品川区まちづくりマスタープラン

―― 輝く笑顔 住み続けたいまち しながわ ――

概　要　版

新しい魅力・価値を創造する強靭で持続可能なまちづくり

■まちづくりマスタープランとは・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
■まちづくりのこれまでと今後の展望・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
■目指すまちのすがた・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・7
■分野別まちづくり方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・11
■地区別まちづくり方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・18
■マスタープランの実現とまちづくりのマネジメントの展開・・・・・・・・・29

２０２３（令和５）年３月

Shinagawa City
品川区

まちづくりマスタープランとは

このマスタープランは、都市計画法第18条の2第1項による「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、区の都市計画の基本的な方針を示すものです。

また、品川区住宅基本条例第6条第1項による「住宅政策に関する基本計画」でもあり、住生活に関する基本方針を示すものでもあります。

まちづくりに関連する各事業は、まちづくりマスタープランに示す方針のもと連携を図りながら推進し、誰もが生きがいを感じ、自分らしく暮らしていける「新時代のしながわ」を実現します。

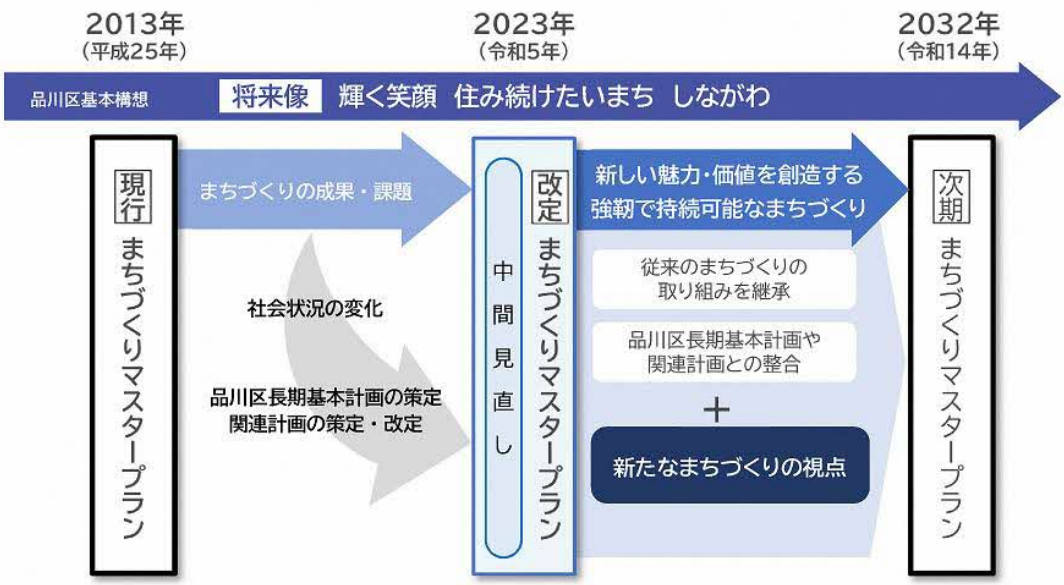
改定の目的

新しい魅力・価値を創造する強靭で持続可能なまちづくりを展開

品川区まちづくりマスタープランの策定から10年が経ち、目標年度〔2032（令和14）年度〕にむけて、これまでのまちづくりの成果・課題を踏まえた中間見直しを行う時期を迎えました。この10年の間に、品川区を取り巻く社会状況が大きく変化するとともに、品川区長期基本計画の策定や関連計画の策定・改定が行われてきました。

今後はこれらの変化に対応し、次世代にむけたまちづくりの指針となる新たなビジョンを示していくことが求められています。

このような背景から、従来のまちづくりの取り組みを継承するとともに、各種計画との整合を図った上で、社会状況の変化に対応しつつ新たなまちづくりの視点を追加することで、**『新しい魅力・価値を創造する強靭で持続可能なまちづくり』**を展開していくため、まちづくりマスタープランの改定を行いました。



計画期間

改定マスタープランの計画期間は、2023（令和5）年度から2032（令和14）年度を目標年度とする向こう10年間の計画です。また、概ね10年後には、社会状況の変化等にも対応しながら、品川区の次の20年間のまちづくりを展望する、新たなまちづくりマスタープランを策定するものとします。

なお、「都市生活と住まい」分野については、概ね5年後に、東京都住宅マスタープランの改定状況を踏まえ、進捗等を確認します。

社会状況の変化に対応し、強靭で持続可能な社会へ

あらゆる災害に備えた社会へ

首都直下地震など、大規模災害の切迫性がさらに高まる中、激甚（げきじん）化・頻発化する風水害も含めた多様なリスクを想定し、区民の生命・財産を守り、枢要（すうよう）な都市機能やインフラが途絶することなく、迅速な復旧復興を進められるよう、平常時から備えることが重要となっています。

脱炭素社会へ

水とみどりの資源を活かしながら、土地利用や開発のポテンシャルなど、地域特性に応じたエネルギー利用や環境負荷低減、快適な都市環境形成の取り組みをより一層進めることが求められています。

技術革新で進化する社会へ

IoT、ビッグデータ、人工知能（AI）などの技術革新により、まち・ひと・都市活動の膨大なデータを活用することで、様々な課題やニーズを可視化し、これまでになかった社会サービスや都市機能の導入、空間活用を行い、最適化していくことが期待されています。

新型コロナ危機を経て変革する社会へ

新型コロナウイルス感染拡大の経験を通じて、三密回避や通気の良い屋外空間の価値の再認識、テレワークの浸透、身近な場所で過ごす時間の増加など、生活や意識に大きな変化が生まれました。今後は、こうした変化に対応した都市機能や空間のデザインが求められています。

多様性を育み、活かす社会へ

多様な背景や価値観を持ち、違いや個性が尊重された一人ひとりの能力が活かされていく社会への変革が求められています。まちでは、様々なスキルを持つひとがイノベーションを創発するような「出会いや交流・滞在の場」「相互に刺激を与え合うオープンな仕事場・創造の場」が重要性を増しています。

まちづくりのこれまでと今後の展望

まちづくりのあゆみ

駅を中心とした複合市街地として発展

品川は、江戸時代より東海道第一の宿場としてにぎわっていました。明治に入ると、目黒川沿いの地域で工場が集積し、工業地として発展してきました。

一方、内陸部では、江戸時代に大名屋敷が数多く設けられ、今でもその一部が市街地形成における特徴のひとつになっています。近代では、旧目黒川の埋立てや立会川の蓋がけにより道路や緑道などが整備されました。

また、駅を中心とした、商・住・工の混在と調和が図られた複合市街地を形成しています。

区民の憩いとなる大規模な公園も各所で整備され、多面的なにぎわいを持ったまちへと、今もなお発展しています。

まちの魅力と特性・変化

品川区では、大名屋敷跡地や旧東海道沿いの歴史ある街並みなど、まちの歴史や伝統を継承してきました。

また、東京湾に面し、そこへつながる目黒川や天王洲運河、京浜運河、勝島運河など、豊かな水資源を有しており、河川や運河沿いでは、個性や資源を活かした様々な取り組みを推進してきました。

区内の公共交通も、鉄道網が14路線、延べ40駅が整備されるなど、利便性の高い交通ネットワークが形成され、また、区の中心地や臨海部では、文化的でクリエイティブな活動の場として発展していくポテンシャルを持っています。

これまでのまちづくりの成果と課題

主要駅周辺の拠点整備や安全な市街地整備は着実に進展しています

品川区まちづくりマスタープランを策定した2013（平成25）年以降、これまでに主要駅周辺での開発事業による拠点整備や密集住宅市街地における安全な市街地整備、また、道路と鉄道の連続立体交差事業への着手や都市計画道路の開通など、将来像の実現のため様々なまちづくりの取り組みを行ってきました。

水辺のにぎわい創出と防災力強化

――――五反田リバーステーションの整備

都市機能の補完と大規模なみどりの創出

――――「大井町-大崎都市軸」における大崎連携拠点の整備

アートの映える街並みづくりを目指す

――――景観計画における重点地区化（天王洲地区）

西の玄関口、武蔵小山の発展

――――住商混在地域の街区再編

災害に強く安心して暮らせる地域に

――――中延二丁目旧同潤会地区防災街区整備事業の完了

東と西をつなぐ

――――都市計画道路（補助26号線）の開通

―― *一方、まちづくりの課題も残されています*

これまでのまちづくり施策のうち、事業が進んでいないものや道半ばとなっているものについては、課題を解決するまちづくりの取り組みを加速させていきます。

■いつ起こるかわからない災害に備えた防災性のさらなる向上

首都直下地震などの切迫性が高まる中、不燃領域率が70％を下回る地域や総合危険度の高い地域が多く残されている。

■交通の円滑化に向けた都市基盤の整備

交通ネットワークを形成する都市計画道路の整備率が68.6％にとどまっていることに加え、幅員4m未満の道路が多くみられる。

■多様な機能を持った水とみどりの積極的な活用

水辺沿いの人口が増加する一方、身近な公園が少ないため、既存の公園のみどりや河川等の水辺の機能を最大限に引き出し、活用する必要がある。

■歴史ある景観資源を活かし守る積極的な取り組み

景観資源や地域固有の資源を守り・活かすことが期待されているとともに、歴史的な雰囲気と調和した街並み形成が求められている。

■住宅レベルでの脱炭素の取り組み

公共施設や民間のビルで進められている脱炭素化への取り組みを、住宅や街区レベルでも展開していく必要がある。

■居住地として選ばれる住環境の充実

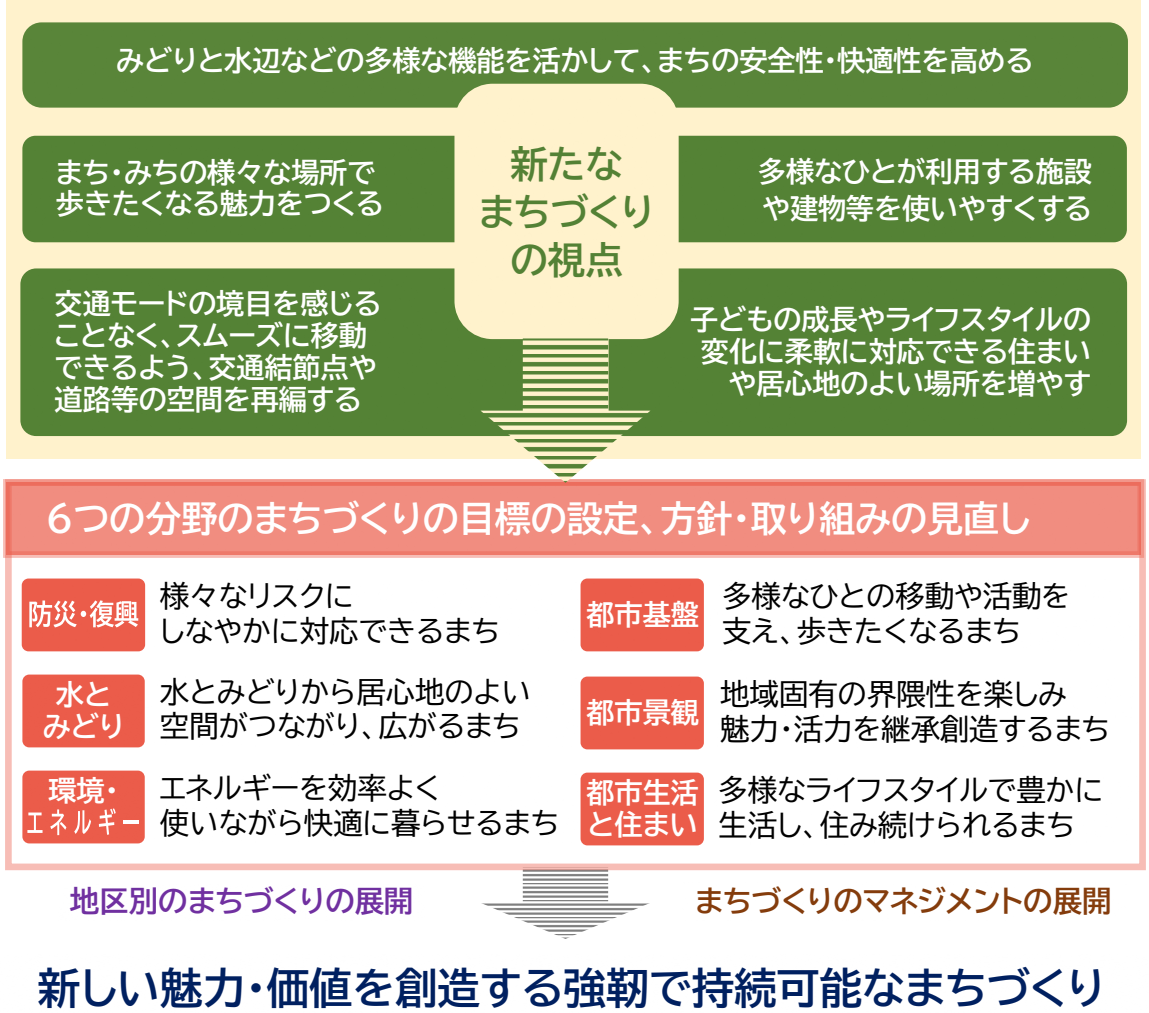
区民の非常に高い居住意向をさらに向上するため、人口増加を見据えた誰もが多様なライフスタイルで住み続けられる住環境の充実が求められている。

