大井町駅西口E地区まちづくりガイドライン

令和８年９月
品川区

目次

1. はじめに　P.1

1）まちづくりガイドライン策定の背景と位置づけ
2）上位計画

2. まちづくりの考え方　P.3

1）周辺まちづくりの動向
2）立地条件
3）現況・課題
4）取組みの方向性

3. 地区整備方針　P.7

1）開発整備の目標と方針
2）取組内容
3）開発整備イメージ

1. はじめに

1）まちづくりガイドライン策定の背景と位置づけ

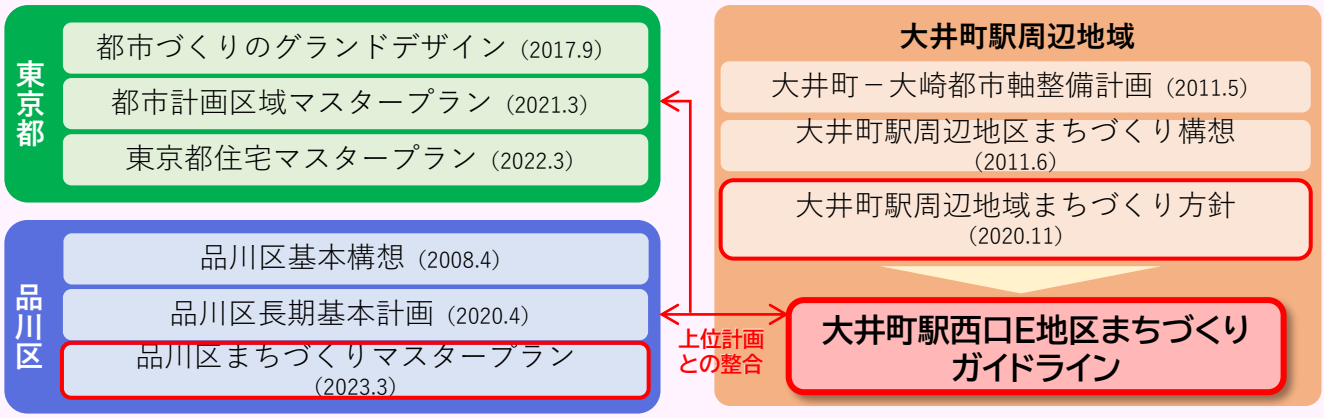
大井町駅西口Ｅ地区（以下、Ｅ地区）は、大井町駅の西側に位置し、補助第26号線と立会道路に面する約1.4haのエリアです。

大井町駅周辺においては、まちづくりの方向性を示すため、 2011年6月に「大井町駅周辺地区まちづくり構想」を策定しました。その後、各地区のまちづくりの機運が高まり、2020年11月には「大井町駅周辺地域まちづくり方針」を策定し、まちづくりの方針を示しました。

このような中、今回、Ｅ地区においてまちづくり機運が高まっていることから、当ガイドラインはＥ地区に関するまちづくりのより具体な方向性を示すものになります。

2）上位計画

■関連する各種上位計画



■品川区まちづくりマスタープラン（2023年3月改定）

■将来都市構造

○都市活性化拠点【大井町駅周辺】

区の中心核として業務、商業の拠点性を備え、文化的な生活のステージとして、人々が集い、楽しく安全に暮らす拠点の形成

- 区庁舎再編を契機とした生活サービス、交流、公共公益機能、文化芸術機能等の都市機能集積を誘導
- 街区単位の建物共同化や土地利用転換による機能更新
- 商業、業務、居住、宿泊、飲食等の機能集積による多様性とにぎわいのあるまちづくりの展開

■大井町駅周辺地域まちづくり方針（2020年11月）

まちづくりの機運の高まりや社会情勢の変化を捉え、「大井町駅周辺地区まちづくり構想」の「まちの将来像」実現に向け、大井町駅周辺の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したもの

