



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年2月
港 区



ご挨拶

～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～

港区長 武井雅昭

田町駅西口・札の辻交差点周辺地区（以下「本地区」という。）は、かつては高札場があり江戸の正面入口としての機能を果たしていた札の辻や、西郷隆盛と勝海舟が江戸無血開城の会見を行った薩摩藩蔵屋敷があったところです。

江戸から移り変わる時代の中、本地区周辺に多数の教育機関、学術機関が立地するとともに、人々の暮らしを支える工場が立地するまちへ、そして業務を中心とするまちへ変貌を遂げてきました。また、高輪の高台をはじめとする緑豊かで良好なまち並みや、商店街などのにぎわいのある活気あるまち並みが形成されています。

本地区は、田町駅東口周辺とともに、国の「特定都市再生緊急整備地域」に指定され、東京の国際競争力の強化に向け、多様な機能が集積する新拠点を形成することが期待されています。

そこで、港区では、今後の建替え等を契機として、まちの課題を改善し、快適で魅力的なまちづくりの実現に向けた手引きとなる「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」を策定しました。本ガイドラインは『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』を将来像とし、まちづくりの目標や取組方針を掲げています。

今後は、本ガイドラインに基づき、交通バリアフリーの実現、防災や環境などに配慮したまちづくりの取組を進めてまいります。

本ガイドラインに掲げた将来像の実現に向けて、区は具体的な取組を検討・実施してまいります。区民や事業者等の皆さんにおかれましても、一層のご支援とご協力をお願い申し上げます。

平成25年2月

目次

1. 策定の目的	1
2. 本地区の位置づけ	3
3. まちの歴史	5
4. まちの特色	6
5. まちの課題	7
6. まちの将来像	9
7. まちの整備方針	11
8. まちの整備イメージ	23
9. まちづくりの実現に向けて	25
参考	
ガイドライン策定までの経緯	28
用語解説	33

1. 策定の目的

■ 背景と目的

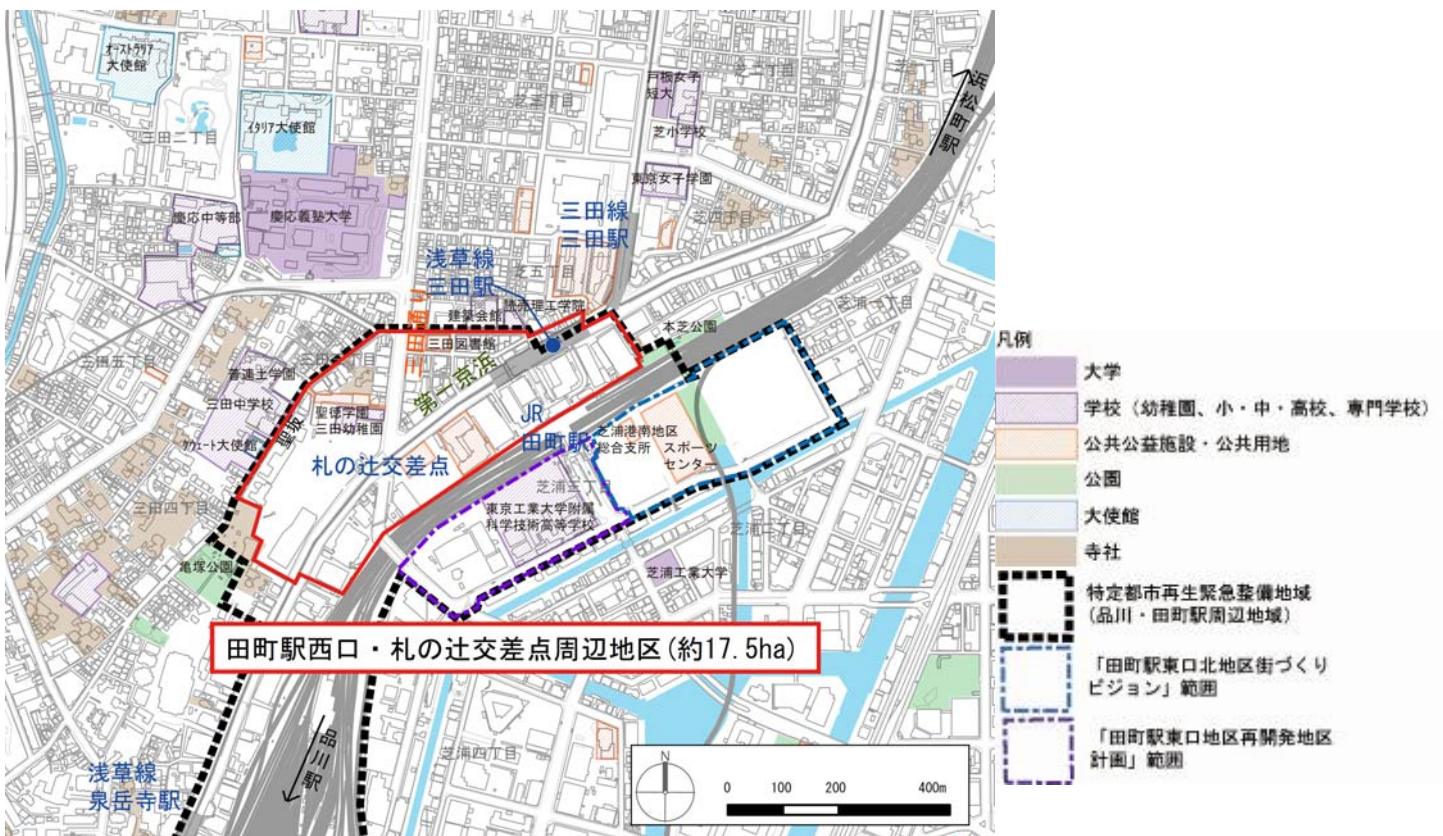
「田町駅西口・札の辻交差点周辺地区」（下図参照。以下「本地区」という。）は、公共交通の重要な結節点である「田町駅西口」と、幹線道路が交わる「札の辻交差点」という2つのまちづくりの核を含む、約17.5haの地区です。

田町駅周辺は、東京都が策定した「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン」（平成19年11月）による都市・居住環境整備重点地域に位置付けられ、東京と国内外を結ぶ東京のサウスゲートの一角として、東京の国際競争力の強化に向け多様な機能が集積する新拠点形成を期待されており、平成24年1月には国の「特定都市再生緊急整備地域」に指定されました。本地区もその一翼を担っています。

田町駅周辺には、大学などの学校や学術機関、三田図書館等の文化施設が立地するとともに、業務機能が集積しています。本地区と本地区の周辺には、高輪の台地をはじめとする緑豊かで良好なまち並みや、商店街などのにぎわいと下町的な職住機能が一体となった活気あるまち並みが形成されており、生活の拠点となっています。また、本地区に近接する田町駅東口周辺では、南側に再開発地区計画が定められ、北側においては平成19年10月に街づくりビジョンが策定され、新たな業務・商業機能、まとまりある公共公益機能及び周産期医療・小児地域医療の拠点病院の整備が進められるとともに、緑豊かなオープンスペースを創出する計画が進められています。

一方、本地区では、札の辻交差点西側の大規模な低未利用地や更新時期を迎えた建築物が存在していますが、具体的なまちづくりの方向性が定められていません。本地区のまちづくりにおいては、田町駅周辺全体の魅力を高めていくことが求められるとともに、本地区が抱える歩行空間が狭い、オープンスペースが少ないといった課題を解決し、多様化する生活のニーズ、防災性の向上や景観・環境への配慮などにも応えていくことも重要となります。

それには、札の辻交差点周辺の開発の機運や田町駅西口周辺の今後の建替え等を貴重な機会と捉え、計画的に既存市街地の機能更新を進めるとともに、本地区内にある区有地を有効に活用していくことが必要です。そして、田町駅東口周辺と一体性をもったまちづくりを進める必要があります。



そのため、まちの将来像を住民・事業者・行政等が共有し、まちづくりを計画的に取り組む際の目標を示すとともに、「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン」の対象地区の一部である本地区について、より詳細にまちの方向性を示した「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」を策定することとしました。

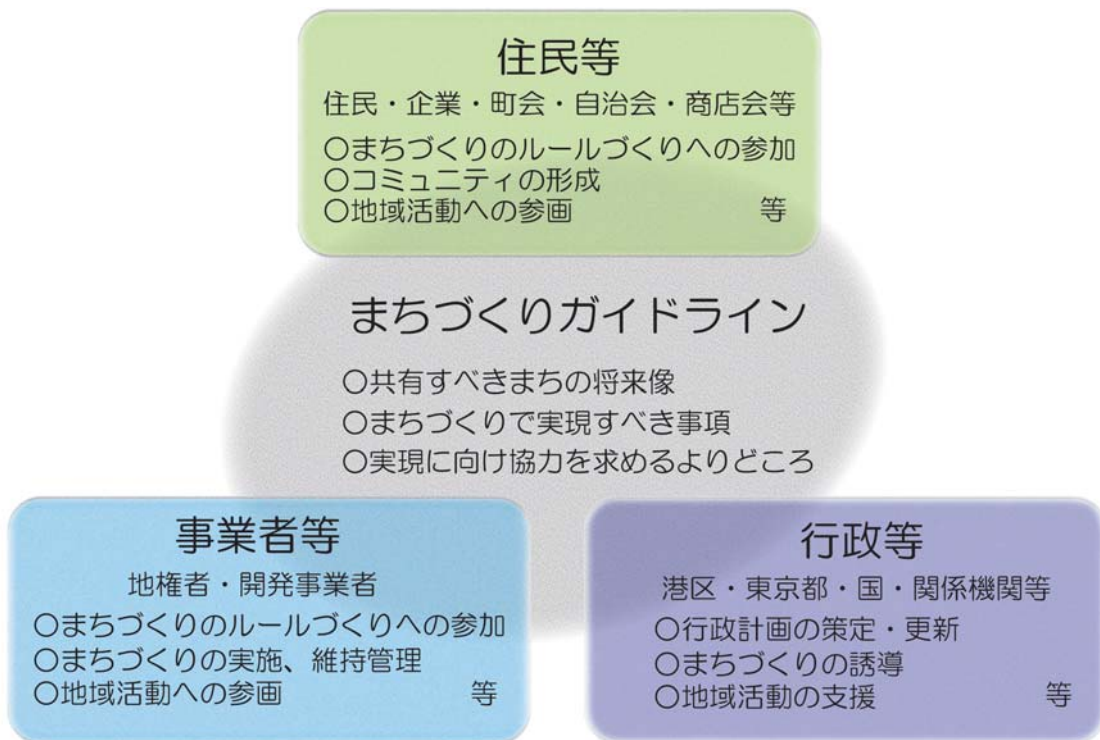
■ まちづくりガイドラインの役割

本ガイドラインは、以下の役割を担います。

- 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、基盤施設等の整備を中心として、実現すべき事項を示します。
- まちづくりの実現に向けて、住民、事業者、行政等に協力を求めるよりどころとして活用します。

今後、本ガイドラインに基づくまちづくりを実現するためには、住民、事業者、行政等が主に次の役割を担い、それぞれ連携、又は協力していくことが求められます。

[まちづくりの実現に向けた住民等、事業者等、行政等の役割]



なお、本ガイドラインの策定に当たり、地域の方々へのアンケート調査や関係者へのヒアリング調査を行いながら、寄せられたまちづくりに関する意見の多くを反映しております。

2. 本地区の位置づけ

■ 上位計画での位置づけ

本地区のまちづくりに関する上位・関連計画は、以下のとおりです。

【国】

- 「特定都市再生緊急整備地域」の指定（平成24年1月）

〈品川駅・田町駅周辺地域〉

田町駅周辺の大規模な低・未利用地における業務、商業、居住、教育、文化等、多様な都市機能の整備や既存市街地の街区再編、機能更新など、計画的な土地利用転換により、安全かつ快適な駅施設をはじめとした公共空間などの整備により、魅力的な複合市街地を形成

- 国際戦略総合特区「アジアヘッドクォーター特区」の指定（平成23年12月）

欧米の多国籍企業やアジアの成長企業の事業統括部門や研究開発部門を東京に誘致

【東京都】

- 都市再生総合整備事業 品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン（平成19年11月）

品川駅・田町駅周辺地域（約630ha）は、都市・居住環境整備重点地域に位置づけられ、環境モデル都市づくり、千客万来の都市づくり、東京サウスゲートの形成に向けたまちづくりを推進

- 東京の都市づくりビジョン（改定）（平成21年7月）

田町・芝浦では大規模な低・未利用地における業務、商業、文化機能が複合した開発や、既存市街地の街区再編、機能更新など、計画的な土地利用転換が進み、縦横に巡る運河を生かした水辺の住宅など、魅力的な複合市街地を形成

- 東京都耐震改修促進計画（平成24年3月）

緊急輸送道路沿道の建築物を平成27年度までに100%耐震化することを目標とし、震災時における建築物の倒壊による道路閉塞を防止する

※第一京浜が特定緊急輸送道路に指定（平成23年6月28日）

【港区】

- 港区まちづくりマスタープラン（平成19年4月）

〈芝・三田周辺地区〉 大使館周辺の良好なまち並みの持続と共に、業務・商業機能と下町的な職住一体型の活気ある住機能とが共存したまちの形成

〈高輪周辺地区〉 ほのかに歴史が感じられる緑豊かな住環境と南の玄関口としての顔が調和したまちの形成

- 港区交通バリアフリー基本構想（平成19年4月）

〈田町駅周辺地区・白金高輪駅周辺地区〉 交通結節点や公共施設等を中心とするバリアフリー空間の形成
高台地における坂道へのやさしさの提供 等

- 港区景観計画（平成21年8月）

〈三田通り周辺景観形成特別地区〉 ランドマークである東京タワーを見通す、象徴的な街並みを育みます

- 港区緑と水の総合計画（平成23年3月）

〈芝地区〉 風格とにぎわいが共存する緑豊かな住み続けられるまちをつくる

〈高輪地区〉 大木、湧水をはじ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

■ 港区まちづくりマスタープランでの位置づけ

〔本地区の位置づけ（「港区まちづくりマスタープラン」より）〕



--- 地区境界（まちづくりマスタープランの地区区分）

【面的な整備の方針】

芝・三田周辺地区

- 駅周辺の拠点整備を進める
- 沿道の有効利用により商業・業務・都市型住宅環境の整備を進める
- 街区の再編、土地の有効利用により商業・業務・都市型住宅環境の整備を進める
- 防災性の向上に配慮しながら土地の有効利用等により商業・業務・都市型住宅環境の整備を進める
- 大使館や大学等の環境を活かして、住宅環境の保全・整備を進める

