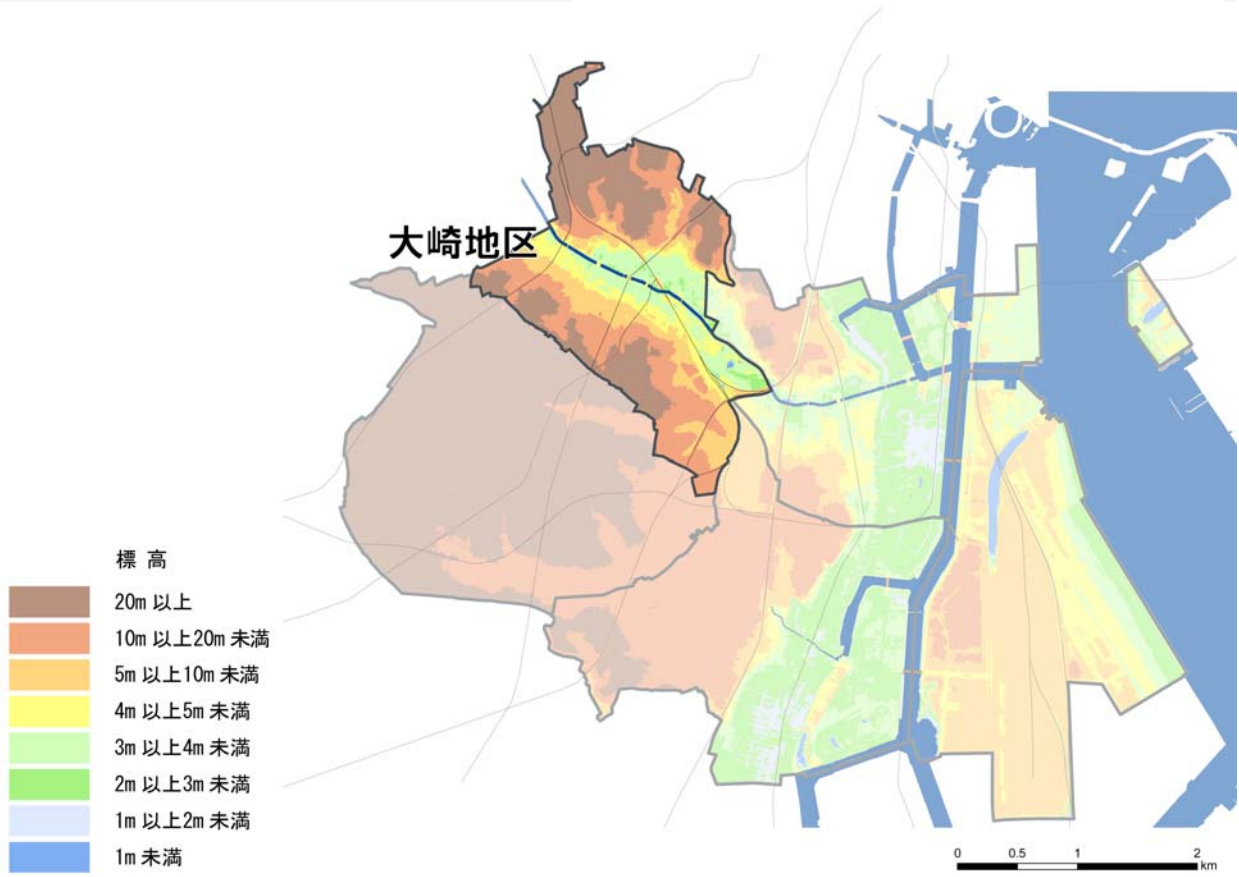
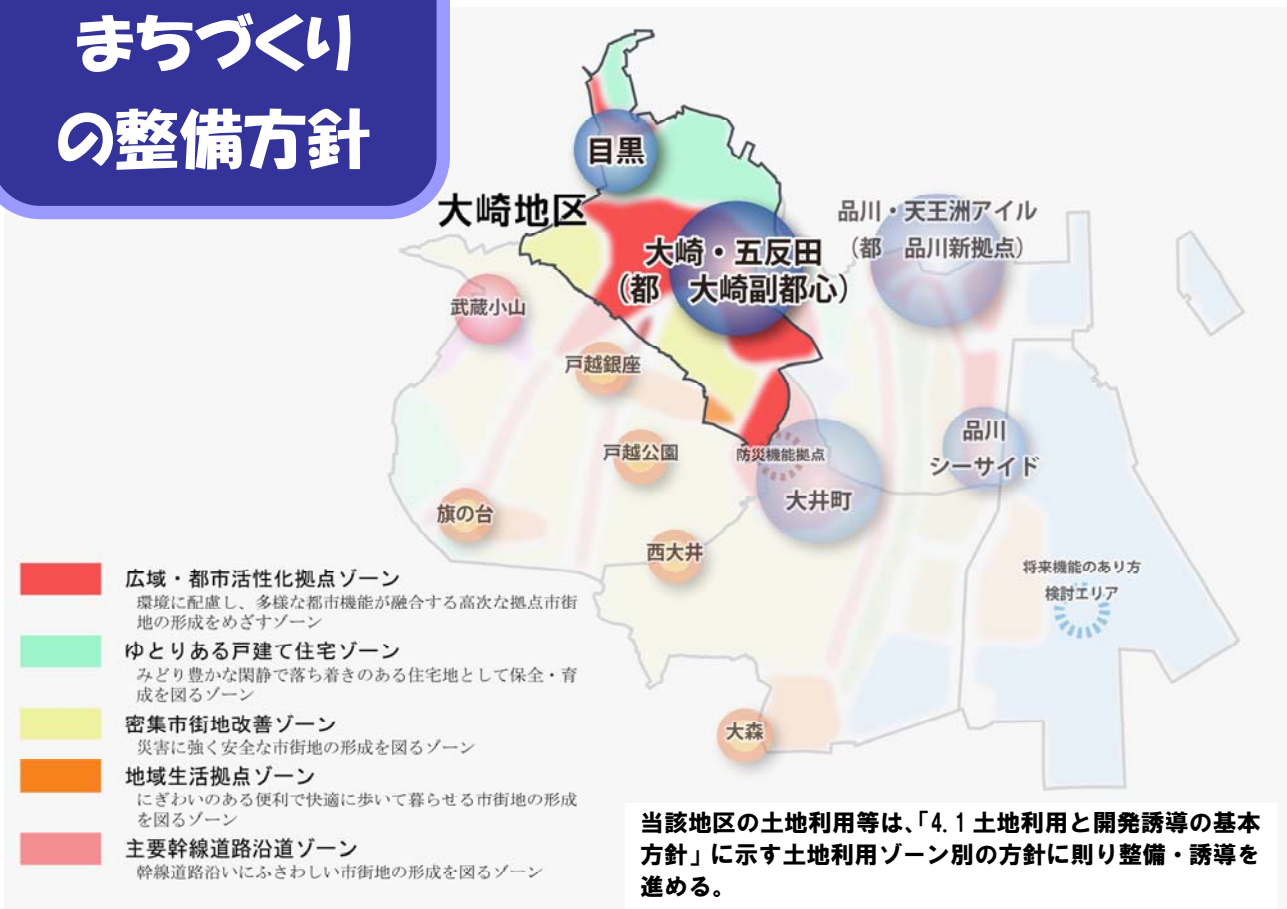


大崎地区 まちづくり の整備方針



大崎地区の都市形成とまちづくりのあゆみ

【明治～大正・昭和初期】目黒川沿いへの工場の進出、町工場の集積

明治から大正にかけて、目黒駅・大崎駅・五反田駅・大井町駅の鉄道開業や水運の利便性等を背景にした機械、金属、化学等の工場の進出とともに、目黒川上流から大崎までの一帯は、町工場が集積した。ものづくりのまちとして工業の発展に伴い、そこで働く人々の住宅需要も増え、宅地化・人口増加が急速に進み、住工混在の市街地形成が進んだ。



大正8年頃の大崎町の工場
出典：品川の歴史

【戦後～高度経済成長期】五反田駅周辺での戦災復興・都市改造型土地区画整理事業の実施

終戦後の人口増加に伴う市街地形成のなかで、五反田駅周辺では、昭和22～41年度にかけて、戦災復興の土地区画整理事業*（約33.7ha）が実施され、放射1号線（幅員40m）、環状6号線（幅員40m）等の幹線道路や駅前広場、公園（4箇所）等、拠点としての基盤整備が進んだ。

