

# 品川区のまちづくりの現状と動向

品川区まちづくりマスタープラン改定

## -目次-

1. 人口	1
1-1 総人口の現状と見通し	1
1-2 地区別人口動向	2
1-3 町丁目別の人口密度、世帯	3
2. まちづくり	4
2-1 類型別土地利用の変化(平成18年-平成28年)	4
2-2 土地利用の割合、建蔽率・容積率	5
2-3 事業所の動向	7
3. 防災	8
3-1 地区の安全性	8
3-2 水害	9
4. 交通	10
4-1 交通ネットワークの概況(道路)	10
4-2 交通ネットワークの概況(鉄道、バス)	11
4-3 交通ネットワークの概況(その他)	12
5. 住宅	13
5-1 区内の住宅の概況	13
5-2 居住水準等の動向	14
5-3 空き家の状況	15
6. 都市景観	16
7. 水とみどり	17
8. 商業の広域拠点性	18
9. 駅周辺の機能集積状況	19
10. 観光	20

1-1 総人口の現状と見通し

- <ポイント>・総人口は、令和2年(2020年)で422,795人。平成12年(2000年)に減少傾向が底をうち、以降、増加傾向。  
 ・令和26年(2044年)頃をピーク迎え、少子高齢化が進展。  
 ・夜間人口に対し昼間人口が多く、昼夜間人口比率は1.406で23区全体より高い。  
 ・近年では、自然増(出生数が死亡数を上回る)、社会増(転入が転出を上回る)がともに続いている。

総人口の動向と将来見通し

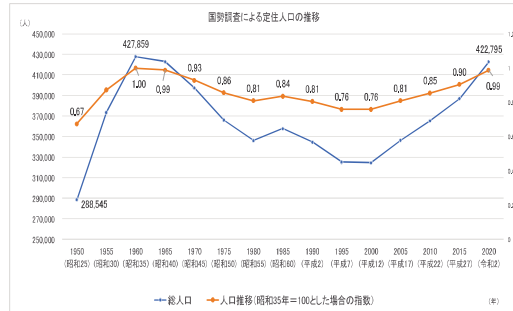
- ・総人口は、平成12年(2000年)に減少傾向が底をうち、以降現在まで増加傾向が続いている。
- ・令和2年(2020年)で422,795人となった。

- ・人口推計の中間推計では、今後緩やかに増加する。
- ・令和26年(2044年)にピークを迎え、447,884人になると見込まれる。

年齢別人口の動向と将来見通し

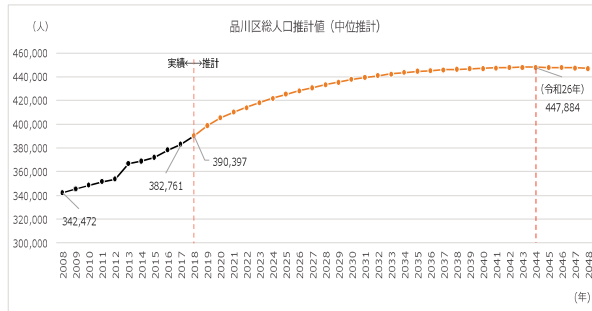
- ・平成30年(2018年)と令和30年(2048年)における性別・年齢階層別の人口構成の変化は、今後少子高齢化がより進展し、高齢化率は20.9%から29.4%となる。

図表1-1 人口推移



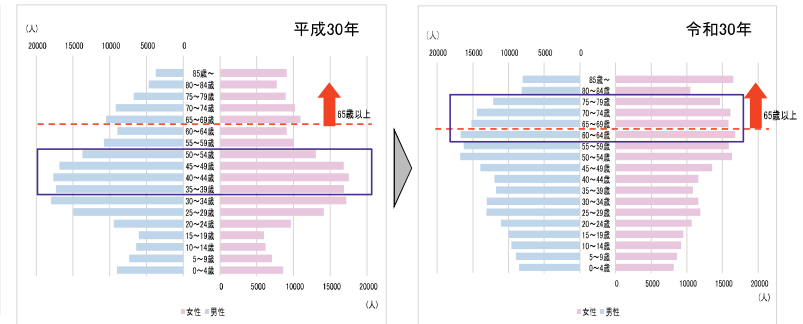
資料)総務省「国勢調査」より作成

図表1-2 品川区総人口推計結果



資料)「品川区長期基本計画」令和2年(2020年)より作成

図表1-3 性別・年齢階層別の人口構成の変化

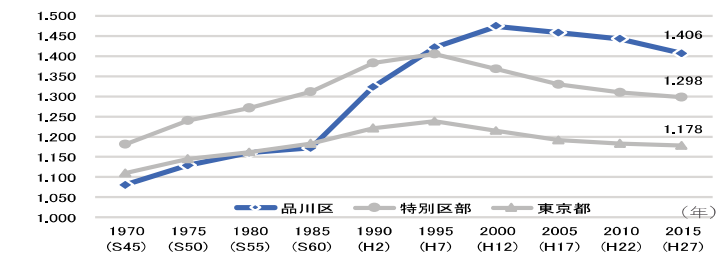


出典)「品川区長期基本計画」令和2年(2020年)より作成

昼夜間人口比率

- ・昼夜間人口比率は、昭和60年(1985年)から大きく増加している。
- ・平成12年(2000年)からは減少し、平成27年(2015年)には1.406となったが、東京都23区全体の比率より高い。

図表1-4 昼夜間人口比率の推移

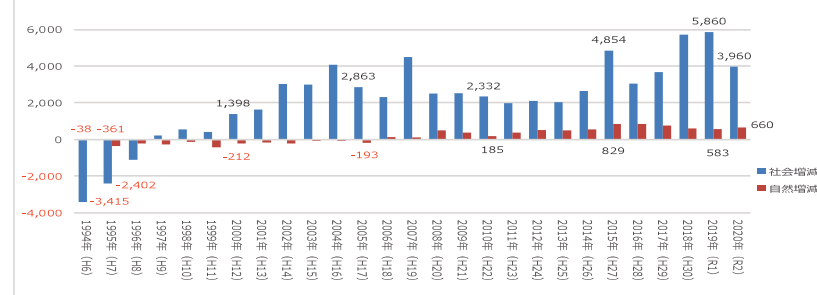


資料)総務省「国勢調査」より作成

人口増減(自然増減、社会増減)

- ・自然増減数は、平成18年(2006年)からプラスに転じ、以降、増加が続いている。
- ・社会増減数は、平成9年(1997年)以降、転入が転出を上回り、以降、社会増が続いている。

図表1-5 人口増減の推移



資料)東京都「人口の動き」より作成

## 1-2 地区別人口動向

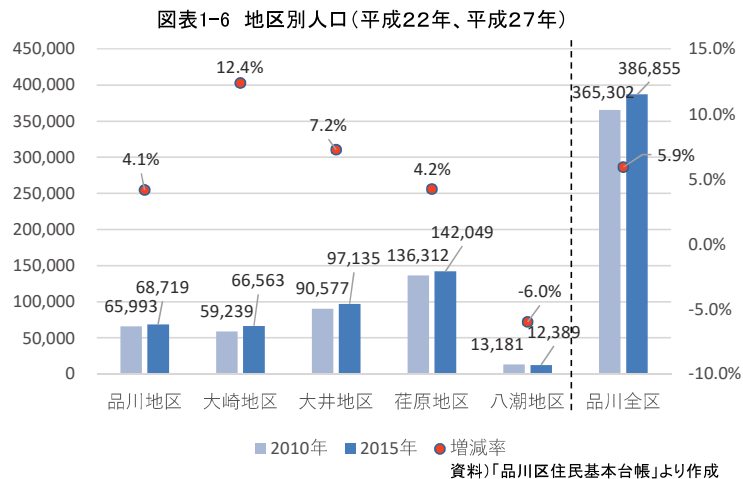
<ポイント>・地区別人口は、八潮地区のみ減少しており、その他の地区では増加。

・八潮地区、荇原地区は高齢者(65歳以上)の割合が高く、特に八潮地区では高齢者が急増している。

・昼夜間人口比率は荇原地区以外は1を超え、大崎地区が特に高水準。

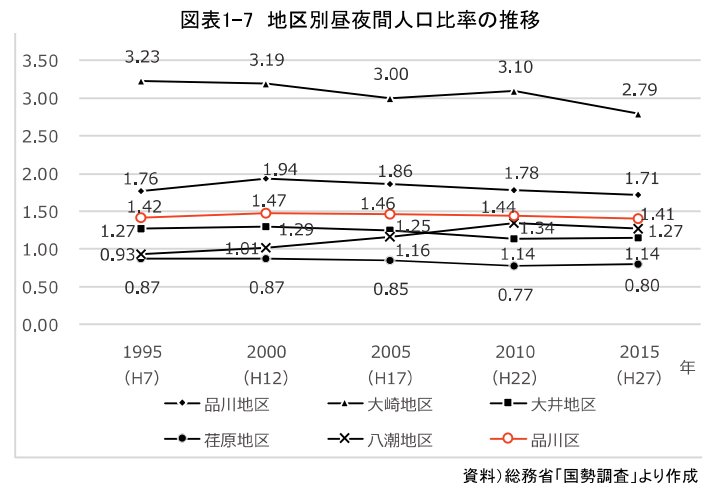
### 地区別人口の動向

・地区別人口は、区全体が増加している中で、大崎地区が12.4%と最も人口が増加している一方、八潮地区のみ6.0%減少している。



### 地区別昼夜間人口の動向

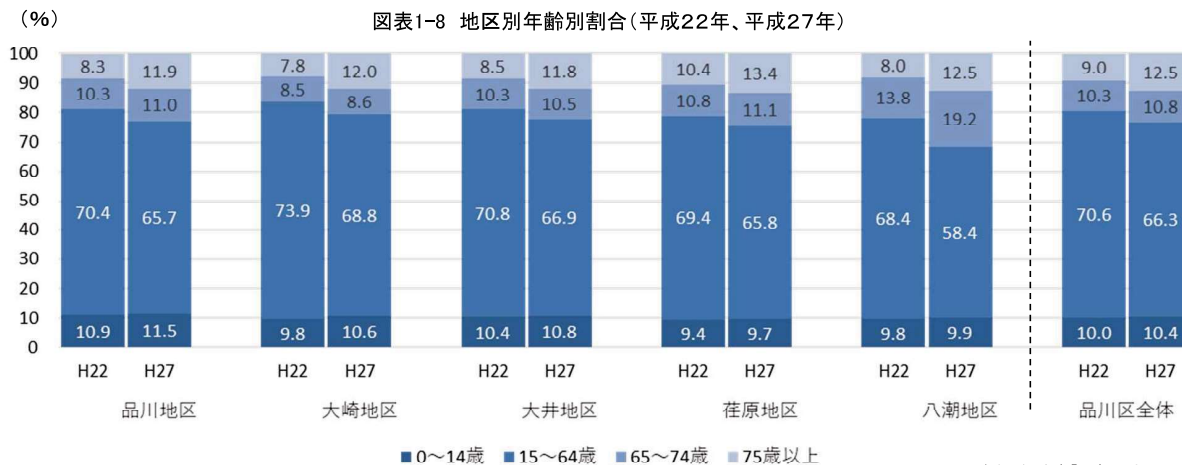
・地区別の昼夜間人口比率は、荇原地区を除く4地区で1を上回っており、特に、大崎地区では2.79と突出して高くなっている。



### 地区別年齢別人口

・地区別の年齢別人口の比率では、高齢者(65歳以上)の割合がいずれの地区でも増加している。

・特に八潮地区では、高齢化率が5年間で21.8%から31.7%に急増している。



### 1-3 町丁目別の人口密度・世帯

<ポイント>・町丁目単位での5年間の人口密度の大きな変化はない。

・世帯数は5年間で八潮地区を除き増加、高齢単身世帯増加率は総世帯増加率を上回り、特に八潮地区で顕著。

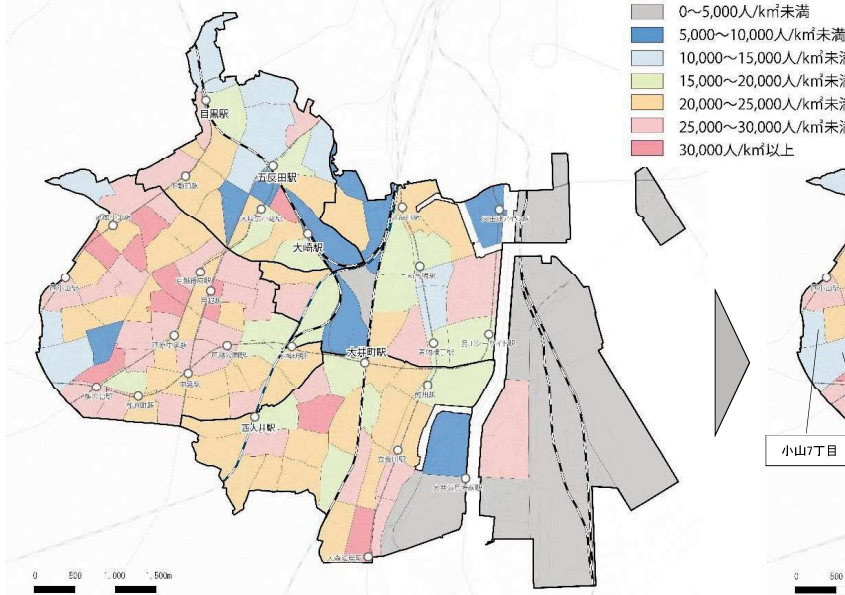
#### 町丁目別人口密度

・平成22年(2010年)から平成27年(2015年)の間に、町丁目単位での人口密度の大きな変化は見られない。

・大崎、天王洲などのビジネスエリアや、勝島の工場エリアは1万人/km<sup>2</sup>未満の町丁目がある。

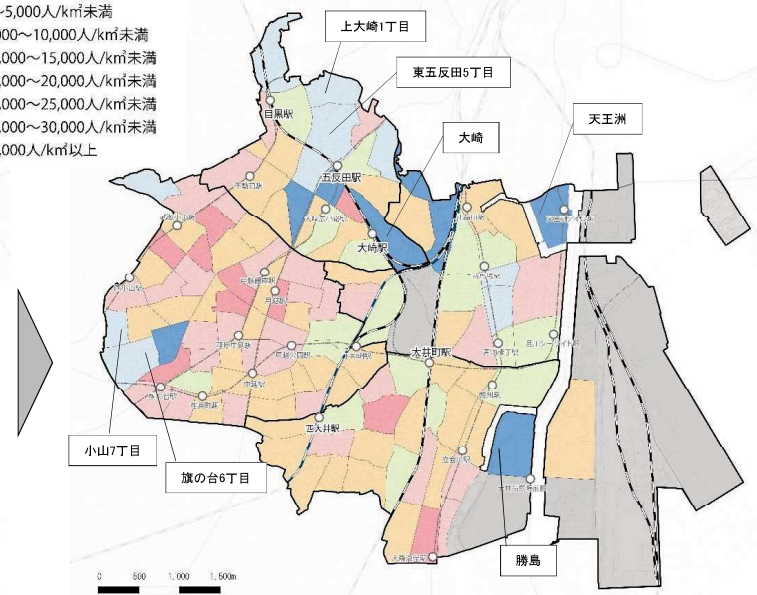
・上大崎1丁目、東五反田5丁目、小山7丁目、旗の台6丁目は、ゆとりある戸建ての低層住宅が建ち並ぶ地域であり、人口密度がほかの住宅エリアに比べて低い。

