

# 品川区まちづくりマスタープランの役割

## マスタープランは、まちづくりの最上位計画です

マスタープランは、まちの将来像や目指すべき方向性、まちづくりの方針や取り組みの考え方を示すものです。

## 改定の目的

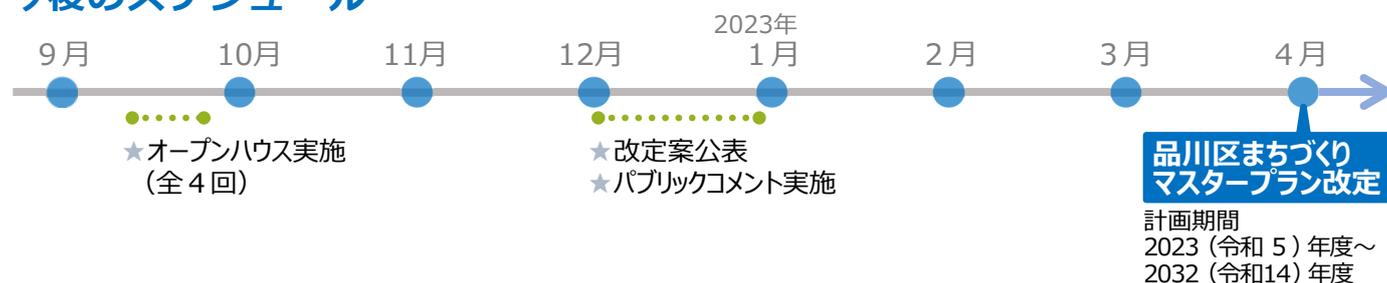
### 次世代の新しい魅力・価値を創造する 強靱で持続可能なまちづくりを展開

品川区まちづくりマスタープランの策定から10年が経ち、目標年度〔2032（令和14）年度〕に向けて中間見直しを行う時期を迎えました。

従来のまちづくりの取り組みを継承しつつ、変化に対応する新たなまちづくりの視点を追加し、『次世代の新しい魅力・価値を創造する強靱で持続可能なまちづくり』を展開していきけるよう、マスタープランを改定します。



## 今後のスケジュール



## パネルの構成

パネル  
番号

- 01** 品川区まちづくりマスタープランとは
- 品川区まちづくりマスタープランの役割
  - 改定の目的
- 02** まちづくりのこれまでと今後の展望
- まちづくりのあゆみ
  - まちの魅力と特性・変化
- 03** まちづくりのこれまでと今後の展望
- 新たなまちづくりの視点
- 04** 目指すまちのすがた
- 目指すまちのすがた
  - 将来都市構造
- 05** 土地利用方針と分野別まちづくり方針
- 土地利用と開発誘導の基本的考え方
  - 分野別まちづくり方針

パネル  
番号

- 06** ○品川地区
- 07** ○大崎地区
- 08** ○大井地区
- 09** ○荏原地区
- 10** ○八潮地区
- 地区別の  
まちづくり



## まちづくりのあゆみ

- ◎ **江戸時代**～多くの大名屋敷が置かれ、東海道第一の宿場として賑わう。
- ◎ **明治**～目黒川沿いの地域で工場が集積し、工業地として発展。
- ◎ **近代**～旧目黒川の埋立てや立会川の蓋がけにより道路や緑道等が整備。駅を中心とした、商・住・工の混在と調和が図られた複合市街地を形成。区民の憩いとなる大規模な公園も各所で整備。多面的な賑わいを持ったまちへと今もなお発展。

江戸時代

明治

大正

昭和

平成

令和



品川宿  
(出典：国立国会図書館デジタルコレクション)



鉄道省大井工場全景  
(出典：品川区役所落成記念葉書)



西大井駅開業



東品川海上公園整備



補助26号線開通



八ツ山通りの整備



大崎駅周辺の再開発



五反田  
リバー駅整備

## まちの魅力と特性・変化

まちの歴史や伝統の継承

大名屋敷跡地や旧東海道沿いの歴史ある街並み

豊かな水資源

東京湾へつながる天王洲運河、目黒川、京浜運河、勝島運河など

公共交通

鉄道網が14路線、延べ40駅が整備された利便性の高い交通ネットワーク

区中心地や臨海部

文化的でクリエイティブな活動の場として発展していくポテンシャルを持つ



国勢調査による定住人口の推移



### ■ 品川区の総人口 422,795人

※2020(令和2)年 国勢調査  
2000(平成12)年に減少傾向が底をうち、以降、増加傾向にある

※2020(令和2)年 8月以降は、新型コロナウイルス感染症の影響により減少傾向(住民基本台帳)