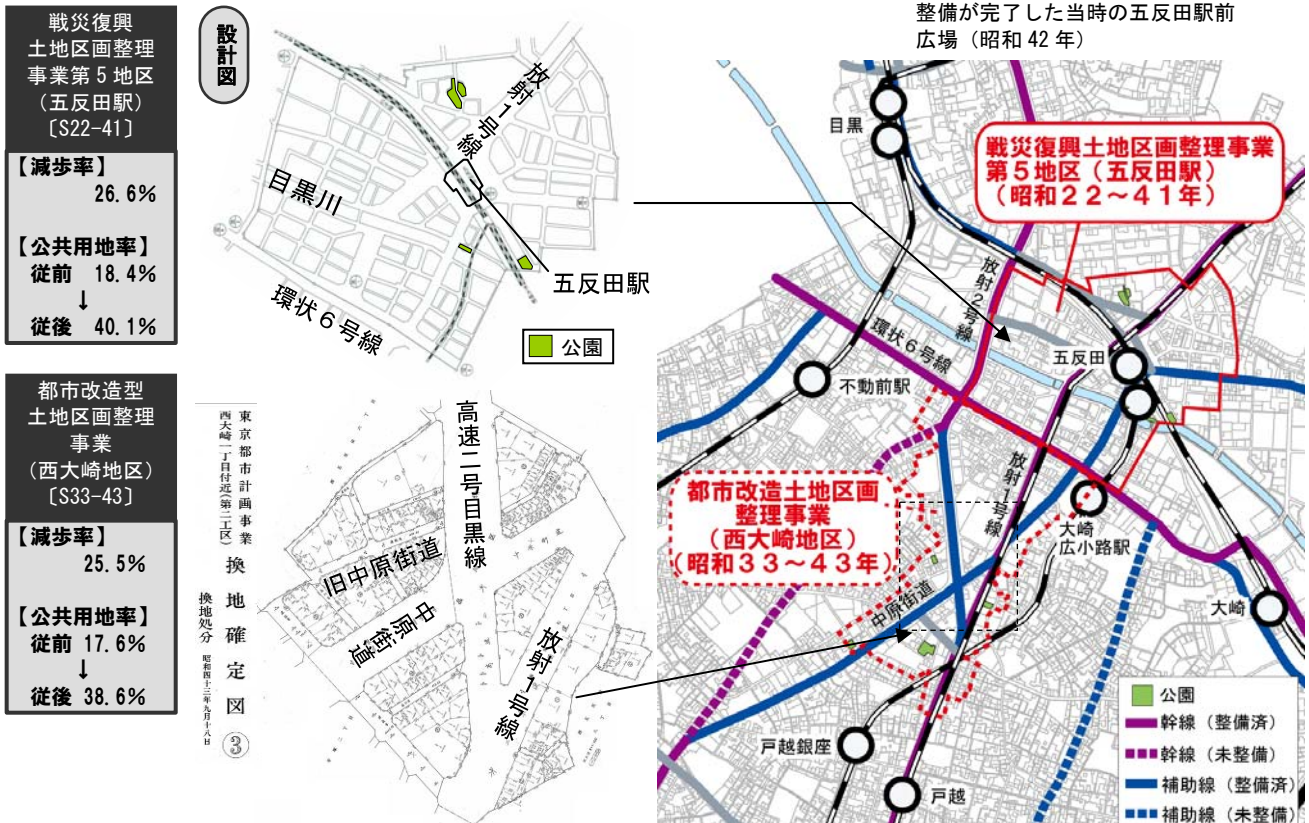


幅員40mで整備された放射1号線（昭和41年）

また、隣接する環状6号線以南の西大崎地区（現在の西五反田七丁目等）でも、昭和33～43年にかけて都市改造型土地区画整理事業（約28.6ha）が実施され、減歩による公共用地の創出等により放射1号線（幅員30m）、高速二号目黒線（幅員40m）、補助15号線（中原街道、幅員30m）等が整備された。



整備が完了した当時の五反田駅前広場（昭和42年）



* 土地区画整理事業：6ページを参照

【昭和 40 年代～】大崎駅周辺での工場の転出と大規模な土地利用転換のはじまり

昭和 34 年の工場等制限法[※]の制定以降、工場の新増設が抑制され、昭和 40 年代以降、工場が減少していった。

昭和 50 年代に入ると工場跡地にマンション等が建設されるようになった。品川区では、このような土地利用の転換の動きに対応して、無秩序な開発を防止するとともに、再開発事業等による計画的なまちづくりへと誘導することを「品川区長期基本計画（昭和 53 年）」に位置付け、以来、事業の推進を図ってきた。その後、昭和 57 年に東京都が策定した「東京都長期計画」において大崎駅周辺が、副都心（現在都内 7 箇所）のひとつに位置付けられ、大崎ニューシティ（大崎駅東口第 1 地区市街地再開発事業／昭和 62 年事業完了）を皮切りに、副都心形成に向けての市街地整備が始まった。



工業隆盛時の大崎駅（昭和 42 年）



路外駐車場への暫定利用等工場の減少が進む大崎一丁目（昭和 56 年）



先頭を切って市街地再開発事業が完了した大崎ニューシティ（昭和 61 年）



再開発事業により整備された〇歩道橋（昭和 61 年）

【～現在】大崎副都心とターミナル性を活かした目黒駅周辺の拠点形成

大崎駅周辺では、JR 湘南新宿ラインの運行や JR 埼京線・りんかい線の相互直通運転、大崎駅南口の供用開始等、鉄道交通の利便性が高まるなか、平成 14 年に都市再生特別措置法[※]に基づく都市再生緊急整備地域[※]に指定されたことを契機として、大規模開発事業等が連続的に進み、街並みが大きく変容した。

目黒駅周辺においても、JR 山手線や東急目黒線、都営三田線、東京メトロ南北線とともに多くのバス路線が集中するターミナル性を活かして、商業、業務施設や中高層住宅等が集積した拠点市街地が形成されている。



都の副都心として開発が進んだ大崎駅周辺（大崎・五反田広域活性化拠点）



業務・商業等の拠点機能が集積する目黒駅周辺（都市活性化拠点）

※ 工場等制限法：11 ページを参照

※ 都市再生特別措置法：7 ページを参照

※ 都市再生緊急整備地域：1 ページを参照

【～現在】目黒川沿いの高台の閑静な住宅地（花房山・池田山・島津山・長者丸）

目黒駅～品川駅にかけての目黒川北側の高台（花房山・池田山・島津山・八ツ山※・御殿山※）は、古くからの閑静な住宅地として知られており、近年では、これらを総称して城南五山という俗称も生まれている。

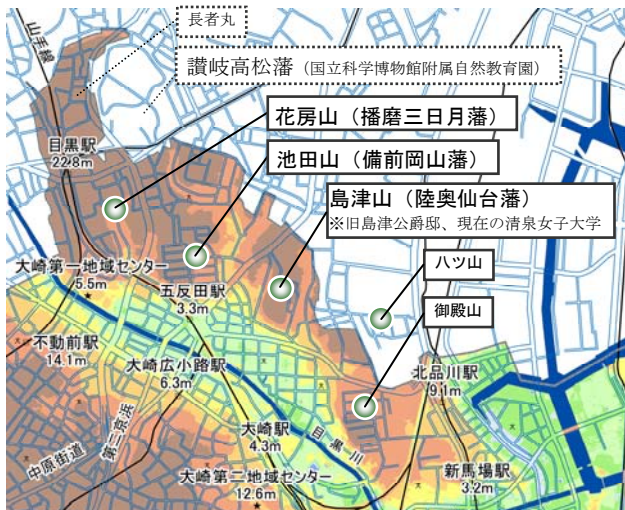
目黒駅に近い花房山の住宅地（上大崎三丁目付近）は、明治・大正期の外交官であった花房義質の別邸があったことから、大使館等が立地する落ち着いた住宅地となっている。

池田山の住宅地（東五反田五丁目付近）は、備前岡山藩藩主池田家の下屋敷に由来し、宅地化された現在も、池田山公園のみどりと一体となった住宅地が形成されている。

島津山の住宅地（東五反田三丁目付近）は、陸奥仙台藩の大名下屋敷が明治初年に島津家の所有となったことに由来し、大正時代に建築された旧島津公爵邸（現在の清泉女子大学本館、東京都指定有形文化財）の敷地の豊かなみどりに恵まれた住宅地が形成されている。

また、上大崎二丁目の「長者丸」と呼ばれる一帯も、昭和初期の大区画の住宅地開発の結果がそのまま残されており、現在でもゆとりある住宅地を形成している。

※八ツ山は現在の港区高輪三・四丁目付近、御殿山は現在の北品川三～六丁目付近



大名下屋敷跡と閑静な住宅地（数値は標高（T.P.））



池田山公園から豊かなみどりが連続する住宅地（東五反田五丁目、昭和52年）



花房山（上大崎三丁目）

閑静で落ち着いた住宅地



池田山（東五反田五丁目）



島津山（東五反田三丁目）



長者丸（上大崎二丁目）

大崎地区の基礎データ

●人口の推移	平成5年（1993年）	平成24年（2012年）
年少人口	4,654人（11.4%）	5,953人（10.5%）
生産年齢人口	30,702人（75.2%）	41,195人（72.6%）
老年人口	5,496人（13.5%）	9,558人（16.9%）
地区の合計	40,852人	56,706人 （+15,854人、1.39倍）
●土地利用比率※（平成18年）	住：33.0%、商：6.6%、業：10.3%、工：4.6%、他：45.6%	

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

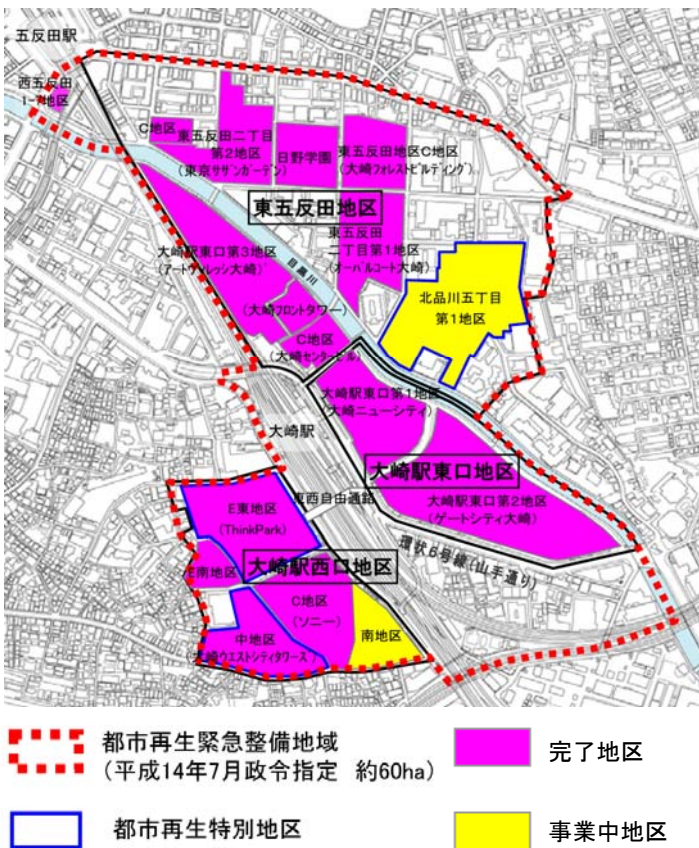
※ 土地利用比率：157ページを参照

1 大崎駅周辺地域（都の副都心・都市再生緊急整備地域）

洗練された区の業務中心拠点（都の副都心）の街並みが出現した

- ◆都の副都心の位置付けや国の都市再生緊急整備地域*の指定を契機に土地利用転換が加速したことで、人口や事業所数・従業者数が飛躍的に増加し、駅乗降客数も増大した。
- ◆市街地再開発事業等の進展に伴い、駅周辺の歩行者ネットワークや地区幹線道路等の整備、目黒川を活かした特色ある公園や公開空地が創出された。
- ◆開発事業者等による自主的な環境配慮やデザインルールの策定、公共空間等の維持管理、地域イベントの支援等のエリアマネジメント活動が展開されている。

