

平成24年3月26日
品川区まちづくりマスタープラン
第4回策定委員会

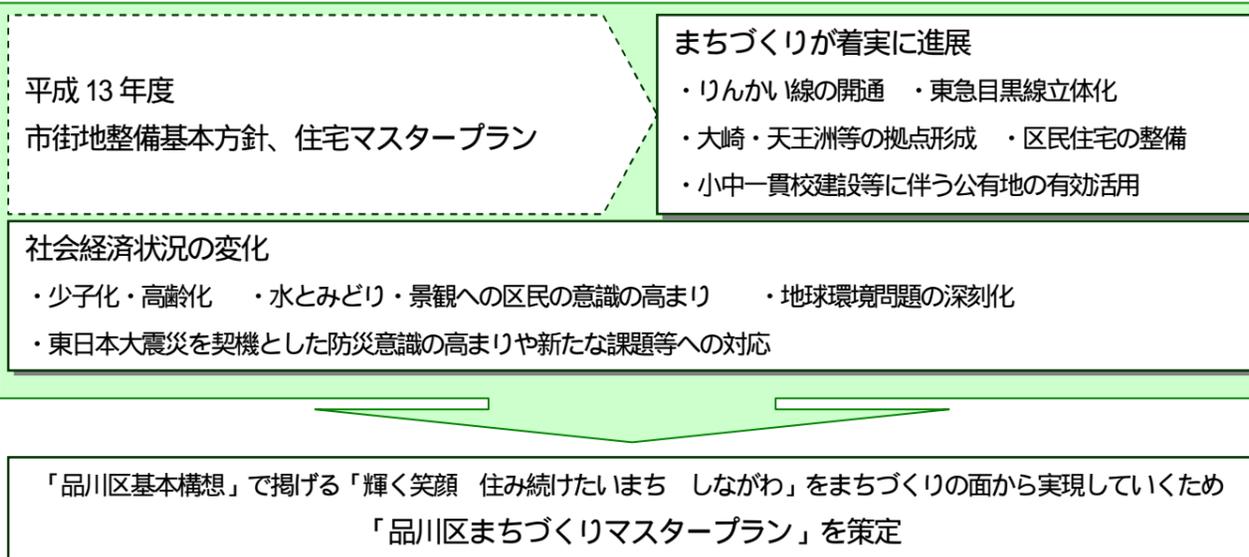
品川区まちづくりマスタープラン 中間取りまとめ 概要版

品川区まちづくりマスタープラン策定のポイント

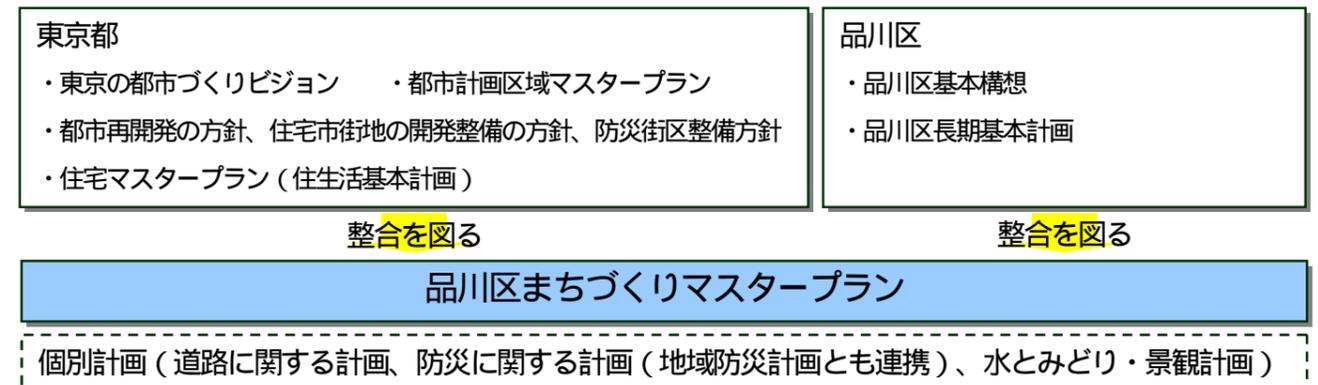
「都市活力の向上」、「水とみどり」、「景観」はもとより、「安全・安心」を一層重視し防災性の向上に向けた取り組みを推進
 今後の開発動向等を踏まえながら、拠点形成や土地利用の方向性を明示し市街地整備を誘導
 量から質、建設からストック活用への転換を基本とした今後の住宅施策の方針を明確化