### ■ 区民の高い居住意向

「住み続けたい」「できれば住み続けたい」の割合は91.4%で9割を超える

※2021(令和3)年 実施  
品川区まちづくりマスタープランについての区民アンケート調査

## 新たなまちづくりの視点

品川区まちづくりマスタープランは、2013（平成25）年策定時の社会問題を踏まえた計画としていましたが、社会変化のスピードは、さらに加速しています。

今後10年を見据えたまちづくりにおいては、次世代の社会変化に対応できる「質の高い」まちづくりの視点が重要です。



## これからの社会変化への対応

### あらゆる災害に備えた社会へ

様々なリスクを想定し、インフラの多重化と多面的な機能を活かして、**まちの柔軟な災害対応力**を育てていきます。

### 脱炭素社会へ

土地利用や都市開発のポテンシャルを踏まえて**地域のエネルギー利用や環境負荷低減の取組み**を展開していきます。

### 技術革新で進化する社会へ

都市活動や人流の分析を通じて、**ひとによりそう空間・環境**を創造していきます。

### 新型コロナ危機を経て変革する社会へ

身近なまちの魅力や資源の再発見と活用を通じて、**新しい生活様式・働き方に対応した場所**を充実させていきます。

### 多様性を育み、活かす社会へ

まちの魅力・価値を高める創造的活動が広がるよう、**多様なひとが出会い、滞在・交流する場**を充実させていきます。

## ☆質の高いまちのイメージ

歩きたくなる、出かけたくなる  
ウォーカブルなまちづくりを展開



多様な交通モードが境目なく  
つながるように、交通結節点や  
道路等の空間再編が進展



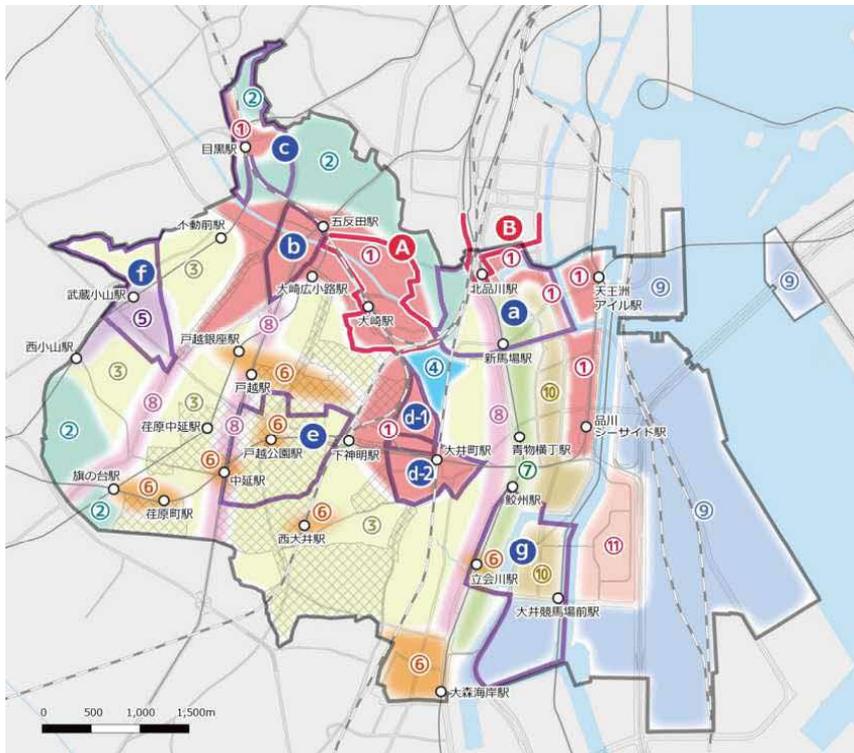
身近なオープンスペースを  
創造的に活用





## 土地利用と開発誘導の基本的考え方

将来の土地利用は、以下のゾーンの土地利用方針に基づき、市街地形成の過程や地域の基本的な特性を踏まえて、活力ある拠点と歴史ある地域が魅力を高め合うよう土地利用と開発の誘導を進めます。



凡例

- 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

都市再生緊急整備地域等

- [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)
- [B] 品川駅・田町駅周辺地域  
特定都市再生緊急整備地域