図表1-9 品川区の町丁目別人口密度(夜間)(平成22年)



資料)総務省「国勢調査」より作成

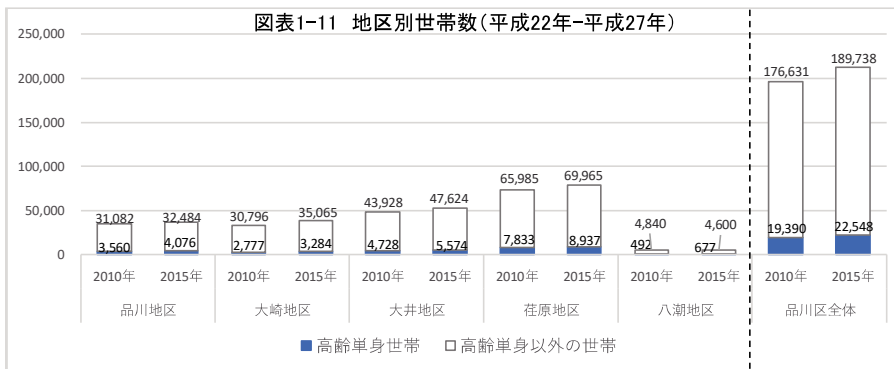
図表1-10 品川区の町丁目別人口密度(夜間)(平成27年)



資料)総務省「国勢調査」より作成

#### 世帯数

・世帯数は平成22年(2010年)から平成27年(2015年)の間に、八潮地区を除いて増加している。

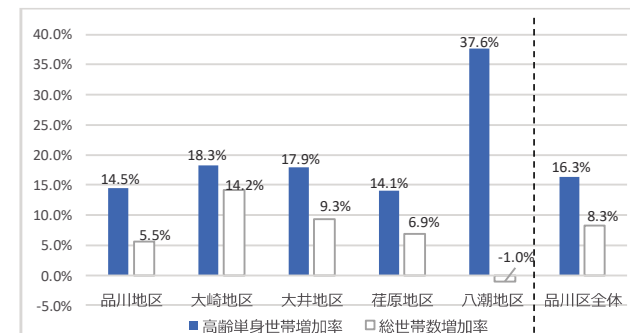


資料)総務省「国勢調査」より作成

#### 世帯増加率

・地区別の高齢単身世帯増加率は、いずれの地区でも総世帯増加率以上となり、特に八潮地区で顕著となっている。

図表1-12 地区別総世帯・高齢単身世帯増加率(平成22年-平成27年)



資料)総務省「国勢調査」より作成

2-1 類型別土地利用の変化(平成18年ー平成28年)

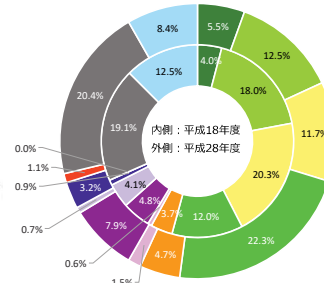
- <ポイント>・荏原地区において防火性の低い木賃アパートの建物更新が進展。  
 ・大崎・五反田エリアでは、事務所機能の広がりがみられる。  
 ・南品川、南大井などの住工混在地域で住宅主体の土地利用に変化。

土地利用類型の状況

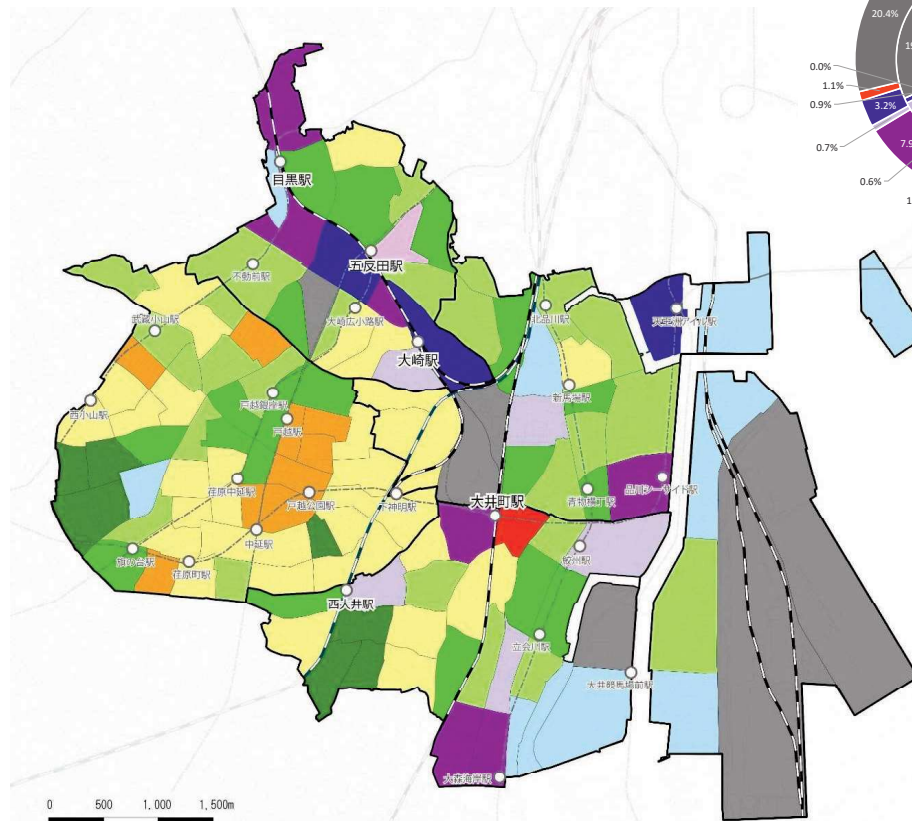
- ・木造密集エリアが広がる荏原地区において、防火性の低い木賃アパートの建物更新がみられる。  
 ・事務所などが多く立地する大崎・五反田エリアでは、さらなる事務所機能の広がりがみられる。  
 ・南品川、南大井などの住居と工場の混在地域では、住宅主体の土地利用に変化。  
 ・臨海部は、土地利用の変化は見られない。

- ①戸建住宅が主体の地域
- ②中高層集合住宅が主体の地域
- ③戸建住宅と木賃アパート等の混在地域
- ④戸建住宅と集合住宅等の混在地域
- ⑤住居と店舗併用住宅の混在地域
- ⑥住居と商業施設の混在地域
- ⑦住居と事務所の混在地域
- ⑧住居と工場の混在地域
- ⑨事務所が過半の地域
- ⑩商業施設が過半の地域
- ⑪工場・倉庫が過半の地域
- ⑫公共施設・文化施設等が主体の地域

図表2-3 土地利用類型の面積割合

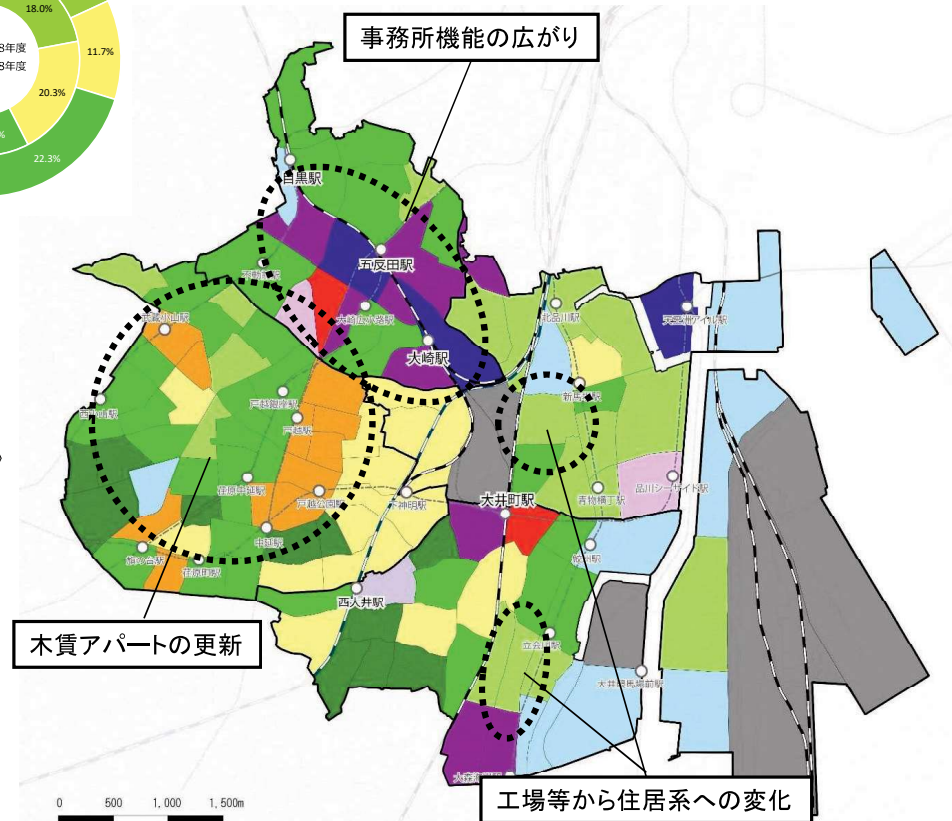


図表2-1 土地利用の類型(平成18年)



資料)東京都「土地利用現況調査(平成18年(2006年))」より作成

図表2-2 土地利用の類型(平成28年)



資料)東京都「土地利用現況調査(平成28年(2016年))」より作成

## 2-2 土地利用の割合、建蔽率・容積率

<ポイント>・15年間で住宅系の土地利用が増加している一方、工業系の土地利用が減少傾向となっている。

- ・10年間で、建蔽率は減少している一方、容積率は増加しており、市街地空間が増えるとともに土地の有効利用が進んでいる。
- ・10年間で建蔽充足率は大きな変化が見られないが、容積充足率は増加傾向にある。
- ・令和元年(2019年)度の品川区の新築着工床面積は、居住専用住宅が約6割を占めている。

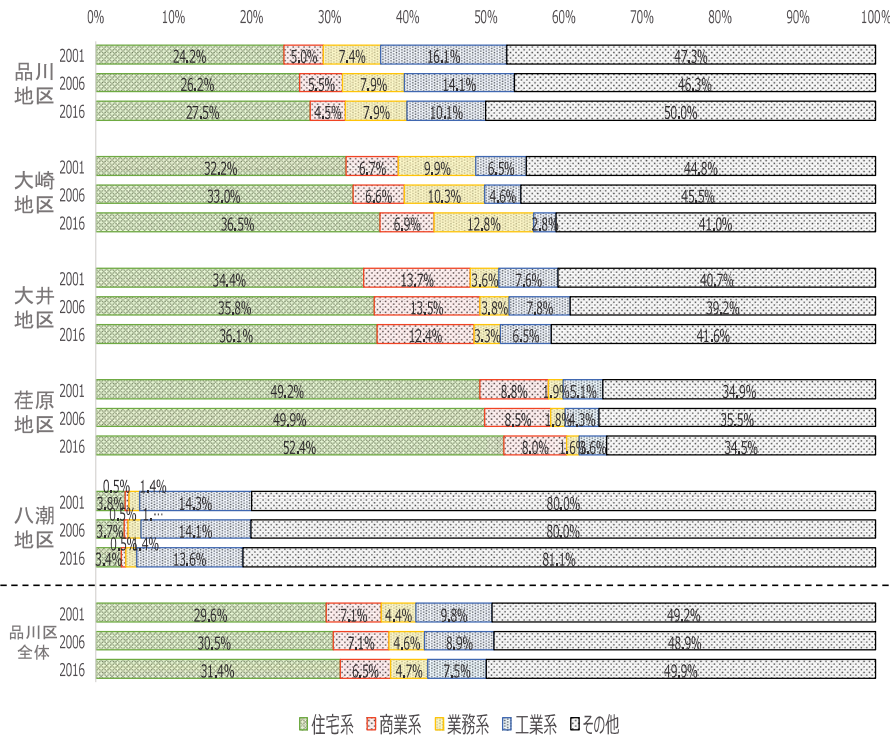
### 土地利用割合

- ・平成28年(2016年)時点の土地利用の構成比は、品川区全体では、住宅系の土地利用が31.4%と最も高く、次いで工業系(7.5%)、商業系(6.5%)となっている。
- ・住宅の比率は荏原地区が最も高く、八潮地区が最も低い。
- ・八潮地区は工業系土地利用が最も高く、他地域と異なった土地利用の傾向がある。
- ・品川区全体では、15年間で住宅系が増加している一方、工業系土地利用が減少傾向となっている。

### 建蔽率及び容積率

- ・品川区の建蔽率はグロスで30.1%、ネットで51.5%となっており、区部平均を下回っている。
- ・品川区の容積率は、グロスで133.0%、ネットで227.7%となっており区部平均よりも下回っている。
- ・建蔽率・容積率の23区内の順位は、おおむね中位の順位となっている。
- ・10年間の変化として、建蔽率の減少により市街地空間が増えるとともに、容積率の増加により土地の有効利用が進んでいる。

図表2-4 地区別の土地利用の構成比(グロス、平成13年、平成18年、平成28年)



資料)東京都「土地利用現況調査」より作成

図表2-5 23区の建蔽率・容積率(平成28年)

