

## 品川区のまちづくりの現状と動向

### 目次

1.人口	1
1-1 総人口の現状と見通し	1
1-2 地区別人口動向	2
1-3 世帯数、町丁目別の人口分布	3
2.まちづくり	4
2-1 類型別土地利用の変化(平成3年ー平成18年)	4
2-2 土地利用の割合、建蔽率・容積率	5
2-3 地区別の事業所の動向	7
3.防災	8
3-1 地区の安全性	8
3-2 水害、その他	10
4.交通	11
4-1 交通ネットワークの概況(道路)	11
4-2 交通ネットワークの概況(鉄道、バス)	12
4-3 区内の鉄道ネットワーク	13
5.住宅	14
5-1 区内の住宅の概況	14
5-2 居住水準等の動向	15
5-3 空き家住宅の状況	16
5-4 共同住宅・公共系住宅の分布状況	17
6.都市景観	18
7.水と緑	19
8.商業の広域拠点性	20
9.駅周辺の機能集積状況	23

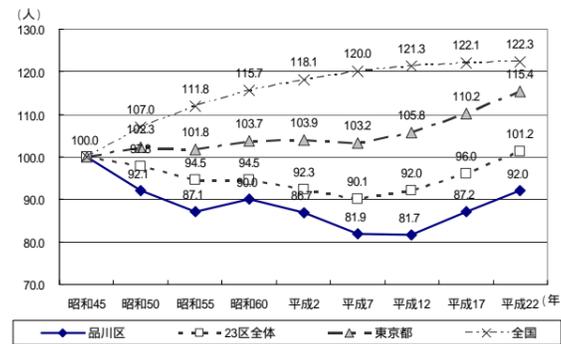
1-1 総人口の現状と見通し

- <ポイント>・品川区の総人口は、平成22(2010)年で365,412人。平成7(1995)年に減少傾向が底をうち、増加傾向。  
 ・平成32(2020)年頃をピークに以後人口減少と少子高齢化が進展。  
 ・夜間人口に対し昼間人口が多く、昼夜間人口比率は1.458で23区全体より高い比率。  
 ・出生数が死亡数を上回る自然増、転入人口が転出人口を上回る社会増。

総人口の動向と将来見通し

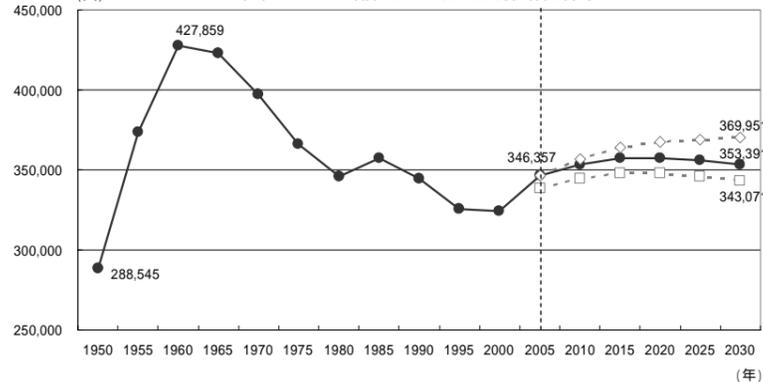
品川区の総人口は、国、都が増加傾向にあるのに対し減少傾向にあったが、平成7(1995)年に減少傾向が底をうち、増加に転じており、平成22(2010)年で365,412人となった。  
 人口推計の中位推計・下位推計では今後平成32(2020)年頃まで緩やかに増加、その後減少傾向に転じ、平成42(2030)年には中位推計で353,391人になると見込まれる。

図表1-1 人口推移(国、東京都、23区全体平均との比較)(昭和45(1970)年=100とした指数)



注)平成22(2010)年は、平成22年度国勢調査速報値(平成23年2月25日現在)  
 資料)総務省統計局「国勢調査報告」(各年)より作成

図表1-2 品川区総人口推計結果

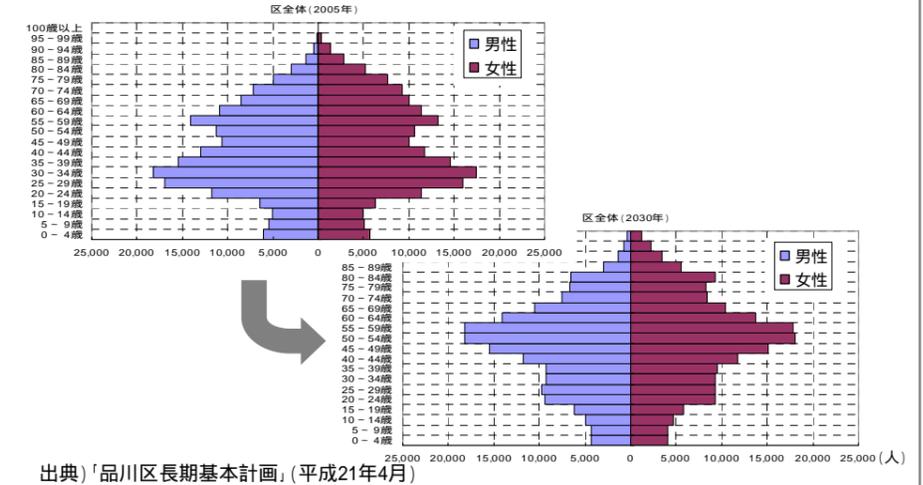


出典)「品川区長期基本計画」(平成21年4月)  
 (総務省「国勢調査」(昭和25(1950)年-平成17(2005)年)  
 平成17年以降は国勢調査等に基づく将来推計値)

年齢別人口の動向と将来見通し

平成17(2005)年と平成42(2030)年における性別・年齢階層別の人口構成の変化は、品川区においても今後少子高齢化がより進展し、高齢化率は18.1%から24.1%となる。

図表1-3 性別・年齢階層別の人口構成の変化

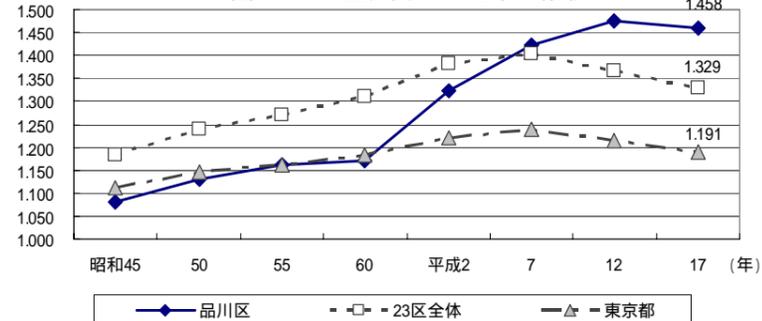


出典)「品川区長期基本計画」(平成21年4月)

昼夜間人口比率

昼夜間人口比率は、昭和60年(1985年)から大きく増加している。平成17年(2005年)は、平成12年(2000年)からは少し減少し、1.458となったが、東京都23区全体の比率よりも高くなっている。

図表1-4 昼夜間人口比率の推移

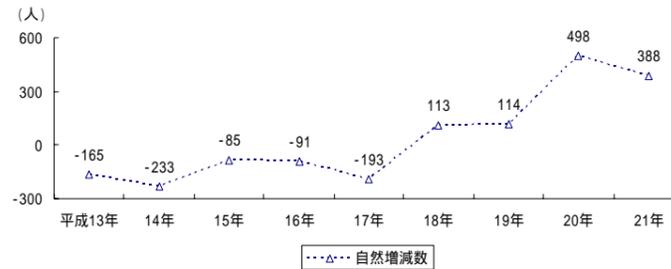


資料)総務省「国勢調査」より作成

人口増減(自然増減、社会増減)

自然増減数は、増加傾向にあり平成18年(2006年)からプラスに転じ、平成21年(2009年)は388人増となっている。

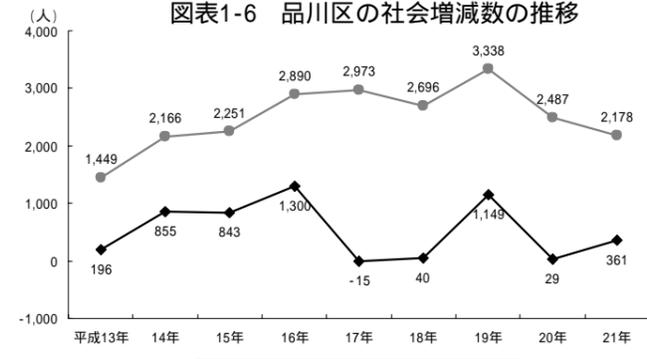
図表1-5 品川区の自然増減数の推移



資料)東京都「人口の動き」より作成

社会増減数は、平成17年(2005年)の都内間の移動を除いて、転入人口が転出人口を上回る社会増となっている。

図表1-6 品川区の社会増減数の推移



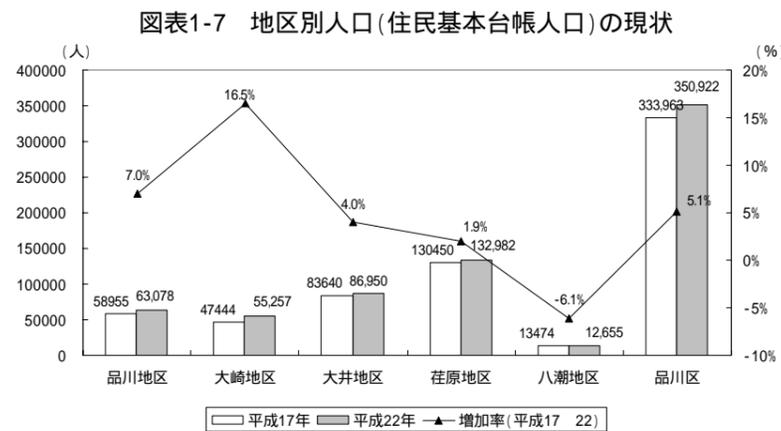
資料)東京都「人口の動き」より作成

## 1 - 2 地区別人口動向

- <ポイント>・地区別人口は大崎地区で急増、八潮地区のみ減少しており今後も同様に推移する見込み。
- ・八潮地区、荇原地区の65歳以上比率が高く、将来は八潮地区で2030年(平成42年)に65歳以上が約半数となる見込み。
  - ・昼夜間人口比率は荇原地区以外は1を超え、大崎地区が特に高水準。

### 総人口の動向と将来見通し

現状の地区別人口は、区全体が増加傾向にある中で、大崎地区が16.5%と最も人口が増加している一方、八潮地区のみ6.1%減少している。



地区別人口の見通しは、大崎地区が大幅に増加し、品川地区、大井地区が微増傾向を継続すると見込まれる一方、八潮地区、荇原地区は減少するものと見込まれる。

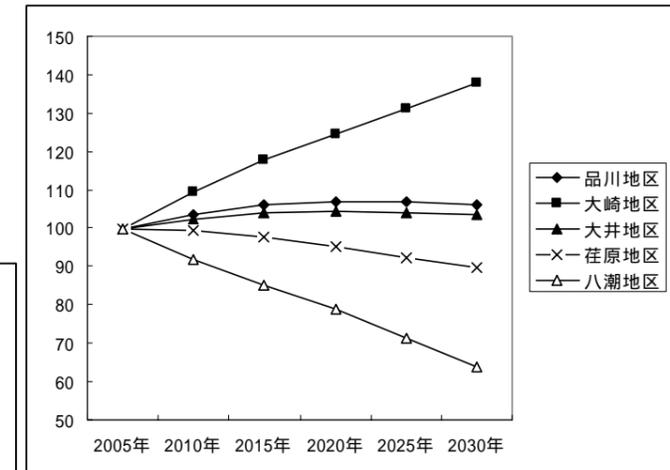
図表1-8 地区別人口の将来見通し(国勢調査にもとづく推計人口)(人)

	合計	品川地区	大崎地区	大井地区	荇原地区	八潮地区	区合計
2005年		61,121	51,138	86,642	133,599	13,857	346,357
2010年		63,275	55,907	88,768	132,749	12,745	353,446
2015年		64,791	60,163	89,970	130,678	11,810	357,412
2020年		65,429	63,712	90,275	127,430	10,914	357,761
2025年		65,401	66,985	90,063	123,524	9,910	355,883
2030年		64,950	70,414	89,544	119,664	8,818	353,391

資料)品川区資料より作成

平成22(2010)年国勢調査速報値(平成23年2月25日現在)による区合計は365,412人

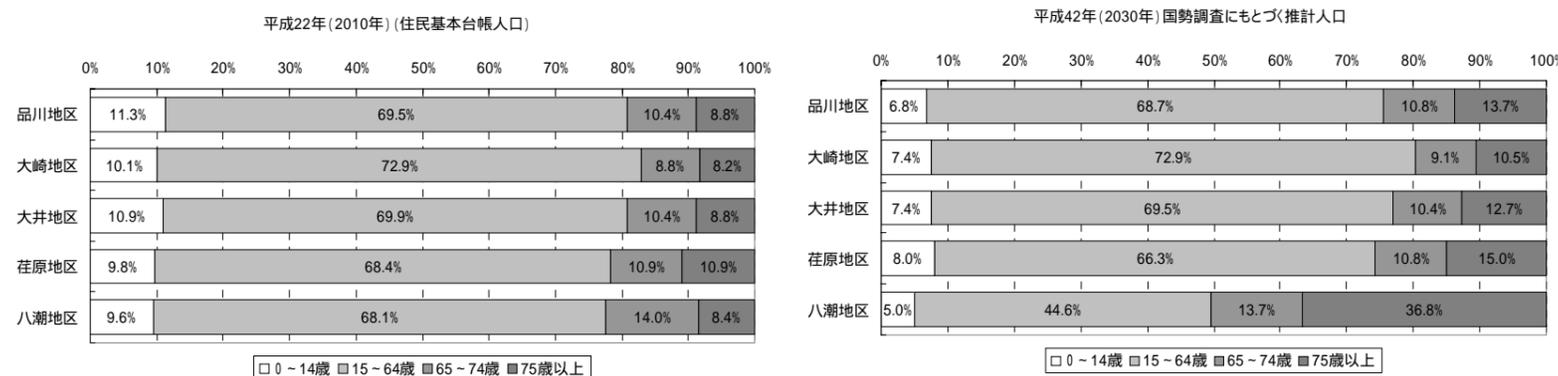
図表1-9 地区別人口の将来見通し(国勢調査にもとづく推計人口)(平成17年(2005年)=100とした指数)



### 地区別年齢別人口の現状と見通し

現状の地区別の年齢別人口は、15歳未満は品川地区、65歳以上は八潮地区が、75歳以上は荇原地区がそれぞれ最も比率が高い。これが、平成42年(2030年)になると、八潮地区の75才以上の比率が大幅に上昇するほか、他の4地区も75才以上の比率が現状より高く、15才未満の比率が現状より低くなると見込まれる。

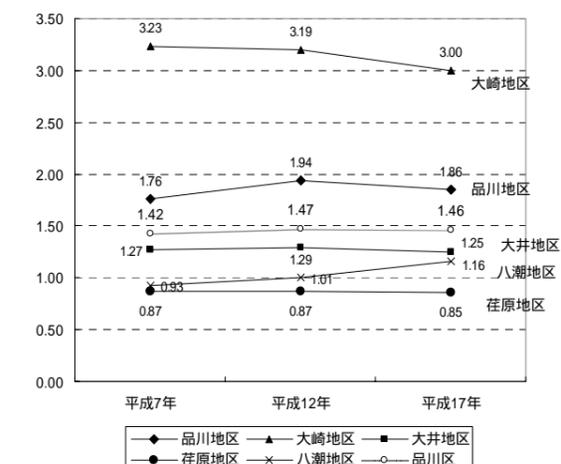
図表1-10 地区別年齢別割合(%)の現状と将来見通し



### 地区別昼夜間人口の動向

地区別の昼夜間人口比率は、荇原地区を除く4地区で1を上回っており、特に、大崎地区では3.00と突出して高くなっている。

図表1-11 地区別昼夜間人口比率の推計



### 1 - 3 世帯数、町丁目別の人口分布

<ポイント>・品川区の世帯数は増加傾向にあり、特に大崎地区が増加する一方、八潮地区は減少。

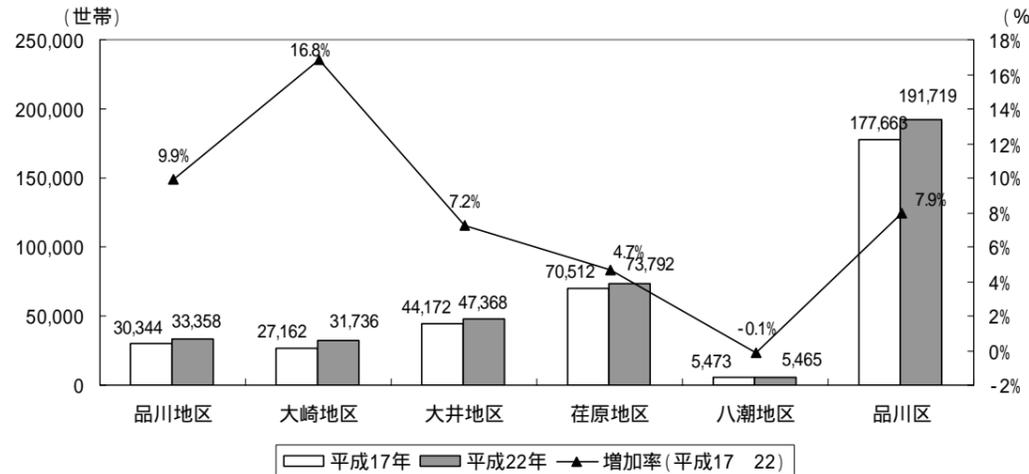
・高齢単身世帯は荏原地区で最も多く、八潮地区で急速に増加。

・人口密度が高い町丁目は大崎5丁目、小山2丁目、荏原3丁目、戸越3丁目、南大井2丁目などで3万人/km<sup>2</sup>以上。

#### 世帯

世帯総数について平成17年(2005年)と平成22年(2010年)を比較すると、品川区全体が増加傾向にある中で、大崎地区が16.8%と最も世帯数が増加している一方、八潮地区はほぼ横ばいとなっている。

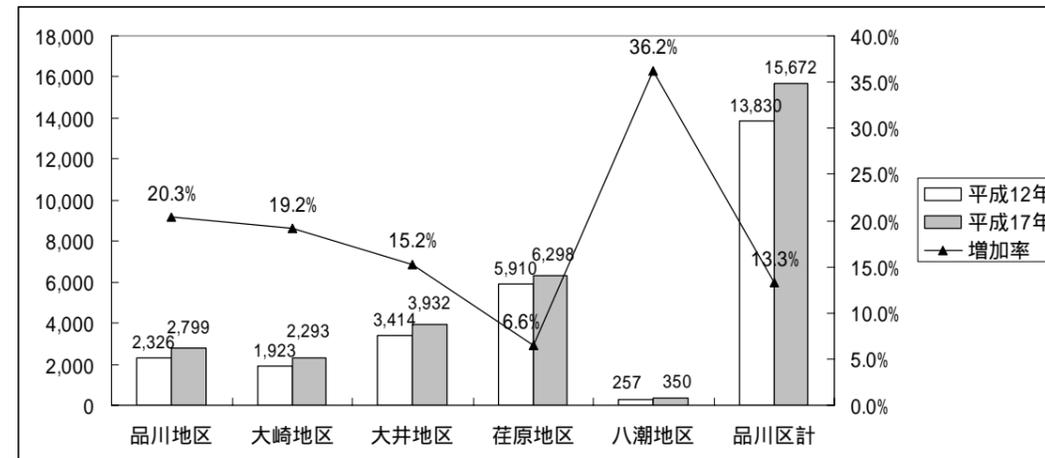
図表1-12 地区別世帯数(住民基本台帳、各年10月時点)



資料)品川区資料より作成

高齢単身世帯数は、平成17年(2005年)の世帯数は荏原地区が6,298で最も多く、次いで大井地区、品川地区の順となっている。また、八潮地区では絶対数は少ないものの、平成12年(2000年)からの増加率が36.2%と他地区と比較して非常に高くなっている。

図表1-13 地区別高齢単身世帯数(国勢調査)



