

## 第6章 まちづくりの実現に向けて

# 1 まちづくりを進めるための協働体制の充実

- 地域に住み、働き、集う、多様な人びとが主体的にまちづくりに携わり、地域コミュニティの活性化や地域におけるさまざまな課題の解決を図ります。
- 地域の活動団体間の連携体制を構築し、相互に活動を活性化させ、地域が一体となつてともにまちをマネジメントしていきます。

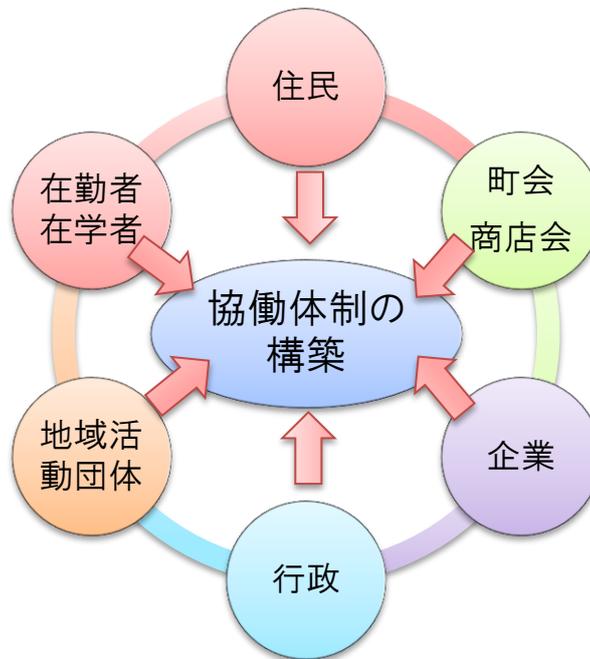
## ■地域に住み、働き、集う多様な人びとが主体となるまちづくり活動の推進

本地区は、住民の約 15 倍の多様な人びとが日中に活動をしています。その特性を踏まえ、住民だけでなく、本地区内に立地する多くの企業・事業所などや在勤・在学の人びとも地域の一員としてともにまちづくり活動に取り組むことで、他の地域に見られない独自のまちの魅力・価値の創造及び向上を図ります。

## ■地域の多様な活動主体の連携の促進

町会・自治会や商店会、アドプト・プログラム登録団体、エリアマネジメント団体、駅周辺滞留者対策推進協議会など、これまで個別に活動してきた地域の多様な主体が連携してまちづくり活動を行うことで、相乗効果によりそれぞれの活動が活性化されるとともに、各々の組織の個性や資源をいかした地域コミュニティの更なる発展を目指します。

行政は、まちに関わるすべての人が地域の一員としてまちづくりに携わる機会がもてるよう、まちづくりへの参画のきっかけとなる働きかけを行います。また、地域の多様な活動主体間の連携が円滑に図られるよう、必要に応じて支援します。



協働体制のイメージ

## 2 エリアマネジメント活動の推進

- 周辺住民だけでなく、在勤・在学の人びとなど、多様な主体の視点でまちの空間がより魅力的に維持され、より快適に使いこなされることにより、地域の魅力・価値を向上させます。

### ■エリアマネジメント活動の定着と周辺地域への波及

新虎通りにおけるエリアマネジメント活動の取組を定着させ、周辺地域へと波及させていきます。

### ■ハードとソフトが一体となった取組の推進による地域の魅力・価値の持続的な向上

道路・公園や開発事業等により創出された公共的な空間を中心として、地域主体の活動組織がきめ細かなまちの維持管理を行うことによって、地域の資源として活用します。

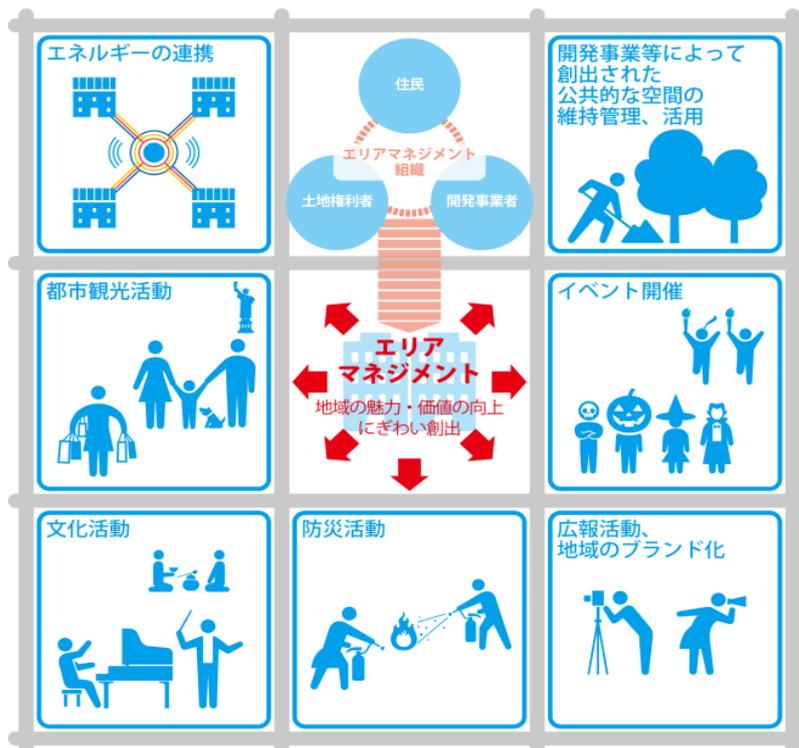
公共的な空間の維持管理をきっかけとして、地域のにぎわいづくりや防災・減災対策、事前復興、エネルギー連携、地域の文化継承などへ発展させ、ハードとソフトが一体となって地域のブランド力の強化を目指します。

また、その地域ならではのにぎわいづくりの観点から、民有地内のオープンスペースや建築物低層部と公共空間を一体的に活用するなど、まちの空間を舞台とした活動の実施を推進し、地域の個性を際立たせる取組を行います。

### ■エリアマネジメント活動の推進体制の確立

開発事業等を契機としてエリアマネジメント団体を組成し、公共空間の維持管理や活用など、地域と一体となった活動を行います。活動に当たっては、既存のエリアマネジメント団体をはじめとする地域の他の活動団体との連携、協力を推進します。

地域独自の課題を解決するため、地域が中心となってまちづくりの方向性を考え、独自のルールを策定し、運営する体制構築を行います。



エリアマネジメントのイメージ

(出典:「港区まちづくりマスタープラン」、平成 29 年(2017 年)4 月)

### 事例紹介「新虎通りエリアマネジメント」

新虎通り(環状第2号線)沿道では、「新虎通りエリアマネジメント協議会」と「一般社団法人新虎通りエリアマネジメント」が連携協力し、エリアマネジメント活動を行っています。

新虎通りエリアマネジメント協議会は、新虎通り(環状第2号線)の開通に合わせて平成26年(2014年)3月に発足し、通りのにぎわい創出を目指し、清掃活動やオープンカフェの誘致、エリアビジョンの作成などに取り組んでいます。

沿道の土地所有者、企業などが主体となり、行政や町会などと連携しながら、道路空間などを良好な状態に保持し、その空間を用いてまちの価値の向上を目指すエリアマネジメントなどについて、企画・検討・活動を行うことを目的としています。



新虎通りエリアマネジメントの対象地域

### 主な活動実績

- オープンカフェ、道路内建築物の設置

都市再生整備計画に基づく特例道路占用許可を取得し、道路上にオープンカフェなどを設置。



- 道路内建築物の運営

歩道を活用した道路内建築物の設置による常設店舗の運営及び店舗と連動した催事を実施。



- 清掃活動



行政との協定に基づき、沿道の清掃活動を毎週実施

- ロゴマークの作成・管理



ブランド力の向上、情報発信力の強化を図るため、ロゴマークを作成

- 広幅員歩道・車道を活用したイベントの実施

◇新虎打ち水大作戦 ◇四季の花 in 新虎通り  
(平成28年(2016年)7月22日) (平成29年(2017年)3月30日)



地域の皆様と官民一体で開催(約350名参加)

地域の皆様と中央分離帯に設置するフラワーポットに植栽

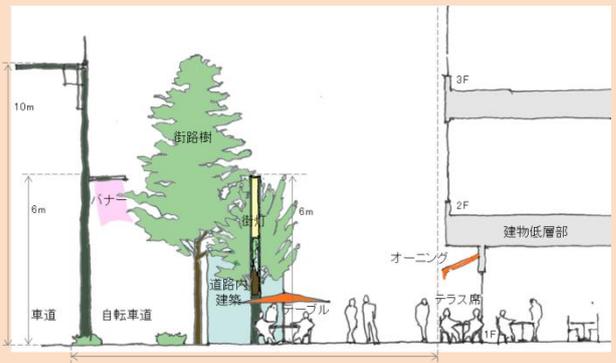
◇TOKYO SHINTORA MATSURI

(平成28年(2016年)11月19~20日)



