

## 港区まちづくりマスタープラン改定骨子案について

### 1 改定の背景と目的

港区まちづくりマスタープランは、おおむね 20 年後を見据え、まちの将来像やまちづくりの方針などを示す、まちづくり分野の最上位計画です。

現行計画の策定から約 10 年が経過する中で、港区では、都市再生緊急整備地域を中心とした大規模開発や新駅整備などの交通基盤整備の進展により、都市構造や人の流れが大きく変化しています。また、人口の増加や外国人居住者・来街者の増加に伴い、都市活動の一層の活発化と国際性の高まりが見られます。

さらに、デジタル技術の進展やライフスタイルの多様化により、都市に求められる機能や価値も変化しています。一方で、気候変動の影響による災害リスクの高まりや防災対応の高度化、地域コミュニティのつながりの希薄化や担い手不足など、地域運営に関する課題も顕在化しています。

このような状況を踏まえ、複雑化する都市課題や激甚化する災害をはじめ、多様な課題に的確に対応し、持続可能で質の高い都市の実現を目指し、マスタープランを改定します。

### 2 改定のポイント

#### (1) まちの現状と課題《概要版 P 1、本編 P 4～9》

港区では、人口の増加や都市機能の高度化に伴い、都市課題が複雑化しています。今後も人口の増加が見込まれる中、これまでの量的な拡大を前提とした都市づくりから、既存ストックの活用や都市機能の高度化を通じて質を高める方向への転換が求められており、都市の受容力や持続可能性の向上が必要です。

また、脱炭素化の推進や自然環境との共生に向け、環境・快適性・健康増進を個別に捉えるのではなく、緑や水辺空間を含めた都市空間全体としての質の向上が重要です。さらに、地域コミュニティの希薄化や社会の多様化が進む中で、行政、民間、地域団体などの多様な主体が役割を分担しながら連携し、自立的に地域を運営していく仕組みの構築や、激甚化する災害への対応、誰もが暮らしやすい都市環境の整備が求められています。

これらを5つの重点課題とし、それぞれ多面的な性質があることから、解決に向けては個別分野の対応にとどまらず、データやデジタル技術を活用した「DX<sup>(※1)</sup>の推進」、脱炭素・資源循環・自然共生など踏まえた「まちづくり GX<sup>(※2)</sup>の推進」、「地域マネジメントの推進」といった分野横断的な視点をもって、総合的に取り組む必要があります。

※1 デジタルトランスフォーメーション：デジタル技術を活用した社会変革のこと

※2 グリーントランスフォーメーション：脱炭素と経済成長を両立する持続可能な社会へ転換すること

## **(2) まちの将来像《概要版P 2、本編P 10～12》**

港区を取り巻く環境が大きく変化する中であっても、人々が安全・安心で快適に暮らし、活動できるまちを皆で創造するという考え方は普遍的なものであることから、まちづくりの基本理念は、現行計画を踏襲し、「人にやさしい良質な都市空間・居住環境を皆で維持し、創造し、運営していく」としました。

将来都市像は、現在策定中の MINATO ビジョンとの整合を図り、港区全体の将来像(案)として、『今を引き継ぎ、社会課題を乗り越え、未来を創る。「歴史と未来」「都会と自然」「地域と世界」が交差し、一人ひとりが自分らしく、幸せに暮らせるまち』とし、まちづくり分野における将来像(案)として『“ひと”をまんやかに“港区ならではの”をつくる。これまでに紡ぎ、未来へ駆ける心躍るまち』としました。

## **(3) まちづくりの方針《概要版P 2～6、本編P 13～29》**

「土地利用・活用」、「道路・交通」などのまちづくりの骨格となる 4 つの分野と、「防災・復興」、「景観」などの骨格となる分野と幅広く関わりのある4つの分野の計 8 つの分野で、まちづくりの方針を示しています。

各分野の方針は、「DX の推進」、「まちづくり GX の推進」、「地域マネジメント施策の推進」の 3 つの分野横断的な視点を踏まえた方針として整理することで、各分野が相互に補完し合い、相乗効果を生み出します。

## **(4) 地区別まちづくりの方針《概要版P 7、本編P 30～35》**

まちの将来像や分野別まちづくりの方向性を踏まえ、地域特性を生かした身近なまちづくりの方向性を具体的に示すため、5 つの地区ごとにまちづくりの方針を整理しています。

地区別まちづくりの方針は、分野別まちづくりの方針を、地域ごとの課題や特性に即して具体化することにより、実効性の高いまちづくりの方向性を示しています。

## **(5) 今後のまちづくりの進め方《概要版P 8、本編P 36》**

まちの将来像や目指すべきまちの姿の実現に向けて、「まちづくりを進めるための協働体制の充実」、「柔軟で戦略的なまちづくりの推進」、「時代の変化に対応したまちづくりの展開」により、まちづくりを進める上で重視すべきポイントを示しています。

これにより、多様な主体による連携や役割分担を促進するとともに、社会状況の変化に応じた柔軟な対応や継続的な見直しを図ることで、取組の着実な推進と実効性のあるまちづくりにつなげます。

### 3 今後のスケジュール（予定）

令和8年8月1日～9月4日

パブリックコメントの実施  
（広報みなと8/1号に掲載）

令和9年6月

素案のとりまとめ

令和9年6月

建設常任委員会報告（素案）

令和9年7月

パブリックコメントの実施

令和9年10月

計画の改定

# 港区まちづくりマスタープラン 改定骨子案

## 【概要版】

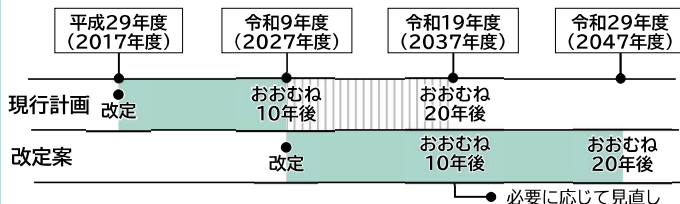
### 第1章 まちづくりマスタープランとは（本編P 2、3）

#### ■ まちづくりマスタープランとは

- 港区まちづくりマスタープランは、「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）」であり、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、まちづくりの方針や取組等の考え方を示した計画です。区民、企業等、行政の皆が共有するまちの将来像を示しています。
- 都市計画に関連する土地利用の規制・誘導や道路・公園などの都市施設の整備などハード分野を中心としますが、防災、環境、国際化、観光、福祉、子育て、文化、健康増進など、幅広い分野の視点も取り入れます。