■将来像

区の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～

1. はじめに

2)上位計画

■実施方針

○土地利用方針

・交通結節拠点と広場を核に、3つのゾーンを設定し、駅周辺の拠点性や地域の防災性を充実
・各ゾーンをつなぐ歩行者動線を形成し、個性ある賑わい文化の連鎖と周辺への波及効果を創出
・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

○空間形成方針

・多様な賑わいをつなぐ歩行者ネットワークの形成
・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
・次世代につなぐ豊かなみどりと環境に優しい空間形成
・安全な生活で命をつなぐ防災機能の強化

○運営方針：適切なまちの運営・魅力の発信

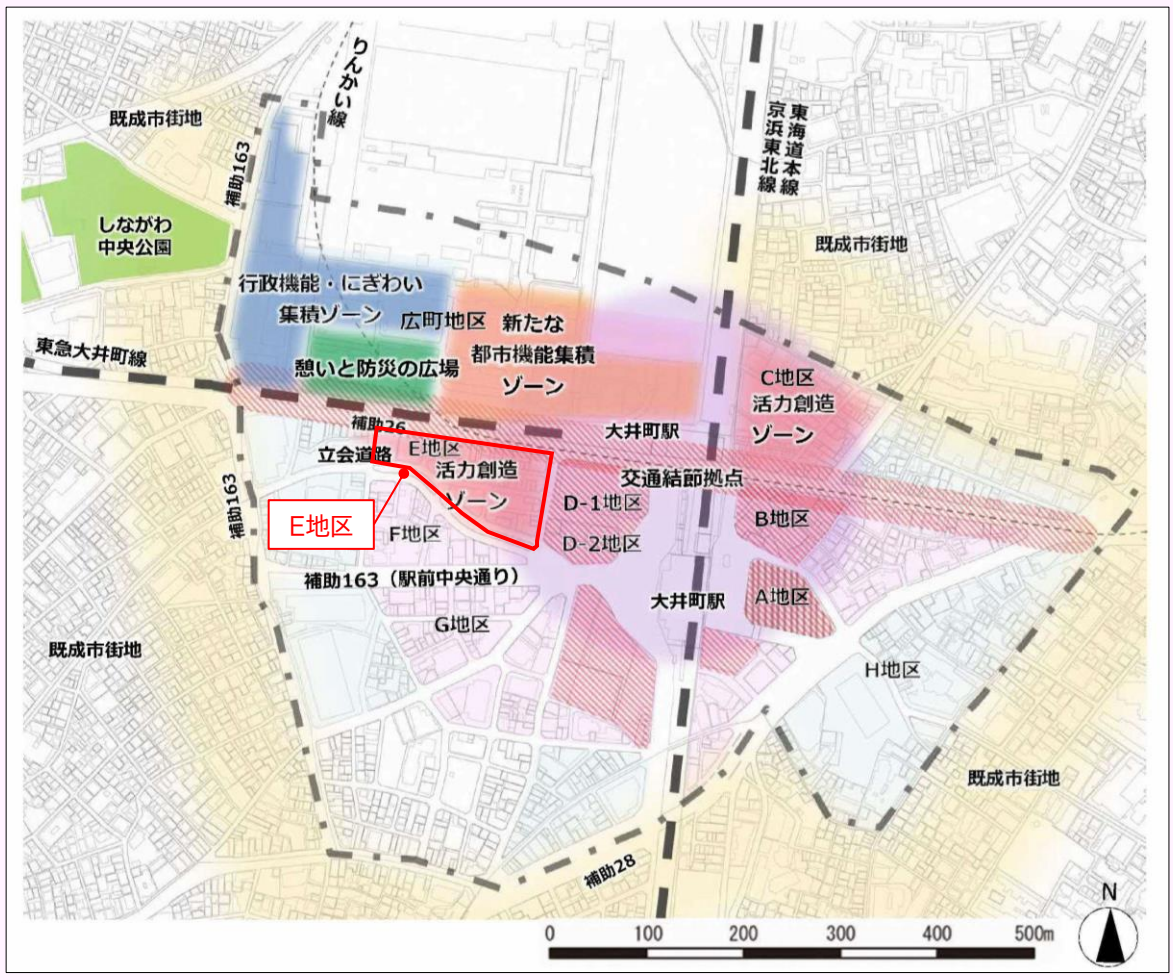
・区民、事業者、行政の連携、協働による運営体制の構築
・様々な人が参画するイベント等によるシティプロモーション

