

第 4 章

分野別まちづくり方針

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

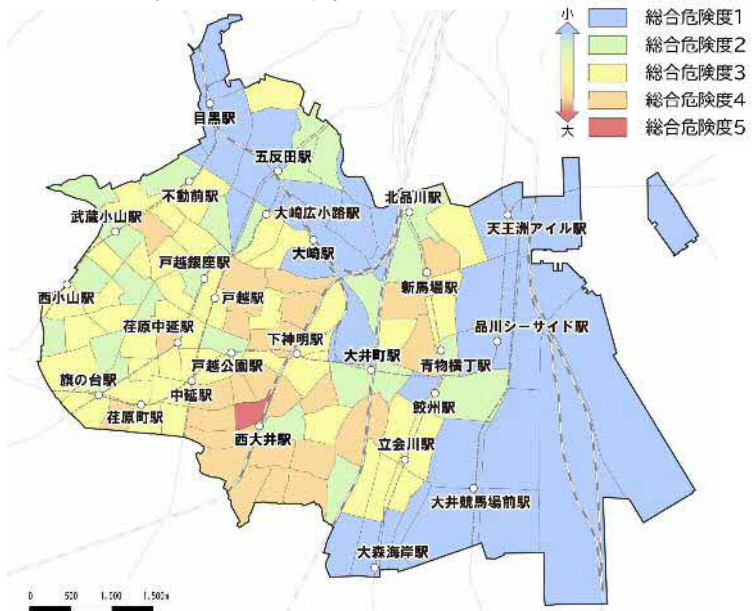
1

防災・復興

(1)防災・復興の現状

地域の危険度 (地震・火災等)

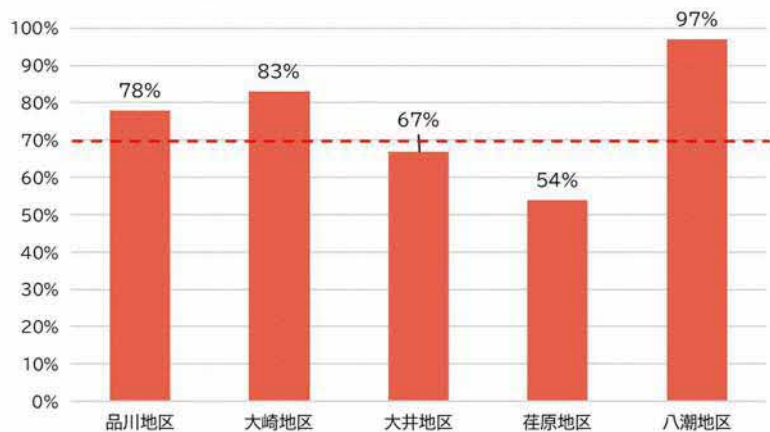
- 目黒駅、五反田駅、大崎駅周辺や臨海部などは、地震・火災等に対する危険度が低くなっています。
- 大井地区、荏原地区は比較的危険度が高く、総合危険度*4または5のエリアが多くみられます。



(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

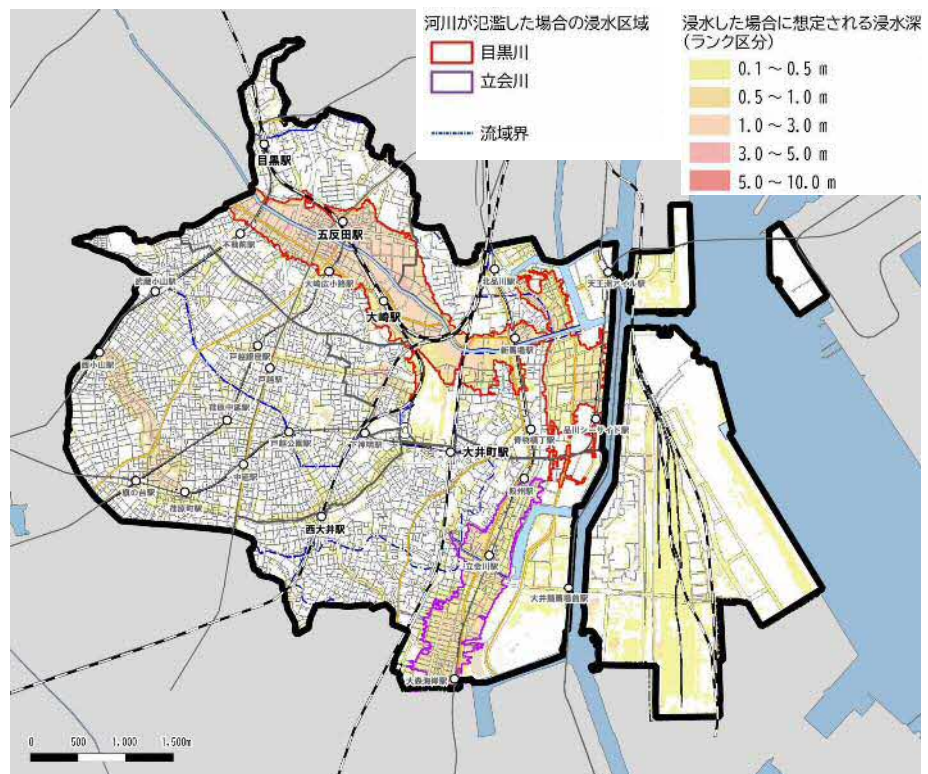
細街路*の拡幅整備
件数(年間)の推移

●幅員4m未満の道路(細街路)の解消のため拡幅整備は、10年間で約3,000箇所へのぼります。



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

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。



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

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	8 箇所	2011(平成23)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

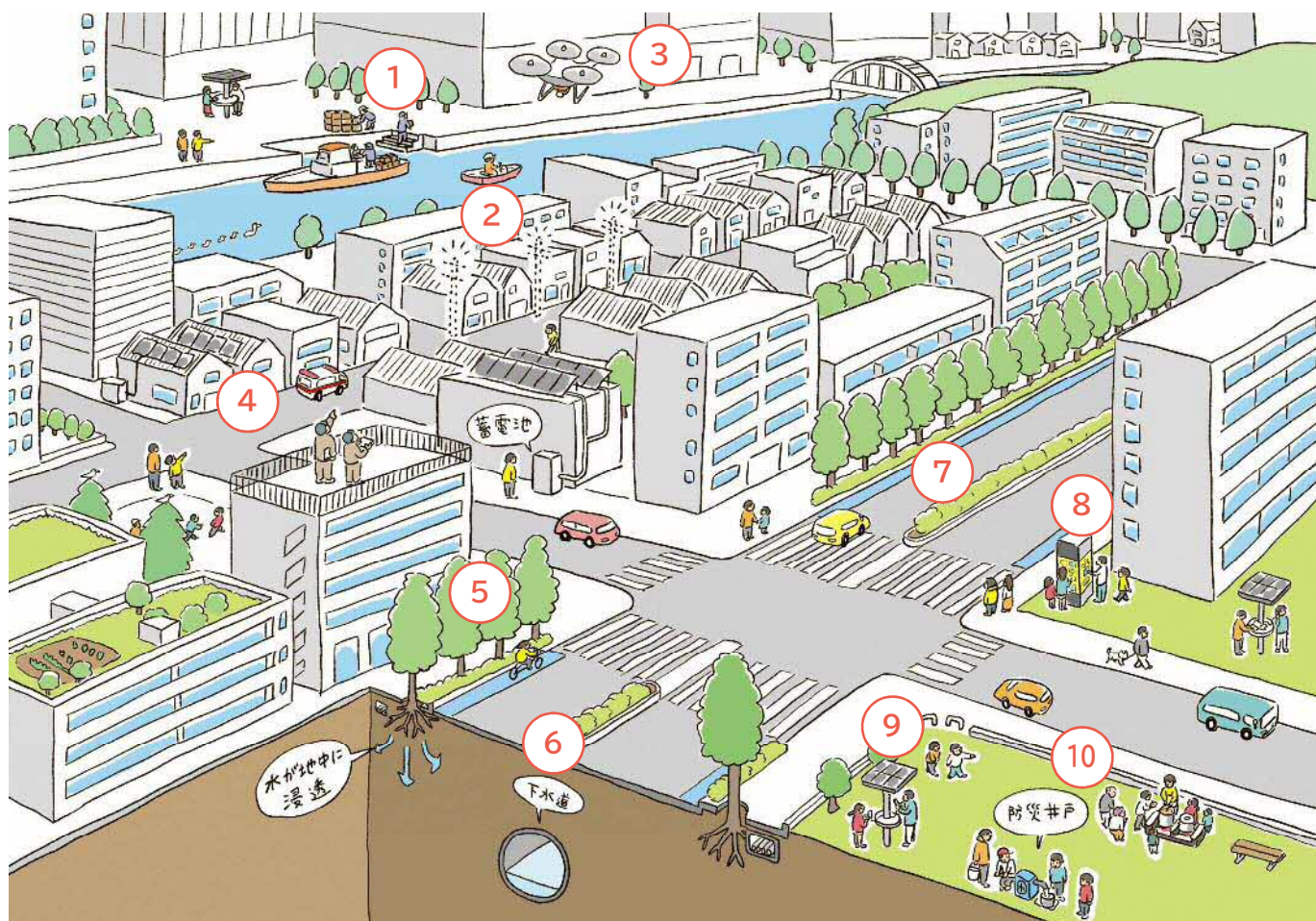
様々なリスクに しなやかに対応できるまち

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



- 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自立分散エネルギーによる非常電源の確保
- 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

(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*・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、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。

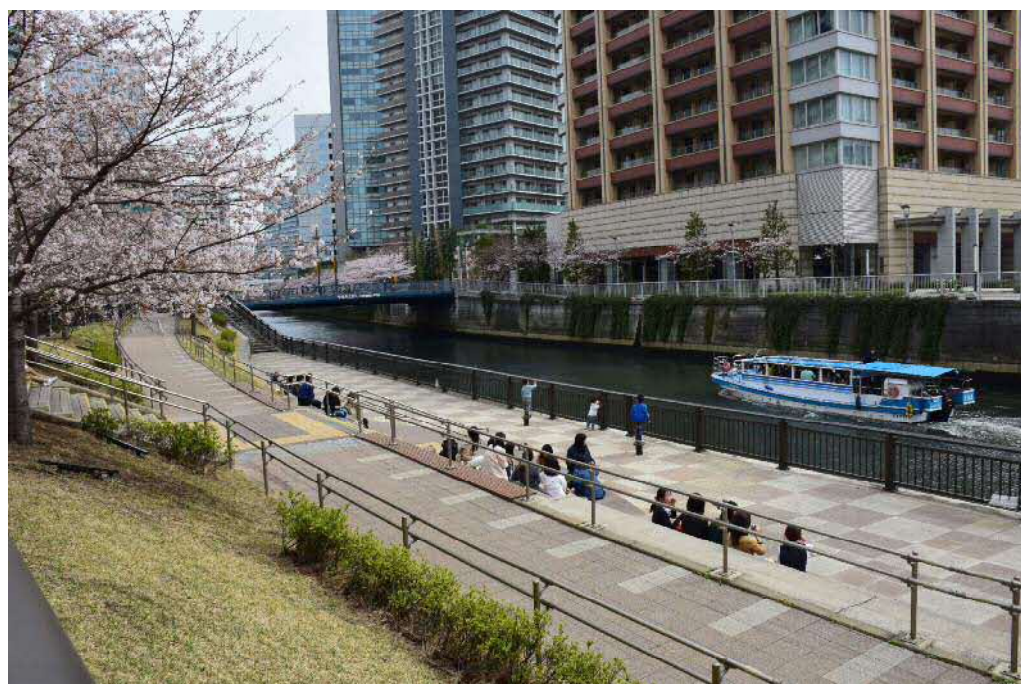
③みどりと水辺の多様な機能を活かして、 まちの災害対応力を高める

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、標高図や海拔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

品川区強靱化計画
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。
- 被災後に早期に、よりよい復興を実現するために、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。