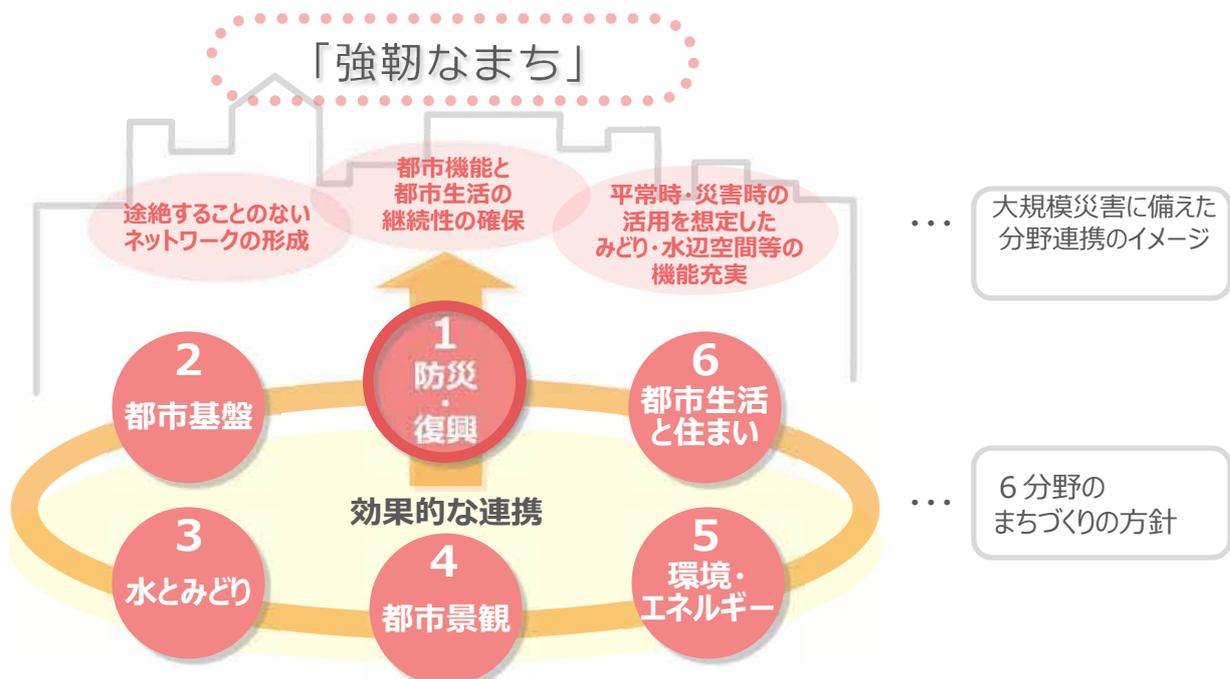
構想・ビジョン等策定区域

- [a] 品川駅南地域
- [b] 五反田駅周辺
- [c] 目黒駅周辺
- [d-1] 大井ブレイス構想区域
- [d-2] 大井町駅周辺
- [e] 戸越公園駅周辺
- [f] 武蔵小山駅周辺
- [g] 立会川・勝島地区

重点的に市街地改善が必要な区域 (事業区域)

## 分野別まちづくり方針

6つの分野が連携し、「強靱なまち」につながる取り組みを重視して、まちづくりを展開します。





[地区別のまちづくり]

