

社会資本総合整備計画 事後評価書

計画の名称	第二期旧東海道品川宿地区における良好な街なみの形成														
計画の期間	平成29年度 ～ 令和03年度（5年間）											重点配分対象の該当			
交付対象	品川区														
計画の目標	旧東海道品川宿地区は、品川区景観計画で重点地区として位置づけている。当地区は、かつての東海道宿の道筋が残されており、周辺には寺社仏閣や幕末の歴史を伝える史跡なども点在している。沿道では多くの建物が建て替わり、かつての宿場町としての街並みは希薄になったが、歴史を伝えるまちの記憶は、道路や敷地の形状、路地や横丁、寺社などに残されており、地域文化として息づいている。 当地区では、区と地元のまちづくり協議会が協働で街づくりを進めてきており、今後ともこのような景観まちづくりの取組をさらに充実させ、品川区景観計画を踏まえた建築物等の修景を誘導していき、旧東海道にふさわしい賑わいと魅力ある街並み形成を図る。														
全体事業費（百万円）	合計（A+B+C+D）		27	A	25	B	0	C	2	D	0	効果促進事業費の割合C／（A+B+C+D）		7.4	%

番号	計画の成果目標（定量的指標）			
	定量的指標の定義及び算定式	定量的指標の現況値及び目標値		
		当初現況値	中間目標値	最終目標値
		(H28当初)	(H31末)	(R3末)
1	旧東海道品川宿地区の住民が品川宿らしいと感じる人の割合を54%（H28）から60%（R4）に増加 旧東海道品川宿地区内の住民を対象としたアンケートを行ない、品川宿らしいと感じる人の割合を調査する。品川宿らしさを感じない人のうち、建物の修景などによって品川宿らしさが高まると思う人の割合を期待値とする。	54%	%	60%

備考等	個別施設計画を含む	－	国土強靱化を含む	－	定住自立圏を含む	－	連携中枢都市圏を含む	－	流域水循環計画を含む	－	地域再生計画を含む	－	避難確保計画の策定	避難行動要支援者名簿の提供	

A 基幹事業																				
基幹事業（大）	番号	事業 種別	地域 種別	交付 対象	直接 間接	事業者	種別 1	種別 2	要素となる事業名 （事業箇所）	事業内容 （延長・面積等）	市区町村名／ 港湾・地区名	事業実施期間（年度）					全体事業費 （百万円）	費用 便益比	個別施設計画 策定状況	
		一体的に実施することにより期待される効果																		
		備考																		
住環境整備事業	A16-001	住宅	一般	品川区	間接	品川区	－	－	旧東海道品川宿地区街な み環境整備事業	建築物等修景事業	品川区	■	■	■	■	■	25		－	
												小計						25		
											合計						25			

C 効果促進事業																				
基幹事業（大）	番号	事業 種別	地域 種別	交付 対象	直接 間接	事業者	種別 1	種別 2	要素となる事業名 （事業箇所）	事業内容 （延長・面積等）	市区町村名／ 港湾・地区名	事業実施期間（年度）					全体事業費 （百万円）	費用 便益比	個別施設計画 策定状況	
		一体的に実施することにより期待される効果																		
		備考																		
住環境整備事業	C16-001	住宅	一般	品川区	間接	品川区	－	－	旧東海道品川宿地区店先 修景事業	のれん修景事業	品川区	■	■	■	■	■	2		－	
		旧東海道の街並みを演出するように、「品川区景観計画の運用指針」を踏まえた色彩・デザインによるのれんを店先に設置することで、街なみ環境整備事業による修景と併せてより一層大きな修景効果																		
												小計						2		
											合計						2			

事後評価			
○事後評価の実施体制、実施時期			
事後評価の実施体制		事後評価の実施時期	
第三者の学識経験者等により構成された品川区景観審議会旧東海道品川宿地区専門部会を設置し、成果目標の達成状況や今後のまちづくり方策などについて意見聴取		令和4年5月～令和5年2月	
		公表の方法	
		区のホームページに掲載	
○事業効果の発現状況			
定量的指標に関連する 交付対象事業の効果の発現状況		建築物の外観、看板、のれん等の修景により旧東海道の歴史を伝える街なみ形成を進めてきた結果、定量的指標の最終目標値である60%には達しなかったものの、「品川宿らしさを感じる」人の割合が整備計画策定時（H28年度）の54.0%から事後評価時（R4年度）の55.1%と1.1%増加した。また、中間評価時（R元年度）では58.1%に上昇しており、アンケートのばらつきを考慮しても、R元年度・R4年度の2回とも増加していることから、旧東海道の景観向上を図ることができた。	
定量的指標以外の交付対象事業の 効果の発現状況（必要に応じて記述）		・旧東海道品川宿地区における景観まちづくりを支援する取り組みとして実施している景観アドバイザーは、地元のまちづくり団体（旧東海道品川宿周辺まちづくり協議会）委託をし、建築計画等における修景のアドバイスをを行っている。窓口開設当初と比べ、設計の最終段階では無く計画段階での相談が増えてきており、早い段階で補助金の活用を検討してもらうことで、より一層旧東海道の街なみに配慮した計画としてもらえるようになった。 ・アンケート調査において、「街並みづくりの取り組みにより、品川宿らしさは高まると思う」と回答した人の割合はH28年度が77.5%、R4年度が78.4%と高い数値を維持しており、本補助金事業をはじめとする景観まちづくりが地域に浸透し、また大いに期待されていることを示している。	
○特記事項（今後の方針等）			
・第三期旧東海道品川宿地区における良好な街並みの形成（R4年度～R8年度(5年間)）では、旧東海道、北馬場通り、南馬場通り、ジュネーブ平和通り沿いの建物の街並み評価点（※）の平均点を指標とすることで、街なみの修景度を定量的に評価、比較する。 ※街並み評価点：建物の修景度合いを景観形成基準等に基づき評価し点数化したもの（最大値は100点） ・本事業の認知度をより高めるための周知活動を今後も継続実施するとともに、補助対象等の見直しを検討し、補助制度の積極的な活用を促す。			

○目標値の達成状況			
番号	指標（略称）		
	目標値／実績値		目標値と実績値に差が出た要因
1	品川宿らしいと感じる人の割合		
	最 終 目標値	60%	①「品川宿らしさを感じる」割合が低下した70代以上からは「街なみの統一感がない」「マンションが増えてらしさが無くなった」などの意見があり、なじみのある近所の商店がマンション等になることに対する喪失感が評価を下げた要因となっている。 ②R4年度のアンケートでは「品川宿らしさを感じる」割合が比較的高い60代以下の回答率が対R28年度比で4.3%低下しており、評価の高い世代の回答率が下がったことが目標値に届かなかった要因となっている。 ③R元年度には58.9%まで上昇した数値がR4年度には55.1%に低下しているが、要因の一つとして新型コロナウイルス感染症拡大の影響により旧東海道への来訪者や店舗を経営するテナントが減少し、その結果生じた下向きの思考が影響を与えたと考えられる。
	最 終 実績値	55%	

社会資本総合整備計画「第二期旧東海道品川宿地区における良好な街なみの形成」事後評価に伴うアンケート

アンケート調査の概要

●評価手法

旧東海道品川宿地区の住民を対象としたアンケート調査を行い、品川宿らしいと感じる人の割合を調査する。品川宿らしさを感じない人のうち、建物の修景などによって品川宿らしさが高まるとおもう人の割合を期待値とする。

●アンケートの目的

旧東海道品川宿地区の住民が品川宿らしいと感じる人の割合を54%(H28)から60%(H34)に増加させることを計画の成果目標とし、成果の達成状況を評価するためにアンケートを行う。

●対象

旧東海道品川宿地区（北品川1丁目（一部）・2丁目、南品川1・2・3目）に居住する20歳以上の区民から無作為に抽出した1,400人

●実施期間

令和4年7月28日～同8月31日

●配布方法

郵送

●回答数

399通（回答率28.5%）

●アンケート内容

2、3ページのとおりに

-品川区からアンケート調査のお願い-

区民の皆様には、日ごろから区政にご協力いただきましてありがとうございます。

品川区では、平成23年に策定した「品川区景観計画」において、旧東海道品川宿地区を重点地区に指定し、平成24年度から建築物の修景費用の補助事業として街なみ環境整備事業を実施しております。

本事業では昨年度までに、店舗などの外壁改修を中心に36件の補助を実施しました。

このアンケート調査は、旧東海道品川宿の景観に対するお考えについて伺い、今後の事業計画に反映させることを目的として、ご協力をお願いするものです。

なお、この調査は、旧東海道品川宿地区（北品川1丁目（一部）・2丁目、南品川1・2・3丁目）にお住まいの20歳以上の方から無作為に抽出した1,400の方を対象としています。

裏面の質問に対して、同封のはがきにてご回答下さい。お手数ですが記入が終わりましてはがきを8月12日までに投函下さい。

なお、無記名のアンケートですので、はがきには住所、氏名の記入は不要です。また、切手も不要です。

調査について、ご意見、ご質問等ございましたら、下記にお問い合わせ下さい。

※修景とは・・・良好な景観を形成するために、建築物や工作物の形態・意匠・色彩などの外観を周辺景観（街並みなど）と調和させることやストリートファニチャーを配置することです。

品川区景観計画の用語解説より

お問い合わせ先

品川区都市環境部都市計画課景観担当

電話 03-5742-6534

担当：出村・小松・平田・安室

旧東海道品川宿地区街なみ環境整備事業とは

1. どの建物が補助の対象となるのか？

図で示した区域の中で、主に旧東海道・北馬場通り・南馬場通り・ジュネープ平和通りに面した建物の修景費用が対象になります。

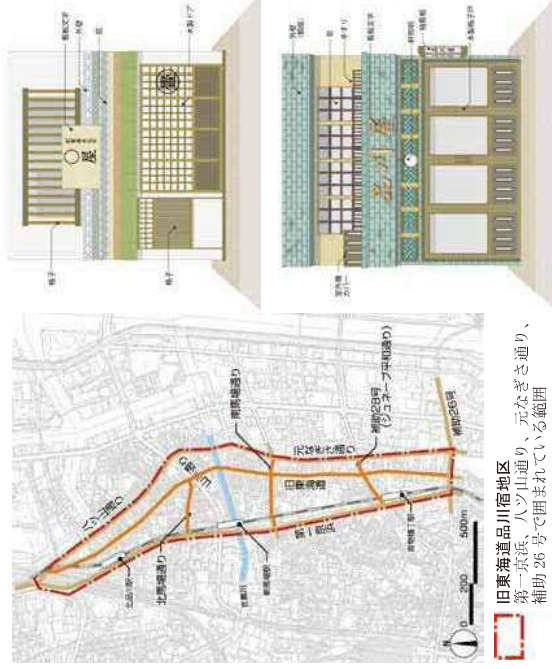
※ 〇で示した通りに面する建物

2. どんな整備が対象になるのか？

イメージ図で示したようなデザインへの修景が対象となります。

3. 補助金を申請する手続きは？

品川区都市計画課の窓口で、詳しいパンフレットをお配りしています。景観担当までご連絡ください。



質問

1. 品川宿の景観について

あなたは、現在の旧東海道品川宿及びその周辺の景観や雰囲気についてどのような感じですか。該当する番号1つに○印を付けて下さい。

- ① 品川宿らしさを感じる ② 品川宿らしさを感じない ③ わからない
④ その他 ()

2. 品川宿らしい景観について

あなたが品川宿らしさを感じるのは、どのようなものですか。該当する番号全てに○印を付けて下さい。

- ① 寺、神社



- ② 古い建物



- ③ 石畳



- ④ 路地



- ⑤ 街路灯



- ⑥ 案内板、標識など



- ⑦ 建物の修景（ひさし、のれん、看板、外壁、松、外構、格子、石垣等）



- ⑧ その他 ()

3. 今後の取組みについて

今後、修景した方が良いと思う街でかけるとは思いますが、該当する番号全てに○印を付けて下さい。

- ① 電柱 ② 道路標識 ③ 自動販売機 ④ 消火器ボックス ⑤ コインパーキングの看板
⑥ その他 ()

