



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

三田・高輪地区
まちづくりガイドライン

平成 30（2018）年 5 月
港 区

港区平和都市宣言

かけがえのない美しい地球を守り、世界の恒久平和を願う人びとの心は一つであり、いつまでも変わることはありません。

私たちも真の平和を望みながら、文化や伝統を守り、生きがいに満ちたまちづくりに努めています。

このふれあいのある郷土、美しい大地をこれから生まれ育つ子どもたちに伝えることは私たちの務めです。

私たちは、我が国が『非核三原則』を堅持することを求めるとともに、ここに広く核兵器の廃絶を訴え、心から平和の願いをこめて港区が平和都市であることを宣言します。

昭和60年8月15日

港 区

「元号に関する表記上の注意点」

本ガイドライン発行時点（平成30（2018）年5月）では、新元号が定められていないため、平成31年以降の元号についても「平成」又は「H」を使用しています。
新元号が定められた際は、読替えをお願いします。



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

港区長 武井 雅昭

ご挨拶

三田・高輪地区は、東側には業務・商業機能が集積し、西側には閑静な住宅地が広がる、特徴的な市街地が形成されています。また、武蔵野台地からの高低差のある地形、南北に走る崖線の緑や古くから残るまともりある緑、歴史ある寺社がつくり出す落ち着いた雰囲気などにより、区内でも特色ある地区となっています。

一方で、本地区周辺では、JR 新駅の設置やリニア中央新幹線の開業に伴う品川駅周辺の開発、都市計画道路環状第4号線、補助第14号線の整備等、大規模なまちづくりの動きが活発になっています。

区は、こうした状況に適切に対応しながら、まちの魅力をさらに高めていくため、「三田・高輪地区まちづくりガイドライン」を策定しました。本ガイドラインでは、「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」をまちの将来像として掲げ、「港区まちづくりマスタープラン」に基づき、参画と協働によるまちづくりを進めることで、安全で安心して心豊かに暮らすことができる地域共生社会の実現をめざしてまいります。

本ガイドライン策定にあたっては、地域の皆さんとの意見交換やヒアリングにおいて、本地区に対する想いや、多くの貴重なご意見をいただきました。

区は、本ガイドラインに掲げた将来像の実現に向けて、区民、事業者、関係機関等と一体となり取組を進めてまいります。今後とも、関係者の皆さんの一層のご支援とご協力をお願い申し上げます。

平成30（2018）年5月

目次

三田・高輪地区まちづくりガイドラインの構成

第1章 はじめに

- 1. ガイドライン策定の背景と目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 2. ガイドラインの位置付けと役割・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3

第2章 まちの背景

- 1. 三田・高輪地区の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- 2. 関連する上位計画・関連計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
- 3. 本地区及び周辺の開発・まちづくりの動き・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
- 4. まちの歴史・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
- 5. まちの現況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15
- 6. まちの魅力（現在・将来）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16
- 7. まちの課題（現在・将来）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19

第3章 まちの将来像

- 1. まちの将来像・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 24
- 2. まちづくりの目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 25
- 3. まちづくりの取組方針と方策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 26

第4章 まちづくりの方針

- 方針1 土地利用・活用・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 30
- 方針2 住宅・生活環境・地域コミュニティ・防犯・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 32
- 方針3 道路・交通・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 35
- 方針4 緑・水・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 40
- 方針5 防災・復興・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 45
- 方針6 景観・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 50
- 方針7 低炭素化・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 52
- 方針8 国際化・観光・文化・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 54

第5章 エリア別のまちづくり

- 1. エリア区分について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 58
- 2. エリア別のまちづくりの方向性・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 59

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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 66
- 2. 重点的な取組・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 67
 - 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・・・・・・・・・・・・ 67
 - 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・・・・・・・・ 67
 - 重点的な取組3 国道15号沿いの歩行者空間の確保・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 68
 - 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・・ 68
 - 重点的な取組5 国道15号沿いの景観形成・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 69
 - 重点的な取組6 品川駅北周辺地区のまちとのつながり・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 69
 - 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・・・・・・・・・・・・ 70
 - 重点的な取組8 壁面位置の制限・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 70
 - 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・・・・・・・・・・・・・・ 71
 - 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・・・・・・ 71

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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 74
- 2. まちづくりの実現化の手法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 75
- 3. エリアを組み合わせたまちづくりの考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 77
- 4. まちづくりガイドラインの運用・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 78

参考資料

- 1. ガイドライン策定までの経緯・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 80
- 2. まちの意見・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 83
- 3. 用語解説・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 87

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

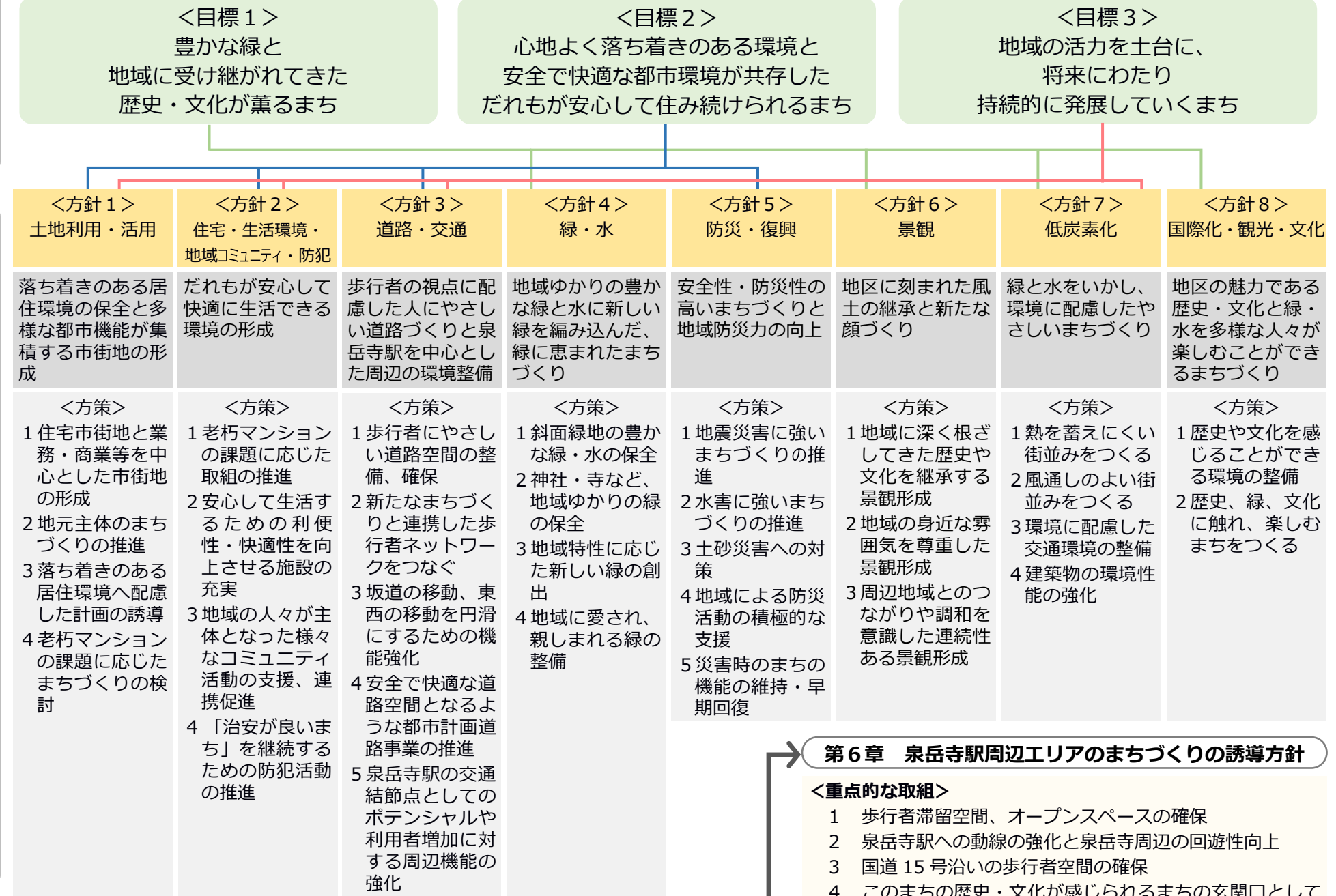
<7. まちの課題（現在・将来）>

- ・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

第4章 まちづくりの方針

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



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

1

第1章 はじめに

1. ガイドライン策定の背景と目的

三田・高輪地区（以下「本地区」といいます。）は武蔵野台地の東端に位置し、古くは海を臨み、江戸時代以降、寺社と武家屋敷、崖線の緑を中心として、高輪大木戸にみられる旧東海道へとつながる江戸の南の玄関口としてまちを形成、発展していきました。明治時代に入り、日本で初めての鉄道が海岸沿いに開通し、東京湾の埋立てが進んだことを皮切りに国道 15 号（第一京浜）や都営浅草線泉岳寺駅等の交通網の整備に伴い、他の東京都市部と同様、現在まで市街地として急速に発展してきました。一方、歴史ある寺社とかつてのお屋敷の緑を中心とした落ち着いたまちの雰囲気は今でも地区の至るところで感じることができます。

このような歴史と特色を持つ本地区の周辺では、東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会の開催を契機に JR 新駅の整備やリニア中央新幹線の整備に伴う品川駅周辺の開発、環状第 4 号線等の都市計画道路の整備等、大規模な都市開発が動き始めています。これらを受け、本地区においても新たなまちづくりの機運が高まってきていますが、本地区は「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン 2014」(平成 26(2014)年 9 月/東京都)において優先整備地区となっていないことから、具体的な目標や考え方が示されていません。

そこで、品川駅及び JR 新駅周辺のまちづくりの動向に的確に対応しながら、今後本地区において維持・保全すべきまちの魅力や、解決すべき地域の課題に適切に対応した計画的なまちづくりを誘導していくため、高輪二丁目を中心とした国道 15 号から補助第 14 号線（二本榎通り）の間の地区（約 55ha）を対象にまちづくりガイドラインを策定します。

