

品川駅周辺街づくり担当

高輪ゲートウェイ駅周辺の街づくりについて

- ・ 品川駅北周辺地区土地区画整理事業について 1
- ・ 品川駅周辺地区（区域1～4）の街づくりについて 2～3
- ・ 泉岳寺駅地区の街づくりについて 4

品川駅北周辺地区土地区画整理事業について

● 本地区の位置・地区の概況

品川駅北周辺地区は、国道15号線の東側に位置し、JR車両基地跡を中心とするエリアです。「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2014」において、優先整備地区の一つに位置付けられ、山手線・京浜東北線の新駅整備やJR車両基地跡の大規模な土地利用転換が図られようとしています。

2020年(令和2年)の新駅暫定開業、2027年(令和9年)のリニア中央新幹線の東京名古屋間開業など、長期的かつ段階的に整備が進められることから、平成28年に土地区画整理事業の都市計画を定め、道路や公園などの都市基盤を先行整備しています。

今後、都市基盤の整備にあわせ、JR車両基地跡の開発や、泉岳寺駅前(国道15号沿道)の既成市街地において、まちづくりが進められていきます。



品川駅北周辺地区土地区画整理事業の概要

■ 事業のポイント

- 新駅へ接続する都市計画道路(補助線街路第332号線)や地区幹線道路(第二東西連絡道路)等を整備します。
- 新駅周辺は国際競争力強化に資する業務・商業機能等、地区北側には都心居住を支える都市型集合住宅等を計画しています。
- また、国際交流拠点の形成と連携し、周辺地域と調和した土地利用を図るため、土地区画整理事業の地区内の国道15号沿道における集約的な高層化を誘導します。

従前：現況写真



従後：土地利用計画図



■ 土地区画整理事業の概要

面積等	約14.7ha	事業費	約592億円
施行者	独立行政法人都市再生機構	事業期間	平成28年度～平成43年度(清算期間含む)

■ 経緯と今後の予定

- 平成24年 1月 ● 特定都市再生緊急整備地域(品川駅・田町駅周辺 約184ha)を指定
- 平成26年 9月 ● 東京都が「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2014」を策定
- 平成28年 4月 ● 国家戦略特別区域 区域計画の認定
- 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32年 ● 東京オリンピック・パラリンピック：JR新駅の暫定開業(予定)
- 平成38年度 ● 換地処分(予定)



UR 都市機構

出典：独立行政法人都市再生機構のパンフレット



品川駅周辺地区（区域1～4）の街づくりについて

1. 本地区の位置・地区の概況

品川駅周辺地区は、国道15号の東側に位置し、JR車両基地跡を中心とする約18haの地区です。山手線・京浜東北線の新駅整備やJR車両基地跡の大規模な土地利用転換が図られようとしており、羽田空港の本格的な国際化やリニア中央新幹線の整備により、国内外の各都市をつなぐ広域交通結節点としての役割が強まっています。

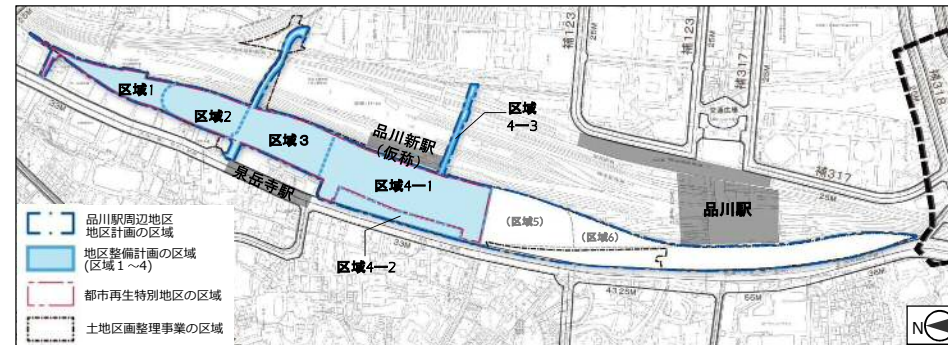
平成28年4月には、国際交流拠点の形成に向けた都市基盤を先行するため、再開発等促進区を定める地区計画や、土地区画整理事業、都市計画道路が定められています。

