



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

<https://www.ur-net.go.jp/>



●●● 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

歴史と自然を残したまちづくり

古くから栄えてきた品川駅周辺エリアでは、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。



高輪公園

港区提供

品川駅周辺が抱える課題

品川駅周辺エリアでは、国道15号などの幹線道路や線路などによってまちが分断されている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、今後の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が限られており、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

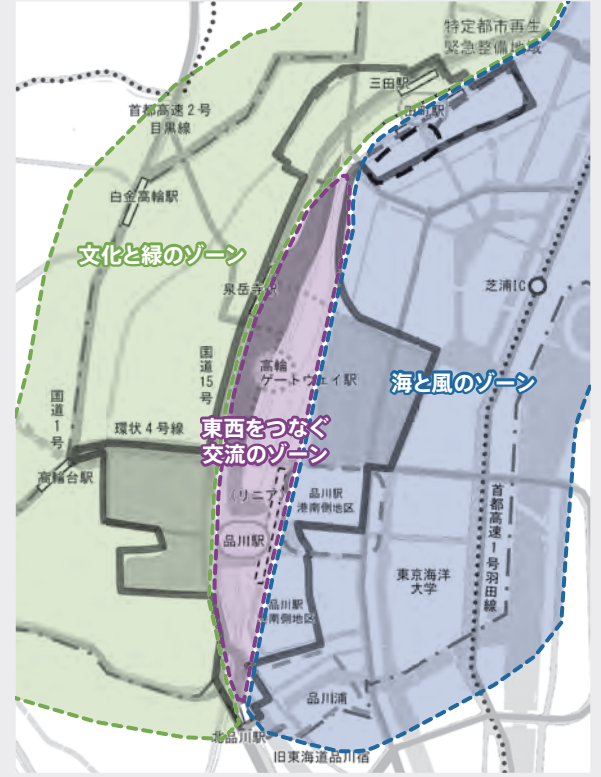
国内外から人が集い、国際的な業務等、多様な都市活動を展開する場

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

引用：「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、まちの歴史を継承していくための埋蔵文化財の適切な調査・保存と、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ための調整を行いながら、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4号線の整備
品川駅西口駅前広場の整備
周辺公園の拡充整備 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



UR都市機構

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(2027年以降開業予定)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

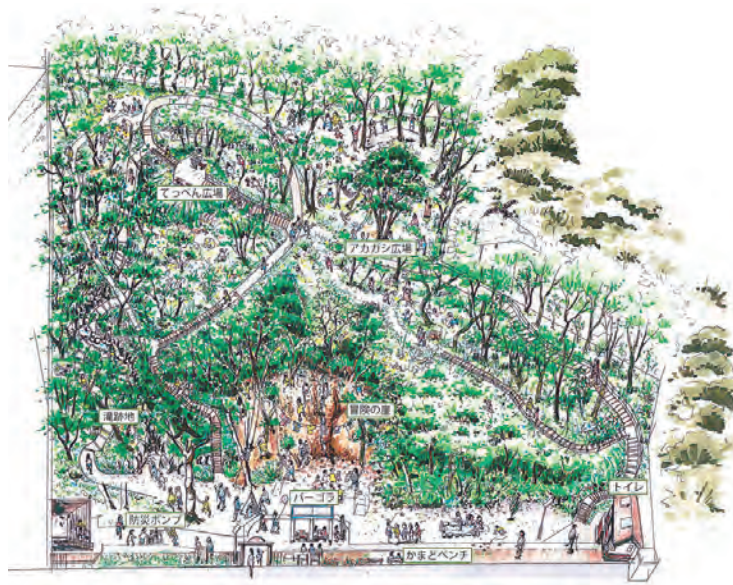
UR都市機構が整備する主な都市基盤

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います。地域の子供たちのためのプレーパークを残しつつ、周辺の迎賓施設とも調和した整備を行います。



