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 ――

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



2023（令和5）年3月

Shinagawa City 品川区

品川区まちづくり
マスタープラン



― 品川区まちづくりマスタープランの改定にあたって ―

品川区では、平成25年に策定した「品川区まちづくりマスタープラン」に基づき、「輝く笑顔 住み続けたいまち しながわ」の実現に向け、様々なまちづくりの取り組みを進めてきました。

そのような中、切迫性が高まる大規模地震や激甚化する気象災害、低炭素社会から脱炭素社会への移行、新型コロナウイルス感染症拡大に伴う生活や意識の大きな変化、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など、社会の状況が変化しています。

また、これからのまちづくりには、みどりと水辺などの多様な機能を柔軟に活用して、まちの安全性や快適性を向上することや、まち・みちの様々な場所で歩きたくなる魅力をつくることなど、新しい視点が求められます。

このような背景から、これまでの取り組みを継承しつつ、社会状況の変化に対応し、新しいまちづくりの視点を加えた「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」を展開するため、まちづくりマスタープランの改定を行いました。

さて、本計画策定時である平成25年には36万人だった人口が、今では40万人を突破し、さらに昼間の人口は56万人にもなります。多様化する価値観やライフスタイルに柔軟に対応できるまちづくり、高齢者や障害のある方が安心を実感できるまちづくりを進めるとともに、区の財産である歴史・文化・アート、水辺空間を活かしつなげることで、新たな都市ブランディングを実現してまいります。

区民・まちづくり団体・事業者の方たちとともに進める新時代のしながわ『誰もが生きがいを感じ、自分らしく暮らしていける品川』をともに創り上げていきましょう。

令和5年3月

品川区長　森澤　恭子


1966
2019
2022
用途地域
西品川一丁目地区
地区計画
西の台公園
西品川公園
西品川一丁目
品川中央公園
4-2.5
5-3
補163
16m
20m
22m
15m
二葉一丁目
大井二丁目
宮下公園
大井一丁目南地区
地区計画
広町地区地区
JR東京総合
りんかい線
東急大井町線
防災センター
第3庁舎

CONTENTS

第1章 品川区まちづくりマスタープランとは

01 品川区まちづくりマスタープランの役割 2
02 位置付け 3
03 改定の目的 4
04 計画期間 6
05 計画の構成 7

第2章 まちづくりのこれまでと今後の展望

01 まちづくりのあゆみ 10
02 まちの魅力と特性・変化 14
03 これまでのまちづくりの主な成果と課題 22
04 新たなまちづくりの視点 24

第3章 目指すまちのすがた

01 目指すべき都市像 28
02 将来都市構造 30
03 土地利用と開発誘導の基本的な考え方 38

第4章 分野別まちづくり方針

01 防災・復興 42
02 都市基盤 52
03 水とみどり 62
04 都市景観 70
05 環境・エネルギー 78
06 都市生活と住まい 86
07 「強靭なまち」につながる分野連携 94

第5章 地区別まちづくり方針

地区区分 98
01 品川地区 101
02 大崎地区 113
03 大井地区 127
04 荏原地区 139
05 八潮地区 151

第6章 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

01 協働・共創の関係性の構築 161
02 データ活用によるまち・ひと・都市活動の分析 162
03 地域主体の創造的活動・事業への支援 163
04 マスタープランの進行管理 164

資料編

01 検討体制 170
02 検討経緯 172
03 アンケートの実施概要 174
04 オープンハウス型説明会の実施概要 175
05 パブリックコメントの実施概要 175
06 用語解説 176
07 出典等 182

本計画は、インターネット上でも公表しています。パソコンやスマートフォンの音声読み上げ機能を利用することにより、記載内容を音声で聞くことができます。

品川区まちづくりマスタープラン で検索

※本文中において、特に解説が必要な語句は「＊」を付記していますので、用語解説を参照してください。なお、一部語句については、ページ下にも用語解説を記載しています。

第1章

品川区まちづくりマスタープランとは

０１　品川区まちづくりマスタープランの役割
０２　位置付け
０３　改定の目的
０４　計画期間
０５　計画の構成

01 品川区まちづくりマスタープランの役割

――マスタープランは、まちづくりの最上位計画です

マスタープランは、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り組みの考え方を示すものです。

区民、事業者、行政などの多様な主体が共有し、連携してまちの将来像を実現するための指針としての役割を担っています。

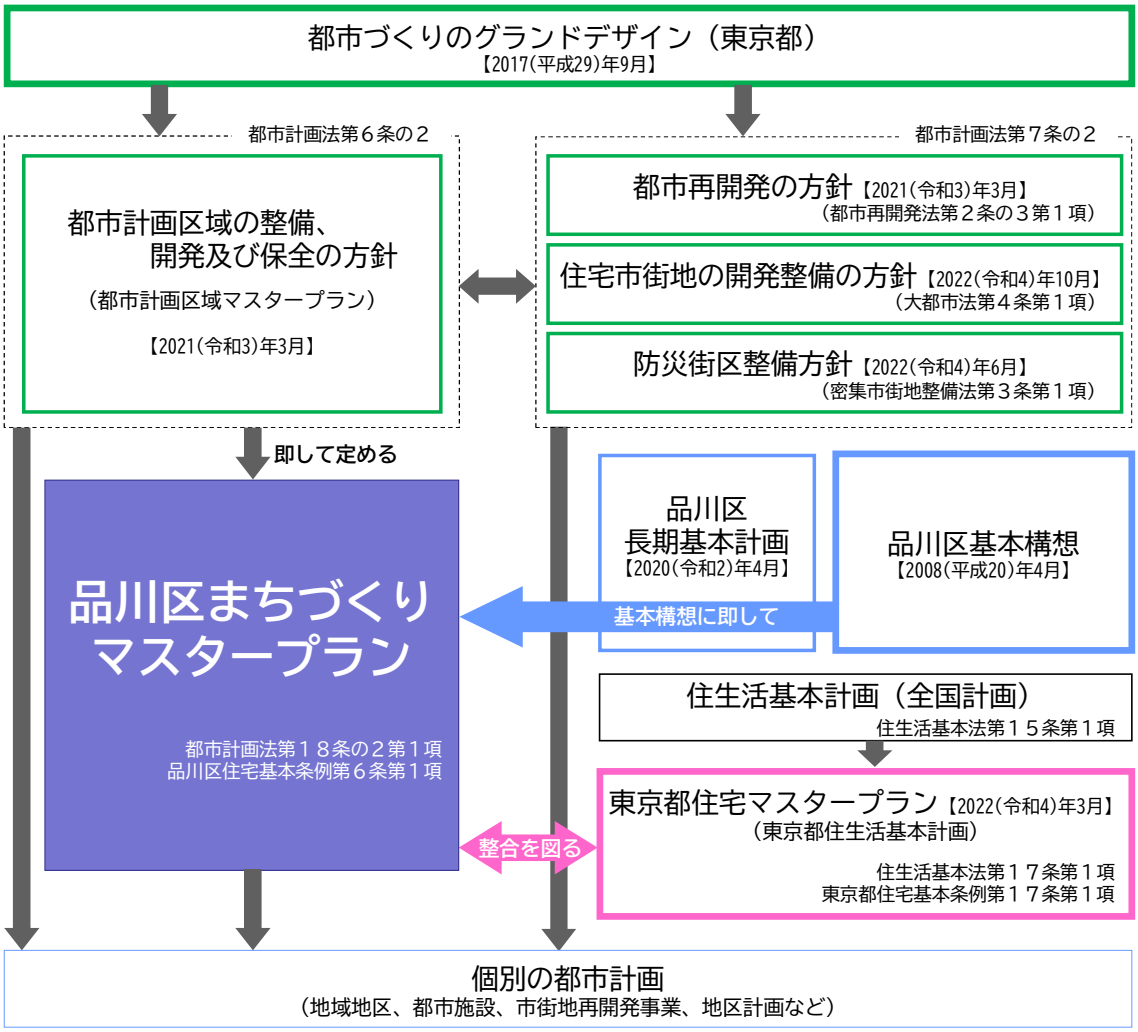
そして、まちづくりに関連する各事業は、まちづくりマスタープランに示す方針のもと連携を図りながら推進し、誰もが生きがいを感じ、自分らしく暮らしていける「新時代のしながわ」を実現します。

2013（平成25）年に策定されたマスタープランは、2001（平成13）年の「品川区市街地整備基本方針」および「品川区第三次住宅マスタープラン」を改定して、一体の計画として策定されました。

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。



02 位置付け



品川区まちづくりマスタープランは、東京都のまちづくりに関する方針や区が向かうべき基本的方向性を示した基本構想・長期基本計画などに即して定めます。

また、個別のまちづくり施策は、この品川区まちづくりマスタープランに基づき、計画的に実施、展開していきます。

さらに、住生活に関する基本方針として住宅マスタープランを兼ねる計画としています。

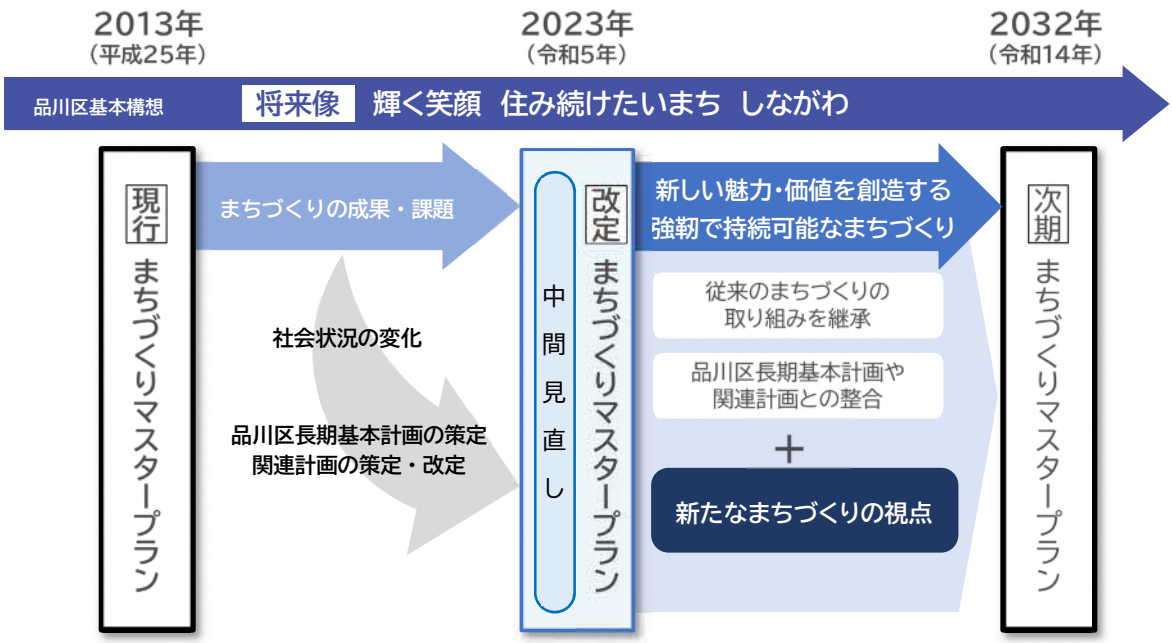
03 改定の目的

――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。



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。

04

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、「第４章 ⑥都市生活と住まい」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。



05 計画の構成

本計画は、6つの章で構成しています。第1～2章の基本事項を踏まえ、区全体の将来ビジョンとして「目指すまちのすがた」（第3章）を定めて、その実現に向けた取り組みの方針を分野別（第4章）、地区別（第5章）に示しています。また、まちづくりの実現やマネジメントの展開の考え方を第6章で示しています。

品川区まちづくりマスタープラン

第1章 品川区まちづくりマスタープランとは

計画の基本事項を示しています。

第2章 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
- まちの魅力と特性・変化
- これまでのまちづくりの主な成果と課題
- 新たなまちづくりの視点

「しながわ」のまちのあゆみや魅力・特性とともに、これまでのまちづくりの成果と課題を整理し、示しています。さらに、計画改定の目的を念頭において、これからのまちづくりの方向性を示しています。

第3章 目指すまちのすがた

- 目指すべき都市像
- 将来都市構造
- 土地利用と開発誘導の基本的な考え方

区の活発な都市活動を担う「拠点」と空間・機能を有機的につなぐ「都市軸」を基本とする将来都市構造を示すとともに、その実現に向けた土地利用と開発誘導の基本的な考え方示しています。

第4章 分野別まちづくり方針

- 防災・復興
- 都市基盤
- 水とみどり
- 都市景観
- 環境・エネルギー
- 都市生活と住まい
- 「強靭なまち」につながる分野連携

第2章および第3章を踏まえた分野ごとの「目標」「方針と取り組み」を定めています。また、6分野の取り組みが「強靭なまち」につながるよう、「防災・復興」を軸にした分野連携の必要性を示しています。

第5章 地区別まちづくり方針

- 地区区分
- 品 川 地 区
- 大 崎 地 区
- 大 井 地 区
- 荏 原 地 区
- 八 潮 地 区

5つの地区の特性や課題に対応したまちづくりをきめ細かく展開していくため、地区のまちづくりの「目標」「エリアごとのまちづくりの方針」を定めています。

第6章 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

- 協働・共創の関係性の構築
- データ活用による まち・ひと・都市活動の分析
- 地域主体の創造的活動・事業への支援
- マスタープランの進行管理

「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、分野別・地区別のまちづくりを効果的かつ着実に進めていくための考え方や仕組みについて示しています。

第 2 章

まちづくりのこれまでと今後の展望

０１　まちづくりのあゆみ
０２　まちの魅力と特性・変化
０３　これまでのまちづくりの主な成果と課題
０４　新たなまちづくりの視点

01 まちづくりのあゆみ

江戸時代



品川宿
（出典）国立国会図書館デジタルコレクション

明 治



鉄道省大井工場全景
（出典）品川区役所落成記念葉書

大 正



八ツ山通りの整備

昭 和



西大井駅開業

平 成



大崎駅周辺の再開発



東品川海上公園の整備

令 和



五反田リバーステーション整備



補助26号線開通

――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。



区役所より大崎方面を望む　1967年(上)/2022年(下)

- コラム -

市街地の形成　――大名下屋敷跡を引き継ぐ土地利用

江戸時代、区内には27の大名屋敷が設けられ、そのほとんどが下屋敷として藩主家族の別邸として使用されていました。

現在でも、公園や良好な住宅地として土地利用が引き継がれており、区の市街地形成における特徴のひとつとなっています。

備前岡山藩	池田山の住宅地 （東五反田五丁目周辺）
陸奥仙台藩	清泉女子大学 （東五反田三丁目周辺）
因幡鳥取藩	御殿山の住宅地 （北品川五丁目周辺）
肥後熊本藩	戸越公園 （豊町二丁目周辺）



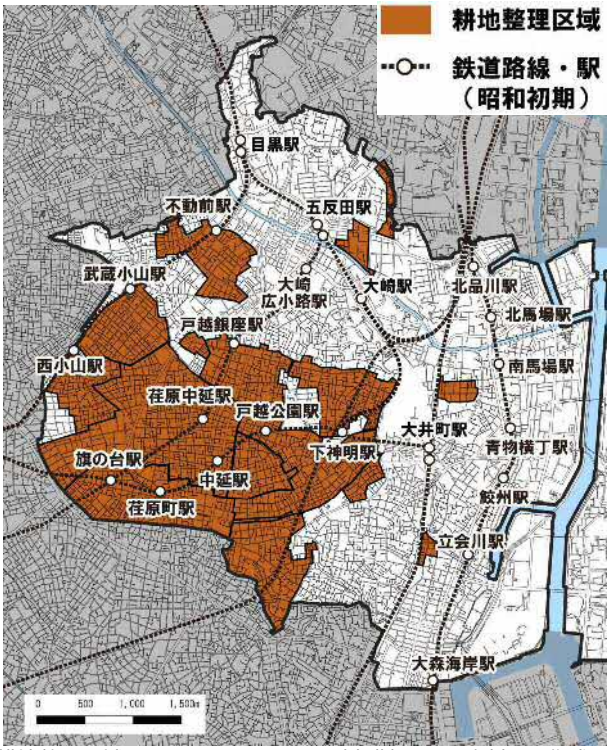
戸越公園

- コラム -

市街地の形成　――人口増加と木造住宅の密集

1923（大正12）年の関東大震災による東京の中心部等における旧市街の壊滅的被害は、品川等の外縁部の急激な市街化と人口増加をもたらし、特に荏原地区では15倍以上と急速な人口流入が進みました。

この荏原地区での人口増加は、耕地整理*が行われた土地へ関東大震災の被災者が流入したことによるもので、急激な市街地の拡大により、区の市街地の特徴である狭あいな道路で囲まれた木造住宅密集地域*が形成されました。



耕地整理区域　（出典）品川区資料より作成



耕地整理の図面

- コラム -

市街地の形成　――埋立による臨海部の形成

区における海岸線は、江戸時代までは旧東海道付近でしたが、昭和初期より本格的に埋立が開始され、東品川二丁目から東大井一丁目にかけての埋立や勝島の埋立がそれぞれ行われました。

■品川ふ頭・大井ふ頭の埋立

戦後になると、品川ふ頭や大井ふ頭の埋立が開始され、1970（昭和45）年までに、概ね現在の形となりました。



埋立中の大井ふ頭（昭和45年）
（写真提供）東京都港湾振興協会



埋立の変遷　（出典）東京都港湾局「PORT OF TOKYO 2012」より作成

■八潮団地の整備

昭和50年代後半に大井ふ頭で八潮団地が開発され、みどりや運動場等も豊富にあり、子育て世帯に良好な住環境が整備されました。

■一部埋め立て

1977（昭和52）年から1981（昭和56）年にかけて、勝島運河は一部が埋立てられ、「しながわ区民公園」となりました。

1993（平成5）年には東品川入江が埋立てられ、東品川海上公園として整備されました。

また、1999（平成11）年には、大井ふ頭の一部および勝島北部が、2002（平成14）年に鮫洲入江が埋立てられました。

02

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。











魅力①　自然と文化に出会えるまち



■目黒川や天王洲運河などを有し、水辺に親しめる
■戸越公園や池田山公園などの豊かなみどりが、区民の憩いの場となっている
■旧東海道の歴史ある街並みや天王洲のアートなまちづくりなど、文化とまちが調和している

魅力②　快適に暮らせるまち



■鉄道網やバス路線網が充実し、バリアフリー化も進んでいる
■商業や医療、子育て支援などの生活関連機能が、駅周辺や商店街など身近な場所に整備されている
■区東西を結ぶ補助26号線の開通など幹線道路の整備が進み、ひとの移動に快適さをもたらしている

魅力③　時代をリードするまち



■大崎駅周辺都市再生緊急整備地域*での再開発など、時代の求めに応じた都市づくりが進んでいる
■五反田では、クリエイティブなベンチャー・スタートアップ企業が集積している
■エネルギーの面的利用や環境配慮型ビル、都内公共施設初「Nearly ZEB*」認証施設など、先駆的な環境配慮の取り組みが進められている

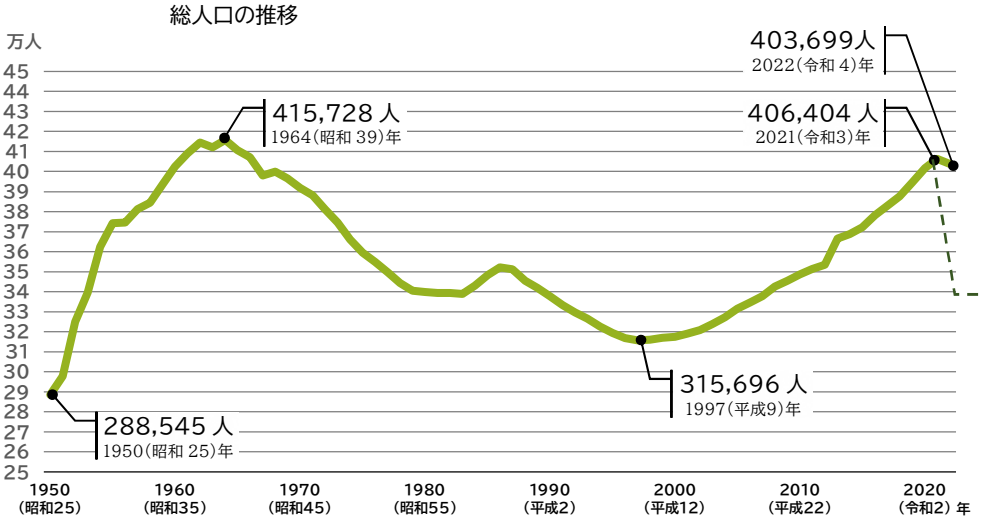
特性・変化①　人口の推移と将来見通し

定住人口と居住意向

■区の総人口は、1997（平成9）年に減少傾向が底をうち、以降、増加傾向にあり、2021（令和3）年には406，404人まで回復

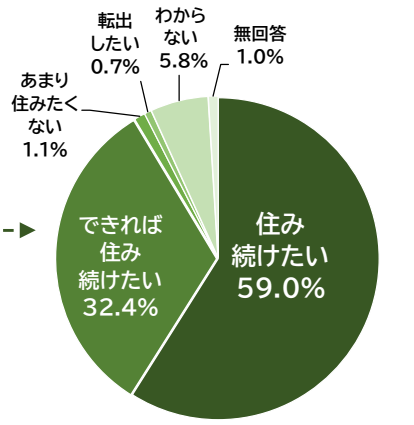
■「住み続けたい」「できれば住み続けたい」とする区民の割合は91．4％で9割を超える高い結果

総人口の推移



（出典）「住民基本台帳」等より作成
注）2013（平成25）年より、日本人および外国人の総数

区民の居住継続意向

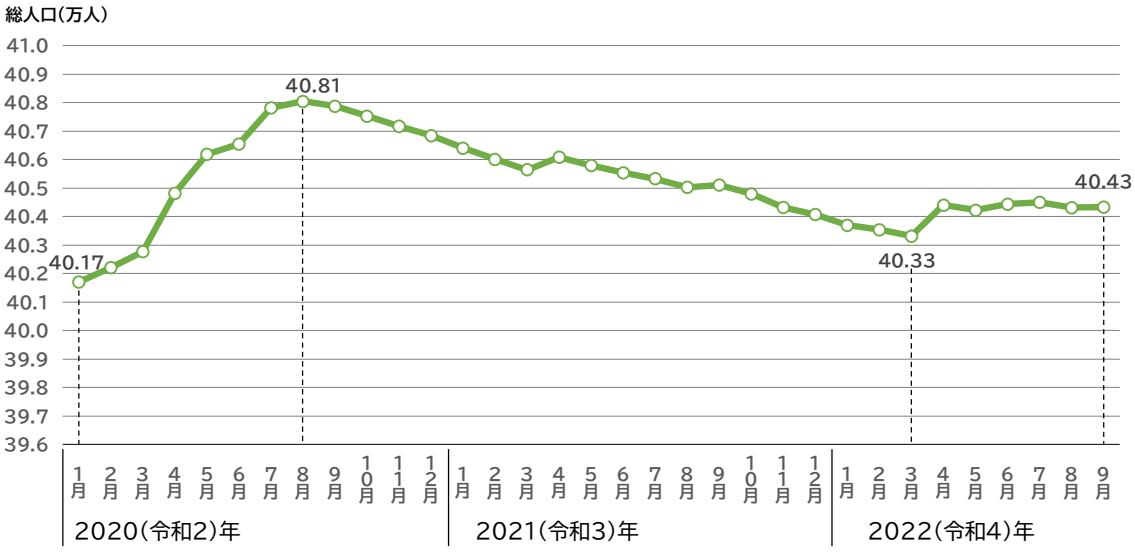


※回答数 709

（出典）「品川区まちづくりマスタープランについてのアンケート（2021（令和3）年7月実施）」より作成

感染症拡大時期の人口推移（月別）

■新型コロナウイルス感染症の拡大が始まり、区の総人口は2020（令和2）年8月から概ね減少傾向にあったが、2022（令和4）年4月以降はやや回復

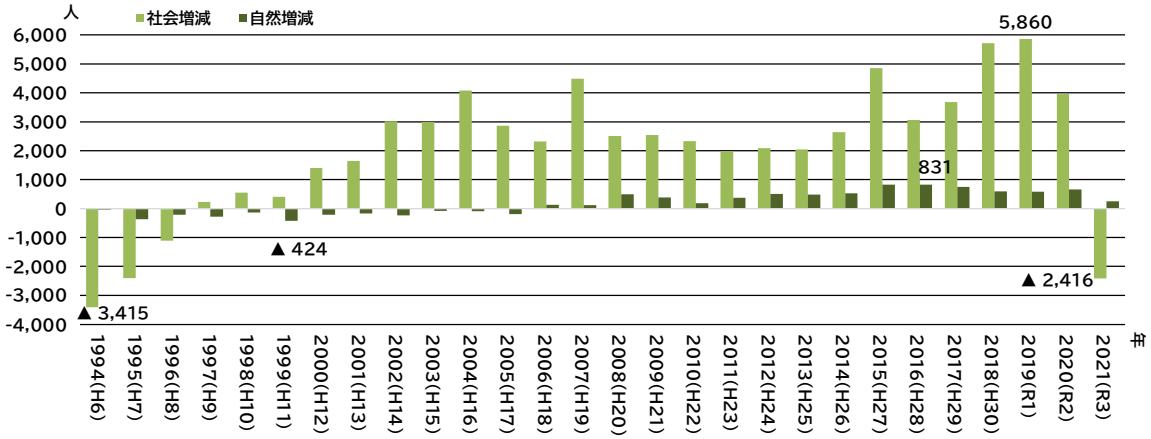


（出典）「住民基本台帳」より作成

人口の社会増減・自然増減の推移

■1997（平成9）年から転入数が転出数を上回る社会増の傾向

■2006（平成18）年以降は出生数も死亡数を上回り、自然増

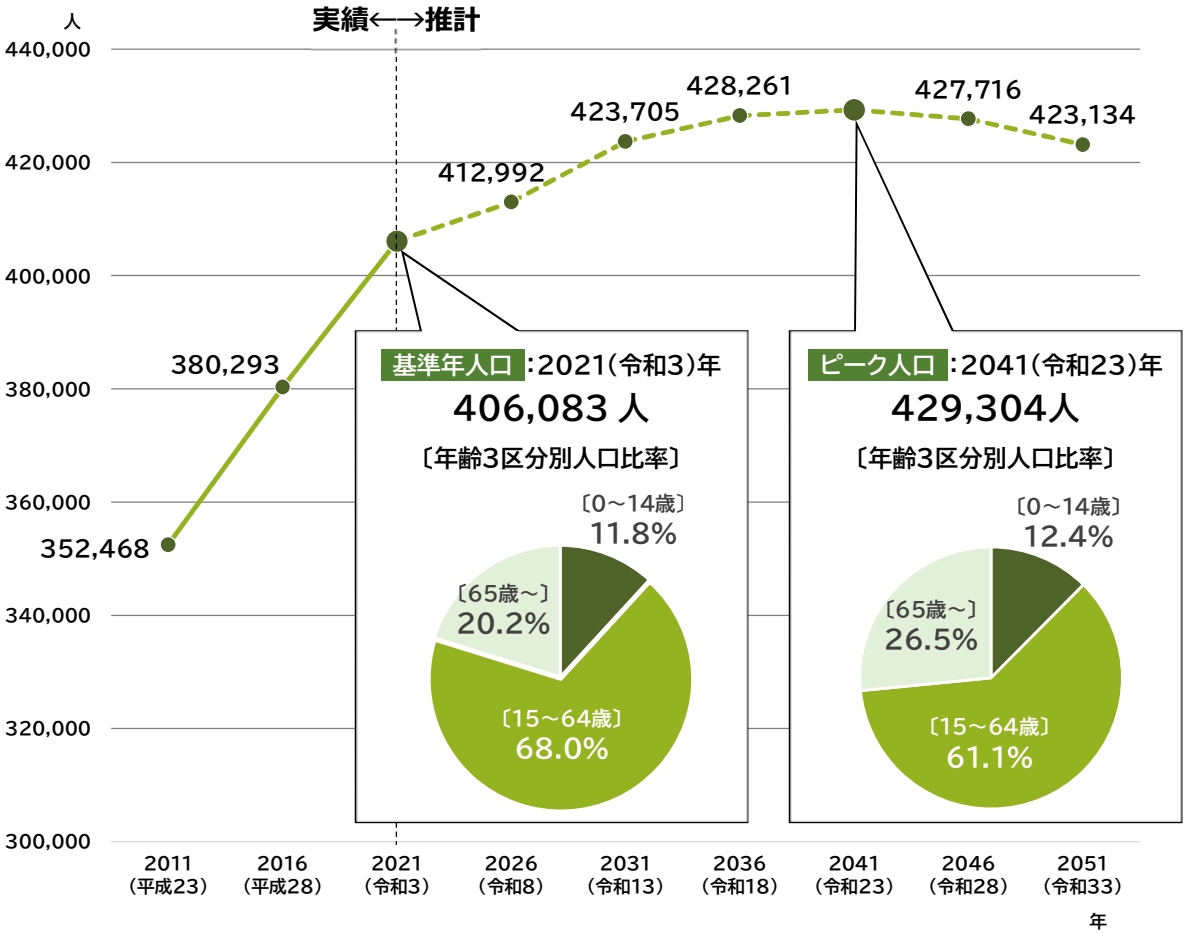


（出典）東京都「人口の動き」より作成

将来人口推計

■長期的な推計では、品川区の総人口は、2041（令和23）年の約42．9万人のピークまで増加傾向が続く見込み

■子ども（0～14歳）の人口比率が高まる一方で、生産年齢人口（15～64 歳）の比率は低下し、高齢化は進行する見込み



（出典）「品川区総合実施計画（2022（令和4）年）」より作成

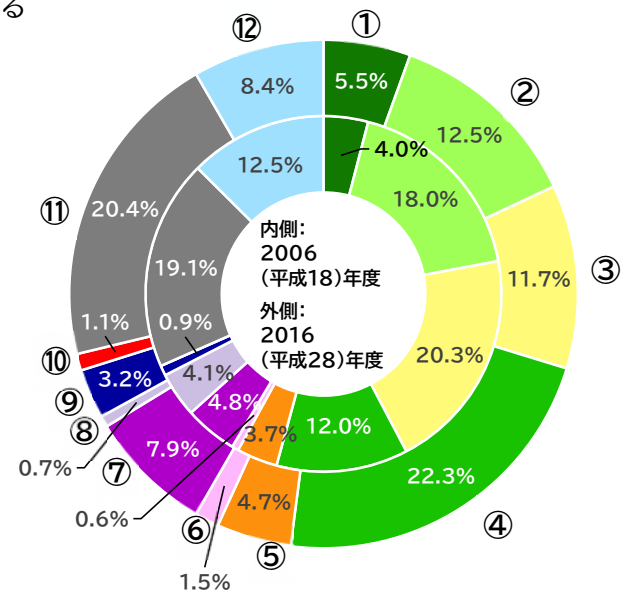
特性・変化②　土地利用

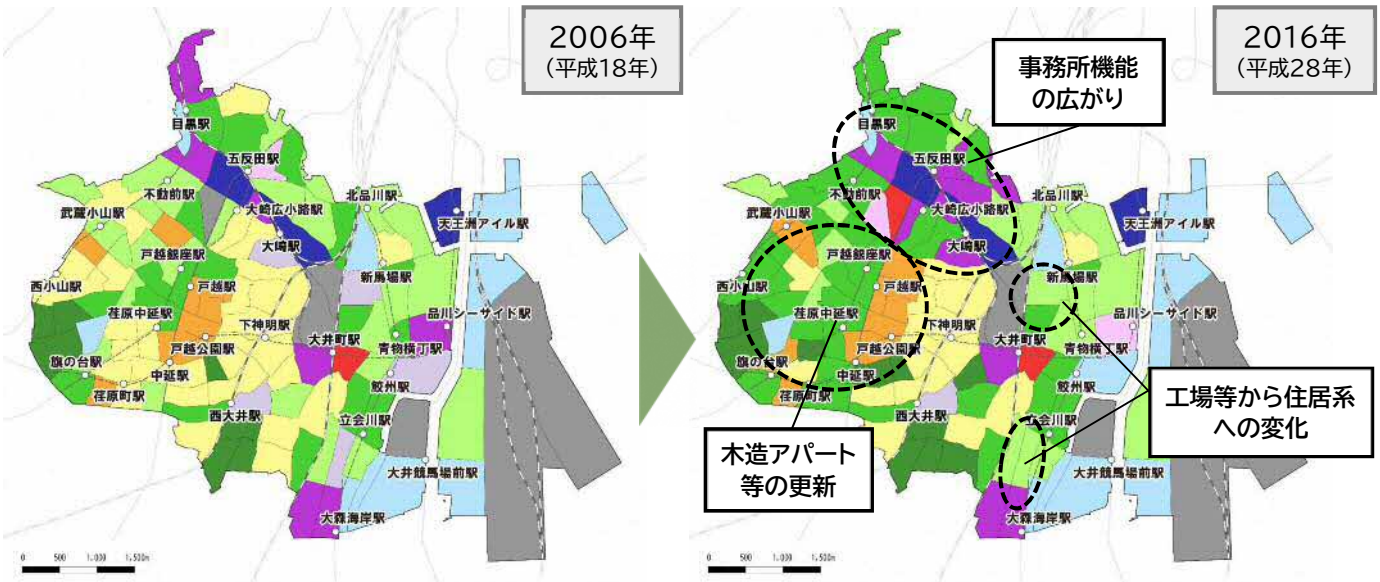
土地利用類型の変化

■荏原地区において防火性の低い木造アパート等の建物更新が進展

■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しているため、住宅と工場の調和を誘導していく必要がある





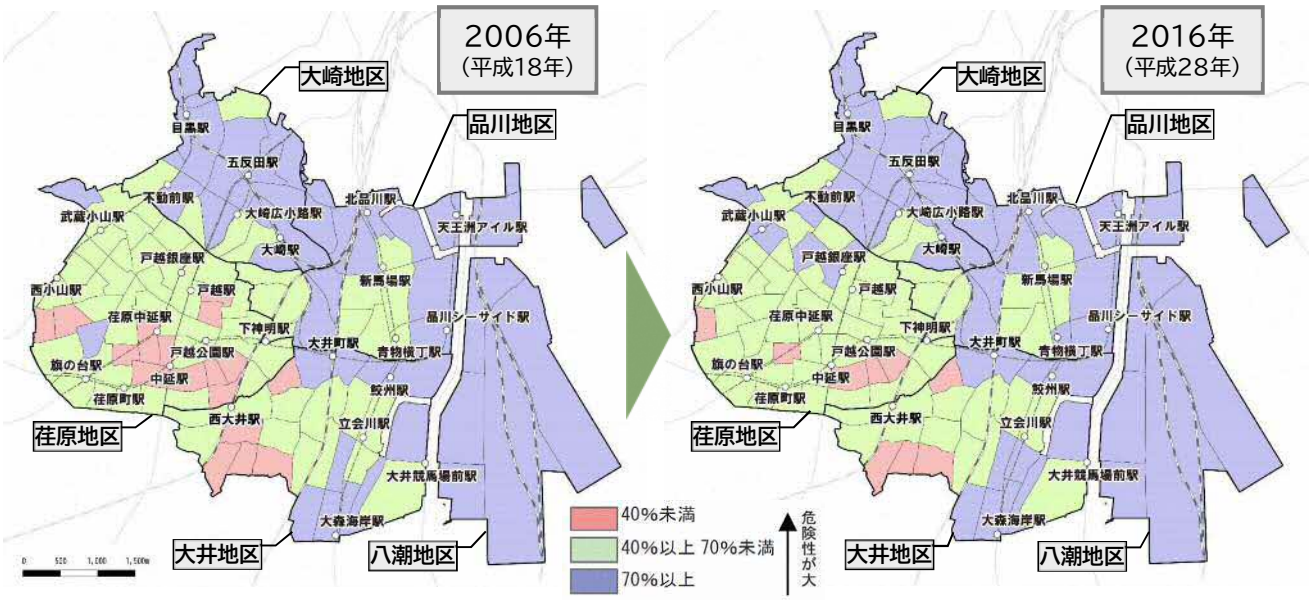
①戸建住宅が主体の地域
②中高層集合住宅が主体の地域
③戸建住宅と木造アパート等の混在地域
④戸建住宅と集合住宅等の混在地域
⑤住居と店舗併用住宅の混在地域
⑥住居と商業施設の混在地域
⑦住居と事務所の混在地域
⑧住居と工場の混在地域
⑨事務所が過半の地域
⑩商業施設が過半の地域
⑪工場・倉庫が過半の地域
⑫公共施設・文化施設等が主体の地域

(出典)東京都「土地利用現況調査」より作成

特性・変化③　防災

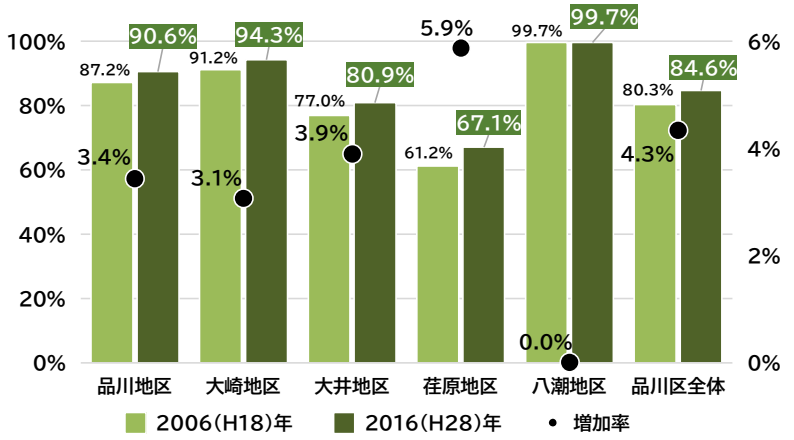
不燃領域率の変化

■不燃領域率*が40％未満のエリアは10年間で減少しているものの、荏原地区、大井地区などは依然として70％未満のエリアが多くあるため、木造住宅密集地域*の解消を進めていく必要がある



耐火面積比率

■荏原地区は10年間の増加率が5地区で最も高いものの、67.1％と低い水準のため、建築物の不燃化を積極的に進めていく必要がある



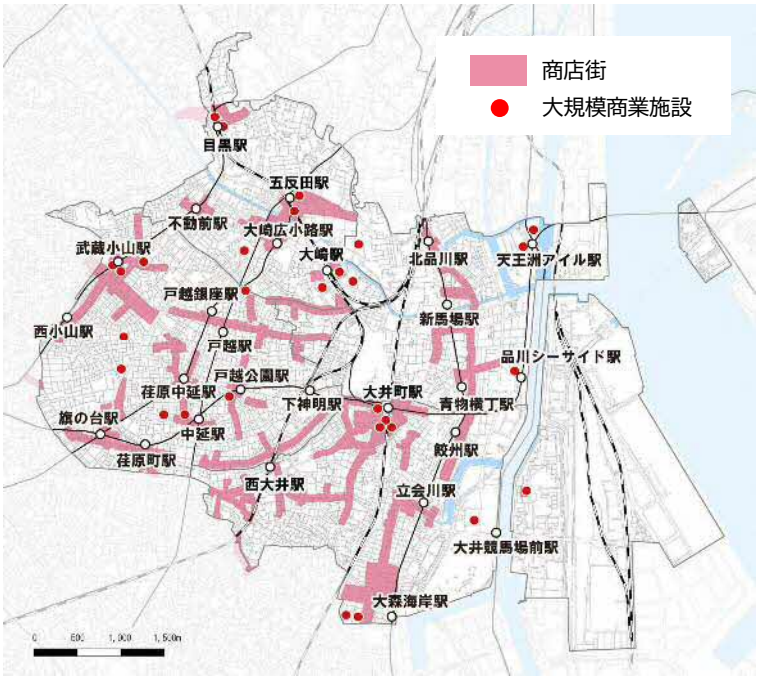
(出典)東京都「土地利用現況調査」より作成
※耐火面積比率＝耐火・準耐火建物延床面積／総延床面積

＊不燃領域率 ： 市街地の「燃えにくさ」を表す指標。建築物の不燃化や道路、公園等の空地の状況から算出し、不燃領域率が70％を超えると延焼による市街地の焼失率はほぼ0となる。

特性・変化④　商店街と駅周辺の機能集積

品川区内の商店街

■およそ100の商店街が区内全域に広がっているが、大規模商業施設は駅周辺に集中している

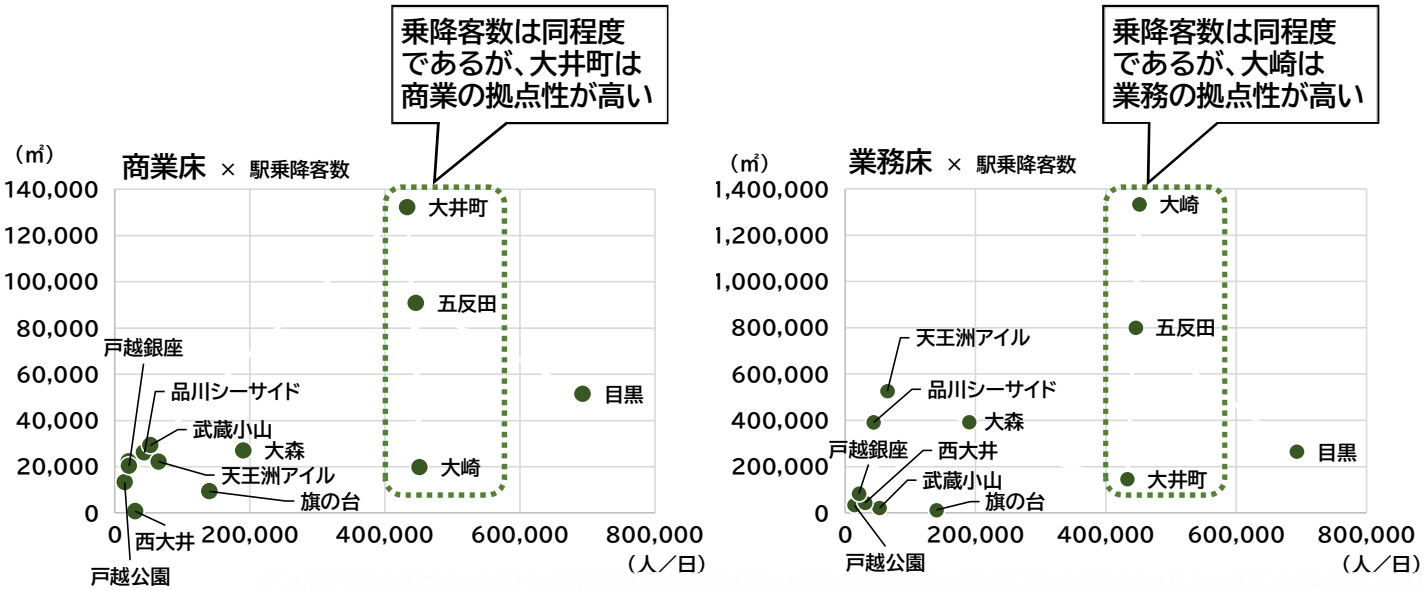


（出典）品川区資料より作成

機能集積状況

■大井町では商業延床面積が一番多く、商業の拠点性が高い

■大崎では業務延床面積が一番多く、業務の拠点性が高い



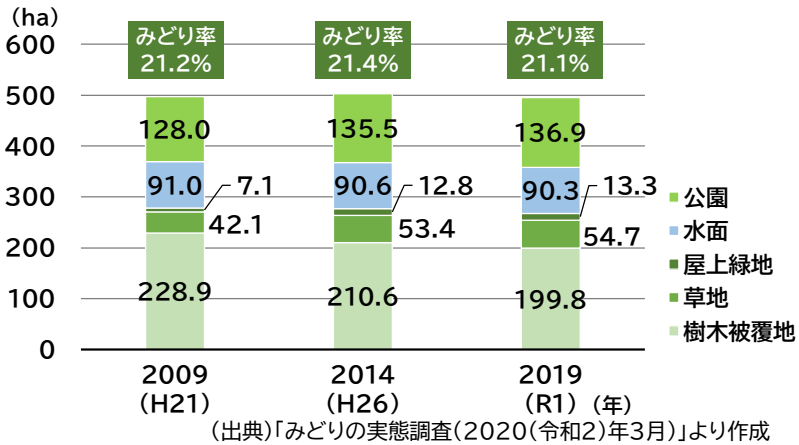
（出典）商業床（延床面積）、業務床（延床面積）：東京都「土地利用現況調査（2016（平成28）年）」より作成
乗降客数：「東京都統計年鑑（2016（平成28）年）」より作成

特性・変化⑤　公園とみどり

品川区のみどりの経年変化

■2019（令和元）年時点で、品川区のみどり率*は約21.1%で、過去10年間はほぼ横ばいで推移

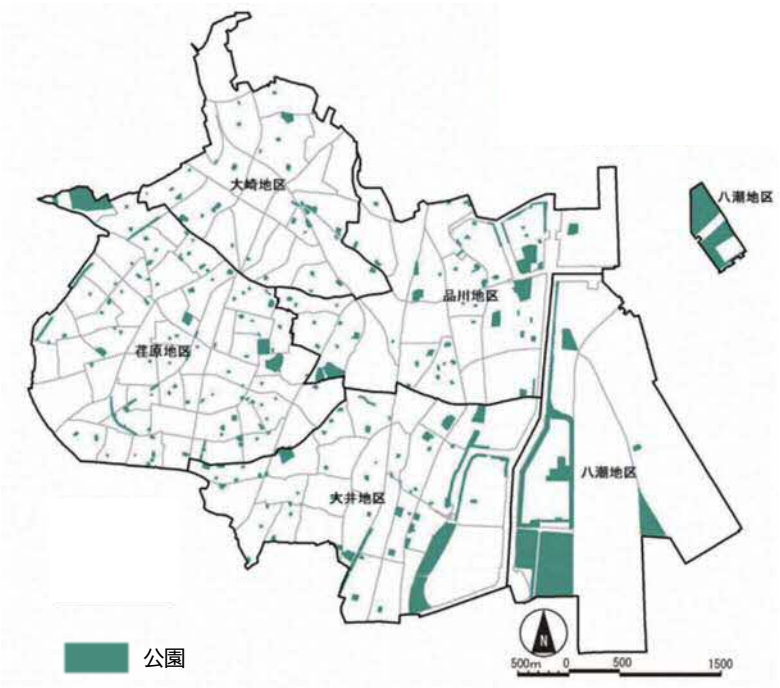
■大規模な新築や建替えに伴い屋上緑地は増加傾向にあるものの、樹木被覆地は減少傾向にある



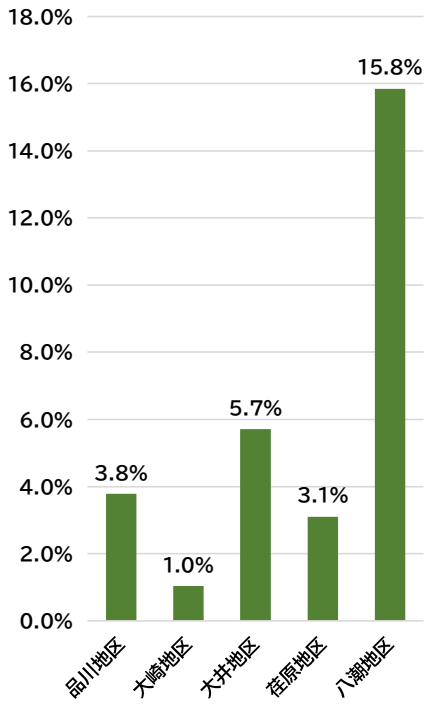
（出典）「みどりの実態調査（2020（令和2）年3月）」より作成

地区別の公園面積割合

■都立公園が多く立地する八潮地区では、地区面積の15.8%が公園を占めている一方、大崎地区では1.0%と低い



（出典）「みどりの実態調査（2020（令和2）年3月）」



（出典）「しながわの公園（2022（令和4）年）」より作成

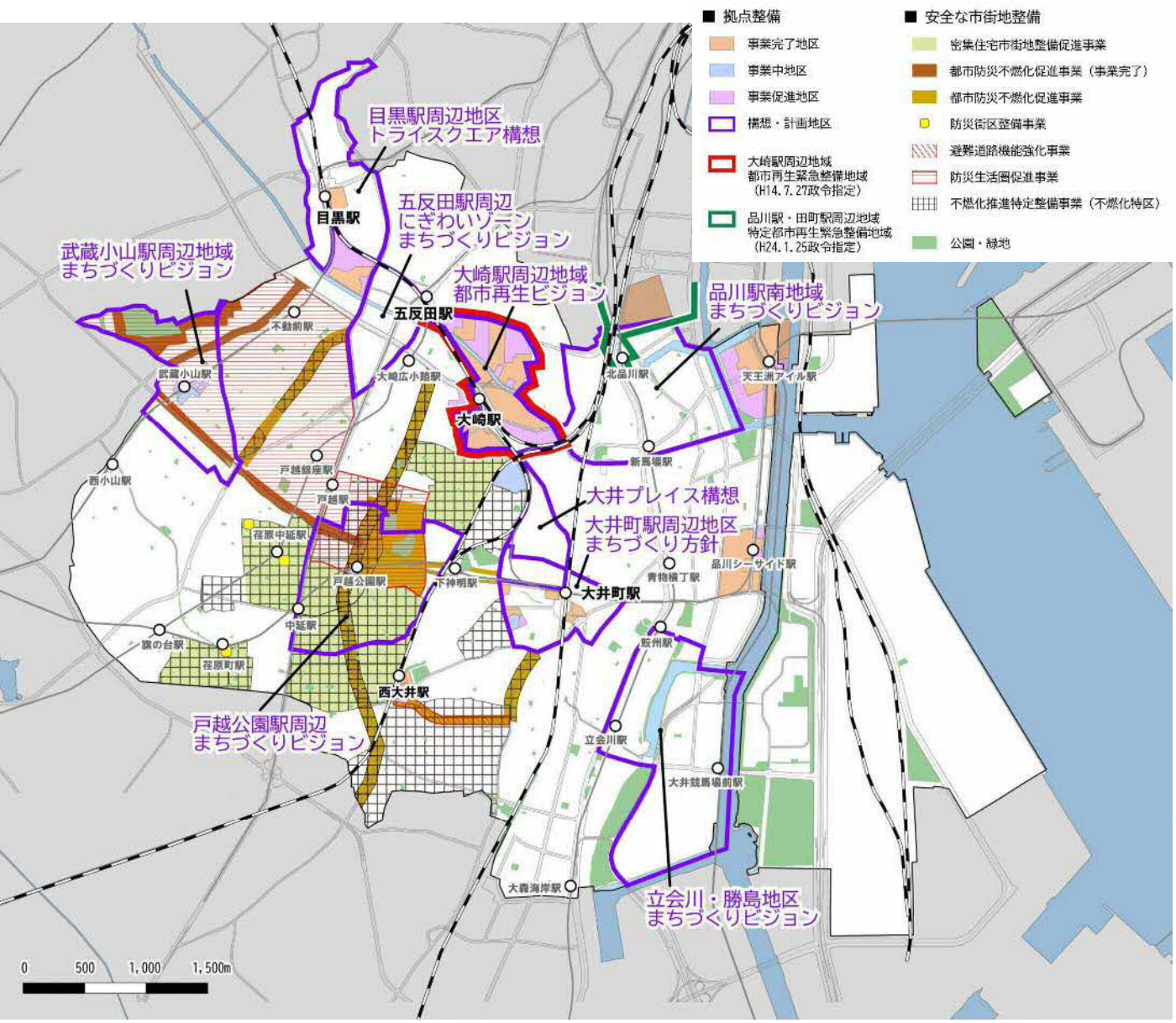
＊みどり率 ： 対象区域面積に対する、樹林地、草地、農地、宅地内の緑（屋上緑化を含む。）、公園、街路樹、河川、水路、湖沼などの面積が占める割合。

