戸越公園駅周辺まちづくりビジョン

基本計画編

２０２０年（令和２年）１月

品　　川　　区

― 目 次 ―

序章　基本計画編の基本的な考え方 1
1．基本計画編策定の背景と目的 1
2．基本計画編の位置づけ 2
①品川区まちづくりマスタープランにおける戸越公園駅周辺の位置づけ 3
②戸越公園駅周辺まちづくりビジョンの概要 4
3．基本計画編の対象エリア 5
4．基本計画編の構成 7
第１章　「安心して暮らせる」地域生活拠点の形成に向けて 8
1．防災の観点から見た地域生活拠点の現状と役割 8
（1）市街地の成り立ち　～耕地整理を基盤とした市街地の形成～ 8
（2）市街地の防災性　～災害リスクの高い木密地域が分布～ 10
（3）防災の観点から見た地域生活拠点の役割　～広域避難場所を有する防災拠点～ 11
2．防災まちづくりの「これまで」の取組み 12
（1）広域避難場所周辺及び木密地域等における防災まちづくりの進展 12
3．防災まちづくりの「これから」の方向性 14
（1）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～ 14
（2）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～ 15
第２章　「活力ある」地域生活拠点の形成に向けて 16
1．活力の観点から見た地域生活拠点の現状と特性 16
（1）拠点の交通環境　～都心へのアクセス利便性の高い拠点～ 16
（2）拠点の生活環境　～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～ 18
（3）拠点の人口特性　～都心回帰の兆しも高齢化の進展が加速～ 20
（4）地域を取り巻く環境の変化　～周辺エリアにおける都市開発が進展～ 21
2．活力創出に向けたまちづくりの「これまで」の取組み 22
（1）戸越公園駅周辺におけるまちづくりの動向　～地元発意のまちづくりの進展～ 22
（2）戸越公園駅周辺におけるまちづくりの動向　～子育て環境等がより一層充実～ 24
3．活力創出に向けたまちづくりの「これから」の方向性 25
（1）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～ 25
（2）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～ 25
第３章　「これから」のまちづくりの将来像と取組み方針 26
まちづくりの取組み方針 27
①ゾーン別の取組み方針 27
②駅前商業ゾーン周辺における取組み方針 28
第４章　まちづくりの展開に向けて 29
1．まちづくりの具体化・事業化に向けて 29
（1）先行的に推進する取組み【短期】 29
（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】 32
2．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 33

序章　基本計画編の基本的な考え方

1．基本計画編策定の背景と目的

東急大井町線戸越公園駅周辺地区（以下、当該地区）は、「品川区まちづくりマスタープラン」(2013 年(平成 25 年)2 月）（以下、マスタープラン）の将来都市像において、区民の身近な生活活動を支える“地域生活拠点”として位置づけ、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などのまちづくり方針を掲げています。

また、当該地区は、市街地形成の過程で木造住宅密集地域（以下、木密地域）が面的に広がっており、以前より“災害に強いまち”の実現が喫緊の課題となっていたことから、品川区により不燃化等を促進するとともに、特定整備路線である都市計画道路補助第 29 号線（以下、補助第 29 号線）の整備が東京都により進められています。

このような背景から、当該地区の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(平成 27 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、商店街のにぎわい維持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。

その後、東京都では、鉄道と交差する補助第 29 号線の事業化やまちづくりの進捗状況を踏まえ、2016 年度(平成 28 年度)に東急大井町線戸越公園駅付近を連続立体交差事業の事業候補区間に位置づけ、鉄道立体化の可能性について調査検討を進めています。

品川区では、鉄道立体化の早期実現に向けて、既存事業と連携するとともに、それぞれの事業主体と相互連携を図りながら、まちづくりを一体的に推進していくことが必要と考えております。

そこで、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。

2．基本計画編の位置づけ

基本計画編は、「品川区基本構想・基本計画」および「マスタープラン」を上位計画とし、同マスタープランに位置づけられた地域生活拠点のまちづくりの指針となるビジョンの具体化・推進に向けた今後のまちづくりの展開の基本的な考え方をとりまとめたものです。

また、ビジョンの具体化・推進に向けて、公共施設等総合計画や地域防災計画などのまちづくりに関連する個別計画との連携を図るものとします。

【上位・関連計画における基本計画編の位置づけ】

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
（2004 年度(平成 16 年度)策定・
2014 年度(平成 26 年度)改訂（東京都））

品川区基本構想／基本計画
（2008 年度(平成 20 年度)策定／2009 年度
（平成 21 年度)策定・2014 年度(平成 26 年度)改訂）

防災都市づくり推進計画
（1996 年度(平成 8 年度)策定・2003,2009,2015 年度
（平成 15,21,27 年度)改訂（東京都））

品川区まちづくりマスタープラン
（2012 年度(平成 24 年度)策定）

○重点整備地域における不燃化の促進、沿道遮断帯（補助第 26 号線・補助第 29 号線）の整備
○密集住宅市街地整備促進事業
○都市防災不燃化促進事業
○新たな防火規制

【戸越公園駅周辺（地域生活拠点）のまちづくり方針】
・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
・戸越公園駅周辺の拠点形成
【密集市街地（豊町、二葉・西大井）のまちづくり方針】
・密集事業による老朽住宅の建替え促進、道路の拡幅整備等
・地区計画策定による持続的な防災性・住環境の向上

東京都と連携して
防災まちづくりを推進

マスタープランにおける拠点形成のまちづくり方針を
踏まえた地域生活拠点における個別計画

戸越公園駅周辺まちづくりビジョン
（2015 年(平成 27 年)1 月）

連携

その他区
関連計画 等
総合戦略
公共施設等総合計画
地域防災計画
無電柱化基本方針
介護保険事業計画
地域福祉計画
子ども・子育て支援事業計画
景観計画
環境基本計画
水とみどりの基本計画 等

【まちづくりの将来像】
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
【まちづくりの取組み方針】
・広域避難場所を中心とした防災まちづくりの推進（戸越公園一帯周辺地区）
・木密地域の改善に向けた防災まちづくりの推進（豊町四・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（戸越四・五・六丁目地区）
・延焼遮断帯形成･避難路確保、商店街の再整備・都市型住宅等の整備推進（駅前商業ゾーン）

**ビジョンの具体化・推進
に向けた基本計画**

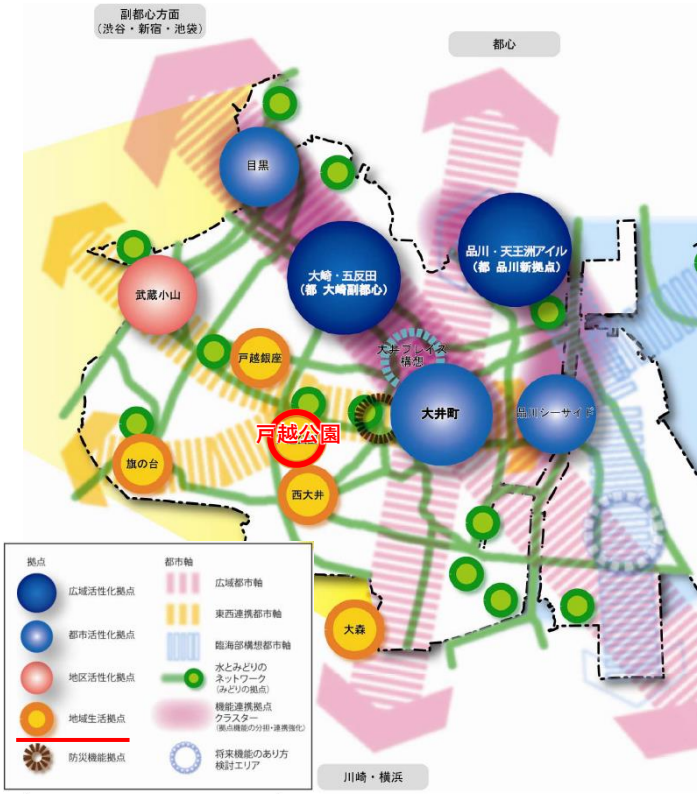
**戸越公園駅周辺まちづくりビジョン
基本計画編**

連携

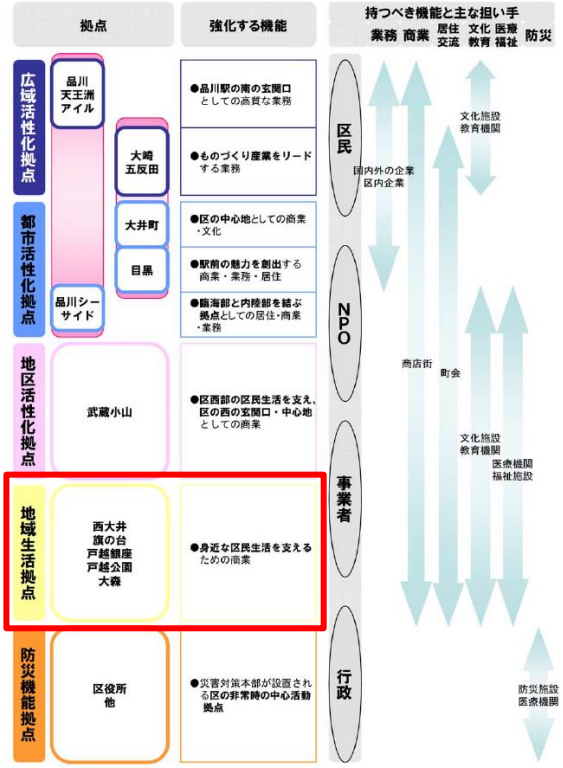
①品川区まちづくりマスタープランにおける戸越公園駅周辺の位置づけ

当該地区は、マスタープランの将来都市像において、区民の身近な生活活動を支える“地域生活拠点”として位置づけられており、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の解消や戸越公園一帯への避難の円滑化など、まちづくりの整備方針を掲げています。

【めざすべき将来都市構造】



【拠点の種類と位置づけ】



【荏原地区まちづくり方針（抜粋）】

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

◆戸越公園駅付近では、道路と東急大井町線との立体交差化にあたっての鉄道の高架化を含めた検討を促進する。また、踏切解消により広域避難場所「戸越公園一帯」へのアクセス性向上を図る。

②戸越公園駅周辺の拠点形成

◆都と連携して老朽建築物の建替え促進や補助 29 号線の拡幅整備による防災性の向上を図るとともに、沿道まちづくりを進め、商店街の活性化等、日常的な暮らしを支える拠点の形成を図る。

②戸越公園駅周辺まちづくりビジョンの概要

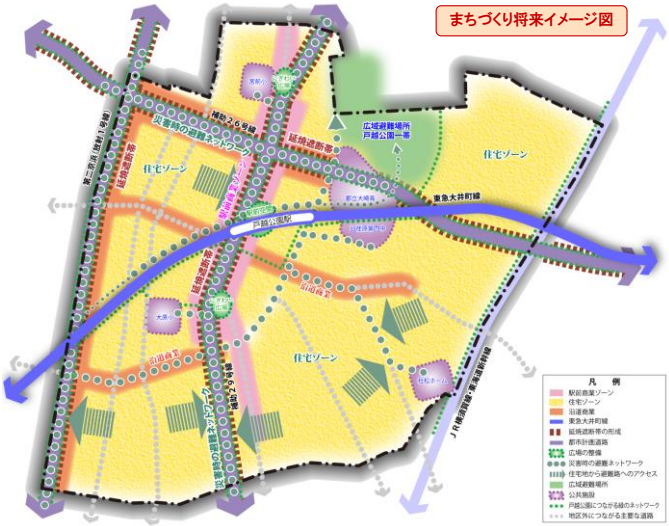
当該地区は、延焼遮断帯の役割を担う補助第 29 号線の整備が進められており、道路整備を契機とした地域生活拠点の形成を目標としたビジョンを策定し、まちづくりの将来像やゾーン別の取組み方針を定めています。

