

【資料2】

平成23年12月9日  
品川区まちづくりマスタープラン  
策定委員会

## 品川区まちづくりマスタープラン全体計画骨子(案)

# 品川区まちづくりマスタープラン全体計画骨子(案)

## 第1章 「品川区まちづくりマスタープラン」の策定

### 第1 策定の背景・目的

平成13年に「品川区市街地整備基本方針」および「品川区第三次住宅マスタープラン」を策定し、計画的にまちづくりを推進。

その結果、りんかい線の開通や、東急目黒線の鉄道立体化、大崎、天王洲など都市活性化拠点の形成、区民住宅の整備など区のまちづくりが着実に進展。

一方、品川のまちづくりをめぐる社会経済情勢等は、現計画策定以降、大きく変化。

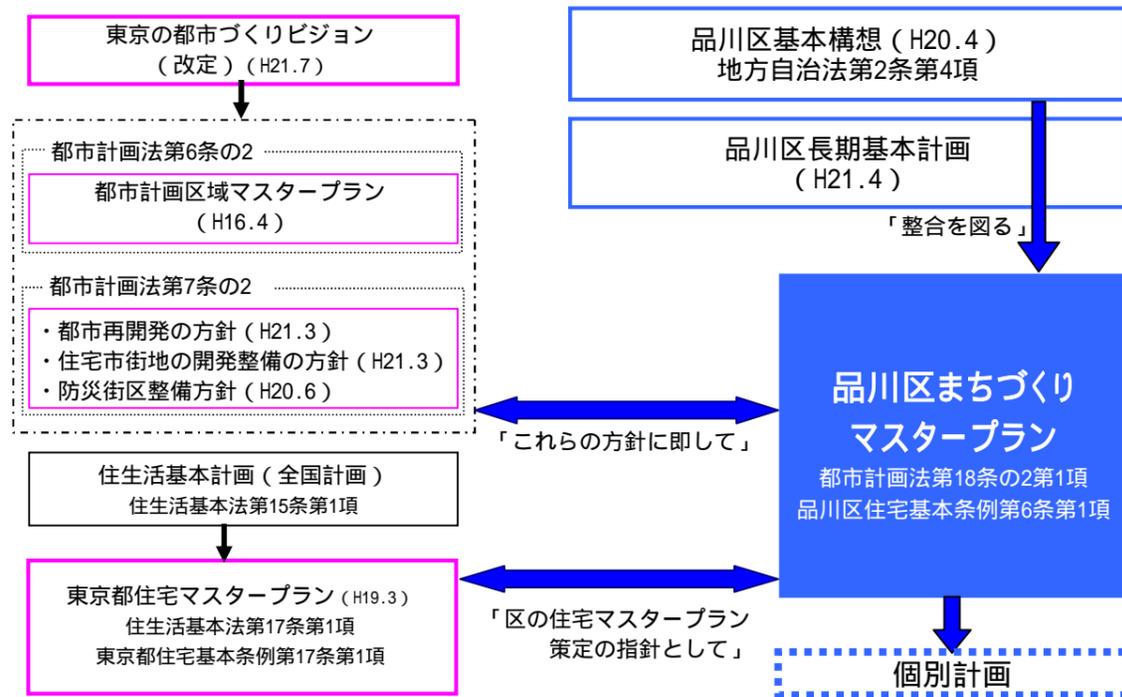
- ・地球環境問題の深刻化
- ・急速に進展する少子化・高齢化
- ・水や緑、景観への意識の高まり
- ・個別開発の新たな動向
- ・地震への備えが急務

まちづくりの課題、新たなニーズおよび時代の要請等に的確・迅速に対応し、行政と区民が地域の将来像や整備方針を共有しながらまちづくりを実現していくために、まちづくりに関する各分野を包括した計画として「品川区まちづくりマスタープラン」を策定。

### 第2 計画の位置づけ

「品川区基本構想」を上位計画とするまちづくりの基本計画

都市計画法第18条の2「市町村の都市計画に関する基本的な方針」に該当するとともに、住生活基本法に基づく東京都の「住生活基本計画」を策定の指針として、品川区住宅基本条例第6条第1項にもとづく「住宅政策に関する基本計画」に該当する。



