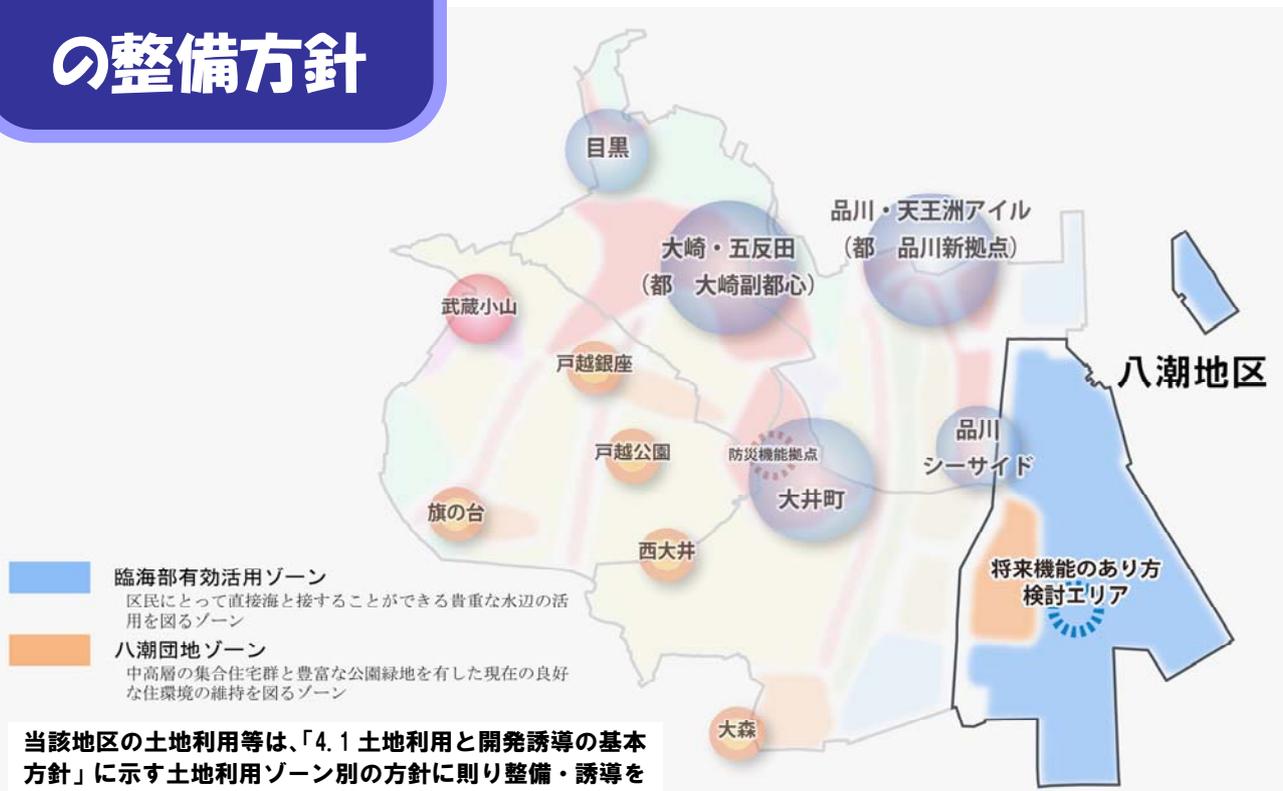
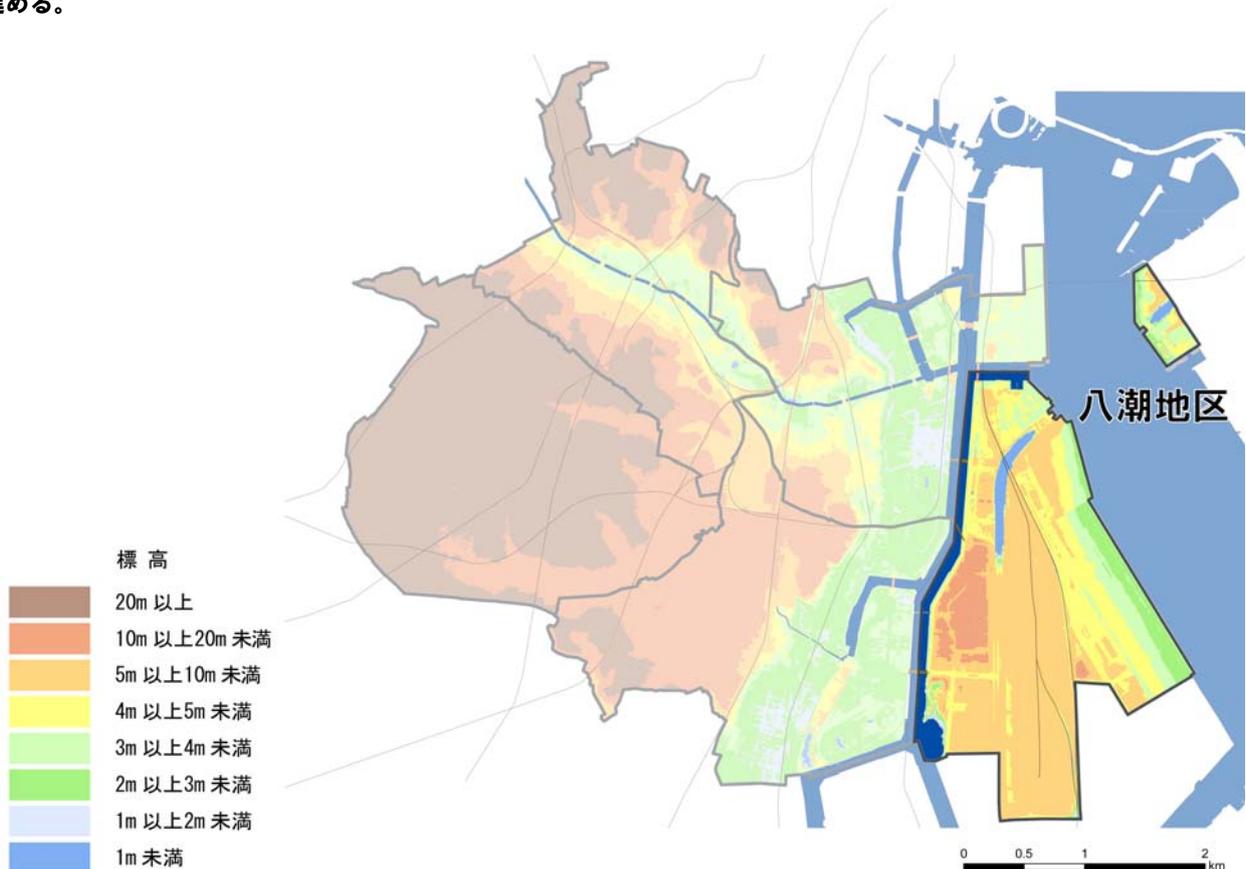


