

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4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8月25日（木）10:00～12:00

2. 場 所 品川区役所 議会棟6階 第一委員会室

3. 委員構成 別紙

4. 内 容

- ・品川区まちづくりマスタープラン改定素案 【資料1】
(第1章～第4章)
- ・品川区まちづくりマスタープラン改定骨子（案）【資料2】
(第5章～第6章)

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 改定委員会 第1回開催
(アンケート結果、まちづくりの現状と動向 など)
- ・令和4年 3月 改定委員会 第2回開催
(まちづくりの成果と課題、改定の方向性について)
- ・令和4年 6月 改定委員会 第3回開催
(第1章～第4章の改定骨子（案）)

今後の予定

- ・令和4年 9月17日 オープンハウス型説明会（しながわ区民公園パークセンター）
- ・令和4年 9月18日 〃 （大崎ニューシティイベント広場）
- ・令和4年 9月21日 〃 （品川区役所3階プラッツァ）
- ・令和4年 9月24日 〃 （スクエア荏原4階展示室）
- ・令和4年10月 下旬 改定委員会 第5回
内容：改定素案について
- ・令和4年12月頃 パブリックコメント

令和4年6月22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	オカ ケンジ 岡 賢二	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	ホンマ ユズル 本間 譲	八潮自治会連合会 副会長
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

【資料1】

令和4年8月25日(第4回)
品川区まちづくりマスタープラン
改 定 委 員 会

品川区まちづくりマスタープラン改定素案

品川区まちづくりマスタープラン改定

- 第1章 品川区まちづくりマスタープランとは
- 第2章 まちづくりのこれまでと今後の展望
- 第3章 目指すまちのすがた
- 第4章 分野別まちづくり方針

目 次

第 1 章 品川区まちづくりマスタープランとは 1-1

- 1 品川区まちづくりマスタープランの役割 ----- 1-1
- 2 位置付け ----- 1-2
- 3 改定の目的 ----- 1-3
- 4 計画期間 ----- 1-4

第 2 章 まちづくりのこれまでと今後の展望 2-1

- 1 まちづくりのあゆみ ----- 2-1
- 2 まちの魅力と特性・変化 ----- 2-5
- 3 これまでのまちづくりの主な成果と課題 ----- 2-9
- 4 新たなまちづくりの視点 ----- 2-11

第 3 章 目指すまちのすがた 3-1

- 1 目指すべき都市像 ----- 3-1
- 2 将来都市構造 ----- 3-2
- 3 土地利用と開発誘導の基本的な考え方 ----- 3-7

第4章 分野別まちづくり方針

4-1

0	6つの分野のまちづくりと連携-----	4-1
1	防災・復興 -----	4-5
2	都市基盤 -----	4-13
3	水とみどり -----	4-21
4	都市景観 -----	4-27
5	環境・エネルギー -----	4-33
6	都市生活と住まい -----	4-39

第 1 章

品川区まちづくりマスタープランとは

- 1 品川区まちづくりマスタープランの役割
- 2 位置付け
- 3 改定の目的
- 4 計画期間

1

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。

区民、事業者、行政などの多様な主体が共有し、連携してまちの将来像を実現するための指針としての役割を担っています。

そして、まちづくりに関連する各事業は、まちづくりマスタープランに示す方針のもと、連携を図りながら推進していきます。

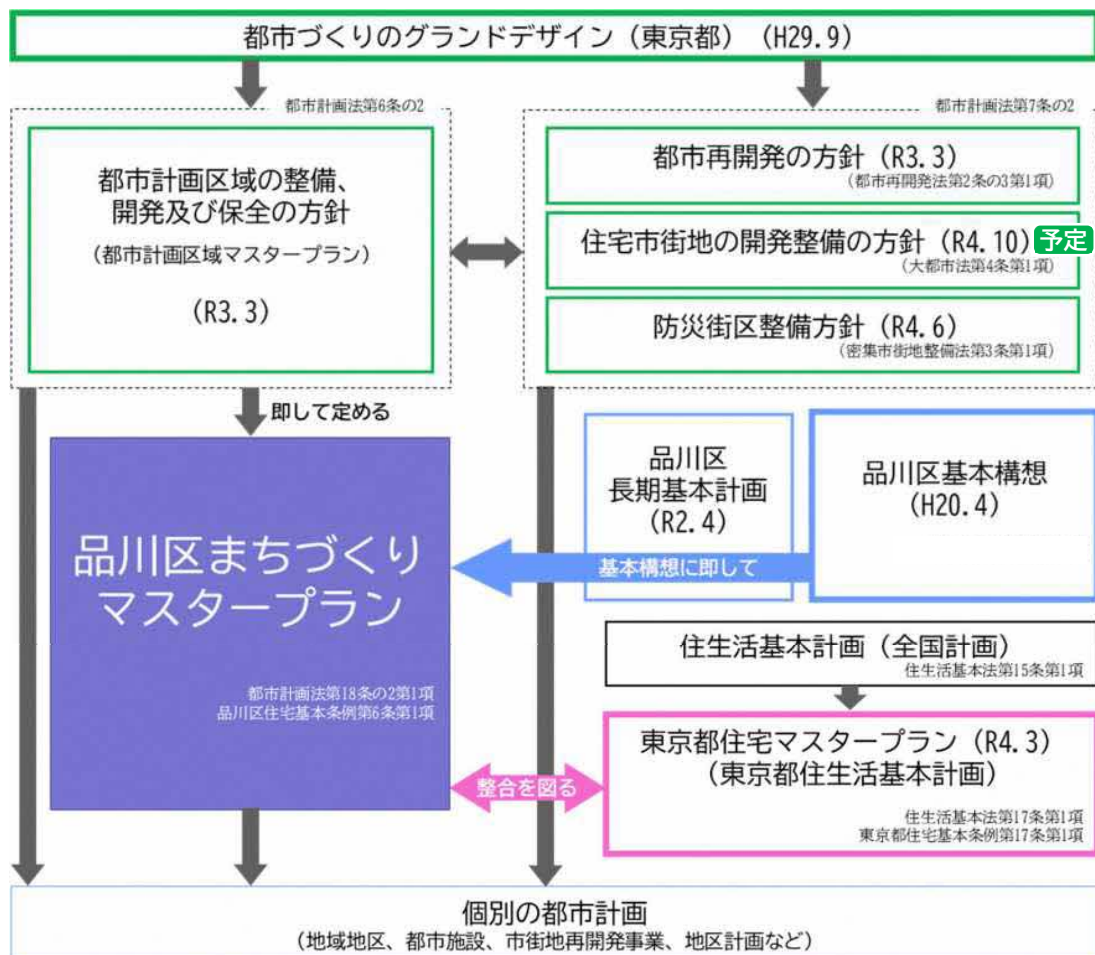
2013(平成25)年に策定されたマスタープランは、2001(平成13)年の「品川区市街地整備基本方針」および「品川区第三次住宅マスタープラン」を改定して、一体の計画として策定されました。

このマスタープランは、都市計画法第18条の2による「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、区の都市計画の基本的な方針を示すものです。また、品川区住宅基本条例第6条第1項による「住宅政策に関する基本計画」でもあり、住生活に関する基本方針を示すものでもあります。



2

位置付け



品川区まちづくりマスタープランは、東京都のまちづくりに関する方針や区が向かうべき基本的方向性を示した基本構想・長期基本計画などに即して定めます。

また、個別のまちづくり施策は、この品川区まちづくりマスタープランに基づき、計画的に実施、展開していきます。

さらに、住生活に関する基本方針として住宅マスタープランを兼ねる計画としています。

3

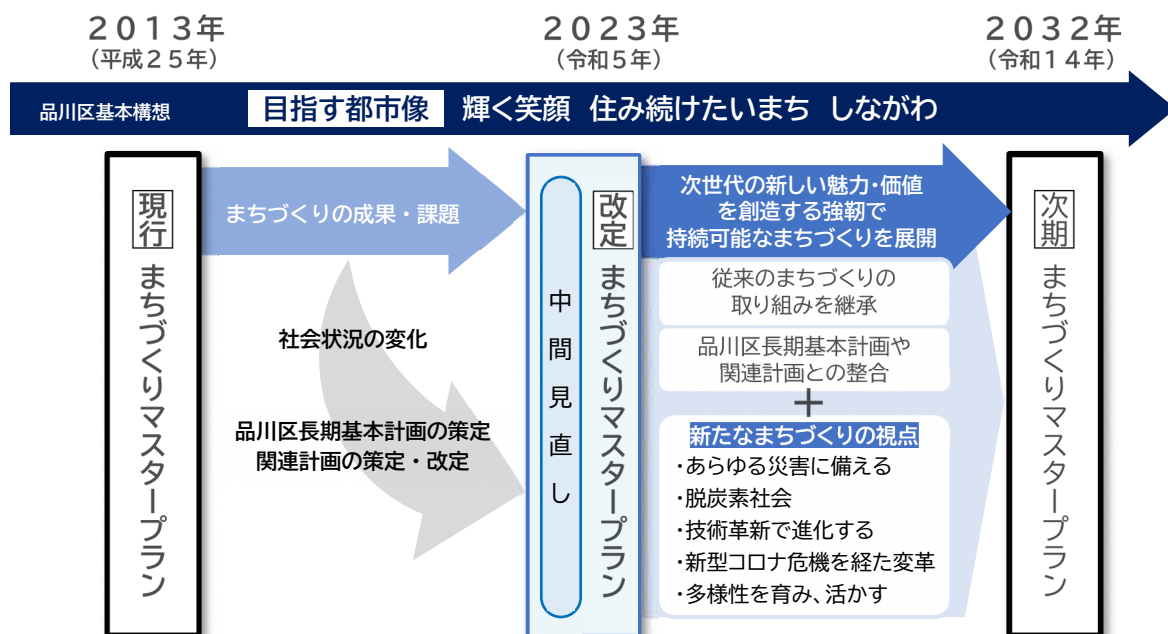
改定の目的

——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〕にむけて、これまでのまちづくりの成果・課題を踏まえた中間見直しを行う時期を迎えました。この 10 年の間に、品川区を取り巻く社会状況が大きく変化するとともに、関連計画の策定や改定が行われてきました。

今後はこれらの変化に対応し、次世代に向けたまちづくりの指針となる新たなビジョンを示していくことが求められています。

このような背景から、従来のまちづくりの取り組みを継承しつつ、各種計画との整合を図った上で、変化に対応する新たなまちづくりの視点を追加することで、『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』を展開していけるよう、まちづくりマスタープランの改定を行いました。



4

計画期間

改定マスタープランの計画期間は、2023(令和5)年度から2032(令和14)年度を目標年度とする向こう10年間の計画です。

また、概ね10年後には、社会経済情勢の変化等にも対応しながら、品川区の次の20年間のまちづくりを展望する、新たなまちづくりマスタープランを策定するものとします。

なお、「4. 6 都市生活と住まい」については、概ね5年後に、東京都住宅マスタープランの改定状況を踏まえ、進捗等を確認します。



第 2 章

まちづくりのこれまでと今後の展望

- 1 まちづくりのあゆみ
- 2 まちの魅力と特性・変化
- 3 これまでのまちづくりの主な成果と課題
- 4 新たなまちづくりの視点

1

まちづくりのあゆみ

江戸時代



品川宿

(出典:国立国会図書館デジタルコレクション)

明治



鉄道省大井工場全景
(出典:品川区役所落成記念葉書)

大正

昭和



西大井駅開業



ハツ山通りの整備

平成



東品川海上公園の整備



大崎駅周辺の再開発

令和



補助 26 号線開通



五反田リバーステーション整備

——駅を中心とした複合市街地として発展

品川は、江戸時代より東海道第一の宿場としてにぎわっていました。明治に入ると、目黒川沿いの地域で工場が集積し、工業地として発展してきました。

一方、内陸部では、江戸時代に大名屋敷が数多く設けられ、今でもその一部が市街地形成における特徴のひとつになっています。近代では、旧目黒川の埋立てや立会川の蓋がけにより道路や緑道などが整備されました。

また、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しています。

区民の憩いとなる大規模な公園も各所で整備され、多面的な賑わいを持ったまちへと、今もなお発展しています。



区役所より大崎方面を望む 1967年(上)/2022年(下)

コラム 市街地の形成——大名下屋敷跡を引き継ぐ土地利用

江戸時代(1856(安政3)年頃)、区内には、27の大名屋敷が設けられ、そのほとんどが下屋敷として藩主家族の別邸として使用されていました。

現在でも、公園や良好な住宅地として土地利用が引き継がれており、区の市街地形成における特徴のひとつとなっています。

備前岡山藩	池田山の住宅地 (東五反田五丁目周辺)
陸奥仙台藩	清泉女子大学 (東五反田三丁目周辺)
因幡鳥取藩	御殿山の住宅地 (北品川五丁目周辺)
伊予松山藩	戸越公園 (豊町二丁目周辺)

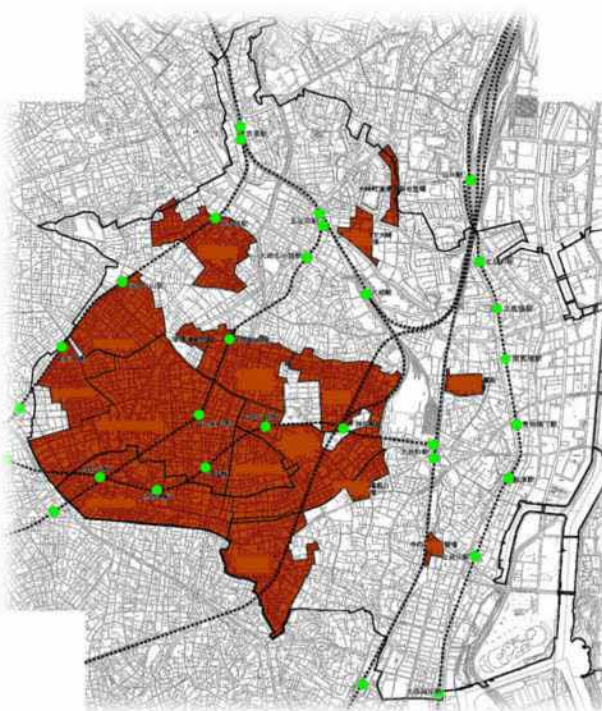


戸越公園

コラム 市街地の形成——人口増加と木造住宅の密集

1923(大正12)年の関東大震災による東京の中心部等における旧市街の壊滅的被害は、品川等の外縁部の急激な市街化と人口増加をもたらし、特に荏原地区では15倍以上と急速な人口流入が進みました。

この荏原地区での人口増加は、耕地整理が行われた土地へ関東大震災の被災者が流入したことによるもので、急激な市街地の拡大により、区の市街地の特徴である狭あいな道路で囲まれた木造住宅密集地域が形成されました。



- 耕地整理区域
- 昭和初期の鉄道路線
- 昭和初期の鉄道路駅



コラム 市街地の形成——埋立による臨海部の形成

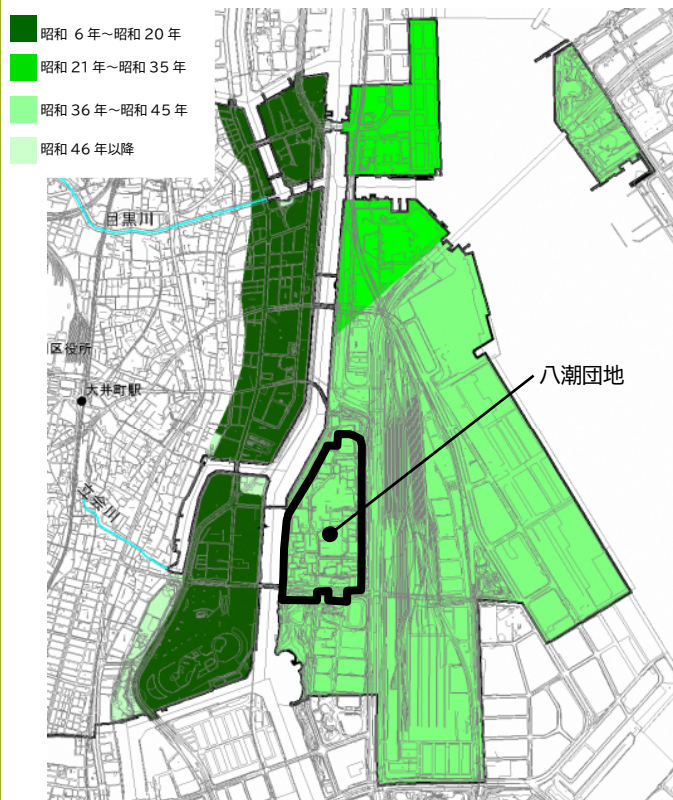
区における海岸線は、江戸時代までは旧東海道付近でしたが、昭和初期より本格的に埋立が開始され、昭和10年代に入り、東品川二丁目から東大井一丁目にかけての埋立により芝浦運河が、また、勝島の埋立により勝島運河が、それぞれ形成されました。

■品川ふ頭・大井ふ頭の埋立

戦後になると、品川ふ頭や大井ふ頭の埋立が開始され、1970(昭和45)年までに、概ね現在の形となりました。



埋立中の大井ふ頭(昭和45年) (提供:東京都港湾振興協会)



埋立の変遷 (資料:PORT OF TOKYO 2012(東京都港湾局))

■八潮団地の整備

昭和50年代後半に大井ふ頭で八潮団地が開発され、みどりや運動場等も豊富にあり、子育て世帯に良好な住環境が整備されました。

■一部埋め立て

1977(昭和52)年から1981(昭和56)年にかけて、勝島運河は、一部が埋立てられ、「しながわ区民公園」となりました。

1993(平成5)年には東品川入江が埋立てられ、東品川海上公園として整備されました。

また、1999(平成11)年には、大井ふ頭の一部および勝島北部が、2002(平成14)年に鮫洲入江が埋立てられました。

2

まちの魅力と特性・変化

品川区では、大名屋敷跡地や旧東海道沿いの歴史ある街並みなど、まちの歴史や伝統を継承してきました。

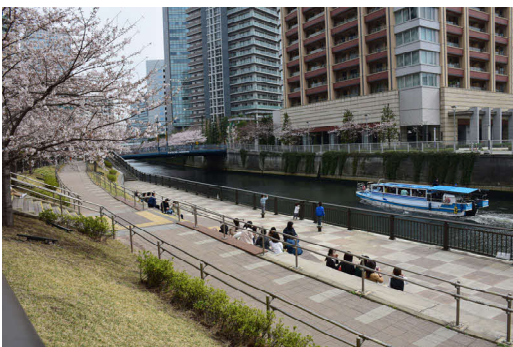
また、東京湾に面し、そこへつながる目黒川や天王洲運河、京浜運河、勝島運河など、豊かな水資源を有しており、河川や運河沿いでは、個性や資源を活かした様々な取り組みを推進してきました。

区内の公共交通も、鉄道網が14路線、延べ40駅が整備されるなど、利便性の高い交通ネットワークが形成され、また、区の中心地や臨海部では、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っています。



魅力①

自然と文化に出会えるまち



- 目黒川や天王洲運河などを有し、水辺に親しめる
- 戸越公園や池田山公園などの豊かなみどりが、区民の憩いの場となっている
- 旧東海道の歴史ある街並みや天王洲のアートなまちづくりなど、文化とまちが調和している

魅力②

快適に暮らせるまち



- 鉄道網やバス路線網が充実し、バリアフリー化も進んでいる
- 商業や医療、子育て支援などの生活関連機能が、駅周辺や商店街など身近な場所に整備されている
- 区東西を結ぶ補助26号線の開通など幹線道路の整備が進み、ひとの移動に快適さをもたらしている

魅力③

時代をリードするまち

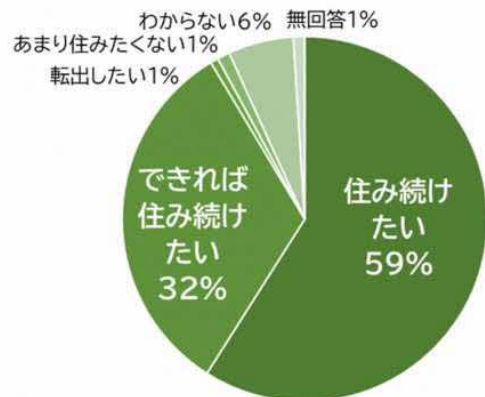


- 大崎駅周辺都市再生緊急整備地域での再開発など、時代の求めに応じた都市づくりが進んでいる
- 五反田では、クリエイティブなベンチャー・スタートアップ企業が集積している
- エネルギーの面的利用や環境配慮型ビル、都内公共施設初「Nearly ZEB」認証施設など、先駆的な環境配慮の取り組みが進められている

特性・変化① 人口と居留意向

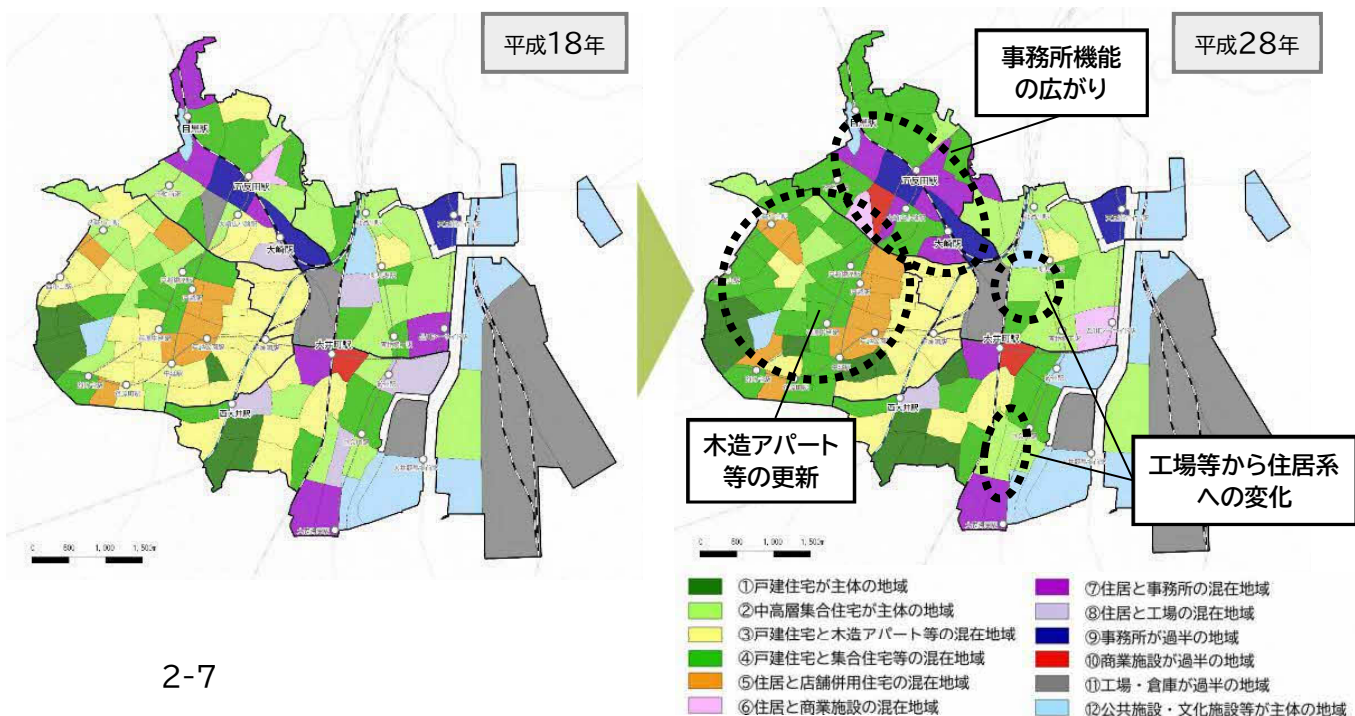
- 総人口は、2020(令和2)年で 422,795 人
- 2000(平成12)年に減少傾向が底をうち、以降、増加傾向
- 区民の「住みたい」「できれば住みたい」の割合は 91.4%で9割を超える高い結果

※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(住民基本台帳による)



