

# 品川区まちづくりマスタープラン改定(素案)報告

このマスタープランは、都市計画法第18条の2第1項による「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、区の都市計画の基本的な方針を示すものです。また、品川区住宅基本条例第6条第1項による「住宅政策に関する基本計画」でもあり、住生活に関する基本方針を示すものでもあります。

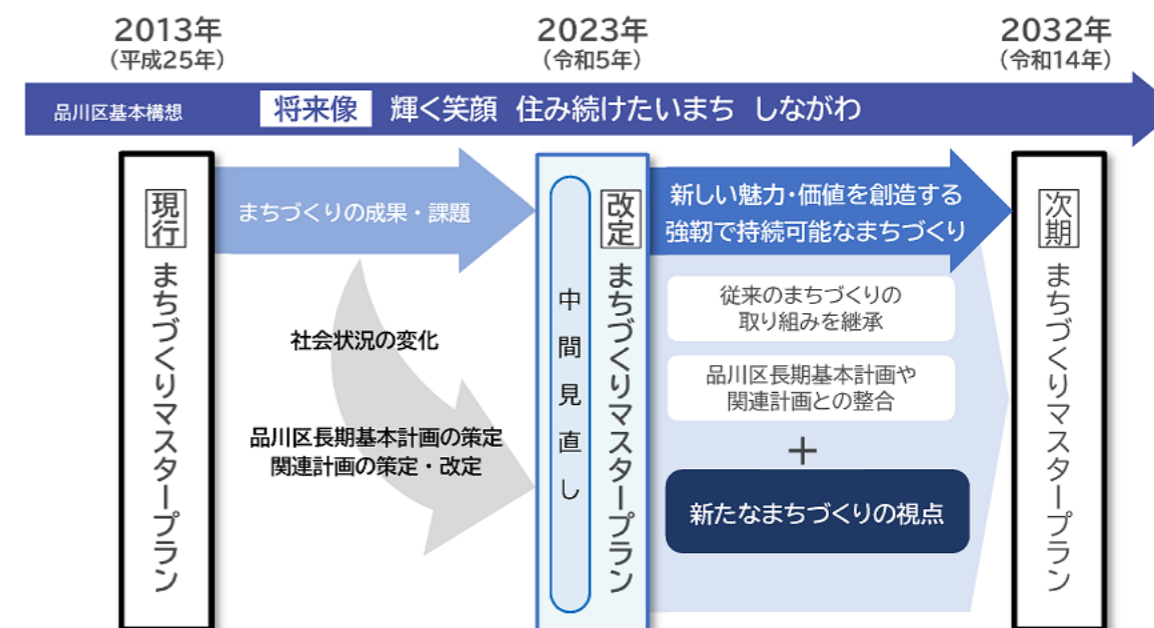
## 改定の目的

### 新しい魅力・価値を創造する強靱で持続可能なまちづくりを展開

品川区まちづくりマスタープランの策定から10年が経ち、目標年度〔2032(令和14)年度〕にむけて、これまでのまちづくりの成果・課題を踏まえた中間見直しを行う時期を迎えました。この10年の間に、品川区を取り巻く社会状況が大きく変化するとともに、品川区長期基本計画の策定や関連計画の策定・改定が行われてきました。

今後はこれらの変化に対応し、次世代にむけたまちづくりの指針となる新たなビジョンを示していくことが求められています。

このような背景から、従来のまちづくりの取り組みを継承するとともに、各種計画との整合を図った上で、社会状況の変化に対応しつつ新たなまちづくりの視点を追加することで、『新しい魅力・価値を創造する強靱で持続可能なまちづくり』を展開していくため、まちづくりマスタープランの改定を行いました。



## 社会状況の変化に対応し、強靱で持続可能な社会へ

### あらゆる災害に備えた社会へ

首都直下地震など、大規模災害の切迫性がさらに高まる中、激甚(げきじん)化・頻発化する風水害も含めた多様なリスクを想定し、区民の生命・財産を守り、枢要(すうよう)な都市機能やインフラが途絶することなく、迅速な復旧復興を進められるよう、平常時から備えることが重要となっています。

### 脱炭素社会へ

水とみどりの資源を活かしながら、土地利用や開発のポテンシャルなど、地域特性に応じたエネルギー利用や環境負荷低減、快適な都市環境形成の取り組みをより一層進めることが求められています。

### 技術革新で進化する社会へ

IoT、ビッグデータ、人工知能(AI)などの技術革新により、まち・ひと・都市活動の膨大なデータを活用することで、様々な課題やニーズを可視化し、これまでになかった社会サービスや都市機能の導入、空間活用を行い、最適化していくことが期待されています。

### 新型コロナ危機を経て変革する社会へ

新型コロナウイルス感染拡大の経験を通じて、三密回避や通気の良い屋外空間の価値の再認識、テレワークの浸透、身近な場所で過ごす時間の増加など、生活や意識に大きな変化が生まれました。今後は、こうした変化に対応した都市機能や空間のデザインが求められています。

### 多様性を育み、活かす社会へ

多様な背景や価値観を持ち、違いや個性が尊重された一人ひとりの能力が活かされていく社会への変革が求められています。まちでは、様々なスキルを持つひとがイノベーションを創発するような「出会いや交流・滞在の場」「相互に刺激を与え合うオープンな仕事場・創造の場」が重要性を増しています。

## 計画期間

改定マスタープランの計画期間は、2023(令和5)年度から2032(令和14)年度を目標年度とする向こう10年間の計画です。また、概ね10年後には、社会状況の変化等にも対応しながら、品川区の次の20年間のまちづくりを展望する、新たなまちづくりマスタープランを策定するものとします。

なお、「4.6 都市生活と住まい」については、概ね5年後に、東京都住宅マスタープランの改定状況を踏まえ、進捗等を確認します。

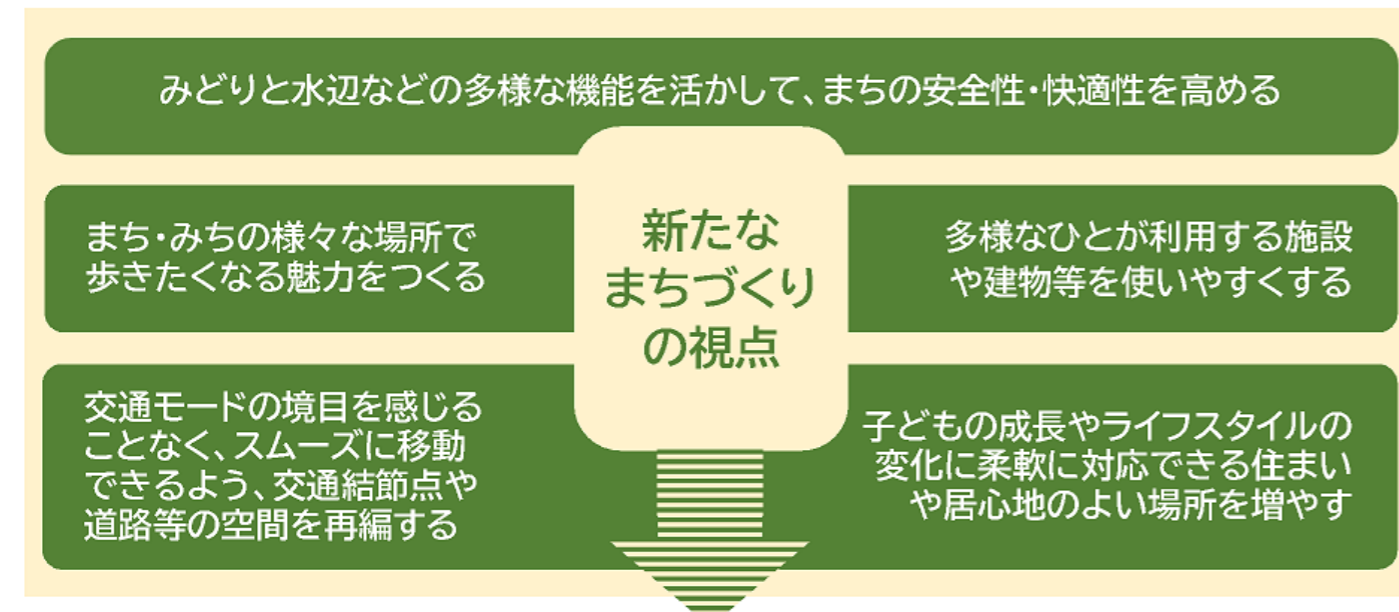
## ● 新たなまちづくりの視点

——これまでの取り組みを継承・発展させつつ、次世代を見据えたまちづくりを展開

2013年(平成25)年の品川区まちづくりマスタープランは、「少子・高齢化」「地球環境問題の深刻化」「首都直下地震の切迫性」などを踏まえた計画としていましたが、社会変化のスピードは、さらに加速しています。

今後は、様々な社会的課題に対応しながら、中長期を見据えて、次世代の社会変化に対応できるまちづくりを展開できるよう、新たなまちづくりの視点を加え、分野ごとの方針・取り組みを見直しました。

第4章の分野別まちづくり方針の中では、新たなまちづくりの視点が入る取り組みについて、「**新**」マークで表示しています。



### 6つの分野のまちづくりの目標の設定、方針・取り組みの見直し **第4章**

<b>防災・復興</b>	様々なリスクに しなやかに対応できるまち	<b>都市基盤</b>	多様なひとの移動や活動を 支え、歩きたくなるまち
<b>水とみどり</b>	水とみどりから居心地のよい 空間がつながり、広がるまち	<b>都市景観</b>	地域固有の界隈性を楽しみ 魅力・活力を継承創造するまち
<b>環境・エネルギー</b>	エネルギーを効率よく 使いながら快適に暮らせるまち	<b>都市生活と住まい</b>	多様なライフスタイルで豊かに 生活し、住み続けられるまち