資料)総務省「国勢調査」(平成12年(2000年)、平成17年(2005年))より作成

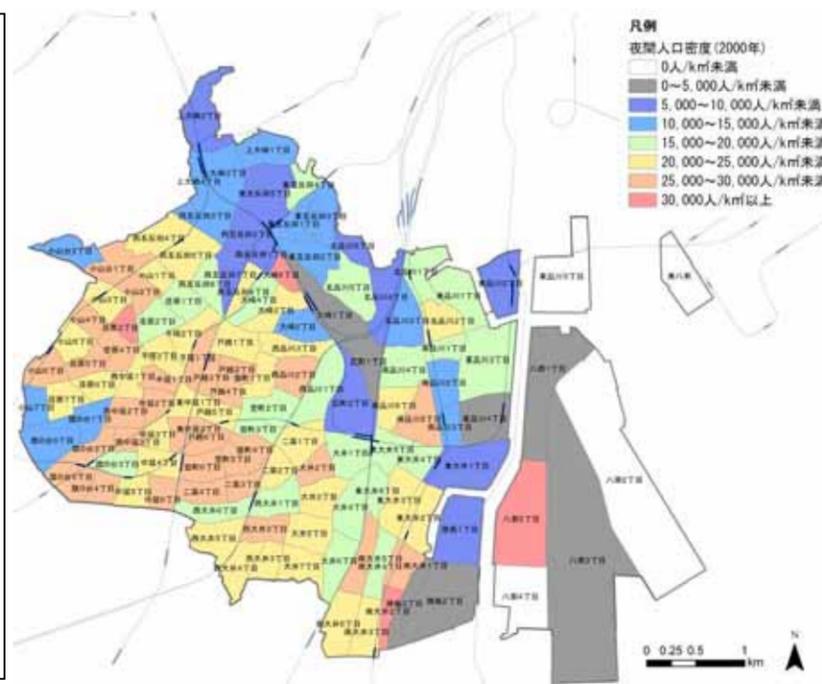
#### 町丁目別人口密度

平成17年(2005年)の区内の人口密度は、1万人/km<sup>2</sup>以上の町丁目が大部分を占めている。特に人口密度が高い30,000人/km<sup>2</sup>の町丁目は大崎5丁目、小山2丁目、荏原3丁目、戸越3丁目、南大井2丁目などである。

一方、人口密度1万人/km<sup>2</sup>未満の人口密度が比較的低い地域は、東五反田、西五反田など五反田駅、大崎駅、天王洲アイル駅などのビジネスエリアや、広町などのJR車両基地、北品川、東品川、勝島や八潮など臨海部、大学棟学校施設が多く立地する旗の台駅周辺などである。

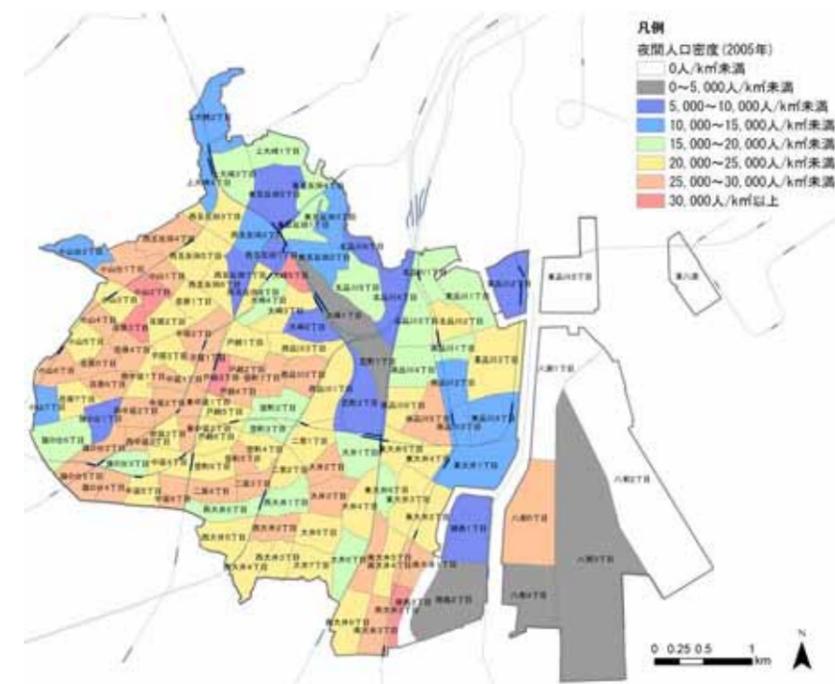
平成12年と平成17年の人口密度を比較すると全般的に増加傾向となっているが、八潮5丁目など一部減少している地域もみられる。

図表1-15 品川区の町丁目別人口密度(平成12年(2000年))



資料)総務省「国勢調査」(平成12年(2000年))より作成

図表1-14 品川区の町丁目別人口密度(平成17年(2005年))



資料)総務省「国勢調査」(平成17年(2005年))より作成

2 - 1 類型別土地利用の変化(平成3年 - 平成18年)

- <ポイント>・荏原地区において防火性の低い木賃アパートの建物更新が進展し、土地利用の類型が変化
- ・大崎駅周辺では、工場等が過半の地域から再開発の進展にともない、事務所機能が集積
- ・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
- ・路線型商業地域の一部で店舗併用住居から集合住宅等への立地に変化

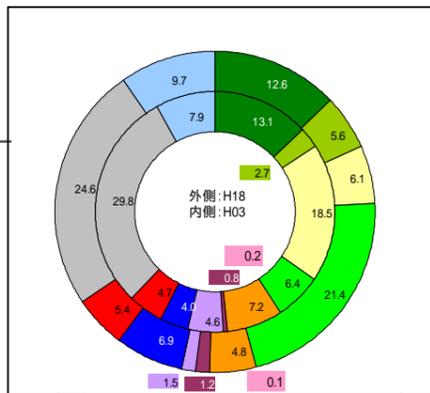
土地利用類型の状況

平成18年度の土地利用状況をみると、大崎駅、天王洲駅周辺等では、事務所機能が集積し、五反田駅周辺は業務商業機能の集積が見られるとともに、大井町駅や武蔵小山駅周辺等では商業機能が強く、それぞれ商業や業務活動の拠点を形成していることがわかる。また、戸建て住宅が主体の地域、中高層住宅が主体の地域をはじめ、住宅地としての性格をもつ地域が臨海部等一部を除き区全域に広がっている。

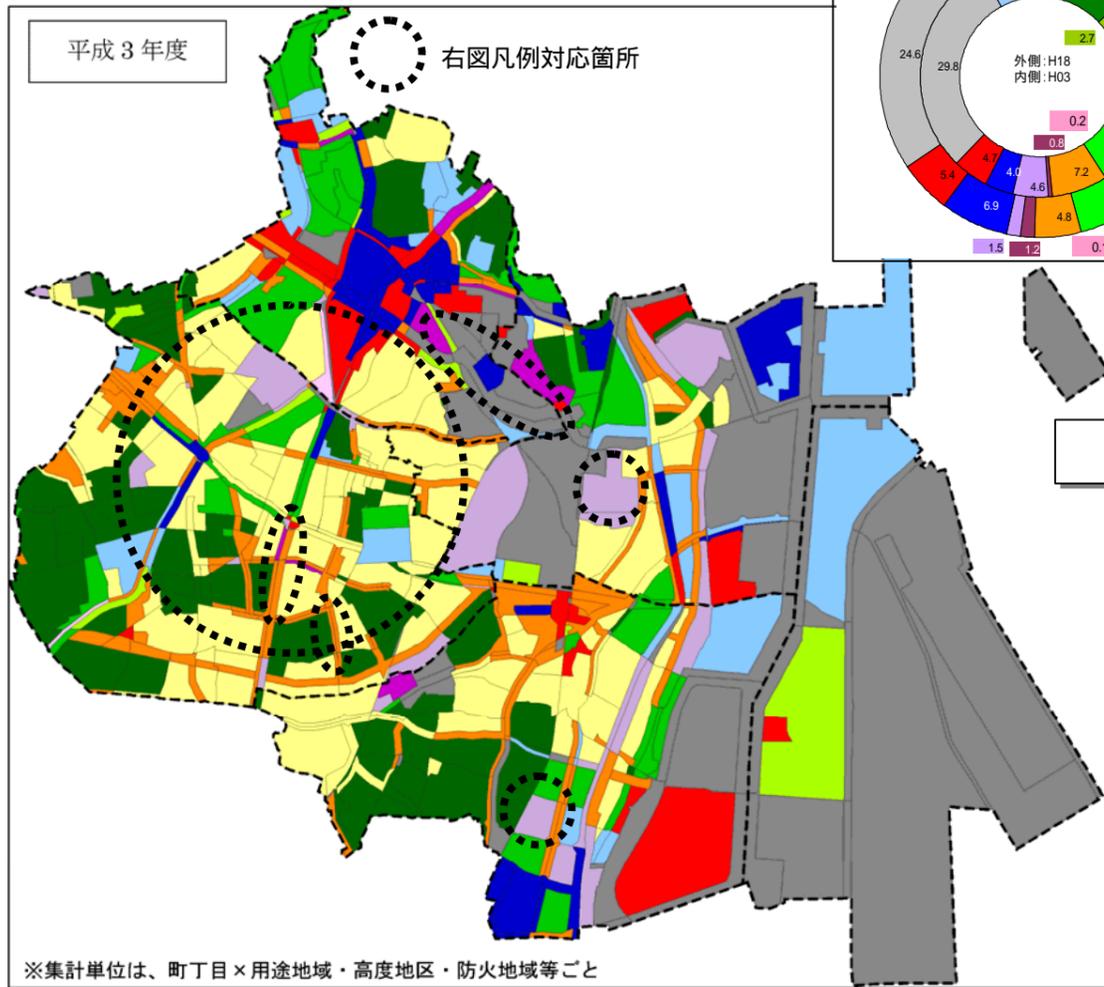
土地利用類型図 凡例

- 戸建住宅が主体の地域
- 中高層集合住宅が主体の地域
- 戸建住宅と木賃アパート等の混在地域
- 戸建住宅と集合住宅等の混在地域
- 住居と店舗併用住宅の混在地域
- 住居と商業施設の混在地域
- 住居と事務所の混在地域
- 住居と工場の混在地域
- 事務所が過半の地域
- 商業施設が過半の地域
- 工場・倉庫が過半の地域
- 公共施設・文化施設等が主体の地域

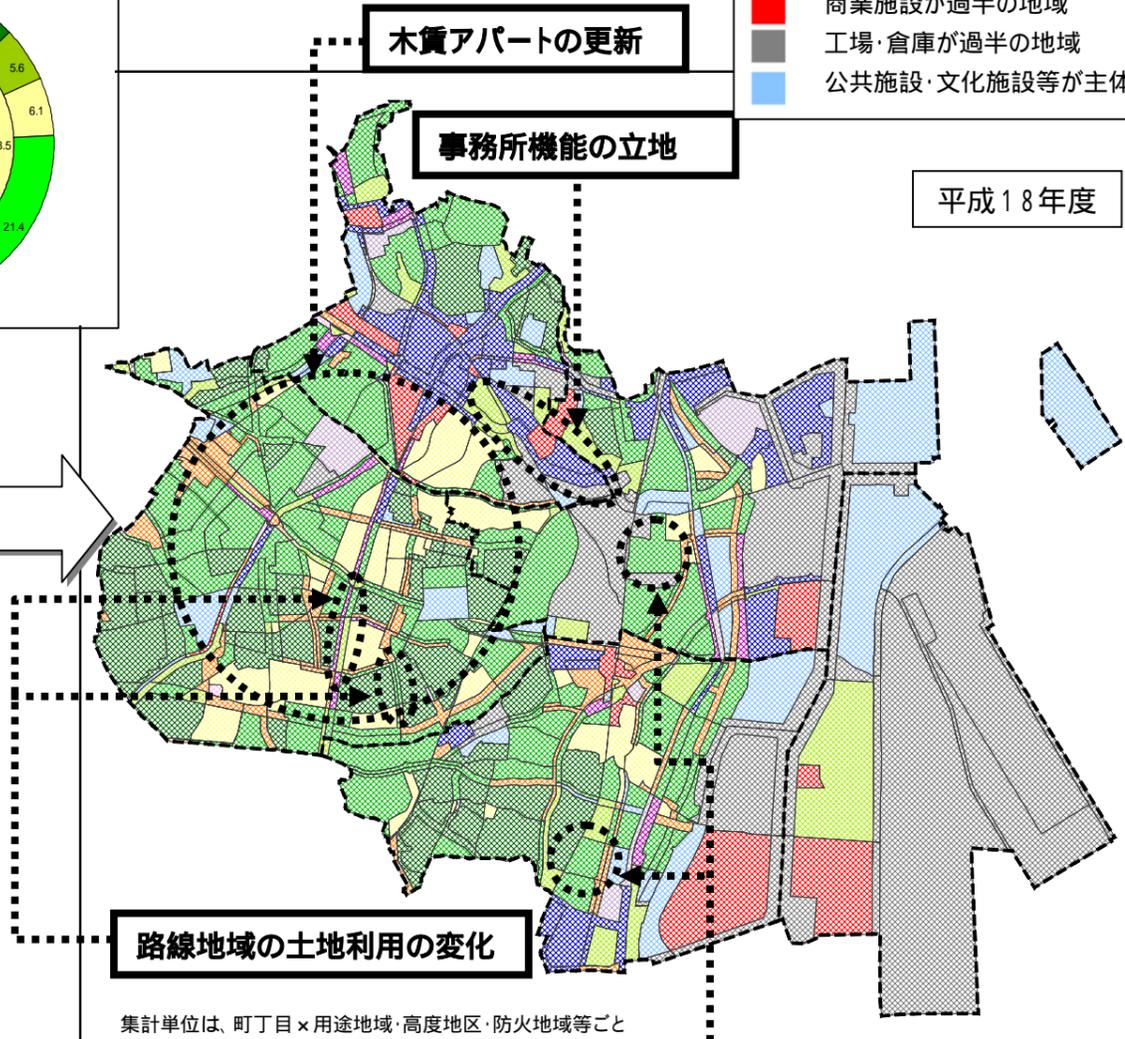
図表2-3 品川区の土地利用類型の地区面積



図表2-1 品川区の土地利用の類型(平成3年度)



図表2-2 品川区の土地利用の類型(平成18年度)



資料)東京都「東京の土地利用(平成3年(1991年))」より作成

資料)東京都「東京の土地利用(平成18年(2006年))」より作成

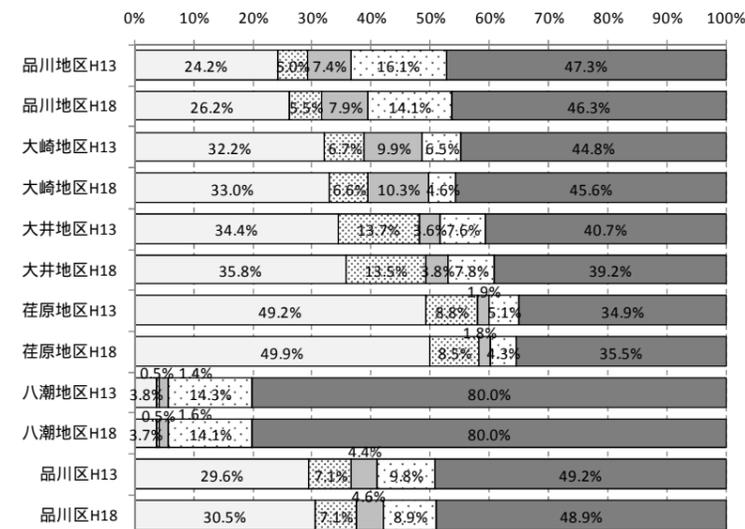
## 2 - 2 土地利用の割合、建蔽率・容積率

- <ポイント>・品川区は住宅系の構成比が高く、特に荏原地区で高い一方、八潮地区は工業系の構成比が高い。  
 ・品川区の容積率は、東京都23区の中でも中位をやや上回る水準。  
 ・建蔽充足率は、大井地区、容積充足率は品川地区で増加傾向。  
 ・品川区の建築着工数は東京都23区平均と同程度。また東京都23区平均と比較して高層建築物数が多い。

### 土地利用割合

土地利用の構成比(平成18年(2006年))は、品川区全体では、住宅系の土地利用が30.5%と最も高く、次いで工業系(8.9%)、商業系(7.1%)となっている。荏原地区が最も住宅の比率が高く、八潮地区が最も低い。八潮地区では、工業系土地利用が最も高いなど、他地区とは異なった土地利用の傾向がある。  
 平成13年(2001年)と平成18年(2006年)の土地利用の構成比を比較すると、品川区全体では、住宅系が増加しており、工業系土地利用が減少傾向となっている。特に品川地区では、工業系が2.0%減少し、低未利用地に転換している。

図表2-3 地区別の土地利用の構成比(グロス、平成13、平成18年)



注釈) グロス = 全土地に対する割合 □ 住宅系 □ 商業系 □ 業務系 □ 工業系 □ その他  
 資料) 品川区(各年)「土地利用概況」より作成

図表2-4 工業系土地利用から他の土地利用に転換した土地利用面積・構成比(平成13 18年)

		転換後の土地利用					
		合計	住宅系 土地利用	商業用地 土地利用	業務用地 土地利用	低未利 用地等	その他
品川地区	面積(m <sup>2</sup> )	88,271	27,099	7,804	6,703	42,716	3,948
	構成比	100.0%	30.7%	8.8%	7.6%	48.4%	4.5%
大崎地区	面積(m <sup>2</sup> )	65,467	17,858	1,371	8,982	32,610	4,646
	構成比	100.0%	27.3%	2.1%	13.7%	49.8%	7.1%
大井地区	面積(m <sup>2</sup> )	32,102	12,610	2,316	9,942	5,936	1,299
	構成比	100.0%	39.3%	7.2%	31.0%	18.5%	4.0%
荏原地区	面積(m <sup>2</sup> )	45,211	21,674	1,488	1,039	18,330	2,681
	構成比	100.0%	47.9%	3.3%	2.3%	40.5%	5.9%
八潮地区	面積(m <sup>2</sup> )	40,714	0	0	0	35,856	4,858
	構成比	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	88.1%	11.9%
品川区	面積(m <sup>2</sup> )	271,766	79,241	12,979	26,665	135,448	17,433
	構成比	100.0%	29.2%	4.8%	9.8%	49.8%	6.4%

資料) 品川区(各年)「土地利用概況」より作成  
 注釈) 住宅系: 独立住宅及び集合住宅、商業系: 専用商業施設、住商併用建物、宿泊・遊興業施設及びスポーツ・興行施設、業務系: 事業所建築物、低未利用地、屋外利用地、仮設建物、未利用地等

### 建蔽率及び容積率

品川区の建蔽率はグロス(全土地に占める建築面積の割合)で30.2%、ネット(宅地に占める建築面積の割合)で53.0%となっており、東京都23区全体よりも上回っている。  
 また、品川区の容積率は、グロス(全土地に占める延床面積の割合)で117.1%、ネット(宅地面積に占める延床面積の割合)で205.2%となっており、東京都23区全体よりも上回っている。  
 建蔽率・容積率の東京都23区内の順位では、建蔽率のグロスを除くと9~10位であり、東京都23区の中で中位よりやや高い位置になっている。

