

令和3年12月13日 資料No.2
建設常任委員会

再開発担当
品川駅周辺街づくり担当

品川駅周辺地区地区計画の変更（原案）について

1 計画地の位置・地区の概要

品川駅周辺地区は、国道15号の東側に位置し、JR東日本車両基地跡地を中心とする現状約18.3haの地区です。

本地区のうち区域1～4-1は、重層的な駅前広場や周辺地域とのつながりを強化する基盤の整備とともに、国際競争力強化に資する高質な機能が集積する複合市街地の形成を図るため、大規模な土地利用転換が進められています。

区域4-2は、国道15号に面し、駅と高輪地区をつなぐ位置にありながら、奥行きが狭く敷地が細分化されています。駅前としてのにぎわい形成が乏しく、旧耐震基準建物を含む築年数の古い建物も多いことから、耐震性の強化やオープンスペースの不足などが課題となっています。

一方、明治初期に造られた日本初の鉄道の遺構である高輪築堤は、鉄道開業時のまちの歴史を知るための資源として、国際交流拠点・品川のまちづくりに生かすことが期待されています。

このような背景から、区域1～4-1と一体となった高度利用を図ることにより、オープンスペースを確保するとともに、地域の回遊性や防災性を向上します。

また、区域4-1と連携する複合的な機能を配置するとともに、周辺地域と調和し、歩行者空間に面したにぎわいを創出する土地利用を図り、当地区と高輪地区とをつなぐ街づくりを実現します。

2 これまでの主な経緯

- 平成26年 9月 品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2014策定
- 平成27年 9月 国道15号沿道まちづくり勉強会発足
- 平成28年 4月 品川駅周辺地区地区計画 都市計画決定
- 9月 品川駅北周辺地区国道15号沿道まちづくり協議会発足
- 平成29年 3月 品川駅北周辺地区まちづくりガイドライン策定
- 平成31年 4月 都市計画変更(区域1～4-1)
- 令和 元年11月 品川駅北周辺地区市街地再開発準備組合設立
- 令和 3年11月 都市計画変更(区域1～4-1)

3 今後のスケジュール(予定)

- 令和 4年度 都市計画変更(区域4-1、4-2)
- 令和 5年度 市街地再開発事業 組合設立認可
- 令和11年度 区域4-2C工事完了
- 令和13年度 区域4-2B工事完了

4 整備する主な公共施設等

種類	名称	内容	備考
都市施設	道路	幹線街路放射第19号線	幅員 33～36.75m 拡幅
地区施設	その他の公共空地	広場5号	約1,400㎡ 新設
		緑地2号	約60㎡ 新設
		歩行者通路11～14号	幅員 3～6m 新設
		歩道状空地7・8号	幅員 3m 新設

【位置図】



出典：国土地理院ウェブサイト（<https://www.gsi.go.jp/>）
※基盤地図情報を加工して作成

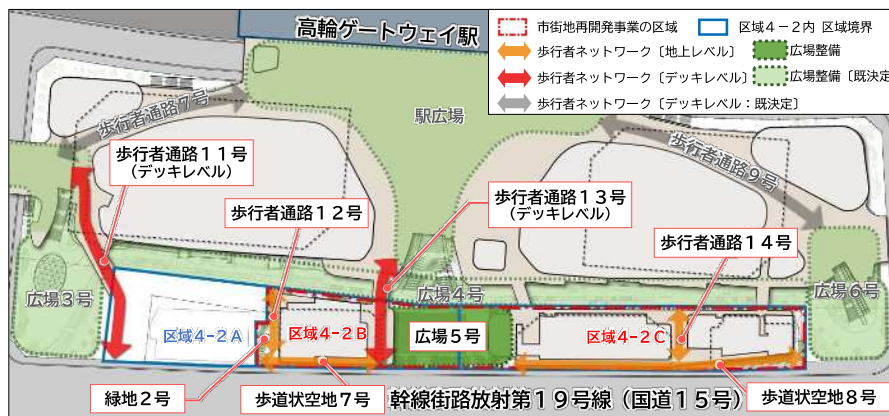
5 施設建築物等の概要

地区名	区域4-2B	区域4-2C
地区面積	約0.3ha	約0.4ha
敷地面積	約2,500㎡	約4,000㎡
延べ面積	約26,600㎡	約39,900㎡
建物高さ	約115m	約115m
階数	地上25階・地下2階	地上23階・地下2階
用途	宿泊、店舗、駐車場等	事務所、住宅、店舗、駐車場等