【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



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

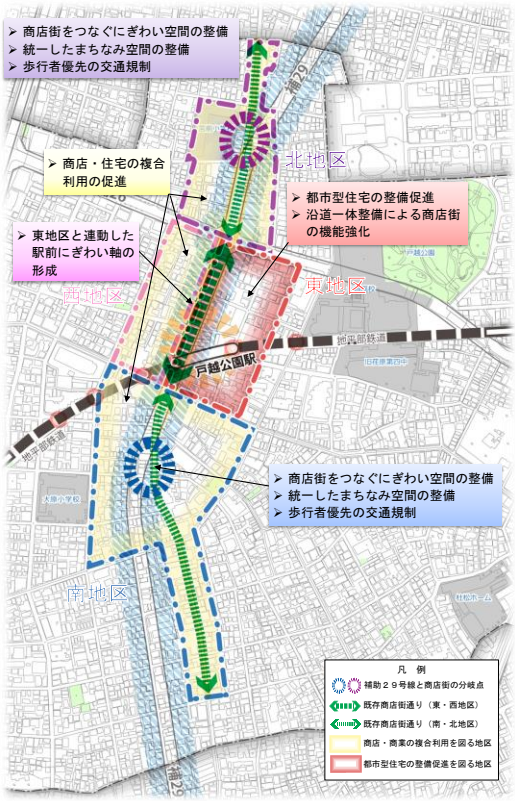
2. 暮らしの拠点として人が集いにぎわいのある街

○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、調和した落ち着きのある街並み景観を創出

【駅前商業ゾーン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

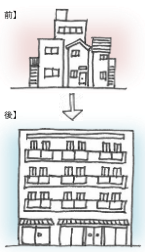
●東地区のまちづくりと連動した商店街の機能を強化し、駅前の交通利便性を活かした駅前にぎわい軸を形成
●後背地の密集地域を含めた建物の共同・個別建替え等の支援により、商店・住宅の複合利用を促進
●駅前からの歩行空間を活かし、連続的なにぎわい空間を創出

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



商業・住宅の複合利用イメージ

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

3．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（戸越公園駅周辺まちづくり協議会と同様の範囲）を基本としながら、周辺のまちづくりとの連携や地域の一体性等を踏まえ、戸越公園駅から概ね徒歩 10 分の 700m圏とします。

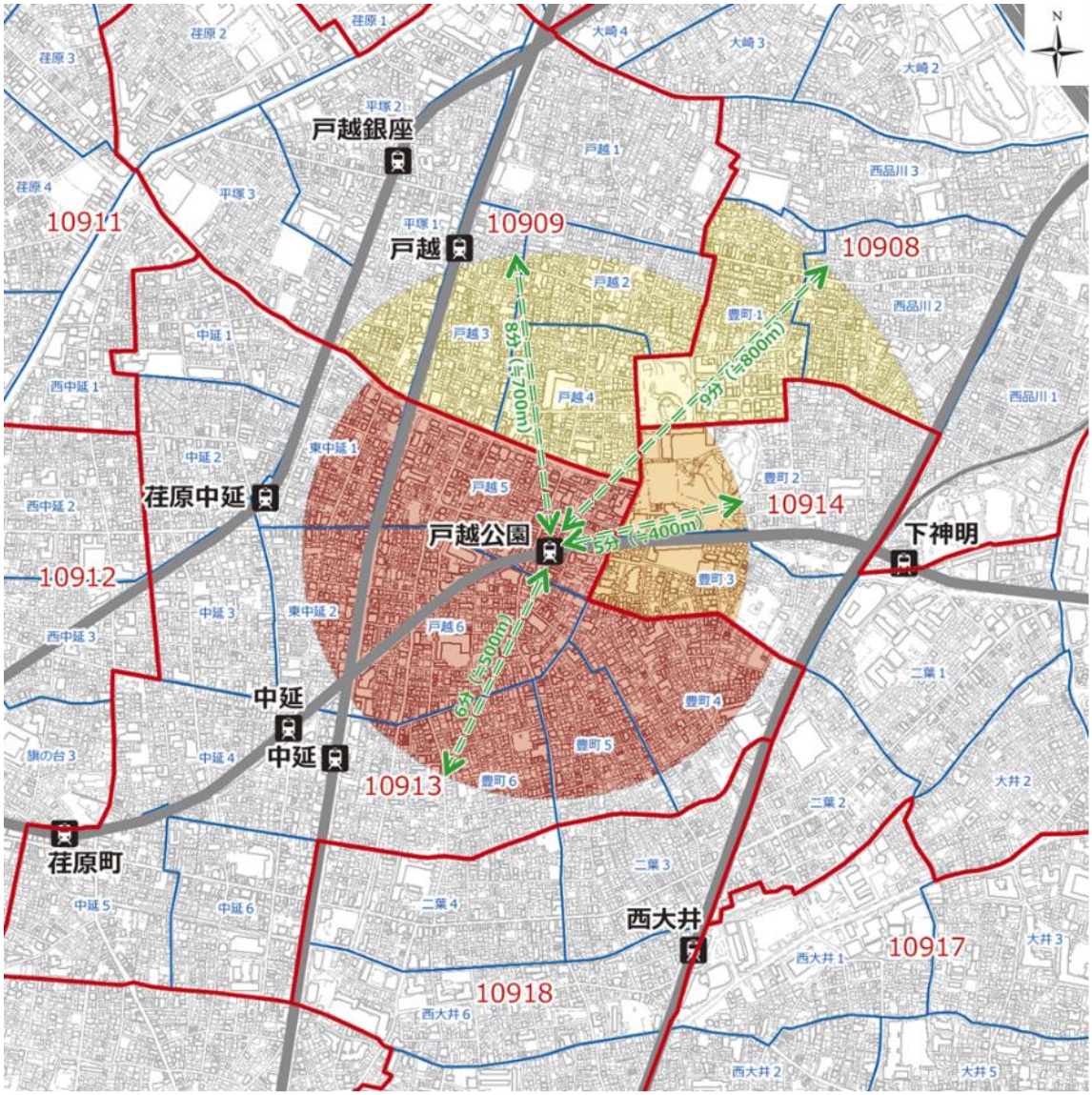
【基本計画編の対象エリア】

参考：戸越公園駅の駅勢圏について

下図は大都市交通センサス調査（国土交通省）を基に、戸越公園駅における定期利用者の駅と自宅間の交通手段と所要時間から、駅利用者の居住地分布を推定したものです。

戸越公園駅の利用者の約７割は戸越５・６丁目及び豊町４・５・６丁目に居住しており、徒歩利用による駅勢圏は最大で 500～800ｍとなっています。

【戸越公園駅定期利用者の居住地分布】



（単位：人/日・片道）

ゾーンコード	合計	割合	徒歩	自転車	バイク	車（送迎）	車（他）	バス	送迎バス	タクシー	その他	不明	平均所要時間（分）
10908	105	4.7%	105	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
10909	124	5.6%	124	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7
10913	1,623	72.7%	1,623	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
10914	335	15.0%	335	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
10999	45	2.0%	45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8
合計	2,232	100.0%	2,232	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
平均所要時間（分）			6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

出典：第 12 回大都市交通センサス調査（2015 年(平成 27 年)）

４．基本計画編の構成

基本計画編は、４つの章から構成しており、第１～２章では、ビジョンにおける将来像の推進・具体化に向けて、防災まちづくりや活力創出の観点から、これからのまちづくりの方向性を整理しています。

第３章では、その方向性を踏まえ、改めてこれからのまちづくりの将来像と取組み方針を整理し、第４章では、その具体化・事業化に向けた今後の進め方やスケジュールを整理しています。

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

基本計画編 第１章
「安心して暮らせる」地域生活拠点の形成に向けて

ビジョンの将来像「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。

基本計画編 第２章
「活力ある」地域生活拠点の形成に向けて

ビジョンの将来像「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。

基本計画編 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。

基本計画編 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

１．防災の観点から見た地域生活拠点の現状と役割

（１）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、東京近郊の農村であった大正初期以降、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、短冊型に土地が整地されました。

その後、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が、耕地整理を行った土地へ移りはじめました。

また、関東大震災の被災者の多くが、耕地整理を行った土地へ移転した結果、荏原地域の人口が急増しました。

加えて、東急大井町線等の鉄道網の発展に伴い、農地から宅地への土地利用転換が進み、市街地の形成が加速しました。

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。

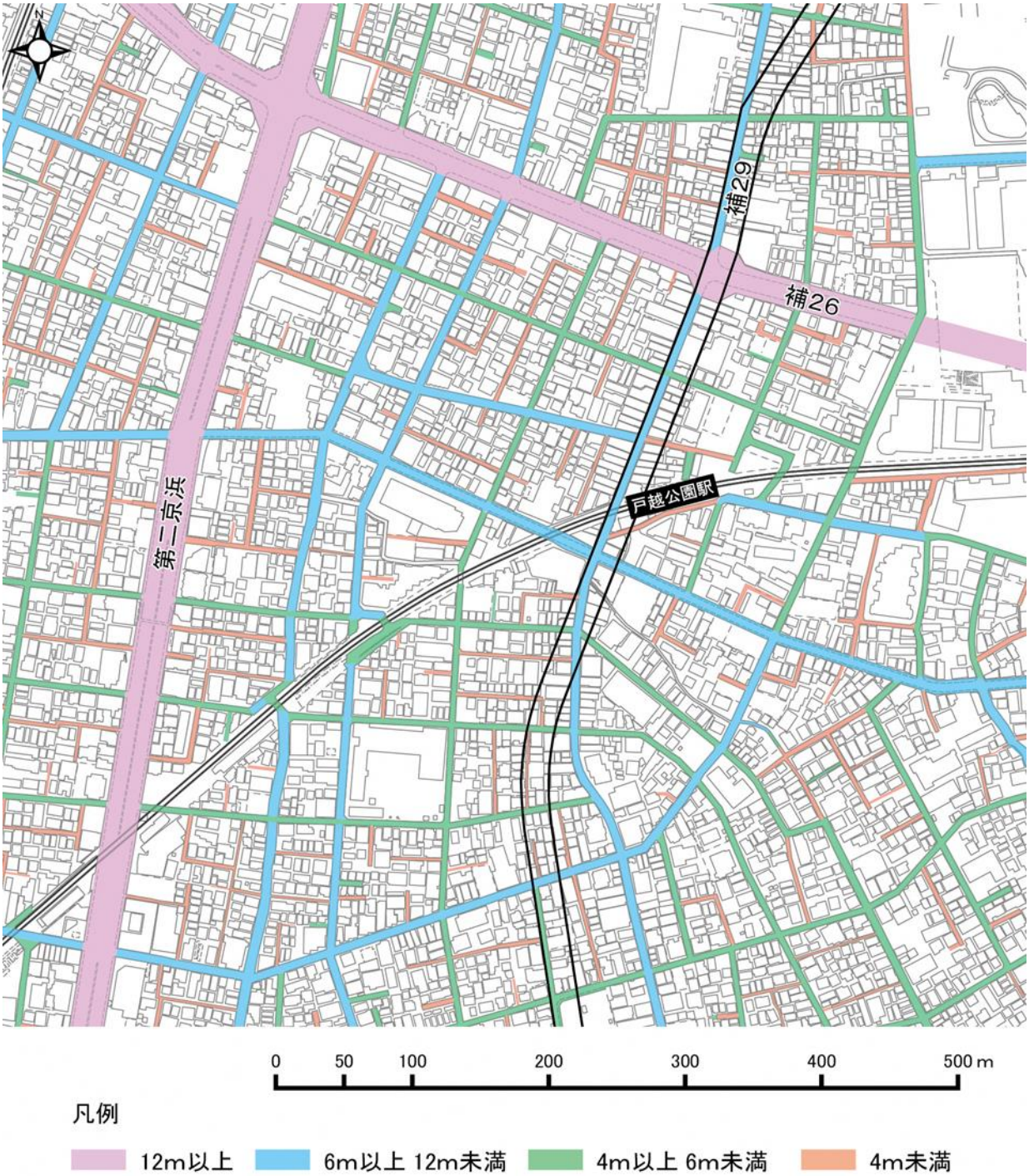
【戸越公園駅周辺の市街地の変遷】

出典：品川区史 資料編 地図統計集（S47）

このように当該地区は耕地整理を基盤とした市街地が形成されてきた結果、幅員４～６ｍの道路を中心とした街区を形成しています。

街区内には、引込み道路の形で幅員４ｍ未満や行き止まりの道路が多く分布しています。

【戸越公園駅周辺の道路幅員現況】



（2）市街地の防災性　～災害リスクの高い木密地域が分布～

東京都では概ね５年ごとに「地震に関する地域危険度測定調査」を実施しており、直近の第８回（2018 年(平成 30 年)2 月）測定調査では、東京都内の市街化区域 5,177 町丁目を対象に、同一の地震があった場合の被害度合いを相対的に評価しています。

