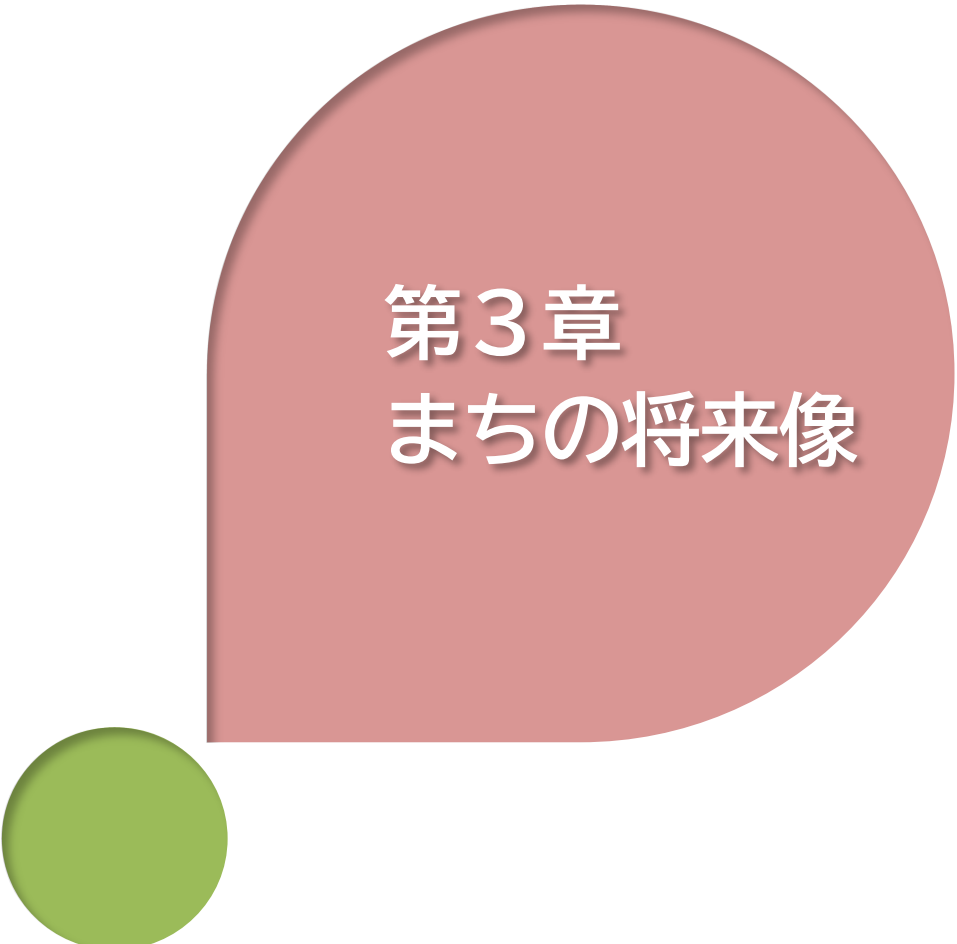




第3章 まちの将来像

1. まちの将来像

本地区は古くから暮らしやすい環境の整ったまちでしたが、交通機能や公共施設が整備されることで都心にも近く、さらに便利なまちとなりました。

本地区の大きな魅力である活発な地域活動や利便性をさらに向上させ、にぎわいと落ち着いた居住環境が両立したまちをめざし、本地区の「まちの将来像」を掲げます。

まちの将来像とイメージ

- 地域の個性を生かし、
- 活発でにぎわいがあり、
- 安全・安心で快適な都心生活を育むまち



2. まちづくりの目標

まちの将来像を構成する柱となる3つの「まちづくりの目標」を掲げます。

目標 1

災害に強い、安全・安心なまち

- ◇本地区では、老朽化した建築物や細街路が残っているなど防災性に課題を抱えています。
- ◇防災性を向上させ、住む人や訪れる人が安心して過ごせるまちをめざします。

目標 2

交通利便性を生かし、 多様なライフスタイルで住み続けられるまち

- ◇本地区は公共交通が早期に整備され、今後もさらなるバリアフリー化された交通機能の向上が期待されます。
- ◇本地区の魅力である利便性を生かし、様々なライフスタイルを選択しながら快適な生活を送れる、環境にも配慮したまちをめざします。

目標 3

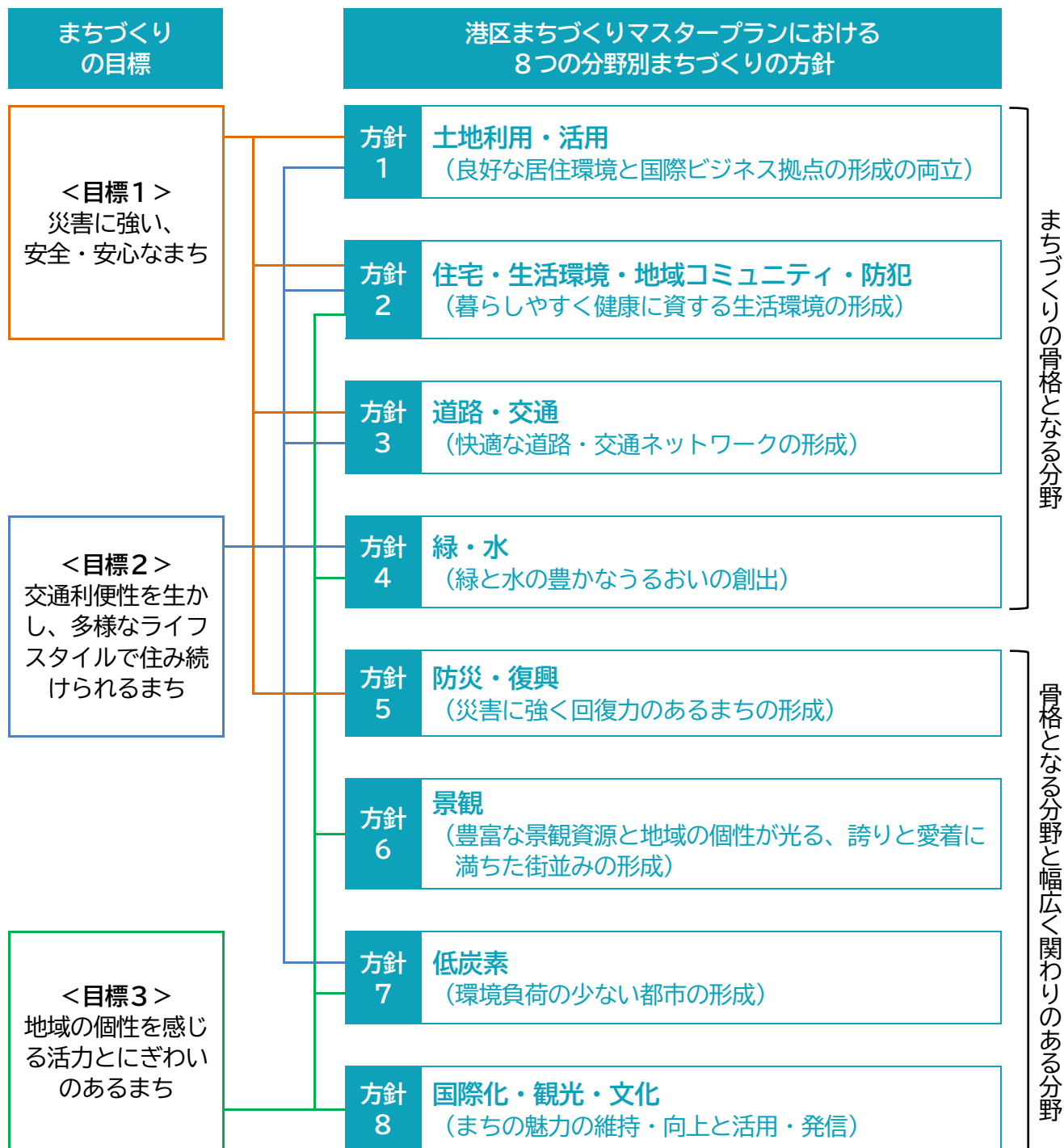
地域の個性を感じる活力とにぎわいのあるまち

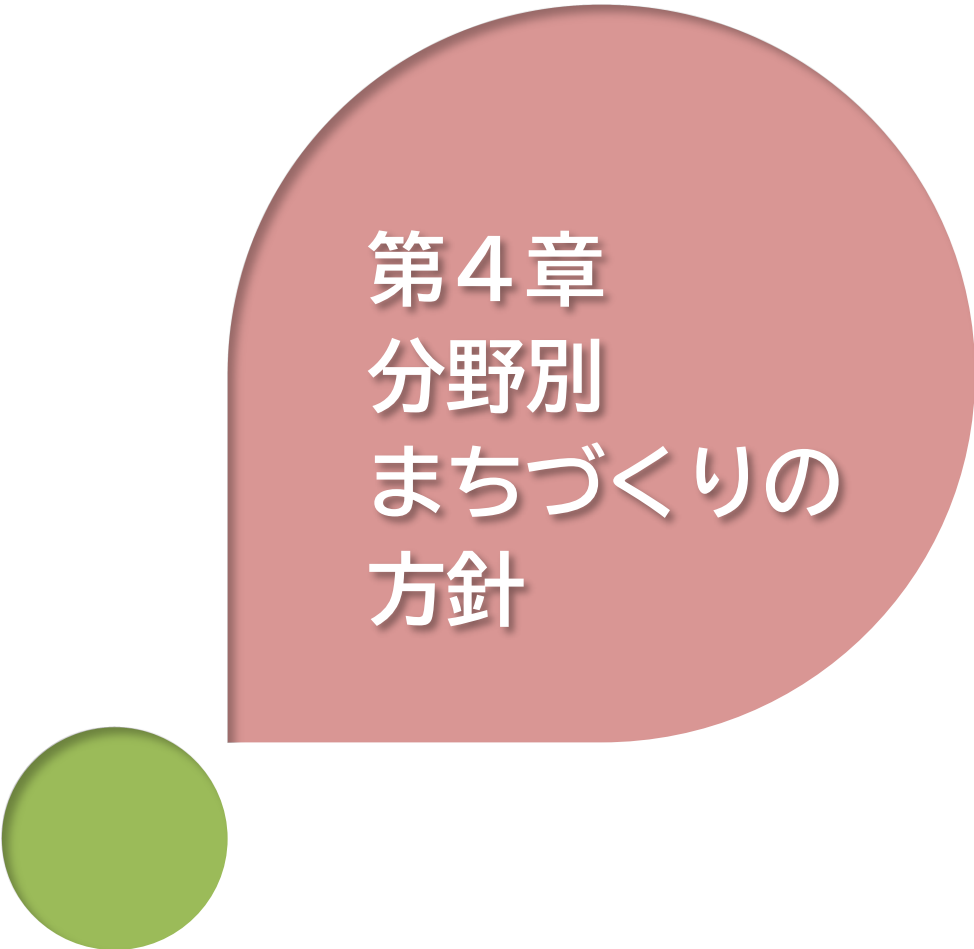
- ◇本地区は魚らん商店会が立地し、古くから地域の交流が盛んでした。
- ◇活発な地域活動など個性ある地域資源を生かし、人が交流しにぎわうまちをめざします。

3. まちづくりの方針と方策

3つの「まちづくりの目標」の実現に向け、第4章ではまちづくりの方針を示します。まちづくりの方針は「港区まちづくりマスタープラン」に沿って「まちづくりの骨格となる分野」と「骨格となる分野と幅広く関わりのある分野」の合計8つの分野ごとに示し、それぞれの分野は、3つの「まちづくりの目標」と以下のように関係しています。

まちづくりの目標と実現に向けた分野別まちづくり方針の関係





第4章 分野別 まちづくりの 方針

港区まちづくりマスタープランに沿って8つの分野別にまちづくりの方針を示すと同時に、それぞれについて具体的な取組を方策として示します。方策の実施については、複数の分野に関わる横断的な視点で取り組む必要があります。

