

令和4年3月28日 資料No.5
建設常任委員会

再開発担当
品川駅周辺街づくり担当

品川駅西口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

品川駅西口地区は、品川駅の西側に位置する交通便利性の高い地区であり、放射第19号線（国道15号）、環状第4号線、補助線街路第14号線に囲まれた約14.7haの区域です。

計画地においては、東側のバス乗降場の利便性が低いこと、西側の都市計画道路が未整備であること、品川駅との歩行者ネットワークが脆弱であること等、交通基盤上の課題があります。また、区立高輪森の公園をはじめとした豊かな緑や古くから残る崖線があるにもかかわらず、視認性が悪く、周辺からアクセスしにくいことに加え、計画地内の回遊性が乏しいため、駅利用者や地域住民の行き来が制約されています。さらに、計画地の北東側においては、旧耐震の建物が多く防災上の課題があり、細分化された敷地により土地の高度利用が困難な状況です。

一方、周辺では、リニア中央新幹線の整備、京急品川駅の地平化、国道15号の拡幅、環状第4号線等の整備に加え、品川駅周辺地区（品川駅北周辺地区・品川駅街区地区）や港南一丁目地区の品川シーズンテラス等の開発が進み、品川駅周辺全体で国際交流拠点の形成が図られています。

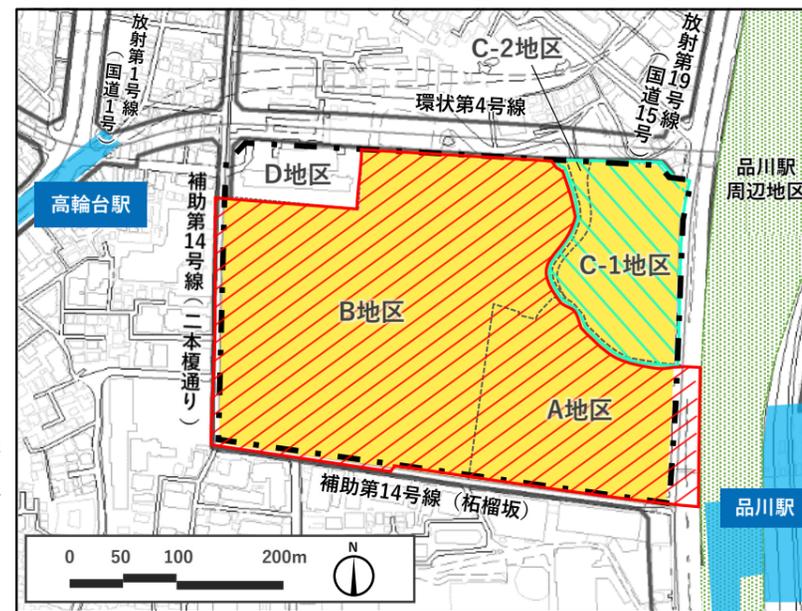
こうした状況において、計画地では、品川駅前の立地特性を生かし、高度な利便性を備えたMICE（コンベンション機能等）、業務、観光支援、宿泊などの機能の充実や、既存の崖線・公園等を生かした緑のネットワークの形成等が求められています。

このため、これらの多様な都市機能の導入とともに、環境配慮や防災性向上に資する取組により、国際交流拠点の実現に向けたまちづくりを段階的かつ一体的に推進します。加えて、交通結節機能の強化、地区中央における緑地・公園が一体となった憩いの場の形成、駅や周辺市街地とのアクセス性を向上させるバリアフリーの歩行者ネットワークの形成等により、地域に開かれたまちへの転換を図ります。

