

品川区まちづくりマスタープラン改定骨子(案)

品川区まちづくりマスタープラン改定

-目次-

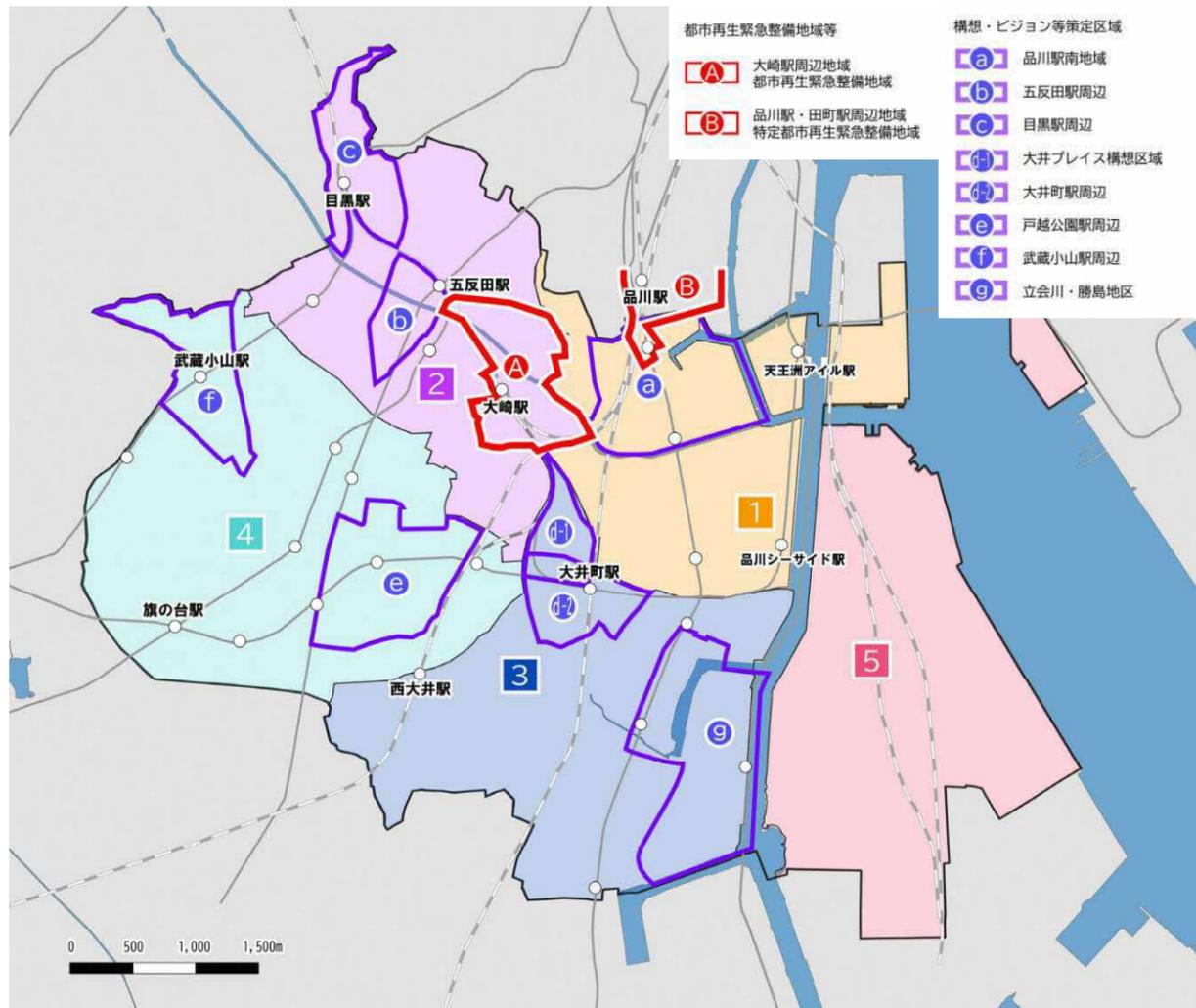
第1章	品川区まちづくりマスタープランとは	
第2章	まちづくりのこれまでと今後の展望	
第3章	目指すまちのすがた	
第4章	分野別まちづくり方針	
第5章	地区別まちづくりの方針	
	0 地区区分	1
	1 品川地区	2
	2 大崎地区	3
	3 大井地区	4
	4 荏原地区	5
	5 八潮地区	6
第6章	マスタープランの実現に向けて	7