# 八潮地区 まちづくり の整備方針



当該地区の土地利用等は、「4.1 土地利用と開発誘導の基本方針」に示す土地利用ゾーン別の方針に則り整備・誘導を進める。



## 八潮地区の都市形成とまちづくりのあゆみ

### 【埋立により形成された八潮地区】

江戸時代までの海岸線は、旧東海道付近であったが、昭和初期より本格的に埋立が開始され、昭和45年（1970年）までに、概ね現在の形となった。

八潮地区の大半を占める地域は、昭和31年（1956年）に策定された東京港港湾計画に基づき埋立てられ、大規模な陸地が出現した。

以下に、東京湾の埋立の推移を示す。昭和31年（1956年）には、天王洲、東品川、勝島が埋立てられているが、昭和42年（1967年）には、ほぼ埋立自体が完了しつつあり、昭和49年（1974年）時点では、周辺も含め埋立が終了していることがわかる。



昭和31年



昭和42年3月



昭和49年3月

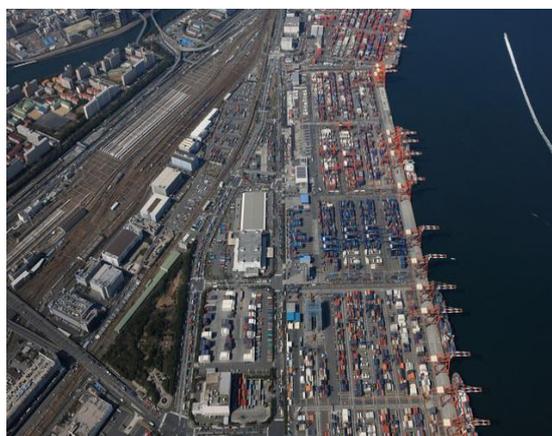
資料：「東京港埋立のあゆみ」（東京みなと館（東京都港湾振興協会）より作成

勝島運河は、昭和56年（1981年）までに一部が埋立てられ、「しながわ区民公園」が整備された。また、昭和57年（1982年）に東八潮が区に編入された。

### 【大井ふ頭を中心とした国際物流機能の集積】

昭和46年（1971年）から昭和50年（1975年）にかけて、大井コンテナふ頭8バースが相次いで供用開始され、これを契機に東京港は国際貿易港として大きく躍進した。その後、平成15年（2003年）に、コンテナ船の大型化に対応するため、7バースに再整備され、大幅な機能向上が図られた。

