

令和5年1月18日

品川区のまちづくりマスタープランの 改定について

1

品川区 都市環境部 都市計画課 計画調整担当

第1章 品川区まちづくりマスタープランとは

都市計画法第18条の2に規定される法定計画

【都市計画法抜粋】

(市町村の都市計画に関する基本的な方針)

第十八条の二 市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下この条において「基本方針」という。）を定めるものとする。

2 市町村は、基本方針を定めようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

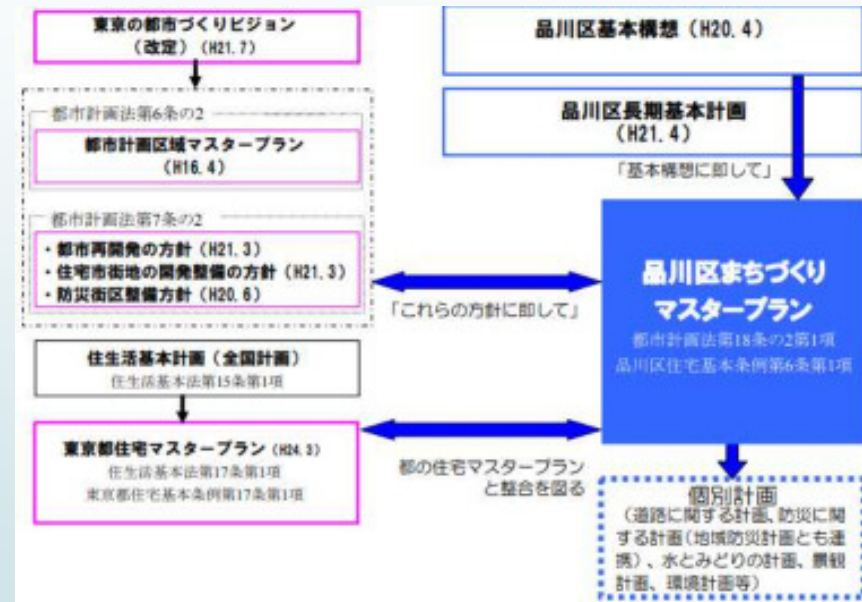
3 市町村は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県知事に通知しなければならない。

4 市町村が定める都市計画は、基本方針に即したものでなければならない。

第1章 品川区まちづくりマスタープランとは



◇計画の位置づけ

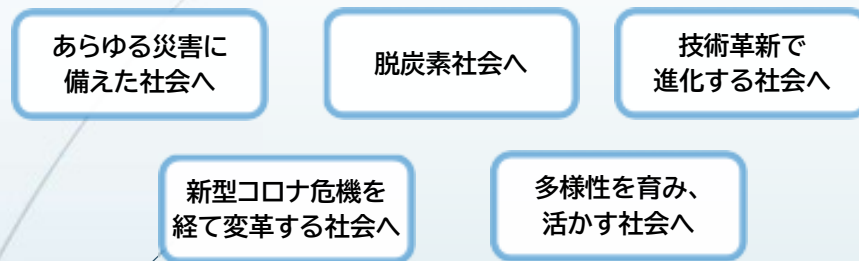


◇計画の期間

基準年次 2013 年度（平成 25 年度）から概ね 20 年後の 2032 年度（令和 14 年度）とする。また、社会情勢の変化を注視しながら、概ね 10 年後に全体の見直しを実施する

第1章 品川区まちづくりマスタープランとは

◇近年の社会状況の変化



◇計画の構成（改定素案抜粋）

計画は、6つの章で構成され、第1～2章の基本事項を踏まえ、区全体の将来ビジョンとして「目指すまちのすがた」（第3章）を定めている。またその実現に向けた取り組みの方針を分野別（第4章）、地区別（第5章）に示すとともに、まちづくりの実現やマネジメントの展開の考え方を第6章で示している。

品川区まちづくりマスタープラン	
第1章	品川区まちづくりマスタープランとは 計画の基本事項を示しています。
第2章	まちづくりのこれまでと今後の展望 「しながわ」のまちのあゆみや魅力・特性とともに、これまでのまちづくりの成果と課題を整理し、示しています。さらに、計画改定の目的を念頭において、これからのまちづくりの方向性を示しています。
第3章	目指すまちのすがた 区の活発な都市活動を担う「拠点」と空間・機能を有機的につなぐ「都市軸」を基本とする将来都市構造を示すとともに、その実現に向けた土地利用と開発誘導の基本的考え方を示しています。
第4章	分野別まちづくり方針 これからのまちづくりの方向性(第2章)を踏まえた分野ごとの「目標」「方針」と取り組みを定めています。また、6分野の取り組みが「強靱なまち」につながるよう、「防災・復興」を軸にした分野連携の必要性を示しています。
第5章	地区別まちづくり方針 5つの地区の特性や課題に対応したまちづくりをきめ細かく展開していくため、地区のまちづくりの「目標」「エリアごとのまちづくりの方針」を定めています。
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 「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、分野別・地区別のまちづくりを効果的かつ着実に進めていくための考え方や仕組みについて示しています。

第2章 まちづくりのこれまでと今後の展望

水辺のにぎわい創出と防災力強化

———五反田リバーステーションの整備



都市機能の補完と大規模なみどりの創出

———「大井町-大崎都市軸」における大崎連携拠点の整備



アートの映える街並みづくりを目指す

———景観計画における重点地区化(天王洲地区)



