### 2.2 まちづくりの現状と課題

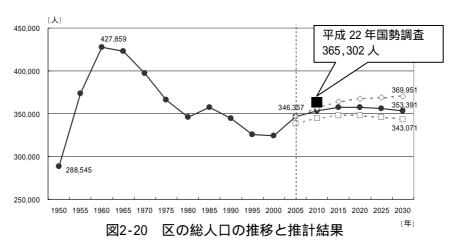
# 2.2.1 人口と世帯数

- ・総人口は、平成 12 年 (2000 年) から増加傾向に転じているが、今後は、少子化・高齢化の一層の進展により、若干の減少が見込まれる。
- ・昼夜間人口比率は、1.443 となっており、特に、業務機能が集積する大崎地 区で、高くなっている。
- ・高齢者単身世帯は荏原地区で多いが、増加率は八潮地区等で高く、今後も増加していくことが予想できる。

### (1) 総人口の現状と見通し

### 1) 総人口

区の総人口は、昭和 35 年(1960 年)をピークに減少傾向にあったが、平成 12 年(2000 年)から増加に転じており、平成 22 年(2010 年)で 365,302 人となった。 平成 17 年(2005 年)の国勢調査を基にした人口推計では、今後、平成 32 年(2020 年)頃まで緩やかに増加するが、その後、減少傾向に転じ、平成 42 年(2030 年)には、中位推計で 353,391 人になると見込まれる。

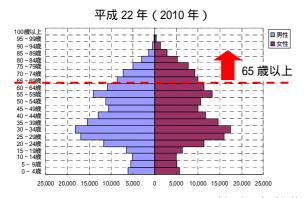


資料:「品川区長期基本計画」(平成21年4月)

最新の国勢調査 (H22) 結果をもとに企 画財政課にてデータの更新作業中 更新結果入手次第差し替え予定 (総務省「国勢調査」(昭和25(1950)年-平成17(2005)年) 平成17年以降は国勢調査等に基づ〈将来推計値) より作成

### 2) 年齢別人口の動向と将来見通し

平成 42 年 (2030 年) における性別・年齢階層別の人口構成は、高齢化の進行が 一層進み、65 歳以上の高齢者の割合は平成 22 年 (2010 年) の 19.1%から 24.1%と なると見込まれる。



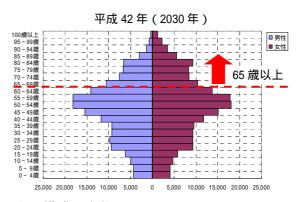
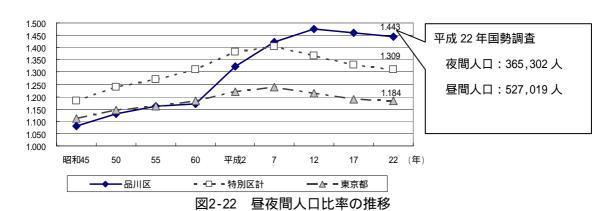


図2-21 性別・年齢階層別の人口構成の変化

最新の国勢調査 (H22) 結果をもとに企画財政課にてデータの更新作業中 更新結果入手次第差し替え予定 資料:国勢調査、「品川区長期基本計画」(平成21年4月) 平成42年のグラフは、平成17年までの人口を基に推計したもの。

#### 3) 昼夜間人口比率

夜間人口に対し昼間人口が多く、平成 22 年 (2010 年) は 1.443 で、東京都や 23 区全体の比率よりも高い。夜間人口に対する昼間人口の比率(昼夜間人口比率) は 昭和 60 年 (1985 年) から大きく増加している。これは、昭和 62 年 (1987 年) の 大崎ニューシティ完成や平成 2 年 (1990 年) の天王洲アイル駅開業等、業務機能、商業機能の拡大に伴うものと考えられる。



資料:総務省「国勢調査」より作成

# (2) 地区別人口動向

# 1) 地区別人口の動向

地区別人口は、区全体が増加傾向にある中で、大崎地区が15.8%と最も人口が増加している一方、八潮地区のみ4.9%減少している。

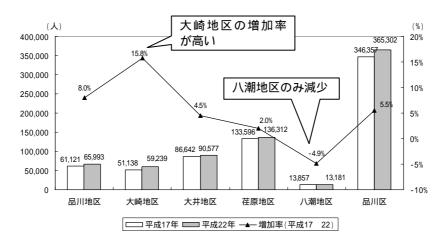
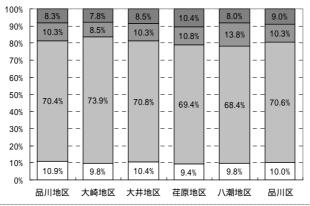


図2-23 地区別人口と動向(平成17年 平成22年)

資料:総務省「国勢調査」より作成

# 2) 地区別年齢別人口

地区別の年齢別人口を年齢別 4 区分で比較すると、年少人口(15 歳未満)の割合は、品川地区が最も多く荏原地区が最も低い。一方、65 歳以上は、八潮地区が最も高く大崎地区が最も低い。75 歳以上は、荏原地区が最も高い。



□ 0~14歳:年少人口、□15~64歳:生産年齢人口、□65~74歳:前期高齢人口、□75歳以上:後期高齢人口

図2-24 地区別年齢別割合(平成22年)

資料:総務省「国勢調査」より作成

### 3) 地区別昼夜間人口比率の推移

地区別の昼夜間人口比率は、荏原地区を除く4地区で1を上回っており、特に、 大崎地区では3.00と突出して高くなっている。

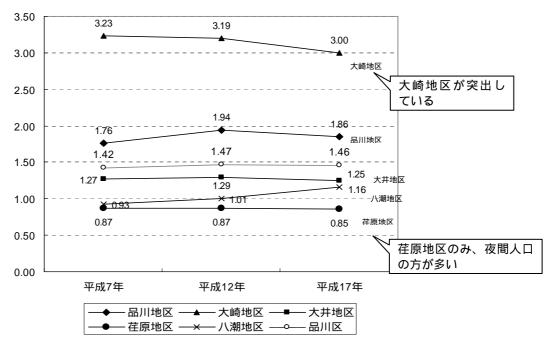


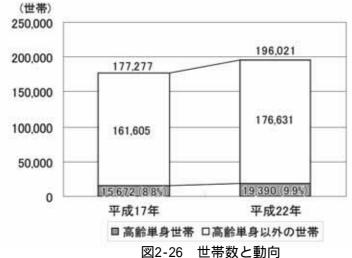
図2-25 地区別昼夜間人口比率の推移

資料:総務省「国勢調査」より作成

# (3) 世帯数、町丁目別の人口分布

#### 1) 世帯数

世帯総数について、平成 17 年 (2005 年) と平成 22 年 (2010 年) を比較すると、増加している。高齢単身世帯も増加しており 5 年間で 3,700 世帯程度の増加となっている。平成 22 年の一般世帯総数に占める高齢単身世帯の割合は約 9.9%となっている。



資料:総務省「国勢調査」より作成

地区別の世帯数は、荏原地区が最も多く、八潮地区が少ない。平成 17 年 (2005年)と平成 22 年 (2010年)の変化は、大崎地区の世帯増加率が最も高く、品川地区、大井地区の順となっている。八潮地区は、全体の世帯数はほぼ横ばいであるが、高齢単身世帯数の増加率が 40.57%と、5 地区中最も高くなっている。

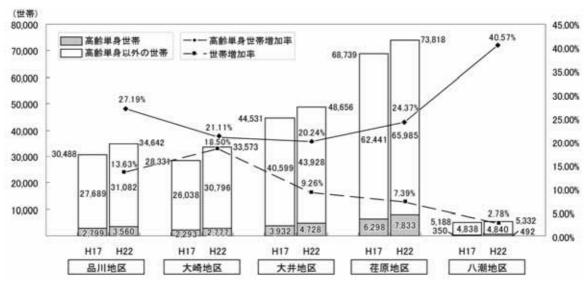


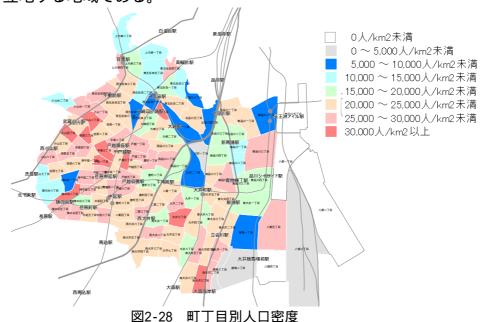
図2-27 地区別高齢単身世帯数の動向

資料:総務省「国勢調査」より作成

### 2) 町丁目別人口密度

平成 22 年(2010 年)の区内の人口密度は、1 万人 / k ㎡以上の町丁目が大部分を占めている。人口密度が高いエリアは区の南西部に多く、特に人口密度が高い 3 万人 / k ㎡の町丁目は、小山、荏原、平塚といった地域に広がっている。

