戸越公園駅周辺まちづくりビジョン基本計画編（概要版）

2020 年（令和 2 年）1 月　品川区

序章　基本計画編の基本的な考え方

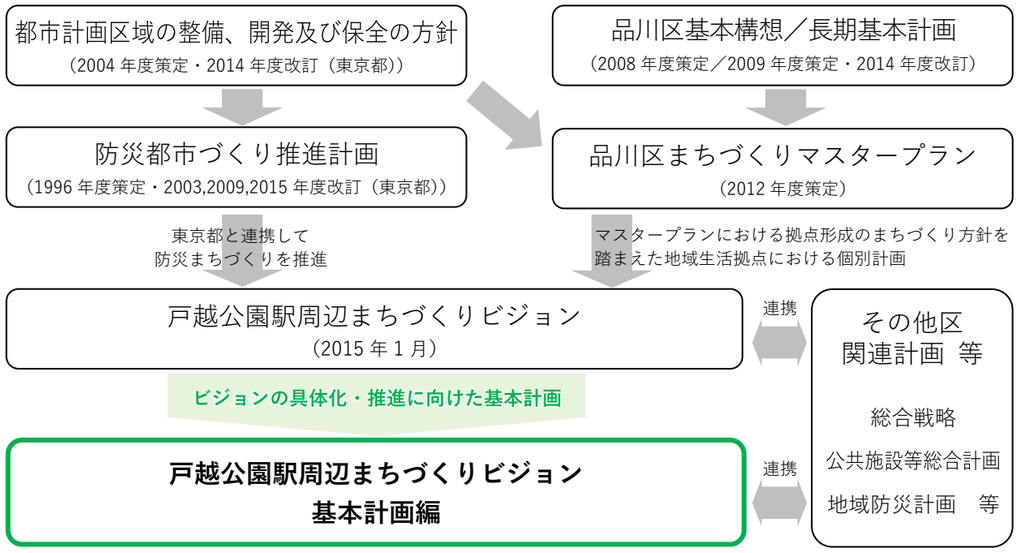
基本計画編策定の背景と目的

戸越公園駅周辺（以下、当該地区）は、「品川区まちづくりマスタープラン」（2013 年 2 月）において、区民の生活活動を支える地域生活拠点として位置付け、商店街の活性化等、日常生活の拠点形成を図るとともに、駅周辺における踏切解消、戸越公園一帯への避難の円滑化等のまちづくりの方針を掲げています。

また、当該地区は、延焼遮断の役割を担う都市計画道路補助第 29 号線の整備（東京都施行）が進められていることから、道路整備を契機としたまちづくりの指針となる「戸越公園駅周辺まちづくりビジョン」（2015 年 1 月）（以下、ビジョン）を策定し、駅前の都市基盤の整備、駅南北の市街地再開発事業の推進、商店街の維持・再生等を目的とした地区計画の策定、広域避難場所である戸越公園一帯周辺の不燃化促進等、まちづくりを進めています。

今回、ビジョンに位置づけた取組みのうち検討段階にあるものを具体化し、これまでのまちづくりの効果を更に高めていくため、社会情勢の変化やまちづくりの進捗状況等を踏まえ、改めてこれからのまちづくりの目指すべき方向性を再整理・共有するとともに、今後のまちづくりの基本的な考え方をとりまとめた「戸越公園駅周辺まちづくりビジョン基本計画編」（以下、基本計画編）を策定しました。

基本計画編の位置づけ



基本計画編の対象エリア

基本計画編の対象エリアは、ビジョンの対象エリアを基本としながら周辺のまちづくりとの連携、地域の一体性等を踏まえ、戸越公園駅から概ね 700m圏とします。

基本計画編の構成

戸越公園駅周辺まちづくりビジョン（2015 年 1 月）

【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
【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

第 1 章「安心して暮らせる」地域生活拠点の形成に向けて

「快適で暮らしやすく災害に強い安全性の高い街」の推進・具体化に向けて、防災まちづくりのこれまでの取組みを振返り、その効果を高めるために必要なこれからのまちづくりの方向性を整理します。

第 2 章「活力ある」地域生活拠点の形成に向けて

「暮らしの拠点として人が集いにぎわいのある街」、「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」の推進・具体化に向けて、防災まちづくりと一体的に取組みながら、拠点の活力を創出するために必要なこれからのまちづくりの方向性を整理します。