8つの分野別まちづくりの方針に基づく方策

方針1

土地利用・活用

- 方策1 落ち着きのある居住環境と、多様な用途が共存した市街地の形成
- 方策2 地域の課題を解決するまちづくり活動（開発事業などを含む）の誘導

方針2

住宅・生活環境・地域コミュニティ・防犯

- 方策1 地域コミュニティの維持・発展
- 方策2 治安のよい生活環境の維持・向上
- 方策3 誰もが安心して快適に生活できる環境づくり

方針3

道路・交通

- 方策1 駅を中心とした公共交通の利便性の向上
- 方策2 安全で快適な地区内交通環境の整備
- 方策3 自転車利用環境の向上

方針4

緑・水

- 方策1 緑やオープンスペースの確保の推進
- 方策2 古川の親水性の向上

方針5

防災・復興

- 方策1 災害に強い市街地の形成
- 方策2 都市型水害に強い市街地の形成
- 方策3 地域と一体となったエリア防災の推進

方針6

景観

- 方策 まちの個性が感じられる魅力ある街並みの形成

方針7

低炭素化

- 方策 ヒートアイランド現象の緩和と地球温暖化対策の推進

方針8

国際化・観光・文化

- 方策 周辺の地域資源も活用し、多様な人々が集い楽しめるまちづくり

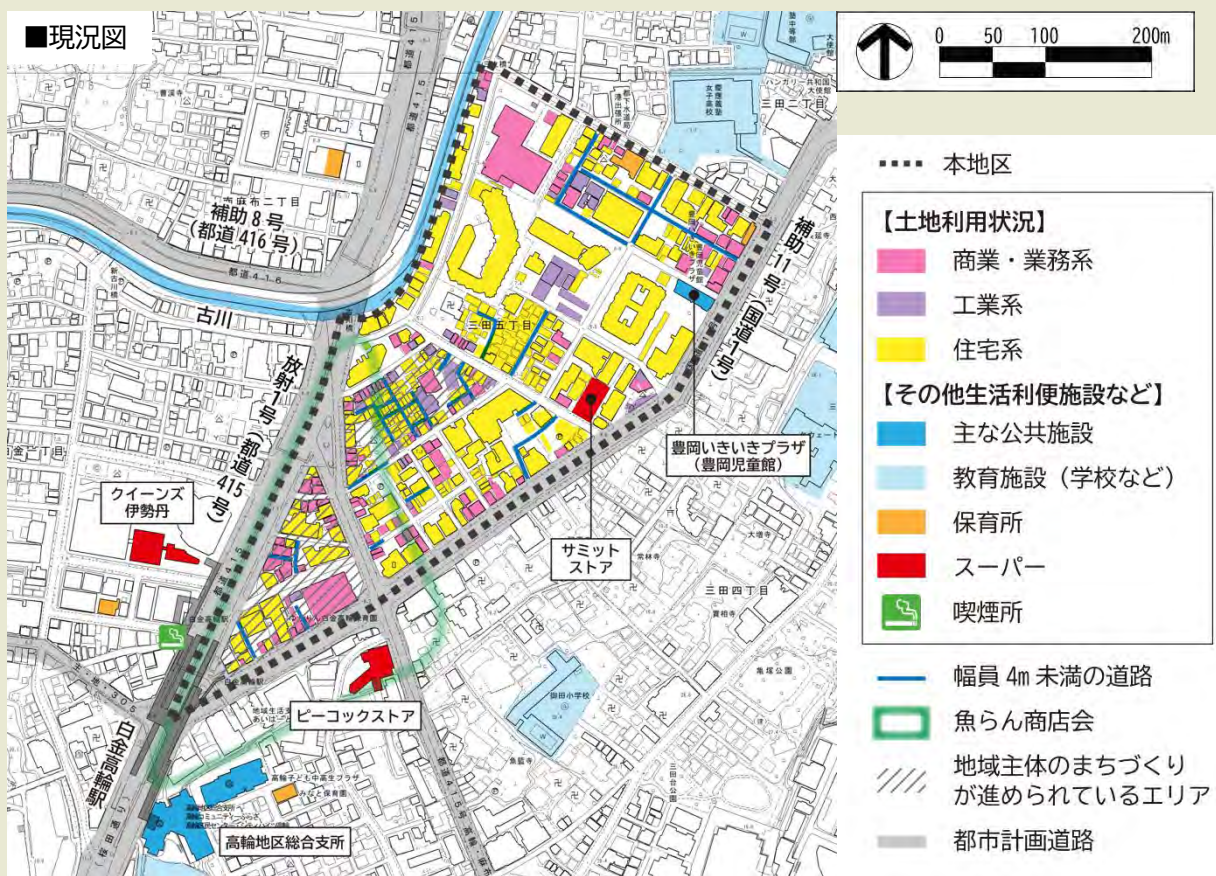
方針 1

土地利用・活用

本地区は、住宅を中心とした土地利用でありつつ、多様な用途が共存した市街地を形成しています。まちの特性を生かした土地利用を誘導しながら、地区の課題を解決するまちづくりを誘導します。



商業や工場、住宅が共存するまち



◇本地区は、住宅系土地利用が中心となっていますが、工業系や商業・業務系の土地利用もされおり、それらが共存しています。

◇駅周辺では、低層部を中心に商業系の土地利用がされています。

◇街区内側では、細街路に面して細分化された小規模な敷地が密集しているところがあり、十分に土地の有効活用がなされていません。また、災害時に延焼や道路閉塞の危険性があります。

◇白金高輪駅周辺では、地域主体のまちづくりが進められているエリアがあります。

◇本地区内外にスーパーなどの生活利便施設や、総合支所などの公共施設があり、暮らしやすいまちとなっています。

方策1

落ち着きのある居住環境と、多様な用途が共存した市街地の形成

- 白金高輪駅周辺では交通利便性を生かし、商業、業務、工場・住宅などが共存する複合市街地を形成します。
- 魚らん商店会では、歩いて楽しいにぎわいのある街並みを形成します。
- 地区内部においては落ち着きのある居住環境を維持・保全します。

方策2

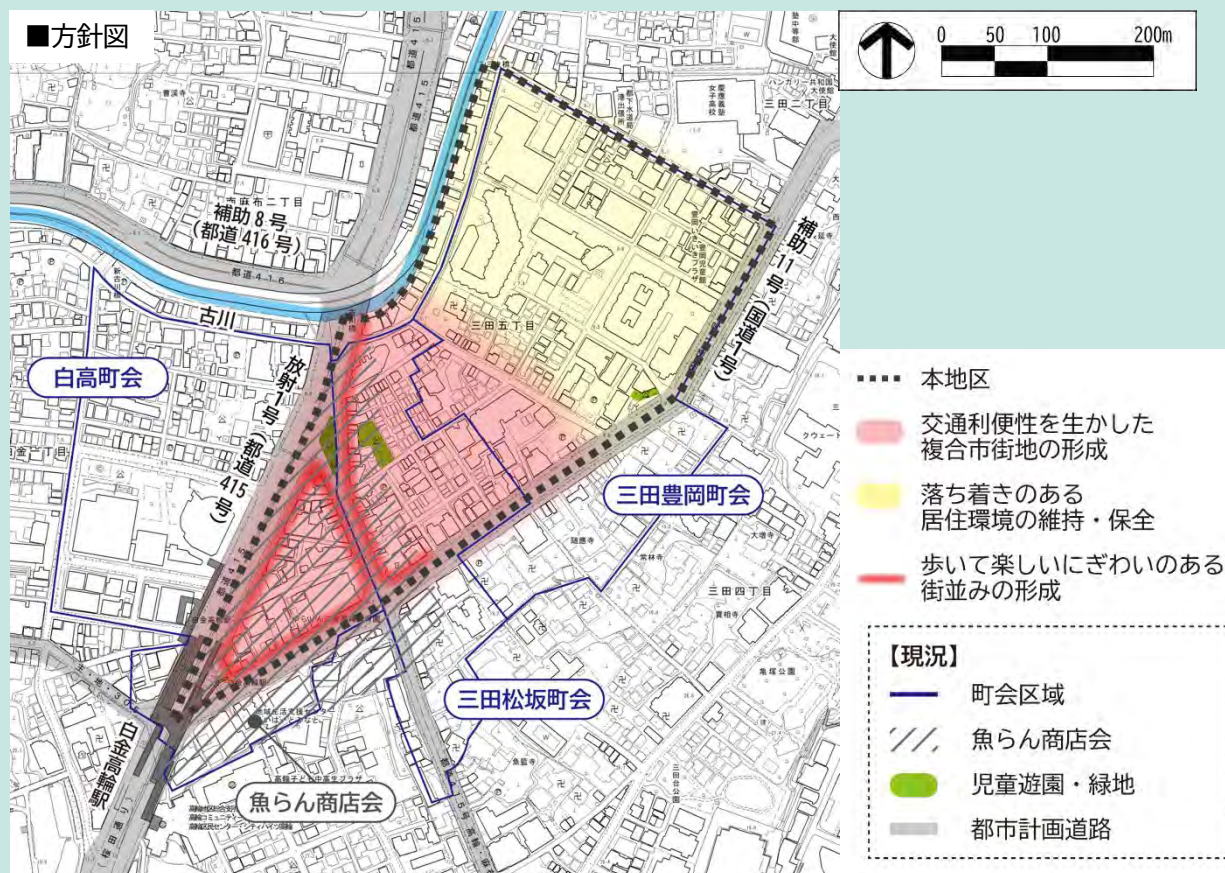
地域の課題を解決するまちづくり活動（開発事業などを含む）の誘導

- まちづくり活動（開発事業などを含む）が行われる際は、地区の防災性向上や老朽建物の更新・充実した都市基盤の整備など地域の課題が解決されるようまちづくり活動（開発事業などを含む）を計画的に誘導します。



公共空間と民間施設の
オープンスペースを一体的に整備

■方針図



方針 2

住宅・生活環境・地域 コミュニティ・防犯

本地区は、活発な地域活動や治安の良さなどにより住みやすい環境を形成しています。これらの地域の魅力を残しながら、子育て世帯や高齢者など多様な人々が地域で交流し、住み続けられる暮らしやすいまちをめざします。

方針 1

地域コミュニティの維持・発展

- お祭りや防災訓練、自治活動などの活発な地域活動が継承・発展されるよう、地域活動を支援します。
- 地域に根差した活動が続ける魚らん商店会の活性化を図ります。
- 新しい住民と地域住民が共存した地域コミュニティの醸成を支援します。
- 地域と事業者などが連携したエリアマネジメント活動を推進します。



魚らん商店会のイベント

方針 2

治安のよい生活環境の維持・向上

- 地域が主体となった地域パトロールなどを継承し、治安のよい生活環境を維持します。
- 児童遊園やオープンスペースの周囲からの見通しの確保などにより、防犯性を向上させます。



地域の夜間パトロール

方針 3

誰もが安心して快適に生活できる環境づくり

- 老朽化した住宅（マンション、戸建）の計画的な大規模改修とともに、敷地の共同化などを通じた市街地環境の整備・改善に資する住宅の建替えを支援します。
- 高層ビルが計画される際は、隣接する建物と十分な離隔を取るなど、プライバシーに配慮した計画となるよう誘導します。
- 区民や来街者が利用できる指定喫煙場所の設置を推進します。
- 地域の交流の場や身近に運動できる場所としてまとまったオープンスペースの整備を推進します。
- バリアフリー経路の確保や分かりやすいサイン整備など誰もが自由に移動できるユニバーサルデザインのまちづくりを推進します。

制度の紹介

住宅に関する支援制度

<分譲マンション等耐震化支援事業>

◇区では、分譲マンションの耐震診断の必要性及び耐震化の進め方、耐震化に向けた区分所有者の合意形成に関する助言を行う「耐震アドバイザー」を無料派遣しています。

◇また、建替えや耐震改修についての勉強会などにおいて講演・助言などを行う「建替え・改修支援コンサルタント」を無料で派遣するとともに、耐震化の必要な分譲マンションなどの建替え・耐震改修の計画作成のための費用の一部を助成しています。

<分譲マンション等管理支援事業>

◇区内のマンションの適正な管理・計画的な修繕を促進するために、管理組合などに対して「管理アドバイザー」を無料派遣するとともに、マンションの建物・設備についての老朽度の調査・診断（劣化診断）の費用の一部を助成しています。

<分譲マンション建替えに関する支援制度>

◇現行の耐震基準（昭和 56 年 6 月 1 日施行）に適合しない分譲マンションの建替えを推進するため、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」では「マンション敷地売却制度」「容積率の緩和特例」などの措置が規定されています。（同制度については p64 にも制度の紹介を記載しています。）

<木造住宅耐震化支援事業>

◇区では、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認を受けるなど一定の基準に該当する木造住宅に対して無料で耐震診断を行っています。また、耐震診断の結果、耐震性能が不足しているなどの基準に該当する建築物に対して耐震改修や建替え工事費用を助成しています。

分譲マンション等
耐震化支援事業／港区分譲マンション等
管理支援事業／港区マンション建替え等・
改修について
／国土交通省建築物耐震化支援事業
パンフレット／港区

事例の紹介

魚らん商店会の成り立ち

◇魚らん商店会は大正 9（1920）年に発足され、名称は魚藍坂の中腹にある江戸時代初期に創建された「魚籃寺」に由来しています。

◇当時の加盟店舗は 180 店舗にもものぼり、魚屋、生鮮食料品店、乾物屋、パチンコ店など多くの商店がありました。

◇全国に先駆けて、昭和 47（1972）年から歩行者天国のイベントを 15 年連続で開催したり、その他にも、全国では類を見ない催し物（SL やグレンジャーショーなど）を盛んに開催したりするなど、活発な活動を行っていました。

◇現在でも古さと新しさが混在する商店街となっています。



魚らん商店会のイベントの様子

出典：魚らん商店会
てくてくマップ

制度の紹介

学校施設開放

◇区民の生涯スポーツ活動の場として、区立小・中学校の施設を開放しています。

◇小・中学校の校庭・体育館・教室などを利用することができ、教育委員会に登録した港区立学校施設等使用事前届出団体（在住区民で構成）は使用料が免除になります。

◇本地区周辺の学校施設を活用してスポーツ活動を行うことができます。

学校施設開放
／港区

方針 3

道路・交通

本地区の交通結節点である白金高輪駅周辺は歩行空間が狭く、動線上自転車と歩行者が錯そうしています。また、今後の人口増加によりさらなる混雑も懸念されるため、これらを改善することで公共交通の利便性向上をめざします。

地区全体においても歩行空間の拡充や自転車交通環境の整備により歩行者・自転車にも配慮した交通環境の実現をめざします。



方策1

駅を中心とした公共交通の利便性の向上

- 歩行空間の確保により、交通結節点である白金高輪駅のアクセス性の向上を図ります。
- 駅出入口や駅とつながる経路における連続的・面的なバリアフリーの強化を推進します。
- 駅施設の改良や駅出入口の新設など、将来の人口増加にも対応した駅機能の強化策を誘導します。

方策2

安全で快適な地区内交通環境の整備

- 民有地と歩道が一体となった快適で質の高い歩行空間を形成します。
- 電線類地中化による歩行者空間を確保します。
- 歩行者の回遊性や円滑な自動車交通の向上に資するよう道路空間を拡充します。