高輪周辺地区

- 沿道の有効利用により都市型住宅環境の整備を進める
- 地域特性を踏まえ、環境を守りながら住宅環境の保全・整備を進める

芝浦港南周辺地区

- 街区基盤を活かして、商業・業務・都市型住宅環境の整備を進める
- 土地利用転換誘導により、商業・業務・都市型住宅環境の整備を進める
- 土地利用転換誘導により、水辺環境を活かした都市型住宅環境整備を進める
- 区有地を活用した公共公益施設の整備

【その他の主なまちづくりの方針】

- 快適な道路・交通体系のあるまちづくり
 - 補助7号線の整備にあわせた沿道景観の誘導
 - 幹線道路
 - 補助幹線道路
 - 快適な歩行空間の形成
 - 駅周辺等のバリアフリー化
 - 個性豊かな沿道空間の形成
- 地域特性に応じた居住と都市活動の均衡がとれたまちづくり
 - 大規模敷地の土地利用転換等による環境に配慮したまちづくり
- 緑・水・空気などの環境に配慮したまちづくり
 - 水の軸
 - 緑の軸
 - 緑の拠点
- 【その他】
 - 公園・緑地等施設
 - 教育・研究・医療等施設
 - 業務・商業・居住等の計画的な市街地

3. まちの歴史

● 江戸の入口

江戸時代に高札場のあった札の辻は、東海道の江戸市中に入る道筋が飯倉と芝の二方に分かれたところで、元和2年(1616)に芝口門が建てられ、江戸正面入口の機能を果たしました。現在の第一京浜、三田通り、聖坂も江戸時代に地区の骨格となる道路として形成されています。

● 大名屋敷・寺町

三田は江戸時代前から集落を形成しており、徳川家入府後は江戸城の拡張にともなって大名屋敷が増え、通りには町家が軒を連ねていました。江戸初期には、現在の三田四丁目などに寺院の移転が相次ぎ、有数の寺町としても栄え、現在まで引き継がれています。本地区を舞台とした事蹟としては、慶応4年(1868)、芝五丁目の薩摩藩蔵屋敷において西郷隆盛と勝海舟が江戸無血開城の会見をしたことが有名です。

● 武家町から学生街や近代工業のまちへ

明治4年(1871)、肥前島原藩下屋敷跡に新銭座から慶應義塾が移転し、武家町から学生街へと町風が一変しました。その後、官設工場、学校、商店などが徐々にできてさらに活気あふれるまちとなりました。

また、早くから近代工業が発展した地域でもあり、現在も、芝周辺には、製造系の大手企業の本社機能及び東京が誇る高い技術を有する中小の工場やその事務所等が多くあります。

● 駅の開業と市街化の進行

明治36年(1903)に、東京初の路面電車が新橋～品川間の第一京浜に開通し、本地区にも停車場ができました。

明治45年(1912)には札の辻～桜田間(三田通り)にも路面電車が開通しました。

田町駅は、明治42年(1909)の開業時に、旧国鉄の品川駅～烏森駅(新橋駅)間に開設されました。

明治後期以降の田町駅西口周辺は、煙草専売局、製菓会社、電機・機械工場などが立地していました。東口から芝浦にかけては、明治後期から埋立が始まり、重工業地帯として発展していきました。

● 高度成長期から現在まで

戦後の高度成長期に入ると、路面電車が昭和42年(1967)に廃止され、代わりに地下鉄浅草線が昭和43年(1968)に、三田線が昭和48年(1973)に開業しました。

また、昭和40年代より工場などが立地するまちから、第一京浜南側において森永プラザビル(昭和45年(1970)特定街区都市計画決定)をはじめとした業務機能を中心とするまちに変貌を遂げました。

その後、平成になり駅前西口が再開発(昭和63年(1988)高度利用地区・市街地再開発事業の都市計画決定)されたのに伴い、駅前広場の再整備や第一京浜を横断する歩行者デッキの整備が行われ、現在の田町駅西口周辺の姿となりました。



▲「東京市十五区番地界入地図」明治40年(1907)



▲田町駅西口駅前の完成イメージパース
(「MINATO TOKYO 街づくり絵本 1991」より)

4. まちの特色

● 公共交通・道路の利便性の高さ

田町駅は、都心部に至近で、東京の南の玄関口である品川駅や浜松町駅に隣接し、羽田空港へのアクセス性が高い駅のひとつです。地下鉄浅草線・三田線の2路線が利用できる三田駅もあり、極めて公共交通の利便性の高い立地です。

また、第一京浜や三田通りといった東京の骨格となる幹線道路が通り、特に札の辻交差点は区内の各地区をつなぐ重要な結節点となっています。

● 多様な土地利用

田町駅周辺には、企業の本社ビル等が多く集積し、国際都市・東京の業務機能の一翼を担っています。

本地区北側にある慶応仲通りの商店街などにより、商業機能としてのにぎわいを見せています。

住機能としては、聖坂沿道で高輪へ続く落ち着いた住宅街を形成しており、本地区北側には下町的な雰囲気のある職住一体のまち並みも見られます。

また、文教のまち、学術機関が立地するまちという顔も持ち、本地区内には聖徳学園三田幼稚園・幼児教育専門学校があり、本地区の周辺には慶應義塾大学、芝浦工業大学、東京工業大学キャンパス・イノベーションセンター東京、普連土学園、建築会館などがあります。

● 公共公益施設の充実

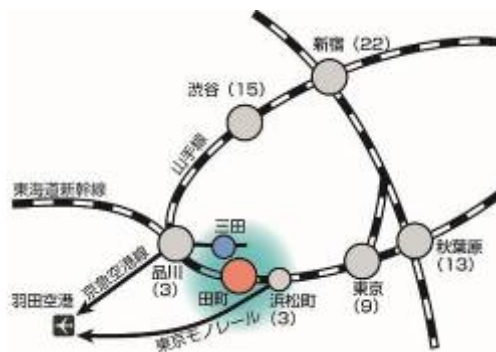
田町駅西口には三田図書館や保育園など、東口にはスポーツセンターや区の芝浦港南地区総合支所などの多くの公共公益施設が集まっています。

● 東京タワーの景観

札の辻交差点から赤羽橋交差点までの三田通りは、東京タワーの全景を唯一見られる通りとして、港区を代表する象徴的な景観となっています。沿道の建築物は、壁面位置や高さが概ね揃っており、統一感のあるまち並みが形成されています。比較的幅員の広い歩道は、電線類の地中化や景観に配慮した舗装により楽しく歩ける空間となっています。

● 斜面緑地

本地区西側には、公園、寺社等にまとまった緑が残されています。特に、台地と低地の境にある斜面緑地は港区の緑の骨格を形づくっており、生きものの生息環境の保全、連続した緑による良好な景観、湧水の涵養など、様々な機能を担っています。



▲本地区周辺の公共交通網
(括弧内は、田町駅を起点とした主要駅への所要時間。単位：分)



▲田町駅西口の第一京浜沿道



▲三田通りの東京タワーの景観



▲札の辻交差点西側の斜面緑地

5. まちの課題

① 土地利用について

- 老朽化建築物、低未利用地の存在
- まちの特徴のわかりにくさ
 - ・ 本地区には公共施設や公共用地が集まっていますが、老朽化した公共施設や学校跡地などもあり、機能更新や建替えが必要です。
 - ・ 本地区内の民間建築物には昭和40年代に建設されたものが多く、建替え等の検討時期を迎えているものが増えつつあります。また、学校跡地など低未利用地も存在しており、建替えや機能更新の際には、東京サウスゲートの一角を担うにふさわしい機能への更新が期待されます。
 - ・ 現状ではまちの特徴が薄く印象に残りづらい状況があります。地域資源を生かした新たな将来像を構築し、共有していく必要があります。
 - ・ 日用品などを購入する店舗等の生活利便施設が不足しています。

② 交通機能について

- 駅前広場機能の不足
- 歩行空間の狭さ・高低差
- 放置自転車等の多さ

〔田町駅西口周辺〕

- ・ バス停やタクシーの待機場所は駅前広場での処理が望ましいですが、現状では第一京浜にはみ出し、幹線道路機能を阻害しています。
- ・ 第一京浜の横断は、横断歩道の利用が約7万人/日もあり^{※1}、利便性・安全性の面から、南北を接続するデッキの充実が望まれます。
- ・ 田町駅改札口への階段・エスカレーターは混雑が見受けられます。また、将来の就業人口の増加への備えも踏まえ、歩行者が分散するような空間の確保が必要です。
- ・ デッキ、地上、地下の3層のレベルそれぞれに段差があり、各層を移動する経路も複雑で、バリアフリー化が課題です。
- ・ 来街者には、まちの構造や鉄道駅相互の乗換え経路がわかりにくい状況があります。
- ・ 朝夕の通勤時には、第一京浜の歩道に歩行者が集中し、地域住民の歩行空間が十分に確保できない状況があります。
- ・ 以前は1日に約700台の放置自転車等が存在し^{※2}、歩行空間を狭くしていました。平成24年5月に暫定自転車等駐車を整備し、自転車等放置禁止区域を指定したことにより、放置自転車等が約130台に減ったものの^{※3}、暫定的な対策であるため恒久的な対策が必要です。

※1 平成20年11月 ※2 平成23年10月 ※3 平成24年10月 港区調査

〔札の辻交差点周辺〕

- ・ 札の辻交差点の歩道橋は歩道上に階段がありますが、階段脇の歩道の幅員が狭く、バリアフリー化に向けたエレベーター設置も難しい状況です。



▲札の辻交差点西側の低未利用地



▲西口駅前交差点の歩行者の混雑と第一京浜内で待機するタクシー



▲放置自転車が歩行空間を狭めている第一京浜の歩道



▲札の辻交差点の歩道橋



▲長い傾斜区間が続く聖坂

- 聖坂は比較的急な勾配が長く続き、駅などに向かうバリアフリー化されたスムーズな動線が望めます。
- 芝浦方面への重要な結節点でもあり、札の辻橋方面に向かうバリアフリー化された歩行者動線の確保が必要です。

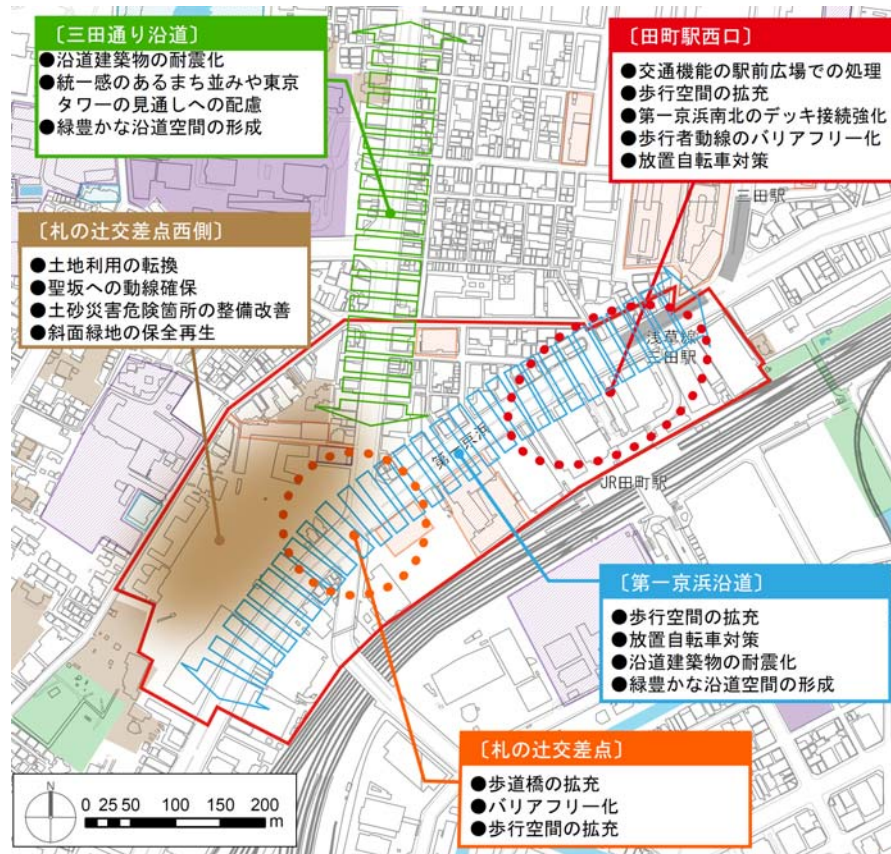
③ 防災・防犯機能について

- 公共用地の防災拠点機能の継続・拡充
- 滞留スペース、帰宅困難者受入れ場所の不足
- 犯罪を抑止する機能の強化
 - 第一京浜及び三田通りは災害発生時の重要な緊急輸送道路のため、沿道建築物の耐震化は喫緊の課題です。
 - 旧南海小・旧芝浜中学校などが担っていた地域防災機能の継続や再整備が必要です。
 - 東日本大震災時にも見られた災害発生時の混雑や混乱を緩和するため、歩行空間の拡幅や、駅周辺の滞留スペースの確保が必要です。
 - 第一京浜等の主要な幹線道路に面し、田町駅・三田駅を抱える本地区では、多くの来街者が滞在するため、帰宅困難者の受入れ場所の確保が重要な課題です。
 - 札の辻交差点西側では、東京都が指定する土砂災害危険箇所があり、整備改善が必要です。
 - 多くの人が行き交うところで犯罪が起こっており、防犯に対応したまちづくりが必要です。

