

### 3. 大井地区

#### 地区の特色（現況と課題）

##### 地形、市街化の変遷

大井町駅周辺は明治後期には既に市街化されており、大正時代になって鉄道院の大井工場が立地した。大正時代までは大規模工場が立地していたが、昭和にはいると旧品川区時代からの商業の中心地域として発展し、現在でも品川区民の日常的・非日常的な買い物の拠点として機能している。

大井7丁目周辺は明治の後期から大正時代に市街化が進んだ比較的古い市街地である。まとまった都市基盤整備はされていないため、4m未満の狭い道路がかなり残っている。一戸建て住宅が主体であったが、高度成長期にはいると木造賃貸アパートが数多く建設され、敷地の細分化も進んで規模の小さな戸建て住宅とアパートの混在する市街地が形成された。

##### 分野別まちづくりの現況と課題

###### 都市の活性化

大井町駅周辺は再開発事業が進んでおり、東口、西口の主要な商業ビルの建設と東西自由通路の開通が実現し、集客力を高めている。

対照的に大井7丁目周辺は、耕地整理や土地区画整理事業が行われず基盤が未整備のまま住宅立地が進んだ住宅市街地であるが、大規模な開発構想やプロジェクトはなく現在にいたっている。道路等都市基盤がせいぜい弱であることもあり、中高層住宅への転換はあまり進んでいない。

###### すまい・住環境

大井町駅周辺については、住空間の整備を推進するにあたっては、居住者層の想定や駅前という立地特性を考慮した都市型の多様な住宅供給を検討することが課題である。

一方、大井7丁目周辺は古くからの市街地で、比較的規模の大きな専用独立住宅や会社の寮などがある一方で、狭い道路沿いに細分化された敷地に戸建て住宅やアパートなどが密集しているなど、地区内において対照的な一面を有する。

###### 安全性向上

大井町駅周辺は不燃建築物が多いものの、昔ながらの密集し老朽化した建物が繁華街を形成しており、人的危険度（地震動による死傷危険度）が5と最も高い。

大井7丁目周辺は、不燃化はあまり進んでおらず、狭小宅地がある一方で大規模な敷地も多く、火災危険度は中程度である。

## 都市環境

大井町駅周辺は駅前再開発の進展により、緑地やオープンスペースは少しづつ増加している。

大井7丁目周辺は、狭小な戸建て住宅が多いのと対照的に敷地規模の大きな宅地もかなりあり、まとまった緑や空地に恵まれている。しかしながら、地区内全体でみると緑被率は区平均並である。

鹿島神社、大森貝塚をはじめとした歴史的資源が多く、景観要素も豊富である。

## 道路・交通

第一京浜国道は終日交通量が多く、特に大型トラックの通行が主体のため、地域の住民にとっては交通安全対策が課題である。区画整理された南大井については、区画道路は歩道も整備され、総じて安全性は高いものの第一京浜国道などの広域幹線道路の主要交差点での事故が多い。大井7丁目周辺は、古くからの住宅地であるため雰囲気のある道が多い一方で、4m未満の細街路も多く、交通上だけでなく防災上・住環境上も課題を有している。

## まちづくりの現況と課題（総括）

大井町駅周辺は、歴史的にも区内の商業中心として発展し、品川区の第三次長期基本計画および市街地整備基本構想の中でも「中心核」に位置づけられている。区画整理事業により基盤整備がされているほか、近年の駅前再開発の実施によりさらに集客力を有した商業拠点に生まれ変わりつつある。

一方で、昔ながらの繁華街が随所に残っており、これらは防災上の問題を抱えている都市空間であるが、大井町界隈の庶民性を醸し出す要素にもなっており、将来のまちづくりにおいてはこれらの要素をうまく取り込みながら開発を進めていくことが課題である。

大井7丁目周辺は、大正時代から市街化されていた古い住宅地で、一戸建てが主体ではあるものの、アパートやマンションなどの集合住宅も多い。規模の大きな専用住宅と寮などが多い一方で、狭小な戸建て住宅・アパートの混在した住宅市街地である。

景観資源や緑・オープンスペースに比較的恵まれ、区内でも古き良き雰囲気を残した住宅街である。区内各地域と比較すると、相対的に駅から離れた地域が多く、交通条件の面で若干課題を有する。

# 大井地区・・・庶民性と広域性を持った区の中心核として発展するまち

## まちづくり方針（市街地整備の方向）

### （1）将来市街地の方向性

景観資源が豊富で古くからの住宅地としての地域特性を活かし、歴史的雰囲気のある良好な住宅地として育成する。

一戸建て住宅地として保全策を講ずるべき区域と、良質な中高層住宅の供給により居住人口の回復を図るべき区域を明確にし、必要な住宅施策を展開する。

**都市の活性化** 環境・公害面に配慮した都市基盤の整備を進め、区の中心核としての複合都市機能を形成する。良好な都市型住宅の供給により居住人口の回復を図ることが必要である。また滝王子通りの沿道の不燃化など、東西方向の連携軸を強化していくことが必要である。

**すまい・住環境** 建築物の不燃化を促進するとともに、細街路の整備やオープンスペースの確保に努め、市街地基盤整備を着実に進めることが必要である。  
また、古くからの住宅地の雰囲気を残しつつ、緑豊かな住宅地として整備するとともに、敷地の細分化やミニ開発の防止策を講ずることが必要である。

