立会川・勝島地区 まちづくりビジョン

平成 31 年 1 月

1．まちづくりビジョンの目的

立会川・勝島地区は、勝島運河や京浜運河、立会川による豊かな水辺空間の環境資源や、旧東海道等の歴史資源、大井競馬場や商店街等の地域資源を有しており、これらの魅力を活かしたまちづくりが期待されている。また、近年、勝島地区では、工場や物流施設等の土地利用からマンションや事務所への土地利用転換が進み、人口が増加するなどまちづくりの様相も変化してきている。

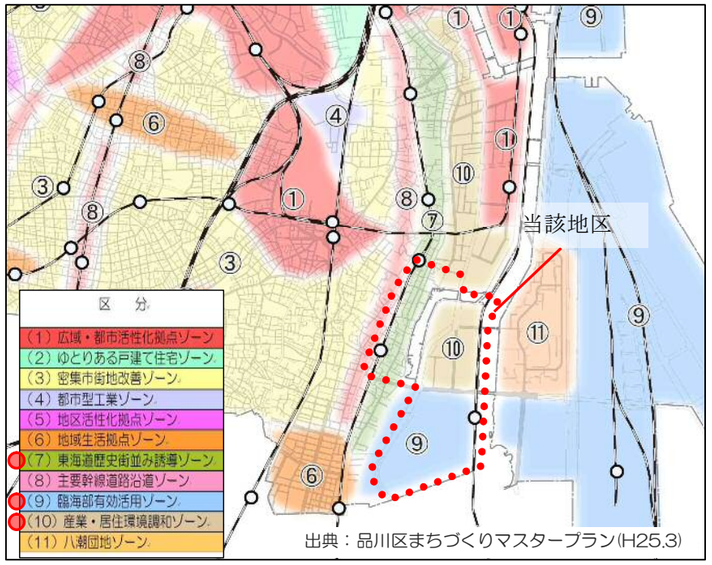
このような地区の状況を踏まえ、当地区において目指すべき将来像を、地区の住民や事業者、団体や商店街、行政等が共有し、その実現を図るため、今後のまちづくりの指針として、まちづくりビジョンを策定する。

2．地区の位置付けと現状

品川区まちづくりマスタープラン

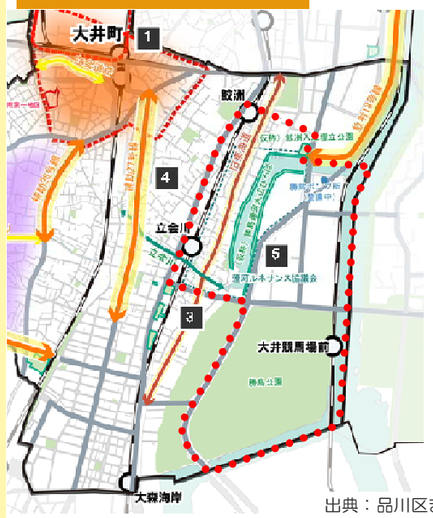
土地利用の基本的な考え方

●当該地区は⑦東海道歴史街並み誘導ゾーン⑨臨海部有効活用ゾーン⑩産業・居住環境調和ゾーンを目的に土地利用を誘導していく。



出典：品川区まちづくりマスタープラン(H25.3)

大井地区まちづくりの整備方針



出典：品川区まちづくりマスタープラン(H25.3)

3 旧東海道

● 地域資源を活かしたまちづくりに取り組む

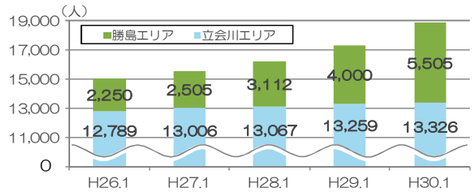
5 立会川と運河沿い

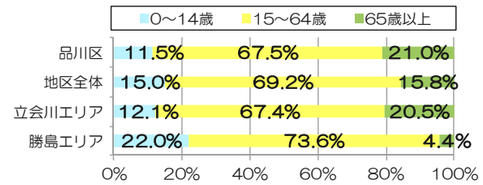
● 良好な水環境の構築と魅力ある公園整備の推進および区民の協働による災害対策を推進

