

品川区まちづくりマスタープラン(素案)

令和4年12月

品川区

— 目 次 —

第1章 品川区まちづくりマスタープランとは

- 1 品川区まちづくりマスタープランの役割 ----- 1- 1
- 2 位置付け ----- 1- 2
- 3 改定の目的 ----- 1- 3
- 4 計画期間 ----- 1- 5
- 5 計画の構成 ----- 1- 6


第2章 まちづくりのこれまでと今後の展望

- 1 まちづくりのあゆみ ----- 2- 1
- 2 まちの魅力と特性・変化 ----- 2- 5
- 3 これまでのまちづくりの主な成果と課題 ----- 2-13
- 4 新たなまちづくりの視点 ----- 2-15

第3章 目指すまちのすがた

- 1 目指すべき都市像 ----- 3- 1
- 2 将来都市構造 ----- 3- 2
- 3 土地利用と開発誘導の基本的な考え方 ----- 3- 9

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



(注) 改定検討中は、計画改定の経過などをご覧いただけます。

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(資料-7～12ページ)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4章 分野別まちづくり方針

1	防災・復興	4- 1
2	都市基盤	4-11
3	水とみどり	4-21
4	都市景観	4-29
5	環境・エネルギー	4-37
6	都市生活と住まい	4-45
7	「強靱なまち」につながる分野連携	4-53

第5章 地区別まちづくり方針

	地区区分	5- 1
1	品川地区	5- 4
2	大崎地区	5-16
3	大井地区	5-30
4	荏原地区	5-42
5	八潮地区	5-54

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

1	協働・共創の関係性の構築	6- 2
2	データ活用によるまち・ひと・都市活動の分析	6- 3
3	地域主体の創造的な活動・事業の育成	6- 4
4	マスタープランの進行管理	6- 5

資料編

1	検討体制	資料- 1
2	検討経緯	資料- 3
3	アンケートの実施概要	資料- 5
4	オープンハウス型説明会の実施概要	資料- 6
5	用語解説	資料- 7
6	出典等	資料-13

第 1 章

品川区まちづくりマスタープランとは

- 1 品川区まちづくりマスタープランの役割
- 2 位置付け
- 3 改定の目的
- 4 計画期間
- 5 計画の構成

1

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ていきます。

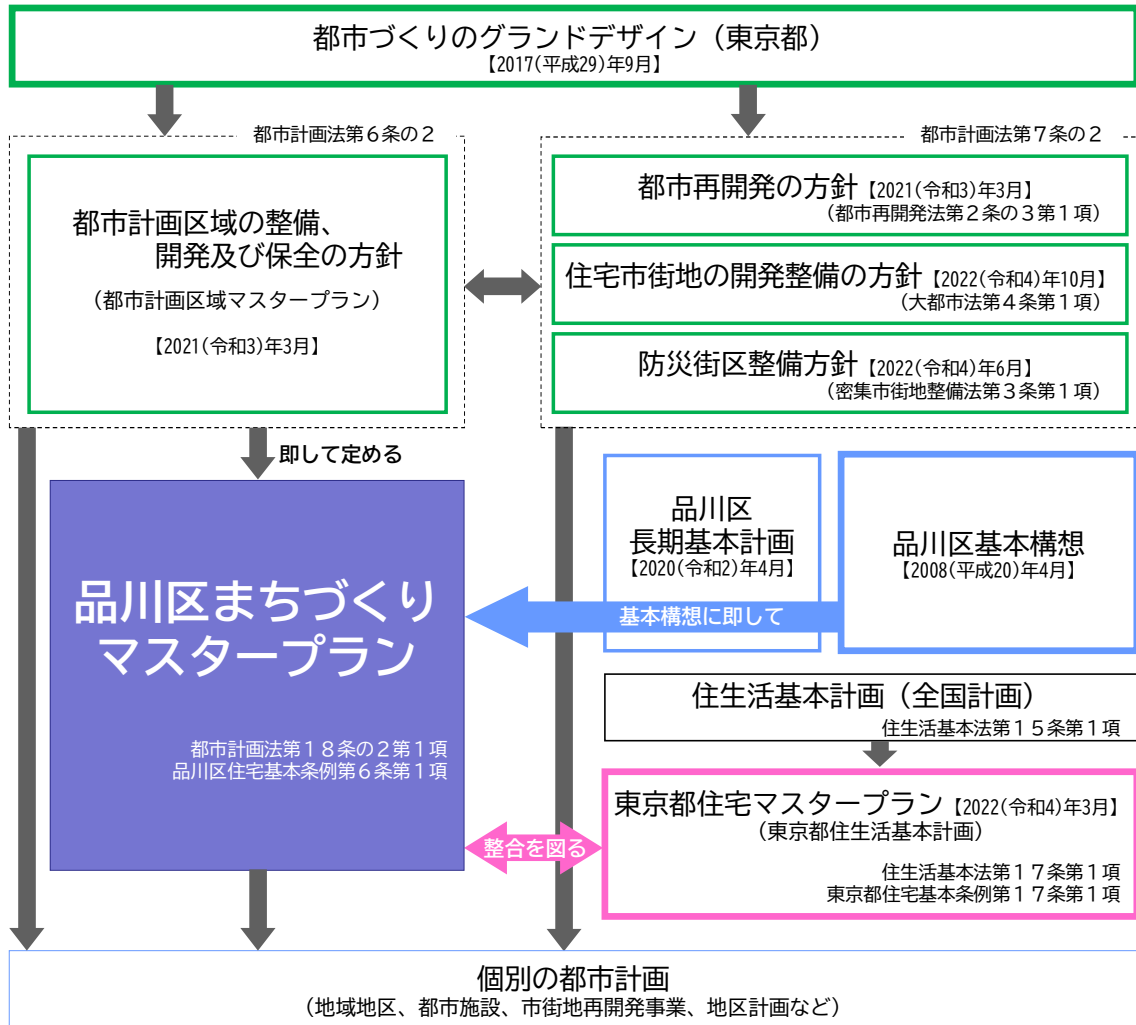
2013(平成25)年に策定されたマスタープランは、2001(平成13)年の「品川区市街地整備基本方針」および「品川区第三次住宅マスタープラン」を改定して、一体の計画として策定されました。

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。



2

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。

社会状況の変化に対応し、強靱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、^{げきじん}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、^{すうよう}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。

4

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。



5

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

これまでのまちづくりの成果と課題
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を示しています。

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

「強靱なまち」
につながる
分野連携

都市景観

環境・エネルギー

都市生活と住まい

これからのまちづくりの方向性(第2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「強靱なまち」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

地域主体の創造的な
活動・事業の育成

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

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

1

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

大正



鉄道省大井工場全景
(出典) 品川区役所落成記念葉書

昭和



西大井駅開業



ハツ山通りの整備

平成



東品川海上公園の整備



大崎駅周辺の再開発

令和



補助26号線開通



五反田リバー駅整備

——**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)