「東北×東京」と「伝統×革新」がテーマ  
約300mにわたり道路を規制して延べ観覧者数は約30,000人

- 街並み形成のためのガイドライン作成・運用  
地元企業や町会、学識経験者などの協議により、新虎通り景観ガイドラインを作成。「新虎らしい」街並みの形成に向け、目指すイメージの共有・発信を実施。



○新虎通り景観形成の主要な3つの要素

- ①建築物中高層部: シンボリストリートにふさわしいピスタ景観を形成
- ②建築物低層部: にぎわいある街並みを形成
- ③道路空間: 歩道空間を活用し、アクティビティ景観を創出

## 事例紹介 公共空間を活用した地域活性化（全国の自治体と連携した活動）

新虎通り（環状第2号線）では、「一般社団法人新虎通りエリアマネジメント」がさまざまな団体との連携を図りながら、道路占用の特例制度を活用して、地域活性化に向けた取組が行われています。

「旅するマーケット」では、東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会を活用した地域活性化推進首長連合が主体となり、東京を代表する都市空間である新虎通り（環状第2号線）を舞台に、日本各地のさまざまなコンテンツを発信する取組を行っています。これにより、港区を玄関口として日本各地への観光・訪問を喚起・誘発し、日本各地の観光振興、地域活性化に貢献することを目的に、道路上に設置している食事施設・購買施設を活用し、日本全国のさまざまな体験を提供しています。

### ● 常設道路内建築の活用

約3か月ごとにテーマと出展自治体が代わり、季節ごとに日本各地の魅力を多様な視点から発信し、新たな価値を提案しています。東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会時にはメインスタジアムと選手村を結ぶシンボルストリートとして世界中の注目が集まる新虎通り（環状第2号線）を舞台に、全国を「旅する」気分で、全国から厳選した自慢の逸品や食を紹介しています。



### ● 沿道と一体となったイベントの実施

道路上の「旅するマーケット」と新虎通り（環状第2号線）の沿道の施設が一体となり、地域の「食」だけでなく、職人技に触れる「工芸」体験や足湯など、地域の文化を発信するイベントが開催されています。



### ● 「新虎マルシェ」がオープン

平成 30 年（2018 年）7 月からは、新鮮な地域の食材や加工食品を買える「市場」として、毎週末開催される「新虎マルシェ」が新たにオープンしました。東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会を活用した地域活性化推進首長連合に加盟する約 570 自治体をはじめ、日本各地から届く、季節感溢れるフレッシュな野菜や果物、そして加工品などを取り揃え、『旅するマーケット』ならではのマルシェが展開されています。



### ● 「東京ハーヴェスト 2018」開催

平成 30 年（2018 年）10 月には、農家・漁師・酪農家など食の作り手への感謝と尊敬の気持ちを伝える、日本を代表する収穫祭「東京ハーヴェスト 2018」が開催されました。豊かな日本の食を育む各地域の風土・文化・歴史を楽しみながら再発見し、東京から日本全国、そして世界へと「おいしい日本」を発信しています。



### 3 まちづくりの実現化の手法

本地区におけるまちづくりは、港区まちづくりマスタープランや本ガイドラインで示したまちづくりの方針及び取組方針に基づき進めていきます。まちの将来像の実現に向けては、新しい法制度を効果的に活用するなどさまざまな手法を検討し、地域の特性やまちづくりの機運に合わせて戦略的にまちづくりを推進します。

#### 街区再編まちづくり制度(東京のしやれた街並みづくり推進条例)

まちづくりのさまざまな課題を抱える地域において、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い、個性豊かで魅力的な街並みを実現していく制度です。

街並み再生方針が定められた地域では、方針に基づいた都市計画を、土地所有者などが自ら合意形成の整った区域ごとに提案することができます。地域全体の街並みをコントロールする本方針に基づき建替え計画を検討し、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円滑に進めることができます。

なお、本ガイドライン対象区域内では、環状第二号線沿道新橋地区(平成 25 年(2013 年)3月 27 日指定)と虎ノ門駅南地区(平成 26 年(2014 年)8月 27 日指定)の2地区が街並み再生地区に指定され、街並み再生方針が策定されています。



街区再編まちづくり制度  
(出典:「東京都ホームページ」)

#### まちづくり団体の登録制度(東京のしやれた街並みづくり推進条例)

大規模な開発事業等では、土地の高度利用化を図る際、建築物と併せて広場などの公開空地を整備します。公開空地は、日常一般に開放された空間であることが原則ですが、地域の特性をいかし魅力やにぎわいを向上させるイベントなどの活動を行う場合は、この登録制度を活用することにより、公開空地などの弾力的な利用が可能となります。

##### 事例紹介 虎ノ門ヒルズの公開空地の活用

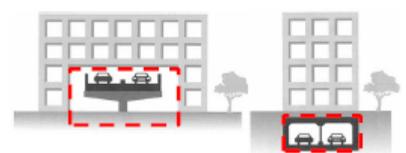
虎ノ門ヒルズでは、森ビル(株)がまちづくり団体に登録し、公開空地を活用したオープンカフェの設置、パフォーマンス、コンサートなどのイベントが実施されています。(虎ノ門ヒルズは、都市開発諸制度のひとつである「再開発等促進区を定める地区計画」を活用した開発事業であり、地区計画では広場などオープンスペースの位置・規模が決められています。)



ヨガイベントの実施

#### 立体道路制度(道路法、都市計画法、建築基準法)

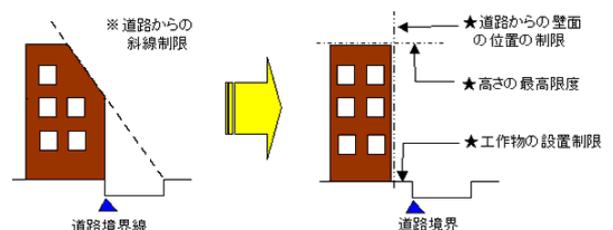
道路区域を立体的に限定し、それ以外の空間利用を可能にすることで、道路と建築物を一体的に整備するための制度として、平成元年(1989 年)に創設されました。この制度の活用により、立体道路区域外では建築物の建築などが可能となり土地の有効活用が図られるとともに、用地取得コストの縮減が図られます。本地区内では、新虎通り(虎ノ門ヒルズ)が当制度を活用して開通しました。



立体道路制度活用イメージ  
(出典:「国土交通省ホームページ」)

#### 街並み誘導型地区計画(都市計画法、建築基準法)

地区の特性に応じ、建築物の高さや形状などを定め、統一した街並みを誘導するための地区計画です。幅員がせまい道路の沿道など、道路斜線制限などにより十分な建築物規模が確保できず建替えが進まない地域などでは、本制度を活用し建築物の形態に関する制限を一部緩和することで、建築物の更新が促進され防災性が向上するとともに、ゆとりある歩行空間の確保が可能となります。



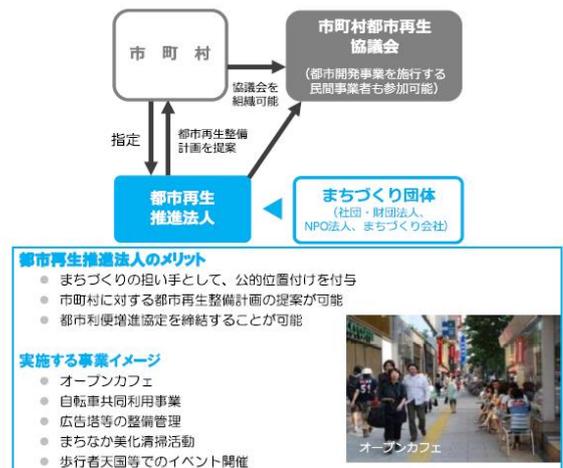
街並み誘導型地区計画活用イメージ  
(出典:「東京都ホームページ」)

## 都市再生推進法人制度(都市再生特別措置法)

都市再生推進法人とは、まちづくりに関する豊富な情報・ノウハウを有し、運営体制・人材などが整っている優良な団体を、地域のまちづくりを担い行政の補完的機能を担いける法人として、区市町村が指定するものです。指定を受けた団体は、まちのにぎわいや交流創出のための施設整備及び管理運営をはじめとして、地域のまちづくり活動の推進主体としての役割を果たすことが期待されます。

本地区内では、「一般社団法人新虎通りエリアマネジメント」が、清掃活動やイベント開催によるにぎわい創出などのまちの活性化に資する活動を行っており、平成29年(2017年)10月に港区第1号の都市再生推進法人に指定されました。

都市再生推進法人は、自身の活動を円滑に進めるための「都市再生整備計画」の作成を区市町村に提案することができます。都市再生整備計画に道路占用の特例制度の活用に関する内容が位置付けられると、道路空間を活用したオープンカフェなどの設置が可能となります。

