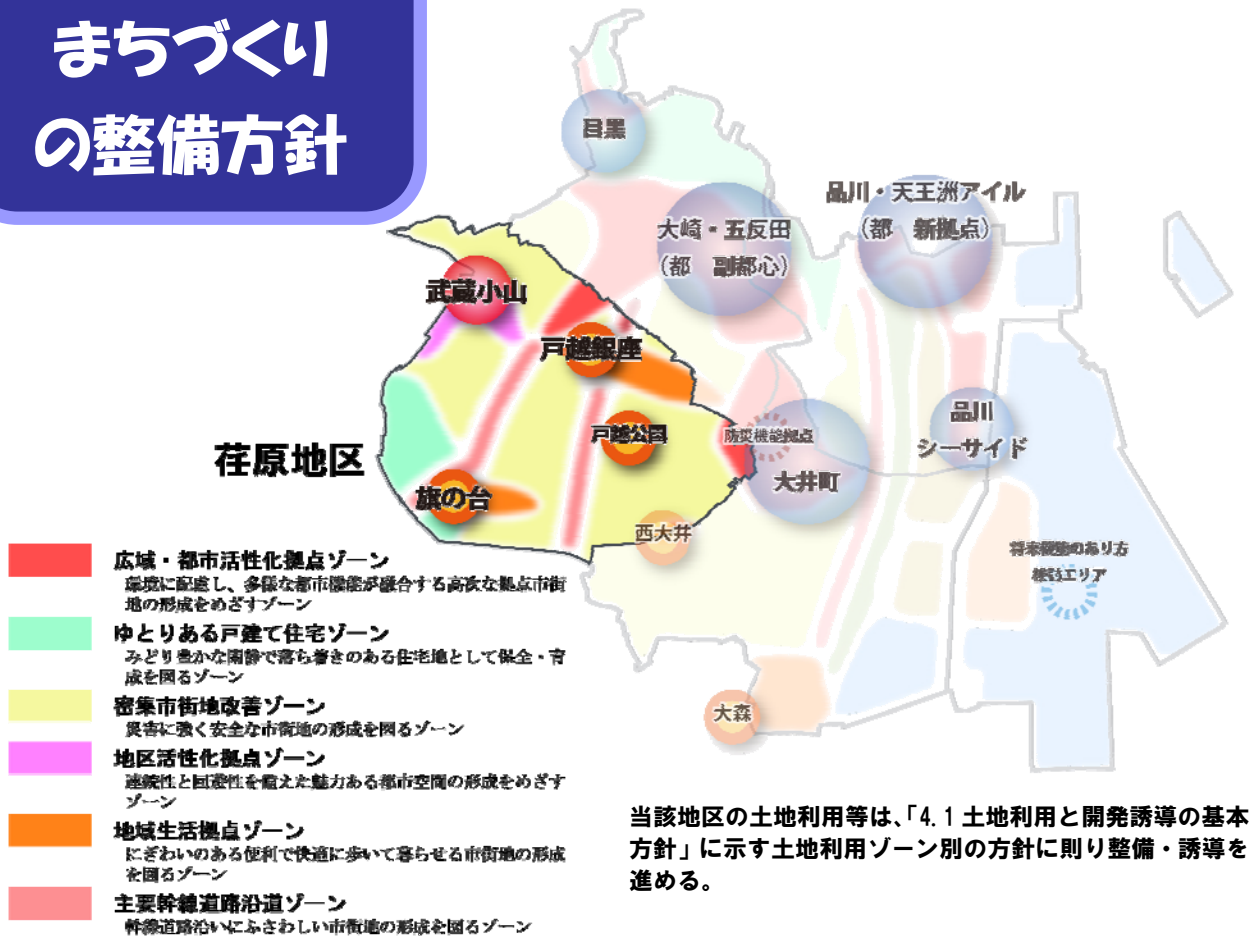
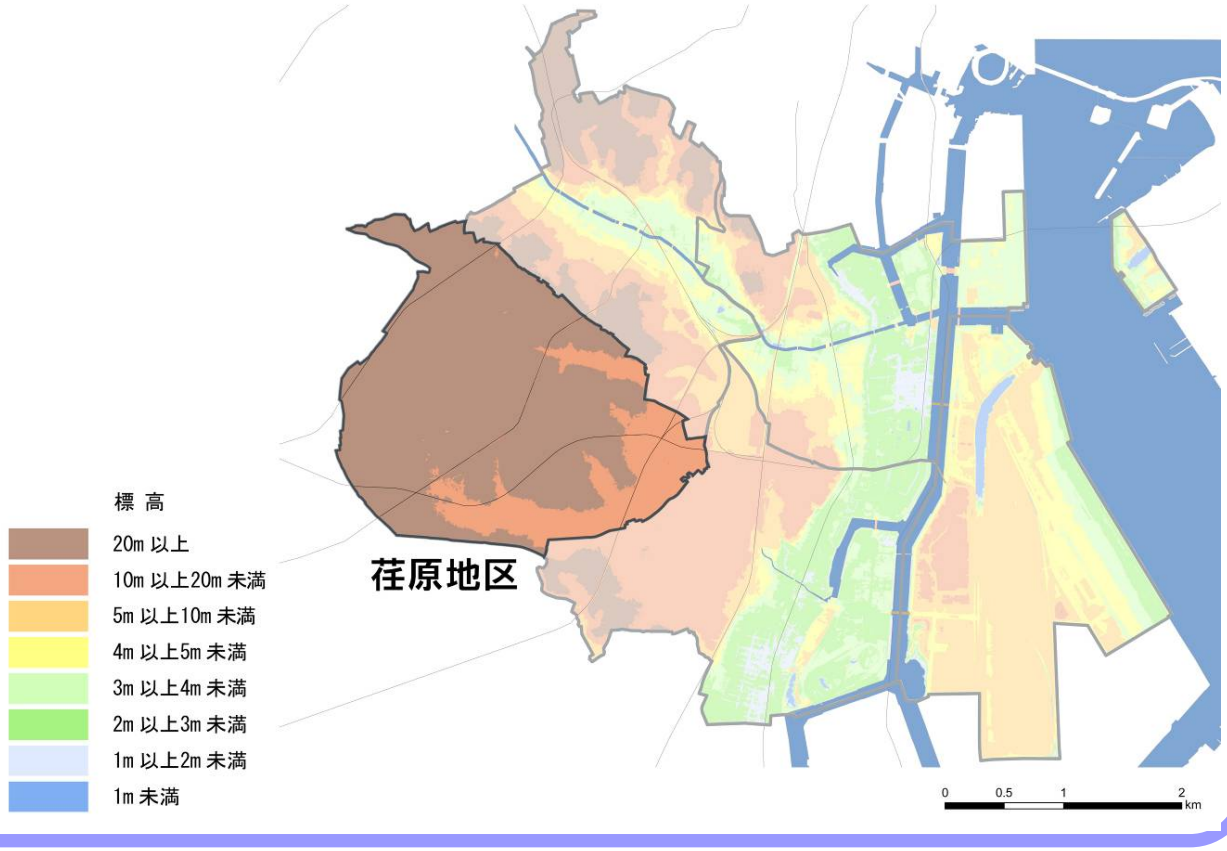
荏原地区
まちづくり
の整備方針



当該地区の土地利用等は、「4.1 土地利用と開発誘導の基本方針」に示す土地利用ゾーン別の方針に則り整備・誘導を進める。



荏原地区の都市形成とまちづくりの歩み

【江戸時代】大名下屋敷と戸越公園

明暦３年(1657 年)の江戸大火以降、現在の戸越公園周辺では、多くの大名下屋敷がつくられるようになり、寛文年間（1661～73 年）には熊本藩主の細川越中守が幕府より屋敷を拝領した。その後、伊予松山藩の大名下屋敷となり、明治 23 年（1890 年）に三井家の所有となった後、昭和７年（1932 年）三井家が庭園部を旧荏原群町役場に寄付、昭和 10 年（1935 年）東京市立戸越公園として開園し、現在に続いている。