また、ふ頭の西側には、新幹線大井基地、東京貨物ターミナル駅、りんかい線の大規模な車両基地等が立ち並び、鉄道の効率的な運行を支えている。



物流機能が強化された大井ふ頭

## 【八潮団地の開発】

八潮団地は、昭和 56 年（1981 年）に、「品川八潮一団地の住宅施設」として、都市計画決定され、集合住宅約 5,500 戸とともに、学校、店舗、区役所出張所等のコミュニティセンター、診療所等、多くの公益的施設が計画・配置され、昭和 58 年（1983 年）から入居が開始された。また、骨格となる都市計画道路や緑地といった都市基盤が配置され、快適な住環境が構築された。

しかしながら、人口バランスが大きく変わり、当初の施設ニーズが変化したこと等から、一層の地区の活性化とともに、教育施設、区民の活動交流施設、高齢者福祉施設への要望が高まった。そのため、平成 21 年（2009 年）に、「一団地の住宅施設」を廃止し、新たに「八潮五丁目地区地区計画」を都市計画決定した。これを基に、小中一貫校八潮学園、こみゅにていぷらざ八潮、特別養護老人ホーム等が建設されるとともに、重症心身障害者通所施設「ピッコロ」の開業等、高齢者・障害者施設の充実が進んでいる。



八潮団地（供用開始直後の全景）



なぎさの森（大井ふ頭中央海浜公園）

## 【広域的な道路インフラと都市施設の整備】

昭和 51 年（1976 年）に、東京港トンネルが一部開通し、その後順次首都高速湾岸線が整備され、臨海部の陸上交通を支える基盤が整ってきた。また、都市高速道路中央環状品川線が完了しつつあり、より効率的な自動車交通が行われるとともに、自動車排出ガスの低下による環境改善効果が期待できる。

また、大井火力発電所および品川清掃工場が建設され、首都圏へのエネルギー供給および区内の廃棄物処理が実施されている。



中央環状品川線のルート  
出典：中央環状品川線のパンフレット  
（東京都建設局、首都高速道路株式会社）

## 八潮地区の基礎データ

●人口の推移	平成 5 年（1993 年）	平成 24 年（2012 年）
年少人口	3,916 人（23.2%）	1,198 人（9.7%）
生産年齢人口	12,037 人（71.2%）	8,218 人（66.3%）
老年人口	952 人（5.6%）	2,977 人（24.0%）
地区の合計	16,905 人	12,393 人 （-4,512 人、0.73 倍）
●土地利用比率※（平成 18 年）	住：3.7%、商：0.5%、業：1.6%、工：14.1%、他：80.0%	

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

※ 土地利用比率：157 ページを参照

# 八潮地区のこれまでのまちづくりの成果

## 1 八潮団地

### 良好な住環境の形成と地域のニーズを反映した機能更新が進んでいる

- ◆中高層の集合住宅約 5,500 戸が供給されるとともに、東京都による大規模緑地が多数形成され、良好な住環境が構築された。
- ◆団地への入居開始後、約 30 年が経過し、地域のニーズが変化・多様化したことから、学校跡地等を利用した機能更新を進めている。



年月を経て成熟した八潮団地



既存小中学校を統合した小中一貫校八潮学園



学校跡地を活用した八潮南特別養護老人ホームと区民活動交流施設（こみゆにていぶらざ八潮）

## 2 臨海部

### 国際物流の拠点となるコンテナターミナルと鉄道の車両基地が集積した

- ◆外貨コンテナターミナルとして、国際物流の中心を担う大井ふ頭が整備されるとともに、背後の倉庫用地では、最新鋭の物流センターが稼動し、国際複合一貫輸送の一大拠点として機能している。



機能的に整備された大井ふ頭  
出典：東京都港湾局「PORT OF TOKYO 2012」

- ◆東海道および山陽新幹線、JR 貨物線、りんかい線といった多数の車両基地が集積しており、旅客および貨物の効率的な鉄道輸送機能を支えている。



集積が進んだ車両基地



## 3 地区内

### 広域的な都市基盤の整備が進められている

- ◆都市高速道路中央環状品川線、国道 357 号（東京湾トンネル）の事業が進捗し、首都圏の自動車交通および湾岸域の重要な物流機能を担う。
- ◆平成 12 年の運輸政策審議会答申第 18 号\*で東海道貨物支線貨客併用化が位置付けられ、東京から八潮地区、羽田空港を經由し川崎・横浜の鉄道ネットワークが計画されている。
- ◆地区周辺には、りんかい線や東京モノレール等、広域的な鉄道ネットワークが整備されている。



