

経緯と今後の予定

2007 平成19年11月 ・東京都による「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン」策定(以降2014年・2020年に改定)

2012 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)」の指定

2016 平成28年4月
・国家戦略特別区域 区域計画の認定

平成28年7月
・特定都市再生緊急整備地域(品川駅・田町駅周辺)整備計画の作成

2017 平成29年3月
・「品川駅北周辺まちづくりガイドライン」策定(以降2021年に改定)

2020 令和2年3月
・高輪ゲートウェイ駅の暫定開業(コの字道路開通)

2021 令和3年3月
・東京都による「品川駅 えきまちガイドライン」策定

2022 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

2023 令和5年7月
・「品川駅 えきまちガイドライン創造編2023」取りまとめ

2024

2025

2026

2028 令和10年度～12年度(予定)
・JR品川駅北口駅改良・駅ビル開業
・京急線地平化
・国道上空デッキ北側供用(交通ターミナル除く)
・環状第4号線(一部区間)交通開放
・西口地区C地区開業
・西口地区D地区開業

2031 令和13年度～2030年代半ば(予定)
・東京メトロ南北線延伸(品川・白金高輪間)
・交通ターミナル供用
・環状第4号線交通開放
・泉岳寺駅地区開業

2030年代半ば～2040年代(予定)
・リニア中央新幹線(品川・名古屋間)開業
※時期未定 など

**品川駅北周辺地区
土地区画整理事業**

平成28年4月 ●●品川駅周辺土地区画整理事業の都市計画決定

平成28年7月
●事業計画認可

平成30年12月 ●●品川駅周辺土地区画整理事業の都市計画変更

令和元年8月 ●第1回事業計画変更認可

令和2年2月 ●●品川駅周辺土地区画整理事業の都市計画変更

令和2年8月 ●第2回事業計画変更認可

令和4年1月 ●第3回事業計画変更認可

令和7年3月 ●TAKANAWA GATEWAY CITY まちびらき(4街区開業)

令和8年2月 ●第4回事業計画変更認可

令和8年3月(予定) ●TAKANAWA GATEWAY CITY グランドオープン(1～3街区開業)

令和10年度(予定) ●換地処分

令和15年度(予定) ●事業完了(清算期間含む)

**品川駅街区地区
土地区画整理事業**

平成31年4月 ●事業計画認可

令和6年1月 ●第1回事業計画変更認可

令和13年度以降(予定) ●北・南街区順次開業

令和14年度(予定) ●換地処分

令和19年度(予定) ●事業完了(清算期間含む)

**品川駅西口
土地区画整理事業**

令和4年11月 ●品川駅西口土地区画整理事業の都市計画決定

令和5年6月 ●事業計画認可

令和7年12月 ●第1回事業計画変更認可

令和11年度(予定) ●A地区開業

令和13年度～2030年代半ば(予定) ●B-1地区開業

令和27年度(予定) ●換地処分

令和32年度(予定) ●事業完了(清算期間含む)

※今後の関係者協議、現地の状況等によってスケジュールが前後する可能性があります。

品川駅周辺エリアの 都市再生



独立行政法人 都市再生機構

東日本都市再生本部 都心業務部
〒103-0028 東京都中央区八重洲1-3-7
八重洲ファーストフィナンシャルビル18階
TEL 03-5200-8605

<http://www.ur-net.go.jp/shinagawa-area/>



●●● まちの特性と課題

古くから交通要所として栄えた品川駅周辺

江戸時代には東海道（現在の国道15号）、明治時代には日本最初の鉄道開業駅である品川停車場が整備され、現在では羽田空港への主要なアクセス路線が乗り入れるなど、古くから多くの人々が訪れる交通要所として品川は栄えてきました。



