




大井町駅周辺地域まちづくり方針

2020年11月 品川区

- 
1. まちづくり方針の位置づけ 2
 2. 大井町駅周辺地区まちづくり構想
(2011年)の概要と構想策定以降の変化 3
 3. 大井町駅周辺地域と個別地区の現況と課題、
まちの将来像の実現に向けて 4
 4. まちづくりの将来像とコンセプト 5
 5. 土地利用方針 6
 6. 空間形成方針 7～10
 7. 空間形成イメージ 11
 8. 広町地区整備方針 12
 9. まちづくりの進め方 13
 10. まちづくりの実現に向けて 14

1. まちづくり方針の位置づけ

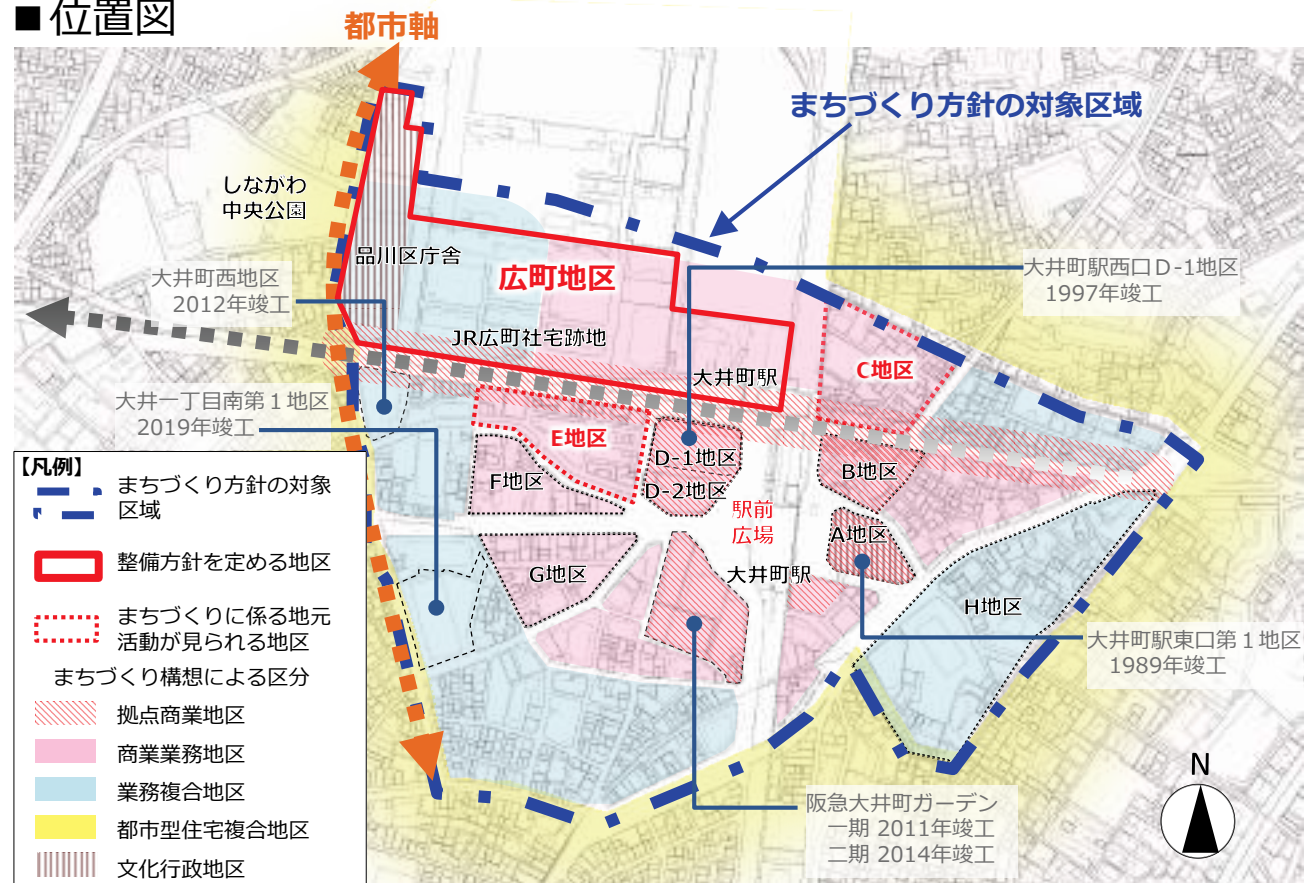
■まちづくり方針策定の背景

- 大井町駅周辺地区のまちづくりの方向性を示すものとして、2011年に「大井町駅周辺地区まちづくり構想」を策定。
- 構想の基本的な考え方として「段階的なまちづくり」を掲げている中、各地区においてまちづくりの機運が高まってきた。
- 構想では大井町駅周辺地区全体における土地利用・都市基盤・都市環境の目指すべき方向性を示しており、各地区で具体的な計画を検討するにあたっては、より具体的な各地区ごとの方針を定めることが必要である。
- 特に公有地およびJR広町社宅跡地からなる広町地区は駅前の貴重な大規模空間であり、区庁舎とも連携し、時代のニーズに応じた複合的な土地利用への転換によるまちづくりを牽引する役割が求められており、整備方針を定める必要がある。

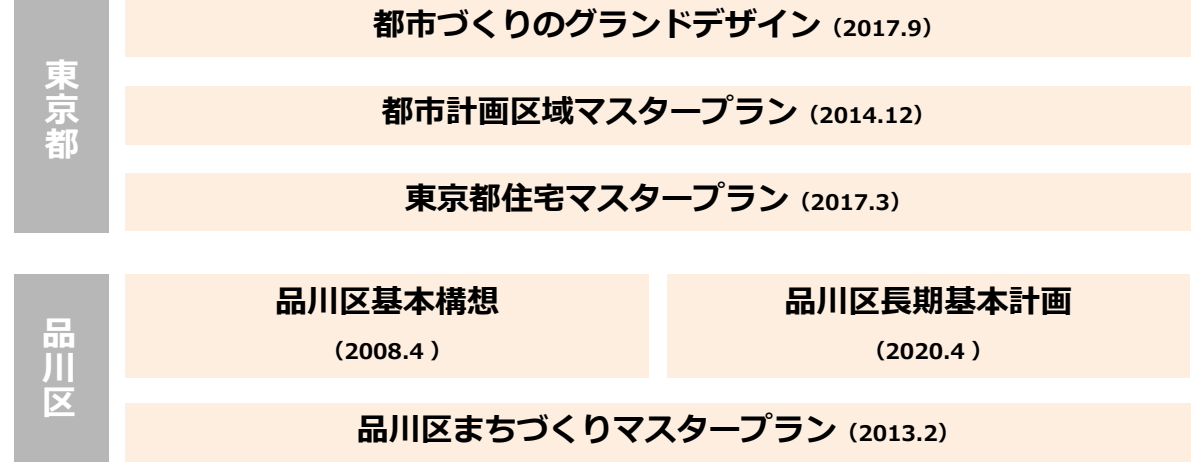
【まちづくり方針策定の目的】

- まちづくりの機運の高まりや社会情勢の変化を捉え、上記構想における「まちの将来像」実現に向け、**まちづくりの方針**を示すとともに、**先行的にまちづくりを牽引**していく広町地区の整備方針等を示す。
※地域の意見を聞きながら、まちづくりの機運の高まりに合わせ、適宜更新を予定。

■位置図



■まちづくり方針の位置づけ



まちづくりの方向性とまちの将来像

『大井町駅周辺地区まちづくり構想』 (2011.6)

- 大井町駅周辺地区のまちづくりの方向性を示すもの。区民・事業者・行政が大井町駅周辺の「**まちの将来像**」を共有し、取り組むべき事項を明らかにした指針。

『大井町一大崎都市軸整備計画』 (2011.5)

- 品川区が目指す将来都市構造のうち、**大井町エリアと大崎・五反田エリアを結ぶ都市軸の形成**へ向けての具体的な整備計画を示すもの。

- ◆ まちづくりの機運の高まり
- ◆ 社会情勢の変化

『大井町駅周辺地域まちづくり方針』 (今回策定)