第1章 品川区まちづくりマスタープランの目的と位置付け

1.1 策定の背景・目的



1.2 計画の位置付け



1.3 目標年次

- ・平成25年度から概ね20年後の平成44年度（2032年度）
- ・概ね10年後に全体の見直し（5年後に住まい・住生活の基本方針の進捗を確認）

第2章 品川区の概況と課題

2.1 市街地形成のあゆみ

市街地形成の要因を、様々な角度から整理



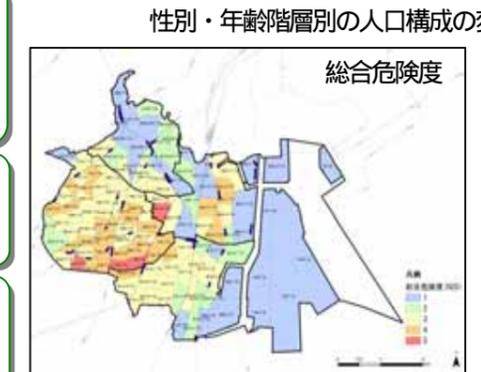
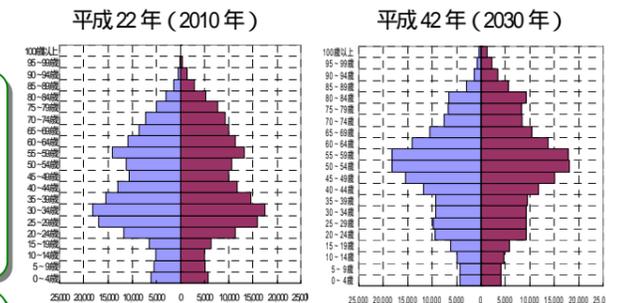
「大東京都市計画道路網図（昭和2年）」より引用



耕地整理が行われた区域

2.2 まちづくりの現状と課題

- 魅力と活力の強化
 平成32年をピークに減少見込み
 少子化・高齢化が進行
 リニア新線や羽田空港の国際化等
 都市の活力や魅力、生活環境の維持向上が必要
 すべての人にやさしい交通・歩行環境の整備、子育てしやすいまちの構築
 国際都市東京の表玄関としてのまちづくりの推進
- 災害に対する安全性の確保、利便性の高い交通網の整備
 総合危険度の高い区域が依然多く存在
 未整備の幹線道路、多くの狭隘な道路
 木密地域の早急な解消を強力に推進
 都市計画道路の整備、快適な生活道路の構築
- 水とみどり豊かな都市空間の保全・再生・活用
 区民意識の高まり
 うるおいある水とみどりの創出、歴史・自然・文化的景観の維持・保全
- 住み続けられる住環境の整備
 既存ストックの蓄積、高齢世帯の増加
 既存ストックの有効活用、高齢者等の住まいの確保