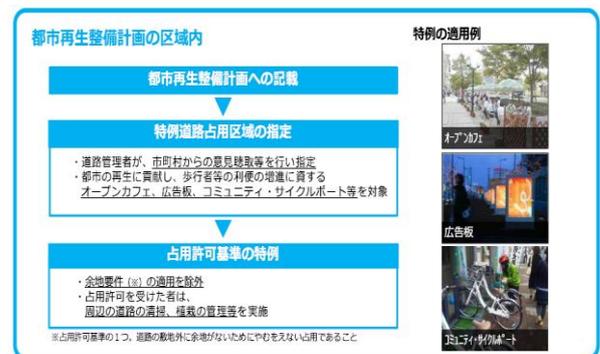


都市再生推進法人指定・事業イメージ  
(出典:「国土交通省ホームページ」)

## 道路占用の特例制度(都市再生特別措置法)

公共空間である道路を活用し、地域が主体となってまちのにぎわいを創出するため、歩行者などの利便の増進に資する施設については、区市町村が都市再生整備計画に位置付けるなどの一定の条件の下で、道路占有許可の基準が緩和されます。新虎通りの一部においては本制度を活用し、食事施設・購買施設やオープンカフェを設置するなど、地元エリアマネジメント組織による地域のにぎわいの演出が行われています。

地域の軸となる道路とその沿道においては、公共性・公益性のほか、交通事情、地元住民の合意形成などに配慮した上で、地域のにぎわい創出や街路空間の景観向上を目指し、積極的な道路空間の利活用が期待されます。



特例道路占有活用イメージ(出典:「国土交通省ホームページ」)

### 事例紹介 新虎通り(環状第2号線)における道路占用の特例制度を活用する予定区域



写真: 食事施設・購買施設  
(オープンカフェ・道路内建築)

## 港区まちづくり条例

港区は、地域の課題は地域で解決し、地域の発意と合意に基づくまちづくりを推進するため、平成19年(2007年)に「港区まちづくり条例」を制定し、地域主体のまちづくり活動を支援しています。

地域の皆さんでまちづくりについて考え、活動の輪を広げて「まちづくり組織」をつくり、自分たちの取り組むまちづくりの理念や、将来像を「まちづくりビジョン」として共有した上で、地区内の土地所有者などの方々とともに、具体的なまちづくりのルール「地区まちづくりルール」を定め、まちづくりを実践していきます。

港区はこれらの活動に対して、専門家の派遣、活動助成などの支援を行っています。

## 4 運用時の計画の取扱い方

### ■地域の状況を踏まえたきめ細かなガイドプランやビジョン、ルールづくり

本ガイドラインは、約 108haの新橋・虎ノ門地区を対象としたまちづくりの手引です。更に地域の特徴や独自性をいかしたまちづくりを進めていくためには、まちづくりマスタープランなどの港区の上位・関連計画を踏まえ、本ガイドラインとの整合を図りながら、地域主体の協議会などの組織において、さらに詳細の地域を対象としたガイドプランなどを主体的に作っていく必要があります。

また、本地区において都市開発諸制度などを活用した開発事業等を計画する際には、まちづくりマスタープランや本ガイドラインに位置付けられている方針に沿ったものであることが不可欠です。

### ■社会状況の変化への柔軟な対応、新しい法制度などの効果的な活用

本地区のまちの将来像の実現に向けては、社会状況の変化に柔軟に対応するとともに、法制度などを効果的に活用するなど、戦略的にまちづくりに取り組んでいきます。本ガイドライン策定時点において想定されていなかった状況変化や法制度の改正などが起きたときにも、まちづくりマスタープランや本ガイドラインが目指すまちづくりの方向性に合致している場合には、新しく創設された制度なども積極的に活用を検討しながら、創意工夫をこらしてまちづくりを進めていきます。

### ■まちづくりの進捗にあわせたガイドラインの更新

本地区はまちづくりの動きが活発であることから、まちを取り巻く環境が大きく変化した際には、まちづくりの効果や影響などの評価を行いながら、計画の内容を適宜更新していく必要があります。

