2.2 まちづくりの現状

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おり、今後も緩やかに増加するものの、平成 35 年（2023 年）をピークに減少に転じる。
・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

①総人口の推移と見通し

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。

また、平成 24 年 4 月 1 日時点の住民基本台帳を基に推計した将来人口は、今後、緩やかに増加するものの、平成 35 年（2023 年）でピークを迎えた後、減少傾向に転じると見込まれる。

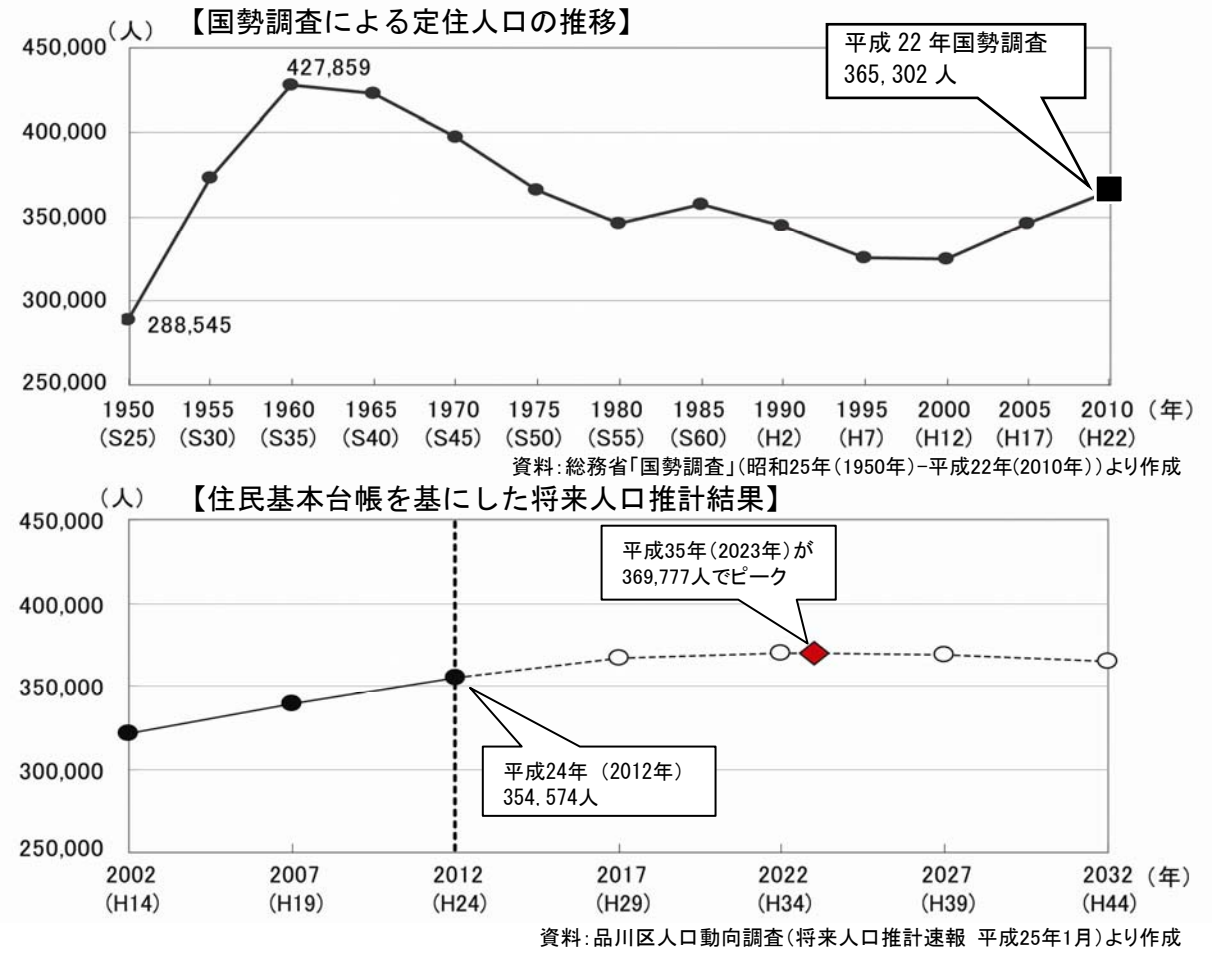


図2-20　区の総人口の推移と推計結果

②年齢別人口と見通し

平成 44 年（2032 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 24 年（2012 年）の 20.2%から 24.8%となると見込まれる。

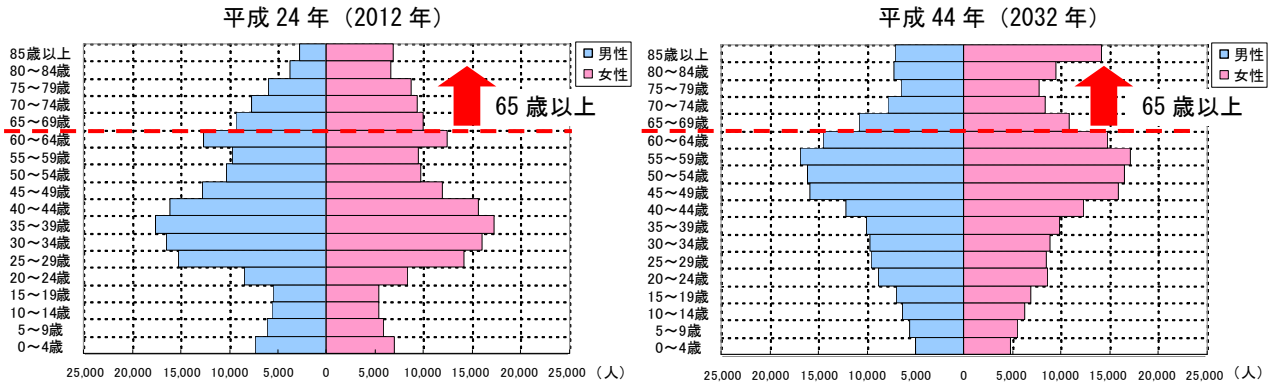


図2-21　性別・年齢階層別の人口構成の変化

資料：品川区人口動向調査（将来人口推計速報 平成25年1月）より作成

③昼夜間人口比率の推移

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。昭和 60 年（1985 年）から大きく増加しているが、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。

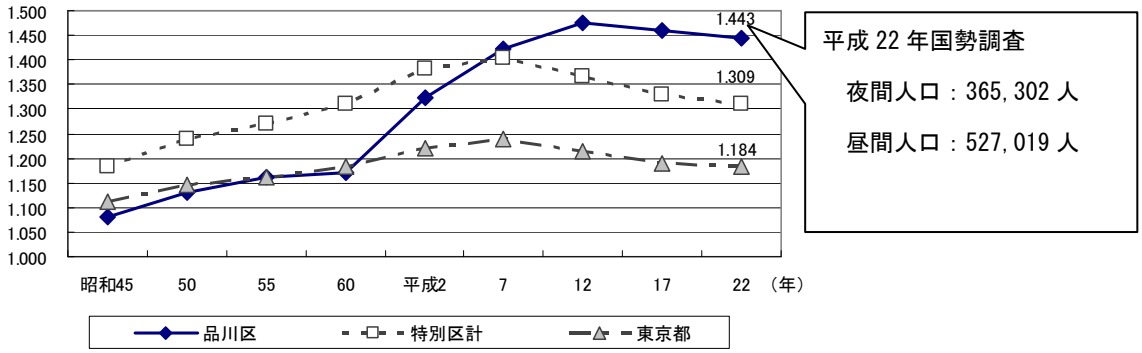


図2-22　昼夜間人口比率の推移

資料：総務省「国勢調査」より作成

（2）地区別人口

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。

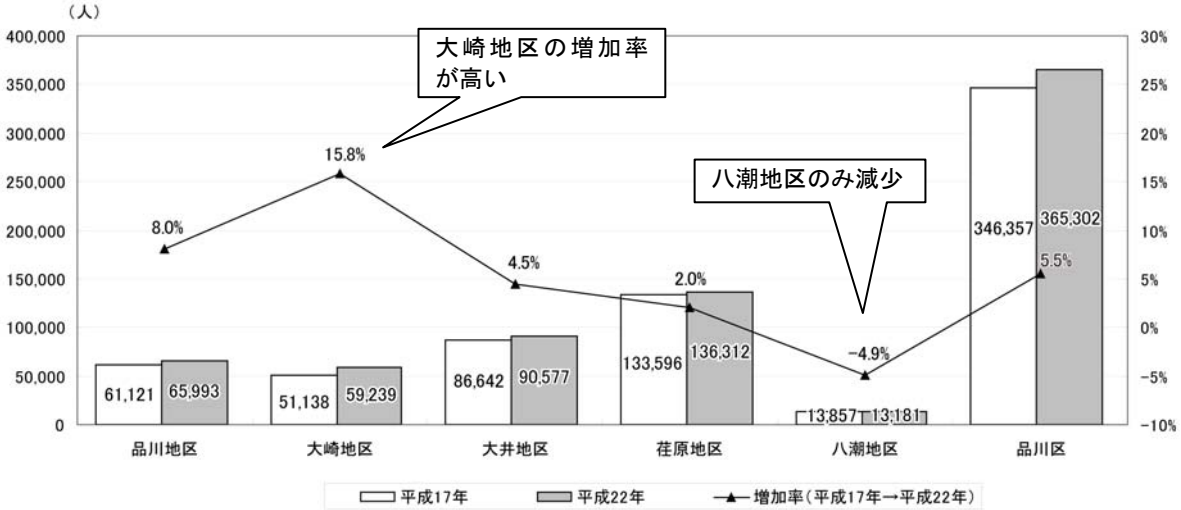


図2-23　地区別人口と動向（平成17年→平成22年）

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。

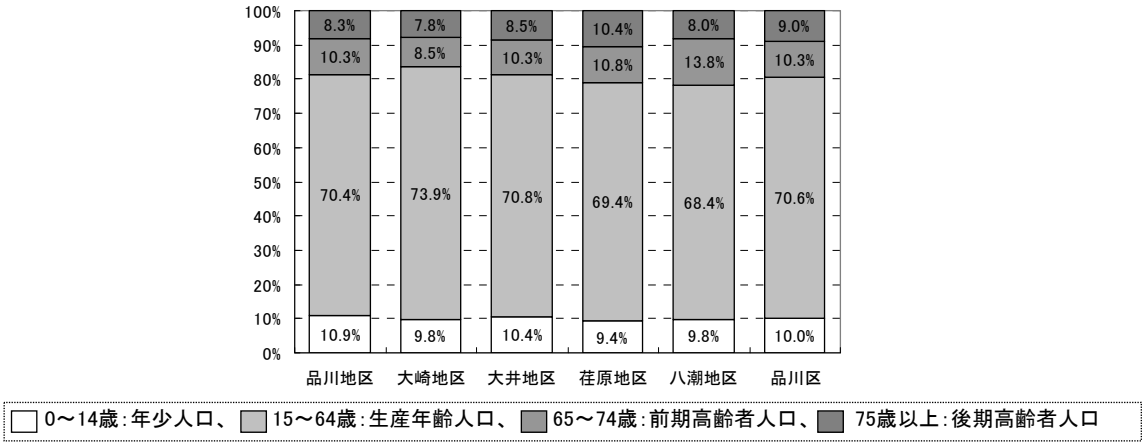


図2-24　地区別年齢別割合（平成22年）

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。

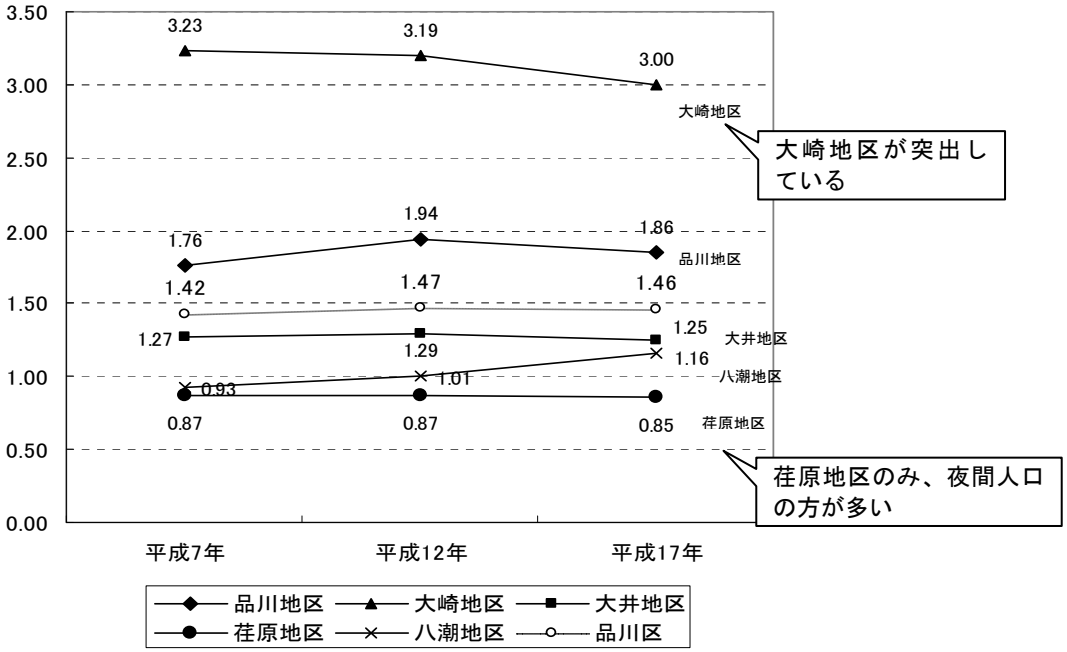


図2-25　地区別昼夜間人口比率の推移

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

世帯数について、平成 17 年（2005 年）と平成 22 年（2010 年）を比較すると、約 18,700 世帯（10.6%）増加している。高齢単身世帯も増加しており、5 年間で約 3,700 世帯（23.7%）の増加となっており、平成 22 年の一般世帯数に占める高齢単身世帯の割合は約 9.9%となっている。

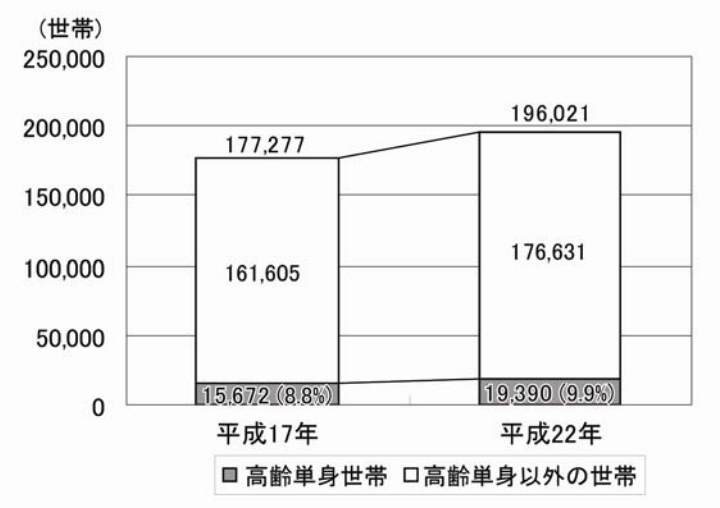


図2-26　世帯数と動向

資料：総務省「国勢調査」より作成

平成 17 年（2005 年）と平成 22 年（2010 年）の地区別世帯数の変化は、大崎地区の増加率が最も高く、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 40.6%と、5 地区中最も高くなっている。