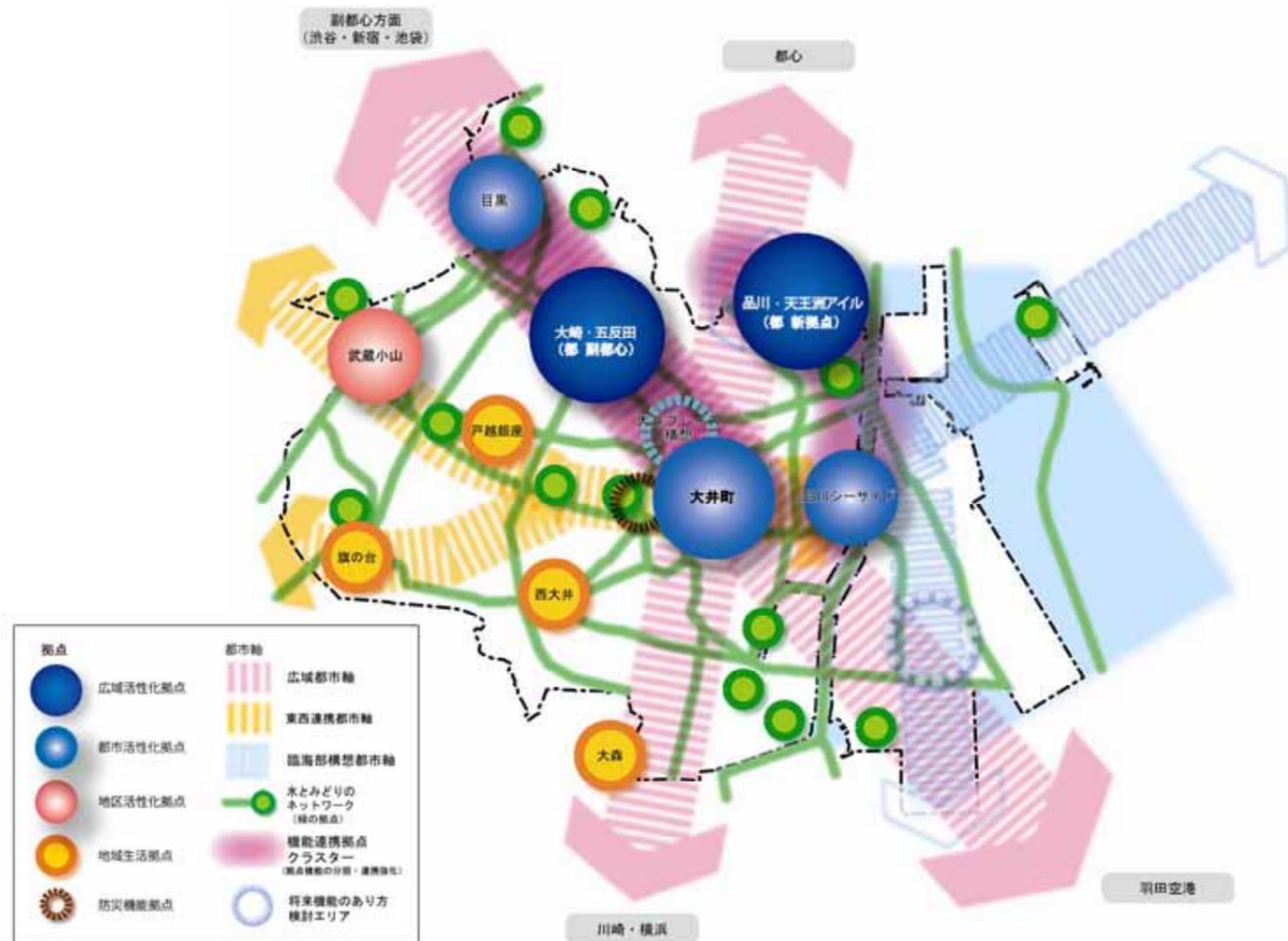
第3章 まちづくりの目標と将来都市構造

3.1 まちづくりの目標

まちづくりの課題
都市の活力や魅力、生活環境の維持向上
すべての人にやさしい交通環境の整備 子育てしやすいまちの構築
国際都市東京の表玄関としての まちづくりの推進
密集地域の早急な解消を強力に推進
都市計画道路の整備 快適な生活道路の構築
既存ストックの有効活用 高齢者等の住まいの確保
うるおいある水とみどりの創出 歴史・自然・文化的景観の維持・保全

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・再生の整備
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

3.2 めざすべき将来都市構造



第4章 分野別整備方針

4.1 土地利用と開発整備の方針

基本方針

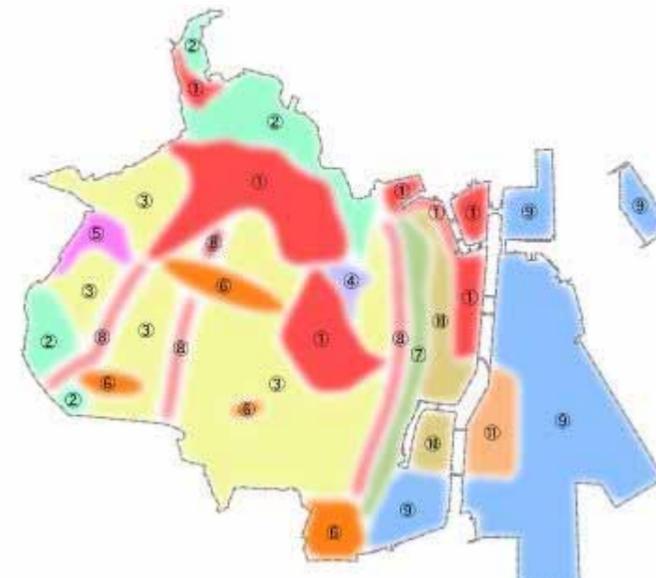
都市構造上重要な拠点の開発等の適切な誘導 生活サービス機能が集積した地域生活拠点の形成
木密地域の計画的改善整備 歴史的資源を活用した良好な景観、街並みの創出

現況と課題

- (1) 広域活性化拠点等における開発等の適切な誘導 (2) 木造住宅密集地域の改善
(3) 良好な居住環境の保全 (4) 区民生活を支える身近な拠点市街地の整備
(5) 次世代に継承する魅力ある都市景観の保全、創出 (6) 開発等の機会を捉えた地域貢献に資する整備の誘導

