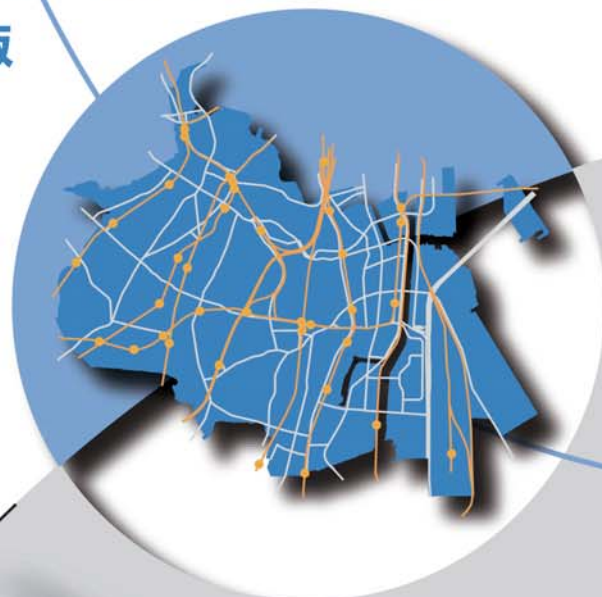


品川区まちづくりマスタープラン

—輝く笑顔 住み続けたいまち しながわ—

概要版



品川区まちづくりマスタープランの策定にあたって

「品川区まちづくりマスタープラン」は、都市の健全な発展と秩序ある整備を進めるため、区が都市計画法に基づき定めるまちづくりの指針となるものです。

区では、これまで平成 13 年に策定した「市街地整備基本方針」および「第三次住宅マスタープラン」に基づき、計画的にまちづくりを進めてきており、これまでりんかい線の開通や東急目黒線の立体化、大崎駅周辺地区や天王洲地区等における拠点の形成、区民住宅の整備等、着実にまちづくりが進展してまいりました。

この度、まちづくりの成果と併せ、東日本大震災の教訓を踏まえるとともに社会の変化を勘案し、基本構想に掲げる将来都市像である「輝く笑顔 住み続けたいまち しながわ」を実現するため、新たに「品川区まちづくりマスタープラン」を策定いたしました。

策定にあたっては、学識経験者や各団体の代表、公募区民の方々の参加を得て策定委員会を設置し、幅広い視点から活発な議論をしていただきました。この場を借りて審議にご協力をいただいた策定委員の方々をはじめ、区民アンケート、区政モニター集会、まちづくり講演会やパブリックコメント等を通して、様々な角度から貴重なご意見をいただいた皆さまに厚くお礼を申し上げます次第です。

区としては、策定した本計画を区民、事業者の皆さまと共有し、それぞれの役割の中で、協働してまちづくりを進めていくことが重要と考えております。

本計画では、皆さまに関心をもっていただけるよう、品川区における市街地形成のあゆみを遡って見つめなおすなど、まとめ方に工夫をこらしており、計画に示すまちづくり方針を基礎として、目指すべき将来都市像の実現を図ってまいりますので、ご理解とご協力を賜りますようお願いいたします。

平成 25 年 2 月



品川区長 **濱野 健**

目次

第1章 品川区まちづくりマスタープランの目的と位置付け

第2章 品川区の概況と課題

第3章 まちづくりの目標と将来都市構造

第4章 分野別整備方針

第5章 地区別整備方針

第6章 計画の実現に向けて

第1章 品川区まちづくりマスタープランの目的と位置付け

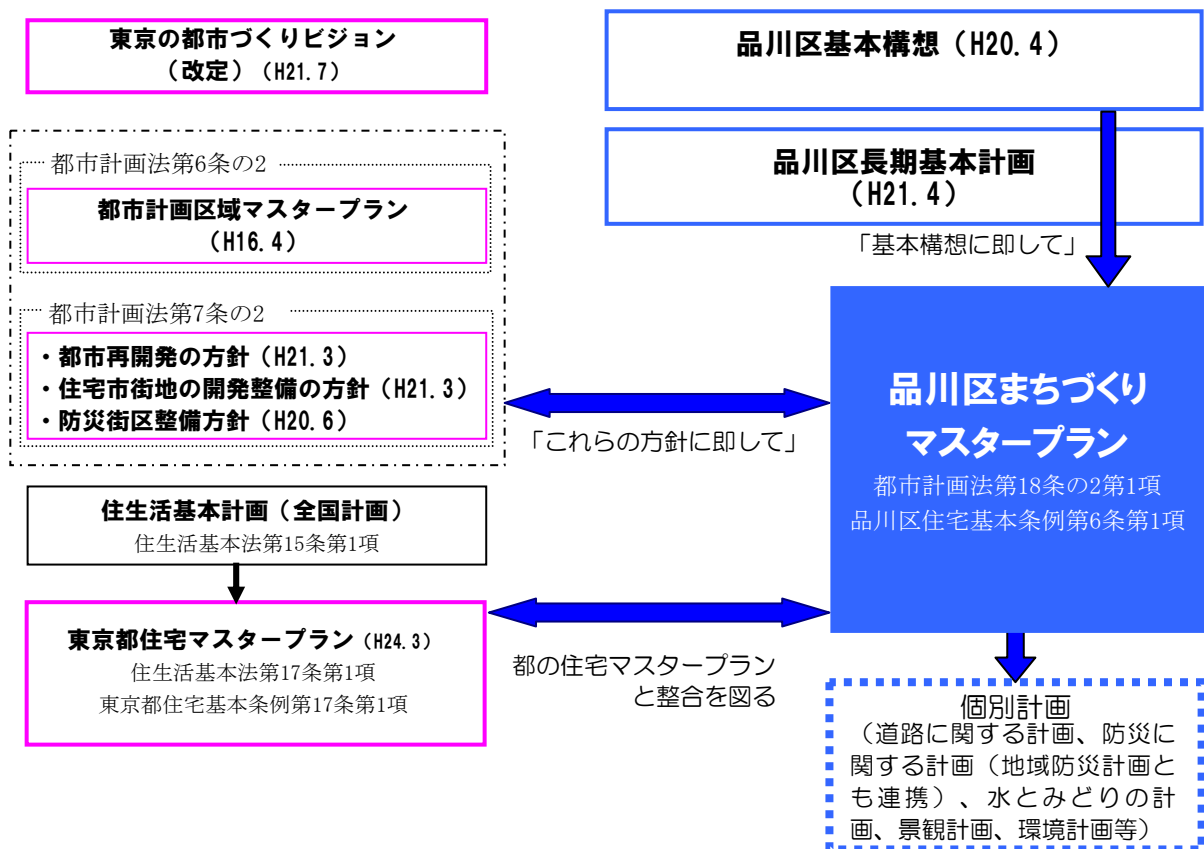
◆策定の背景・目的

これまで区では、平成13年（2001年）に策定した「市街地整備基本方針」および「第三次住宅マスタープラン」により計画的にまちづくりを進めてきた。その後、少子化・高齢化、地球環境問題の深刻化等といった社会経済状況の変化が進むとともに、東日本大震災を契機としたより強力な防災まちづくりの推進ならびに新たな防災上の課題に取り組むことへの必要が出てきた。そこで、行政と区民が地域の将来像や整備方針を共有しながら、品川区基本構想で掲げる「輝く笑顔 住み続けたいまち しながわ」をまちづくりの面から実現していくための基本方針を明らかにした「品川区まちづくりマスタープラン」を策定する。

◆計画の位置付け

品川区まちづくりマスタープランは、平成13年（2001年）の「市街地整備基本方針」および「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、策定するものである。

本計画は、「品川区基本構想」を上位計画とする区のまちづくりの基本計画であり、都市計画法第18条の2「市町村の都市計画に関する基本的な方針」に該当し、区の都市計画の基本的な方針を示すものである。さらに、第4章の「住まいと住生活の基本方針」は、品川区住宅基本条例第6条第1項に基づく「住宅政策に関する基本計画」にも該当し、住生活基本法に基づく住生活基本計画（都道府県計画）である「東京都住宅マスタープラン」を踏まえ、住生活に関する基本方針を示すものである。



品川区まちづくりマスタープランの位置付け

◆目標年次

品川区まちづくりマスタープランの目標年次は、基準年次2013年度（平成25年度）から概ね20年後の2032年度（平成44年度）とする。また、社会情勢の変化を注視しながら、概ね10年後に全体の見直しを実施する。なお、「4.7 住まいと住生活の基本方針」については、東京都住宅マスタープランとの整合を図る観点から概ね5年後に計画の進捗等を確認するものとする。

