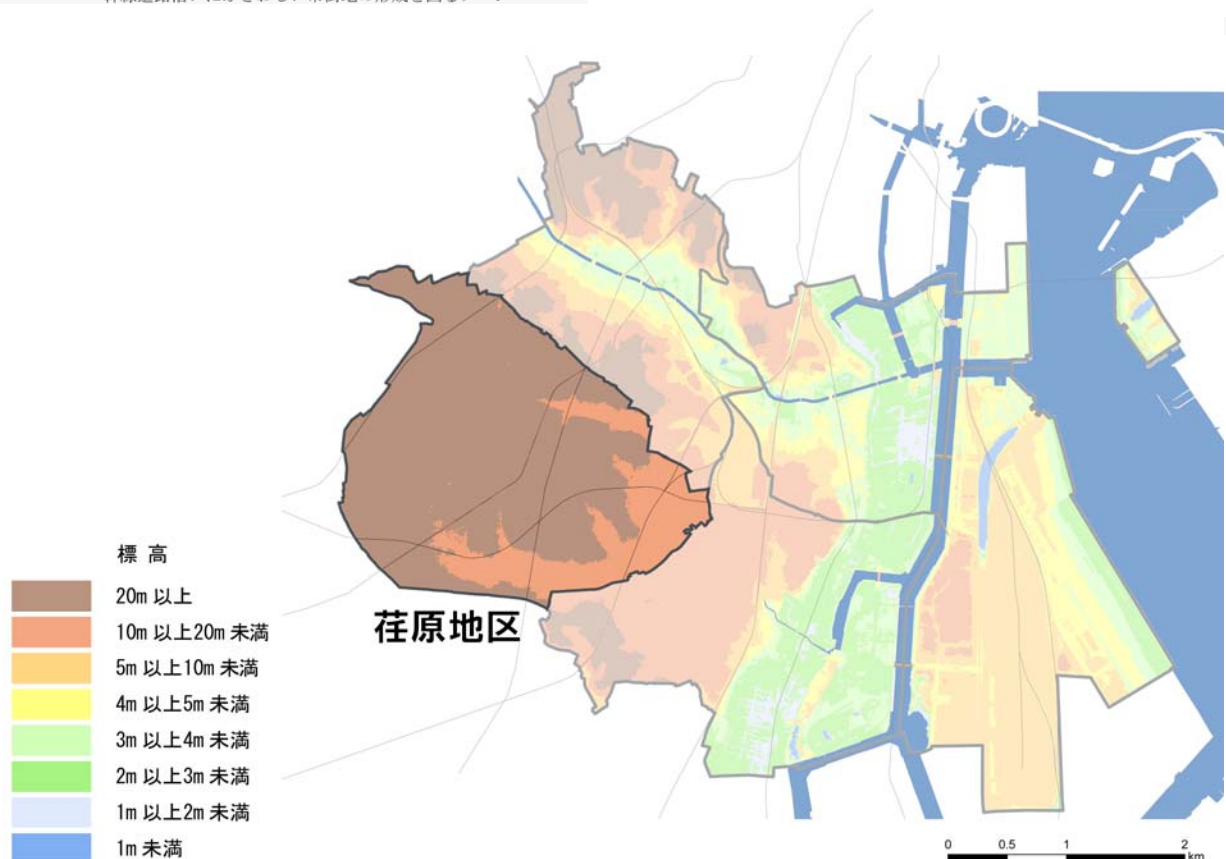
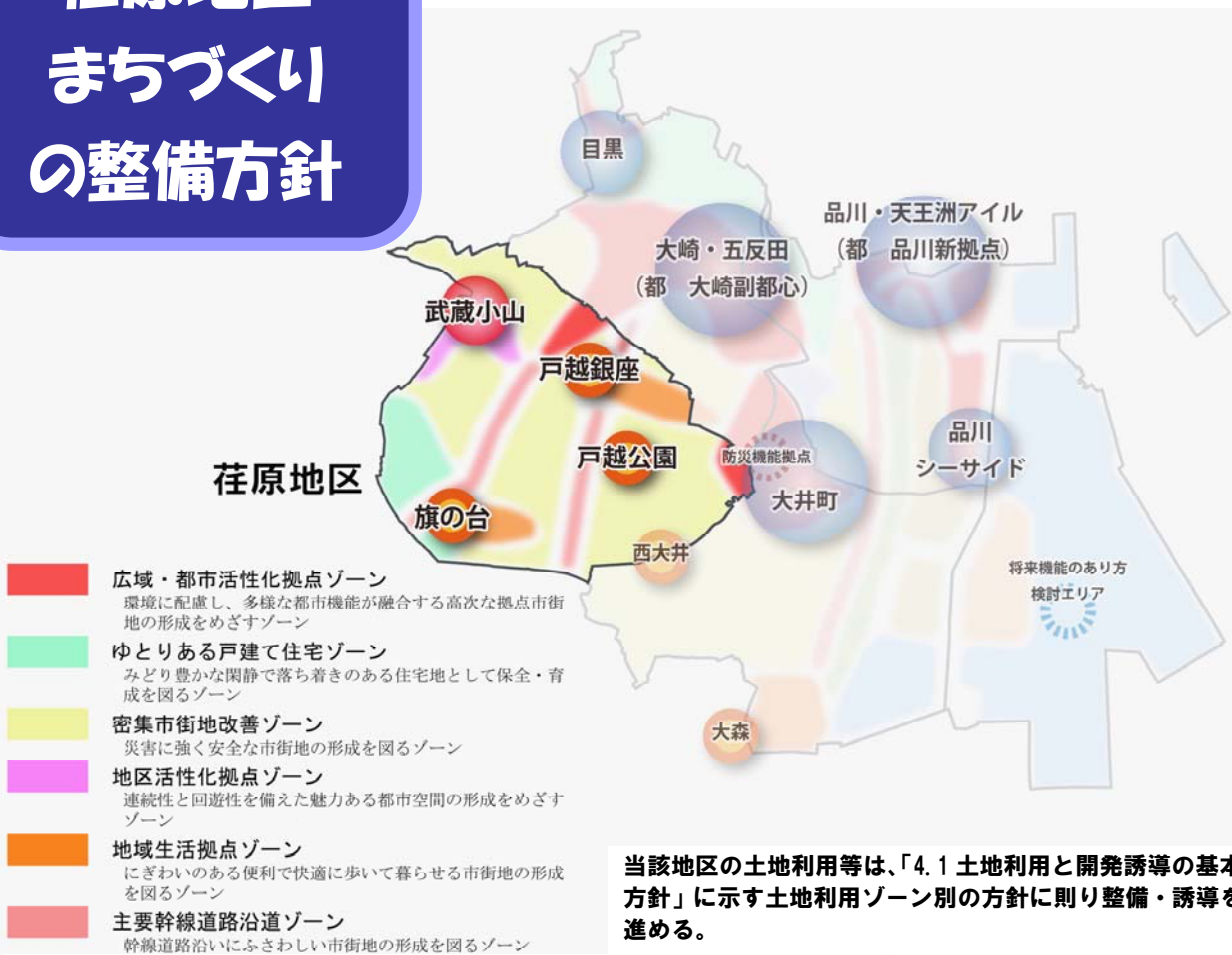


荏原地区 まちづくり の整備方針



荏原地区の都市形成とまちづくりのあゆみ

【江戸時代】大名下屋敷と戸越公園

現在、貴重なみどり空間を形成している戸越公園には、大名下屋敷が存在していた。寛文年間（1661～73年）に、熊本藩主の細川越中守が幕府より屋敷を拝領した後、伊予松山藩の大名下屋敷となった。明治23年（1890年）に三井家の所有となった後、昭和7年（1932年）三井家が庭園部を旧荏原町役場に寄付、昭和10年（1935年）東京市立戸越公園として開園し、現在に至っている。