●まちづくりの事業化実績（平成 25 年 1 月現在）



開発前の大崎駅東口第2地区（昭和56年）



市街地再開発事業により平成10年に竣工した
ゲートシティ大崎（平成14年）

	副都心の位置付け前後		現 在	増 加	
人口の推移※1	12,352人	(S60)	16,318人 (H23)	+ 5,714人	(1.54倍)
世帯数の推移※1	5,305世帯	(S60)	8,781世帯 (H23)	+ 3,987世帯	(1.83倍)
事業所数の推移※2	991事業所	(S53)	1,332事業所 (H21)	+ 341事業所	(1.34倍)
従業員数の推移※2	19,795人	(S53)	56,762人 (H21)	+ 36,967人	(2.87倍)
大崎駅乗降客数の推移※3	18,954人	(S50)	127,896人 (H21)	+108,942人	(6.75倍)

※1：住民基本台帳（大崎地域＝大崎一・二・三丁目、東五反田二丁目、北品川五丁目）

※2：事業所企業統計調査（S53）、経済センサス（H21）

※3：東京都統計年鑑

* 都市再生緊急整備地域：7ページを参照

〔まちづくり組織等の設立〕

大崎駅周辺地域	平成15年 まちづくり連絡会発足
大崎駅東口地区	—
東五反田地区	平成5年 東五反田地区街づくり推進協議会発足 平成22年 一般社団法人 大崎・五反田タウンマネジメント設立
大崎駅西口地区	平成11年 大崎駅西口地区まちづくり協議会発足 平成19年 一般社団法人 大崎エリアマネジメント設立

〔地域の自主的なまちづくりのビジョン・構想・ガイドラインの策定・運用〕

大崎駅周辺地域	昭和57年 大崎副都心の指定（東京都長期計画） 平成16年 大崎駅周辺地域都市再生ビジョン策定 平成17年 大崎駅周辺地域における環境配慮ガイドライン
大崎駅東口地区	昭和53年 品川区長期基本計画策定（大崎駅東側の区域で計画的な再開発を進める） 昭和55年 大崎駅東口地区再開発基本計画の策定
東五反田地区	平成4年 東五反田地区更新計画認定 平成8年 東五反田地区街づくり協定締結 平成10年 アーバンデザインガイドライン（東五反田地区）策定 平成17年 東五反田地区景観形成ガイドライン策定
大崎駅西口地区	平成17年 大崎駅西口地区デザイン・ガイドライン策定

〔地域地区・大規模開発事業等〕

大崎駅周辺地域	平成14年 大崎駅周辺地域都市再生緊急整備地域※の指定
大崎駅東口地区	昭和62年 大崎ニューシティ（大崎駅東口第1地区）(a)(2) (S58 再開発組合設立) 平成10年 ゲートシティ大崎（大崎駅東口第2地区）(a)(1) (H4 再開発組合設立) ※居木橋公園、川沿いの緑道整備・護岸工事等、地域冷暖房施設の整備
東五反田地区	平成13年 オーバルコート大崎（東五反田二丁目第1地区）(a)(1) (H9 再開発組合設立) 平成19年 アートヴィレッジ大崎（大崎駅東口第3地区）(a)(1) (H15 再開発組合設立) ※大崎光の滝公園、歩行者デッキ 平成22年 東京サザンガーデン（東五反田二丁目第2地区）(a)(1) (H18 再開発組合設立) ※五反田ふれあい水辺広場の整備 〔事業中〕 北品川五丁目第1地区(a)(1)(3) (H21 再開発組合設立)
大崎駅西口地区	平成14年 大崎駅西口地区地区計画決定 平成19年 ThinkPark（大崎駅西口E東地区）(b)(1)(3) ※大崎の森 平成21年 大崎ウエストシティタワーズ（大崎駅西口中地区）(a)(1)(3) (H17 再開発組合設立) 〔事業中〕 大崎駅西口南地区(a)(1) (H21 再開発組合設立)

※事業手法：(a)市街地再開発事業、(b)都市再生事業

※都市計画：(1)地区計画、(2)高度利用地区、(3)都市再生特別地区

〔都市基盤整備等〕

平成14年	大崎駅コンコース拡幅、南改札口供用開始（新東口・新西口）
平成15年	大崎駅東西自由通路（夢さん橋）開通
平成19年	西口交通広場・地下駐輪場（約900台）の供用開始
※地区幹線道路（遮熱性・保水性舗装） ※小関橋の新設整備（東五反田地区と大崎駅東口地区・環状6号線を連絡） ※鈴懸歩道橋、森永橋の耐震化	



駅東西をつなぐ夢さん橋と大崎ウェルカムビジョン



道路と一体となって豊かな空間を創出している大崎駅西口地区の公開空地



幹線道路沿いの緑豊かな歩行空間（ゲートシティ大崎前）



開発に伴って創出された公園を舞台にしたイベント（目黒川イルミネーション2012/冬の桜）

※ 都市再生緊急整備地域：7ページを参照

2 目黒駅前地区・西五反田三丁目地区

渋谷および大崎の副都心を結ぶ広域都市軸上で拠点形成が進行した

- ◆ 国有地の土地利用転換により、SOHO 住宅を備えた都市型住宅が建設されたほか、目黒駅前地区で都
有地を活用した市街地再開発事業が進められている。
- ◆ 西五反田三丁目地区では、高齢者施設、地域センター、区民住宅等の複合施設が建設された。

● 拠点形成の進行

目黒駅 周辺地区	昭和 63 年	目黒駅周辺地区整備構想（トライスクエア構想）
	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 14 年	国有地における都市型住宅（SOHO 住宅）の整備 （現 UR 都市機構） ※林野庁東京営林局・国立予防衛生研究所の跡地
	平成 15 年	目黒駅前地区「先行まちづくりプロジェクト」 実施地区指定（東京都）
	平成 17 年 平成 18 年	上大崎三丁目まちづくり協議会発足 目黒駅前地区市街地再開発準備組合設立 ※平成 24 年 7 月組合設立認可 ※平成 26 年 8 月の着工を目指している
西五反田 三丁目地区	平成 22 年 〔事業中〕	目黒駅前地区地区計画決定 目黒駅前地区（都バス車庫用地および隣接地）
	平成 8 年 平成 16 年	西五反田三丁目地区地区計画決定 （東京都荏原青果市場跡地および周辺） 西五反田高齢者等複合施設開設 （区民住宅・都営住宅、高齢者施設等） ※谷山公園