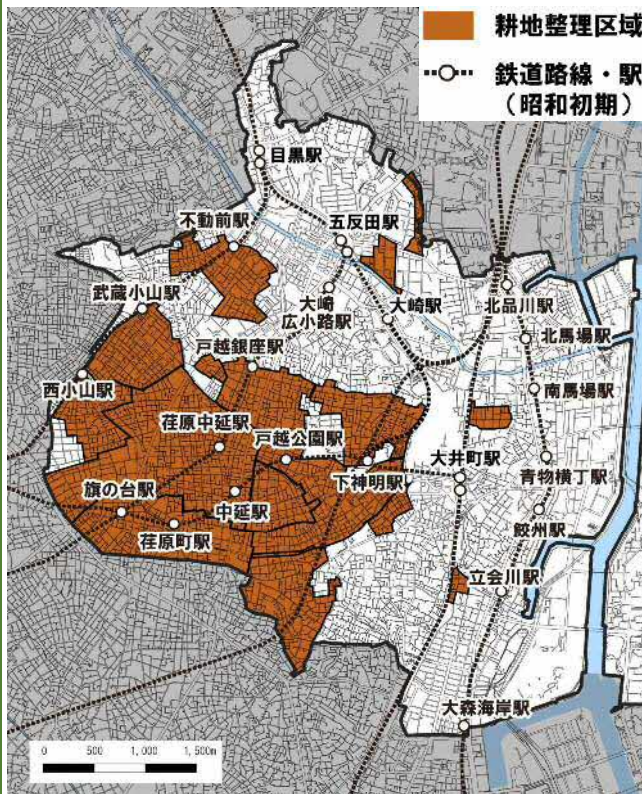


戸越公園

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い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

【耕地整理区域の特徴】

- ①農地利用を目的としているため、区画が広い
→区画内は狭い道路のため緊急車両の進入が困難
- ②道路交差点部に隅切りがない
→車両の右左折が困難
- ③公園が計画されていない
→防災上、住環境上の課題



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、昭和10年代に入り、東品川二丁目から東大井一丁目にかけての埋立により芝浦運河が、また、勝島の埋立により勝島運河が、それぞれ形成されました。

■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。

2

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



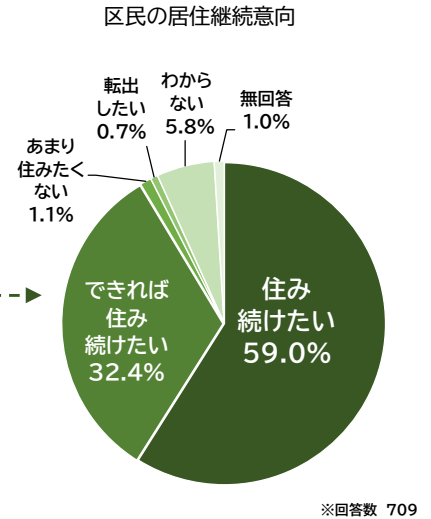
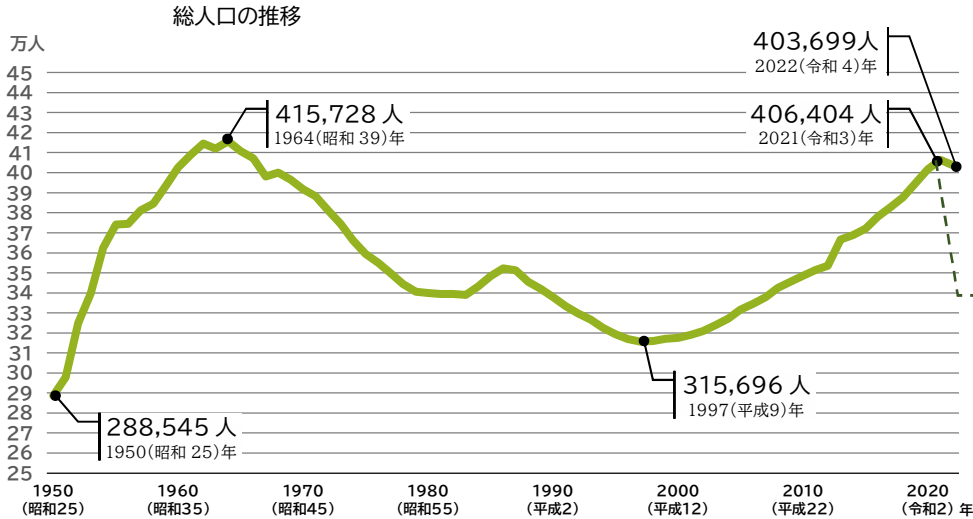
- 大崎駅周辺都市再生緊急整備地域*での再開発など、時代の求めに応じた都市づくりが進んでいる
- 五反田では、クリエイティブなベンチャー・スタートアップ企業が集積している
- エネルギーの面的利用や環境配慮型ビル、都内公共施設初「Nearly ZEB*」認証施設など、先駆的な環境配慮の取り組みが進められている

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

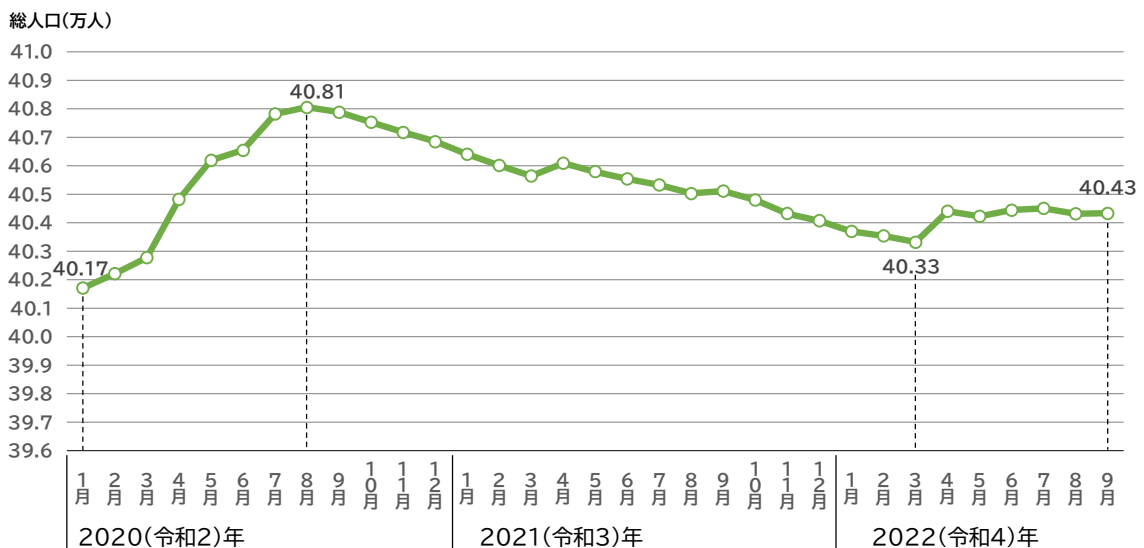


(出典)「住民基本台帳」等より作成
注)2013(平成25)年より、日本人および外国人の総数

(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

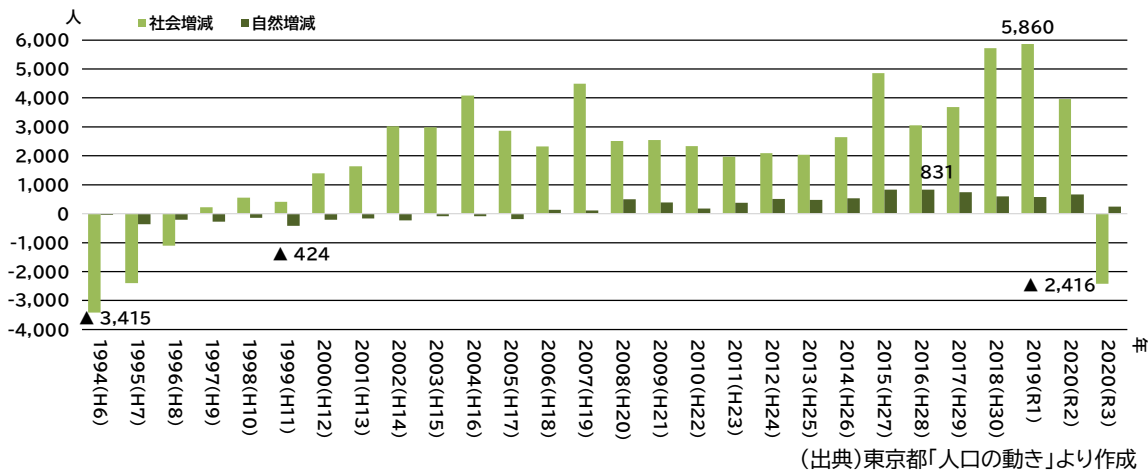
感染症拡大時期の人口推移(月別)