第5章

地区別まちづくり方針

- 0 地区区分
- 1 品川地区
- 2 大崎地区
- 3 大井地区
- 4 荏原地区
- 5 八潮地区

0 地区区分



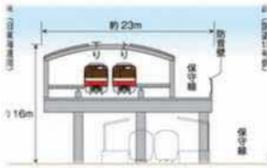
地区名	地区の特徴
1 品川地区 	<p>品川駅周辺や臨海部を中心に整備された業務・商業地などの「新しさ・先進性」、旧東海道品川宿の街並みや寺社仏閣、品川浦の舟だまり等に象徴される「伝統・歴史性」、両方の魅力を併せ持つ地域です。古くから交通の要衝としての役割を果たして来っており、首都・東京の玄関口にふさわしい風情のあるまち並みが見られます。天王洲アイランドや品川シーサイドにはオフィスビル等が立ち、豊かなみどりや水辺空間とアートが融合した新しい品川の景観を生み出しています。また、北品川駅の周辺エリアでは、鉄道の連続立体交差化や駅前広場の整備など、新たなまちづくりが期待されています。</p>
2 大崎地区 	<p>オフィスビルやマンションなどの高層ビルが立ち並ぶ大崎駅周辺やIT関連などのベンチャー・スタートアップ等の新たな産業集積が見られる五反田駅周辺は、新宿・渋谷方面およびお台場方面と鉄道でダイレクトにつながる職・住・遊・学の拠点です。また、かつて大名屋敷などがあった池田山や島津山などの高台には、今なお閑静な住環境が維持されたまちが見られます。目黒川の桜並木や旧藩邸跡地を整備してつくられた池田山公園、旧正田邸跡地につくられた区立公園(ねむの木の庭)などでは四季折々の花々を楽しむことができます。</p>
3 大井地区 	<p>区新庁舎整備の検討を含めた再開発が進められている大井町駅周辺には商業施設やホテル、文化施設、高層マンションなどが建ち並び、今後さらなるにぎわいが期待されています。勝島運河沿いには、地域の住民や子どもたちが整備した、1.5kmにわたる花畑「しながわ花海道」があり、身近な水辺空間として地域に親しまれています。また、レジャースポットとして人気のしながわ水族館、しながわ区民公園、大井競馬場、大森貝塚遺跡庭園、品川歴史館には、区内外から多くの人が訪れています。</p>
4 荏原地区 	<p>発展を続ける武蔵小山、にぎわいを見せる戸越銀座や中延などの活気ある商店街では、地域の個性を生み出すとともに、まちの利便性を高め、住民の日常生活を豊かにしています。木造密集市街地が見られるこの地域では、区の重要課題として防災・減災対策が取り組まれており、誰もが暮らしやすい安全・安心なまちづくりが進んでいます。また、みどり豊かな戸越公園や林試の森公園は住民の憩いの場になっており、歩きやすく、生活しやすい地区となっています。</p>
5 八潮地区 	<p>計画的に造られた大規模団地「八潮パークタウン」は、みどりと水辺に囲まれた住み心地の良い地区であり、周辺には大井ふ頭中央海浜公園や京浜運河緑道公園、大規模な都立公園が、また団地内には、保育園、学校、図書館、さらには学校跡地を活用した高齢者や障害者のための施設が整備されています。臨海部には国際物流の一大拠点である大井ふ頭のほか、東海道新幹線などの鉄道車両基地が立地しており、羽田空港アクセス線の整備に伴う新たな都市軸の形成が想定されています。</p>

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

京急線(北品川駅周辺)
連続立体交差事業



旧東海道品川宿地区
における街並み景観



天王洲地区のアート
をテーマとした景観形成



東品川海上公園の
船着場の整備



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、居住機能など、多様な人々にぎわう水辺空間の創出
- 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、水辺を多面的に利活用
- 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