新たなまちづくりの視点

これまでの取り組みを継承・発展させつつ、誰もが生きがいを感じ、自分らしく暮らしていける「新時代のしながわ」を実現

2013（平成25）年の品川区まちづくりマスタープランは、「少子・高齢化」「地球環境問題の深刻化」「首都直下地震の切迫性」などを踏まえた計画としていましたが、社会変化のスピードは、さらに加速しています。

今後は、様々な社会的課題に対応しながら、中長期を見据えて、誰もが生きがいを感じ、自分らしく暮らしていける「新時代のしながわ」を実現できるよう、新たなまちづくりの視点を加え、分野ごとの方針・取り組みを見直しました。



イメージ

～ まちの様々な空間とひと、暮らしをつなぎ、魅力・価値を育てるまちづくり ～

歩きたくなる、出かけたくなる、ウォーカブルなまちづくり

道路や河川沿い、歩行者デッキなどの様々な公共空間を、たくさんのひとが歩いて楽しいみち、出かけたくなる場所となるようにデザインして、柔軟に活用していく

多様な交通モードが境目なくつながる交通結節点の空間・機能

交通モードが多様化し、一人ひとりの特性やニーズにあわせて選択することで、お出かけの自由度や利便性が高まっていく

移動環境の進化にあわせて、鉄道・バス・タクシーや新たな交通モードがスムーズに乗り換えられるよう、駅前広場や道路空間などの整備が進んでいく

まちのちょっとしたスペースで生まれる居心地のよい場所

普段暮らしているまちのあちこちにある、屋内・屋外の「ちょっとした」空間（スペース）を、朝・昼・夜の時間帯やライフスタイルにあわせて居心地のよい居場所（プレイス）に変えていく

自宅や職場・学校などとは違う、第三の居場所（サードプレイス）は、義務や必要性に縛られずに、自分らしく過ごせる場所となる

目指すまちのすがた

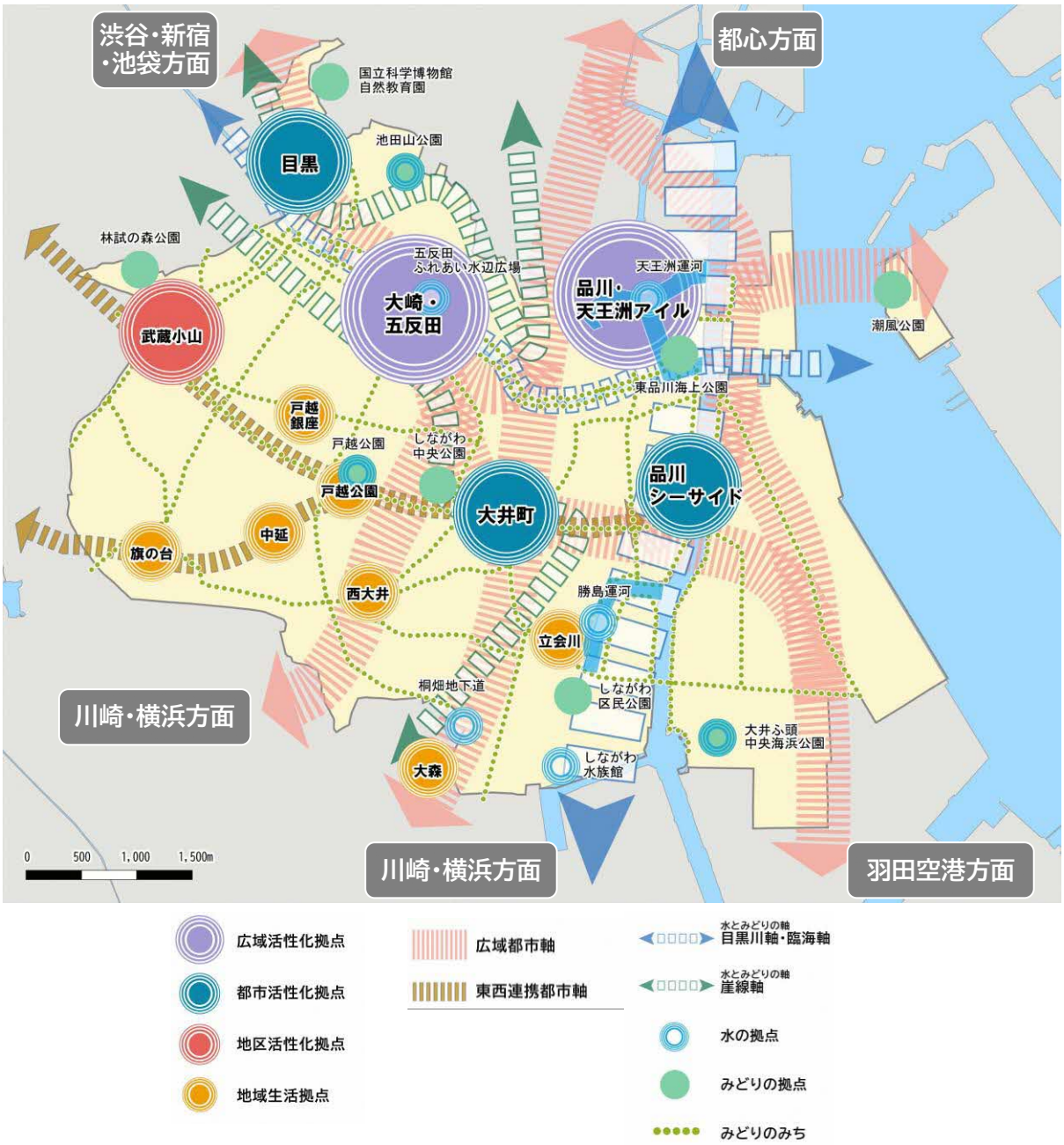
目指すべき都市像

輝く笑顔　住み続けたいまち　しながわ

「品川区基本構想に掲げる将来像」を引き続き目指すべき都市像として掲げます。

将来都市構造

鉄道・道路網の高い利便性や、臨海部を擁する立地特性、主要な駅周辺、水辺やみどりの連続性などを活かした都市空間の機能および質の向上・連携により、区の活発な都市活動を担う「拠点」とともに、各拠点の機能、水辺とみどりの空間を有機的につなぐ「都市軸」を基本とする都市構造を位置付けます。



広域活性化拠点

区の業務中心核であるとともに、都の広域都市構造の拠点を担う核として育成します。

●大崎駅・五反田駅周辺
目黒川を軸とした快適な都市環境のなかで、多様なひと、もの、情報が活発に行き交う活力ある拠点の形成

●品川駅・天王洲アイル駅周辺
国内外から多様なひとが訪れ、働き、楽しみ、憩い、暮らす拠点性と文化性を兼ね備えた国際交流都市としての拠点形成

都市活性化拠点

区の商業、居住、文化の中心核として育成します。

●大井町駅周辺
区の中心核として業務・商業の拠点性を備え、文化的な生活のステージとして、人々が集い、楽しく安全に暮らす拠点の形成

●目黒駅周辺
鉄道の乗り換えで多くのひとが行き交う交通結節点として、にぎわいと魅力のある拠点の形成

●品川シーサイド駅周辺
品川・天王洲アイルと羽田空港の中間に位置する立地の優位性を活かして、臨海部と内陸部を結ぶ拠点の形成

地区活性化拠点

区西部の生活活動を支える広域中心核として育成します。

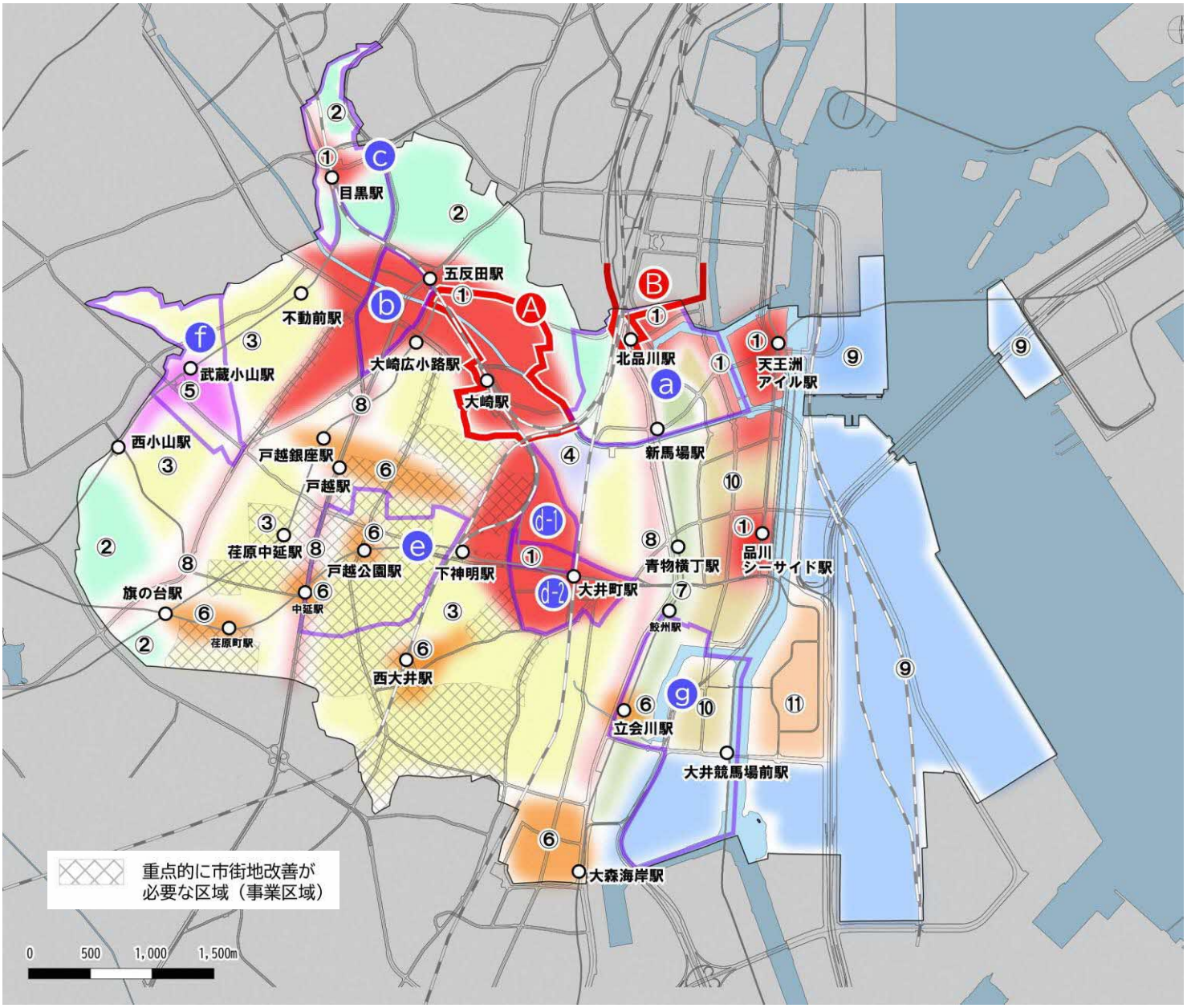
●武蔵小山駅周辺
にぎわいと回遊性のある区の西の玄関口に相応しい複合市街地の形成

地域生活拠点

より身近な生活圏を支える拠点として育成します。

●西大井駅周辺・旗の台駅周辺・中延駅周辺・戸越銀座駅周辺・戸越公園駅周辺・立会川駅周辺・大森駅周辺
日常の生活圏の中心として、区民の暮らしを支える機能が充実した身近な拠点の形成

土地利用と開発誘導の基本的な考え方



都市再生緊急整備地域等

- A 大崎駅周辺地域 都市再生緊急整備地域（大崎駅周辺地域都市再生ビジョン）
- B 品川駅・田町駅周辺地域 特定都市再生緊急整備地域

構想・ビジョン等策定区域

- a 品川駅南地域
- b 五反田駅周辺
- c 目黒駅周辺
- d-1 大井プレイス構想区域
- d-2 大井町駅周辺
- e 戸越公園駅周辺
- f 武蔵小山駅周辺
- g 立会川・勝島地区

（1）地域それぞれの特性を活かした良好な住環境と地域活力を育む

将来の土地利用は、以下のゾーンごとに示す土地利用の方針に基づき、市街地形成の過程や地域の基本的な特性を踏まえて、都市機能を集積する拠点と歴史的・文化的資源が保全された地域などがそれぞれ魅力を高めあう、良好な住環境と地域活力の維持・向上に向けた利用を誘導します。

