

品川駅周辺街づくり担当

品川駅西口土地区画整理事業について

品川駅西口土地区画整理事業について

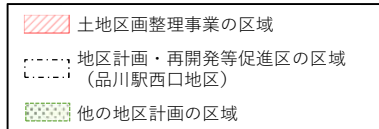
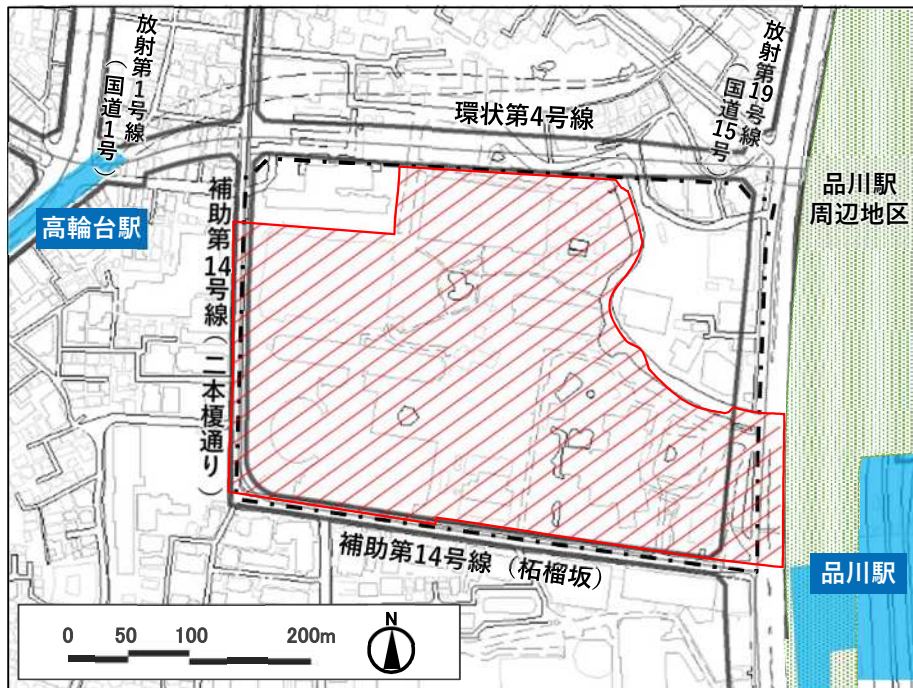
1 本地区の位置・地区の概要

品川駅西口地区は、品川駅の西側に位置し、地区東側を放射第19号線（国道15号）、北側を環状第4号線、西側及び南側を補助第14号線に囲まれた地区です。

本地区は、「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2020」において、品川駅前の立地特性を活かし、高度な利便性を備えたMICE（コンベンション機能等）の充実とともに、業務、観光支援、宿泊などの機能の充実、居住空間の導入を誘導することが示されています。さらに、歴史的資源や既存の緑を活かした豊かな住環境の保全を誘導することも示されています。

また、都市計画においては、段階的かつ一体的にまちづくりを推進することで、国際交流拠点の実現に向けた多様な都市機能の導入と緑豊かな空間との調和のとれた複合市街地を形成することを目標としており、公共施設の配置についても定められています。