### 第3 目標時期

概ね20年後の2032(平成44)年度を目標

概ね10年後に全体の見直しを実施

特に、「住まいと住生活」の分野については社会経済情勢等を注視しつつ、5年後に計画の進捗を確認し、10年後に見直しを実施

## 第2章 品川区の概況と課題

### 第1 市街地形成のあゆみ

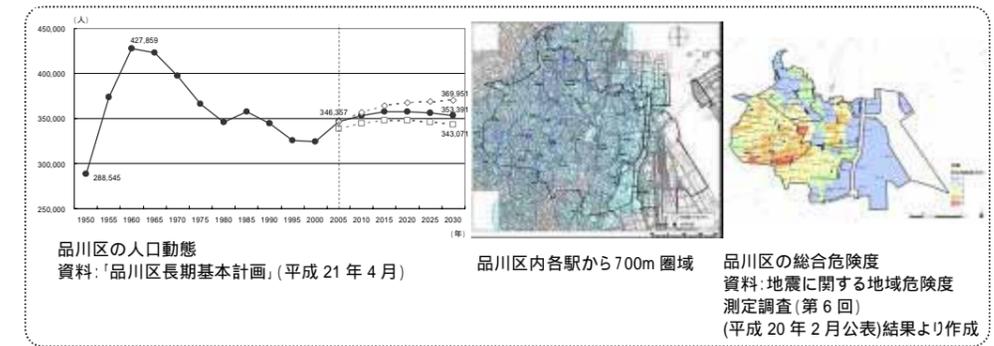
1. 大名屋敷と現在の土地利用
2. 市街地の広がり
3. 都市計画道路の変遷
4. 耕地整理の概要
5. 土地区画整理の概要
6. 工業の変遷
7. 鉄道の歴史
8. 埋立の歴史



明治前期の品川 資料:品川区史資料編 地図統計集明治14年測図より  
大正8年頃の大崎町の工場 資料:品川の歴史より  
資料「品川区全図(都市計画図)」(昭和28年)より引用

### 第2 まちづくりの現状と動向

1. 人口
2. 土地利用・拠点整備
3. 防災
4. 住宅・住環境
5. 交通
6. 水とみどり
7. 都市景観
8. 協働のまちづくり
9. 商業の拠点性
10. 駅周辺の機能集積



品川区の人口動態 資料:「品川区長期基本計画」(平成21年4月)  
品川区各駅から700m圏域  
品川区の総合危険度 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

### 第3 これからのまちづくりの現状と課題

現状	課題
平成32(2020)年をピークに区の人口は減少する予測	・都市の活力や魅力、生活環境の維持向上が必要
少子化・高齢化が進展し、人口構成も大きく変化 [高齢化率18.1%(H17) 24.1%(H42予測)]	・人にやさしい歩行空間、公共交通の整備、身近な生活支援、子育て支援機能の充実等が必要
切迫する首都直下型地震に対する備えの遅れ	・災害に脆弱な木造住宅密集地域の早急な解消が必要 ・交通ネットワークの構築とともに防災性の向上に大きく寄与する都市計画道路の整備が必要
民間マンションや大規模団地の老朽化と空き家の増加	・既存ストックの適切な維持・管理や再生、活用が必要
地球温暖化など地球環境への負荷が大きくなっている	・地球環境負荷が低く、エネルギー効率の高い都市への転換が必要
水やみどり、都市景観に対する区民意識の高まり	・水とみどりに囲まれた都市空間の再生・活用と歴史・自然・文化的景観の保全、創出が必要
地域産業の構造の変化が急速に進展(研究開発・情報通信関連産業等の増加)	・住宅、商業、工業が共存できるまちづくりが必要 ・産学の連携促進
まちづくりに対する地域住民の関心、意識の高まり	・区民、町会・自治会、NPO、企業、区などの多様な主体が連携・協力することによる継続的なまちづくりの推進が必要