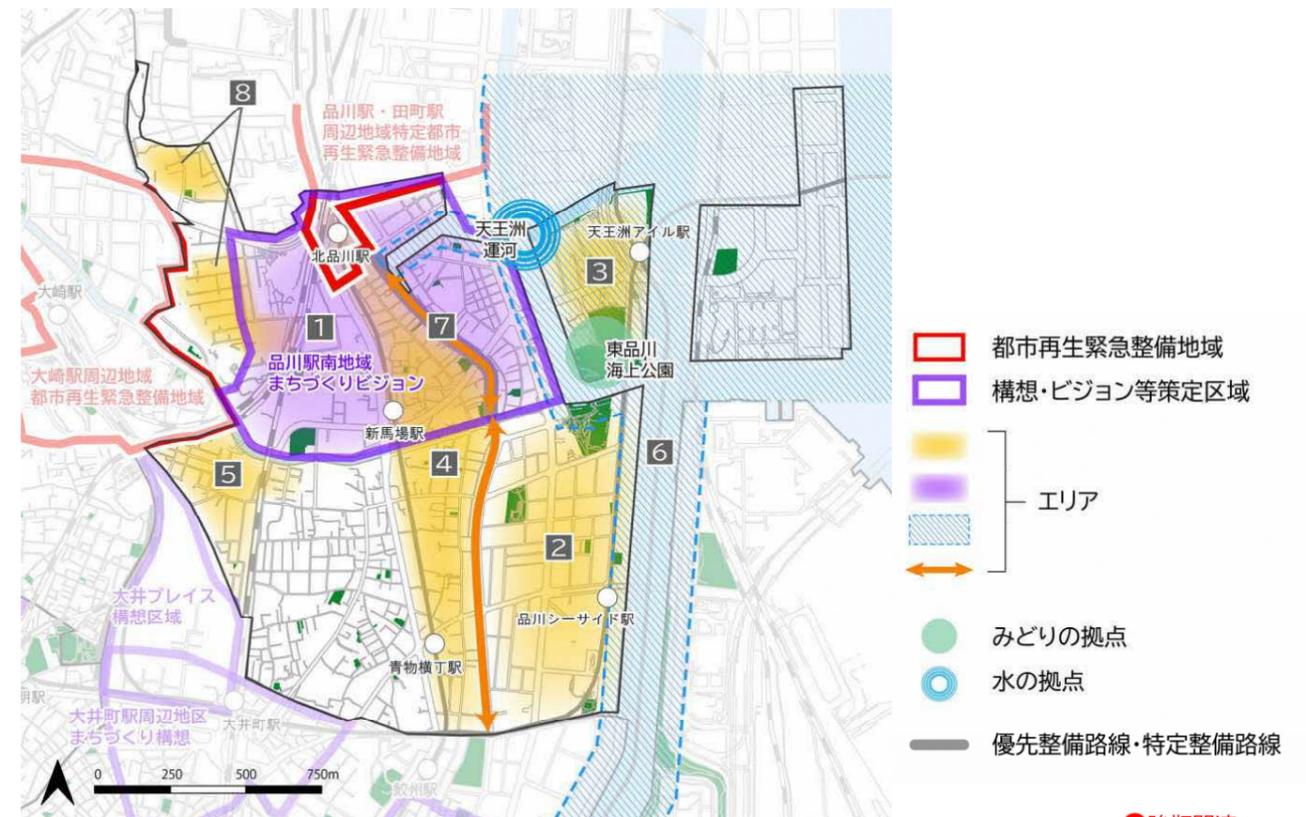


北品川駅周辺の整備イメージ (品川駅南地域まちづくりビジョン)



天王洲周辺の利活用イメージ (水辺利活用ビジョン)

(3) エリアごとのまちづくりの方針 (黒字: 継承する取り組み 青字: 新たに記載)



強靱関連

① 品川駅南エリア

- ①「品川駅南地域まちづくりビジョン」に基づくにぎわいの創出と魅力向上
- ②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
- ③八ツ山踏切の解消と北品川駅前広場の整備、補助162号線(優先整備路線)、補助149号線を含む品川駅南地域の交通ネットワークの形成
- ④品川浦における風情を活かしたまちなみ形成の促進

② 品川シーサイドエリア

- ①品川シーサイド駅周辺地区内の適切な土地利用更新の誘導
- ②拠点地区間の機能連携強化
- ③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

- ①天王洲アイランド駅周辺地区内の適切な土地利用更新の誘導
- ②天王洲らしさが感じられる、水辺とアートの映えるまち並みの形成
- ③拠点地区間の機能連携強化
- ④水辺の環境を活かし、景観に配慮したまちづくりの誘導
- ⑤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

④ 旧東海道品川宿エリア

- ①歴史や伝統を感じながら歩きたくなる、ウォーカブルな空間の形成
- ②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まちなみ形成の継続
- ③品川宿のもつ歴史的な価値に対する意識の共有や地区計画指定区域の拡大を検討
- ④「品川区景観計画」の重点地区の基準に基づく街並み景観形成の誘導

⑤ 広町一丁目周辺エリア

- ①広町一丁目周辺地区地区計画に基づく研究開発機能の集積促進
- ②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

⑥ 運河沿いエリア

- ①開発・土地利用転換にあわせた運河沿いでのアメニティ空間の整備促進

⑦ 八山通り、元なぎさ通り

- ①運河や河川、公園等をつなぐ歩道・自転車走行環境の充実

⑧ 御殿山の閑静な住宅地エリア(北品川四・五・六丁目)

- ①用途地域に基づく良好な低層住宅地の維持・保全
- ②良好な住宅地景観の保全と育成
- ③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・開発誘導のしくみ検討

臨海部

- ①大災害時の民間事業者との協力体制の構築
- ②災害時における船着場の活用
- ③品川浦における内部護岸整備

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

大崎西口交通広場、
大崎西口公園の整備



目黒川の水質改善と
五反田船着場の整備



品川産業支援交流施設
(SHIP)の整備



目黒駅前地区の
拠点機能充実・居住推進



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商業拠点の集積促進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
- 外国人を含む多様な人々に配慮した居住環境・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が集積する駅周辺の拠点と周辺市街地の互恵関係