計画建物外観イメージ

【配置図】



広場5号イメージ

※現時点でのイメージであり、移築する高輪築堤の詳細や周囲の仕様は、今後検討。

1 計画地の位置・地区の概要

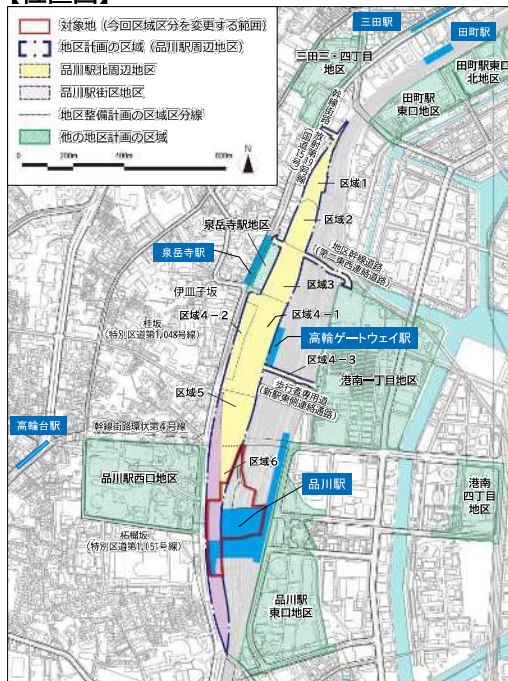
品川駅周辺地区は、国道15号の東側に位置し、JR東日本の車両基地跡地を中心とする現状約18.3haの地区です。

このうち、品川駅北周辺地区では、区域1から区域4-1において平成31年4月に地区計画及び都市再生特別地区の変更が都市計画決定されており、令和6年度のまちびらきを目指して公共施設及び建築物の整備が進められていく予定です。

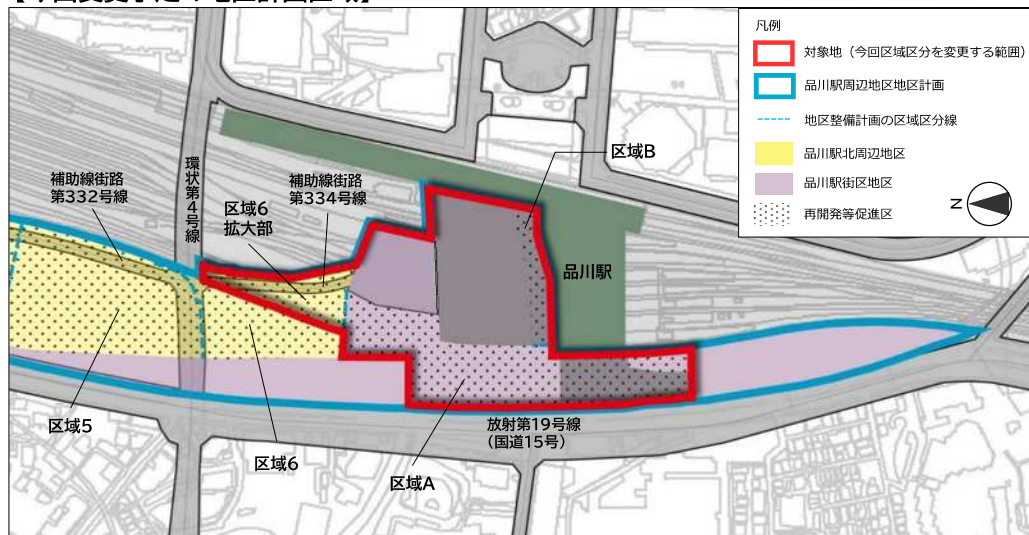
一方、品川駅街区地区は、JR東日本の在来線をはじめ、東海道新幹線、京浜急行線など、複数の鉄道が乗り入れるターミナル駅となる品川駅を核とするエリアであり、令和9年のリニア中央新幹線の開業に向けて、品川駅街区地区土地区画整理事業、都市計画道路環状第4号線及び放射第19号線等の基盤整備が進められるとともに、京急品川駅の地平化に併せた駅改良やJR品川駅の北側改札内での改良が予定されています。こうした中、対象地においては、品川駅直結の立地を生かした土地の有効利用やにぎわいの創出、西側につながる連絡機能の強化や南北をつなぐ歩行者ネットワークの形成が求められています。

このため、地区計画及び再開発等促進区の区域を一部拡大し、上記の基盤整備と併せ、人工地盤を活用した駅広場や歩行者通路を整備することで、国際交流拠点・品川にふさわしい複合的な機能集積を支える基盤の強化を図ります。