地域	建蔽率				容積率			
	グロス (%)	順位	ネット (%)	順位	グロス (%)	順位	ネット (%)	順位
千代田区	28.1	18	48.6	21	286.8	1	495.7	2
中央区	29.8	15	67.9	1	279.8	2	636.6	1
港区	29.8	16	49.4	18	231.1	3	382.7	3
新宿区	37.5	5	55	7	189.5	4	278.2	5
文京区	38.7	4	55.2	6	171	5	243.9	8
台東区	37.3	6	67.2	2	159	7	286.6	4
墨田区	33.7	10	60.9	3	140.8	9	254.5	6
江東区	22.3	23	46.8	23	106.1	14	222.7	11
品川区	30.1	14	51.5	13	133.0	10	227.7	10
目黒区	38.8	3	52.8	9	123.4	11	167.9	14
大田区	25	22	49.8	17	76.7	21	152.5	18
世田谷区	33.1	11	48.7	20	90.3	18	132.9	21
渋谷区	35.9	8	52.1	11	170.8	6	247.6	7
中野区	39.4	2	54.7	8	114.6	13	159.2	17
杉並区	36	7	50.7	16	92.3	17	130.2	22
豊島区	40.3	1	58.6	4	158.2	8	230	9
北区	29.2	17	51.3	14	100.3	16	176.6	13
荒川区	34.5	9	57.7	5	121.7	12	203.7	12
板橋区	31.6	12	50.9	15	100.8	15	162.1	15
練馬区	31	13	48.8	19	81.4	19	128.3	23
足立区	26.2	20	47.9	22	74.5	22	136.1	19
葛飾区	27.1	19	51.9	12	70.6	23	135.3	20
江戸川区	25.5	21	52.3	10	78.7	20	161.2	16
区部平均	32.2		53.5		137.0		232.7	

図表2-6 品川区の建蔽率・容積率の比較(平成18年、平成28年)

品川区	建蔽率				容積率			
	グロス (%)	順位	ネット (%)	順位	グロス (%)	順位	ネット (%)	順位
H18	30.2	14	53.0	9	117.1	10	205.2	9
H28	30.1	14	51.5	13	133.0	10	227.7	10

資料)東京都「東京の土地利用」(平成28年)より作成

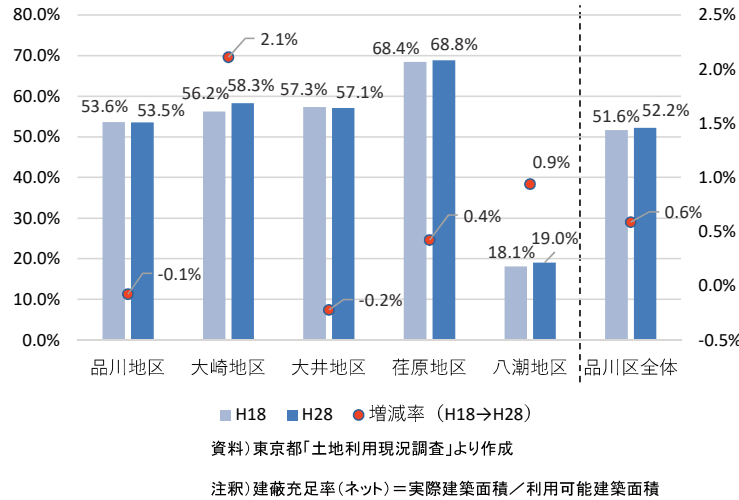
注釈) グロス=全土地に対する割合  
ネット=宅地に対する割合

注釈) 建蔽率=全土地あるいは宅地に占める建築面積の割合  
容積率=全土地あるいは宅地に占める延床面積の割合

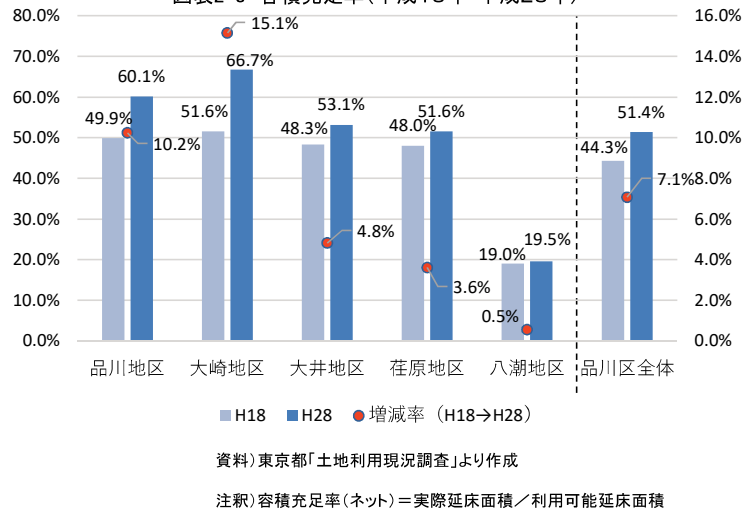
## 建蔽充足率・容積充足率

- ・建蔽充足率は、各地区とも10年間で大きな変化は見られない。
- ・建蔽充足率は荏原地区が最も高く、建物が密集していることがわかる。
- ・容積充足率は、各地区とも10年間で増加傾向にある。
- ・容積充足率は大崎地区で15.1%増加しており、地域特性に応じた土地の有効利用が進んでいる。

図表2-7 建蔽充足率(平成18年-平成28年)



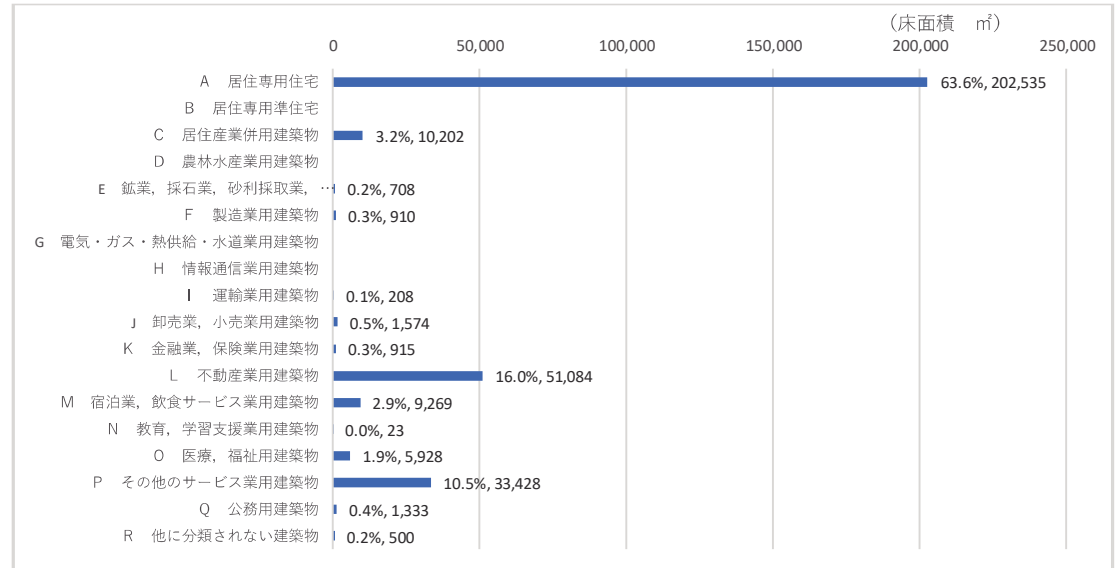
図表2-8 容積充足率(平成18年-平成28年)



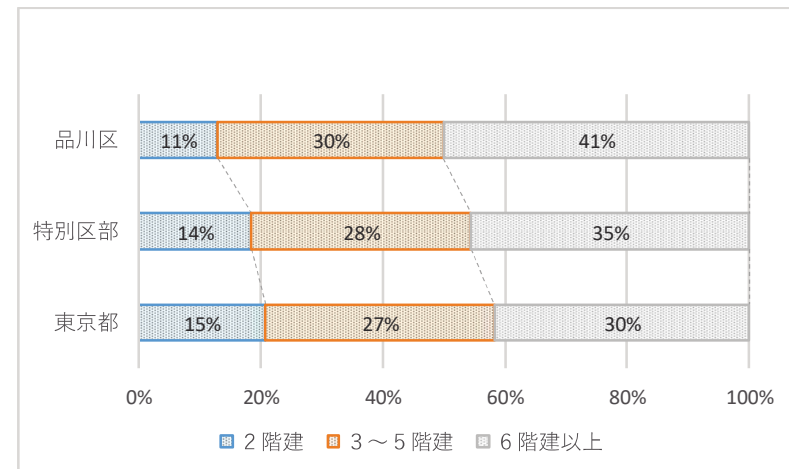
## 建築動向

- ・令和元年(2019年)度の品川区の新築着工床面積は、居住専用住宅が大部分(63.6%)を占めており、不動産業用建築物(16.0%)、その他サービス業用建築物(10.5%)がこれに続いている。
- ・平成30年度(2018年度)の共同住宅階数別割合は、6階以上の割合が41%と高く、区部全体と比較しても中高層建築物が多くなっている。

図表2-9 品川区の用途別新築着工床面積(令和元年度)



図表2-10 品川区の共同住宅階数別割合(平成30年)



## 2-3 事業所の動向

<ポイント>・事業所数はおよそ7年間で10.0%減少している一方、従業員数は2.7%増加している。

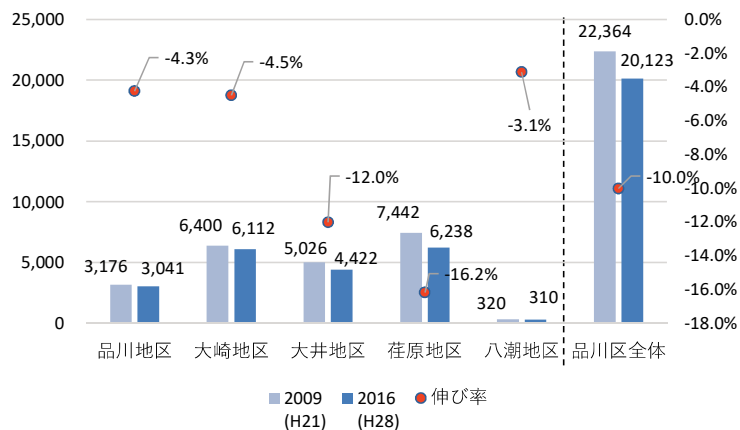
・「卸売業、小売業」の事業所が最も多く、およそ4分の1を占めている。

・事業所の規模は、区全体では従業員1～4人規模が過半数を占めており、特に荏原地区ではその割合が高い。

### 事業所数の推移

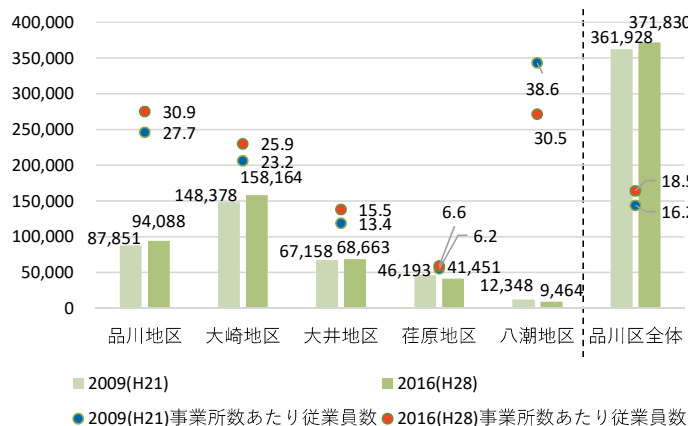
- ・民営の事業所数は、全ての地区でも減少傾向にあり、区全体では10%減少している。
- ・民営の従業者数は、品川地区、大崎地区、大井地区で増加している一方、荏原地区、八潮地区では減少している。

図表2-10 民営の事業所数の推移(平成21年-平成28年)



資料)総務省「事業所・企業統計(H21)」、「経済センサス(H28)」より作成

図表2-11 民営の従業者数の推移(平成21年-平成28年)

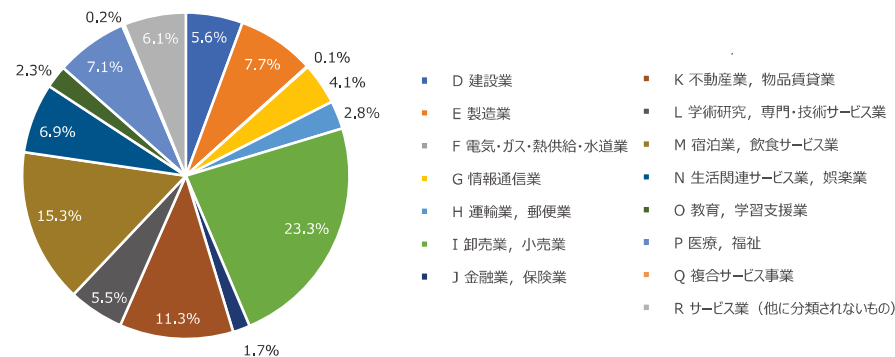


資料)総務省「事業所・企業統計(H21)」、「経済センサス(H28)」より作成

### 事業所業種構成比

- ・事業所は、「卸売業、小売業」が最も多く、およそ4分の1を占めている。
- ・次いで「宿泊業、飲食サービス業」、「不動産業、物品賃貸業」の割合が大きい。

図表2-12 用途別の事業所業種構成比(平成28年)

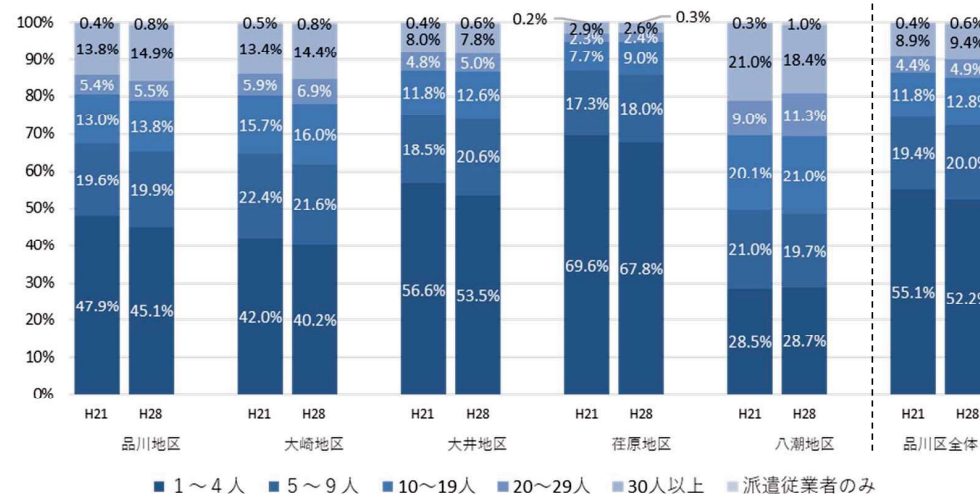


資料)総務省「経済センサス-活動調査(H28)」より作成

### 事業所の規模

- ・規模別の事業所の構成比は、区全体で従業員1～4人規模が過半数を占めている。
- ・八潮地区では、従業員30人以上規模の占める割合が他地域よりも高い。
- ・平成21年(2009年)から構成比率の大きな変化はない。

図表2-13 事業所規模別の事業所構成比(平成28年)