- まちづくりコンセプト
- 土地利用方針
- 空間形成方針
- 広町地区整備方針
- まちづくりの進め方



大井町駅周辺地域

■ 大井町駅周辺地区まちづくり構想図

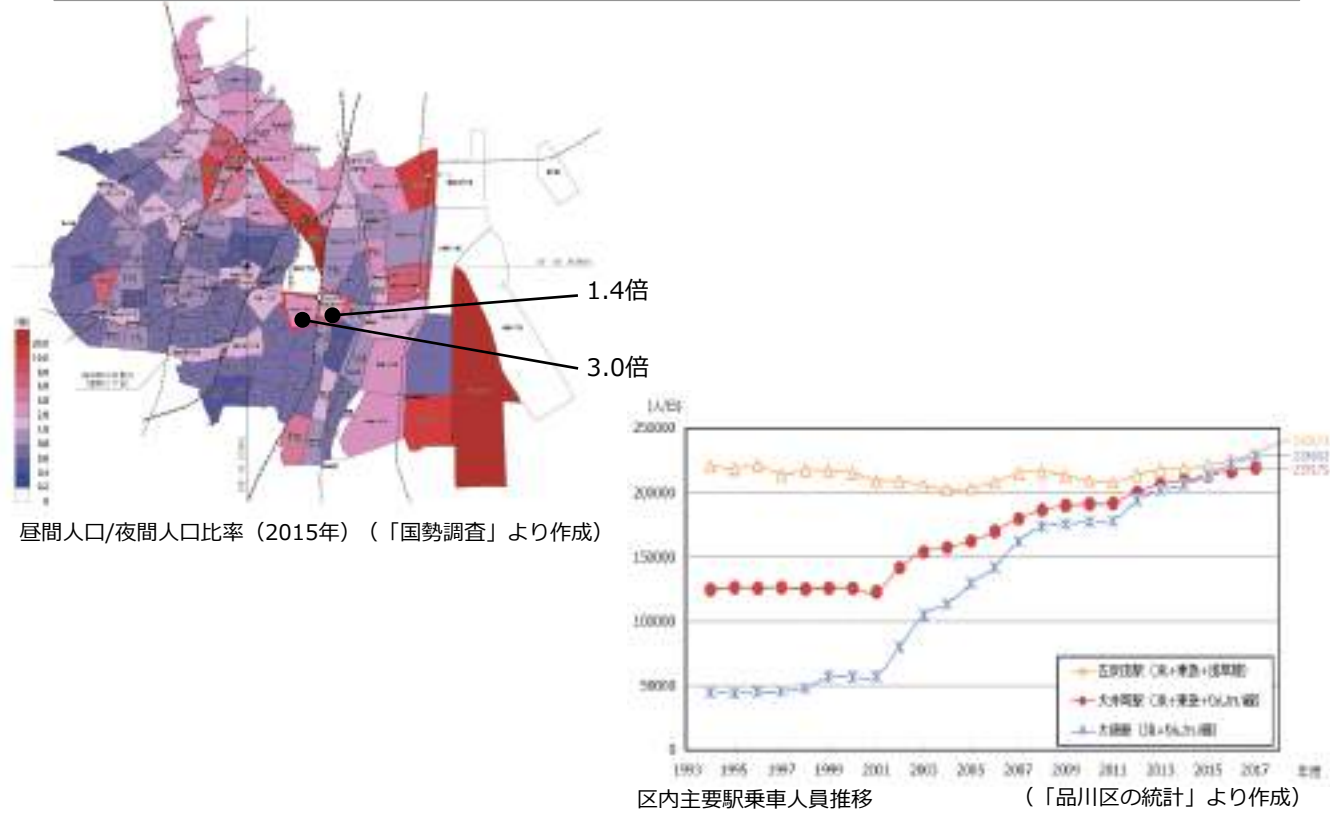


■ 構想策定以降の大井町駅周辺や社会情勢の変化

- 拠点性
 - ・昼夜ともに人の集積が見られ拠点性は高い。夜間人口が増加傾向にある。
 - ・駅前の商業・宿泊施設や高層マンションの街区単位の機能更新が進んでいる。
- 都市基盤と公共交通
 - ・大井町駅周辺地区を取り囲む幹線道路整備により、市街地の骨格が形成された。
 - ・大井町駅の鉄道利用者数は年々増えている。
 - ・大井町の近隣において、リニア中央新幹線品川駅の計画や羽田空港アクセス線の構想などが進められている。
 - ・低炭素社会を目指す上での多様なモビリティの1つとして、区内でもシェアサイクルが導入された。
- まちづくり
 - ・東京都の都市づくりのグランドデザインが策定され、それを受けて改定された「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」において、大井町駅周辺地区は「活力とにぎわいの拠点地区」に位置づけられた。
 - ・広町地区をはじめ、隣接するE地区やC地区においても地域の将来像を議論する勉強会など、まちづくり活動が始まっている。
- 都市環境と防災
 - ・民間企業による緑化が進んでいる一方で、駅周辺はまとまった緑空間が少ない。
 - ・東日本大震災等を受け、防災・減災への意識が社会的に高まっている。

■ 上記構想におけるまちづくりの基本的な考え方と方向性

1. 商業・業務・文化・居住などの機能強化による「人が集まる」まちづくり
 - ・まちに人を呼び込み滞在性を高める機能の導入
 - ・再開発事業などによる街区単位の機能更新
 等
2. 駅とまちをつなぎ、便利で安全な「歩きたくなる」まちづくり
 - ・地区内交通を円滑化する体系的な道路網の形成と交差点の改良
 - ・地区の回遊性を高める歩行者ネットワークの形成
 等
3. 環境に配慮し、魅力的で快適なまちづくり
 - ・沿道緑化や視覚的に楽しめるみどり空間の形成
 - ・省エネルギーの促進とクリーンエネルギーを積極的に活用するまちづくり
 等
4. まちの更新に合わせて、段階的に進めるまちづくり
 - ・将来像の実現に向けて、土地利用、都市基盤、都市環境の3つの視点から短期（5～10年＝シナリオ1）と長期（20年程度＝シナリオ2）の計画を策定
 等



区内主要駅乗車人員推移 (「品川区の統計」より作成)

<大井町駅周辺地域の現況・課題>

◆土地利用

- まちづくりの機運を的確に捉え、先行する広町地区を牽引役として、その効果を周辺に波及させ、周辺街区のまちづくりの機運を高めていく必要がある。
- 区役所やきゅりあん等の公共公益施設が集積するなど、区の中心的な拠点のひとつとなっている。また、近年街区単位での開発も進んでいるが、散発的であり、まち全体でのつながりが必要である。
- まちに人を呼び込む文化芸術・交流・商業・娯楽施設、訪日外国人に対応する宿泊施設、仕事と子育ての両立に欠かせない子育て施設、働き方の多様化に対応した業務施設といった機能の立地が必要である。
- 区域の後背地には基盤の整っていない総合危険度の高い密集地域を有するとともに、一部の商店街では施設の老朽化による課題も見受けられ、首都直下地震等に備えた防災性の強化が喫緊の課題である。