- 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、2021(令和3)年4月以降はやや回復



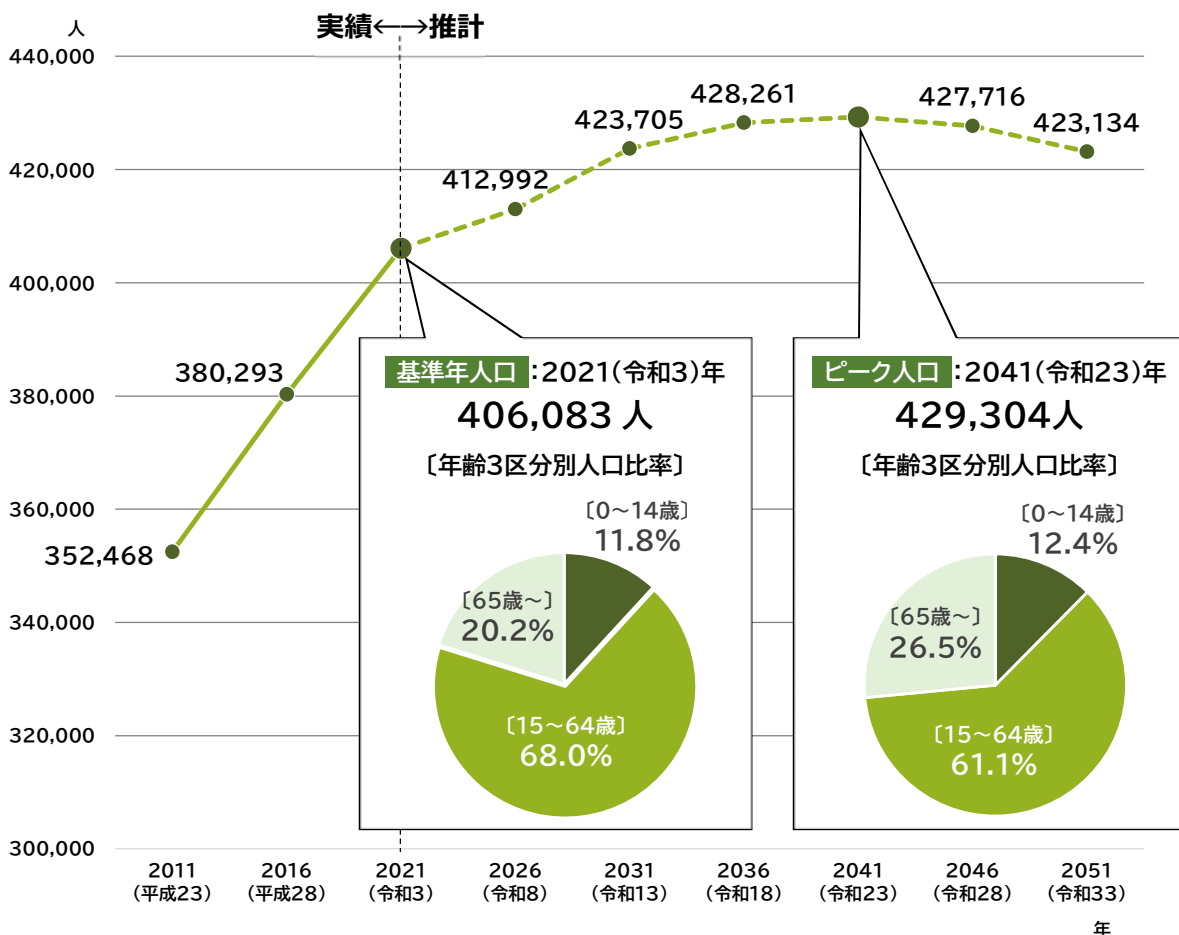
(出典)「住民基本台帳」より作成

人口の社会増減・自然増減の推移



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

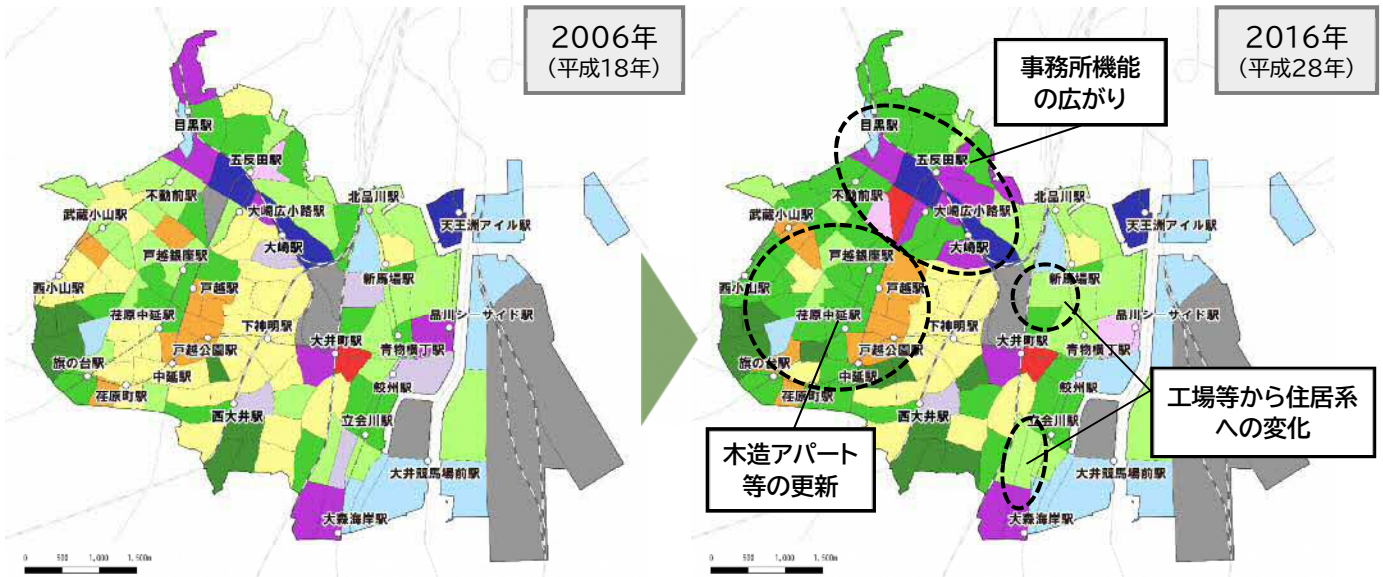
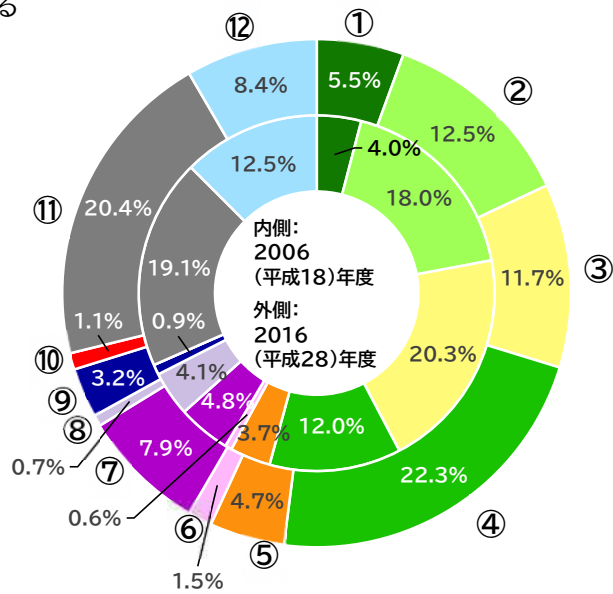