東京湾トンネル整備後イメージ  
出典：東京湾トンネルパンフレット（川崎国道事務所）



大井ジャンクション整備後イメージ  
出典：中央環状品川線パンフレット（東京都建設局、首都高速道路株式会社）

## 4 八潮一丁目

### 都市の機能を支える重要な都市施設が立地した

- ◆地区の北部には、大井火力発電所が立地しており、首都圏の電力供給の一翼を担っている。
- ◆八潮団地の北側には、品川清掃工場が整備され、区内の廃棄物処理を実施しているとともに、焼却に伴い発生する廃熱を利用して高温水を地域に供給している。



平成 18 年に竣工した品川清掃工場

## 5 東八潮

### 臨海副都心の一部として、観光・公園に関する施設の整備が進んだ

- ◆臨海副都心青海地区地区計画と台場地区地区計画が決定し、副都心としての機能の集積が進んだ。
- ◆国際戦略総合特区に指定され、東八潮も特区の一部を担っている。
- ◆都立潮風公園が整備され、副都心内でも重要な緑地として利用されている。



都立潮風公園

\* 運輸政策審議会答申第 18 号：72 ページを参照

# 1 八潮団地

## 良好な住環境の形成と地域のニーズを反映した機能更新が進んでいる

- ◆中高層の集合住宅約5,500戸が供給されるとともに、東京都による大規模緑地が多数形成され、良好な住環境が構築された。
- ◆団地への入居開始後、約30年が経過し、地域のニーズが変化・多様化したことから、学校跡地等を利用した機能更新を進めている。

### ●団地の機能更新の進展

昭和50年	都立京浜運河緑道公園
昭和52年	都立大井ふ頭緑道公園、都立みなとが丘ふ頭公園
昭和53年	都立大井ふ頭中央海浜公園
昭和56年	品川八潮一団地の住宅施設 都市計画決定（昭和58年 団地への入居開始）
平成10年	八潮北公園
平成21年	品川八潮一団地の住宅施設 廃止 八潮五丁目地区地区計画 都市計画決定 小中一貫校 八潮学園 開校
平成23年	区民活動交流施設（こみゆにていぶらざ八潮）開設 八潮南特別養護老人ホーム 開設



八潮地区内の公園



都立京浜運河緑道公園



都立大井ふ頭中央海浜公園



八潮公園のしいの並木



都立潮風公園



区民活動交流施設（こみゆにていぶらざ八潮）



八潮南特別養護老人ホーム



重症心身障害者通所施設「ピッコロ」の入浴サービス施設（左上）とスノーズレンルーム（右下）※重い障害を持つ人が受入れやすい刺激や環境を提供し、心身ともにリラックスした時間を過ごすための部屋

## 2 臨海部

### 国際物流の拠点となるコンテナターミナルと鉄道の車両基地が集積した

- ◆外貿コンテナターミナルとして、国際物流の中心を担う大井ふ頭が整備されるとともに、背後の倉庫用地では、最新鋭の物流センターが稼動し、国際複合一貫輸送の一大拠点として機能している。
- ◆東海道および山陽新幹線、JR 貨物線、りんかい線といった多数の車両基地が集積しており、旅客および貨物の効率的な鉄道輸送機能を支えている。

#### ●物流機能の集積

昭和 40 年代後半 ー平成 15 年	大井コンテナふ頭供用開始 再整備事業を完了 高規格ターミナル化
昭和 48 年	東京貨物ターミナル駅開業
平成 4 年	エフ・プラザ東京竣工
平成 13 年	東京臨海高速鉄道八潮車両基地供用開始



大井ふ頭とコンテナトラック

## 3 地区内

### 広域的な都市基盤の整備が進められている

- ◆都市高速道路中央環状品川線、国道 357 号（東京港トンネル）の事業が進展し、首都圏の自動車交通および湾岸域の重要な物流機能を担う。
- ◆平成 12 年の運輸政策審議会答申第 18 号\*で東海道貨物支線貨客併用化が位置付けられ、東京から八潮地区、羽田空港を經由し川崎・横浜の鉄道ネットワークが計画されている。
- ◆地区周辺には、りんかい線や東京モノレール等、広域的な鉄道ネットワークが整備されている。

#### ●交通連携軸強化

平成 12 年	運輸政策審議会答申第 18 号で東海道貨物支線の貨客併用化について「今後整備について検討すべき路線」として位置付け
[事業中]	都市高速道路中央環状線品川線（平成 18 年度～平成 25 年度）



東海道貨物支線貨客併用化検討路線  
(東海道貨物支線貨客併用化整備検討協議会パンフレットより)

