

品川区まちづくりマスタープラン改定に向けた検討状況について

品川区まちづくりマスタープランの改定に向け、下記のとおり「第2回品川区まちづくりマスタープラン改定委員会」を開催した。

1. 日 時 令和4年3月29日（火）10:00～12:00
2. 場 所 品川区役所 第二庁舎4階 災害対策本部室
3. 委員構成 別紙
4. 内 容
 - ・まちづくりの成果と課題【資料1】
 - ・改定の方向性について【資料2】
5. これまでの検討状況と次回予定について

これまでの検討状況

 - ・令和3年12月 第1回開催
 - 内容：品川区まちづくりマスタープランの改定について
 - 社会情勢の変化について
 - 関連計画の概要
 - 品川区のまちづくりについてのアンケート結果
 - 品川区のまちづくりの現状と動向

次回検討委員会開催予定

 - ・令和4年6月頃 第3回開催予定
 - 内容：改定骨子案について

令和3年10月1日

「品川区まちづくりマスタープラン」改定委員会 委員名簿

	分 野	役 職	氏 名	所 属
1	学識経験者 (3名)	委員長	ノザワ ヤスシ 野澤 康	工学院大学 教授
2		副委員長	ムラキ ミキ 村木 美貴	千葉大学大学院 教授
3		委員	スガワラ マイコ 菅原 麻衣子	東洋大学 教授
4	区内関係団体 (13団体)	委員	タケダ ケンゾウ 武田 健三	東京商工会議所品川支部 会長
5		委員	ヒロセ タカヒロ 廣瀬 隆博	一般社団法人 品川産業協会 代表理事
6		委員	カネコ マサヒデ 金子 正秀	品川第一地区町会・自治会連合会 会長
7		委員	ウダ トシカズ 宇田 俊一	大崎第一地区町会・自治会連合会 会長
8		委員	アリマ ノリヒサ 有馬 紀久	大井第一町会連合会 会長
9		委員	オチ カツミ 越智 克巳	荏原第三連合町会 会長
10		委員	タンジ カツシゲ 丹治 勝重	八潮自治会連合会 会長
11		委員	イトウ ヨシユキ 伊藤 義之	公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 品川支部 副支部長
12		委員	ウマコシ ヒロアキ 馬越 浩明	日本労働組合総連合会東京都連合会（連合東京） 品川地区協議会 議長
13		委員	シマ トシオ 島 敏生	品川区商店街連合会 会長
14		委員	シマザキ タエコ 島崎 妙子	社会福祉法人 品川区社会福祉協議会 副会長
15		委員	ワタナベ ヒロアキ 渡辺 博明	一般社団法人 東京都建築士事務所協会 品川支部 支部長
16		委員	マツモト トオル 松本 亨	一般社団法人 しながわ観光協会 会長
17	区民 (2名)	委員	タカハシ アキヨ 高橋 明代	公募区民
18		委員	カケタ ミキオ 懸田 幹夫	公募区民
19	品川区 (1名)	委員	クワムラ マサトシ 桑村 正敏	副区長

まちづくりの成果と課題

品川区まちづくりマスタープラン改定

-目次-

1. 土地利用と開発誘導	1
2. 防災まちづくり	3
3. 都市基盤	4
4. 水とみどり	5
5. 都市景観	6
6. 環境まちづくり	7
7. 住まいと住生活	8
8. 主なまちづくりの進捗（増減率）	9

1. 土地利用と開発誘導

■現行マスタープランにおけるゾーニングと課題

現行のマスタープランでは、土地利用の状況を踏まえ品川区を11のゾーン区分に分類している。

区分		基本的な考え方の概要
①	広域・都市活性化拠点ゾーン	都市再生緊急地域、各地域のまちづくり構想等に基づく、都市基盤施設の整備、再編と再開発等による、環境に配慮した多様な都市機能が融合する高次の拠点市街地を形成
②	ゆとりある戸建て住宅ゾーン	文教的環境を保護しながら、今後も低層住宅の用途地域を主体とし、良好な住環境を維持しつつ地区の更新を図り、ゆとりある一戸建て住宅や中低層集合住宅等が立地するみどり豊かな閑静で落ち着いた住宅地として保全・育成。
③	密集市街地改善ゾーン	耐震化、不燃化を促進するとともに、細街路の拡幅整備の推進や防災生活道路の整備を進め、災害に強く安全な市街地の形成を図る。また、工場と住居の混在する市街地については、住宅、工場が適切に調和。
④	都市型工業ゾーン	既存の産業、工場機能の集積と、副都心である大崎駅に近接した立地の優位性を活かし、研究開発施設等、産業、工場機能の集約、高度化の促進と操業環境の維持・保全を図りつつ、都市型工業地として地区の更新と活性化を図る。
⑤	地区活性化拠点ゾーン	区の西のにぎわいの中心として敷地の共同化と商店街の機能強化を段階的に進め、都と連携し、連続性と回遊性を備えた魅力ある都市空間を形成。同時に、商店街の活性化と新たな都市機能の付加によるにぎわいと活力ある中心市街地を形成。
⑥	地域生活拠点ゾーン	駅を中心に個性ある商店街や生活関連機能の集積を図るとともに、身近な都市空間の緑化を進め、にぎわいのある便利で快適に歩いて暮らせる市街地を形成。
⑦	東海道歴史街並み誘導ゾーン	継承された歴史ある街の風情や伝統を活かした旧東海道沿道にふさわしい街並み景観の形成と、商店街や住宅を中心とした魅力とにぎわいのある複合市街地を形成。
⑧	主要幹線道路沿道ゾーン	災害時の緊急輸送路としての機能確保と延焼遮断帯の形成に向け、沿道建築物の耐震化、不燃化を促進し、遮音上有効な建築物の誘導、沿道にふさわしい業務施設ならびに都市型の多様な住宅の立地等、幹線道路沿いにふさわしい市街地を形成。
⑨	臨海部有効活用ゾーン	広域的な港湾物流機能として引き続きその役割を担うとともに、直接海と接することができる貴重な水辺の活用、海上からの観光資源としての活用、京浜運河水際線の整備・活用。また、鉄道貨物ターミナル内の駅設置や新たな拠点形成の可能性、将来機能のあり方について検討。
⑩	産業・居住環境調和ゾーン	事務所やマンションへの土地利用転換の機会を捉え、オープンスペースや豊かなみどりを創出し、運河に接する立地を活かし、うるおいとやすらぎある親水空間の整備等、産業と住環境の調和した土地利用を誘導。
⑪	八潮団地ゾーン	中高層の集合住宅群と豊富な公園緑地を有した現在の良好な住環境の維持と、生活支援機能を中心とした地域の活性化に資する土地利用の誘導とバランスの取れた定住人口構成に向けた施策を推進。