歩道と民有地が一体となった
緑豊かな歩行者空間

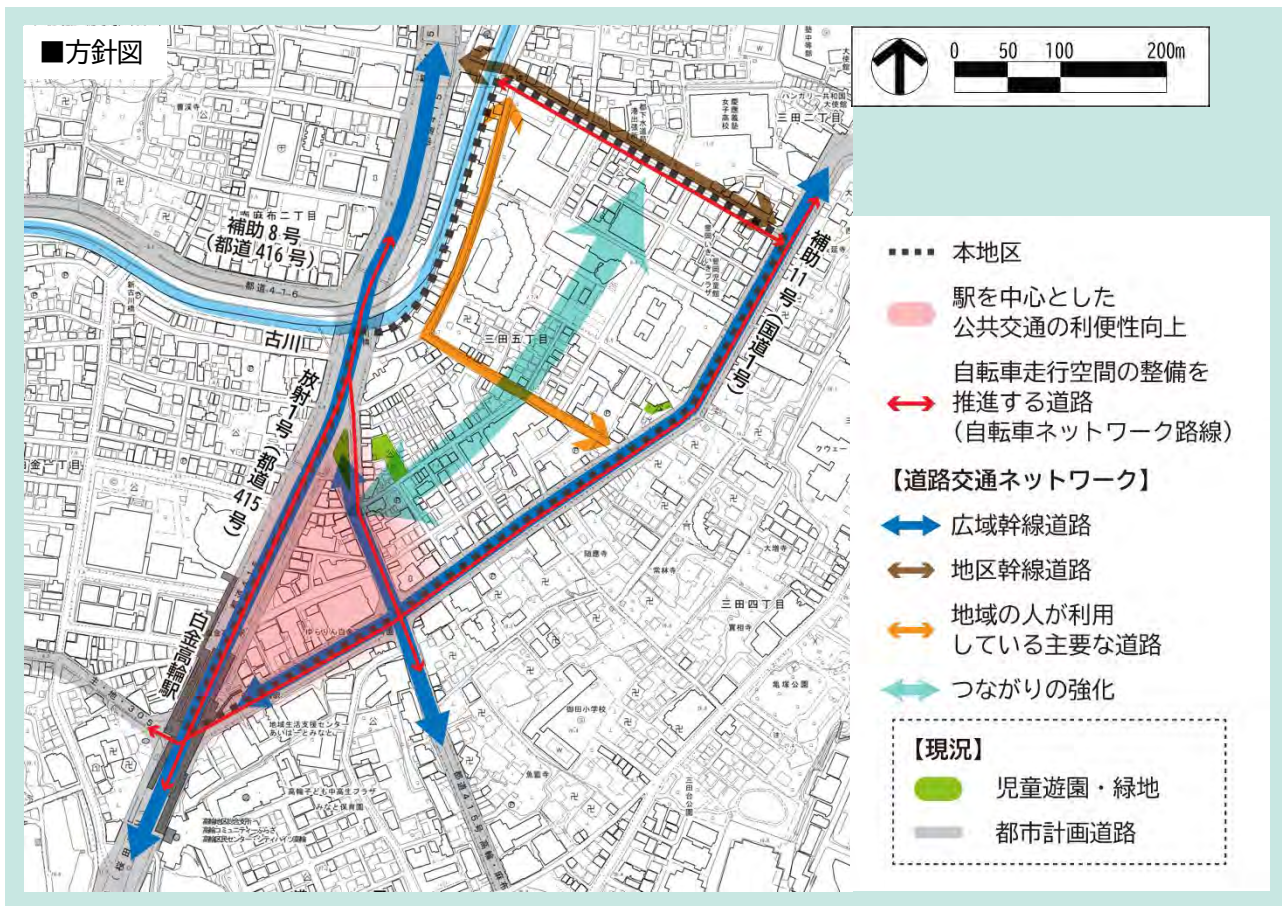
方策3

自転車利用環境の向上

- 安全で快適な自転車の利用環境の形成のため、自転車走行空間の整備を推進します。
- 自転車シェアリングポート設置を推進します。



整備された自転車走行空間

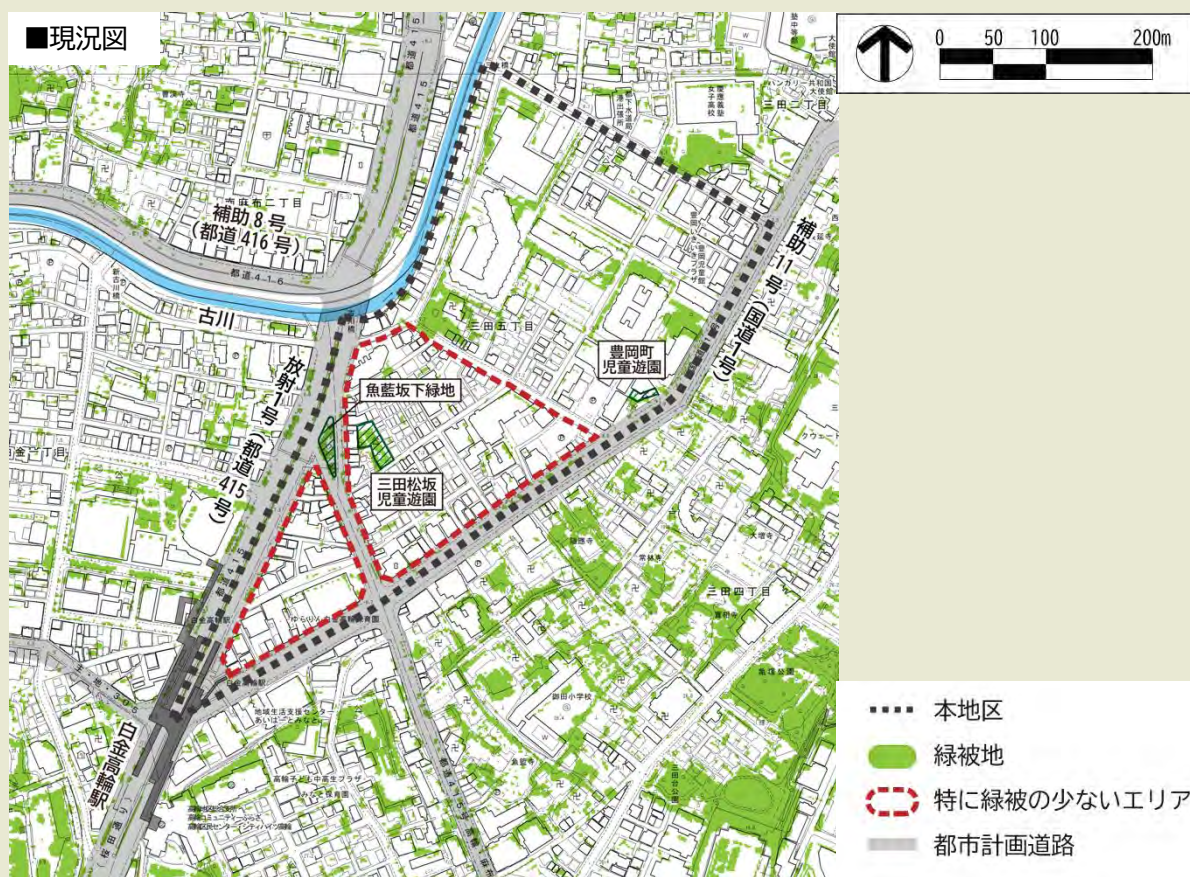


- ↔ 広域幹線道路：主要な地点を結び、道路網の骨格を形成する道路
⇒民有地と歩道の一体的な整備や自転車走行空間の確保を推進し、バリアフリーで快適な歩行空間を形成します。
- ↔ 地区幹線道路：広域幹線道路を補完し、通過交通を処理する道路
⇒民有地と歩道の一体的な整備、電線類地中化及び自転車走行空間の確保を推進し、歩車分離された安全で快適な歩行空間を形成します。
- ↔ 地域の人が利用している主要な道路：広域幹線道路や地区幹線道路に接続する道路
⇒道路拡幅や歩道状空地を整備するとともに電線類地中化を推進することで、歩行者が安全で快適に通行できる空間を形成します。
- ↔ つながりの強化：地域と駅方面をつなぐ道路ネットワークの強化
⇒地域と駅方面を安全で快適に繋げるため、道路拡幅や電線類地中化などを推進し、ネットワークを強化します。

方針 4

緑・水

本地区に不足している緑やオープンスペースを整備するとともに、古川の親水性の向上を図ること
でうるおいある都市空間の形成をめざします。



◇本地区には児童遊園が2か所設置されています。

◇全体的に緑被地は少なく、特に高輪一丁目1～3番地、三田五丁目南側エリアではほとんど緑被がみられない状況です。

◇本地区に接する古川は、高速道路の高架下となっている箇所もあるため、親水性が乏しくなっています。

◇都市計画道路沿いは街路樹が整備されています。

方策1

緑やオープンスペースの確保の推進

- 周辺の児童遊園や緑地との連続性の配慮などによるまとまったオープンスペースの確保や緑化を推進します。
- 接道緑化や壁面緑化などの視認性の高い緑を誘導します。
- 街路樹と民地内の緑化の一体的な整備により緑のネットワークを形成します。

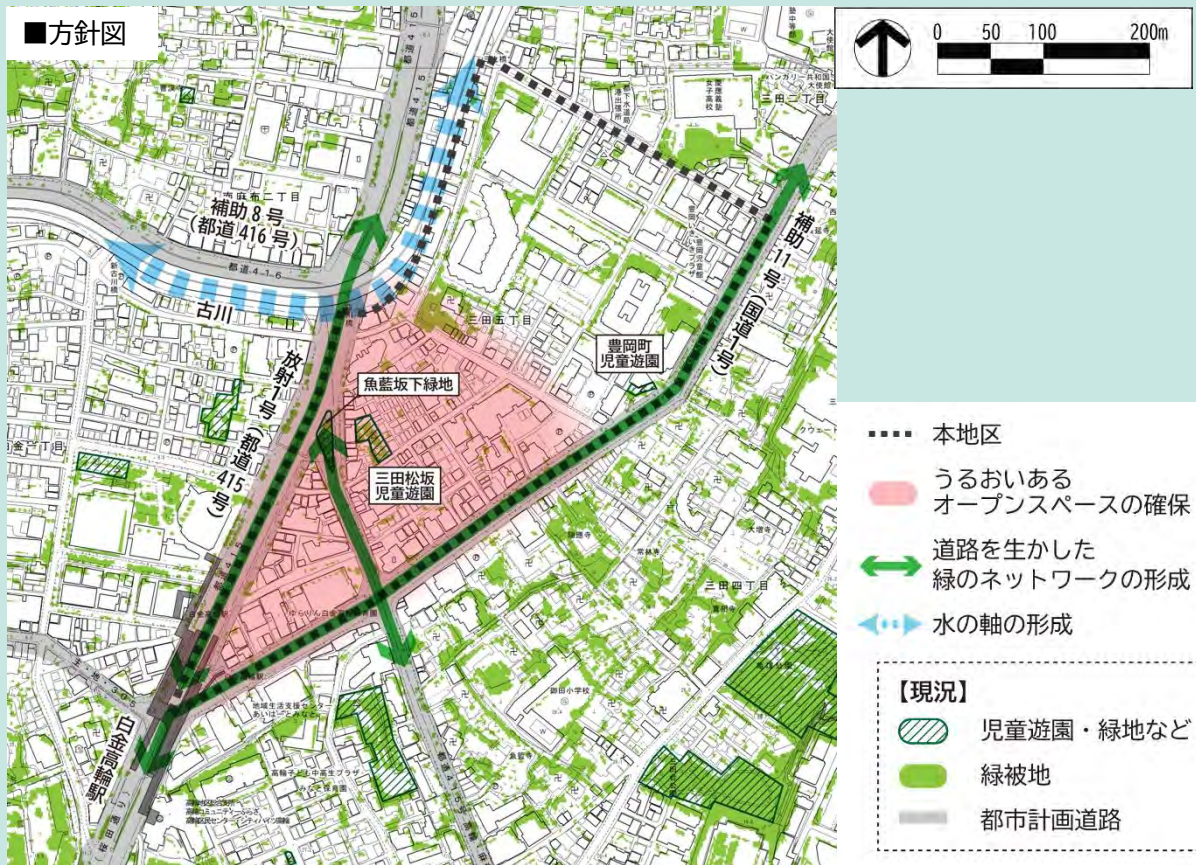
道路と沿道が一体となった
緑陰空間

壁面緑化

方策2

古川の親水性の向上

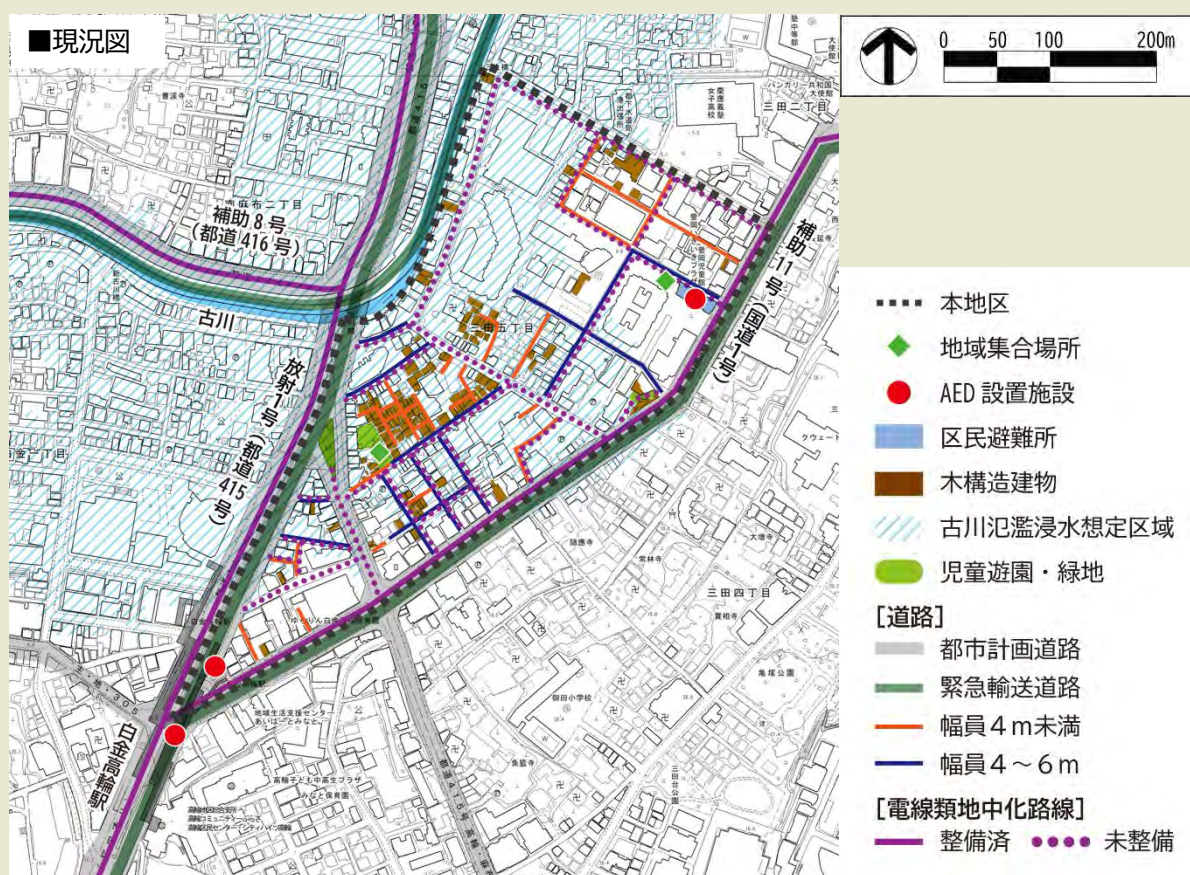
- 古川沿いでは、親水性の高い水辺空間の整備、連続化などにより、水の軸を形成します。