④ 景観・環境・地域コミュニティについて

- 景観資源の保全
- 緑とオープンスペースの不足
 - 地域のシンボルとして、三田通りの東京タワーへの眺望に配慮した沿道空間づくりが必要です。
 - 幹線道路には、街路樹があるものの目立たず、沿道の敷地の植栽との連携が弱いため、うるおいにかけるまち並みとなっています。本地区の緑被率は約10%で、港区全体の20.51%の半分と低く^{※4}、積極的な緑化が必要です。 ※4 平成18年8月 港区調査
 - 札の辻交差点西側の斜面緑地は、緑の保全をする必要があります。
 - 地域コミュニティの活性化につながるイベントなどに利用できるオープンスペースが不足しています。

[本地区内の課題]



6. まちの将来像

■ まちの将来像

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

本地区は、田町駅・三田駅と道路交通の要衝である札の辻交差点を含み、東京サウスゲートの一角として、東京の国際競争力の強化に向け、居住・業務・商業・教育・文化など多様な機能が集積する新拠点的形成することが期待されるまちです。

〔まちの機能形成のイメージ〕

江戸から東京へと移り変わる時代の中、本地区は、明治4年の慶応義塾の移転以来、周辺に多数の教育機関、学術機関が立地するとともに、人々の暮らしを支える工場が立地するまちへ、そして、業務機能を中心とするまちへ変貌を遂げてきました。



今後もまちの発展に向けて、業務施設の更新とともに都市型住宅や商業施設・生活利便施設等を整備することにより、快適性（アメニティ）を高める暮らしの場を形成する必要があります。防災・防犯に向けて、安全で安心できる環境の整備も重要です。

また、地域の景観や緑を生かしつつ、新たにオープンスペースなどを整備し、活動的（アクティビティ）なにぎわいの場の創出も必要になります。

さらに、本地区の周辺に多く立地する教育機関・学術機関・文化施設と製造系の大手企業等の本社機能が集積する業務機能や高い技術をもつ中小企業が連携することにより、企業間連携、産学連携、産業振興及び新たな価値を創造する拠点の形成が期待できます。新たな拠点の形成に向けては、田町駅東口周辺との連携を強化し、一体的に魅力を高めていく必要があります。

それには、居住・業務・商業・教育・文化といった都市機能を更新・強化しつつ有機的につないでいくことが重要となります。そして、地域の住民・就業者・学生や国内外からの来街者などが、安全で快適に利用できるとともに、いきいきと交流し活動できるようになります。

そこで、本地区では、そのような魅力的なまちの形成を目指した将来像を掲げています。

■ まちづくりの目標

まちの将来像を構成する4つのまちづくりの目標を掲げます。

① 新たな拠点形成を担うまち <既存市街地の更新>

地域の核として、業務機能が集積した拠点をめざすとともに、住・学・商が融合した生活拠点としての顔も強化していきます。そのため、低未利用地の活用や老朽化した建築物の建替えなどによる既存市街地の更新を進めます。



② 歩いて楽しいまち <交通バリアフリーの実現>

田町駅西口、札の辻交差点という2つの結節点を中心に、新たな開発や建替えを契機として、歩道橋やデッキ等の歩行空間や自転車等駐車を整備し、にぎわいがあり、バリアフリーに配慮した、歩いて楽しいまちの形成を目指します。



③ 安全・安心なまち <防災・防犯の向上>

主要な幹線道路に面し、駅前であるとともに、業務機能と生活空間とが隣り合うまちという特性にふさわしい、防災機能の強化や犯罪抑止を目指します。



④ 地域資源を生かしたまち <景観・環境への配慮、地域コミュニティの活性化>

歴史的な地域資源などを生かしつつ、不足する緑やオープンスペースを新たな開発等で確保し、景観・環境に配慮するとともに、文化的な地域資源などを生かして、地域コミュニティの活性化を目指します。



7. まちの整備方針

(1) 土地利用の方針

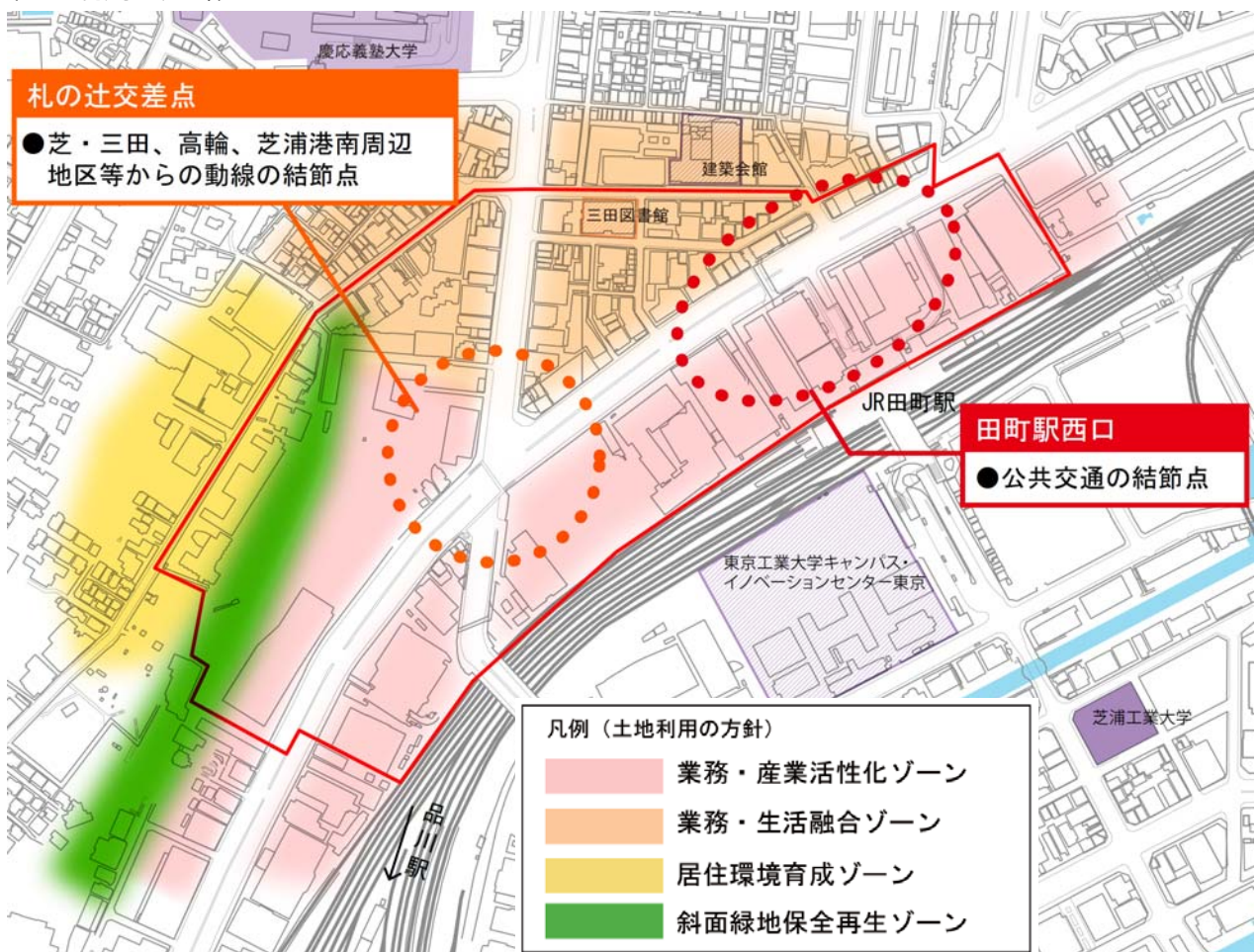
「港区まちづくりマスタープラン」では、本地区内の面的な整備の方針について、「沿道の有効利用により商業・業務・都市型住宅環境の整備を進める」と「地域特性を踏まえ、環境を守りながら住宅環境の保全・整備を進める」の2つの区域に整理しています。

本地区及び本地区の周辺は、製造系の大手企業の本社機能及び東京が誇る高い技術を有する中小の工場やその事務所等の多くの企業が立地するとともに、田町駅東口周辺には芝浦工業大学、東京工業大学キャンパス・イノベーションセンター東京、本地区北側には慶應義塾大学、建築会館等の大学や学術機関、本地区内には三田図書館等の文化施設があることから企業間連携・産学連携に適した立地特性をもっています。本地区は、この立地特性を生かし、港区全体の産業振興の拠点となることが期待されます。

また、今あるまちの資源を生かしつつ新たな価値創造の拠点を形成していくため、札の辻交差点周辺の開発の機運や田町駅西口周辺の今後の建替え等の貴重な機会を生かす必要があります。

そこで、「港区まちづくりマスタープラン」の方針を基本としつつ、本地区とともに東京と国内外を結ぶ東京サウスゲートとして「特定都市再生緊急整備地域」、「アジアヘッドクォーター特区」を形成する品川駅周辺地域とのつながりや、田町駅東口周辺等を含む東京臨海部との連続性を踏まえ、土地利用の方針を以下のとおり、より詳細に整理します。

[土地利用の方針]



面的な整備の方針：沿道の有効利用により商業・業務・都市型住宅環境の整備を進める

『業務・産業活性化ゾーン』

優れた交通利便性を生かして、業務機能が中心となるゾーンです。
周辺に立地する教育機関や学術機関と連携した新たな価値の創造が期待されるとともに、産業振興の拠点となることも期待されます。
併せて、都市型住宅や利便性を高め、にぎわいを演出する商業施設・生活利便施設・公共公益施設などを含むゾーンです。

『業務・生活融合ゾーン』

居住・業務・商業など多様な機能が融合するゾーンです。
今あるにぎわいに加え、特に周辺との接点として、生活利便施設や地域交流機能を併せ持つことが期待されます。

面的な整備の方針：地域特性を踏まえ、環境を守りながら住宅環境の保全・整備を進める

『居住環境育成ゾーン』

良好な住環境の保全・育成が期待されるゾーンです。

『斜面緑地保全再生ゾーン』

緑の骨格を成す斜面緑地における緑の質の保全・向上が期待されるゾーンです。

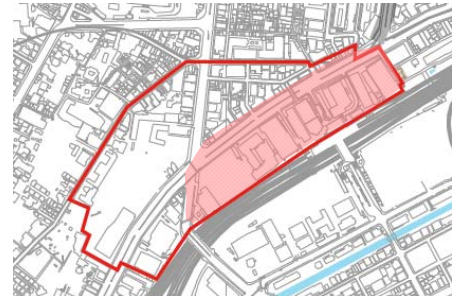
(2) 基盤施設の整備方針

歩いて楽しいまちに向けて、交通機能の強化とバリアフリーという視点から基盤施設の整備の方向性を整理します。札の辻交差点周辺の開発の機運や田町駅西口周辺の今後の建替え等を貴重な機会と捉え、計画的に既存市街地の機能更新を進めるため、3つのエリアに区分して整理します。

1 田町駅西口周辺（第一京浜南側）

【まちの玄関口としての顔づくり】

駅前空間は、まちの玄関口として人々が集う地域の顔です。西口では、駅前西側の再開発によってデッキと駅前広場が整備されましたが、隣接街区間の連携が弱いために歩行者空間が乏しく、来街者にとって動線がわかりにくいのが現状です。このため、今後の周辺の開発に合わせて一体的な駅前広場を創出し、わかりやすく、バリアフリーにも配慮した駅前空間づくりを目指します。



【交通広場機能の確保】

地上レベルの駅前交通広場は、バス停やタクシーの待機スペースを確保できるように拡充を目指します。同時に、駅周辺の建替えの動向にあわせ、西口周辺で交通広場機能を分散化して確保する検討も行う必要があります。

