

品川駅西口地区地区計画の変更（案）について

1 計画地の位置・地区の概要

本地区は、品川駅の西側に位置し、放射第19号線(国道15号)、環状第4号線及び補助第14号線に囲まれた約14.7haの地区です。変化に富んだ地形や緑、大街区での土地利用が歴史的に継承されてきた地区であり、地区周辺には戸建てや集合住宅などが立地しています。一方で、駅と周辺市街地との歩行者ネットワークや地域内の回遊性が不足していることが課題となっています。

また、本地区の周辺では、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号線の整備等に加え、品川駅周辺地区等の開発が進み、エリア全体で「国際交流拠点・品川」の実現を目指しています。

このような状況を踏まえ、周辺に開かれた空間へと転換し、多様な都市機能の導入と緑豊かな空間の調和の取れた複合市街地を形成するため、段階的かつ一体的なまちづくりを推進しており、平成30(2018)年に都市計画を決定、令和4(2022)年に都市計画を変更し、A地区及びC地区では先行して事業が進められています。

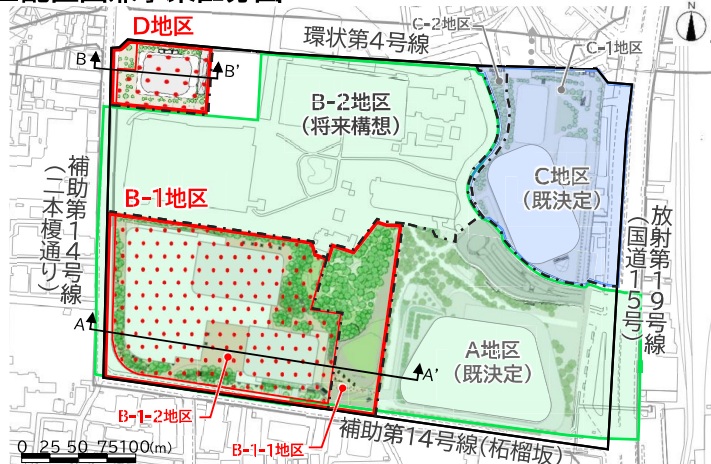
B地区及びD地区では、地域の中心となる公園と連携した既存の緑地空間の充実、駅と周辺市街地とのアクセス性や地区内の回遊性を向上させる歩行者ネットワークの形成等を図るとともに、本地区を代表するMICE機能を有する複合交流拠点の整備、良質な居住環境の整備等を行うことで、A地区及びC地区と連携し、品川駅西口地区全体で「世界の人々を迎え入れる品格ある迎賓都市・開かれたまちへの転換」を目指します。

■位置図



出典:国土地理院ウェブサイト(<https://www.gsi.go.jp/tizu-kutyu.html>) ※空中写真を加工して作成

■配置図兼事業区分図



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

<地区計画> ——: 地区計画、再開発等促進区、地区整備計画の区域 - - - -: 地区整備計画の区域区分線 <今回提案地区> ■: B-1地区、D地区	<都市計画事業> ■: 品川駅西口土地区画整理事業の施行区域 ■: 高輪三丁目品川駅前地区第一種市街地再開発事業の施行区域 <非都市計画事業> ■: 市街地再開発事業の施行予定地区
--	---

2 これまでの主な経緯

平成30(2018)年度	品川駅西口地区地区計画 都市計画決定
令和3(2021)年度	D地区にてまちづくり協議会設立 (環状第4号線高輪区間都府南側地区第一種市街地再開発事業協議会)
令和4(2022)年度	都市計画の決定及び変更(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(A、B地区)の決定、市街地再開発事業(C地区)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5(2023)年度	土地区画整理事業(A、B地区)の事業計画認可、市街地再開発事業(C地区)の組合設立認可