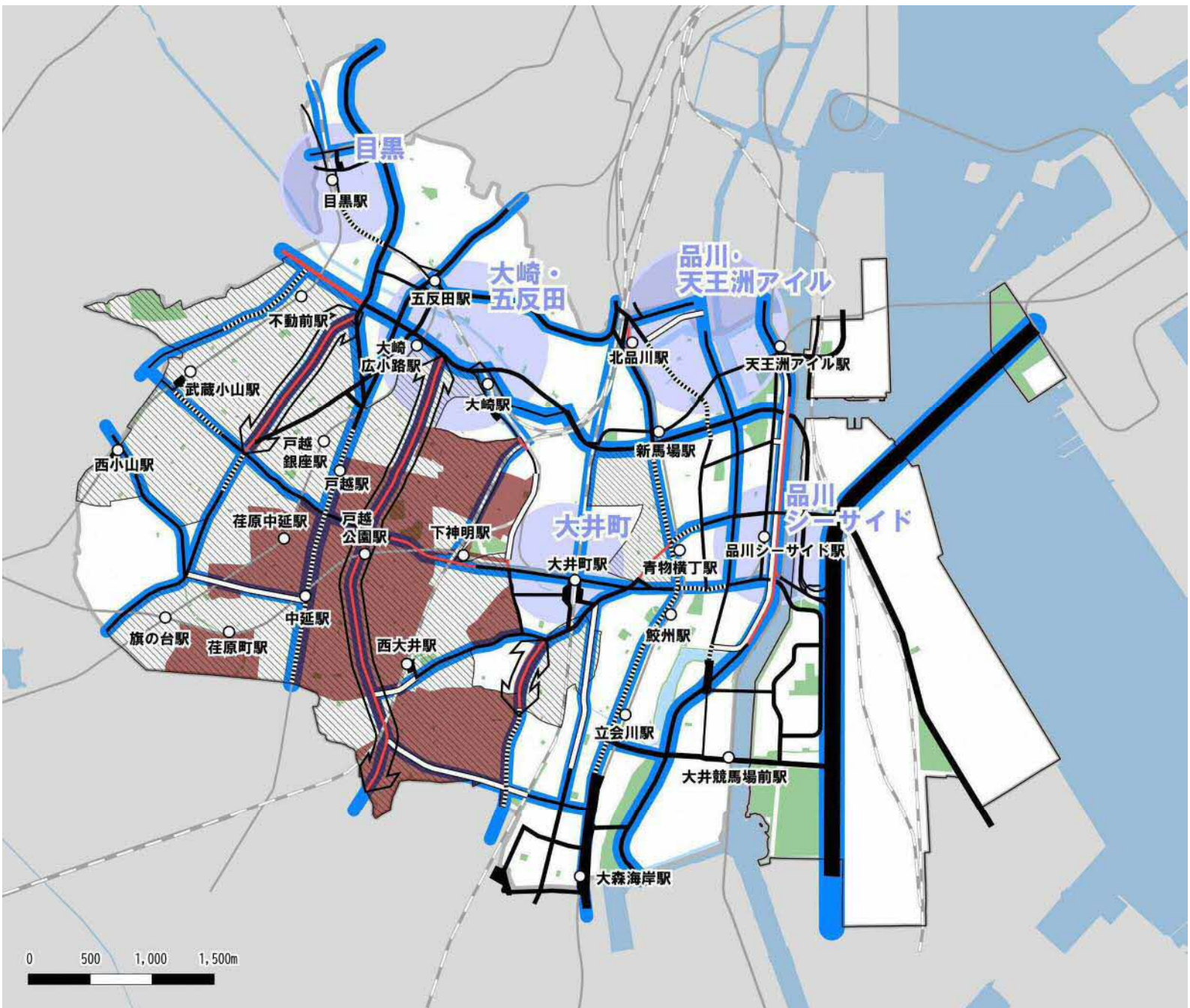














方針図(防災・復興)

安全な市街地整備の展開

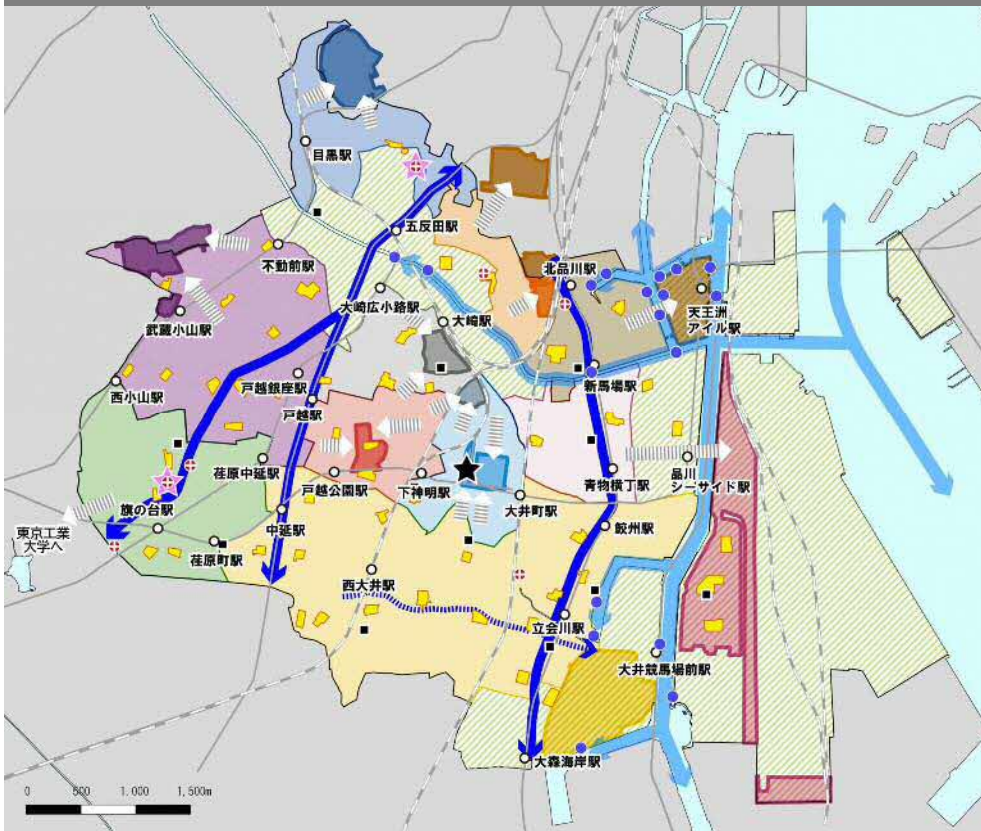
災害時にも機能が継続する広域活性化拠点や都市活性化拠点と、地域を守る延焼遮断帯により都市の骨格を形成し、安全な市街地を展開していきます。

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。



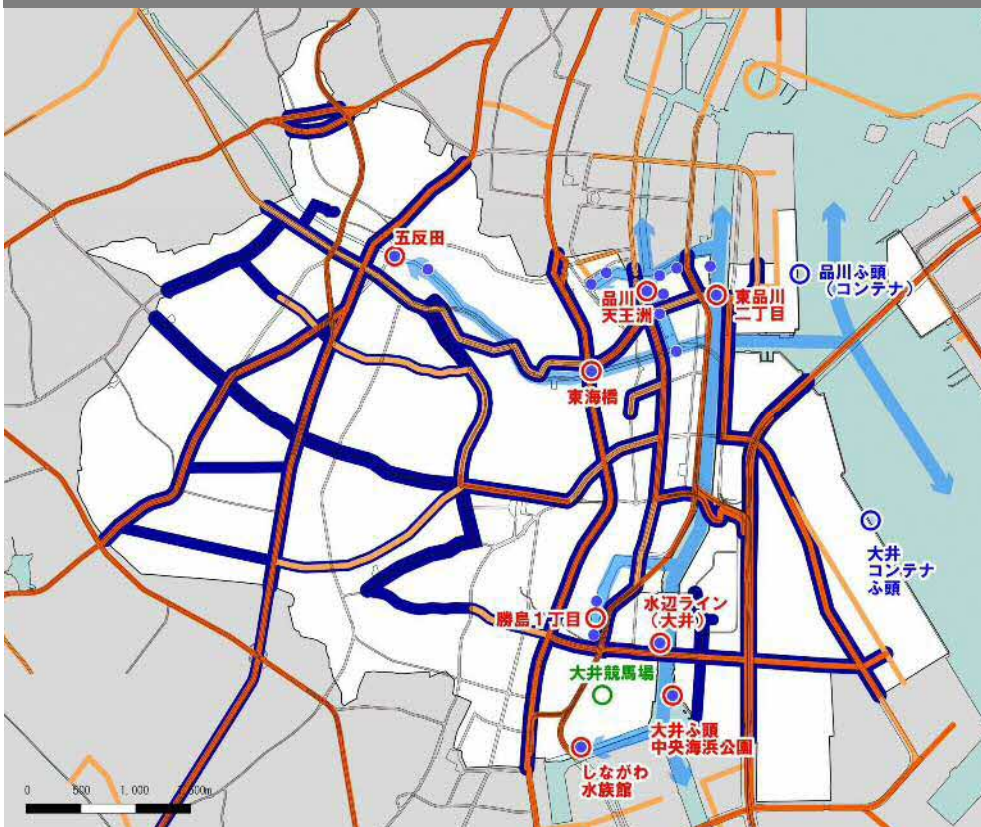
- | | | |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">  骨格防災軸  主要延焼遮断帯  一般延焼遮断帯 「東京都防災都市づくり推進計画」  特定整備路線  公園・緑地 | <ul style="list-style-type: none">  都市計画道路(完成)  都市計画道路(概成)  都市計画道路(事業中)  都市計画道路(未着手)  高度に集積した拠点
機能の継続性の確保
広域活性化拠点
都市活性化拠点 | <ul style="list-style-type: none">  安全な市街地整備の推進
密集住宅市街地整備促進事業
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】



- ★ 区役所
- 地域センター
- 広域避難場所
- 地区内残留地区
- 区民避難所
- ★ 災害拠点病院
- ⊕ 救急医療救護所
- ⋯ 避難道路
- ⇄ 徒歩帰宅支援対象道路
- 船着場 (東京都・品川区・民間管理)
- ⇄ 舟運ルート

輸送ネットワーク【災害時】



- 啓開道路
- 特定緊急輸送道路
- 緊急輸送道路
- 都市計画道路
- 広域輸送拠点 (海上輸送基地)
- 水上輸送基地 (河川等船着場)
- 地域内輸送拠点
- 船着場 (東京都・品川区・民間管理)
- ⇄ 舟運ルート

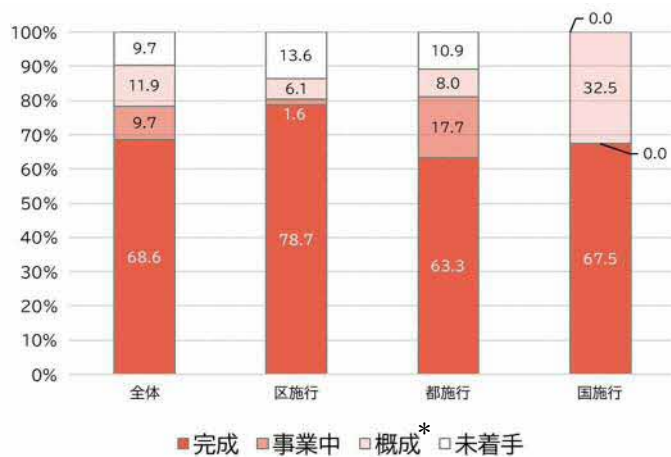
2

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。



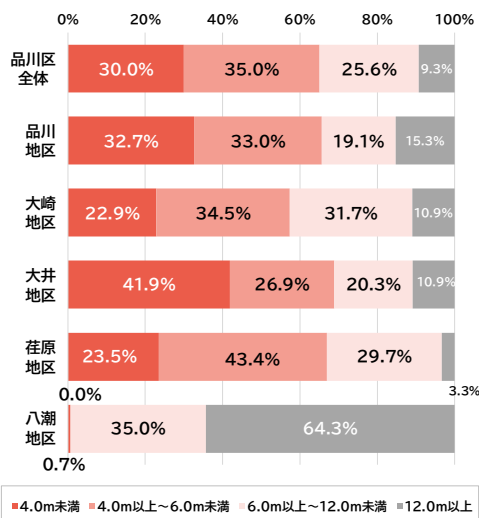
(出典)品川区資料より作成

道路率

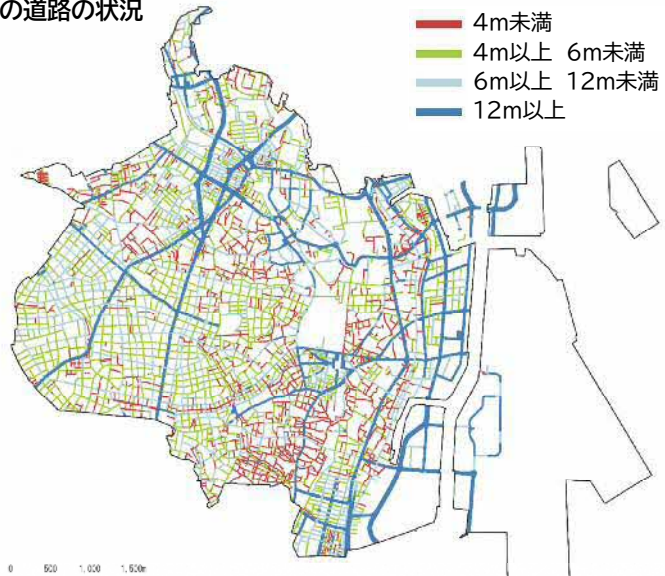
●道路率(区の総面積に占める道路(公道)の割合)は16.9%となっています。

●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。

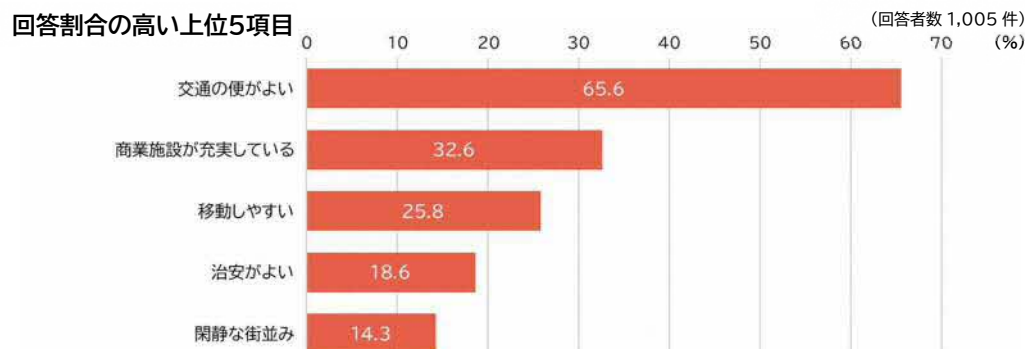
鉄道駅とバス停のサービス圏域



(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。



(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

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、鉄道駅および周辺や生活道路のバリアフリー化など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。