方針 5

防災・復興

本地区の課題となっている幅員の狭い道路や老朽化建築物などを解消することで、災害に強いまちをめざします。また、発災時に特に混乱が予想される白金高輪駅周辺においては、地域全体での防災の取組を推進します。



◇本地区は耐火率が比較的低く、地震に対する地域危険度測定調査[第8回](東京都、平成30(2018)年2月)では、建物倒壊危険度ランク3となっており、防災上の課題を抱えています。

◇幹線道路は緊急輸送道路に指定されており、沿道の耐震化や不燃化が進んでいます。

◇幹線道路ではおおむね電線類が地中化されていますが、地区内については地中化されていません。

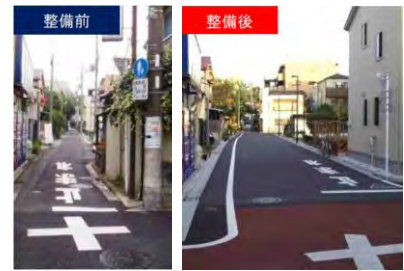
◇細街路や木造建物が密集しているエリアがあり、災害時に延焼や建物倒壊、道路閉塞などの危険性があります。

◇地区の大部分が古川氾濫浸水想定区域となっており、浸水対策が課題となっています。

方策1

災害に強い市街地の形成

- 敷地の共同化や街区再編と併せた都市基盤の一体的な整備を推進します。
- 地震発生時の建物倒壊を防止する、建築物の耐震化を促進します。
- 細街路の拡幅整備や電線類地中化など、災害時の通行空間の確保のための取組を推進します。



道路拡幅に併せて
電線類地中化した事例（荒川区）

方策2

都市型水害に強い市街地の形成

- 古川の護岸が改修されるよう河川管理者などの関係者へ働きかけを実施します。
- 大雨時の浸水を防止するため、雨水浸透施設などの整備を促進します。
- 関係機関と連携し、下水道などの整備・耐震化を行うことでの治水機能の向上を図ります。

方策3

地域と一体となったエリア防災の推進

- 白金高輪駅周辺においては、帰宅困難者の一時滞在施設や防災備蓄倉庫の確保などエリア防災の取組を推進します。
- 白金高輪駅周辺滞留者対策推進協議会や地域防災協議会など地域の防災活動を支援します。



イベントに出展された
防災ブース

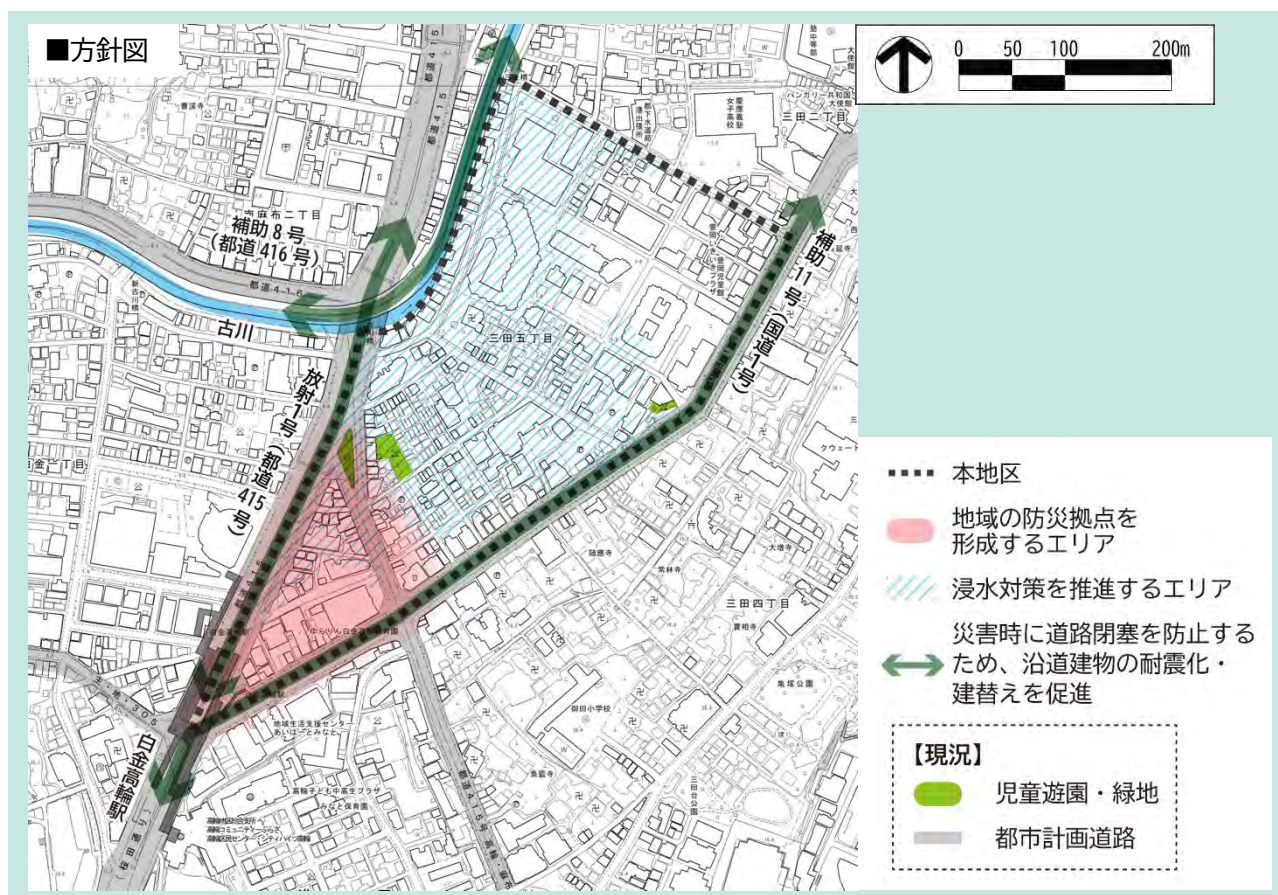
事例の紹介

駅周辺滞留者
対策推進協議会

- ◇区は、主要な駅周辺において「駅周辺滞留者対策推進協議会」を設置し、地震などの大規模災害発生時に想定される滞留者への支援を円滑に行うためのルールの検討や訓練などを行っています。
- ◇本地区の白金高輪駅でも「白金高輪駅周辺滞留者対策協議会」が活動し、地域の事業者などが中心となった検討が行われています。



出典：平成30年度港区駅周辺滞留者対策協議会活動報告書／平成31年3月

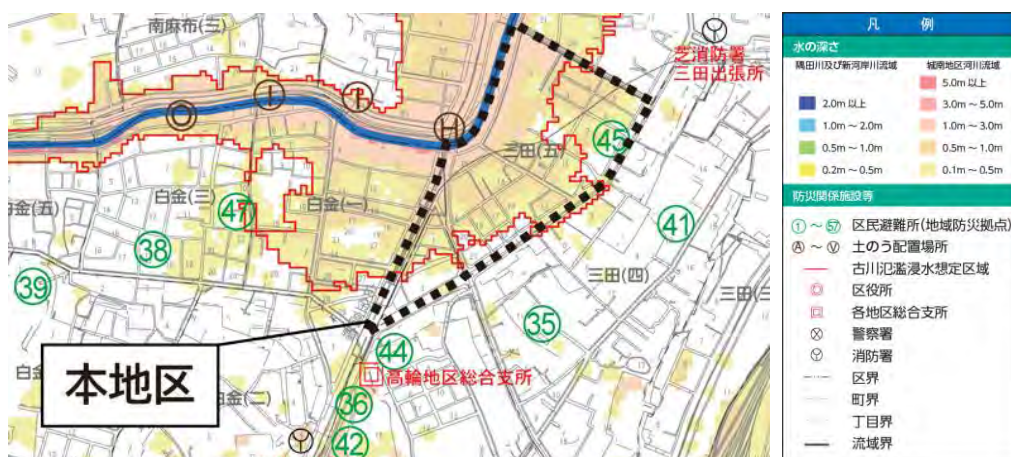


事例の紹介

本地区の浸水想定（港区浸水ハザードマップ）

◇区では、下水道や河川の排水能力を大きく超える激しい雨が降った場合の浸水に関する危険性をお知らせし、避難などの適切な対策を講じていただけるよう浸水深さや避難場所を示した浸水ハザードマップを作成しています。

◇浸水シミュレーションは、東京都が作成した浸水予想区域図を基に、想定し得る最大規模の降雨（時間最大雨量 153mm、総雨量 690mm）を想定しています。



出典：港区浸水ハザードマップ／令和元年9月

◇一般的に、河川沿いは低地であるため浸水の深さが大きくなります。本地区は古川に接しているため、浸水の危険性のある地域であり、古川が氾濫した場合の浸水が想定される「古川氾濫浸水想定区域」の中に、本地区のほとんどが含まれています。

◇方策2に挙げた取組と同時に、個別の建物や敷地において次ページのような取組を行うことで、効果的に水害に備えることができます。

浸水ハザードマップ／港区



事例の紹介

宅地内の水害対策

- ◇雨水を地下に浸透させる施設（浸透ます、浸透トレンチ）を設置することで、宅地内の排水施設から公共下水道に雨水が流入するまでの間に、宅地内で雨水を地中に浸透させることにより、下水道の負荷を軽減し、水害の発生を抑制します。
- ◇また、止水板や土のうなどの設置も対策として考えられます。区では土のうを公園などに配置・提供するとともに、高層住宅などに対して止水パネルや水のう（ビニール製の容器に水を入れた、土のうの代わりとなるもの）をはじめとした防災機材の助成やあっせんを行っています。
- ◇「港区防災街づくり整備指針」では、浸水被害の危険性のある地域において、地階を有する建築物の所有者や地下街管理者などは、地階利用の見直しや電気設備の上層階への設置、防水板の設置などの対策に努めることが奨励されています。



浸透ます



浸透管（浸透トレンチ）

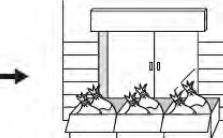
出典：雨水浸透施設設置助成のご案内／港区

■家庭でできる簡易水防工法

①ごみ袋による簡易水のう工法



40リットル程度の容量のごみ袋を二重にし、中に半分程度の水を入れます。（持ち運べる程度）



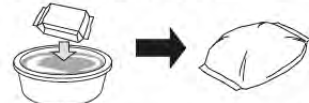
土のうの代わりとして、出入口などにすき間なく並べます。ダンボール箱に入れると強度が増し、中に詰める水のうを高く積み重ねることができます

③プランターとレジャーシートによる工法



プランターを並べ、レジャーシートで包み、浸水を防ぎます。

④吸水性簡易土のうによる工法



土のうの代用品として、水にひたすとふくらむ、市販の吸水性簡易土のうで浸水を防ぎます。

②止水板による工法



長めの板等を利用し、浸水を防ぎます。板が無い場合は、テーブル・ダンス・事務用ロッカー、畳などを用いることもできます。

出典：港区浸水ハザードマップ／令和元年9月

浸水ハザードマップ／港区



方針 6

景観

本地区の落ち着いた景観を維持しつつ、寺社や古川などのまちの個性が感じられる街並みの形成をめざします。

方策

まちの個性が感じられる魅力ある街並みの形成

- 幹線道路などの沿道では低層部に店舗やオープンスペースを配置するなど、連続したにぎわいある街並みを創出します。
- 地区内部は道路や隣接する建築物との間隔の確保や道路に面した植栽の配置など、住宅地としての落ち着いた景観を形成します。
- 古川や寺社など地域資源を生かした景観形成を推進します。



住宅地の落ち着いた景観

方針 7

低炭素化

公共交通の利便性の向上やまちに不足している緑を誘導することなどを通じて、ヒートアイランド現象の緩和をめざします。

方策

ヒートアイランド現象の緩和と地球温暖化対策の推進

- 緑豊かなオープンスペースの整備や遮熱性舗装の推進など、ヒートアイランド現象を緩和する取組を推進します。
- 白金高輪駅のアクセス性の向上や自転車利用環境の整備により、環境に配慮した交通環境を形成します。
- 建築物の低炭素化を推進します。



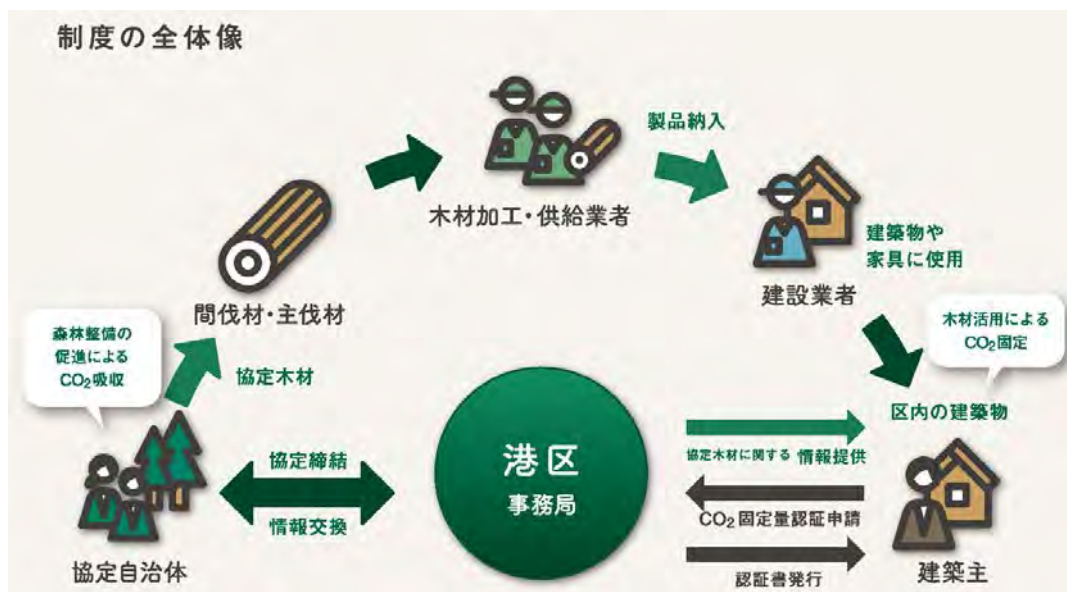
自転車シェアリングポート
(みなとパーク芝浦)