# 品川地区

目標

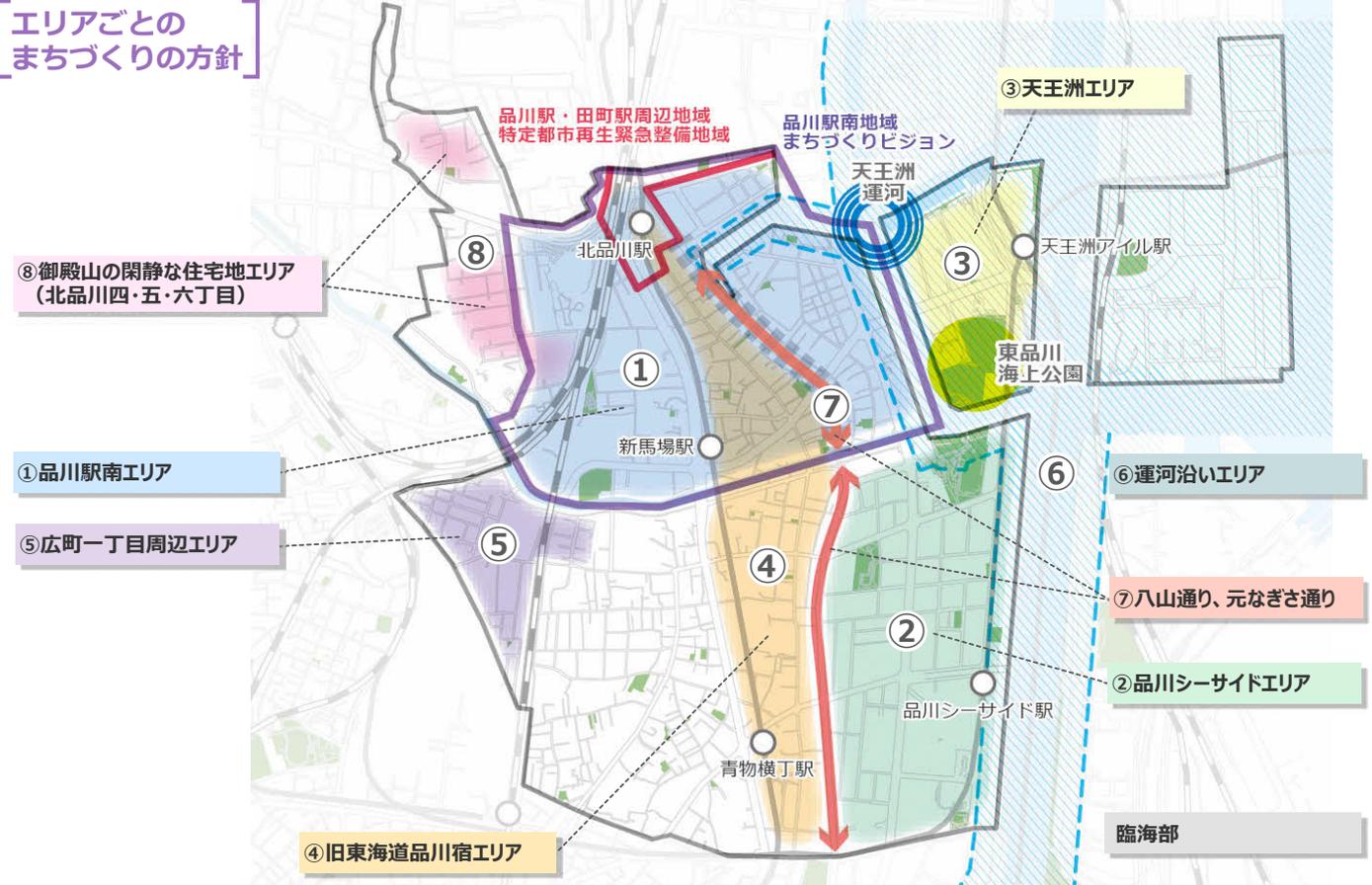
先進性と伝統の魅力が融合し、  
次世代の首都・東京の玄関口となる国際交流都市



## これからのまちづくりのポイント

- 地域資源を活かした新たなにぎわいの創出と回遊性の向上
- 歴史や水辺空間を効果的に活用した魅力創造

## エリアごとのまちづくりの方針



|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| ① 品川駅南エリア                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 「品川駅南地域まちづくりビジョン」に基づきにぎわいの創出と魅力向上</li> <li>● 品川駅や北品川駅直近でのポテンシャルを活かした土地利用転換の誘導</li> <li>● 八ツ山踏切の解消と北品川駅前広場の整備、補助162号線（優先整備路線）、補助149号線を含む品川駅南地域の交通ネットワークの形成</li> <li>● 品川浦における風情を活かした街並み形成の促進</li> </ul> |
| ② 品川シーサイドエリア                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 品川シーサイド駅周辺地区内の適切な土地利用更新の誘導</li> <li>● 拠点地区間の機能連携強化</li> <li>● 子育て世代やファミリーの増加に対応した子育て支援機能や多世代の居住を支える福祉機能の導入の促進</li> </ul>   |
| ③ 天王洲エリア                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 天王洲アイランド駅周辺地区内の適切な土地利用更新の誘導</li> <li>● 天王洲らしさが感じられ、水辺とアートの映える街並みの形成</li> <li>● 拠点地区間の機能連携強化</li> <li>● 水辺の環境を活かし、景観に配慮したまちづくりの誘導</li> <li>● 官民連携による多世代の居住を支える子育て支援機能や福祉機能の導入の促進</li> </ul>             |
| ④ 旧東海道品川宿エリア                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 歴史や伝統を感じながら、歩きたくなるウォカブルな空間の形成</li> <li>● 修景費用の補助等の支援を通じた区民と区との協働による街並み形成の継続</li> <li>● 品川宿の持つ歴史的な価値に対する意識の共有や地区計画指定区域の拡大の検討</li> <li>● 「品川区景観計画」の重点地区の基準に基づく街並み景観形成の誘導</li> </ul>                      |
| ⑤ 広町一丁目周辺エリア                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 広町一丁目周辺地区地区計画に基づく研究開発機能の集積促進</li> <li>● 周辺の住環境向上に寄与する道路・緑道・広場等の整備促進</li> </ul>   |
| ⑥ 運河沿いエリア                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 開発・土地利用転換にあわせた運河沿いでのアメニティ空間の整備促進</li> </ul>  |
| ⑦ 八山通り、元なぎさ通り                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 運河や河川、公園等をつなぐ歩道・自転車走行環境の充実</li> </ul>  |
| ⑧ 御殿山の閑静な住宅地エリア<br>(北品川四・五・六丁目) | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 用途地域に基づく良好な低層住宅地の維持・保全</li> <li>● 良好な住宅地景観の保全と育成</li> <li>● 閑静な住宅地の環境を守る地域主体のルールづくりや建築・開発誘導の仕組み検討</li> </ul>   |
| 臨海部                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 大災害時の民間事業者との協働体制の構築</li> <li>● 災害時における船着場の活用</li> <li>● 品川浦における内部護岸整備</li> </ul>   |