## 参考資料

# 1 改定の検討経過と体制

## (1) 検討経過

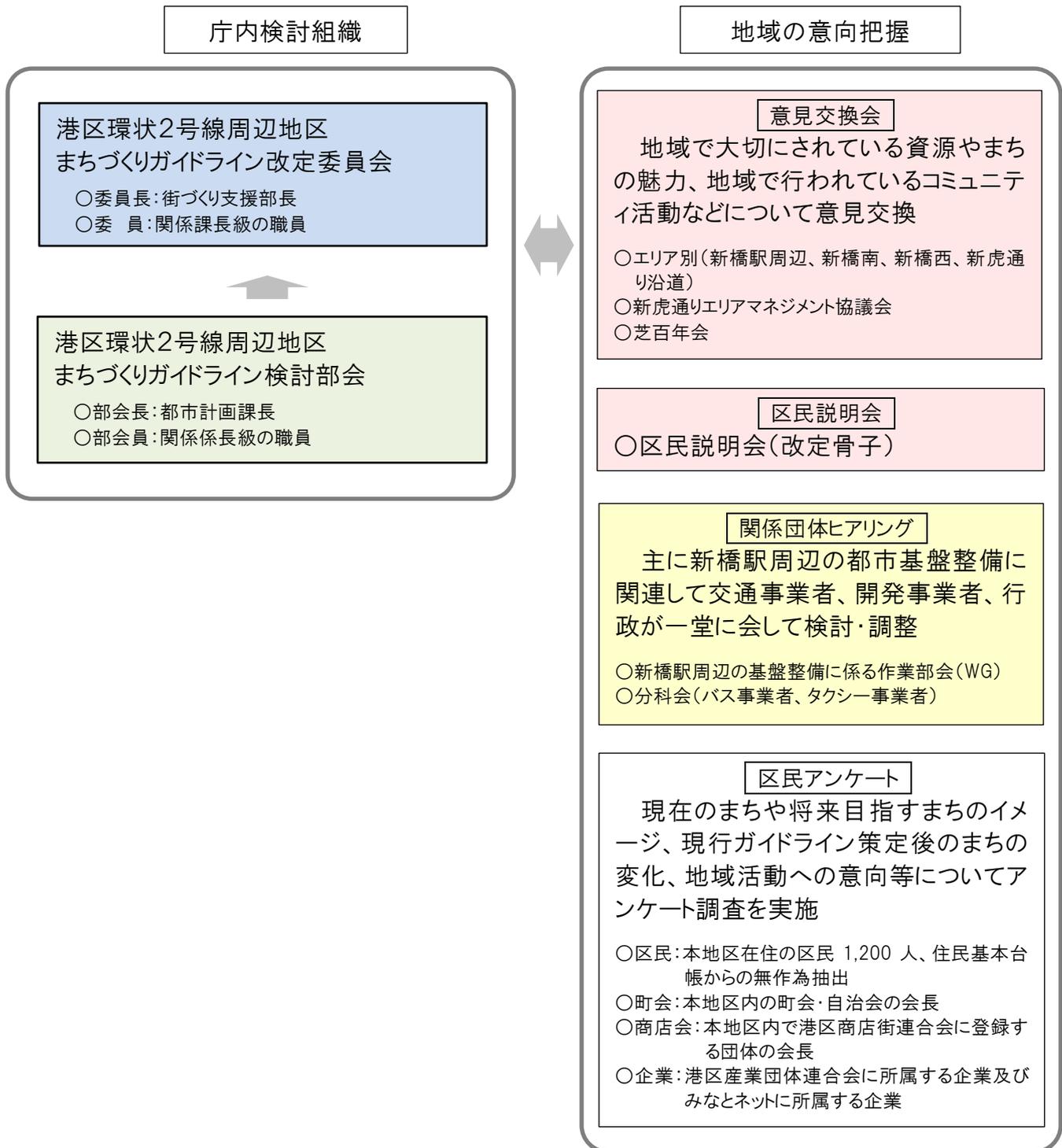
平成 29 年度（2017 年度）：基礎調査、改定骨子の検討

平成 30 年度（2018 年度）：改定素案の検討

令和元年度（2019 年度）：改定案の検討、改定

| 年度                 | 月  | 全体の流れ | 改定委員会、検討部会<br>(庁内検討組織) | 地域の意向把握<br>(意見交換会、関係団体ヒアリングなど)     |
|--------------------|----|-------|------------------------|------------------------------------|
| (2017年度)<br>平成29年度 | 4  |       | 改定委員会<br>検討部会          |                                    |
|                    | 5  |       | 第1回 5月31日              | 鉄道事業者ヒア                            |
|                    | 6  |       |                        | 第1回 6月20日<br>バス・タクシー事業者ヒア          |
|                    | 7  |       | 第2回 7月11日              | 新橋開発事業者ヒア                          |
|                    | 8  |       |                        | 区民アンケート<br>新虎通りエリマネ<br>意見交換会       |
|                    | 9  |       |                        | 第2回 9月6日                           |
|                    | 10 |       |                        | 第3回 10月20日<br>新橋駅基盤 WG①            |
|                    | 11 |       | 第3回 11月16日             |                                    |
|                    | 12 |       | 改定骨子 とりまとめ             | 改定骨子説明会<br>(2回実施)                  |
|                    | 1  |       |                        | 新橋駅基盤 WG②                          |
|                    | 2  |       |                        |                                    |
|                    | 3  |       |                        | エリア別意見交換会<br>(3回実施)<br>新橋駅基盤 WG③   |
| (2018年度)<br>平成30年度 | 4  |       |                        |                                    |
|                    | 5  |       |                        | 芝百年会 意見交換会                         |
|                    | 6  |       |                        | 第4回 6月25日                          |
|                    | 7  |       | 第4回 7月19日              |                                    |
|                    | 8  |       |                        |                                    |
|                    | 9  |       |                        | バス事業者分科会                           |
|                    | 10 |       |                        |                                    |
|                    | 11 |       |                        | 第5回 11月12日<br>タクシー事業者分科会           |
|                    | 12 |       |                        | 第5回 12月21日<br>第6回 12月10日           |
|                    | 1  |       |                        |                                    |
|                    | 2  |       | 改定素案 とりまとめ             | 改定素案説明会 (2回実施)<br>パブリックコメント (改定素案) |
|                    | 3  |       |                        |                                    |
| (2019年度)<br>令和元年度  | 4  |       |                        | 第7回 4月19日                          |
|                    | 5  |       | 第6回 5月9日               |                                    |
|                    | 6  |       | 改定案 とりまとめ              |                                    |
|                    | 7  |       | 改定                     |                                    |

## (2) 検討体制



■港区環状2号線周辺地区まちづくりガイドライン改定委員会 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   | 芝地区総合支所 協働推進課長<br>芝地区総合支所 まちづくり担当課長<br>まちづくり課長 | (平成29年度(2017年度))<br>(平成30年度(2018年度)~)  |
|      | 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 建築課長                                   |  |
|      | 街づくり支援部 土木施設管理課長<br>土木管理課長                     | (平成30年度(2018年度)~)<br>(平成30年度(2018年度)~) |
|      | 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                                 |  |
|      | 街づくり支援部 土木計画担当課長                               | (平成29年度(2017年度))                       |
|      | 環境リサイクル支援部 環境課長                                |  |
|      | 環境リサイクル支援部 地球温暖化対策担当課長                         |  |
|      | 企画経営部 企画課長                                     |  |

■港区環状2号線周辺地区まちづくりガイドライン検討部会 構成員

|     |   |                                       |
|-----|---|---------------------------------------|
| 部会長 | 街づくり支援部 都市計画課長  |                                       |
| 部会員 | 芝地区総合支所 協働推進課 協働推進係長  | (平成29年度(2017年度))                      |
|     | 芝地区総合支所 まちづくり課 まちづくり推進担当係長<br>まちづくり係長                       | (平成30年度(2018年度)~)                     |
|     | 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 住宅管理係長<br>住宅支援係長<br>住宅政策担当係長                    | (~平成30年度(2018年度))<br>(平成31年度(2019年度)) |
|     | 街づくり支援部 建築課 建築企画担当係長  |                                       |
|     | 街づくり支援部 土木施設管理課 施設管理係長<br>道路台帳係長                            | (平成29年度(2017年度))<br>(平成29年度(2017年度))  |
|     | 街づくり支援部 土木管理課 土木管理係長  | (平成30年度(2018年度)~)                     |
|     | 街づくり支援部 開発指導課 開発調整担当係長<br>街づくり調整担当係長<br>都市再生担当係長<br>再開発担当係長 | (平成29年度(2017年度))<br>(平成30年度(2018年度)~) |
|     | 街づくり支援部 土木課 道路橋りょう係長<br>土木計画係長<br>公園計画担当係長                  | (平成29年度(2017年度))                      |

### (3) 意見交換会、説明会の開催状況

| 名称                        | 開催日  | 内容   |
|---------------------------|--|--|
| 意見交換会<br>(新虎通りエリマネ協議会)    | 平成29年(2017年)<br>10月12日(木)                      | ■ガイドライン骨子概要説明(書面回答)                          |
| 改定骨子説明会                   | 平成29年(2017年)<br>12月11日(月) 第1回<br>12月13日(水) 第2回 | ■改定の背景、基礎調査の結果報告<br>■ガイドライン改定骨子について<br>■意見交換 |
| エリア別意見交換会<br>(新虎通り沿道エリア)  | 平成30年(2018年)<br>3月8日(木)                        | ■ガイドライン改定骨子概要説明<br>■意見交換                     |
| エリア別意見交換会<br>(新橋駅周辺エリア)   | 平成30年(2018年)<br>3月12日(月)                       | ■ガイドライン改定骨子概要説明<br>■意見交換                     |
| エリア別意見交換会<br>(新橋西・新橋南エリア) | 平成30年(2018年)<br>3月20日(火)                       | ■ガイドライン改定骨子概要説明<br>■意見交換                     |
| 意見交換会<br>(芝百年会)           | 平成30年(2018年)<br>5月15日(火)                       | ■ガイドライン骨子概要説明<br>■意見交換                       |
| 改定素案説明会                   | 平成31年(2019年)<br>3月8日(金) 第1回<br>3月14日(木) 第2回    | ■ガイドライン素案について<br>■意見交換                       |

### (4) 関係団体ヒアリングの開催状況

| 開催日                   | 会議名                        |
|-----------------------|----------------------------|
| 平成29年(2017年)5月11日(木)  | 鉄道事業者ヒアリング                 |
| 平成29年(2017年)6月15日(木)  | バス・タクシー事業者ヒアリング            |
| 平成29年(2017年)7月5日(水)   | 新橋地区開発事業者ヒアリング             |
| 平成29年(2017年)10月27日(金) | 第1回意見交換会(新橋駅周辺の基盤整備)       |
| 平成29年(2017年)10月27日(金) | 第1回新橋駅周辺の基盤整備に係る作業部会(WG)   |
| 平成30年(2018年)1月23日(火)  | 第2回新橋駅周辺の基盤整備に係る作業部会(WG)   |
| 平成30年(2018年)3月28日(水)  | 第3回新橋駅周辺の基盤整備に係る作業部会(WG)   |
| 平成30年(2018年)9月19日(水)  | 第1回新橋駅周辺の基盤整備に係るバス事業者分科会   |
| 平成30年(2018年)11月20日(火) | 第1回新橋駅周辺の基盤整備に係るタクシー事業者分科会 |

#### ■出席団体一覧

##### <鉄道事業者>

- ・東日本旅客鉄道株式会社
- ・東京地下鉄株式会社
- ・株式会社ゆりかもめ
- ・東京都交通局

##### <タクシー事業者>

- ・東京タクシーセンター
- ・東京ハイヤー・タクシー協会
- ・東京都個人タクシー協会

##### <バス事業者>

- ・東京都交通局
- ・株式会社フジエクスプレス
- ・東京都都市整備局(BRT)

##### <地下駐車場、地下街事業者>

- ・株式会社京急ショッピングセンター

##### <地元まちづくり組織>

- ・新橋駅東口地区再開発協議会
- ・新橋駅西口地区再開発準備組合

##### <行政>

- ・港区(街づくり支援部、芝地区総合支所)
- ・東京都(都市整備局)

## 2 まちの意見

### 区民アンケートの実施概要

ガイドラインの改定にあたり、これまでのまちづくりの取組に関する区民などの意向及び満足度を調査しました。

| 対象   | 区 民   | 町 会   | 商 店 会                   | 企 業   |
|------|---|---|-------------------------|---|
|      | 住民基本台帳からの無作為抽出による区民 1,200 人（外国人含む）  | 本地区内の町会・自治会の会長                                | 本地区内で港区商店街連合会に登録する団体の会長 | 港区産業団体連合会に所属する企業及びみなとネットに所属する企業                           |
| 実施方法 | ○郵送配布、郵送回収<br>○日本語、英語   | ○郵送配付、郵送回収<br>○日本語                            | ○郵送配付、郵送回収<br>○日本語      | ○産団連：団体ごとに個別対応（個別配付もしくはメール）<br>みなとネット：メール配信、メール回収<br>○日本語 |
| 実施期間 | 平成 29 年（2017 年）8 月 1 日（火）発送、9 月 15 日（金）到着分まで受付                              |   |                         |   |
| 発送数  | 1,200 通（日本人 1,119 通、外国人 81 通）<br>※未達分を除く有効対象数：1,177 通（日本人 1,103 通、外国人 74 通） | 38 町会<br>（一之部 16 町会<br>三之部 14 町会<br>四之部 8 町会） | 14 団体                   | 産団連：連合会を構成する 7 団体に所属する企業<br>みなとネット：20 企業                  |
| 回収状況 | 321 通（日本人 314 通、外国人 7 通）回収率 27.3%   | 28 町会   | 12 団体                   | 産団連：16 企業<br>みなとネット：4 企業                                  |