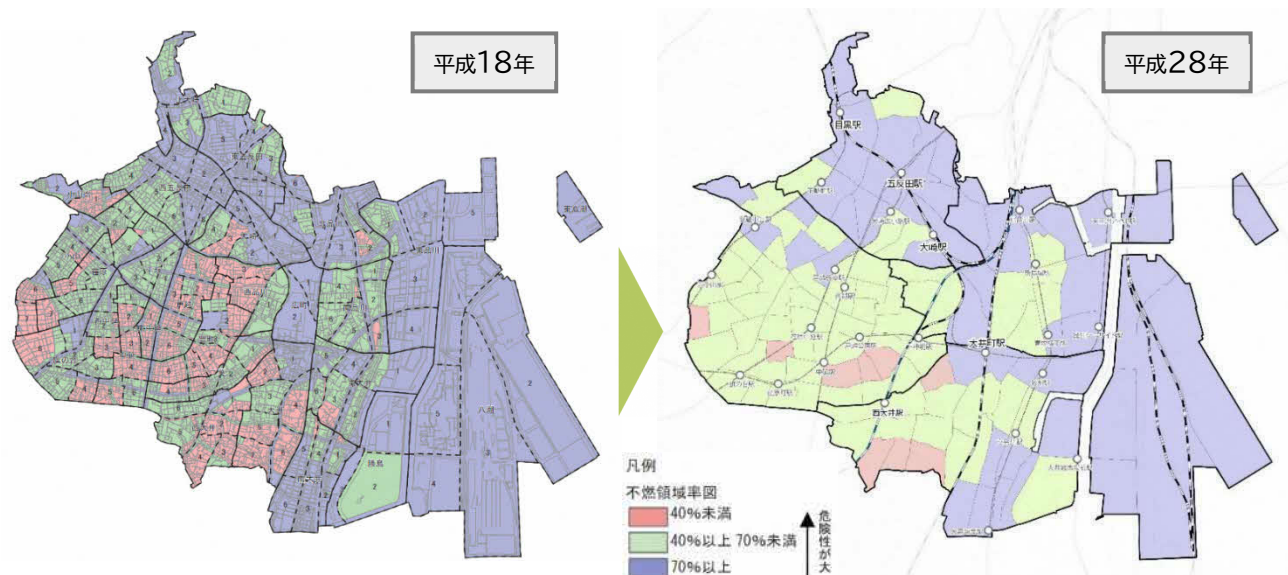
特性・変化② 土地利用

- 荏原地区において防火性の低い木造アパート等の建物更新が進展
- 大崎・五反田エリアでは、事務所機能の広がりがみられる
- 南品川、南大井などの住工混在地域で住宅主体の土地利用に変化



特性・変化③ 防災

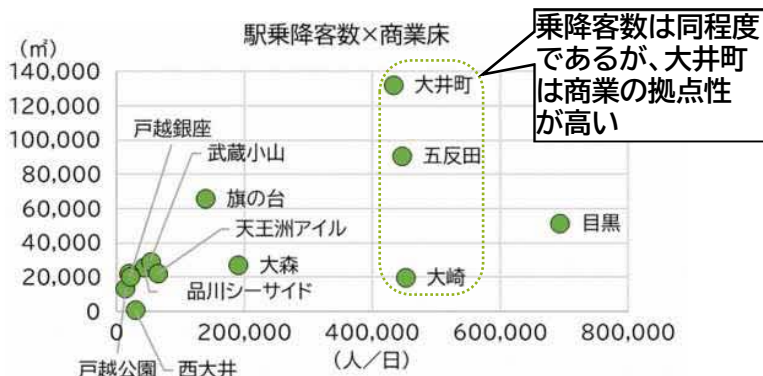
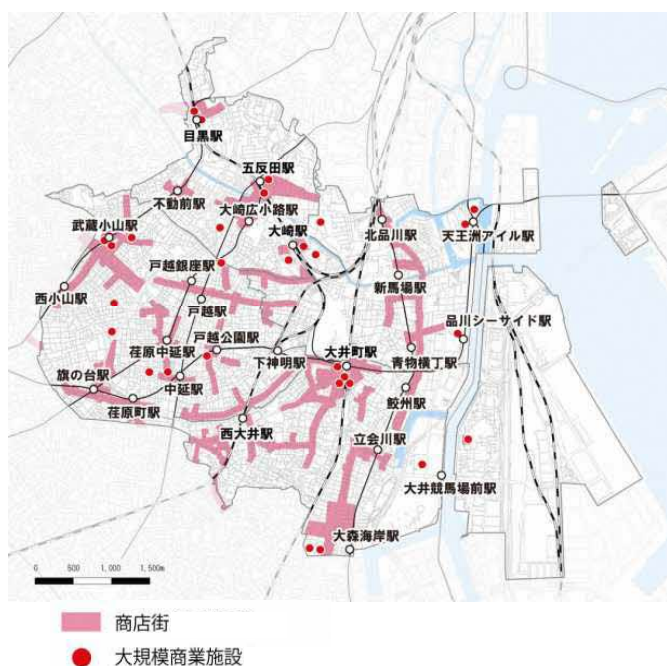
■不燃領域率※が40%未満のエリアは、10年間で減少



特性・変化④ 商店街と駅周辺の機能集積

■生活の身近な範囲に施設が立地しており、およそ100の商店街が駅周辺や駅間を結ぶ通りを中心に発展

■大井町では商業延床面積が一番多く、拠点性が高い



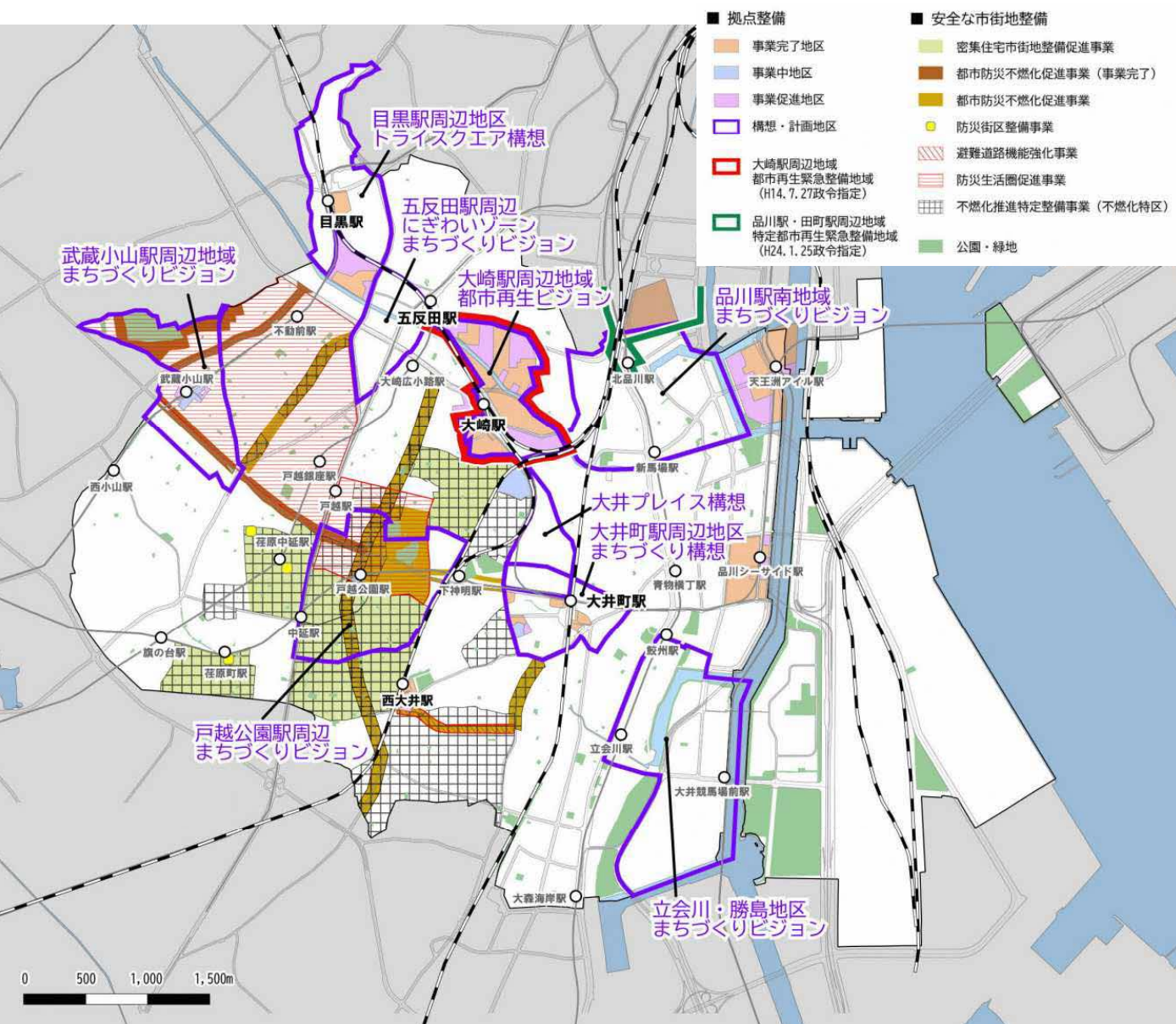
※不燃領域率：市街地の「燃えにくさ」を表す指標。建築物の不燃化や道路、公園等の空地の状況から算出し、不燃領域率が70%を超えると市街地の焼失率はほぼ0となる。

3

これまでのまちづくりの主な成果と課題

——主要駅周辺の拠点整備や
安全な市街地整備は着実に進展しています

品川区まちづくりマスタープランを策定した 2013(平成25)年以降、これまでに主要駅周辺での開発事業による拠点整備や密集住宅市街地における安全な市街地整備、また、鉄道立体交差化事業の着手や都市計画道路の開通など、将来像の実現のため様々なまちづくりの取り組みを行ってきました。



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

——五反田リパーステーションの整備



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



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



—— 一方、まちづくりの課題も残されています

これまでのまちづくり施策のうち、事業が進んでいないものや道半ばとなっているものについては、課題として残されているため、これらのまちづくりへの取り組みを加速させていきます。

- いつ起こるかわからない災害に備えた防災性のさらなる向上
- 交通の円滑化に向けた都市基盤の整備
- 多様な機能を持った水とみどりの積極的な活用
- 歴史ある景観資源を活かし守る積極的な取り組み
- 住宅レベルでの脱炭素の取り組み
- 多様なライフスタイルに対応した住環境の支援策

4

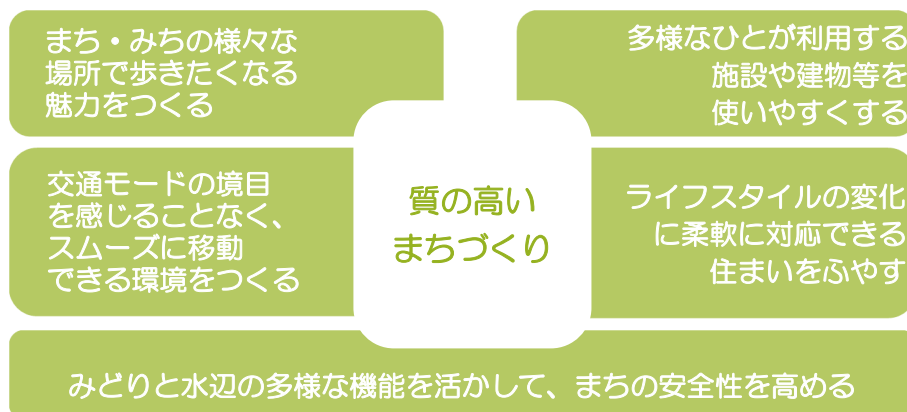
新たなまちづくりの視点

———これからの社会変化への対応の必要性

2013(平成25)年の品川区まちづくりマスタープランは、「少子化・高齢化」「地球環境問題の深刻化」「首都直下地震の切迫性」など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。

今後は、様々な社会的課題に対応しながら、中長期を見据えて、次世代の社会変化に対応できる「質の高い」まちづくりを進めていく必要があります。

改定計画では、あらゆる災害への備えや脱炭素社会の実現、新技術の活用や新型コロナ危機を経た変革、多様性を育み活かすまちづくりを新たな視点とし、土地利用と開発誘導の基本的考え方、分野別・地区別まちづくりの方針を見直しています。



あらゆる災害に
備えた社会へ

大規模災害の切迫性がさらに高まる中、激甚化・頻発化する風水害も含めた多様なリスクを想定し、平常時から備えることが重要となっています。

まちづくりの方向性

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む

脱炭素社会へ

みどり等の資源を活かし、地域特性に応じたまちづくりを通じて脱炭素社会への取り組みを進めることが求められています。

まちづくりの方向性

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り組みを展開する

技術革新で
進化する社会へ

IoT(Internet of Things)、ビッグデータ、人工知能(AI)などの技術革新の進展により、膨大なデータを分析することで、これまでになかった都市機能や空間活用などが最適化できるようになると期待されています。

まちづくりの方向性

都市活動や人流の分析を通じて、ひとによりそう空間・環境を創造していく

新型コロナ危機を
経て変革する社会へ

新型コロナウイルス感染拡大の影響が大きく広がり、三密回避やテレワークの浸透、身近な場所で過ごす時間の増加など、生活や意識に大きな変化が生まれました。今後、変化に対応したまちづくりが求められています。

まちづくりの方向性

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る

多様性を育み、
活かす社会へ

多様な背景や価値観を持ち、違いや個性が尊重された一人ひとりの能力が活かされていく社会への変革が求められています。まちでは、様々なスキルを持つひとが交流・滞在し、イノベーションを創発するような「オープンな仕事場・創造の場」が重要性を増しています。

まちづくりの方向性

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る

※IoT：(Internet of Things)コンピュータなどの情報・通信機器だけでなく、世の中に存在する様々な物体(モノ)に通信機能を持たせ、インターネットに接続したり相互に通信することにより、自動認識や自動制御、遠隔計測などを行うこと。

質の高いまちづくりのイメージ

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

まちなかの様々なスペースを
車中心から、ひと中心の空間へと
転換する

創造的な活動を展開し、多様なひとが
集い、憩い、「居心地のよい場所」
となるようにデザインしていくことで、
まちの魅力が育まれていく



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

交通モードが多様化し、一人ひとりの特性や
ニーズにあわせて選択することで、
おでかけの自由度や快適性、利便性が高まっていく

こうした移動環境の進化にあわせて、
鉄道・バス・タクシーや新たな交通モードなどが
スムーズに乗り換えられるよう、
駅前広場や道路空間(歩車道)などの再編が進んでいく



身近なオープンスペースを創造的に 活用

普段暮らしているまちの「ちょっとした」
公共空間(スペース)を、居心地がよく
愛着ある居場所(プレイス)に変えていく

自宅や職場・学校などとは違う、
第三の居場所(サードプレイス)は、
義務や必要性に縛られず、自分らしい時間
の過ごし方をできる場所となる



まちづくりマスタープランと SDGs※(持続可能な開発目標)



品川区まちづくりマスタープランに掲げる各施策を推進することは、SDGs17の目標(ゴール)のうち、全ての達成に資するものですが、特に「11. 住み続けられるまちづくりを」の達成に資するものです。

※SDGs : (Sustainable Development Goals)2030(令和12)年を年限として、2015(平成27)年9月の国連サミットで採択された国際目標

コラム 都市生活を豊かにする技術革新の進展に対応したまちづくり

情報通信技術(ICT)の進展とともに、あらゆるもの・サービスが情報でつながるIoTが広まったことによって、私たちの生活はより豊かで便利になってきています。その中でひとの動きや生活・活動に関する膨大なデータ(ビッグデータ)が蓄積され、AI技術によるモニタリングや分析等の技術により、様々な都市活動やひとの動きが可視化され、効率的で実情・ニーズにあった最適な公共空間の配置・デザインや社会サービスの充実が進んでいくと言われています。今後のまちづくりにおいても、技術革新とともに生まれる様々な社会サービスや人々の行動・ニーズの変化にあわせて、都市空間を柔軟に、機動的に再編・活用していくことが求められます。

(IoT や AI などの技術革新が支える都市生活の例)

自動運転

(写真)
自動運転バス

シェアリング

(写真)
車や自転車等の共有

子どもの見守り

(写真)
IC タグ+センサーによる通学の見守り

創エネルギーと利用の最適化

(写真)
創エネと熱融通、ピークオフ

第 3 章

目指すまちのすがた

- 1 目指すべき都市像
- 2 将来都市構造
- 3 土地利用と開発誘導の基本的な考え方

1

目指すべき都市像

「品川区基本構想に掲げる都市像」を引き続き目指すべき都市像として掲げます。

輝く笑顔 住み続けたいまち しながわ

品川区まちづくりマスタープランは、品川区長期基本計画に掲げる視点と政策分野との整合を図りながら、目指す都市像の実現に向け、都市計画・まちづくりの側面から取り組みを展開します。

品川区基本構想

都市像の実現

品川区長期基本計画



整合

まちづくりマスタープラン

個別計画

地域
防災
計画

水と
みどりの
基本
計画

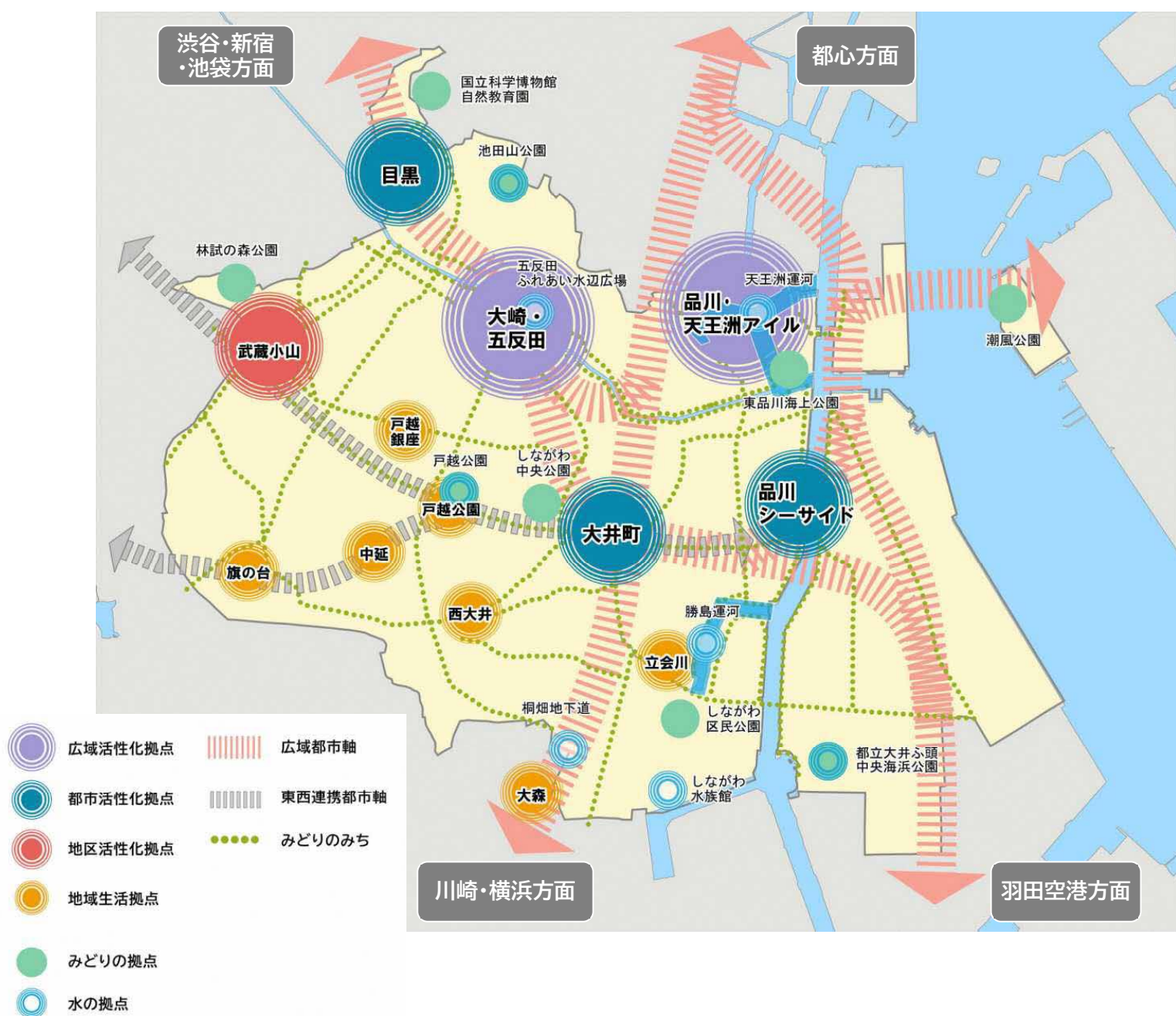
景
観
計
画

バ
リ
ア
フ
リ
ー
計
画

など

将来都市構造

鉄道・道路網の高い利便性や、臨海部を擁する立地特性、主要な駅周辺の拠点性を勘案し、都市空間の機能及び質の向上、連携を目指し、区の活発な都市活動を担う「拠点」とその機能を有機的に結ぶ「都市軸」を基本とする都市構造を位置付けます。



拠点：広域活性化拠点



大崎駅・五反田駅周辺

目黒川を軸とした快適な都市環境のなかで、多様なひと、もの、情報が活発に行き交う活力ある拠点の形成

- 大崎駅周辺の計画的な土地利用転換や高度利用等により、業務・商業・居住・文化・研究開発機能を核とした東京のものづくりをリードする拠点を形成
- 五反田駅周辺のIT・ベンチャー・スタートアップ企業の集積を含む業務・商業機能と大崎駅周辺との適切な役割分担・連携
- 目黒川の水辺を活かしたみどり豊かなオープンスペースの創出・活用と「風の道」の確保等、環境にも配慮したまちづくり



品川駅・天王洲アイランド駅周辺

国内外から多様なひとが訪れ、働き、楽しみ、憩い、暮らす拠点性と文化性を兼ね備えた国際交流都市としての拠点形成

- 国内外の来街者を迎え入れる品川駅の南の玄関口として、開発区域が相互に連携し、様々な交流とイノベーションが生まれ続ける拠点形成
- 国際的な企業立地の誘導、旧東海道品川宿や品川浦の歴史的資源等、地域特性を活かした商業・観光・宿泊・交流・文化等の多様な機能の導入・強化
- 運河一体となった緑化やライトアップ、アートの展開など、魅力とうるおい、回遊性のある質の高い水辺空間の形成

拠点：都市活性化拠点



大井町駅周辺

区を中心核として業務・商業の拠点性を備え、文化的な生活のステージとして、人々が集い、楽しく安全に暮らす拠点の形成

- 区庁舎再編を契機とした生活サービス・交流・公共公益機能・文化芸術機能等の都市機能集積を誘導
- 街区単位の建物共同化や土地利用転換による機能更新
- 商業、業務、居住、宿泊、飲食等の機能集積による多様性と賑わいのあるまちづくりの展開



目黒駅周辺

鉄道の乗換で多くのひとが行き交う交通結節点として、にぎわいと魅力のある拠点の形成

- 駅前のにぎわいと魅力を創出する商業、業務、居住機能の整備
- 来街者や区民に開かれたオープンスペースの確保



品川シーサイド駅周辺

品川・天王洲アイルと羽田空港の中間に位置する立地の優位性を活かして、臨海部と内陸部を結ぶ拠点の形成

- 高層建築物と広場空間が一体となった臨海部のにぎわい空間の形成
- 水辺の環境を活かして、バランスのとれた住宅、商業、業務機能の強化、集積を誘導

拠点：地区活性化拠点



武蔵小山駅周辺

にぎわいと回遊性のある区の西の玄関口に相応しい複合市街地の形成

- 駅前から続くアーケードを持つ商店街の魅力・活力の維持
- 敷地の共同化や道路の付替え等、街区の再編によるまちづくりの推進
- 土地の計画的かつ合理的な高度利用や機能更新
- 商業、居住、生活支援、文化、コミュニティ等の都市機能の強化、更新、集積の誘導と防災性の向上

拠点：地域生活拠点



西大井駅周辺・旗の台駅周辺・中延駅周辺・戸越銀座駅周辺・戸越公園駅周辺・立会川駅周辺・大森駅周辺

日常の生活圏の中心として、区民の暮らしを支える機能が充実した身近な拠点の形成

- より身近な生活圏として日常の買い物のほか、働き方の多様化に対応したワークスペース、生活サービス機能、地域コミュニティ機能の充実
- 快適な歩行者空間の整備
- 老朽建築物の建替え促進と狭あい道路の拡幅整備による防災性の向上
- 地域資源を生かし、個性やポテンシャルを有する地域を形成