03

これまでのまちづくりの主な成果と課題

――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。

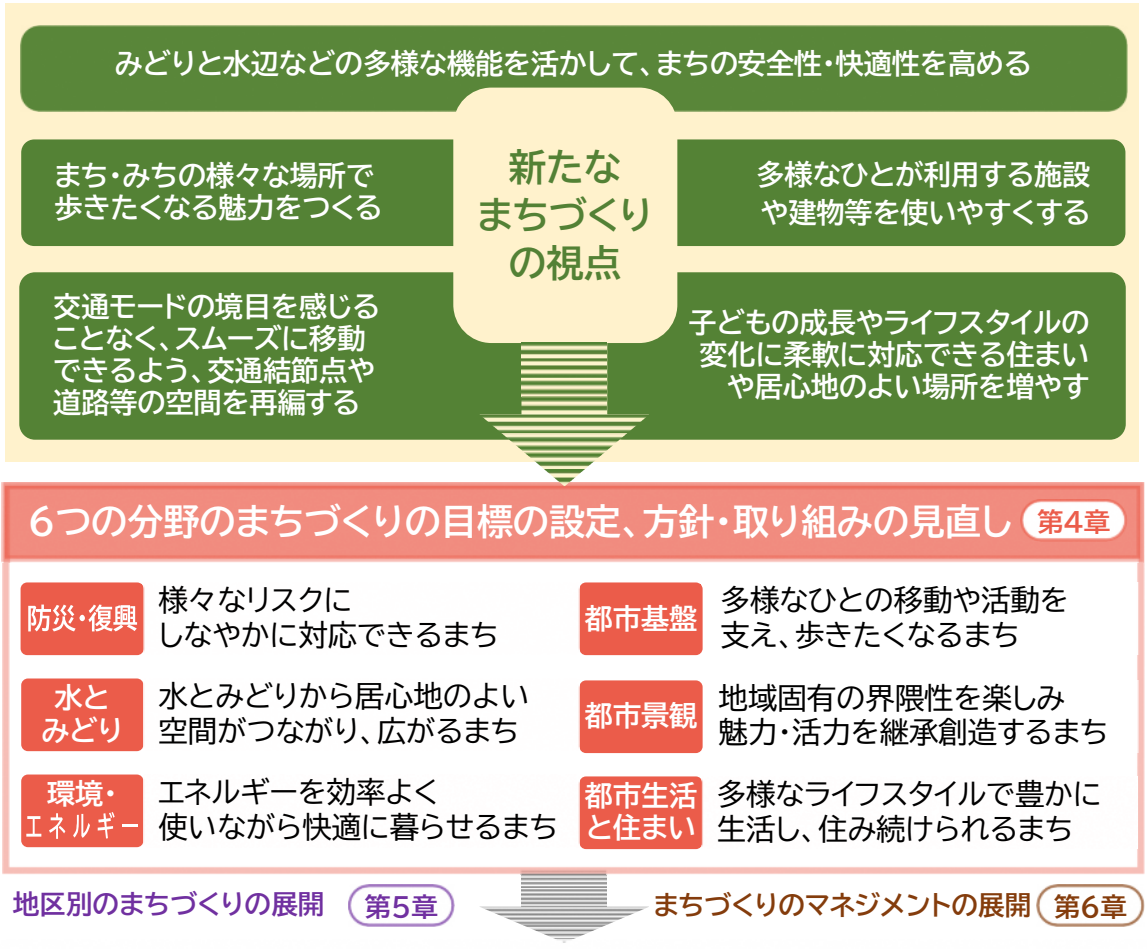
04 新たなまちづくりの視点

――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。

第4章の分野別まちづくり方針の中では、新たなまちづくりの視点が入る取り組みについて、「新」マークで表示しています。



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







まちづくりマスタープランとSDGs*（持続可能な開発目標）

品川区まちづくりマスタープランで定めた方針・取り組みの推進は、SDGsの17の目標（ゴール）に資するものですが、特に**「11. 住み続けられるまちづくりを」**の達成につながります。





- コラム -

データを活用して都市生活を豊かにする公共空間のマネジメント

情報通信技術（ICT）の進展とともに、あらゆる「もの」「サービス」が情報でつながるIoTが広まり、私たちの生活はより豊かで便利になってきています。その中でひとの動きや生活・活動に関する膨大な都市データ（ビッグデータ）が蓄積され、AI技術によるモニタリングや分析等により、様々な都市活動やひとの動きが可視化され、実態やニーズにあわせた効率的で最適な公共空間の配置・デザインや社会サービスが充実していくと言われています。

そのため今後は、技術革新とともに生まれる様々な社会サービスや人々の行動・ニーズの変化にあわせて、公共空間を柔軟に、機動的に再編・活用していくことが求められます。

〔ひとの動き、生活、活動にあわせて、公共空間の再編・活用の最適化〕

技術革新の進展と新たな社会サービス 情報、自動運転、モビリティ、シェアリング、セキュリティ

膨大な都市データの蓄積
ひとの動き、生活、活動

モニタリング・分析
AI 技術等

地域の様々な公共空間
道路、駅前広場、公園、民間空地等

曜日や時間帯等に応じて、最適な公共空間の再編・活用を行うマネジメント
四季　平日 ⇔ 休日　朝・夕のラッシュ時 ⇔ ランチタイム ⇔ 夜間　日常 ⇔ イベント・祭り

都市生活を豊かにする公共空間と空間を活用した様々な社会サービスの充実



（図出典）国土交通省「2040年、道路の景色が変わる～人々の幸せにつながる道路～（2020（令和2）年6月）」

＊SDGs：Sustainable Development Goals の略で、2030（令和12）年を年限として、2015（平成27）年9月の国連サミットで採択された国際目標。

第 3 章

目指すまちのすがた

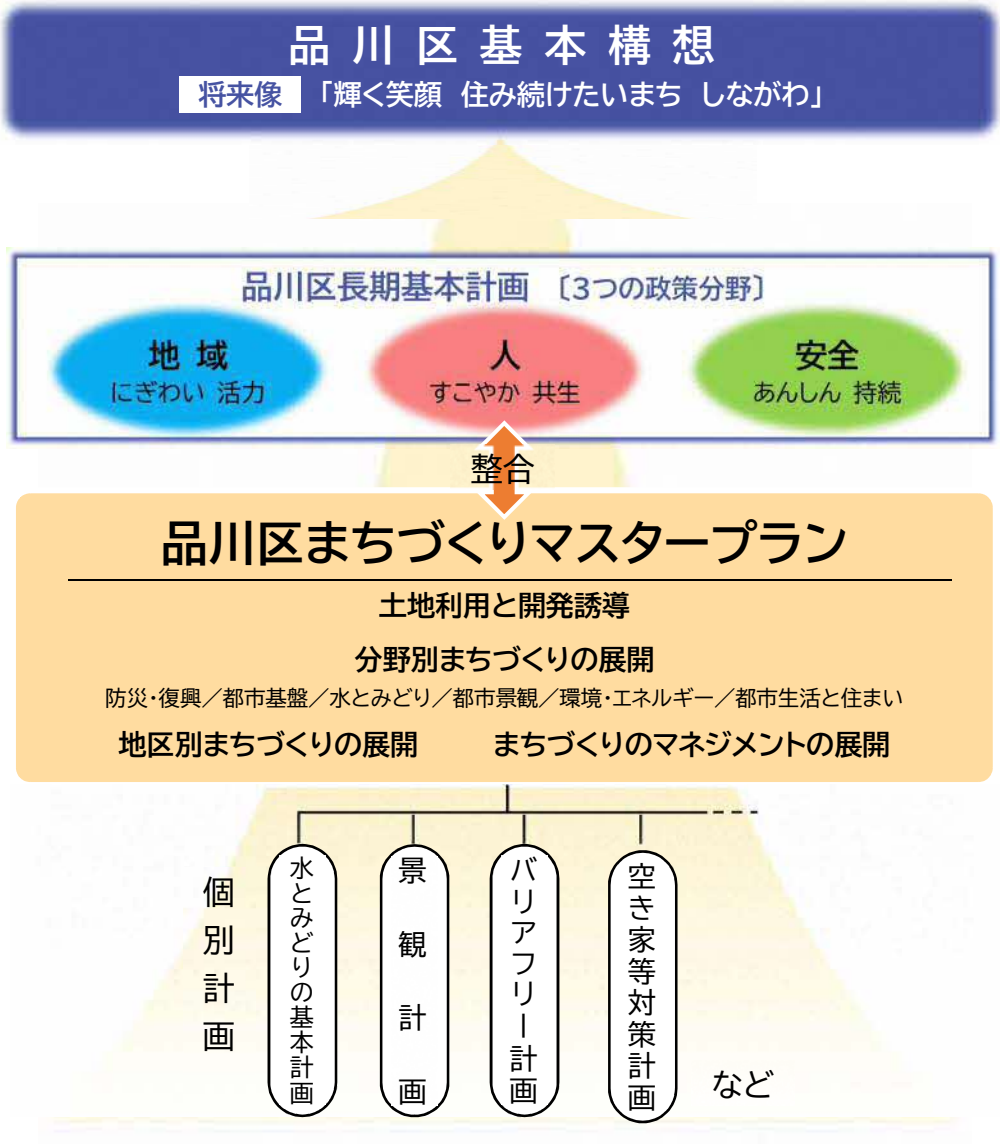
０１　目指すべき都市像
０２　将来都市構造
０３　土地利用と開発誘導の基本的な考え方

01 目指すべき都市像

「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。

輝く笑顔　住み続けたいまち　しながわ

品川区まちづくりマスタープランは、品川区長期基本計画に掲げる視点と政策分野との整合を図りながら、目指す都市像の実現に向けて、都市計画・まちづくりの側面から取り組みを展開します。



品川区基本構想との関連性

品川区基本構想では、将来像「輝く笑顔　住み続けたいまち　しながわ」の実現を目指し、5つの都市像が示されています。

この5つの都市像と、第3章で示す土地利用と開発誘導および第4章で示す分野別まちづくりの目標とは関連しながら、目指すべき都市像を実現します。

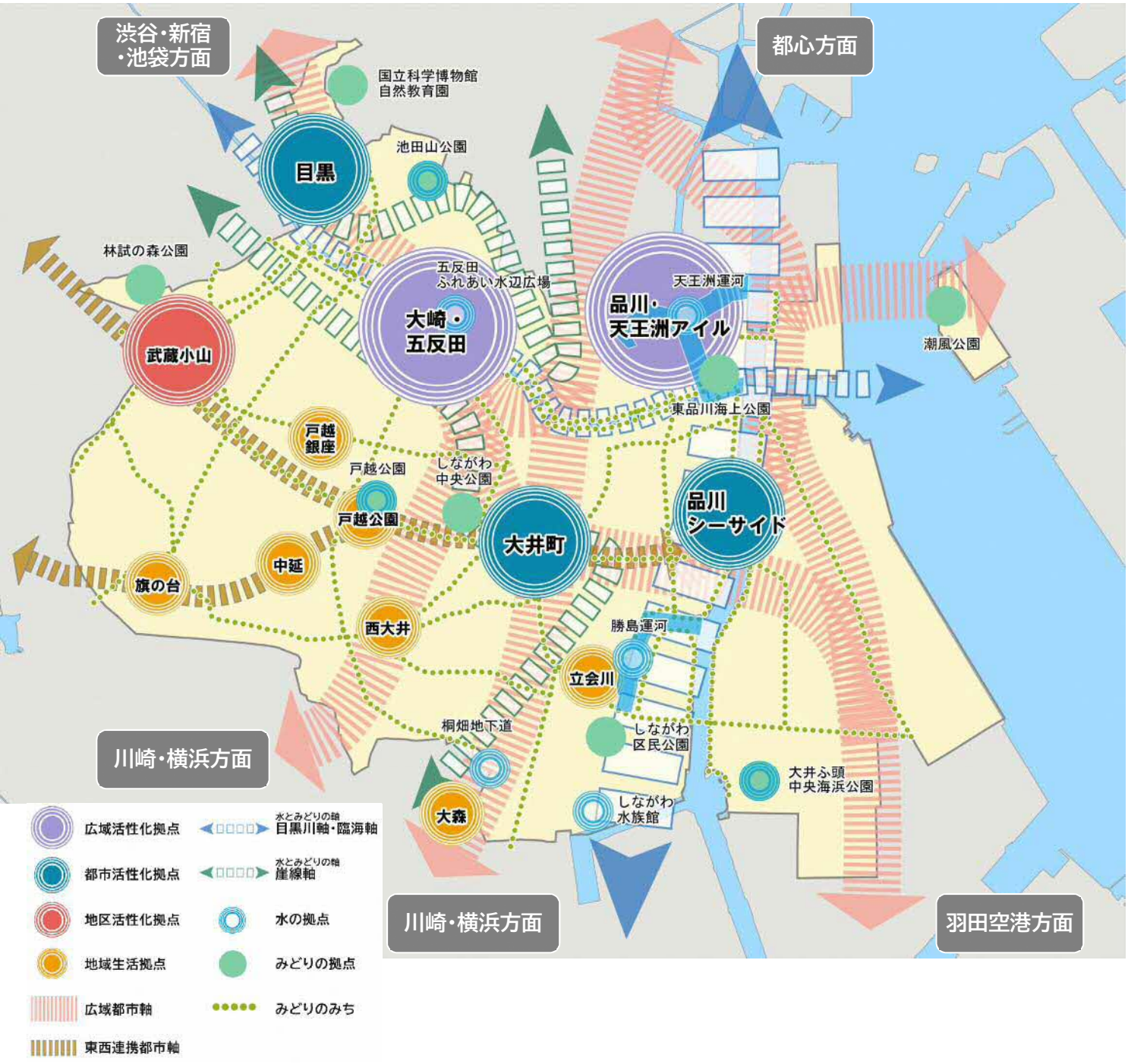
		品川区基本構想〔5つの都市像〕				
		だれもが輝く にぎわい都市	未来を創る 子育て・ 教育都市	みんなで築く 健康・福祉都市	次代につなぐ 環境都市	暮らしを守る 安全・安心都市
将来都市構造	活発な都市活動を担う「拠点」とその機能を有機的につなぐ「軸」を形成	●				
土地利用と開発誘導	活力ある拠点と歴史ある地域が魅力を高めあうよう誘導	●				●
分野／目標						
防災・復興	様々なリスクにしなやかに対応できるまち					●
都市基盤	多様なひとの移動や活動を支え、歩きたくなるまち	●	●	●		●
水とみどり	水とみどりから居心地のよい空間がつながり、広がるまち		●	●	●	●
都市景観	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	●			●	
環境・エネルギー	エネルギーを効率よく使いながら快適に暮らせるまち				●	●
都市生活と住まい	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		●	●		●

●●：特に関連が強い項目

02

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。



拠点 ： 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

- ●大崎駅周辺の計画的な土地利用転換*や高度利用等により、業務・商業・居住・文化・研究開発機能を核とした東京のものづくりをリードする拠点を形成
- ●五反田駅周辺のIT・ベンチャー・スタートアップ企業の集積を含む業務・商業機能と大崎駅周辺の機能との連携
- ●目黒川の水辺を活かしたみどり豊かなオープンスペースの創出・活用と「風の道*」の確保等、環境にも配慮したまちづくり



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

- ●国内外の来街者を迎え入れる品川駅の南の玄関口として、開発区域が相互に連携し、様々な交流とイノベーションが生まれ続ける拠点形成
- ●国際的な企業立地の誘導、旧東海道品川宿や品川浦の歴史的資源等、地域特性を活かした商業・観光・宿泊・交流・文化等の多様な機能の導入・強化
- ●運河と一体となった緑化やライトアップ、アートの展開など、魅力とうるおい、回遊性のある質の高い水辺空間の形成

拠点 ： 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

- ●区庁舎再編を契機とした生活サービス・交流・公共公益機能・文化芸術機能等の都市機能集積を誘導
- ●街区単位の建物共同化や土地利用転換による機能更新
- ●商業・業務・居住・宿泊・飲食等の機能集積による多様性とにぎわいのあるまちづくりの展開



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

- ●駅前のにぎわいと魅力を創出する商業・業務・居住機能の整備
- ●来街者や区民に開かれたオープンスペースの確保



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

- ●高層建築物と広場空間が一体となった臨海部のにぎわい空間の形成
- ●バランスのとれた住宅・商業・業務機能の強化、集積

拠点 ： 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

●駅前から続くアーケードを持つ商店街を中心とした、にぎわいと活力ある商業空間の形成

●土地の計画的かつ合理的な高度利用や機能更新を図り、商業・居住・生活支援・文化・コミュニティ等の都市機能の強化、更新、集積、および防災性を向上

拠点 ： 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

●より身近な生活圏として日常の買い物のほか、働き方の多様化に対応したワークスペース、生活サービス機能、地域コミュニティ機能の充実

●快適な歩行者空間の整備

●老朽建築物の建替え促進と狭あい道路の拡幅整備による防災性の向上

●地域資源を活かし、個性やポテンシャルを有する地域を形成



都市軸 ： 広域都市軸

品川区は、都心方面および渋谷・新宿・池袋方面、臨海部方面から、川崎・横浜方面、羽田空港方面を結ぶ首都圏の広域的な交通の結節点となっています。この具体的な都市基盤として、以下の4つの軸線を広域都市軸として位置付け、このような広域性と地理的特徴を意識したまちづくりを進めていきます。

都心方面 ～ 大井町 ～ 川崎・横浜、羽田空港方面

●軸となる都市基盤

JR京浜東北線、京急線、
羽田空港アクセス線（東山手ルート）、第一京浜　など

池袋・新宿・渋谷方面 ～ 目黒・五反田・大崎・大井町 ～ 羽田空港方面

●軸となる都市基盤

JR山手線、りんかい線、羽田空港アクセス線（西山手ルート）、
環状6号線、補助163号線　など

臨海部方面 ～ 八潮 ～ 羽田空港方面

●軸となる都市基盤

羽田空港アクセス線（臨海部ルート）、国道357号　など

都心、池袋・新宿・渋谷方面 ～ 西大井 ～ 川崎・横浜方面

●軸となる都市基盤

JR横須賀線、湘南新宿ライン　など

都市軸 ： 東西連携都市軸

区東西の活発な交流を支えるとともに、防災性の向上にも寄与する軸線を東西連携都市軸として位置付け、東京都と連携して補助26号線の整備促進や沿道・沿線の耐震化・不燃化、延焼遮断帯*の形成、戸越公園駅周辺の踏切解消等を進めていきます。

品川シーサイド ～ 大井町 ～ 武蔵小山・旗の台

●軸となる都市基盤

東急大井町線、補助26号線　など





水とみどりのネットワーク

崖線*や目黒川・臨海部の運河などをつなぐ水とみどりを育て、広域的な環境を支える水とみどりの骨格をつくります。また、身近な水辺の魅力を向上させていく拠点、まとまりあるみどりの機能を発揮する拠点やみどりのみちにより、水とみどりのネットワークの充実を図ります。

水とみどりの軸

●目黒川軸（目黒川）

河川沿いの緑化や水質の改善などにより、都市環境改善に寄与する軸

●臨海軸（天王洲運河、京浜運河、勝島運河　など）

陸と運河から楽しめる景観形成や水辺のにぎわいの創出を図り、観光・交流、レクリエーション、景観等の向上を目指す軸

●崖線軸

斜面に残されたみどりの保全や緑化の推進により、南北方向のみどりをつなぐ軸

水の拠点

●平常時のにぎわいや災害時の活用が想定される場所

船着場などが整備され、身近な水辺の魅力を高めることで、みどりの拠点とあわせて、多様な機能を発揮する拠点

みどりの拠点

●まとまりあるみどりを有する大規模な公園・緑地

みどりを活かして環境保全、景観、歴史・文化、観光・交流、レクリエーション、防災など、多様な機能を発揮する拠点

みどりのみち

●みどりの拠点を結ぶ幹線道路のみどりや緑道

区内の水とみどりのネットワークの充実を目指して、環境保全、防災、景観、レクリエーション等の機能の充実を図るみち

分野別まちづくりの目標等との関係性

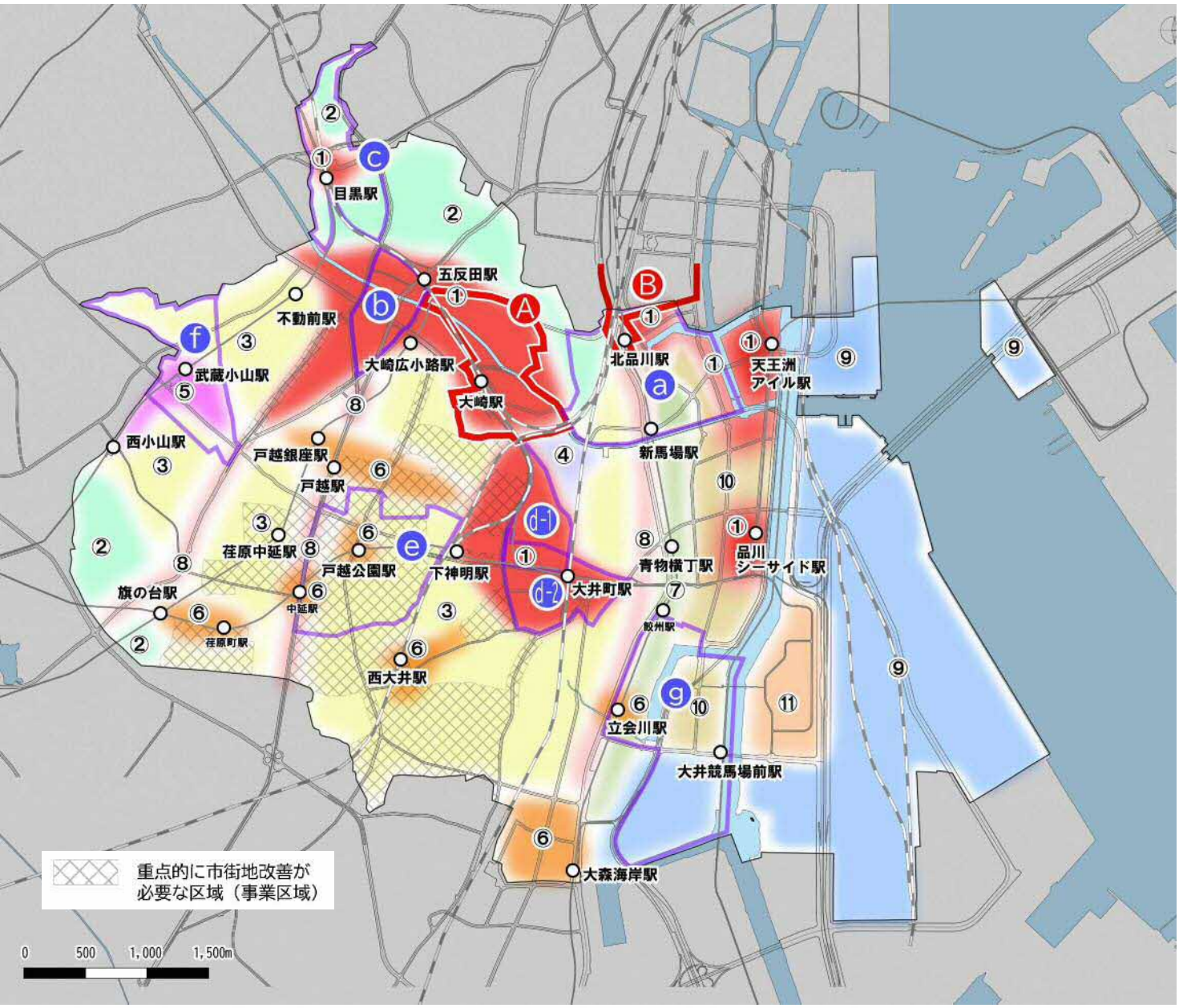
将来都市構造に基づく各拠点や都市軸は、第3章で示す土地利用と開発誘導および第4章で示す分野別まちづくりの目標等とそれぞれ関連しながら、その形成を実現します。

		土地利用と開発誘導	分野／目標					
			防災・復興	都市基盤	水とみどり	都市景観	環境・エネルギー	都市生活と住まい
		活力ある拠点と歴史ある地域が魅力を高めあうよう誘導	様々なリスクにしなやかに対応できるまち	多様なひとの移動や活動を支え、歩きたくなるまち	水とみどりから居心地のよい空間がつながり、広がるまち	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	エネルギーを効率よく使いながら快適に暮らせるまち	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
将来都市構造	**拠点**							
	広域活性化拠点	●		●		●	●	
	都市活性化拠点	●		●		●	●	●
	地区活性化拠点	●		●		●	●	●
	地域生活拠点	●		●		●		●
	都市軸							
	広域都市軸	●	●	●				●
	東西連携都市軸	●	●	●				●
	水とみどりのネットワーク							
	水の拠点		●	●	●	●	●	
	みどりの拠点		●	●	●	●	●	
	みどりのみち		●	●	●	●	●	

●●：特に関連が強い項目

03 土地利用と開発誘導の基本的な考え方

――活力ある拠点と歴史ある地域が魅力を
高め合うよう土地利用と開発の誘導を進めます



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。

●備蓄倉庫や帰宅困難者支援施設など、地域の防災性向上に資する整備を誘導
●すべてのひとの使いやすさに配慮した建築物や歩行空間を誘導
●地域と調和し、環境に配慮した街区整備と建築物を誘導
●地域の魅力や個性を発揮する文化・交流施設、質の高いオープンスペースの創出を誘導

（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。

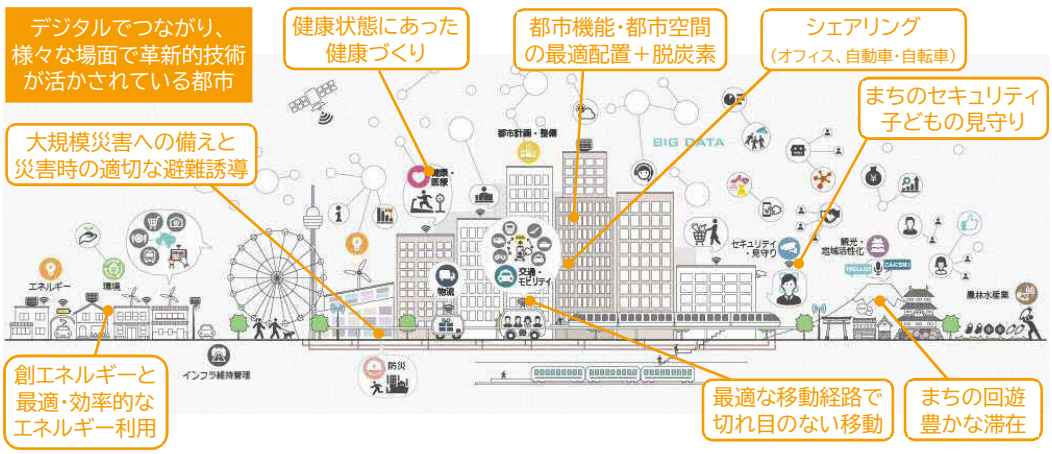
●構想・ビジョン等策定区域における地域特性に応じたまちづくりの機運醸成と取り組みの具体化・推進
●密集市街地改善ゾーンの中でも、重点的に市街地改善が必要なエリアの取り組みを推進

- コラム -

デジタルでつながり、革新的な技術が活かされる都市

社会の様々な課題解決や都市活動の効率化・最適化に向けて、デジタル化に対応したまちづくり（デジタルトランスフォーメーション／DX*）を進め、革新的な技術をまちに取り込んでいくスマートシティの取り組みが全国各地で進んでいます。

都市活動の様々な場面でデジタル化や新技術の実装が進むことで、一人ひとりのニーズにきめ細かく対応した人間中心のまち、持続可能な都市へと進化させていくことが期待されています。



（図出典）国土交通省ホームページ「スマートシティ官民連携プラットフォーム」を加工

第4章

分野別まちづくり方針

０１　防災・復興
０２　都市基盤
０３　水とみどり
０４　都市景観
０５　環境・エネルギー
０６　都市生活と住まい
０７　「強靭なまち」につながる分野連携

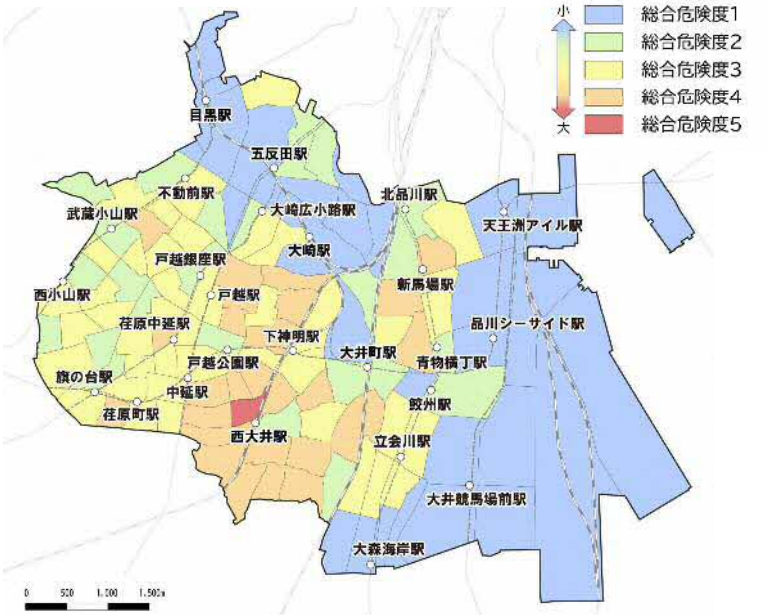
01 防災・復興

(1)防災・復興の現状

地域の危険度（地震・火災等）

●目黒駅、五反田駅、大崎駅周辺や臨海部などは、地震・火災等に対する危険度が低くなっています。

●大井地区、荏原地区は比較的危険度が高く、総合危険度*4または5のエリアが多くみられます。

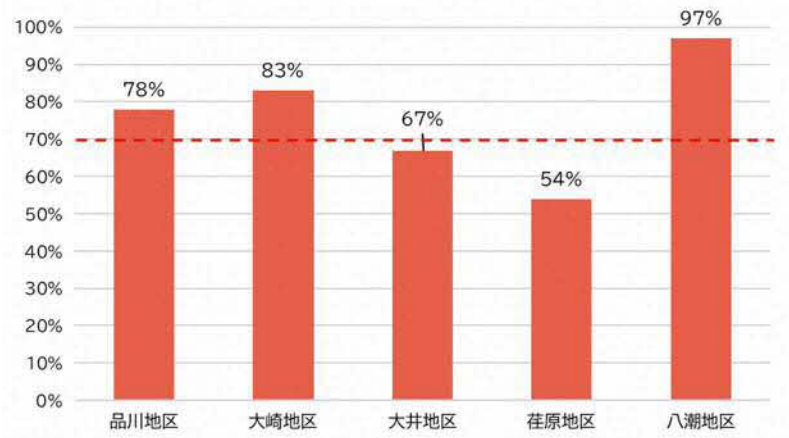


（出典）東京都「地震に関する地域危険度測定調査結果（第9回／2022（令和4）年）」より作成

地区別の不燃領域率*

●品川、大崎、八潮の3地区では、不燃領域率が70％を超えており、焼失率がほぼゼロになる市街地と考えられています。

●荏原地区では不燃領域率が54％であり、さらなる不燃化が求められます。



（出典）東京都「土地利用現況調査」（2016（平成 28）年）」より作成

細街路*の拡幅整備件数(年間)の推移

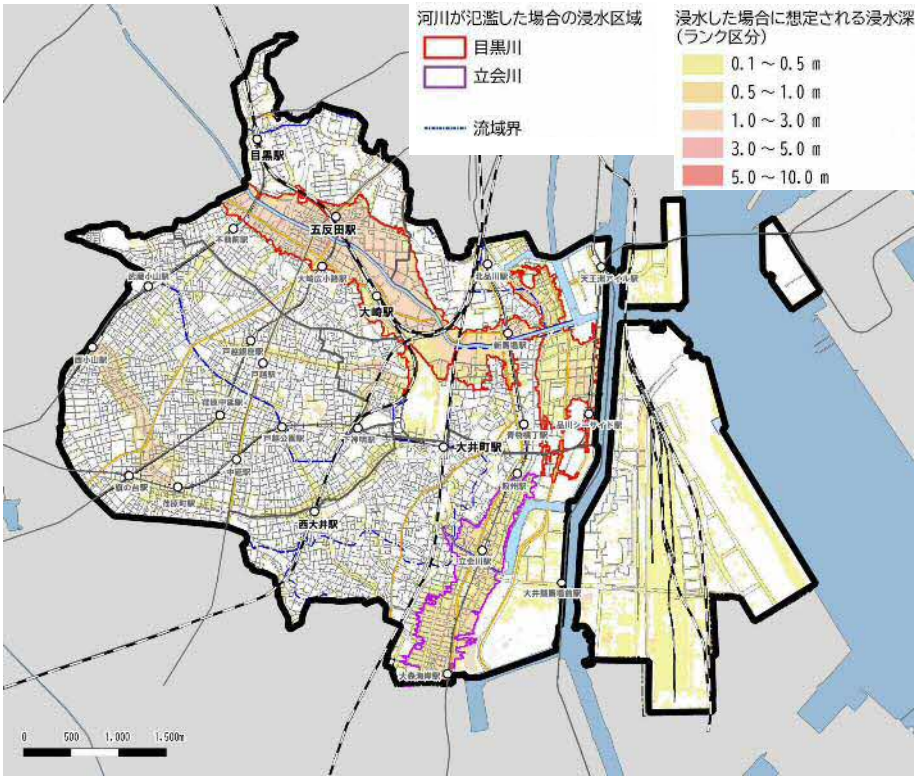
●幅員4m未満の道路(細街路)を解消するための拡幅整備は、10年間で約3，000箇所にのぼります。



(出典)品川区資料より作成

浸水想定区域

●目黒川や立会川の氾濫による浸水リスクが想定されており、目黒川沿いで浸水深が0.5～2.7mと予想されるエリアは、避難や浸水対策が必要な地域とされています。



(出典)東京都「城南地区河川流域浸水予想区域図(2019(令和元)年6月27日一部修正)」より作成

(2)まちづくりの主な成果


不燃化建築助成による建替え


防災生活道路の拡幅整備


防災広場用地の取得・整備


浸水被害を軽減する下水道管整備

建物の不燃化や耐震化、細街路*の拡幅や防災広場の整備など、木造住宅密集地域*の防災まちづくりが進展するとともに、河川・下水道の貯留施設*整備など、水害の軽減に向けた取り組みが進んでいます。

data

▼不燃化・耐震化

建築物等への除却助成	1,977	戸	2011(平成23)年度～2020(令和2)年度
建築物への建て替え助成	706	戸	1988(昭和63)年度～2020(令和2)年度

▼防災性の向上

防災広場の整備	5	箇所	2013(平成25)年度～2020(令和2)年度
細街路の拡幅整備	2,434	箇所	2013(平成25)年度～2020(令和2)年度
ブロック塀の除去・新設助成	74	件	2018(平成 30)年度～2020(令和2)年度

▼水災害リスクの低減

河川・下水道の貯留施設整備	9 269,700	箇所 m^3	1992(平成4)年度～2020(令和2)年度
雨水浸透施設の整備	134,225	m^3	～2020(令和2)年度

(3)今後の課題

- ●いつ起こるかわからない大規模災害に備えた、より重点的な事業の推進が求められている
- ●自然環境が持つ防災・減災機能を活用する必要がある
- ●震災復興に備えた事前の取り組みを推進する必要性が高まっている

＊細街路 ： 建築基準法第42条第2項に規定する道路で、幅員が4メートルに満たない狭い生活道路などのこと。

(4)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

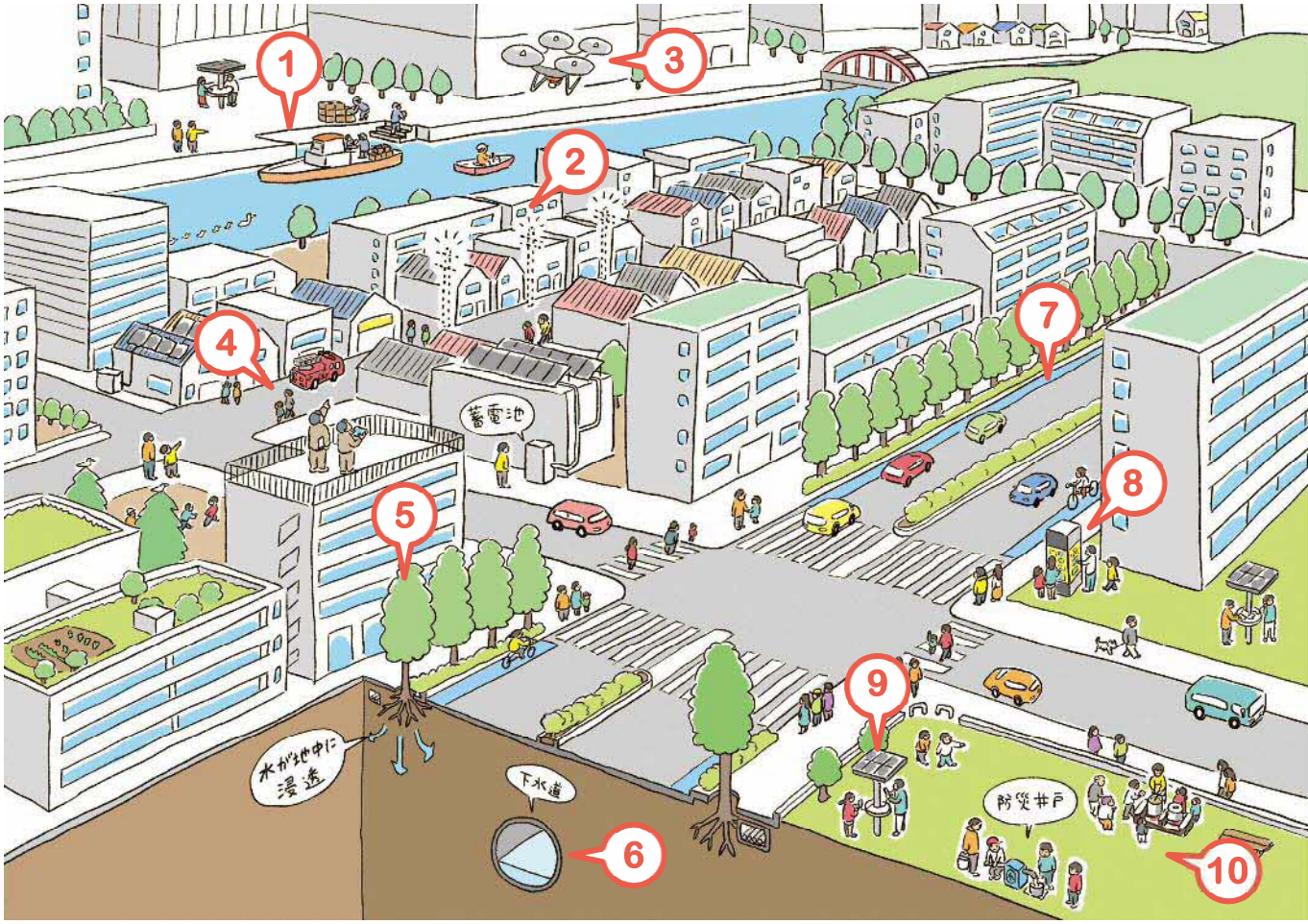
建物の建替えやオープンスペースの確保などによる木造住宅密集地域*の防災性向上・不燃化促進を図るとともに、首都直下地震や延焼、水害、災害時の停電など、様々なリスクを想定し、被害を最小限にして迅速に回復する「強さとしなやかさ」を備えたまちを目指します。

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。

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

将来イメージ



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

新マーク・・・「新たなまちづくりの視点」による取組

（5）方針と取り組み

①木造住宅密集地域の解消と耐震化を進める



●耐震診断や老朽木造住宅の耐震改修工事費等の助成により耐震化を促進するとともに、地震による倒壊の恐れがあると診断された建物に対しては、重点的に除却費用等の助成を行います。

●不燃化特区*制度等の活用によって、東京都と連携して建築物の不燃化を積極的に進めていきます。

●木造住宅密集地域*を通る都市計画道路については、東京都が進める特定整備路線*の整備を促進するとともに、沿道の不燃化により延焼遮断帯*の形成を進めていきます。

②災害時も機能する道路空間を確保する

●特定緊急輸送道路沿道建築物*の耐震化・不燃化により、災害時における骨格的な道路ネットワークの機能を確保します。

●道路と鉄道の連続立体交差化*による踏切解消や橋梁の長寿命化・耐震化により、災害時にも地域をつなぐ道路ネットワークを確保します。

新 AI やスマートフォンなどの技術を活用した日常的な社会インフラの点検を推進し、安全な避難空間の確保を図ります。

●幅4m未満の道路（細街路*）について、細街路拡幅整備事業等の活用により、拡幅整備を積極的に進めていきます。



●道路沿いのブロック塀の倒壊による危険を低減させるため、助成制度を活用して除却を推進していきます。

●電柱の倒壊による道路閉塞を防ぐため、道路事業や再開発事業などのまちづくりにあわせて無電柱化*を進めていきます。

●屋外広告物*の落下や倒壊等による道路閉塞を防ぐため、適正な設置と管理を指導します。

●建物の倒壊による道路閉塞や延焼の拡大を防ぐため、空き家の適正な維持管理を働きかけます。

＊延焼遮断帯：市街地の延焼を阻止するため、道路、河川、公園、鉄道などと、それらの沿線に建つ不燃化された建築物により形成される帯状の不燃空間のこと。

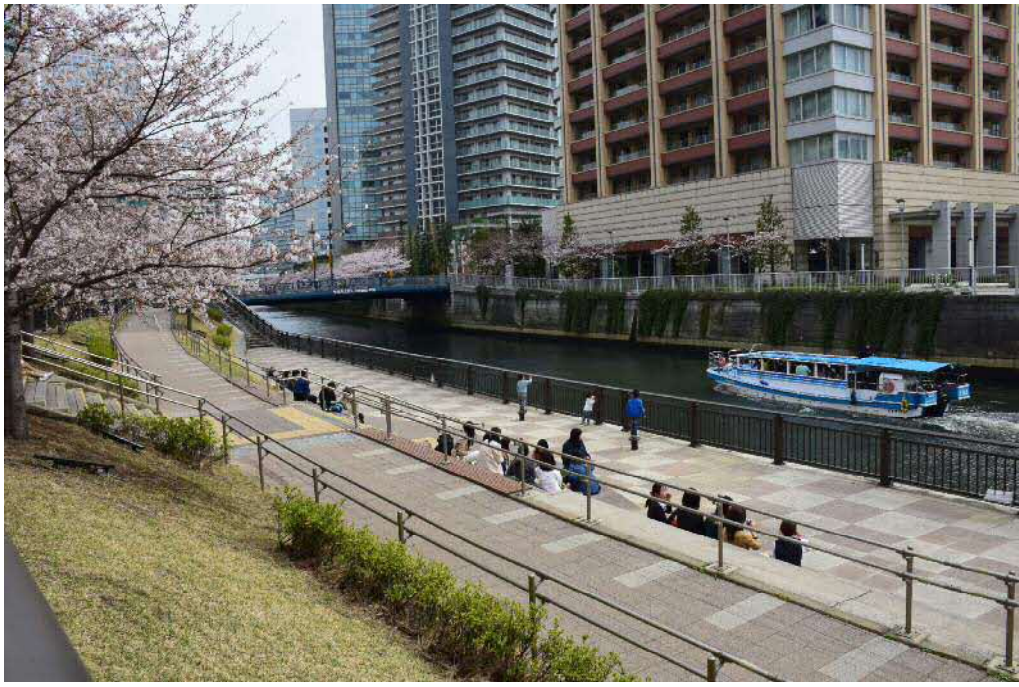
③みどりと水辺の多様な機能を活かして、まちの災害対応力を高める

新うるおいややすらぎとともに減災効果など、自然環境が有する多様な機能を積極的に活用し、グリーンインフラに関する取り組みを進めていきます。

●地域の防災性の向上を図るとともに、住環境の向上を図るため、密集住宅市街地整備促進事業*等による防災広場の整備や適正配置を進めていきます。

●既存の都市公園や防災広場等の防災機能の向上を図るため、マンホールトイレやかまどベンチ*の設置などを進めていきます。

新目黒川や天王洲運河等は、身近な水辺空間として平常時の区有船着場の活用を進めるとともに、災害時にも緊急輸送手段として活用できる拠点とします。



④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



新あらゆる人々が避難所生活を少しでも安全に安心して過ごせるよう、新型コロナウイルス感染症や停電への対応等、避難所機能や設備の充実を図ります。

●避難所となる施設では、災害時における飲用水とトイレの水洗化を確保するとともに、停電時にも機能する発電設備等の設置を促進します。

●民間の再開発などが実施される際には、備蓄倉庫などの設置を事業者との協働により進めていきます。

●高層マンションにおける在宅避難の実現など、減災に向けた啓発活動を進めていきます。

●徒歩帰宅者の発生抑制や帰宅困難者の受入れ体制づくりを地域の関係団体や民間マンション、事業者との協働により進めていきます。

●公共交通機関が利用できない災害時には、区職員の参集や緊急点検活動等に自転車の有効活用を進めていきます。

●がけや擁壁が崩れることによる住宅の損傷や道路の閉塞などを防ぐため、アドバイザーの派遣や改修工事費の助成を行います。

⑤浸水被害を最小限に抑える対策を充実する



●東京都と協力して下水道施設の整備を進め、浸水被害の防止・軽減を図ります。

●雨水浸透と雨水利用を促進し、大雨時の河川や下水道管への負荷の軽減を図ります。

●高潮および津波からの被害を軽減するため、東京都と連携して未整備の護岸や樋門等の整備を促進します。

●洪水や高潮などの水害に対応する避難空間の確保を図ります。

●区民の高潮・津波に対する防災意識を醸成するため、標高図や海抜標示板による啓発を行います。

具体的な取り組みを展開するための個別計画
品川区強靭化計画
品川区耐震改修促進計画
品川区無電柱化推進計画
品川区地域防災計画
品川区災害廃棄物処理計画

⑥復旧・復興へ機動的に対応できる体制をつくる

●被災後、早期に的確な復興を実現するため、復興後のまちづくりを想定するとともに、基礎データの収集・蓄積や復興体制の構築など、復興事前準備を進めます。

新 災害時の事業継続性の確保を図るとともに、住宅における災害時の非常用電源を確保するため、自立分散型エネルギーの導入を促進します。

●被災後早期によりよい復興を実現するため、災害が発生する前に区民とのまち歩きや地図づくり体験を通じて、復興後のまちのイメージを共有します。

●復興に向けた迅速な対応をとれるようにするため、震災復興マニュアルや都市復興マニュアルの適切な見直しを行います。

●行政職員を対象とした都市復興模擬訓練に継続的に参加し、職員の復興に対する対応力の向上を図ります。

新 災害時の復旧・復興を迅速かつ円滑に進めるため、計画的な地籍調査*の実施や3D都市モデルによるインフラ情報の蓄積など、可視化・活用の仕組みを構築していきます。

新 ドローン等を活用した発災時の被害、ひとの移動・滞留等の情報の可視化など、迅速な避難・救援を誘導するための情報伝達の体制について検討していきます。

●災害廃棄物の処理・処分に関する方針、手続等を区民や関係者に周知するとともに、適切な処理を推進します。

●東京都や民間事業者等と連携し、建築物の被災状況や廃棄物処理施設の状況に関する情報を集約する仕組みを構築します。

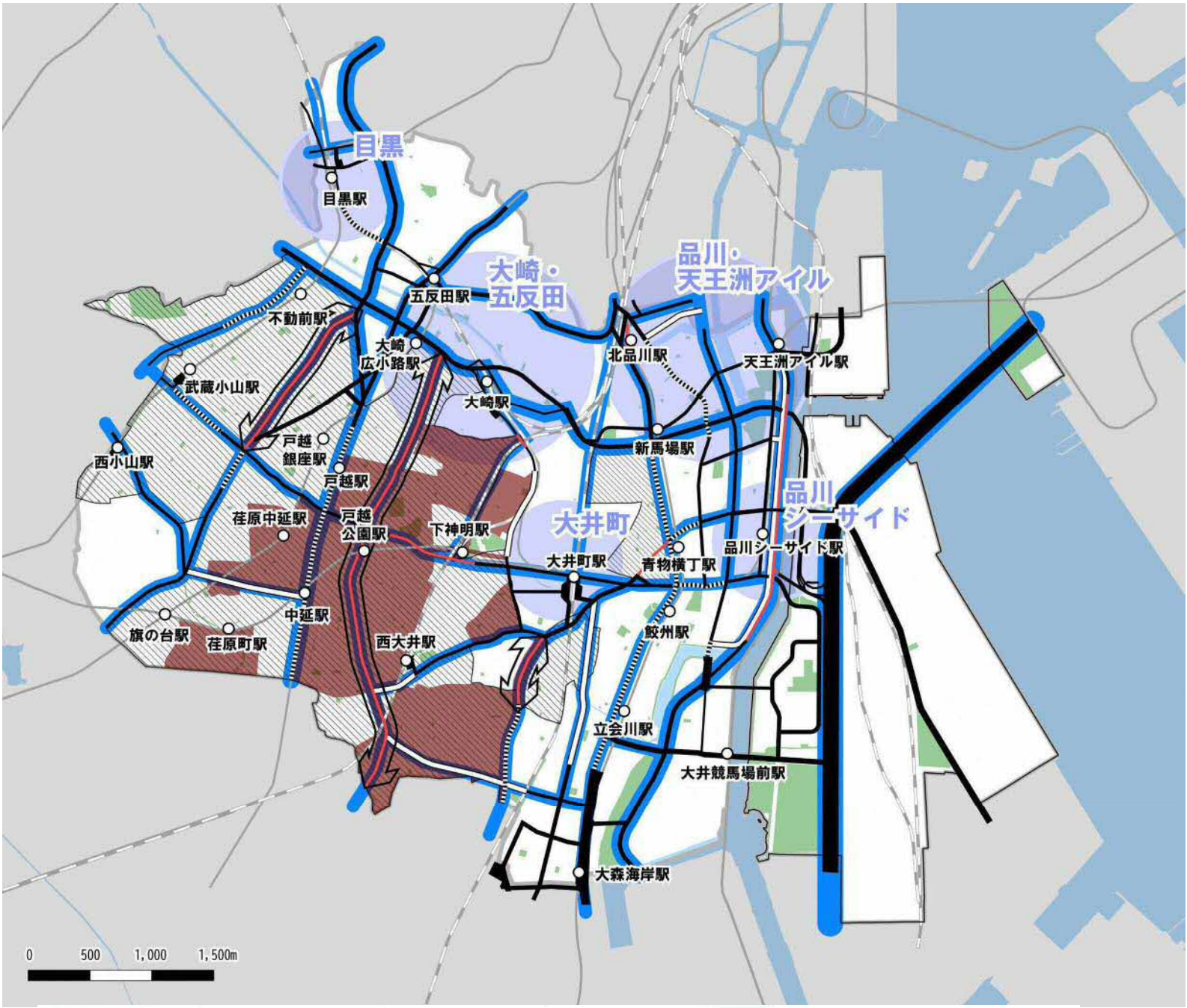


方針図(防災・復興)