人口動態等

●立会川エリアの人口は横ばい傾向にあるが、勝島エリアの人口は急増しており、平成 26 年から平成 30 年に約３，２００人の増加が見られる。

●高齢化率を区全体（約 21%）と比較すると、立会川エリアは同程度であるものの、勝島エリアは約 4%と大幅に低くなっている。





集計町丁目：立会川エリア：東大井一丁目、東大井二丁目、南大井一丁目
勝島エリア　：勝島一丁目、勝島二丁目

資料：住民基本台帳より作成

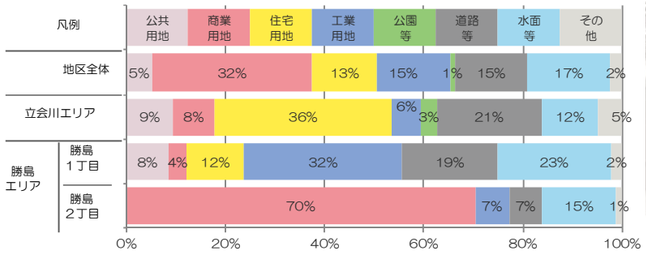
土地利用の現況等

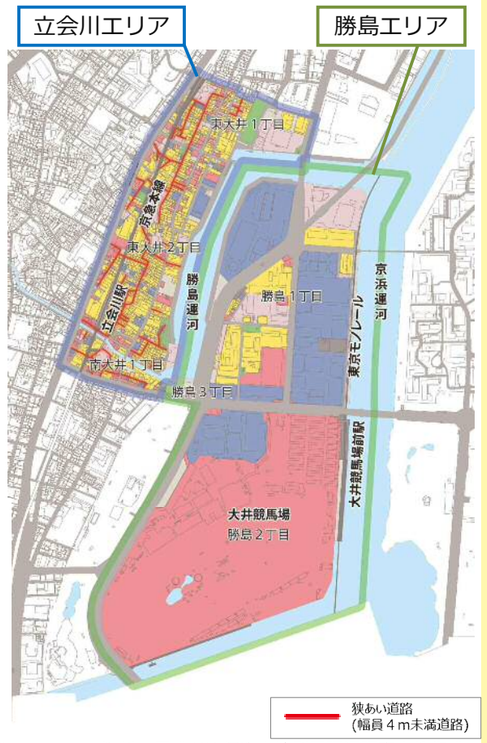
立会川エリア

●住宅を中心とした土地利用となっている。
●一部に事務所建築物や工場（倉庫等）が混在している。
●立会川駅周辺に商業用地が多く見られ、住商併用建物による商店街を形成している。
●幅員４m未満の道路が多い。

勝島エリア

●勝島一丁目は工場用地（倉庫等）が多く立地しており、勝島二丁目は大井競馬場が大部分を占めている。
●近年、勝島一丁目の工場用地（倉庫等）の一部が大規模マンションに建て替わっていることで住宅用地が増えており、更に、それによる生産人口（15～64 歳）や若年人口（0～14 歳）の増加が見られる。