特性・変化②

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



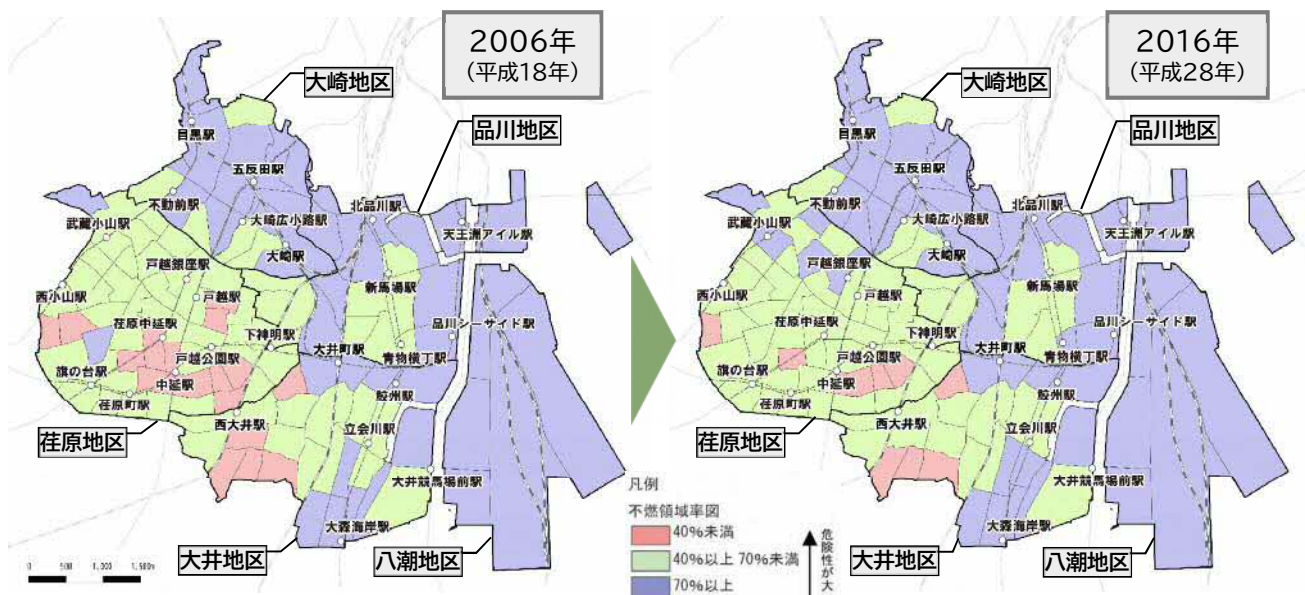
- | | |
|----------------------|---------------------|
| ■ ①戸建住宅が主体の地域 | ■ ⑦住居と事務所の混在地域 |
| ■ ②中高層集合住宅が主体の地域 | ■ ⑧住居と工場の混在地域 |
| ■ ③戸建住宅と木造アパート等の混在地域 | ■ ⑨事務所が過半の地域 |
| ■ ④戸建住宅と集合住宅等の混在地域 | ■ ⑩商業施設が過半の地域 |
| ■ ⑤住居と店舗併用住宅の混在地域 | ■ ⑪工場・倉庫が過半の地域 |
| ■ ⑥住居と商業施設の混在地域 | ■ ⑫公共施設・文化施設等が主体の地域 |

(出典)東京都「土地利用現況調査」より作成

特性・変化③ 防災

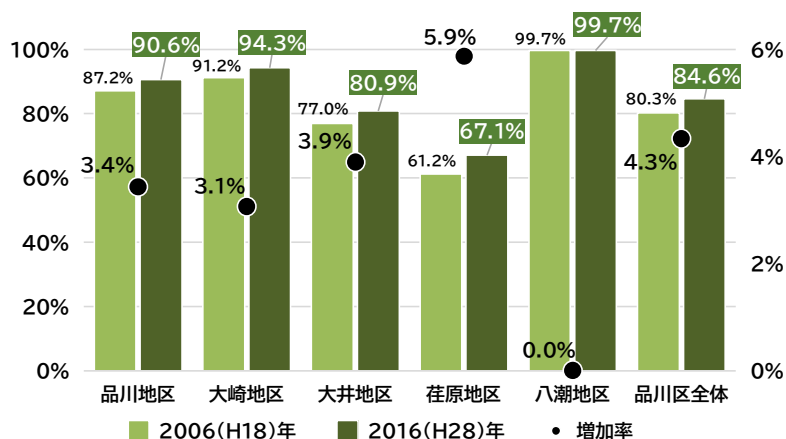
不燃領域率の変化

■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

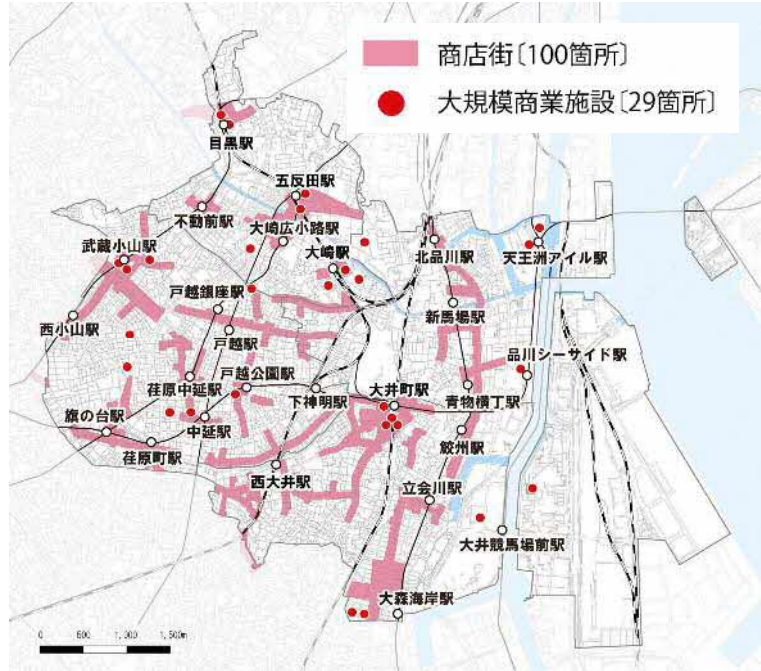
*不燃領域率：市街地の「燃えにくさ」を表す指標。建築物の不燃化や道路、公園等の空地の状況から算出し、不燃領域率が70%を超えると市街地の焼失率はほぼ0となる。