一方、人口密度1万人/km²未満の人口密度が比較的低い地域は、五反田駅、大崎駅、天王洲アイル駅周辺のビジネスエリアや、北品川、東品川、勝島等、大規模商業施設等が立地する地域である。



資料:総務省「国勢調査」より作成

#### 2.2.2 土地利用・拠点性

- ・大崎、五反田、天王洲等では、業務機能が集積している。
- ・荏原地区を中心に木賃アパートが、戸建や集合住宅に更新されている。
- ・荏原地区では、建蔽充足率 <sup>15</sup> が高く、建物が密集していることが定量的に把握できる。
- ・事業所および従業員数は増加傾向にあり、業務機能の集積が見られる。

#### (1) 土地利用の変化(平成3年-平成18年)

平成 18 年度の土地利用状況をみると、大崎駅、天王洲駅周辺等では、事務所機能が集積し、五反田駅周辺は、業務商業機能の集積が見られるとともに、大井町駅や武蔵小山駅周辺等では、商業機能が多く、それぞれ商業や業務活動の拠点を形成していることがわかる。また、戸建て住宅が主体の地域、中高層住宅が主体の地域をはじめ、住宅地としての性格をもつ地域が臨海部等一部を除き、区全域に広がっている。

平成3年度からの変化では、広範囲にわたり木賃アパートから集合住宅への更新 が進んでいる。

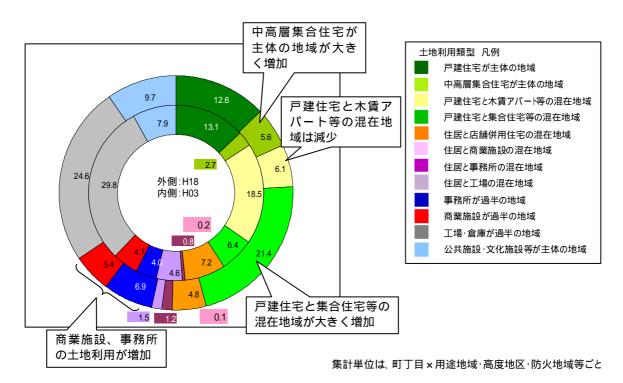


図2-29 土地利用の変化(平成3年 平成18年)

資料:東京都「東京の土地利用」(平成3年(1991年))、(平成18年(2006年))より作成

36

 $<sup>^{15}</sup>$ 建蔽充足率:利用可能面積に対する実際建築面積 実際建築面積(グロス)/利用可能建築面積(グロス)。

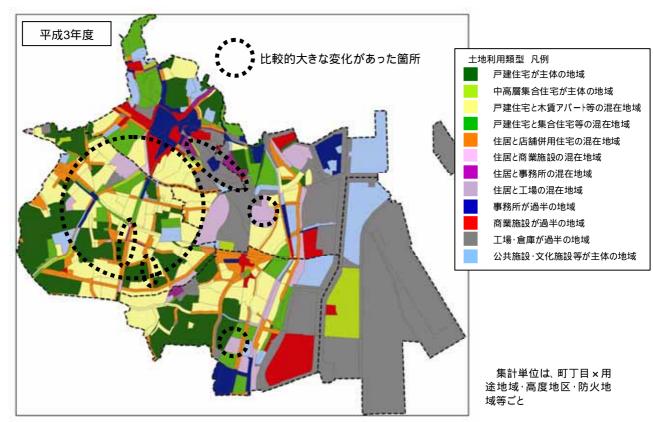
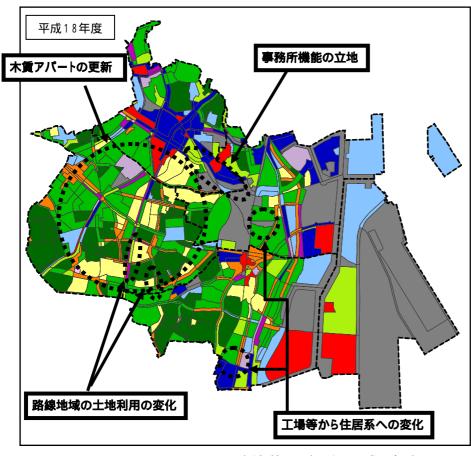


図2-30 土地利用の類型(平成3年度)

資料:東京都「東京の土地利用」(平成3年(1991年))より作成



集計単位は、町丁目×用途地域・高度地区・防火地域等ごと

図2-31 土地利用の類型(平成18年度)

資料:東京都「東京の土地利用」(平成18年(2006年))より作成

#### (2) 土地利用の割合、建蔽率・容積率

# 1) 土地利用割合

土地利用の構成比(平成 18 年(2006 年))は、区全体では、住宅系の土地利用 が 30.5%と最も高く、次いで工業系(8.9%)、商業系(7.1%)となっている。荏原地区 が最も住宅の比率が高く、八潮地区が最も低い。八潮地区では、工業系土地利用が 最も高いなど、他地区とは異なった土地利用の傾向がある。

平成 13 年(2001年)と平成 18 年(2006年)の土地利用の構成比を比較すると、 区全体では、住宅系が増加しており、工業系土地利用が減少傾向となっている。

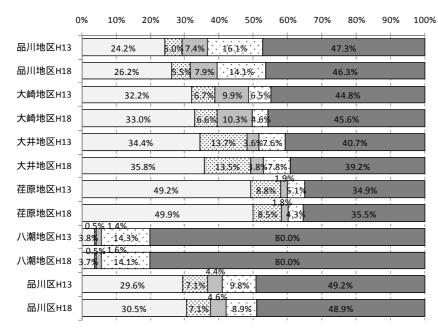


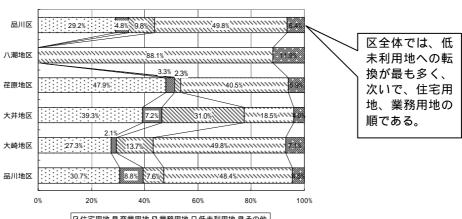
図2-32 地区別の土地利用の 構成比

(グロス16、平成13年、平成 18年)

資料:東京都「東京の土地利用」(平成3年 (1991年))、(平成18年(2006年))」より作

□住宅系 □商業系 □業務系 □工業系 ■その他

平成 13 年(2001 年)から平成 18 年(2006 年)の間に工業系土地利用から転換 した土地利用の構成比は、低未利用地が最も大きく、次いで住宅用地、業務用地と なっている。



□ 住宅用地 図 商業用地 🛭 業務用地 🗆 低未利用地 🗵 その他

住宅系:独立住宅及び集合住宅

商 業 系:専用商業施設、住商併用建物、宿泊・遊興業施設及びスポーツ・興行施設

系:事業所建築物

低未利用地:屋外利用地・仮設建物、未利用地等

工業系土地利用から他の土地利用への転換状況(平成13 18年)

資料:東京都「東京の土地利用」(平成3年(1991年))、(平成18年(2006年))」より作成

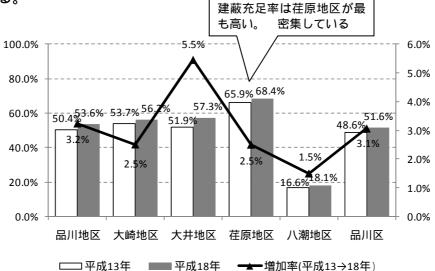
<sup>16</sup> グロス = 全土地に対する割合

### 2) 建蔽充足率・容積充足率

平成 18 年(2006 年)の建蔽充足率(利用可能建築面積に対する実際建築面積)は、 荏原地区が 68.4% と最も高い。平成 13 年(2001 年)と平成 18 年(2006 年)を比 較すると、区全体が3.1%と増加傾向にあり、大井地区が5.5%と最も増加している。