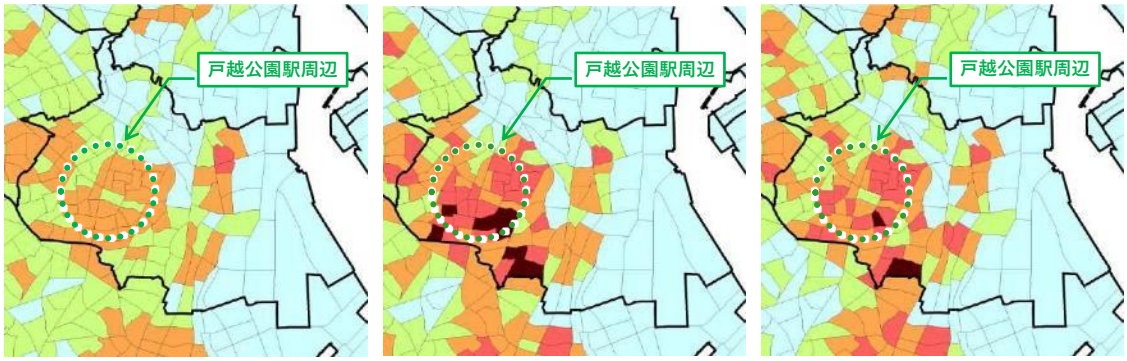
当該地区では、耕地整理を基盤とした市街地に形成されてきた木密地域を中心に、建物倒壊危険度、火災危険度に災害時活動困難度を合わせて評価した総合危険度ランクが４または５の地区が分布しています。

このような評価からも、当該地区は、震災時に甚大な被害の発生が懸念される地域であることが確認されます。

【戸越公園駅周辺における地震に関する地域危険度】

戸越公園駅周辺の町丁目	建物倒壊危険度（建物倒壊の危険性）		火災危険度（火災発生による延焼危険性）		総合危険度（左記２つの評価に災害時活動困難度を加味した総合評価）	
	順位（5,177 町丁目）	危険度ランク	順位（5,177 町丁目）	危険度ランク	順位（5,177 町丁目）	危険度ランク
戸越２	737	3	92	4	144	4
戸越３	1006	3	389	3	591	3
戸越４	562	3	233	4	186	4
戸越５	1292	2	827	3	2020	2
戸越６	1081	3	171	4	795	3
東中延１	1037	3	261	4	909	3
東中延２	787	3	109	4	254	4
豊町１	1086	3	104	4	126	4
豊町２	1022	3	290	4	145	4
豊町３	1296	2	1058	3	721	3
豊町４	771	3	46	5	87	4
豊町５	592	3	22	5	65	5
豊町６	870	3	29	5	153	4

危険度ランクマップ（品川区）



出典：地震に関する地域危険度測定調査（第８回）（2018 年(平成 30 年)2 月，東京都）

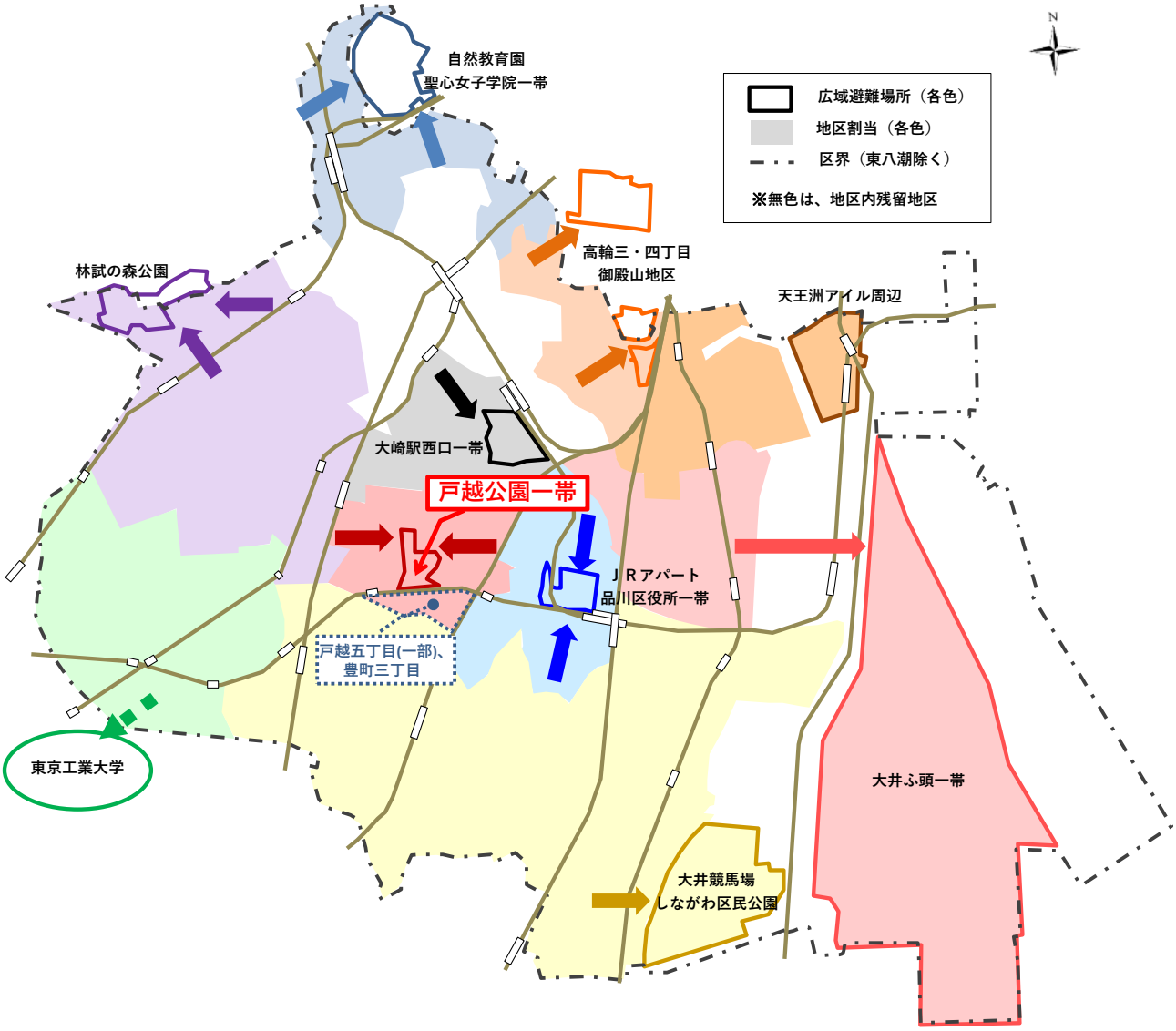
（3）防災の観点から見た地域生活拠点の役割　～広域避難場所を有する防災拠点～

品川区民が避難する広域避難場所（東京都指定）は 10 ヶ所あり、その役割は、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とされています。

そのうちの 1 ヶ所に戸越公園一帯が広域避難場所に指定されており、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】



2．防災まちづくりの「これまで」の取組み

（1）広域避難場所周辺及び木密地域等における防災まちづくりの進展

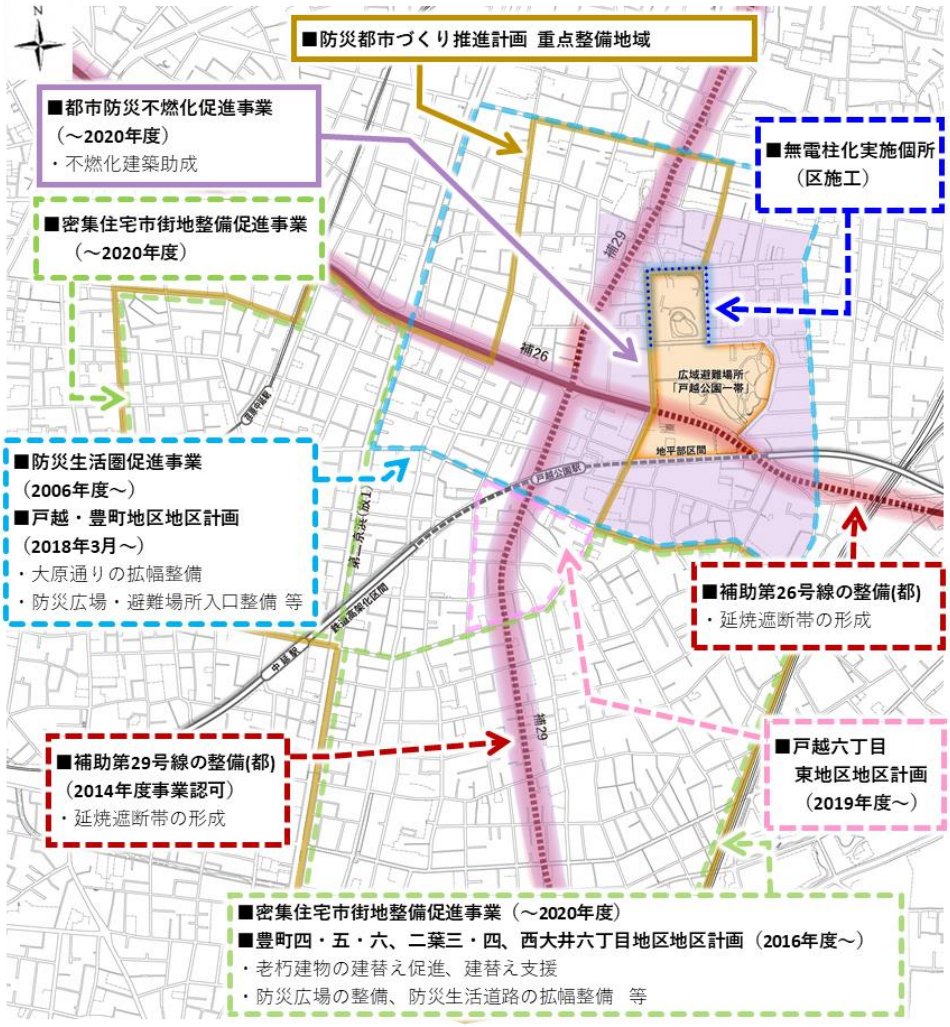
当該地区のうち戸越二・四・五・六丁目、豊町四・五・六丁目、二葉三・四丁目、東中延一・二丁目ならびに補助 29 号線沿道 30m の範囲は、「防災都市づくり推進計画」（東京都）において、震災時に甚大な被害が想定される整備地域のうち、特に改善が必要な重点整備地域に指定されており、品川区が東京都と連携して防災まちづくりを推進しています。

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、文庫の森周辺の一部道路では、防災性の向上を目的とした無電柱化を行っています。