品川駅周辺地区のうち区域1～4（約11ha）には、隣接してJR新駅の整備が進められており、駅と街が空間的・機能的につながるまちづくりや、鉄道をまたぐ東西地域間の連携を強化する歩行者ネットワーク、南北に細長い特徴的な街の形状を踏まえた骨格的な軸となる歩行者ネットワークの形成が求められています。

また、東西のつながりと南北の軸が交差する場所においては、周辺地域とつながる結節空間の形成が求められています。

これらのことから、地域交通の拠点や地域に開かれた交流空間としての重層的な駅前広場を整備し、周辺地域とのつながりを強化する基盤の整備を進めるとともに、世界と日本をつなぐ立地を活かし、文化・ビジネス支援機能、多様な居住滞在機能の整備に取り組み、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ります。

(位置図)



2. これまでの経緯

- 平成28(2016)年4月
区域計画の認定（地区計画、土地区画整理事業、都市計画道路）
- 平成28(2016)年7月
品川駅北周辺地区土地区画整理事業の事業認可

3. 主な公共施設等（予定）

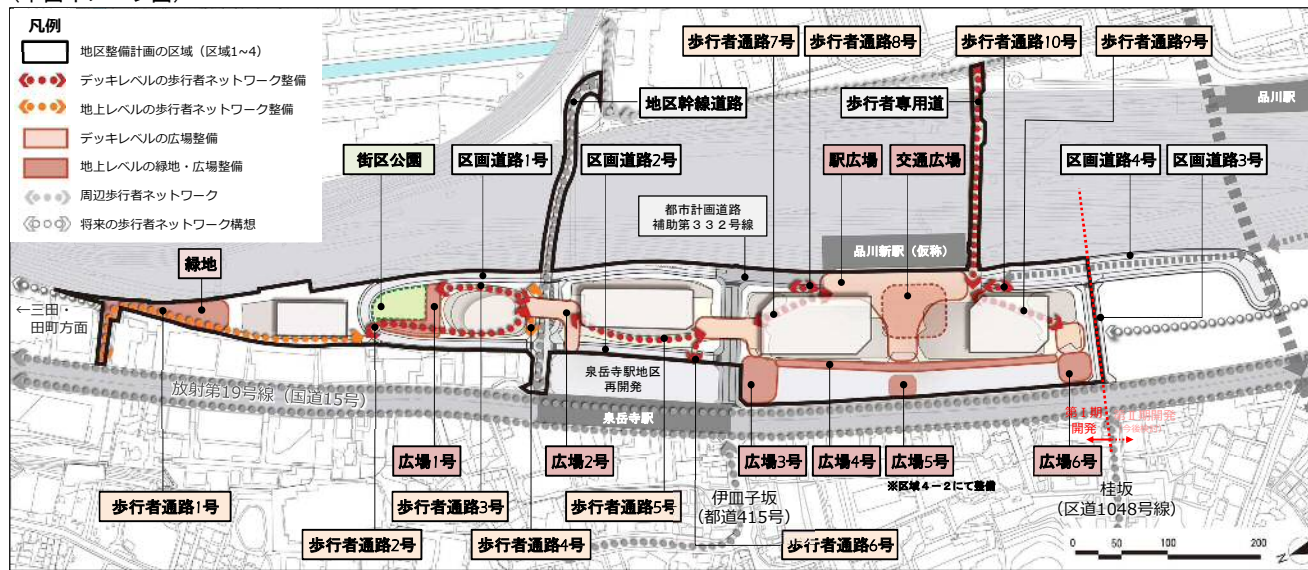
●主要な公共施設

施設名	種類	内容	備考
地区幹線道路	道路	幅員10m～31m、延長約360m	既決定
街区公園	公園	約2,000㎡	既決定、位置の変更
交通広場	その他の公共空地	約3,500㎡	
駅広場	公共空地	約6,500㎡	デッキレベル

