

第4章 地区全体方針

1 まちづくりの方針の役割と位置付け

本地区のまちの将来像の実現に向けて、まちづくりの方針を8つの分野別に示します。まちづくりの方針に示す取組を具体的に進めるには、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んでいくことが有効です。

まちの将来像

地に染み込む伝統と 未来を創る躍動感が融合し

新しい歴史を刻む にぎわいと活力に満ちたまち

方針1 土地利用・活用 (P.35～)

地域の多様な特性をいかした市街地の形成

－取組方針－

- 1 地域特性に応じた土地利用の誘導
- 2 地域の個性や資源をいかした市街地整備の展開
- 3 地域連携によるまちの魅力・価値の向上

(ポイント) 街区再編や敷地の共同化による都市機能の更新
界わい性のある路地空間の継承と防災性向上の両立

方針2 住宅・生活環境・地域コミュニティ・防犯 (P.39～)

誰もが安心・安全・快適に過ごせる生活環境の形成

－取組方針－

- 1 多様な世帯が住み続けられる居住機能の充実
- 2 多様なニーズに対応した快適な生活環境の形成
- 3 地域の交流を深める環境づくり
- 4 健康増進のまちづくり
- 5 日常の安全・安心の確保

(ポイント) 開発事業等の機会を捉えた生活環境の質の向上
(事例紹介) 芝 de Meet The Art、ご近所ラボ新橋、いきいきプラザでのイベント、芝地区クリーンキャンペーン、愛宕防犯カメラ設置協議会

方針3 道路・交通 (P.43～)

駅を中心とした交通機能強化と歩行者に配慮した道路づくり

－取組方針－

- 1 交通結節点となる拠点駅の機能強化
- 2 広域公共交通の充実に併せた、地域の実情に応じた交通環境の整備
- 3 道路ネットワークの形成
- 4 自転車の利用環境向上
- 5 楽しく歩ける環境の整備

(ポイント) 拠点駅の機能強化に向けた重層的な歩行者ネットワークの形成
まちづくりと連携した交通機能の再編、充実

方針4 緑・水 (P.48～)

緑と緑をつないだ、うるおいのある緑豊かな空間の創出

－取組方針－

- 1 緑のネットワークの形成、拡充
- 2 緑豊かなオープンスペースの創出
- 3 質の高い緑空間づくり
- 4 地域の協働や民間活力をいかした緑や公園などの管理

(ポイント) 公園を地域の資源として利活用する（パークマネジメント）
(事例紹介) 指定管理者制度によるにぎわいのある公園管理
(南桜公園青空ヨガ教室)

方針5 防災・復興 (P.53～)

災害に強いまちづくりとエリア防災力の向上

－取組方針－

- 1 地震災害に対する市街地の安全性・防災性の向上
- 2 開発事業を契機とした地域防災拠点の形成
- 3 地域が一体となったエリア防災、事前復興の取組の推進
- 4 土砂災害、浸水・都市型水害への対応

(ポイント) 電線類地中化の促進
自立分散型エネルギーシステム
エリア防災

(事例紹介) 災害時の医療活動拠点 「東京慈恵会医科大学附属病院」

方針6 景観 (P.57～)

地域資源をいかした魅力あふれる街並みの形成

－取組方針－

- 1 地域資源をいかした景観の形成
- 2 地域の個性に応じた魅力ある街並みの形成と周辺との調和
- 3 適正な景観誘導と地域主体のルールづくりの支援

(ポイント) 地域の個性をいかした街並みの形成
(事例紹介) 地域主体の自主的な景観形成の取組

方針7 低炭素化 (P.61～)

先進的な取組による更なる環境負荷低減の推進

－取組方針－

- 1 先進技術によるエネルギーの効率的利用の促進
- 2 ヒートアイランド対策の推進
- 3 環境負荷の少ない移動手段への転換

(ポイント) 先進技術の導入によるエネルギーの面的融通
クルスポット
環境舗装（遮熱性舗装、保水性舗装）
駐車機能の集約化
物流の効率化（共同集配）

方針8 国際化・観光・文化 (P.65～)