凡例

都市再生緊急整備地域

構想・ビジョン等策定区域

みどりの拠点

水の拠点

優先整備路線・特定整備路線

「地区別のまちづくり」  
**大崎地区**



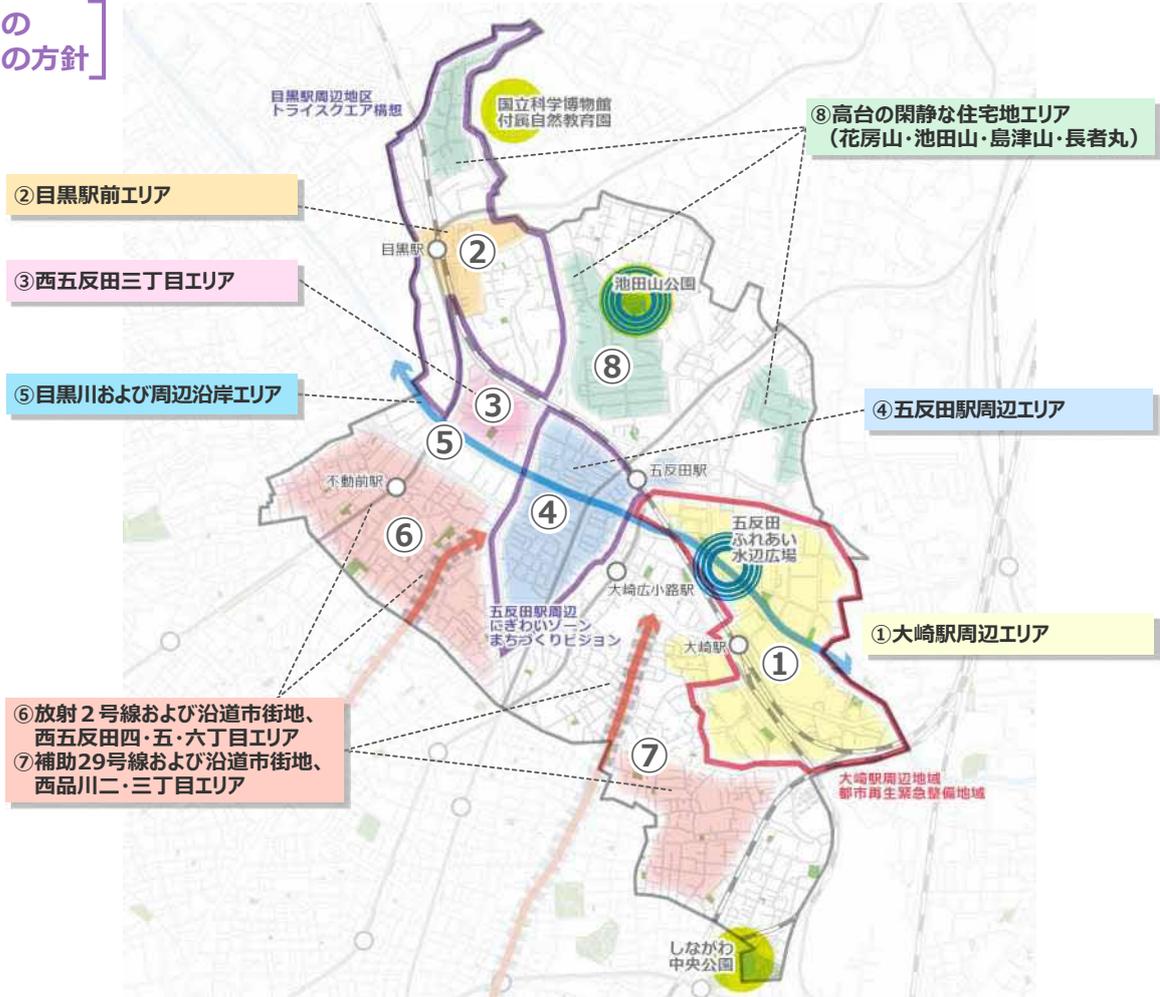
**目標** 職・住・遊・学の拠点の魅力で、  
多様な人々をひきつける質の高い先端都市



**これからのまちづくりのポイント**

- 大崎駅周辺の業務集積や五反田駅周辺における新たな産業集積をふまえ、多様性を活かしたまちづくりや住み、働く機能・空間の充実
- 外国人を含む多様な人々に配慮した居住環境・生活支援機能の充実

**エリアごとの  
まちづくりの方針**

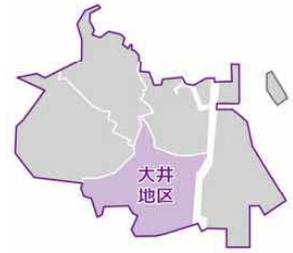


|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| ① 大崎駅周辺エリア                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>●ポテンシャルを活かしたさらなる開発事業の促進（新産業・業務拠点の形成、都心居住・商業機能等の導入）</li> <li>●開発事業にあわせた都市基盤の整備（道路・広場空間・歩行者ネットワーク・公園の充実）</li> <li>●地域全体で調和のとれた継続的な景観・環境配慮・エネルギー利用の誘導</li> <li>●エリアマネジメント活動の支援によるまちの魅力発信と持続的な価値創造</li> <li>●脱炭素社会に向けたまちづくりを先導する取り組みの推進</li> <li>●ものづくり産業をリードする、業務機能の集積</li> </ul> |
| ② 目黒駅前エリア                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>●目黒駅前を核としたにぎわいや駅・まち一体となった歩きやすいまちづくりの推進</li> </ul>  |
| ③ 西五反田三丁目エリア                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>●住宅とオフィスが適切に調和した利便性の高い複合市街地の形成</li> </ul>  |
| ④ 五反田駅周辺エリア                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>●「五反田駅周辺にぎわいゾーンまちづくりビジョン」に基づいた五反田らしい魅力とにぎわいのあるまちづくりの促進</li> <li>●ベンチャーやスタートアップ等の機能集積に資する地区内の老朽建築物の更新・活用（リノベーション等）</li> <li>●まちづくりの機運にあわせた小規模街区や区画道路の再配置など、土地の有効な高度利用を図る大街区化の促進</li> </ul>  |
| ⑤ 目黒川及び周辺沿岸エリア                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>●目黒川から風の道、水とみどりのネットワークを広げるアメニティ性の高い空間創出の誘導</li> <li>●目黒川の活用と継続的な水質改善</li> </ul>  |
| ⑥ 放射2号線及び沿道市街地、西五反田四・五・六丁目エリア    | <ul style="list-style-type: none"> <li>●都市計画道路整備にあわせた延焼遮断帯の形成</li> <li>●特別工業地区に指定されたエリアなど町工場と住宅が共存した市街地環境の維持</li> </ul>   |
| ⑦ 補助29号線及び沿道市街地、西品川二・三丁目エリア      | <ul style="list-style-type: none"> <li>●都市計画道路整備にあわせた沿道まちづくりの促進、沿道市街地の防災性の向上</li> <li>●避難所へのアクセス空間や広場等の地区整備、建替え・不燃化を促進</li> </ul>   |
| ⑧ 高台の閑静な住宅地エリア (花房山・池田山・島津山・長者丸) | <ul style="list-style-type: none"> <li>●用途地域に基づく良好な低層住宅地の維持・保全</li> <li>●良好な住宅地景観の保全と育成</li> <li>●閑静な住宅地の環境を守る地域主体のルールづくりや建築・開発誘導の仕組みの検討</li> </ul>   |