三代歌川広重「東京品川海辺蒸気車鉄道之真景」 出典：港区立郷土歴史館所蔵

歴史と自然が残るまち

古くから栄えてきた品川駅西口エリアでは、ところどころに寺社や邸宅の名残があり、また武蔵野台地の東端に位置する起伏に富んだ地形の中には貴重な緑環境が残されています。



高輪森の公園

品川駅周辺が抱える課題

品川駅周辺エリアでは、幹線道路や線路などによってまちの東西が分断されていることや、駅とまちをつなぐ歩行者動線が弱いことが大きな課題でした。また、車両基地跡地等の大規模開発やリニア駅開業によって来街者の増加が想定されることから、都市基盤の継続的な更新が求められています。



まちづくり当初の航空写真 平成26年 UR都市機構撮影

課題1 大規模開発を支えるインフラ整備

品川駅及び高輪ゲートウェイ駅周辺では、大規模な再開発や民間プロジェクトが数多く進められており、将来的にまちをしっかりと支える道路等のインフラの整備が必要とされています。



課題2 東西の安全な動線確保

線路を東西方向に横断する動線に限られており、利便性の向上や安全で快適な歩行者動線の整備が必要とされています。



課題3 駅前広場の拡充と混雑緩和

品川駅前広場では、歩行者と車両の通行が錯綜していたことから、これを解消し、利便性・安全性を向上させる駅前広場の整備が必要とされています。



課題4 駅とまちのアクセス性向上

品川駅構内の乗換えや、駅とまちをつなぐ動線にいくつかの課題を抱えており、アクセス性を向上させる整備が必要とされています。



●●● 品川駅周辺エリアに求められる都市再生

品川駅周辺エリアは、ゾーン・地区ごとに様々な特性を持つため、その特性を活かしたまちづくりが求められています。

文化と緑のゾーン

周辺地域と一体となった、緑や文化の魅力あふれる世界の人々をもてなす多様な機能を有する場

東西をつなぐ交流のゾーン

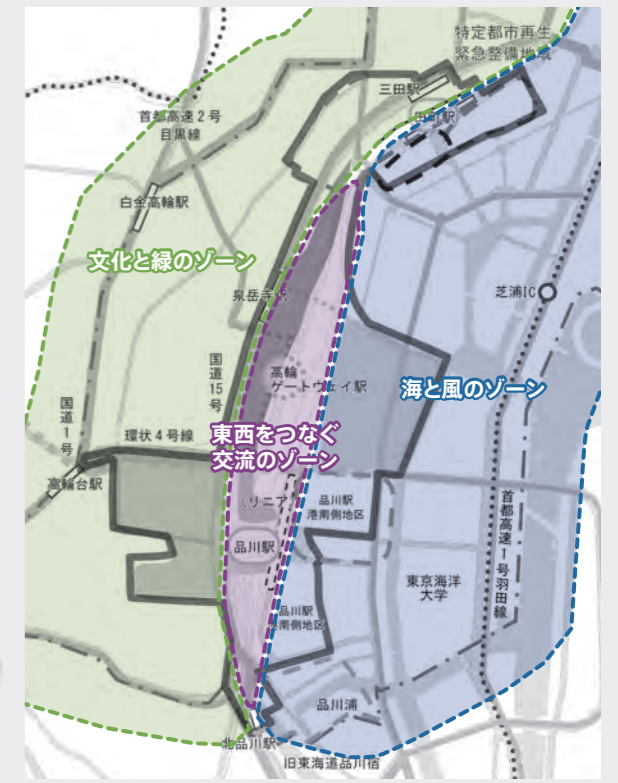
国内外から人が集い、国際的な業務等、多様な都市活動を展開する場

海と風のゾーン

水辺空間等を活かした、潤いと安らぎのある良質な複合市街地

出典：「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2020」

これらの特性や課題を踏まえ、品川駅周辺エリアの関係者間で議論を重ね上位計画を作成・更新することで、共通の将来像を見据えた一体的なまちづくりを目指しています。



「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2020」を参照してUR都市機構が作成

●●● まちづくりにおけるUR都市機構の役割

UR都市機構は、上位計画の策定等を担う行政と実際にまちづくりの主体となる民間開発事業者等との間に立ち、全体最適なまちづくりが実現できるよう総合的なまちづくりのプロデュースを行う役割を担っています。