【戸越公園駅周辺におけるこれまでの取組み】



【戸越公園駅周辺におけるこれまでの取組みの成果】

●広域避難場所周辺における取組み

避難場所に接続する防災生活道路の整備・無電柱化（文庫の森付近）

避難場所入口整備（戸越公園）

耐震橋梁の架替（戸越公園）

●戸越公園駅周辺における取組み

延焼遮断帯の形成（補助第 26 号線：大崎高校付近）

地域の防災拠点となる防災広場の整備（ひのみ広場）

●木密地域における取組み

防災生活道路の拡幅と防災広場の一体的整備（ゆたかしいのき広場）

建替えに伴う仮住まいの提供（品川区立ソレイユ戸越）

3．防災まちづくりの「これから」の方向性

（1）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～

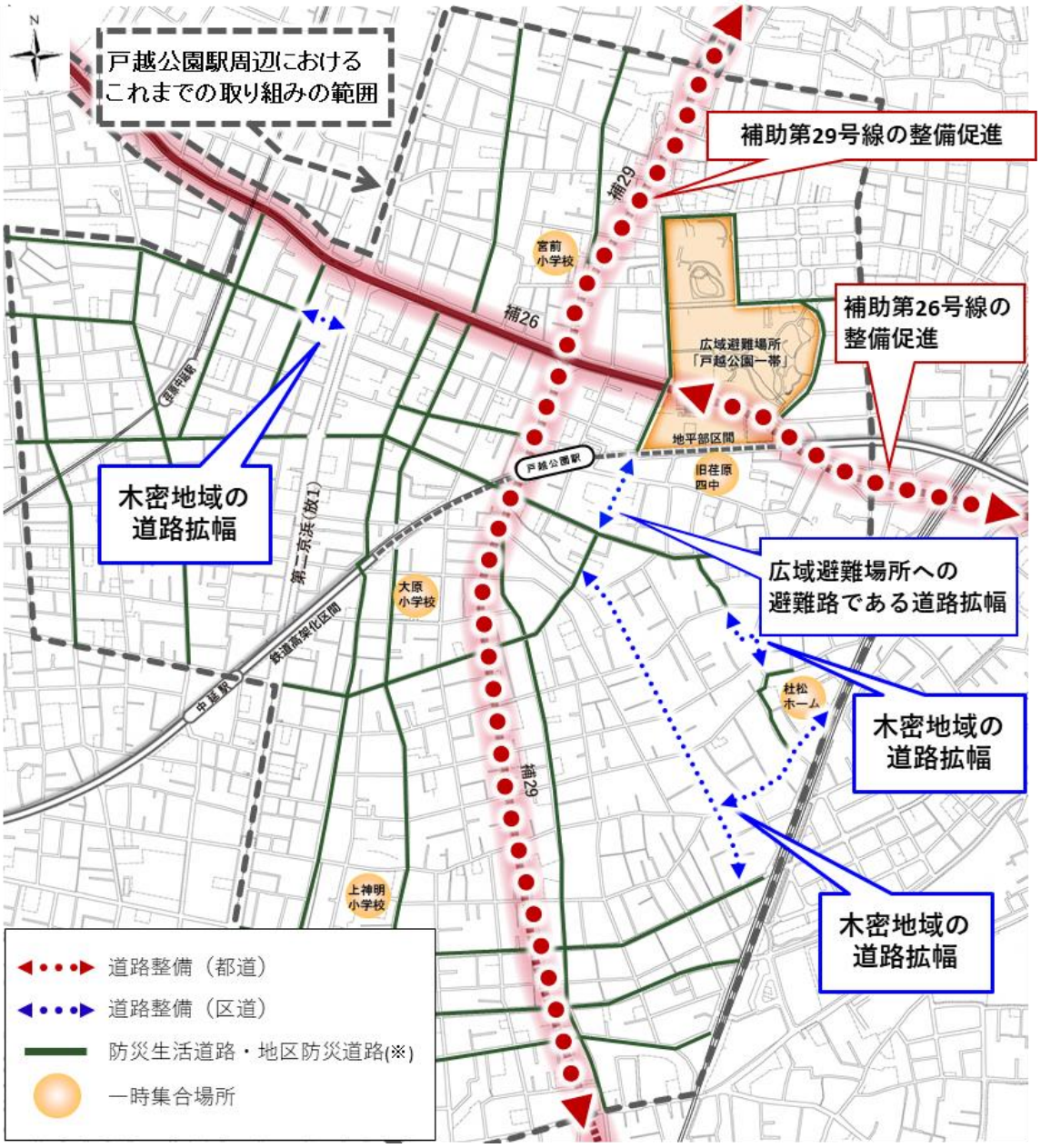
当該地区は、広域避難場所である戸越公園一帯のほか大原小学校や宮前小学校など一時集合場所に指定されている施設があります。

道路拡幅などこれまでの防災まちづくり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、電柱の倒壊による避難や救助への障害発生等を防止する観点から防災に寄与する道路の無電柱化を推進します。

【広域避難場所や一時集合場所への道路整備】



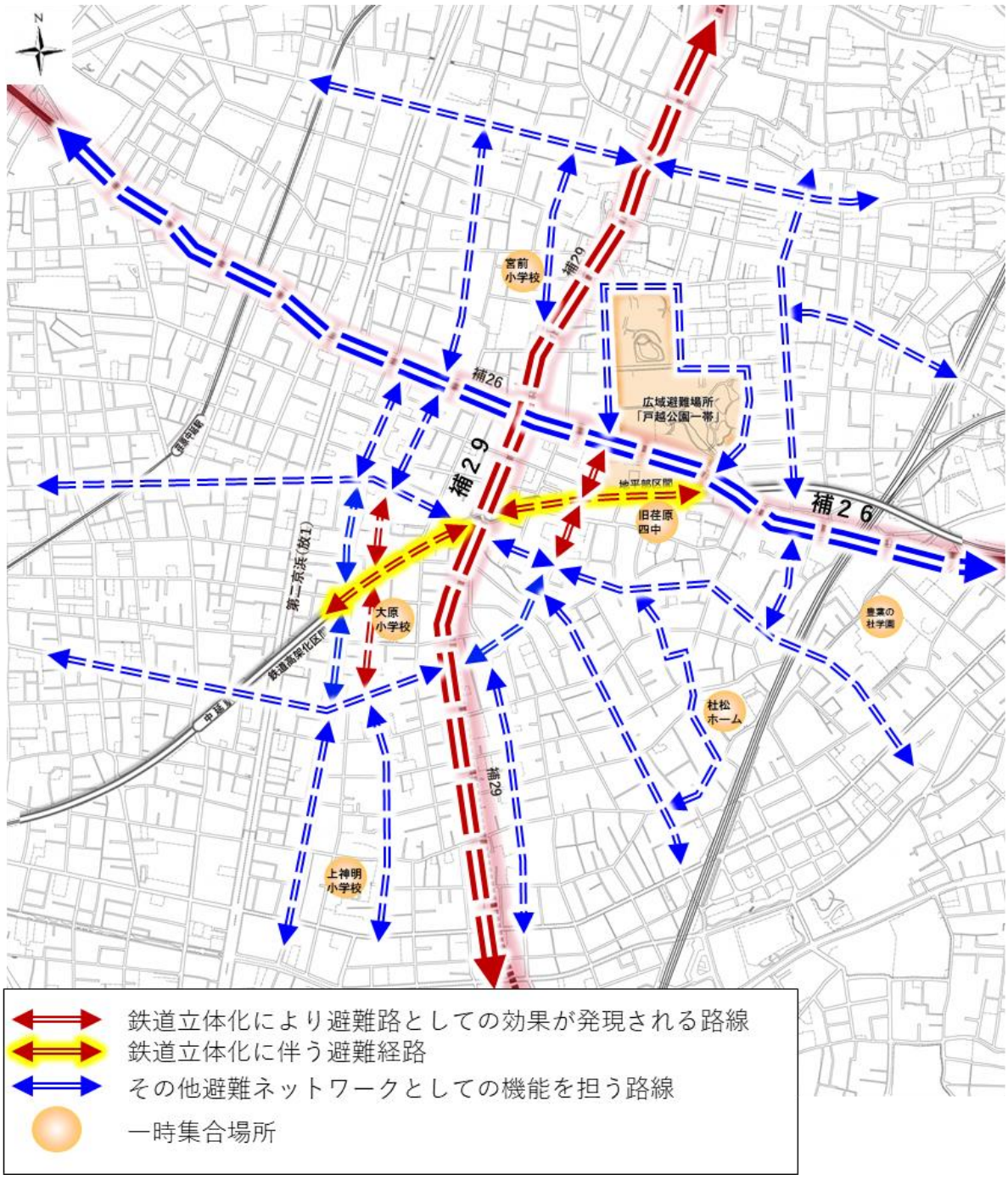
※これまでの取り組みの中で位置づけられる幅員約 6m以上の道路

（2）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

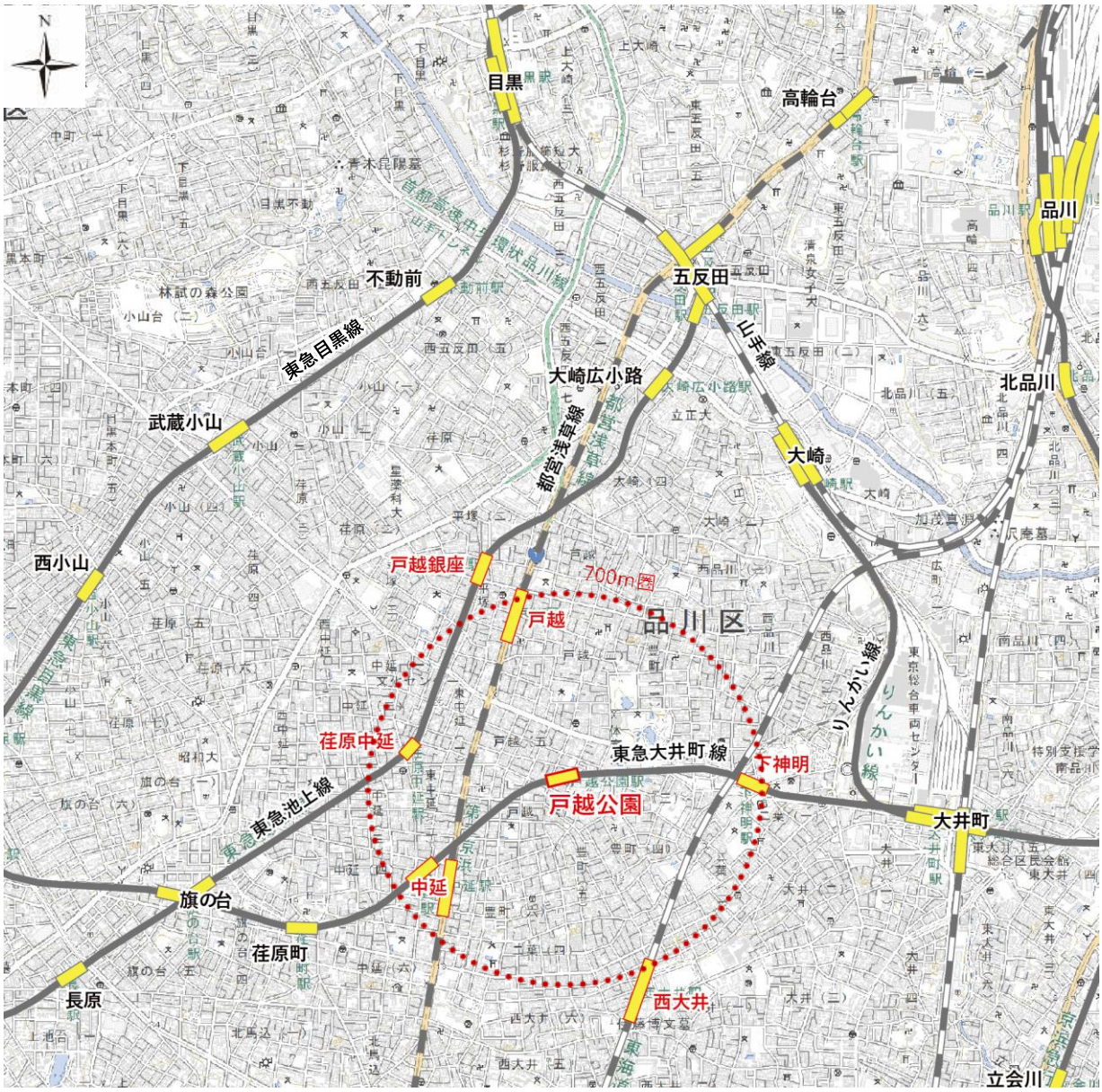
１．活力の観点から見た地域生活拠点の現状と特性

（１）拠点の交通環境　～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、東急大井町線（下神明駅、中延駅）、都営浅草線（戸越駅、中延駅）、東急池上線（荏原中延駅、戸越銀座駅）、JR 横須賀線（西大井駅）の鉄道駅が立地し、４路線利用可能な交通利便性の高いエリアです。