制度の紹介

みなとモデル二酸化炭素固定認証制度

- ◇区では、区内の建物の建設において使用された国産木材の量に相当する二酸化炭素の固定量を認証する「みなとモデル二酸化炭素固定認証制度」を実施しています。
- ◇区内で延べ床面積 5,000 m²以上の建設を行う場合は「国産木材使用計画書」の提出が義務付けられており、区と協定を締結した自治体から産出された木材の仕様が必要となります。
- ◇この制度を通じて、建築物などへの国産木材の活用を推進し、国内の森林整備の推進と森林の二酸化炭素吸収量の増大に寄与に貢献します。

みなとモデル
二酸化炭素
固定認証制度
／港区



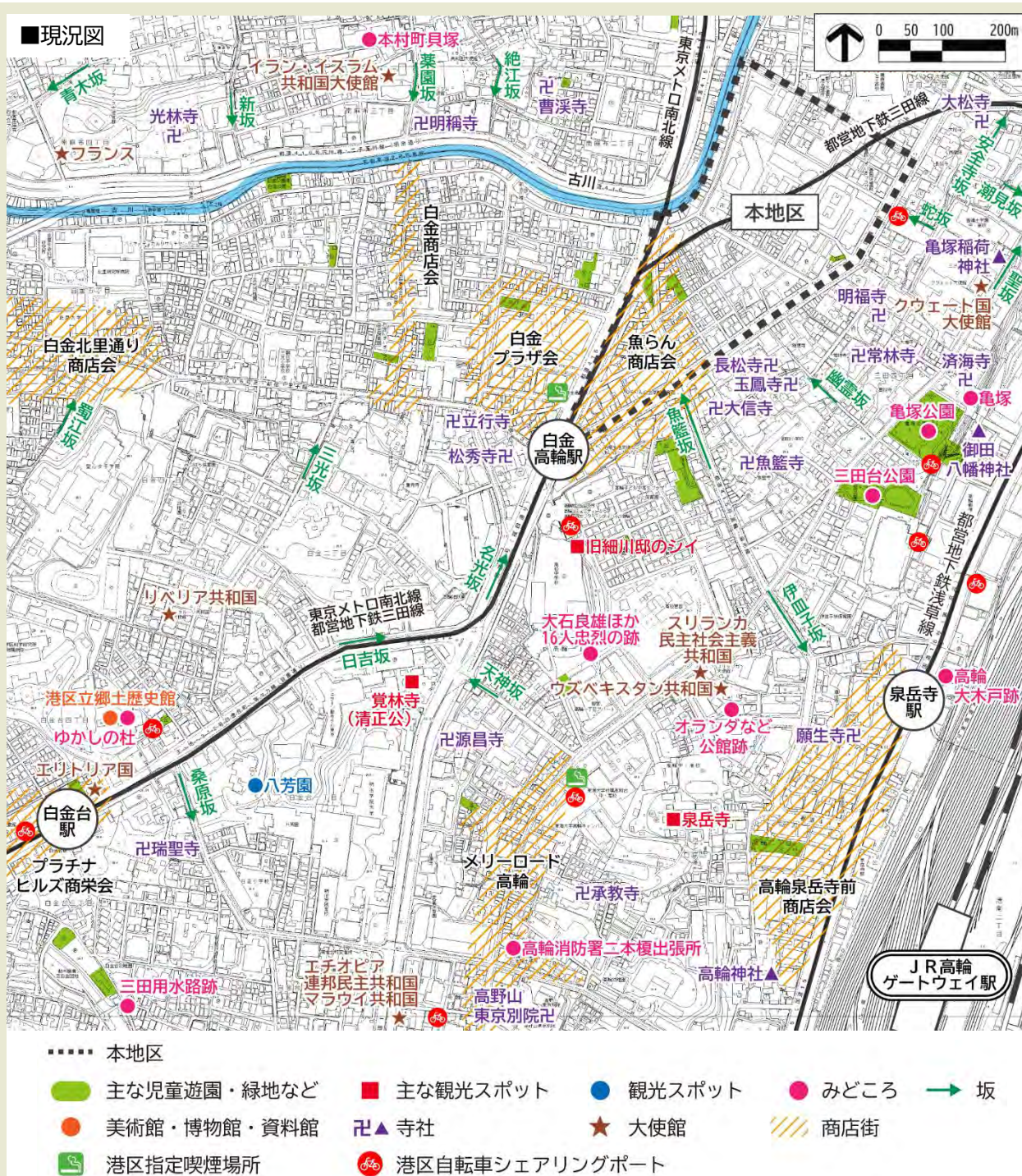
出典：みなとモデル二酸化炭素固定認証制度パンフレット／港区

方針 8

国際化・観光・文化

本地区周辺には、歴史ある寺社や観光スポットなど地域の資源が多く分布しています。また、令和2（2020）年3月に高輪ゲートウェイ駅が開業され、さらに、今後は検討中の「都心部・品川地下鉄構想」が実現されれば、本地区への来訪者の増加も予想されます。

そのため、落ち着いたある住環境に配慮しながら、多様な人々が集い楽しめるまちの形成をめざします。



◇本地区周辺には、観光スポットなどの地域資源が多数あり、周辺と連携した魅力づくりが多様な人々が集い楽しめるまちづくりのポイントとなります。

方策

周辺の地域資源も活用し、多様な人々が集い楽しめるまちづくりの推進

- 本地区周辺の歴史・文化資源や商店街などの観光資源を活用し、本地区を訪れる人々の回遊性の向上を促進します。
- 白金高輪駅を中心に、国内外からの来街者に分かりやすい案内・誘導サインの整備を促進します。
- 代々受け継がれる地域のお祭りなどを大切にしまちづくりを推進します。



本地区周辺に広がる寺町

事例の紹介

本地区周辺の散歩道

◇本地区周辺には、寺社などの歴史・文化資源やにぎわいのある商店街などの観光資源があります。本地区の魅力を感じることができると「散歩道」をイメージしました。

①歴史と緑をめぐる散歩道



白金高輪駅

②商店街をめぐる散歩道

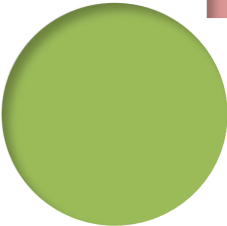
白金商店会



白金プラザ会

白金北里通り
商店会魚らん
商店会

白金高輪駅



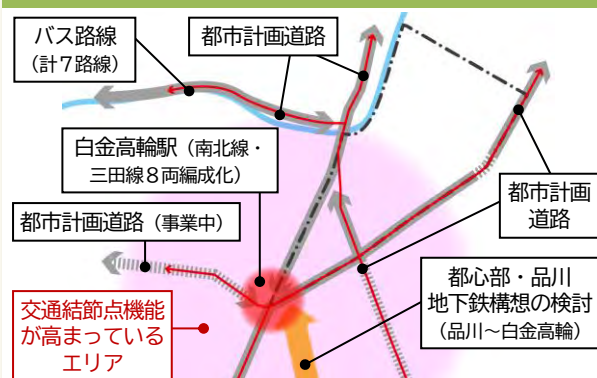
第5章 駅周辺エリアの まちづくりの 方向性

地域の交通拠点となっている白金高輪駅周辺において、重点的にまちづくりに取り組むべきエリアとして「駅周辺エリア」を設定します。駅周辺エリアでは、第4章で示した分野別まちづくりの方針に加えて、まちづくりの方向性と重点方針を示します。

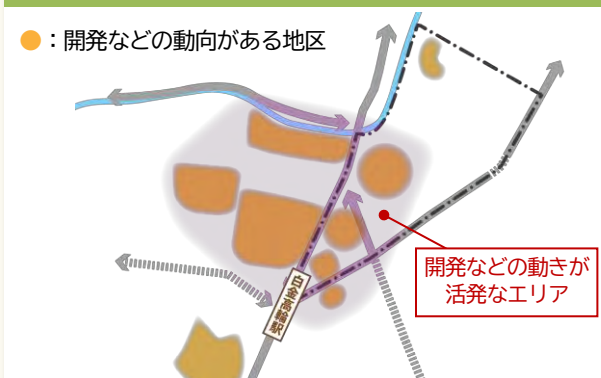
1. 駅周辺エリアの設定

道路・交通の現状と動向で示す「交通結節点機能が高まっているエリア」（図①）、近年の開発動向で示す「開発などの動きが活発なエリア」（図②）、緑被の状況で示す「緑被が特に不足しているエリア」（図③）、防災やコミュニティの状況で示す「特に建物が密集しているエリア」（図④）、「商店会エリア」（図④）の5つの範囲は白金高輪駅周辺に位置し、これらを重ね合わせた範囲は本地区内でも重点的にまちづくりに取り組むべきエリアと言えます。これらの範囲を重ね合わせ、駅周辺エリアを設定しました。

道路・交通の現状と動向（図①）



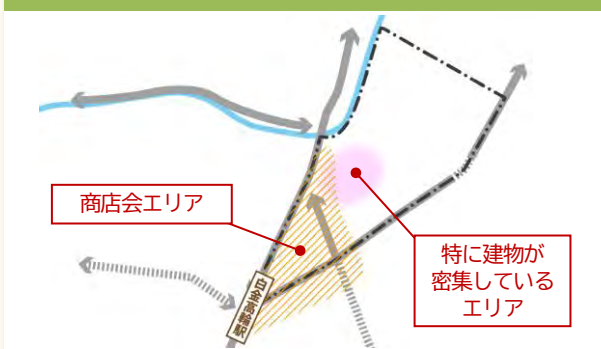
近年の開発動向（図②）



緑被の状況（図③）

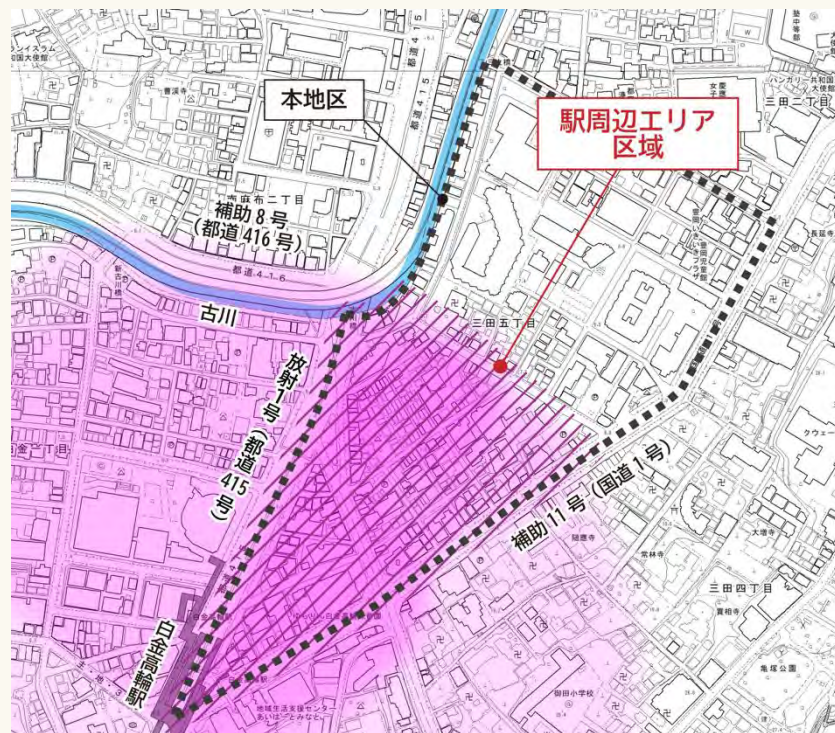


防災やコミュニティの状況（図④）



重ね合わせて、駅周辺エリアを設定

■駅周辺エリアの区域図



◇白金高輪駅は地下鉄2路線が通り、六本木などの都心へのアクセス性に優れています。また、国際拠点として整備が進む品川駅と直結する「都心部・品川地下鉄構想」も示され、実現に向けた検討が進んでいます。このため、駅前は業務拠点としてのポテンシャルに優れた地域であり、白金高輪駅の地域の交通結節点としての重要性は今後さらに高まると考えられます。

◇また、白金高輪駅周辺では複数の開発事業などが検討・実施されています。駅周辺は本地区でも特に緑被率が低く、細街路が多い木造密集エリアがあり防災上の課題も見られます。さらに、魚らん商店会が地域に根差した活動を続けており、地域のコミュニティを形成する重要な地域となっています。

2. まちづくりの方向性と重点方針

駅周辺エリアにおけるまちづくりの方向性と重点方針を示します。

駅周辺エリアのまちづくりの方向性

利便性・安全性の高い駅前複合拠点

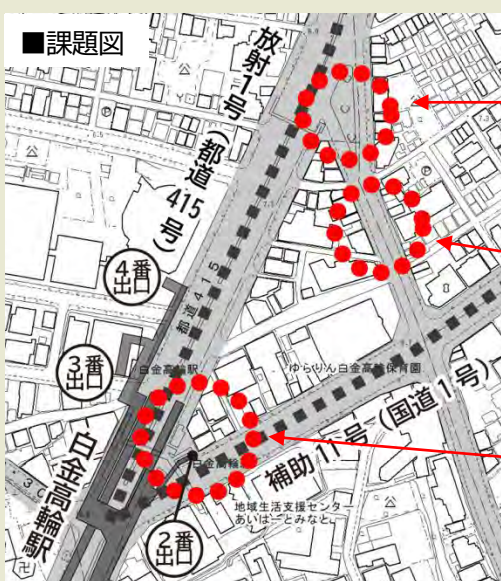
方針1

多様な用途による駅前拠点の形成

- ◇職住近接の都心生活を実現する、多様な用途が共存した複合市街地を形成します。
- ◇建物低層部へのにぎわい施設の整備を促進するとともに、魚らん商店会の活性化を図ることで、歩いて楽しい街並みづくりをめざします。

