

1 調査概要及び調査結果（抜粋）

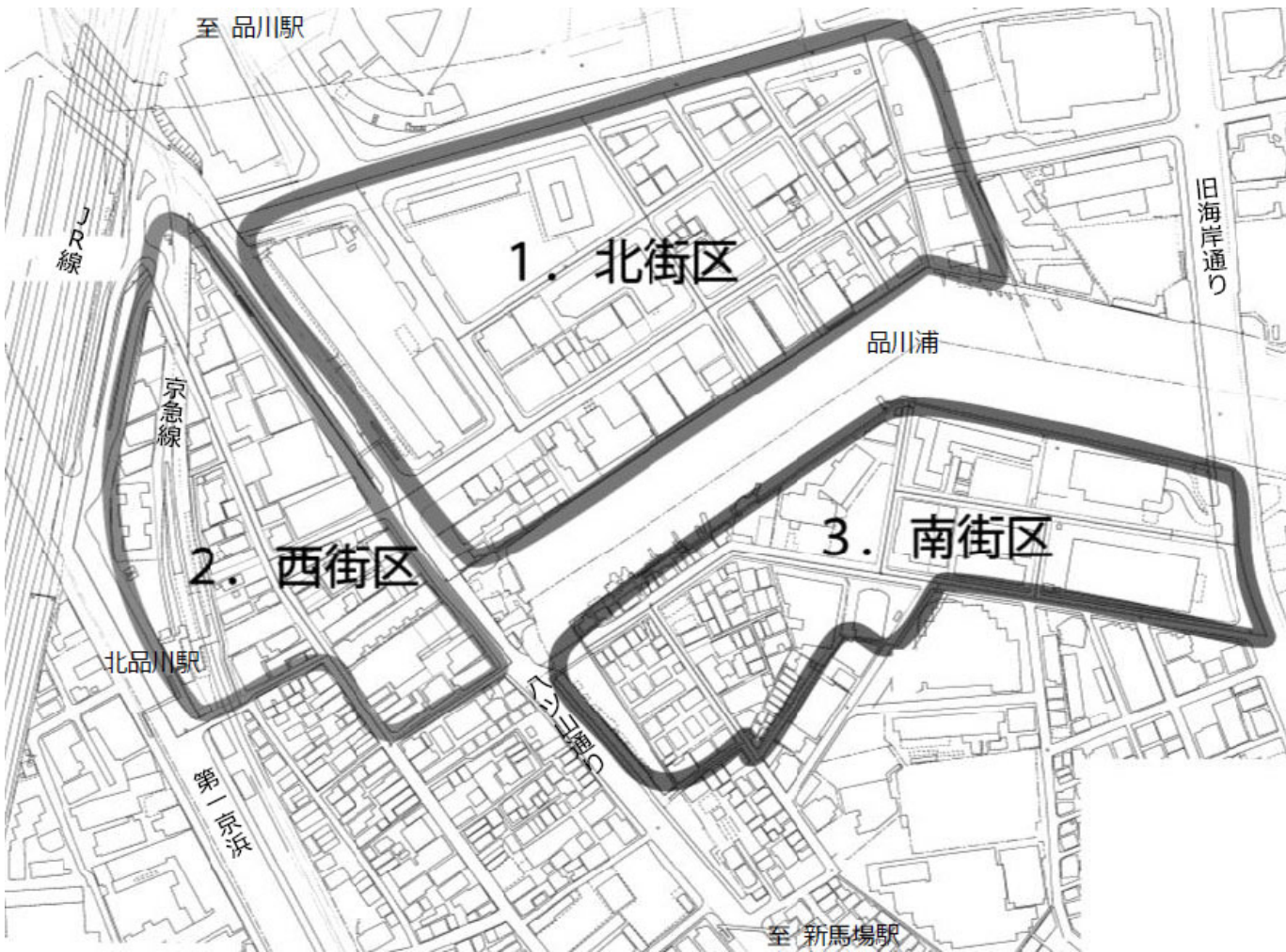
（１）調査の目的

将来の品川駅南地区（品川浦周辺地区）のまちづくりを検討するために実施しました。

（２）調査対象

土地や建物を所有されている方とお住まいになられている方（973 名）を対象にアンケート調査を実施しました。なお、本アンケートは、登記簿謄本に記載されている住所へ送付しています。

（共有・所有の土地や建物等については、登記簿謄本に記載されている持分が多い方、持分が同じ場合は登記簿謄本で先に氏名が記載されている方のみに送付を行いました。）



（３）調査期間

平成 31 年 1 月 22 日～2 月 5 日（2 週間）

（４）回収状況

意向調査の回収状況は下表のとおり、223 の回収数があり、回収率は 22.9%でした。
（不達を除いた回収率は 27.9%）地区別にみると北街区からの回収が一番多くなっています。

	北街区	西街区	南街区	無回答	合計	合計（不達を除く）
発送数	424	357	192	—	973	800
回答数	75	53	61	34	223	223
割合	33.0%	24.0%	28.0%	15.0%	22.9%	27.9%

※不達173通

（５）調査結果（概要）

調査結果の抜粋は以下の通りです。各街区ともに、まちづくりへの参加意欲が高く、地区全体の一体的な開発ではなく、各街区の特徴を活かし、課題を解決するまちづくりの意向が挙げられています。品川区では、本調査結果を踏まえ、各街区の方々と意見交換をしながら、住民の意向を汲んだまちづくりを推進していく予定です。

（５）－１ 調査結果（単純集計：抜粋）

◆問 2－1 居住意向（P-3 左上）

➤ 「住み続けたい（約 72%）」が最も多い。

◆問 2－2 品川浦周辺地区の特徴（P-3 左下）

➤ 「都市機能集積地（品川駅）に近い」が全体で 8 割台、各街区でも一番回答が多い。

◆問 2－3 品川浦周辺地区の魅力（良い・便利）（P-4 右）

➤ 「通勤・通学の便」、「駅に隣接する環境」の割合が高い。
➤ ポイントが高い項目（良い・便利－悪い・不便）においても、「通勤・通学の便について（60 p）」が最も高く、「駅に近接する環境について（39 p）」が次いで多くなっている。

◆問 2－3 品川浦周辺地区の課題（悪い・不便）（P-4 右）

➤ 「公園やスポーツ施設」が最も多く、「日常的な買い物（食品や生活用品等）」が次いで多くなっている。
➤ ポイントが低い項目（良い・便利－悪い・不便）においては、「公園やスポーツ施設について（-8 p）」、「防災・対策（-8 p）」が最も低く、「防犯対策（-3 p）」が次いで低くなっており、上記 3 項目は悪い・不便の回答が良い・便利を上回っている。

◆問 3－1 まちづくりの方向性やマスタープラン等の計画の認知。（単数回答）（P-5 左上）

➤ 「知っていた」が過半数を越えた回答となっている。

◆問 3－2 将来の品川駅南地区の姿（P-5 左下）

➤ 「周辺のまちづくりと連携した高度利用されたまち」と「高齢者が住みやすい居住中心のまち（医療や福祉の充実）」が最も多く、「観光と居住が調和するまち」が続く。

◆問3-3 品川駅南地区の顔として相応しい場所（P-5 右上）

- 「品川浦周辺」が最も多く、「品川駅に最も近い場所」が次いで多くなっている。

◆問3-4 まちづくりを進めるにあたって重視する点（P-5 右下）

- 「品川浦の水辺環境を活かす」が最も多く、「旧東海道の歴史を活かす」が次いで多くなっている。

◆問4-1 所有又は借りている土地との関わり（権利形態）（P-6 左上）

- 「建物を所有している」が最も多く、「土地を所有している」が次いで多くなっている。

◆問4-2 所有又は借りている土地や建物の利用形態（P-6 左下）

- 「住居の用として利用（自己用）（約 60%）」が最も多く、「賃貸用の住宅の用として利用（約 31%）」が次いで多くなっている。

◆問5-1 土地所有者の意向（P-6 右）

- 土地、建物、利用形態に関しても現状のままの意向が一番高い。

◆問6-1 土地の契約や所有している建物の今後の意向（P-7 左）

- ○土地に関すること：今後も借地契約を継続したい（約 57%）
- ○建物に関すること：現状のままでよい（約 39%）
- ○利用形態に関すること：現状のままでよい（約 57%）
- ○全体に関すること：現段階ではわからない（約 61%）

◆問7-1 地権者等からなるまちづくりの動きの認知度（P-7 右上）

- 「知っていた（約 55%）」が過半数を超えた回答となっている。

◆問7-2 まちづくりへの参加意欲（P-7 右下）

- 「曜日や時間が合えば参加する（約 45%）」が最も多く、「現段階ではわからない（約 29%）」が次いで多くなっている。

（5）—2 調査結果（クロス集計：抜粋）

◆問2-2 品川浦周辺地区の特徴（P-9）

- 街区別では、「都市機能集積地（品川駅）に近い」がどのでも一番回答が多い。二番目に多い回答は、北街区：「交通の要所である」が約 55%、西街区：「商店街がある」が約 66%、南街区：「品川浦がある」が約 57%であり、居住街区により大きく異なる。
- 年齢別では、「都市機能集積地（品川駅）に近い」が一番多い回答結果となるが、年齢的な差は少ない。「品川浦がある」の回答割合は、50 歳未満が約 18%に対し、70 歳以上は 56%と 3 倍程度高くなっており、地区の特徴としては大きく傾向が異なっている。

◆問2-3 品川浦周辺地区の魅力（良い・便利）（P-10）

- 街区別では、品川駅に近い北街区では、「駅に近接する環境」、南街区・西街区では「住環境」が上位の回答である。年齢別では「日常的な買い物」の割合が 70 歳以上で高い。

◆問2-3 品川浦周辺地区の課題（悪い・不便）（P-11）

- 「公園やスポーツ施設」、「日常的な買い物（食品や生活用品等）」の割合が高いものの、悪い・不便の回答が無い方は全体の約 1/3 以上であり、悪い・不便と感じている方は少ない。
- 街区別では、北街区で「公園やスポーツ施設」、西街区で「公園やスポーツ施設、日常的な買い物」、南街区で「防災対策」が上位に挙げられる。
- 年齢別では、若年層は高齢層よりも悪い・不便の割合が高くなり、特に「日常的な買い物について」、「公園やスポーツ施設について」の割合が高くなる。

◆問3-2 将来の品川駅南地区の姿（P-12）

- 街区別では、北街区で、「高齢者が住みやすい居住中心のまち」「観光と居住等が調和するまち」、西街区で「観光と居住等が調和するまち」、南街区で「高齢者が住みやすい居住中心のまち」が上位に挙げられ、街区によりその割合は異なる。
- 居住意向で住み続けたい方では、「高齢者が住みやすい居住中心のまち」、「観光と居住等が調和するまち」、「高度利用されたまち」が上位であり、居住街区によりその傾向は異なる。

◆問3-3 品川駅南地区の顔として相応しい場所（P-13）

- 街区別では、北街区は「品川駅に最も近い場所」、西街区は「旧東海道品川宿周辺」、南街区は「品川浦周辺」であり、その回答は大きく異なる。二番目に多い回答でも、すべての地区で回答が異なることから、各街区ではその地域の顔が全く異なっている。
- 年齢別では、一番多い回答は、50 歳未満で「旧東海道品川宿周辺」、50・60 代で「品川浦周辺」、70 歳以上で「品川浦周辺」である。「北品川駅周辺」はどの年代も 2 割以下と回答割合は低い。

◆問3-4 まちづくりを進めるにあたって重視する点（P-14）

- 街区別では、北街区・南街区で「品川浦の水辺環境」、西街区で「旧東海道の歴史」となり、品川駅南地区の顔とは異なる傾向である。
- 年齢別では、50 歳未満は「旧東海道の歴史」、「品川浦の水辺環境」、50・60 代で「旧東海道の歴史」、70 歳以上で「品川浦の水辺環境」が上位である。「防災や生活上の課題箇所を改善する」については、年齢別では 50 歳未満の方がやや回答割合が高くなっている。

◆問5-1 土地所有者の意向（P-15）

- 街区別では、南街区では、「建物の耐震化を考えている」、「建物の新築または建て替えをしたい」の割合が高く、防災対策のまちづくりの意向が高い。

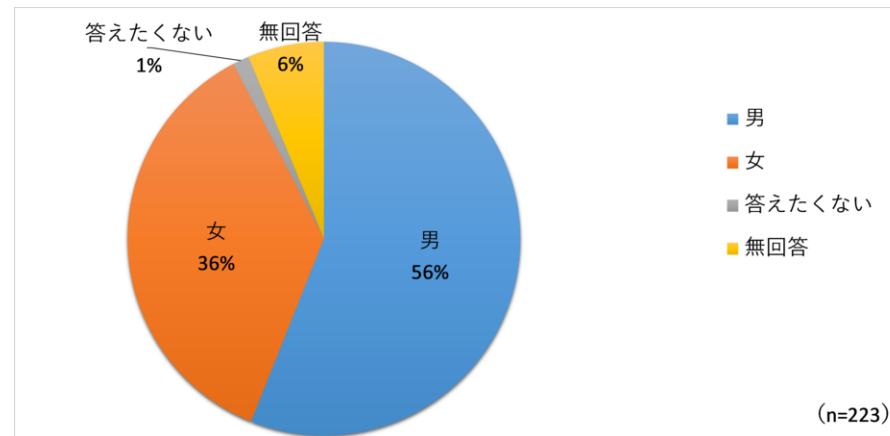
◆問7-2 まちづくりへの参加意欲（P-16）

- 街区別では、すべての街区で、「曜日や時間が合えば参加する」の割合が高く、南街区でその傾向が高くなっている。
- 街区別の「参加したい」の回答者は、北街区で 57.3%、西街区で 64.2%、南街区で 67.2%であり、南街区の回答者の参加意向が高くなっている。
- 年齢別の「参加したい」の回答者は、50 歳未満で 68.4%、50・60 代で 62.0%、70 歳以上で 57.0%と年齢層が低い方が関心は高くなっている。