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として、高いポテンシャルを有していると言えます。

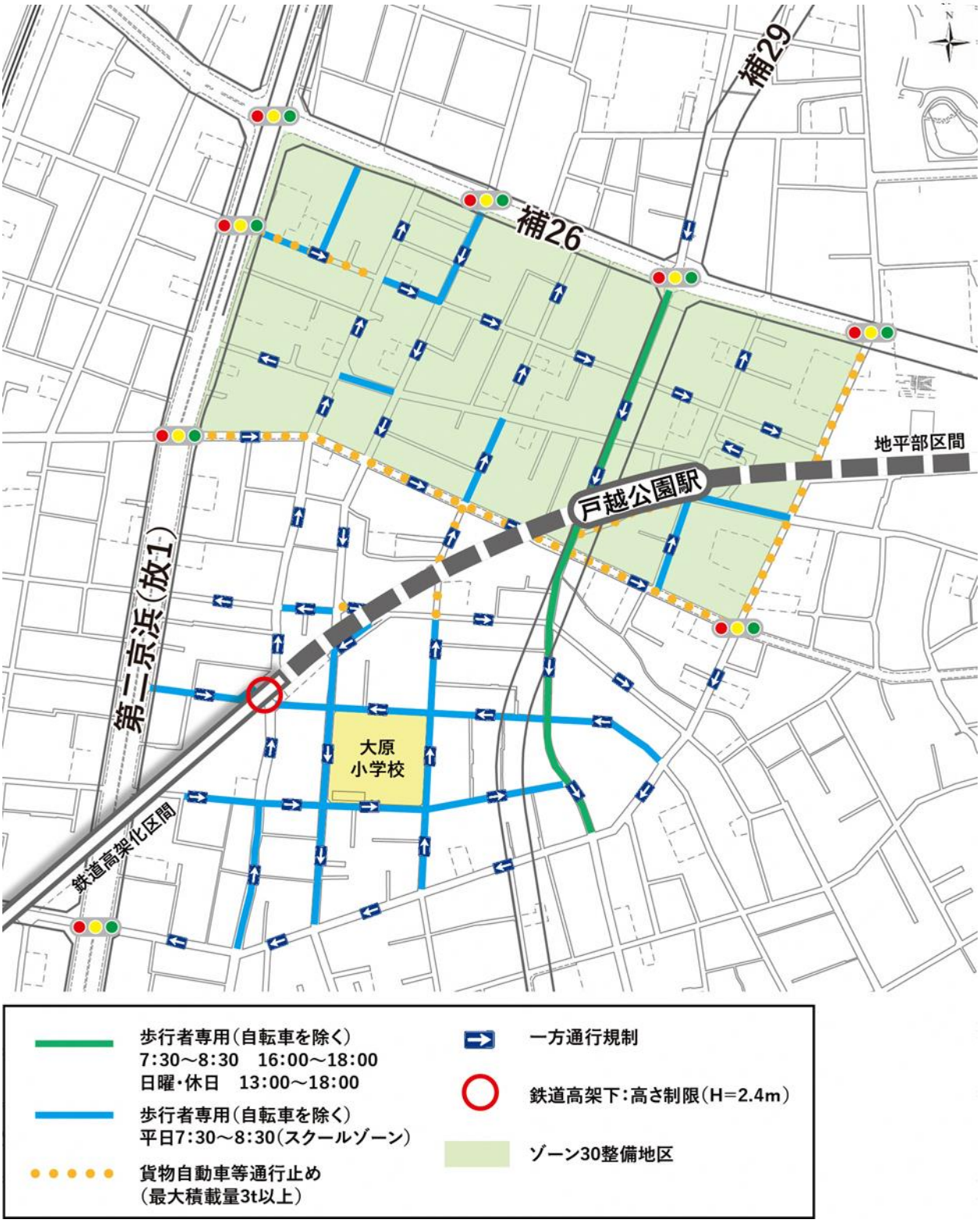
【戸越公園駅周辺の公共交通の利便性（駅勢圏等の分布）】



当該地区の道路は、前述したとおり幅員が狭く災害に弱いという面はありますが、結果として車の流入が少なく、歩行者にとって安心して移動できる交通環境となっています。

また、商店街等における歩行者専用の交通規制や時速 30 キロの速度規制（ゾーン 30 の整備）等の安全対策を実施しており、子どもから高齢者まで安心して歩いて暮らせる環境が整っています。

【戸越公園駅付近（戸越五・六丁目）の交通規制の導入状況】



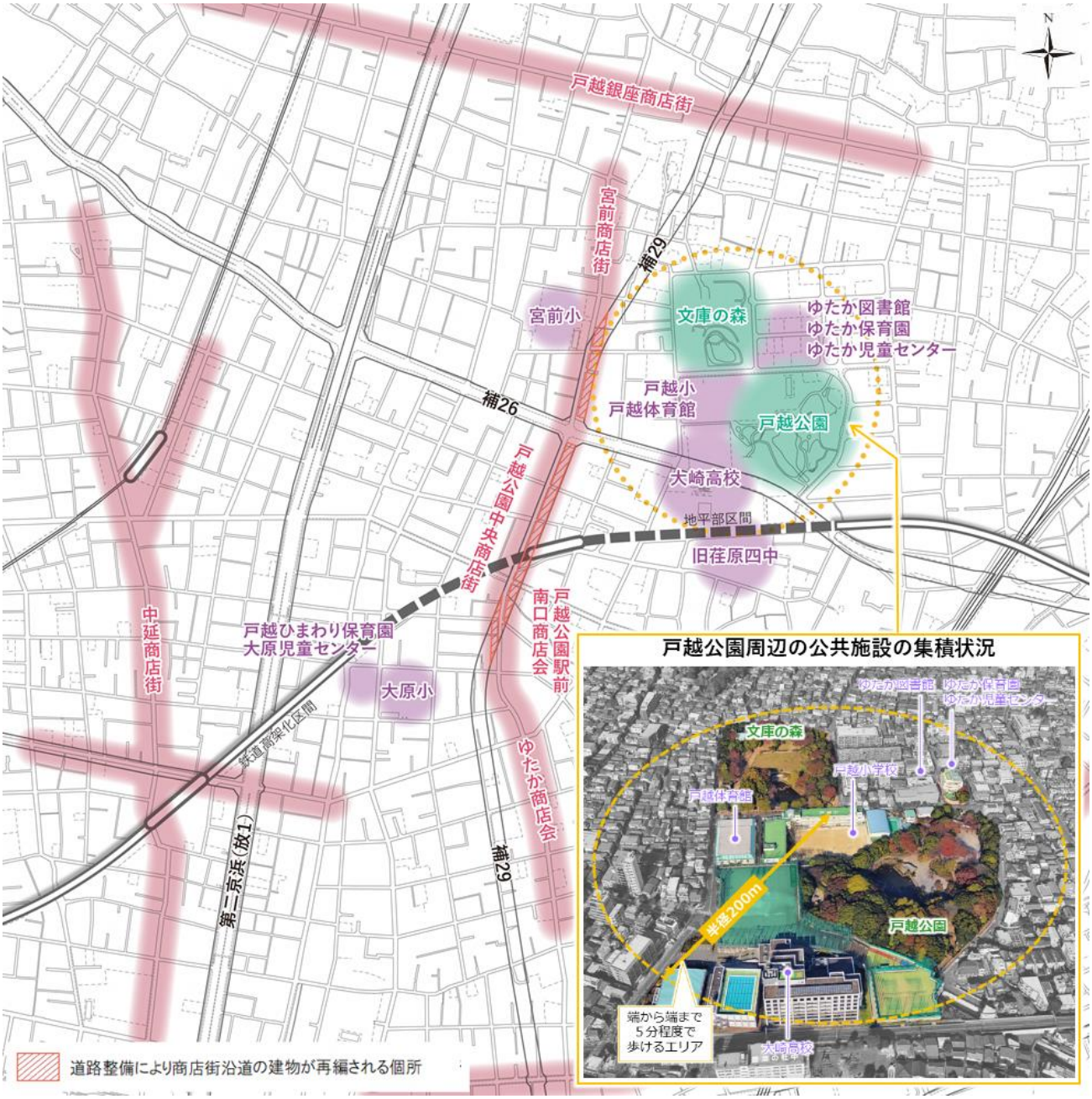
（２）拠点の生活環境　～商店街、公園や公共施設が集積する生活利便性の高い拠点～

当該地区には、４つの商店街（宮前商店街、戸越公園中央商店街、戸越公園駅前南口商店街、ゆたか商店会）が南北に連なり、さらに周辺には戸越銀座商店街、中延商店街等もあり、徒歩圏内で暮らしに必要な様々な生活サービスにアクセスできるのがこの地域で暮らす魅力となっています。

また、戸越公園は、「品川区景観計画」における景観重要公共施設に指定されており、池を中心に渓谷や滝、築山などを一周する回遊式庭園で、四季折々の花木が美しい公園として、近隣の文庫の森とともに区民に親しまれています。

さらに、戸越公園の周辺には、保育園、小学校、児童センター、図書館、体育館等の公共施設が集積するなど、子育て環境も充実しています。

【戸越公園周辺の商店街や公共施設の分布】



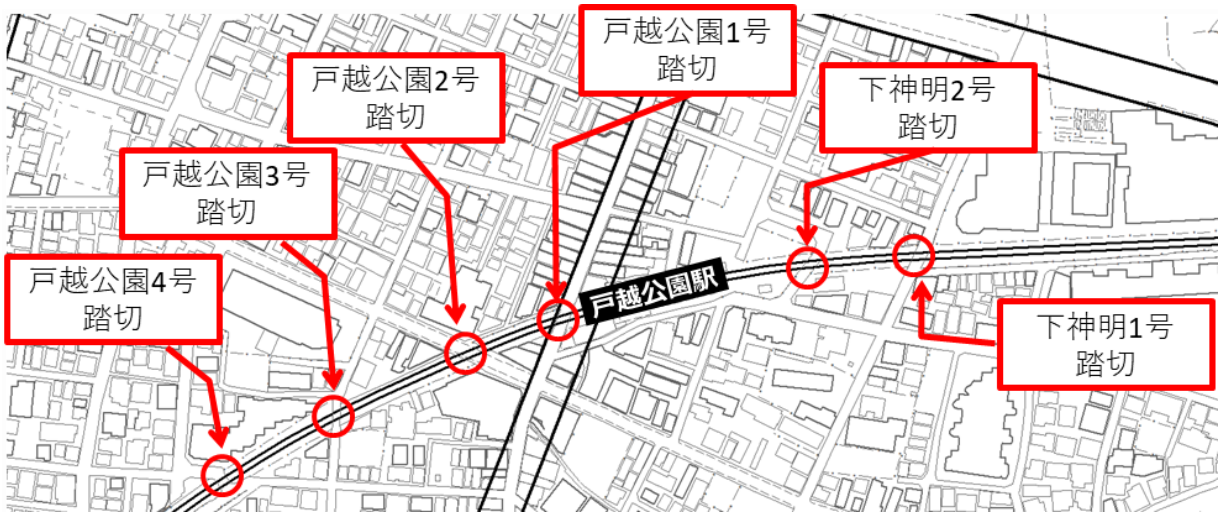
参考：戸越公園駅付近の踏切等について

戸越公園駅付近には、補助第 29 号線を含む 6 ヶ所の踏切が連続して存在しています。

このうち、一日あたりの踏切歩行者等交通遮断量（歩行者および自転車の交通量×踏切遮断時間）が 10 万を超える歩行者ボトルネック踏切も存在しており、鉄道による地域分断の解消等が課題となっています。

このような背景から、東京都では、鉄道と交差する補助第 29 号線の事業化やまちづくりの進捗状況を踏まえ、2016 年度(平成 28 年度)に東急大井町線戸越公園駅付近を連続立体交差事業の事業候補区間に位置づけ、鉄道立体化の可能性について調査検討を進めています。