国際都市としての魅力の向上と情報発信

－取組方針－

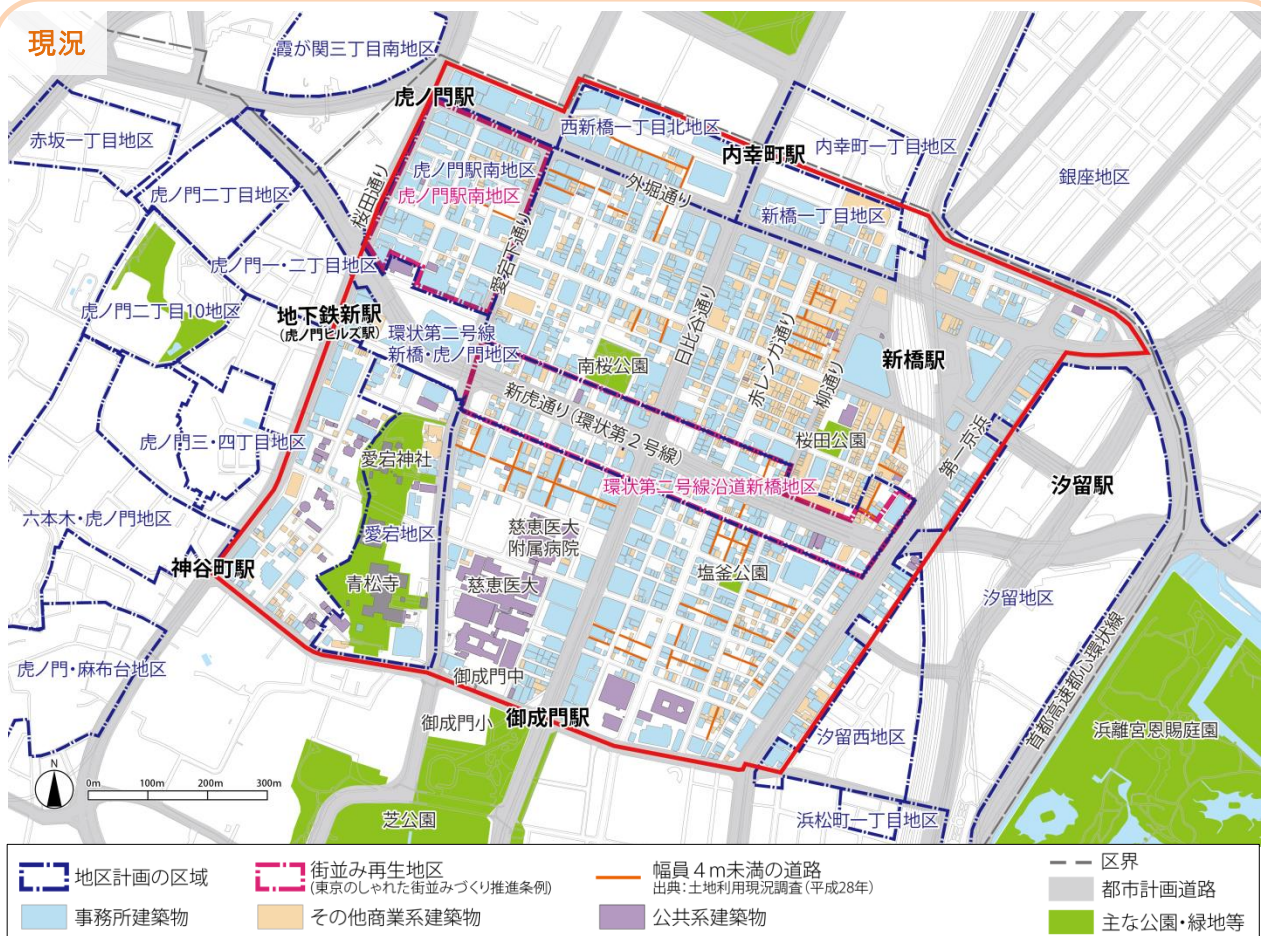
- 1 国際都市にふさわしい環境整備
- 2 周遊観光の推進、シティプロモーションの強化
- 3 多彩な文化に身近に親しめるまちづくり

(ポイント) 国際ビジネス・交流拠点の形成に向けて
ストーリー性ある観光ネットワークの形成
(事例紹介) 伝統を継承し、新たな文化を創造する「老舗」の存在
「芝百年会」