図表2-5 東京都23区の建蔽率・容積率

	建蔽率				容積率				
	グロス		ネット		グロス		ネット		
	(%)	順位	(%)	順位	(%)	順位	(%)	順位	
千代田	27.9	18	48.7	19	221.6	2	386.6	2	
中央	29.8	15	69.5	1	221.9	1	517.1	1	
港	30.3	13	50.2	16	206.6	3	342.0	3	
新宿	37.1	6	55.1	7	167.3	4	248.6	5	
文京	38.7	2	55.5	6	156.1	5	224.1	6	
台東	37.7	5	68.1	2	142.6	7	257.6	4	
墨田	33.5	10	61.2	3	119.7	9	218.9	7	
江東	21.2	23	47.4	21	89.4	16	200.5	11	
【品川】	30.2	14	53.0	9	【品川】	117.1	10	205.2	9
目黒	37.8	4	52.1	10	116.9	11	160.8	14	
大田	25.0	21	51.1	14	72.4	21	148.2	17	
世田谷	31.4	11	46.9	23	80.4	18	120.2	22	
渋谷	35.5	7	52.0	11	148.3	6	217.2	8	
中野	38.4	3	54.1	8	102.7	13	144.7	18	
杉並	34.4	8	49.5	18	84.6	17	121.7	21	
豊島	39.7	1	58.2	5	137.6	8	202.0	10	
北	28.7	17	50.2	16	92.6	14	162.3	13	
荒川	34.4	8	59.9	4	106.1	12	184.9	12	
板橋	30.6	12	50.5	15	90.1	15	148.9	16	
練馬	29.2	16	47.3	22	74.2	19	119.8	23	
足立	25.4	20	48.1	20	67.0	22	127.1	20	
葛飾	26.6	19	51.9	12	65.2	23	127.4	19	
江戸川	25.0	21	51.8	13	江戸川	72.8	20	151.2	15
東京23区全体	29.6	-	51.2	-	東京23区全体	156.3	-	172.2	-

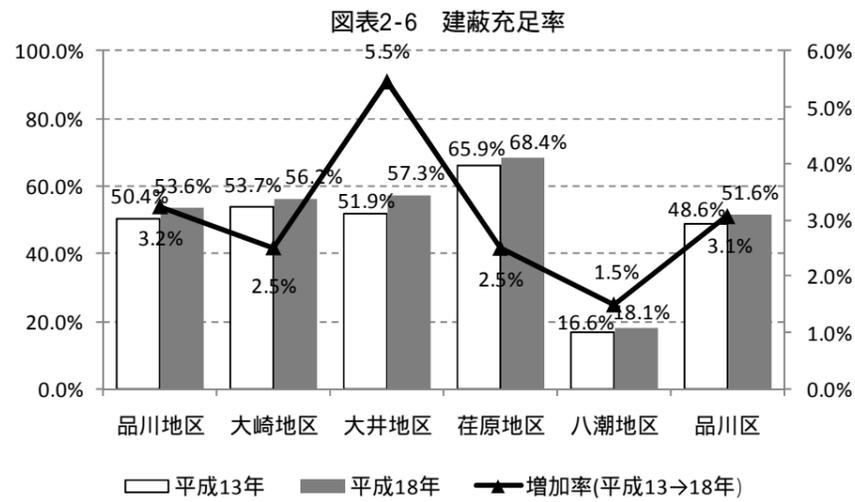
注釈1) グロス = 全土地に対する割合、ネット = 宅地に対する割合  
 注釈2) 建蔽率 = 全土地あるいは宅地に占める建築面積の割合、容積率 = 全土地あるいは宅地に占める延床面積の割合  
 資料) 東京都「東京の土地利用(平成13年(2001年)、平成18年(2006年))」より作成

建蔽充足率・容積充足率

平成18年(2006年)の建蔽充足率(利用可能建築面積に占める実際建築面積)は、荏原地区が68.4%と最も高い。平成13年(2001年)と平成18年(2006年)を比較すると、区全体が3.1%と増加傾向にあり、大井地区が5.5%と最も増加している。

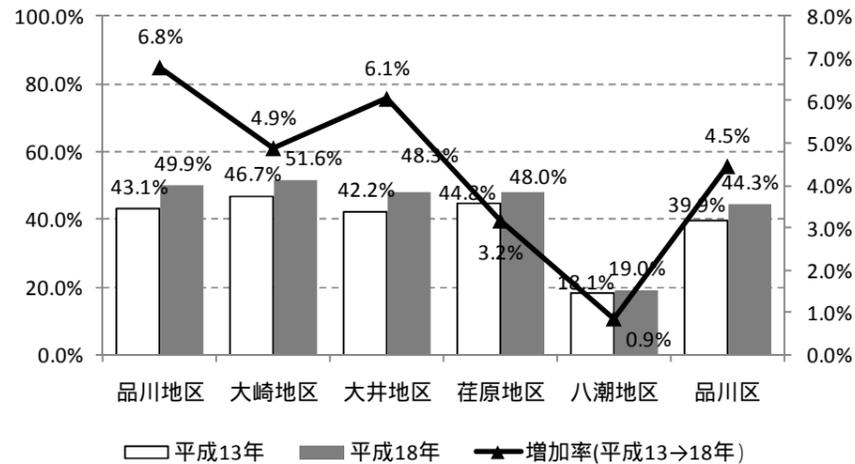
平成18年(2006年)の容積充足率(利用可能延床面積に占める実際延床面積)は、大崎地区が51.6%と最も高い。容積充足率を平成13年(2001年)と平成18年(2006年)を比較すると、区全体が増加傾向にあり、品川地区が6.8%と最も増加している。

一方で、八潮地区は建蔽充足率(18.1%)・容積充足率(19.0%)ともに低い水準である。



注釈) 建蔽充足率 = 実際建築面積(グロス) / 利用可能建築面積(グロス)  
資料) 品川区(各年)「土地利用概況」より

図表2-7 容積充足率



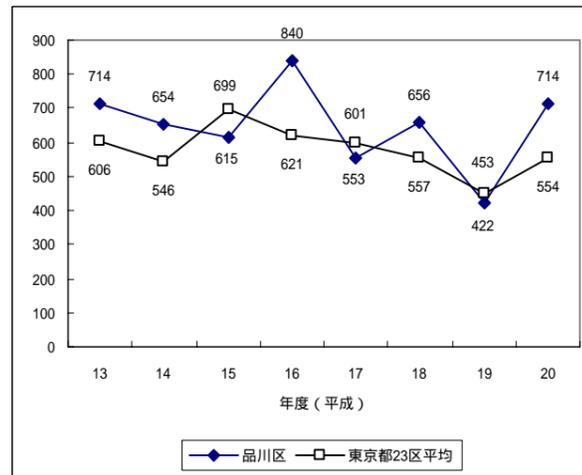
注釈) 容積充足率 = 実際延床面積(グロス) / 利用可能延床面積(グロス)  
資料) 品川区(各年)「土地利用概況」より

建築動向

品川区の新築着工建築数は、概ね東京都23区平均と同程度の水準で推移しているが、平成20年(2008年)度は東京都23区平均を上回っている。またその内訳は、不動産業用建築物、居住専用住宅が大部分を占めている。

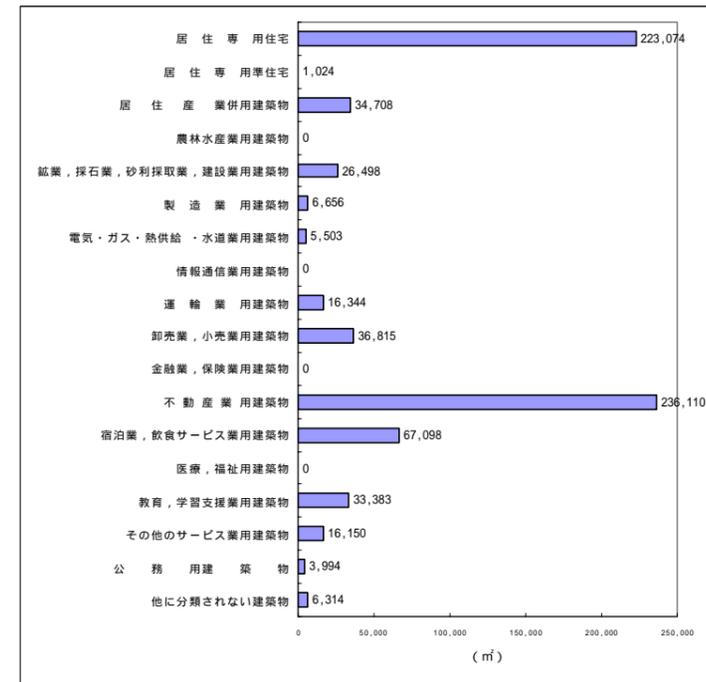
さらに、高さ45m超の高層建築物の数は東京都23区平均を大きく上回っており、特に45超50m以下と90超120m以下の建築物数が東京都23区平均と比べて多くなっている。

図表2-8 品川区の新築着工建築の推移



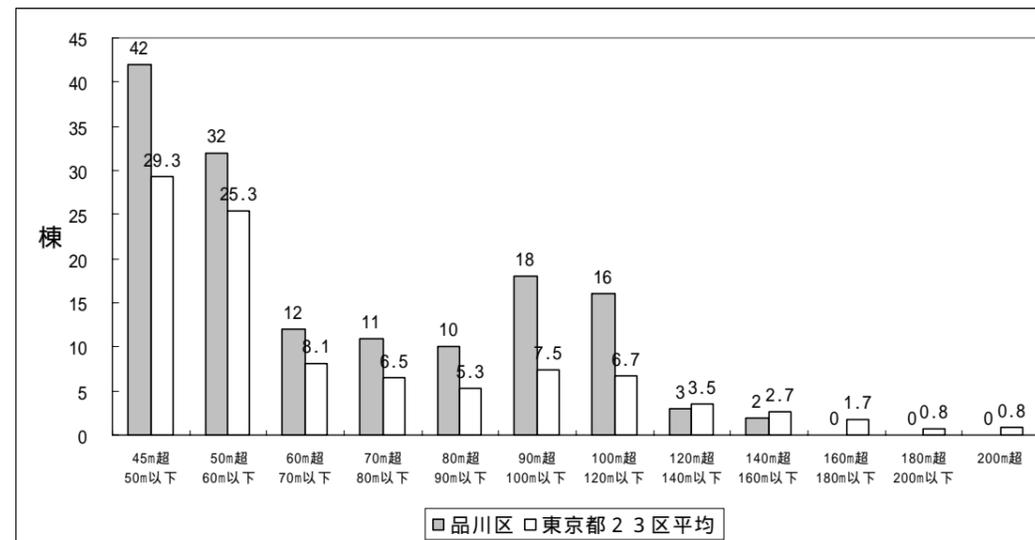
資料) 東京都「建築統計年鑑(平成21年(2009年))」

図表2-9 品川区の用途別新築着工床面積(平成20年(2008年)度)



資料) 東京都「建築統計年鑑(平成21年(2009年))」

図表2-10 品川区の高層建築物数(平成20年(2008年)度)



注) 昭和39年から平成22年3月までに建築確認済みの建築物のうち45mを超えるもの  
資料) 東京都「建築統計年鑑(平成21年(2009年))」

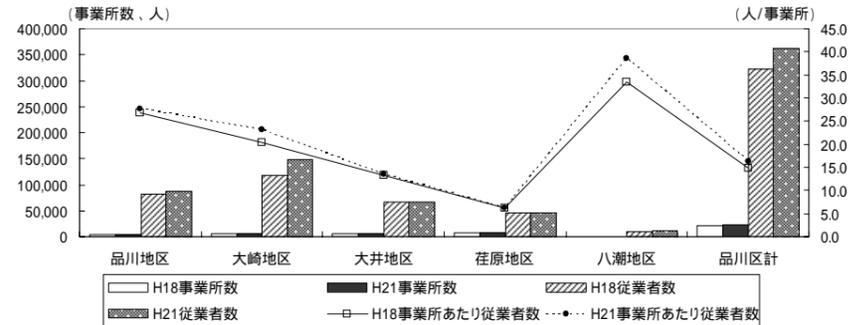
## 2 - 3 地区別の事業所の動向

- <ポイント>・品川区全体では、事業所数および従業員数とも増加傾向にある(H18 H21:事業所数3.4%増、従業員数12.7%増)。
- ・事業所数は荏原地区、従業者数は大崎地区、事業所あたり従業者数は八潮地区が最も高い。
  - ・大崎地区では、事業所・営業所等、八潮地区では運輸関連の機能が強く、両地域とも比較的規模が大きい企業が立地。
  - ・荏原地区では飲食店や工場等が集積し、個人や中小事業所が多い。

### 事業所数の推移

平成21年(2009年)の民営の事業所数は荏原地区(7,442事業所)、従業者数は大崎地区(148,378人)、八潮地区は事業所あたりの従業者数(38.6人/事業所)が区内で最も高い。品川区の事業所数、従業者数は増加傾向にある。大崎地区は事業所数、従業者数ともに最も増加している。大井地区の事業所数はやや減少した。

図表2-11 民営の事業所数及び従業者数の推移



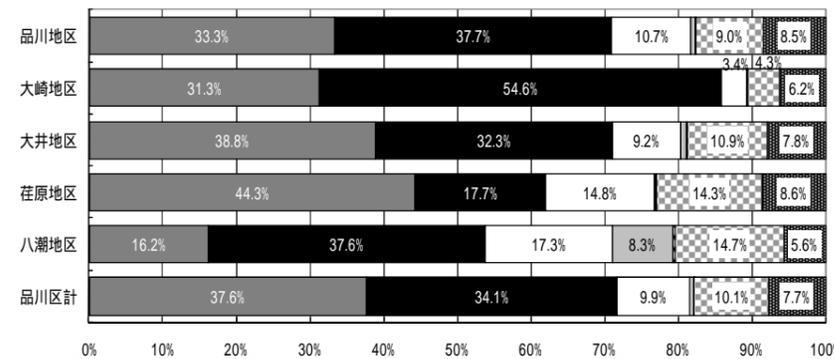
	H18事業所数	H21事業所数	H18従業者数	H21従業者数	H18事業所あたり従業者数	H21事業所あたり従業者数
品川地区	3,029	3,176	81,032	87,851	26.8	27.7
大崎地区	5,835	6,400	118,279	148,378	20.3	23.2
大井地区	5,061	5,026	66,741	67,158	13.2	13.4
荏原地区	7,427	7,442	45,448	46,193	6.1	6.2
八潮地区	286	320	9,585	12,348	33.5	38.6
品川区計	21,638	22,364	321,085	361,928	14.8	16.2

資料)総務省「事業所・企業統計(H18)」、「経済センサス(H21)」より作成

### 用途別の事業所構成比

品川区の事業所の用途の割合は、「店舗・飲食店」が最も多く、次いで「事務所・営業所」、「工場・作業所・鉱業所」である。荏原地区は「店舗・飲食店」及び「工場・作業所・鉱業所」、大崎地区は「事務所・営業所」、八潮地区は「輸送センター・配送センター・これらの車庫」が高い。

図表2-12 用途別の事業所構成比



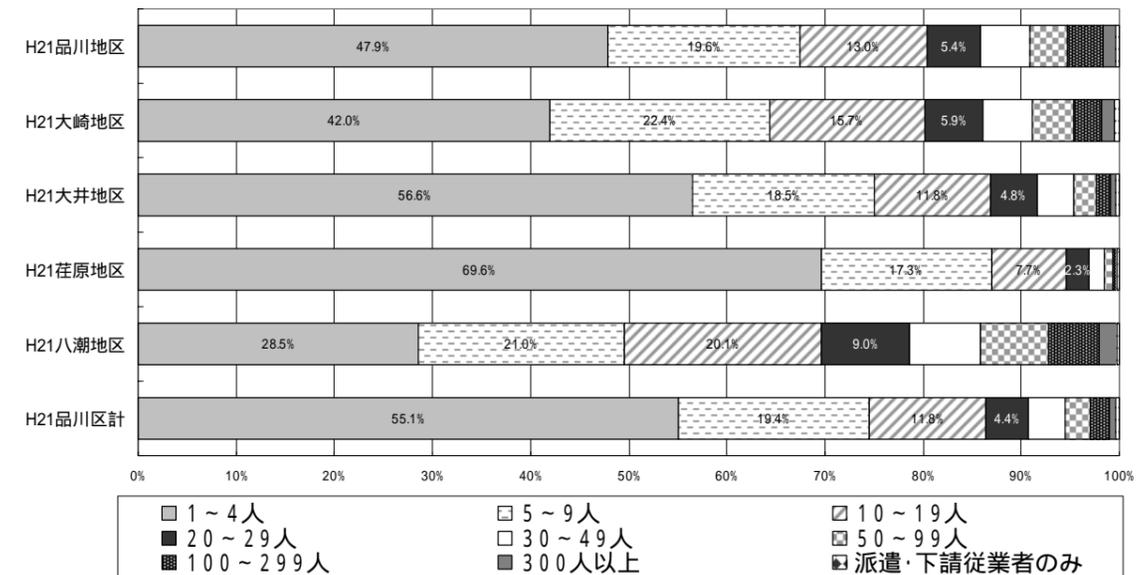
用途	品川地区	大崎地区	大井地区	荏原地区	八潮地区	品川区計
店舗・飲食店	33.3%	31.3%	38.8%	44.3%	16.2%	37.6%
事務所・営業所	10.7%	54.6%	32.3%	17.7%	37.6%	34.1%
工場・作業所・鉱業所	9.0%	3.4%	9.2%	14.8%	17.3%	9.9%
輸送センター・配送センター・これらの車庫	8.5%	6.2%	10.9%	14.3%	8.3%	10.1%
自家用倉庫・自家用油槽所	3.4%	4.3%	7.8%	14.3%	14.7%	10.1%
その他(学校 病院 寺社 旅館 浴場など)	8.5%	6.2%	7.8%	8.6%	5.6%	7.7%

資料)総務省(平成18年(2006年))「事業所・企業統計」より作成

### 事業所の規模

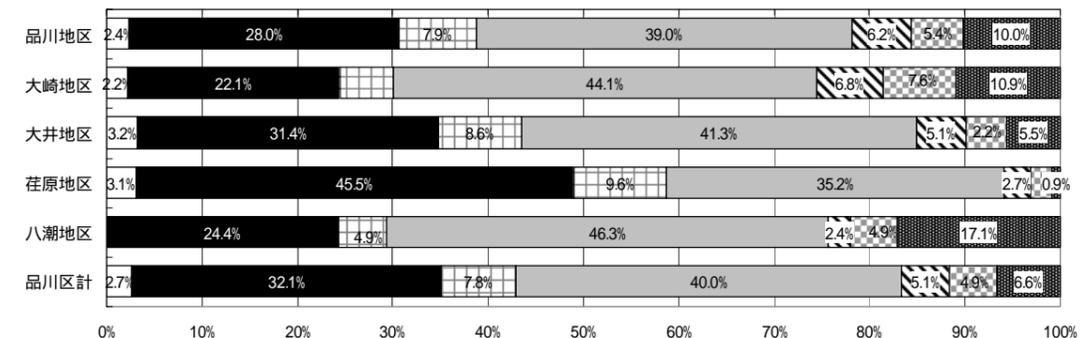
平成21年(2009年)時点の規模別事業所をみると、従業員1~4人規模が55.1%と最も高い。特に、同規模の事業所は、荏原地区が69.6%と最も高く、八潮地区が28.5%と最も低い。事業所の資本金規模は、500万円以上の事業所の割合が八潮地区(75.6%)、大崎地区(74.9%)で高い。一方、荏原地区は、500万円未満の事業所が48.6%と他地区に比べ高い。

図表2-13 事業所規模別の事業所構成比



資料)総務省「経済センサス(H21)」より作成

図表2-14 資本金階級別会社企業数



資料)総務省「経済センサス(H21)」より作成

注) 資本金額が不詳の事業所が含まれるため、各資本金階級の合計が総数と一致しない場合がある。

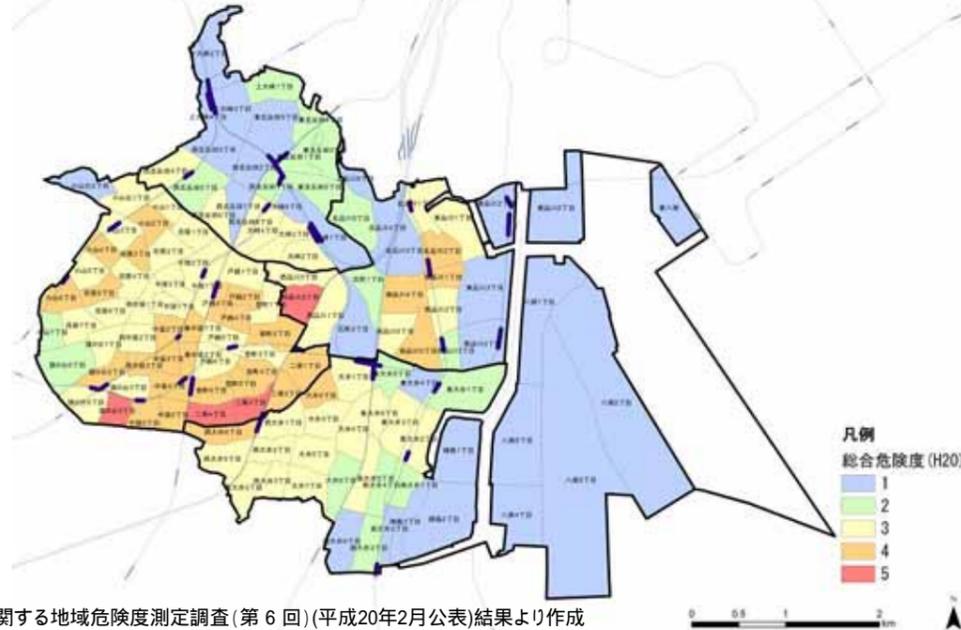
3 - 1 地区の安全性

- <ポイント>・荏原地区に危険度が高いエリアが多く、八潮地区・ターミナル駅周辺は危険度が低い。
- ・荏原地区は耐火面積比率・狭小住宅率ともに他の地区に比べて水準が低い、耐火面積は改善傾向。
- ・幅員別の道路の状況を見ると、4m未満の道路(細街路)は、荏原や西大井地区に多く、震災時に道路閉塞の危険性が高い