第 3 章「これから」のまちづくりの将来像と取組み方針

第 1 ～ 2 章の方向性を踏まえ、ビジョンの具体化等を行い、改めてこれからのまちづくりの将来像と取組み方針を整理します。

第 4 章 まちづくりの展開に向けて

第 3 章の取組み方針の具体化・事業化に向けた今後の進め方やスケジュールを整理します。

第１章　「安心して暮らせる」地域生活拠点の形成に向けて

防災の観点から見た地域生活拠点の現状と役割

市街地の成り立ち：耕地整理を基盤とした市街地の形成

当該地区は、大正初期以降、農地としての利用を促進するため耕地整理事業が実施され、土地が整理されました。

耕地整理を基盤とした市街地は、道路が狭く、隅切りや公園等が計画的に整備されていないため、現在の木密地域の形成要因のひとつとなっています。

市街地の防災性：災害リスクの高い木密地域が分布

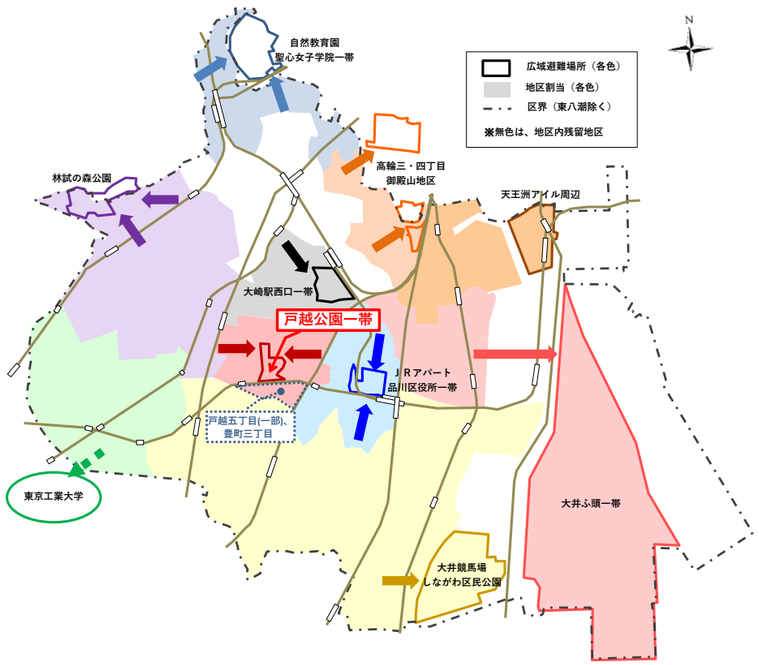
当該地区は、木密地域を中心に、建物倒壊危険度や火災危険度に災害時活動困難度を合わせて評価した総合危険度ランクが４又は５の地区が分布しており、震災時に甚大な被害が懸念される地域です。

地域生活拠点の役割：広域避難場所を有する防災拠点

戸越公園一帯は、広域避難場所に指定されており、当該地区は防災上重要な役割を担っています。

一方、戸越公園駅南側に位置する戸越五丁目の一部、豊町三丁目から広域避難場所に通じる道路には、現在複数の踏切が存在しており、災害時の避難行動に支障をきたす懸念があります。

広域避難場所の分布



防災まちづくりの「これまで」の取組み

広域避難場所周辺及び木密地域における防災まちづくりの進展

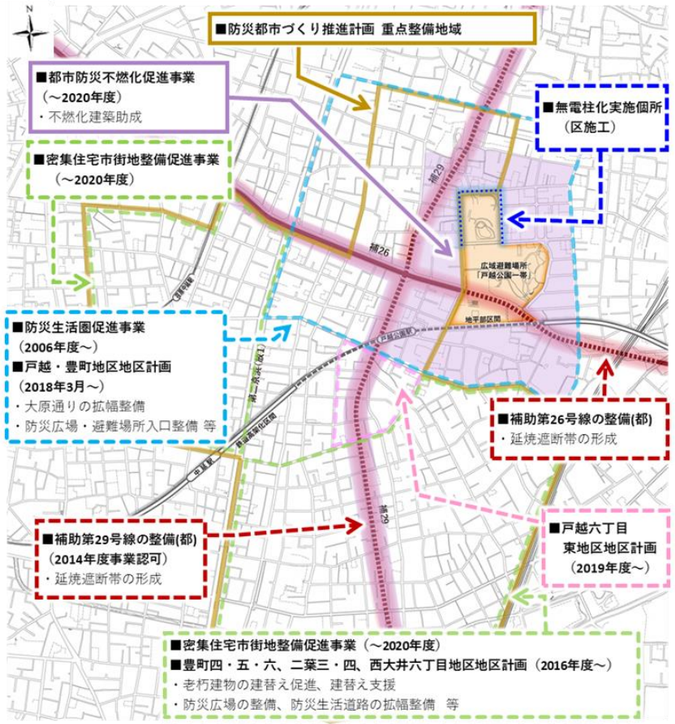
当該地区の戸越二・四・五・六丁目等は、「防災都市づくり推進計画」において、震災時に甚大な被害が想定される整備地域のうち、特に改善が必要な重点整備地域に指定されており、品川区が東京都と連携して防災まちづくりを推進しています。

重点整備地域では、東京都から不燃化特区として指定を受け、その中で支援制度を活用し、老朽木造建築物の除却や建替え等不燃化を推進するとともに、延焼遮断帯の役割を担う補助第 29 号線の整備等を促進しています。