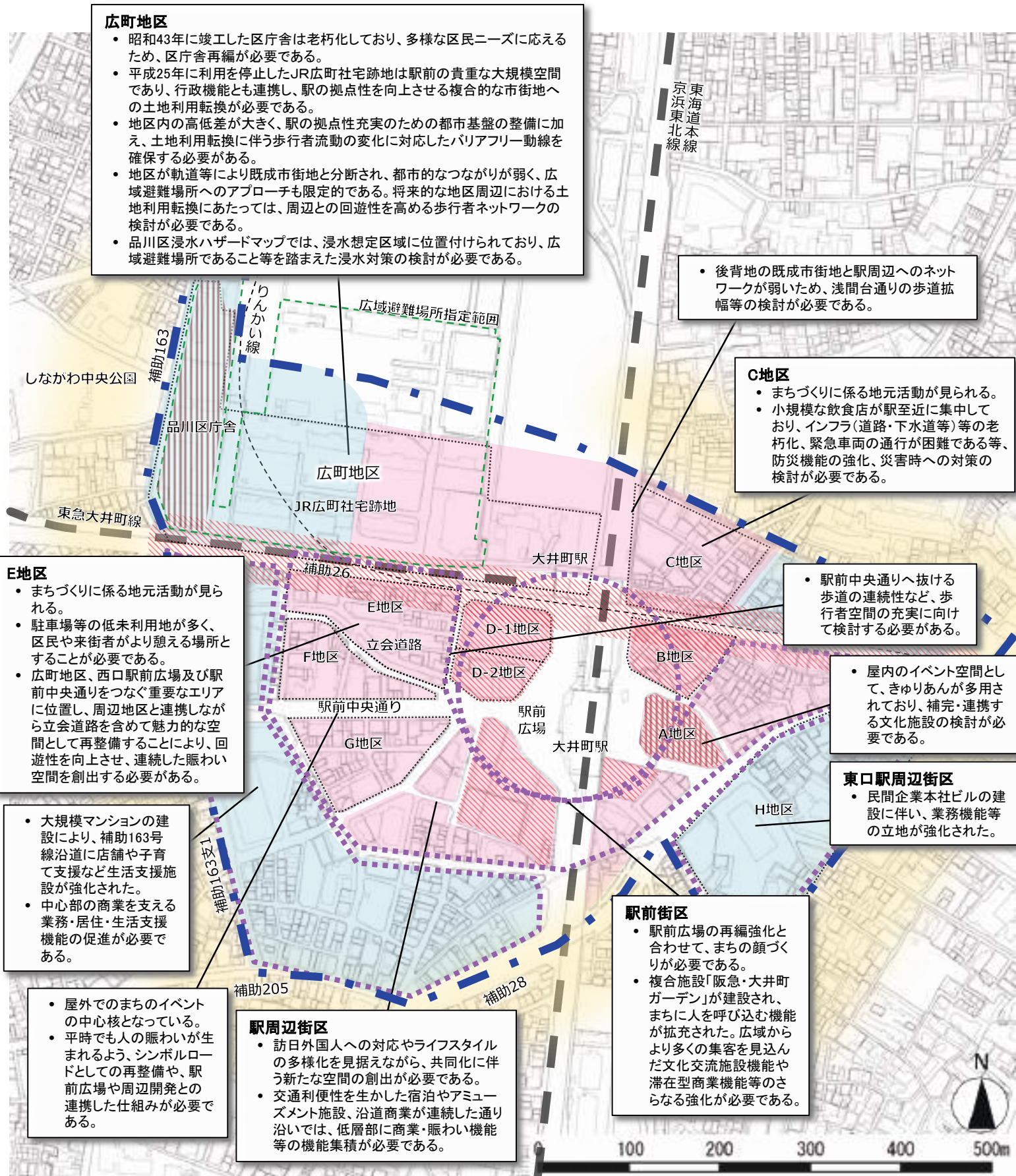
◆都市基盤

- 補助26号線や補助163号線の整備により道路基盤の骨格が形成されるが、現況の交通施設・交通規制では駅前広場に関連する交通動線が課題であることや、将来的な補助26号線の開通を機に車両の混雑が想定されるため、車両交通を改善する検討が必要である。
- JR京浜東北線、東急大井町線、東京臨海高速鉄道りんかい線の鉄道3社3線が乗り入れる駅として機能しているが、将来のまちづくりの動向を踏まえ、駅の混雑や乗り換え動線の錯綜および駅前広場へのバリアフリー動線等の課題への対応方策について検討が必要である。また、駅とまちの機能をつなぐハード・ソフトが連携した仕組みが必要である。
- 駅東西を結ぶ歩行者ネットワークが弱く、駅前の歩行者滞留空間も不足しており、駅を中心とした賑わいを面的に広げる歩行者ネットワークを拡充し、歩行者動線を改善する検討が必要である。また、補助26号線においては、沿道開発に合わせた歩行者空間機能を補完する必要がある。
- バリアフリーにかかるこれまでの取り組みを踏まえ、新たなまちづくりにおいても、より効果的に推進していく必要がある。
- 社会的に自転車利用への転換が推進されている中で、適切な自転車等駐車場の確保や放置自転車へのさらなる対策が必要である。
- 羽田空港へのアクセスを見据えた交通ネットワークの形成が必要である。

◆都市環境

- まとまった公園や緑地が少ないため、既存の公園や主要道路上の街路樹と、開発により創出するみどりを連携させるなど、厚みと広がりのある豊かなみどりによる潤いのある環境形成が必要である。
- 低炭素エネルギーの活用などの環境対策について、区民・事業者・行政が連携して取り組む必要がある。

<個別地区の現況・課題>



将来像

区を中心核としてふさわしい業務・商業機能が充実し、芸術や文化等、生活のステージとして人々が集い楽しく安全に暮らすことができるまち

コンセプト

「つなぐ」：まちをつなぐ、人をつなぐ、賑わいをつなぐ、活動をつなぐ、みどりをつなぐ、時代をつなぐ
～ まちの価値を活かし、新たな価値を生み出し、次世代に引き継いでいく ～

■まちづくりの方向性

現況と課題

土地利用
都市基盤
都市環境

社会情勢の変化

- 国際競争力の強化
- 訪日外国人への対応
- 国土強靱化・事前復興
- 環境負荷低減・低炭素社会
- 快適に歩けるまちへ
- ライフスタイルや文化の多様化
- 高齢化、医療・介護ニーズの増大
- 人口減少・都市のスポンジ化
- 社会資本整備・運営面での官民連携

・・・

土地利用方針

地域をつなぐ**交通結節拠点と広場を核**に、まちづくりの機運のある3つのゾーンを設定し、区を中心核としての駅周辺の拠点性や地域の防災性を充実させるとともに、合理的な土地利用と各ゾーンをつなぐ歩行者動線の形成により、個性ある賑わい文化の連鎖と周辺地域への波及効果を生み出す。また、訪日外国人の需要やライフスタイルの多様化への対応など、新たな価値の創造に挑戦する。

空間形成方針

①多様な賑わいをつなぐ歩行者ネットワークの形成

- ・ 地域個性のある賑わいの継承と新たな賑わいの創出
- ・ 駅とまちを一体的につなぐとともに、賑わいをつなぐ広場空間や回遊性の高い歩行者ネットワーク等の形成

②まちへのアクセスを円滑につなぐ車両交通ネットワークの構築

- ・ 区民・就業者・来街者ともに快適に通行できる交通環境の形成
- ・ 周辺の道路交通を考慮し、地区内外の円滑な移動動線を確保

③次世代につなぐ豊かなみどりと環境に優しい空間形成

- ・ 新たなみどりの配置によるまちのみどりの連続性を創出
- ・ 環境に配慮した市街地整備・ライフスタイルの展開

④安全な生活で命をつなぐ防災機能の強化

- ・ 老朽建築物の適切な更新や安全な空間の形成
- ・ 就業者・来街者の安全性の確保や後背地にある総合危険度の高い木造密集地域からの安全な避難動線の確保

運営方針

適切なまちの運営・魅力の発信

- ・ 区民・事業者・行政の連携・協働による運営体制の構築
- ・ 様々な人が参画するイベント等によるシティプロモーション

5. 土地利用方針

地域をつなぐ**交通結節拠点と広場を核**に、まちづくりの機運のある3つのゾーンを設定し、区を中心核としての駅周辺の拠点性や地域の防災性を充実させるとともに、合理的な土地利用と各ゾーンをつなぐ歩行者動線の形成により、個性ある賑わい文化の連鎖と周辺地域への波及効果を生み出す。また、訪日外国人の需要やライフスタイルの多様化への対応など、新たな価値の創造に挑戦する。

【交通結節拠点】

- バス・タクシー・自転車・徒歩などの多様な末端交通手段と鉄道各線の駅を結ぶ交通結節機能を誘導するとともに、各ゾーンをつなぐ歩行者ネットワークを構築し、交通結節拠点を形成する。

【憩いと防災の広場】

- 地域をつなぐ核として、平時は憩いの場として安らぎのある賑わいを生み出し受け止める広場空間であり、災害時は行政機能ゾーンやしながわ中央公園と連携した地域の防災拠点となる空間を形成する。