凡例

- 都市再生緊急整備地域
- 構想・ビジョン等策定区域
- みどりの拠点
- 水の拠点
- 優先整備路線・特定整備路線

[地区別のまちづくり]  
**大井地区**



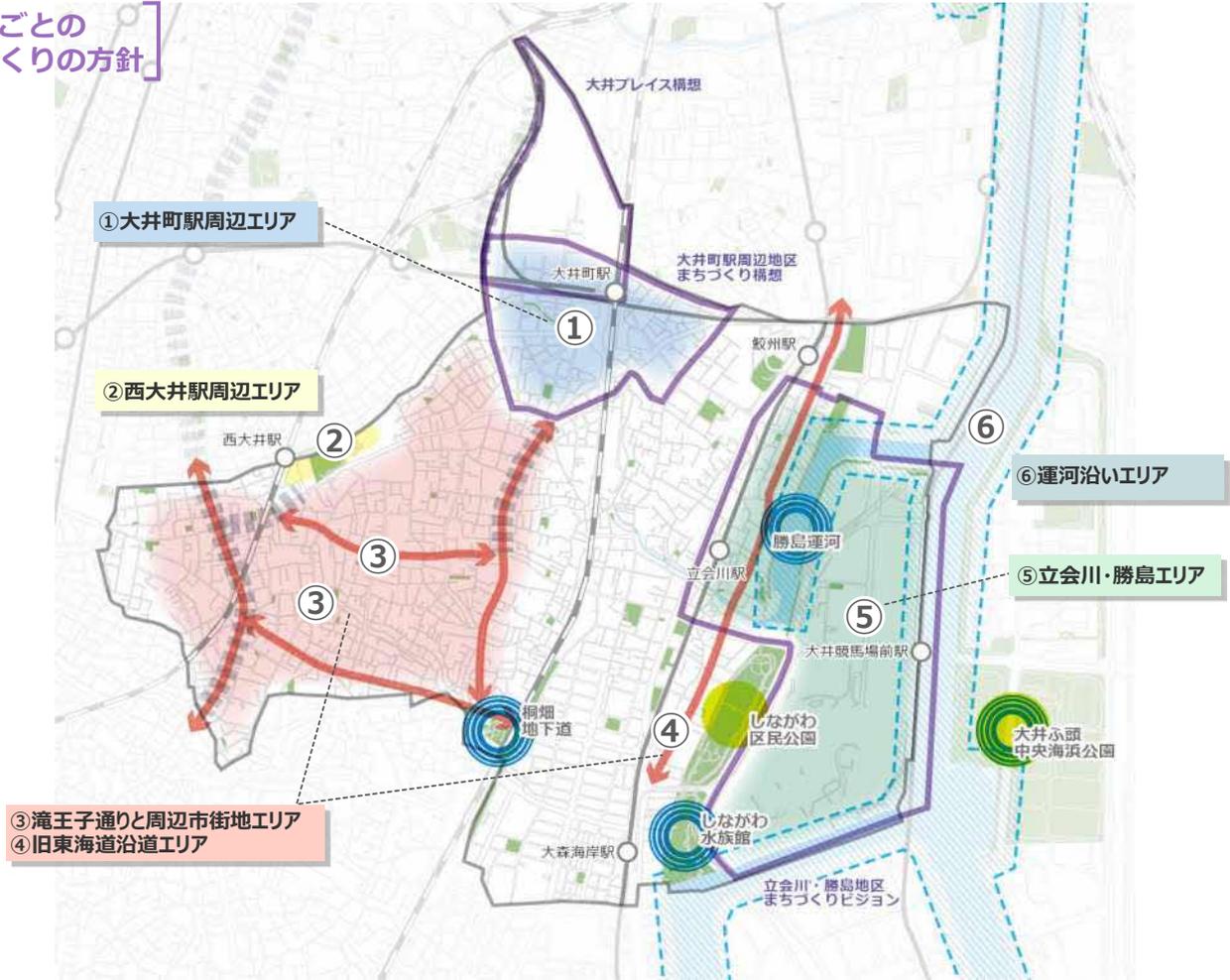
**目標** まちの魅力と暮らしが繋がる  
生活文化都市



これからのまちづくりのポイント

- 区新庁舎整備を契機とした大井町駅周辺の再編整備促進と拠点機能の充実
- 立会川・勝島地区まちづくりビジョンの実現  
(新たな地域生活拠点としての機能充実)

