

第3章

まちの将来像



まちづくりの基本理念

**人にやさしい良質な都市空間・居住環境を
皆で維持し、創造し、運営していく**

このまちづくりの基本理念は、前回のまちづくりマスタープラン策定時に定めたもので、その後港区を取り巻く環境は大きく変化しているものの、港区に暮らす人、働く人、学ぶ人、訪れる人が、安全・安心で快適なまちを皆で一緒に創造するという考え方は、まちづくりに対する基本的な姿勢として普遍的なものであることから、今回の改定においても継承します。

これまでの港区の成り立ちを振り返ると、現在の港区の区域は、徳川家康の江戸入府以後に飛躍的に発展し、特に幕末から明治維新にかけて、数多くの歴史の舞台となってきました。

明治5年（1872年）には、新橋・横浜間に日本最初の鉄道が開通し、東京湾に面した港区は近代化とともに一大工業地帯へと発展しましたが、関東大震災や第二次世界大戦時の空襲により区域の大半が焼失するという大きな被害を受けました。戦後の復興はめざましく、昭和34年（1959年）には人口が戦後最高の25.6万人に達しました。高度経済成長の波に乗って、高速道路や公共交通網の整備、東京港の開港など、港区の街並みは一変してきました。

新たなまちづくりマスタープランの目標年次であるおおむね20年後は、まもなく戦後100年を迎えるようとしている時代となります。江戸期からの発展を灰燼に帰す壊滅的な状況から甦った現在の港区のまちの姿は、かつてこの地で生きたその時代の人々がより良いまちになるように手を加え続けた成果であり、過去の先人の営みが現在まで引き継がれ、重なり合い、溶け合いながら形づくられたものです。



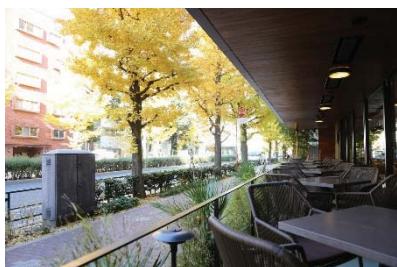
日本は今、少子高齢・人口減少社会の到来、それに伴う地域の活力の減衰、国際的な都市間競争の激化、巨大地震の脅威や深刻化する環境問題など、社会経済情勢の大きな変化の渦中にあります。

港区では、歴史の重みを実感するとともに大きな環境変化を踏まえ、より人にやさしい良質なまちを目指し、ハード面のまちづくりだけでなく、地域コミュニティの活性化や防犯、観光などソフト面を踏まえた総合的なまちづくりを推進するために、港区に暮らす人、働く人、学ぶ人、訪れる人が、皆で考え、協働して誇れるまちを創造していくことが重要だと考えています。

また、そのまちに住み、働き、訪れ、活動する多様な人々が、便利で快適な生活や都市活動を行うことができるとともに、水辺や緑に囲まれ、うるおいやすらぐことのできる都市空間・居住環境を構築することが求められます。

常に新しいものを積極的に取り入れることにより、いつの時代にあっても変わらず価値が認められ、東京の中心的役割の一端を担ってきた港区には、刻々と姿を変える躍動感や期待感、昔から変わらず地に染み込む歴史や伝統、そしてここで暮らす人々の生きる力が融合しています。

このような港区の特性をいかし、「人にやさしい良質な都市空間・居住環境を皆で維持し、創造し、運営していく」ことを基本理念として、地域が主体的にまちづくりの中心となるよう、互いの交流と連携を深め、様々な立場の人の参画と協働体制を構築し、ともにまちを創造しマネジメント（運営）していきます。



2

将来都市像（目指すべきまちの姿）

（1）将来都市像

港区を取り巻く状況の変化やまちの課題を踏まえ、まちづくりの基本理念のもと、「うるおいある国際生活都市」を目指して、まちづくりを行っていきます。

将来都市像

「うるおいある国際生活都市」

—歴史と未来が融合する 魅力と活力あふれる 清々しいまち—

国際生活都市として、豊かな緑と水辺のやすらぎがあり環境負荷が少なく、歴史・文化資源や観光資源などをいかした美しいまちを形成し、災害に強く安全・安心なまちを基本として、その中で誰もがいきいきと元気に生活するとともに、国際的なビジネス拠点として活気とにぎわいにあふれた活動が行われている都市を目指します。