平成 18 年(2006 年)の容積充足率(利用可能延床面積に対する実際延床面積)は、 大崎地区が 51.6% と最も高い。容積充足率を平成 13 年(2001 年)と平成 18 年 (2006年)を比較すると、区全体が増加傾向にあり、品川地区が 6.8%と最も増加 している。

荏原地区は、容積充足率が八潮地区を除く他の地区と同程度であるのに対し、建 蔽充足率が高いことから、空地が少ない密集した市街地を形成していることが数値 からも分かる。



資料:東京都「東京の土地利用」(平成3年(1991年))、(平成18年(2006年))より作成

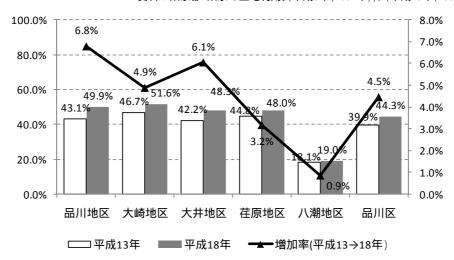


図2-34 建蔽充足率<sup>17</sup>

図2-35 容積充足率18 資料:東京都「東京の土地利用」(平成3年(1991年))、(平成18年(2006年))より作成

 $<sup>^{17}</sup>$ 建蔽充足率 = 実際建築面積(グロス) / 利用可能建築面積(グロス)

<sup>18</sup> 容積充足率 = 実際延床面積(グロス) / 利用可能延床面積(グロス)

### (3) 地区別の事業所の動向

# 1) 事業所数の推移

区内の事業所数は全体で 22,364 となっており、平成 18 年 (2006 年 ) から 3.4% 増加している。地区別では、荏原地区の 7,442 が最大であるが、伸び率は八潮および大崎地区で大きく事業所の集積傾向が認められる

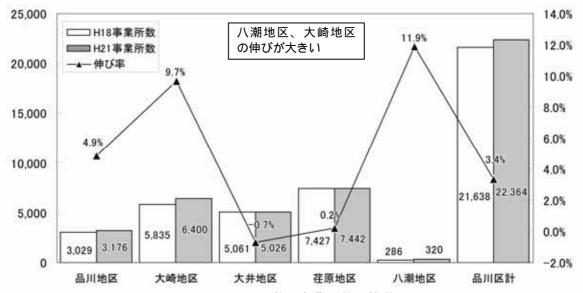


図2-36 民営の事業所数の推移

資料:総務省「事業所・企業統計(H18)」、「経済センサス(H21)」より作成

## 2) 従業者数の推移

従業者数は、全体で 361,928 人となっており、平成 18 年 (2006 年) から 40,843 人 (12.7%) の増となっている。大崎地区では特に伸びており、30,099 人 (25.4%) の増となっている。事業所あたりの従業者数は、八潮地区で高く、比較的大きな事業所が増えているといえる。

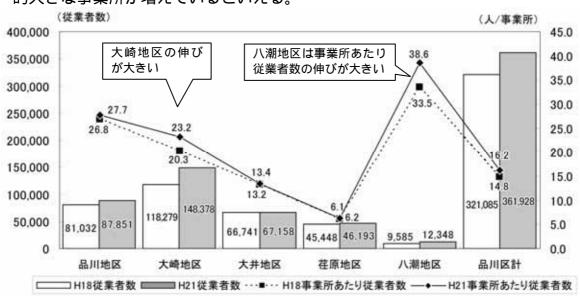


図2-37 民営の従業者数の推移

資料:総務省「事業所・企業統計(H18)」、「経済センサス(H21)」より作成

# 2.2.3 商業の拠点性

- ・商業集積は、売り場面積、販売額ともに大井町駅周辺が最も大きく、販売額では大井町駅周辺に続き、目黒駅周辺、武蔵小山、五反田駅周辺、品川シーサイド駅周辺等が大きい。
- ・近年は多くの地域で、売り場面積、販売額ともに減少している。
- ・区内には大小 108 の商店街が駅周辺や昔からの通り沿いに立地している。

# (1) 商業集積の状況

商業統計における商業集積地(商店街等)における売り場面積、販売額を比較すると、大井町駅周辺が最も集積が大きく、目黒駅周辺、武蔵小山、五反田駅周辺、 品川シーサイド駅周辺等が続いている。

表2-3 商業集積(商店街等)別売場面積、販売額

	売場面積			販売額		
商業集積名	実数(m²)			実数(百万円)		
	平成14年	平成16年	平成19年	平成14年	平成16年	平成19年
北品川	3,837	5,689	4,704	4,786	4,477	4,321
天王洲アイル地域	1,870	2,143	908	2,655	2,238	1,220
品川シーサイド駅周辺	ı	17,848	17,756	ı	14,370	14,828
大崎ニューシティー地域	4,124	4,215	3,843	4,019	3,931	3,779
目黒駅周辺	6,898	7,746	9,859	8,291	10,723	20,791
五反田駅周辺	13,310	13,260	10,974	19,394	18,015	16,631
TOCビル	8,839	9,573	9,361	11,271	9,350	8,905
大井町駅周辺	61,483	60,433	56,252	61,238	61,835	59,857
立会川駅周辺	1,242	1,514	1,786	1,851	1,909	1,590
桜新道地域	1,179	1,040	1,330	2,897	2,054	1,922
山王銀座地域	1,014	1,105	750	848	767	478
大森駅周辺	15,487	15,429	14,812	8,995	7,821	5,464
武蔵小山	20,028	21,798	18,680	22,960	22,402	19,184
西小山駅東部	2,841	2,979	2,464	4,188	4,386	4,639
戸越銀座	7,719	7,293	8,530	11,889	11,787	11,327
荏原中延駅西部	2,412	2,400	1,974	2,720	2,497	2,457
中延商店街	6,182	5,991	5,384	4,437	4,255	4,732
旗の台駅周辺	5,105	4,988	6,538	7,230	6,876	7,579
荏原町駅周辺	3,989	3,542	2,666	3,988	3,552	3,093
戸越公園駅地域	7,421	7,709	6,769	6,208	6,690	5,256
二葉1・2丁目地域	1,397	1,448	1,526	1,733	2,202	1,905

資料:経済産業省「商業統計」より作成

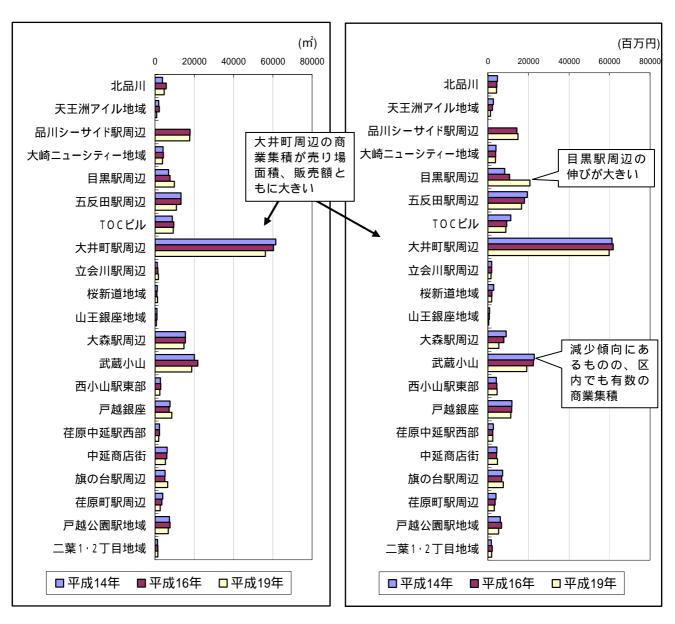


図2-38 商業集積(商店街等)別売場面積(左)、販売額(右)

資料:経済産業省「商業統計」より作成

# (2) 商店街の分布

区内には、大小 108 の商店街が駅周辺や駅間を結ぶ通りを中心に発展しており、それらが狭い地域のなかで連なって存在している。これらの商店街は、それぞれ日常生活に必要な商品を提供する流通の場であると同時に、地域の安全・安心の確保をはじめとした地域コミュニティの核として大きな役割を担っている。