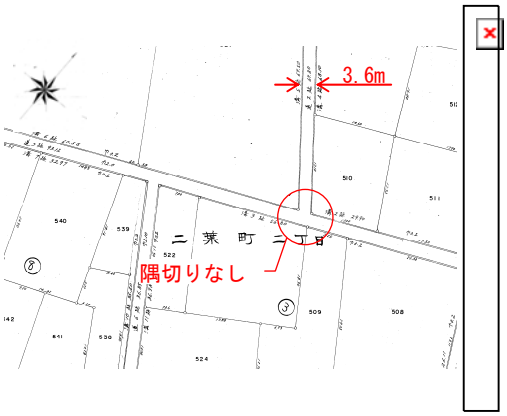
戸越公園の正門（薬医門）

【明治～昭和初期】耕地整理の後、人口流入や工業の進出が進行

荏原地区のほとんどが、これまで農地として利用されてきたが、明治 45 年(1912 年)以降耕地整理がはじまり、それまで農地や雑木林であった土地が宅地化され、大正から昭和初期にかけて耕地整理事業地域への人口の流入や工業の進出が進み、木造住宅密集地域が形成された。

特に大正 12 年（1923 年）の関東大震災によって東京の中心部が壊滅的被害を受けたため、被災者の流入により荏原地区の人口は急激に増加した。この頃中延２丁目には同潤会荏原普通住宅が建てられるなど市街化が進んだ。

また、目蒲線が大正 12 年（1923 年）に開業、大井町線、池上線が昭和 2 年（1927 年）に開業するなど、相次ぐ私鉄の開通により沿線の市街化が進行し、駅周辺を中心に商店街が形成された。これらが武蔵小山や戸越銀座の商店街の始まりとなっている。



耕地整理の図面（一部、二葉町二丁目付近）

【戦後～高度経済成長期】住工共存の市街地の形成

昭和の初期から町工場が立地し始め、昭和 40 年代にかけて数多く立地し住工共存の市街地が形成された。

戦災により荏原地区ではほとんどが焦土と化したが、戦前の耕地整理を基にした区画のまま、工場や住宅が集積したため、防災性に課題を抱える地区が多い。

一方、昭和大学等の立地する旗の台一丁目付近の住宅地では良好な環境を維持する目的で昭和 26 年（1951 年）に文教地区※が指定された。

住宅等が密集する荏原町駅付近(H41)

※文教地区：昭和 26 年（1951 年）に大学など周囲の住環境を維持するために、東京都が本郷文教地区等 11 か所を指定した。風俗を乱すおそれがあると認めて知事が指定するものが規制される。主に、風俗営業の用途の建築物が制限される。

【昭和 40 年代～】

密集の改善、建物の耐震化・不燃化、避難路の形成等が進行

昭和 62 年（1987 年）～平成 13 年（2001 年）にかけて都市防災不燃化促進事業が林試の森公園周辺地区で行われ、富士見通りの拡幅整備が進んだほか、密集事業（密集住宅市街地整備促進事業）が荏原北地区、戸越一・二丁目地区で実施されるなど、建築物の耐震化、不燃化や防災広場の整備等が行われている。

平成 24 年（2012 年）には補助 46 号線（計画幅員 20m）が開通するなど、安全な避難路等の形成も進みつつある。

また、平成 12 年（2000 年）の東急目黒線、都営三田線、東京メトロ南北線の相互乗り入れ等により、沿線の利便性が高まっているほか、東急目黒線の地下化が平成 21 年（2009 年）に完成し、多くの踏切が除去され、上部空間の一部が緑道として整備されるなどうるおいある空間の創出および災害時の安全性向上等が図られた。

また、武蔵小山駅・西小山駅では駅前広場整備事業が行われ、武蔵小山駅周辺では市街地再開発事業が実施されるなど拠点性が高まっている。

拡幅整備中の富士見通り

イベント等でにぎわう武蔵小山駅前広場

【現在】武蔵小山駅周辺（地区活性化）と戸越銀座駅、旗の台駅周辺（地域生活拠点）の形成

駅を中心とした商店街により、にぎわいと活気のある商業空間が形成されている。特に、武蔵小山駅前では駅前広場整備のほか、街並み再生地区の指定による敷地の共同化、道路の付け替えなどの街区の再編が行われており、区西部における区民生活を支えるより広域性のある拠点づくりが進められている。

戸越銀座駅、旗の台駅周辺では、路線型商店街が発達し、生活感とにぎわいのある市街地が形成されており、区民の日常生活を支える拠点としての機能強化が期待されている。

多くの人が行き交う旗の台駅周辺

賑わいを見せる戸越銀座商店街

荏原地区の基礎データ

●人口の推移　：平成 5 年　134,773 人　⇒　平成 24 年　133,860 人（-913 人、0.99 倍）

●年齢３区分別人口の推移

：平成 5 年	年少人口	15,309 人（11.4%）	⇒ 平成 24 年	13,198 人（9.9%）
	生産年齢人口	99,497 人（73.8%）	⇒	91,581 人（68.4%）
	老年人口	19,967 人（14.8%）	⇒	29.081 人（21.7%）

●土地利用比率[50]　：平成 18 年　住宅系　77.3%、商業系　13.1%、業務系　2.8%、工業系　6.7%

資料：品川区（各年）「住民基本台帳」、東京都「東京の土地利用」（平成 18 年（2006 年））」より作成

50 土地利用比率＝住宅系・商業系・業務系・工業系の土地利用面積の合計に対する割合

荏原地区のこれまでのまちづくりの成果

1 林試の森公園周辺

富士見通りの拡幅等により災害時の安全な避難路の確保や良好な街並みの形成等が進んだ

◆都市防災不燃化促進事業、防災生活圏促進事業により、地区防災道路の拡幅や沿道建築物の不燃化、防災広場の整備が進められた。
◆小山台一丁目地区において防災街区整備地区計画が定められ、富士見通りの拡幅整備や良好な街並みの形成が進められている。
◆補助 46 号線の整備が完了した。

拡幅の進む富士見通り

2 武蔵小山駅周辺

鉄道地下化、駅前広場整備が進んだ

◆目黒線の鉄道地下化、駅前広場整備が行われ、建物の共同建て替えや良好な街並みの形成が進められている。
◆平成 23 年に、次世代につなぐまちづくりの指針として、武蔵小山駅周辺地域まちづくりビジョンを策定した。
◆平成 24 年に、武蔵小山駅周辺地域街並み誘導指針を策定したことで、市街地再開発事業への機運が高まり、地区活性化拠点としてのまちづくりが進みつつある。
◆平塚小学校跡地では、文化芸術・スポーツ活動、防災、幼保一体施設等、地域活動の基盤としての再整備が行われた。