都市軸：広域都市軸

品川区は、都心方面および渋谷・新宿・池袋方面、臨海部方面から、川崎・横浜方面、羽田空港方面を結ぶ首都圏の広域的な交通の結節点となっています。この具体的な都市基盤として、以下の3つの軸線を広域都市軸として位置付け、このような広域性と地理的特徴を意識したまちづくりを進めていきます。

■都心方面 ～ 大井町 ～ 川崎・横浜、羽田空港方面

●軸となる都市基盤

JR京浜東北線、京急線、
羽田空港アクセス線(東山手ルート)、第一京浜 など

■池袋・新宿・渋谷方面 ～ 目黒・五反田・大崎・大井町 ～ 羽田空港方面

●軸となる都市基盤

JR山手線、りんかい線、羽田空港アクセス線(西山手ルート)、
環状6号線、補助163号線 など

■臨海部方面 ～ 八潮 ～ 羽田空港方面

●軸となる都市基盤

羽田空港アクセス線(臨海部ルート)、国道357号 など



都市軸：東西連携都市軸

区東西の活発な交流を支えるとともに、防災性の向上にも寄与する軸線を東西連携都市軸として位置付け、都と連携して補助26号線の整備促進や沿道・沿線の耐震化・不燃化、延焼遮断帯の形成、戸越公園駅周辺の踏切解消等を進めていきます。

■品川シーサイド ～ 大井町 ～ 武蔵小山・旗の台

●軸となる都市基盤

東急大井町線、補助26号線 など

水とみどりのネットワーク



■みどりの拠点

まとまりあるみどりを有する大規模な公園・緑地において、環境保全、景観、歴史・文化、観光・交流、レクリエーション、防災など多様な機能を発揮します。

■水の拠点

目黒川や運河沿いの水辺に憩える親水空間とともに船着場などが整備され、平常時の賑わいや災害時の活用が想定される場所において、多様な機能を発揮します。

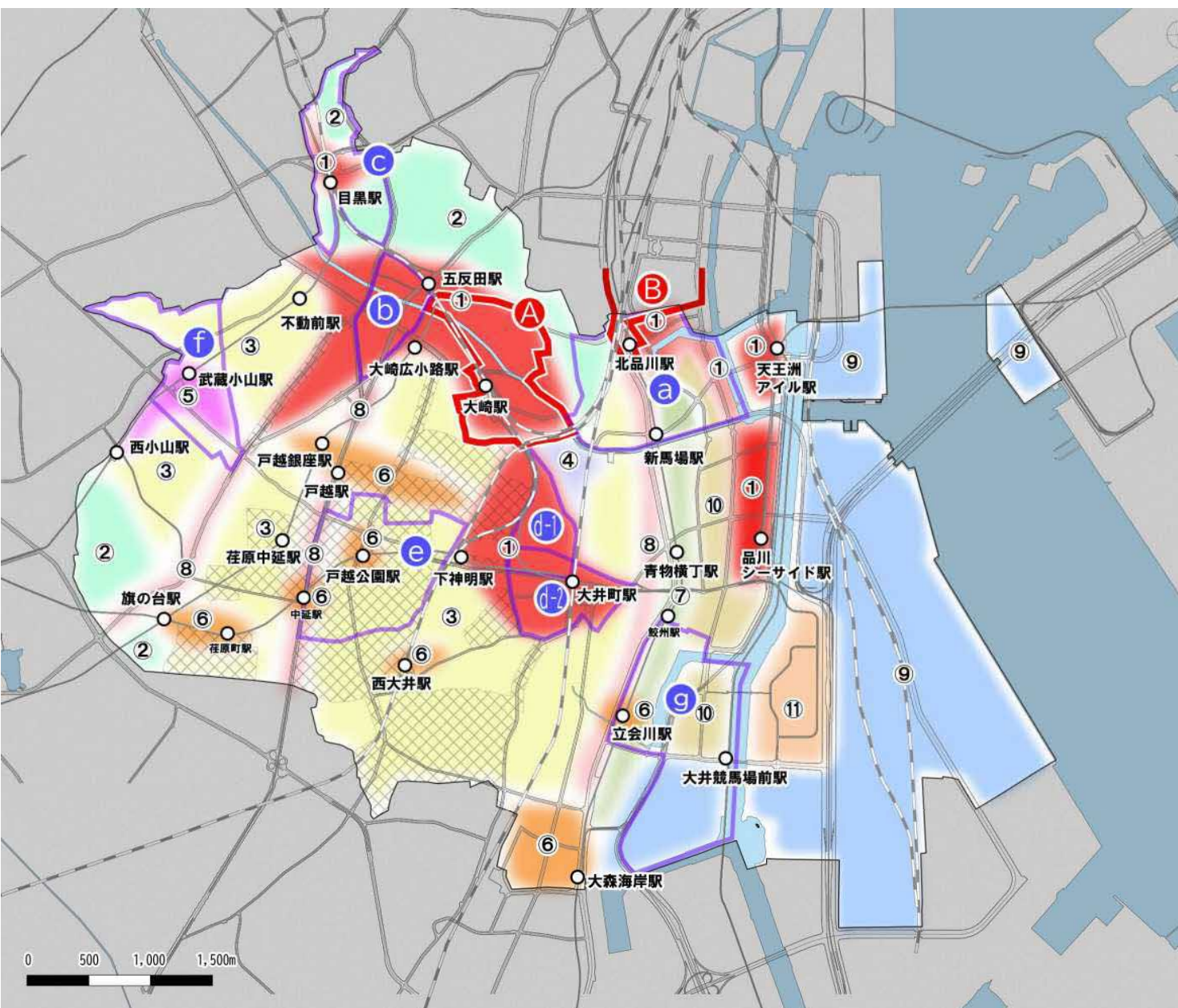
■みどりのみち

みどりの拠点を結ぶ幹線道路のみどりや緑道を、みどりのみちとして位置づけ、環境保全、防災、景観、レクリエーション等の機能の充実を図ることで、区内の水とみどりのネットワークの充実を目指します。

3

土地利用と開発誘導の基本的な考え方

——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



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)

(1) 地域それぞれの特性を活かした良好な住環境と地域活力を育む

地域の日常のにぎわい・活力を創造する拠点では、業務・商業・居住・交流・宿泊等の都市機能の集積とともに脱炭素を指向する開発の誘導等を通じて、自立分散型エネルギーの導入など、大規模災害時の継続性や帰宅困難者等の安全を確保し、地域の防災性向上にも貢献していくことを目指します。

また、周辺のまちの歴史・文化資源や水辺、散策路等とオープンスペースが協調的な配置・デザイン等でつながり、居心地のよい場所、魅力ある活動の場となるなど、拠点の建築・開発等と周辺地域の魅力の相乗効果が生まれるよう誘導していきます。

①	広域・都市活性化拠点ゾーン	●業務、商業、居住、文化、ひと中心の創造的な空間、交流機能等を導入・強化 ●都市基盤施設の整備、再編と再開発等を一体的に推進 ●環境に配慮した高次な拠点市街地を形成 ●IoT やAI、ビッグデータなどの先進的技術を活用(先導的な社会実装)
②	ゆとりある戸建て住宅ゾーン	●ゆとりある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ある住宅地として保全・育成 ●良好な住環境を維持しつつ、地区の更新を誘導
③	密集市街地改善ゾーン	●災害に強く安全な市街地の形成 ●建築物の耐震化・不燃化、道路整備を推進 ●住宅・工場の調和を誘導 ●世代を超えて住み継がれる良質な住宅の供給・促進と都市空間の創出
④	都市型工業ゾーン	●研究開発施設等、産業、工場機能の集約・高度化を促進し、地区の更新と活性化を図る
⑤	地区活性化拠点ゾーン	●区の西側ののにぎわいの中心として、連続性、回遊性を備えた魅力ある都市空間を形成 ●都市基盤の状況に応じた高度利用で商店街を活性化し、新たな都市機能を付加
⑥	地域生活拠点ゾーン	●にぎわいのある便利で快適に歩いて暮らせる市街地の形成 ●地域生活やコミュニティを支える機能を集積 ●シェアオフィスやサテライトオフィス等の職住融合の機能を育成
⑦	東海道歴史街並み誘導ゾーン	●継承された歴史あるまちの風情や伝統を活かした個性ある街並み景観を形成 ●商店街や住宅を中心とした魅力のにぎわいのある複合市街地の形成 ●居心地がよく歩きたくなるまちなかの空間を創出
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を確保 ●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 ●幹線道路沿道にふさわしい業務施設や都市型の多様な住宅立地等を誘導
⑨	臨海部有効活用ゾーン	●広域的な港湾物流機能を維持 ●海上からの観光資源としての活用、景観にも配慮した京浜運河水際線の整備促進 ●先端技術を活用した交通モードの検証 ●羽田空港アクセス線新駅の誘致や拠点形成の可能性を検討
⑩	産業・環境調和ゾーン	●土地利用転換の機会を捉え、オープンスペースやみどりを創出 ●うるおいとやすらぎある親水空間を整備 ●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	●良好な住環境を維持しつつ、生活支援機能を中心とした商業、交流、福祉、スポーツ施設等、地域活性化に資する土地利用を誘導 ●バランスの取れた定住人口構成に向けた施策を推進

(2) 開発による効果的な地域貢献で、質の高い都市空間を創出

開発を契機にして、周辺のまちの改善にもつながるよう、まちづくりを展開します。

- 備蓄倉庫や帰宅困難者支援施設など、地域の防災性向上に資する整備を誘導
- すべてのひとの使いやすさに配慮した建築物や歩行空間を誘導
- 地域と調和し、環境に配慮した街区整備と建築物を誘導
- 地域の魅力や個性を発揮する文化・交流施設、質の高いオープンスペースの創出を誘導

(3) 重点的な課題解決や魅力創造の推進

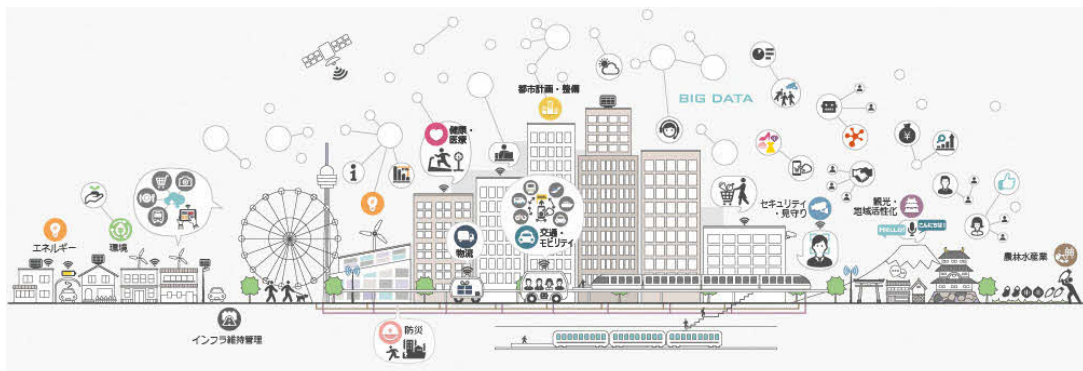
地域で定めた構想・ビジョンの実現や市街地改善の課題解決に向けて、合意形成を図りながら、具体の取り組みを強力に推進します。

- 構想・ビジョン等策定区域における地域特性に応じたまちづくりの機運醸成と取り組みの具体化・推進
- 密集市街地改善ゾーンのなかでも、重点的に市街地改善が必要なエリアの取り組みを推進

コラム 膨大な都市の情報とその分析による社会サービスと都市の進化

IoT(Internet of Things)、ロボット、人工知能(AI)、ビッグデータなどの先進的技術の活用で、一人ひとりのニーズに寄り添い、きめ細かく対応し、都市・社会の課題解決や機能・サービスを効率化・高度化・最適化していくスマートシティの取り組みが全国各地で進んでいます。

交通、エネルギー、行政、医療など、様々な都市機能や都市空間、暮らしを支えるサービスに新技術を導入し、持続可能で人間中心、機動的なまちづくりを進めるデジタルトランスフォーメーション(DX)の推進とともに、現実の社会で実装するための都市空間の創出・再編・活用が求められています。



出典:スマートシティ官民連携プラットフォーム (国土交通省 HP)

第 4 章

分野別まちづくり方針

- 0 6つの分野のまちづくりと連携
- 1 防災・復興
- 2 都市基盤
- 3 水とみどり
- 4 都市景観
- 5 環境・エネルギー
- 6 都市生活と住まい

0

6つの分野のまちづくりと連携

品川区が目指すまちのすがたを実現するため、将来都市構造と土地利用と開発誘導の基本的な考え方を踏まえつつ、6つの分野のまちづくりの方針を定めます。

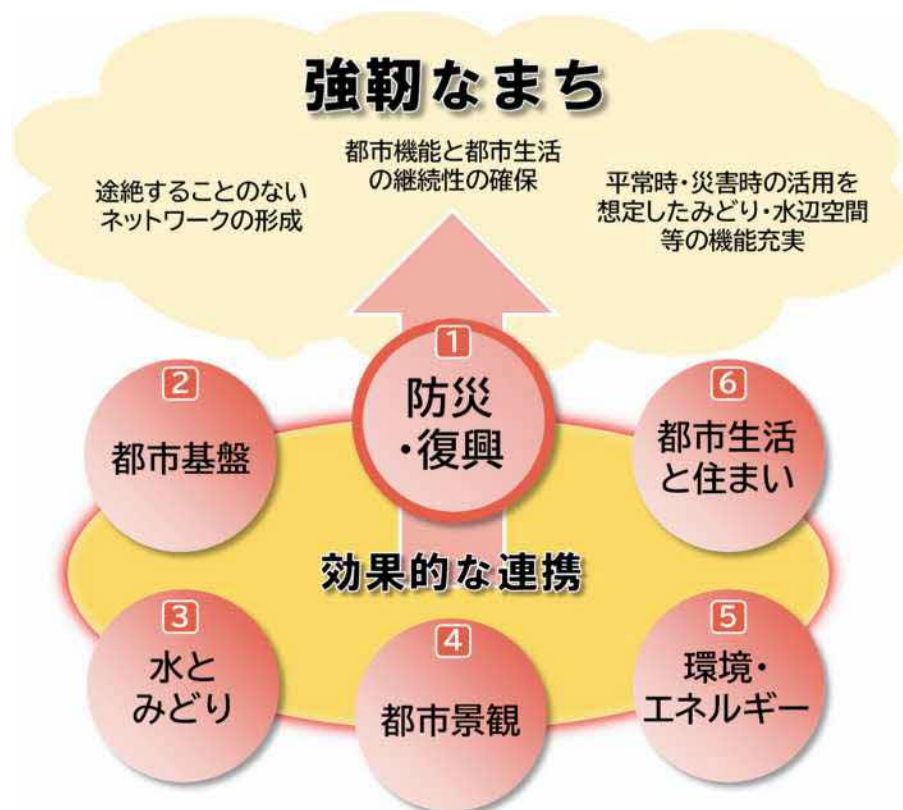
——6つの分野が連携し、「強靱なまち」につながる取り組みを重視して、まちづくりを展開します

東日本大震災直後の2013(平成25)年に策定した品川区まちづくりマスタープランは、「防災まちづくり」を最も強力に打ち出した計画とし、取り組みを進めてきました。

近年、首都直下地震などの切迫性がさらに高まり、自然災害の頻発化・激甚化が顕著になっており、国・東京都・品川区のそれぞれが国土強靱化の取り組みに注力しています。

こうした背景から、品川区は、長期基本計画において「安全」を重要な政策分野のひとつに位置付けており、区民アンケートでも、防災に関する取り組みを求める回答の割合が高くなっています。

そのため今後の10年間では、「防災・復興」分野を軸にしながら、6分野が連携した取り組みを「強靱なまち」につなげていくこと重視して、まちづくりを展開していきます。



「強靱なまち」につながるまちづくり

大規模自然災害が起こっても、人命の保護が最大限図られる
社会の重要な機能が致命的な障害を受けずに維持される
被害を最小化し、迅速に復旧復興が進む

大規模災害に備えた
分野連携のイメージ

都市機能と 都市生活の 継続性の確保

●土地利用と開発誘導

地域の防災性向上に資する開発の地域貢献の誘導
(備蓄倉庫、非常電源、一時退避スペース等)

①防災・復興

避難所機能や設備の充実、高層マンションにおける在宅避難の実現
帰宅困難者の受入れ体制づくり

⑤環境・エネルギー

自立分散型エネルギーの確保と街区間のエネルギーマネジメント
公共施設等における再生可能エネルギー・蓄電池等の導入

途絶する ことのない ネットワーク の形成

①防災・復興

供給処理施設、道路・橋梁等の耐震化・長寿命化

②都市基盤

骨格となる都市計画道路ネットワークの形成
ICTを活用したライフラインや道路・橋梁のメンテナンス

③水とみどり

物資・輸送ネットワークの多様化(舟運)

平常時・災害時の 活用を想定した みどり・水辺空間等 の機能充実

①防災・復興

防災広場の整備・適正配置
都市公園や防災広場等の防災機能向上
災害時の緊急輸送手段として活用できる拠点の確保(目黒川・運河等)

③水とみどり

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の形成
まちなかの身近なみどりの充実
水辺の拠点としての船着場等のにぎわい創出
(水上タクシー・観光船等の舟運)

コラム 激甚化・頻発化する災害

近年、全国で毎年のように、水害・土砂災害、地震・津波等の自然災害が発生しています。観測史上最大の降水量やゲリラ豪雨、線状降水帯など、従来見られなかった雨の降り方で大きな被害が発生することが多くなっています。

東日本大震災 ●



東日本大震災(出典:国土交通省 HP)

熊本地震 ●



熊本地震(出典:国土交通省 HP)

大阪府北部地震、北海道胆振東部地震 ●



大阪府北部地震
(提供:国土交通省近畿地方整備局)



東日本台風(出典:国土交通省 HP)

2011

2014

●広島市豪雨土砂災害



広島市豪雨土砂災害(出典:国土交通省 HP)

2015

●関東・東北豪雨



関東・東北豪雨(出典:国土交通省 HP)

2016

2018

●平成 30 年7月豪雨



平成30年7月豪雨(出典:国土交通省 HP)

2019

●房総半島台風

●東日本台風

2020

●令和 2 年7月豪雨



令和2年7月豪雨(出典:国土交通省 HP)

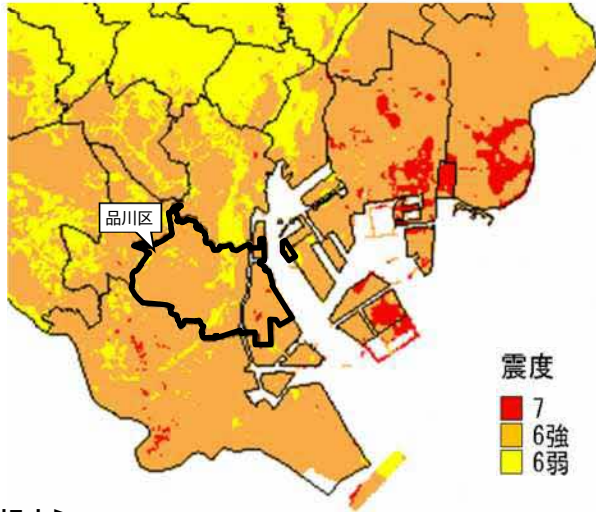
2022

コラム 首都直下地震発生時の震度分布と被害想定

2022(令和4)年5月に、「東京都の新たな被害想定」として、首都直下地震等による東京の被害想定が公表されました。

都内で最大規模の被害が想定される都心南部直下地震(M7.3)が発生した場合、区部の約6割で震度6強が想定されており、品川区においても、大半の区域が震度6強と想定されており、八潮地区の一部では震度7となることが想定されています。

〔品川区及び周辺区、臨海部の進捗分布〕



〔首都直下地震等による品川区の被害想定〕

■死者

288 人
(779人)

■負傷者

4,492 人
(8,016人)

■避難者

131,126 人
(184,510人)

■建物被害

※火災による焼失を除く

■ライフライン被害

全壊 **2,892** 棟
(5,281棟)
半壊 **6,038** 棟
(10,912棟)

上水道(断水率) **30.2** %
(46.2%)

電力(停電率) **21.3** %
(47.4%)

出典：(上段) 令和 4 年 5 月東京都発表「首都直下地震等による東京の被害想定」(冬、夕方、風速 8 m/s)
(下段) 平成 24 年 4 月東京都発表「首都直下地震等による東京の被害想定」(冬、夕方、風速 8 m/s)

区民の声 災害からの安全・安心への取り組みの必要性

お住まいの地域に今後必要なこととして、「災害からの安全・安心」が突出して多くなっています。

回答率の高い上位5項目

災害からの安全・安心	59.5%
静かで落ち着いた住環境	40.1%
みどり豊かな環境の創造	21.3%
産業と生活する場の調和	15.4%
すべてのひとにやさしいまちづくりの推進	15.0%

「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」(令和3年7月実施、回答数709)より

1

防災・復興

(1)まちづくりの主な成果

建物の不燃化や耐震化、細街路の拡幅や防災広場の整備など、木造住宅密集地域の防災まちづくりが進展するとともに、河川・下水道の貯留施設整備など、水害の軽減に向けた取り組みが進んでいます。

■建築物等への除却助成
(不燃化、耐震化)

1,977 戸
(平成23年度～令和2年度)

■建築物の建て替え助成(不燃化、耐震化)

706 戸
(昭和63年度～令和2年度)



■細街路の拡幅整備

2,434 箇所
(平成25年度～令和2年度)

■防災広場の整備

5 箇所
(平成25年度～令和2年度)



■ブロック塀の除却・新設助成

74 件
(平成30年度～令和2年度)

■河川・下水道の貯留施設整備

8 箇所 **262,700** m³
(平成4年度～令和2年度)

■雨水浸透施設の整備

134,225 m³
(～令和2年度)

(2)今後の課題

- いつ起こるかわからない大規模災害に備えた、より重点的な事業の推進
- 自然環境が持つ防災・減災機能の活用
- 震災復興に備えた事前の取り組みの推進

(3)まちづくり目標

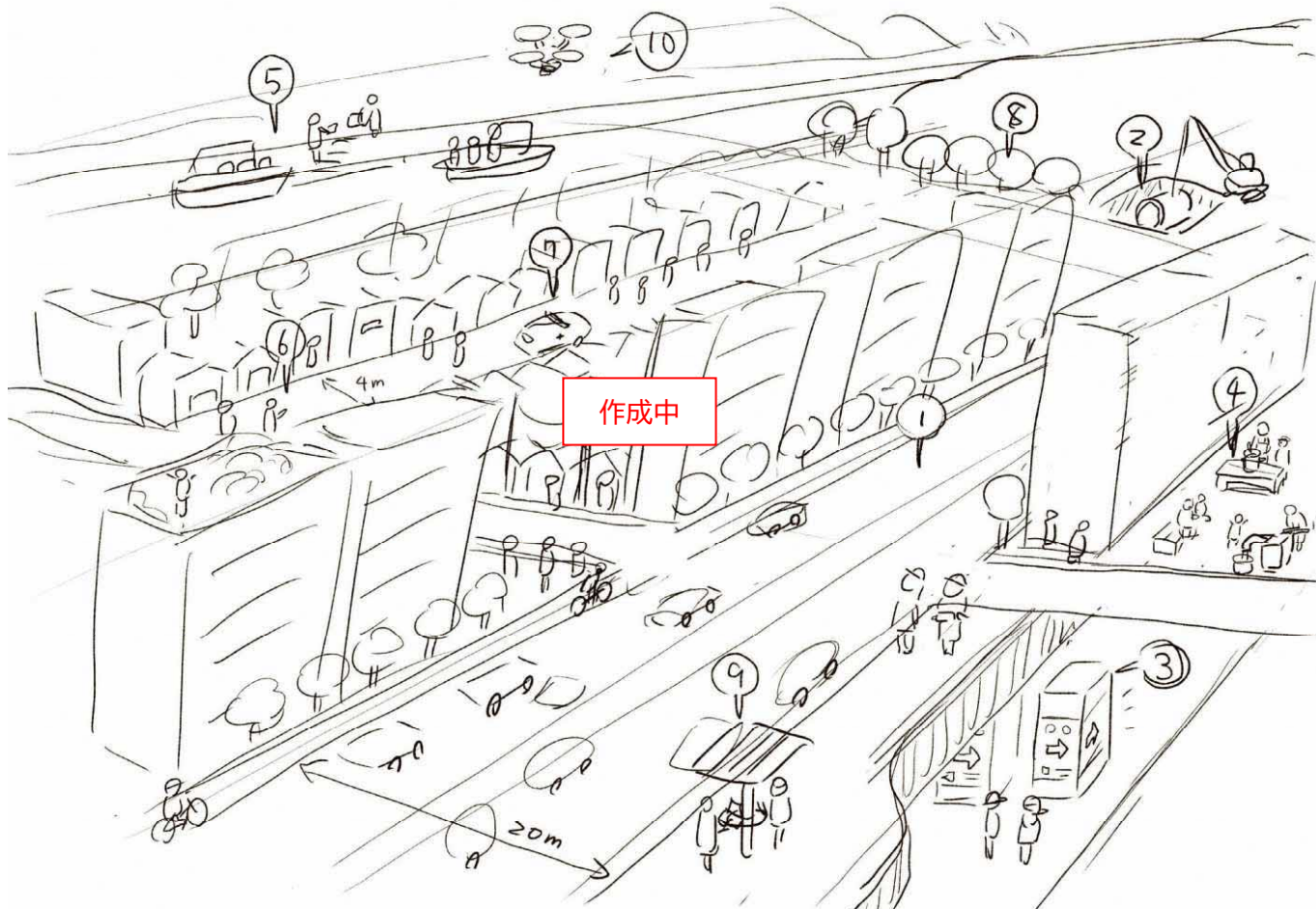
様々なリスクに しなやかに対応できるまち

建物の建替えやオープンスペースの確保などによる木造住宅密集地域の防災性向上・不燃化促進を図るとともに、首都直下地震や延焼、水害、災害時の停電など、様々なリスクを想定し、被害を最小限にして迅速に回復する「強さとしなやかさ」を備えたまちを目指します。