西の玄関口、武蔵小山の発展

———住商混在地域の街区再編



災害に強く安心して暮らせる地域に

———中延二丁目旧同潤会地区防災街区整備事業の完了



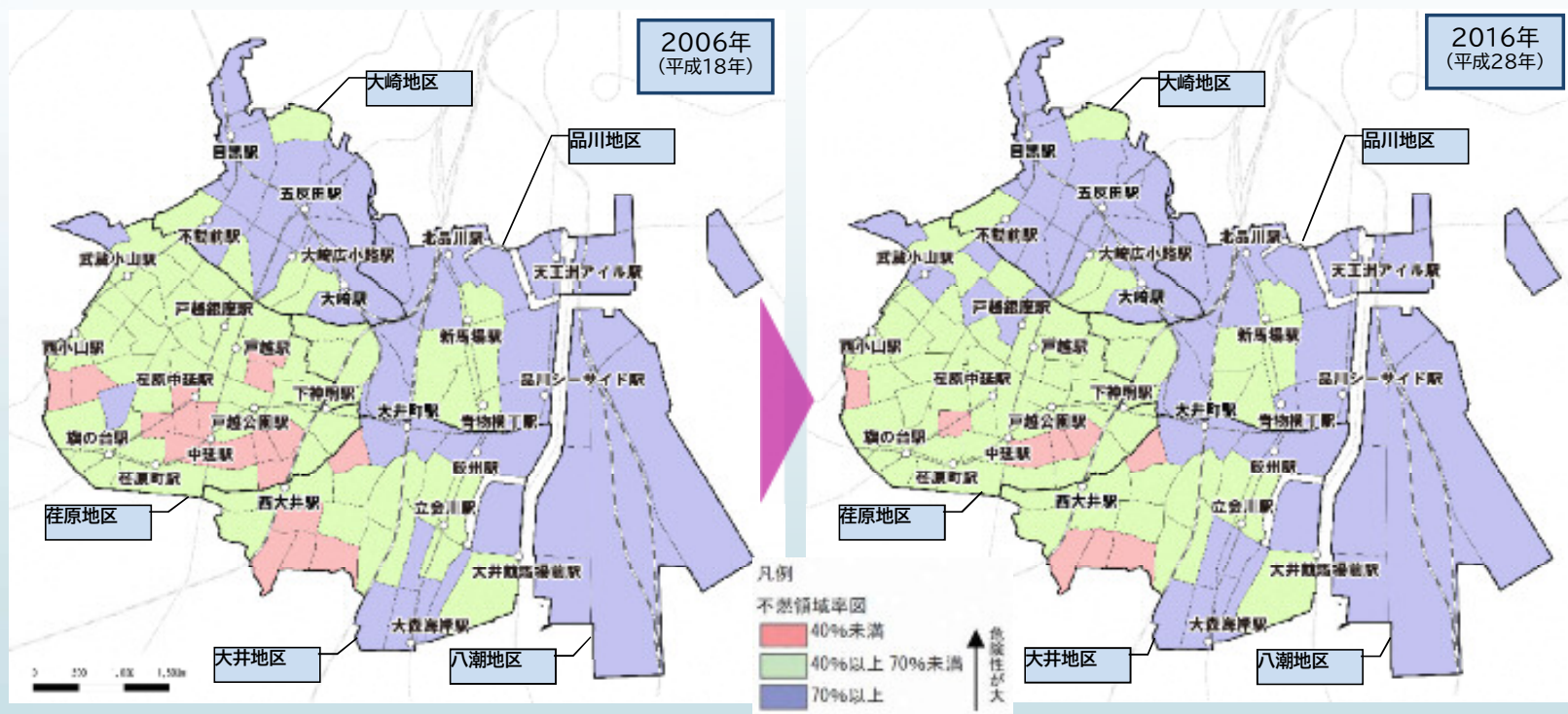
東と西をつなぐ

———都市計画道路(補助26号線)の開通



第2章 まちづくりのこれまでと今後の展望

【防災】

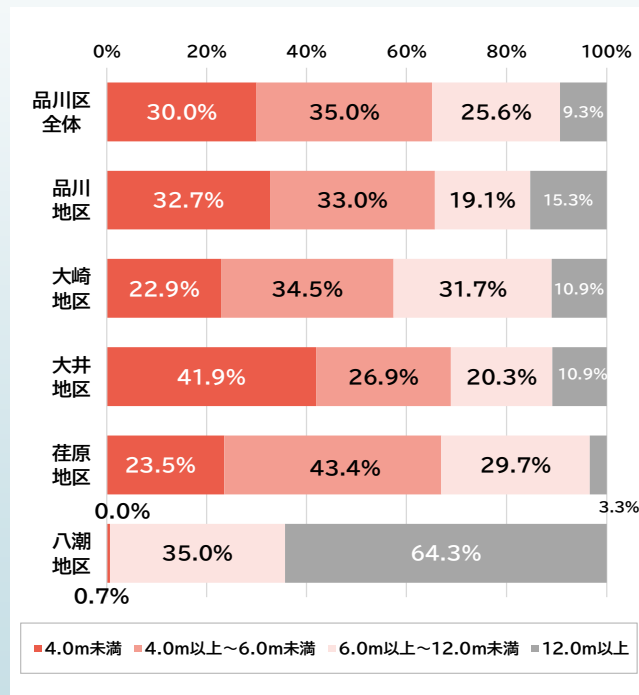


不燃領域率：まちの燃えにくさを示す数字。40%以上でまちの焼失率は急激に低下し、70%を超えると焼失率はほとんどゼロとなり、延焼の危険性はほぼなくなるとされる

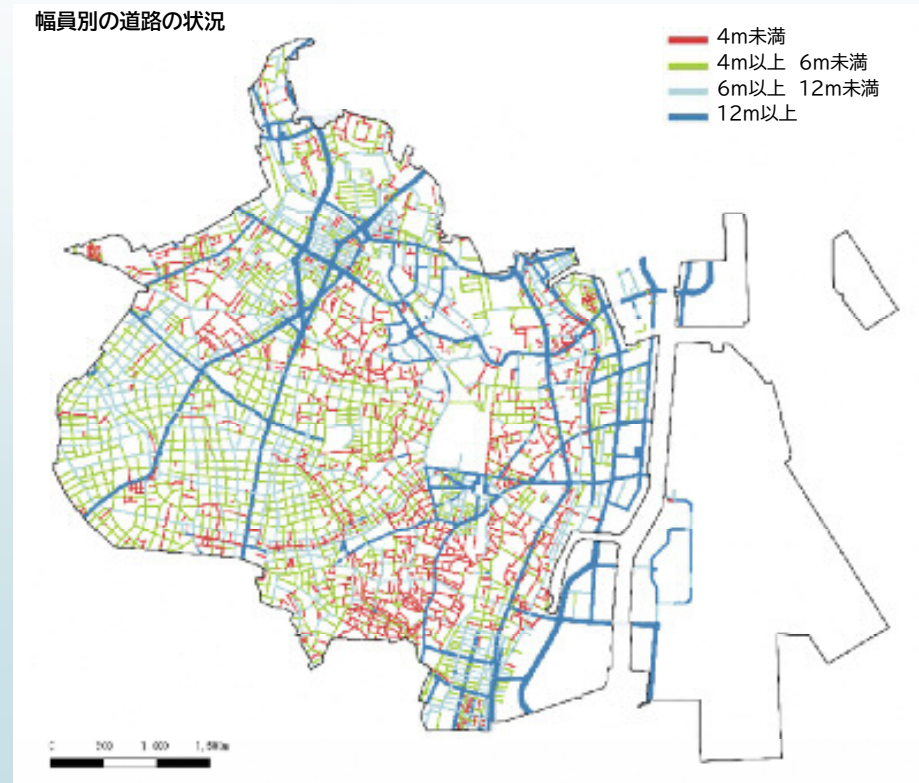
第2章 まちづくりのこれまでと今後の展望

【道路】

地区別道路幅員別割合
※道路面積による比率



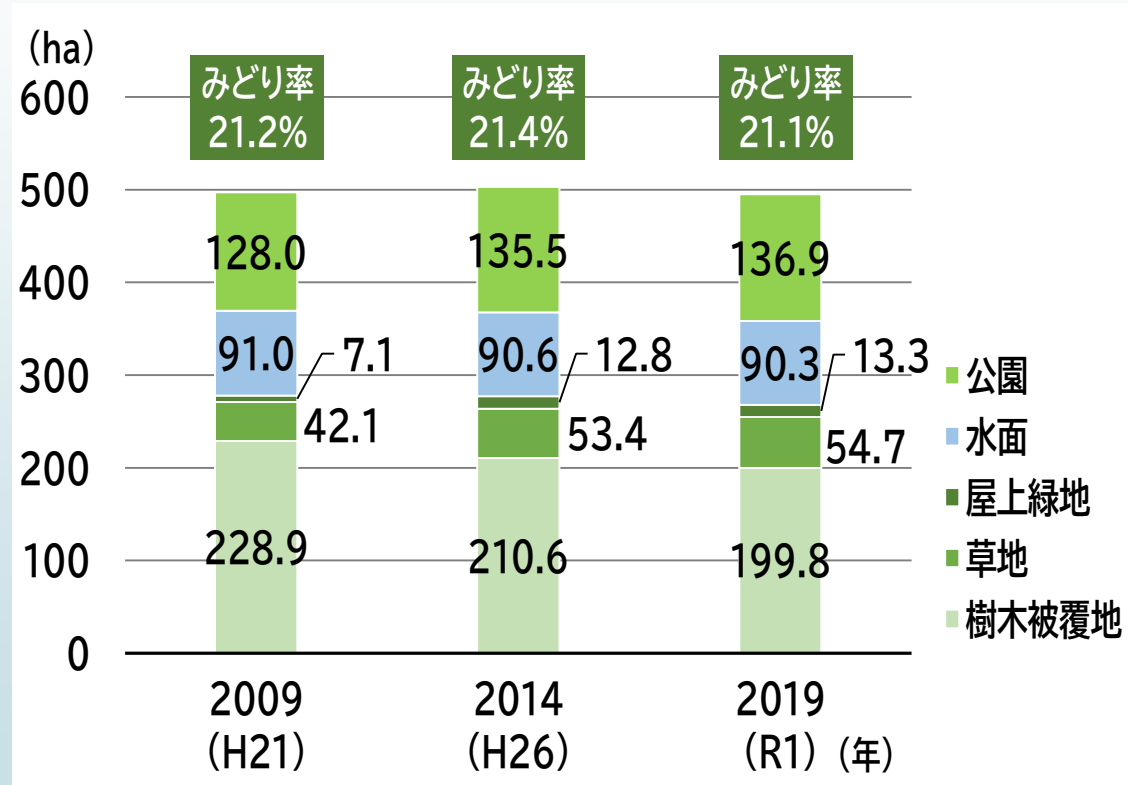
幅員別の道路の状況



(出典)「品川区幅員別路線網図(2021(令和3)年)」より作成

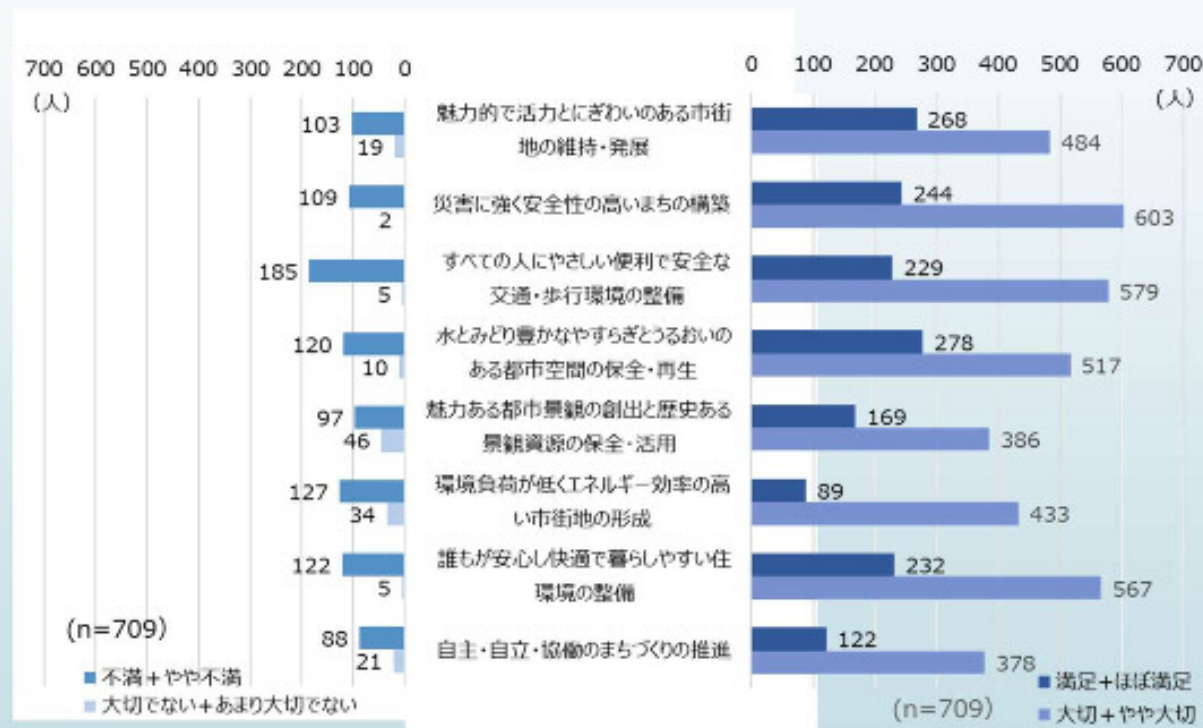
第2章 まちづくりのこれまでと今後の展望

【公園とみどり】



第2章 まちづくりのこれまでと今後の展望

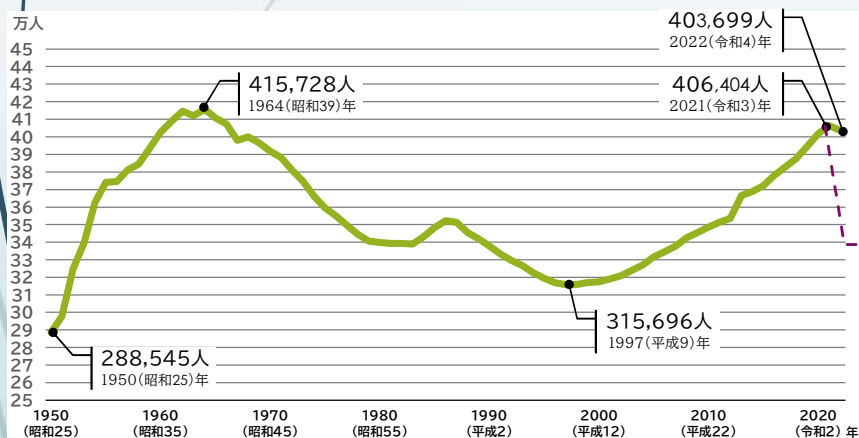
