

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

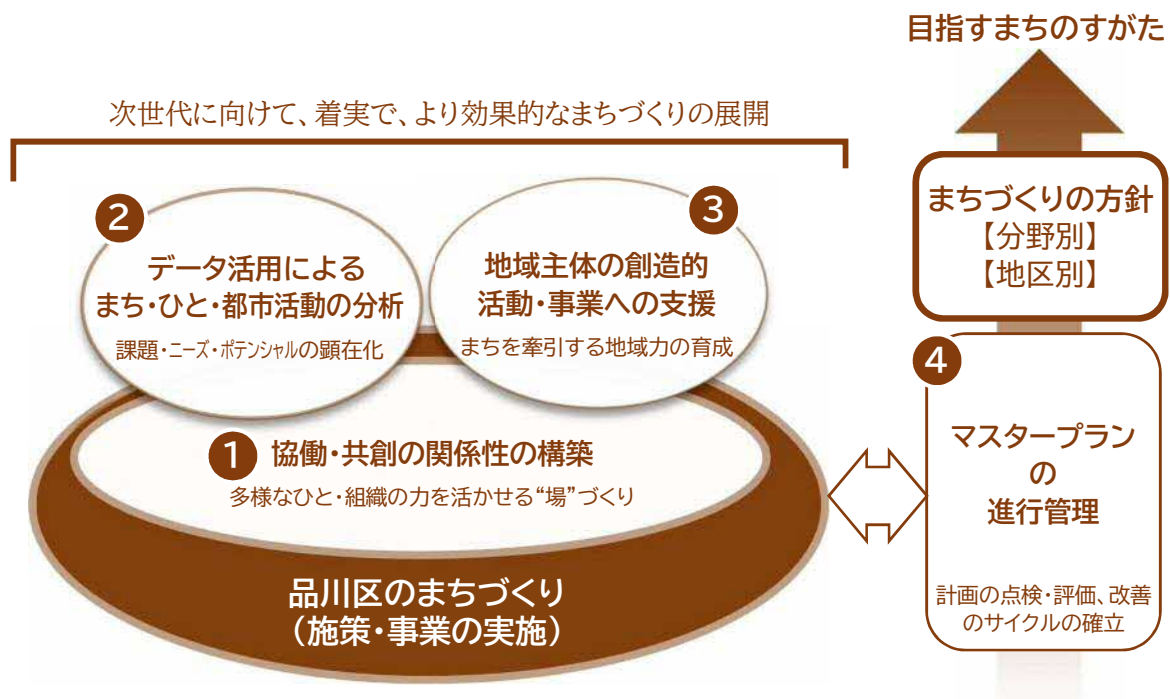
- 1 協働・共創の関係性の構築
- 2 データ活用によるまち・ひと・都市活動の分析
- 3 地域主体の創造的な活動・事業の育成
- 4 マスタープランの進行管理

「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・共創の場・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な活動・事業を育成(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、着実に、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。