方針2

地域の拠点としての交通結節機能の強化



- ◇魚籃坂下緑地は、柵で囲まれており、利用や活用ができない緑地となっている。
- ◇交差点形状が変形しており、二段階横断で横断距離が長く、利便性が悪い。

- ◇歩道が狭く、バス停もあるため、歩行者・滞留者・自転車が錯綜している状況で危険である。

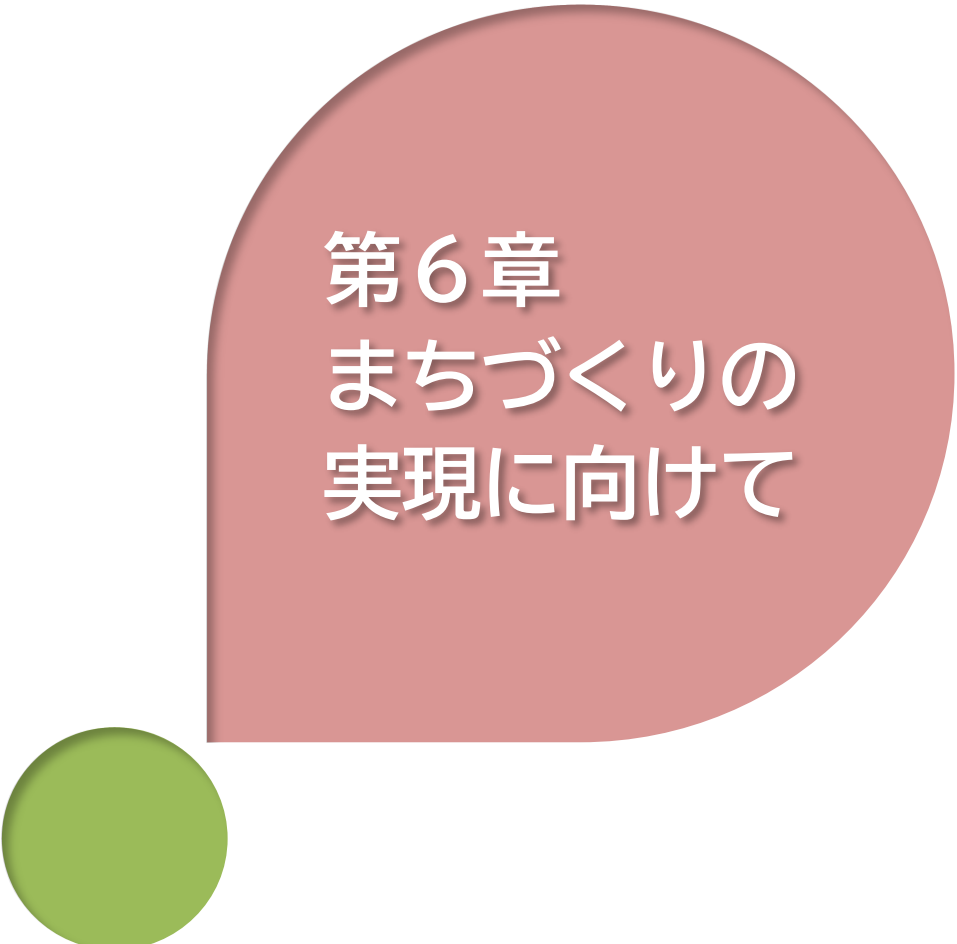
- ◇本地区方面への駅出入口は一つ（2番出口）であり、階段幅が狭いなど、駅へのアクセスが不便である。
- ◇駅に接続するエレベーターは、駅利用者と駐輪場利用者が入り乱れ、利便性が悪い。
- ◇歩行空間が十分でない箇所がある。

- ◇開発などに併せた駅機能の強化や、魚籃坂下緑地の交差点形状の改良などにより、公共交通の利便性の向上を図ります。
- ◇民地内で歩道状空地などの確保を促進し、ゆとりある歩行者空間の確保を図ります。

方針3

地域に親しまれる緑やオープンスペースの整備

- ◇地域活動や子どもの遊び場となる緑豊かなオープンスペースの整備を促進します。



第6章 まちづくりの 実現に向けて

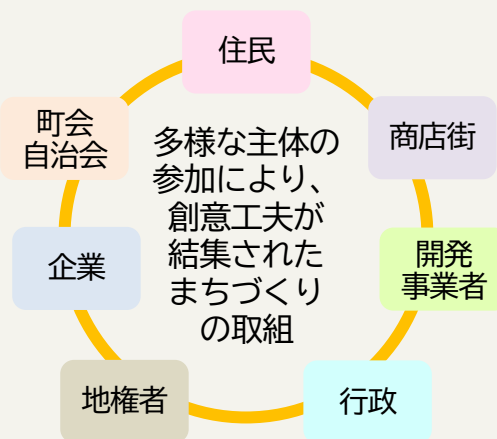
1. まちづくりの推進

(1) 地域主体のまちづくりの推進

まちの将来像の実現に向けては、地域で活動する主体が協力しながら取り組むことが重要です。

多様な主体が連携しながらまちづくりに取り組むための協働体制の構築を推進します。

■まちづくり活動の推進体制のイメージ



(2) まちづくりの実現に向けた手法・制度

まちづくりを実現していく制度・手法は様々なものが考えられます。地域の状況や目的に沿って、適切な手法を選択し、制度を活用しながらまちづくりを進めていくことが重要です。

① 地区計画

◇地域のまちづくりのルールを、地権者の合意に基づき、都市計画法に基づき定める制度です。いくつかの種類があり、定める内容が異なります。

<一般型地区計画>

◇建築物の形態や公共施設の配置などについてルールを定め、地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>

◇公共施設と優良な建築物などの一体的整備により、合理的かつ健全な土地利用と都市機能の増進を図るための地区計画です。

② 街区再編まちづくり制度（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。
- ◇街並み再生方針が定められた地域では、合意形成の整った地区ごとに土地所有者など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。

柔軟かつ段階的なまちづくりによって、課題を解決しながら市街地の再編整備を進め、個性豊かで魅力ある街並みを実現します。

段階的に市街地の更新が進み、最終的に街区全体が再編されるイメージ



出典：街区再編まちづくり制度（東京都都市整備局）

東京のしゃれた街並みづくり
推進条例／東京都



③ 市街地再開発事業

- ◇老朽化した木造建築物が密集している地区において、不燃化された建築物と公園、広場、街路などの公共施設の整備を一体的に行うことにより、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を行う制度です。
- ◇「権利変換」により現在の権利は、新しい土地・建物の権利に置き換えられます。

④ マンション建替えに関する制度（マンションの建替え等の円滑化に関する法律）

- ◇首都直下地震などの巨大地震の発生に備え、生命・身体の保護の観点から、耐震性不足のマンションの耐震化が喫緊の課題となっています。
- ◇マンションの建替え等の円滑化に関する法律では、老朽化したマンションの建替えなどを円滑に進めるための規定を定めています。

<マンション建替え事業>

- ◇住み慣れた現地での再入居を前提に、マンション建替組合が事業主体となり、権利に関する調整を経て、「再建するマンションへの権利の移行」と「再建するマンションの建設」を進めます。

<マンション敷地売却制度>

- ◇現存するマンションとその敷地を買受人（デベロッパーなど）に売却する事業です。マンション敷地売却組合が事業主体となり、売却によって得られる金銭を組合員に分配し、マンションを買受人へ明け渡します。

<容積率の緩和特例>

- ◇危険な耐震性不足のマンションが除却・建替えされることの公益性に加え、再建するマンションにおける公開空地の整備や、地域の防災、環境等への貢献により、容積率制限の緩和を受けられる制度です。
- ◇令和2年6月の法改正では、耐震性不足だけでなく、外壁がはがれ落ちる恐れや、火災に対する安全性が不足した老朽化マンションにも容積率の緩和特例の適用対象が拡大されました。

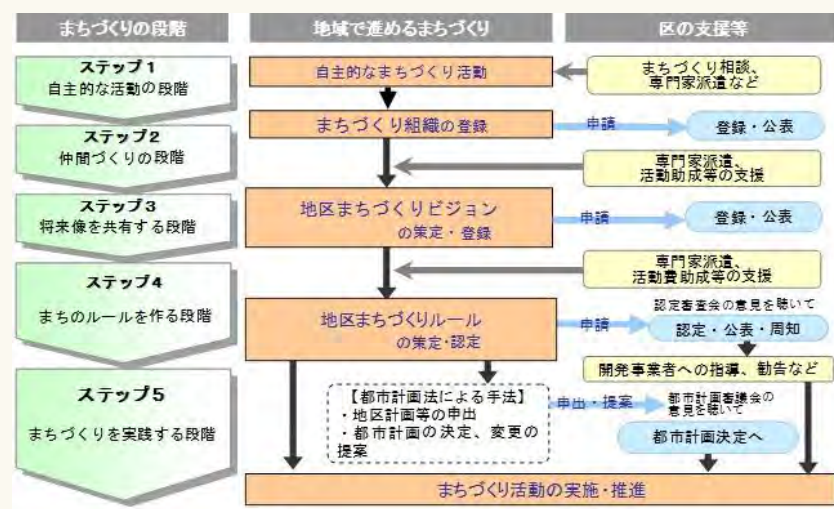
⑤ 港区まちづくり条例

◇区は地域主体のまちづくりを支援するため、「港区まちづくり条例」を制定し、地域が主体となったまちづくり活動を支援しています。

◇地域のまちづくり活動を行う団体は、条例に基づき区に「まちづくり組織」として登録し、「地区まちづくりビジョン」の登録、「地区まちづくりルール」の認定などの各段階を経てまちづくりを行うことができます。また、各段階で区から活動費の助成やアドバイザーの派遣などの支援を受けることができます。

◇本地区でも「白金高輪駅前東地区まちづくり協議会」が活動しています。

■港区まちづくり条例を活用したまちづくりの流れ



出典：「区民発意のまちづくり」について／港区

「区民発意のまちづくり」
について／港区

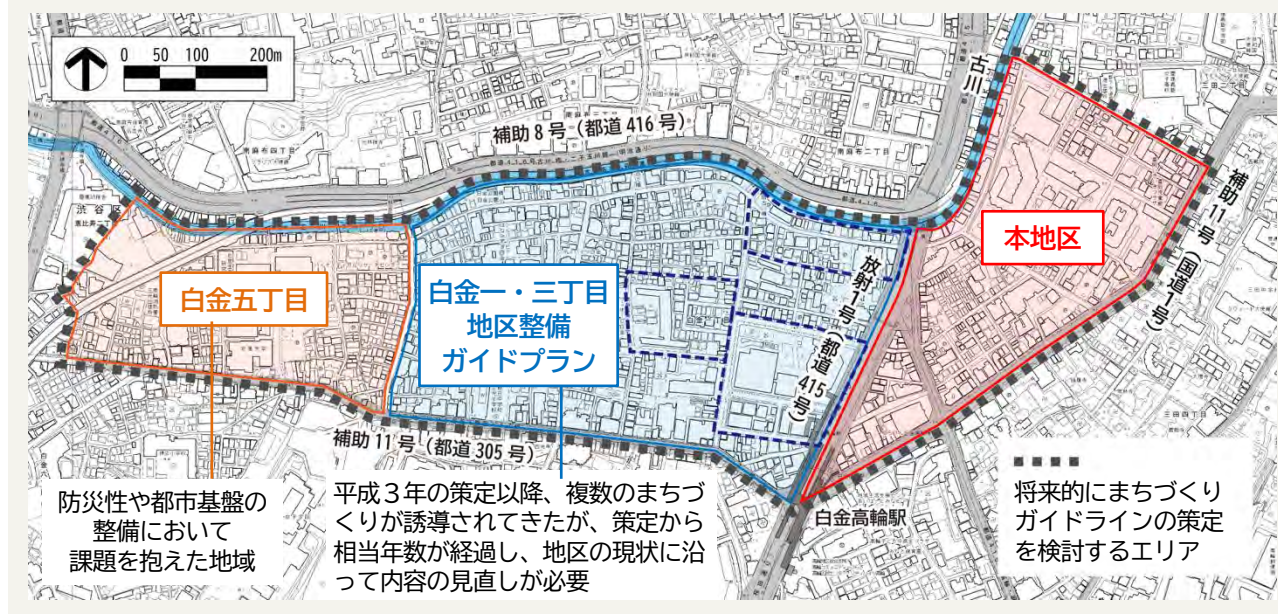


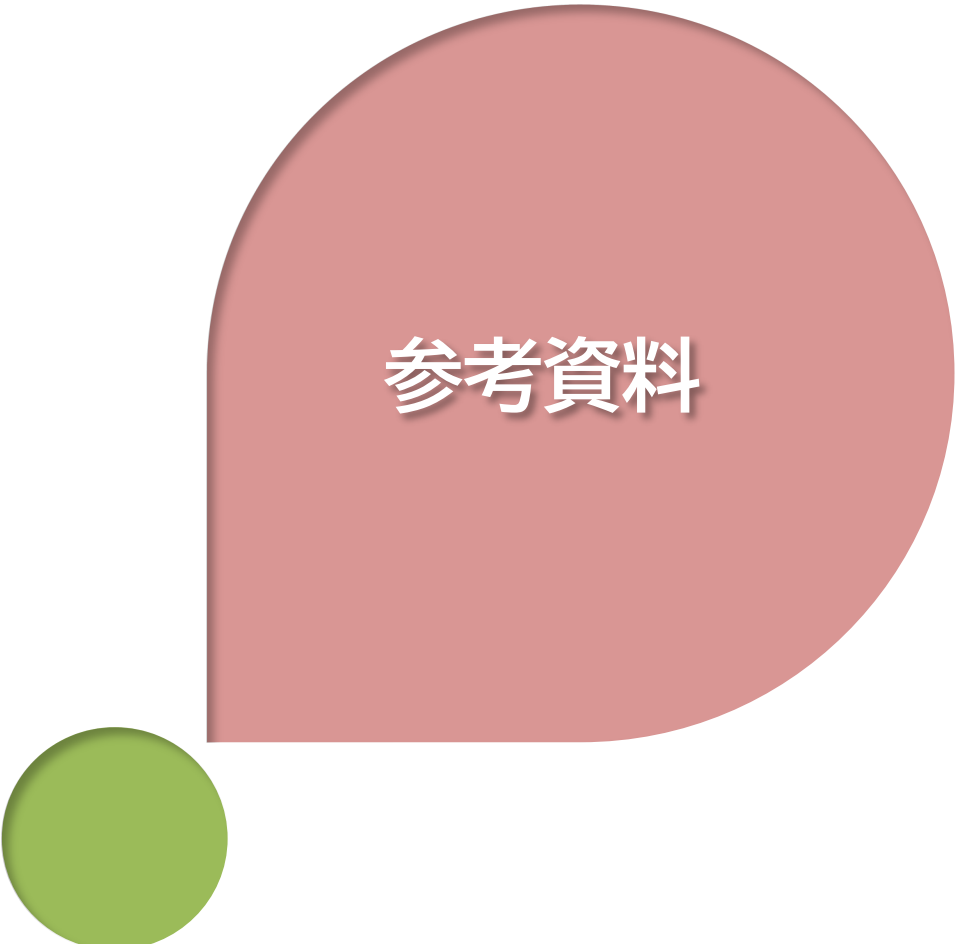
2. まちづくり構想の運用

本地区のまちづくりは、本構想で示す方針や方策に沿って進めていきます。その内容については、地域の状況の変化に応じて適切なタイミングで見直す必要があります。

白金一・三丁目では、白金一・三丁目地区整備ガイドプラン策定後、ガイドプランに基づき地区計画や市街地再開発事業の決定などまちづくりが進められてきましたが、策定期（平成3年）から年数が経過し、まちの様相が変わりつつあります。本地区に加え、まちづくりの方針が具体化していない白金五丁目まで含めて将来的には「まちづくりガイドライン」の策定を検討します。