【戸越公園駅周辺の踏切の現況】



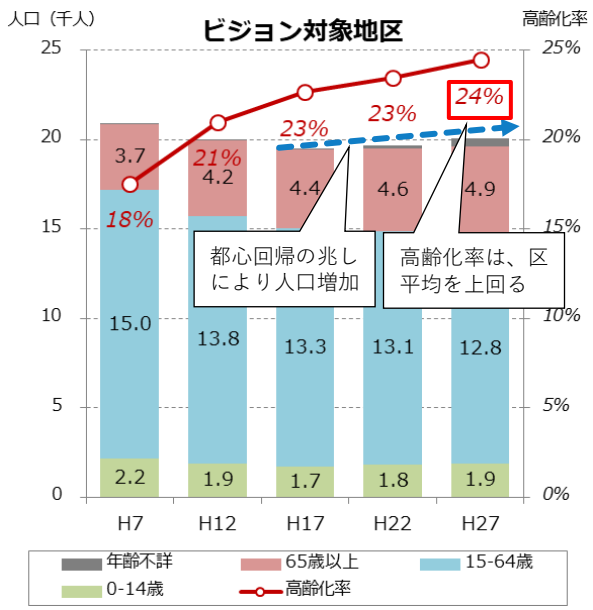
【踏切の現況写真】

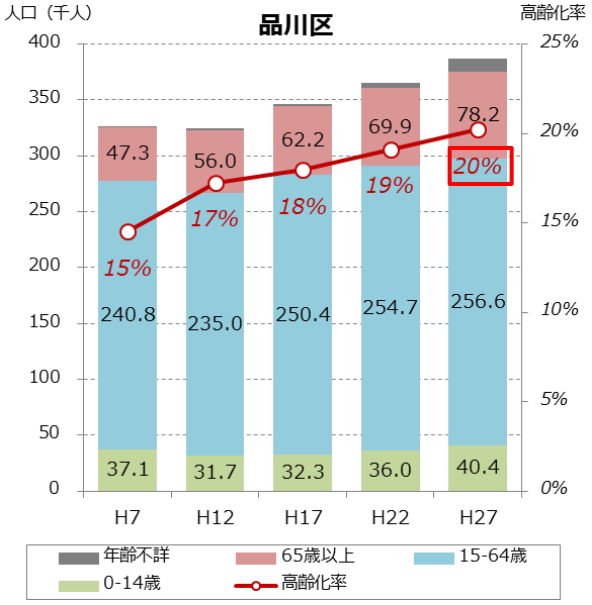
（3）拠点の人口特性　～都心回帰の兆しも高齢化の進展が加速～

ビジョン対象地区の人口は、2005 年(平成 17 年)以降、都心回帰の兆しにより人口は減少から増加に転じていますが、高齢化率は、品川区平均を上回っており、高齢化が進展しています。

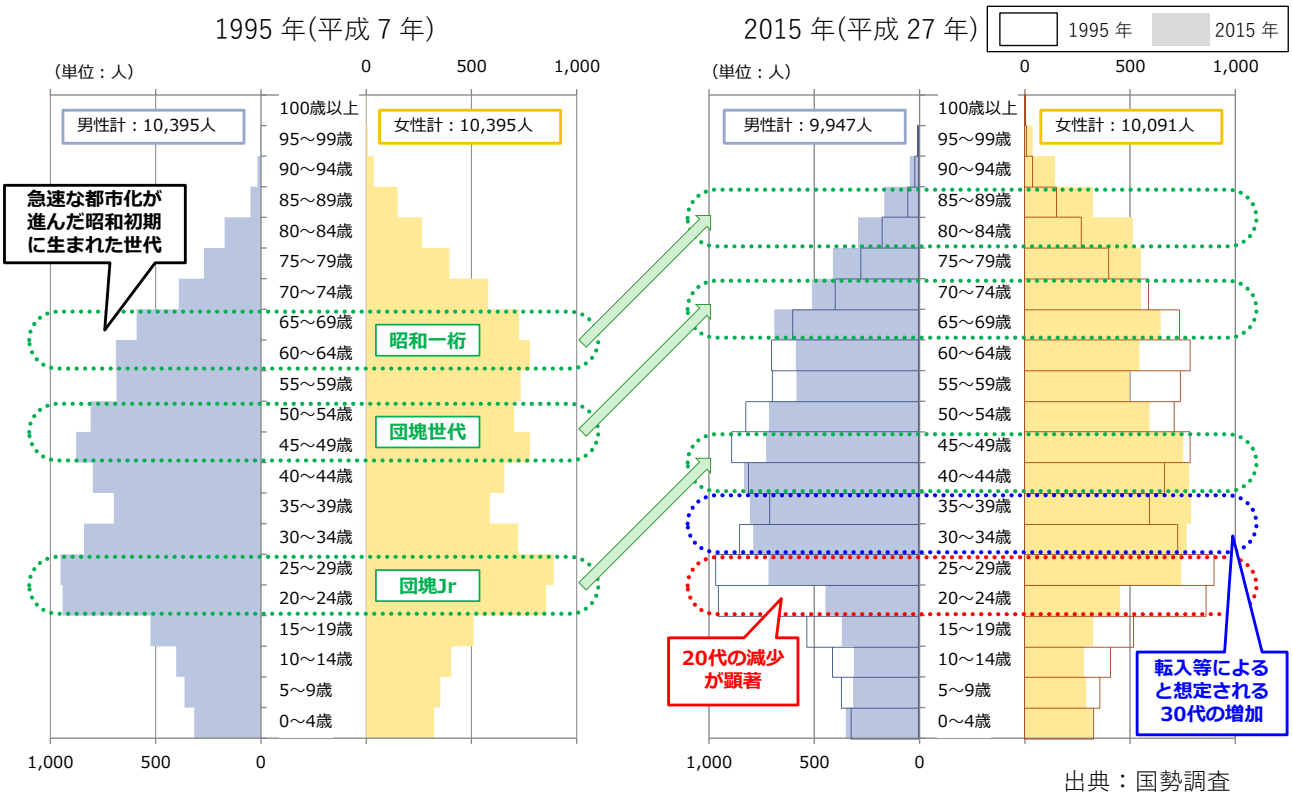
また、人口ピラミッドをみると、1995 年(平成 7 年)時点ではボリュームゾーンとなる三世代（昭和一桁、団塊世代、団塊ジュニア）がバランスよく住んでいましたが、2015 年(平成 27 年)時点では、20 代の世代の人口が減少しています。

【年齢 3 区分別の人口推移】





【ビジョン対象地区における人口ピラミッド（1995 年（平成 7 年)→2015 年(平成 27 年))】



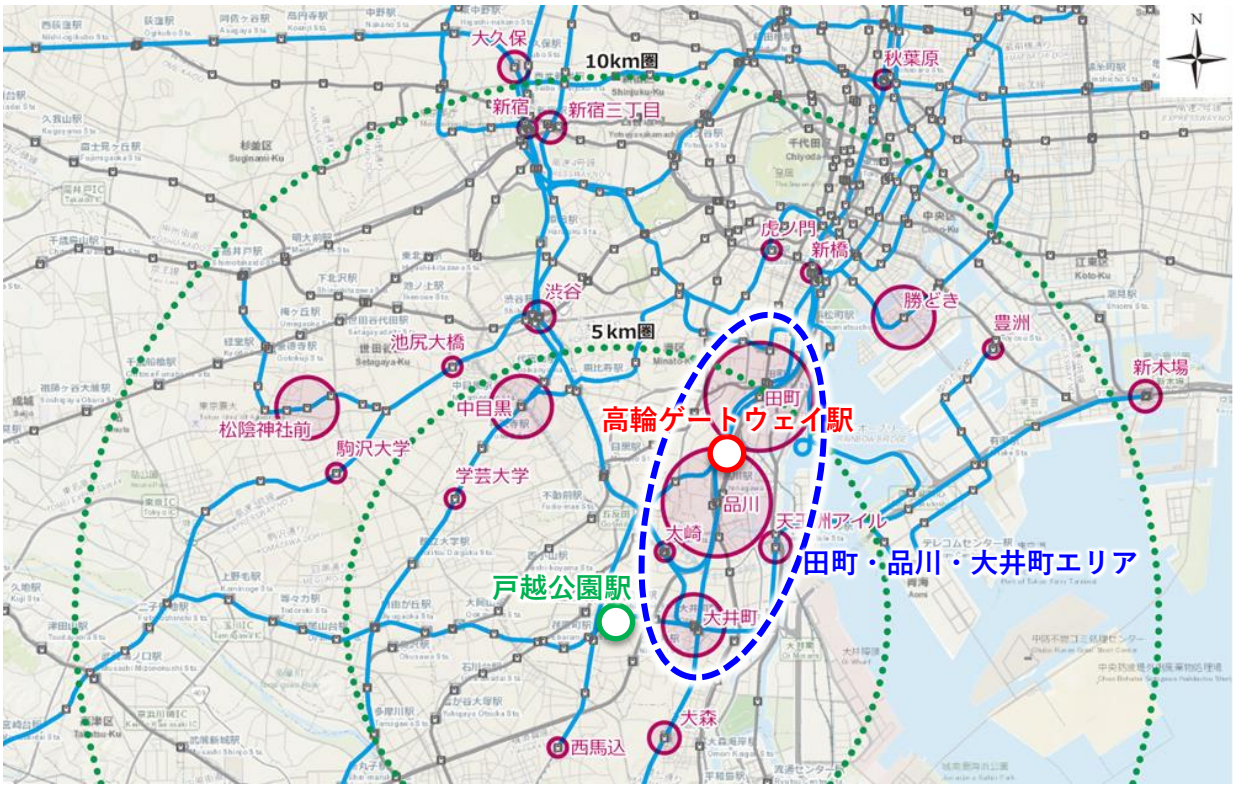
出典：国勢調査

（4）地域を取り巻く環境の変化　～周辺エリアにおける都市開発が進展～

戸越公園駅から鉄道で約 10～20 分圏の品川・田町・大井町のエリアでは、品川新駅（高輪ゲートウェイ駅）周辺における品川開発プロジェクトをはじめとした大規模な開発が同時に進行しており、今後都内でも有数のビジネス拠点として発展し、このエリアで働く人が大幅に増加することが見込まれます。

また、戸越公園駅の定期利用者の通勤・通学先は、品川駅、田町駅、大井町駅で 36.4%となっており、このエリアで働く人等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。

【戸越公園駅の定期利用者の通勤・通学先分布図】



【戸越公園駅の定期利用者の通勤・通学先の割合】

（単位：人/日・片道）

路線名	駅名	利用者	割合	路線名	駅名	利用者	割合
JR京浜東北線	さいたま新都心	13	0.6%	地下鉄銀座線	虎ノ門	30	1.3%
	川口	26	1.2%	地下鉄副都心線	新宿三丁目	60	2.7%
	上中里	31	1.4%	京急大師線	鈴木町	60	2.7%
	上野	45	2.0%	東急東横線	渋谷	52	2.3%
	秋葉原	45	2.0%		中目黒	173	7.7%
	新橋	37	1.6%		学芸大学	31	1.4%
	田町	349	15.5%	東急大井町線	大井町	154	6.8%
	品川	318	14.1%	東急世田谷線	松陰神社前	150	6.7%
	大森	61	2.7%	東急田園都市線	池尻大橋	30	1.3%
	蒲田	43	1.9%		駒沢大学	45	2.0%
	川崎	20	0.9%	東京臨海新交通臨海線	豊洲	30	1.3%
	桜木町	27	1.2%	りんかい線	新木場	75	3.3%
JR総武線	大久保	60	2.7%		天王洲アイル	54	2.4%
JR埼京線	新宿	45	2.0%		大崎	14	0.6%
都営浅草線	西馬込	30	1.3%				
都営大江戸線	勝どき	147	6.5%				

【路線別割合】
JR京浜東北線：45%
東急東横線：11%
上記2路線が過半を占める

【距離別割合】
5km圏：52%
5-10km圏：33%

出典：第 12 回大都市交通センサス調査 2015 年(平成 27 年)（アンケートによるサンプル調査）

2．活力創出に向けたまちづくりの「これまで」の取組み

（1）戸越公園駅周辺におけるまちづくりの動向　～地元発意のまちづくりの進展～

東急大井町線戸越公園駅付近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、2007 年度(平成 19 年度)に駅周辺の 8 町会及び 2 商店会で構成される「戸越公園駅周辺まちづくり協議会」（以下、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、戸越公園駅前や補助第 29 号線沿道のエリアにおいて、地元発意による各種まちづくり活動を進めており、品川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。