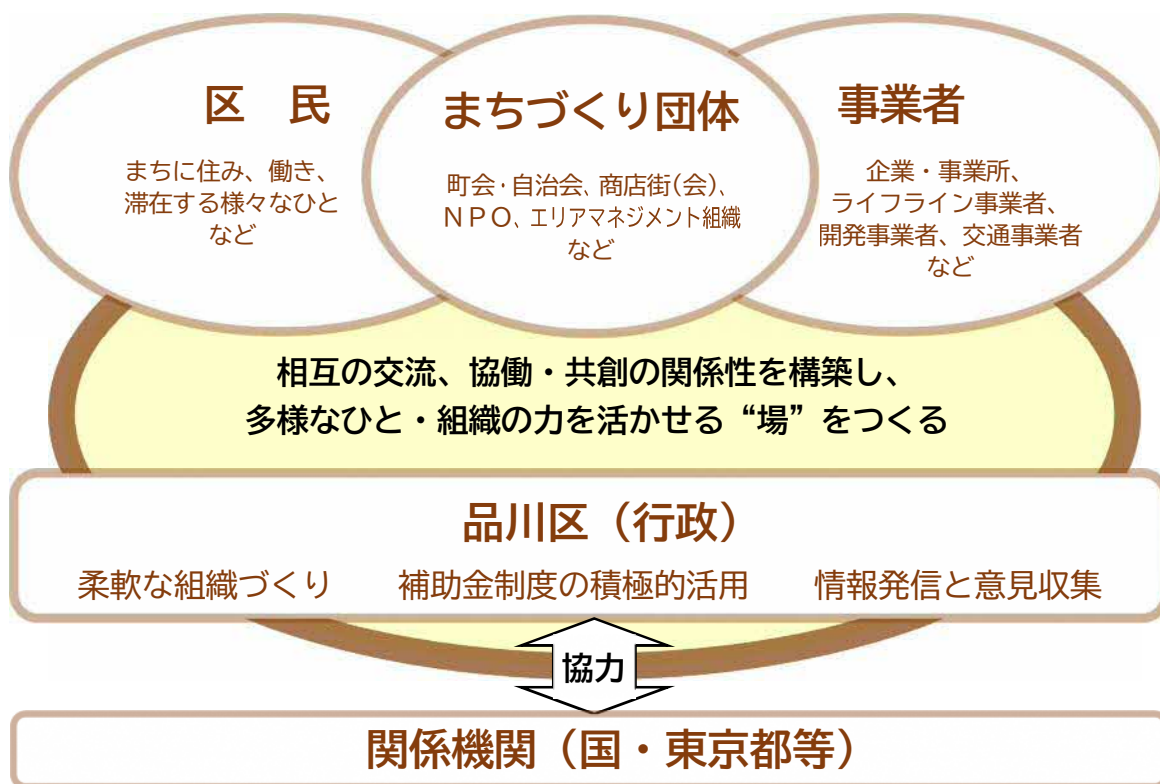


1

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。



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。



2

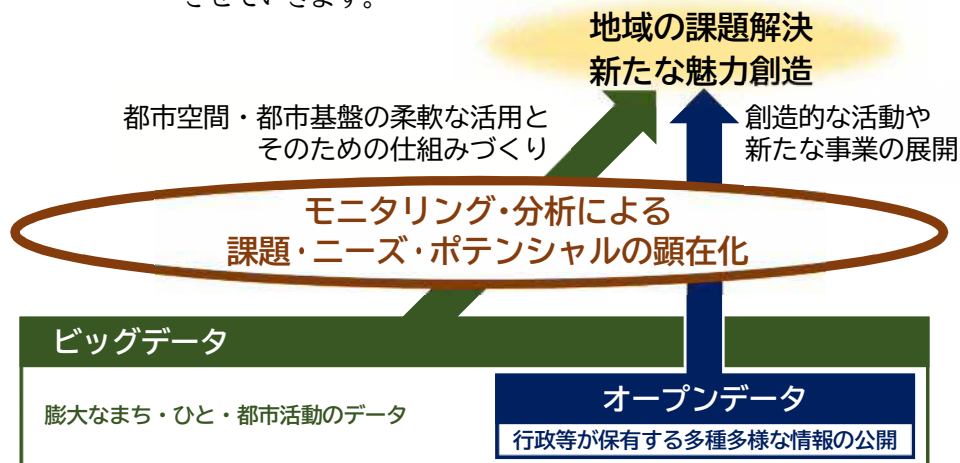
データ活用による まち・ひと・都市活動の分析

——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考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。