資料)総務省「経済センサス-基礎調査(H21)」、「経済センサス-活動調査(H28)」より作成

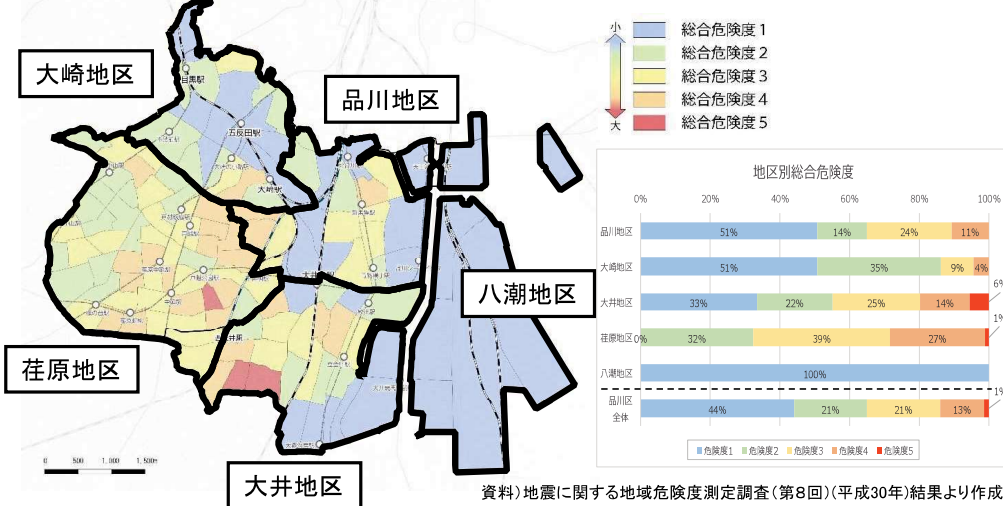
3-1 地区の安全性

- <ポイント>・総合危険度は、荏原地区、大井地区を中心に総合危険度4以上のエリアが多くみられる。  
 ・耐火面積比率は、10年間で4.3%増加し、地区別では特に荏原地区が5.9%と高い増加率を示している。  
 ・4m未満の道路(細街路)の解消に向け、10年間で約3,000箇所が拡幅整備された。  
 ・地区別の不燃領域率は、10年間で各地区微増となっているが、特に荏原地区は他地区に比べて上昇率が高い。

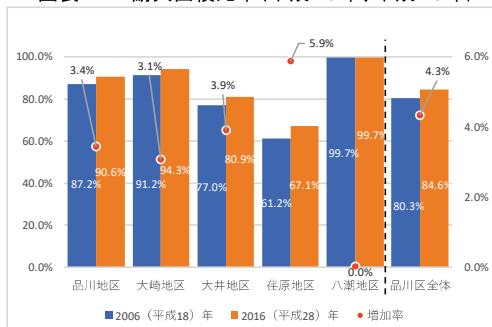
地区の安全性

- ・総合危険度は、荏原地区、大井地区を中心に総合危険度4以上のエリアが多くみられる。
- ・荏原地区は、総合危険度3以上の面積割合が6割以上となっている。
- ・区内全体の耐火面積比率は、10年間で4.3%増加している。
- ・地区別でも八潮地区を除く各地区で増加しており、特に荏原地区は5.9%増加している。

図表3-1 総合危険度



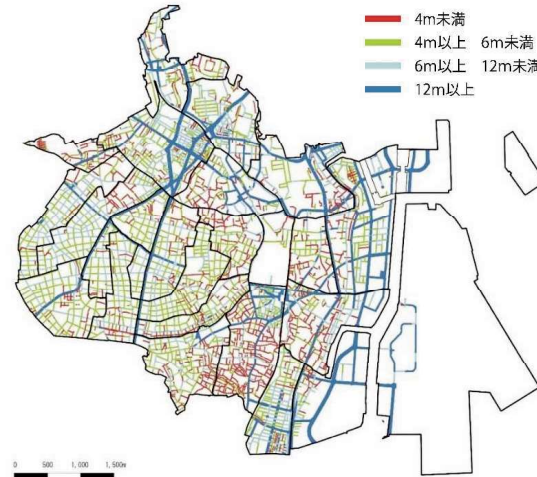
図表3-2 耐火面積比率(平成18年、平成28年)



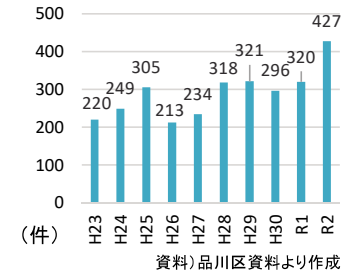
幅員別道路の現状

- ・大井地区には、4m未満の公道が多く存在している。
- ・荏原地区には、街区内に4m未満の私道が多く存在している。
- ・4m未満の道路(細街路)の解消に向け、10年間で約3,000箇所が拡幅整備された。

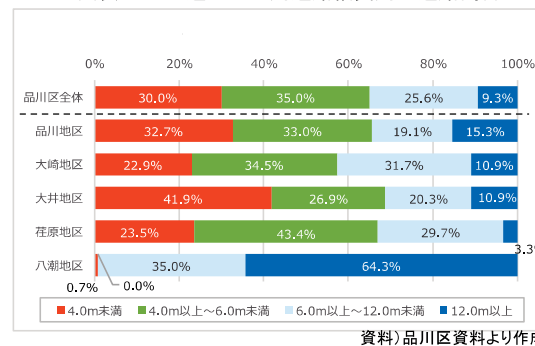
図表3-3 公道の道路幅員別現況図(令和3年現在)



図表3-5 細街路の拡幅整備件数



図表3-4 公道の地区別道路幅員別の道路割合

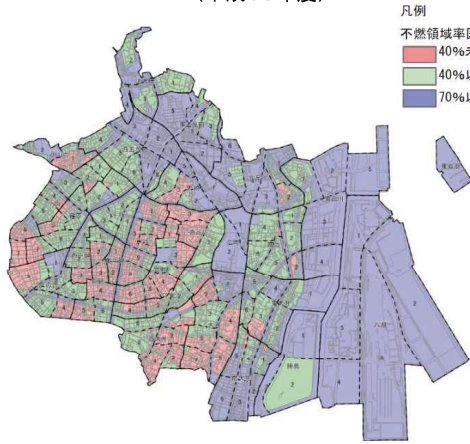


## 不燃領域率の変化(平成18年度ー平成28年度)

- ・不燃領域率が40%未満のエリアは、10年間で減少している。
- ・地区別の不燃領域率は、10年間で各地区微増となっているが、特に荏原地区では4.2%上昇しており、他地区に比べて上昇率が高い。

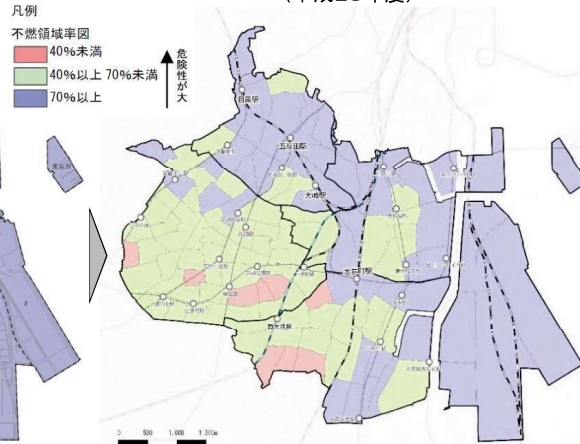
不燃領域率は、市街地の燃えにくさを表す指標であり、一般的に30%程度以下であると大規模な地震等で出火した場合、焼失率が80%を超え、極めて危険な状態であるとされており、40%以上でその焼失率は急激に低下し、70%を超えると、焼失率はほとんどゼロとなり、延焼の危険性はほぼなくなるとされている。

図表3-6 不燃領域率図  
(平成18年度)



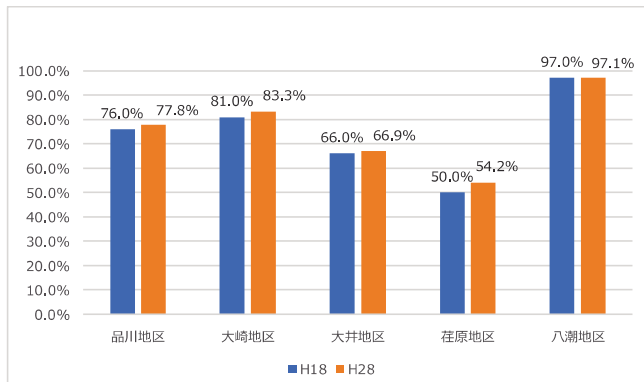
資料)東京都「土地利用現況調査(平成18年)」より作成

図表3-7 不燃領域率図  
(平成28年度)



資料)東京都「土地利用現況調査(平成28年)」より作成

図表3-8 地区別不燃領域率の推移(平成18年、平成28年)



資料)東京都「土地利用現況調査」より作成

## 3-2 水害

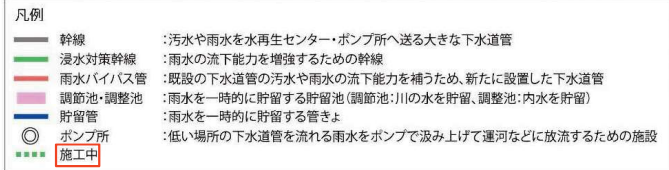
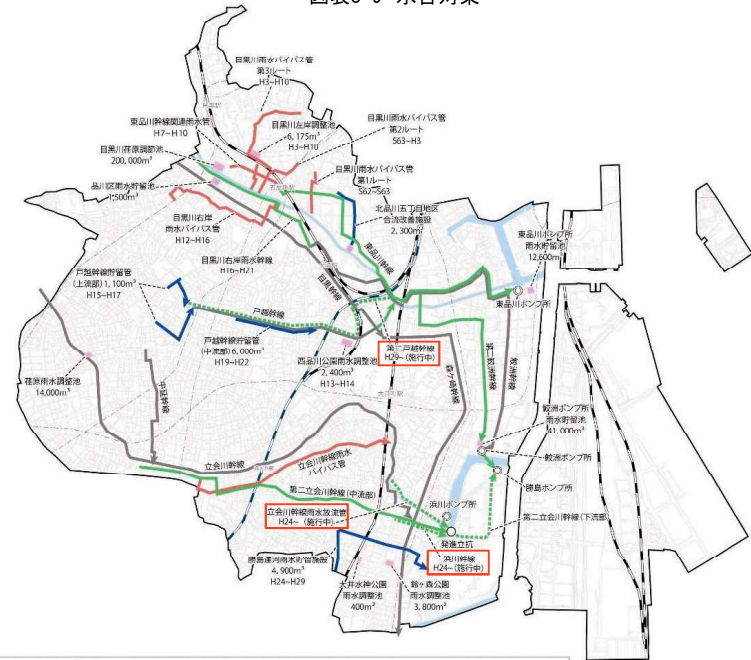
### <ポイント>

- ・水害への対策として様々な下水道施設の整備が進められている。
- ・第一京浜より西側は液状化可能性が低い。

### 水害対策

- ・下水道の幹線の整備など、様々な水害対策が現在も進行中。

図表3-9 水害対策



資料)品川区資料より作成

### 液状化予測

図表3-10  
液状化予測図



- ・液状化予測図によると、概ね第一京浜より西側は液状化の可能性が低い地域となっている。

- 液状化の可能性が高い地域
- 液状化の可能性のある地域
- 液状化の可能性が低い

出典)「東京の液状化予測図 平成24年度改訂版」  
ホームページに加筆

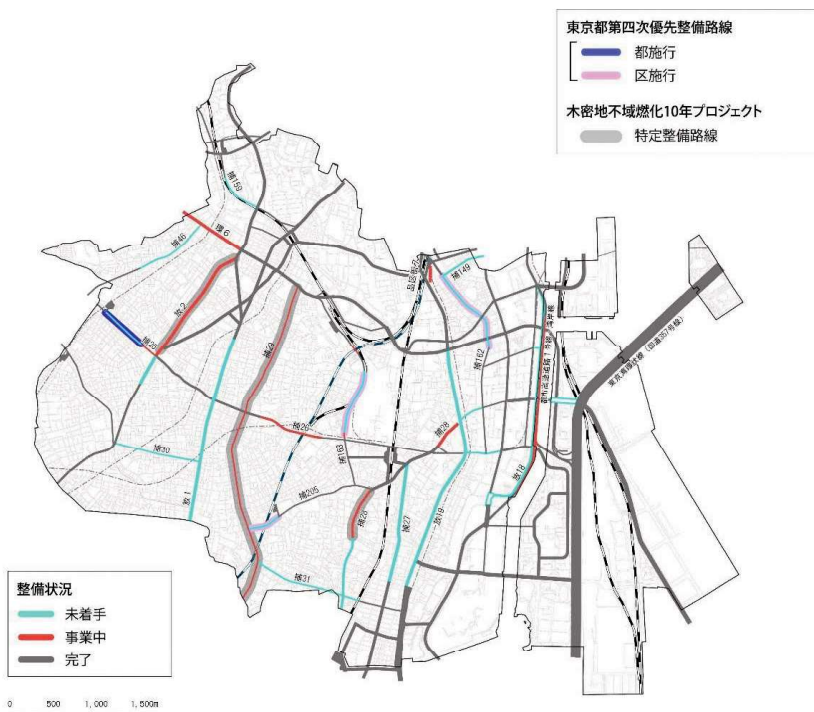
4-1 交通ネットワークの概況(道路)

<ポイント>・区内の都市計画道路の整備率は、9年間で61.1%から68.6%へ向上した。  
 ・この10年で、広域的な都市計画道路が相次いで開通し、道路ネットワークが飛躍的に向上した。

都市計画道路

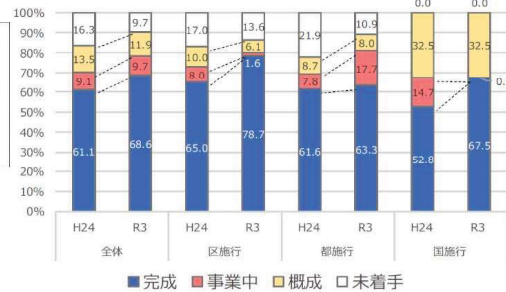
- ・都市計画道路の整備率は10年間で61.1%からへ向上した。
- ・3つの特定整備路線(放射2号線、補助29号線、補助28号線)の事業が認可され、現在は用地取得が進められている。
- ・平成28年(2016年)に公表された「東京における都市計画道路の整備方針(第四次事業化計画)」では、令和7年度(2025年度)までに優先的に整備すべき路線が4路線(補助26号線、補助162号線、補助163号線、補助205号線)が選定された。
- ・平成25年(2013年)以降は、中央環状品川線(山手トンネル)や東京湾環状線(国道357号東京港トンネル)の開通により、広域的な道路ネットワークが拡充された。
- ・令和3年(2021年)には、補助26号線(豊町区間)の道路が開通し、東西方向の道路ネットワークが飛躍的に向上した。