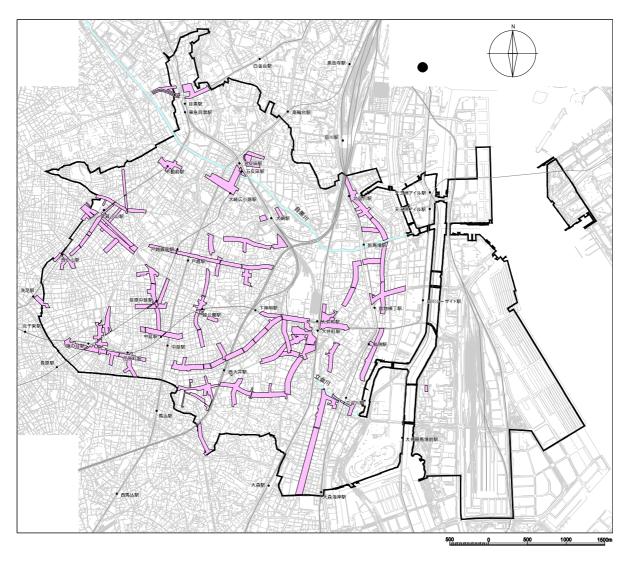


図2-39 商店街の分布

資料:品川区商店街分布図より作成

# 2.2.4 駅周辺の機能集積の状況

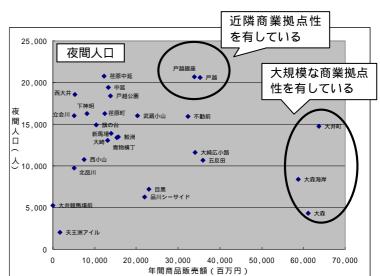
- ・大井町では、広域的な商業拠点が形成されている。
- ・大崎、五反田、大森ではビジネスエリアが形成されている。
- ・大森、大崎広小路、五反田では、ビジネスエリアとしての側面に加え、商業機能 も持つ複合拠点としての特徴がある。
- ・荏原地区の各駅は、住商が近接した利便性の高い生活エリアが形成されている。

### (1) 年間商品販売額

【夜間人口】大井町駅、大森海岸駅、大森駅周辺地区は、年間商品販売額が高く、 大規模な商業拠点性を有している。夜間人口の多い戸越公園駅、戸越駅周辺地区は、 年間商品販売額が比較的高く、住宅地の性格も有した近隣商業拠点性を有している。

【昼間人口】昼間人口が多い五反田駅、 大崎広小路駅周辺地区は、年間商品販売 額が比較的高く、広域的な商業拠点性を 有している。

【乗降客数】乗降客数が多い目黒駅周辺 地区は、年間商品販売額は平均的で、複 合機能型のターミナル駅としての拠点性 を有している。大井町駅、五反田駅周辺 地区は、年間商品販売額、乗降客数とも 大きく、ターミナル型の大規模な商業拠 点性を有している。



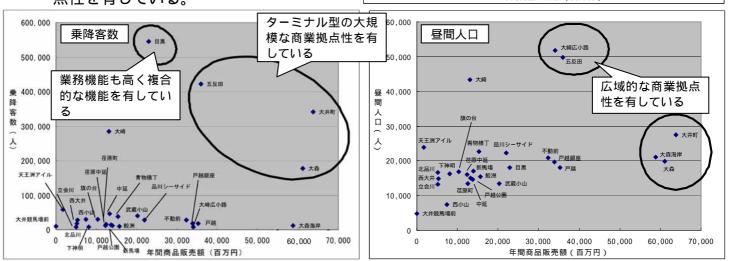


図2-40 各駅周辺地区の年間商品販売額(500m圏)

資料:商業売上額:経済産業省「商業統計」、昼間人口・夜間人口:総務省「国勢調査」、 乗降客数:エンターテイメントビジネス総合研究所「駅別乗降者数総覧」より作成

### (2) 業務延床面積

業務延床面積が特に大きく、業務 機能に特化した拠点性を有してい る。夜間人口が多い荏原中延駅、 戸越銀座駅、戸越駅、中延駅、西 大井駅、戸越公園駅周辺地区は、 業務延床容積が特に小さく、住宅 地としての性格を示している。

【昼間人口】大崎広小路駅、五反 田駅、大崎駅周辺地区は、業務延 床面積と昼間人口がともに高く、 業務系の拠点性を有している。な お、大崎駅は商品販売額は高くな いことから、業務系に特化してい ることがわかる。

【乗降客数】乗降客数が多い五反 田駅、大崎駅周辺地区は、業務延 床面積が大きく、ターミナル型の 業務拠点性を有している。一方、 同様に乗降客数が多い目黒駅、大 井町駅周辺地区は、業務延床面積 は高くなく、業務以外の複合機能 を有したターミナル駅となってい る。

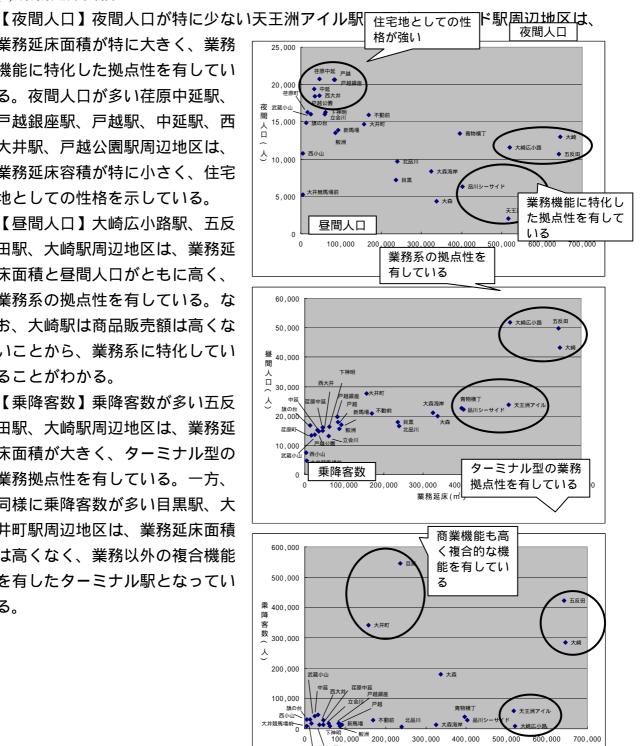


図2-41 各駅周辺地区の業務延床面積(500m圏)

資料:業務延床面積:品川区「建物現況」、昼間人口・夜間人口:総務省「国勢調査」、 乗降客数:エンターテイメントビジネス総合研究所「駅別乗降者数総覧」より作成

業務延床(m²)

#### (3) 商業延床面積

【夜間人口】大井町駅、大崎広小路駅、五反田駅、品川シーサイド駅周辺地区は、商業延床面積が特に大きく、商業拠点性を有している。中でも大井町駅周辺地区は夜間人口も 15,000 人となっており、また乗降客数も多いことから、住宅地としての性格も持った、広域的な商業拠点となっている。

【昼間人口】昼間人口が大きい大 崎広小路駅、五反田駅周辺地区は、 商業延床面積が特に大きく、大規 模かつ広域的な商業拠点性を有し ている。これらの地区は業務床面 積も特に大きく、業務・商業双方 において大きな拠点性を有している。また、昼間人口が比較的大き い大井町駅、品川シーサイド駅周 辺地区は、商業延床面積が特に大 きく、商業拠点性を有している。

【乗降客数】乗降客数が多い目黒駅周辺地区は、商業延床面積が平均的で、複合機能を有したターミナル駅としての拠点性を有している。乗降客数が少ない品川シーサイド駅、大崎広小路駅周辺地区は、商業延床面積が大きく、広域ではなく駅周辺地区における商業拠点性を有している。

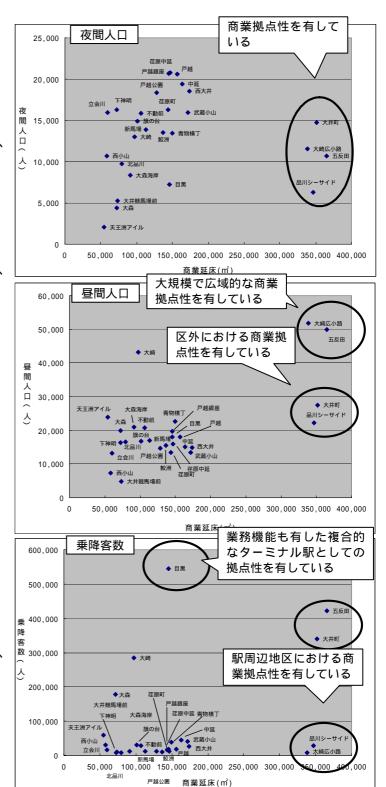


図2-42 各駅周辺地区の商業延床面積(500m圏)