第2章 品川区の概況と課題

◆市街地形成のあゆみ

◆特徴的な大名下屋敷跡の土地利用

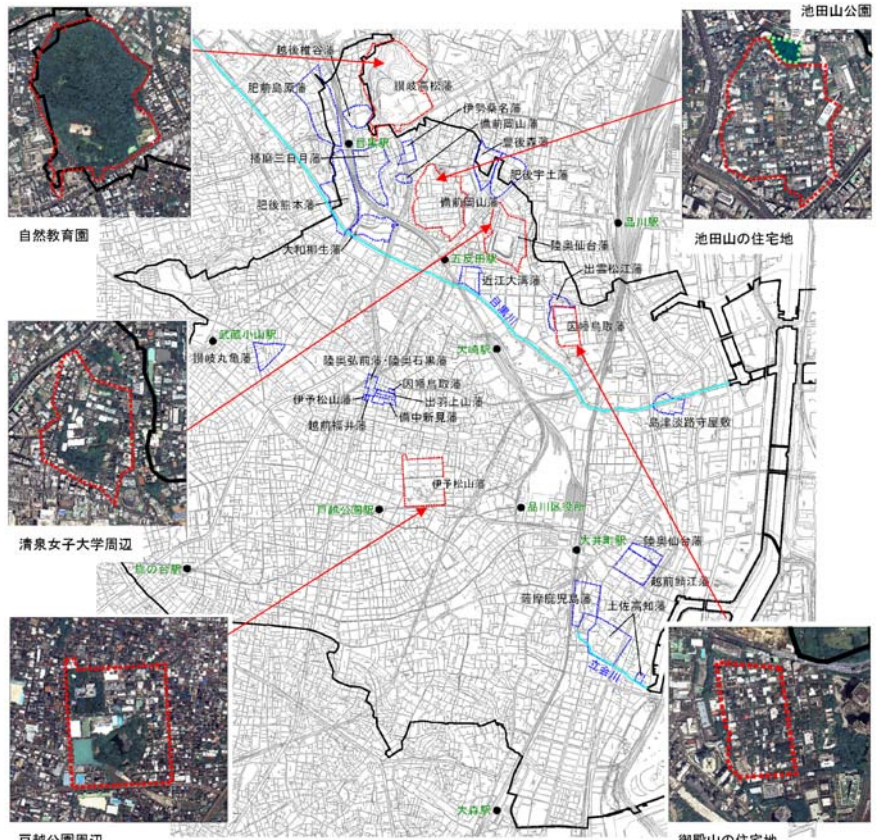
江戸時代（安政 3 年（1856 年）頃）、区内には 27 の大名屋敷が設けられていた。これは、現在の土地利用にも影響を与えており、区の市街地形成における特徴のひとつとなっている。



ねむの木庭



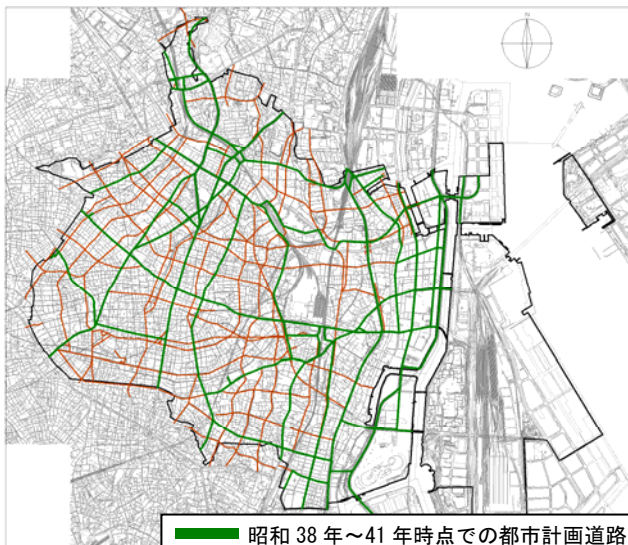
清泉女子大学



安政 3 年（1856 年）頃の名古屋敷

◆都市計画道路の変遷

首都東京の都市計画道路は、明治 21 年から、順次決定・変更されてきた。関東大震災、第二次世界大戦からの復興にあたり、多くの都市計画道路が計画されたが、戦後の経済難や高速道路計画の樹立等により、多くの都市計画道路が廃止された。区内では、東西方向の路線が多く廃止され、現在の木造住宅密集地域の未解消の一因となっている。



■ 昭和 38 年～41 年時点での都市計画道路
■ 昭和 38 年～41 年で廃止された都市計画道路

昭和 38 年から 41 年の見直しによる都市計画道路

資料：東京都市計画街路網図（昭和 42 年）
品川区内部資料より作成



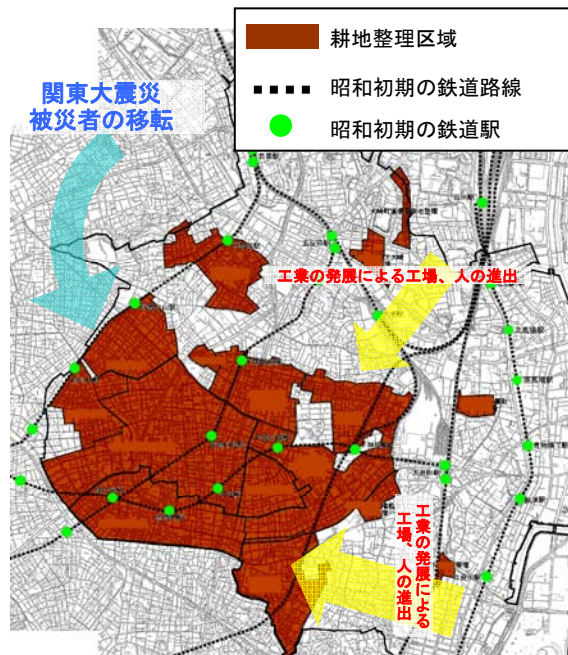
■ 現在の都市計画道路
■ 昭和 38 年～41 年の都市計画道路

現在の都市計画道路

資料：東京都市計画街路網図（昭和 42 年）
品川区都市計画図（平成 25 年 1 月作成）より作成

◆耕地整理の概要

区内の南西部では、大正から昭和初期にかけて、農地としての利用を促進するため、耕地整理が行われた。工業の発展に伴い、目黒川沿いや鉄道沿線に広がっていた工場等が耕地整理を行った土地へ移り始めるとともに、関東大震災の被災者が、大量に耕地整理を行った土地へ移転し、人口が大きく増加した。



資料：品川区耕地整理図より作成

◆土地区画整理の概要

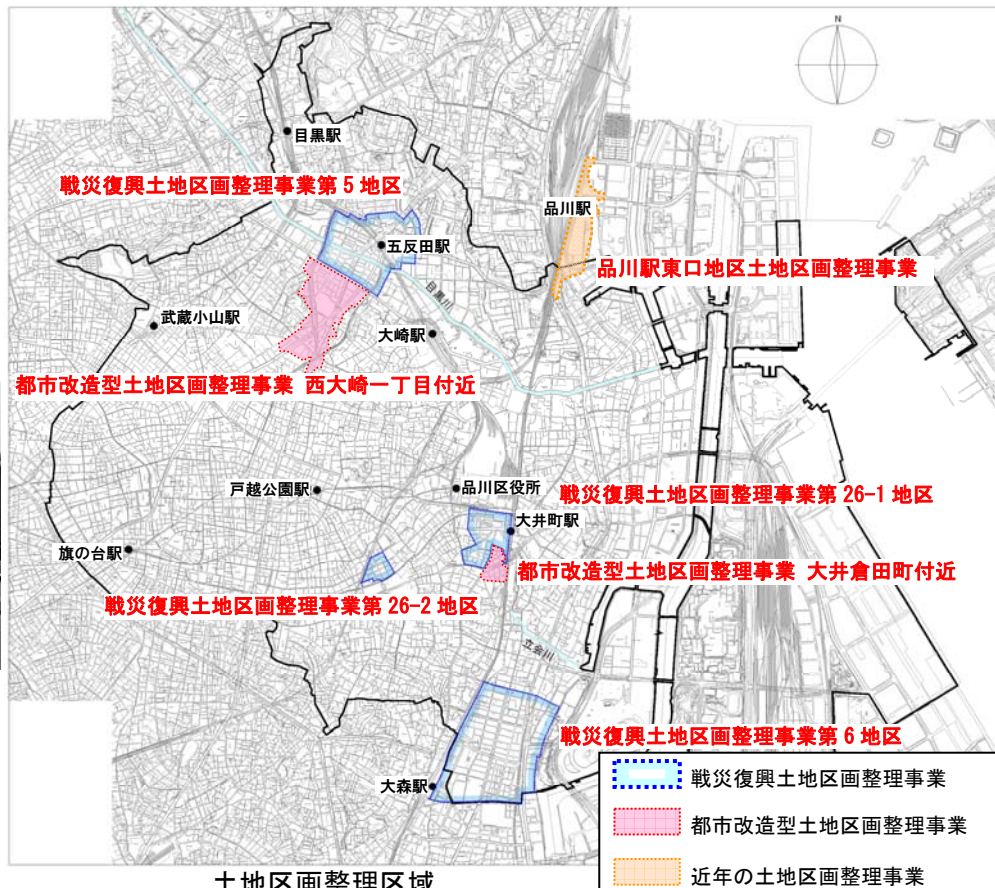
区内では、戦災復興の土地区画整理事業が五反田駅、大井町駅、二葉町二丁目（現・二葉二丁目）周辺および大森駅周辺の4箇所で、都市改造型土地区画整理事業が西大崎一丁目および大井倉田町付近の2箇所で実施され、一定の基盤が整備されてきたが、現在の土地利用や交通ニーズ等に対して規模が小さく、市街地の更新時に土地の有効利用が図りにくい街区もあるなどの課題がある。