### 第3章 全体計画

#### 第1 計画の目的とまちづくりの目標

##### 1 計画の目的

区が今後のまちづくりを進める上でのまちづくりの基本的な方針や施策を明確化し、「品川区基本構想」で示された区の将来像である

「輝く笑顔 住み続けたいまち しながわ」の実現を計画の目的とする。

##### 2 まちづくりの目標

- 魅力的で活力とにぎわいのある市街地の維持・発展
- 災害に強く安全性の高いまちの構築
- すべての人にやさしい便利で安全な交通・歩行環境の整備
- 水とみどり豊かなやすらぎとうるおいのある都市空間の保全・再生
- 魅力ある都市景観の創出と歴史ある景観資源の保全・活用
- 誰もが安心して快適で暮らしやすい住環境の整備
- 自主・自立・協働のまちづくりの推進

#### 第2 めざすべき将来都市構造

都全体の広域的構造を踏まえつつ、鉄道・道路網の高い利便性や、臨海部を擁する立地特性、主要な駅周辺の開発動向を勘案しながら、都市空間の機能および質の向上・連携を目指し、「拠点」と「軸」を基本構成とする都市構造を位置づける。

##### 1 拠点

名称	概要	拠点
広域活性化拠点	区の業務中心核であるとともに、都の副都心・新拠点を担う核として高質な業務・商業・居住機能の集積を図る。	大崎・五反田駅周辺 品川・天王洲アイル駅周辺
都市活性化拠点	区を中心核として、商業・居住・文化機能の集積を図る。	大井町駅周辺、目黒駅周辺 品川シーサイド駅周辺
機能連携拠点 クラスター	活力ある都市の構築を目指し、「目黒、大崎・五反田、大井町」および「品川・天王洲アイル、品川シーサイド」を、それぞれ拠点群として機能の連携強化・分担を図る。	
地区活性化拠点	区西部の生活活動を支える広域中心地として、商業・生活支援・文化・コミュニティ機能の集積を図る。	武蔵小山駅周辺
地域生活拠点	より身近な生活圏として、庶民性や活気あふれる商業・生活支援機能の誘導・更新を図る。	西大井駅周辺、旗の台駅周辺 戸越銀座駅周辺、大森駅周辺
防災機能拠点	区の災害時の避難や救援・救護活動および備蓄の中心拠点である品川区役所を、本計画の将来都市構造にも明確に位置付ける。	品川区役所

##### 2 都市軸

区の活発な都市活動を担う都市活性化拠点や地域生活拠点を結び、拠点相互の機能を補完、連携強化するとともに都市軸自体の機能を高めながら都市空間の機能、魅力、賑わい、防災性を向上させていくために、都市の骨格として以下の3つの都市軸を位置づける。

広域都市軸	・都の副都心である池袋、新宿、渋谷から、区拠点の目黒、五反田、大崎、大井町をつなぎ羽田へ伸びる軸線 ・都心から区中心核である大井町を通り横浜へ伸びる軸線
東西連携都市軸	区の東西を結びとともに、沿道の耐震化・不燃化や延焼遮断帯の形成等、防災性の向上にも寄与する軸線
臨海部構想都市軸	将来、臨海部の機能のあり方を検討するとともに、臨海副都心・区・羽田を結び将来検討を進めるべき軸線

##### 3 水とみどりのネットワーク(緑の拠点)

区民が水辺に憩い、みどりに親しめるような親水空間、緑道整備など、水とみどりに囲まれたうるおいとやすらぎのある都市空間の形成に向け、主要な公園等を緑の拠点として位置付ける。また、目黒川沿いや京浜運河沿いの緑道、立会道路や都市計画道路の沿道緑化などを進めることで、水とみどりのネットワークの形成を目指す。