土地利用の区分と開発整備の基本的な考え方

広域・都市活性化拠点ゾーン	土地の適切な高度利用を図りつつ、都市基盤の整備・再編と都市開発等を一体的に進め、環境にも配慮した、多様な都市機能が融合する高次な拠点市街地を形成
ゆとりある戸建て住宅ゾーン	良好な住環境を維持しつつ、ゆとりある一戸建て住宅や中層集合住宅等の立地する、みどり豊かな住宅地としての保全・育成
密集市街地改善ゾーン	木密地域の耐震化・不燃化の促進と、細街路の拡幅、防災生活道路等の整備を計画的に進め、安全な市街地を形成
都市型工業ゾーン	立地の優位性を活かした産業機能の集積・誘導・更新および活性化
地区活性化拠点ゾーン	区の西のにぎわいの中心を支える商業機能の強化と魅力の向上 高齢者、子育て支援等、新たな都市機能の付加
地域生活拠点ゾーン	身近な生活活動を支える拠点として、医療、福祉、子育ての支援、集会施設等の集積と、便利で快適な都市空間を形成
東海道歴史街並み誘導ゾーン	旧東海道および品川宿等の歴史的街並み景観の形成と魅力の向上
主要幹線道路沿道ゾーン	沿道建物の耐震化、不燃化の促進による延焼遮断帯の形成と、沿道にふさわしい業務施設や都市型の多様な住宅の立地
臨海部有効活用ゾーン	広域的な港湾物流機能の継続と、直接海に接することができる貴重な水辺空間の活用、新たな拠点としての将来機能のあり方の検討
産業・居住環境調和ゾーン	土地利用転換の機会を捉えた産業と居住環境の調和した土地利用の誘導
八潮団地ゾーン	豊富な公園緑地を有した良好な住環境を維持 地域の活性化に資する土地利用の誘導



開発整備の基本的考え方

面的に行われる開発や建物の更新にあわせ適切に誘導
防災まちづくりへの貢献
環境まちづくりへの貢献
すべての人にやさしいまちづくりへの貢献

4.2 防災まちづくりの整備方針

4.2.1 基本方針

木密地域における防災性の向上を強力に推進
被災時の避難、救援・救護活動のための都市基盤整備
浸水被害等の風水害に対する備え

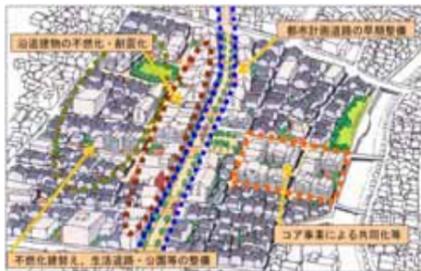
4.2.2 現況と課題

- (1) 木密地域における防災性の向上
- (2) 安全な避難・円滑な救援等の確実な実施
- (3) 帰宅困難者等都心部特有の課題への対応
- (4) 浸水被害等に対する被害最小化への取組み
- (5) 震災復興に対する備え

4.2.4 木密地域の防災性向上

(1) 新たな制度を活用した強力な木密地域の解消

- ・地域危険度が高く特に重点的・集中的に改善を図るべき地区 「木密地域不燃化10年プロジェクト」
- ・都と連携して不燃化を強力に推進



不燃化特区等の整備イメージ

(2) 木密地域の耐震化および不燃化の促進

(3) 延焼遮断帯の形成

都市計画道路沿道建築物の不燃化の促進

- ・延焼拡大の抑制のための都市計画道路等の形成
- ・補助26号線、補助46号線沿道等の不燃化促進
- 未整備の都市計画道路の整備促進
- ・木密地域を通る都市計画道路の整備
延焼遮断帯の構築、沿道の不燃化を促進
- ・第三次優先整備路線の整備を促進
- ・補助29号線および補助31号線の整備を強く進める

(4) 防災広場等の適正配置と機能の充実

(5) 細街路等の拡幅整備の推進



図 延焼遮断帯整備のイメージ
資料：東京都防災都市づくり推進計画

(6) ブロック塀等の除却

ブロック塀の転倒により道路閉塞等の可能性
良好な住環境の構築の観点からも

生垣造成費用の助成制度をより一層活用

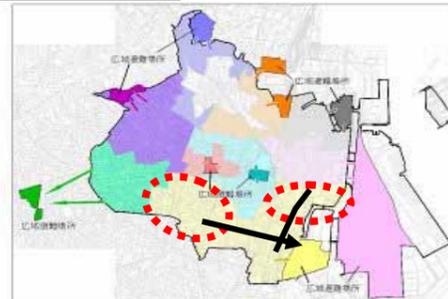


(7) 防災機能拠点の整備検討

4.2.5 安全で安心な避難のできるまちづくり

(1) 広域避難場所周辺や避難道路沿道の不燃化促進

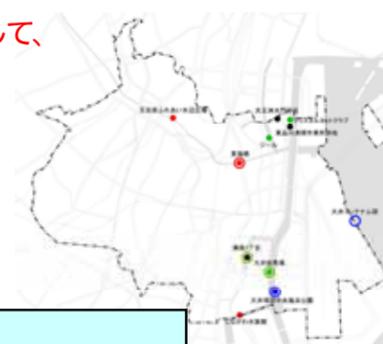
- ・広域避難場所の周辺の不燃化を促進
避難時の安全性を確保
- 避難計画人口の拡大
- ・避難道路である滝王子通り
拡幅整備を促進し、安全で確実な避難が可能となるよう不燃化を促進