【新たな都市機能集積ゾーン】

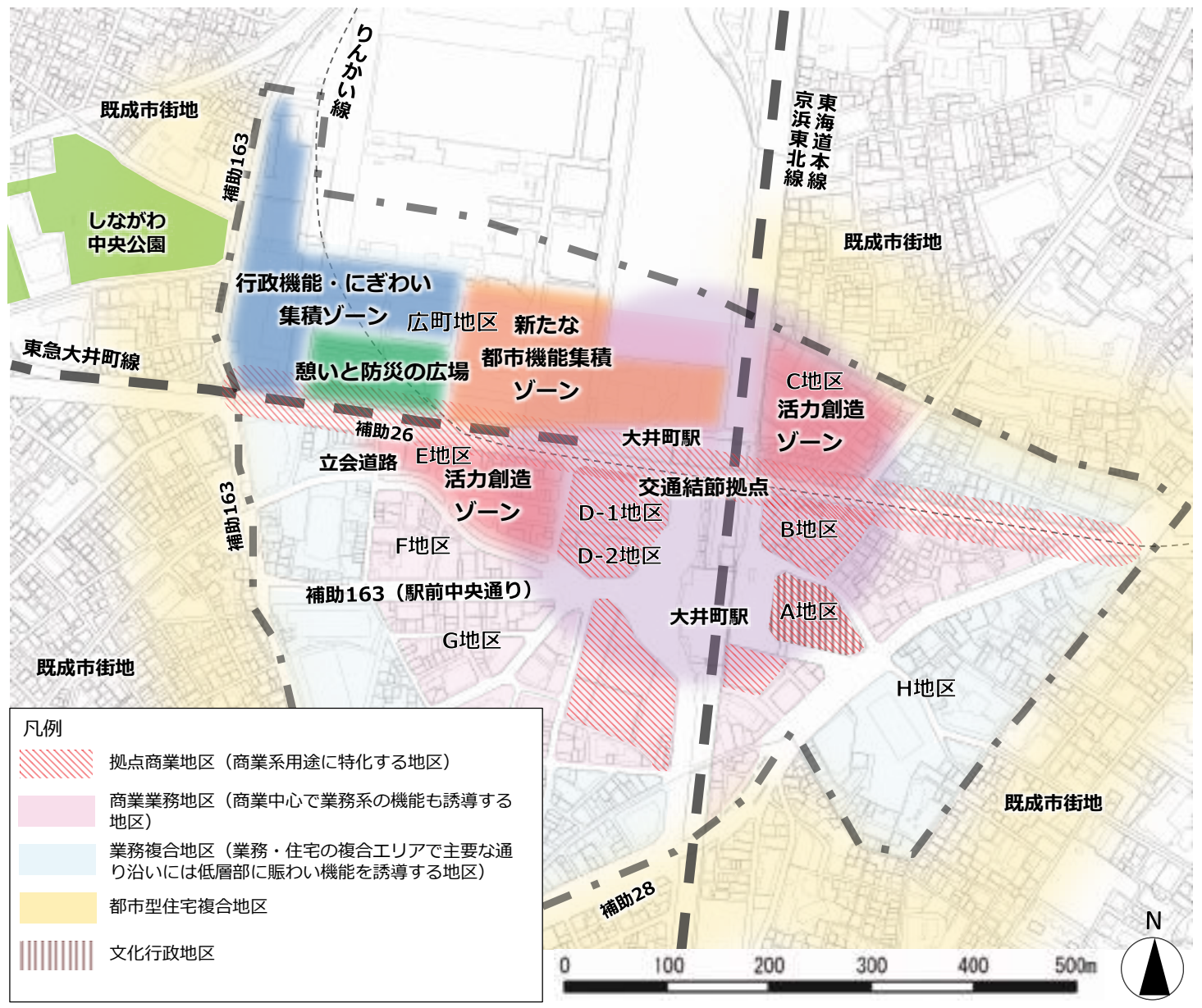
- 駅至近の交通利便性を活かして、多様なニーズに対応した多機能複合拠点を、官民連携による重層的な土地利用で形成し、新たな賑わいを創出する。
- 既存のまちと共存・融合しながら新たな都市機能を集積することで、地域の個性を活かした活気ある賑わいを形成する。

【行政機能・にぎわい集積ゾーン】

- 区民サービスの向上に資する区庁舎再編により、生活サービス・公共公益機能・文化芸術機能等を集積させ、区民活動を活性化し、交流促進による賑わいを創出する。
- 区を中心核としてのシビックコアを形成するとともに、大井町・大崎都市軸の拠点形成を図る。

【活力創造ゾーン】

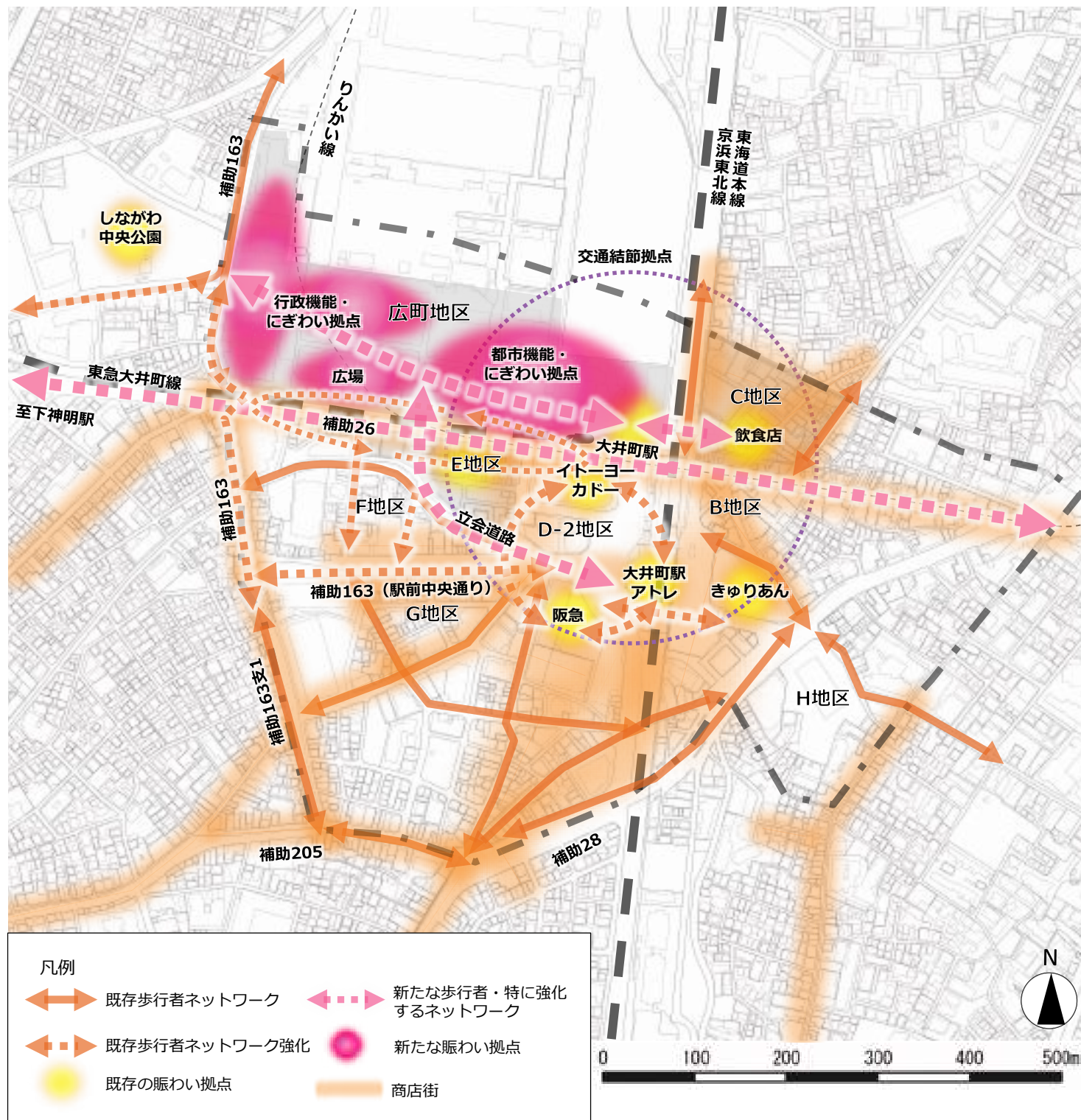
- 商業、業務、居住、宿泊、飲食等の多様な機能を取り入れ、駅周辺と一体的・個性的な賑わいを呼び込み、活力創造による活気あふれる賑わいを創出する。
- 既存の賑わいを継承しながら、安全で安心な環境で経済活動を促進する。
- 大井町駅と周辺市街地をつなぐみどりのネットワークを創出する。



駅とまちを一体的につなぐとともに、各ゾーンには個性的かつ多様な賑わいを生み出す集客施設や公共施設等を誘導し、地域の核となる広場を中心にゾーン間をつなぐ歩行者デッキ等を整備することで回遊性を向上させ、大井町駅周辺地域全体で一体感のある賑わいを創出する。