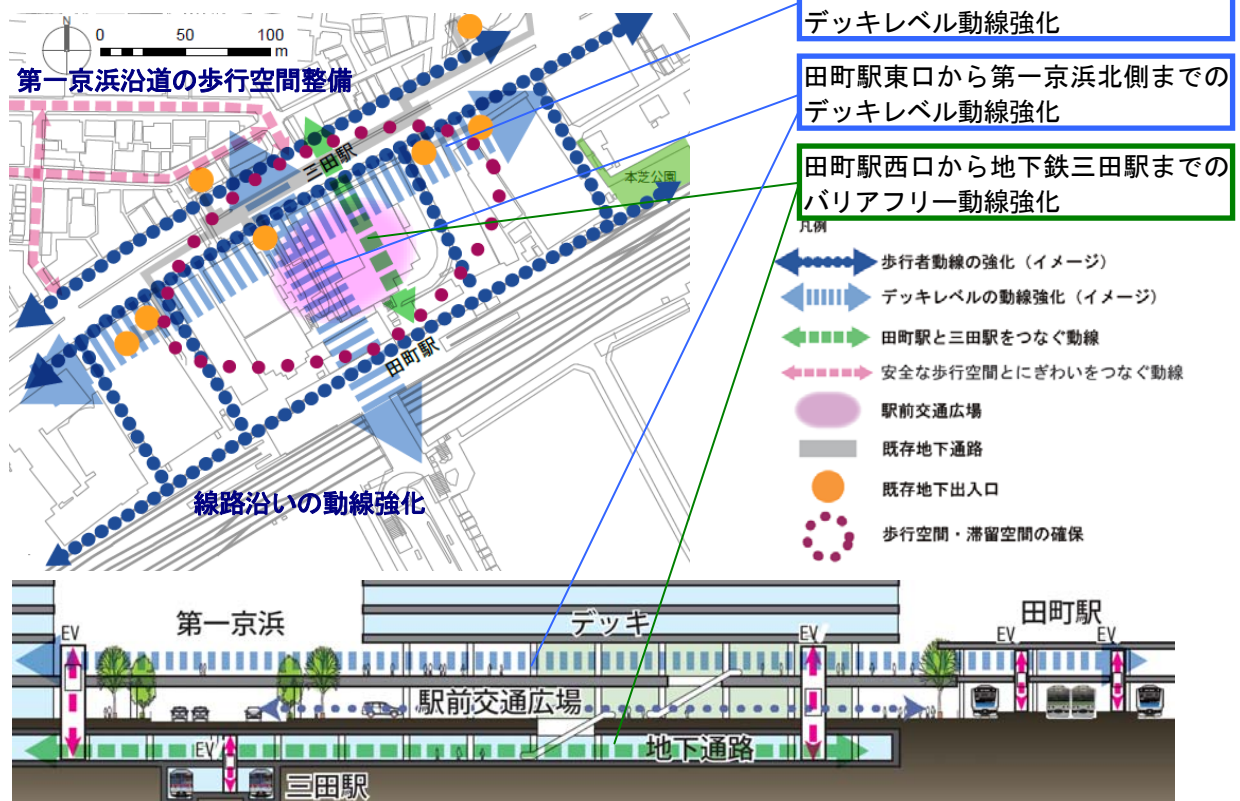
今後、駅前交差点の交通規制や道路の食い違い等も含めて、周辺の建替えに合わせて、駅前の交通混雑の一体的な解消に向けた方策を検討していきます。

【歩行者ネットワークの強化】

現状の西口は歩行者動線が集中・交錯しているため、周辺の開発に合わせた一体整備により、デッキ・地上・地下の3層レベルのネットワークを整備し、歩行者の分散化を目指します。

デッキレベルでは、駅東西連絡通路などの既存デッキの拡幅や新設等により、田町駅東口から第一京浜の北側へ横断するまでの動線を拡充し、駅東西の連携強化を図ります。併せて、第一京浜沿いのデッキレベル動線を札の辻交差点まで連続させることも検討します。また、田町駅の改良が行われる際には、より一層の歩行者ネットワークとの連携を図ります。

【田町駅西口周辺の歩行者ネットワーク等の整備イメージ】



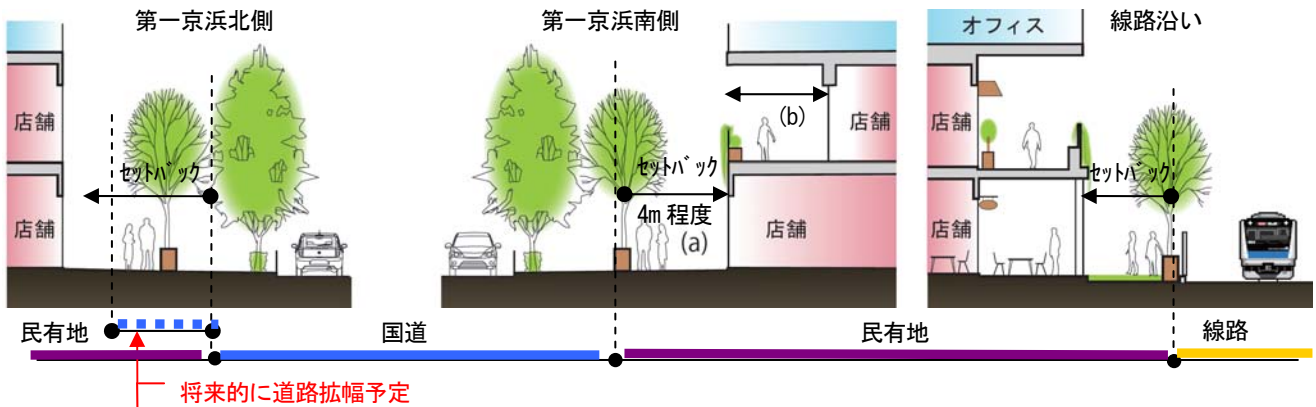
【歩行空間の拡充・連続化】

第一京浜沿道は、建築物の壁面を道路から後退させることにより、歩行空間の拡幅・連続化を推進します。

また、南側の歩道への歩行者の集中を緩和するため、敷地内における線路沿いの動線や北側の歩道への歩行者の分散化も目指していきます。各敷地間で、歩道、歩道状空地、デッキ等を連続させることとし、現状及び将来の歩行者交通量を踏まえた幅員の確保（下図(a)+(b)）を目指します。そのため、民有地内の第一京浜南側の歩行空間の有効幅員（下図(a)）を、4m程度確保することを目指します。デッキについては、バリアフリーに配慮した幅員及び勾配を充足するものとします。

それぞれの歩行空間は、高木による緑陰の形成や建築物の壁際の緑化により建築物の壁面からの照り返しを防ぐなど快適な環境づくりを進めます。また、低層階に飲食店など人を呼び込む店舗や、食料品・日用品店、医療施設、子育て支援施設、高齢者支援施設等の生活利便施設などを誘導し、にぎわいを創出します。

〔第一京浜沿道の歩行者ネットワーク等の整備イメージ〕



▲第一京浜の拡幅整備



▲歩道状空地の整備



▲デッキの整備

【自転車等駐車場の整備】

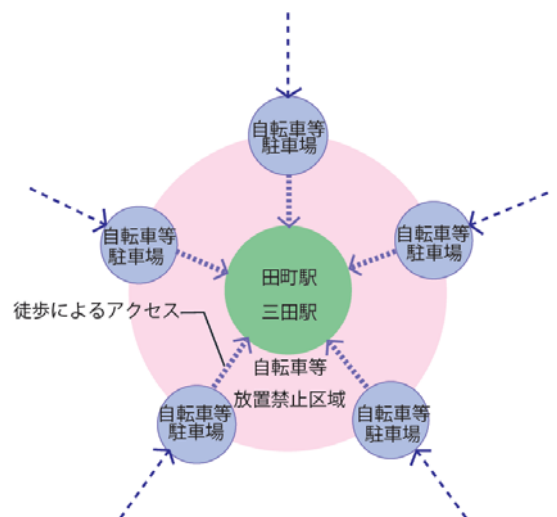
放置自転車等は、まちの美観を損ない、歩行空間を狭めて安全で快適な歩行の妨げとなり事故を誘発するばかりでなく、緊急時の警察、救急、消防等の活動の妨げになります。

田町駅西口・三田駅前には放置自転車等が多く、自転車等駐車場の整備は緊急性の高い課題です。

整備にあたっては、歩行者が集中する田町駅西口・三田駅前への自転車等の乗り入れの抑制等のため、一か所に自転車等を集中させないように分散して配置する必要があります。

当面の対策として、平成24年5月に、区有地等を活用して暫定自転車等駐車場を整備しました。そして、自転車等放置禁止区域を設定し、即時撤去を行っています。

〔自転車等駐車場の分散配置イメージ〕



恒久的な対策としては、現在の暫定自転車等駐車場の他にも適切な規模の自転車等駐車場を分散配置することにより、利便性の向上を図ります。暫定自転車等駐車場の利用状況等を検証した上で、効果的な施設整備のあり方を検討します。

店舗等の利用者の自転車等については、店舗等と併せて自転車等駐車場を整備するよう誘導します。

自転車走行空間の整備に向けても取り組み、歩行者、自転車、自動車等が共存した安全な交通体系づくりを目指します。

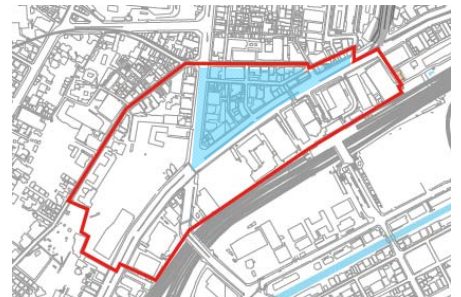
2 田町駅西口周辺（第一京浜北側）

【歩行空間の拡充と防災性の向上】

第一京浜北側の三田図書館周辺では、安全な歩行空間づくり、防災機能の向上を目指し、電線類の地中化を進めてきました。

今後は、駅とのアクセス動線を強化し、現在のにぎわいを守り育てるとともに、沿道の建築物の更新に合わせて避難の安全性をより高めることにより、防災性の向上を目指していきます。

また、第一京浜沿道の北側は、拡幅整備が都市計画決定しています。整備の際に后背地が一体となるような街区再編について、地区の防災性の向上の観点等から推進していきます。



〔安全性を高める道路整備〕



3 札の辻交差点周辺

【歩行者動線のバリアフリー化】

利便性、安全性、自動車交通量の多さを勘案し、横断歩道と歩道橋により各方面からの歩行者・自転車がスムーズに移動できるような動線を確保します。

歩道橋については、景観に配慮しながら、民間開発などを機会と捉え、拡幅やエレベーター等の設置、歩道橋足元の空間の確保を図ります。また、田町駅西口及び聖坂上まで連続したバリアフリー化した動線の確保を目指します。



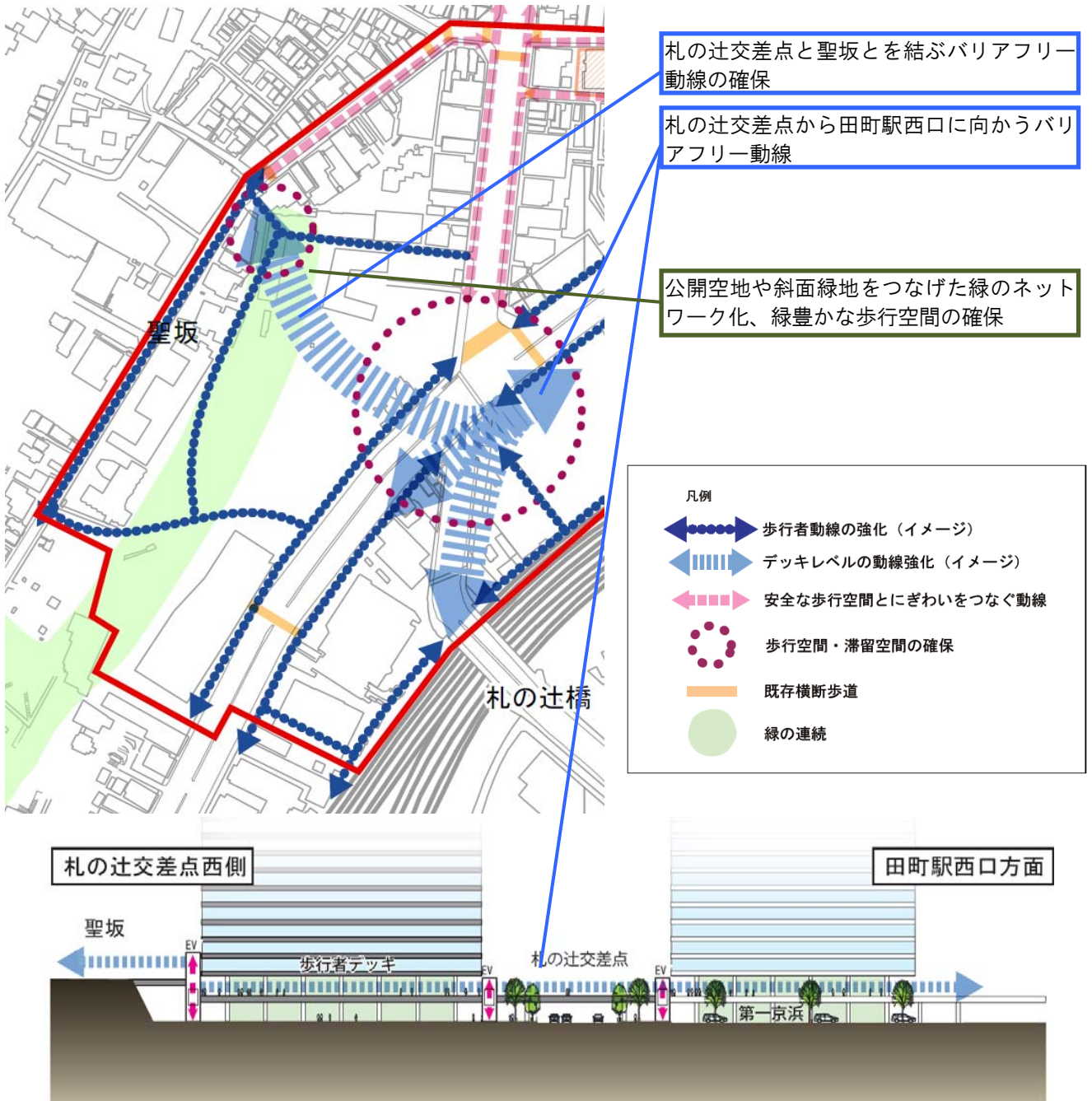
【歩行者ネットワークの形成】

本地区から品川駅高輪口につづく第一京浜沿道や、高輪台駅方面につながる聖坂沿道には、江戸時代からの歴史的資源が数多くあります。また、札の辻交差点から望む東京タワーはそのふもとから頂部までの全貌を見られるなど、景観資源にも恵まれています。これらの資源を生かして、歩いて楽しい歩行者ネットワークの形成を目指します。

【地域に開かれた交流空間の確保】

地区に隣接する公開空地や斜面緑地の緑をつなげ緑のネットワーク化を図るとともに、緑豊かな歩行空間と一体的なオープンスペースを確保するなど、地域に開かれた交流の場、憩いの場を創出します。