資料:商業延床面積:品川区「建物現況」、昼間人口・夜間人口:総務省「国勢調査」、 乗降客数:エンターテイメントビジネス総合研究所「駅別乗降者数総覧」より作成

# 2.2.5 防災

- ・荏原地区では総合危険度19がランク4および5の町丁目が4割を占めている。
- ・大井・荏原地区での耐火面積比率 20 および不燃領域率 21 は、比較的低いもの の、改善傾向にある。

### (1) 地区の安全性

# 1) 総合危険度

総合危険度は、荏原地区で危険性が高い町丁目が多く、都内の約5千町丁目のト ップ 100 に第 4 位の二葉三丁目をはじめ 6 町丁目が入っている。総合危険度の地区 別ランク別町丁目面積割合を見ると、品川地区でランク4以上が約2割、荏原地区 で約4割強と危険度の高い地域が広がっている。

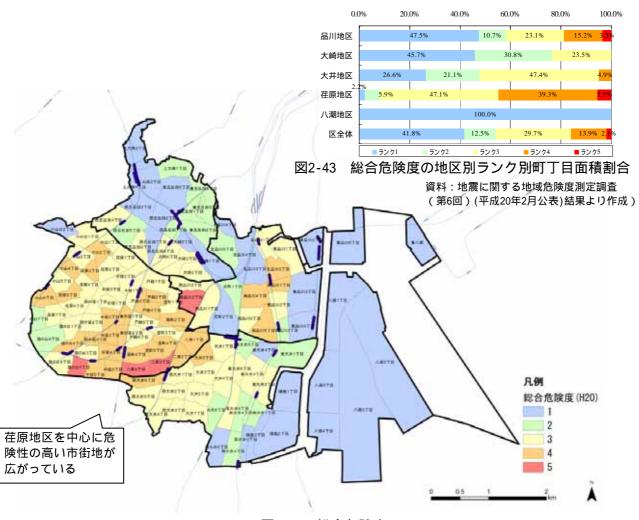


図2-44 総合危険度

資料:地震に関する地域危険度測定調査(第6回)(平成20年2月公表)結果より作成)

 $<sup>^{19}</sup>$ 総合危険度:建物倒壊や延焼の危険性を  $^{5}$  段階のランクで表現したもの。

<sup>20</sup>耐火面積比率:耐火・準耐火建物延床面積 / 総延床面積 21耐火面積比率:市街地の「燃えにくさ」を表す指標。建築物の不燃化や道路、公園など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消失率はほぼ0となる。

# 2) 耐火面積比率22

平成 18 年 (2006 年)の耐火面積比率は、区全体では 80.3%となっており、特に、八潮地区は 99.7%と、ほぼ全ての建物が耐火建物となっている。一方で、木造住宅密集地域が広がる荏原地区では 61.2%と低いが、増加率は 5 地区中最も大きく、密集事業や各種助成による着実な効果の伸展が確認できる。

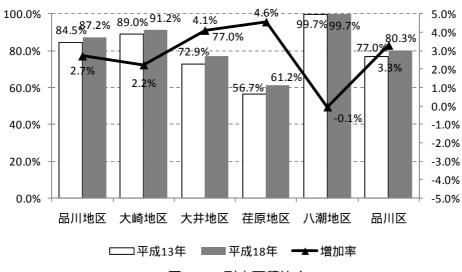


図2-45 耐火面積比率

資料:東京都「東京の土地利用」(平成3年(1991年))、(平成18年(2006年))より作成

# 3) 狭小住宅率23

平成 18 年 (2006 年)の狭小住宅率は、荏原地区が 20.4%と最も高く、八潮地区 が最も低い。全体的に狭小住宅率は増加傾向にあるが、荏原地区の狭小住宅率は 0.1%減少とほぼ横ばいとなっている。

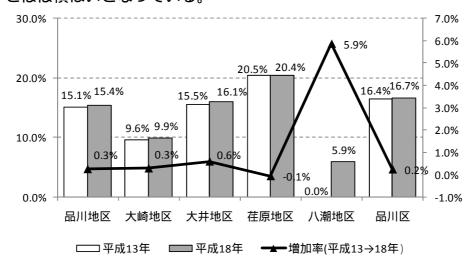


図2-46 狭小住宅率

資料:東京都「東京の土地利用」(平成3年(1991年))、(平成18年(2006年))より作成

-

<sup>&</sup>lt;sup>22</sup>耐火面積比率 = 耐火・準耐火建物延床面積 / 総延床面積

<sup>23</sup> 狭小住宅率 = 50 m<sup>3</sup>未満の住宅の建築面積 / 全住宅の建築面積

# 4) 不燃領域率24の変化(平成3年度-平成18年度)

荏原地区の戸越や中延、大井地区の大井や西大井、西品川等、区南西部に不燃領 域率が40%未満の延焼の危険性が高い地区が存在する。

現在も、40%未満の地域が残っているものの、平成3年度から平成18年度の変化を見ると、小山台、戸越公園周辺、補助26号線沿道等での改善が見られる。

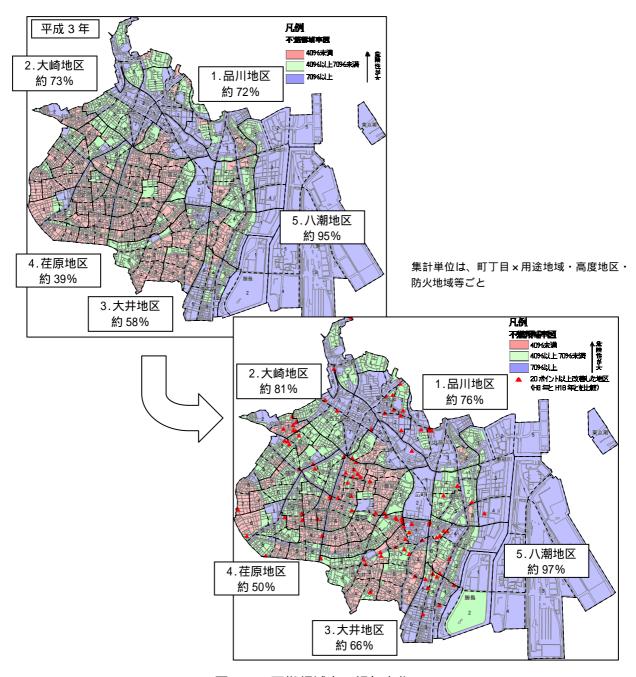


図2-47 不燃領域率の経年変化

資料:東京都「東京の土地利用」(平成3年(1991年))、(平成18年(2006年))」より作成

\_

<sup>&</sup>lt;sup>24</sup> 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、公園など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消失率はほぼ 0 となる。 不燃領域率 (%) = 空地率 + (1 - 空地率) ×不燃化率

# 2.2.6 交通

- ・都市計画道路の整備率は約 6 割となっているが、木造住宅密集地域を通る未 整備の路線も多い。
- ・鉄道駅の数は23区の中で3番目に多く、充実しているといえる。
- ・幅員4m未満の狭あいな道路は区の南部を中心に多く見られる。

# (1) 道路整備の状況

#### 1) 都市計画道路

都市計画道路の整備率は 61.1%で、事業中および概成とあわせると 83.7%となっている。荏原地区を中心に広がる密集市街地の重点整備地域には、放射 2 号線、補助 29 号線および補助 30 号線等が計画されているが、未だ未整備となっており、円滑な交通および延焼遮断帯<sup>25</sup>としての機能を発揮させるため整備を進める必要がある。

表2-4 都市計画道路の整備状況

			全体	完成	事業中	概成	未着手
合	計	延長(m)	73,462	44,881	6,683	9,891	12,007
		率(%)	100.0%	61.1%	9.1%	13.5%	16.3%
X	道	延長(m)	22,858	14,881	1,818	2,281	3,878
		率(%)	100.0%	65.0%	8.0%	10.0%	17.0%
都	道	延長(m)	37,176	22,922	2,885	3,240	8,129
		率(%)	100.0%	61.6%	7.8%	8.7%	21.9%
国	道	延長(m)	13,428	7,078	1,980	4,370	0
		率(%)	100.0%	52.8%	14.7%	32.5%	0.0%



資料:区資料



図2-48 都市計画道路の整備状況 資料:品川区資料(H24.7時点)