2 各設問と結果（単純集計）

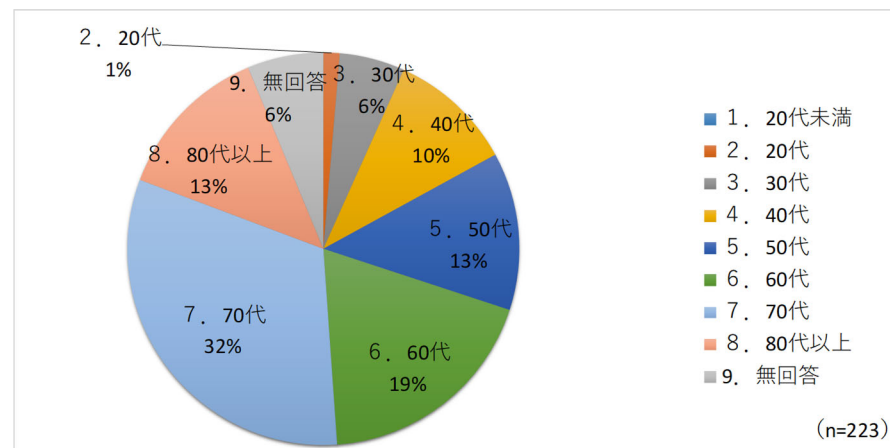
問 1-1 男女比（単数回答）

回答の男女比は、男性が多くなっている。



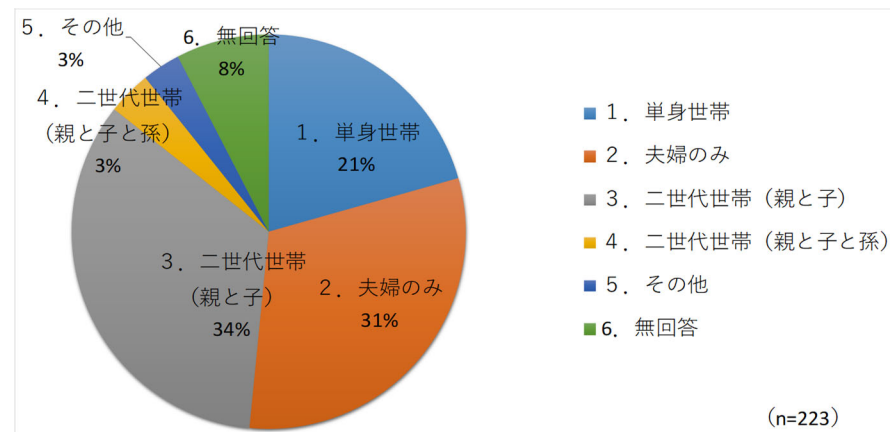
問 1-2 年齢構成比（単数回答）

「70代（約32%）」が最も多く、「60代（約19%）」が次いで多くなっている。



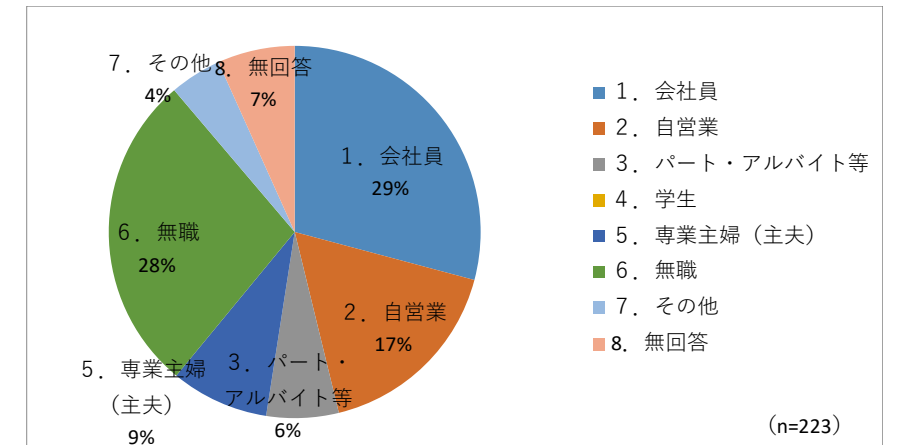
問 1-3 家族構成（単数回答）

「二世帯世帯（親と子）（約34%）」が最も多く、「夫婦のみ（約31%）」が次いで多くなっている。



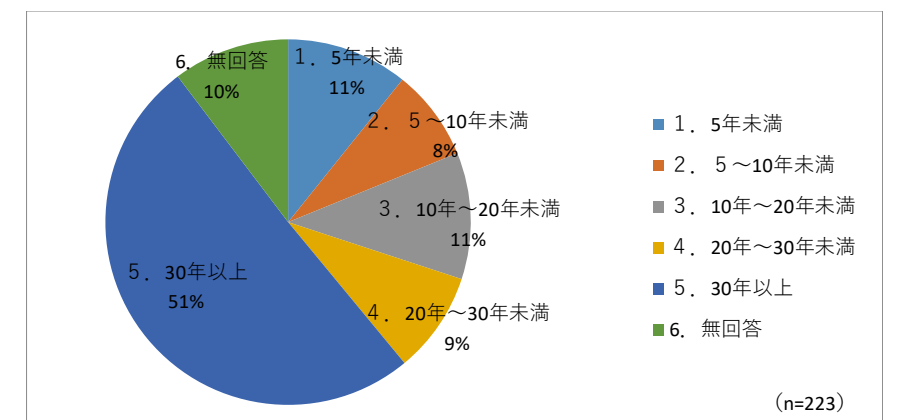
問 1-4 職業（単数回答）

「会社員（約29%）」が最も多く、「無職（約28%）」が次いで多くなっている。



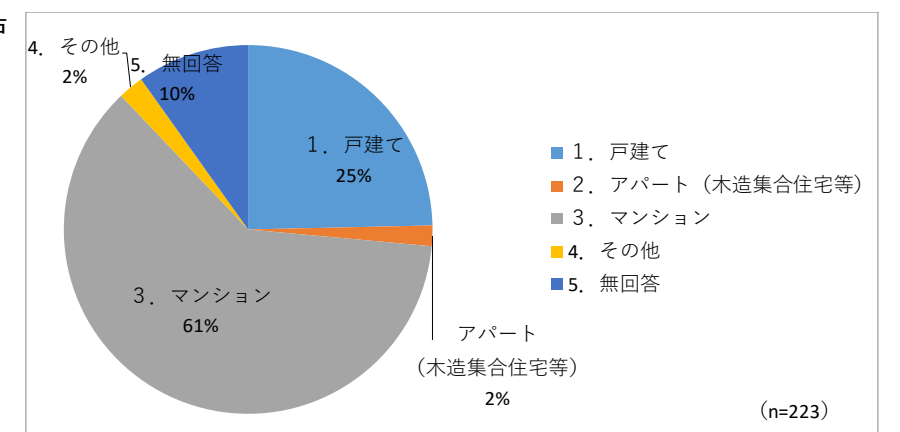
問 1-5 居住年数（単数回答）

「30年以上（約51%）」が最も多く、「5年未満（約11%）」および「10年～20年未満（約11%）」が次いで多くなっている。



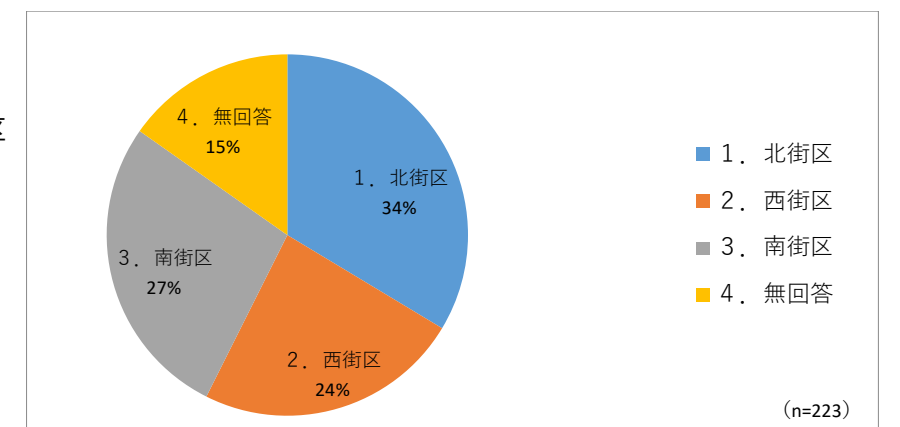
問 1-6 居住建物（単数回答）

「マンション（約61%）」が最も多く、「戸建て（約25%）」が次いで多くなっている。



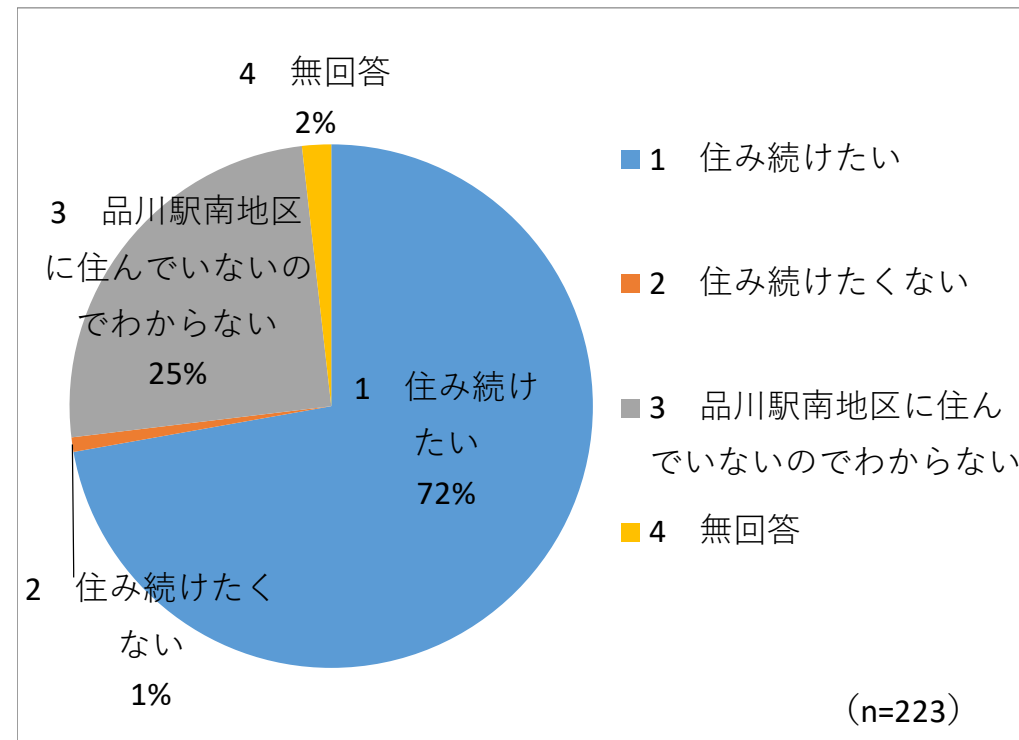
問 1-7 ご所有（又は借りている）土地や建物はどの街区にありますか。（単数回答）

「北街区（約34%）」が最も多く、「南街区（約27%）」が次いで多くなっている。



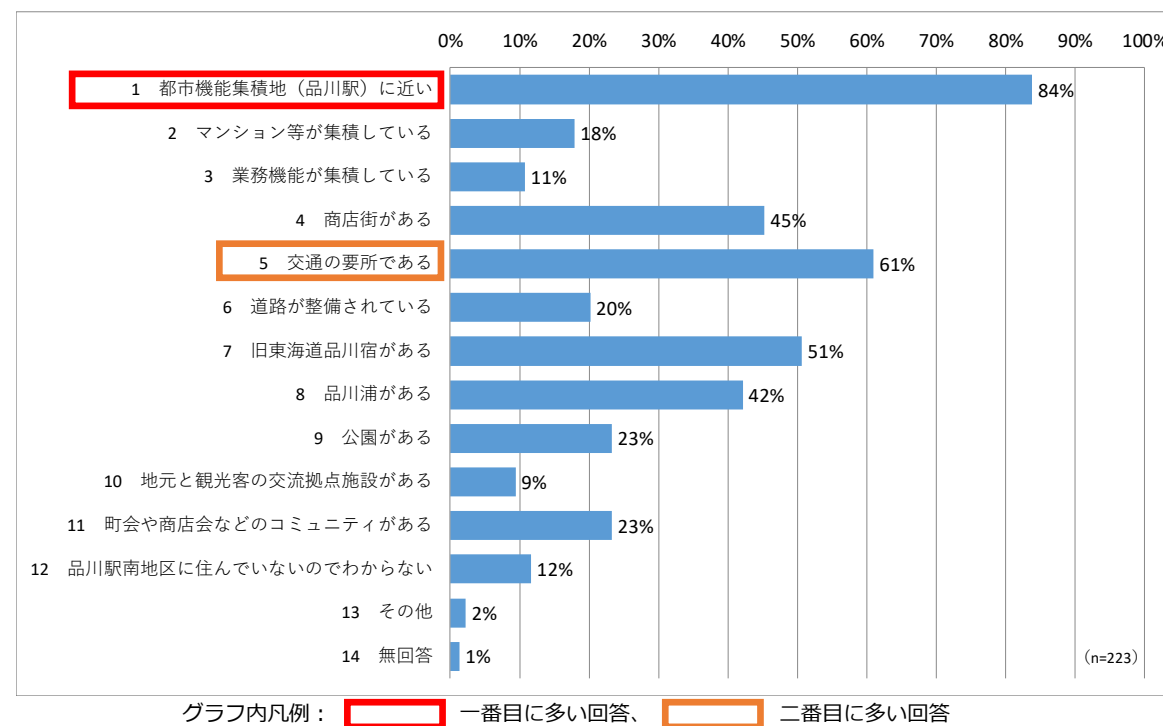
問2-1 あなたは、この地区に住み続けたいと思いますか。（単数回答）

「住み続けたい（約 72%）」が最も多く、「品川駅南地区に住んでいないのでわからない（約 25%）」が次いで多くなっている。



問2-2 あなたが感じる地区の特徴について教えてください。（複数回答可）

「都市機能集積地（品川駅）に近い（約 84%）」が最も多く、「交通の要所である（約 61%）」が次いで多くなっている。「旧東海道品川宿がある」の3項目で5割を超えている。



問2-3 あなたが感じるこの地区の環境について、良い・便利と感じる項目、悪い・不便と感じる項目を教えてください。（単数 各項目に対して、良い・便利、普通、悪い・不便、わからないの4段階評価）

○良い・便利と感じた項目

「通勤・通学の便について（61% 137人）」が最も多く、「駅に近接する環境について（47% 105人）」が次いで多くなっている。

○悪い・不便と感じた項目

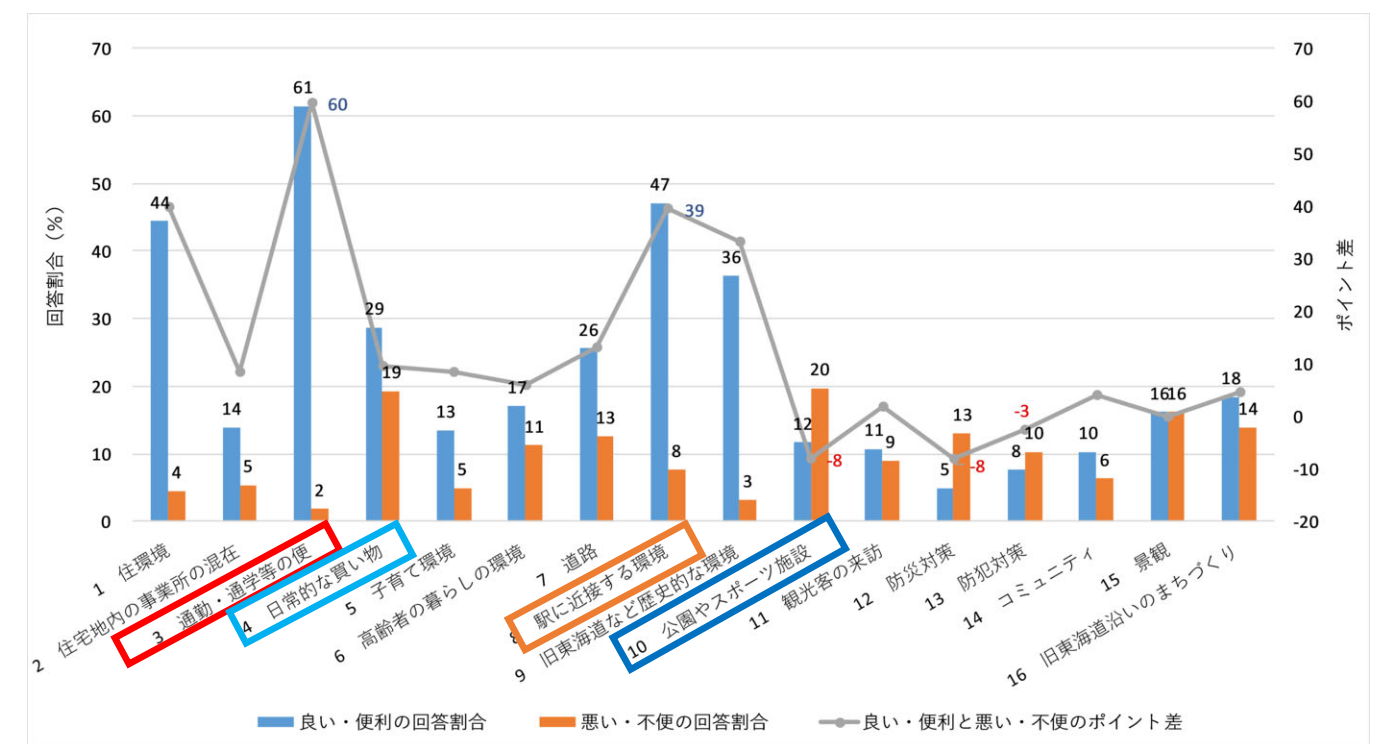
「公園やスポーツ施設について（20% 44人）」が最も多く、「日常的な買い物（食品や生活用品等）について（19% 43人）」が次いで多くなっている。

○ポイントが高い項目（良い・便利－悪い・不便）

「通勤・通学の便について（60p）」が最も高く、「駅に近接する環境について（39p）」が次いで多くなっている。

○ポイントが低い項目（良い・便利－悪い・不便）

「公園やスポーツ施設について（-8p）」、「防災・対策（-8p）」が最も低く、「防犯対策（-3p）」が次いで低くなっており、上記3項目は悪い・不便の回答が良い・便利を上回っている。

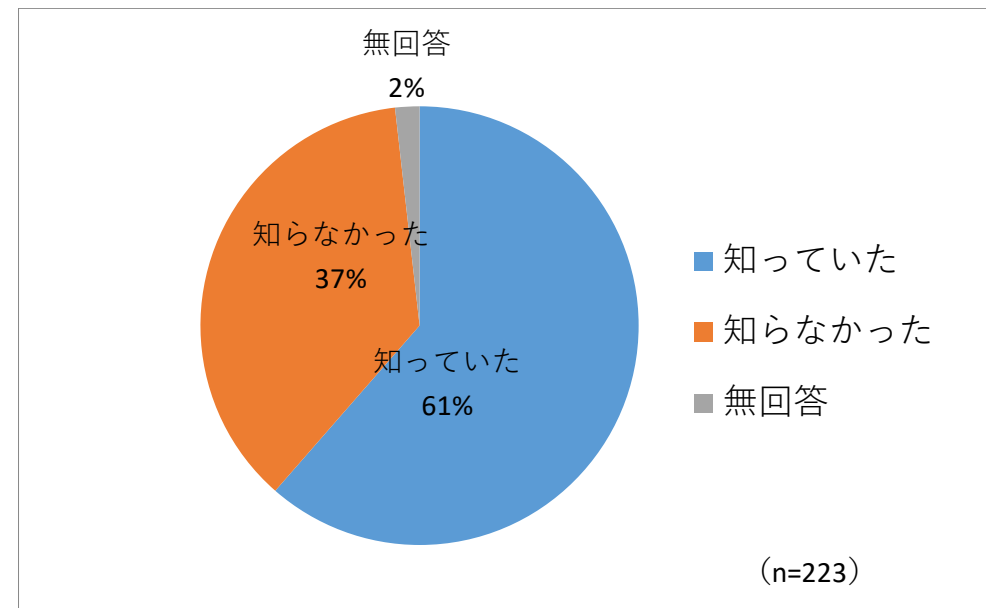


グラフ内凡例（良い・便利）: 一番目に多い回答、 二番目に多い回答

グラフ内凡例（悪い・不便）: 一番目に多い回答、 二番目に多い回答

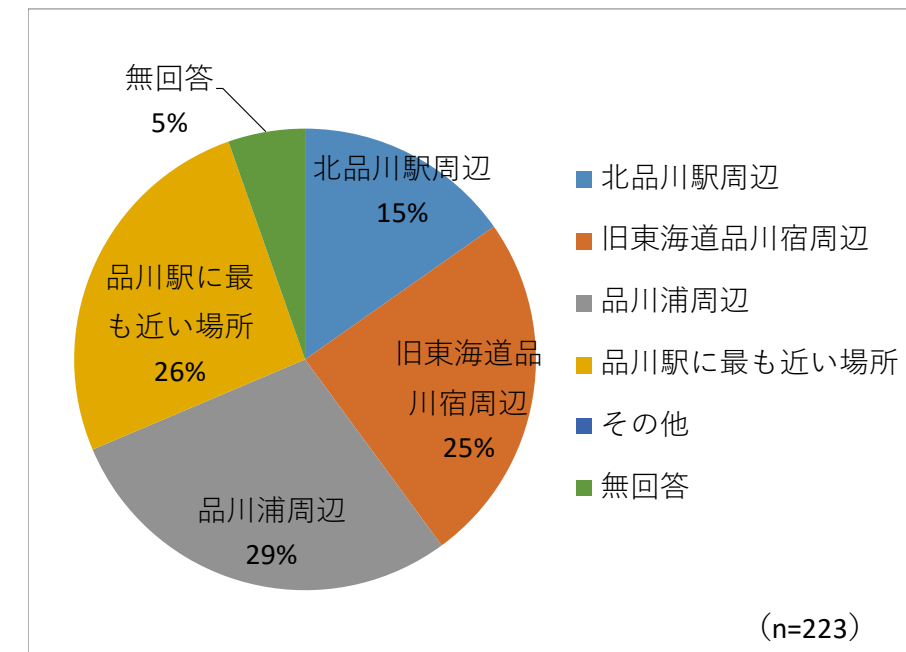
問3-1 品川駅南地区のまちづくりの方向性やマスタープラン等の計画について知っているか。（単数回答）

「知っていた（約61%）」が過半数を越えた回答となっている。



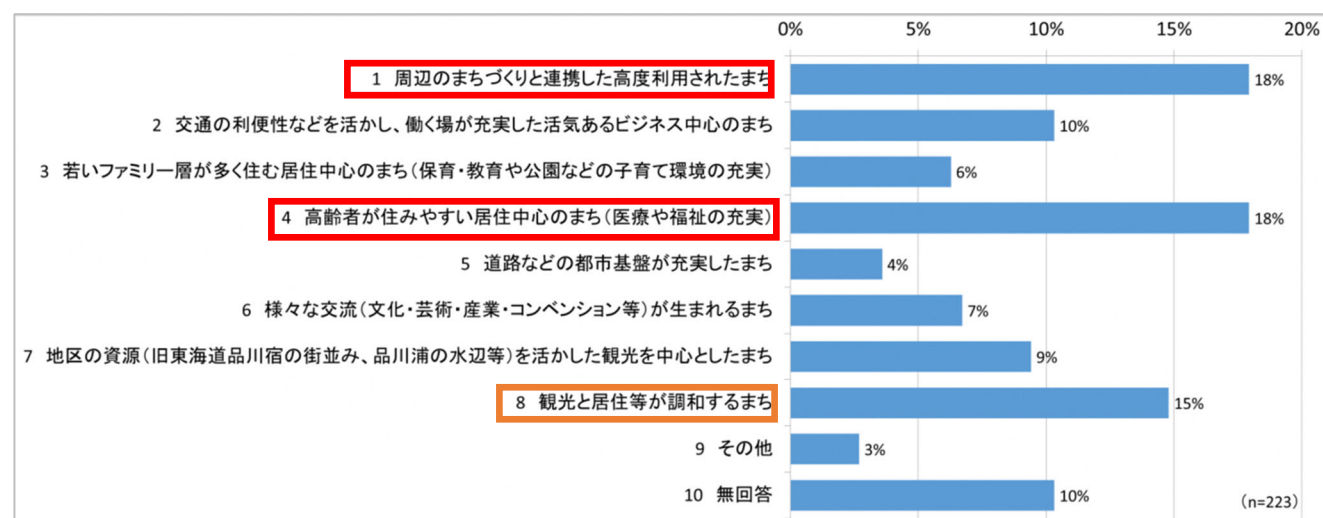
問3-3 あなたが考える将来の品川駅南地区の顔として相応しい場所を教えてください。（単数回答）

「品川浦周辺（約29%）」が最も多く、「品川駅に最も近い場所（約26%）」が次いで多くなっている。



問3-2 あなたが考える将来の品川駅南地区の姿に最も近いと思うものを教えてください。（単数回答）

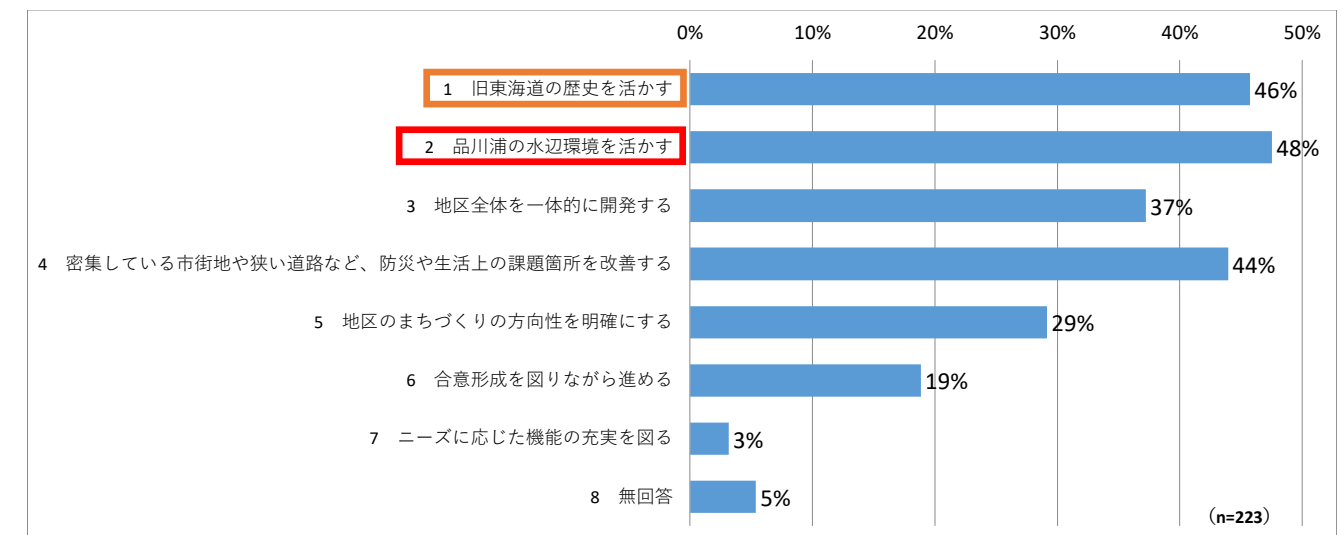
「周辺のまちづくりと連携した高度利用されたまち（約18%）」と「高齢者が住みやすい居住中心のまち（医療や福祉の充実）（約18%）」が最も多く、「観光と居住が調和するまち（約15%）」が次いで多くなっている。