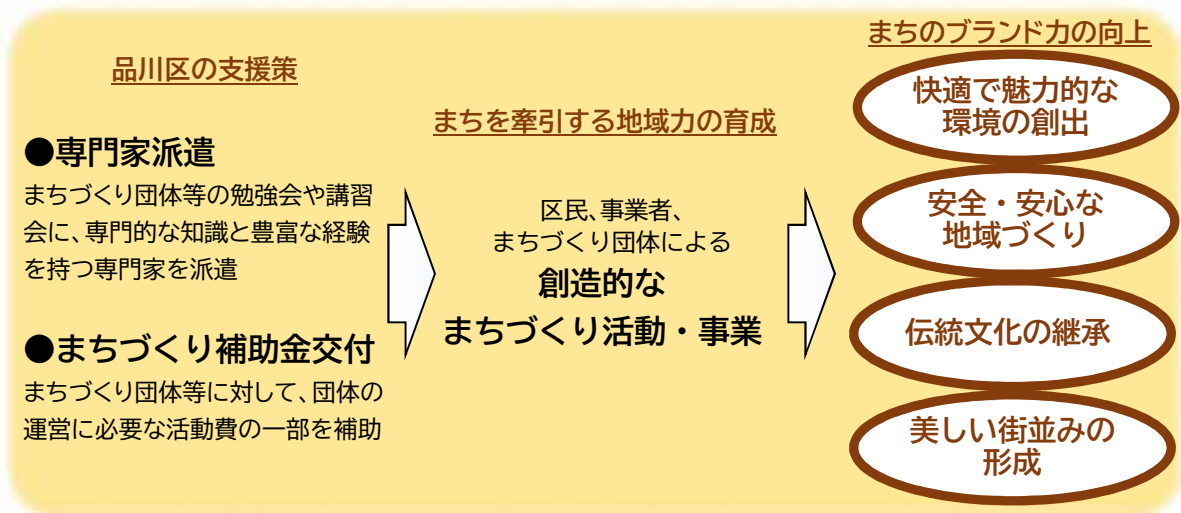
3

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、安心・安全な地域づくり、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。