**安全性向上** 当面は滝王子通り沿道の不燃化促進により周辺住民の広域避難場所へのアクセスを確保することが必要である。将来的には補助31号線を延焼遮断帯として整備する。  
同時に地区内建築物の不燃化を促進し、安全な市街地形成を図る。

**都市環境** 比較的豊富な景観資源を活かしつつ緑化や緑被率の向上を図り、良好な都市環境の創出に努める。  
古くからの住宅地としての特性を活かし、敷地内緑化を推進するとともに良質な住宅の供給をはかり、質の高い住宅地を形成する。

**道路・交通** 建築の更新に伴い行われる狭あい道路の整備を積極的に推進するとともに、区内の主要な生活道路については優先的な整備を図る。  
また、滝王子通りの沿道整備等、懸案となっている東西方向の交通環境を向上させる。

## ( 2 ) 拠点・ゾーン別整備方針

### - 拠点 -

#### 都市活性化拠点（大井町駅周辺）

臨海副都心線の開通による、交通利便性が飛躍的に向上する。それにあわせて、大井町駅の西口・東口に展開中の各種の再開発プロジェクトを推進し、「新しいものと古いものが融合」する「生活感と庶民性」をもった「広域的な商業拠点」という性格が両立した区の中心核としての複合都市機能を形成する。

また、JR大井工場の高度利用等を関係者に働きかけ、大井プレイス構想の具体化を図るなど、駅前にふさわしいまちづくりを推進する。

#### 地域生活拠点（西大井駅周辺、大森駅周辺）

計画されている駅前の再開発事業の実現化を図り、工場等の土地利用転換に際しては、適切に誘導し、主として住機能の確保を図りつつ、産業環境と調和した市街地を形成する。

#### 日常生活拠点（鮫洲駅周辺、立会川駅周辺、大井競馬場前駅周辺、大森海岸駅周辺）

地域住民のための日常的な買い物活動を支える商業空間として駅前を整備するとともに、連続する商店街を魅力ある空間として整備する。

#### みどりの拠点（区民公園、大井競馬場、勝島運河入り江）

臨海部に位置する区の核となるオープンスペースとして位置づけ、区民にとどまらず幅広い市民の憩いの場として整備を推進する。

### - ゾーン -

#### 幹線道路沿道ゾーン（第一京浜国道）

沿道の不燃化を促進し延焼遮断帯としての機能を保持するとともに、沿道の高度利用を促進し都市型の多様な住宅を供給する。また騒音・大気汚染などの沿道環境を改善する。

#### 近隣商店街ゾーン（鮫洲、立会川周辺）

アーケードをはじめとした商店街沿いは、にぎわいのある商店街として活性化を図るとともに、不燃化と高度利用を促進し良質の住宅を供給する。

## **住環境保全ゾーン（大井7丁目周辺）**

良好な住環境を維持しつつも地区の更新を図り、必要に応じ基盤整備を推進し、ゆとりある戸建て住宅と中層集合住宅等の立地する緑豊かな住宅地として保全・育成する。

## **密集市街地整備ゾーン（旧東海道沿道、西大井駅周辺）**

西大井駅や工場の後背地並びに旧東海道沿道の後背住宅地については、不燃建て替えなど防災上有効なまちづくりの推進により安全な市街地の形成を図るとともに、大気環境を考慮しながら住宅と工場の適切な調和がとれるよう土地利用の誘導を図り、市街地整備を推進する。

## **都市活性化拠点形成ゾーン（大井町駅周辺）**

大井町駅の西口・東口に展開中の各種の再開発プロジェクトを推進し、新しいものと古いものが融合する生活感と庶民性を持った「広域的な商業拠点」という性格が両立した駅前の拠点を形成すると共に、JR大井工場の大井プレイス構想の具体化等、土地利用転換も念頭に置きながら地区の整備を推進する。

## **産業・居住環境調和ゾーン（東大井、南大井周辺）**

今後も土地利用転換が図られる可能性は大きい。しかし、区画の大きい優良工場も未だ数多く存在することから、土地利用転換に伴い敷地内のオープンスペースや緑の確保等を誘導し、環境整備を図りながら、居住環境と産業環境が調和した職住近接型の複合市街地の形成を目指す。

## **居住推進ゾーン（大井町駅周辺、西大井駅周辺）**

駅前に良質な住宅を重点的に整備するエリアとして「居住推進ゾーン」を設定し、再開発事業を推進し住宅を確保すると共に、後背地についても大規模な種地等を活用しながら都心共同住宅事業等の様々な手法を活用し、まとまった都市型の良質な住宅と生活環境整備を展開し、多様な居住者層の住まう市街地を形成する。

## **にぎわいゾーン（旧東海道沿道、大井町駅周辺）**

旧東海道沿道のまちづくりについては、地区のまちづくり協議会を中心にして観光協会と連携しながら、行政の支援のもとに憩いの場や史跡を生かした沿道の広場や拠点施設の整備等、街の賑わいを創出し広域的な来訪者を増やせるような施策を展開し、回遊性のあるにぎわいゾーンを形成する。

大井町駅周辺については、将来的にはJR大井工場の大井プレイス構想の具体化を念頭に置きながら、界隈性と庶民性を兼ね備えた商業中心の回遊空間として周辺商店街を整備する。