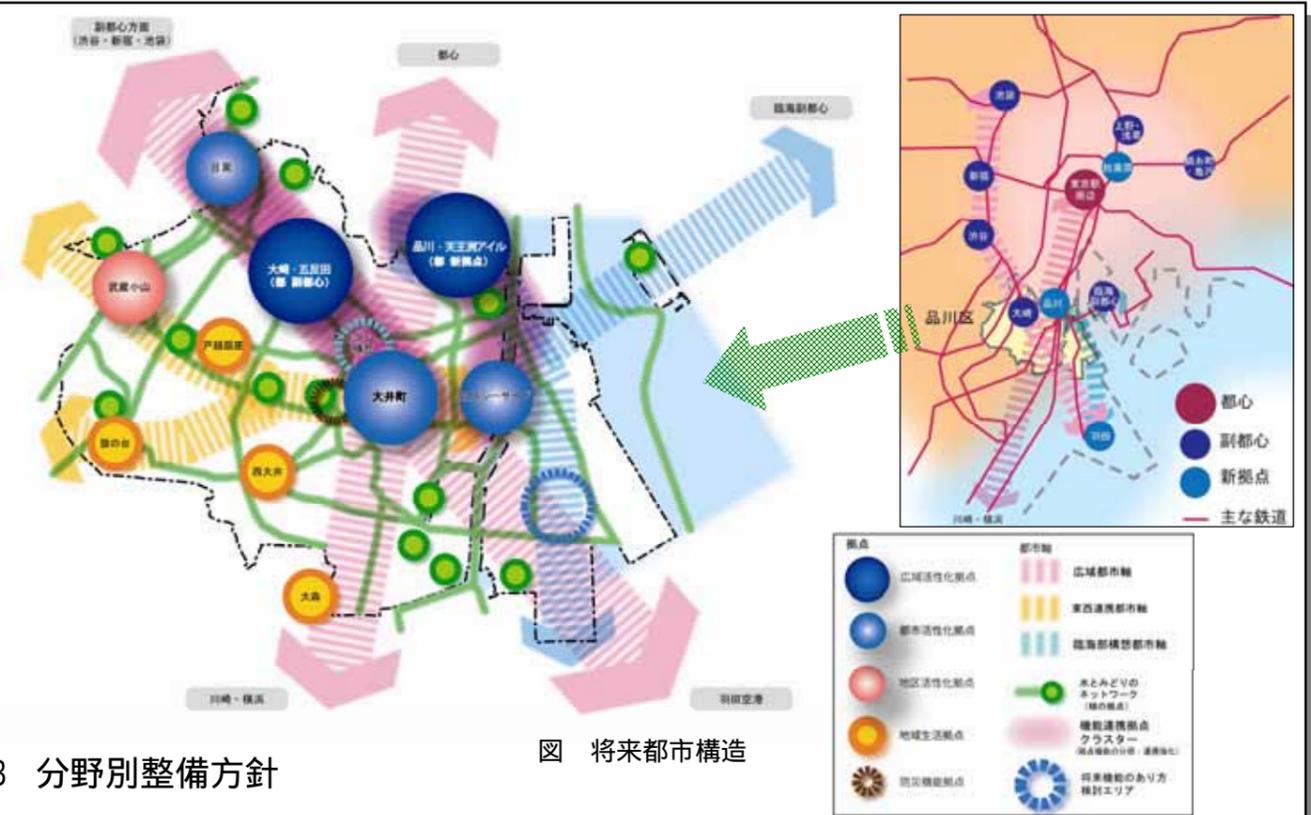


図 将来都市構造

#### 第3 分野別整備方針

##### 1 土地利用と開発誘導の方針

市街地形成の歴史的経緯や現在の土地、建物利用状況、用途地域区分、今後の開発動向などを踏まえ、地域の特性に合わせた将来土地利用ゾーン区分を以下のように設定しその土地利用の保全、誘導、更新を図る。