図表4-1 都市計画道路の整備状況図(令和3年現在)



資料)品川区資料より作成

図表4-2 都市計画道路の区内整備状況



資料)品川区資料より作成

注釈)概成=  
 ・計画幅員15m以上の場合は、出来型が60%以上又は18m以上ある道路。  
 ・計画幅員15m未満の場合は、出来型8m以上ある道路。

開通した都市計画道路



補助26号線

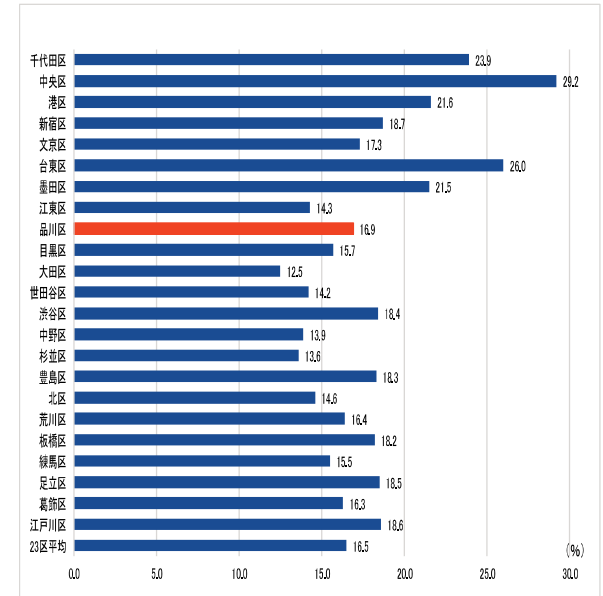


中央環状品川線

道路率

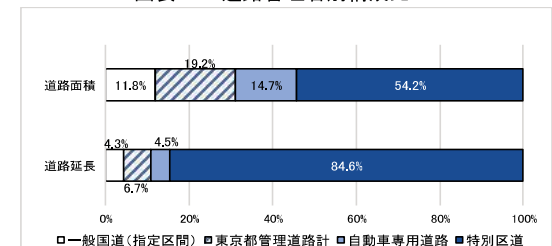
- ・品川区の道路率(各区の総面積に占める道路の割合)は16.9%で、23区平均(16.5%)同程度である。
- ・道路の構成比をみると、延長ベースでは8割以上が特別区道であるが、面積ベースでは約5割となっている。

図表4-3 道路率 東京23区比較



資料)東京都「道路現況調査」(平成30年度(2018年度))より作成  
 注釈)道路率=総道路面積を行政面積で除した道路の割合

図表4-4 道路管理者別構成比



資料)東京都「道路現況調査」(平成30年度(2018年度))より作成

## 4-2 交通ネットワークの概況(鉄道、バス)

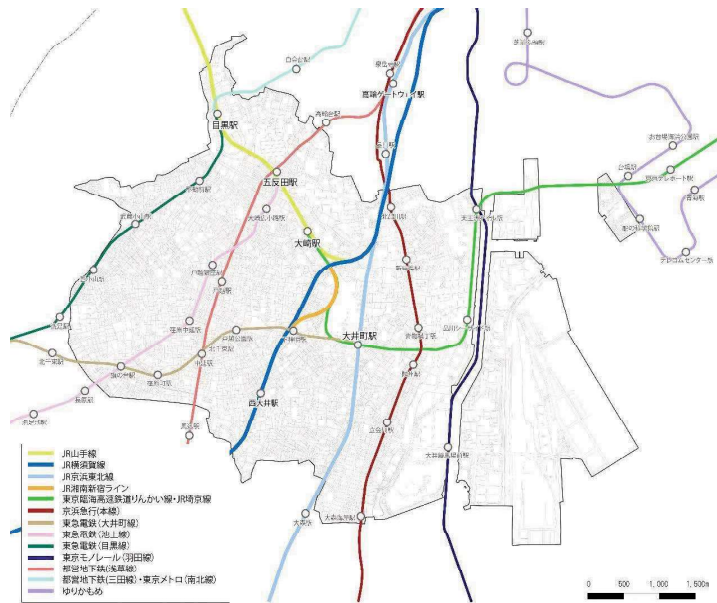
<ポイント>・鉄道網は14路線、延べ40駅あり、利便性の高い交通ネットワークが形成されている。

- ・相鉄線の直通運転が開始され、横浜方面のアクセス性が向上。
- ・バス交通のルートは、狭隘な道路が多い荏原地区や大井地区では密度が低い。
- ・令和3年には、JR東日本による羽田空港アクセス線(仮称)が事業許可された。

### 鉄道ネットワーク

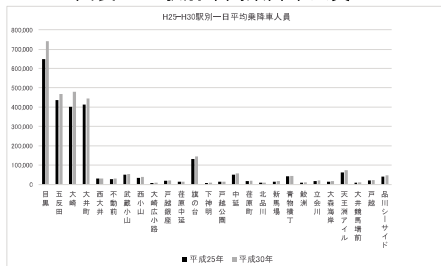
- ・鉄道網は14路線、延べ40駅があり、多くの鉄道事業者(JR東日本、東急電鉄、京浜急行電鉄、東京臨海高速鉄道、東京メトロ、東京都交通局、東京モノレール)によって運行されている。
- ・令和元年(2019年)に、JRと相鉄線の直通運転が開始され、横浜方面のアクセス性が向上するとともに、西大井駅の増便が図られた。
- ・駅の乗降客数は、令和元年(2019年)までは上昇傾向にあったが、令和2年(2020年)には、コロナ禍の影響により大きく減少した。

図表4-5 鉄道ネットワーク



資料)国土交通省「国土数値情報(鉄道データ)」

図表4-6 駅別年間乗降車人員



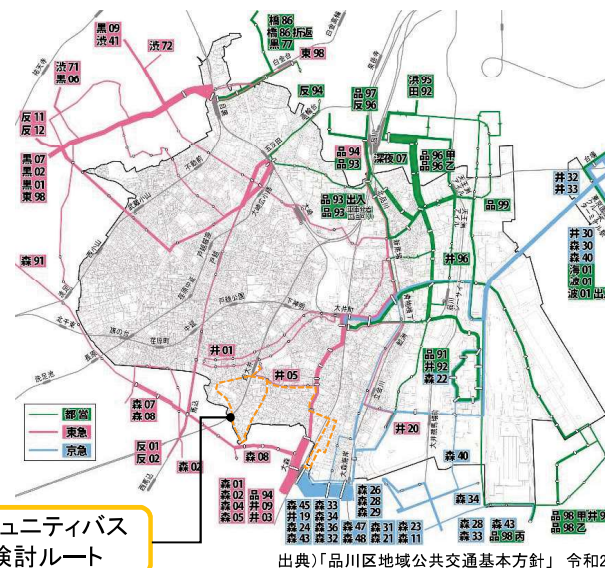
※JR東日本は乗車人員のみ公表。本グラフでは他社の駅との比較のため、JR東日本の乗降車人員は乗車人員を2倍にして表示。

出典)「品川区の統計」平成30年度

### バス交通

- ・バス交通のルートは、都営バス、東急バス、京浜急行バスの3事業者により運行され、計64系統(令和2年4月1日現在)が運行されている。
- ・区の東側に比べ、西側(特に荏原地区)はバス路線の密度が低くなっている。
- ・令和3年度(2021年度)には、コミュニティバスの試行運行が予定されている。

図表4-7 バス路線図



出典)「品川区地域公共交通基本方針」令和2年(2020年)に加筆

### 近年の新しい交通の動き

・JR東海によるリニア中央新幹線は、品川区に隣接する品川駅が始発駅となり、名古屋まで40分で結ぶ計画である。平成26年(2014年)に国土交通省による認可がなされ、令和9年(2027年)開業予定。

・JR東日本による羽田空港アクセス線(仮称)は、西山手、東山手、臨海部の3ルートが計画されている。東山手ルートは、令和3年(2021年)に国土交通省による鉄道事業許可がなされ、令和11年(2029年)開通予定。



出典)JR東日本 プレス発表資料より抜粋

### 4-3 交通ネットワークの概況(その他)

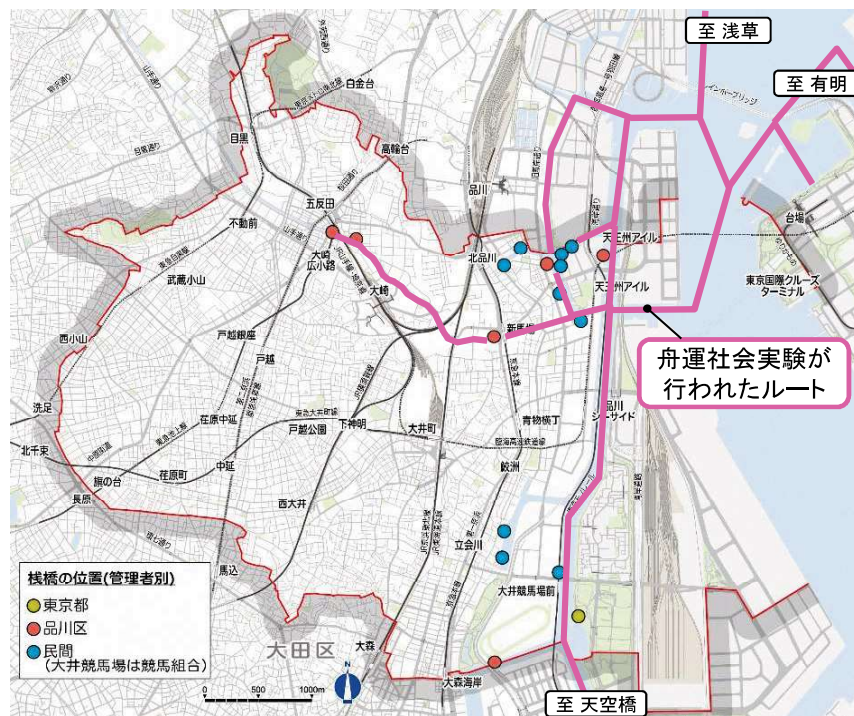
<ポイント>・舟運の社会実験が行われており、防災船着き場の活用に取り組んでいる。

- ・平成27年(2015年)に開設した大崎駅西口バスターミナルからは、国内10都市以上を結ぶ路線が運行。
- ・シェアサイクルのポートが整備され、他区との相互乗り入れが可能。

#### 舟運

- ・運河や河川に船着場が点在しており、区が管理する船着き場は6カ所ある。
- ・令和元年(2019年)には、五反田リバーステーション(五反田船着場)が整備され、舟運の拠点や災害時の防災棧橋として活用される。
- ・平成28年度(2016年度)より舟運の社会実験を実施し、船着き場の活用に取り組んでいる。

図表4-8 棧橋の位置と舟運ルート



出典)「品川区地域公共交通基本方針」令和2年(2020年)に加筆



五反田リバーステーション(五反田船着場)

#### 高速バス

- ・大崎、大井町、天王洲から空港行きのバスが発着している。
- ・平成27年(2015年)に開設した大崎駅西口バスターミナルからは、大阪、名古屋、仙台、富山、長野など国内10都市以上を結ぶ路線が運行している。

図表4-9 大崎駅西口バスターミナルからの主な行先



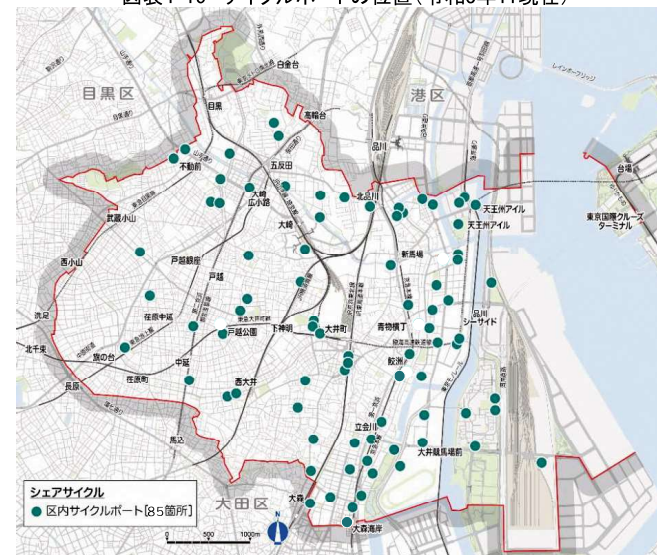
大崎駅西口バスターミナル

画像提供)一般社団法人大崎エリアマネージメント

#### シェアサイクル

- ・平成29年(2017年)より社会実験としてシェアサイクルを導入し、現在は広域連携により他区との相互乗り入れが可能となっている。
- ・サイクルポートは令和3年(2021年)11月現在で、85箇所整備されている。(休止中含む)

図表4-10 サイクルポートの位置(令和3年11現在)



シェアサイクルポート

出典)「品川区地域公共交通基本方針」令和2年(2020年)に加筆

# 5

## 住宅

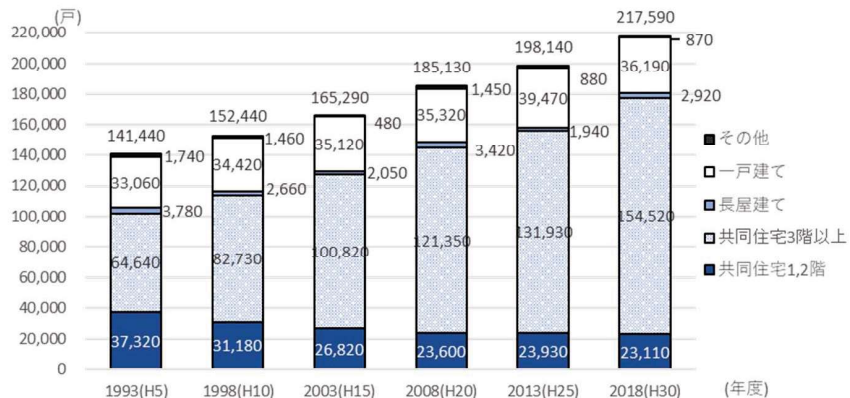
### 5-1 区内の住宅の概況

- <ポイント>
- ・住宅数は、増加傾向にあり平成30年(2018年)で217,590戸。
  - ・住宅着工戸数は、平成28年(2016年)以降は減少を続け、令和元年(2019年)には4,274戸となっている。
  - ・昭和55年以前(旧耐震基準)に建てられた住宅は、15年間で約5万4千戸から約3万6千戸へ減少している。
  - ・公的住宅ストックは、おおむね1万戸でほぼ横ばいに推移。