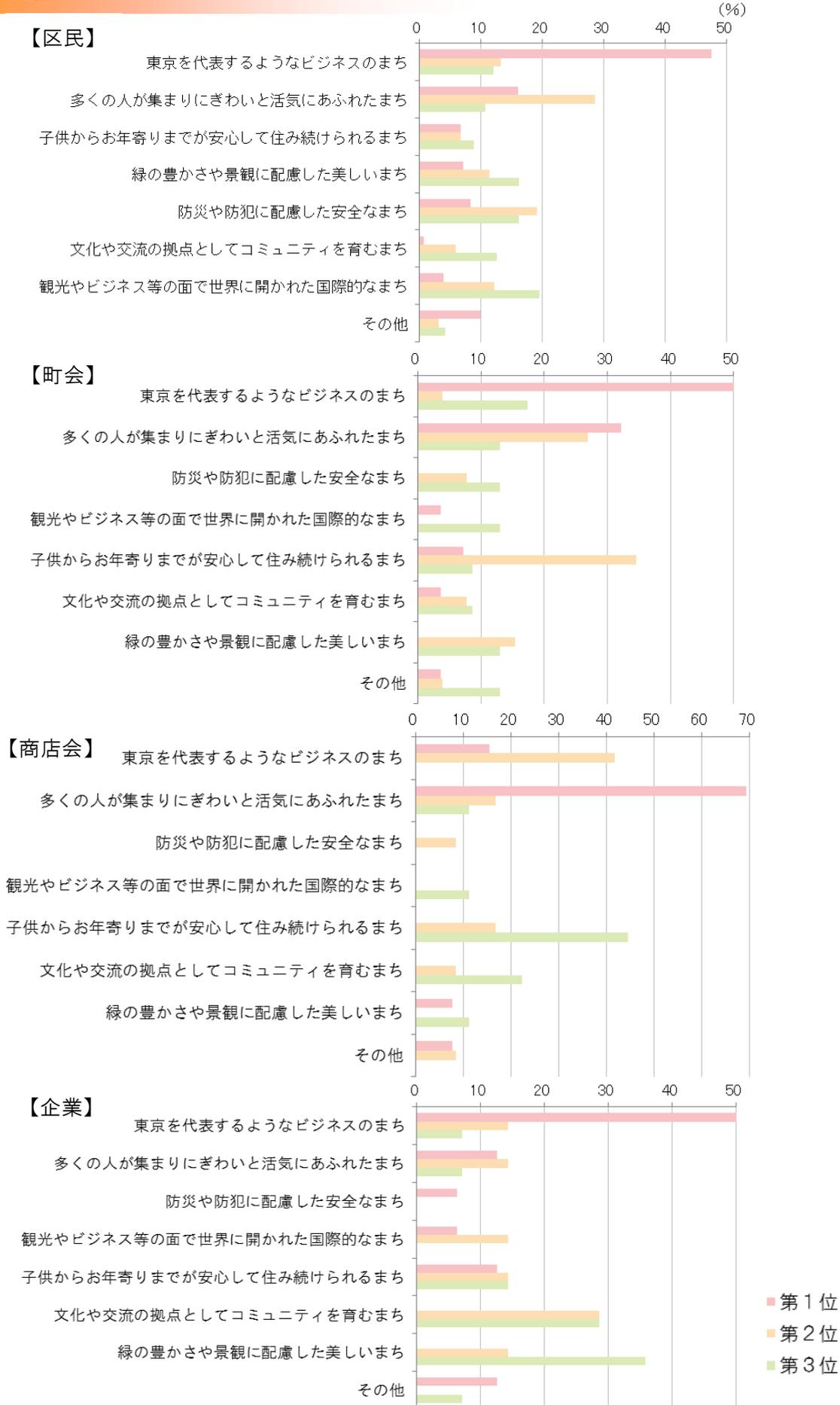
#### ■設問(概要)

- まちのイメージについて(魅力や課題、将来像など)
- まちづくりの取組について(まちづくりの方針に対する満足度など)
- ご利用の駅について
- 地域の活動について(エリアマネジメント活動について)

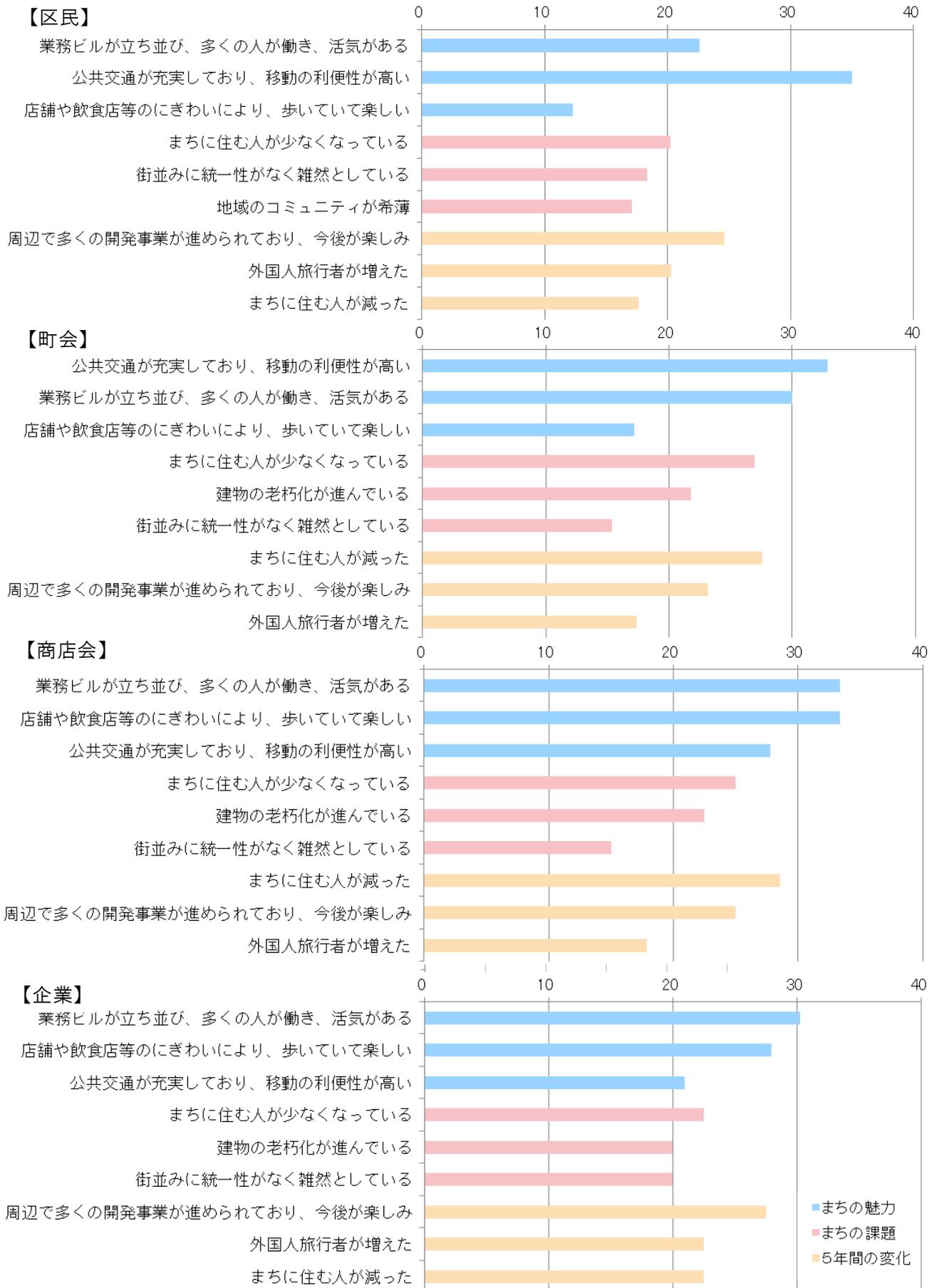
#### ■集計結果(概要)

- 現在のまちのイメージについて、区民、各団体とも「東京を代表するようなビジネスのまち」が上位であった。
- まちの魅力について、区民、町会では「公共交通が充実しており、移動の利便性が高い」「業務ビルが立ち並び、多くの人働き、活気がある」が上位になっており、商店会、企業では「業務ビルが立ち並び、多くの人働き、活気がある」「店舗や飲食店等のにぎわいにより、歩いていて楽しい」が上位となっている。(まちづくりの方針に対する満足度など)
- まちの課題について、区民、各団体とも「まちに住む人が少なくなっている」との回答が1位だった。近年、人口増加傾向である一方でそれを実感していない方が多くいることから、日常的な地域での関わりがないことが伺える。その他、区民は「街並みに統一性がなく雑然としている」「地域のコミュニティが希薄」の順、町会、商店会、企業については「建築物の老朽化が進んでいる」「街並みに統一性がなく雑然としている」の順で回答が多かった。
- エリアマネジメント活動について、町会、商店会の方は 80%以上の方が認知していたが、区民、企業は半数以上が存在を知らない状況だった。

