

戸越公園駅周辺 まちづくりビジョン

まちづくりビジョンの構成

- 1 概況 ……P1
- 2 位置づけとまちづくりの動向 ……P1
- 3 現状と課題 ……P2
- 4 まちづくり将来像 ……P3
- 5 ゾーン別取組み方針
 - ① 住宅ゾーン ……P4
 - ② 駅前商業ゾーン ……P5



戸越公園駅周辺まちづくりビジョン

まちづくりビジョンの策定にあたって

荏原地域は災害時の火災延焼による甚大な被害が懸念される木造住宅密集市街地が多く、「災害に強いまち」の実現が喫緊の課題となっている。このような状況のなか、戸越公園駅周辺は、広域避難場所である戸越公園一帯を内包している他、都市計画道路補助29号線の整備が進められており、防災上重要な地区として、今後大きな変化が見込まれている。また、都市計画道路補助29号線の整備により、既存商店街が大きな影響を受けることから、道路整備を契機とした商店街の活性化・再生に向けた「にぎわいの向上」の観点をあわせ、戸越公園駅周辺の具体的なまちづくりビジョンを取りまとめる。なお、まちづくりビジョンの対象地区は、地元発意によるこれまでのまちづくりの経緯を踏まえ、「戸越公園駅周辺まちづくり協議会」と同様の範囲とする。

1. 概況

①位置・交通

- 地区の中央に戸越公園駅が位置
- 戸越公園駅は利用者の約9割が徒歩の地域密着型鉄道駅
- 広域避難場所である戸越公園一帯が立地

②人口動向 ※H17～H22の動向(国勢調査より)

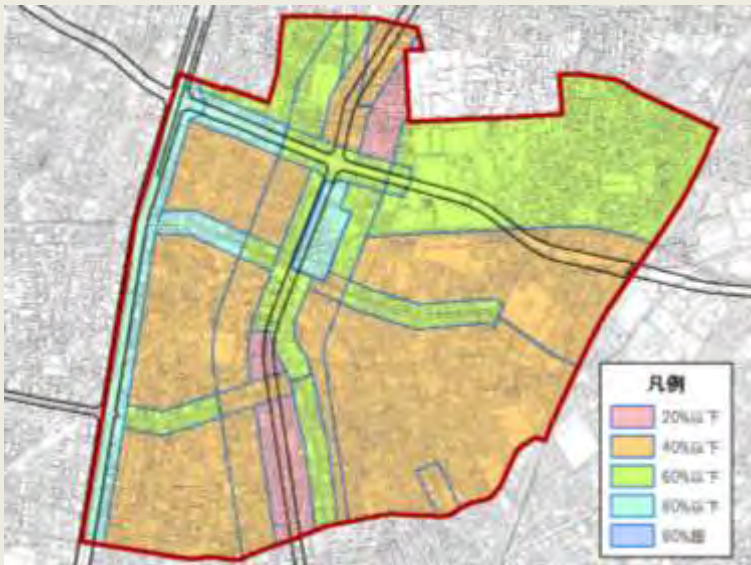
- 地区全体の人口は微増傾向(戸越5・6丁目のみ増)
- 高齢化率が区平均より高く、高齢化が進行
- 小規模な単身または2人世帯が増加

③建築物・土地利用

- 商店街を除く区域では住宅としての利用が80%以上を占める
- 不燃化率が40%に満たない区域が広範囲に分布
- ▼地区の範囲(戸越公園駅まちづくり協議会と同様の範囲)



▼地区の不燃化率



2. 位置づけとまちづくりの動向

①都における位置づけ

《防災都市づくり推進計画》

重点整備地域として位置付けられる荏原地域

- 整備地域における主要な都市計画道路を「特定整備路線」として選定し、迅速に整備

▼品川区における重点整備地域、特定整備路線の位置図



《木密地域不燃化 10 年プロジェクト》

補助29号線が特定整備路線に選定

- 平成32年度までの整備が目標
- 沿道区域が不燃化特区に指定

【実施地区】

- 東中延1・2丁目、中延2・3丁目地区
- 補助29号線沿道地区
- 豊町4・5・6丁目、二葉3・4丁目、西大井6丁目地区
- 旗の台4丁目、中延5丁目地区
- 戸越2・4・5・6丁目地区
- 西品川2・3丁目地区

路線名	箇所	延長(m)	所在区
林試の森周辺・荏原地域			
1 放射第2号線	西五反田七丁目～荏原二丁目(補助151～補助26)	1,200	品川区
2 補助第28号線	大井三丁目～五丁目(補助205～海王子通り)	520	品川区
3 補助第29号線*	品川大井三丁目～大井南馬込一丁目(環状6～環状7)	3,490	品川区・大田区