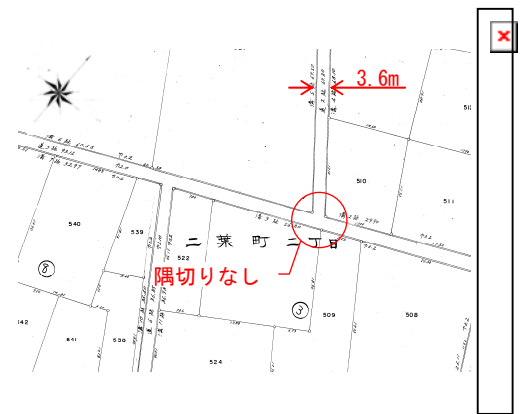
戸越公園の正門（薬医門）

【明治～昭和初期】耕地整理の後、人口流入や工業の進出が進行

荏原地区のほとんどが、農地や雑木林として利用されてきたが、明治45年（1912年）以降、耕地整理※区域での宅地化が行われ、大正から昭和初期にかけて当該事業地域への人口の流入や工業の進出が進み、木造住宅密集地域が形成された。

特に大正12年（1923年）の関東大震災によって東京の中心部が壊滅的被害を受けたため、被災者の流入により荏原地区の人口は急激に増加した。この頃中延二丁目には、同潤会荏原普通住宅が建てられるなど市街化が進んだ。

また、目蒲線が大正12年（1923年）に開業、大井町線、池上線が昭和2年（1927年）に開業するなど、相次ぐ私鉄の開通により沿線の市街化が進行し、駅周辺を中心に商店街が形成された。これらが武蔵小山や戸越銀座の商店街の始まりとなっている。



耕地整理の図面（一部、二葉町二丁目付近）

【戦後～高度経済成長期】住工共存の市街地の形成

昭和の初期から町工場が立地し始め、昭和40年代にかけて住工共存の市街地が形成された。

戦災により荏原地区ではほとんどが焦土と化したため、戦前の耕地整理を基にした区画のまま、工場や住宅が集積したため、防災性に課題を抱える地区が多い。

一方、昭和大学等の立地する旗の台一丁目付近の住宅地では良好な環境を維持する目的で昭和26年（1951年）に文教地区※が指定された。



住宅等が密集する荏原町駅付近（昭和41年）

※ 耕地整理：5ページを参照

※ 文教地区：77ページを参照

【昭和 40 年代～】

密集事業の進展による建物の耐震化・不燃化や避難路の形成等が進行

昭和 62 年（1987 年）～平成 13 年（2001 年）にかけて都市防災不燃化促進事業※が林試の森公園周辺地区で行われ、富士見通りの拡幅整備が進んだほか、密集住宅市街地整備促進事業※が荏原北地区、戸越一・二丁目地区で実施されるなど、建築物の耐震化、不燃化や防災広場の整備等が行われている。

また、平成 12 年（2000 年）の都営三田線、東京メトロ南北線の相互乗入れ等により、東急目黒線沿線は、利便性が高まっているほか、東急目黒線の地下化が平成 21 年（2009 年）に完成し、多くの踏切が除却され、上部空間の一部が緑道として整備されるなど、おいある空間の創出および災害時の安全性向上等が図られた。

平成 24 年（2012 年）には、補助 46 号線（計画幅員 20m）が開通するなど、安全な避難路等の形成も進みつつある。

また、武蔵小山駅・西小山駅では駅前広場整備事業が行われ、武蔵小山駅周辺では市街地再開発事業が実施されるなど、拠点性が高まっている。



拡幅整備中の富士見通り



イベント等ににぎわう武蔵小山駅前広場



多くの人が行き交う旗の台駅周辺



賑わいを見せる戸越銀座商店街

【現在】武蔵小山駅周辺と戸越銀座駅、旗の台駅周辺の形成

駅を中心とした商店街により、にぎわいと活気のある商業空間が形成されている。特に、武蔵小山駅前では駅前広場整備のほか、街並み再生地区※の指定による敷地の共同化、道路の付替え等の街区の再編が行われており、区西部における区民生活を支えるとともに、より広域性のある拠点づくりが進められている。

戸越銀座駅や旗の台駅周辺では、路線型商店街が発達し、生活感とにぎわいのある市街地が形成されており、区民の日常生活を支える拠点としての機能強化が期待されている。

荏原地区の基礎データ

●人口の推移	平成 5 年（1993 年）	平成 24 年（2012 年）
年少人口	15,309 人（11.4%）	13,198 人（9.9%）
生産年齢人口	99,497 人（73.8%）	91,581 人（68.4%）
老年人口	19,967 人（14.8%）	29,081 人（21.7%）
地区の合計	134,773 人	133,860 人 （-913 人、0.99 倍）
●土地利用比率※（平成 18 年）	住：49.9%、商：8.5%、業：1.8%、工：4.3%、他：35.5%	

資料：品川区（各年）「住民基本台帳」、東京都「土地利用現況調査（平成 18 年（2006 年）」より作成

※ 都市防災不燃化促進事業：12 ページを参照

※ 密集住宅市街地整備促進事業：12 ページを参照

※ 街並み再生地区：71 ページを参照

※ 土地利用比率：157 ページを参照

荏原地区のこれまでのまちづくりの成果

1 林試の森公園周辺

富士見通りの拡幅等により災害時の安全な避難路の確保や良好な街並みの形成等が進んだ

- ◆都市防災不燃化促進事業^{*}、防災生活圏促進事業^{*}により、地区防災道路の拡幅や沿道建築物の不燃化、防災広場の整備が進められた。
- ◆小山台一丁目地区において防災街区整備地区計画が定められ、富士見通りの拡幅整備や良好な街並みの形成が進められている。
- ◆補助46号線の整備が完了し、交通の利便性や防災性が向上した。



拡幅の進む富士見通り

2 武蔵小山駅周辺

鉄道の地下化、駅前広場の整備が進んだ

- ◆目黒線の地下化、駅前広場の整備が行われ、建物の共同建替えや良好な街並みの形成が進んでいる。
- ◆次世代につながるまちづくりの指針として、武蔵小山駅周辺地域まちづくりビジョンを策定した。
- ◆武蔵小山駅周辺地域街並み誘導指針を策定したことで、市街地再開発事業への機運が高まり、地区活性化拠点としてのまちづくりが進みつつある。
- ◆平塚小学校跡地では、文化芸術・スポーツ活動、防災機能、幼保一体施設等がつけられ、地域活動の基盤として再整備された。