### 地区別のまちづくりの展開 **第5章**      まちづくりのマネジメントの展開 **第6章**

**新しい魅力・価値を創造する強靱で持続可能なまちづくり**

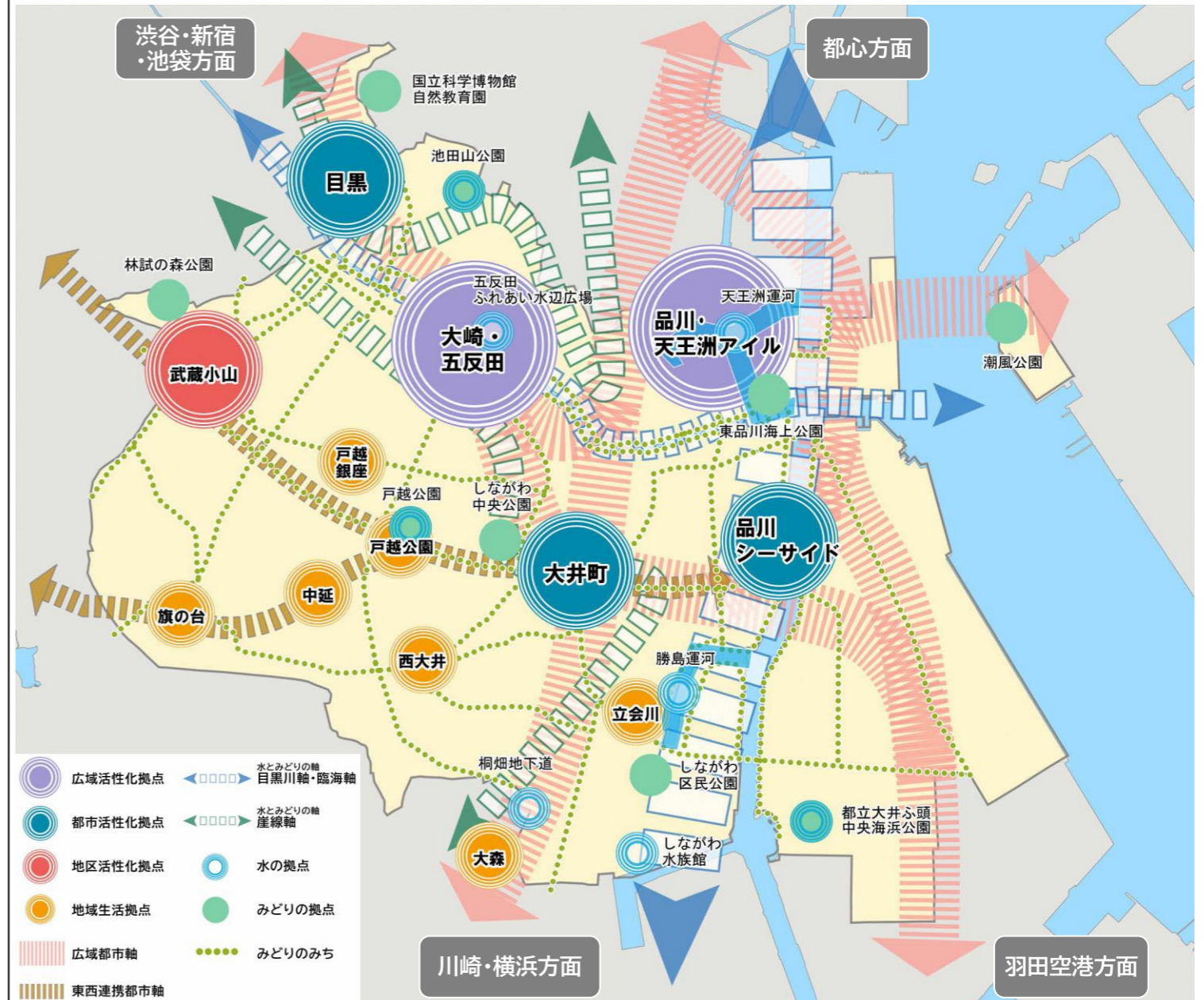
## ● 目指すべき都市像

**輝く笑顔 住み続けたいまち しながわ**

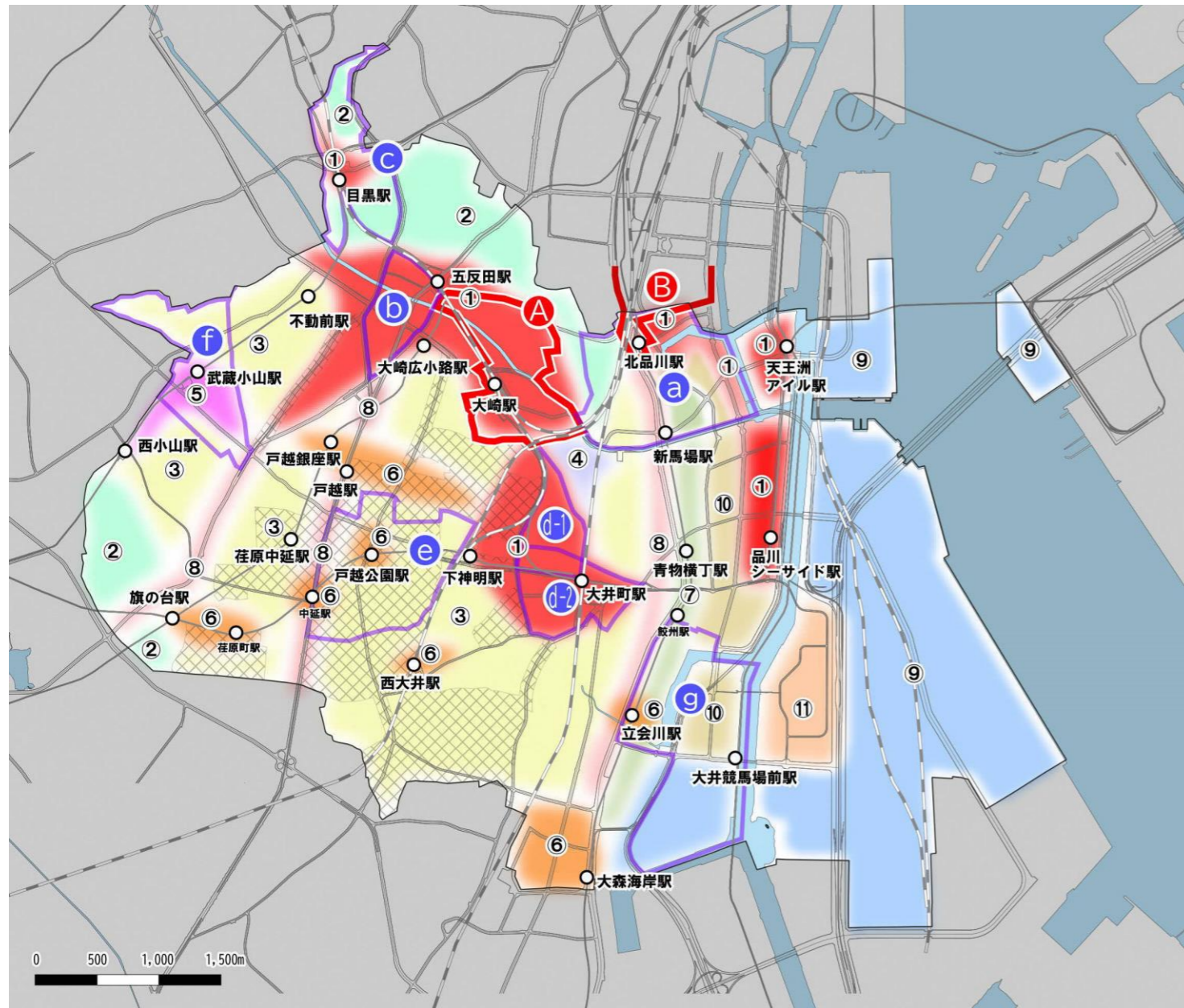
「品川区基本構想に掲げる将来像」を引き続き目指すべき都市像として掲げます。

## ● 将来都市構造

鉄道・道路網の高い利便性や、臨海部を擁する立地特性、主要な駅周辺、水辺やみどりの連続性などを活かした都市空間の機能および質の向上・連携により、区の活発な都市活動を担う「拠点」とともに、各拠点の機能、水辺とみどりの空間を有機的につなぐ「都市軸」を基本とする都市構造を位置付けます。



## ● 土地利用と開発誘導の基本的な考え方



都市再生緊急整備地域等

**[A]** 大崎駅周辺地域  
都市再生緊急整備地域  
(大崎駅周辺地域都市再生ビジョン)

**[B]** 品川駅・田町駅周辺地域  
特定都市再生緊急整備地域

重点的に市街地改善が  
必要な区域 (事業区域)

構想・ビジョン等策定区域

**[a]** 品川駅南地域 **[d-1]** 大井プレイス構想区域 **[f]** 武蔵小山駅周辺

**[b]** 五反田駅周辺 **[d-2]** 大井町駅周辺 **[g]** 立会川・勝島地区

**[c]** 目黒駅周辺 **[e]** 戸越公園駅周辺

### (1) 地域それぞれの特性を活かした良好な住環境と地域活力を育む

将来の土地利用は、以下のゾーンごとに示す土地利用の方針に基づき、市街地形成の過程や地域の基本的な特性を踏まえて、良好な住環境と地域活力の維持・向上に向けた利用を誘導します。