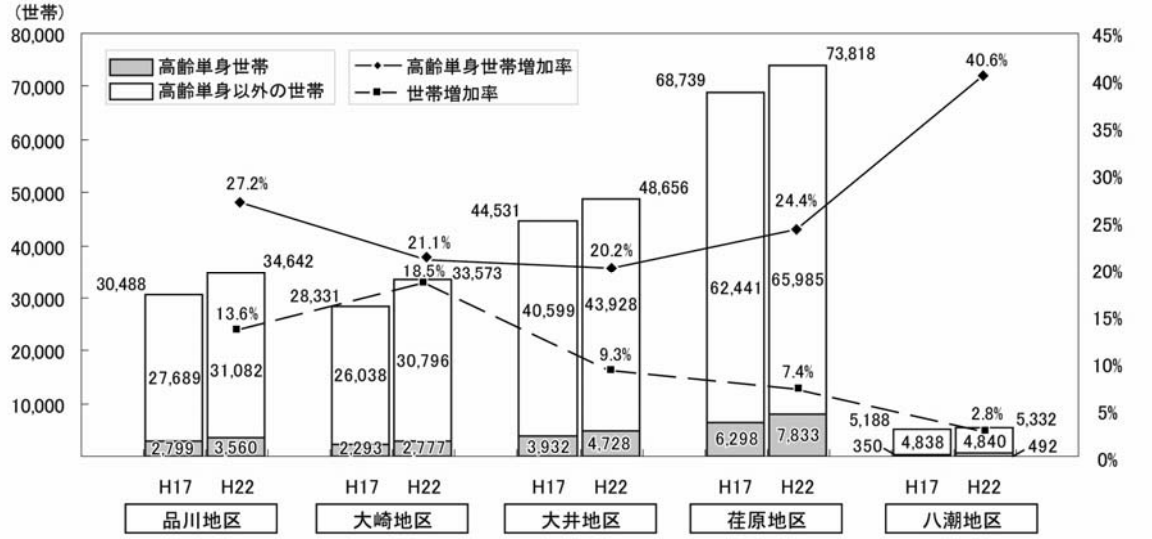


図2-27　地区別高齢単身世帯数の動向

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）現在、人口密度が 1 万人/km^2 以上と高い町丁目が区内の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/km^2 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/km^2 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。

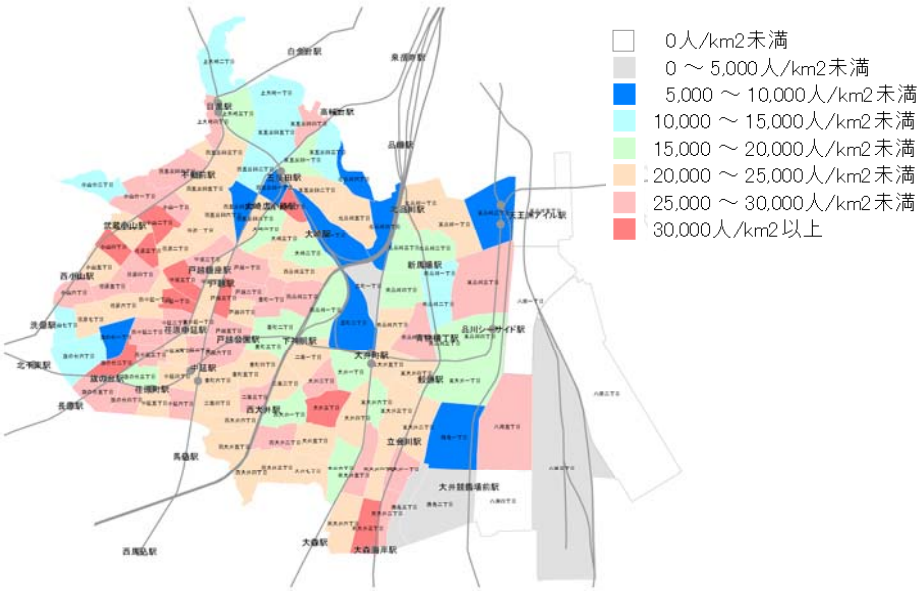


図2-28　町丁目別人口密度（平成22年）

資料：総務省「国勢調査」より作成

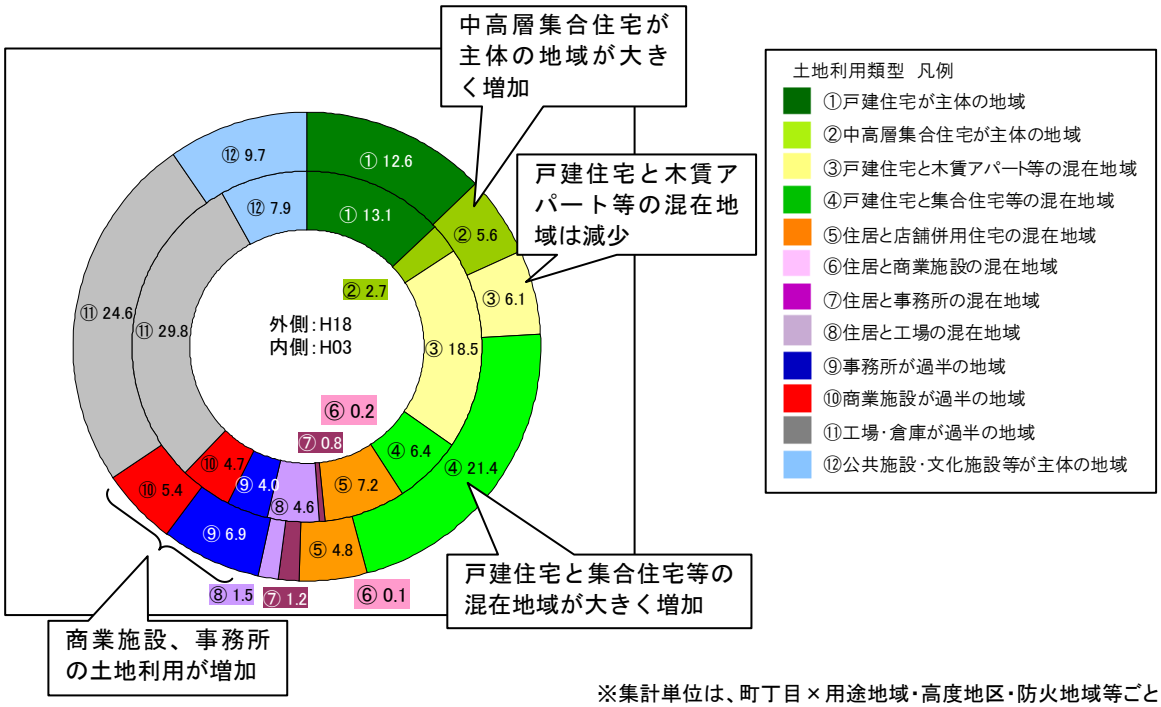
2.2.2 土地利用・拠点性

・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※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、天王洲アイル駅周辺等では、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。



※集計単位は、町丁目×用途地域・高度地区・防火地域等ごと

図2-29　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

※ 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）。

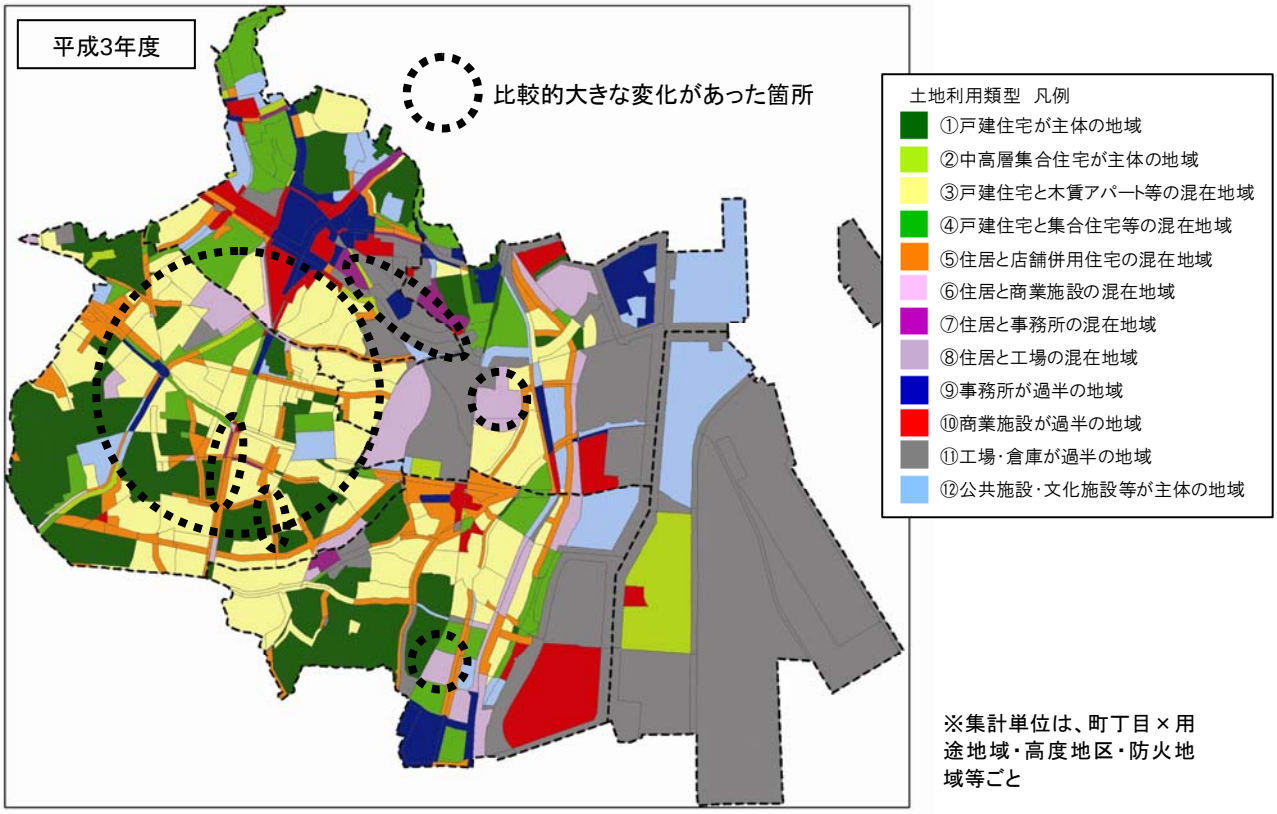


図2-30　土地利用の類型（平成3年度）

資料：東京都「東京の土地利用」（平成3年（1991年））より作成

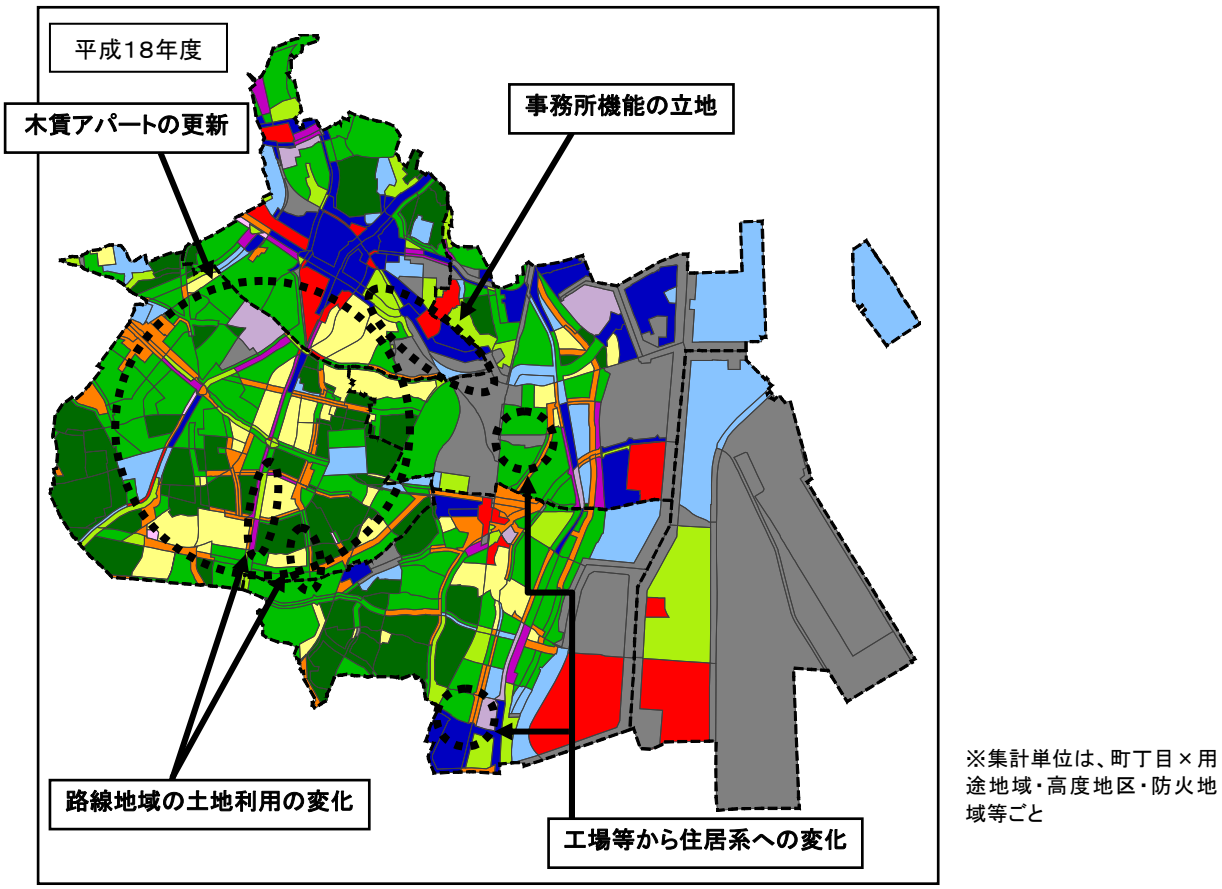


図2-31　土地利用の類型（平成18年度）

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。地区別では、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、地区の特徴を示している。