【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

2 これまでの主な経緯

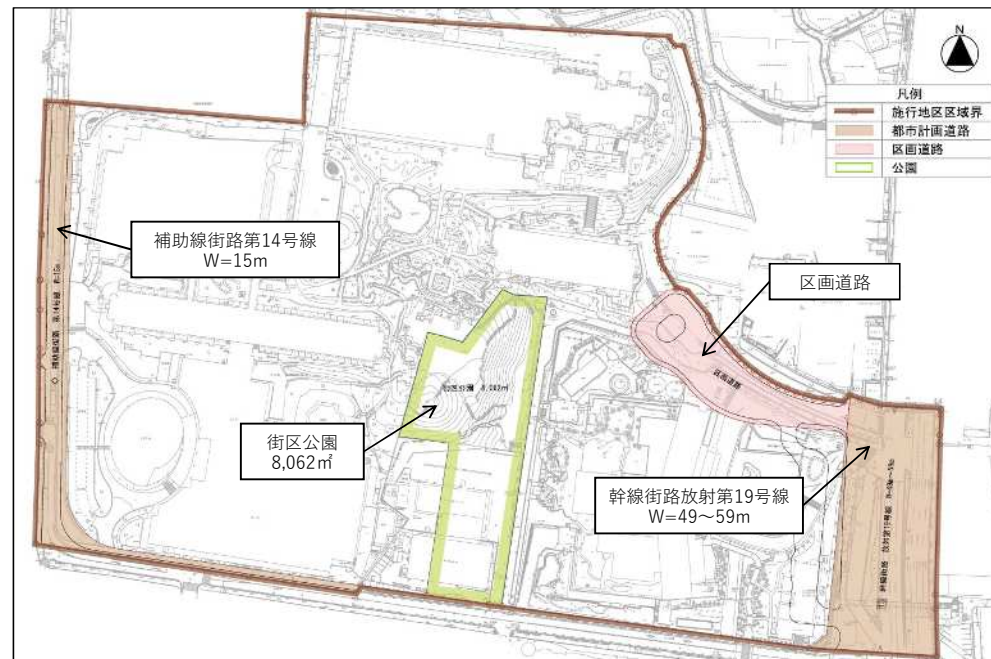
- 平成26年 9月 品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2014策定
- 平成30年 6月 品川駅西口地区地区計画 都市計画決定
- 令和 2年 3月 品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2020策定
- 令和 4年 1月 品川駅西口地区まちづくり指針（高輪三丁目地区）策定
- 令和 4年11月 品川駅西口地区地区計画 都市計画変更
品川駅西口土地区画整理事業 都市計画決定

3 土地区画整理事業の目的及び設計の方針

本事業では、広域交通アクセスに優れた品川駅に近接する立地特性を生かした国際交流拠点を目指し、都市基盤施設の整備、敷地の秩序を進め、土地の有効利用と都市機能の導入を図り、高度な利便性を備えた国際会議場等の充実とともに、業務、商業、宿泊、居住等の複合市街地の形成を図ることを目的としています。

道路については、都市計画決定されている放射第19号線及び補助第14号線の他、開発区域の交通を適切に処理する区画道路を配置し、公園については、地区中央部に街区公園を配置します。