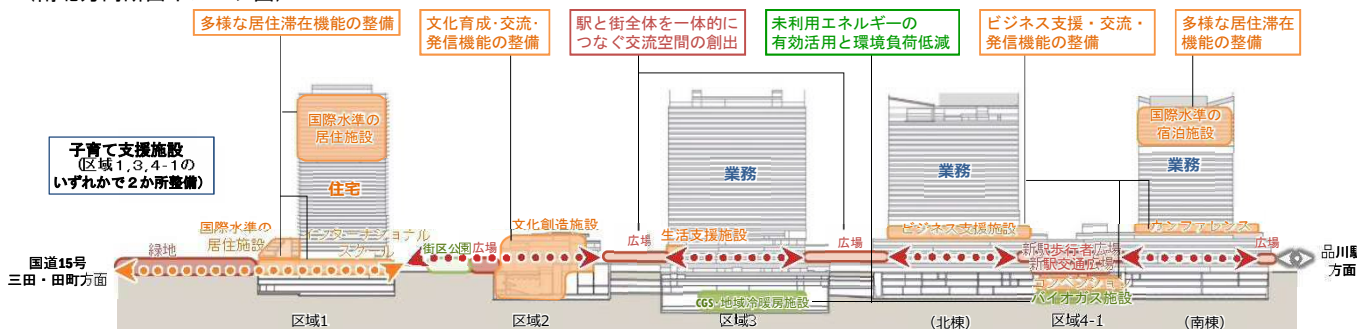
●地区施設

施設名	種類	内容	備考
区画道路1号	道路	幅員12m～14.5m、延長約600m	既決定
区画道路2号		幅員12m、延長約160m	既決定
区画道路3号		幅員17.5m、延長約100m	既決定
区画道路4号		幅員6.5m～10.5m、延長約750m	既決定
歩行者専用道		幅員11m～17m、延長約240m	
広場1号	その他の公共空地	約1,600㎡	
広場2号		約1,500㎡	一部デッキレベル
広場3号		約3,800㎡	一部デッキレベル
広場4号		約2,000㎡	
広場5号		約600㎡	
広場6号		約1,600㎡	一部デッキレベル
緑地		約3,000㎡	
歩行者通路1号	その他の公共空地	幅員3m、延長約310m	
歩行者通路2号		幅員4m、延長約170m	デッキレベル
歩行者通路3号		幅員3m、延長約80m	デッキレベル
歩行者通路4号		幅員2.5m、延長約50m	
歩行者通路5号		幅員6m、延長約100m	デッキレベル
歩行者通路6号		幅員5m、延長約20m	デッキレベル
歩行者通路7号		幅員9m、延長約60m	デッキレベル
歩行者通路8号		幅員4m、延長約30m	デッキレベル
歩行者通路9号		幅員10m、延長約80m	デッキレベル
歩行者通路10号		幅員4m、延長約30m	デッキレベル

(平面イメージ図)



(南北方向断面イメージ図)