地区の安全性

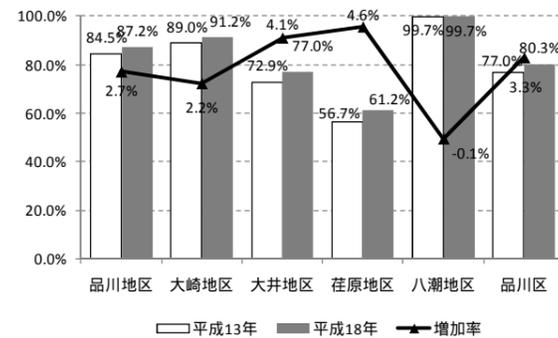
総合危険度は、荏原地区では危険性が最も高いランク5、ランク4の町丁目が多い。一方で、八潮地区及び目黒駅、品川シーサイド駅、天王洲アイルの駅周辺ではランクが1となっている。耐火面積比率は、八潮地区はほぼ全域の99.7%だが、荏原地区は61.2%と最も低い。狭小住宅率は、荏原地区が20%と最も高く、八潮地区が最も低い。荏原地区は耐火面積比率(56.7% 61.2%)と改善しているが、狭小住宅率(20.5% 20.4%)は横ばいとなっている。

図表3-1 総合危険度



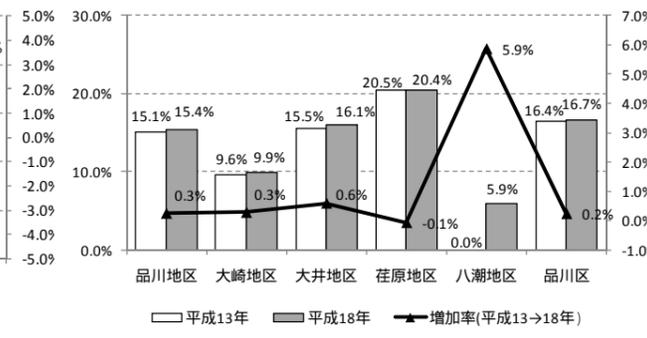
資料)地震に関する地域危険度測定調査(第6回)(平成20年2月公表)結果より作成

図表3-2 耐火面積比率



注釈)耐火面積比率 = 耐火・準耐火建物延床面積 / 総延床面積  
資料)品川区(各年)「建物概況」より作成

図表3-3 狭小住宅率

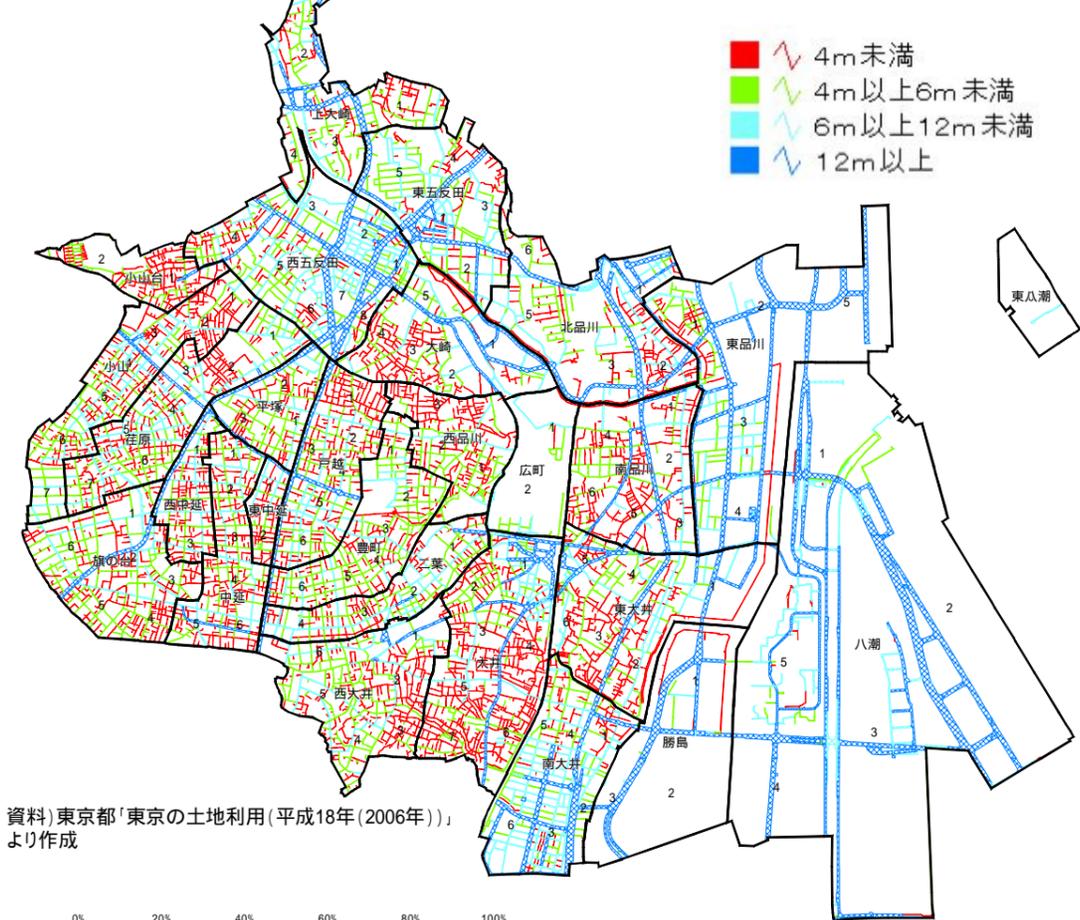


注釈)狭小住宅率 = 50㎡未満の住宅の建蔽面積 / 全住宅の建蔽面積  
資料)品川区(各年)「建物概況」より作成

幅員別市街地内道路の現状

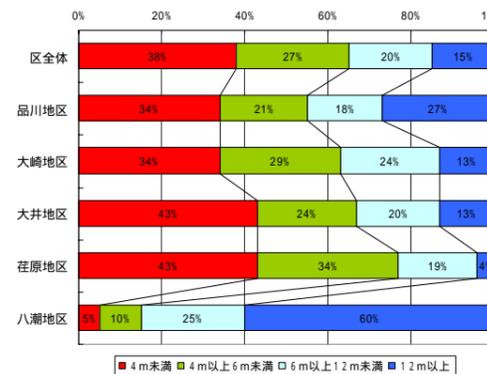
荏原、大井地区に4m未満の道路(細街路)が多く存在する。

図表3-4 道路幅員別現況図



資料)東京都「東京の土地利用(平成18年(2006年))」より作成

図表3-5 地区別道路幅員別の道路割合



資料)東京都「東京の土地利用(平成18年(2006年))」より作成

密集住宅市街地整備促進事業

老朽住宅が密集し、道路・公園等の公共施設が不足していることなどにより、住環境や防災上の問題を多く抱える地区において、「密集住宅市街地整備促進事業」を導入し、地元住民とともに、老朽化の建替え促進や防災広場、生活道路の整備など、安全で快適なまちづくりに取り組んでいる。

旗の台・中延地区 (事業期間:平成元年度～平成26年度)

現在の状況

総合危険度の高い旗の台4丁目を中心に、公園・広場整備や道路整備、建替え促進等の実績を重ねてきている。  
引き続き、公園・広場整備の検討や建替えルール等についての検討を進めていく必要がある。

計画



二葉3・4丁目、西大井6丁目地区 (事業期間:平成18年度～平成27年度)

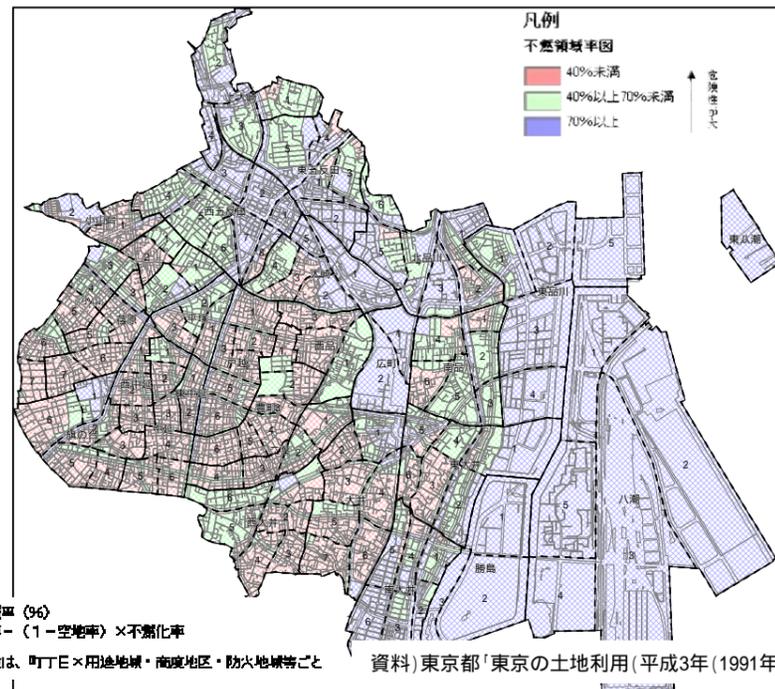
現在の状況

総合危険度の高い二葉地区は、区内道路の多くが6m未満となっており、災害時の緊急車両の進入や、地震時の道路閉塞が課題である。  
防災広場の整備や防災生活道路の整備を実施しているが、交差点の隅切りや行き止まり道路の改善、生活道路の拡幅を今後も継続的に取り組んでいく必要がある。

計画



不燃領域率の変化(平成3年度-平成18年度)

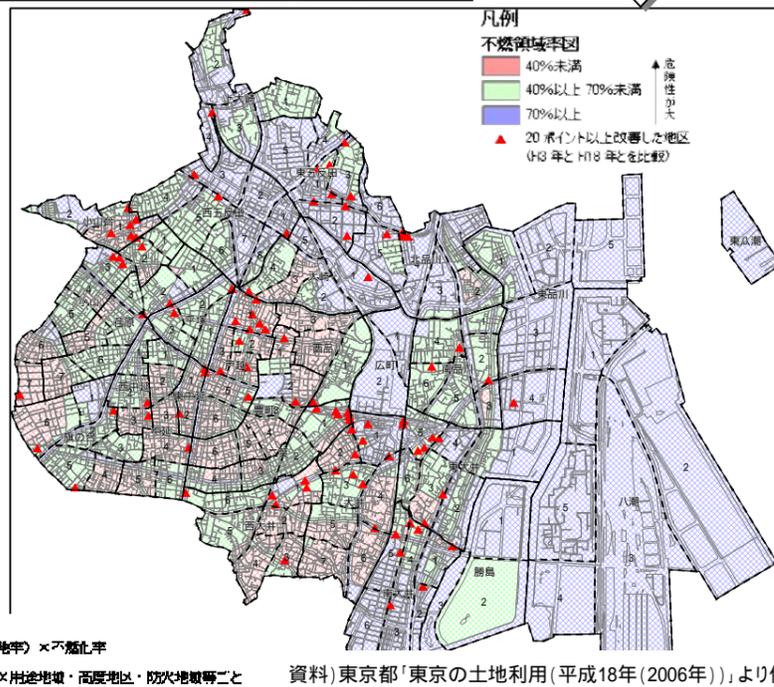


図表3-6 不燃領域率図  
(平成3年度)

※不燃領域率(%)  
=空地率-(1-空地率)×不燃化率  
※集計単位は、町丁目×用途地域・高度地区・防火地域等ごと

資料 東京都「東京の土地利用(平成3年(1991年))」より作成

図表3-7 不燃領域率図  
(平成18年度)



※不燃領域率(%)  
=空地率+(1-空地率)×不燃化率  
※集計単位は、町丁目×用途地域・高度地区・防火地域等ごと

資料 東京都「東京の土地利用(平成18年(2006年))」より作成

不燃領域率は、市街地の燃えにくさを表す指標であり、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ており、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。

【平成18年度の不燃領域率】

- 目黒駅及び五反田駅、大井町駅周辺や東品川などの臨海部 70%以上
- 戸越や中延などの荏原地区や、大井や西大井などの大井地区南西部、西品川等 40%未満

【平成3年度との比較】

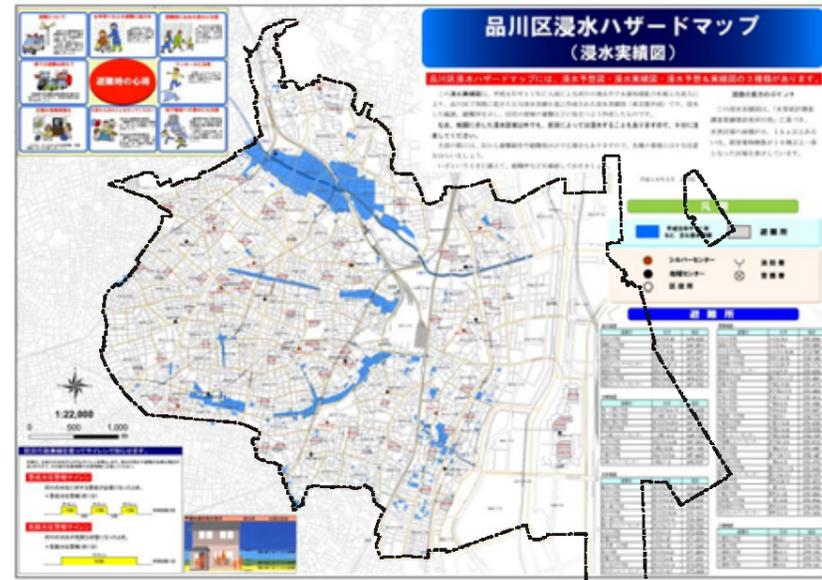
- 荏原、小山、平塚、旗の台等の荏原地区、二葉、東大井等の大井地区: 40%未満 40%以上70%未満
- 小山台や戸越公園周辺、補助26号線沿道等の都市防災不燃化促進事業区域での改善が顕著

3-2 水害、その他

<ポイント>・品川区の過去の浸水被害は、目黒川沿い、立会川沿い、戸越銀座～三ツ木通りなどの地域に多い  
・東日本大震災に伴う区内の液状化現象被害は、都立大井埠頭中央海浜公園、都立潮風公園の一部に液状化による被害と思われる亀裂等が発生

浸水被害

図表3-8 浸水実績図



出典 品川区防災課(平成18年3月)

液状化予測

東京都策定の液状化予測図によると、区内では、概ね第一京浜より東側(一部地域を除く)は液状化の発生が少ない地域に、西側(一部地域を除く)は液状化がほとんど発生しない地域とされている。また、液状化が発生しやすいとされている地域は、東品川三丁目付近、広町一丁目付近。

図表3-9 液状化予測図



東日本大震災で液状化による被害と思われる亀裂が発生



出典 東京都土木技術研究所策定(昭和62年) 10

4 - 1 交通ネットワークの概況(道路)

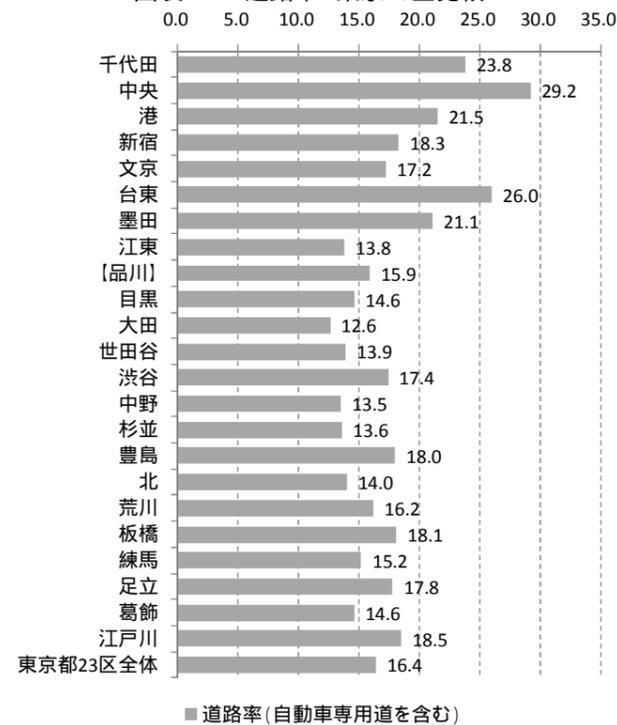
<ポイント>・品川区の道路率は23区の平均16.4%を下回り15.9%

・都市計画道路の整備率は約61%で都市軸を形成する補助163号線の一部などが未整備

道路率

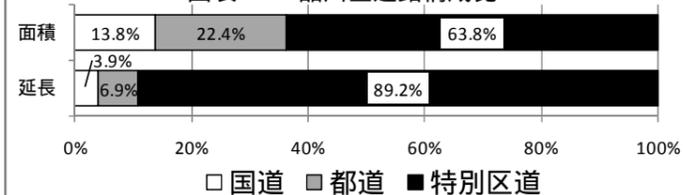
品川区の道路率(各区の総面積に占める道路の割合)は15.9%と、東京都23区平均(16.4%)よりも下回る水準にある。道路の構成比をみると、道路延長では約9割が特別区道であるが、面積ベースでみると約6割となっており、品川区の特別区道は比較的狭隘な道路を持っていることがうかがえる。

図表4-1 道路率 東京23区比較



注釈) 道路率 = 総道路面積を行政面積で除した道路の割合  
資料) 特別区土木主幹課長会編「特別区土木関係現況調査」(平成18年(2006年))より作成

図表4-2 品川区道路構成比



資料) 特別区土木主幹課長会編「特別区土木関係現況調査」(平成18年(2006年))より作成

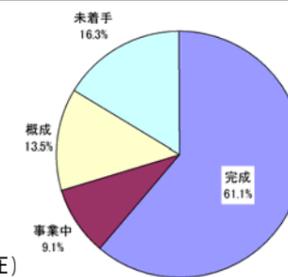
都市計画道路

都市計画道路の整備率は、61.1%で、事業中および概成とあわせると83.7%となっている。荏原地区を中心に広がる密集市街地の重点整備地域には、放射2号線、補助29号線および補助30号線等が計画されているが、未だ未整備となっている。