現行計画における整備方針

- (1) 広域活性化拠点等における開発等の適切な誘導
- (2) 木密地域の改善
- (3) 良好な住環境の保全
- (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

取組みの進捗・成果（主に現行計画策定以降）

●区内の主要駅周辺における開発事業や密集住宅市街地における防災関連事業の実施、鉄道立体交差化事業の着手や都市計画道路の開通など、様々なまちづくりの取組みが行われた

➡まちづくりの主な成果は次ページ



評価

事業完了/着実に進展/進捗は/未実施・廃止

改定における見直しの方向性

継続/拡充/方向転換/新規

着実に進展

地域やゾーンに応じた適切な誘導がなされている

継続

多少の土地利用の変化があるものの、ゾーニングの考え方は継承

課題

- ・拠点における開発の適切な誘導や文化機能などを備えた魅力と賑わいの向上が必要である
- ・身近な生活を支える地域の拠点においては、生活サービス機能のさらなる充実が重要である
- ・良好な住環境を形成している地域においては、一層の住環境の維持・保全を図る必要がある

■まちづくりの主な成果

平成25年のマスタープラン策定以降、区内の主要駅周辺における開発事業や密集住宅市街地における防災関連事業の実施、鉄道立体交差化事業の着手や都市計画道路の開通など、様々なまちづくりの取り組みが行われてきた。