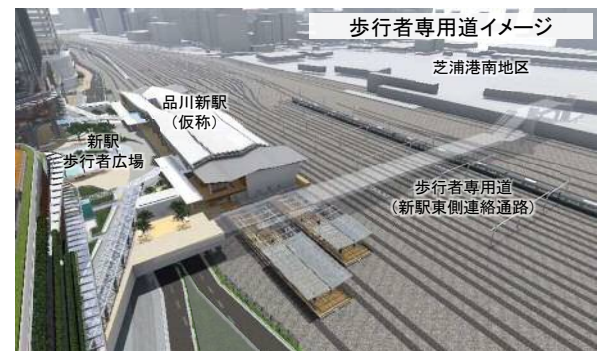
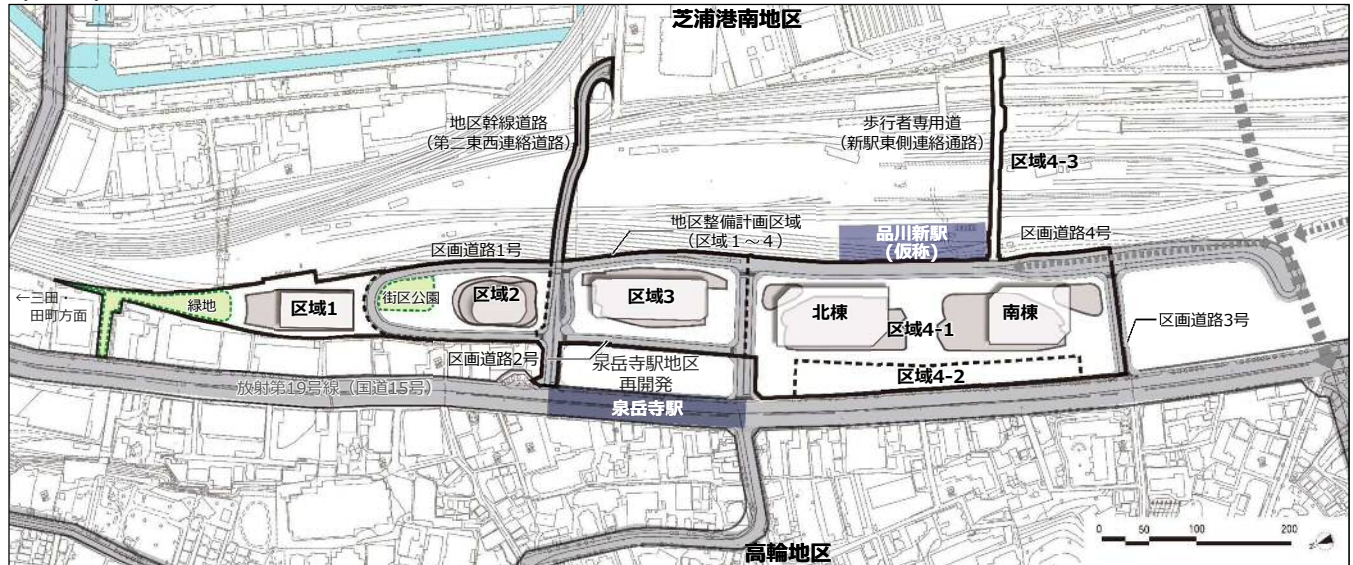
品川駅周辺地区（区域1～4）の街づくりについて

4. 施設建築物の概要（予定）

項目	区域1	区域2	区域3	区域4-1
敷地面積	約12,700㎡	約8,000㎡	約13,000㎡	約38,300㎡
計画容積率	約820%	約310%	約1350%	約1020%
最高高さ	約173m	約45m	約167m	約164m
主要用途	住宅、教育施設等	文化創造施設等	業務、商業、生活支援施設、熱源機室等	業務、ホテル、商業、イベント・カナル・デジタル支援施設等
延床面積	約149,000㎡	約31,000㎡	約211,000㎡	約460,000㎡

項目	合計
敷地面積	約72,000㎡
計画容積率	約960%
延床面積	約851,000㎡

(配置図)



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等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。

平成31 (2019)年春

区域計画の認定（地区計画、都市再生特別地区、都市計画道路）

令和2 (2020)年度

工事着工

令和6 (2024)年度

工事完了



芝浦中央公園から見たイメージ

泉岳寺駅地区の街づくりについて

1. 計画地の位置・地区の概況等

当地区は、都心の南西部、JR品川駅と田町駅の中程に位置するとともに泉岳寺駅の直近にあり、広域幹線道路である国道15号（第一京浜）に接する約1.3haの地区です。

泉岳寺駅は、現状のホームがラッシュ時に混雑しており、品川駅周辺の今後の開発に伴い、駅利用者の増加が見込まれることから、駅利用者の安全性・利便性の向上が課題となっています。

また、当地区は、特定緊急輸送道路である国道15号沿道に位置していますが、旧耐震基準の建築物が多くなっています。さらに、空き地や駐車場等が散見される一方で、駅利用者や地域住民が集えるスペースが不足しています。