また、品川駅周辺エリアでは、国際競争力の強化に向けた都市機能の更新・誘導・連携と、地域課題を解決するための都市基盤の更新を両立させる調整を行いながら、長期継続的にエリアへ関与することで、エリア全体の戦略的な更新に取り組んでいます。

建物をつくる

品川駅北口駅改良・駅ビル整備
TAKANAWA GATEWAY CITY
各再開発等民間プロジェクト

鉄道をつくる・かえる

リニア中央新幹線の整備
京急本線の連続立体交差化
東京メトロ南北線の延伸整備
泉岳寺駅の改良 など

都市基盤をつくる・かえる

環状第4号線の整備
品川駅西口駅前広場の整備
歩行者ネットワークの整備 など



都市の持続的な運営を見据えた関係者間の調整

公正・公平な立場で総合的マネジメント



土地区画整理事業等によって都市機能を維持しながら
えきまち一体のまちづくりを長期にわたって下支え

まちの将来像実現に向けて、長期的な視点と事業展開の中でエリア全体の価値向上を図る

都市再生緊急整備地域

内閣府・国土交通省

地域の上位計画・ガイドライン

東京都

まちづくりマスタープラン等の上位計画

港区

品川駅周辺を取り巻く大きな変化

都市再生緊急整備地域に位置付けられ、国際交流拠点としてのまちづくりを求められている品川駅周辺では、JR車両基地再編による新駅開業（2020年）やリニア品川駅整備を契機に、東京都などを中心に関係者で検討を重ね、まちづくりガイドラインを軸とした一体的なまちづくりを推進しています。



リニア中央新幹線の試験車両



2020年開業 高輪ゲートウェイ駅

UR都市機構が整備する主な都市基盤

1 高輪森の公園の拡充整備

品川駅西口地区内の高輪森の公園は、起伏に富んだ地形に貴重な自然が残されており、地域の子供たちのためのプレーパーク事業が行われています。周辺の建物開発と合わせた拡充整備により、視認性・アクセス性・防災性の向上を図るとともに、関連事業者との連携により、周辺緑地等との一体的・連続的な空間形成や管理運営を図ります。



港区提供



出典：港区高輪エリア 区立公園・児童遊園HP

2 第二東西連絡道路の整備

品川駅北周辺地区は、従前は広大な車両基地が広がっており、この周辺で街を東西に行き来できるのは背中を丸めてやっと通れる通称“お化けトンネル”だけでした。お化けトンネルは近隣住民の方々の重要な生活動線となっていたのですが、線路下を通っていることから大雨があると度々冠水する状況でした。そこで、UR都市機構は幹線下水道の再整備により周辺の冠水リスクを解消するとともに、段階的なルートの変更を行い常に歩行者動線を確保しながら、より快適な道路を鉄道直下で整備しています。



国道15号側から見た第二東西連絡道路イメージ

従前

高輪橋架道橋
(通称：お化けトンネル)