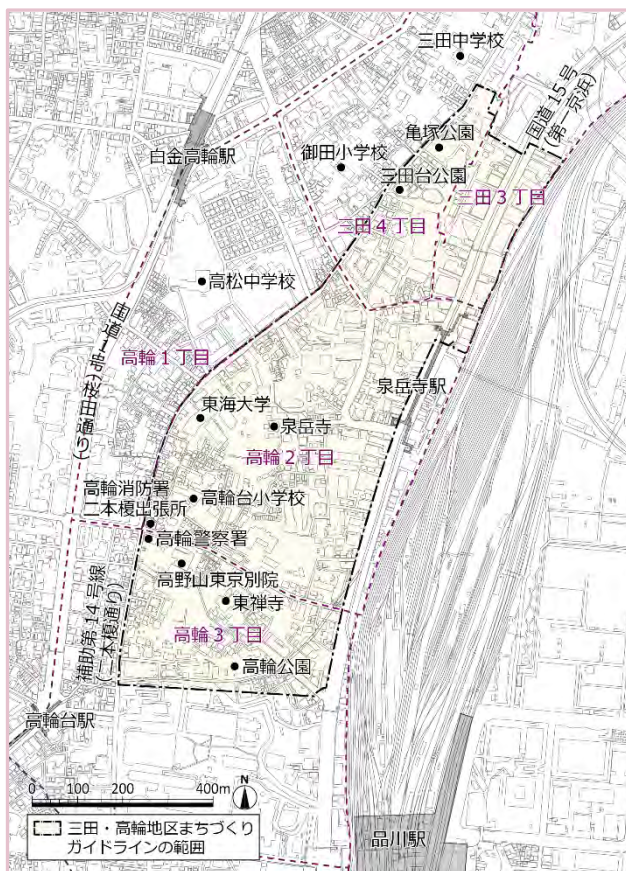


図 三田・高輪地区まちづくりガイドラインの範囲



図 航空写真

出典：「港区みどりの実態調査（第 9 次）報告書」/平成 29 年 3 月

2. ガイドラインの位置付けと役割

(1) 位置付け

「まちづくりガイドライン」は、「港区基本構想」や「東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)」に即して策定された「港区まちづくりマスタープラン」(平成 29(2017)年 3 月)に基づくものとして位置付けられます。

まちづくり関連の個別計画や、個別の都市計画事業及び周辺の地域において策定済のまちづくりガイドラインとも整合、連携を図っています。

なお、本地区における都市開発諸制度等(「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」(平成 30(2018)年 3 月改定/東京都)の活用にあたっては、本まちづくりガイドラインは上位計画に位置付けられます。

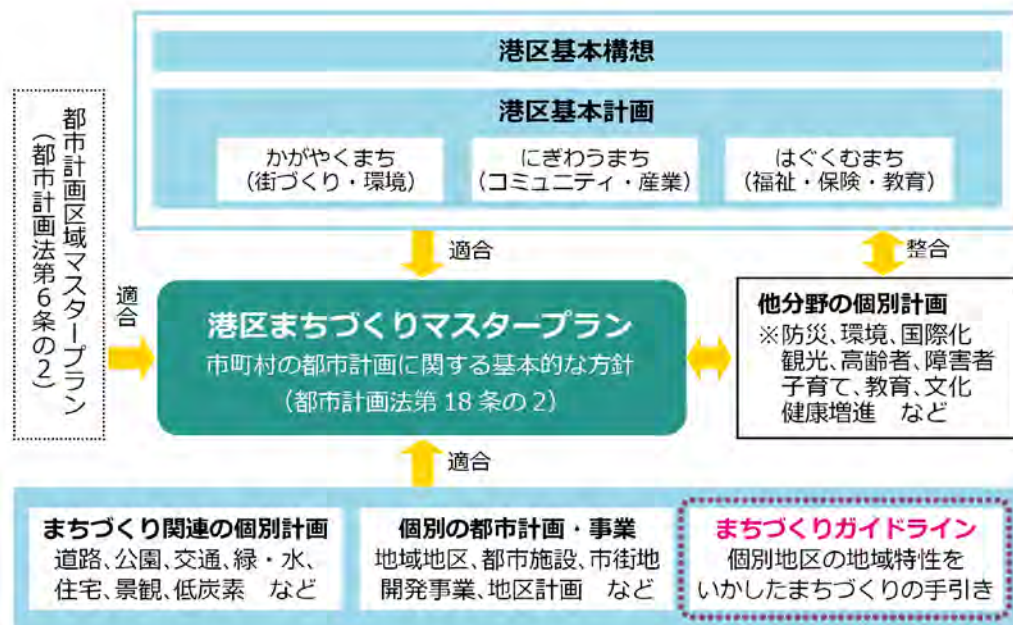


図 まちづくりガイドラインの位置付け

「港区まちづくりマスタープラン」/平成 29 年 3 月を基に作成

●策定済のまちづくりガイドライン（港区策定）

- ・ 環状 2 号線周辺地区（平成 24（2012）年 3 月）【改定作業中】
- ・ 六本木・虎ノ門地区（平成 24（2012）年 12 月）
- ・ 田町駅西口・札の辻交差点周辺地区（平成 25（2013）年 2 月）
- ・ 青山通り周辺地区（平成 27（2015）年 10 月）

(2) 役割

三田・高輪地区まちづくりガイドラインの役割を以下に示します。

- 住民、事業者、行政等が共有すべきまちの将来像を示します。
- まちづくりにおいて、配慮すべき事項を示します。
- 住民、事業者、行政等に対して、まちづくりの協力を求めるよりどころとして活用します。

本ガイドラインは、本地区の魅力や課題を基に、目標、方針、方策を示すことにより、その目標の実現に向け、地域特性やニーズに応じたまちづくりを誘導する役割を担います。

個別の開発事業の際には、地域の課題を解決する計画を誘導するなど、地域の個性をいかしたまちづくりの実現が可能となります。

そのようなまちづくりを推進することで、「参画と協働」により築いてきた地域の絆や、多彩な地域資源などの強みをいかし、『地域の課題を地域の皆で解決し、お互いに支え合う、地域のだれもが安心して心豊かに暮らすことができる地域共生社会』の実現を目指します。

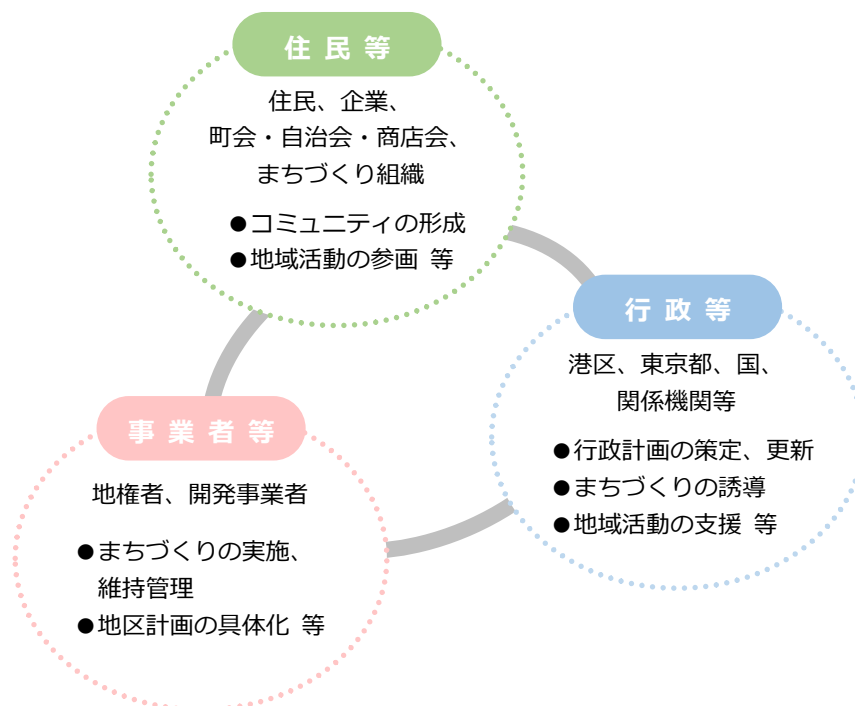


図 住民、事業者、行政等の連携イメージ

A large, stylized pink number '2' that serves as a background element for the chapter title.

第2章 まちの背景

1. 三田・高輪地区の概要

本地区は、東京都心の南側に位置しており、国道 15 号沿いは業務・商業機能が集積する一方で、その西側は高低差のある地形に寺社と緑が点在する閑静な住宅地が広がっています。

地区内の泉岳寺駅を始め品川駅等の鉄道、地下鉄駅に近接するなど、交通利便性が高い地区となっています。今後も、JR 新駅、リニア中央新幹線の整備や、羽田空港の本格的な国際化が進むことによって、日本国内及び諸外国とのアクセスもさらに向上するとともに、環状第 4 号線や補助第 14 号線の整備によって道路交通およびまちの環境が変わっていくことが想定されます。

また、特定都市再生緊急整備地域に隣接しており、隣接する東側では JR 新駅の整備や土地区画整理事業、南側では品川駅西口地区などの大規模な開発事業が今後予定されています。

このような状況の中、「港区まちづくりマスタープラン」等（注）に示すまちづくりの方向性を踏まえながら、本地区の大半を占める住宅市街地を中心とした地域の特性や課題に対応したまちづくりを進めていくことが求められます。