■将来ガイドラインの範囲と本地区





參考資料

1. まちづくり構想策定までの経緯

本まちづくり構想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・商店会、地域住民などの皆様との意見交換会を通じて、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。

年度	月	全体の流れ	議会、庁議	策定委員会	検討部会	地域の意向把握
				(庁内検討組織)		
令和元(2019)年度	9					
	10					
	11			第1回	第1回	
	12					区民アンケート
	1					
	2			第2回	第2回	
	3					
令和2(2020)年度	4					
	5					
	6					
	7				第3回	第1回意見交換会
	8			第3回		
	9	骨子案とりまとめ				第2回意見交換会
	10					
	11	中間案とりまとめ		第4回	第4回	第3回意見交換会
	12			第5回	第5回	
	1	素案とりまとめ	庁議			
	2		建設常任委員会			素案説明会 パブリックコメント
	3					

(1) 策定委員会の開催状況

開催日	検討事項など
第1回 令和元（2019）年11月19日（火）	◇白金高輪駅東部地区のまちづくり構想について ◇白金高輪駅東部地区の歴史及び現況について ◇まちづくり構想の構成（案）について ◇アンケート調査について
第2回 令和2（2020）年2月13日（木）	◇アンケート調査結果について ◇地域の魅力と課題の整理について ◇まちづくりの目標と方針について
第3回 令和2（2020）年8月6日（木）	◇第1回意見交換会の開催結果について ◇まちづくり構想骨子（案）について
第4回 令和2（2020）年11月5日（木）	◇第2回意見交換会の開催結果について ◇まちづくり構想中間案について ◇駅周辺エリアのまちづくりの方向性について（第5章）
第5回 令和2（2020）年12月17日（木）	◇第3回意見交換会の開催結果について ◇まちづくり構想素案について

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	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 土木管理課長 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 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) 検討部会の開催状況

開催日	検討事項など
第1回 令和元（2019）年11月11日（月）	◇白金高輪駅東部地区のまちづくり構想について ◇白金高輪駅東部地区の歴史及び現況について ◇まちづくり構想の構成（案）について ◇アンケート調査について
第2回 令和2（2020）年1月31日（金）	◇アンケート調査結果について ◇地域の魅力と課題の整理について ◇まちづくりの目標と方針について
第3回 令和2（2020）年7月20日（月）	◇第1回意見交換会の開催結果について ◇まちづくり構想骨子（案）について ◇各方針 現況・方針図（案）について
第4回 令和2（2020）年10月26日（月）	◇第2回意見交換会の開催結果について ◇まちづくり構想中間案について
第5回 令和2（2020）年12月3日（木）	◇第3回意見交換会の開催結果について ◇まちづくり構想素案について

構成員	
部会長	街づくり支援部 都市計画課長
部会員	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 土木管理 土木管理係長 街づくり支援部 開発指導課 開発調整担当係長 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 土木課 土木計画係長 街づくり支援部 土木課 公園計画担当係長 街づくり支援部 地域交通課 地域交通係長 環境リサイクル支援部 環境課 環境政策係長 企画経営部 企画課 企画担当係長

(3) 町会・商店会、地域住民との意見交換会の開催状況

本地区内にある町会・商店会、地域住民の皆様との意見交換会を計3回開催しました。

開催日	説明内容など
第1回 参加者 33 名 令和2（2020）年6月30日（火） 7月7日（火） 7月14日（火）	◇まちづくり構想策定の背景と目的について ◇まちの歴史及び現況について ◇アンケート調査結果について ◇まちづくり構想の方向性について
第2回 参加者 40 名 令和2（2020）年9月15日（火） 9月17日（木） 9月24日（木）	◇第1回意見交換会の結果報告について ◇まちづくり構想骨子の構成と内容について
第3回 参加者 29 名 令和2（2020）年11月16日（月） 11月17日（火） 11月18日（水）	◇第2回意見交換会の結果報告について ◇まちづくり構想（中間案）の構成と内容について

意見交換会での主なご意見

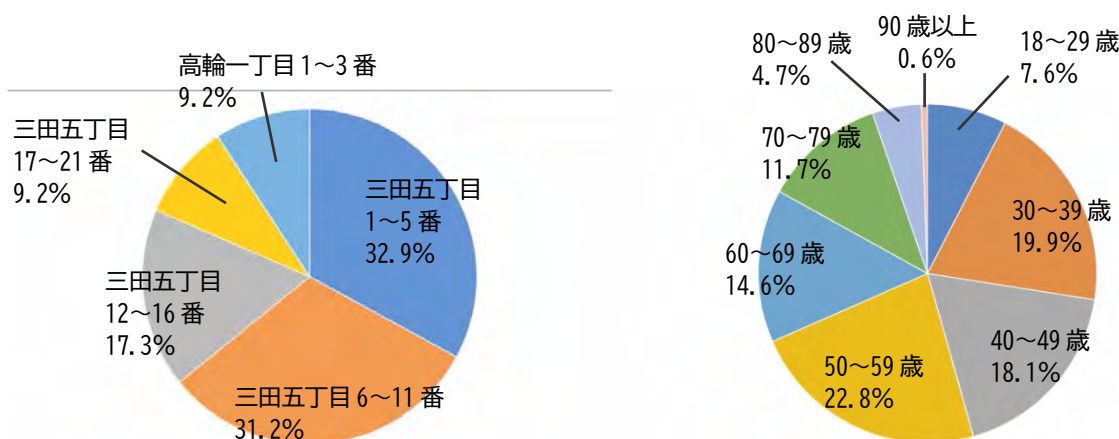
- ◇建替えだけでなく改修の方向も検討してほしい。開発を前提とした記載は改めるべき。
- ◇マンションの老朽化が進んでおり、建替えができなくて困っている。
- ◇コロナ禍で再開発事業が頓挫する話も聞くので、方向性を考えてほしい。
- ◇再開発事業については管理費等の観点からも権利者へ丁寧な説明をお願いしたい。
- ◇地区内で再開発の検討を進めているので、実現に向けてバックアップしてほしい。
- ◇現在住んでいる人が住み続けられるようにしてほしい。
- ◇コミュニティを大切に住み続けられるまちにほしい。
- ◇魚らん商店会を活性化させることが地域として大事だと考える。
- ◇身近な商業施設が少ない。チェーン店だけでなく地元の特色ある店があると良い。
- ◇現時点でも駅が混んでいる。将来的な人口増加を考えると更なる混雑が懸念されるので、駅自体の改良や駅機能強化をお願いしたい。
- ◇人口増加に伴うインフラや社会サービス整備についても考えてほしい。
- ◇地区内の道路は現在も交通量が多く、今後住民が増えると歩道も狭く不安である。
- ◇本地区北側は交通的に不便なので、ちいばすルートを導入するよう検討してほしい。
- ◇地区内に緑が少なく、緑豊かな昔の状態に戻ってほしい。
- ◇街並みがバラバラなので対応を考えてほしい。
- ◇木造が密集し道路が狭い地域があり、一刻も早く解消してほしい。
- ◇戸建住宅が密集しているエリアは空き家が多く、一人暮らしの高齢者も多く居住しているので防災上危険である。
- ◇水害対策を考えてほしい。（区民避難所における対策、上層部への電気設備の移動の補助など）
- ◇白金高輪駅前東地区の「まちかど」に人々が集えるような場づくりを考えてほしい。
- ◇子どもたちが遊べる環境が少ない。広場の整備を考えてほしい。
- ◇高齢者が快適に住めるような対策を示してほしい。
- ◇住民全体の意向を反映してまちづくりを行うことをまちづくり構想に明確に記載すべき。
- ◇羽田空港の新飛行ルートは本地区の住民にもかなり影響があるのでなんとかしてほしい。

2. まちの意見

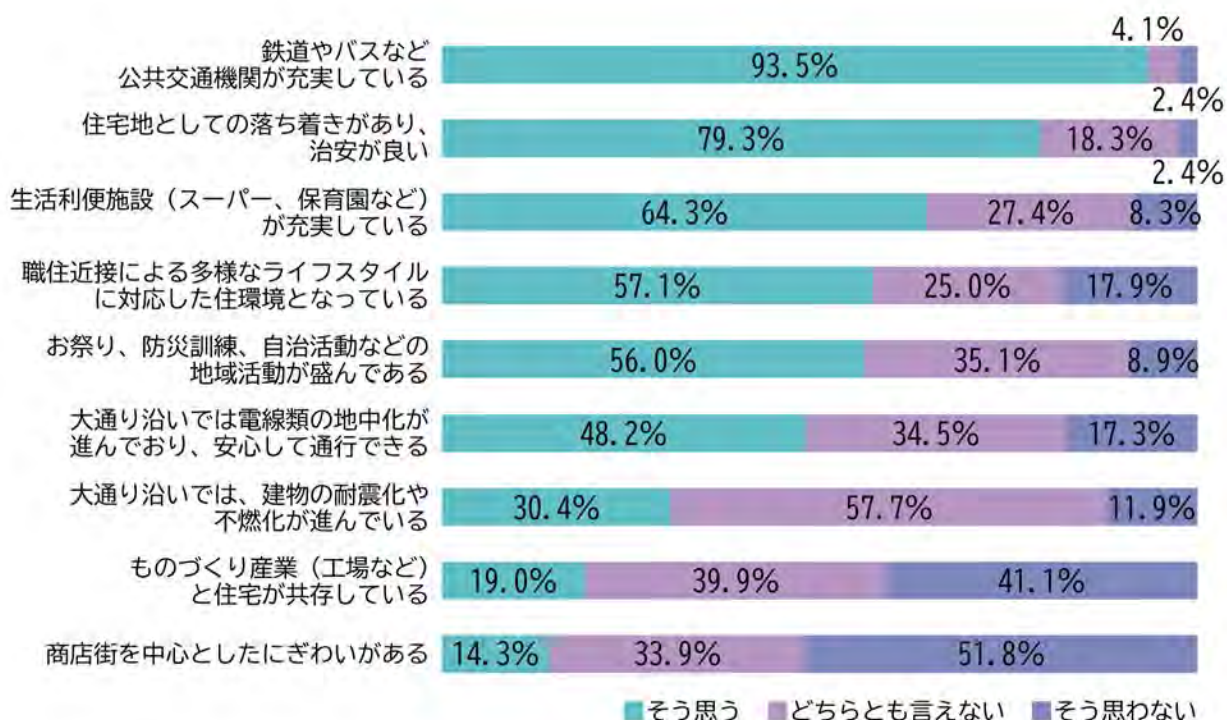
本まちづくり構想の策定にあたり、地域住民の皆様のご意向を把握するため、令和元（2019）年12月～令和2（2020）年1月に地区内の地域住民対象としたアンケート調査を実施しました。アンケートは無作為抽出した503名に配布し、回収数は174通（回収率34.6%）でした。