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

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

事業認可 羽田空港アクセス新線
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 連続立体交差事業
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

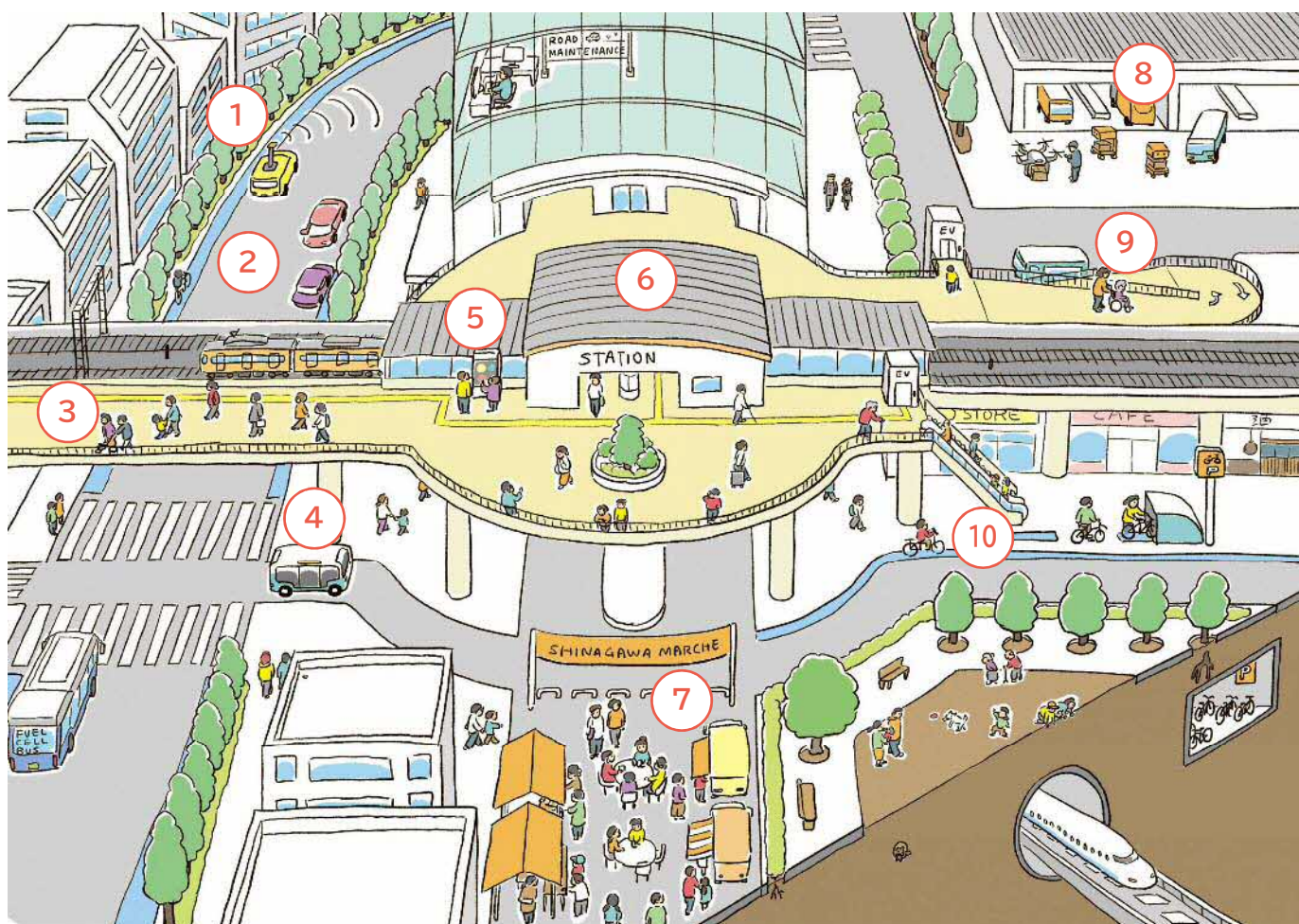
(4)まちづくりの目標

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



- 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に適切な維持・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



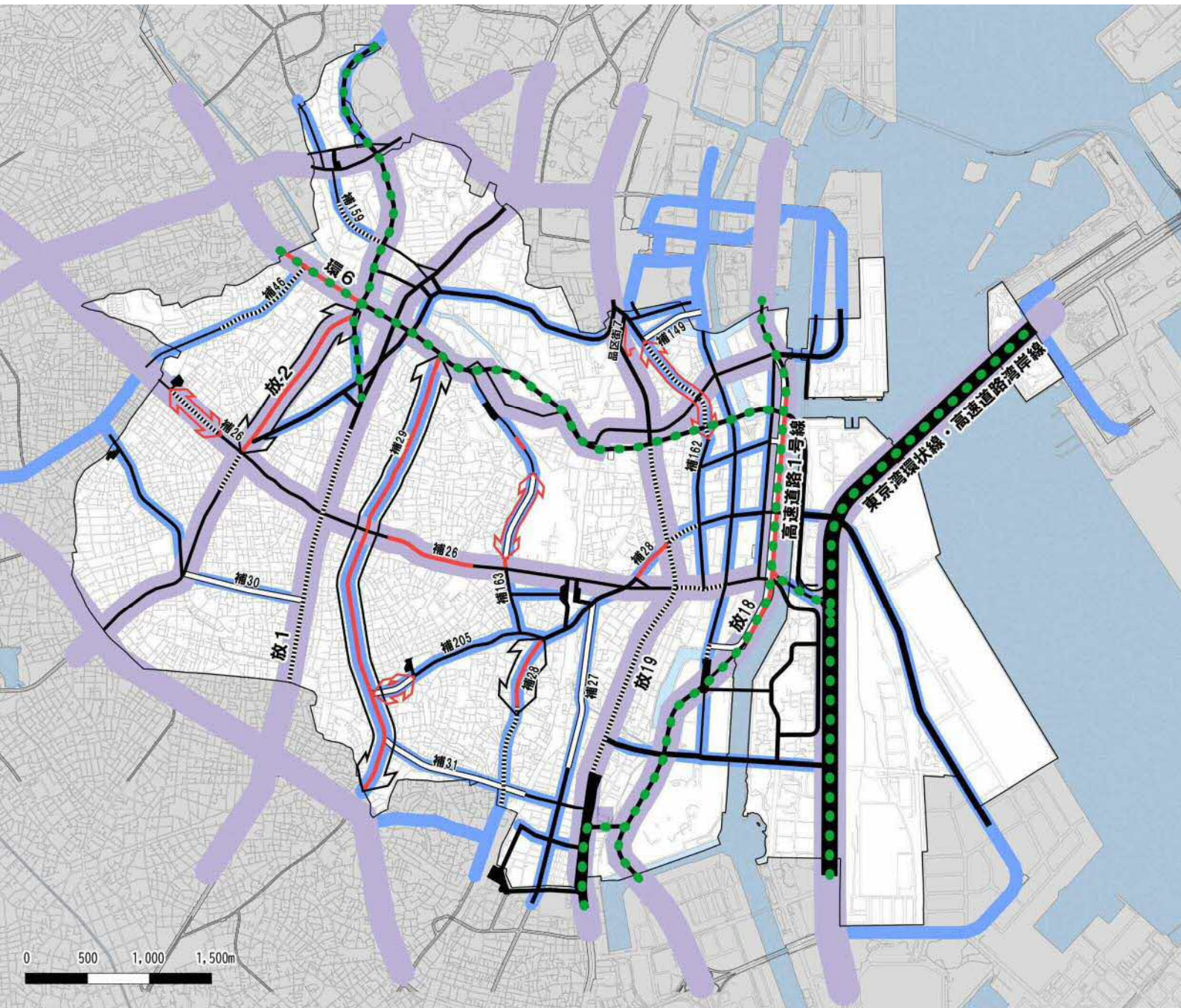
- 新** まちの回遊性を向上するため、次世代の多様なモビリティを活用できる道路空間の再編・整備や柔軟な活用を進めます。
- 新** 鉄道や路線バス等の既存の公共交通に加え、コミュニティバス*やシェアサイクル*等を含め、最適な移動手段を選択できるように、ビッグデータ*や ICT*(情報通信技術)を活用した境目のない移動サービス(MaaS*)を展開します。
- 新** 自動運転の普及を図るため、自動運転車両の運行を補助する磁気マーカー等の自動運行補助施設の設置などを進めます。
- 新** ものの移動手段の高度化を図るため、ドローンや宅配ロボットなどを活用した配送拠点の整備を促進します。

*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

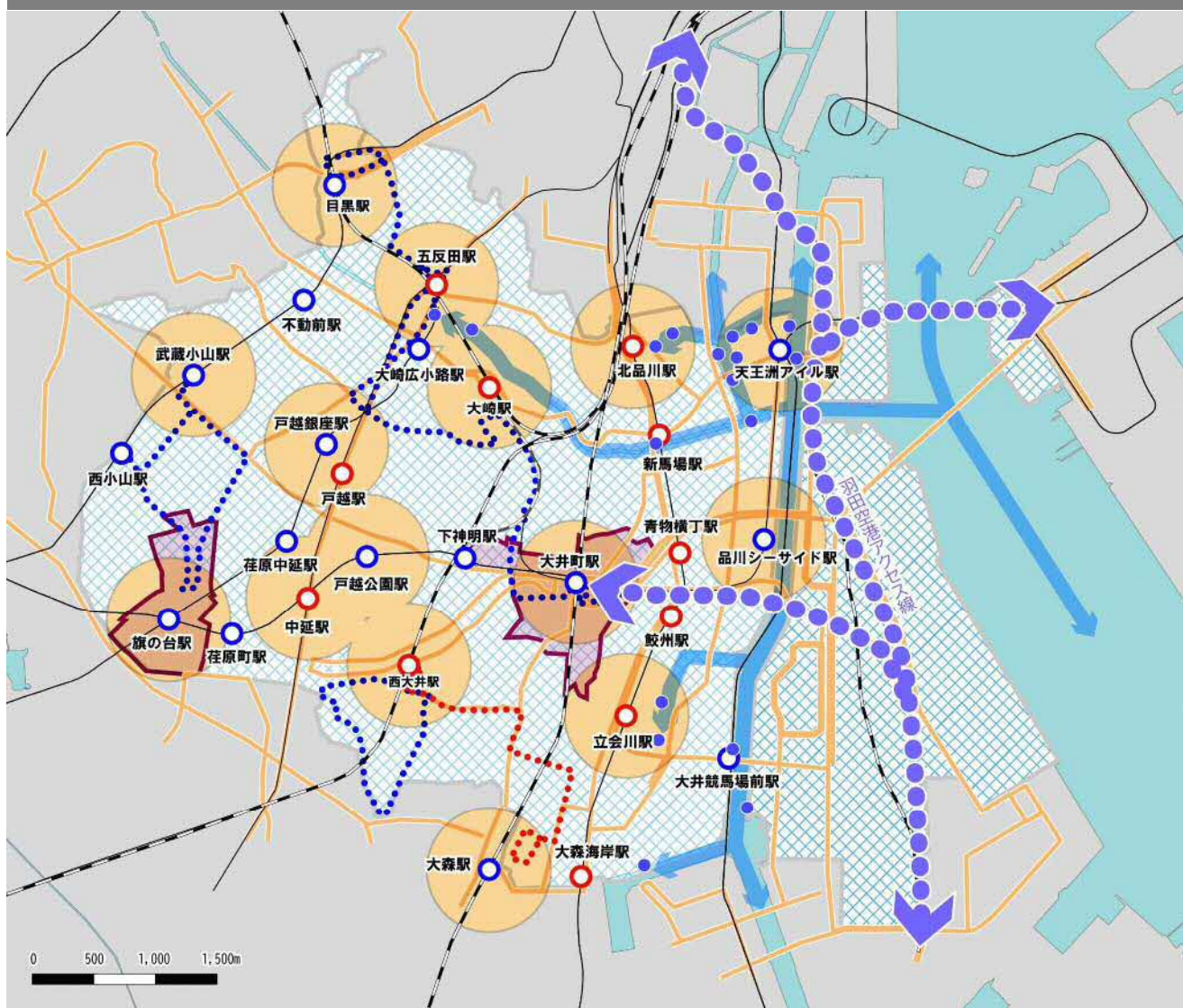
都市計画道路の整備推進

- 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) JRの一部ホームで設置済み
(五反田駅) 都営浅草線駅ホーム
- 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