#### 住宅数の推移

- ・住宅数は、増加傾向にあり平成30年(2018年)で217,590戸となっている。
- ・建て方別では、共同住宅3階以上が大きく増加し、全体の6割以上を占める。

図表5-1 建て方別住宅数(居住世帯あり)の推移

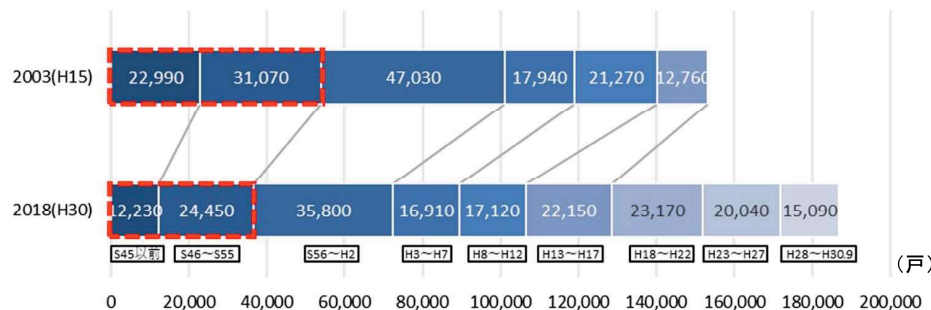


資料)総務省「平成30年住宅・土地統計調査」より作成

#### 築年数別構成

- ・昭和55年以前(旧耐震基準)に建てられた住宅は、15年間で約5万4千戸から約3万6千戸へ減少し、その割合も低くなっている。

図表5-3 建築の時期別住宅数



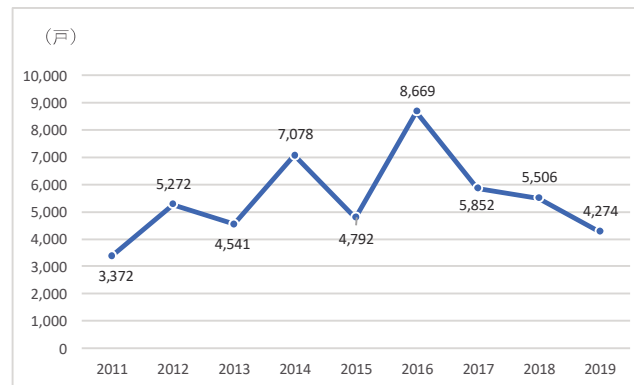
※木造および非木造  
※建築年不詳を除く

資料)総務省「平成30年住宅・土地統計調査」より作成

#### 着工戸数推移

- ・住宅着工戸数は、隔年で増減を繰り返していたが、平成28年(2016年)以降は減少を続け、令和元年(2019年)には4,274戸となっている。

図表5-2 住宅着工戸数の推移

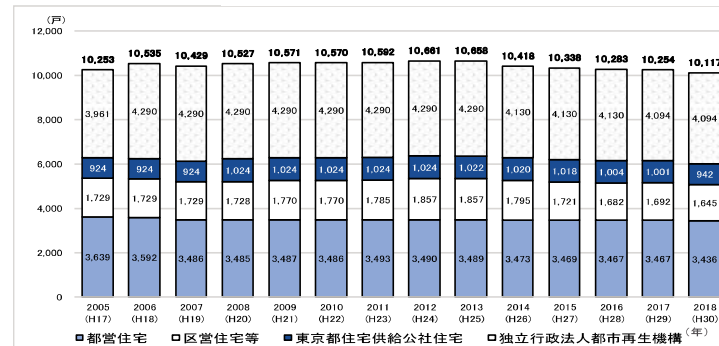


資料)東京都「東京都統計年鑑」より作成

#### 公的住宅ストックの推移

- ・公的住宅ストックは、おおむね1万戸でほぼ横ばいに推移。

図表5-4 公的住宅ストックの推移



資料)東京都「東京都統計年鑑」より作成

## 5-2 居住水準等の動向

<ポイント>・世帯あたりの住宅床面積は、前回同様23区平均よりも狭い。

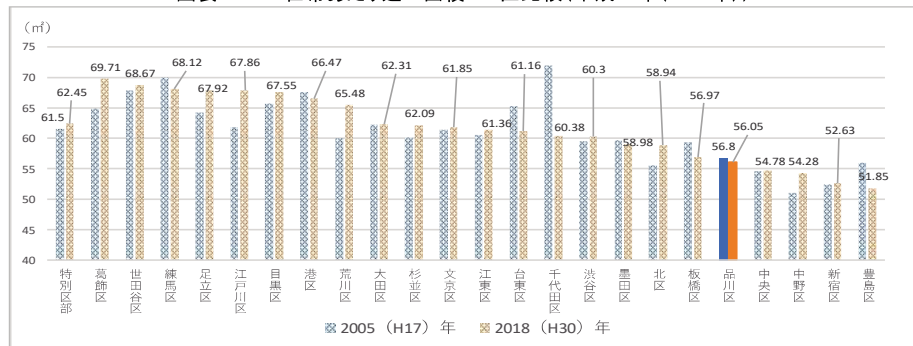
・10年間で、最低居住面積水準未達の世帯割合は減少し、誘導居住面積水準以上の世帯割合は増加している。

・高齢者夫婦世帯は、持ち家の割合が4分の3を占めている。

### 世帯当たり住宅床面積

- ・1世帯あたりの住宅床面積は、品川区は56.05㎡であり、平成17年に比べほぼ同程度。
- ・東京都23区平均の62.45㎡より6.5㎡狭く、区部の中では19位(平成17年は18位)と低い。

図表5-5 1世帯あたり延べ面積 23区比較(平成30年(2018年))

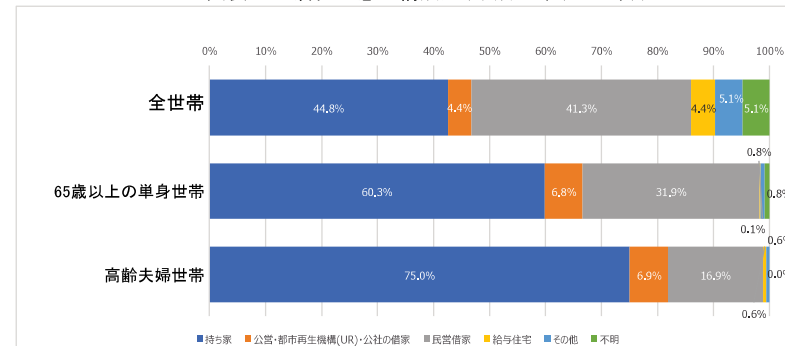


資料)総務省「平成30年住宅・土地統計調査」より作成

### 居住形態

- ・持ち家比率は、全世帯では44.8%であるが、高齢夫婦世帯では75.0%と高い割合である。

図表5-6 居住形態の構成比(平成30年(2018年))



資料)総務省「平成30年住宅・土地統計調査」より作成

### 最低・誘導居住面積水準

- ・最低居住面積水準未達の世帯は、10年間で32,830世帯から34,340世帯に増加しているが、全体の割合としては減少している。(誘導居住面積水準以上の世帯の割合はこの10年間で増加している)

- ・居住面積水準を所有形態別に見ると誘導居住面積水準以上となっている世帯は、持ち家では約63%であるが、借家では約23%と大きな差が生じている。

図表5-7 居住面積水準比較(品川区、23区全体、東京都)

年度	総数	最低居住面積水準未達	誘導居住面積水準		中間の水準		
			都市居住型誘導居住面積水準以上	一般型誘導居住面積水準以上			
品川区	H20	185,130	32,830	61,340	42,860	18,480	90,960
	H30	217,590	34,340	81,410	62,490	18,920	101,840
特別区部	H20	4,177,680	673,190	1,452,790	884,690	568,110	2,051,700
	H30	6,805,500	813,400	2,854,500	1,757,500	1,097,000	3,137,600
東京都	H20	5,939,900	875,300	2,189,700	1,218,600	971,100	2,874,900
	H30	4,901,200	643,800	1,966,200	1,341,500	624,700	2,291,200

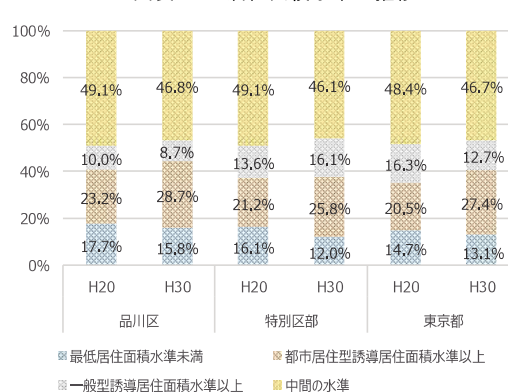
資料)総務省「平成30年住宅・土地統計調査」より作成

※誘導居住面積水準(都市型):  
都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定  
・住宅性能水準の基本的機能を満たす  
・面積 単身世帯40㎡  
2人以上の世帯20㎡×世帯人数+15㎡

※誘導居住面積水準(一般型):  
都市の郊外及び都市以外の一般地域における戸建住宅居住を想定  
・住宅性能水準の基本的機能を満たす  
・面積 単身世帯55㎡  
2人以上の世帯25㎡×世帯人数+25㎡

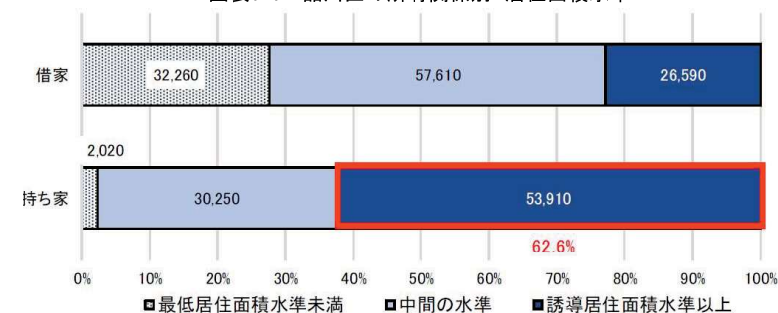
※最低居住面積水準:  
・住宅性能水準の基本的機能を満たす  
・面積水準 単身世帯25㎡  
2人以上の世帯10㎡×世帯人数+10㎡

図表5-8 居住面積水準の推移



資料)総務省「平成30年住宅・土地統計調査」より作成

図表5-9 品川区の所有関係別 居住面積水準



資料)総務省「平成30年住宅・土地統計調査」より作成

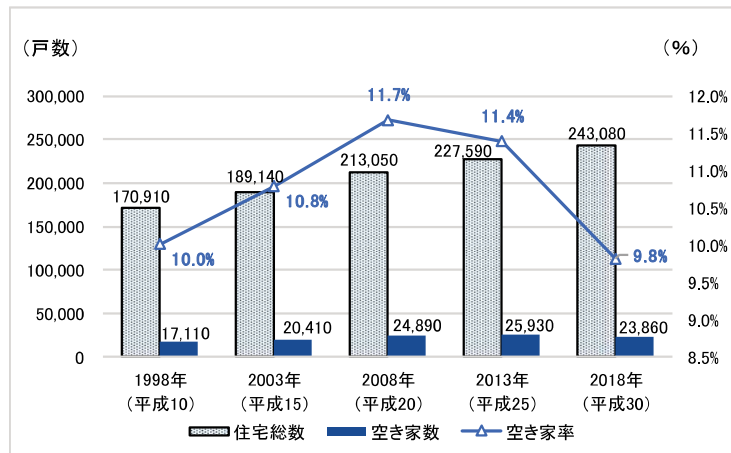
### 5-3 空き家の状況

＜ポイント＞・住宅総数に占める空き家の割合(空き家率)は、9.8%で、23区の平均程度である。

#### 空き家の状況

・空き家率は、平成20年(2008年)をピークに減少傾向にあり、平成30年(2018年)時点で9.8%となっている。

図表5-10 住宅総数と空き家数の推移

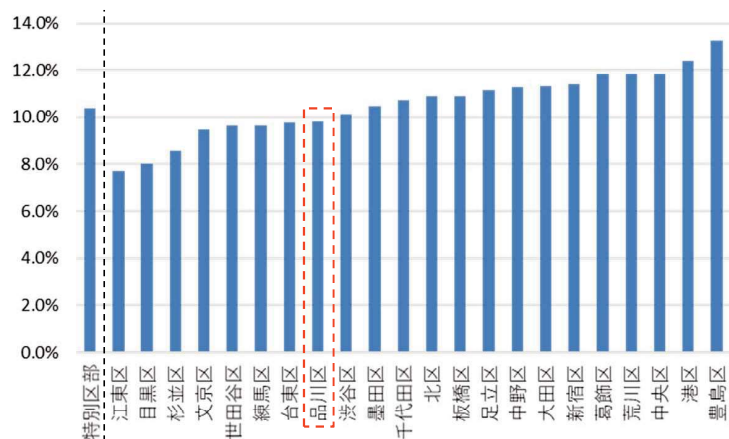


資料)総務省「住宅・土地統計調査」より作成

#### 23区の空き家の比較

・空き家率・空き家数は、23区の平均程度である。

図表5-11 空き家率の23区比較(平成30年)



資料)総務省「平成30年住宅・土地統計調査」より作成

図表5-12 空き家数の23区比較(平成30年)



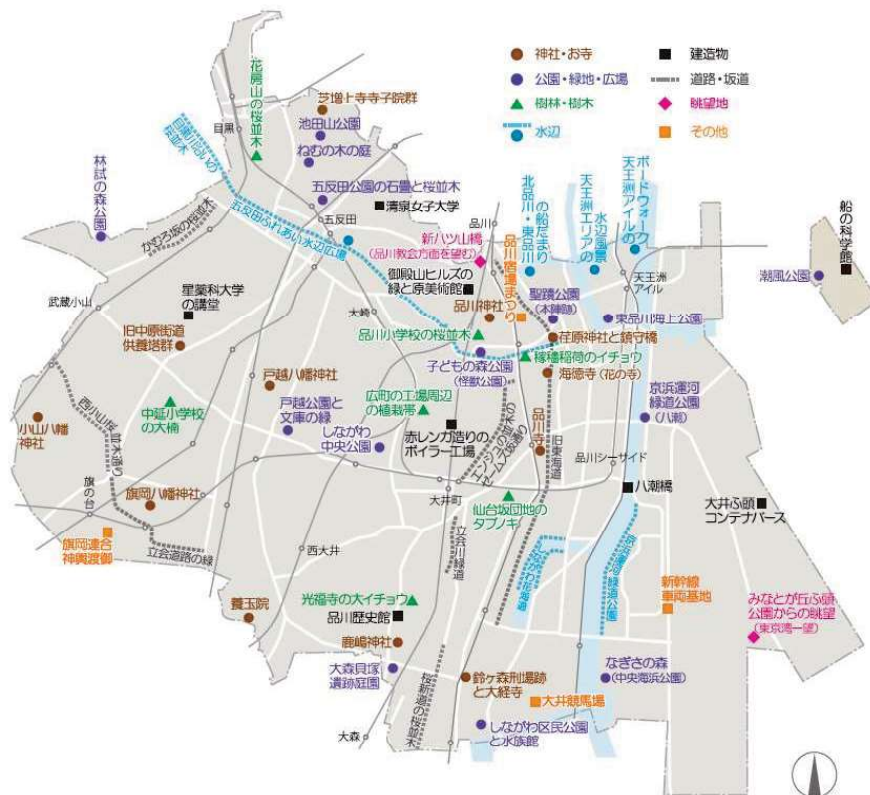
資料)総務省「平成30年住宅・土地統計調査」より作成

＜ポイント＞・景観資源は、運河に面した水辺空間やまとまりのある公園、歴史的な建造物や神社・お寺などが区内全域に分散して分布。  
 ・「品川区景観計画」では、良好な景観形成を図る地区として4地区を重点地区に指定。