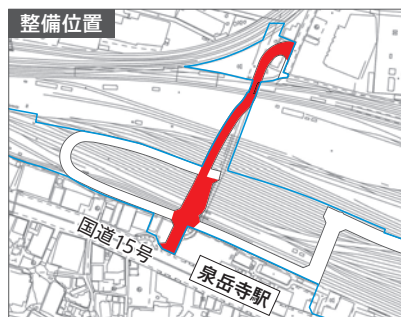
港区提供



出典:港区高輪エリア 区立公園・児童遊園HP

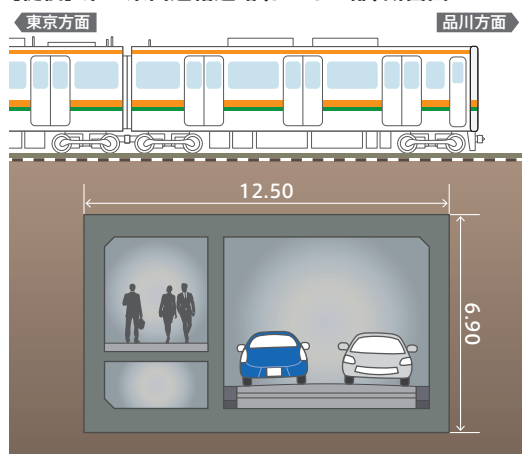
2 第二東西連絡道路の整備

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。UR都市機構は歩行者通路の切換えを段階的に行い近隣住民の方々の生活動線を常に確保しつつ、より快適な道路を鉄道直下で整備しています。



高輪橋架道橋(通称:お化けトンネル)

【従後】第二東西連絡道路(トンネル部)断面図

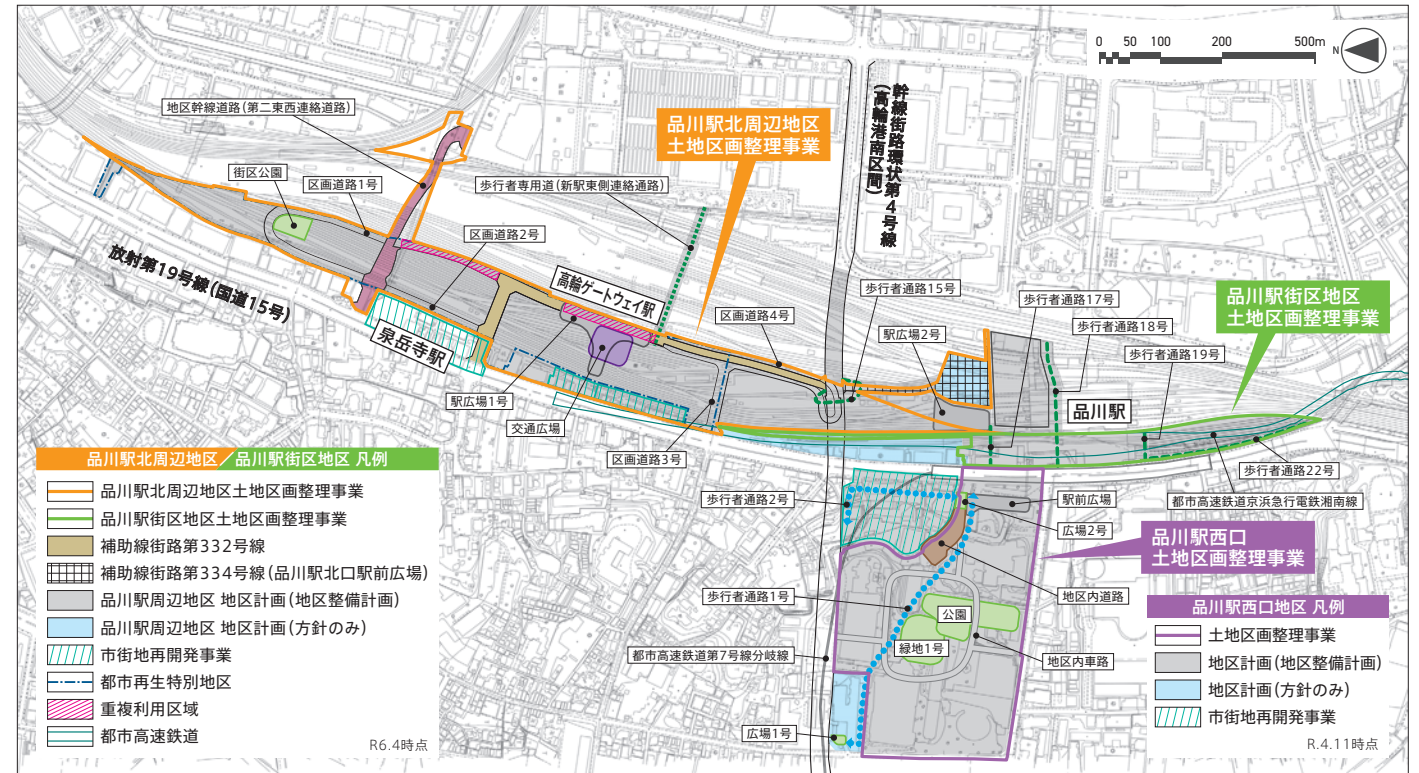


【全長】約370m(国道15号～高浜公園)、うちトンネル部延長約160m
【車道】幅員7.0～12.5m、トンネル部高さ4.7m以上、相互通行
【歩道】幅員2.5～4.0m(北側部)、トンネル部高さ2.5m以上