土地区画整理事業により生れた大井町駅の駅前広場（昭和44年）



幅員40mで整備された放射1号線（昭和41年）



◆鉄道の歴史

明治 37 年（1904 年）に、現在の京急線が開通し、京浜工業地帯の発展に寄与した。その後、現在の東急目黒線や東急大井町線、東急池上線がそれぞれ開通した。これらの私鉄は、関東大震災後の荏原地区の住宅地化を促進する重要な役割を果たした。また、都心部への通勤利便性が飛躍的に増大した。

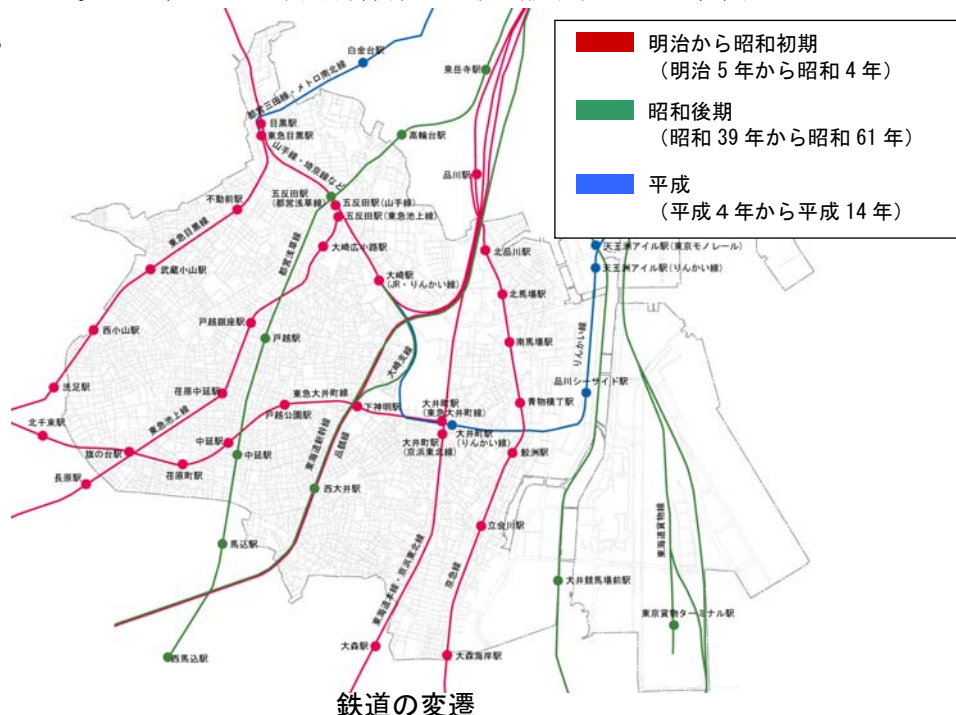
近年では、平成 12 年（2000 年）の東急目黒線、都営三田線、東京メトロ南北線の相互乗り入れ、平成 14 年（2002 年）のりんかい線の全線開通、湘南新宿ラインの運転、平成 15 年（2003 年）の東海道新幹線品川駅開業等、より一層利便性が向上している。また、リニア中央新幹線品川駅（仮称）により、国内外へのアクセスが高まることが期待できる。



武蔵小山駅（昭和 31 年）



大井町駅（昭和 3 年）



◆近年の市街地整備

大崎駅周辺は、昭和 57 年（1982 年）に東京の副都心のひとつとして位置付けられたのち、平成 14 年（2002 年）の都市再生特別措置法制定とともに都市再生緊急整備地域に指定され、東京のものづくり産業をリードする拠点として発展し続けている。

臨海部では、昭和 56 年（1981 年）から、一団地の住宅施設として八潮団地が建設されたが、平成 21 年（2009 年）に地区計画を見直し、地区のニーズに沿ったまちづくりを実施してきた。

防災まちづくりについては、木造住宅密集地域を対象とした各種事業を推進し、建築物の耐震化、不燃化および防災広場の整備等、地域の防災性向上を図った。

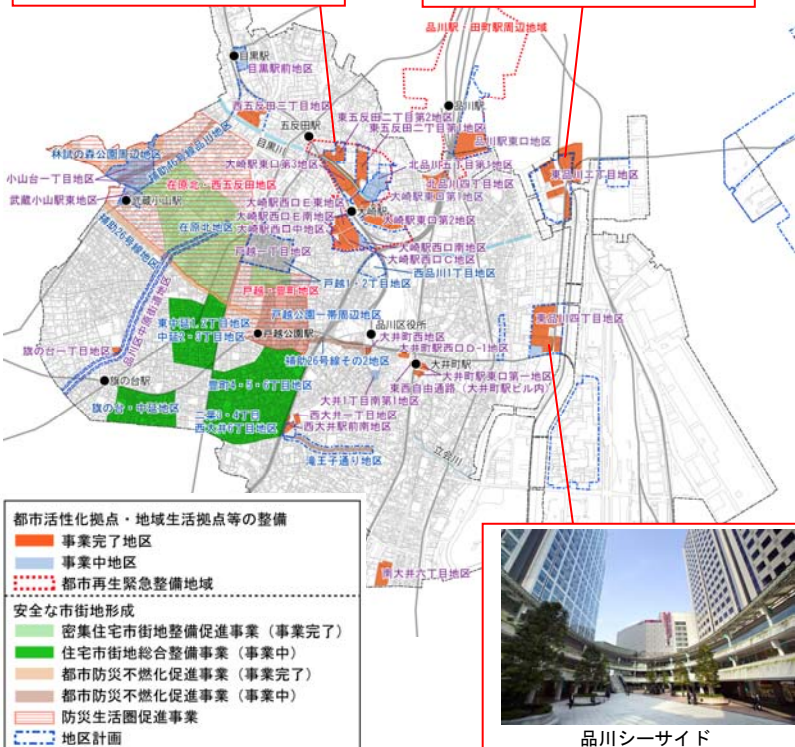
また、中堅ファミリー層の定住化を目的に、ファミリーユ下神明等の区民住宅を整備するとともに、平成 24 年（2012 年）には、大井林町高齢者住宅を建設し、高齢者が安心して住み続けられる環境整備が進展した。



大崎駅周辺



天王洲アイル



近年の市街地整備状況

◆まちづくりの課題

○土地利用と開発誘導

1. 広域活性化拠点等における開発等の適切な誘導
2. 木密地域の改善
3. 良好な住環境の保全
4. 区民生活を支える身近な拠点市街地の整備
5. 次世代に継承する魅力ある都市景観の保全・創出
6. 開発等の機会を捉えた地域貢献に資する整備の誘導

○防災まちづくり

1. 木密地域における防災性の向上
2. 安全な避難・円滑な救援等の確実な実施
3. 帰宅困難者等都心部特有の課題への対応
4. 浸水被害等に対する被害最小化への取組み
5. 震災復興に対する備え

○都市基盤

1. 生活道路への通過交通の流入等の解消と生活道路の整備
2. 公共交通の利便性向上
3. 高齢化等への対応
4. 狭あいな道路の解消
5. 老朽化した橋梁への対応
6. 各拠点での開発動向への対応

○水とみどり

1. 都市の環境や安全等の基盤となる水とみどりの保全・創出
2. 区民が身近に親しめる水辺空間の形成
3. 品川らしいみどりと伝統、都市空間が融合した特徴的なまちづくり
4. 多様な主体による水とみどりの育成

○都市景観

1. 地域特性を活かした景観政策の展開
2. 歴史や伝統・文化への配慮
3. 自然を感じることができる景観形成
4. 地域の特徴を活かした景観形成
5. 新たなまちづくりとの連携

○環境まちづくり

1. エネルギー利用における効率化・グリーン化による低炭素型の都市づくり
2. 交通における環境負荷の軽減
3. ヒートアイランド現象の抑制
4. 住宅づくりや住まい方における環境負荷の軽減

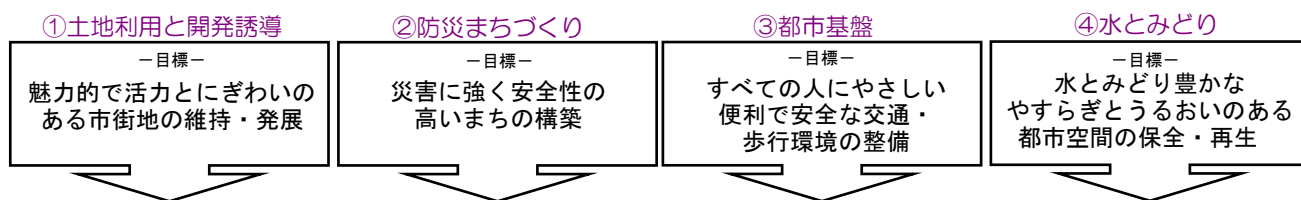
○住まいと住生活

1. 既存の住宅ストックの維持・改善・活用
2. 高齢者や障害者向けの住宅の確保とバリアフリー化
3. 子育て世帯向けの居住支援
4. 住宅に困窮する世帯への対応
5. 木密地域における住環境の改善