①	広域・都市活性化拠点ゾーン	●業務、商業、居住、文化、ひと中心の創造的な空間、交流機能等を導入・強化 ●都市基盤施設の整備、再編と再開発等を一体的に推進 ●環境に配慮した高次な拠点市街地を形成 ●IoTやAI、ビッグデータなどの先進的技術を活用（先導的な社会実装）
②	ゆとりある戸建て住宅ゾーン	●ゆとりある戸建て住宅や中低層集合住宅等が立地するみどり豊かな閑静で落ち着きのある住宅地として保全・育成 ●良好な住環境を維持しつつ、地区の更新を誘導
③	密集市街地改善ゾーン	●災害に強く安全な市街地の形成 ●建築物の耐震化・不燃化、道路整備を推進 ●住宅・工場の調和を誘導 ●世代を超えて住み継がれる良質な住宅の供給・促進と都市空間の創出
④	都市型工業ゾーン	●研究開発施設等、産業、工場機能の集約・高度化を促進し、地区の更新と活性化を図る
⑤	地区活性化拠点ゾーン	●区の西側のにぎわいの中心として、連続性、回遊性を備えた魅力ある都市空間を形成 ●土地の高度利用を図り、都市機能の強化、更新、集積ならびに防災性を向上し、にぎわいと活力ある市街地を形成
⑥	地域生活拠点ゾーン	●にぎわいのある便利で快適に歩いて暮らせる市街地の形成 ●地域生活やコミュニティを支える機能を集積 ●シェアオフィスやサテライトオフィス等の職住融合の機能を育成
⑦	東海道歴史街並み誘導ゾーン	●継承された歴史あるまちの風情や伝統を活かした個性ある街並み景観を形成 ●商店街や住宅を中心とした魅力とにぎわいのある複合市街地の形成 ●居心地がよく歩きたくなるまちなかの空間を創出
⑧	主要幹線道路沿道ゾーン	●災害時の緊急輸送路としての機能を確保 ●延焼遮断帯の形成に向け、沿道建築物の耐震化、不燃化を促進 ●幹線道路沿道にふさわしい業務施設や都市型の多様な住宅立地等を誘導
⑨	臨海部有効活用ゾーン	●広域的な港湾物流機能を維持 ●海上からの観光資源としての活用、景観にも配慮した京浜運河水際線の整備促進 ●先端技術を活用した交通モードの検証 ●羽田空港アクセス線新駅の誘致や拠点形成の可能性を検討
⑩	産業・環境調和ゾーン	●土地利用転換の機会を捉え、オープンスペースやみどりを創出 ●うるおいとやすらぎある親水空間を整備 ●産業と住環境の調和した土地利用を誘導
⑪	八潮団地ゾーン	●良好な住環境を維持しつつ、生活支援機能を中心とした商業、交流、福祉、スポーツ施設等、地域活性化に資する土地利用を誘導 ●バランスのとれた定住人口構成に向けた施策を推進

（2）開発による効果的な地域貢献で、質の高い都市空間を創出

開発を契機にして、周辺のまちの改善にもつながるよう、まちづくりを展開します。

（3）重点的な課題解決や魅力創造の推進

地域で定めた構想・ビジョンの実現や市街地改善の課題解決に向けて、合意形成を図りながら、具体の取り組みを強力に推進します。

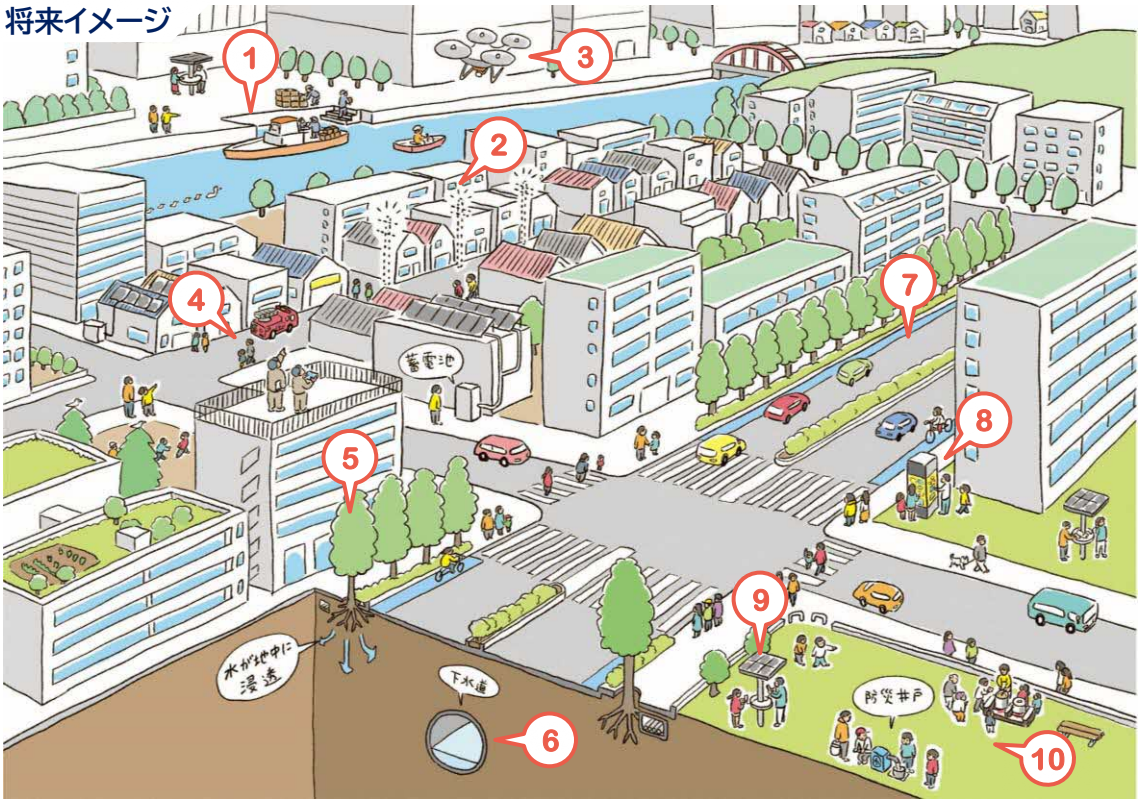
防災・復興

まちづくりの目標

様々なリスクにしなやかに対応できるまち

建物の建替えやオープンスペースの確保などによる木造住宅密集地域の防災性向上・不燃化促進を図るとともに、首都直下地震や延焼、水害、災害時の停電など、様々なリスクを想定し、被害を最小限にして迅速に回復する「強さとしなやかさ」を備えたまちを目指します。
また、地域の多様なひとの力を活かした共助の活動や円滑な避難行動ができるまち、コミュニティの形成を目指します。

将来イメージ



これからのまちづくりのポイント

- ▶ 都市機能と生活が継続するまちの実現
- ▶ 防災性向上に資するインフラストックの活用
- ▶ 迅速な復旧・復興に向けた先端技術の活用

①災害時に活用できる舟運・物資輸送基地としての船着場
②電柱がなくなり安全で歩きやすい地域の道路
③ドローンを活用した災害状況の把握
④拡幅整備がされた生活道路や避難所周辺道路
⑤みどりが持つ防災・減災機能
⑥浸水被害の防止に寄与する下水道施設
⑦都市計画道路の整備と延焼遮断帯の形成
⑧デジタルを活用した災害時の避難誘導
⑨自立分散型エネルギーによる非常用電源の確保
⑩ポケットパークや防災活動広場等における防災設備の充実

方針と取り組み

- ● 木造住宅密集地域の解消と耐震化を進める
- ● 災害時も機能する道路空間を確保する
- ● みどりと水辺の多様な機能を活かして、まちの災害対応力を高める
- ● 災害発生時に安全な避難とスムーズな救援ができる環境をつくる
- ● 浸水被害を最小限に抑える対策を充実する
- ● 復旧・復興へ機動的に対応できる体制をつくる

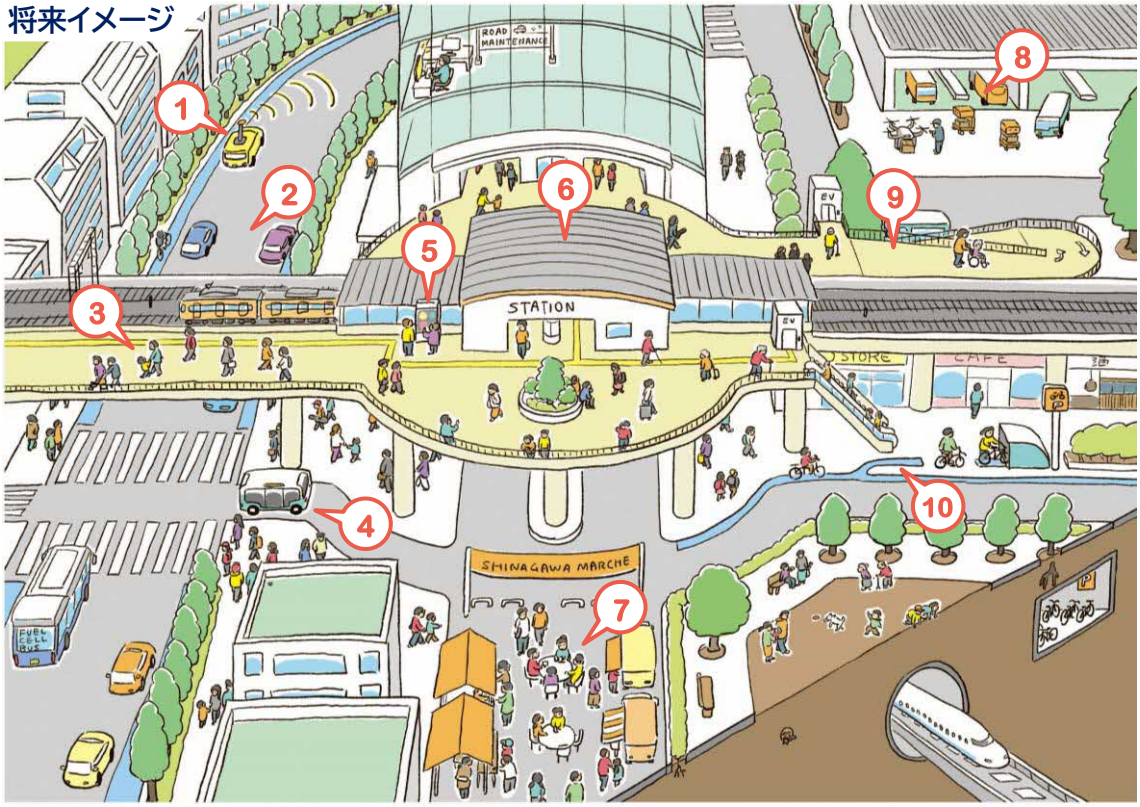
都市基盤

まちづくりの目標

多様なひとの移動や活動を支え、歩きたくなるまち

都市活動やひと、ものの流れ、まちの安全の基盤となる幹線道路や生活道路等のネットワークの形成とともに、鉄道駅とまちを歩きやすいみちや使いやすい様々な移動手段でつなぎ、誰もが出かけたくなる、歩きたくなる環境を充実させていきます。

将来イメージ



これからのまちづくりのポイント

- ▶ 出かけたくなる、歩きたくなるまちの実現
- ▶ 多様な交通手段が利用できる移動ネットワークの高度化
- ▶ 空間の柔軟な活用によるにぎわいの創出
- ▶ 先端技術を用いた交通モードの活用

①先端技術を活用した道路や橋梁のモニタリング・安全点検
②交通の円滑化に資する道路ネットワーク
③駅とまち、暮らしをつなぐ交通結節点
④目的や移動距離に応じた多様な交通モード
⑤情報を介した切れ目のない移動サービスの利用
⑥充実した広域交通ネットワーク
⑦ひとに着目した道路空間の再編
⑧次世代の交通・配送を実装するための拠点と移動空間
⑨身近な駅を起点としたバリアフリールート
⑩自転車を快適に利用できる空間

方針と取り組み

- ● 骨格となる道路ネットワークをつくる
- ● 多様なひとの移動や回遊を支える環境を充実する
- ● 鉄道やバスなど、公共交通の利便性をさらに高める
- ● 踏切をなくし、地域がつながるまちづくりを進める
- ● 次世代の技術でひと・ものの移動をより円滑にする

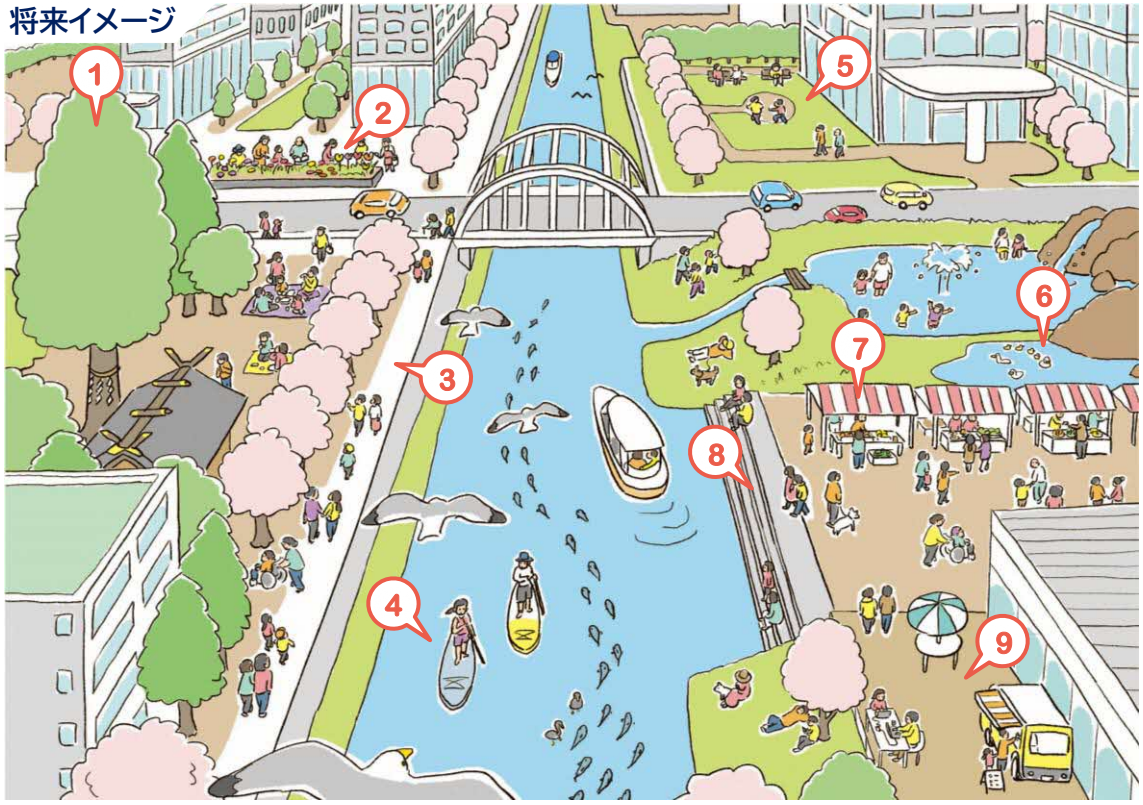
水とみどり

まちづくりの目標

水とみどりから居心地の良い空間がつながり、広がるまち

目黒川や臨海部の運河等の水辺、公園・緑地などは、災害時の避難・物資輸送の拠点・ルートとしての機能のほか、多様な機能が最大限発揮できるよう整備や維持管理を進めます。
そして、公共の水辺やみどりの空間とつながる多様なオープンスペースの創出を誘導し、心地よい風の流れるまち、居心地のよい場所が広がるまちを目指します。