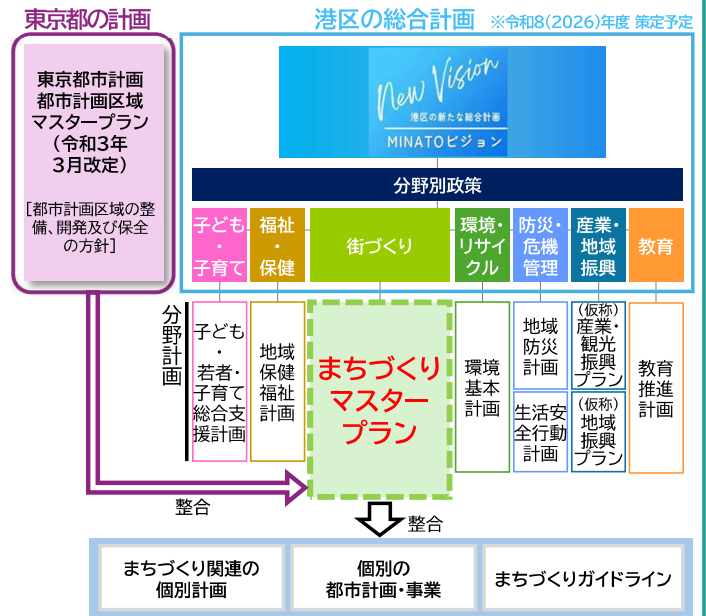
#### ■ 目標年次

- 令和9年度からおおむね20年後とし、中間年次に必要に応じて計画の見直しを行います。



#### ■ 計画の位置付け

- 港区の総合計画「MINATOビジョン」や東京都都市計画区域マスタープランなどの内容を踏まえ、策定します。



### 第2章 まちの現状と課題（本編P 4～9）

#### ■ まちづくりの5つの重点課題及び分野横断的な視点

- まちづくりの動向や社会状況の変化等を踏まえて抽出した課題を基に、5つの重点課題を設定します。
- これらの重点課題の解決に向けては、都市の様々な分野で進められる取組が異なる分野にも波及し、相互に補完し合うことから、「DXの推進」、「まちづくりGXの推進」、「地域マネジメント施策の推進」を分野横断的な視点として新たに設定します。
- 5つの重点課題と分野横断的な視点を踏まえ、将来にわたり持続的に発展する港区のまちの姿を描きます。

##### 1 都市課題の複雑化

- 人口の増加・多様化や都市機能の高度化に伴い、まちづくりに関する課題が複雑化しているため、複数の分野での対応が求められている



##### 2 都市空間全体としての質の向上

- 環境負荷の低減、快適性の向上、健康増進などを通じた都市空間全体の質の向上が求められている



##### 3 多様な主体による地域運営

- まちづくりを担う主体間の連携や、自立的に地域を運営する仕組みの充実が求められている



##### 4 激甚化する災害への対応

- 激甚化する災害に対し、帰宅困難者対策などの都市特有の課題への対応が求められている



##### 5 誰もが暮らしやすい都市環境

- 誰もが安心して暮らし、訪れることのできる都市環境の整備が求められている



#### 分野横断的な視点

##### DX※1の推進

データやデジタル技術を活用し、各分野の課題解決やサービス向上を図る視点

※1 デジタルトランスフォーメーション: (デジタル技術を活用した社会変革のこと)

##### まちづくりGX※2の推進

脱炭素や自然共生の視点を、建築やインフラの形成・更新に組み込む視点

※2 グリーントランスフォーメーション: (脱炭素と経済成長を両立する持続可能な社会へ転換すること)

##### 地域マネジメント施策の推進

区民・企業等・行政の多様な主体が連携し、地域価値を継続的に高める視点

## 第3章 まちの将来像（本編P10～12）

- これまでのまちづくりで培ってきた基本理念を継承しつつ、社会環境の変化に対応しながら、港区の特性を生かし、人を中心とした将来のまちの姿を描き、その実現に向けたまちづくりを進めます。