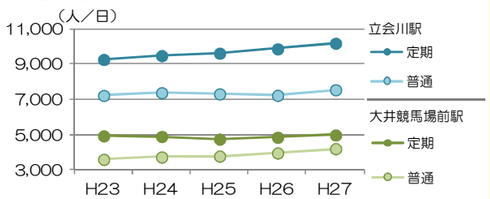


資料：平成 28 年度土地利用現況調査より作成

鉄道駅の乗降客数

●立会川駅の１日当たりの乗降客数は約 17,000 人となっており、普通利用者は横ばい傾向にあるものの、定期利用者が年々増加傾向にある。

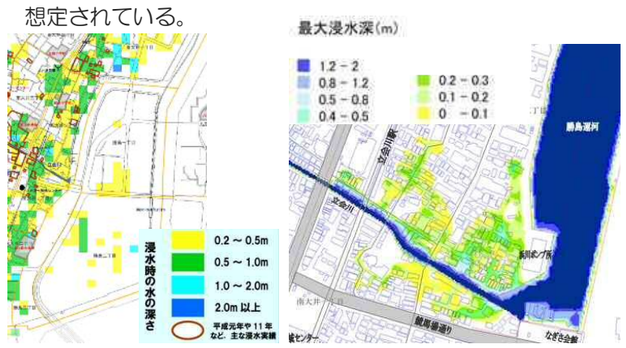
●大井競馬場前駅の１日当たりの乗降客数は約 9,000 人となっており、普通利用者が増加傾向にある。



資料：東京都統計年鑑より作成

災害関連

●大雨による道路冠水や首都直下地震の津波等による浸水が想定されている。



出典：品川区浸水ハザードマップ、首都直下地震等による津波浸水想定（立会川）

まちづくりの資源

●勝島運河や立会川などの豊かな水辺空間
●街路樹や運河沿い、大井競馬場の緑豊かな空間
●旧東海道等の歴史資源
●大井競馬場等での多様なイベント開催によるにぎわいの創出
●立会川駅周辺の商店街を中心としたまちづくりの取り組み
●勝島運河を中心とした住民主体のまちづくりの取り組み
●大井競馬場の広域避難場所としての位置づけ

（勝島運河）

3. 地区の課題と特徴

地区の課題

① 地区の特徴である勝島・京浜運河

地区の軸となる豊かな水辺空間を活かしたまちづくりの推進が必要

② 地区をつなぐ歩行者空間

人口が増加する勝島地区の利便性と住環境の向上に向け、立会川地区と勝島地区の歩行者ネットワークの構築が必要

③ 旧東海道の歴史的資源

旧東海道の街並みを感じられる沿道景観の形成など、旧東海道の歴史資源を活かしたまちづくりの推進が必要

④ 狭あい道路の解消

地区内に多く存在する狭あい道路を解消し、快適で安心・安全な道路空間の確保が必要

⑤ 立会川駅周辺の商店街

地区のより身近な生活拠点として、立会川駅周辺の商業、生活支援機能の強化、更新と歩行者空間の整備など商店街の活性化や魅力、利便性の向上が必要

⑥ 災害の対策

立会川の水害や大雨による道路冠水、首都直下地震の津波等による浸水を防ぐ対策や、広域避難場所である大井競馬場への安全・安心なネットワークの確保が必要

地域住民へのアンケート結果（抜粋） 平成 29 年度実施

- **今後、最も活かしていきたいと思う地区の特徴**
  ⇒①勝島運河などの水辺空間　②旧東海道の通る街並み
  ③大井競馬場の広大な空間
- **地区の環境特徴について**
  ⇒①周辺に大規模な公園が立地　②落ち着いた住環境
  ③近くに複数の駅が立地
- **地区の目指すべきまちの姿**
  ⇒①便利に生活できるまち　②水と緑が豊かなまち
  ③落ち着いた暮らしができるまち・災害に強いまち