\* 運輸政策審議会答申第 18 号：72 ページを参照

## 4 八潮一丁目

### 都市の機能を支える重要な都市施設が立地した

- ◆地区の北部には、大井火力発電所が立地しており、首都圏の電力供給の一翼を担っている。
- ◆八潮団地の北側には、品川清掃工場が整備され、区内の廃棄物処理を実施しているとともに、焼却に伴い発生する廃熱を利用して高温水を地域に供給している。

#### ●都市施設の集積

昭和38年 大井火力発電所1号機運転開始

平成18年 品川清掃工場竣工



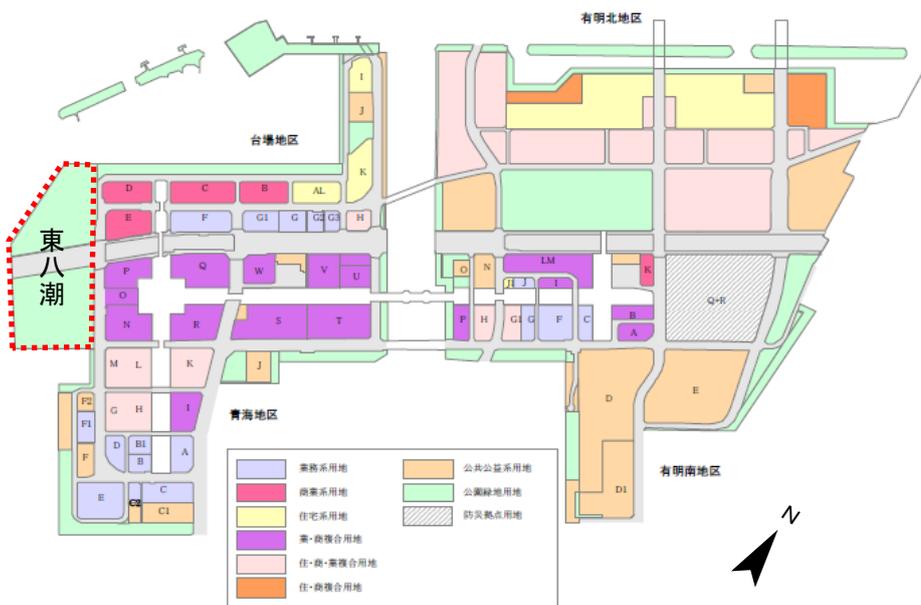
地区の北部に立地する大井火力発電所と品川清掃工場

## 5 東八潮

### 臨海副都心の一部として、観光・公園に関する施設の整備が進んだ

- ◆臨海副都心青海地区地区計画と台場地区地区計画が決定し、副都心としての機能の集積が進んだ。
- ◆国際戦略総合特区に指定され、東八潮も特区の一部を担っている。
- ◆都立潮風公園が整備され、副都心内でも重要な緑地として利用されている。

昭和49年 都立潮風公園開設  
 平成3年 臨海副都心青海地区地区計画  
 臨海副都心台場地区地区計画  
 平成23年 国際戦略総合特区「アジアヘッドクォーター特区」に指定