■E地区の実施方針

広町地区、西口駅前広場及び駅前中央通りをつなぐ重要なエリアに位置し、周辺地区と連携しながら立会道路を含めて魅力的な空間として再整備することにより、回遊性を向上させ、連続した賑わい空間を創出する必要がある

○土地利用方針：活力創造ゾーン

・商業、業務、居住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



2. まちづくりの考え方

1)周辺まちづくりの動向

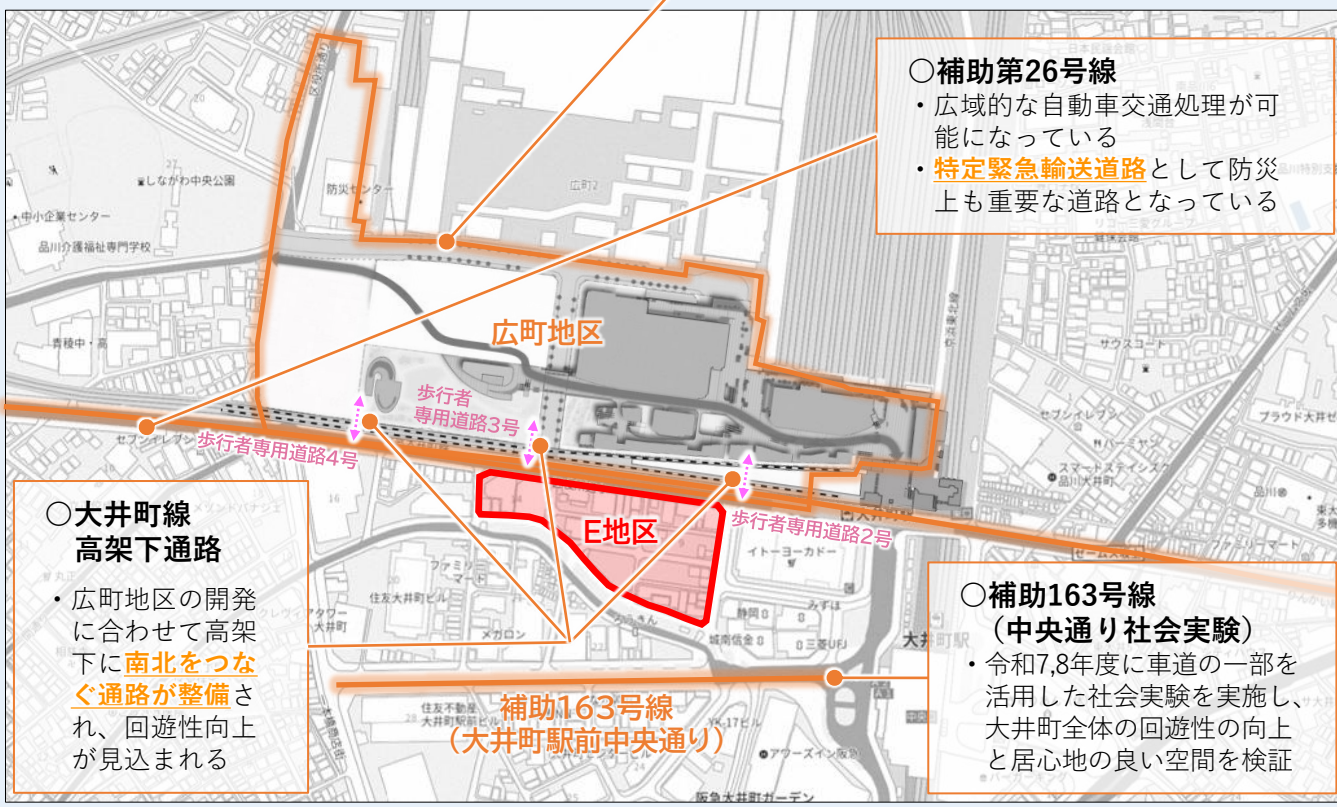
○まちづくりの牽引役として開発が進む広町地区（JR開発、新庁舎整備、庁舎跡地活用）