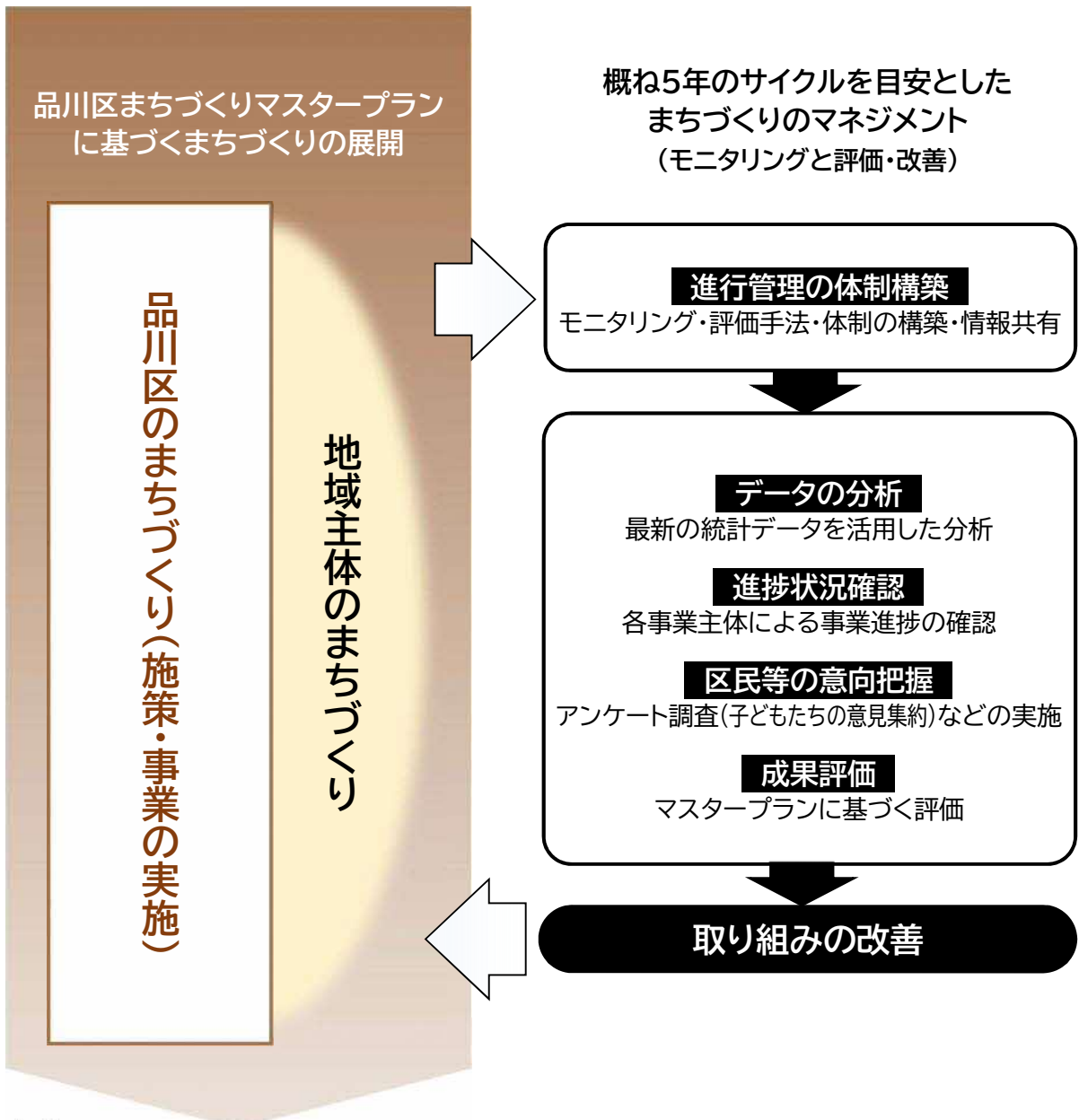
4

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

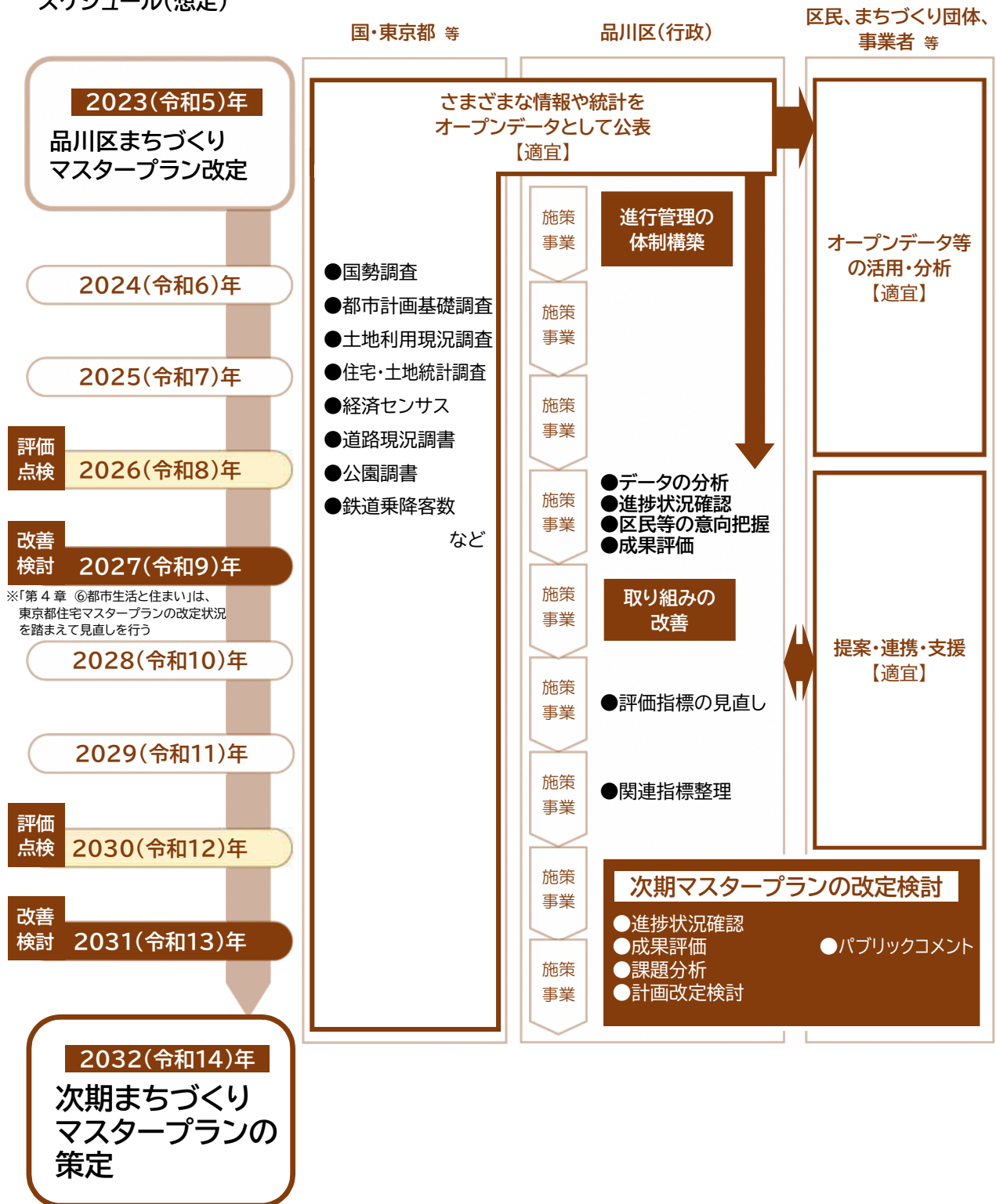
概ね5年ごとに最新の統計データを活用した分析や施策事業の進捗状況確認などにより、マスタープランに基づくまちづくりの成果を定期的に評価し、適時適切に取り組みの改善を行っていきます。