4. 街並み景観づくりについて

区では今後も街並みの統一感や、歴史を感じる建物整備の誘導など、街並み景観づくりに取り組んでいきたいと考えています。これらの取り組みにより、品川宿らしさは高まるとお考えですか。該当する番号1つに○印を付けて下さい。

- ① 高まると思う ② 高まるとは思わない ③ わからない
④ その他 ()

5. あなたの年齢について

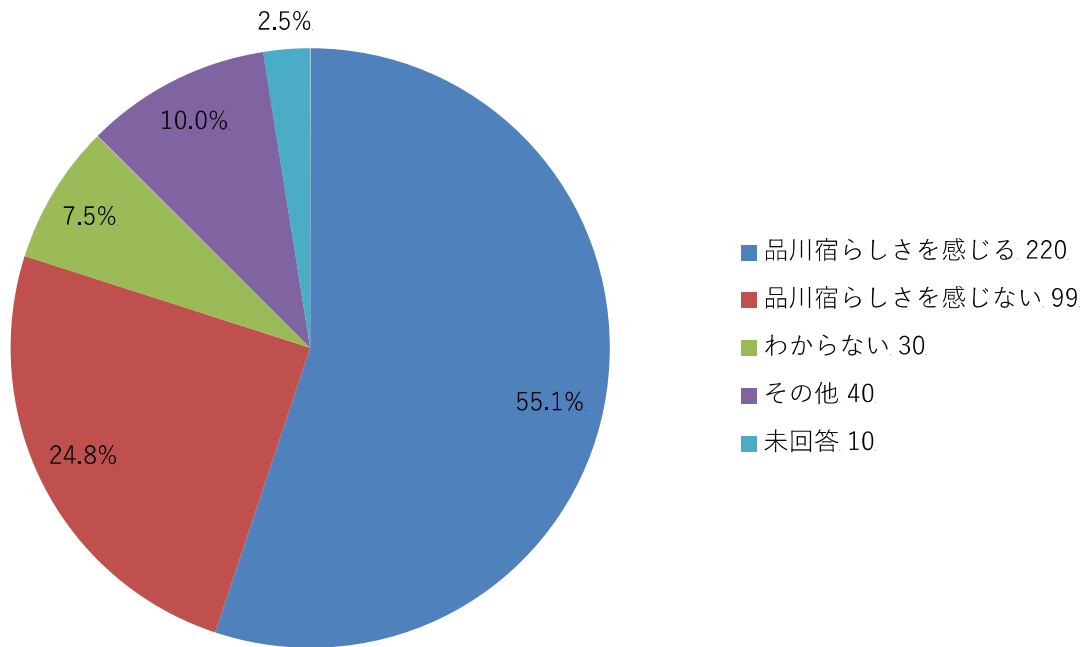
あなたの年齢に○印を付けて下さい。

- ① 20代 ② 30代 ③ 40代 ④ 50代 ⑤ 60代 ⑥ 70代 ⑦ 80代 ⑧ 90代以上

令和4年度アンケート - 単純集計

総サンプル数399通（回収率28.5%）

1-1. 品川区の景観について

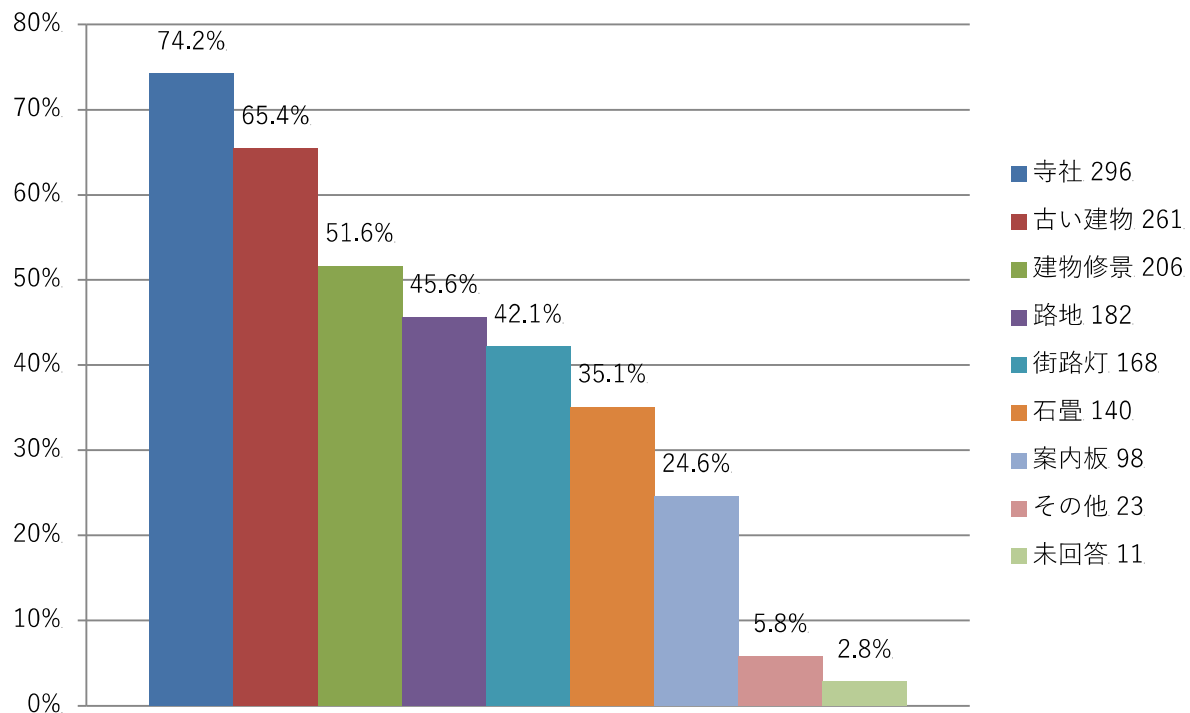


その他

	年代	内容
1	20	場所によって感じたり感じなかったりする
2	20	江戸の街なみを感じつつ品川の趣を感じる
3	20	らしさはわからないが日本の伝統を感じる街なみだと思う
4	20	らしさの定義は？
5	20	らしいものとならない建物が混在している
6	30	住居用マンションが増えらしさを感じなくなりつつある
7	30	新しいマンションが多いというイメージ
8	30	品川宿を知りません
9	30	らしさはわからないが統一感はない
10	30	品川宿らしさがわからない
11	40	局所的に感じるが印象に残りにくい
12	40	場所によって感じる
13	40	半々ぐらい
14	40	店舗が少ない
15	40	ビルが増え江戸風の街なみが消えている
16	40	あと一歩ものたらない
17	40	ところどころあるが全体的には感じない
18	40	ところどころに感じる

	年代	内容
19	50	昔からの商店がどんどん閉店して歴史が感じられなくなっている
20	50	いつの時代に見せたいのかわからない。「らしさ」とは？
21	50	一目で品川宿とわかる印があれば良い
22	50	部分的にはあるが品川宿を感じる建造物がまだ少ない
23	50	新しい建物・マンションの外観がそぐわないので全く感じない
24	50	まだ中途半端
25	50	ワンルームマンションが増え品川宿が壊れ、生かされていない
26	50	少し感じる
27	60	のれんや看板がばらばら
28	60	部分的に感じることもある
29	60	パンフレット等で知識としてはわかるが昭和を感じてしまう
30	70	らしさを感じられなくなる傾向が進んでいる
31	70	一部だけ
32	70	ばらばらで寂しく寂れた印象になっている
33	70	未来に向けていない
34	70	品川宿として特徴的な趣が欲しい
35	70	らしさの基準が理解できない。宿場町の面影はない
36	80	随所に感じるがまだまだ不足
37	80	マンションが増え品川宿らしいとはいえない
38	80	古い建物がなくなりすぎ
39	80	失われてきている
40	90	わずかに感じる程度

1-2. 品川宿らしい景観について（複数回答）

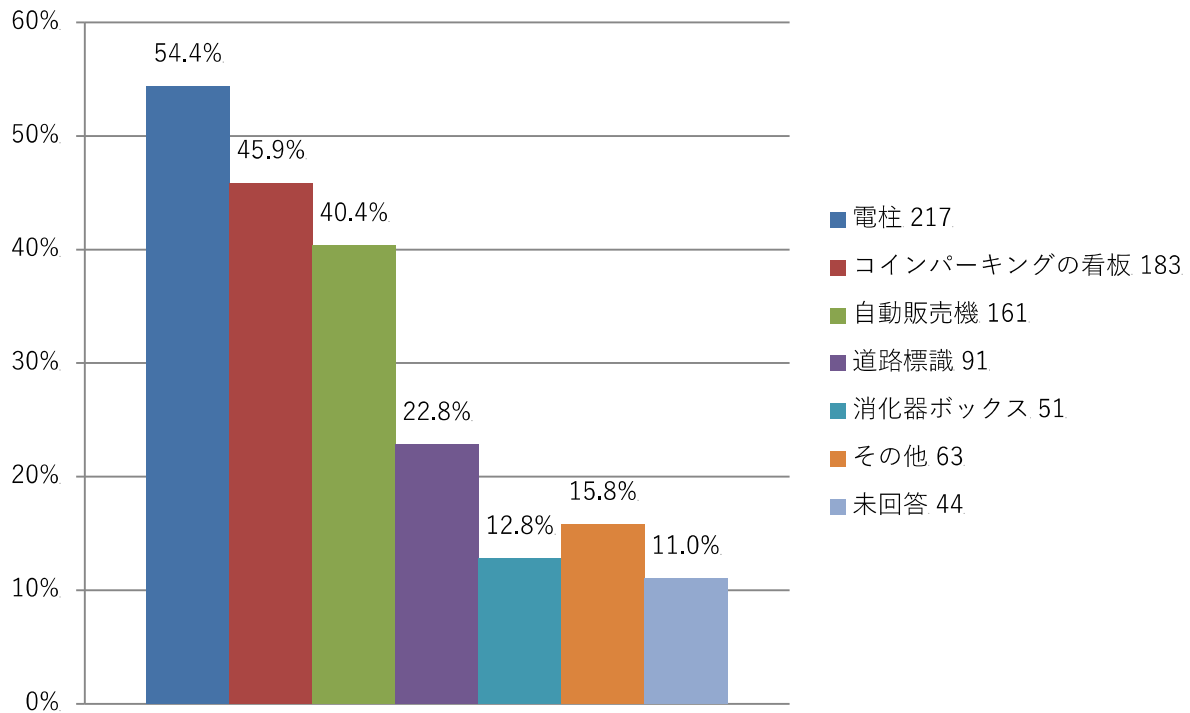


その他

	年代	内容
1	20	畳屋
2	20	ゆったりした人の流れ
3	30	畳店やぞうり店があること
4	40	城南小学校のデザイン
5	40	道幅
6	50	路地に残る井戸
7	50	祭り
8	50	電線地中化後の景観
9	50	松・石垣
10	50	色彩の統一性
11	50	商店街が残っているところ
12	50	松
13	60	休憩所
14	60	旧東海道の商店街
15	70	近所づきあいと人情
16	70	お祭り・縁日
17	70	石垣
18	70	公園・トイレ
19	80	中途半端でわからない
20	80	格子を増やして。もう少し昔の格子を勉強してほしい
21	80	南品川2丁目トイレ