3 まちづくりの目標とB-1地区・D地区の取組方針

■品川駅西口地区全体のまちづくりの目標

世界の人々を迎え入れる品格ある迎賓都市・
開かれたまちへの転換

国際交流拠点の実現に向けた、多様な都市機能の導入と
緑豊かな空間の調和をもとに、段階的かつ一体的な市街地の形成を図る

■B-1地区・D地区の取組方針

方針1 品川駅とまちの連携を強化する
歩行者基盤・緑地空間の拡充

- (1)品川駅と周辺市街地の回遊性を高める歩行者ネットワークの形成
<B-1地区・D地区>
- (2)地区の中心となる公園と連携した緑地空間や歩行者ネットワークの結節点における広場・オープンスペースの充実<B-1地区・D地区>

方針2 国際交流拠点の形成に向けた
多様な都市機能の導入

- (1)品川駅西口地区を代表するMICE機能を有する複合交流拠点の整備
<B-1地区>
- (2)良質な居住環境の整備と地域の生活利便性の向上<D地区>

方針3 防災力強化と環境都市づくり
の推進

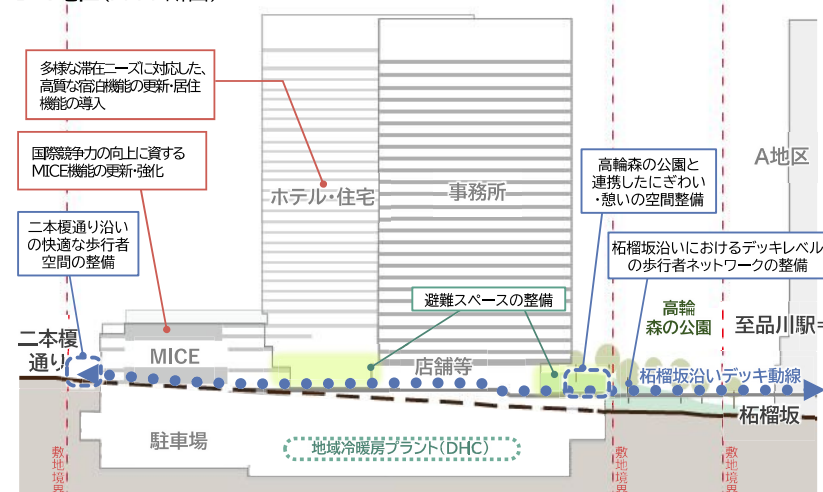
- (1)帰宅困難者支援や避難場所としての機能強化による地域の防災力強化
<B-1地区・D地区>
- (2)地区の骨格となる緑地空間の創出と環境負荷低減の推進
<B-1地区・D地区>

まちの将来像のイメージ図

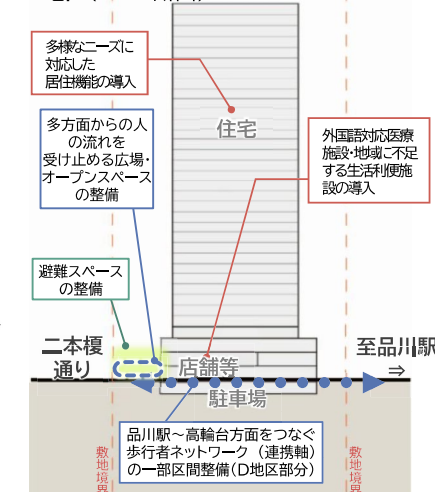


4 整備イメージ

B-1地区(A-A'断面)



D地区(B-B'断面)



5 施設建築物の概要(予定) 今回提案地区

地区計画・再開発等促進区の面積			約14.7ha	地区整備計画の面積		約14.7ha(A～D地区)	
地区	B地区		D地区	(参考)令和4(2022)年度決定済の地区			
	B-1地区			A地区	C地区		
	B-1-1地区(公園)	B-1-2地区			C-1地区	C-2地区	
区域面積	約0.9ha	約3.0ha	約0.5ha	約3.3ha	約2.1ha	約0.1ha	
敷地面積	-	約27,500㎡	約4,180㎡	約23,580㎡	約16,180㎡	約580㎡	
延床面積	-	約268,000㎡	約46,100㎡	約313,100㎡	約186,900㎡	約170㎡	
計画容積率	-	約740%	約800%	約1,000%	約990%	約30%	
主要用途	-	事務所、店舗、 ホテル、住宅、MICE	住宅、店舗	事務所、店舗、ホテル、MICE (カンファレンス、多目的ホール)	事務所、店舗、住宅、産業支援	集会場	
階数	-	地下4階、 地上31階	地下2階、 地上34階	地下4階、地上29階	地下2階、 地上30階	地上1階	
建築物の高さ	-	約140m (T.P.+20mから)	約135m (T.P.+30mから)	約155m (T.P.+5.0mから)	約155m (T.P.+5.1mから)	約10m (T.P.+13.8mから)	