グラフ内凡例： 一番目に多い回答、 二番目に多い回答

問3-4 品川駅南地区のまちづくりを進めていく上で、あなたが考える重視すべき事項を教えてください。（複数回答可）

「品川浦の水辺環境を活かす（約48%）」が最も多く、「旧東海道の歴史を活かす（約46%）」が次いで多くなっている。

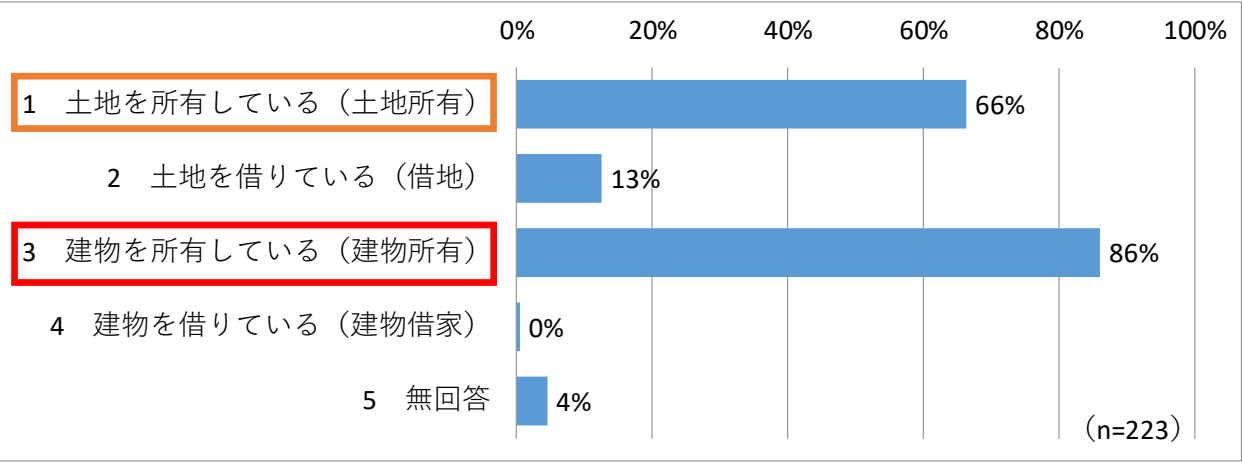


グラフ内凡例： 一番目に多い回答、 二番目に多い回答

問4-1 現在、所有又は借りている土地との関わり（権利形態）をお聞かせください。

（複数回答可）

「建物を所有している（約86%）」が最も多く、「土地を所有している（約66%）」が次いで多くなっている。

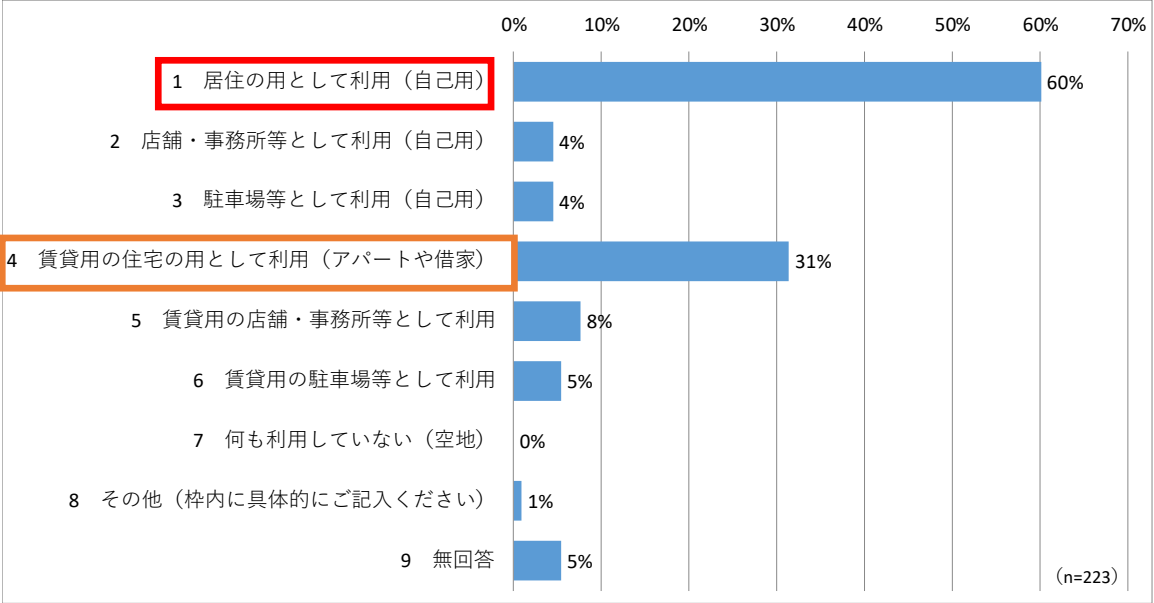


グラフ内凡例： 一番目に多い回答、 二番目に多い回答

問4-2 現在、所有又は借りている土地や建物の利用形態をお聞かせください。

（複数回答可）

「住居の用として利用（自己用）（約60%）」が最も多く、「賃貸用の住宅の用として利用（約31%）」が次いで多くなっている。



グラフ内凡例： 一番目に多い回答、 二番目に多い回答

問5-1 現在、所有している土地建物について、今後の意向をお聞かせください。

（複数回答可）（N=148）

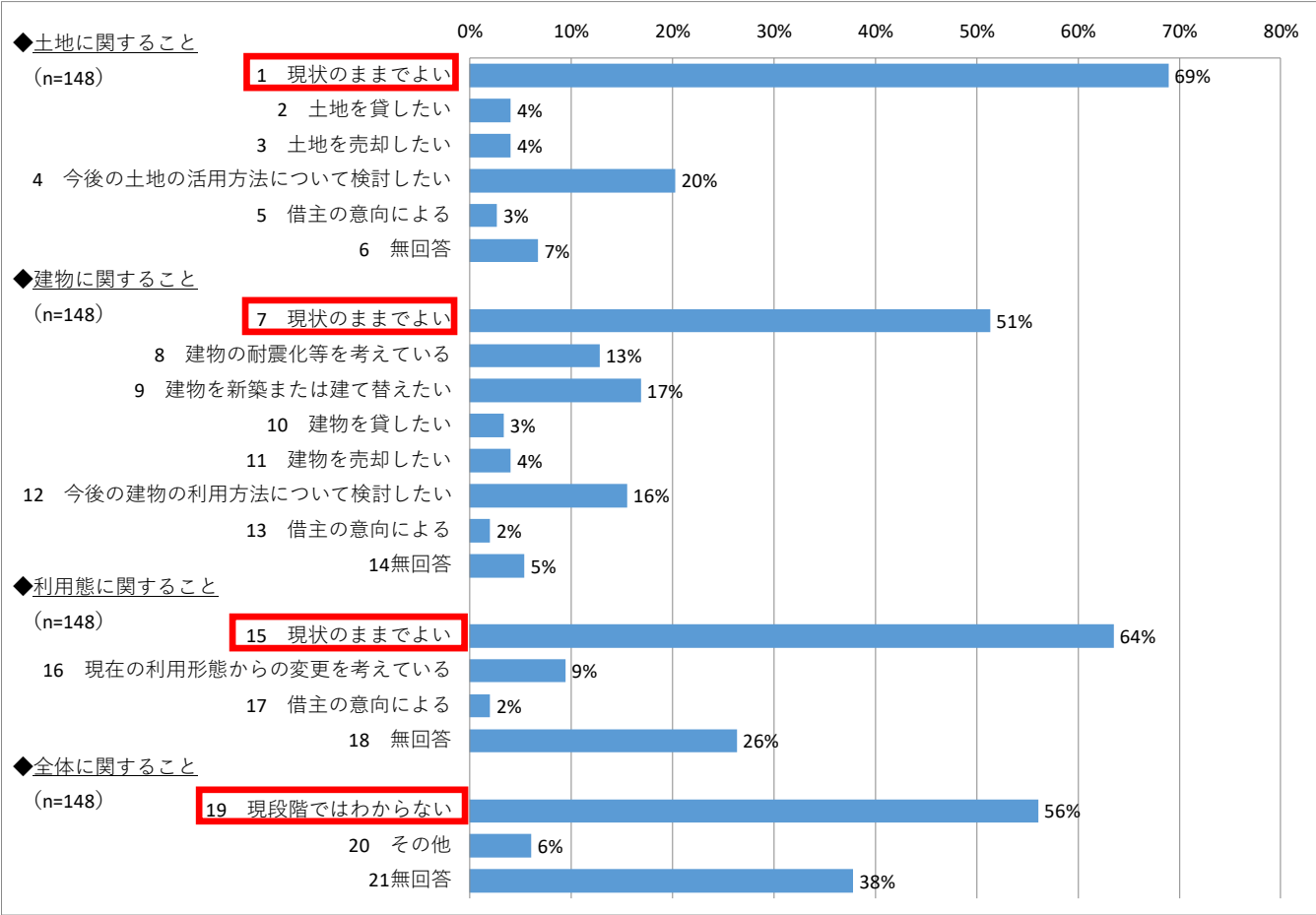
○土地に関すること：現状のままでよい（約69%）

○建物に関すること：現状のままでよい（約51%）

○利用形態に関すること：現状のままでよい（約64%）

○全体に関すること：現段階ではわからない（約56%）

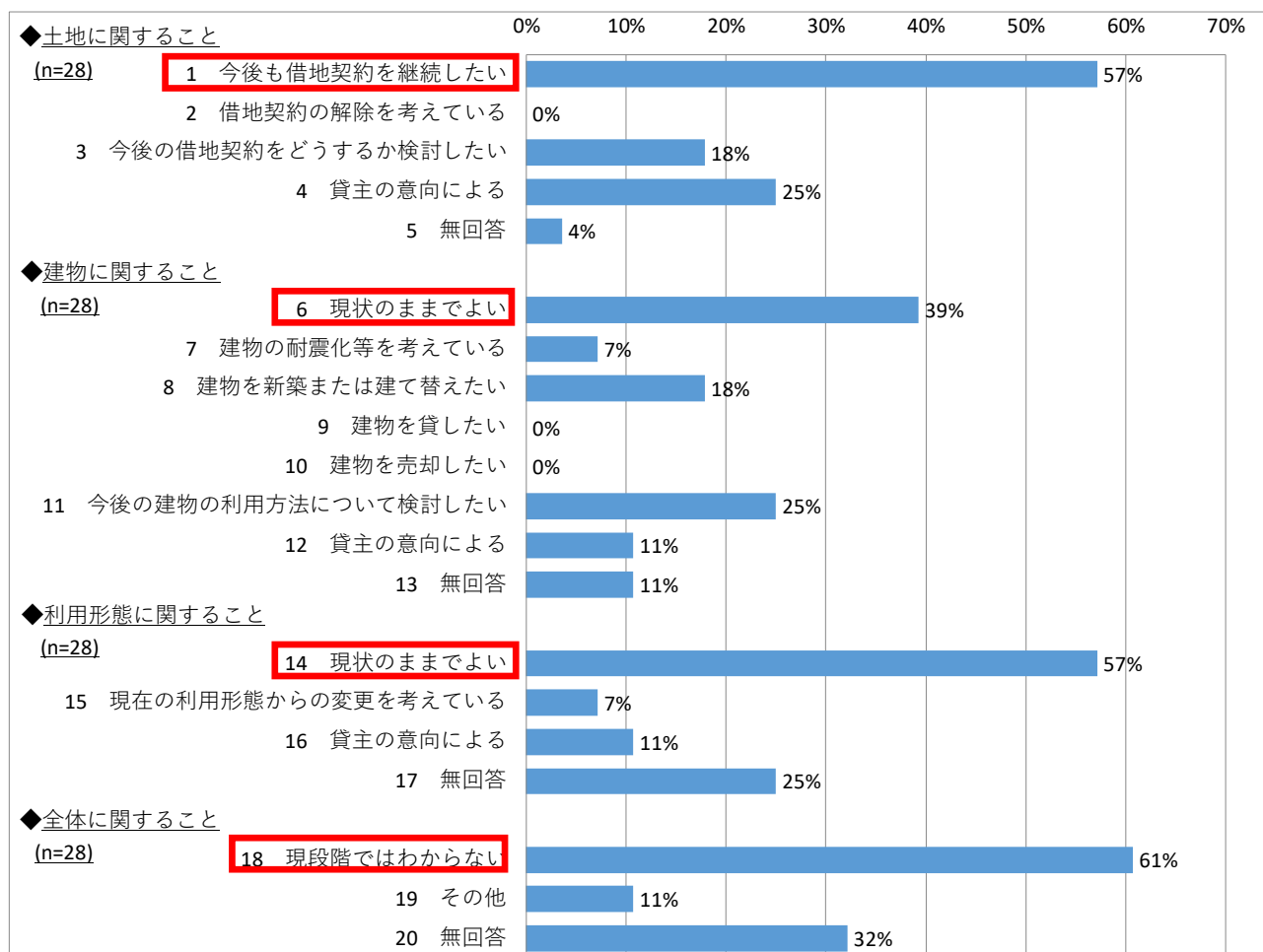
と、いう結果がそれぞれの項目で最も多い回答となっている。（無回答を除いた場合）



グラフ内凡例： 一番目に多い回答

問 6 - 1 現在契約している土地の契約や所有している建物について、今後のご意向をお聞かせください。（複数回答可）（N=28）

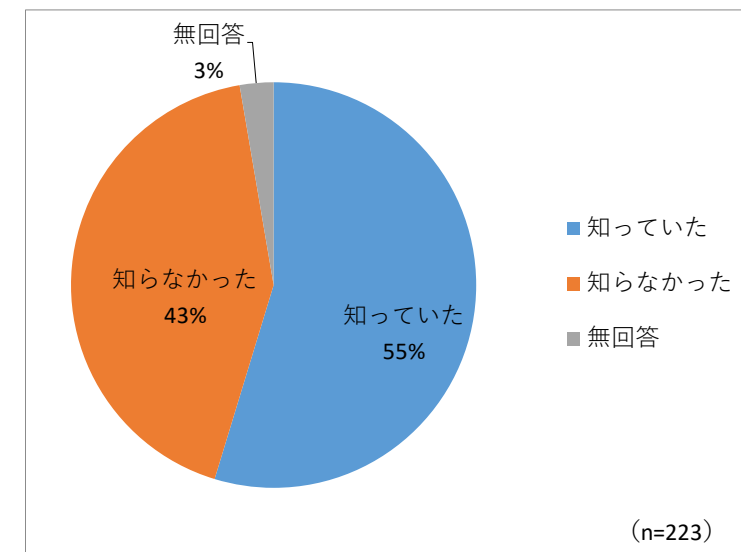
- 土地に関すること：今後も借地契約を継続したい（約 57%）
 - 建物に関すること：現状のままでよい（約 39%）
 - 利用形態に関すること：現状のままでよい（約 57%）
 - 全体に関すること：現段階ではわからない（約 61%）
- と、いう結果がそれぞれの項目で最も多い回答となっている。



グラフ内凡例： 1 一番目に多い回答

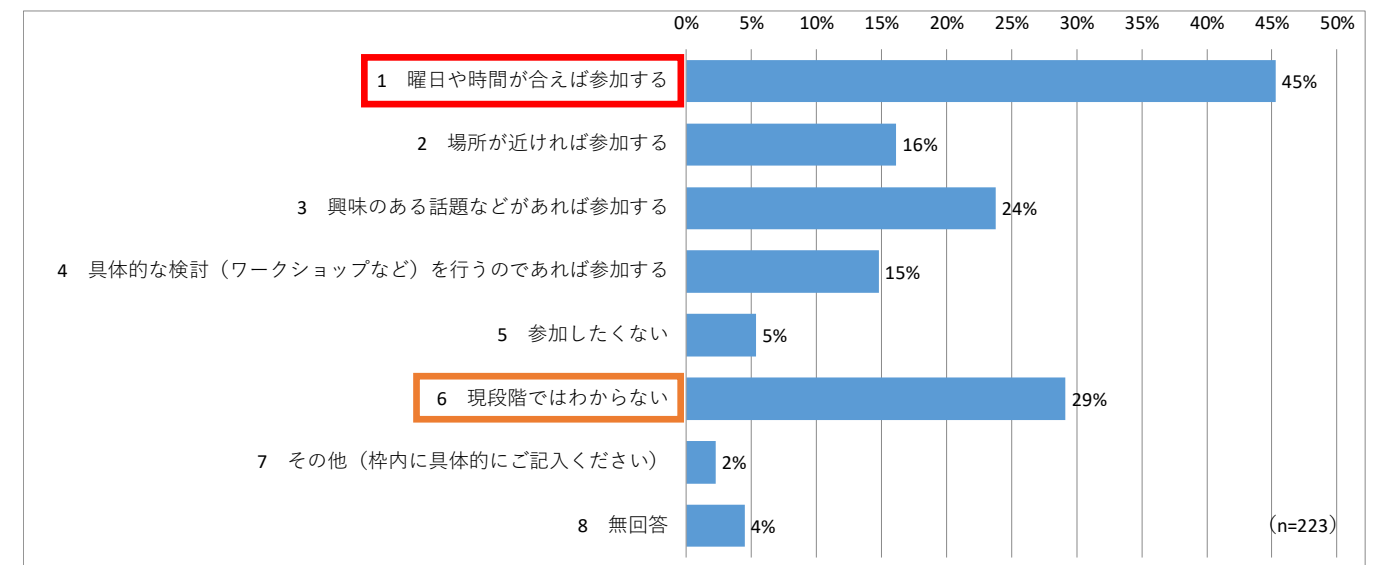
問 7 - 1 品川駅南地区では、地権者等からなるまちづくりの動きがあります。あなたは、こうした動きがあることを知っていましたか。（単数回答）

「知っていた（約 55%）」が過半数を超えた回答となっている。



問 7 - 2 今後、品川駅南地区のまちづくりについて、地権者の方を対象とした勉強会などの開催を考えた場合、参加について、あなたのお考えをお聞かせください。（複数回答可）

「曜日や時間が合えば参加する（約 45%）」が最も多く、「現段階ではわからない（約 29%）」が次いで多くなっている。



グラフ内凡例： 1 一番目に多い回答、6 二番目に多い回答

3 クロス集計※

（１）集計対象

品川駅南地区のまちづくりアンケート”の単純・クロス集計※を行い、品川浦周辺地区全体および各街区（西街区/北街区/南街区）の項目別の意向や今後のまちづくりの方向性、課題について分析する。

※クロス集計とは：アンケートの回答者全体の集計を行う単純集計では、属性の違いによる傾向が明らかにすることが難しい。“街区別”、“年齢別”など、回答者の属性により傾向が異なる設問に対し、属性と設問を併せて集計する方法。属性の違いによる傾向が明らかになる。