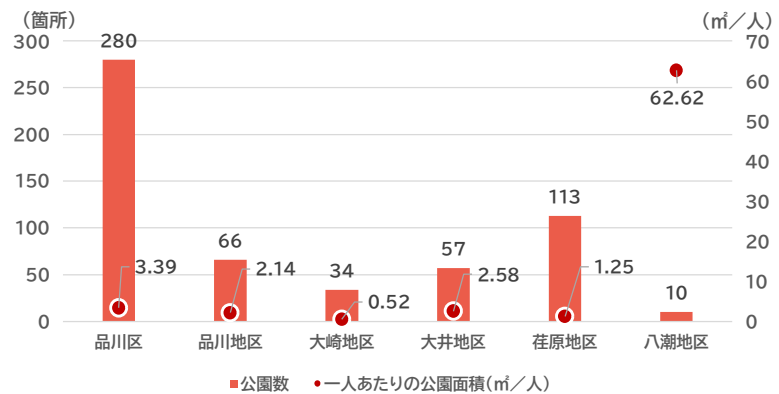
3

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

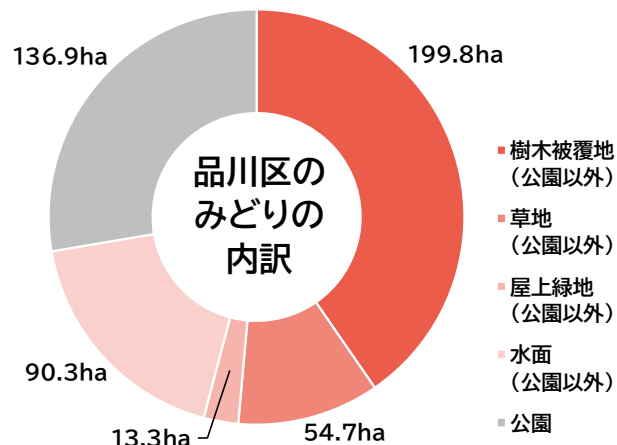
- 区内には大小280の公園等があり、総面積は137.2haで、区民一人当たりの面積に換算すると3.39㎡/人となります。
- 都立公園や都立海上公園が整備された八潮地区が突出して高い値(62.62㎡/人)となっており、地区の偏りが見られます。
- 大崎地区は0.52㎡/人であり、身近な公園は少ない状況です。



(出典)「しながわの公園(2022(令和4)年度)より作成

みどり率*

- 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136.9haで、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

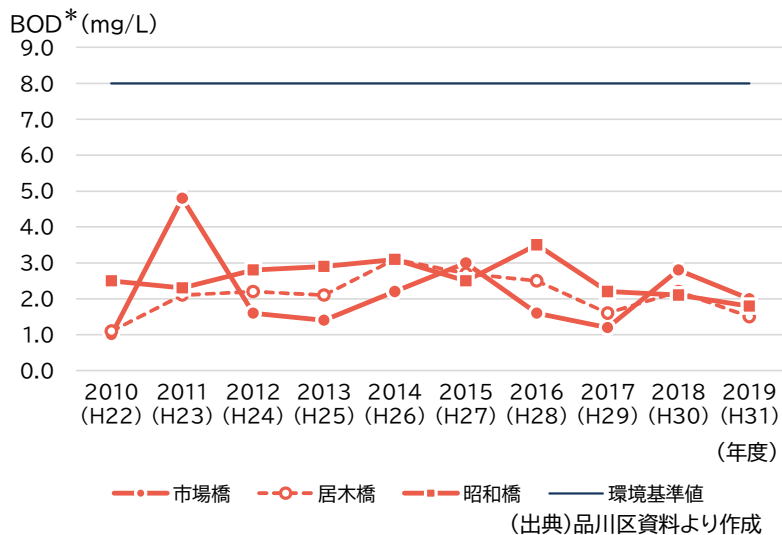
水辺沿いの居住人口

●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



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。



*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

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。



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

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
	新設	約 2.4 万㎡ 2013(平成25)年度
	改修	約 16 万㎡ ~2020(令和2)年度
特色ある公園の整備・改修	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	2013(平成25)年度 ~2020(令和2)年度
	敷地内	約85 万㎡	
	屋上	約 6 万㎡	
緑化助成	屋上	約18 件	2018(平成30)年度 ~2020(令和2)年度
	生垣	約30 件	

▼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

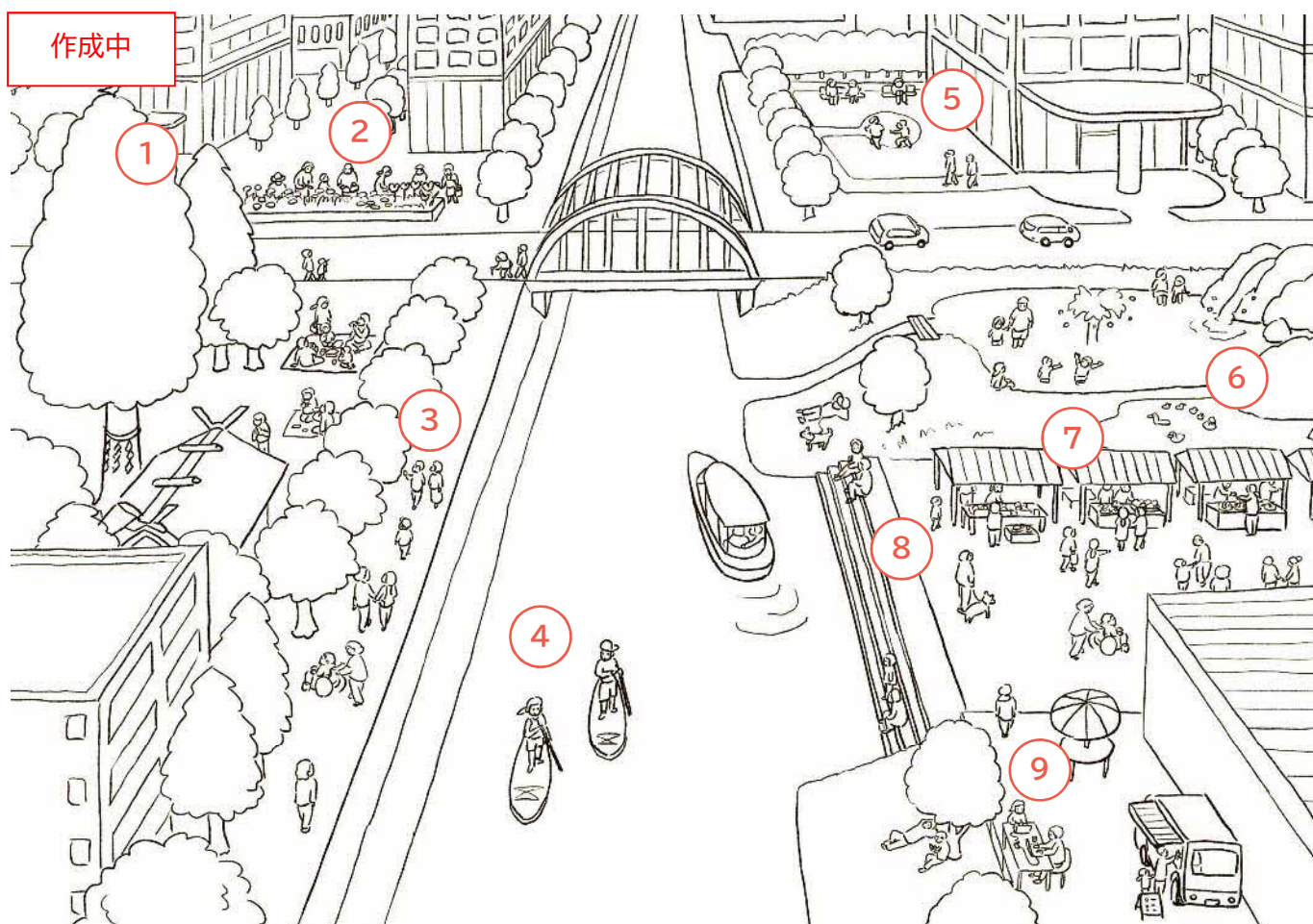
水とみどりから居心地のよい
空間がつながり、広がるまち

目黒川や臨海部の運河等の水辺や公園・緑地等などは、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
- 子育て期のファミリーが住みたくなる個性ある公園等の魅力の充実
- 区民や事業者と一体となった良好なうるおいのある住環境の創出



- ①歴史性や風土を伝えるみどりの保全
- ②ひととみどりが触れ合える機会の創出
- ③歩くことが楽しくなる四季を感じられるみち
- ④水質が改善された川や運河で楽しめるアクティビティ

- ⑤再開発等によって生まれる憩いの空間
- ⑥生物多様性に配慮した質の高い空間
- ⑦観光・交流によるにぎわいをもたらす水辺空間
- ⑧水とみどりのネットワークの充実
- ⑨新たな生活様式に対応したオープンスペース

(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、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*・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の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

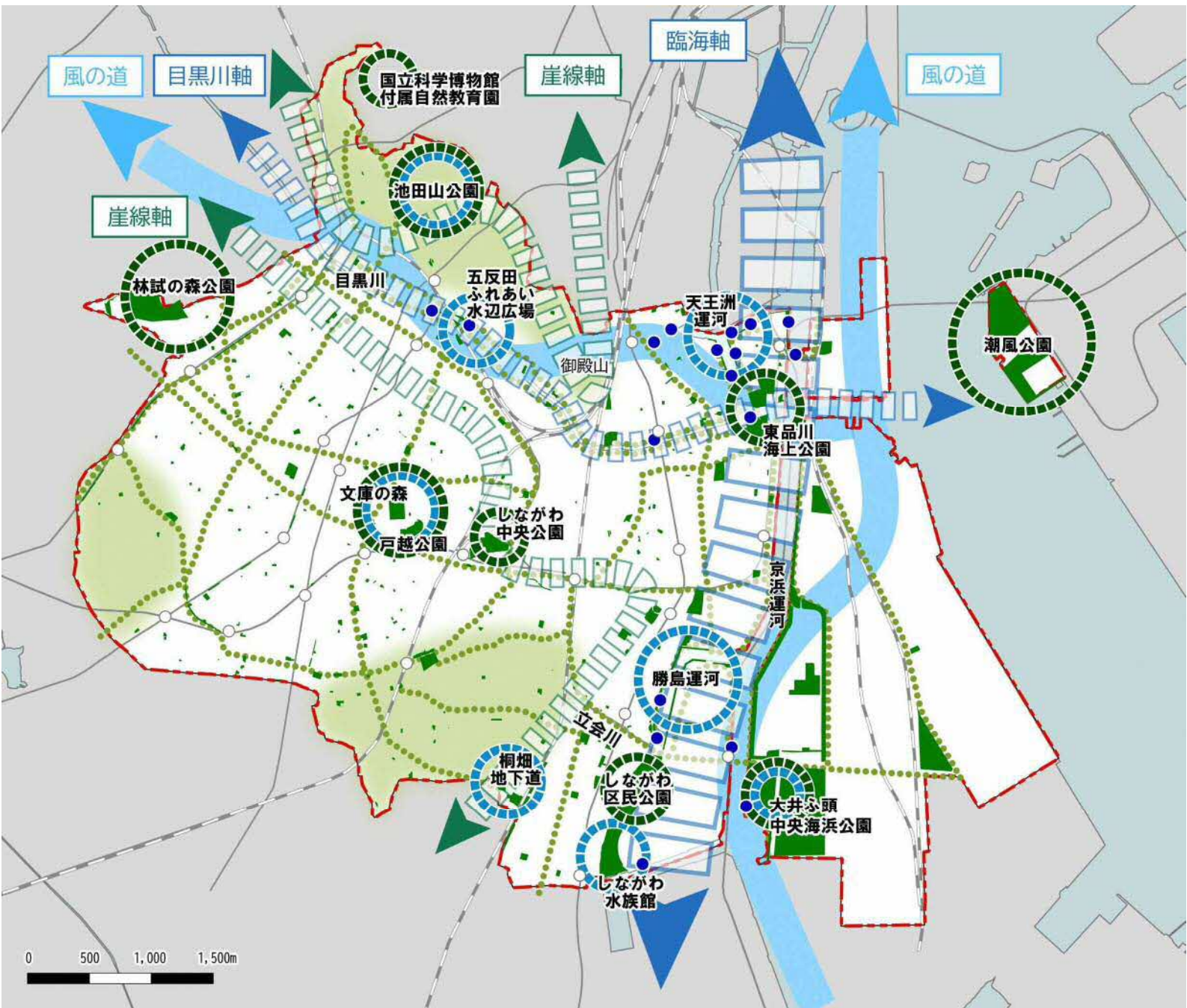
- 江戸の名所や大名下屋敷跡の地形など、地域の歴史や風土を伝える水とみどりを保全・活用します。
- 広く区民に愛される公園を整備するため、子どもたちのアイデア等を活かしながら、障害の有無にかかわらず、みんなで一緒に遊べる公園づくりを進めていきます。
- 目黒川沿いの桜並木など、水辺とみどりの魅力を発信します。
- しながわ水族館のリニューアルにあわせて、しながわ区民公園と一体的な魅力向上を図り、海水を利用した人工湖「勝島の海」などの環境と調和した美しい水辺を体感できる空間を創出します。
- 勝島運河周辺の回遊性を向上するため、人道橋の整備などを進めます。
- 新**水辺の拠点として船着場等のに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。