(2) 緊急輸送道路の機能確保および橋梁の耐震化

(3) 舟運の活用

- ・災害時における陸上輸送網の補完として、
民間の船着場も含めて舟運を活用
- ・平常時には避難訓練や防災教育の場
身近な水辺空間として親水利用



(4) 避難所へのアクセス道路の確保

(5) 災害時の水の確保検討

- ・安心感のある避難生活および適切な医療活動等
飲用水、トイレ用水等の雑排水等の確保が必要
- ・地域防災計画とも連携し災害時の水の確保について検討

(6) 再開発等の機会を捉えた防災機能の導入

4.2.6 就業者・来街者等への適切な対応

(1) 帰宅困難者等への対応検討

(2) 徒歩帰宅者への対応検討

- ・企業や各種団体に対する従業員等の一斉帰宅の抑制
- ・水、食料、毛布等の物資の備蓄等を促進
- ・鉄道事業者や大規模集客施設管理者
利用者の適切な待機や誘導



4.2.7 風水害に対する備え

(1) 浸水被害の防止・軽減に向けた対策の推進

雨水利用タンクの設置助成等、雨水の流出抑制対策に関する事業を推進

(2) 高潮・津波対策の促進

区民と協働で津波ハザードマップ作成

(3) 液状化対策の促進



4.2.8 協働による復興まちづくり

(1) 区民・事業者との復興後のイメージ共有の検討

円滑な復興のため、区民との協働による事前復興まちづくり訓練実施の検討

(2) 復興の進め方に関するマニュアルの策定

(3) 職員の継続的な復興に対する訓練

4.3 都市基盤の整備方針

4.3.1 基本方針

道路の機能別段階構成を意識しながら、優先的に整備すべき道路の整備を促進
 交通需要と災害対策の観点から、日常生活に直結する主要な生活道路整備方針を検討・策定
 すべての人が利用しやすく、利便性が高く、安全で、快適な歩行空間や公共交通網、公共交通施設（駅、バス停）等の整備促進

4.3.2 現況と課題

- (1) 生活道路への通過交通の流入等の解消と生活道路の整備
- (2) 公共交通の利便性向上
- (3) 高齢化への対応
- (4) 狭あいな道路の解消
- (5) 老朽化した橋梁への対応
- (6) 各拠点での開発動向への対応

4.3.4 道路の体系的整備

(1)道路の機能別段階構成を意識した整備

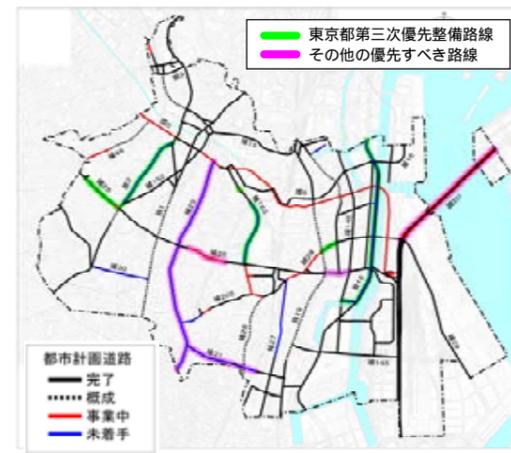
- 道路の機能や道路幅員による段階的な構成を基本とした道路の体系的な整備

分類	幅員	機能
主要幹線道路： 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」による主要な幹線道路網	幅員 20m 以上	<ul style="list-style-type: none"> 都市の骨格を形成し広域拠点間を連絡 広域・大量の自動車交通を分担
地区幹線道路： 主要幹線道路以外の都市計画道路（補助線以上）	幅員 12m 以上	<ul style="list-style-type: none"> 都市内の各地区または拠点間を連絡 地区内交通の分担、通過交通の処理
生活道路	主要な生活道路 (緊急車両通行可)	<ul style="list-style-type: none"> 上記で囲まれた街区内道路 街区内交通を集め幹線道路へ接続 各宅地に接続する日常生活で利用する最も基本となる道路
	地先道路	幅員 4～6m ※4m未滿の細街路は、4m以上に整備促進

道路の段階構成

(2)優先的に整備すべき幹線道路の整備促進

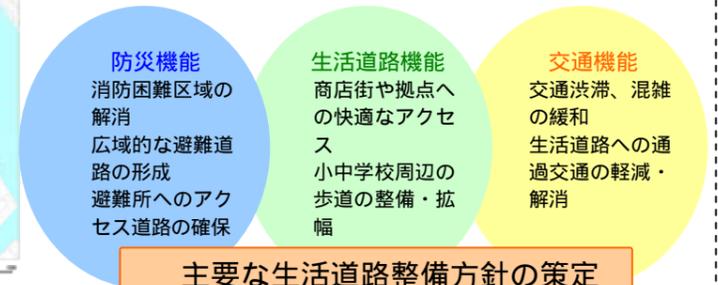
- 都市計画道路の整備促進**
- 都市の骨格となる幹線道路網（主要幹線道路、地区幹線道路）の整備促進
 - 第三次優先整備路線の早期完成**
 - 東西連携都市軸である補助 26 号線
 - 拠点である大崎と大井町をつなぐ補助 163 号線
 - 放射 2 号線、放射 18 号線、補助 28 号線
 - 補助 29 号線、補助 31 号線、国道 357 号の整備促進**
 - 防災まちづくりの観点から補助 29 号線、補助 31 号線の早期整備を強力に進めていく
 - 臨海部の物流機能向上等のため国道 357 号の整備促進