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、工業系土地利用が減少傾向となっている。

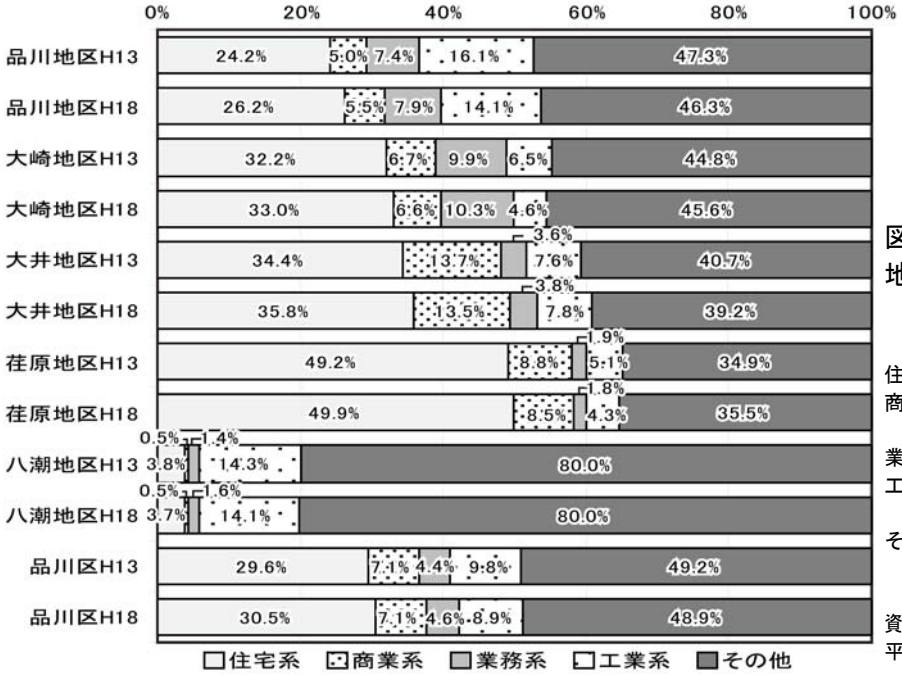
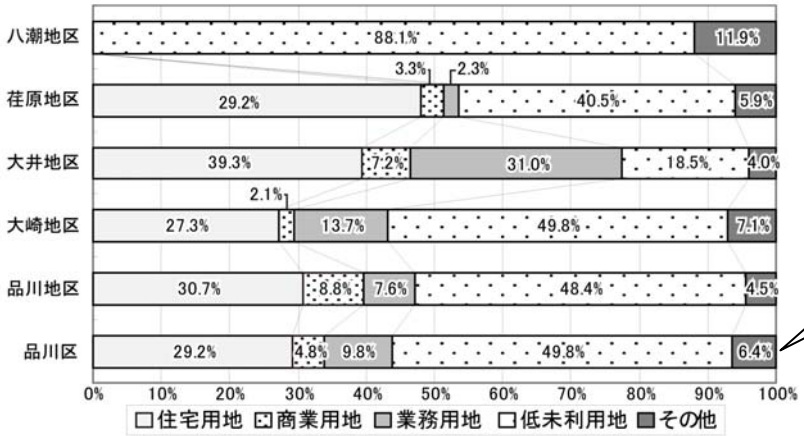


図2-32
地区別の土地利用の構成比
（グロス※、平成13年、平成18年）

住宅系：独立住宅、集合住宅
商業系：専用商業施設、住商併用施設、宿泊・遊興施設、スポーツ・興行施設
業務系：事業所建築物
工業系：専用工場、住居併用工場、倉庫・運輸関係施設
その他：上記以外の土地建物用途分類に属するもの（公共用地、道路、鉄道、公園等）

資料:東京都「東京の土地利用」
平成13年(2001年)、平成18年(2006年)より作成

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。



区全体では、低未利用地への転換が最も多く、次いで、住宅用地、業務用地の順である。

図2-33　工業系土地利用から他の土地利用への転換状況
（平成13年→平成18年）

資料：東京都「東京の土地利用」
平成13年(2001年)、平成18年(2006年)より作成

低未利用地：屋外利用地・仮設建物、未利用地等

※ 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。また、狭小住宅率※（全住宅の建築面積に対する 50m^2 未満の住宅の建築面積）は、平成 18 年（2006 年）の荏原地区で 20.4%と最も高く、八潮地区で最も低い。全体としては 16.7%で平成 13 年（2001 年）と比較して若干増加しており、宅地の細分化がすすんでいる。

荏原地区は、容積充足率が八潮地区を除く他の地区と比較して若干低いにも関わらず建蔽充足率が高いことなどから、空地が少ない密集した市街地を形成していることが分かる。

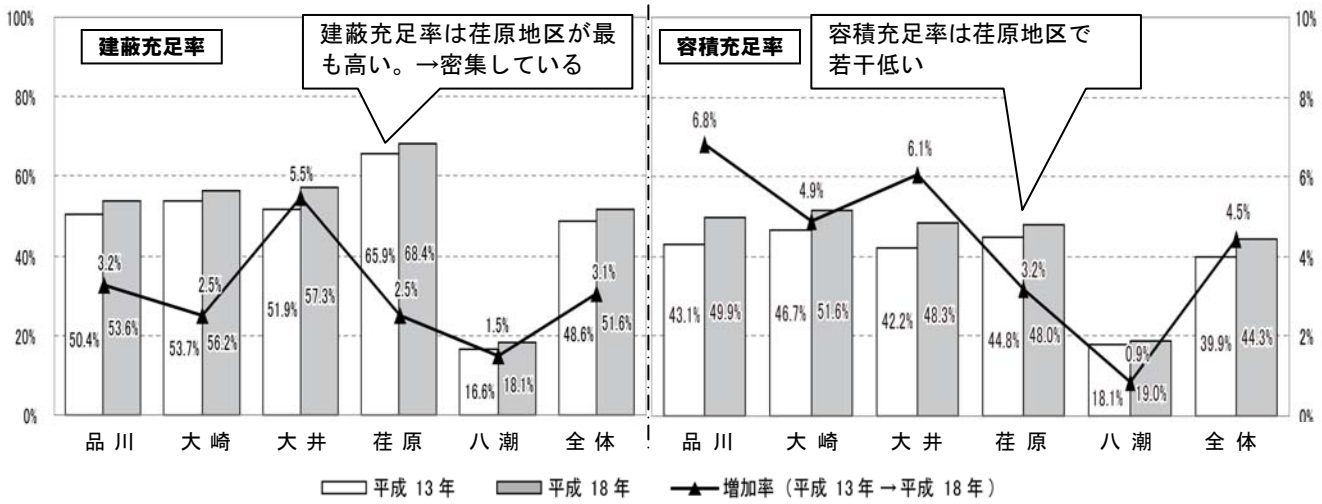


図2-34　建蔽充足率（左図）と容積充足率（右図）

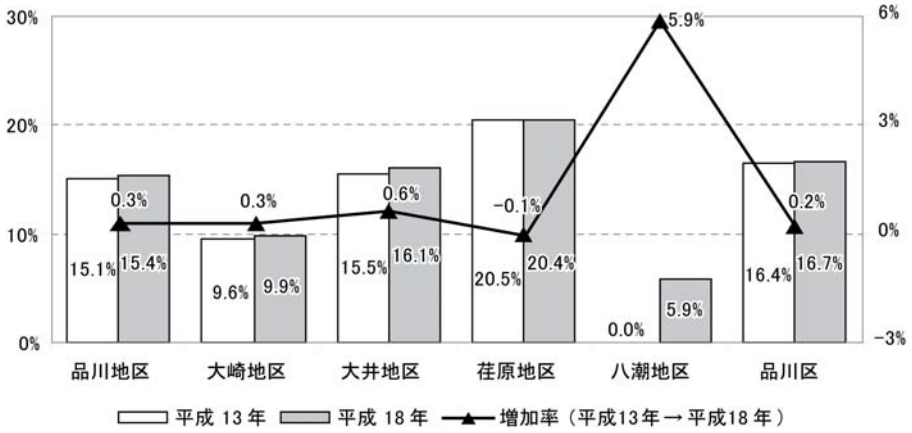


図2-35　狭小住宅率

資料：東京都「東京の土地利用」（平成13年（2001年））、（平成18年（2006年））より作成

※ 建蔽充足率：36ページを参照

※ 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）

※ 狭小住宅率：50 ㎡未満の住宅の建築面積／全住宅の建築面積

（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。

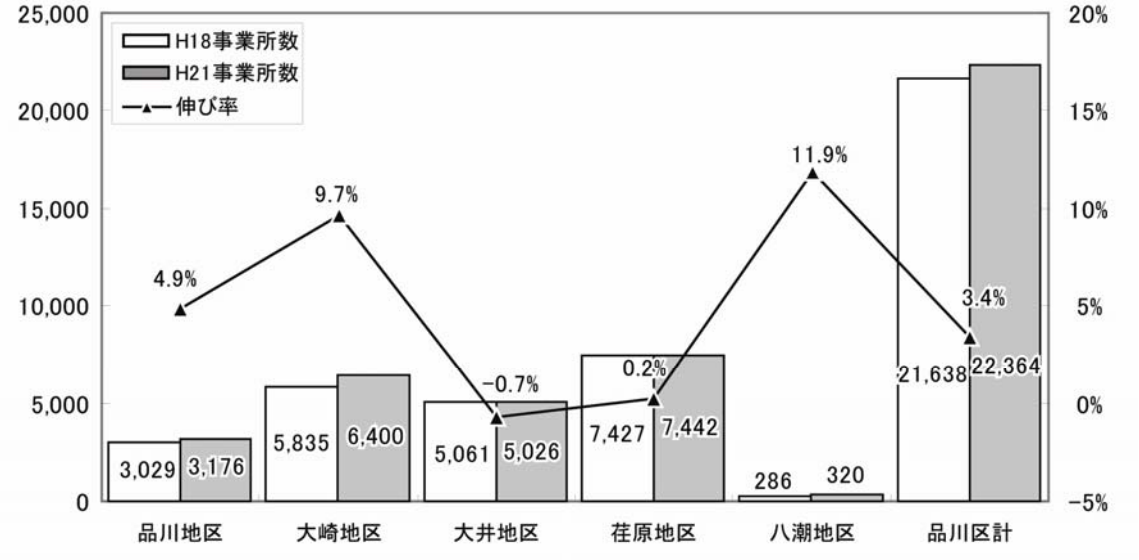


図2-36　民営の事業所数の推移

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。

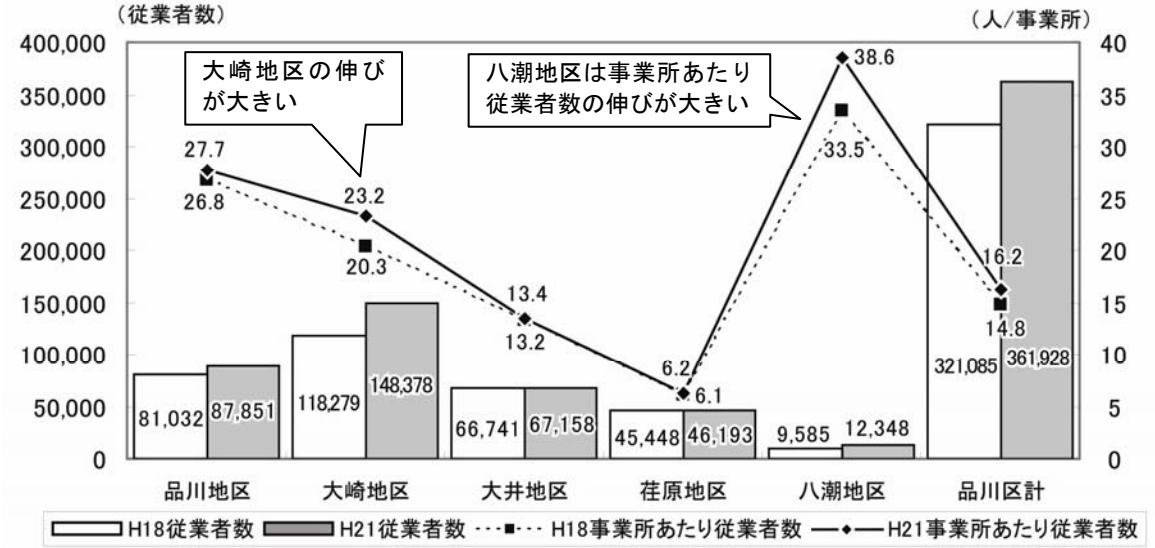


図2-37　民営の従業者数の推移

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

商業集積名	売場面積			販売額		
	実数（㎡）			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	－	17,848	17,756	－	14,370	14,828
大崎ニューシティ地域	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
二葉一・二丁目地域	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

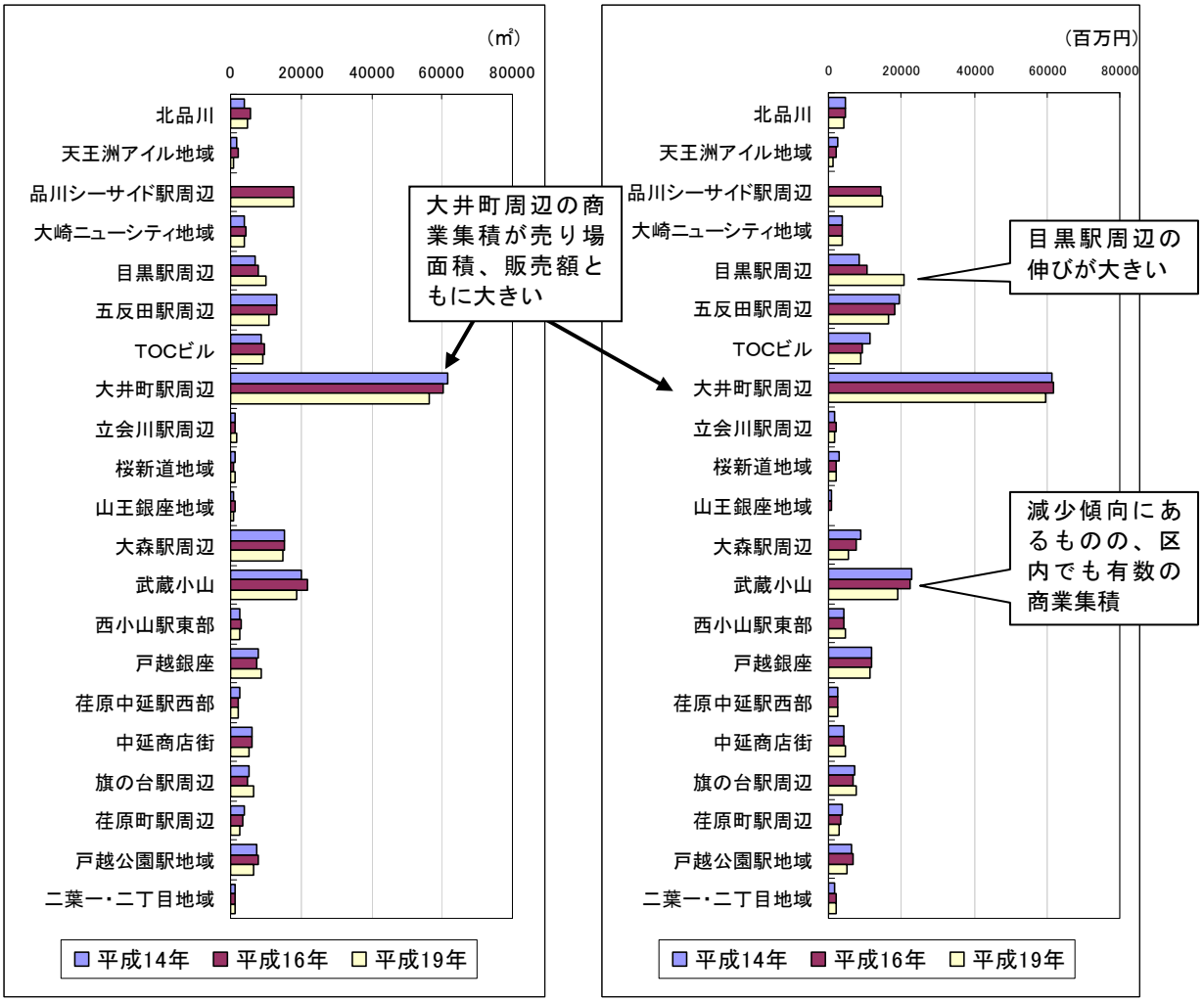


図2-38　商業集積（商店街等）別売場面積（左）、販売額（右）

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中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。