3 整備する主な公共施設等

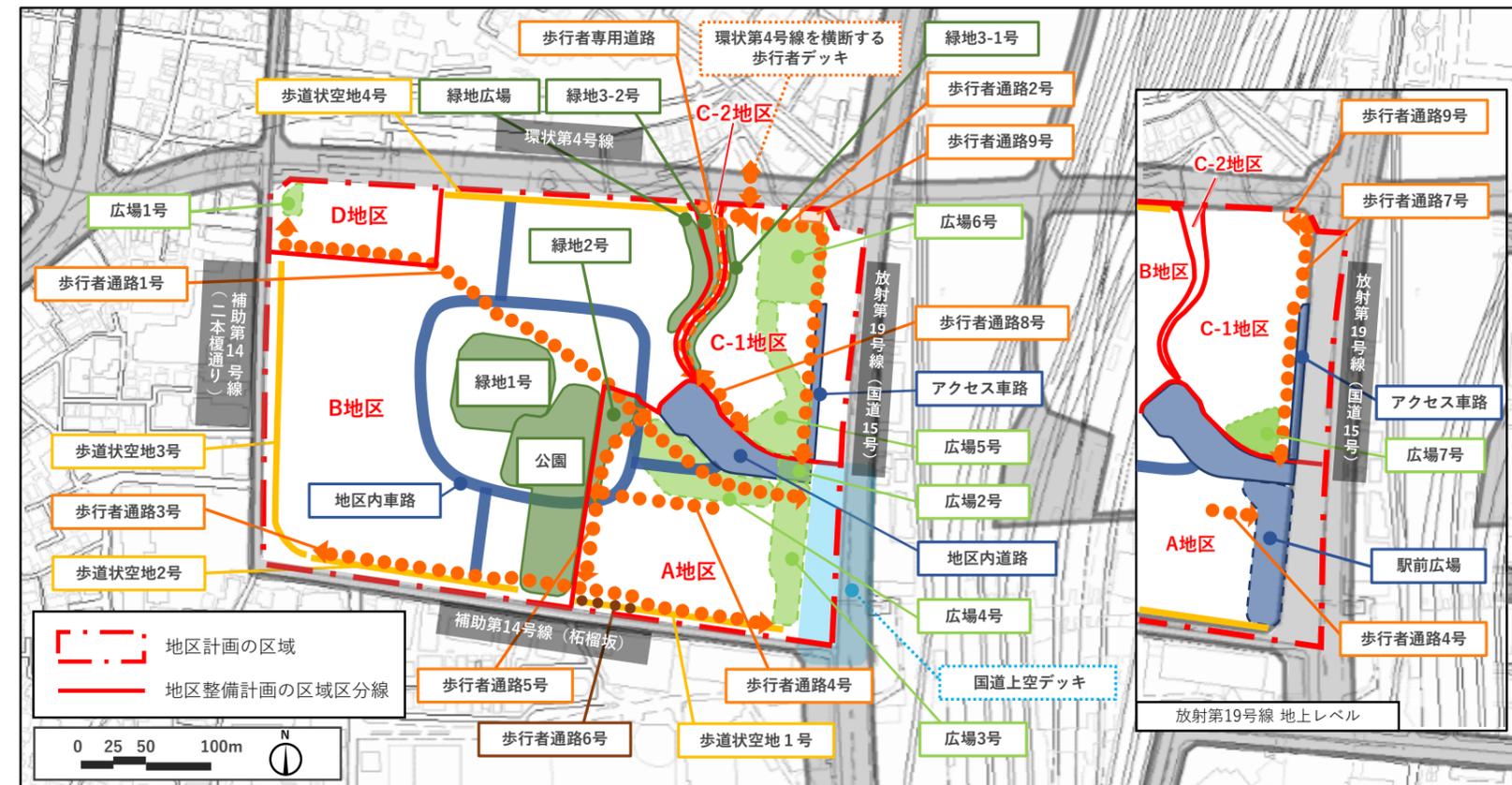
| 区分 | 種類 | 名称 | 内容 | 備考 |
|---------|----------------|-------------------|--------------------------|--|
| 主要な公共施設 | 道路 | 広場1号 | 面積 約400㎡ | 新設 |
| | 公園 | 公園 | 面積 約8,000㎡ | 一部改修、一部新設（昇降施設を含む。） |
| | その他の公共空地 | 駅前広場 | 面積 約2,800㎡ | 新設 |
| | | 広場2号 | 面積 約320㎡ | 新設（デッキレベル） |
| | | 緑地1号 | 面積 約5,000㎡ | 新設 |
| | | 歩行者通路1号 | 幅員 6～8m、延長 約450m | 新設（地上、デッキレベル。植栽、昇降施設を含む。） |
| | | 歩行者通路2号 | 幅員 4m、延長 約230m | 新設（デッキレベル） |
| 地区施設 | 道路 | 地区内道路 | 幅員 約16～40m、延長 約130m | 新設 |
| | 歩行者専用道路 | 幅員 4～10m、延長 約190m | 新設 | |
| | アクセス車路 | 幅員 約8m、延長 約130m | 新設（地上、デッキレベル） | |
| | その他の公共空地 | 地区内車路 | 幅員 約6m | 新設（地上、地下レベル） |
| | | 広場3号 | 面積 約2,000㎡ | 新設（デッキレベル） |
| | | 広場4号 | 面積 約2,700㎡ （避難階段を除く。） | 新設（デッキレベル。避難階段以外の昇降施設を含む。） |
| | | 広場5号 | 面積 約2,500㎡ | 新設（デッキレベル） |
| | | 広場6号 | 面積 約2,300㎡ | 新設（デッキレベル） |
| | | 広場7号 | 面積 約700㎡ | 新設 |
| | | 緑地2号 | 面積 約1,000㎡ | 新設（公園と接続する昇降施設を含む。） |
| | | 緑地3-1号 | 面積 約280㎡ | 新設 |
| | | 緑地3-2号 | 面積 約580㎡ | 新設（集会場及び昇降施設を含む。） |
| | | 緑地広場 | 面積 約1,500㎡ | 新設 |
| | | 歩行者通路3号 | 幅員 5m、延長 約350m | 新設（デッキレベル。昇降施設を含む。） |
| | | 歩行者通路4号 | 幅員 4m、延長 約140m | 新設（地上、デッキレベル。公園と接続する昇降施設、その他の昇降施設を含む。） |
| | | 歩行者通路5号 | 幅員 4m、延長 約160m | 新設（デッキレベル。昇降施設を含む。） |
| | 歩行者通路6号 | 幅員 4m、延長 約40m | 新設（デッキレベル） | |
| | 歩行者通路7号 | 幅員 4m、延長 約220m | 新設 | |
| | 歩行者通路8号 | 幅員 4m、延長 約60m | 新設（デッキレベル） | |
| | 歩行者通路9号 | 幅員 2m、延長 約20m | 新設（昇降施設） | |
| 歩道状空地1号 | 幅員 4m、延長 約160m | 新設 | | |
| 歩道状空地2号 | 幅員 4m、延長 約160m | 新設 | | |
| 歩道状空地3号 | 幅員 4m、延長 約240m | 新設 | | |
| 歩道状空地4号 | 幅員 2m、延長 約190m | 新設 | | |