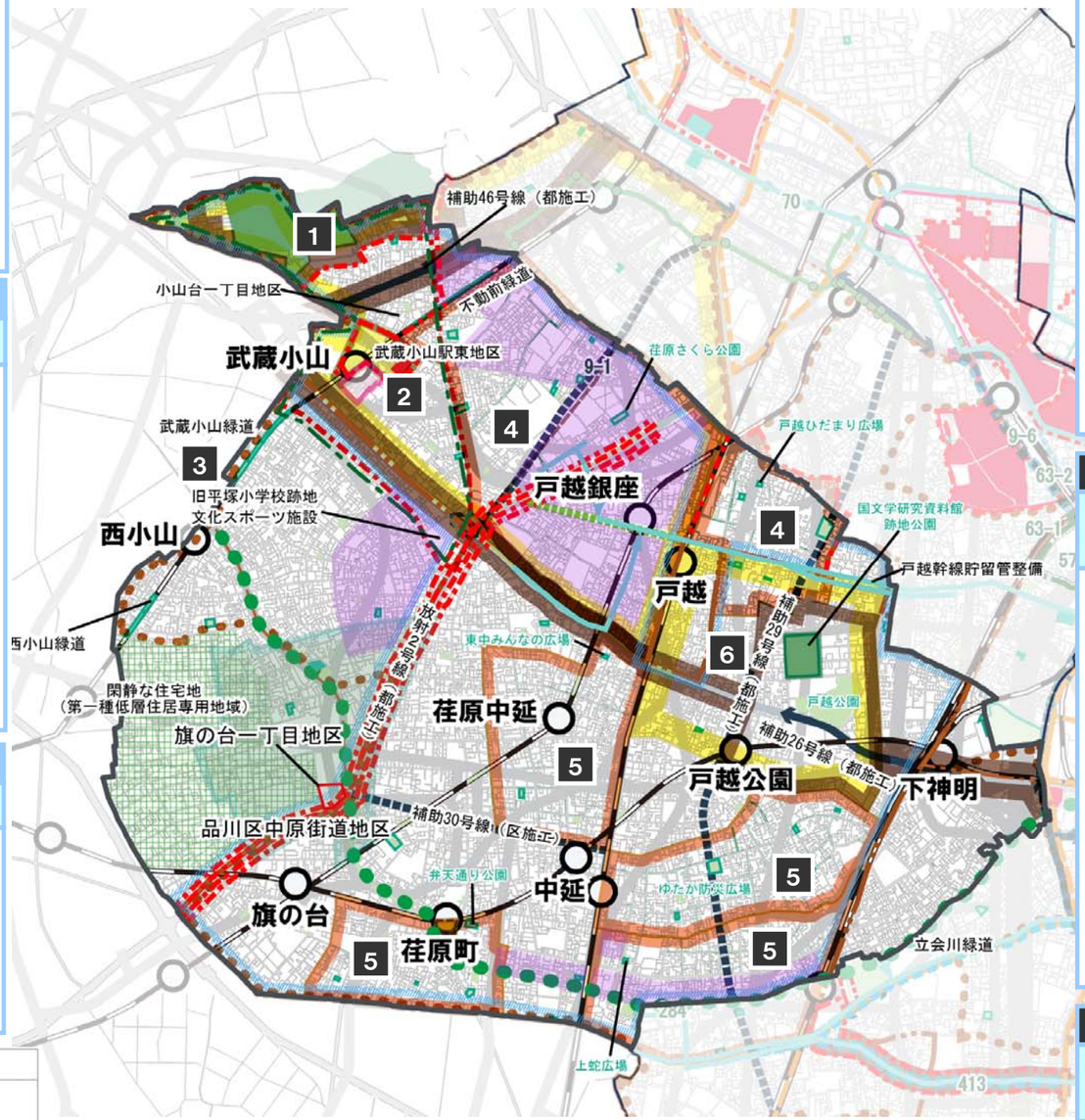
D 地区の都心共同住宅供給事業

3 目黒線沿線

沿線地域の交通渋滞の解消が進んだ

◆目黒線の鉄道立体化が行われ、踏切による渋滞が解消し、上部空間に緑地が整備された。
◆地下鉄との相互直通運転、急行運転により、沿線地域の利便性が向上した。

整備された武蔵小山緑道



凡例

【地域地区】
地区計画
特定街区
文教地区
特別工業地区

【都市計画道路】
整備済・概成
事業中
未着手

【公園】
20年以上前に整備済
過去20年で整備

【構想・計画等】
防災都市づくり推進計画（重点整備地域）
武蔵小山駅周辺まちづくりビジョン

【防災まちづくり関連事業】
都市防災不燃化促進事業
防災生活圏促進事業
密集住宅市街地整備促進事業

4 密集事業が完了した地区（荏原北地区、戸越一・二丁目地区）

百反通りの整備、共同建て替え、公園整備等が進み密集の解消など防災性の向上が進んだ

◆荏原北地区では、百反通りが拡幅されるとともに、老朽住宅の建て替えが 11 棟（戸数 158 戸）行われたほか、従前居住者用住宅が整備され、防災性が向上している。
◆荏原さくら公園、戸越ひだまり広場の等整備が行われ、防災性の向上が進んだ。

拡幅された百反通り

従前居住者用住宅ソレイユ戸越

荏原さくら公園

戸越ひだまり広場

5 密集事業中の地区（旗の台・中延、東中延・中延、豊町、二葉・西大井）

老朽住宅の建て替えや共同化、道路の拡幅整備、公園用地の取得・整備が進みつつある

◆老朽住宅の建て替えが行われているとともに、防災生活道路は沿道建物の建替え等の機会をとらえて拡幅整備を進めている。
◆弁天通り公園、東中みんなの広場、ゆたか防災広場、上蛇広場等が整備された。

弁天通り公園

東中みんなの広場

ゆたか防災広場

上蛇広場

6 戸越・豊町地区

戸越公園周辺の不燃化や大原通りの拡幅整備により災害時の安全な避難路の確保等が進みつつある

◆戸越一帯周辺地区では、耐火建築物への助成が行われ、不燃化が進みつつある。
◆戸越・豊町地区では、避難路、防災広場等の整備が行われ、防災性の向上が進みつつある。

拡幅された大原通り

1 林試の森公園周辺

富士見通りの拡幅等により災害時の安全な避難路の確保や良好な街並みの形成等が進んだ

◆都市防災不燃化促進事業、防災生活圏促進事業により、地区防災道路の拡幅や沿道建築物の不燃化、防災広場の整備が進められた。

◆平成 18 年に小山台一丁目地区において防災街区整備地区計画が定められ、富士見通りの拡幅整備による避難路の確保や良好な街並みの形成が進められている。

◆平成 24 年に補助 46 号線の整備が完了した。

●密集市街地の災害に強いまちづくり

昭和 62－平成 13 年	林試の森公園周辺地区　都市防災不燃化促進事業（耐火建築物への助成）（約 9.4ha）の完了
平成 10－21 年	荏原北・西五反田地区　防災生活圏促進事業（避難路、防災広場等整備）（約 177ha）完了
平成 15－24 年	補助 46 号線品川地区　都市防災不燃化促進事業（約 6.7ha）の推進
平成 18 年	小山台一丁目地区において防災街区整備地区計画の決定
平成 24 年	補助 46 号線（小山台一丁目、都施行）

林試の森公園南側新道路と水車門が開通

小山台一丁目における細街路整備（左：施行前、右：施行後）

2 武蔵小山駅周辺（地区活性化拠点）

鉄道地下化、駅前広場整備が進んだ

◆目黒線の鉄道地下化、駅前広場整備が行われ、建物の共同建て替えや良好な街並みの形成が進められている。

◆平成 23 年に、次世代につなぐまちづくりの指針として、武蔵小山駅周辺地域まちづくりビジョンを策定した。

◆平成 24 年に、武蔵小山駅周辺地域街並み誘導指針を策定したことで、市街地再開発事業への機運が高まり、地区活性化拠点としてのまちづくりが進みつつある。

◆平塚小学校跡地では、文化芸術・スポーツ活動、防災、幼保一体施設等、地域活動の基盤としての再整備が行われた。

●地区活性化拠点の形成

平成 7－20 年	駅前広場整備事業　約 3,800 ㎡
平成 16 年	東京しゃれた街並みづくり推進条例に基づく街並み再生地区の指定
平成 17 年	武蔵小山駅東地区地区計画の決定
平成 17 年	武蔵小山駅前通り地区において再開発準備組合の設立
平成 18 年	東急目黒線連続立体交差事業（地下化切替完了、都施行）
平成 19 年	武蔵小山パルム駅前地区において再開発準備組合の設立
平成 20 年	Ｄ地区において都心共同住宅供給事業による共同化完了（278 戸）
平成 23 年	武蔵小山駅周辺地域まちづくりビジョン策定
平成 24 年	武蔵小山駅周辺地域　街並み誘導指針策定
平成 24 年	小山三丁目第１地区において再開発準備組合の設立