その他、当該地区では、都市防災不燃化促進事業（不燃化建築助成）、防災生活圏促進事業（大原通りの拡幅整備、防災広場の整備等）、密集住宅市街地整備促進事業（老朽住宅の建替え促進、防災広場の整備等）を推進しています。

さらに、地区の防災性や住環境の向上などを目的として、地区の特性に応じたまちづくりのルールである地区計画を定めるとともに、文庫の森の一部道路では、無電柱化を行っています。

これまでの取組み概要



防災まちづくりの「これから」の方向性

避難ネットワークの形成

～防災まちづくりに関する取組みの連携～

道路拡幅などこれまでの取組みを連携させ、円滑な避難が可能となる市街地を形成していくことが重要です。

当該地区の避難ネットワークの形成に向けて、広域避難場所や一時集合場所へアクセスできる道路を整備します。

さらに、防災に寄与する道路の無電柱化を推進します。

鉄道立体化の促進

～避難ネットワークの効果発現に向けて～

鉄道立体化により踏切を除却することで、災害時における広域避難場所等への円滑な避難経路が確保されるとともに、緊急車両のアクセシビリティが向上し、救助・救援活動が円滑に行われるなど防災性の向上に寄与することが期待されます。

防災まちづくりのこれまでの取組みと連携を図りながら避難ネットワークのさらなる効果発現に向けて、東京都や鉄道事業者と協力しながら、鉄道立体化の実現を目指します。

避難ネットワークの形成イメージ

第２章　「活力ある」地域生活拠点の形成に向けて

活力の観点から見た地域生活拠点の現状と特性

交通環境：都心へのアクセス利便性の高い拠点

当該地区は、徒歩圏内に７駅４路線利用可能な交通利便性の高いエリアであり、品川エリアを中心として、都心へ通勤する人にとって職住近接の好立地な住宅地です。

生活環境：商店街、公園や公共施設が集積する生活利便性の高い拠点

戸越公園周辺は、４つの商店街が連なり、徒歩圏内で暮らしに必要な様々な施設にアクセスできるとともに、保育園、小学校等の公共施設が集積し、子育て環境も充実しています。

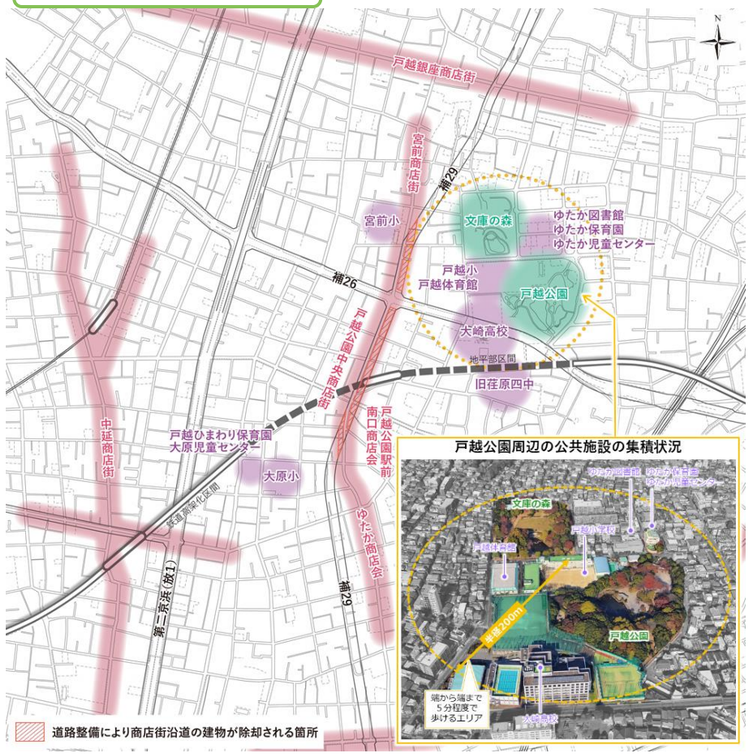
人口特性：都心回帰の兆しも高齢化の進展が加速

2005年以降、都心回帰の兆しにより人口減から増加に転じましたが、高齢化率は区平均を上回り、高齢化が進展しています。

周辺動向：周辺エリアにおける都市開発が進展

周辺の品川・田町・大井町エリアでは、大規模な開発が同時に進行しており、今後このエリアで働く多くの人の居住地として選択されるポテンシャルを有しています。

商店街や公共施設等の分布



活力創出に向けたまちづくりの「これまで」の取組み

まちづくりの動向①：地元発意のまちづくりの進展

東急大井町線の鉄道立体化および商店街のにぎわい維持・向上、木密地域の防災性向上を目的に戸越公園駅周辺まちづくり協議会が発足しています。

まちづくり協議会では、補助第29号線沿道のエリア等において、地元発意による各種まちづくり活動を進めており、区とも連携を図りながら、戸越公園駅周辺地区の再開発への支援や建物の共同化に関する勉強会を行っています。