これまでの業務、商業、居住などの多様な都市機能の蓄積や、歴史的な趣きや風格のある街並み、緑や水辺空間など自然が感じられる街並みなどをいかし、地域ごとの個性あるまちを継承し形成していきます。

夏でもまちを快適に歩くことができる木陰があり、水辺で涼しげな風を感じられるよううるおいある環境の中で、まちの活力の息吹を感じ、思わず深呼吸したくなるような、魅力ある清々しいまちを目指します。

まちづくりの基本理念と将来都市像（目指すべきまちの姿）

将来都市像である「うるおいある国際生活都市」は、以下の5つの目指すべきまちの姿で構成されます。

まちづくりの基本理念

**人にやさしい良質な都市空間・居住環境を
皆で維持し、創造し、運営していく**

まちづくりの基本理念のもと…

将来都市像

「うるおいある国際生活都市」

—歴史と未来が融合する 魅力と活力あふれる 清々しいまち—

目指すべきまちの姿

住み続けられるまち

多様な暮らしが営まれ、
住み続けられる
国際生活都市

個性的で多様な 魅力があるまち

地域の個性と多様な魅力が
いかされ、創造的な都市活動
が育まれる国際生活都市

世界に開かれた 国際的なまち

国際的な活気にあふれる、
世界に開かれた
国際生活都市

安全・安心なまち

災害に強く、犯罪や事故の防止にも配慮された安全・安心な国際生活都市

持続可能なまち

いつまでも魅力的な国際生活都市

(2) 目指すべきまちの姿

将来都市像である「うるおいある国際生活都市」を構成する5つの目指すべきまちの姿を示します。

住み続けられるまち

—多様な暮らしが営まれ、住み続けられる国際生活都市—

地域特性に配慮しながら、従来から暮らしてきた人も、新しく住みはじめた人も、区内で生業を営む人も、多様な暮らしを営みながら、快適に職住近接で住み続けられるまち、誰もが清々しく健康に暮らせるまちを目指します。

ユニバーサルデザインの考え方を踏まえ、子どもや高齢者、障害者、外国人などにとっても、自立して暮らしやすい、人にやさしいまちを目指します。

個性的で多様な魅力があるまち

—地域の個性と多様な魅力がいかされ、創造的な都市活動が育まれる国際生活都市—

港区は、首都東京の中心部を形成する区として、様々な都市機能が存在し、地域ごとに個性や多様性を備えています。また、多くの企業が活発に経済活動を行っていること、多国籍の外国人が多数居住していることも特徴です。これらの地域の個性や多様な魅力をいかし、清潔で良好な居住環境と活力ある都市機能のバランスを図り、創造的な都市活動が育まれるまちを目指します。

江戸期から連なる歴史と伝統の上に、新たな気風と現代の活力が重層し、融合し合うまちを目指します。

世界に開かれた国際的なまち

—国際的な活気にあふれる、世界に開かれた国際生活都市—

国際競争力強化をけん引する経済活動の拠点を形成するとともに、多様な人々と文化が交流し、観光や芸術、スポーツなどによる都市の新たな魅力にあふれる、世界に開かれたまちを目指します。

大使館の集積や官庁街との近接性などの立地特性や、高密な道路・鉄道ネットワーク、都心にあって緑と水の豊かな環境をいかして、国際水準のうるおいあるビジネス空間や居住環境を形成し、世界中の人々があこがれ訪れるまちを目指します。

安全・安心なまち

—災害に強く、犯罪や事故の防止にも配慮された安全・安心な国際生活都市—

「住み続けられるまち」、「個性的で多様な魅力があるまち」、「世界に開かれた国際的なまち」の実現を支える基本的な事柄として、想定されるあらゆる災害に強く、犯罪や事故を未然に防ぎ、誰もが安全・安心に暮らせるまちを目指します。