〔札の辻交差点周辺の歩行者ネットワーク等の整備イメージ〕



(3) 防災への取組方針

十分な防災機能を果たすことのできる災害に強いまちづくりが、東日本大震災を契機に、より一層求められています。平成23年10月には、自助・共助・公助による防災力の向上を基本理念として「港区防災対策基本条例」を制定しました。この条例の防災施策を踏まえるとともに、安全で安心して過ごすことのできる環境の整備を図ります。

【地震への対策】

建築物の建替え等により、耐震化を促進します。

特に、第一京浜は、平成23年6月に東京都の特定緊急輸送道路に指定され、沿道の建築物の耐震化を早期に推進する仕組みが整いました。区は、東京都と連携しながら積極的な促進策を講じていきます。

建築物内での被害も軽減する必要があることから、建築部材の落下防止やコピー機等の重量物の固定による起動・転倒の防止対策を推進します。

エレベーターについては、地震によるエレベーター内の閉じ込めを防止する装置の設置を促進します。

また、高層建築物における長周期地震動対策についても、国や東京都と連携して取り組みます。

液状化リスクを低減化するため、液状化リスクの周知や液状化対策に関する情報提供等を行います。

上下水道・電気・ガスなど、ライフライン企業者と連携して、ライフラインの途絶防止に向けた対策を進めます。

【都市型水害への対策】

本地区内には、「平成21年港区浸水ハザードマップ」で大雨による浸水深が1mから2mに達する箇所があります。このため、区有地の活用や民間開発の中で、雨水の貯留・浸透施設の設置や防水板、マウンドアップ（出入口付近のかさ上げ）、ドライエリア周囲の立上げなどの浸水防止の整備を誘導するとともに、地下からの避難経路の確保、電気設備の上層階への設置など、局所的集中豪雨による都市型水害被害の低減を図ります。

【がけ地の再整備】

札の辻交差点西側のがけ地は、東京都の土砂災害危険箇所指定されており、大雨等による崩壊を防ぐ必要があります。そのため、民間開発に合わせて緩傾斜化や擁壁の設置等による再整備により、安全性を高めます。

【避難スペース・避難経路等の確保】

地域の方々の地域集合場所、広域避難場所となる芝公園・慶応大学一帯、区民避難所（地域防災拠点）及び福祉避難所[※]への安全かつ速やかな避難のためには、安全な避難経路の確保が重要です。そのため、歩行空間の拡幅や歩道橋足元の空間の確保を進めていく必要があります。また、区は、安全な歩行空間の確保を目指し、今後も電線類の地中化等を進めます。

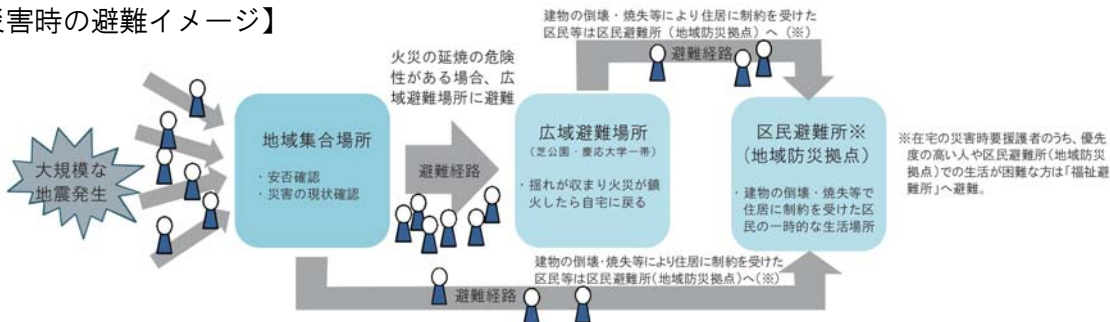
※「地域集合場所」「区民避難所（地域防災拠点）」「福祉避難所」の名称については、現在見直しを行っている港区地域防災計画が平成25年3月に開催される港区防災会議で決定された後、正式決定となります。

また、駅前をはじめ多数の歩行者が集中することから、安全に避難できる滞留空間が必要となります。このため、区有地の活用や民間開発の中で、屋外のオープンスペースを確保するよう誘導し、さらに本地区周

辺の建築物が密集している場所からの避難経路の確保など安全性を高める方策についても検討していきます。

東京都の被害想定及び港区のシミュレーションでは、本地区内の津波による浸水被害は予測されていませんが、区有地の活用や民間開発の中で、津波発生時の避難に対応できるようにします。

【災害時の避難イメージ】



【地域の防災活動スペース・防災備蓄倉庫の確保】

本地区では、災害時に町会・自治会の集合場所となる広いスペースがなく、地域から住民の安否確認や初期消火・救護活動の拠点となる場所について、根強い要望があることから、災害直後の集合場所や町会・自治会単位での防災訓練等にも使用できるスペースの確保について、検討していきます。

併せて、初期消火・救護活動のための資機材、水や毛布等を保管するための防災備蓄倉庫等の確保についても検討していきます。

【帰宅困難者の受入れ体制の整備】

本地区及び本地区周辺には、多数の就業者や学生が存在するため、災害時には帰宅しようとする人々が田町駅・三田駅に集中するとともに、第一京浜などを多くの帰宅者が通過することになります。このため、就業者等の一斉帰宅の抑制とともに、帰宅困難者の一時受入れ場所の確保が重要となります。

これに向けて、公共公益施設のみならず、民間開発の中で整備への協力も得ながら、帰宅困難者の誘導場所となるオープンスペース、一時受入れ場所、防災備蓄倉庫、マンホールトイレなどを幅広く確保していきます。また、企業に対して、帰宅困難者に提供する飲料水や食糧等の物資の備蓄を誘導するなど、都市再生安全確保計画制度の活用も視野に、災害時における実効性の高い連携体制を構築します。

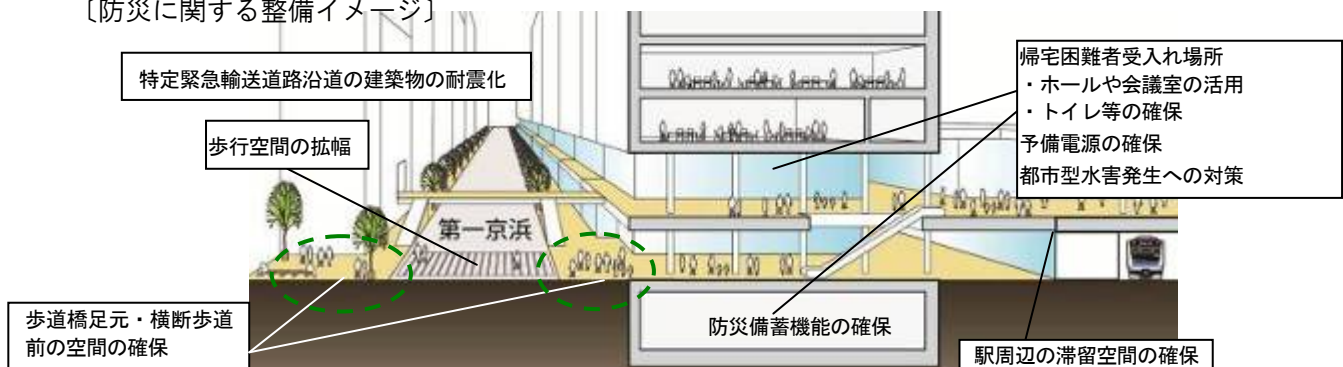
【予備電源の確保や自立・分散型のエネルギーシステムの導入】

本社機能も多く集まる本地区では、東京の国際競争力の強化の観点からも、災害時の企業の業務継続計画に対応できる建築計画及びエネルギーシステムの導入が必要です。

このため、大規模な開発にあたり、都市型水害にも配慮した非常用電源の確保やコージェネレーションシステム、再生可能エネルギー等を利用したスマートエネルギーネットワークなどの構築を誘導し、災害時にも強いエネルギーバックアップ機能の確保を図ります。

また、集合住宅においても、再生可能エネルギーの転換利用や予備電源の確保を推進します。

【防災に関する整備イメージ】



(4) 防犯への取組方針

安全で安心して生活できるまちの実現に向けては、防犯への取組も重要となります。

犯罪の起きにくいまちづくりを進めていくにあたっては、個々の建築物の配慮だけでなく、公園や広場等の屋外空間などへの配慮も重要な要素となります。また、環境の整備だけでなく、地域コミュニティの活性化による防犯意識の向上も重要となります。

【建築物の防犯性の強化】

防犯上の弱点となるような場所をつくらないように、建築物の防犯性能の向上や周囲の見通しの確保により、防犯性の強化を図ります。

建築物への侵入による犯罪を防止するため、防犯性能の高い錠の取り付けや窓への防犯フィルムの貼り付けなどを推進します。また、建築物の共用部において、セキュリティを高めるために、管理人や防犯カメラ等による管理を行うことや階段への自動施錠機能付扉の設置等を推進します。

建築物の配置について、死角が生じないようにすすめ、塀やフェンスを設ける際もプライバシーを守りつつ、周囲からの見通しを確保するように配慮します。

【防犯を意識した環境の整備】

昼夜間を通じて地域の人々の気配が感じられる環境づくりをより一層進め、まち全体の防犯性を高めていきます。

民間開発において、都市型住宅や生活利便施設等の導入をすすめ、多様な用途が複合した市街地の形成を図ります。

まちなかへの防犯カメラの設置や、暗がりでの防犯灯の設置を推進します。

見通しや夜間の明るさの確保に配慮した広場等の整備や植樹等の適切な管理により、死角の解消を図ります。

【地域と行政が連携した防犯活動の推進】

地域の防犯意識の向上に資する普及啓発活動を推進するとともに、地域でのつながりの強化や地域コミュニティの活性化により、住民、企業、行政等が連携・協力しながら防犯活動を推進することによって、効果的な犯罪抑止を図ります。

また、地域での環境美化活動による美観の維持・向上により、犯罪を誘発しない環境整備を図っていきます。



▲防犯カメラの設置



▲防犯灯の設置



▲見通しのよいまち並み



▲地域での環境美化活動

(5) 景観と緑への取組方針

江戸時代からの交通の要衝として東京サウスゲートの一翼を担うに相応しい風格ある都市的な景観形成を図るとともに、緑化を推進し、寺社の緑や歴史的な景観と調和したまちづくりをすすめます。

【まち並みに配慮した景観形成】

デッキレベルでの動線確保に合わせ、建築物の低層部の高さや位置などのデザインのルール化を目指します。歩道状空地沿いやデッキレベルの店舗等では、歩行者を建築物内に誘導するように透過性の高いガラス等を利用し、建築物間の連続性を創出します。また、線路側からの見え方にも配慮し、東京の玄関口としての顔となる景観づくりをすすめます。

「港区景観計画」に基づき、建築物の更新時には、空地の確保による圧迫感の軽減、遠景・近景からの景観にも配慮したデザインをすすめます。特に三田通り周辺は、景観形成特別地区に指定されており、東京タワーの修景を生かすことができる景観形成を図ります。

また、聖坂沿道に多く残る寺社の緑や第一京浜沿道に点在する東海道の史跡などの歴史的資源を生かしたまちづくりをすすめます。

【緑化の推進】

「港区みどりを守る条例」により、民地内での緑化をすすめ、街路樹などの緑と連携したネットワークの形成を目指します。

オープンスペースなどの一定規模の空間が確保される際には、高木によるまとまりある緑や緑陰の創出を図ります。

屋上緑化や壁面緑化についても、空地が少ない場所での面的な緑化により都市にうるおいを与えることから、積極的に推進します。

【斜面緑地の保全・再生】

札の辻交差点西側にある斜面緑地は、緑の軸を担っています。この土地利用に際しては、安全性にも配慮しながら緑を保全・再生します。既存の公開空地や斜面緑地と面的に連続させるように保全・再生し、一体的な斜面緑地の景観形成とともに、生物の生息空間の保全・連続化を図ります。

また、建築物の配置にあっても、低地側・幹線道路側からの斜面緑地の緑の見え方に配慮することにより、地域資源としての斜面緑地を生かした景観づくりをすすめます。



▲ガラスを利用した建築物



▲緑と水の配置イメージ（「港区緑と水の総合計画」より）



▲斜面緑地の保全・再生

(6) 環境への取組方針

環境に配慮したまちづくりとして、エネルギー・資源の有効利用を図るとともに、都市における環境問題であるヒートアイランド対策を推進します。

【低炭素社会の実現】

建築物や設備の更新の際には、エネルギー利用量や人工排熱量の低減のため、建築物の高断熱化、高効率設備機器等の省エネルギーシステムの導入、太陽光発電システムや風力等による再生可能エネルギーの利用、設備機器の合理的な運用等を促進します。

また、防災性の高い自立・分散型のスマートエネルギーネットワークを地域全体で効率的に運用する先進的な取組を積極的に誘導することにより、低炭素社会の実現を目指します。

都市の二酸化炭素固定と日本の森林整備を推進するため、「みなとモデル二酸化炭素固定認証制度」により、建築物の協定木材の使用を促進します。

事務所用途の建築にあたっては、「港区民間建築物低炭素化促進制度」に基づき、二酸化炭素排出量の削減を実施していきます。

【資源の有効利用】

混合セメント、リサイクル鋼材、再生骨材等の活用によるエコマテリアル対策を実施することで、資源の適正な利用を推進します。

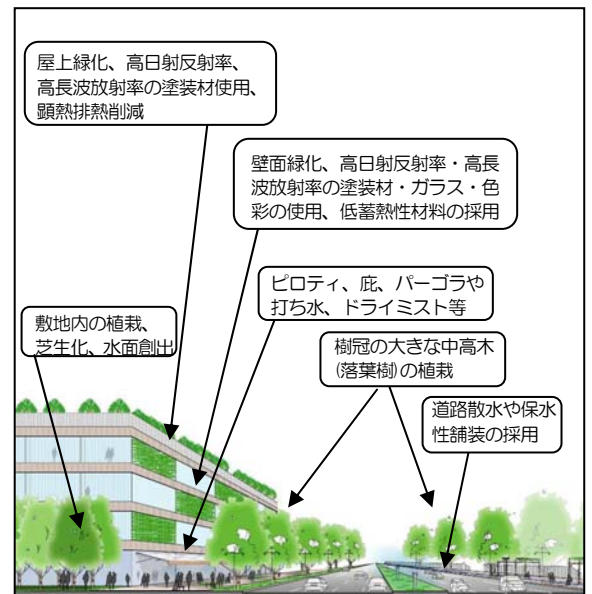
さらに、雨水貯留槽の設置等による雨水の再利用、中水の利用など、健全な水循環の構築を図ります。