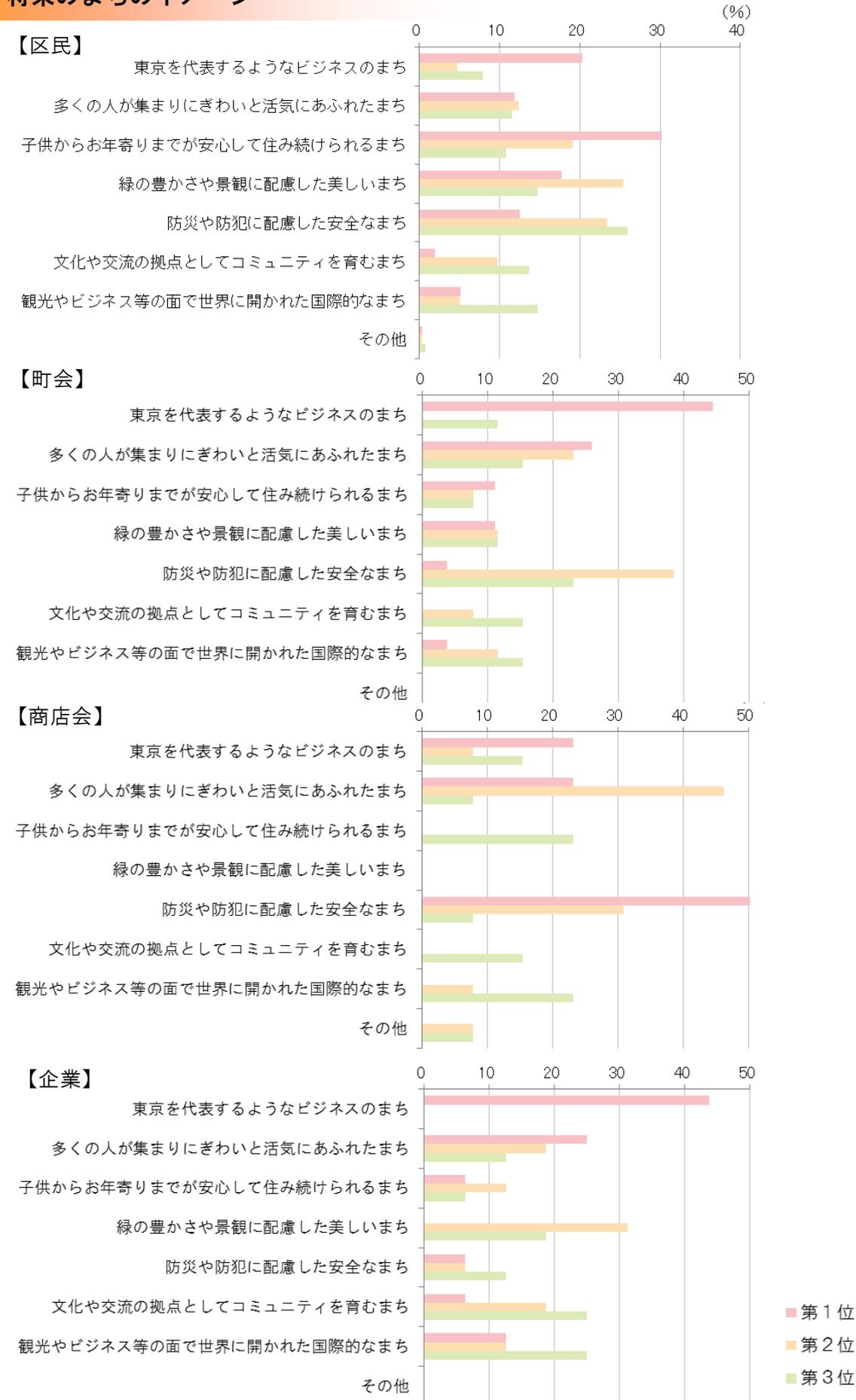
## 現在のまちのイメージ



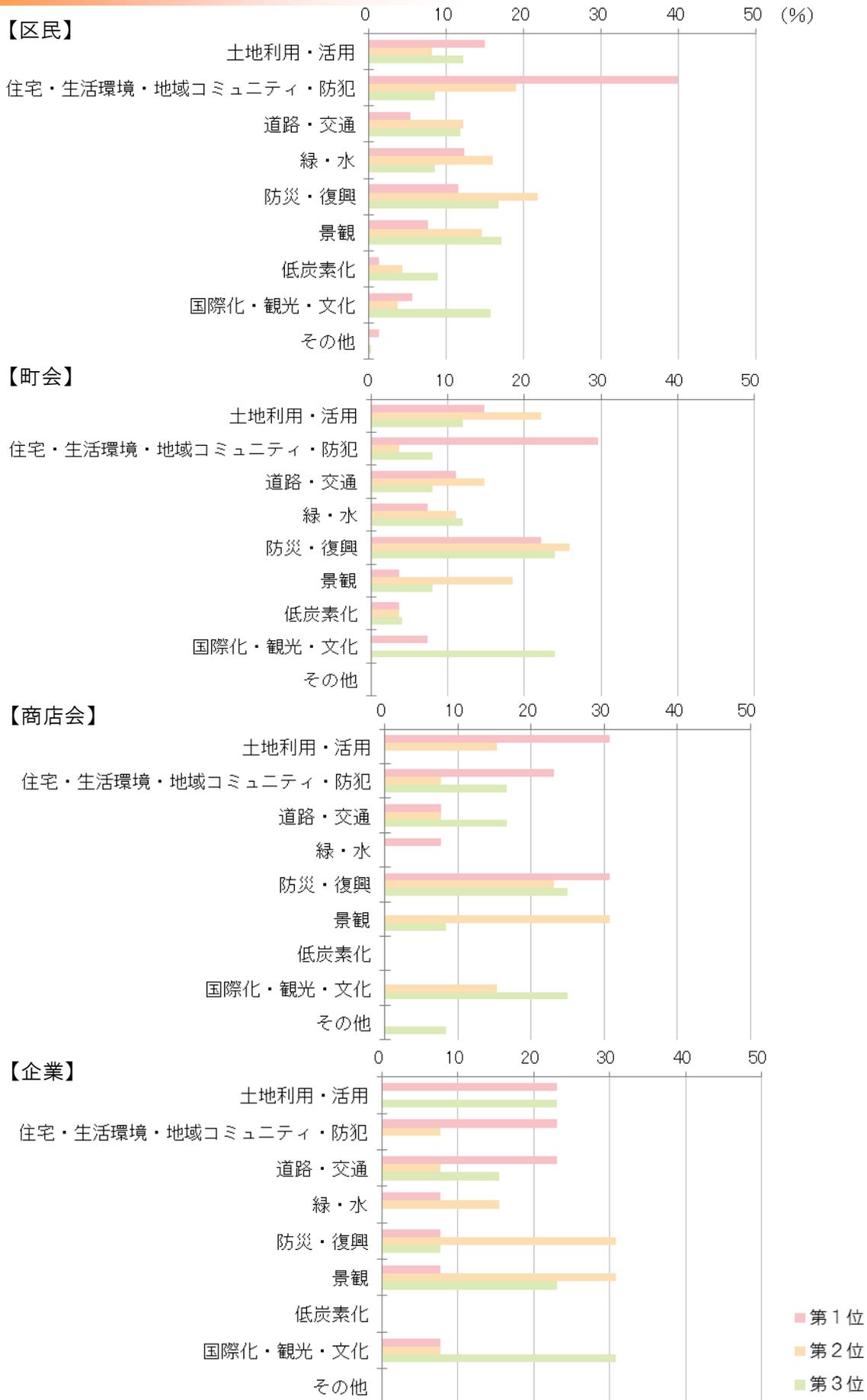
まちの魅力／まちの課題／5年間で感じる変化(上位3つ)



## 将来のまちのイメージ



## 特に重視すべきテーマ



## 意見交換会でいただいた意見の概要

### 土地利用・活用

- 古いもの(愛宕神社など)から新しいもの(虎ノ門ヒルズなど)まで混在していることが魅力。周辺のまちにはない“ごちゃまぜ感”が本地区のおもしろさ。
- 新橋駅周辺の路地空間のにぎわいは、防災面で課題である一方、これからも残したい、情緒ある場所。
- 南桜公園には憩いを求めるビジネスマンが集まっているほか、周辺に企業保育園が増加したことにより子どもが集まる場所にもなっている。また、地域の中心に位置していることから、防災拠点としての位置付けや周辺の保育所整備を推進するなど、重点的に環境整備をするといひ。
- 土日は人がいない。文化的な集客施設やロケ地誘致などのソフト的な仕掛けを考えていくべき。

### 住宅・生活環境地域 コミュニティ・防犯

- 日用品や生鮮品などの買い物難民が多く、課題である。
- 連合町会など町会内外でのつながり、結束力が強い。一方で、地域によっては担い手が不足し、昔から住んでいる住民だけでは限界。
- 新橋南エリアにはワンルームマンションが多く、住民が単身者に偏っている印象。ファミリーや外国人等、さまざまな人が集まり、多様性をもてるような制度や仕組みづくりをするといひ。
- 新しく地域に入居した企業がエリアマネジメント活動に参加しやすい環境をつくりたい。もっと活動の魅力を発信してはどうか。

