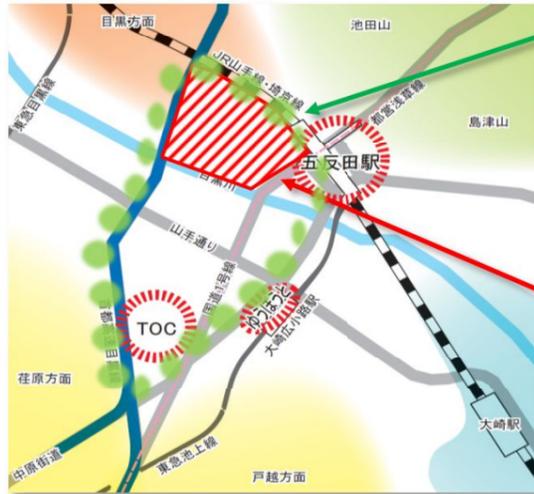


1. 五反田駅周辺のまちづくりと地区の概要

区域図



五反田駅周辺にぎわいゾーン

概ねJR山手線、放射2号線、補助15号線、補助151号線に囲まれた区域(約30ha)

西五反田二丁目地区

西五反田二丁目地区のまちづくりに向けて (本プラン)

品川区まちづくりマスタープランを策定(平成25年2月)、まちづくりビジョンに基づくまちづくりの推進や、地区内の老朽建築物の更新、環境に配慮した街づくりの促進を目標としました。

国では、大街区化ガイドラインを策定。(平成23年)

区では、五反田地域街づくり協議会との協働により五反田駅周辺にぎわいゾーンまちづくりビジョンを策定(平成23年)、五反田らしい魅力とにぎわいのあるまちづくりを促進していきます。

地域関係者により五反田地域街づくり協議会が設立(平成16年)されました。

品川区市街地整備方針(平成13年)では、区内有数の商業業務地として、「にぎわいゾーン」に位置づけました。

土地区画整理事業により、一定の基盤が整備されましたが、現在の土地利用や交通ニーズに対して敷地や街区の規模が小さく、また土地区画整理事業に合わせて建設された建物の老朽化や土地の遊休地化、小規模な建替えの進行等により、拠点としての機能や魅力の低下が懸念され始めました。