2 分野別まちづくりの方針

方針1 地域の多様な特性をいかした市街地の形成【土地利用・活用】

本地区内には、活気ある業務地や界わい性のある商業地、歴史・文化資源や緑が豊富な地域など、異なる特性をもつ個性豊かな地域が凝縮して存在しています。また近年は、地下鉄新駅(虎ノ門ヒルズ駅)や新虎通りなどの交通基盤の充実と併せて大規模な開発事業等が多数行われ、国内外の企業が集積する高質なオフィスやビジネス支援機能、外国人にとっても暮らしやすい生活環境の整備が進められています。これらの地域特性をいかし、更にまちの活力が生み出されるよう土地利用を誘導します。



- ▶ 本地区全体として業務機能が大半を占め、その中で新橋駅周辺には商業機能、本地区南側には公共公益機能など、地域により異なった多様な機能が共存しています。
- ▶ 事務所建築物が大半を占めていることから、平日夜間や休日は人通りが少なく、にぎわいをもたらす施設や在勤者・来街者が憩える空間が不足しています。
- ▶ 街区の内側、細分化された小規模な敷地が多く、幅員のせまい道路により街区が小さく区切られているため、十分に土地の有効利用が図られていない場所がみられます。特に新橋駅西口周辺は、細街路沿いに非耐火構造や旧耐震基準の建築物が密集しており、災害時に延焼や道路閉塞の危険性がある一方で、小規模な飲食店などが界わい性のある魅力的な街並みを形成しています。
- ▶ 新虎通り沿道では、街区再編を伴う開発事業や共同建替えによる街並み形成の進展に併せて、エリアマネジメント活動により道路と沿道が一体となったにぎわい創出の取組が行われています。虎ノ門駅及び地下鉄新駅(虎ノ門ヒルズ駅)の周辺では、国際ビジネス・交流拠点の形成に資する大規模な開発事業等が複数計画されており、本地区全体として都市機能の更新が進んでいます。

取組方針

取組方針1 地域特性に応じた土地利用の誘導

- 本地区は、異なる特性をもつ個性豊かな地域が集まっていることから、地域ごとの特性をいかしながら市街地環境を維持・保全し、地域の魅力が継承されるよう適切に土地利用を誘導します。
- 国際水準の業務・居住機能や地域ゆかりの商業・文化・交流機能など、本地区に多種多様な機能が混在して分布している特性をいかし、これらの機能が調和し、共存することが魅力となる複合市街地づくりを目指します。

(地域特性に応じた多様な機能の導入例)

- 東京を代表する国際的なビジネス・交流の拠点としての機能

例) 高質なオフィス、起業支援オフィス、サービスアパートメント、MICE施設、国際水準のホテル

- 歩いて楽しい、まちのにぎわいを創出する機能

例) 飲食・物販店舗、アンテナショップ、美術館、ギャラリー、劇場、映画館

- 地域の文化や交流の拠点となる機能

例) コミュニティ施設、交流スペース、スポーツクラブ、伝統・文化教室、観光インフォメーションセンター、イベント広場

- 多様な人びとの生活を支援する機能

例) 子育て支援施設、教育施設、医療施設、福祉施設、スーパーマーケット



イベント広場



スーパーマーケット

取組方針2 地域の個性や資源をいかした市街地整備の展開

- 道路密度が高く街区規模が小さい地域では、細分化された敷地の共同化や街区再編を進め、道路や公園などの整備と併せて土地の有効活用を図ることで、都市機能の更新を促進します。
- 新虎通りや愛宕下通り、赤レンガ通りなどの歩行者ネットワークの中心となる道路の沿道では、建築物低層部ににぎわい施設を導入し、道路と沿道が調和する、歩いて楽しいにぎわいのある街並みづくりを行います。
- 新橋駅西口周辺など界わい性のある街並みが個性となっている地域では、現在の魅力的な空間の雰囲気継承しつつ、道路閉塞や延焼などを防ぐよう市街地の防災性の向上を図ります。
- 新橋駅や虎ノ門駅及び地下鉄新駅(虎ノ門ヒルズ駅)周辺では、交通便利性の高さをいかし、国際水準の業務・商業機能や地域に求められる公共施設及び都市機能などを一体的に再編整備し、国際競争力強化に資する拠点を形成します。
- 大規模な開発事業等においては、地域の課題を解決するとともに個性や魅力を高めるよう、地域と一体となったまちづくりを誘導します。
- 小・中規模の事務所が集積している地域では、本地区の立地の優位性をいかし、イノベーションを支える場づくりを推進することで、地域の活力を創生します。
- 公共公益施設が集中する本地区南側の地域では、生活を支援する機能の導入を重点的に促進し、ビジネス拠点を支える生活環境の形成を推進します。