■イメージパース

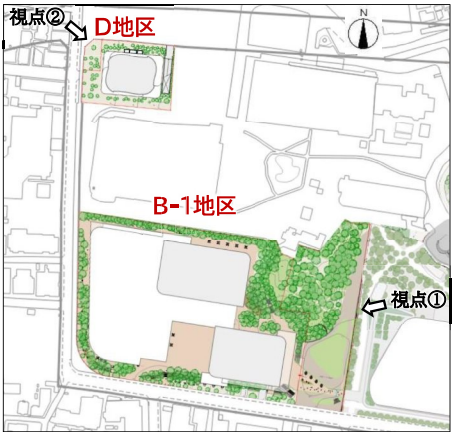
B-1地区(視点①)



D地区(視点②)



キープラン



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

6 今後のスケジュール(予定)

- ・令和7(2025)年度 都市計画変更
- <B-1地区>
- ・令和10(2028)年度 新築工事着手
- ・令和14(2032)年度 しゅん工
- <D地区>
- ・令和8(2026)年度 新築工事着手
- ・令和12(2030)年度 しゅん工

【参考:A・C地区】

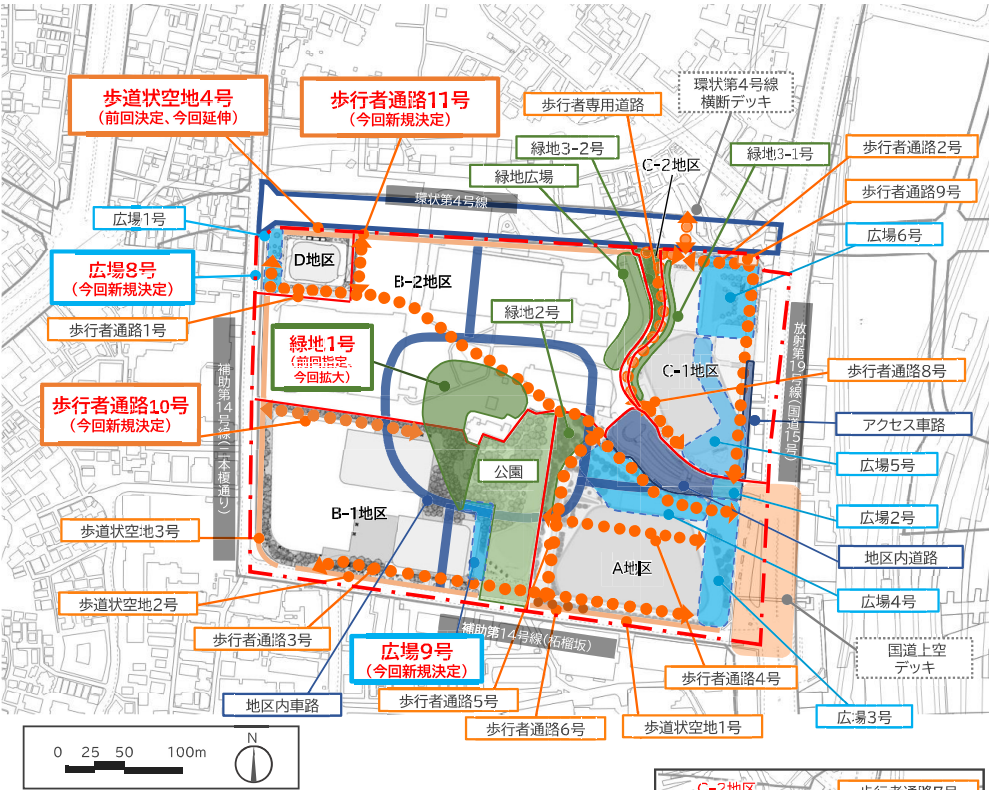
- ・令和4(2022)年度 都市計画変更
- <A地区>
- ・令和7(2025)年度 新築工事着手
- ・令和11(2029)年度 しゅん工
- <C地区>
- ・令和8(2026)年度 新築工事着手
- ・令和10(2028)年度 しゅん工