① 広域・都市活性化拠点ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 業務、商業、居住、文化、ひと中心の創造的な空間、交流機能等を導入・強化</li> <li>● 都市基盤施設の整備、再編と再開発等を一体的に推進</li> <li>● 環境に配慮した高次な拠点市街地を形成</li> <li>● IoTやAI、ビッグデータなどの先進的技術を活用(先導的な社会実装)</li> </ul>
② ゆとりある戸建て住宅ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ゆとりある戸建て住宅や中低層集合住宅等が立地するみどり豊かな閑静で落ち着いた住宅地として保全・育成</li> <li>● 良好な住環境を維持しつつ、地区の更新を誘導</li> </ul>
③ 密集市街地改善ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 災害に強く安全な市街地の形成</li> <li>● 建築物の耐震化・不燃化、道路整備を推進</li> <li>● 住宅・工場の調和を誘導</li> <li>● 世代を超えて住み継がれる良質な住宅の供給・促進と都市空間の創出</li> </ul>
④ 都市型工業ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 研究開発施設等、産業、工場機能の集約・高度化を促進し、地区の更新と活性化を図る</li> </ul>
⑤ 地区活性化拠点ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 区の西側のにぎわいの中心として、連続性、回遊性を備えた魅力ある都市空間を形成</li> <li>● 土地の高度利用を図り、都市機能の強化、更新、集積ならびに防災性を向上し、にぎわいと活力ある市街地を形成</li> </ul>
⑥ 地域生活拠点ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>● にぎわいのある便利で快適に歩いて暮らせる市街地の形成</li> <li>● 地域生活やコミュニティを支える機能を集積</li> <li>● シェアオフィスやサテライトオフィス等の職住融合の機能を育成</li> </ul>
⑦ 東海道歴史街並み誘導ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 継承された歴史あるまちの風情や伝統を活かした個性ある街並み景観を形成</li> <li>● 商店街や住宅を中心とした魅力とにぎわいのある複合市街地の形成</li> <li>● 居心地がよく歩きたくなるまちなかの空間を創出</li> </ul>
⑧ 主要幹線道路沿道ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 災害時の緊急輸送路としての機能を確保</li> <li>● 延焼遮断帯の形成に向け、沿道建築物の耐震化、不燃化を促進</li> <li>● 幹線道路沿道にふさわしい業務施設や都市型の多様な住宅立地等を誘導</li> </ul>
⑨ 臨海部有効活用ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 広域的な港湾物流機能を維持</li> <li>● 海上からの観光資源としての活用、景観にも配慮した京浜運河水際線の整備促進</li> <li>● 先端技術を活用した交通モードの検証</li> <li>● 羽田空港アクセス線新駅の誘致や拠点形成の可能性を検討</li> </ul>
⑩ 産業・環境調和ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 土地利用転換の機会を捉え、オープンスペースやみどりを創出</li> <li>● うるおいとやすらぎある親水空間を整備</li> <li>● 産業と住環境の調和した土地利用を誘導</li> </ul>
⑪ 八潮団地ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 良好な住環境を維持しつつ、生活支援機能を中心とした商業、交流、福祉、スポーツ施設等、地域活性化に資する土地利用を誘導</li> <li>● バランスのとれた定住人口構成に向けた施策を推進</li> </ul>

### (2) 開発による効果的な地域貢献で、質の高い都市空間を創出

### (3) 重点的な課題解決や魅力創造の推進

# 分野別まちづくりの方針

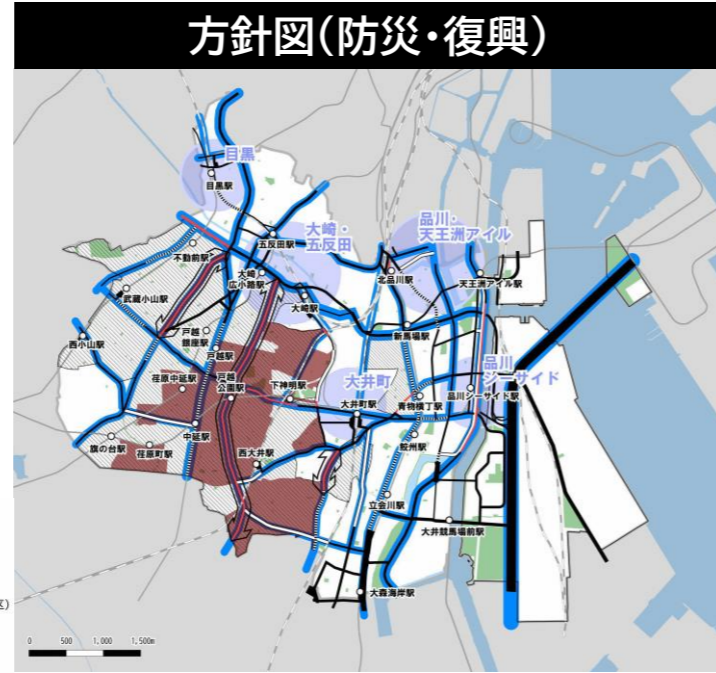
## 1 防災・復興

● まちづくり目標・・・様々なリスクに  
しなやかに対応できるまち

### ● 方針

- ①木造住宅密集地域の解消と耐震化を進める
- 新②災害時も機能する道路空間を確保する
- 新③みどりと水辺の多様な機能を活かして、  
まちの災害対応力を高める
- 新④災害発生時に安全な避難とスムーズな救援が  
できる環境をつくる
- ⑤浸水被害を最小限に抑える対策を充実する
- 新⑥復旧・復興へ機動的に対応できる体制をつくる

凡例	骨格防災軸 主要延焼遮断帯 一般延焼遮断帯 「東京都防災都市づくり推進計画」	都市計画道路の整備 都市計画道路(完成) 都市計画道路(概成) 都市計画道路(事業中) 都市計画道路(未着手)	安全な市街地整備の推進 密集住宅市街地整備促進事業 防災街区整備事業 都市防災不燃化促進事業 避難道路機能強化事業 防災生活圏促進事業 不燃化推進特定整備事業(不燃化特区)
	特定整備路線	高度に集積した拠点 機能の継続性の確保 広域活性化拠点 都市活性化拠点	新たな防火規制区域における 建築物の耐火性能の強化
	公園・緑地		



## 2 都市基盤

● まちづくり目標・・・多様なひとの移動や活動を支え、  
歩きたくなるまち

### ● 方針

- ①骨格となる道路ネットワークをつくる
- 新②多様なひとの移動や回遊を支える環境を充実する
- 新③鉄道やバスなど、公共交通の利便性をさらに高める
- ④踏切をなくし、地域がつながるまちづくりを進める
- 新⑤次世代の技術でひと・ものの移動をより円滑にする

凡例	幹線道路ネットワークの形成 主要幹線道路網 地区幹線道路網 高速道路	都市計画道路の整備推進 特定整備路線 優先整備路線 東京における 都市計画道路の整備方針 (第四次事業化計画)	都市計画道路(完成) 都市計画道路(概成) 都市計画道路(事業中) 都市計画道路(未着手)
----	---	--	--



## 3 水とみどり

● まちづくり目標・・・水とみどりから居心地の良い  
空間がつながり、広がるまち

### ● 方針

- 新①うるおいとやすらぎをもたらす水とみどりの  
ネットワークを充実する
- 新②まちなかの身近なみどりを充実させる
- 新③品川らしさを感じられる水とみどりを保全・活用する

風の道の形成	緑化の推進 (緑化重点地区)
水とみどりの 連続する軸の形成	住宅地のみどりの保全
道路と一体となった みどりのみちの ネットワークの形成	公園・緑地
みどりの拠点の整備・活用	
水の拠点の整備・活用	
船着場を核とした水辺の 空間整備・活用	



## 4 都市景観

● まちづくり目標・・・地域固有の界隈性を楽しみ  
魅力・活力を継承創造するまち

### ● 方針

- ①歴史あるまちの景観を守り、継承する
- ②にぎわいと調和のとれた景観を創出する
- ③良好な住宅地景観を保全・誘導する
- ④移動しながら楽しめる景観を演出する
- 新⑤多様なひとを惹きつけ、新たな魅力となる景観を  
創出する

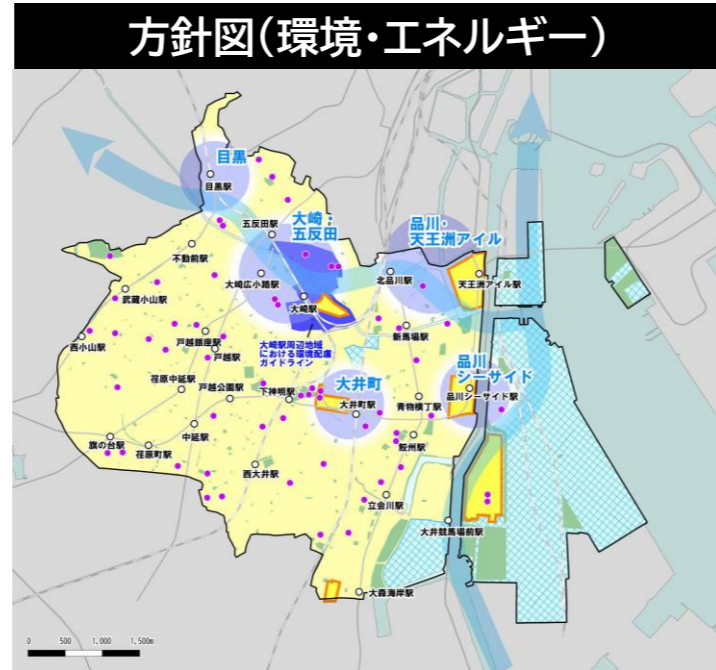
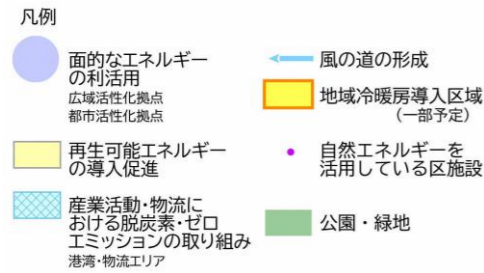
【地域資源】	建築物
● 神社・お寺	道路・坂道
● 公園・緑地・広場	眺望地
▲ 樹林・樹木	その他
● 水辺	