臨海副都心の土地利用（平成24年6月）

出典：東京都港湾局「臨海副都心における土地利用等の一部見直し」



臨海副都心の建物を背景にした潮風公園



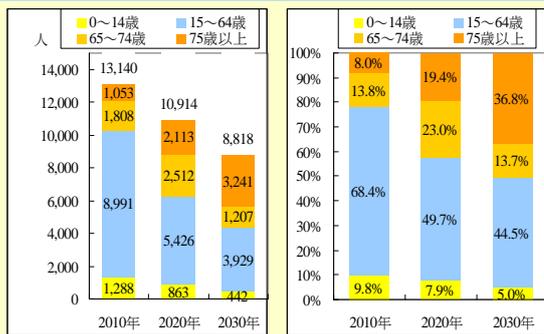
船の科学館

# 八潮地区のまちづくりの課題

## 八潮団地

急速な人口減少および高齢化の進展が始まっており、地域コミュニティの維持、生活支援機能の衰退、介護サービスの不足等が想定される。

⇒ 方針1



2010年国勢調査結果および2005年国勢調査による将来予測

## 臨海部

広域的な港湾・物流機能や車両基地等は、国際都市東京の一翼を担う一方、海に面するという地域資源を、区民が十分に享受できていない。

⇒ 方針2



## 八潮地区

運輸政策審議会答申第18号\*で位置付けがある東海道貨物支線の貨客併用化等、鉄道ネットワークに関する計画が進展していない。

⇒ 方針3



## 東八潮

東八潮地域は、臨海副都心の一部として公園等の整備が行われているが、区内からの交通手段が限定されているとともに、区としての直接的な利用が行われていない。

⇒ 方針4



\* 運輸政策審議会答申第18号：72ページを参照

## まちづくりの基本テーマと目標

### ■地区の基本テーマ

## 都市の豊富なアメニティを区民が享受し 良好な住環境を次世代に継承する臨海都市

これまでに整備された豊富な集合住宅群や大規模緑地のストックを活かしつつ、バリアフリー化や生活支援機能の拡充等により、居住者の高齢化等に対応した良好な住環境を維持・保全しながらこれを次世代に継承する。また、大規模団地と広域的な港湾・物流機能等が隣接する立地を活かし、都市基盤の拡充による交通利便性の向上や、海に面するという地域資源等を区民が享受できるようなまちづくりを展開する。加えて、東海道貨物支線貨客併用化等の鉄道ネットワークの再構築に伴う土地利用のあり方について検討し、将来的なまちの再生により、魅力的な生活を享受できるようなまちの創造を目指す。

### ■地区の目標

#### 概ね20年後の将来のイメージ

#### ○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

高齢化等の社会情勢の変化に対応したバリアフリー化や多様な間取りが確保された良質な住宅ストックがあり、生活支援機能も充実し、誰もが暮らしやすい住環境が形成されている。その結果、人口構成バランスのとれたまちになっている。

#### ○水辺の高質なアメニティ空間と環境に配慮した低炭素型都市

水辺環境を活かした高質な水とみどりや街並みが形成され、人々が憩うアメニティ空間となっている。また、省エネルギー設備が導入され低炭素型の環境に優しいまちになっている。

#### ○首都圏の玄関として国内外から人やものが行き交い首都圏を支える臨海部

日本のメインポートとして国際貿易港にふさわしい高規格な港湾機能や、物流・産業基盤を担う貨物ターミナル等があり、首都圏の経済活動を支える場となっている。また、その地域資源を区民も十分に享受している。

#### ○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

都市高速道路中央環状線や国道 357 号とともに、東海道貨物支線の貨客併用化による広域的な交通ネットワークが整備され、国内外の流通網が確保されている。また、大規模災害時にも機能する橋梁や舟運等が確保され、生活や事業の安全性・継続性が保たれている。

# 八潮地区まちづくり方針

## 1 八潮団地

居住者の高齢化に対応した住宅施設の改修や生活支援機能等の導入を促進し、良好な住環境を維持・保全するとともに、将来的な団地再生の検討を進める

- 住 ① 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
- 住 ② 八潮団地の特徴を活かした福祉・介護事業の効率的な事業展開の検討
- 基 住 ③ 団地内のバリアフリー化の促進
- 住 ④ 団地内外の住み替えの促進
- 土 住 ⑤ 次世代の良好な住環境の形成に向けた団地再生の検討