②区における位置づけ

《品川区まちづくりマスタープラン》

地域生活拠点として位置付けられる戸越公園駅周辺

- 商店街の活性化等、日常生活の拠点形成
- 戸越公園一帯への避難の円滑化

▼品川区のめざすべき将来都市像



③まちづくりの動向

防災まちづくり事業・地元のまちづくり活動が活発化

都市防災不燃化事業(～H27年度)

- 戸越公園一帯周辺地区、補助26号線その2地区の不燃化を促進、準耐火・耐火建築物を建てる地権者への助成

防災生活圏促進事業(～H27年度)

- 戸越、豊町周辺地区の避難場所周辺の生活道路、防災広場、避難場所入口の整備

密集住宅市街地整備促進事業(～H28年度)

- 豊町四・五・六丁目地区の老朽建築物の建替えへの助成、公園・広場や道路の整備

耐震化支援事業

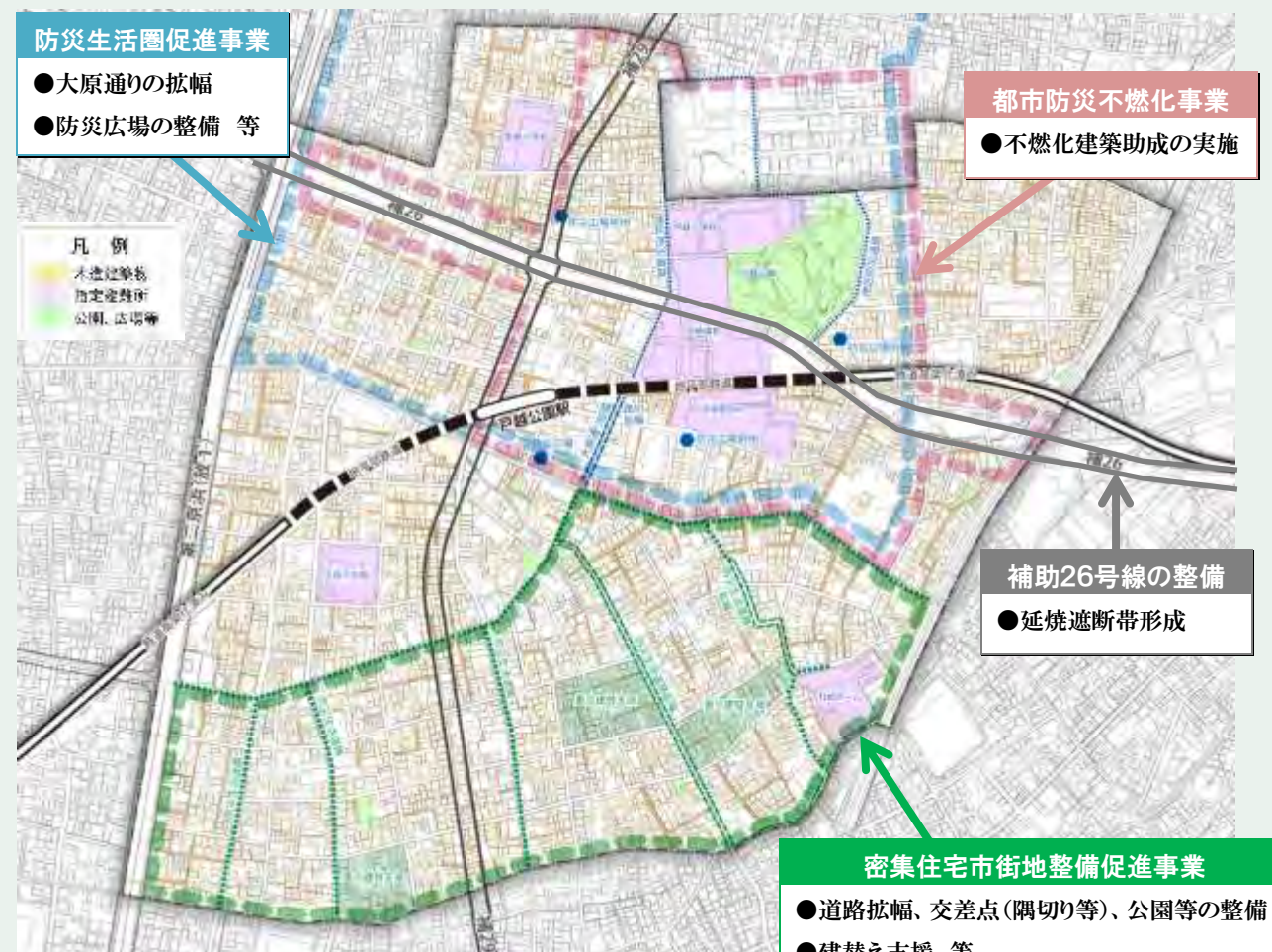
- 老朽木造住宅の除却、耐震改修、建替え促進

補助26号線の都市計画道路拡幅整備

- 第2京浜～大井町間の延焼遮断帯の形成

戸越公園駅周辺まちづくり協議会

- 地元発意による鉄道立体化の実現や補助29号線整備検討等のまちづくり活動(勉強会、まちづくり調査の実施等)