分類	解説	クロス集計の項目
①品川浦周辺地区の特徴（問 2-2）	・今後のまちづくりを検討するにあたっては、各街区、年齢および居住意向によって異なる特徴を踏まえた整備が求められる。	・問 1-2（年齢）×問 2-2 ・問 1-7（街区）×問 2-2 ・問 2-1（意向）×問 2-2
②品川浦周辺地区の魅力（問 2-3）※良い・便利	・今後のまちづくりを検討するにあたっては、各街区、年齢および居住意向によって異なる魅力や課題を踏まえた整備が求められる。	・問 1-2（年齢）×問 2-3（良） ・問 1-7（街区）×問 2-3（良） ・問 2-1（意向）×問 2-3（良）
②品川浦周辺地区の課題（問 2-3）※悪い・不便	・場合に応じては、良い・悪いについて点数化し、その差分から比較する。	・問 1-2（年齢）×問 2-3（悪） ・問 1-7（街区）×問 2-3（悪） ・問 2-1（意向）×問 2-3（悪）
③将来の品川駅南地区の姿（問 3-2）	・将来の姿に際しては、居住意向により大きく考え方が異なると考えられる。また、街区や居住年齢、地権者によっても異なることから、街区・年齢の傾向を把握し、傾向の違いを把握する。	・問 2-1（意向）×問 1-2（年齢）×問 3-2 ・問 2-1（意向）×問 1-7（街区）×問 3-2 ・問 2-1（意向）×問 4-1（所有・権利）×問 3-2
④品川駅南地区の顔として相応しい場所（問 3-3）	・将来の姿の検討に向け、どの地区が相応しいかは地区、年齢等によっても異なることから、街区・年齢の傾向を把握し、傾向の違いを把握する。	・問 1-2（年齢）×問 3-3 ・問 1-7（街区）×問 3-3 ・問 2-1（意向）×問 3-3
⑤まちづくりを進めるにあたって重視する点（問 3-4）	・「地区全体を一体的に開発する」の再開発の意向を含めた設問。その他、歴史・自然を活かす、課題を解決するなど、今後のまちづくりの重要な方針になるため、各説明変数および土地所有の意向にて分析する。	・問 1-2（年齢）×問 3-4 ・問 1-7（街区）×問 3-4 ・問 4-1（所有・権利）×問 3-4
⑥土地所有者の意向（問 5-1）	・街区の状況や、今後のまちづくりの考え方により、大きく考え方が異なると考えられる。 ・各街区での街づくりを考えるにあたっての傾向の違いを把握する。	・問 1-7（街区）×問 5-1 ・問 3-4（重視）×問 5-1
⑦まちづくりへの参加意欲（問 7-2）	・街区の状況や、土地所有の有無により、大きく考え方が異なると考えられる。 ・参加の意向が高い属性を整理し、今後の意見交換会への呼びかけを図る。	・問 1-7（街区）×問 7-2 ・問 4-1（所有・権利）×問 7-2

（２）集計に際しての留意点

クロス集計では、その属性や意向別の傾向を把握できる一方、区分が細かすぎると、回答数が少なくなり、結果の信頼度が大幅に減少する恐れがある。

本分析では、各設問で傾向が異なると想定される属性や意向を設定するとともに（説明変数）、類似の選択肢を統合し、傾向を把握したい設問を目的変数に設定して分析した。説明変数の統合内容を以下に示す。

また、棒グラフは単純集計での回答数の多い選択肢順で表記している。

<問 1-2 年齢>

年齢は 8 区分で分かれていること、年齢により今後の意向が異なることから、下記 3 区分とする。

項 目	人数（人）	割合	項目統合	回答数（n）、割合
1. 20 代未満	0	0%	50 歳未満	38 18.2%
2. 20 代	3	1%		
3. 30 代	12	5%		
4. 40 代	23	10%		
5. 50 代	29	13%	50・60 代	71 34.0%
6. 60 代	42	19%		
7. 70 代	71	32%	70 歳以上	100 47.8%
8. 80 代以上	29	13%		
無回答	14	6%	無回答	クロス集計対象外

<問 1-7 街区>

街区により今後の意向は大きく異なることから、統合は実施しない。

項 目	人数（人）	割合	項目統合
1. 北街区	75	34%	同左
2. 西街区	53	24%	同左
3. 南街区	61	27%	同左
無回答	34	15%	クロス集計対象外

<問 2-1 居住意向>

集計結果から住み続けたいが 72%、住み続けたくないが 1%、住んでいないが 25%、済み続けたいだけを対象とした分析も考えられる街区により今後の意向は大きく異なることから、統合は実施しない。

項 目	人数（人）	割合	項目統合	回答数（n）、割合
1 住み続けたい	161	72%	住み続けたい	161 73.5%
2 住み続けたくない	2	1%	住み続けたくない・わからない	58 26.5%
3 品川駅南地区に住んでいないのでわからない	56	25%		
4 無回答	4	2%	無回答	クロス集計対象外

（３）集計結果

①品川浦周辺地区の特徴（問２－２）

<まとめ>

- ・地区が持つ特徴として、居住街区により大きく傾向が異なる。街区別の意見を吸い上げるとともに、その街区の居住者の意向を踏まえた街づくりを進めて行く必要がある。
- ・年齢別では「品川浦がある」は年齢が高くなるにつれ、その割合が増加している。高齢層の意向の高い「品川浦」を活用した街づくりを進め、若い人への魅力を高めるまちづくりなどを検討していく必要がある。

<街区別>

- ・一番目に多い回答は「都市機能集積地（品川駅）に近い」となるが、街区によりその回答割合が異なる。西街区は約 9 割を超す回答に対し、北街区、南街区は 8 割台の回答になる。
- ・二番目に多い回答は、北街区：「交通の要所である」が約 55%、西街区：「商店街がある」が約 66%、南街区：「品川浦がある」が約 57%となる。
- ・対象地域に隣接した、品川駅の大きな拠点があることに魅力を感じている人が各街区とも一番多く、二番目に多い回答および 5 割以上の回答が、街区の地域資源の特徴と想定される。

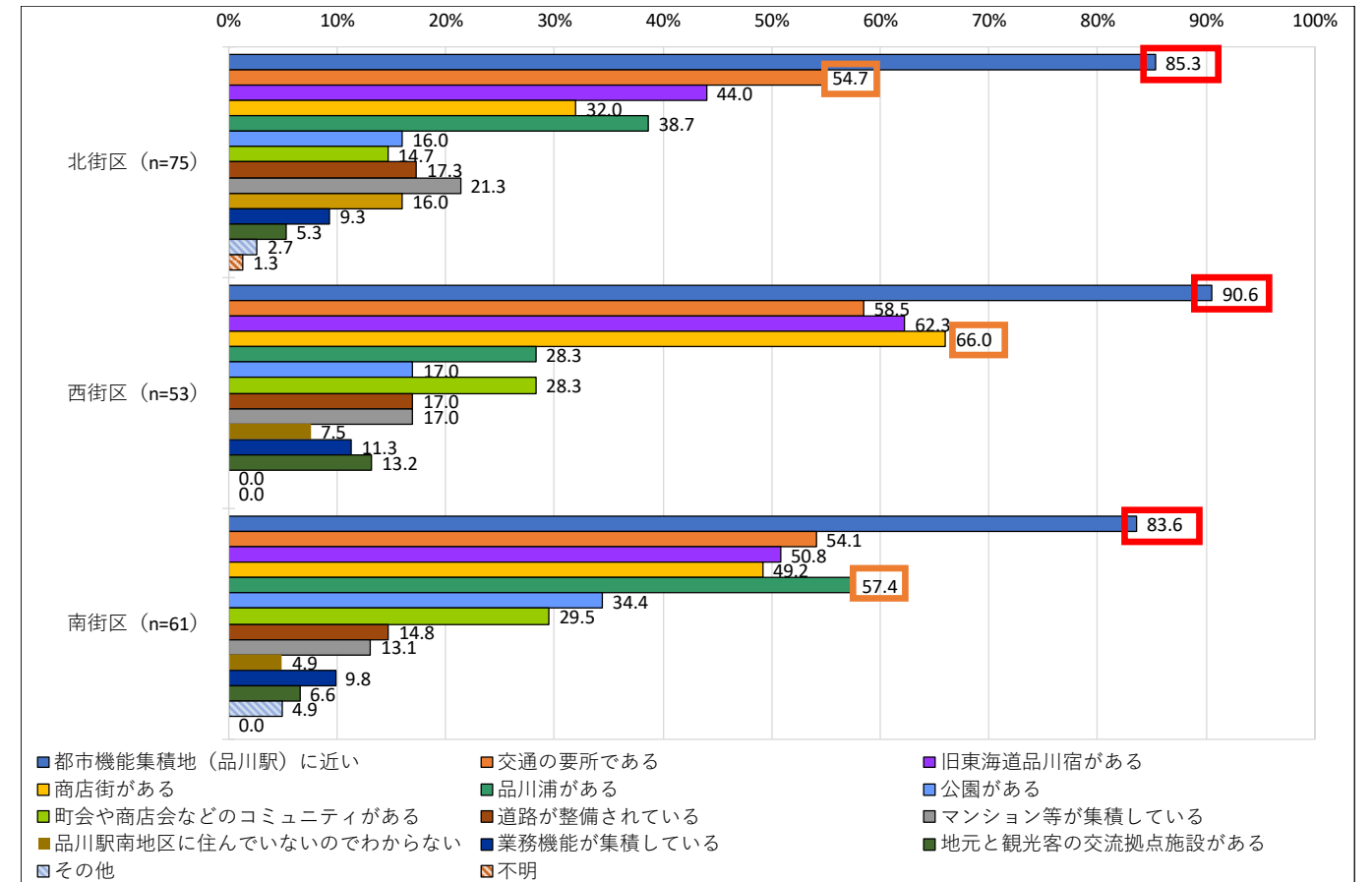
<年齢別>

- ・回答年齢別では、「都市機能集積地（品川駅）に近い」が一番多い回答結果となるが、年齢的な差は少ない。
- ・「品川浦がある」の回答割合は、50 歳未満が約 18%に対し、70 歳以上は 56%と 3 倍程度高くなっており、地区の特徴としては大きく傾向が異なっている。

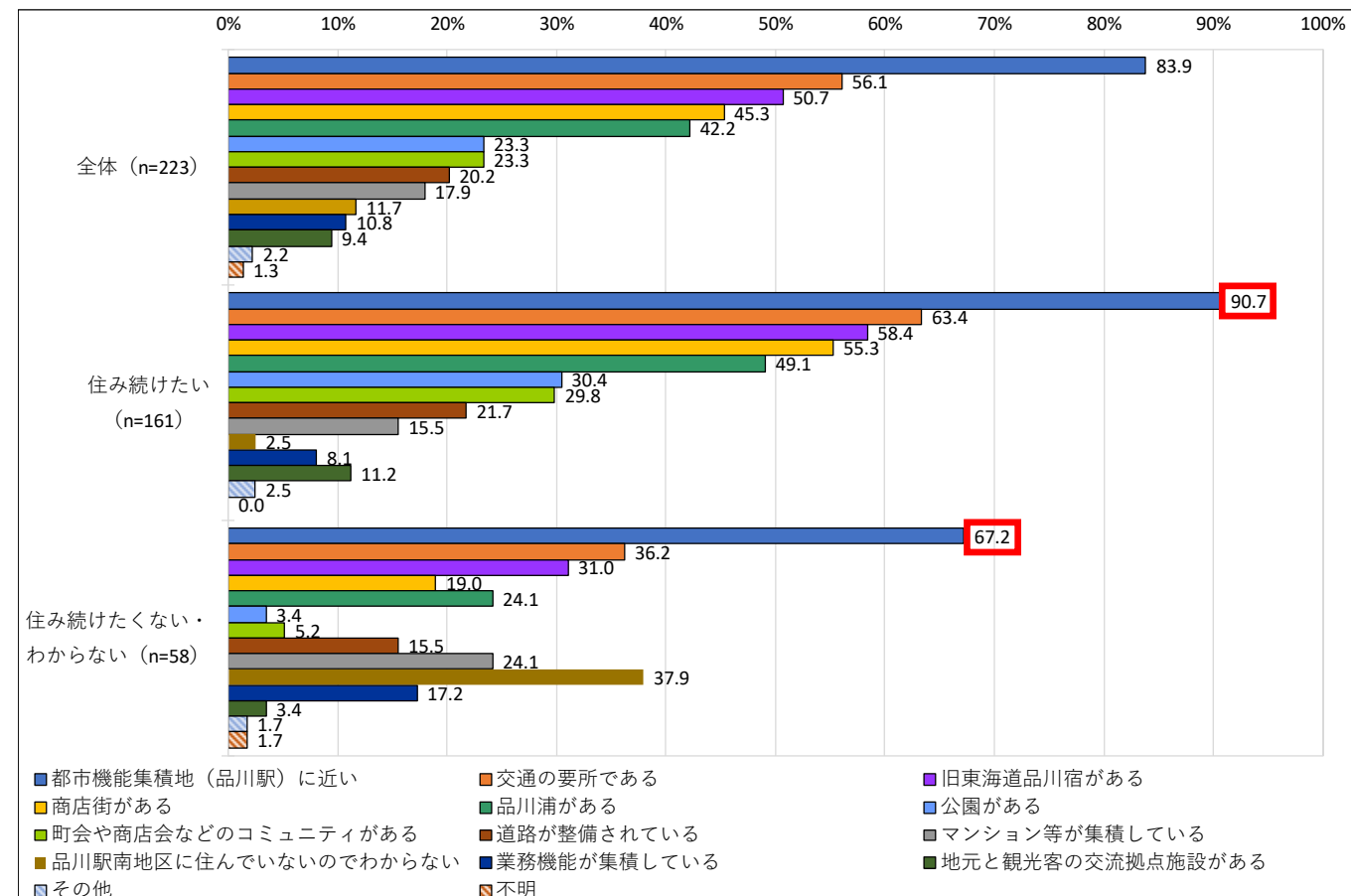
<居住意向別>

- ・居住意向別では、「都市機能集積地（品川駅）に近い」が一番多い回答結果となるが、住み続けたいが約 90%に対し、住み続けたくない・わからないが、約 67%とその差が大きい。

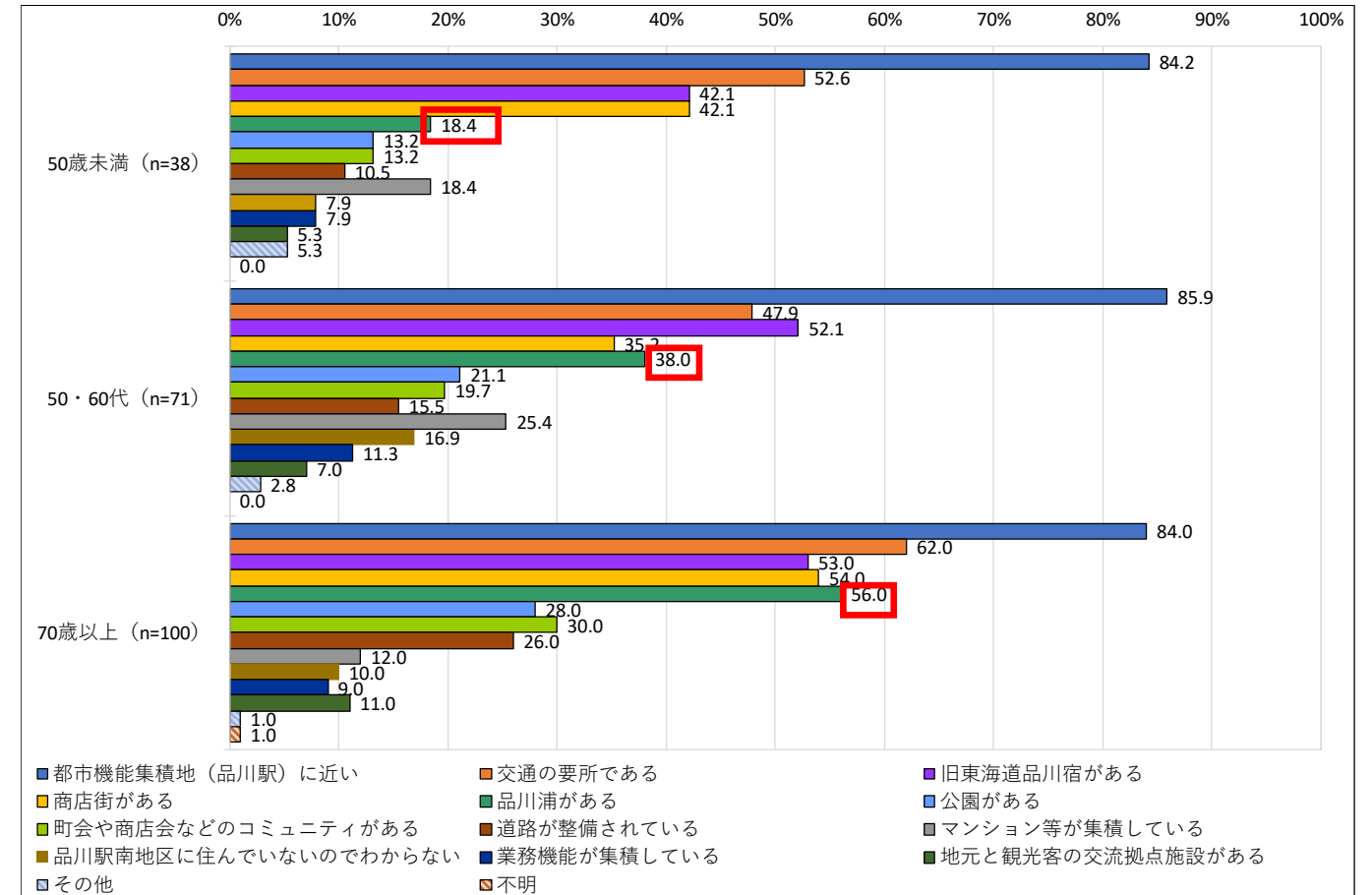
【街区別】



【全体・居住意向別】



【年齢別】



②品川浦周辺地区 の魅力（問 2-3）※良い・便利

<まとめ>

- ・品川浦周辺地区の魅力として、どの街区・年齢においても、「通勤・通学の便」の割合が高く、日常生活の利便性が魅力であることが挙げられる。品川駅に近い北街区では、「駅に近接する環境」が上位に挙げられ、南街区・西街区では「住環境」が挙げられている。また、年齢別では「日常的な買い物」の割合が70歳以上では、50歳未満よりも2倍以上の回答であったことから、街区・年齢別で異なる魅力等を活かすまちづくりなどを検討していく必要がある。

<街区別>

- ・一番目に多い回答は「通勤・通学の便について」となり、すべての街区で50%を超えている。
- ・二番目に多い回答は、北街区で「駅に近接する環境（64.0%）」、西街区で「住環境について（49.1%）」、南街区で「住環境について（42.6%）」である。