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



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



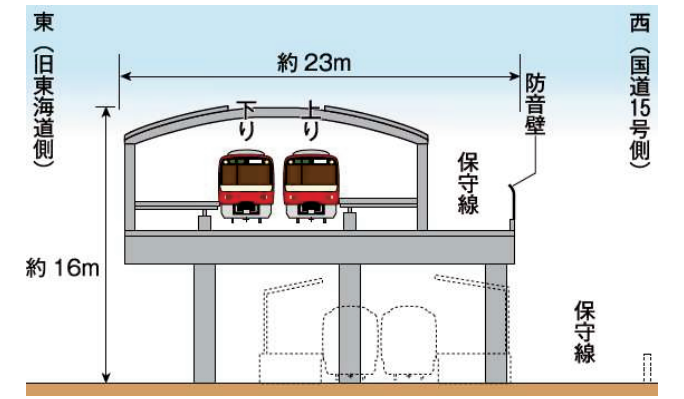
東と西をつなぐ

——都市計画道路(補助26号線)の開通



地域の一体化に向けた踏切除去へ

——北品川駅付近連続立体交差化事業の着手



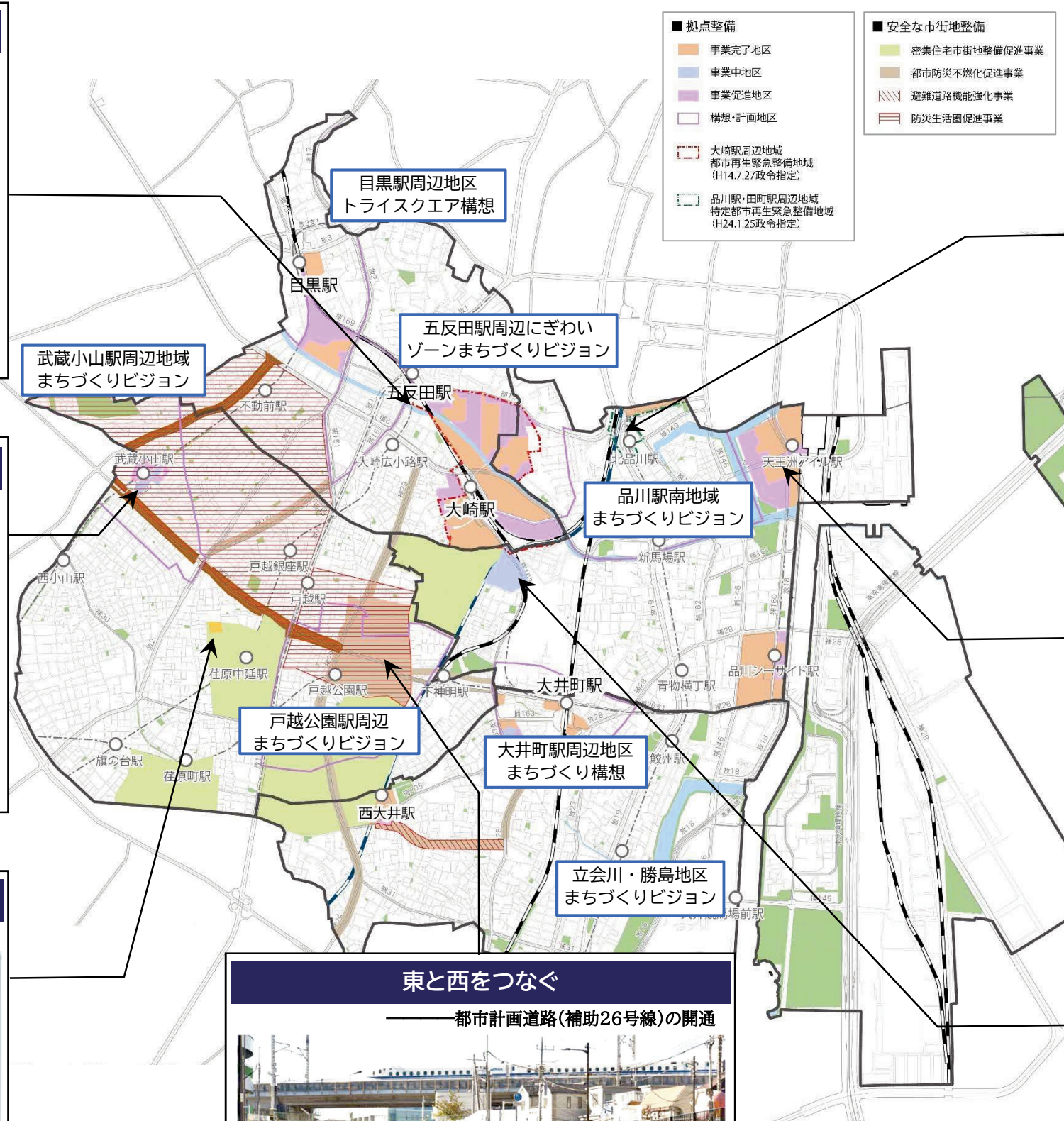
アートの映える街並みづくりを目指す

——景観計画における重点地区化



都市機能の補完と大規模な緑の創出

——「大井町-大崎都市軸」における大崎連携拠点の整備



現行計画における整備方針

(1)木密地域における防災性の向上

- ①新たな制度を活用した強力な木密地域の解消
- ②都市計画道路沿道の防災まちづくりの推進と街並み形成
- ③木密地域の耐震化・不燃化の促進
- 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
- ⑥ブロック塀等の除却
- ⑦防災機能拠点の整備検討

(2)安全な避難・円滑な救援等の確実な実施

- ①広域避難場所周辺や避難道路沿道の不燃化促進
- ②特定緊急輸送道路および橋梁の機能確保
- ③舟運の活用
- 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
- ⑥再開発等の機会を捉えた防災機能の導入

(3)帰宅困難者等都心部特有の課題への対応

- ①帰宅困難者への対応検討
- ②徒歩帰宅者への対応検討

(4)浸水被害等に対する被害最小化への取組み

- ①浸水被害の防止・軽減に向けた対策の推進
- ②高潮・津波対策の促進
- ③液状化対策の促進

(5)震災復興に対する備え

- ①区民・事業者等との復興後のイメージ共有の検討
- ②復興の進め方に関するマニュアルの活用
- ③職員の継続的な復興に対する訓練

取組みの進捗・成果（主に現行計画策定以降）

●不燃化特区支援制度の活用により木密地域の防災性の向上が着実に進展(10 地区で実施中)
・実績(H25～R2)・・・除去助成:823 件、住替助成:571 件 ・目標不燃領域率・・・各地区 70% (参考:旗の台 4 丁目中延5丁目地区 50.7%→60.6%(+9.9%)
H25 R2

●特定整備路線(3 路線)について、沿道の都市計画変更とともに都市防災不燃化促進事業により沿道の不燃化、防災まちづくりを展開
・都市計画変更内容・・・準防火地域→防火地域、最低限高度7m等 ・実績(H28～R2)・・・建築助成:71 棟、除却助成:60 棟

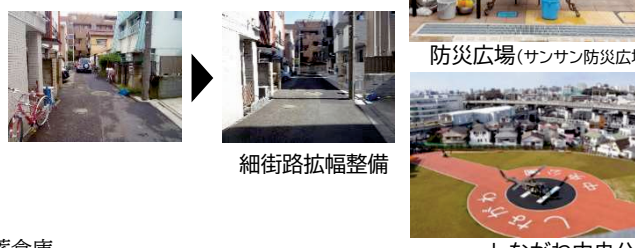
●耐震化支援事業の実施等により、老朽建築物の耐震化率は着実に向上
・助成実績・・・耐震診断:1,047 件、耐震改修:213 件、除却:1,154 件、建替:229 件 ・木造の耐震化率:68.3%→80.2%
H16 H18 H23 H19～H27 H29 R2

●防災広場の整備を密集市街地整備促進事業等により継続的に実施
・実績(H25～R2)・・・5箇所

●住宅等の建て替えに合わせた拡幅整備工事費用の助成を継続実施
・拡幅整備実績(H25～R2)・・・2,434 件 ・区内全域の整備率・・・約4割弱

●コンクリートブロック塀等の除却・新設に係る助成事業を H30より開始
・実績・・・H30:5 件、R1:22 件、R2:47 件

●H29 にしながわ中央公園を拡張し、防災機能拠点として整備
・整備内容・・・災害時のヘリコプター離発着場所、防火水槽、災害用トイレ、防災備蓄倉庫



防災広場(サンサン防災広場)