首都直下地震や頻発する集中豪雨、都市型水害などの災害に備え、在住者、在勤者、在学者、来街者などが安全に安心して生活できるまちを目指します。

子どもが安全に安心して遊ぶことができ、来街者が港区で過ごす一時を安全に安心して楽しむことができるよう、犯罪の防止に配慮したまちを目指します。

持続可能なまち

—いつまでも魅力的な国際生活都市—

港区は、日本の経済、文化、交流の中心に位置しており、今後とも、環境と都市機能のバランスを図りながら、多種多彩な期待に応え、都心区としての役割を担っていく必要があります。

まちの成り立ちや特性に配慮しながら、自然環境や美しい街並み、歴史・文化に包まれ、将来にわたりうるおいある魅力的な港区であり続けるため、区民、企業等、行政の連携をより一層強化し、ともに創りあげるまちを目指します。

そのため、これまで示した「住み続けられるまち」、「個性的で多様な魅力があるまち」、「世界に開かれた国際的なまち」、「安全・安心なまち」といった4つの目指すべきまちの姿を有機的に結びつけ、全体として将来にわたって持続可能なまちを目指します。



3

港区が目指す将来都市構造

(1) 上位計画からみた港区の広域的な位置付け

都市計画区域マスタープランにおいては、東京が目指すべき将来像として、東京圏の交通ネットワーク、とりわけ国際的な交通アクセスに不可欠な空港や港湾及び環状方向の広域交通基盤を強化して、圏域内の活発な交流を実現するとともに、業務、産業、文化、居住、防災など多様な都市機能を地域や拠点が分担し、広域連携により東京圏全域で一体的な機能を発揮する「環状メガロポリス構造の実現」を掲げています。新橋や品川などの区内の拠点や、区外の都心や新宿、渋谷、臨海部の副都心においては、相互に資源や都市機能、基盤を活用・共有化し、エネルギー利用の効率を高め、環境と経済活力とが両立した更に魅力的な都市を形成することが求められています。

また、「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」においては、港区全域を含む都心エリアは、戦略的に都市整備を進め、東京の機能と魅力を高めていくべき地域である「センター・コア・エリア」として位置付けられています。

さらに、区の北側及び南東のエリアは、都市再生特別措置法に基づき、都市再生を緊急的に促進する必要がある「特定都市再生緊急整備地域」として、国から指定されています。「国土形成計画」では、リニア中央新幹線や空港、広域公共交通、道路網によって、海外や名古屋・大阪方面、川崎・横浜方面など、多様な圏域とつながることにより人やモノが流動する特性を踏まえ、区内的拠点の都市機能や基盤を充実させ、それぞれの圏域との機能連携や交流などを推進することが求められています。

なお、「2040 年代の東京の都市像とその実現に向けた道筋について」（東京都都市計画審議会 答申／平成 28 年 9 月）においては、港区は全域が「(仮) 中枢広域拠点域」に位置付けられています。さらにその拠点域の中でも、特に高度な都市機能が集積している地域であり、充実した鉄道・道路などの交通ネットワークをいかし国際的なビジネス・交流機能の強化とその持続的な発展が図られる「(仮) 国際ビジネス交流ゾーン」に含まれています（下図参照）。