そのため、泉岳寺駅の機能強化や既存市街地の耐震化、広場空間の創出など都市機能の更新を図っていきます。

2. 第二種市街地再開発事業の必要性

当地区は、下記の整備を実現するため第二種市街地再開発事業（※注）を実施していきます。

① 泉岳寺駅の機能強化

・今後、駅利用者の増加が見込まれることから、ラッシュ時の混雑緩和や利用者の安全性・利便性の向上等のため、駅ホームの拡幅など泉岳寺駅の機能を強化

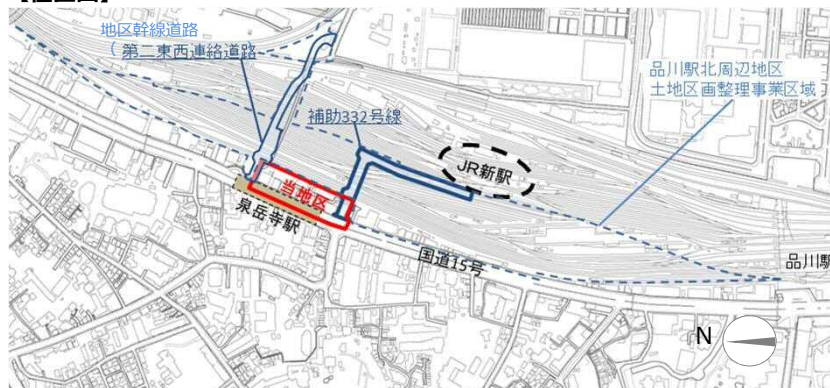
② 補助332号線の着実な整備

・国道15号と新駅を結ぶアクセス道路補助332号線の令和2年JR新駅暫定開業までの着実な整備

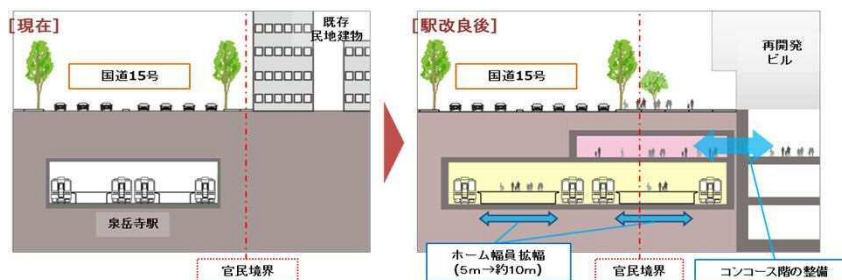
※注 第二種市街地再開発事業は、地方公共団体等が行う公共性、緊急性が高い事業で、一旦施行地区内の土地・建物等を施行者が買収又は収用します。

地権者が希望すれば、その対価に代えて再開発ビルの床を譲り受けることができます。

【位置図】



【駅とまちの一体的な整備イメージ】



3. これまでの経緯

平成27年 7月	地権者に対する意見交換会を開始（港区主催）
平成27年11月	都施行による第二種市街地再開発事業の実施を公表 地権者を対象に勉強会を開始（東京都主催）
平成28年 9月	地権者代表者による泉岳寺駅地区再開発協議会を設立

4. 今後のスケジュール（予定）

平成29年 秋頃	都市計画決定
平成30年度	事業計画認可
平成31年度以降	管理処分計画認可、工事着手
令和6年度	事業完了

5. 主な公共施設の概要

種類	内容
道路	【新設】 地区幹線道路の一部区間
	【新設】 補助332号線の一部区間
	【整備済】 放射第19号線の一部区間（国道15号）
広場	【新設】 広場1号
	【新設】 広場2号
	【新設】 地下駅前広場

6. 施設建築物の概要

項目	内容
敷地面積	約8,500 ㎡
計画容積率	1,000%
建物高さの限度	160 m
主要用途	住宅、事務所、店舗、駐車場
建築面積	約4,900 ㎡
延床面積	約110,000 ㎡
住宅建設の目標	約350 戸

【断面イメージ図】



【平面イメージ図】