アンケート結果



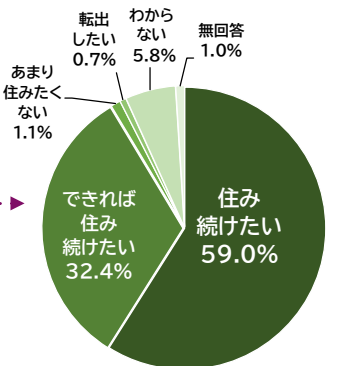
現在の満足度と今後の重要度(区民)

第2章 まちづくりのこれまでと今後の展望

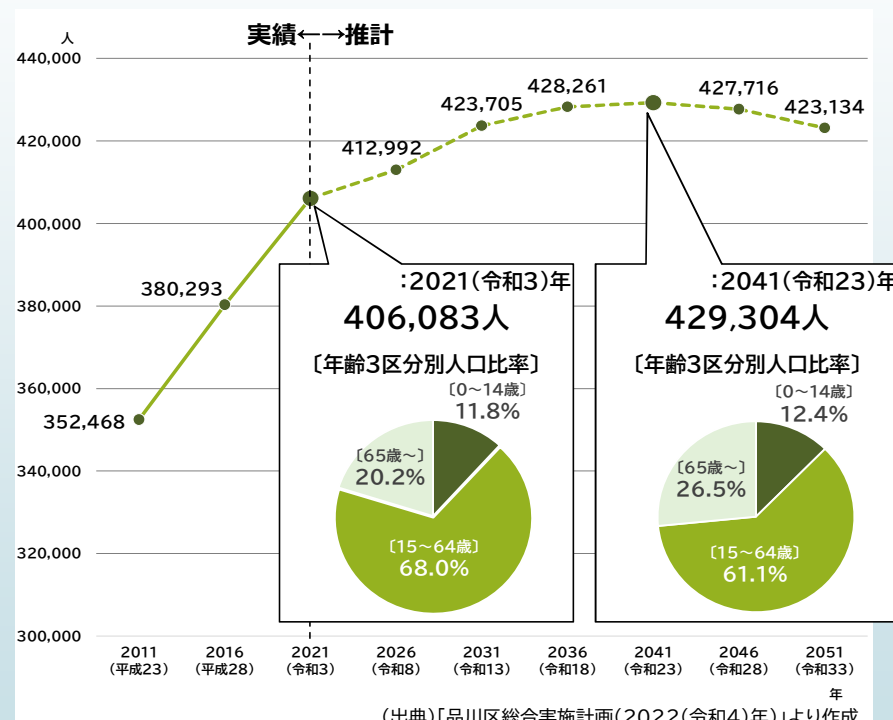
人口の推移



(出典)「住民基本台帳」等より作成
注)2013(平成25)年より、日本人および外国人の総数



(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)」より作成



(出典)「品川区総合実施計画(2022(令和4)年)」より作成

第2章 まちづくりのこれまでと今後の展望

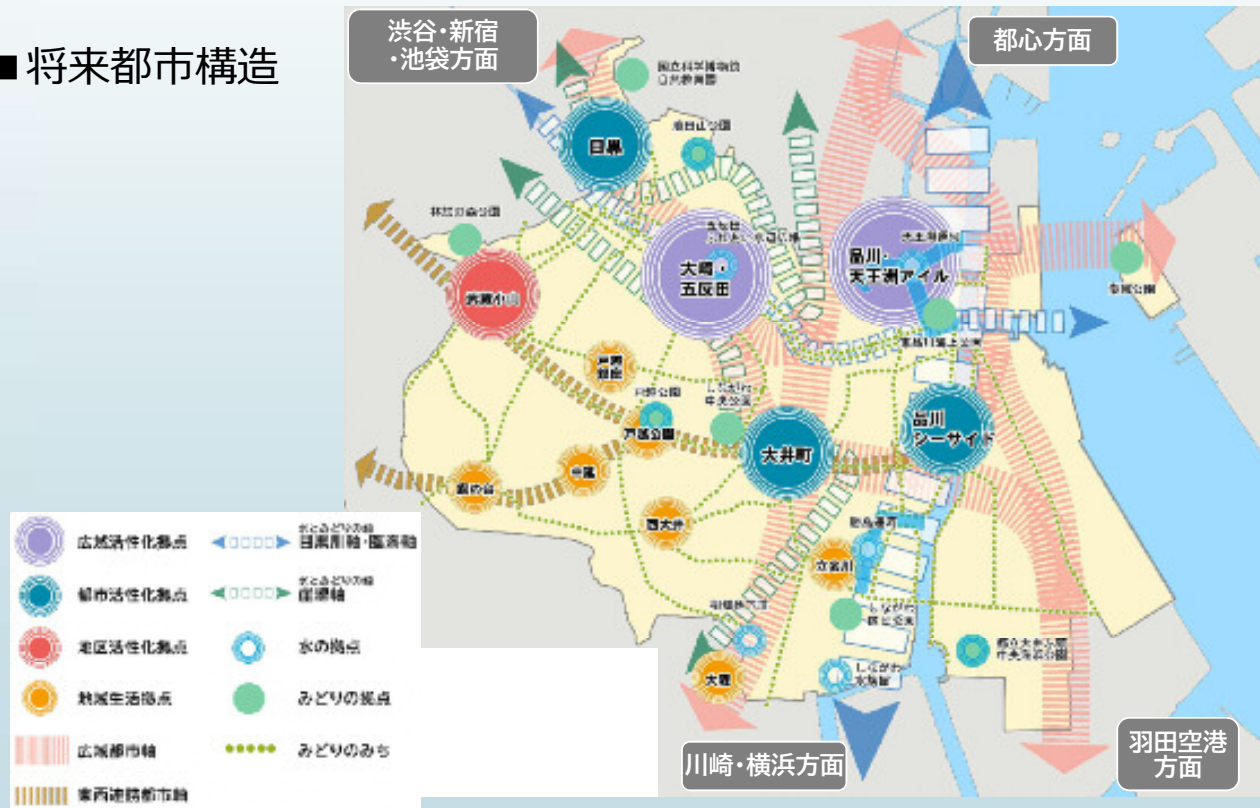
- 不燃領域率が70%を下回る地域がある
⇒災害に備えた防災性のさらなる向上
- 幅4m未満の道路が多い、都市計画道路の整備率が低い
⇒交通の円滑化に向けた都市基盤（道路）の整備
- 人口が増加する一方、身近な公園が少ない
⇒水とみどりの積極的な活用
- 景観資源や地域固有の資源を守り・活かすことが期待されている
⇒景観資源を活かし守る積極的な取り組み
- 低炭素から脱炭素への取り組みが求められている
⇒住宅での脱炭素への取り組みの充実
- 人口増加を見据えた誰もが住み続けられる環境が求められている
⇒居住地に選ばれる住む環境の充実