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。
- 「強靱なまち」につながる分野連携の成果については、各分野で **強靱** 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)
強靱 不燃領域率 品川区長期基本計画 2020(令和2)年4月	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。 各地区 50%前後 [2019(令和元)年]	70%以上 [2029(令和11)年]
強靱 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	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。 40箇所 [2022(令和4)年]	49箇所 [2031(令和13)年]
強靱 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	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。 91% [2020(令和2)年]	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)
強靱 都市計画道路の整備率	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。 69.4% [2022(令和4)年]	78% [2032(令和14)年]
鉄道駅ホーム柵の整備駅数	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。 26駅 [2022(令和4)年]	36駅 [2032(令和14)年]
強靱 細街路の整備率 総合実施計画 2022(令和4)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。 39% [2021(令和3)年]	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 <small>水とみどりの基本計画・行動計画 2022(令和4)年3月</small>	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 <small>水とみどりの基本計画・行動計画 2022(令和4)年3月</small>	10箇所 [2022(令和4)年]	22箇所 [2031(令和13)年]
強靱 区有船着場の利用回数 <small>水とみどりの基本計画・行動計画 2022(令和4)年3月</small>	150回/年 [2020(令和2)年]	450回/年 [2031(令和13)年]

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。

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。

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。

4 都市景観

(目標)

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

代表的指標	現状値(年)	目標値(年)
景観重点地区数 <small>品川区景観計画 2011(平成23)年1月 ※以降、重点地区追加</small>	4地区 [2022(令和4)年]	5地区 [2032(令和14)年]
強靱 区道の無電柱化の整備延長 <small>品川区無電柱化推進計画 2020(令和2)年5月</small>	約23.3km [2020(令和2)年]	約24.2km [2029(令和11)年]

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。

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。

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

建築物の省エネ化による
温室効果ガス
排出削減量

現状値(年)

省エネ基準を満たした建築物の推進により、温室効果ガス排出量の削減を目指す。

省エネ基準適合の推進
〔2013(平成25)年〕

目標値(年)

145 千t-CO₂*
〔2030(令和12)年〕

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。

高効率機器の普及
〔2013(平成25)年〕

90 千t-CO₂*
〔2030(令和12)年〕

強靱

区施設への再生可能
エネルギー導入量

品川区環境基本計画
2018(平成30)年3月

新築・改築にあわせた再エネ設備の導入で、購入するエネルギーも含めた低炭素化を目指す。

33施設
〔2016(平成28)年〕

新築・改築施設に導入
〔2027(令和9)年〕

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

定住意向

品川区長期基本計画
2020(令和2)年4月

現状値(年)

現状よりも、「品川区に住み続けたいと思う区民」を現状よりも増やすことを目指す。

91.6%
〔2019(令和元)年〕

目標値(年)

向上
〔2029(令和11)年〕

住宅確保要配慮
者の入居件数

総合実施計画
2022(令和4)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。

30件
〔2021(令和3)年〕

430件
〔2029(令和11)年〕

強靱

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

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。

176件
〔2021(令和3)年〕

496件
〔2029(令和11)年〕

*t-CO₂: 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CO₂基準で換算して重量で表したものの。