3. 現状と課題

市街地の現状からみた課題

●木造住宅密集市街地が広く分布

→火災発生時に懸念される燃え広がり



●4m未満の道路が広く分布

→緊急車両の通行が困難

→建築物倒壊等により円滑な避難に支障



●駅周辺・商店街に

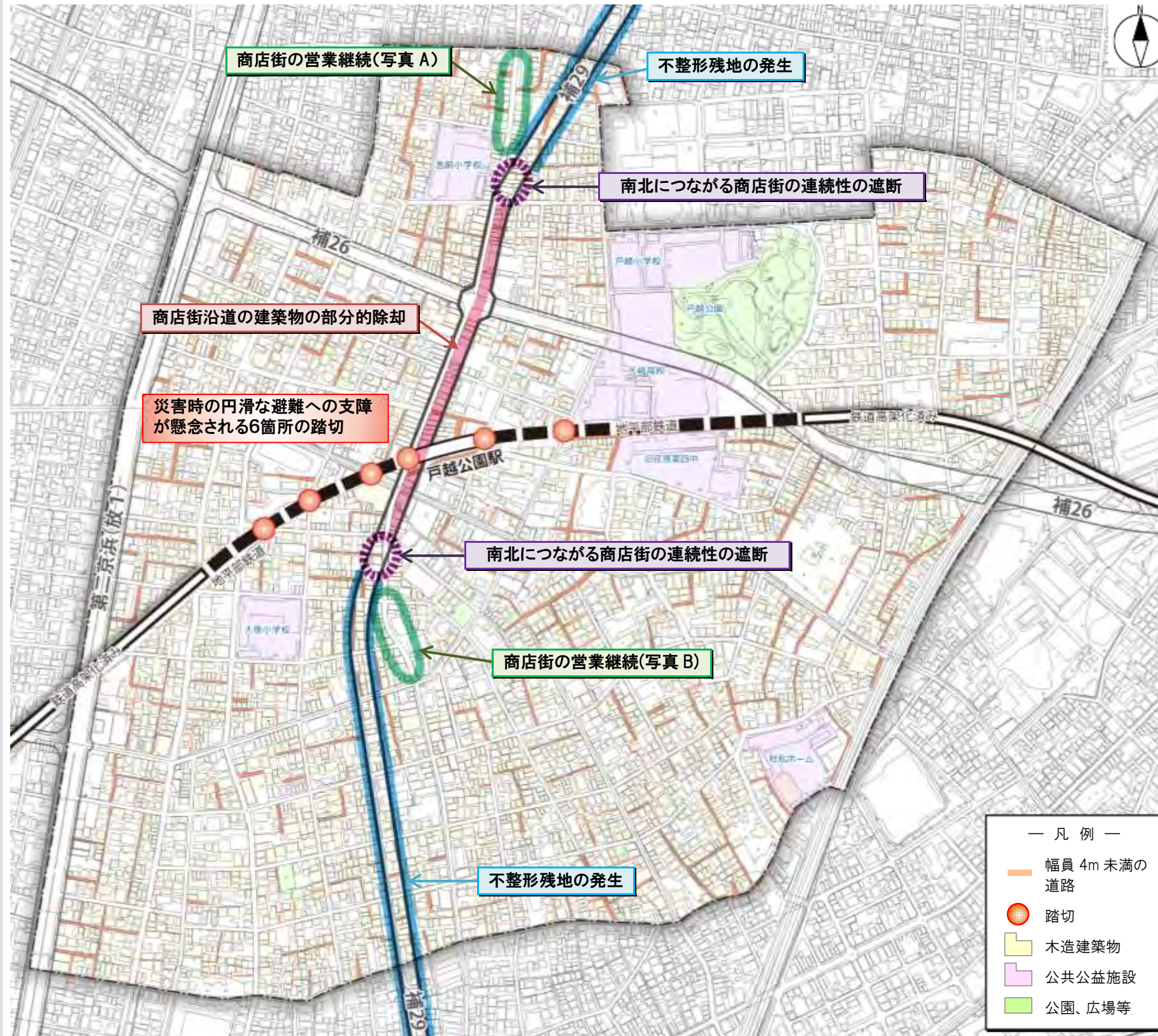
ゆとりある空間や駐輪施設が不足

→歩行者と車の錯綜、放置自転車への対応



●鉄道地上部約700m間に踏切6箇所存在

→災害時の円滑な避難に支障



補助29号線整備にあたっての課題

●現道のない住宅地・商店街を縦断

⇒不整形な三角地等の残地が発生



出典:「沿道整備街路事業ガイドンス」

●商店街の現道の片側が拡幅

⇒東側商店街の沿道の建物が部分的に除却



出典:「沿道整備街路事業ガイドンス」

●補助29号線と商店街の現道が斜めに交差

⇒南北につながる商店街の連続性の遮断



4. まちづくりの将来像