###### 1) 土地利用の方針

###### ゆとりある戸建て住宅ゾーン

ゆとりある戸建て住宅などが立地する緑豊かな住宅地の保全・育成

###### 密集市街地改善ゾーン

木造住宅密集地域の改善など安全な市街地形成の推進と、住・商・工の適切な調和

###### 八潮団地ゾーン

高齢化や住宅需要の変化に対応した居住機能の再生・更新

###### 職住近接複合市街地ゾーン

居住環境と産業環境が調和した職住近接型の複合市街地の形成

###### 先進的な産業機能誘導ゾーン

立地の優位性を活かした先進的な産業機能の誘導

###### 都市活性化ゾーン

高次の複合機能を備えた都市活性化拠点などの形成

###### 地区活性化ゾーン

区西部の生活活動を支える広域中心地として、商業・生活支援・文化・コミュニティ機能の集積

###### 地域生活拠点ゾーン

より身近な生活圏として、庶民性や活気あふれる商業・生活支援機能の誘導・更新

###### 東海道歴史街並みゾーン

品川宿など地域の歴史的資産を活かした街並み景観の創出と賑わいと活気あふれる商店街の形成

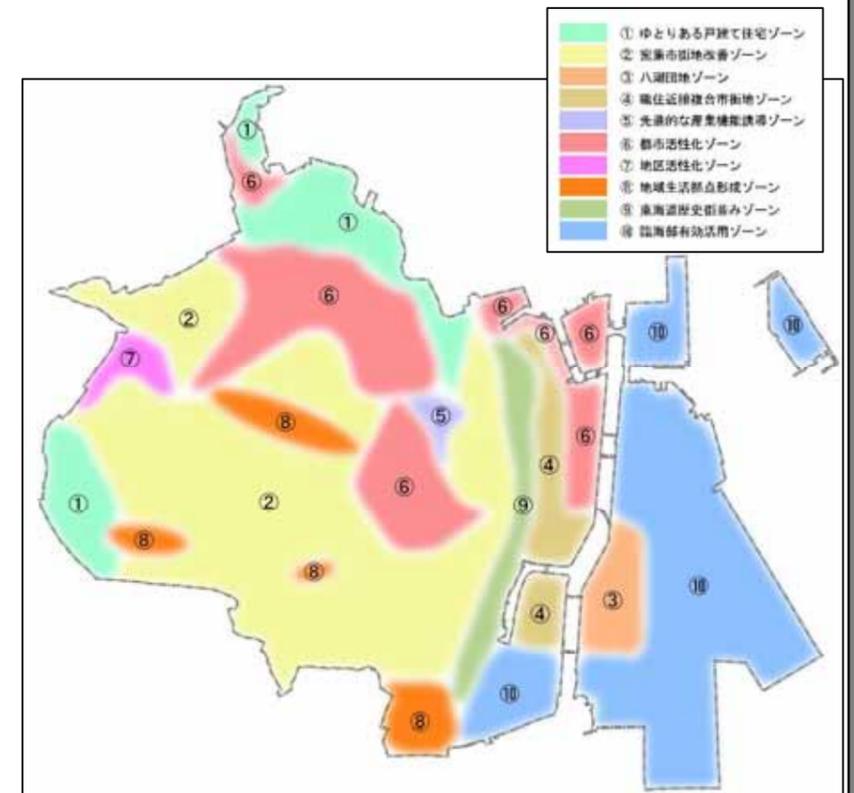


図 土地利用方針

## 臨海部有効活用ゾーン

- ・臨海部の立地特性を活かした港湾機能の強化と親水性の高い水辺空間の形成
- ・臨海部周辺の動向を見据えた新たな機能のあり方を検討

### 2) 望ましい土地利用への誘導

- 用途地域の見直しや地区計画の推進等、都市計画制度の計画的かつ適切な活用
- 一定規模以上の建築計画における開発環境指導要綱などの活用による良好な市街地環境の整備
- 区民の自主的なまちづくりへの支援・誘導に向けたまちづくり推進要綱の幅広い活用
- 各拠点の地域特性に応じた開発等の誘導
- 開発等の機会を捉えた最先端の省エネルギー技術の導入
- まちづくりにおけるエネルギーの面的利用の促進
- 公共施設への太陽光パネルの設置など自然エネルギー導入の推進

### 3) 都市計画情報の効果的活用

- まちづくりに関わる情報の整理と区民への提供
- 土地利用現況調査などの活用による定期的な市街地環境の把握・検証

## 2 防災まちづくりの整備方針

老朽建築物の不燃化、耐震化による木造住宅密集地域の解消と生活道路、防災広場の整備推進による防災性能の向上を図るとともに、低地部における浸水対策や臨海部を中心とした液状化危険区域等に対する検討を進める。

### 1) 安全で安心して暮らせるまちづくり

- 防災性の高い主要な生活道路のネットワーク化
- 生活道路の整備等による消防困難区域の解消
- 木造住宅密集地域の耐震化、不燃化促進

### 2) 災害時に円滑な救難・救護活動ができるまちづくり

- 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化
- 避難場所へのアクセス経路の確保
- 橋梁の機能強化・耐震化および舟運利用の検討