第3章 目指すべきまちのすがた

■ 目指すべき都市像

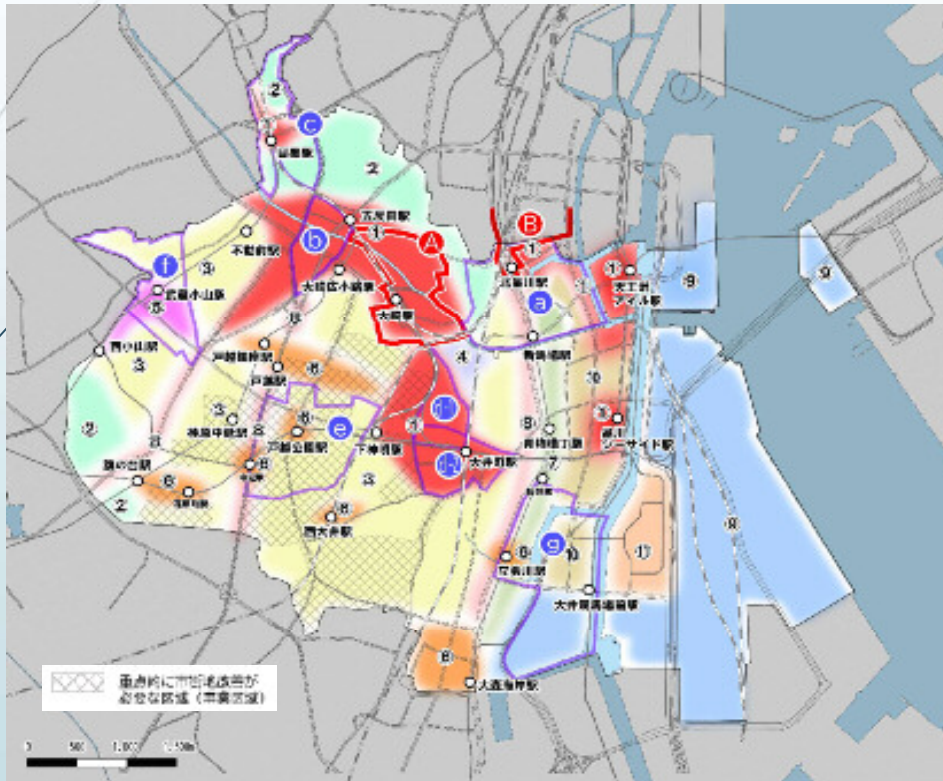
「輝く笑顔 住み続けたいまち しながわ」

■ 将来都市構造



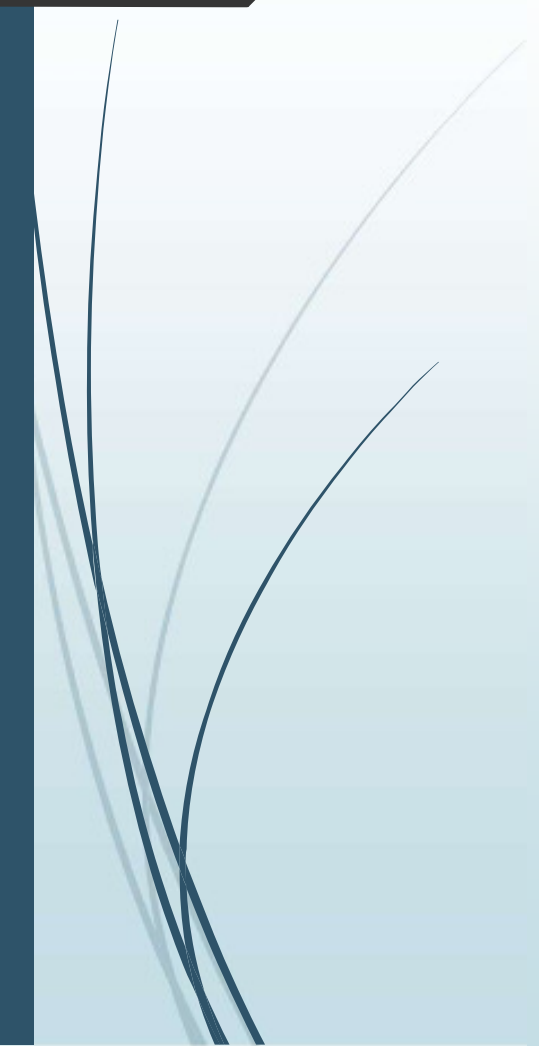
第3章 目指すべきまちのすがた

■土地の利用と開発の誘導



都市再生緊急整備地域等		構想・ビジョン等指定区域			
A	大崎駅周辺地域 都市再生緊急整備地域 (大崎駅周辺地域都市再生ビジョン)	a	品川駅南地域	f	大井ブレイス構想区域
B	品川駅・田町駅周辺地域 特定都市再生緊急整備地域	b	五反田駅周辺	g	大井町駅周辺
		c	日暮駅周辺	e	戸塚公園駅周辺
				i	武蔵小山駅周辺
				h	立会川・敷島地区

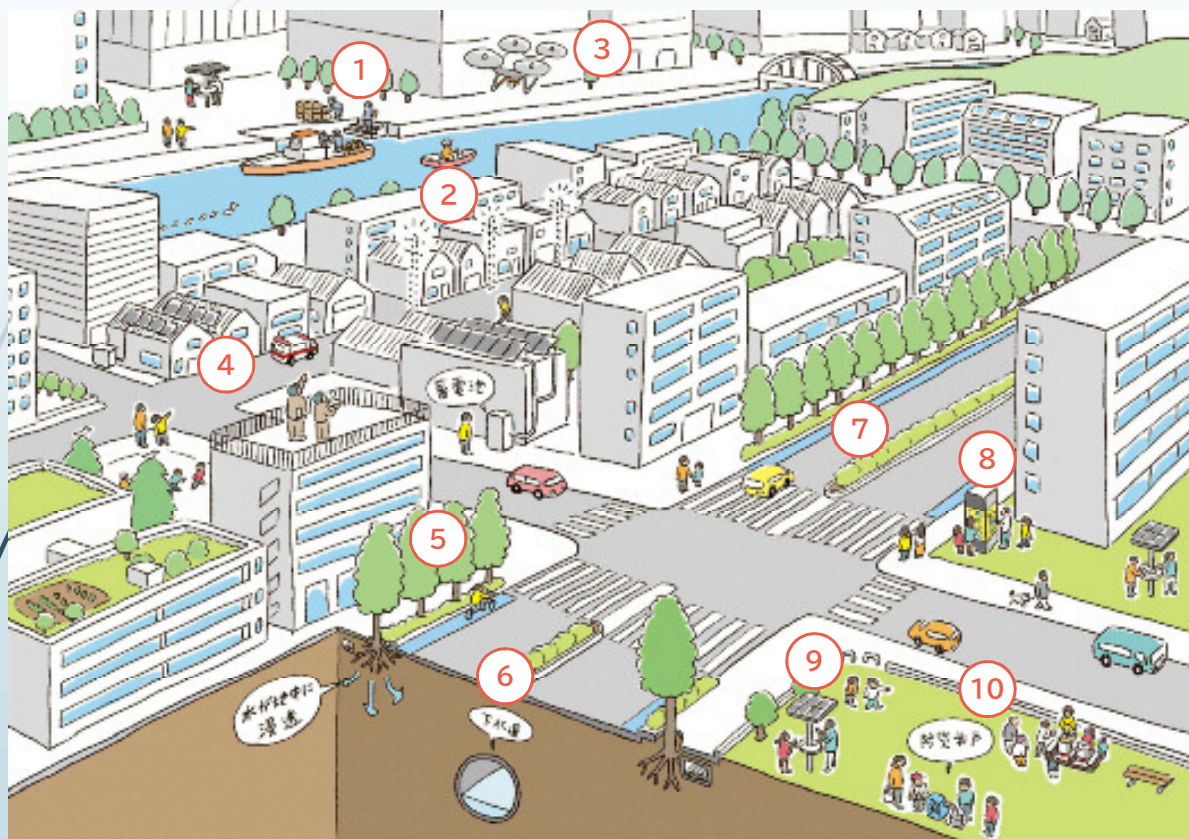
①	広域・都市活性化拠点ゾーン
②	ゆとりある戸建て住宅ゾーン
③	密集市街地改善ゾーン
④	都市型工業ゾーン
⑤	地区活性化拠点ゾーン
⑥	地域生活拠点ゾーン
⑦	東海道歴史街並み誘導ゾーン
⑧	主要幹線道路沿道ゾーン
⑨	臨海部有効活用ゾーン
⑩	産業・環境調和ゾーン
⑪	八潮団地ゾーン



第4章 分野別まちづくり方針

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」



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

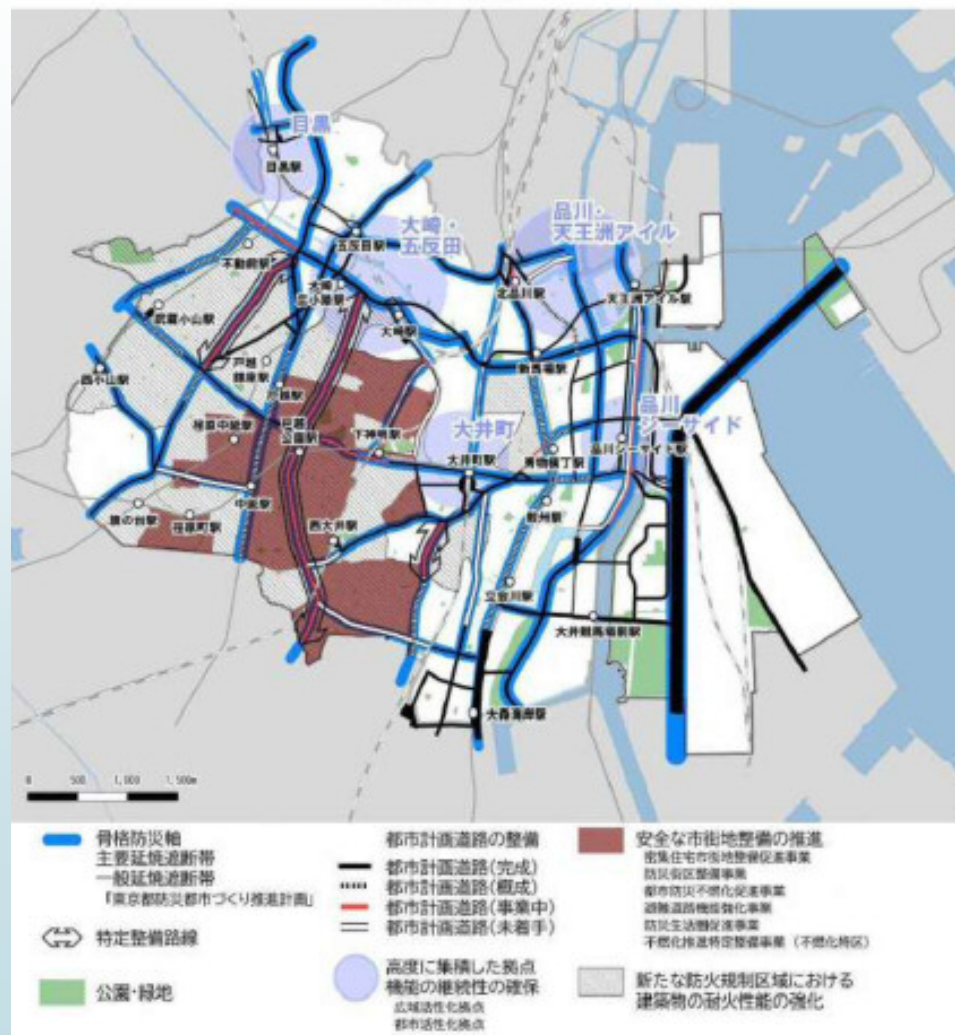
方針と取り組み

- ①木造住宅密集地域の解消と耐震化を進める
- ②災害時も機能する道路空間を確保する
- 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
- 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
- ⑤浸水被害を最小限に抑える対策を充実する
- ⑥復旧・復興へ機動的に対応できる体制をつくる