まちづくりの動向②：子育て環境等がより一層充実

当該地区では、待機児童対策強化のため、旧荏原第四中学校跡地の校庭の一部に５年間の期限を設けた公設民営保育園を整備し、2019年4月より受入れを開始しました。

また、地球温暖化を背景に、環境に対する学びへの需要が高まっていることから、環境を体感して学べる環境学習交流施設を戸越公園内に設置する計画を進めています。

まちづくり協議会の活動概要と子育て関連施設の新規立地動向

活力創出に向けたまちづくりの「これから」の方向性

道路整備や鉄道立体化を契機とした市街地の一体化

～歩いて暮らせるまちづくり～

当該地区の魅力は、都心へのアクセス利便性の高いエリアでありながら、歩いて暮らせるまちという点にあり、さらにこの強みを高めることが持続的な成長につながります。

補助第 29 号線の整備や鉄道立体化を契機に、市街地南北の連続性を確保するとともに、居住や生活利便施設を駅周辺に誘導することで都市機能の集積を高めるなど、歩いて暮らせるまちづくりに力点を置いた取組みを推進します。

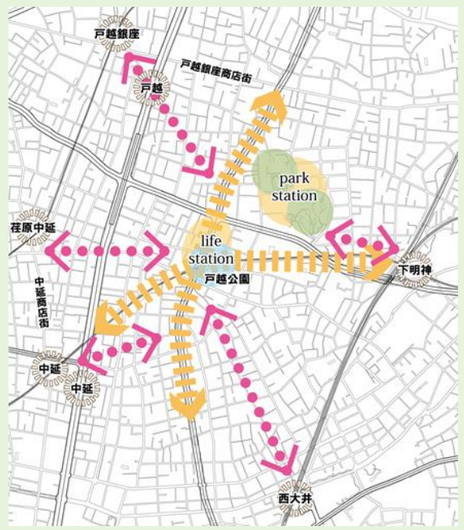
地域資源を活かしたまちのブランディング

～次世代に選ばれるまちづくり～

戸越公園、文庫の森、充実した子育て環境や商店街などの地域資源を活かしたまちのブランディングを進め、まちの価値や認知度の向上を図り、次世代に選ばれるまちを目指します。

まちの将来像に新たなコンセプト「Park Life Station 戸越公園」を掲げ、地域と目標像を共有するとともに、様々な施策を推進・連携することでブランドアップにつなげていきます。

地域資源を活かしたまちのブランディングに向けた将来像



第３章　「これから」のまちづくりの将来像と取組み方針

第１～２章の防災まちづくり及び活力創出に向けた「これから」のまちづくりの方向性を踏まえ、改めてこれからのまちづくりの将来像と取組み方針について整理します。
なお、これらの整理については、ビジョンで提示した内容に追記、具体化等する形で整理しており、未実施の既往施策や取組みについても検討を深度化し、事業化を目指すものとします。