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

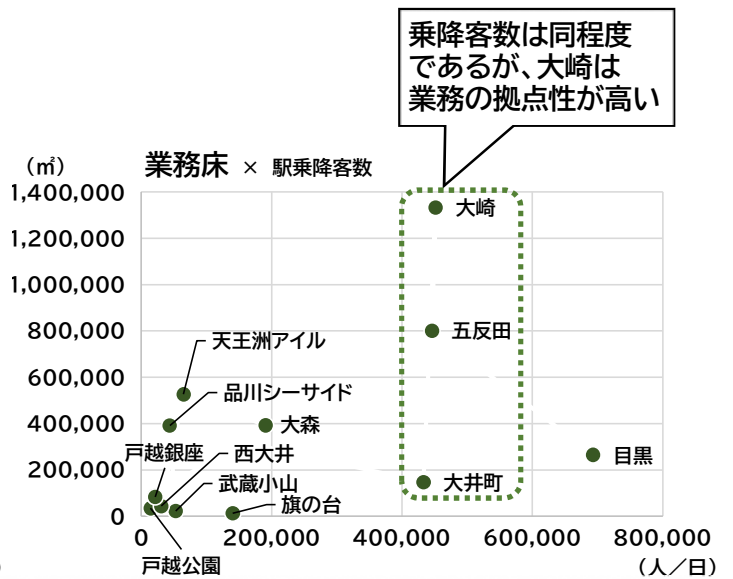
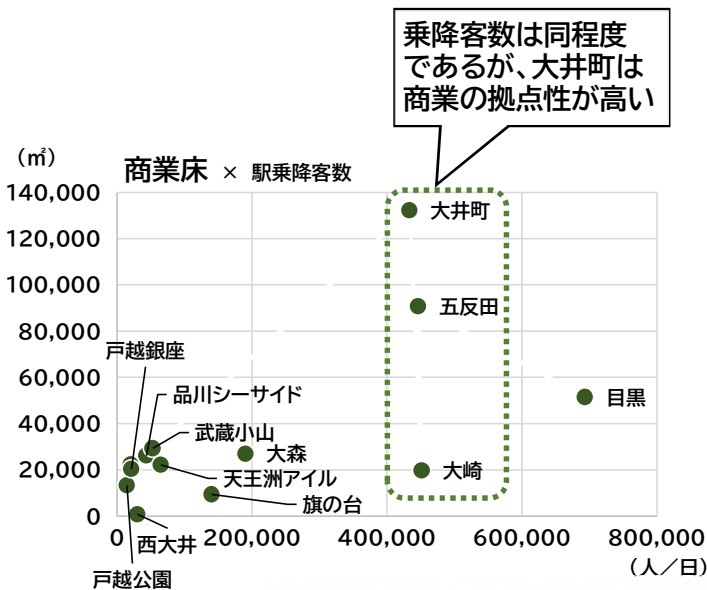
■およそ100の商店街が区内全域に広がっているが、大規模商業施設は駅周辺に集中している



(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

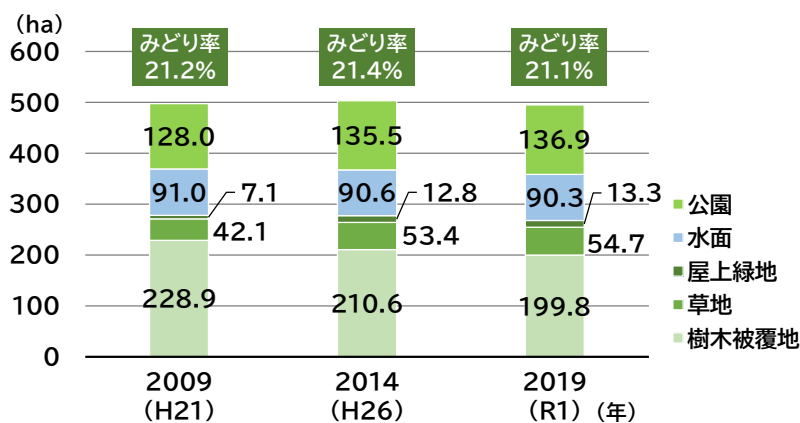


(出典) 商業床(延床面積)、業務床(延床面積):東京都「土地利用現況調査/建物現況(2016(平成28)年)」より作成
 乗降客数:「東京都統計年鑑(2016(平成28)年)」より作成

特性・変化⑤ 公園とみどり

品川区のみどりの 経年変化

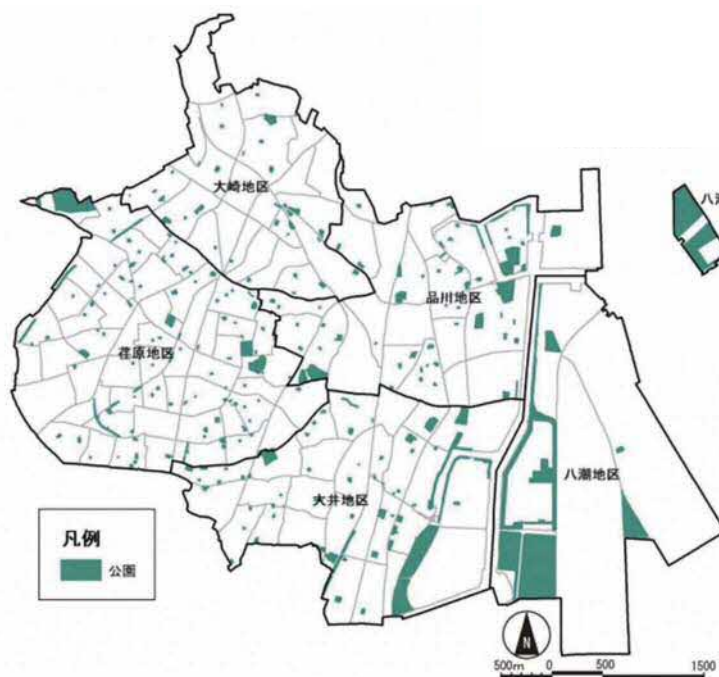
- 2019(令和元)年時点で、品川区のみどり率*は約21.1%で、過去10年間は、ほぼ横ばいで推移
- 大規模な新築や建替えに伴い屋上緑地は増加傾向にあるものの、樹木被覆地は減少傾向にある