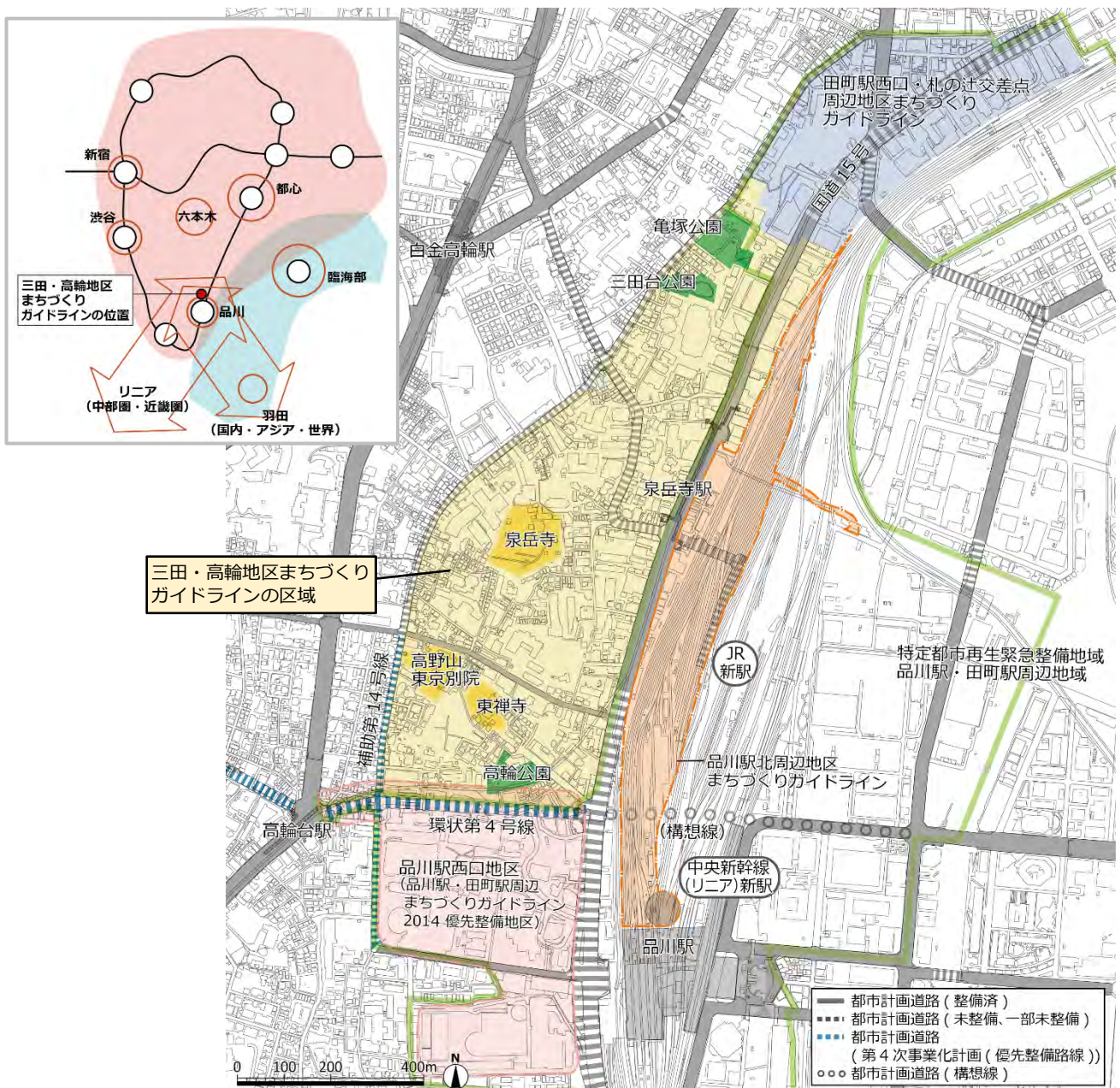


図 三田・高輪地区まちづくりガイドラインの区域

2. 関連する上位計画・関連計画

(1) 国

特定都市再生緊急整備地域「品川駅・田町駅周辺地域」(平成 24 (2012) 年 1 月)

※本地区の隣接地

【整備の目標】品川駅を中心とした鉄道施設の機能更新や駅前広場・歩行者空間などの都市基盤整備により、広域交通の拠点性を強化し、東京と国内外を結ぶサウスゲートにふさわしい交通結節点を形成する。品川駅周辺では新幹線や羽田空港等へのアクセスの利便性、臨海部、東京南部の産業とも連携可能な立地特性や、運河などの地域資源をいかし、業務、商業、研究、交流、宿泊、居住などの多様な機能が集積する、新拠点を形成。

国家戦略特別区域

産業の国際競争力の強化及び国際的な経済活動の拠点の形成を図るために、規制改革等の施策を総合的かつ集中的に推進する区域。港区は全域が東京圏国家戦略特別区域に含まれており、本地区周辺では品川駅周辺地区地区計画、三田三・四丁目地区地区計画等が認定事業となっている。

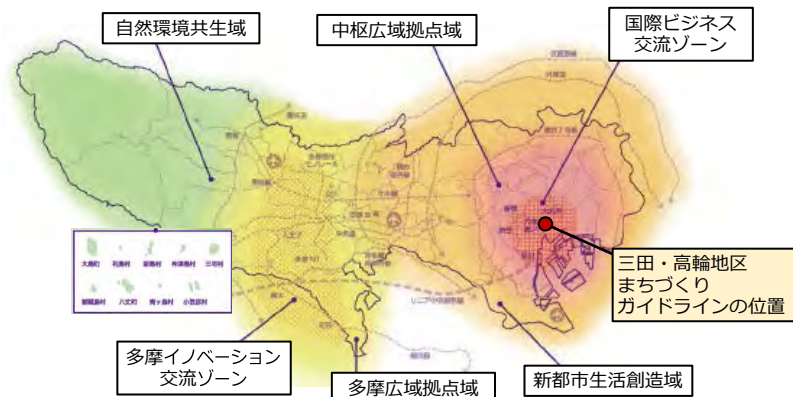
(2) 東京都

東京都長期ビジョン (平成 26 (2014) 年 12 月)

世界一の都市、東京の実現に向けて「史上最高のオリンピック・パラリンピックの実現」と、「課題を解決し、将来にわたる東京の持続的発展の実現」を基本目標に掲げている。

都市づくりのグランドデザイン (平成 29 (2017) 年 9 月)

本地区は「国際ビジネス交流ゾーン」に含まれ、品川・田町・泉岳寺・芝浦エリアは国際的な業務機能とこれを支えるカンファレンス、業務、商業、宿泊、居住、研究などの多様な機能が高度に集積し、様々な交流とイノベーションが生まれ続ける、国際的な拠点として位置付けられている。



新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針 (平成 30 (2018) 年 3 月改定)

国道 15 号沿道 (本地区の主に東側) は、「都心等の業務商業と連携を図りつつ、より多様な機能が複合的に展開する市街地が形成されている地域 (複合市街地ゾーン)」に位置付けられ、本地区の主に西側は、「業務商業の高度な集積地に近接し、良好な居住環境を育成整備する地域 (職住近接ゾーン)」に位置付けられている。

品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン 2014 (平成 26 (2014) 年 9 月)

本地区は「高輪側既成市街地」に位置付けられ、土地利用の基本方針として「歴史資源、大使館、緑・崖線等の地域資源をいかにしながら、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」と示されている。品川駅西口地区、品川駅北周辺地区は、優先整備地区として位置付けられている。

(3) 港区

港区まちづくりマスタープラン（平成 29（2017）年 3 月改定）

【高輪地区の目標】

- 緑をいかした落ち着いた落ち着きある住宅地の保全
- 地域交通の利便性の向上
- 防災性の強化による安全・安心なまちの形成
- 品川駅及び JR 新駅周辺における国際的な新拠点の形成
- 都市計画道路の整備推進
- 地域発意のまちづくりの推進

を掲げ、本地区東側は業務・商業・文化・交流施設を中心とした市街地、西側はまとまった良質な住宅市街地とされている。



港区緑と水の総合計画（平成 23（2011）年 3 月）

高輪地区では、「大木、湧水を始めとした豊かな緑と水を保全し育て人にやさしく地域にやさしいまちをつくる」を目標に、動植物の生息・生育に適した環境等の保全・充実を重点的な取組として定めている。

港区防災街づくり整備指針（平成 25（2013）年 3 月）

「建物倒壊と延焼拡大の危険度の低減を図る」ことを目標に建物の耐震化、不燃化や浸水対策、細街路の拡幅や都市計画道路の早期整備等を進めることとしている。

港区低炭素まちづくり計画（平成 27（2015）年 10 月）

目指すべきまちの将来像として「人にやさしく かがやくまち 環境都心 みなと」を掲げ、区民・事業者・区の3者協働で先進的な取組による低炭素のまちづくりを進め、環境負荷の少ない都市の実現に取り組むこととしている。

港区景観計画（平成27（2015）年12月）

本地区の一部は、品川駅・新駅周辺景観形成特別地区として「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」という目標を掲げている。また、景観法に基づく届出制度を活用し、歴史的建造物を核とした歴史的景観の形成・保全を図ることとしている。

田町駅西口・札の辻交差点周辺地区まちづくりガイドライン（平成 25（2013）年 2 月）

※本地区の隣接地

田町駅西口と札の辻交差点という2つのまちづくりの核を含む地区。「江戸から東京そして未来へつづく快適で活動的な暮らしとにぎわいが交わり素敵なハーモニーを奏でるまち」を将来像に、新たな拠点形成や歩いて楽しいまち、安全・安心なまち、地域資源をいかしたまちなどを目標に掲げている。

(4) 品川駅北周辺地区まちづくりガイドライン検討委員会

品川駅北周辺地区まちづくりガイドライン（平成 29（2017）年 3 月）※本地区の隣接地

「先端技術と国際文化等の交流する国際的な拠点の形成」をまちづくりの誘導の方向に、分断されていた東西のつながりや、デッキを中心とした歩行者ネットワークによる南北の骨格となる軸の形成、周辺地域と街をつなぐ特徴的な結節空間をつくることを掲げている。

3. 本地区及び周辺の開発・まちづくりの動き

本地区周辺では、大規模かつ多数のまちづくりの動きがあります。

下記のとおり周辺のまちづくりの動きをまとめます。(平成 30 (2018) 年 5 月現在)