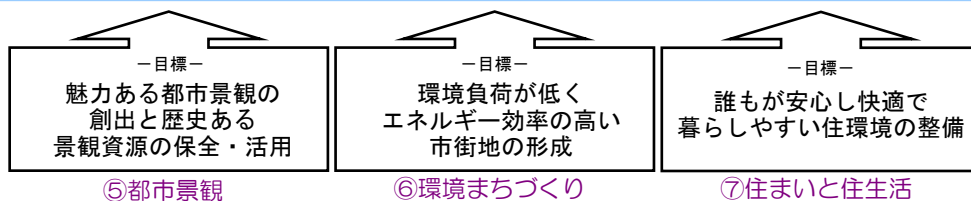
第3章 まちづくりの目標と将来都市構造

◆まちづくりの目標

計画の目的である品川区基本構想に掲げる将来像「輝く笑顔 住み続けたいまち しながわ」の実現を目指し、以下の8つのまちづくりの目標を定める。



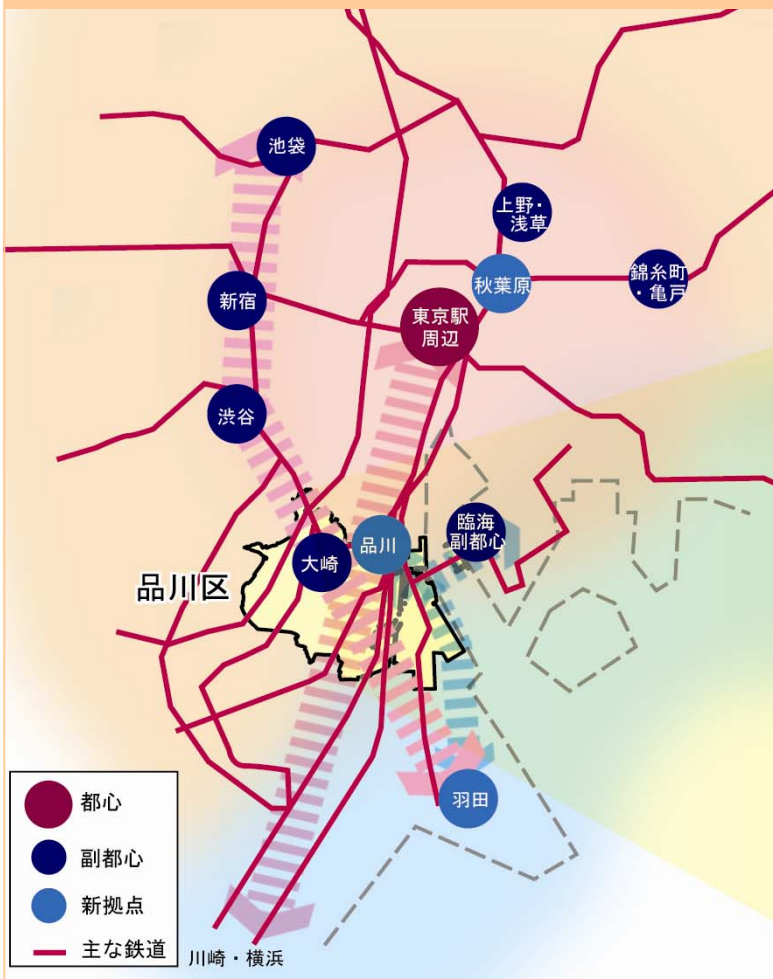
区基本構想の将来像 **「輝く笑顔 住み続けたいまち しながわ」** の実現



⑧計画の実現に向けて

自主・自立・協働のまちづくりの推進

広域都市構造（東京都 都心・副都心・新拠点）



めざすべき将来都市構造



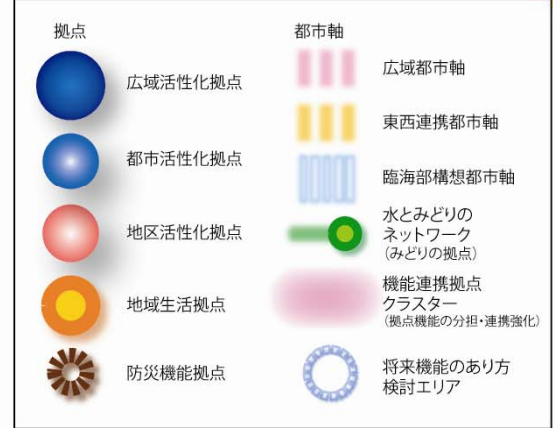
副都心方面
(渋谷・新宿・池袋)

拠点 都市空間の機能および質の向上・連携を目指し、
機能が集積する区の活発な都市活動を担う地域

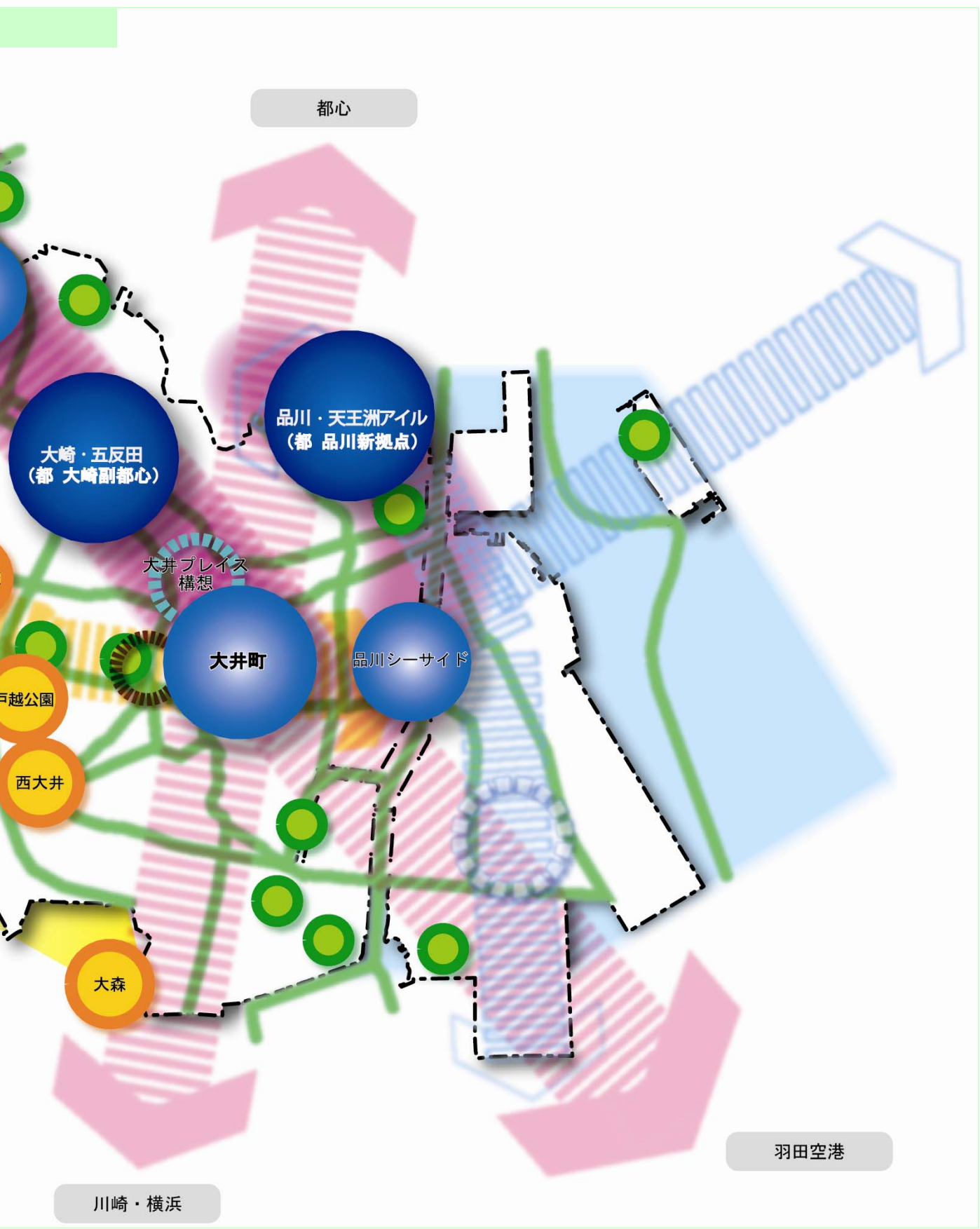
- 広域活性化拠点：区の業務中心核であるとともに、都の副都心、新拠点を担う核として形成
- 都市活性化拠点：区の商業、居住、文化の中心核として形成
- 地区活性化拠点：区西部の生活活動を支える広域中心核として形成
- 地域生活拠点：より身近な生活圏を支える拠点として形成
- 防災機能拠点：災害時の防災核拠点である区役所を本計画の都市構造にも明確に位置付ける

都市軸 「拠点」とその機能を有機的に結ぶ道路・鉄道・公園等の都市基盤

- 広域都市軸：都心から品川、大井町を通り川崎、横浜へ伸びる軸線
都の副都心である池袋、新宿、渋谷から区拠点である目黒、五反田、大崎、大井町をつなぎ羽田空港へ伸びる軸線
- 東西連携都市軸：区東西の活発な交流を支えるとともに、沿道の耐震化、不燃化や延焼遮断帯の形成等、防災性の向上にも寄与する軸線
- 臨海部構想都市軸：将来臨海部の機能のあり方検討とともに臨海副都心、区、羽田を結ぶ将来検討を進めていくべき軸線



べき将来都市構造～



都心

羽田空港

川崎・横浜

大崎・五反田
(都 大崎副都心)

品川・天王洲アイランド
(都 品川新拠点)