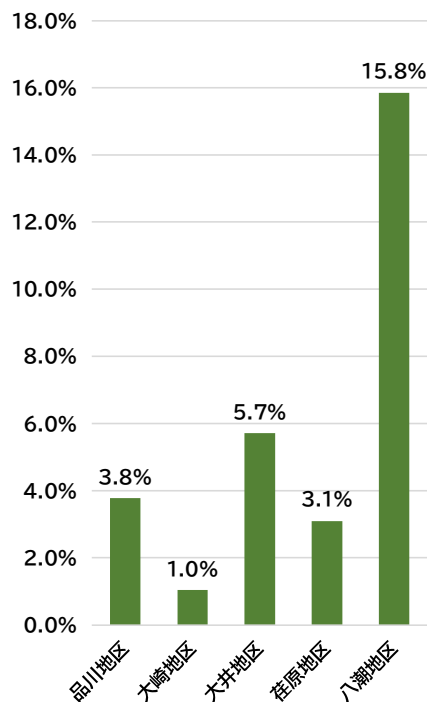
(出典)「みどりの実態調査(2020(令和2)年3月)」より作成

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

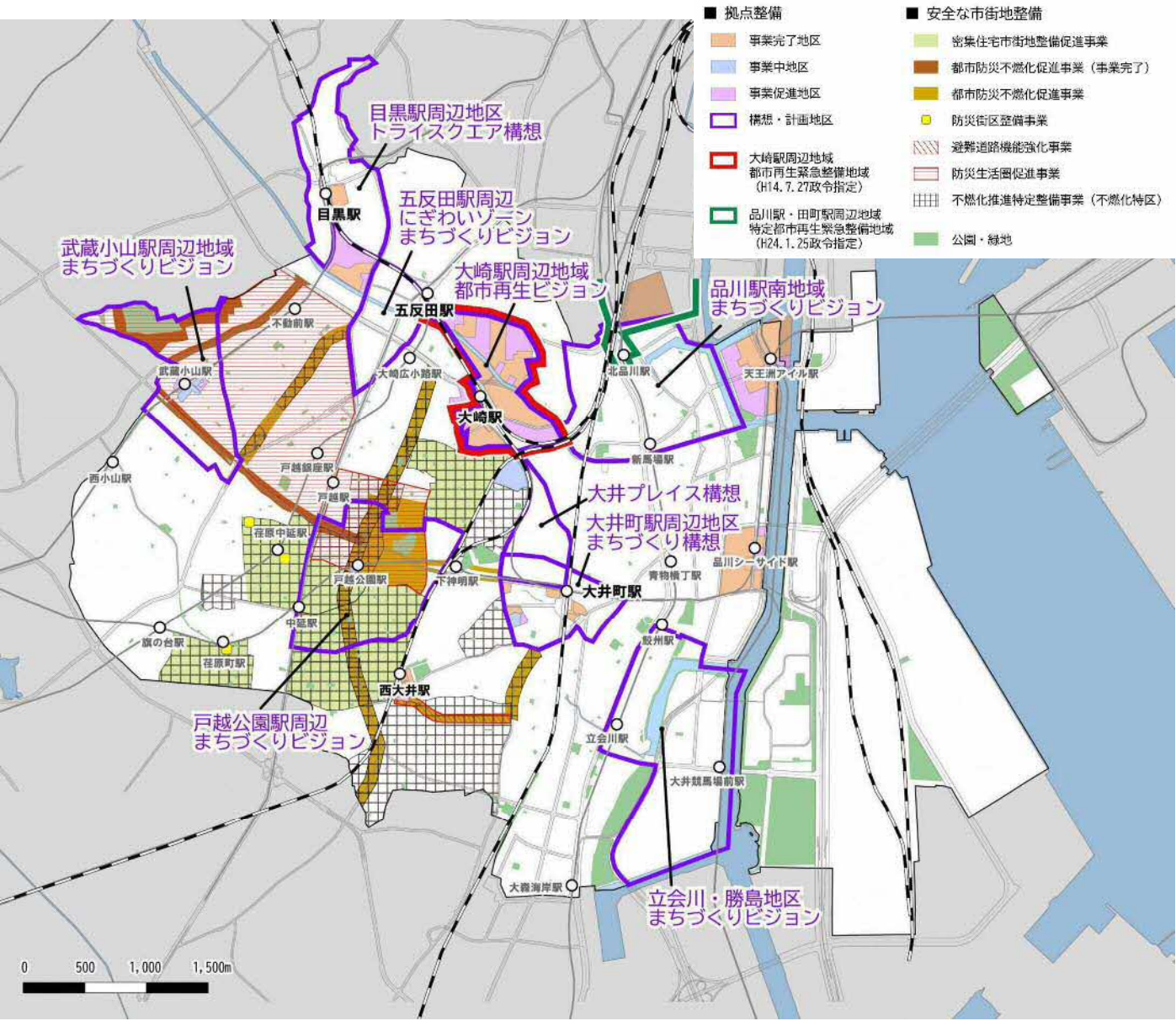
*みどり率：対象区域面積に対する、樹林地、草地、農地、宅地内の緑(屋上緑化を含む。)、公園、街路樹、河川、水路、湖沼などの面積が占める割合。

3

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。

4

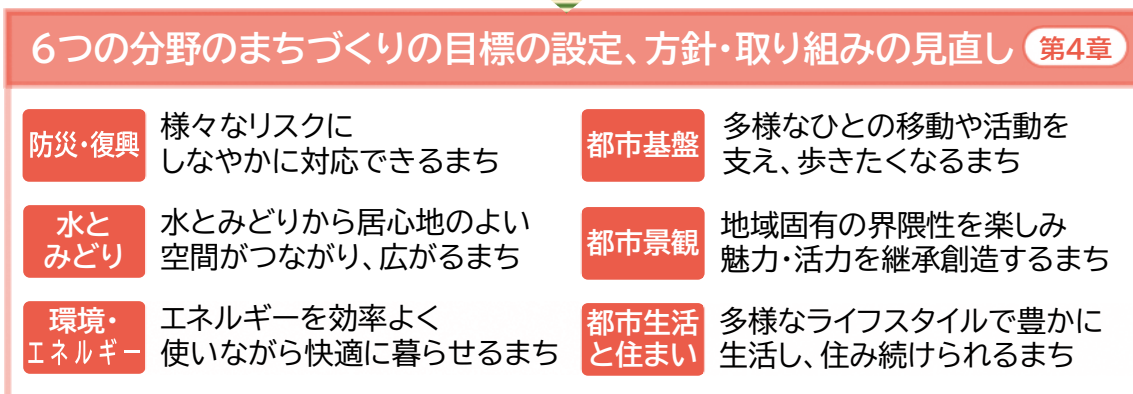
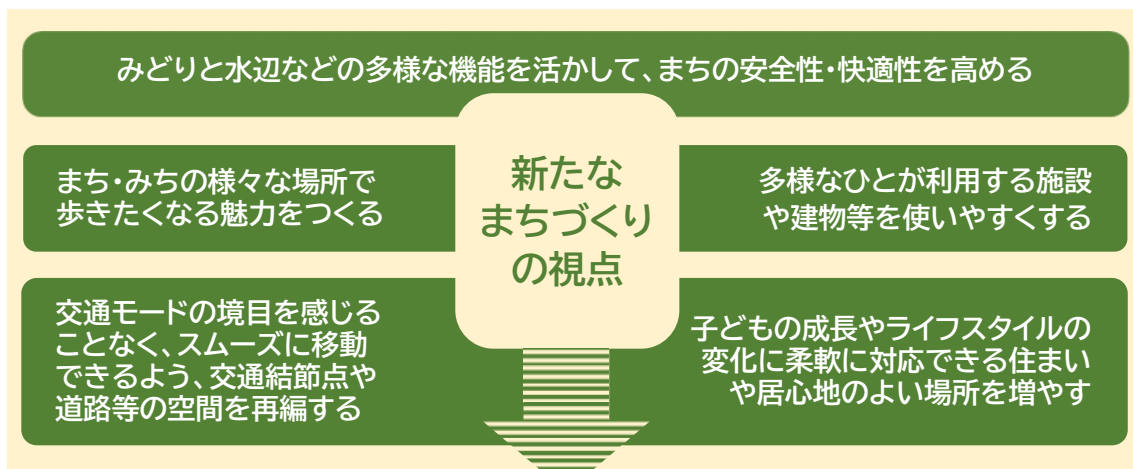
新たなまちづくりの視点

——これまでの取り組みを継承・発展させつつ、
次世代を見据えたまちづくりを展開

2013年(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、次世代の社会変化に対応できるまちづくりを展開できるよう、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。



地区別のまちづくりの展開 **第5章**

まちづくりのマネジメントの展開 **第6章**

新しい魅力・価値を創造する強靱で持続可能なまちづくり

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のイメージ

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、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まち、
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」の達成につながります。



SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



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

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

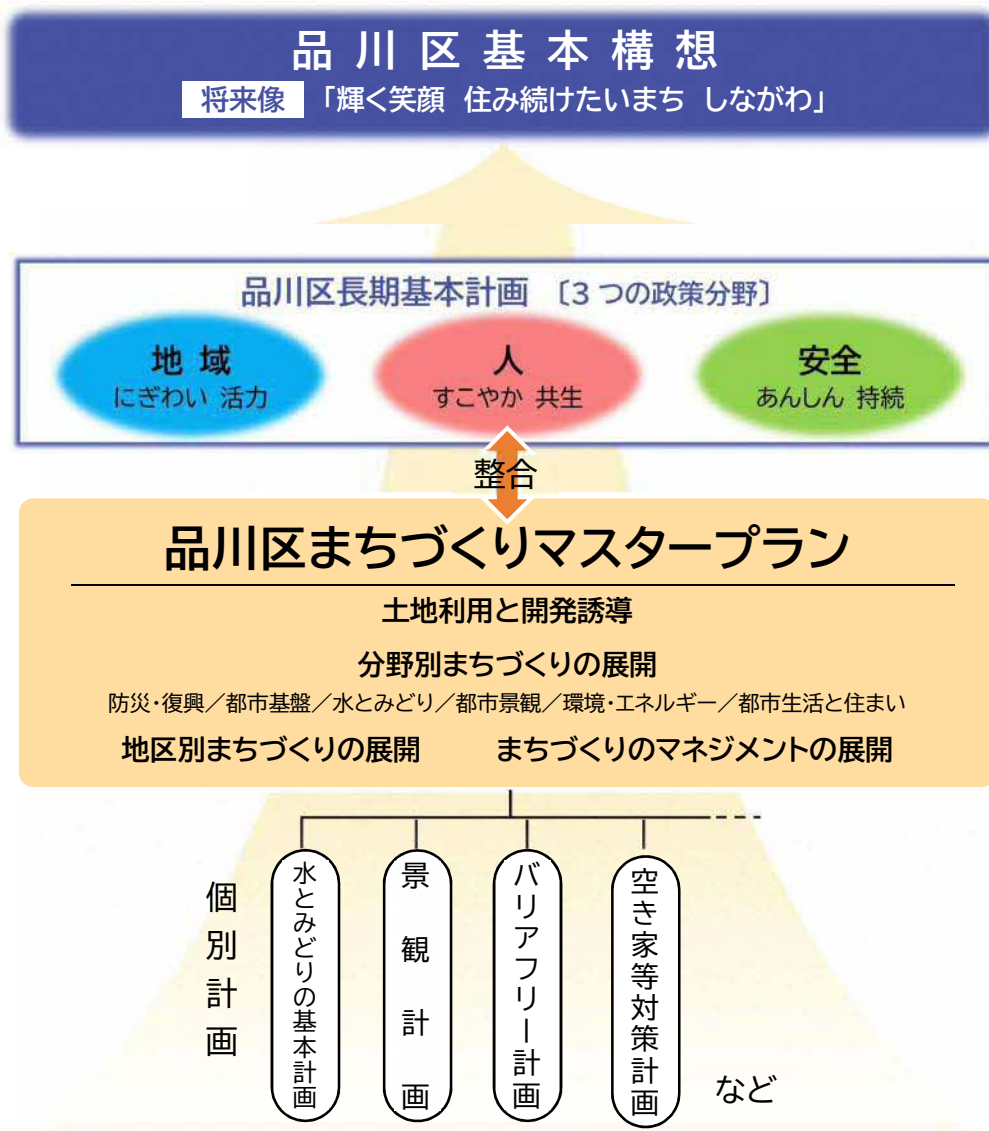
1

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。

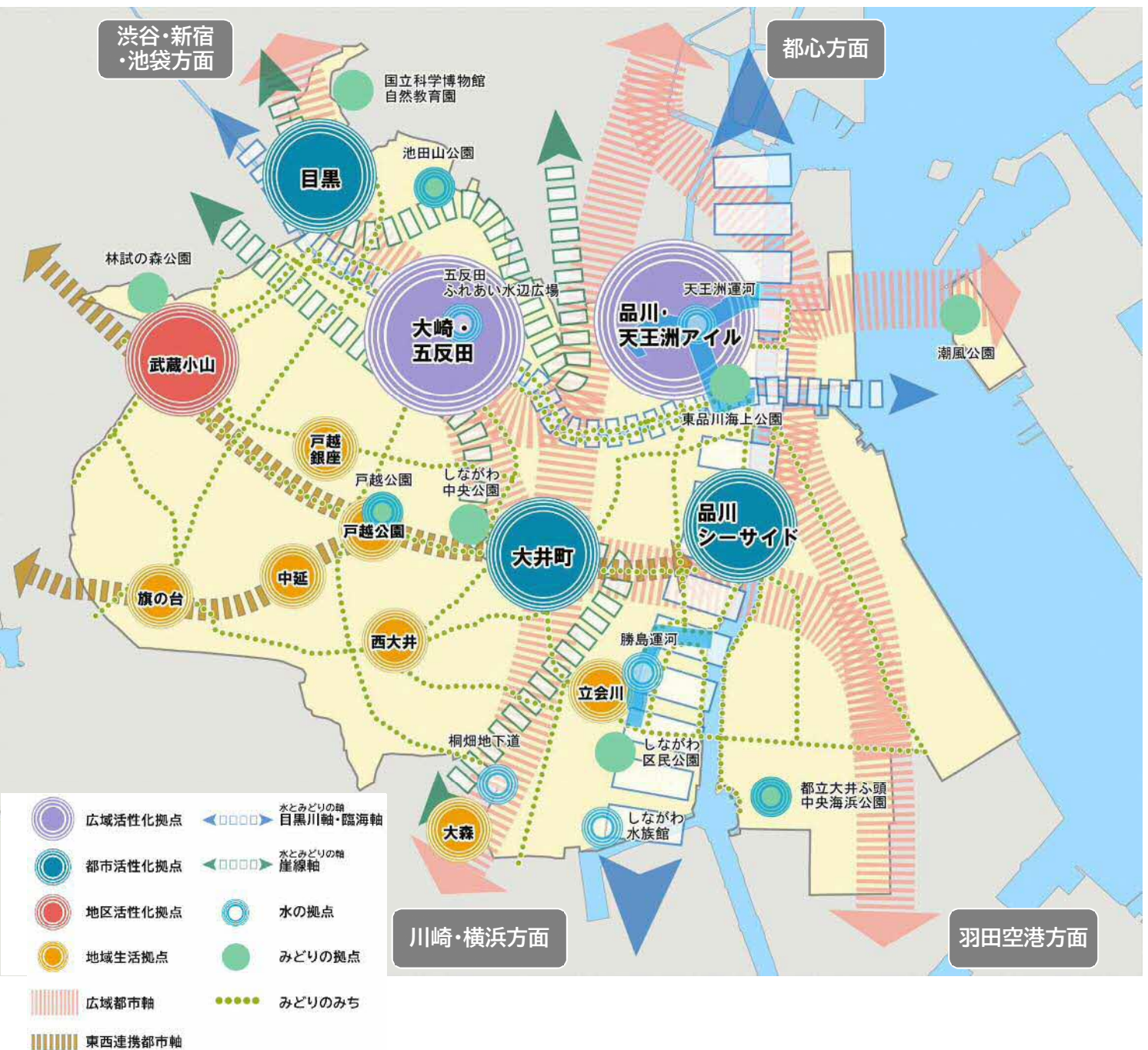
		品川区基本構想〔5つの都市像〕				
		だれもが輝くにぎわい都市	未来を創る子育て・教育都市	みんなで築く健康・福祉都市	次代につなぐ環境都市	暮らしを守る安全・安心都市
都市構造	活発な都市活動を担う「拠点」とその機能を有機的につなぐ「軸」を形成	●				
土地利用と開発誘導	活力ある拠点と歴史ある地域が魅力を高めあうよう誘導	●				●
分野／目標						
防災・復興	様々なリスクにしなやかに対応できるまち					●
都市基盤	多様なひとの移動や活動を支え、歩きたくなるまち	●	●	●		●
水とみどり	水とみどりから居心地のよい空間がつながり、広がるまち		●	●	●	●
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