	年代	内容
22	未	石垣
23	未	公園のトイレ・神輿ディスプレイ・松

1-3. 今後の取組について（複数回答）

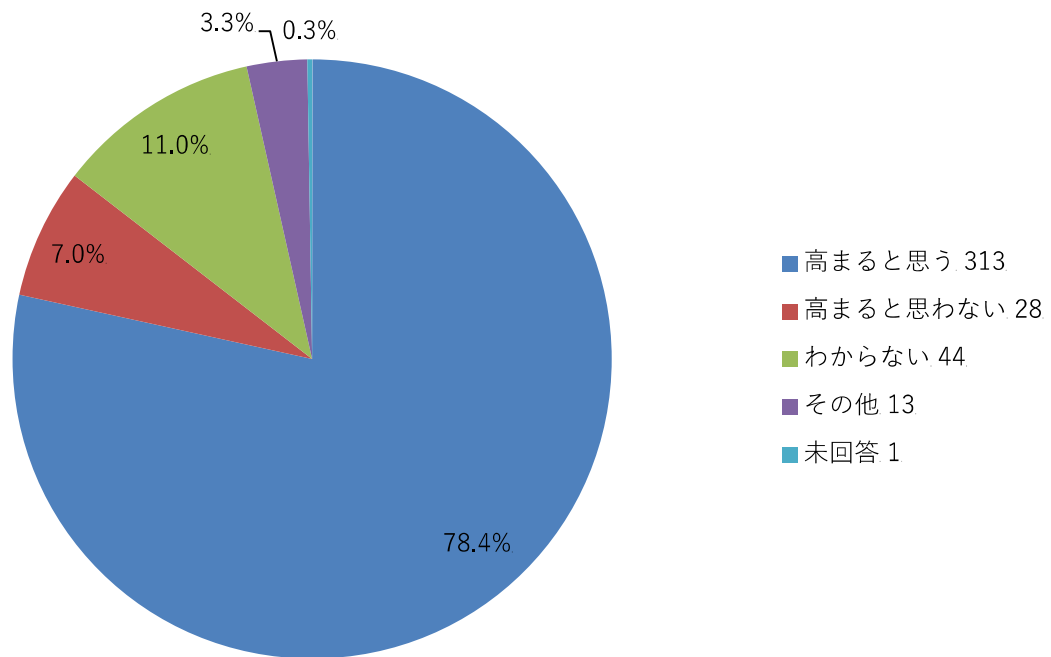


その他

	年代	内容
1	20	高層マンションの1階部分
2	20	ドラッグストアが必要
3	20	電線類の地中化
4	20	公園
5	20	スーパー等の看板
6	20	高い建物、制限ほしい
7	30	車の通行を規制して歩行しやすく
8	30	新しく便利なものが多いと雰囲気損なう気がする
9	30	街路灯がまぶしくて眠れない
10	30	井戸・路地裏
11	30	情緒ある音楽を流してほしい
12	30	空き家をなくす
13	30	店舗・マンション1階の木造化・色の統一
14	30	新馬場・北品川駅の見た目
15	40	派手な店舗の看板
16	40	古い建物のリユース・有効活用
17	40	商店街の路地を石畳にする
18	40	石畳工事後が汚い
19	40	ベンチがあると宿場らしさを感じる
20	40	スーパー・コンビニの看板
21	40	看板の色彩統一

	年代	内容
22	40	スーパー・CVSの看板
23	40	マンション
24	40	郵便ポスト
25	40	コンクリート道路を石畳に
26	40	自販機に貼られた広告の撤去
27	50	空店舗を無くしてほしい
28	50	ジュネーブ平和通りの歩道が狭いので広げてほしい
29	50	パチンコ店出店は規制してほしい
30	50	コンビニの看板
31	50	旧東海道店舗外観に品川宿らしさを
32	50	コンビニなどの看板
33	50	統一ある景観
34	50	店の案内板
35	50	個店の看板・マンション
36	50	マンション等のエントランス
37	60	チェーン店とは違う特色を
38	60	寺院の門壁の傷みを放置すると町の価値を下げると思う
39	60	電柱の撤去
40	60	電柱を無くしてほしい
41	60	建物の外観・高さの統一
42	60	商店看板の江戸色統一
43	60	商店の藍染め暖簾で統一感を
44	60	塀・門扉・壁面
45	70	建物旧道面の景観
46	70	古い建物
47	70	ポスト
48	70	道路のゴミ・下水のにおい
49	70	新築マンションの規制強化
50	70	江戸を思わせるような色彩の統一感
51	70	高層建築物
52	70	バス停。南品川だけ古い
53	70	バリアフリー
54	70	旧東海道エリアの案内標識やパンフレット
55	70	品川宿案内板の設置
56	70	マンション建設の禁止
57	80	格子・黒い建物が増えて怖い
58	80	京浜急行は高架化ではなく地下にしてほしい
59	80	お店の看板
60	80	ベンチ
61	80	高層建築
62	80	黒やオレンジの新築マンションを規制
63	未	高層の建物

1-4. 街並み景観づくりについて

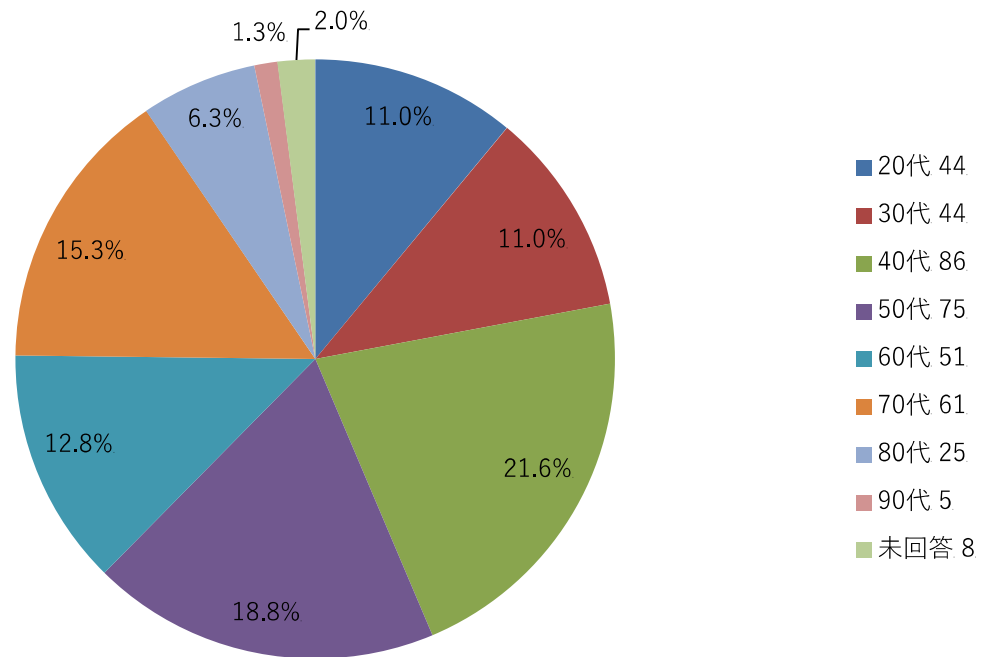


その他

	年代	内容
1	20	やるなら徹底してほしい
2	30	マンション建設が相次いでいるので歴史と共存できるか条件次第だと思う
3	40	京都のように規制強化を
4	50	商店街に高層物が並び歴史を感じない。用途地域見直しが必要ではないか
5	50	テーマパークではないので現代的なものを隠す必要はない
6	60	努力しないと保つのは難しい
7	60	安っぽい修景では逆効果
8	60	高まってほしい
9	70	ゾーン毎に明確なコンセプトで外部の力で古き良き品川宿を現代に蘇らせては
10	70	お金がかかりすぎる
11	80	新築建物が黒焦げ茶はやめるべき

(2件はその他に○のみで内容なし)

1-5. あなたの年齢について



アンケート外の記載コメント

	年代	内容
1	20	このあたりの景観が好きなので住むことに決めました。 ずっと住み続けたいと思っています。
2	20	都市計画の専門家を呼んでほしい
3	30	自然や建物整備など現状で十分
4	30	らしさの定義がわからない。異なる全てをひっくるめて街なのではないか。 数年前のアンケートからなにが変わったかわからない
5	30	酔っ払いが多い。スケートボードがうるさい
6	30	南品川観光案内所は建物は素敵なので、有意義な利用を再検討するべき
7	30	京急と協同して駅のブランディング・イメージづくりを。京都のような景観
8	40	もっと品川宿らしさを感じると良いと思います
9	40	高層マンションが増えてきた
10	40	斜めに倒れそうになっている電柱が怖い
11	40	マンションばかりが建っている
12	40	石畳のがたつきが危ないです
13	40	商工のみ条例で4階までなのは理解できない。一部を集中して修景を。
14	50	私道の整備（再舗装）
15	50	街路灯は整備されたが北品川と青横で統一感がない
16	50	石畳で高齢者が躓いている。仕上げをきれいにしてほしい
17	50	条例で色合いを統一してほしい。
18	50	しっかりとしたデザインが必要
19	50	新築に対して景観をうるさく言い過ぎる

	年代	内容
20	50	マンション建て替え時の高さ規制を緩和してほしい
21	50	マンション通りになってしまったのが良くない
22	50	南品川の電柱電線を北品川と合わせてほしい
23	50	往来の多さを取り戻すこと。やるなら川越くらい徹底して
24	50	らしさをよく検討するべき
25	50	京都をモデルにもっと統一を図るべき
26	50	これ以上金を使うべきでは無い
27	50	品川宿らしさを出す必要があるのか疑問です
28	50	京都のような景観条例を一刻も早く制定すべき。 投機目的のマンションが建ち並び全く魅力のない街になっている
29	60	電柱の埋設を行ってほしい
30	60	街なみ作りも循環型木材を使用してほしい
31	60	中途半端。思い切った復古調にしたほうが良いのでは
32	60	個人商店がなくなり大きなマンションが目立つようになってきた
33	60	多少中途半端
34	70	他区の人も団体で見学にくる
35	70	新旧入り交じりすぎてこれから？と思う
36	70	区民（商店）の意識次第
37	70	コロナの中で町並みにこだわることない
38	70	格子は人道上の問題があるのでやめるべき。建築で黒が多すぎる。
39	70	古い建物が保存なく取り壊されていく。小規模ビル1Fに店舗を入れるべき
40	70	高層ビルがある宿場などない。宿場通りでなくワンルーム通り
41	70	商店街沿いにマンションばかりが建設されている
42	80	城南幼稚園は黒くて刑務所。石畳は車いす、年寄りには危険。
43	80	騒音化を感じる
44	80	昔をもっと研究してほしい
45	80	高いビルが多くなった。ビルにならないでほしい
46	80	写真が小さくて判断できない
47	80	マンションができすぎ
48	80	区と住民で調和できるのか
49	80	現在の区の姿勢ではますます失われる。街づくり協議会の仕切りが問題
50	90	マンションの乱立
51	未	今更遅すぎる
52	未	石畳が割れていて危ない。定期的にメンテナンスを
53	未	旧東海道花街道にしたい
54	未	注目されやすい一画を集中してリノベするべき
55	未	税金は使わないほうが良い

比較集計結果

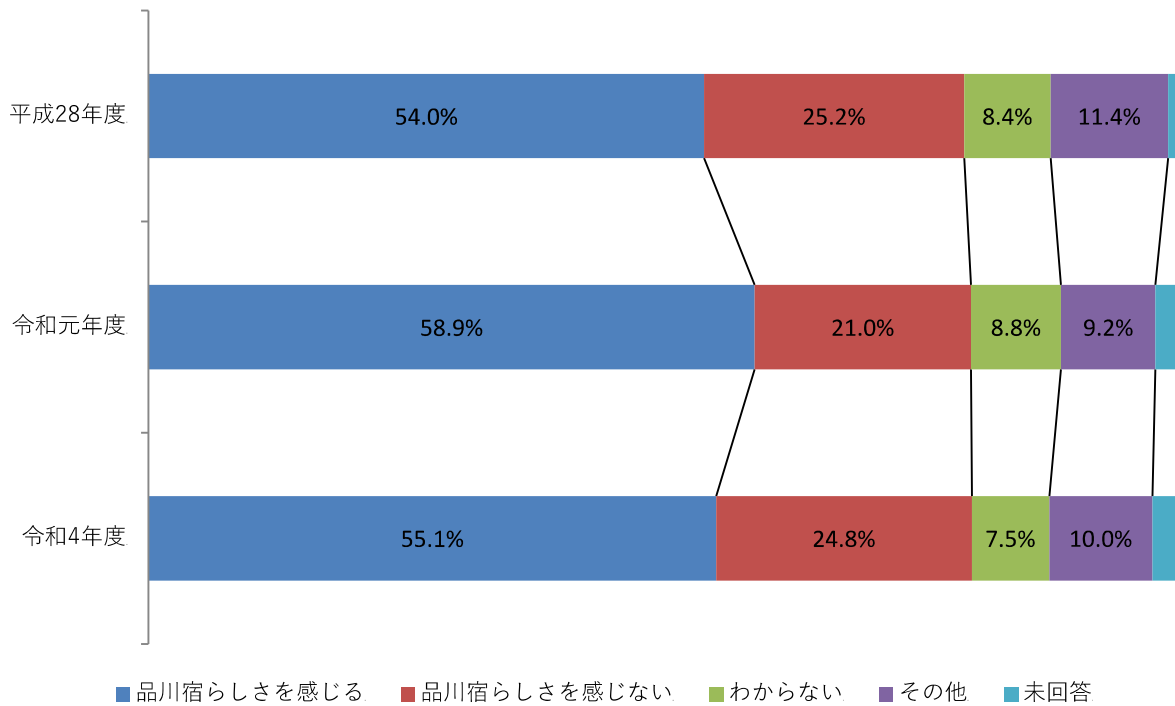
集計総サンプル数

平成28年度	404 通	(回収率28.8%)
令和元年度	457 通	(回収率32.6%)
令和4年度	399 通	(回収率28.5%)