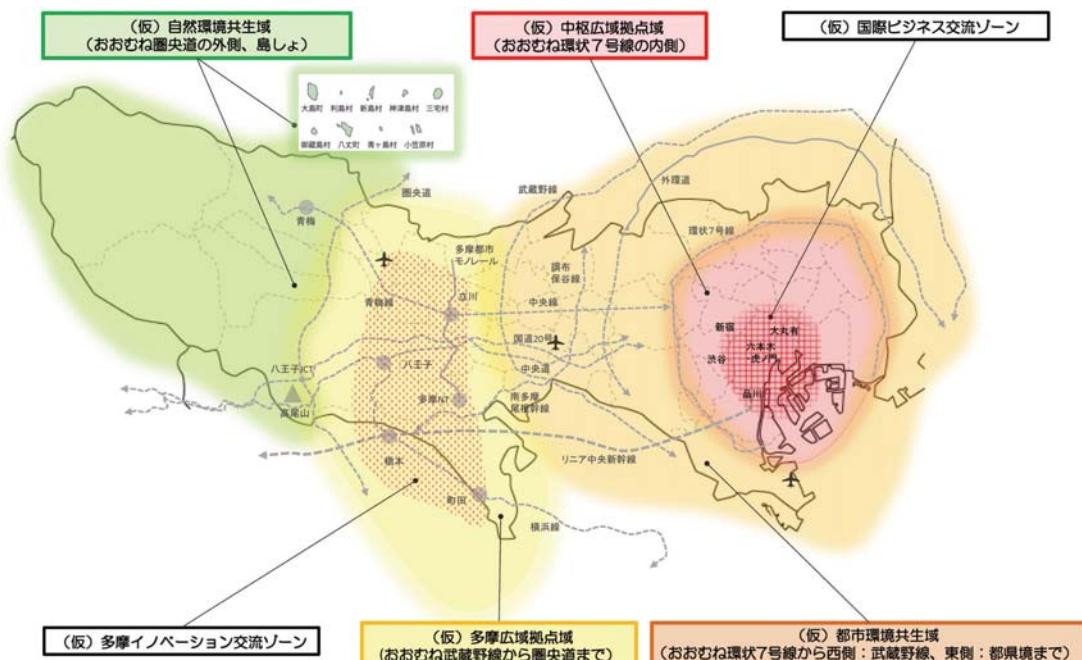
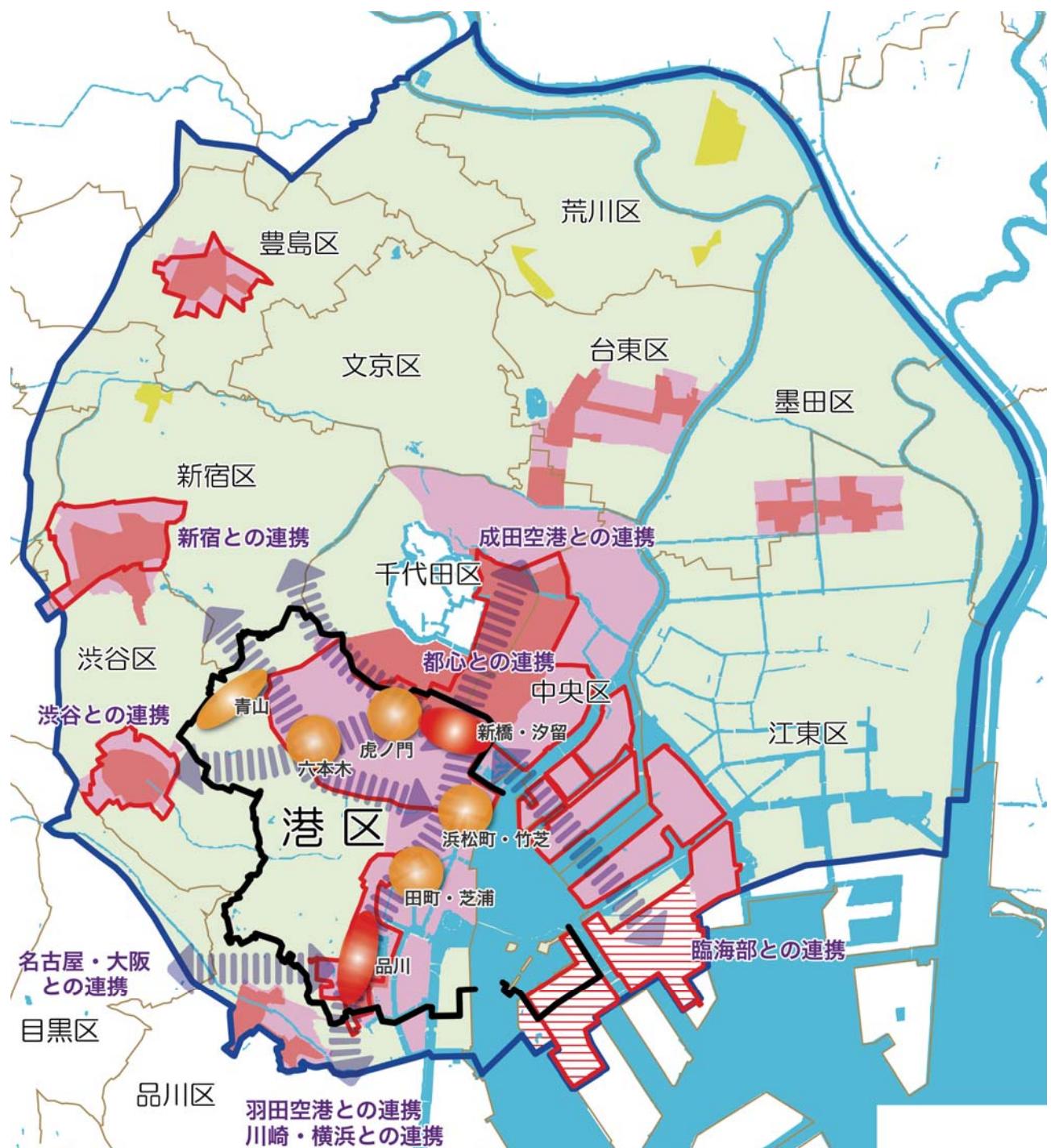