安全な市街地整備の展開

災害時にも機能が継続する広域活性化拠点や都市活性化拠点と地域を守る延焼遮断帯により、都市の骨格を形成し安全な市街地を展開していきます。

また、災害発生直後の安全確保や円滑な避難ができる空間、スムーズな救援・物資輸送のために機能するネットワークを確保していきます。



骨格防災軸
主要延焼遮断帯
一般延焼遮断帯
「東京都防災都市づくり推進計画」

特定整備路線

公園・緑地

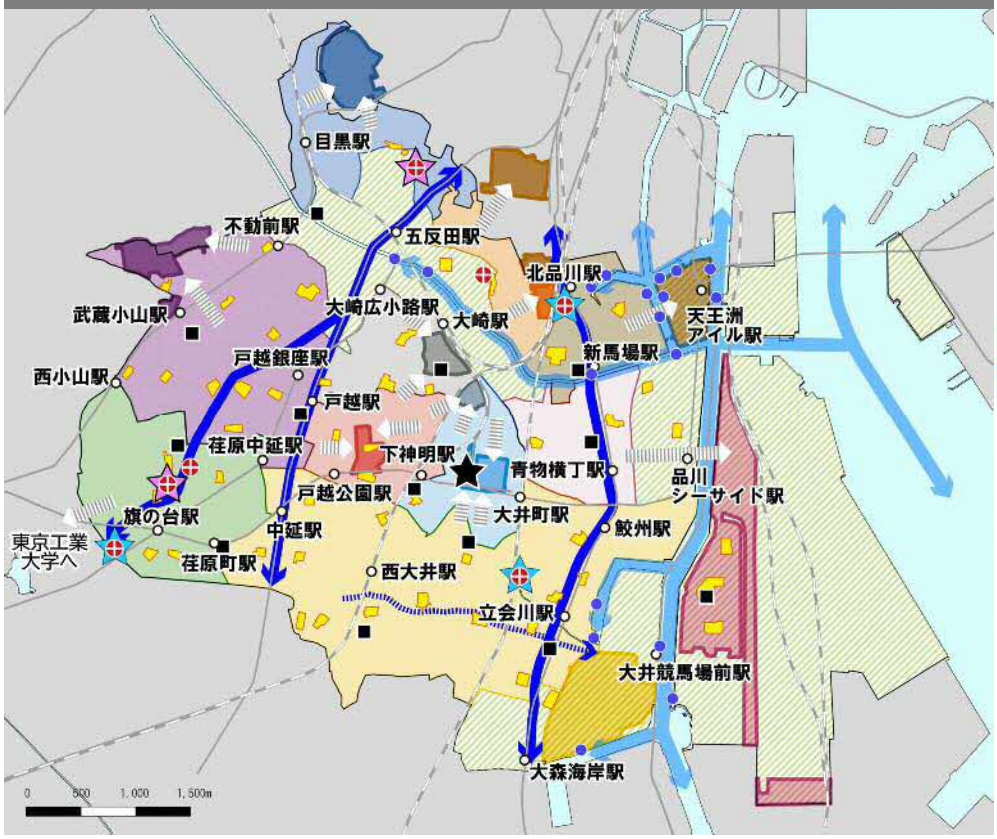
都市計画道路の整備
都市計画道路(完成)
都市計画道路(概成)
都市計画道路(事業中)
都市計画道路(未着手)

高度に集積した拠点機能の継続性の確保
広域活性化拠点
都市活性化拠点

安全な市街地整備の推進
密集住宅市街地整備促進事業
防災街区整備事業
都市防災不燃化促進事業
避難道路機能強化事業
防災生活圏促進事業
不燃化推進特定整備事業（不燃化特区）

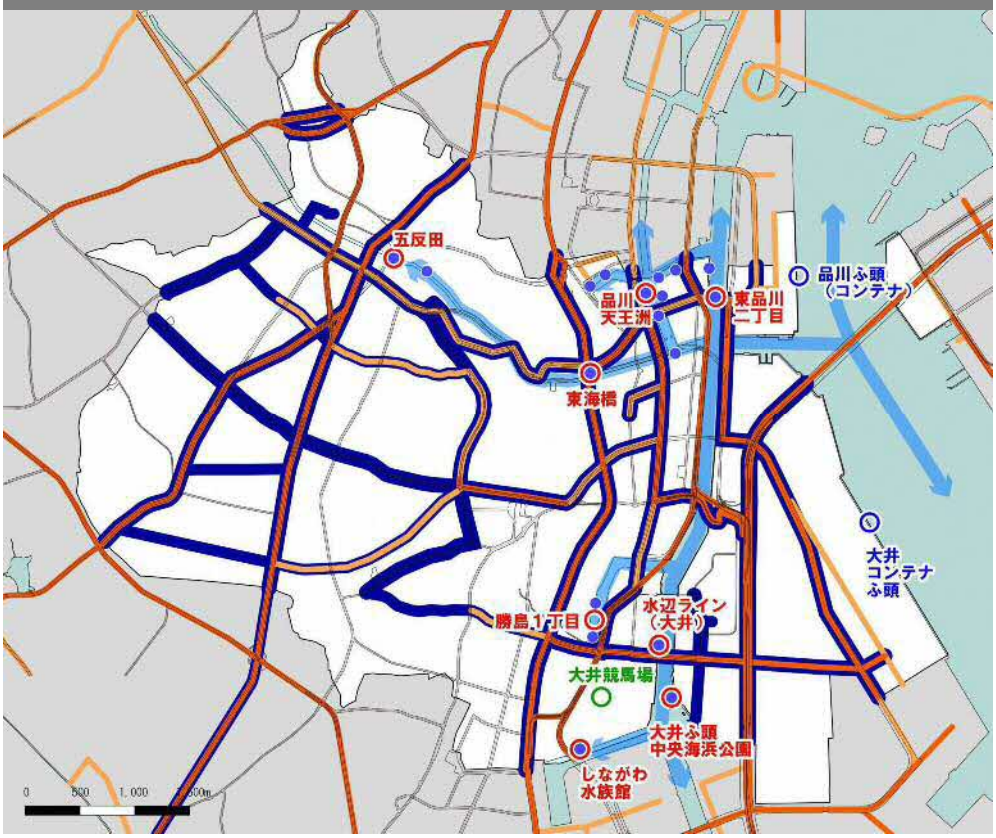
新たな防火規制区域における建築物の耐火性能の強化

安全確保と避難【災害時】





輸送ネットワーク【災害時】





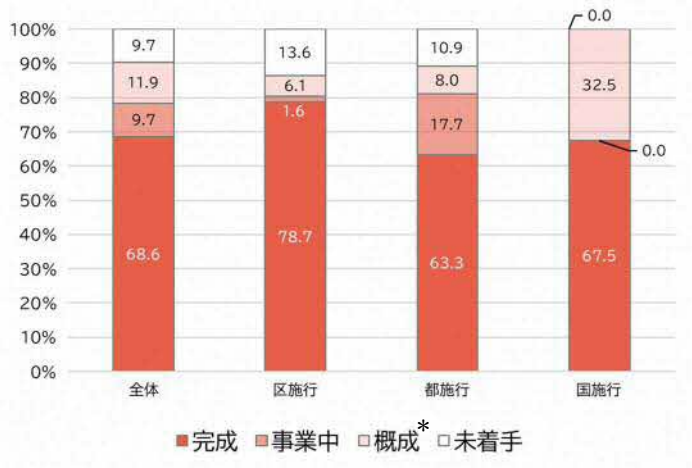
02 都市基盤

(1)都市基盤の現状

都市計画道路の整備状況

2021(令和3)年時点

●品川区内の都市計画道路は、計画された区間(区施行・都施行・国施行)の約68.6%が完成しており、約9.7%が未着手となっています。



(出典)品川区資料より作成

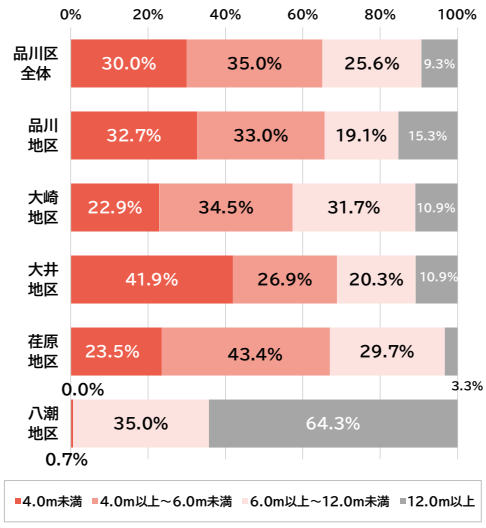
道路率

●道路率(区の総面積に占める道路(公道)の割合)は16.9%となっています。

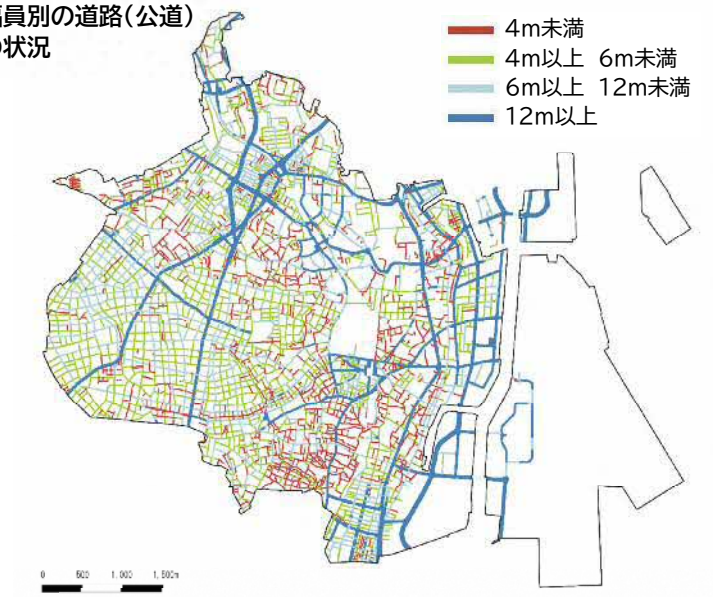
●幅員12m以上の広幅員道路は区東部に多くみられる一方、荏原地区の北側や大井地区では、幅員4m未満の道路が多くみられるため、交通基盤や延焼遮断帯*としての整備が求められます。

地区別道路幅員別割合

※道路面積による比率



幅員別の道路(公道)の状況



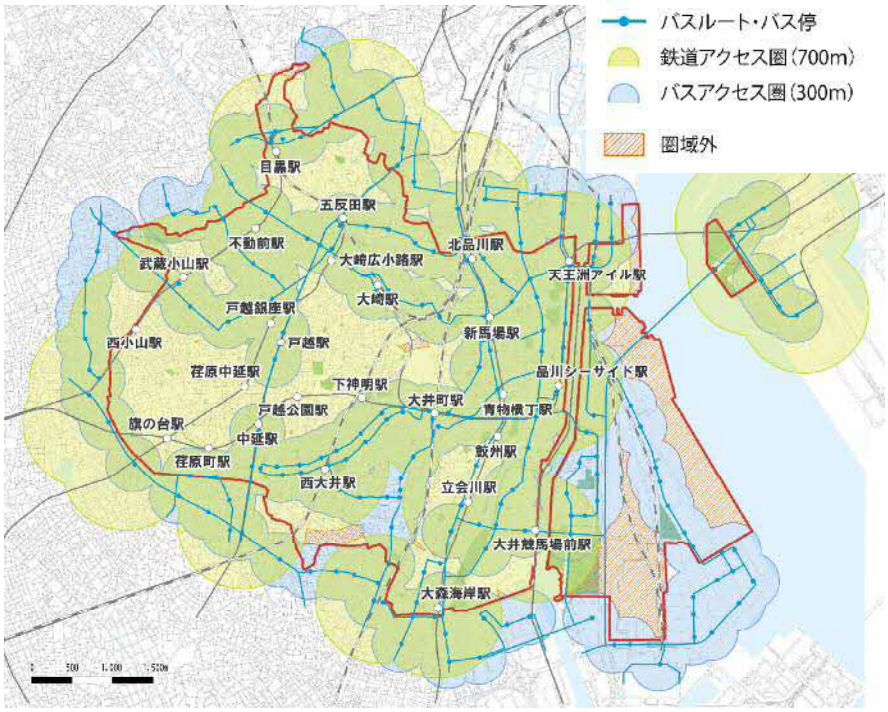
(出典)「品川区幅員別路線網図(2021(令和3)年)」より作成

鉄道・バスのアクセス

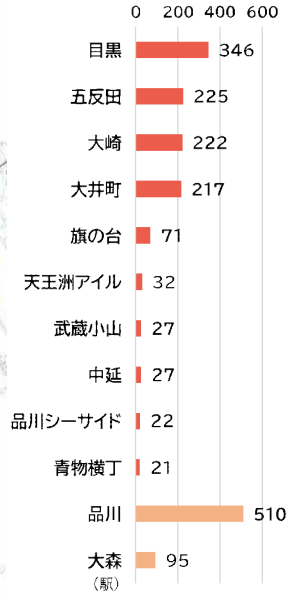
●品川区は鉄道網が発達しており、14路線、延べ40駅（駅名数では26駅）があります。

●鉄道駅のサービス圏域を700m（徒歩10～15分程度）、バス停のサービス圏域を300m（徒歩5分程度）とした場合、区内のほぼ全域がサービス圏域内となりますが、一部の住宅街に圏域外が見られます。

鉄道駅とバス停のサービス圏域



乗車人員（千人／日）

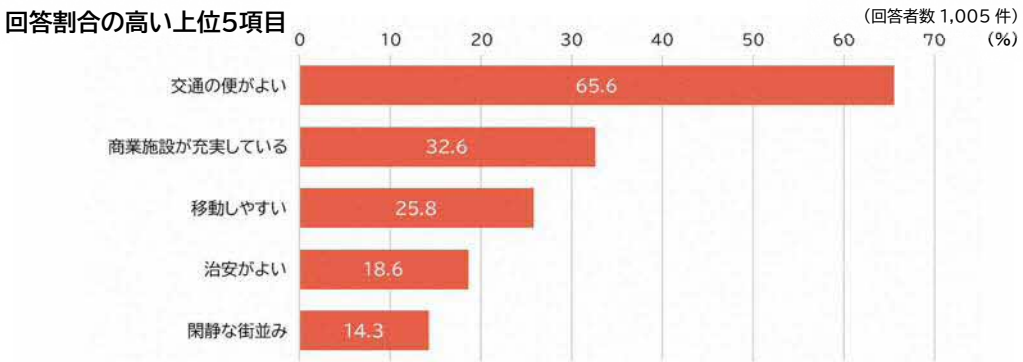


（出典）「品川区地域公共交通基本方針（2020（令和2）年10月）」、「東京都統計年鑑（2016（平成28）年度）」より作成

通勤・通学者が見た品川区の魅力

●区内への通勤・通学者（区外居住）を対象としたアンケート調査では、“品川区の魅力”として「交通の便がよい」と評価する人の割合が突出して高い結果となっています。

回答割合の高い上位5項目



（出典）「品川区まちづくりに関する就業・就学者WEBアンケート（2021（令和3）年7月実施）」より作成

(2)まちづくりの主な成果


補助26号線の開通


細街路の拡幅


道路のバリアフリー化


可動式ホーム柵の設置

中央環状品川線や補助26号線が開通し、放射2号線などの事業着手など、都市計画道路の整備が進んでいます。

また、鉄道駅および周辺、生活道路におけるバリアフリー化などの安全な歩行空間の整備や、細街路*の拡幅等の道路空間の整備も着実に進展しています。

data

▼道路の体系的整備

都市計画道路の開通	**中央環状品川線 ／ 東京湾環状線 ／ 補助26号線**
特定整備路線の事業着手	**放射2号線 ／ 補助28号線 ／ 補助29号線**

▼公共交通網の充実

鉄道事業許可	**羽田空港アクセス線** **連続立体交差事業** 2020(令和2)年　京急本線(泉岳寺駅～新馬場駅間)
着工準備採択	**連続立体交差化計画** 2021(令和3)年　東急大井町線(戸越公園駅付近)
利便性の向上	**JR・相鉄線の相互乗り入れ** **大崎西口バスターミナルの開業** **コミュニティバスの試行運行** 大井ルート

▼歩行空間・道路空間の整備

バリアフリー化	**バリアフリー基本構想を策定** 大井町駅周辺地区バリアフリー計画 ／ 旗の台駅周辺地区バリアフリー計画	
細街路の拡幅整備	**2,434** 箇所	2013(平成25)年度～2020(令和2)年度

※その他、市街地再開発事業にあわせた都市計画道路・公園の整備、橋梁長寿命化計画に基づく補修工事、老朽化した橋梁の架替え工事などが進展

(3)今後の課題

- ●さらなる交通の円滑化、防災性の向上に向けた整備の推進を図る必要がある
- ●広域の公共交通網とともに、地域に根差した交通基盤の整備が必要である
- ●誰もが安心して移動できる都市空間の形成に向けた取り組みを積極的に展開することが求められている

(4)まちづくりの目標

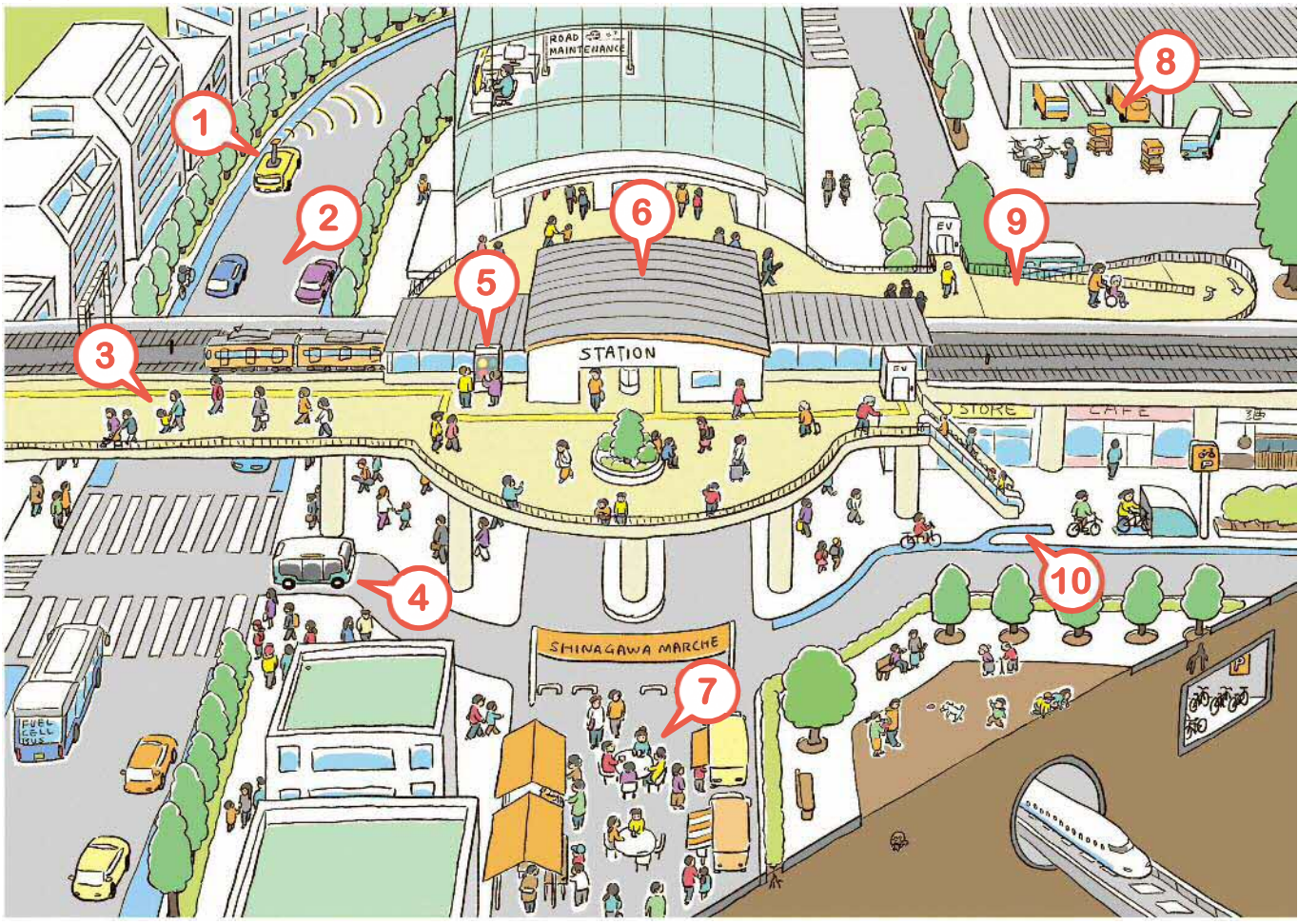
多様なひとの移動や活動を支え、歩きたくなるまち

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。

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**

将来イメージ



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

（5）方針と取り組み

①骨格となる道路ネットワークをつくる

●さらなる交通の円滑化と防災性の向上に向け、都市計画道路の整備を促進します。
●優先的に整備をする路線として指定されている都市計画道路の早期着手と整備を促進します。
●再開発事業などの面的なまちづくりにあわせ、都市計画道路の整備を進めます。
●橋梁の安全性と機能性の向上を図り、災害時に寸断することがないよう適切な維持・管理を行います。



②多様なひとの移動や回遊を支える環境を充実する

●身近な生活道路を安心して通行できるよう、拡幅整備や交差点改良を進めます。

●快適な自転車の利用環境を形成するため、安全な自転車走行空間*の確保を進めます。

●道路上などに自転車等が放置されないよう、再開発事業などとあわせて自転車等駐車場の整備を進めます。

新 再開発事業等にあわせた道路やデッキ等の整備により、駅とまちをつなぐ安全で快適な歩きたくなる歩行空間や道路ネットワークの形成を推進します。

●快適な歩行者空間を確保するため、一定規模の建築にあたっては、歩道状スペースの確保を促進します。

●障害のあるひとやベビーカー利用者が安心して移動できるよう、ユニバーサルデザイン*に配慮した歩道の段差解消や視覚障害者用誘導ブロックの整備を進めるとともに、音響式信号機などの設置を促進します。



新 目黒川周辺の五反田・大崎駅周辺から旧東海道品川宿を経て、運河沿いの品川浦や天王洲までに至るルートなどにおいて、道路や河川、歩行者デッキなどの様々な公共空間を柔軟に活用し、歩きたくなる、出かけたくなるウォーカブルな空間の形成を促進します。

新 道路空間や再開発事業などで生まれた空間を柔軟に活用し、イベントやオープンカフェなどのにぎわい空間を創出します。

新 あらゆるひとが快適に移動できるよう、コミュニティバス*やシェアサイクル*などのフィーダー交通*の充実を進めます。

新 道路や橋梁の安全性および機能性を維持するため、ICT*や先端技術を活用した社会インフラの点検システムや、利用者による損傷・不具合の投稿システムを積極的に活用します。

＊フィーダー交通 ： 交通機関の支線を指し、幹線交通に交通を集中したり、幹線交通から交通を分散したりする役割を持つ。鉄道の場合には、バスやタクシー、シェアサイクルなどの端末交通が、道路では幹線道路に接続する補助幹線道路や区画道路がこの役割を担う。

③鉄道やバスなど、公共交通の利便性をさらに高める

●広域連携軸として、羽田空港への鉄道の利便性の向上を図るため、羽田空港アクセス線における新駅を要望するための検討などに取り組みます。

●羽田空港アクセス線の西山手ルートが具体化した際には、大井町・大崎駅への停車について働きかけます。

●京浜臨海部方面への鉄道の利便性の向上を図るため、東海道貨物支線の貨客併用化の早期実現に向けて働きかけます。

新 高齢者や障害者等の鉄道利用時の移動等の負担を軽減するため、駅のバリアフリールートの2ルート確保に向け、鉄道事業者と協力して整備を促進します。

●鉄道をより一層安全に利用できるよう、可動式ホーム柵の未導入駅における設置を鉄道事業者と協力して促進します。

●区内の一部地域において、鉄道や路線バス等の公共交通が不便な地域があることから、鉄道網および路線バスの利便性向上を図りつつ、地域に根差したコミュニティバス*の運行を進めます。

●広域的な連携・交流を促進するため、羽田空港や主要地方都市等を結ぶバスの運行を支援します。

●利用者の増加等により混雑が著しい駅については、混雑緩和に向けた対策について鉄道事業者と協議を進めます。



▶▶▶ 具体的な取り組みを展開するための個別計画

品川区地域公共交通基本方針
橋梁長寿命化修繕計画
旗の台駅周辺地区バリアフリー計画
大井町駅周辺地区バリアフリー計画
品川区総合治水対策推進計画
品川区交通安全計画

④踏切をなくし、地域がつながるまちづくりを進める



●京浜急行本線の北品川駅付近では、駅周辺の混雑解消や周辺地域の回遊性の向上のため、連続立体交差事業*や駅前広場の整備を進めます。

●東急大井町線の戸越公園駅付近には、短い区間に6か所の開かずの踏切があり、これらの踏切解消とともに、周辺まちづくりも一体的に整備を進めます。

⑤次世代の技術でひと・ものの移動をより円滑にする



新 まちの回遊性を向上するため、次世代の多様なモビリティを活用できる道路空間の再編・整備や柔軟な活用を進めます。

新 鉄道や路線バス等の既存の公共交通に加え、コミュニティバス*やシェアサイクル*等を含め、最適な移動手段を選択できるように、ビッグデータ*や ICT*（情報通信技術）を活用した境目のない移動サービス（MaaS*）を展開します。

新 自動運転の普及を図るため、自動運転車両の運行を補助する磁気マーカー等の自動運行補助施設の設置などを進めます。

新 ものの移動手段の高度化を図るため、ドローンや宅配ロボットなどを活用した配送拠点の整備を促進します。

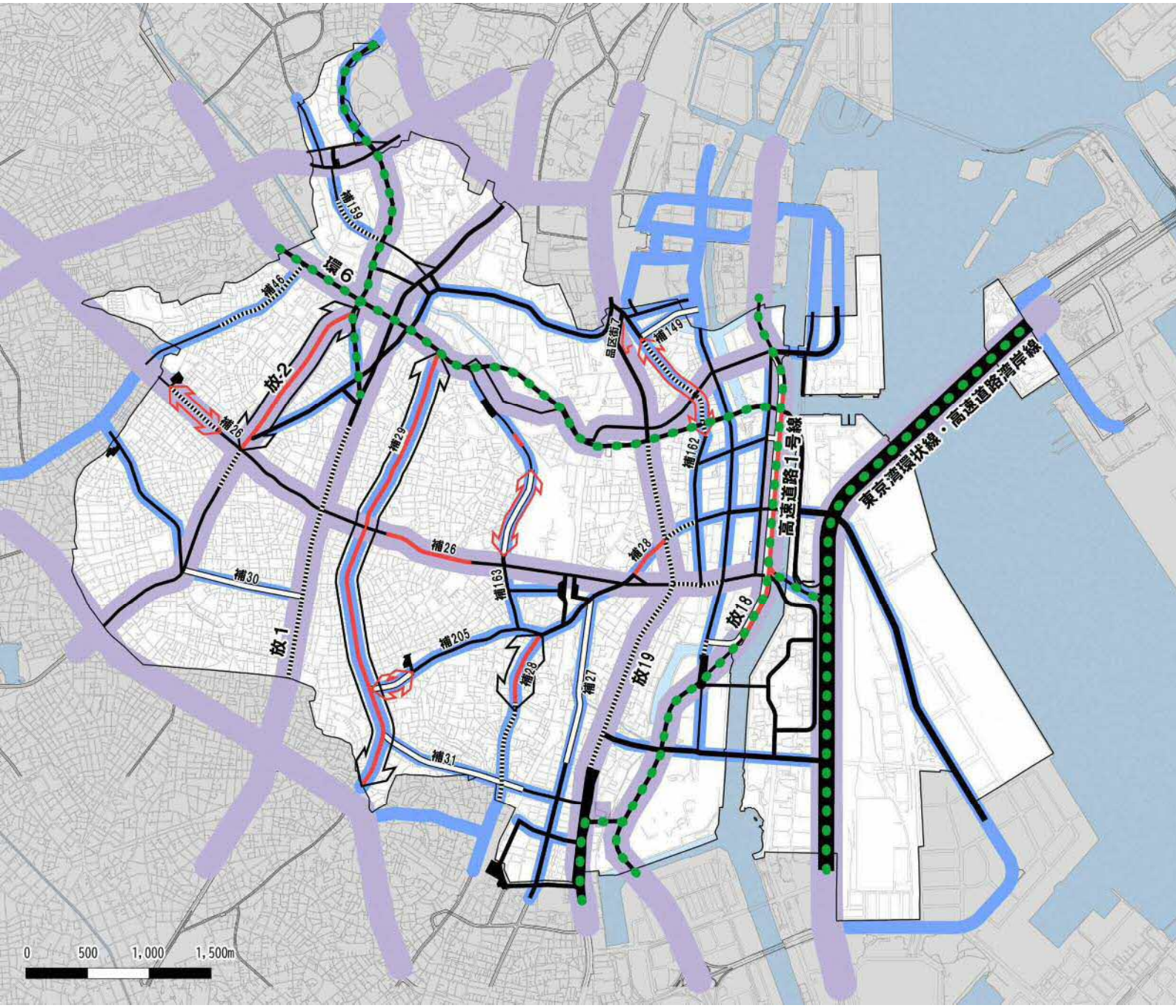
＊MaaS（マース）：Mobility as a Service（サービスとしての移動）の略。地域住民や旅行者一人ひとりのトリップ単位での移動ニーズに対応して、複数の公共交通やそれ以外の移動サービスを最適に組み合わせて検索・予約・決済等を一括で行うサービスであり、観光や医療等の目的地における交通以外のサービス等との連携により、移動の利便性向上や地域の課題解決にも資する重要な手段となるもの。

方針図(都市基盤)

幹線道路ネットワークの形成

広域交通を処理する主要幹線道路、地区内交通や通過交通の処理を担う地区幹線道路など、機能に応じた体系的な幹線道路の整備を進めます。

また、駅を中心として、公共交通・徒歩を基本とした移動環境を充実させていきます。



幹線道路ネットワークの形成

- 主要幹線道路網
- 地区幹線道路網
- 高速道路

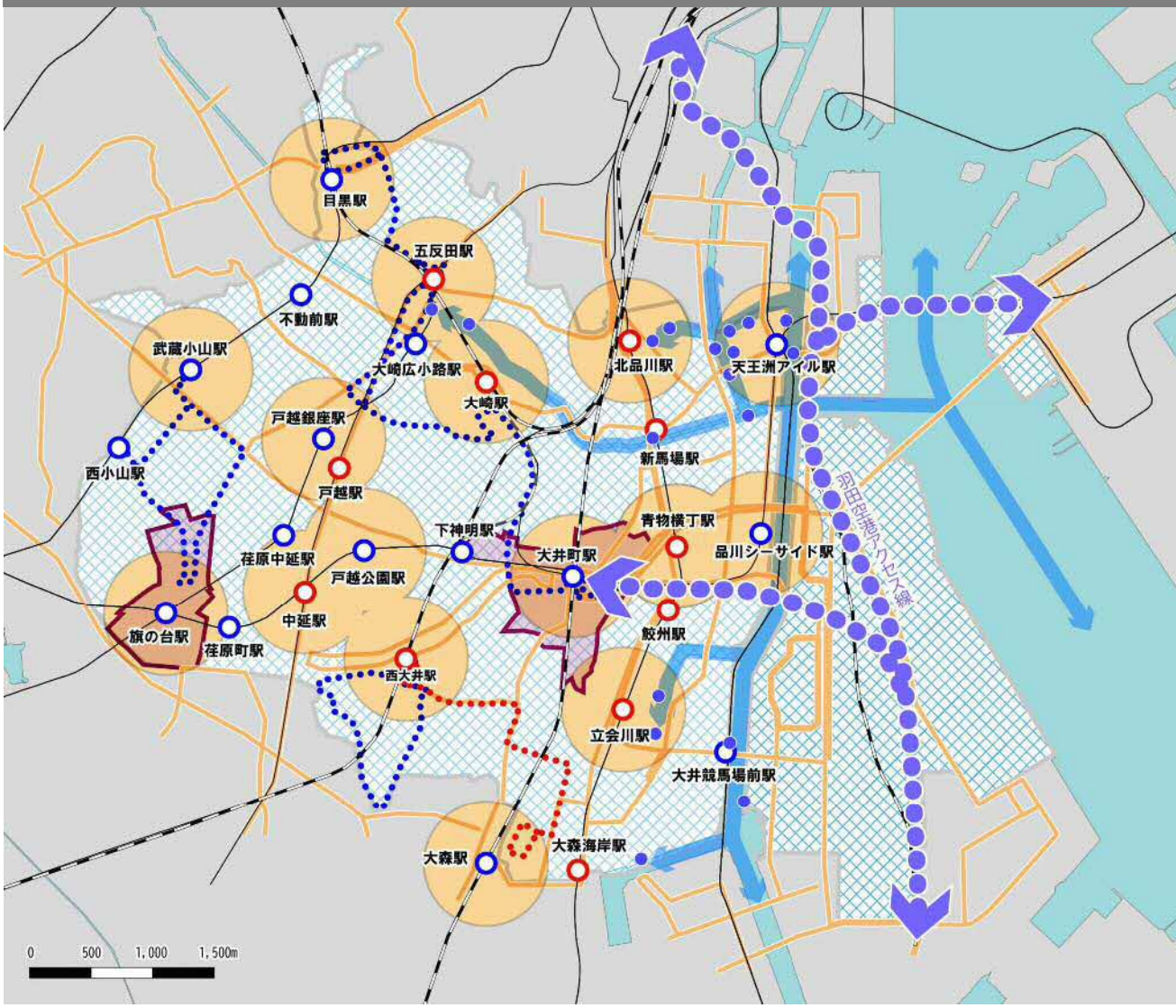
都市計画道路の整備推進

- 特定整備路線
- 優先整備路線

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)

- 都市計画道路(完成)
- 都市計画道路(概成)
- 都市計画道路(事業中)
- 都市計画道路(未着手)

公共交通・徒歩を基本とした移動環境



広域の公共交通軸の形成

新たな移動軸の形成（舟運の活用）

舟運の拠点（船着場）

拠点の交通結節機能の充実

スムーズな乗換え・移動サービス
まちへの回遊

駅ホームの安全対策の強化

ホームドア・ホーム柵の設置促進等
※大崎駅はJRの一部ホームでのみ
※五反田駅は都営浅草線のホームのみ

ホームの安全対策実施済みの駅

重点的なバリアフリー化

生活関連経路の整備推進等

移動環境の利便性の維持・向上

路線バス

コミュニティバス

コミュニティバス（ルート拡充検討）

駅アクセスの利便性の向上

自転車の利用環境・多様な移動手段の充実等

03 水とみどり

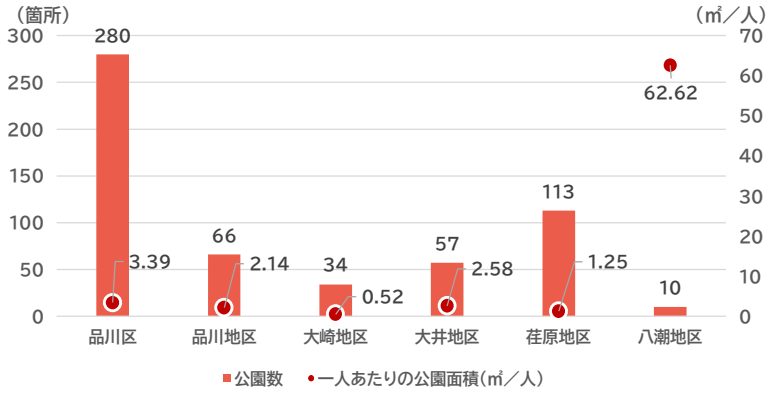
(1)水とみどりの現状

品川区内の公園数と一人当たり面積

●区内には大小280の公園等があり、総面積は137.2haで、区民一人当たりの面積に換算すると3.39㎡／人となります。

●都立公園や都立海上公園が整備された八潮地区が突出して高い値(62.62㎡／人)となっており、地区の偏りが見られます。

●大崎地区は0.52㎡／人であり、身近な公園は少ない状況です。

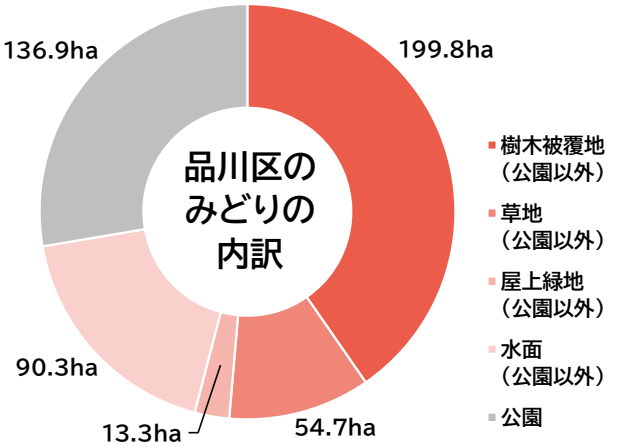


(出典)「しながわの公園(2022(令和4)年度)」より作成

みどりの面積

●品川区のみどり率は21.1%であり、樹木被覆地(公園以外)の面積が199.8haで最も多くを占めています。

●公園の面積は、区全体のみどりの約3割となっています。

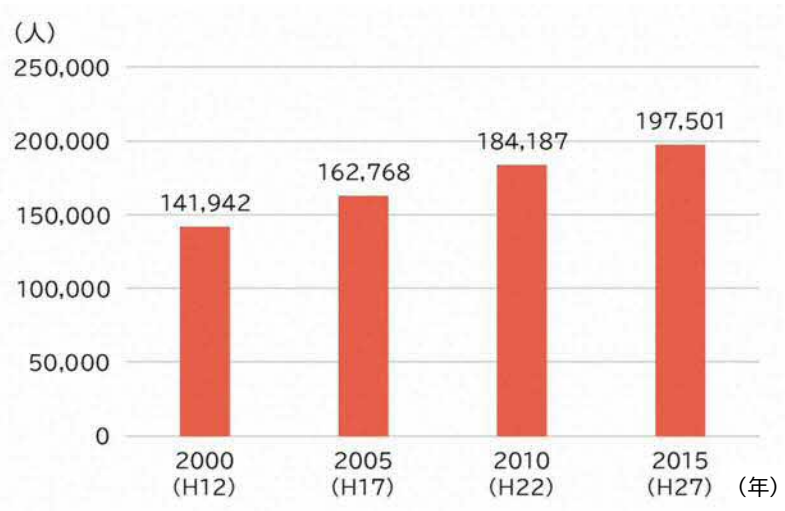


(出典)「みどりの実態調査(2020(令和2)年3月)」より作成

水辺沿いの居住人口

●水辺沿い※には、2015（平成27）年時点で20万人近くのひとが居住しており、その人口は年々増加を続けているため、身近なやすらぎ、憩い、活動する空間としての整備・活用が期待されています。

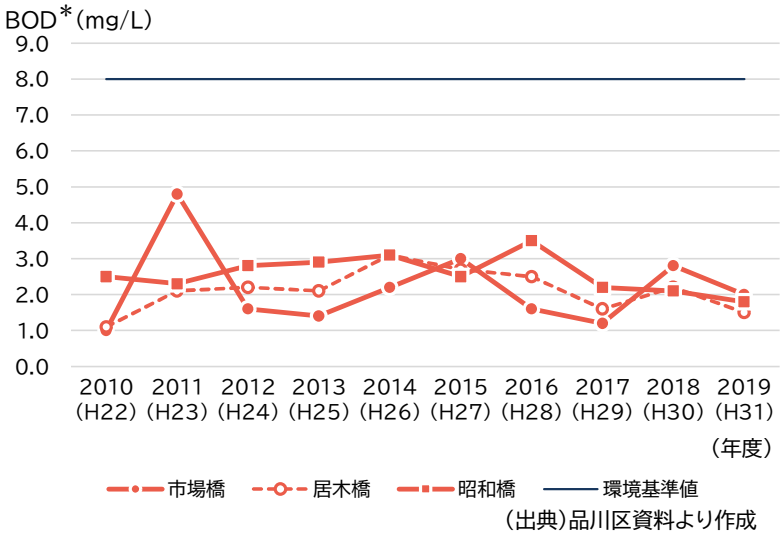
※河川・運河沿いの500mの範囲



（出典）「品川区水辺利活用ビジョン（2020（令和2）年5月）」より作成

目黒川の水質改善

●目黒川の水質は、環境基準値を超えることなく推移していますが、水辺の利活用を進め、区民が水と触れ合える環境を回復・充実させるためには、さらなる水辺の環境改善が求められます。



（出典）品川区資料より作成

＊BOD：Biochemical Oxygen Demand の略。生物化学的酸素要求量のことで、河川や工場排水の有機物による汚濁状況を図る代表的な指標。

(2)まちづくりの主な成果


しながわ花海道


京浜運河緑道公園


しながわ区民公園


市街地再開発事業により創出された緑地空間

水辺空間の整備や特色ある公園整備等によって、水とみどりのネットワークが充実しました。2022(令和4)年3月に水とみどりの基本計画・行動計画を改定し、さらなる推進を図ることとしています。

防災機能を有する公園整備のほか、子どもたちのアイデアを活かした公園整備や民間建物における緑化が進むとともに、水辺の回遊性向上に向けた取り組みが進んでいます。

data

▼特色ある公園の整備

防災拠点の整備	**しながわ中央公園** 2017(平成29)年 拡張	
特色ある公園の整備・改修	新設 約 2.4 万㎡ 改修 約 16 万㎡	2013(平成25)年度 ～2020(令和2)年度
	大井坂下公園 2021(令和3)年オープン 子どもたちのアイデア等を活かした インクルーシブ公園	
	しながわ区民公園 利用ニーズにあわせた段階的な再整備	

▼緑化の推進

緑化指導	接道部 約45 km 敷地内 約85 万㎡ 屋　上 約 6 万㎡	2013(平成25)年度 ～2020(令和2)年度
緑化助成	屋　上 約18 件 生　垣 約30 件	2018(平成 30)年度 ～2020(令和2)年度

▼水辺の活用

親水空間の整備	**ボードウォーク(天王洲地区)** 護岸施設の整備にあわせた親水施設の整備	
	緑道公園(八潮地区) 護岸との一体的に整備	

(3)今後の課題

- ●身近な地区の公園・みどりの空間の充実が求められている
- ●民有地のみどりの保全・創出を図る必要がある
- ●居心地のよい水辺環境の充実と水質の改善が求められている
- ●子ども等のアイデアを活かした、多様なニーズに対応できる公園・水辺空間の活用が期待されている

(4)まちづくりの目標

水とみどりから居心地のよい空間がつながり、広がるまち

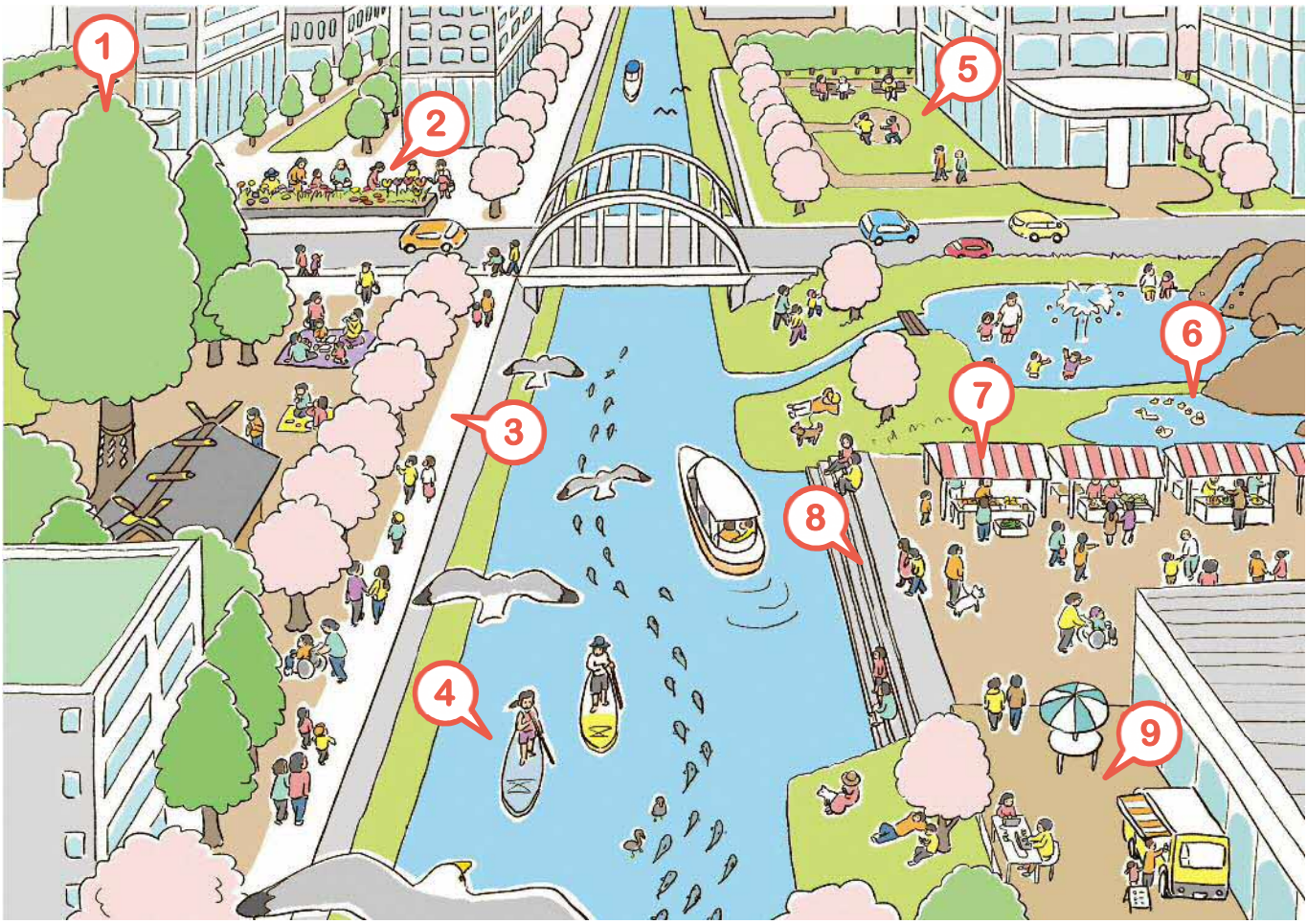
目黒川や臨海部の運河等の水辺、公園・緑地などは、災害時の避難・物資輸送の拠点・ルートとしての機能のほか、多様な機能が最大限発揮できるよう整備や維持管理を進めます。

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。

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**

将来イメージ



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

（5）方針と取り組み

①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



●まとまりのあるみどりを有する大規模な公園・緑地、目黒川や天王洲運河、京浜運河、勝島運河等の水辺空間など、豊かな自然の保全と創出により、水とみどりのネットワークを形成します。

●再開発事業などの面的なまちづくりにあわせ、公園や公開空地*などのみどりを有するオープンスペースの確保を進め、厚みと広がりのある豊かなみどりを創出します。

●目黒川や立会川、勝島運河などの水質改善を図るため、東京都や関係する区と連携して河川の底に溜まった汚泥の浚渫（しゅんせつ）*・清掃や、合流式下水道*の改善等を進めていきます。

●水辺に親しめる空間を創出するため、運河や河川と一体的な公園・緑地の整備を進めるとともに、公園の池や湧水を活用した水辺空間の整備を進めるなど、区民の憩いの場となる空間を拡大します。

新 多様なニーズに対応した、より魅力ある都市公園を創出するため、Park-PFI 制度*などの民間の力の活用を進めていきます。

●生物多様性に配慮されたひとと生物にやさしい質の高い空間を形成するため、まとまりのあるみどりを有する公園・緑地や生物生息空間の保全・再生を進めていきます。

②まちなかの身近なみどりを充実させる

●地域の身近な場所にみどりを確保するため、借地公園や民設公園の活用、民有地緑化制度の見直し・充実を進めていきます。

新 新型コロナ危機を契機としたテレワーク*の拡大など、新たな生活様式によって生じたニーズに対応するため、みどり豊かな公園などに、民間活力の導入にあわせて通信環境などの整備を進めていきます。

●まちなかをみどり豊かにするとともに、ヒートアイランド*現象の緩和を図るため、一定規模の建築にあたっては、屋上緑化や壁面緑化などのみどりの創出を誘導します。

＊Park-PFI 制度：公園管理者が設置する都市公園内で飲食店・売店等の公園の利用者の利便向上に資する施設（公募対象公園施設）と、当該施設から生ずる利益を活用してその周辺の広場・遊具等（特定公園施設）の整備・改修等を一体的に行う民間事業者を公募により選定する「公募設置管理制度」のこと。

具体的な取り組みを展開するための個別計画
品川区水とみどりの基本計画・行動計画
品川区水辺利活用ビジョン
品川区公園施設長寿命化計画
新・水とみどりのネットワーク構想



●住宅地においてみどり豊かな街並みを形成するため、住宅の敷地や駐車場の生垣・植栽などの整備に対する助成を促進します。
新 道路の整備にあたっては、連続した緑陰による快適な歩行空間の形成や防災・減災への活用など、多様な機能を持った街路樹を適切に配置します。
●寺社の境内に残された樹木など、地域の歴史や風土を伝えるみどりを保全するため、「品川区みどりの条例」に基づき、保存樹木の新規指定を進めていくとともに、樹木の維持管理を支援します。
●ひとがみどりと触れ合える機会を創出するとともに、水とみどりの日常的な維持管理への区民参加を促進するため、ボランティア活動への参加を働きかけます。

③品川らしさを感じられる水とみどりを保全・活用する

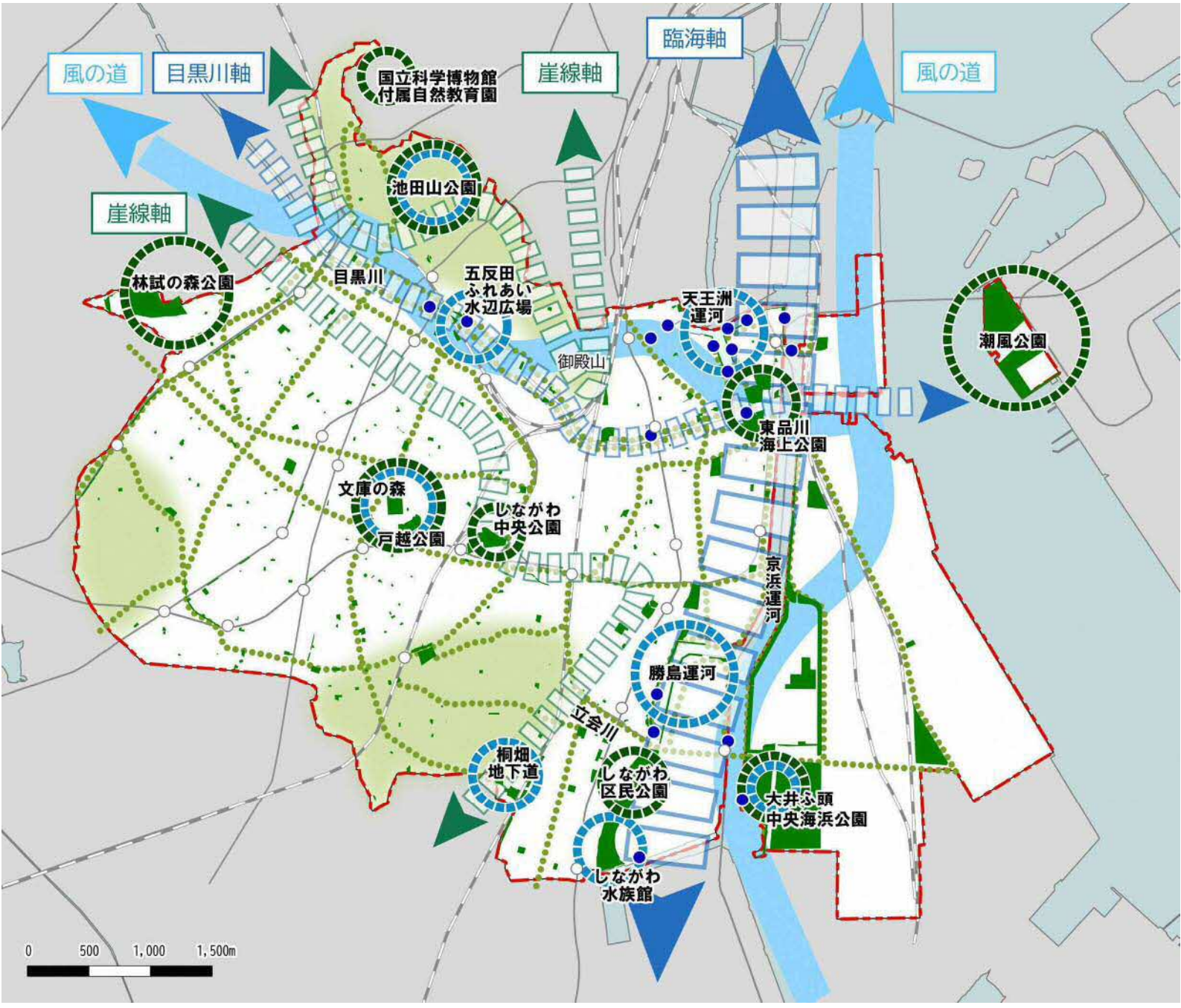
●江戸の名所や大名下屋敷跡の地形など、地域の歴史や風土を伝える水とみどりを保全・活用します。
●広く区民に愛される公園を整備するため、子どもたちのアイデア等を活かしながら、障害の有無にかかわらず、みんなで一緒に遊べる公園づくりを進めていきます。
●目黒川沿いの桜並木など、水辺とみどりの魅力を発信します。
●しながわ水族館のリニューアルにあわせて、しながわ区民公園と一体的な魅力向上を図り、海水を利用した人工湖「勝島の海」などの環境と調和した美しい水辺を体感できる空間を創出します。
●勝島運河周辺の回遊性を向上するため、人道橋の整備などを進めます。
新 水辺の拠点として船着場等のにぎわいを創出するとともに、水上タクシーや観光船による舟運の実施、災害時の物資輸送ルートとして、水辺空間を最大限活用します。
●水上アクティビティが楽しめる水辺空間や活動拠点となる施設づくりを検討します。
●運河ルネサンス協議会などのまちづくり組織のイベントなど、地域主体のにぎわい創出を支援するため、観光・交流の軸となる空間を整備します。
新 自然環境が持つ機能を引き出し、防災・減災、地域振興などにグリーンインフラを多面的に活用します。