また、地域の多様なひとの力を活かした共助の活動や円滑な避難行動ができるまち、コミュニティの形成を目指します。

これからのまちづくりのポイント

- 都市機能と生活が継続するまちの実現
- 防災性向上に資するインフラストックの活用
- 迅速な復旧・復興に向けた先端技術の活用



- ①都市計画道路の整備と延焼遮断帯の形成
- ②浸水被害の防止に寄与する下水道施設
- ③デジタルを活用した災害時の避難誘導
- ④ポケットパーク等の防災設備の充実
- ⑤災害時に活用できる舟運・物資輸送基地としての船着場

- ⑥電柱がなくなり安全で歩きやすい地域の道路
- ⑦拡幅整備がされた生活道路や避難所周辺道路
- ⑧みどりが持つ防災・減災機能
- ⑨自立分散エネルギーによる非常電源の確保
- ⑩ドローンを活用した災害状況の把握

(4)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



- 耐震診断や老朽木造住宅の耐震改修工事費等の助成により耐震化を促進するとともに、地震による倒壊の恐れがあると診断された建物に対しては、重点的に除却費用等の助成を行います。
- 不燃化特区制度等の活用によって、都と連携して建築物の不燃化を積極的に進めていくとともに、地域危険度が高い地区では、東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制区域の指定を進めます。
- 木造住宅密集地域を通る都市計画道路については、都が進める特定整備路線の整備を促進するとともに、沿道の不燃化により延焼遮断帯の形成を進めていきます。

②災害時も機能する道路空間を確保する



- 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化・不燃化により、災害時における骨格的な道路ネットワークの機能を確保します。
- 鉄道の連続立体交差化・踏切解消や橋梁の長寿命化・耐震化により、災害時にも地域をつなぐ道路ネットワークを確保します。
- AI やスマートフォンなどの技術を活用した日常的な社会インフラの点検を推進し、安全な避難空間の確保を図ります。
- 幅4m未満の道路(細街路)について、細街路拡幅整備事業等の活用により、拡幅整備を積極的に進めていきます。
- 道路沿いのブロック塀の倒壊による危険を低減させるため、助成制度を活用して除却を推進していきます。
- 電柱の倒壊による道路閉塞を防ぐため、無電柱化を進めていきます。
- 屋外広告物の落下や倒壊等による道路閉塞を防ぐため、適正な設置と管理を指導します。
- 建物の倒壊による道路閉塞や延焼の拡大を防ぐため、空き家の適正な維持管理を働きかけます。

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

- うるおいややすらぎとともに減災効果など、自然環境が有する多様な機能を積極的に活用し、グリーンインフラに関する取り組みを進めていきます。
- 地域の防災性の向上を図るとともに、住環境の向上を図るため、密集住宅市街地整備促進事業等による防災広場の整備や適正配置を進めていきます。
- 既存の都市公園や防災広場等の防災機能の向上を図るため、マンホールトイレやかまどベンチの設置などを進めていきます。
- 目黒川や天王洲運河等は、身近な水辺空間として平常時の区有船着場の活用を進めるとともに、災害時にも緊急輸送手段として活用できる拠点として確保します。



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

- あらゆる人々が避難所生活を少しでも安全に安心して過ごせるよう、新型コロナウイルス感染症への対応等、避難所機能や設備の充実を図ります。
- 避難所となる施設では、災害時における飲用水とトイレの水洗化を確保します。
- 民間の再開発などが実施される際には、備蓄倉庫などの設置を事業者との協働により進めていきます。
- 高層マンションにおける在宅避難の実現など、減災に向けた啓発活動を進めていきます。
- 徒歩帰宅者の発生抑制や帰宅困難者の受入れ体制づくりを地域の関係団体や民間マンション、事業者との協働により進めていきます。
- 公共交通機関が利用できない災害時には、区職員の参集や緊急点検活動等に自転車の有効活用を進めていきます。
- がけや擁壁が崩れることによる住宅の損傷や道路の閉塞などを防ぐため、改修工事費の助成を行います。



⑤浸水被害を最小限に抑える対策を充実する

- 都と協力して下水道施設の整備を進め、浸水被害の防止・軽減を図ります。
- 雨水浸透と雨水利用を促進し、大雨時の下水道管への負荷の軽減を図ります。
- 高潮および津波からの被害を軽減するため、都と連携して未整備の護岸や樋門等の整備を進めていきます。
- 洪水や高潮などの水害に対応する避難空間の確保を図ります。
- 区民の高潮・津波に対する防災意識を醸成するため、標高図や海拔標示板による啓発を行います。





具体的な取り組みを
展開するための
個別計画

品川区強靱化計画
品川区耐震改修促進計画
品川区無電柱化推進計画
品川区地域防災計画

⑥復旧・復興へ機動的に対応できる体制をつくる

- 災害時の事業継続性の確保を図るとともに、住宅における災害時の非常用電源を確保するため、自立分散型エネルギーの導入を促進します。
- 被災後に早期に、より良い復興を実現するために、災害が発生する前に、区民とのまち歩きや地図づくり体験を通じて、復興後のまちのイメージを共有します。
- 復興に向けた迅速な対応をとれるようにするため、震災復興マニュアルや都市復興マニュアルの適切な見直しを行います。
- 行政職員を対象とした都市復興模擬訓練に継続的に参加し、職員の復興に対する対応力の向上を図ります。
- 災害時の復旧・復興を迅速かつ円滑に進めるため、計画的な地籍調査の実施や3D都市モデルによるインフラ情報の蓄積など、可視化・活用のしくみを構築していきます。
- ドローン等を活用した発災時の被害、人の移動・滞留等の情報の可視化など、迅速な避難・救援を誘導するための情報伝達の体制について検討していきます。



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。



凡例

- 骨格防災軸
- 主要延焼遮断帯
- 一般延焼遮断帯
- 「東京都防災都市づくり推進計画」

特定整備路線

都市計画道路の整備

- 都市計画道路(完成)
- 都市計画道路(概成)
- 都市計画道路(事業中)
- 都市計画道路(未着手)

- 高度に集積した拠点機能の継続性の確保
- 広域活性化拠点
- 都市活性化拠点

- 安全な市街地整備の推進
- 密集住宅市街地整備促進事業
- 防災街区整備事業
- 都市防災不燃化促進事業
- 避難道路機能強化事業
- 防災生活圏促進事業
- 不燃化推進特定整備事業(不燃化特区)

- 新たな防火規制区域における建築物の耐火性能の強化

- 公園・緑地



2

都市基盤

(1)まちづくりの主な成果

中央環状品川線や補助26号線が開通し、放射2号線などの事業着手など、都市計画道路の整備が進んでいます。

また、鉄道駅および周辺や生活道路のバリアフリー化など安全な歩行空間の整備や細街路の拡幅等の道路空間の整備も着実に進展しています。



補助26号線の開通



細街路の拡幅



可動式ホーム柵の設置



バリアフリー化された道路

(2)今後の課題

- さらなる交通の円滑化、防災性の向上に向けた整備の推進
- 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
- 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

※細街路：建築基準法第42条第2項に規定する道路で、幅員が4メートルに満たない狭い生活道路などのこと。

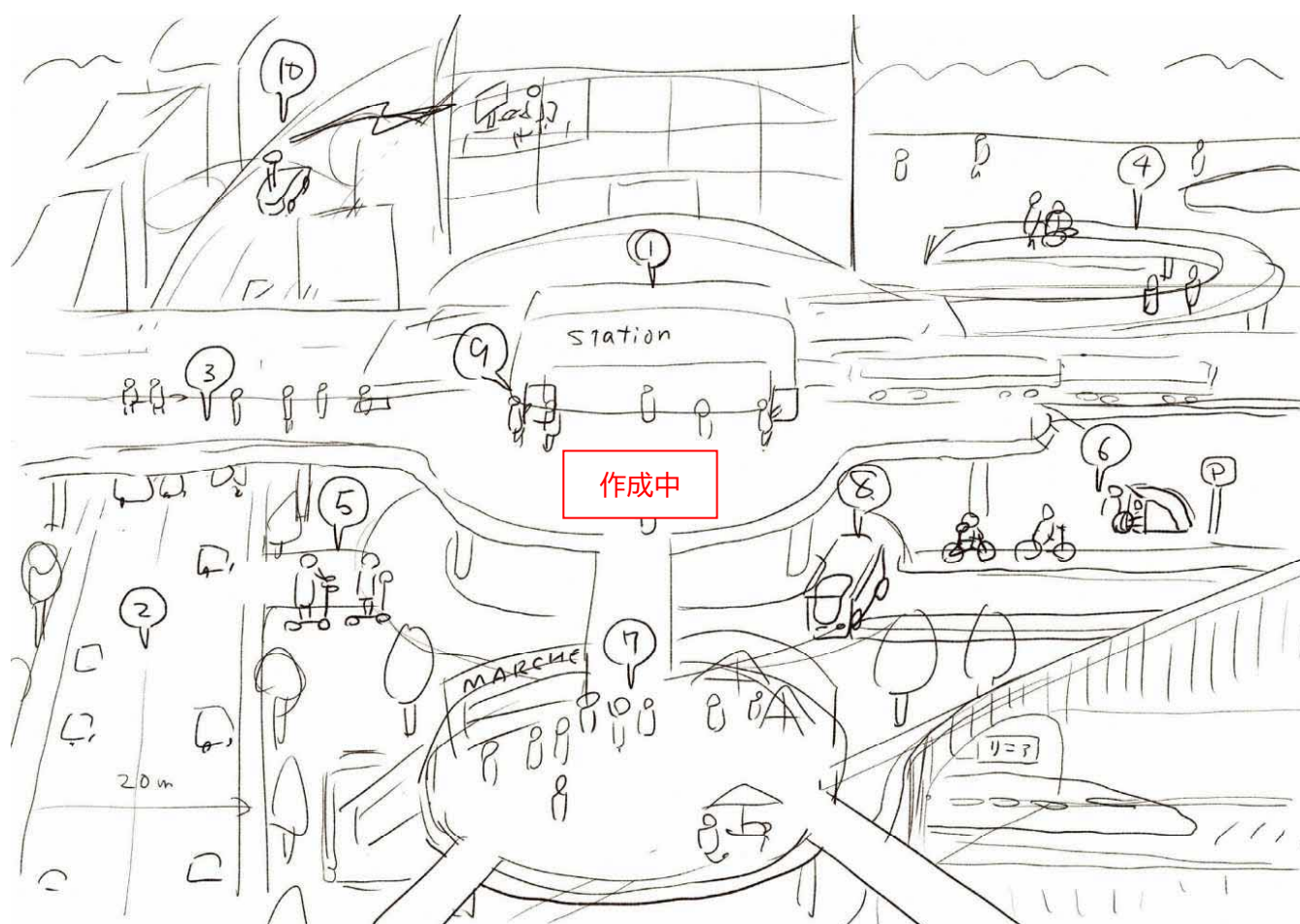
(3)まちづくり目標

多様なひとの移動や活動を支え、 歩きたくなるまち

都市活動やひと、ものの流れ、まちの安全の基盤となる幹線道路や生活道路等のネットワークの形成とともに、鉄道駅とまちを歩きやすいみちや使いやすい様々な移動手段でつなぎ、誰もが出かけたくなる、歩きたくなる環境を充実させていきます。

これからのまちづくりのポイント

- 出かけたくなる、歩きたくなるまちの実現
- 多様な交通手段が利用できる移動ネットワークの高度化
- 空間の柔軟な活用によるにぎわいの創出
- 先端技術を用いた交通モードの活用



- ①充実した広域交通ネットワーク
- 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身近な駅を起点としたバリアフリールート
- ⑤目的や移動距離に応じた多様な交通モード

- ⑥自転車を快適に利用できる空間
- ⑦ひとに目立った道路空間の再編
- 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情報を介した切れ目のない移動サービスの利用
- ⑩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

(4)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



- さらなる交通の円滑化と防災性の向上に向け、都市計画道路の整備を促進します。
- 優先的に整備をする路線として指定されている都市計画道路の早期着手と整備を促進します。
- 再開発事業などの面的なまちづくりにあわせ、都市計画道路の整備を進めます。
- 橋梁の安全性と機能性の向上を図り、災害時に寸断することがないように適切な維持・管理を行います。

②多様なひとの移動や回遊を支える環境を充実する

- 身近な生活道路を安心して通行できるよう、拡幅整備や交差点改良を進めます。
- 快適な自転車の利用環境を形成するため、安全な自転車走行空間の確保を進めます。
- 道路上などに自転車等が放置されないよう、再開発事業などとあわせて自転車等駐車場の整備を進めます。
- 再開発事業等に合わせた道路やデッキ等の整備により、駅とまちをつなぐ安全で快適な歩行者ネットワークの形成を推進します。
- 快適な歩行者空間を確保するため、一定規模の建築にあたっては、歩道状スペースの確保を促進します。
- 障害のある人やベビーカー利用者が安心して移動できるよう、ユニバーサルデザインに配慮した歩道の段差解消等を進めるとともに、交差点や横断歩道付近では、視覚障害者誘導ブロックや音響式信号機などの設置を推進します。
- 道路空間や再開発事業などで生まれた空間を活用し、イベントやオープンカフェなどのにぎわい空間を創出します。
- あらゆる人が快適に移動できるよう、コミュニティバスやシェアサイクルなどのフィーダー交通※の充実を進めます。
- 道路や橋梁の安全性および機能性を維持するため、ICTや先端技術を活用した社会インフラの点検システムや、利用者による損傷・不具合の投稿システムを積極的に活用します。



※フィーダー交通：交通機関の支線を指し、幹線交通に交通を集中したり、幹線交通から交通を分散したりする役割を持つ。鉄道の場合には、バスやタクシー、シェアサイクルなどの端末交通が、道路では幹線道路に接続する補助幹線道路や区画道路がこの役割を担う。

③鉄道やバスなど、公共交通の利便性をさらに高める

- 広域連携軸として、羽田空港への鉄道の利便性の向上を図るため、羽田空港アクセス線における新駅を要望するための検討などに取り組めます。
- 羽田空港アクセス線の西山手ルートが具体化した際には、大井町・大崎駅への停車について働きかけます。
- 京浜臨海部方面への鉄道の利便性の向上を図るため、東海道貨物支線の貨客併用化の早期実現に向けて働きかけます。
- 高齢者や障害者等の鉄道利用時の移動等の負担を軽減するため、駅のバリアフリールートの2ルート確保に向け、鉄道事業者と協力して整備を促進します。
- 鉄道をより一層安全に利用できるよう、可動式ホーム柵の未導入駅における設置を鉄道事業者と協力して促進します。
- 区内の一部地域において、鉄道や路線バス等の公共交通が不便な地域があることから、鉄道網および路線バスを補完する、地域に根差したコミュニティバスの運行を進めます。
- 広域的な連携・交流を促進するため、羽田空港や主要地方都市等を結ぶバスの運行を支援します。



④踏切をなくし、地域がつながるまちづくりを進める



- 京浜急行本線の北品川駅付近では、駅周辺の混雑解消や周辺地域の回遊性の向上のため、連続立体交差化事業や駅前広場の整備を進めます。
- 東急大井町線の戸越公園駅付近では、短い区間に6か所も開かずの踏切があり、これらの踏切解消に向け周辺まちづくりと一体的な整備を進めます。

⑤次世代の技術でひと・ものの移動をより円滑にする



- まちの回遊性を向上するため、次世代の多様なモビリティを活用できる道路空間の再編・整備や柔軟な活用を進めます。
- 鉄道や路線バス等の既存の公共交通に加え、コミュニティバスやシェアサイクル等を含め、最適な移動手段を選択できるように、ビッグデータやICT(情報通信技術)を活用した境目のない移動サービス(MaaS)を展開します。
- 自動運転の普及を図るため、自動運転車両の運行を補助する磁気マーカー等の自動運行補助施設の設置などを進めます。
- ものの移動手段の高度化を図るため、ドローンや宅配ロボットなどを活用した配送拠点の整備を促進します。

第4章/分野別まちづくり方針/都市基盤



具体的な取り組みを
展開するための
個別計画

品川区地域公共交通基本方針
橋梁長寿命化修繕計画
旗の台駅周辺地区バリアフリー計画
大井町駅周辺地区バリアフリー計画
品川区総合治水対策推進計画

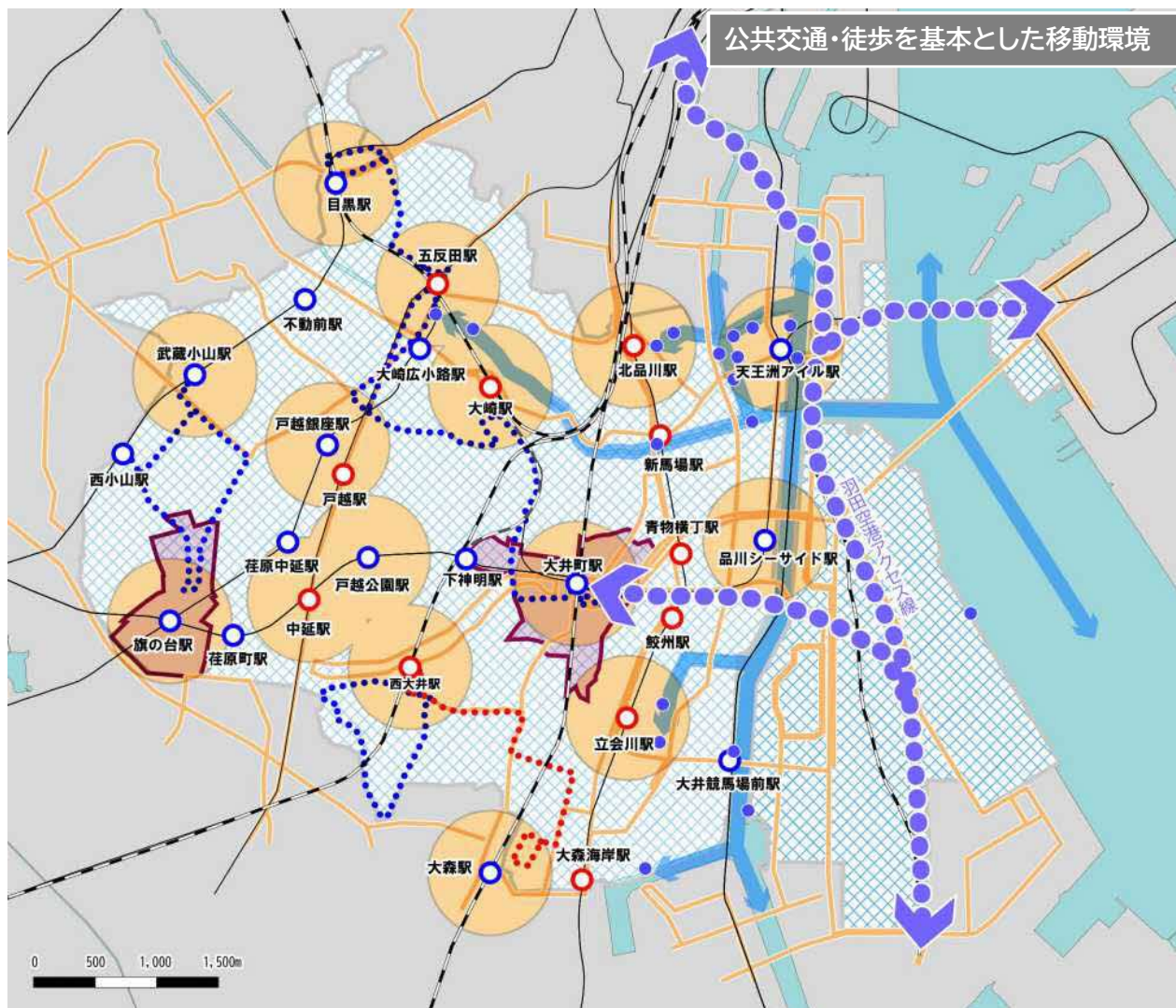
凡例

幹線道路ネットワークの形成

- 主要幹線道路網
- 地区幹線道路網
- 高速道路

都市計画道路の整備推進

- 特定整備路線
- 優先整備路線
「東京における都市計画道路の整備方針
(第四次事業化計画)」
- 都市計画道路(完成)
- 都市計画道路(概成)
- 都市計画道路(事業中)
- 都市計画道路(未着手)



- 公共交通・徒歩を基本とした移動環境
- 凡例
- 羽田空港アクセス線を軸とした広域の公共交通軸の形成
 - 舟運を利用した新たな移動軸の形成
 - 舟運の拠点となる船着場
 - 拠点の主要な交通結節点として、スムーズな乗換えやまちへの回遊の起点となる機能、移動サービス等を充実
 - 駅ホームの安全対策の強化
(ホームドア・ホーム橋の設置促進等)
※JR大崎駅は、一部ホームで設置済み
※五反田駅は、都営浅草線駅ホーム
 - ホームの安全対策実施済みの駅
 - 重点的なバリアフリー化・生活関連経路等の整備の推進
①大井町駅周辺地区
②旗の台駅周辺地区
 - 路線バスの利便性の維持・向上
 - コミュニティバスの利便性の維持・向上
 - コミュニティバス・ルートの拡充検討
 - 自転車や多様な移動手段を利用して、駅へのアクセス利便性が高まる環境を充実

3

水とみどり

(1)まちづくりの主な成果

水辺空間の整備や特色ある公園整備等によって、水とみどりのネットワークが充実しました。2022(令和4)年3月に水とみどりの基本計画・行動計画を改定し、さらなる推進を図ることとしています。

防災機能を有する公園整備のほか、子どもたちのアイデアを活かした公園整備や民間建物における緑化が進むとともに、水辺の回遊性向上に向けた取り組みが進んでいます。



しながわ花海道



京浜運河緑道公園



しながわ区民公園



再開発事業により創出された緑地空間

(2)今後の課題

- 多様な機能を持った水とみどりの積極的なまちづくりへの活用
- 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
- 区民や事業者と一体となった良好なうるおいのある住環境の創出