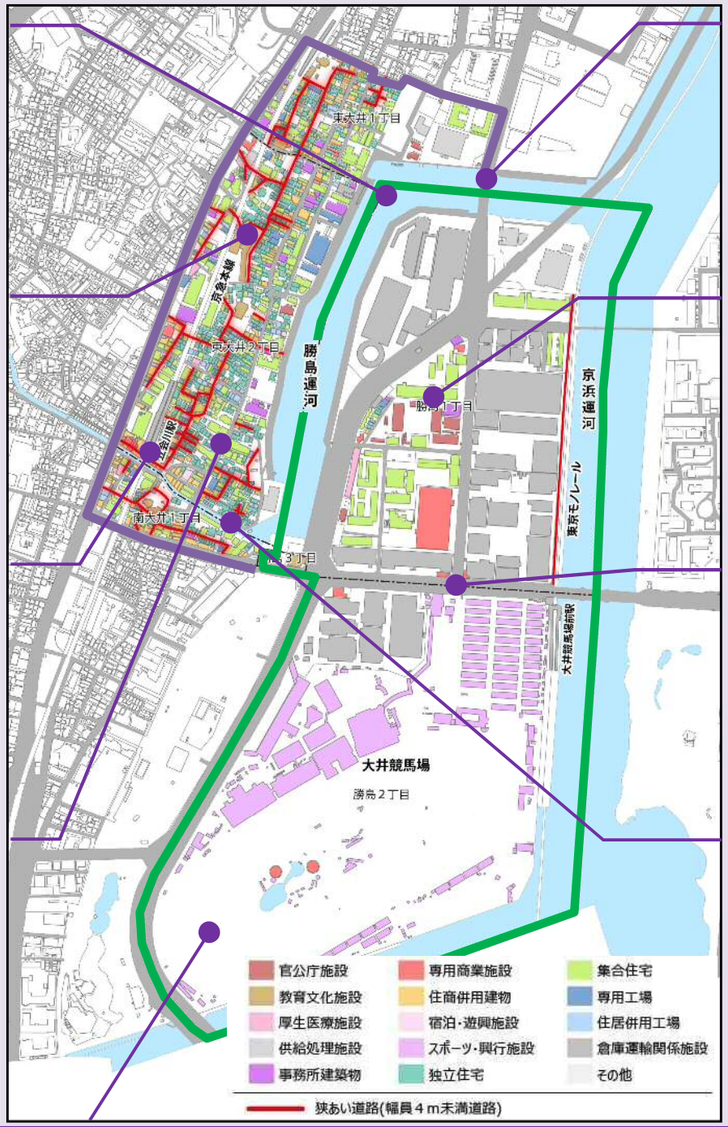
地区の特徴

地区の特徴である勝島運河

狭あい道路が多い

立会川駅周辺の商店街

旧東海道を活かした街並みが少ない沿道の景観



各地域とつなぐ道路等が不足

大規模マンションの立地

街路樹による緑豊かな沿道空間

立会川の水害

にぎわい・防災などに寄与する大井競馬場

4．地区の将来像と目標

ひと・みず・みどりが育むうるおいあるまち

～水と緑が豊かで、安全・安心に暮らし、営めるまちづくり～

まちづくりの目標①　軸の形成

水・緑・歴史による地区の魅力を際立たせる軸の形成

- 地区を代表する魅力的な資源となっている勝島運河や京浜運河、立会川、地区内の幹線道路沿いの街路樹、沿道建築物の敷地内の緑等については、『みずとみどりの軸』として位置付けます。運河ルネサンス計画や桟橋の活用、地域の団体の活動等による水辺環境の活用、地区内の緑豊かな環境の充実、地区内の回遊を高めるまちづくりの推進等による魅力の向上を図ります。
- 大雨による道路冠水や首都直下地震の津波、台風における高潮による浸水を想定し、排水処理能力の向上や津波・高潮への意識啓発等の水害対策の促進を図ります。
- 地区内を縦断している旧東海道は、『歴史の軸』として位置付け、地区外の区間と連携した歴史的趣を感じることのできる景観形成等のまちづくりの推進を図ります。

まちづくりの目標②　拠点の形成

地域のにぎわい・広域のにぎわいと安心をうみだす拠点の形成

- 立会川駅周辺は、地区内の商業が集積しており、地区内の買い物や通勤・通学に欠かせない箇所となっているため、『地域のにぎわい拠点』として位置付け、商業の活性化を図ります。
- 大井競馬場は、レースのない土日等にも大規模敷地を活かしたイベントが開催されているなど、にぎわいを見せているとともに、広域避難場所に指定されているなど、地区にとって重要な拠点となっているため、都内有数の観光スポットとして『広域のにぎわいと安心の拠点』に位置付け、事業者と住民等の交流や内外の観光客の誘致等によるにぎわい、災害時の拠点となるよう事業者との連携や広域避難場所までのネットワークの形成を図ります。