4 公共施設の配置



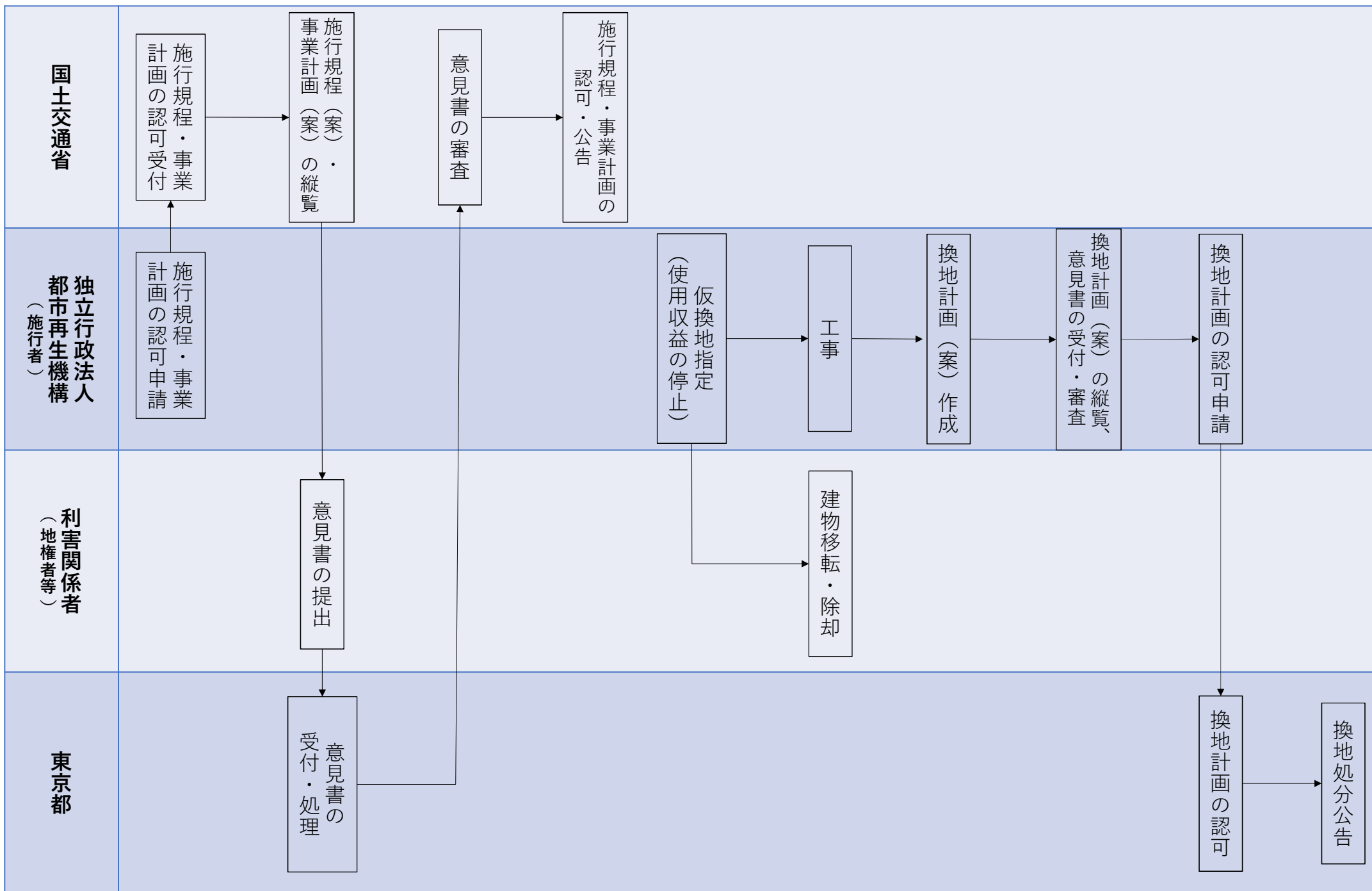
出典：東京都市計画土地区画整理事業 品川駅西口土地区画整理事業 事業計画書（案）
※設計図を加工して作成

区分	名称		形状寸法
街路	幹線街路	幹線街路 放射第19号線	幅員：49～59m 延長：133m 面積：7,277㎡
		補助線街路 第14号線	幅員：15m 延長：401m 面積：4,527㎡
	区画街路	区画道路	面積：3,541㎡
公園	街区公園		面積：8,062㎡

5 今後のスケジュール（予定）

- 令和 5年4月 土地区画整理事業 施行規程（案）及び事業計画（案）の縦覧
- 令和 5年度 土地区画整理事業 施行規程及び事業計画の認可
- 令和32年度 事業完了（清算期間含む。）

土地区画整理事業の流れ(独立行政法人都市再生機構施行の一般例)



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利便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、計画地の北東側は、旧耐震の建物が多く防災上の課題を抱え、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あることから、地区内の老朽化マンションにおける平成22年頃からの個別建替の検討が契機となり、周囲を含めた再開発事業を前提とした検討が進められています。

一方、周辺では、リニア中央幹線の整備、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プ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