D地区の都心共同住宅供給事業^{*}

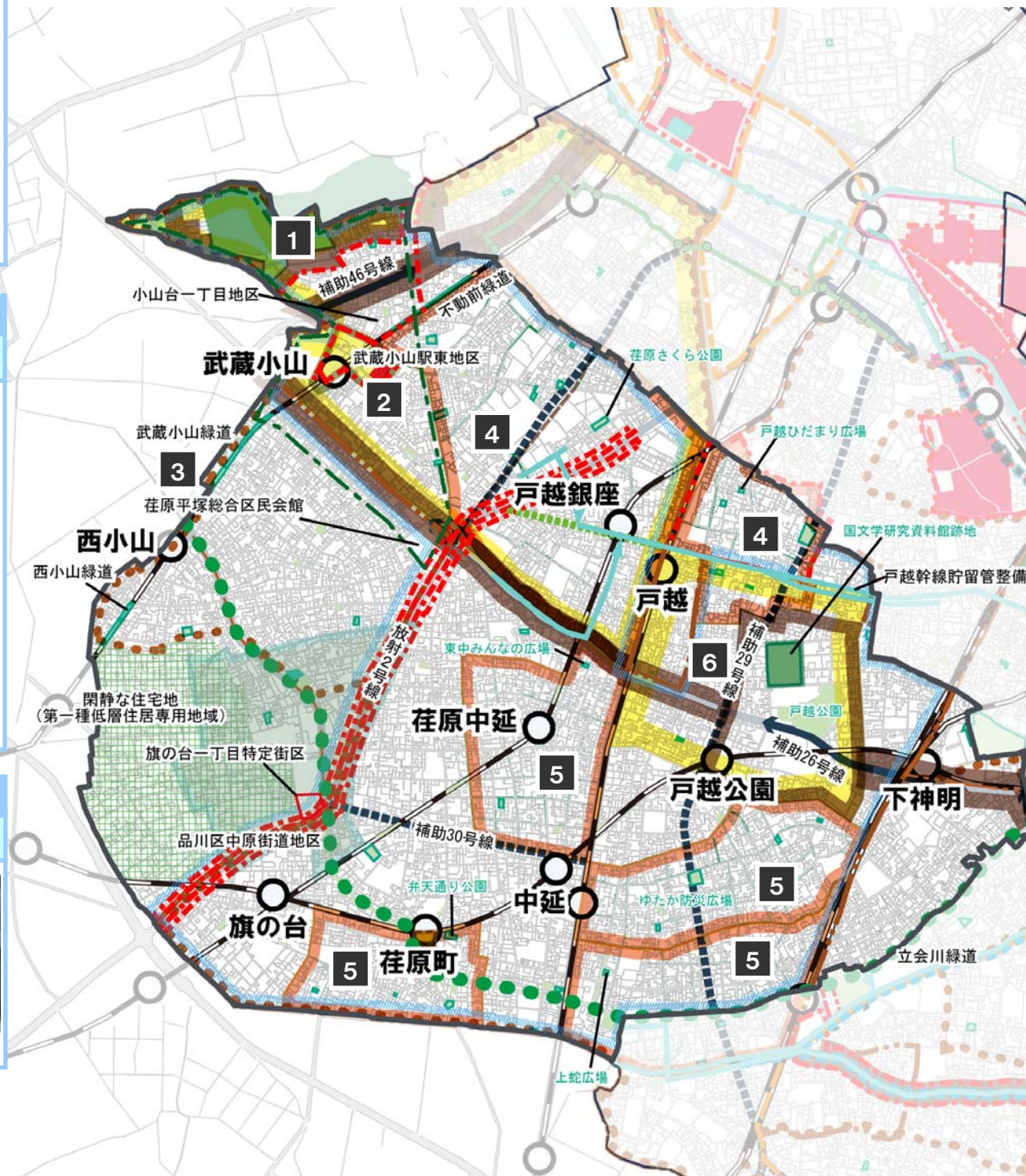
3 目黒線沿線地区

沿線地域の交通渋滞の解消が進み、利便性が高まった

- ◆目黒線の鉄道立体化が行われ、踏切による渋滞が解消し、上部空間に緑地が整備された。
- ◆地下鉄との相互直通運転、急行運転により、沿線地域の利便性が向上した。



整備された武蔵小山緑道



凡例	
【地域地区】	【構想・計画等】
地区計画	防災都市づくり推進計画 (重点整備地域)
特定街区	武蔵小山駅周辺まちづくりビジョン
文教地区	【防災まちづくり関連事業】
特別工業地区	都市防災不燃化促進事業
【都市計画道路】	防災生活圏促進事業
整備済・概成	密集住宅市街地整備促進事業
事業中	
未着手	
【公園】	
20年以上前に整備済	
過去20年で整備	

4 密集事業が完了した地区 (荏原北地区、戸越一・二丁目地区)

百反通りの整備、共同建替え、公園整備等が進み防災性が向上した

- ◆荏原北地区では、百反通りが拡幅されるとともに、老朽住宅の建替えが11棟(戸数158戸)行われ、防災性が向上している。また、従前居住者用住宅が整備された。
- ◆荏原さくら公園、戸越ひだまり広場等の整備が行われ、防災性が向上した。



拡幅された百反通り



従前居住者用住宅ソレイユ戸越



荏原さくら公園



戸越ひだまり広場

5 密集事業中の地区 (旗の台・中延・東中延・中延・豊町・二葉・西大井)

老朽住宅の建替えや共同化、道路の拡幅、公園用地の取得・整備が進みつつある

- ◆老朽住宅の建替えが行われているとともに、防災生活道路^{*}の計画路線では、沿道建物の建替え等の機会をとらえて拡幅整備を進めている。
- ◆弁天通り公園、東中みんなの広場、ゆたか防災広場、上蛇広場等多くの防災広場が整備された。



弁天通り公園



東中みんなの広場



ゆたか防災広場



上蛇広場

6 戸越・豊町地区

戸越公園周辺の不燃化や大原通りの拡幅整備により災害時の安全な避難路の確保等が進みつつある

- ◆戸越公園一帯周辺地区では、耐火建築物への助成が行われ、不燃化が進みつつある。
- ◆戸越・豊町地区では、避難路、防災広場等の整備が行われ、防災性の向上が進んでいる。



拡幅の進む大原通り

^{*}都市防災不燃化促進事業：12ページを参照 ^{*}防災生活圏促進事業：12ページを参照 ^{*}都心共同住宅供給事業：150ページを参照 ^{*}防災生活道路：77ページを参照

1 林試の森公園周辺

富士見通りの拡幅等により災害時の安全な避難路の確保や良好な街並みの形成等が進んだ

- ◆都市防災不燃化促進事業*、防災生活圈促進事業*により、地区防災道路の拡幅や沿道建築物の不燃化、防災広場の整備が進められた。
- ◆小山台一丁目地区において防災街区整備地区計画が定められ、富士見通りの拡幅整備や良好な街並みの形成が進められている。
- ◆補助 46 号線の整備が完了し、交通の利便性や防災性が向上した。

●密集市街地の災害に強いまちづくり

昭和 62 年			
平成 13 年	林試の森公園周辺地区	都市防災不燃化促進事業（耐火建築物への助成）	（約 9.4ha）
平成 10 年			
平成 21 年	荏原北・西五反田地区	防災生活圈促進事業（避難路、防災広場等整備）	（約 177ha）
平成 15 年			
平成 24 年	補助 46 号線品川地区	都市防災不燃化促進事業	（約 6.7ha）
平成 18 年	小山台一丁目地区において防災街区整備地区計画の決定		
平成 24 年	補助 46 号線（小山台一丁目、都施行）	開通	



林試の森公園南側新道路と水車門が開通



小山台一丁目における細街路整備（左：施行前、右：施行後）

2 武蔵小山駅周辺

鉄道の地下化、駅前広場の整備が進んだ

- ◆目黒線の地下化、駅前広場整備が行われ、建物の共同建替えや良好な街並みの形成が進んでいる。
- ◆次世代につなぐまちづくりの指針として、武蔵小山駅周辺地域まちづくりビジョンを策定した。
- ◆武蔵小山駅周辺地域街並み誘導指針を策定したことで、市街地再開発事業への機運が高まり、地区活性化拠点としてのまちづくりが進みつつある。
- ◆平塚小学校跡地では、文化芸術・スポーツ活動、防災機能、幼保一体施設等がつくられ、地域活動の基盤として再整備された。

●地区活性化拠点の形成

平成 7 年		
平成 20 年	駅前広場整備事業	約 3,800 m ²
平成 16 年	東京しゃれた街並みづくり推進条例に基づく街並み再生地区*指定	
平成 17 年	武蔵小山駅東地区地区計画の決定	
	武蔵小山駅前通り地区において再開発準備組合の設立	
平成 18 年	東急目黒線連続立体交差事業（地下化切替完了、都施行）	
平成 19 年	武蔵小山パルム駅前地区において再開発準備組合の設立	
平成 20 年	D地区において都心共同住宅供給事業*による共同化完了（278 戸）	
平成 23 年	武蔵小山駅周辺地域まちづくりビジョン策定	
平成 24 年	武蔵小山駅周辺地域 街並み誘導指針策定	
	小山三丁目第 1 地区において再開発準備組合の設立	