### 道路・交通

- 新橋駅は公共交通が集まっており、首都圏全域から集まりやすく通勤にも便利(交通利便性が高い)。
- 新橋駅周辺はバリアフリー化が不十分であり、これから更に推進していく必要がある。
- 新虎通りは歩きやすいが、そこから南北へ行く動線が弱く、歩いて楽しいとは言えない。新虎通りから波及して回遊性を生み出す南北の軸を整備することが大切。
- 虎ノ門エリアのオフィスや新橋駅周辺の飲食店など、異なる要素をどのようにつないでいくのが課題。

### 緑・水

- 芝公園や日比谷公園など周辺に緑が多く、これらを活用できるのではないかと。

### 防災・復興

- 防災訓練など災害対策については、町会に限らず地域全体で考える必要があり、行政と協力しながら進めたい。東日本大震災を契機に、連合町会合同の防災訓練を実施しており、周辺の在勤者を含め約 1,000 人/回が参加。
- 界わい性(路地裏)は資源として残すべきだが、建築物が古く道路もせまいので災害時には危険。防災上の問題を解決しながらまちの雰囲気をついに残していくのが重要。
- 電線地中化を進めることで、歩きやすく魅力のあるまちになると思う。

### 景観

- 神社や寺は古くからの日本文化を象徴するもの。それが虎ノ門ヒルズなどの近代を象徴するものと混在する風景は本地区ならではの。

### 国際化 観光・文化

- 汐留のような先進的な街並みと駅周辺の昭和感のあるレトロな街並みが対照的で、外国人が写真を撮ったりするなど、地域の魅力となっている。
- 新橋こいち祭りのほか、烏森神社でも祭事を開催するなど、にぎわいを創出するイベントが多い。
- エリア内で 100 年以上続く店舗が約 20 軒存在する。これらが生き残ってきた理由、魅力とは何かを考えた方がよい。
- 本地区にはかつて「桜川」が流れており、それを由来として桜にまつわる施設名などが多い。
- 観光・在住問わず外国人が増えてきていると感じる。新旧が入りまじり、電線の地中化が進む本地区では、フォトスポットをPRするなど、観光してもらえるような取組をするとよいのではないかと。

## 3 用語解説

### あ行

#### アドプト・プログラム

行政が維持管理する道路・公園などについて、地域住民や企業等が構成する団体などが協定を結び、清掃や草花の管理などの維持管理を協働で行う事業のこと。

#### アンテナショップ

地方自治体が都市部で地域の名産品を売る店舗や企業が自社製品の紹介や消費者の反応を見ることを目的として開設する店舗のこと。

#### イノベーション

新製品の開発などによって、経済発展や景気循環がもたらされるとする考え方のこと。

#### インターナショナルスクール

国際的な教育を行う施設や外国人を対象に教育を行う施設のこと。

#### エコロジカルネットワーク

生きものの生息拠点となっているさまざまな緑地を、街路樹や小規模な緑地などでつなぎ、生きものが移動しやすくすることで、生きものが暮らしやすい状況をつくる必要がある。このような、生物の移動が可能であるようにつながれた状態の生息地のネットワークのこと。

#### エネルギーの面的利用

従来、個々の建築物ごとに電気やガスなどが供給され「点」で使用していたものを、自立分散型エネルギーシステムや地域冷暖房施設などを用いて、一定規模の地区内で電気や熱を効率的に供給したり、複数の地区でエネルギー供給施設を共有しエネルギーを融通し合うなど、点を一定エリア内でネットワーク化し「面」全体で最適な設備設計と運用制御を行うこと。

#### 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、事業主、権利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。

#### 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。

#### オープンスペース

公園・緑地や水辺、広場などの公共的な空間や、道路空間と連続した民有地で、一般に開放され自由に通行または利用することのできる、開放的で広がりのある空間のこと。

### か行

#### 街区再編

都市計画に基づく規制緩和などを活用して、細分化された敷地の統合や細街路の付替えなど街区の再編整備を行いながら、共同建替えなどを進めること。

#### 界わい性

地域のにぎわいや生業などの生活感や個性があふれ出した、にぎわいのある歩きたくなる街並みが形成されていること

#### 幹線道路

都市間交通や通過交通などの高い交通量を有する道路及び主要交通発生源を結び、都市全体に網状に配置された都市の骨格をなす比較的高水準の規格を備えた道路のこと。

#### 帰宅困難者

大規模な災害の発生によって公共交通機関が運行を停止し、当分の間復旧の見通しが無い場合に、勤務先・通学先・外出先などから徒歩で容易に帰宅できない人びとのこと。

#### 旧耐震基準

昭和56年(1981年)6月1日以前の建築基準法に基づく耐震基準のこと。

#### 共同化

複数の権利者が建築物を一体的に整備・利用すること。

#### 緊急輸送道路

地震直後から発生する避難・救急消火活動、支援物資の輸送などを円滑に行うため、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。

#### クールスポット

例えば水辺や緑地などの涼しさを感じる場所や、散水設備などの暑熱対応設備を設置した空間など、夏でも涼しく過ごせる空間・場所のこと。

#### 公募設置管理制度 (Park-PFI)

飲食店、売店などの公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場などの一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修などを一体的に行う者を公募により選定する制度のこと。

## 国家戦略特別区域

国家戦略特別区域法第2条に基づき、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、規制改革などの施策を総合的かつ集中的に推進する区域のこと。

## コワーキングスペース

独立して働く個人が、机・椅子・ネットワーク設備などを共有しながら仕事を行う場所。月極や時間制で借りる形式のものが多く、利用者同士の積極的な交流や共働といったコミュニティ形成を促すという点において、従来のレンタルオフィスとは異なる。

## コージェネレーションシステム(CGS)

エンジンやタービン、燃料電池などの方式により発電し、その際に生じる排熱を同時に冷暖房や給湯などの熱需要に利用するエネルギー供給システムのこと。

## さ行

### 災害拠点病院

災害が発生し、通常の医療体制では被災者に対する適切な医療を確保することが困難な状況となった場合に、東京都知事の要請により初期救急医療体制の充実強化を図るための医療機関のこと。

### 細街路

主に建築基準法第42条第2項が定める最低幅員4m未満の道路(2項道路)のこと。

### 再生可能エネルギー

エネルギー源として持続的に利用することができるものと認められるものとして、「エネルギー供給事業者による非化石エネルギー源の利用及び化石エネルギー原料の有効な利用の促進に関する法律(平成21年(2009年)7月)」では太陽光、風力、水力、地熱、太陽熱、大気中の熱その他の自然界に存する熱、バイオマスなどを定義している。

### サービスアパートメント

ホテルのサービスとマンションの居住性・機能性を合わせつつ中長期宿泊型の家具付きの施設のこと。

### サービス付き高齢者住宅

高齢者向けの賃貸住宅又は有料老人ホームで高齢者が生活を営むために必要な福祉サービスを提供する。

### 市街地再開発事業

都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区などにおいて、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路などの公共施設の整備などを行う事業。

## 自転車シェアリングポート

自転車の共同利用(シェア)サービスの貸出、返却場所のこと。自転車シェアリングは、自転車を自由に貸出・返却できる自転車の共同利用のこと。

## 市民緑地認定制度

民有地を、地域住民の利用に供する緑地として設置・管理する者が、設置管理計画を作成し、市区町村長の認定を受けて、一定期間当該緑地を設置・管理・活用する制度のこと。

## 遮熱性舗装

日射エネルギー量の約半分を占める近赤外線を高反射して、舗装路面の温度上昇を抑制する舗装のこと。

## 自立分散型エネルギーシステム

建築物内で利用するエネルギーを、その建築物内もしくはその周辺に設置されたエネルギープラントより供給するシステムのこと。

## スタートアップ

比較的新しいビジネスで急成長し、市場開拓の段階にある企業や事業のこと。

## ストリートファニチャー

道路や広場などの屋外の公共空間に設置される施設で、例としては、ベンチやゴミ箱、標識などがあげられる。

## 生物多様性

さまざまな数多くの生物種が存在し、それらによって成り立つ生態系の豊かさやバランスが保たれていること。

## た行

### 建物倒壊危険度

地震によって建築物が壊れたり傾いたりする危険性の度合いを測定したもの。

### 地域共生社会

地域住民や地域の多様な主体が参画し、人と人、人と資源が世代や分野を超えつながることで、住民一人ひとりの暮らしと生きがい、地域をともに創っていく社会のこと。

### 地域包括ケアシステム

高齢者の尊厳の保持と自立生活の支援のため、可能な限り住み慣れた地域で生活を継続することができるような包括的な支援・サービス提供体制の構築を目指すシステムのこと。

## 地域防災協議会

区立小学校区を基本とした、近隣の防災会（町会、自治会）、事業所、PTAなどの組織が連携・協力して避難所運営や避難誘導などを行うための協議会のこと。

## 地域冷暖房

複数の建築物に対して、中央プラントから蒸気や温・冷水などを供給するシステムのこと。DHC（District Heating and Cooling）とも呼ばれる。