- 「OIMACHI TRACKS」が2026年3月に開業し、業務機能や滞在機能のほか、賑わいを生み出す商業機能など**多様な機能を備えた複合拠点の形成**が進められている。
- さらに、品川区新総合庁舎の移転に向けた整備も進められているところであり、区の中心核としてのシビックコアの形成を支えるため、**区民サービスの向上に資する行政機能や、区民協働・交流機能等が配置**される予定である。
- 庁舎跡地においては、官民連携による事業が予定されるとともに、令和8年度より庁舎跡地活用プラン策定委員会が設置され、区民ニーズを叶える活用のコンセプトや導入機能等について検討が進められている。
- これらの開発に合わせて、**しながわ中央公園方面につながる駅直結の歩行者デッキの整備**による、**新たな歩行者ネットワークの形成**が進められている。

（提供：東日本旅客鉄道株式会社）

（提供：東日本旅客鉄道株式会社）

（提供：東日本旅客鉄道株式会社）



○補助第26号線
- 広域的な自動車交通処理が可能になっている
- **特定緊急輸送道路**として防災上も重要な道路となっている

○大井町線 高架下通路
- 広町地区の開発に合わせて高架下に**南北をつなぐ通路が整備**され、回遊性向上が見込まれる

○補助163号線（中央通り社会実験）
- 令和7,8年度に車道の一部を活用した社会実験を実施し、大井町全体の回遊性の向上と居心地の良い空間を検証

補助第26号線

大井町線高架下通路

補助163号線
（中央通り社会実験）

2. まちづくりの考え方

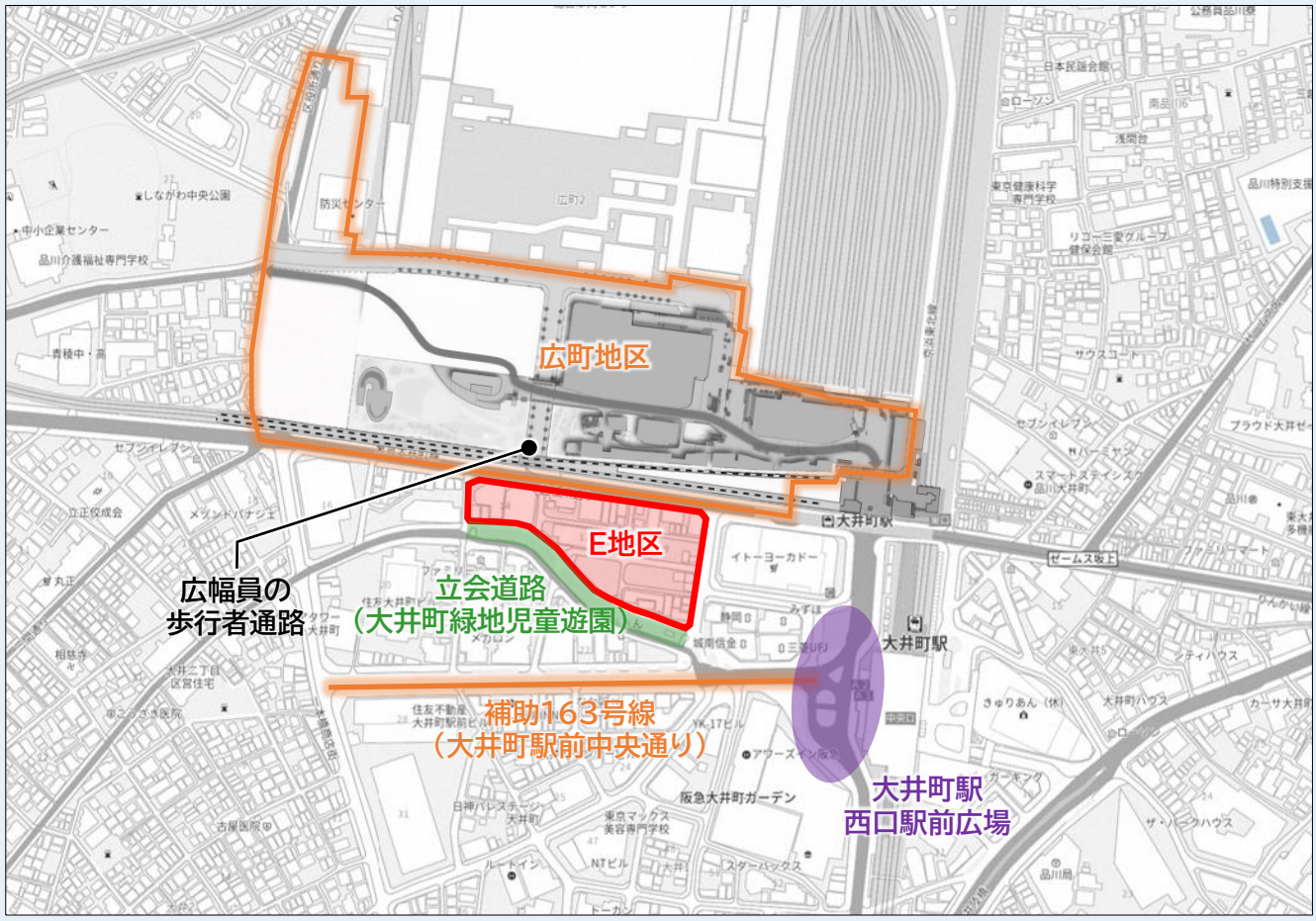
2）立地特性

- E地区の北側は**区の中心核としての拠点形成が進む広町地区**、東側には**大井町駅西口駅前広場**、南側は**立会道路及び駅前中央通り**があり、**都市機能の集積が進む広町地区と既存市街地をつなぐ重要なエリア**に位置している。