## 5 環境・エネルギー ●まちづくり目標・・・エネルギーを効率よく 使いながら快適に暮らせるまち

### ●方針

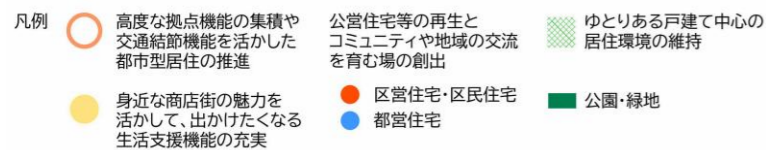
- ①地域特性に応じたエネルギー利用を進める
- ②建築物における省エネ・創エネと効率的なエネルギー利用を進める
- ③建物更新や公共施設整備等の機会を捉えた資源循環に貢献する
- ④環境負荷の少ない次世代交通を利用しやすい環境をつくる
- ⑤水やみどりを活かしてヒートアイランドを緩和する



## 6 都市生活と住まい ●まちづくり目標・・・多様なライフスタイルで豊かに生活し、住み続けられるまち

### ●方針

- ①良好な住宅の質を維持・確保する
- ②多様なライフスタイルにあわせた住まい方を選択できる環境を充実させる
- ③住み続けるひとのコミュニティを育む場を創出する



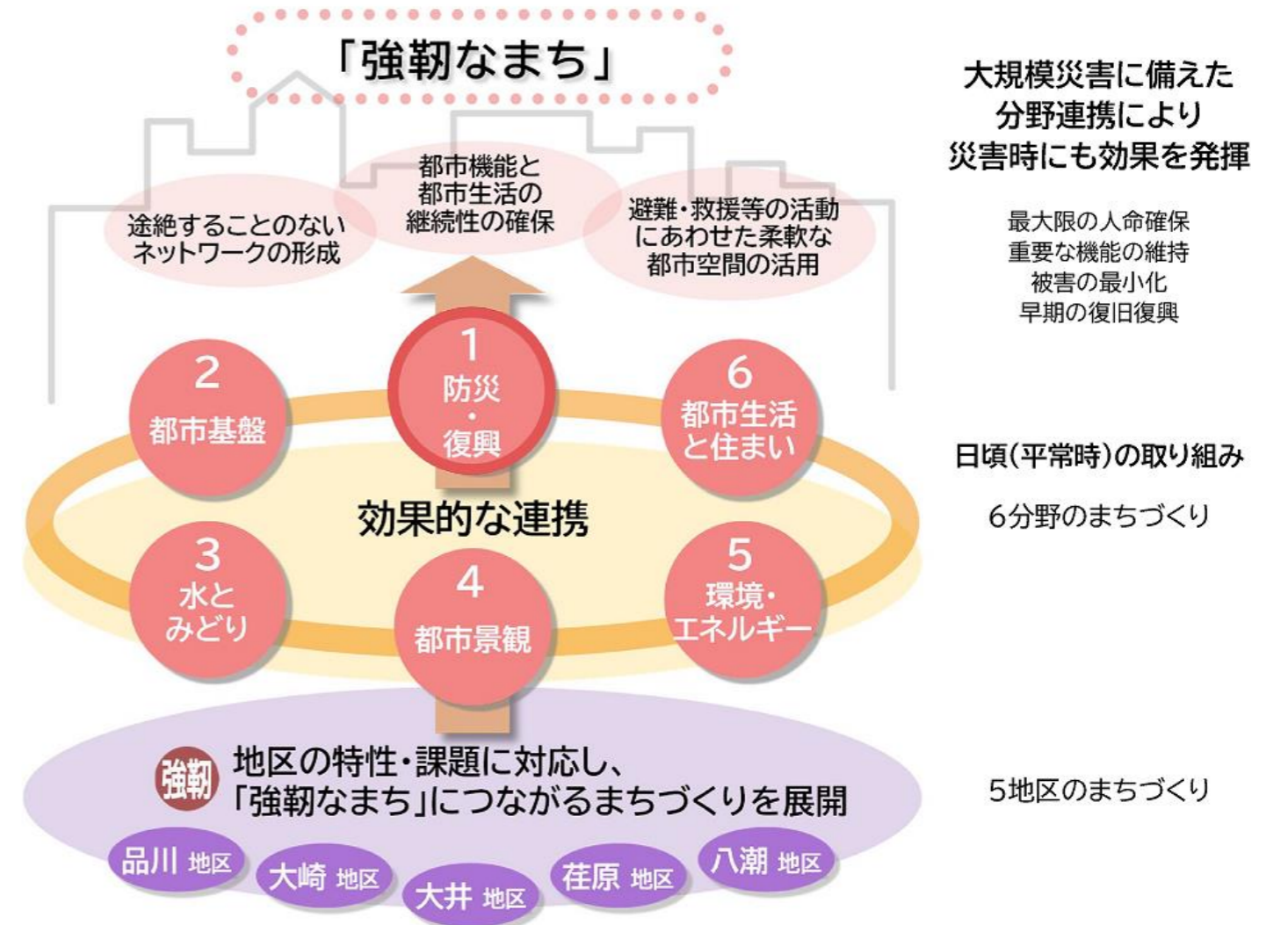
## ●「強靱なまち」につながる分野連携

——「防災・復興」分野を軸に、6つの分野の効果的な連携を重視して、次世代を見据えたまちづくりを展開

東日本大震災直後の2013(平成25)年に策定した品川区まちづくりマスタープランは、「防災まちづくり」を最も強力で打ち出した計画とし、取り組みを進めてきました。

近年、首都直下地震などの切迫性がさらに高まり、自然災害の頻発化・激甚化が顕著になっており、国・東京都・品川区のそれぞれが国土強靱化の取り組みに注力しています。

今後10年間の品川区のまちづくりでは、上記の国土強靱化の取り組みと整合をとりつつ、「強靱なまち」につなげていくことを重視して、「防災・復興」分野を軸にして、6分野の取り組みを効果的に連携させたまちづくりを展開していきます。



# 地区別まちづくりの方針

## 1 品川地区

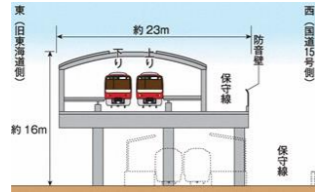
### これまでのまちづくり

#### まちづくりの主な成果

旧東海道品川宿地区の  
良好な景観形成の進展



踏切の解消および  
交通結節点の機能強化



東品川海上公園の  
船着場の整備



天王洲地区のアート  
をテーマとした景観形成



#### まちづくりの主な課題

- 北品川駅付近の踏切除去による地域分断の解消や、駅前広場の整備によるにぎわいの向上、交通結節点の機能強化
- 品川駅南地域における水辺の観光、宿泊、交流など、多様な人々にぎわう品川浦の水辺空間の創出
- 天王洲地区における官民連携まちづくりの展開

### (1) これからのまちづくりのポイント

- 地域資源を活かした新たなにぎわいの創出と回遊性の向上
- 歴史や水辺空間を効果的に活用した魅力創造

### (2) 地区のまちづくりの目標

## 「先進性と伝統の魅力が融合し 次世代の首都・東京の玄関口となる国際交流都市」

- 首都・東京と世界をつなぐ国際的な経済・交流の結節都市
- 江戸の伝統と文化の薫るにぎわいと交流のまち
- 水上バス、船宿、舟運、レクリエーションなど、水辺空間を活かした魅力的なまち
- 外国人などの居住者を受け入れながら安全で快適に暮らし続けられる住宅地