【計画地の位置図】



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

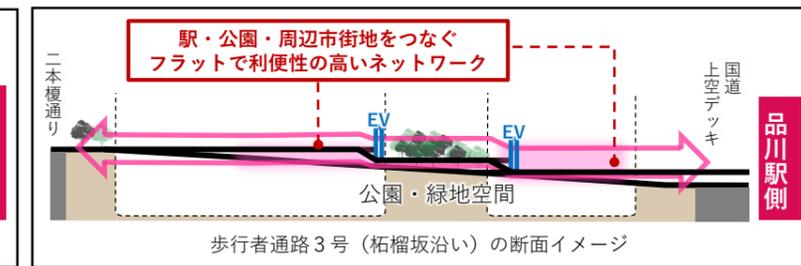
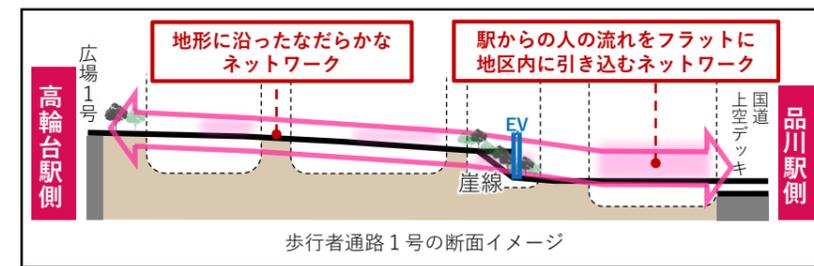
【公共施設等の配置図】



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

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6月 C地区にて、まちづくりの協議会が設立（品川駅・高輪三丁目地区まちづくり協議会）
- 平成30年6月 品川駅西口地区地区計画 都市計画決定
- 令和2年3月 C地区にて、市街地再開発準備組合設立
- 令和3年4月 D地区にて、まちづくりの協議会が設立（環状第4号線高輪区間都府地南側地区第一種市街地再開発事業協議会）
- 令和4年1月 品川駅西口地区まちづくり指針（高輪三丁目）策定