【位置図】



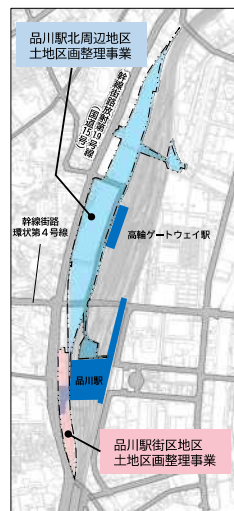
【今回変更予定の地区計画区域】



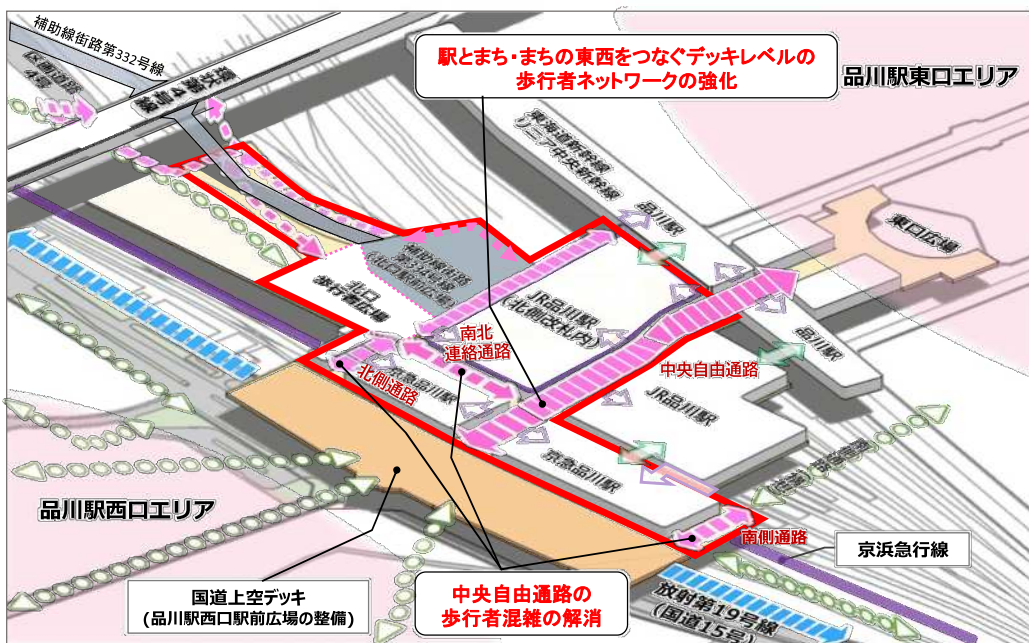
2 これまでの主な経緯

- 平成28年 4月 品川駅周辺地区地区計画 都市計画決定
- 品川駅周辺土地区画整理事業 都市計画決定
- 補助線街路第332号線 都市計画決定
- 7月 品川駅北周辺地区土地区画整理事業 事業計画認可
- 平成30年 3月 放射第19号線(国道15号) 都市計画変更
- 12月 環状第4号線 都市計画変更
- 都市高速鉄道第1号線分岐線及び京浜急行電鉄湘南線 都市計画変更
- 平成31年 4月 品川駅周辺地区地区計画 都市計画変更(区域1~4-1)
- 品川駅北周辺地区都市再生特別地区 都市計画変更
- 品川駅街区地区土地区画整理事業 事業計画認可
- 令和 元年 7月 環状第4号線 事業認可
- 8月 品川駅北周辺地区土地区画整理事業 事業計画変更認可
- 9月 放射第19号線(国道15号) 事業承認
- 令和 2年 2月 補助線街路第332号線 都市計画変更
- 補助線街路第334号線 都市計画決定
- 4月 都市高速鉄道第1号線分岐線及び京浜急行電鉄湘南線 事業認可(連続立体交差事業)
- 8月 品川駅北周辺地区土地区画整理事業 事業計画変更認可
- 令和 3年11月 品川駅周辺地区地区計画 都市計画変更(区域1~4-1)
- 品川駅北周辺地区都市再生特別地区 都市計画変更