図 地域区分図

（出典：「2040 年代の東京の都市像とその実現に向けた道筋について」／東京都都市計画審議会答申・平成 28 年 9 月）

港区の広域的な位置付け



【凡例】

〈都市計画区域マスタープラン〉

● 中核拠点

● 都心周辺部の拠点

〈都市再生特別措置法〉

□ 特定都市再生緊急整備地域

↔ 広域連携軸

〈新しい都市づくりのための
都市開発諸制度活用方針〉

■ 都心等拠点地区

■ 一般拠点地区

■ 複合市街地ゾーン

■ 職住近接ゾーン

■ (臨海副都心)

■ センター・コア・エリア

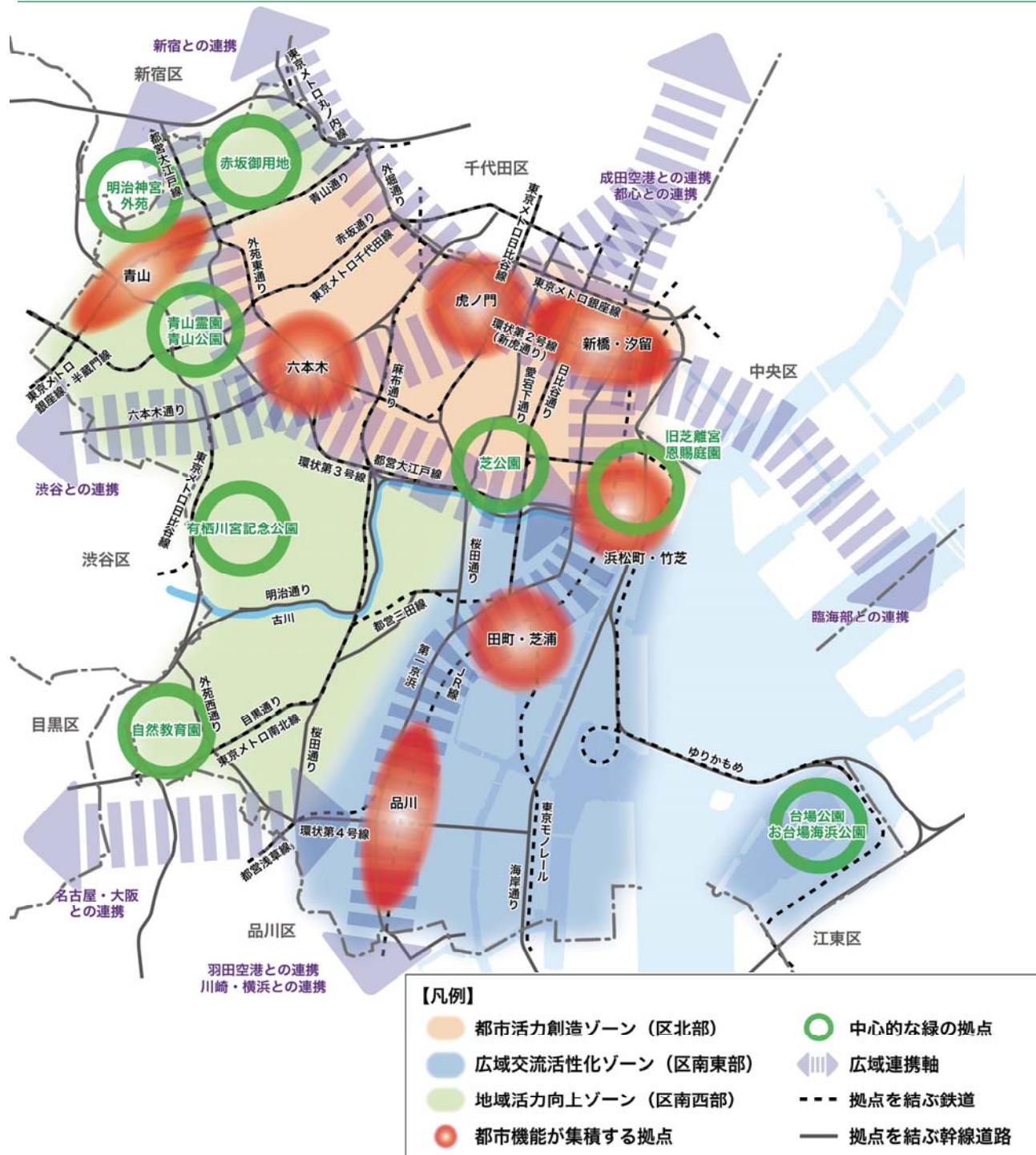
(2) 広域的な位置付けを踏まえた将来都市構造と整備方針

将来都市構造は、まちの中心となる拠点や軸を位置付け、将来の都市の骨格を示すものであり、港区のまちづくりの方針など前提となります。

広域的な視点から見た港区の位置付けを踏まえて、都市再生の緊急性や地域特性により区を3つのゾーンに分け、土地の利用や活用、保全及び市街地環境などに関するゾーンの整備方針を示します。

また、港区は、個性豊かな都市機能が集積する拠点や自然環境が豊かな緑の拠点が数多く点在し、その拠点間が高密度で利便性の高い公共交通ネットワークでつながっているという特徴があります。これらを更に強化するため、拠点と軸の整備方針を示します。