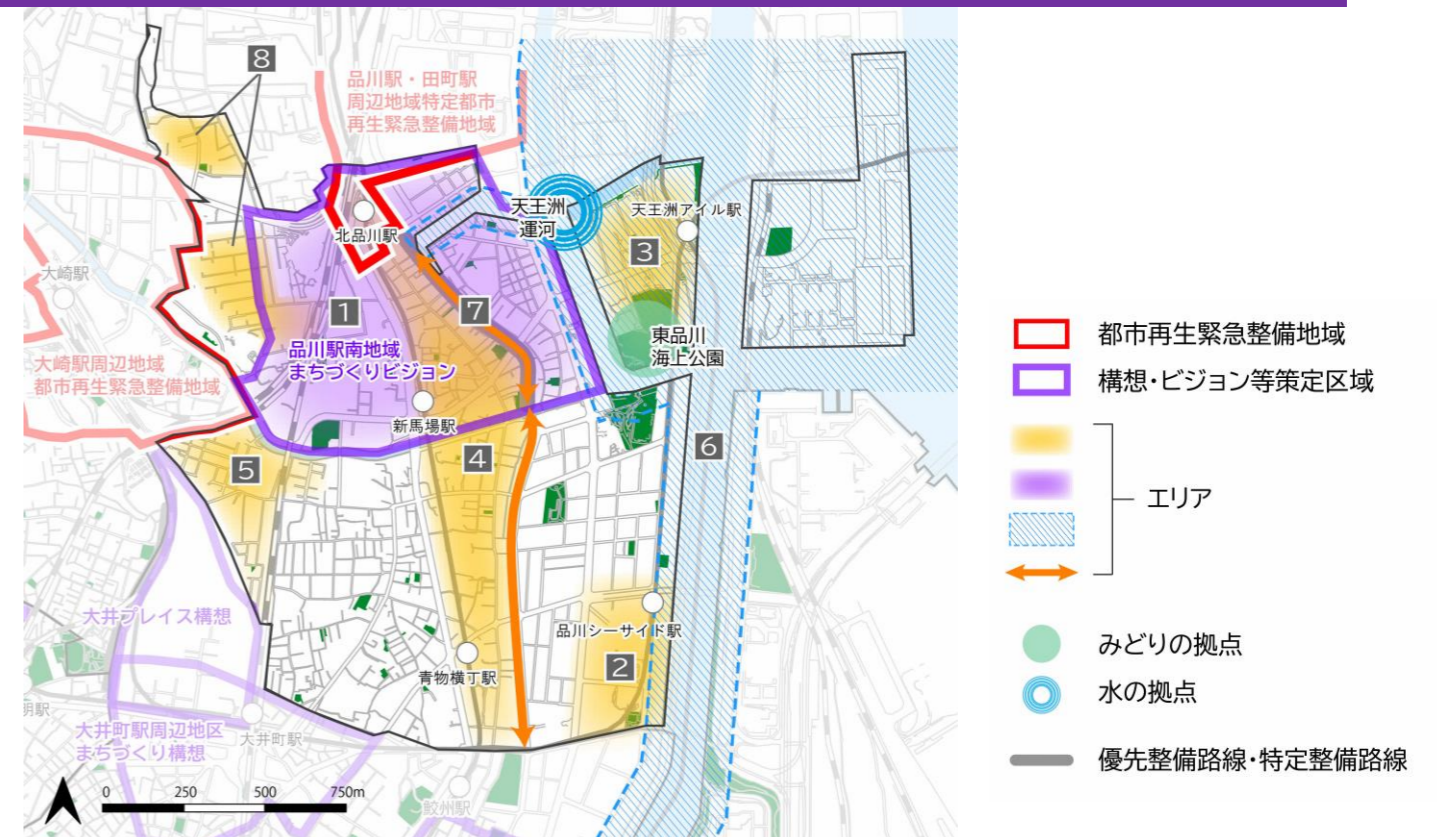


北品川駅周辺の整備イメージ（品川駅南地域まちづくりビジョン）



天王洲周辺の利活用イメージ（品川区水辺利活用ビジョン）

### (3) エリアごとのまちづくりの方針



#### ① 品川駅南エリア

- 地域資源を活かしたまちづくりによるにぎわいの創出と魅力向上
- 品川駅や北品川駅直近でのポテンシャルを活かした土地利用転換の誘導
- 八ツ山踏切の解消と周辺都市基盤の整備
- 品川浦における風情を活かした街並み形成の促進

#### ② 品川シーサイドエリア

- 品川シーサイド駅周辺の適切な土地利用更新の誘導
- 子育て世代やファミリーの増加に対応した子育て支援機能や多世代の居住を支える福祉機能の導入の促進

#### ③ 天王洲エリア

- 天王洲アイランド駅周辺内の適切な土地利用の誘導
- まち全体がミュージアムのように感じられる、水辺とアートの映える街並みの形成
- 船着場やボードウォークを活かしたにぎわいの充実
- 官民連携による多世代の居住を支える子育て支援機能や福祉機能の導入の促進
- 旧東品川清掃作業所跡地の多様な活用に向けた検討
- 拠点地区間の機能連携強化
- まちづくり活動による魅力・価値の向上

#### ④ 旧東海道品川宿エリア

- 新しいまちづくりに合わせた旧東海道の玄関口の形成
- 歴史や伝統を感じながら、歩きたくなるウォークアブルな空間の形成
- 修景費用の補助等の支援を通じた区民と区との協働による街並み形成の継続
- 景観形成基準（品川区景観計画・重点地区）に基づく街並み景観形成の誘導
- 品川宿の持つ歴史的な価値に対する意識の醸成や地区計画指定区域の拡大の検討

#### ⑤ 広町一丁目周辺エリア

- 研究開発機能の充実
- 周辺の住環境向上に寄与する道路・緑道・広場等の整備促進
- 都市型工業ゾーンとしての操業環境の維持

#### ⑥ 運河沿いエリア・臨海部

- 開発・土地利用転換にあわせた運河沿いのアメニティ空間の整備促進
- 大災害時の民間事業者との協力体制の構築
- 災害時における船着場の活用

#### ⑦ 八山通り、 元なぎさ通りエリア

- 運河や河川、公園等をつなぐ道路空間の充実

#### ⑧ 御殿山の閑静な 住宅地エリア

- 用途地域に基づく良好な低層住宅地の維持・保全
- 良好な住宅地景観の保全と育成
- 閑静な住宅地の環境を守る地域主体のルールづくりや建築・開発誘導の仕組み検討

## 2 大崎地区

### これまでのまちづくり

#### まちづくりの主な成果



#### まちづくりの主な課題

- これまでの成果と連携した開発の誘導や駅周辺の歩行空間の環境向上
- 目黒川の活用と環境整備の継続
- 五反田駅周辺における新たな産業集積を踏まえた都市機能の充実や目黒駅周辺における目黒区との連携

### (1) これからのまちづくりのポイント

- 大崎駅周辺の業務集積や五反田駅周辺における新たな産業集積を踏まえ、多様性を活かしたまちづくりや住み、働く機能・空間の充実
- 国際ビジネス交流を支える外国人向けの居住環境・生活支援機能の充実

### (2) 地区のまちづくりの目標

#### 「職・住・遊・学の拠点の魅力で、多様な人々をひきつける質の高い先端都市」

- 住み、働く魅力にあふれた質の高い都市拠点
- 目黒川を活用した豊かな時間を過ごせるアメニティと文化交流の空間
- 職住近接で、多様な住まい方が選択できる安心の住環境
- ベンチャーやスタートアップ企業の集積する駅周辺と周辺市街地の互恵関係

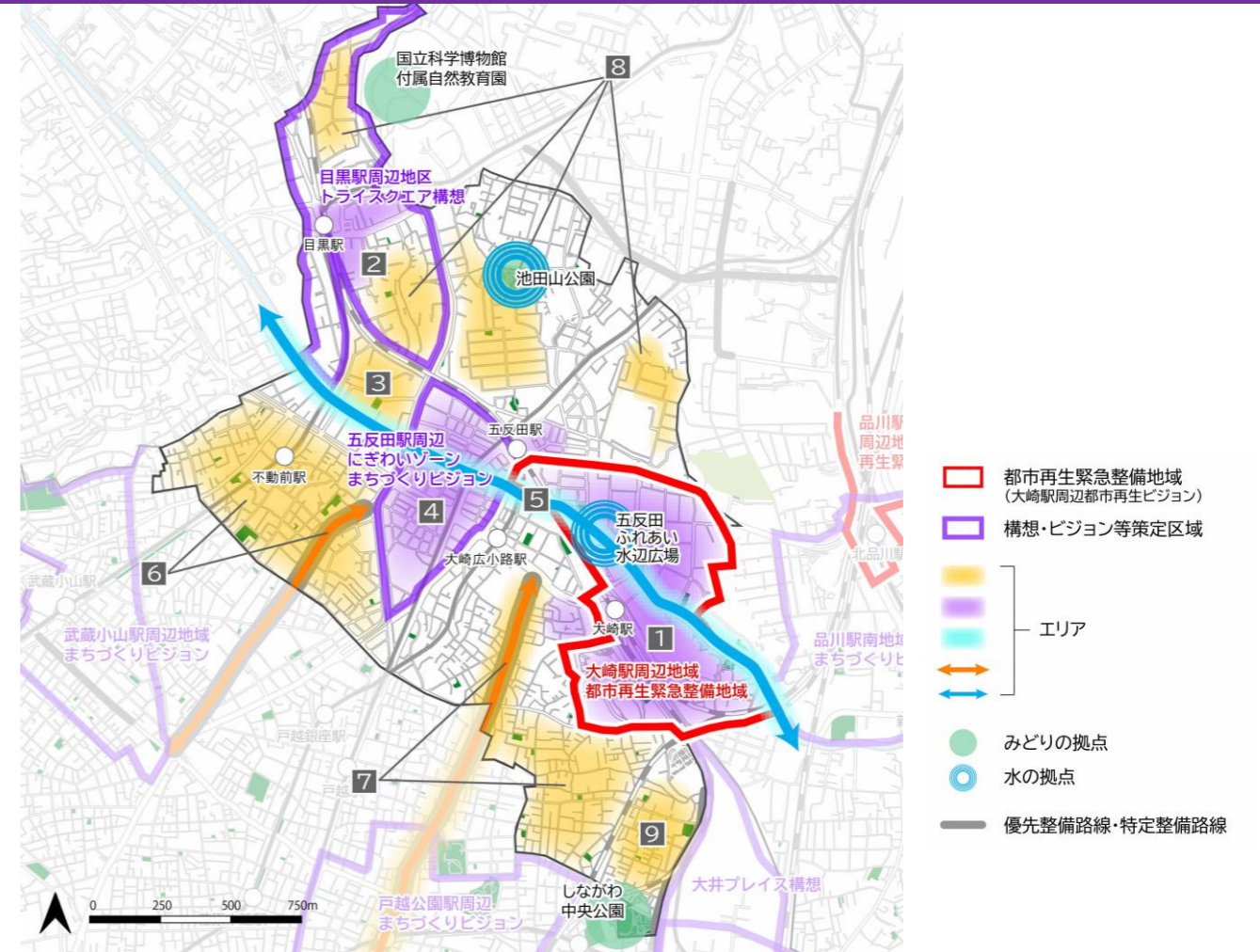


複合施設(オフィス、商業、催事場、住宅等)の整備イメージ(新TOCビル計画)