武蔵小山駅前広場完成の際の広報しながわ　平成 21 年６月 11 日号

武蔵小山駅前広場(H21)

東京しゃれた街並みづくり推進条例に基づき街並みが形成された武蔵小山一番通り商店街

平塚小学校跡文化・スポーツ施設イメージ

3 目黒線沿線地区

沿線地域の交通渋滞の解消が進んだ

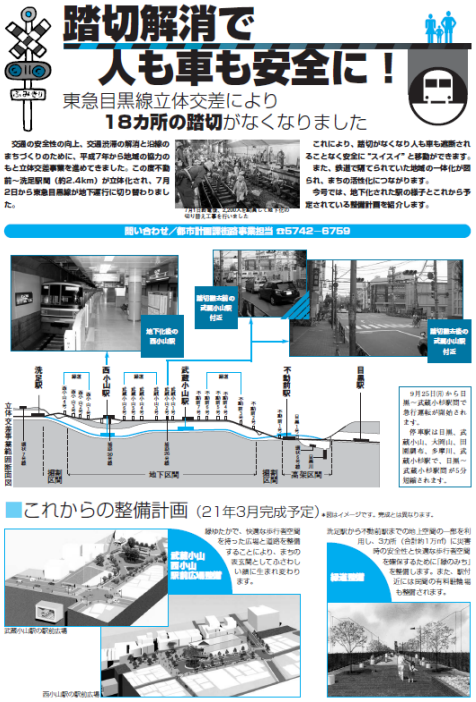
◆目黒線の鉄道立体化が行われ、踏切による渋滞が解消し、上部空間に緑地（不動前緑道、武蔵小山緑道、西小山緑道）が整備された。

◆地下鉄との相互直通運転、急行運転により、沿線地域の利便性が向上した。

●立体化による交通渋滞解消と鉄道利便性向上

平成 7－20 年	目黒駅付近から洗足駅付近約 2.8km の立体交差化完了 18 踏切の解消
平成 12 年	東急目黒線・都営三田線・東京メトロ南北線の相互直通運転開始
平成 18 年	目黒～武蔵小杉間の急行運転開始

目黒線が地下化される前の踏切（補助 26 号線）(H18)



目黒線立体交差化が完成された際の広報しながわ
平成 18 年 8 月 1 日号

整備された西小山駅前広場

目黒線の地下化により整備された不動前緑道公園

4 密集事業が完了した地区（荏原北地区、戸越一・二丁目地区）

百反通りの整備、共同建て替え、公園整備等が進み密集の解消など防災性の向上が進んだ

◆荏原北地区では、老朽住宅の建て替えが 11 棟（戸数 158 戸）行われ、防災性が向上している。

◆戸越一・二丁目地区では、百反通りが拡幅されるとともに、老朽住宅の建て替えが１２棟（戸数 121 戸）行われたほか、従前居住者用住宅が整備され、防災性が向上している。

◆戸越一丁目地区では、街並み誘導型地区計画を導入した。

◆荏原さくら公園、戸越二丁目広場等の整備が行われ、防災性の向上が進んだ。

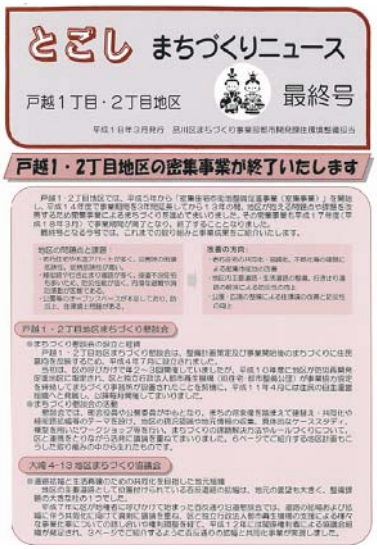
●密集市街地の災害に強いまちづくり（荏原北地区）

平成 7－16 年	密集住宅市街地整備促進事業（約 77ha）（建替助成、公園・道路整備）
平成 13 年	荏原一丁目ふれあい広場（181.4 ㎡）、わくわく広場（436.78 ㎡）の整備
平成 15 年	あさひ広場（1,157.28 ㎡）の拡張
平成 18 年	荏原さくら公園（1,000 ㎡）の整備

●密集市街地の災害に強いまちづくり（戸越一・二丁目地区）

平成 5－17 年	密集住宅市街地整備促進事業（約 23ha）（建替助成、公園・道路整備）
平成 11 年	戸越ひだまり広場（257 ㎡）、戸越二丁目広場（673.98 ㎡）の整備
平成 14 年	宮前坂広場（165.51 ㎡）の整備
平成 14 年	戸越一丁目地区地区計画の決定

荏原北地区のまちづくりニュース最終号
平成 17 年３月発行



戸越一・二丁目地区のまちづくりニュース最終号
平成 18 年３月発行

5 密集事業中の地区（旗の台・中延、東中延・中延、豊町、二葉・西大井）

老朽住宅の建て替えや共同化、道路の拡幅整備、公園用地の取得･整備が進みつつある

◆老朽住宅の建て替えが行われているとともに、主要生活道路や防災生活道路は沿道建物の建替え等の機会をとらえて拡幅整備を進めている。

◆弁天通り公園、東中みんなの広場、ゆたか防災広場、上蛇広場等が整備された。

●密集市街地の災害に強いまちづくり（旗の台・中延地区）

平成元－26 年	密集住宅市街地整備促進事業（約 19.3ha）（建替助成、公園・道路整備）
平成 15 年	旗の台東広場（224.15 ㎡）の整備
平成 17 年	弁天通り公園（663.78 ㎡）、庚申公園（492.46 ㎡）の整備
平成 20 年	ごこう広場（57.58 ㎡）の整備
平成 24 年	中延みちしるべ防災広場（724.51 ㎡）の整備

旗の台・中延地区の整備地区計画図
資料：旗の台・中延地区まちづくりニュース

●密集市街地の災害に強いまちづくり（東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区）

平成 19－28 年	密集住宅市街地整備促進事業（約 29.4ha）（建替助成、公園・道路整備）
平成 22 年	中二さくらひろば（179.19 ㎡）、東中みんなの広場（272.15 ㎡）の整備 防災生活道路 A 路線（計画幅員 6m）の拡幅整備
平成 23 年	中三いこいの広場（415.53 ㎡）の整備

東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区のこれまでの成果
資料：東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区まちづくりニュース
第 14 号　平成 23 年 10 月発行

●密集市街地の災害に強いまちづくり（豊町四・五・六丁目地区）

平成 19－28 年	密集住宅市街地整備促進事業（約 29.4ha）（建替助成、公園・道路整備）
平成 21 年	豊四防災広場（125.41 ㎡）、豊四中央防災広場（208 ㎡）、ゆたか南公園（280.06 ㎡）の整備
平成 22 年	ゆたか防災広場（1,536.19 ㎡）の整備
平成 24 年	補助 29 号線（昭和 21 年都市計画決定、計画幅員 20m）が木密地域不燃化 10 年プロジェクト特定整備路線（候補区間）に決定