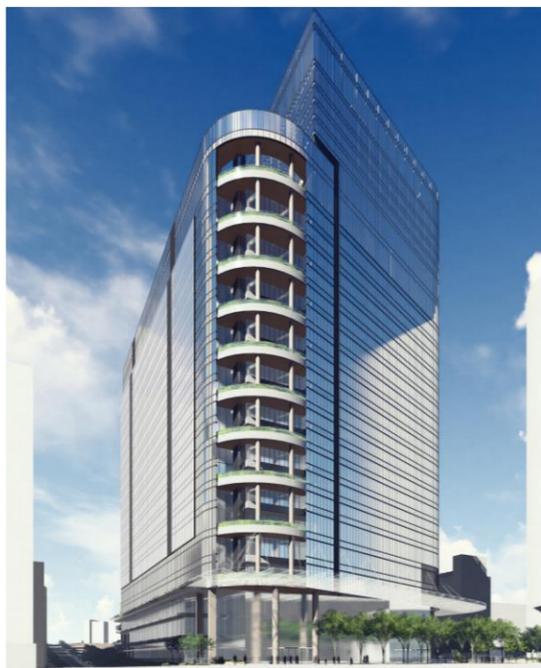
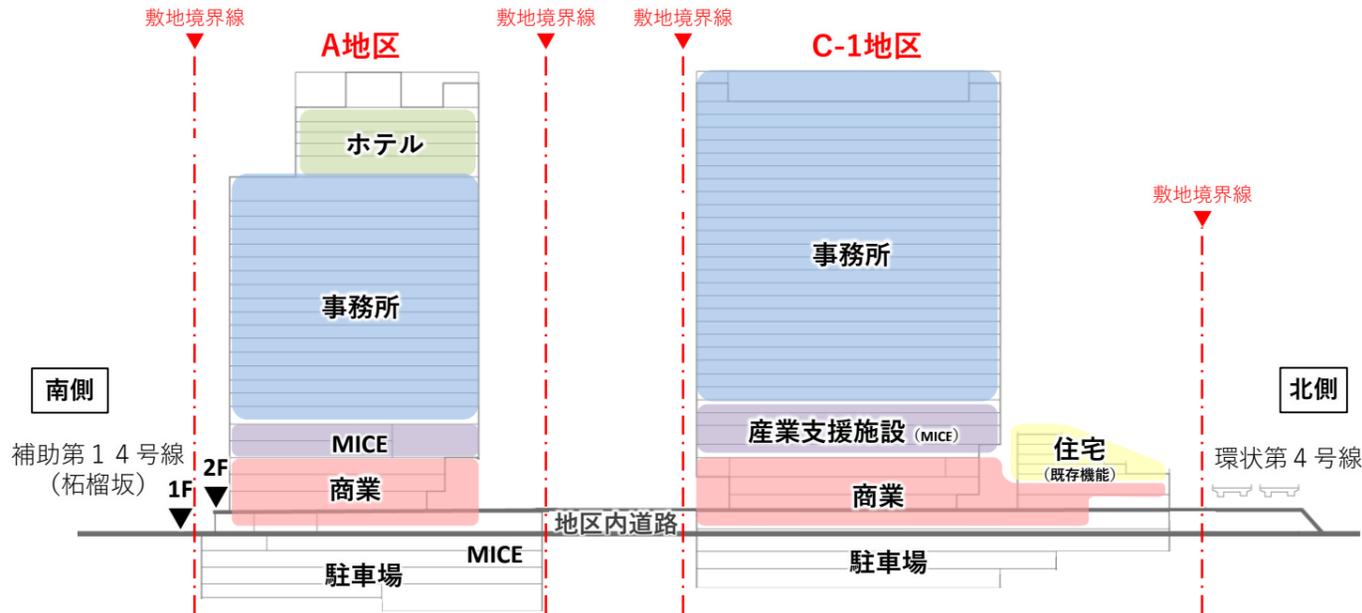
品川駅西口地区の街づくりについて

4 施設建築物（A地区、C地区）の概要（予定）

| 地区名 | A地区 | C地区 | |
|-------|---------------------------------|------------------------|-----------------|
| | | C-1地区 | C-2地区 |
| 敷地面積 | 約23,600㎡ | 約16,180㎡ | 約580㎡ |
| 延床面積 | 約313,100㎡ | 約194,000㎡ | 約170㎡ |
| 主要用途 | 事務所、商業、ホテル、MICE（カンファレンス、多目的ホール） | 事務所、商業、住宅、産業支援 | 集会場 |
| 階数／高さ | 地下4階・地上29階 ／約155m※1 | 地下2階・地上30階 ／約155m※1 | 地上1階 ／約10m※2 |