### まちづくりの基本理念

人にやさしい良質な都市空間・居住環境を維持し、想像し、運営していく

### 将来像

#### MINATOビジョンが示す将来像(R8.2.25時点)

##### 港区全体の将来像(案)

今を引き継ぎ、社会課題を乗り越え、未来を創る。  
「歴史と未来」「都会と自然」「地域と世界」が交差し、一人ひとりが自分らしく、幸せに暮らせるまち

##### 港区の街づくり分野における将来像(案)

“ひと”をまんやかに“港区ならでは”をつくる。これまでを紡ぎ、未来へ駆ける心躍るまち

#### マスタープランにおいて目指すべきまちの姿

住み・働き・学び続けられる、  
誰もが暮らしやすいまち

多様な個性と歴史が息づき、  
歩いて巡りたくなるまち

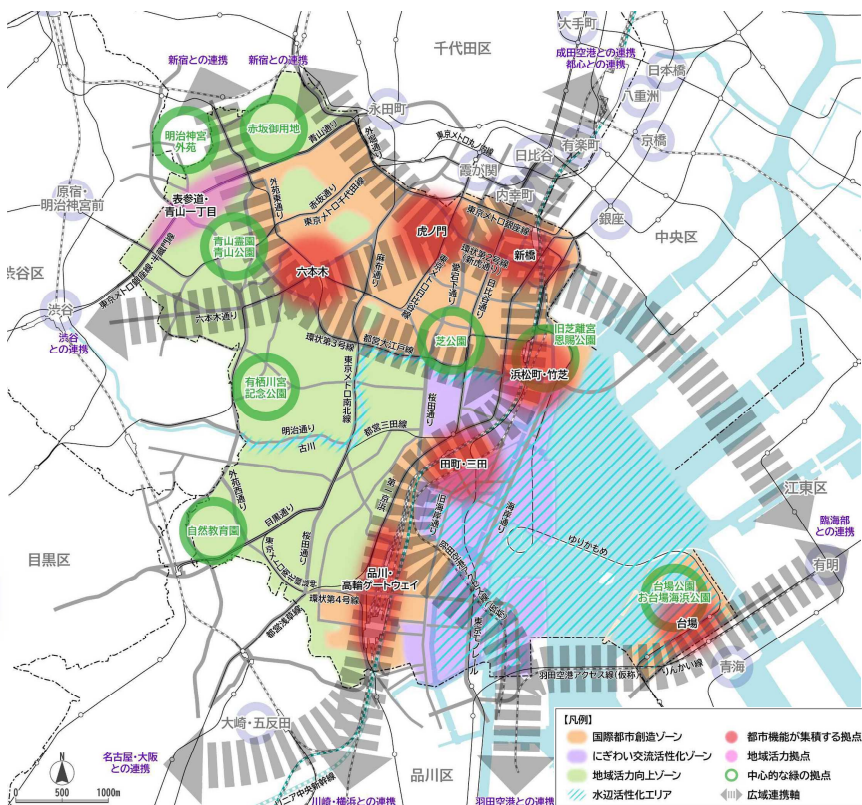
世界とつながり、多様なひとが集い  
活動する国際的なまち

環境と共生し、次世代につなぐ  
持続可能なまち

災害に強く、日常から安全・安心を  
実感できるまち

### 目指す将来都市構造

- 将来都市構造は、まちの中心となる拠点や軸を位置付け、将来の都市の骨格を示すもので、まちづくりの方針等の前提となります。
- 広域的な視点から、都市再生の緊急性や地域特性により区を3つのゾーンと1つのエリアに分け、土地の利用・活用・保全や市街地環境、水辺環境等に関する整備方針を示します。



## 第4章 まちづくりの方針（本編P13～29）

- 将来都市像の実現に向けて、港区全体のまちづくりの方針を右図のように8つの分野別に示します。
- 分野1～4はまちづくりの骨格を形成する分野、分野5～8は骨格となる分野と幅広く関わりのある分野です。

#### まちづくりの骨格となる分野

- 分野1 - 土地利用・活用 -
- 分野2 - 住宅・生活環境・地域コミュニティ・防犯 -
- 分野3 - 道路・交通 -
- 分野4 - 緑・水 -

#### 骨格となる分野と幅広く関わりのある分野

- 分野5 - 防災・復興 -
- 分野6 - 景観 -
- 分野7 - 脱炭素化 - (下線部は変更部分)
- 分野8 - 国際化・観光・歴史・文化 - (下線部は追加部分)

#### 分野横断的な視点

DXの推進

まちづくりGXの推進

地域マネジメント施策の推進

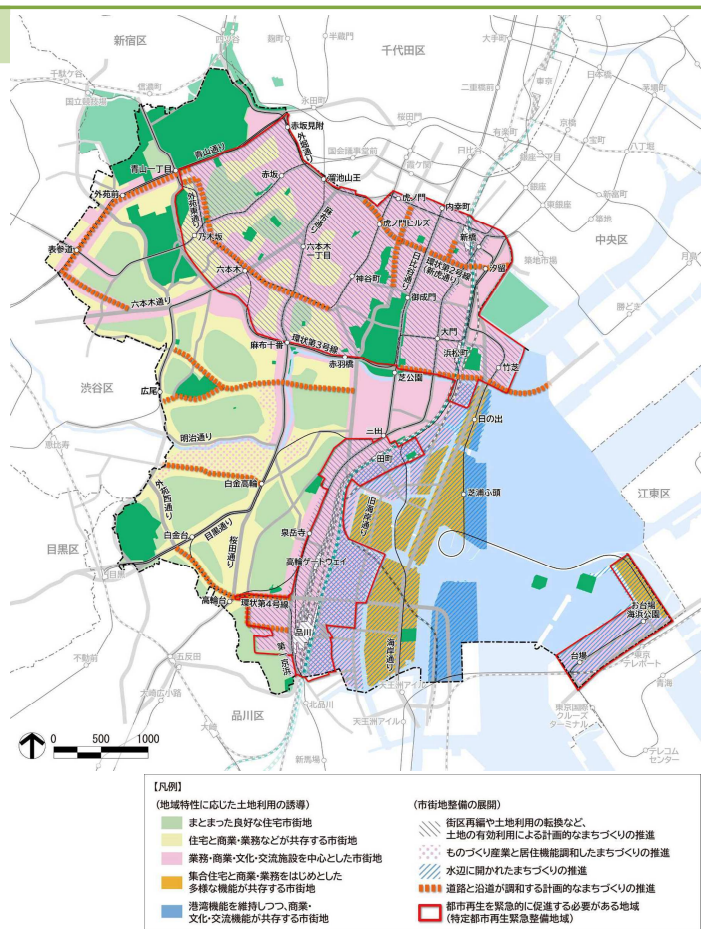
## 分野1

## 土地利用・活用

良好な居住環境と国際ビジネス拠点が両立したまちを形成します

### 基本的な考え方

- 地域特性に応じた土地利用を適切に誘導します。
- それぞれの地域の実情を踏まえ、計画的に市街地整備を展開します。
- 水辺に開かれたまちづくりを推進します。
- 開発事業等を契機に、地域課題の解決を図りながら、良好な市街地環境の形成を計画的に誘導します。
- エリアマネジメントやエリアを越えた連携により、地域の魅力や価値を高めます。