〔相互直通運転で利便性
が高まった目黒駅〕



東急目黒線・東京メトロ南北線・都
営三田線が共同使用する目黒駅地
下ホーム



JR 山手線改札と直結する地下鉄
改札

〔拠点形成が進む目黒駅周辺〕



商業・業務・居住機能が集積する目黒駅
周辺



SOHO 住宅を備えた都市型住宅



市街地再開発事業が進められている目
黒駅前地区

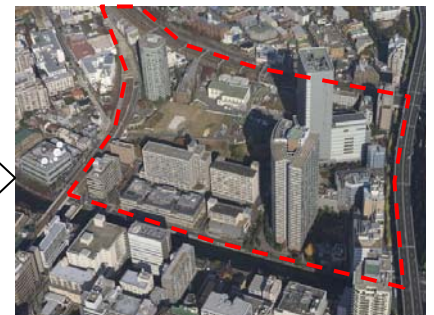
〔荏原市場から高齢者等複合施設への機能転換が進んだ西五反田三丁目地区〕



大田市場に移転する前の荏原市場
（昭和 52 年）



除却されて遊休地となった荏原市場跡
地（平成 2 年）



平成 16 年に新たに建設された西五反田
高齢者等複合施設

3 大崎副都心（大崎・五反田）周辺の地域

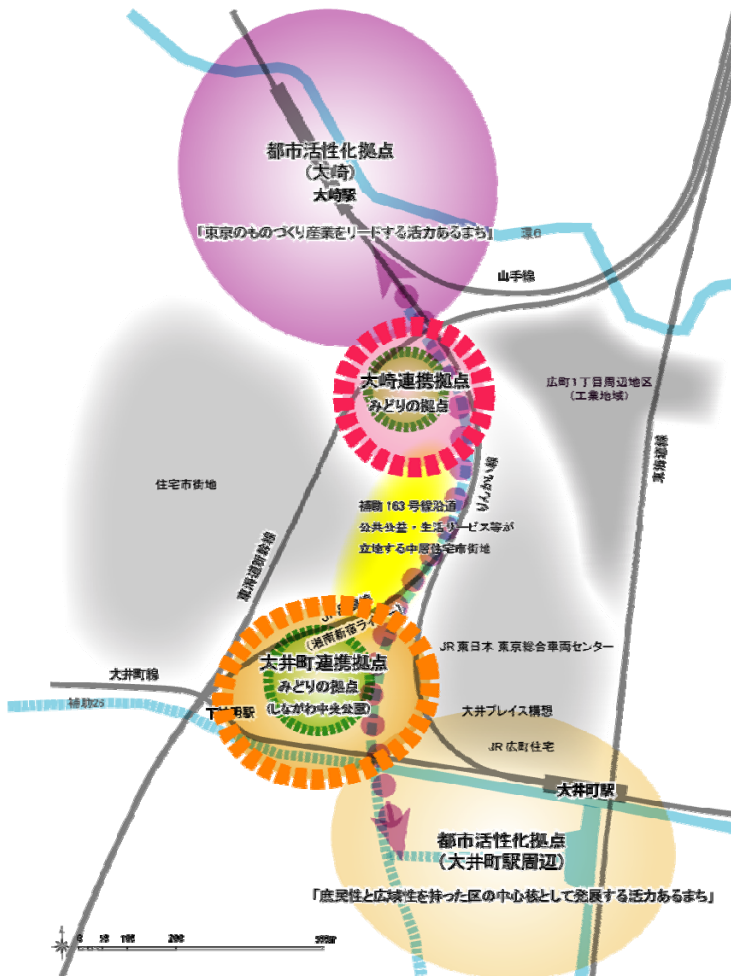
都の副都心の形成とともに、周辺地域で新たなまちづくりが広がりはじめている

- ◆西品川一丁目地区の大規模遊休地を活用して、市街地再開発事業の事業化が進められている。
- ◆大崎三丁目（大崎駅西口周辺）では、再開発やまちづくりの検討が進められている。
- ◆五反田駅周辺では、地元関係者による協議会によってまちづくりが検討されている。

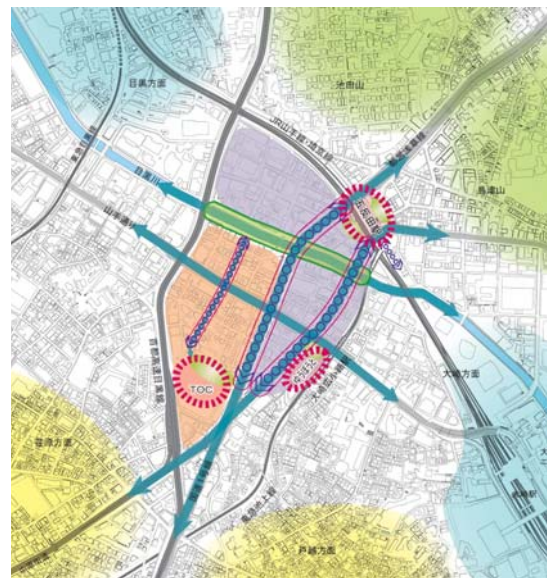
●新しいまちづくりの胎動

西品川一丁目	平成15年	しながわ中央公園の整備
	平成23年	大井町一大崎都市軸整備計画の策定（品川区）
	平成24年	西品川一丁目地区地区計画 決定
大崎三丁目	平成19年	再開発準備組合の発足
五反田駅周辺	昭和41年	戦災復興の土地区画整理事業*（五反田駅、昭和22年～）
	昭和43年	都市改造型土地区画整理事業（西大崎地区、昭和33年～）
	平成16年	五反田地域街づくり協議会の設立
	平成23年	五反田駅周辺にぎわいゾーンまちづくりビジョンの策定（五反田地域街づくり協議会・品川区）

大井町一大崎都市軸



「大井町一大崎都市軸整備計画」（平成23年品川区）



「五反田駅周辺にぎわいゾーンまちづくりビジョン」（平成23年 五反田地域街づくり協議会・品川区）



再開発準備組合がまちづくりの検討を行っている大崎三丁目

* 土地区画整理事業：6ページを参照

4 山手線／湘南新宿ライン／埼京線・りんかい線

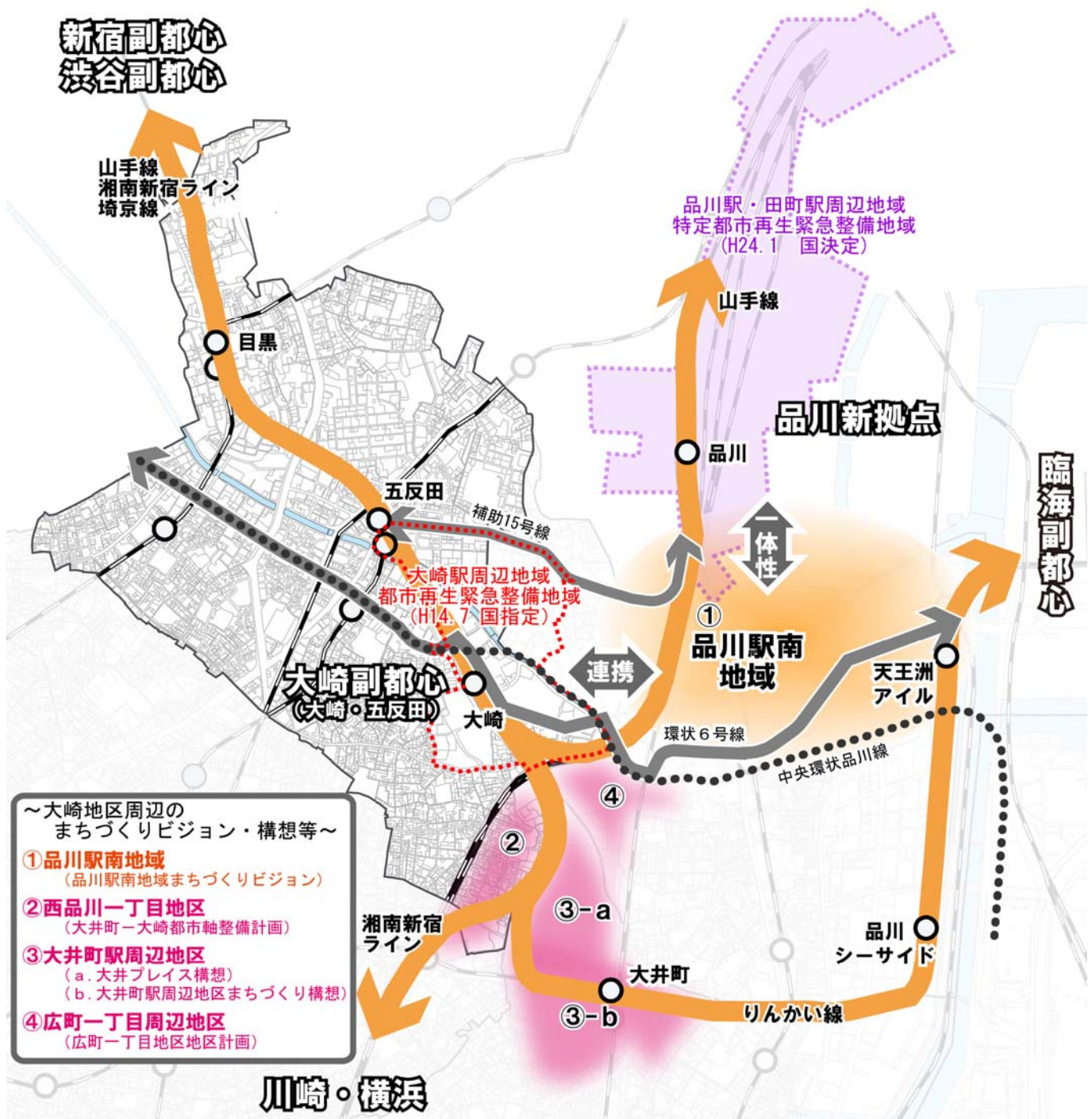
都の副都心をつなぐ鉄道の利便性が高まった

◆JR 湘南新宿ライン、JR 埼京線・りんかい線等、新宿・渋谷・大崎・臨海の各副都心をつなぐ鉄道の利便性が高まった。

●交通連携軸強化

平成13年 JR 湘南新宿ライン運行開始（宇都宮線・高崎線～東海道線・横須賀線）
 平成14年 JR 埼京線・りんかい線相互直通運転開始
 大崎駅南改札口供用開始（新東口・新西口） ※コンコース拡幅

[都の新宿・渋谷・臨海副都心をつなぐ鉄道の利便性が高まった大崎地区]