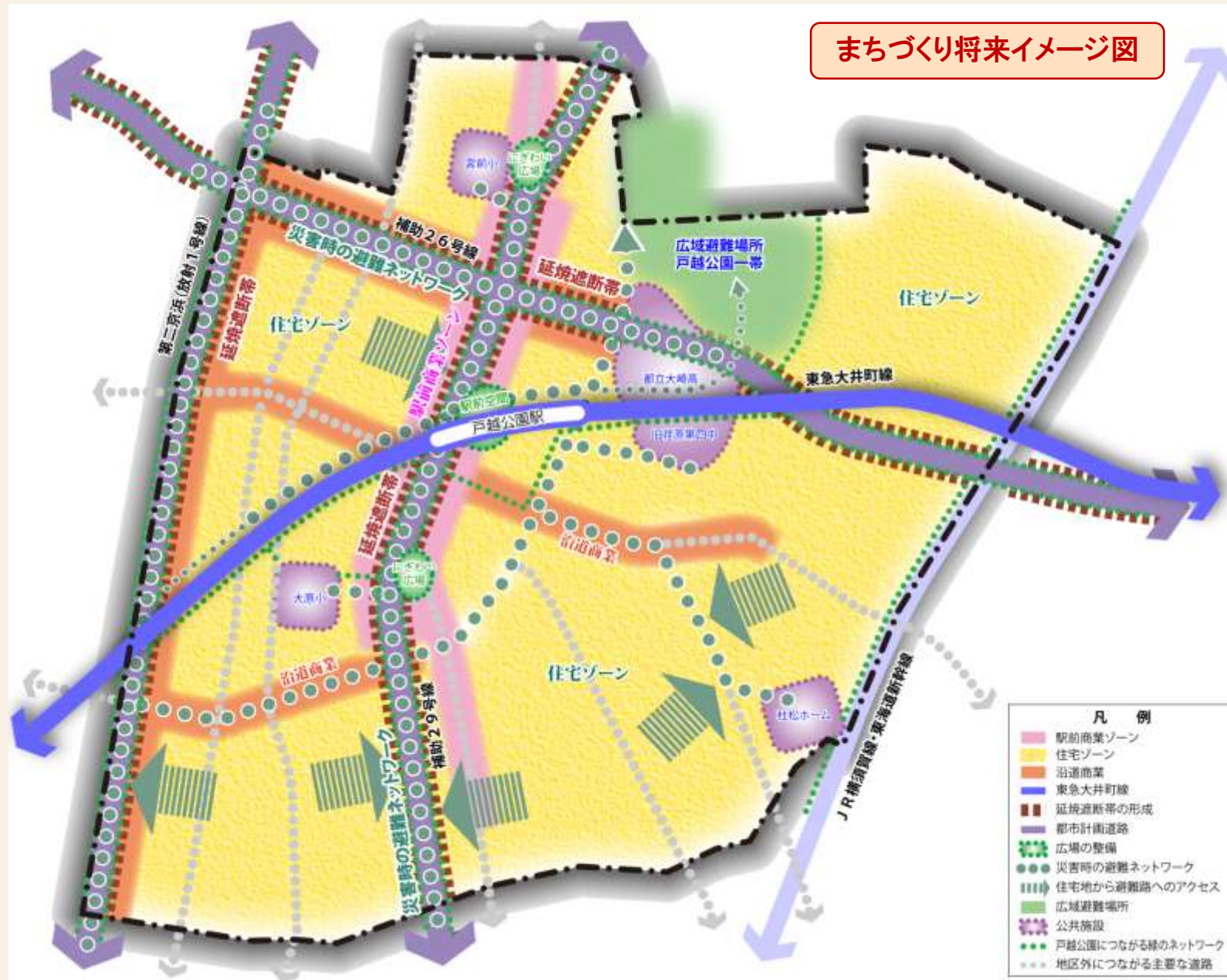
【まちづくりの目標】

安心して暮らせる活力ある地域生活拠点「とごし公園」の形成 ～補助29号線整備を契機としたまちづくりの推進～

【戸越公園駅周辺の将来像】

1. 快適で暮らしやすく災害に強い安全性の高い街
2. 暮らしの拠点として人が集いにぎわいのある街
3. 水やみどり・景観などのやすらぎと充実したうるおいのある街

まちづくり将来イメージ図



1. 快適で暮らしやすく災害に強い安全性の高い街

- 補助29号線、補助26号線沿道部を延焼遮断帯とし、安全な市街地を形成
- 住宅ゾーンにおける老朽建築物の除却、建替えの促進による不燃化を図り、防災性を向上
- 住宅ゾーン内の道路沿道では建築物の耐震化や不燃化を促進し、災害時の避難の安全性を確保
- 住宅ゾーンにおける狭隘道路の拡幅や道路の再編、敷地整序を実施し、安全性を向上
- 歩車分離や踏切解消、駐輪施設の整備等により、安全で安心して行き来ができる市街地を形成
- 公共空間等を有効活用した、防災設備等の充実
- 災害時の安全な避難経路を確保するため、道路と鉄道の立体交差化等を促進

2. 暮らしの拠点として人が集いにぎわいのある街

- 駅前に地域の顔やイベント活動等の場となるにぎわい空間を確保するほか、駅前商業ゾーンと連続したゆとりある空間を整備し、にぎわいを創出
- 駅前商業ゾーンと沿道商業が連続した商店街を構築、再生
- 延焼遮断帯の機能を兼ねた、都市型住宅と商業系施設との複合施設の立地を促進し、幅広い年代の定住人口を確保
- 南北一体とした回遊性の高い市街地を形成し、活力ある駅前商業ゾーンを構築

3. 水やみどり・景観などのやすらぎと充実したうるおいのある街

- 地区内の公共施設や歩道空間等の緑化、民地の生垣化等を進め、戸越公園を拠点とした緑のネットワークを構築
- 駅前商業ゾーンでは、商店街の再生に併せて公開空地や通路、緑地等を確保し、敷地単位での緑化を推進
- 地域の貴重な資源である戸越公園の景観と、連続、調和した落ち着いた街並み景観を創出