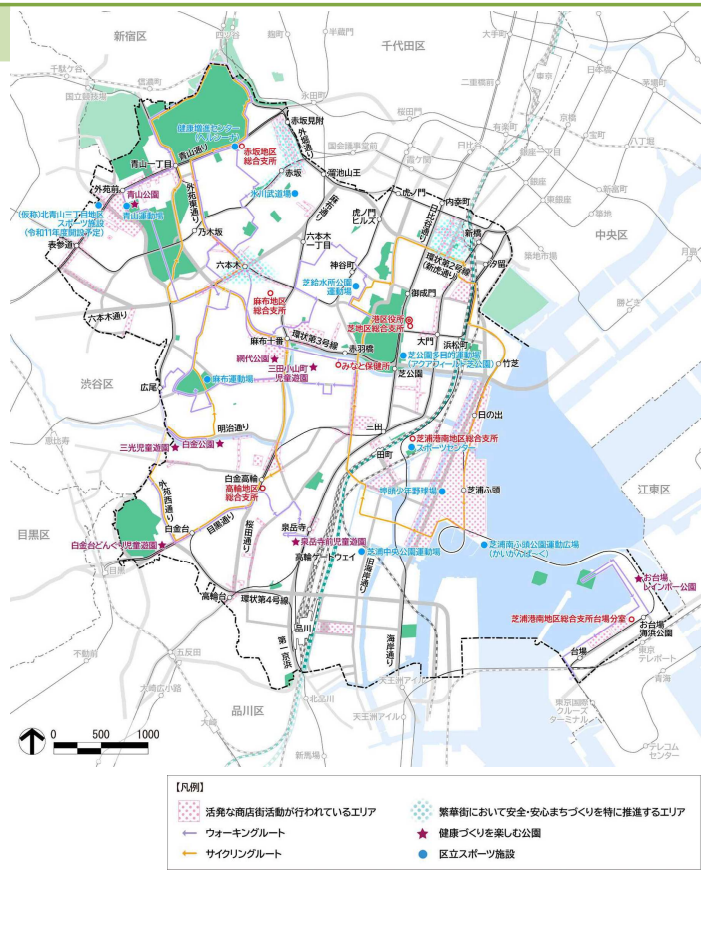
## 分野2

## 住宅・生活環境・地域コミュニティ・防犯

誰もが安心して健やかに住み続けられる良質な居住環境を形成します

### 基本的な考え方

- 多様な世帯が住み続けられる良質な住まいの充実を図ります。
- マンションの適正管理を誘導するとともに、高経年マンション等の再生を推進します。
- 人口増加や多様化するニーズに対応し、誰もが暮らしやすい生活環境を形成します。
- 地域コミュニティの活性化を図るとともに、健康に過ごせる環境を整備します。
- 繁華街、公園、通学路などでの防犯対策など、安全・安心な生活環境づくりを進めます。



## 分野3

## 道路・交通

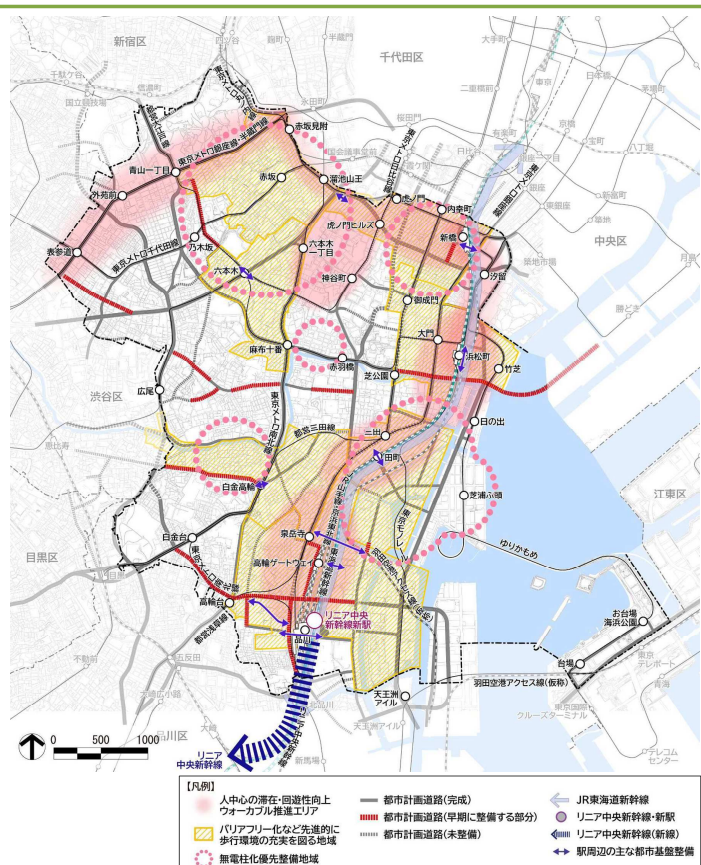
多様な交通手段を支える、利用しやすい快適な交通ネットワークを形成します

### 基本的な考え方

- 多様化する交通モード(※1)や新たな移動手段を含めた、総合的・階層的な交通体系を構築します。
- 先端技術を活用し、交通結節点の利便性・快適性を向上させます。
- 幹線道路・生活道路それぞれの機能と役割を踏まえた道路ネットワークを構築します。
- 自転車利用環境の向上により、自転車と歩行者が安全・快適に移動できる環境を形成します。
- 誰もが安心して移動できる、安全で快適な歩行空間を形成します。
- 多様な人々が集い、滞在・交流できるウォーカブルなまちづくりを推進します。