方針図(防災・復興)

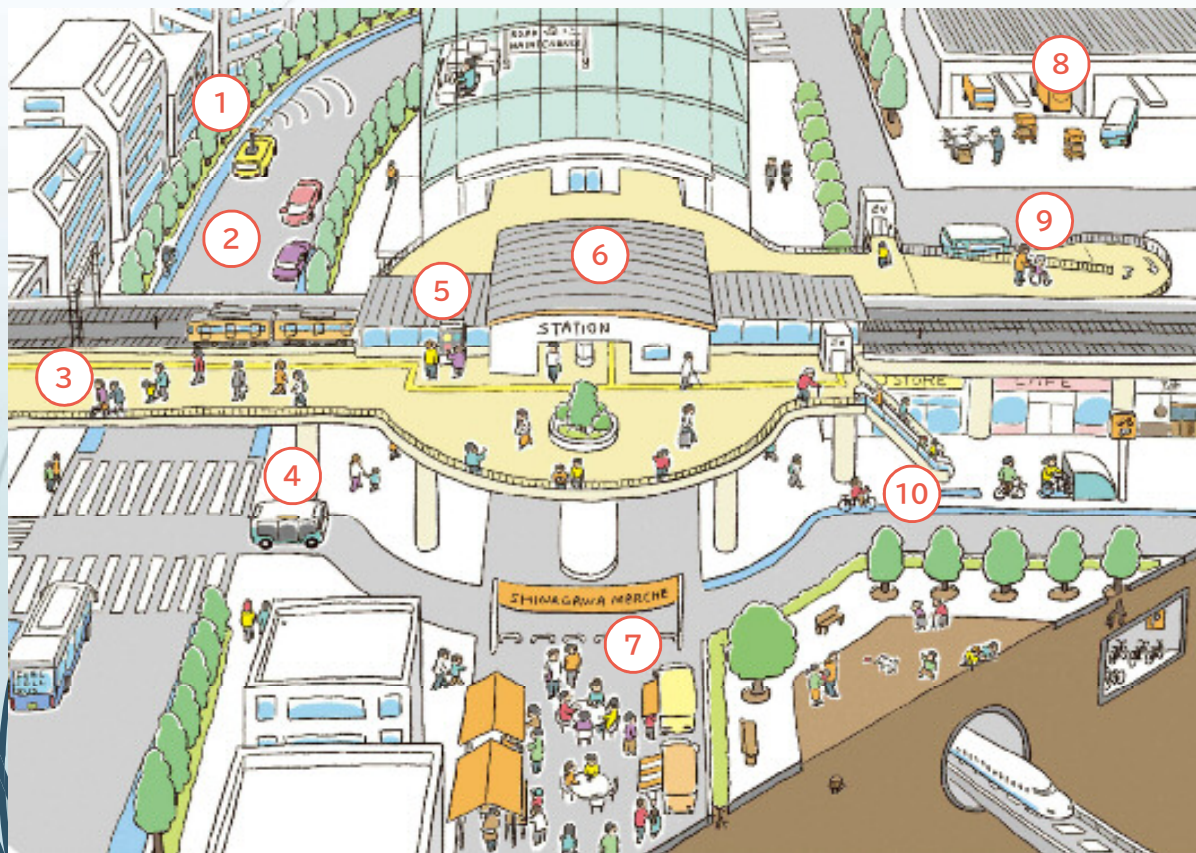
安全な市街地整備の展開

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。



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」



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

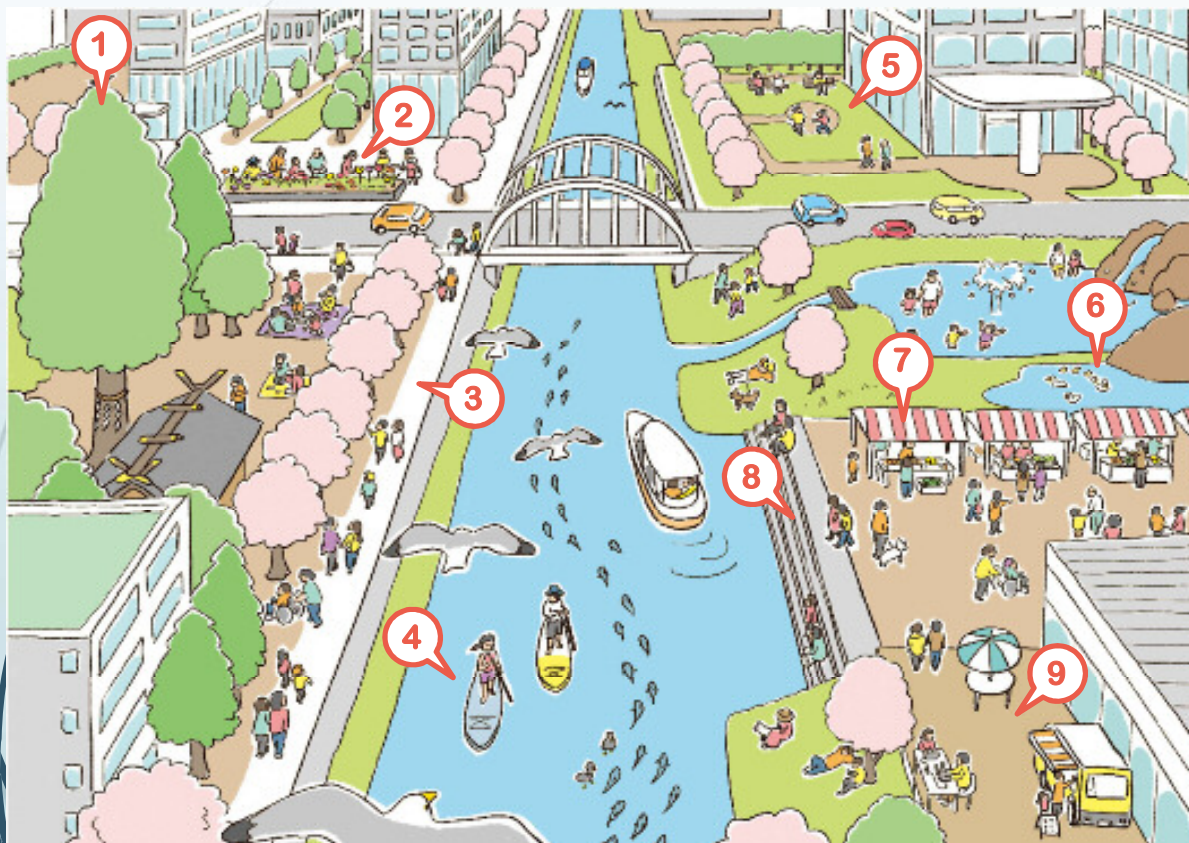
⑩自転車を快適に利用できる空間

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
- ② 多様なひとの移動や回遊を支える環境を充実する
- ③ 鉄道やバスなど、公共交通の利便性をさらに高める
- ④ 踏切をなくし、地域がつながるまちづくりを進める
- ⑤ 次世代の技術でひと・ものの移動をより円滑にする



③水とみどり 目標「水とみどりが居心地のよい空間がつながり、広がるまち」



- 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

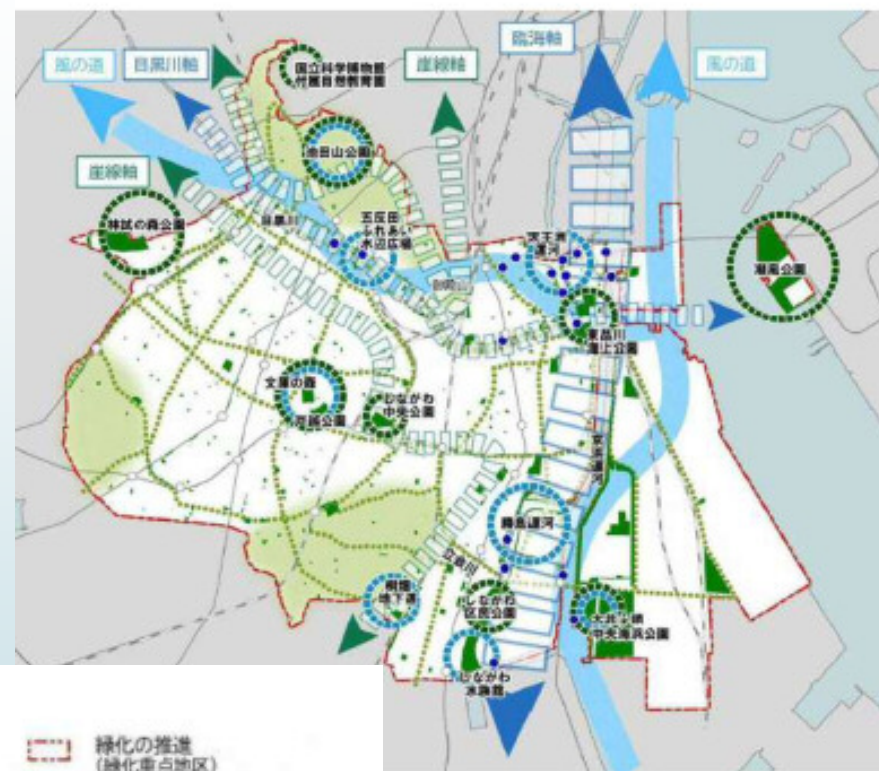
方針と取り組み










- 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
- ② まちなかの身近なみどりを充実させる
- ③ 品川らしさを感じられる水とみどりを保全・活用する