港区が目指す将来都市構造図



	都市活力創造ゾーン（区北部）	広域交流活性化ゾーン（区南東部）	地域活力向上ゾーン（区南西部）
ゾーンの整備方針	<ul style="list-style-type: none"> ○日本経済の中心的な商業・業務地として、国内外の人々から選択され続ける都市となるために、常に時代を先取りした快適で利便性の高いビジネス環境やその支援機能を導入し、世界に向けて発信、提供します。また、拠点相互の近接性をいかして連携や連担を推進するとともに、新しい拠点の創造や多様な人々の交流を促進します。 ○地域特性に応じた住宅や商業、教育、医療などを含めた外国人にも住みやすい居住環境を充実させます。 ○文化・芸術機能や迎賓・交流機能の歴史と集積をいかし、これまでの業務を中心とした機能にとどまらず、就業者はもとより居住者や観光客がまちを楽しむ機会を創出する機能を導入するなど、人々を魅了する都市環境を充実させます。 ○シンボルツリーなどによる空間演出や敷地を立体的に活用した緑空間、生物多様性に配慮した緑地など、多様な手法を駆使した質の高い緑化を推進します。 ○都心の風格やにぎわいを感じるとともに、商業・業務地として活気ある魅力的な景観を創出します。 	<ul style="list-style-type: none"> ○運河や海などの水辺の開放的な空間をいかし、にぎわいと個性ある景観の創出や舟運の活性化を図ります。 ○良好な居住環境創出のため、人口増加に対応した公共公益施設や生活利便施設を整備・誘導します。 ○品川駅周辺においては、国内外へのアクセスに優れた立地をいかし、東京の南の玄関口として、業務や商業、交流、宿泊、居住などの多様な都市機能を導入、集積します。 ○東京湾からの風の道や開発事業等に伴う緑やオープンスペースの創出、運河や下水熱などの豊富な環境資源をいかした先進的な環境モデルとなるまちを形成します。 	<ul style="list-style-type: none"> ○居住機能を中心とした落ち着いた街並み、歴史や文化を感じられる街並み、最先端の文化や情報を発信する店舗や事務所などが共存する街並みなど、個性的な複合市街地を形成します。 ○開発事業等においては、地域コミュニティの保全と生活利便性向上のバランスに配慮した街並みを誘導します。 ○地域の生活を支える交通環境の利便性及び安全性の向上や、地域コミュニティの核となる商店街の活性化を推進します。 ○豊かな緑の保全・創出による、うるおいのある生活環境を向上させます。
(イメージ)			
都市機能が集積する拠点の整備方針	<ul style="list-style-type: none"> ○交通結節拠点としての利便性の高さをいかして、業務や商業、交流、宿泊、居住などの多様な都市機能の集積を促進するとともに、駅前広場空間の整備など駅前の顔づくりを推進します。 ○拠点相互の関係に留意しつつ、適正な機能分担を図りながら、地域の特色をいかしたまちづくりを推進し、時間軸も考慮した拠点の持続的な更新を計画的かつ積極的に推進します。 <p>■ 新橋・汐留周辺 新橋周辺は、駅を中心とした商業・業務・交流機能のさらなる魅力向上を促進するとともに、環状第2号線沿道の街区再編によるにぎわい空間の連続化と厚みのある緑豊かな都市空間を創出します。 汐留周辺は、都心と臨海部の結節点として、商業・業務・文化・交流・居住機能が複合した質の高い都市空間を形成します。</p> <p>■ 虎ノ門周辺 地下鉄駅の新設及び改良、地下広場及びバスターミナルの整備、歩行者ネットワークの強化により交通結節拠点を形成し、外国人を含めた国際水準のビジネス・交流・宿泊・医療・居住環境を整備し、平日休日問わずにぎわうまちを形成します。都心や官庁街との近接性をいかし、起業など新たな価値や技術の創造・発信拠点を形成します。</p> <p>■ 六本木周辺 日本のビジネスと文化力の高さを発信する拠点として、地下鉄駅などの交通結節機能を強化し、文化性や国際性の豊かな商業・業務・交流機能の集積を促進するとともに、外国人を含めた多様な人々のニーズに対応した居住、文化、教育などの生活環境を整備します。</p> <p>■ 浜松町・竹芝周辺 陸・海・空の玄関口として、旧芝離宮恩賜庭園や埠頭などの地域資源とのつながりに配慮した歩行者ネットワークの整備により交通結節機能を強化するとともに、観光案内機能やコンテンツ研究・人材育成機能、先端水素技術の発信など、ビジネス交流拠点を形成します。</p>	<p>■ 田町・芝浦周辺 駅周辺の多様な機能が集積する複合市街地を維持・発展させるとともに、縦横に巡る運河をいかして水辺のにぎわいの創出や快適な歩行者ネットワークを形成し、業務や商業、文化、交流、居住などの多様な機能が複合した水辺に開かれた魅力的な市街地を形成します。</p> <p>■ 品川周辺 羽田空港国際化やリニア中央新幹線開業など広域交通ネットワークの強化を踏まえ、周辺都市や名古屋・大阪などの大都市と連携する、国内外への広域的な交通結節拠点としての基盤整備や、最先端技術の交流する国際的な新拠点の形成と多様な都市機能の集積やにぎわい空間の充実、周辺の歴史・文化資源をいかした景観形成を推進します。</p>	<p>■ 青山周辺 気品と風格のある質の高い魅力的な街並みを継承し、最先端の文化や情報を発信する洗練された市街地を形成するとともに、落ち着きのある居住環境を保全します。</p>
中心的な緑の拠点の整備方針	<ul style="list-style-type: none"> ○歴史を踏まえたまとまりのある緑を一体的に保全します。 ○都市計画公園の未開設部分の整備を促進します。 ○生物多様性などの環境保全、防災、景観、地域のにぎわいなど、緑の特性にあわせた役割を担うよう整備し、利活用します。 		
広域連携軸の整備方針	<ul style="list-style-type: none"> ○周辺都市と連携する都市の骨格軸として、交通環境を充実させることにより、拠点間の連携の強化と相互に刺激、補完、協調し合う関係を創出し、各拠点の価値を向上させます。 ○海外や日本各地との交流を支える空港、港湾、鉄道、道路などの広域交通網との連携をより一層強化するとともに、広域交通網から区内の個性ある多様な拠点まで、利便性が高いアクセス経路を確保します。 		