### 3) 身近な生活道路の整備

- 細街路拡幅整備要綱の活用による拡幅整備および隅切り整備の推進ならびに助成内容の見直し
- ブロック塀等倒壊防止助成の拡充検討

### 4) 総合的な治水対策および地震による二次被害の軽減対策の推進

- 浸水被害を防止・軽減する家づくり、まちづくり対策の推進
- 高潮・津波対策の促進
- 液状化対策の検討

：限られた時間とコストの中で被害の最小化を目指す減災の考え方を重視する。

## 3 都市基盤の整備方針

- ・都市の骨格となる幹線道路網の整備を促進するとともに、日常生活に密着した生活道路の安全性・快適性の向上を図る。
- ・市街地の防災性能の向上を目指し、細街路の拡幅、橋梁の改修・長寿命化などを図る。

### 1) 道路の体系的整備

- 優先的に整備すべき幹線道路の整備促進
- ・第三次事業化計画優先整備路線
- ・その他の優先すべき路線（補助29、31号線、国道357号）
- 主要な生活道路整備方針の検討・策定

### 2) 利便性の高い公共交通網の整備

- 鉄道ネットワークの拡充の促進（東海道貨物支線貨客併用化路線（運輸政策審議会答申第18号）、大

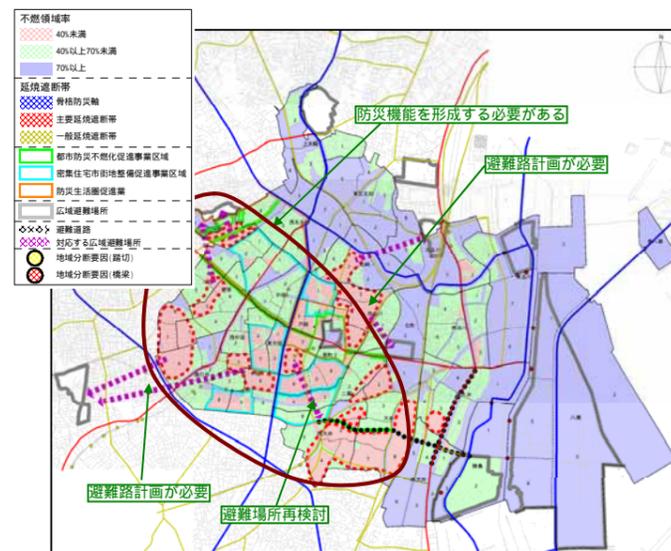


図 延焼から避難するための安全化に関わる課題

- 崎短絡線、羽田空港へのアクセス線）
- 東急大井町線の踏み切り解消に向けた検討
- 利便性の高いバス網の形成促進（羽田へのシャトルバス、補助26号線ルート等）
- 駅・バス施設へのユニバーサルデザインの整備促進
- 電気自動車の利用促進およびカーシェアリングの導入促進

### 3) 安全な歩行者・自転車空間の整備

- 安心して通行できる歩行者・自転車空間整備
- 歩道、交通施設などのバリアフリーの推進
- 駐輪場の整備促進

### 4) 細街路の拡幅整備

- 細街路拡幅整備事業の促進・拡充
- 私道整備の促進

### 5) 橋梁の改修・長寿命化

- 橋梁の安全性と機能性の向上および長寿命化計画に基づいた予防保全の推進

### 6) 開発動向とリンクした基盤整備

- 地区計画等による道路空間の確保
- 市街地再開発等まちづくりの機会を捉えた都市基盤の整備

## 4 水とみどりの整備方針

うるおいとやすらぎのある都市空間の形成に向け、都市環境向上や景観資源など、水とみどりの持つ多様な機能の保全・活用を図るとともに、災害時における延焼防止機能や人や物資の運搬機能など防災性の向上に資するものとしてその整備、保全・活用を図る。

### 1) 水とみどりが身近にあるうるおいとやすらぎのある都市空間の形成

- 公園等みどりの拠点を街路樹等で結ぶ水とみどりのネットワークの形成
- 軸線でつながる水と緑の骨格を基盤として、肉付けとなる厚みと広がりのある豊かな緑の創出
- 都市開発による緑地空間の創出や建築物の屋上、壁面緑化の促進などあらゆる都市空間への緑化
- 水とみどりに親しめる親水空間の整備
- 地域特性にあわせた身近な公園緑地の整備
- 「風の道」などの都市の環境保全資源としての活用
- 「涼のみち」（保水性・遮熱性舗装）の整備