武蔵小山駅前広場完成の際の
広報しながわ
平成 21 年 6 月 11 日号

* 都市防災不燃化促進事業：12 ページを参照
 * 防災生活圈促進事業：12 ページを参照
 * 街並み再生地区：71 ページを参照
 * 都心共同住宅供給事業：150 ページを参照



武蔵小山駅前広場



東京しゃれた街並みづくり推進条例に基づき街並みが整った武蔵小山一番通り商店街



荏原平塚総合区民会館「スクエア荏原」(イメージ)

3 目黒線沿線地区

沿線地域の交通渋滞の解消が進み、利便性が高まった

- ◆目黒線の鉄道立体化が行われ、踏切による渋滞が解消し、上部空間に緑地が整備された。
- ◆地下鉄との相互直通運転、急行運転により、沿線地域の利便性が向上した。

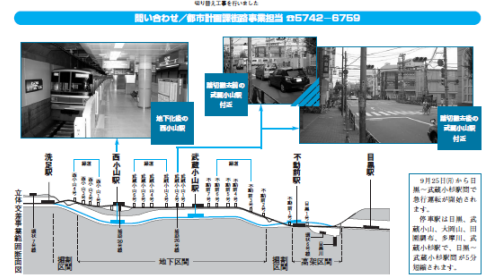
●目黒線立体化による交通渋滞解消と鉄道利便性向上

平成 7 年	
—平成 2 0 年	目黒駅付近から洗足駅付近約 2.8km の立体交差化完了 18 踏切の解消
平成 1 2 年	東急目黒線・都営三田線・東京メトロ南北線の相互直通運転開始
平成 1 8 年	目黒～武蔵小杉間の急行運転開始



東急目黒線立体交差により 18カ所の踏切がなくなりました

この安全性の向上、交通渋滞の解消と地域のまちづくりのために、平成7年から地域の協力のもと立体交差事業を進めてきました。この事業計画一先実施区間(約2.4km)が立体化され、7月2日から東急目黒線が地下線に切り替わりました。



目黒線立体交差化が完成された際の広報しながら平成 18 年 8 月 1 日号



目黒線地下化前の様子 (補助 26 号線) (平成 18 年)



整備された西小山駅前広場



目黒線の地下化により整備された不動前緑道公園

4 密集事業が完了した地区（荏原北地区、戸越一・二丁目地区）

百反通りの整備、共同建替え、公園整備等が進み防災性が向上した

- ◆荏原北地区では、百反通りが拡幅されるとともに、老朽住宅の建替えが11棟（戸数158戸）行われ、防災性が向上している。また、従前居住者用住宅が整備された。
- ◆荏原さくら公園、戸越ひだまり広場等の整備が行われ、防災性が向上した。

●密集市街地の災害に強いまちづくりの取組み

荏原北地区	平成7年	密集住宅市街地整備促進事業*（約77ha）（建替助成、公園・道路整備） 荏原一丁目ふれあい広場（181.4㎡）、わくわく広場（436.78㎡）の整備 あさひ広場（1,157.28㎡）の拡張 荏原さくら公園（1,000㎡）の整備
	—平成16年	
	平成13年	
	平成15年 平成18年	
戸越一・二丁目地区	平成5年	密集住宅市街地整備促進事業（約23ha）（建替助成、公園・道路整備） 戸越ひだまり広場（257㎡）、戸越二丁目広場（673.98㎡）の整備 宮前坂広場（165.51㎡）の整備 戸越一丁目地区地区計画の決定
	—平成17年	
	平成11年	
	平成14年	



荏原北地区のまちづくりニュース最終号
平成17年3月発行



戸越1・2丁目地区の密集事業が終了いたします

戸越1・2丁目地区では、平成5年から「密集住宅市街地整備促進事業（密集事業）」を開始し、平成14年度で事業期間を3年間延長してから13年の歳、地区が抱える問題点や課題を改善するため密集事業によるまちづくりを進めてまいりました。その密集事業も平成17年度（平成18年3月）で事業期間が満了となり、終了することとなりました。最終号となる今号では、これまでの取り組みと事業成果をご紹介します。

地区の問題点と課題：

- ・老朽住宅や木造アパートが多く、災害時の倒壊危険性、延焼危険性が高い。
- ・防火区画や行き止まり道路が多く、逃遁不安定住宅も多い。
- ・地区内主要道路、生活道路の整備、行き止まり道路の解消による防災性の向上。
- ・公園等のオープンスペースが不足しており、防災上、住環境上課題がある。

改善の方向：

- ・老朽住宅の対応化：協賛化、不燃化等の建替による密集市街地の改善
- ・地区内主要道路、生活道路の整備、行き止まり道路の解消による防災性の向上
- ・公園・広場の整備による住環境の改善と防災性の向上

戸越1・2丁目地区まちづくり懇談会

- まちづくり懇談会の設立と経緯
戸越1・2丁目地区まちづくり懇談会は、整備計画策定及び事業開始後のまちづくりに住民意向を反映するため、平成4年7月に設立されました。当初は、区の呼びかけで年2～3回開催していましたが、平成10年度に地区が防災再開発促進地区に指定され、区と独立行政法人都市再生機構（旧住宅・都市整備公社）が事業協力協定を締結してまちづくり事務局が設置されたことを契機に、平成11年4月には住民の自主運営組織へと発展し、以降毎月開催してまいりました。
- まちづくり懇談会の活動
懇談会では、町会役員や公募委員が中心となり、まちの将来像を踏まえて建替え・共同化や細街路拡幅等のテーマを設け、地区の現況認識や地元情報の収集、具体的なケーススタディ、模型を用いたワークショップ等を行い、まちづくりの課題解決方法やルールづくりについて、区と連携をとりながら活発に議論を重ねてまいりました。6ページでご紹介する地区計画もこうした取り組みの中から生まれたものです。

大崎4-13地区まちづくり協議会

- 道路拡幅と生活再建のための共同化を目指した地元組織
地区の主要道路として位置付けられている百反道路の拡幅は、地元の要望も大きく、整備課題の大きな柱の1つでした。平成7年に区が地権者に呼びかけて始まった百反通り沿道懇談会では、道路の拡幅および拡幅に伴う共同化に向けて真剣に議論を重ね、区と独立行政法人都市再生機構の支援による様々な事業化案についての話し合いや権利調整を経て、平成12年には関係権利者による協議会組織が発足され、3ページでご紹介するように百反通りの拡幅と共同化事業が実現しました。

戸越一・二丁目地区のまちづくりニュース最終号
平成18年3月発行

* 密集住宅市街地整備促進事業：12ページを参照

5 密集事業中の地区（旗の台・中延、東中延・中延、豊町、二葉・西大井）

老朽住宅の建替えや共同化、道路の拡幅、公園用地の取得・整備が進みつつある

◆老朽住宅の建替えが行われているとともに、防災生活道路*の計画路線では、沿道建物の建替え等の機会をとらえて拡幅整備を進めている。

◆弁天通り公園、東中みんなの広場、ゆたか防災広場、上蛇広場等多くの防災広場が整備された。

●密集市街地の災害に強いまちづくりの取組み

旗の台・中延地区	平成元年 －平成26年 平成15年 平成17年 平成20年 平成24年	密集住宅市街地整備促進事業*（約19.3ha）（建替助成、公園・道路整備） 旗の台東広場（224.15㎡）の整備 弁天通り公園（663.78㎡）、庚申公園（492.46㎡）の整備 ごこう広場（57.58㎡）の整備 中延みちしるべ防災広場（724.51㎡）の整備
東中延一・二丁目 中延二・三丁目地区	平成19年 －平成28年 平成22年 平成23年 平成24年	密集住宅市街地整備促進事業（約29.4ha）（建替助成、公園・道路整備） 中二さくらひろば（179.19㎡）、東中みんなの広場（272.15㎡）の整備 防災生活道路A路線（計画幅員6m）の拡幅整備 中三いきいの広場（415.53㎡）の整備 木密地域不燃化10年プロジェクト**の不燃化特区制度の先行実施地区に選定
豊町四・五・六丁目地区	平成19年 －平成28年 平成21年 平成22年	密集住宅市街地整備促進事業（約29.4ha）（建替助成、公園・道路整備） 豊四防災広場（125.41㎡）、豊四中央防災広場（208㎡）、 ゆたか南公園（280.06㎡）の整備 ゆたか防災広場（1,536.19㎡）の整備
二葉三・四丁目 西大井六丁目地区	平成18年 －平成27年 平成22年 平成23年	密集住宅市街地整備促進事業（約34.2ha）（建替助成、公園・道路整備） 上蛇広場（206.5㎡）の整備 二葉公園（1,504.42㎡）の整備
共通	平成24年	補助29号線（昭和21年都市計画決定、計画幅員20m）が 木密地域不燃化10年プロジェクト特定整備路線（候補区間）に決定