①単純集計

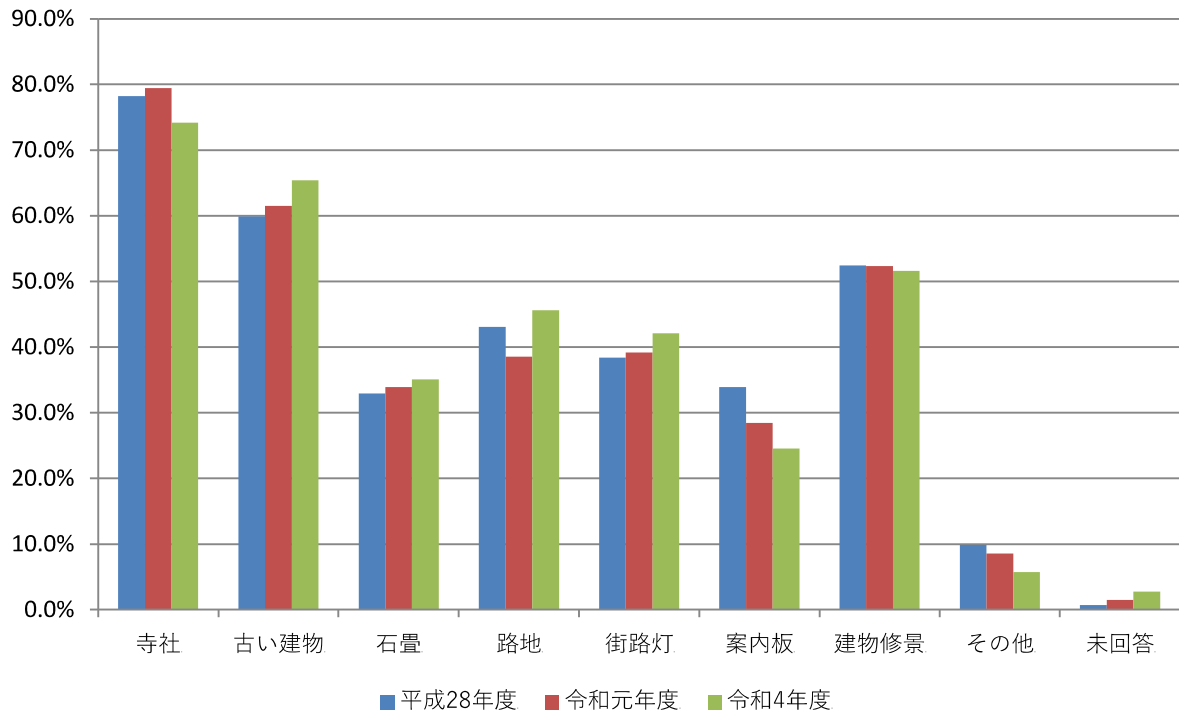
問1. 品川宿の景観について

【あなたは現在の旧東海道品川宿及びその周辺の景観や雰囲気について
どのようにお感じですか。】



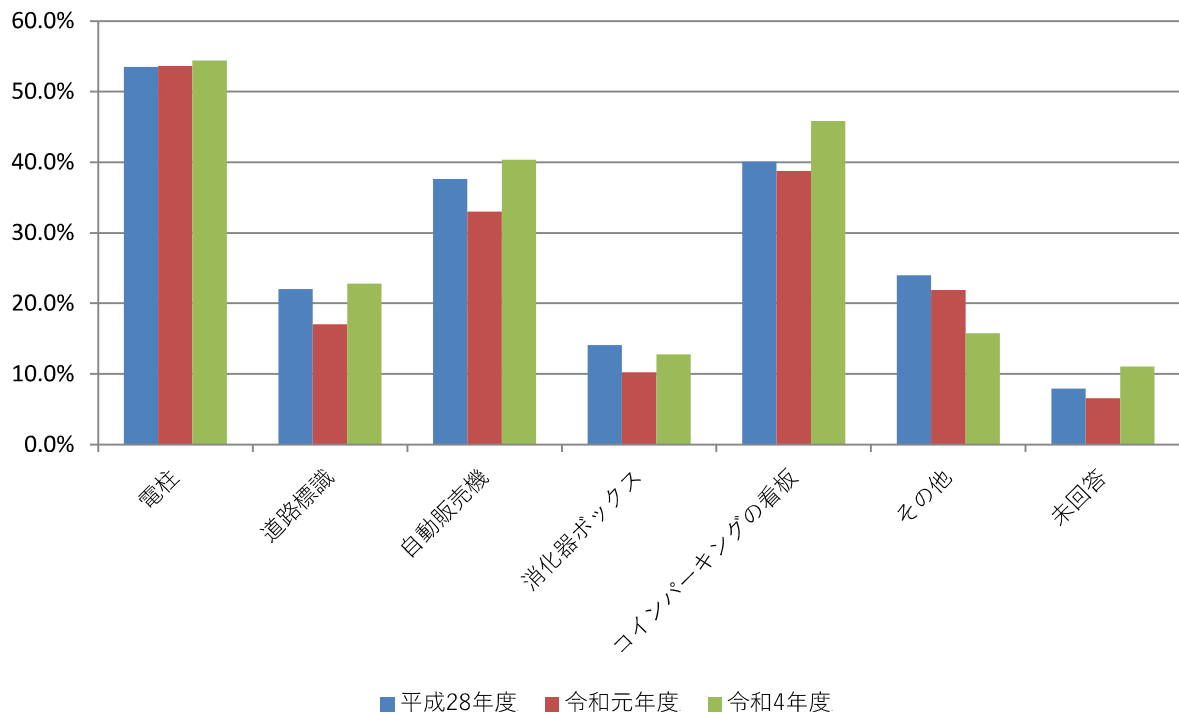
問2. 品川宿らしい景観について

【あなたが品川宿らしさを感じるのは、どのようなものですか。】（複数回答）



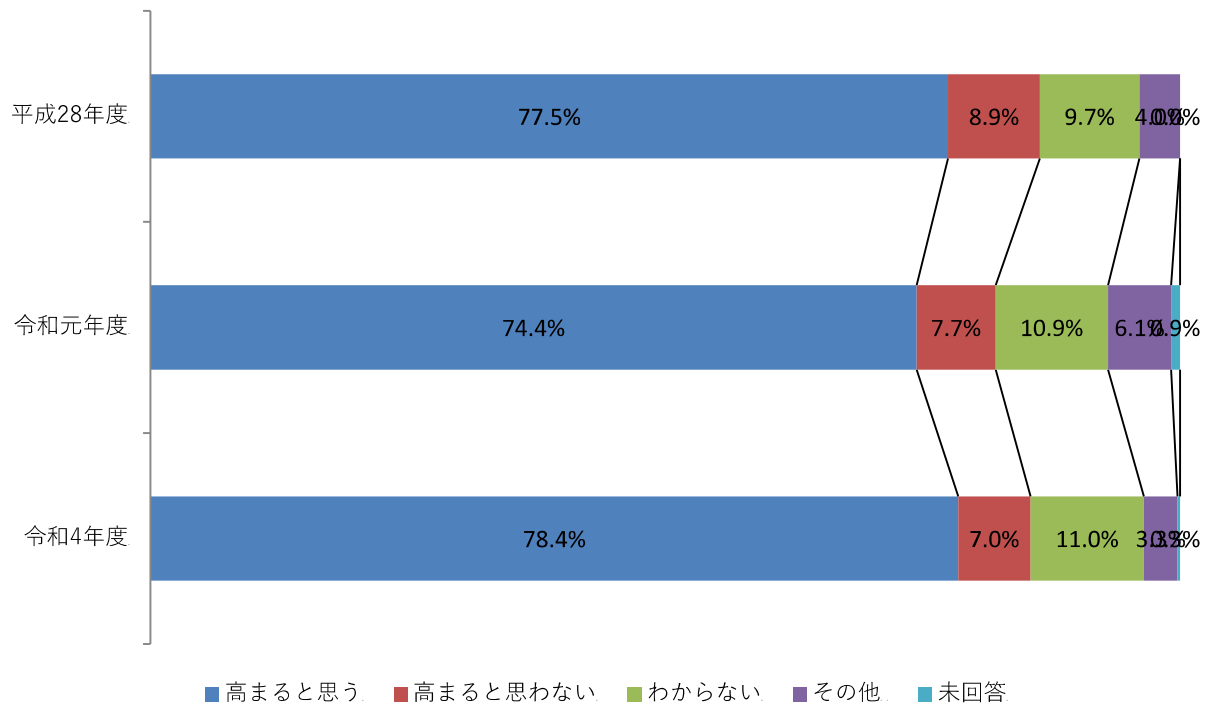
問3. 今後の取り組みについて

【今後、修景した方が良くと思う街で見かける対象は何ですか】（複数回答）

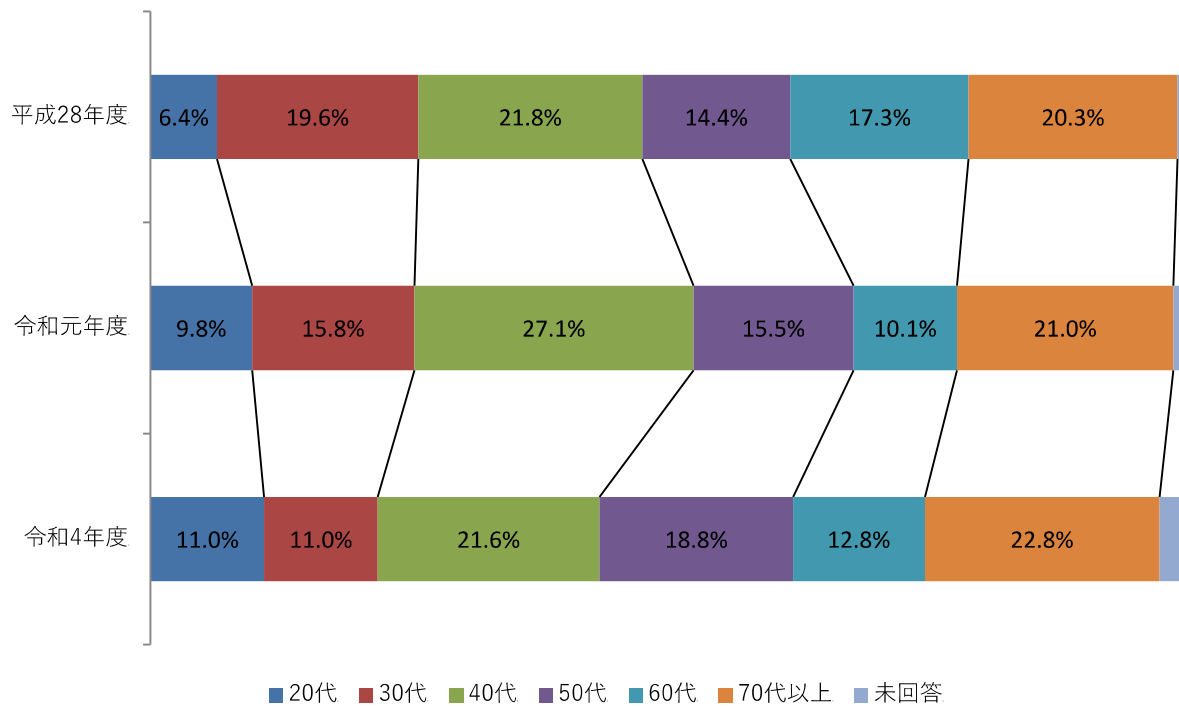


問4. 街並み景観づくりについて

【区では今後も街並みの統一感や、歴史を感じる建物整備の誘導など、街並みづくりに取り組んでいきたいとおもっています。これらの取り組みにより、品川宿らしさは高まるとお考えですか。】