<sup>25</sup> 延焼遮断帯:市街地の延焼を阻止するため、道路、河川、公園、鉄道等と、それらの沿線に建つ不燃化された建築物により形成される帯状の不燃空間。

<sup>26</sup> 東京都木密地域不燃化 10 年プロジェクト:首都直下地震の切迫性や東日本大震災の発生を踏まえ、東京の最大の弱点である木密地域の改善を一段と加速するためのプロジェクト。特に甚大な被害が想定される整備地域(約7,000ha)を対象に、10 年間の重点的・集中的な取組を実施し、木密地域を燃え広がらない・燃えないまちにすることを目標としている。

<sup>&</sup>lt;sup>27</sup>東京都第三次優先整備路線:東京都「区部における都市計画道路の整備方針」「第三次事業化計画」に位置づけられている、平成 16 年度 ~ 27 年度の 12 年間で優先的に整備すべき路線。

# 2) 道路率28

道路率(各区の総面積に占める道路の割合)は 16.0%と、東京都 23 区平均 (16.4%)よりも下回る水準にある。道路の構成比をみると、道路延長では約 9 割が特別区道であるが、面積ベースでみると約 6 割となっている。

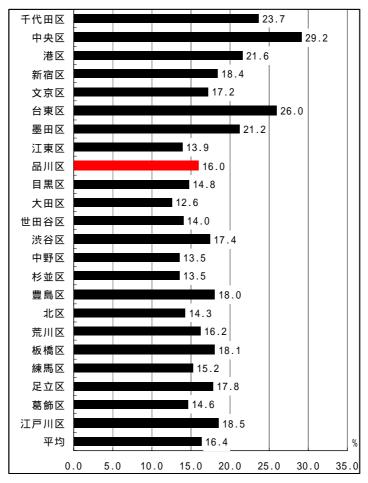


図2-49 道路率 東京23区比較

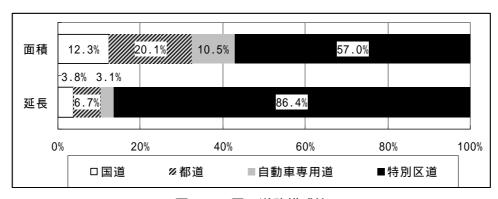


図2-50 区の道路構成比

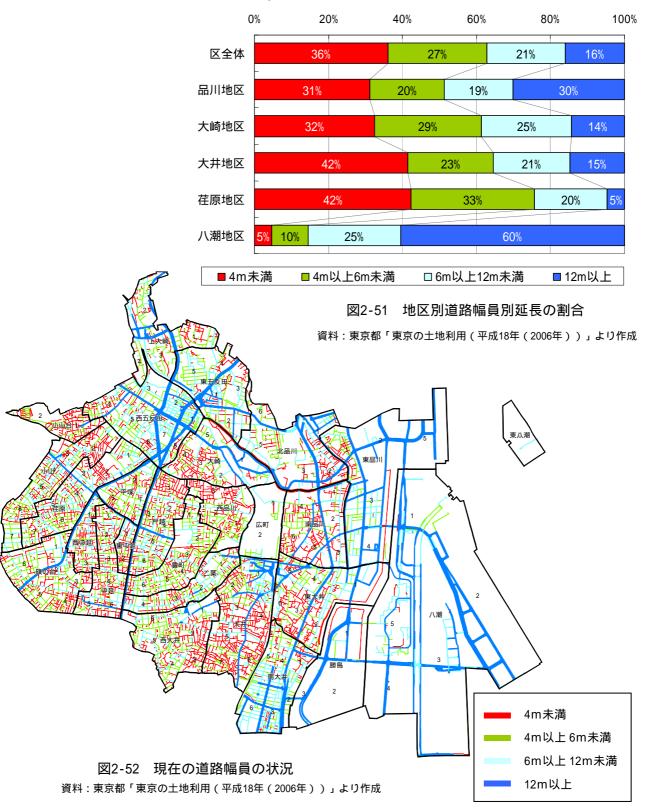
資料:特別区土木主幹課長会編「平成23年度特別区土木関係現況調書」より作成

.

<sup>28</sup> 道路率:各区の総面積に占める道路の割合。

# 3) 幅員別の道路の状況

荏原地区および大井地区に、幅員 4m未満の狭あいな道路が多く存在し、住環境・防災性の向上のため拡幅等が必要である。八潮地区は、湾岸の流通機能を支えている広幅員道路の割合が大きい。



### (2) 鉄道網の状況

鉄道ネットワークは、八潮地区を除き区内全域をほぼカバーしている。

区内では、JR 路線 5 線(山手線、京浜東北線、横須賀線、埼京線、湘南新宿ライン)、その他民営鉄道 5 路線(東急目黒線・池上線・大井町線、京急、りんかい線)、地下鉄 3 路線(東京メトロ南北線、都営浅草線、三田線)、新交通 1 路線(東京モノレール)の計 14 路線が整備されている。下段に年間乗降車人員の変化を示しているが、目黒駅および大崎駅の伸びは突出しており、東急目黒線の地下化や相互直通運転およびりんかい線の開通の影響等がみられる。

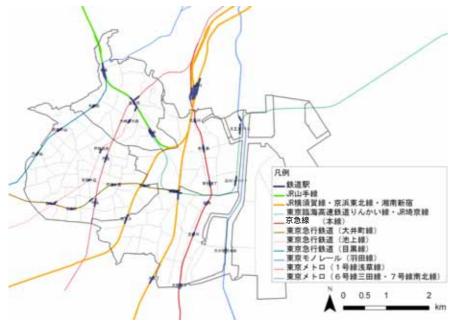


図2-53 鉄道ネットワーク

資料:国土交通省「国土数値情報(鉄道データ)」より作成

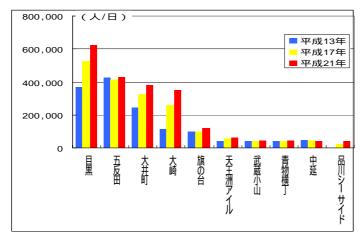


図2-54 駅別1日平均乗降車人員

世田谷区 大田区 港区 新宿区 千代田区 曹島区 中央区 荒川区 板橋区 渋谷区 台東区 文京区 墨田区 中野区 蒽飾区 江戸川区 目黒区

図2-55 各区の鉄道駅数 資料:品川区資料

鉄道駅数は、複数路線乗り入れている駅も1とカウントした。

JR東日本は乗車人員のみ公表。本グラフでは他社の駅との比較のため、JR東日本の乗降車人員は乗車人員を2倍にして表示。

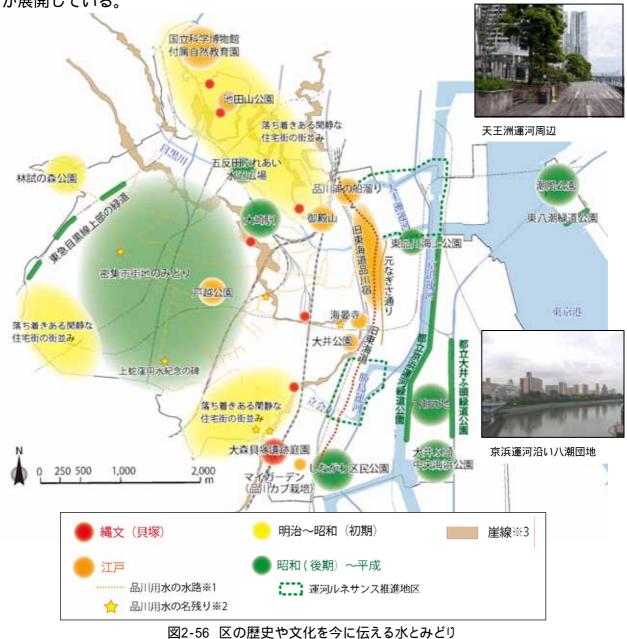
資料:品川区の統計(平成21年度)より作成

#### 2.2.7 水とみどり

- ・運河を中心とした区の水辺には、親水空間のみでなく多くの機能が存在している。
- ・他の特別区と比較して、1人当たりの公園面積は小さい状況である。

# (1) 水辺の現状と資源

運河を中心とした区の水辺には、旧東海道の歴史的なまちなみ、しながわ花海道等の親水空間が広がるとともに、天王洲や品川シーサイド周辺の業務、商業機能、八潮団地を中心とした居住機能もある。また、品川、大井ふ頭は国際的な港湾機能が展開している。