大井プレイス
構想

大井町

品川シーサイド

戸越公園

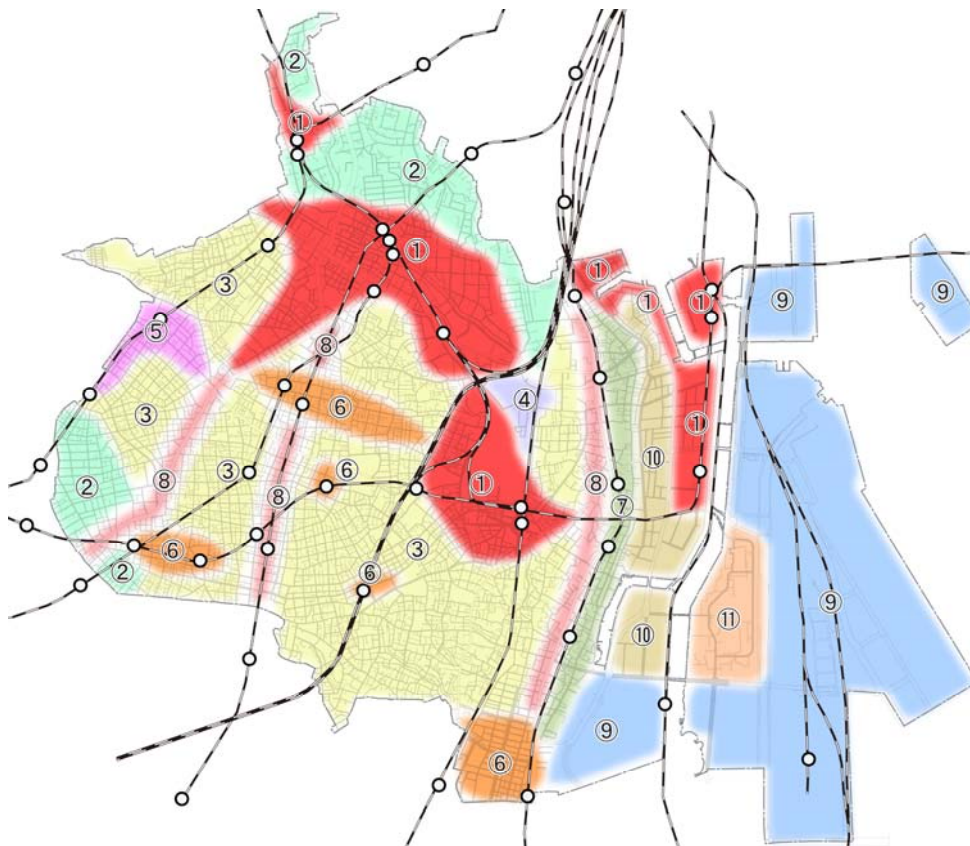
西大井

大森

第4章 分野別整備方針

1. 土地利用と開発誘導の基本方針

将来の土地利用は、以下のゾーンごとに示す土地利用の方針に基づき、市街地形成の過程や地域の基本的な特性を踏まえて、良好な住環境と地域活力の維持・向上に向けた土地利用を誘導していく。



土地利用の基本的な考え方

① 広域・都市活性化拠点ゾーン 高次の複合都市機能を備えた都市として市街地形成を推進するとともに、商業や業務機能に加えて、高度利用を前提とした住機能の整備。
② ゆとりある戸建て住宅ゾーン 良好な住環境を維持しつつ、ゆとりある戸建て住宅や中低層集合住宅等の立地する緑豊かな住宅地として保全・育成
③ 密集市街地改善ゾーン 木密地域の耐震化・不燃化を強力に進めるとともに、都市計画道路等の整備を計画的に進め、安全な市街地を形成
④ 都市型工業ゾーン 立地の優位性を活かした工場機能の集積・誘導・更新
⑤ 地区活性化拠点ゾーン 区の西の玄関口を支える身近な商業地域と、住宅機能の整備等による地域コミュニティの核の形成
⑥ 地域生活拠点ゾーン 安心して住み続けるための拠点機能として、子育て支援、高齢者支援等、生活関連施設の立地を促進
⑦ 東海道歴史街並み誘導ゾーン 旧東海道および品川宿等の歴史の街並み景観の創出・誘導・保全
⑧ 主要幹線道路沿道ゾーン 沿道建物の耐震化・不燃化を促進しつつ、沿道の高度利用を促進し都市型の多様な住宅を供給
⑨ 臨海部有効活用ゾーン 緑地・オープンスペースの維持・保全とともに、直接海に接することができる環境要素を活かした水辺空間の形成
⑩ 産業・居住環境調和ゾーン 土地利用転換の機会を捉えた産業と居住環境の調和した土地利用の誘導
⑪ 八潮団地ゾーン 良好な住環境を維持するとともに、急速な高齢化や住宅需要の変化に対応した居住機能の再生・更新

2. 防災まちづくりの整備方針

木密地域の防災性向上

- 新たな制度を活用した強力な木密地域の解消
 - ・ 不燃化特区制度の活用
 - ・ 放射2号線、補助29号線、補助28号線の整備推進
- 都市計画道路沿道の防災まちづくりの推進と街並み形成
- 木密地域の耐震化・不燃化の促進
 - ・ 継続的な耐震化・不燃化
 - ・ 各種施策の周知と啓発・助成制度の充実
- 防災広場等の適正配置と機能の充実
- 細街路等の拡幅整備の推進
- ブロック塀等の除却
- 防災機能拠点の整備検討

安全で安心な避難のできるまちづくり

- 広域避難場所周辺や避難道路沿道の不燃化促進
 - ・ 広域避難場所の避難計画人口の拡大（戸越公園一帯）
 - ・ 避難道路沿道建築物の不燃化促進
- 特定緊急輸送道路および橋梁の機能確保
- 舟運の活用
- 避難所へのアクセス道路の確保
 - ・ 避難所周辺の道路空間確保検討
 - ・ 避難所機能の充実・物資の適正な分散備蓄
- 災害時の水の確保検討
- 再開発等の機会を捉えた防災機能の導入



整備された補助163号線（上図）と補助46号線（下図）

就業者・来街者等への適切な対応

- 帰宅困難者への対応検討
- 徒歩帰宅者への対応検討

風水害等に対する備え

- 浸水被害の防止・軽減に向けた対策の推進
- 高潮・津波対策の促進
- 液状化対策の促進

協働による復興まちづくり

- 区民・事業者等との復興後のイメージ共有の検討
- 復興の進め方に関するマニュアルの活用
- 職員の継続的な復興に対する訓練



東日本大震災当日の JR 大井町駅

3. 都市基盤の整備方針

道路の体系的整備

- 道路の機能別段階構成を意識した整備
- 優先的に整備すべき幹線道路の整備促進
 - ・ 都市計画道路の整備促進
 - ・ 放射 2 号線、補助 29 号線、補助 28 号線の整備推進
 - ・ 第三次優先整備路線の早期完成
 - ・ 補助 31 号線、補助 205 号線、国道 357 号の整備促進
- 主要な生活道路整備方針の検討・策定

利便性の高い公共交通網の整備

- 鉄道ネットワークの拡充の促進
- 踏切解消に向けた検討
- 利便性の高いバス網の形成促進
- 公共交通施設のバリアフリー化の促進
- 公共交通ネットワークの強化検討

安全な歩行空間の整備

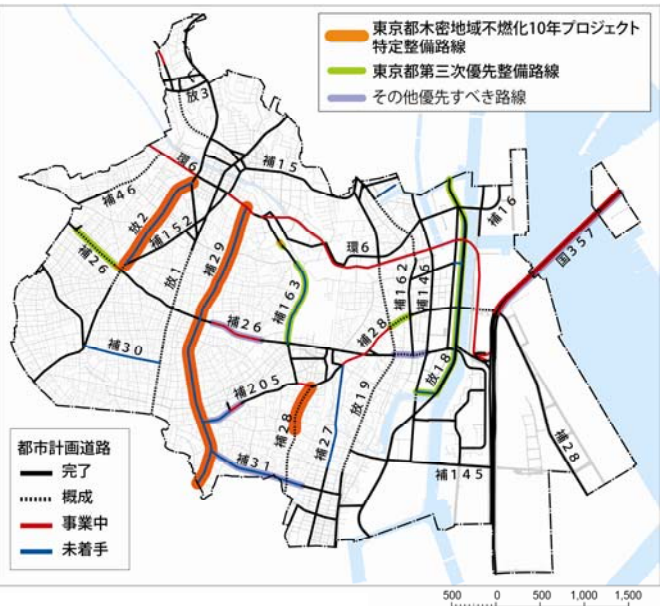
- 安心して通行できる歩行空間の整備
- 歩道等のバリアフリー化の促進
- 自転車等駐車場の整備促進

細街路の拡幅整備

- 細街路拡幅整備事業の推進・拡充
- 地区計画等の活用による道路空間の確保および維持
- 私道整備の促進

橋梁の改修・長寿命化

開発の機会を捉えた基盤整備



優先的に整備すべき幹線道路等



可動式ホーム柵の整備が完了した東急大井町駅
(東京急行電鉄株式会社提供)