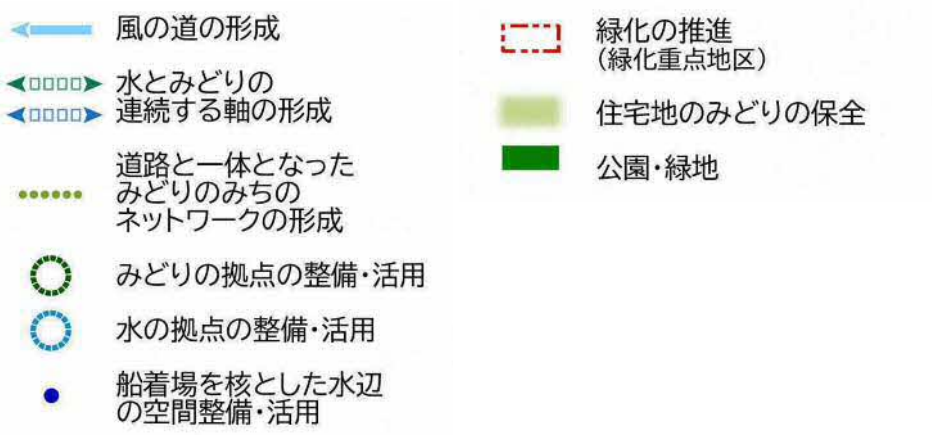


方針図(水とみどり)

水とみどりの保全・創造・活用

目黒川や大名下屋敷を起源とする公園、埋立によって整備された水辺や公園など、品川区らしさを感じられる水とみどりのネットワークを軸として、心地よい風が流れ込むよう、まちにみどりやオープンスペースを広げていきます。




風の道の形成
水とみどりの
連続する軸の形成
道路と一体となった
みどりのみちの
ネットワークの形成
みどりの拠点の整備・活用
水の拠点の整備・活用
船着場を核とした水辺
の空間整備・活用
緑化の推進
（緑化重点地区）
住宅地のみどりの保全
公園・緑地

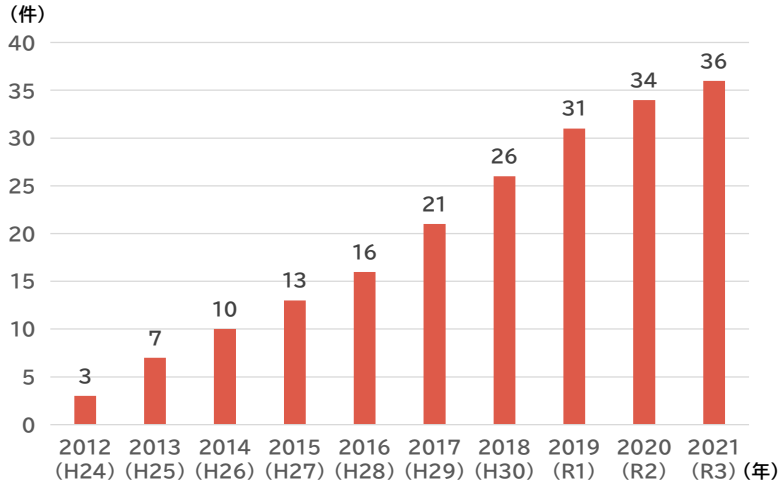
04 都市景観

(1)都市景観の現状

街並み形成のための建物の修景*累積件数
(街なみ環境整備事業)

●旧東海道品川宿地区(品川区景観計画*における重点地区)では、地域の歴史や個性を活かした街並み形成のため、旧東海道にふさわしい建物の修景に対して費用の一部を助成しており、累積で36件に達しています。

●しながわの歴史や個性を感じることができる街並みの維持・創出に期待する声が高まっています。



(出典)品川区資料より作成

ライトアップされた橋梁

●目黒川や京浜運河では、「ヒカリの水辺プロジェクト」としてライトアップ施設が整備された橋梁は13にのぼり、多くの人でにぎわう観光・交流の軸となることが期待されています。



区内の延べ宿泊者数

●区内の延べ宿泊者数は200万人前後で推移し、外国人延べ宿泊者数においては増加傾向にあります。

●商店街や歴史的な建造物、神社・お寺とともに味わいを感じる界隈（かいわい）の魅力や古くからのまつり（神輿（みこし））などを活かして、多くの来訪者をひきつけ、滞在・回遊を楽しめるまちにしていくことが求められています。



（出典）観光庁「宿泊旅行統計調査」より作成

無電柱化*区間の延長

2019（平成31）年3月時点

●区道約329kmのうち、無電柱化の完了区間・事業中区間の延長は、約23.3kmとなっており、安全・安心で良好な街並みが増えるよう、さらなる事業の推進が求められています。


旧東海道


目黒川沿いのライトアップ


武蔵小山商店街


天王洲アイル

(2)まちづくりの主な成果

まちの歴史、水辺・みどり、アートが映える街並み、良好な住宅地、にぎわいある商店街など、景観計画*における重点地区の指定や地区計画*、店舗の修景*等を通じて街並み景観の保全や地区の魅力を高める景観形成が進みました。

data

▼良好な景観形成

景観計画 重点地区の指定	**旧東海道品川宿地区** 2011(平成23)年4月 旧東海道の歴史と文化を伝え、賑わいを創出する景観づくり **大崎駅周辺地区** 2016(平成28)年9月 目黒川の水辺・みどりと都市景観が調和した、新しさと安らぎのある景観づくり **武蔵小山周辺地区** 2018(平成30)年6月 賑わいがあり歩いて楽しく、生き生きとした活力が感じられる街並みの形成 **天王洲地区** 2019(令和元)年10月 まち全体がミュージアムのような天王洲ISLE(アイル)
水辺空間の緑化	**目黒川・立会川** 「水辺千本桜計画」による桜の植樹が既存の桜とあわせて1,000本に到達
不法な看板撤去 (屋外広告物条例)	貼り紙・立看板 約 **70** 万枚 2013(平成25)年度～2020(令和2)年度
電線類の地中化	**環状6号線** **戸越銀座商店街** など

(3)今後の課題

- ●歴史ある景観資源を活かし守る積極的な取り組みが求められている
- ●新たなまちの景観資源の発掘や磨き上げの重要性が高まっている
- ●良好な都市景観の形成に向けた区民や事業者との協力体制を確立する必要がある

(4)まちづくりの目標

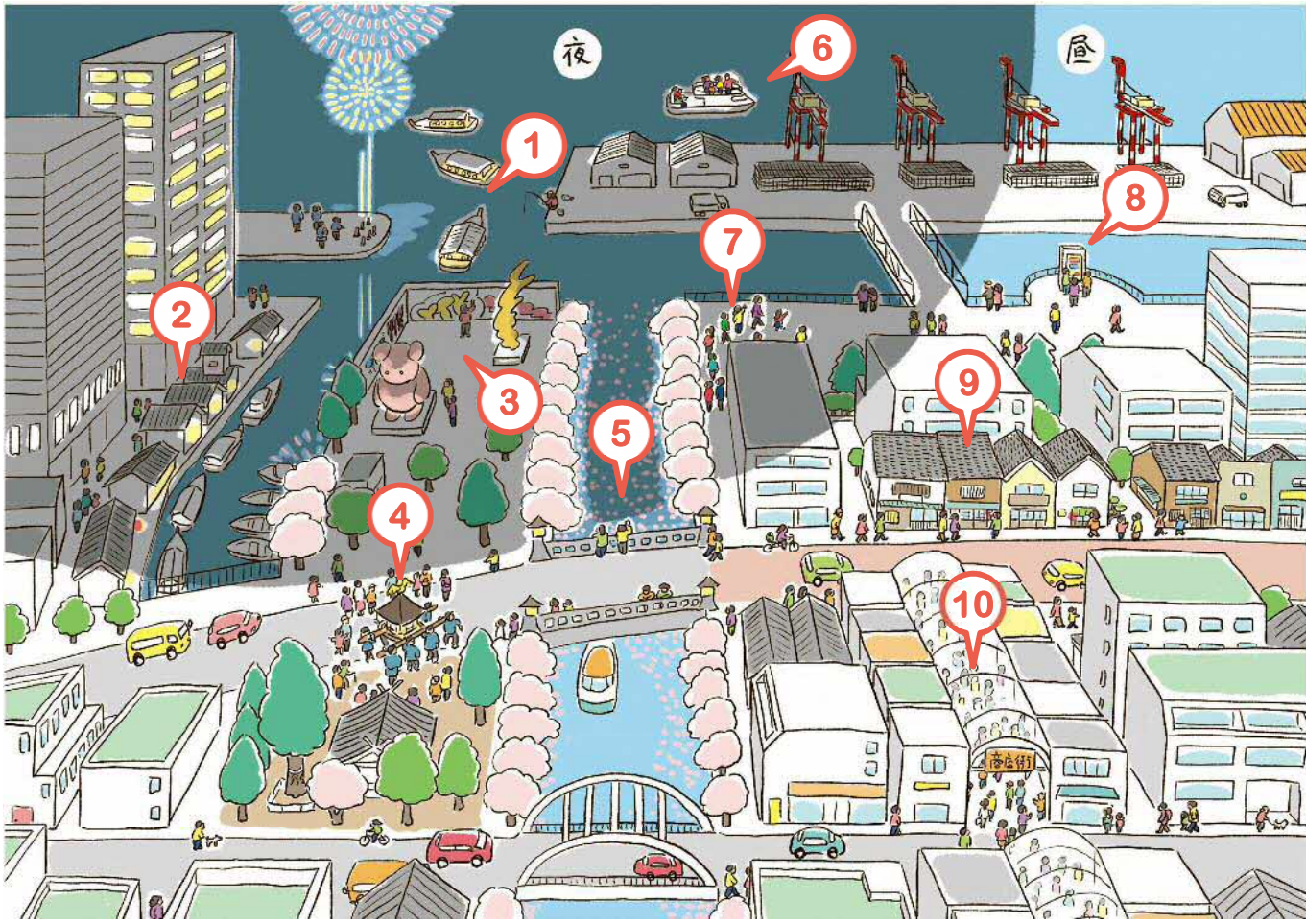
地域固有の界隈性を楽しみ
魅力・活力を継承創造するまち

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。

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

将来イメージ



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

（5）方針と取り組み

①歴史あるまちの景観を守り、継承する



●旧東海道品川宿は、景観計画*の重点地区として、歴史的景観資源を守るとともに、店舗等については宿場町の雰囲気と調和したデザインに修景*します。

●大名庭園の面影を留める戸越公園周辺の住宅地では、歴史・文化的な落ち着きのある住宅地景観の形成を誘導します。

●区の歴史を伝える大名下屋敷跡地や寺社周辺等は地域固有の景観資源であり、隣接する敷地やその周辺では、敷地内の緑化、協調性のある建築物等の採用等、歴史的な雰囲気と調和した街並み形成を促進します。

②にぎわいと調和のとれた景観を創出する



●景観まちづくりの機運の高い地区については、区民と区との協働により、景観形成のためのルールの検討や景観計画における重点地区の指定を検討します。

●中高層建築物については、隣接する建築物と急激な高さの変化が生じないよう、スカイライン*の連続性に配慮するとともに、色彩やデザインが調和した街並みが形成されるよう誘導します。

●区民や来訪者にわかりやすい案内や情報提供を行うため、景観に配慮したデザインと機能性を兼ね備えた公共サインの整備を進めていきます。

●屋外広告物*については、商店街のにぎわいや個性の創出と良好な景観形成が調和するよう、商店街ごとのルールづくりを支援します。

●商店街や駅周辺などのにぎわいのある都市景観を形成するとともに、歴史的な景観や水辺などの良好な景観を保全するため、無電柱化*を進めていきます。

●再開発事業などの面的なまちづくりが進められている地区では、地区の特性に応じた魅力ある景観の形成を促進します。

▶▶▶ 具体的な取り組みを展開するための個別計画

品川区都市型観光プラン
品川区景観計画
しながわ景観ガイドプラン

③良好な住宅地景観を保全・誘導する



●良好な住宅地景観を形成するため、地域の特性に応じた地区計画*の導入など、街並みや景観のルールづくりを促進します。

●建物の高さを揃えることで、統一感のある街並みを形成するため、街並み誘導型地区計画*等の導入を促進します。

④移動しながら楽しめる景観を演出する



●水辺の建物の建替えや開発の機会を捉え、水辺の散策路や水上からの視点に配慮した建築物の配置、水辺を活かした開放感のある景観の形成を誘導します。

●品川区を訪れるひとにとって印象的で魅力的な連続性のある風景が楽しめるよう、観光施策と連携した景観を形成します。

⑤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



●品川歴史館の改修やしながわ水族館のリニューアルを機に、勝島運河をはじめとした周辺地域との一体性や回遊性を高めるなど、品川らしさを感じる空間を創出します。

新 新たなまちの魅力を創出するため、まちなかにパブリックアート*やストリートファニチャー*を配置するなど、地域と調和し楽しめる空間を形成します。

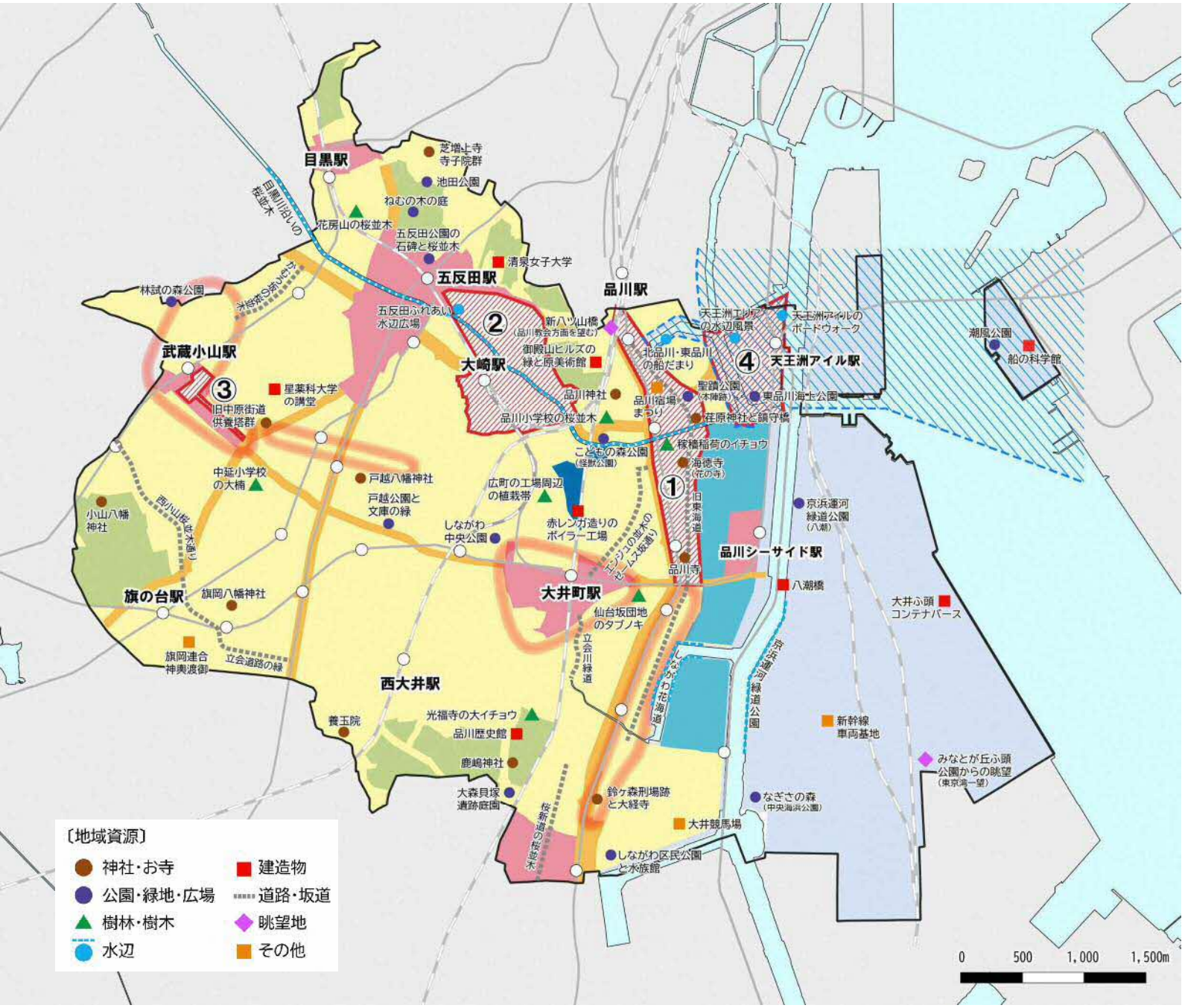
新 目黒川や天王洲アイルなど、イルミネーションやライトアップによる夜間景観の演出により、まちの新たな魅力を創出します。

方針図（都市景観）

“しながわ”らしい都市景観の形成

まちの歴史や資源とともに育まれた固有の界隈性、水とみどりが映える臨海部の景観など、地域それぞれの魅力を感じられる都市景観を形成します。

旧東海道や水辺、拠点市街地、商店街など、“しながわ”らしさを感じる地区では、その魅力を楽しめるような重点的な取り組みを展開します。



重点地区
地区固有の資源や個性を活かして個性的な景観形成を図る区域
①旧東海道品川宿地区
②大崎駅周辺地区
③武蔵小山駅周辺地区
④天王洲地区

重点化検討地区

水辺景観形成特別地区
臨海部市街地のうち水辺の魅力を世界に発信していく上で特に重要な区域

商業市街地
にぎわいがあり楽しさがある商業地の景観の形成

幹線道路沿道市街地
道路空間と沿道市街地の調和のとれたみどり豊かな景観の形成

低層住宅市街地
閑静でみどり豊かな住宅地景観の形成

住宅等市街地
みどりとうるおいと親しみやすい住宅地景観の形成

住工共存市街地
住宅と工場等が共存したみどりとうるおいのある街並みの形成

工業市街地
都市型産業地の統一感とうるおいのある景観形成

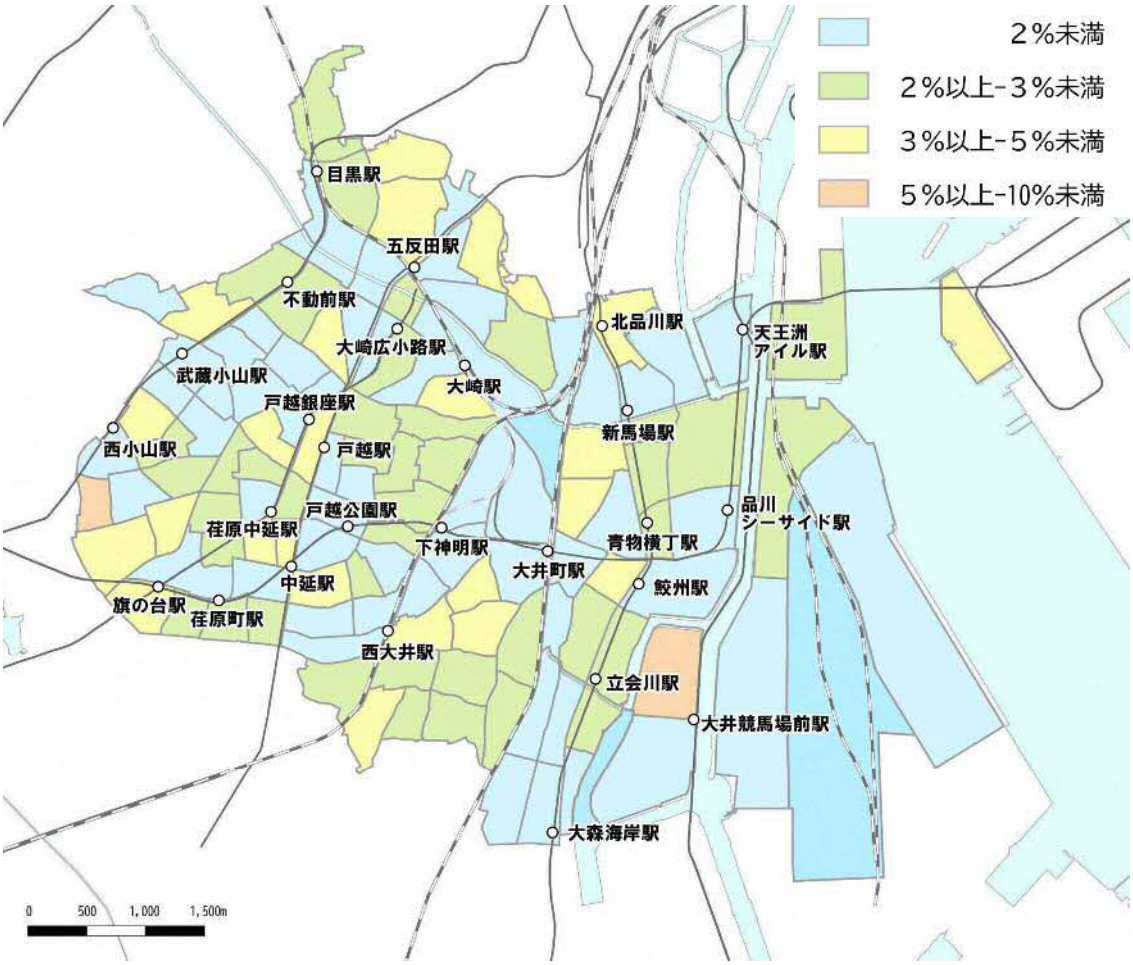
臨海部市街地
東京湾の歴史や文化を踏まえた景観形成
地域の特性を活かした
新しい時代にふさわしい景観形成
海辺に親しむ空間や景観の形成

05 環境・エネルギー

(1)環境・エネルギーの現状

太陽光発電設備設置率

●太陽光発電設備の設置率は、ほとんどのエリアで5%未満であり、蓄電池も含めて、家庭に普及・拡大していくことが期待されています。



(出典)「東京都太陽光発電設備現況調査」より作成

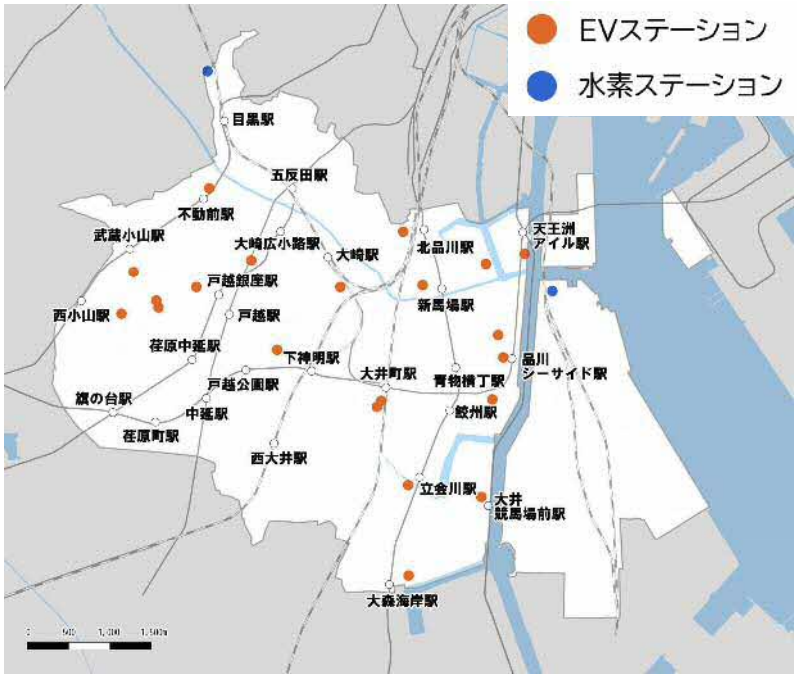
地域冷暖房施設

●大崎、大井町、天王洲アイル、品川シーサイドの各駅の周辺など区内6箇所において、地域冷暖房が導入または導入検討されており、開発等を契機に広がっていくことが期待されています。

環境負荷の少ない交通の利用環境

●区内では、シェアサイクル*ポートが2022（令和4）年12月時点で、93箇所整備されています。

●2022（令和4）年9月時点で、電気自動車の充電施設（EVステーション）は20箇所、水素ステーションは2箇所整備されており、走行時にCO_2等の排ガスを出さない自動車の利用環境を充実させていくことが求められています。



（出典）品川区調べ

公共施設の再生可能エネルギー利用

●区では、温室効果ガス削減目標を達成するため、温暖化対策の一環として、再生可能エネルギー*の利用拡大にむけて、9つの区有施設で使用する電気を再生可能エネルギー100％の電気に切り替えています。

●2021（令和3）年度は、年間1，119トンのCO_2（スギの木の年間CO_2吸収量換算で12万9千本分）を削減しており、今後のさらなる導入拡大が求められています。

(2)まちづくりの主な成果

地域冷暖房の導入や大崎における環境配慮型外装システム(世界初の採用)、区有建築物における再生可能エネルギー*導入など、開発や公共施設整備にあわせた低炭素化の取り組みが進んでいます。環境学習交流施設「エコルとごし」のNearly ZEB*認証取得(都内公共施設初)を筆頭に、他施設でも認証取得をするなど脱炭素の先進的な取り組みを継続して行っています。


エコルとごし



環境配慮型外装システムが採用されたビル


区有建築物に設置されたソーラーパネル


電気自動車充電スタンド(EVステーション)

data

▼脱炭素を先導する建築・開発

高効率な面的エネルギーシステム	**地域冷暖房** 区内5地区で導入 品川八潮(八潮団地)、南大井六丁目(大森駅付近)、東品川二丁目(天王洲アイル)、大崎一丁目(大崎駅付近)、東品川四丁目(品川シーサイド)
Nearly ZEB(ニアリーゼブ)の認証取得	**環境学習交流施設「エコルとごし」** 都内の公共建築物で初となる建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)の認証を取得
環境配慮型の建築・開発	**環境配慮型外装システム** 大崎ではじめて、環境配慮型外装システムを採用したビルを建設

▼環境配慮型の住まいづくり

太陽光発電システムの導入支援	助成 **277** 件	2013(平成25)年度～2020(令和2)年度
長期優良型住宅	認定 **686** 件	2018(平成30)年度～2020(令和2)年度

▼環境負荷の少ない交通の利用環境の充実

シェアサイクル	**サイクルポート** 区内で93箇所のポートと815台分のラック設置 ※2022(令和4)年12月時点
電気自動車	**充電スタンド(EVステーション)** 区内各地の公共施設や民間施設での設置が進展

(3)今後の課題

- ●環境に対する先進的な取り組みの積極的な展開が求められている
- ●交通や水とみどりが担うべき環境への取り組みを加速する必要がある
- ●大規模なビルだけでなく、住宅レベルでの取り組みの重要性が高まっている

＊ZEB(ゼブ): net Zero Energy Building(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)の略。快適な室内環境を実現するとともに、空調、照明等に必要なエネルギーを極力減らしながら、創エネによって使用するエネルギーを創出することにより、年間の一次エネルギー消費量を正味(ネット)でゼロにすることを目指した建築物。

(4)まちづくりの目標

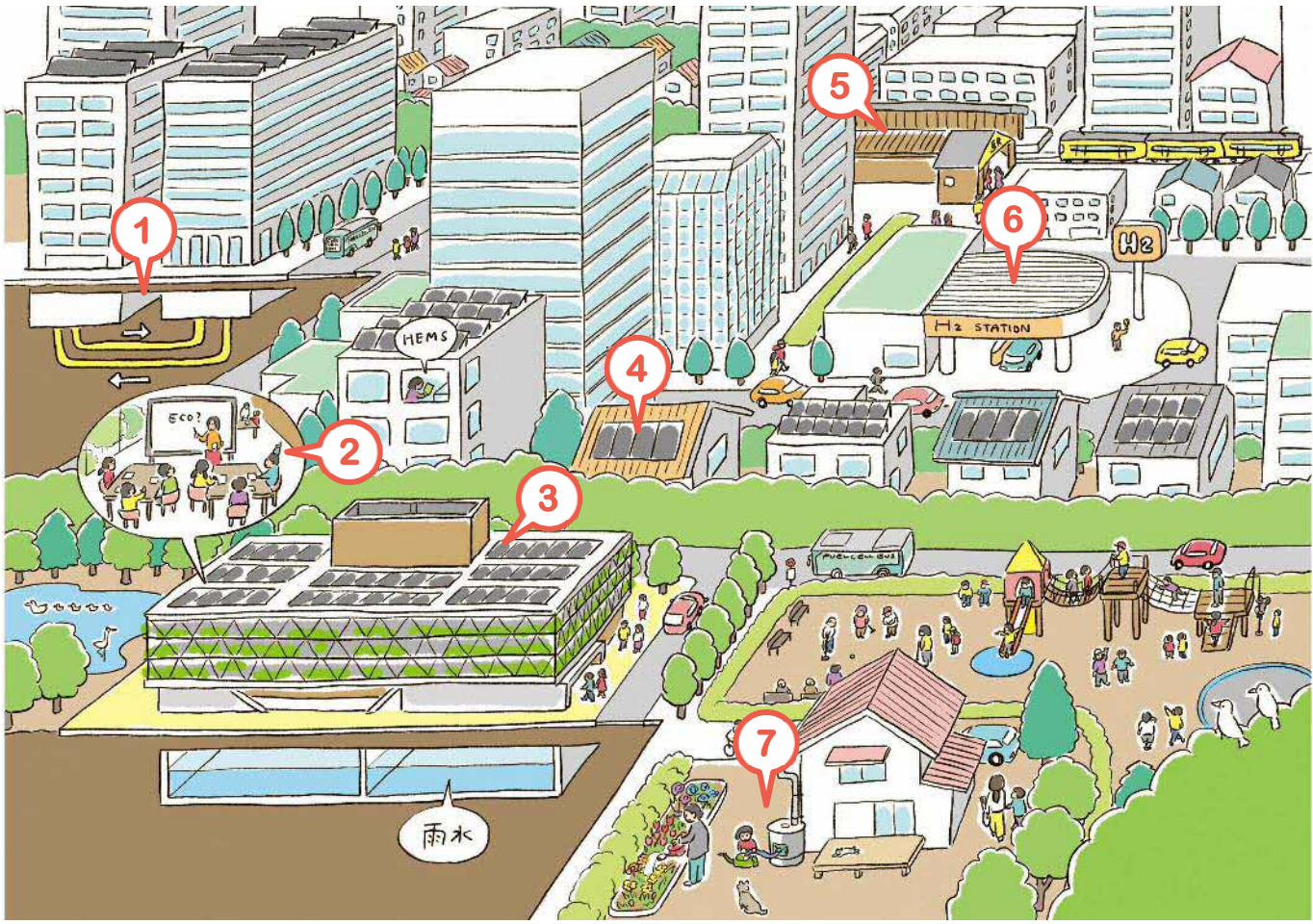
エネルギーを効率よく
使いながら快適に暮らせるまち

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。

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**

将来イメージ



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

新マーク・・・「新たなまちづくりの視点」による取組

（5）方針と取り組み

①地域特性に応じたエネルギー利用を進める



●地域特性を踏まえた未利用・再生可能エネルギー*のポテンシャルを可視化し、実用化に向けたあり方（戦略）を検討します。

●エネルギーを効率的に利用するため、建築物が集積する拠点においては、地域冷暖房施設などの高効率な面的エネルギーシステムやコージェネレーションシステム*の導入を促進します。

●街区レベルの再開発等を契機としてエネルギーの効率的な利用を図るため、エネルギーを融通し合う、スマートエネルギーネットワークの構築等によるエネルギーマネジメントを検討します。

②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



新公共施設の整備や再開発事業などの機会を捉え、省エネと創エネ*を組み合わせたZEB*やZEH*など環境に配慮した建物の整備を促進します。

●戸建住宅や中高層建築物への再生可能エネルギーの導入を促進するため、ソーラーパネルや蓄電池などの設置費用を支援します。

新家庭、ビル・事務所での節電効果を高めるため、使用しているエネルギー量を見える化する、HEMS*の導入を促進します。

③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



新CO_2吸収源として健全な森林を整備・保全するため、公共施設や民間建築物への木材の利用を促進します。

●水資源の有効活用を図るため、公共施設における雨水貯留槽の整備や個人住宅における雨水タンクの設置を促進します。

●建築資材の循環利用を図るため、建設副産物の再生利用および再生骨材コンクリートなどの再生資材の利用を促進します。

＊ｺｰｼﾞｪﾈﾚｰｼｮﾝｼｽﾃﾑ：発電とともに発生した熱を、冷暖房や給湯などに利用するシステムで、エネルギーの効率的利用を図ることが可能。

＊ZEH（ゼッチ）：net Zero Energy House（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の略。快適な室内環境を実現するとともに、空調、照明等に必要なエネルギーを極力減らしながら、創エネによって使用するエネルギーを創出することにより、年間の一次エネルギー消費量を正味（ネット）でゼロにすることを目指した建築物。

具体的な取り組みを展開するための個別計画

品川区環境基本計画
品川区職員環境行動計画

④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



●CO_2の排出を抑えるため、公共交通や電気自動車によるカーシェアリング、シェアサイクル*の利用を促進します。

●CO_2を排出しない電気自動車や燃料電池自動車*などの導入を促進します。

●電気自動車や燃料電池自動車*の普及に向けて、まちなかに電気自動車の充電スポットや水素を充てんする水素ステーションなどの設置を促進します。

⑤水やみどりを活かしてヒートアイランドを緩和する



新 臨海部における市街地再開発などにおいては、東京湾からの海風を目黒川に通してまちなかに取り込む「風の道*」を意識した建物配置を検討します。

新 市街地のみどり空間を創出するため、屋上緑化や壁面緑化を促進するとともに、微細ミストなどの環境技術の導入によるヒートアイランド*対策を推進します。

●道路の温度上昇を緩和するため、保水性舗装*および遮熱性舗装*の保全を進めていきます。

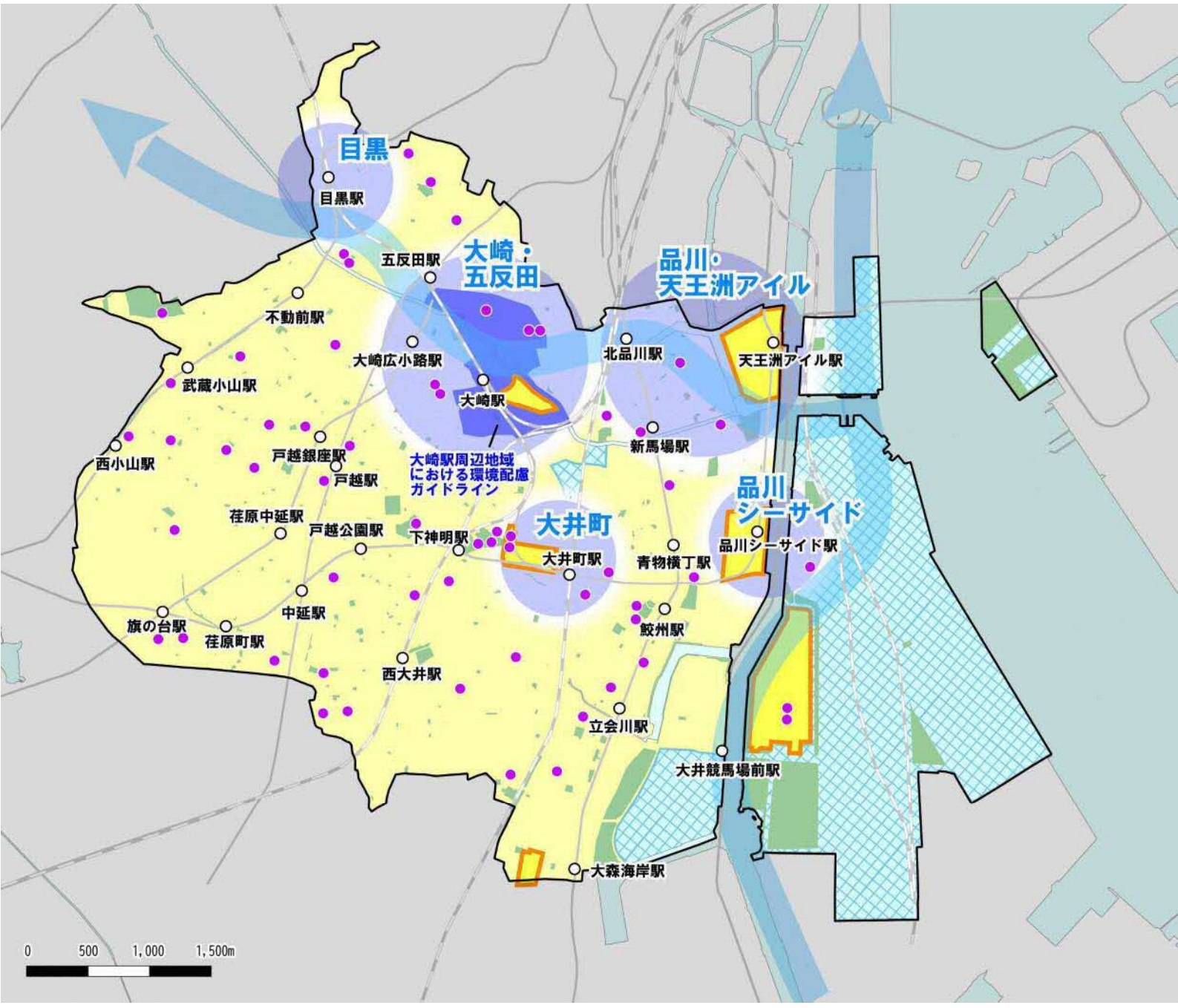
＊保水性舗装：雨の日などに吸収した水分を晴れた日に蒸発させ、気化熱を奪うことにより、道路に水をまいた時と同じようにして、道路の表面温度を低下させることができる舗装。

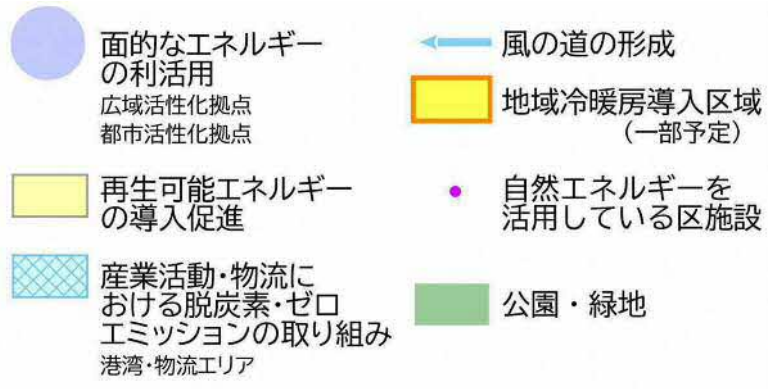
＊遮熱性舗装：舗装の表面に赤外線を反射させる樹脂を塗布することなどにより、一般的なアスファルト舗装に比べ夏季における昼間の路面温度を10度以上低減できる舗装。

方針図（環境・エネルギー）

環境まちづくりの展開

広域活性化拠点・都市活性化拠点、周辺市街地、臨海部等の地域の特性や土地利用、大規模開発のポテンシャルなどに応じて、効率的なエネルギー利用や省エネ・創エネなどの取り組みを進めていきます。





- コラム -

品川区の環境学習・交流の拠点「エコルとごし」

子どもたちをはじめ多くの方が体験を通じて環境を楽しみながら学び、活動の輪を広げる施設として、2022（令和4）年5月に「エコルとごし」がオープンしました。

都内の公共建築物で初となる建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）の「Nearly ZEB（ニアリーゼブ）」認証を取得しました。

●91%のエネルギー量の削減の見込み ※基準となる建築物との比較

太陽光発電：1日当たり約215Kwh（一般家庭の約11世帯分）
蓄　電　池：災害時に一部の照明や機器へ電源を供給（平時は夜間電力として使用）
壁 面 緑 化：夏場に室温を下げる効果
空 調 設 備：地中熱の利用、効率的な空調で空調負荷を低減

〔環境配慮技術の導入〕



（出典：エコルとごしホームページ）

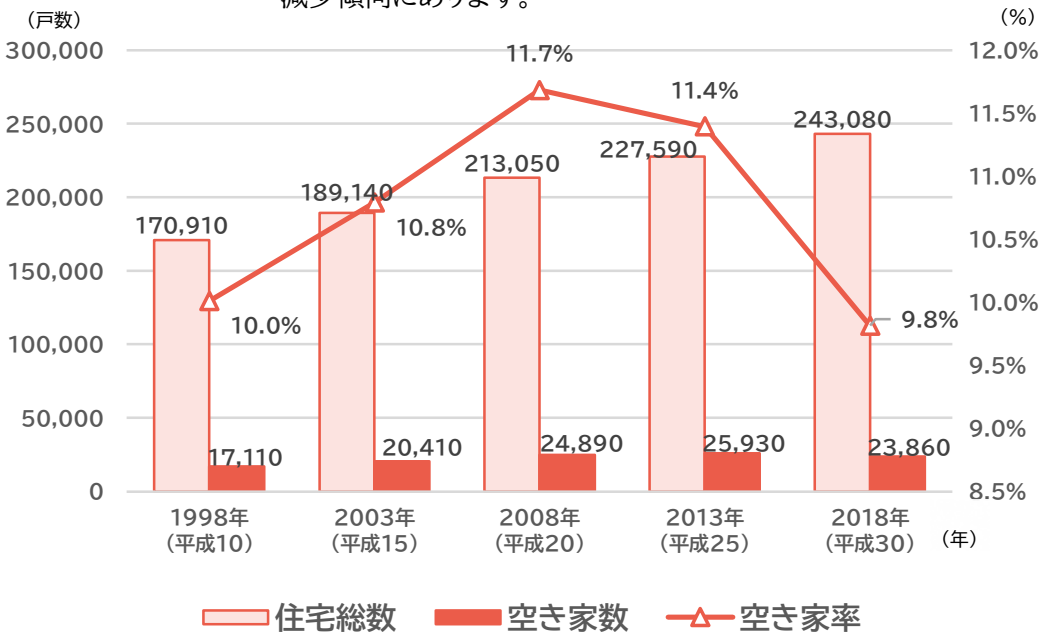
06 都市生活と住まい

(1)住宅をめぐる現状

住宅総数と空き家率の推移

●2018(平成30)年の住宅総数は243,080戸で、増加傾向にあります。

●空き家率は9.8%で、2008(平成20)年の11.7%をピークに減少傾向にあります。

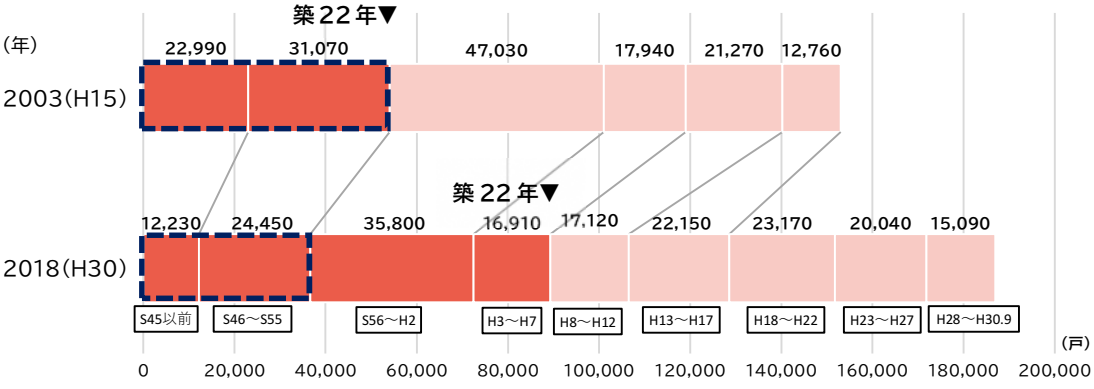


(出典)総務省「住宅・土地統計調査(2018(平成30)年)」より作成

築年数別住宅数

●1980(昭和55)年以前(旧耐震基準*)で建てられた住宅は、15年間で約5万4千戸から約3万6千戸へ減少しています。

●20年を超える築年数の住宅は約8万9千戸で全体の半数近くを占めており、今後の老朽建物の増加が懸念されます。

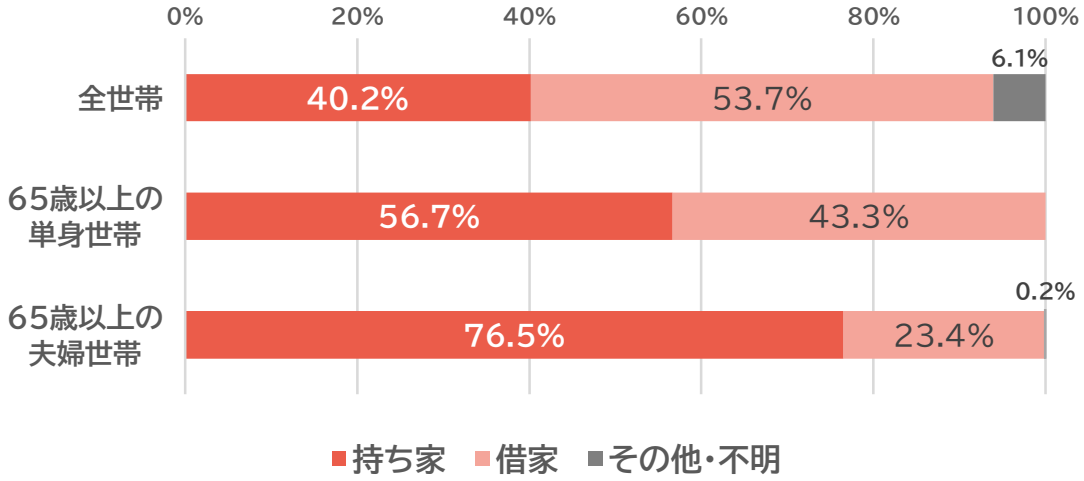


※木造および非木造　※建築年不詳を除く

(出典)総務省「住宅・土地統計調査(2018(平成30)年)」より作成

高齢世帯の持ち家比率

●区内全世帯の持ち家比率は 40.2%となっていますが、65歳以上の単身世帯では56.7%、65歳以上の夫婦世帯では76.5%と高い割合となっており、今後の高齢化とともに適切な管理が行き届かない空き家の増加が懸念されます。

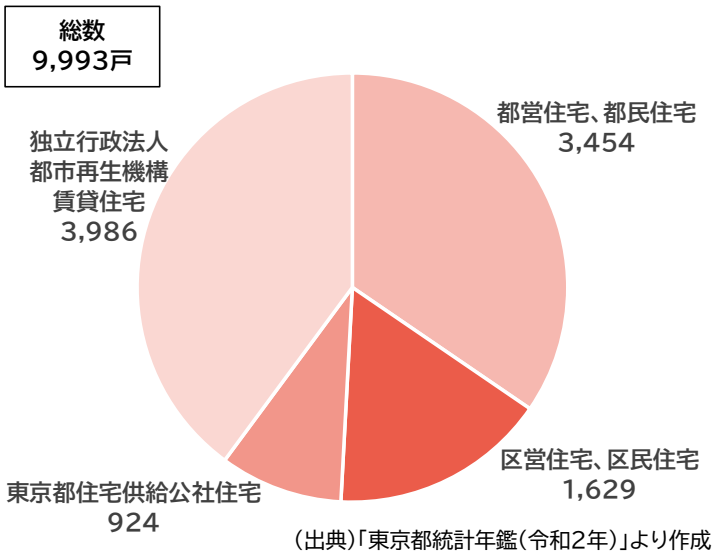


（出典）総務省「住宅・土地統計調査（2018（平成30）年）」より作成

公的住宅のストック

●公的住宅ストックは、概ね1万戸で横ばいに推移しており、2020（令和2）年で9，993戸となっています。

●都営住宅や独立行政法人都市再生機構の賃貸住宅が多くを占めています。



（出典）「東京都統計年鑑（令和2年）」より作成


西中延区営住宅



住宅相談会

(2)まちづくりの主な成果

住みやすさを維持・改善するための住宅のリフォームやバリアフリー化、分譲マンションの適正な維持管理・建替えなどに関する支援は着実に実績が積まれています。

data

▼住まいの維持管理・建替え

公的住宅の維持管理	区営住宅　13団地／439戸 区民住宅*　8団地／741戸		
マンション管理の適正化	ﾏﾝｼｮﾝ管理士派遣	46 件	2013(平成25)年度～2020(令和2)年度
	管理相談	375 件	
マンション建替え・修繕の支援	一級建築士派遣	23 件	2013(平成25)年度～2020(令和2)年度
	建替え・修繕相談	34 件	2017(平成29)年度～2020(令和2)年度

＜様々な支援策(例)＞
・バリアフリーや環境に配慮したリフォーム資金の融資あっせん・工事費助成
・高齢者の民間賃貸住宅への住み替え支援(高齢者住宅生活支援サービス事業)
・ひとり親家族の住宅入居支援(賃貸時の初期保証料助成)
・住宅確保要配慮者のための居住支援協議会の設立　など

(3)今後の課題

●誰もが安心して豊かな都市生活を送ることのできる住宅・住環境整備の施策の充実が求められている

◇良質な住宅ストックの形成
(耐火・耐震性、脱炭素対応、効率的なエネルギー利用等)
◇子育てや高齢期などのライフステージ*に適した住宅を選択し、住み続けられる環境の充実
◇コロナ禍における住生活の変化や身近な生活圏で過ごす時間の増加に対応した多様性のある住宅の確保や住環境の充実
◇多様なひと、多世代が住み続けられるｺﾐｭﾆﾃｨの維持・充実