問5. 回答者の年代について

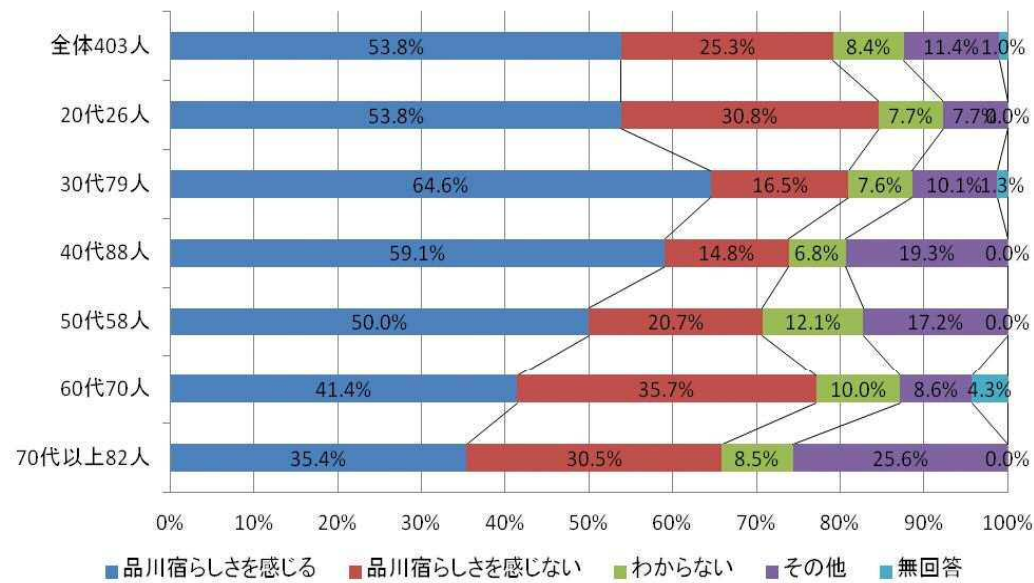


② クロス集計結果

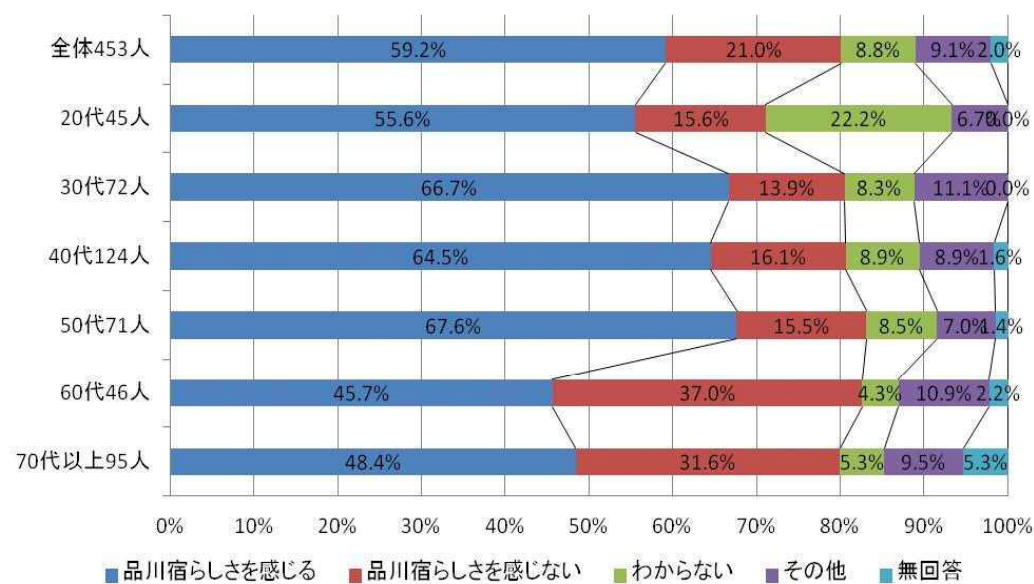
※それぞれの設問に対する無回答は除外している

1. 年齢×品川宿の景観について（単一選択型×単一選択型）

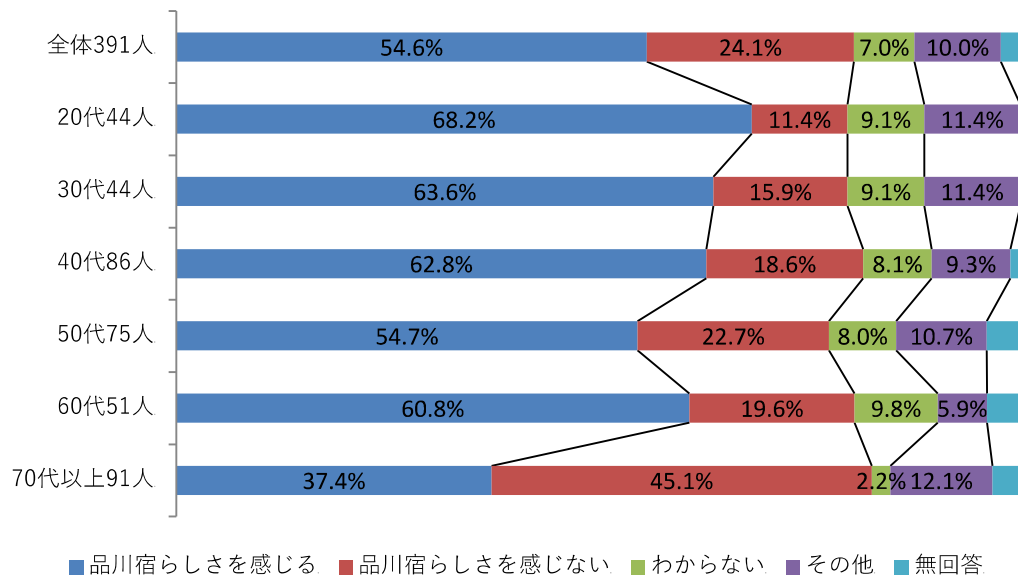
平成28年度



令和元年度



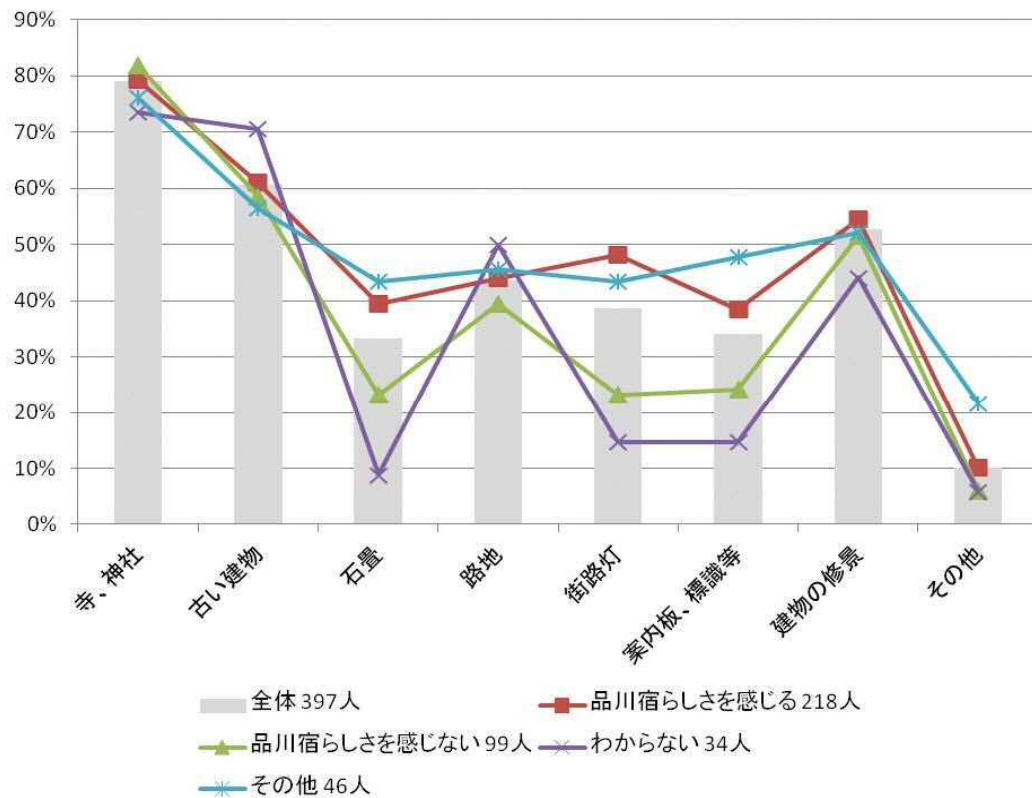
令和4年度



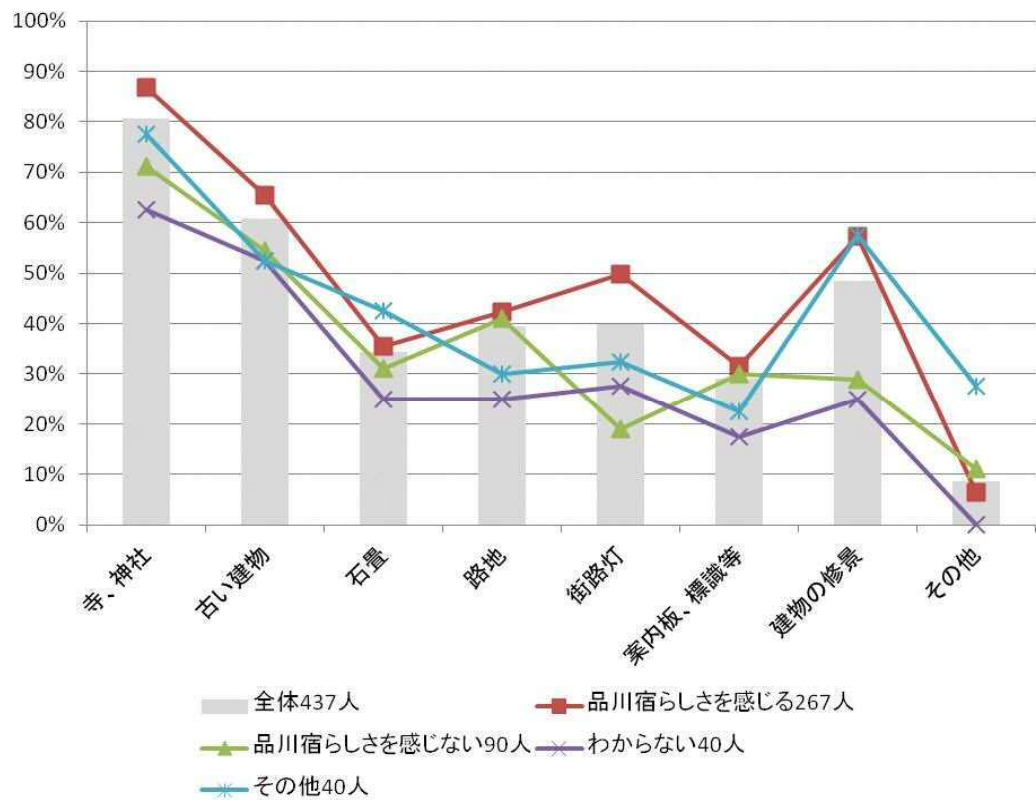
2. 品川宿の景観について×品川宿らしい景観について

(単一選択型×複数選択型)