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。

UR都市機構は、これらの民間開発等を下支える宅地、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を整備するため、3地区で土地区画整理事業を施行しています。



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721億円 **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2か所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 品川駅自由通路を受ける西口駅前広場等の基盤施設を、国有地を含むエリアで確実に整備するために、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推進する。

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 ▶

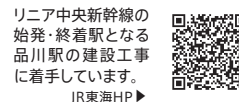
C 品川駅北口駅改良・駅ビル整備
【JR東日本】



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 ▶

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。

出典: JR東海HP ▶

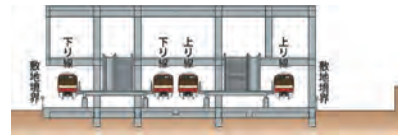
E 品川駅街区地区の開発計画
【京急電鉄・JR東日本】



えぎ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 ▶

F 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。

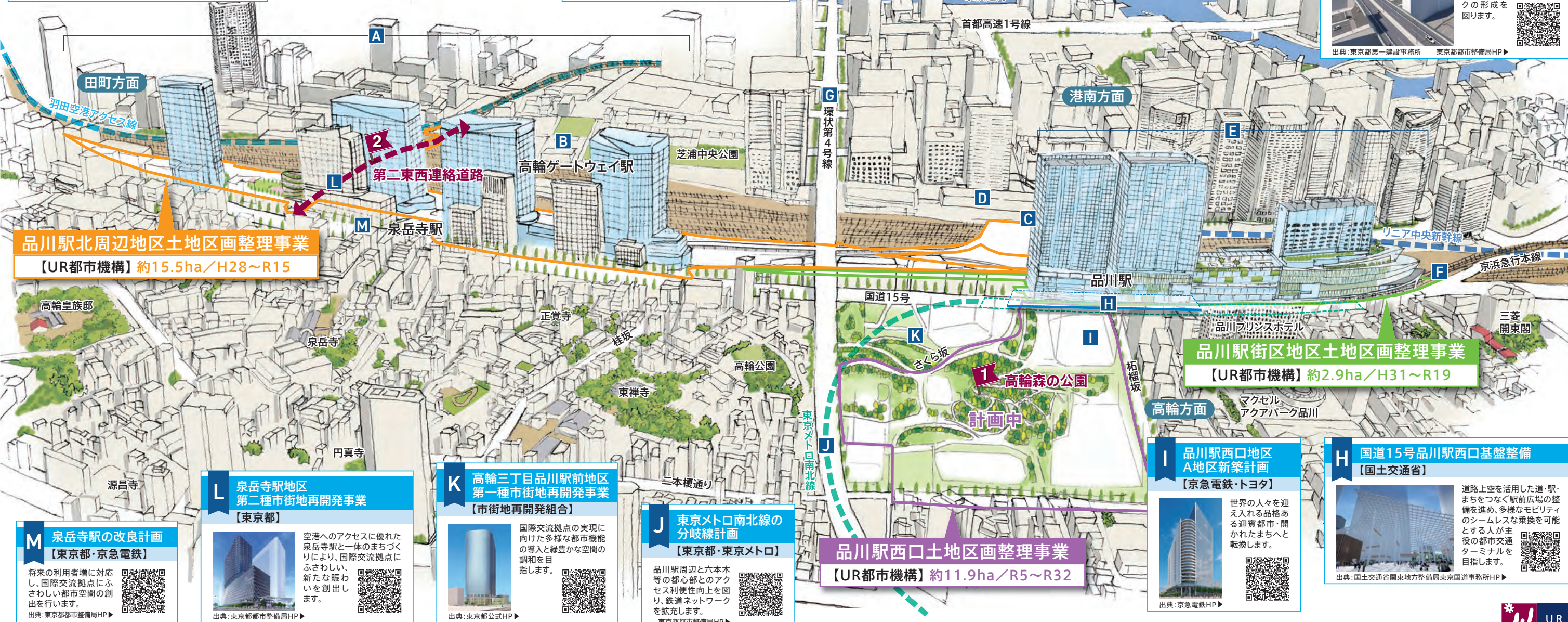
出典: 東京都建設局HP ▶

G 環状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: 東京都第一建設事務所 東京都都市整備局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