豊町四・五・六丁目地区の密集事業概要図
資料：豊町四・五・六丁目地区まちづくりニュース第 13 号
平成 24 年３月発行

●密集市街地の災害に強いまちづくり（二葉三・四丁目、西大井六丁目地区）

平成 18－27 年	密集住宅市街地整備促進事業（約 34.2ha）（建替助成、公園・道路整備）
平成 22 年	上蛇広場（206.5 ㎡）の整備
平成 23 年	二葉公園（1,504.42 ㎡）の整備
平成 24 年	二葉中央のんき通り広場（262.08 ㎡）の整備 補助 29 号線（昭和２１年都市計画決定、計画幅員 20m）が木密地域不燃化 10 年プロジェクト特定整備路線（候補区間）に決定

二葉三・四丁目、西大井六丁目地区密集事業概要図
資料：二葉三・四丁目、西大井六丁目地区まちづくりニュース
第 16 号平成 24 年 3 月発行

6 戸越・豊町地区

戸越公園周辺の不燃化や大原通りの拡幅整備により災害時の安全な避難路の確保等が進みつつある

◆戸越一帯周辺地区では、耐火建築物への助成が行われ、不燃化が進みつつある。

◆戸越・豊町地区では、避難路、防災広場等の整備が行われ、防災性の向上が進みつつある。

●密集市街地の災害に強いまちづくり

平成 18－27 年	戸越公園一帯周辺地区　都市防災不燃化促進事業（耐火建築物への助成）（約 20ha）
平成 18－27 年	戸越・豊町地区　防災生活圏促進事業（避難路、防災広場等整備）（約 50ha）
平成 23 年	カメさん広場(152.74 ㎡)、ひのみ広場（121.54 ㎡）の整備
平成 24 年	かやの木の広場（239.37 ㎡）の整備

【戸越・豊町地区　防災生活圏促進事業のこれまでの実績(H18-23)】

・戸越公園一帯周辺の不燃化促進　不燃化率 34.9%→39.9%

・広域避難場所「戸越公園一帯」整備

戸越公園南門新設、橋梁架け替え、園路のバリアフリー整備

戸越公園入口標示板整備

・地区防災道路整備

大原通りの拡幅（任意拡幅用地取得４ヶ所、拡幅整備４ヶ所）

東急大井町線下神明１号踏切拡幅

国文学研究資料館跡地周辺道路の歩道状空地整備、周辺道路の電線類地中化整備(24 年度完成予定)

・防災広場整備　整備済２ヶ所、整備中１ヶ所、暫定解放３ヶ所、24 年度整備２ヶ所

園路のバリアフリー整備（H19）

新緑の戸越公園

整備が進む国文学研究資料館跡地公園（H24）

戸越・豊町地区　防災まちづくりニュース
第 12 号　平成 24 年３月発行

防災まちづくりの会の様子(H23)

防災まちづくりの会における事例視察(H24)

荏原地区のまちづくりの課題

武蔵小山駅周辺

武蔵小山駅周辺地域まちづくりビジョンを踏まえたにぎわいのある街並み形成や市街地開発を進めていく必要がある。

⇒ 方針１

補助 29 号線および沿道市街地

補助 29 号線（計画幅員 20m、昭和 21 年決定）は長期未整備となっており、沿道市街地の防災性向上のため、道路整備と沿道の不燃化が必要である。また、整備にあたっては従前居住者の居住継続に配慮するとともに、商店街とのあり方を検討する必要がある。

⇒ 方針２

放射２号線および沿道市街地

放射２号線（計画幅員 25m、60 年以上未着手）は、沿道市街地の防災性向上のため、道路整備と沿道の不燃化が必要である。

また、放射２号線の整備にあわせて魅力的で活力ある市街地となるよう、適切な都市機能の更新を進めていく必要がある。 ⇒ 方針３

戸越公園駅周辺

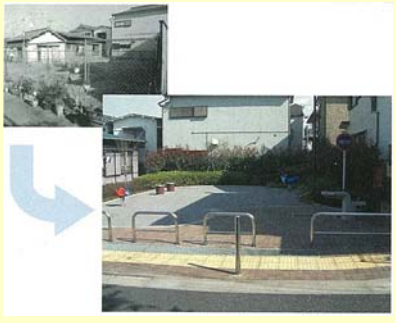
東急大井町線の戸越公園駅付近は、6 箇所の踏切が連続しており、利用者の危険性、商店街の回遊性の阻害、広域避難場所である戸越公園への避難に支障があること等から、鉄道の高架化も含めた踏切解消を進めていく必要がある ⇒ 方針４

⇒ 方針６

密集市街地（旗の台・中延、東中延・中延、豊町、二葉・西大井）

密集事業※終了後を見すえた防災性や住環境の持続的な向上が必要である。

また、密集市街地では災害時において建物倒壊による道路閉塞や延焼により、区役所からの物資の運搬や救援・救護活動が困難になる恐れがある。 ⇒ 方針５



※密集事業：密集住宅市街地整備促進事業の略。老朽建築物の除却・建替えや、地区施設の整備などを総合的に行うことにより、良好な住環境を備えた住宅の供給を促進すると同時に、防災性の向上を図る事業。

戸越公園一帯周辺地区

地域の歴史的景観資源である戸越公園の維持管理と周辺地域における公園と連携した景観形成の促進が必要である。

戸越公園一帯は、総面積 6.26ha あるものの、現時点の避難有効面積は 1.42ha であり、地域の広域避難場所としての機能強化が必要である。

⇒ 方針６

補助 26 号線および沿道市街地

補助 26 号線（計画幅員 20m、昭和 21 年決定、平成 18 年事業認可）は防災性向上の鍵となる道路であり、東西交通を支える路線としても重要であることから、早期完成に向けた整備が必要である。

⇒ 方針７

小山七・荏原七、旗の台一・六丁目付近

閑静な住宅地を維持する為、戸建て住宅の敷地の細分化や緑の減少、集合住宅への転換などへの対策が必要である。

⇒ 方針８

荏原六・七丁目、旗の台一・二丁目付近

教育施設が集積する良好な住環境が見られ、この環境の維持が必要である。

⇒ 方針９

住工共存市街地（小山、荏原、平塚、中延、二葉付近）

住宅と町工場が共存した市街地の環境維持が今後も必要である。

⇒ 方針 10

みどりのネットワーク

既に整備された立会川緑道や武蔵小山緑道等については、厚みのあるみどりのネットワークを形成する為、地域住民と協力して維持管理の行う必要がある。

⇒ 方針 11

鉄道駅周辺

鉄道駅周辺における市街地整備等の機会を捉えて、地権者等と協力して利便性や防災性の向上を図る必要がある。

⇒ 方針 12

まちづくりの基本テーマと目標

■地区の基本テーマ

安全･安心で、高齢化にも対応した、
生涯住み続けられる防災住宅都市

地震に脆弱な市街地が広範囲に連担している荏原地区では、木密地域の防災性向上と避難の安全性の早期確保により、「命を守れる防災都市づくり」を最重要課題として推進する。

高齢化の進行をふまえ、商業や生活支援施設の集積、まち全体のバリアフリー化、歴史性ある景観資源を活用した景観形成により、「歩いて暮らせるまち、住み続けられるまち」への誘導を図り、「多世代の交流を深めるまちづくり」を推進する

■地区の目標

概ね２０年後の将来のイメージ

○広域避難場所と避難路、避難経路がネットワークされた、避難の安全性が確保されたまち

放射２号線、補助２９号線などの都市計画道路が整備され、最寄りの広域避難場所に、誰もが速やかかつ安全に避難ができるとともに、沿道には不燃化された建築物が建てられ、耐火性の高いまちとなっている。