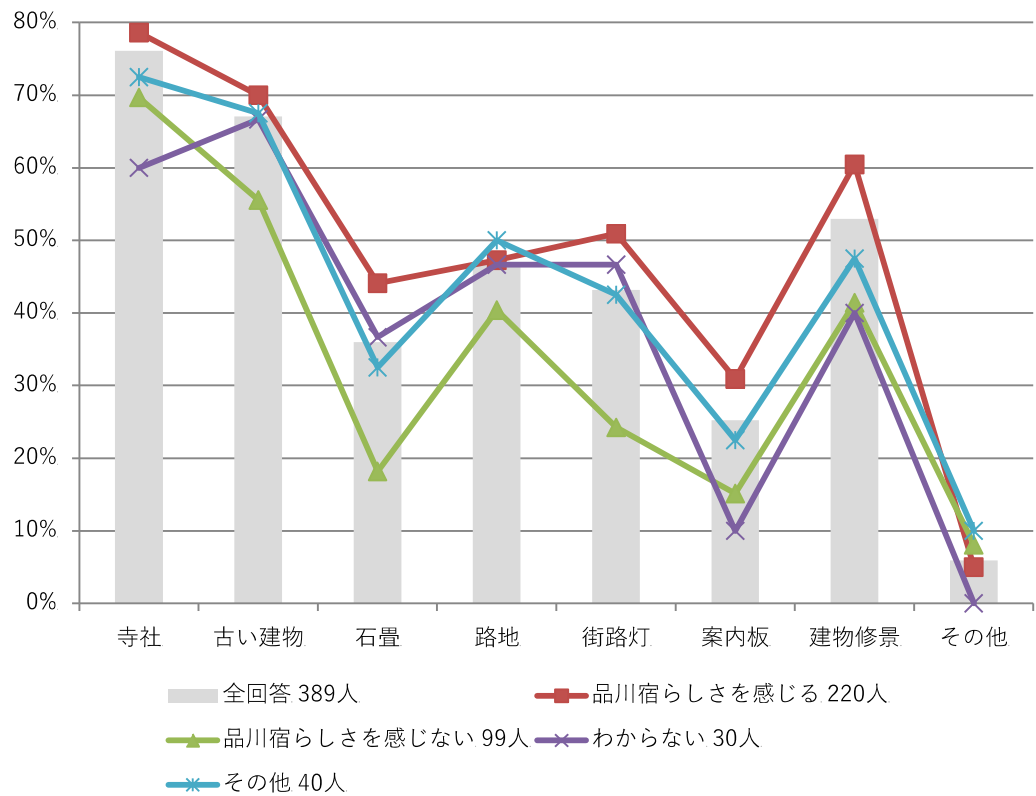
平成28年度



令和元年度

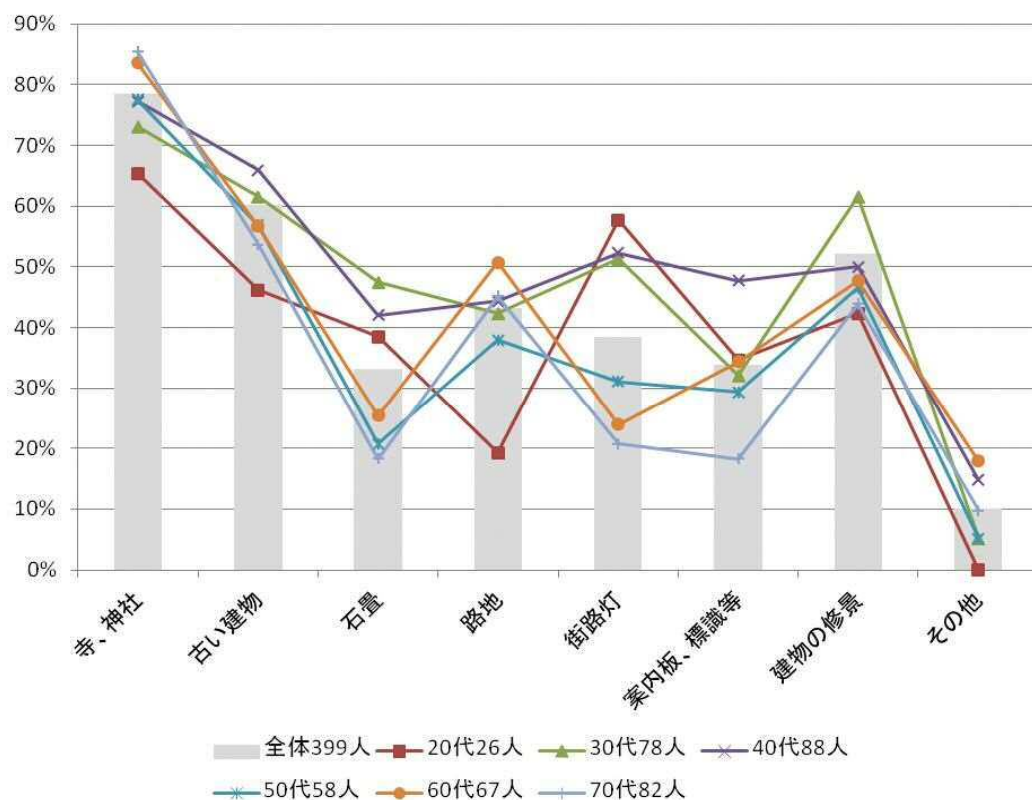


令和4年度

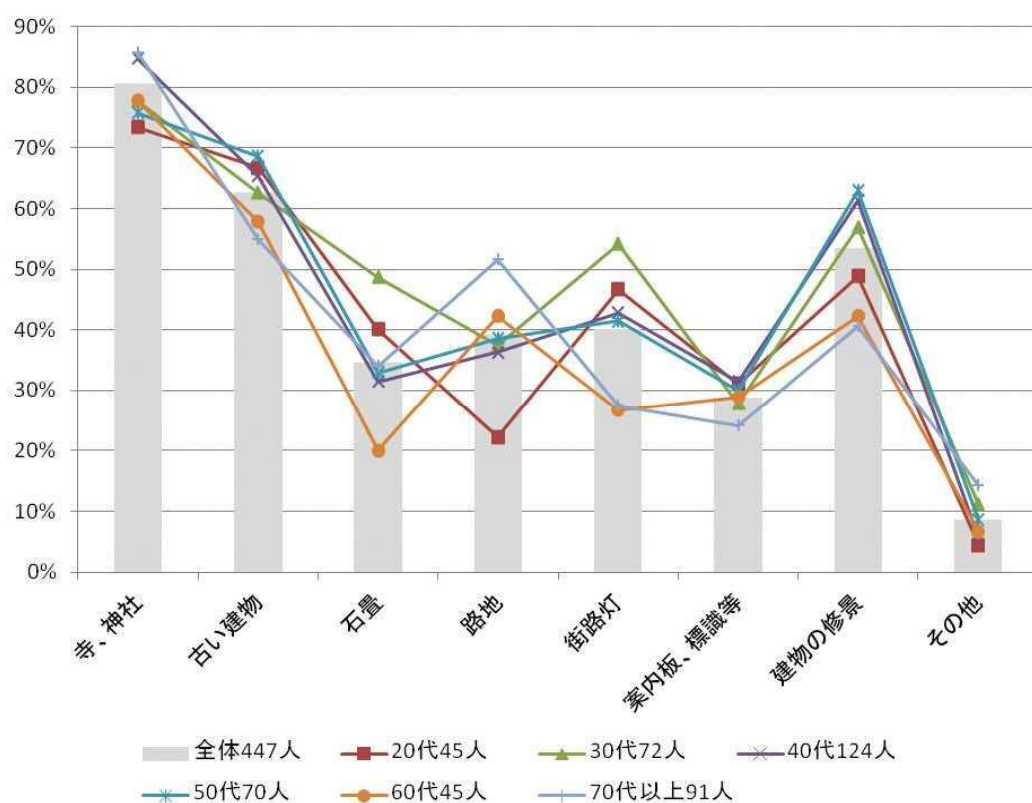


3. 年代別×品川宿らしい景観について（単一選択型×複数選択型）

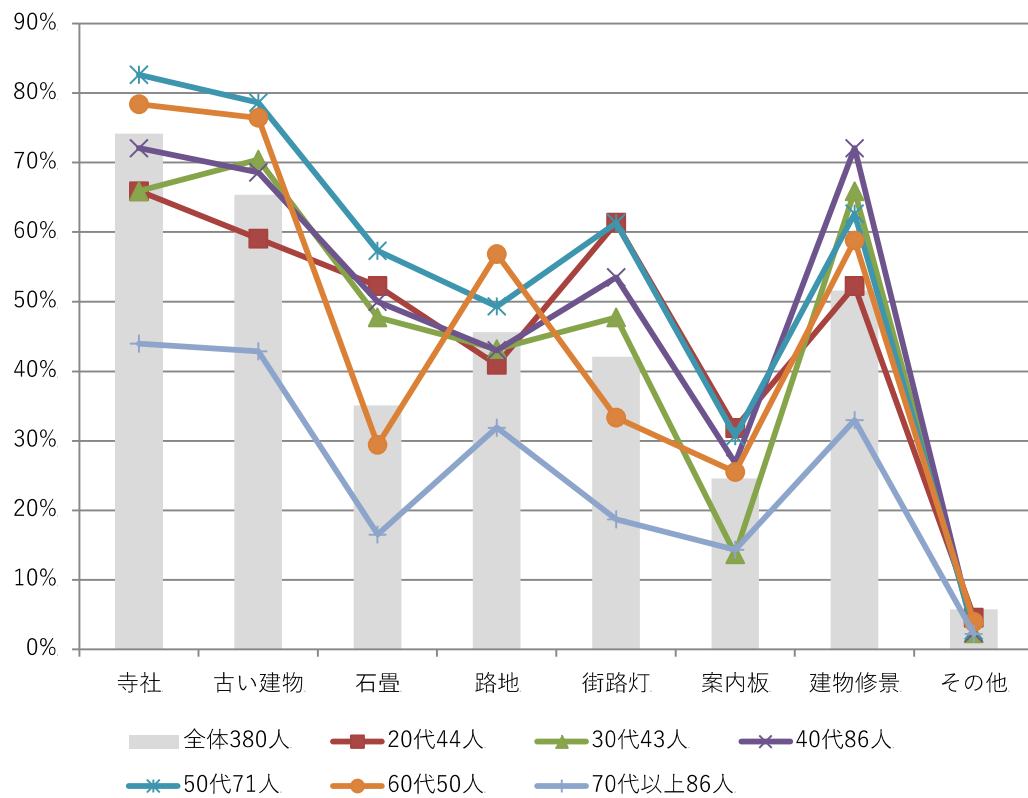
平成28年度



令和元年度

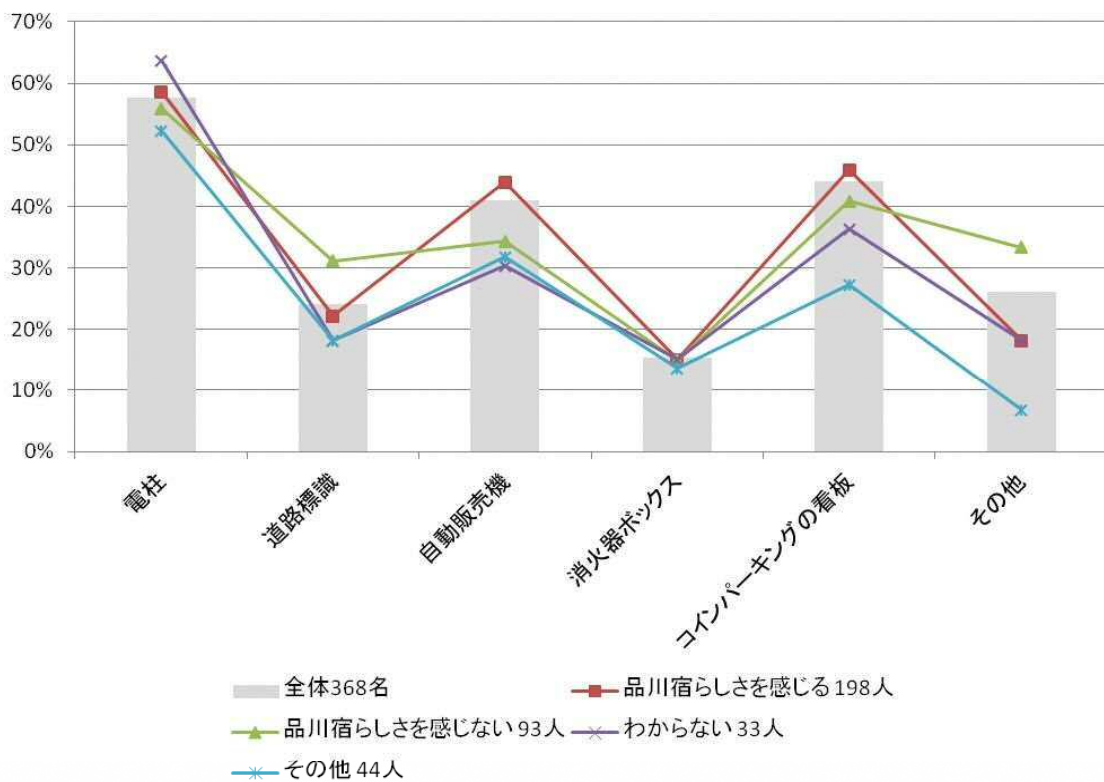