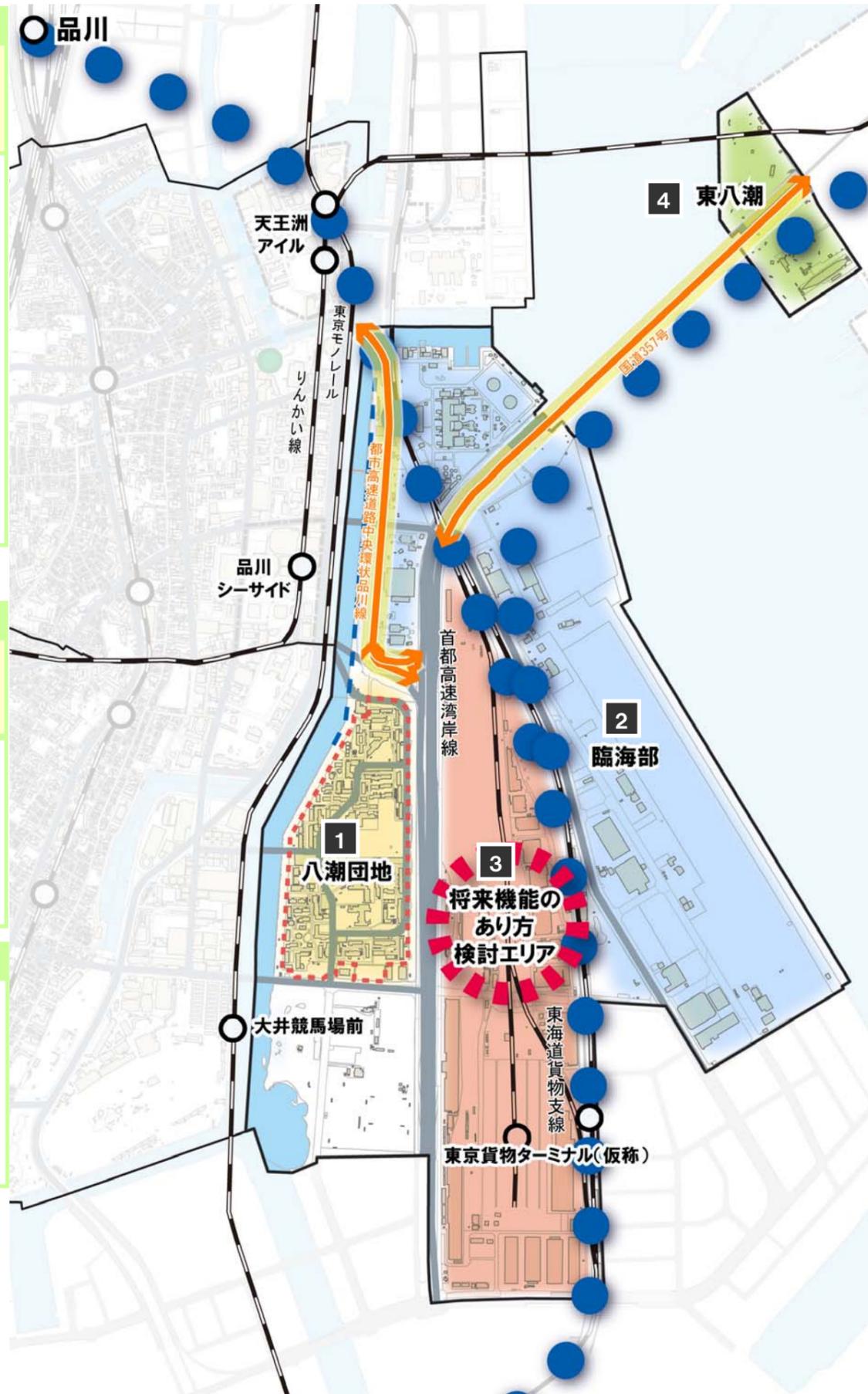
## 2 臨海部

東京港の中心的な港湾機能を今後も支えるとともに、観光資源や教育資源として区民のための利活用を図る

- 水 ① 外貿コンテナふ頭としての港湾機能の維持・強化
- 防 ② 舟着場の活用による防災拠点としての利活用
- 景 ③ 観光資源としての積極的な利活用
- 景 ④ 教育資源としての積極的な利活用

## 地区全体 継続して取り組むこと

- 防 ○ 確実な避難のため橋梁の適切な維持管理および予防保全を図る
- 防 ○ 舟運の積極的かつ実効性のある利用方法を検討する
- 防 ○ 防潮堤の整備を促進する
- 環 ○ 公園・緑地の保全、適正な維持管理のために関係機関と積極的に協議を進める



## 3 八潮地区

東海道貨物支線の貨客併用化等、都心～八潮～羽田空港を結ぶ鉄道ネットワークの構築について関係機関との協議を進めるとともに、構築時のまちづくりや土地利用のあり方について検討を進める

- 基 ① 東海道貨物支線貨客併用化等、都心～八潮～羽田空港を結ぶ鉄道ネットワークの構築検討
- 土 ② 鉄道ネットワークの構築に伴う鉄道用地の土地利用のあり方や、地区全体でのまちづくりについて検討
- 環 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

臨海副都心と品川新拠点をつなぐ結節点として捉え、国や東京都等との連携を強化しつつ、利活用方法を検討する

- 水 土 ① 区としての東八潮地域の有効な利活用方策についての検討

- 土 …土地利用と開発誘導
- 防 …防災まちづくり
- 基 …都市基盤
- 水 …水とみどり
- 景 …都市景観
- 環 …環境まちづくり
- 住 …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。

# 1 八潮団地

**居住者の高齢化に対応した住宅施設の改修や生活支援機能等の導入を促進し、  
良好な住環境を維持・保全するとともに、将来的な団地再生の検討を進める**

## ① 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

◆公有地や空き室を活用し、日常の買い物等ができる施設や福祉施設等生活支援機能の導入・集積を図る。また、これらの持続的な運営が行われるような仕組みを検討する。

## ② 八潮団地の特徴を活かした福祉・介護事業の効率的な事業展開の検討

◆八潮団地は、高齢者の割合が高く一定範囲内に集中していること、空き室の有効利用の必要性が今後高まると予測されること、品川総合福祉センターといった大規模な法人が存在すること、といった特徴がある。そのため、現在インターネット上で事業者が確認できる要介護者の情報の充実や、事業者同士で施設を共同で使用するための仕組み等、福祉・介護事業者がより効率的な運営を行うためのスキームを検討するためのモデル地区として考え、関係機関と協力し検討を行う。