【戸越公園駅周辺まちづくり協議会の活動概要】

参考：戸越五丁目 19 番地区における市街地再開発事業

戸越五丁目 19 番地区（以下、19 番地区）では、2006 年度(平成 18 年度)から不燃・共同化の検討が始まり、2013 年度(平成 25 年度)に市街地再開発準備組合が設立、2018 年(平成 30 年)3 月に第一種市街地再開発事業の都市計画決定が告示され、同年 12 月に再開発組合が設立されたところです。

建築用途は、１～２階が店舗、上層部が住宅（計画戸数約 220 戸）となっており、駅施設側に歩行者専用の４ｍ幅員の通路が設けられるほか公開空地が設けられる予定です。

【事業概要及び完成イメージ】

経緯	2013 年(平成 25 年)9 月 28 日 「戸越五丁目 19 番地区市街地再開発準備組合」設立 2018 年(平成 30 年)3 月 7 日 「戸越五丁目 19 番地区第一種市街地再開発事業」都市計画決定告示 2018 年(平成 30 年)12 月 21 日 「戸越五丁目 19 番地区市街地再開発組合」設立認可
計画概要	建築敷地面積：約 2,400 ㎡　　延床面積：21,711 ㎡メートル 建築面積：1,271 ㎡　　主要用途：住宅、店舗、駐車場
完成イメージ図	
計画図	

（2）戸越公園駅周辺におけるまちづくりの動向　～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(平成 31 年)4 月より受入れを開始しました。

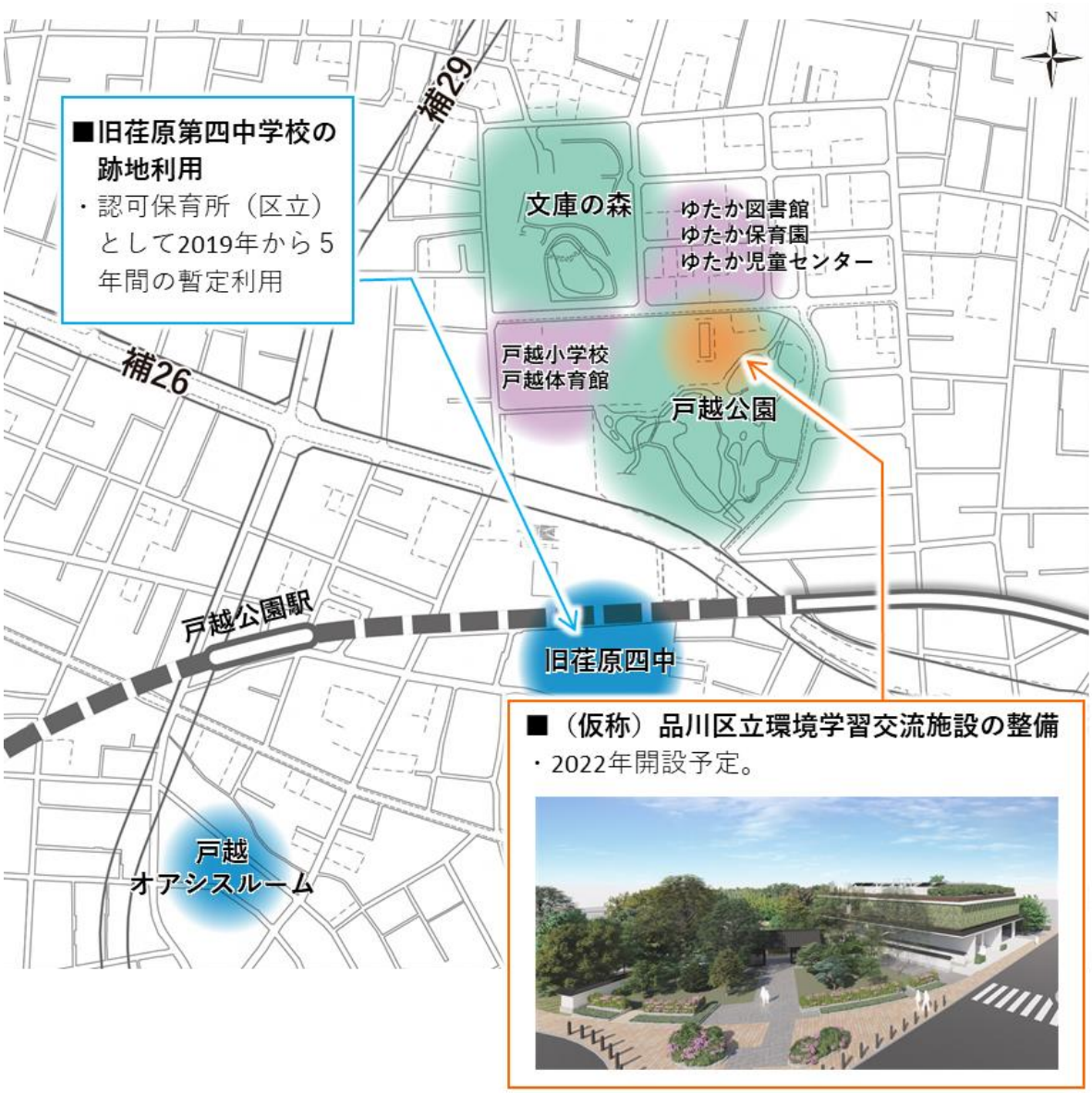
また、地元からの要望を踏まえ、戸越六丁目の民間テナントを借り上げて、一時的に子供を預けることができるオアシスルームを同時期に開設しています。

さらに、環境に対する学びへの需要が高まっていることから、未来をつくる担い手である子どもたちと子どもを支える人たちをメインターゲットに、環境を体感して学べる施設を戸越公園内に設置する計画（2022 年(令和 4 年)開設予定）を進めています。

戸越公園や近隣の文庫の森が育む豊かな自然を生かした環境学習の機能、また、誰もが利用できる休憩スペースやキッズスペース、貸出可能な多目的室等、地域住民や公園利用者の交流と憩いの場としての機能を備える予定です。

これらの新たな施設や戸越公園周辺の既存施設を含めて、子育て環境がより一層充実し、居住地としての魅力が高まることが期待されます。

【戸越公園周辺の子育て、交流・学習施設の分布】



3．活力創出に向けたまちづくりの「これから」の方向性

（1）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、商店街の再生・活性化を含めた市街地南北の連続性を確保するとともに、駅東西の新たなにぎわい軸を形成することで連続性や回遊性のある歩行者ネットワークの充実を図ります。

さらに、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、まちづくり協議会と連携を図りながら“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。

（2）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～

当該地区には、戸越公園、文庫の森の水とみどりの居住環境が形成されているとともに、充実した子育て環境や商店街をはじめとする豊かな生活環境も整っており、地域資源の宝庫といえるまちです。

これら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、子育て世代などの“次世代に選ばれるまち”を目指します。

まちのブランディングとしては、まちの将来像に新たなコンセプト「Park Life Station」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・連携することで戸越公園一帯の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】