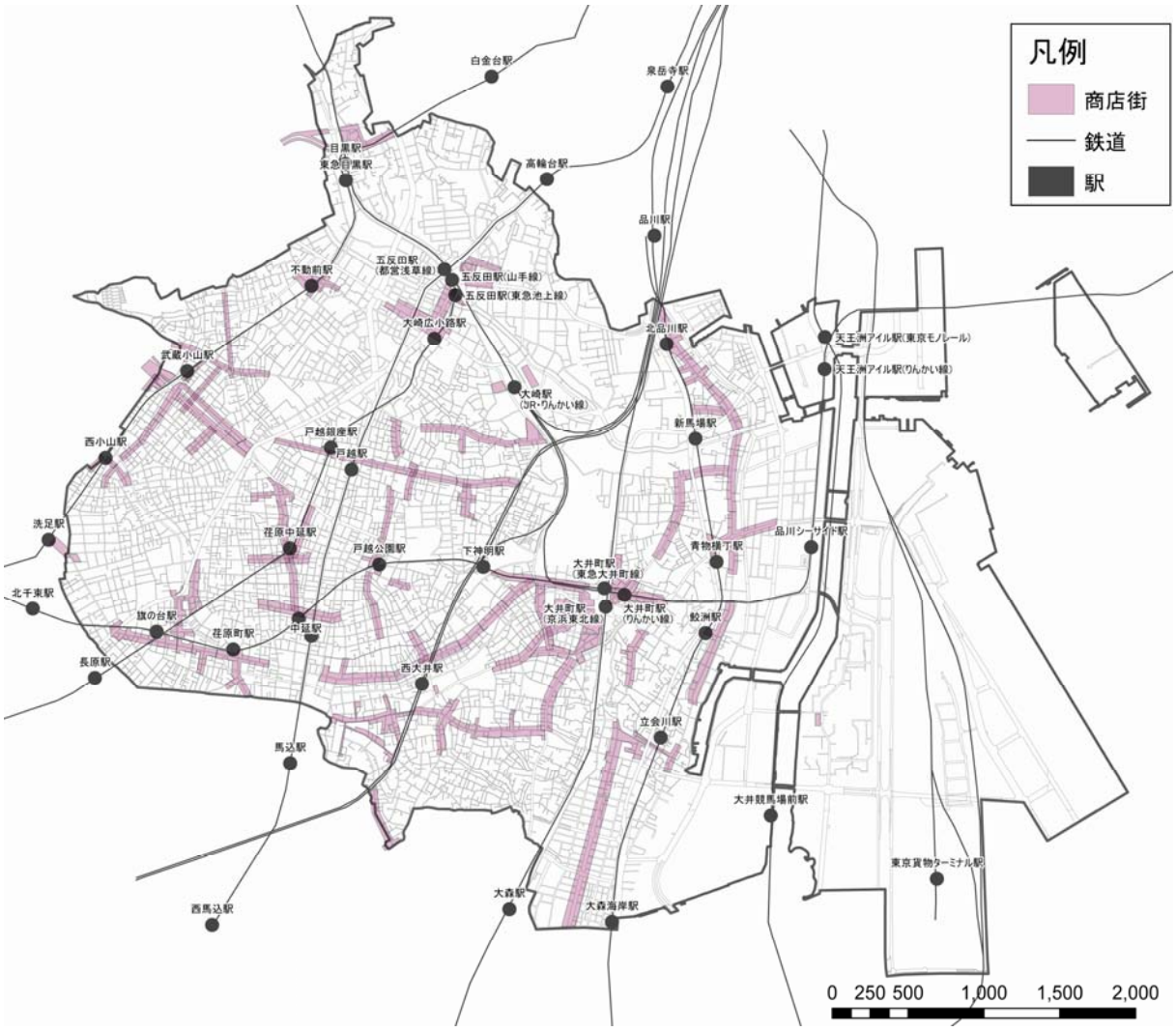


図2-39　商店街の分布

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

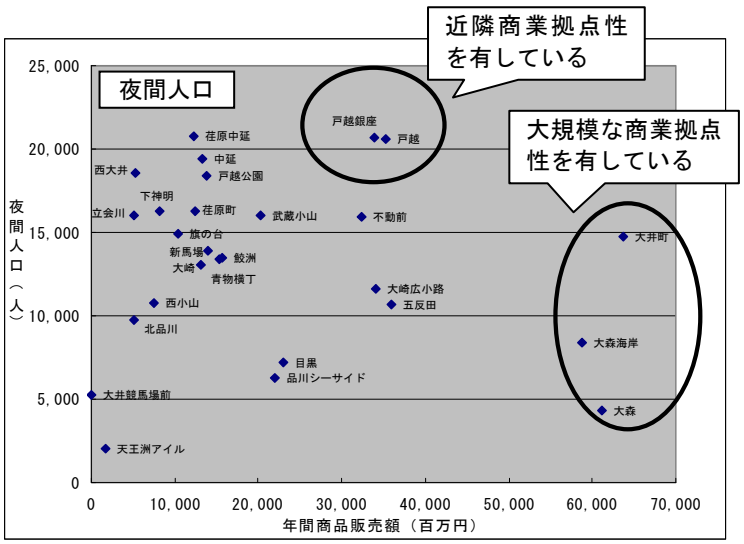
・大井町では、広域的な商業拠点が形成されている。
・大崎、五反田、大森ではビジネスエリアが形成されている。
・大森、大崎広小路、五反田では、ビジネスエリアとしての側面に加え、商業機能も持つ複合拠点としての特徴がある。
・荏原地区の各駅は、住商が近接した利便性の高い生活エリアが形成されている。

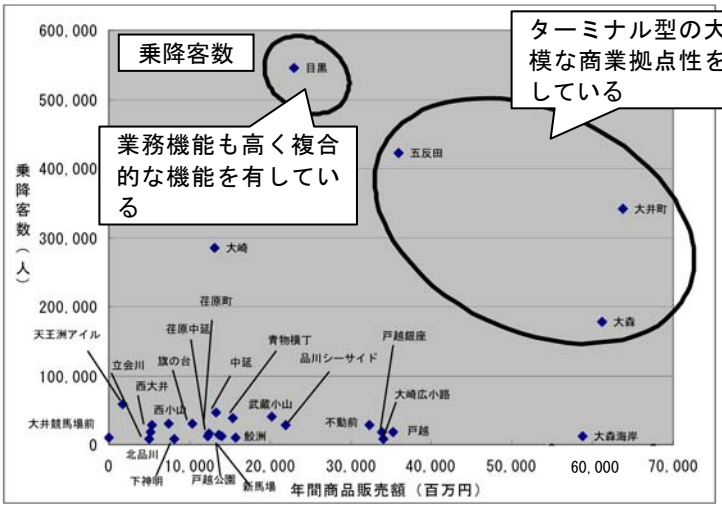
（1）年間商品販売額

【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。





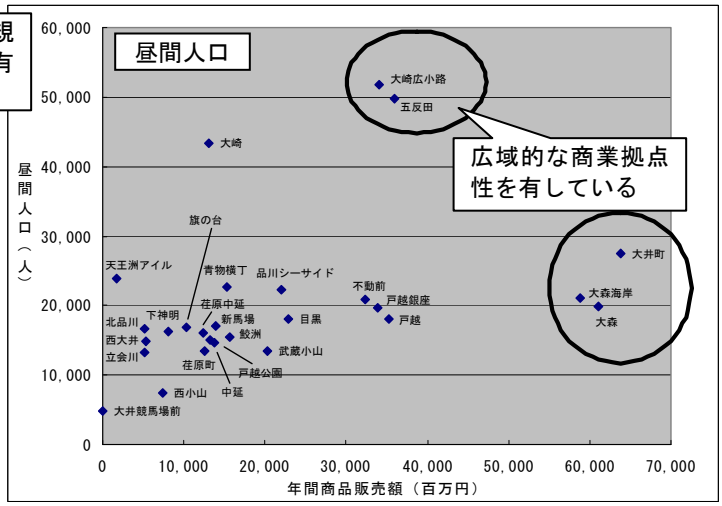


図2-40　各駅周辺地区の年間商品販売額（500m圏）
資料：年間商品販売額：経済産業省「商業統計」、昼間人口・夜間人口：総務省「国勢調査」、
乗降客数：エンターテイメントビジネス総合研究所「駅別乗降者数総覧」より作成

（2）業務延床面積

【夜間人口】夜間人口が特に少ない天王洲アイル駅、品川シーサイド駅周辺地区は、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（図 2-38 参照）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。

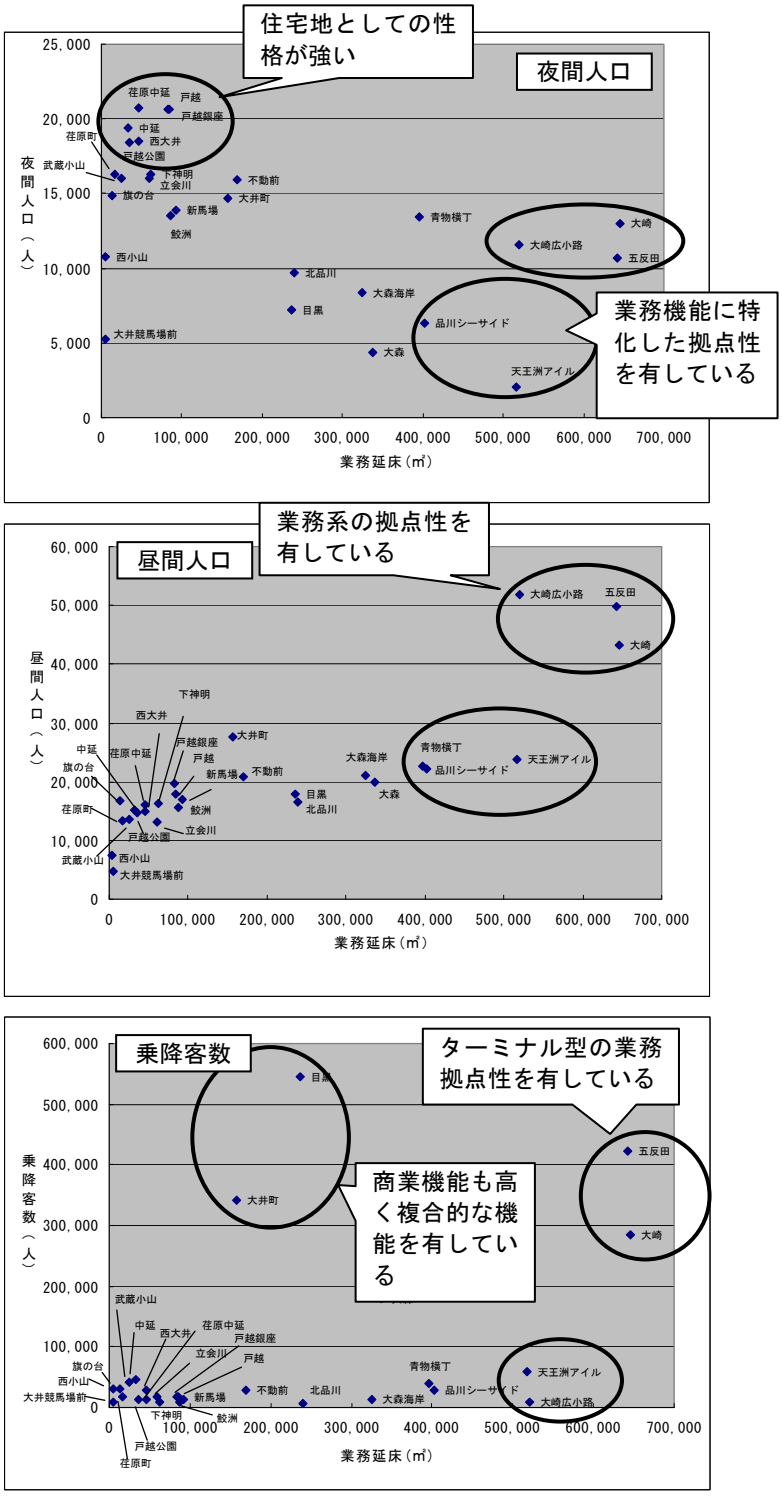


図2-41　各駅周辺地区の業務延床面積（500m圏）

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

（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、夜間人口も約 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といえる。

【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（図 2-41 参照）、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。