5 中央環状品川線／環状6号線

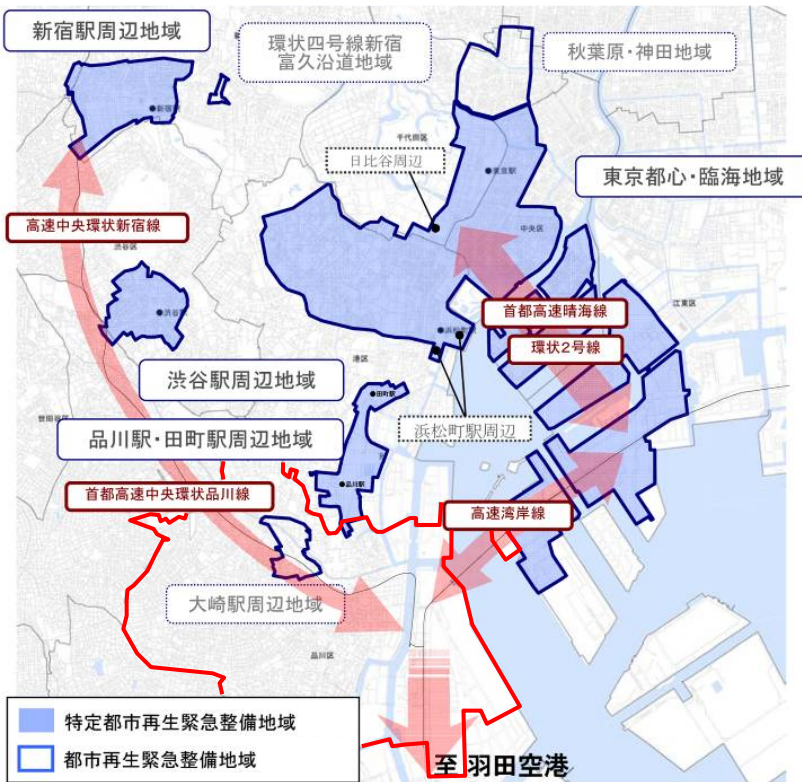
高速道路や主要幹線道路によって副都心間のネットワーク化が進んでいる

◆副都心間の連携強化にむけて、都市高速道路中央環状線や環状6号線（幅員40m）の事業化が進められ、完成が近づいている。

●交通連携軸強化

- [事業中] 都市高速道路中央環状品川線の整備（大井ジャンクション～大橋ジャンクションまでの約9.4km）
（H16都市計画決定、H18事業決定、事業期間H18.6-H26.3、都施行）
- [事業中] 環状6号線（都施行）

〔新宿・渋谷・大崎・臨海の各副都心をつなぐ
首都高速中央環状品川線・高速中央環状新宿線と環状6号線〕



出典：東京の国際競争力の一層の強化に向けた都市再生の推進
（東京都／平成23年11月）

〔整備が進む環状6号線〕



西五反田三丁目・五丁目付近



大崎三丁目・五丁目付近



【参考】整備が完了した環状6号線
（首都高速中央環状線初台南出入口付近／渋谷区初台二丁目）

〔首都高速中央環状品川線のルート（起点：大井ジャンクション～終点：大橋ジャンクション／約9.4km）〕



出典：中央環状品川線のパンフレット
（東京都建設局、首都高速道路株式会社）

6 目黒川および周辺沿岸域

アメニティ空間が広がり、水とみどりのネットワークが形成されている

- ◆護岸の緑化、桜並木や緑道等の整備のほか、大規模再開発事業によって連続的な空地や緑地等が創出され、豊かで心地よいアメニティ空間が広がっている。
- ◆水辺の空間は就業者や区民等の憩いの場となっており、イルミネーション（冬の桜）等のイベントを楽しむ空間としても親しまれている。
- ◆目黒川流域の浸水対策を強化するとともに、様々な水質浄化対策を実施した。

●目黒川の浸水対策・水質浄化、アメニティ空間の充実

- 平成10年 居木橋公園の整備・目黒川沿いの緑道整備
(ゲートシティ大崎)
- 平成14年 目黒川荏原調節池の整備(西五反田三丁目地区)
- 平成16年 目黒川御成橋の放水施設の完成
- 平成19年 大崎光の滝公園の整備(アートヴィレッジ大崎)
- 平成22年 五反田ふれあい水辺広場の整備(東京サザンガーデン)

※その他、開発に伴う目黒川沿いの空地・歩行空間の創出
※目黒川の改修(谷山橋、五反田大橋の上下流、三獄橋上流部は未改修)
※目黒川右岸・左岸の排水施設(雨水バイパス管)の整備(都事業)
※目黒川城南河川清流復活事業(下水再生水の導入)(都事業)
※水質浄化(高濃度酸素溶解水による実験)



品川の名所となった目黒川の桜並木



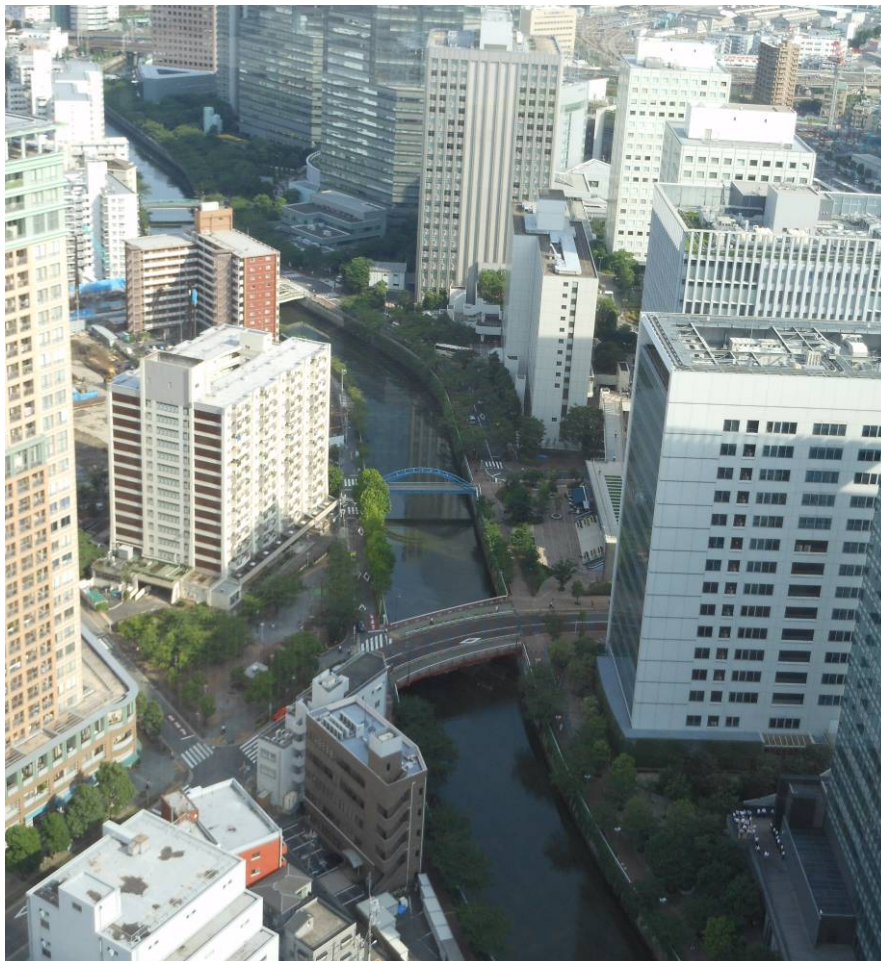
緑道と公開空地が一体となった目黒川沿いのアメニティ空間



護岸を切り下げて親水化が図られた五反田ふれあい水辺広場



御成橋に設置された放水施設



開発とともに空地とみどりが連続的に広がる目黒川沿岸部

7 西五反田四・五・六丁目

住工共存のまちで、災害に強いまちづくりが進められている

- ◆環状6号線や補助46号線の整備とその沿道建物の不燃化が進むとともに、東急目黒線の連続立体交差事業により踏切が除却され、まちの東西分断が解消された。
- ◆防災生活圈促進事業※等により、建物の不燃化・耐震化、避難経路の形成とともに、防災広場の整備も進んだ。
- ◆特別工業地区に指定された区域では、工場の業種や風俗営業を営む店舗等を制限することで、町工場と住環境の調和のとれた環境を維持している。

●住工が共存した災害に強いまちづくり

平成5年	西五反田五丁目特定児童遊園開設 (288.67 m ² 、防災広場の確保)
平成10年	防災生活圈促進事業 (荏原北・西五反田地区 ~H22)
平成15年	都市防災不燃化促進事業※ (補助46号線品川地区 ~H24)
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) ※不動前高架区間 H15 完成 小山台一丁目地区防災街区整備地区計画決定 ※H20 変更
平成22年	本三くじら広場の開設 (182.34 m ² 、防災広場の確保)
平成24年	補助46号線 (小山台一丁目、都施行) 開通 ※特別工業地区の指定 (工場の業種や風俗営業を営む店舗等の制限)
[事業中]	環状6号線 (西五反田三丁目~五丁目、都施行)
[継続中]	富士見通り (地区防災道路 I) の拡幅整備 ※補助46号線~林試の森公園



東西のまちを分断する踏切
(東急目黒線目黒駅、昭和40年)



踏切が解消された不動前駅



事業実施前のかむろ坂 (補助46号線)
(第四日野小付近、昭和44年)



街路樹が育ち、不燃化された建物が建てられたかむろ坂通り (補助46号線)
(第四日野小付近)

平成23年度の補助46号線 不燃化調査!

今年度は**2棟**の建物が不燃化建替え助成を受けて建てられました!

不燃化建替え助成の対象条件は?