調査結果の一部を以下にまとめます。

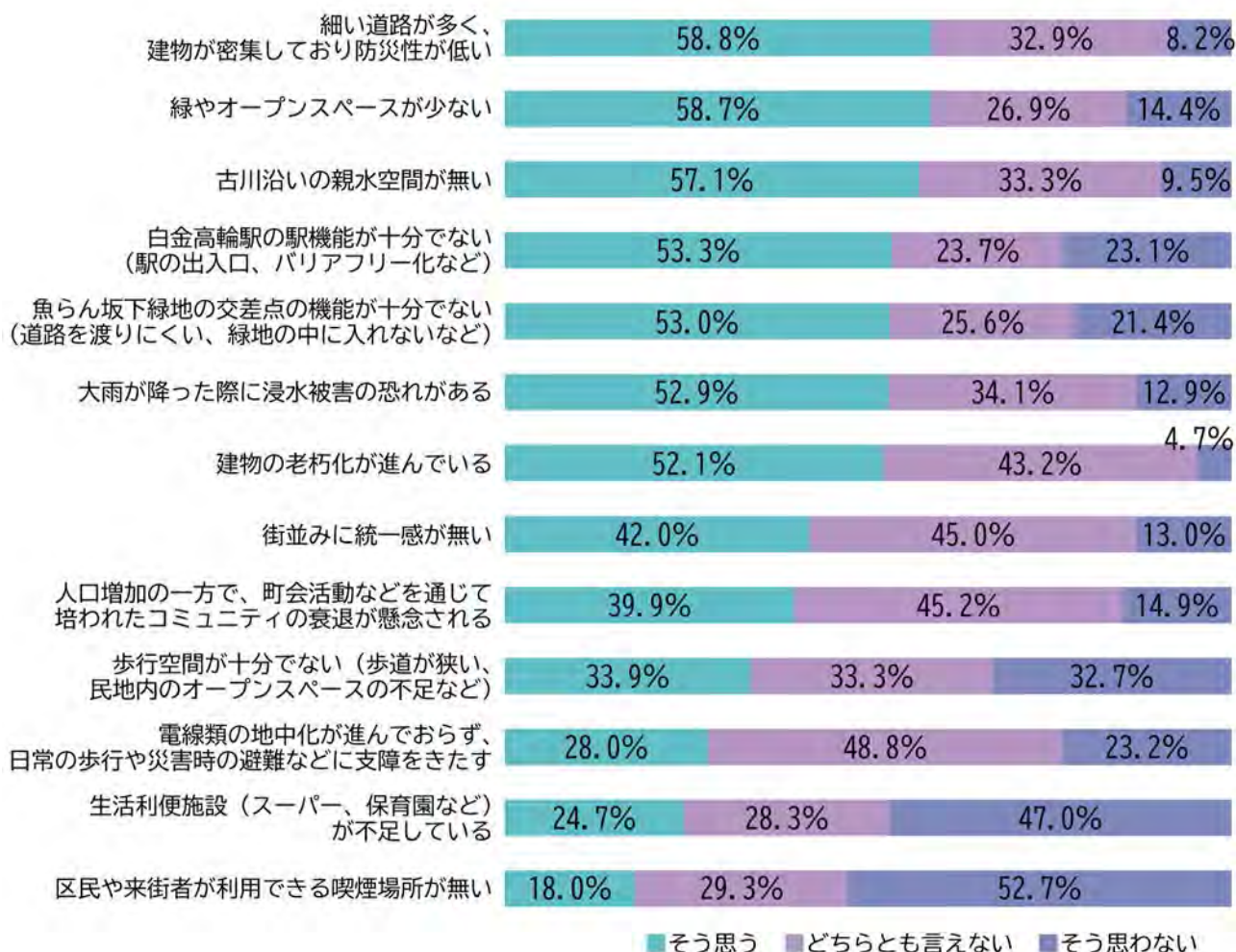
① 回答者の居住地及び年齢について



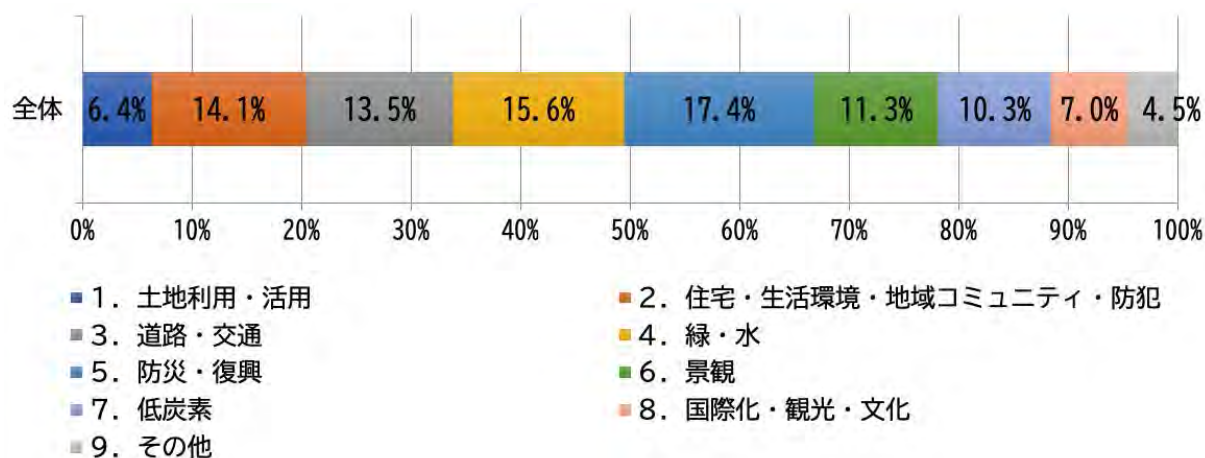
② 本地区の魅力について



③ 本地区の課題について



④ 本地区のまちづくりで特に重視すべきテーマについて



⑤ アンケートでいただいたご意見の概要

地域・コミュニティ・防犯 住宅・生活環境・	◇都心でありながら、町工場や古くからある住宅やお寺も多くあり、味わいがある。商店街はもっと活気があると良い。 ◇役所、図書館が近く、いきいきプラザなど子育て支援施設が充実している。 ◇現時点ではタワーマンションが少なく、住民同士の顔が見え、地域のつながりが強く、治安の維持に役立っているように思う。 ◇高層住宅化による近隣住民のコミュニティの悪化が不安である。 ◇保育園や子どもが安全に遊べる場所をもっと増やしてほしい。 ◇もっと飲食店やスーパーが増えると良い。 ◇スポーツセンターやレンタサイクルを充実してほしい。
道路・交通	◇地下鉄駅、バス停が近くて便利である。 ◇白金高輪駅が朝すごく混んでいるので、どうにか対策を考えてほしい。これから新しいマンションもたくさん増えるのでとても不安である。 ◇地下鉄白金高輪駅の出入口が狭い。 ◇駅のエスカレーターとエレベーターを充実させ、ベビーカーや車椅子にも配慮してほしい。 ◇三の橋周辺はバスが無く不便である。 ◇魚らん坂商店街の通りで、バス停があるのに歩道が狭い上に、子どもを乗せた電動自転車スピードを出してくるので危険である。
緑・水	◇都心にしては緑が多いが、公園が少ない。 ◇開発・建物高層化により生まれるスペースを是非緑化により区民の憩いの場としてほしい。 ◇建物ばかりなので、大通りから離れたところにもっと緑や公園がほしい。 ◇古川の周りはコンクリートに囲われて寂しいので、緑や木などを植えてほしい。 ◇古川を眺めて憩いの場になるような風景になるようにして頂きたい。
防災・復興	◇災害に対して十分な備えをもった強い力を発揮できるまちづくりを目指し、かつ地域コミュニティの創出や活気を感じさせるやさしい街になるようにしたい。 ◇大通りは耐震化や不燃化が進んでいるが、一本道路を入るとまだまだ進んでいない。 ◇昭和 30～40 年代と思われる住宅がかなりあり、防災上（特に火災）にかなり問題がある。 ◇大通り沿いは電線類地中化されているが、一步住宅地へ入るとされていないため、地震の時に心配である。 ◇古川の浸水が不安である。工事を急いでもらいたい。 ◇建物の老朽化（特に住宅、マンション）の対策をお願いしたい。
景観	◇細くて高いマンションが建ち、景観が悪い。 ◇全体的に都会的ではあるが、そのどこかに「取り残された」ような古い所がある。雰囲気のある古さと違い、荒れた印象である。
観光・文化 国際化・	◇国際色豊かな地域のため、色々な出身の方と一体になるような交流の場を増やしてほしい。 ◇昔ながらの風景や日本文化の保全をして、昔ながらの風景も大切にしてほしい。外国の方も多いからこそ、昔ながらの日本文化を保っても良いと思う。

3. 用語解説

あ行

エリア防災

ターミナル駅周辺をはじめとする高層建築物、地下街・地下施設、公共交通施設などが集中する地域において、個別の建築物の防災対策だけではなく、官民連携でエリア全体を見据えた災害対策を総合的に計画し、具体化していく考え方のこと。

参考：PDF「人口・機能集積エリアにおけるエリア防災のあり方 とりまとめ」／内閣府



エリアマネジメント

地域の良好な環境を維持・発展させ、地域の魅力や価値を向上させるための、住民・事業者などによる地域主体のきめ細かなまちづくりの取組のこと。

参考：PDF「エリアマネジメント推進マニュアル」／国土交通省



オープンスペース

建築物のない一定の地域的広がり。植生や水面などの状態から、環境の質的向上や住民のレクリエーションの需要に応えるもの。

参考：造園カタカナ用語集／（社）日本造園組合連合会



か行

街区再編

街区ごとに、その一体性を保ちながら細分化された敷地の統合や狭あいな道路の付替え等を行うこと。または、街区に存する未利用地や低利用地とその周辺との一体的な開発を行うこと。

参考：PDF「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」／東京都



帰宅困難者

大規模地震等の発生により、公共交通機関が広範囲に運行を停止し、当分の間、復旧の見通しが無い場合において、徒歩で帰宅することが困難な人々のこと。

参考：PDF「大規模地震の発生に伴う帰宅困難者対策のガイドライン」／内閣府



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のこと。

参考：東京都の緊急輸送道路／東京都



建築物の低炭素化

事業活動やその他の活動などに伴って建築物から発生する二酸化炭素の排出を抑制すること。区では、建築物に起因する地球温暖化を防止し、ヒートアイランド現象を緩和することにより、環境への負荷の低減を図るため、「港区民の生活環境を守る建築物の低炭素化の促進に関する条例」を令和2年3月10日に制定している。

参考：PDF「港区民の生活環境を守る建築物の低炭素化の促進に関する条例」／港区



交通結節点

複数あるいは異種の交通手段の接続が行われる場所のこと。（道路用語辞典 第3版／日本道路協会編 丸善株式会社 1997年）

さ行

細街路

主に建築基準法第42条第2項の規定による幅員4m未満の道路のこと。

参考：建築基準法 e-Gov 法令検索／総務省



市街地再開発事業

都市再開発法に基づき、老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合したり、不燃化された共同建築物の建築したり、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行ったりすることにより、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。

参考：市街地再開発事業／国土交通省



指定喫煙場所

区が指定する一般に開放された喫煙場所のこと。区内には91か所設置されている。（令和2年11月30日現在）

参考：みなとタバコルールとは 区のたばこ対策／港区



自転車シェアリングポート

自転車シェアリングサービスの貸出、返却場所のこと。自転車シェアリングとは、地域内のどのポートからでも、自転車を貸出・返却ができるシステム。

参考：港区自転車シェアリングの紹介 自転車シェアリングとは／港区



児童遊園

児童に健全な遊び場を与えその健康を増進し、情操を豊かにすることを目的に設けられた施設のこと。港区のほとんどの児童遊園は区独自の「港区立児童遊園条例」に基づく設置・管理が行われている。

参考：PDF「港にぎわい公園づくり基本方針 第Ⅰ編」／港区



下屋敷

江戸における大名屋敷のうち、郊外などに設けた控え屋敷や別邸のこと。（広辞苑）

遮熱性舗装

舗装路面の温度上昇を抑制する舗装のこと。舗装表面に赤外線を反射させる遮熱性樹脂を塗布したり、遮熱モルタルを充填することにより、一般の密粒度アスファルト舗装に比べ昼間のアスファルト舗装の路面温度を10℃以上低減でき、夜間も舗装からの放熱量を減らすことができる。

参考：PDF「港区低炭素まちづくり計画(改定) 本編(後半)」／港区



浸透ます

雨水浸透施設の1つ。ますの周辺を小さな石を敷き詰めて、集水した雨水を浸透ますの側面及び底面から地中へに浸透させるもの。

参考：PDF「雨水浸透ハンドブック」／東京都下水道局



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。

た行

建物倒壊危険度

地震動に起因する建物倒壊被害の危険性を測定するもの。

参考：地震に関する地域
危険度測定調査(第8回)
／東京都都市整備局



地区まちづくりビジョン

地区まちづくりルール

港区まちづくり条例に基づくまちづくり組織が考える、地区の将来像やまちづくりの基本理念（ビジョン）、まちづくりの取決めごと（ルール）のこと。ビジョンは、まちづくり組織が区に申請を行い、区が登録・公表する。ルールは、まちづくり組織が区に申請を行い、区が認定・公表・周知する。

参考：PDF『「港区まちづくり条例」を活用したまちづくりパンフレット』
／港区



電線類の地中化、電線類地中化

都市防災機能の強化や安全・安心で快適な歩行空間の創出、美しい街並み景観の形成などを図るため、道路上から電柱や電線などを地下に収容すること。

参考：PDF「港区電線類地中化整備基本方針（目次～第4章）」／港区



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建築計画に対して、容積率や斜線制限などの建築基準法に定める形態規制を緩和することにより、市街地環境の向上に寄与する良好な都市開発の誘導を図る制度で、再開発等促進区を定める地区計画、高度利用地区、特定街区及び総合設計の4つの制度のこと。

参考：都市開発諸制度とは
／東京都都市整備局



都市型水害

地面がほとんど道路で覆われている都心部では、集中豪雨などで猛烈な雨が降った場合に、雨が地面にしみ込んでいかず、ほとんど下水道に流れ込んでいき、下水道管では雨水を排水しきれずに、マンホールや雨水ますから水があふれるなどの浸水被害のこと。あふれた雨水は道路に流れ出し、坂の下やくぼ地にたまり、道路が冠水したり、地下に流れ込んだり、住宅への浸水被害もたらす。

参考：避難するときは
／港区



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のこと。都市計画道路は、主に交通機能に着目して、自動車専用道路、幹線街路、区画街路、特殊街路の4つに分類されている。

は行

ハザードマップ

地震や大雨などの大震災に見舞われたときの被害を低減するため、区において最悪の被害を及ぼす状況を想定し、作成した防災用の地図のこと。

参考：ハザードマップ
／港区



バリアフリー

人々の移動時に障壁（バリア）となっているものを取り除いて移動をしやすくすること。主に物理的、制度的、文化・情報面、意識上の障壁（バリア）がある。

参考：バリアフリー関係
用語集／国土交通省関
東運輸局



ヒートアイランド現象

郊外に比べ、都市部ほど気温が高くなる現象のこと。

参考：ヒートアイランド
現象ってなに？
／東京都環境局



ま行

港区まちづくり条例

地域の住民の発意と合意によるまちづくりの仕組みを定めた条例のこと。まちについて考え、活動の和を広げ、将来像を共有し、ルールを確立していくというまちづくりの段階に応じて、港区は専門家の派遣や活動助成などを支援を行っている。

参考：PDF『「港区まちづ
くり条例」を活用したま
ちづくりパンフレット』
／港区



や行

湧水地

地下水が台地の崖下や丘陵の谷間などから自然に湧き出ている場所のこと。

参考：湧水とは
／東京都環境局



ユニバーサルデザイン

年齢、性別、国籍、個人の能力に関わらず、始めからできるだけ多くの人が利用可能なように、利用者本位、人間本位の考え方に立って、快適な環境をデザインすること。

参考：バリアフリー関係
用語集／国土交通省関
東運輸局



ら行

リニア中央新幹線

全国新幹線鉄道整備法に基づいて計画された東京都を起点、大阪市を終点とする新幹線鉄道。走行方式は超電導磁気浮上方式（超電導リニア）とし、最高速度は505キロメートル／時となる。

参考：新幹線鉄道に
ついて／国土交通省



緑被率

緑被地（樹木被覆地・草地・屋上緑地）が、区域面積に占める割合のこと。

参考：港区みどりの実態
調査（第9次）報告書
／港区