【取組方針】

- バリアフリーを備えた快適な歩行者空間や駅とまちの機能をつなぐ交通結節拠点の形成により、地域の回遊性を高め、既存の賑わい（駅、商店街、飲食街、大規模商業施設、しながわ中央公園、イベント等）と新たな賑わい（新たな商業施設や東急大井町線高架下の利活用等）の相乗効果を創出する。
- 持続的で発展的な賑わいを醸成するよう、区民、地域、事業者を中心としたエリアマネジメントを検討する。
- 下神明駅周辺からシビックコアへの玄関口としてふさわしい歩行者空間の環境整備を行う。
- 駅前中央通りを中心に、地域と連携したイベント等の賑わいによる都市型観光の実現、官民連携による運営体制や区民参加の仕組み等を構築する。
- 補助26号線および立会道路は、既存のまちと新たなまちをつなぐ重要なネットワークであり、周辺のまちづくりとあわせて歩行者環境を向上させるとともに、適切に歩行者を分散させながら、地域の回遊性を高める。
- 大規模開発に合わせた駅改良や駅とまちをつなぐ歩行者機能の強化および将来のまちづくりの動向を踏まえた歩行者ネットワークの段階的な整備を検討する。



(既存の賑わい)



大井どんどく夏祭り

(新たな歩行者動線のイメージ)

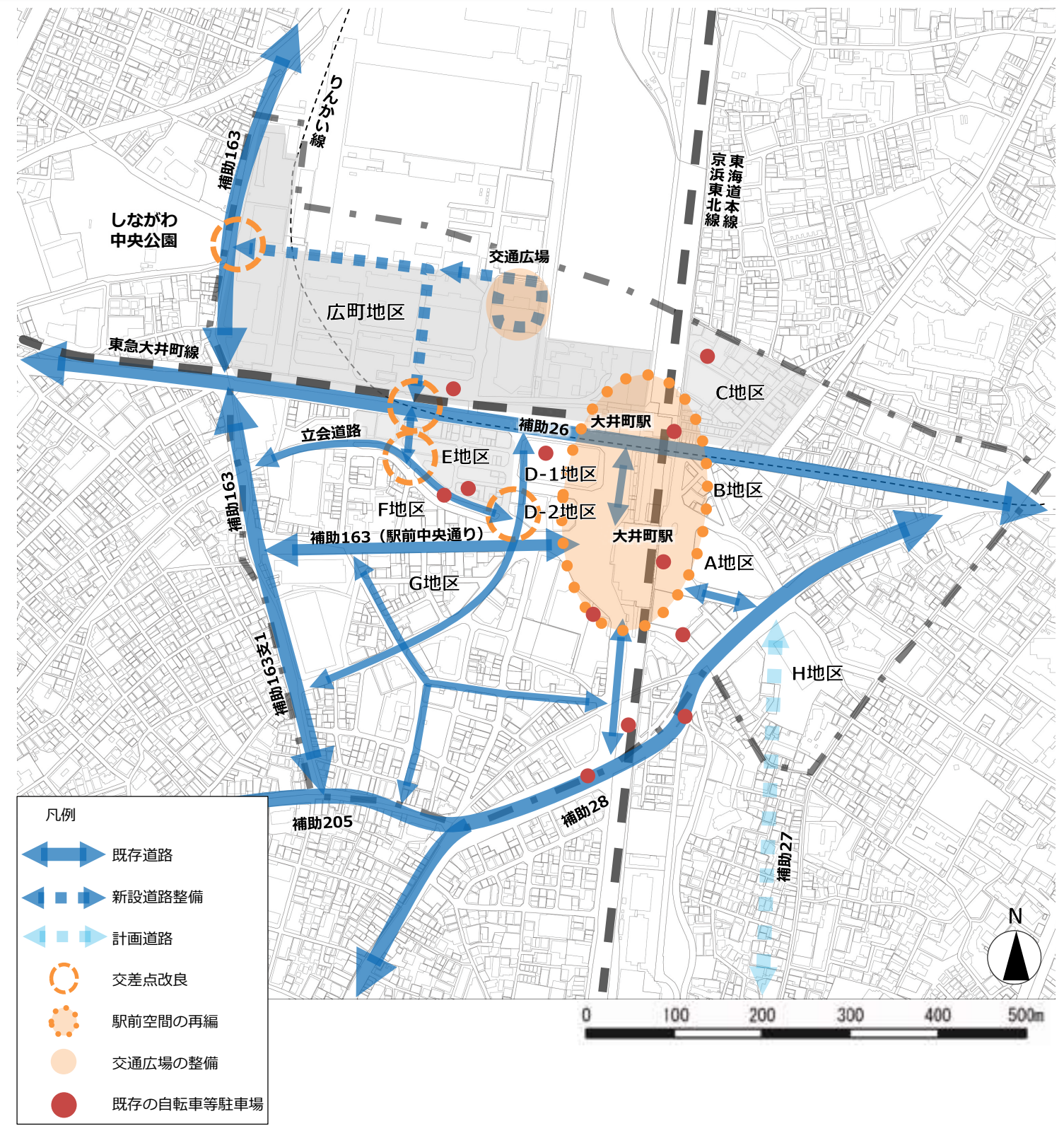


大井町駅西口の歩行者デッキ

駅周辺の開発にあわせ、交差点改良やまちの骨格となる都市計画道路の整備促進を図るとともに、開発に伴い増加する自動車交通が周辺の道路交通に著しい影響を与えないよう、既存の区画道路の改良に加え、新たな道路や敷地内通路等を整備する。

【取組方針】

- 事業化されていない補助163号線区間の整備促進に加え、補助26号線と補助163号線に接続する区画道路の整備や交差点改良等により自動車交通の円滑化を図るとともに、駅前としての拠点性を高めるため、大井町駅北側の改良とあわせた交通広場を建物と重層的に整備する。既存の駅前広場と役割分担を図り、羽田空港へのアクセス強化や地域交通の円滑化など地域のニーズに応じた機能導入を検討する。
- 立会道路の再整備や接続する交差点の改良等を実施することで、歩行者空間の充実や広町地区との円滑な動線を確認する。
- 新たな施設整備において、自転車等駐車場の機能強化を図り、利便性向上及び放置自転車対策に取り組む。
- 新たな施設整備において、緊急輸送道路の交通阻害要因を受け止める機能を強化し、自動車交通の円滑化に取り組む。
- 歩行者と車両交通のネットワークを両立させるため、適切に歩車分離を図る。
- まちの顔となる駅前空間の再編を図り、交通結節機能の強化や歩行者の利便性の向上に取り組む。



大井町駅周辺の都市計画道路整備状況

(現況の道路)



補助163号線



補助26号線と区画道路の交差点



立会道路

厚みと広がりのある豊かな緑を形成し、既存のみどりのネットワークとつなぐことで、潤いのある地域を創出するとともに、環境に配慮した市街地整備・ライフスタイルの展開に寄与する。

【取組方針】

- 緑地や広場等の新たなみどりの創出により、広域的なみどりのネットワークを形成する。広町地区には、地域の人々の憩いの空間となる質の高い広場を整備する。
- 立会道路の歩行者空間において緑化の充実を図り、駅前広場からしながわ中央公園までつながるみどりのネットワークを強化するとともに、大井町緑地児童遊園においては憩いの空間としての機能充実を図る。
- 歩きながら楽しめるみどり空間の形成や、沿道緑化など視覚的にも楽しめる景観形成を目指す。
- 公園・広場等を活用した快適な憩い・賑わい空間の形成や、エネルギーの面的利用等を活用した省エネルギー型・低炭素社会の実現に向け、官民連携による様々な先進手法の導入に向けた検討を実施する。

(みどり空間のイメージ)