まちづくりの目標③　まちなみの形成

大規模敷地を活かした緑豊かなまちなみの形成

- 勝島エリアの北側は、企業や倉庫群の大規模建築物が多いエリアであるが、近年、その一部がマンションに建て替わっており、環境の変化が出てきているため、環境の変化に対応した利便施設や公共公益施設配置のあり方や、これまでの緑豊かな環境を活かし、事業所とマンションが調和したまちなみの形成を図ります。
- 南側の大井競馬場は、にぎわいや災害時の拠点としてだけではなく、事業者との連携による地区のゆとりあるオープンスペースとしての活用や大井競馬場前駅のアクセス性の向上等、競馬場周辺の快適性の向上を図ります。

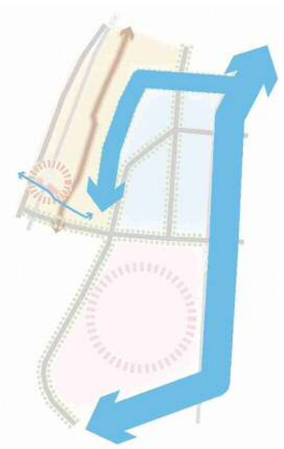
暮らしと営みが調和した落ち着きのあるまちなみの形成

- 立会川エリアは、戸建住宅が多いものの、用途地域は主に準工業地域となっており、工場、店舗、事務所等についても点在しているエリアとなっているため、住居と工業、商業が調和した落ち着きあるまちなみの形成を図ります。また、エリア内には狭あい道路が多いため、交通や防災面での安全・安心のまちづくりの推進を図ります。
- 立会川駅周辺は、地域と連携し、駅の利用や買い物等、周辺の住人の暮らしや営みに調和した快適で魅力のあるまちなみの形成を図ります。

まちの将来イメージ

5．まちづくりの方針と取組の方向性

みずとみどりの軸



まちづくりの方針

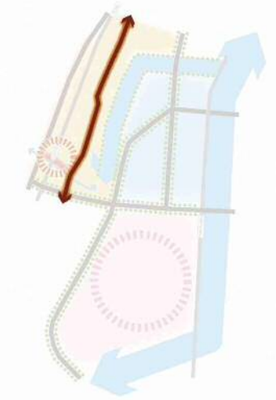
勝島運河を中心とした地区を回遊したくなるまちづくりの推進

取組の方向性

- 勝島運河を活かした地域の団体や住人と連携したまちづくりの推進
- 勝島運河沿いや街路樹のある幹線道路、桜並木や花畑のあるしながわ花海道、旧東海道を活かした地区内の回遊路の確保
- 立会川河川整備計画に基づく水害対策の推進、河川環境の向上と保全、親水空間の確保
- 立会川エリアと勝島エリアの往来がしやすくなる歩行者等のネットワークの確保による、鮫洲駅や立会川駅へのアクセス性の向上、雇用の促進等、地域の活性化
- 幹線道路沿道の街路樹の維持・管理
- 大規模敷地の緑化の促進
- 桟橋や回遊路等を活用した水辺のにぎわいの促進や舟運を活用した連携
- 立会川や勝島運河沿いの地域主体で行われる美化活動支援

（しながわ花海道　桜並木）
（品川区ホームページより）

歴史の軸



まちづくりの方針

歴史や観光資源を活かした軸の形成

取組の方向性

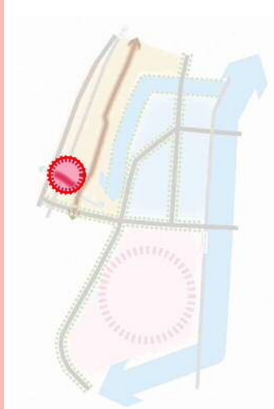
- 旧東海道の歴史的な趣を感じられる景観まちづくりの推進
- 浜川砲台、坂本龍馬像等の歴史資源を巡る観光の推進