しながわ中央公園

細街路拡幅整備

●広域避難場所までの避難を安全・円滑に誘導するため、避難路となる道路の拡幅整備を推進
・林試の森公園周辺、戸越公園周辺、滝王子通りなど

●特定緊急輸送道路の沿道建物への各種助成を継続実施
・実績(H25～R2)・・・耐震改修工事:25件

●R1に災害時に防災機橋としても活用できる五反田リバーステーションを整備
・舟運の活用に向けた社会実験を実施 ・区有船着場整備実績(H25～R2)・・・3箇所

●避難所となる小中学校の受水槽、排水設備の耐震化はすでに完了

●市街地再開発事業の機会を捉え、備蓄倉庫等の防災機能の導入

●大規模災害等から迅速に回復できる災害に強いまちづくりを推進するため、R3に「強靱化地域計画」を策定



五反田リバーステーション

●各駅周辺などで帰宅困難者対策協議会が設立され、滞留者支援ルールの作成や防災訓練を実施
・設立された協議会数(H25～R2)・・・5協議会

●一時滞在施設を拡充するため、区内の民間事業所などと災害時協力協定を締結
・一時滞在施設の数・・・区有施設:7施設、区内都立施設:7施設、民間事業所:50施設



訓練の様子

●東京都下水道局より浸水対策事業の一部を受託し、下水道管や貯留施設等の整備を継続実施
・浜川幹線が完成

●R1に品川区防災地図(浸水、高潮、津波ハザードマップ)を作成し、全戸配布を実施

●都市型水害の被害を軽減するため、雨水浸透ますの設置などを計画的に推進
・実績(H25～R2)・・・大規模施設への設置指導:656件、宅地内への設置助成:14件



ハザードマップの一部

●被災した建築物を調査し、危険度を判定する防災ボランティアの活動を支援
・連絡網登録者数(R3.4)・・・163 人

●H25に都市復興マニュアルを策定

●東京都が主催する都市復興模擬訓練に継続参加



都市復興模擬訓練の様子

評 価

事業完了/着実に進展/道半ば/未実施・廃止

改定における見直しの方向性

継続/拡充/方向転換/新規

着実に進展

老朽化した木造建築物の建替えや耐震化が進むとともに、都市基盤(道路・公園)の整備も進む

継続

大規模災害への切迫性から、引き続き木密地域の防災性を向上させていく

着実に進展

災害時の安全な避難、円滑な救援ができるよう整備が進む

継続

大規模災害への切迫性から、引き続き避難や救援に関する防災性を向上させていく

着実に進展

協議会や民間の事業所の協力により、帰宅困難者等の対策が向上

継続

大規模災害への切迫性から、引き続き帰宅困難者等への対策を向上させていく

着実に進展

東京都と連携し、下水道施設等の整備が進んでいる

継続

大規模災害への切迫性から、引き続き浸水被害への対策を実施していく

道半ば

復興に関する訓練に職員が参加するも、マニュアルの更新など継続的な取り組みが必要

継続

大規模災害への切迫性から、復興に関するマニュアルの更新を検討するとともに区民や事業者への啓発を行っていく

課 題

- ・いつ起こるかわからない大規模災害に備え、より重点的な木密地域の解消に向けた事業の推進が必要である
- ・震災復興に備えた事前の取組みを推進していく必要がある
- ・要配慮者や女性の配慮を取り入れた避難所運営など、さらなるソフト面での防災への取組みが必要である

現行計画における整備方針

(1)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
- ②優先的に整備すべき幹線道路の整備促進
- ③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

- ①鉄道ネットワークの拡充の促進
- ②踏切解消に向けた検討
- ③利便性の高いバス網の形成促進
- ④公共交通施設のバリアフリー化の促進
- ⑤公共交通ネットワークの強化検討

(3)安全な歩行空間の整備

- ①安心して通行できる歩行空間の整備
- ②歩道等のバリアフリー化の促進
- ③自転車等駐車場の整備促進

(4)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

(5)橋梁の改修・長寿命化

(6)開発の機会を捉えた基盤整備

取組みの進捗・成果（主に現行計画策定以降）

- 広域・大量の自動車交通を分担する幅員20m以上の主要幹線道路が整備
・開通した都市計画道路…中央環状品川線、東京湾環状線、補助26号線
- 特定整備路線の事業着手
・着手路線…放射2号線、補助28号線、補助29号線
- 木密地域では、地区ごとに主要な避難路の拡幅を事業に位置付け、整備を実施



補助26号線

- JRと相鉄線の相互直通乗り入れによる利便性の向上と羽田アクセス新線の鉄道事業許可
- 連続立体交差化への取組みの推進
・連続立体交差事業の取組み…京浜急行本線北品川駅付近：R2事業認可
東急大井町線戸越公園駅付近：R3着工準備採択
- コミュニティバスの試行運行開始（大井ルート）
- 鉄道駅におけるバリアフリー化の実施
・実績（H25～R2）…可動式ホーム柵設置助成：10駅、エレベーター設置助成：3駅
- 羽田空港や主要地方都市を結ぶ大崎西口バスターミナルの開業



コミュニティバスの運行ルート



可動式ホーム柵（りんかい線）



大崎西口バスターミナル

- 歩行空間における段差解消などの整備を順次実施
- 2地区でバリアフリー計画を策定
・実績…大井町駅周辺地区（H27）、旗の台駅周辺地区（H29）
- H29に大森駅水神口に765台収容できる地下機械式駐輪場を整備



地下機械式駐輪場
（大森駅水神口）



バリアフリー化された道路
（大井町駅周辺）

- 住宅等の建て替えに合わせた拡幅整備工事費用の助成を継続実施（再掲）
・拡幅整備実績（H25～R2）…2,434件 区内全域の整備率…約4割弱
- 地区計画による区画道路や歩道状空地の位置づけにより、道路空間の整備を実施
- 私道整備事業による路面・排水施設の整備を継続実施
・実績（H25～R2）…整備件数：271件



地区計画による道路空間確保
（大井一丁目地区）

- 橋梁長寿命化修繕計画に基づき補修工事を実施
・実績（H25～R2）…補修工事：30橋
- 老朽化した橋梁についても計画的に架替え工事を実施
・実績…東品川橋（H26）、百反歩道橋（H27）、若潮橋（R2）



東品川橋



橋梁の点検状況
（大森駅歩道橋）

- 再開発事業の実施に合わせ、都市計画道路や公園を整備
・西品川一丁目地区第一種市街地再開発事業…補助163号線
・目黒駅前地区第一種市街地再開発事業…補助159号線
・北品川五丁目第1地区第一種市街地再開発事業…小関橋公園
・中延二丁目旧同潤会地区防災街区整備事業…中延うおい公園 等



再開発事業による基盤整備
（小関橋公園）

評価

事業完了/着実に進展/進捗中/未実施・廃止

改定における見直しの方向性

継続/拡充/方向転換/新規

着実に進展

主要幹線道路を中心に整備が進み区内の道路ネットワークが向上

継続

優先度を考慮した整備を進め、区内道路ネットワークの更なる向上を目指す

着実に進展

新たな公共交通ネットワークの整備が進み、公共交通施設のバリアフリー化もおおむね完了

継続

コミュニティバスの本格的運用や鉄道駅ホーム柵の未設置駅に対する対応を継続的に実施していく

着実に進展

駅周辺道路や生活道路における安全な歩行空間の整備が進んだ

継続

引き続き改善が必要な歩行空間のバリアフリー化を継続的に実施していく

着実に進展

木密地域における細街路の拡幅や地区計画を通じた道路空間の確保が進む

継続

細街路拡幅や私道整備が必要な区間が残されており引き続き継続的に事業を実施

着実に進展

老朽化した橋梁の架替えや改修など、計画的な修繕が行われている

継続

引き続きライフサイクルコストの最小化を図りつつ、安全性と機能性の向上を図っていく

着実に進展

基盤整備の同時実施により、効率的な面的整備が行われた

継続

新たな再開発事業においても、効率的な基盤整備を行っていく

課題

- ・さらなる交通の円滑化、防災性の向上に向けた整備を推進していく必要がある
- ・広域の公共交通網とともに、地域に根差した交通基盤の整備が必要である
- ・だれもが安心して移動できる都市空間の形成に向けた取り組みが必要である