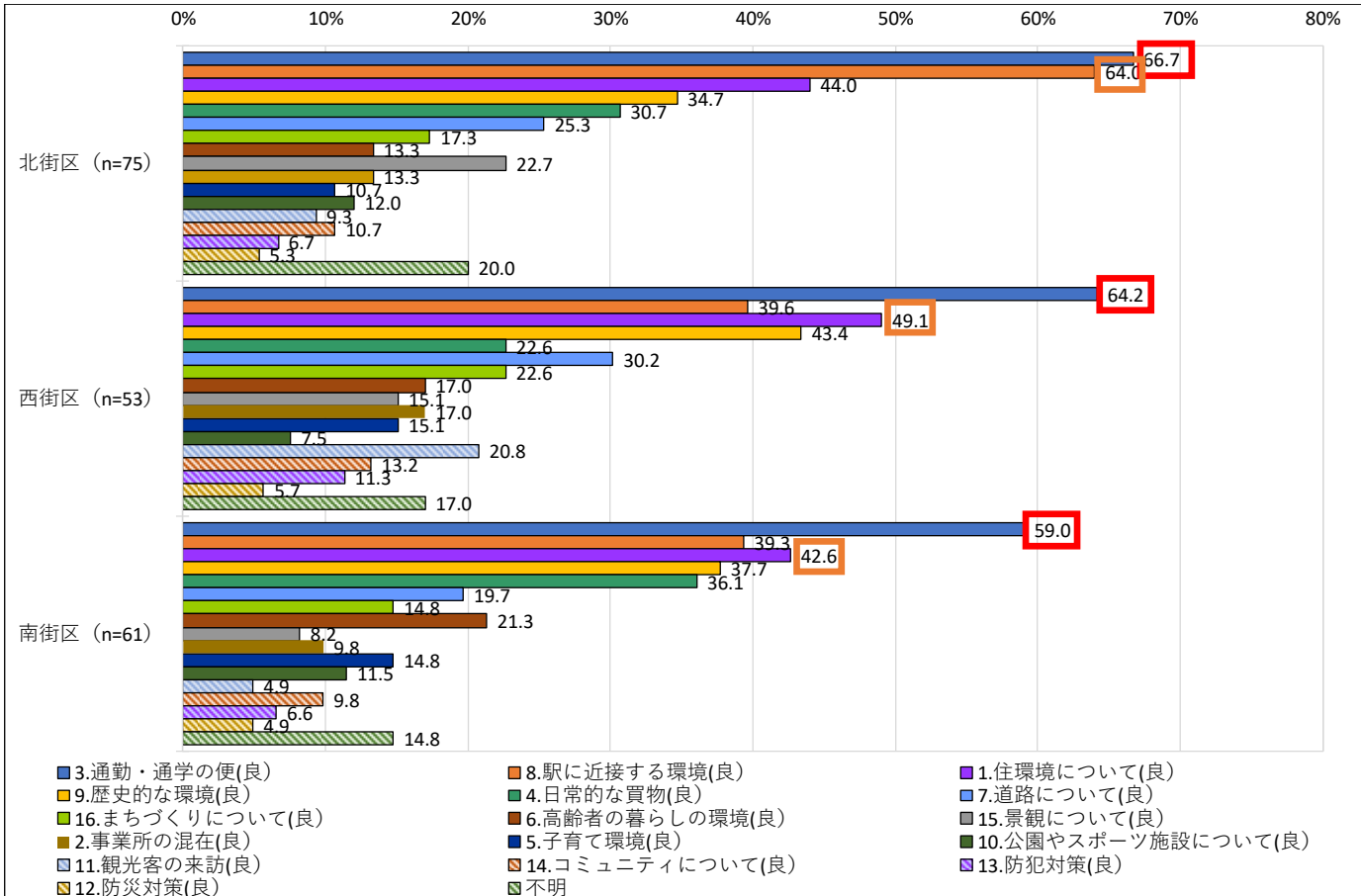
<年齢別>

- ・「住環境」については、50歳未満で50%を超えており、他の年齢層よりも高い回答割合である。
- ・一方、「日常的な買い物」や、「駅に近接する環境」については、70歳以上で40%を超えており、他の年齢層よりも高い回答割合である。

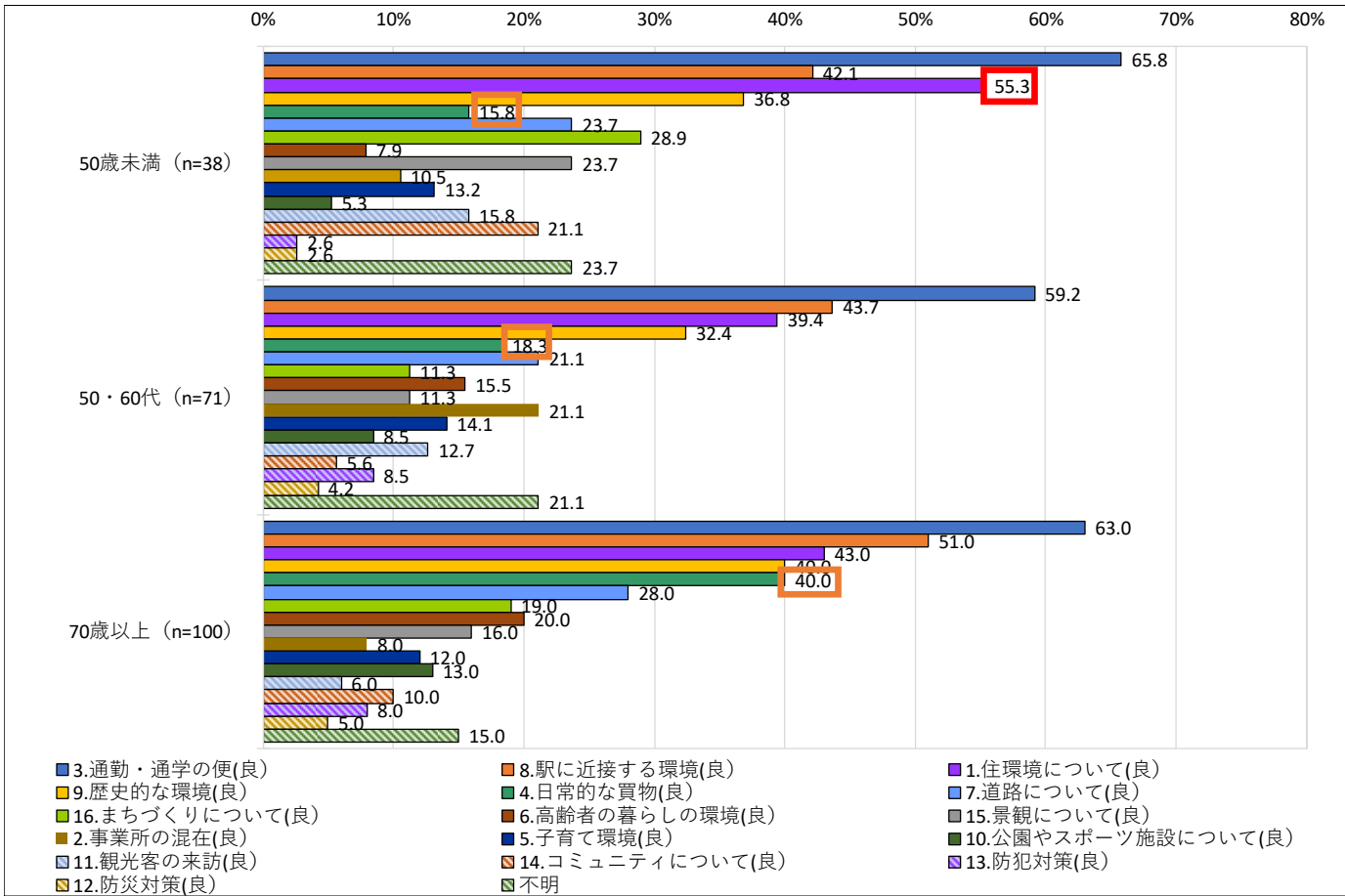
<居住意向別>

- ・居住意向別では、ほとんどの項目で、住みたい方の方が、住みたくない・わからないよりも回答割合が高くなっている。

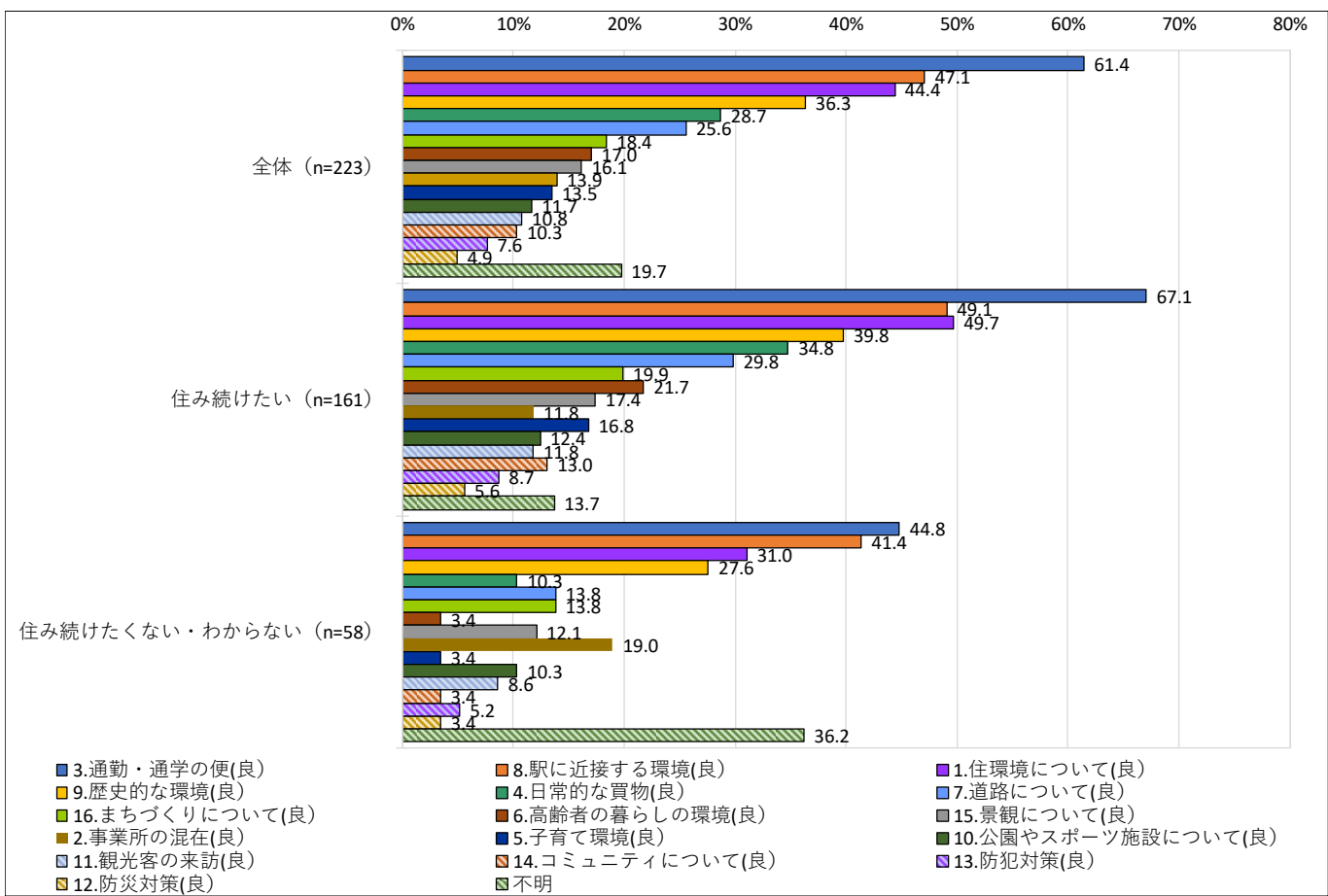
【街区別】



【年齢別】



【全体・居住意向別】



②品川浦周辺地区の課題（問 2-3）※悪い・不便

<まとめ>

- ・品川浦周辺地区の課題として、不明（回答無し）がどの地区・年齢・居住意向も 30%を超えている。そのうち、悪い・不便の回答が無い方は全体の約 1/3 以上であり、悪い・不便と感じている方は少ないと考えられる。
- ・若年層は高齢層よりも悪い・不便の割合が高くなり、特に「日常的な買い物について」、「公園やスポーツ施設について」の割合が高くなる。
- ・一方、高齢層では、住み続けたくない・わからないで「高齢者の暮らしの環境（19.0%）」の割合が高いことから、若年層や、住み続けたくない・わからない方の回答割合の高い悪い・不便な項目を改善するまちづくりなどを検討していく必要がある。

<街区別>

- ・一番目に多い回答は、北街区で「公園やスポーツ施設について（24.0%）」、西街区で「公園やスポーツ施設、日常的な買い物（ともに 17.0%）」、南街区で「防災対策について（23.0%）」であるが、不明（回答無し）がどの地区も 35%を超えており、悪い・不便の回答が無い方は全体の 1/3 以上である。

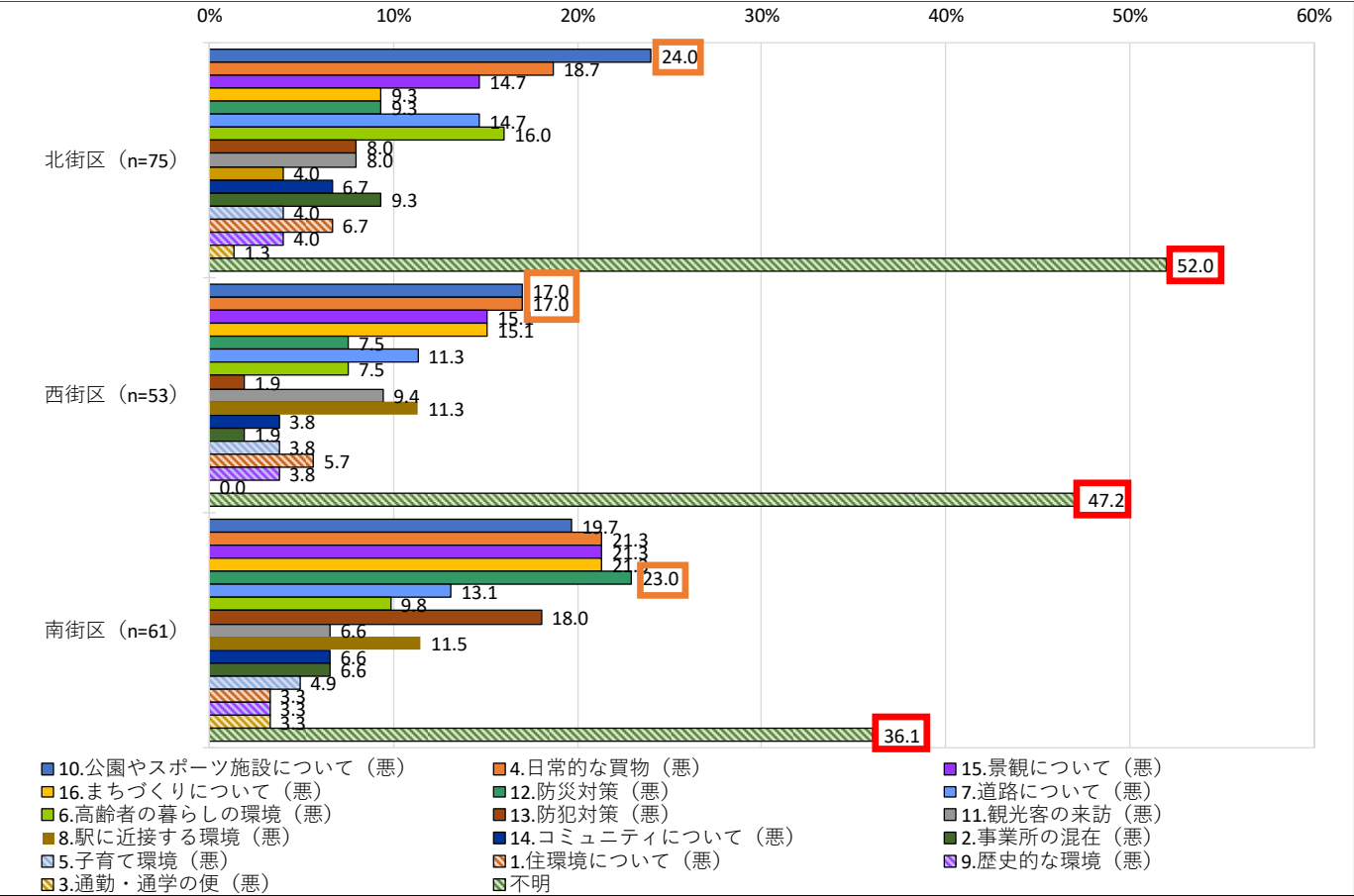
<年齢別>

- ・50 歳未満では、他の年代よりも悪い・不便の回答の割合が高く、「日常的な買い物について（39.5%）」、「公園やスポーツ施設について（36.8%）」は、他の年齢層よりも 2 倍以上の回答割合である。
- ・不明（回答無し）の割合は、50・60 代が 50%を超えており、年齢が高くなるにつれ増加する傾向にある。

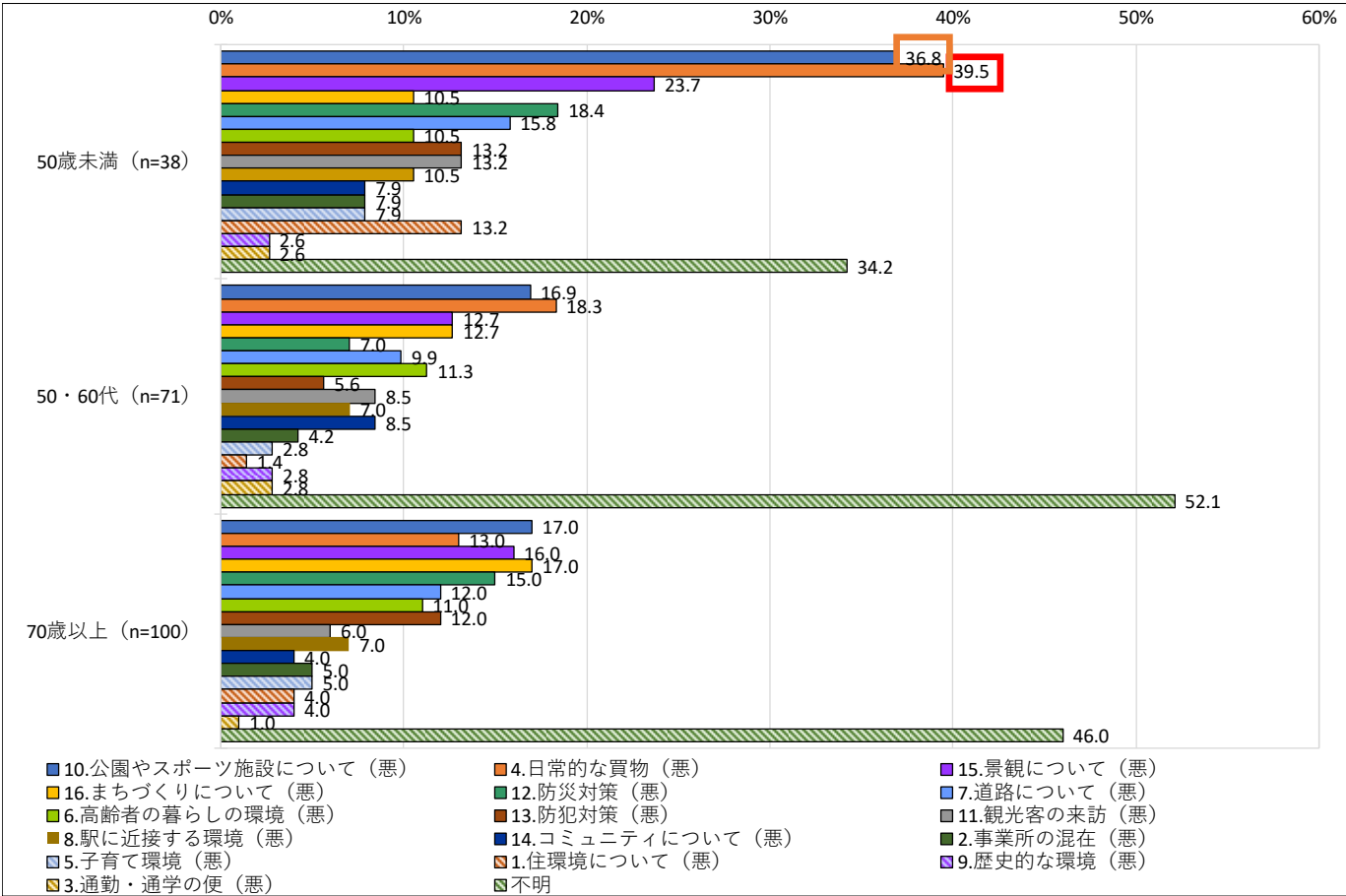
<居住意向別>

- ・居住意向別では、ほとんどの項目で、住み続けたくない・わからないの方が、住み続けたい方よりも回答割合が高くなっている。住み続けたくない・わからないで「高齢者の暮らしの環境（19.0%）」であり、住み続けたいよりも 2 倍以上の回答割合である。