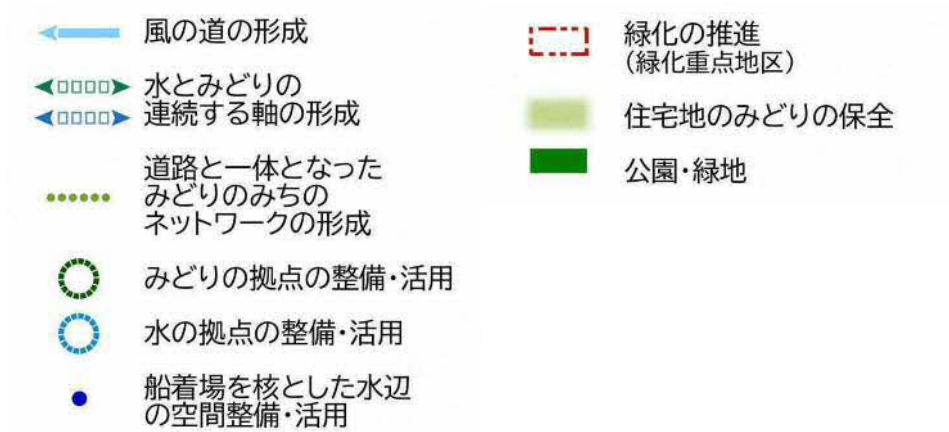


方針図(水とみどり)

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。





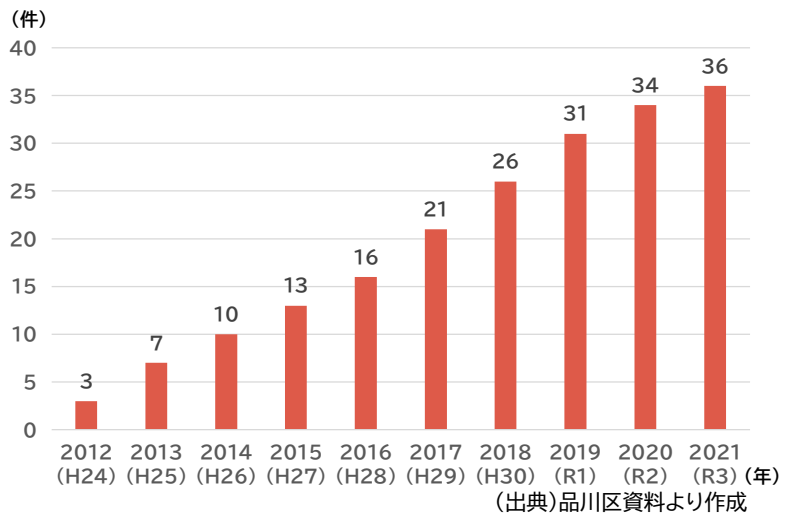
4

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*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*・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。



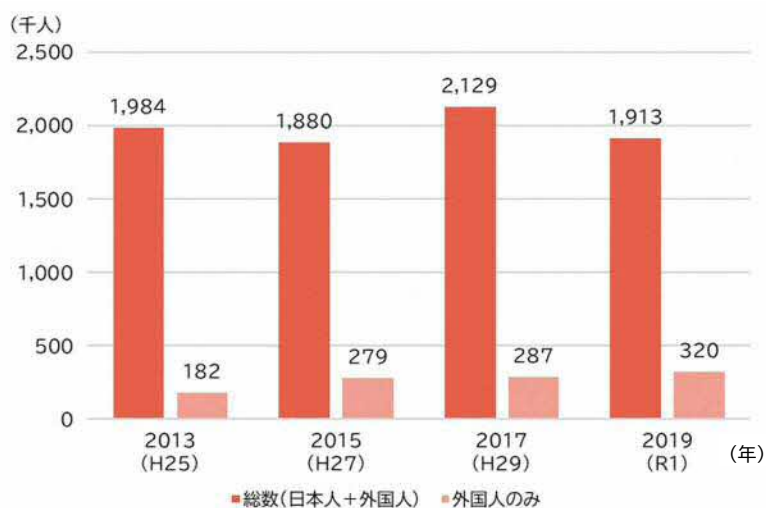
ライトアップされた橋梁

- 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の魅力や古くからのまつり(神輿)などを活かして、多くの来訪者を惹きつけ、滞在・回遊を楽しめるまちにしていける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。

(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も高める景観形成が進みました。



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

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 2013(平成25)年度
約 **70** 万枚 ~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

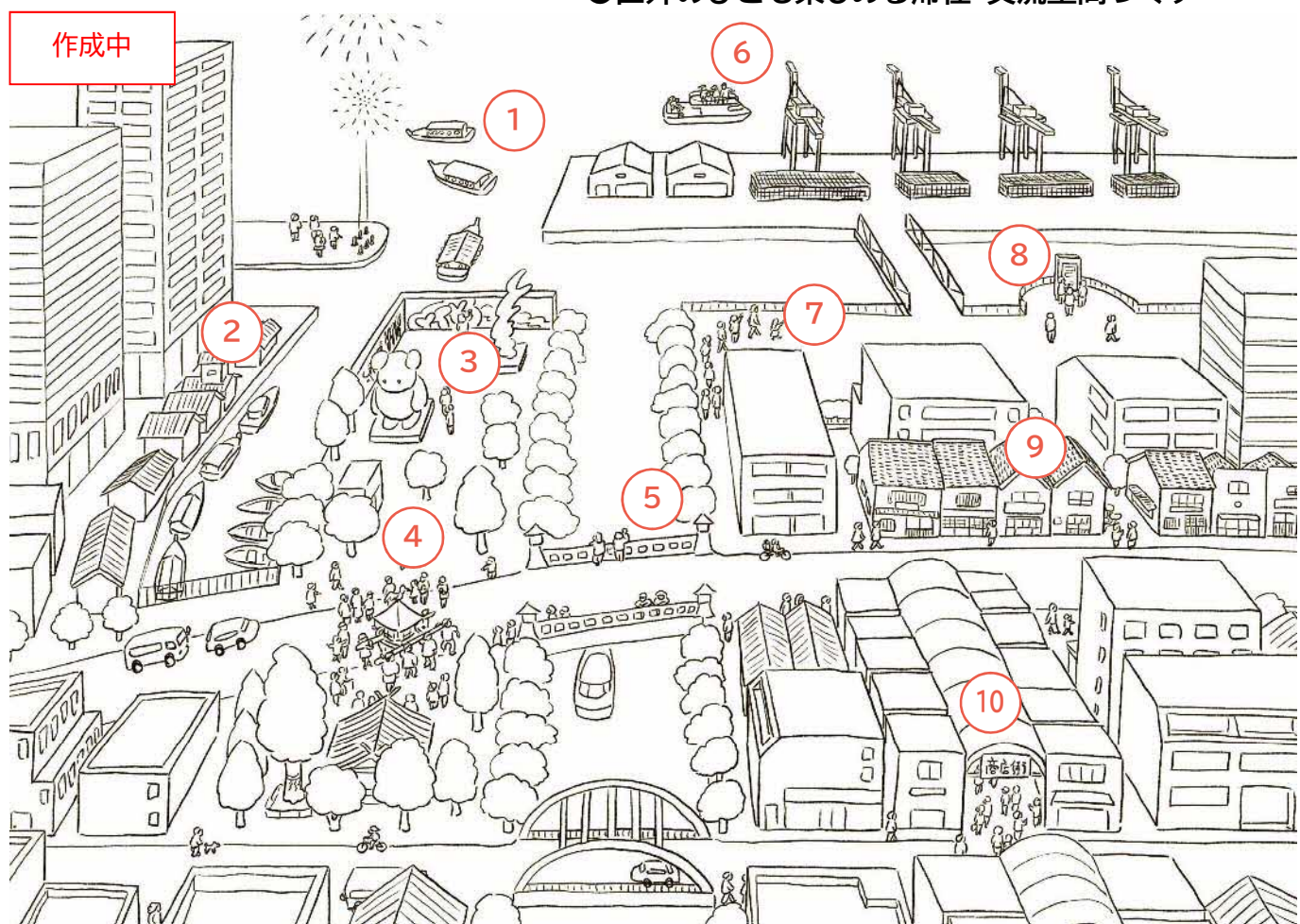
(4)まちづくりの目標

**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まちの魅力・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
- 区外のひとにも楽しめる滞在・交流空間づくり



- ① 観光客をもてなす多様なイベント
- ② 近代的なビルを背景にした風情ある街並み
- ③ 新しい魅力を彩るストリートアート
- ④ 地域で生み出すにぎわい
- ⑤ 魅力を楽しめる水辺のライトアップ

- ⑥ 海から眺める臨海部の景観
- ⑦ 移動しながら楽しめる景観
- ⑧ デザインと機能性を兼ね備えた公共サイン
- ⑨ 歴史と文化を受け継ぐ旧東海道
- ⑩ にぎわいのある連続的な商店街

(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に、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



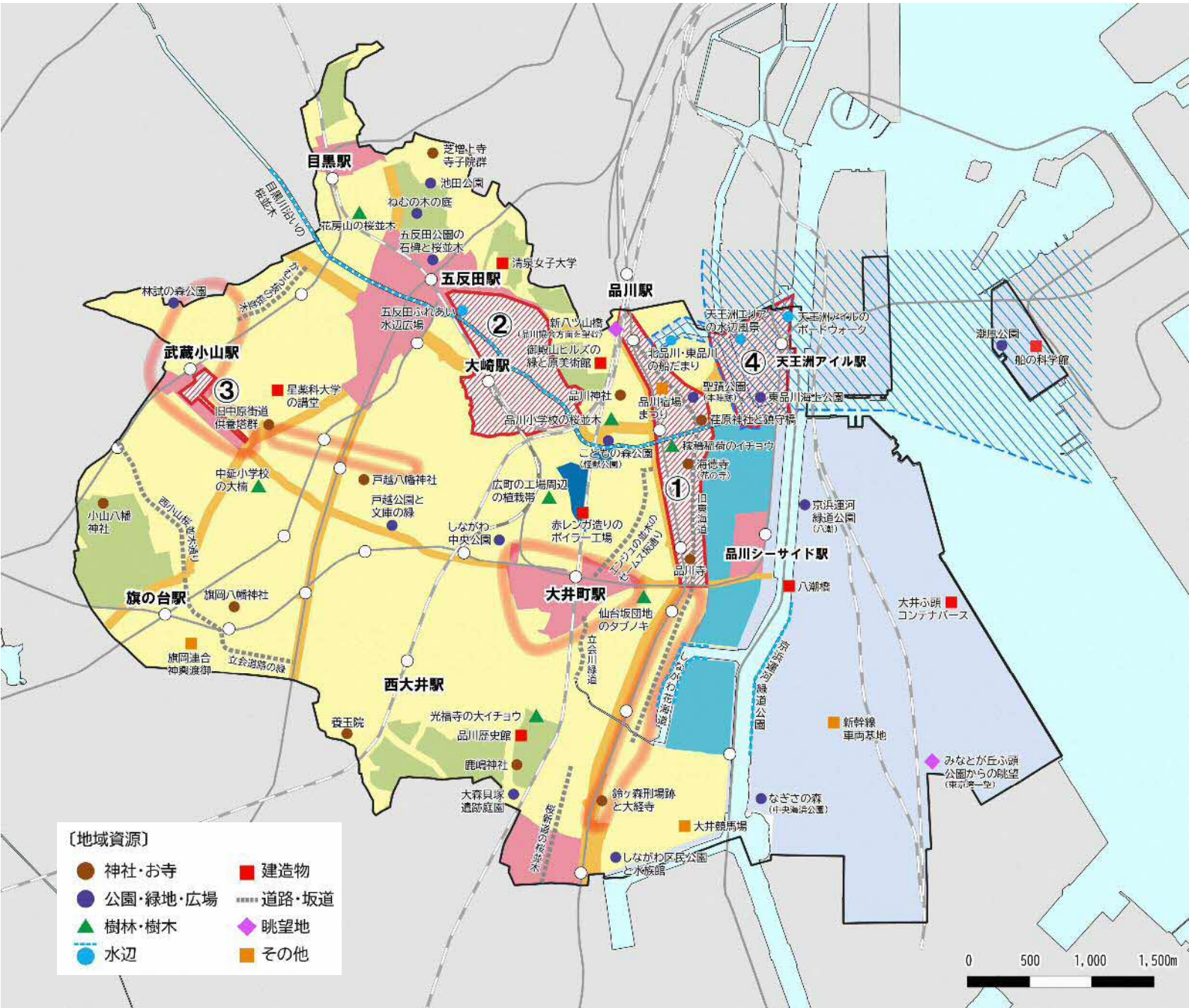
- 品川歴史館の改修やしながわ水族館のリニューアルを機に、勝島運河をはじめとした周辺地域との一体性や回遊性を高め、品川らしさを感じる空間を創出します。
- 新** 新たなまちの魅力を創出するため、まちなかにパブリックアート*やストリートファニチャー*を配置するなど、地域と調和し楽しめる空間を形成します。
- 新** 目黒川や天王洲アイランドなど、イルミネーションやライトアップによる夜間景観の演出により、まちの新たな魅力を創出します。