三田三・四丁目地区地区計画

業務機能を中心に住み続けられるまちとしての住宅機能、商業機能等の多様な機能の集積を図るとともに、安全で快適な歩行者ネットワークの形成、防災対応力の強化、地区内の大規模緑地の保存・再整備など、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新により、質の高い都市空間を備えたビジネス交流拠点・生活環境の形成を図ることとしている。

泉岳寺駅改良計画（東京都・京浜急行電鉄）

2024 年度の供用開始を目標に、将来の利用者増に対応するとともに、国際交流拠点にふさわしい都市空間の創出に向けて、泉岳寺駅のホームの拡幅及びコンコースの拡張や、昇降施設、出入口などの機能強化を行い、駅の利便性、安全性の向上やバリアフリー化の充実を図る。

泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業（東京都）

泉岳寺駅の機能強化や補助第 332 号線の整備の推進とあわせ、利便性と快適性を備えたオープンスペースや歩行者ネットワークを形成し、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新により、魅力ある国際交流拠点にふさわしい複合市街地を形成する。

品川駅周辺地区地区計画

駅前広場を介しまちと一体化する新駅の整備と、品川駅と新駅を核とした国際交流拠点の実現に向けて、風の道等に配慮しつつ、国際競争力強化に資する高質な機能が集積する複合市街地を形成することを目標として、公共施設、建築物の整備の方針が位置付けられている。

品川駅周辺土地地区画整理事業（UR 都市機構）

JR 品川車両基地跡地開発における国際交流拠点の形成。都市基盤施設の整備、敷地の整序を進め土地の有効利用と都市機能の導入を図り、国際交流拠点・品川として業務・商業・文化・居住等の複合市街地の形成を図る。JR 新駅が整備され、2020 年春暫定開業予定。

品川駅西口地区地区計画

既存の緑をいかしつつ、交流機能、宿泊機能、MICE 機能と連携した新たな機能の導入を図るとし、都市計画の手続きが予定されている。

都市計画道路 環状第 4 号線（東京都）

港区高輪三丁目から江東区新砂三丁目に至る延長約 28.8 km の都市計画道路であり、都市の骨格を形成する区部環状方向の幹線道路の一つとして放射方向の幹線道路と連絡し、都心に集中する交通を分散するなど重要な役割を担う。

主要地方道第 312 号線（目黒通り）から国道 15 号に至る延長約 1.42 km が「東京における都市計画道路の整備方針（第 4 次事業化計画）」（平成 28 (2016) 年 3 月/東京都・特別区・26 市 2 町村）にて、優先的に整備すべき路線（2016 年度～2025 年度まで）として位置付けられている。

都市計画道路 補助第 14 号線（港区）

港区三田三丁目から高輪四丁目に至る延長約 2.8 km の都市計画道路であり、災害時の道路ネットワークの向上や地域の活性化などの実現に向けて重要な役割を担う。高輪警察署前交差点から高輪四丁目（柘榴坂）に至る延長約 650 m が「東京における都市計画道路の整備方針（第 4 次事業化計画）」（平成 28 (2016) 年 3 月/東京都・特別区・26 市 2 町村）にて、優先的に整備すべき路線（2016 年度～2025 年度まで）として位置付けられている。

中央新幹線品川駅（JR 東海）

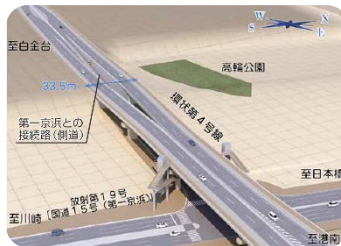
首都圏～中部圏～近畿圏の3大都市圏を超伝導リニアにより結ぶ。2027 年東京都から愛知県名古屋屋間が開業予定。

鉄道新線の構想（平成 28（2016）年交通政策審議会答申）

都心直結線：泉岳寺駅から新東京駅を経て押上駅を結ぶ。

都心部・品川地下鉄構想：白金高輪駅と品川駅を結ぶ。

いずれも事業計画等について十分な検討が行われることを期待するとされている。



平成 29 年 3 月に実施した東京都都市計画道路環状第 4 号線の都市計画変更素案（複数案）及び特例環境配慮書の説明会パンフレットを引用



出典：JR 東日本
https://www.jreast.co.jp/press/2016/20160903.pdf

環状第 4 号線のイメージ

JR 新駅のイメージ

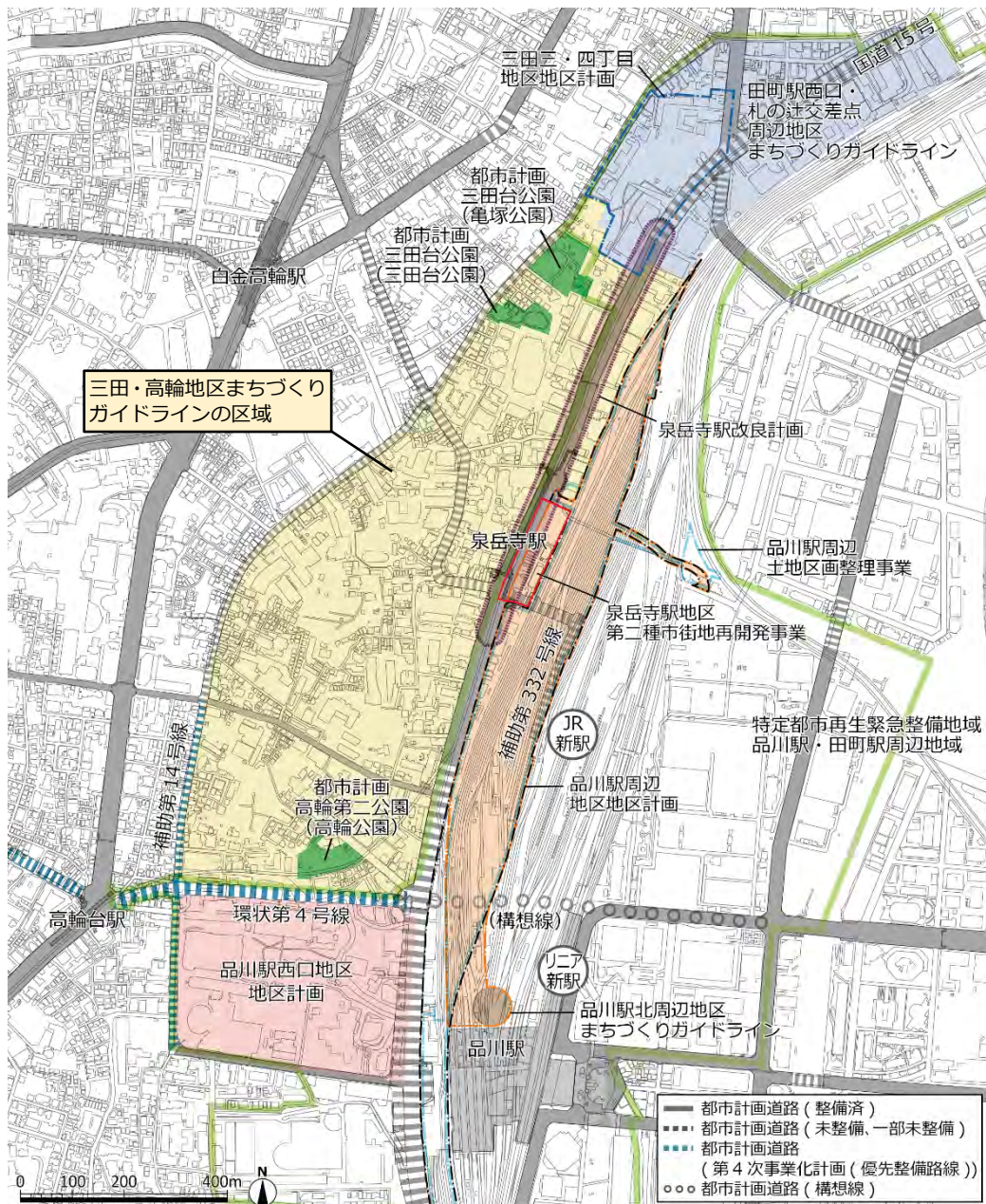


図 三田・高輪地区周辺のまちづくりの動き

4. まちの歴史

(1) 先史時代から中世

本地区の東側は、当時の海岸線に沿って三田台あるいは高輪台と呼ばれる高台が南北方向に延び、高台の西側あるいは北側には、古川に注ぎ込む中小河川によっていく筋もの谷が刻まれていました。そのため現在は、古川沿いに低地が形成されています。三田台・高輪台周辺には広い平地はありませんが、海浜部に近く、水辺に恵まれたこともあって、古くから人々の生活の舞台となり、これまでに縄文時代の貝塚や古代のむらの跡などが発見されています。

また、この高台の尾根筋（現在の二本榎通り）には、古くから道が整備されていました。11世紀半ばに成立したとされる『更級日記』の作者は、その周辺を通過して京に帰っていったと考えられています。

歴史のトピックス

<伊皿子貝塚遺跡>

伊皿子貝塚遺跡は、海拔およそ11mの斜面の上にあり、かつては東京湾が遺跡のすぐ足元まで広がっていました。昭和53（1978）年に行われた発掘調査によって、縄文時代後期（今から約4,000年前）の貝塚を始め、敷石収住居跡、弥生時代中期の住居跡なども発見されました。伊皿子貝塚は、主に貝の加工処理を行う場であったのではないかと考えられています。三田台公園に貝層の断面を展示しています。



貝層断面（三田台公園）

<亀塚>

塚の頂部に酒壺があり、「ここに入出入りする亀を神と崇めていたが一夜の風雨で酒壺の亀が石になった」という伝説から亀塚と呼ばれています。またこの地は更級日記に登場する竹芝寺伝説の地ともいわれています。江戸時代になると、上州沼田の城主土岐家の屋敷となり、墳頂に亀山碑が建てられ、現在も残っています。古墳に伴う周溝や埋葬施設は見つかっていませんが、立地、形状などから、古墳である可能性が高いとされています。