品川駅西口地区(B-1地区・D地区)の街づくりについて

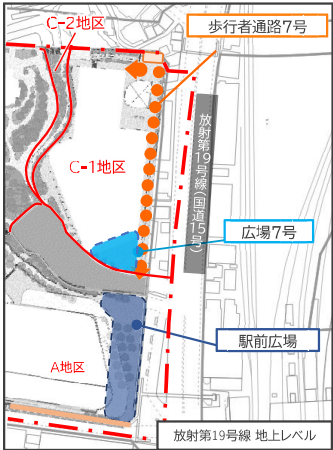
地区施設等の配置

今回新規決定/変更

区分	種類	名称	幅員・面積	延長	該当地区	備考
主要な公共施設	道路	広場1号	約400㎡	—	D地区	新設
	公園	公園	約8,000㎡	—	B地区	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	約2,800㎡	—	A地区	新設
		広場2号	約320㎡	—	A地区	新設(デッキレベル)
		緑地1号	約5,200㎡	—	B地区	新設(昇降施設を含む。)
		歩行者通路1号	6~8m	約450m	A・B・D地区	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	4m	約230m	C地区	新設(デッキレベル)
地区施設	道路	地区内道路	約16~40m	約130m	A地区	新設
		歩行者専用道路	4~10m	約190m	C地区	新設
		アクセス車路	約8m	約130m	C地区	新設(地上、デッキレベル)
	その他の公共空地	地区内車路	約6m	—	A・B地区	新設(地上、地下レベル)
		広場3号	約2,000㎡	—	A地区	新設 (デッキレベル)
		広場4号	約2,700㎡ (避難階段を除く。)	—	A地区	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	約2,500㎡	—	C地区	新設(デッキレベル)
		広場6号	約2,300㎡	—	C地区	新設(デッキレベル)
		広場7号	約700㎡	—	C地区	新設
		広場8号	約430㎡	—	D地区	新設
		広場9号	約700㎡	—	B地区	新設(デッキレベル)
		緑地2号	約1,000㎡	—	A地区	新設 (公園と接続する昇降施設を含む。)
		緑地3-1号	約280㎡	—	C地区	新設
		緑地3-2号	約580㎡	—	C地区	新設(集会場及び昇降施設を含む。)
		緑地広場	約1,500㎡	—	B地区	新設
		歩行者通路3号	5m	約350m	A・B地区	新設(デッキレベル。 昇降施設を含む。)
		歩行者通路4号	4m	約140m	A地区	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	4m	約160m	A地区	新設 (デッキレベル。昇降施設を含む。)
		歩行者通路6号	4m	約40m	A地区	新設(デッキレベル)
		歩行者通路7号	4m	約220m	C地区	新設
		歩行者通路8号	4m	約60m	C地区	新設(デッキレベル)
		歩行者通路9号	2m	約20m	C地区	新設(昇降施設)
		歩行者通路10号	6m	約150m	B地区	新設(植栽を含む。)
		歩行者通路11号	2m	約40m	B地区	新設
		歩道状空地1号	4m	約160m	A地区	新設
		歩道状空地2号	4m	約160m	B地区	新設
		歩道状空地3号	4m	約240m	B地区	新設
		歩道状空地4号	2m	約290m	B・D地区	新設



赤字:今回新規決定/変更
点線:参考(全部又は一部が地区計画区域外)



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