○災害が起きても被害は最小限に留められ、すみやかに復興できるまち

老朽化した住宅は不燃化、耐震化され、安全性が確保されている。生活道路や防災広場などが整備され、地域住民の助け合いによる応急活動ができるまちとなっている。

望ましいまちの姿の実現に向けて、住民が主体的に取組んでおり、災害の被害は最小限に止められ、すみやかに復興ができるまちとなっている。

○駅を生活拠点とした便利で快適な、歩いて暮らせるまち

駅を中心とした商業・生活支援機能等の集積により、歩いて暮らせる、環境にもやさしい持続可能なまちが形成されている。

○多世代が持続して住み続けられるまち

まち全体がバリアフリーで、歴史性あるなつかしく親しみやすい景観が形成され、安全に楽しんで歩けるまちになっている。

ライフサイクルの変化に対応できる住宅に住み、多世代が交流を深められる、コミュニティが活性化するまちになっている。

荏原地区まちづくり方針

1　武蔵小山駅周辺（地区活性化拠点）

都市機能の強化、更新、集積を図り、にぎわいと回遊性のある区の西の玄関口に相応しい複合市街地の形成をめざす

- 土 ①「武蔵小山駅周辺地域まちづくりビジョン」に基づく共同住宅・商業施設等の整備促進
- 景 ②賑わいがあり、快適に買い物ができる商店街の景観形成

武蔵小山駅周辺地域まちづくりビジョン

2　補助 29 号線および沿道市街地

補助 29 号線の整備に合わせ、災害に強いまちづくりの事業化を検討する

- 土 防 基 ①補助 29 号線の整備と沿道まちづくりの促進、沿道市街地の防災性の向上

3　放射２号線および沿道市街地

放射2号線の整備に合わせた周辺市街地の耐火性能を効果的に高める

- 防 基 ①放射２号線の整備に合わせた沿道まちづくりの促進、沿道市街地の防災性の向上
- 住 ②放射２号線の整備と合わせた地域のまちづくり機運の醸成

4　戸越公園駅周辺（地域生活拠点）

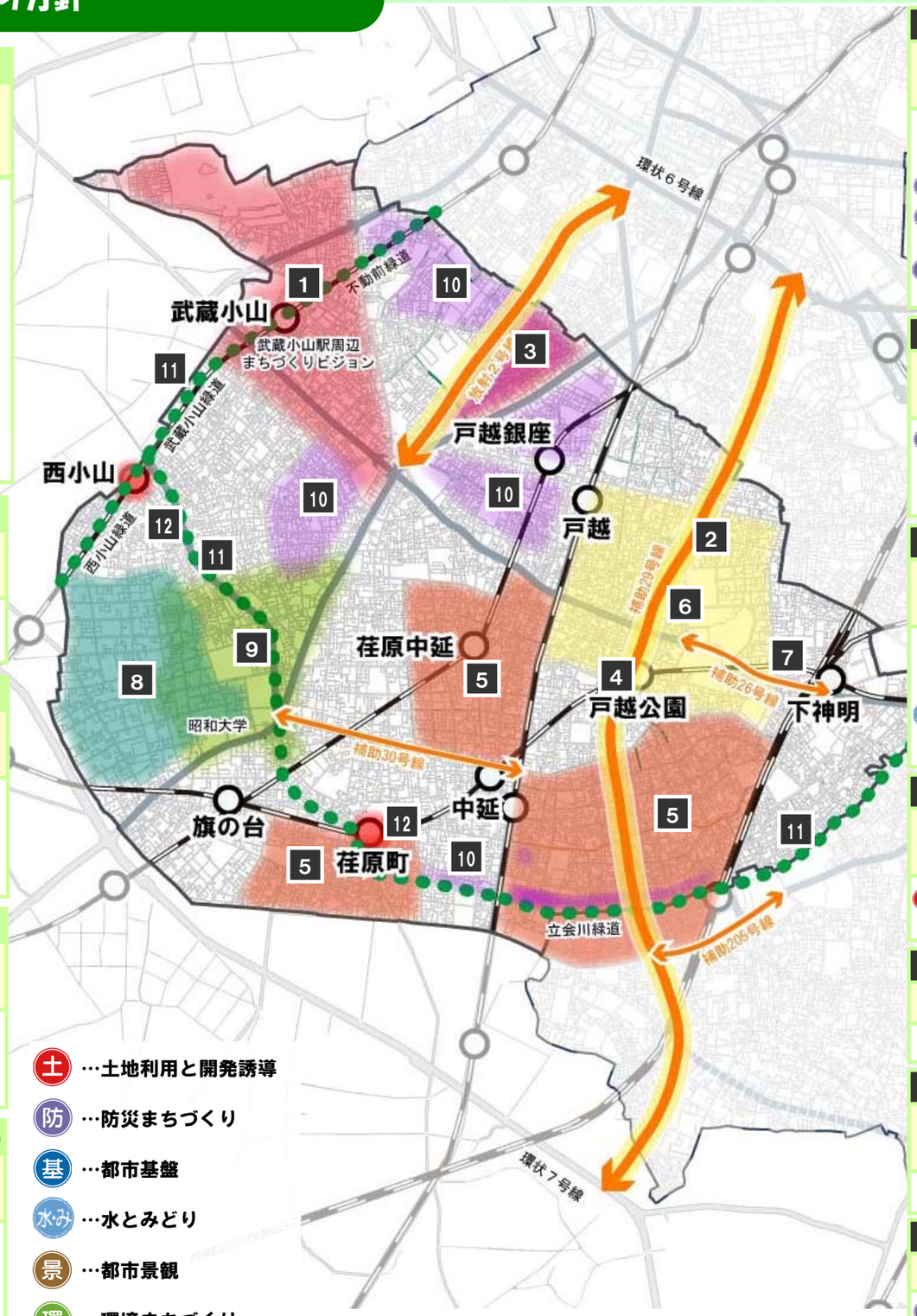
東急大井町線の踏切解消および周辺地域の防災性の向上を図る

- 防 基 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
- 土 ②戸越公園駅周辺の拠点形成

5　密集住宅市街地（旗の台・中延、二葉・西大井，豊町、東中延・中延）

密集市街地の持続的な改善のため、地区計画への移行を進めるとともに、防災機能拠点について検討する

- 防 基 住 ①密集事業による老朽住宅の建替え促進、道路の拡幅整備、公園用地の取得
- 防 基 住 ②密集事業終了を見すえた、地区計画への移行による持続的な防災性・住環境の向上
- 防 ③災害時の本部機能を補完する防災機能拠点の検討



- 土 …土地利用と開発誘導
- 防 …防災まちづくり
- 基 …都市基盤
- 水・み …水とみどり
- 景 …都市景観
- 環 …環境まちづくり
- 住 …住まいと住生活

※各取組みの前に付けたアイコンは該当する主たる分野を示しており、分野を限定するものではない。

6　戸越公園一帯周辺地区

避難場所としての機能強化、戸越公園一帯の不燃化、避難路の確保により防災性を高める

- 景 ①景観重要公共施設である戸越公園と周辺地域における景観形成
- 防 緑 ②国文学研究資料館跡地の公園整備による避難場所としての機能強化
- 防 住 ③建築物の耐火性能の向上による戸越公園一帯周辺の不燃化
- 防 基 ④戸越・豊町地区における防災広場の整備、避難経路の安全確保