不燃化促進事業の区域

都市防災不燃化促進事業の「建替え助成」の対象は、補助46号線沿道30mの範囲とされる左図の区域です。平成15年度にスタートしたこの事業により、順次区域内の不燃化(耐火建築物)への建替えが進んでいます。

補助46号線品川地区不燃化まちづくりニュース第19号 (平成24年3月発行)



防災広場として確保された西五反田五丁目特定児童遊園



災害時用施設を設置した本三くじら広場



特別工業地区の指定により、住工が適度に共存するまち (西五反田五丁目)

※ 防災生活圈促進事業：12ページを参照
※ 都市防災不燃化促進事業：12ページを参照

8 花房山・池田山・島津山・長者丸の住宅地

高台の閑静な住宅地としての環境が守られている

- ◆池田山・島津山・長者丸の住宅地は、第一種低層住居専用地域の指定（10mまでの建物高さの制限）により、高台の閑静な街並みが維持されている。
- ◆旧正田邸跡地への区立公園（ねむの木の間）の整備により、池田山の閑静な住宅地としての市街地環境がより高まった。
- ◆花房山の住宅地は、集合住宅を基本として、大使館等が立地する良好な住環境を形成している。

●閑静な住宅地の環境の維持

平成16年 区立公園「ねむの木の庭」の開園
 ※第一種低層住居専用地域（高さ制限10m）



清泉女子大学の豊かなみどりに恵まれた島津山の眺望（左奥は池田山の住宅地）



平成16年に旧正田邸跡地に整備され池田山の住宅地の価値を一層高める「ねむの木の庭」（東五反田五丁目）



出典：広報しながわ（平成16年9月1日号）

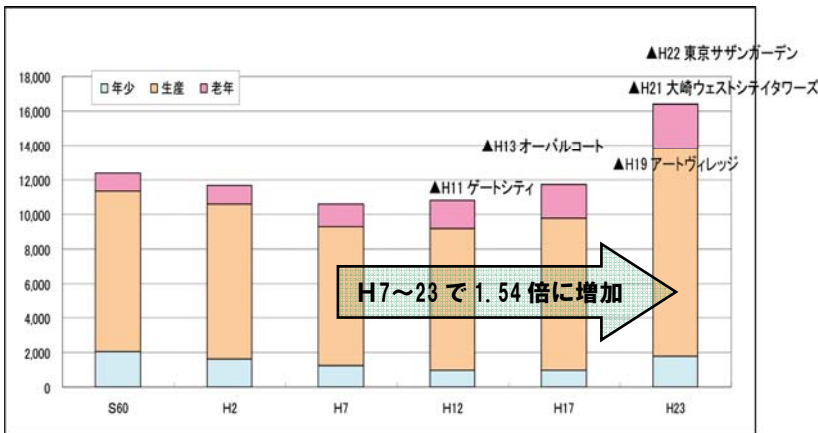
10mの高さ制限で守られている閑静な住宅地の環境と街並み
 ※左：池田山／東五反田五丁目、中：島津山／東五反田三丁目、右：長者丸／上大崎二丁目

大規模な住宅供給や多様なタイプの住宅供給により、人口が増加している

- ◆大崎駅周辺地域における市街地再開発事業等によって4,000戸を超える住宅供給（事業中含む）が行われるなど、山手線沿線地域は、区で最も人口増加が顕著となっている。
- ◆高層マンションや高齢者等複合施設、区民住宅等の建設により多様なタイプの住宅供給が進み、高齢者福祉との連携や地域の防災性の向上にも貢献した。

●多様なタイプの住宅供給と防災性の向上

大崎駅周辺地区	平成11年 ゲートシティ大崎（大崎駅東口第2地区）（157戸） 平成13年 オーバルコート大崎（東五反田二丁目第1地区）（343戸） 平成19年 アートヴィレッジ大崎（大崎駅東口第3地区）（583戸） 平成21年 大崎ウエストシティタワーズ（大崎駅西口中地区）（1,084戸） 平成22年 東京サザンガーデン（東五反田二丁目第2地区）（854戸） （事業中）北品川五丁目第1地区（約856戸） （事業中）大崎駅西口南地区（約220戸）
西品川一丁目	平成15年 ファミージュ下神明（区民住宅／建設型）（132戸）
西五反田一丁目	平成17年 西五反田1-7地区（都心共同住宅供給事業※）（89戸）
西五反田三丁目	平成11年 都営西五反田三丁目アパート建設 平成16年 ファミージュ西五反田西館・東館（区民住宅／建設型）（498戸） 西五反田高齢者等複合施設開設 ※ケアホームや介護等支援施設のほか、高齢者が安心して暮らせるさくらハイツ西五反田も併設



大崎駅周辺地域の人口推移（住民基本台帳）



西五反田高齢者等複合施設や都営アパート、区民住宅等の建設が進んだ西五反田三丁目地区



JR山手線ホームより撮影
整備前の西五反田1-7地区



JR山手線ホームより撮影



目黒川側より撮影

都心共同住宅供給事業（平成17年完了）による住宅供給と防災性の向上

※ 都心共同住宅供給事業：150ページを参照

大崎駅周辺地域

まちの価値や魅力を高めているまちづくりのマネジメント活動の継続的な展開が必要である。また、副都心として土地の高度利用が進み、駅利用者が急速に増加しており、災害時の帰宅困難者対策としても、駅周辺にゆとりのある都市空間を確保する必要がある。さらに、地域内や周辺地域での開発動向を計画的なまちづくりへと誘導・支援していくことが必要である。



⇒ 方針1 都の副都心としての一層の充実が求められる大崎駅周辺地区

目黒駅前地区・西五反田三丁目地区

目黒駅前地区については再開発事業の計画的な推進が必要である。

西五反田三丁目地区には、大規模な低未利用地が残存しており、土地の有効利用を促進していく必要がある。



⇒ 方針2 残存する大規模な低未利用地（西五反田三丁目）

西品川一丁目周辺地区

鉄軌道に囲まれた密集市街地で、防災上の課題を抱えている。大井町と大崎をつなぐ軸となる補助163号線は、都市計画道路としての早急な整備が必要である。



⇒ 方針3 早急な整備が必要な補助163号線（西品川一丁目）

五反田駅周辺

狭小な道路が高密度に配置されており、街区が細分化して土地の有効利用が阻害されている。

そのため、建物の老朽化、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る。



⇒ 方針4 道路幅員の狭い街区（西五反田二丁目）

目黒川および周辺沿岸域

継続的な水質浄化、大規模開発事業に伴う空地と連続したアメニティ空間の拡大とともに、災害時の舟運利用等、防災ネットワークとしての役割を果たすことも期待されている。



⇒ 方針5 災害時の舟運利用が期待される目黒川

放射 2 号線および沿道市街地、西五反田四・五・六丁目

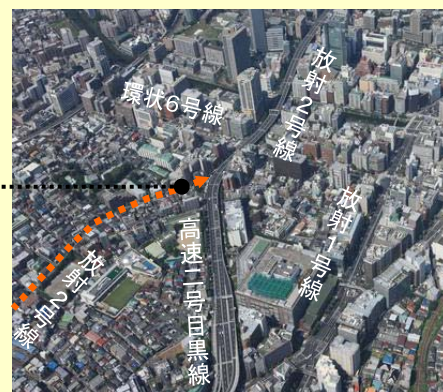
放射 2 号線（計画幅員 25m）は、環状 6 号線と補助 26 号線を連絡する地域の骨格となる幹線道路に位置付けられた都市計画道路であるが、未着手の状態が続いている。

また、沿道の西五反田四・五・六丁目は、防災生活圏促進事業[※]の事業期間が終了したが、今後も、継続的な市街地の改善が必要である。

⇒ 方針 6



現道のある放射 2 号線のルート（西五反田五丁目付近）



補助 29 号線および沿道市街地、西品川二・三丁目

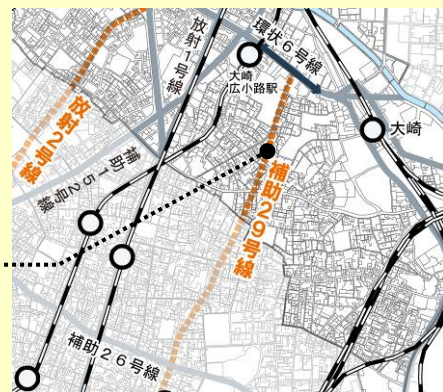
補助 29 号線（計画幅員 20m）は、密集市街地の南北を縦断する避難経路としても重要な道路であるが、多くの区間で現道がなく、昭和 21 年の計画決定後、長期間にわたって未整備となっている。

また、西品川二・三丁目は、延焼等の危険度が高く避難所へのアクセスが困難となっている。

⇒ 方針 7



現道のない補助 29 号線のルート（大崎三丁目）



高台の閑静な住宅地（花房山・池田山・島津山・長者丸）

都内有数の閑静な住宅地であるが、戸建て住宅の建替えや敷地の細分化等が徐々に進行しており、落ち着いた街並みに変化していくことが懸念される。

⇒ 方針 8



敷地規模が保たれた街並み（東五反田五丁目）

都市計画手法の活用等が想定される区域

大崎駅周辺や目黒駅周辺等は、都市計画手法の活用や市街地再開発等のポテンシャルが高く、既に集積している多様な都市機能や交通利便性を活かして、まとまった規模の住宅供給を促進していくことが重要である。

⇒ 方針 9

[※] 防災生活圏促進事業：12 ページ参照

まちづくりの基本テーマと目標

■地区の基本テーマ

**職・住・遊・学の拠点として、周辺の拠点との連携による魅力で、
多様な人々をひきつける安心・快適都市**

活発な民間の大規模開発事業の“都市再生力”を十分に活かして、都市基盤整備と職・住・遊・学の高質な都市機能の誘導を進める。首都・東京の新しい玄関口としての発展が見込まれる品川・天王洲アイルをはじめ、大井町等の各拠点との連携を強め、多彩な人材・知識・技術・文化の交流が進み、企業活動の舞台としても選ばれる魅力にあふれたまちづくりを展開する。

■地区の目標

概ね20年後の将来のイメージ

○住み、働く魅力にあふれた高質な都市拠点

ものづくり、業務・商業の機能とともに、文化活動や技術・ビジネスの交流、学習等、住み、働く環境の魅力を高める機能が駅周辺にコンパクトに集約されている。

豊かなオープンスペースや緑は、防災空間を兼ねており、災害時の事業継続性が重視されたオフィス空間が魅力となって、多くの企業が立地している。また、エネルギー供給が効率化・最適化されたオフィスや住宅が増えており、電気自動車やカーシェアリング等を気軽に利用できるようになるなど、まち全体で効率的なエネルギー利用とモビリティの確立が進んでいる。