図表4-3 都市計画道路の整備状況

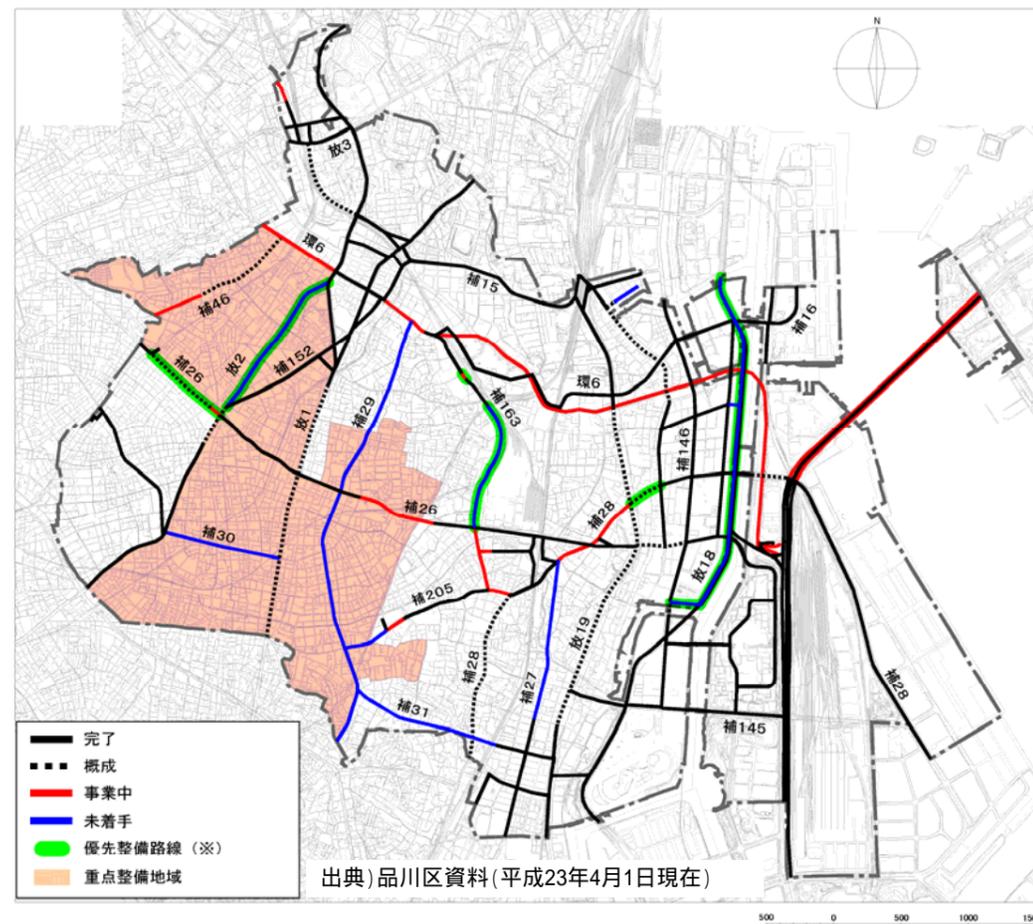
		全体	完成	事業中	概成	未着手
合計	延長(m)	73,462	44,881	6,683	9,891	12,007
	率(%)	100.0%	61.1%	9.1%	13.5%	16.3%
区道	延長(m)	22,858	14,881	1,818	2,281	3,878
	率(%)	100.0%	65.1%	8.0%	10.0%	17.0%
都道	延長(m)	37,176	22,922	2,885	3,240	8,129
	率(%)	100.0%	61.7%	7.8%	8.7%	21.9%
国道	延長(m)	13,428	7,078	1,980	4,370	0
	率(%)	100.0%	52.7%	14.7%	32.5%	0.0%

出典) 平成23年度品川区防災まちづくり事業部事務事業概要(平成23年4月1日現在)



概成の都市計画道路とは、計画幅員15M以上の場合、出来型が60%以上又は18M以上。計画幅員15M未満の場合、出来型8M以上

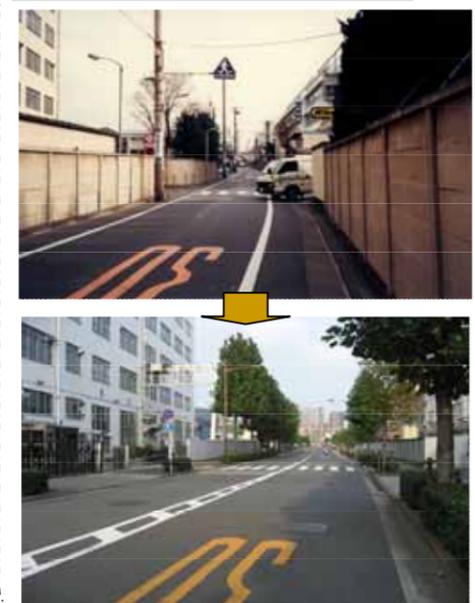
図表4-4 都市計画道路の整備状況図



出典) 品川区資料(平成23年4月1日現在)

優先整備路線:「第三次事業化計画」優先整備路線東京都が必要性が検証された路線の中で、緊急的に改善すべき都市課題に対応する観点から、平成16~27年度で優先的に整備すべき路線として選定したもの

補助205号線の整備前後の状況





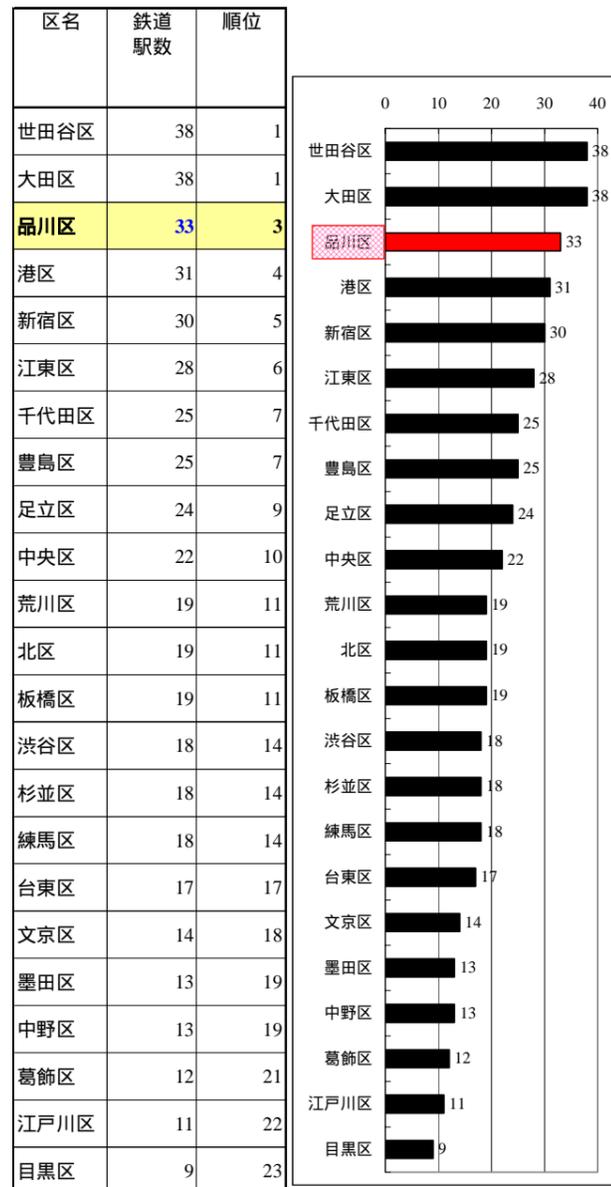
### 4 - 3 区内の鉄道ネットワーク

- <ポイント>・鉄道駅は、駅数としては33駅。駅数では、世田谷区、大田区に次いで第3位。
- ・人口および面積当たりの駅数も高く、利便性が高いことがわかる。

### 鉄道ネットワーク

鉄道駅は、同じ駅を1つとカウントする場合、区内で33駅。各区の鉄道駅数、人口・面積当たりの駅数は23区中位よりも高く、駅数は23区の中で、世田谷区、大田区に次いで3位に位置する。

図表4-8 各区の鉄道駅数



図表4-9 各区の人口1万人あたりの駅数



図表4-10 各区の面積あたりの駅数



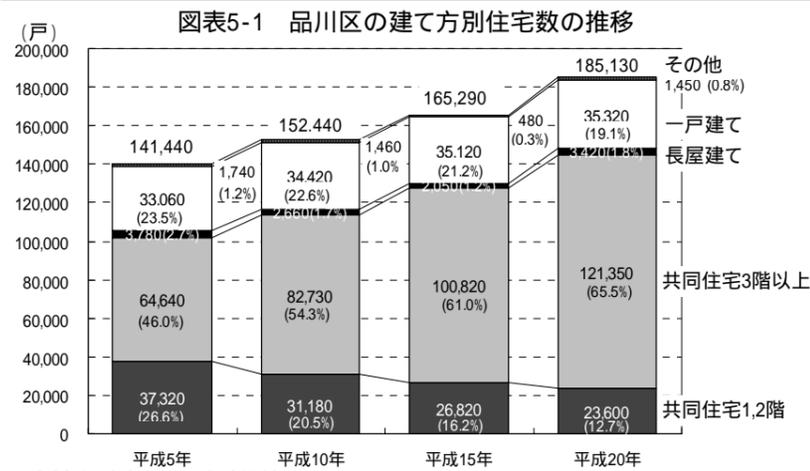
鉄道駅数は、複数路線乗りいれている駅も1とカウントした。

5 - 1 区内の住宅の概況

- <ポイント>・品川区の住宅ストック数は、平成20年(2008年)で185,130戸。共同住宅3階以上が大きく増加。
- ・住宅着工戸数は、平成20年度(2008年度)で4,917戸。平成19年度(2007年度)に大きく落ち込むが、その後少し回復。
- ・築年数別の住宅ストックは、築年数10年未満が2割、築年数40年以上が1割を占める。
- ・公共賃貸住宅ストックは、平成20年(2008年度)で10,427戸。平成15年度(2003年度)からほぼ横ばい。

ストック住宅総数の推移

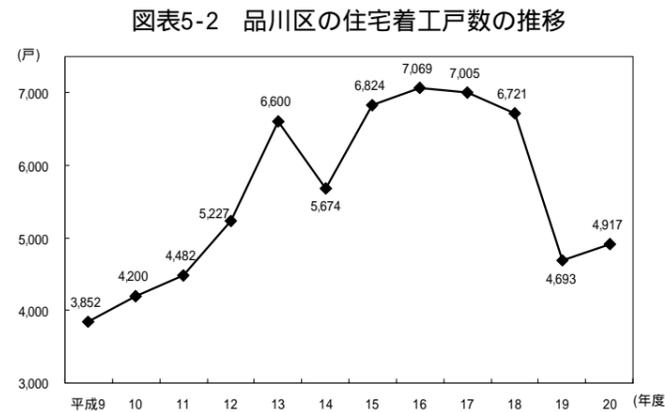
住宅ストック数は、増加傾向にあり平成20年(2008年度)で185,130戸となっている。建て方別では、共同住宅3階以上が大きく増加し、全体の6割以上を占める。



資料)総務省「住宅・土地統計」

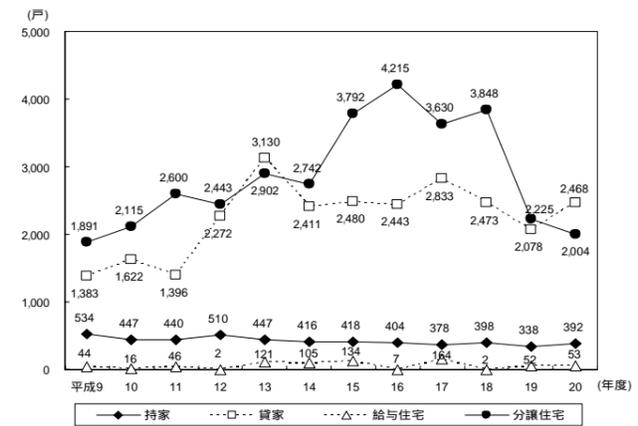
着工戸数推移

住宅着工戸数は、平成19年度(2007年度)に大きく落ち込んだものの、その後少し回復し、平成20年度(2008年度)は4,917戸となっている。利用関係別は、貸家と分譲住宅が多くを占めており、平成20年度(2008年度)は、貸家は減少傾向にあったものが上向き2,486戸、分譲住宅は減少傾向で2,004戸となっている。



資料)東京都「東京都統計年鑑」

図表5-3 品川区の利用関係別住宅着工戸数の推移

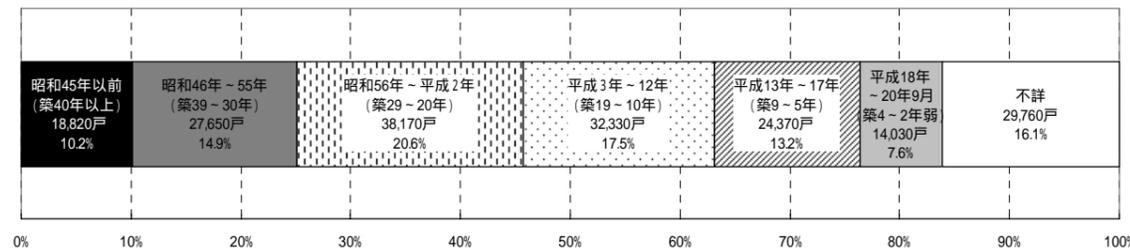


資料)東京都「東京都統計年鑑」

築年数別比較

築年数別の住宅ストックは、築9～5年と築4～2年弱の合計戸数が20.8%を占める。築29～20年の割合も同程度である。築40年以上の住宅も1割を占めている。

図表5-4 品川区の建築の時期別戸数  
(築年数は平成22年(2010年)を基準とする)

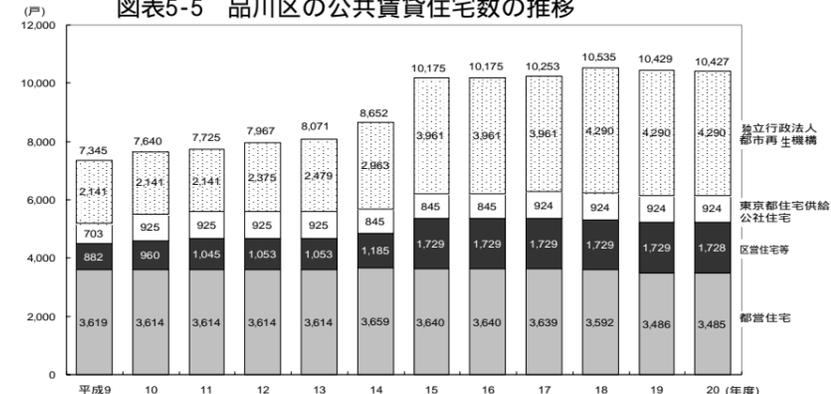


資料)総務省「住宅・土地統計調査」平成20年(2008年)

公的住宅ストックの推移

公共賃貸住宅は平成20年度(2008年度)10,427戸。平成14年度(2002年度)から平成15年度(2003年度)にかけて、区営住宅等と独立行政法人都市再生機構の住宅が大きく増加し、その後はほぼ横ばいとなっている。

図表5-5 品川区の公共賃貸住宅数の推移



資料)東京都「東京都統計年鑑」

## 5 - 2 居住水準等の動向

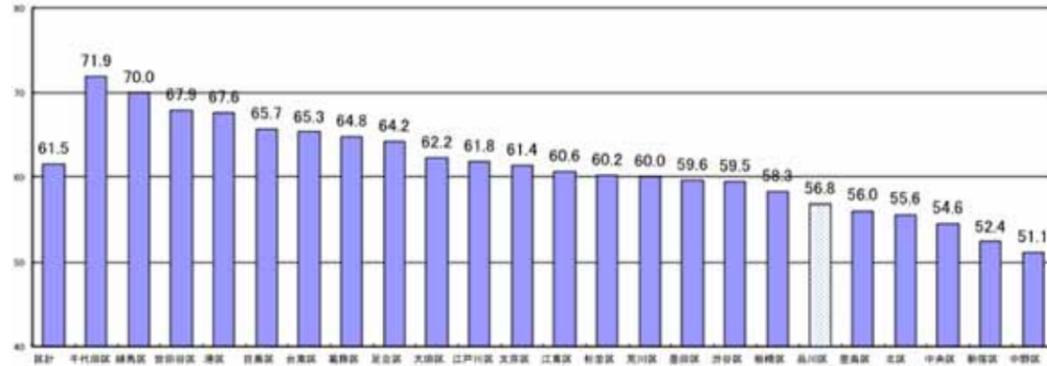
- <ポイント>・世帯あたりの住宅床面積は、品川区は東京都23区平均よりも狭い。大崎地区が広い傾向、大井地区・荏原地区が狭い傾向。
- ・東京都23区全体よりも、最低居住面積水準未達の住宅の割合は高く、誘導居住面積水準以上の住宅の割合は低い。
  - ・高齢者夫婦世帯は持家の割合が高く、高齢者単身世帯は借家の割合が高い傾向。

### 世帯当たり住宅床面積

1世帯あたりの住宅床面積は、品川区は56.8㎡となっている。これは23区のなかでも狭い方であり、東京都23区平均の61.5㎡より5㎡程狭い面積となっている。

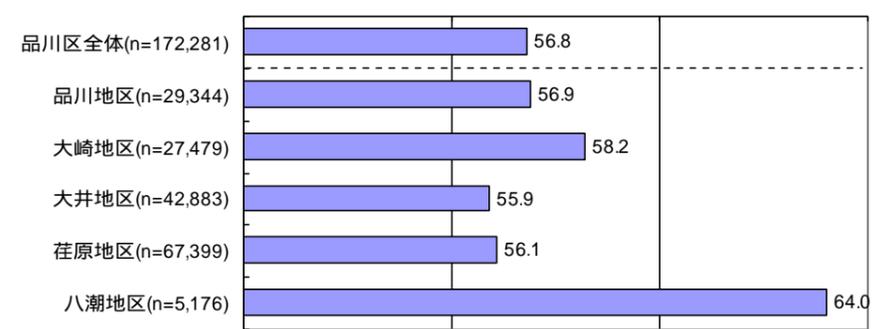
地区別に1世帯あたりの住宅床面積は、大井地区、荏原地区が品川区全体の面積より下回っており、八潮地区、大崎地区が全体の面積より上回っている。

図表5-6 1世帯あたり延べ面積 23区比較(平成17年(2005年))



資料)総務省「国勢調査」

図表5-7 地区別1世帯あたり延べ面積(平成17年(2005年)) (m²)



資料)総務省「国勢調査」

### 最低・誘導居住面積水準

最低居住面積水準未達の世帯数は、平成20年(2008年)17.7%で東京都23区全体より高い割合である。誘導居住面積水準以上の世帯数は、平成20年(2008年)33.1%で東京都23区全体より低い割合である。持ち家は借家より最低居住水準未達の世帯が少なく、誘導居住面積水準以上の世帯が多い。

### 高齢者居住形態

高齢夫婦世帯では持家が73.9%と大半を占めている。高齢単身世帯では民営の借家が31.2%と、他の世帯群より高い傾向にある。65歳以上の世帯員のいる世帯では持家が61.1%と全世帯より高い。

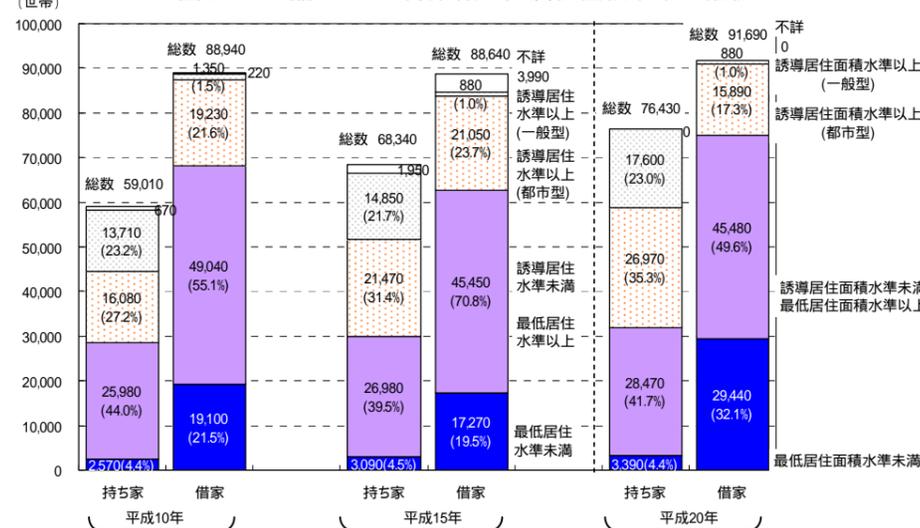
図表5-8 居住面積水準比較(品川区、23区全体、東京都)