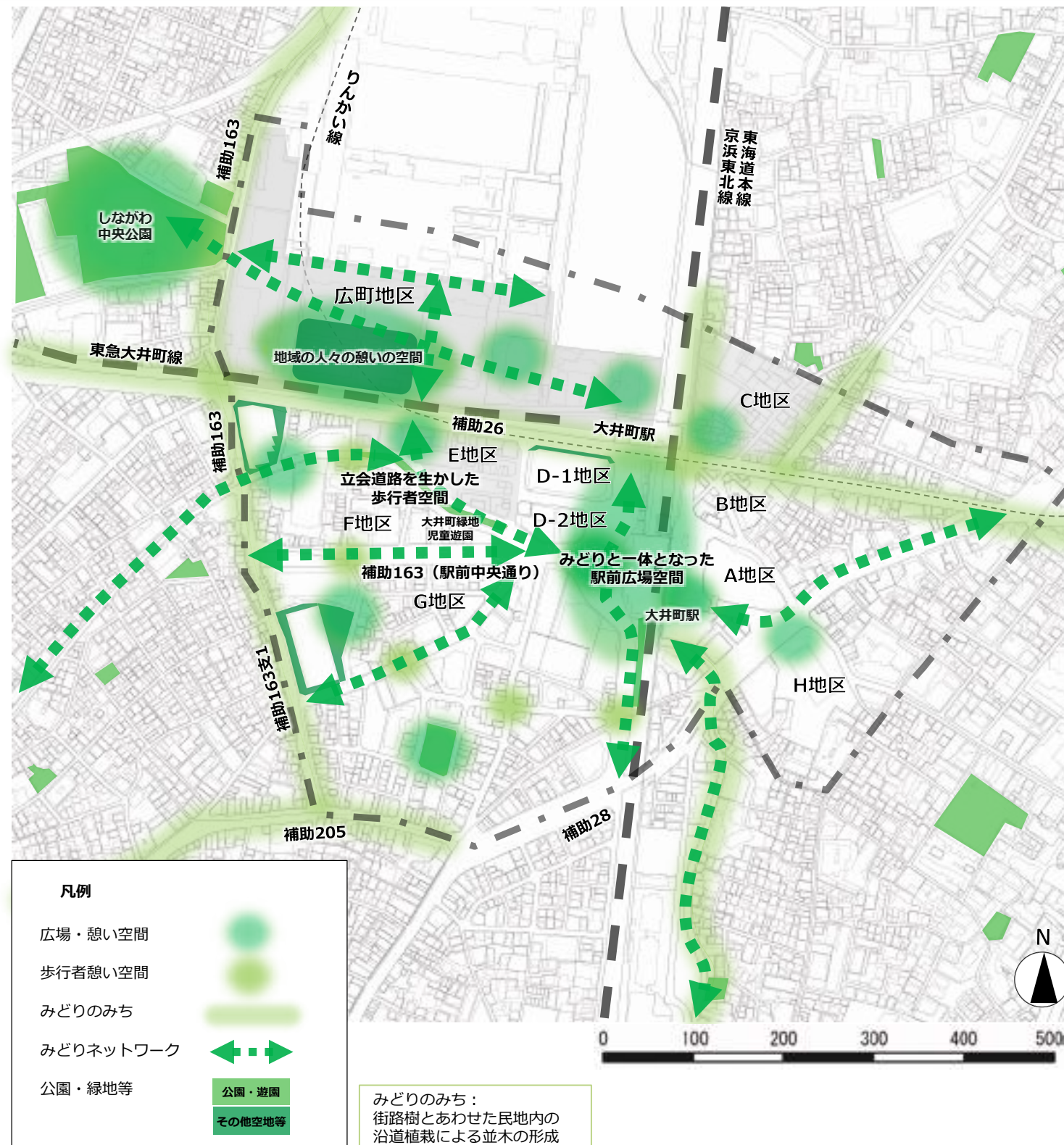
天王寺駅周辺 てんしば広場



東京丸の内仲通り



しながわECOフェスティバル



老朽化施設の適切な更新や安全な避難動線の確保を土地利用転換や区庁舎再編によって実現し、防災・災害対策拠点として区民・就業者・来街者の安全を確保する。

【取組方針】

- 平常時は防災活動の場となり、災害時は広域避難場所、災害対策本部、帰宅困難者の受け入れ等の機能を担い、災害用ヘリポートがあるしながわ中央公園とも連携した、防災・災害対策拠点を構築する。
- 特定緊急輸送道路（補助26号線）沿いの建物の耐震化、老朽化した小規模建物の共同化、電線類の地中化を実施するなど、周辺既成市街地からの安全な避難動線を確保することで、地域の防災性の向上を図る。
- 開発時の帰宅困難者の受け入れスペースや防災備蓄倉庫の設置、事業継続性の高いエネルギー基盤（自立分散型エネルギー）の構築など、地域の防災機能の強化を図る。
- 大井町駅周辺帰宅困難者対策協議会との連携により、地域における防災性を強化する。



品川区災害対策本部

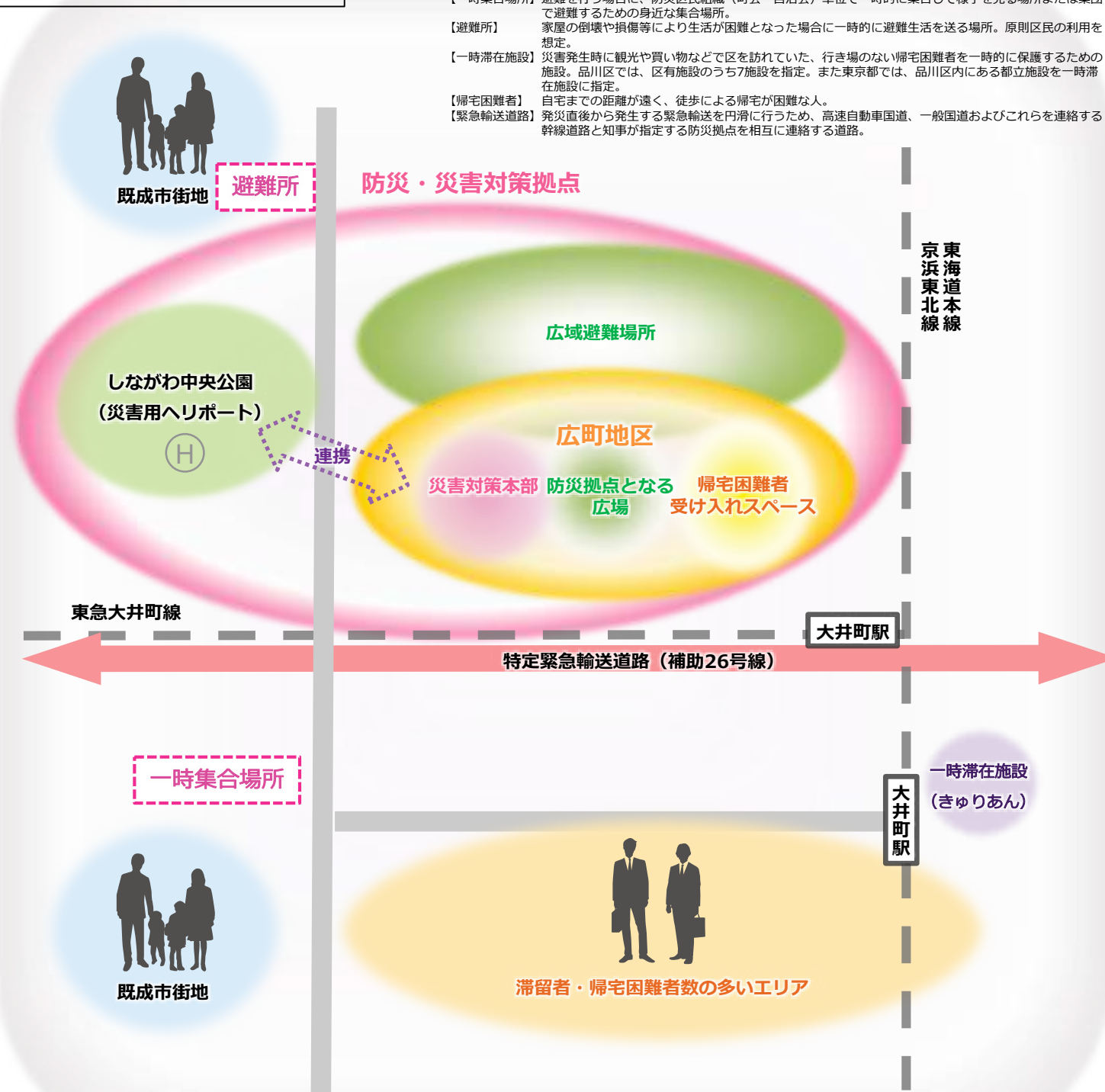


しながわ中央公園での防災活動



しながわ中央公園での防災活動

防災・災害対策拠点イメージ



【広域避難場所】 大地震時に発生する延焼火災等の危険から避難者の身の安全を確保し、火勢の弱まりを待つ場所で、東京都が指定するオープンスペース。
 【一時集合場所】 避難を行う場合に、防災区民組織（町会・自治会）単位で一時的に集合して様子を見る場所または集団で避難するための身近な集合場所。
 【避難所】 家屋の倒壊や損傷等により生活が困難となった場合に一時的に避難生活を送る場所。原則区民の利用を想定。
 【一時滞在施設】 災害発生時に観光や買い物などで区を訪れていた、行き場のない帰宅困難者を一時的に保護するための施設。品川区では、区有施設のうち7施設を指定。また東京都では、品川区内にある都立施設を一時滞在施設に指定。
 【帰宅困難者】 自宅までの距離が遠く、徒歩による帰宅が困難な人。
 【緊急輸送道路】 発災直後から発生する緊急輸送を円滑に行うため、高速自動車国道、一般国道およびこれらを連絡する幹線道路と知事が指定する防災拠点を相互に連絡する道路。