現行計画における整備方針

(1) うるおいとやすらぎのある都市空間の形成

- ① 水とみどりのネットワークの形成
- ② 厚みと広がりのある豊かなみどりの創出
- ③ 都市空間への緑化の推進
- ④ 水とみどりに親しめる親水空間の整備
- ⑤ 身近な公園・緑地の整備・改修

(2) 防災性の向上に資する都市緑化

- ① 公園・緑地における防災機能の向上
- ② 街路樹等の持つ防災・減災機能の活用

(3) 品川らしさを備えた多様なみどりの活用

- ① 歴史・文化を伝える資源の保全・活用
- ② 品川を特徴づける景観づくり
- ③ 特色ある公園づくり

(4) 区民と行政が一丸となった水とみどりの育成

取組みの進捗・成果（主に現行計画策定以降）

- 水とみどりのネットワークの形成に向けた各種事業を継続実施
- R3に「水とみどりの基本計画・行動計画」を改定
- 一定規模の建築行為における緑化の指導により緑を創出
・実績(H25～R2)・・・接道部緑化延長:約45km、敷地内緑化面積:約85万㎡、屋上緑化面積:約6万㎡
- 助成事業により都市空間の緑化を推進
・実績(H25～R2)・・・屋上緑化等助成:18件約180㎡、生垣助成:30件約195m
- 水辺に親しめる空間を整備・開放
・天王洲地区での護岸整備に合わせた親水施設(ボードウォーク)を整備
・八潮地区では護岸の上部を緑道公園と一体的に整備
- 「五反田水辺が結ぶプロジェクト」として目黒川沿いの五反田船着場と大崎橋広場を整備
・区有船着場整備実績(H25～R2)・・・3箇所
- 様々な機能を持った特色のある公園整備・改修を継続実施
・実績(H25～R2)・・・新設面積:約2.4万㎡、改修面積:約16万㎡



屋上緑化



天王洲地区のボードウォーク

建築行為における緑化

- H29 にしながわ中央公園を拡張し、防災機能拠点として整備（再掲）
・整備内容・・・災害時のヘリコプター離発着場所、防火水槽、災害用トイレ、防災備蓄倉庫
- 東品川海上公園を拡張整備しアクセス機能を強化することで、広域避難場所としての防災性が向上
- みどりの拠点となる防災機能を重視した公園の整備を推進
・旗の台六丁目においては、整備に向け公園用地を取得
- 道路の整備・改修時に、防災・減災機能を持つ街路樹を配置



幹線道路沿いの街路樹

- 寺社の境内に残された樹木など、地域の歴史や風土を伝えるみどりの保全を継続実施
・実績(H25～R2)・・・保存樹木本数:324本、樹林:21箇所 89,316㎡
- 勝島運河周辺では、みどりと水辺を活かした新たな景観形成を促進
・立会川・勝島地区まちづくりビジョンの策定
- 開園から30年経過したしながわ区民公園では、利用ニーズに合わせた再整備を段階的に実施
- R3には、子どもたちのアイデア等を活かした公園がオープン
・大井坂下公園



勝島運河のみどりと水辺

- 区民の手による緑化と花のあるまちづくりを継続的に支援
・実績(R2)・・・ボランティア登録数:176団体、登録者:1,229人
- 緑化の啓発・普及を図るため、区民を対象とした園芸講座を開催
・年21回開催(講習会含む)
- R3に区民が野菜等の収穫を楽しみながら緑化を進める区民農園(マイガーデン)を西五反田に新たに整備
・整備箇所・・・南大井(32区画)、西五反田(16区画)
- 一定規模の建築物を対象として、特に優れた緑化が行われた物件を顕彰
・実績(H25～R2)・・・緑化大賞:5件、緑化賞:14件



みどりのボランティア支援



マイガーデン南大井

評価

事業完了/着実に進展/進捗中/未実施・廃止

改定における見直しの方向性

継続/拡充/方向転換/新規

着実に進展

緑化空間・親水空間の継続的な創出により、水と緑のネットワーク形成が着実に進展

継続

さらなる水とみどりのネットワークの充実に向け各種事業を継続的に取り組んでいく

着実に進展

防災機能を備えた公園の整備が進んでおり、引き続き未導入の公園への対応を進めていく
新たな考えとして位置付けた街路樹の防災・減災機能の活用はさらに進めていく必要がある

継続

公園、道路などにおける防災性のさらなる向上を目指し、機能の充実を図っていく

着実に進展

立会川勝島地区のビジョン策定や人道橋の整備に向けた取り組みなど、品川らしさを備えた水とみどりの活用が着実に進展

継続

“品川らしさ”を目指し、引き続き資源の磨き上げが必要

着実に進展

区民によるまちのみどりの維持・向上が図られている

継続

ボランティアだけでなく、多様な担い手への活動支援を一層行っていく必要がある

課題

- ・多様な機能を持った水とみどりを積極的にまちづくりに活用していく必要がある
- ・目黒川や臨海部といった水辺資源を一層活かした空間整備が必要である
- ・良好なうるおいのある住環境の創出を区民や事業者と一体となって推進していく必要がある

現行計画における整備方針

(1) 歴史あるまちの景観の再生と活用

- 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

(2) やすらぎを感じる水辺・みどり環境の保全と整備

- 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 水辺を活かした街並み形成

(3) 生活に密着した住宅地景観の保全と誘導

- ① 良好な住宅地景観の保全と育成
- 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

- ① 商店街等の賑わいとまちの美観に配慮した景観の形成
- ② 幹線道路沿道での調和の取れたうまいのある快適な景観の形成
- ③ 景観資源を活かした魅力ある景観の形成

(5) 新たなまちの景観の整備と誘導

取組みの進捗・成果（主に現行計画策定以降）

評価

事業完了/着実に進展/道半ば/未実施・廃止

改定における見直しの方向性

継続/拡充/方向転換/新規

着実に進展

品川区の個性ある歴史・文化的景観資源の保全、育成が図られた

継続

引き続き歴史・文化的景観資源の再生と活用を図っていく



旧東海道沿いの修景された店舗

着実に進展

みどりの創出により市街地の景観形成が図られた

継続

引き続き市街地の景観に配慮した水とみどりの保全と整備を進めていく



幹線道路沿いの緑化
(西品川一丁目地区)