平成20年	
品川区	誘導居住面積水準以上(都市型、一般型総数) 61,340世帯(33.1%)
23区全体	1,452,800世帯(34.8%)
東京都	2,189,700世帯(36.9%)
平成20年	
品川区	誘導居住面積水準以上(都市型のみ) 42,860世帯(23.1%)
23区全体	884,690世帯(21.2%)
東京都	1,218,600世帯(20.5%)
平成20年	
品川区	最低居住面積水準未達 32,830世帯(17.7%)
23区全体	673,200世帯(16.1%)
東京都	875,300世帯(14.7%)

誘導居住面積水準(都市型): 都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定  
・住宅性能水準の基本的機能を満たす  
・面積 単身者40㎡  
・2人以上の世帯20㎡×世帯人数+15㎡

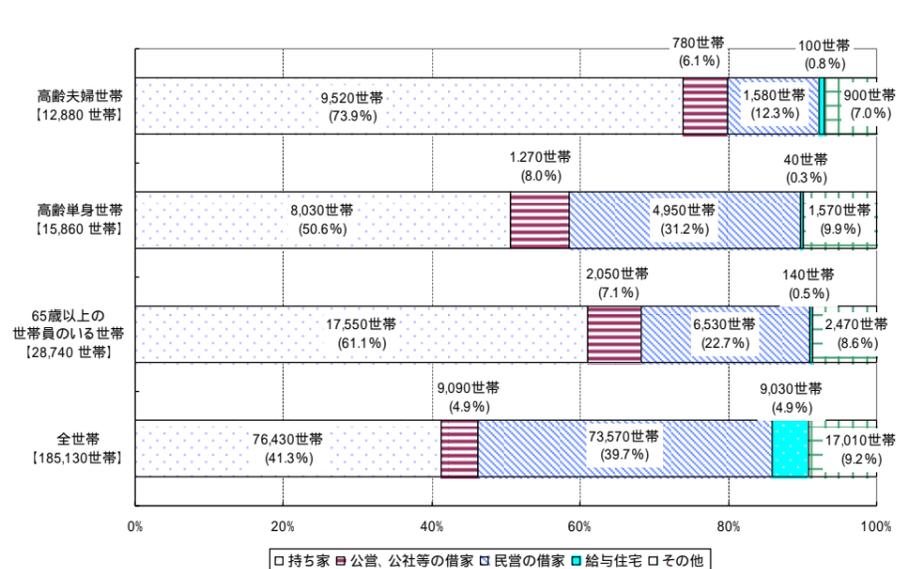
誘導居住面積水準(一般型): 都市の郊外及び都市以外の一般地域における戸建住宅居住を想定  
・住宅性能水準の基本的機能を満たす  
・面積 単身者55㎡  
・2人以上の世帯25㎡×世帯人数+25㎡

図表5-9 品川区の所有関係別 居住面積水準の推移



資料)総務省「住宅・土地統計」  
平成20(2008)年から最低居住面積水準、誘導居住面積水準となり、平成15(2003)年までと水準が変更している。

図表5-10 品川区の高齢者の居住形態(平成20年(2008年))



資料)総務省「住宅・土地統計」

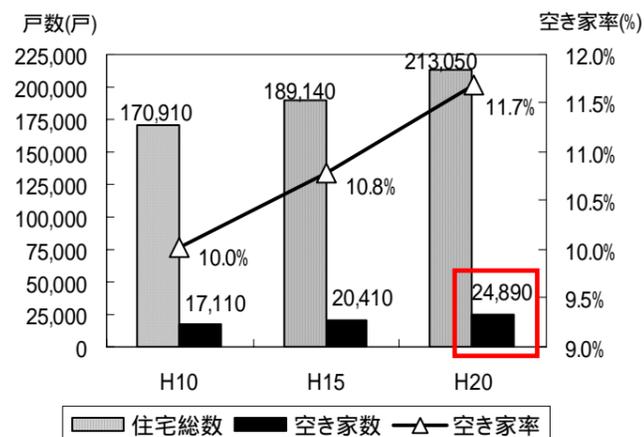
### 5 - 3 空き家の状況

- ・ポイント> 空き家が増加傾向にあり、住宅総数に占める空き家の割合(空き家率)は11.7%(平成20年)となっている。
- ・空き家の8割は、長屋建・共同住宅・その他(非木造)である。

#### 空き家率の状況

空き家率は一貫して増加傾向である。  
平成20年には空き家数は24,890戸となり、住宅全体の11.7%を占めている。

図表5-11 空き家の推移

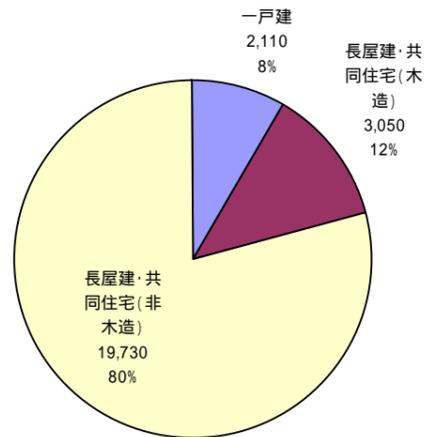


出典:住宅・土地統計調査

#### 空き家の種類別推移

空き家の内訳では、長屋建・共同住宅・その他(非木造)がもっとも多く、空き家の約8割を占めている。

図表5-12 空き家の内訳

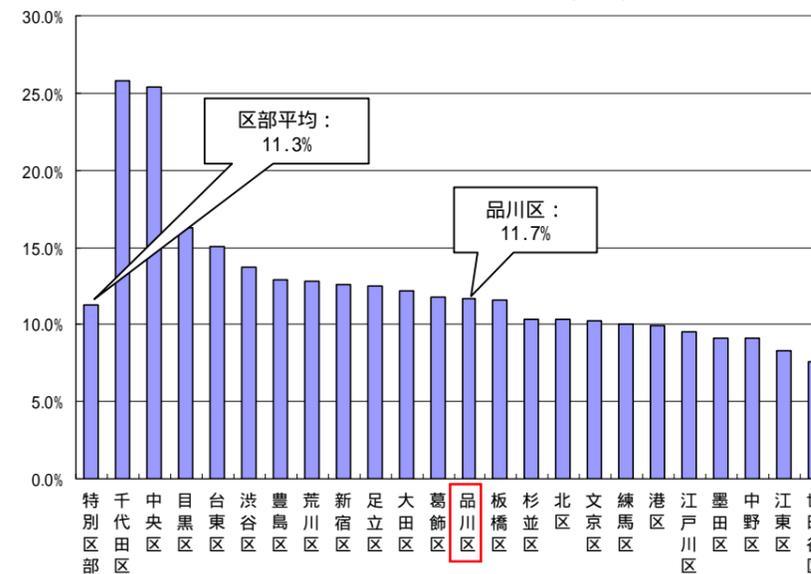


出典:H20住宅・土地統計調査

#### 23区の空き家の比較

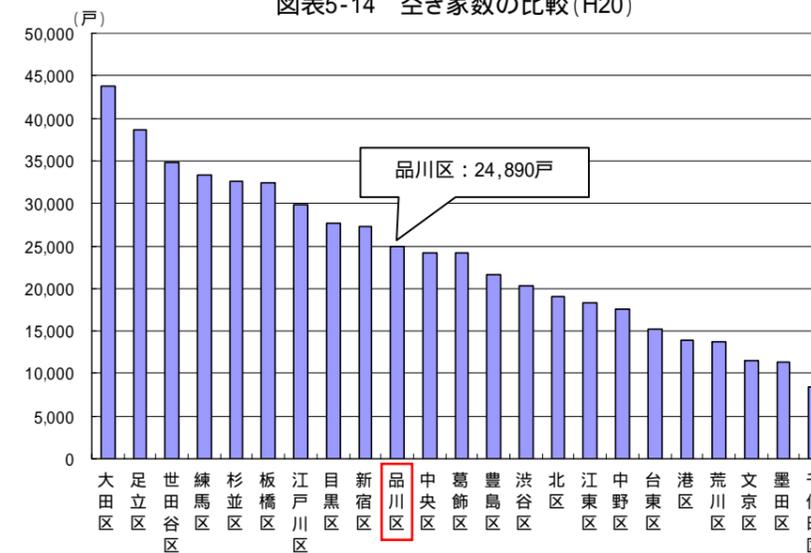
品川区の空き家率は、23区中12番目で中間に位置するが、23区の平均より高い。  
空き家数では、23区中10番目となっている。

図表5-13 空き家率の比較(H20)



出典:住宅・土地統計調査

図表5-14 空き家数の比較(H20)



出典:住宅・土地統計調査

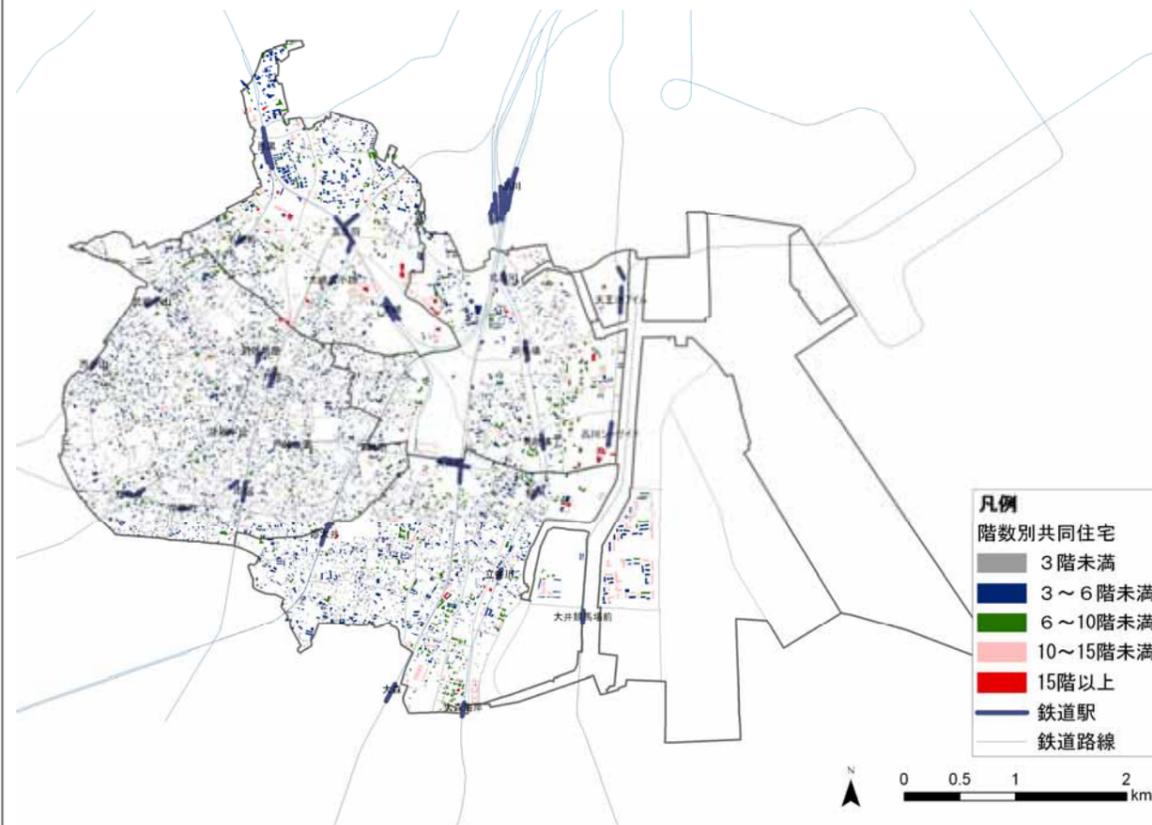
### 5 - 4 共同住宅・公共系住宅の分布状況

<ポイント>・山手線沿線・りんかい線沿線に高層住宅が分布。一方、荏原地区・大井地区には低層の共同住宅が多く分布。  
 ・区内全域に公共系住宅が分布しており、内陸部に区営住宅・区民住宅、臨海部に都営住宅が分布。

#### 共同住宅

品川区では、各地域とも共同住宅が多く立地している。特に山手線沿線部及びりんかい線沿線部に15階以上の高層住宅が比較的多く立地している。一方で、特に荏原地区・大井地区では1～2階の低層の共同住宅が多く立地している。

図表5-15 品川区の共同住宅の分布状況



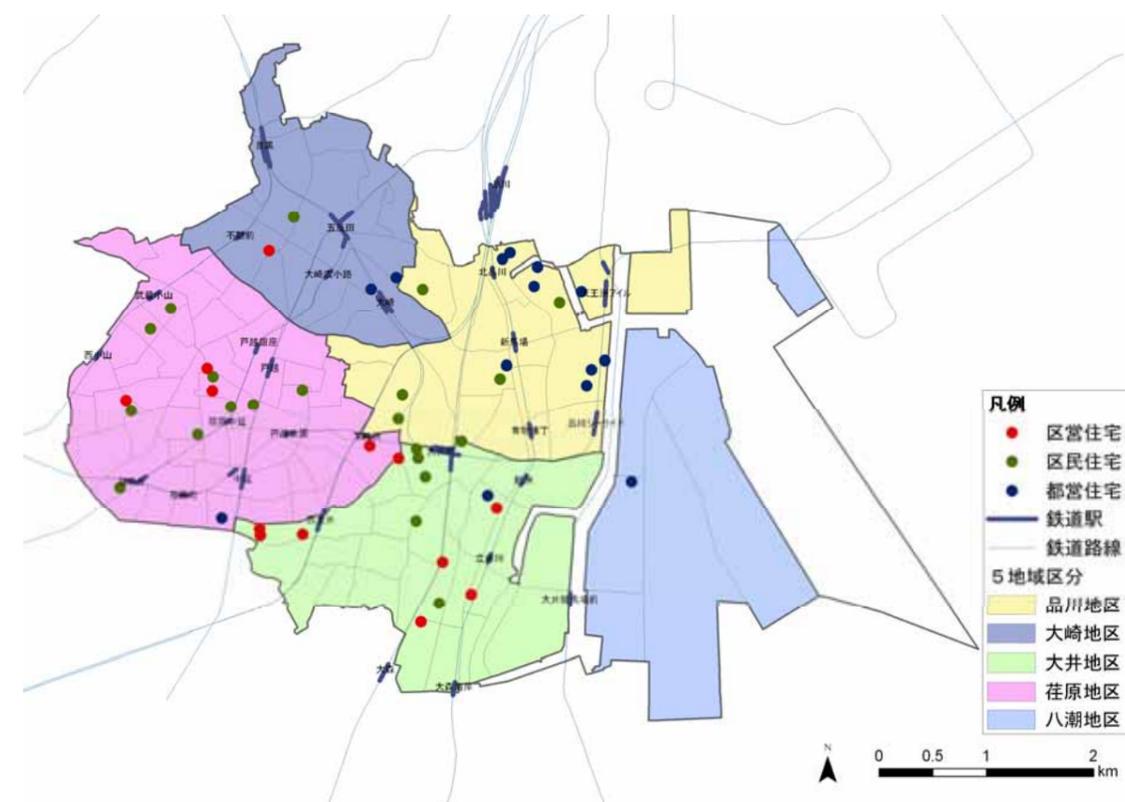
資料)品川区(平成18年(2006年))「建物現況」

#### 公共系住宅

区内の公共系住宅は、区営住宅439戸(13団地)、区民住宅1,056戸(23団地)、都営住宅3,466戸(15団地)などが立地しており、公共系住宅全体としては区内全域に概ねまんべんなく分布しているといえる。

これらのうち、都営住宅は臨海部に比較的多く分布している。一方、区営住宅及び区民住宅は内陸部のJR京浜東北線沿線及びその西側に分布しており、その中でも区営住宅は南部に比較的多く、区民住宅は比較的北部に多く分布している。

図表5-16 品川区の公共系住宅の分布



資料)品川区「品川区内の都営住宅一覧」より作成

<ポイント>・歴史・文化的な資源や、自然環境や生活の場で親しまれている資源、眺望景観、また新たなまちづくりによりうみだされた資源を有する。  
 ・「品川区景観計画」(平成22年度(2010年度)策定)では、旧東海道品川宿地区を景観形成の重点地区として設定。

景観資源の分布

荏原神社や小山八幡神社などの寺社、星薬科大学の講堂などの特徴的な建造物、戸越公園などの公園・緑地・広場、目黒川沿いの桜並木などの水辺空間。旧東海道の街並みなどの歴史・文化的なものや、自然環境や生活の場で親しまれているもの、京浜運河沿いなどの眺望景観、また大崎・五反田駅周辺などの新たなまちづくりによりうみだされたものがある。

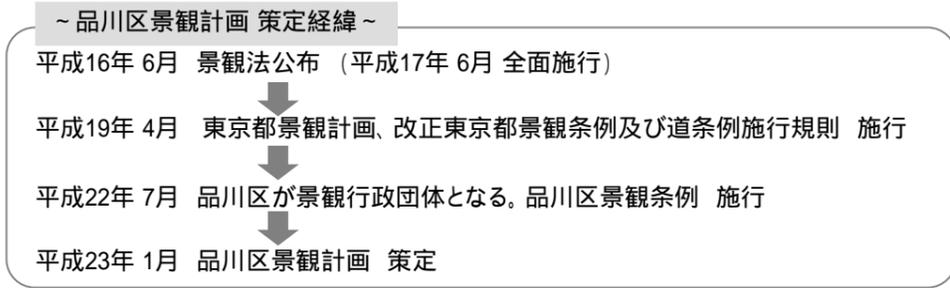


類型	景観資源
寺社	戸越八幡神社、旗岡八幡神社、芝罘上寺寺子院群、小山八幡神社、鹿嶋神社、養玉院、旧中原街道供養塔群、荏原神社と鎮守橋、品川神社、海徳寺(花の寺)、品川寺、鈴ヶ森刑場跡と大経寺
公園・緑地・広場	戸越公園と国文学研究資料館跡地の緑、池田山公園、五反田公園の石畳と桜並木、大森貝塚遺跡庭園、林試の森公園、聖蹟公園(本陣跡)、子どもの森公園(怪獣公園)、京浜運河緑道公園(八潮)、しながわ中央公園、東品川海上公園、潮風公園、なぎさの森(中央海浜公園)、しながわ区民公園と水族館
樹林・樹木	仙台坂団地のタブノキ、光福寺の大イチョウ、中延小学校の大楠、榎橋神社のイチョウ、品川小学校の桜並木、広町の工場周辺の植栽帯、花房山の桜並木、
水辺	北品川・東品川の船だまり、目黒川沿いの桜並木、しながわ花海道、天王洲アイルのボードウォーク
建造物	星薬科大学の講堂、品川歴史館、御殿山ヒルズの緑と原美術館、清泉女子大学、八潮橋、赤レンガ造りのボイラー工場、船の科学館、大井ふ頭コンテナパース
道路・坂道	エンジュの並木のゼームス坂通り、立会川緑道、西小山桜並木通り、かむろ坂の桜並木、桜新道の桜並木
眺望地	新八ツ山橋(品川教会方面を望む)かもめ橋からの眺望(京浜運河を望む)、船の科学館からの眺望(タンカー、貨物船、夕日)、みなとが丘公園からの眺望(東京湾一望)
その他	大井競馬場

資料)品川区「品川区景観計画」平成22年(2010年)度

景観計画

平成22年7月に景観行政団体となり、平成23年1月に「品川区景観計画」を策定。重点地区として『旧東海道品川宿地区』を指定し、きめ細やかな景観形成を図ることとしている。



<重点地区>  
 地区の固有の資源や個性を活かして良好な景観形成を図るべき地区を「重点地区」に指定し、きめ細やかな景観形成を図る。

景観計画において、指定されている重点地区は、『旧東海道品川宿地区』で、「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」を目標とし、景観形成の方針に基づき、建築物の建築や開発行為などを制限する。

図表6-2 重点地区区域図



資料)品川区「品川区景観計画」平成22年(2010年)度

<景観重要公共施設>  
 区民がその景観に愛着を持ち親しまれている公共施設を「景観重要公共施設」として指定し、景観に配慮した整備を行う。

景観計画において、指定されている景観重要公共施設は以下のとおり。  
 ・旧東海道および北馬場通り(品川宿地区)  
 ・戸越公園(旧細川家下屋敷跡)  
 ・目黒川