取組方針3 地域連携によるまちの魅力・価値の向上

- 事業所が多い立地をいかし、企業や在勤者と地域団体などが中心となり、町会や行政などと連携したエリアマネジメントなどのまちづくり活動を推進します。
- 道路と沿道を一体的に活用したにぎわいを創出するイベントの実施や、全国の自治体と連携したマルシェの定期開催など、まちの空間を地域の人びとが楽しく使いこなす取組を推進します。
- 本地区の個性豊かな地域がそれぞれ持っている特性や課題に応じて、本地区全体の魅力が向上するよう、地域間で課題を補い合うなど、広い範囲で連携したまちづくりを行います。



道路と沿道を活用したイベント

まちづくりのポイント 「街区再編や敷地の共同化による都市機能の更新」

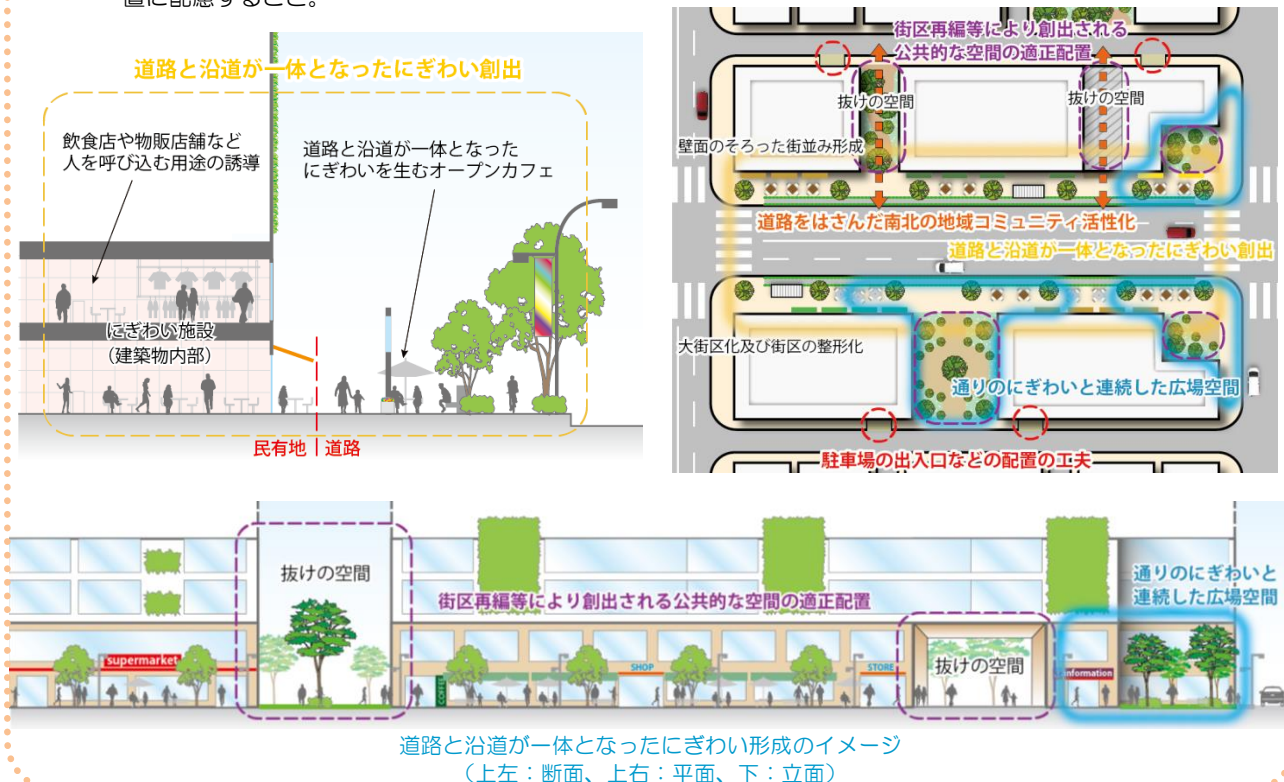
- 新虎通り（環状第2号線）の沿道や虎ノ門駅の南側市街地は、「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」（東京都）に基づき街並み再生地区に指定され、街区再編や敷地の共同化により市街地の更新が進んでいます。
- 道路幅員のせまさや敷地の細分化が課題となり単独での建替えが難しい地域では、本制度の活用により、容積率などの緩和を受けながら円滑に建替え計画を進めることが可能となります。（第6章 98 ページにて制度の概要を紹介しています。）