【土地区画整理事業区域】



【駅改良及び歩行者ネットワークのイメージ図】

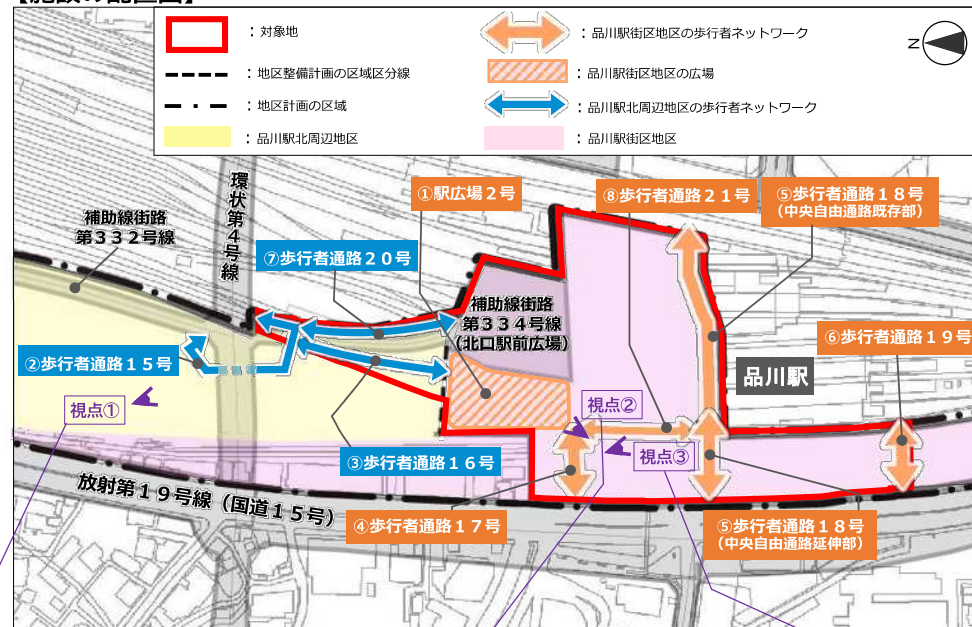


- 主なる歩行者ネットワーク(デッキレベル)
- 主なる歩行者ネットワーク(地上レベル)
- 歩行者ネットワーク(構想)
- 改札
- 乗換改札

3 整備する主な公共施設等

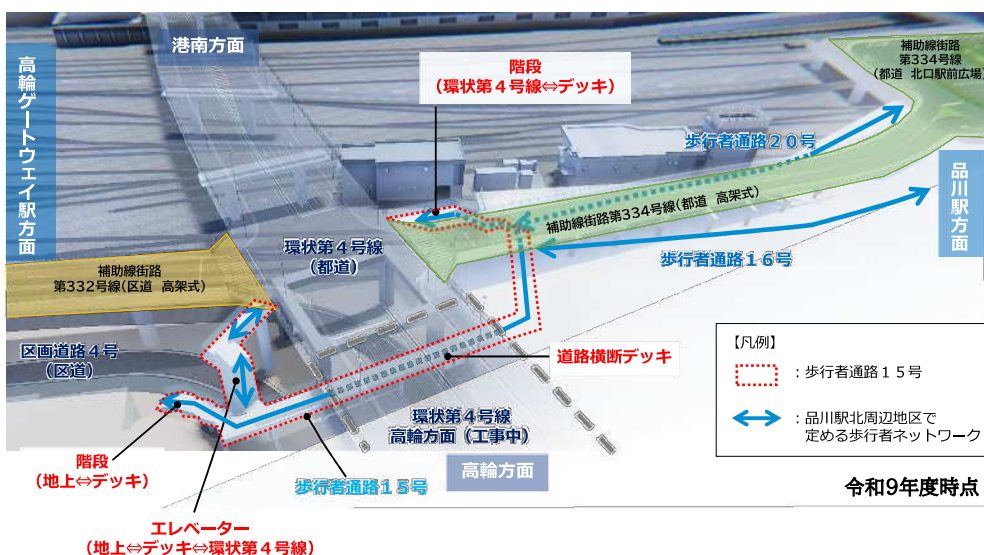
種類	名称	内容	備考	
主要な公共施設	その他の公共空地	① 駅広場2号	約3,800㎡	デッキレベル
		② 歩行者通路15号	幅員3m、延長約125m	デッキレベル 階段、昇降施設を含む。
		③ 歩行者通路16号	幅員3m、延長約120m	デッキレベル
		④ 歩行者通路17号	幅員15m、延長約55m	デッキレベル
		⑤ 歩行者通路18号	幅員20m、延長約200m	デッキレベル (既存自由通路を含む。)
		⑥ 歩行者通路19号	幅員14m、延長約45m	デッキレベル
地区施設	その他の公共空地	⑦ 歩行者通路20号	幅員3m、延長約125m	デッキレベル
		⑧ 歩行者通路21号	幅員4m、延長約90m	デッキレベル

【施設の配置図】



出典：国土地理院ウェブサイト (<https://www.gsi.go.jp/>)
※基盤地図情報を加工して作成

【歩行者通路15号（環状第4号線交差部における縦断線）イメージ】 視点①



【駅広場2号（北口歩行者広場）イメージ】 視点②



【歩行者通路21号（南北連絡通路）イメージ】 視点③



4 今後のスケジュール（予定）

- 令和4年度 **都市計画変更（品川駅街区地区及び区域5・6）**
都市計画変更（区域4-1、4-2）[市街地再開発事業の決定に係る変更]
- 令和4年度以降 **都市計画変更（品川駅街区地区（区域A）建物計画等）**
- 令和6年度 区域1～4-1 まちびらき
- 令和9年度 国道15号、品川駅西口駅前広場 完成
補助線街路第332号線、補助線街路第334号線 供用開始
- 令和9年度以降 **JR品川駅改良、京急品川駅地平化 完了**
今回整備する公共施設等 供用開始

※下線部は対象地内に関する事項