【ヒートアイランド対策】

ヒートアイランド対策としては、建築物等の形状や配置等の工夫により東京湾から内陸に向かう風や近隣の運河からの風の通り道の確保を図ります。

また、敷地内の中高木の植栽や屋上緑化・壁面緑化等をすすめ、緑化できない屋上空間については、高日射反射率・高長波放射率の塗装材の使用も推進します。

さらに、大規模な開発事業に対しては、「東京都環境影響評価条例」のほか、区独自の「港区環境影響調査実施要綱」に基づき、周辺の風環境等に配慮した計画となるように誘導します。



▲涼やかな都市空間づくりへの多様な取組
 (「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン」より)



▲「みなとモデル二酸化炭素固定認証制度」に基づく建築物への協定木材の使用



▲ヒートアイランド対策の取組例(ドライミスト)

(7) 地域コミュニティへの取組方針

住民・就業者・学生や国内外からの来街者など、多くの人が行き交う中で、にぎわいのある交流や地域コミュニティの形成がまちの活力を高めていきます。

将来においても魅力あるまちであり続けるため、地域の交流を図ることのできる空間づくりをすすめるとともに、地域が一体となったまちづくりの取組を推進します。

【地域の交流空間の創出】

区有地の活用や民間開発の中で、憩いや交流のスペースを設けるとともに、既存の三田図書館等の公共施設を生かし、新たな文化の創造や地域コミュニティを醸成する環境の整備を推進します。

歩道状空地やデッキに面して建築物が連続する中で、各事業者が連携して、にぎわいの形成を目指します。

また、開発の規模に合わせて、ポケットパークから大規模な広場や緑地の整備まで、都市での生活の中におけるおいを与える空間を創出していきます。広場等の活用においては、「東京のしやれた街並みづくり推進条例」に基づく「まちづくり団体の登録制度」等を活用し、地域のにぎわいの向上を図る利用を推進します。

【地域コミュニティ活動の推進】

多様な人びとが円滑に活動し、まちづくりをすすめていくために、地域の住民と企業のつながり、企業間連携や産学連携の場の創出を図ります。

子どもからお年寄りまで世代を超えた交流をすすめ、多くの来街者を集めるために、にぎわいの場となるお祭りなどのイベントが展開できる空間形成を図ります。

町会・自治会・商店会をはじめとする地域の人たちが主体となった様々なコミュニティ活動や「港区まちづくり条例」に基づくまちづくり組織によるまちづくり活動を支援します。

また、まちの継続的な発展のため、住民や事業者等が連携したエリアマネジメント組織を構成し、まちづくりの活動を行っていくことも考えられます。エリアマネジメント組織が設立された際は、必要に応じた支援を行います。



▲憩いや交流のスペース



▲広場の整備



▲地域の子どもと企業のつながり（ビル屋上でおイモ堀り）



▲地域のお祭り（三田納涼カーニバル）

8. まちの整備イメージ

■ 地区全体の整備イメージ

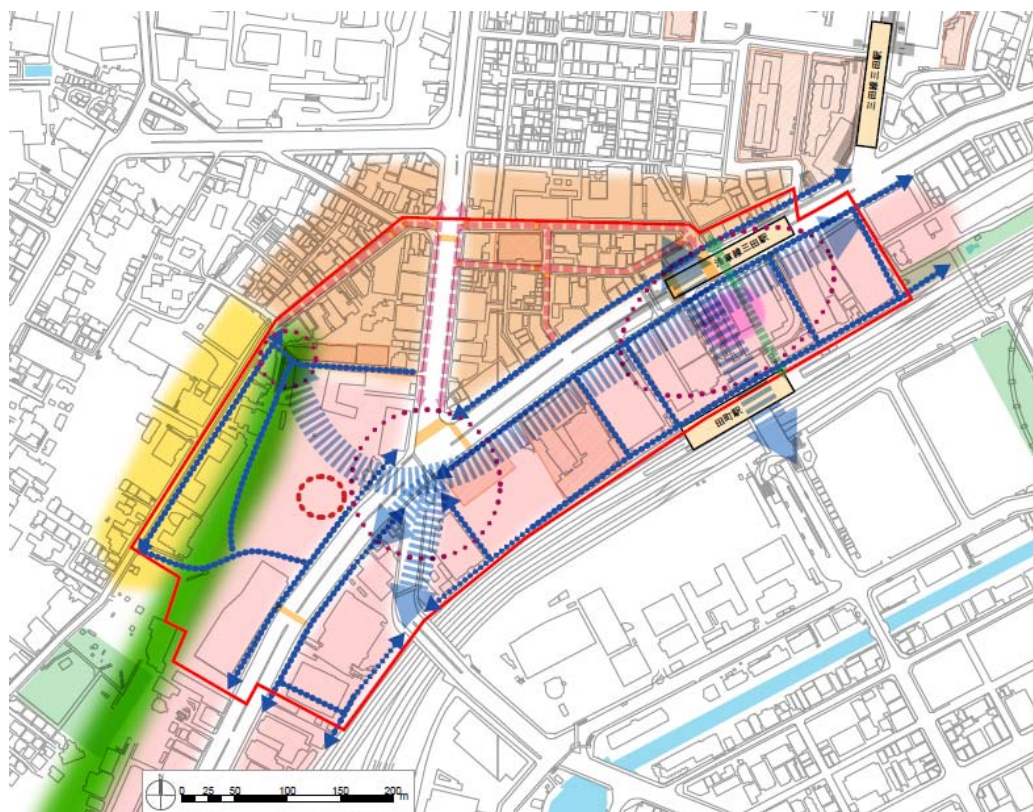
本地区では、居住・業務・商業・教育・文化などが機能的に連携した、安全で利便性の高い魅力的な複合市街地を形成します。そして、田町駅東口周辺と連携しながら、機能の強化や互いに補完し合うまちづくりにより、東京サウスゲートの一角にふさわしい拠点の形成を図ります。

田町駅西口周辺では、沿道の歩行空間などの交通機能の拡充を図るとともに、街路樹や敷地内の緑などと調和する魅力的で一体感のある都市景観を創造し、ユニバーサルデザイン等にも配慮したまち並みを形成します。また、業務施設の他に都市型住宅や店舗・生活便利施設等を配置することにより、暮らしを支え、にぎわいを創出するまち並みを展開します。併せて、周辺地域からの買い物や業務等に関連した自転車等の利用に対応するため、自転車等駐車場を適宜配置します。

札の辻交差点周辺では、上記に加え、後背地の住宅地や通学路に対し、安全で利便性の高い歩行空間を確保し、バリアフリー化に対応したまちづくりを進めます。オープンスペース等を活用した地域の防災拠点機能の確保を図り、また、公開空地と斜面緑地等により住民や就業者等が自然や緑にふれあう機会を設け、地域コミュニティの実現を図ることができる空間を形成していきます。

前項までに示した将来像と整備方針に基づいて、地区全体の整備イメージをまとめます。

〔地区全体の整備イメージ〕



凡例		
<p>■土地利用の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> 業務・産業活性化ゾーン 業務・生活融合ゾーン 居住環境育成ゾーン 斜面緑地保全再生ゾーン <p>■土地利用の現況</p> <ul style="list-style-type: none"> 公共公益施設・公共用地 公園 	<p>■基盤施設の整備方針</p> <ul style="list-style-type: none"> 歩行者動線の強化（イメージ） デッキレベルの動線強化（イメージ） 田町駅と三田駅をつなぐ動線 安全な歩行空間とにぎわいをつなぐ動線 既存地下通路 既存横断歩道 	<ul style="list-style-type: none"> 歩行空間・滞留空間の確保 駅前交通広場 防災への取組方針 地域の防災拠点機能の整備

■ エリア毎の整備イメージ

各エリアの特性や課題の改善に向けたまちづくりの方向性をまとめます。



〈エリア①：田町駅西口周辺（第一京浜南側）〉
業務機能を中心とした、都市の活性化のための拠点の形成

〈エリア②：田町駅西口周辺（第一京浜北側）〉
現在のにぎわいを生かした、歩いて楽しい生活拠点の形成

〈エリア③：札の辻交差点周辺〉
業務機能を中心に住・商・学が融合した、地域の交流拠点の形成

〈エリア①：田町駅西口周辺（第一京浜南側）〉

- ・ 業務機能のほか、商業施設などによるにぎわいの創出
- ・ 企業間連携、産学連携、産業振興のための環境整備
- ・ 周辺の開発に合わせた交通広場機能の整備
- ・ 田町駅西口から札の辻交差点までのデッキレベルの動線整備と歩道状空地の連続による歩行者動線の分散・強化
- ・ 田町駅東口から第一京浜北側までのデッキレベルの動線拡幅整備による歩行者動線の東西連携の強化
- ・ 歩行空間やオープンスペースの拡幅・新設
- ・ 自転車等駐車場の整備による放置自転車等の解消



〈エリア②：田町駅西口周辺（第一京浜北側）〉

- ・ にぎわいの連続性を維持・確保
- ・ 駅とのアクセス動線の強化
- ・ 第一京浜の拡幅整備
- ・ 民間敷地の共同化などによる街区再編
- ・ 電線類の地中化等による安全で快適な歩行空間の整備
- ・ 自転車等駐車場の整備による放置自転車等の解消
- ・ エリア北側の建築物密集エリアにおける避難等の安全性の向上



〈エリア③：札の辻交差点周辺〉

- ・ 田町駅西口など周辺とエリア内の各機能を接続し、景観や回遊性にも配慮した歩行者ネットワークやデッキの整備
- ・ 歩道橋足元の空間の確保
- ・ 地域の防災拠点機能（防災住民組織の活動拠点等）の整備
- ・ がけ地の改善を図り、地域住民や来街者への公開性に配慮された安全な斜面緑地の形成
- ・ エリアの顔となる部分や動線が交錯する部分へのにぎわい空間や交流空間となる公園や広場の確保



9. まちづくりの実現に向けて

■ まちづくりの実施に向けて

本ガイドラインに示したまちの将来像や整備イメージを実現していくためには、住民・事業者・行政等が、本ガイドラインを踏まえながらそれぞれの役割を担い、まちづくりの検討を行っていくことが必要となります。

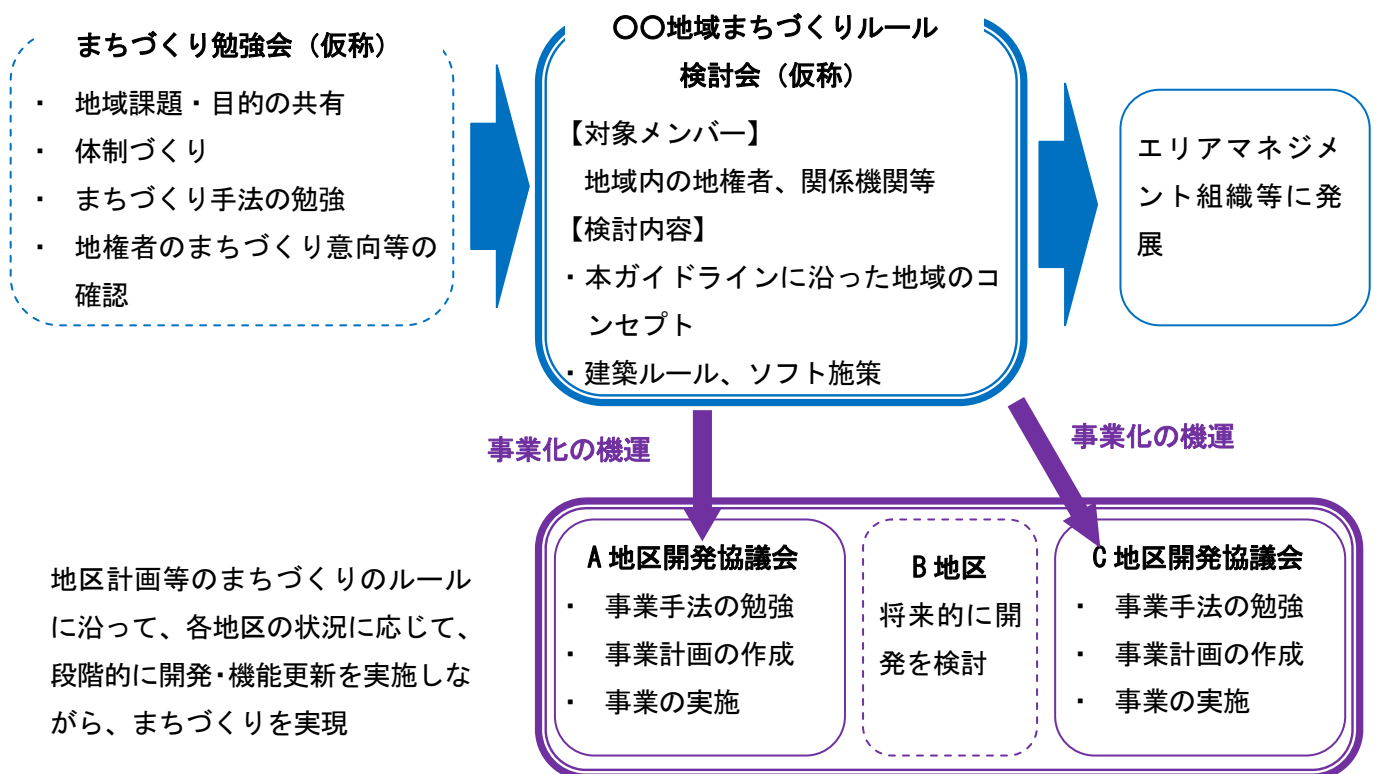
建築物の機能更新等のまちづくりの実施に先立ち、周辺のまちづくり機運を踏まえながら一体的なまちづくりのルールを定めていくことも有効です。地区計画等のまちづくりのルールを定められた後には、まちづくりのルールにのっとり、住民・事業者・行政等の各主体が協力してまちづくりを進めていきます。