望ましい共同化のあり方

- 本制度は、老朽化した建築物の更新とともに道路などの都市基盤の再編を一体的に行うなど、地域の課題を解決しながら都市機能の更新を円滑に図ることができるものです。本制度活用の際には、制度の趣旨である「個性豊かで魅力のある街並み」の実現のため、特に以下の点に配慮して計画することが重要です。

配慮及び検討事項

- **大街区化及び街区の整形化**
敷地の共同化を検討する際は、地域のネットワーク道路の構成を基にして、できる限り街区が整形化され、四方がネットワーク道路に接するよう検討することが望ましい。（47 ページ参照）
- **にぎわい施設の配置**
歩いて楽しい街並みを形成するため、上層階の用途のためのエントランスや駐車場の出入口などの配置を工夫し、建築物低層部に導入するにぎわい施設が道路前面に広く面するよう配慮すること。その際、駐車施設の集約化や地域での共同配送を併せて検討することが望ましい。また、にぎわい施設の導入に当たっては、地域に不足する機能を補い、ビジネス・交流拠点の形成を支えるような施設を優先的に検討すること。
- **道路と沿道が一体となったにぎわいの形成**
建築物低層部のにぎわい施設及びその施設と一体となったオープンカフェ、更に道路上に設置される飲食・物販店舗が一体的な地域のにぎわいを創出し、沿道のにぎわいがまちにしみ出すよう、設えや活用を工夫すること。
- **広場や緑地などオープンスペースの活用**
街区再編により生み出された広場や緑地は、道路と沿道が一体となって創出されるにぎわいがあふれ出し、連続的な地域のにぎわいを創出するよう、配置や設え、活用方法を工夫すること。
また、沿道では、建築物壁面の位置がそろった統一感のある街並みを形成するとともに、沿道のにぎわいが周辺市街地にしみ出し、道路をはさんだ南北の地域コミュニティが活性化するよう、オープンスペースや緑の配置に配慮すること。





まちづくりのポイント 「界わい性のある路地空間の継承と防災性向上の両立」

- 第3章まちづくりのポイント（29 ページ参照）にあるとおり、本地区には、まちのシンボルとなるランドマークや界わい性のある街並みなどの多様なスケール感の空間が共存しているという地域特性があります。特に新橋駅周辺の界わい性のある路地空間は、この地域らしいにぎわいと活力を生み出しており、個性的で魅力的な空間となっています。
- 一方で、新橋駅周辺の路地空間は、小規模な敷地と幅員のせまい道路で構成されており、非耐火建築物や旧耐震基準の建築物も多く、災害時に火災による延焼や建築物の倒壊による道路閉塞などが発生し、避難が困難となるおそれがあるなど防災上の課題があります。
- 建築物の更新により細街路の拡幅整備や所定の防火性能を満たすなど、市街地の防災性を高めていくことが必要となりますが、その際にも、建築物1階の用途や地上レベルの設えの作り込みを工夫し、界わい性のある路地空間の雰囲気を残していくためには、街並み誘導型地区計画などの手法を検討する必要があります。



「サラリーマンの聖地」として
魅力のある路地空間

界わい性のある街とは

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まちのことです。反対に、門戸が閉じていたり敷居が高かったりなど排他的な雰囲気をもったまちには界わい性は生じず、緩やかに衰退してしまいます。新橋駅西口周辺は、赤提灯やのれんを下げた風情のある店舗や新しい個性的な飲食店が軒を連ね、サラリーマンや観光客、地元の方など多種多様な人びとが日々楽しげに会話をし、行き交い、にぎわいが生まれています。

方針図（土地利用・活用）



方針2 誰もが安心・安全・快適に過ごせる生活環境の形成

【住宅・生活環境・地域コミュニティ・防犯】

本地区では近年20～40歳代を中心に人口が増加しており、それに伴い子どもの数も増えています。愛宕地域では、外国人人口の増加が顕著であり、愛宕一・二丁目の人口の約4割が外国人です。そのため、将来にわたって楽しく快適に住み続けられるよう、人口増加や人口構成の変化に応じて生活基盤を支える施設を整備・誘導し、質や利便性を重視して魅力的な生活環境を形成します。地域共生社会の実現に向け、地域で生活する多様な主体が連携して活動し、交流する、都心における新しい形の地域コミュニティの活性化を図ります。