●民間住宅の適正な維持管理・建替えに対する支援を充実する必要がある

◇高経年の住宅、高齢世帯の持ち家等の適正な維持管理・更新の支援
◇高齢化に伴い増加が予想される空き家等の効果的な活用

●住環境・住生活向上に向けた継続的な支援が求められている

◇公的住宅の適正な維持管理
◇住宅取得困難な区民等への継続的な居住支援と住宅セーフティネット*の充実

(4)まちづくりの目標

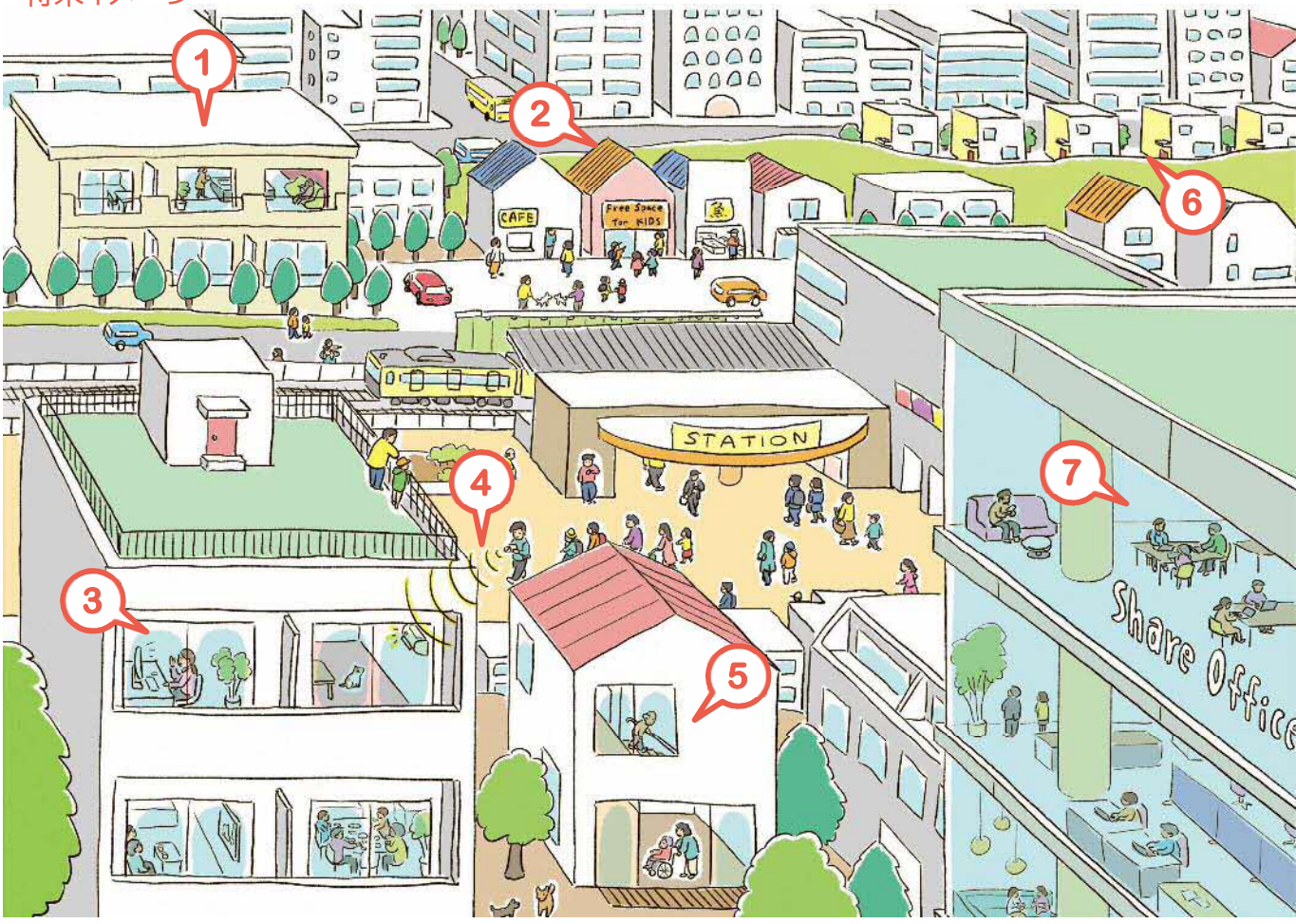
多様なライフスタイルで豊かに生活し、住み続けられるまち

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。

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**

将来イメージ



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

新マーク・・・「新たなまちづくりの視点」による取組

(5)方針と取り組み

①良好な住宅の質を維持・確保する



●高経年の分譲マンションなどついては、自律的かつ適正な維持管理のための支援体制を充実し管理認定を推進するとともに、建替えを検討する管理組合に対して適切な支援を行います。

●公的住宅については、適正な修繕や維持管理による長寿命化および計画的な建替えを検討します。

●長期にわたって使用可能な質の高い住宅ストックを形成していくため、長期優良住宅*等の耐久性・品質向上を誘導する仕組みを充実させていきます。

●居住環境の改善を図るため、自己居住用の住宅修築費用の融資を低利で受けられるよう、金融機関にあっせんを行います。

②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





新ライフステージ*・ライフスタイルに応じた良好で快適な住宅を選択できるよう、多様なニーズにあわせた住宅供給、リフォーム、設備更新など、住み続けられる住宅の整備・活用を促進します。

- 高齢者や障害者が、加齢に応じて地域で住み続けられるバリアフリー化を促進
- 子育て世帯の住宅取得支援やファミリー向けの入居を促進
- 住宅や身近な場所におけるワークスペース・学習スペースの確保等を促進
- 福祉施策、介護・子育て支援、住宅確保要配慮者*の支援と住宅施策の効果的な連携
- 専門家による建物状況調査、瑕疵保険、住宅履歴情報*の活用の促進等を通じた健全な住宅流通市場の育成

●住宅に困窮する低所得者向け公営住宅を維持していきます。

●空き家については、啓発パンフレットの配布等による空き家および空き家予備軍の発生予防や、所有者への活用意向調査等による有効活用を推進するとともに、適正管理の促進や自主的な除却支援制度の充実を進めます。

●公営住宅等の老朽化した団地を再生する際には、規模やあり方等について事前に調査・検討を進めるとともに、住宅ストックと一体となったオープンスペースを創出し、地域コミュニティの交流の場などとして活用することを検討します。

具体的な取り組みを展開するための個別計画

品川区空き家等対策計画
品川区公営住宅等長寿命化計画
品川区マンション管理適正化推進計画

③住み続けるひとのコミュニティを育む場を創出する



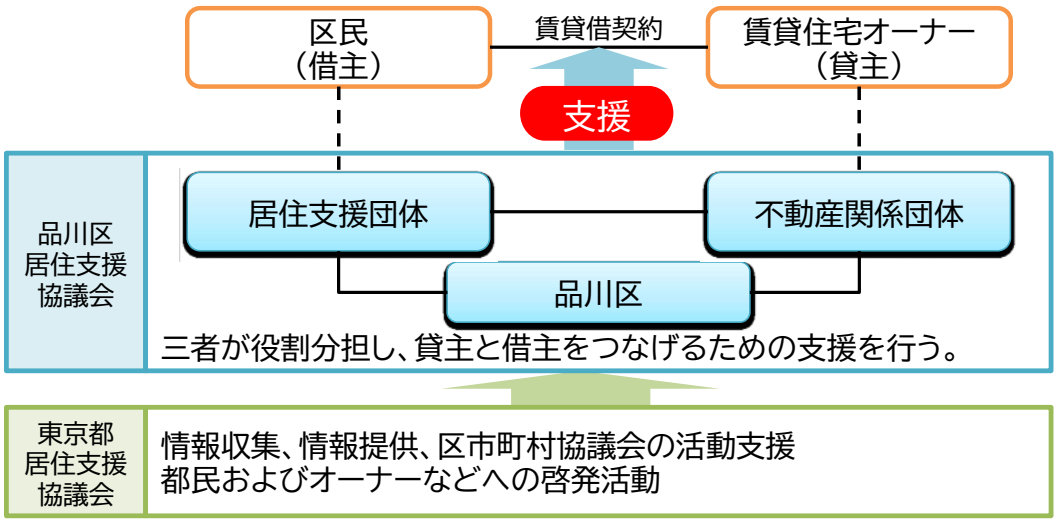
新 ワークスタイルの変化に対応するため、テレワーク*がしやすい環境を整えた住宅の普及、住宅市街地でのシェアオフィス*の整備の促進など、身近な生活圏で住み、働く環境を充実させていきます。

新 子どもや高齢者を見守り、助け合うコミュニティの育成や住民主導のまちづくり活動を促進するため、地域の交流の場や居場所づくりなどを進めていきます。

新 外国人などを含むあらゆるひとの生活環境の充実に向けて、多様なライフスタイルに対応した住宅の供給や情報提供に取り組みます。また、ひととひとの交流を生む空間を創出するため、公営住宅等の団地の建替えや空き地・空き家などの有効活用を検討します。

- コラム - 品川区居住支援協議会

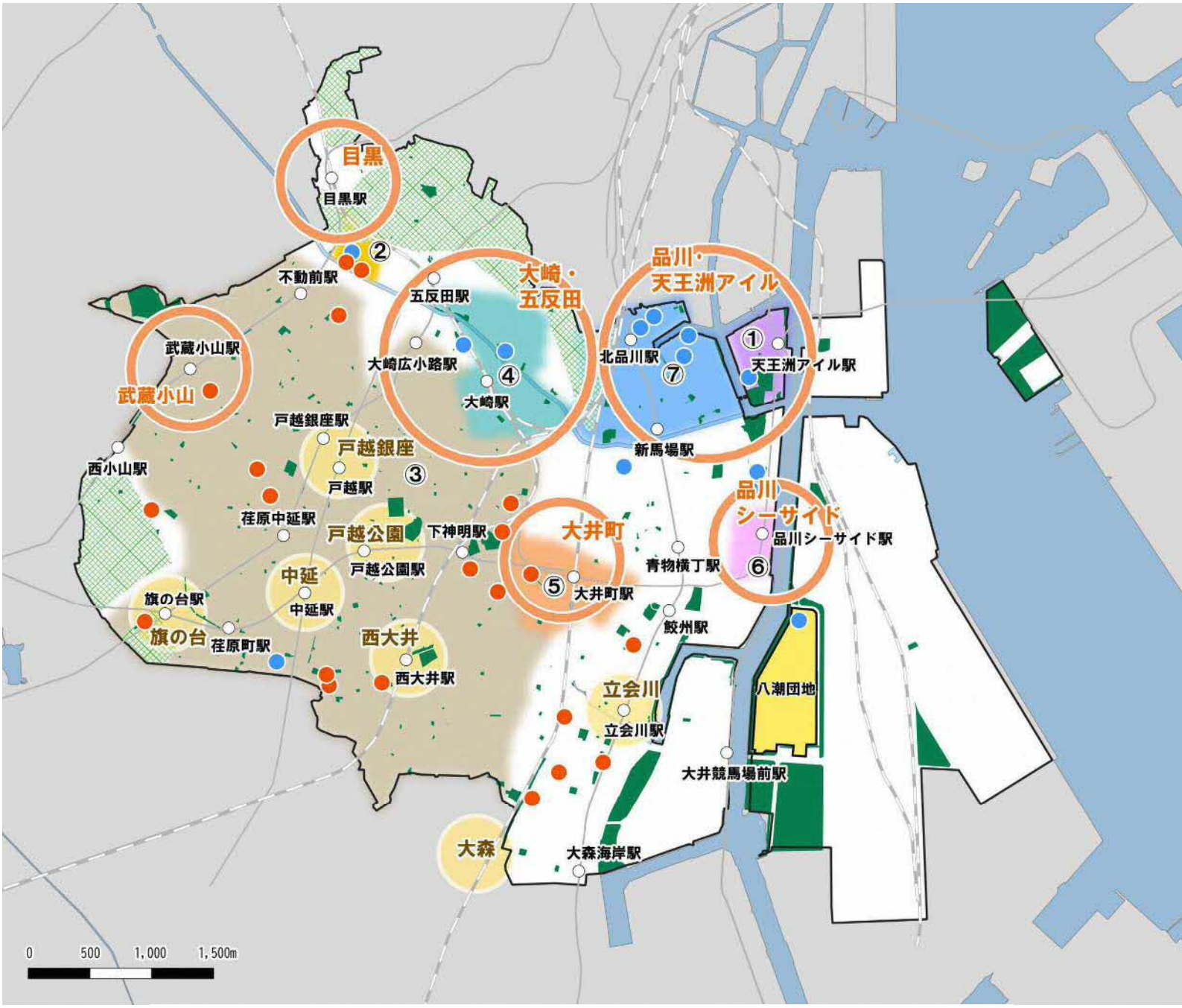
住宅にお困りの方（住宅確保要配慮者*）が、民間賃貸住宅へ円滑に入居するための支援策を検討するため、住宅セーフティネット法に基づき、品川区居住支援協議会を組織しています。協議会では、居住支援団体、行政（品川区）、不動産関係団体が連携し、入居者と大家をつなげるための支援策の検討を行います。



方針図(都市生活と住まい)

都市生活と住まいのまちづくりの展開

大名下屋敷を起源とするゆとりある戸建て中心の低層住宅地の環境を保全するとともに、地域それぞれの特性にあわせて、多様なライフスタイルで住み続けたいと感じる住宅市街地を形成していきます。



高度な拠点機能の集積や交通結節機能を活かした都市型居住の推進

身近な商店街の魅力を活かして、出かけたくなる生活支援機能の充実

公営住宅等の再生とコミュニティや地域の交流を育む場の創出

区営住宅・区民住宅

都営住宅

ゆとりある戸建て中心の居住環境の維持

公園・緑地

良好な住宅市街地の開発整備

① 東品川二丁目地区
◇商業、業務、住宅、公益施設等各種用途の調和のとれた複合市街地を形成
◇水辺を活かした快適な歩行空間を創出

② 荏原市場跡地および周辺地区
◇業務、商業および都市型産業等と住宅が共存する複合市街地として整備
◇土地の高度利用を図り、歩行者空間などを整備

③ 荏原地区

【武蔵小山駅周辺】
◇土地の高度利用を促進し、商業機能を活性化するとともに、都心居住、防災性向上を推進

【西品川地区】
◇大規模低未利用地の土地利用転換にあわせて街区の再編整備を促進

【地域生活拠点】
◇生活中心地として、にぎわいのある便利で快適に歩いて暮らせる市街地を形成

【住工が混在する市街地】
◇町工場の育成・保護と住環境の調和

【幹線道路沿道】
◇延焼遮断帯として機能を向上

【密集市街地】
◇道路の整備や公園等のオープンスペースを確保
◇建築物の共同化や不燃化を促進し、安全で快適な住環境を整備

④ 大崎駅周辺地区
◇研究開発産業を核とする業務・商業・文化・交流・居住などの複合した土地利用を形成
◇目黒川を環境資源として活用し、風の道の確保や水辺環境を活かしたまちづくりを推進

⑤ 大井町駅周辺地区
◇商業、業務、住宅、宿泊および文化施設を適切に配置
◇土地の総合的有効利用

⑥ 東品川四丁目地区
◇土地の高度利用を促進
◇業務、住宅、商業、都市型物流施設等各種用途の調和のとれた複合市街地を形成
◇駅機能に必要な快適なオープンスペースを確保

⑦ 品川駅南地区
◇業務・商業・居住等の都市機能をバランスよく配置
◇土地の有効利用

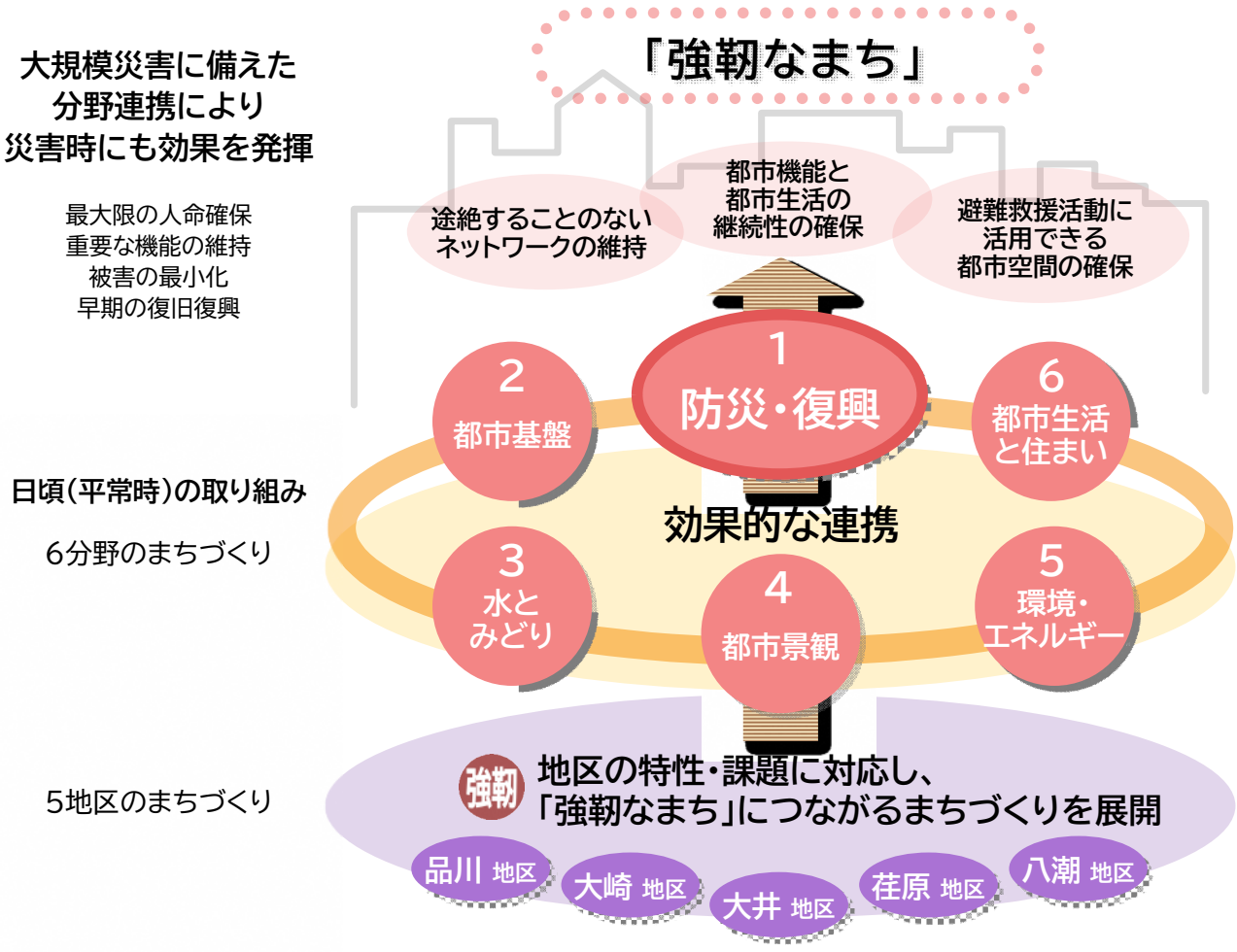
07 「強靭なまち」につながる分野連携

――「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。



「強靭なまち」となるためには、大規模災害が起こっても・・・

人命の保護が最大限図られること

社会の重要な機能が致命的な障害を受けずに維持されること

被害を最小化し、**復旧復興**が迅速に進むこと

などが重要となります。

品川区のまちづくりでは、「強靭なまち」に近づくために、日頃（平常時）の取り組みが災害時にも効果が発揮されることを意図して、分野を超えた効果的な連携を進めていきます。

災害時の効果（イメージ）	日頃（平常時）の取り組み 分野①（防災・復興）の取り組み	分野を超えた取り組みの連携
都市機能と都市生活の継続性の確保	■避難所機能や設備の充実、高層マンションにおける在宅避難の実現 ■帰宅困難者の受入れ体制づくり	**分野⑤（環境・エネルギー）** ◇自立分散型エネルギーの確保と街区間のエネルギーマネジメント ◇公共施設等における再生可能エネルギー・蓄電池、コージェネレーションシステム等の導入 **分野⑥（都市生活と住まい）** ◇子どもや高齢者を見守り、助け合うコミュニティの育成と交流の場づくり ◇外国人を含むあらゆるひとの多様なライフスタイルに対応した住宅供給
途絶することのないネットワークの維持	■延焼遮断帯の形成 ■供給処理施設、道路・橋梁等の耐震化・長寿命化	**分野②（都市基盤）** ◇骨格となる道路ネットワークの形成 ◇道路と鉄道の連続立体交差化による交通の円滑化と市街地の一体化 ◇ICTを活用したライフラインや道路・橋梁のメンテナンス **分野③（水とみどり）** ◇物資・輸送ネットワークの多様化（舟運） **分野④（都市景観）** ◇良好な都市景観形成とともに、安全で快適な歩行空間の確保にもつながる無電柱化の促進
避難救援活動に活用できる都市空間の確保	■防災広場等の整備・適正配置 ■都市公園や防災広場等の防災機能向上 ■災害時の緊急輸送手段として活用できる拠点の確保（目黒川・運河等）	**分野②（都市基盤）** ◇都市空間の柔軟な活用 **分野③（水とみどり）** ◇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の形成 ◇まちなかの身近なみどりの充実 ◇水辺の拠点としての船着場等のにぎわい創出（水上タクシー・観光船等の舟運）

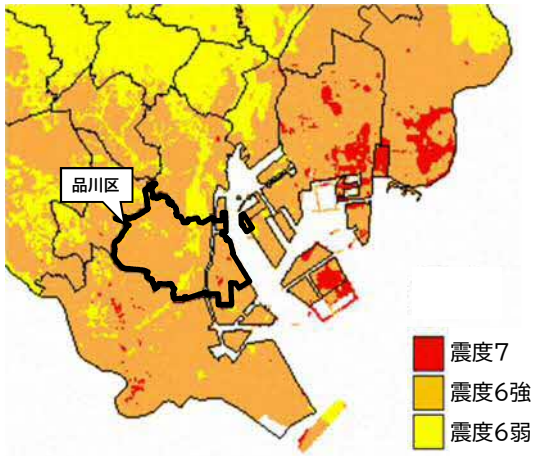
- コラム -

首都直下地震発生時の震度分布と被害想定

2022（令和4）年5月に、「東京都の新たな被害想定」として、首都直下地震等による東京の被害想定が公表されました。

都内で最大規模の被害が想定される都心南部直下地震（M7.3）が発生した場合、品川区では、大半の区域が震度6強となることが想定されています。

〔品川区および周辺区、臨海部の震度分布〕



〔首都直下地震等による品川区の被害想定〕

■死 者

288 人
（779人）

■負傷者

4,492 人
（8, 016人）

■避難者

131,126 人
（184, 510人）

■建物被害　※火災による焼失を除く

全壊 2,892 棟
（5, 281棟）

半壊 6,038 棟
（10, 912棟）

■ライフライン被害

上水道（断水率） 30.2 %
（46. 2%）

電　力（停電率） 21.3 %
（47. 4%）

（出典）上段　：東京都「首都直下地震等による東京の被害想定（令和４年５月）」より　（冬、夕方、風速8m/s）
　　下段　：東京都「首都直下地震等による東京の被害想定（平成２４年４月）」より　（冬、夕方、風速8m/s）

-区民の声-

災害からの安全・安心への取り組みの必要性

区民向けアンケートで「お住まいの地域に今後必要なこと」をお伺いしたところ、「災害からの安全・安心」を求める声が多く挙がりました。

回答率の高い上位5項目

災害からの安全・安心	59.5%
静かで落ち着いた住環境	40.1%
みどり豊かな環境の創造	21.3%
産業と生活する場の調和	15.4%
すべてのひとにやさしいまちづくりの推進	15.0%

（出典）「品川区まちづくりマスタープランについてのアンケート（2021（令和3）年7月実施）」より

第5章

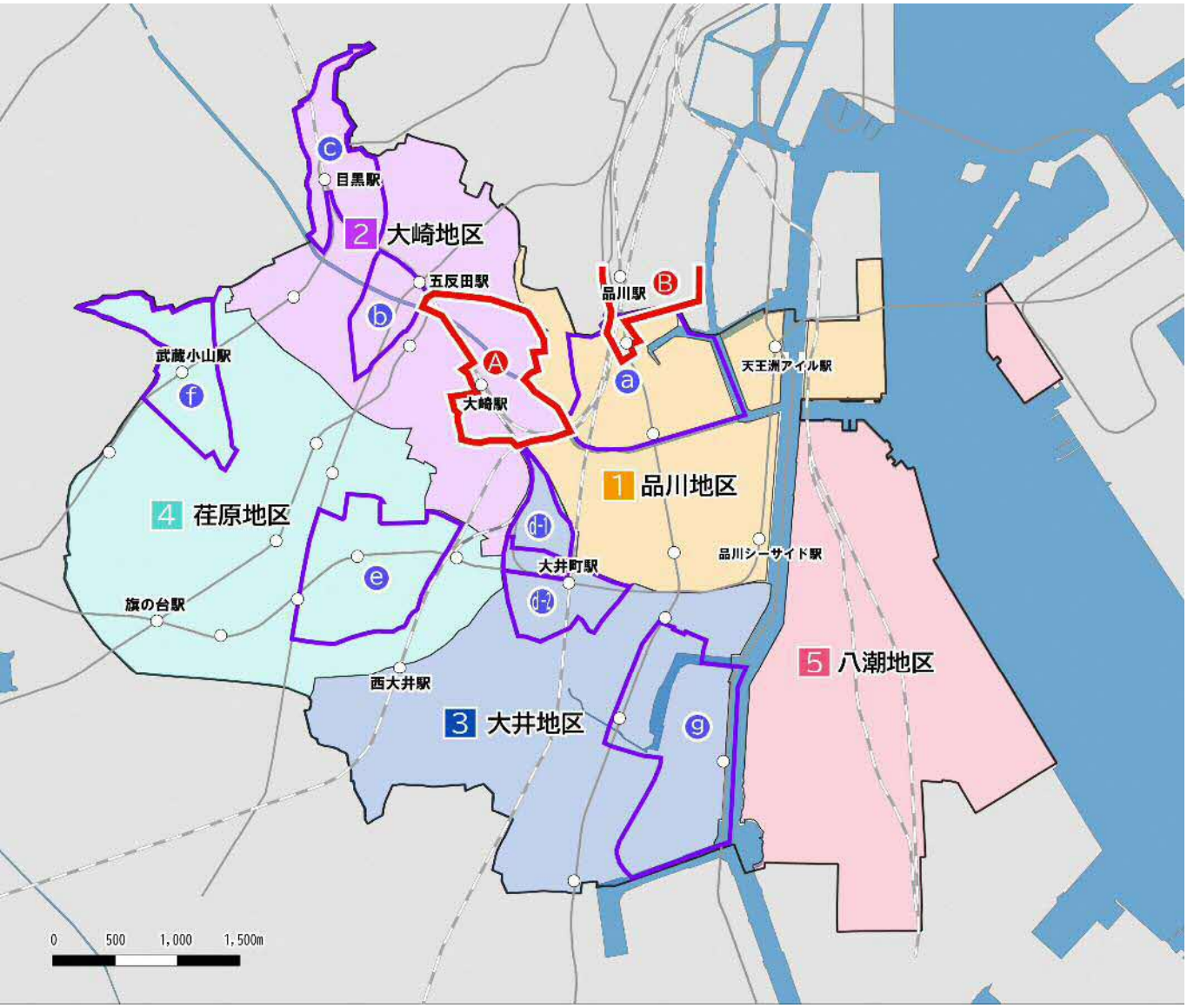
地区別まちづくり方針

地区区分	
０１	品川地区
０２	大崎地区
０３	大井地区
０４	荏原地区
０５	八潮地区

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（第4章）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

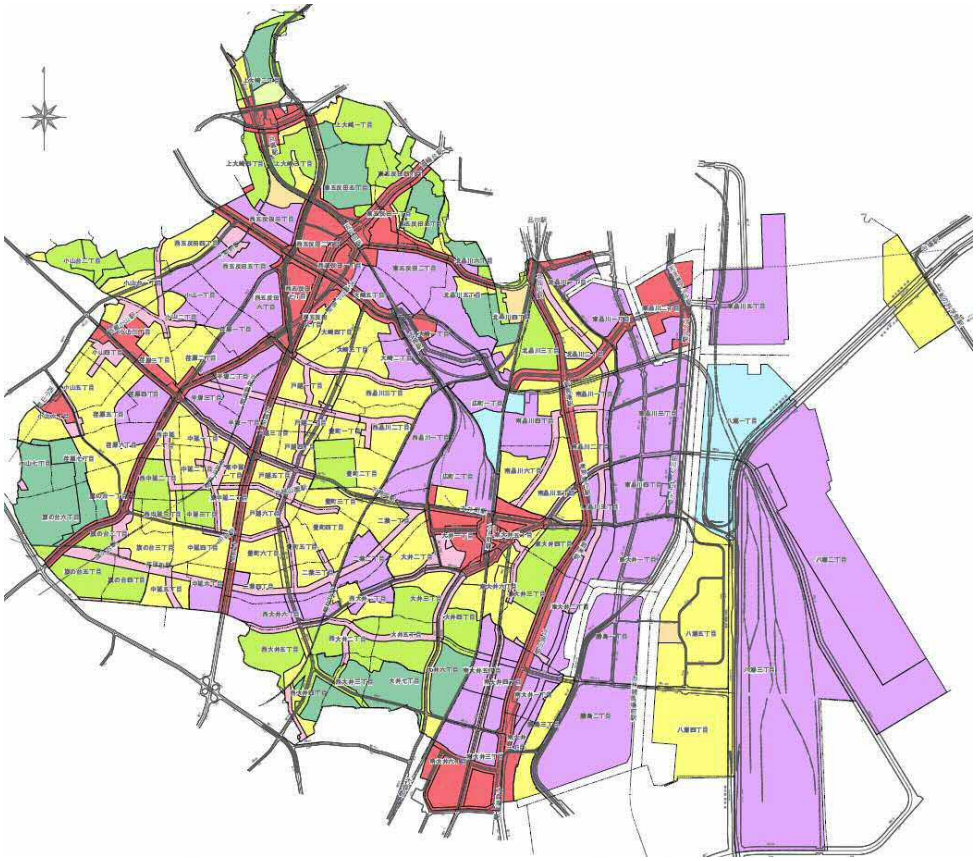
地区名　地域センター	町丁目	
1 品川地区 品川第一地域センター　品川第二地域センター	北品川1～6丁目 南品川1～6丁目	東品川1～5丁目 広町1丁目
2 大崎地区 大崎第一地域センター　大崎第二地域センター	上大崎1～4丁目 西五反田1～8丁目 東五反田1～5丁目	大崎1～5丁目 西品川1～3丁目
3 大井地区 大井第一地域センター　大井第三地域センター 大井第二地域センター	東大井1～6丁目 勝島1～3丁目 西大井1～6丁目	南大井1～6丁目 大井1～7丁目 広町2丁目
4 荏原地区 荏原第一地域センター　荏原第四地域センター 荏原第二地域センター　荏原第五地域センター 荏原第三地域センター	小山台1～2丁目 荏原1～7丁目 旗の台1～6丁目 西中延1～3丁目 戸越1～6丁目 二葉1～4丁目	小山1～7丁目 平塚1～3丁目 中延1～6丁目 東中延1～2丁目 豊町1～6丁目
5 八潮地区 八潮地域センター	八潮1～5丁目	東八潮

本マスタープランの地区区分はまちのまとまりを考慮した区分としており、他の計画等で示す地区区分とは異なります。

- コラム -

良好な市街地環境の形成　――用途地域について

用途地域は、地域の特性を生かし、調和のとれたまちづくりのために、住宅・店舗・工場などの建物の用途や大きさなどのルールを定めるものです。用途地域に指定されている地域では、建築物の用途、建蔽率、容積率などの制限が設けられています。

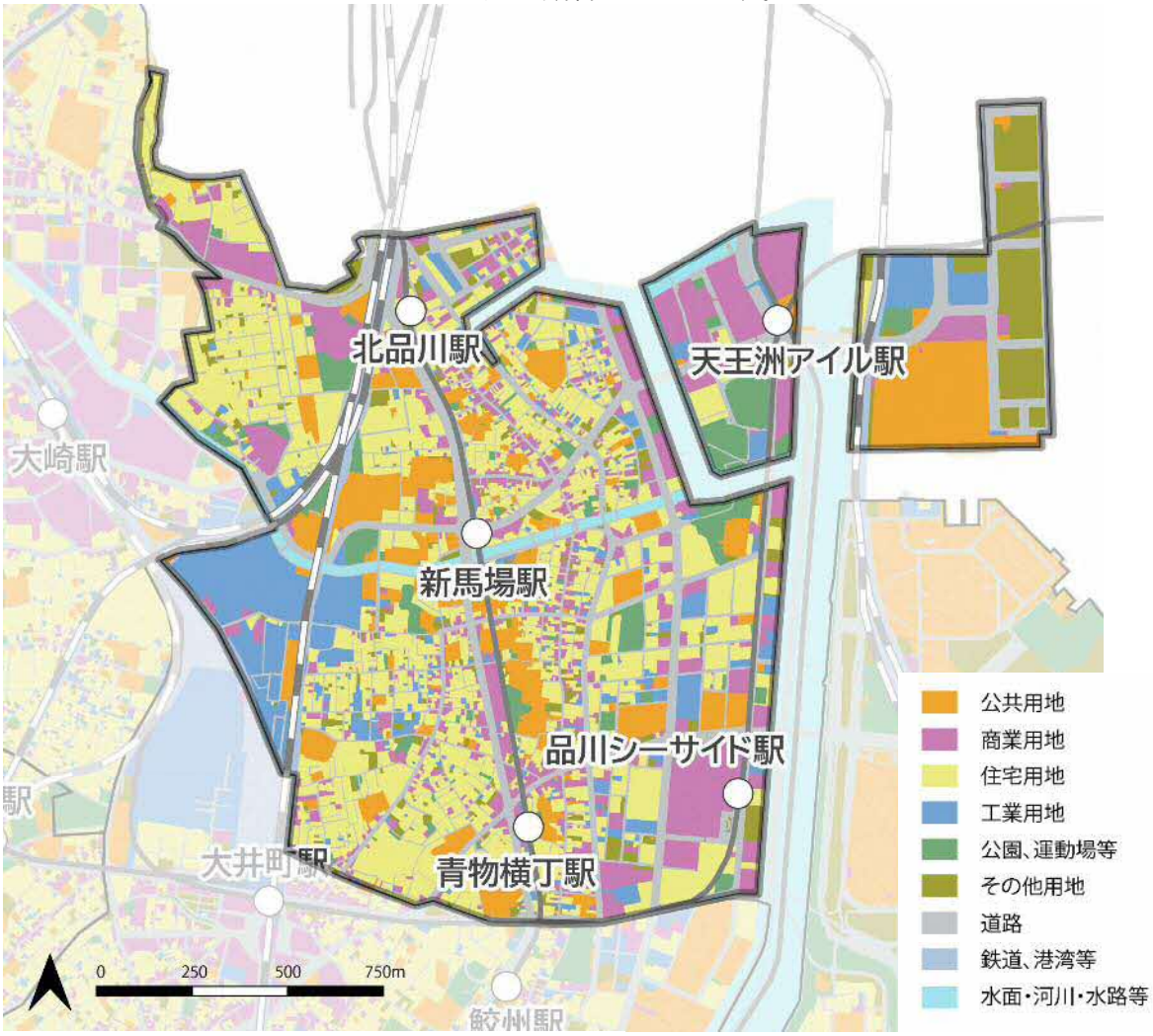


	第一種低層住居専用地域	低層住宅のための地域。小規模なお店や事務所をかねた住宅、小中学校などが建てられる。
	第一種中高層住居専用地域	中高層住宅のための地域。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられる。
	第二種中高層住居専用地域	主に中高層住宅のための地域。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられる。
	第一種住居地域	住居の環境を守るための地域。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられる。
	第二種住居地域	主に住居の環境を守るための地域。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられる。
	近隣商業地域	まわりの住民が日用品の買物などをするための地域。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられる。
	商業地域	銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域。住宅や小規模の工場も建てられる。
	準工業地域	主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられる。
	工業地域	どんな工場でも建てられる地域。住宅やお店は建てられるが、学校、病院、ホテルなどは建てられない。

01 品川地区

(1)概況

品川駅周辺や臨海部を中心に整備された業務・商業地などの「新しさ・先進性」、旧東海道品川宿の街並みや寺社仏閣、品川浦の舟だまり等に象徴される「伝統・歴史性」、両方の魅力をあわせ持つ地域です。古くから交通の要衝としての役割を果たしてきており、首都・東京の玄関口にふさわしい風情のある街並みが見られます。天王洲アイルや品川シーサイドにはオフィスビル等が建ち、豊かなみどりや水辺空間とアートが融合した新しい品川の景観を生み出しています。また、北品川駅の周辺エリアでは、道路と鉄道の連続立体交差化*や駅前広場の整備など、新たなまちづくりが期待されています。



(出典)東京都「土地利用現況調査(2016(平成28)年)」より作成

(2)まちづくりの主な成果

●旧東海道品川宿地区の良好な景観形成の進展

旧東海道品川宿地区を景観計画*における重点地区に指定しました。

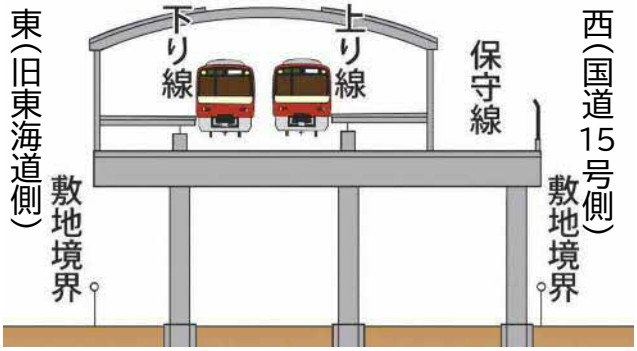
景観アドバイザー制度*による窓口相談や店舗等に対する修景*費用の助成等の仕組みをつくり、宿場町の雰囲気を活かした良好な景観づくりを進めています。



旧東海道品川宿地区

●踏切の解消および交通結節点*の機能強化

京急北品川駅周辺において、踏切の解消による交通の円滑化や交通結節点の機能強化、地域の一体化に向けて京急線連続立体交差事業*および北品川駅前広場事業を進めています。2020(令和2)年度に事業認可を受けて着手しています。



北品川駅部の完成イメージ
(出典)「京浜急行本線(泉岳寺駅~新馬場駅間)連続立体交差事業パンフレット」を一部加工

●東品川海上公園の船着場の整備

東品川海上公園を拡張するとともに、船着場を整備しました。

舟運拠点や水辺のにぎわい拠点として利活用できるよう取り組みを進めています。



東品川海上公園(船着場)

●天王洲地区のアートをテーマとした景観形成

天王洲地区を景観計画における重点地区に指定しました。

官民が連携した「デザイン会議」を開催し、景観まちづくりに関する課題解決に向けた研究等を通じて、アートの映える景観形成を進めています。

また、護岸整備にあわせてボードウォークの整備も行い、水辺に親しめる空間を整備・開放しています。



天王洲地区の景観

(3)今後の課題

●北品川駅付近の踏切除却による地域分断の解消や、駅前広場の整備によるにぎわいの向上、交通結節点*の機能強化
●品川駅南地域における水辺の観光、宿泊、交流など、多様な人々でにぎわう品川浦の水辺空間の創出
●天王洲地区における官民連携まちづくりの展開

(4)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

〇首都・東京と世界をつなぐ国際的な経済・交流の結節都市
〇江戸の伝統と文化の薫るにぎわいと交流のまち
〇水上バス、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
〇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

これからのまちづくりのポイント

●地域資源を活かした新たなにぎわいの創出と回遊性の向上
●歴史や水辺空間を効果的に活用した魅力創造

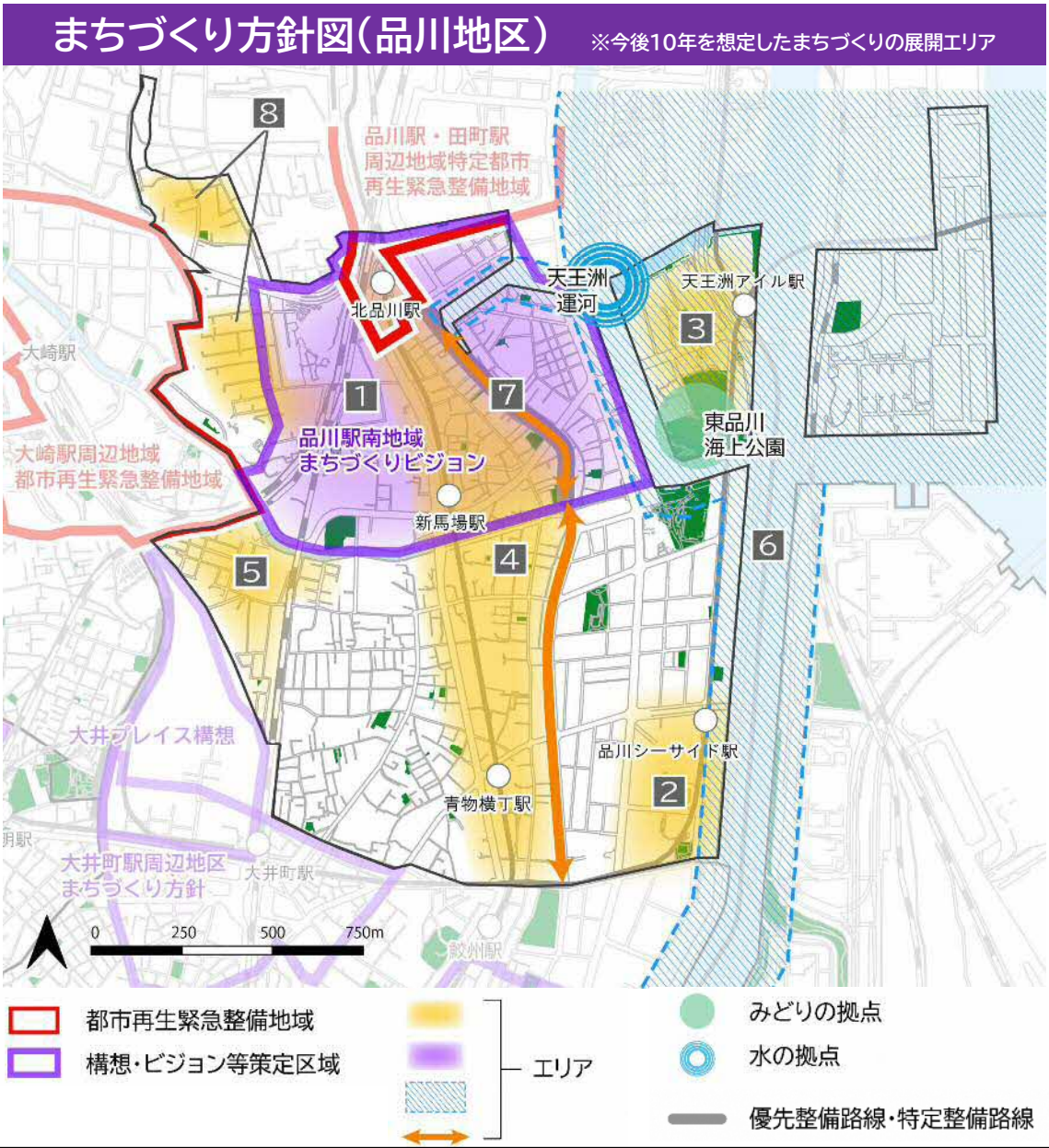


北品川駅周辺の整備イメージ
（品川駅南地域まちづくりビジョン）



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）

(5)エリアごとのまちづくりの方針



1 品川駅南エリア

- 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
- 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
- 八ツ山踏切の解消と周辺都市基盤の整備
- 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

- 品川シーサイド駅周辺の適切な土地利用更新の誘導
- 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

- 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

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

●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

旧東海道、品川浦、御殿山、目黒川・天王洲運河などの様々な地域資源を活かし、地元の機運にあわせて、まちづくり制度等の活用を図りながら、地域特性に配慮したきめ細かい規制・誘導によるまちづくりを進めていきます。



品川浦のにぎわい拠点のイメージ
(出典)品川駅南地域まちづくりビジョン

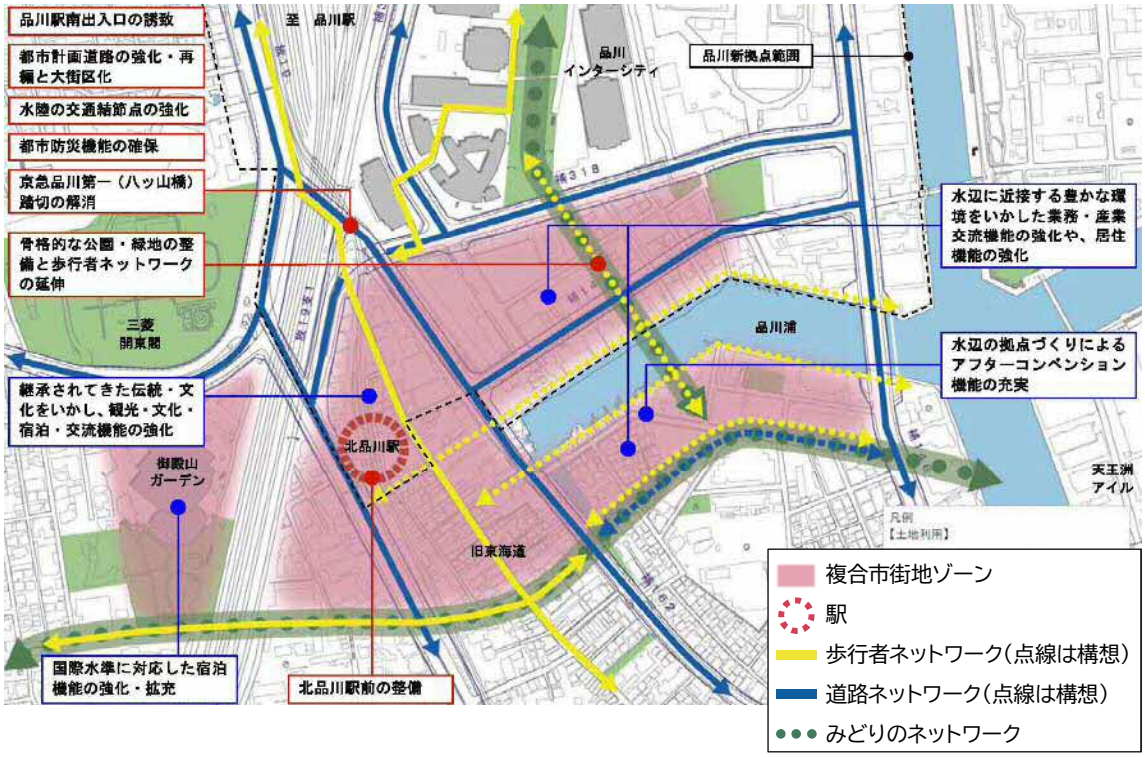
●品川駅や北品川駅直近でのポテンシャルを活かした土地利用転換*の誘導

北品川駅周辺においては、リニア中央新幹線*品川駅開業の見通しを踏まえて東京都や港区等の関係機関と緊密に協議、連携し、にぎわいの拠点や土地の有効利用の検討を進めていきます。

また、旧東海道や品川浦の景観等を保ちながら、業務、商業・観光・宿泊・交流・居住等の都市機能の導入を図ります。

品川駅南地域まちづくりビジョン ／ 重点検討区域における市街地将来像　2014(平成26)年6月

旧東海道をはじめ、御殿山や目黒川・天王洲運河といった様々な地域資源が集積する品川駅南地域は、東京のサウスゲートとしてターミナル機能強化が期待される品川駅に隣接し、地域の位置づけが高まりつつあります。そのような中、地域全体の一体的なまちづくりを推進し、さらなる地域価値の向上を図るため、地域の将来像やその実現に向けた整備の方向性を示しています。





北品川駅前広場(品川区画街路7号)位置図

強靭 八ツ山踏切の解消と周辺都市基盤の整備

京急線連続立体交差事業*および北品川駅前広場整備事業を着実に進め、北品川駅付近の八ツ山踏切※による品川駅からのひとの流れの分断、踏切事故、交通渋滞等の解消を図り、東京のサウスゲートにふさわしい土地利用の誘導や交通結節点*の強化、地域の一体化を進めていきます。

また、品川駅南地域におけるまちづくりと関連して、都市計画道路(補助149号線、補助162号線)の線形等の検討を東京都と連携して行い、優先整備路線である補助162号線の整備を進めます。

※品川第一、品川第二および北品川第一踏切

●品川浦における風情を活かした街並み形成の促進

品川浦周辺においては、船だまりの風情を活かしながら、水辺の商業・観光・交流・宿泊・居住機能や舟運の拠点となる整備等を進め、多様な人々でにぎわう水辺空間の形成を図ります。

また、品川駅東口地区から連続的に繋がるデッキネットワーク、にぎわいの場となるオープンスペース、品川浦の横断橋などにより、シームレスで回遊性を高めた水辺空間の形成を図るとともに、品川浦の岸辺は人々が集いにぎわいを創出する地域となることが期待されていることから、その整備について、東京都の防災事業である内部護岸整備計画と連携して進めていきます。

2 品川シーサイドエリア



●品川シーサイド駅周辺の適切な土地利用更新の誘導

品川シーサイド駅周辺は、再開発事業等による拠点整備が進んでいます。引き続き開発の動きにあわせて随時、地区計画*の変更を行いながら、適切な市街地整備を進めます。

●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

工場からマンションへの土地利用転換により、子育て世帯の流入が増加しているため、民間開発にあたっては、保育所の併設等、子育て支援に資する整備を適切に働きかけます。

3 天王洲エリア

●天王洲アイル駅周辺内の適切な土地利用の誘導

天王洲アイル駅周辺では、引き続き土地利用転換*にあわせた開発が見込まれるため、東品川二丁目地区地区計画に基づき、拠点性の向上に資するよう適切に誘導します。



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

まち全体がミュージアムのように感じられる街並みを形成するため、まちなかにパブリックアート*やストリートファニチャー*を配置するとともに、水辺においてイルミネーションやライトアップを行い夜間景観の演出等による魅力創造の取り組みを進めます。

強靭 船着場やボードウォークを活かしたにぎわいの充実

船着場や運河沿いのボードウォークを活かし、民間企業と連携したイベントの実施や水辺に開けた商業施設等を誘導するとともに、回遊性を高め、にぎわいの充実を図ります。

●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

人口増加に対応するため、地域コミュニティの形成を促進するとともに、都営住宅等の建て替え時期を見据え、建替えにあわせた子育て支援・福祉機能の充実を適切に東京都に働きかけます。

●旧東品川清掃作業所跡地の多様な活用に向けた検討

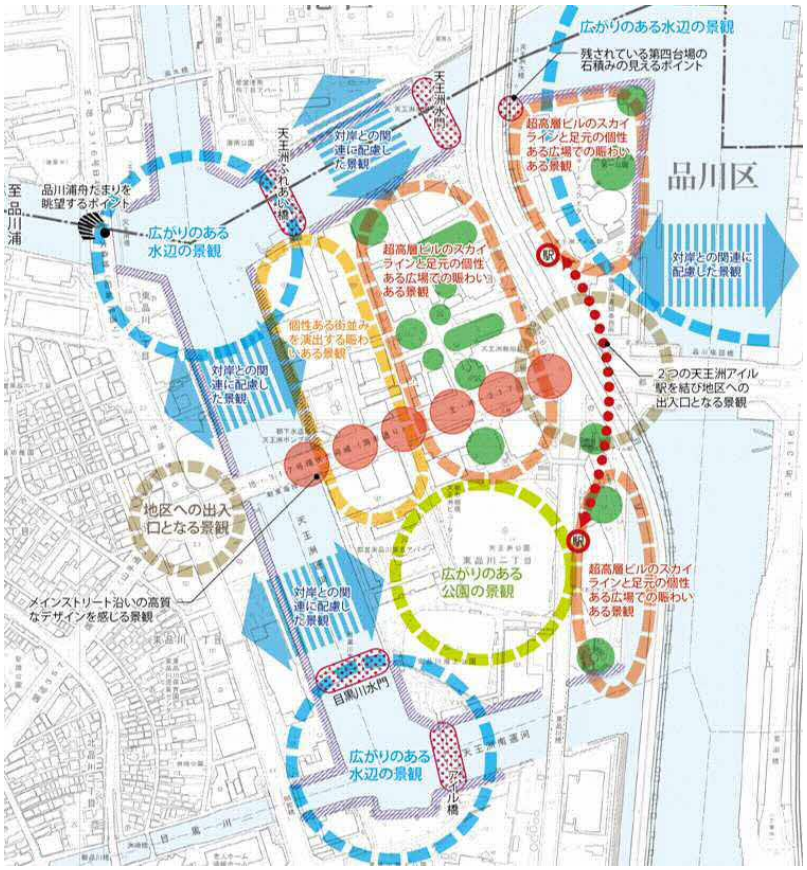
現在、文化・スポーツを起点としたまちのにぎわいを創出する場として暫定活用している「アイルしながわ」については、引き続き多様な活用について検討していきます。