(3)まちづくり目標

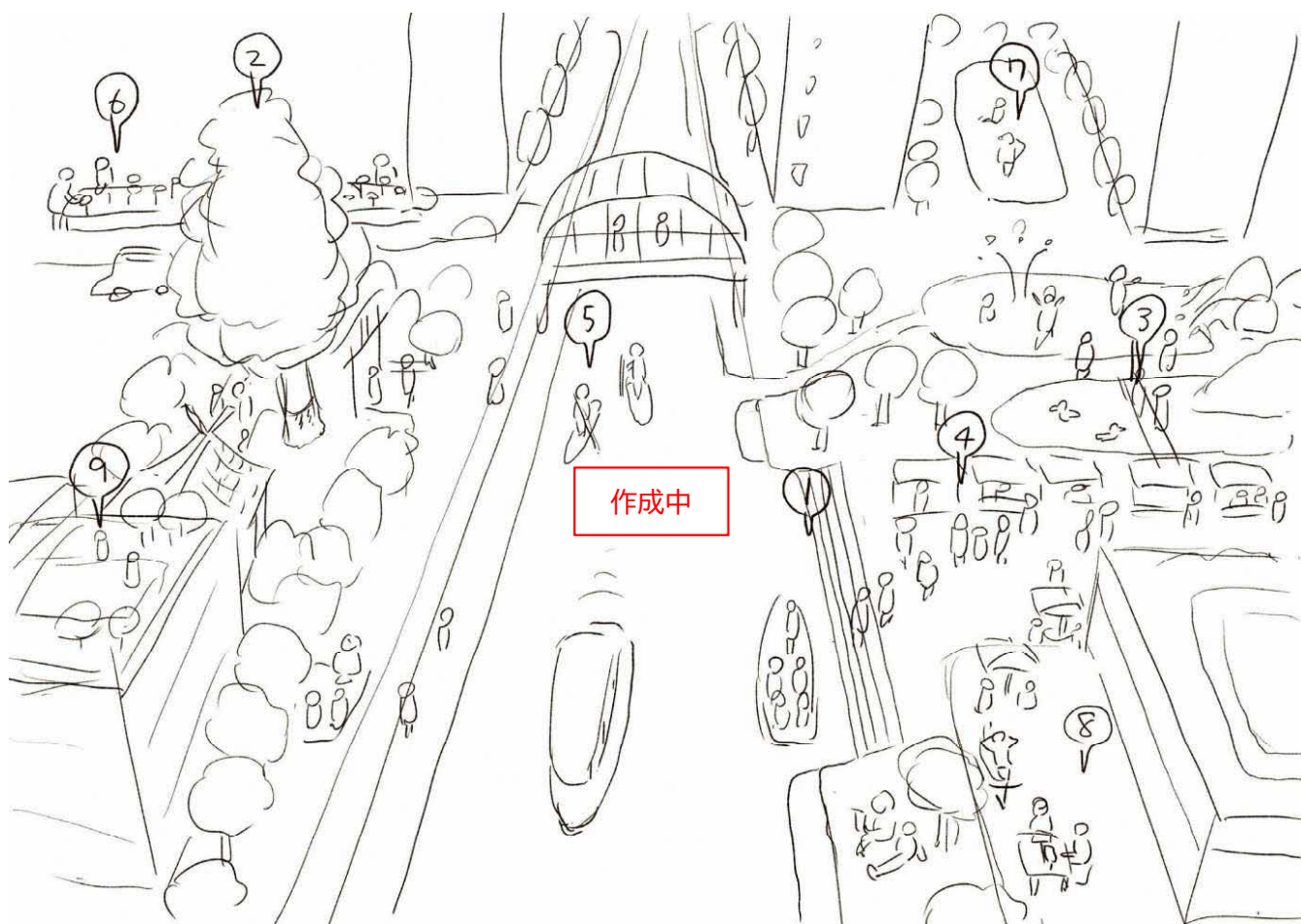
水とみどりから居心地の良い 空間がつながり、広がるまち

目黒川や臨海部の運河等の水辺や公園・緑地等などは、災害時の避難・物資輸送の拠点・ルートとしての機能のほか、多様な機能が最大限発揮できるよう整備や維持管理を進めます。

そして、公共の水辺やみどりの空間とつながる多様なオープンスペースの創出を誘導し、心地よい風の流れるまち、居心地のよい場所が広がるまちを目指します。

これからのまちづくりのポイント

- 多様な機能を持った水とみどりの積極的なまちづくりへの活用
- 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
- 区民や事業者と一体となった良好なうるおいのある住環境の創出



- ①水とみどりのネットワークの充実
- ②歴史性や風土を伝えるみどりの保全
- ③生物多様性に配慮した質の高い空間
- ④観光・交流によるにぎわいをもたらす水辺空間
- ⑤水質が改善された川や運河で楽しめるアクティビティ

- ⑥人と緑が触れ合える機会の創出
- ⑦再開発等によって生まれる憩いの空間
- ⑧新たな生活様式に対応したオープンスペース
- ⑨歩くことが楽しくなる四季を感じられるまち

(4)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

- まとまりのあるみどりを有する大規模な公園・緑地、目黒川や勝島運河、京浜運河等の水辺空間など、豊かな自然の保全と創出により、水とみどりのネットワークを形成します。
- 再開発事業などの面的なまちづくりにあわせ、公園や公開空地などのみどりを有するオープンスペースの確保を進め、厚みと広がりのある豊かなみどりを創出します。
- 目黒川や立会川、勝島運河などの水質改善を図るため、都と連携して河川底泥の浚渫・清掃や、合流式下水道の改善等を進めていきます。
- 水辺に親しめる空間を創出するため、運河や河川と一体的な公園・緑地の整備を進めるとともに、公園の池や湧水を活用した水辺空間の整備を進めるなど、区民の憩いの場となる空間を拡大します。
- 多様なニーズに対応した、より魅力ある都市公園を創出するため、Park-PFI 制度などの民間の力の活用を進めていきます。
- 生物多様性に配慮されたひとと生物にやさしい質の高い空間を形成するため、まとまりのあるみどりを有する公園・緑地や生物生息空間の保全・再生を進めていきます。



②まちなかの身近なみどりを充実させる

- 地域の身近な場所にみどりを確保するため、借地公園や民設公園の活用、民有地緑化制度の見直し・充実を進めていきます。
- 新型コロナ危機を契機としたテレワークの拡大など、新たな生活様式によって生じたニーズに対応するため、みどり豊かな公園などのオープンスペースに通信環境やベンチなどの整備を進めていきます。
- まちなかをみどり豊かにするとともに、ヒートアイランド現象の緩和を図るため、一定規模の建築にあたっては、屋上緑化や壁面緑化などのみどりの創出を誘導します。



具体的な取り組みを
展開するための
個別計画

品川区水とみどりの基本計画・行動計画
品川区水辺活用ビジョン
品川区公園施設長寿命化計画
新・水とみどりのネットワーク構想

- 住宅地においてみどり豊かなまちなみを形成するため、住宅の敷地や駐車場の生垣・植栽などの整備に対する助成を促進します。
- 道路の整備にあたっては、防災・減災、連続した緑陰による快適な歩行空間の形成など、多様な機能を持った街路樹を適切に配置します。
- 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を保全するため、「品川区みどりの条例」に基づき、保存樹木の新規指定を進めていくとともに、樹木の維持管理を支援します。
- ひとがみどりと触れ合える機会を創出するとともに、水とみどりの日常的な維持管理への区民の参加を促進するため、ボランティア活動への参加を働きかけます。



③品川らしさを感じられる水とみどりを保全・活用する

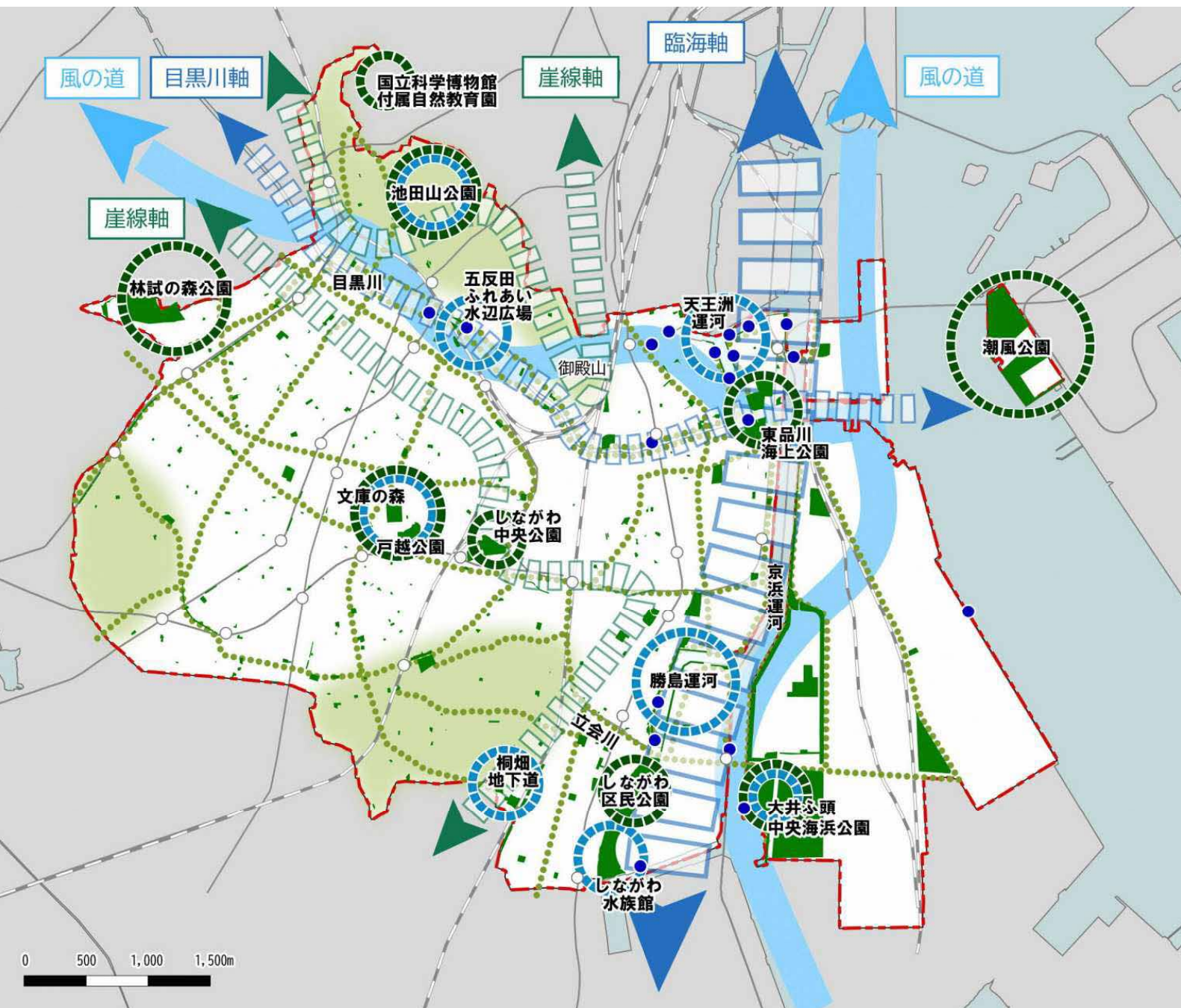
- 江戸の名所や大名下屋敷跡の地形など、地域の歴史や風土を伝える水とみどりを保全・活用します。
- 目黒川沿いの桜並木など、水辺とみどりの魅力を発信します。
- しながわ水族館のリニューアルにあわせて、しながわ区民公園と一体的な魅力の向上を図り、「勝島の海」と調和した美しい水辺を体感できる空間を創出します。
- 勝島運河周辺の回遊性を向上するため、人道橋の整備などを進めます。
- 水辺の拠点として船着場等のにぎわいを創出するとともに、水上タクシーや観光船による舟運の実施、災害時の物資輸送ルートとして、水辺空間を最大限活用します。
- 水上アクティビティが楽しめる水辺空間や活動拠点となる施設づくりを検討します。
- 運河ルネサンス協議会などのまちづくり組織のイベントなど、地域主体のにぎわい創出を支援するため、観光・交流の軸となる空間を整備します。
- 自然環境が持つ機能を引き出し、防災・減災、地域振興などグリーンインフラを多面的に活用します。



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、埋立て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、まちに緑やオープンスペースを広げていきます。



凡例

	風の道の形成		緑化の推進 (緑化重点地区)
	水とみどりの		住宅地のみどりの保全
	連続する軸の形成		公園・緑地
	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		
	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

(1)まちづくりの主な成果

まちの歴史、水辺・みどり、アートが映える街並み、良好な住宅地、にぎわいある商店街など、景観計画における重点地区の指定や地区計画、店舗の修景等を通じて街並み景観の保全や地区の魅力を高める景観形成が進みました。



旧東海道



目黒川沿いのライトアップ



天王洲アイル

(2)今後の課題

- 歴史ある景観資源を活かし守る積極的な取り組み
- 新たなまちの景観資源の発掘や磨き上げ
- 良好な都市景観の形成にむけた区民や事業者との協力体制の確立

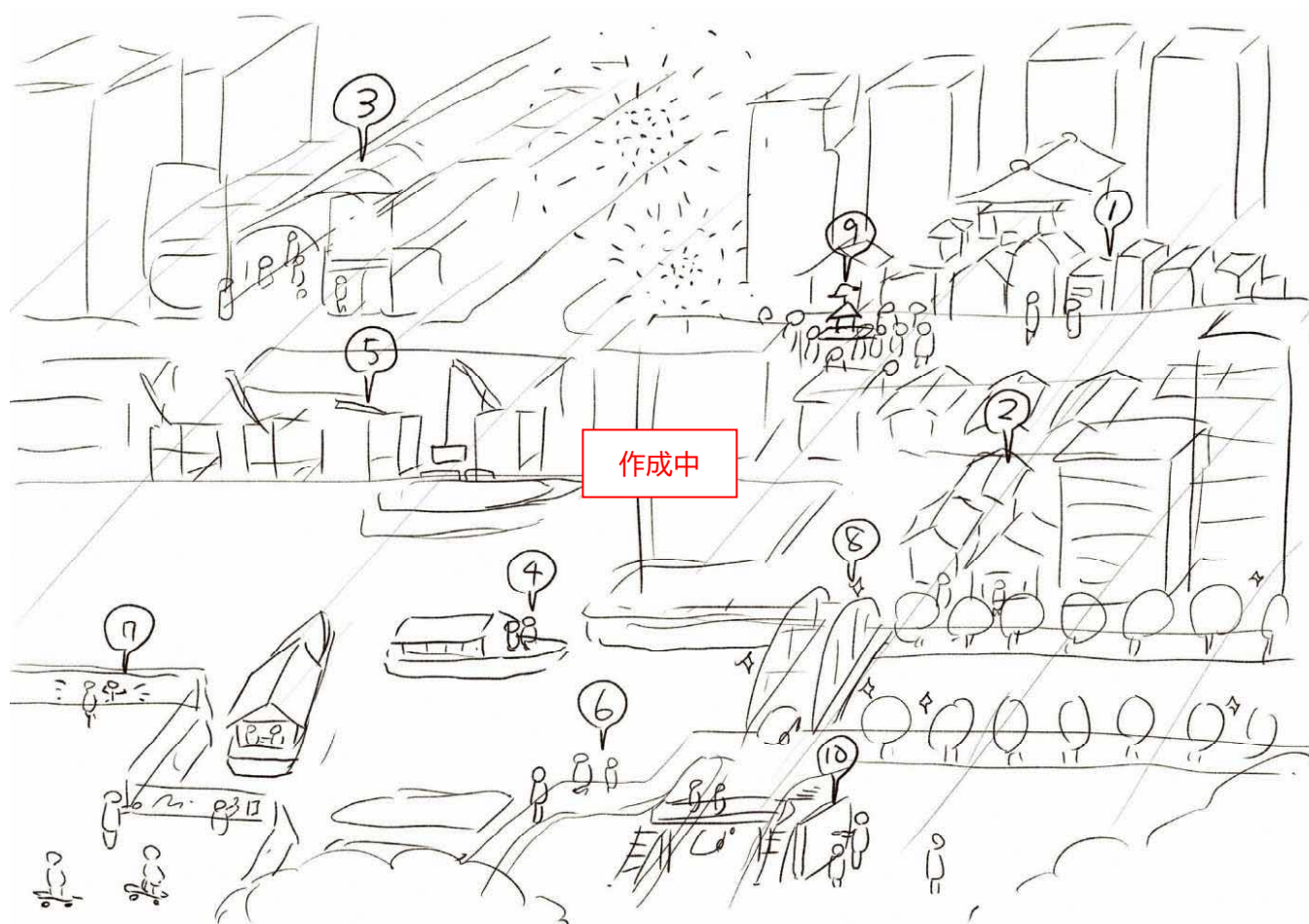
(3)まちづくり目標

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

旧東海道や戸越公園、寺社等の歴史的資源や戸越銀座等の商店街、目黒川沿いの桜並木など、地域固有の資源や特性を活かして、多様なひとを惹きつけ、まちを訪れ、歩き、滞在し、体験・交流の広がりによって、景観とともに新しいまちの魅力・価値を創造するようなまちを目指します。

これからのまちづくりのポイント

- 既存ストックを活用した魅力ある景観の創出
- 歴史と文化を体感できるまちづくり
- 区外の人を楽しめる滞在・交流空間づくり



- ①歴史と文化を受け継ぐ旧東海道
- ②近代的なビルを背景にした風情あるまち並み
- ③にぎわいのある連続的な商店街
- ④観光客をもてなす多様なイベント
- ⑤海から望む臨海部の景観

- ⑥移動しながら楽しめる景観
- ⑦新しい魅力を彩るストリートアート
- ⑧魅力を楽しめる水辺のライトアップ
- ⑨地域で生み出すにぎわい
- ⑩デザインと機能性を兼ね備えた公共サイン

(4)方針と取り組み

①歴史あるまちの景観を守り、継承する



- 旧東海道品川宿は、景観計画の重点地区として、歴史的景観資源を守るとともに、店舗等については宿場町の雰囲気と調和したデザインに修景します。
- 大名庭園の面影をとどめる戸越公園周辺の住宅地では、歴史・文化的な落ち着きのある住宅地景観の形成を誘導します。
- 区の歴史を伝える大名下屋敷跡地や寺社周辺等は地域固有の景観資源であり、隣接する敷地やその周辺では、敷地内の緑化、協調性のある建築物等の採用等、歴史的な雰囲気と調和した街並み形成を促進します。

②にぎわいと調和のとれた景観を創出する



- 景観まちづくりの機運の高い地区については、区民と区との協働により、景観形成のためのルールを検討や景観計画における重点地区の指定を検討します。
- 中高層建築物については、隣接する建築物と急激な高さの変化が生じないように、スカイラインの連続性に配慮するとともに、色彩やデザインが調和したまちなみが形成されるよう誘導します。
- 区民や来訪者にわかりやすい案内や情報提供を行うため、景観に配慮したデザインと機能性を兼ね備えた公共サインの整備を進めていきます。
- 屋外広告物については、商店街のにぎわいや個性の創出と良好な景観形成が調和するよう、商店街ごとのルールづくりを支援します。
- 商店街や駅周辺などのにぎわいのある都市景観を形成するとともに、歴史的な景観や水辺などの良好な景観を保全するため、無電柱化を進めていきます。

③良好な住宅地景観を保全・誘導する



- 良好な住宅地景観を形成するため、地域の特性に応じた地区計画の導入など、まちなみや景観のルールづくりを促進します。
- 建物の高さを揃えることで、統一感のあるまちなみを形成するため、街並み誘導型地区計画等の導入を促進します。

④移動しながら楽しめる景観を演出する



- 水辺の建物の建替えや開発の機会を捉え、水辺の散策路や水上からの視点に配慮した建築物の配置、また水辺を活かした開放感のある景観の形成を誘導します。
- 品川区を訪れるひとにとって印象的で魅力的な連続性のある景観を形成するため、観光施策と連携した景観を形成します。

⑤多様なひとを惹きつけ、新たな魅力となる景観を創出する

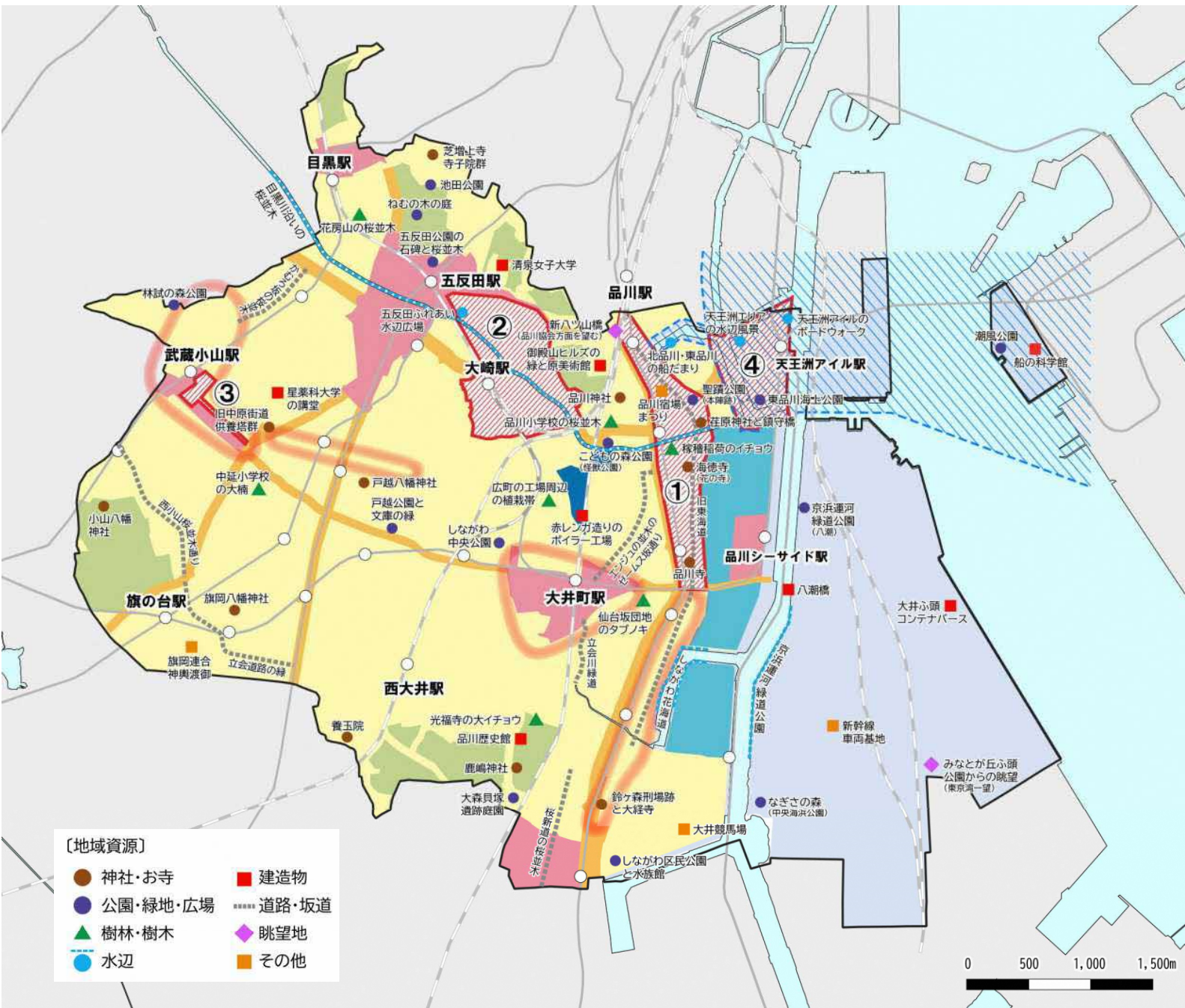


- 品川歴史館の改修やしながわ水族館のリニューアルを機に、勝島運河をはじめとした周辺地域との一体性や回遊性を高め、品川らしさを感じる空間を創出します。
- 新たなまちの魅力を創出するため、まちなかにパブリックアートやストリートファニチャーを配置するなど、地域と調和し楽しめる空間を形成します。
- 目黒川や天王洲アイルなど、イルミネーションやライトアップによる夜間景観の演出により、まちの新たな魅力を創出します。

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限性、水とみどりが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。



出典：品川区景観計画

凡例

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大崎駅周辺地区
- ③武蔵小山駅周辺地区
- ④天王洲地区