- 広町地区の広場から補助第26号線に向かって開通した**広幅員の歩行者通路の正面に位置**している。
- 災害時に救急活動や物資輸送機能の大動脈として**特定緊急輸送道路**に指定されている、E地区北側の**補助第26号線**は区間竣工済みであり、その沿道には大井サンピア商店街が位置している。

大井サンピア商店街

広幅員の歩行者通路

拠点形成が進む広町地区



立会道路
（大井町緑地児童遊園）

大井町駅西口駅前広場

補助163号線
（大井町駅前中央通り）

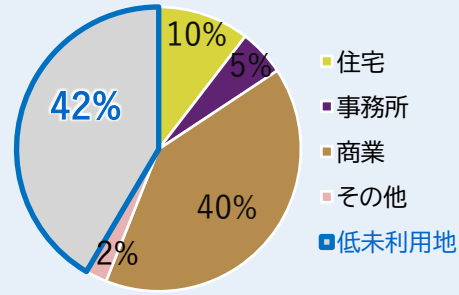
2. まちづくりの考え方

3）現況・課題

- **大井町緑地児童遊園（以下、児童遊園）は段差等があることから**、計画地と分断され**周辺との一体性に欠けて**おり、地域のネットワーク形成の妨げとなっている。また、憩いの空間として機能の充実を図ることが望まれている。
- 住宅供給は進んでいるものの、単身世帯向けの小規模住宅が計画されやすく、にぎわいを持続的に支える**子育て世帯を含む多様な世帯や世代への住宅供給が少ない。**
- 町会や神社などのまちづくりに係る地元活動が見られるものの、新たな居住者が地域活動に参加する場や接点が乏しく、**住み続ける人のコミュニティが育っていく環境は十分に形成されていない。**
- 補助第26号線は特定緊急輸送道路として指定されているが、沿道の建物は旧耐震の建物が多い状況となっている。
- Ｅ地区周辺は、事務所建物や商業施設、住商併用建物などがある複合市街地であり、耐火構造の建物が多く立地しているが、Ｅ地区内には木造の建物も立地している。
- Ｅ地区の**約４割を占める駐車場や駐輪場等**の低未利用地が多く、**区民や来街者等が憩える場所や滞留空間が不足**している。
- Ｅ地区内の道路は、**幅員が狭く、無歩道道路が多い**ことから、歩行者に対する安全性に欠ける。

