



# 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

- ◇本地区には魚らん商店会があり、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、人々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

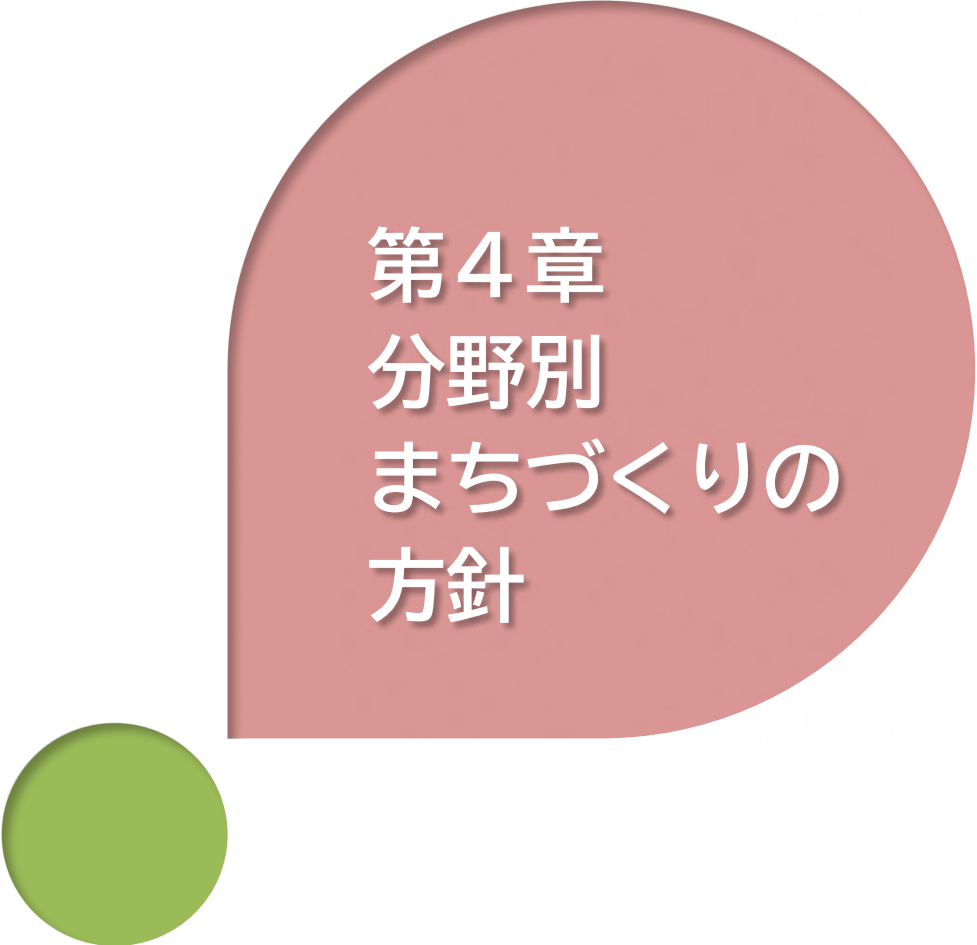
3つの「まちづくりの目標」の実現に向け、第4章ではまちづくりの方針を示します。まちづくりの方針は「港区まちづくりマスタープラン」に沿って「まちづくりの骨格となる分野」と「骨格となる分野と幅広く関わりのある分野」の合計8つの分野ごとに示します。それぞれの方針は、3つの「まちづくりの目標」と以下のように関係しています。

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



まちづくりの骨格となる分野

骨格となる分野と幅広く関わりのある分野



# 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ともに、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、個別の施策をそれぞれ実施するだけでなく、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 落ち着いた居住環境と、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の推進