亀塚（亀塚公園）

<三田・高輪の地名の由来>

三田の名は、承平5（935）年頃の編さんといわれる『倭名類聚抄』^{わみょうるいじゆしやう}に「御田（みた）」の記載で登場し、高輪は、戦国期に当たる1520年代前半の史料に「高縄（たかなわ）原」として、その名を見ることができます。御田から三田に、高縄から高輪に表記が変わったのは江戸時代のことと考えられています。

(2) 江戸時代 (1603～1868)

江戸時代の初めの頃、本地区は、慶長6（1601）年に整備された東海道筋の一部を除けば、田畑や原野の中に中小の家並みが点在する田園地帯でした。その後、徐々に市街化が進み、正徳3（1713）年の頃には現在の高輪四丁目に至るほとんどの地域が、江戸市中に取り込まれました。この間、寛永年間の江戸城拡張工事を機に動かされた20軒余りの寺院によって三田に寺町が形成され、明暦3（1657）年に発生した大火の後、高輪に多くの大名が、主に中屋敷・下屋敷を構えるようになりました。

幕末、海に近く、最初の開港地である神奈川との距離もさほどない本地区周辺には、安政5（1858）年の開国以降、我が国と条約を結んだ各国公使館などの外交施設が置かれました。

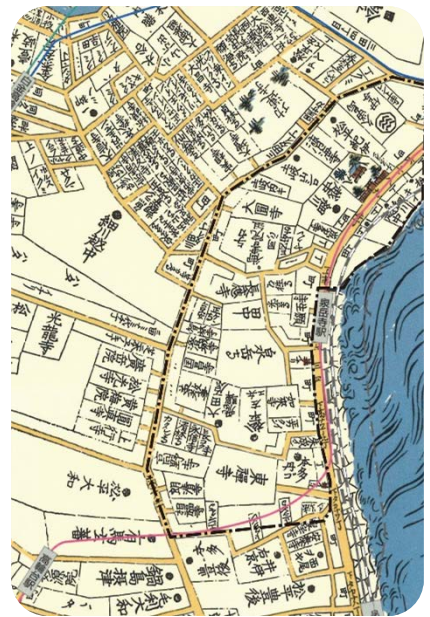


図 分間江戸大絵図 文政11（1828）年
出典：「まち探訪ガイドブック」

歴史のトピックス

<東海道と中原街道>

江戸時代、江戸市中から西方に向かって2本の街道が整備されました。

1本は海手を通る東海道で現在の国道15号、もう1本が山手を通る中原街道で現在の二本榎通りです。中原街道の成立は、古代にさかのぼると考えられています。品川方面から区内に入ると、白金台、高輪二本榎を通り、聖坂を下った後、北に向きを変え、飯倉・虎ノ門方面に通じていたと推測されます。



二本榎通りに植えられた2本の榎の木

<札の辻と高輪大木戸>

江戸時代の初め、国道15号と国道1号（桜田通り）が交わる辺りに高札場が置かれました。現在の「札の辻」の名の由来です。この高札場は、天和3（1683）年高輪に動かされました。その後、宝永7（1710）年には高札場に接して、東海道の両脇に石垣が築かれ、木戸が設置されました。現在も高輪大木戸跡として一部が残されており、国の史跡に指定されています。



図 東都名所・高輪月夜 歌川広重作 天保11～13（1840～42）年頃
出典：「UKIYO-E -名所と版元-」/港区郷土資料館

<三田の寺町と高輪の寺町>

三田の寺町は、参勤交代制で沢山の大名の邸地を必要としたために転移させられた寺院が大挙転入してきて、計画的に造られました。一方高輪の寺町は「明暦の大火」後の市街地整備により移転してきた寺院が多いのが特徴です。これらの寺院や武家屋敷の広大な敷地は、その後のまちの骨格に大きな影響を与えました。

江戸のまちは明暦3（1657）年1月の大火により、都市部の約6割が焼け、500余名の大名屋敷が焼失したといわれています。大火以降、防災重視政策がとられ、大名屋敷の江戸郊外への引替移転などもあり、当時は江戸の外れだった高輪地区に下屋敷が多いのはこのような理由によるようです。

歴史のトピックス

<外国公使館の集中した高輪>

幕末の高輪には外国公使館が集中していました。イギリス公使館だった東禅寺・高輪接遇所、フランス公使館済海寺、オランダ大使館長応寺、プロシアの宿寺広岳院、スイス宿寺正泉寺などはいずれもこの一帯にありました（図中の青丸がその位置を示しています）。このあたりは高台になっており、公使館付近からは江戸湾を見渡すことができ、海上の艦船との連絡が容易で、江戸と開港場の横浜との間にあるということが、公使館の集中した条件だったと思われます。



図 芝高輪辺絵図 安政4 (1857) 年
出典：「江戸の外国公使館」/港区郷土資料館

<泉岳寺>

主君の仇を討ち、その後、命を落とした義士たち。泉岳寺には赤穂義士討ち入り事件で有名な義士らの眠る墓があります。泉岳寺は慶長17 (1612) 年徳川家康が外桜田に建立しましたが、火事で焼失し、浅野以下五大名により現在の場所に再建されました。それ故、浅野家の菩提寺となっています。現在でも12月14日には義士祭が行われており、多くの人でにぎわいます。



図 江戸名勝図会 泉岳寺
出典：「UKIYO-E -名所と版元-」/港区郷土資料館

<東禅寺>

イギリスの駐日総領事（後に公使）オールコックは安政6 (1859) 年東禅寺に入り、ここに総領事館（後の公使館）を置きました。オールコックは東禅寺を大変気に入り「これほど美しい草庵を選べたことは幸いと言わざるを得ない」「江戸にはこれほど立派な所はない」と記しています。「あまりにも完璧であるが故に何か恐ろしいお返しが私の運命の上に降りかかるのではないかと予感し、その予感は東禅寺事件という形で的中してしまいました。

(3) 明治～大正 (1868～1925)

明治維新後、本地区のまちは、さらに大きく様変わりします。まず、新政府によって収公された大名屋敷跡地が、政府用地、軍用地、皇族や華族の邸宅などに変化し、海浜部には、高輪海岸の沖合に鉄道用の堤が築かれます。明治5 (1872) 年新橋・横浜間に開通した日本最初の鉄道は当初、現在の東京港口付近から品川駅辺りにまで、海上を走りました。明治36 (1903) 年旧東海道の新橋・品川間に東京初の路面電車が開通するなど、明治時代以降も、今につながる交通の大動脈が整備されます。また、海浜部の埋め立てはその後も続けられ、工場地帯や住宅地、鉄道用地が広がっていきます。大邸宅の建設にともない、洋風建築や和洋折衷の建物が増加するのも明治から大正期にかけてのことでした。



図 東京市十五区番地界入地図 明治40 (1907) 年
出典：「まち探訪ガイドブック」

(4) 昭和 (1925~1989)

第二次世界大戦後の戦災復興都市計画において港区域は都市整備がなされ、その後都市として大きく発展していきます。戦後復興が急ピッチで進む中、昭和 22(1947)年には芝・麻布・赤坂の3区を統合して港区が誕生しました。

高度成長期に入ると路面電車が廃止され、昭和 43(1968)年都営地下鉄浅草線延伸に伴い泉岳寺駅が開業し、京浜急行電鉄との相互直通運転が開始されるなど、交通利便性の高いまちとなりました。人口が急激に増加し、高密、災害危険地域が出現するなど、現在に至る都市計画の課題が生まれました。地区内にマンションや業務ビル等の建設が進むなど、土地の高度利用が進みました。

一方、昭和初期には、高輪消防署二本榎出張所(旧高輪消防署)や高輪教会といった近代建築の名作が建てられ、街並みのアクセントとなっています。また、かつてはすぐそこまで海の迫る丘陵であったことから、凸凹の多い地形と数多くの坂道や路地の風景を残し、歴史が感じられる緑豊かな落ち着いたある居住環境を維持してきました。



図 東京都別地図大鑑

昭和 31 (1956) 年

出典:「まち探訪ガイドブック」



桂坂
(昭和 36 年)



泉岳寺前交差点
(昭和 44 年)



高輪二丁目第一京浜国道
(昭和 47 年)

出典:「高輪今昔物語」より

歴史のトピックス

<日本基督教団 高輪教会礼拝堂>

旧帝国ホテルの設計者として有名なフランク・ロイド・ライトの門下であり、教会員の岡見健彦の設計による日本で最初に建てられたライト風建築の会堂です。ライトの「有機的建築」の魅力を正しく受け継ぎ、その理想を遺憾なく再現したものとして、日本の近代建築史の上で評価の高い作品です。平成 16 (2004) 年東京たてもの百選に選定されています。



高輪教会礼拝堂

(5) 平成 (1989~)

近年、高層住宅や商業ビルなどの建設が進み、まちは新たな姿に変わりつつあります。2020 年には隣接する地区に JR 新駅が開業予定であり、大規模な周辺開発が予定されています。

一方、本地区には、古くからの価値ある建造物の集積、歴史的・文化的な雰囲気が残っていることから、それらの継承に配慮したまちづくりが求められています。

5. まちの現況

本地区は、街道の整備や武家屋敷、寺町を基礎として、皇族や華族の邸宅、それらを支える人々の住居や商店等が増加することで、特徴ある住宅市街地が形成されてきました。また、その後の交通機関の発達に伴って駅周辺や幹線道路沿いには業務機能も集積し、今後もさらに発展していくことが見込まれます。

そのような歴史の積み重ねの中で、本地区には多くの魅力がある一方、解決すべき課題もあります。

＜地区西側・東側のまちの特性＞

本地区は、下図の土地利用現況図が示すとおり、住宅や教育文化施設（寺社・学校等）が多く立地する地区西側と、事務所建築物等が多く立地する地区東側で大きくまちの特性が異なります。