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限性、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

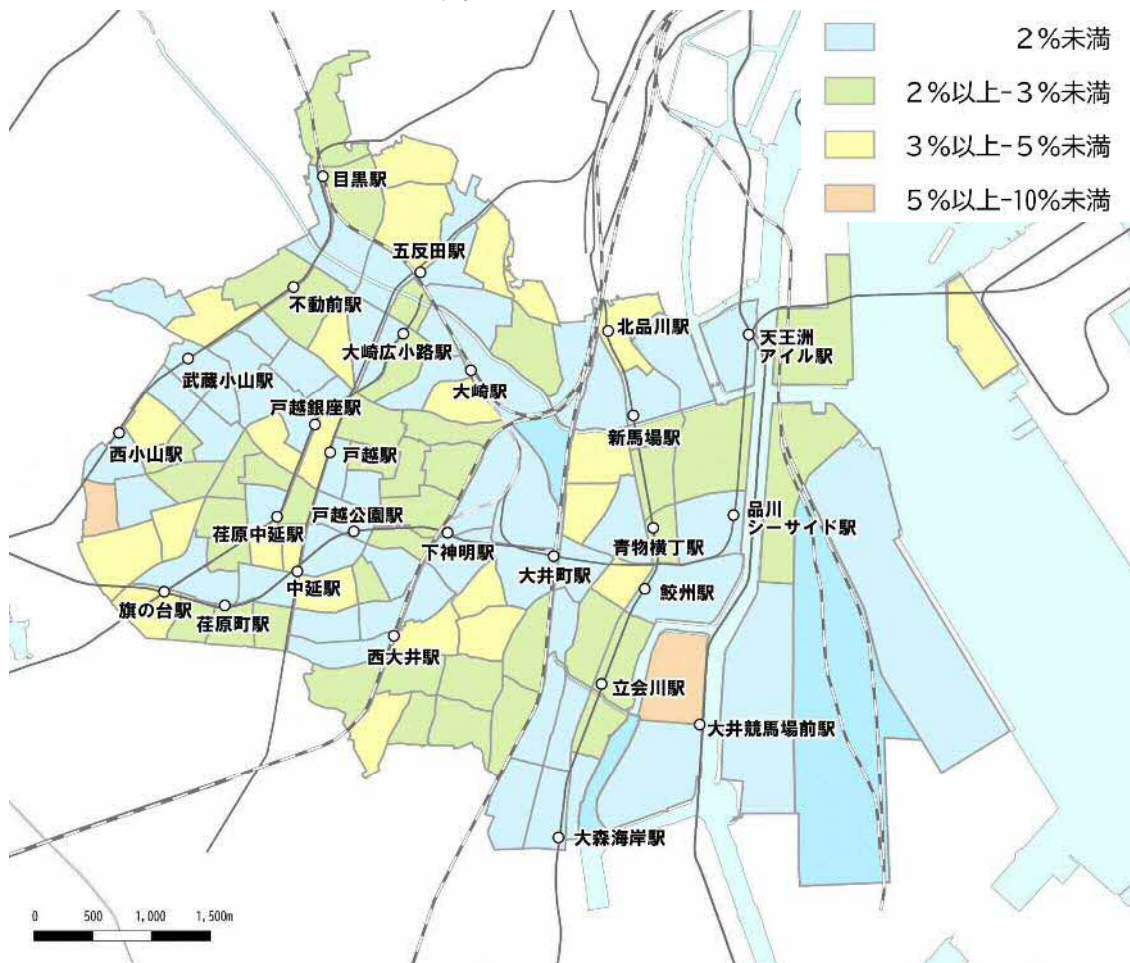
5

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。



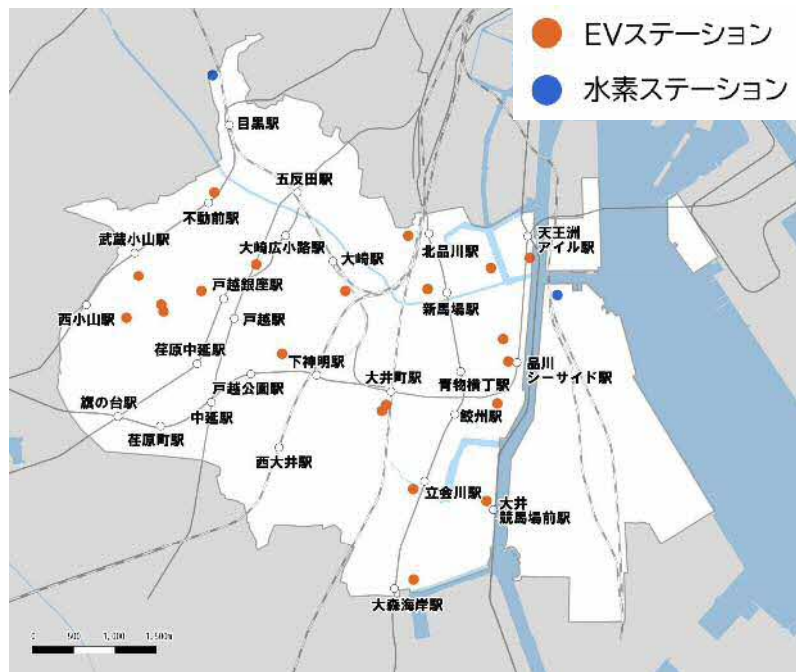
(出典)「東京都太陽光発電設備現況調査」より作成

地域冷暖房施設

●大崎、大井町、天王洲アイランド、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8月時点で、91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CO₂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CO₂(スギの木の年間CO₂(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85箇所のポートと727台分のラック設置
※2021(令和3)年3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旨とした建築物。

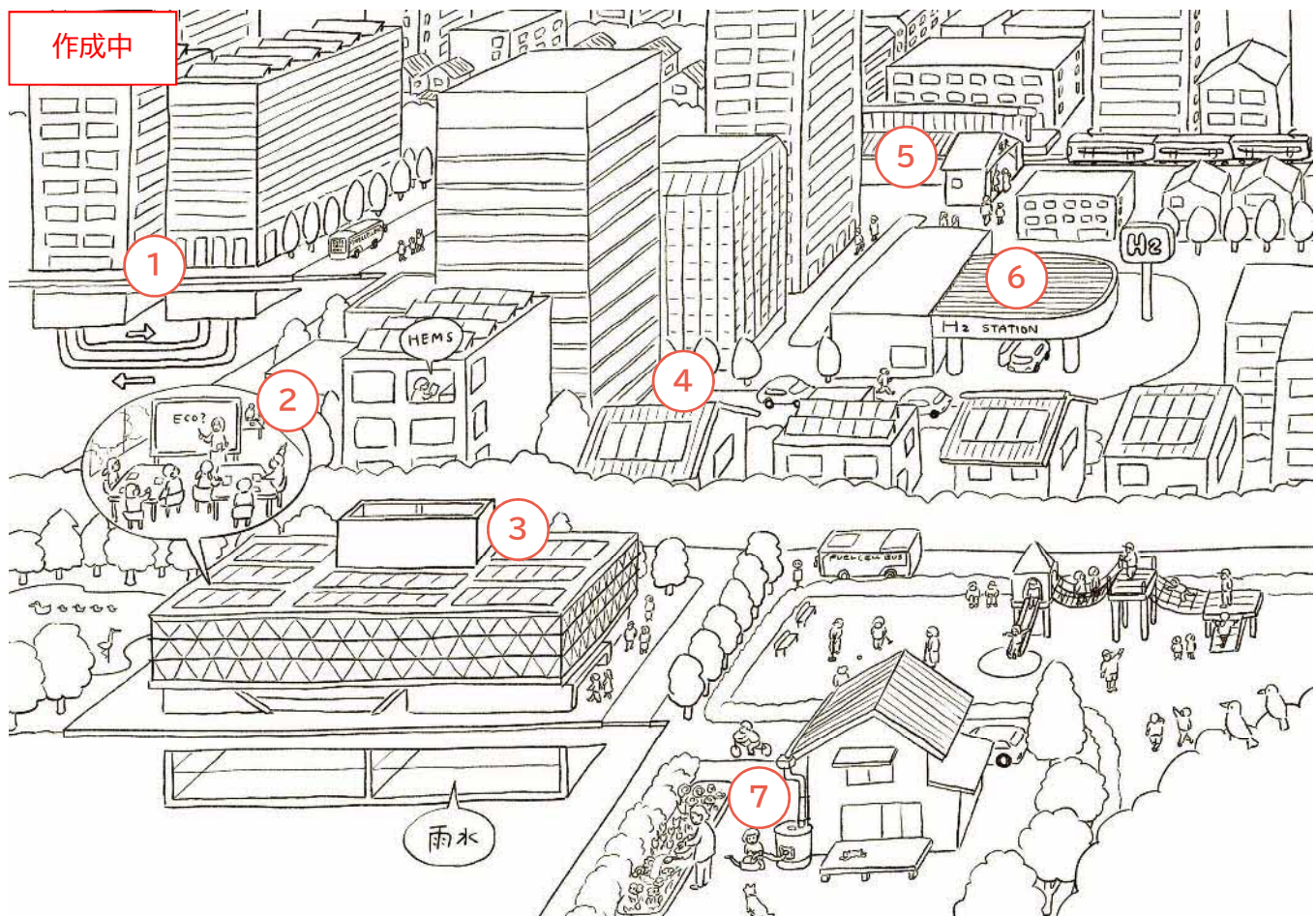
(4)まちづくりの目標

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



- 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

(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** CO₂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。

*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



- CO₂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。
- CO₂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。