○目黒川沿いの歩いて豊かな時間を過ごせるアメニティと文化交流の空間

目黒川沿いにオープンスペースが連続的に配置され、夏でも、心地よい風が感じられる。区民・オフィスワーカーは、健康的に散策やウォーキング、ランチ等を楽しんでおり、休日も、公園や公開空地、屋内の交流スペース等、各所で企画される展覧会やコンサート、文化的なイベント等が都市生活を豊かにしている。

○職住近接で、多様な住まい方が選択できる安心の住環境

多様な世代・家族構成、ライフスタイルの区民が、都市型の高層住宅から戸建て住宅まで、ライフステージにあわせて住み替えながら、まちに暮らし続けている。

○駅周辺の拠点と周辺市街地の互惠関係

駅周辺の立地企業の高い災害対応力やアメニティ空間のネットワークがまち全体の防災性を高めている。周辺には、都市生活や事業活動の利便性に魅力を感じている個人事業を営む人等も暮らし、優れた感性や知識を活かした活動を地域でも展開して、まちの魅力を高めている。

大崎地区まちづくり方針

1 大崎駅周辺地域

都の副都心にふさわしい機能強化と
先導的なまちづくり活動を展開する

- ①ポテンシャルを活かしたさらなる開発事業の促進
- ②開発事業にあわせた都市基盤の整備（大崎駅および周辺の道路・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誘導のあり方の検討
- ④息の長い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低炭素都市づくりを先導する取組みの推進

2 目黒駅前地区・西五反田三丁目地区

都市活性化拠点として、相互に連携した
商業・業務・居住機能の導入を誘導する

- ①目黒駅前地区市街地再開発事業の計画的な実施
- ②西五反田三丁目地区における道路空間の確保等と一体となった土地の有効利用の促進

3 西品川一丁目周辺地区

大井町駅および大崎駅周辺との連携強化を先導する
市街地再開発事業を推進する

- ①大崎の拠点機能を補完し、周辺地域の防災性向上に貢献する市街地再開発事業の推進
- ②大崎駅周辺地域と大井町を連絡し、拠点連携や防災、みどりの軸となる補助163号線の整備推進
- ③大規模開発や基盤整備の機会を捉えた効果的な広場・空地・緑地等の確保の促進

4 五反田駅周辺

まちの回遊性を高める
商業・業務・文化機能の更新を促進する

- ①「五反田駅周辺にぎわいゾーンまちづくりビジョン（平成23年 五反田地域街づくり協議会・品川区）」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地区内の老朽建築物の更新と環境に配慮したまちづくりの促進

5 目黒川および周辺沿岸域

目黒川の親水性や防災ネットワークとしての機能を強化する

- ①目黒川から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目黒川の防災ネットワークの検証
- ③目黒川における継続的な水質改善

6 放射2号線および沿道市街地、西五反田四・五・六丁目

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とともに、
住工共存の良好な市街地環境を維持する

- ①沿道まちづくりの促進、沿道市街地の防災性の向上
- ②地域のまちづくり機運の醸成
- ③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

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都和連携した補助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
- ②避難所へのアクセス空間や広場等の地区整備、建替え・不燃化を促進する事業導入の検討

8 高台の閑静な住宅地（花房山・池田山・島津山・長者丸）

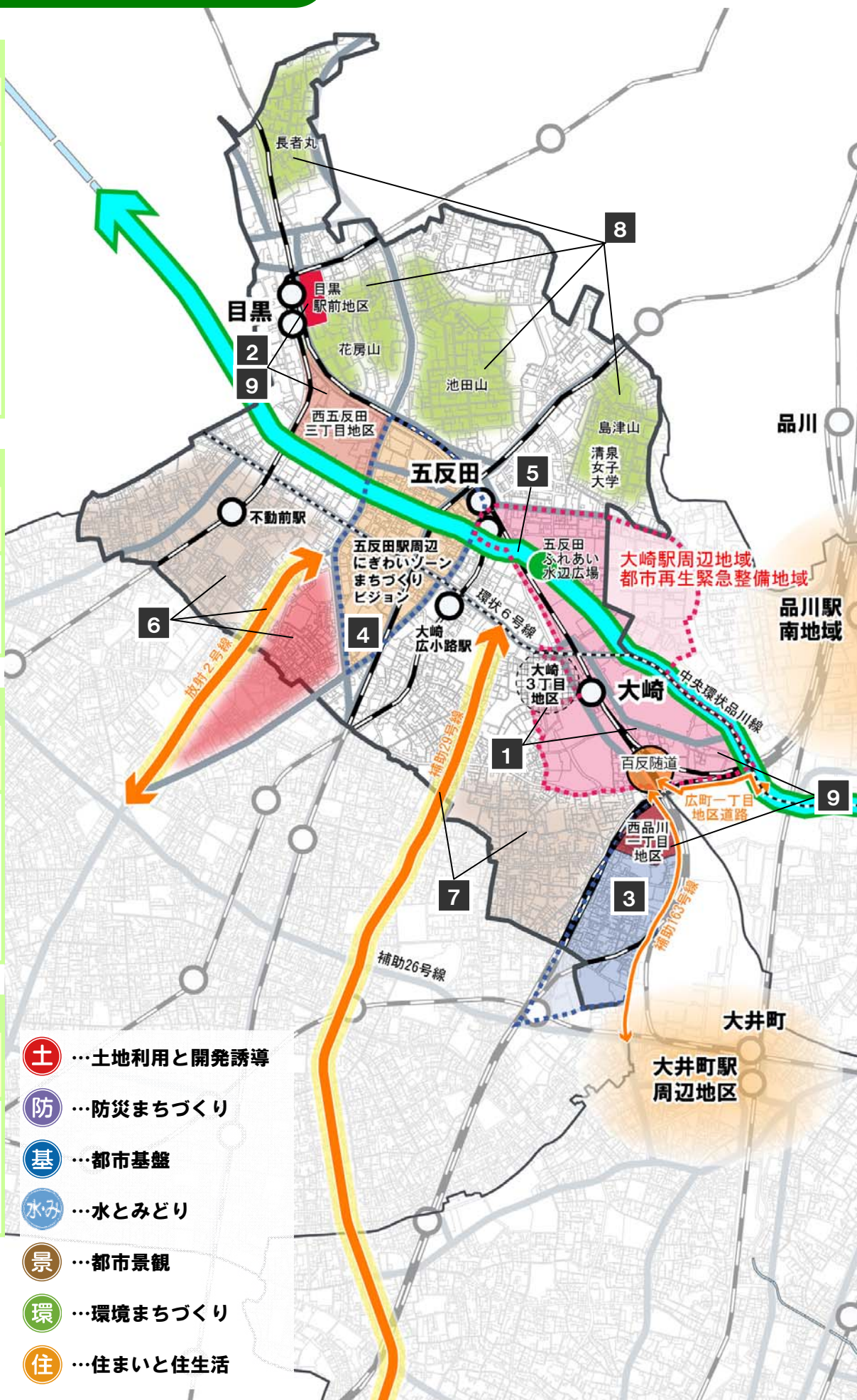
みどり豊かで閑静な住宅地の環境と価値を守る

- ①用途地域に基づく良好な低層住宅地の維持・保全
- ②良好な住宅地景観の保全と育成
- 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 都市計画手法の活用等が想定される区域

拠点に育つ多様な機能や心地よい身近な空間に恵まれた
魅力ある都市型居住を促進する

- ①多様なライフスタイルを選択できる住宅供給の誘導



- ① 土地利用と開発誘導
- ② 防災まちづくり
- ③ 都市基盤
- ④ 水とみどり
- ⑤ 都市景観
- ⑥ 環境まちづくり
- ⑦ 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。

1 大崎駅周辺地域

都の副都心にふさわしい機能強化と先導的なまちづくり活動を展開する

①ポテンシャルを活かしたさらなる開発事業の促進

- ◆品川駅周辺と連携しながら、都市再生緊急整備地域*内の開発動向を注視し、引き続き、都市計画手法を活用した計画的なまちづくりを誘導するとともに地域のまちづくり活動を支援する。
- ◆大崎三丁目地区等、まちづくりの機運が高まっている地区について、まちづくり方針の策定支援等、地元と連携し検討を進める。
- ◆北品川五丁目第1地区の再開発事業においては、業務、商業、居住および産業支援機能等の導入を図る。

②開発事業にあわせた都市基盤の整備(大崎駅および周辺の道路・広場空間・歩行者ネットワーク・公園の充実)

- ◆大崎駅西口の交通広場(補助163号線)の整備を進め、都の副都心にふさわしい交通結節点としての機能充実に図る。
- ◆大崎駅西口南地区の再開発事業にあわせ大崎西口公園(都市計画公園)の拡充整備、歩行者デッキの延伸、周辺道路等の整備を行う。
- ◆百反隧道付近の整備を進め、大崎駅周辺の東西連絡のネットワークを強化する。
(百反歩道橋架替え、百反隧道歩道整備、広町一丁目周辺地区道路整備)
- ◆大崎駅周辺の開発による駅乗降客の増大を踏まえ、ピーク時の利用者の安全性確保に向けた駅施設の整備・拡充等、交通結節機能の強化について、関係権利者やバス・タクシー事業者との意見交換を進めていく。
- ◆北品川五丁目第1地区の再開発事業にあわせ地区幹線道路、公園、合流式下水道改善施設等の整備を行う。

③地域全体で調和のとれた継続的な景観誘導のあり方の検討

- ◆大崎駅周辺地域の独自のガイドラインの運用を基本に、副都心としての視認性、高層建築物の相互の関連性、建築物のボリューム感の軽減、ヒューマンスケールの景観形成等を意識した計画・デザイン等の誘導を図る。
- ◆景観法による運用の担保(品川区景観計画での重点地区の指定)や、中小規模の建築・開発計画の誘導、デザイン協議等の体制づくり等、地区全体で調和のとれた継続的な景観誘導のあり方を検討する。