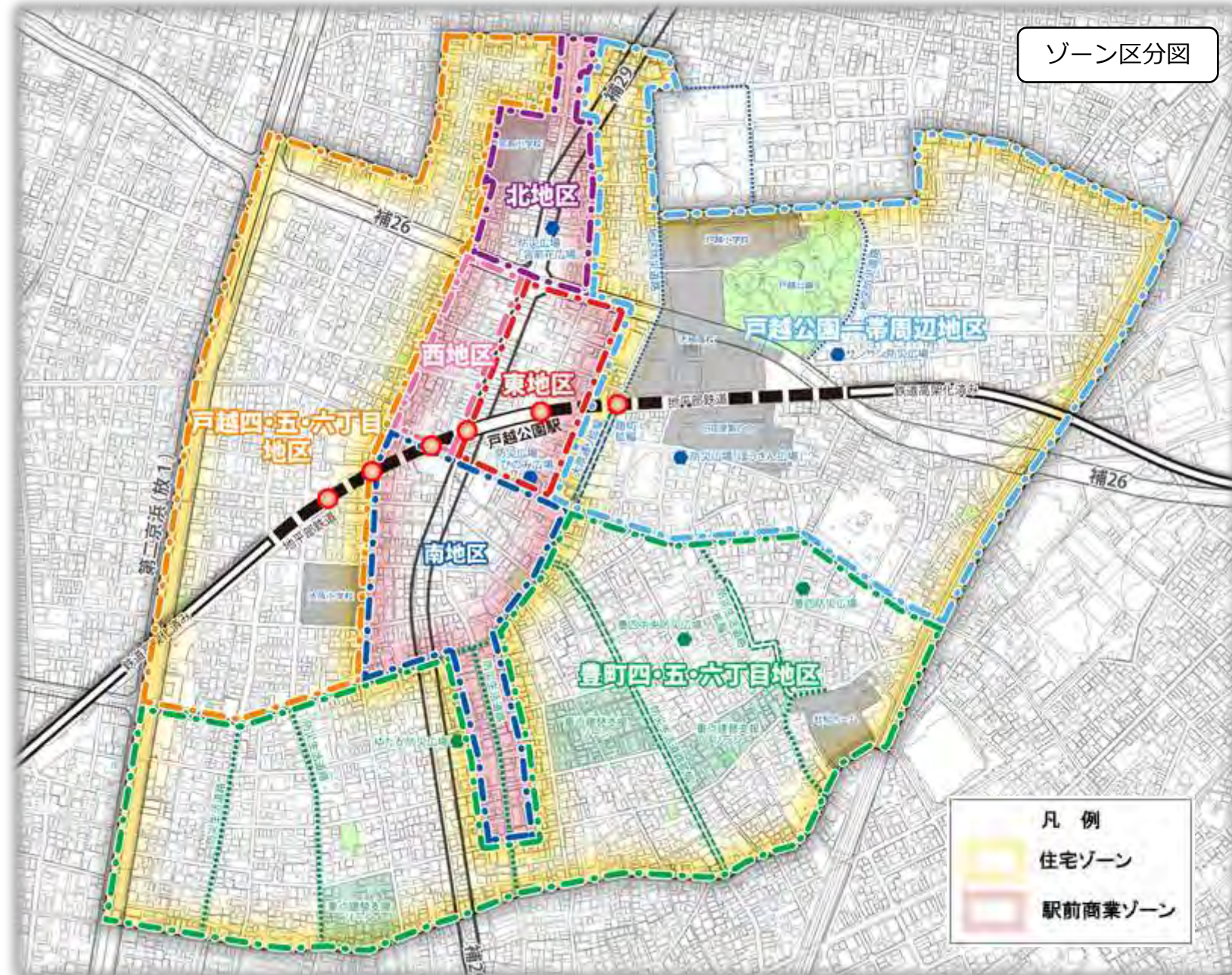
5. ゾーン別取組み方針 ①住宅ゾーン

ゾーニング の考え方

防災性・住環境の向上を図る住宅ゾーンと地域生活拠点の形成に対応する駅前商業ゾーンに区分する。

住宅ゾーン：既往事業の取組みを踏まえ、3つのゾーンに区分

駅前商業ゾーン：補助29号線の整備特性（整備が地域に与える影響）を踏まえ、4つのゾーンに区分



戸 越 四・五・六 丁目地区

補助29号線の整備を契機とした 防災まちづくりの推進

- 補助29号線の整備を契機とした避難路の確保

【既往事業】 防災生活圏促進事業（戸越六丁目は除く）
不燃化特区、耐震化支援事業

■これまでの主な取組み

「ひのみ広場」の整備



戸越公園 一帯周辺 地 区

広域避難場所を中心とした防災まちづくりの推進

- 広域避難場所に通ずる災害時の避難路の確保のため、道路と鉄道の立体交差化等を促進
- 広域避難場所周辺、補助26号線その2地区における建築物不燃化の促進
- 避難路等の施設整備を担保する手法の導入検討