将来イメージ



これからのまちづくりのポイント

- ▶ 多様な機能を持った水とみどりの積極的なまちづくりへの活用
- ▶ 目黒川や臨海部といった水辺資源を一層活かした空間整備
- ▶ だれもが楽しめる個性ある公園等の魅力の充実
- ▶ 区民や事業者と一体となった良好なうるおいのある住環境の創出

①歴史性や風土を伝えるみどりの保全
②ひととみどりが触れ合える機会の創出
③歩くことが楽しくなる四季を感じられるみち
④水質が改善された川や運河で楽しめるアクティビティ
⑤再開発等によって生まれる憩いの空間
⑥生物多様性に配慮した質の高い空間
⑦観光・交流によるにぎわいをもたらす水辺空間
⑧水とみどりのネットワークの充実
⑨新たな生活様式に対応したオープンスペース

方針と取り組み

- ● うるおいとやすらぎをもたらす水とみどりのネットワークを充実する
- ● まちなかの身近なみどりを充実させる
- ● 品川らしさを感じられる水とみどりを保全・活用する

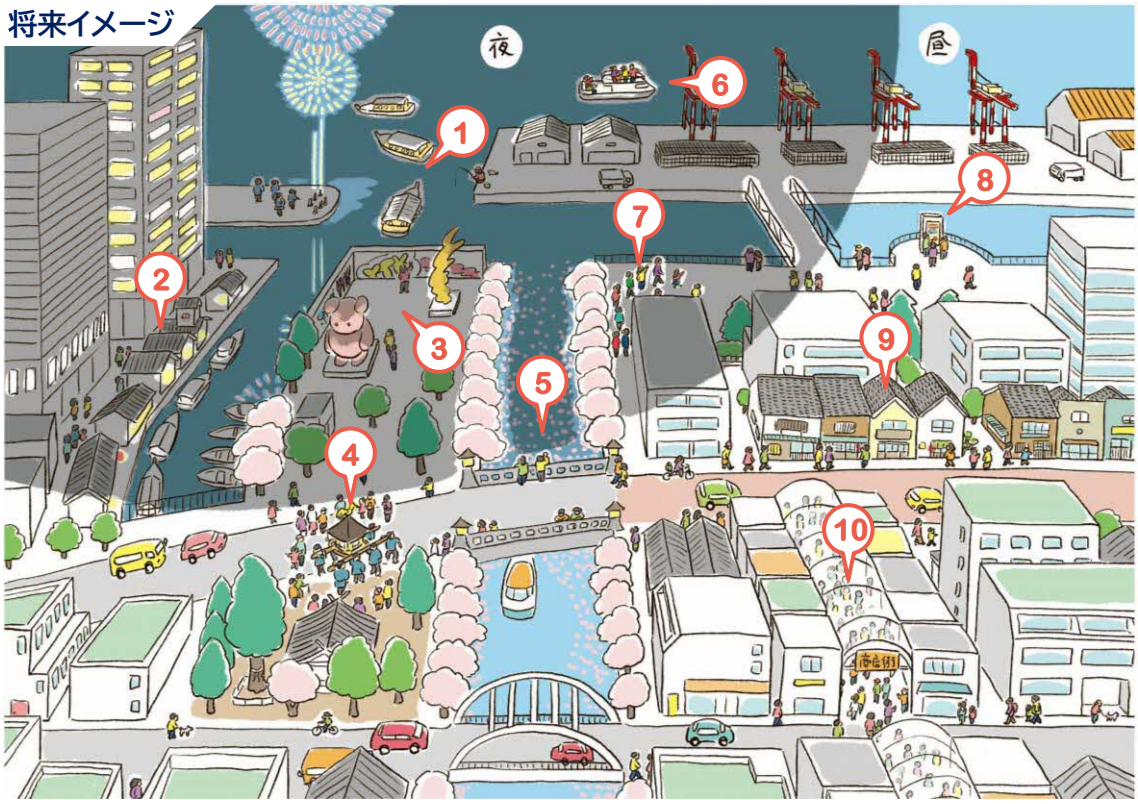
都市景観

まちづくりの目標

地域固有の界隈性を楽しみ魅力・活力を継承創造するまち

旧東海道や戸越公園、寺社等の歴史的資源や戸越銀座等の商店街、目黒川沿いの桜並木など、地域固有の資源や特性を活かして、多様なひとをひきつけ、まちを訪れ、歩き、滞在し、体験・交流の広がりによって、景観とともに新しい魅力・価値を創造するようなまちを目指します。

将来イメージ



これからのまちづくりのポイント

- ▶ 既存ストックを活用した魅力ある景観の創出
- ▶ 歴史と文化を体感できるまちづくり
- ▶ 区外のひとも楽しめる滞在・交流空間づくり

①観光客をもてなす多様なイベント
②近代的なビルを背景にした風情ある街並み
③新しい魅力を彩るストリートアート
④地域で生み出すにぎわい
⑤魅力を楽しめる水辺のライトアップ
⑥海から眺める臨海部の景観
⑦移動しながら楽しめる景観
⑧デザインと機能性を兼ね備えた公共サイン
⑨歴史と文化を受け継ぐ旧東海道
⑩にぎわいのある連続的な商店街

方針と取り組み

- ● 歴史あるまちの景観を守り、継承する
- ● にぎわいと調和のとれた景観を創出する
- ● 良好な住宅地景観を保全・誘導する
- ● 移動しながら楽しめる景観を演出する
- ● 多様なひとをひきつけ、新たな魅力となる景観を創出する

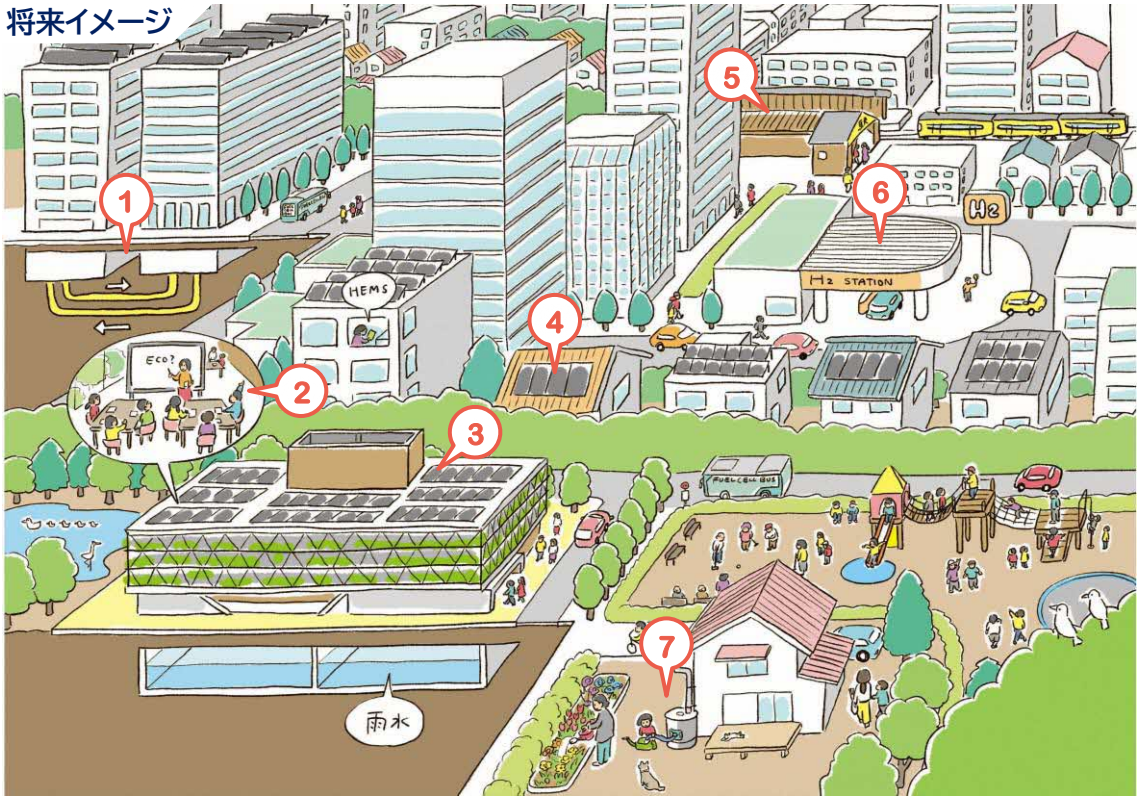
環境・エネルギー

まちづくりの目標

エネルギーを効率よく使いながら快適に暮らせるまち

目黒川や運河などの水辺都市開発や建物更新の機会を捉え、拠点や住宅を中心とした市街地などの特性にあわせて、創エネルギー・省エネルギーの技術導入を図るなど、大規模災害時の自立性確保等も想定しながら、地域エネルギーを効率よく使えるまちを目指します。

将来イメージ



これからのまちづくりのポイント

- ▶ 先端技術を活用したエネルギー利用の高度化
- ▶ 低炭素から脱炭素化への取り組みの強化
- ▶ 地区・街区レベルでのエネルギー利用の推進

①街区レベルのエネルギーマネジメント
②環境学習交流施設での環境に関する体験や学習
③地域の脱炭素化のモデルとなる公共施設
④住宅での再生可能エネルギーの導入
⑤木材の利用促進
⑥環境負荷の少ない次世代交通の利用
⑦雨水タンクによる雨水利用

方針と取り組み

- 地域特性に応じたエネルギー利用を進める
- 建築物における省エネ・創エネと効率的なエネルギー利用を進める
- 建物更新や公共施設整備等の機会を捉えた資源循環に貢献する
- 環境負荷の少ない次世代交通を利用しやすい環境をつくる
- 水やみどりを活かしてヒートアイランドを緩和する

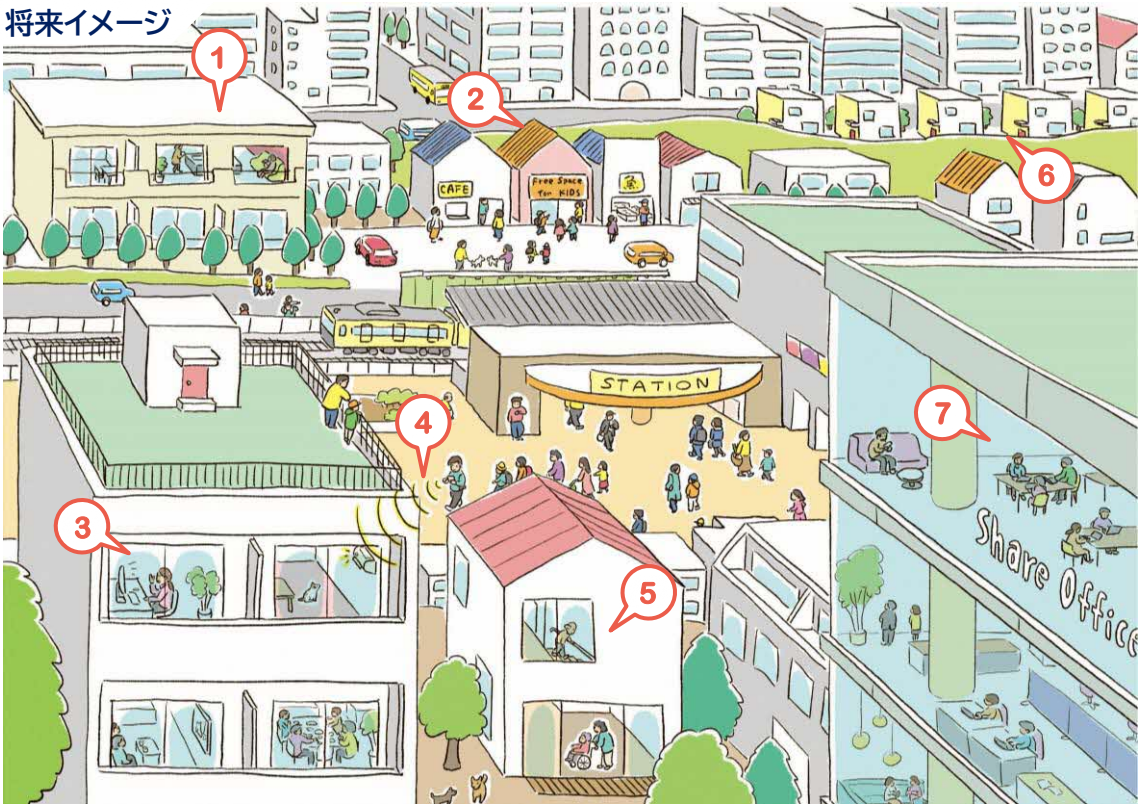
都市生活と住まい

まちづくりの目標

多様なライフスタイルで豊かに生活し、住み続けられるまち

テレワークの浸透によるワークスタイルの変化など、新型コロナウイルスの感染拡大等の経験を踏まえて、身近なまちでの過ごし方や働き方の多様化、就職や結婚、子育て、介護など、ライフステージの変化にあわせて、しごと、交流、活動、滞在などの都市生活を豊かにし、住み続けられるまちを目指します。