目黒川の桜

着実に進展

既存の街並み景観の保全するためのルールが定められた

継続

引き続きルールにのっとった誘導・指導を行っていく必要がある



生垣のある住宅地

着実に進展

まちの美観に配慮した整備を行うことで、賑わいと調和が図られた

継続

引き続き賑わいや調和のとれた景観の創出に向けて取り組みが必要



電線が地中化された戸越銀座

道半ば

重点地区に指定し実効性のある施策を推進するも、個々の建物における取組みは道半ば

継続

引き続き建築物等の景観形成に関する誘導を行っていく



天王洲地区

課題

- ・歴史ある景観資源を活かし守る取組みを積極的に進める必要がある
- ・新たなまちの景観資源の発掘や磨き上げが必要である
- ・良好な都市景観の形成にあたっては区民や事業者の協力が必要不可欠である

現行計画における整備方針

(1)低炭素型都市の構築

- ①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
- ②まちづくりにおけるエネルギーの面的利用の促進
- ③公共施設や個別建築物における省エネルギー対策の推進

- 大崎では、環境配慮型外装システムを世界初採用したビルを建設
- 高効率な面的エネルギーシステムである地域冷暖房は5地区で導入されているも、新規導入地区は無し
- 環境学習交流施設「エコルとごし」の整備にあたっては、都内公共施設で初となる「Nearly ZEB」認証を取得
・ZEBとは・・・省エネと創エネにより、年間の一次エネルギー消費量を正味でゼロにすることを目指した建築物
- 区有建築物においては、順次太陽光パネルなどの再生可能エネルギーを導入



着実に進展

建物単位や街区単位での取り組みが進む

継続

引き続き公共施設や個別建築物への省エネルギー技術の導入促進が必要

(2)環境負荷の少ない交通システムの整備

- ①都市計画道路の整備促進
- ②電気自動車等の利用およびカーシェアリングの導入促進
- ③公共交通網の利用の促進

- 広域・大量の自動車交通を分担する幅員20m以上の主要幹線道路が整備（再掲）
・開通した都市計画道路・・・中央環状品川線、東京湾環状線、補助26号線
- 中小企業に対する低公害車買換え支援事業を導入
・実績(H25～R2)・・・助成台数:183台
- H29に新たな交通手段としてシェアサイクルを導入
・実績(R3、3)・・・ポート数:85箇所、ラック:727台



道半ば

シェアサイクルなど新たな交通手段による環境負荷軽減が進められている一方で、都などによる自動運転の実証実験も行われている

継続

低炭素から脱炭素へより一層の環境負荷軽減が不可欠であり、より発展的な取り組みが必要

(3)ヒートアイランド現象の抑制

- ①水とみどりのネットワークの形成
- ②「風の道」の確保および親水空間の創出
- ③保水性・遮熱性舗装の整備
- ④都市空間への緑化の推進

- 水とみどりのネットワークの形成に向けた各種事業を継続実施（再掲）
- 目黒川からの風を効果的に街区内に取り込むため、周辺の再開発では建物の配置を配慮
- 立会道路や旧東海道等において、遮熱性舗装の整備を実施
・実績(H25～R2)・・・22,380㎡
- 助成事業により都市空間の緑化を推進（再掲）
・実績(H25～R2)・・・屋上緑化等助成:18件約180㎡、生垣助成:30件約195m
- 緑地空間の創出のため、一定規模の建築物に対しオープンスペースの緑化や壁面緑化をするよう指導



着実に進展

各種事業の実施により、ヒートアイランド現象の抑制に資する取り組みがなされている

継続

水とみどりを活用した環境への効果的な取り組みは引き続き実施していく

(4)環境配慮型の住まいと住まい方の促進

- ①住まいの省エネルギー化の促進
- ②省エネルギー設備・新エネルギー設備の導入支援
- ③高耐久・高品質・長寿命な住宅ストックの充実
- ④環境に配慮した住まい方の促進

- エコ住宅への改修など環境に配慮した住宅への支援を実施
- 太陽光発電システムの導入支援策を継続実施
・実績(H25～R2)・・・太陽光発電システム設置助成:277件
- 長期優良住宅認定制度の継続実施
・実績(H25～R2)・・・認定件数:686件
- 水資源の有効活用として、宅地内の雨水利用タンクの設置助成を継続実施
・実績(H25～R2)・・・雨水利用タンク設置助成:90件
- 環境意識を世帯単位で高めるため、R2より家庭向けの温暖化啓発冊子を学校にて配布
・配布実績・・・R2:約1万4千冊、R3:約3千冊



着実に進展

住宅における環境への配慮が促進されている

継続

個別建築物への省エネルギー技術の導入、普及は今後も不可欠

課題

- ・都市のまちとして環境に対する先進的な取り組みを行っていくことが必要である
- ・交通や水とみどりが担うべき環境への取り組みの加速が必要である
- ・大規模なビルだけでなく、住宅レベルでの取り組みが必要である

現行計画における整備方針

(1)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
- ②分譲マンションの適正な維持管理と建替え支援
- ③公的住宅の維持管理
- ④空き家の有効活用の促進
- 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充実



(2)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
- ②福祉・介護施策と住宅施策の連携促進



(3)子育て世帯の定住化に向けた支援

- ①子育て世帯への住宅取得に係わる支援
- ②子育て世帯の居住に適した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
- ④地域コミュニティの育成促進



(4)住宅に困窮する世帯への支援

- ①安心して住み続けられる住宅確保の支援
- 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



(5)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
- ②質の高い快適な住環境の整備



取組みの進捗・成果（主に現行計画策定以降）

- バリアフリーや環境に配慮した住環境への改善のための支援策として、リフォーム資金の融資あっせんや工事助成など継続実施
- マンションの適正な維持管理と建替の支援策として、セミナーや相談などの管理運営支援や建替・修繕支援の実施
 - ・管理運営支援実績(H25～R2)・・・マンション管理士の派遣:46件、マンション管理相談:375件
 - ・建替・修繕支援実績(H25～R2)・・・一級建築士の派遣:23件、マンション建替・修繕相談:34件(H29～)
- 公的住宅(公営住宅である区営住宅13団地439戸と区民住宅8団地741戸)の維持管理
- 空き家等対策計画を策定し、発生予防・適正管理の促進・有効活用の推進を対策の方向性と位置づけ、施策を展開
- 品川区公営住宅等長寿命化計画を策定し、今後の公営住宅等の改善・修繕を計画的に推進
- 長期優良住宅認定制度の継続実施（再掲）
 - ・実績(H25～R2)・・・認定件数:686件