【既往事業】 防災生活圏促進事業（豊町二・三丁目の一部を除く）、
都市防災不燃化促進事業（同上）、耐震化支援事業

■これまでの主な取組み

「ほうさん広場」の整備



地区防災道路の整備

（国文学研究資料館跡地周辺の電線類地中化整備）



豊 町 四・五・六 丁目地区

木密地域の改善に向けた防災まちづくりの推進

- 老朽建築物の建替え促進、防災機能向上に向けた公園・道路整備の推進
- 道路整備の担保や建替え促進等を誘導する手法の導入検討

【既往事業】 密集住宅市街地整備促進事業
不燃化特区、耐震化支援事業

■これまでの主な取組み

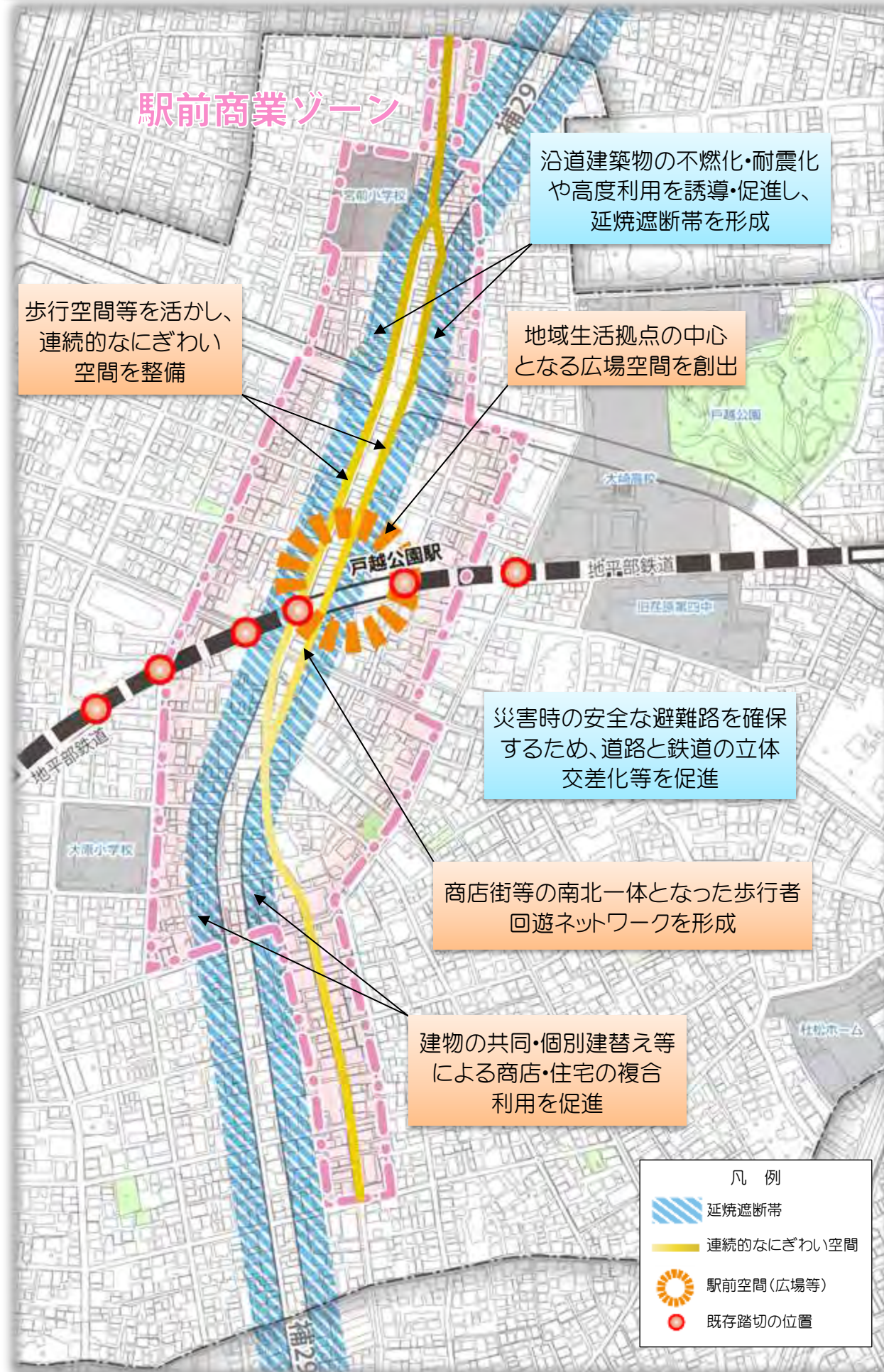
「ゆたか防災広場」の整備



建替えに伴う仮住まいの提供 （品川区立ソレイユ戸越）



②駅前商業ゾーン【共通取組み方針】

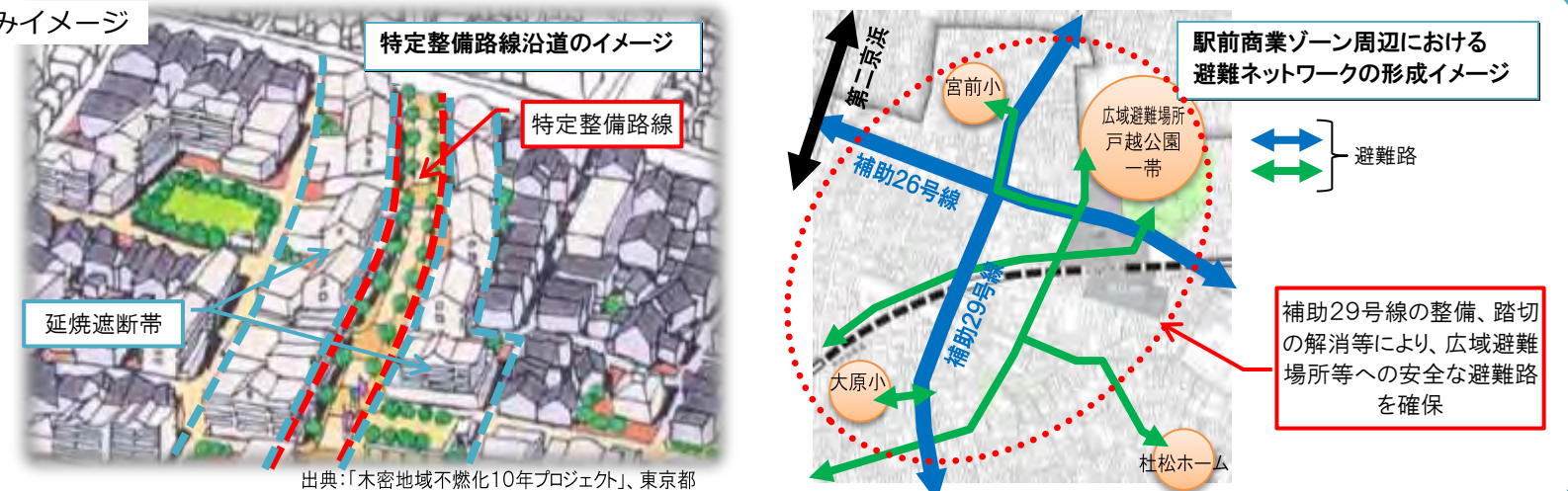


駅前商業ゾーン 共通取組み 方針①

災害に強いまちづくりの推進 ～延焼遮断帯の形成 及び 避難路の確保～

- 沿道建築物の不燃化・耐震化や高度利用の誘導・促進、補助29号線の整備等により延焼遮断帯を形成し、災害に強い市街地を形成
- 災害時における広域避難場所等への安全な避難路を確保するため、道路と鉄道の立体交差化等を促進

■取組みイメージ



駅前商業ゾーン 共通取組み 方針②

居住・経営継続やにぎわい向上に向けたまちづくりの推進 ～商店街の再整備 及び 都市型住宅等の整備推進～

- 地元住民・商業者・行政が連携・協働し、道路整備後の居住・経営継続や商店街のにぎわいの向上に向けた建物の共同・個別建替え等による商店・住宅の複合利用を促進
- 地域生活拠点の核となる地区として高度利用を図り、都市型住宅の整備や広場空間の創出を推進
- 歩行空間等を活かし連続的にぎわい空間を整備するとともに、商店街等の南北一体となった歩行者回遊ネットワークを形成

■取組みイメージ



②駅前商業ゾーン【地区別取り組み方針】