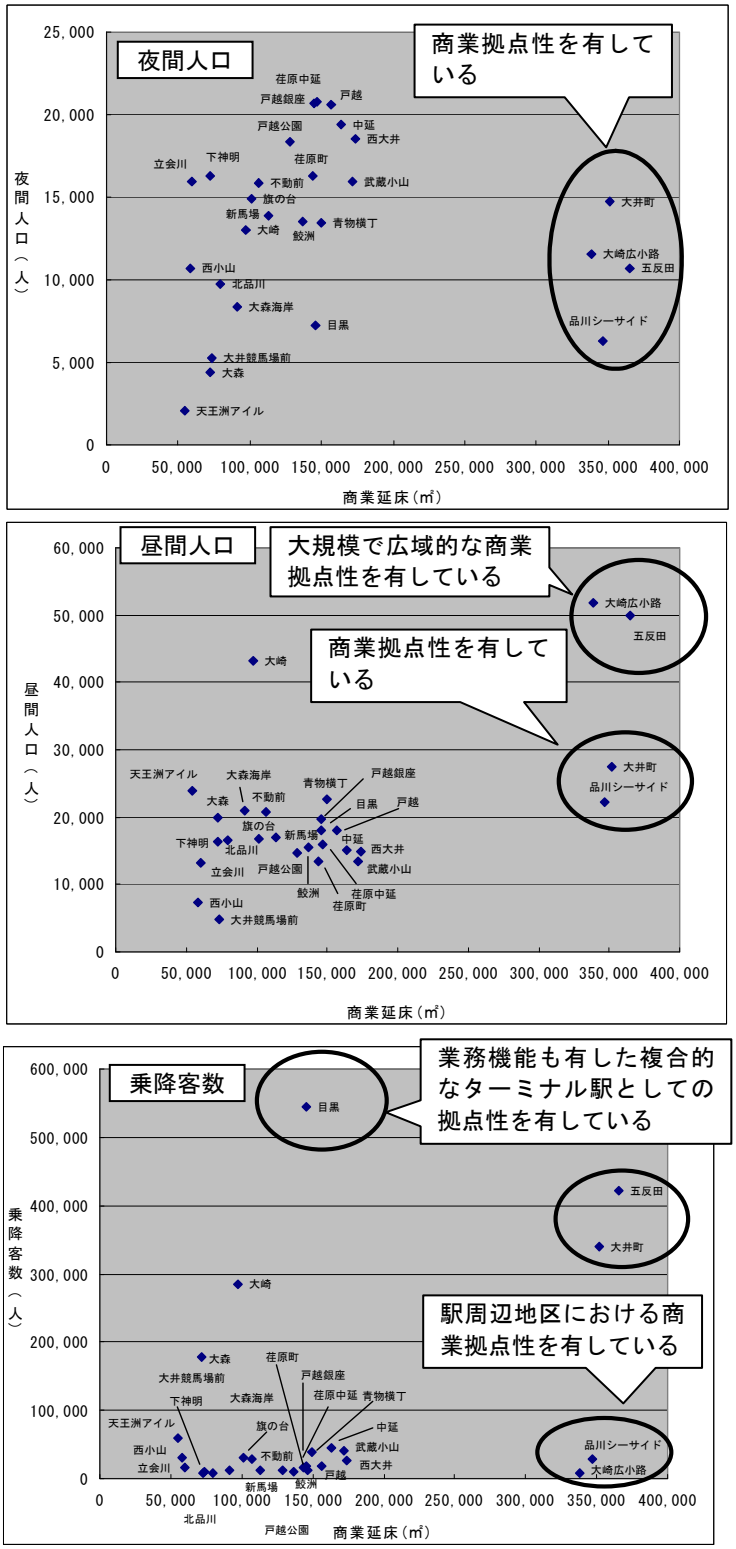


図2-42　各駅周辺地区の商業延床面積（500m圏）

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 防災まちづくり

・荏原地区では総合危険度※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※および不燃領域率※は、比較的低いものの、改善傾向にある。

（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。

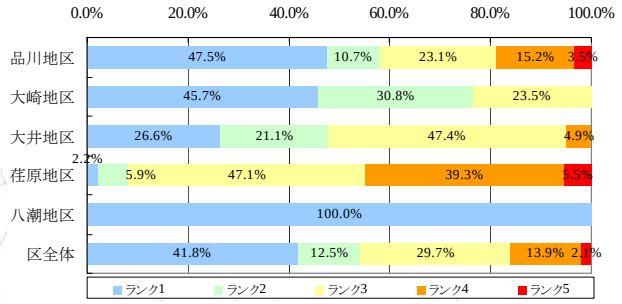


図2-43　総合危険度の地区別ランク別町丁目面積割合

資料：東京都　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

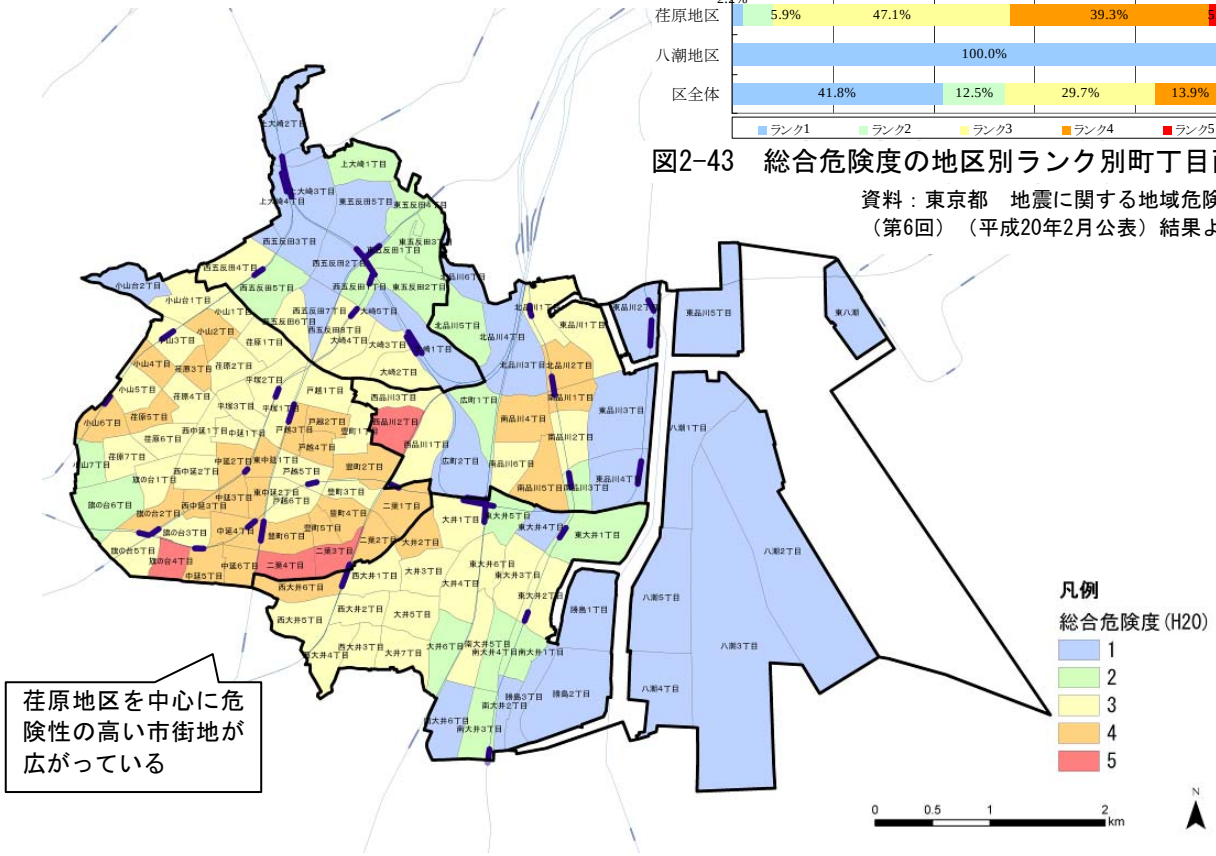


図2-44　総合危険度

資料：東京都　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

※ 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。
※ 耐火面積比率：耐火・準耐火建物延床面積／総延床面積
※ 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消失率はほぼ 0 となる。

（2）不燃領域率の変化（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 号線沿道等で改善が見られる。

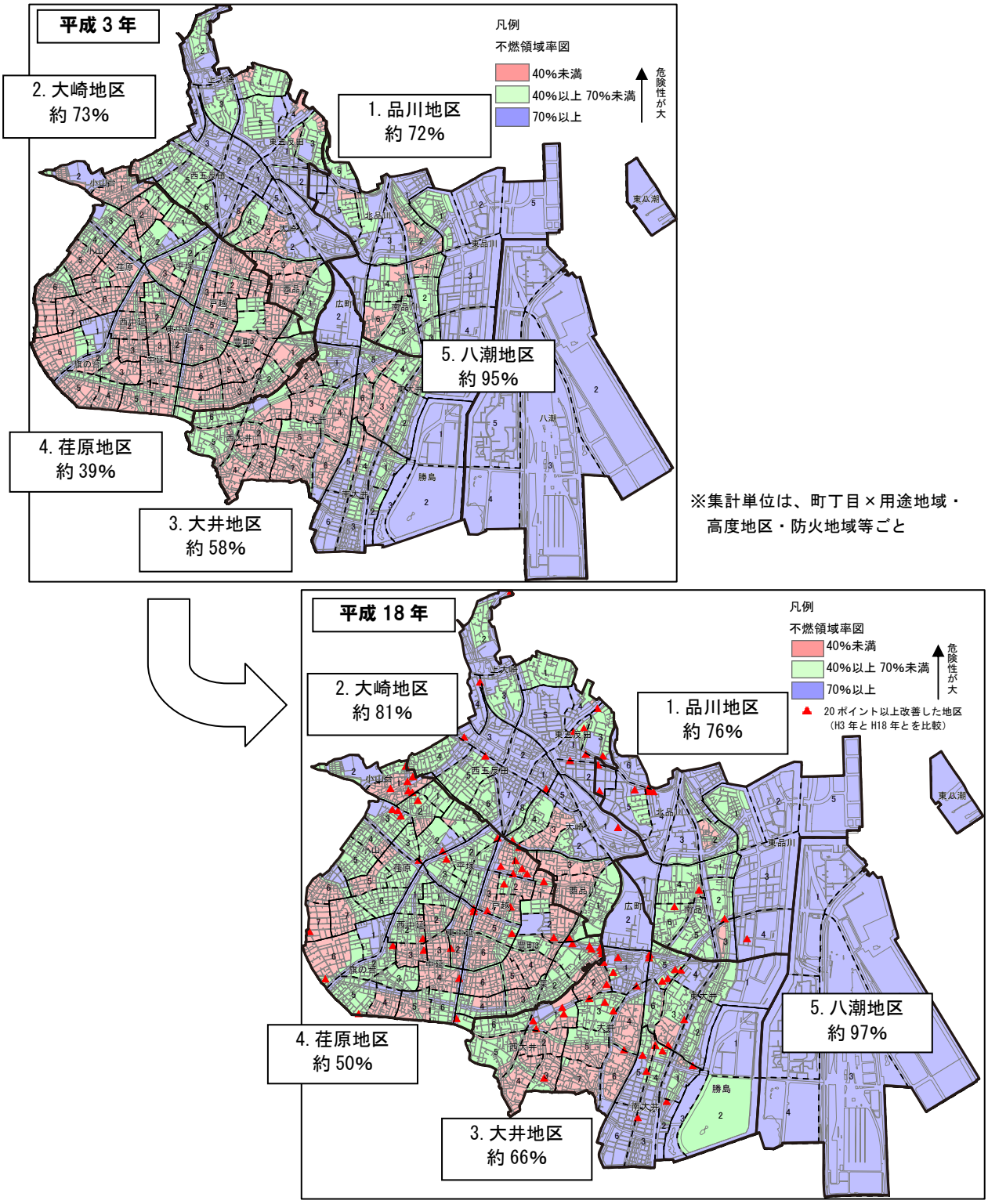


図2-45　不燃領域率の経年変化

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

※ 不燃領域率：47 ページを参照

（3）耐火面積比率

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が、今後も更なる事業の推進が必要である。

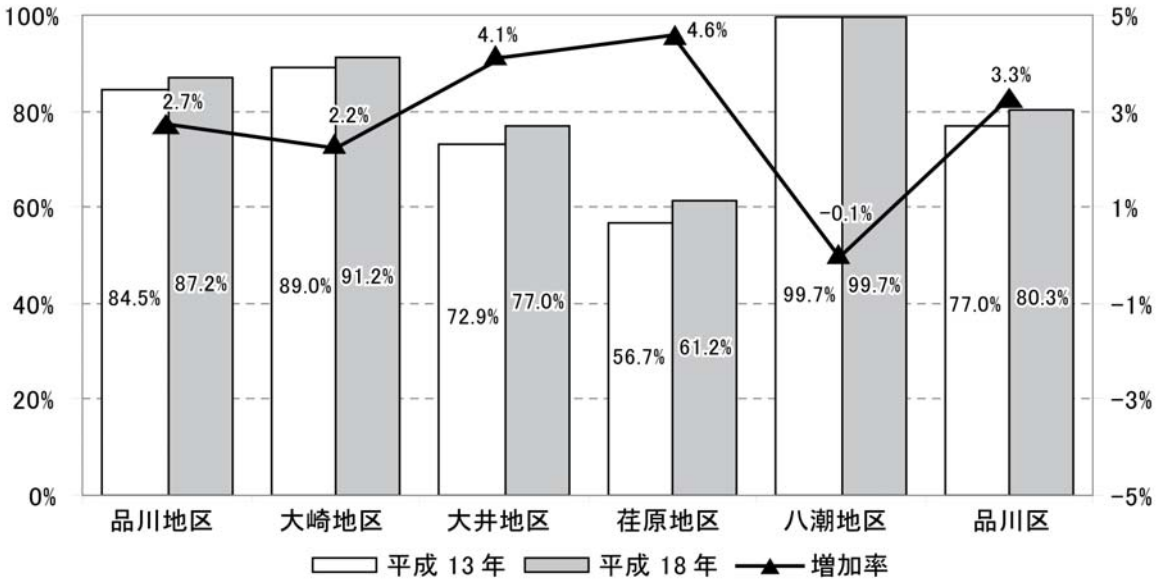


図2-46　耐火面積比率

資料：東京都「東京の土地利用」（平成13年（2001年））、（平成18年（2006年））より作成

（4）都内の集中豪雨の発生件数の推移

1 時間あたり 50mm（現在の計画降雨）を超える降雨の発生要因別降雨数をみると、過去 30 年間で、件数が 20 件から 53 件と増加しており、中でも雷雨性豪雨の増加が著しい。近年の護岸、調節池等の整備により浸水被害は大きく減少しているものの、1 時間あたり 50mm を超える台風や雷雨性の局地的集中豪雨に伴う水害が増加しており、降雨状況の変化への対応が急務となっている。

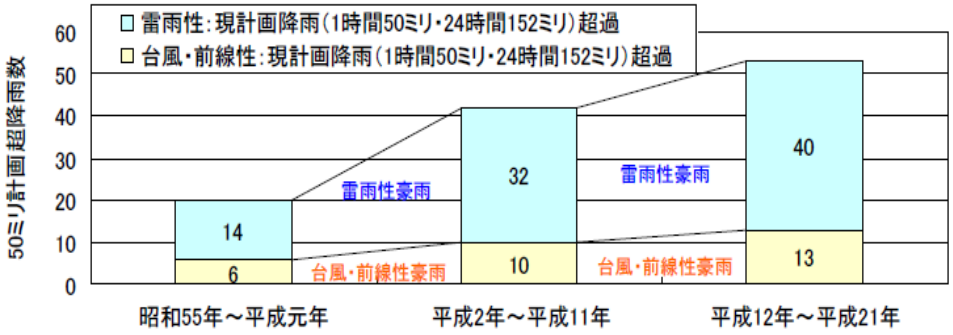


図2-47　現計画降雨を超える降雨数の経年変化

出典：「東京都内の中小河川における今後の整備のあり方について」最終報告書
平成24年11月　中小河川における今後の整備のあり方検討委員会

※ 耐火面積比率：47 ページを参照

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。
・鉄道路線および鉄道駅は、14 路線延 40 駅あり充実している。
・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。