エリアごとの  
まちづくりの方針



|                 |   |
|-----------------|---|
| ①大井町駅周辺エリア      | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 土地区画整理事業などを活用した大規模土地利用転換による新たな都市機能（商業、業務、住宅、宿泊及び文化施設）の集積</li> <li>● 区庁舎再編と連携した、オープンスペースのネットワーク形成など、個性豊かな魅力とにぎわいのある中心核の形成</li> <li>● 都市計画道路沿道でのまちづくりの推進</li> <li>● バリアフリー計画に基づく、歩いて安全・安心なまちづくりの推進</li> <li>● にぎわいと居心地のよい空間を創出する道路空間の柔軟な活用を推進</li> </ul> |
| ②西大井駅周辺エリア      | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 大規模民間本社の移転整備に伴う周辺歩行空間の整備</li> <li>● 地域主体のまちづくりへの支援と生活サービス機能やワークスペースの充実</li> </ul>  |
| ③滝王子通りと周辺市街地エリア | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 滝王子通りの避難道路機能強化の推進</li> <li>● 大井・西大井地区全体での防災まちづくりの推進</li> <li>● 補助29号線及び補助28号線（概成、一部事業中）の整備と一体となった延焼遮断帯の形成</li> <li>● 補助31号線及び補助205号線の整備検討</li> <li>● 試行運行しているコミュニティバスの利用促進</li> </ul>  |
| ④旧東海道沿道エリア      | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 立会川駅周辺や運河沿いのまちづくりと連携した旧東海道沿道のまちづくりと街並み環境形成、回遊性向上のあり方の検討</li> </ul>   |
| ⑤立会川・勝島エリア      | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 立会川、旧東海道、勝島運河などの水辺空間をつなぐ、歩いて楽しい街並み・移動環境・親水空間の充実</li> <li>● 下水道整備による水質改善の推進</li> <li>● 立会川の水害や大雨に備える浸水対策</li> <li>● 人道橋の整備やしながわ水族館のリニューアル</li> </ul>  |
| ⑥運河沿いエリア        | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 日常的に水に親しむことができる環境の充実</li> <li>● 水辺やモルレルからの眺めを意識した街並み景観を形成</li> </ul>   |

凡例

- 構想・ビジョン等策定区域
- みどりの拠点
- 水の拠点
- 優先整備路線・特定整備路線

「地区別のまちづくり」  
**荏原地区**



**目標** 多様なライフスタイルで  
いつまでも住み続けられる安全・安心都市



**これからのまちづくりのポイント**

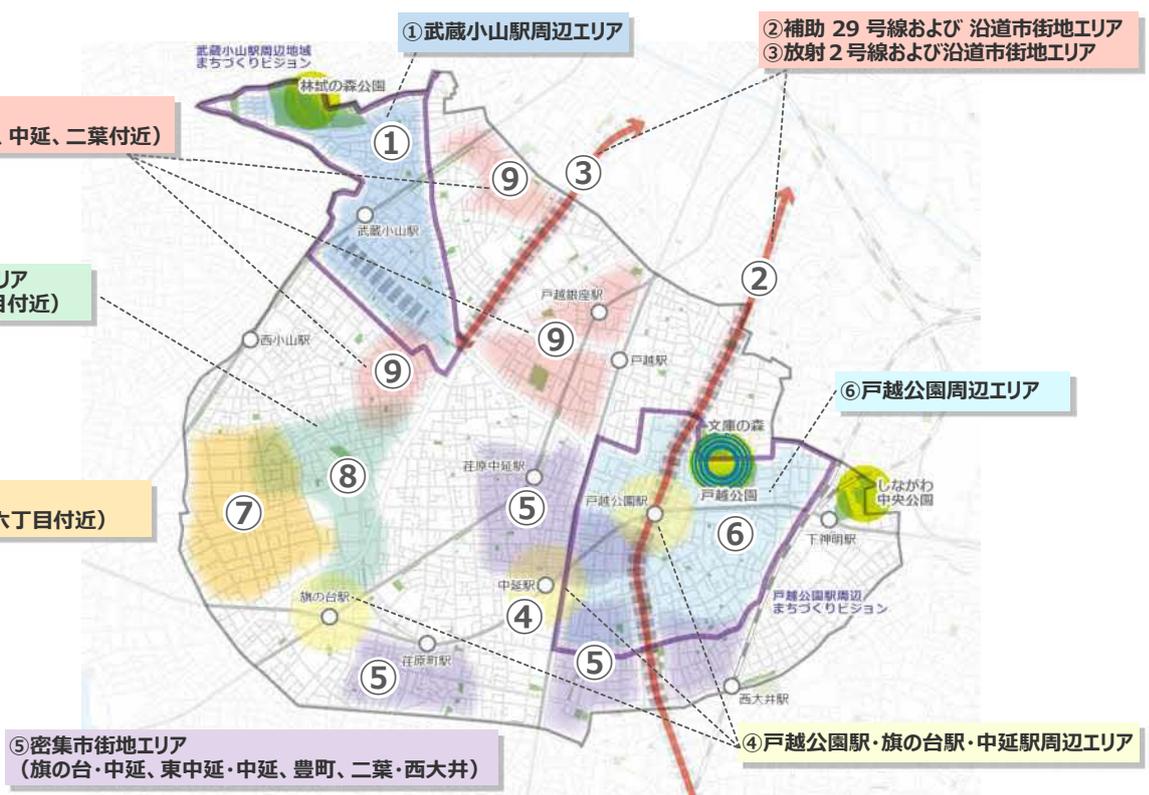
- 道路整備を契機とした防災性の向上と、商店街の活性化・再生に向けた「にぎわいの向上」を図る地域生活拠点の整備拡充
- 駅を中心とする身近な生活圏として、歩きやすく、生活しやすい居住・生活空間、生活支援機能の充実（多世代が住み続けられる環境、居住機能）

**エリアごとの  
まちづくりの方針**

⑨ 住工共存市街地エリア  
(西五反田、小山、荏原、平塚、中延、二葉付近)

⑧ 教育施設が集積する住宅地エリア  
(荏原六・七、旗の台一・二丁目付近)

⑦ 閑静な住宅地エリア  
(小山七、荏原七、旗の台一・六丁目付近)