優先的に整備すべき幹線道路等

(3)主要な生活道路の整備方針

- 大地震による木密地域の建物倒壊・大規模な市街地火災
- 緊急活動や物流等の都市機能に対する支障
防災上の観点、日常生活の利便性等を考慮した主要な生活道路整備方針の検討・策定



主要な生活道路整備方針の策定

4.3.5 利便性の高い公共交通網の整備

(1)鉄道ネットワークの拡充の促進

- 大井町から羽田空港への交通ネットワークの再編整備検討
- 東海道貨物支線の貨客併用化の早期実現への働きかけ

(2)踏切解消に向けた検討

品川駅南地域における踏切の解消

- 鉄道立体化検討対象区間（東京都）である京浜急行線の品川～北品川駅付近の踏切
- 品川駅南地域の開発動向と整合を図った踏切解消の促進**
- 東急大井町線の踏切解消および周辺地域の防災性の向上**
- 東急大井町線の戸越公園付近の踏切解消

(3)利用者ニーズに応じた利便性の高いバス網の形成促進

(4)駅・バス施設へのユニバーサルデザインの整備促進

(5)電気自動車等の利用促進およびカーシェアリングの普及促進



京浜急行線
品川～北品川駅
付近の踏切状況

4.3.6 安全な歩行者・自転車の空間整備

(1)安心して通行できる歩行者・自転車空間の整備

- 歩行者が安心して通行できる歩道・歩行空間の整備推進
- 自転車と歩行者の通行帯分離の整備

(2)歩道、交通施設等のバリアフリー化の促進

- 「品川区すべての人にやさしいまちづくり推進計画」に基づいたバリアフリー化の促進
適切な勾配・段差や平坦部の確保、視覚障害者誘導ブロックの設置、歩行空間の連続性に配慮した道路空間の整備等



(3)駐輪場の整備確保

4.3.7 細街路の拡幅整備

(1)細街路拡幅整備事業の推進・拡充

(2)地区計画等の活用による道路空間の確保および維持

(3)私道整備の促進

- 幅員 4m 未滿の狭あいな道路が多く、日常生活の利便性を減じる
- 緊急車両の通行や災害時の避難誘導、救難・救護活動の支障
細街路拡幅整備事業の推進・拡充
2 項道路後退位置の区による一元管理等の手法検討

4.3.8 橋梁の改修・長寿命化

「橋梁長寿命化修繕計画」に則り、老朽化した道路橋や横断歩道橋の架け替えおよび改修など計画的に修繕

4.3.9 開発の機会をとらえた基盤整備

市街地再開発事業による道路整備や低未利用地の計画的な土地利用転換、土地の高度利用などの機会を捉えた周辺都市基盤の整備

4.4 水とみどりの整備方針(本編 p.110)

4.4.1 基本方針

東京湾と内陸のみどりをつなぎ、広域的な環境や景観の骨格を形成
水とみどりの多様な機能を、多様な担い手・手法で、守り、育み、活かすことで、区民の住み続けたいまち、来訪者の訪れたいまちを次世代につなぐ

4.4.2 現況と課題

- (1) 水とみどりの多様な機能の向上
- (2) 区民が身近に親しめる水辺空間の形成
- (3) 品川らしいみどりと伝統、都市空間が融合した特長的なまちづくり
- (4) みどりと公園・緑地の整備と質の向上

4.5 都市景観の整備方針(本編 p.120)

4.5.1 基本方針

区の歴史・自然・文化的景観を後世まで伝えるとともに、地域の特性と個性を活かし、快適でおいしい区民がやすらぎを感じる都市景観の形成
国際都市東京の表玄関としてふさわしい、にぎわいのある都市景観の形成

4.5.2 現況と課題

- (1) 地域特性を活かした景観政策の展開
- (2) 歴史や伝統・文化への配慮
- (3) 自然を感じることができる景観形成
- (4) 地域の特徴との連携
- (5) 新たなまちづくりとの連携

4.4.4 うるおいとやすらぎのある都市空間の形成(本編 p.114)

(1)水とみどりのネットワーク形成 p.114

- ・ これまでの緑地や水辺の整備を継承しつつ、生態系の保全、防災等の多様な機能を発揮させる。

東京湾と内陸のみどりをつなぎ、広域的な環境や景観の骨格を形成

(2)厚みと広がりのある豊かな緑の創出 p.114

(3)都市空間への緑化の推進 p.115

(4)地域特性にあわせた身近な公園・緑地の整備 p.115

(5)ヒートアイランド緩和対策の推進 p.116

- ・ 「風の道」の確保及び親水空間の創出
- ・ 昼間の道路の温度状況をおさえ、夜間の道路からの放熱を減らす、保水性・遮熱性舗装を区内業者と協力して推進



水とみどりの将来構造

4.4.5 防災性の向上に資する都市緑化(本編 p.117)