Ｅ地区内の道路の多くは無歩道

段差等のある立会道路内の児童遊園



Ｅ地区の約4割を占める駐車場や駐輪場など低未利用地

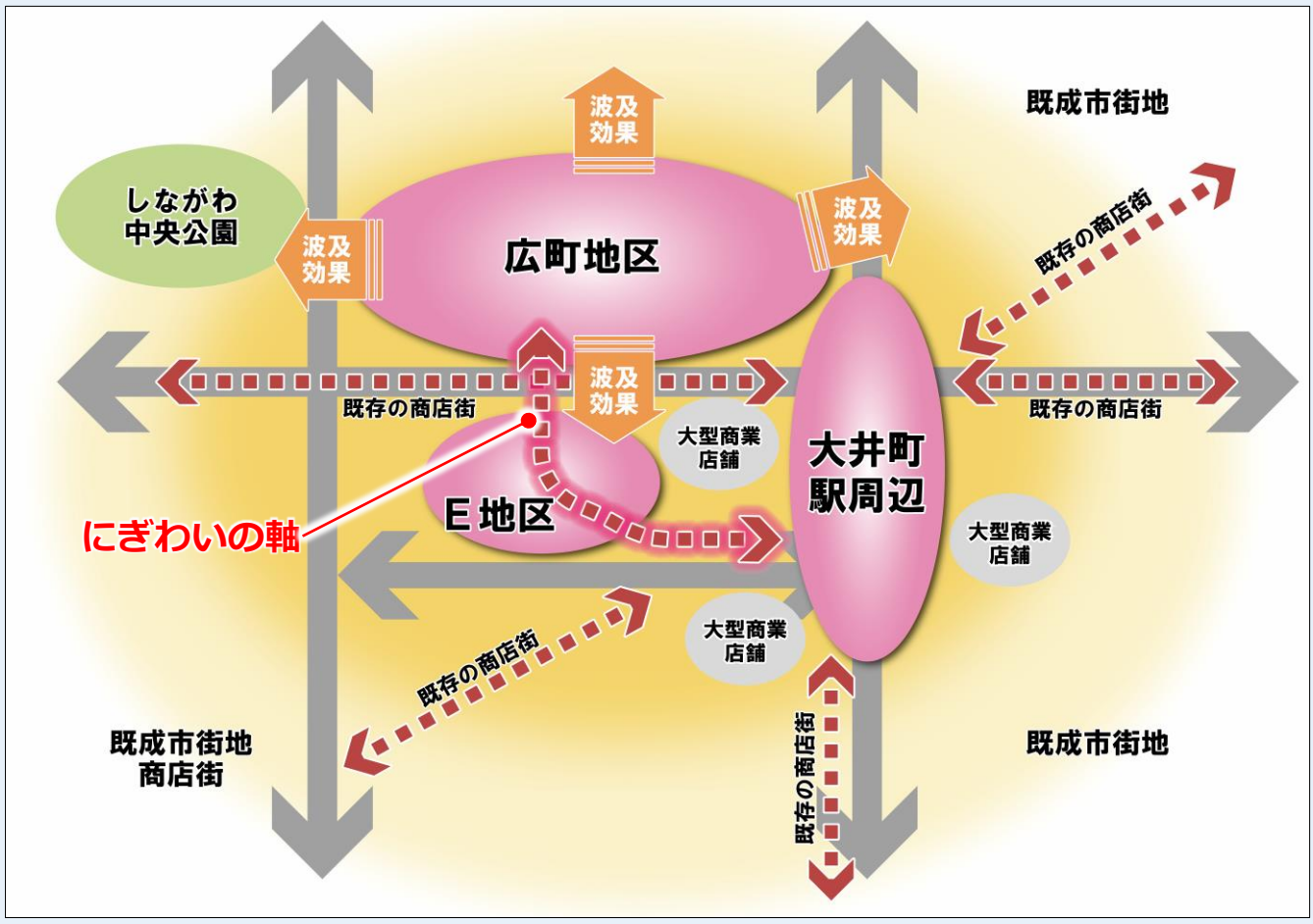
2. まちづくりの考え方

4）取組みの方向性

上位計画や地区の立地特性、課題を踏まえ、Ｅ地区における取組みの方向性は主に以下の5点とします。

●大井町の中心核を担う1拠点として、周辺開発とつながる拠点を形成する。
●大井町駅周辺全体のウォーカブルな空間の形成に貢献する。
●定住人口の確保を目指す住宅を整備し、子育て世帯や地元の町会・神社など、にぎわいを生み出す多様なコミュニティを形成する。
●暮らしを支える生活基盤を導入・更新する。
●歩行者交通の安全性を向上させ、自動車交通の円滑性の確保を目指す。

■整備後の概念図



広町地区から大井町駅につながるにぎわいの軸と、
大井町駅前周辺地域のにぎわいを形成する

3. 地区整備方針

1）開発整備の目標と方針

■開発整備の目標

区の中心核を支える地域活力・地域生活拠点の形成

■整備の方針

1. 沿道のにぎわいと地域活力の向上
2. 暮らしやすいまちづくりを目指す都市機能の向上
3. 地域の憩いの空間・環境に配慮した緑豊かな空間の創出
4. まち全体の回遊性・交通環境の向上

2）取組内容

■土地利用

○補助第26号線沿道のにぎわい形成
- 沿道の店舗と一体的ににぎわいが広がる広場の整備

○駅前側の顔となるオープンスペースの形成
- 立会道路と一体的な広場の整備と駅前側の顔となるゲート機能の確保

○広町地区ともつながるオープンスペースの形成
- 回遊性と多様な交流を生む広場の整備