●拠点地区間の機能連携強化

品川駅東口地区や品川浦周辺の開発動向と連携しながら、水辺を活かした官民連携による環境形成や魅力創造を進めていきます。

●まちづくり活動による魅力・価値の向上

地区の魅力・価値の向上を図るため、地域が主体的にまちを育てるエリアマネジメント*活動を促進します。



天王洲地区の景観形成指針
（出典）天王洲地区景観まちづくりルールアイデアブック

4 旧東海道品川宿エリア

●新しいまちづくりに合わせた旧東海道の玄関口の形成

京急線連続立体交差事業*や北品川駅前広場整備事業により、旧東海道の玄関口である北品川一丁目付近の交通機能の強化や回遊性の向上を図ります。

また、まちづくりと連携しながら旧東海道の玄関口に相応しい個性を活かした、様々な人が集う交流拠点の形成や魅力ある景観の形成を図ります。

●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

江戸時代の「町割」・「道筋」が保全された旧東海道では、歴史的な雰囲気を残しつつ、安全な歩行者空間を確保するとともに、地域のまちづくり団体と連携しながら、品川宿交流館などの沿道の施設を活用することにより、歩いて楽しいウォーカブルな空間を形成します。



旧東海道品川宿地区の範囲と区分
(出典)品川区景観計画

●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

「旧東海道品川宿地区街なみ環境整備事業補助金交付要綱」に基づく建物の修景費用の補助をはじめ、地元の区民等の自主的なまちづくり活動への支援を行い、区民と区との協働による街並み形成を進めていきます。

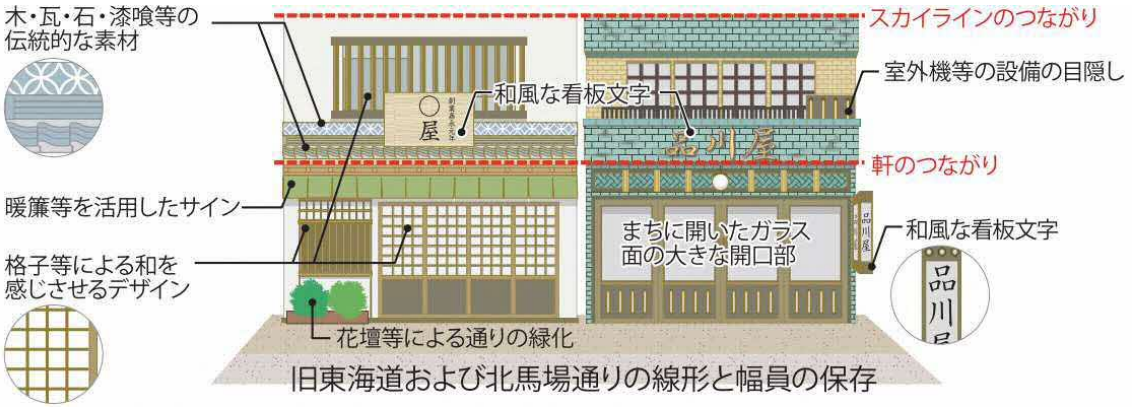
●景観形成基準*(品川区景観計画*・重点地区)に基づく街並み景観形成の誘導

旧東海道品川宿は、景観計画の重点地区として、歴史的景観資源を守るとともに、店舗等については宿場町の雰囲気と調和したデザインの修景を誘導します。

●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

旧東海道品川宿のもつ歴史的な価値への意識の醸成を図るため、地元の区民や事業者が主体となったまちづくり勉強会等の活動を支援します。

また、宿場町の雰囲気と調和した街並みを形成するため、景観計画(重点地区)における景観誘導とあわせて、旧東海道沿道での地区計画の導入や旧東海道南品川三丁目地区地区計画の区域の拡大を検討します。



旧東海道品川宿地区における建物修景イメージ
(出典)品川区景観計画概要版

5 広町一丁目周辺エリア

●研究開発機能の充実

大規模研究施設が立地する都市型工業ゾーンとして、大崎駅・大井町駅との近接性や羽田空港へのアクセス性を活かした国内外とのビジネス交流を想定した研究開発機能の集積・充実を図ります。

●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

研究開発機能の集積とともに、関係者と調整しながら道路等の公共施設の整備や目黒川との連続性を考慮したオープンスペース・緑地等の確保を進め、周辺環境との調和を図り、質の高い就業・ビジネス・交流の空間を充実させていきます。

●都市型工業ゾーンとしての操業環境の維持

大規模工場施設、中規模事業所、併用住宅等が共存する現状を踏まえて、事業や居住の継続性を維持しつつ、用途混在による環境悪化の防止や操業環境の維持・保全を図ります。

6 運河沿いエリア・臨海部

●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

運河沿いのエリアは、運河に顔を向けた建築物や統一性・連続性のある水域景観の創出、緑道や広場の整備を促進し、運河沿いのアメニティ空間と魅力ある景観を創出します。



にぎわいをもたらし、誰もが楽しむことができる水辺のイメージ
（出典）品川区水辺利活用ビジョン

強靭 大災害時の民間事業者との協力体制の構築

大災害への備えには民間事業者の協力が必要不可欠であるため、災害時協定を締結した津波避難施設とは協力体制を維持するとともに、活用可能な施設を選定し、所有する民間事業者との協議を進め、津波避難施設の充実を図ります。

強靭 災害時における船着場の活用

大災害時には、陸上輸送を補完するものとして舟運ネットワーク*が重要となるため、東京都や区の船着場の活用を図るとともに、災害時協定を締結した民間所有の船着場についても災害時に円滑に利用できるよう、協力体制を維持します。

7 八ツ山通り、元なぎさ通り

●運河や河川、公園等をつなぐ道路空間の充実

品川浦と目黒川をつなぐ八ツ山通りや目黒川と鮫洲運動公園等をつなぐ元なぎさ通りは、水とみどりのネットワークとともに快適な道路空間の形成に向け、未整備となっている都市計画道路の整備や自転車走行空間*の充実へ向けた検討を進めます。

8 御殿山の閑静な住宅地エリア（北品川四・五・六丁目）

●用途地域に基づく良好な低層住宅地の維持・保全

第一種低層住居専用地域の指定に基づき、良好な低層住宅地として、今後もその環境の維持・保全を図ります。

●良好な住宅地景観の保全と育成

品川区景観計画*に基づき、みどり豊かでゆとりある住宅地の環境を維持するため、一定規模以上の集合住宅等の建築や開発に際して、あらかじめ定められた景観形成基準*に即した建物の配置や色彩、緑化等を誘導します。

また、周辺に広がるまとまりのある樹林地の保全を図ります。

●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

地域の住環境保全に対する機運を踏まえて、敷地内のみどりを維持できる敷地規模や壁面の位置、色彩、植栽等、地域独自のルールの検討を支援し、居住地としての良好な住環境の質を高めます。

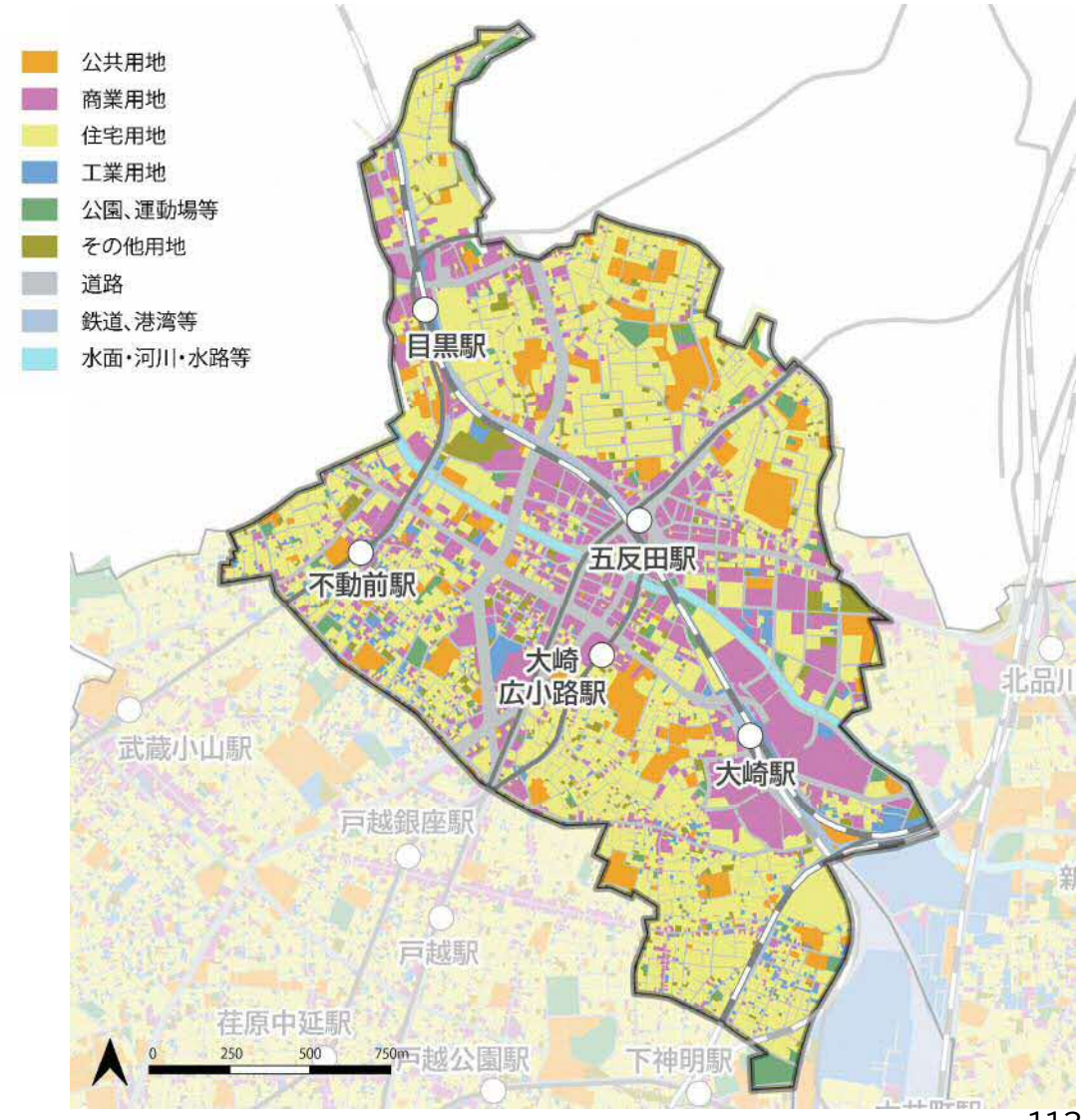
02

大崎地区

(1)概況

オフィスビルやマンションなどの高層ビルが建ち並ぶ大崎駅周辺やIT関連などのベンチャー・スタートアップ等の新たな産業集積が見られる五反田駅周辺は、新宿・渋谷方面およびお台場方面と鉄道でダイレクトにつながる職・住・遊・学の拠点です。

また、かつて大名屋敷などがあった池田山や島津山などの高台には、今もなお、閑静な住環境が維持されたまちが見られます。目黒川の桜並木や旧藩邸跡地を整備してつくられた池田山公園、旧正田邸跡地につくられた区立公園(ねむの木の庭)などでは四季折々の花々を楽しむことができます。



(出典)東京都「土地利用現況調査(2016(平成28)年)」より作成

（2）まちづくりの主な成果

●大崎駅西口交通広場、大崎西口公園の整備

羽田空港や主要地方都市を結ぶ大崎駅西口バスターミナルが開業しました。

また、防災機能を備えた大崎西口公園が整備され、イベントの開催など、地域のにぎわいや憩いの場となっています。



大崎西口公園

●目黒川の水質改善と五反田船着場の整備

目黒川流域の浸水対策を強化するとともに、様々な水質浄化対策を実施しました。

また、五反田船着場を整備し、社会実験を行いながら、平常時・災害時にも活用できる水辺の拠点として機能するよう取り組みを進めています。



目黒川と五反田船着場

●品川産業支援交流施設（SHIP）*の整備

様々な地域・業種の企業を呼び込み、異分野の連携を促進させることで、新産業・新ビジネスを創出していく拠点として「品川産業支援交流施設」を整備しました。



品川産業支援交流施設（SHIP）

●目黒駅前地区の拠点機能の充実・居住推進

目黒駅前地区第一種市街地再開発事業*が竣工し新たな市街地が誕生しました。「住宅」「商業」「オフィス」の複合的な機能を持つ、3棟の超高層建築物は駅前のランドマークとなっています。



目黒駅前地区

(3)今後の課題

●これまでの成果と連携した基盤整備や開発の誘導
●目黒川の活用と環境整備の継続
●五反田駅周辺における新たな産業集積を踏まえた都市機能の充実や目黒駅周辺における目黒区との連携

(4)地区のまちづくりの目標

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

〇住み、働く魅力にあふれた質の高い都市拠点
〇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
〇職住近接で、多様な住まい方が選択できる安心の住環境
〇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

これからのまちづくりのポイント

●大崎駅周辺の業務集積や五反田駅周辺における新たな産業集積を踏まえ、多様性を活かしたまちづくりや住み、働く機能・空間の充実
●国際ビジネス交流を支える外国人向けの居住環境・生活支援機能の充実



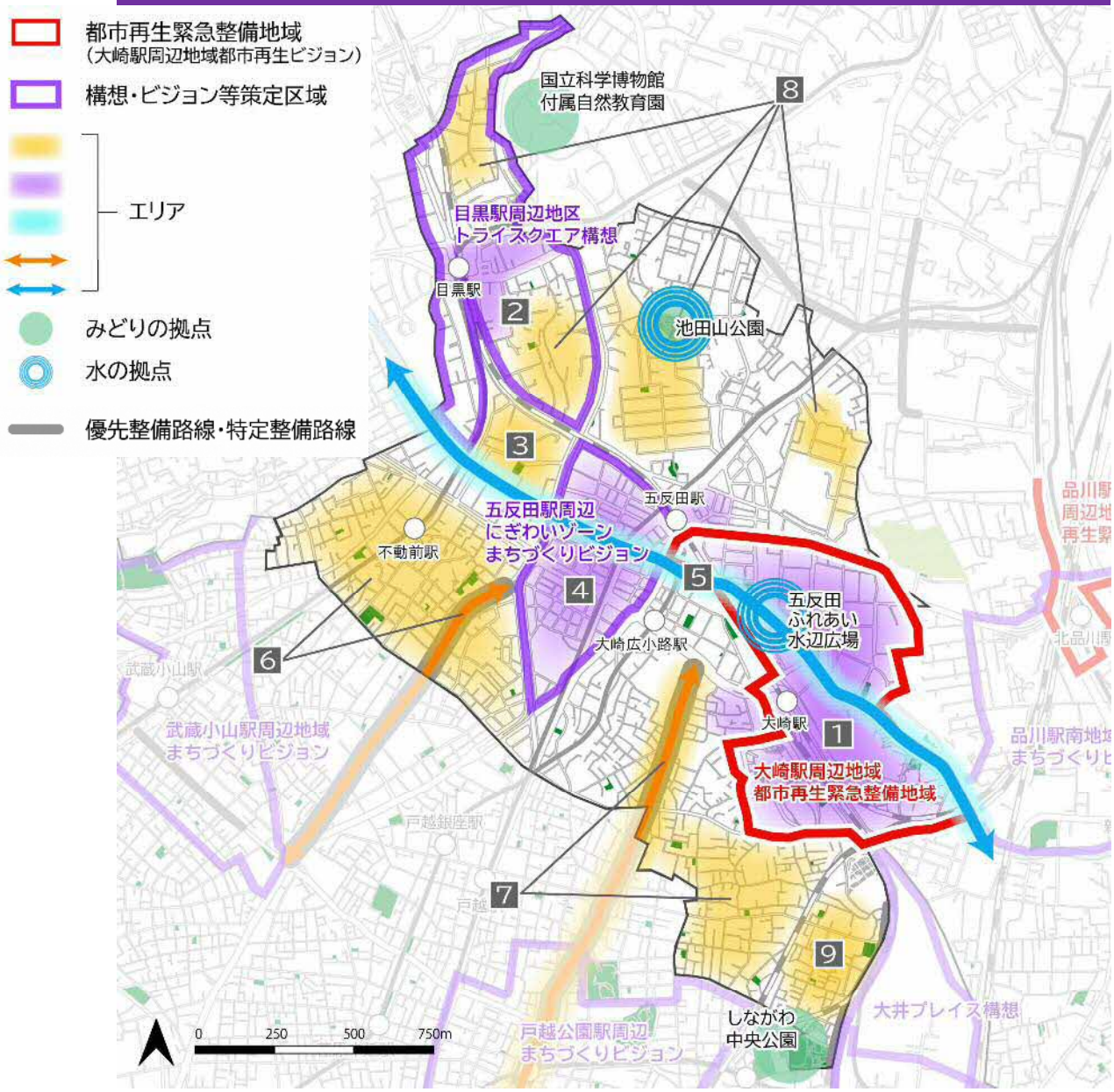
複合施設(オフィス、商業、催事場、住宅等)の整備イメージ
(新TOCビル計画)



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)

(5)エリアごとのまちづくりの方針

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



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

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

●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）

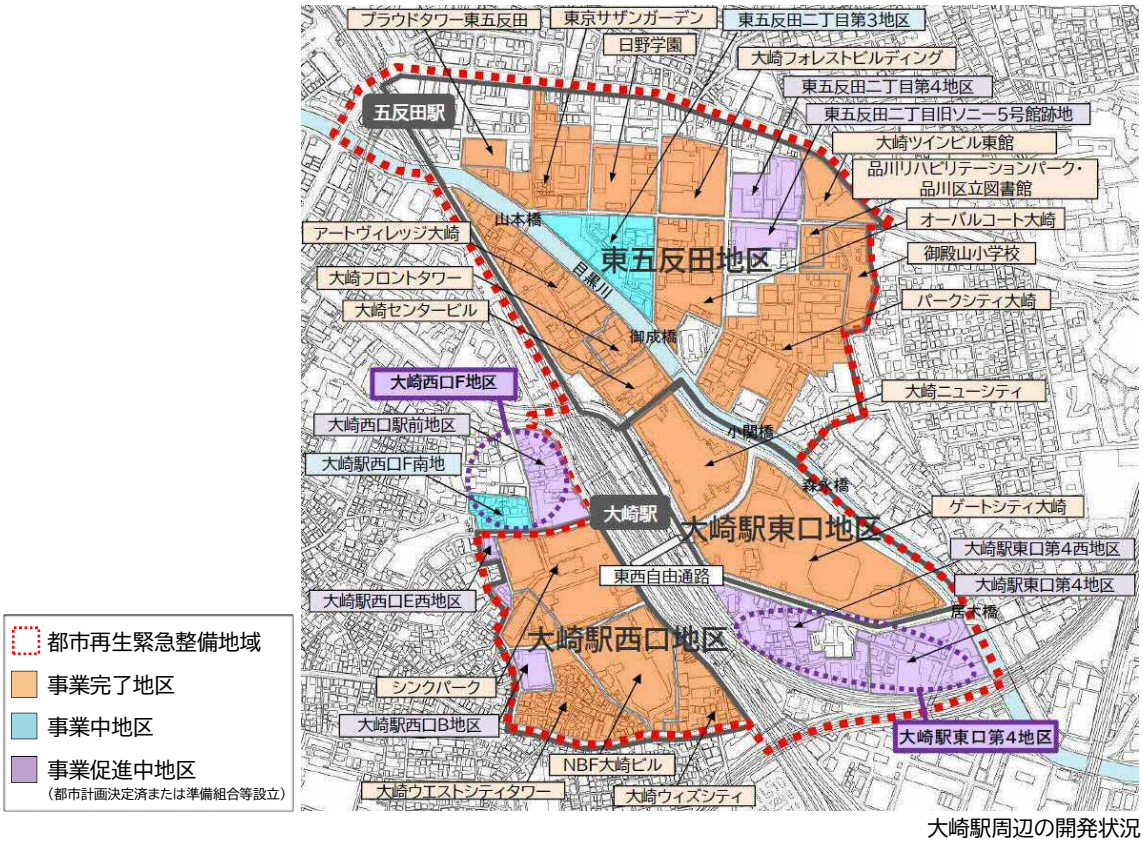
品川駅周辺と連携し、引き続き都市計画手法を活用した計画的なまちづくりを誘導するとともに、市街地再開発事業*等により導入、集積された新産業・業務および都心居住・商業等の機能を最大限に活用できるよう地域のまちづくり活動を支援します。

大崎駅西口F地区等まちづくりの機運が高まっている地区では、地域と連携しまちづくりの検討を進めるとともに、適切な開発を誘導し、ものづくり産業等の業務機能、住宅に加え、生活支援機能等の導入を図ります。特に大崎駅東口第4地区では、都市施設の立地特性を活かしてさらに拠点性の向上を図ります。

●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）

広域活性化拠点の交通結節点*として、さらなる再開発事業の進展にあわせて、歩行者デッキネットワークや歩道状空地等の歩行者空間、みどり豊かなオープンスペースなどを充実させていきます。

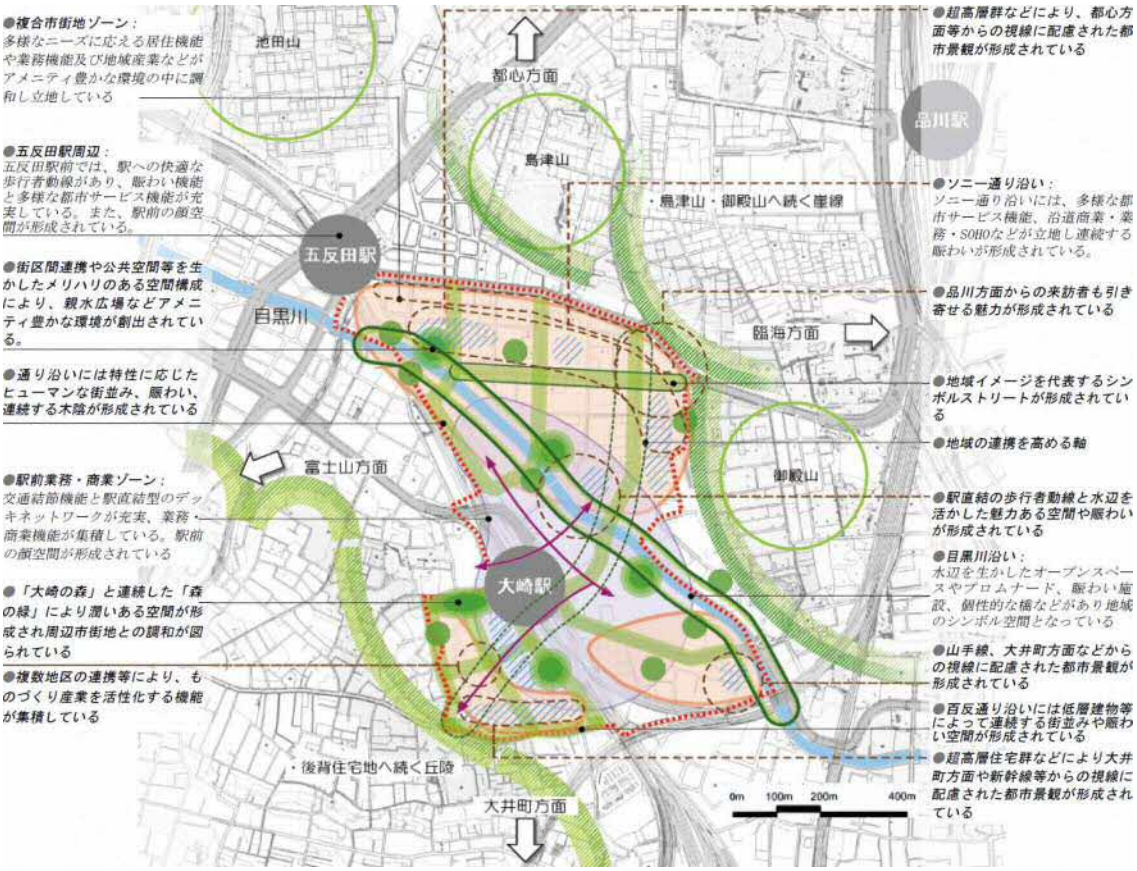
また、駅利用者の安全確保や交通結節機能強化に向けて、駅や関連施設の整備・拡充等、関係者等と協議・検討を進めます。



大崎駅周辺の開発状況

大崎駅周辺地域 都市再生ビジョン ／ ゾーン別将来市街地像 2004(平成16)年11月

目標とする将来都市像を「東京のものづくり産業をリードする拠点形成を担いつつ、多様な人々が共に、住み、働き、学び、親しみ、楽しむ都市」とし、公共施設等の整備に関する方針、地域全体の付加価値を高めるための共有すべき内容や重点的に取り組むべきテーマを示しています。



●ものづくり産業をリードする、業務機能の集積

品川駅や羽田空港へのアクセスをはじめとした交通利便性、ものづくり産業の集積、品川産業支援交流施設（SHIP）*の支援機能などの立地優位性を活かし、IT関連などのベンチャー・スタートアップ等の新産業集積が見られる五反田駅周辺と相乗効果が得られるよう、今後もものづくり産業をリードする質の高い業務機能の集積を誘導します。

●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

大崎駅周辺は品川区景観計画*の重点地区であり、「目黒川の水辺・みどりと都市景観が調和した、新しさと安らぎのある景観づくり」を目標として、景観形成を進めていきます。目黒川の水辺空間を活かした広域活性化拠点としてのシンボル性、高層建築物の相互の関連性、建築物のボリューム感の軽減、歩く楽しさを演出する景観形成等を意識した計画・デザイン等の誘導を図ります。

あわせて、環境配慮ガイドラインに基づき、個別の開発区域における建築物の熱負荷抑制や設備の高効率化、自然エネルギーの活用等、環境配慮型の開発を誘導します。目黒川沿いの建築にあたっては、目黒川から風を呼び込む水とみどりと風のネットワークを形成するため、建築物の配置、形状の工夫や、壁面や空地の緑化等に配慮することで「風の道*」の形成を図ります。

強靭 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

再開発等を契機としてエネルギーの効率的な利用を図るため、街区レベルでエネルギーを融通し合う、スマートエネルギーネットワークの構築等によるエネルギーマネジメントを検討します。また、省エネと創エネを組み合わせたZEB*やZEH*など環境に配慮した建物の整備を促進します。

●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

環境配慮（脱炭素）や地域の防災力向上への取り組み、街並みデザインや公共施設の維持管理、まちづくりに関する情報発信や地域交流活動など、都市づくりの成果を活かして、大崎駅周辺地域のまちの魅力を一層高めていきます。

また、地域が主体となって行う先導的・実験的取り組みや基盤・施設整備、効果の検証、収益事業化など、エリアマネジメント組織による創造的活動を支援します。

2 目黒駅前エリア

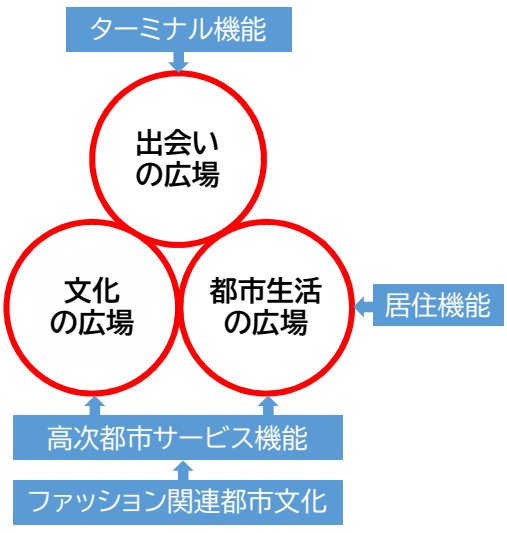
●目黒駅前を核としたにぎわいや駅・まち一体となった歩きやすいまちづくりの推進

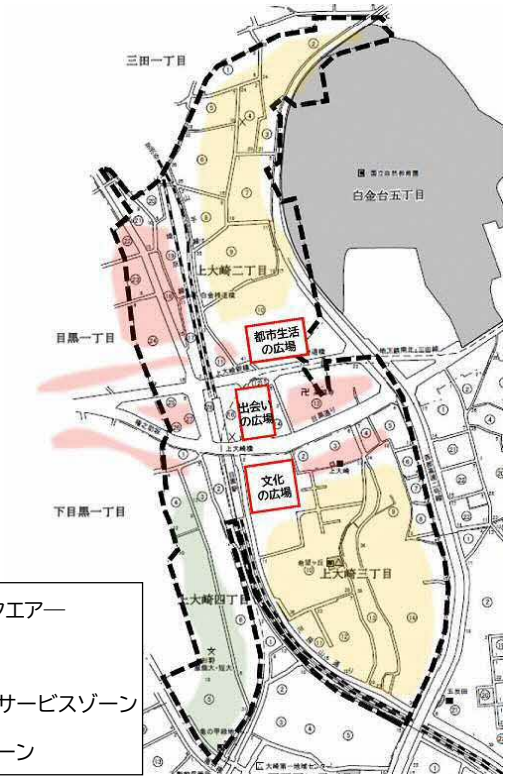
都市活性化拠点である目黒駅前を核として、目黒駅周辺へと商業、業務、居住機能等のにぎわいと魅力の創出を誘導します。

また、区内の主要な交通結節点*として、平成29年に竣工した目黒駅前地区第一種市街地再開発事業*により創出された快適な歩行者空間を活かし、駅・まち（地上・地下）が一体となった歩きやすいまちづくりを推進します。

目黒駅周辺地区 トライスクエア構想 1988（昭和63）年

交通結節点として重要性が増している目黒駅周辺地区は、将来大きく変貌することが予想されることから、①ターミナル機能の強化 ②居住機能の強化 ③高次都市サービスの強化 が必要であるとし、周辺地区の3つの広場（トライスクエア）を中心とした各機能の一体化を目指し、構想を策定しました。





3 西五反田三丁目エリア



西五反田3丁目プロジェクト整備イメージ

●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

現在、地区計画*により工事が進められている西五反田三丁目エリアは、計画的な市街地整備を誘導し、住宅と商業・業務・都市型産業等が適切に調和し、子育て支援機能やシェアスペース等、利便性の高い市街地の形成を誘導します。

また、開発事業に合わせて、道路・公園等の基盤整備やみどり豊かな市街地の形成を誘導します。

4 五反田駅周辺エリア

●五反田らしい魅力とにぎわいのあるまちづくりの促進

にぎわいと集客力のある五反田駅、TOC、旧ゆうぽうと周辺については、交通結節点*としての利便性の向上や、商業を核とした交流機能、ホールを核とした情報発信・創造、宿泊等、その立地や特性に応じて拠点としての機能の充実とにぎわいの創出を図ります。

五反田駅東口周辺地区では、駅へのアクセス性やふれあい水辺広場に至る歩行者ネットワークの強化、多様な都市機能の集積等により、新たな拠点地区の形成を図ります。

また、市街地再開発にあわせて、高度利用地区等の都市計画手法を活用し、道路や歩行者空間の拡充、広場・緑地等の環境整備を進めます。

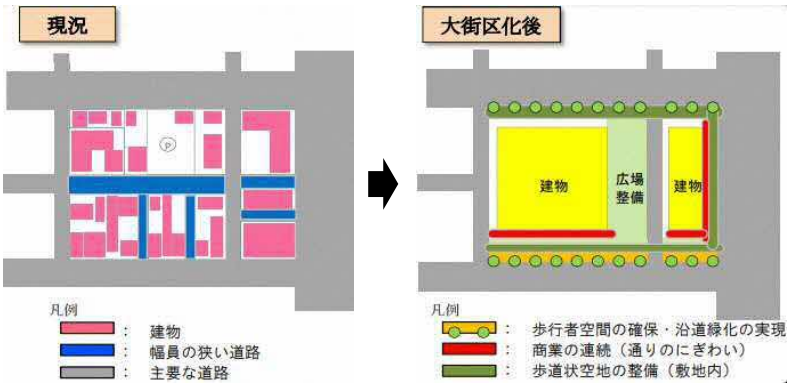
表通りと裏通り、広い通りや路地空間等、まち歩きの選択肢を増やすため、地区内の道路の性格づけや機能の明確化を図り、市街地再開発等の機会にあわせて道路の機能ごとに歩行者空間を整備し、五反田駅周辺の回遊性を高めます。

●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）

大崎駅周辺エリアのものづくり産業との連携による相乗効果を得られるよう、地区内の老朽業務ビル等の建築物の更新にあたっては、IT関連などのベンチャーやスタートアップ等の機能集積に資する更新・活用（リノベーション等）を促進します。

●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

地区内の老朽建築物の効率的な更新を促進するため、区画道路の幅員が狭く、土地の高度利用・有効利用が進展しない地区については、まちづくりの機運に合わせ、区画道路の再配置等道路ネットワークの整理や共同化による大街区化について検討します。

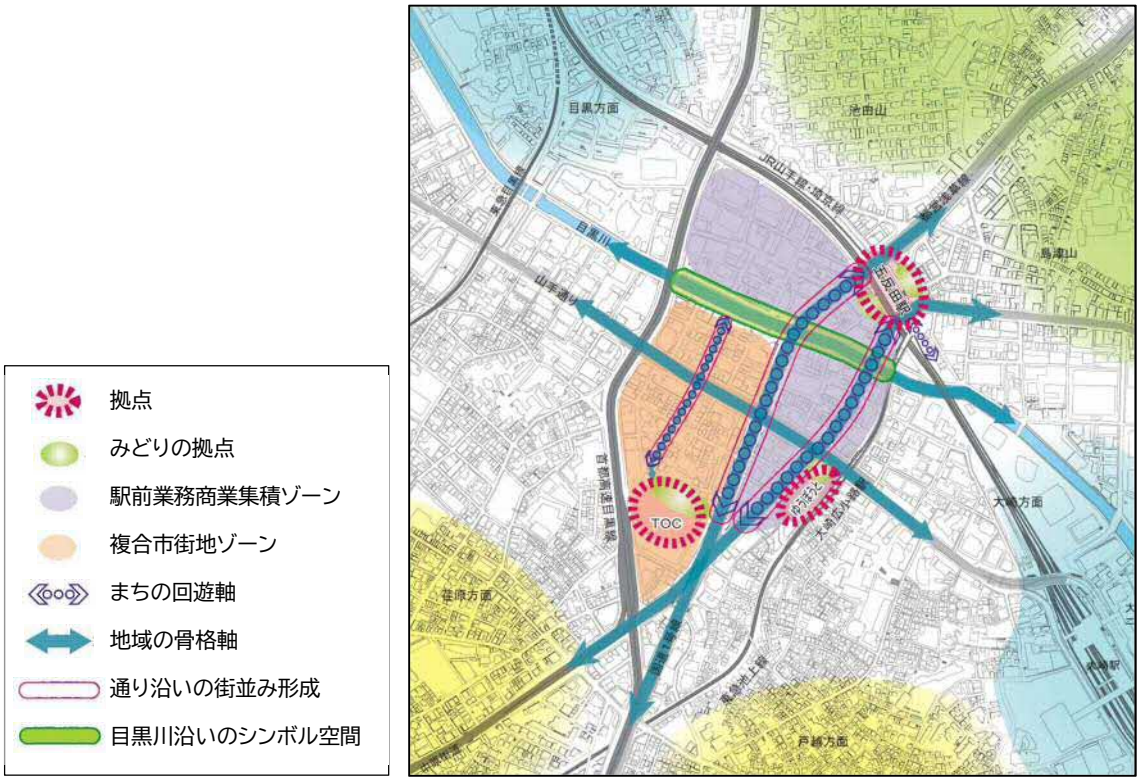


公共施設の再編による大街区化イメージ
（出典）西五反田二丁目地区のまちづくりに向けて

五反田駅周辺にぎわいゾーンまちづくりビジョン

／ まちの将来イメージ図　2011（平成23）年

鉄道・道路網による優れた交通アクセス性を活かし、業務・商業施設を中心として発展してきた五反田駅周辺は、施設の老朽化や機能低下、遊休地が一部で見られはじめたことから、地域のさらなる活性化に向け、地域が一丸となって将来像を実現するため、その実現化方策をとりまとめました。



5 目黒川および周辺沿岸エリア

●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

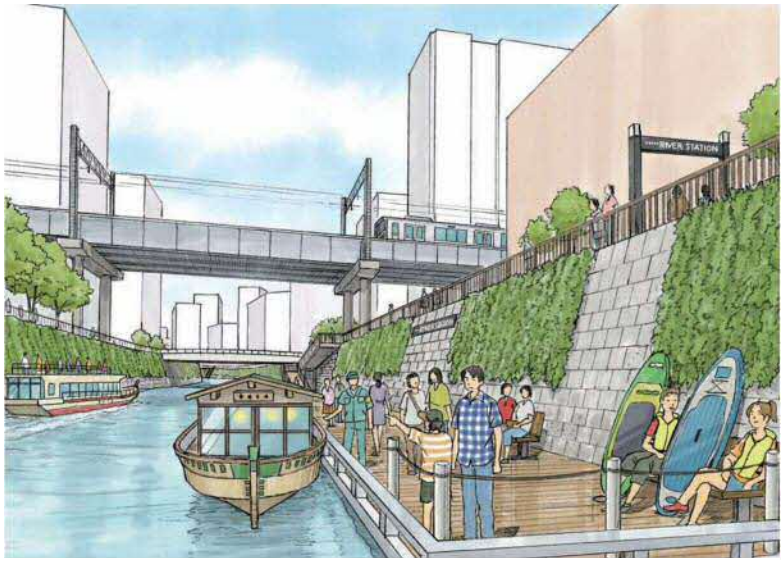
目黒川沿いの市街地再開発などにおいては、東京湾からの海風を目黒川に通してまちなかに取り込む「風の道」を意識した建物配置や親水性を意識した計画を検討します。

また、目黒川などの水辺空間と公園・緑地等などの水とみどりのネットワークを形成し、アメニティ性の高い空間創出を誘導します。

●目黒川の活用と継続的な水質改善

目黒川は、身近な水辺空間として平常時の区有船着場の活用を進めるとともに、災害時にも緊急輸送手段として活用できる拠点として確保します。

目黒川の水質改善を図るため、東京都や関係する区と連携して河川の底に溜まった汚泥の浚渫（しゅんせつ）*・清掃や合流式下水道*の改善等、効果的な水質改善方策の検討と効果の検証により、継続的な水質改善を図ります。



にぎわいをもたらし、誰もが楽しむことができる水辺のイメージ
（出典）品川区水辺利活用ビジョン

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 都市計画道路整備にあわせた延焼遮断帯*の形成

東京都によって事業が進められている放射2号線は、木造住宅密集地域*の改善に向けて特定整備路線*に位置付けられています。都市計画道路の区域内およびその近隣においては住み替え等が生じるため、東京都と連携して、住み慣れた地域での居住継続支援等を進めていきます。

また、道路空間を確保する地区計画*等の規制・誘導方策を組み合わせること等により、建替え・共同化の意欲を高め、早期の事業完了を目指します。

さらに、都市計画道路の整備にあわせて沿道市街地の建物の不燃化を促進します。

●町工場と住宅が共存した市街地環境の維持

町工場の操業環境を維持するとともに、住環境を阻害する工場の立地を制限する特別工業地区*に指定されたエリアでは、町工場の育成・保護と住環境の調和を図ります。

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 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

東京都によって事業が進められている補助29号線は、木造住宅密集地域の改善に向けて特定整備路線に位置付けられています。都市計画道路の区域内およびその近隣においては住み替え等が生じるため、東京都と連携して、住み慣れた地域での居住継続支援等を進めていきます。

また、道路空間を確保する地区計画等の規制・誘導方策を組み合わせること等により、建替え・共同化の意欲を高め、早期の事業完了を目指します。

さらに、都市計画道路の整備にあわせて沿道市街地の建物の不燃化を促進します。

強靭 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

地域の熟度を勘案しながら避難所（大崎中学校や三木小学校、芳水小学校）へのアクセス空間や広場等の地区整備、建替え・不燃化の促進のための事業の導入を検討します。

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）

●用途地域に基づく良好な低層住宅地の維持・保全

第一種低層住居専用地域の指定に基づき、引き続き、良好な低層住宅地としてその環境の維持・保全を図ります。

●良好な住宅地景観の保全と育成

品川区景観計画*に基づき、みどり豊かでゆとりある住宅地の環境を維持するため、一定規模以上の集合住宅等の建築や開発に際して、あらかじめ定められた景観形成基準*に即した建物の配置や色彩、緑化等を誘導します。

また、周辺に広がるまとまりのある樹林地の保全を図ります。

●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

地域の住環境保全に対する機運を踏まえて、敷地内のみどりを維持できる敷地規模や壁面の位置、色彩、植栽等、地域独自のルールの検討を支援し、居住地としての良好な住環境の質を高めます。

9 西品川一丁目周辺エリア

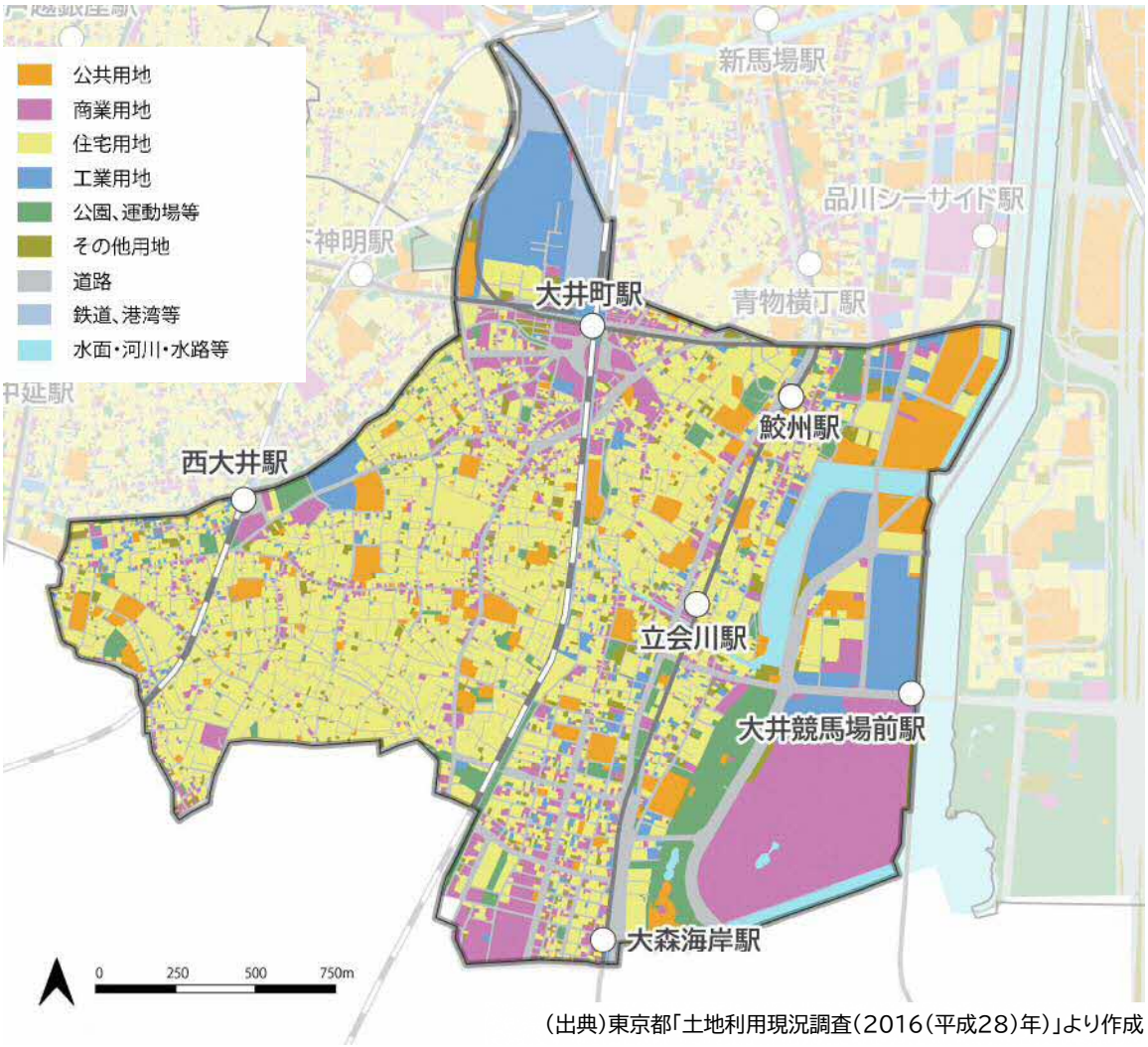
強靭 大崎駅周辺地域と大井町を連絡する都市計画道路の整備

優先整備路線となっている補助163号線の整備を推進し、交通ネットワークとみどりの道のネットワークを形成します。

03 大井地区

(1)概況

土地区画整理事業*により区庁舎再編等が進められている大井町駅周辺には商業施設やホテル、文化施設、高層マンションなどが建ち並び、今後もさらなるにぎわいが期待されています。勝島運河沿いには、地域の住民や子どもたちが整備した約2㎞にわたる花畑「しながわ花海道」があり、身近な水辺空間として地域に親しまれています。レジャースポットとして人気のしながわ水族館、しながわ区民公園、大井競馬場、大森貝塚遺跡庭園、品川歴史館には、区内外から多くのひとが訪れています。また、一部の総合危険度*が高いエリアでは、安全・安心なまちづくりが進められています。



(出典)東京都「土地利用現況調査(2016(平成28)年)」より作成

(2)まちづくりの主な成果

●大井町駅周辺における拠点整備

都市活性化拠点として、大井町周辺地区まちづくり構想、大井町駅周辺地域まちづくり方針を策定し、行政、文化、商業・業務、交通の中心として拠点整備を進めています。



大井町駅周辺

●埋立地における鮫洲入江広場の整備

浸水対策と合流式下水道*の改善を図るために鮫洲入江を埋立てて建設された東京都下水道局鮫洲ポンプ所雨水貯留池の上部を活用して、四季折々の草花が楽しめる広場を整備しました。



鮫洲入江広場

●地域に根差したコミュニティバス*の試行運行

バス停から距離がある地域や本数が少ない地域、道路幅員等の関係で大型バスを通せない地域の交通利便性を高めるため、2022(令和4)年3月28日からコミュニティバスの試行運行を開始しました。



コミュニティバス(試行運行)

●立会川・勝島地区におけるまちづくりの検討

勝島運河や京浜運河、立会川による豊かな水辺空間等の地域資源を活かした今後のまちづくりの指針として、まちづくりビジョンを策定しました。



勝島運河

(3)今後の課題

●工場等から住居系への土地利用変化に伴う住環境整備
●未拡幅の道路(補助28号線や滝王子通り)の拡幅整備と沿道の不燃化の促進

(4)地区のまちづくりの目標

まちの魅力と暮らしがつながる生活文化都市

〇「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
〇市街地の骨格形成と防災まちづくりを支える都市基盤
〇職住近接で安全・安心・快適に住み続けられる住環境
〇水とみどりによる快適な空間

これからのまちづくりのポイント

●広町のまちづくりを契機とした大井町駅周辺の再編整備促進と区庁舎再編を含む拠点機能の充実
●立会川・勝島地区まちづくりビジョンの実現(新たな地域生活拠点としての機能充実)



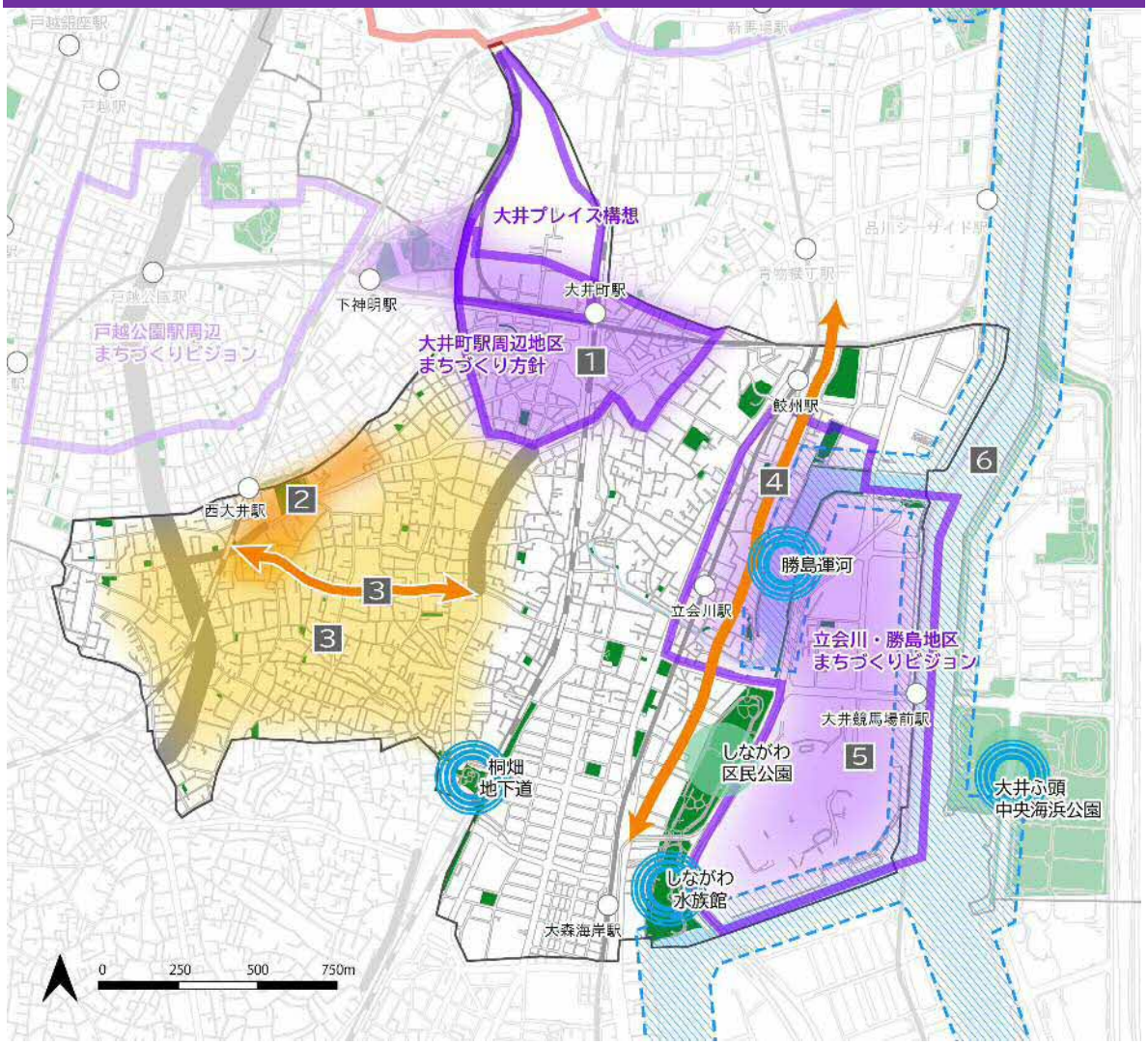
大井町駅付近の歩行者空間イメージ
(大井町駅周辺地域まちづくり方針)