将来イメージ



これからのまちづくりのポイント

- ▶ 多様なライフスタイルやライフステージに応じた生活と住まいづくり
- ▶ あらゆる人々への暮らしやすい場の提供
- ▶ 住み慣れた地域に長く住み続けられるまちづくり

①公営住宅の適正管理
②空き家・空きオフィスのリノベーションと活用
③多様な働き方を支える住宅と住環境
④IoTの活用により住まいの安全性・快適性が向上
⑤住宅のバリアフリー化
⑥良質な住宅ストック
⑦テレワークを支える身近な駅周辺のシェアオフィス

方針と取り組み

- 良好な住宅の質を維持・確保する
- 多様なライフスタイルにあわせた住まい方を選択できる環境を充実させる
- 住み続けるひとのコミュニティを育む場を創出する

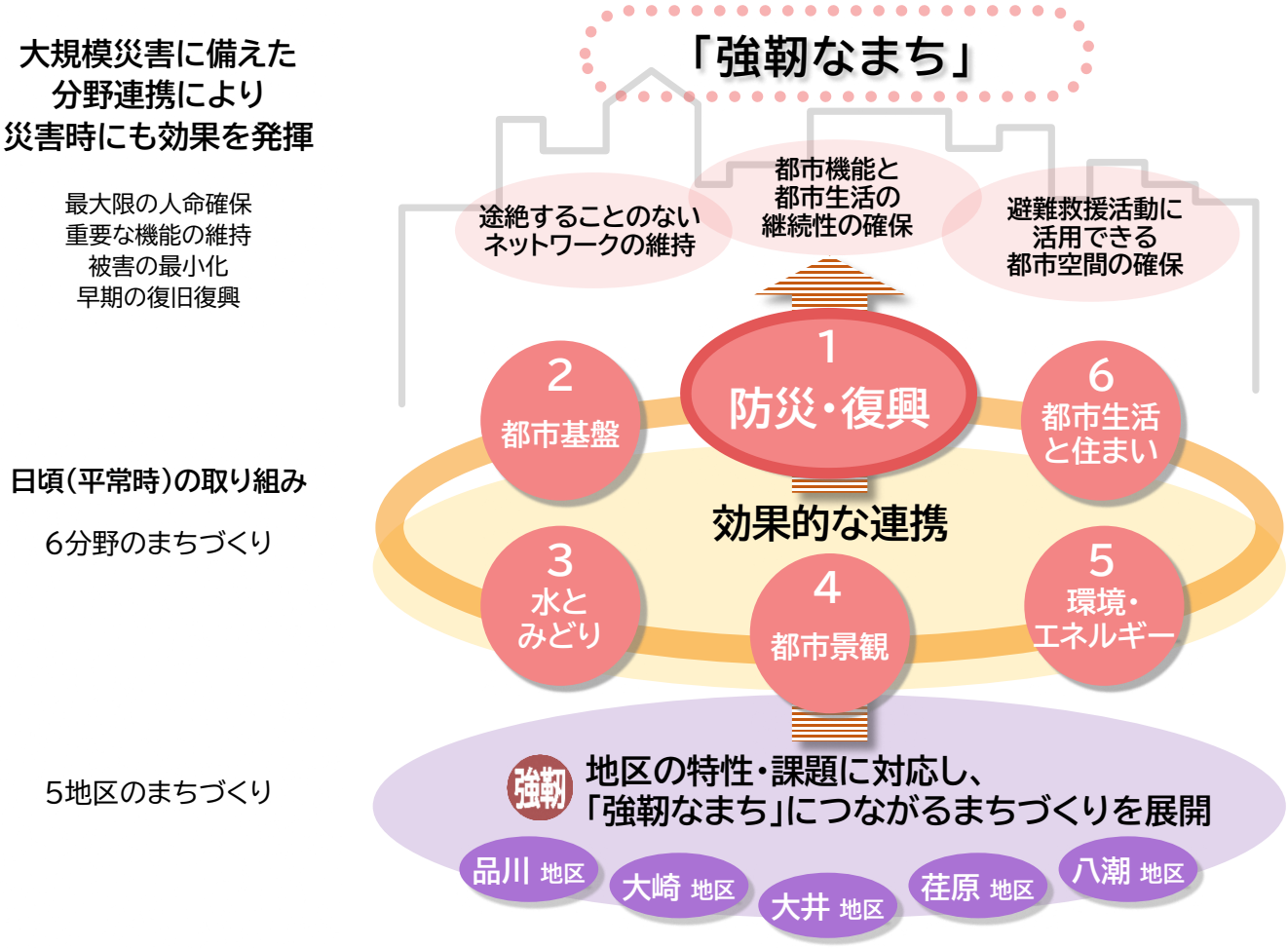
「強靭なまち」につながる分野連携

「防災・復興」分野を軸に、6つの分野の効果的な連携を重視して、
次世代を見据えたまちづくりを展開

東日本大震災直後の2013（平成25）年に策定した品川区まちづくりマスタープランは、「防災まちづくり」を最も強力に打ち出した計画とし、取り組みを進めてきました。

近年、首都直下地震などの切迫性がさらに高まり、自然災害の頻発化・激甚化が顕著になっており、国・東京都・品川区のそれぞれが国土強靭化の取り組みに注力しています。

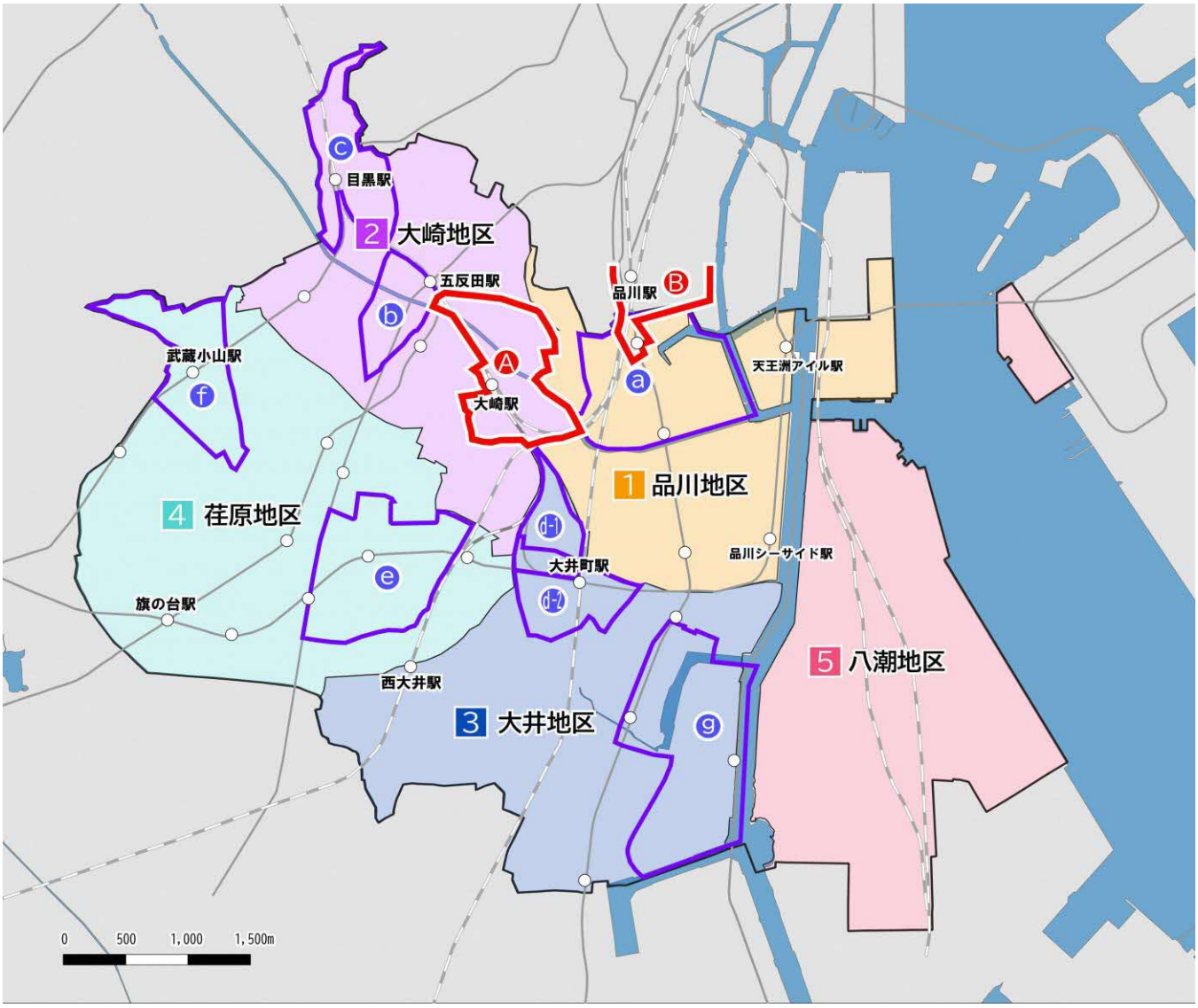
今後10年間の品川区のまちづくりでは、上記の国土強靭化の取り組みと整合をとりつつ、「強靭なまち」につなげていくことを重視して、「防災・復興」分野を軸にして、6分野の取り組みを効果的に連携させたまちづくりを展開していきます。



地区区分

品川区では、区全体を見渡した分野別まちづくり方針に基づき、品川地区・大崎地区・大井地区・荏原地区・八潮地区のまちづくりの目標やエリアごとのまちづくりの方針を定め、5つの地区それぞれの特性や課題に対応したまちづくりを展開していきます。

特に、まちづくりの機運が高まっている区域では、地域一体となって構想・ビジョン等を策定し、まちの将来像や目標、方針等を具体化して、まちづくりの取り組みを推進していきます。



都市再生緊急整備地域等

- Ⓐ 大崎駅周辺地域 都市再生緊急整備地域（大崎駅周辺地域都市再生ビジョン）
- Ⓑ 品川駅・田町駅周辺地域 特定都市再生緊急整備地域

構想・ビジョン等策定区域

- ⓐ 品川駅南地域
- ⓑ 五反田駅周辺
- ⓒ 目黒駅周辺
- ⓓ-1 大井プレイス構想区域
- ⓓ-2 大井町駅周辺
- ⓔ 戸越公園駅周辺
- ⓕ 武蔵小山駅周辺
- ⓖ 立会川・勝島地区

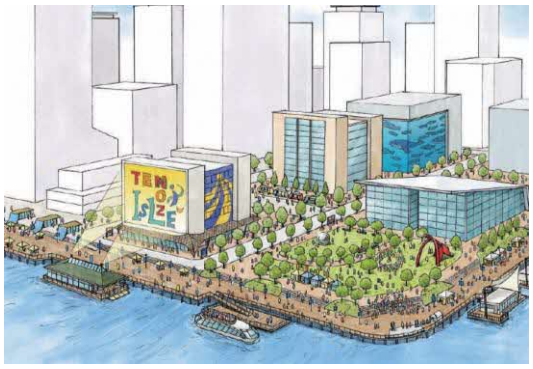
品川地区

地区のまちづくりの目標

先進性と伝統の魅力が融合し
次世代の首都・東京の玄関口となる国際交流都市

○首都・東京と世界をつなぐ国際的な経済・交流の結節都市
○江戸の伝統と文化の薫るにぎわいと交流のまち
○水上バス、船宿、舟運、レクリエーションなど、水辺空間を活かした魅力的なまち
○外国人などの居住者を受け入れながら安全で快適に暮らし続けられる住宅地