隣接の大崎駅周辺とともに副都心に指定(昭和57年)されました

道路等の整備とともに商業・業務機能の集積が進みました。

土地区画整理事業の実施(昭和22年~昭和43年)により現在のまちの姿ができました。

新たなまちづくりに向けて

西五反田二丁目地区概要

区域	: 西五反田二丁目1番~21番
地区面積	: 約6.0ha
用途地域	: 商業地域
建ぺい率	: 80%
指定容積率	: 700% 一部800%



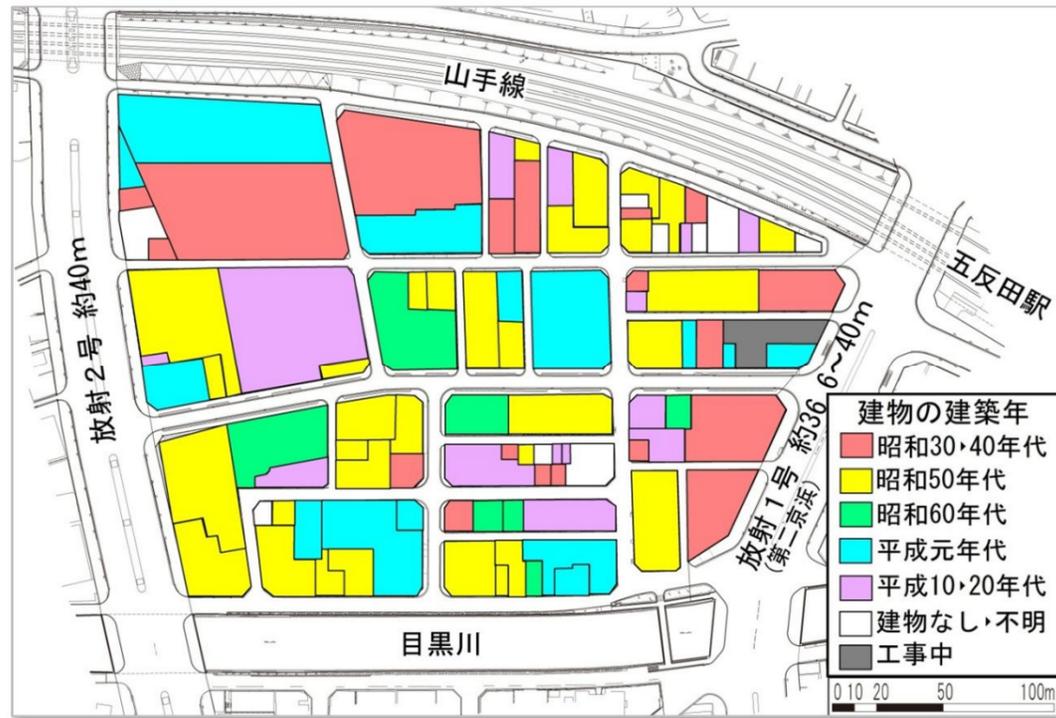
JR五反田駅より



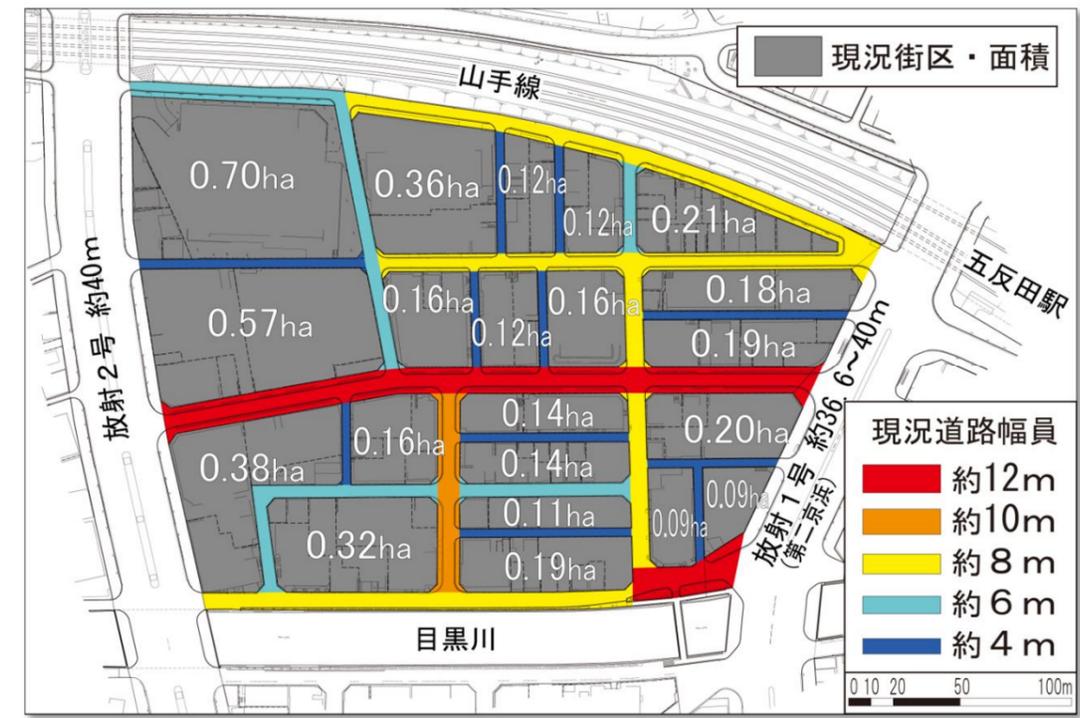
五反田大橋より

2. 現況と課題

現況



建物の建築年図



街区の面積および道路幅員図

課題

土地

- ・街区規模が小さく、敷地も細分化されているため、土地の有効・高度利用が阻害されています。
- ・細分化された敷地のため、効率の良い建物の計画が難しくなっています。



敷地いっぱい建つ建物

交通

- ・歩道や隅切りのない道路が多く、安全な歩行者動線が確保されていません。
- ・多くの交差点があることで、交通の錯綜、歩行者動線の寸断が発生しています。



歩行者と車両の動線が錯綜

防災

- ・土地区画整理事業を契機に建物の不燃化が進みましたが、建物の老朽化により、大地震の際に外壁等の落下や、倒壊等の不安があります。
- ・また、落下物等は、幅員の狭い道路を塞ぎ、避難の障害となります。