マンション管理セミナー

- バリアフリー住宅への改修について工事費の助成を実施
- 高齢者の民間賃貸住宅への住み替えを支援するため、高齢者住宅生活支援サービス事業をH30より開始



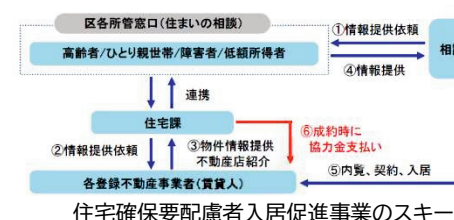
上大崎特別養護老人ホーム

- ひとり親家庭の住宅入居支援策として、賃貸時の初回保証料を助成する事業をR1より開始
- ワンルームマンションの建設においてはファミリータイプの住戸を設けるよう、要綱にもとづき指導
- 駅前の再開発では、ビル低層部に店舗等の生活支援機能を導入
- 地域コミュニティの核となる町会等の活動活性化を推進するため、23区で初となる町会・自治会の活動を応援する条例を制定
- R3に実施したアンケートにおける居住意向の項目で、子育て世代の30代が「住み続けたい」、「できれば済み続けたい」と回答した割合は、9割という高い結果であった



ビル低層部の生活支援施設
(大井町西地区)

- 住宅セーフティネット機能を強化するため、高齢者・障害者・ひとり親世帯などに対して円滑な入居を支援
- 住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、特別養護老人ホームやグループホームなどの介護基盤拠点を計画的に整備
- 空き家等対策計画を策定し、発生予防・適正管理の促進・有効活用の推進を対策の方向性と位置づけ、施策を展開(再掲)
- 居住支援団体や不動産関係団体等で構成された居住支援協議会を設立し、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅への円滑な入居の促進のための必要な措置の実施
- 高齢者・障害者・ひとり親世帯、低額所得者を対象に、不動産事業者と連携した住まいの情報提供を行い、契約成立した場合に賃貸人およびあっせんした事業者へ協力金を支払う事業をR3より開始



- 木密地域における各種事業により建物の耐震化、不燃化、建替えが進行
- 快適な住環境の確保に向け、一定規模の建築物に対し共用スペースを確保するよう要綱に基づき指導

評価

事業完了/着実に進展/道半ば/未実施・廃止

改定における見直しの方向性

継続/拡充/方向転換/新規

着実に進展

住宅への各種支援が堅調に実施されている

継続

定住促進のベースとなる既存住宅への支援は今後も継続

着実に進展

高齢者や障害者が住みやすいまちづくりが計画的に進展

継続

高齢化の急速な進展に対し、今後もニーズに対応した支援を行っていく

道半ば

子育て世代から求める声が多い公園整備など、さらにまちづくりの面から進めていく必要がある

継続

子育て世帯の定住化のさらなる促進が必要

道半ば

住宅確保要配慮者の支援に向け、居住支援協議会の活動をさらに推し進めていく必要がある

継続

引き続き各種支援策を継続的に実施していく

着実に進展

木密地域を中心とした住環境の整備が着実に進展

継続

地域の防災性向上を目指し、住環境面での対策を継続

課題

- ・民間住宅の適正な維持管理・建替えに対する支援を充実する必要がある
- ・だれもが安心して住むことのできる住宅施策の充実が求められている
- ・住環境・住生活向上へ向けた継続的な支援策が必要である

8. 主なまちづくりの進捗（増減率）

	地区名	目標	当初		R2.12 時点	増減率
不燃領域率	東中延1・2丁目、中延2・3丁目	70%	46.3%(H25.8)	▶	56.2%	+9.9pt
	補助 29 号線沿道		45.2%(H25.12)		49.7%	+4.5pt
	豊町4・5・6丁目、二葉3・4丁目及び西大井6丁目		44.3%(H25.12)		51.1%	+6.8pt
	旗の台4丁目・中延5丁目		50.7%(H25.12)		60.6%	+9.9pt
	戸越2・4・5・6丁目		52.3%(H25.12)		58.1%	+5.8pt
	西品川2・3丁目		47.1%(H26.3)		53.7%	+6.6pt
	大井5・7丁目、西大井2・3・4丁目		38.6%(H27.3)		46.7%	+8.1pt
	放射2号線沿道		64.4%(H27.3)		69.4%	+5.0pt
	補助28号線沿道		66.6%(H27.3)		71.4%	+4.8pt
	種類・種別	目標	H29 年度時点		R2 年度時点	増減率
耐震化率	住宅	耐震性が不十分な住宅をおおむね解消（R7 年度）	88.4%	▶	91.1%	+2.7pt
	木造住宅		68.3%		80.2%	+11.9pt
	非木造住宅		94.2%		94.6%	+0.4pt
	マンション		94.7%		94.5%	-0.2pt
		協議対象延長(区道・私道)	H23 時点		R3.3 時点	増減率
細街路(2 項道路)の拡幅整備状況		297km	78km(26.3%)	▶	112km(37.8%)	+34km(+11.5pt)
		全長(区道・都道・国道)	H26 時点		R3 時点	増減率
都市計画道路の整備率		74km	49.5km(67.2%)	▶	50.5km(68.6%)	+1km(+1.4pt)
		目標	R3.3 時点			
鉄道駅のホームドア整備率		40 駅	26 駅(65%)			
		目標(H25 年度比)	H30 時点(H25 年度比)			
温室効果ガス排出削減状況(区全体)		40%減(R12 年度)	10.5%減			
		目標(R13)	H26 時点		R2 時点	増減率
みどり率		21.7%	21.4%	▶	21.1%	-0.3pt