暫定

下水道整備により役目を終えた管路を工事中の暫定歩行者通路として活用



従後

トンネル部イメージ

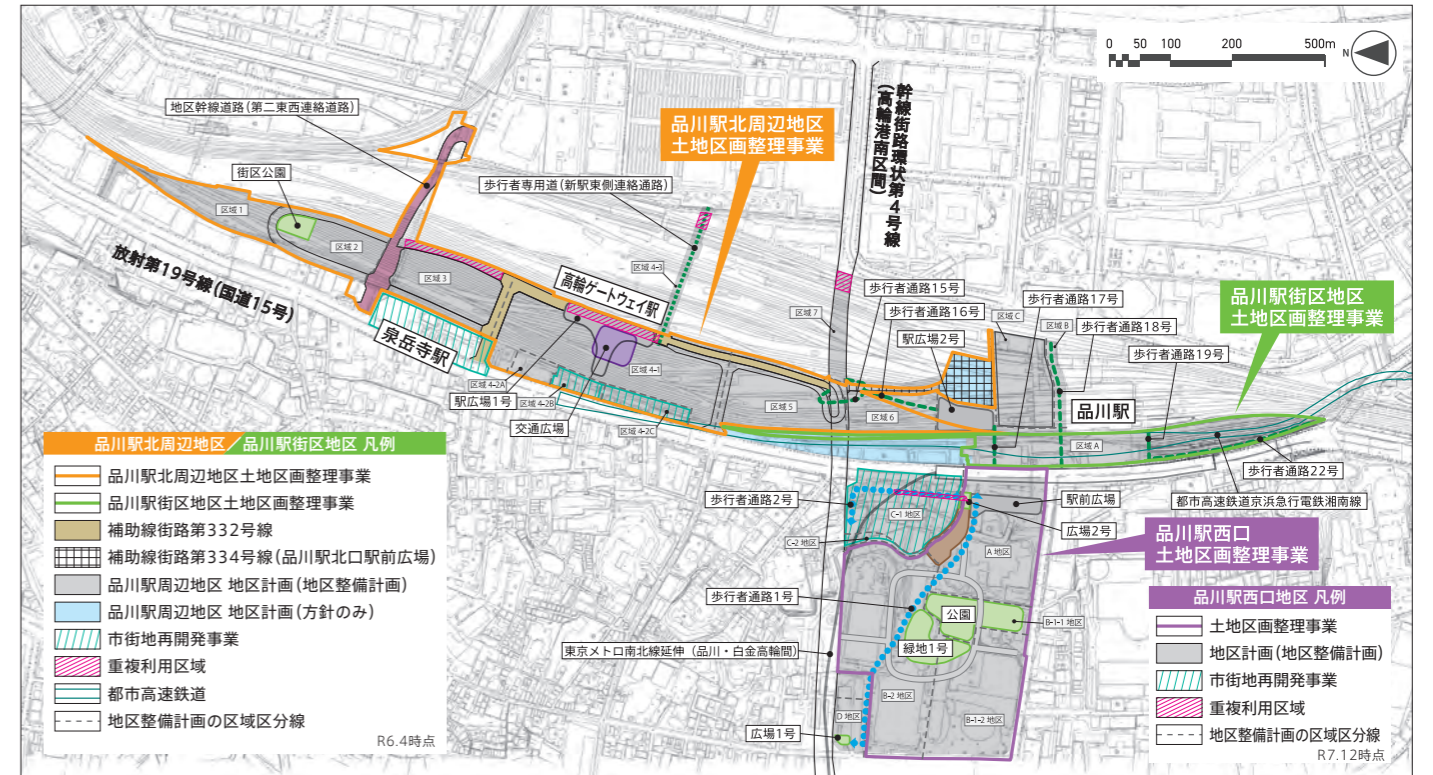


<p>[全長] 約370m (国道15号～高浜公園)、 うちトンネル部延長約160m</p>	<p>[車道] 幅員7.0～12.5m、 トンネル部高さ4.7m以上、 相互通行</p>	<p>[歩道] 幅員2.5～4.0m (北側部)、トンネル部 高さ2.5m以上</p>
---	---	--

UR都市機構による土地区画整理事業

国際交流拠点・品川の形成に向けて、品川駅及び高輪ゲートウェイ駅の周辺では、民間事業者による大規模な都市機能の集積が見込まれています。

これらの民間開発等を下支えする宅地、道路、歩行者ネットワーク及び緑地等の公共空間といった都市基盤について、UR都市機構は関係者と連携・分担しながら3地区の土地区画整理事業により整備を行っています。