### 2) 防災性の向上に資する都市緑化、河川の整備・活用

- 防災船着場の整備など災害時の目黒川、運河の海上輸送手段としての活用
- 街路樹木等の持つ防災・減災機能の活用

### 3) 生物の生命を育む水とみどりの保全・創出

- 広域的な環境を支える水とみどりの保全・創出
- 良好な水環境の創造と健全な水循環の構築

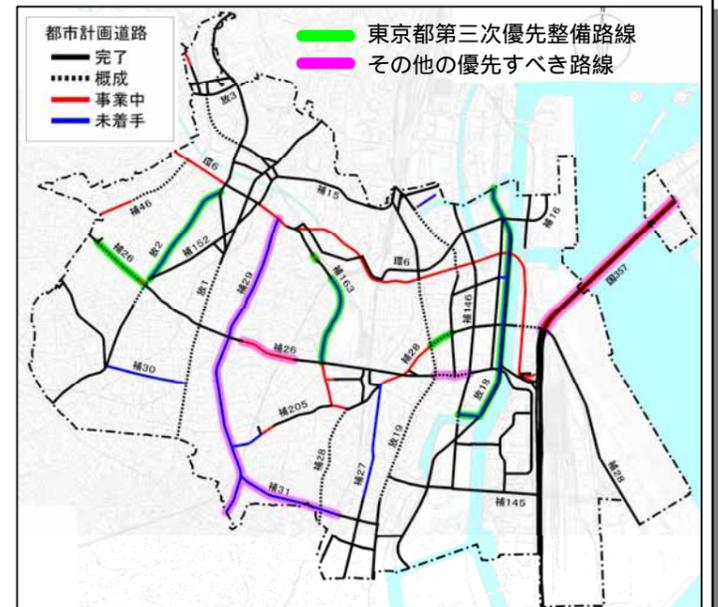


図 優先的に整備すべき幹線道路等

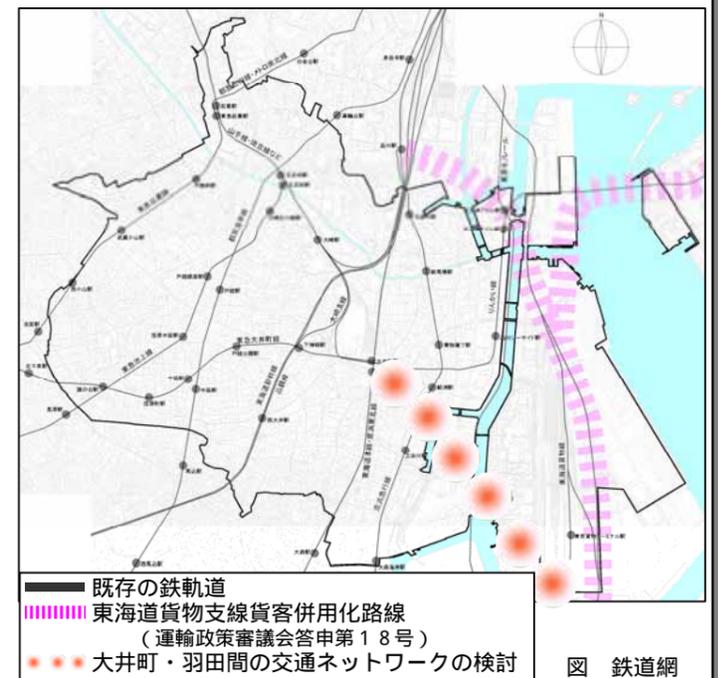


図 鉄道網



図 水とみどりの将来構造  
出典：品川区水とみどりの基本計画・行動計画

- 都市における生物多様性の確保
- 4) 多様な品川らしさを踏まえたまちづくりへの活用
  - 神社の緑の保全など歴史・文化を伝える資源の保全・活用
  - 臨海部の水辺空間や開発の機会を捉えた高質な緑の創出など品川を特徴づける景観づくり
  - 戸越公園や五反田ふれあい水辺広場の活用
  - 地域の特性を活かした特色ある公園づくり
  - 水とみどりを活かしたにぎわいづくり
- 5) 区民と行政が一丸となった水とみどりの育成
  - 水とみどりの意識啓発および活動支援・人材育成