※1 T. P. +5.0mから
※2 T. P. +14.0mから

断面イメージ



【パース①】A地区建物の外観イメージ



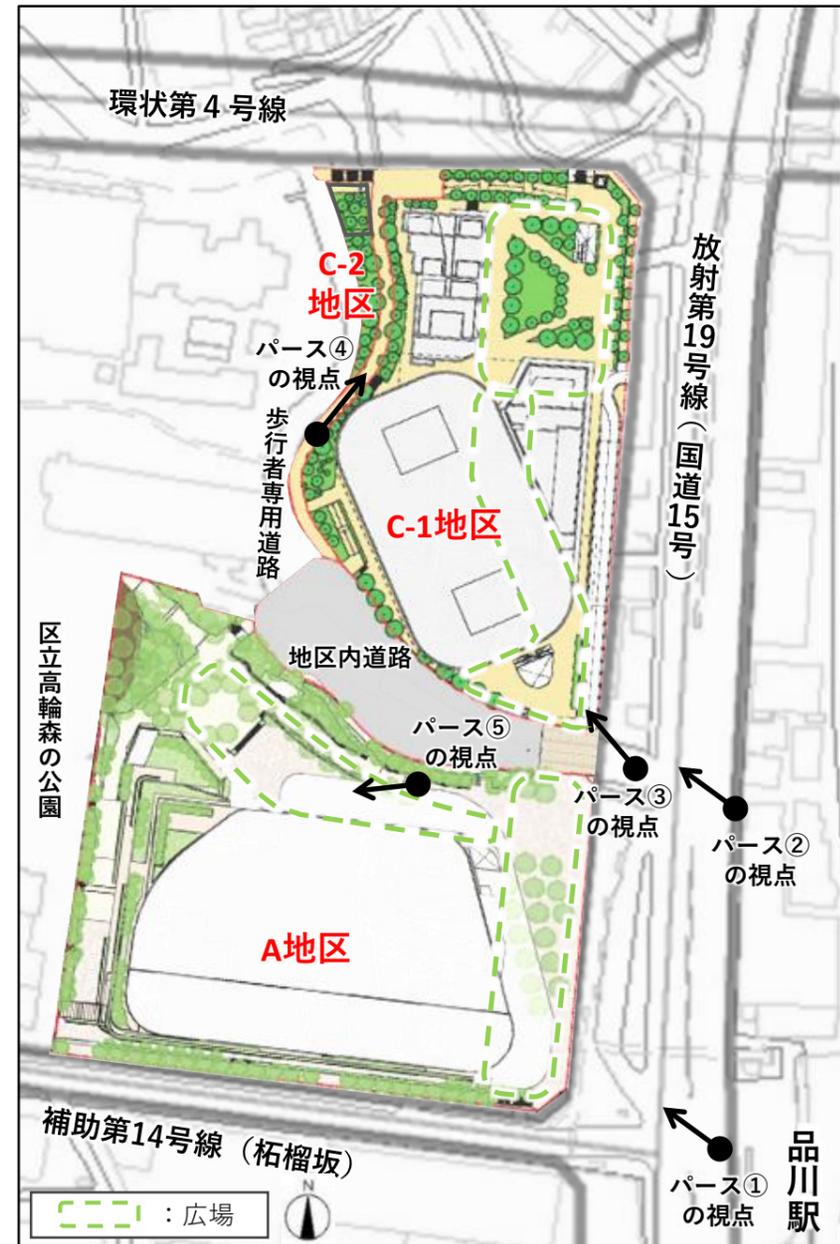
【パース②】C地区建物の外観イメージ

5 今後のスケジュール（予定）

今後は、国家戦略特別区域法に基づく区域計画に国家戦略都市計画建築物整備事業に関する事項として都市計画の内容を定めます。

- 令和4年度 区域計画の認定
(再開発等促進区を定める地区計画の変更、土地区画整理事業の決定、市街地再開発事業の決定、高度地区の変更、防火地域及び準防火地域の変更)
- 令和4年度以降 土地区画整理事業（A地区、B地区）、市街地再開発事業（C地区）事業認可
B地区、D地区について段階的に都市計画変更
- 令和5年度 A地区着工
- 令和6年度 C地区着工
- 令和8年度 A地区工事完了
- 令和9年度 C地区工事完了

【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



【パース③】C地区建物低層部（広場5号周辺）のイメージ



【パース④】歩行者空間（歩行者専用道路及び緑地3-1、3-2号）のイメージ



【パース⑤】A地区建物低層部（広場4号周辺）のイメージ