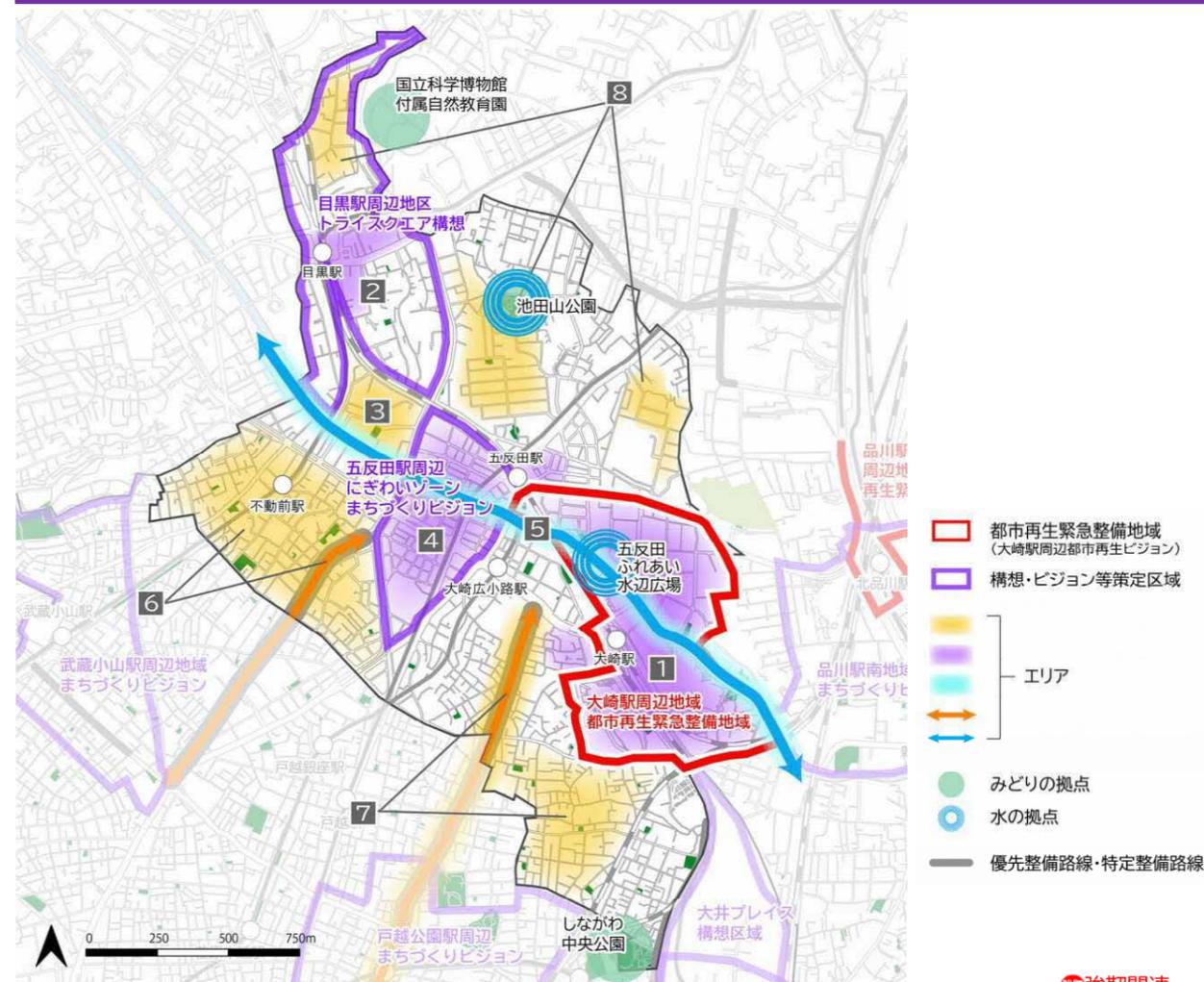


複合施設(オフィス、商業、催事場、住宅等)
の整備イメージ (新TOCビル計画)



目黒川周辺の利活用イメージ (水辺利活用ビジョン)

(3) エリアごとのまちづくりの方針 (黒字: 継承する取り組み 青字: 新たに記載)



強靱関連

① 大崎駅周辺エリア

- ①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)
- ②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)
- ③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
- ④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
- ⑤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
- ⑥ものづくり産業をリードする、業務機能の集積

② 目黒駅前エリア

- ①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

- ①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

- ①「五反田駅周辺にぎわいゾーンまちづくりビジョン」に基づいた五反田らしい魅力とにぎわいのあるまちづくりの促進
- ②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)
- ③まちづくりの機運に合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を促進

⑤ 目黒川および周辺沿岸エリア

- ①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
- ②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

- ①都市計画道路整備にあわせた延焼遮断帯の形成
- ②特別工業地区に指定されたエリアなど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

- ①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
- ②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 (花房山・池田山・島津山・長者丸)

- ①用途地域に基づく良好な低層住宅地の維持・保全
- ②良好な住宅地景観の保全と育成
- ③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・開発誘導のしくみ検討

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
鯉洲入江広場の整備



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整備
- 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形成