幅員の狭い道路

エネルギー・環境

- ・老朽化した建物や小規模な建物は、一般的にエネルギー消費が効率的ではありません。
- ・地区内にまとまった緑の空間が乏しく、憩える空間がほとんどありません。
- ・目黒川の水辺空間が十分活用しきれていません。



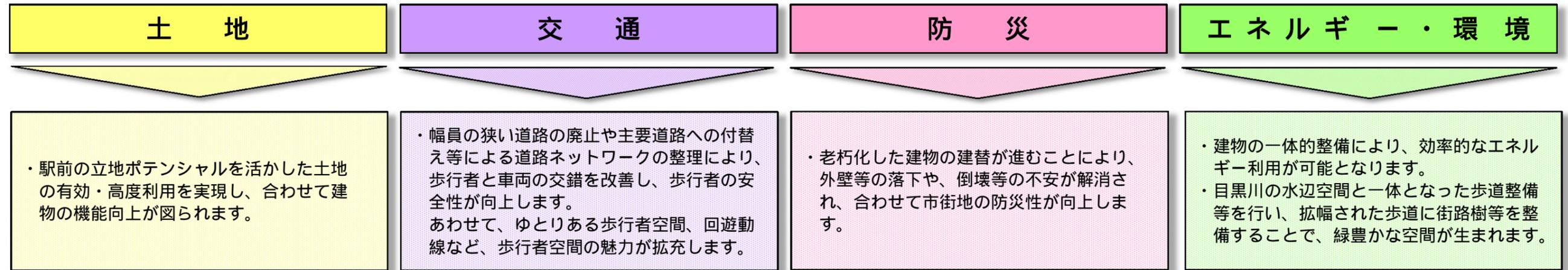
水辺空間が車に占拠されている道路 (左側が目黒川)

3. 課題の解決に向けて

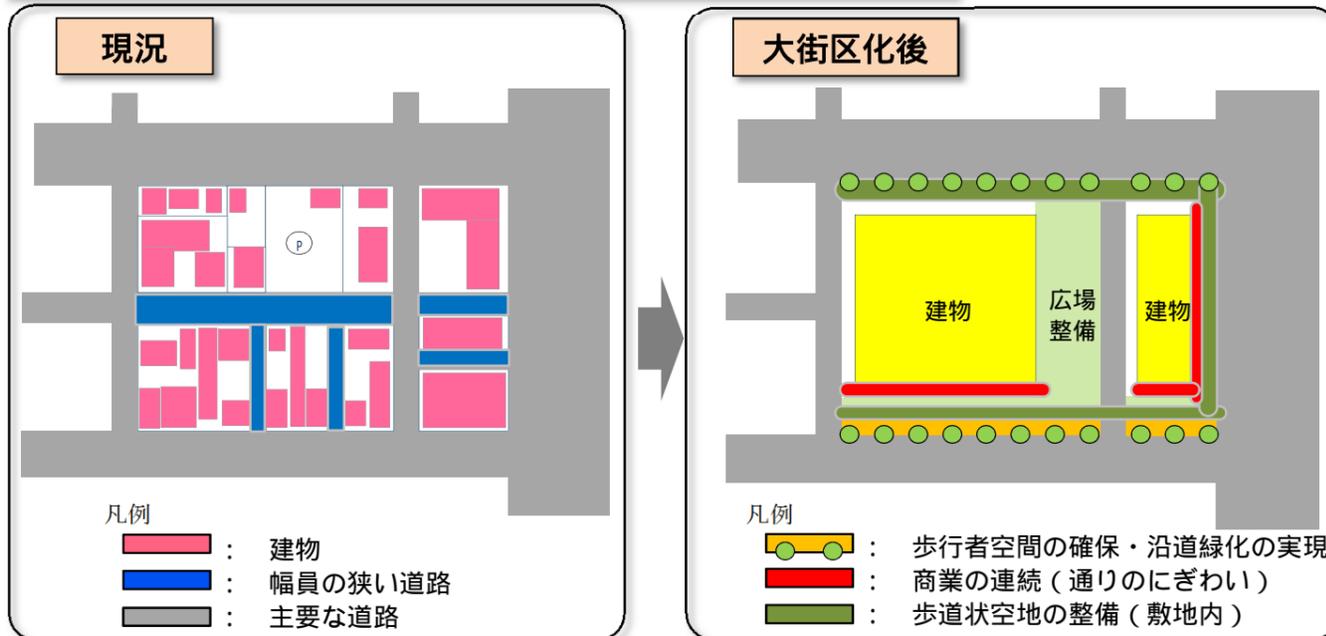
拠点としての機能や魅力の低下を防ぎ、まちづくりの機運にあわせて土地の有効な高度利用や道路ネットワークの整理を行うため、小規模街区の統合や幅員の狭い区画道路の再配置等を実施する「大街区化」は、西五反田二丁目地区におけるまちづくりの有効な手段の1つです。そのため品川区としては、当地区を「パイロット地区」（先行地区）と位置付け、魅力的なまちづくりに向けて大街区化を促進していきます。なお国土交通省においても、平成23年度に「大街区化ガイドライン」を策定しています。