○土地の有効活用と複合拠点の形成
- 街区の統合や高度利用による土地の有効活用
- 居住、業務、商業機能を有する複合拠点の形成

○コミュニティを醸成し都市機能の増進に資する住宅の充実
- 定住人口の確保を目指す住宅の整備、地域コミュニティの形成
- 暮らしやすさを高める生活支援機能の整備

■都市環境

○うるおいと親しみのある都市空間の形成
- 児童遊園を含め憩いやにぎわいの質を高める緑化空間の整備

○環境負荷低減への寄与
- 省エネルギーや低炭素化に対応した環境性能の高い建築物の整備

■都市基盤

○新たな歩行者軸の形成
- 児童遊園を含む立会道路の再整備による段差等の改善
- 涼しく快適な日陰のある歩行者空間の整備

○道路の歩車分離の推進
- 東西道路の拡幅と歩道の整備

○交通安全性・円滑性への寄与
- 立会道路における、南東交差点の形状の改良による円滑な交通ネットワークと、快適に通行できる交通環境の形成

3. 地区整備方針

3)開発整備イメージ

※イメージは考え方を示すものであり、今後の検討や関係機関との協議の中で変更となる場合があります。

1 沿道のにぎわいと地域活力の向上

- 沿道の店舗と一体的ににぎわいが広がる広場の整備
- 立会道路と一体的な広場の整備と駅前側の顔となるゲート機能の確保
- 回遊性と多様な交流を生む広場の整備

沿道のにぎわいのイメージ ・ 回遊性と多様な交流を生む広場のイメージ

2 暮らしやすいまちづくりを目指す都市機能の向上

- 街区の統合や高度利用による土地の有効活用
- 居住、業務、商業機能を有する複合拠点の形成
- 定住人口の確保を目指す住宅の整備、地域コミュニティの形成
- 暮らしやすさを高める生活支援機能の整備