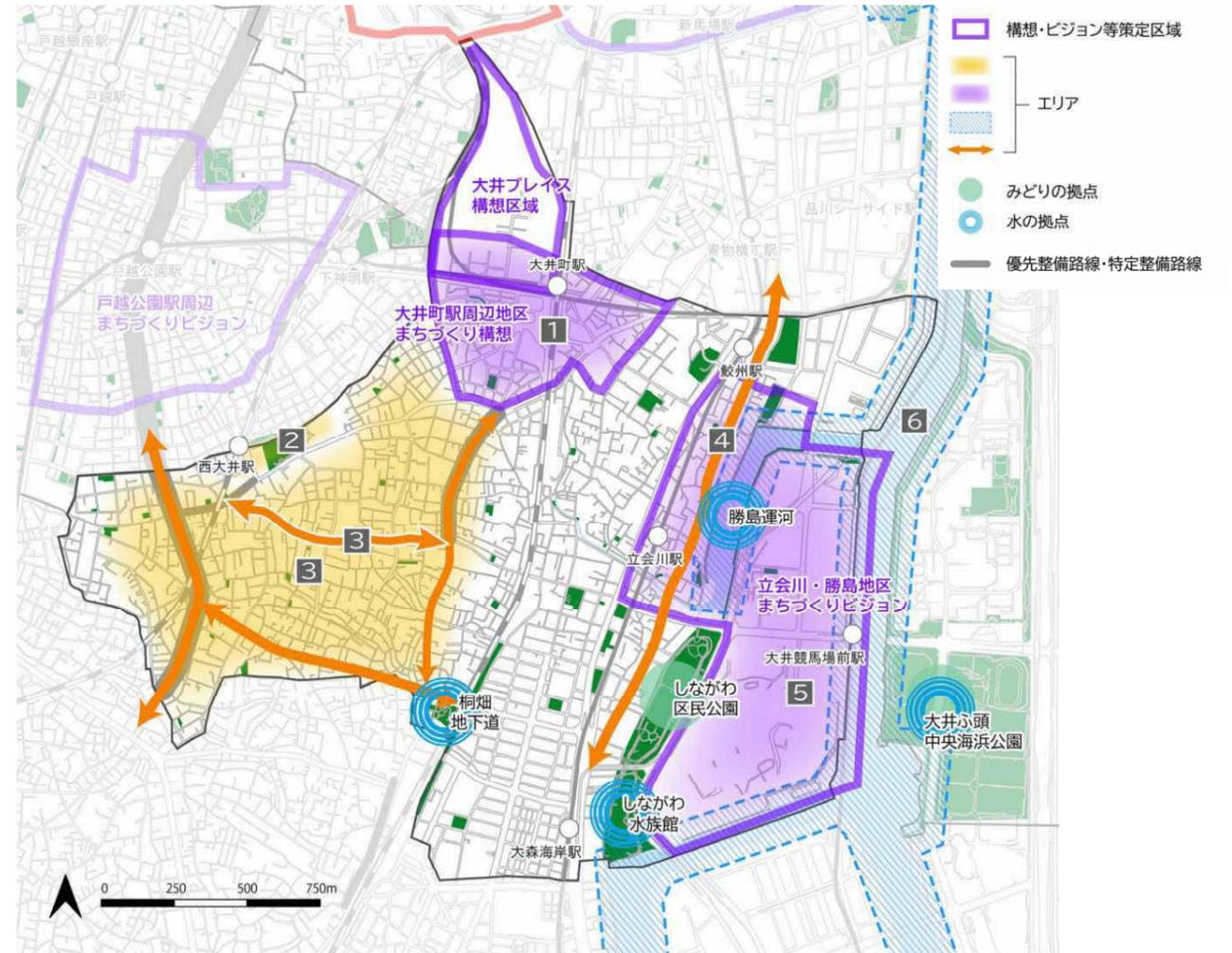


広町の再開発イメージ (大井町駅周辺地域まちづくり方針)



勝島運河周辺の利活用イメージ (水辺利活用ビジョン)

(3) エリアごとのまちづくりの方針 (黒字: 継承する取り組み 青字: 新たに記載)



強靱関連

- ①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(商業、業務、住宅、宿泊および文化施設)の集積
- ②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
- ③都市計画道路沿道でのまちづくりの推進
- ④バリアフリー計画に基づく、歩いて安全・安心なまちづくりの推進
- ⑤にぎわいと居心地の良い空間を創出する道路空間の柔軟な活用を推進

① 大井町駅周辺エリア

② 西大井駅周辺エリア

③ 滝王子通りと 周辺市街地エリア

④ 旧東海道沿道エリア

⑤ 立会川・勝島エリア

⑥ 運河沿いエリア

- ①大規模民間本社の移転整備に伴う周辺歩行空間の整備
- ②地域主体のまちづくりへの支援とともに生活サービス機能やワークスペースの充実
- ①滝王子通りの避難道路機能強化の推進
- ②大井・西大井地区全体での防災まちづくりの推進
- ③補助29号線および補助28号線(概成、一部事業中)の整備と一体となった延焼遮断帯の形成
- ④補助31号線および補助205号線の整備検討
- ⑤試行運行しているコミュニティバスの利用促進
- ①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・街並み環境形成、回遊性向上のあり方検討
- ①立会川、旧東海道、勝島運河などの水辺空間をつなぐ、歩いて楽しいまち並み・移動環境・親水空間の充実
- ②下水道整備による水質改善の推進
- ③立会川の水害や大雨に備える浸水対策
- ④人道橋の整備やしながわ水族館のリニューアル
- ①日常的に水に親むことができる環境の充実
- ②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充実

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

- 道路整備を契機とした防災性の向上と、商店街の活性化・再生に向けた「にぎわいの向上」を図る地域生活拠点の整備拡充
- 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(多世代が住み続けられる環境、居住機能)

(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まちの安全性の向上
- 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
- 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た交通結節点の機能強化