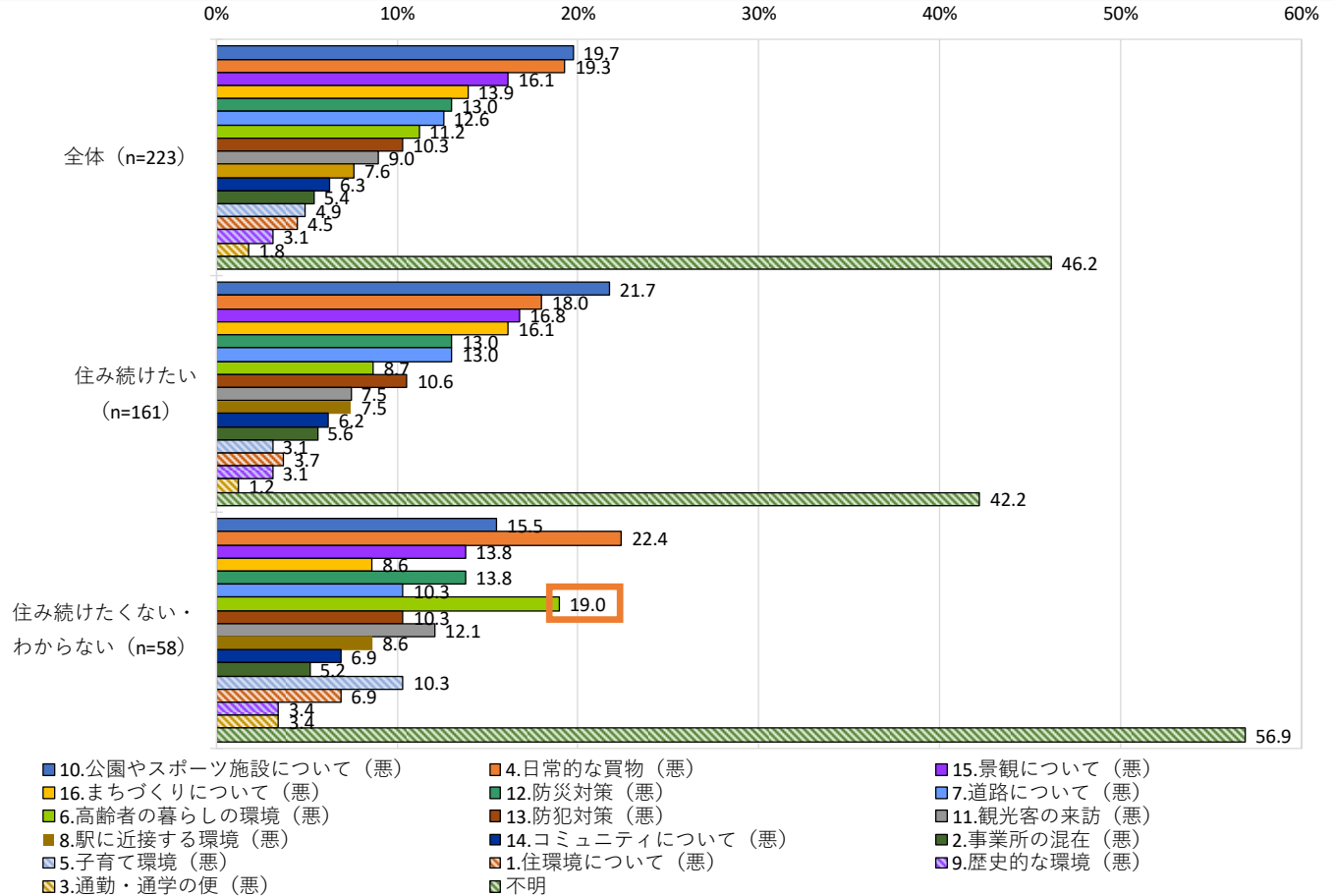
【街区別】



【年齢別】



【全体・居住意向別】



③将来の品川駅南地区の姿（問 3-2）※居住意向で住みたいを回答した対象者のみ

<まとめ>

- ・将来の品川駅南地区の姿は、居住意向で住みたいを回答のみを対象とした際、上位は、「高齢者が住みやすい居住中心のまち（22.4%）」「観光と居住等が調和するまち（18.6%）」「高度利用されたまち（14.9%）」である。
- ・全員回答（P-3 参照）との回答割合から、「高度利用されたまち」の回答割合が減少し、その他の回答割合が高くなる傾向にあり、住みたい方は「高齢者が住みやすい」、「観光と居住地が調和」する街を望んでおり、住みたくな・わからないの方は、住みたい方よりも、「高度利用されたまち」の将来を望まれている傾向にある。

<街区別>

- ・回答割合が高いのは、北街区では、「高齢者が住みやすい居住中心のまち（20.8%）」「観光と居住等が調和するまち（20.8%）」である。西街区では、「観光と居住等が調和するまち（26.2%）」、南街区では、「高齢者が住みやすい居住中心のまち（30.8%）」であり、街区によりその割合は異なる。

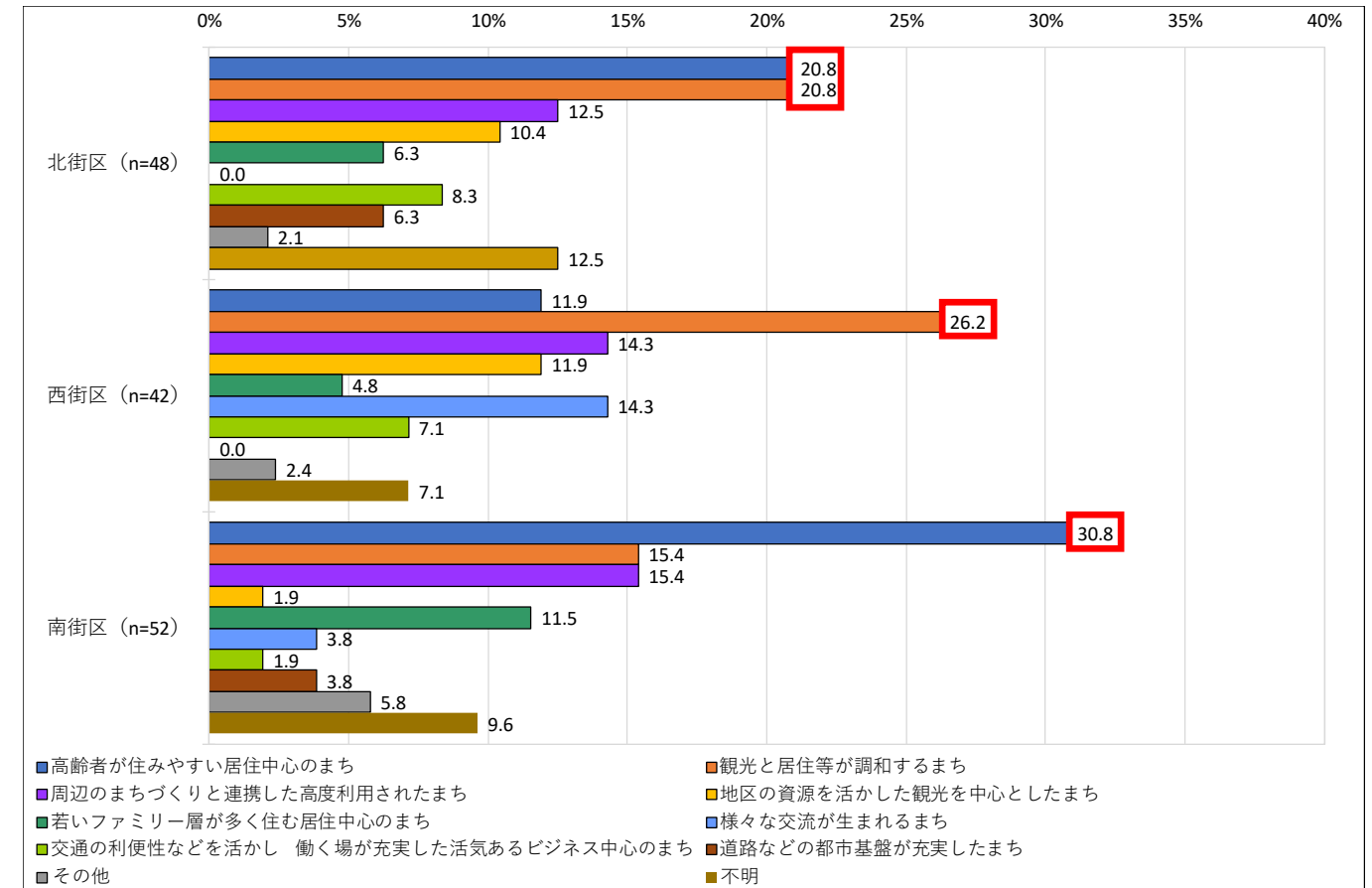
<年齢別>

- ・50 歳未満、50・60 代は「観光と居住等が調和するまち（20.8%、29.5%）」が高く、70 歳以上は「高齢者が住みやすい居住中心のまち（29.8%）」が高く、年齢によりその傾向は異なる。「高度利用されたまち」は若年層よりも、高齢層の方の回答割合が高くなる傾向にある。

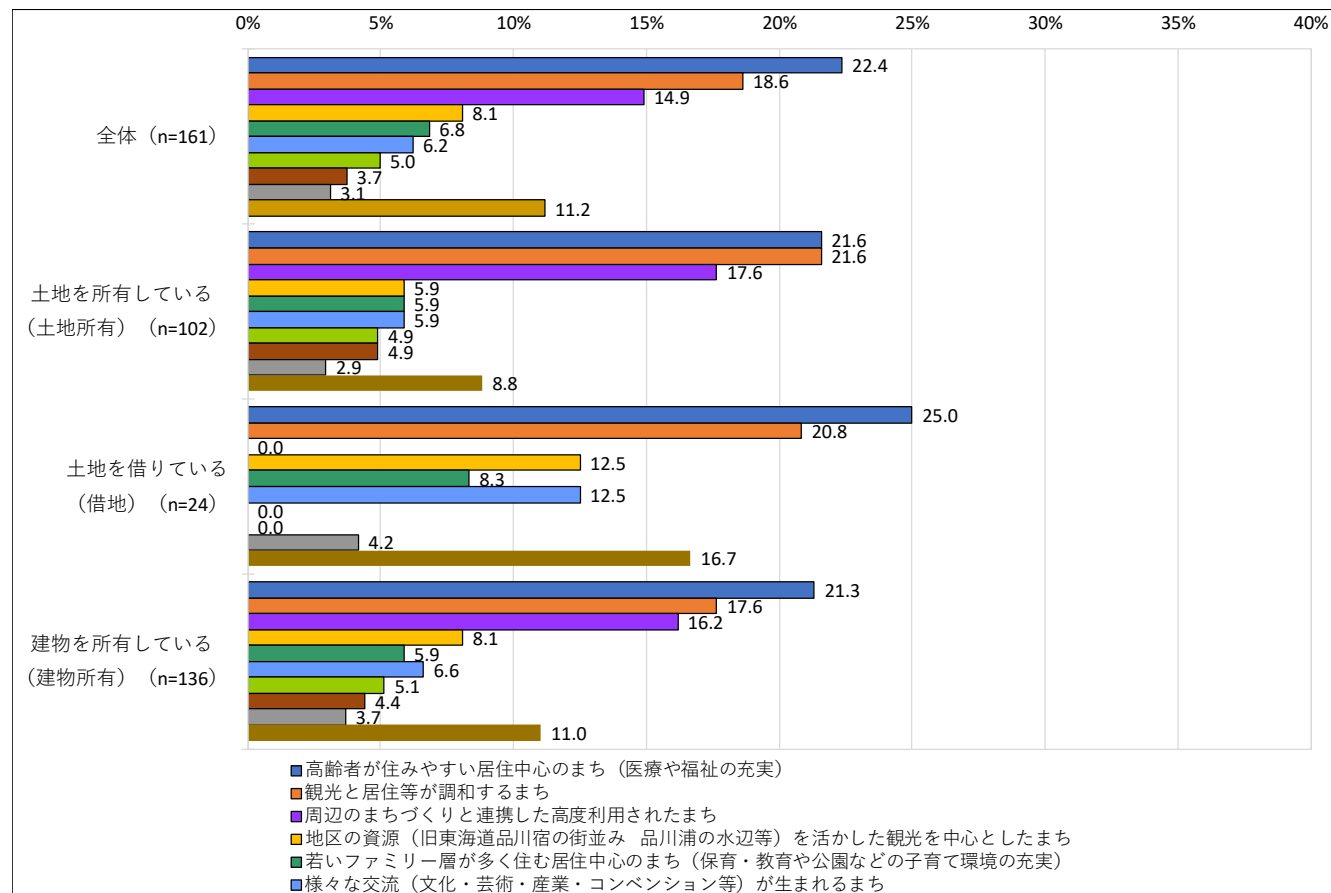
<所有権利別>

- ・土地所有者は、他の所有権利別よりも「高度利用されたまち」の回答割合は高くなる傾向にある。

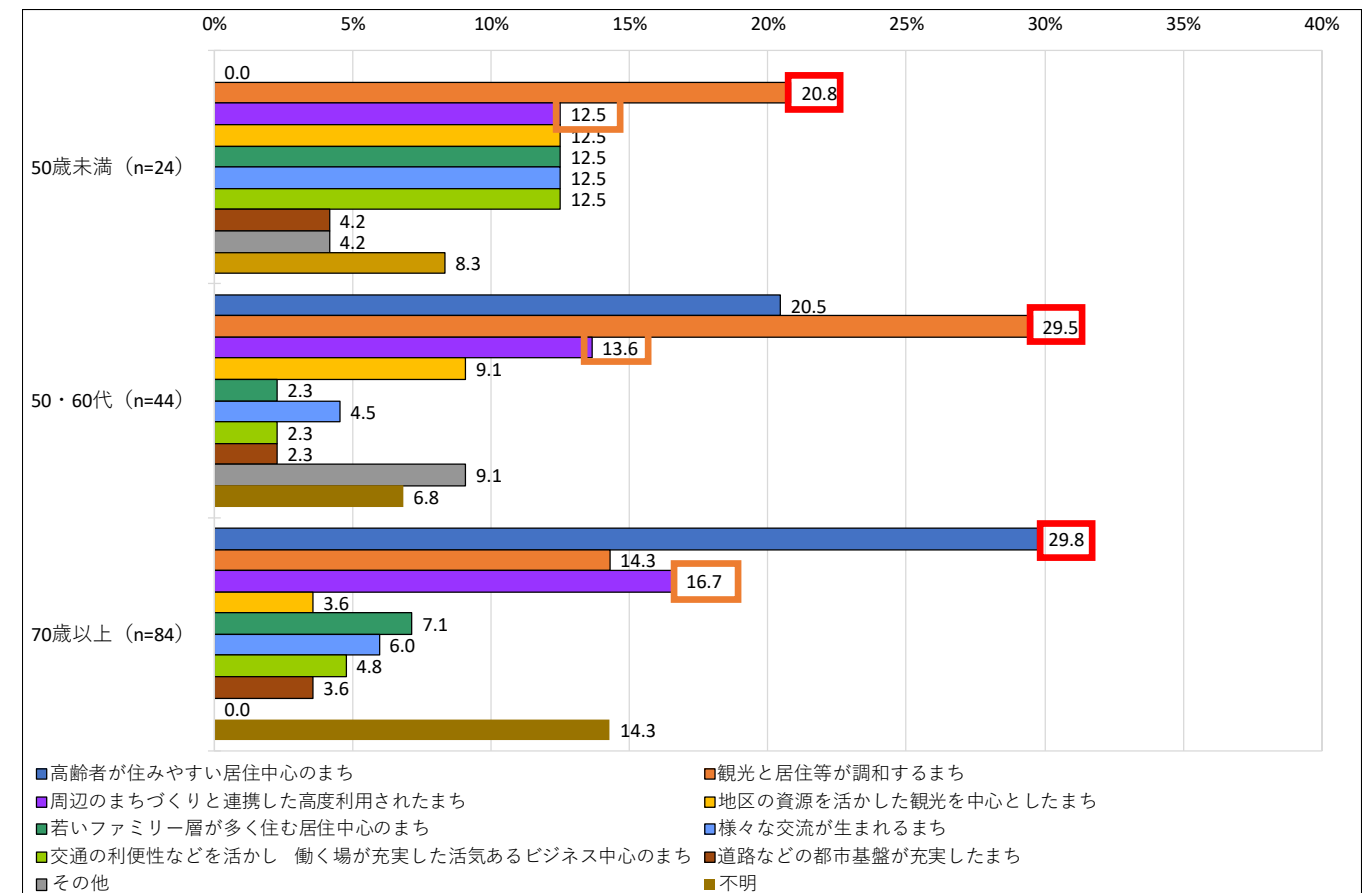
【街区別】



【全体・所有権利別（複数回答）】



【年齢別】



④品川駅南地区の顔として相応しい場所（問 3-3）

<まとめ>

- ・品川駅南地区の顔として、居住街区により大きく傾向が異なり、各街区ではその地域の顔が全く異なっていることが伺えるため、品川駅南地区の中でも各街区の顔を活かしたまちづくりを進める必要がある。
- ・また、居住意向別では、住み続けたくない・わからない方で「品川駅に最も近い場所（44.8%）」が高いことから、上記設問の③将来の品川駅南地区の姿で住み続けたくない・わからないの方は、「高度利用されたまち」の将来を望まれていることから、「品川駅に最も近い場所を踏まえた、高度利用されたまち」を望まれている傾向にある。

<街区別>

- ・一番目に多い回答は、北街区では、「品川駅に最も近い場所（40.0%）」、西街区では、「旧東海道品川宿周辺（37.7%）」、南街区では「品川浦周辺（49.2%）」であり、街区によりその回答は大きく異なる。
- ・二番目に多い回答でも、すべての地区で回答が異なることから、各街区ではその地域の顔が全く異なっている。

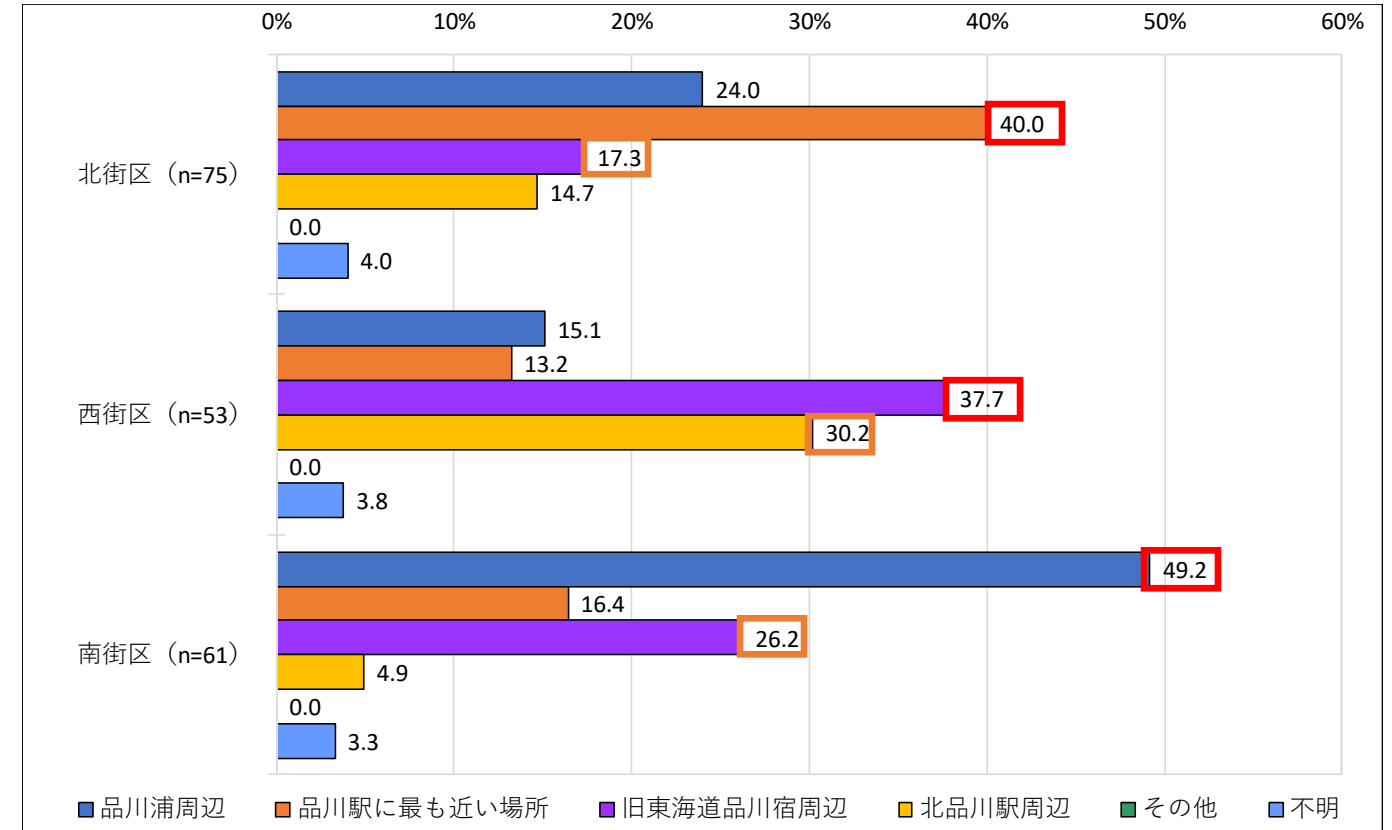
<年齢別>

- ・一番多い回答は、50 歳未満で「旧東海道品川宿周辺（31.6%）」、50・60 代で「品川浦周辺（29.6%）」、70 歳以上で「品川浦周辺（31.0%）」である。「北品川駅周辺」はどの年代も 2 割以下と回答割合は低い。