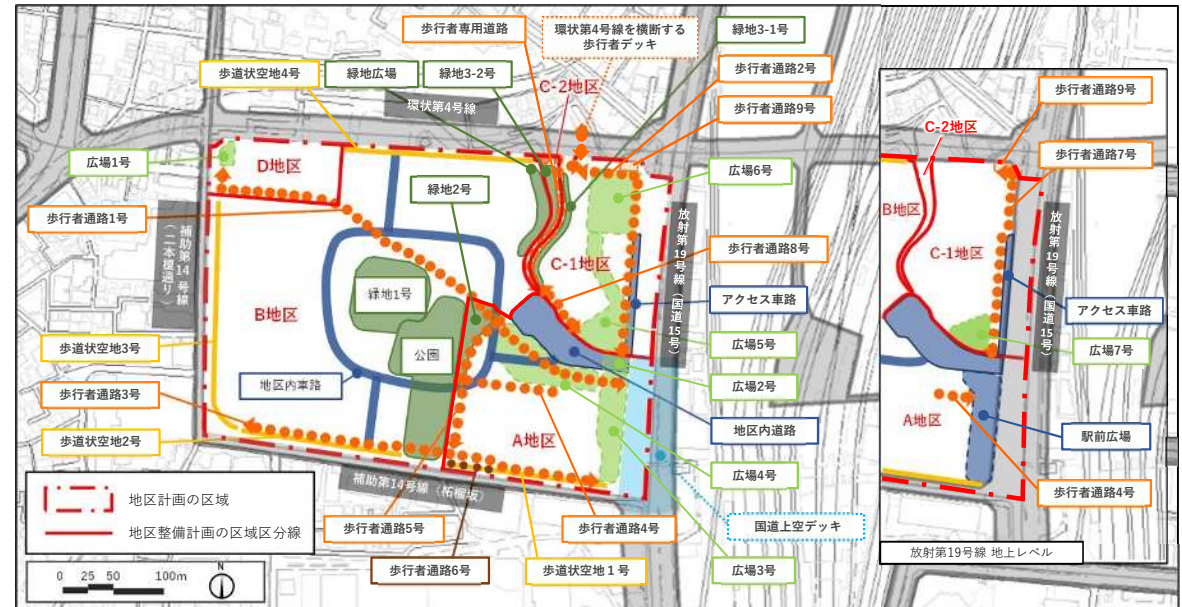
区分	種類	名称	内容	備考
主要な公共施設	道路	広場1号	面積 約400㎡	新設
	公園	公園	面積 約8,000㎡	一部改修、一部新設（昇降施設を含む。）
	その他の公共空地	駅前広場	面積 約2,800㎡	新設
		広場2号	面積 約320㎡	新設（デッキレベル）
		緑地1号	面積 約5,000㎡	新設
		歩行者通路1号	幅員 6～8m、延長 約450m	新設（地上、デッキレベル。植栽、昇降施設を含む。）
	地区施設	歩行者通路2号	幅員 4m、延長 約230m	新設（デッキレベル）
		地区内道路	幅員 約16～40m、延長 約130m	新設
		歩行者専用道路	幅員 4～10m、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）
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】

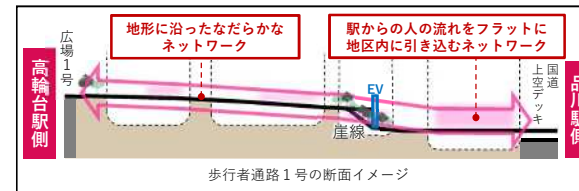


出典：国土地理院ウェブサイト（<https://www.gsi.go.jp/>）
※基礎地図情報を加工して作成

【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/>） ※基礎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号線高輪区間都有地南側地区第一種市街地再開事業協議会）
- 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
- 令和4年11月 品川駅西口地区地区計画等 都市計画変更
- 品川駅西口地区画整理事業 都市計画決定
- 令和4年12月 高輪三丁目品川駅前地区第一種市街地再開事業 都市計画決定