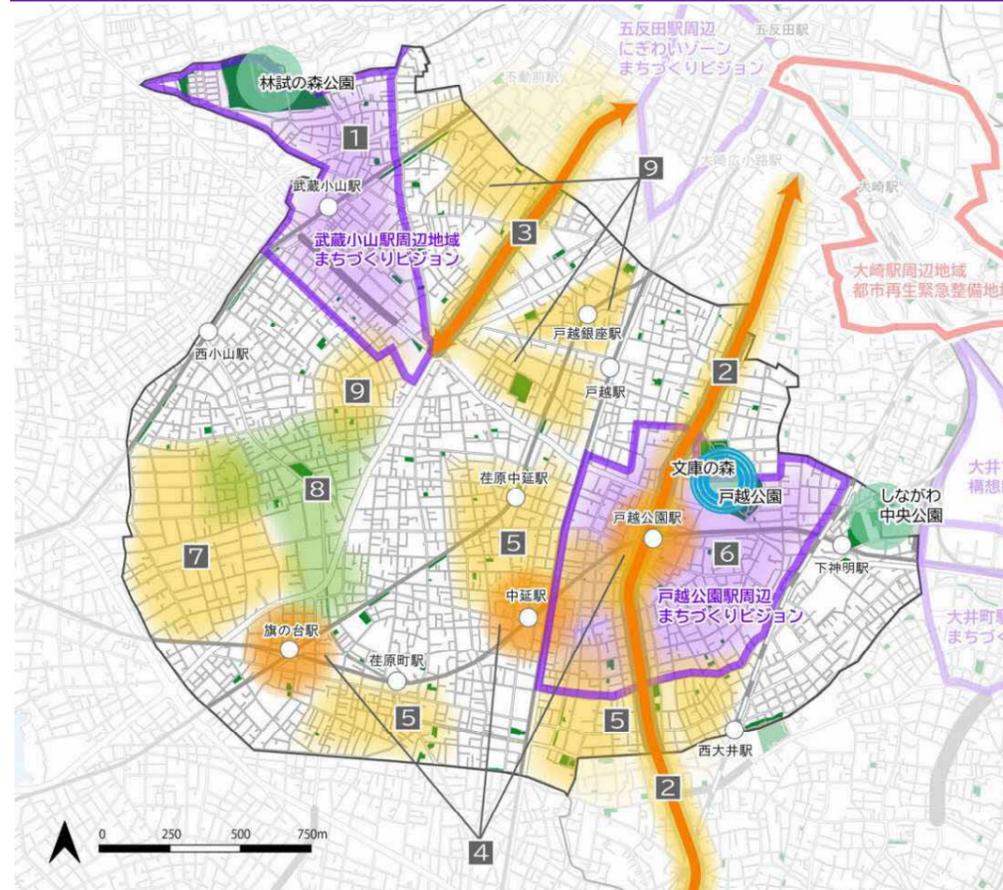


パルム商店街のまちづくりイメージ (武蔵小山駅周辺地域街並み誘導指針)



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 (黒字: 継承する取り組み 青字: 新たに記載)



- 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

強弱関連

① 武蔵小山駅周辺エリア

- 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と新たな形態のワークスペース導入
- ②にぎわいがあり快適に買い物が楽しめる商店街の多様な回遊動線・街並み・景観形成
- ③木密事業の進展に伴う林試の森公園の拡大と生活支援施設の充実
- ④区の東西方向を結ぶバス路線の整備促進

② 補助29号線および沿道市街地エリア

- ①補助29号線(事業中)の整備と一体となった延焼遮断帯の形成

③ 放射2号線および沿道市街地エリア

- ①放射2号線の整備と一体となった延焼遮断帯の形成
- ②地域のまちづくり機運の醸成

④ 戸越公園駅・旗の台駅・中延駅周辺エリア

- 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
- ②既存の商店街と調和したにぎわいの創出
- ③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
- ④生活支援機能の充実とバリアフリー化等の歩いて暮らせるまちづくりの推進
- ⑤新たなワークスタイルに対応した空間の確保

⑤ 密集市街地エリア (旗の台・中延、東中延・中延、豊町、二葉・西大井)

- 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
- ②地区計画の策定による持続的な防災性・住環境の向上
- ③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

⑥ 戸越公園周辺エリア

- 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
- ②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
- ③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
- ④ブランド力向上に資する公共施設の整備・活用の検討
- ⑤「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

⑦ 閑静な住宅地エリア (小山七、荏原七、旗の台一・六丁目付近)

- ①用途地域に基づく良好な低層住宅地の維持・保全
- ②良好な住宅地景観の保全と育成
- ③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・開発誘導のしくみ検討

⑧ 教育施設が集積する住宅地エリア(荏原六・七、旗の台一・二丁目付近)

- ①文教地区の指定と教育施設が集積している良好な住宅地の維持・保全

⑨ 住工共存市街地エリア (西五反田、小山、荏原、平塚、中延、二葉付近)