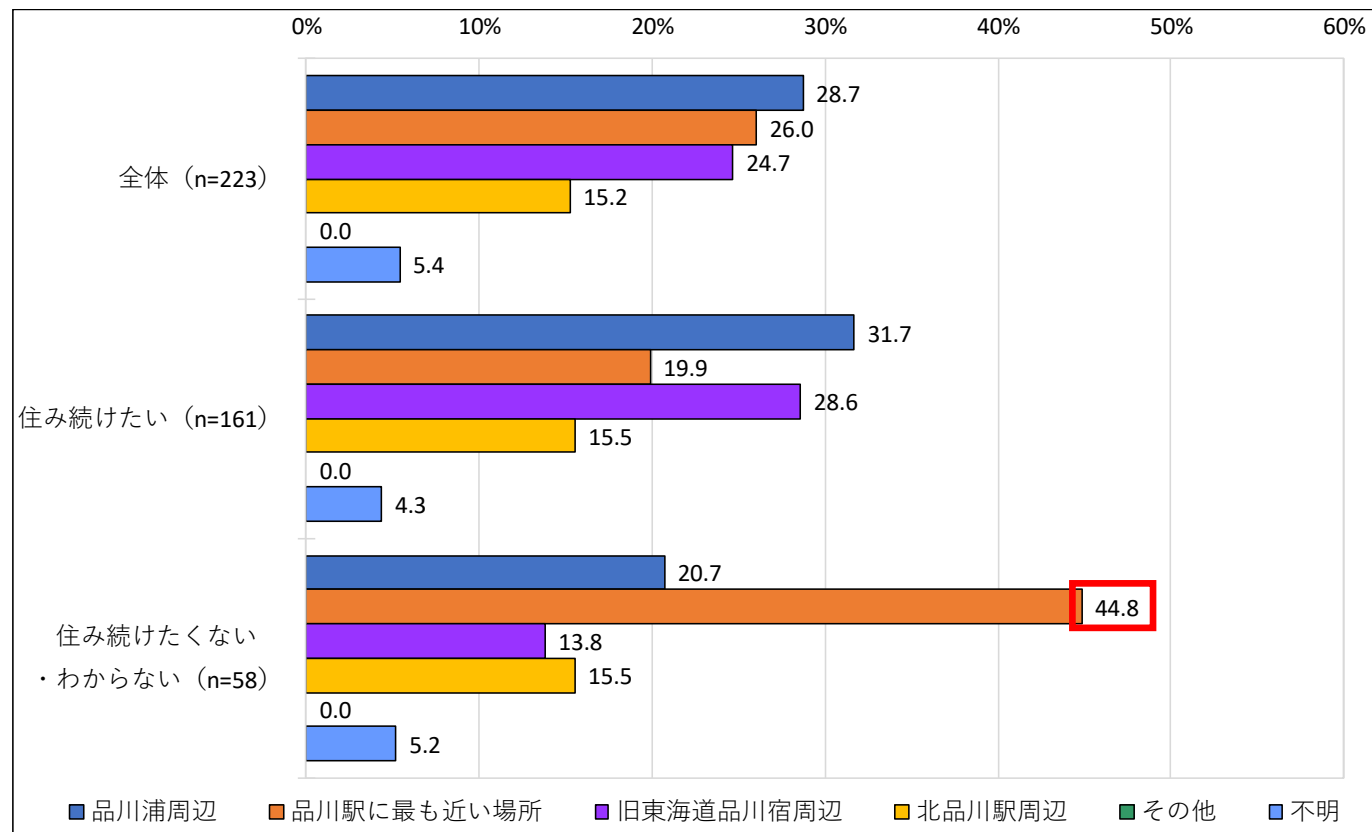
<居住意向別>

- ・居住意向別では、住み続けたくない・わからない方で「品川駅に最も近い場所（44.8%）」で、住み続けたい方の回答割合よりも 2 倍以上の回答である。

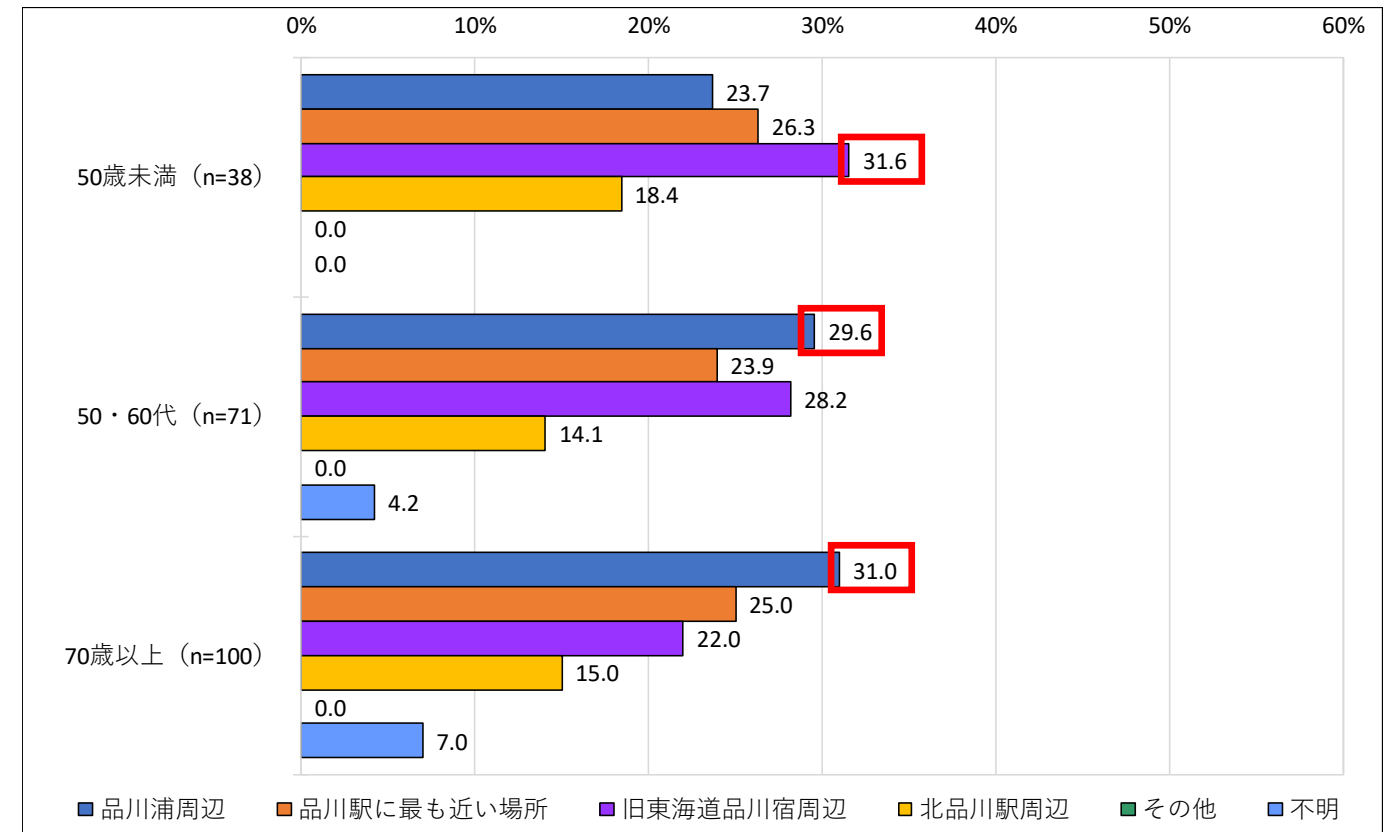
【街区別】



【全体・居住意向別】



【年齢別】



⑤まちづくりを進めるにあたって重視する点（問 3-4）

<まとめ>

- ・重視する主な点は、「品川浦の水辺環境を活かす」、「旧東海道の歴史を活かす」の2点が主な回答である。、「防災や生活上の課題箇所を改善する」では南街区や50歳未満の回答割合が高く、今後生活する際の年齢層や地区によりその回答が高くなる傾向にある。
- ・「地区全体を一体的に開発する」では、街区によりその回答割合が異なり、北街区でその回答割合が高い傾向にある。

<街区別>

- ・一番目に多い回答は、北街区・南街区で「品川浦の水辺環境（53.3%）、（52.5%）」、西街区で「旧東海道の歴史（60.4%）」となり、問3-3と同様、街区により重視する点も異なっている。
- ・また、「地区全体を一体的に開発する」では、北街区で42.7%の回答に対し、西街区で35.8%、南街区で29.5%と品川駅から離れるにつれてその回答割合は減少する傾向にある。

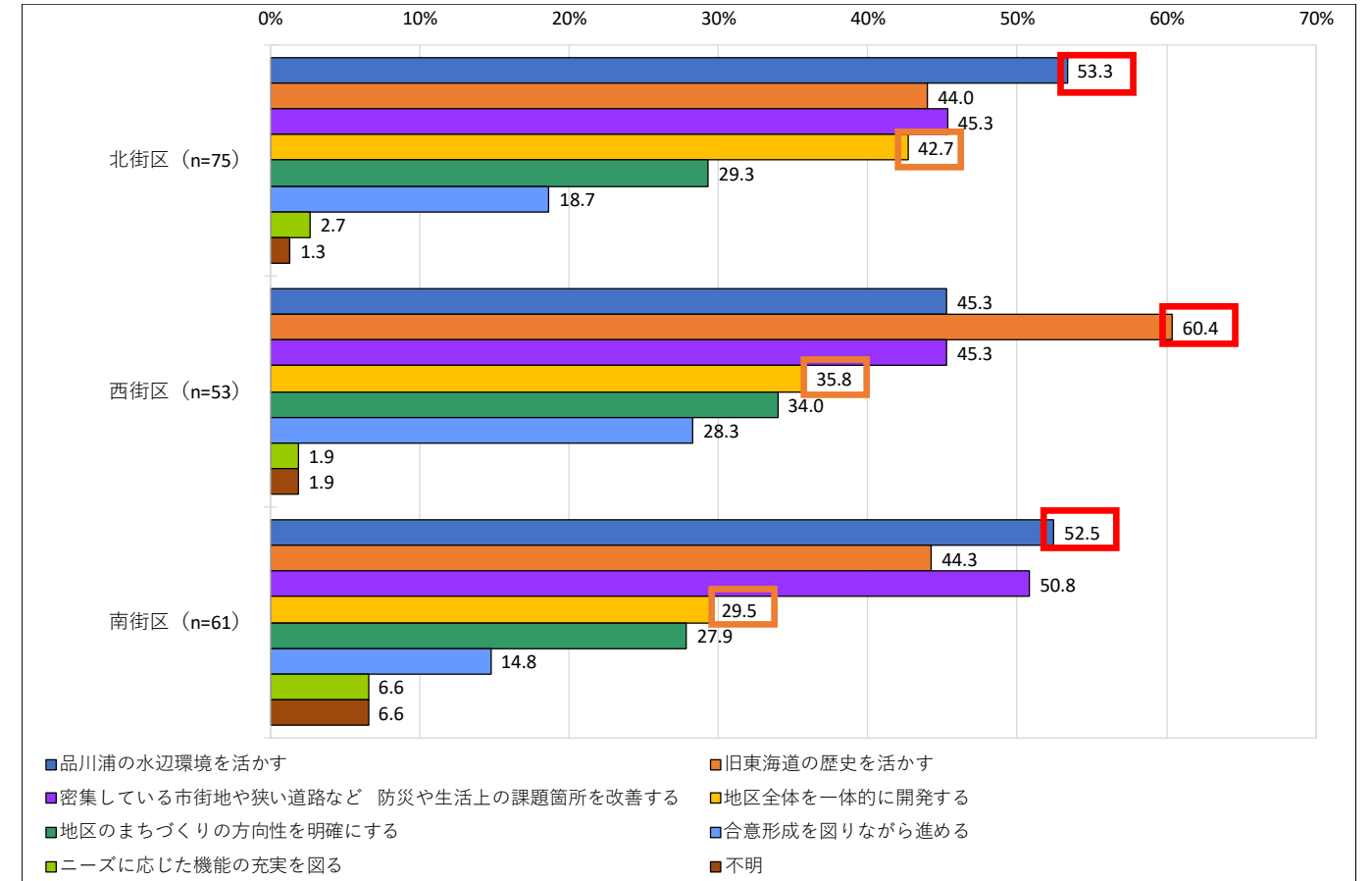
<年齢別>

- ・一番多い回答は、50歳未満は「旧東海道の歴史（57.9%）」、「品川浦の水辺環境（57.9%）」、50・60代で「旧東海道の歴史（49.3%）」、70歳以上で「品川浦の水辺環境（47.0%）」である。
- ・「防災や生活上の課題箇所を改善する」については、年齢別では50歳未満の方がやや回答割合が高くなっている。

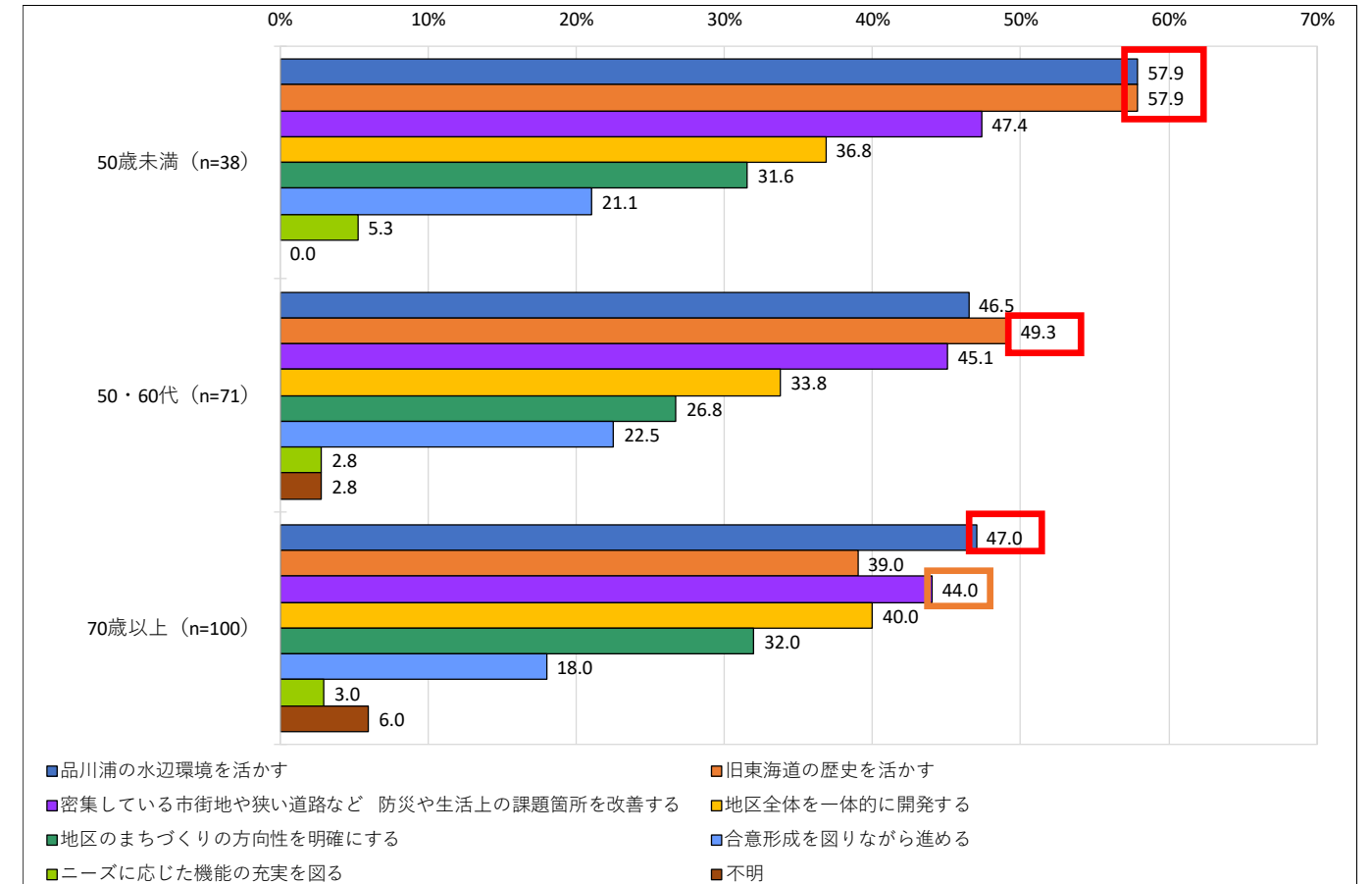
<所有・権利別>

- ・土地所有者は、ほとんどの項目において全体よりも重視する点が増えている。また、土地を借りている方は、他の所有・権利別に比べ「地区のまちづくりの方向性を明確にする（46.4%）」の回答割合が高くなっている。

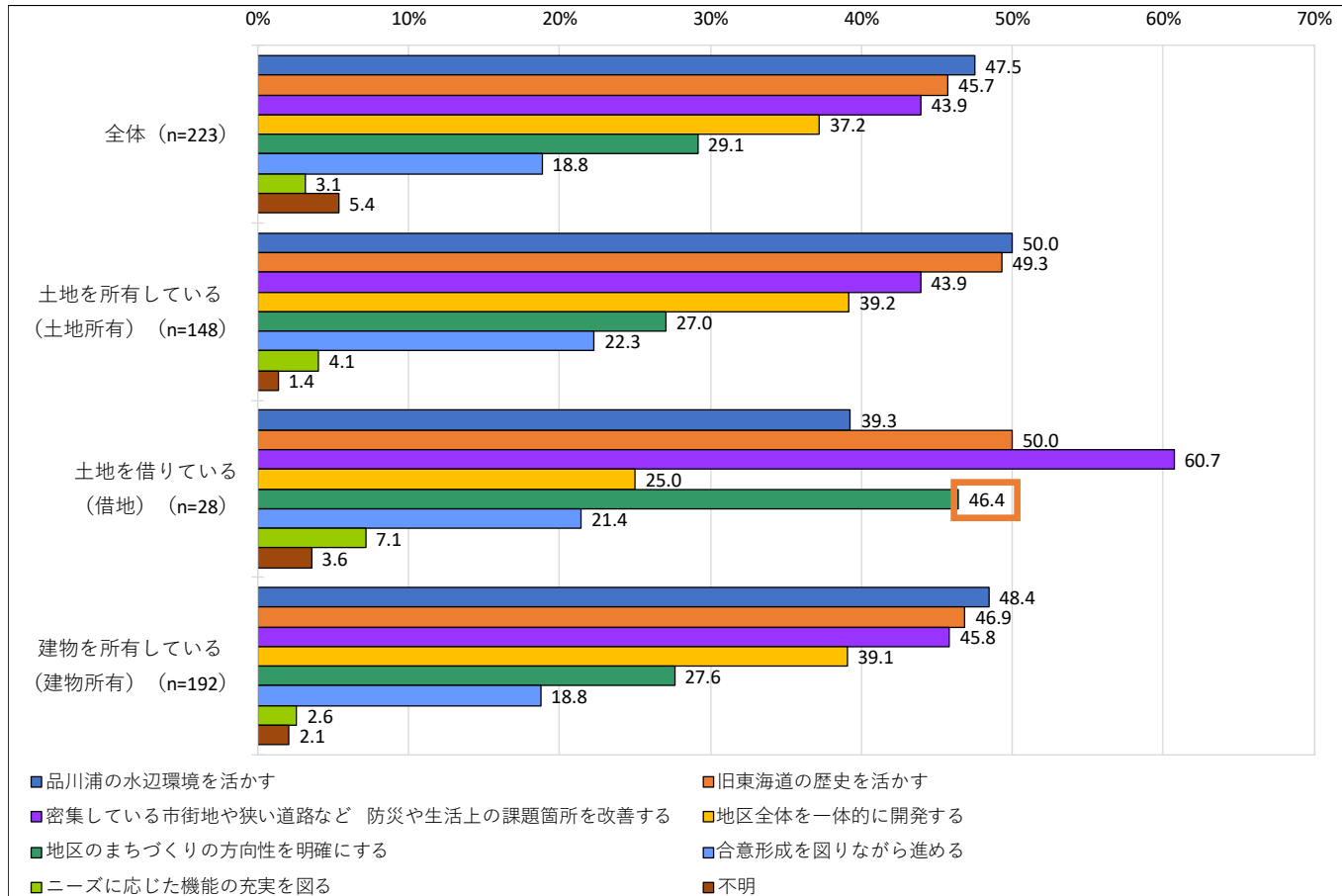
【街区別】



【年齢別】



【全体、所有・権利別】



⑥土地所有者の意向（問 5-1）

<まとめ>

- ・土地所有者の意向としては、土地、建物、利用形態に関しても現状のままの意向が一番高い傾向にある。まちづくりの重視別ではその特徴的な傾向はみられないものの、街区別では、南街区では、「建物の耐震化を考えている」、「建物の新築または建て替えをしたい」の割合が高いことから、防災対策のまちづくりの意向が高いことが考えられることから、これらの意向を踏まえたまちづくりなどを検討していく必要がある。