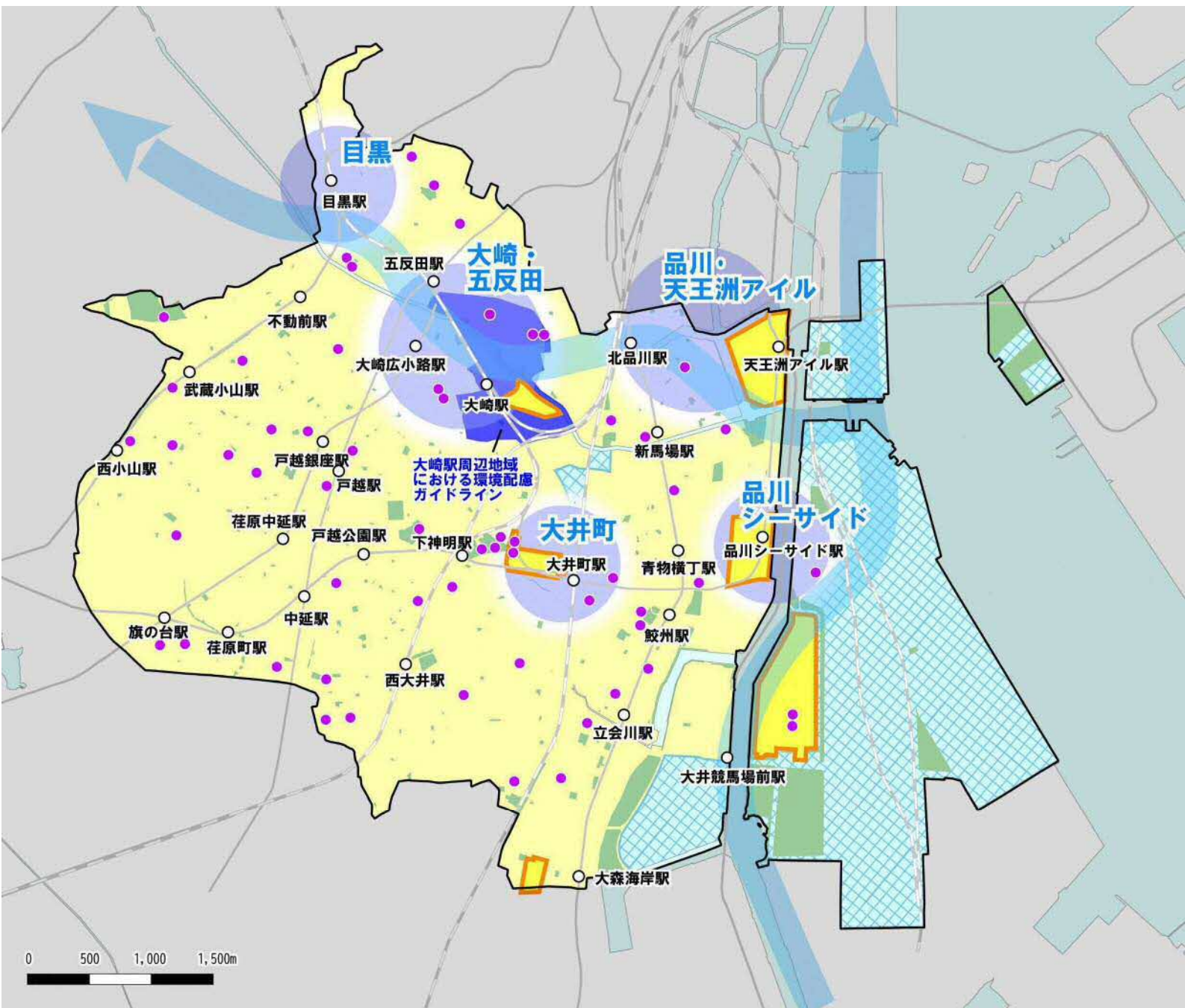
*保水性舗装：雨の日などに吸収した水分を晴れた日に蒸発させ、気化熱を奪うことにより、道路に水をまいた時と同じようにして、道路の表面温度を低下させることができる舗装。

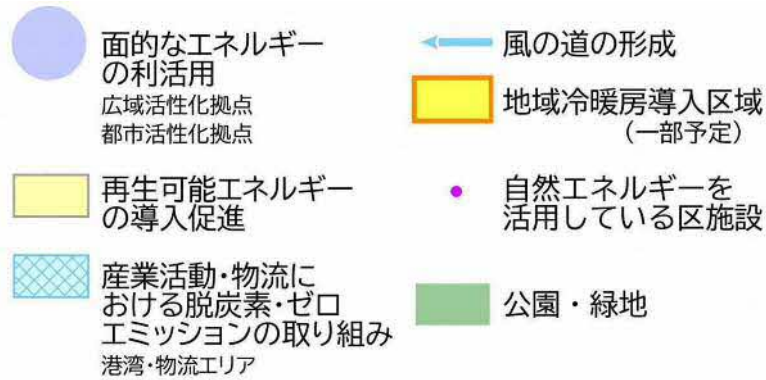
*遮熱性舗装：舗装の表面に赤外線を反射させる樹脂を塗布することなどにより、一般的なアスファルト舗装に比べ夏季における昼間の路面温度を10度以上低減できる舗装。

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」

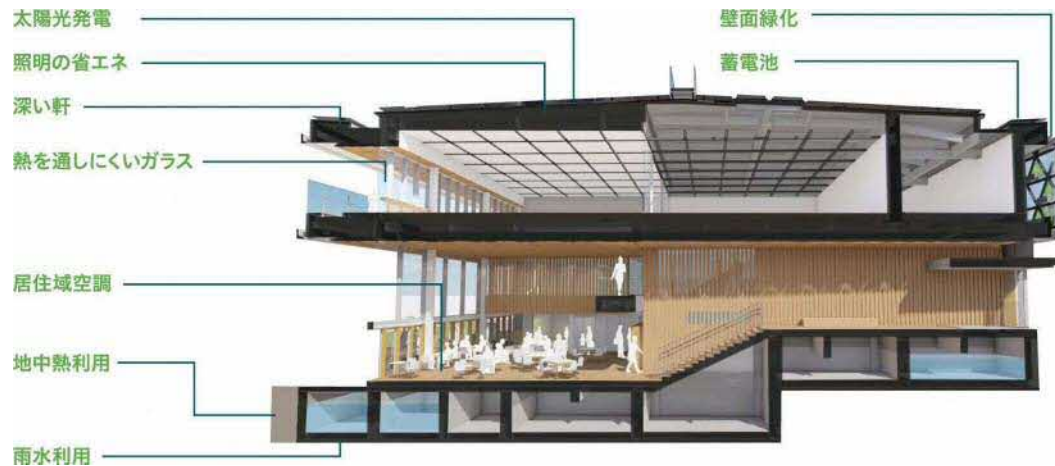
子どもたちをはじめ多くの方が体験を通じて環境を楽しみながら学び、活動の輪を広げる施設として、2022(令和4)年5月に「エコルとごし」がオープンしました。

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)

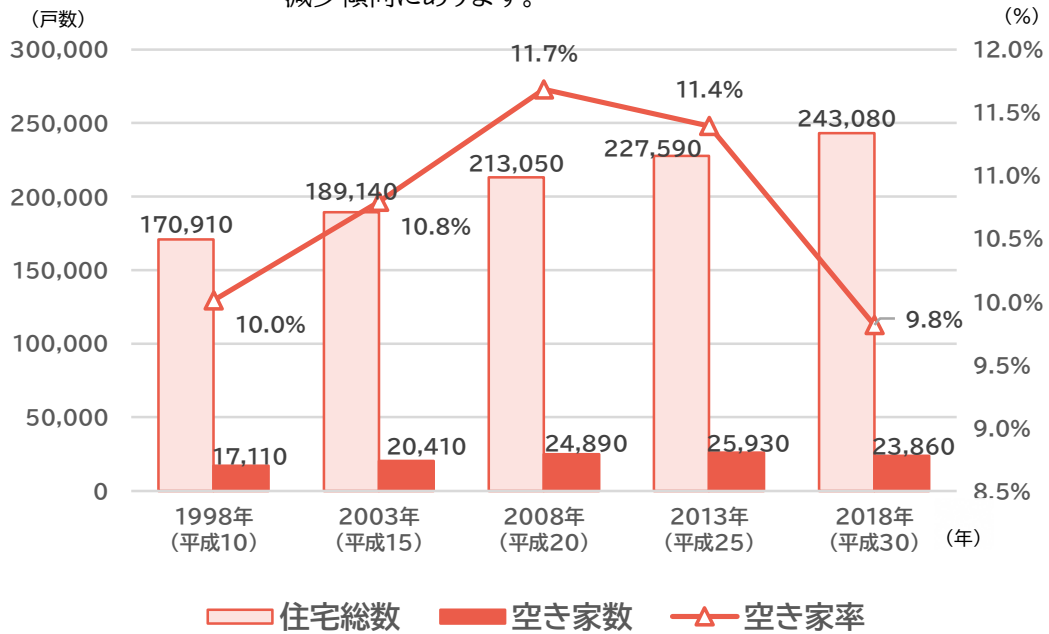
6

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

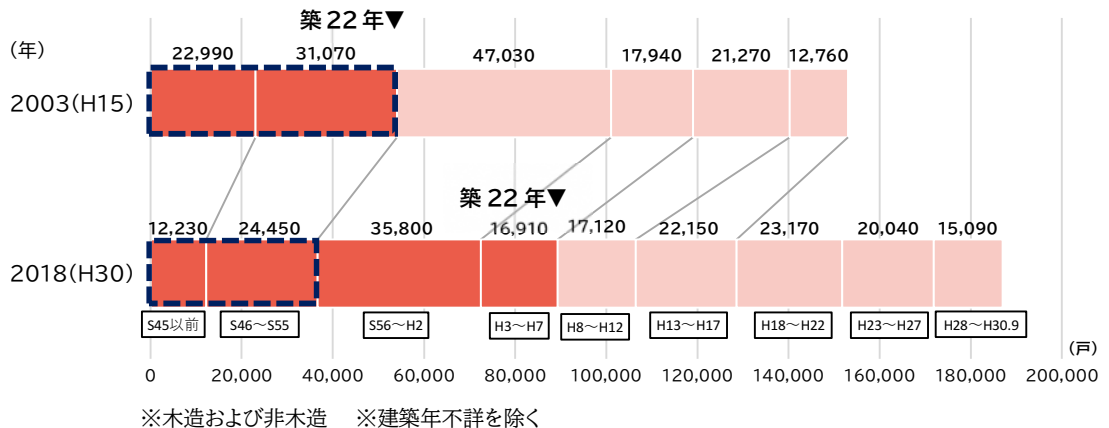
- 2018(平成30)年の住宅総数は243,080戸で、増加傾向にあります。
- 空き家率は9.8%で、2008(平成20)年の11.7%をピークに減少傾向にあります。



(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。

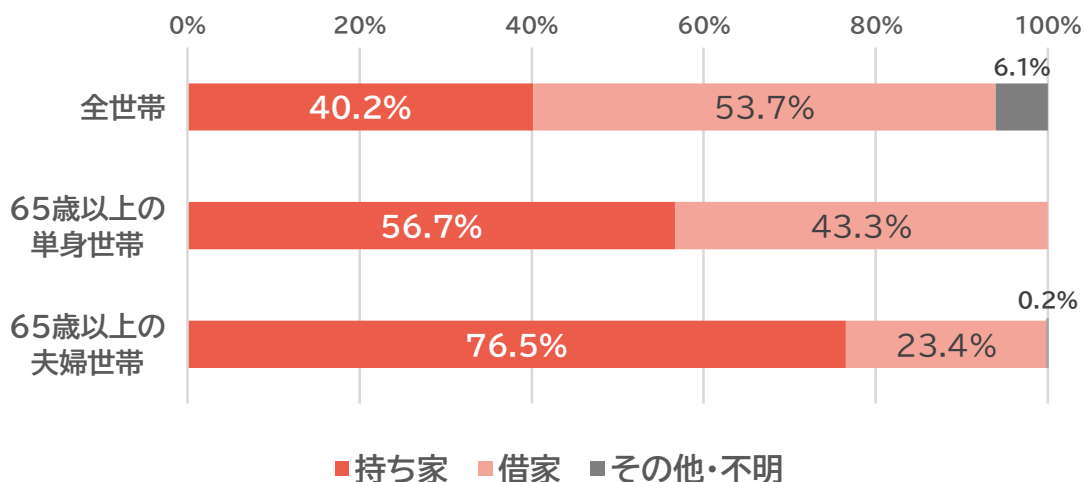


※木造および非木造 ※建築年不詳を除く

(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。

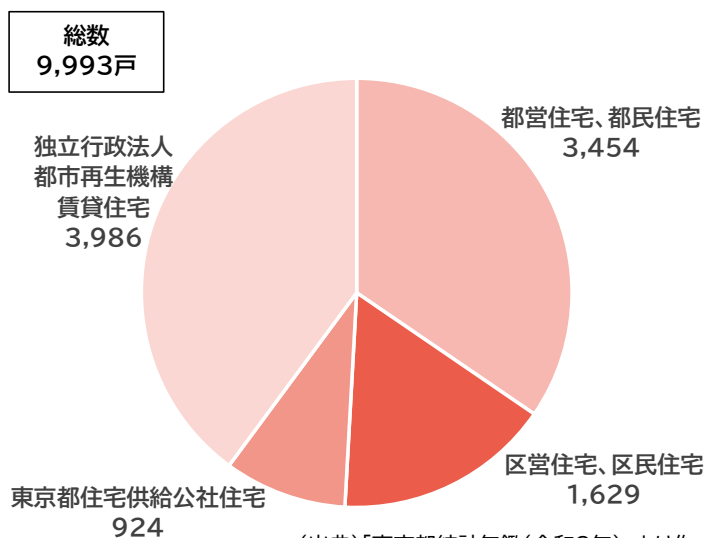


(出典)総務省「住宅・土地統計調査(2018(平成30年))」より作成

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

(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みまれています。

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	
	マンション管理士派遣		
マンション管理の適正化		46 件	2013(平成25)年度 ～2020(令和2)年度
	管理相談	375 件	
	一級建築士派遣		2013(平成25)年度 ～2020(令和2)年度
マンション建替え・修繕の支援		23 件	
	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に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



西中延区営住宅



住宅相談会

(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



- 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

(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については、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