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) (MMT計第05-522号) R7.12時点

品川駅北周辺地区土地区画整理事業

UR都市機構の取り組み UR都市機構施行の土地区画整理事業により、高輪ゲートウェイ駅を核としつつ、車両基地跡地と国道15号沿道市街地との一体的なまちづくり(権利の再配置と都市基盤整備)を行うことで、多様な都市機能が集積する国際交流拠点の創出を支援する。

面積等 約15.5ha **施行者** 独立行政法人都市再生機構 **事業費** 約812億円 **事業期間** 平成28年度～令和15年度(清算期間含む)

品川駅街区地区土地区画整理事業

UR都市機構の取り組み 品川駅北周辺地区と一体的な都市計画のもと、連立事業と連携したUR都市機構施行の土地区画整理事業により、駅及び駅周辺部の土地の再編及び有効高度利用を図り、合わせて駅の自由通路整備と国道の拡幅整備を行う。

面積等 約2.9ha **施行者** 独立行政法人都市再生機構 **事業費** 約208億円 **事業期間** 平成31年度～令和19年度(清算期間含む)

品川駅西口土地区画整理事業

UR都市機構の取り組み UR都市機構施行の土地区画整理事業により、公平中立な立場で地権者調整を行いながら、品川駅自由通路を受けるデッキや西口駅前広場等の基盤施設の段階的な整備を行う。

面積等 約11.9ha **施行者** 独立行政法人都市再生機構 **事業費** 約630億円 **事業期間** 令和5年度～令和32年度(清算期間含む)