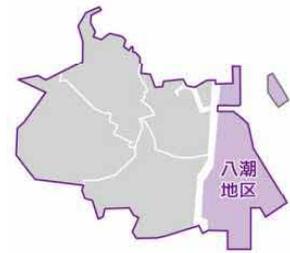


|   |  |
|---|--|
| ① 武蔵小山駅周辺エリア                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 「武蔵小山駅周辺地域まちづくりビジョン」に基づく共同住宅・商業施設等の整備促進と新たな形態のワークスペース導入</li> <li>● にぎわいがあり快適に買い物を楽しめる商店街の多様な回遊動線・街並み・景観形成</li> <li>● 木密事業の進展に伴う林試の森公園の拡大と生活支援施設の充実</li> <li>● 区の東西方向を結ぶバス路線の整備促進</li> </ul>                 |
| ② 補助29号線及び沿道市街地エリア                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 補助29号線（事業中）の整備と一体となった延焼遮断帯の形成</li> </ul>  |
| ③ 放射2号線及び沿道市街地エリア                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 放射2号線の整備と一体となった延焼遮断帯の形成</li> <li>● 地域のまちづくり機運の醸成</li> </ul>   |
| ④ 戸越公園駅・旗の台駅・中延駅周辺エリア                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 戸越公園駅周辺における東急大井町線の踏切解消、戸越公園一帯への避難の円滑化</li> <li>● 既存の商店街と調和したにぎわいの創出</li> <li>● 交通結節点の機能強化と歩車分離された歩行空間の創出による回遊性の向上</li> <li>● 生活支援機能の充実とバリアフリー化等の歩いて暮らせるまちづくりの推進</li> <li>● 新たなワークスタイルに対応した空間の確保</li> </ul>  |
| ⑤ 密集市街地エリア<br>(旗の台・中延、東中延・中延、豊町、二葉・西大井) | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 密集事業による老朽住宅の建替え促進、道路の拡幅整備、公園用地の取得</li> <li>● 地区計画の策定による持続的な防災性・住環境の向上</li> <li>● 防災街区整備事業を活用した建物の不燃化、道路整備および空地確保の促進</li> </ul>  |
| ⑥ 戸越公園周辺エリア                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 景観重要公共施設である戸越公園と周辺地域における景観形成</li> <li>● 建築物の耐火性能の向上による戸越公園一帯周辺の不燃化</li> <li>● 戸越・豊町地区における防災広場の整備、避難経路の安全確保</li> <li>● ブランド力向上に資する公共施設の整備・活用の検討</li> <li>● 「エコルとごじ」を核とした体験・学習やみどり・環境保全、防災まちづくりの展開</li> </ul> |
| ⑦ 閑静な住宅地エリア<br>(小山七、荏原七、旗の台一・六丁目付近)     | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 用途地域に基づく良好な低層住宅地の維持・保全</li> <li>● 良好な住宅地景観の保全と育成</li> <li>● 閑静な住宅地の環境を守る地域主体のルールづくりや建築・開発誘導の仕組みの検討</li> </ul>   |
| ⑧ 教育施設が集積する住宅地エリア<br>(荏原六・七、旗の台一・二丁目付近) | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 文教地区の指定と教育施設が集積している良好な住宅地の維持・保全</li> </ul>  |
| ⑨ 住工共存市街地エリア<br>(西五反田、小山、荏原、平塚、中延、二葉付近) | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 町工場と住宅が共存した市街地環境の維持</li> </ul>  |

凡例

- 構想・ビジョン等策定区域
- みどりの拠点
- 水の拠点
- 優先整備路線・特定整備路線

[地区別のまちづくり]  
八潮地区



**目標** 質の高い水辺空間と良好な住環境を継承し、  
物流の広域的機能が充実した次世代の臨海都市



これからのまちづくりのポイント

- 八潮団地の更新時期を見据えた継続的な居住環境整備など魅力ある臨海部の形成
- 羽田空港アクセス線の開通を想定した新駅の誘致・拠点形成の検討

エリアごとの  
まちづくりの方針



① 八潮団地エリア

- 次世代の良好な住環境の形成に向けた行政と住民と事業者が連携したルールづくり
- 公有地の活用や空き室の改築による生活支援機能の導入・集積
- 八潮団地の高齢化に対応した福祉・介護事業の効率的な事業展開の検討
- 団地内のバリアフリー化の促進
- 区内の各拠点との移動ネットワークの充実に向けた舟運の検討
- 地域外からの新たな居住者の定住の促進

② 臨海部エリア

- 外貿コンテナふ頭としての港湾機能の維持・強化
- 舟着場の活用による防災拠点としての利活用
- 観光・景観資源としての積極的な利活用
- 稼働を停止した火力発電所の跡地活用について関係機関と連携

③ 鉄道車両基地エリア

- 羽田空港アクセス線の整備に伴う新駅の要望に向けた検討及び鉄道用地の土地利用や地区全体を対象としたまちづくりのあり方の検討
- 都心～八潮～横浜方面を結ぶ東海道貨物支線の旅客併用化による鉄道ネットワークの強化
- 再生可能エネルギー設備の導入やエネルギーの面的利用の促進

④ 東八潮エリア

- 東八潮地域の有効な利活用方策についての検討

凡例

● みどりの拠点

● 水の拠点

■■■■ 優先整備路線・特定整備路線