※青字はビジョンを具体化等した点

【まちづくりの目標】

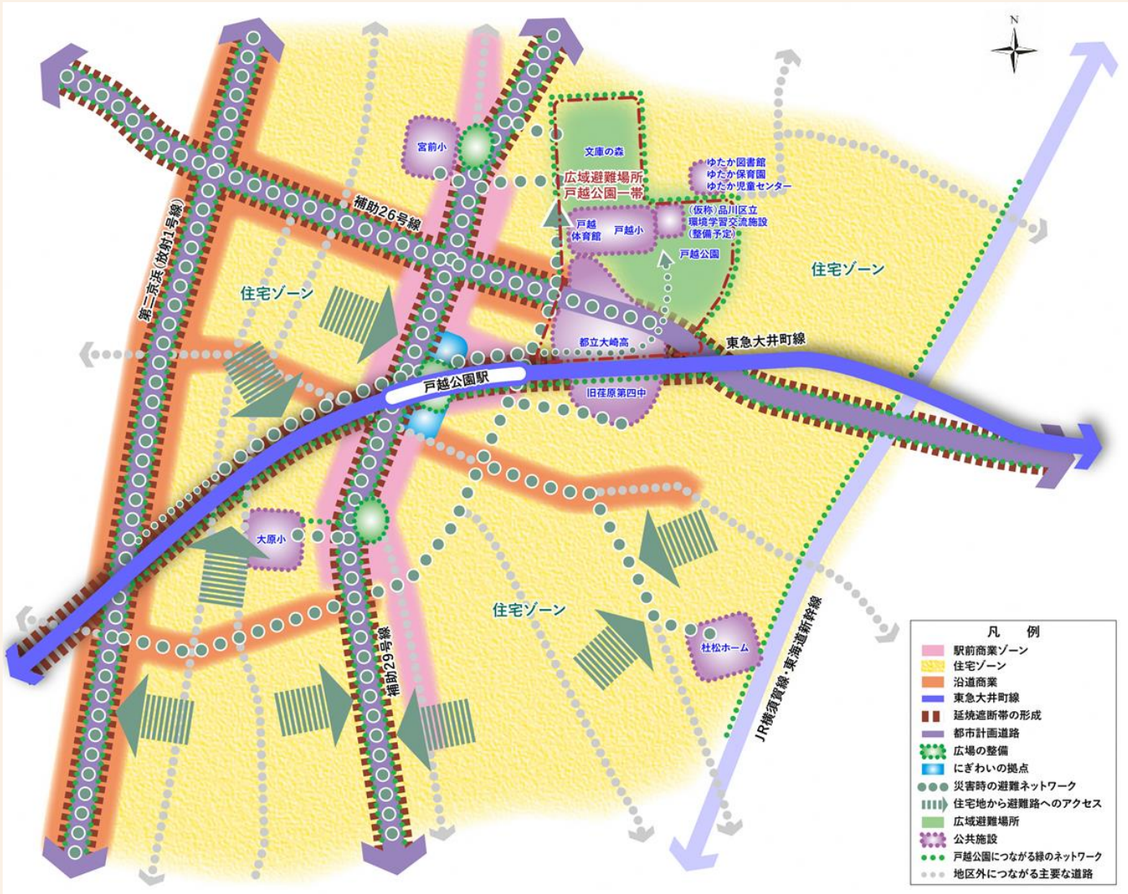
安心して暮らせる活力ある地域生活拠点

「Park Life Station 戸越公園」の形成

～補助第２９号線整備および鉄道立体化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



「安心して暮らせる」地域生活拠点の形成に向けて

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

① 延焼遮断帯の形成
・補助第２９号線、補助第２６号線およびその沿道部を延焼遮断帯とし、安全な市街地を形成

② 建物の不燃化促進
・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

③ 市街地の安全性・快適性の向上
・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、踏切解消、無電柱化、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

④ 避難ネットワークの形成
・道路と鉄道の立体交差化等を促進し、災害時における広域避難場所等への円滑な避難経路を確保

「活力ある」地域生活拠点の形成に向けて

将来像２　暮らしの拠点として人が集いにぎわいのある街
将来像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

① にぎわいの拠点と軸の形成
・駅前に地域の顔やイベント活動等の場となるにぎわいの広場空間や駅前広場(交通結節機能)を確保
・鉄道立体化を契機に南北商店街の一体化に加え、駅東西の新たなにぎわい軸を形成
・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

② にぎわいの拠点の形成と連携した居住や生活利便機能の誘導
・都市型住宅と生活利便施設（商業、医療、子育て等）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

③ にぎわい軸の形成と連携した歩いて暮らせる回遊性の高い市街地の形成
・鉄道立体化を一つの契機として商店街～駅～戸越公園を結ぶ回遊性の高い市街地を形成

④ 地域資源を活用したまちのブランド化
・地域の貴重な資源である戸越公園の景観と、連続、調和した落ち着きのある街並み景観を創出
・公共施設の整備・活用検討等による戸越公園一帯のブランドアップ

⑤ 戸越公園を拠点とした緑のネットワークの形成
・地区内の公共施設や歩道空間等の緑化、民地の生垣化等の促進
・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