目黒川周辺の利活用イメージ(品川区水辺利活用ビジョン)

### (3) エリアごとのまちづくりの方針



- ① 大崎駅周辺エリア**
  - ⊕ポテンシャルを活かしたさらなる開発事業の促進(新産業・業務拠点の形成、都心居住・商業機能等の導入)
  - ⊕開発事業にあわせた都市基盤の整備(道路・広場空間・歩行者ネットワーク・公園の充実)
  - ⊕ものづくり産業をリードする、業務機能の集積
  - ⊕地域全体で調和のとれた継続的な景観・環境配慮・エネルギー利用の誘導
  - ⊕脱炭素社会に向けたまちづくりを先導する取り組みの推進
  - ⊕エリアマネジメント活動の支援によるまちの魅力発信と持続的な価値創造
- ② 目黒駅前エリア**
  - ⊕目黒駅前を核としたにぎわいや駅・まち一体となった歩きやすいまちづくりの推進
- ③ 西五反田三丁目エリア**
  - ⊕住宅とオフィスが適切に調和した利便性の高い複合市街地の形成
- ④ 五反田駅周辺エリア**
  - ⊕五反田らしい魅力とにぎわいのあるまちづくりの促進
  - ⊕ベンチャーやスタートアップ等の機能集積に資する地区内の老朽建築物の更新・活用(リノベーション等)
  - ⊕まちづくりの機運にあわせた小規模街区や区画道路の再配置など、土地の有効な高度利用を図る大街区化の促進
- ⑤ 目黒川および周辺沿岸エリア**
  - ⊕目黒川から風の道、水とみどりのネットワークを広げるアメニティ性の高い空間創出の誘導
  - ⊕目黒川の活用と継続的な水質改善
- ⑥ 放射2号線および沿道市街地、西五反田四・五・六丁目エリア**
  - ⊕都市計画道路整備にあわせた延焼遮断帯の形成
  - ⊕町工場と住宅が共存した市街地環境の維持
- ⑦ 補助29号線および沿道市街地、西品川二・三丁目エリア**
  - ⊕都市計画道路整備にあ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
  - ⊕避難所へのアクセス空間や広場等の地区整備、建替え・不燃化を促進
- ⑧ 高台の閑静な住宅地エリア**
  - ⊕用途地域に基づく良好な低層住宅地の維持・保全
  - ⊕良好な住宅地景観の保全と育成
  - ⊕閑静な住宅地の環境を守る地域主体のルールづくりや建築・開発誘導の仕組みの検討
- ⑨ 西品川一丁目周辺エリア**
  - ⊕大崎駅周辺地域と大井町を連絡する都市計画道路の整備

### 3 大井地区

#### これまでのまちづくり

##### まちづくりの主な成果

大井町駅周辺における  
拠点整備



埋立地における  
鮫洲入江広場の整備



地域に根差した  
コミュニティバスの試行運行



立会川・勝島地区における  
まちづくりの検討



##### まちづくりの主な課題

- 工場等から住居系への土地利用変化に伴う住環境整備
- 未拡幅の道路(補助28号線や滝王子通り)の拡幅整備と沿道の不燃化の促進

#### (1) これからのまちづくりのポイント

- 区新庁舎整備を含む広町のまちづくりを契機とした大井町駅周辺の再編整備促進と拠点機能の充実
- 立会川・勝島地区まちづくりビジョンの実現(新たな地域生活拠点としての機能充実)

#### (2) 地区のまちづくりの目標

### 「まちの魅力と暮らしがつながる生活文化都市」

- 「懐かしさ」と「新しさ」が感じられる品川区の中心拠点エリア
- 市街地の骨格形成と防災まちづくりを支える都市基盤
- 職住近接で安全・安心・快適に住み続けられる住環境
- 水とみどりによる快適な空間

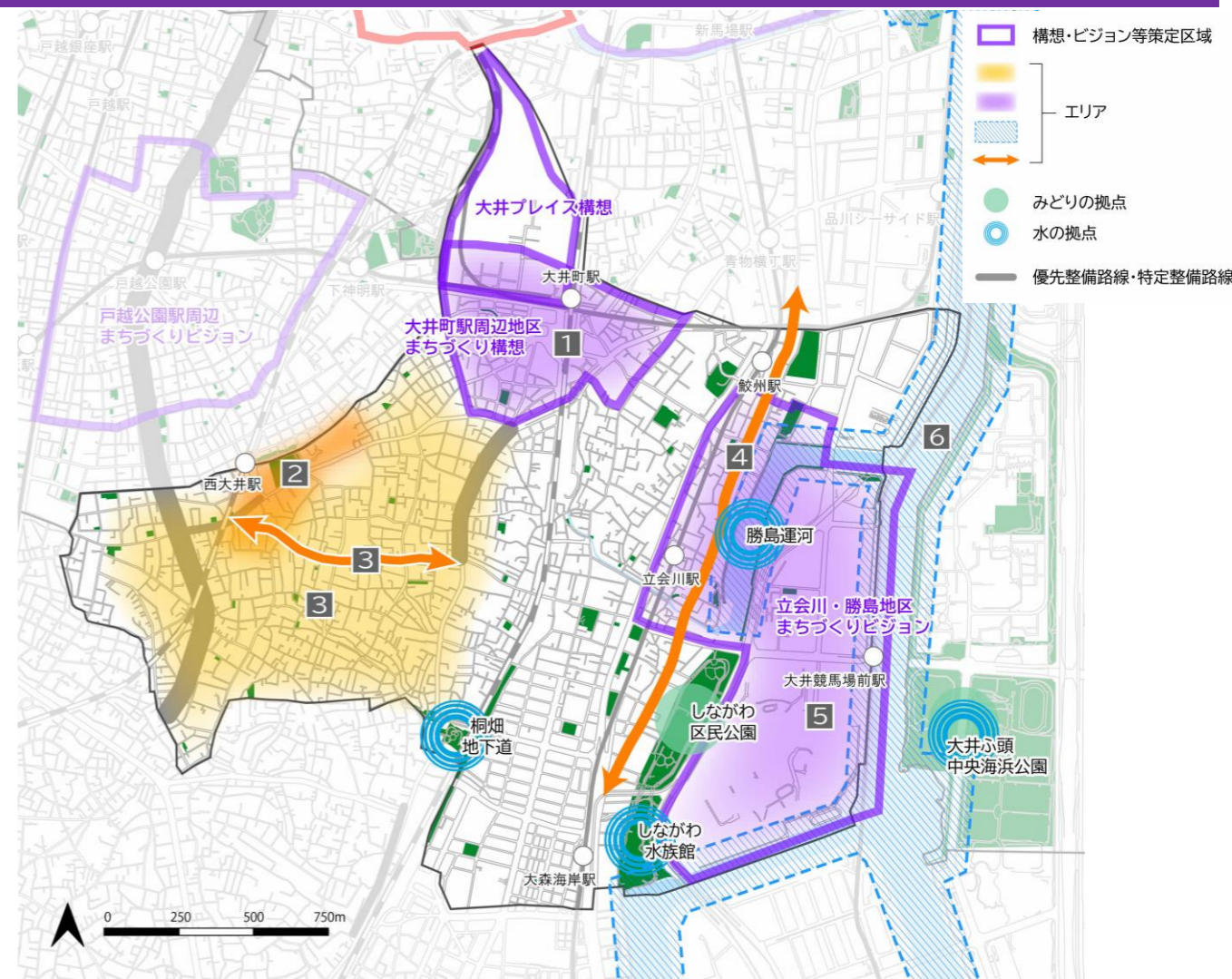


広町の再開発イメージ (大井町駅周辺地域まちづくり方針)



勝島運河周辺の利活用イメージ (品川区水辺利活用ビジョン)

#### (3) エリアごとのまちづくりの方針



##### ① 大井町駅周辺エリア

- 土地区画整理事業などを活用した大規模土地利用転換による新たな都市機能の集積
- 区庁舎再編と連携した、オープンスペースのネットワーク形成など、個性豊かな魅力とにぎわいのある中心核の形成
- 都市計画道路沿道でのまちづくりの推進
- 歩いて安全・安心なまちづくりの推進
- にぎわいと居心地のよい空間を創出する道路空間の柔軟な活用を推進

##### ② 西大井駅周辺エリア

- 地域主体のまちづくりへの支援
- 大規模土地利用転換に伴う歩行空間の整備

##### ③ 滝王子通りと 周辺市街地エリア

- 滝王子通りの避難道路機能強化の推進
- 補助29号線および補助28号線の整備と一体となった延焼遮断帯の形成
- 大井・西大井地区全体での防災性の向上
- 補助31号線および補助205号線の整備検討
- 試行運行しているコミュニティバスの利用促進