重点化検討地区

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うえで特に重
要な区域

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

幹線道路沿道市街地

道路空間と沿道市街地が調和
のとれた緑ゆたかな景観の形成

低層住宅市街地

閑静でみどりゆたかな住宅地
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

住工共存市街地

住宅と工場等が共存したみどりとうるおい
のある街並みの形成

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

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

5

環境・エネルギー

(1)まちづくりの主な成果

地域冷暖房の導入や大崎における環境配慮型外装システム(世界初の採用)、区有建築物における再生可能エネルギー導入など、開発や公共施設整備にあわせた低炭素化の取り組みが進んでいます。環境学習交流施設「エコルとごし」では、Nearly ZEB 認証取得(都内公共施設初)のように脱炭素の先進的取り組みも行っています。



エコルとごし



環境配慮型外装システムが採用されたビル



区有建築物に設置されたソーラーパネル

(2)今後の課題

- 環境に対する先進的な取組の展開
- 交通や水とみどりが担うべき環境への取り組みの加速
- 大規模なビルだけでなく、住宅レベルでの取組の展開

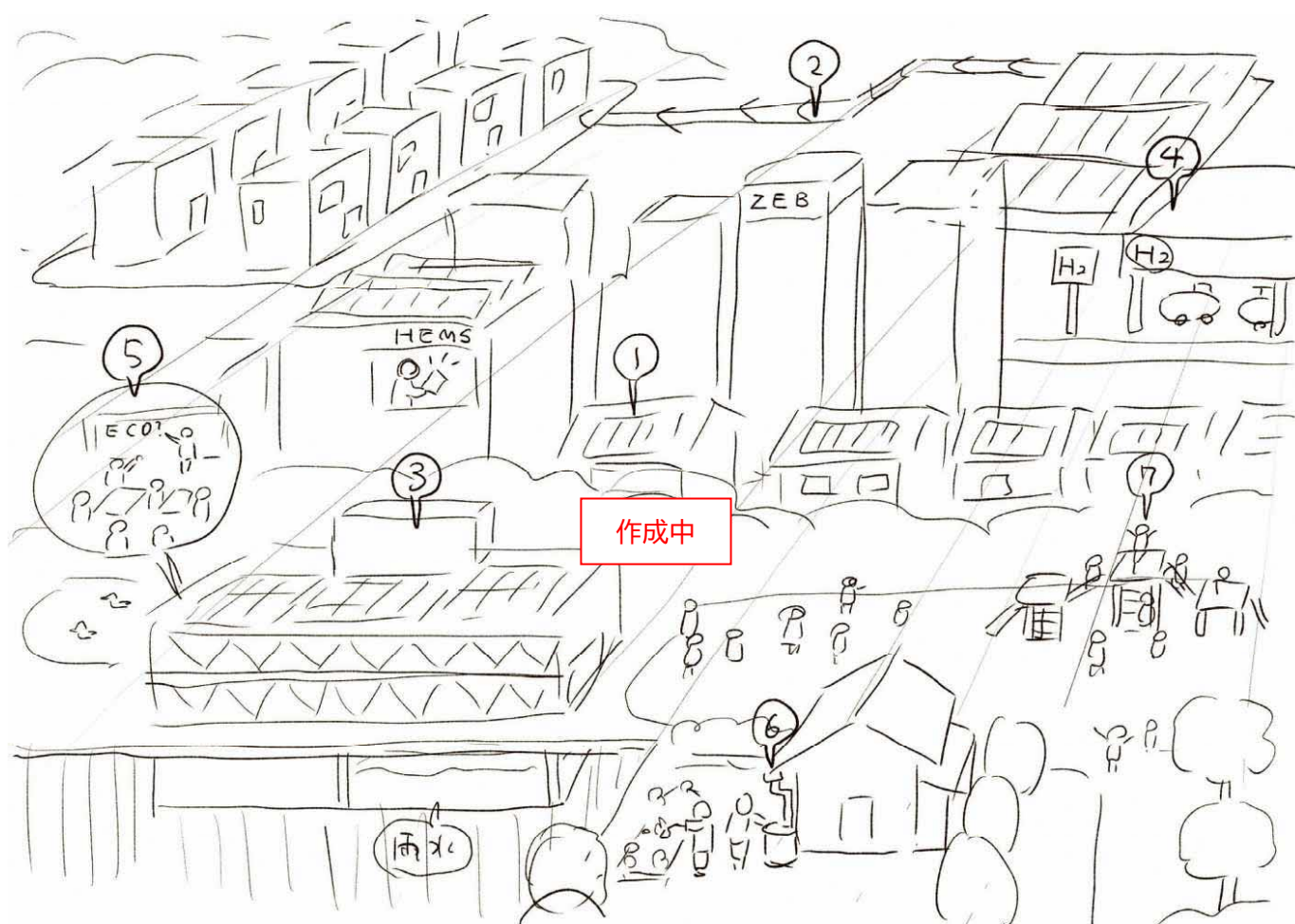
(3)まちづくり目標

エネルギーを効率よく 使いながら快適に暮らせるまち

目黒川や運河などの水辺都市開発や建物更新の機会を捉え、拠点や住宅を中心とした市街地などの特性にあわせて、創エネルギー・省エネルギーなどの技術導入を図るなど、大規模災害時の自立性確保等も想定しながら、地域エネルギーを効率よく使えるまちを目指します。

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



- ①住宅での再生可能エネルギーの導入
- ②街区レベルのエネルギーマネジメント
- ③地域の脱炭素化のモデルとなる公共施設
- ④環境負荷の少ない次世代交通の利用
- ⑤環境学習交流施設での環境に関する体験や学習

- ⑥雨水タンクによる雨水利用
- ⑦木材の利用促進

(4)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)を検討します。
- 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します。
- 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、街区レベルでエネルギーを融通しあう、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します。

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とらえ、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物の整備を促進します。
- 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します。
- 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の導入を促進します。

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します。
- 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します。
- 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します。



具体的な取り組みを
展開するための
個別計画

品川区環境基本計画
品川区職員環境行動計画

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



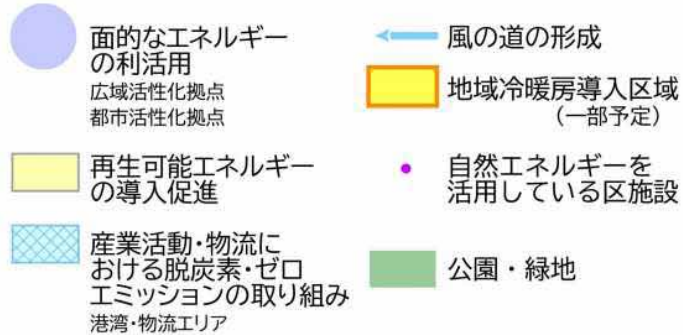
- CO₂の排出を抑えるため、公共交通や電気自動車によるカーシェアリング、シェアサイクルの利用を促進します。
- CO₂を排出しない電気自動車や燃料電池自動車などの導入を促進します。
- 電気自動車や燃料電池自動車の普及に向けて、まちなかに電気自動車の充電スポットや水素を充てんする水素ステーションなどの設置を促進します。

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します。
- 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します。
- 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ていきます。

凡例



コラム 品川区の環境学習・交流の拠点「エコルとごし」

子どもたちをはじめ多くの方が体験を通じて環境を楽しみながら学び、活動の輪を広げる施設として、2022(令和4)年5月に「エコルとごし」がオープンしました。

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「**Nearly ZEB(ニアリーゼブ)**」認証を取得しました。

●91%のエネルギー量の削減の見込み ※基準となる建築物との比較

太陽光発電：1日当たり約215Kwh
(一般家庭の約11世帯分)

蓄電池：災害時に一部の照明や機器へ電源を供給（平時は夜間電力として使用）

壁面緑化：夏場に室温を下げる効果
空調設備：地中熱の利用、効率的な
空調で空調負荷を低減



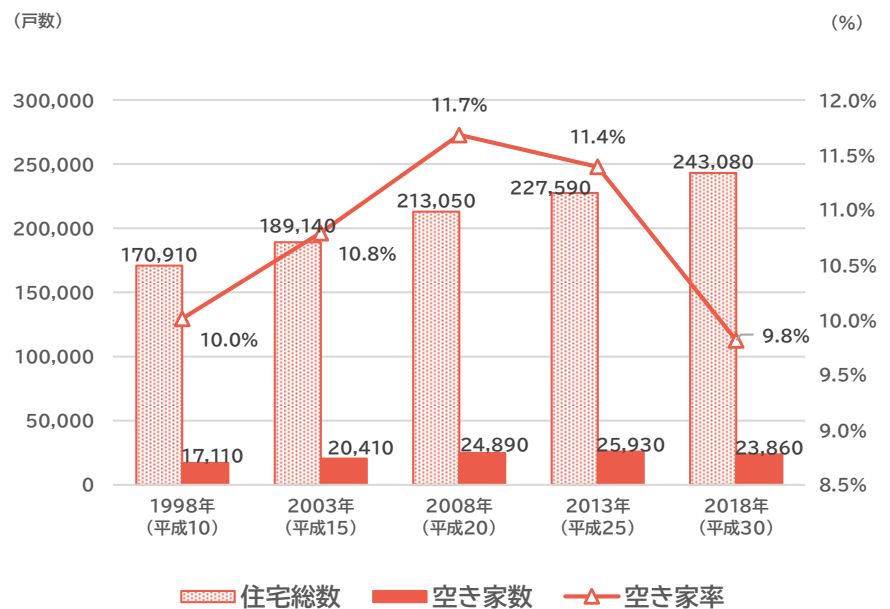
6

都市生活と住まい

住宅をめぐる現状

住宅総数と 空き家の推移

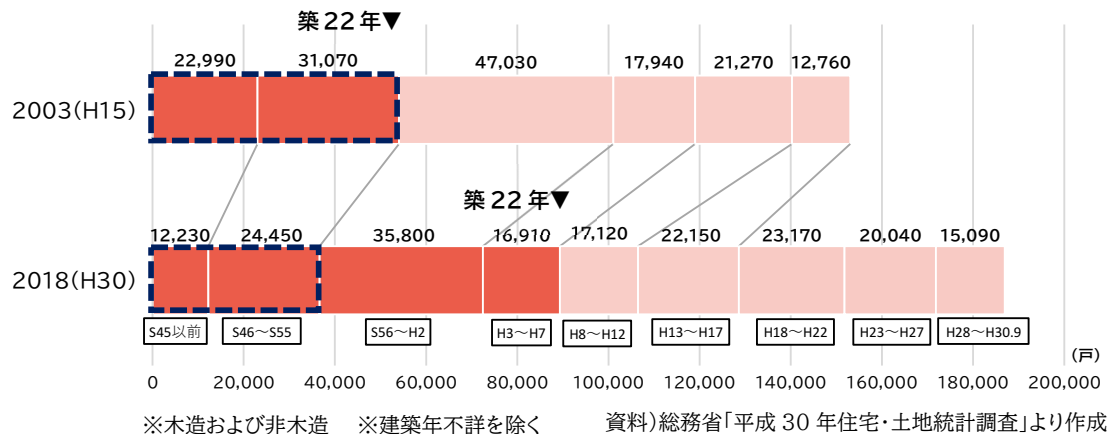
- 2018(平成 30)年の住宅総数は 243,080 戸で、増加傾向にあります。
- 空家率は 9.8%で、2008(平成 20)年の 11.7%をピークに減少傾向にあります。



資料)総務省「住宅・土地統計調査」より作成

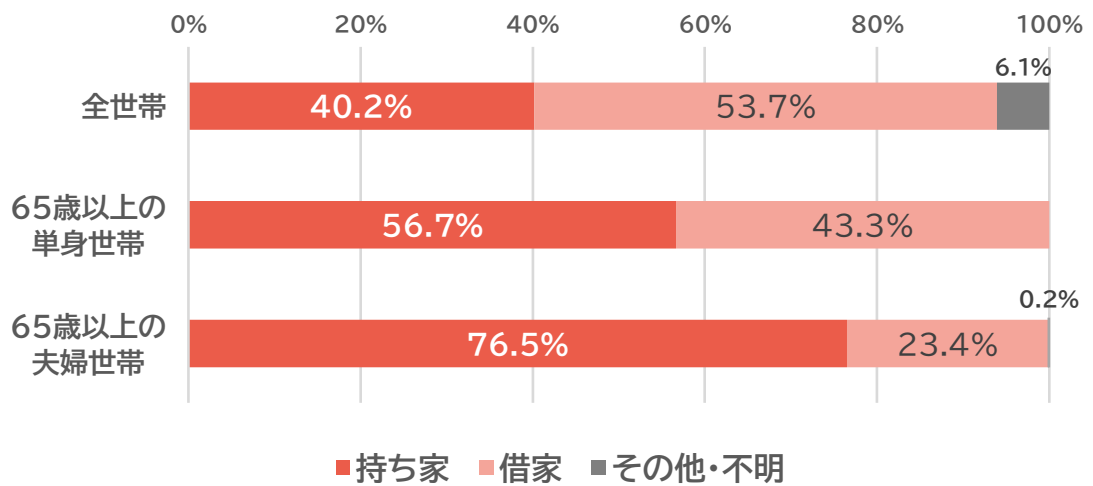
築年数別 住宅数

- 1980(昭和 55)年以前(旧耐震基準)で建てられた住宅は、15年間で約5万4千戸から約3万6千戸へ減少していますが、20年を超える築年数の住宅は増加しています。



高齢世帯の 持ち家比率

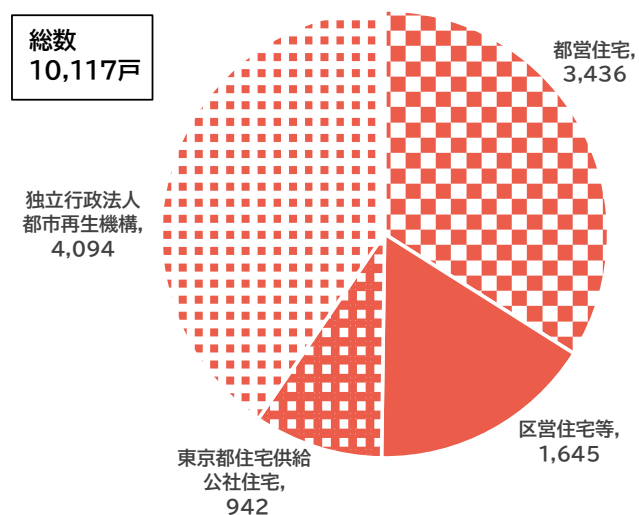
- 2018(平成 30)年時点で、全世帯の持ち家比率は 40.2% ですが、65 歳以上の単身世帯では 56.7%、65 歳以上の夫婦世帯では 76.5%と高い割合となっています。



資料)総務省「住宅・土地統計調査」より作成

公的住宅の ストック

- 公的住宅ストックは、概ね1万戸で横ばいに推移しており、2018 (平成 30)年で 10,117 戸となっています。
- 都営住宅や独立行政法人都市再生機構の住宅が多くを占めています。



資料)東京都「東京都統計年鑑」より作成

(1)まちづくりの主な成果

住みやすさを維持・改善するための住宅のリフォームやバリアフリー化、分譲マンションの適正な維持管理・建替えなどに関する支援は着実に実績が積みまれています。



西中延区営住宅



住宅相談会

(2)今後の課題

●誰もが安心して豊かな都市生活を送ることのできる住宅・住環境整備の施策の充実

◇良質な住宅ストックの形成

(耐火・耐震性、脱炭素対応、効率的なエネルギー利用等)

◇子育てや高齢期などのライフステージに適して住宅を選択し、住み続けられる環境の充実

◇コロナ禍における住生活に変化や身近な生活圏で過ごす時間の増加に対応した多様性のある住宅の確保や住環境の充実

◇多様なひと、多世代が住み続けられるコミュニティの維持・充実

●民間住宅の適正な維持管理・建替えに対する支援の充実

◇高経年の住宅、高齢世帯の持ち家等の適正な維持管理・更新の支援

◇高齢化に伴い増加が予想される空き家等の効果的な活用

●住環境・住生活向上へ向けた継続的な支援

◇公的住宅の適正な維持管理

◇住宅取得困難な区民等への継続的な居住支援と住宅セーフティネットの充実

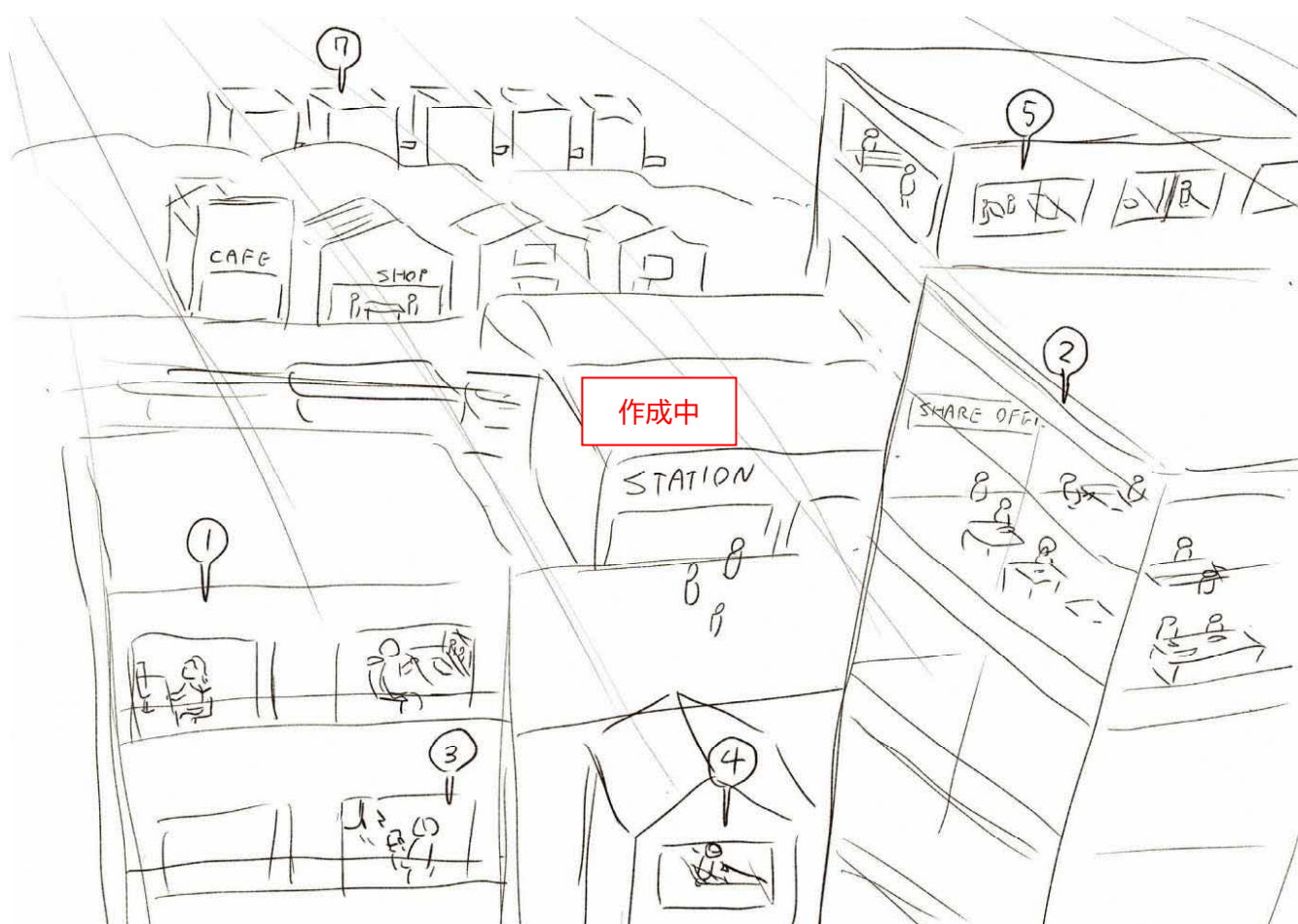
(3)まちづくり目標

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

テレワークの浸透によるワークスタイルの変化など、新型コロナウイルスの感染拡大等の経験を踏まえて、身近なまちでの過ごし方や働き方の多様化、就職や結婚、子育て、介護など、ライフステージの変化にあわせて、しごと、交流、活動、滞在など、都市生活を豊かにし、住み続けられるまちを目指します。

これからのまちづくりのポイント

- 多様なライフスタイルやライフステージに応じた生活と住まいづくり
- あらゆる人々への暮らしやすい場の提供
- 住み慣れた地域に長く住み続けられるまちづくり



- ①多様な働き方を支える住宅と住環境
- ②テレワークを支える身近な駅周辺のシェアオフィス
- ③IoTの活用により住まいの安全性・快適性が向上
- ④住宅のバリアフリー化
- ⑤公営住宅の適正管理

- ⑥空家・空オフィスのリノベーションと活用
- ⑦良質な住宅ストック

(4)方針と取り組み

①良好な住宅の質を維持・確保する



- 高経年の分譲マンションなどについては、適正な維持管理のための支援体制を充実するとともに、建替えを検討する管理組合に対して適切な支援を行います。
- 公的住宅については、適正な修繕や維持管理による長寿命化および計画的な建替えを検討します。
- 長期にわたって使用可能な質の高い住宅ストックを形成していくため、長期優良住宅等の耐久性・品質向上を誘導するしくみを充実します。
- 居住環境の改善を図るため、自己居住用の住宅修築費用の融資を低利で受けられるよう、金融機関にあっせんを行います。

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



- ライフステージ・ライフスタイルに応じた良好で快適な住宅を選択できるよう、多様なニーズにあわせた住宅供給、リフォーム、設備更新など、住み続けられる住宅の整備・活用を促進します。
 - ・高齢者や障害者が、加齢に応じて地域で住み続けられるバリアフリー化を促進
 - ・子育て世帯の住宅取得支援やファミリー向けの入居を促進
 - ・住宅や身近な場所におけるワークスペース・学習スペースの確保等を促進
 - ・福祉施策、介護・子育て支援、住宅確保要配慮者の支援と住宅施策の効果的な連携
 - ・専門家による建物状況調査、瑕疵保険、住宅履歴情報の活用などの促進等を通じた健全な住宅流通市場の育成
- 住宅に困窮する低所得者向け公営住宅を維持していきます。
- 空き家の発生予防・有効活用を推進、不適正管理状態の空き家の実態把握とともに、適正管理の促進、住み替え等の有効活用を推進します。
- 公営住宅等の老朽化した団地を再生する際には、建物の高度化により敷地の有効活用を図ることで、住宅ストックと一体となったオープンスペースを創出し、地域コミュニティの交流の場などとして活用することを検討します。



具体的な取り組みを
展開するための
個別計画

品川区空き家等対策計画
品川区公営住宅等長寿命化計画

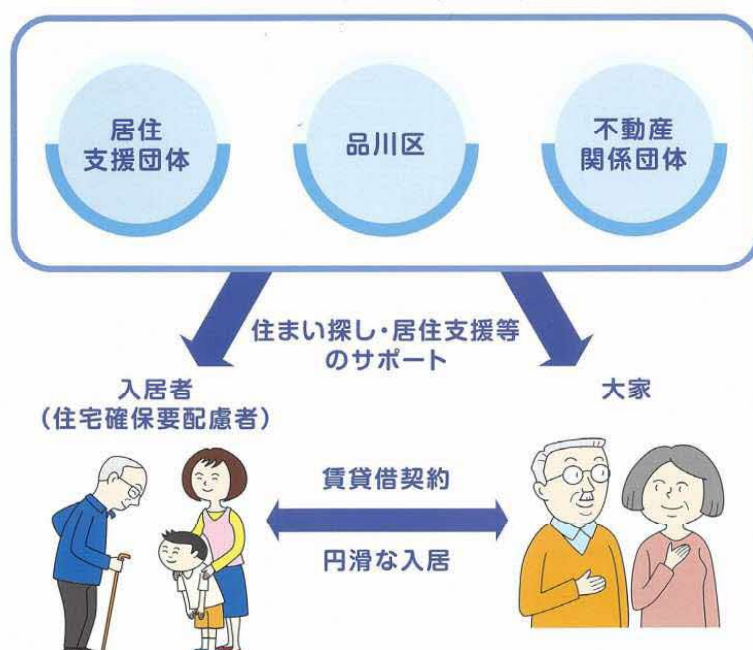
③住み続けるひとのコミュニティを育む場を創出する

- テレワークなどのワークスタイルの変化に対応するため、テレワークがしやすい環境を整えた住宅の普及、住宅市街地でのシェアオフィスの整備の促進など、身近な生活圏で住み、働く環境を充実します。
- 子どもや高齢者を見守り、助け合うコミュニティの育成や住民主導のまちづくり活動を促進するため、地域の交流の場や居場所づくりなどを進めていきます。
- 外国人などのあらゆるひとの生活環境の充実に向けて、多様なライフスタイルに対応した住宅の供給や情報提供に取り組みます。また、人と人の交流を生む空間を創出するため、公営住宅等の団地の建替えや空き地・空き家などの有効活用を検討します。