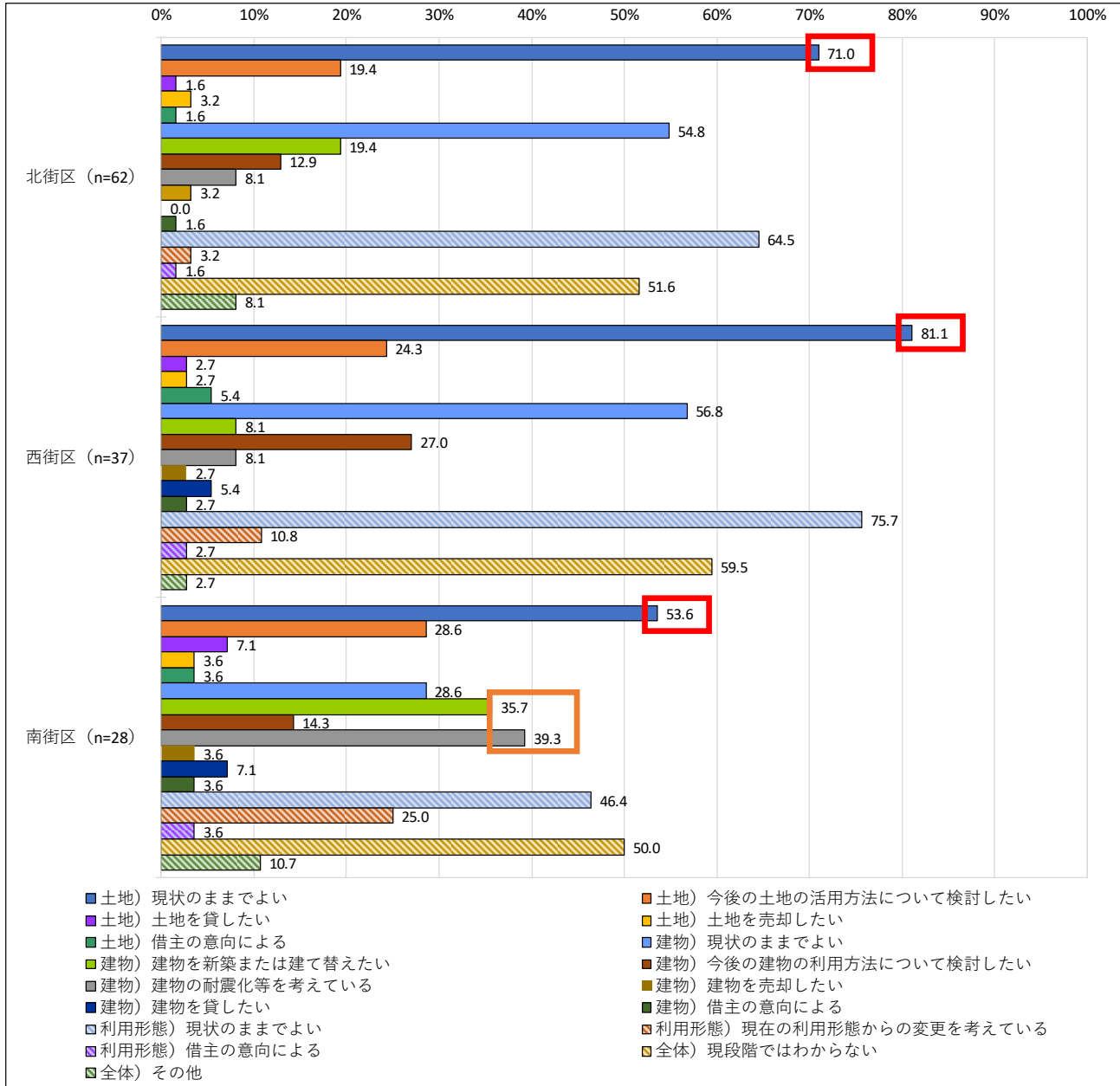
<街区別>

- ・北街区、西街区は全体とほぼ同じで現状のままでよいの回答割合が高いこと対し、南街区は「建物の耐震化を考えている（39.3%）」、「建物の新築または建て替えをしたい（35.7%）」の割合が全体の2倍以上であり、上記設問の品川浦周辺地区の課題の「防災対策」の回答割合も高いことから、防災対策のまちづくりの意向が高いことが考えられる。

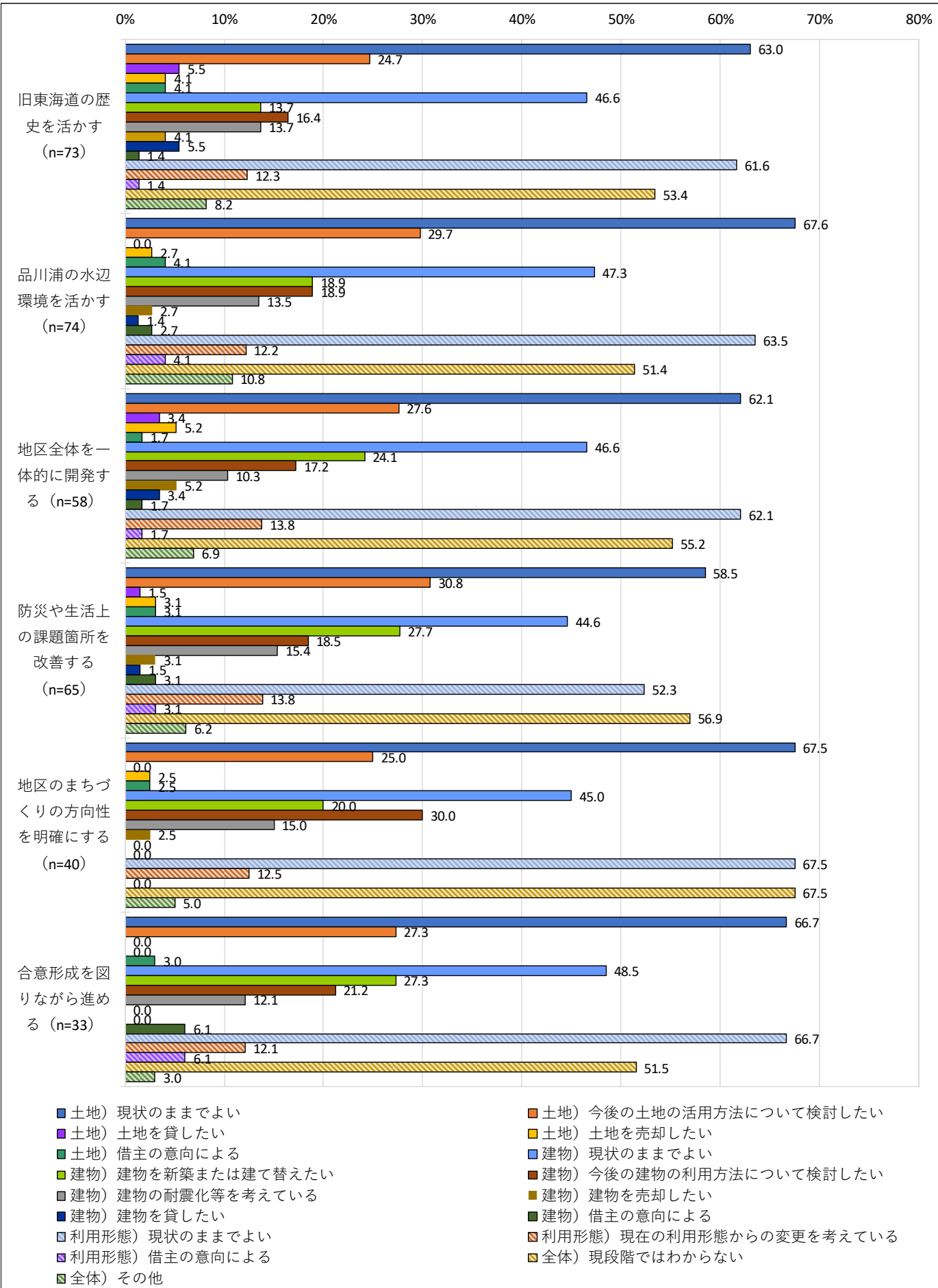
<まちづくりの重視別>

- ・重視別では、全体と比べても大きく傾向が異なるものはない。

【全体・街区別】



【まちづくりの重視別】



⑥まちづくりへの参加意欲（問 7-2）

<まとめ>

- ・まちづくりへの参加意欲が持つ特徴として、居住街区により大きく傾向が異なり、西街区・南街区の参加したい割合が高い一方、北街区はその割合は他の街区に比べて低くなる傾向にある。年齢別では若年層の方が高い傾向にある。
- ・品川駅南地区の顔として、西街区では、「旧東海道品川宿周辺」、南街区では「品川浦周辺」に対し、北街区では、「品川駅に最も近い場所」と明確な地点でないことから、北街区では他の街区より低いことが考えられる。そのため、今後のまちづくりへの参加意欲を高めるためには、アンケート結果から、街区のまちづく理に対する意向を示していく必要がある。

<街区別>

- ・すべての街区で、「曜日や時間が合えば参加する」の割合が高く、南街区でその傾向が高くなっている。
- ・「参加したくない」が北街区で 10.7%に対し、西街区では 3.8%、南街区では 1.6%であった。
- ・参加したい（1～4の選択肢を回答）の回答者は、北街区で 57.3%、西街区で 64.2%、南街区で 67.2%であり、南街区の回答者の参加意向が高くなっている。

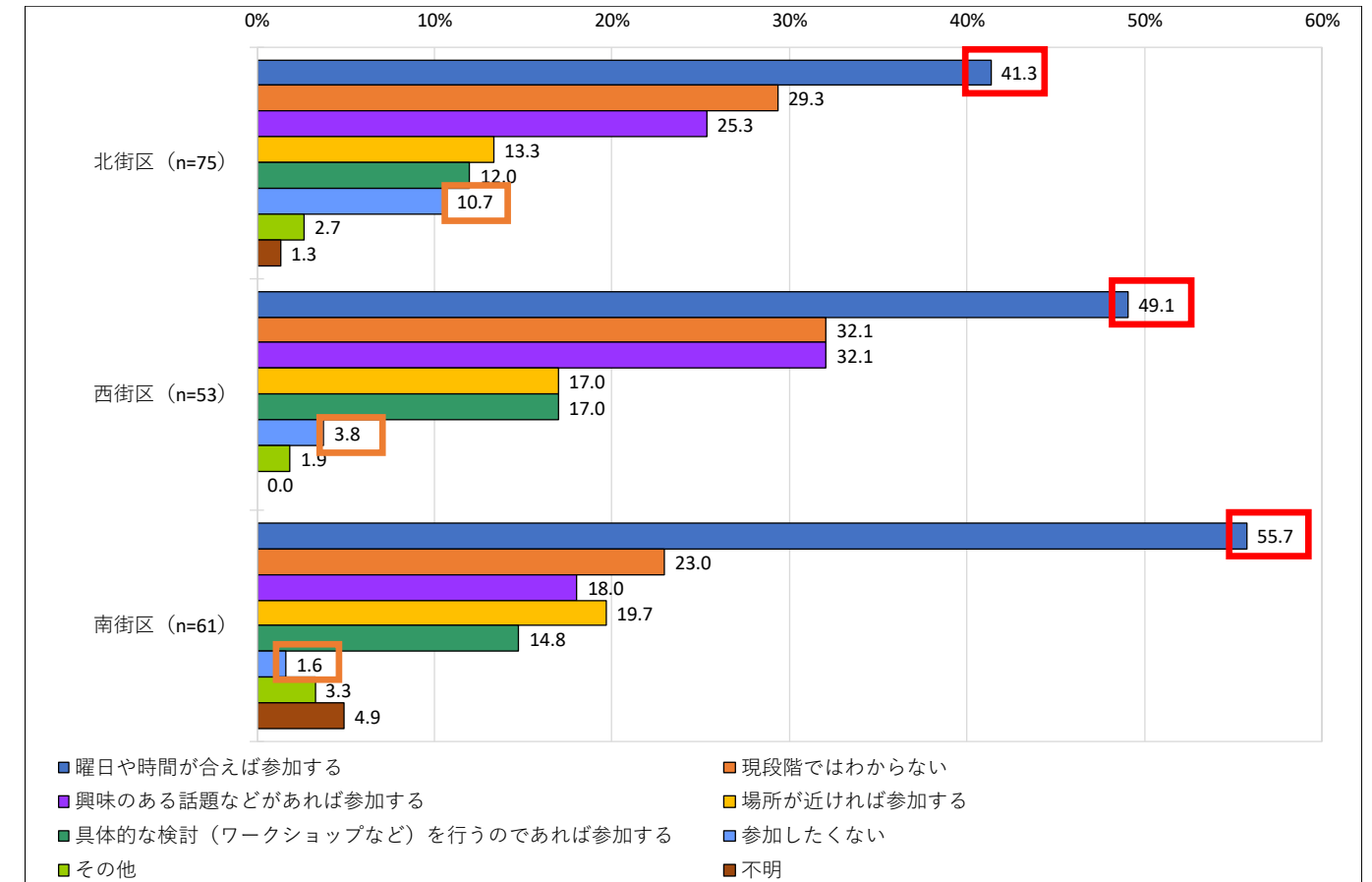
<年齢別>

- ・「参加したくない」が、50歳未満で 5.3%、50・60代で 4.2%、70歳以上で 6.0%とほぼ同程度の割合である。参加したい（1～4の選択肢を回答）の回答者は、50歳未満で 68.4%、50・60代で 62.0%、70歳以上で 57.0%と年齢層が低い方が関心は高くなっている。

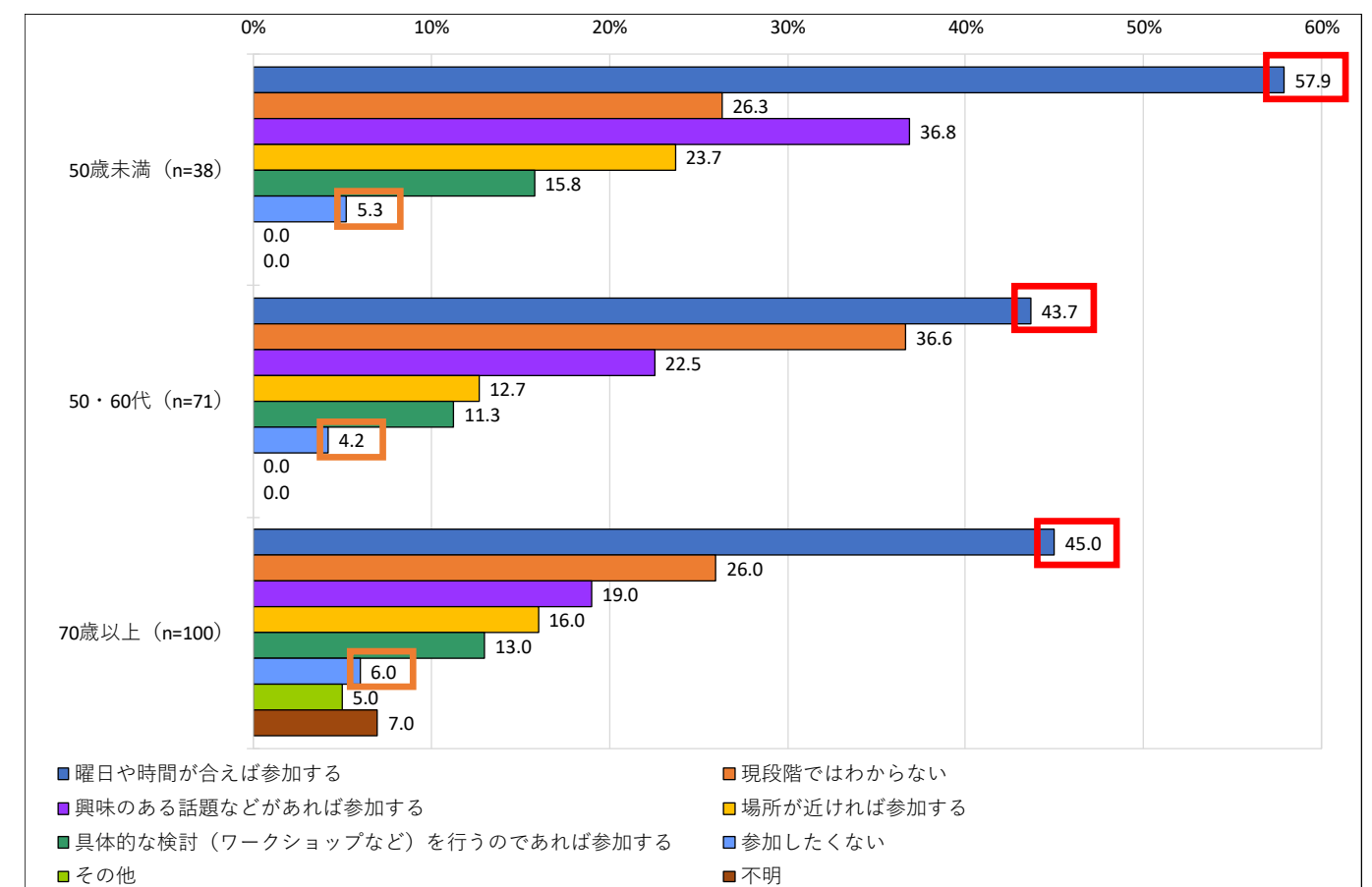
<所有・権利別>

- ・「参加したくない」が、どの所有・権利別も約 5%である。参加したい（1～4の選択肢を回答）の回答者は、土地所有で 62.8%、借地で 71.4%、建物所有で 60.4%と大きな違いはない。

【街区別】



【年齢別】

【全体・街区・年代別
(参加の意欲の有無)】

問7-2 まちづくり への参加 意欲	参加し たい ※1	参加し たくない わから ない ※2	不明
全体 (n=223)	60.5%	35.0%	4.5%
北街区 (n=75)	57.3%	41.3%	1.3%
西街区 (n=53)	64.2%	35.8%	0.0%
南街区 (n=61)	67.2%	27.9%	4.9%
50歳未満 (n=38)	68.4%	31.6%	0.0%
50・60代 (n=71)	62.0%	38.0%	0.0%
70歳以上 (n=100)	57.0%	36.0%	7.0%

※1
1.曜日や時間が合えば
2.場所が合えば
3.興味ある話題があれば
4.具体的な検討を行うのであれば
参加するのうち
一つ以上選択した割合

※2 ※1の1～4を選択せずに、
参加したくない、現段階ではわから
ない、その他 を選択した割合

【全体・所有・権利別】