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。



- | | |
|---|---|
|  風の道の形成 |  緑化の推進
(緑化重点地区) |
|  水とみどりの
連続する軸の形成 |  住宅地のみどりの保全 |
|  道路と一体となった
みどりのみちの
ネットワークの形成 |  公園・緑地 |
|  みどりの拠点の整備・活用 | |
|  水の拠点の整備・活用 | |
|  船着場を核とした水辺
の空間整備・活用 | |

④ 都市景観

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」



- 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

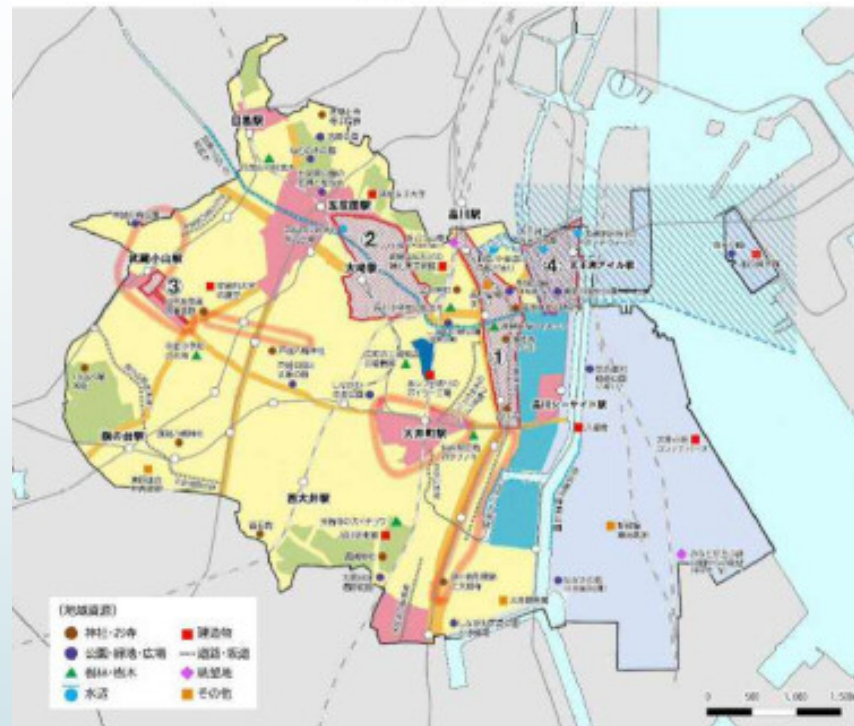
方針と取り組み

- ① 歴史あるまちの景観を守り、継承する
- ② にぎわいと調和のとれた景観を創出する
- ③ 良好な住宅地景観を保全・誘導する
- ④ 移動しながら楽しめる景観を演出する
- 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

方針図(都市景観)

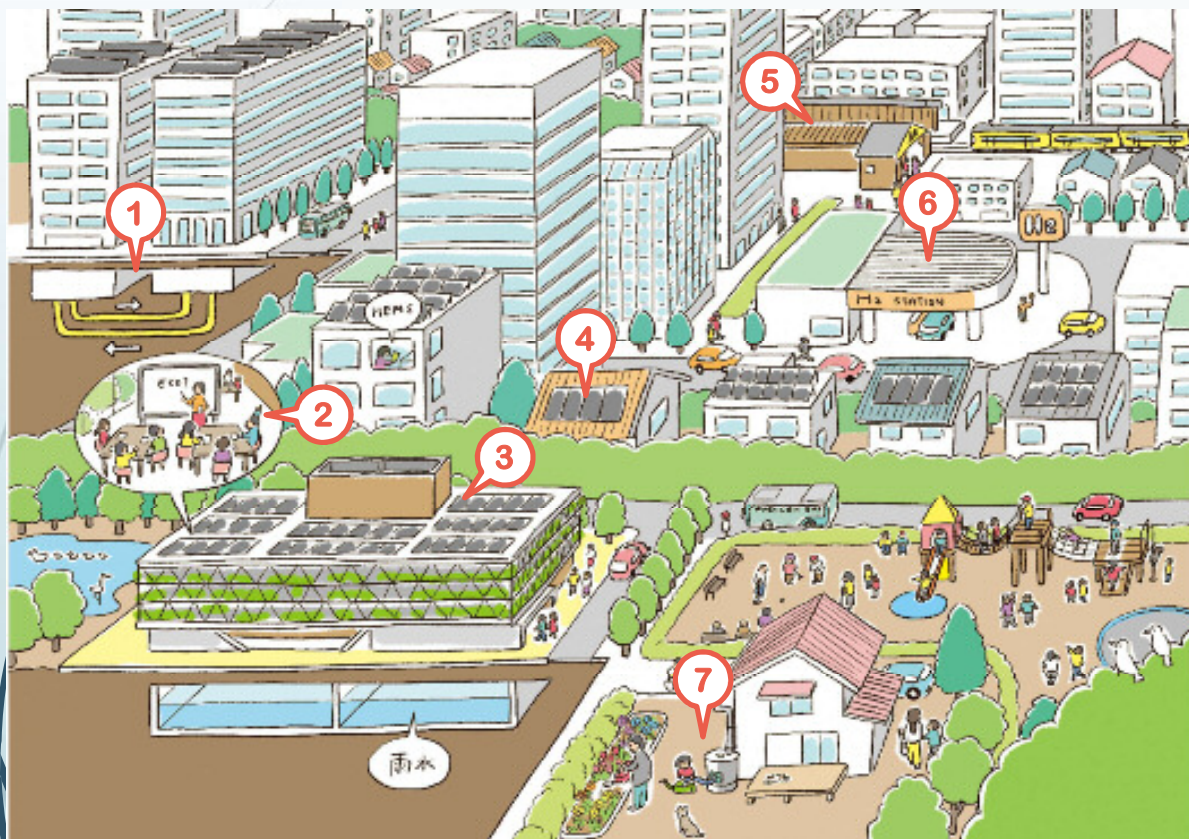
“しながわ”らしい都市景観の形成

まちの歴史や資源とともに育まれた固有の界隈性、水とみどりや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大塚駅周辺地区 ③武蔵小山駅周辺地区 ④天王洲地区	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	住工共存市街地 住宅と工場が共存したみどりとうるおいのある街並みの形成
重点化検討地区	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	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
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	低層住宅市街地 閑静でみどり豊かな住宅地景観の形成	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
	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	

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」



- 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

まちづくりの主な成果



エコルとごし

区有建築物に設置された
ソーラーパネル環境配慮型外装システムが
採用されたビル電気自動車充電スタンド
(EVステーション)

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

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(天王洲アイランド)、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

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

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

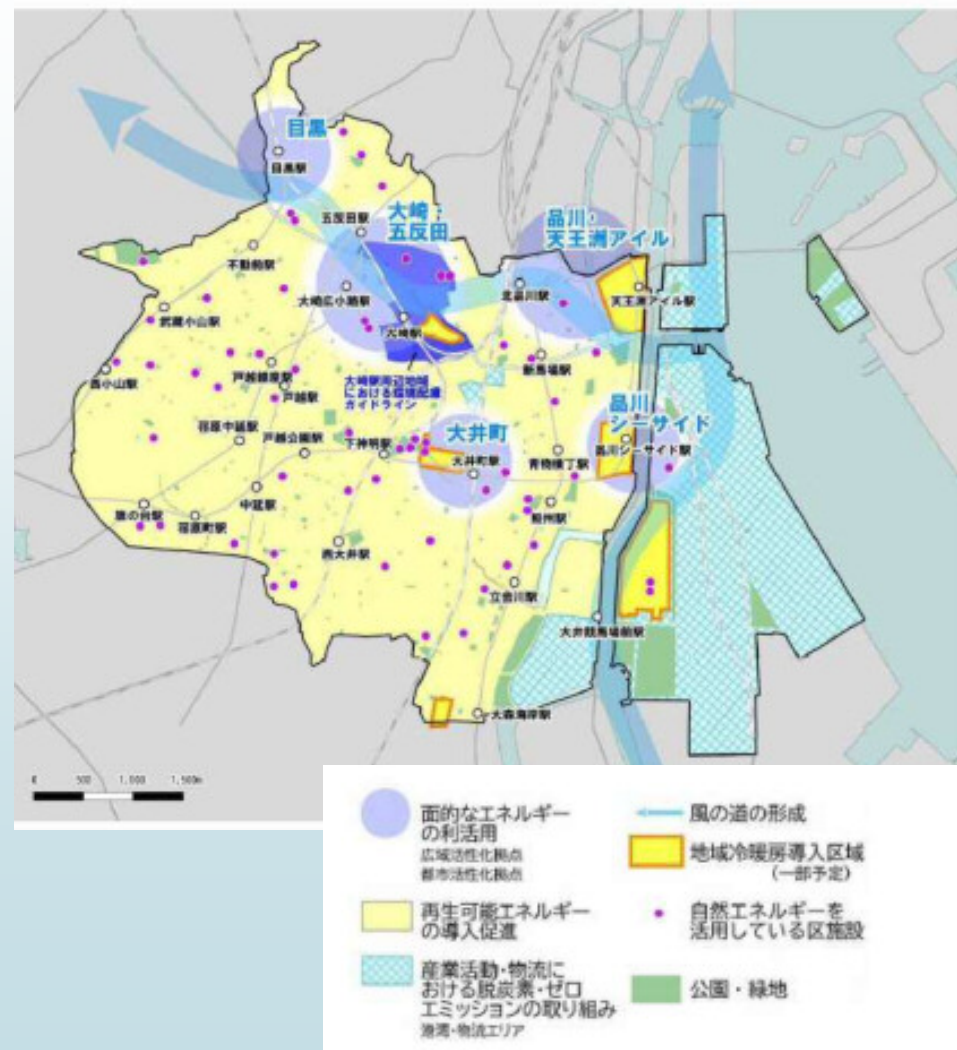
- エネルギーを効率的に利用するため、建築物が集積する拠点においては、地域冷暖房施設などの高効率な面的エネルギーシステムやコージェネレーションシステムの導入を促進