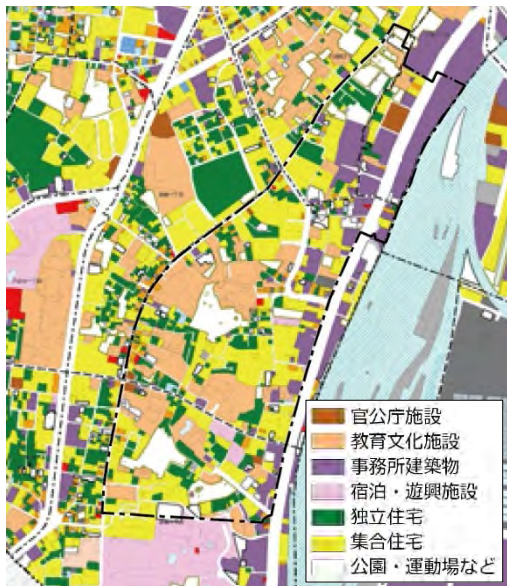


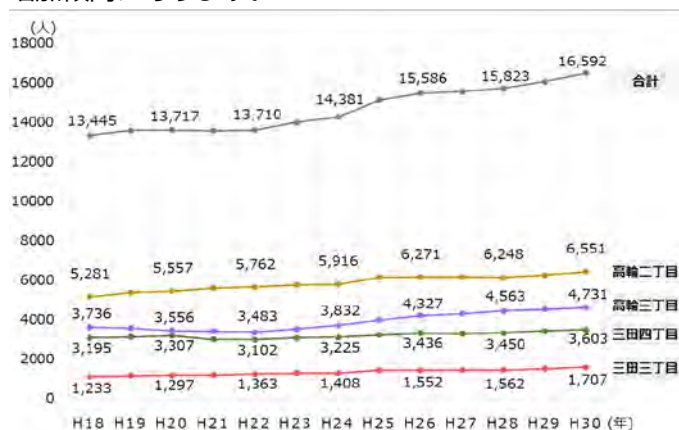
図 土地利用現況図（用途別）
「土地利用現況調査」（平成 25 年 3 月）を基に作成



図 地区の主要施設

＜人口の推移と泉岳寺駅の乗降客数＞

本地区を含む各町丁目の居住人口の推移をみると、近年は増加傾向にあり、平成 30（2018）年 5 月時点では約 1 万 6 千人で、平成 18（2006）年から約 23%増加しています。また、泉岳寺駅の乗降客数も、増加傾向にあります。



出典：「住民基本台帳」/平成 30 年 5 月現在



図 泉岳寺駅年間乗降客数の推移
出典：「東京都統計年鑑」/東京都・平成 22-27 年

6. まちの魅力（現在・将来）

アンケート調査や、まちの現況、周辺のまちづくりの動向等から、以下のとおりまちの魅力、課題を現在・将来に分けて整理します。（※アンケート調査は平成 29（2017）年 1 月に実施(参考資料 2.参照)）

現 在

● 落ち着いた居住環境と都市的な環境

（方針 1 / 土地利用・活用）

※（ ）内は第 4 章の取組方針と関連するものを記載しています。

- ・本地区は都心部でありながら、特に地区西側では緑豊かな落ち着いたある住宅地が形成されています。
- ・一方、地区東側では交通利便性が高く、国道 15 号沿いを中心に高層の業務施設や集合住宅等が集積し、都市的な環境での生活が営まれています。



低層住宅を中心とした居住環境



国道 15 号沿道

● 良好な地域コミュニティや地域のまちづくり活動が活発

（方針 2 / 住宅・生活環境・地域コミュニティ・防犯、方針 5 / 防災・復興）

- ・地元主体のまちづくり組織が積極的に活動を行っています。
- ・地域のイベントの他、防犯、防災への取組が活発であり、地区内の東海大学との連携により、多様な活動を行っています。また、商店街も地域と一体となり活動を行っています。
- ・保育園、幼稚園、小学校、中学校、高等学校、大学があり、活気があります。

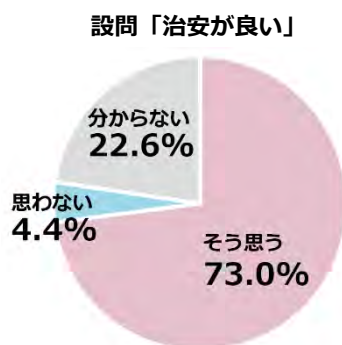


図 国道 15 号沿道エリア（本地区の東側）の魅力「アンケート調査結果」（平成 29 年 1 月）を基に作成



隔壁破壊訓練（防災訓練）



防犯パトロール



簡易トイレ組み立て（防災訓練）



タバコルール啓発活動

● 利便性の高い公共交通機関 (方針3／道路・交通)

- ・ 都心部や羽田空港へのアクセス性が高く、泉岳寺駅（2路線）、白金高輪駅（2路線）などの鉄道駅にアクセスできるほかバス路線もあり、公共交通が充実しています。

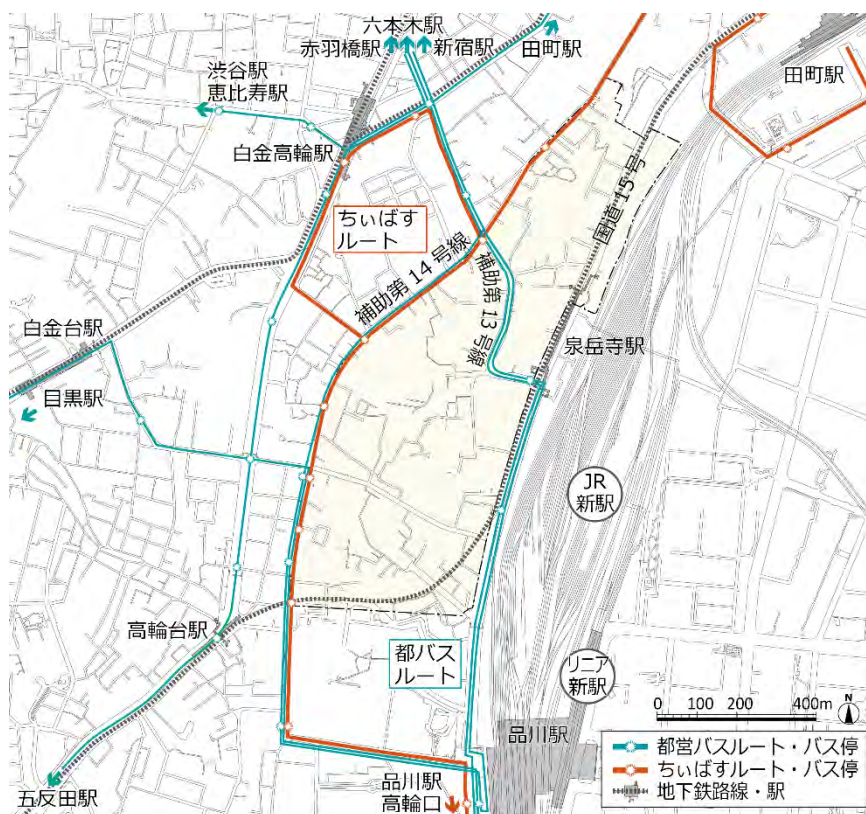


図 本地区周辺の公共交通路線

● 地域ゆかりの緑・水が豊富 (方針4／緑・水、方針7／低炭素化)

- ・ 緑の骨格となる崖線が地区の南北に縦断しています。
- ・ 地下水の涵養域が区内で最も広い地域です。
- ・ 寺社などに残る緑が豊富であり、「港区みどりを守る条例」の保護樹木・樹林に指定された樹木が多くあります。
- ・ 本地区の緑被率は 25.67% で区全体の緑被率 21.78% と比較して緑が豊富であるといえます。

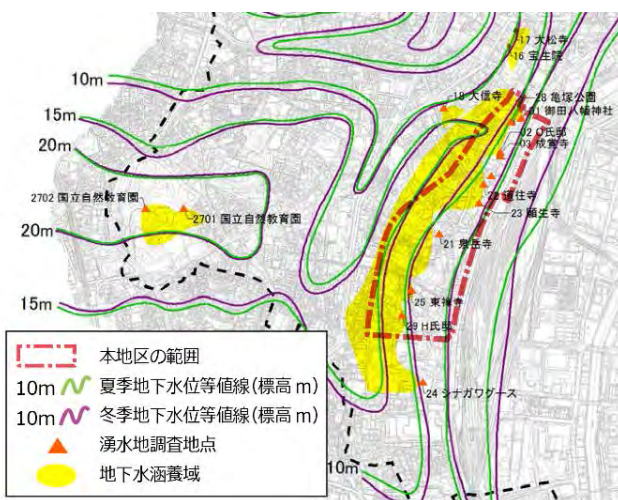


図 地下水の涵養域
出典：「港区みどりの実態調査(第9次)報告書」/平成 29 年 3 月



図 緑被地等分布図
出典：「港区みどりの実態調査(第9次)報告書」/平成 29 年 3 月

●地区に刻まれた歴史・風土と趣のある景観

(方針6／景観、方針8／国際化・観光・文化)

- ・寺社等の歴史・文化資源が多く存在しています。
- ・落ち着いた感じられる街並みが多く見られます。



図 本地区の寺社、文化財建造物、歴史的建造物



東禪寺



高輪教会礼拝堂



高輪消防署二本榎出張所



泉岳寺

将 来

●さらなる交通利便性の向上（方針3／道路・交通）

- ・泉岳寺駅の改良、JR 新駅整備などにより交通利便性がさらに向上します。

●環状第4号線、補助第14号線整備による交通環境の向上（方針3／道路・交通）

- ・優先整備路線に指定されている環状第4号線、補助第14号線整備により、体系的な道路ネットワークの形成や安全で快適な歩行者・自転車走行空間の創出等、交通環境が向上するとともに、地域の防災性の向上につながります。