- 公共公益施設：行政がまちづくりの動向や住民等の要望も踏まえて、公共公益施設の充実を図ります。
- 基盤施設：事業者等と行政が役割分担しながら整備を担います。具体的な役割分担は、ルール策定や整備の実施の中で、負担の割合に応じて与えられるインセンティブも含め、定めていきます。
- 民間開発：地区計画等のまちづくりのルールを定め、一体的に進めていきます。

一体的にまちづくりを進めるためには、検討内容に応じた協議・調整等の場としてまちづくりに関する勉強会の開催などにより、まちづくりのイメージを共有し、議論していくことが必要となります。

そこで、まちづくり組織のイメージを紹介します。

[まちづくり組織のイメージ]



※まちづくり組織の名称は例示です。

まちづくりのルール：〇〇地域 地区計画

エリアマネジメント組織等の活動により、地域が自らまちを運営していくことで、継続的なまちの発展につながります。

■ まちづくりの進め方

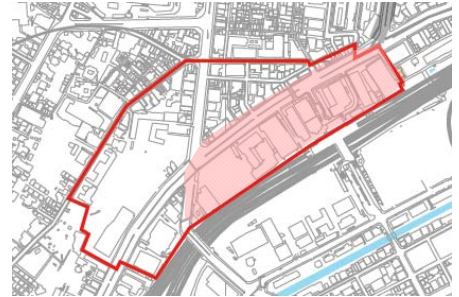
本ガイドラインに基づくまちづくりの実現に向けては、地域の特性や課題を踏まえてエリア毎での考え方が必要となります。

そこで、エリア毎のまちづくりの進め方について示します。

〈エリア①：田町駅西口周辺（第一京浜南側）〉

本エリアは、それぞれの敷地が、整形かつまとまった面積で構成されている特徴があります。

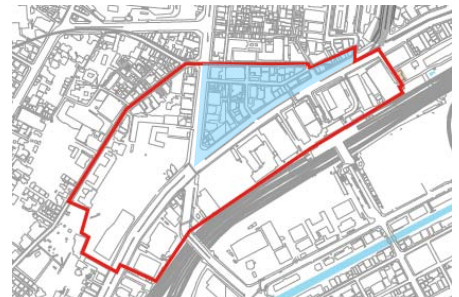
このため、今後、現在の建築物毎、または複数の建築物を一体として更新を進める際には、歩行空間のバリアフリー化等を目指し、エリア全体のデッキ、歩道状空地等の整備方針を、地区計画等により定めておくことが望ましいです。特に交通広場機能の整備にあつては、交通広場周辺での開発との連携が必要となります。また、建築物の更新にあつては、デッキレベルでの動線確保に合わせ、建築物の低層部の高さや位置などのデザインのルール化を行っていくことが求められます。さらに業務機能の強化と合わせて、デッキレベルや地上レベルに商業施設などを設けることで、にぎわいの創出も期待されます。地区計画では、区域やまちづくりの方針を定め、例えば、計画毎に地区整備計画を定めることで、段階的な整備を行う場合でも本ガイドラインに基づくまちづくりを実現することが可能となります。



〈エリア②：田町駅西口周辺（第一京浜北側）〉

本エリアは、身近で親しみやすいにぎわいが連続しているという特徴があります。

このにぎわいの連続性を今後も守り育てるためには、商業空間の連続を担保できるように、「港区まちづくり条例」に基づく「地区まちづくりルール」や地区計画等によりまちづくりのルールを定めることが考えられます。また、「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づく「街区再編まちづくり制度」を活用し、街並み再生地区の指定を受け、街区再編によりにぎわいのあるまち並みを形成しながら、段階的に市街地の更新を行うことも考えられます。併せて、駅からのアクセス動線の強化や安全で快適な歩行空間の整備を進めていくことが求められます。



〈エリア③：札の辻交差点周辺〉

本エリアのうち、札の辻交差点西側は、大規模な低未利用地が広がっており、土地利用転換が必要となっています。その際、歩行者動線のバリアフリー化、防災機能の整備、安全な斜面緑地の形成、地域の交流空間の確保を図るため、田町駅西口周辺エリアと連携をしながら、開発の中で歩道橋と接続するデッキ、歩道状空地、エレベーター等の整備が必要です。

札の辻交差点では、品川方面及び芝浦方面とスムーズにつながる動線の整備が必要となります。



■ まちづくりの手法

まちづくりを進めるにあたり、まちづくりの手法などを示します。

《地区計画等の都市計画手法》

地元と区が連携しながら、地域のまちづくりの方向とルールを都市計画として定める方法です。地区計画では、区域やまちづくりの方針を基本的事項として定めます。また、その方針に従って建築物などの具体的な整備に関する内容を地区整備計画に定めます。この地区整備計画は、地区の状況により、区域内の全部又は一部に定めることができ、定める内容も建築物等の高さの最低・最高限度や容積率の限度、壁面の位置の制限など、必要に応じて選択することができます。

また、本地区を含む品川駅・田町駅周辺地域は特定都市再生緊急整備地域に指定されており、地域内での特例制度として、事業者の創意工夫により、都市再生に貢献する開発を促す都市再生特別地区の活用も考えられます。

《港区まちづくり条例》

地域のまちづくりに取り組む人たちがまちづくり組織を立ち上げ、地域で共有する「地区まちづくりビジョン」や「地区まちづくりルール」を策定し、さらにはまちづくり組織が地区計画の決定等の提案までを行なうことを支援する制度です。

まちづくり活動の様々な段階において、区から専門家の派遣や活動費助成の支援を受けることができます。

その他、区の総合支所にてまちづくり相談を随時受け付けております。

《東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づく街区再編まちづくり制度》

まちづくりの様々な課題を抱える地域において、細分化された敷地の統合等を行いながら、共同建替え等のまちづくりを進めることにより、魅力ある街並みを実現しようとする制度です。街並み再生地区の指定を受けた後、再開発等促進区を定める地区計画を定めることにより、まちづくりのルールと規制緩和（容積率・斜線制限等）による共同建替え等を具体化します。

参考

ガイドライン策定までの経緯

本ガイドラインの策定にあたり、港区関係部署から構成される策定委員会での検討とともに、アンケートや地元町会・自治会・商店会長や住民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ました。

■ 田町駅西口・札の辻交差点周辺地区街づくり構想策定委員会

◎ 開催状況

開催時期	検討事項等
第1回 平成23年9月	○田町駅西口・札の辻交差点周辺地区街づくり構想について ○田町駅西口・札の辻交差点周辺地区地域関係者アンケート調査について
第2回 平成24年3月	○田町駅西口・札の辻交差点周辺地区街づくり構想（検討案）について
第3回 平成24年5月	○田町駅西口・札の辻交差点周辺地区まちづくり構想（検討案）について
第4回 平成24年6月	○田町駅西口・札の辻交差点周辺地区まちづくり構想（検討案）について
第5回 平成24年7月	○田町駅西口・札の辻交差点周辺地区まちづくり構想（検討案）について
第6回 平成24年12月	○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（案）について

◎ 構成員

＜委員長＞	街づくり支援部長
＜副委員長＞	特定事業担当部長
＜委員＞	芝地区総合支所 協働推進課長
	芝地区総合支所 まちづくり担当課長
	高輪地区総合支所 まちづくり担当課長
	街づくり支援部 都市計画課長
	街づくり支援部 開発指導課長
	街づくり支援部 土木計画・交通担当課長
	企画経営部 企画課長
	企画経営部 用地活用担当課長

■ アンケート調査

◎ 調査概要

調査期間：平成 23 年 6 月

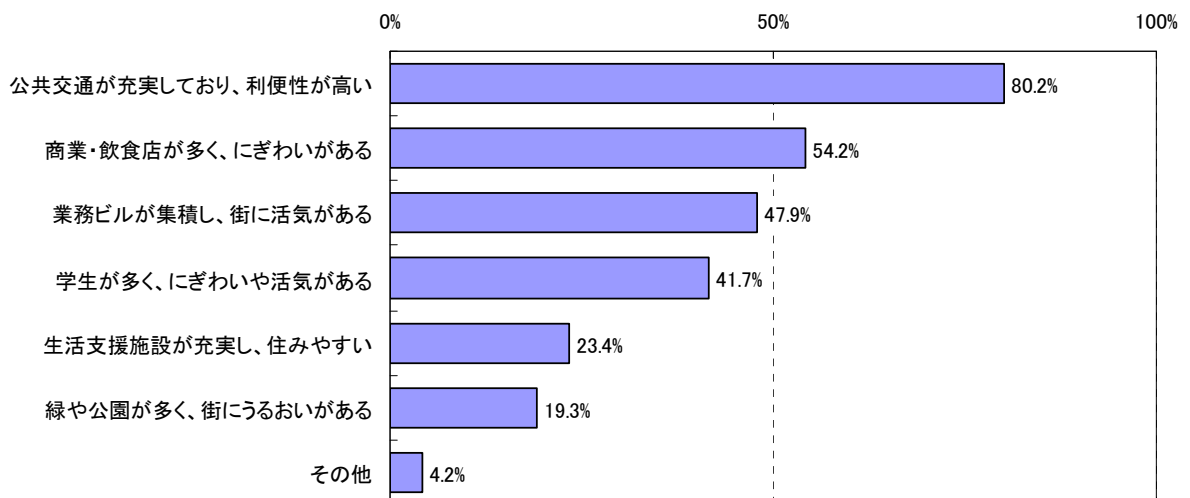
調査対象：500 名（住民 425 名、土地所有者 75 名）

回収数：192 通（回収率：38.4%）

◎ 調査結果

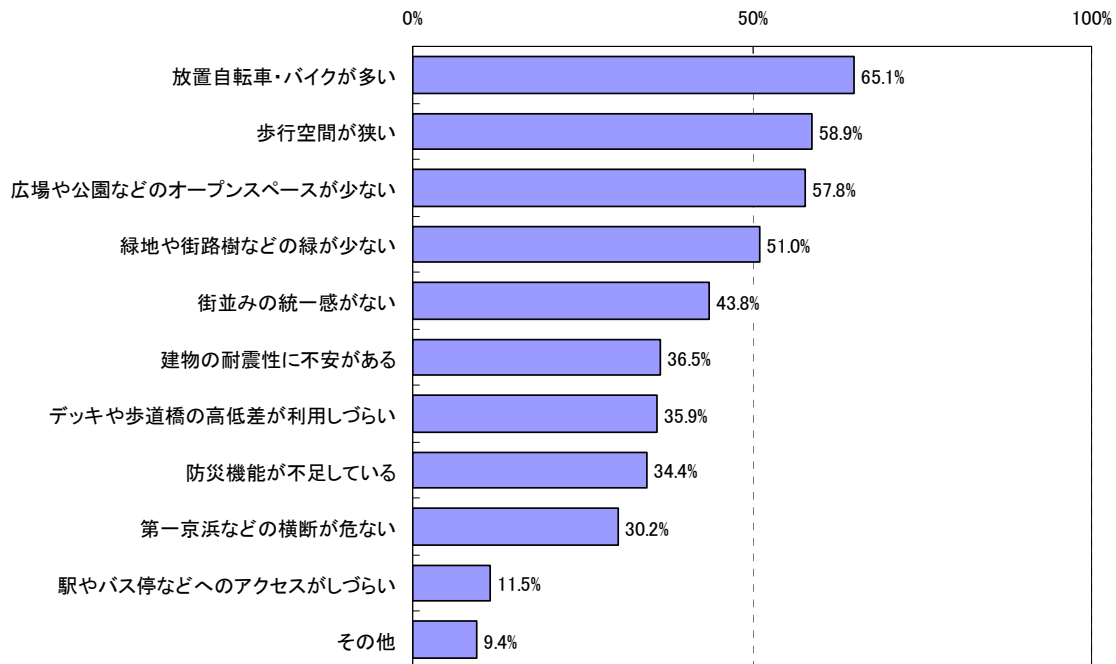
○まちの魅力

- ・「公共交通が充実しており、利便性が高い」が最も多く、回答者の 8 割が本地区の魅力と捉えています。
- ・回答者の約半数が「商業・飲食店が多く、にぎわいがある」「業務ビルが集積し、街に活気がある」を本地区の魅力と捉えています。
- ・「生活支援施設が充実し、住みやすい」の項目は 2 割強に留まり、日常生活に必要な買い物をするスーパーマーケットを望む意見がみられました。
- ・「その他」の魅力として、「東京タワーの景観」「三田通りの歩道幅員の広さ」等がありました。