旗の台・中延地区の整備地区計画図
出典：旗の台・中延地区まちづくりニュース



豊町四・五・六丁目地区の密集事業概要図
出典：豊町四・五・六丁目地区まちづくりニュース
第13号平成24年3月発行



東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区のこれまでの成果
出典：東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区まちづくりニュース
第14号平成23年10月発行



二葉三・四丁目、西大井六丁目地区密集事業概要図
出典：二葉三・四丁目、西大井六丁目地区まちづくりニュース
第16号平成24年3月発行

* 防災生活道路：77ページ参照

** 密集住宅市街地整備促進事業：12ページを参照

*** 木密地域不燃化10年プロジェクト：50ページを参照

6 戸越・豊町地区

戸越公園周辺の不燃化や大原通りの拡幅整備により

災害時の安全な避難路の確保等が進みつつある

- ◆戸越公園一帯周辺地区では、耐火建築物への助成が行われ、不燃化が進みつつある。
- ◆戸越・豊町地区では、避難路、防災広場等の整備が行われ、防災性の向上が進んでいる。

●密集市街地の災害に強いまちづくりの取組み

平成18年	—平成27年	戸越公園一帯周辺地区	都市防災不燃化促進事業* (耐火建築物への助成) (約20ha)
平成18年	—平成27年	戸越・豊町地区	防災生活圈促進事業* (避難路、防災広場等整備) (約50ha)
平成23年		カメさん広場(152.74㎡)、ひのみ広場(121.54㎡)	の整備
平成24年		かやの木の広場(239.37㎡)	の整備

【戸越・豊町地区 防災生活圈促進事業のこれまでの実績(H18-24)】

- ・戸越公園一帯周辺の不燃化促進
- ・広域避難場所「戸越公園一帯」整備
戸越公園南門新設、橋梁架替え、園路のバリアフリー整備
戸越公園入口標示板整備
- ・地区防災道路整備
大原通りの拡幅(任意拡幅用地取得4ヶ所、拡幅整備4ヶ所)
東急大井町線下神明1号踏切拡幅
国文学研究資料館跡地周辺道路の歩道状空地整備、周辺道路の電線類地中化整備
- ・防災広場整備 整備済3ヶ所、整備中2ヶ所、平成25年度整備1ヶ所



園路のバリアフリー整備(平成19年)



新緑の戸越公園



整備が進む国文学研究資料館跡の「文庫の森」



3つの防災広場が開園!

戸越二丁目の「カメさん広場」、戸越五丁目の「ひのみ広場」、豊町一丁目の「かやの木の広場」。平成23年度には、3つの防災広場が戸越・豊町地区に誕生しました。皆さんはもう行ってみましたか?
次ページでは、今後実施する防災広場についての近隣の皆さんの提案を紹介いたします。



新設予定の豊町一丁目の「かやの木の広場」既存の樹木を活かした様々な樹木が広場を彩ります。



昨年11月に開園した戸越二丁目の「カメさん広場」シンボルであるカメさんのかまどベンチが、非常時にはかまどになり、炊き出しができます。

国文学研究資料館跡地の整備も進行中!



解体工事中の国文学研究資料館



電線類地中化工事が進む緑地周辺

国文学研究資料館跡地周辺では、緑地帯地中化工事が進んでいます。平成24年度の緑地の公園整備と合わせて、緑地帯の地中化も完了する予定です。

戸越・豊町地区 防災まちづくりニュース 第12号 平成24年3月発行



防災まちづくりの会の様子



防災まちづくりの会における事例視察の様子

※ 都市防災不燃化促進事業：12ページを参照
※ 防災生活圈促進事業：12ページを参照

武蔵小山駅周辺（地区活性化拠点）

武蔵小山駅周辺地域まちづくりビジョンを踏まえたにぎわいのある街並み形成や市街地開発を進めていく必要がある。

⇒ 方針1

武蔵小山パルム駅前商店街の様子



補助 29 号線および沿道市街地

補助 29 号線（計画幅員 20m、昭和 21 年決定）は長期未整備となっており、沿道市街地の防災性向上のため、道路整備と沿道の不燃化が必要である。また、整備にあたっては従前居住者の居住継続に配慮するとともに、商店街のあり方を検討する必要がある。

⇒ 方針2

戸越公園駅周辺の商店街の様子



放射 2 号線および沿道市街地

放射 2 号線（計画幅員 25m、昭和 21 年決定）は、沿道市街地の防災性向上のため、道路整備と沿道の不燃化が必要である。

また、放射 2 号線の整備にあわせて魅力的で活力ある市街地となるよう、適切な都市機能の更新を進めていく必要がある。

⇒ 方針3



戸越公園駅周辺（地域生活拠点）

東急大井町線の戸越公園駅付近は、6 箇所の踏切が連続しており、利用者の危険性、商店街の回遊性の阻害、広域避難場所である戸越公園への避難に支障があること等から、鉄道と道路の立体交差化にあたっての鉄道の高架化も含めた検討を進めていく必要がある。

⇒方針4、方針6

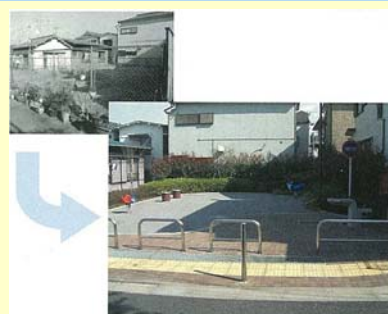


密集市街地（旗の台・中延、東中延・中延、豊町、二葉・西大井）

密集事業^{*}終了後を見すえた防災性や住環境の持続的な整備が必要である。

また、密集市街地では災害時において建物倒壊による道路閉塞や延焼により、区役所からの物資の運搬や救援・救護活動が困難になる恐れがある。

⇒ 方針5



^{*}密集事業：密集住宅市街地整備促進事業の略。12 ページ参照。

戸越公園一帯周辺地区

地域の歴史的景観資源である戸越公園の維持管理と周辺地域における公園と連携した景観形成の促進が必要である。

戸越公園一帯は、総面積が 6.26ha あるものの、現時点の避難有効面積は 1.42ha（約 23%）であり、地域の広域避難場所としての機能強化が必要である。

⇒ 方針 6



補助 26 号線および沿道市街地

補助 26 号線（計画幅員 20m、昭和 21 年決定、平成 18 年事業認可）は防災性向上の鍵となる道路であり、東西交通を支える路線としても重要であることから、早期完成に向けた整備が必要である。