出典:品川区「水とみどりの基本計画・行動計画」

# (2) 都市公園整備状況

一人当たりの都市公園<sup>29</sup>面積は 1.93 ㎡、また、区域面積に占める都市公園の割合は 3.1%となっており、23 区の平均値と比較すると低い水準である。

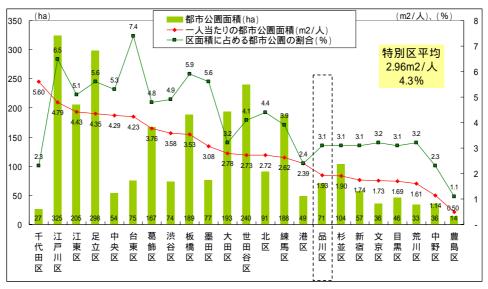


図2-57 都市公園面積の23区比較(平成21年(2009年))

資料:特別区協議会「特別区の統計」より作成



林試の森公園(都市計画公園「目黒公園」)



しながわ区民公園の花と緑の展示会(都市計画公園「勝島平公園」)



しながわ中央公園(都市計画公園「品川中央公園」)



鮫洲運動公園(都市計画公園「鮫洲公園」)

<sup>29</sup> 都市公園:都市計画施設である公園または緑地で区または都が設置するものと、都市計画区域内において設置する公園ま たは緑地

#### 2.2.8 都市景観

- ・平成22年12月に品川区景観計画を告示。
- ・「旧東海道品川宿地区」を地区の固有の資源や個性を活かして良好な景観形成 を図る重点地区として指定している。

#### (1) 景観計画

区は、平成 22 年 (2010 年) 7 月に景観行政団体<sup>30</sup>となり、平成 22 年 (2010 年) 12 月に「品川区景観計画」を告示した。

計画では、地区の固有の資源や個性を活かして良好な景観形成を図るべき地区である「重点地区」として『旧東海道品川宿地区』を指定している。この中では、「旧東海道の歴史と文化を伝え、にぎわいを創出する景観づくり」を目標とし、景観形成の方針に基づき、建築物の建築や開発行為等を制限し、きめ細やかな景観形成を図ることとしている。また、区民からその景観に愛着を持ち親しまれている公共施設のうち、『旧東海道および北馬場通り(品川宿地区)』、『戸越公園(旧細川家下屋敷跡)』、『目黒川』を景観重要公共施設として指定している。

#### ~品川区景観計画 策定経緯~

平成 16 年 6月 景観法公布 (平成 17 年 6月 全面施行)

平成 19 年 4 月 東京都景観計画、改正東京都景観条例及び同条例施行規則 施行

平成 22 年 7 月 品川区が景観行政団体となる。品川区景観条例 施行

平成 22 年 12 月 品川区景観計画 告示

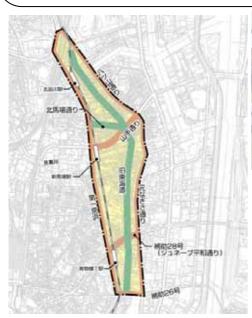


図2-58 重点地区区域図

出展:「品川区景観計画」





しながわ宿場まつりの様子

56

<sup>30</sup> 景観行政団体:良好な景観を保全するための景観計画を定めることができる都道府県、区市町村。

# 2.2.9 環境

- ・二酸化炭素排出量が、平成2年(1990年)と比較して約24%増加している。
- ・河川の水質については、環境基準と比較して低い水準にあるが、窒素・りんについては、一層の取組みが必要である。

#### (1) 温室効果ガスの状況

温室効果ガスのひとつである二酸化炭素排出量を以下に示す。平成 20 年度 (2008年度)時点で、約 217万 t-CO<sub>2</sub>であり、京都議定書の基準年である平成 2 年度 (1990年度)比で約 24%増(約 52万 t-CO<sub>2</sub>増)となっており、低炭素社会の構築が急務である。

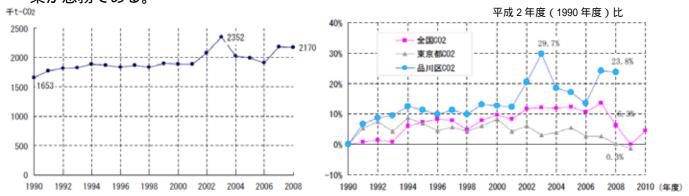


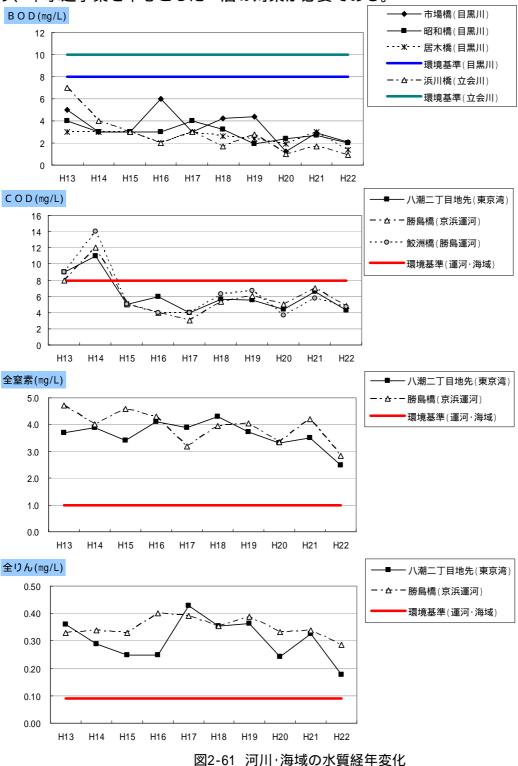
図2-59 区の二酸化炭素排出量の推移(平成2年度比は全国、東京都との比較) 資料:オール東京62市区町村共同事業「みどり東京・温暖化防止プロジェクト」発行 「特別区の温室効果ガス排出量(1990年度~2009年度)」より作成

また、以下に区の部門別の二酸化炭素排出量の推移を示す。業務部門の増加が大きいが、その他は横ばいか微減となっている。



### (2) 水質の状況

河川においては、環境基準を満足している状態が続いており、数値自体も低下し ている。海域については、COD<sup>31</sup>で環境基準を満足しているものの、赤潮等を引き 起こす富栄養化の原因である窒素・りんについては、環境基準を大きく超過してお り、下水道事業を中心とした一層の対策が必要である。



資料:環境課資料

58

Chemical Oxygen Demand の略。化学的酸素要求量。海水や湖沼水質の有機物による汚濁状況を測る代表的な指標。水中 の有機物を酸化剤で分解する際に消費される酸化剤の量を酸素量に換算したもので、河川には環境基準値がないが、品川 区は河川の下流域に位置し、海水の影響を受けやすいため河川でも COD を測定している。

#### 2.2.10 住まいと住生活

- ・住宅ストックは増加傾向にあり、特に、3階以上の共同住宅の増加が顕著である。
- ・23 区の平均よりも最低居住面積水準未満の世帯数の割合が大きい。
- ・高齢単身世帯で民営の借家の割合が高い。
- ・空き家は年々増加しており、平成 20 年には住宅総数の 11.7% (約 2 万 5 千戸) となっている。

### (1) 住宅ストック総数の推移

住宅ストック数は、増加傾向にあり平成 20 年 (2008 年度)で 185,130 戸となっている。建て方別では、共同住宅 3 階以上が大きく増加し、全体の 6 割以上を占める。

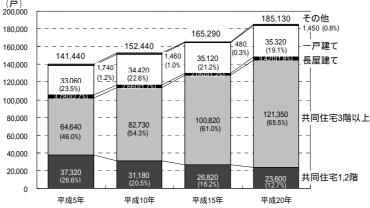


図2-62 建て方別住宅数の推移

資料:総務省「住宅・土地統計」より作成

#### (2) 公的住宅ストックの推移

公共賃貸住宅は平成 22 年度 (2010 年度) 10,570 戸となっている。平成 14 年度 (2002 年度) から平成 15 年度 (2003 年度) にかけて、区営住宅等と独立行政法人 都市再生機構の住宅が大きく増加し、その後はほぼ横ばいとなっている。