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)

(5)エリアごとのまちづくりの方針

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



構想・ビジョン等策定区域

エリア

みどりの拠点

水の拠点

優先整備路線・特定整備路線

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

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 区の中心核にふさわしい複合拠点形成

広町地区は、土地区画整理事業*等を活用した大規模な土地利用転換*や、区庁舎再編および官民連携手法を用いた庁舎跡地の活用を契機として、区の中心核にふさわしい商業、業務、住宅、宿泊および文化施設等の多様な機能を備えた複合拠点の形成により、にぎわいを生み出すとともに、まちの利便性の向上を図ります。

また、地域冷暖房等の導入によりエネルギーの効率的な利用と自立性を確保し、環境に配慮したエリアを形成します。

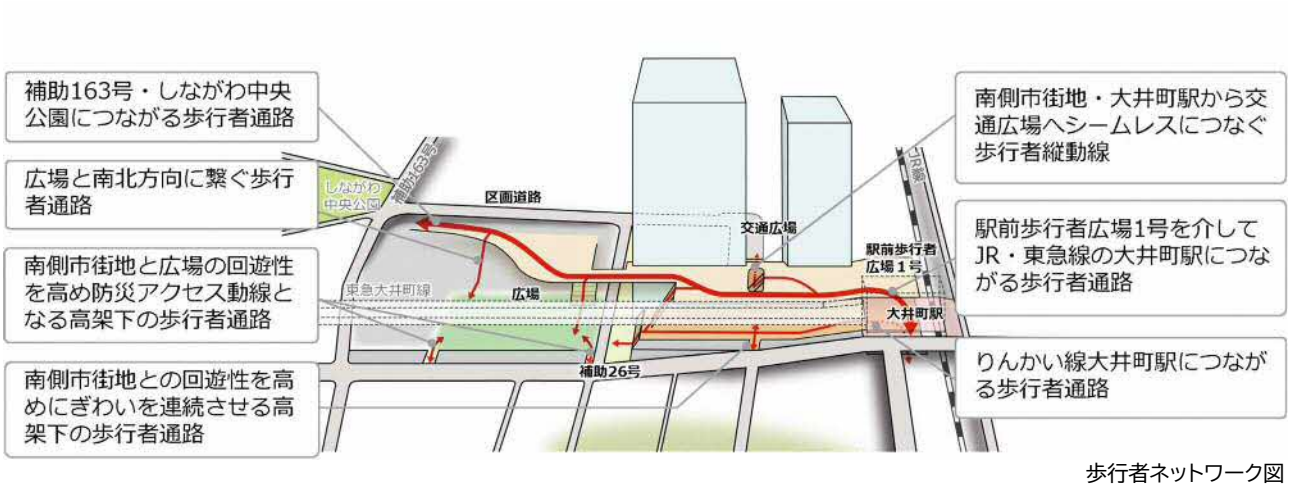
さらに、補助163号線（優先整備路線）の整備の促進とともに、補助26号線と補助163号線に接続する区画道路の整備や交差点改良等を進め、自動車交通の円滑化を図ります。



広町地区の整備方針図

強靭 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

区庁舎再編等と連携し、広場等のオープンスペースの整備とともに、それらをつなぐ歩行者デッキ等を整備することで、大井町駅とまちの回遊性を向上させ、大井町駅周辺の地域全体で一体感のあるにぎわいを創出します。



歩行者ネットワーク図

●歩いて安全・安心なまちづくりの推進

大井町駅周辺地区バリアフリー計画*に基づき、地区内の歩道や公共交通、公園といった主要な公共施設のバリアフリー化を計画的に進めていきます。

また、公共施設のみならず民間施設に対しても、新設や改修に際してバリアフリー基準への適合を求めていきます。

施設等のバリアフリー化にあたっては、高齢者や障害者にとって使い勝手がよくなるよう、当事者参加により検討を行います。

●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

広町地区の新たなにぎわい形成を契機に、地域の回遊性を高め、既存のにぎわいと新たなにぎわいの相乗効果を創出するウォーカブルな空間を形成します。

また、補助163号線（大井町駅中央通り（どんたく通り））等、大井町駅周辺の道路空間については、地域住民やNPO、行政等の連携によりイベントや憩い、交流の場として柔軟な活用を図るなど、にぎわいと居心地のよい空間を創出します。



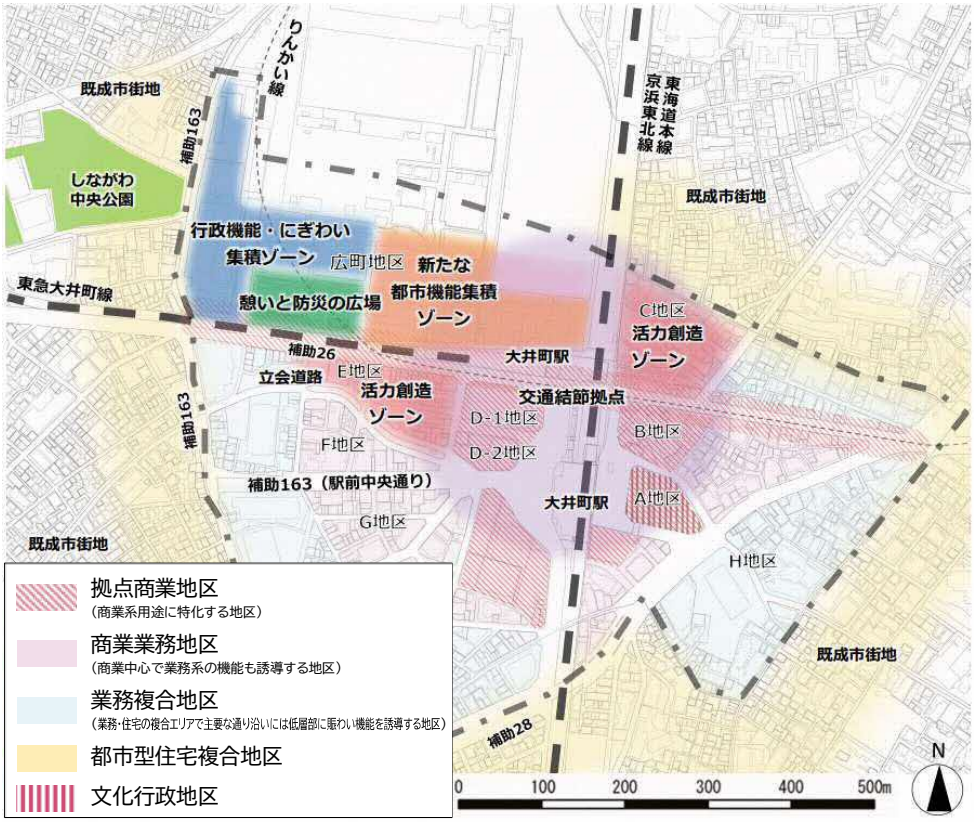
大井町駅中央通りでのビーチバレー開催の様子

大井町駅周辺のまちづくり概略経緯

1981(昭和56)年	大井町駅周辺地区再開発基本構想
1987(昭和62)年	大井プレイス構想
2011(平成23)年	大井町駅周辺地区まちづくり構想
2020(令和 2)年	大井町駅周辺地区まちづくり方針

大井町駅周辺地区まちづくり方針 ／ 土地利用方針 2020(令和2)年11月

まちづくりの機運の高まりや社会情勢の変化を捉え、2011年に策定した「大井町駅周辺地区まちづくり構想」における「まちの将来像」実現に向け、まちづくりの方針を示すとともに、先行的にまちづくりを牽引していく広町地区の整備方針等を示しています。



大井プレイス構想 1987(昭和62)年5月

基本的考え方

① 都市における産業活動と区民生活の調和した良好な都市環境の創造を目指す。
② 人々にゆとりとやすらぎを与えられるようシンボル的空間となる広場・緑の環境を確保する。
③ 国際化に対応した情報交流拠点、まちづくりの中心となる行政サービス拠点等の形成を図る。
④ 居住・文化・商業・業務など、活力の源泉となる多彩な機能の複合した整備を進める。

2 西大井駅周辺エリア

●地域主体のまちづくりへの支援

周辺のまちづくりを促進するため、地域のまちづくり機運に応じて専門家派遣や補助金交付などの支援を行います。

●地域生活拠点として、生活支援機能等のさらなる充実

地域の主体的なまちづくり機運に応じた支援などにより、より身近な生活圏として日常の買い物のほか、働き方の多様化に対応したワークスペース、生活サービス機能、地域コミュニティ機能の充実を図ります。

●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

西大井駅周辺の大規模工場の土地利用転換の機会を捉え、建物全体での省エネルギーや太陽光発電などによる創エネルギーを実現する環境配慮型オフィスなどの業務機能の導入を図ります。

また、歩道状空地の整備を促すなど、駅利用者等の増加が見込まれる駅周辺について、安全で快適な歩行者ネットワークの整備を図ります。

3 滝王子通りと周辺市街地エリア

強靭 滝王子通りの避難道路機能強化の推進

広域避難場所*である「大井競馬場・しながわ区民公園」に至る滝王子通りについて、避難道路としての機能強化を図るため、地区計画に基づいて道路の拡幅整備を進めます。

滝王子通り沿道では、建築物の不燃化を促進し、災害時における安全な避難空間の形成を図るとともに、商店街としての良好な街並み形成を進めます。

強靭 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

東京都が進める特定整備路線*の補助28号線および補助29号線は、木造住宅密集地域*を縦断する路線であるため、本来の交通ネットワークの充実に加え、災害時の救援・救護や延焼遮断効果等が期待されています。

そのため、木造住宅密集地域の解消に向け、東京都と連携して道路の整備と合わせた特定整備路線沿道の不燃化を進め、延焼遮断帯の形成を図ります。

強靭 大井・西大井地区全体での防災性の向上

行政と地域が協働しながら、災害に強いまちづくりを確実に推進していくため、燃え広がりにくい建物の建設、安全に早く避難できる道路の確保、災害時の一時集合場所等として利用できる安全な広場の設置などの施策とともに、地域の防災意識向上に引き続き取り組みます。

強靭 補助31号線および補助205号線の整備検討

大井町と西大井とをつなぐ補助205号線の優先整備路線に位置付けられた区間の整備を進めるとともに、補助29号線と接続し、大井地区南部の木造住宅密集地域*を通る補助31号線について、東京都と連携しながら整備検討を推進します。

●試行運行しているコミュニティバス*の利用促進

鉄道や路線バスなどの地域公共交通を補完するものとして試行運行を開始したコミュニティバスについては、情報発信や利用者へのアンケートの実施などにより、誰もが利用しやすい環境を形成するとともに、改善を重ねながら本格導入に向け、利用促進を図ります。

強靭 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

木造住宅密集地域の改善に向けて位置付けられた不燃化推進特定整備事業（不燃化特区*制度）では、老朽木造建築物の除却費用や耐火・準耐火建築物の建築費用の助成、住み替え時の支援などを東京都と連携して行い、不燃化を推進します。

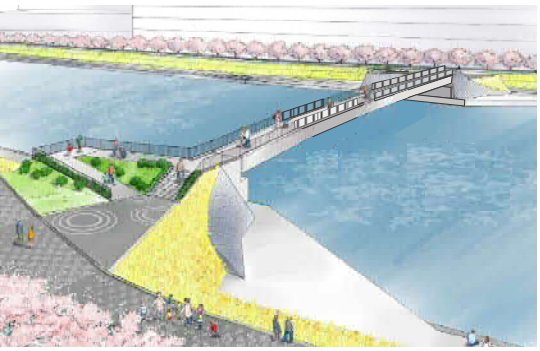
また、細街路*等の拡幅整備に合わせた生垣整備の助成等により、防災性の向上とともに住環境の向上を図ります。

4 旧東海道沿道エリア

●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

旧東海道沿道については、品川区景観計画*の重点地区である旧東海道品川宿地区や「立会川・勝島地区まちづくりビジョン」に基づくまちづくりと連携し、歴史的な趣を感じることのできる街並み環境の形成や回遊性向上のあり方を検討します。

5 立会川・勝島エリア



人道橋の整備イメージ

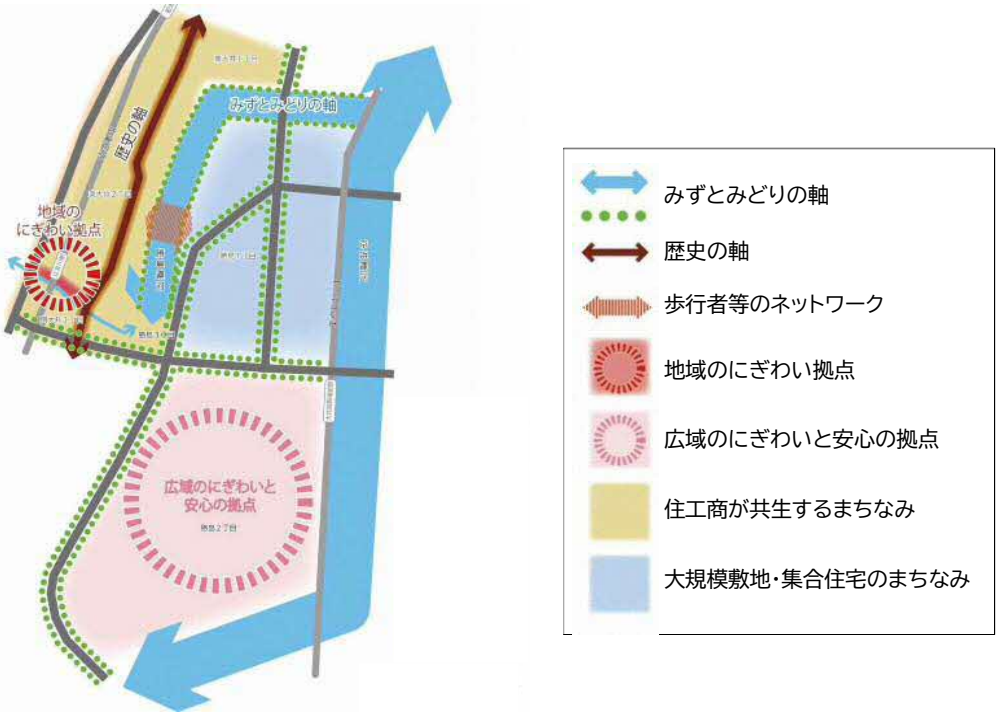
強靭 立会川、旧東海道、勝島運河などの水辺空間をつなぐ、歩いて楽しい街並み・移動環境・親水空間の充実

勝島運河や立会川の水辺空間、旧東海道等の歴史資源および商店街のにぎわいがつながる空間を形成し、歩いて楽しい街並み、移動環境、水辺空間を形成します。

また、エリア間ネットワークと水辺空間の回遊性を向上するため、人道橋の整備を進めます。

立会川・勝島地区 まちづくりビジョン ／ まちの将来イメージ 2019（平成31）年1月

立会川・勝島地区は環境資源や歴史資源、地域資源等の魅力を活かしたまちづくりが期待されています。また、近年では、土地利用転換が進むなど、まちの様相も変化してきています。このような状況を踏まえ、目指すべき将来像を共有し、その実現を図るため、今後のまちづくりの指針として策定しました。



●下水道施設整備による水質改善の推進

勝島運河などの水質改善を図るため、河川の底に溜まった汚泥の浚渫*・清掃や、立会川幹線雨水放流管の整備による勝島ポンプ所への雨水の放流先変更等を東京都と協力して進めていきます。

強靭 立会川河口付近の水害や大雨に備える浸水対策

立会川の水害や大雨に備える浸水対策のため、立会川河川整備計画に基づき、東京都と連携して立会川河口付近に樋門、排水機場*の整備等を促進するとともに、勝島地区で雨水管の整備を推進します。

●しながわ水族館のリニューアル

しながわ水族館のリニューアルにあわせて、しながわ区民公園と一体の魅力向上を図り、海水を利用した人工湖「勝島の海」などの環境と調和した美しい水辺を体感できる空間を創出します。

6 運河沿いエリア

●日常的に水に親しむことができる環境の充実

水上アクティビティが楽しめる水辺空間や活動拠点となる施設づくりを検討します。

また、運河ルネサンス協議会などのまちづくり組織のイベントなど、地域主体のにぎわい創出を支援するため、観光・交流の軸となる空間を整備します。

●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

運河沿いは、水辺に面したオープンスペースの設置など開放感のある街並みやモノレールからの眺望を大切にした景観形成を進めます。

水際では、季節の花木の植栽、歩行者空間やポケットパーク*などの設置、建物低層から水辺を見通せる空間やにぎわいづくりなど、運河からの眺望に配慮した景観形成を進めます。

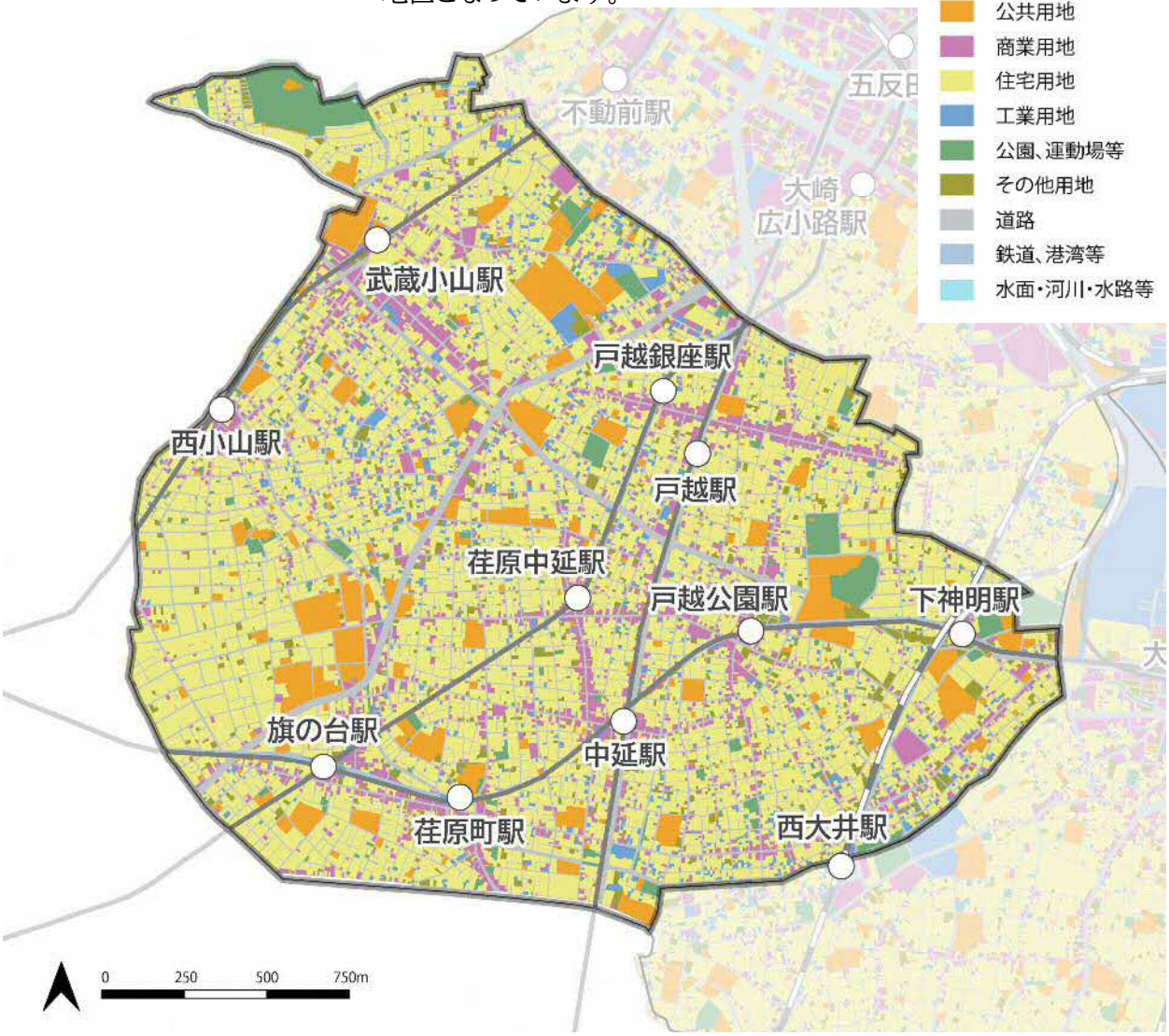


水辺のイベント活用のイメージ
（出典）品川区水辺利活用ビジョン

04 荏原地区

(1)概況

発展を続ける武蔵小山、にぎわいを見せる戸越銀座や中延などの活気ある商店街では、地域の個性を生み出すとともに、まちの利便性を高め、住民の日常生活を豊かにしています。木造住宅密集地域*が見られることから、区の重要課題として防災・減災対策に取り組んでおり、誰もが暮らしやすい安全・安心なまちづくりが進んでいます。また、みどり豊かな戸越公園や林試の森公園は住民の憩いの場になっており、歩きやすく、生活しやすい地区となっています。



(出典)東京都「土地利用現況調査(2016(平成28)年)」より作成

(2)まちづくりの主な成果

●武蔵小山駅周辺の拠点機能の向上

街区再編と大規模な共同化により、土地の高度利用を行い、にぎわいと都市居住が複合した安全・安心な魅力ある市街地が形成され、地区活性化拠点としての機能が向上しました。



武蔵小山駅

●安全な市街地整備のための各種事業の進展

防災街区整備事業等により、老朽住宅の建替え促進や防災広場、生活道路の整備等、安全で快適なまちづくりが進展しました。



中延二丁目旧同潤会地区防災街区整備事業

●文庫の森公園の整備

国文学研究資料館跡地を文庫の森公園として整備しました。日本最古の壁式鉄筋コンクリート造建物である第二書庫を防災備蓄倉庫として活用しています。



文庫の森公園

●まちの東西をつなぐ補助26号線の整備

補助26号線（豊町区間）が開通し、まちの東西の交通が便利になりました。また、道路の整備にあわせて、沿道建築物の不燃化を促進し、延焼遮断帯*が形成されています。



補助26号線

●旗の台駅周辺のバリアフリー化

旗の台駅周辺地区バリアフリー計画*を策定し、地区内の歩道や公共交通、公園、主要な公共施設のバリアフリーを計画的に進めています。



バリアフリー化された旗の台駅周辺の道路

(3)今後の課題

●木造住宅密集地域*における防災性の向上
（建物の耐震化や不燃化、延焼遮断帯*の形成、避難経路の確保、不燃領域率*の向上）
●身近な生活圏におけるにぎわいや回遊性の向上

(4)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

○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
○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
○駅を生活拠点とした便利で快適な、歩いて暮らせるまち
○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*

これからのまちづくりのポイント

●道路整備や再開発を契機とした防災性の向上と、商店街等の活性化・再生に向けたにぎわいの向上を図る拠点の整備拡充
●駅を中心とする身近な生活圏として、歩きやすく、生活しやすい居住・生活空間、生活支援機能の充実



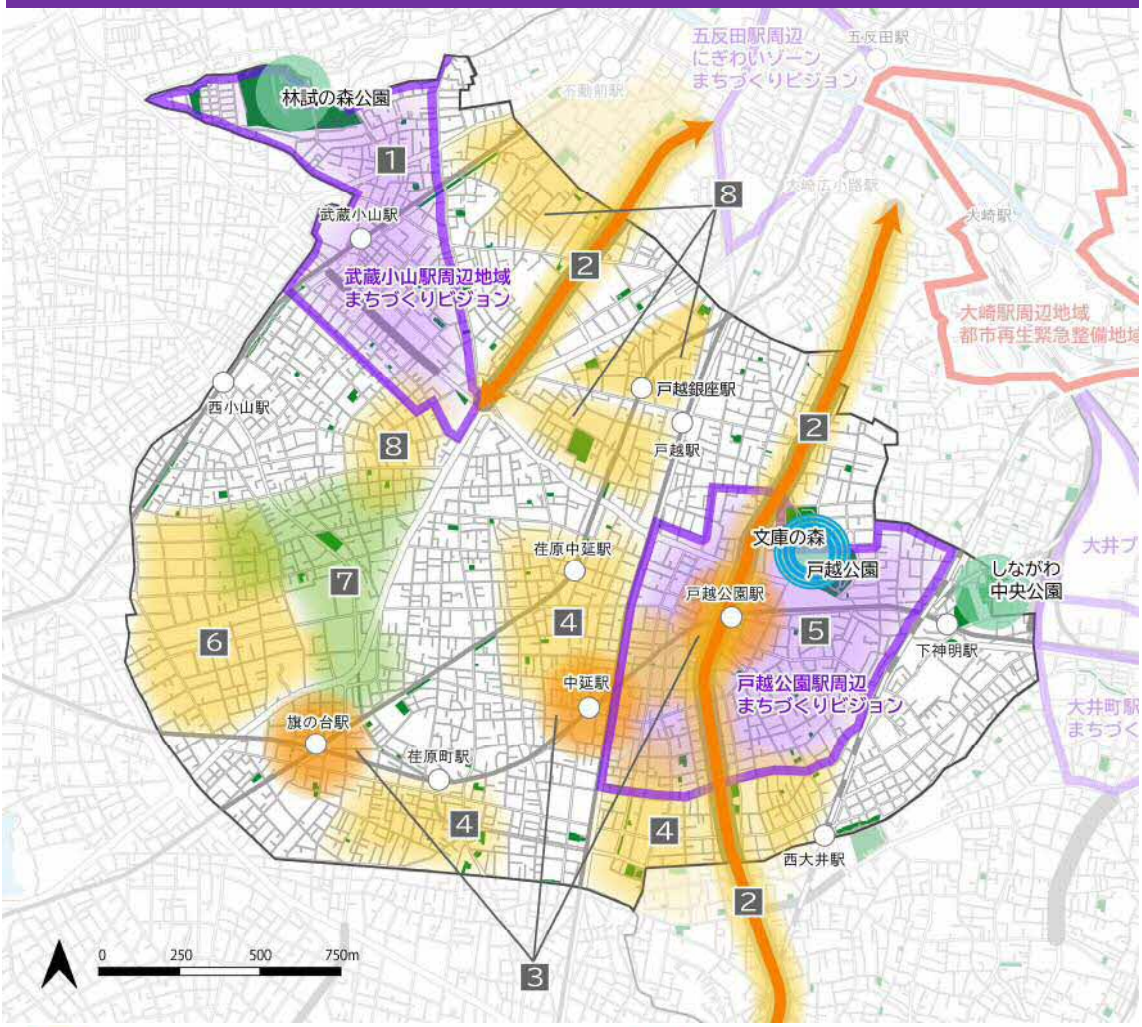
パルム商店街のまちづくりイメージ
（武蔵小山駅周辺地域街並み誘導指針）



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）

(5)エリアごとのまちづくりの方針

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



構想・ビジョン等策定区域

エリア

みどりの拠点

水の拠点

優先整備路線・特定整備路線

1 武蔵小山駅周辺エリア

- 区の西の玄関口にふさわしい複合市街地の形成
- 共同住宅・商業施設等の整備促進
- 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

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

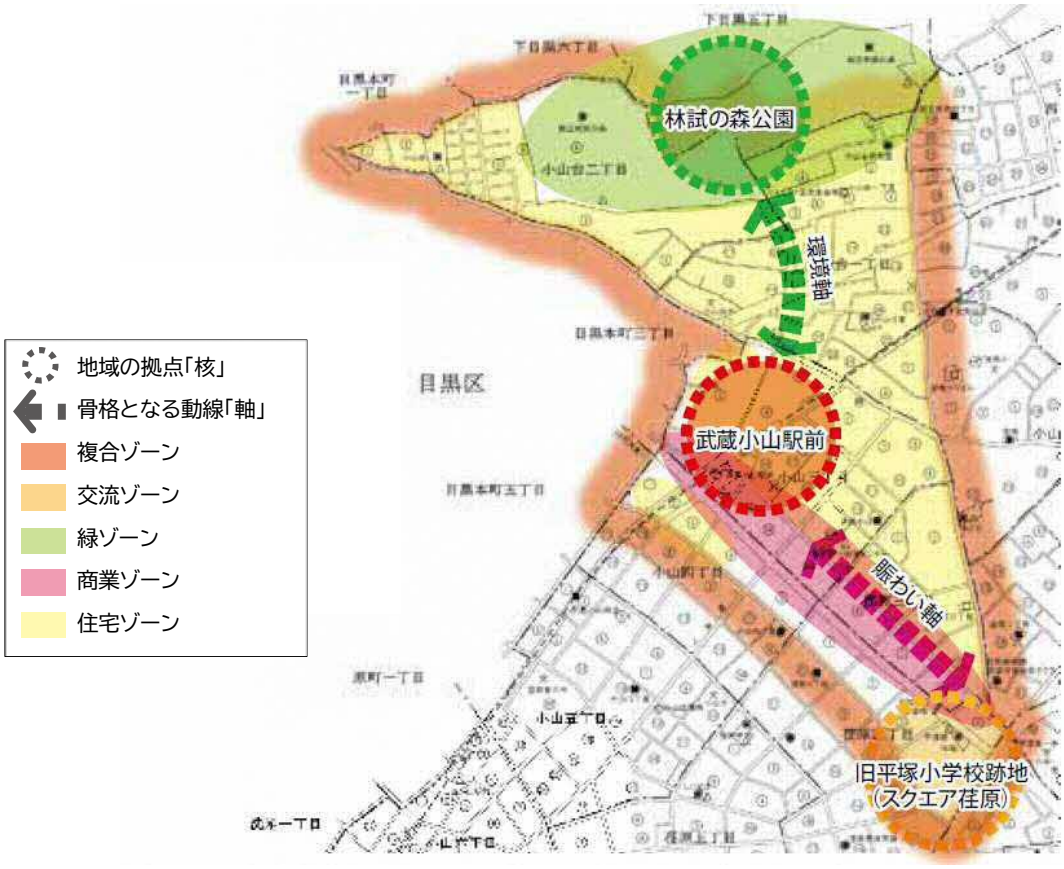
強靭 区の西の玄関口にふさわしい複合市街地の形成

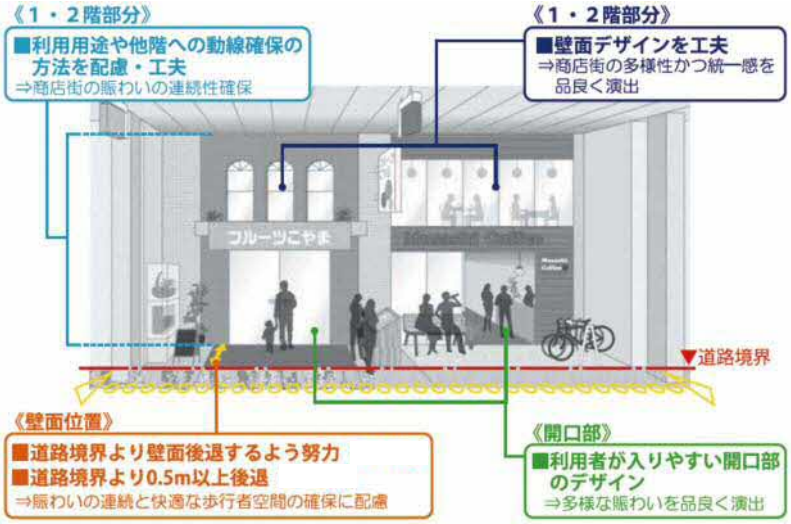
開発を契機に、老朽化した木造住宅密集地域*を更新するとともに、多世代に対応した住宅と商店街が一体となった個性豊かな複合市街地の形成を図ります。あわせて、老朽化したアーケードを更新し、回遊性や滞留空間を備えた商店街の連続した街並み形成を図ります。

また、都市計画道路や歩行者空間の整備を促進し、歩車分離された交通ネットワークの形成を図ります。

武蔵小山駅周辺まちづくりビジョン ／ 2つの軸と3つの核　2011(平成23)年

東急目黒線の利便性の向上や駅南北の連携強化により、ポテンシャルが飛躍的に高まっており、品川区の西の玄関口、荏原地区の中心核として、発展が期待されています。また、林試の森公園、パルム商店街等の地域資源があるほか、駅周辺の再開発の動きがあり、大井町につながる補助26号線の整備も進んでいます。このような地域の状況を踏まえ、めざすべき将来像を共有し、その実現を図るため、次世代につなぐまちづくりの指針として策定されました。





既存商店街の魅力を継承した連続的な街並みの形成のイメージ
（出典）品川区景観計画

5

●共同住宅・商業施設等の整備促進

敷地の共同化と商店街の機能強化を段階的に進め、商店街のさらなる活性化とともに、保育所等の生活支援機能の導入を図ります。また、高度利用を促進し、都市型住宅の整備による定住促進を図ります。

林試の森公園をはじめて訪れるひとでもわかりやすい案内誘導サインの設置、ユニバーサルデザイン*の空間形成により、武蔵小山駅と林試の森公園をつなぐ利用しやすい歩行者動線を形成します。

強靭 林試の森公園の拡張に伴う防災性の向上

小山台一丁目周辺は、防災街区整備地区計画*により広域避難場所*「林試の森公園」と避難路「補助46号線」を結ぶ地区防災道路*の整備・保全を行うとともに、沿道建築物等の適切な制限等を行うことにより、災害時の安全な避難の確保と良好な街並みの形成を図ります。

また、広域避難場所「林試の森公園」については、小山台住宅等跡地に計画されている拡張とあわせて周辺道路を拡幅します。

さらに、地震災害時への対応のため、防災機能の強化・充実を進めるとともに東京都に働きかけます。

2 放射2号線、補助29号線および沿道市街地エリア

都市計画道路の整備と一体となった延焼遮断帯*の形成

東京都によって事業が進めている放射2号線や補助29号線は、木造住宅密集地域*の改善に向けて特定整備路線*に位置付けられています。都市計画道路の区域内およびその近隣において住み替え等が生じるため、東京都と連携して、住み慣れた地域での居住継続支援等を進めていきます。

また、道路空間を確保する地区計画*等の規制・誘導方策を組み合わせること等により、建替え・共同化の意欲を高め、早期の事業完了を目指すとともに、沿道建築物の不燃化により、延焼遮断帯の形成を促進します。

さらに、戸越公園周辺の商店街では、道路整備にあわせて沿道のまちづくりを区民とともに検討します。

3 戸越公園駅・旗の台駅・中延駅周辺エリア



戸越五丁目19番地区整備イメージ

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

戸越公園駅付近では、道路と東急大井町線との連続立体交差化*等を促進することで、踏切解消を図るとともに災害時における広域避難場所*「戸越公園」等への円滑な避難経路や緊急車両の通行を確保し、防災性の向上を図ります。

●既存の商店街と調和したにぎわいの創出

戸越公園駅周辺では、地元住民・商業者・行政が連携・協働し、道路整備後の居住・経営継続や商店街のにぎわいの向上に向け、建物の共同・個別建替え等による商店・住宅の複合利用を促進します。また、地域生活拠点の核となる地区として高度利用を図り、都市型住宅と生活利便施設（商業、医療、子育て等）との複合施設の整備を誘導します。

●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

戸越公園駅の駅前は、にぎわい創出と交通結節機能の充実を図るため、駅前広場などの広場空間を確保します。

また、鉄道立体化を一つの契機として、商店街～駅～戸越公園を結ぶ、歩いて暮らせる回遊性の高い市街地の形成を図り、歩車分離された歩行空間の創出を推進します。

●バリアフリー化等の歩いて暮らせるまちづくりの推進

旗の台駅周辺は、旗の台駅周辺バリアフリー計画*に基づき、今後も歩道や公共交通、公園、主要な公共施設等のバリアフリー化を計画的に進めていきます。

また、公共施設のみならず民間施設に対しても、新設や改修に際してバリアフリー基準への適合を求めていきます。

施設等のバリアフリー化にあたっては、高齢者や障害者にとって使い勝手がよくなるよう、当事者参加により検討を行います。

●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

ワークスタイルの変化に対応するため、テレワーク*がしやすい環境を整えた住宅の普及、住宅市街地でのシェアオフィス*の整備の促進など、身近な生活圏で住み、働く環境を充実させていきます。また、福祉施設や保育所等の高齢世帯や子育て世帯等の生活を支援する機能の充実を図り、定住を促進します。

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）



従前居住者用住宅

強靭 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

密集住宅市街地整備促進事業*の事業期間内は、引続き老朽住宅の建替え促進、道路の拡幅整備、公園用地の取得を推進します。

木造住宅密集地域の改善に向けて位置付けられた不燃化推進特定整備事業（不燃化特区*制度）では、老朽木造建築物の除却費用や耐火・準耐火建築物の建築費用の助成、住み替え時の支援などを東京都と連携して行い、不燃化を推進します。

また、細街路*等の拡幅整備に合わせた生垣整備の助成等により、防災性の向上とともに住環境の向上を図ります。

強靭 地区計画*の策定による持続的な防災性・住環境の向上

密集住宅市街地整備促進事業*の事業期間後は、街並み誘導型地区計画*などの策定により、前面道路幅員による容積率制限*・斜線制限*を緩和し、細街路*沿道の建替えを促進することで、引き続き防災性・住環境の向上を図ります。

強靭 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

木造密集市街地において、防災街区整備事業を活用した老朽化した建築物の除却、土地・建物の共同化による建築物の不燃化、道路やオープンスペース等の整備を促進するため、地区住民の勉強会等の開催を支援します。

5 戸越公園周辺エリア

●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

歴史的に重要な戸越公園については、品川区景観計画*における景観重要公共施設として、自然を楽しみ、日本庭園の持つ「和」のイメージを大切にした景観形成を進めます。

周辺地域では、落ち着きのある住宅地景観の形成を図るとともに、公園周囲の建築物等については、公園からの見え方に配慮した景観形成のルールづくりを検討します。

強靭 建築物の耐火性能の向上による戸越公園周辺の不燃化

都市防災不燃化促進事業*の助成により、耐火建築物の建築等を進めることで、広域避難場所*であり防災上重要な戸越公園周辺を不燃化し、戸越公園周辺の防災性の向上を図ります。

強靭 戸越・豊町地区の防災広場の整備、避難経路の安全確保

戸越・豊町地区地区計画に基づき、延焼遮断帯*形成と広域避難場所の避難有効面積確保に向けた建築物の不燃化・耐震化などを行い、快適で暮らしやすく災害に強い、安全性と利便性の高い市街地の形成を図ります。

また、商店街の活力を維持し、都市型住宅の整備を促進することにより、駅周辺一帯のにぎわいの創出を図ります。

戸越公園駅周辺 まちづくりビジョン ／ まちづくり将来イメージ図 2015(平成27)年1月

市街地の形成の過程で木造住宅密集地域が面的に広がっており、以前より「災害に強いまち」の実現が喫緊の課題となっていたことから、補助29号線の整備が進められるとともに、区では不燃化等を促進しています。このような背景を踏まえ、道路整備を契機としたまちづくりの指針を策定しました。



●ブランド力向上に資する公共施設の活用の検討

地域の貴重な歴史的、文化的な資源である戸越公園や文庫の森公園等があり、落ち着きのある街並み景観を創出していることに加え、今後の戸越公園の再整備や戸越公園駅前広場等の整備によってできる公共施設を活用し、戸越公園一帯のブランド力の向上を図ります。

強靭「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

環境学習・交流の拠点「エコルとごし」を核として、みどりや環境保全について楽しく学べる学習機会の創出に加えて、地域と連携した災害時の取り組みについて検討します。

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）

●用途地域に基づく良好な低層住宅地の維持・保全

第一種低層住居専用地域の指定に基づき、引き続き、良好な低層住宅地としてその環境の維持・保全を図ります。

●良好な住宅地景観の保全と育成

品川区景観計画*に基づき、みどり豊かでゆとりある住宅地の環境を維持するため、一定規模以上の集合住宅等の建築や開発に際して、あらかじめ定められた景観形成基準*に即した建物の配置や色彩、緑化等を誘導します。

●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

地域の住環境保全に対する機運を踏まえて、敷地内のみどりを維持できる敷地規模や壁面の位置、色彩、植栽等、地域独自のルールの検討を支援し、居住地としての良好な住環境の質を高めます。

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）

●教育施設周辺の良好な住宅地の維持・保全

昭和大学等が集積している旗の台一丁目周辺では、風俗営業等を制限するための文教地区*に指定されており、良好な住宅地の維持・保全を図ります。

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）

●町工場と住宅が共存した市街地環境の維持

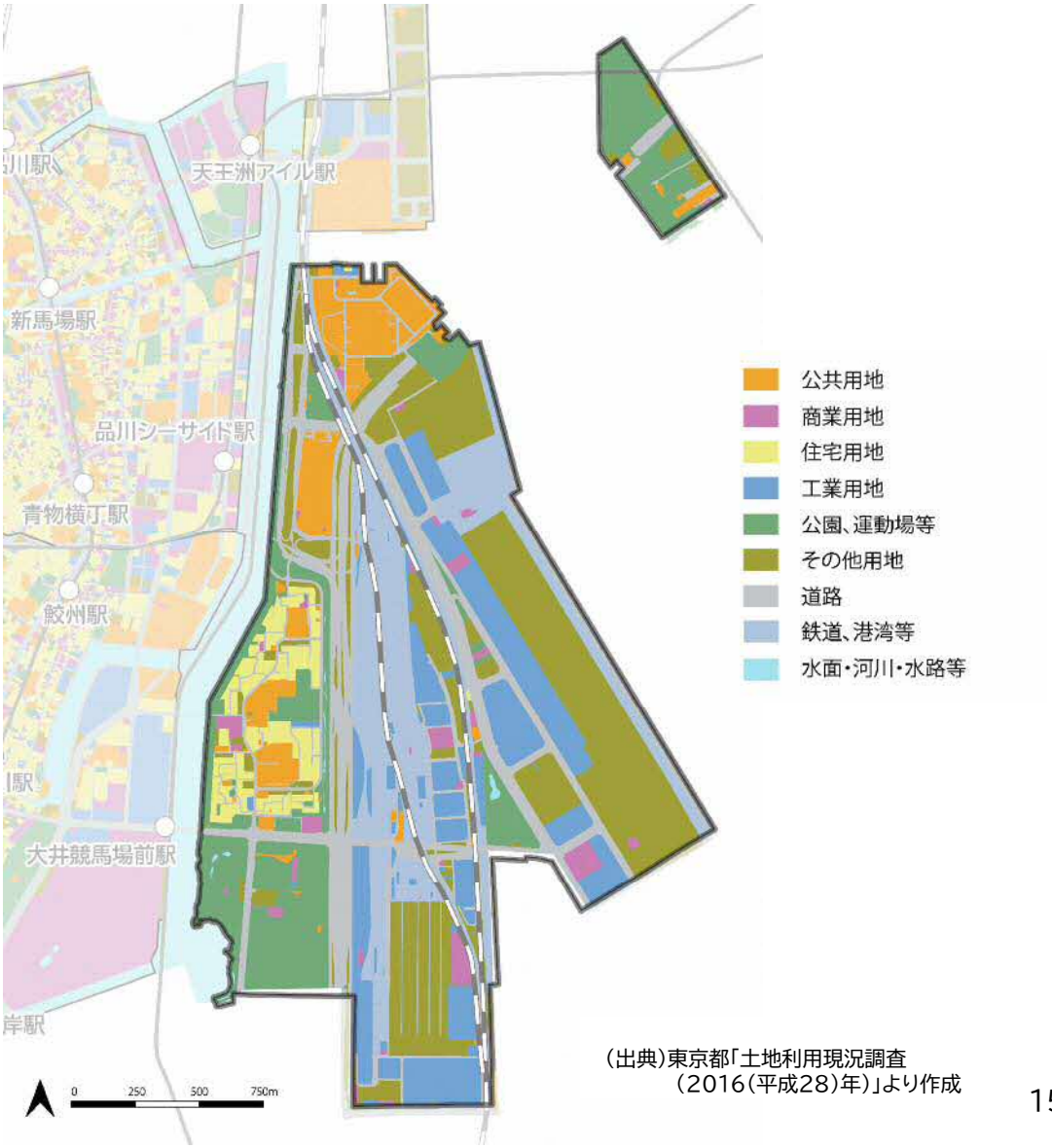
町工場の操業環境を維持しつつ、住環境を阻害する工場の立地を制限する特別工業地区*に指定されているエリアでは、町工場の育成・保護と住環境の調和を図ります。

05

八潮地区

(1)概況

計画的に整備された大規模団地「八潮パークタウン」は、みどりと水辺に囲まれた住み心地のよい地区です。周辺には大井ふ頭中央海浜公園や京浜運河緑道公園等の大規模な都立公園が整備されています。団地内には、保育園、学校、図書館のほか、学校跡地を活用した高齢者や障害者のための施設が整備されています。臨海部には国際物流の一大拠点である大井ふ頭のほか、東海道新幹線などの鉄道車両基地が立地しており、今後、羽田空港アクセス線*の整備が進められていきます。



(出典)東京都「土地利用現況調査(2016(平成28)年)」より作成

(2)まちづくりの主な成果

●公園・児童遊園等の改修整備

八潮北公園では、野球場やフットサル場に加え、区内で初となるスケートボード場が整備されました。



八潮北公園

●大井ホッケー競技場(東京2020大会のレガシー)

大井ふ頭中央海浜公園ホッケー競技場は、東京2020オリンピック・パラリンピックのホッケー競技の会場として整備されました。現在は、ホッケー、サッカー、ラクロス、アメリカンフットボール等様々なスポーツの大会や練習で利用できる施設として活用されています。



大井ホッケー競技場

●中環大井南出入口(インターチェンジ)の設置

首都高速中央環状線の開通とともに、大井南出入口が設置され、渋谷、新宿方面への利便性が高まりました。



中環大井南出入口(インターチェンジ)

●国道357号東京港トンネルの開通

首都高速湾岸線東京港トンネルと平行して、一般部である国道357号が整備され、慢性的な渋滞が緩和されました。これにより、空港や湾岸地域の物流拠点とのアクセス性が向上しました。



国道357号と首都高速湾岸線

(3)今後の課題

●医療、福祉だけでなく、お店や公共交通などの生活サービスの充実
●さまざまな世代に対応した住まいの充実やバリアフリー化
●八潮団地の再生整備

(4)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

○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
○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
○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
○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

これからのまちづくりのポイント

●八潮団地の更新時期を見据えた継続的な居住環境整備など魅力ある臨海部の形成
●豊かなみどりの保全と水辺の活用



（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）

(5)エリアごとのまちづくりの方針

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



1 八潮団地エリア

- 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
- 団地内のバリアフリー化の促進
- 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
- 地域外からの新たな居住者の定住の促進
- 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

- 外貿コンテナふ頭としての港湾機能の維持・強化
- 観光・景観資源としての積極的な利活用
- 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

- 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
- 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
- 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

- 東八潮地域の有効な利活用方策についての検討

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



八潮団地

●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

八潮五丁目地区地区計画に基づき、公有地や空き室を活用し、日常の買い物等ができる施設や福祉施設等生活支援機能の導入・集積を誘導します。

また、高齢化などの地区の特徴をふまえ、福祉・介護事業者がより効率的な運営を行うためのモデル地区となるよう、取り組みを検討します。

●団地内のバリアフリー化の促進

高齢者や障害者が住み慣れた場所で暮らせるよう、団地内施設のバリアフリー化対策として、事業者等によるスロープや手すり、エレベーターの設置、通路等の段差解消等を促進します。

強靭 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

区内の各拠点との移動ネットワークの充実や災害時の物資輸送ルートの確保に向けて、舟運の活用を検討します。

●地域外からの新たな居住者の定住の促進

公営住宅を含めた既存住宅が長寿命化やリノベーション*により良質なストックとして適切に維持・活用され、多様なライフスタイルに対応した居住環境を創出することで、地域外からの新たな居住者の定住を促進します。

●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

団地の老朽化の進行を踏まえ、将来的な住宅施設の長寿命化や集約建替え、それに伴う余剰地の活用等、将来的な団地再生について、区民や関係機関との検討・協議を行います。

検討にあたっては、建替え時の環境に配慮した省エネ・創エネ施設の導入等による、低炭素型都市のモデル地区としての再生についても検討します。

2 臨海部エリア

●外貿コンテナふ頭としての港湾機能の維持・強化

東京港の中心的な外貿コンテナふ頭としての機能を維持するとともに、後背地と一体となったより効率的な国際物流機能の強化について、国や都等関係機関と協議を進めます。

●観光・景観資源としての積極的な利活用

コンテナターミナルを海上から眺めることや、コンテナターミナル内部の見学をするなど、観光資源としての利活用を促進します。

●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

老朽化により稼働を停止した大井火力発電所の跡地活用について注視するとともに、必要に応じて関係機関と協議を進めます。



（提供）東京都港湾局

3 鉄道車両基地エリア



羽田空港アクセス線

●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

区民の交通利便性の向上と都市の持続可能な発展を目的に、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を行います。また、地区内の高齢化や人口減少、団地の老朽化への対応も視野に入れ、鉄道ネットワーク構築時の大規模な土地利用転換*等についても検討し、関係機関との協議・調整を行います。

●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

東海道貨物支線貨客併用化整備検討協議会との連携を強化するとともに、周辺をはしる他の鉄道事業者等と、地区を取巻く鉄道ネットワーク等のあり方を検討します。

●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

大規模な公園や低未利用地、建築物の屋上等を利用した風力発電や太陽光発電等の再生可能エネルギーの導入を促進するとともに、清掃工場等の供給処理施設を活かし、地域冷暖房等の面的エネルギーシステムの効果的な拡充を促進します。

4 東八潮エリア


都立潮風公園と船の科学館

●東八潮地域の有効な利活用方策についての検討

都立潮風公園や船の科学館がある東八潮エリアでは、新たな首都の玄関口である東京国際クルーズターミナルとの連携やお台場エリアとの近接性を活かした有効な利活用方策について検討し、国や東京都等との協議・調整を行います。

第 6 章

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

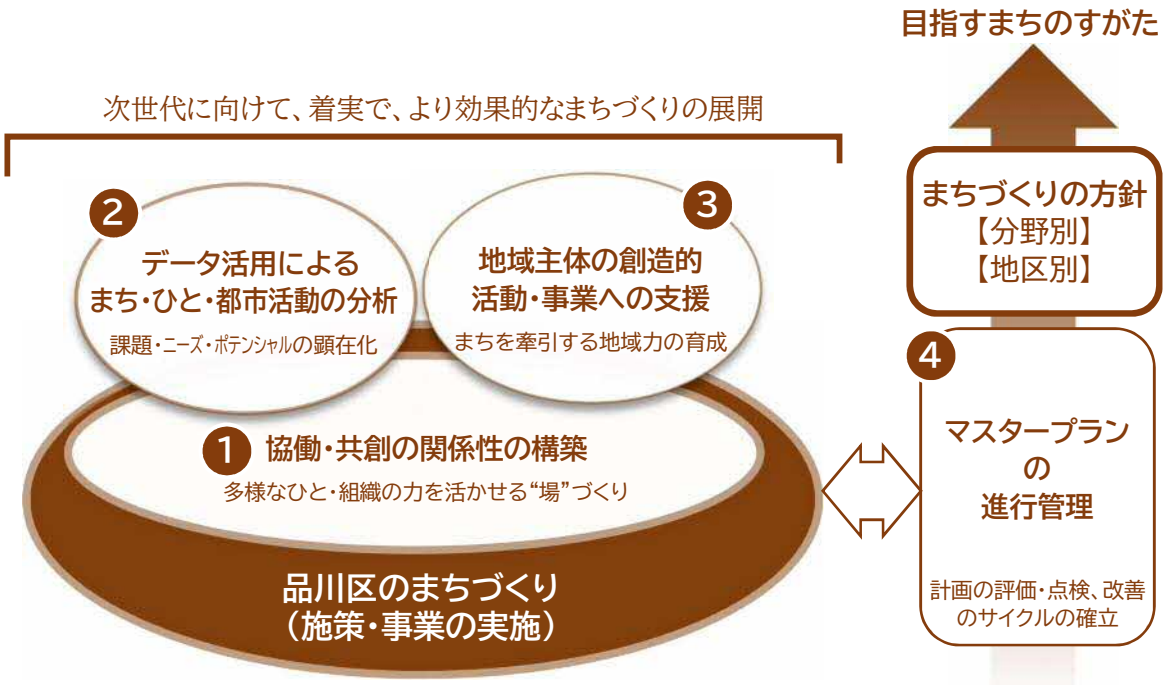
０１　協働・共創の関係性の構築
０２　データ活用によるまち・ひと・都市活動の分析
０３　地域主体の創造的活動・事業への支援
０４　マスタープランの進行管理