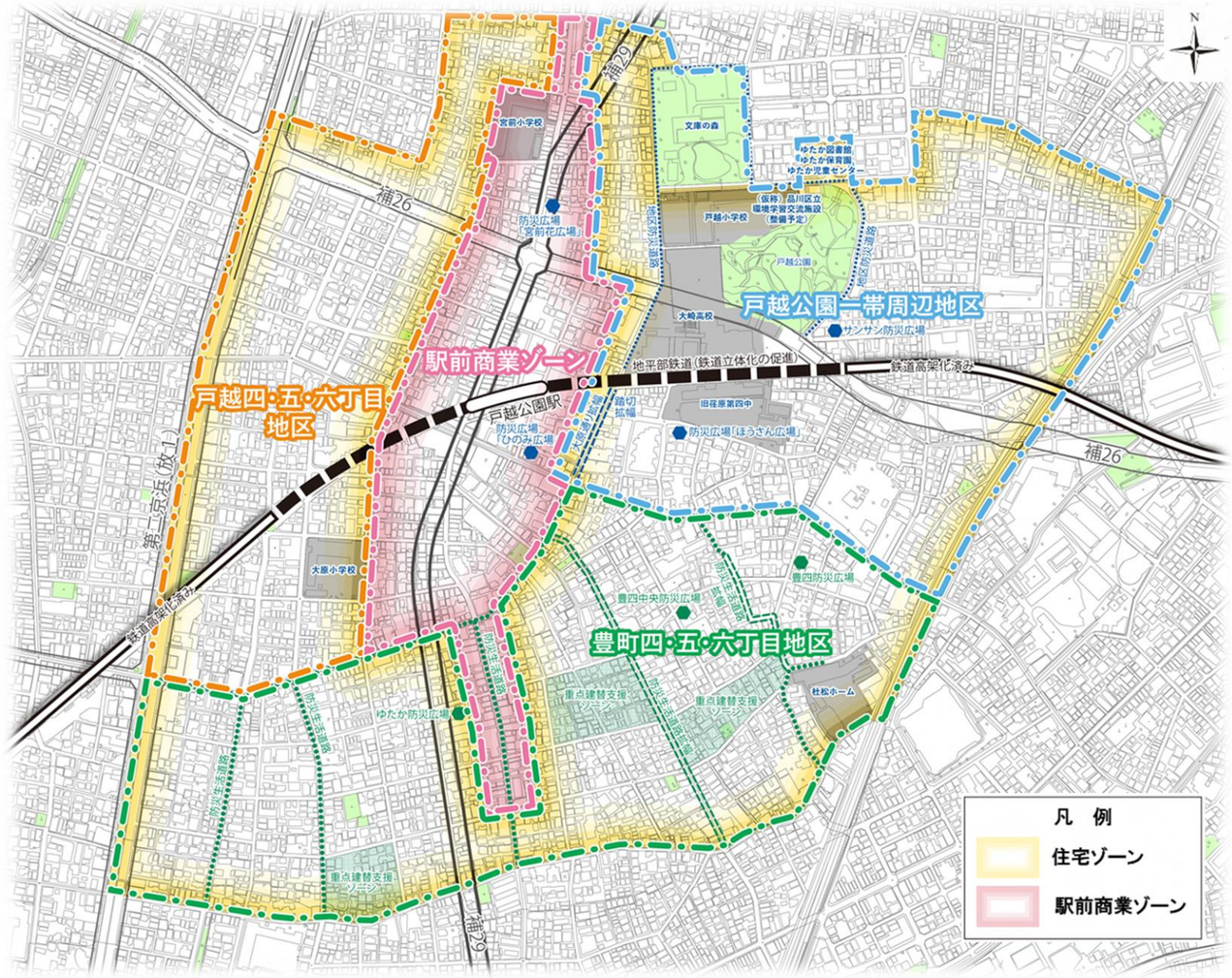
戸越公園駅周辺まちづくりビジョン基本計画編（概要版）

2020 年（令和 2 年）1 月　品川区

まちづくりの取組み方針

※青字はビジョンを具体化等した点

① ゾーン別の取組み方針



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

●道路と鉄道の立体交差化等を促進し、災害時における広域避難場所への円滑な避難経路を確保
●広域避難場所周辺、補助第 26 号線沿道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