【「大街区化ガイドライン」の策定について 国土交通省ホームページhttp://www.mlit.go.jp/report/press/city08_hh_000006.html】

大街区化による効果



公共施設の再編による大街区化イメージ



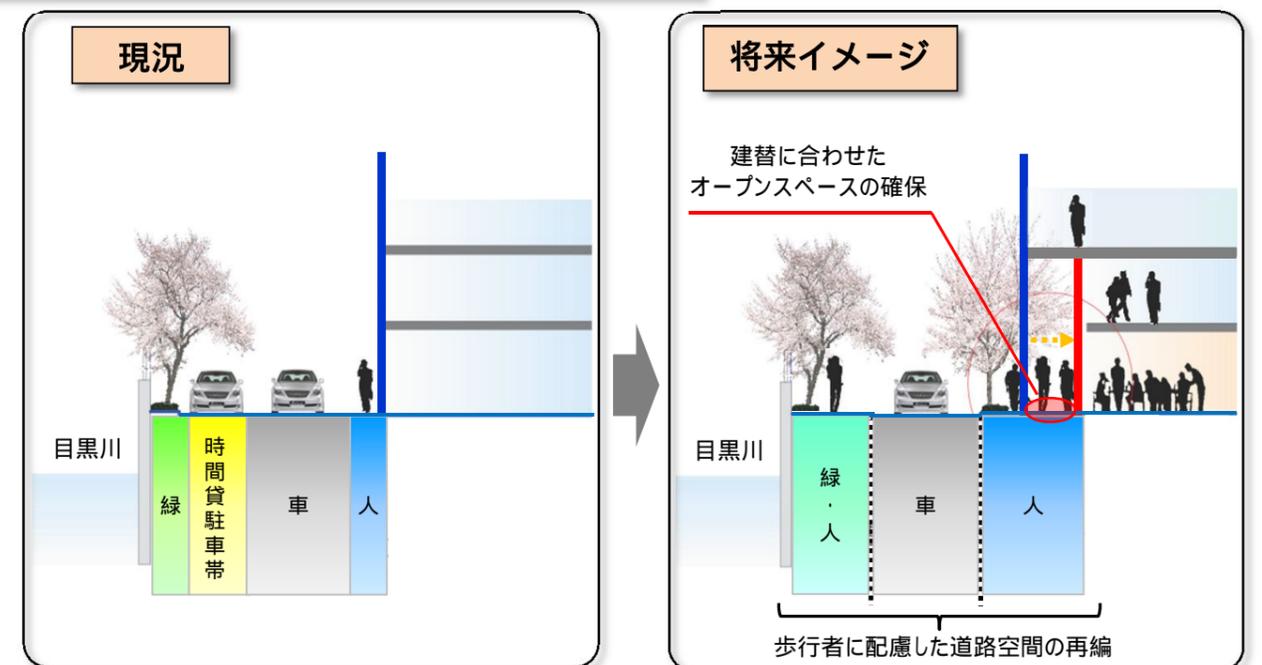
大街区化に伴う、狭い道路の廃止または付替え等により、歩行者に配慮した道路ネットワークへ再編し、連続したにぎわいのある歩行者空間を創出することができます。

大街区化により廃止となる狭い道路の用地は、以下の取扱いを考えています。

- 拡幅すべき主要道路への付替え
- 公園・広場等地域に不足する公共施設へ付替え
- 廃道敷の払下げ 等

なお、道路の廃止、付替え等を行う場合は、開発許可申請が必要となります。

目黒川沿いの整備イメージ



目黒川沿いの時間制限駐車区間（時間貸駐車帯）の代替施設となり得る民間駐車場等の整備状況により、緑道などの親水空間を整備することができます。