これからの日本の成長を牽引する国際交流拠点・品川

A TAKANAWA GATEWAY CITY (第1期)
【JR東日本】



「100年先の心豊かな暮らしのための実験場」となるまちづくりを進めています。

出典: JR東日本 TAKANAWA GATEWAY CITY HP ▶

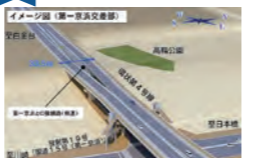
B 品川駅北周辺地区 第一種市街地再開発事業
【市街地再開発準備組合】



広場等の公共施設整備や土地の高度利用により、高輪ゲートウェイ駅と周辺地区とのつながりを強化します。

出典: 東京都都市整備局HP ▶

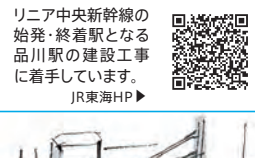
C 環状第4号線整備事業
【東京都】



羽田・臨海部・六本木方面とのアクセス向上、広域道路ネットワークの形成を図ります。

出典: 東京都都市整備局HP ▶

D リニア中央新幹線 品川駅
【JR東海】



リニア中央新幹線の始発・終着駅となる品川駅の建設工事に着手しています。

JR東海HP ▶

E 品川駅北口駅改良・駅ビル整備
【JR東日本】



乗り換え利便性の向上やコンコース・自由通路の混雑緩和など、より快適で安心して利用できる駅づくりを行います。

出典: JR東日本HP ▶


F 品川駅街区地区の開発計画
【京急電鉄・JR東日本】



えきとまちをつなぐ一体的な都市基盤整備等が計画されています。

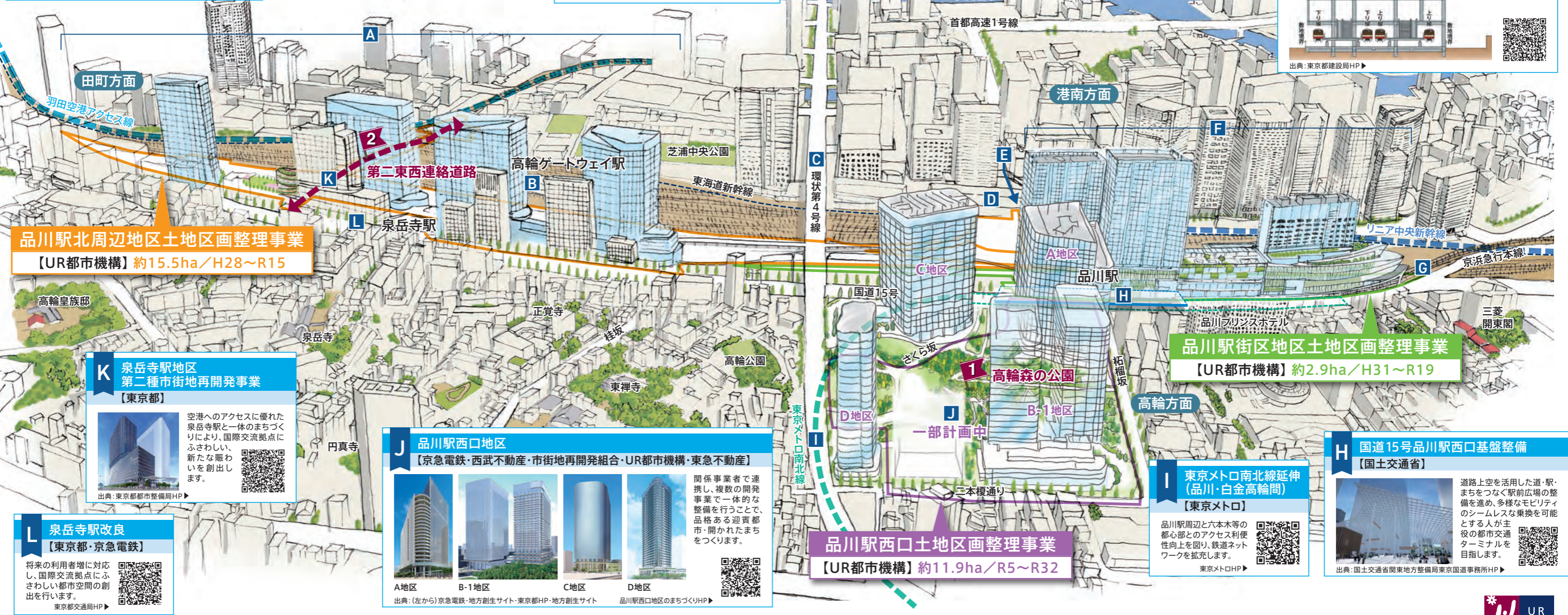
出典: 京急電鉄・JR東日本 地方創生サイト ▶

G 京浜急行本線(泉岳寺駅~新馬場駅間) 連続立体交差事業
【東京都・京急電鉄】



京浜急行本線の泉岳寺駅~新馬場駅間(約1.7km)を立体交差化します。

出典: 東京都建設局HP ▶



※本イメージパースはUR都市機構が各事業者の公表情報を基に作成したものです。実際の計画とは異なる場合がありますのでご了承ください。



将来像

国内外のビジネスパーソンに活力にあふれる 最も進んだビジネスのまち

1. 国内外のグローバル企業や成長する海外企業の集積地が形成される。
2. 世界が憧れる上質な都市型居住・外国人等にとってもストレスフリーな生活環境が実現される。
3. 世界からみても高い安全・安心を得られる防災空間が形成される。

世界の人々が集い交わる 文化・知の交流のまち

1. 世界と日本、国内と東京をつなぎ、世界の人々を迎え入れる交通結節点・都市空間が形成される。
2. 世界のトップランナーを呼び込む知的交流の場となるMICEの拠点が形成される。
3. 日本の文化体験や国内観光の魅力を発信する観光コンシェルジュ機能が確立される。

世界に向けた 次世代型の環境都市づくりを実現するまち

1. 水や緑、流れる風を体感できる環境都市が実現される。
2. 最先端の環境技術を導入した環境配慮型の都市が実現される。

出典: 品川駅・田町駅周辺 まちづくりガイドライン2020より