⇒ 方針 7



閑静な住宅地（小山七、荏原七、旗の台一・六丁目付近）

閑静な住宅地を維持するため、戸建て住宅の敷地の細分化やみどりの減少等への対策が必要である。

⇒ 方針 8



教育施設が集積する住宅地（荏原六・七、旗の台一・二丁目付近）

教育施設が集積する良好な住環境を維持していくことが必要である。

⇒ 方針 9



住工共存市街地（西五反田、小山、荏原、平塚、中延、二葉付近）

住宅と町工場が共存した市街地の環境維持が今後も必要である。

⇒ 方針 10

みどりのネットワーク

既に整備された立会川緑道や武蔵小山緑道等については、厚みのあるみどりのネットワークを形成するため、地域住民と協力して維持管理を行う必要がある。

⇒ 方針 11



鉄道駅周辺

鉄道駅周辺における市街地整備等の機会を捉えて、地権者等と協力して利便性や防災性の向上を図る必要がある。

⇒ 方針 12

まちづくりの基本テーマと目標

■地区の基本テーマ

安全・安心で、高齢化にも対応した 生涯住み続けられる防災住宅都市

地震に脆弱な市街地が広範囲に連なっている荏原地区では、木密地域の防災性向上と避難の安全性の早期確保により、「命を守ることの出来る防災都市づくり」を最重要課題として推進する。

高齢化の進展をふまえ、商業や生活支援施設の集積、まち全体のバリアフリー化、歴史性ある景観資源を活用した景観形成により、「歩いて暮らせるまち、住み続けられるまち」への誘導を図り、「多世代の交流を深めるまちづくり」を推進することで、良好な住環境を形成する。

■地区の目標

概ね20年後の将来のイメージ

○広域避難場所と避難路、避難経路がネットワークされた避難の安全性が確保されたまち

放射2号線、補助29号線等の都市計画道路が整備され、最寄りの広域避難場所に、誰もが速やかに、かつ、安全に避難ができるとともに、沿道には不燃化された建築物が建てられ、火災に強いまちとなっている。

○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

老朽化した住宅は不燃化、耐震化され、安全性が確保されている。生活道路や防災広場等が整備され、地域住民の助け合いによる応急活動ができるまちとなっている。

災害が発生したときでも、望ましいまちの姿の実現に向けて、住民が主体的に取り組んでいるとともに、災害の被害は最小限に留められ、すみやかに復興ができるまちとなっている。

○駅を生活拠点とした便利で快適な、歩いて暮らせるまち

駅を中心とした商業・生活支援機能等の集積により、歩いて暮らせる、環境にもやさしい持続可能なまちが形成されている。

○多世代が持続して住み続けられるまち

まち全体で、歴史性のあるなつかしく親しみやすい景観が形成され、バリアフリー化された安全で楽しんで歩くことのできるまちになっている。

ライフサイクルの変化に対応できる住宅が整い、様々な世代が交流を深められ、コミュニティが活性化している。

荏原地区まちづくり方針

1 武蔵小山駅周辺（地区活性化拠点）

都市機能の強化、更新、集積ならびに防災性の向上を図り、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をめざす

- 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
- ②賑わいがあり快適に買い物を楽しめる商店街の景観形成



武蔵小山駅周辺地域まちづくりビジョン

2 補助29号線および沿道市街地

補助29号線の整備に合わせ、災害に強いまちづくりの事業化を進める

- ①都と連携した補助29号線の整備と沿道まちづくりの促進、沿道市街地の防災性の向上

3 放射2号線および沿道市街地

放射2号線の整備に合わせた周辺市街地の耐火性能を効果的に高める

- ①都と連携した沿道まちづくりの促進、沿道市街地の防災性の向上
- ②地域のまちづくり機運の醸成

4 戸越公園駅周辺（地域生活拠点）

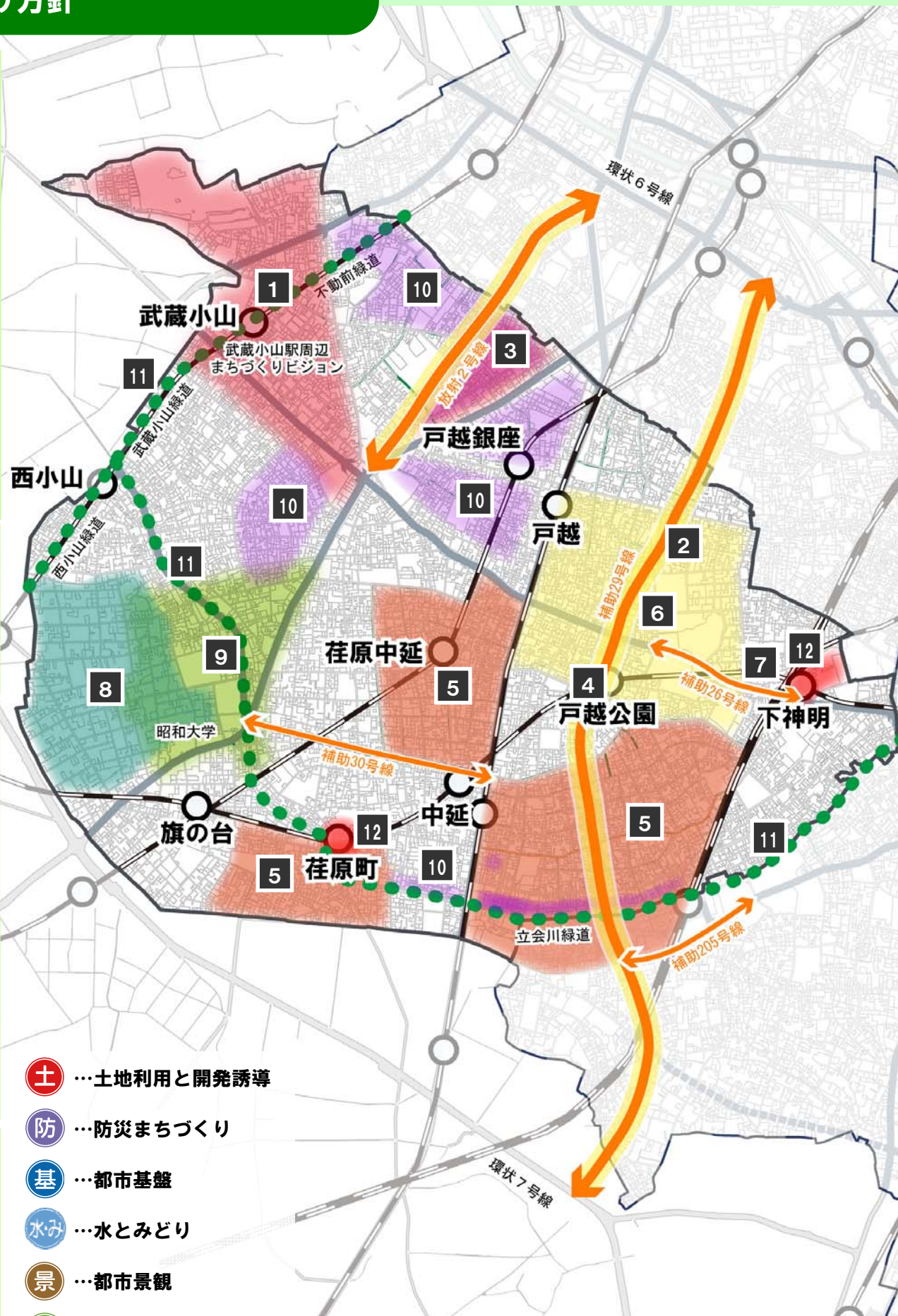
東急大井町線の踏切解消および周辺地域の防災性の向上を図る

- 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戸越公園駅周辺の拠点形成

5 密集市街地（旗の台・中延、東中延・中延、豊町、二葉・西大井）

密集市街地の持続的な改善のため、地区計画の策定を進めるとともに、防災機能拠点について検討する

- 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密集事業終了を見すえた地区計画の策定による持続的な防災性・住環境の向上
- ③災害時の本部機能を補完する防災機能拠点の検討