戸越公園等の地域資源を活かしたまちのブランドアップ

●公共施設の整備・活用検討等による戸越公園一帯のブランドアップ

【関連事業】　(仮称)品川区立環境学習交流施設の整備、旧荏原第四中の跡地活用

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
不燃化推進特定整備事業、耐震化支援事業

戸越四･五･六丁目地区

補助第２９号線の整備を契機とした防災まちづくりの推進

●補助第２９号線の整備および鉄道立体化に伴う円滑な避難経路を確保

【既往事業】　防災生活圏促進事業（戸越六丁目は除く）
不燃化推進特定整備事業、耐震化支援事業

駅前商業ゾーン共通取組方針

災害に強いまちづくりの推進　～延焼遮断帯の形成 及び 避難経路の確保～

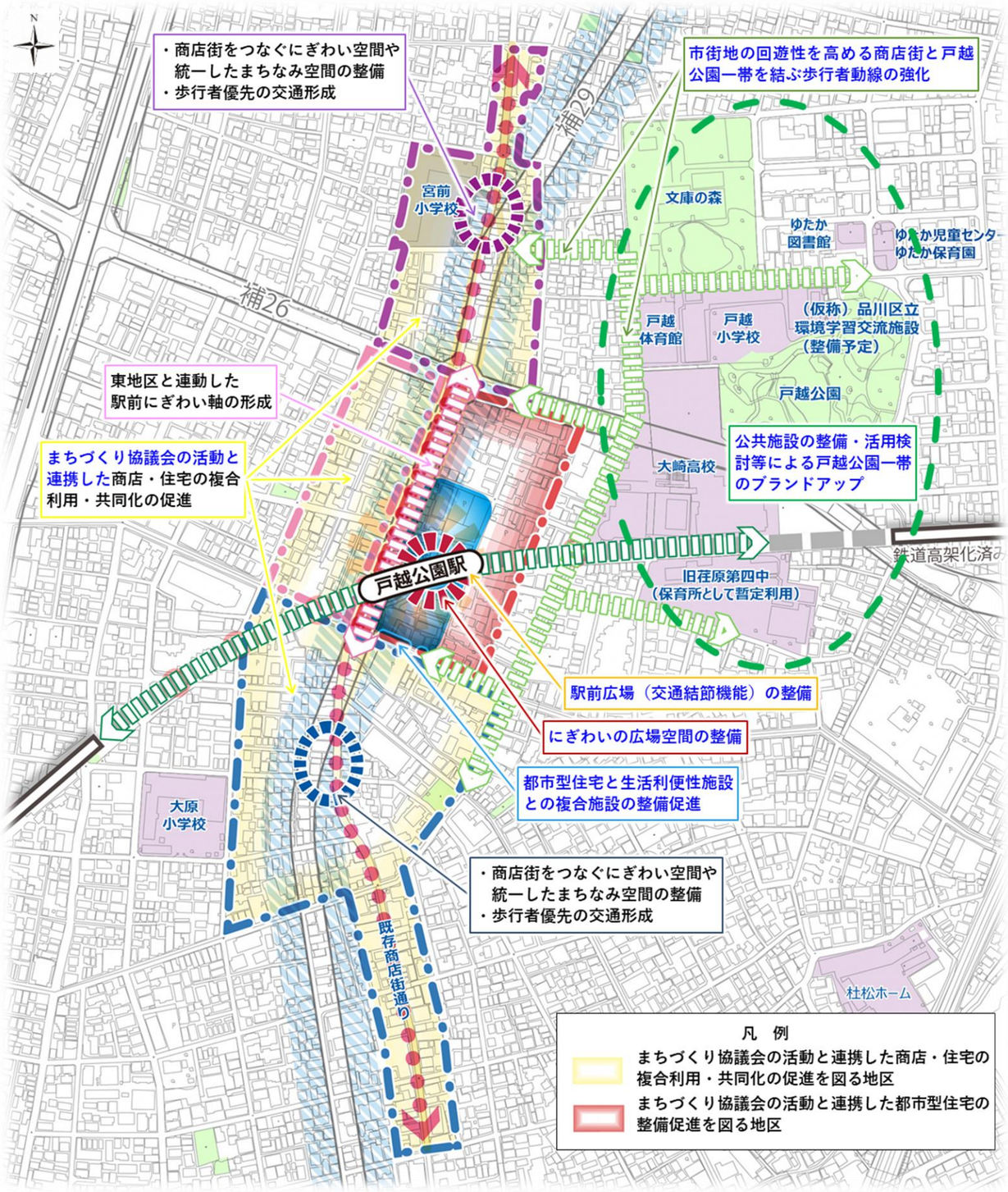
●沿道建築物の不燃化・耐震化や高度利用の誘導・促進、補助第２９号線の整備等により延焼遮断帯を形成し、災害に強い市街地を形成
●道路と鉄道の立体交差化等を促進し、災害時における広域避難場所等への円滑な避難経路を確保

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、都市型住宅と生活利便施設(商業、医療、子育て等)との複合施設を整備するとともに、広場空間(にぎわい空間および交通結節機能)の創出を推進
●歩行空間等を活かし連続的なにぎわい空間を整備するとともに、鉄道立体化を契機に商店街等の南北に加え、駅の東西を含めた歩行者ネットワークを形成

【関連事業】　戸越五丁目 19 番地区市街地再開発事業（組合設立）、戸越公園駅北地区市街地再開発事業（準備組合発足）

②駅前商業ゾーン周辺における取組み方針



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
●補助第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集合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と生活利便施設（商業、医療、子育て等）との複合施設の整備を促進し、幅広い年代の定住人口を確保
●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、にぎわいの広場空間や駅前広場（交通結節機能）を整備
●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、連続的な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
●補助第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集合場所への安全な避難路を確保

エリア全体　歩いて暮らせる回遊性の高い歩行者ネットワークの形成

●歩行空間等を活かし連続的なにぎわい空間を整備するとともに、鉄道立体化を契機に商店街等の南北に加え、駅の東西を含めた歩行者ネットワークを形成
●市街地の回遊性を高める商店街と戸越公園を結ぶ歩行者動線の強化

第 4 章　まちづくりの展開に向けて

まちづくりの具体化・事業化に向けて

①先行的に推進する取組み【短期】

■拠点の顔となるにぎわいの広場空間や駅前広場（交通結節機能）の検討

当該地区には、タクシーなどの車両が待機できる空間がないため、特に**高齢者等にとって駅へのアクセスが困難**であるとともに、**駅利用者にとっても不便な状況**にあります。

また、駅前に滞留できる空間が不足していることから、**歩行者と自動車が交錯するおそれがあるとともに、駅周辺の放置自転車が見られるため**、これらの課題への対応を図る必要があります。

さらに、戸越公園駅の駅前では、19 番地区をはじめとする市街地再開発事業等、近年、開発の動きが活発化するとともに、補助第 29 号線等の整備も進みつつあり、開通後は交通が円滑化されることになります。

以上を踏まえ、駅前の関連事業やまちづくりと連携を図りながら、各種課題に対応するとともに、地域生活拠点としての拠点性を高めるため、**にぎわいの広場空間や駅前広場（交通結節機能）の整備について地元合意形成を推進し、早期事業化に向けた検討を進めます**。