既成市街地

避難所

防災・災害対策拠点

広域避難場所

しながわ中央公園
(災害用ヘリポート)

H

連携

広町地区

災害対策本部 防災拠点となる広場 帰宅困難者受け入れスペース

東急大井町線

大井町駅

特定緊急輸送道路（補助26号線）

一時集合場所

一時滞在施設
(きゅりあん)

大井町駅

既成市街地

滞留者・帰宅困難者数の多いエリア

京東
浜海
東北
本線



将来イメージ① 広々とした地域の憩いの空間



将来イメージ② シームレスにまちをつなぐ立体的な歩行者空間



将来イメージ③ 地域の回遊性を高める歩行者空間



将来イメージ④ みどり豊かな歩行者空間

※まちづくりにおける空間形成のイメージであり、特定の場所を指すものではありません。

合理的な市街地環境

- ◆ 大規模土地利用転換による新たな都市機能の集積に加え、区庁舎再編と連携し区を中心核としてふさわしい複合拠点形成する。
- ◆ 周辺既成市街地との調和を図りながら、駅周辺では重層的な歩行者ネットワークの整備とあわせた土地の高度利用を図る。

駅とまちが一体となすまちづくり

- ◆ シームレスに乗り換え可能な立体的な歩行者動線を整備するとともに、駅とまちが一体的に利用される交通結節拠点を形成する。
- ◆ 既成市街地・活力創造ゾーンと交通機能を相互につなぐ歩行者ネットワークを形成する。

- ◆ 広町地区を大井町駅周辺地域全体におけるまちづくりの牽引役として実践誘導することで、周辺地区への波及効果を生み出し、段階的なまちづくりにつなげる。

【土地利用】

- 駅至近に、新たな拠点形成を支える業務機能や来訪者を受け止める滞在機能、賑わいを生み出す商業機能および飲食文化機能等の多様な機能を備えた複合拠点を整備する。
- 区民サービスの向上に資する行政機能や賑わい機能、文化芸術機能等を集積させ、シビックコアを形成するとともに、広場と連携した災害対策機能等の強化を図る。
- 新たな拠点と周辺をつなぐ開かれた空間を創出し、将来を見据えた東急大井町線高架下店舗やしながわ中央公園との連携などにより、既存のまちとの相乗効果による大井町らしい賑わいと回遊性を生み出す。
- 区民、地域、事業者が中心となるエリアマネジメント体制を検討し、人の活動をつなげ、地域全体での持続的な賑わい醸成を目指す。

【都市基盤】

- 土地利用を支える区画道路を適切に配置し、補助163号線の未事業部分の一部の整備を行い、交通利便性および安全性の向上を図る。
- 駅改良や重層的な駅前複合拠点の形成により、バリアフリーにも対応した円滑な乗り換え動線や歩行者広場、交通広場および自転車等駐車場を整備し、駅とまちの機能や地域をつなぐ交通結節拠点の形成を図る。
- 鉄道や高低差によって分断されている広町地区と周辺市街地をつなぎ、既存の道路機能を補完する歩行者デッキや通路を整備し、区民・就業者・来街者にとって回遊性や安全性を備えた快適な環境を創出する。

【都市環境】

- 公園や緑地、立会道路などの周辺街路樹等と、広場整備や敷地内緑化との連携により、厚みと広がりのあるみどり空間を形成する。
- 省エネルギーや低炭素への取り組みとして、熱負荷の低減・高効率な設備システムの導入を図るなど、環境性能の高い建築物を整備する。
- 効率の良い低炭素な面的エネルギーシステム等を検討する。



<合理的な市街地環境の形成>



9. まちづくりの進め方

■まちづくりの進め方

段階的なまちづくり

- ◆まちづくりの機運を的確に捉え、まちの魅力を活かし伸ばしながら、直面する課題にも対応したまちづくりを実現
- ◆先行するまちづくりを牽引役として、その効果を周辺に波及させ、段階的なまちづくりを実現

可変性のあるまちづくり

- ◆地域の意見を聞きながら、社会情勢の変化に対応した、可変性のあるまちづくりを実現

周辺地域と一体での官民連携による協働のまちづくり・エリアマネジメント

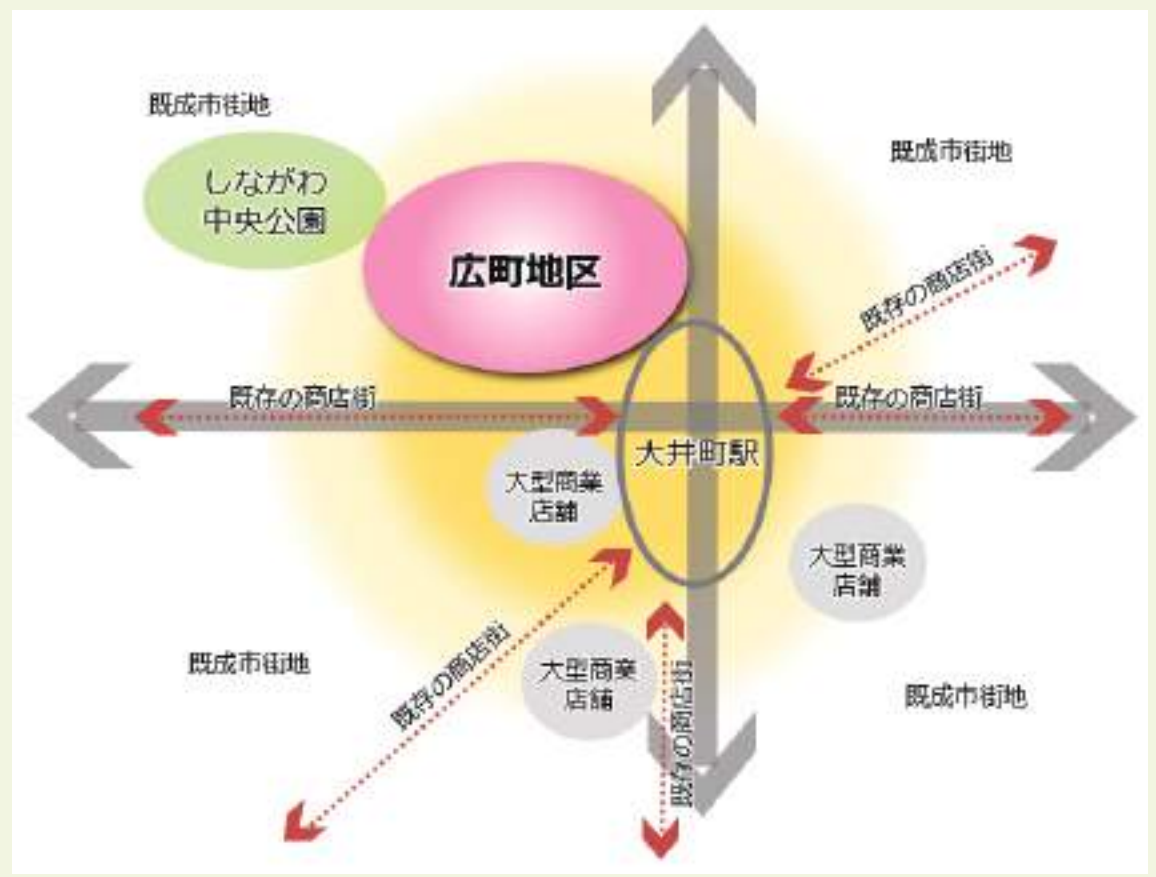
- ◆周辺地域と連携し、まち全体での発展と課題解消を両立させながらまちづくりを推進
- ◆誰もが主役となってまちをつくり、まちを育てていく仕組みを構築し、エリア価値の維持・向上を図るとともに、シビックプライドを醸成