Pick UP!! COLUMN

都市再生緊急整備地域とは? —日本の都市の活力を集中的に再生する—

近年急成長しているシンガポールや中国などのアジア諸国と比べて、日本の国際競争力が相対的に低下していると言われています。日本全体の成長をけん引する大都市では、海外から企業や人材を呼び込む魅力ある拠点を形成することが重要な課題となっています。

国は、都市再生の拠点として、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、「都市再生緊急整備地域」を指定しています。その地域の中でも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「特定都市再生緊急整備地域」を指定しており、港区の北部及び南東部の一部は、「東京都心・臨海地域」とび「品川駅・田町駅周辺地域」としてこれに含まれています。

当該地域においては、民間の活力や創意工夫を最大限にいかし市街地の整備を緊急かつ重点的、集中的に実施するため、都市計画等の特例や金融支援、税制優遇措置等を設け、強力に施策を推進しています。

参照：「都市再生関連施策（民間の活力を中心とした都市再生）」
／国土交通省のホームページ
「都市再生基本方針」／国土交通省・平成14年7月閣議決定、
平成28年8月一部変更



東京都内の都市再生緊急整備地域の区域

都市計画等の特例としては、「都市再生特別地区」による規制緩和の制度があります。国際競争力強化や都市の魅力向上など都市再生への貢献を図る優良なプロジェクトについて、用途地域等による用途規制や容積率制限、斜線制限、日影規制等を適用除外とした上で、特定行政庁の許可等によらず建築確認のみで都市計画に定めた内容を実現できる仕組みです。東京都では、従来の都市開発諸制度のような詳細な運用基準を定めず、一律的な基準に寄らない審査を行い、民間の独創的なアイディアをいかしその力を最大限に発揮できるプロジェクトを誘導しています。

参照：「東京都における都市再生特別地区の運用について」
／東京都・平成26年4月一部改正



都市再生特別地区の事例
(国家戦略特別区域法による都市計画法の特例を活用)

国家戦略特区とは？ —「岩盤規制」の改革—

国はこれまで、様々な特区制度により規制改革を行っていますが、従来の特区制度によっても十分に実現できなかった規制改革、いわゆる「岩盤規制」の突破口として、「国家戦略特区」を創設しました。内閣総理大臣主導で国の成長戦略を実現するため、都市再生・まちづくり分野をはじめ、教育、雇用、医療、農業など、日本の経済成長に影響する様々な分野において、取組が進められています。

港区は、平成26年(2014年)5月に全域が国家戦略特別区域に指定され、主に都市計画法の特例措置が活用されており、国際競争力の強化に貢献するプロジェクトがスピーディーに整備されています。

参照・出典：「国家戦略特区」
／内閣府地方創生推進事務局のホームページ



国家戦略特区の指定区域