※1 交通モード：公共交通、輸送方式など移動手段の総称



## 分野4

## 緑・水

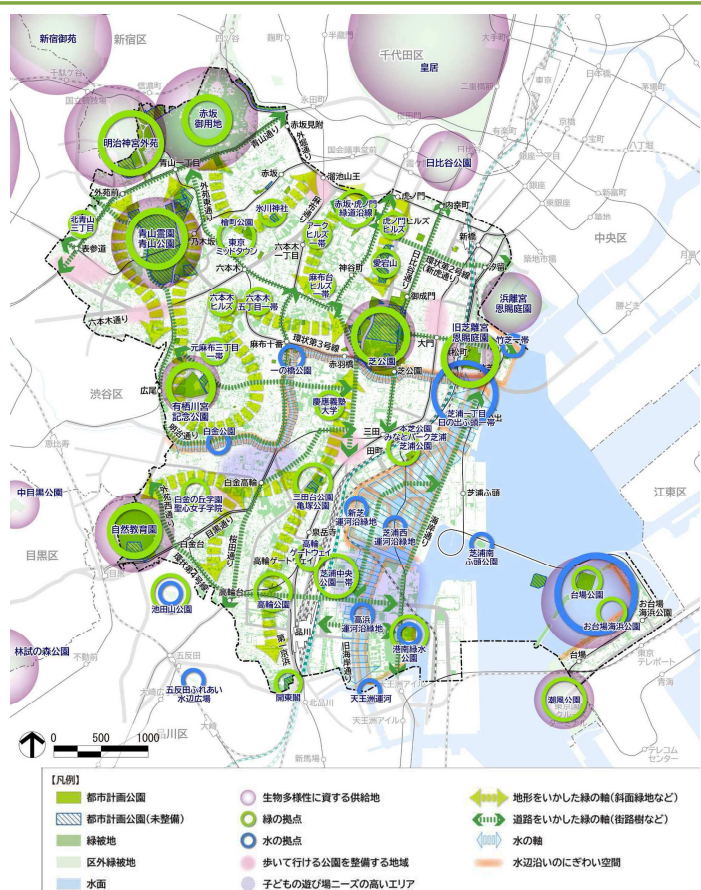
緑と水が育む人と自然が共生する魅力ある都市空間を形成します

### 基本的な考え方

- 都市の基盤となる緑と水のネットワークを形成します。
- ネイチャーポジティブ(※2)の実現に向け、生物多様性に配慮した緑と水を保全・創出します。
- 多様なニーズに対応し、誰もが快適に過ごせる魅力的な公園・オープンスペースの整備を推進します。
- 緑と水を生かしたにぎわいと活動の場を創出するとともに、地域との協働による魅力向上を図ります。



※2 ネイチャーポジティブ：生物多様性の損失を止めて回復軌道に乗せ、自然の回復を通じて社会の持続可能性を高める考え方



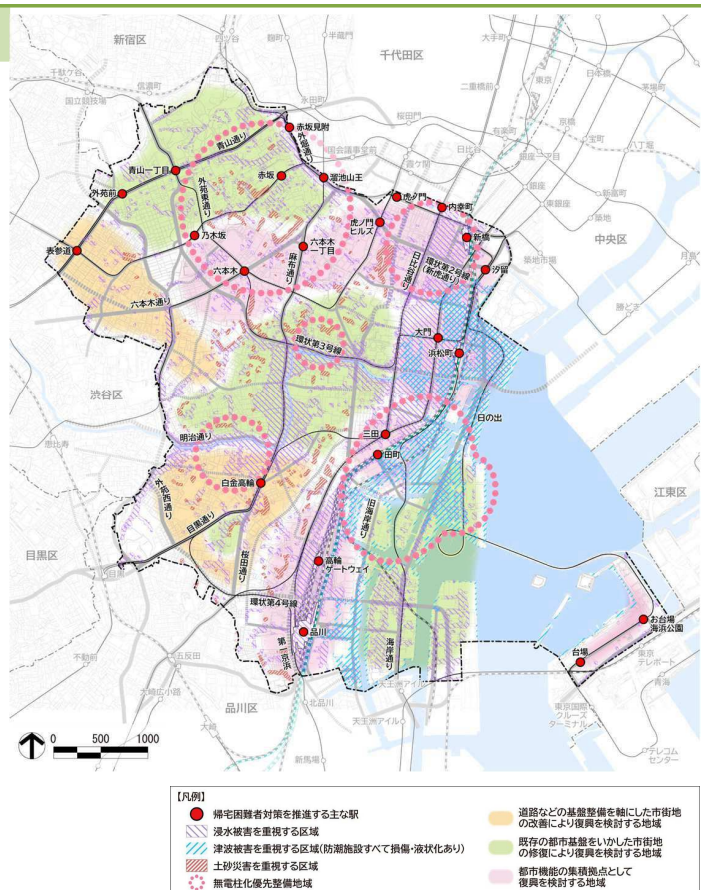
## 分野5

## 防災・復興

災害に強く、柔軟な回復力のあるまちを形成します

### 基本的な考え方

- 市街地の安全性・防災性の向上など、地域特性に応じた、災害に強いまちづくりを進めます。
- 都市型水害の発生防止や被害の低減に向けた対策を進めます。
- 地元企業と一体となった帰宅困難者対策の強化など、災害時にも都市機能の維持ができるまちを形成します。
- 災害発生後の被災状況を想定して、中長期的な都市の復興まちづくりを進めます。
- 区民・企業等・行政の連携により、共助体制を備えた防災コミュニティづくりを進めます。