■大井町駅周辺のまちづくりのイメージ

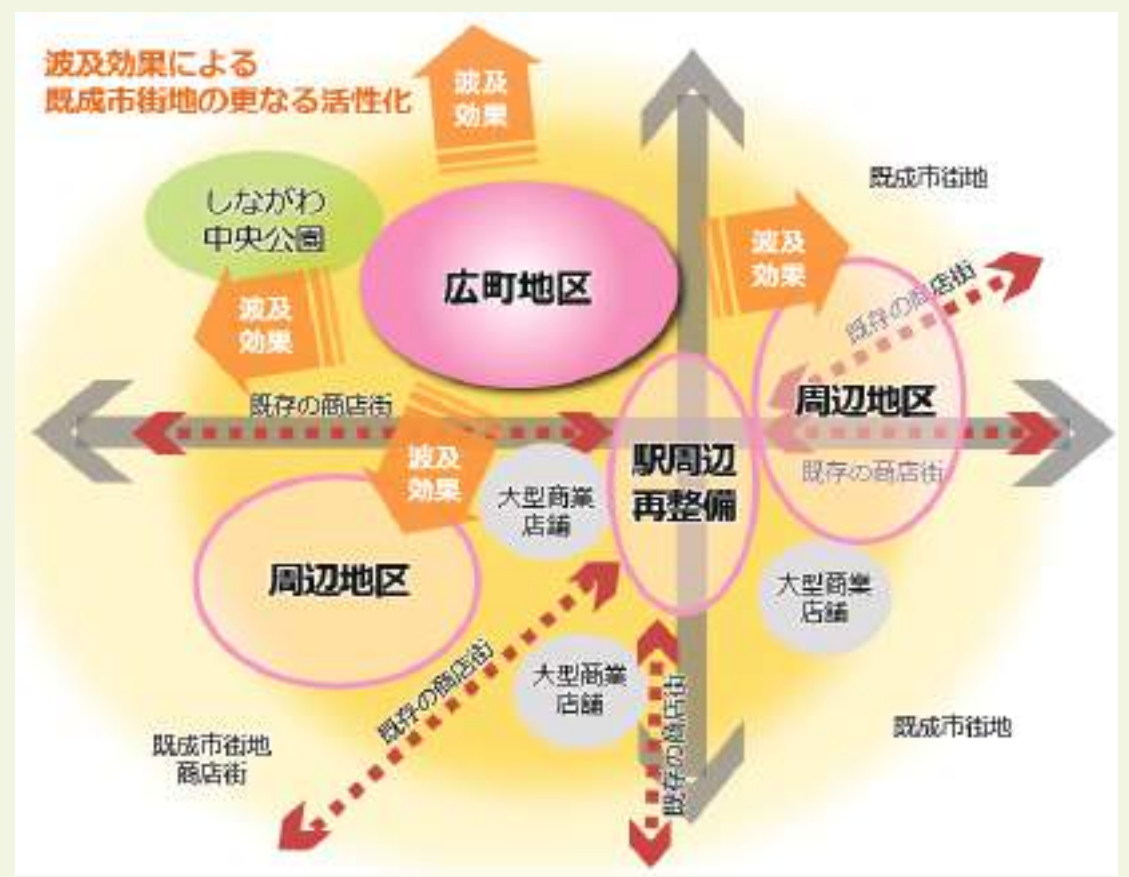


■概念図

先導的な拠点の形成

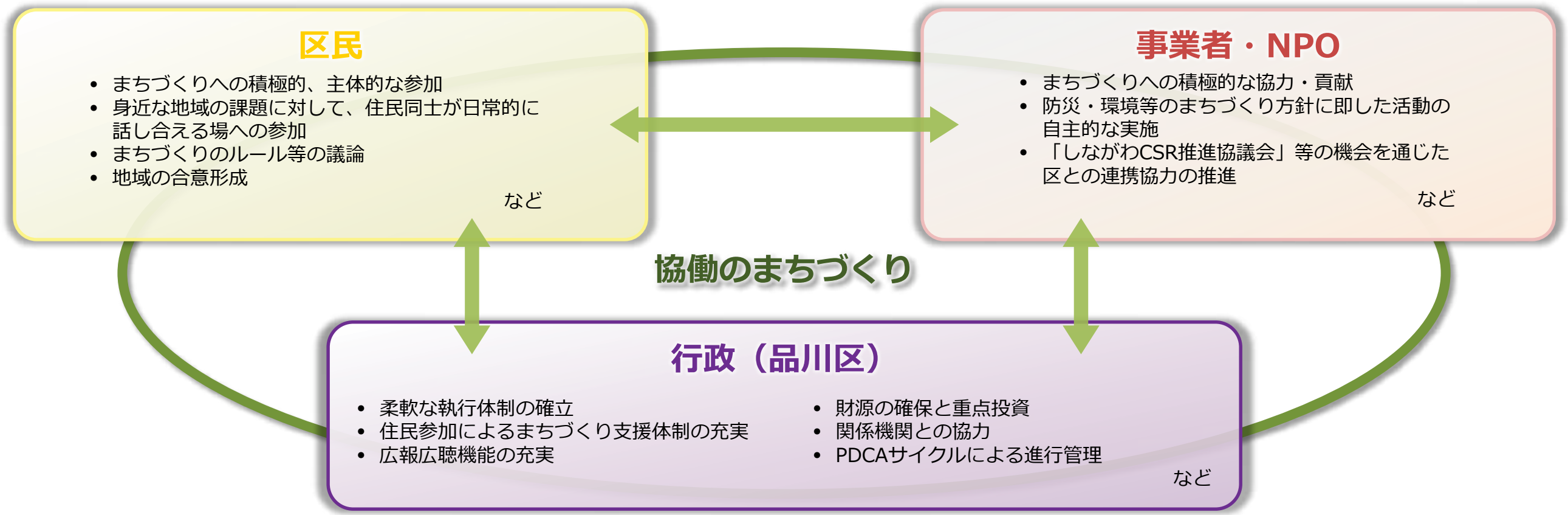


地域全体へ賑わい・まちづくりが拡充

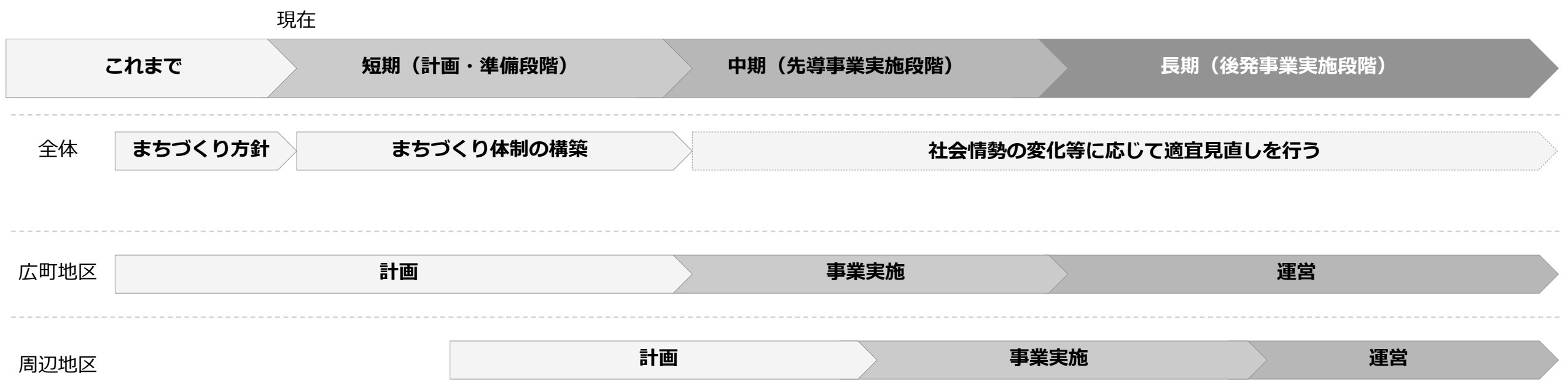


10. まちづくりの実現に向けて

■ 運営方針：適切なまちの運営・魅力の発信



■ 想定スケジュール



※先行するまちづくりを牽引役として、その効果を周辺に波及させ、段階的なまちづくりを実現していく