- ▶ 本地区の人口は増加傾向にあります。一方で、昼間人口が夜間人口の約15倍と大きく上回っており、「ビジネスのまち」、「サラリーマンのまち」としてのイメージが定着しています。(昼間人口103,258人、夜間人口6,854人(平成27年(2015年)国勢調査))
- ▶ 人口が増加している一方で、スーパーマーケットや子育て支援施設などの生活利便施設が不足しているとの声が地域から上がっており、多様な世帯が快適に住み続けられる環境の整備が求められています。
- ▶ 防犯パトロールやクリーンキャンペーンなどの地域の防犯・環境美化活動は、住民だけでなく、地域の企業や在勤者も多く参加しています。
- ▶ 新橋駅周辺などの繁華街では、犯罪発生件数が多いほか落書きや違法看板も多くみられます。
- ▶ 駅周辺や路地裏での路上喫煙・ポイ捨てがみられ、喫煙マナーの徹底や受動喫煙防止対策を講じる必要があります。

取組方針

取組方針1 多様な世帯が住み続けられる居住機能の充実

- 高齢者や子育て世帯、外国人、単身者、ファミリーなど、さまざまなライフステージやニーズに応じた住まいづくりを推進し、年齢層など属性のバランスがとれたまちを目指します。
- サービス付き高齢者住宅や高齢者等配慮対策住宅など、高齢者が安心して住み続けられる居住機能の確保を進めます。
- 職住近接や外国人ビジネスパーソンの中長期滞在、国際水準に合うゆとりある住宅など、多様なライフスタイルに対応した居住環境の整備を充実させます。

取組方針2 多様なニーズに対応した快適な生活環境の形成

- 人口の増加や構成の変化に対応するとともに、在勤者や旅行者など多様な人びとの生活を支えるため、スーパーマーケットや自転車シェアリングポート、自転車等駐車場、喫煙所などの生活利便施設の設置を誘導します。
- 子育て世帯が安心して生活できるよう、子育て支援施設や教育関連施設、屋外で自由に遊べる空間などを整備・誘導し、子どもが健やかに成長できる生活環境を形成します。
- 高齢者の生活を地域で支える、地域包括ケアシステムの構築を進めます。



開発事業等において整備した
生活利便施設(スーパーマーケット)

取組方針3 地域の交流を深める環境づくり

- 地域イベントやエリアマネジメント活動などのまちづくり活動に在勤・在学者や企業などの積極的な参加を促進することで、都心ならではの新しい地域コミュニティを形成し、地域活動の活性化を図ります。
- 地域交流の場として商店街や公園、オープンスペースなどの公共的な空間を活用するなど、プレイスメイキングの取組を推進し、地域に愛着をもち、まちの空間を大切にすることを増やします。

事例紹介 「芝 de Meet The Art」

「芝 de Meet The Art」は、芝地区総合支所が地域事業のひとつとして、アートを通じたコミュニティづくりの推進のために進めている取組です。落書きがある場所や防犯上不安がある場所においてアートの展示や発表ができる場を整備し、まちにアートと触れ合える環境を創出する事業です。治安の改善や人と人との交流、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会に向けた機運醸成など、多様な主体との連携により地域の新たな魅力を発信していきます。



ワークショップの様子



Meet The Art作品 除幕式

事例紹介 「ご近所ラボ新橋」

「ご近所ラボ新橋」は、慶應義塾大学と芝地区総合支所が協働で運営する、地域事業「地域をつなぐ！交流の場づくりプロジェクト」の拠点です。自分の住む場所や勤め先、縁ある地域などご近所的な地域でのつながりや支え合いを発展させていくために、自分が出来ること、やりたいことなど、ご近所イノベーションのさまざまなアイデアや想いを形にしていける実験室(ラボ)です。



ご近所ラボ活動の様子



事例紹介 「いきいきプラザでのイベント」

いきいきプラザは、60歳以上の方を中心に、趣味やレクリエーション、交流や地域活動の場などを設けています。本地区には、「虎ノ門いきいきプラザ(とらトピア)」があり、コンサートや展示企画、季節のイベントなどが行われています。