- 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

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。



方針と取り組み

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

- 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築物の整備を促進
- 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
- 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

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

- 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
- 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
- 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

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
- 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
- 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

⑤水やみどりを活かしてヒートアイランドを緩和する

- 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
- 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
- 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る

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」



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

方針と取り組み

- ① 良好な住宅の質を維持・確保する
- 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
- ③ 住み続けるひとのコミュニティを育む場を創出する

方針図(都市生活と住まい)

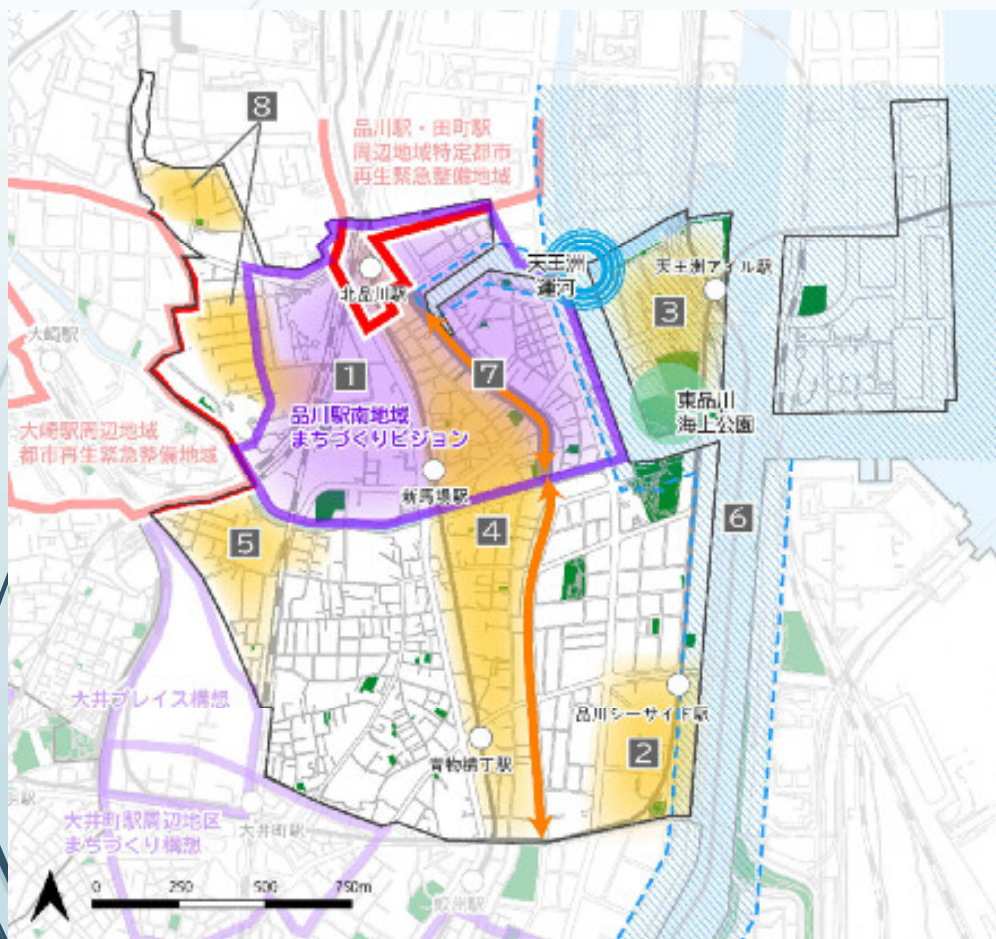
都市生活と住まいのまちづくりの展開

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。



第5章 地区別まちづくり方針

品川地区



- ① 品川駅南エリア
●品川浦における風情を活かした街並みづくり



- ② 品川シーサイドエリア
③ 天王洲エリア
●水辺とアートの映える街並みのづくり



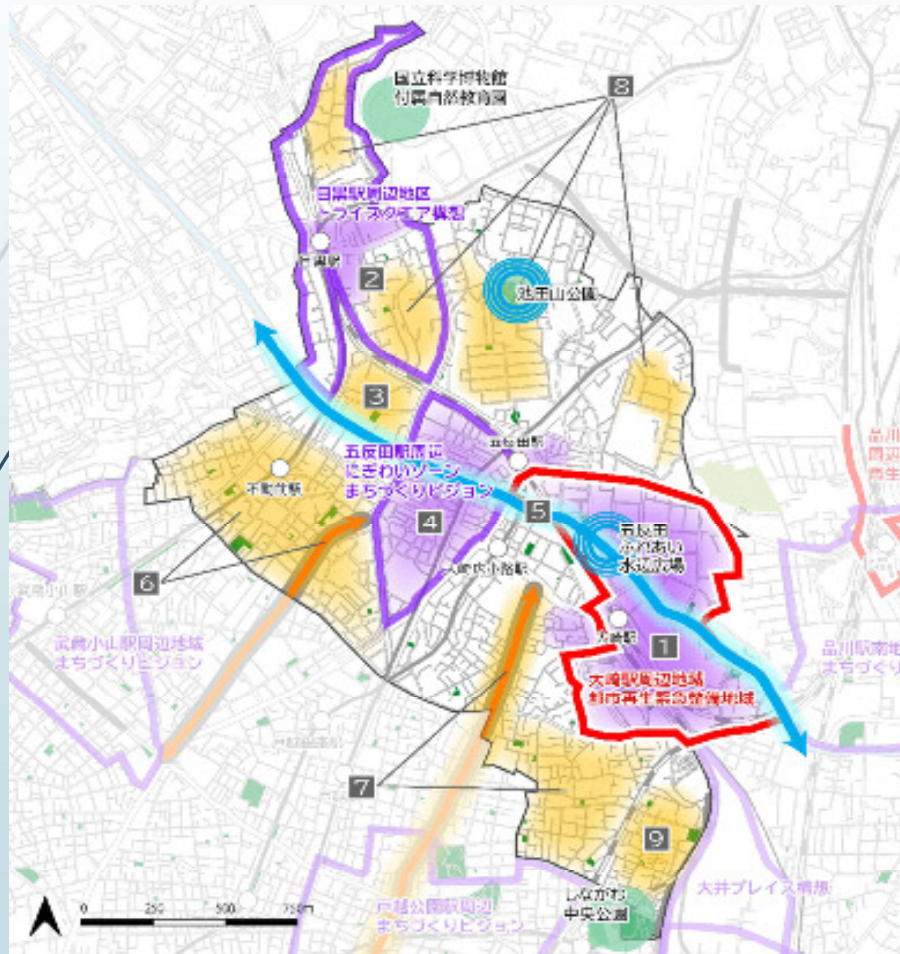
- ④ 旧東海道品川宿エリア
●歴史や伝統を感じながら歩きたくなる空間づくり



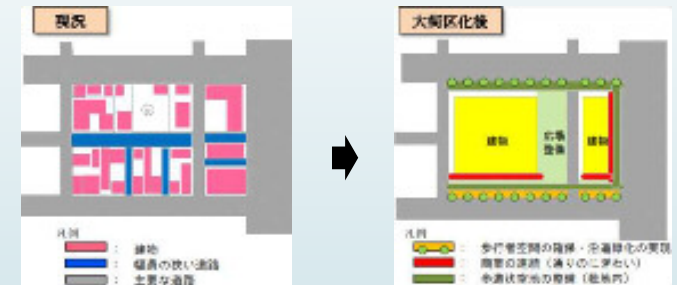
- ⑤ 広町1丁目エリア
⑥ 運河沿いエリア・臨海部
⑦ 八ツ山通り、元なぎさ通りエリア
⑧ 御殿山の閑静な住宅地エリア

