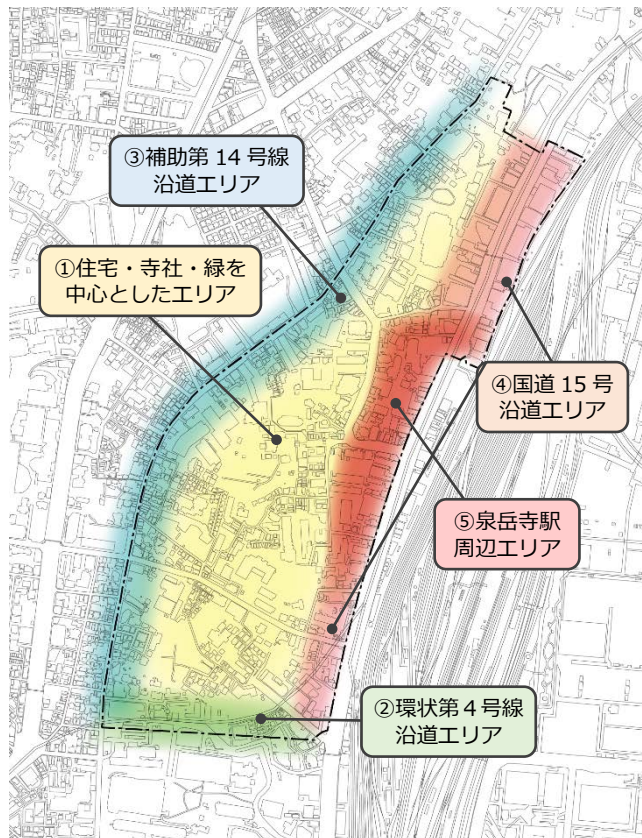
- ・風通しのよい街並みづくりにおいては「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン 2014」によることを基本とする

＜方針8＞
国際化・観光・文化

- ・このまちにふさわしい観光・にぎわい機能を誘導する
- ・周辺の新しいまちから訪れる多様な人々が歴史や文化、緑に触れることができるまちづくりを推進する

第5章 エリア別のまちづくり

地区の魅力と課題、用途や地形、周辺の開発動向等から、地区を5つのエリアに区分し、まちづくりの方向性を示す。



①住宅・寺社・緑を中心としたエリア

＜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＞

- ・老朽マンションは単独での建替えが困難な場合は共同化についても検討
- ・斜面緑地を保全や地域の歴史が感じられる街並みの形成を目指す



③補助第14号線沿道エリア

＜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＞

- ・都市計画道路の整備に伴い、電線類の地中化、自転車走行空間の整備、道路緑化を推進
- ・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



②環状第4号線沿道エリア

＜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＞

- ・地元主体のまちづくりを推進し、区、都と共に新しいまちの姿を検討
- ・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、官民一体となって取り組む
- ・幹線道路沿いにふさわしいまちの姿を創造する

④国道15号沿道エリア

＜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＞

- ・国道15号沿いの民有地と一体となった快適な歩行者空間の環境整備に取り組む
- ・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む



第6章 泉岳寺駅周辺エリアのまちづくりの誘導方針

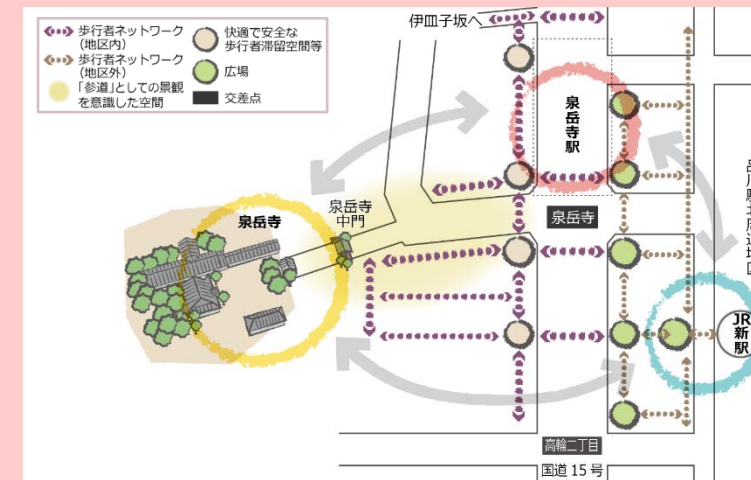
⑤泉岳寺駅周辺エリア

＜まちづくりの方向性＞

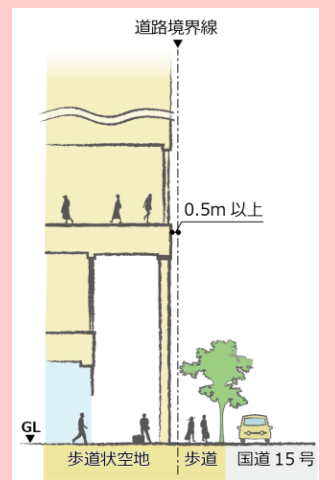
交通結節点にふさわしい拠点と風格ある景観の形成を図るエリア

＜重点的な取組＞

- ・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
- ・住宅・寺社・緑を中心としたエリアへの配慮
- ・増加が予想される歩行者に対応した滞留空間、駅周辺のバリアフリー動線等の機能強化



- ・再開発等促進区を定める地区計画等において、重点的な取組を行ったものについては、敷地境界線からの壁面線の位置の制限を、0.5m以上確保することとして検討が可能。



第7章 まちづくりの実現に向けて

- ・地域の発意によるまちづくりを積極的に推進
- ・まちづくりの実現化の手法として、エリアを組み合わせたまちづくりの考え方について記載