旧東海道としての連続性に配慮した歴史的趣を感じる景観形成

（旧東海道）

（浜川砲台）

地域のにぎわい拠点



まちづくりの方針

地域に密着した身近な買い物やにぎわいが楽しめる拠点の形成

取組の方向性

- 駅前のにぎわいやゆとりある空間を確保するため地域ルールの検討
- 商店街の活性化や商業機能の強化等に向けた地域の団体等と連携したまちづくりの推進
- にぎわいの創出と防災性の向上を併せた取り組みとして、商店街の建築物の共同化等による建替え等の有効な土地利用の促進、また、それに合わせた歩行空間の確保の推進

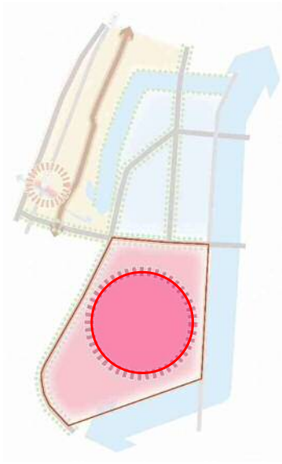
・商店街の活性化に向けた地域と連携したまちづくりの推進
・駅前のにぎわいやゆとりある空間を確保するための地域ルールの検討

（にぎわい・ゆとりある空間　イメージ写真）

広域のにぎわいと安心の拠点

まちづくりの方針

広域のにぎわいのある都内有数の観光施設と災害時の拠点の形成



取組の方向性

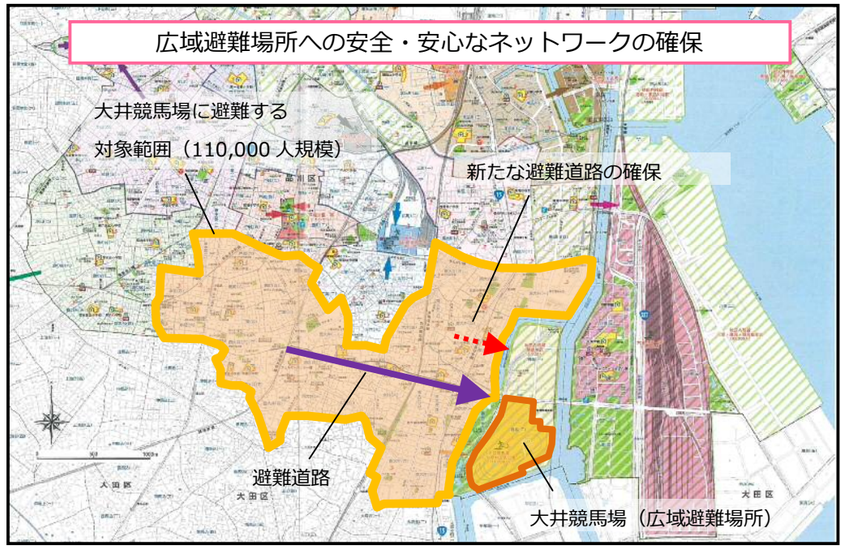
- 事業者との連携により、大井競馬場を核とした地区内外を絡めた多様なイベントを活用したにぎわいを創出し、周辺エリアの活性化に寄与する内外の観光客誘致、フリーマーケット等の地域住民との交流促進等による地区のブランド力向上
- 区と大井競馬場の共同主催による避難訓練の実施等といった事業者との連携による防災まちづくりの推進
- 競馬場前駅エレベーターの増設等、広域避難場所へのアクセス性を高める道路空間の充実およびバリアフリー等への配慮
- イベントや広報紙等の活用による災害時の重要な拠点である広域避難場所としての周知
- 広域避難場所への安全・安心なネットワークの確保