(1)公園・緑地における防災機能の向上 p.117

- ・ 公園・緑地への防災トイレ、飲料用貯水槽、かまど兼用ベンチ、防災テントなどの設置
- ・ 停電時に自動起動する自家発電設備等の設置検討

(2)街路樹木等の持つ防災・減災機能の活用 p.117

- ・ 地震などの災害時、道路・公園の樹木等は、火災被害・道路閉塞等の軽減効果、テントの支柱などの避難生活の支援機能がある
- 樹木等の防災・減災機能を十分踏まえた街路樹整備や公園整備の検討

4.4.6 多様な品川らしさを踏まえたまちづくりへの活用(本編 p.118)

- ・ 神社のみどりの保全など歴史・文化を伝える資源の保全・活用
- ・ 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等の活用
- ・ 水とみどりを活かしたにぎわいづくり

4.4.7 区民と行政が一丸となった水とみどりの育成(本編 p.119)

情報発信や啓発、人材育成、活動支援等を通じた水とみどりの保全・拡充等

4.5.4 歴史あるまちの景観の再生と活用(本編 p.124)

(1)旧東海道品川宿地区での街並み修景事業の継続

(2)戸越公園周辺での歴史・文化的な景観形成の促進

(3)歴史・文化を伝える街並み形成

4.5.5 やすらぎを感じる水辺・みどり環境の保全(本編 p.124)

(1)沿道緑化および公共施設・民有地の緑化の連携

(2)幹線道路での街路樹によるみどりの創出

(3)水辺を生かした街並み形成

4.5.6 生活に密着した住宅景観の保全と誘導(本編 p.125)

(1)良好な住宅地景観の保全と育成

- ・ 良好な住宅環境の保全促進
- ・ 密集市街地でのみどりの創出
- ・ 住宅への土地利用転換が進む地区でのうるおいのある景観形成
- ・ 工業地での周辺住宅地との調和に配慮した景観形成

(2)景観「重点地区」の追加拡大

(3)地域特性に応じたルールづくりによる住居環境の維持・創出

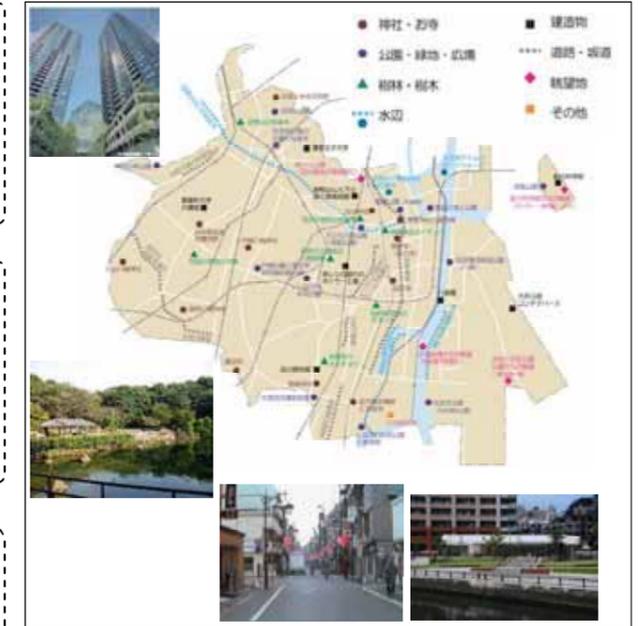
4.5.7 活力に満ちた賑わいや調和の取れた景観の創出(本編 p.126)

(1)商店街などの賑わいとまちの美観に配慮した景観の形成

商店街での電線類の地中化等の推進

(2)幹線道路沿道での調和の取れたみどりによるうるおいのある快適な景観の形成

デザインに配慮した屋外広告物の配置や集約化



区の景観資源

4.5.8 新たなまちの景観の整備と誘導(本編 p.128)

市街地再開発による土地利用の転換や土地の高度利用を図っていく中で、その地域の魅力を維持・向上させるような都市空間の創出および賑わいと活気ある景観づくりの検討

(3)景観資源を活かした魅力ある景観の形成

- ・ 地域特性に応じたルールづくりの推進
- ・ 歴史的な景観に配慮した防災性の向上策の検討

4.6 住まいと住生活の基本方針

4.6.1 基本方針

「住宅政策に関する基本計画（区住宅基本条例第6条）」としての住宅マスタープランに該当
 今後5年後に施策の進捗を確認しつつ、10年後に適宜見直し
 ストック重視、市場重視を基本的な視点
 住宅のバリアフリー化や福祉・介護サービス付き住宅の普及
 子育て世帯の定着化の推進
 地震等の災害に備えた住宅の耐震化や耐火・不燃化の促進、災害に強い住宅市街地の形成