令和4年度

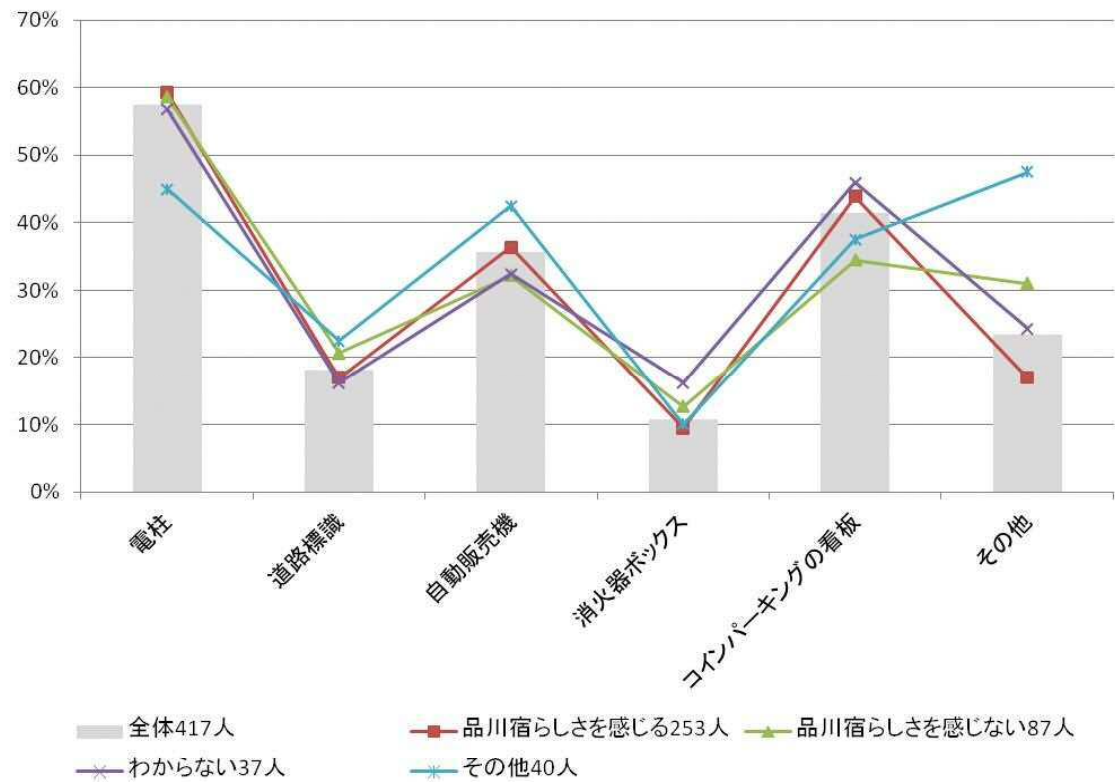


4. 品川宿らしい景観について×今後の取組について（単一選択型×複数選択型）

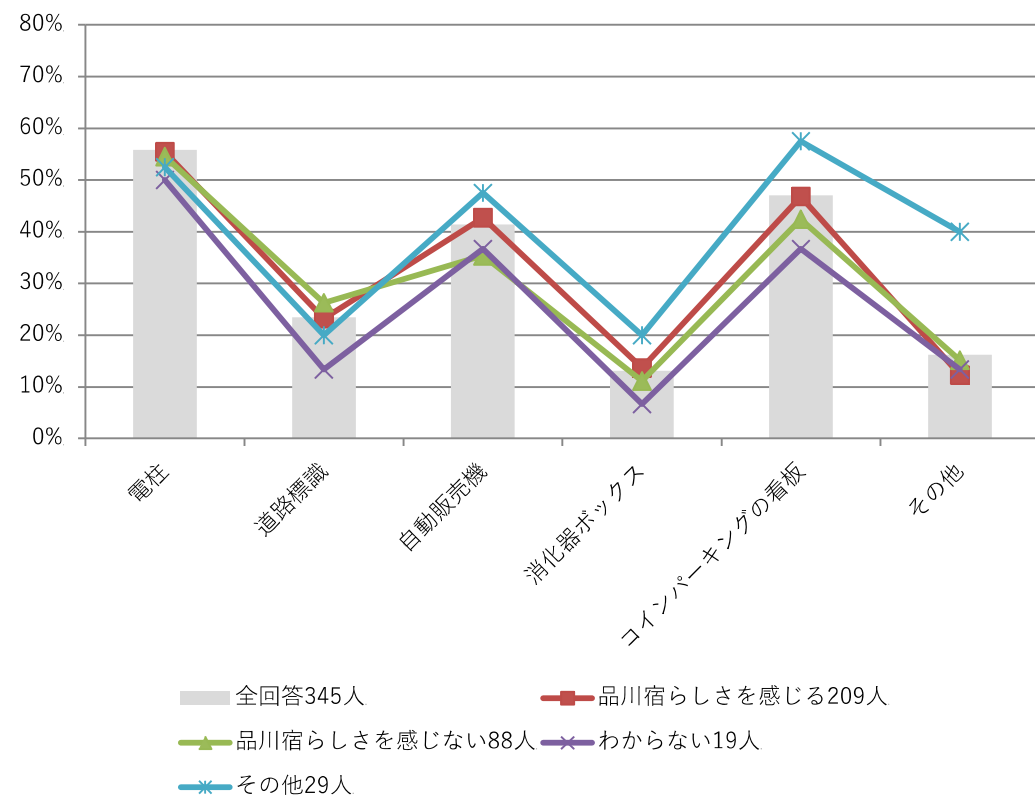
平成28年度



令和元年度

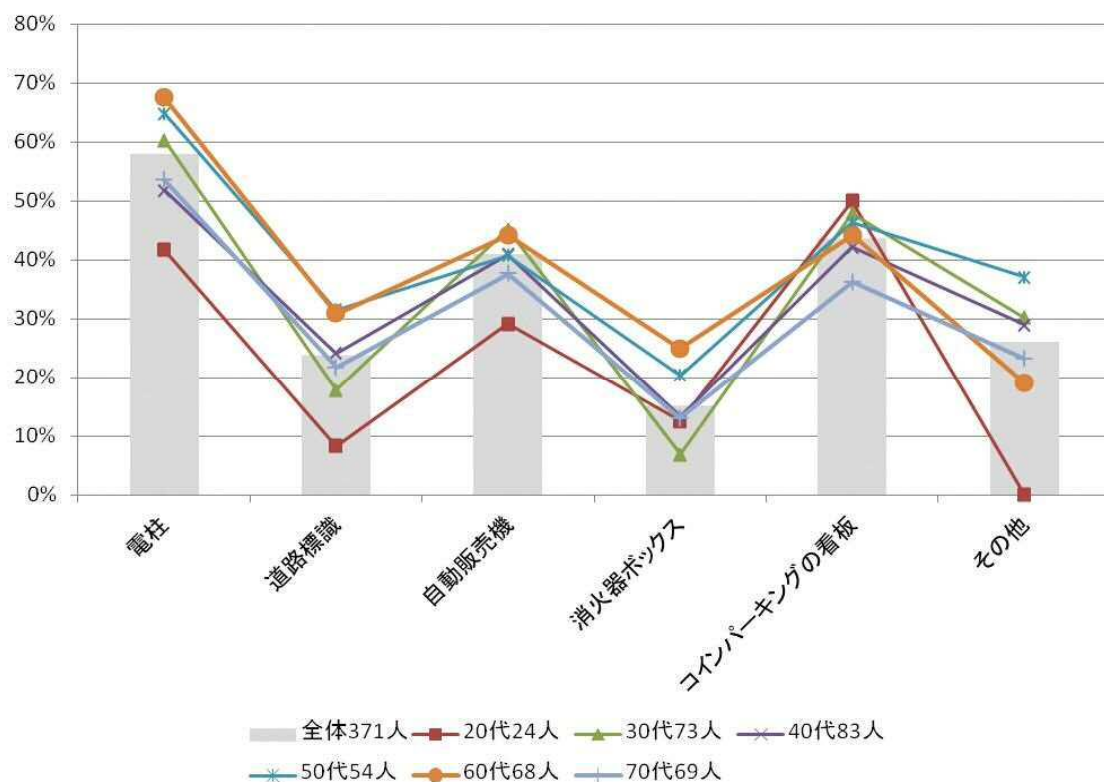


令和4年度

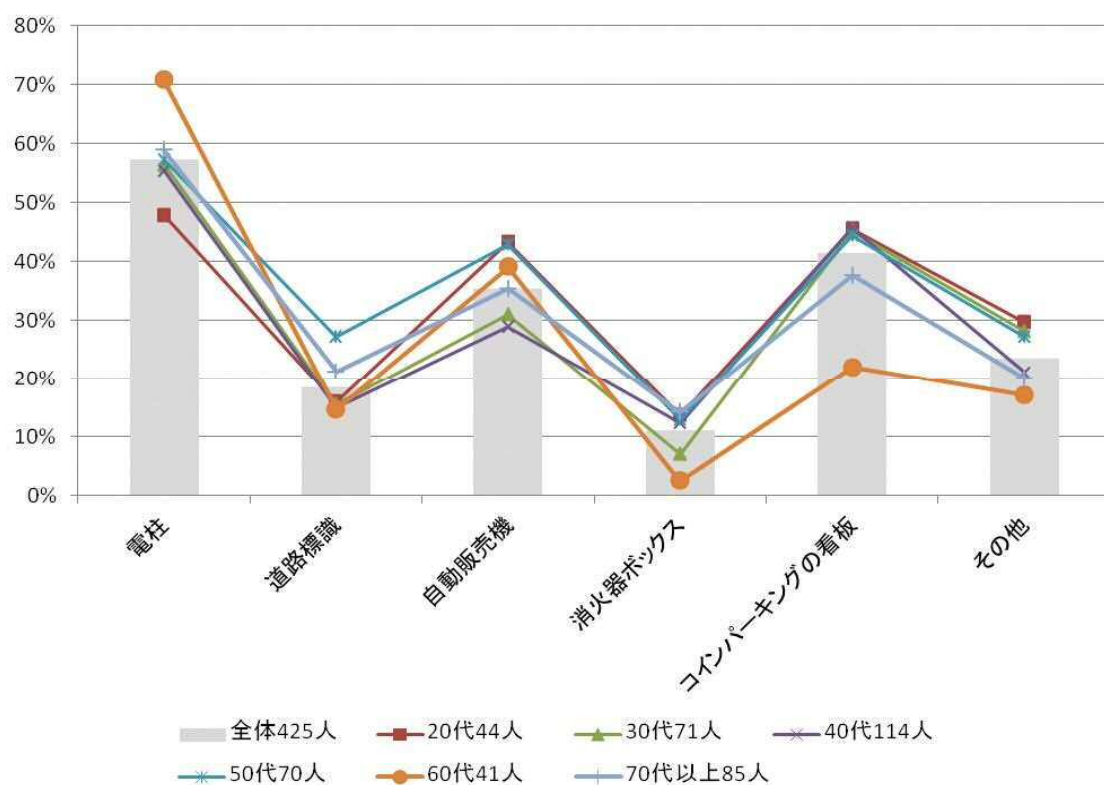


5. 年代別×今後の取組について (単一選択型×複数選択型)