7. まちの課題（現在・将来）

現在

●老朽マンションが多い

（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）

- ・本地区には昭和56（1981）年以前に建築された旧耐震基準と考えられるマンションが多くあります。（約2,200戸以上）。

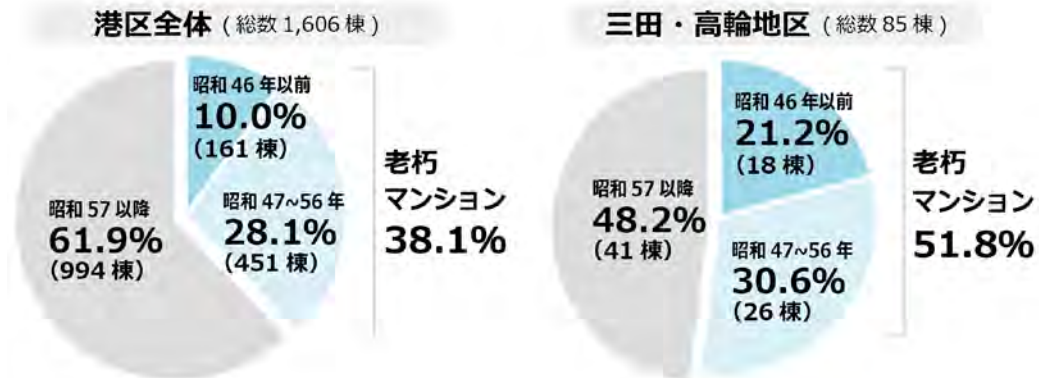


図 分譲マンションのしゅん工年別割合
「港区分譲マンション実態調査報告書」（平成28年11月）を基に作成

●スーパーなどの生活利便施設の不足

（方針2／住宅・生活環境・地域コミュニティ・防犯）

- ・国道15号沿いなど、一部のエリアで食料品や日用品を購入できる店舗が少なく、アンケート調査においても回答者の80%以上が「スーパーなどの生活利便施設が少ない」と回答しています。

設問「スーパーなどの生活利便施設が少ない」

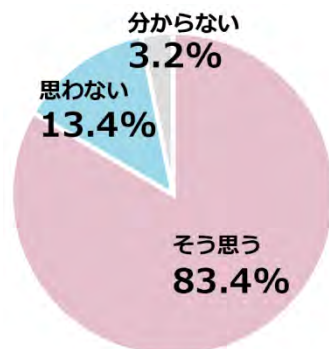


図 国道15号沿道エリア（本地区の東側）の課題
「アンケート調査結果」（平成29年1月）を基に作成

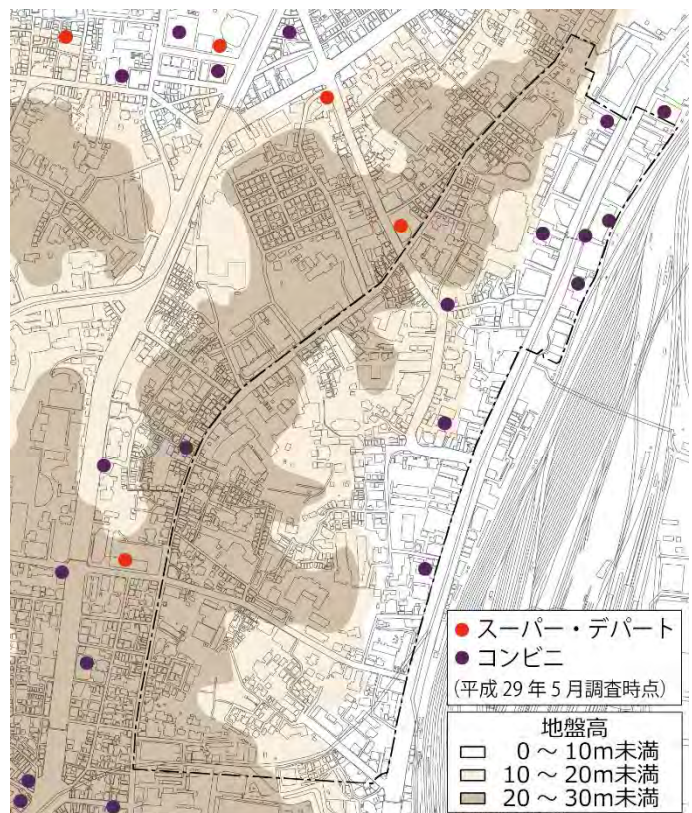


図 生活利便施設の分布

●高低差があり東西方向のアクセスがしづらい（方針3／道路・交通）

- ・東側低地と西側台地の高低差が約 21m あり、急な坂道や階段の存在などから、アクセスがしづらい、移動が困難などの課題があります。



急な坂道

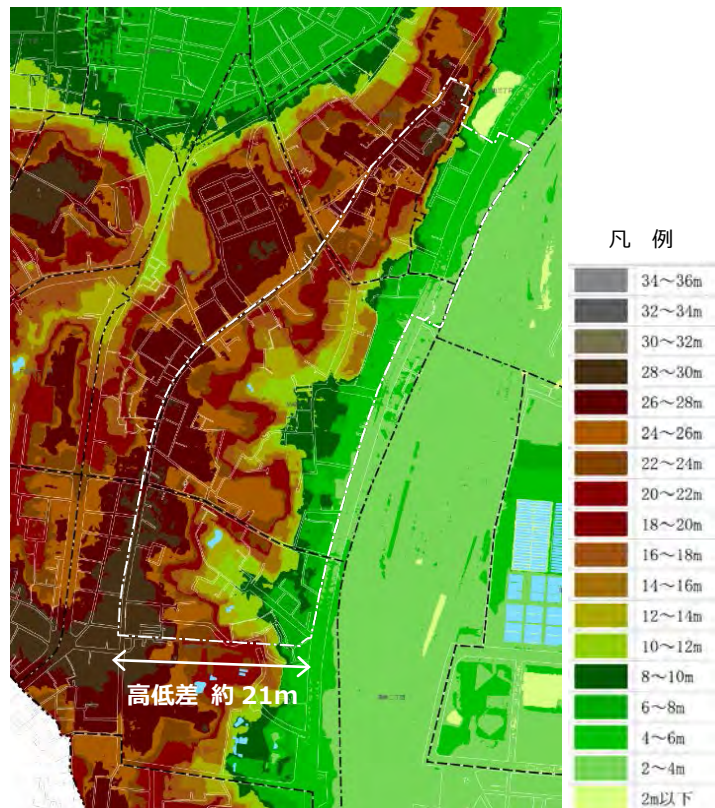


図 地盤高さ現況図
出典：「港区の土地利用」/平成 25 年 3 月

●桂坂への通過交通の流入（方針3／道路・交通）

- ・国道 1 号、国道 15 号を連絡する東西方向の道路が地区内には少ないため、東西方向を結ぶ特別区道第 1048 号線（桂坂）等の道路に通過交通が集中しています。桂坂は通学路に指定されており、狭い歩道に歩行者や自転車が混在し、その脇をバス等の車両が通行している状況です。



桂坂の状況

出典：「都市計画変更素案（複数案）及び特例環境配慮書のあらまし（環状第 4 号線）」/東京都・平成 29 年 3 月

●防災機能の向上が求められる（方針3／道路・交通、方針5／防災・復興）

- ・細街路や行き止まり道路、階段などがあり、緊急車両の通行が困難であるなど、防災上の課題を抱えるエリアがあります。



細街路の状況

●オープンスペース、緑地の不足（方針4／緑・水）

- ・本地区全体での緑は豊富ですが、国道15号沿いはオープンスペースやまとまった緑が不足しています。



図 緑被地等分布図

出典：「港区みどりの実態調査(第9次)報告書」/平成29年3月

●都市計画公園が未整備（方針4／緑・水）

- ・都市計画三田台公園は「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）において重点公園及び優先整備区域に指定されていますが、一部未整備となっています。

●土砂災害警戒区域、国道15号沿いの浸水想定区域（方針5／防災・復興）

- ・土砂災害警戒区域に指定されている箇所があります。また国道15号沿いは豪雨による浸水被害が想定されます。

将来

●新たなまちづくりによる交通量の増加（方針3／道路・交通、方針8／国際化・観光・文化）

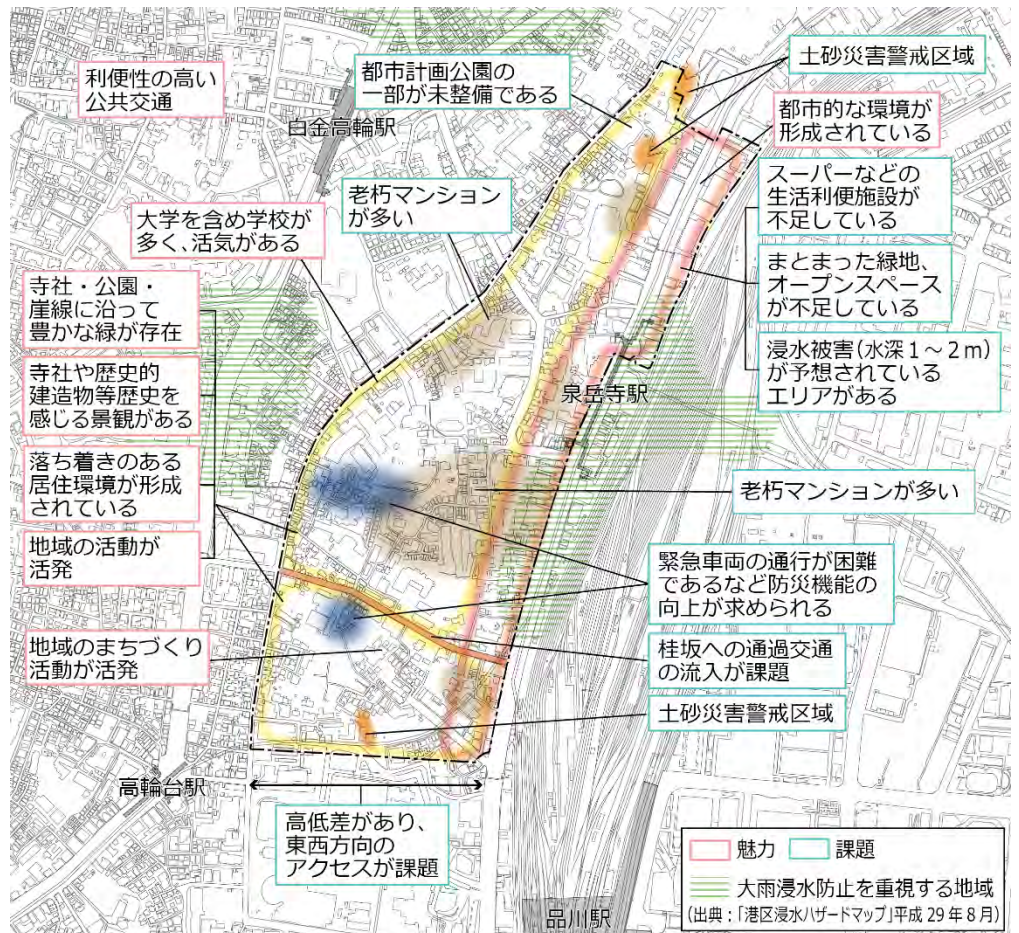
- ・周辺のまちづくりにより交通量が増加することが予想され、泉岳寺駅周辺や交差点周辺において、より安全で快適な環境が求められます。合わせて、泉岳寺駅出入口（西側）のバリアフリー化の充実が求められます。
- ・来街者の増加が予想され、本地区の歴史や文化に触れるための施設の充実が求められます。