品川区まちづくりマスタープランの改定の方向性について

1. 改定の方向性

■マスタープランの改定では、

「社会情勢の変化」、「関連計画の策定・改定」、「アンケートの結果」、「まちづくりの現状と動向」、「まちづくりの成果と課題」を踏まえて**方向性**を定めます。

社会情勢の変化

変化への対応が必要

関連計画の策定・改定

変化への対応が必要

アンケートの結果

まちづくりの現状と動向

まちづくりの成果と課題

着実なまちづくりの進展を確認

方向性

これまでの取り組みを継承しつつ、変化に対応した新たなまちづくりの視点を追加

2. 改定テーマ

■方向性から、

新たなまちづくりの**視点**を整理し、**改定テーマ**を設定します。

まちづくりに 関わる変化	① レジリエントな社会と まちの強靱性	② スマートシティと デジタルトランス フォーメーション(DX)	③ 新型コロナ危機を契機に 変革する社会	④ 脱炭素社会と カーボンニュートラル	⑤ 多様性を支え活かす ダイバシティ社会と イノベーションを創発する空間
まちづくりに 求められること	○インフラの多重化 ○災害による被害の最小化 ○迅速な復旧・復興	○都市課題への ICT 技術の活用 ○都市活動の再現・予測 ○公共データのオープンデータ化	○新たな生活・働き方への対応 ○身近な地域資源の多面的な 活用	○建物・街区レベルでの省エネ化 ○みどりの保全・創出 ○交通分野の温暖化対策の推進	○創造的活動を支える空間づくり ○観光における滞在・交流空間づ くり
新たな まちづくりの 視点	多様なリスクの想定と まちの柔軟な対応力	新たな技術を活かした ひとによりそう 空間・環境	身近なまちの魅力を 再発見できる 新しい暮らし方	地域で目指す 脱炭素社会の実現	多様なひとが出会い 活躍を広げる環境
改定テーマ	ひと中心のまちづくり ～都市生活の質の向上～				

4. 改定マスタープランの分野と目標

■方向性、改定テーマ、重点分野から、
改定マスタープランの分野と目標を整理します。

分野タイトルとまちづくりの目標 見直し案		新たなまちづくりの視点					改定テーマ		
		多様なリスクの想定 とまちの柔軟な 対応力	新たな技術を 活かしたひとに よりそう空間・環境	身近なまちの魅力 を再発見できる 新しい暮らし方	地域で目指す 脱炭素社会の実現	多様なひとが 出会い活躍を 広げる環境	ひと中心のまちづくり ～都市生活の質の向上～		
現行マスタープランの分野・目標		↓	↓	↓	↓	↓	改定マスタープランの分野・目標(案)		
土地利用と 開発誘導	魅力的で活力とにぎ わいのある市街地の 維持・発展	+	○都市拠点の安全確保	○リアルタイムのひとの 流れ・ニーズの変化に 対応した移動環境・都 市機能・空間の創造・ 柔軟な活用		○脱炭素を指向する建 築・開発(ZEB)の誘 導	○創造的活動を育てる 多様なオープンスペ ースの誘導	土地利用と 開発誘導	活力ある拠点と歴史あ る地域が魅力を高め合 うまち
防災 まちづくり	災害に強く安全性の 高いまちの構築	+	○水災害へのリスク対 応(広域避難・垂直避 難等を想定した空間 創出)	○情報活用と共助の力 によるリスクの見える 化と迅速な避難誘導	○災害と感染症拡大の 複合的なリスクを想 定した避難のしくみづ くり		○多様な人材の力を生 かした共助のしくみづ くり	重点 強靱なまち	様々なリスクにしなやか に対応できるまち
都市基盤	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	+	○避難・物資輸送のルー トの多重化	○情報を介したシームレ スな移動サービスと 公共交通のネットワ ーク	○自動車利用の変化を 踏まえた「ひと中心の まち」「歩きたくなる まち」のための道路空 間の再編	○効率的なエネルギー 基盤の導入誘導 ○走行時に温室効果ガ スを出さない自動車 等の利用環境づくり	○ひとの移動・活動を 活発にする多様な乗物・ 移動サービス ○道路を交流の場に変 えるなど柔軟な活用	都市基盤	ひとの移動や活動をや さしく支え、歩きたくな るまち
水とみどり	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	+	○目黒川を活かした避 難・物資輸送ルートの 確保	○快適な都市空間情報 と効果的な空間活用	○水辺や緑地等の屋外 空間の快適性を活か した柔軟で多様な空 間活用	○ここちよい風の流れ をつくるネットワーク ○温室効果ガスを吸収 する多様なみどりの 創出	○公共空間を活用した 居心地の良い居場所 づくり	水とみどり	水とみどりから居心地の よい空間がつながり、広 がるまち
都市景観	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	+		○世界・仮想空間での多 様な人々・活動とつな がるまちの魅力創造	○身近なまちの歴史性・ 環境等を活かした過 ごし方、ヒト・モノ・コ トの魅力創造		○仕事ついででの滞在が 新しい体験・交流に広 がり、多様なひとを惹 きつける空間づくり (都市型ワーケーション等)	都市景観	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
環境 まちづくり	環境負荷が低くエネル ギー効率の高い市街 地の形成	+	○自律分散型エネルギ ーシステムの導入	○創エネと省エネ・エネ ルギー利用の見える 化・最適化		○街区・エリア単位での 脱炭素・エネルギー利 用等のマネジメント		環境・ エネルギー	エネルギーを効率よく 使い、快適に暮らせる まち
住まいと 住生活	誰もが安心して快適で 暮らしやすい住環境の 整備	+		○ライフステージの変化 に合わせて住み続け られる住宅のマッチン グ	○身近なまちでの過ご し方や働き方の多様 化に対応した住宅の 誘導	○家庭内の電気を最適 化する仕組み (HEMS)の導入	○しごと、交流、創造的 活動、滞在の境目の ない多機能な空間創 造	都市生活と 住まい	多様なスタイルで豊かに 生活し、住み続けられる まち
計画の実現 に向けて	自主・自立・協働のま ちづくりの推進	+		○データを駆使したまち ・ひと・都市活動の モニタリングと課題解 決	○多様な機能をもつ都 市空間・都市基盤を多 面的に活かす		○様々なチャンネルのコ ミュニケーションで多 様な力を活かす	まちづくり の マネジメント	多様なひとの力と地域 の潜在力を活かせるまち