ホームの内外を視覚障害者に知らせる内方線



道路バリアフリー事業の事例



勝島と八潮を結ぶ人道橋のかもめ橋

4. 水とみどりの整備方針

うるおいとやすらぎのある都市空間の形成

- 水とみどりのネットワークの形成
- 厚みと広がりのある豊かなみどりの創出
- 都市空間への緑化の推進
- 水とみどりに親しめる親水空間の整備
 - ・目黒川、立会川の水質改善事業の推進
 - ・運河ルネサンスと連携したまちづくりの促進
 - ・勝島運河の利活用構想の検討
- 身近な公園・緑地の整備・改修

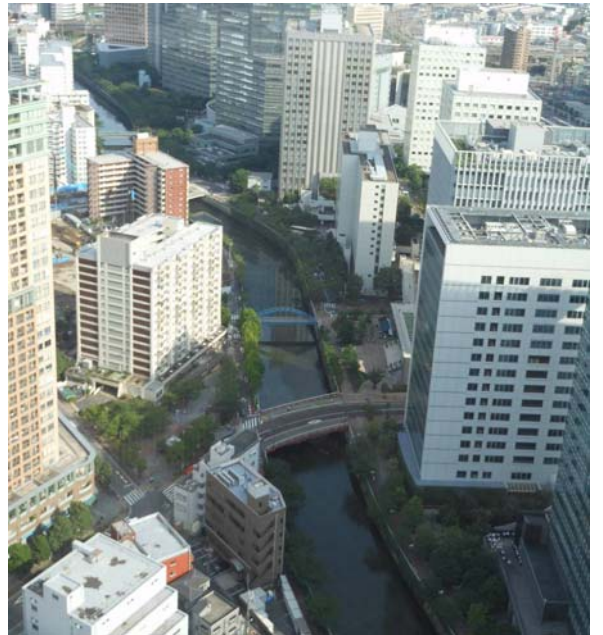
防災性の向上に資する都市緑化

- 公園・緑地における防災機能の向上
- 街路樹等の持つ防災・減災機能の活用

品川らしさを備えた多様なみどりの活用

- 歴史・文化を伝える資源の保全・活用
- 品川を特徴づける景観づくり
- 特色ある公園づくり
 - ・国文学資料館跡地の整備
 - ・しながわ区民公園の再整備
 - ・しながわ中央公園に隣接する都市計画公園の整備
 - ・五反田ふれあい水辺広場の利活用促進

区民と行政が一丸となった水とみどりの育成



開発とともに空地とみどりが連続的に広がる目黒川沿岸部



しながわ区民公園



ボランティア活動の様子

5. 都市景観の整備方針

歴史あるまちの景観の再生と活用

- 旧東海道品川宿地区での街並み修景事業の継続
- 戸越公園周辺での歴史・文化的な景観形成の促進
- 歴史・文化を伝える街並み形成

やすらぎを感じる水辺・みどり環境の保全と整備

- 沿道緑化および公共施設・民有地の緑化の連携
- 幹線道路での街路樹によるみどりの創出
- 水辺を活かした街並み形成

生活に密着した住宅地景観の保全と誘導

- 良好な住宅地景観の保全と育成
 - ・良好な住環境の保全促進
 - ・密集市街地でのみどりの創出
 - ・住宅への土地利用転換が進む地区でのうるおいのある景観形成
 - ・工業地での周辺住宅地との調和に配慮した景観形成
- 景観「重点地区」の追加・拡大
- 地域特性に応じたルールづくりによる住環境の維持・創出

活力に満ちた賑わいや調和の取れた景観の創出

- 商店街等の賑わいとまちの美観に配慮した景観の形成
- 幹線道路沿道での調和の取れたうるおいのある快適な景観の形成
- 景観資源を活かした魅力ある景観の形成

新たなまちの景観の整備と誘導



旧東海道の街並み



しながわ花海道



目黒川イルミネーション

6. 環境まちづくりの基本方針

低炭素型都市の構築

- 開発等の機会を捉えた最先端の省エネルギー技術の導入
- まちづくりにおけるエネルギーの面的利用の促進
- 公共施設や個別建築物における省エネルギー対策の推進

環境負荷の少ない交通システムの整備

- 都市計画道路の整備促進
- 電気自動車等の利用およびカーシェアリングの導入促進
- 公共交通網の利用の促進

ヒートアイランド現象の抑制

- 水とみどりのネットワークの形成
- 「風の道」の確保および親水空間の創出
- 保水性・遮熱性舗装の整備
- 都市空間への緑化の推進

環境配慮型の住まいと住まい方の促進

- 住まいの省エネルギー化の促進
- 省エネルギー設備・新エネルギー設備の導入支援
- 高耐久・高品質・長寿命な住宅ストックの充実
- 環境に配慮した住まい方の促進



地域冷暖房が導入された八潮団地



太陽光パネル（品川区資源化センター）

7. 住まいと住生活の基本方針

既存住宅の住みやすさの維持・改善と有効活用

- リフォームの促進
- 分譲マンションの適正な維持管理と建替え支援
- 公的住宅の維持管理
- 空き家の有効活用の促進
- 健全な流通市場の育成
- 高耐久・高品質・長寿命な住宅ストックの充実

高齢者や障害者が住みやすいまちづくりの促進

- バリアフリー化の促進
- 福祉・介護施策と住宅施策の連携促進

子育て世帯の定住化に向けた支援

- 子育て世帯への住宅取得に係わる支援
- 子育て世帯の居住に適した民間住宅の供給促進
- 生活支援機能・駅の利便性を活かした住環境の整備
- 地域コミュニティの育成促進

住宅に困窮する世帯への支援

- 安心して住み続けられる住宅確保の支援
- 福祉関連施策との連携
- 空き家・空室情報の活用、住宅市場との連携検討
- 民間賃貸事業者への協力の呼びかけ

木密地域における安全性の確保

- 既存ストックの耐震化・不燃化
- 質の高い快適な住環境の整備



住み替え相談センターでの様子



手すりの設置等のバリアフリー工事事例
（東京都住宅バリアフリー推進協議会）



品川シェルター

第5章 地区別整備方針

1. 品川地区まちづくりの整備方針

まちづくりの
基本テーマ

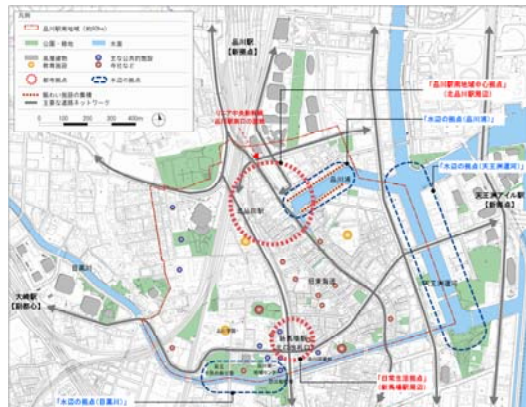
先進性と伝統の魅力が融合した
首都・東京の玄関口にふさわしい国際交流都市

まちづくり方針

1 品川駅南地域

品川駅の南の玄関口として相応しい拠点性と
賑わいを兼ね備えた市街地の形成を図る

- ① 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
- ② ハツ山踏切の解消と補助162号線、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
- ③ 「品川駅南地域まちづくりビジョン」に基づく一体的なまちづくりの展開
- ④ 環状4号線、環状6号線の整備に対応した品川地区、大崎地区の連携強化



2 東品川二・三・四丁目

「天王洲アイル」「品川シーサイド」両拠点地区の機能集積と近接性を活かし、地区間の連携を強化し、多様な機能が集積する臨海部の複合市街地の形成を図る

- ① 天王洲地区や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 土地利用転換の機会を捉えた拠点地区間の機能連携の強化
- ③ 環境に配慮したまちづくりの誘導
- ④ 子育て支援・福祉機能の導入の促進
- ⑤ 都市計画道路放射18号線の早期事業化の促進

3 旧東海道品川宿地区

品川宿として栄えた歴史性をふまえた
まちおこしを促進する

- ① 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
- ② 品川宿のもつ歴史的な価値に対する意識の共有に向けた働きかけや地区計画の導入検討
- ③ 裏手に広がる住宅地での建物の適切な更新を図るための街並み誘導型地区計画等の導入検討



品川地区には、品川駅周辺や臨海部を中心とした大きなまちづくりの動きの中で整備されてきた時代をリードする商業・業務地等の『新しさ・先進性』の魅力と、長い歴史の中で継承されてきた旧東海道品川宿のまちなみや内在する神社・仏閣、品川浦の水辺空間等の『伝統・歴史性』の魅力がある。これら新・故の魅力が共存し、互いに高めあうことにより、国籍を問わずたくさんの人々が就業、居住、来訪し、楽しい時間を過ごすことができる首都・東京の玄関口にふさわしいまちづくりを進める。



4 広町一丁目周辺地区 都市型工業地としての操業環境の維持・保全と 研究開発機能の集積を促進する

- 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 工場の操業環境維持のための地域整備計画の策定検討
- ③ 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

5 品川浦／運河沿い／運河や河川、公園をつなぐ道路 運河沿いのさらなる活用と、運河・河川・公園をつなぐ 水とみどりのネットワーク形成を促進する

- ① 品川浦における風情を活かしたまちなみ形成の促進
- ② 開発・土地利用転換にあわせた京浜運河沿いでのアメニティ空間の整備促進
- ③ 運河や河川、公園等をつなぐ道路の歩道整備

6 御殿山の閑静な住宅地（北品川四・五・六丁目） 原美術館や各国の大使館等、地域の文化性を高める施設 が立地し、屋敷町としての歴史性や風格が感じられるみど り豊かでゆとりある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・開発誘導のしくみ検討