●緑や歴史的景観に配慮した環境整備（方針4／緑・水、方針6／景観）

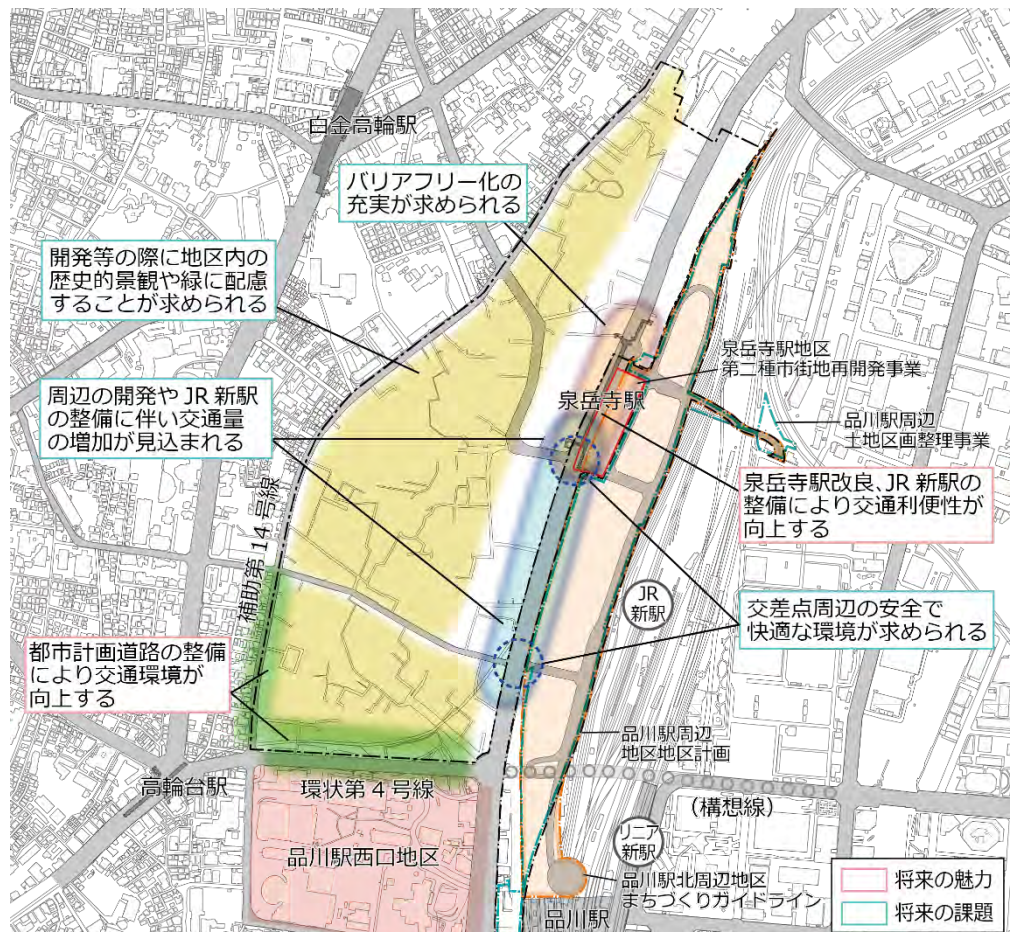
- ・開発などの際には、本地区の緑や歴史的景観などに配慮することが求められます。

魅力と課題のまとめ

●現在の魅力と課題



●将来の魅力と課題





第3章 まちの将来像

1. まちの将来像

第2章で見たように、本地区では先史時代からの歴史の積み重ねにより、多くの寺社や豊富な緑を有する落ち着いたたたずまいと活発なコミュニティ活動、高い交通利便性を併せ持つ魅力的なまちが形成されています。

一方で、老朽マンションが多く、防災機能の向上が求められるエリアもあるなど、課題も見られます。また、本地区の周辺で進められている新たなまちづくりに対応することも求められています。

このような地域に根ざした魅力的な要素を大切に受け継ぎ、課題や変化に対応しながら生活が営まれていく、これからの望ましいまちのあり方を「まちの将来像」として掲げ、本地区に暮らす人、働く人、学ぶ人、訪れる人が皆で共有し、協働して誇れるまちを創造していきます。

まちの将来像とまちづくりの目標

<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



<目標1>

豊かな緑と地域に
受け継がれてきた
歴史・文化が
薫るまち

<目標2>

心地よく落ち着きのある環境と
安全で快適な都市環境が共存した
だれもが安心して住み続けられるまち

<目標3>

地域の活力を土台に、
将来にわたり
持続的に発展して
いくまち



2. まちづくりの目標

まちの将来像を構成する柱となる「まちづくりの目標」を掲げます。

<まちづくりの目標>



目標1 豊かな緑と地域に受け継がれてきた歴史・文化が薫るまち

三田・高輪の^{がいせん}崖線に残る豊かな「緑・水」と、新たに都市に編み込まれた「緑」により、このまちに住む人、働く人、訪れる人、学ぶ人、全ての人へうるおいとやすらぎを与えるとともに、寺、神社、遺構、そして街道や身近な歴史的景観などを通じて地域が大切に継承してきた「歴史・文化」が感じられるまちを目指します。

目標2 心地よく落ち着きのある環境と安全で快適な都市環境が共存した だれもが安心して住み続けられるまち

心地よく、落ち着きのある居住環境と、安全で快適な都心生活を楽しむ良質な都市環境が共存し、また重なり合い、だれもが安心して住み続けられるまちを目指します。

また、歩行者・自転車・自動車それぞれが安全で、子どもから高齢者まで全ての人が安心して楽しめるようなまちを目指します。

目標3 地域の活力を土台に、将来にわたり持続的に発展していくまち

隣接する品川駅及びJR新駅周辺を始めとする開発事業等と相乗効果を発揮し、三田・高輪地区ならではのにぎわいがあるまちを目指します。

また、今まで培われてきた地域のコミュニティや文化を土台に、このまちに住む人・働く人・学ぶ人・事業者・行政等が互いに連携しながら新たなまちの姿を創造します。



3. まちづくりの取組方針と方策

まちづくりの目標の実現に向けて、まちづくりの取組方針を分野別に示します。各分野は、「港区まちづくりマスタープラン」において示したまちづくりの方針の8つの分野に適合しており、まちづくりの目標と関連する主な取組方針は以下のとおりとなります。

<まちづくりの目標と実現に向けた取組方針>

まちづくりの目標	まちづくりの取組方針
<目標1> 豊かな緑と地域に受け継がれてきた歴史・文化が薫るまち	▶ <方針4／緑・水> 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 ▶ <方針6／景観> 地区に刻まれた風土の継承と新たな顔づくり ▶ <方針7／低炭素化> 緑と水をいかし、環境に配慮したやさしいまちづくり ▶ <方針8／国際化・観光・文化> 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
<目標2> 心地よく落ち着いた環境と安全で快適な都市環境が共存しただれもが安心して住み続けられるまち	▶ <方針1／土地利用・活用> 落ち着いた環境のある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 ▶ <方針2／住宅・生活環境・地域コミュニティ・防犯> だれもが安心して快適に生活できる環境の形成 ▶ <方針3／道路・交通> 歩行者の視点に配慮した人にや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 ▶ <方針5／防災・復興> 安全性・防災性の高いまちづくりと地域防災力の向上
<目標3> 地域の活力を土台に、将来にわたり持続的に発展していくまち	▶ <方針1／土地利用・活用> 落ち着いた環境のある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 ▶ <方針2／住宅・生活環境・地域コミュニティ・防犯> だれもが安心して快適に生活できる環境の形成 ▶ <方針3／道路・交通> 歩行者の視点に配慮した人にや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 ▶ <方針7／低炭素化> 緑と水をいかし、環境に配慮したやさしいまちづくり

まちづくりの方針に基づく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ことが重要です。

＜取組方針に基づく方策＞

1 土地利用・活用	＜方針＞	落ち着いたある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
	＜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 落ち着いたある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
2 住宅・生活環境・地域コミュニティ・防犯	＜方針＞	だれもが安心して快適に生活できる環境の形成
	＜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
3 道路・交通	＜方針＞	歩行者の視点に配慮した人にや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
	＜方策＞	1 歩行者にや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
4 緑・水	＜方針＞	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
	＜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
5 防災・復興	＜方針＞	安全性・防災性の高いまちづくりと地域防災力の向上
	＜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
6 景観	＜方針＞	地区に刻まれた風土の継承と新たな顔づくり
	＜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
7 低炭素化	＜方針＞	緑と水をいかし、環境に配慮したやさしいまちづくり
	＜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
8 観光・文化・国際化	＜方針＞	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 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