- ① 土地利用と開発誘導
- ② 防災まちづくり
- ③ 都市基盤
- ④ 水とみどり
- ⑤ 都市景観
- ⑥ 環境まちづくり
- ⑦ 住まいと住生活

※各取組みの前に付けたアイコンは該当する主たる分野を示しており、分野を限定するものではない。

6 戸越公園一帯周辺地区

避難場所としての機能強化、戸越公園一帯の不燃化、避難路の確保により防災性を高める

- 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国文学研究資料館跡地の公園整備による避難場所としての機能強化
- ③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
- ④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

7 補助26号線および沿道市街地

区東西の防災性向上の鍵となる補助26号線を早期に整備する

- ①補助26号線の早期完成に向けた働きかけと沿道市街地の不燃化の促進
- ②区の東西方向を結ぶバス路線の整備促進

8 閑静な住宅地（小山七、荏原七、旗の台一・六丁目付近）

みどり豊かで閑静な住宅地の環境と価値を守る

- 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閑静な住宅地としての価値を守る地域主体のルールづくりや建築・開発誘導のしくみの検討

9 教育施設が集積する住宅地（荏原六・七、旗の台一・二丁目付近）

文教地区により維持されている良好な住宅地を維持・保全する

- 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

10 住工共存市街地（西五反田、小山、荏原、平塚、中延、二葉付近）

町工場と住宅の共存した環境を適切に維持していく

- ①町工場と住宅が共存した市街地環境の維持

11 みどりのネットワーク

緑道を活かして区民との協働によるみどり豊かな市街地を形成する

- ①区民との協働によるみどりのネットワークの形成

12 鉄道駅周辺

駅周辺の防災性や生活利便性の向上を図る

- ①荏原町駅周辺のまちづくり
- ②下神明駅等その他の駅周辺のまちづくり

*密集事業：密集住宅市街地整備促進事業の略。12ページを参照。

*文教地区：77ページを参照

1 武蔵小山駅周辺（地区活性化拠点）

都市機能の強化、更新、集積ならびに防災性の向上を図り、
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をめざす

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

- ◆敷地の共同化と商店街の機能強化を段階的に進め、商店街のさらなる活性化を図る。
- ◆都市基盤の状況に応じた高度利用を促進し、都市型住宅の整備による定住促進を図ることによって活力あるまちを目指す。
- ◆駅前から林試の森への視認性の確保、案内誘導サインの設置、ユニバーサルデザインの空間形成により、駅からの歩行者や広域の人々が利用しやすい動線を形成する。

②賑わいがあり快適に買い物が楽しめる商店街の景観形成

- ◆歩きやすく快適に買い物が楽しめる歩行空間とするため、壁面後退等による歩行空間の充実を進める。

2 補助 29 号線および沿道市街地

補助 29 号線の整備に合わせ、災害に強いまちづくりの事業化を進める

①都と連携した補助 29 号線の整備と沿道まちづくりの促進、沿道市街地の防災性の向上

- ◆補助 29 号線については、木密地域不燃化 10 年プロジェクト※の特定整備路線（候補区間）となっており、都市計画道路の区域内およびその近隣において住み替え等が生じるため、東京都と連携して、住み慣れた地域での居住継続支援等具体的な方策を検討する。
- ◆補助 29 号線の計画区域内にある戸越公園駅周辺の商店街や、交差する戸越銀座商店街等では、道路整備に合わせて、沿道のまちづくりを区民とともに検討する。
- ◆道路空間を確保する地区計画等の規制・誘導方策を組み合わせること等により、建替え・共同化の意欲を高め、早期の事業化を目指す。
- ◆沿道市街地の建物の不燃化を促進する。



戸越公園周辺



戸越・豊町周辺



大井・西大井周辺



大崎周辺から荏原地区を臨む

※ 木密地域不燃化 10 年プロジェクト：50 ページを参照

3 放射2号線および沿道市街地

放射2号線の整備に合わせた周辺市街地の耐火性能を効果的に高める

①都と連携した沿道まちづくりの促進、沿道市街地の防災性の向上

- ◆放射2号線については、木密地域不燃化10年プロジェクト※の特定整備路線（候補区間）となっており、都市計画道路の区域内およびその近隣において住み替えが生じるため、東京都と連携して、住み慣れた地域での居住継続支援等、具体的な方策を検討する。
- ◆道路空間を確保する地区計画等の規制・誘導方策を組み合わせること等により、建替え・共同化の意欲を高め、早期の事業化を目指す。
- ◆沿道市街地の建物の不燃化を促進する。



西五反田付近

②地域のまちづくり機運の醸成

- ◆放射2号線の周辺地域では、道路整備と合わせて地域内のまちづくりの機運の醸成を図る。

4 戸越公園駅周辺（地域生活拠点）

東急大井町線の踏切解消および周辺地域の防災性の向上を図る

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

- ◆戸越公園駅付近では、道路と東急大井町線との立体交差化にあたっての鉄道の高架化を含めた検討を促進する。また、踏切解消により広域避難場所「戸越公園一帯」へのアクセス性向上を図る。

②戸越公園駅周辺の拠点形成

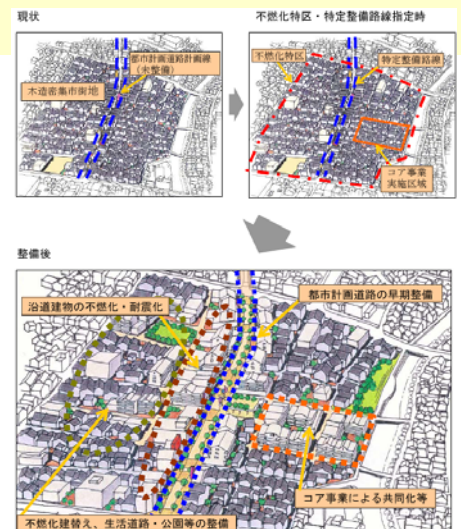
- ◆都と連携して老朽建築物の建替え促進や補助29号線の拡幅整備による防災性の向上を図るとともに、沿道まちづくりを進め、商店街の活性化等、日常的な暮らしを支える拠点の形成を図る。

5 密集市街地（旗の台・中延、東中延・中延、豊町、二葉・西大井）

密集市街地の持続的な改善のため、地区計画の策定を進めるとともに、防災機能拠点について検討する

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

- ◆密集事業※の事業期間内は、引続き老朽住宅の建替え促進、道路の拡幅整備、公園用地の取得を推進する。
- ◆特に東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区では、木密地域不燃化10年プロジェクトの不燃化特区制度の先行実施地区として、東京都と連携して老朽住宅の除却や共同建替え等により、不燃化を推進していく。
- ◆二項道路等の拡幅整備に合わせて、生垣整備の助成等により、防災性の向上とともに住環境の向上を図っていく。