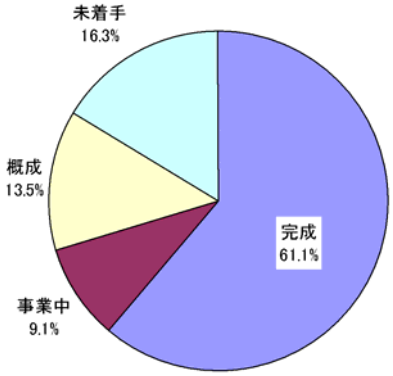
（1）道路整備の状況

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、未整備となっており、円滑な交通および延焼遮断帯※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%
区　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%



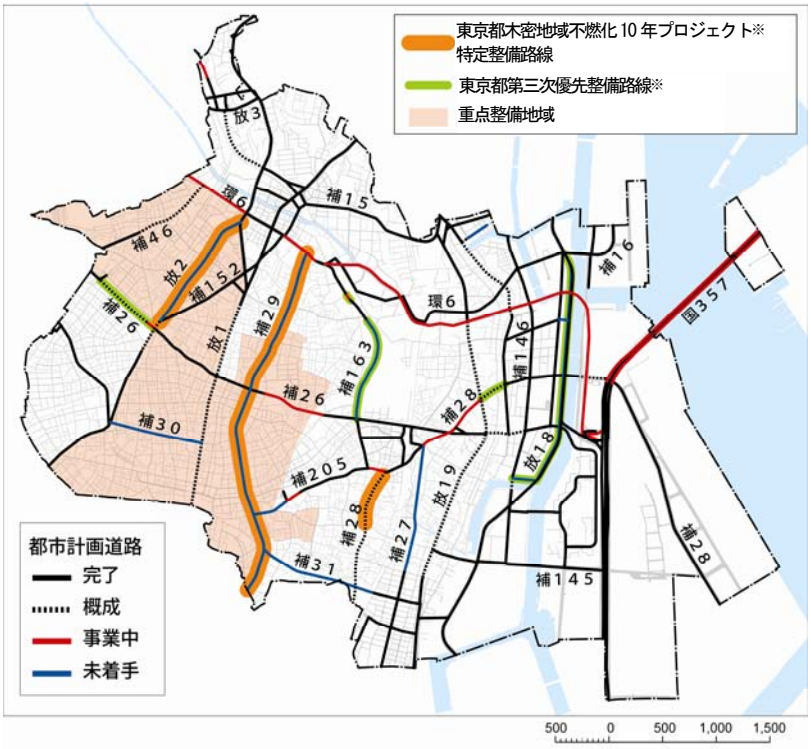


図2-48　都市計画道路の整備状況
資料：品川区資料（H24.12時点）

※ 延焼遮断帯：地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する機能を果たす道路、河川、鉄道、公園等の都市施設およびこれらと近接する耐火建築物等により構成される帯状の不燃空間。震災時の避難経路、救援活動時の輸送ネットワーク等の機能も担う。

※ 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・集中的な取組みを実施し、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。

※ 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」に位置付けられている平成 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

道路率※は 16.0%と、東京都 23 区平均（16.4%）と同程度の水準にある。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。

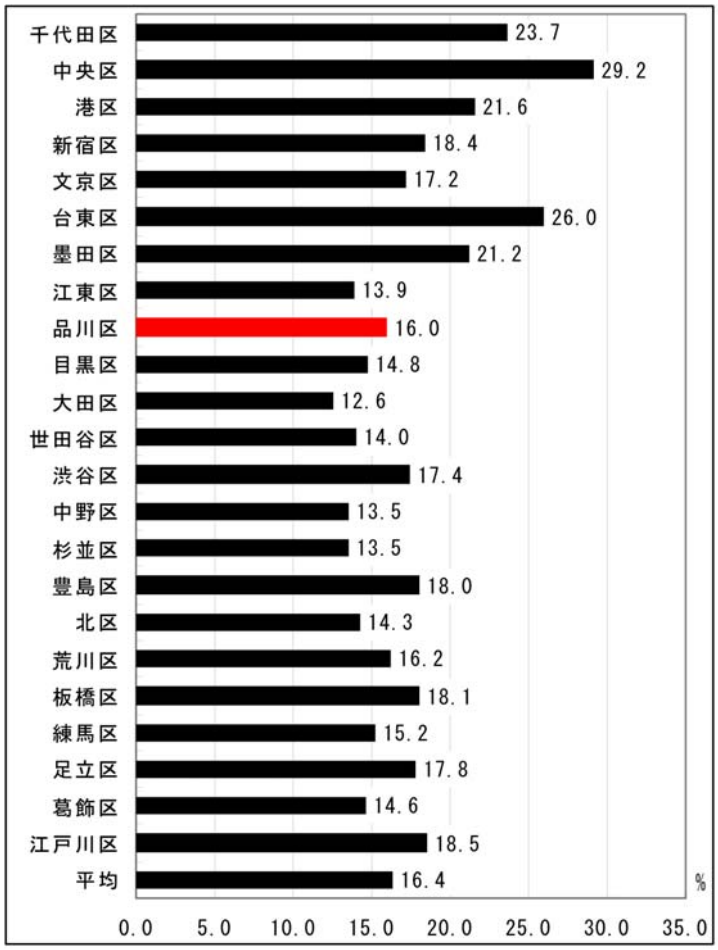


図2-49　道路率　東京23区比較

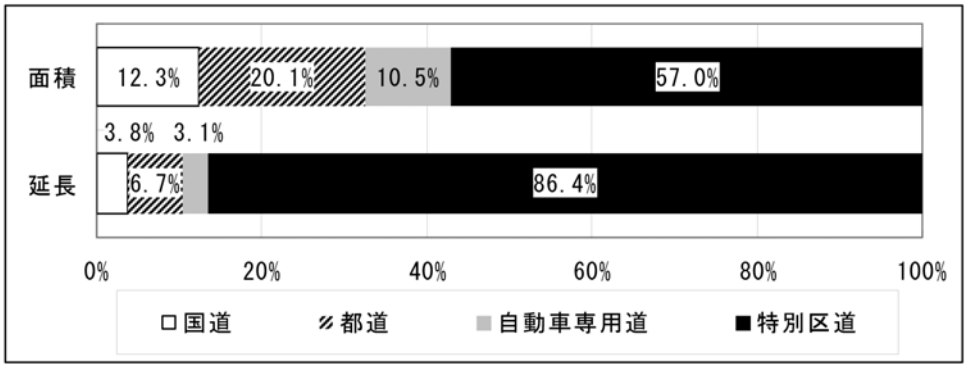


図2-50　区の道路構成比

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

※ 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。

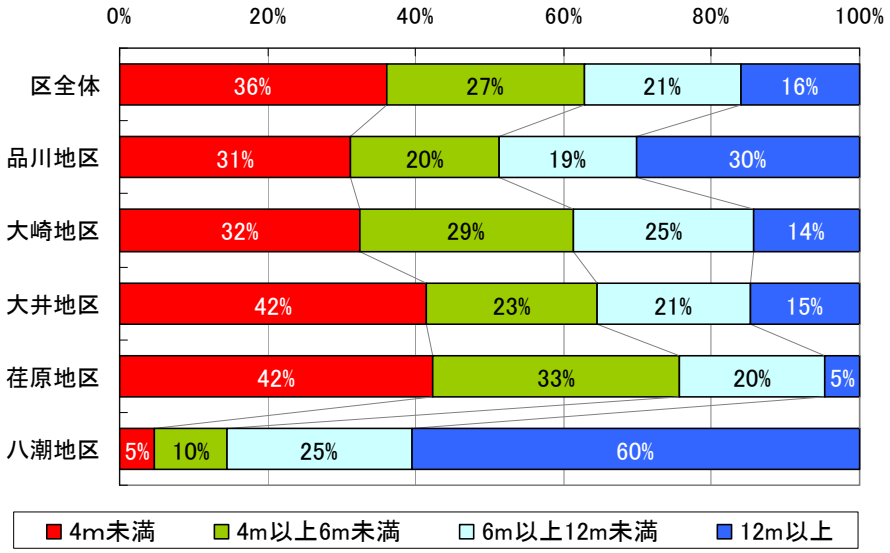


図2-51　地区別道路幅員別延長の割合

資料：東京都「東京の土地利用（平成18年（2006年））」より作成

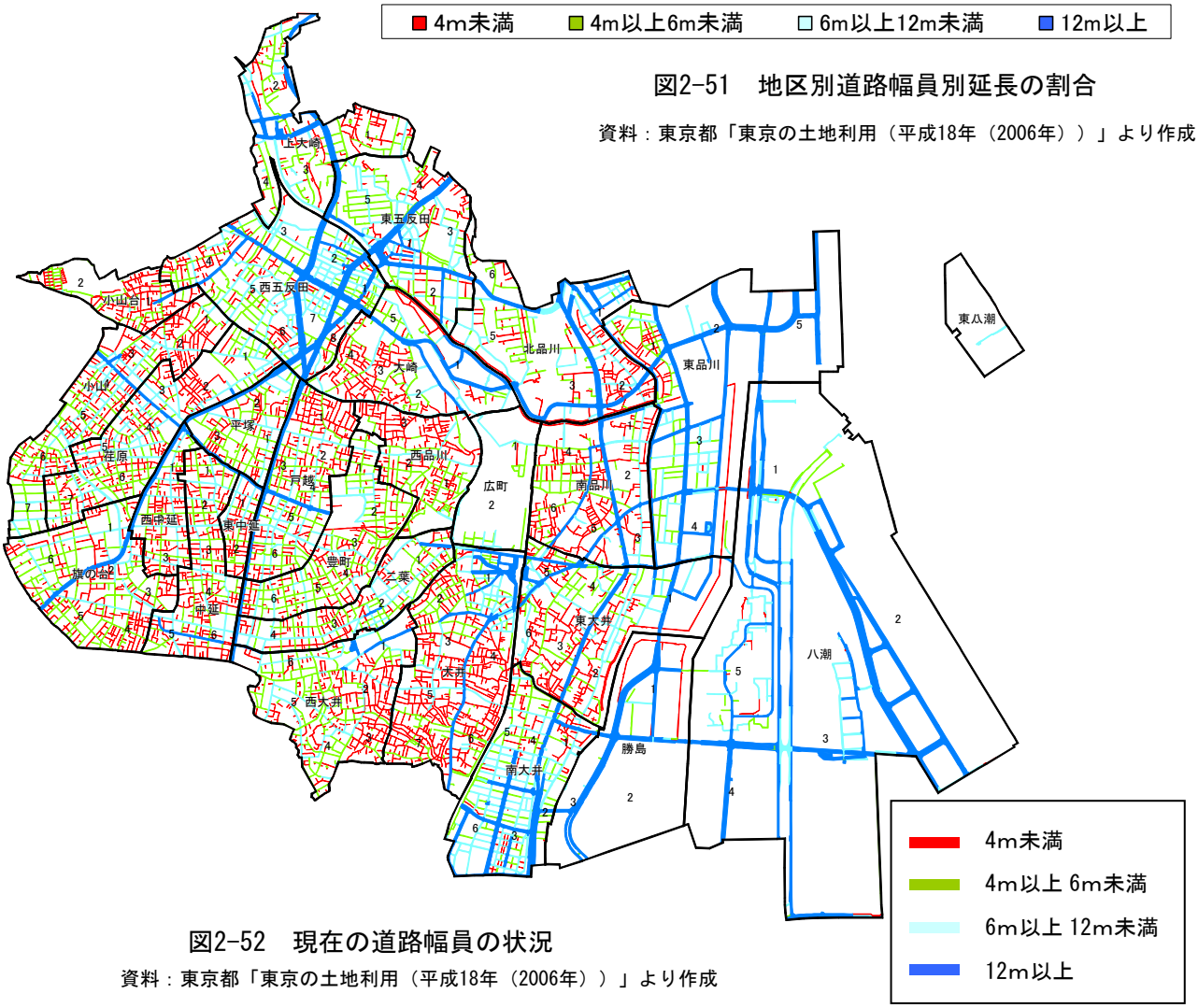


図2-52　現在の道路幅員の状況

資料：東京都「東京の土地利用（平成18年（2006年））」より作成

（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、京急線、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 路線延 40 駅が整備されている。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。

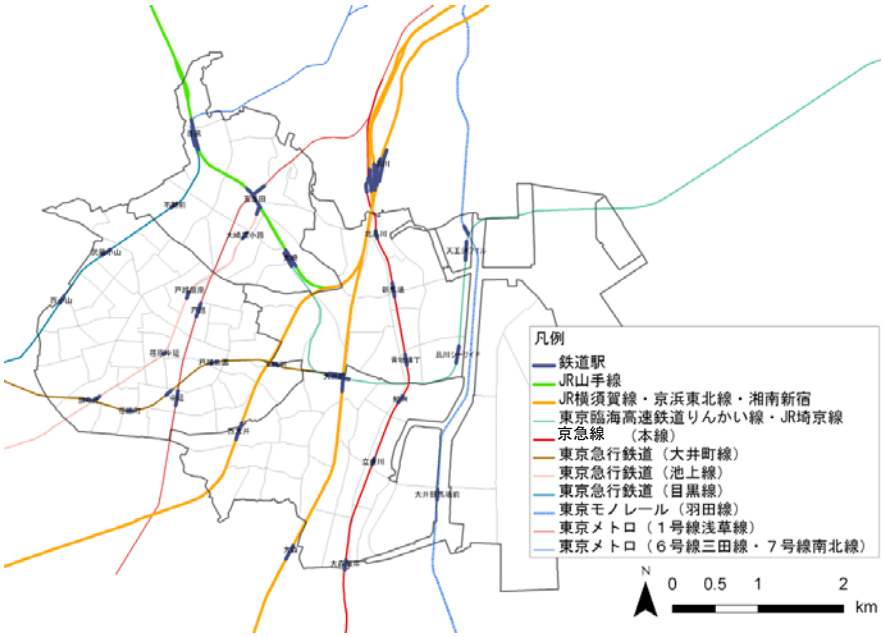
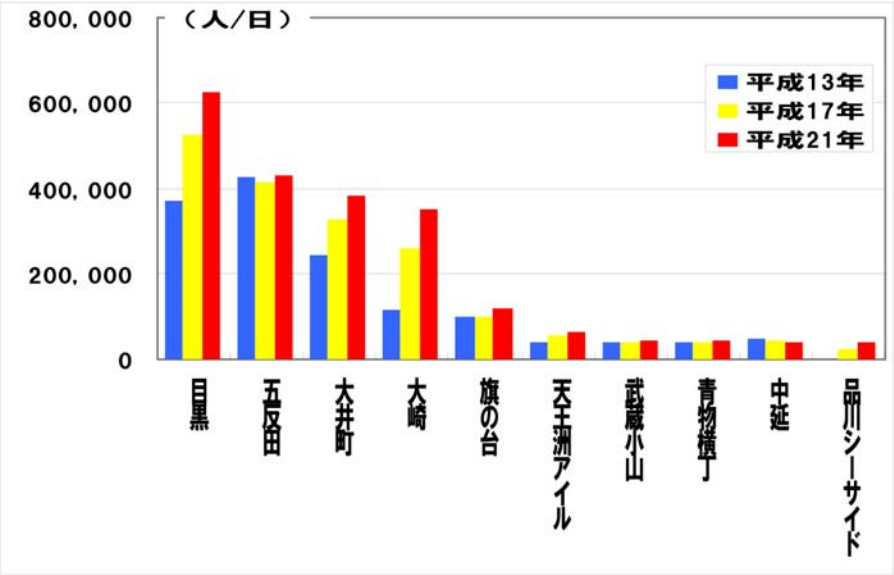