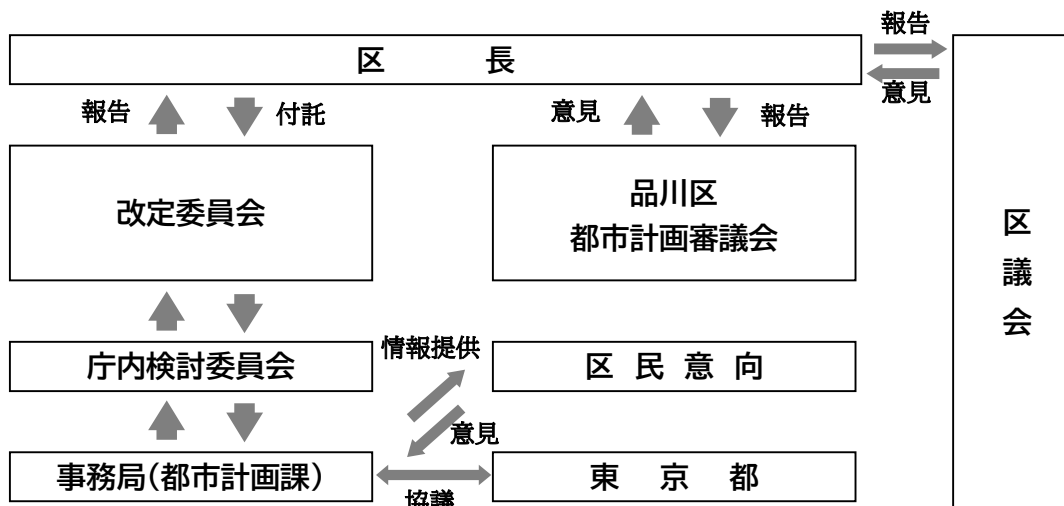
資料編

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

1

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

●区内検討委員会

【役割】

区内検討委員会は、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	高橋 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 ※R4.10.31まで	
		和氣 正典	副区長 ※R4.11.1から	

2

検討経緯

改定計画の検討は、2021年(令和3年)7月のアンケートによる区民等の意向把握からはじまり、区議会への報告を行いつつ、庁内検討会・改定委員会での検討を通じて、骨子および素案をまとめました。

検討プロセスの中で、2022年(令和4年)9月には、それまでの検討状況をまとめたパネル展示(オープンハウス型説明会)を区内4箇所で行い、お伺いした様々なご意見を素案のとりまとめに反映しました。

(今後、パブリックコメント～計画改定について、追記予定)

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	アンケートの実施
	～7月12日	(区内就業・就学者向けWEBアンケート)
	～7月25日	(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
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	

(今後、パブリックコメント～計画改定について、追記予定)

3

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

4

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」の骨子案を基にしてパネル展示を行い、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。

開催日	場所	来場者数
令和4年9月17日(土)	品川区民公園(パークセンター)	計359名
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)	

【意見聴取方法・件数】

- ①当日会場(「ご意見シート」回収箱設置) 25件
- ②当日会場(区職員の聴き取り) 103件
- ③区ホームページでの意見募集(9/17~30) 9件



5

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 <small>がいせい</small>	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 <small>がいせん</small>	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。
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。
広域避難場所	大地震時に発生する延焼火災等の危険から避難者の身の安全を確保し、火勢の弱まりを待つ場所で、東京都が指定しているオープンスペース。

用語	説明
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。
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。
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、処理する下水道の方式。
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もの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。
しゅんせつ 浚渫	川等の底にたまる土砂やごみを取り除くこと。
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	都市の建物群が連続する街並みの輪郭が形成する空との境界線。
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	将来の成長、競争力強化のために、新たなデジタル技術を活用して新たなビジネスモデルを創出・柔軟に改変すること。
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。
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、脾摘系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。

用語	説明
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。
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として、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、補正不燃領域率 60%未達の地域。
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俊哉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。
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点において、鉄道を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、踏切渋滞、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-CO₂	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建築物。
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建築物。

6

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

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 月発行

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>