- ①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(IC)
の設置



東京湾環状線
(国道357号線)の開通



まちづくりの主な課題

- 八潮団地の再生整備
- 区内の各拠点へのアクセス性の改善

(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

○羽田空港アクセス線の開通を想定した新駅の誘致・拠点形成の検討

(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

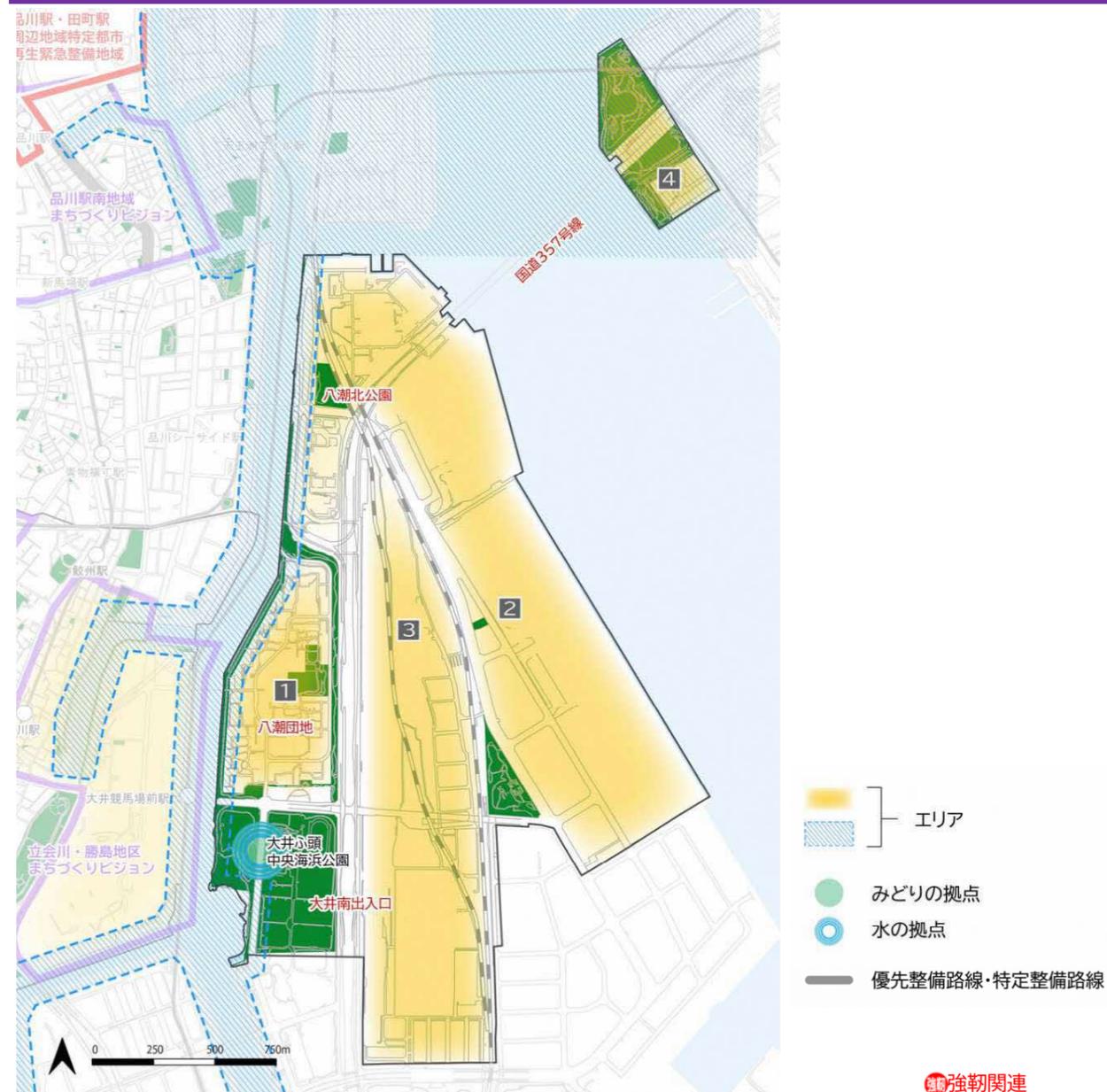


八潮団地のまちづくりイメージ (八潮五丁目地区まちづくりガイドライン(案))



京浜運河周辺の利活用イメージ (水辺利活用ビジョン)

(3)エリアごとのまちづくりの方針 (黒字:継承する取り組み 青字:新たに記載)



①八潮団地エリア

- ①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
- ③八潮団地の高齢化に対応した福祉・介護事業の効率的な事業展開の検討
- ④団地内のバリアフリー化の促進
- ⑤区内の各拠点との移動ネットワークの充実に向けた舟運の検討
- ⑥地域外からの新たな居住者の定住を促進

②臨海部エリア

- ①外貿コンテナふ頭としての港湾機能の維持・強化
- ②舟着場の活用による防災拠点としての利活用^{新規}
- ③観光・景観資源としての積極的な利活用
- ④稼働を停止した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

- ①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地区全体でのまちづくりのあり方について検討
- ②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
- ③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