7 臨海部 区民・事業者等との協働による災害対策を促進する

- ① 区民等による津波自主避難マップ作成の促進
- ② 大災害時の民間事業者との協力体制の構築
- ③ 災害時に舟運を活用するための施設の整備
- ④ 品川浦における内部護岸整備

※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。

2. 大崎地区まちづくりの整備方針

まちづくりの
基本テーマ

職・住・遊・学の拠点として、周辺の拠点との連携による魅力で、
多様な人々をひきつける安心・快適都市

まちづくり方針

1 大崎駅周辺地域

都の副都心にふさわしい機能強化と
先導的なまちづくり活動を展開する

- ①ポテンシャルを活かしたさらなる開発事業の促進
- ②開発事業にあわせた都市基盤の整備（大崎駅および周辺の道路・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誘導のあり方の検討
- ④息の長い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低炭素都市づくりを先導する取組みの推進

2 目黒駅前地区・西五反田三丁目地区

都市活性化拠点として、相互に連携した
商業・業務・居住機能の導入を誘導する

- ①目黒駅前地区市街地再開発事業の計画的な実施
- ②西五反田三丁目地区における道路空間の確保等と一体となった土地の有効利用の促進

3 西品川一丁目周辺地区

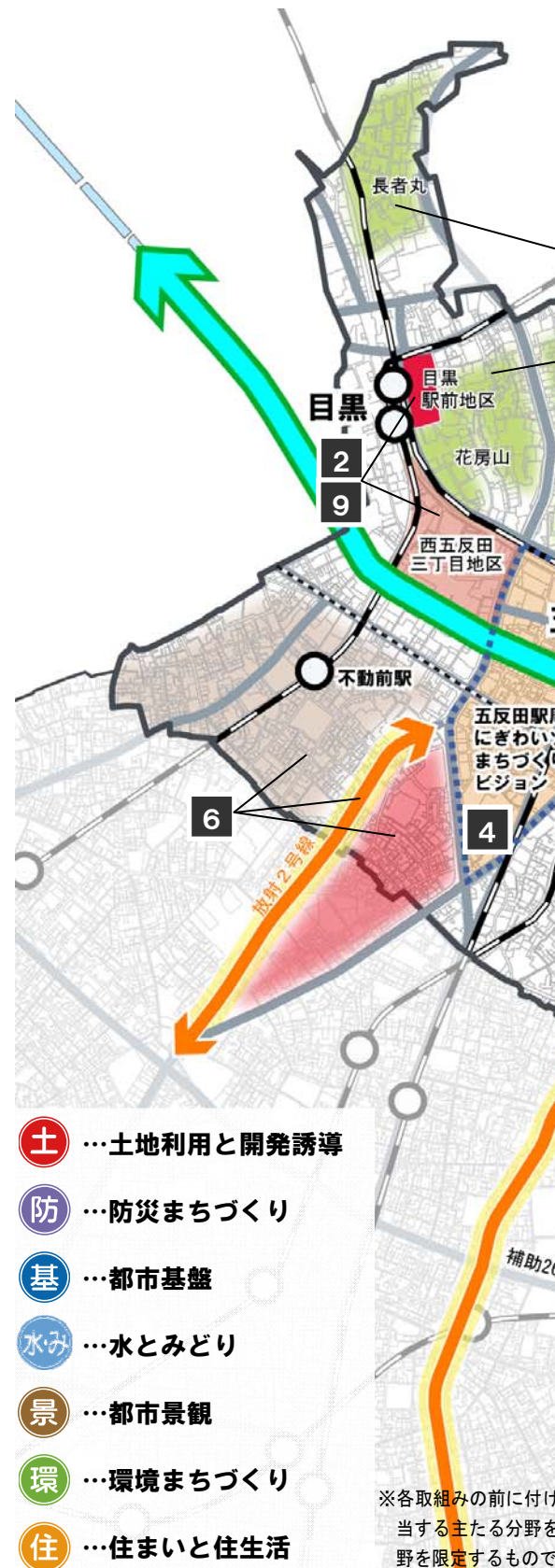
大井町駅および大崎駅周辺との連携強化を先導する
市街地再開発事業を推進する

- ①大崎の拠点機能を補完し、周辺地域の防災性向上に貢献する市街地再開発事業の推進
- ②大崎駅周辺地域と大井町を連絡し、拠点連携や防災、みどりの軸となる補助163号線の整備推進
- ③大規模開発や基盤整備の機会を捉えた効果的な広場・空地・緑地等の確保の促進

4 五反田駅周辺

まちの回遊性を高める
商業・業務・文化機能の更新を促進する

- ①「五反田駅周辺にぎわいゾーンまちづくりビジョン（平成23年 五反田地域街づくり協議会・品川区）」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地区内の老朽建築物の更新と環境に配慮したまちづくりの促進



活発な民間の大規模開発事業の“都市再生力”を十分に活かして、都市基盤整備と職・住・遊・学の高質な都市機能の誘導を進める。首都・東京の新しい玄関口としての発展が見込まれる品川・天王洲アイルをはじめ、大井町等の各拠点との連携を強め、多彩な人材・知識・技術・文化の交流が進み、企業活動の舞台としても選ばれる魅力にあふれたまちづくりを展開する。



5 目黒川および周辺沿岸域

目黒川の親水性や防災ネットワークとしての機能を強化する

- ① 目黒川から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 目黒川の防災ネットワークの検証
- ③ 目黒川における継続的な水質改善

6 放射2号線および沿道市街地、西五反田四・五・六丁目

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とともに、住工共存の良好な市街地環境を維持する

- ① 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
- ③ 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

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検討する

- 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
- ② 避難所へのアクセス空間や広場等の地区整備、建替え・不燃化を促進する事業導入の検討

8 高台の閑静な住宅地（花房山・池田山・島津山・長者丸）

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 都市計画手法の活用等が想定される区域

拠点に育つ多様な機能や心地よい身近な空間に恵まれた魅力ある都市型居住を促進する

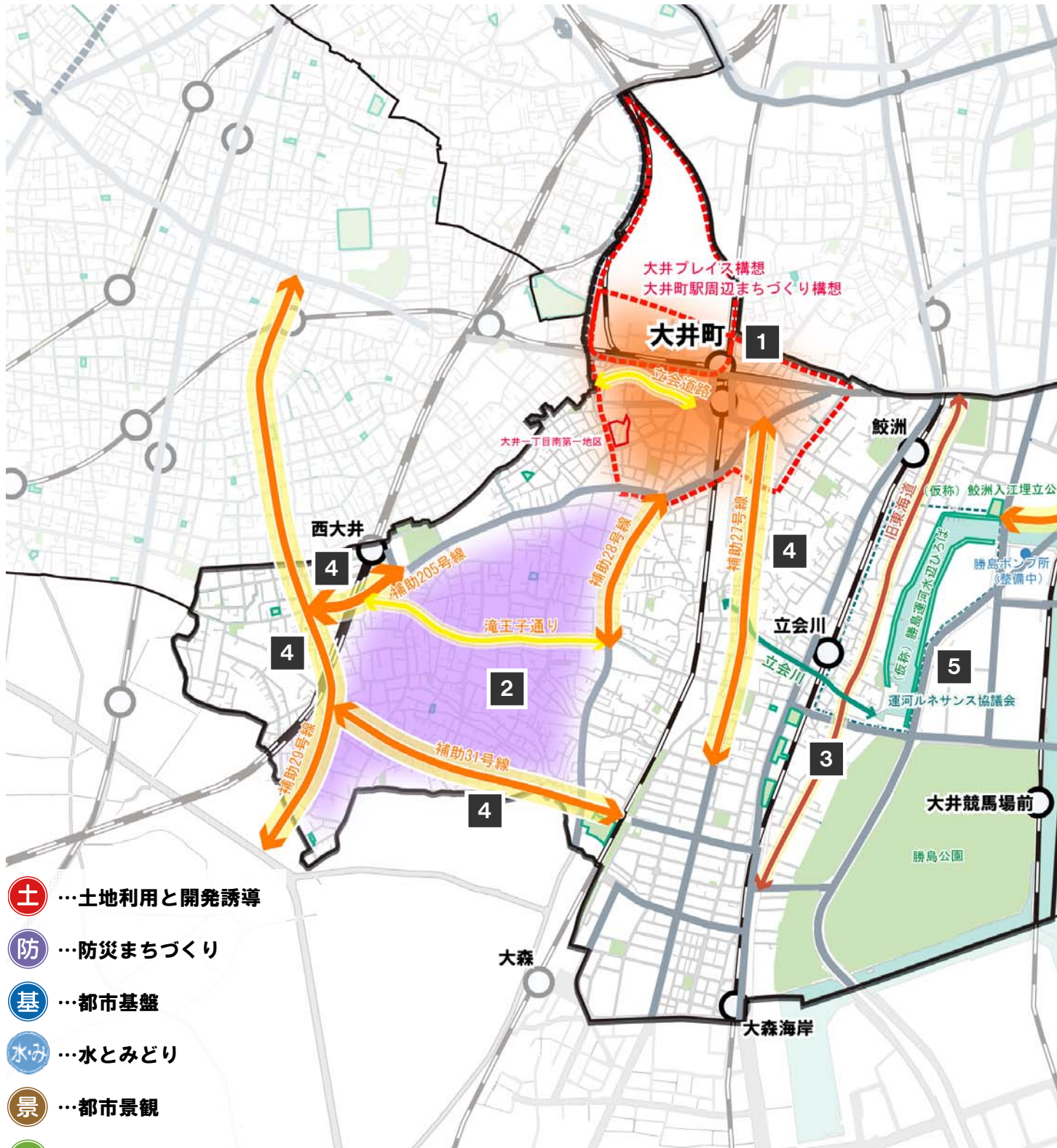
- ① 多様なライフスタイルを選択できる住宅供給の誘導

3. 大井地区まちづくりの整備方針

まちづくりの
基本テーマ

区民の「心と生活の拠り所」として
さらに魅力と親しみが高まる生活拠点都市

まちづくり方針



- 土** …土地利用と開発誘導
- 防** …防災まちづくり
- 基** …都市基盤
- 水み** …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。