木密地域不燃化10年プロジェクトの整備イメージ
出典：木密地域不燃化10年プロジェクト 実施方針（東京都）
※上図については、「住宅市街地整備推進協議会提供」

※ 木密地域不燃化10年プロジェクト：50ページを参照

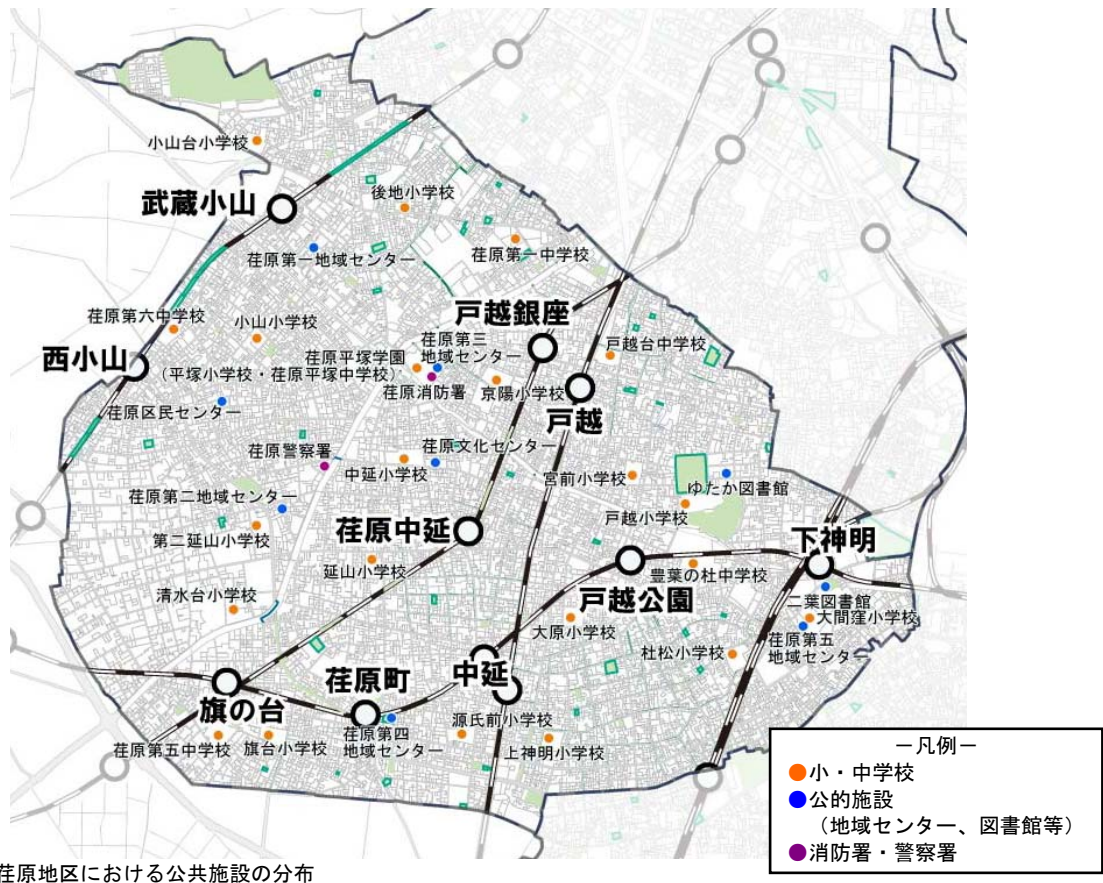
※ 密集事業：密集住宅市街地整備促進事業の略。12ページを参照

②密集事業終了を見すえた地区計画の策定による持続的な防災性・住環境の向上

- ◆密集事業[※]の事業期間後は、街並み誘導型地区計画[※]の策定を進める。
- ◆街並み誘導型地区計画により、前面道路幅員による容積率制限・斜線制限を緩和し、細街路沿道の建替えを促進することで、引き続き防災性・住環境の向上を図る。

③災害時の本部機能を補完する防災機能拠点の検討

- ◆区役所の災害対策本部の機能を補完するとともに、荏原地区での災害時の活動に即応し、迅速な情報収集や伝達、ボランティア活動の展開、支援物資等の受入・管理等の各機能をもった防災機能拠点の整備について、公共施設の建替え等にあわせ検討する。



6 戸越公園一帯周辺地区

避難場所としての機能強化、戸越公園一帯の不燃化、 避難路の確保により防災性を高める

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

- ◆歴史的にも重要な戸越公園については、自然を楽しむ公園として日本庭園の持つ「和」のイメージを大切にした景観形成を進める。
- ◆周辺地域では、落ち着いたある住宅地景観の形成を図るとともに、公園周囲の建築物等の公園からの見え方に配慮した色彩等を検討する。

※ 密集事業：密集住宅市街地整備促進事業の略。12 ページを参照

※ 街並み誘導型地区計画：78 ページを参照

②国文学研究資料館跡地の公園整備による避難場所としての機能強化

- ◆都市計画公園「戸越公園」の一部である国文学研究資料館跡地「文庫の森」の公園整備により、広域避難場所としての機能強化を図る。

③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

- ◆都市防災不燃化促進事業*の助成により、耐火建築物の建築等を進めることで、広域避難場所であり防災上重要な戸越公園周辺を不燃化し、地区の防災性の向上を図る。

④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

- ◆戸越・豊町地区における防災広場の整備、避難経路の安全性確保等、防災性向上のための地区計画の活用を進める。

7 補助 26 号線および沿道市街地

区東西の防災性向上の鍵となる補助 26 号線を早期に整備する

①補助 26 号線の早期完成に向けた働きかけと沿道市街地の不燃化の促進

- ◆補助 26 号線は、区東西の交流を支え、防災性の向上にも寄与する道路として重要であることから、早期完成を東京都に働きかける。
- ◆沿道市街地の建物の不燃化を促進する。

②区の東西方向を結ぶバス路線の整備促進

- ◆補助 26 号線の開通にあわせて、東西方向を結ぶバス路線の整備について事業者へ、引き続き、働きかける。

8 閑静な住宅地（小山七、荏原七、旗の台一・六丁目付近）

みどり豊かで閑静な住宅地の環境と価値を守る

①用途地域に基づく良好な低層住宅地の維持・保全

- ◆第一種低層住居専用地域の指定に基づき、引き続き、良好な低層住宅地としてその環境の維持・保全を図っていく。

②良好な住宅地景観の保全と育成

- ◆品川区景観計画（平成 22 年 12 月）に基づき、みどり豊かでゆとりある住宅地の環境を維持するため、一定規模以上の集合住宅等の建築や開発に際して、あらかじめ定められた景観形成基準に即した建物の配置、規模、形態・意匠・色彩、外構・緑化等を誘導する。

③閑静な住宅地としての価値を守る地域主体のルールづくりや建築・開発誘導のしくみの検討

- ◆地域の住環境保全に対する機運をとらえて、敷地内のみどりを維持できる敷地規模や壁面の位置、色彩、植栽や擁壁といった接道部の工夫等、地域の独自のルールの検討を支援し、良好な住環境の質を高める。
- ◆ゆとりある住環境の保全とともに災害時の緊急車両の通行を可能とするように、住宅開発等に伴う開発道路について、その確保すべき道路幅員の許可基準の見直し等について検討を行う。

* 都市防災不燃化促進事業：12 ページを参照

9 教育施設が集積する住宅地（荇原六・七、旗の台一・二丁目付近）

文教地区により維持されている良好な住宅地を維持・保全する

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

- ◆風俗営業等を制限するために指定された経緯のある文教地区※の指定を踏まえ、昭和大学等が集積している良好な住宅地の維持・保全を図る。



荇原七丁目付近

10 住工共存市街地（西五反田、小山、荇原、平塚、中延、二葉付近）

町工場と住宅の共存した環境を適切に維持していく

①町工場と住宅が共存した市街地環境の維持

- ◆町工場の操業環境を維持しつつ、住環境を阻害する工場の立地を制限する特別工業地区により、町工場の育成・保護と住環境の調和を図る。

11 みどりのネットワーク

緑道を活かして区民との協働によるみどり豊かな市街地を形成する

①区民との協働によるみどりのネットワークの形成

- ◆品川区みどりの条例第 17 条における自主団体の育成に基づき、品川区立公園、児童遊園および区が管理する花壇等の維持管理を区民参加で行うことにより、区民との協働による緑豊かな街並みを形成する。

12 鉄道駅周辺

駅周辺の防災性や生活利便性の向上を図る

①荇原町駅周辺のまちづくり

- ◆密集した市街地において、土地の有効利用を図りながら、防災街区整備事業により延焼を防ぐ建築物への共同建替えを進めるとともに、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を図る。

②下神明駅等その他の駅周辺のまちづくり

- ◆しながわ中央公園については、隣接する大規模未利用地を含めて、防災性の向上に資する都市計画公園として検討する。また、その他の駅周辺でも、同様に利便性や防災性の向上を図りながら、適宜、土地利用転換を図る。

※ 文教地区：77 ページを参照