図表6-3 景観重要公共施設図

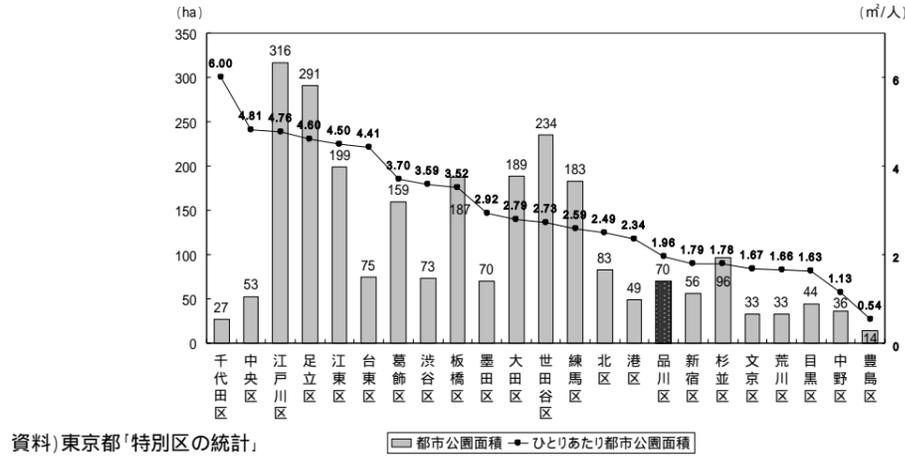


<ポイント> ・ひとりあたりの都市公園面積は1.96㎡で東京都23区の中なかでも比較的低い水準。  
 ・みどり率は21.2%で東京都23区の中なかでも比較的低い水準。  
 ・品川区の海岸沿いには、史跡等の資源や、水辺での地域活動もみられる。  
 ・天王洲周辺の商業地域から港湾業務地域まで、特徴的な地域がある。

都市公園整備状況

ひとりあたりの都市公園面積は1.96㎡で、東京都23区の中なかでも低い方に位置している。

図表7-1 都市公園面積・ひとりあたりの都市公園面積 特別区比較(平成20年(2008年))



資料)東京都「特別区の統計」

水辺の現状と資源

品川区の海岸沿いには、史跡等の資源や天王洲周辺の商業地域、北品川歴史街並み、新興マンション群、住宅地域、八潮団地、港湾業務地域など、特徴的な地域がある。

図表7-4 水辺の現状と資源

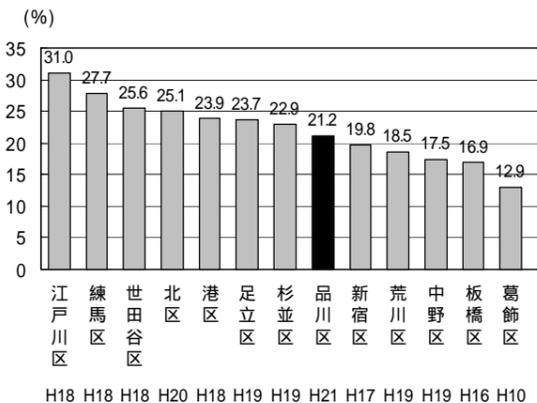


資料)品川区「品川区水辺の実態調査報告書」平成21年(2009年)度

みどり率

品川区のみどり率21.2%で、みどり率を算出している東京都23区の中なかでは、低い方に位置している。

図表7-2 みどり率 東京都23区比較

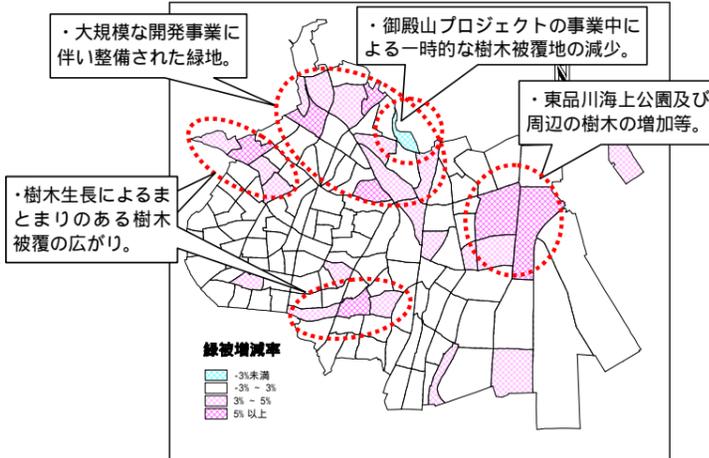


資料)「水辺とみどりの実態調査報告書」  
 みどり率:対象区域面積に対する、樹林地、草地、農地、宅地内の緑(屋上緑化を含む。)、公園、街路樹や、河川、水路、湖沼などの面積が占める割合  
 グラフは、データのある区のみ表示。

緑被率

区内の緑被地は、平成16年度から平成21年度の5年間で41.6ha増加している。

図表7-3 町丁目別緑被地の経年変化(平成16年 平成21年)



資料)「水辺とみどりの実態調査報告書」  
 緑被率:対象区域面積に対する、緑被地(樹木被覆地、草地、屋上緑地)の占める割合

<ポイント>・品川区の大規模小売店数は近年概ね横ばい、面積は微増。  
 ・目黒、五反田、大井町、武蔵小山、戸越銀座の各駅周辺に販売規模の大きい商業集積を形成。  
 ・商業延床面積あたりの販売額は近年低下傾向。

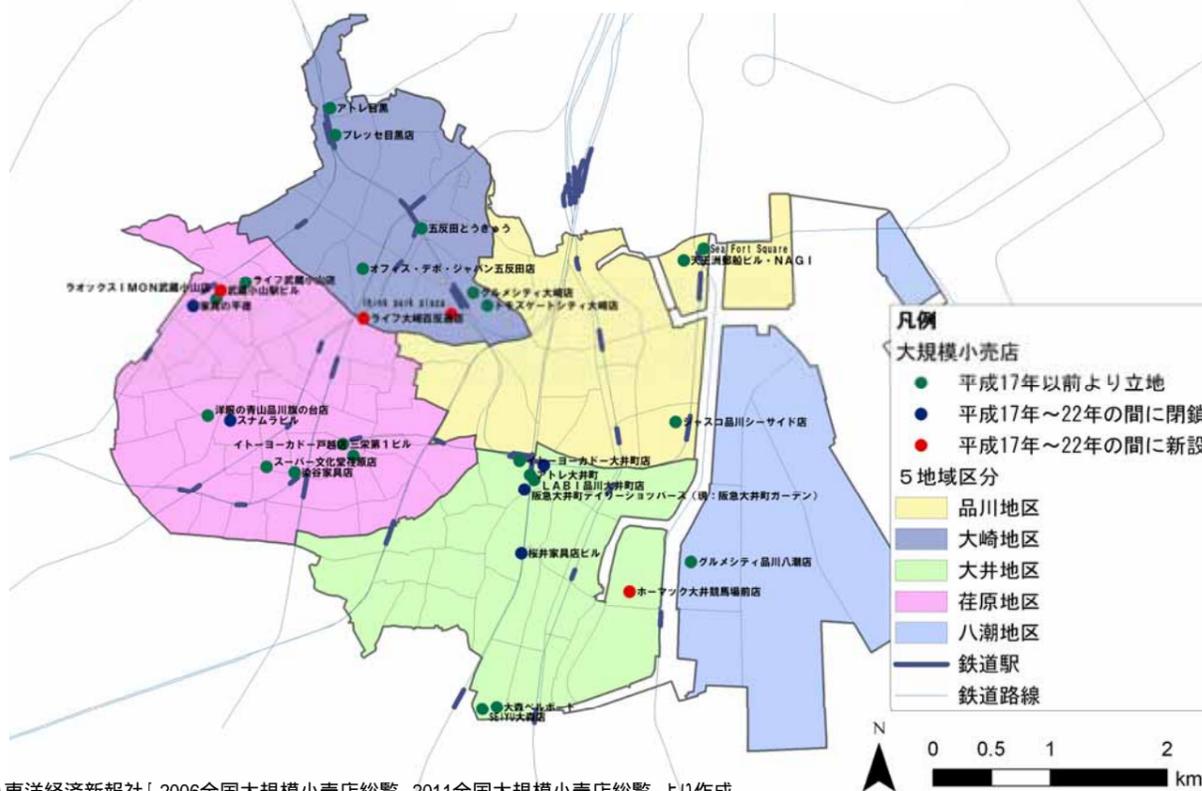
大規模小売店の立地状況

品川区の大規模小売店は、売場面積では微増している。店舗数は横ばいであるが、その間に閉鎖した店舗が4店舗(注)あり、同数新規立地が見られる。  
 (注)このうち旧阪急大井町デイルーショップは阪急大井町ガーデンとして2011年3月に再開業

図表8-1 地区別大規模小売店(注)立地状況

		品川地区	大崎地区	大井地区	荏原地区	八潮地区	区全体
店舗数(件)	平成22年(2010年)	3	8	7	8	1	27
	平成17年(2005年)	3	6	8	9	1	27
面積(m <sup>2</sup> )	平成22年(2010年)	44,216	57,108	72,540	13,600	7,330	194,794
	平成17年(2005年)	44,216	45,043	76,837	16,957	7,330	190,383

注)大規模小売店:店舗面積1,000m<sup>2</sup>を超える小売店舗



資料)東洋経済新報社「2006全国大規模小売店総覧、2011全国大規模小売店総覧」より作成

商業集積の状況

商業統計における商業集積(商店街等)で品川区内の主要なものとしては、大井町駅周辺、武蔵小山、品川シーサイド駅周辺などがあげられる。

図表8-2 商業集積(商店街等)別売場面積、販売額

商業集積名	売場面積			販売額		
	実数(m <sup>2</sup> )			実数(百万円)		
	平成14年	平成16年	平成19年	平成14年	平成16年	平成19年
北品川	3,837	5,689	4,704	4,786	4,477	4,321
天王洲アイランド	1,870	2,143	908	2,655	2,238	1,220
<b>品川シーサイド駅周辺</b>	-	17,848	17,756	-	14,370	14,828
大崎ニューシティー地域	4,124	4,215	3,843	4,019	3,931	3,779
<b>目黒駅周辺</b>	6,898	7,746	9,859	8,291	10,723	20,791
<b>五反田駅周辺</b>	13,310	13,260	10,974	19,394	18,015	16,631
TOCビル	8,839	9,573	9,361	11,271	9,350	8,905
不動前駅周辺	1,357	1,194	2,424	4,453	3,528	24,339
<b>大井町駅周辺</b>	61,483	60,433	56,252	61,238	61,835	59,857
立会川駅周辺	1,242	1,514	1,786	1,851	1,909	1,590
桜新道地域	1,179	1,040	1,330	2,897	2,054	1,922
山王銀座地域	1,014	1,105	750	848	767	478
大森駅周辺	15,487	15,429	14,812	8,995	7,821	5,464
<b>武蔵小山</b>	20,028	21,798	18,680	22,960	22,402	19,184
西小山駅東部	2,841	2,979	2,464	4,188	4,386	4,639
<b>戸越銀座</b>	7,719	7,293	8,530	11,889	11,787	11,327
荏原中延駅西部	2,412	2,400	1,974	2,720	2,497	2,457
中延商店街	6,182	5,991	5,384	4,437	4,255	4,732
旗の台駅周辺	5,105	4,988	6,538	7,230	6,876	7,579
荏原町駅周辺	3,989	3,542	2,666	3,988	3,552	3,093
戸越公園駅地域	7,421	7,709	6,769	6,208	6,690	5,256
二葉1・2丁目地域	1,397	1,448	1,526	1,733	2,202	1,905

資料)経済産業省「商業統計」より作成

商店街の分布

商店街は、日常生活に必要な商品を提供する流通の場であると同時に、地域の安全・安心の確保をはじめとした地域コミュニティの核として大きな役割を担っている。  
品川区には、大小108の商店街が駅周辺や昔からの通り沿いにあり、それらが狭い地域のなかで連なって存在している。また、商店街ごとに、活性化を図り、賑わいをみせている。

図表8-3 商店街分布図



図表8-4 商店街一覧表

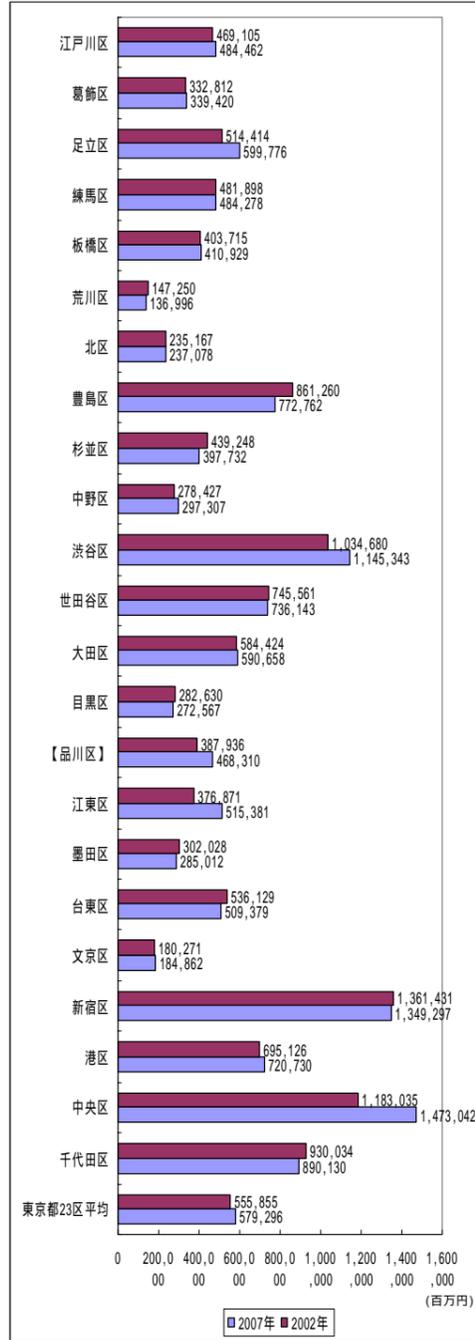
No.	商店街名	No.	商店街名
1	権の助坂商店街(振)	51	大崎駅西口商店会
2	目黒駅前商店街(振)	52	大崎ニューシティ店舗会
3	仲通り共栄会	53	八幡坂通り商店街(振)
4	五反田駅前商店街	54	戸越銀座銀六商店街(振)
5	不動前駅通り商店街(振)	55	三ツ木通り銀座会
6	五反田商店街(振)	56	平和坂通り商店会
7	五反田第一商店街	57	旗の台五丁目商店会
8	西五反田商業(協)	58	旗の台稲荷通り商店会
9	小山台商店街	59	旗の台中央商店街
10	富士見通り(振)	60	旗の台四丁目商店会
11	京栄会	61	荏原町商店街(振)
12	親友会通り商店街	62	二葉四丁目共栄商店会
13	武蔵小山駅前通り商店街(振)	63	二葉三丁目共栄会
14	武蔵小山飲食店組合	64	二葉三丁目進和会
15	八光会商店街	65	のんき通り商店街
16	十三会商店街	66	二葉中央商店会
17	武蔵小山西口商店街(振)	67	二葉二丁目共栄会
18	東天地振興会	68	二葉神明商店会
19	武蔵小山一番通り商栄会	69	二葉一丁目商店会
20	武蔵小山商店街(振)	70	二葉一丁目新道商店会
21	小山二十六号線通り振興会	71	大井サンピア商店街(振)
22	八幡通り(振)	72	大井駅前中央通り商店会
23	武蔵小山銀座通り新栄会	73	大井光学通り商店会
24	小山五丁目銀座会	74	大井一本橋商店街(振)
25	西小山商盛会	75	光学通り共栄会
26	西小山商店街(協)	76	大井三ツ又中通り商店街(協)
27	西小山弁天通り(振)商店街	77	大井三ツ又商店街(振)
28	西小山商店街東栄会	78	西大井駅前ショッピングセンター
29	洗足商店街(振)	79	大井本通り商店会
30	中延一丁目商店会	80	見晴らし通り商店会
31	荏原中延東栄会商店街(振)	81	大井東口商店街(振)
32	共栄会商店街	82	大井銀座商店街(振)
33	浪花会商店会	83	大井銀座すずらん通り商店街
34	中延商店街(振)	84	ゼームス坂通り会
35	中延中央振興会	85	品川銀座商栄会
36	昭和通り商店会	86	南馬場商店会
37	中延駅前通り商店会	87	品川宿場通り南会
38	昭延会	88	青物横丁商店街(振)
39	地下鉄中延東口商店街	89	鮫洲商店街(振)
40	ゆたか商店会	90	北品川商店街(協)
41	戸越公園駅前南口商店会	91	京急新馬場商店街(振)
42	戸越公園中央商店街(振)	92	北品川本通り商店会
43	豊中央商店会	93	滝王子商店会
44	宮前商店街	94	原町商店会
45	戸越銀座商店街(振)	95	伊藤町商工会
46	戸越銀座商栄会商店街(振)	96	山王銀座商店街(振)
47	バルムスカー口街	97	桜新道共栄会
48	四ツ塚商店会	98	立会川駅西口商店街(協)
49	百反商店街(振)	99	立会川駅前商店会
50	百反坂下商店会	100	立会川駅前通り繁栄会
		101	浅間台通り商店会
		102	桜新道商盛会
		103	八潮パトリア会
		104	旗の台東口通り商店会
		105	旗ヶ岡商店会
		106	旗の台三丁目商店会
		107	荏原四丁目共栄通り会
		108	有楽会総合組合

資料)品川区商店街分布図より作成

## 品川区の小売業の販売力

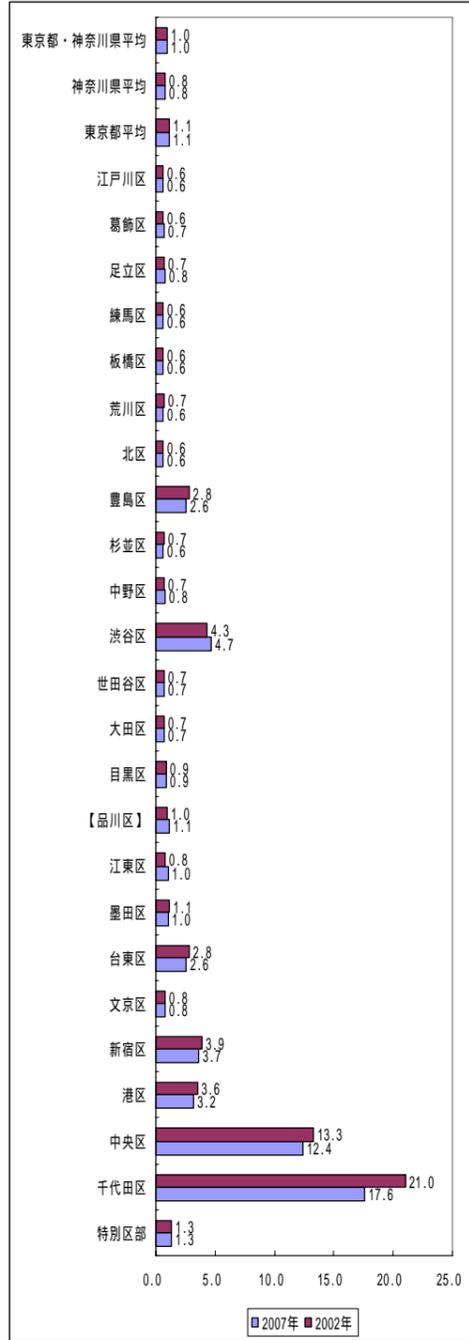
品川区全体としての販売額は東京都23区平均を下回り、また小売吸引力指数(対東京都・神奈川県平均)は、近年上昇傾向にあり、1をわずかに上回っているものの、東京都23区平均を下回っている。

図表8-5 品川区の小売販売額の東京都23区との比較



資料) 経済産業省「商業統計」より作成

図表8-6 品川区の小売吸引力指数



注1) 小売吸引力指数: 1.0以上の場合、買い物を外部から引きつけ、1.0未満の場合、買い物が外部へ流出していると判断できる。

(各地域の住民一人当たり販売額 / 同東京都・神奈川県平均値)