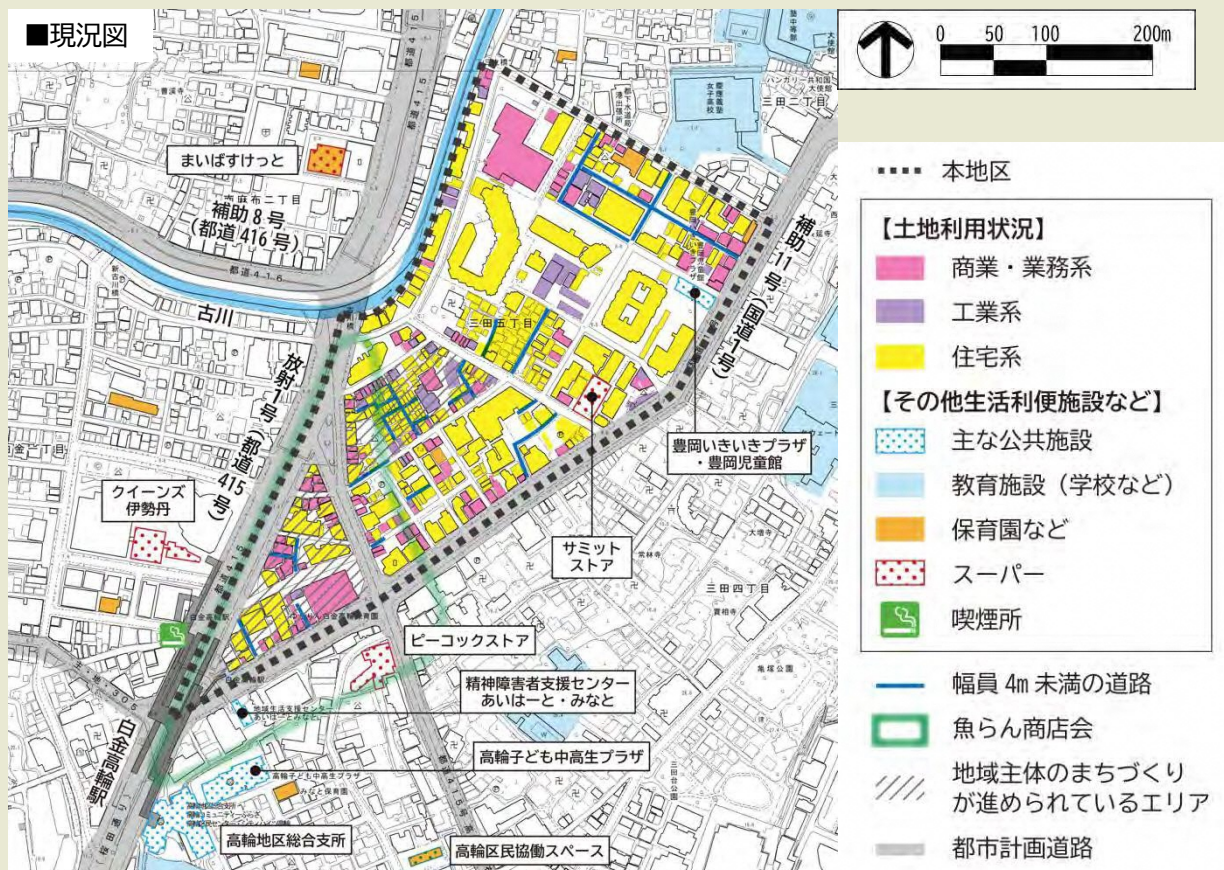
## 方針 1

## 土地利用・活用

SDGsのゴールとの関係



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めざします。



◇本地区は、住宅系を中心とした土地利用となっていますが、工業系、商業・業務系の土地利用もあり、それらが共存しています。

◇駅周辺では、主に低層部で商業系を中心とした土地利用となっています。

◇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。

## 落ち着いたある居住環境と、多様な用途が共存した市街地の形成

### 方針1

- 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いたある居住環境を維持・保全します。

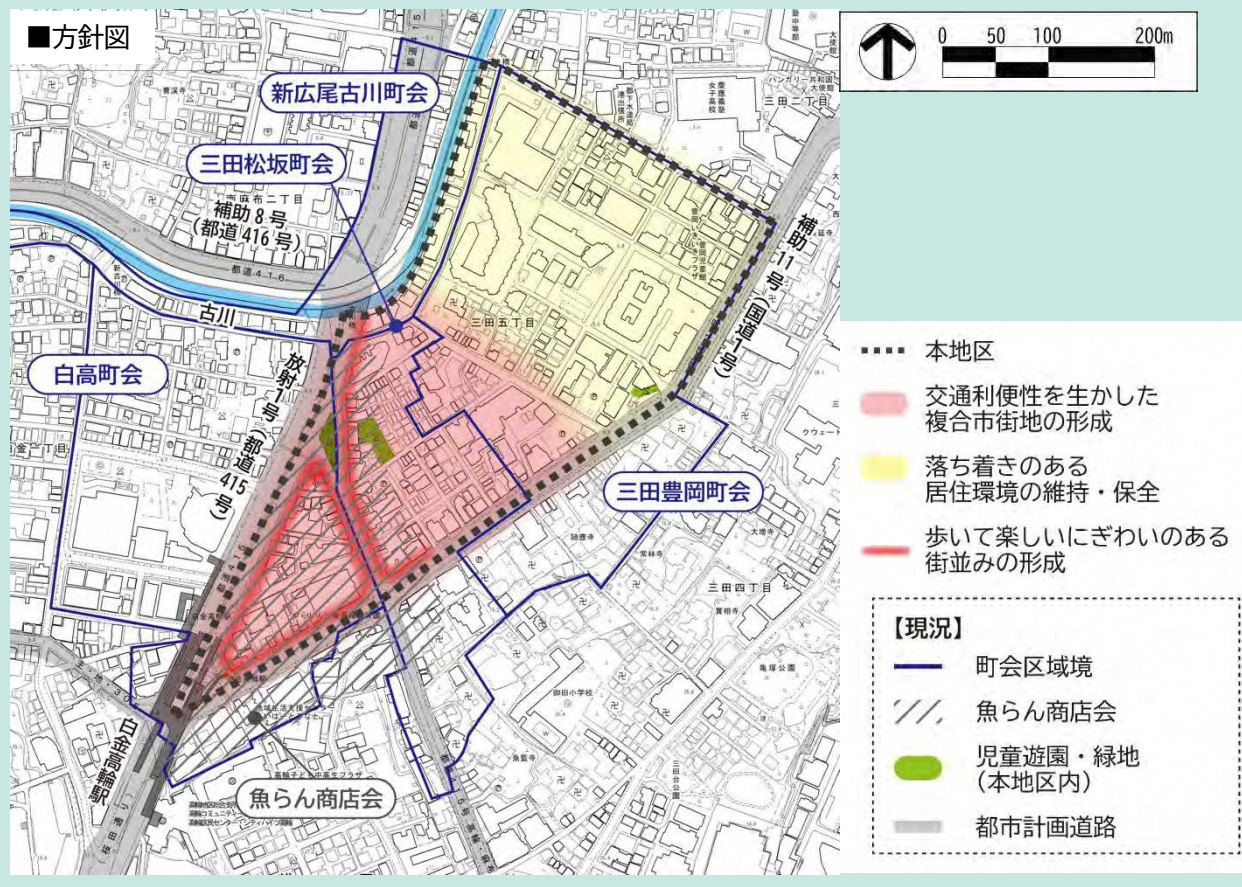
### 方針2

## 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  
出典：港区まちづくりマスタープラン  
(平成29年3月)





## 方針 2

住宅・生活環境・  
地域コミュニティ・防犯

SDGsのゴールとの関係



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・発展していくよう、地域活動を支援します。
- 地域に根差した活動を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促進します。



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。



パトロールの様子

## 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、戸建など）の計画的な修繕の実施を促進するとともに、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

## &lt;分譲マンション等耐震化支援事業&gt;

◇区では、旧耐震建築物の分譲マンションに対して、耐震診断の必要性及び耐震化の進め方や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、分譲マンション等の建替えや耐震改修についての勉強会などで、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の建替え・耐震改修計画案作成のための費用の一部を助成しています。

## &lt;分譲マンション等管理支援事業&gt;

◇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」を無料で派遣するとともに、マンションの建物・設備について老朽度の調査・診断費用の一部を助成しています。

## &lt;マンション建替えに関する支援制度&gt;

◇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などを促進するため、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」では、マンション建替えやマンション敷地売却に関する制度が規定されています。また、マンション建替えに関する制度では、容積率緩和の特例が受けられます。（同制度についてはp60にも制度の紹介を記載しています。）

## &lt;木造住宅耐震化支援事業&gt;

◇区では、一定の基準に該当する木造住宅について、区が技術者を派遣し無料で耐震診断を行っています。

## &lt;民間建築物耐震化促進事業&gt;

◇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



## 民間建築物耐震化促進事業／港区



## 民間住宅等の支援／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、名称は魚籃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やゴ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

## SDGsのゴールとの関係



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サイクルポート設置を推進します。



整備された自転車走行空間