4.6.2 現況と課題

- (1) 既存の住宅ストックの維持・改善と有効活用
- (2) 高齢者や障害者が住みやすいまちづくりの促進
- (3) 子育て世帯向けの定住化に向けた支援
- (4) 住宅に困窮する世帯への支援
- (5) 地球環境にやさしい住まいづくり
- (6) 木密地域における安全性の確保

4.6.4 既存住宅の住みやすさの維持・改善と有効活用

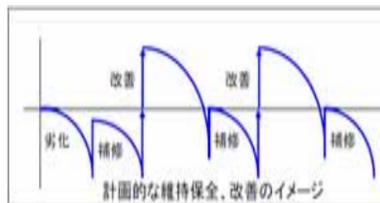
(1) リフォームの促進

- ・住宅修築資金融資あっ旋制度の普及・活用の促進
- ・区内施工業者の紹介、住宅相談会や出前相談等
- ・**区民による自主的な建物改修・リフォームを支援**



(3) 公的住宅の維持管理

予防的観点から修繕や改修計画等の長寿命化計画策定
更新コストの削減



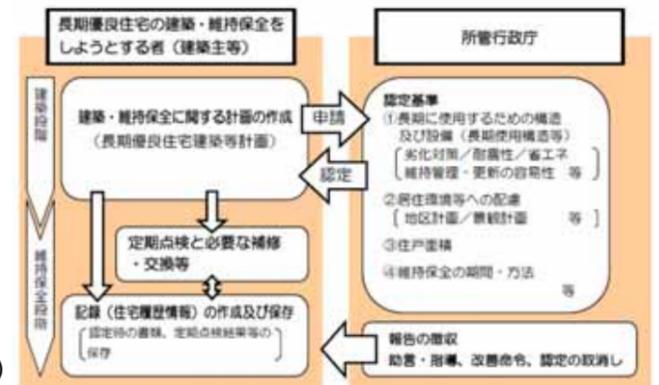
(4) 空き家の有効活用の促進

- ・高齢者向け住まいへの住み替え支援
- ・空き家の状況の把握、情報の蓄積
- ・住情報ネットワーク機能の充実

(5) 健全な流通市場の育成

(6) 高耐久・高品質・長寿命な住宅ストックの実現

- ・長期にわたり活用され消費者満足度の高い住宅の普及・促進
- ・長期優良住宅認定制度等に関する情報発信、税制面での優遇措置、技術的な認定



長期優良住宅の概要(国土交通省 HP)

(2) 分譲マンションの適正な維持管理の促進と建替え支援

4.6.5 高齢者や障害者が住みやすいまちづくりの促進

(1) バリアフリー化の促進

- ・住宅改善工事助成事業の活用促進
- ・事業者やオーナーに向けた具体的な事例等の情報提供、普及啓発
- ・住宅改修アドバイザーによる必要な改修、福祉用具を利用した改善を含めたアドバイスによる**ニーズに応じたきめ細やかな支援**



バリアフリー施工工事事例
 (東京都住宅バリアフリー推進協議会 HP)

(2) 福祉・介護施策と住宅施策の連携促進

- ・平塚橋会館跡特養ホーム等複合施設等の整備促進

4.6.6 子育て世帯の定住化に向けた支援

(1) 子育て世帯への住居取得に係わる支援

- ・区内に住む親世帯の近くに転入した子育て世帯への親元近居支援事業の活用促進
- ・**子育て・介護等の円滑な相互扶助、安心して住み続けられる住まいの実現**

(2) 子育て世帯の居住に適した良質な民間住宅の供給促進

(3) 生活支援機能・駅の利便性を活かした住環境の整備

- ・多様な居住スタイル・ライフステージの変化といった居住ニーズへの対応、公共交通の利便性
- ・**保育施設の整備・拡充、子育て支援センター等における住宅情報の提供**

(4) 地域コミュニティの促進

4.6.7 住宅に困窮する世帯への支援

(1) 住宅確保要配慮者が安心して住み続けられる住宅確保の支援

- ・公的住宅、民間住宅の入居支援
- ・住居取得に係る金銭保証制度等に関する情報提供

(2) 福祉関連施策との連携

(3) 空き家・空室情報の活用、住宅市場との連携検討

(4) 民間賃貸事業者への協力の呼びかけ

4.6.8 地球環境にやさしい住まいづくり

- ・住宅断熱化の工事費用の一部を助成の活用促進
- ・太陽光発電システム、CO₂冷媒ヒートポンプ給湯器、家庭用燃料電池等への設置助成
- ・雨水利用タンク設置助成



4.6.9 木密地域における安全性の確保

(1) 既存ストックの耐震化・不燃化

- ・建築物の耐火・不燃化、耐震化に関する情報の普及・啓発等
- ・品川シェルターや家具転倒防止器具の設置費用の助成



(2) 快適な住環境の整備