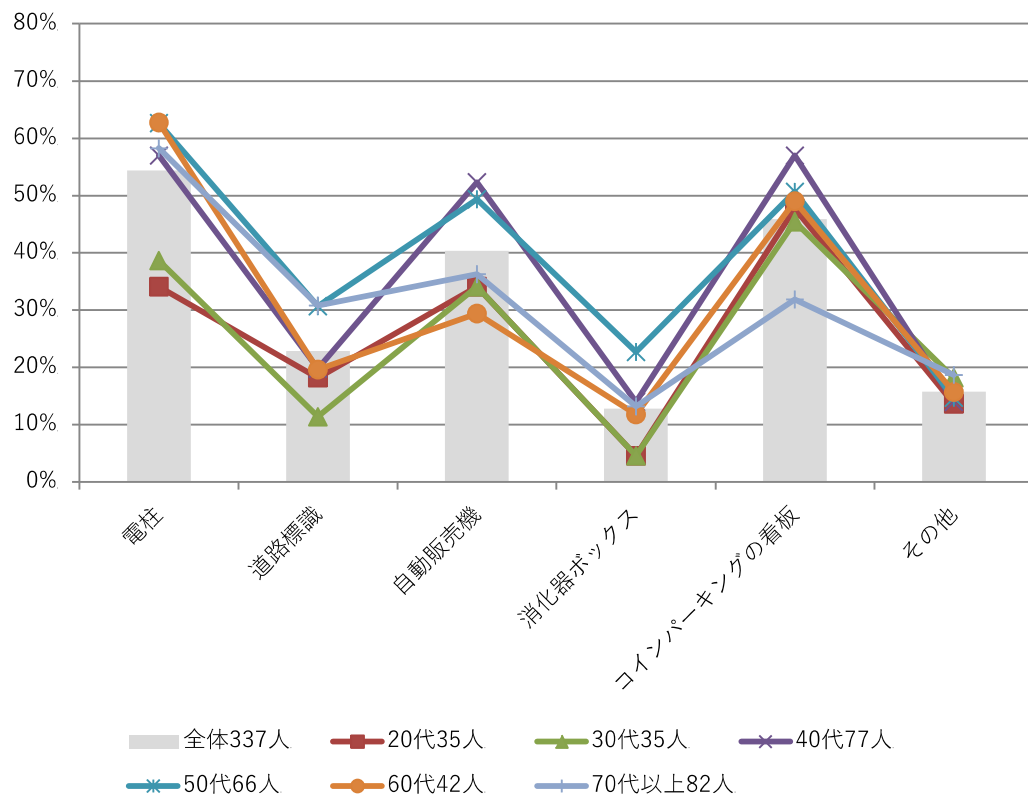
平成28年度



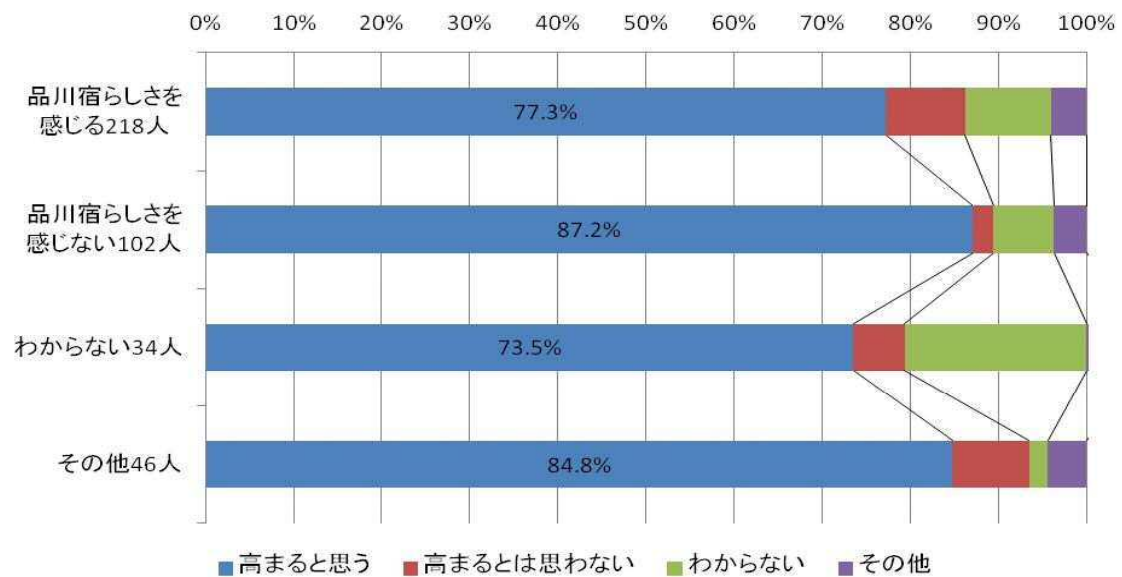
令和元年度



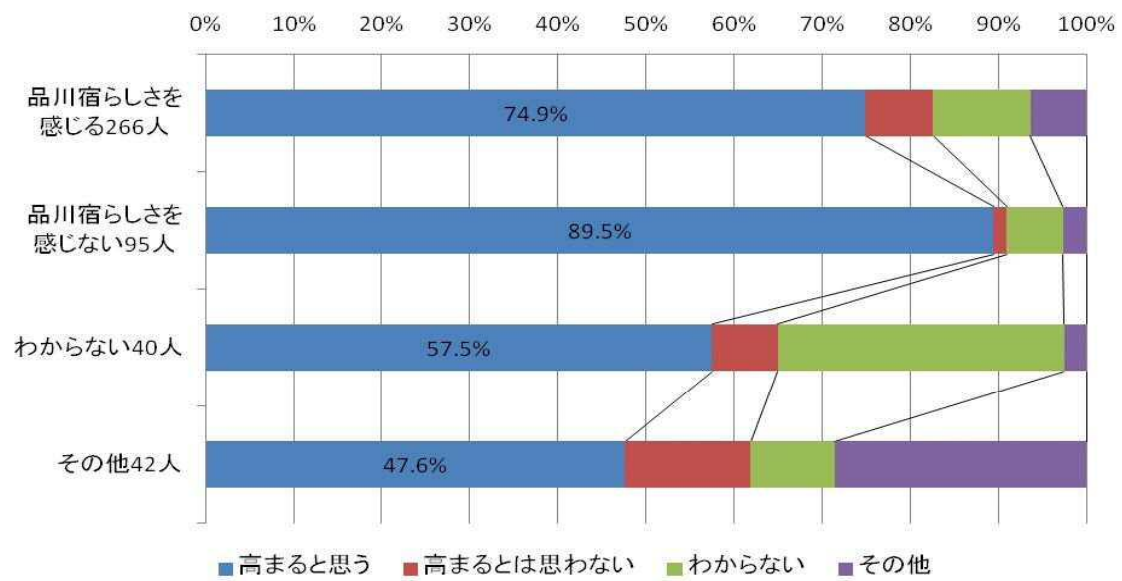
令和4年度



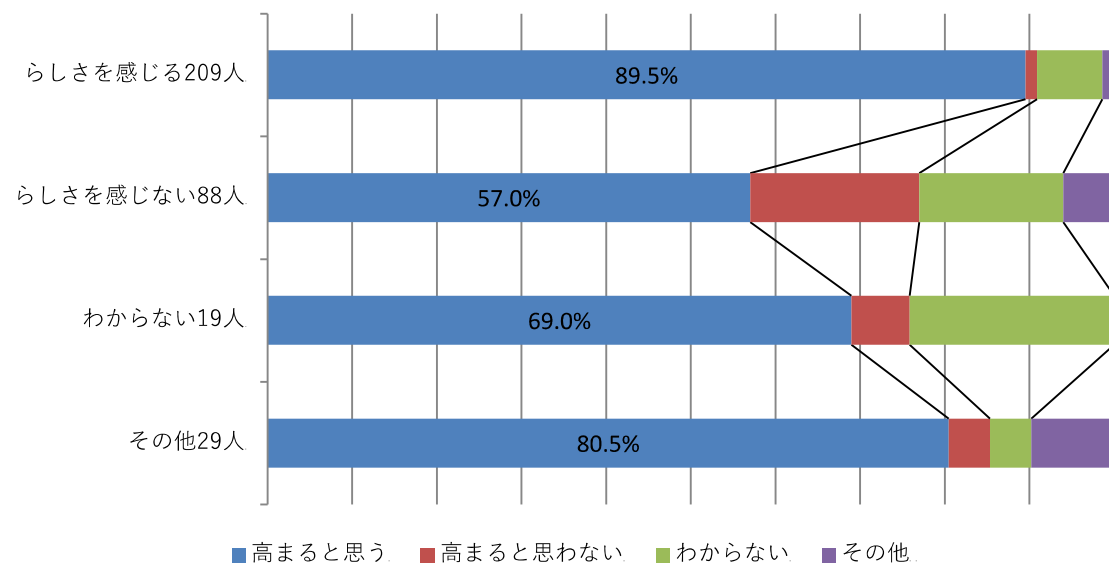
6. 品川宿の景観について×街並み景観づくりについて (単一選択型×単一選択型)
平成28年度



令和元年度



令和4年度

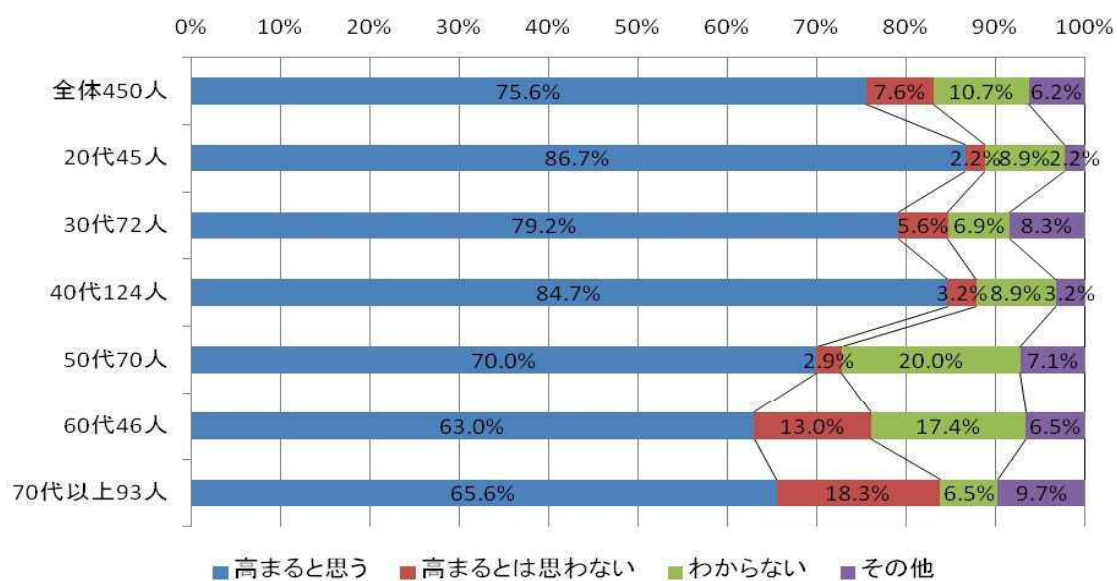


7. 年代×街並み景観づくりについて (単一選択型×単一選択型)

平成28年度



令和元年度



令和4年度