7　補助 26 号線および沿道市街地

区東西の防災性向上の鍵となる補助 26 号線を早期に整備する

- 防 基 ①補助 26 号線の早期完成に向けた働きかけ、沿道市街地の不燃化の促進
- 基 ②区の東西方向を結ぶバス路線の整備促進

8　閑静な住宅地（小山七、荏原七、旗の台一・六丁目付近）

みどり豊かで閑静な住宅地の環境と価値を守る

- 土 ①用途地域に基づく良好な低層住宅地の維持・保全
- 景 ②景観形成基準に適合した建築行為の誘導
- 環 緑 住 ③閑静な住宅地としての価値を守る地域主体のルールづくりや建築・開発誘導のしくみの検討

9　教育施設が集積する住宅地（荏原六・七、旗の台一・二丁目付近）

文教地区により維持されている、良好な住宅地を維持・保全する

- 土 住 ①既に指定されている文教地区による、大学等が集積している良好な住宅地の維持・保全

10　住工共存市街地（小山、荏原、平塚、中延、二葉付近）

町工場と住宅の共存した環境を適切に維持していく

- 土 ①町工場と住宅が共存した市街地環境の維持

11　みどりのネットワーク

緑道を活かして区民との協働による緑豊かな市街地を形成する

- 緑 ①区民との協働による緑のネットワークの形成

12　鉄道駅周辺

駅周辺の防災性や生活利便性の向上を図る

- 防 基 住 ①荏原町駅周辺のまちづくり
- 土 基 住 ②下神明駅などその他の駅周辺のまちづくり

1 武蔵小山駅周辺（地区活性化拠点）

都市機能の強化、更新、集積を図り、にぎわいと回遊性のある区の西の玄関口に相応しい複合市街地の形成をめざす

①「武蔵小山駅周辺地域まちづくりビジョン」に基づく共同住宅・商業施設等の整備促進

◆敷地の共同化と商店街の機能強化を段階的に進め、商店街のさらなる活性化を図る。

◆都市基盤の状況に応じた高度利用を促し、都市型住宅の整備による定住促進を図ることによって活力あるまちを目指す。

◆駅前から林試の森への視認性の確保、案内誘導サインの設置、ユニバーサルデザインの空間形成により、駅からの歩行者や広域の人々の利用しやすい動線を形成する。

②賑わいがあり、快適に買い物ができる商店街の景観形成

◆歩きやすく快適に買い物ができる歩行空間とするため、壁面後退等による歩行空間の充実を進める。

2 補助 29 号線および沿道市街地

補助 29 号線の整備に合わせ、災害に強いまちづくりの事業化を検討する

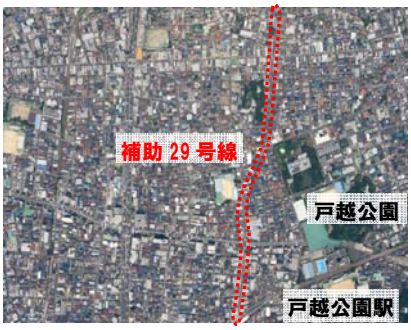
①補助 29 号線の整備と沿道まちづくりの促進、沿道市街地の防災性の向上

◆補助 29 号線については、木密地域不燃化 10 年プロジェクトの特定整備路線（候補区間）となっており、都市計画道路の区域内およびその近隣において住み替えが生じるため、東京都と連携して、住み慣れた地域での居住継続支援など具体的な方策を検討する。

◆補助 29 号線の計画区域内にある戸越公園駅周辺の商店街や、交差する戸越銀座商店街等は、道路整備に合わせて、沿道のまちづくりを検討する。

◆建替え・共同化の意欲を高め、道路空間を確保する地区計画等の規制・誘導方策を組み合わせること等により、早期の事業化を目指す。

◆沿道市街地の建物の不燃化を促進する。



戸越公園付近の航空写真

戸越・豊町付近の航空写真

大井・西大井付近の航空写真

大崎付近から荏原地区を臨む写真

3 放射２号線および沿道市街地

放射2号線の整備に合わせた周辺市街地の耐火性能を効果的に高める

①放射２号線の整備に合わせた沿道まちづくりの促進、沿道市街地の防災性の向上

◆放射２号線については、木密地域不燃化 10 年プロジェクトの特定整備路線（候補区間）となっており、都市計画道路の区域内およびその近隣において住み替えが生じるため、東京都と連携して、住み慣れた地域での居住継続支援など具体的な方策を検討する。

◆建替え・共同化の意欲を高め、道路空間を確保する地区計画等の規制・誘導方策を組み合わせること等により、早期の事業化を目指す。

◆沿道市街地の建物の不燃化を促進する。

西五反田付近の航空写真

②放射２号線の整備と合わせた地域のまちづくり機運の醸成

◆放射２号線の周辺地域では、道路整備と合わせて地域内のまちづくりの機運の醸成を図る。

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

◆戸越公園駅付近における東急大井町線の立体化を推進し、踏切解消を図る。また、立体化により広域避難場所「戸越公園一帯」へのアクセス性の向上を図る。

②戸越公園駅周辺の拠点形成

◆踏切解消などに合わせ、老朽建築物の建て替え促進や道路の拡幅整備による防災性の向上など、日常的な暮らしを支える拠点の形成を図る。

5 密集住宅市街地（旗の台・中延、二葉・西大井，豊町、東中延・中延）

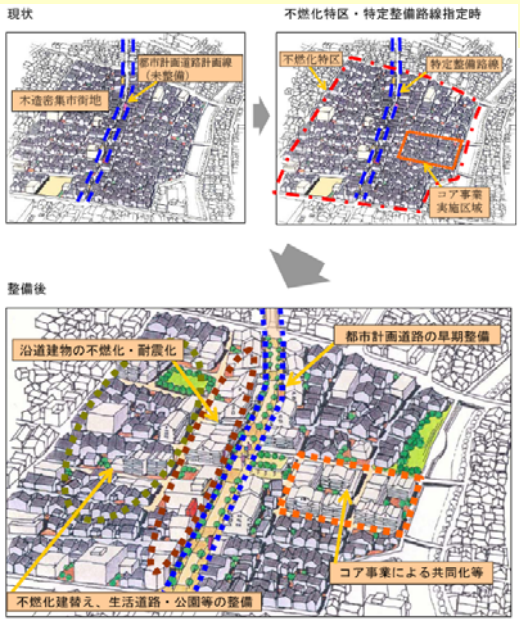
密集市街地の持続的な改善のため、地区計画への移行を進めるとともに、防災機能拠点について検討する

①密集事業（密集住宅市街地整備促進事業）による老朽住宅の建替え促進、道路の拡幅整備、公園用地の取得

◆密集事業の事業期間内は、引き続き老朽住宅の建替え促進、道路の拡幅整備、公園用地の取得を推進する。

◆特に東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区においては、木密地域不燃化 10 年プロジェクトの先行実施地区として、東京都と連携して老朽住宅の除却や共同建て替え等により、不燃化を推進していく。

◆二項道路等の拡幅整備に合わせて、後退部分の緑化や生垣整備の助成により、防災性の向上とあわせて住環境の質の向上を図っていく。



木密地域不燃化 10 年プロジェクトの整備イメージ
出典：木密地域不燃化 10 年プロジェクト　実施方針　（東京都）
※右図については、「住宅市街地整備推進協議会提供」