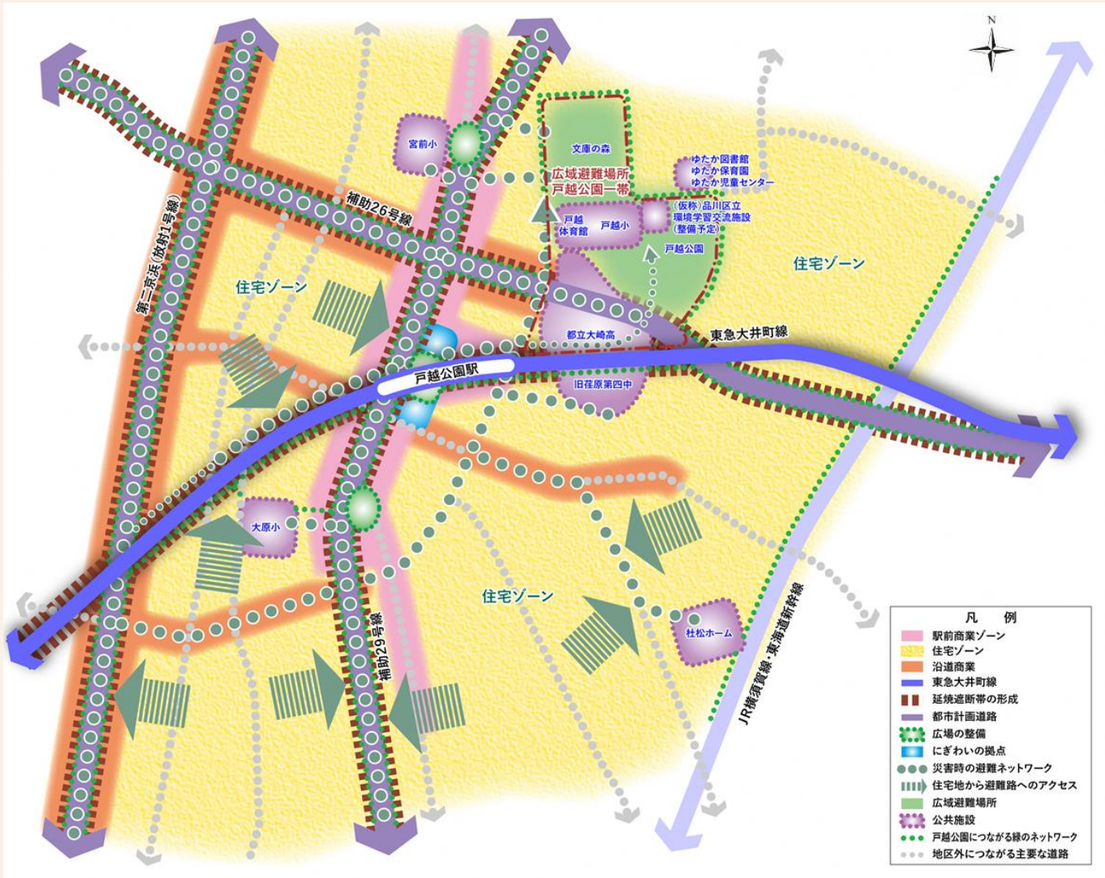
安心して暮らせる活力ある地域生活拠点

「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

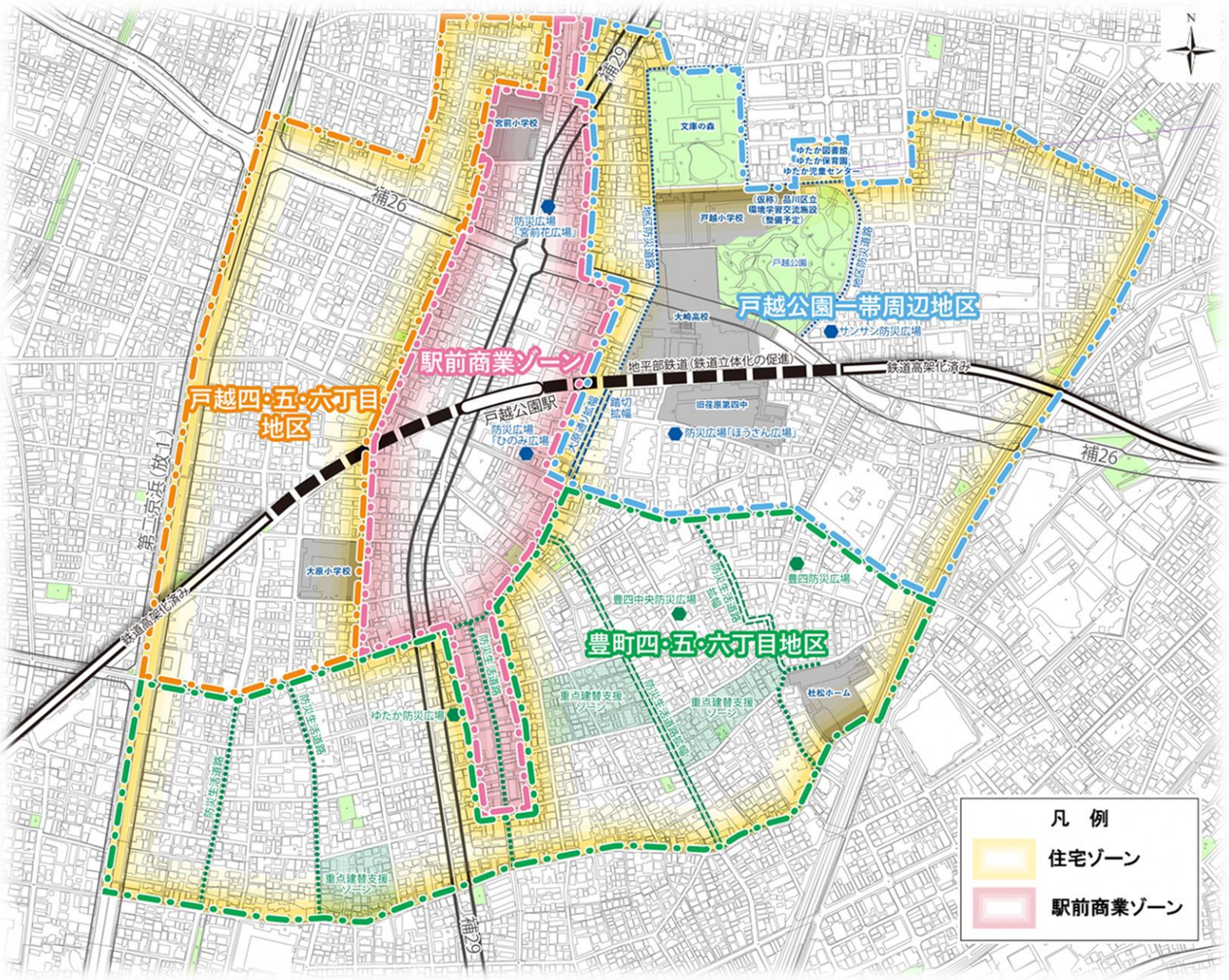
④ 地域資源を活用したまちのブランド化
・地域の貴重な資源である戸越公園の景観と、連続、調和した落ち着きのある街並み景観を創出
・公共施設の整備・活用検討等による戸越公園一帯のブランドアップ

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

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～

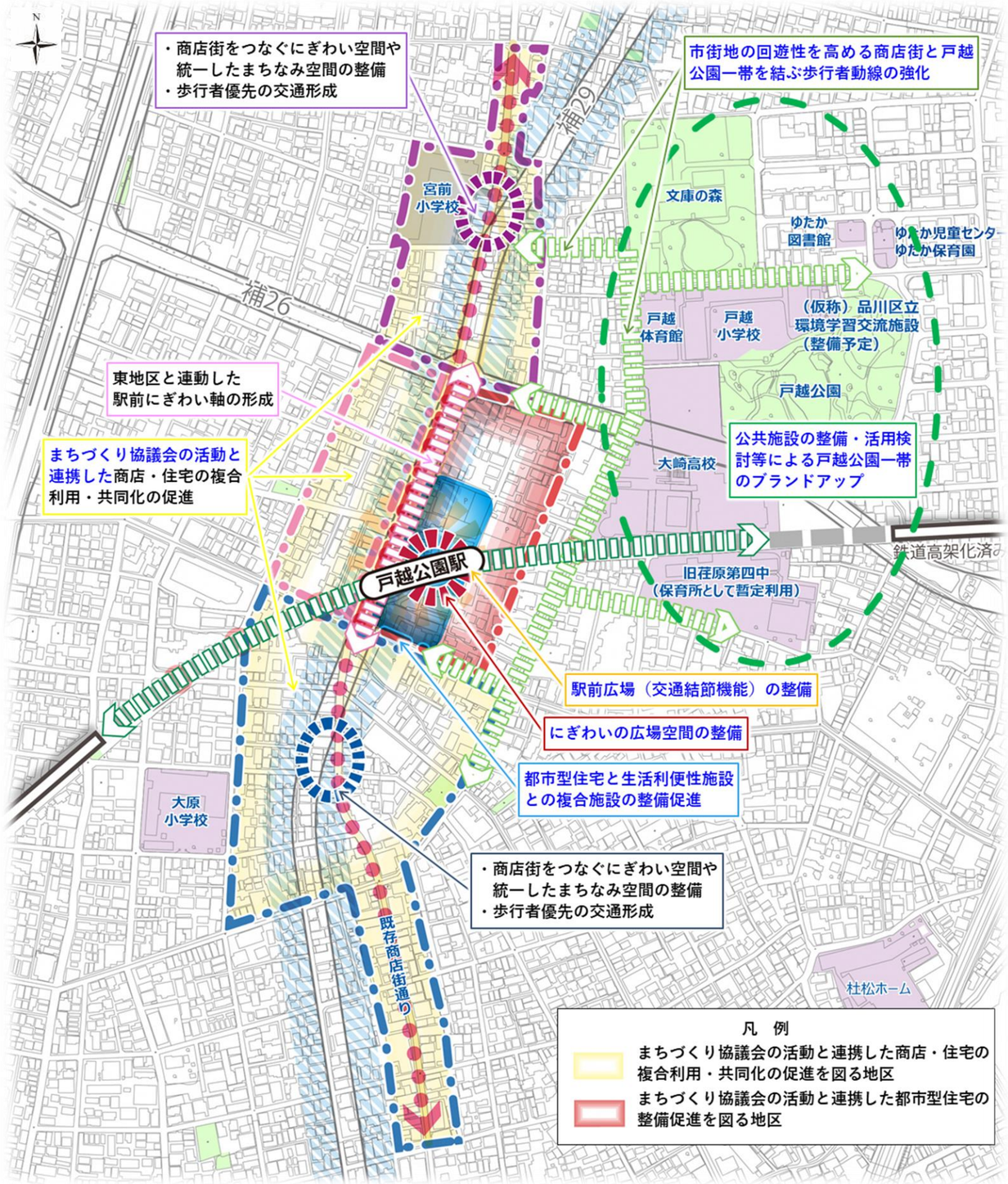
●沿道建築物の不燃化・耐震化や高度利用の誘導・促進、補助第２９号線の整備等により延焼遮断帯を形成し、災害に強い市街地を形成
●道路と鉄道の立体交差化等を促進し、災害時における広域避難場所等への円滑な避難経路を確保

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

１．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、タクシーや自家用車などの車両が待機できる空間がないため、特に高齢者や障がい者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、駅周辺の自転車等駐車場が不足し、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や周辺街区における共同化に向けた検討など、近年、具体的な開発の動きが活発化しています。

補助第 29 号線の整備も同時並行で進みつつあり、補助第 26 号線の整備も合わせて進んだ場合、大崎エリア～西大井エリアに通じる南北の交通や大井町エリア～武蔵小山エリアに通じる東西の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）（以下、駅前広場等）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。

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

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行い、当該地区の将来像を踏まえた駅前広場等のあり方（求められる役割と機能）を整理するとともに、戸越公園駅へのアクセスのしやすさ（利便性）、歩行者と自動車の錯綜回避（安全性）、商店街や戸越公園等のまちとの連続性（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。

戸越公園駅前広場等に求められる役割と機能（案）

視点 1
誰もが駅までアクセス可能な環境づくり

子どもからお年寄りまで、誰もが駅を利用できるアクセス環境とするため、**タクシーや自家用車等が円滑に乗入れできる空間**を創出

視点 2
地域生活拠点「Park Life Station」としての顔づくり

駅とまちの地域資源を結ぶ（Park=戸越公園、文庫の森、Life=商店街等）役割として、駅を降りたときの**まちの第一印象を形成する空間**を創出

視点 3
日常生活を豊かにする居心地の良いにぎわいの場づくり

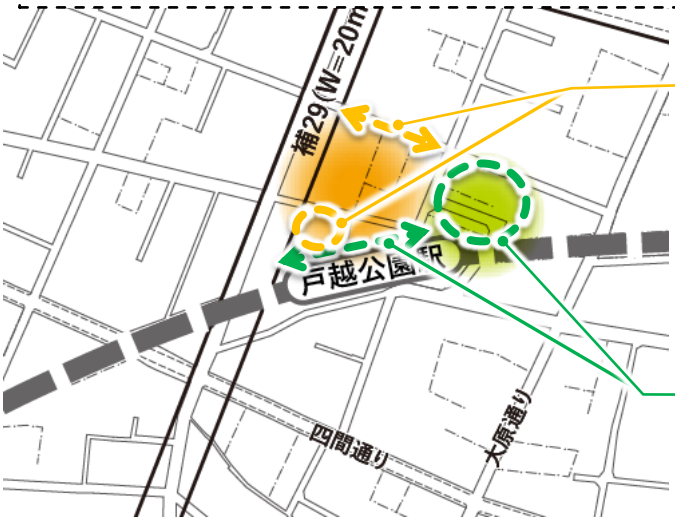
自宅と職場・学校を結び、日常生活を豊かにする**心地良い空間**や、地域の方がイベント等で活用できる**オープンで柔軟な使い方が可能な空間**を創出

駅前広場等の配置検討箇所（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。

9 番地区・10 番地区の整備方針（案）

「9 番地区」「10 番地区」を基本に、地元のみなさまと意見交換を行いながら、駅前広場の規模、機能、レイアウトなどを具体的に検討していきます。



・補助第29号線から駅前広場へコミュニティバス、タクシー等が相互通行可能なアクセス道路を整備
・再開発の協力のもと、駅前や商店街のにぎわいと連続した広場空間を創出　等

・コミュニティバス、タクシー等が乗り入れ可能な交通空間を整備
・商店街～駅～駅前広場を結ぶ歩行者専用空間を整備
・商店街がイベントで活用でき、来街者と交流の場となるにぎわい空間を創出　等

参考：東急大井町線立体化促進ワーキンググループについて

品川区では、戸越公園駅周辺のまちの将来像や鉄道立体化の早期事業化を実現するため、地元のみなさまと協働で具体的な方策や整備内容等について話し合う「東急大井町線立体化促進ワーキンググループ」を設置しています。

本ワーキンググループでは、戸越公園駅周辺まちづくりビジョン基本計画編の策定・公表に向けて、今後のまちづくりの基本的な考え方について意見交換を行うとともに、鉄道立体化を契機としたまちの新たな顔となる駅前広場の機能や位置について、意見交換を行っています。

【構成（各町会等から推薦者１名）】

戸越四丁目町会	豊町六丁目町会
戸越五丁目町会	戸越公園中央商店街振興組合
戸越六丁目町会	戸越公園駅前南口商店街
豊町二丁目親和会	戸越五丁目１９番地区市街地再開発組合
豊町三丁目町会	戸越公園駅北地区市街地再開発準備組合
豊町四丁目町会	戸越公園駅周辺まちづくり協議会事務局
豊町五丁目町会	品川区都市環境部都市開発課

【2019 年度（令和元年度）スケジュール】

第１回(7 月）基本計画編(素案)の説明　基本計画編（素案）やまちの課題について意見交換

↓

第２回(10 月）駅前広場の意見交換①　駅前広場の機能や施設等についてグループで検討

↓

第３回(11 月）駅前広場の意見交換②　駅前広場の位置等についてグループで検討

↓

第４回(12 月）駅前広場の意見交換③　具体的な駅前広場案に対してグループで検討

【開催状況】

（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。

なお、これらを含めた全体の道路機能の再編については、マスタープランと整合を図るとともに、道路の位置づけ等を整理した上で、各道路の必要な機能等を設定するものとします。

■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。

歩行者空間を活かしたにぎわい空間のイメージ

2．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		

戸越公園駅周辺まちづくりビジョン基本計画編

発行年月：2020 年（令和元年）1 月
発　　行：品川区都市環境部都市開発課
〒140-8715 品川区広町 2-1-36
電　話：03-5742-6962
ＦＡＸ：03-5742-6942