「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」（第3章）の実現に向けて、分野別（第4章）、地区別（第5章）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。

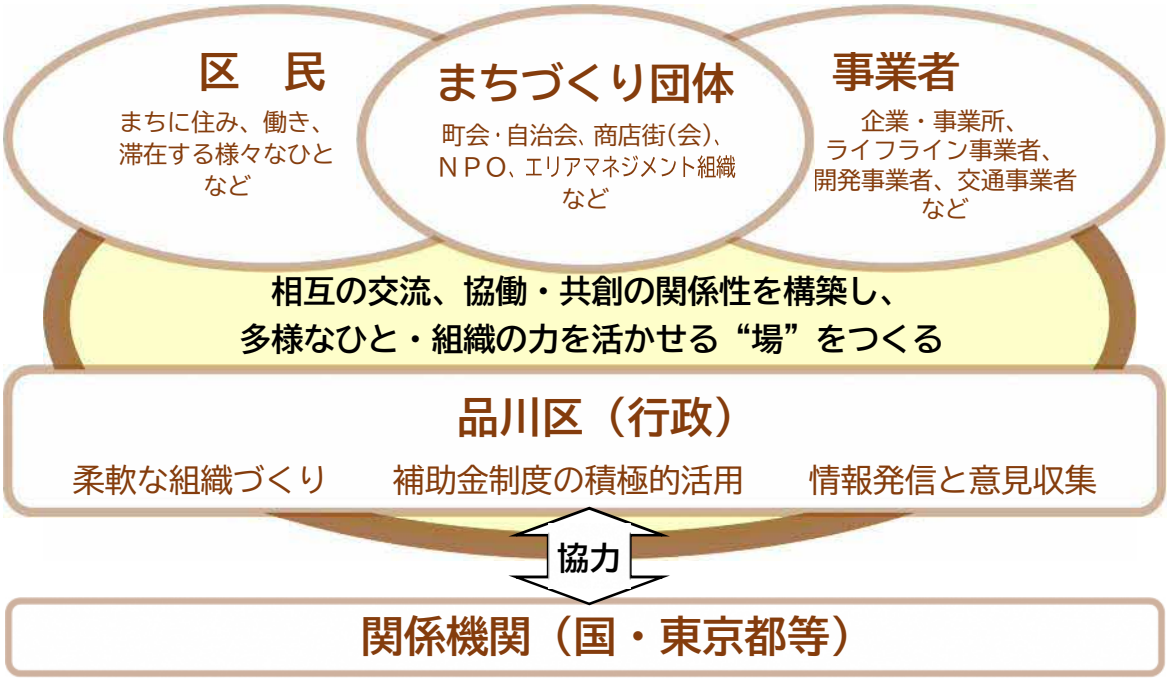


01 協働・共創の関係性の構築

――多様なひと・組織の力を活かせる“場”をつくる

まちに住み、働き、活動・滞在する様々なひと（区民）や事業者、まちづくり団体、品川区（行政）とまちをつなぎ、相互の交流や協働・共創の関係性を構築して、多様なひと・組織の力を活かせる場をつくっていきます。

特に、区庁舎再編に伴う庁舎跡地検討にあたっては、区民による区役所跡地活用検討委員会を設置し、区民ニーズを叶えるとともに、跡地周辺の一体的なまちづくりを区民とともに進めます。



多様なひとの協働・共創（例）





「子どもたちのアイデア等を活かした公園づくり」ワークショップと障害の有無に関わらず、みんなで遊べる公園の整備

〔大井坂下公園〕

区内の小学生や障害のある子どもたちを対象に、インクルーシブ公園（障害の有無に関わらず、みんなで遊べる公園）を整備するためのアイデアを考えるワークショップを実施。子どもたちからは80個以上のアイデアが出され、大井坂下公園には車いすの子と一緒に頂上まで登ることができる複合遊具や寝ころんだまま乗れる皿型のブランコなどのアイデアを取り入れました。

02

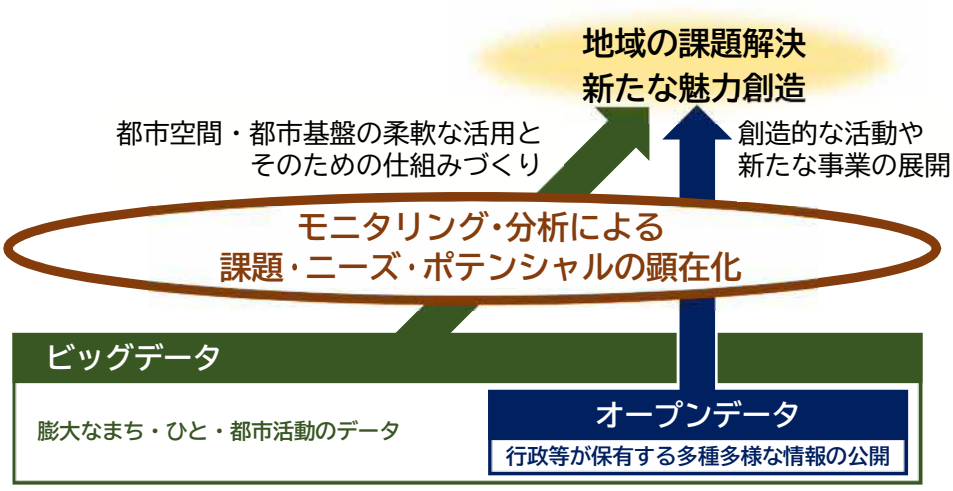
データ活用による
まち・ひと・都市活動の分析

――地域の課題・ニーズ・ポテンシャルを顕在化させる

膨大なまち・ひと・都市活動のデータの分析を通じて、社会サービスや公共空間の利用などの課題やニーズ、ポテンシャルを顕在化（見える化）する技術が進展しています。

例えば、ビッグデータ*を活用してひとの集積や人流の変化などをきめ細かく把握できるようになると、時間帯や曜日などによって広場や道路空間の使い方を変えることも可能になると考えられます。そのため、今後は、こうした分析から見える地域の特性やニーズに応じて、多様な機能を持つ都市空間や都市基盤の活用の可能性・柔軟性を広げる仕組みを確立し、まちの課題解決や新たな魅力創造につなげていきます。

また、行政等が保有する多種多様な情報をオープンデータ*として広く公開し、区民や事業者、まちづくり団体などが手軽に利活用できるようにすることで、多様な主体が様々な角度で分析を行い、創造的な活動・事業の展開を活発化させていくような環境を充実させていきます。



データの活用（例）





環境データを活用した快適なまち歩きWEBサービス

〔TOKYO OASIS〕（千代田区内での事例）

建物や街路樹などのまちのデータを活用して日陰や日なたなどの視覚化により、まちで快適に過ごせる空間（ルート・場所）の情報などを提供するWEBサービスが展開されています。まちと人をつなげ新たなまちの魅力や価値の発見を通じて持続可能なまちづくりを目指しています。

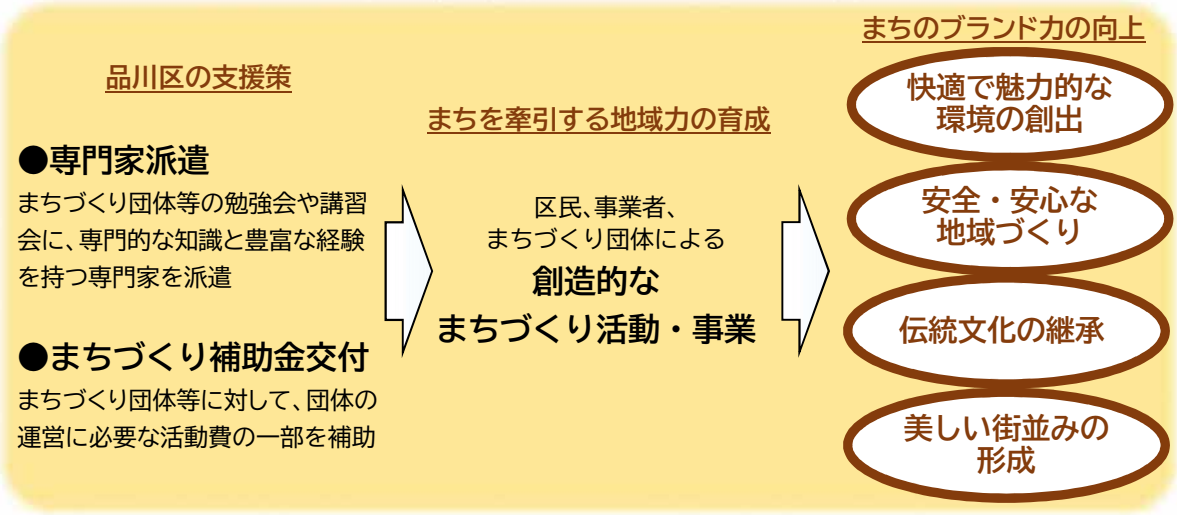
（提供）Green Tokyo 研究会（事務局：エコッツェリア協会）

03 地域主体の創造的活動・事業への支援

――まちの課題解決や魅力創造、ブランド力の向上を牽引する地域力を育てる

魅力ある地域の環境や価値を維持・向上していくためには、都市開発事業等でまちを「つくる」取り組みとともに、つくられたまちとその魅力・価値を地域主体で「育てる」ことが重要になります。

まち（公共空間や施設等）の管理運営やまちづくり・景観形成等のルールの策定・運用など、区民や事業者、まちづくり団体などが主体となって行う活動や事業を支援していくことで、快適で魅力的な環境の創出や美しい街並みの形成、安全・安心な地域づくり、伝統・文化の継承など、まちのブランド力の向上につなげていきます。



地域主体の活動（例）





地域に根差し、まちの魅力と価値向上を目指したまちづくり活動

〔大崎駅周辺地域におけるエリアマネジメント*〕

大崎駅周辺地域では、地域住民、企業、団体、行政等の様々な主体の連携により、各まちづくり組織を一本化して都市空間の効率的な維持管理や地域活性化のためのエリアマネジメント活動を展開しています。

運河沿いの水辺空間を活かして季節の花を楽しむプロジェクト

〔しながわ花海道〕

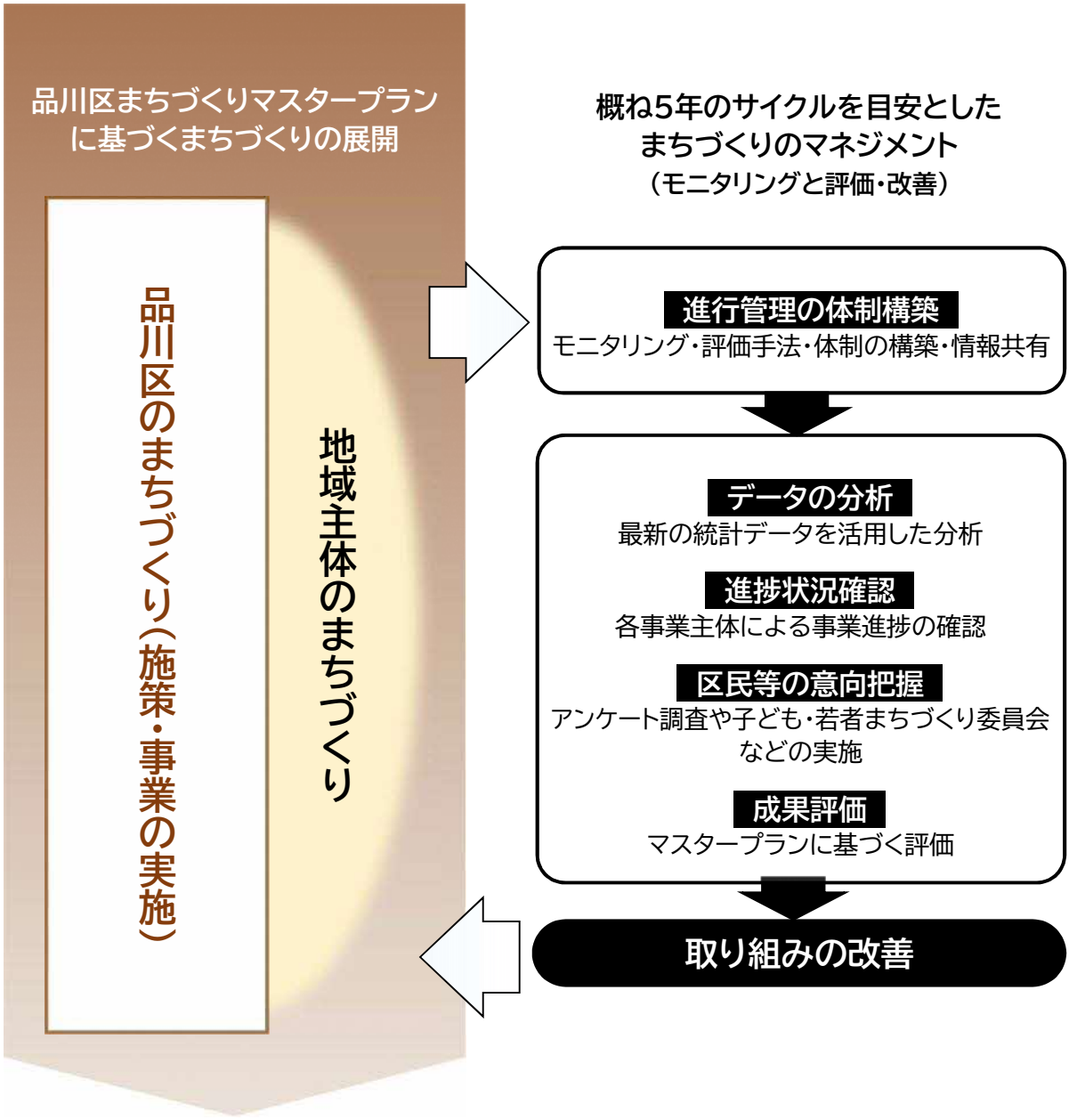
地元の商店街が中心となって立ち上げたプロジェクトで、約2kmに及ぶ運河の土手に沿って学校や町会などが花壇を自主管理しています。春は菜の花、夏はひまわり、秋はコスモスなど、季節ごとに花を楽しめる地域の風物詩となっています。

04 マスタープランの進行管理

――計画の評価・点検、改善のサイクルを確立する

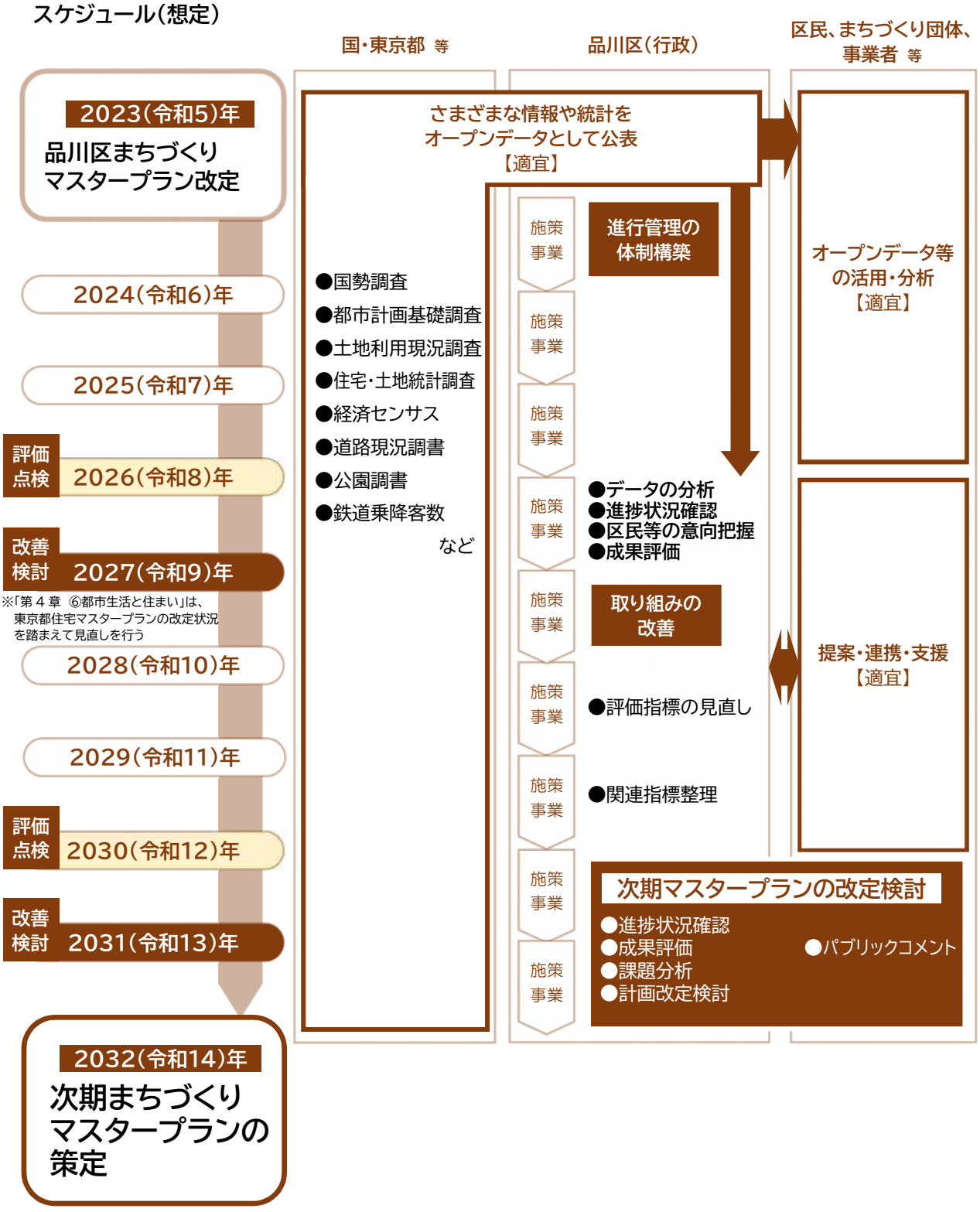
概ね5年ごとに最新の統計データを活用した分析や施策事業の進捗状況確認などにより、マスタープランに基づくまちづくりの成果を定期的に評価し、適時適切に取り組みの改善を行っていきます。

また、オープンデータ*などの充実を進めることにより、区民・事業者・専門家等によるデータの活用や、幅広い視点からの評価・分析、提言を受けて、効果的な改善行動につなげていきます。



進行管理

スケジュール(想定)



分野別の評価指標
（現状値・目標値）

●分野別まちづくり方針（第4章）に基づくまちづくりについて、計画の点検評価を行う代表的な指標と現状値・目標値を6つの分野ごとに設定し、数値の推移のモニタリングを行います。

●「強靭なまち」につながる分野連携の成果については、各分野で 強靭 マークを付けた指標で総合的に評価します。

1 防災・復興

（目標）
様々なリスクに
しなやかに
対応できるまち

代表的指標	現状値（年）	目標値（年）
強靭 **不燃領域率** 品川区長期基本計画 2020（令和2）年4月	各地区 50%前後 〔2019（令和元）年〕	市街地の延焼率がほぼ0となるよう、不燃領域率70%以上の燃えにくいまちを目指す。 **70%以上** 〔2029（令和11）年〕
強靭 **防災広場の整備数** 水とみどりの基本計画・行動計画 2022（令和4）年3月	40箇所 〔2022（令和4）年〕	密集市街地を中心に、災害発生時に避難場所や活動拠点として利用できる広場を増やす。 **49箇所** 〔2031（令和13）年〕
強靭 **住宅の耐震化率** 品川区耐震改修促進計画 2021（令和3）年3月	91% 〔2020（令和2）年〕	木造住宅やマンション等の耐震性が不十分な住宅を概ね解消することを目指す。 **概ね解消** 〔2025（令和7）年〕

2 都市基盤

（目標）
多様なひとの移動
や活動を支え、
歩きたくなるまち

代表的指標	現状値（年）	目標値（年）
強靭 **都市計画道路の整備率**	69.4% 〔2022（令和4）年〕	優先整備路線や特定整備路線に位置づけた都市計画道路の整備による整備率向上を目指す。 **78%** 〔2032（令和14）年〕
鉄道駅ホーム柵の整備駅数	26駅 〔2022（令和4）年〕	すべてのひとが安全に安心して鉄道車両へ乗降できる駅を増やす。 **36駅** 〔2032（令和14）年〕
強靭 **細街路の整備率** 総合実施計画 2022（令和4）年	39% 〔2021（令和3）年〕	細街路の拡幅整備を行い、市街地環境と防災性の向上を目指す。 **50%** 〔2029（令和11）年〕

現況値・目標値は長期基本計画や各種事業計画に基づいて設定しています。

各分野のまちづくりの目標に対して、方針や取り組みの進捗状況の点検評価を行う際には、この代表的指標のほか、都市計画基礎調査の分析結果や各種統計調査等を基に関連指標を整理して成果の評価や課題の分析を行います。

3 水とみどり

（目標）

水とみどりから
居心地のよい
空間がつながり、
広がるまち

代表的指標	現状値（年）	目標値（年）
みどり率 水とみどりの基本計画・行動計画 2022（令和4）年3月	公園・緑地や道路、民有地（屋上）などのみどりを約15.0ha増やすことを目指す。 21.1% 〔2020（令和2）年〕	**21.7%** 〔2031（令和13）年〕
地域が利用促進・管理する公園 水とみどりの基本計画・行動計画 2022（令和4）年3月	NPOやエリアマネジメント等と連携して、地域主体で維持管理、活用できる公園を増やす。 10箇所 〔2022（令和4）年〕	**22箇所** 〔2031（令和13）年〕
強靭 **区有船着場の利用回数** 水とみどりの基本計画・行動計画 2022（令和4）年3月	区有船着場の利用回数を増やし、舟運の活性化や水辺のにぎわいを広げていくことを目指す。 150回／年 〔2020（令和2）年〕	**450回／年** 〔2031（令和13）年〕

4 都市景観

（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

代表的指標	現状値（年）	目標値（年）
景観重点地区数 品川区景観計画 2011（平成23）年1月 ※以降、重点地区追加	地区固有の資源や個性を活かして独自の景観ルールを定める地区を増やすことを目指す。 4地区 〔2022（令和4）年〕	**5地区** 〔2032（令和14）年〕
強靭 **区道の無電柱化の整備延長** 品川区無電柱化推進計画 2020（令和2）年5月	今後10年間で優先的に無電柱化を推進する必要がある4路線の整備を目指す。 約23.3km 〔2020（令和2）年〕	**約24.2km** 〔2029（令和11）年〕

5 環境・エネルギー

（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

代表的指標	現状値（年）	目標値（年）
建築物の省エネ化による温室効果ガス排出削減量	省エネ基準適合の推進〔2013（平成25）年〕	145 千t-CO_2*〔2030（令和12）年〕
	省エネ基準を満たした建築物の推進により、温室効果ガス排量の削減を目指す。	
住宅での効率的な省エネルギー機器の導入による温室効果ガス排出削減量	高効率機器の普及〔2013（平成25）年〕	90 千t-CO_2*〔2030（令和12）年〕
	高効率な給湯器や照明等の導入により、温室効果ガス排出量の削減を目指す。	
強靭 区有建築物への再生可能エネルギー導入量 品川区環境基本計画 2023（令和5）年	33施設〔2013（平成25）年〕	60施設〔2027（令和9）年〕
	新築・改築時のZEB化、改修時の省エネルギー機器の導入により、施設の脱炭素化を目指す。	

6 都市生活と住まい

（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

代表的指標	現状値（年）	目標値（年）
定住意向 品川区長期基本計画 2020（令和2）年4月	91.6%〔2019（令和元）年〕	向上〔2029（令和11）年〕
	現状よりも、「品川区に住み続けたいと思う区民」を増やすことを目指す。	
住宅確保要配慮者の入居件数 総合実施計画 2022（令和4）年	30件〔2021（令和3）年〕	430件〔2029（令和11）年〕
	要配慮者の入居に対する支援を行い、誰もが安心して住み続けられるまちを目指す。	
強靭 不適正管理状態から改善された空き家 総合実施計画 2022（令和4）年	176件〔2021（令和3）年〕	496件〔2029（令和11）年〕
	不適正管理状態の空き家所有者に通知等の啓発を行い、改善を目指す。	

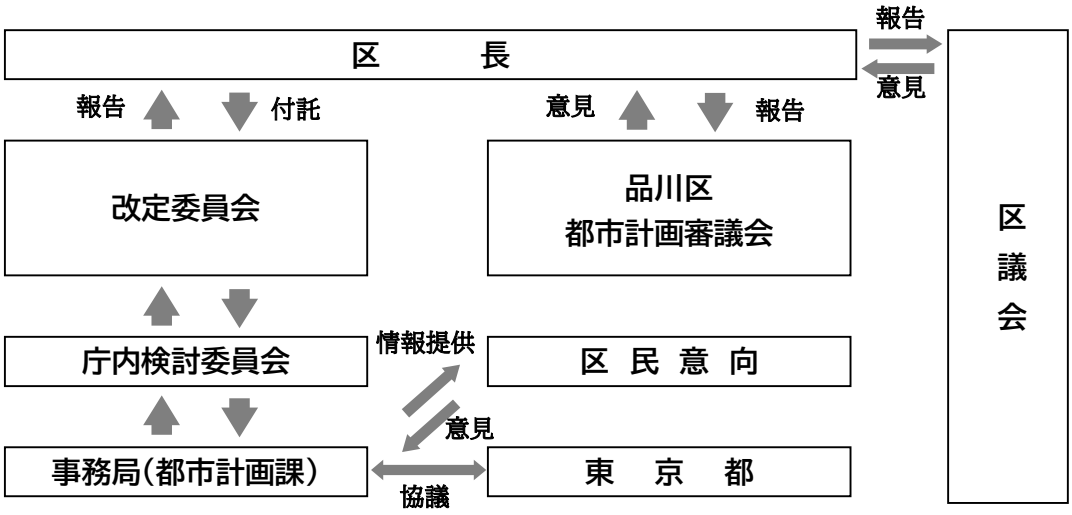
＊t-CO_2：温室効果ガスの発生量を示す単位のこと。6種類の効果ガスをCO_2基準で換算して重量で表したもの。

資料編

０１　検討体制
０２　検討経緯
０３　アンケートの実施概要
０４　オープンハウス型説明会の実施概要
０５　パブリックコメントの実施概要
０６　用語解説
０７　出典等

01 検討体制

マスタープランの改定は、学識経験者、区内関係団体、公募区民等で構成する委員会を立ち上げ、検討を進めました。



●改定委員会

【役　割】

改定委員会は、品川区まちづくりマスタープランの改定に関する事項を審議し、その結果を区長に報告します。

【構成員】

学識経験者3名、区内関係団体13団体、
公募区民2名、品川区1名　　計19名

●庁内検討委員会

【役　割】

庁内検討委員会は、改定にあたりまちづくりに関連する各分野について、全庁横断的に調査・検討を行います。

【構成員】

企画部2名、地域振興部3名、文化スポーツ振興部2名、
福祉部3名、都市環境部9名、防災まちづくり部10名　　計29名

品川区まちづくりマスタープラン改定委員会名簿

区分	役職	氏 名	所 属
学識経験者（3名）	委員長	野澤 康	工学院大学 教授
	副委員長	村木 美貴	千葉大学大学院 教授
	委員	菅原 麻衣子	東洋大学 教授
区内関係団体（13団体）	委員	武田 健三	東京商工会議所品川支部 会長
	委員	廣瀬 隆博	一般社団法人 品川産業協会 代表理事
	委員	金子 正秀	品川第一地区町会・自治会連合会 会長
	委員	宇田 俊一	大崎第一地区町会・自治会連合会 会長
	委員	有馬 紀久	大井第一町会連合会 会長 ※R4.5.9まで
		岡 賢二	大井第一町会連合会 会長 ※R4.5.10から
	委員	越智 克巳	荏原第三連合町会 会長
	委員	丹治 勝重	八潮自治会連合会 会長 ※R4.6.21まで
		本間 譲	八潮自治会連合会 副会長 ※R4.6.22から
	委員	伊藤 義之	公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 品川支部 副支部長
	委員	馬越 浩明	日本労働組合総連合会東京都連合会（連合東京） 品川地区協議会 議長
	委員	島 敏生	品川区商店街連合会 会長
	委員	島崎 妙子	社会福祉法人 品川区社会福祉協議会 副会長
	委員	渡辺 博明	一般社団法人 東京都建築士事務所協会 品川支部 支部長
	委員	松本 亨	一般社団法人 しながわ観光協会 会長
区民（2名）	委員	髙橋 明代	公募区民
	委員	懸田 幹夫	公募区民
品川区（1名）	委員	桑村 正敏	副区長

02

検討経緯

2021（令和3）年度から2022（令和4）年度にかけて、庁内検討委員会による全庁横断的な調査・検討を行うとともに、改定委員会による改定内容の審議を行いました。全6回の委員会では、まちづくりの現状把握、成果の確認、改定の方向性の検討など、段階的に整理し、改定案としてとりまとめました。

また、マスタープランの改定にあたっては、区民等のアンケートの実施や、4会場でのオープンハウス型説明会の実施、インターネットでの意見募集など、区民の意見を広く聞き、計画への反映に努めました。

さらに、次代を担う若者との意見交換の場として、東京都立産業技術高等専門学校の学生にご協力いただき、まちづくりに関するワークショップを開催しました。



東京都立産業技術高等専門学校でのワークショップの様子

2021年度 （令和3年度）	7月　7日	品川区議会建設委員会
	7月　8日 ～7月１２日 ～7月２５日	アンケートの実施 （区内就業・就学者向けWEBアンケート） （区民向けアンケート）
	１２月　１日	第1回庁内検討委員会
	１２月１０日	第1回改定委員会
	１月１７日	品川区議会建設委員会
	３月２３日	第2回庁内検討委員会
	３月２９日	第2回改定委員会
2022年度 （令和4年度）	４月１８日	品川区議会建設委員会
	６月　２日	第3回庁内検討委員会
	６月１３日	第3回改定委員会
	６月２８日	品川区議会建設委員会
	８月　８日	第4回庁内検討委員会
	８月２２日	品川区議会建設委員会
	８月２５日	第4回改定委員会
	９月１６日	品川区議会建設委員会
	９月１７日 ～９月２４日	オープンハウス型説明会（4会場）
	１０月１４日	第5回庁内検討委員会
	１０月２７日	第5回改定委員会
	１０月３１日	品川区議会建設委員会
	１１月１６日	品川区都市計画審議会
	１２月　１日 ～１２月２８日	パブリックコメント
	１月２６日	第6回庁内検討委員会
	２月　３日	第6回改定委員会
	２月２８日	品川区議会建設委員会
	３月　８日	品川区都市計画審議会
	３月２１日	改定・公表

03 アンケートの実施概要

区民等の意向を把握してマスタープランの改定検討を行うために、2種類のアンケート調査を実施しました。

区民向けアンケートは、品川区にお住いの満16歳以上の方2，500世帯を対象に実施し、まち・まちづくりの満足度や今後の重要度などをお伺いしました。

また、品川区に通勤・通学してこられる方にもWEBを活用したアンケートを実施し、区外から見たまちの魅力や居住意向等をお伺いしました。

区民向けアンケート		
調査地域	：	品川区内
調査対象	：	満16歳以上の区内在住者 （品川、大崎、大井、荏原、八潮の各地区500世帯、計2,500世帯）
調査方法	：	郵送配布・郵送回収
調査期間	：	令和3年7月8日～令和3年7月25日
回 収 数	：	709 件(回収率28．3%)
調査項目	：	○まちづくり目標の満足度と今後の重要度 ○利用している駅周辺や商店街、利用満足度とその理由 ○まちづくりの周辺環境の変化・満足度・重要度 ○コロナ禍における働き方・暮らし方の変化の有無 ○おおむね20年後に品川区が備えておくべき魅力や機能 ○居住意向　　など

区内在勤・在学者向けアンケート		
調査地域	：	東京都(品川区を除く)、神奈川県、埼玉県、千葉県
調査対象	：	16歳以上40歳未満の品川区に在勤・在学する者 （Web 調査会社の登録モニターより抽出）
調査方法	：	インターネット調査
調査期間	：	令和3年7月8日～令和3年7月12日
回 収 数	：	1,005 件
調査項目	：	○品川区への通勤・通学で最もよく利用する交通手段 ○就業・就学して感じる品川区の魅力 ○品川区での過ごし方 ○コロナ禍における働き方・暮らし方の変化の有無 ○品川区への居住意向とその理由　　など

04 オープンハウス型説明会の実施概要



マスタープラン改定の検討を進める中で、2022（令和4）年9月に、それまで検討を行っていた「目指すまちのすがた」や「分野別まちづくりの方針」等の素案、「地区別まちづくりの方針」の骨子案についてのパネルを展示し、オープンハウス形式で区民の皆さまにご説明するとともに、これからのまちづくりのあり方についてのご意見を伺いました。

説明会は区内4箇所で開催し、計359名の方に来場していただき、様々なご意見を伺いました。

オープンハウス型説明会			
開催日／場所	：	令和４年９月17日(土)　しながわ区民公園(パークセンター)	
		令和４年９月18日(日)　大崎ニューシティ(1階イベント広場)	
		令和４年９月21日(水)　品川区役所(屋外広場)	
		令和４年９月24日(土)　スクエア荏原(4階展示室)	
来場者数	：	計359名	
意見数	：	・会場（ご意見シート）	２５件
		・会場（区職員の聴き取り）	１０３件
		・区ホームページでの意見募集（9/17～30）	９件

05 パブリックコメントの実施概要

マスタープラン素案に対するパブリックコメントを実施しました。

「素案」に対するパブリックコメント		
募集期間	：	令和4年12月1日～28日
募集方法	：	ホームページ、郵送、FAX、持参
周知方法	：	広報紙、区ホームページ、 プレスリリースサイト、ケーブルテレビ、Twitter
意見数	：	59名(123件)

06 用語解説

用語	説明
あ行	
イノベーション	「技術革新」「刷新」のこと。
エリアマネジメント	地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組みのこと。
延焼遮断帯	市街地の延焼を阻止するため、道路、河川、公園、鉄道などと、それらの沿線に建つ不燃化された建築物により形成される帯状の不燃空間のこと。
オープンデータ	国、地方公共団体および事業者が保有する官民データのうち、国民誰もがインターネット等を通じて容易に利用（加工、編集、再配布等）できるよう、次の3つの条件に該当する形で公開されたデータ。1. 営利目的、非営利目的を問わず二次利用可能なルールが適用されたもの。2. 機械判読に適したもの。3. 無償で利用できるもの。
屋外広告物	看板やはり紙、広告塔など、建物の屋上や壁面等に掲出されたもの。まちの良好な景観を形成し、風致を維持し、公衆に対する危害を防止する観点から、「東京都屋外広告物条例」により屋外広告物の規制を行っている。
か行	
概成（がいせい）	計画幅員までは完成していないが、現状で一定程度の幅員が確保されている都市計画道路。
崖線（がいせん）	河川や海の浸食作用でできた崖地の連なり。都内の区市町村界を越えて連続して存在する東京の緑の骨格となっている。
界隈性（かいわいせい）	商業の賑わい、生業の活気、文化、生活感、街並みなどから感じる、一帯のまちで共通する個性や雰囲気。
風の道	都市レベルのヒートアイランド対策として、建築物の高さの制限や建築物の形態・配置の工夫により、風の通り道をつくること。
かまどベンチ	災害時に「かまど」として活用できるベンチ。
旧耐震基準	1981（昭和56）年6月1日の「建築基準法」の耐震基準の見直しよりも前に用いられていた耐震基準。
区民住宅	中堅所得者層のファミリー世帯を対象に、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、区が建設した住宅や区が借上げ管理をする住宅。
景観アドバイザー制度	重点地区などの建築物等の景観上配慮すべき事項について、事業者等との事前相談を行うために区が委託する、都市景観に関する専門知識・経験を有する専門家を活用した制度。
景観計画	「景観法」に基づく規制誘導や良好な景観づくりのための制度の活用を図る計画。景観形成の基本目標や方針を定めてその実現方法を示し、区の景観まちづくりのマスタープランとして定めるもの。
景観形成基準（景観ルール）	地域の特性に応じて、景観に影響する建築物や工作物を客観的に規制誘導するための基準。

用語	説明
広域避難場所	大規模な延焼火災が鎮火するまで一時的に待機する場所。東京都が、「東京都震災対策条例」に基づき、「避難場所」を指定している。
公開空地	「建築基準法」に基づく総合設計制度等の都市開発諸制度等の適用により、開発敷地内に設けられた空地のこと。
耕地整理	農業生産性を向上させるための土地改良事業のひとつであり、不整形の耕地の区画形状を整理し交換分合を行い、それに伴って道路や用水路の改良新設を行うこと。
交通結節点	異なる交通手段（場合によっては同じ交通手段）を相互に連絡する乗り換え・乗り継ぎ施設のこと。具体的には、鉄道駅、バスターミナル、自由通路や階段、駅前広場やバス交通広場、歩道などが挙げられる。
合流式下水道	家庭等から排出される汚水と雨水を一つの下水管で集める下水道の方式。
コージェネレーションシステム	発電とともに発生した熱を、冷暖房や給湯などに利用するシステムで、エネルギーの効率的利用を図ることが可能。
コミュニティバス	交通空白地域・不便地域の解消等を図るため、市区町村等が主体的に計画し、既存の路線以外のバスを必要としている地域に走らせるバスのこと。
さ行	
サードプレイス	自宅（第一の場）と職場や学校など（第二の場）の間にある、自分らしさを取り戻すことができる第三の居場所のこと。
細街路	「建築基準法」第42条第2項に規定する道路で、幅員が4メートルに満たない狭い生活道路などのこと。
再生可能エネルギー	太陽光、風力、水力、地熱、太陽熱、大気中の熱、その他の自然界に存する熱、バイオマスなど、永続的に利用することができると認められる低炭素のエネルギー源のこと。
サテライトオフィス	企業・組織の重要拠点から離れた場所に設置されたオフィス。
シェアオフィス	複数の人や事業者で一つのオフィス空間を共同で使用すること。またその場所。
シェアサイクル	地域内に設置されたサイクルポート（自転車の貸出、返却を行う場所）であれば、どこでも自転車を借りることができ、返却することができるシステムのこと。
市街地再開発事業	「都市再開発法」に基づき、細分化された土地を統合し、建築物と公共施設とを一体的に整備することにより、木造住宅密集地域や住宅、店舗および工場等が混在して環境の悪化した市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とする事業。
自転車走行空間	車道の一部を利用した自転車レーンの設置や、歩道内で植栽帯や舗装の色などにより歩行者と自転車を分離する手法等で整備される自転車の通行部分。
品川産業支援交流施設（SHIP）	エンジニア、デザイナーなど起業家精神に満ちあふれた国内外のクリエイターや、さらなる飛躍をめざすベンチャー・中小・大手企業などの交流・連携を促進し、品川区から日本、ひいては世界で活躍する企業を育成・輩出することを目的とした産業支援・交流施設。
斜線制限	建物の前面道路の幅員によって、建物の高さを制限するもの。
遮熱性舗装	舗装の表面に赤外線を反射させる樹脂を塗布することなどにより、一般的なアスファルト舗装に比べ夏季における昼間の路面温度を10度以上低減できる舗装。
舟運（しゅううん）ネットワーク	船によるひとの移動や物資の輸送のための航路が充実していること。
修景	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の景観（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。

用語	説明
住宅確保要配慮者	低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者。
住宅セーフティネット	民間の空き家・空き室を活用した高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者への住宅支援のこと。
住宅履歴情報	住宅の設計、施工、維持管理、権利資産関係という住宅の履歴に関する情報で、いつ、誰が、どのように新築や修繕、改修・リフォーム等を行ったかを記録したもの。
浚渫（しゅんせつ）	川等の底にたまる土砂やごみを取り除くこと。
自立分散型エネルギー	太陽光発電等の再生可能エネルギー、蓄電池、コージェネレーションシステム等を需要場所に分散配置し、平時においてエネルギーを効率的に利用するとともに、エネルギーの地産地消により停電時に自立・持続可能となるエネルギーシステムのこと。
人工知能（AI）	人間の脳が行っている知的な作業をコンピュータで模倣したソフトウェアやシステム。人間の使う自然言語を理解したり、論理的な推論を行ったり、経験から学習したりするコンピュータプログラム等のことをいう。
スカイライン	都市の連続する建物群が形成する、街並みの輪郭と空との境界線。
ストリートファニチャー	道路や広場など屋外の公共空間に設置される、ベンチや街路灯等の施設の総称。
創エネルギー	低炭素・循環型社会の実現に向け、太陽光や廃熱等を使用する再生可能エネルギー等を用いて、地域や個人でエネルギーを創出しようとする考え方。
総合危険度	地震に対する地域の危険性を「建物倒壊危険度」および「火災危険度」の2つの指標と、「災害時活動困難度係数」を加味して総合化したもの。数字が上がるほど地域の危険性は高くなる。
た行	
地区計画	地区の課題や特徴を踏まえ、住民と区市町村とが連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置付けて「まちづくり」を進めていく手法。
地籍調査	「国土調査法」に基づき、主に市町村が主体となって土地の所有者、地番、地目を調査し、境界の位置と面積を測量する調査。
長期優良住宅	「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、所管行政庁により認定される住宅で、劣化対策、耐震性、可変性などの性能を有し、長期にわたり良好な状態で使用できる住宅。
貯留施設	雨水を一旦貯めて、川や下水道の水位が低下した後に、ポンプ等で排水する施設。
デジタルトランスフォーメーション／DX	ICTの浸透が人々の生活をあらゆる面でより良い方向に変化させること。
テレワーク	ICT（情報通信技術）を利用し、時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方のこと。
特定緊急輸送道路	高速自動車国道、一般国道およびこれらを連絡する幹線的な道路並びにこれらの道路と知事が指定する拠点（指定拠点）とを連絡し、または指定拠点を相互に連絡する道路を緊急輸送道路といい、このうち、特に都内の主要な防災拠点、空港や港湾を結ぶ道路、緊急物資や救援活動の受入れのための道路等、沿道建築物の耐震化を図る必要がある道路として指定する道路。
特定緊急輸送道路沿道建築物	特定緊急輸送道路に敷地が接する旧耐震建築物のうち、高さがおおむね道路幅員の1/2以上の建築物。「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」および「建築物の耐震改修の促進に関する法律」により、耐震診断の義務付けなどがされている。

用語	説明
特定整備路線	震災時に特に甚大な被害が想定される整備地域を対象に、災害時の延焼遮断や避難路、緊急車両の通行路となるなど、地域の防災性向上に大きな効果が見込まれる都市計画道路。
特別工業地区	特別用途地区のひとつ。地場産業の保護育成と公害の防止を図ることを目的として指定し、工場の業種や風俗営業を営む店舗を制限する地区のこと。
都市再生緊急整備地域	「都市再生特別措置法」に基づく、都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域。
都市防災不燃化促進事業	不燃化促進区域内において、2階建て以上の耐火建築物または準耐火建築物を建築する者に対し、建築物の1階から3階までの床面積の合計に応じ、建築費の一部を助成する事業。事業主体は区で、当事業を行う区に対して、都および国から補助金が交付される。
土地区画整理事業	「土地区画整理法」に基づき、道路、公園、河川などの公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業。
土地利用転換	従来の土地の使い方を別の目的の使い方に変更すること。
な行	
燃料電池自動車	燃料電池で水素と酸素の化学反応によって発電した電気エネルギーを使って、モーターを回して走る自動車。
は行	
排水機場	ポンプにより堤内地側の水を川へ排出する、雨水を川へ汲み出す施設。
羽田空港アクセス線	JR東日本が計画する、東京都心部と羽田空港とを結ぶ新しい鉄道路線のこと。
パブリックアート	道路、広場、公園などの公共空間に設置される芸術作品。
バリアフリー計画	「バリアフリー新法（高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律）」に基づき、市町村が、重点整備地区（旅客施設や病院、福祉施設等、高齢の方や障害のある方等が利用する施設が集まった地区）において、当該地区におけるバリアフリー化のための方針、事業等を示したもので、「バリアフリー新法」第25条第1項の移動等円滑化基本構想として策定するもの。
ヒートアイランド	都市の気温がその周辺に比べて高くなる現象のこと。
ビッグデータ	膨大かつ多様で複雑なデータのこと。スマートフォンを通じて個人が発する情報、カーナビゲーションシステムの走行記録など、日々生成されるデータの集合を指し、単に膨大なだけではなく、非定形でリアルタイムに増加・変化するという特徴がある。
フィーダー交通	交通機関の支線を指し、幹線交通に交通を集中したり、幹線交通から交通を分散したりする役割を持つ。鉄道の場合には、バスやタクシー、シェアサイクルなどの端末交通が、道路では幹線道路に接続する補助幹線道路や区画道路がこの役割を担う。
不燃化特区	不燃化推進特定整備地区。整備地域の中でも地域危険度が高いなど、特に重点的・集中的に改善を図るべき地区について、区から提案を受け、都が期間や地域を限定して、老朽木造建築物の建替え・除却への助成や固定資産税等の減免措置など特別の支援を行う地区。
不燃領域率	市街地の燃えにくさを表す指標。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る。 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。
文教地区	特別用途地区のひとつ。大学および学校等が集積している地区で良好な文教的環境の保護を図る住宅地等に指定するもの。住居系用途地域については第一種文教地区に、その他の用途地域については第二種文教地区に指定する。

用語	説明
防災街区整備地区計画	「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」に基づく地区計画制度。地区の防災機能の確保の観点から主要な道路等の公共施設を地区防災施設として位置付け、これに沿って建築物の耐火構造化を促進すること等によって、道路と建築物が一体となって延焼防止機能や避難機能を確保することを目的としている。
防災道路	災害時の通行可能な幅員6mを目安とし、地区の実情に応じて災害時に通行できる空間を確保する目的で整備している道路。
ポケットパーク	潤いや休憩のために道路脇や街区内の空地などに整備された比較的小規模な公園空間のこと。
保水性舗装	雨の日などに吸収した水分を晴れた日に蒸発させ、気化熱を奪うことにより、道路に水をまいた時と同じようにして、道路の表面温度を低下させることができる舗装。
ま行	
街並み誘導型地区計画	地区の特性に応じた建築物の高さ、配列および形態を地区計画として一体的に定め、工作物の設置の制限等必要な規制を行うことにより、前面道路幅員による容積率制限等の建築物の形態に関する制限の緩和を行い、個別の建築活動を通じて街並みを誘導しつつ、土地の合理的かつ健全な有効利用の推進および良好な環境の形成を図ることを目的とした制度。
密集住宅市街地整備促進事業	老朽建築物の除却・建替えや、地区施設の整備等を総合的に行うことにより、良好な住環境を備えた住宅の供給を促進すると同時に、防災性の向上を図る事業。
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（屋上緑化を含む）、公園、街路樹、河川、水路、湖沼などの面積が占める割合。
無電柱化	道路の地下空間を活用して、電力線や通信線などをまとめて収容する電線共同溝などの整備により、道路上にある電柱や電線をなくすこと。
木造住宅密集地域	震災時に延焼被害のおそれのある老朽木造住宅が密集している地域である、老朽木造建築物棟数率30％以上かつ、住宅戸数密度55世帯/ha以上かつ、住宅戸数密度（3階以上共同住宅を除く）45世帯/ha以上かつ、補正不燃領域率60％未満の地域。
や行	
ユニバーサルデザイン	年齢、性別、国籍、個人の能力等にかかわらず、多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方。
容積率制限	敷地面積に対する延べ床面積の割合。敷地に対して建てられる床面積を制限するもの。
ら行	
ライフステージ	ひとの一生を段階別に区分したもの。「幼年期・児童期・青年期・壮年期・老年期」や「新婚期・育児期・教育期・子独立期・老夫婦期」などがある。
リニア中央新幹線	超電導磁気浮上式により、時速約500km（現在の新幹線の約2倍）で東京―名古屋―大阪を約1時間で結ぶ新幹線の整備計画路線。
リノベーション	建物を修復し、新しい仕様や用途に再生すること。
連続立体交差化／連続立体交差事業	道路と鉄道との交差部において、鉄道を一定区間連続して高架化または地下化すること。また、その事業。多数の踏切を一挙に除却し、交通渋滞や踏切事故を解消するなど都市交通を円滑化するとともに、鉄道により分断された市街地の一体化を促進する。

用語	説明
A～Z	
BOD	Biochemical Oxygen Demand の略。生物化学的酸素要求量のことで、河川や工場排水の有機物による汚濁状況を図る代表的な指標。
HEMS	Home Energy Management System の略。住宅のエネルギーを居住者自らが把握し、管理するためのシステムのこと。
ICT	Information and Communication Technology（情報通信技術）の略。情報処理および情報通信に関連する諸分野における技術・産業・設備・サービス等の総称。
IoT	Internet of Things の略。コンピュータなどの情報・通信機器だけでなく、世の中に存在する様々な物体（モノ）に通信機能を持たせ、インターネットに接続したり相互に通信することにより、自動認識や自動制御、遠隔計測などを行うこと。
MaaS（マース）	Mobility as a Service（サービスとしての移動）の略。地域住民や旅行者一人ひとりのトリップ単位での移動ニーズに対応して、複数の公共交通やそれ以外の移動サービスを最適に組み合わせて検索・予約・決済等を一括で行うサービスであり、観光や医療等の目的地における交通以外のサービス等との連携により、移動の利便性向上や地域の課題解決にも資する重要な手段となるもの。
Park-PFI 制度	公園管理者が設置する都市公園内で飲食店・売店等の公園の利用者の利便向上に資する施設（公募対象公園施設）と、当該施設から生ずる利益を活用してその周辺の広場・遊具等（特定公園施設）の整備・改修等を一体的に行う民間事業者を公募により選定する「公募設置管理制度」のこと。
SDGs	Sustainable Development Goals の略で、2030（令和12）年を年限として、2015（平成27）年9月の国連サミットで採択された国際目標。
t-CO_2	温室効果ガスの発生量を示す単位のこと。6種類の効果ガスをCO_2基準で換算して重量で表したもの。
ZEB（ゼブ）	net Zero Energy Building の略。快適な室内環境を実現するとともに、空調、照明等に必要なエネルギーを極力減らしながら、創エネによって使用するエネルギーを創出することにより、年間の一次エネルギー消費量を正味（ネット）でゼロにすることを目指したビルのこと。
ZEH（ゼッチ）	net Zero Energy House の略。快適な室内環境を実現するとともに、空調、照明等に必要なエネルギーを極力減らしながら、創エネによって使用するエネルギーを創出することにより、年間の一次エネルギー消費量を正味（ネット）でゼロにすることを目指した住宅のこと。

07 出典等

【出　典】
品川区史2014

【画像提供】
しながわWEB写真館
国立国会図書館デジタルコレクション
国土交通省
国土地理院
東京都
一般社団法人東京都港湾振興協会
一般社団法人大崎エリアマネージメント

本計画の地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2，500分の1地形図を利用して作成したものである。
（承認番号）3都市基交著第61号
（承認番号）3都市基街都第15号、令和3年4月21日

品川区まちづくりマスタープラン
2023（令和5）年3月発行
1，500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、板紙へ
リサイクルできます。
VEGETABLE OIL INK
UD FONT