北地区

地域に密着した商店街のにぎわいの維持・向上

- 道路拡幅による商店街の再整備にあわせて、建物の共同・個別建替え等による居住・経営継続を支援し、商店・住宅の複合利用を促進
- 補助29号線と既存商店街の分岐点では、商店街をつなぐにぎわい空間や統一したまちなみ空間の整備、歩行者優先の交通規制等により、商店街の一体性・連続性を確保
- 災害時における一時避難場所である宮前小学校への安全な避難路を確保

東地区

地域生活拠点の核となる高度利用を図った都市型住宅の整備促進

- 道路拡幅による商店街の再整備にあわせて、地域生活拠点の核となる地区として、高度利用を図った都市型住宅の整備を促進し、新たな居住者を誘導することで、駅周辺一帯をけん引するにぎわいを創出
- 市街地再開発事業等の沿道一体整備により、商店街の機能を強化
- 地域生活拠点の中心となる交流拠点としての広場空間を創出
- 地域のまちづくり活動組織と連携した事業を推進

西地区

東地区のまちづくりと連動した駅前にぎわい軸の形成

- 東地区のまちづくりと連動した商店街の機能を強化し、駅前の交通利便性を活かした駅前にぎわい軸を形成
- 後背地の密集地域を含めた建物の共同・個別建替え等の支援により、商店・住宅の複合利用を促進
- 駅前からの歩行空間を活かし、連続的にぎわい空間を創出

南地区

多様な業種が集積する商店街のにぎわいの維持・向上

- 道路拡幅による商店街の再整備にあわせて、建物の共同・個別建替え等による居住・経営継続を支援し、商店・住宅の複合利用を促進
- 補助29号線と既存商店街の分岐点では、商店街をつなぐにぎわい空間や統一したまちなみ空間の整備、歩行者優先の交通規制等により、商店街の一体性・連続性を確保
- 災害時における後背木密地域から広域避難場所への安全な避難路を確保

建物の共同建替えイメージ

【従 前】



【従 後】



商業・住宅の複合利用イメージ

武蔵小山一番通り商店街



出典：品川区まちづくりマスタープラン

商店街をつなぐにぎわい空間のイメージ