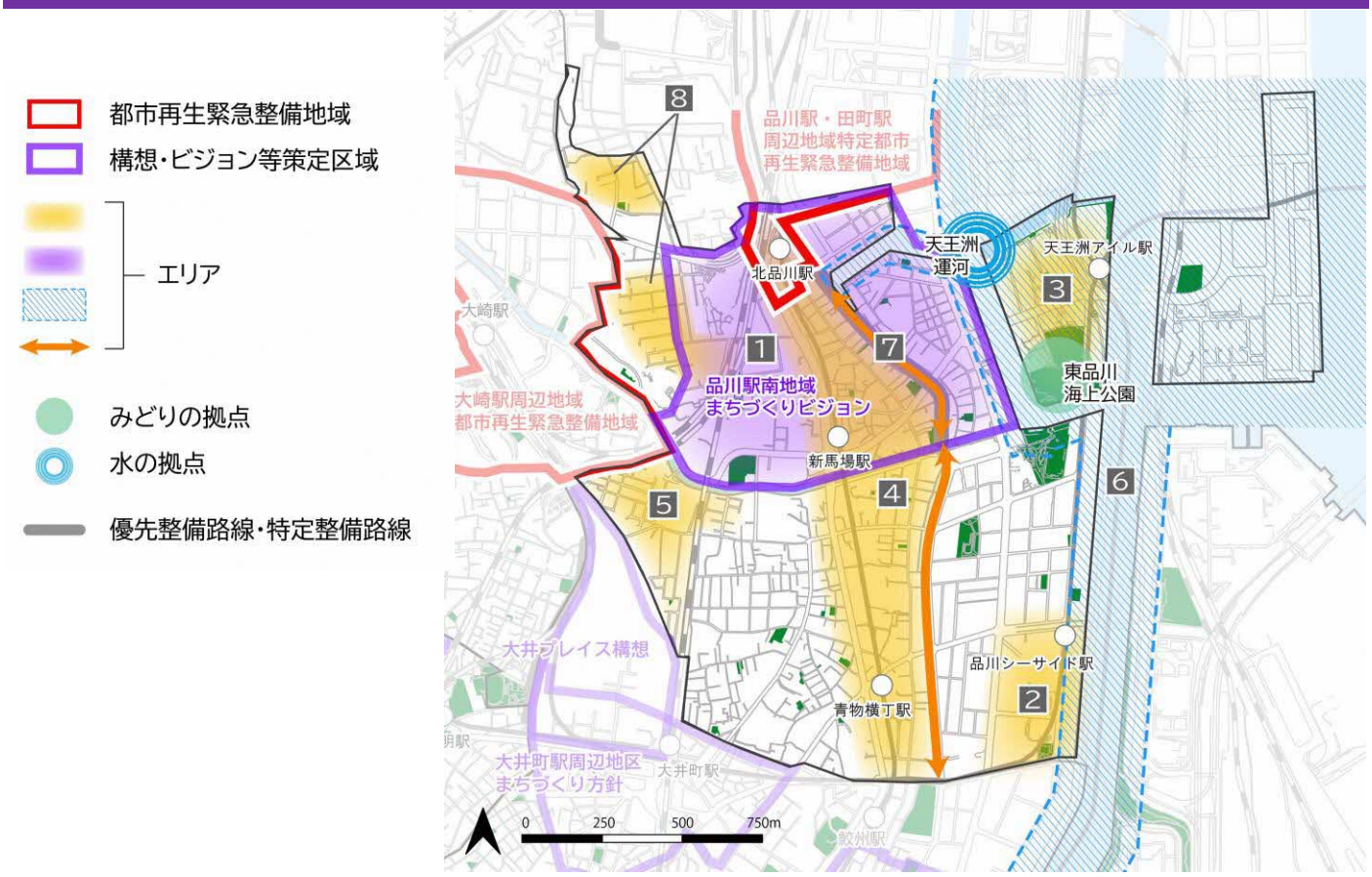
北品川駅周辺の整備イメージ
（品川駅南地域まちづくりビジョン）



天王洲周辺の利活用イメージ
（品川区水辺利活用ビジョン）

まちづくりの方針　まちづくり方針図（品川地区）

※今後10年を想定したまちづくりの展開エリア



強靭…「強靭なまち」につながるまちづくり　土…土地利用と開発誘導
防…防災・復興　基…都市基盤　水・み…水とみどり
景…都市景観　環…環境・エネルギー　生・住…都市生活と住まい

1 品川駅南エリア	土	地域資源を活かした開発誘導による、にぎわいの創出と魅力の向上
	土	品川駅や北品川駅直近でのポテンシャルを活かした土地利用転換の誘導
	強靭 基	八ツ山踏切の解消と周辺都市基盤の整備
	水・み 景	品川浦における風情を活かした街並み形成の促進
2 品川シーサイドエリア	土	品川シーサイド駅周辺の適切な土地利用更新の誘導
	生・住	子育て世代やファミリーの増加に対応した子育て支援機能や多世代の居住を支える福祉機能の導入の促進
3 天王洲エリア	土	天王洲アイル駅周辺内の適切な土地利用の誘導
	景	まち全体がミュージアムのように感じられる、水辺とアートの映える街並みの形成
	強靭 水・み	船着場やボードウォークを活かしたにぎわいの充実
	生・住	官民連携による多世代の居住を支える子育て支援機能や福祉機能の導入の促進
	土	旧東品川清掃作業所跡地の多様な活用に向けた検討
	土	拠点地区間の機能連携強化
	基 景	まちづくり活動による魅力・価値の向上
4 旧東海道品川宿エリア	基 景	新しいまちづくりに合わせた旧東海道の玄関口の形成
	基 景	歴史や伝統を感じながら、歩きたくなるウォーカブルな空間の形成
	土 景	修景費用の補助等の支援を通じた区民と区との協働による街並み形成の継続
	景	景観形成基準（品川区景観計画・重点地区）に基づく街並み景観形成の誘導
	土 景	品川宿の持つ歴史的な価値に対する意識の醸成や地区計画指定区域の拡大の検討
5 広町一丁目周辺エリア	土	研究開発機能の充実
	環 生・住	周辺の住環境向上に寄与する道路・緑道・広場等の整備促進
	土	都市型工業ゾーンとしての操業環境の維持
6 運河沿いエリア・臨海部	土 水・み 環	開発・土地利用転換にあわせた運河沿いでのアメニティ空間の整備促進
	強靭 防	大災害時の民間事業者との協力体制の構築
	強靭 防	災害時における船着場の活用
7 八ツ山通り、元なぎさ通りエリア	基	運河や河川、公園等をつなぐ道路空間の充実
8 御殿山の閑静な住宅地エリア（北品川四・五・六丁目）	土	用途地域に基づく良好な低層住宅地の維持・保全
	景	良好な住宅地景観の保全と育成
	生・住	閑静な住宅地の環境を守る地域主体のルールづくりや建築・開発誘導の仕組み検討

大崎地区

まちづくりの目標

職・住・遊・学の拠点の魅力で、
多様な人々をひきつける質の高い先端都市

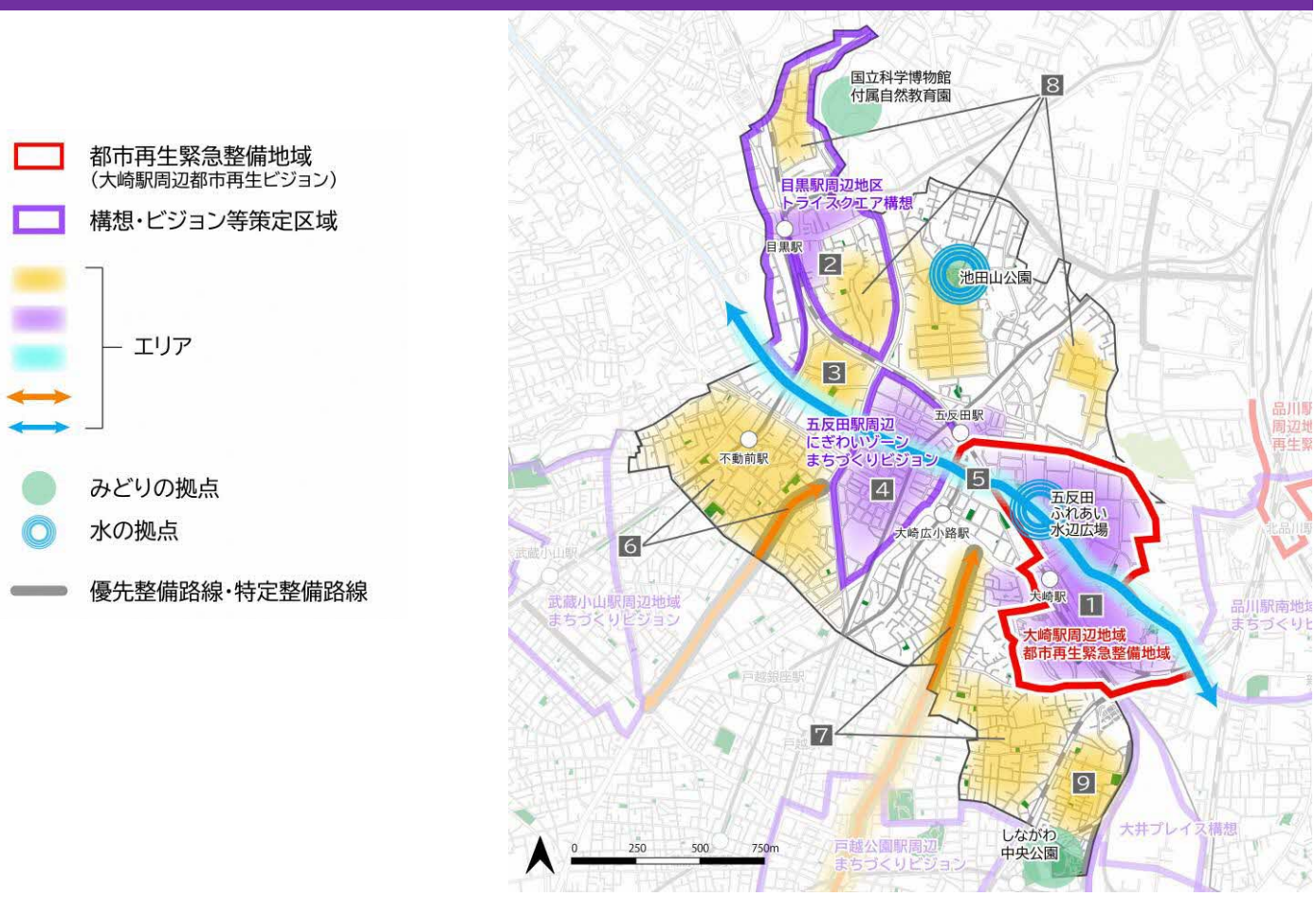
○住み、働く魅力にあふれた質の高い都市拠点
○目黒川を活用した豊かな時間を過ごせるアメニティと文化交流の空間
○職住近接で、多様な住まい方が選択できる安心の住環境
○ベンチャーやスタートアップ企業の集積する駅周辺と周辺市街地の互恵関係

複合施設（オフィス、商業、催事場、住宅等）
の整備イメージ（新TOCビル計画）

目黒川周辺の利活用イメージ
（品川区水辺利活用ビジョン）

まちづくりの方針　まちづくり方針図（大崎地区）

※今後10年を想定したまちづくりの展開エリア



強靭…「強靭なまち」につながるまちづくり　土…土地利用と開発誘導
防…防災・復興　基…都市基盤　水・み…水とみどり
景…都市景観　環…環境・エネルギー　生・住…都市生活と住まい

1 大崎駅周辺エリア	土	ポテンシャルを活かしたさらなる開発事業の促進 （新産業・業務拠点の形成、都心居住・商業機能等の導入）
	基 水・み	開発事業にあわせた都市基盤の整備 （道路・広場空間・歩行者ネットワーク・公園の充実）
	土	ものづくり産業をリードする、業務機能の集積
	環	地域全体で調和のとれた継続的な景観・環境配慮・エネルギー利用の誘導
	強靭 環	脱炭素社会に向けたまちづくりを先導する取り組みの推進
	土	エリアマネジメント活動の支援によるまちの魅力発信と持続的な価値創造
2 目黒駅前エリア	土	目黒駅前を核としたにぎわいや駅・まち一体となった歩きやすいまちづくりの推進
3 西五反田三丁目エリア	土 基	住宅とオフィスが適切に調和した利便性の高い複合市街地の形成
4 五反田駅周辺エリア	土 基	五反田らしい魅力とにぎわいのあるまちづくりの促進
	土	五反田バレーをはじめとしたベンチャーやスタートアップ等の機能集積に資する地区内の老朽建築物の更新・活用（リノベーション等）
	土 基	まちづくりの機運にあわせた小規模街区や区画道路の再配置など、土地の有効な高度利用を図る大街区化の促進
5 目黒川および周辺沿岸エリア	水・み 環	目黒川から風の道、水とみどりのネットワークを広げるアメニティ性の高い空間創出の誘導
	水・み	目黒川の活用と継続的な水質改善
6 放射2号線および沿道市街地、西五反田四・五・六丁目エリア	強靭 防 基	都市計画道路整備にあわせた延焼遮断帯の形成
	土	町工場と住宅が共存した市街地環境の維持
7 補助29号線および沿道市街地、西品川二・三丁目エリア	強靭 防 基	都市計画道路整備にあわせた沿道まちづくりの促進、沿道市街地の防災性の向上
	強靭 防	避難所へのアクセス空間や広場等の地区整備、建替え・不燃化を促進
8 高台の閑静な住宅地エリア（花房山・池田山・島津山・長者丸）	土	用途地域に基づく良好な低層住宅地の維持・保全
	水・み 景	良好な住宅地景観の保全と育成
	生・住	閑静な住宅地の環境を守る地域主体のルールづくりや建築・開発誘導の仕組みの検討
9 西品川一丁目周辺エリア	強靭 基	大崎駅周辺地域と大井町を連絡する都市計画道路の整備