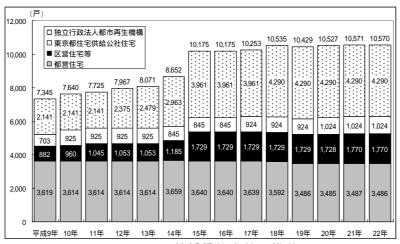


図2-63 公共賃貸住宅数の推移

資料:東京都「東京都統計年鑑」より作成

### (3) 最低:誘導居住面積水準

最低居住面積水準<sup>32</sup>未満の世帯数は、平成 20 年 (2008 年) 17.7%で東京都 23 区全体より高い割合である。誘導居住面積水準<sup>33</sup>以上の世帯数は、平成 20 年 (2008 年) 33.1%で東京都 23 区全体より低い割合である。また、高齢者の単身世帯で約 20%が最低居住面積水準未満と高くなっている。一方、持ち家の場合、約 6 割が誘導居住面積水準以上となっている。

誘導居住面積水準以上 最低居住面積 中間の水準 水準未満 総数 都市型 一般型 32,830 世帯 90,960 世帯 61,340 世帯 42,860 世帯 18,480 世帯 品川区 (23.2%) (33.1%) (17.7%)(49.1%)(10.0%)673,200 世帯 2,051,700 世帯 1,452,800 世帯 884,690 世帯 568,110 世帯 2 3 区全体 (16.1%)(49.1%) (34.8%) (21.2%)(13.6%) 875,300 世帯 2,874,900 世帯 2,189,700 世帯 1,218,600 世帯 971,100 世帯 東京都 (36.9%) (16.3%) (14.7%)(48.4%)(20.5%)

表2-5 居住面積水準比較(平成20年)

資料:総務省「住宅・土地統計調査」平成20年(2008年)より作成

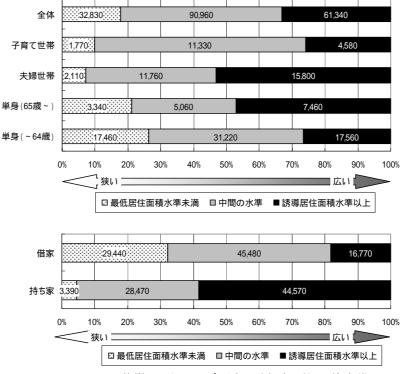


図2-64 世帯の型および所有関係別居住面積水準

資料:総務省「住宅・土地統計調査」平成20年(2008年)より作成「全体」には、「子育て世帯」「夫婦世帯」「単身」以外に「その他」を含む

32 最低居住面積水準:世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。 32 (例:単身者:25m2、4 人家族【10 歳以上】:50m2)

60

<sup>33</sup> 誘導居住面積水準:世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。

<sup>(</sup>例: 単身者(一般型: 55m2、都市型: 40m2)、4人家族【10歳以上】(一般型: 125m2、都市型: 95m2))

### 1) 高齢者居住形態

高齢夫婦世帯では、持ち家の割合が 73.9%と大半を占めている一方、高齢単身世帯では、持ち家の割合が 50.6%に下がるとともに、民営の借家の割合が 31.2%と高くなっている。

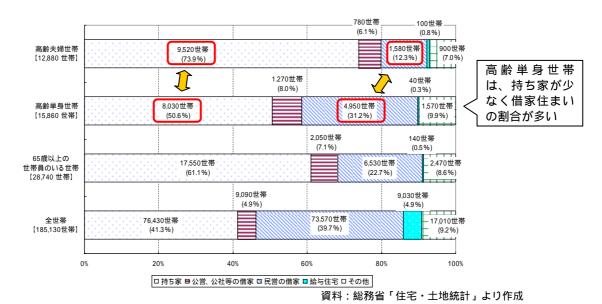


図2-65 高齢者の居住形態(平成20年(2008年))

## 2) 空き家の推移

空き家は年々増加傾向にあり、平成 20 年には約 2 万 5 千戸と住宅総数の 11.7% を占めるまでになっている。空き家は、維持管理が適切にされていないことから、住環境や防災上問題となることが多い。したがって、これらの建替えや活用についての検討が必要である。

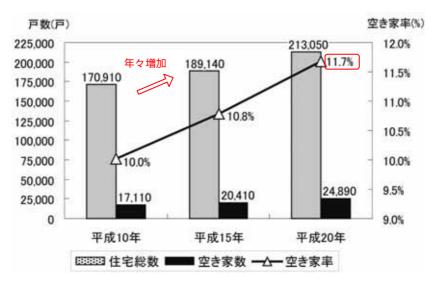


図 2-66 空き家の推移 (平成 20 年住宅・土地統計調査)より作成

### 2.2.11 まちづくりの課題

#### 【土地利用と開発整備】

都の新拠点でもあり区の重要な拠点となる品川駅南周辺の開発を適切に誘導し、海外企業等の事業展開にも対応できる高度な業務機能をはじめ、商業や交流、宿泊等の機能の整備を強力に推進する必要がある。加えて、広域性のある区の中心的な拠点においては、商業・業務・居住・文化等の機能の集積による魅力とにぎわいの向上を図ることが必要である。また、区民に身近な生活を支える地域の拠点においては、医療、福祉、教育等の生活サービス機能や地域コミュニティ機能の充実が重要である。

良好な住環境を形成している地域においては、地域の歴史的な市街地形成の経 過等を十分踏まえ、一層の住環境の維持・保全を図る。

# 【防災まちづくり】

東京都が公表した首都直下型地震での被害想定では、荏原地区を中心に火災による延焼被害が大きいと想定される地域が広範囲に及んでいる。これまでも様々な密集市街地の改善事業を展開してきたが、より強力で効率的な事業推進が必要である。

東日本大震災を踏まえ、帰宅困難者や高潮・津波被害等に対する備えが、ソフト・ハードともに必要であり、その取組みに関しては、区民や民間事業者との密な協力の下、実施していくことが肝要である。

#### 【都市基盤】

都市計画道路の整備率は、約6割となっており、今後一層の整備を推進し、効率的な自動車交通、環境負荷の低減、防災性の向上等を実施していく必要がある。また、良好な住環境の構築に加えて防災面でも重要な、細街路も含めた生活道路の整備ついては、区民の理解・協力の下、計画的・効果的に進めていく必要がある。

区内では、鉄道をはじめとして高い交通利便性を確保している。今後は、特に、 広域の公共交通網の充実を図るとともに、高齢者や障害者等、誰もが安心して 利用できる交通基盤の整備が重要である。

# 【水とみどり】

水とみどりは、都市環境や景観とともに、防災やレクリエーション等、多様な機能を持っている。こうした機能をまちづくりに積極的に活用していくとともに、目黒川や立会川、臨海部といった水辺に位置する区の立地の優位性を活かしながら、より一層、区民が親しめる空間として、整備していく必要がある。むかしから継承されてきた御殿山の桜や戸越公園等の歴史とつながりのあるみどりを活かしたまちづくりを進めるとともに、木密地域においては、積極的に公園空間を創出し、防災面の向上にとどまらず、良好なうるおいのある住環境を創出することを意識した整備が必要である。

#### 【都市景観】

区内には、歴史や伝統が息づく景観資源や、大崎等の開発により生み出された 新たな街並みが存在するため、これらを活かし守る取り組みを積極的に進める 必要がある。

公園や社寺をはじめとして、歴史や自然を感じることができる景観形成をさら に推進するほか、土地利用転換が進行している地域等では、良好な景観形成を 意識した開発等を進めることが重要である。

歴史を継承する街並みや新たな高層ビル群の景観等、さまざまな都市の景観を 保全し、創出することが必要である。

#### 【環境】

地球温暖化等が世界的な問題となる中、高効率のエネルギー利用や太陽光等再 生可能エネルギーの重要性が高まっている。そのため、開発および基盤整備・ 交通・住まいづくり等、多様な面での環境負荷の軽減を図ることが重要である。

#### 【住宅・住環境】

これまで建設されたきた公的住宅や民間マンション、戸建て住宅等では、空き家が増加するとともに、施設の老朽化や設備の更新が必要となっている。適正な維持管理や改築更新・建て替えに対する支援を充実し、既存住宅ストックの有効活用を図る必要がある。

高齢化が進展する中、高齢者や障害者が安心して住むことのできる住宅設備の 充実が必要である。

子育て世帯に適した住宅の供給や住宅に困窮する世帯への支援等とともに、周辺の住環境の向上等、建物と住環境、住生活への支援が一体となった住み続けられるまちづくりが必要である。