### 景観資源の分布

- ・区内の景観資源は、区内全域に分散して分布している状況。
- ・運河に面した水辺空間やまとまりのある公園、歴史的な建造物や神社・お寺などの景観資源が多くあるとともに、古くから行われているまつりや神輿なども景観資源の一つとなっている。
- ・他にも「しながわ百景」など地区の街並みを構成する大切な景観資源がある。

図表6-1 景観資源の分布



出典)品川区「品川区景観計画」概要版 令和元年度(2019年度)

### 景観計画

- ・平成22年7月に景観行政団体となり、平成23年1月に「品川区景観計画」を策定。
- ・これまで重点地区として4地区を指定し、きめ細やかな景観形成を図ることとしている。

#### ＜重点地区＞

品川区景観計画での重点地区とは、「区固有の資源や個性を活かして、良好な景観形成を図る地区」であり、そのために必要な地区独自の景観ルールを定めている。  
 これまでに、旧東海道品川宿地区、大崎駅周辺地区、武蔵小山駅周辺地区で指定しており、それぞれの地区の特徴を活かした景観形成の取り組みが進められている。



《旧東海道品川宿地区》・・・平成23年(2011年)  
 旧東海道の街並みイメージを伝えるために、道路舗装の改良、電柱類の地中化、看板やファサードの修景などに取り組んでいる。



《大崎駅周辺地区》・・・平成28年(2016年)  
 工業地として栄えた地区を、業務、商業、住宅等の市街地に再開発した地区であり、東京の副都心の一つとして近代的な街並みと、目黒川を活かした個性ある水辺空間の形成に取り組んでいる。



《武蔵小山駅周辺地区》・・・平成30年(2018年)  
 鉄道の地下化を契機とした駅前の整備と再開発が進む駅前地区と、本区を代表するアーケード商店街で、賑わいと潤いのある街並みの形成に取り組んでいる。



《天王洲地区》・・・令和元年(2019年)  
 工業的土地利用から業務・商業・住宅を中心とする市街地への再整備を目指し、計画的な開発が進められている。水辺のボードウォーク、デザインされた広場など、魅力ある街並み形成が図られ、近年はアートをテーマとした催し物による個性ある景観の形成に取り組んでいる。

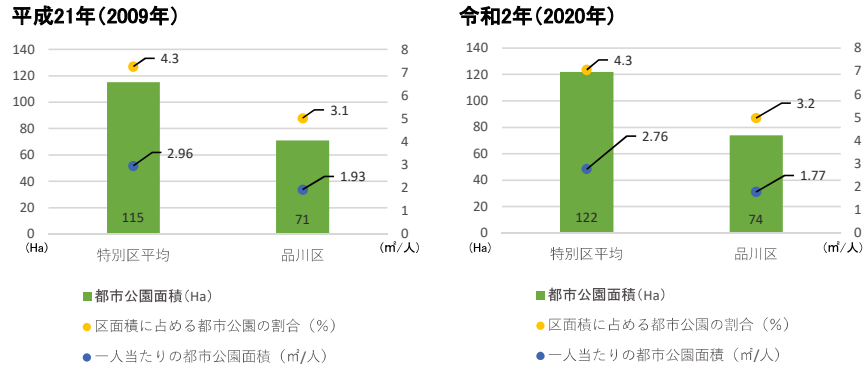
資料)品川区「品川区景観計画」概要版 令和元年度(2019年度)

<ポイント>・都市公園面積は増加しているが、一人当たりの都市公園面積はおよそ10年間で減少している。  
 ・みどり率は21.1%で、10年間でほぼ横ばい。  
 ・品川区の運河沿いは、ボードウォークや遊歩道の整備が進み、より身近に水辺を感じることができるようになった。

都市公園整備状況

- ・人口増加に伴い、一人当たりの都市公園面積は減少している。
- ・一人当たりの都市公園面積、都市公園の面積の割合は、特別区平均と比較して低い水準である。

図表7-1 都市公園面積・一人当たりの都市公園面積比較



資料)東京都「公園調書(平成21年)」より作成

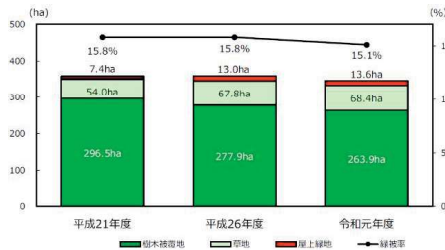
資料)東京都「公園調書(令和2年)」より作成

※都市公園：都市公園法に基づき都、区が設置、管理する公園

緑被率

- ・草地、屋上緑地は増加しているが、樹木被覆地は減少している。

図表7-2 緑被地の経年変化



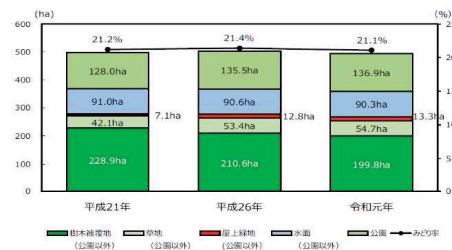
資料)「品川区みどりの実態調査報告書」 令和2年

※緑被率：対象区域面積に対する、緑被地(樹木被覆地、草地、屋上緑地)の占める割合

みどり率

- ・公園面積は増加しているが、公園以外の樹木被覆地の減少が大きい。

図表7-3 みどり率の経年変化



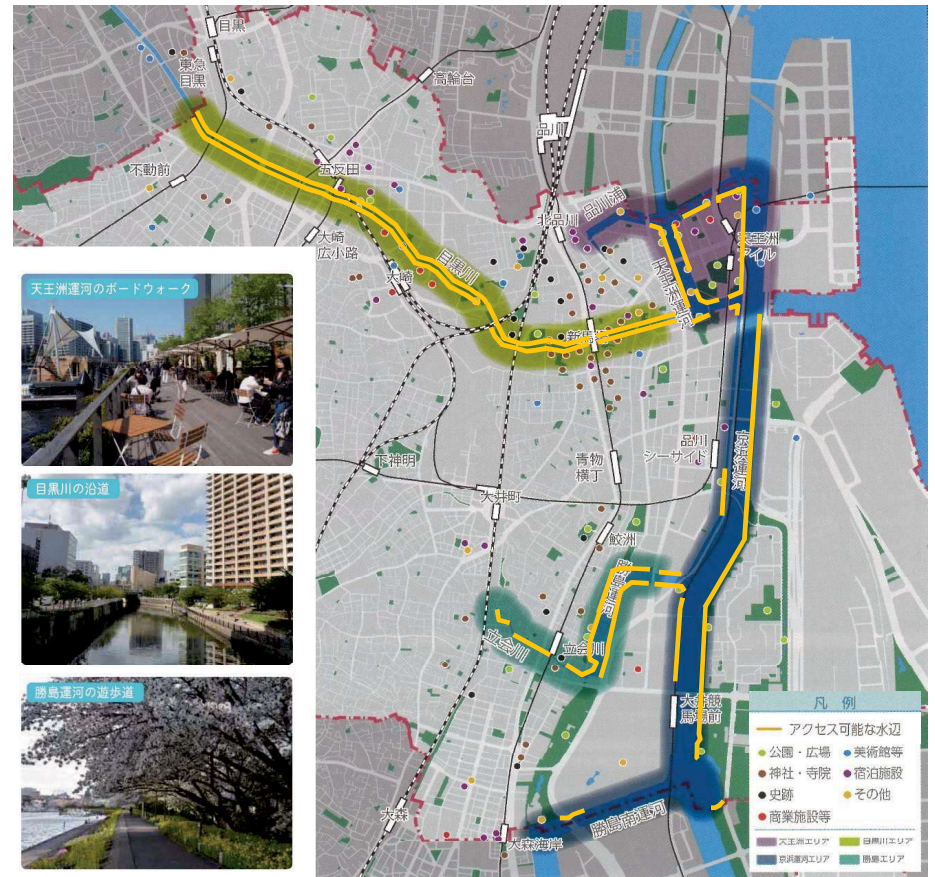
資料)「品川区みどりの実態調査報告書」 令和2年

※みどり率：対象区域面積に対する、樹林地、草地、農地、宅地内の緑(屋上緑地を含む。)、公園、街路樹や、河川、水路、湖沼などの面積が占める割合

水辺の地域資源とアクセス性

- ・目黒川沿いの桜並木、天王洲エリアの水際のボードウォークや水辺を活かしたレストラン、京浜運河沿いの緑道公園、勝島運河沿いの品川花海道が立地。
- ・ボードウォークや遊歩道の整備が進み、より身近に水辺を感じることができる。

図表7-4 水辺の地域資源とアクセス性



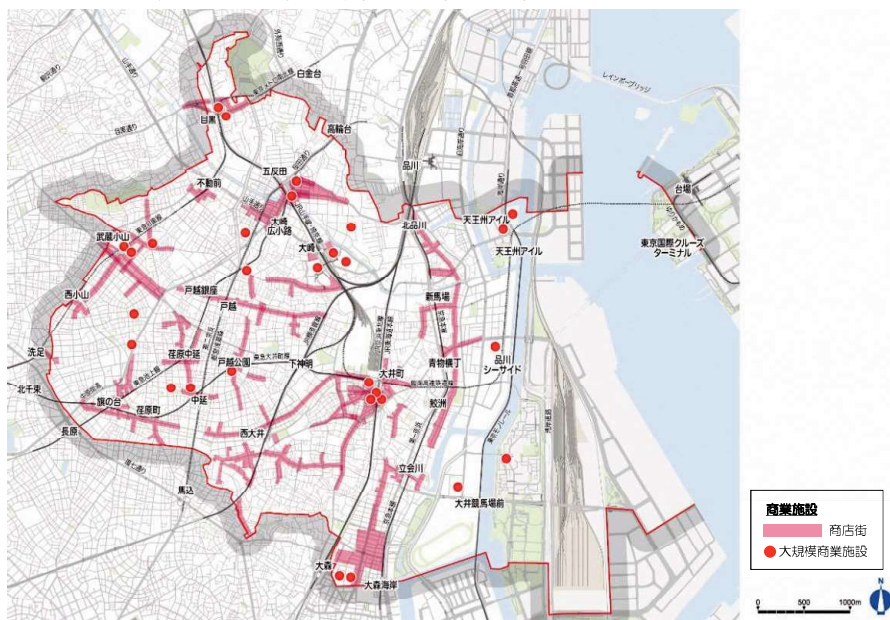
資料)品川区「水辺利活用ビジョン」 令和2年(2020年)に加筆

<ポイント>・大小100を超える商店街が駅周辺や駅間を結ぶ通りを中心に発展。  
 ・10年間で多くの商業集積エリアにおいて、売り場面積、販売額ともに減少がみられる。

大規模商業施設、商店街の立地状況

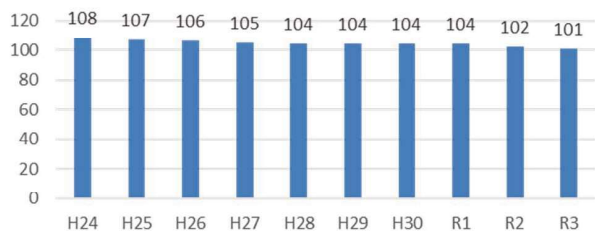
- ・区内での買い物や娯楽等の目的施設となる大規模商業施設(店舗面積1,000㎡超)および商店街の立地状況は下図のとおり。
- ・生活の身近な範囲に施設が立地しており、大小100を超える商店街が駅周辺や駅間を結ぶ通りを中心に発展。
- ・商店街数は、近年減少傾向にある。

図表8-1 商業施設(大規模商業施設、商店街)の位置



出典「品川区地域公共交通基本方針」 令和2年(2020年)

図表8-2 商店街数の推移

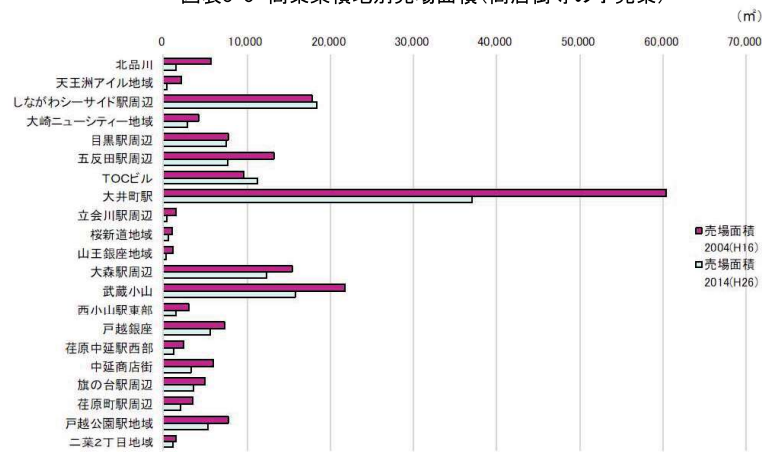


資料)品川区資料より作成

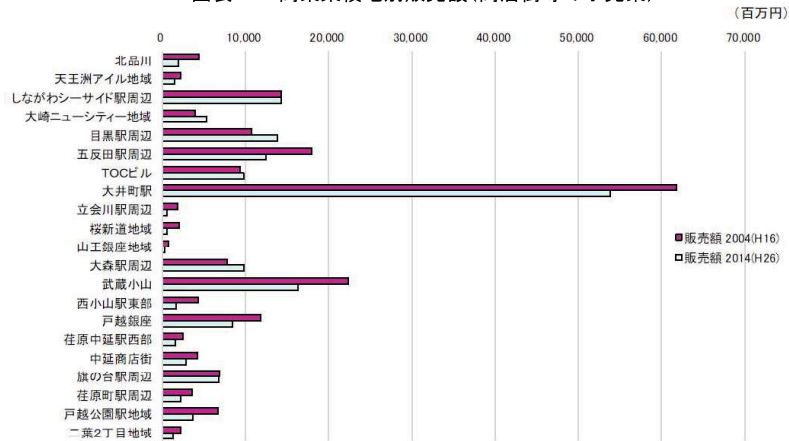
商業集積の状況

- ・多くの商業集積エリアで、売り場面積の減少、販売額の減少がみられる。

図表8-3 商業集積地別売り場面積(商店街等の小売業)