大井地区

まちづくりの目標

まちの魅力と暮らしがつながる生活文化都市

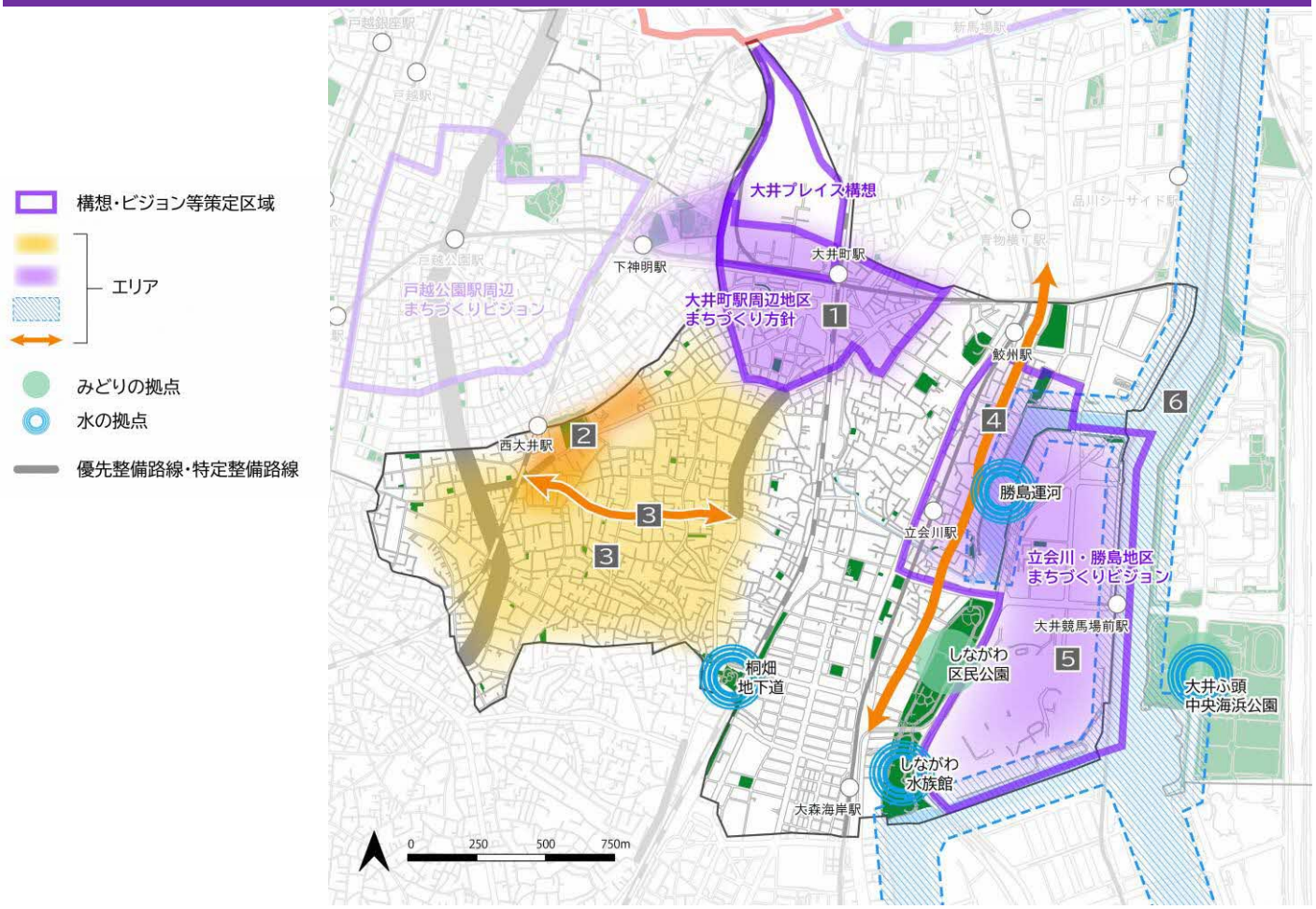
○「懐かしさ」と「新しさ」が感じられる品川区の中心拠点エリア
○市街地の骨格形成と防災まちづくりを支える都市基盤
○職住近接で安全・安心・快適に住み続けられる住環境
○水とみどりによる快適な空間

大井町駅付近の歩行者空間イメージ
（大井町駅周辺地域まちづくり方針）

勝島運河周辺の利活用イメージ
（品川区水辺利活用ビジョン）

まちづくりの方針　まちづくり方針図（大井地区）

※今後10年を想定したまちづくりの展開エリア



強靭…「強靭なまち」につながるまちづくり　土…土地利用と開発誘導
防…防災・復興　基…都市基盤　水・み…水とみどり
景…都市景観　環…環境・エネルギー　生・住…都市生活と住まい

1 大井町駅周辺エリア	強靭 土 環	区の中心核にふさわしい複合拠点形成
	強靭 土	広町地区を中心としたオープンスペースのネットワーク形成
	基 生・住	歩いて安全・安心なまちづくりの推進
	基	にぎわいと居心地のよい空間を創出する道路空間の柔軟な活用を推進
2 西大井駅周辺エリア	土	地域主体のまちづくりへの支援
	生・住	地域生活拠点として、生活支援機能等のさらなる充実
	土 基 環	大規模土地利用転換に伴う環境配慮型の業務機能の導入や歩行空間の整備
3 滝王子通りと周辺市街地エリア	強靭 防	滝王子通りの避難道路機能強化の推進
	強靭 防 基	補助29号線および補助28号線の整備と一体となった延焼遮断帯の形成
	強靭 防	大井・西大井地区全体での防災性の向上
	強靭 基	補助31号線および補助205号線の整備検討
	基	試行運行しているコミュニティバスの利用促進
	強靭 防 基	密集事業による老朽住宅の建替え促進、細街路等の拡幅整備
4 旧東海道沿道エリア	景	立会川駅周辺や運河沿いのまちづくりと連携した旧東海道沿道のまちづくりと街並み形成、回遊性向上の検討
5 立会川・勝島エリア	強靭 基 水・み	立会川、旧東海道、勝島運河などの水辺空間をつなぐ、歩いて楽しい街並み・移動環境・親水空間の充実
	水・み	下水道施設整備による水質改善の推進
	強靭 防	立会川河口付近の水害や大雨に備える浸水対策
	水・み	しながわ水族館のリニューアル
6 運河沿いエリア	水・み	日常的に水に親しむことができる環境の充実
	景	水辺やモノレールからの眺めを意識した街並み景観を形成

荏原地区

地区のまちづくりの目標

多様なライフスタイルで
いつまでも住み続けられる安全・安心都市

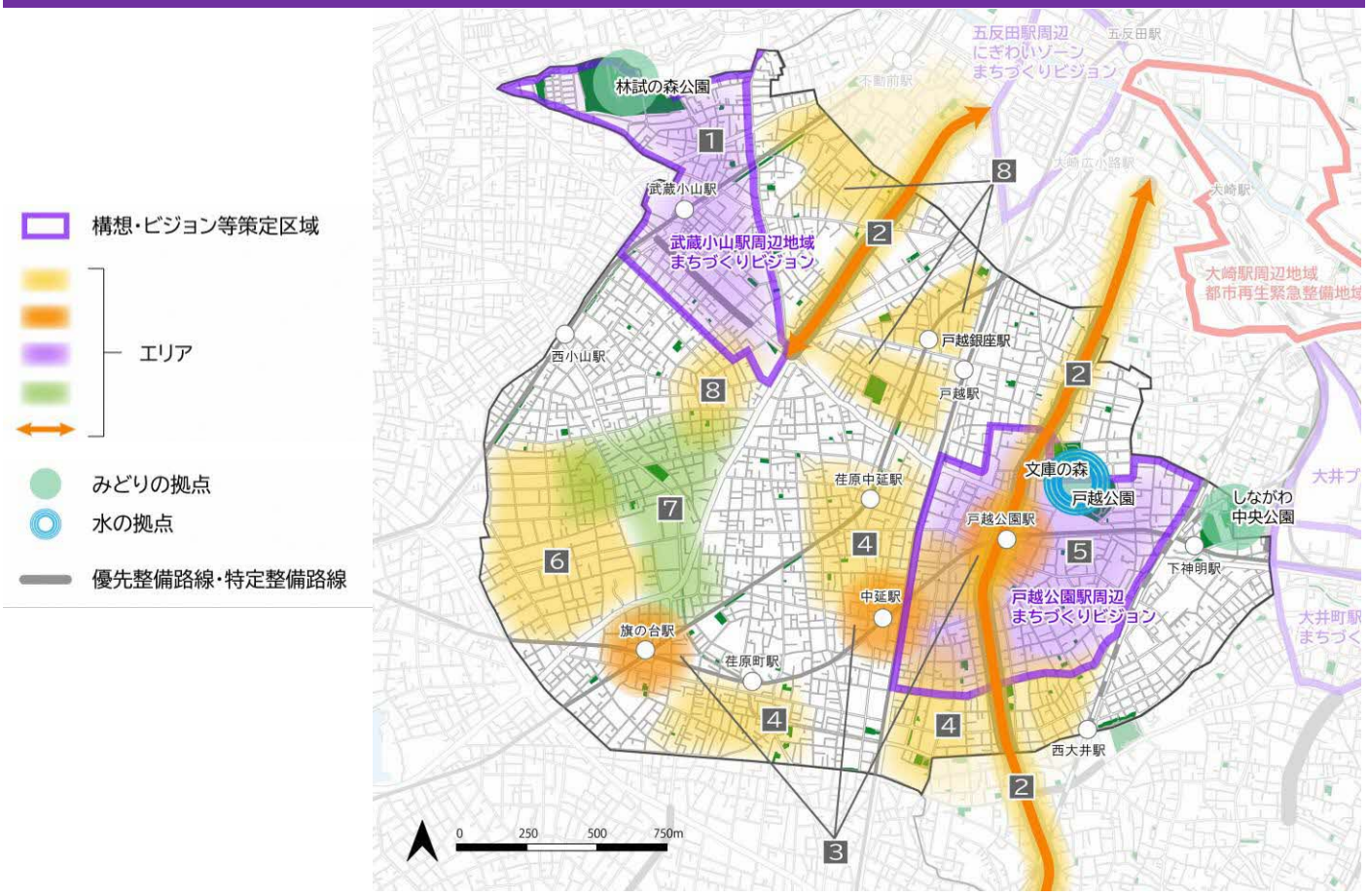
〇災害時における広域避難場所等への円滑な避難経路の確保により安全性が向上するまち
〇災害が起きても被害は最小限に止められ、すみやかに復興できるまち
〇駅を生活拠点とした便利で快適な、歩いて暮らせるまち
〇生活の拠点となる駅を中心として機能強化した交通結節点

パルム商店街のまちづくりイメージ
（武蔵小山駅周辺地域街並み誘導指針）

密集市街地における不燃化イメージ
（災害に強い首都「東京」形成ビジョン）

まちづくりの方針　まちづくり方針図（荏原地区）

※今後10年を想定したまちづくりの展開エリア



強靭…「強靭なまち」につながるまちづくり　土…土地利用と開発誘導
防…防災・復興　基…都市基盤　水・み…水とみどり
景…都市景観　環…環境・エネルギー　生・住…都市生活と住まい

1 武蔵小山駅周辺エリア	強靭 土	区の西の玄関口にふさわしい複合市街地の形成
	土 生・住	共同住宅・商業施設等の整備促進
	強靭 防	林試の森公園の拡張に伴う防災性の向上
2 放射2号線、補助29号線および沿道市街地エリア	強靭 防 基	都市計画道路の整備と一体となった延焼遮断帯の形成
3 戸越公園駅・旗の台駅・中延駅周辺エリア	強靭 防 基	戸越公園駅周辺における東急大井町線の踏切解消、戸越公園一帯への避難の円滑化
	土 生・住	既存の商店街と調和したにぎわいの創出
	基	交通結節点の機能強化と歩車分離された歩行空間の創出による回遊性の向上
	基	バリアフリー化等の歩いて暮らせるまちづくりの推進
	生・住	新たなワークスタイルに対応した空間と生活支援機能の確保
4 密集市街地エリア（旗の台・中延、東中延・中延、豊町、二葉・西大井）	強靭 防 基	密集事業による老朽住宅の建替え促進、道路の拡幅整備、公園用地の取得
	強靭 防 生・住	地区計画の策定による持続的な防災性・住環境の向上
	強靭 防 基	防災街区整備事業を活用した建物の不燃化、道路整備および空地確保の促進
5 戸越公園周辺エリア	景	景観重要公共施設（戸越公園）と周辺地域における景観形成
	強靭 防	建築物の耐火性能の向上による戸越公園周辺の不燃化
	強靭 防 基	戸越・豊町地区の防災広場の整備、避難経路の安全確保
	土	ブランド力向上に資する公共施設の活用の検討
	強靭 環	「エコルとごし」を核とした体験・学習やみどり・環境保全、防災まちづくりの展開
6 閑静な住宅地エリア（小山七、荏原七、旗の台一・六丁目付近）	土 生・住	用途地域に基づく良好な低層住宅地の維持・保全
	生・住	良好な住宅地景観の保全と育成
	水・み 生・住	閑静な住宅地の環境を守る地域主体のルールづくりや建築・開発誘導の仕組みの検討
7 教育施設が集積する住宅地エリア（荏原六・七、旗の台一・二丁目付近）	土 生・住	教育施設周辺の良好な住宅地の維持・保全
8 住工共存市街地エリア（西五反田、小山、荏原、平塚、中延、二葉付近）	土 生・住	町工場と住宅が共存した市街地環境の維持