2

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



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・天王洲アイランド駅周辺

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



大井町駅周辺

区を中心核として業務・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・天王洲アイランド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



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



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3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。

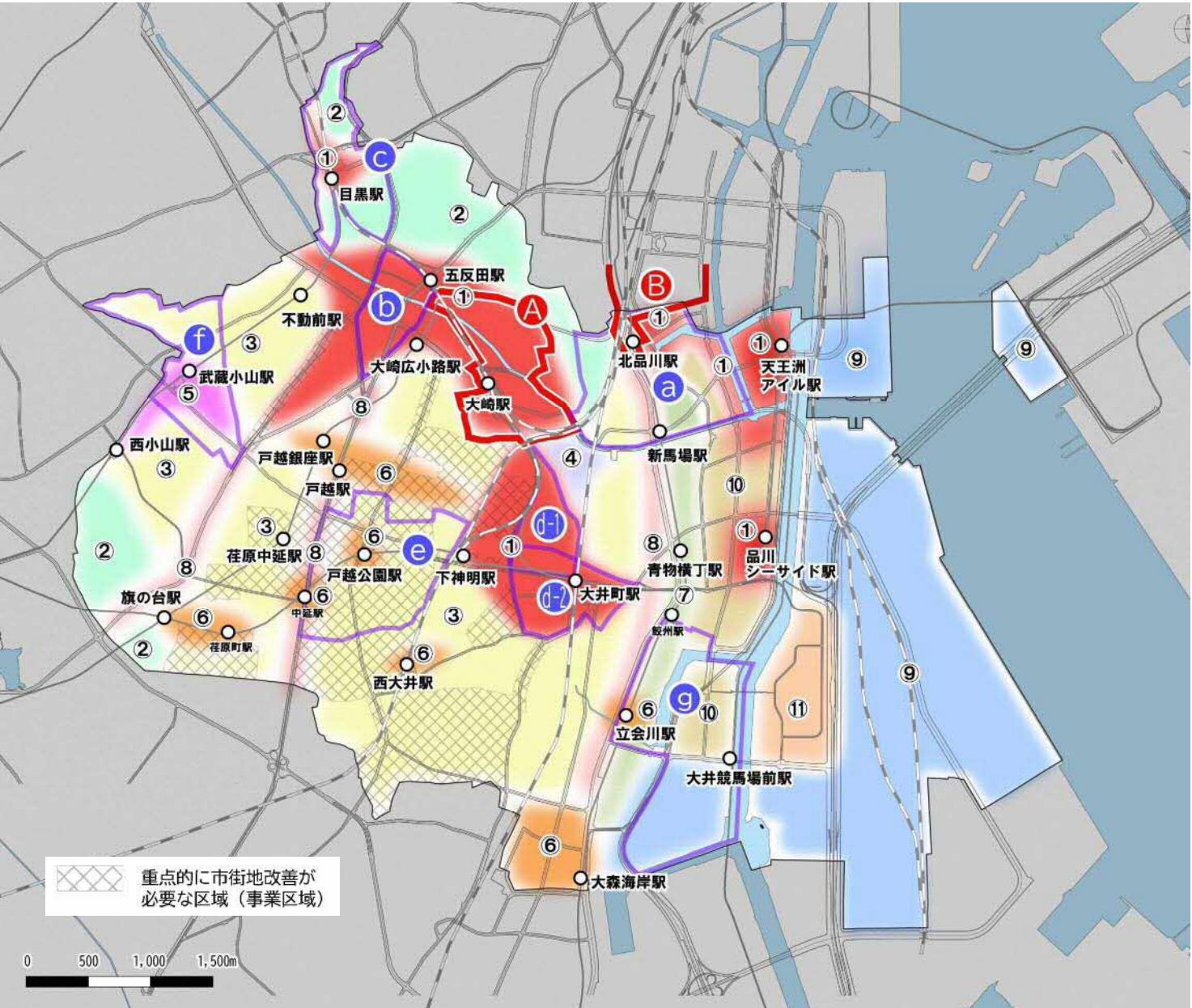
	土地利用と開発誘導	分野/目標						
		防災・復興	都市基盤	水とみどり	都市景観	環境・エネルギー	都市生活と住まい	
	活力ある拠点と歴史ある地域が魅力を高めよう誘導	様々なリスクにしなやかに対応できるまち	多様なひとの移動や活動を支え、歩きたくなるまち	水とみどりから居心地のよい空間がつながり、広がるまち	地域固有の界限性を楽しみ魅力・活力を継承創造するまち	エネルギーを効率よく使いながら快適に暮らせるまち	多様なライフスタイルで豊かに生活し、住み続けられるまち	
将来都市構造	拠点							
	広域活性化拠点	●		●		●	●	
	都市活性化拠点	●		●		●	●	●
	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

3

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 | 構想・ビジョン等策定区域 | | |
| [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) | [a] 品川駅南地域 | [d-1] 大井プレイス構想区域 | [f] 武蔵小山駅周辺 |
| [B] 品川駅・田町駅周辺地域
特定都市再生緊急整備地域 | [b] 五反田駅周辺 | [d-2] 大井町駅周辺 | [g] 立会川・勝島地区 |
| | [c] 目黒駅周辺 | [e] 戸越公園駅周辺 | |

(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、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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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いた住宅地として保全・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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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

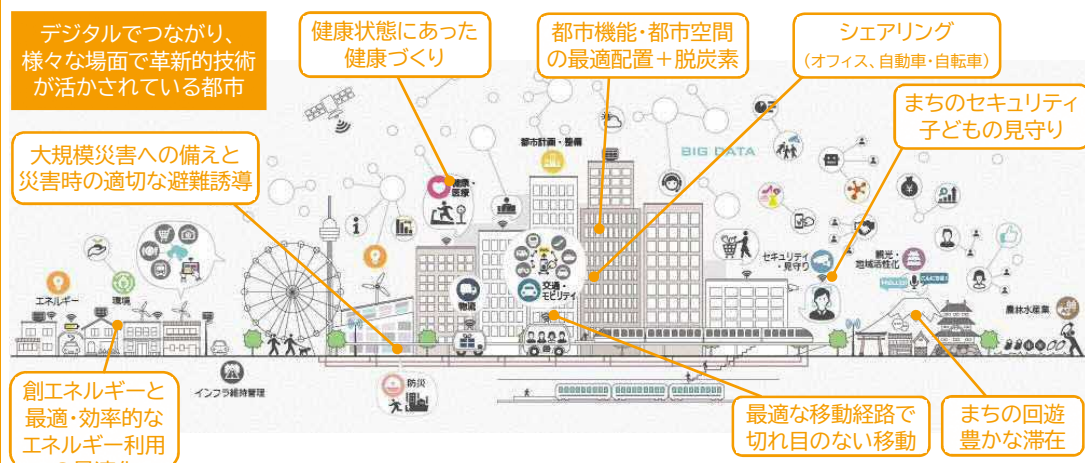
地域で定めた構想・ビジョンの実現や市街地改善の課題解決に向けて、合意形成を図りながら、具体の取り組みを強力に推進します。

- 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