八潮区民まつりの様子



八潮南特別養護老人ホーム落成式の様子

## ③ 団地内のバリアフリー化の促進

◆団地内の住宅施設や歩道・通路等の段差解消等を促進する。

## ④ 団地内外の住み替えの促進

◆団地内外の住み替えを促進し、居住者のニーズに合った住まい方の支援や、地域外からの新たな居住者の定住を促進する。



住み替え相談センターの様子

## ⑤ 次世代の良好な住環境の形成に向けた団地再生の検討

◆団地の老朽化の進行を踏まえ、将来的な住宅施設の長寿命化や集約建替え、それに伴う余剰地の活用等、将来的な団地再生について、区民や関係機関との検討・協議を行う。検討にあたっては、建替え時の環境に配慮した省エネルギー施設の導入等による低炭素型都市のモデル地区としての再生についても検討する。

## 2 臨海部

### 東京港の中心的な港湾機能を今後も支えるとともに、 観光資源や教育資源として区民のための利活用を図る

#### ① 外貿コンテナふ頭としての港湾機能の維持・強化

- ◆ 東京港の中心的な外貿コンテナふ頭としての機能を維持するとともに、後背地と一体となったより効率的な国際物流機能の強化について、国や都等関係機関と協議を進める。

#### ② 船着場の活用による防災拠点としての利活用

- ◆ 災害時における陸上輸送網を補完する水上輸送基地として、東京都と連携しながら舟運の活用を図る。

#### ③ 観光資源としての積極的な利活用

- ◆ コンテナターミナルを海上から眺めることや、コンテナターミナル内部の見学をするなど、観光資源としての利活用を進める。

#### ④ 教育資源としての積極的な利活用

- ◆ 暮らしを支えるふ頭の様子を見学するなど、コンテナターミナルを教育資源として捉え、小中学校の社会科見学の機会を増やすなど、関係機関と実施に向けて協議を進める。



コンテナふ頭の様子

出典：東京都港湾局「PORT OF TOKYO 2011」



小学校のコンテナターミナルの見学の様子

(写真提供：日本郵船株式会社)

## 3 八潮地区

### 東海道貨物支線の貨客併用化等、都心～八潮～羽田空港を結ぶ 鉄道ネットワークの構築について関係機関との協議を進めるとともに、 構築時のまちづくりや土地利用のあり方について検討を進める

#### ① 東海道貨物支線貨客併用化等、都心～八潮～羽田空港を結ぶ鉄道ネットワークの構築検討

- ◆ 東海道貨物支線貨客併用化協議会との連携を強化するとともに、周辺をはしる他の鉄道事業者等と、地区を取巻く鉄道ネットワーク等のあり方を検討する。

#### ② 鉄道ネットワークの構築に伴う鉄道用地の土地利用のあり方や、地区全体でのまちづくりについて検討

- ◆ 地区内の区民の高齢化や人口減少、団地の老朽化への対応も視野に入れ、地域の区民の交通利便性の向上や、鉄道ネットワーク構築時の大規模な土地利用転換等についても検討し、関係機関との協議・調整を行う。



- ◆ 検討にあたっては、羽田空港や都心に近く、大規模団地と広域的な港湾・物流機能等が隣接する立地を活かし、次世代の東京を牽引する国際的な業務・物流・環境・交流機能等の複合拠点としての形成を目指す。

### 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

- ◆ 大規模な公園や低未利用地、建築物の屋上等を利用した風力発電や太陽光発電等の再生可能エネルギーの導入を促進するとともに、発電所や清掃工場等の供給処理施設等の存在を活かし、地域冷暖房等の地区内での面的エネルギーシステムの効果的な拡充を促進する。

## 4 東八潮

### 臨海副都心と品川新拠点をつなぐ結節点として捉え、 国や東京都等との連携を強化しつつ、利活用方法を検討する

#### ① 区としての東八潮地域の有効な利活用方策についての検討

- ◆ 「アジアヘッドクォーター特区」の位置付けを踏まえつつ、船の科学館と品川浦・天王州を結ぶ舟運等、区としての東八潮地域の有効な利活用方策について検討し、国や東京都等との協議・調整を行う。

## 地区全体 継続して取組むこと

- 確実な避難のため橋梁の適切な維持管理および予防保全を図る
- 舟運の積極的かつ実効性のある利用方法を検討する
- 防潮堤の整備を促進する
- 公園・緑地の保全、適正な維持管理のために関係機関と積極的に協議を進める

凡 例		
	東京都港湾局所管	防潮堤 (整備済) (耐震対策完了)
		防潮堤 (未整備)
	東京都港湾局所管	排水機場 (整備済) 及び水門 (耐震対策未完了)
		内部護岸 (整備済) (未整備・耐震対策未完了)
	他国局所管	防潮堤 他事業 (整備済)
		内部護岸 (未完了)
	他国局所管	建設局所管堤防、水門、排水機場



資料：東京都港湾局「東京港の防災事業」より作成