八潮地区

地区のまちづくりの目標

質の高い水辺空間と良好な住環境を継承し、
物流の広域的機能が充実した次世代の臨海都市

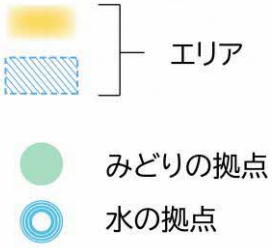
〇誰もが住みやすい次世代の良好な住環境が整った八潮団地
〇質の高い水辺空間と環境に配慮して脱炭素が進展するまち
〇首都圏の玄関として国内外からものが行き交い物流を支える臨海部
〇新しい技術を活用した広域的な物流と区内のネットワークを安定して支える都市基盤

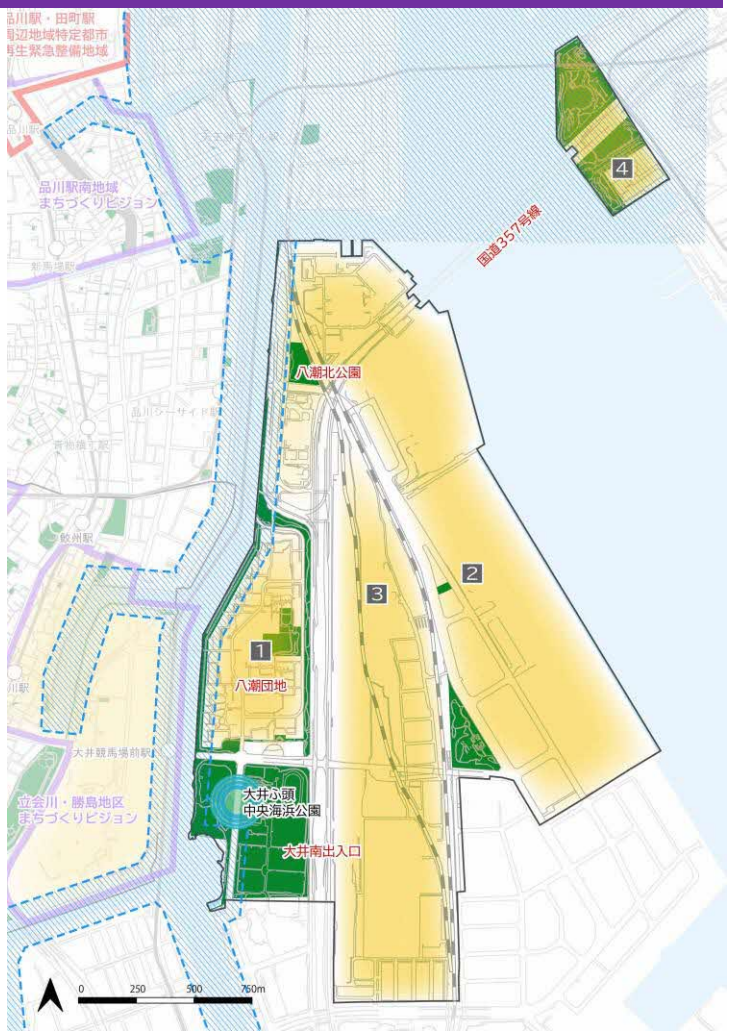
（八潮五丁目地区まちづくりガイドライン（案））

京浜運河周辺の利活用イメージ
（品川区水辺利活用ビジョン）

まちづくりの方針　まちづくり方針図（八潮地区）

※今後10年を想定したまちづくりの展開エリア





強靭…「強靭なまち」につながるまちづくり　土…土地利用と開発誘導
防…防災・復興　基…都市基盤　水・み…水とみどり
景…都市景観　環…環境・エネルギー　生・住…都市生活と住まい

1 八潮団地エリア	生・住	公有地の活用や空き室の改築による生活支援機能の導入・集積
	生・住	団地内のバリアフリー化の促進
	強靭 防 基	区内の各拠点との移動ネットワーク充実に向けた舟運の検討
	生・住	地域外からの新たな居住者の定住の促進
	環 生・住	次世代の良好な住環境の形成に向けた行政と住民と事業者が連携したルールづくり
2 臨海部エリア	基	外貿コンテナふ頭としての港湾機能の維持・強化
	景	観光・景観資源としての積極的な利活用
	土	稼働を停止した大井火力発電所の跡地活用について関係機関と連携
3 鉄道車両基地エリア	土 基	羽田空港アクセス線の整備に伴う新駅の要望に向けた検討および鉄道用地の土地利用やまちづくりのあり方の検討
	基	都心～八潮～横浜方面を結ぶ東海道貨物支線の旅客併用化による鉄道ネットワークの強化
	環	再生可能エネルギー設備の導入やエネルギーの面的利用の促進
4 東八潮エリア	土 水・み	東八潮地域の有効な利活用方策についての検討

八潮団地

都立潮風公園と船の科学館

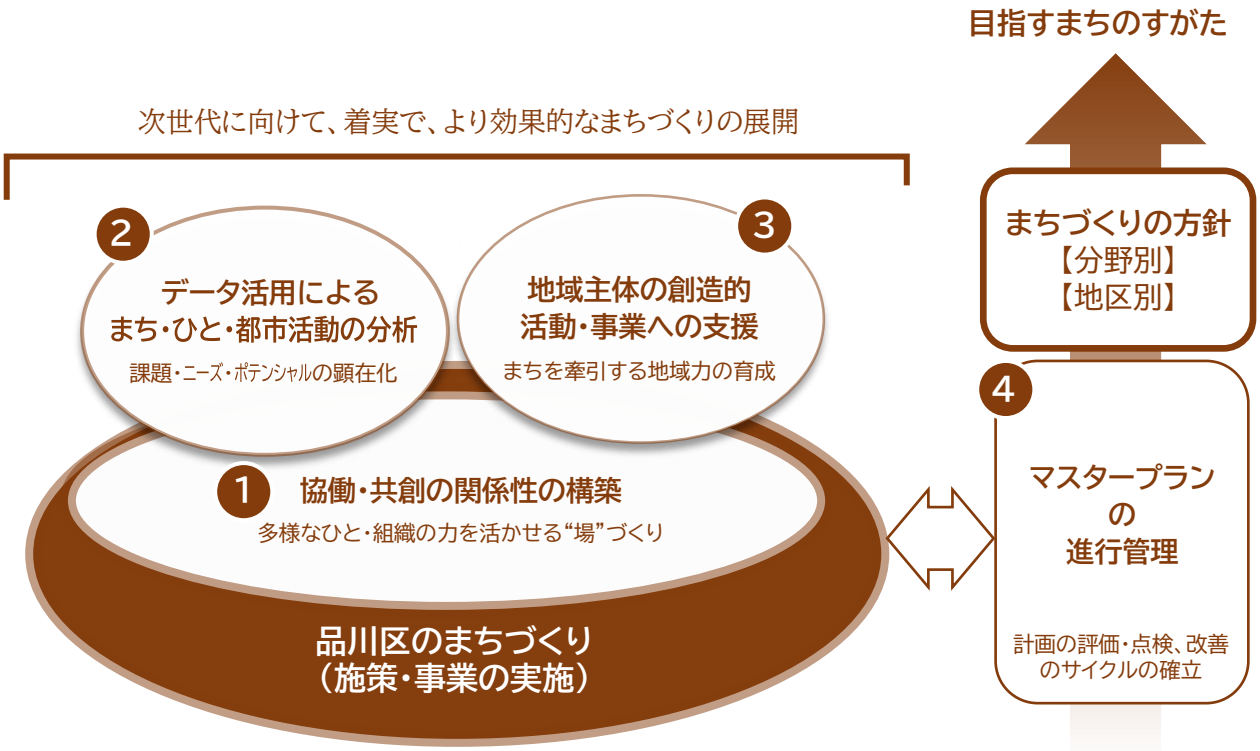
(提供)東京都港湾局

「目指すまちのすがた」の実現に向かって、多様なひとの力を結集し、まちづくりを効果的かつ着実に進めていくために

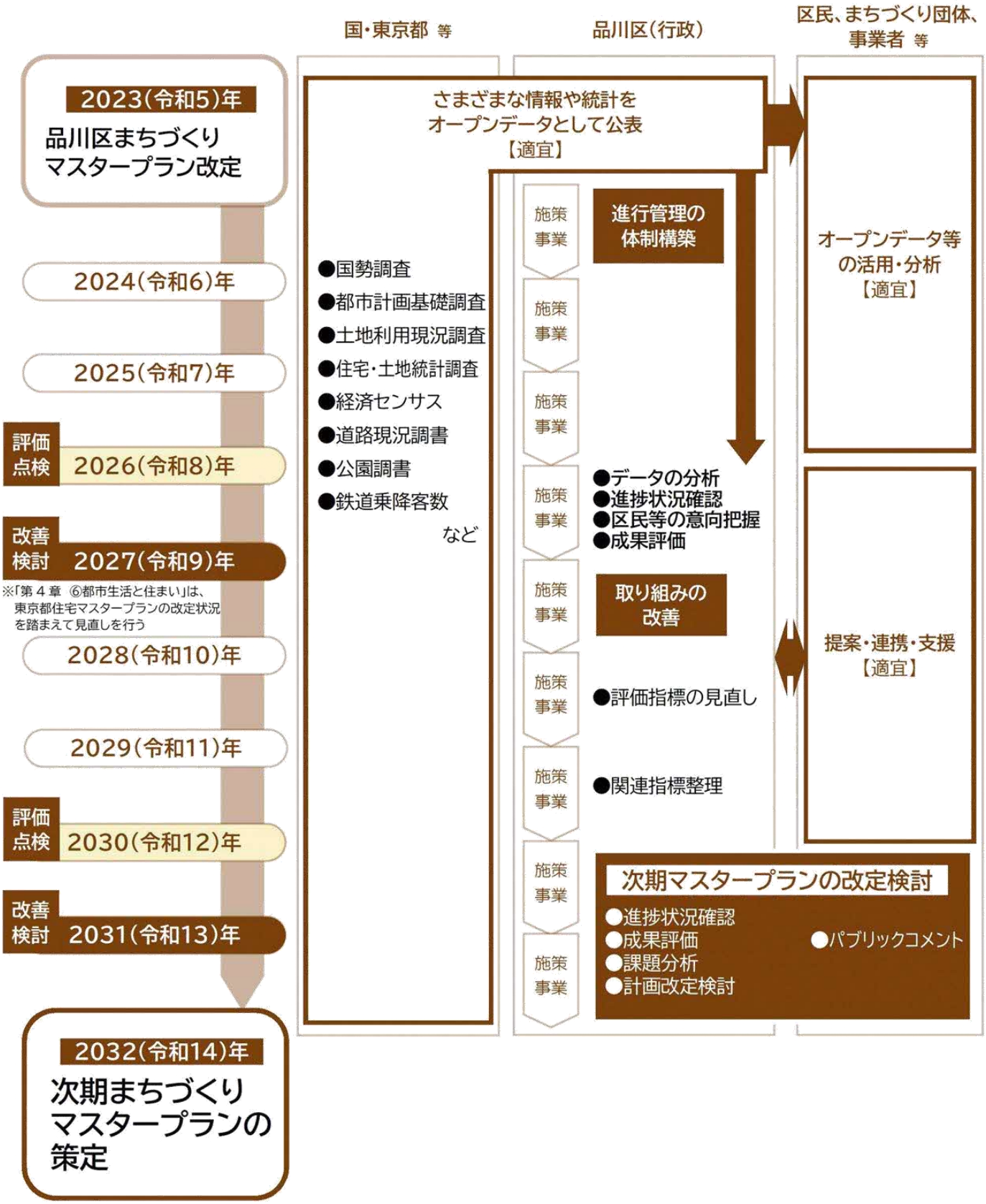
まちづくりマスタープランで掲げた「目指すまちのすがた」の実現に向けて、分野別、地区別に定めたまちづくりの方針を着実に進めていくため、品川区（行政）だけでなく、まちに関わる多様なひと・組織のつながりを強化し、その力を活かせるように、「協働・共創の関係性の構築」（①）を進めていきます。

また、つながりを強めたひと・組織が、多種多様なデータを活用して様々な角度から都市活動等を分析し、地域の課題やニーズを顕在化させていく（②）とともに、まちの課題解決・魅力創造を牽引する地域主体の創造的活動・事業を支援（③）することで、まちのブランド力を向上させていきます。

さらに、まちづくりマスタープランに基づく取り組みがどのように進展し効果を発揮しているか、あるいは課題が残されているかについて点検・評価等を行い、取り組みの改善を行う（④）ことによって、次世代に向けて、着実で、より効果的なまちづくりを展開できるよう進行管理の仕組みを確立していきます。



進行管理スケジュール（想定）



品川区まちづくりマスタープラン（概要版）
2023（令和5）年3月発行
300円

発行：品川区
編集：品川区　都市環境部　都市計画課
〒140-8715　東京都品川区広町二丁目1番36号
電話：03-3777-1111（代表）
https://www.city.shinagawa.tokyo.jp

リサイクル適性Ⓐ
この印刷物は、印刷用の紙へリサイクルできます。
VEGETABLE OIL INK
UD FONT