毎年夏には夏まつりが開催され、テーマに合わせた出店や通年で催されている教室の成果発表ブースが用意され、地域の方々同士が楽しく交流しつながりをもてるよう、創意工夫されています。



夏まつりの様子

取組方針4 健康増進のまちづくり

- 日常生活において気軽に運動やジョギング、自転車利用ができるよう、自転車走行空間の拡充やポケットパークの整備、健康遊具の設置などを推進し、身近にスポーツや健康づくりができる環境を形成します。
- まちの機能更新時に歩行者空間の拡充を促進することで、地形の変化や歴史・文化資源、緑などを楽しみながら健康的に歩くことができる環境を形成します。

取組方針5 日常の安全・安心の確保

- 公園やオープンスペースでは周囲からの見通しを確保し、犯罪や事故を予防します。
- 地域と行政が連携した防犯パトロールや環境美化活動などを推進し、地域防犯力を向上させます。
- 特に繁華街では、区民だけでなく国内外からの来街者の安全・安心を確保するため、客引き行為などの防止、落書きや違法看板対策などの取組を重点的に推進します。
- 周辺環境に配慮した喫煙場所の確保と「みなとタバコルール」の徹底をバランスよく進めることにより、誰もが快適に過ごせる環境づくりを推進します。

事例紹介 「芝地区クリーンキャンペーン」

「芝地区クリーンキャンペーン」は、芝地区生活安全・環境美化活動推進協議会の主催で、町会や事業所等が参加している清掃活動です。町会や自治会、商店会、PTA、企業、警察、消防、港区などの地域の交流を促進し、つながりを強め、お互いに助け合えるまちをつくることを目指しています。最近では、地域の事業所等の参加が増え、各回400名ほどの方が参加されています。



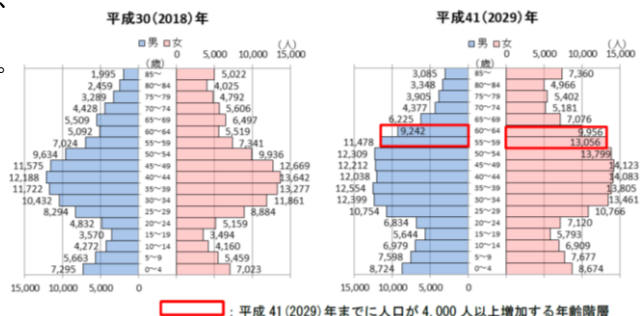
クリーンキャンペーン活動の様子

事例紹介 「愛宕防犯カメラ設置協議会」

本地区では、「愛宕防犯カメラ設置協議会」が中心となって、町会や企業、住民が連携し、地域を自分たちで守るという理念の下、街なかには防犯カメラを設置する取組を進めています。繁華街や商店街に限定せず、広く街なかを見守るよう設置するのは全国的にも珍しい取組です。平成30年（2018年）までに本地区内で100台あまりが設置され、犯罪発生の抑制や安全・安心なまちづくりのために、地域の見守りを強化しています。港区では、整備に要する費用の一部を補助しています。

まちづくりのポイント 「開発事業等の機会を捉えた生活環境の質の向上」

- 全国的に人口減少や高齢化が進む中、本地区では、新虎通りの南側市街地や愛宕山周辺を中心に集合住宅が増えており、人口が増加傾向にあります。
- 本地区では、人口増加に対応するべく、日常生活を支えるスーパーマーケットや子育て支援施設などの生活利便施設を充実させる必要があります。
- 港区では、一定規模以上の開発事業等において、「港区開発事業に係る定住促進指導要綱」に基づく事前協議により、地域の特性やニーズに応じた生活利便施設の附置を誘導しています。本地区内でも、これまで約30件の開発事業において、医療施設や一般利用可能な喫煙所、にぎわい施設などの生活利便施設を誘導しています。
- 本地区南側は公共公益施設が多く立地し、公共交通機能も充実していることから、ファミリー向け住宅や日常生活に必要な食料品や日用品を扱う店舗などの生活利便施設の整備を特に重点的に推進することにより、現在本地区に住んでいる人びとのニーズに応えるとともに、新たな住民も増加するような魅力的な生活環境の形成を目指します。



港区人口推計（平成30年（2018年）3月）

方針図（住宅・生活環境・地域コミュニティ・防犯）