図表8-4 商業集積地別販売額(商店街等の小売業)



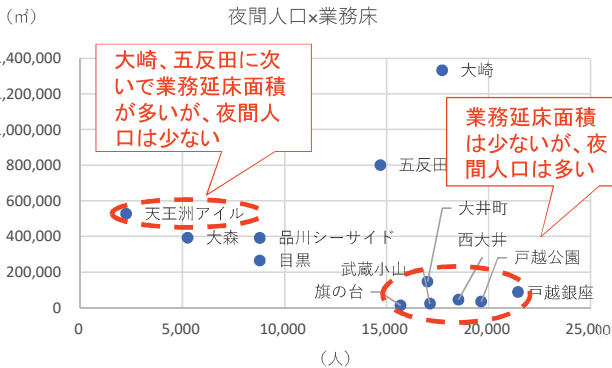
資料)経済産業省「商業統計」(H16)(H26)より作成

<ポイント>・乗降客数の多い大崎、五反田、大井町を比較すると、大崎は業務、大井町は商業の拠点性が高く、五反田は業務と商業の拠点性を併せ持っている。  
 ・戸越銀座や戸越公園などでは、夜間人口が多く、また商業集積もあり、地域生活拠点としての拠点性が見られる。

業務延床面積の各駅周辺地区の基礎指標との関係

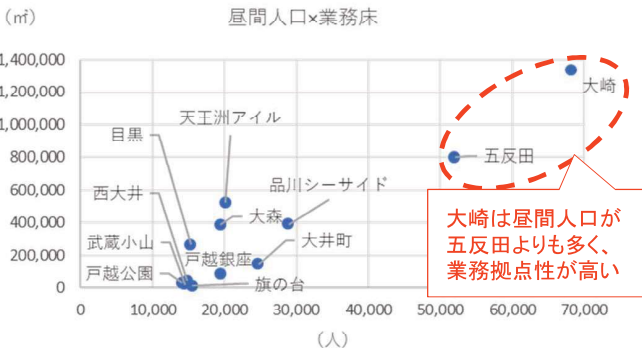
- ・大崎、五反田では業務延床面積、昼間人口及び乗降客数が多く、高い業務拠点性を有している。
- ・天王洲アイルは、夜間人口が少なく、業務機能に特化した拠点性を有している。

図表9-1 各駅周辺地区の業務延床面積と夜間人口(500m圏)



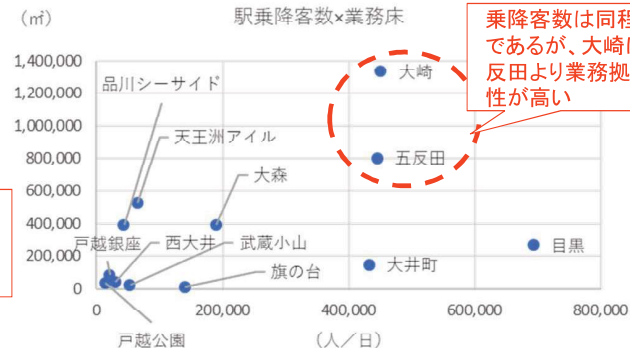
資料)業務延床面積:「土地利用現況調査(H28建物現況)」  
 夜間人口:総務省「国勢調査」(H27)より作成

図表9-2 各駅周辺地区の業務延床面積と昼間人口(500m圏)



資料)業務延床面積:「土地利用現況調査(H28建物現況)」  
 昼間人口:総務省「国勢調査」(H27)より作成

図表9-3 各駅周辺地区の業務延床面積と乗降客数(500m圏)

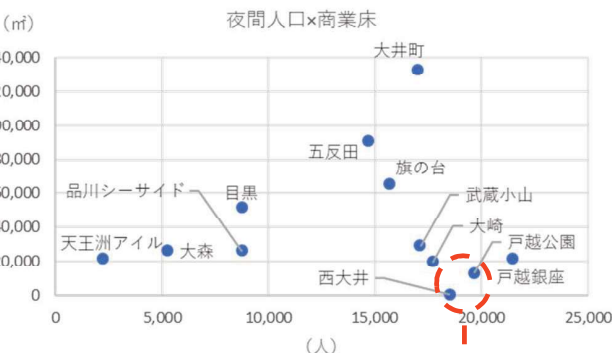


資料)業務延床面積:「土地利用現況調査(H28建物現況)」  
 乗降客数:「東京都統計年鑑」(H28)より作成

商業延床面積の各駅周辺地区の基礎指標との関係

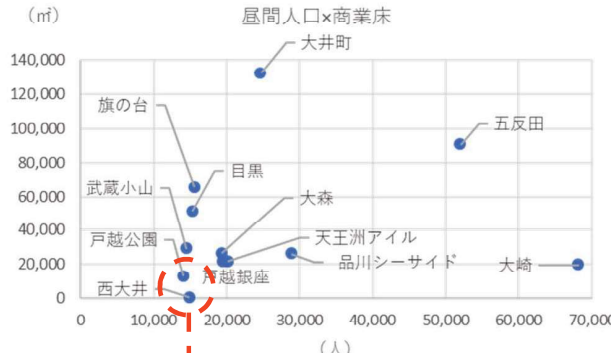
- ・大井町では商業延床面積が一番多く、また、昼間人口、乗降客数も多く、商業の拠点性が高い。
- ・地域生活拠点として位置付けている西大井と戸越公園は、同じような拠点性がみられる。
- ・同じく地域生活拠点に位置付けている戸越銀座は、乗降客数は同程度なもの、西大井や戸越公園よりも昼間人口、夜間人口がともに多く、地域生活拠点としての拠点性が高い。

図表9-4 各駅周辺地区の商業延床面積と夜間人口(500m圏)



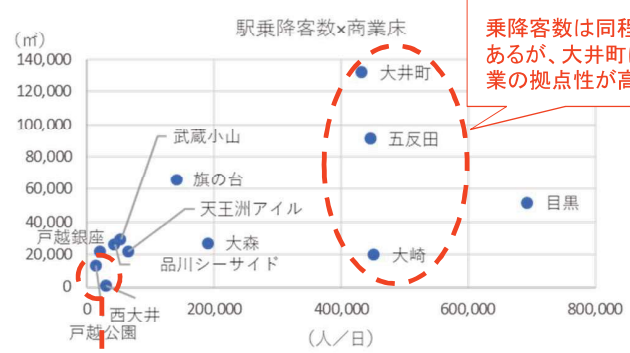
資料)商業延床面積:「土地利用現況調査(H28建物現況)」  
 夜間人口:総務省「国勢調査」(H27)より作成

図表9-5 各駅周辺地区の商業延床面積と昼間人口(500m圏)



資料)商業延床面積:「土地利用現況調査(H28建物現況)」  
 昼間人口:総務省「国勢調査」(H27)より作成

図表9-6 各駅周辺地区の商業延床面積と乗降客数(500m圏)



資料)商業延床面積:「土地利用現況調査(H28建物現況)」  
 乗降客数:「東京都統計年鑑」(H28)より作成

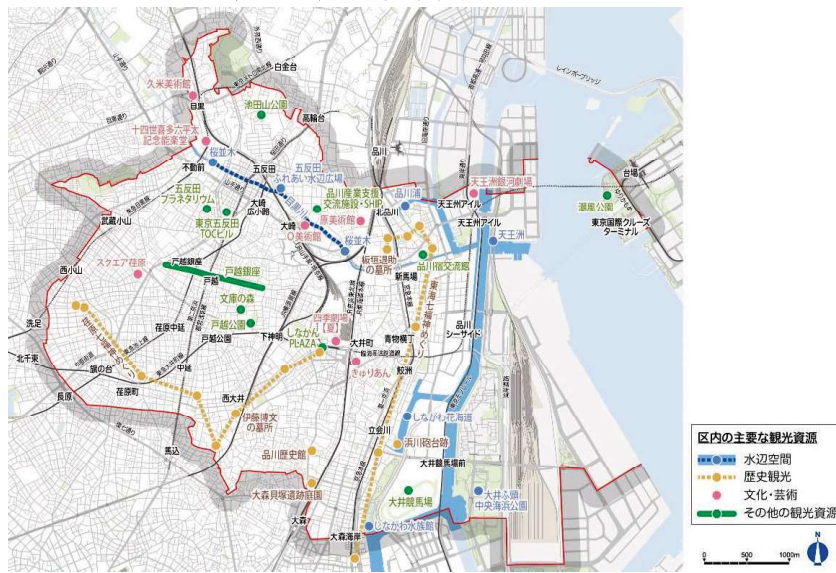
地域生活拠点として位置付けている西大井と戸越公園は、同じような拠点性がみられる

<ポイント>・区内の観光資源は、区内全域に分散して立地している状況。  
 ・外国人延べ宿泊者数は増加傾向。  
 ・平成28年(2016年)に「品川区都市型観光プラン」を策定し、多様な主体と連携して都市型観光を積極的に推進。

観光資源

・区内の観光資源は、区内全域に分散して立地している状況。  
 ・水辺空間の散策や七福神巡り、全長1キロメートルを超える商店街など、区内を移動しながら楽しむ観光シーンが存在。

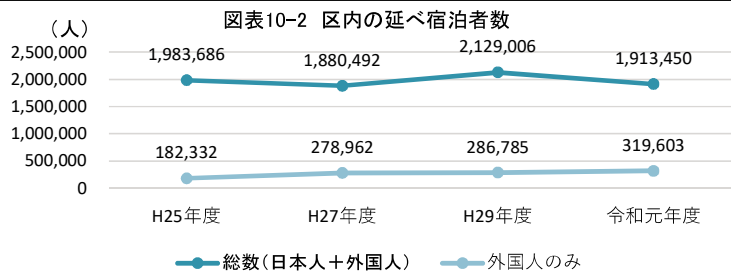
図表10-1 観光資源の位置



出典)「品川区地域公共交通基本方針」令和2年(2020年)

区内の宿泊者数

・延べ宿泊者数は200万人前後で推移。  
 ・外国人延べ宿泊者数は増加傾向にある。



資料)観光庁「宿泊旅行統計調査」より作成

しながわ観光

・平成28年(2016年)には、「品川区都市型観光プラン」を策定し、多様な主体と連携して都市型観光を積極的に推進。  
 ・しながわ観光のコンセプト「繰り返し訪れて楽しいまち しながわ」の実現に向けて、観光施策、関連事業を推進していくとともに、事業者、関連団体、観光協会等の観光に関わる取組みを支援。

図表10-3 「品川区都市型観光プラン」の実現に向けた推進体制

品川区観光振興協議会		区長、副区長、品川区観光アドバイザー、しながわ観光協会、推奨の宿泊委員会、しながわ水族館、大井競馬場、観光ガイド(ガイドしながわ)、品川区町会自治会連合会、東京商工会議所品川支部、品川区商店街連合会、品川区国際友好協会、品川文化振興事業団、品川区スポーツ協会、品川ゼネスクラブ、天王洲総合開発協議会、旧東海道品川宿周辺まちづくり協議会、まちづくり大井、大崎エリアマネージメント、しながわ花海道、東日本旅客鉄道、東京モノレール、東京急行電鉄、京浜急行電鉄、東京臨海高速鉄道、東急バス、京浜急行バス、WILLER EXPRESS、船舶業者代表(シール)、運河ルネッサンス協議会(勝島・浜川・数津地区、品川浦・天王洲地区)、JTB、ヴァーリ国際エージェンシー、ケーブルテレビ品川、さわやか信用金庫、城南信用金庫、北品川郵便局、ハーツアンドマインズ
専門部会	水辺活用部会	しながわ観光協会、船舶業者代表(船清、舟宿平井、三河屋、ジール)、運河ルネッサンス協議会(勝島・浜川・数津地区、品川浦・天王洲地区)、天王洲・キャナルサイド活性化協議会、旧東海道品川宿周辺まちづくり協議会、大崎エリアマネージメント、目黒川五反田協議会、しながわ花海道、なぎさの会、屋形船東京都協同組合、Tokyo Sea Trip、品川区(河川下水道課、文化観光課)
	ショートトリップ推進部会	しながわ観光協会、東京モノレール、東京急行電鉄、京浜急行電鉄、東急バス、京浜急行バス、特別区競馬組合、ガイドしながわ、品川区商店街連合会、旧東海道品川宿周辺まちづくり協議会、天王洲・キャナルサイド活性化協議会、天王洲総合開発協議会、まちづくり大井、大崎エリアマネージメント、宿場JAPAN、しながわ花海道、スナークタウママップ事務局(蛇窪神社)、沿線価値向上研究所、ハーツアンドマインズ
	国際化対応部会 合同部会 情報発信強化部会	しながわ観光協会、品川区国際友好協会、品川区商店街連合会、東京商工会議所品川支部、品川ゼネスクラブ、天王洲・キャナルサイド活性化協議会、天王洲総合開発協議会、旧東海道品川宿周辺まちづくり協議会、大崎エリアマネージメント、東京臨海高速鉄道、東日本旅客鉄道、推奨の宿泊委員会、品川区スポーツ協会、まちづくり大井、宿場JAPAN、特別区競馬組合、北品川郵便局、ハーツアンドマインズ、ケーブルテレビ品川
品川区都市型観光プラン推進本部		区長、副区長、品川区観光アドバイザー、教育長、企画部長、総務部長、地域振興部長、文化スポーツ振興部長、子ども未来部長、福祉部長、健康推進部長、品川区保健所長、都市環境部長、防災まちづくり部長、災害対策担当部長、教育委員会事務局教育次長

出典)「品川区観光振興協議会 令和2年度 活動報告」

フィルムコミッション事業

・映画やテレビの撮影支援や作品のPRを行う、フィルムコミッション事業を推進。  
 ・カメラ映えするウォーターフロント、旧東海道の街並み、下町人情が残る商店街など、近代的でおしゃれなスポットと情緒ある街並みの二つの側面を持つ区の魅力を、映像作品を通して発信。