④息の長い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

- ◆環境配慮や地域の防災力向上への取組み、街並みデザインや公共施設の維持管理、まちづくりに関する情報発信、地域交流活動等の都市づくりの成果を活かして、まちの魅力を一層高めるとともに、新たな価値の創造に向け、大崎駅周辺地域のエリアマネジメント組織の活動を支援する。

⑤低炭素都市づくりを先導する取組みの推進

- ◆環境配慮ガイドラインに基づき、個別の開発区域における建築物の熱負荷抑制や設備の高効率化、自然エネルギーの活用等、環境配慮型の開発誘導を進める。
- ◆目黒川沿いの建築にあたっては、目黒川から風を呼び込むための建築物の配置、形状の工夫や、壁面や空地の緑化等、目黒川から涼やかな風を呼び込む「風の道」の形成を図っていく。
- ◆低炭素化や防災を一体のテーマとした先導的・実験的取組みや施設・基盤整備、効果の検証、収益事業化等、開発事業者の主体的な環境配慮に向けたエリアマネジメント活動を支援する。

* 都市再生緊急整備地域：7ページ参照

2 目黒駅前地区・西五反田三丁目地区

都市活性化拠点として、相互に連携した商業・業務・居住機能の導入を誘導する

①目黒駅前地区市街地再開発事業の計画的な実施

- ◆商業・業務機能の強化により駅前の賑わいを形成するとともに、良質な住宅供給を行い、利便性と良好な住環境・就業環境を兼ね備えた魅力ある都市空間の形成を図る。
- ◆目黒駅周辺に不足するオープンスペースを確保し、駅利用者および地域の区民が集い、憩う広場空間を整備する。
- ◆目黒通りへと接続する補助 159 号線や区画道路の拡幅整備を一体的に進めるとともに、歩道状空地等において連続的な緑化を行い、快適な歩行者空間を整備する。



目黒駅前地区市街地再開発事業のイメージ

②西五反田三丁目地区における道路空間の確保等と一体となった土地の有効利用の促進

- ◆目黒駅と五反田駅の間に位置する立地を活かし、住宅を主体として業務・商業機能等と調和した魅力ある市街地の形成に向けて、西五反田三丁目地区地区計画区域に残存する大規模な低未利用地について、権利者等の意向を把握しながら、都市計画手法の活用を行い、土地の有効利用を促進する。
- ◆目黒駅周辺および五反田駅周辺の利便性および拠点性が今後も一層高まることから、当該地区周辺の都市基盤の整備等をすすめ、目黒駅と五反田駅を結ぶ道路ネットワークの強化・充実を図る。

3 西品川一丁目周辺地区

大井町駅および大崎駅周辺との連携強化を先導する

市街地再開発事業を推進する

①大崎の拠点機能を補完し、周辺地域の防災性向上に貢献する市街地再開発事業の推進

- ◆西品川一丁目の大規模低未利用地を中心とした地区では、土地利用転換にあわせた周辺密集市街地を含む街区の再編整備、大崎駅周辺地域との近接性を活かした業務・商業・住宅・工場等の複合市街地の形成および崩落の危険性のある崖地や細街路の解消等の都市基盤整備を目的として、市街地再開発事業を計画的に推進していく。



西品川一丁目地区市街地再開発事業のイメージ

②大崎駅周辺地域と大井町を連絡し、拠点連携や防災、みどりの軸となる補助 163 号線の整備推進

- ◆百反坂下交差点の改良と歩道の確保とともに、市街地再開発事業にあわせた歩道整備を進める。
- ◆地区計画等による沿道まちづくりと一体となった整備方策を検討する（三ツ木通り交差点付近）。
- ◆鉄道高架橋の架替えや擁壁撤去等を円滑に進めるための事業手法を検討する（品鶴貨物ガード～しながわ中央公園）。

③大規模開発や基盤整備の機会を捉えた効果的な広場・空地・緑地等の確保の促進

- ◆散策回廊や災害時の避難等に有効な大規模広場・オープンスペースを創出する。
- ◆補助 163 号線の整備にあわせて、沿道の道路空間や民有地の緑化を誘導する。
(西品川一丁目から西品川公園、しながわ中央公園をつなぐみどりの骨格の形成)

4

五反田駅周辺

まちの回遊性を高める商業・業務・文化機能の更新を促進する

- ①「五反田駅周辺にぎわいゾーンまちづくりビジョン（平成 23 年 五反田地域街づくり協議会・品川区）」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
 - ◆にぎわいと集客力のある五反田駅、TOC、ゆうぽうと周辺については、交通結節点としての利便性の向上や、商業を核とした交流機能、文化を核とした情報発信・創造等、その立地や特性に応じた機能の充実と強化を図っていく。
 - ◆当該エリアでの機能の更新にあたっては、まちづくりに必要な機能の導入を図るとともに、必要に応じて高度利用地区等の都市計画手法を活用し、道路や歩行者空間の拡充、広場・緑地等の環境整備を行っていく。
 - ◆地域全体としては、まち全体に人が行き渡り、表通りと裏通り、広い通りや路地空間等、まち歩きの実機を増やすため、地区内の道路の性格づけや機能の明確化を図り、市街地再開発等の機会にあわせて道路の機能ごとに歩行者空間の整備を図っていく。
- ②地区内の老朽建築物の更新と環境に配慮したまちづくりの促進
 - ◆地区内の老朽業務ビルの効率的な更新の促進に向け、まちづくりの機運に合わせ小規模街区や幅員の狭い区画道路の再配置等、土地の有効な高度利用や道路ネットワークの整理による大街区化について検討を行っていく。
 - ◆老朽業務ビル等の更新にあたっては、高効率な設備の導入や、建築物間の熱融通等、低炭素化に配慮したまちづくりを促進する。

5

目黒川および周辺沿岸域

目黒川の親水性や防災ネットワークとしての機能を強化する

- ①目黒川から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
 - ◆目黒川では、親水性の高い空間がいくつか広がっているが、この空間と周辺の大規模開発事業で生み出される空地等を機能的に連携するよう、開発事業者と協議を行いながらアメニティ空間の形成・連携を図っていく。
- ②目黒川の防災ネットワークの検証
 - ◆五反田ふれあい水辺広場においては、防災船着場としての活用も含めた機能の検証を行う。
- ③目黒川における継続的な水質改善
 - ◆北品川五丁目第1地区の市街地再開発事業にあわせて、目黒川の水質改善のための合流式下水道改善施設の整備を進める。
 - ◆目黒川の浚渫や将来の海水導入に向けた検討等、効果的な水質改善方策の検討と効果の検証により、継続的な水質改善を行う。



五反田ふれあい水辺広場

6

放射 2 号線および沿道市街地、西五反田四・五・六丁目

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とともに、
住工共存の良好な市街地環境を維持する

①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等が生じるため、東京都と連携して、住み慣れた地域での居住継続支援等、具体的な方策を検討する。
- ◆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、建替え・共同化の意欲を高め、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。

②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、道路整備に合わせて地域内のまちづくりの機運の醸成を図る。

③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するとともに、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・保護と住環境の調和を図る。

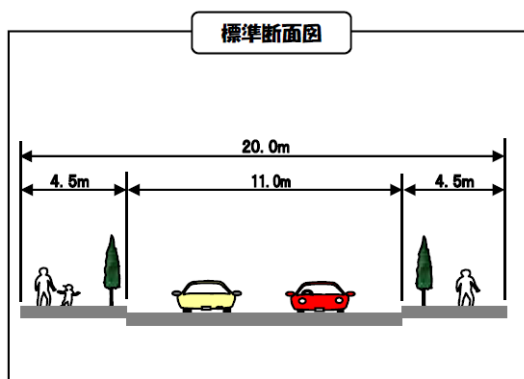
7

補助 29 号線および沿道市街地、西品川二・三丁目

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都と連携した補助 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等が生じるため、東京都と連携して、住み慣れた地域での居住継続支援等、具体的な方策を検討する。
- ◆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、建替え・共同化の意欲を高め、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。



計画幅員 20m の都市計画道路の断面構成例 (補助 46 号線)



整備が完了した補助 46 号線 (小山台一丁目付近)

②避難所へのアクセス空間や広場等の地区整備、建替え・不燃化を促進する事業導入の検討

- ◆地域の熟度を勘案しながら避難所（大崎中学校や三木小学校、芳水小学校）へのアクセス空間や広場等の地区整備、建替え・不燃化の促進のための事業の導入を検討する。

※ 木密地域不燃化 10 年プロジェクト：50 ページを参照

8

高台の閑静な住宅地（花房山・池田山・島津山・長者丸）

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

- ◆第一種低層住居専用地域の指定に基づき、引き続き、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良好な住宅地景観の保全と育成

- ◆品川区景観計画（平成 22 年 12 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。また、周辺に広がるまとまりのある樹林地の保全を図る。

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とらえて、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、植栽や擁壁といった接道部の工夫等、地域の独自のルールの検討を支援し、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

都市計画手法の活用等が想定される区域

拠点に育つ多様な機能や心地よい身近な空間に恵まれた

魅力ある都市型居住を促進する

①多様なライフスタイルを選択できる住宅供給の誘導

- ◆大崎駅周辺地域や西五反田三丁目地区、西品川一丁目地区等では、都市計画手法等を活用した質の高い開発の促進により、多様なライフスタイルに対応した魅力ある都市型住宅の供給を誘導する（職・住・遊・学が近接した利便性の高い暮らし、子育て世帯および高齢者世帯の安心できる住まい等）。