##### ④ 旧東海道沿道エリア

- 立会川駅周辺や運河沿いのまちづくりと連携した旧東海道沿道のまちづくりと街並み形成、回遊性向上の検討

##### ⑤ 立会川・勝島エリア

- 立会川、旧東海道、勝島運河などの水辺空間をつなぐ、歩いて楽しい街並み・移動環境・親水空間の充実
- 下水道施設整備による水質改善の推進
- 立会川河口付近の水害や大雨に備える浸水対策
- しながわ水族館のリニューアル

##### ⑥ 運河沿いエリア

- 日常的に水に親しむことができる環境の充実
- 水辺やモノレールからの眺めを意識した街並み景観を形成



## 4 荏原地区

### これまでのまちづくり

#### まちづくりの主な成果

武蔵小山駅周辺の拠点機能の向上



安全な市街地整備のための各種事業の進展



文庫の森公園の整備



まちの東西をつなぐ補助26号線の整備



旗の台駅周辺のバリアフリー化



#### まちづくりの主な課題

- 木造住宅密集地域における防災性の向上  
(建物の耐震化や不燃化、延焼遮断帯の形成、避難経路の確保、不燃領域率の向上)
- 身近な生活圏におけるにぎわいや回遊性の向上

### (1) これからのまちづくりのポイント

- 道路整備や再開発を契機とした防災性の向上と、商店街等の活性化・再生に向けたにぎわいの向上を図る拠点の整備拡充
- 駅を中心とする身近な生活圏として、歩きやすく、生活しやすい居住・生活空間、生活支援機能の充実

### (2) 地区のまちづくりの目標

#### 「多様なライフスタイルで いつまでも住み続けられる安全・安心都市」

- 災害時における広域避難場所等への円滑な避難経路の確保により安全性が向上するまち
- 災害が起きても被害は最小限に止められ、すみやかに復興できるまち
- 駅を生活拠点とした便利で快適な、歩いて暮らせるまち
- 生活の拠点となる駅を中心として機能強化した交通結節点

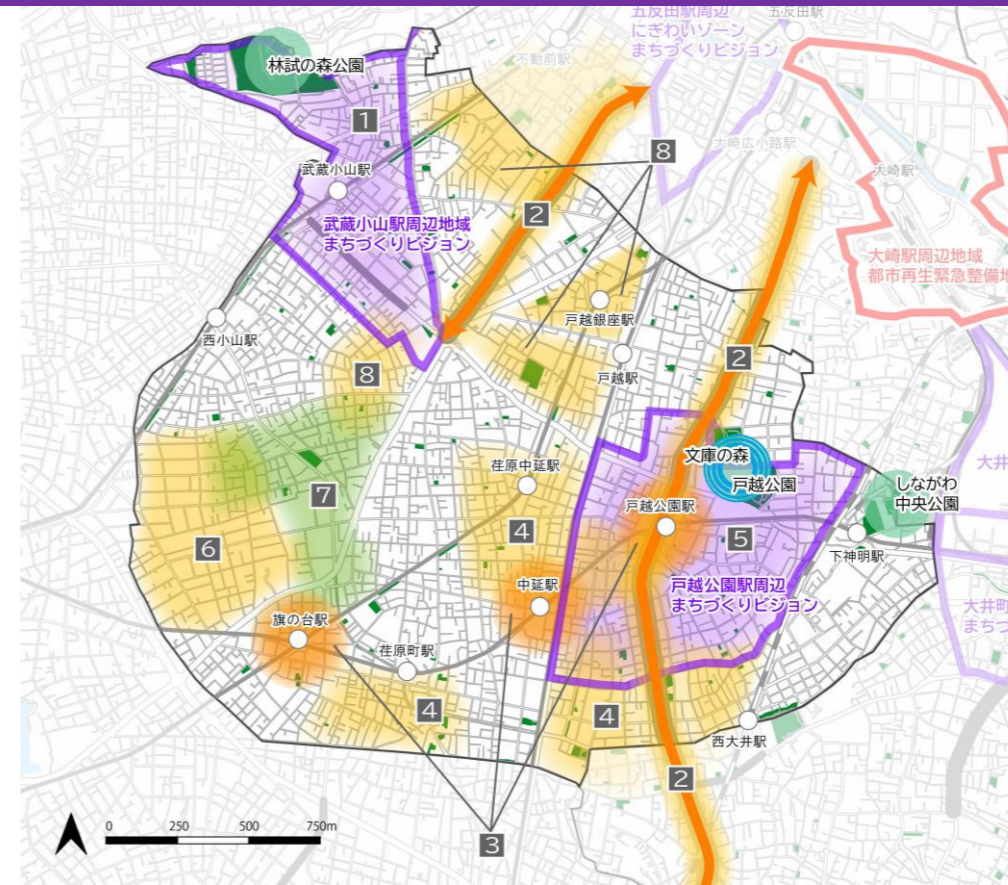


パルム商店街のまちづくりイメージ (武蔵小山駅周辺地域街並み誘導指針)



密集市街地における不燃化イメージ (災害に強い首都「東京」形成ビジョン)

### (3) エリアごとのまちづくりの方針



- 構想・ビジョン等策定区域
- エリア
- みどりの拠点
- 水の拠点
- 優先整備路線・特定整備路線

- ① 武蔵小山駅周辺エリア**
  - 区西の玄関口にふさわしい複合市街地の形成
  - 共同住宅・商業施設等の整備促進
  - 林試の森公園の拡張に伴う防災性の向上
- ② 放射2号線、補助29号線および沿道市街地エリア**
  - 都市計画道路の整備と一体となった延焼遮断帯の形成
- ③ 戸越公園駅・旗の台駅・中延駅周辺エリア**
  - 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
  - 既存の商店街と調和したにぎわいの創出
  - 交通結節点の機能強化と歩車分離された歩行空間の創出による回遊性の向上
  - バリアフリー化等の歩いて暮らせるまちづくりの推進
  - 新たなワークスタイルに対応した空間と生活支援機能の確保
- ④ 密集市街地エリア**
  - 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
  - 地区計画の策定による持続的な防災性・住環境の向上
  - 防災街区整備事業を活用した建物の不燃化、道路整備および空地確保の促進
  - 景観重要公共施設(戸越公園)と周辺地域における景観形成
  - 建築物の耐火性能の向上による戸越公園周辺の不燃化
- ⑤ 戸越公園周辺エリア**
  - 戸越・豊町地区の防災広場の整備、避難経路の安全確保
  - ブランド力向上に資する公共施設の活用検討
  - 「エコルとごし」を核とした体験・学習やみどり・環境保全、防災まちづくりの展開
- ⑥ 閑静な住宅地エリア**
  - 用途地域に基づく良好な低層住宅地の維持・保全
  - 良好な住宅地景観の保全と育成
- ⑦ 教育施設が集積する住宅地エリア**
  - 閑静な住宅地の環境を守る地域主体のルールづくりや建築・開発誘導の仕組みの検討
  - 教育施設周辺の良好な住宅地の維持・保全
- ⑧ 住工共存市街地エリア**
  - 町工場と住宅が共存した市街地環境の維持

## 5 八潮地区

### これまでのまちづくり

#### まちづくりの主な成果

公園・児童遊園等の改修整備



大井ホッケー競技場  
(東京2020年大会のレガシー)



提供:東京都

中環大井南出入口  
(インターチェンジ)の設置



国道357号  
東京湾トンネルの開通



#### まちづくりの主な課題

- 医療、福祉だけでなく、お店や公共交通などの生活サービスの充実
- さまざまな世代に対応した住まいの充実やバリアフリー化
- 八潮団地の再生整備

### (1)これからのまちづくりのポイント

- 八潮団地の更新時期を見据えた継続的な居住環境整備など魅力ある臨海部の形成
- 豊かなみどりの保全と水辺の活用

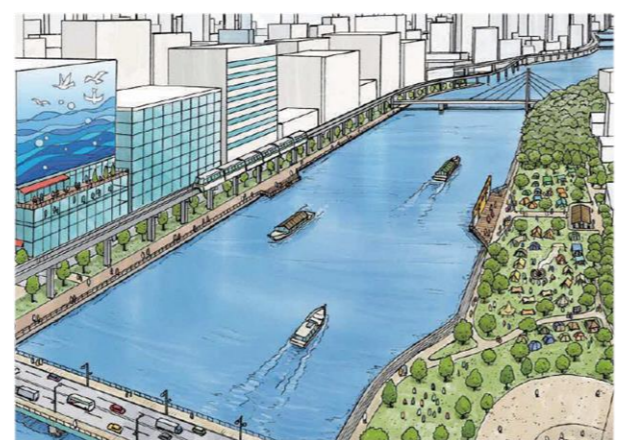
### (2)地区のまちづくりの目標

「質の高い水辺空間と良好な住環境を継承し、  
物流の広域的機能が充実した次世代の臨海都市」

- 誰もが住みやすい次世代の良好な住環境が整った八潮団地
- 質の高い水辺空間と環境に配慮して脱炭素が進展するまち
- 首都圏の玄関として国内外からものが行き交い物流を支える臨海部
- 新しい技術を活用した広域的な物流と区内のネットワークを安定して支える都市基盤