コラム 品川区居住支援協議会

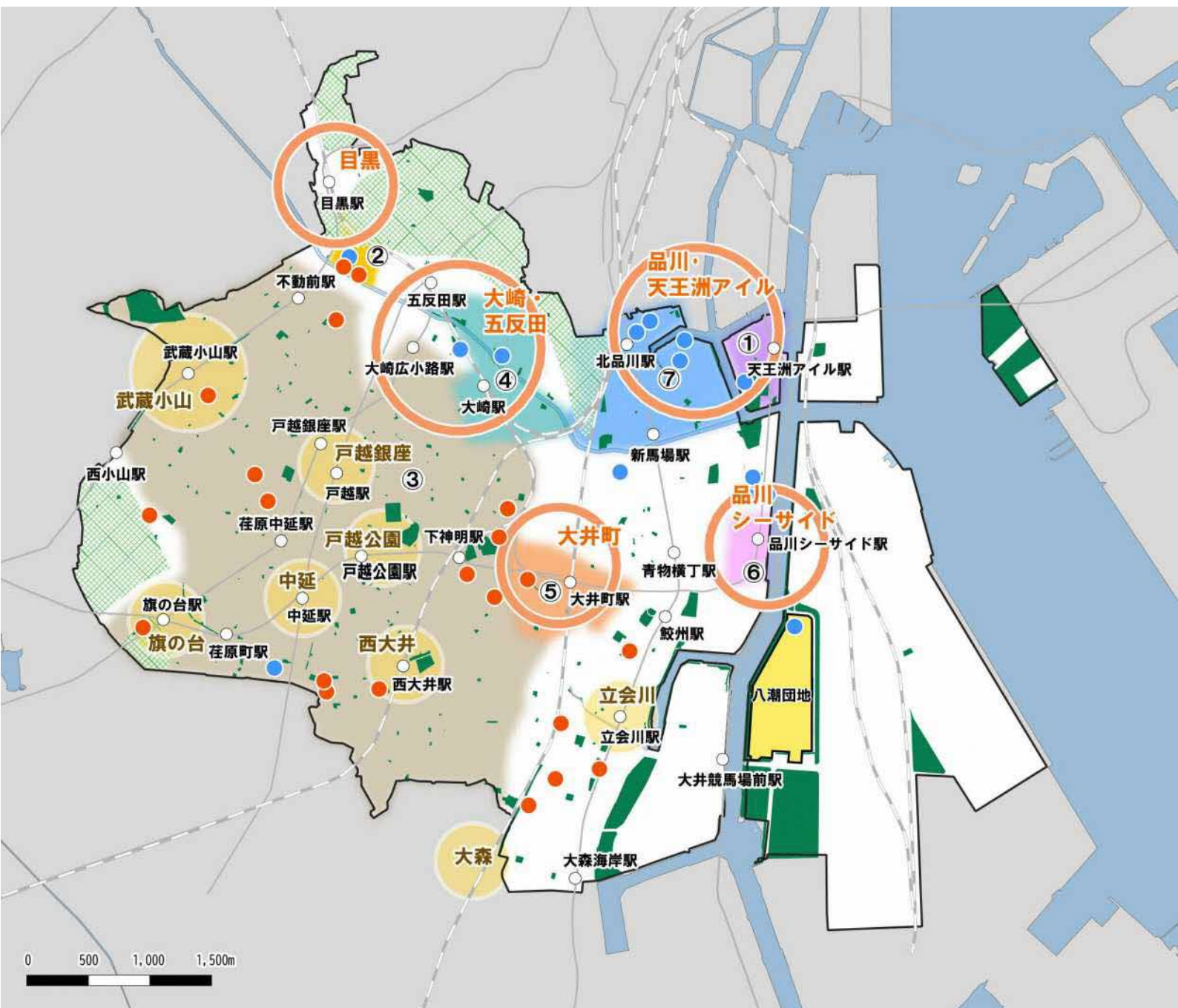
住宅にお困りの方(住宅確保要配慮者)が、民間賃貸住宅へ円滑に入居するための支援策を検討するため、住宅セーフティネット法に基づき、品川区居住支援協議会を組織しています。協議会では、居住支援団体、行政(品川区)、不動産関係団体が連携し、入居者と大家をつなげるための支援策の検討を行います。



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。



凡例



高度な拠点機能の集積や交通結節機能を活かした都市型居住の推進



身近な商店街の魅力を活かして、出かけたい生活支援機能の充実



ゆとりある戸建て中心の居住環境の維持

公営住宅等の再生とコミュニティや地域の交流を育む場の創出



区営住宅・区民住宅



都営住宅



公園・緑地

良好な住宅市街地の開発整備

①

東品川二丁目地区

- ◇商業・業務・住宅・公益施設等各種用途の調和のとれた複合市街地を形成
- ◇水辺を活かした快適な歩行空間を創出

②

荏原市場跡地及び周辺地区

- ◇業務・商業及び都市型産業等と住宅が共存する複合市街地として整備
- ◇土地の高度利用を図り、歩行者空間などを整備

③

荏原地区

- 【武蔵小山駅周辺】
- ◇生活機能を共有できる暮らしやすい拠点としての土地の高度利用を促進
- ◇商業機能を活性化し、都心居住、防災性向上を推進
- 【西品川地区】
- ◇大規模低未利用地の土地利用転換に合わせて街区の再編整備を促進
- 【地域生活拠点】
- ◇生活中心として、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
- 【住工が混在する市街地】
- ◇町工場の操業環境を維持
- ◇町工場の育成・保護と住環境の調和
- 【幹線道路沿道】
- ◇延焼遮断帯として機能を向上
- 【密集市街地】
- ◇道路の整備や公園等のオープンスペースを確保
- ◇建築物の共同化や不燃化を促進し、安全で機械的な住環境を整備

④

大崎駅周辺地区

- ◇研究開発産業を核とする業務・商業・文化・交流・居住などの複合した土地利用を形成
- ◇目黒川を環境資源として活用し、風のみちの確保や水辺環境を活かしたまちづくりを推進

⑤

大井町駅周辺地区

- ◇商業・業務・住宅・宿泊及び文化施設を適切に配置
- ◇土地の総合的有效利用

⑥

東品川四丁目地区

- ◇土地の高度利用を促進し、業務・住宅・商業・都市型物流施設等各種要素の調和のとれた複合市街地を形成
- ◇駅機能に必要な快適なオープンスペースを確保

⑦

品川駅南地区

- ◇業務・商業・居住等の都市機能をバランスよく配置
- ◇土地の有効利用

品川区まちづくりマスタープラン改定骨子(案)

品川区まちづくりマスタープラン改定

-目次-

第1章 品川区まちづくりマスタープランとは

第2章 まちづくりのこれまでと今後の展望

第3章 目指すまちのすがた

第4章 分野別まちづくり方針

第5章 地区別まちづくりの方針

0 地区区分・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

1 品川地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

2 大崎地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3

3 大井地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4

4 荏原地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5

5 八潮地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6

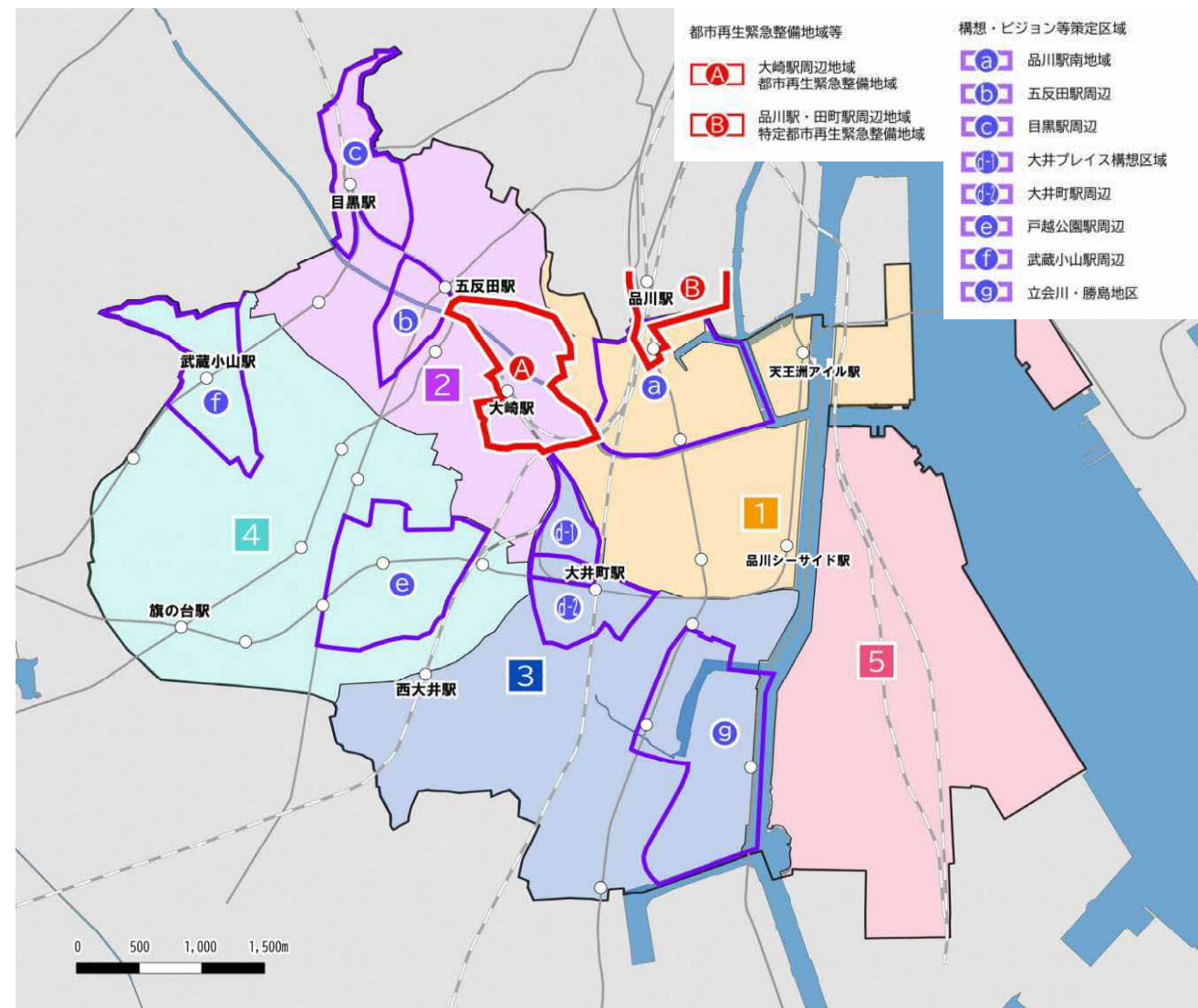
第6章 マスタープランの実現に向けて・・・・・・・・・・・・ 7

第 5 章

地区別まちづくり方針

- 0 地区区分
- 1 品川地区
- 2 大崎地区
- 3 大井地区
- 4 荏原地区
- 5 八潮地区

0 地区区分



地区名

地区の特徴

1 品川地区



品川駅周辺や臨海部を中心に整備された業務・商業地などの「新しさ・先進性」、旧東海道品川宿の街並みや寺社仏閣、品川浦の舟だまり等に象徴される「伝統・歴史性」、両方の魅力を併せ持つ地域です。古くから交通の要衝としての役割を果たして来っており、首都・東京の玄関口にふさわしい風情のあるまち並みが見られます。天王洲アイルや品川シーサイドにはオフィスビル等が立ち、豊かなみどりや水辺空間とアートが融合した新しい品川の景観を生み出しています。また、北品川駅の周辺エリアでは、鉄道の連続立体交差化や駅前広場の整備など、新たなまちづくりが期待されています。

2 大崎地区



オフィスビルやマンションなどの高層ビルが立ち並ぶ大崎駅周辺やIT関連などのベンチャー・スタートアップ等の新たな産業集積が見られる五反田駅周辺は、新宿・渋谷方面およびお台場方面と鉄道でダイレクトにつながる職・住・遊・学の拠点です。また、かつて大名屋敷などがあった池田山や島津山などの高台には、今なお閑静な住環境が維持されたまちが見られます。目黒川の桜並木や旧藩邸跡地を整備してつくられた池田山公園、旧正田邸跡地につくられた区立公園(ねむの木の庭)などでは四季折々の花々を楽しむことができます。

3 大井地区



区新庁舎整備の検討を含めた再開発が進められている大井町駅周辺には商業施設やホテル、文化施設、高層マンションなどが建ち並び、今後さらなるにぎわいが期待されています。勝島運河沿いには、地域の住民や子どもたちが整備した、1.5 kmにわたる花畑「しながわ花海道」があり、身近な水辺空間として地域に親しまれています。また、レジャースポットとして人気のしながわ水族館、しながわ区民公園、大井競馬場、大森貝塚遺跡庭園、品川歴史館には、区内外から多くの人が訪れています。

4 荏原地区



発展を続ける武蔵小山、にぎわいを見せる戸越銀座や中延などの活気ある商店街では、地域の個性を生み出すとともに、まちの利便性を高め、住民の日常生活を豊かにしています。木造密集市街地が見られるこの地域では、区の重要課題として防災・減災対策が取り組まれており、誰もが暮らしやすい安全・安心なまちづくりが進んでいます。また、みどり豊かな戸越公園や林試の森公園は住民の憩いの場になっており、歩きやすく、生活しやすい地区となっています。

5 八潮地区



計画的に造られた大規模団地「八潮パークタウン」は、みどりと水辺に囲まれた住み心地の良い地区であり、周辺には大井ふ頭中央海浜公園や京浜運河緑道公園、大規模な都立公園が、また団地内には、保育園、学校、図書館、さらには学校跡地を活用した高齢者や障害者のための施設が整備されています。臨海部には国際物流の一大拠点である大井ふ頭のほか、東海道新幹線などの鉄道車両基地が立地しており、羽田空港アクセス線の整備に伴う新たな都市軸の形成が想定されています。

1 品川地区

これまでのまちづくり

まちづくりの主な成果			
京急線(北品川駅周辺) 連続立体交差事業	旧東海道品川宿地区 における街並み景観	天王洲地区のアートを テーマとした景観形成	東品川海上公園の 船着場の整備

まちづくりの主な課題
●北品川駅付近の踏切除去による地域分断の解消や、駅前広場の整備によるにぎわいの向上、交通結節点の機能強化
●品川駅南地域における水辺の観光、宿泊、居住機能など、多様な人々にぎわう水辺空間の創出
●天王洲地区における官民連携まちづくりの展開

(1)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

(2)地区のまちづくりの目標

「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」

- 首都・東京と世界をつなぐ国際的な経済・交流の結節都市
- 江戸の伝統と文化の薫るにぎわいと交流のまち
- 水上バス、船宿、舟運、レクリエーションなど、水辺を多面的に利活用
- 外国人などの居住者を受け入れながら安全で快適に暮らし続けられる住宅地

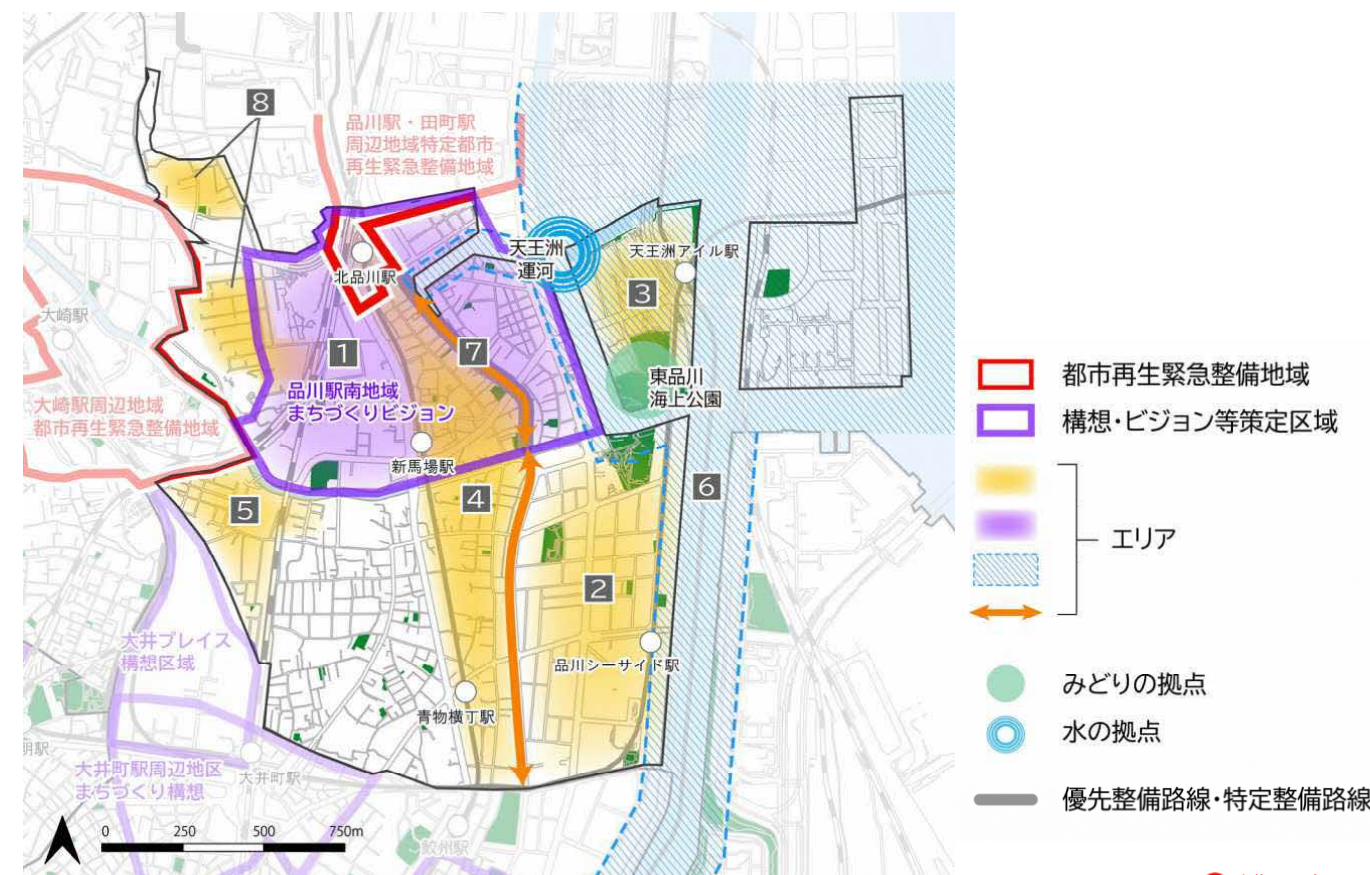


北品川駅周辺の整備イメージ（品川駅南地域まちづくりビジョン）



天王洲周辺の利活用イメージ（水辺利活用ビジョン）

(3)エリアごとのまちづくりの方針（黒字:継承する取り組み 青字:新たに記載）



①品川駅南エリア

- ①「品川駅南地域まちづくりビジョン」に基づくにぎわいの創出と魅力向上
- ②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
- ③八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
- ④品川浦における風情を活かしたまちなみ形成の促進

②品川シーサイドエリア

- ①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
- ②拠点地区間の機能連携強化
- ③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

③天王洲エリア

- ①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
- ②天王洲らしさが感じられる、水辺とアートの映えるまち並みの形成
- ③拠点地区間の機能連携強化
- ④水辺の環境を活かし、景観に配慮したまちづくりの誘導
- ⑤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

④旧東海道品川宿エリア

- ①歴史や伝統を感じながら歩きたくなる、ウォーカブルな空間の形成
- ②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まちなみ形成の継続
- ③品川宿のも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を検討
- ④「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

⑤広町一丁目周辺エリア

- ①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
- ②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

⑥運河沿いエリア

- ①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

⑦八山通り、元なぎさ通り

- ①運河や河川、公園等をつなぐ歩道・自転車走行環境の充実

⑧御殿山の閑静な住宅地エリア(北品川四・五・六丁目)

- ①用途地域に基づく良好な低層住宅地の維持・保全
- ②良好な住宅地景観の保全と育成
- ③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・開発誘導のしくみ検討

臨海部

- ①大災害時の民間事業者との協力体制の構築
- ②災害時における船着場の活用
- ③品川浦における内部護岸整備

2 大崎地区

これまでのまちづくり

まちづくりの主な成果

大崎西口交通広場、
大崎西口公園の整備



目黒川の水質改善と
五反田船着場の整備



品川産業支援交流施設
(SHIP)の整備



目黒駅前地区の
拠点機能充実・居住推進



まちづくりの主な課題

- これまでの成果と連携した開発の誘導や駅周辺の歩行空間の向上
- 目黒川の活用と環境整備の継続
- 五反田駅周辺における商業拠点の集積促進や目黒駅周辺における目黒区との連携

(1)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踏まえ、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

(2)地区のまちづくりの目標

「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」

- 住み、働く魅力にあふれた質の高い都市拠点
- 目黒川を活用した豊かな時間を過ごせるアメニティと文化交流の空間
- 職住近接で、多様な住まい方が選択できる安心の住環境
- ベンチャーやスタートアップ企業が集積する駅周辺の拠点と周辺市街地の互惠関係

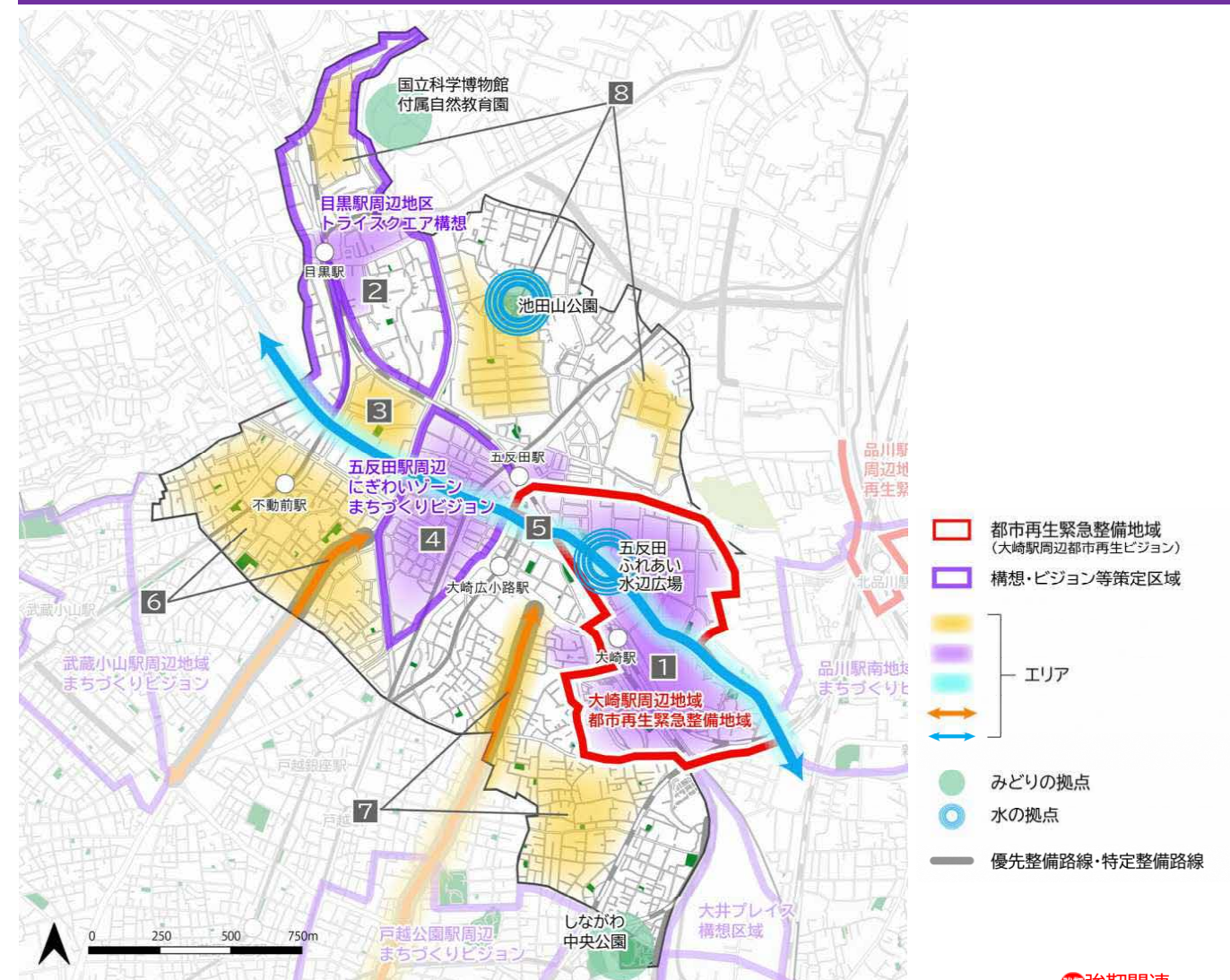


複合施設(オフィス、商業、催事場、住宅等)
の整備イメージ (新TOCビル計画)