庶民性を持った区の中心核として発展してきた都市活性化拠点としての大井町駅周辺の魅力をさらに向上させるとともに、大崎・五反田地区や目黒駅周辺地区との連携により、区の中心核としての拠点の形成と機能連携拠点クラスターの強化を図る。
 周辺に広がる住宅地は、防災性の向上、都市基盤整備の推進、快適性の向上等を図りながら住み続けたいと感じられる住環境の形成を図る。



1 大井町駅周辺地区

都市活性化拠点にふさわしい商業・文化機能の息づくまちづくりを推進する

- ① 大井町駅周辺地域のポテンシャルを活かした新たな開発事業の促進
- ② 都市計画道路沿道でのまちづくりの推進
- ③ バリアフリー計画の検討
- ④ JR アパート・総合車輛センターにおけるまちづくりの推進
- ⑤ 立会道路沿道の賑わい空間の創出
- ⑥ 大井一丁目南地区のまちづくりの推進

2 滝王子通りと周辺市街地

道路整備と沿道の不燃化による安全な避難道路確保と地域全体の防災性を向上する

- 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検討

3 旧東海道沿道

地域資源を活かしたまちづくりに取り組む

- ① 旧東海道沿道のまちづくりのあり方検討

4 未整備の都市計画道路

地区の骨格を形成する都市計画道路の整備を都と連携して推進する

- ① 補助 29 号線および補助 28 号線の強力な事業推進
- ② 補助 31 号線および補助 205 号線の整備検討
- ③ 補助 27 号線整備実現に向けた取り組み

5 立会川と運河沿い

良好な水環境の構築と魅力ある公園整備の推進および区民との協働による災害対策を推進する

- ① 下水道整備による水質改善の推進
- ② 公園や広場の整備・検討
- ③ 運河ルネサンス計画の推進
- ④ 区民等による津波自主避難マップ作成の促進
- ⑤ 大災害時の民間事業者との協力体制構築に向けた働きかけ

4. 荏原地区まちづくりの整備方針

まちづくりの
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

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が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



※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。

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。



- 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

5. 八潮地区まちづくりの整備方針

まちづくりの
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

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

- 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



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。



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
- 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
- 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

- 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

水み …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。

第6章 計画の実現に向けて

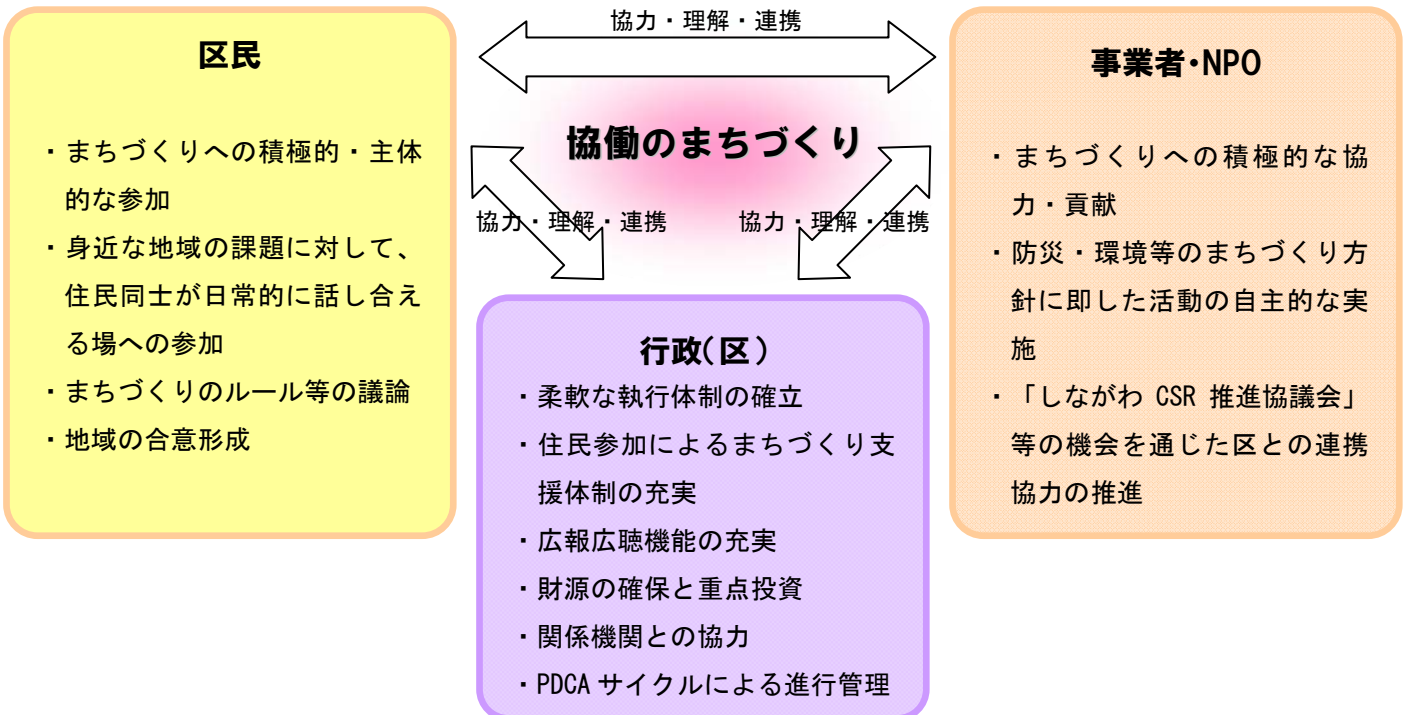
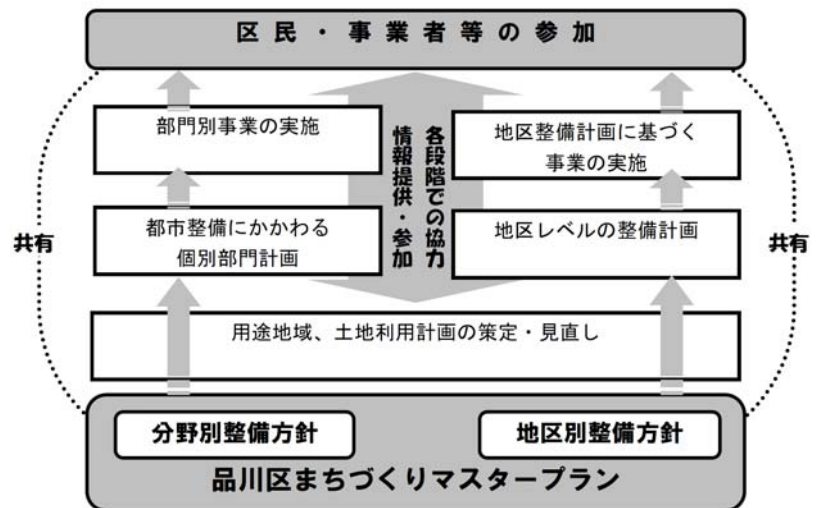
◆まちづくりの基本的考え方

まちづくりには、都市計画道路や都市公園、河川等、基幹的な都市基盤の整備を行うもの、市街地再開発事業等により街区を面的に更新するもの、生活道路や住宅等の身近な敷地単位の基盤を整備するもの等、事業主体や規模、手法等により様々な形態がある。

今後、地域特性を活かしつつ、まちづくりマスタープランに沿った望ましいまちづくりを進めていくためには、区民、事業者・NPO、行政の連携と協力による協働のまちづくりが重要である。この考え方を共有し、それぞれが自分の役割を担い、協力し、支え合うことで、まちづくりマスタープランのめざすべき将来都市像の実現を図っていく。

そのため、それぞれの主体が役割を果たせるよう、区は日頃からまちづくりの基本的な方針を明らかにしておくとともに、区民やまちづくりに係る事業者等に対する情報の提供や民間のまちづくり動向に関する情報の収集に努め、可能な限り各主体の連携を図っていく必要がある。

さらに、例えば、子どもの意見を取入れた公園整備や、地域住民・商店街によるまちの景観づくりへの取組み等、地域レベルのまちづくりに区民が積極的に参加し、相互理解と協力のもとに身近なまちづくりを推進できるような仕組みづくりを支援していく必要がある。



品川区まちづくりマスタープラン 概要版

平成25年2月 発行

品川区都市環境事業部都市計画課

〒140-8715 品川区広町2-1-36

電話 03(5742)6760

¥500