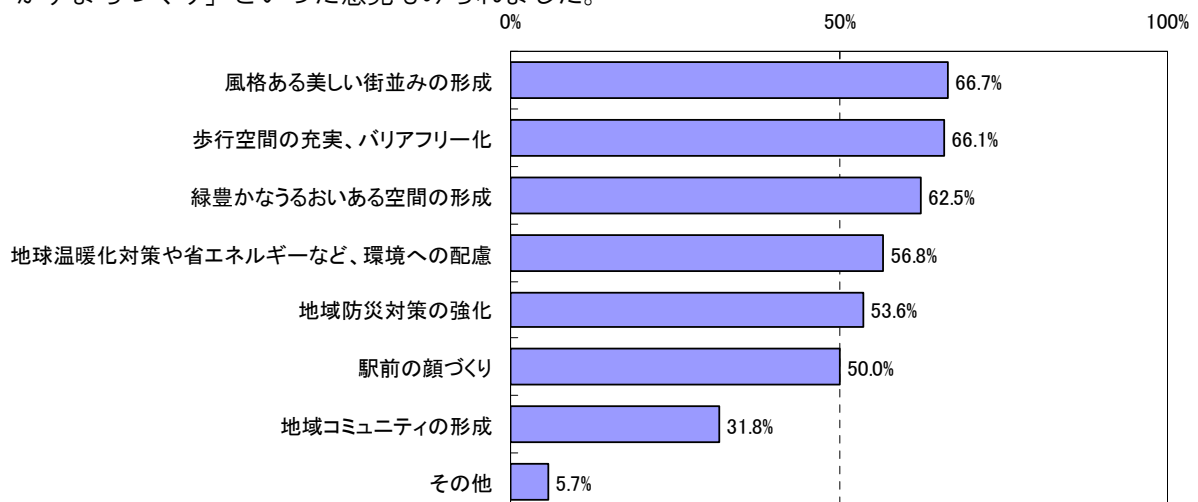
○まちの課題

- ・「放置自転車・バイクが多い」「歩行空間が狭い」「広場や公園などのオープンスペースが少ない」「緑地や街路樹などの緑が少ない」の順で回答が多く、回答者の半数以上が本地区の課題と捉えています。
- ・防災性能を課題と捉えている「建物の耐震性に不安がある」「防災機能が不足している」は35%程度あります。「その他」の意見の中に「路上の看板などが災害時の避難の障害になる」「慶応仲通りが災害の際、火事等が心配」との意見もありました。
- ・「駅やバス停などへのアクセスがしづらい」を課題とする回答者は1割強と少ないものの、「よく道をたずねられる」という声もあり、来街者にとってまちの構造が分かりにくい状況がうかがわれます。



○まちづくりにあたって重視すべきテーマ

- ・「風格ある美しい街並みの形成」(66%)が最も多く、「歩行空間の充実、バリアフリー化」「緑豊かなうるおいある空間の形成」「地球温暖化対策や省エネルギーなど、環境への配慮」「地域防災対策の強化」「駅前の顔づくり」について、半数以上の回答者がまちづくりにあたって重視すべきテーマと捉えています。
- ・「その他」では、「交通利便性を生かした国際的活動拠点の形成」「大学、学校等教育機関の集積を生かすまちづくり」といった意見もみられました。



■ 意見交換会

① 町会長・自治会長・商店会長 意見交換会（関係町会・自治会・商店会：12 団体）

◎ 開催状況

開催時期	検討事項等
第1回 平成23年6月	○田町駅西口・札の辻交差点周辺地区街づくり構想について
第2回 平成23年10月	○田町駅西口・札の辻交差点周辺地区地域関係者アンケート調査について ○田町駅西口・札の辻交差点周辺地区街づくり構想について
第3回 平成24年1月	○田町駅西口・札の辻交差点周辺地区街づくり構想について

◎ 主なご意見

- ・ 放置自転車対策を推進してほしい。
- ・ 三田通りの景観（東京タワーへの眺望）を大切にしてほしい。
- ・ 事業者まかせにせず、行政と住民が関与したまちづくりの方針が必要である。
- ・ 地域の交流ができるスペースが必要である。
- ・ 防災施設の整備が重要。災害時の帰宅困難者対策が必要である。
- ・ 札の辻交差点の歩道橋をきれいにしてほしい。

② 住民意見交換会（参加者：延べ64名）

◎ 開催状況

開催時期	検討事項等
第1回 平成24年4月	○田町駅西口・札の辻交差点周辺地区まちづくり構想（検討案）について
第2回 平成24年6月	○田町駅西口・札の辻交差点周辺地区まちづくり構想（検討案）について

◎ 主なご意見

- ・ 低未利用地が放置され、もったいない。
- ・ 商業に関する記載を増やしてほしい。
- ・ 第一京浜北側や聖坂の歩道の拡幅を進めてほしい。
- ・ 開発時には地域活動の拠り所になる広場やビオトープなど地域貢献を考えてほしい。
- ・ 斜面緑地の整備を進めてほしい。
- ・ 田町駅西口から聖坂までバリアフリーの動線を確保してほしい。
- ・ 田町駅東口側の開発と連携し、駅を中心として両方から補完し合うまちづくりでないといけない。

■ 区民説明会（参加者：延べ 69 名）

◎ 開催状況

開催時期	検討事項等
平成 24 年 11 月	○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（素案）について

◎ 主なご意見

- ・ 札の辻交差点の再整備を早期に進めてほしい。
- ・ 田町駅西口から聖坂までのバリアフリー動線について、坂の上までバリアフリー動線を持つてくる方策を考えてほしい。
- ・ 第一京浜北側の歩道の拡幅について国と連携して進めてほしい。
- ・ 放置自転車対策も含めて、自転車が走りやすいまちづくりをしてほしい。
- ・ マンホールトイレ等の整備など災害時のトイレの問題を考えてほしい。
- ・ 公開空地を地域の人が使えよう、区が関われるものとしてほしい。
- ・ 具体的に地区ごとの開発について進めるよう、決断を早くしてほしい。
- ・ アジアヘッドクォーター特区構想と整合を図ってほしい。

用語解説

語句	意味	記載頁	
あ	液状化	ゆるく堆積した沖積層の砂質地盤に地震動が加わると、間隙水圧の上昇により砂の粒子と粒子の噛み合わせがはずれ、一時的に液状になり支持力を失う現象。これにより建築物の沈下、倒壊や、地中の下水管等が浮き上がる現象が生じる。	P17
	エリアマネジメント	地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための住民・事業者等による主体的な取組。	P22,25
か	局地的集中豪雨	予測が困難な、突発的で局地的な豪雨。近年、都市部で頻繁に発生しており、従来の洪水対策に加え、地下空間への浸水被害への対策等が求められている。ゲリラ豪雨ともいう。	P17
	帰宅困難者	通勤、通学、買い物等の外出者のうち、大地震が発生し交通機関が停止した場合、翌朝までの徒歩帰宅が困難であると想定される者をいう。帰宅困難者が一斉に徒歩による帰宅を開始することによる混乱を回避することが求められている。	P8,18
	緊急輸送道路	震災の避難、救急消火活動、緊急物資の輸送及び復旧復興活動を支える輸送道路であり、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防災拠点を相互に連絡する道路。	P3,8
	景観形成特別地区	区内の文化財庭園など歴史的価値の高い施設とその周辺地域、水辺の周辺など観光振興を図る上で特に重要な地域、主要な道路の沿道で特徴的な街並みを形成する地域について、魅力的な景観を育むために、重点的に取り組む地区。地区ごとに景観形成の基本方針、基本方針を踏まえた重点的な取組の方向性を設定する。	P3,20
	公開空地	総合設計制度や地区計画等によりマンションやビルの敷地内に設けられ、日常自由に通行・利用できるよう開放されるオープンスペース。	P16,20,23
	高札場	幕府や領主が決めた法度（はつと）や掟書（おきてがき）などを木の板札に書き、人目をひくように高く掲げておく場所のこと。	P5
	コージェネレーションシステム	熱源より電力と熱を生産し供給するエネルギー供給システム。熱エネルギーは冷暖房や給湯等の熱需要に利用し、総合熱効率の向上を図るもの。	P18
	国際戦略総合特区 (国際戦略総合特別区域制度)	日本の経済成長のエンジンとなる産業・機能の育成に関する取組を対象として、規制の特例措置、税制・財政・金融上の支援措置を総合的な政策パッケージとして行う制度。	P3
さ	再生可能エネルギー	太陽光、風力、地下水や下水等の熱の自然現象としてのエネルギーを取り出して利用するエネルギーのこと。石油・石炭等の化石燃料のように限りがあるエネルギー資源に対して、一度利用しても比較的短期間に再生が可能であり資源が枯渇しない。	P18,21
	自動施錠機能付扉	防犯性を高めるため、閉めると自動的に施錠される扉。オートロックともいう。	P19
	人工排熱	ビルや住宅の空調機利用により屋外に排出される熱や、自動車の走行等で利用する燃料の燃焼により発生する熱のこと。ヒートアイランド現象の原因の一つとされる。	P21
	スマートエネルギーネットワーク	コージェネレーションシステムと再生可能エネルギー等から構成されたエネルギーシステムを街区間等で連結するとともに、情報通信技術の活用によって最適熱と電気の需給を実現し、省エネ・省CO ₂ を図るネットワークシステムのこと。	P18,21
た	太陽光発電システム	自然エネルギーを利用した発電方式のうち、太陽光を利用したもの。	P21
	長周期地震動	揺れの周期が長い波を多く含む地震動で、ゆっくりとした揺れが非常に長く続く特色がある。固有周期の長い超高層建築物や免震建築物への影響が大きいと考えられている。	P17
	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。	P22,26,27
	都市型水害	集中豪雨時に地面がアスファルト等により水を吸収することができず、下水管や雨水管に流され、処理能力を超える水があふれて洪水となるなどの大都市に発生する特有の水害。近年、都市部で頻繁に発生しており、従来の洪水対策に加え、地下空間への浸水被害への対策等が求められている。	P17
	都市再生安全確保計画制度	大規模な地震が発生した場合における都市再生緊急整備地域内の滞在者等の安全の確保を図るため、都市再生緊急整備協議会による都市再生安全確保計画の作成や都市再生安全確保施設に関する協定の制度。	P18
	都市再生特別地区	都市再生緊急整備地域内で、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る必要がある区域において、既存の用途地域等に基づく用途、容積率等の規制を適用除外とした上で、自由度の高い計画を定めることができる都市計画制度。	P27
	特定緊急輸送道路	緊急輸送道路のうち特に沿道建築物の耐震化を図る必要があると認め、東京都知事が指定した道路。	P3,17,18

	語句	意味	記載頁
は	ハザードマップ	自然現象に起因する災害の危険度を示す地図。洪水、内水、高潮、津波、土砂災害火山等について作成されている。災害時だけでなく平時から避難経路、避難場所等を確認することにより、災害による被害の低減に役立つ。	P17
	ヒートアイランド	都市部の気温が郊外に比べて高くなる現象。緑地や水面の減少、アスファルトやコンクリートに覆われた地面の増大、自動車や建築物から出される人工排熱の増大、ビルの密集による風通しの悪化等が原因とされる。真夏日の増加、熱帯夜の増加だけでなく集中豪雨との関連性が指摘され、また熱中症の増加等の健康被害にもつながることが指摘されている。	P21
ま	マンホールトイレ	下水管に直接排泄物を流す仕組みの災害時用の仮設トイレ。普段はマンホールの状態だが、災害によって水洗トイレが使用できないときに、マンホールの蓋を開け、その上に組み立て式の仮設トイレを設置して使用する。	P18
	港区環境影響調査実施要綱	区内における延べ面積 5 万㎡以上の建築物の新築及びそれに伴う開発行為を行う際に、事業の実施が環境に及ぼす影響及びそれに対する区民の意向を事前に調査することで、事業の実施に際し、都市の生活環境の保全及び創造について適切な配慮がなされることを期した制度。	P21
	港区景観計画	区における景観形成の取組み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。	P20
	港区防災対策基本条例	区の防災対策を総合的に推進するため、防災対策の基本理念や区民、事業者、区が取り組むべき基本的事項等を定めた条例。	P17
	港区まちづくり条例	まちづくりに関する基本的事項を定め、人に優しく、良質な都市空間及び居住環境の維持及び創造に資することを目的として定めた条例。	P22,26,27
	港区みどりを守る条例	区におけるみどりの保全及び創出に関し、区民が豊かなみどりのもたらす恩恵を享受し、快適な生活を営むことができる環境の実現に資することを目的として定めた条例。	P20
	港区民間建築物低炭素化促進制度	区内に事務用途を新築する建築物を対象として、東京都の定める基準より高いレベルの環境配慮を誘導することで、区内の二酸化炭素排出量の削減等を目指す制度。	P21
	みなとモデル二酸化炭素固定認証制度	区内の公共施設・民間建築物等での国産材の利用を促進することで、区内での二酸化炭素固定量（二酸化炭素の固定：樹木は地球温暖化の原因となる二酸化炭素を吸収しながら成長します。木材として加工され、建築物や家具などに利用することで、木が成長するときに吸収した二酸化炭素を大気中に放出することなく、固定できる。）の増加、協定自治体等の森林整備の促進による二酸化炭素吸収量の増加を図り、地球温暖化防止に貢献することを目的とした制度。	P21
や	ユニバーサルデザイン	できるだけ多数の人々が利用できる製品・建築物・環境を実現することを目的とした誰にでも公平で自由に使用でき、使用方法や情報が容易に理解でき、無理なく安全に使えるようなデザイン。	P23
ら	緑被率	一定の面積内に、緑被地（樹木地、草地、屋上緑化）が占める割合のこと。	P8

地図は東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。

ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。

（承認番号）23 都市基交第 106 号 平成 23 年 6 月 27 日、23 都市基街測第 53 号 平成 23 年 8 月 5 日

（著作権法に基づく利用許諾番号）MMT 利許第 039 号-2、平成 23 年 6 月 27 日

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日に制定されました。旧芝・麻布・赤坂の三区を一丸とし、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 24171-5011

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年（2013年）2月発行

発行：港区

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 3578-2111（代表）

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