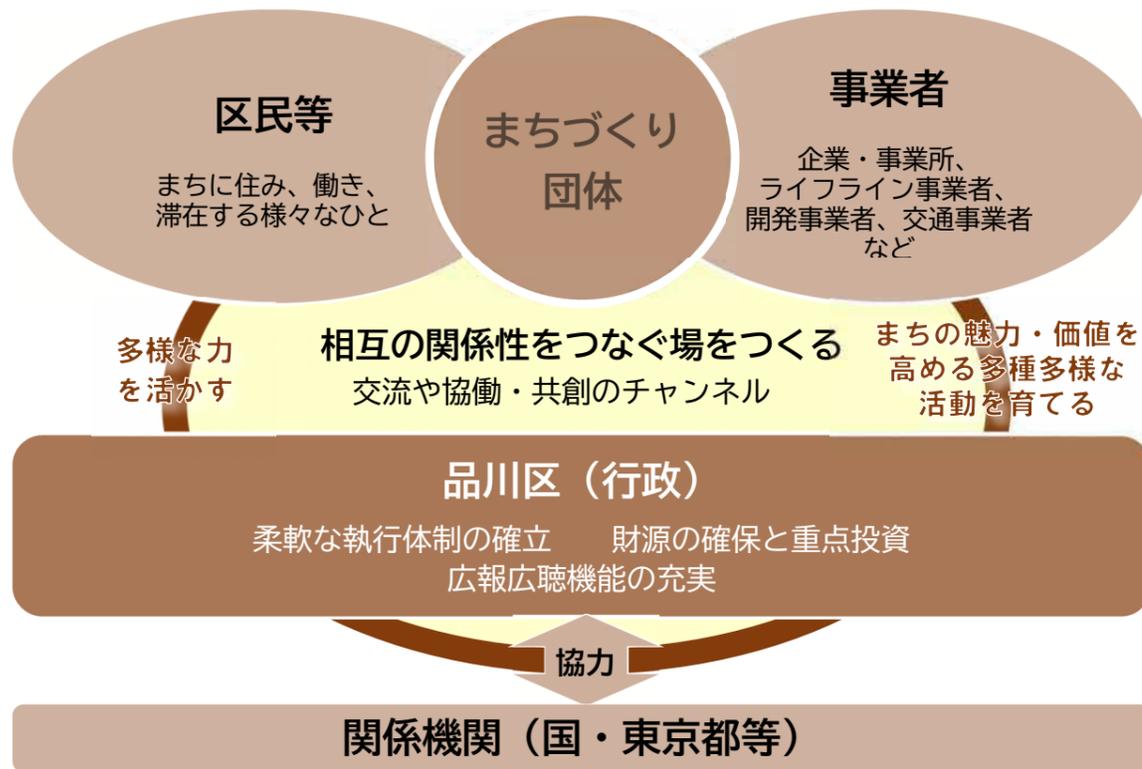
- ①東八潮地域の有効な利活用方策についての検討

第 6 章

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

1 多様なひとの力を活かした、協働・共創のまちづくり

まちに住み、働き、活動・滞在する様々なひとや事業者、まちづくり団体、品川区(行政)とまちをつなぐ交流や協働・共創のチャンネル(場・関係性)をつくり、多様な力を活かし、まちの魅力・価値を高める多種多様な活動を育てるまちを目指します。

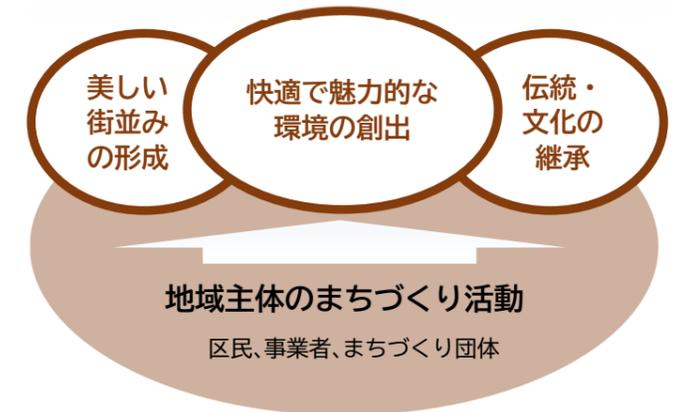


2 区民や事業者など地域主体でまちを育てる

良好な環境や地域の価値を維持・向上していくためには、地域主体でまちを「つくる」取り組みとともに、つくられたまちを地域主体で「育てる」ことが重要になります。

区民や事業者、まちづくり団体(エリアマネジメント・NPOなど)が主体となって、地域主体でまちの管理運営を促進し、快適で魅力的な環境の創出や美しい街並みの形成、安心・安全な地域づくり、伝統・文化の継承、ブランド力の形成を図ります。

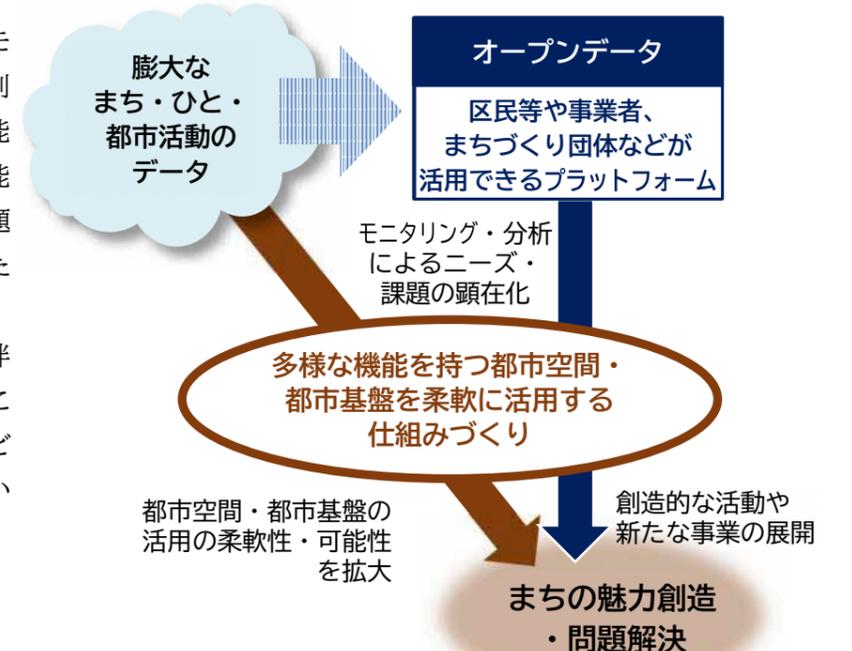
しながわのまちのブランド力の形成



3 地域の潜在力を活かすまちづくり

膨大なまち・ひと・都市活動のデータのモニタリング・分析を通じて、時間帯・曜日別に道路の使い方を変えるなど、多様な機能を持つ都市空間や都市基盤の活用の可能性・柔軟性を広げ、まちの魅力創造や課題解決につながるような維持管理・活用のための仕組みをつくっていきます。

また、ビッグデータの充実などの進展に伴い、継続的にオープンデータの充実を図ることで、区民等や事業者、まちづくり団体などの創造的な活動・事業の展開につなげていきます。



4 マスタープランの進行管理

都市計画基礎調査等のタイミングにあわせて、マスタープランに基づくまちづくりの成果を定期的に評価し、課題分析を通じて、適時適切に取組みの改善を行っていきます。

また、まちづくりの成果を広く公表し、オープンデータなど充実を進めることなどにより、広く区民・事業者・専門家等によるデータの活用や、幅広い視点からの評価・分析、提言を受けて、効果的な改善行動につなげていきます。