## 地区計画

地区の課題や特徴を踏まえ、住民と区市町村とが連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置付けて「まちづくり」を進めていく手法。

## 長周期地震動

周期が長くゆっくりとした揺れが非常に長く続く地震動のこと。

## 低炭素まちづくり計画

都市の低炭素化に向けた取り組みを後押しし、また民間投資を促進するため、各区市町村がビジョンや具体的な取り組みを示すもの。

## デジタルサイネージ

屋外や公共交通機関、店頭、公共的な空間など、あらゆる場所でディスプレイなどの電子的な表示機器を使って情報を発信するシステムの総称のこと。

## 東京のしゃれた街並みづくり推進条例

個性豊かで魅力あるしゃれた街並みづくりを進め、東京の魅力の向上に資するための制度として、街区再編まちづくり制度、街並み景観づくり制度、まちづくり団体の登録制度の3つの制度からなる。

## 都市型水害

局地的な豪雨の際に、地面がアスファルトなどで覆われていることにより雨水が吸収されず下水管や雨水管に流されることで、排水処理能力を超え浸水被害が発生する、大都市に特有の水害のこと。

## 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良好な建築計画に対して、容積率などを緩和する制度で、再開発等促進区を定める地区計画、特定街区、高度利用地区及び総合設計の4つの制度のこと。

## 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）

都市計画法第6条の2に基づき、広域的見地から都市計画の基本的な方針を定めるもので、広域行政を担う自治体が長期的な視点に立って都市の将来像を明確にし、その実現に向けての道筋を示している。

## 都市計画公園

都市計画法第11条に基づき位置や面積などを決定している公園のこと。

## 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。

## 都市再生安全確保計画

都市再生特別措置法第19条の13の規定に基づく制度のこと。都市再生緊急整備協議会は、地域整備方針に基づき、大規模な地震が発生した場合における滞留者などの安全の確保を図るために必要な退避経路、退避施設、備蓄倉庫その他の施設の整備などに関して、「都市再生安全確保計画」を作成することができる。

## 都市再生緊急整備地域、 特定都市再生緊急整備地域

都市再生緊急整備地域は、都市再生特別措置法に基づき、都市再生の拠点として、都市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、政令で指定された地域のこと。

特定都市再生緊急整備地域は、都市再生緊急整備地域の内から、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、政令で指定された地域のこと。

## 土地区画整理事業

土地区画整理法に基づき、道路、公園、河川などの公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業のこと。

## な行

### ナイトタイムエコノミー

地域の状況に応じた夜間の楽しみ方を拡充し、夜ならではの消費活動や魅力創出をすることで、経済効果を高めること。

## は行

### バリアフリー

段差などの障壁を取り除いて移動をしやすくすること。

### パークマネジメント

地方公共団体が目指す公園づくりの基本理念と目標を達成するため、従来の行政主導の手法から転換し、住民・NPO・企業等多様な主体と目指すべき方向性を共有した上で連携して、整備、管理していくこと。

### ヒートアイランド現象

都市部の気温が周辺部に比べて高くなる現象のこと。

### フラワーランド計画

人通りの多い道路や公園、公共施設のまわりなどを四季折々の草花で彩り、アドプト・プログラムなどを活用して区民や事業者と協力して管理すること。

### プレイスメイキング

あらゆる住環境において居心地の良い心的価値をつくり、生活の質を高める場所づくりの概念のこと。

### ベンチャーキャピタル

急成長の見込みがあるベンチャー企業などへ、ハイリターンを狙った投資をする会社のこと。

### 保護樹林

民有地の比較的大きな樹林、生垣などを保全し健全に育てていくための手法のこと。

## ま行

### マルシェ

野菜、果物、雑貨などを売っている市場のことで、特に都心部にある広場などを活用して、郊外の生産者が野菜などを直接、都心部の住民に販売する。

### 港区景観計画

港区における景観形成の取組の基本的な方向性を示すとともに、景観法に基づく諸制度を活用した具体的な施策を示した、景観形成に関する総合的な計画。

### 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、活動の輪を広げ、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の支援を行っている。

### 港区まちづくりマスタープラン

「市町村の都市計画に関する基本的な方針（都市計画法第18条の2）」として策定した計画であり、港区の街づくり分野の最上位の計画のこと。おおむね20年後を見据えたまちの将来像や目指すべき方向性、地域特性に応じたまちづくりの方針や取組の考え方を示している。

### 港区開発事業に係る定住促進指導要綱

平成3年（1991年）に港区にて制定。良好な市街地環境の整備と定住人口の確保・増加のため、一定規模以上の開発事業が計画される際に、良質な住宅や生活に便利な施設の附置を義務付けたもの。

### みなとタバコルール

「港区環境美化の推進及び喫煙による迷惑の防止に関する条例」（平成26年（2014年）7月1日施行）で、港区内で暮らす人や働く人、訪れる人など全ての人が守るべきルールとして定めたもの。

## や行

### ユニバーサルデザイン

年齢、性別、障害の有無、国籍など個人のさまざまな状況や能力に関係なく、可能な限りはじめから多くの人々が利用できるように製品や建築物、環境をデザインすること。

### ユニークベニュー

歴史と伝統のある建築物や芸術文化に触れることのできる施設などで、会議やイベント、レセプションなどを特別感のある演出しながら開催できる会場のこと。

## ら行

### ライフライン

上下水道、ガス、電気、通信（電話、インターネット等）などの都市活動を支える供給施設のこと。

### ランドマーク

都市や地域の特定の地点の象徴や、目印となるような特徴的なもののこと。

### リノベーション

既存の建築物の改修などを行い、建築物の用途や機能を変更・更新して性能や価値を向上させること。

### 緑被率

区域面積に占める緑被地（樹木や草で覆われた土地と屋上緑化された面積）の割合をいい、緑の豊かさを表す尺度の一つ。

### 歴史的建造物

文化財保護法及び東京都文化財保護条例または港区文化財保護法に基づき指定・登録された文化財建造物、東京都景観条例に基づく都選定歴史的建造物、景観法に基づく景観重要建造物のこと。

## わ行

### ワークショップ

住民などが中心となって地域の課題を解決しようとするため、地域に関わる方々が参加して改善計画などを立てたりする参加型の活動のこと。

## 英字

### BCP（事業継続計画）

企業が自然災害、大火災、テロ攻撃などの緊急事態に遭遇した場合において、事業資産の損害を最小限にとどめつつ、中核となる事業の継続あるいは早期復旧を可能とするため、平常時に行うべき活動や緊急時における事業継続のための方法、手段などを取り決めておく計画のこと。

### BRT

Bus Rapid Transit の略で、連節バスの採用などにより、通常の路線バスと比べて速達性・定時性に優れ、電車と遜色のない輸送力と機能の確保が可能となるバス高速輸送システムのこと。

### ICT

Information and Communication Technology の略で、情報通信技術のこと。

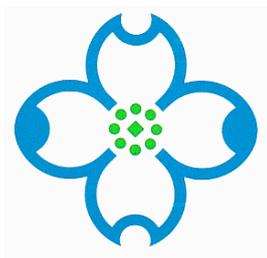
### MICE

企業等の会議(Meeting)や研修旅行(Incentive Travel)、国際機関・団体、学会などが行う国際会議(Convention)、展示会(Exhibition/Event)など、多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントなどの総称。

### Tokyo Mural Project

革新的な再開発計画がスタートした新橋～虎ノ門エリア、通称新虎通りのビル壁面をダイナミックに用いて MURAL(壁画)を描くプロジェクトのこと。

## 区の木

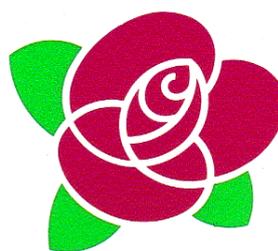


**ハナミズキ**  
ミズキ科  
北米原産 外来種  
落葉広葉樹

## 区の花



**アジサイ**  
ユキノシタ科  
日本（関東南部）原産  
落葉広葉樹 1.5～2.0m



**バラ**  
バラ科  
日本、中国、欧州原産  
常緑落葉低木つる



港区のマークは、昭和 24 年 7 月 30 日に制定しました。旧芝・麻布・赤坂の 3 区を一丸とし、その象徴として港区の頭文字である「み」を力強く、図案化したものです。

刊行物発行番号 31080-5011

## 新橋・虎ノ門地区まちづくりガイドライン

令和元年（2019 年）7 月 発行

編集 港区 街づくり支援部 都市計画課

港区芝公園一丁目 5 番 25 号

電話 03-3578-2111（代表）

<http://www.city.minato.tokyo.jp>

本計画に使用している地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。（承認番号）30 都市基交通著第 45 号



港区は、みどりの保全とごみの減量に努めています。この印刷物は、古紙を活用した再生紙を使用しています。