検討に当たっては、東急大井町線立体化促進ワーキンググループの活動を通じて意見交換を進めていき、求められる役割と機能を整理するとともに、利便性、安全性、にぎわい等の視点から複数の候補地を比較・評価し、最も有効な 9 番地区・10 番地区を基本に検討を進めていくこととします。

②まちづくりの進捗状況等を踏まえて推進する取組み【中期・長期】

■鉄道立体化に伴う円滑な避難経路の確保

■商店街～駅～戸越公園を結ぶ回遊動線の整備

■鉄道立体化に合わせた道路機能の再編

鉄道立体化に伴い避難時に支障となる懸念がある踏切の除却を図り、**円滑な避難経路を確保**することで、避難ネットワークを形成します。

また、東西動線については、商店街～駅～戸越公園を結ぶ新たな回遊動線として機能し、活力創出の側面からもまちづくりの効果が期待されます。

以上を踏まえ、**鉄道立体化に合わせた道路網は、歩行者動線としての機能に重点を置いた道路として整備を進める**ものとします。

■鉄道立体化を契機に南北に加え、東西のにぎわい軸の形成

鉄道立体化を契機に、駅と周辺目的地や居住地を結ぶ新たなにぎわい軸が形成され、今後の当該地区の人の流れを大きく変えるきっかけとなります。

そのため、このにぎわい軸に沿って歩行者動線の連続性を確保すること、また、安心して行き来できる歩行者優先のまちづくりを進めることで、人の流れを誘導し、地域のポテンシャルを高めることが必要です。

以上を踏まえ、**今後、地元との意見交換や鉄道事業者と調整のうえ、南北に加え東西のにぎわい軸の形成に**向けた検討を進めていきます。

駅前の自動車待機状況

戸越公園 1 号踏切の歩行者等横断状況

駅前広場の配置検討箇所（案）

7番地区	・補助第29号線の横断は無いが、駅との距離が離れている。
10番地区	・駅に近いが、再開発事業が進行中で、スペースが限られる。
9番地区	・公園へのアクセスが良く、商店街の連続性も確保される。
19番地区	・駅に近いが、公園へと逆方向で、再開発ビルが計画済み。
駅西側	・補助第 29 号線の車道横断が必要で、商店街西側の連続性が無くなる。

歩行者空間を活かしたにぎわい空間のイメージ

まちづくりの展開に向けた概略スケジュールと推進体制

その他の取組みについても、地元合意形成や関係機関協議を進めながら、以下に示す**概略のスケジュールを基に、順次、事業化に向けた検討を進めます**。

進め方については、各取組みの主体である**東京都、鉄道事業者やまちづくり協議会をはじめとする地元活動組織等と連携・調整を図り**、一体的かつ効果的なまちづくりを展開するものとします。

施策の方向性			これまで	短期	中期	長期
補助第 29 号線整備（東京都）			補助第 29 号線整備			凡例：実施／予定
東急大井町線の鉄道立体化（東京都）			鉄道立体化の可能性について調査検討		鉄道立体化	
安心して暮らせる地域生活拠点の形成に向けて	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	①延焼遮断帯の形成	延焼遮断帯の形成に資する都市計画の変更	補助第 29 号線、補助第 26 号線の延焼遮断帯の形成を促進		
		②建物の不燃化促進	補助第 29 号線、補助第 26 号線沿道、木密地域や避難所周辺を中心とする住宅ゾーンの不燃化促進			
		③市街地の安全性・快適性の向上	防災設備等の充実（防災広場等の公共空間） 生活道路の拡幅整備（大原通り等）		鉄道立体化に合わせた道路機能の再編	
		④避難ネットワークの形成	補助第 29 号線、補助第 26 号線の整備		鉄道立体化に伴う円滑な避難経路の確保	
活力ある地域生活拠点の形成に向けて	将来像2　暮らしの拠点として人が集いにぎわいのある街 将来像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	①にぎわいの拠点と軸の形成	駅前広場（交通結節機能）の検討		鉄道立体化を契機に南北に加え、東西のにぎわい軸の形成 駅前広場（交通結節機能）の整備 にぎわい空間の創出	
		②にぎわいの拠点の形成と連携した居住や生活利便機能の誘導	19 番地区再開発事業	駅北地区における再開発事業 その他駅周辺街区の共同化推進		
		③にぎわいの軸の形成と連携した歩いて暮らせる回遊性の高い市街地の形成			商店街～駅～戸越公園を結ぶ回遊動線の整備	
		④地域資源を活用したまちのブランド化	（仮称）品川区立環境学習交流施設の整備	公共施設の整備・活用検討等による戸越公園一帯のブランドアップ		
		⑤戸越公園を拠点とした緑のネットワークの形成		上記取組みと連携した公共施設の緑化推進		