図2-53　鉄道ネットワーク

資料：国土交通省「国土数値情報（鉄道データ）」より作成



※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。

図2-54　駅別１日平均乗降車人員

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。

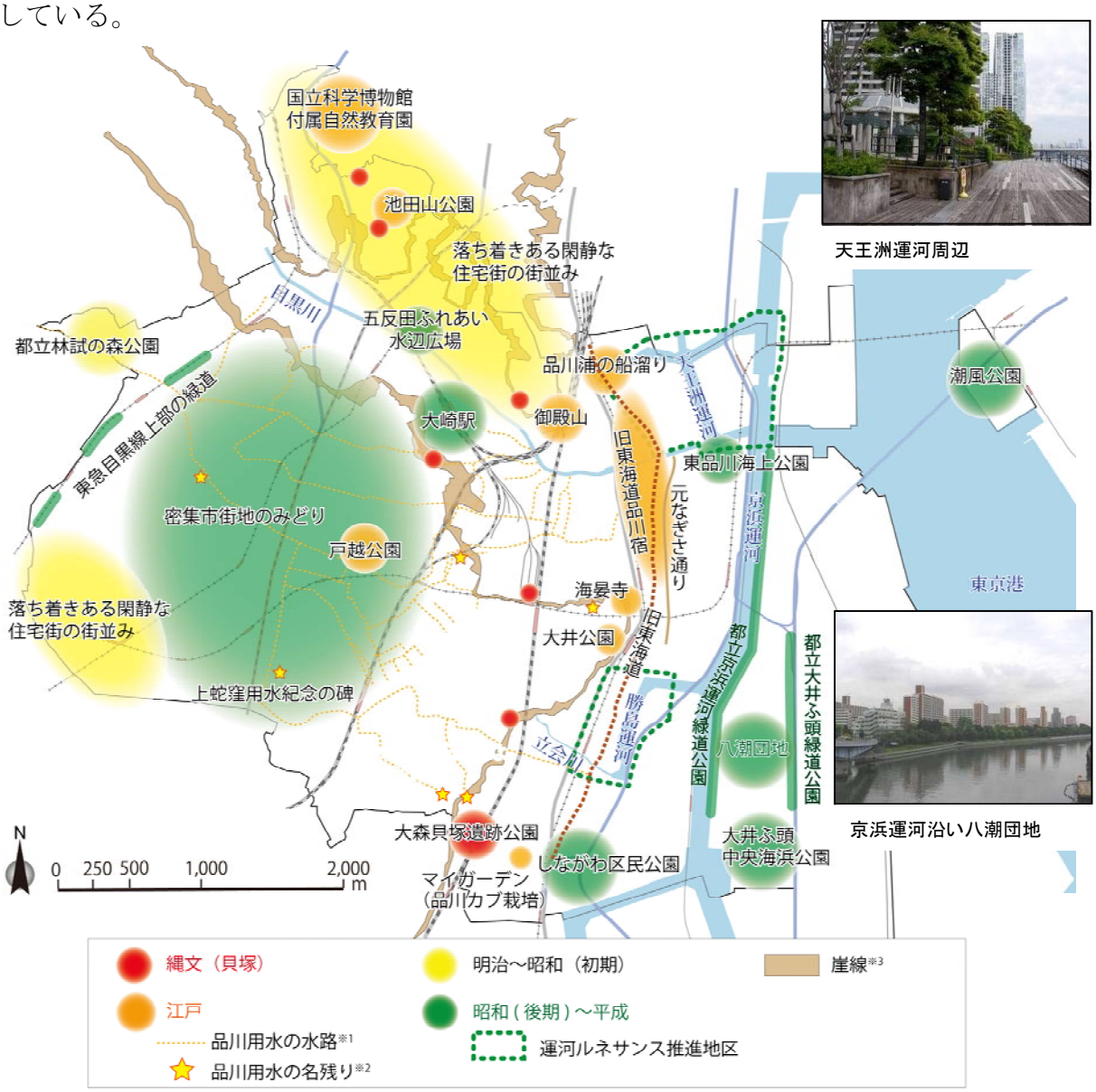


図2-55　区の歴史や文化を今に伝える水とみどり

資料：品川区「水とみどりの基本計画・行動計画」」平成 24 年 6 月より作成
※1 荏原第五地域センター「第五つうしん 品川用水特集号」平成12 年12 月15 日
※2 品川区教育委員会「品川用水『溜池から用水へ』」平成6 年
※3 緑確保の総合的な方針―東京都・特別区・市町村合同策定―平成22 年
（緑のまちづくり指針図で「崖線」と定められた部分を表示）

（2）都市公園整備状況

一人当たりの都市公園※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。

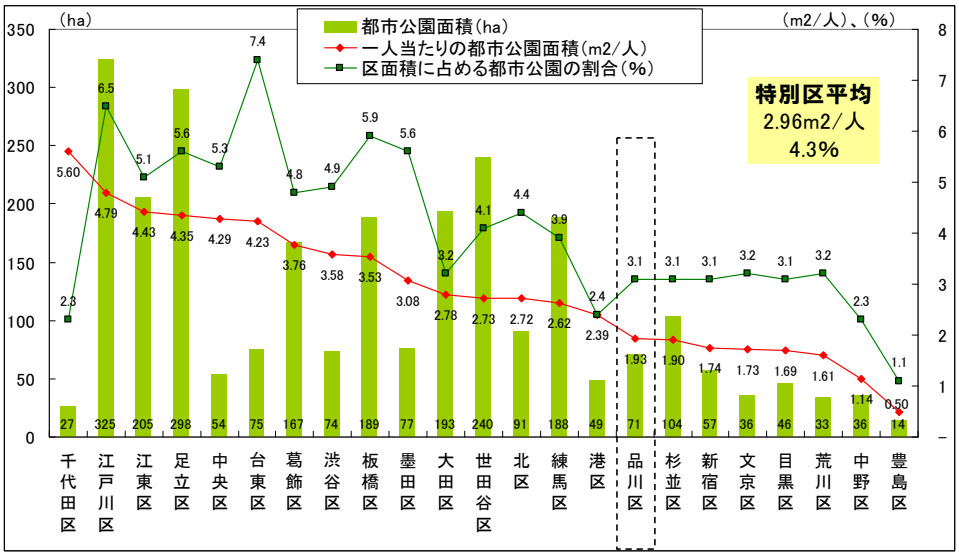


図2-56　都市公園面積の23区比較（平成21年（2009年））

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」）

※ 都市公園：都市計画法に基づき都市計画施設として定めて区または都が設置する公園または緑地と、それ以外に区または都が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。

区は、平成 22 年（2010 年）7 月に景観行政団体※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、地域特性に融合した都市空間を誘導するとともに、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、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を水辺景観形成特別地区として指定した。加えて、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に指定している。

～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および同条例施行規則　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

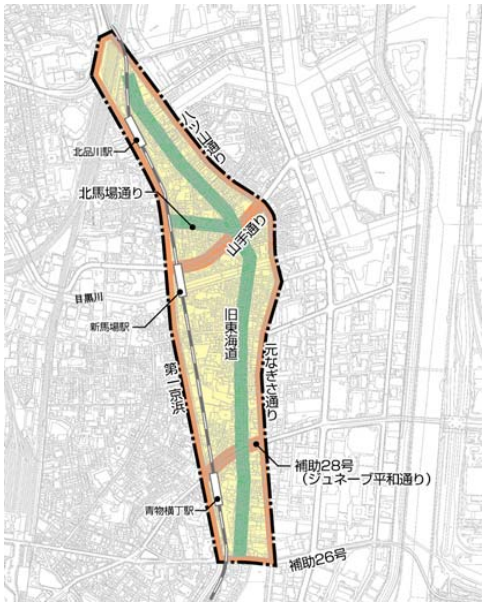


図2-57　重点地区
出展:「品川区景観計画」

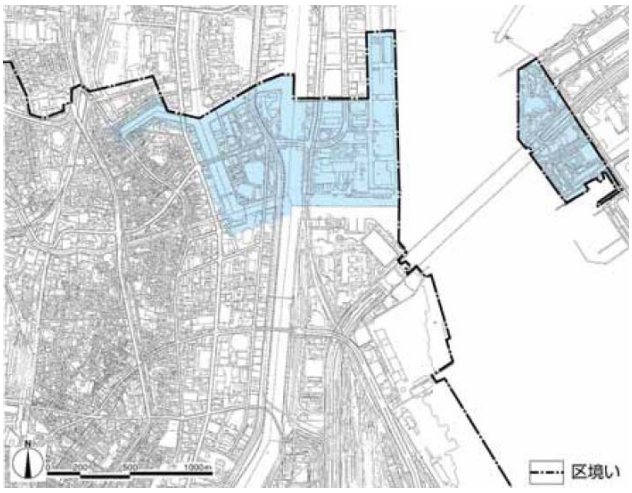


図2-58　水辺景観形成特別地区
出展:「品川区景観計画」

※ 景観行政団体：7 ページを参照

2.2.9 環境まちづくり

・二酸化炭素排出量が、平成 2 年（1990 年）と比較して約 25%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 21 年度（2009 年度）時点で、約 207 万 t-CO_2 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 25%増（約 42 万 t-CO_2 増）となっており、低炭素社会の構築が急務である。

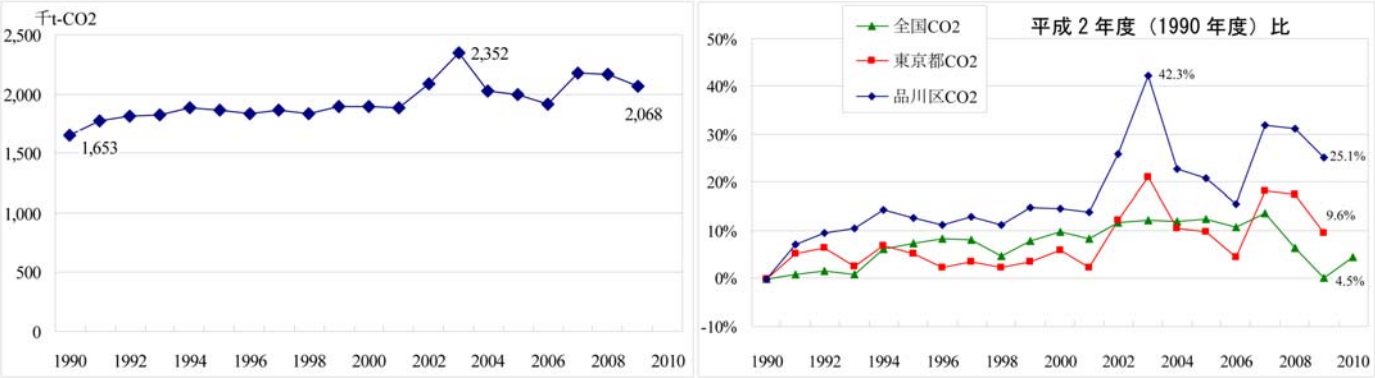


図2-59 区の二酸化炭素排出量の推移（平成2年度比は全国、東京都との比較）
資料：オール東京62市区町村共同事業「みどり東京・温暖化防止プロジェクト」発行
「特別区の温室効果ガス排出量（1990年度～2009年度）」より作成

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。

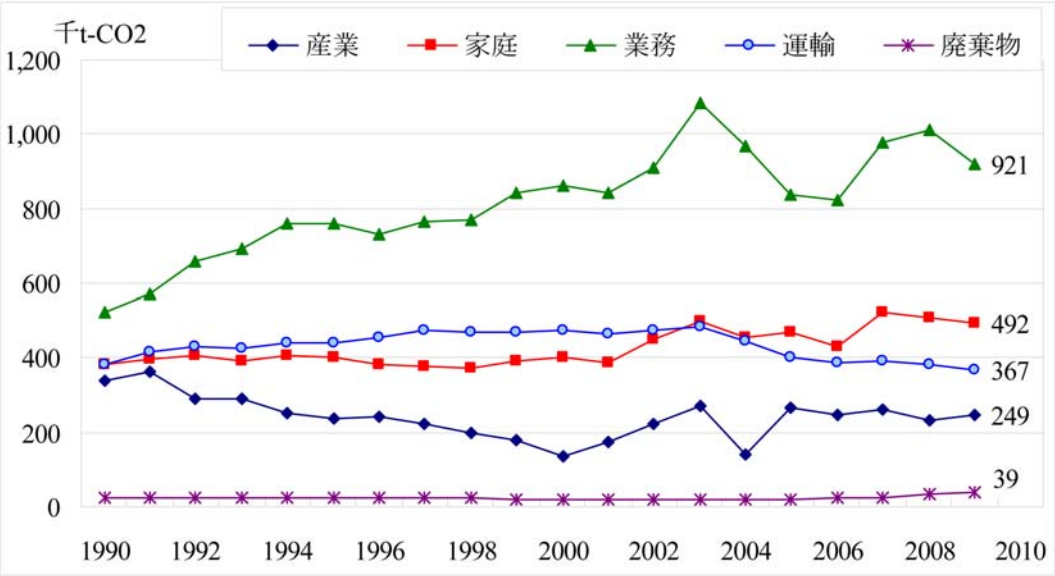


図2-60 区の部門別二酸化炭素排出量の推移
資料：オール東京62市区町村共同事業「みどり東京・温暖化防止プロジェクト」発行
「特別区の温室効果ガス排出量（1990年度～2009年度）」より作成

（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※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、今後も水質改善を引き続き進めていく必要がある。