地域コミュニティ形成のイメージ

3 地域の憩いの空間・環境に配慮した緑豊かな空間の創出

- 児童遊園を含め憩いやにぎわいの質を高める緑化空間の整備
- 省エネルギーや低炭素化に対応した環境性能の高い建築物の整備

憩いや賑わい・緑豊かな空間のイメージ

4 まち全体の回遊性・交通環境の向上

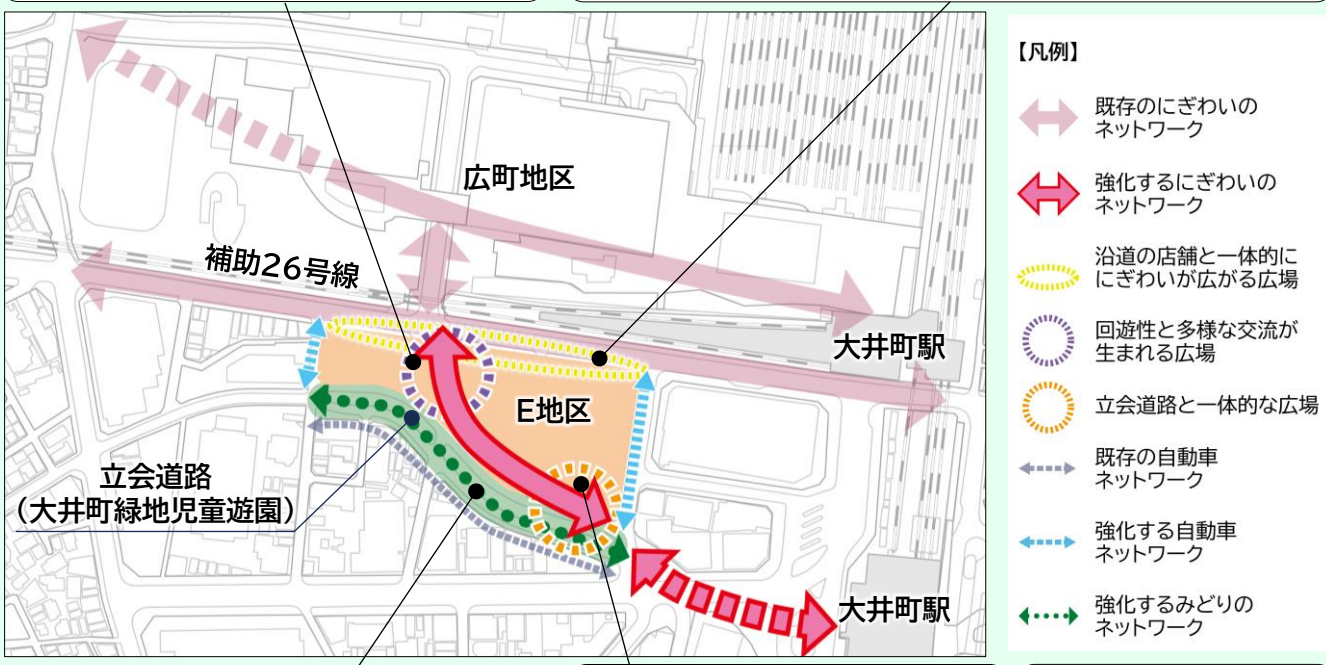
- 児童遊園を含む立会道路の一体的な再整備による段差等の改善
- 涼しく快適な日陰のある歩行者空間の整備
- 東西道路の拡幅と歩道の整備
- 立会道路における、南東交差点の形状の改良による円滑な交通ネットワークと、快適に通行できる交通環境の形成

道路の拡幅と歩道のイメージ

■当該地区の整備イメージ

中央部は**周辺市街地ともつながる滞留機能・交流機能を確保する**

補助第26号線沿いは**沿道との調和を図るにぎわい機能と滞留機能を確保する**



立会道路内は**計画地の緑と一体的なみどりのネットワークを形成する**

南東部は**駅前側の顔となるゲート機能を確保する**

東西道路の**自動車ネットワークの強化**