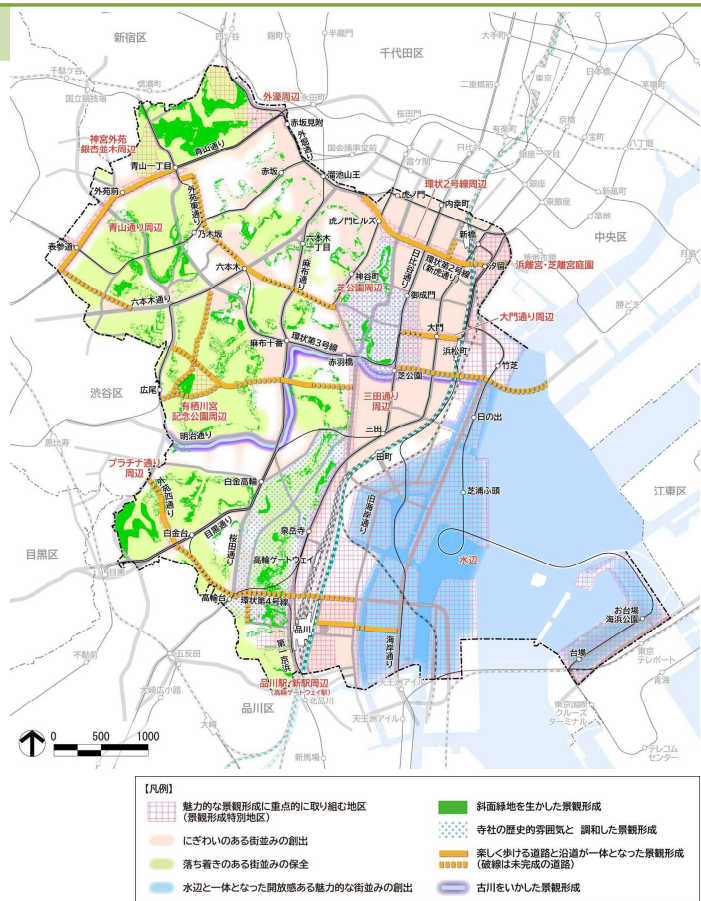
## 分野6

## 景観

まちの個性が光る、誇りと愛着に満ちた街並みを形成します

### 基本的な考え方

- 地形や緑や水辺などの地域資源を生かし、地域らしさあふれる良好な景観を形成します。
- 歴史的建造物等の保存と都市機能の更新を両立させた良好な景観を継承します。
- 歩く楽しさと滞在の魅力を高める、まちの個性を感じる魅力ある街並みを形成します。
- 区民、企業等、行政が連携し、景観に対する意識の共有と配慮を積み重ね、誇りと愛着に満ちた街並みづくりを実現します。



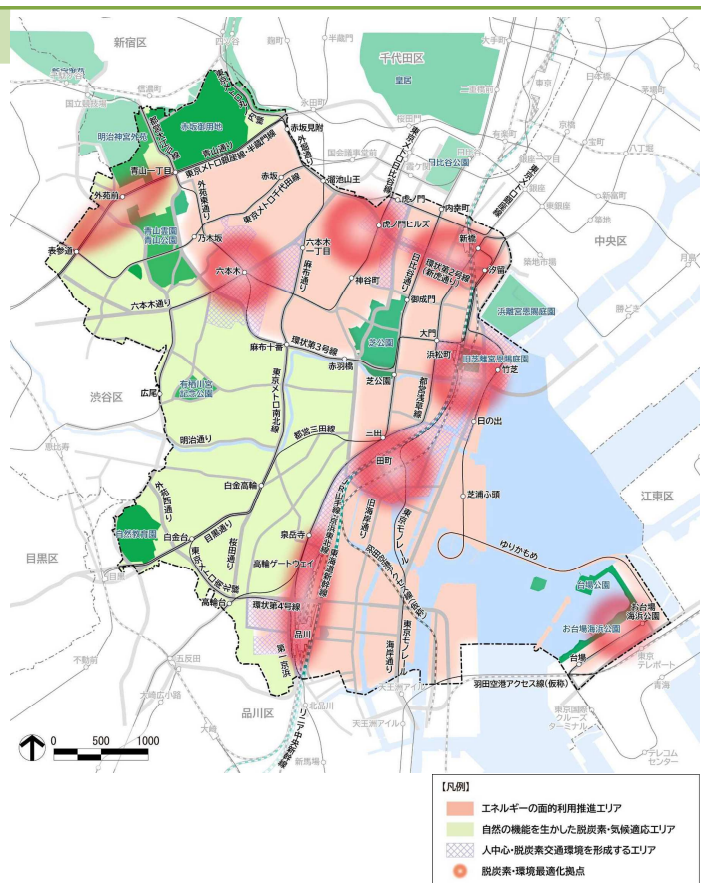
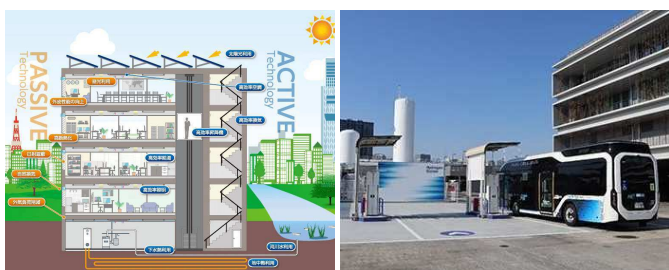
## 分野7

## 脱炭素化

### 持続可能な脱炭素型都市を形成します

#### 基本的な考え方

- 先端技術や再生可能エネルギーの活用により、エネルギーの効率的な利用を推進します。
- 建築物の脱炭素化や長寿命化を進めることで、ライフサイクル全体で環境負荷の低減を図ります。
- 緑化の推進や歩行・滞在しやすい広場空間の整備などにより、自然環境と調和した快適な都市空間を形成します。
- 道路・交通分野など、環境負荷の低減への寄与が期待される分野と連携した取組を進めます。