（イベント開催）

（イベント開催）

（防災訓練）

- 事業者との連携により、大井競馬場を核とした地区内外を絡めた多様なイベントを活用したにぎわいを創出し、地区のブランド力の向上を目指す。
- 事業者との連携による平常時からの防災まちづくりの推進

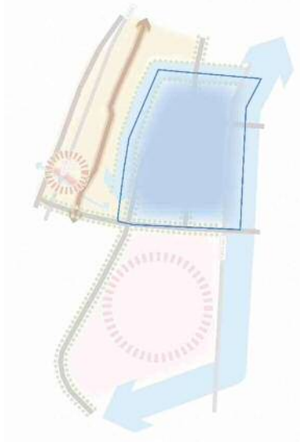


資料：品川区わが家の防災ハンドブックより作成

大規模敷地・集合住宅のまちなみ

まちづくりの方針

大規模な敷地を活かした緑豊かなまちなみの形成



取組の方向性

- 事業者が老朽化や土地利用変換を目的に建替えを行う際は、緑化の推進や歩行者ネットワークの構築等の周辺環境に配慮することで、大規模事業所と集合住宅が調和したまちづくりの推進
- 周辺地域の公共施設との連携も踏まえた利便施設、公共公益施設の配置の検討
- 住民同士のコミュニティの活性化や、地域との関わりの強化による災害時の体制強化
- 路上駐車対策による自転車の車道の通行の確保等、ゾーン周辺の施設を利用する歩行者、自転車、自動車の通行の安全性の向上

（調和したまちづくり）

地区内の環境に合わせた大規模事業所と集合住宅が調和したまちづくりの推進

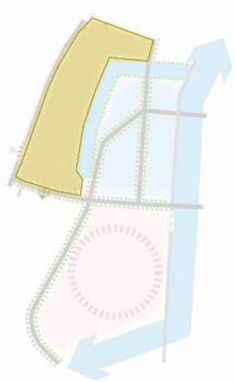
（公共施設と利便施設の連携）

周辺地域の公共施設との連携も踏まえた利便施設、公共公益施設の配置の検討

住工商が共生するまちなみ

まちづくりの方針

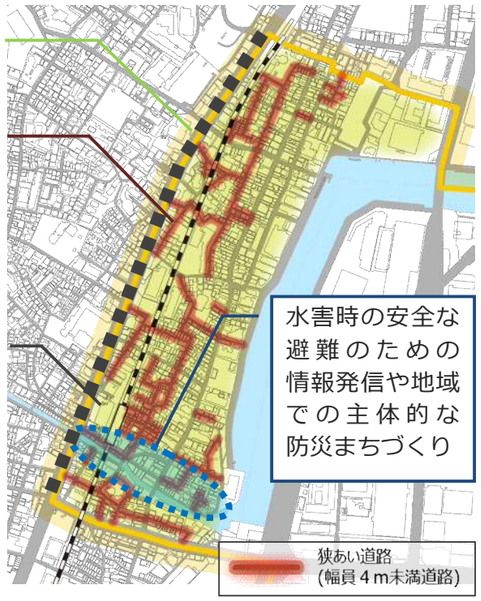
暮らしと営みが調和した落ち着きのあるまちなみの形成



取組の方向性

- 住工商の共生に向けたまちづくりの推進
- 狭あい道路沿道の建物建替え時に発生する道路後退により安全・安心な歩行空間を確保
- 水害時における安全な避難路確保のため、情報発信や地域が主体的な防災まちづくり
- 第一京浜道路沿道の建築物の耐震化、不燃化、容積等の敷地の有効利用を促進する

住工商の共生に向けたまちづくりの推進

狭あい道路沿道の建物建替え時の道路後退による安全･安心な歩行空間の確保に向けた検討

第一京浜道路沿道の建築物の耐震化、不燃化、容積等の敷地の有効利用を促進する