第5章 地区別まちづくり方針

大崎地区



- ① 大崎駅周辺エリア
- ② 目黒駅前エリア
- ③ 西五反田三丁目エリア
- ④ 西五反田駅周辺エリア
 - 土地の有効な高度利用を図る
大街区化の促進



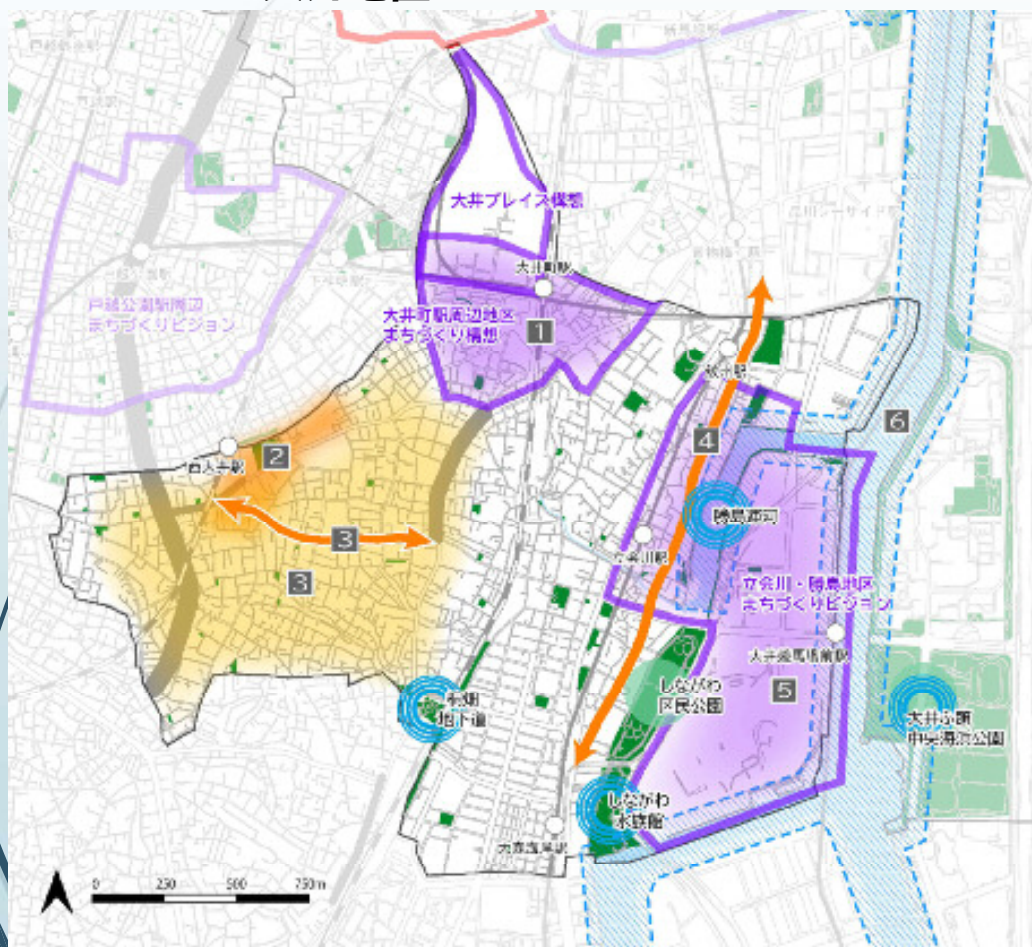
- ⑤ 目黒川および周辺沿岸エリア
 - 目黒川の活用と継続的な
水質改善



- ⑥ 放射2号線および沿道市街地エリア
- ⑦ 補助29号線および沿道市街地エリア
- ⑧ 高台の閑静な住宅地エリア
- ⑨ 西品川一丁目周辺エリア

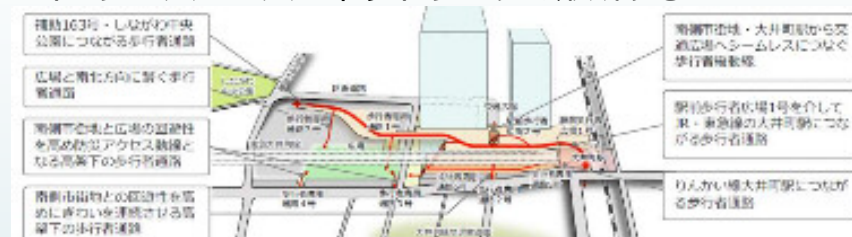
第5章 地区別まちづくり方針

大井地区



① 大井町駅周辺エリア

- オープンスペースのネットワークを形成する



② 西大井駅周辺エリア

③ 滝王子通りと周辺市街地エリア

④ 旧東海道沿道エリア

⑤ 立会川・勝島エリア

- 水辺空間をつなぐ歩いて楽しい街並み・親水空間の充実



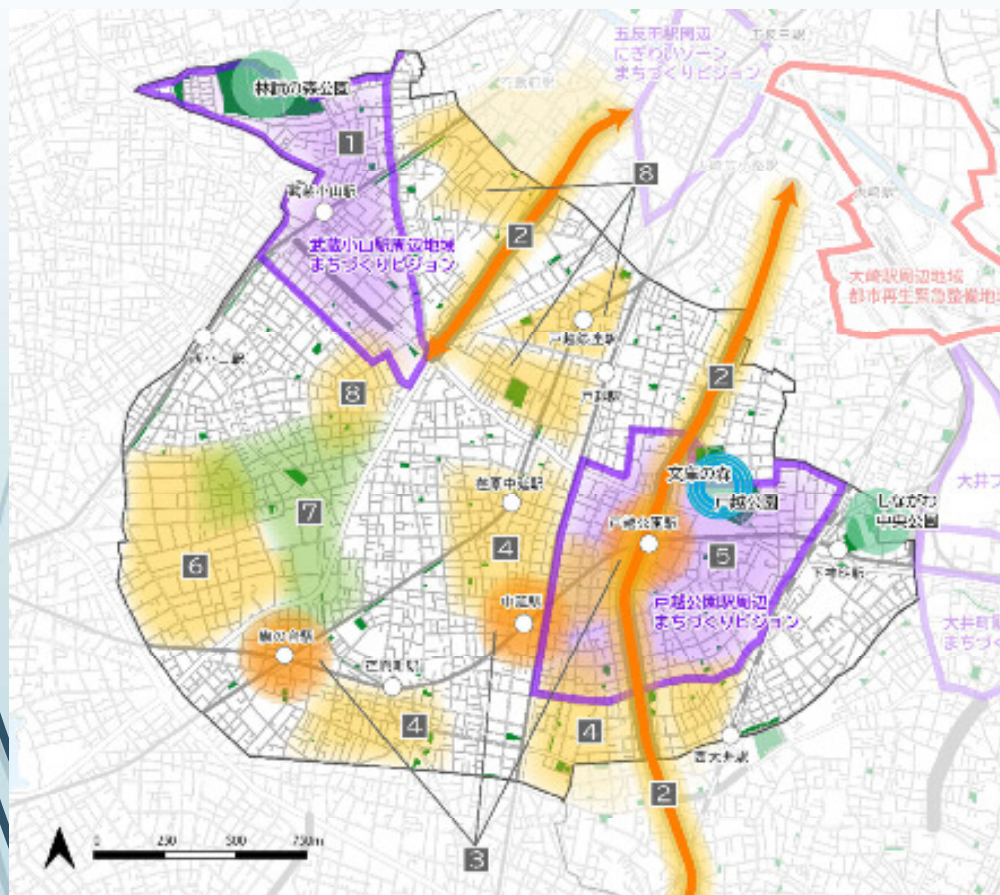
⑥ 運河沿いエリア

- 日常的に水に親しむことができる環境づくり



第5章 地区別まちづくり方針

荏原地区



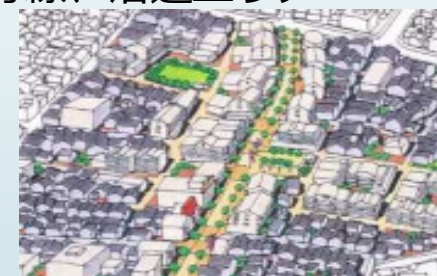
① 武蔵小山駅周辺エリア

- 住宅と商店街が一体となった個性豊かな複合市街地づくり



② 放射2号線、補助29号線、沿道エリア

- 道路の整備と一体になった延焼遮断帯づくり



③ 戸越公園駅・旗の台駅・中延駅周辺エリア

④ 密集市街地エリア

⑤ 戸越公園周辺エリア

⑥ 閑静な住宅地エリア

⑦ 教育施設が集積する住宅地エリア

⑧ 住工共存市街地エリア

第5章 地区別まちづくり方針

八潮地区



- ① 八潮団地エリア
●次世代の良好な住環境の形成



- ② 臨海部エリア
●観光・景観資源としての積極的な活用



- ③ 鉄道車両基地エリア
④ 東八潮エリア

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

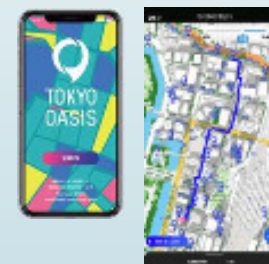
■協働（区民、まちづくり団体、事業者、品川区）

（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



■データを有効に活用したまちづくり

（例）環境データを活用した快適な外歩きのためのWEBサービス
〔TOKYO OASIS〕



■地域のまちづくり活用の支援

（例）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〕



グループワーク

A.分野ごとに必要な取り組みを考える

防災・復興 <input type="text"/> <input type="text"/>	都市基盤 <input type="text"/>	水とみどり <input type="text"/> <input type="text"/>
景観 <input type="text"/>	環境・エネルギー <input type="text"/>	生活と住まい <input type="text"/>

B.地区ごとに必要な取り組みを考える