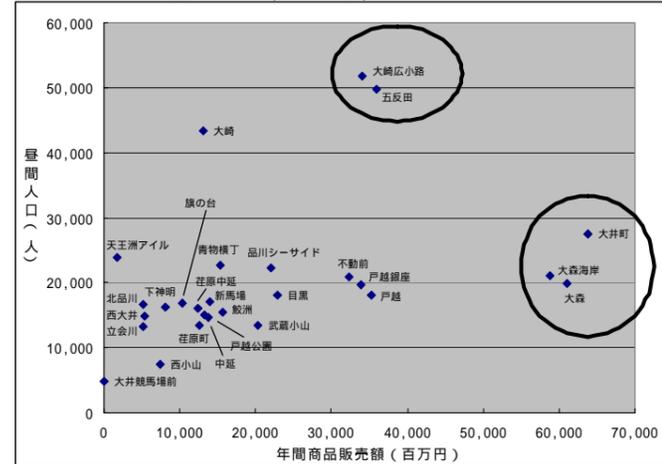
注2) 人口については平成14年(2002年)値は2000年、平成19年(2007年)値は平成17年(2005年)の国勢調査人口を用いて算出

資料) 総務省「国勢調査」、経済産業省「商業統計」より作成

## 各駅周辺地区の広域商業拠点性

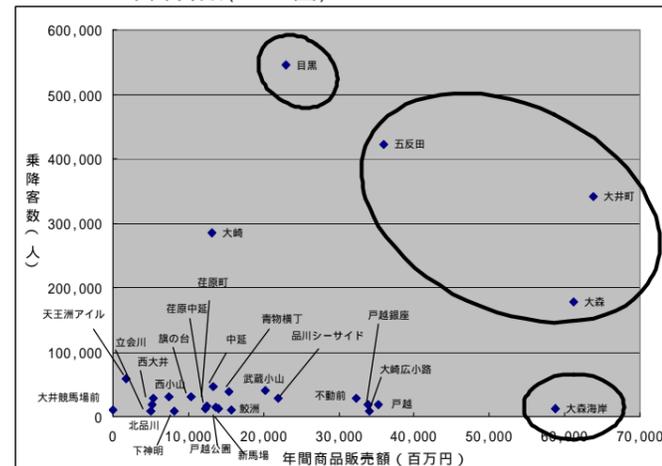
品川区の各駅周辺地区では、大井町、大森(大森海岸)、五反田などの駅において来街者(昼間人口、乗降客数)と商業売上がともに多く、広域的な商業拠点性を有していると言える。また、各駅周辺地区の商業延床面積あたりの販売額は、大森・大森海岸および不動前で大きく増加しているが、それ以外では、全体として、若干の低下傾向にある。

図表8-7 各駅周辺地区の年間商品販売額と昼間人口(500m圏)



資料) 商業売上額: 経済産業省「商業統計」、昼間人口: 総務省「国勢調査」より作成

図表8-8 各駅周辺地区の年間商品販売額と乗降客数(500m圏)



資料) 商業売上額: 経済産業省「商業統計」、乗降客数: エンターテインメントビジネス総合研究所「駅別乗降者数総覧」より作成

図表8-9 各駅周辺地区の商業延床面積あたり販売額

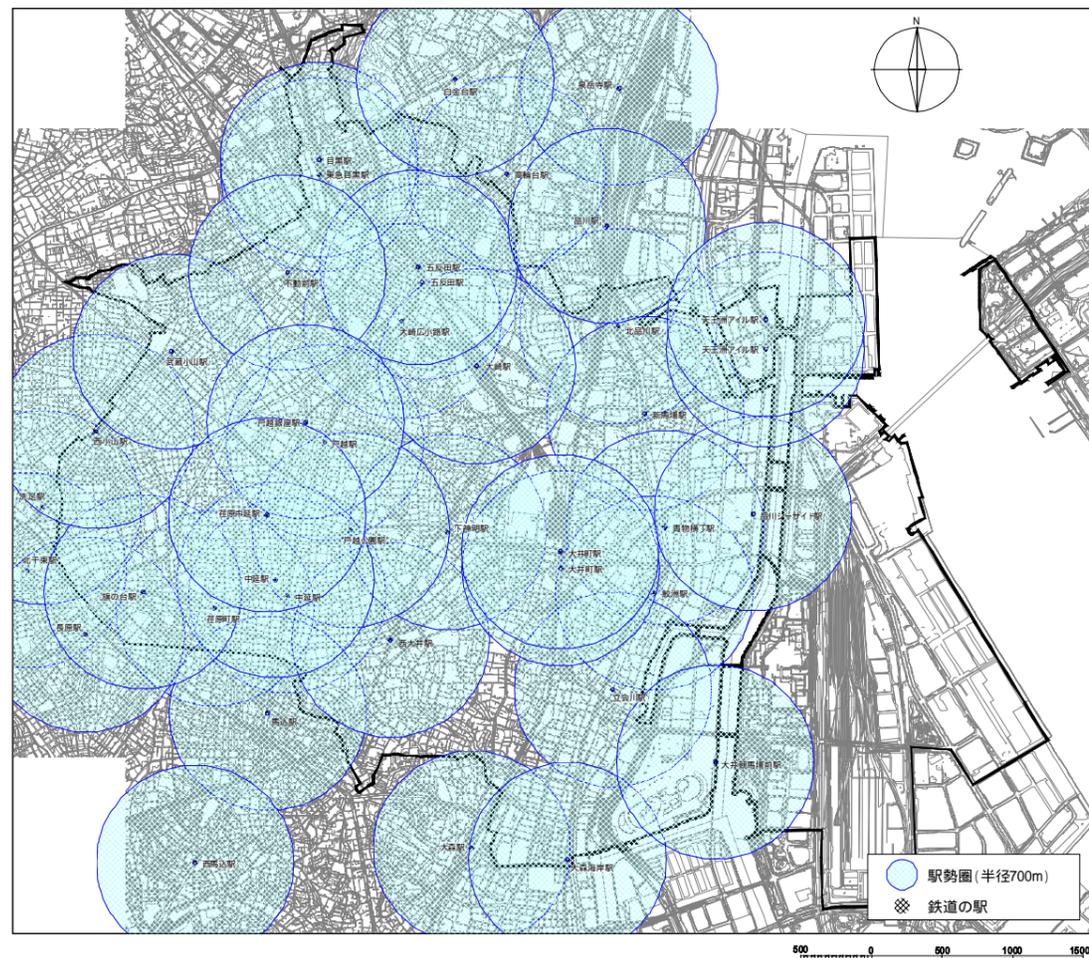
地区	駅	商業拠点性(商業延床面積あたり販売額: 百万円 / m <sup>2</sup> ・年)					
		500m圏			1km圏		
		平成13年	平成19年	増加率	平成13年	平成19年	増加率
大崎	大崎	0.146	0.135	-7.8%	0.118	0.099	-16.1%
	五反田	0.130	0.098	-24.2%	0.127	0.125	-1.3%
	目黒	0.132	0.157	18.8%	0.130	0.161	23.6%
	不動前	0.100	0.304	203.0%	0.112	0.133	18.7%
	大崎広小路	0.105	0.100	-4.5%	0.123	0.125	1.5%
品川	品川	0.179	0.006	-96.5%	0.094	0.088	-7.1%
	北品川	0.087	0.064	-26.2%	0.126	0.119	-5.1%
	新馬場	0.118	0.123	4.1%	0.093	0.096	2.8%
	青物横丁	0.063	0.103	63.4%	0.147	0.116	-20.5%
	天王洲アイル	0.052	0.031	-41.7%	0.095	0.111	16.6%
品川シーサイド	0.028	0.063	126.9%	0.069	0.084	21.1%	
大井	大井町	0.205	0.181	-11.6%	0.150	0.141	-6.3%
	鮫洲	0.068	0.115	69.8%	0.146	0.112	-23.7%
	立会川	0.139	0.086	-38.6%	0.120	0.133	10.8%
	大井競馬場前	0.000	0.000		0.029	0.049	71.1%
	大森海岸	0.158	0.644	309.0%	0.095	0.387	308.9%
西大井	0.043	0.030	-29.7%	0.085	0.070	-17.6%	
大森	0.164	0.848	417.4%	0.150	0.497	231.9%	
荏原	下神明	0.099	0.112	13.1%	0.140	0.113	-19.4%
	戸越公園	0.109	0.107	-2.2%	0.113	0.094	-17.0%
	中延	0.087	0.081	-6.4%	0.090	0.076	-15.9%
	荏原町	0.099	0.087	-12.4%	0.098	0.088	-9.9%
	旗の台	0.119	0.102	-14.6%	0.092	0.088	-4.4%
	荏原中延	0.076	0.084	11.1%	0.140	0.133	-4.7%
	戸越銀座	0.270	0.233	-13.8%	0.130	0.127	-2.5%
	戸越	0.251	0.225	-10.4%	0.131	0.126	-4.2%
武蔵小山	0.140	0.118	-15.6%	0.157	0.168	6.7%	
西小山	0.127	0.128	0.5%	0.143	0.127	-10.7%	

資料) 商業延床面積: 品川区「建物現況」、販売額: 経済産業省「商業統計」より作成

- ・業務機能は大崎、五反田、商業機能は大井町、五反田、大崎広小路、品川シーサイドの各駅周辺地区に集積。
- ・品川シーサイド駅周辺は業務、商業の両機能が集積する一方昼夜間人口は少なくゆとりある業務・商業拠点を形成。
- ・荏原地区の主要駅に近隣住民を対象とした商業機能が集積。

駅の分布と各駅の乗降客数

図表9-1 品川区内各駅から700m圏域



出典)「品川区市街地整備基本方針(平成13年3月)」

品川区には非常に多くの駅が整備されており、700m圏では八潮の産業エリアを除く区の全域がほぼカバーされている。

各駅の乗降客数は品川、目黒、五反田、大井町の順で、近年の増加率は大崎、天王洲アイランド、大井町、西大井など平成14年に開通したりんかい線の各駅を中心に高くなっている。

図表9-2 各駅の日あたり乗降客数(人)

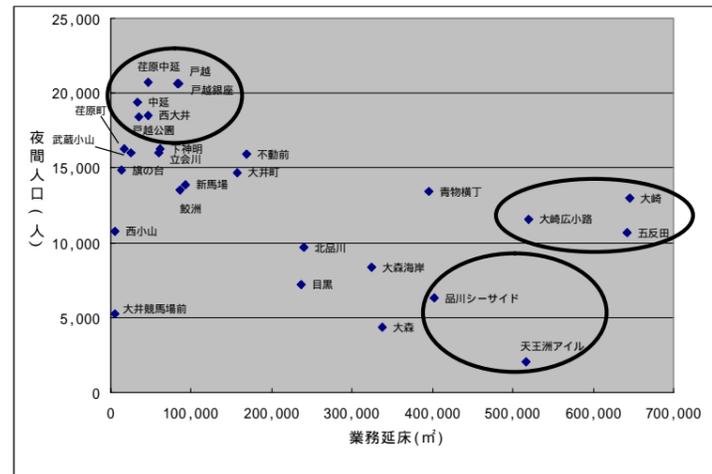
地区	駅	平成13年	平成18年	増加率
大崎	大崎	114,137	284,082	148.9%
	五反田	426,274	421,934	-1.0%
	目黒	467,338	545,005	16.6%
	不動前	28,075	28,541	1.7%
	大崎広小路	6,901	8,053	16.7%
品川	品川	751,224	860,163	14.5%
	北品川	7,482	7,257	-3.0%
	新馬場	13,164	12,670	-3.8%
	青物横丁	38,044	39,089	2.7%
	天王洲アイランド	39,896	58,904	47.6%
	品川シーサイド	-	28,978	-
大井	大井町	244,568	340,952	39.4%
	鮫洲	10,312	9,830	-4.7%
	立会川	17,205	17,230	0.1%
	大井競馬場前	10,740	9,290	-13.5%
	大森海岸	11,674	12,930	10.8%
	西大井	21,282	27,430	28.9%
	大森	180,296	178,647	-0.9%
荏原	下神明	9,573	8,809	-8.0%
	戸越公園	13,510	13,208	-2.2%
	中延	45,965	45,465	-1.1%
	荏原町	15,681	16,701	6.5%
	旗の台	31,260	31,187	-0.2%
	荏原中延	12,749	12,292	-3.6%
	戸越銀座	19,163	18,281	-4.6%
	戸越	17,932	18,326	2.2%
	武蔵小山	37,942	40,826	7.6%
	西小山	27,823	30,769	10.6%

資料) エンタテインメントビジネス総合研究所「駅別乗降者数総覧 東京大都市圏・京阪神圏 2009」より作成

業務延床面積の各駅周辺地区の基礎指標との関係

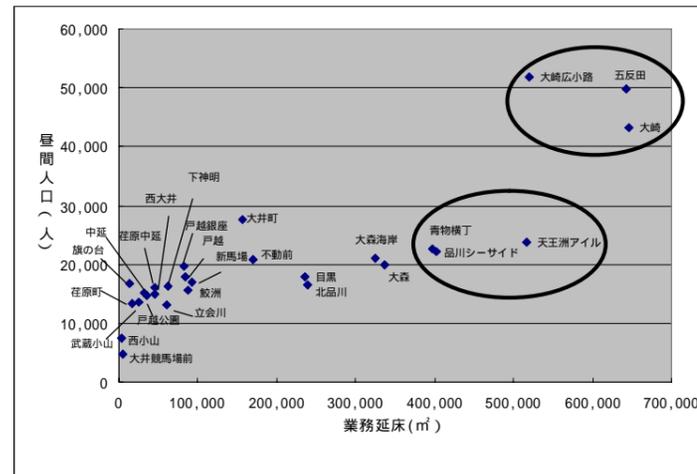
大崎、五反田では、乗降客数、業務集積ともに多く、大崎広小路も最寄り駅の乗降客数は少ないものの同様の業務機能集積が見られる。天王洲アイルや品川シーサイドは業務機能集積が高い反面昼夜間人口や駅の乗降客数が少なくゆとりある業務拠点となっている。また、荏原地区の各駅周辺は業務機能、昼間人口とも少なく住宅地の駅としての性格を示している。

図表9-3 各駅周辺地区の業務延床面積と夜間人口(500m圏)



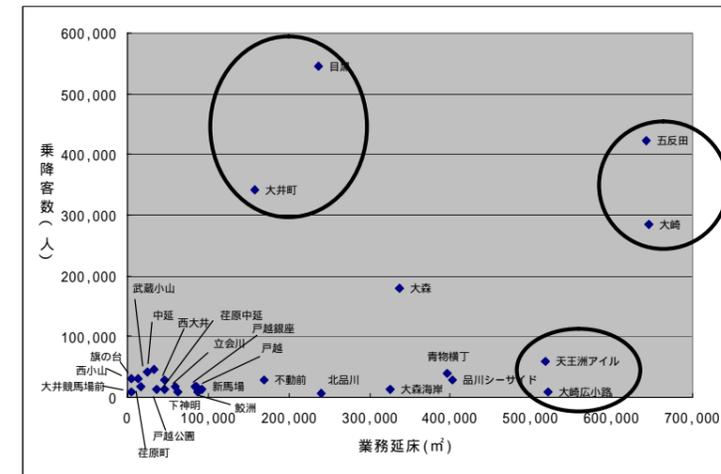
資料)業務延床面積:品川区「建物現況」、  
夜間人口:総務省「国勢調査」より作成

図表9-4 各駅周辺地区の業務延床面積と昼間人口(500m圏)



資料)業務延床面積:品川区「建物現況」、  
昼間人口:総務省「国勢調査」より作成

図表9-5 各駅周辺地区の業務延床面積と乗降客数(500m圏)

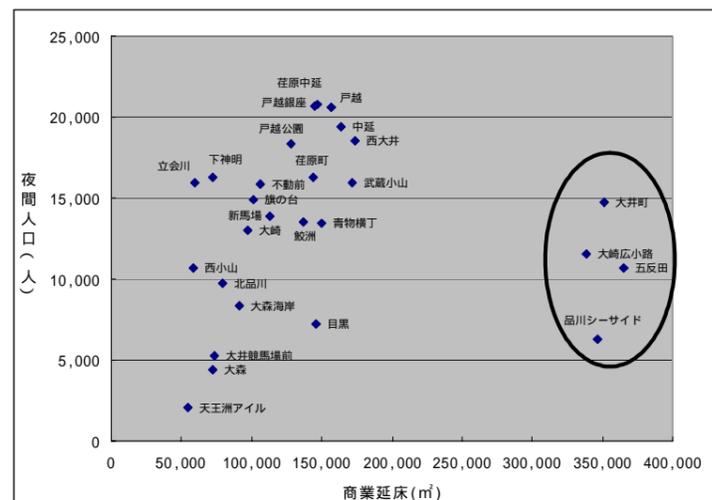


資料)業務延床面積:品川区「建物現況」、乗降客数:エンター  
テイメントビジネス総合研究所「駅別乗降者数総覧」より作成

商業延床面積の各駅周辺地区の基礎指標との関係

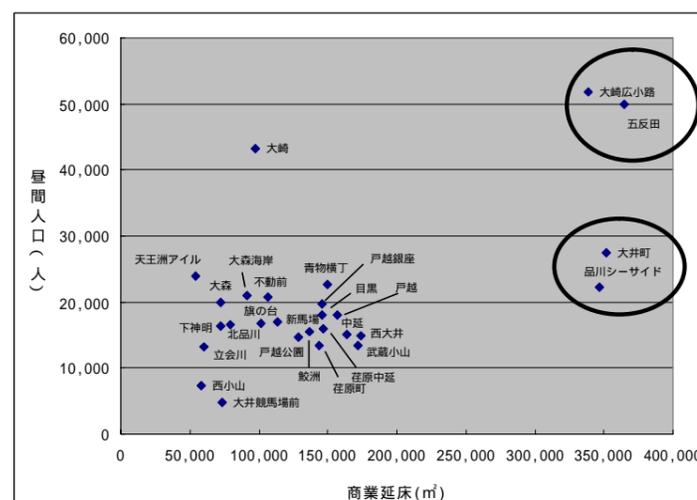
五反田や大井町、大崎広小路、品川シーサイドは夜間人口が少ない一方商業集積が高く、広域商業拠点が形成されていると考えられる。武蔵小山、西大井、中延、戸越、戸越銀座、荏原中延などは商業集積が高く夜間人口も多いことから、近隣住民を対象にしている商業集積が形成されていると考えられる。

図表9-6 各駅周辺地区の商業延床面積と夜間人口(500m圏)



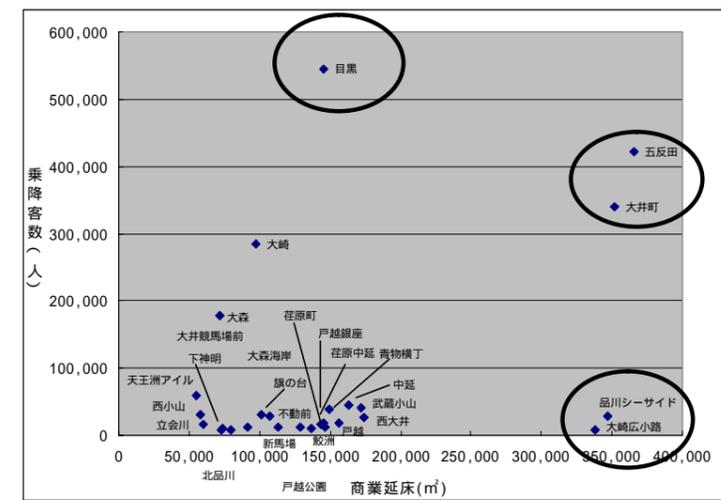
資料)商業延床面積:品川区「建物現況」、  
夜間人口:総務省「国勢調査」より作成

図表9-7 各駅周辺地区の商業延床面積と昼間人口(500m圏)



資料)商業延床面積:品川区「建物現況」、  
昼間人口:総務省「国勢調査」より作成

図表9-8 各駅周辺地区の商業延床面積と乗降客数(500m圏)



資料)商業延床面積:品川区「建物現況」、乗降客数:エンター  
テイメントビジネス総合研究所「駅別乗降者数総覧」より作成