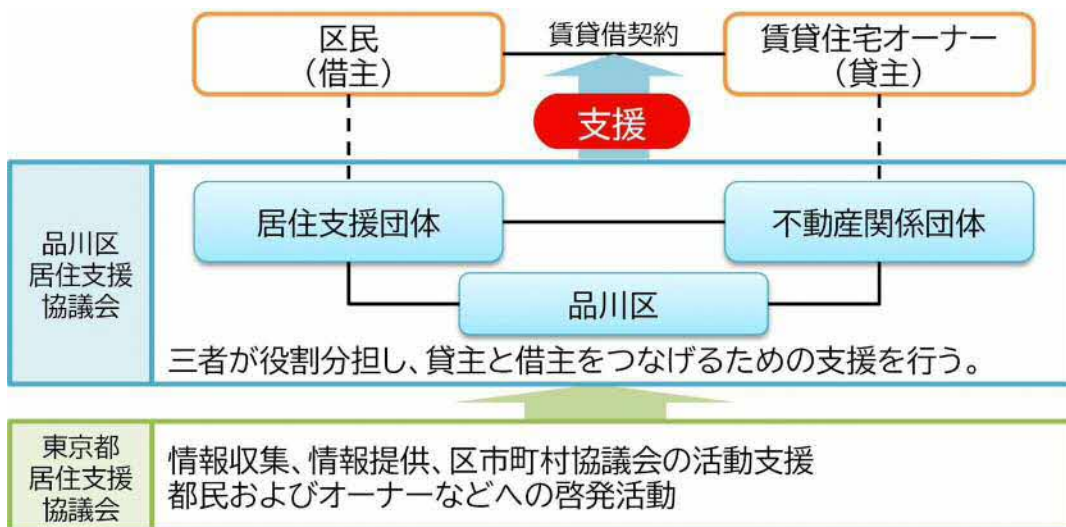
新 テレワーク*などのワークスタイルの変化に対応するため、テレワークがしやすい環境を整えた住宅の普及、住宅市街地でのシェアオフィス*の整備の促進など、身近な生活圏で住み、働く環境を充実させていきます。

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

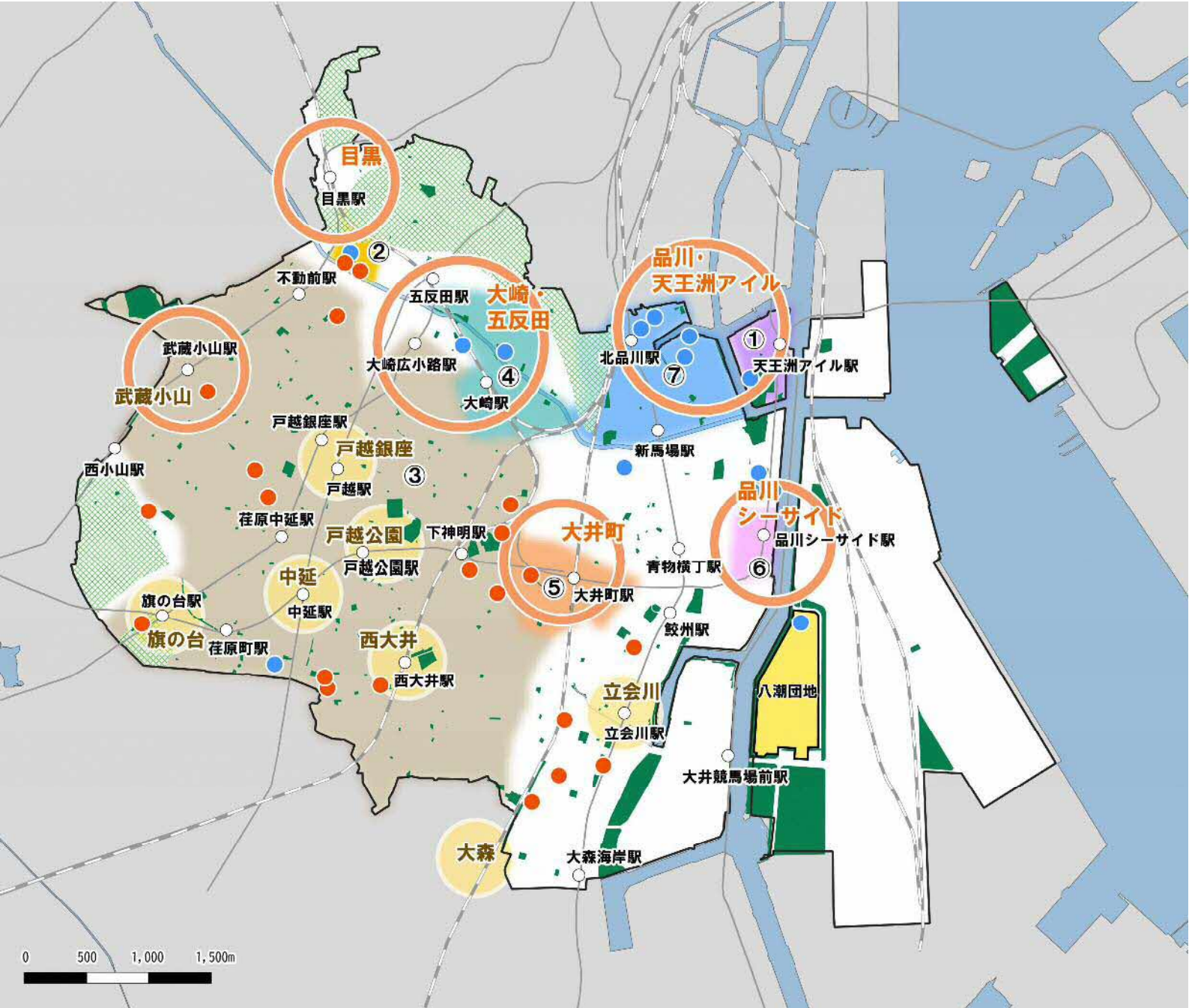
住宅にお困りの方(住宅確保要配慮者*)が、民間賃貸住宅へ円滑に入居するための支援策を検討するため、住宅セーフティネット法に基づき、品川区居住支援協議会を組織しています。協議会では、居住支援団体、行政(品川区)、不動産関係団体が連携し、入居者と大家をつなげるための支援策の検討を行います。



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・商業及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し、業務・住宅・商業・都市型物流施設等各種要との調和のとれた複合市街地を形成

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

7

「強靱なまち」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靱化の取り組みに注力しています。

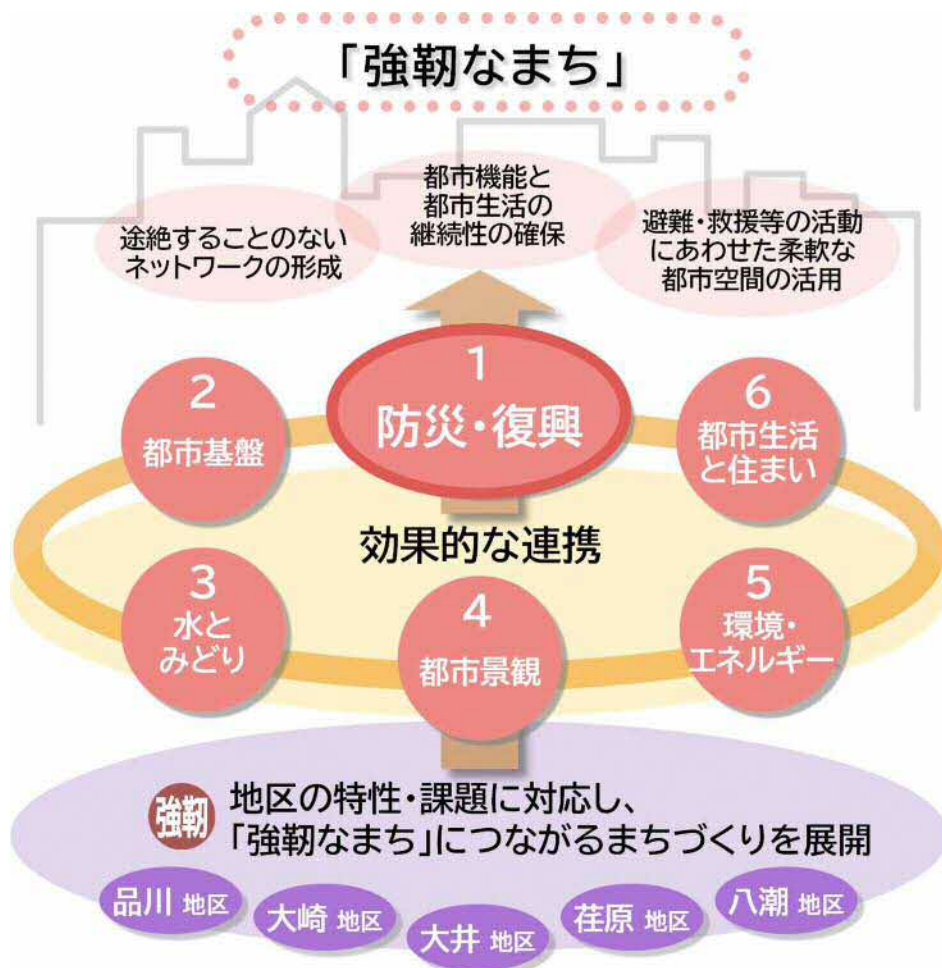
今後10年間の品川区のまちづくりでは、上記の国土強靱化の取り組みと整合をとりつつ、「強靱なまち」につなげていくことを重視して、「防災・復興」分野を軸にして、6分野の取り組みを効果的に連携させたまちづくりを展開していきます。

大規模災害に備えた
分野連携により
災害時にも効果を発揮

最大限の人命確保
重要な機能の維持
被害の最小化
早期の復旧復興

日頃(平常時)の取り組み
6分野のまちづくり

5地区のまちづくり



「強靱なまち」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、「強靱なまち」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。

日頃(平常時)の取り組み

災害時の効果
(イメージ)

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)

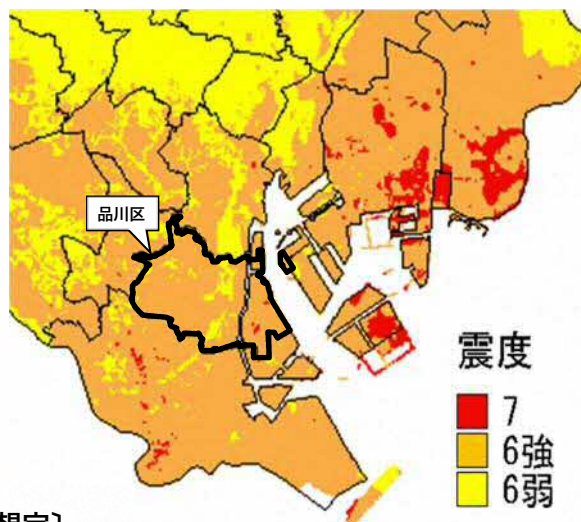
- 分野②(都市基盤)**
- ◇ 都市空間の柔軟な活用
- 分野③(水とみどり)**
- ◇ うるおいとやすらぎをもたらす水とみどりのネットワークの形成
 - ◇ まちなかの身近なみどりの充実
 - ◇ 水辺の拠点としての船着場等のにぎわい創出(水上タクシー・観光船等の舟運)

コラム 首都直下地震発生時の震度分布と被害想定

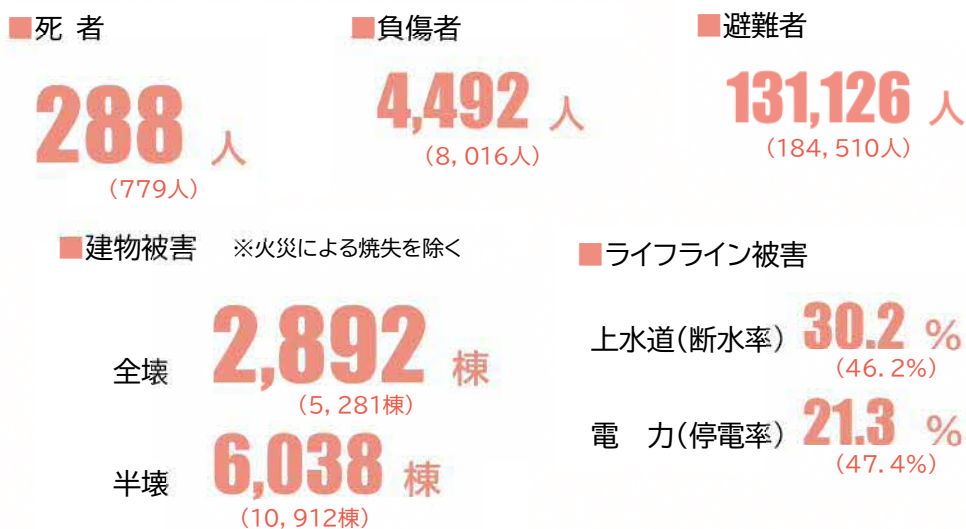
2022(令和4)年5月に、「東京都の新たな被害想定」として、首都直下地震等による東京の被害想定が公表されました。

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、区部の約6割で震度6強が想定されており、品川区においても、大半の区域が震度6強と想定されており、八潮地区の一部では震度7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〕



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