## 5 都市景観の整備方針

品川区の特徴的な歴史・文化・自然を活かした魅力ある街並み形成を図るとともに、各地区の生活に密着した住宅景観の保全と誘導を目指す。

- 1) 歴史あるまちの景観の再生と活用
  - 歴史・伝統を活かした街なみの形成（旧東街道、戸越公園周辺など）
  - 神社、仏閣など歴史的資源の保全、活用
- 2) 安らぎを感じる水辺・みどり環境の保全と整備
  - 沿道緑化および公共施設と民有地の緑化の連携
  - 幹線道路での街路樹によるみどりの創出
- 3) 生活に密着した住宅景観の保全と誘導
  - 良好な住宅地景観の保全と育成
  - 景観「重点地区」の追加・拡大
  - 地域特性に応じたルールづくりによる居住環境の維持・創出
- 4) 活力に満ちた賑わいや調和の取れた景観の創出
  - 商店街やその周辺での賑わいのある景観の形成
  - 幹線道路沿道での調和の取れた緑の潤いのある快適な景観の形成
  - まちの美観に配慮した景観の形成
  - 景観資源を活かした魅力ある景観の形成
- 5) 新しいまちの景観の整備と誘導
  - 各拠点における都市景観の形成（広域活性化拠点、都市活性化拠点、地区活性化拠点、地域生活拠点）



## 6 住まいと住生活の基本方針

本節は品川区住宅基本条例第6条に基づく「住宅政策に関する基本計画」に該当し、東京都住宅マスタープランを指針として策定するものである。

5年後に施策の進捗を確認する（住宅施策に関する具体的な目標や成果指標の設定については今後検討）。

人口の少子化・高齢化や減少傾向を踏まえ、「輝く笑顔 住み続けたいまち しながわ」を実現するための住宅施策の基本方針を示す。

- 1) 今ある住宅の住みやすさの維持・改善と有効活用
  - 耐震改修の促進、住宅リフォームなど、良質な住宅ストックの維持・改善
  - 中古住宅の流通促進など、健全な流通市場の育成
  - 空き家の有効活用の促進と空き家に関する情報の蓄積・利用
  - 公的住宅の改善（バリアフリー化、長寿命化）
  - 分譲マンションの維持管理の促進
  - 政策評価指標導入の検討
- 2) 高齢者が住みやすい住まいづくりの促進
  - バリアフリー化の促進
  - 介護施策と住宅施策の連携促進
  - 高齢者住宅の維持管理

- 高齢者が安心して住み続けられる住宅取得支援
- 高齢者が借家を見つけやすく、住み続けられるための情報提供
- 3) ファミリー世帯の定住化に向けた支援
  - 子育て世帯の居住に適した良質な民間住宅の供給誘導
  - 生活支援機能・駅の利便性を活かした子育て世帯が暮らしやすい住環境の整備
  - 地域コミュニティ維持の促進
  - 子育て世帯への公的住宅入居支援
- 4) 住宅に困窮する世帯への支援
  - 低所得者、高齢者や障害者が安心して住み続けられる住宅確保の支援
  - 都営住宅との連携検討
  - 福祉関連施策との連携
  - 空き家・空室情報の活用、住宅市場との連携検討
- 5) 快適な住環境・地球環境にやさしい住まいづくり
  - オープンスペースやみどりの確保
  - 日照や通風などの快適さの向上
  - 住宅周辺の良い歩行者空間の確保
  - 長期優良住宅の建設支援や長期優良住宅評価制度の啓発活動の促進
  - 住宅等への自然エネルギーの導入支援
  - 空き家などの省エネルギーによる環境負荷軽減住宅としての利活用促進
  - 高耐久・高品質な住宅建設の促進
  - 多様な世帯が住みかえられるスケルトン・インフィルの促進

（以下は、平成24年度検討予定）

## 第4章 地区別整備方針

・将来都市構造、分野別方針を基にして、5地区のまちづくりの目標と整備方針を示す。

## 第5章 計画の実現に向けて

・計画を実現化するため、協働まちづくりの制度、組織体制の枠組み、今後実施すべき事業および制度整備に向けた方向性を明確化するとともに、優先順位を示す。



図 地区区分