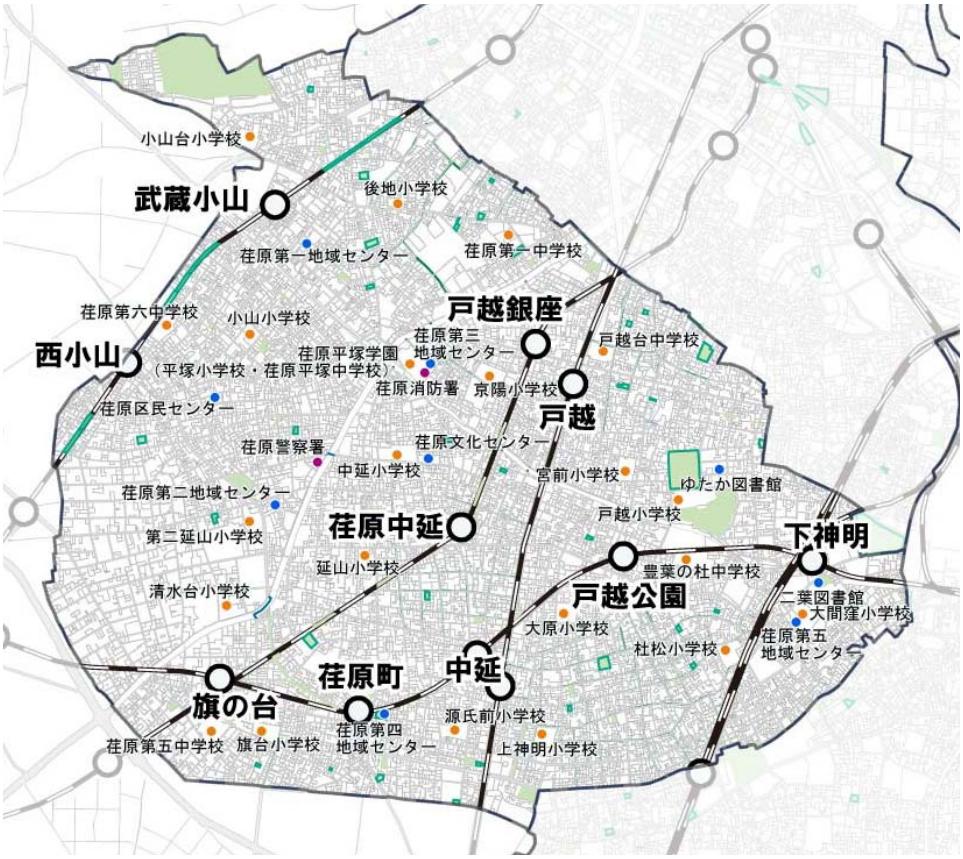
②密集事業（密集住宅市街地整備促進事業）終了を見すえた、地区計画への移行による持続的な防災性・住環境の向上

◆密集事業の事業期間後は、街並み誘導型地区計画への移行を進める。

◆街並み誘導型地区計画により、前面道路幅員による容積率制限・斜線制限を緩和し、細街路沿道の建替えを促進し、引き続き防災性・住環境の向上を図る

③災害時の本部機能を補完する防災機能拠点の検討

◆区役所の災害対策本部の機能を補完し、荏原地区での災害時の活動に即応し、迅速な情報収集や伝達、ボランティア活動の展開、支援物資等の受入・管理などの各機能をもった防災機能拠点の整備について、公共施設の建て替えなどにあわせ検討する。



荏原地区における公共施設の分布

6 戸越公園一帯周辺地区

避難場所としての機能強化、戸越公園一帯の不燃化、避難路の確保により防災性を高める

①景観重要公共施設である戸越公園と周辺地域における景観形成

◆大名下屋敷跡として歴史的にも重要な戸越公園については、日本庭園の持つ自然を楽しむ公園として「和」のイメージを大切にした景観形成を進める。

◆周辺地域では、落ち着きのある住宅地景観の形成を図るとともに、公園周囲の建築物等は公園からの見え方に配慮した色彩などを検討する。

②国文学研究資料館跡地の公園整備による避難場所としての機能強化

◆戸越公園の一部である国文学研究資料館跡地の公園整備により、広域避難場所としての機能強化を図る。

③建築物の耐火性能の向上による戸越公園一帯周辺の不燃化

◆耐火建築物の建築やそれに伴う仮住居への移転等、都市防災不燃化促進事業の助成により、広域避難場所であり、防災上重要な戸越公園周辺を不燃化することにより、地区の防災性の向上を図る。

④戸越・豊町地区における防災広場の整備、避難経路の安全確保

◆戸越・豊町地区における防災広場の整備、避難経路の安全性確保など防災性向上のための地区計画の活用を進める。

7 補助 26 号線および沿道市街地

区東西の防災性向上の鍵となる補助 26 号線を早期に整備する

①補助 26 号線の早期完成に向けた働きかけ、沿道市街地の不燃化の促進

◆補助 26 号線は、区東西の交流を支え、防災性の向上にも寄与する道路として重要であることから、早期完成に向け東京都に働きかける。

◆沿道市街地の建物の不燃化を促進する。

②区の東西方向を結ぶバス路線の整備促進

◆補助 26 号線の開通にあわせて、東西方向を結ぶバス路線について事業者に働きかける。

8 閑静な住宅地（小山七、荏原七、旗の台一・六丁目付近）

みどり豊かで閑静な住宅地の環境と価値を守る

①用途地域に基づく良好な低層住宅地の維持・保全

◆引き続き、第一種低層住居専用地域の指定のもと、良好な低層住宅地としてその環境の維持、保全を図っていく。

②景観形成基準に適合した建築行為の誘導

◆品川区景観計画（平成 23 年 1 月）に基づき、みどり豊かでゆとりある住宅地の環境を維持するため、一定規模以上の集合住宅等の建築や開発に際して、あらかじめ定められた景観形成基準に即した建物の配置、規模、形態・意匠・色彩、外構・緑化等を誘導する。

③閑静な住宅地としての価値を守る地域主体のルールづくりや建築・開発誘導のしくみの検討

◆地域の住環境保全に対する機運を踏まえて、敷地内のみどりを維持できる敷地規模や壁面の位置、色彩、植栽や擁壁など接道部の工夫など、地域の独自のルールの検討を支援し、居住地としての良好な住環境の質を高める。

◆ゆとりある住環境の保全とともに災害時の緊急車両の通行を可能とするように、住宅開発等に伴う開発道路について、その確保すべき道路幅員の許可基準の見直し等について検討を行う。

9 教育施設が集積する住宅地（荏原六・七、旗の台一・二丁目付近）

文教地区により維持されている、良好な住宅地を維持･保全する

①既に指定されている文教地区による、大学等が集積している良好な住宅地の維持・保全

◆風俗営業等を制限するために指定された経緯を踏まえ、文教地区により、昭和大学等が集積している良好な住宅地の維持・保全を図る。

荏原七丁目付近の閑静な住宅地

荏原七丁目付近の閑静な住宅地

10 住工共存市街地（西五反田、小山、荏原、平塚、中延、二葉付近）

町工場と住宅の共存した環境を適切に維持していく

①町工場と住宅が共存した市街地環境の維持

◆町工場の操業環境を維持しつつ、居住環境を阻害する工場の立地を制限する特別工業地区により、町工場の育成・保護と居住環境の調和を図る。

11 みどりのネットワーク

緑道を活かして区民との協働による緑豊かな市街地を形成する

①区民との協働による緑のネットワークの形成

◆品川区みどりの条例第 17 条における自主団体の育成に基づき、品川区立公園、児童遊園および区が管理する花壇等の維持管理を区民参加で行うことにより、区民との協働による緑豊かな街並みを形成する。

12 鉄道駅周辺

駅周辺の防災性や生活利便性の向上を図る

①荏原町駅周辺のまちづくり

②下神明駅などその他の駅周辺のまちづくり

◆下神明駅周辺の比較的まとまった未利用地については、防災性の向上等も勘案した周囲と調和したまちづくりを進めていく。また、その他の駅周辺でも、同様に利便性や防災性の向上を図りながら、適宜、土地利用転換を図る。