目黒川周辺の利活用イメージ (水辺利活用ビジョン)

(3)エリアごとのまちづくりの方針 (黒字:継承する取り組み 青字:新たに記載)



強靱関連

①大崎駅周辺エリア

- ①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)
- ②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)
- ③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
- ④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
- ⑤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
- ⑥ものづくり産業をリードする、業務機能の集積

②目黒駅前エリア

- ①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

③西五反田三丁目エリア

- ①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

④五反田駅周辺エリア

- ①「五反田駅周辺に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
- ②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)
- ③まちづくりの機運に合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を促進

⑤目黒川および周辺沿岸エリア

- ①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
- ②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、西五反田四・五・六丁目エリア

- ①都市計画道路整備にあわせた延焼遮断帯の形成
- ②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

⑦補助29号線および沿道市街地、西品川二・三丁目エリア

- ①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
- ②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

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)

- ①用途地域に基づく良好な低層住宅地の維持・保全
- ②良好な住宅地景観の保全と育成
- ③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・開発誘導のしくみ検討

3 大井地区

これまでのまちづくり

まちづくりの主な成果

大井町駅周辺における
拠点整備



埋立地における
鯉洲入江広場の整備



地域に根差した
コミュニティバスの試行運行



立会川・勝島地区における
まちづくりの検討



まちづくりの主な課題

- 工場等から住居系への土地利用変化に伴う住環境整備
- 未拡幅の道路(補助28号線や滝王子通り)の拡幅整備と沿道の不燃化の促進

(1)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)

(2)地区のまちづくりの目標

「まちの魅力と暮らしがつながる生活文化都市」

- 「懐かしさ」と「新しさ」が感じられる品川区の中心拠点エリア
- 市街地の骨格形成と防災まちづくりを支える都市基盤整備
- 職住近接で安全・安心・快適に住み続けられる住環境
- 水とみどりによる快適な空間形成

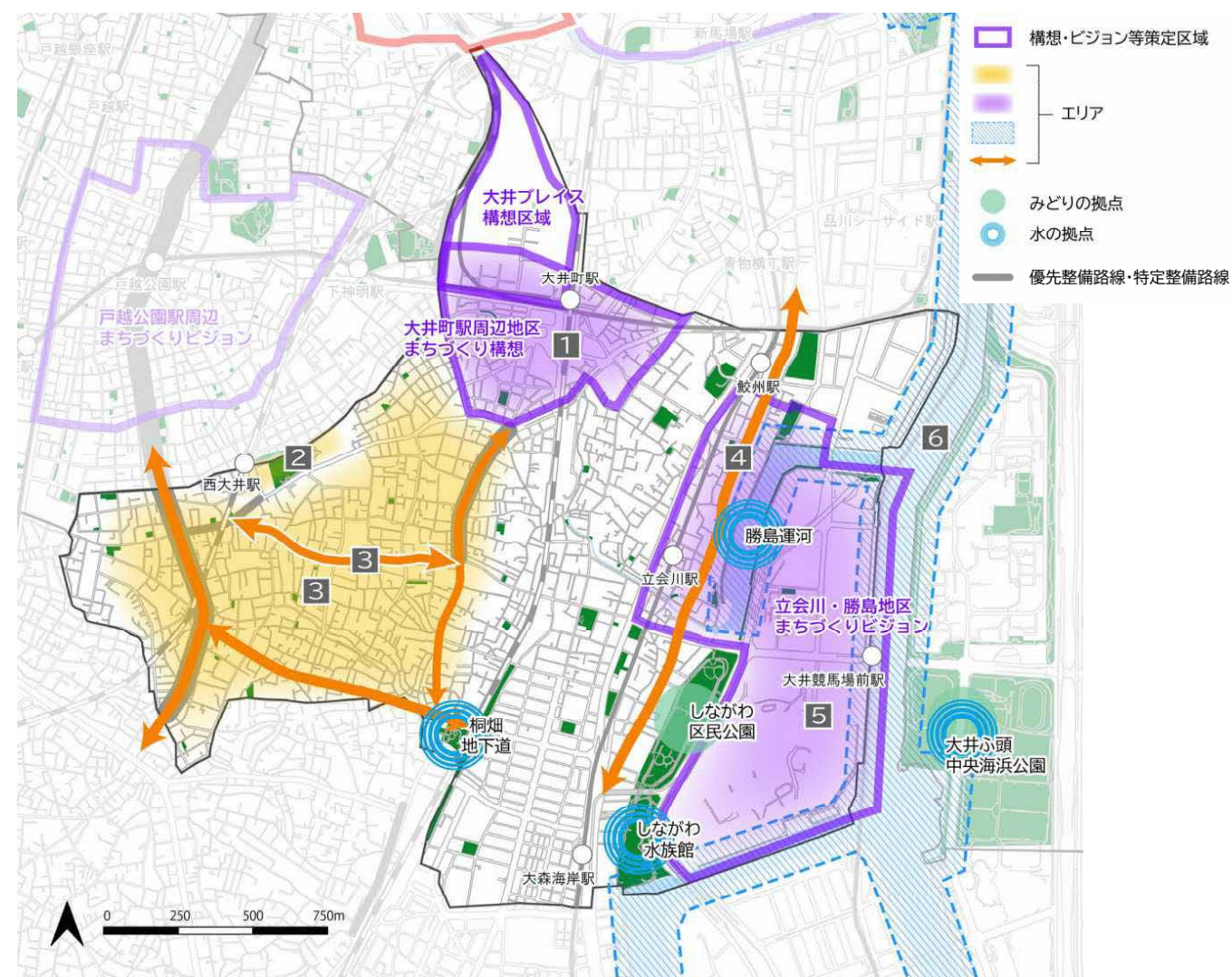


広町の再開発イメージ (大井町駅周辺地域まちづくり方針)



勝島運河周辺の利活用イメージ (水辺利活用ビジョン)

(3)エリアごとのまちづくりの方針 (黒字:継承する取り組み 青字:新たに記載)



①大井町駅周辺エリア

- ①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、宿泊および文化施設)の集積
- ②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
- ③都市計画道路沿道でのまちづくりの推進
- ④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
- ⑤にぎわいと居心地の良い空間を創出する道路空間の柔軟な活用を推進

②西大井駅周辺エリア

- ①大規模民間本社の移転整備に伴う周辺歩行空間の整備
- ②地域主体のまちづくりへの支援とともに生活サービス機能やワークスペースの充実

③滝王子通りと 周辺市街地エリア

- ①滝王子通りの避難道路機能強化の推進
- ②大井・西大井地区全体での防災まちづくりの推進
- ③補助29号線および補助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
- ④補助31号線および補助205号線の整備検討
- ⑤試行運行しているコミュニティバスの利用促進

④旧東海道沿道エリア

- ①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・街並み環境形成、回遊性向上のあり方検討

⑤立会川・勝島エリア

- ①立会川、旧東海道、勝島運河などの水辺空間をつなぐ、歩いて楽しいまち並み・移動環境・親水空間の充実
- ②下水道整備による水質改善の推進
- ③立会川の洪水や大雨に備える浸水対策
- ④人道橋の整備やしながわ水族館のリニューアル

⑥運河沿いエリア

- ①日常的に水に親むことができる環境の充実
- ②水辺やモノレールからの眺めを意識した街並み景観を形成

4 荏原地区

これまでのまちづくり

まちづくりの主な成果

武蔵小山駅周辺の拠点機能の充実

安全な市街地整備のための各種事業の進展

文庫の森公園の整備



まちの東西をつなぐ
補助26号線の整備



旗の台駅周辺のバリアフリー化



まちづくりの主な課題

- 木造住宅密集地域における防災性の向上
(建物の耐震化や不燃化、延焼遮断帯の形成、避難経路の確保、不燃領域率の向上)
- 身近な生活圏におけるにぎわいや回遊性の向上

(1)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)

(2)地区のまちづくりの目標

「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」

- 災害時における広域避難場所等への円滑な避難経路の確保によりまちの安全性の向上
- 災害が起きても被害は最小限に留められ、すみやかに復興できるまち
- 駅を生活拠点とした便利で快適な、歩いて暮らせるまち
- 生活の拠点となる駅を中心とした交通結節点の機能強化

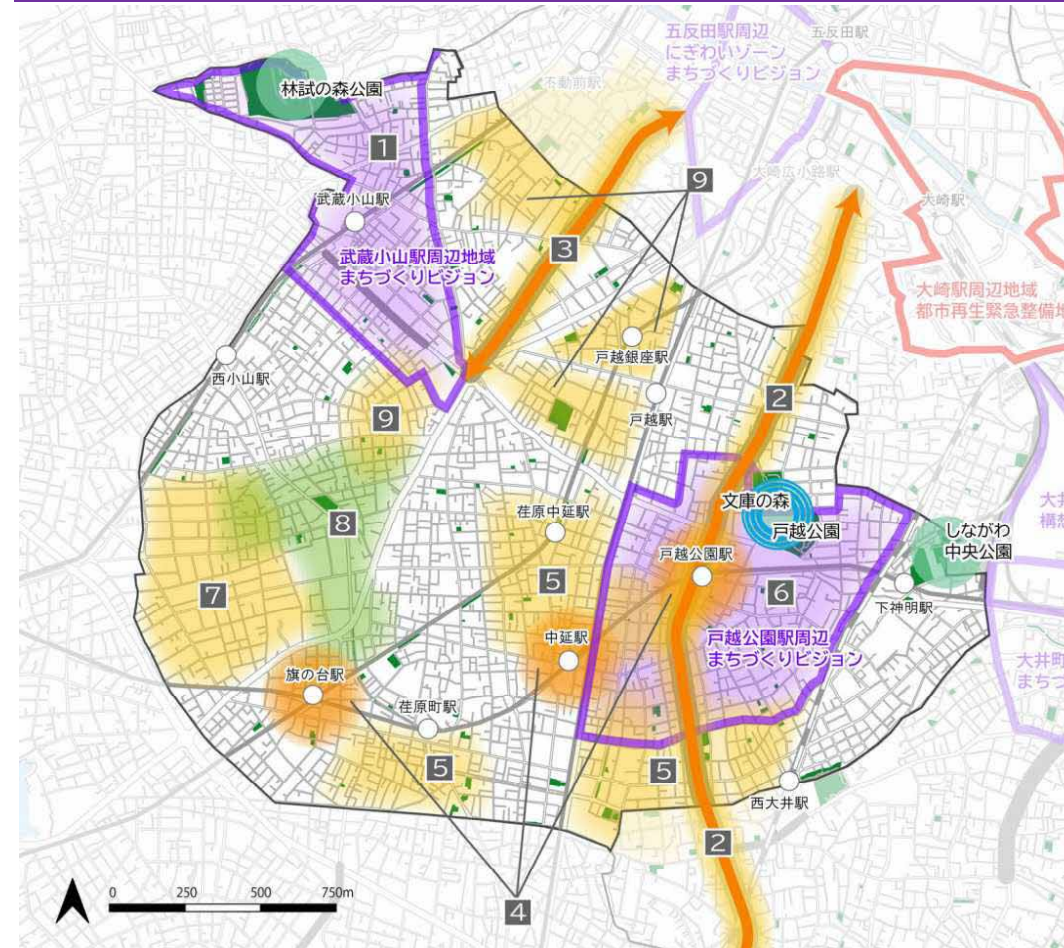


パルム商店街のまちづくりイメージ (武蔵小山駅周辺地域街並み誘導指針)



密集市街地における不燃化イメージ (災害に強い首都「東京」形成ビジョン)

(3)エリアごとのまちづくりの方針 (黒字:継承する取り組み 青字:新たに記載)



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

強靱関連

①武蔵小山駅周辺エリア

- ①「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
- ②にぎわいがあり快適に買い物が楽しめる商店街の多様な回遊動線・街並み・景観形成
- ③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
- ④区の東西方向を結ぶバス路線の整備促進

②補助29号線および沿道市街地エリア

- ①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

③放射2号線および沿道市街地エリア

- ①放射2号線の整備と一体となった延焼遮断帯の形成
- ②地域のまちづくり機運の醸成

④戸越公園駅・旗の台駅・中延駅周辺エリア

- ①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
- ②既存の商店街と調和したにぎわいの創出
- ③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
- ④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
- ⑤新たなワークスタイルに対応した空間の確保

⑤密集市街地エリア(旗の台・中延、東中延・中延、豊町、二葉・西大井)

- ①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
- ②地区計画の策定による持続的な防災性・住環境の向上
- ③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
- ①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
- ②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
- ③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
- ④ブランド力向上に資する公共施設の整備・活用の検討
- ⑤「エコルとごし」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

⑥戸越公園周辺エリア

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用途地域に基づく良好な低層住宅地の維持・保全
- ②良好な住宅地景観の保全と育成
- ③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・開発誘導のしくみ検討

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)

- ①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

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)

- ①町工場と住宅が共存した市街地環境の維持

5 八潮地区

これまでのまちづくり

まちづくりの主な成果

公園・児童遊園等の改修整備



大井ホッケー競技場
(東京2020大会のレガシー)



提供:東京都

中環大井南出入口(IC)
の設置



東京湾環状線
(国道357号線)の開通



まちづくりの主な課題

- 八潮団地の再生整備
- 区内の各拠点へのアクセス性の改善

(1)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

(2)地区のまちづくりの目標

「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」

- 誰もが住みやすい次世代の良好な住環境が整った八潮団地
- 質の高い水辺空間と環境に配慮して脱炭素が進展するまち
- 首都圏の玄関として国内外からものが行き交い物流を支える臨海部
- 新しい技術を活用した広域的な物流と区内のネットワークを安定して支える都市基盤

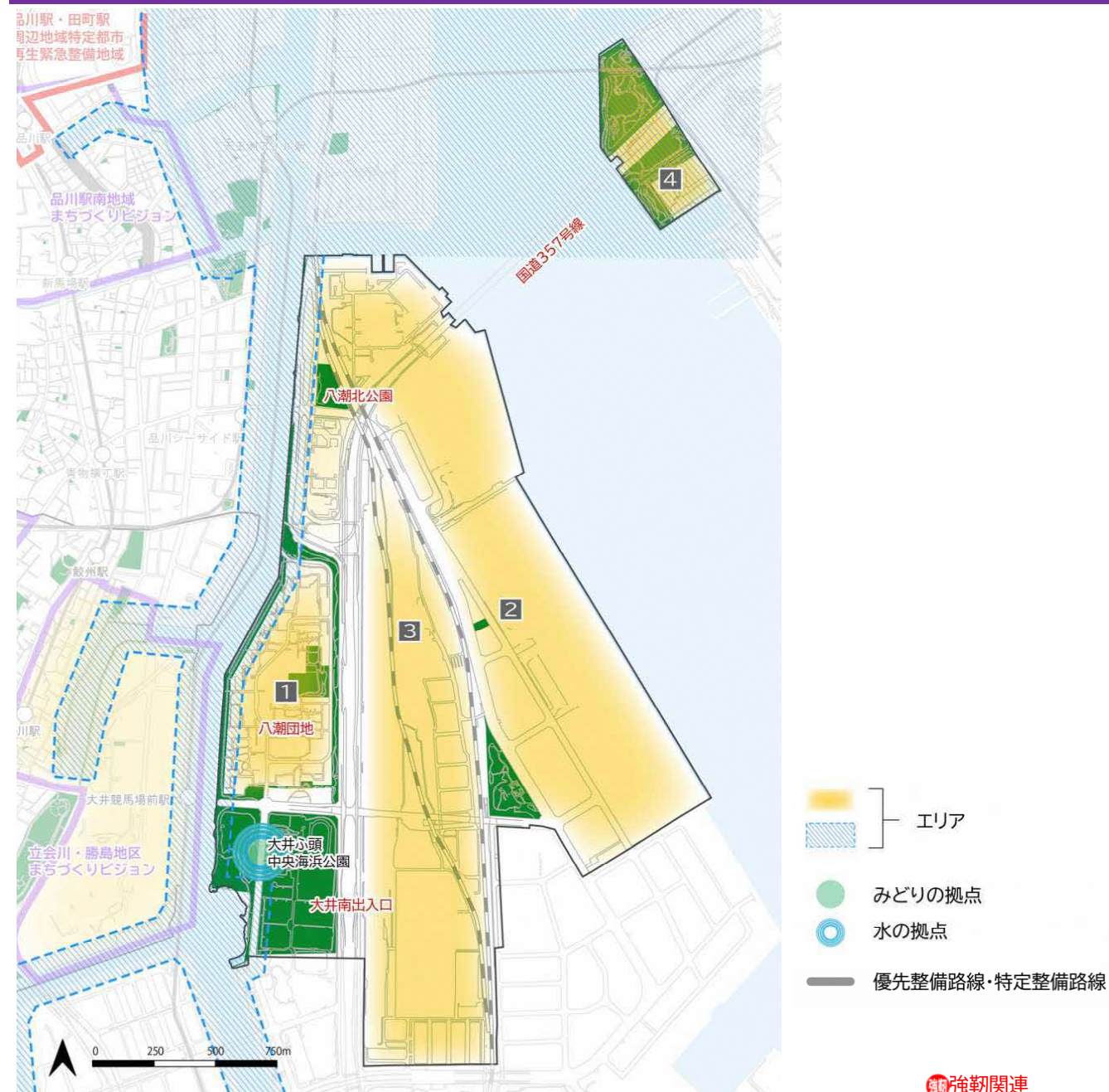


八潮団地のまちづくりイメージ (八潮五丁目地区まちづくりガイドライン(案))



京浜運河周辺の利活用イメージ (水辺利活用ビジョン)

(3)エリアごとのまちづくりの方針 (黒字:継承する取り組み 青字:新たに記載)



①八潮団地エリア

- ①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
- ②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
- ③八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
- ④団地内のバリアフリー化の促進
- ⑤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
- ⑥地域外からの新たな居住者の定住を促進

②臨海部エリア

- ①外資テナンズとしての港湾機能の維持・強化
- ②舟着場の活用による防災拠点としての利活用
- ③観光・景観資源としての積極的な利活用
- ④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

- ①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および鉄道用地の土地利用や地区全体でのまちづくりのあり方について検討
- ②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
- ③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

- ①東八潮地域の有効な利活用方策についての検討

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

1 多様なひとの力を活かした、協働・共創のまちづくり

まちに住み、働き、活動・滞在する様々なひとや事業者、まちづくり団体、品川区（行政）とまちをつなぐ交流や協働・共創のチャンネル（場・関係性）をつくり、多様な力を活かし、まちの魅力・価値を高める多種多様な活動を育てるまちを目指します。

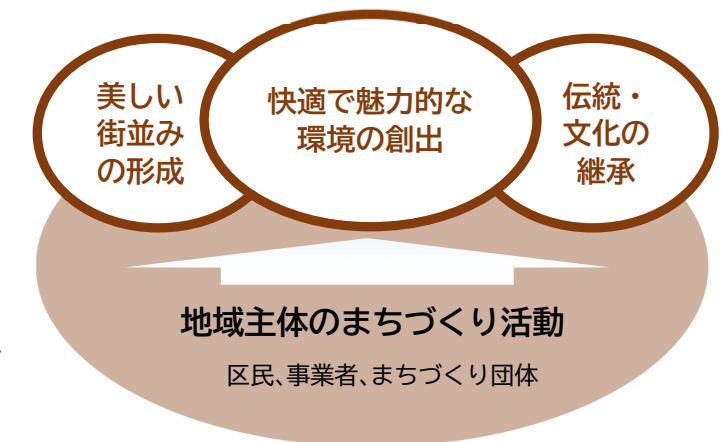


2 区民や事業者など地域主体でまちを育てる

良好な環境や地域の価値を維持・向上していくためには、地域主体でまちを「つくる」取り組みとともに、つくられたまちを地域主体で「育てる」ことが重要になります。

区民や事業者、まちづくり団体（エリアマネジメント・NPOなど）が主体となって、地域主体でまちの管理運営を促進し、快適で魅力的な環境の創出や美しい街並みの形成、安心・安全な地域づくり、伝統・文化の継承、ブランド力の形成を図ります。

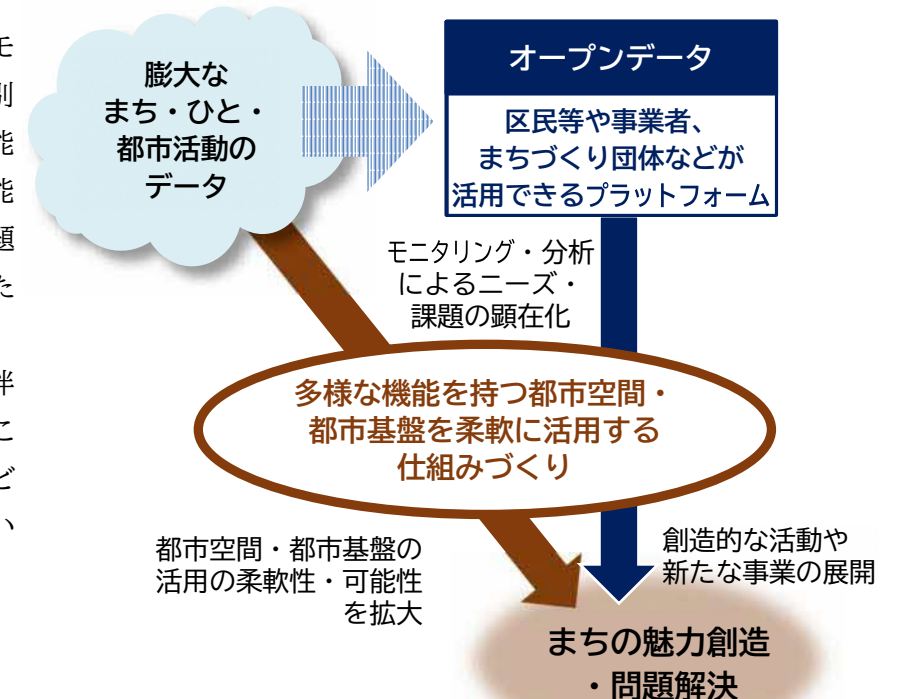
しながわのまちのブランド力の形成



3 地域の潜在力を活かすまちづくり

膨大なまち・ひと・都市活動のデータのモニタリング・分析を通じて、時間帯・曜日別に道路の使い方を変えるなど、多様な機能を持つ都市空間や都市基盤の活用の可能性・柔軟性を広げ、まちの魅力創造や課題解決につながるような維持管理・活用のための仕組みをつくっていきます。

また、ビッグデータの充実などの進展に伴い、継続的にオープンデータの充実を図ることで、区民等や事業者、まちづくり団体などの創造的な活動・事業の展開につなげていきます。



4 マスタープランの進行管理

都市計画基礎調査等のタイミングにあわせて、マスタープランに基づくまちづくりの成果を定期的に評価し、課題分析を通じて、適時適切に取組みの改善を行っていきます。

また、まちづくりの成果を広く公表し、オープンデータなど充実を進めることなどにより、広く区民・事業者・専門家等によるデータの活用や、幅広い視点からの評価・分析、提言を受けて、効果的な改善行動につなげていきます。