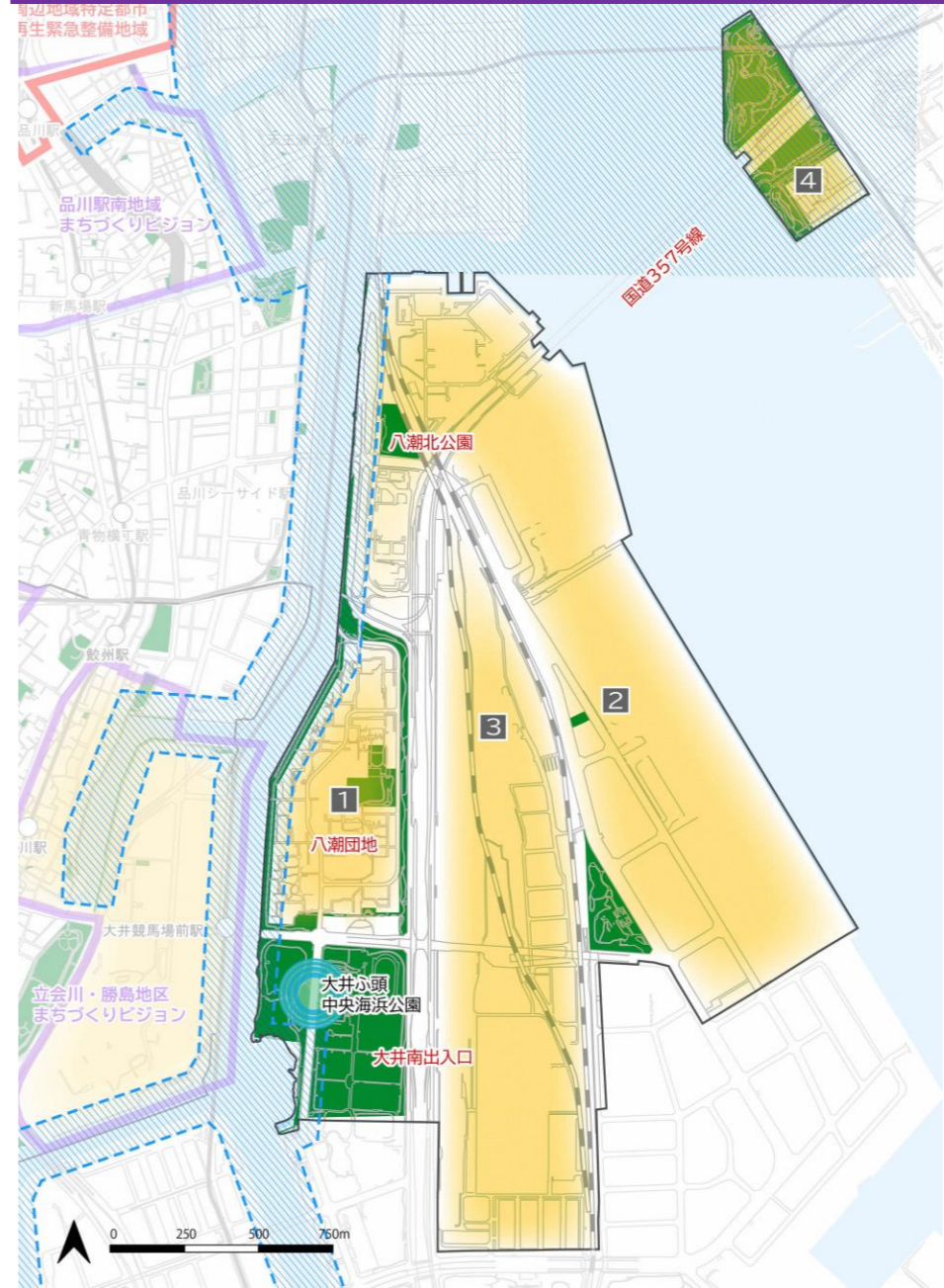


八潮団地のまちづくりイメージ (八潮五丁目地区まちづくりガイドライン(案))



京浜運河周辺の利活用イメージ (品川区水辺利活用ビジョン)

### (3)エリアごとのまちづくりの方針



エリア  
みどりの拠点  
水の拠点

- 1 八潮団地エリア**
  - 公有地の活用や空き室の改築による生活支援機能の導入・集積
  - 団地内のバリアフリー化の促進
  - 区内の各拠点との移動ネットワーク充実に向けた舟運の検討
  - 地域外からの新たな居住者の定住の促進
  - 次世代の良好な住環境の形成に向けた行政と住民と事業者が連携したルールづくり
- 2 臨海部エリア**
  - 外資コンテナふ頭としての港湾機能の維持・強化
  - 観光・景観資源としての積極的な利活用
  - 稼働を停止した大井火力発電所の跡地活用について関係機関と連携
- 3 鉄道車両基地エリア**
  - 羽田空港アクセス線の整備に伴う新駅の要望に向けた検討および鉄道用地の土地利用やまちづくりのあり方の検討
  - 都心～八潮～横浜方面を結ぶ東海道貨物支線の旅客併用化による鉄道ネットワークの強化
  - 再生可能エネルギー設備の導入やエネルギーの面的利用の促進
- 4 東八潮エリア**
  - 東八潮地域の有効な利活用方策についての検討

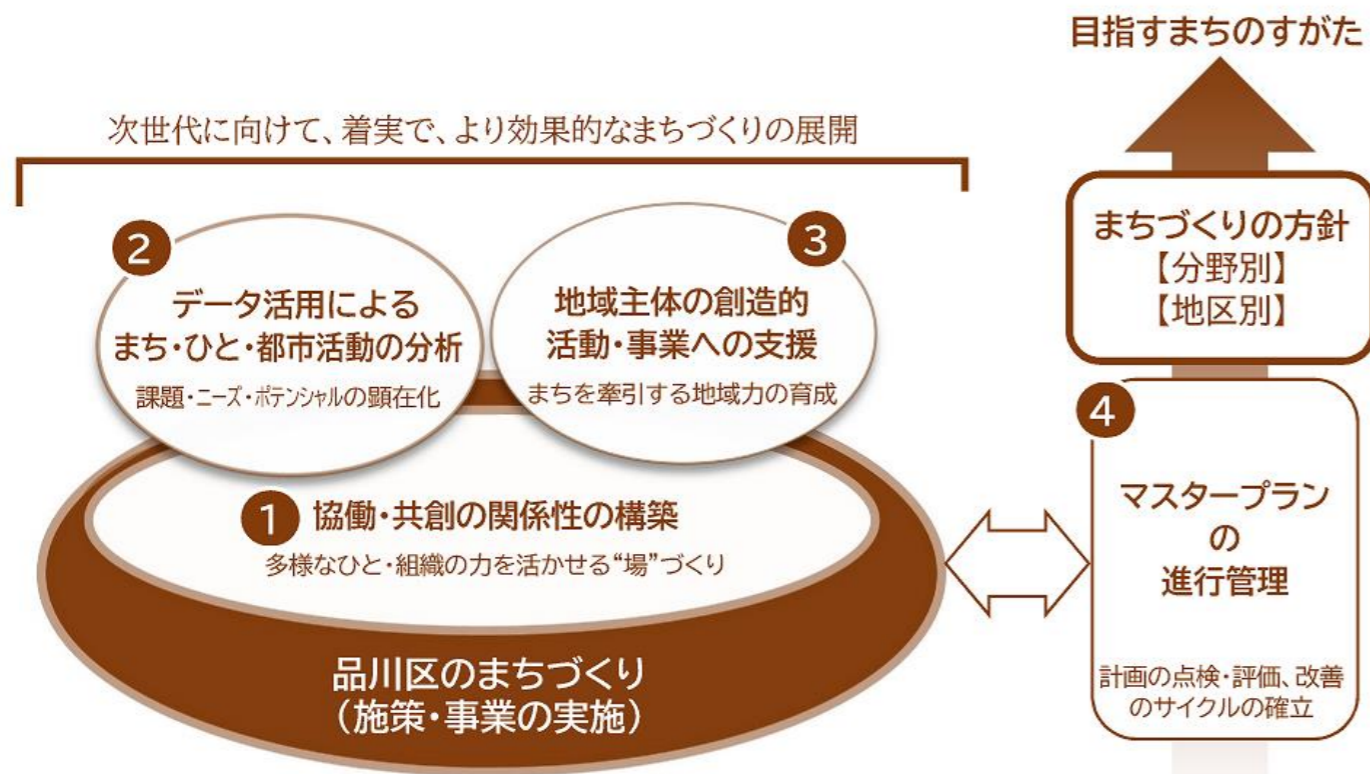
# マスタープランの実現とまちづくりのマネジメントの展開

- 「目指すまちのすがた」の実現に向かって、多様なひとの力を結集し、まちづくりを効果的かつ着実に進めていくために

まちづくりマスタープランで掲げた「目指すまちのすがた」(第3章)の実現に向けて、分野別(第4章)、地区別(第5章)に定めたまちづくりの方針を着実に進めていくため、品川区(行政)だけでなく、まちに関わる多様なひと・組織のつながりを強化し、その力を活かせるように、「協働・共創の場・関係性の構築」(①)を進めていきます。

また、つながりを強めたひと・組織が、多種多様なデータを活用して様々な角度から都市活動等を分析し、地域の課題やニーズを顕在化させていく(②)とともに、まちの課題解決・魅力創造を牽引する地域主体の創造的な活動・事業を育成(③)することで、まちのブランド力を向上させていきます。

さらに、まちづくりマスタープランに基づく取り組みがどのように進展し効果を発揮しているか、あるいは、課題が残されているかについて点検・評価等を行い、取り組みの改善を行う(④)ことによって、次世代に向けて、着実で、より効果的なまちづくりを展開できるよう進行管理の仕組みを確立していきます。



## 進行管理スケジュール(想定)