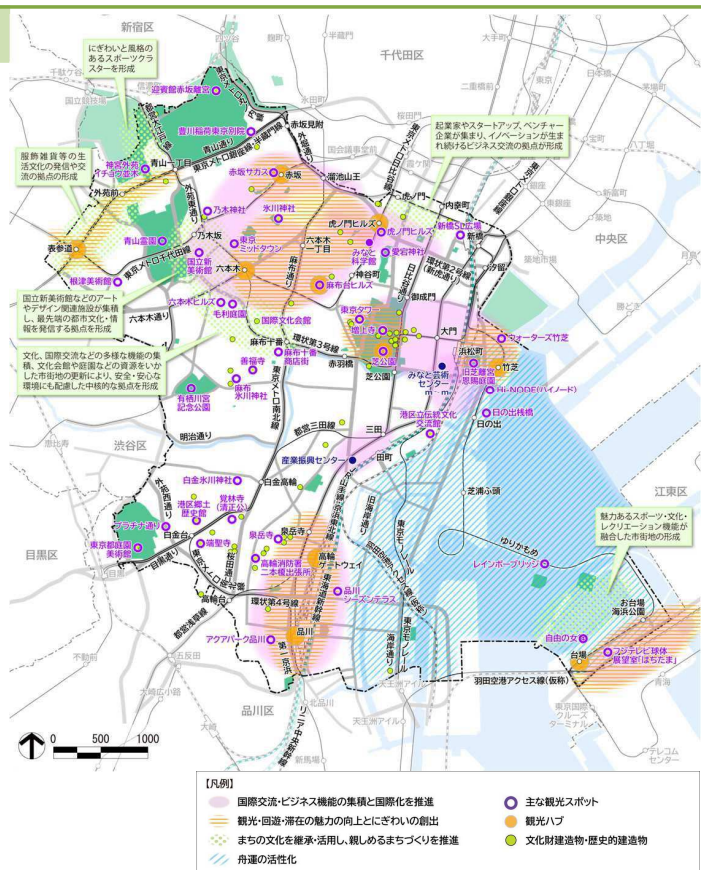
## 分野8

## 国際化・観光・歴史・文化

### 歴史・文化が息づき、誰もが訪れたいくなる国際都市を形成します

#### 基本的な考え方

- 国際都市としての機能を強化し、多様な人々が安全で快適に活動できる環境を整備します。
- 多文化共生に資する国際都市にふさわしい生活環境を形成します。
- まちの特色や地域資源を生かした魅力あるまちづくりを推進します。
- 舟運や歴史資源など、豊富な観光資源の活用と周辺区を含めた観光ネットワーク化を図ります。
- まちを舞台としたアートイベントなど、誰もが多彩な歴史・文化・芸術に身近に親しめるまちづくりを進めます。
- 立地特性を生かしたスポーツを楽しめる機会の充実を図ります。

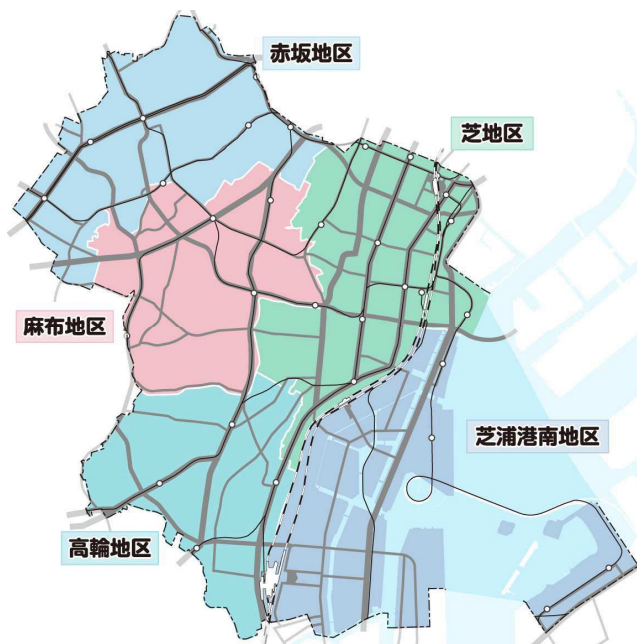


## 第5章 地区別まちづくりの方針（本編P30～35）

- 区全体のまちの将来像や分野別のまちづくりの方向性を踏まえて、地域特性を生かした身近なまちづくりの方向性を具体的に示します。

### 芝地区の目標

- 国際ビジネス機能の集積を生かし、にぎわいと居住が調和した複合市街地を形成します。
- 高い交通結節機能を生かした、回遊性と利便性の高い都市空間を形成・強化します。
- 運河や水辺資源を生かした、潤いと快適性のある都市環境を創出します。
- 都市特有のリスクに対応した、防災性の向上と安全・安心なまちを形成します。
- 歴史・文化資源を生かし、誇りと愛着に満ちた街並みづくりを進めます。



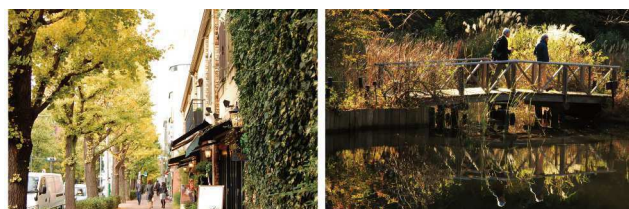
### 麻布地区の目標

- 国際色豊かな多様な都市機能によるにぎわいと居住が調和する複合市街地を形成します。
- 高い交通利便性を生かしつつ、高低差等にも対応した誰もが移動しやすい歩行環境を実現します。
- 拠点的な緑や水辺資源を生かし、連続性と回遊性を備えた都市空間を形成します。
- 地形や市街地の特性を踏まえた防災性の向上と、安全・安心なまちを形成します。
- 文化・芸術と国際性を生かし、多様な人々が交流する魅力あるまちづくりを進めます。