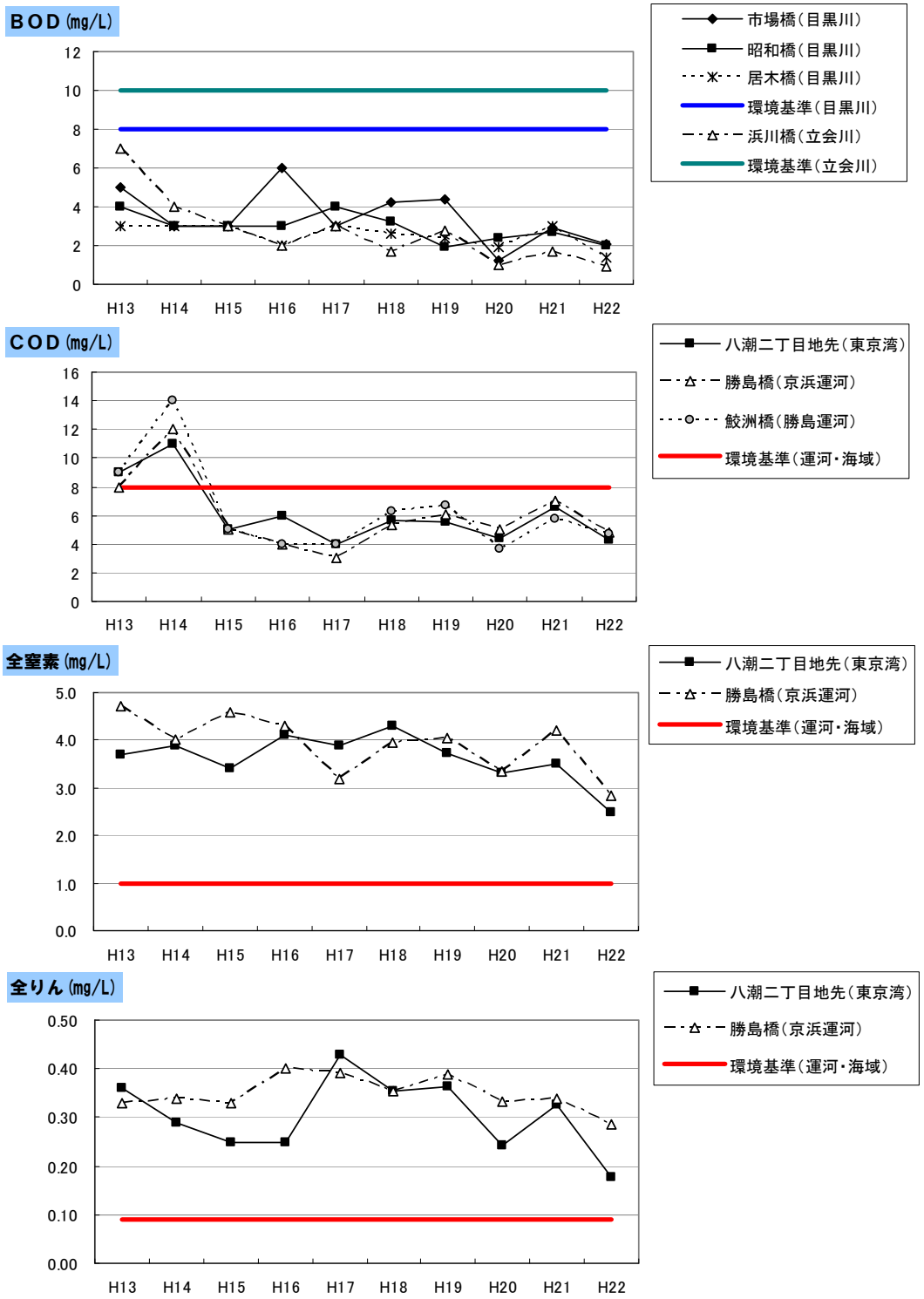


図2-61　河川・海域の水質経年変化

資料：品川区水質定期調査より作成

※ COD：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。なお、BOD は、Biochemical Oxygen Demand の略。生物化学的酸素要求量。河川や工場排水の有機物による汚濁状況を図る代表的な指標。

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

住宅ストック総数は、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。

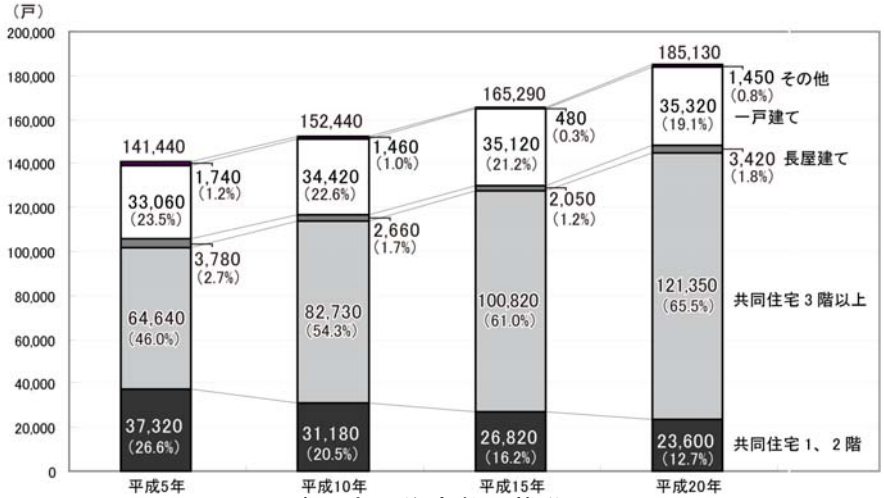


図2-62　建て方別住宅数の推移

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。

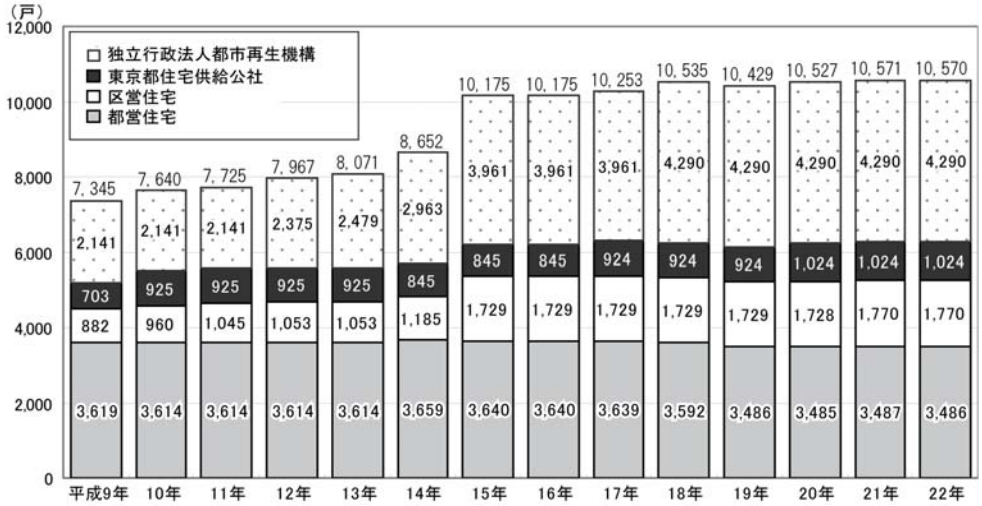


図2-63　公共賃貸住宅数の推移

資料：東京都「東京都統計年鑑」より作成

※ 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。
（例：単身者：25m^2、4 人家族【10 歳以上】：50m^2）

（3）最低・誘導居住面積水準

最低居住面積水準※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※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 60%が誘導居住面積水準以上となっている。

表2-5　居住面積水準比較（平成20年）

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

資料：総務省「住宅・土地統計調査」平成20年（2008年）より作成

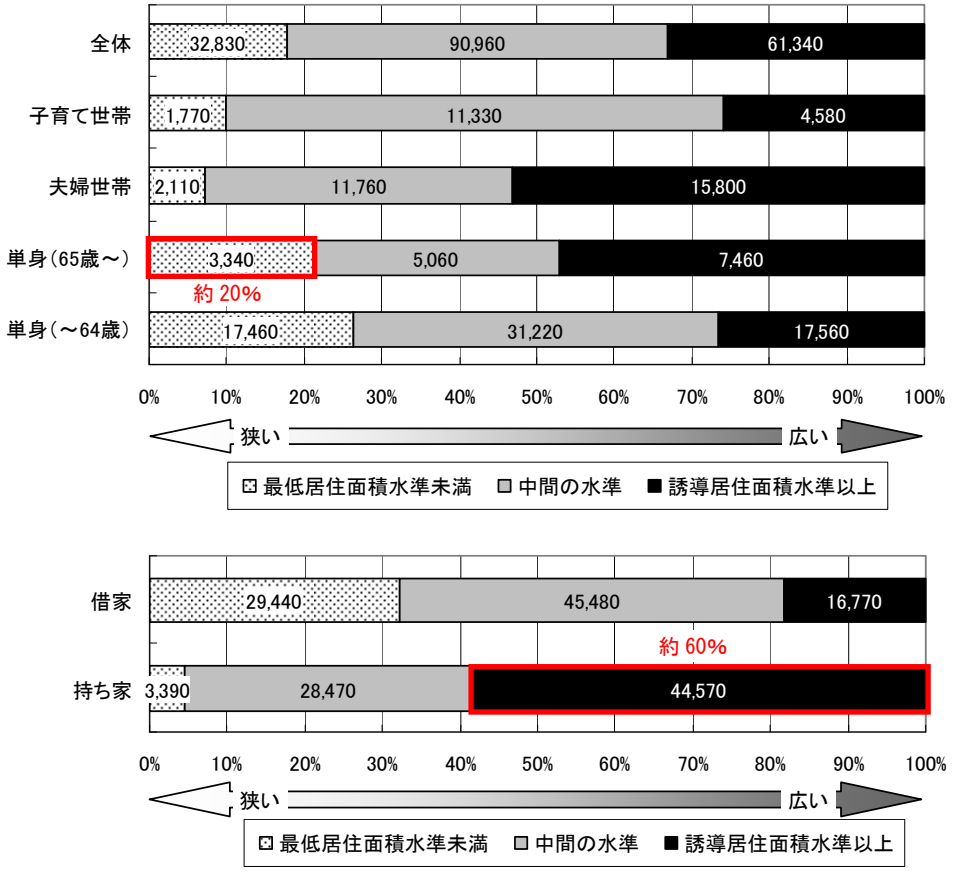


図2-64　世帯の型および所有関係別居住面積水準

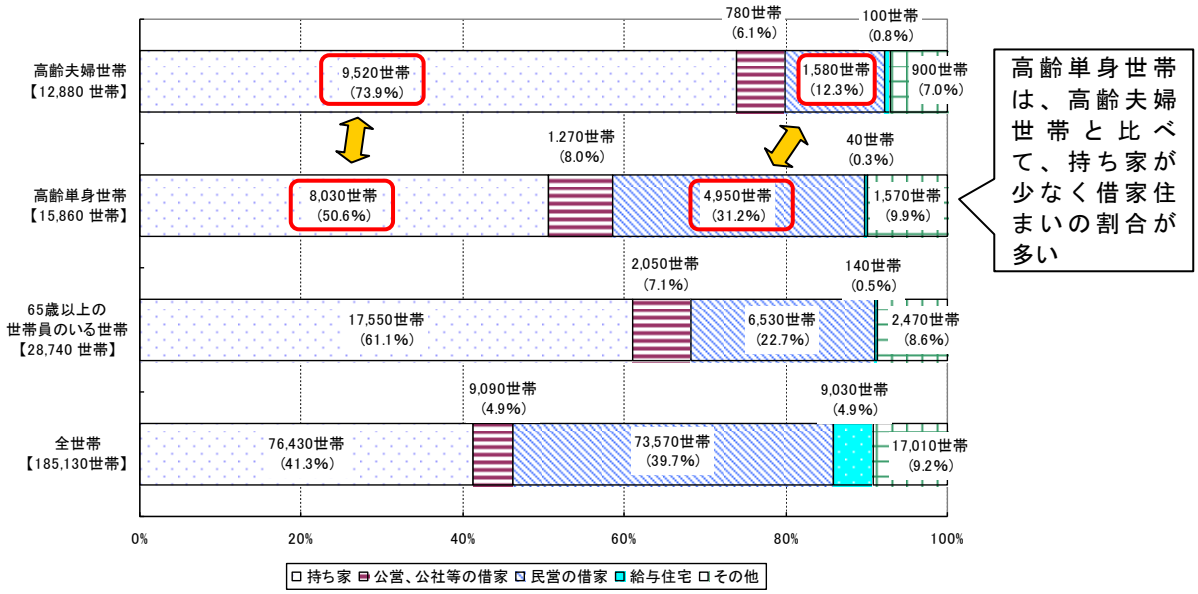
資料：総務省「住宅・土地統計調査」平成20年（2008年）より作成
※「全体」には、「子育て世帯」「夫婦世帯」「単身」以外に「その他」を含む

※ 最低居住面積水準：59 ページを参照

※ 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。（例：単身者（一般型：55m^2、都市型：40m^2）、4 人家族【10 歳以上】（一般型：125m^2、都市型：95m^2））

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。



資料：総務省「住宅・土地統計調査」平成20年（2008年）より作成

図2-65　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 25,000 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場合もあることから、住環境や防災上問題となることがある。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。

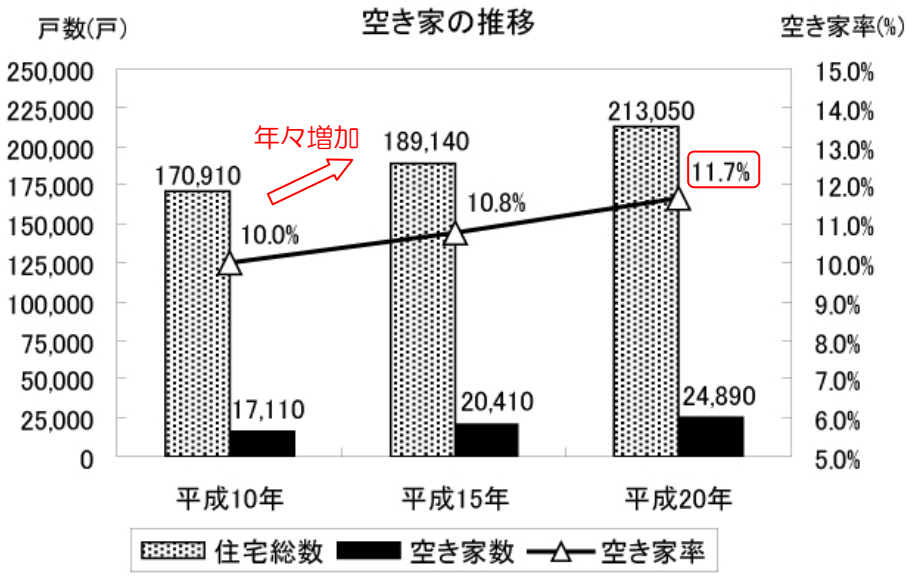


図 2-66　空き家の推移

資料：総務省「住宅・土地統計調査」平成20年（2008年）より作成

2.3 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地震等による東京の被害想定では、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、区民や民間事業者等と協力しながら、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、防災性の向上、環境負荷の低減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については、区民の理解・協力を得ながら、計画的・効率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が確保されている。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。また、木造住宅密集地域においては、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組みを積極的に進める必要がある。
- 公園や寺社をはじめとして、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。

【環境まちづくり】

- 地球温暖化等が世界的な問題となっており、高効率な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。

【住まいと住生活】

- これまで建設されて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。
- 高齢化の進展に対応できるよう、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。