### 高輪地区の目標

- 落ち着いた住宅地と国際交流拠点の魅力が共存する市街地を形成します。
- 多様な世帯が安心して暮らし続けられる生活基盤の充実を図ります。
- 安全で円滑な交通ネットワークを形成し、回遊性の向上を図ります。
- 市街地の防災性の向上と、地域の企業が一体となった帰宅困難者対策を進めます。
- 地域ゆかりの豊かな緑や歴史資源を生かした魅力ある景観の形成と継承を進めます。



### 赤坂地区の目標

- 商業・業務機能と良好な住宅環境が調和した複合市街地を形成します。
- 地域コミュニティと連携した活気あるまちづくりを推進します。
- 地域固有の豊かな緑の保全を保全し、身近なみどりを創出します。
- 市街地の防災性の向上と、高低差等にも対応した誰もが移動しやすい歩行環境を実現します。
- 国内外からの旅行者を魅了する気品とにぎわいのある街並みづくりを進めます。



### 芝浦港南地区の目標

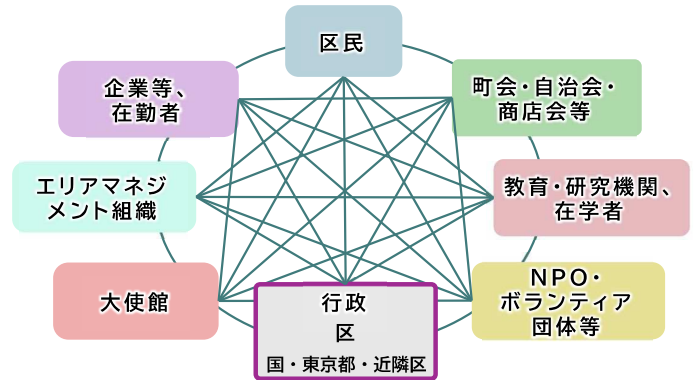
- 国際ビジネス交流拠点としての都市機能の強化を図ります。
- 高層住宅の増加等による人口動態の変化に対応した生活環境を形成します。
- 広域的な交通結節機能の強化と、ウォークアブルで回遊性の高い都市空間を形成します。
- 臨海部における液状化や津波、高層住宅特有のリスクに対応した安全・安心で強靱なまちづくりを進めます。
- 豊富な水辺資源を生かした魅力的な景観形成とにぎわいの創出、観光インフラを整備します。



## 第6章 今後のまちづくりの進め方（本編P36）

### 1 まちづくりを進めるための協働体制の充実

- 地域のまちづくりを進めるに当たっては、既存の地域コミュニティの持続・活性化を図るとともに、区民、企業等、在勤者、町会・自治会・商店会等、エリアマネジメント組織、大学等の教育・研究機関、在学者、NPO・ボランティア団体等、大使館、国・東京都や近隣の自治体等、多様な組織・人材が互いに信頼を深め、協働・連携・合意形成を図りながら取り組むことが重要です。



### 2 柔軟で戦略的なまちづくりの推進

- 港区を取り巻く社会状況の変化に柔軟に対応するとともに、戦略をもってまちづくりを進めるための具体的な手法として、以下8つを提示します。

#### (1) 地域主体のまちづくり

- 区民等の参画を促進するとともに、地域主体によるまちづくり活動やルールづくりを推進します。

#### (2) まちづくりガイドラインの策定・運用

- 地域ごとのよりきめ細かな目標や方針、方策を示すことにより、個別の事業・活動等を円滑に推進します。

#### (3) 地域の魅力・価値の持続的な向上

- 開発事業だけでなく、その後の維持管理・運営まで見据え、地域の魅力・価値の持続的な向上に向けた地域一帯の活動を推進します。

#### (4) ハードとソフトが一体となった総合的かつ効果的なまちづくりの展開

- ハード・ソフトの各分野の連携により、防災・防犯・環境美化等の取組を生かした総合的かつ効果的なまちづくりを推進します。

#### (5) まちづくり人材の発掘・育成

- まちづくりを担う人材を育成するとともに、多様な人々がまちづくりに関わることのできる環境づくりを進めます。

#### (6) 既存ストックの適正な管理及び民間活力を導入したインフラ整備

- 都市基盤整備や公共公益施設の再配置等に当たっては、経営的な観点から事業や手法を選択し、効率的かつ効果的な管理を推進します。

#### (7) 開発事業の各段階に応じた誘導

- 開発の実施主体は、地域との対話や情報共有等を通じて、既存コミュニティとの関係性を踏まえた計画づくりに取り組みます。また、計画の初期段階から地域に求められる生活利便施設や、にぎわい創出に資する取組等について検討します。

#### (8) 市街地再開発事業の事後評価との連携

- 事後評価で得られた知見を新たな事業へフィードバックするとともに、その結果の公表を通じて、まちづくりにおけるPDCAサイクルの実践と自主的な取組を促進します。

### 3 時代の変化に対応したまちづくりの展開

- 社会状況の変化に対応したまちづくりを着実に進めるため、まちづくりに関する計画の進行管理を実施します。

#### (1) 関連する個別計画の着実な推進

- 分野別の個別計画に位置付けられた具体的な取組・事業については、定期的な進捗管理を行い、PDCAサイクルに基づき着実に推進します。



#### (2) まちづくりマスタープランの改定及び個別計画の見直し

- まちづくりマスタープランと個別計画を連携して運用し、社会情勢やまちづくりを取り巻く状況の変化を踏まえ、PDCAサイクルによる継続的な見直しと必要に応じた計画改定を行いながら、時代の変化に的確に対応したまちづくりを推進します。