

品川駅周辺地区の街づくりについて

1 計画地の位置・地区の概要

品川駅周辺地区は、国道15号の東側に位置し、JR東日本の車両基地跡地を含む現状約21.6haの地区です。地区内及びその周辺では、リニア中央新幹線の整備、京浜急行本線の連続立体交差事業及び品川駅総合改善事業、JR品川駅北口駅改良などの鉄道に関連する事業や、環状第4号線、補助線街路第332号線、補助線街路第334号線、国道15号品川駅西口基盤整備などの街路事業が進められています。

本地区のうち、品川駅街区地区は、複数の鉄道が乗り入れるターミナル駅となる品川駅を核とするエリアであり、鉄道等利用者の混雑や複雑な乗換え動線の解消、滞留やにぎわいを生む空間の確保、駅直結の利便性を生かした多様な都市機能の集積などが求められています。これらを実現するため、線路上空を有効活用しながら歩行者通路、広場等の都市基盤と建築物等との一体的整備を行うことで、えきとまちをつなぐ歩行者ネットワークの強化や多様な交通モードを結ぶ交通結節機能の強化、国際交流拠点にふさわしい都市機能の導入等を進めていきます。

一方、品川駅北周辺地区は、高輪ゲートウェイ駅を中心としたエリアです。区域1から区域4において平成31(2019)年4月に地区計画及び都市再生特別地区の変更が都市計画決定されるなど、令和6(2024)年度以降の順次開業を目指した施設計画の具体化及び施設整備が進められています。

2 品川駅街区地区のまちづくりの目標と取組内容

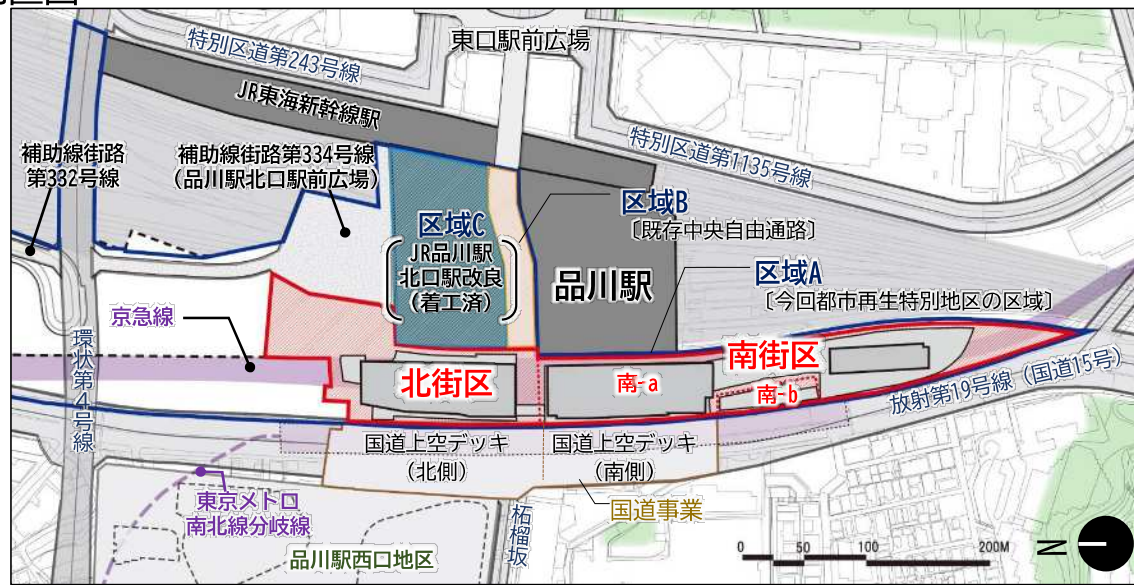
■目標 **世界とつながり新たな価値を創造・発信する「えきまち」の形成**

■取組 **方針1 都市基盤 えきとまちをつなぐ一体的な都市基盤整備**

方針2 導入機能 国際交流拠点にふさわしい都市機能の導入

方針3 環境防災 防災機能強化と先導的な環境都市づくり

■配置図



3 品川駅北周辺地区のまちづくりの一部変更内容

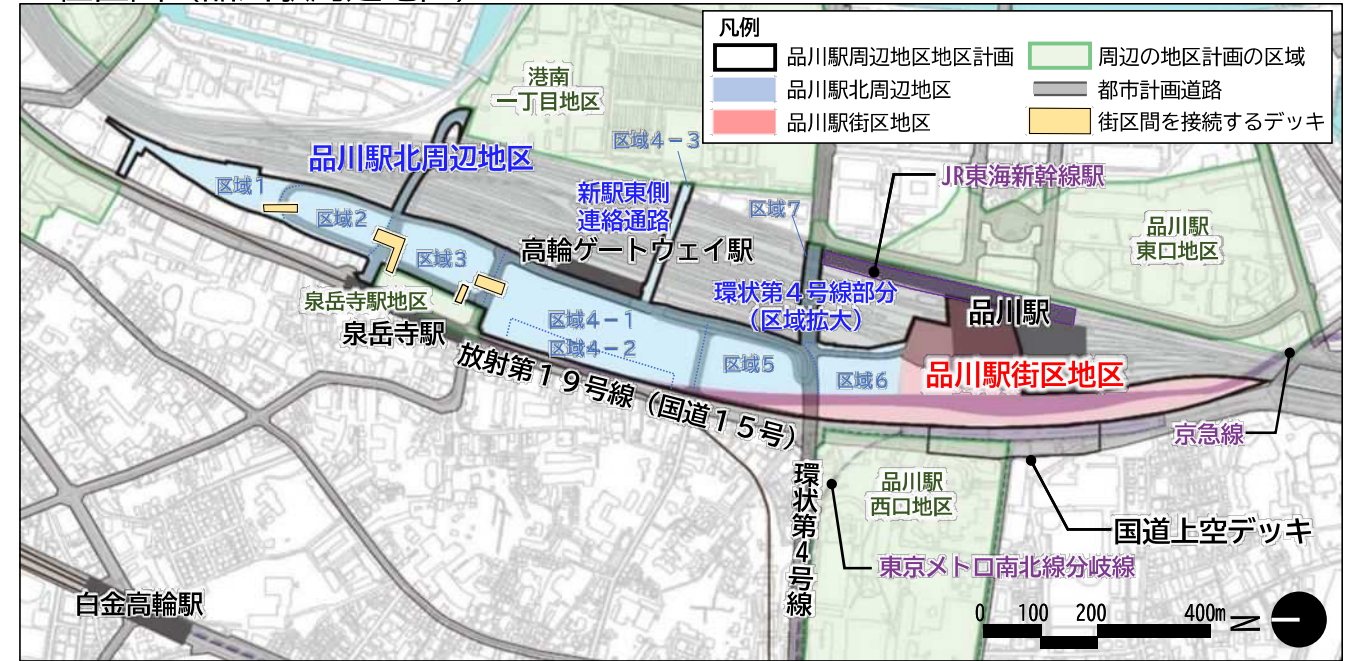
(1) 環状第4号線について

環状第4号線の一部区域を地区計画区域に含めるとともに、併せてその路面下の鉄道事業者敷地を活用するため、重複利用区域を定めるなど都市計画を変更します。

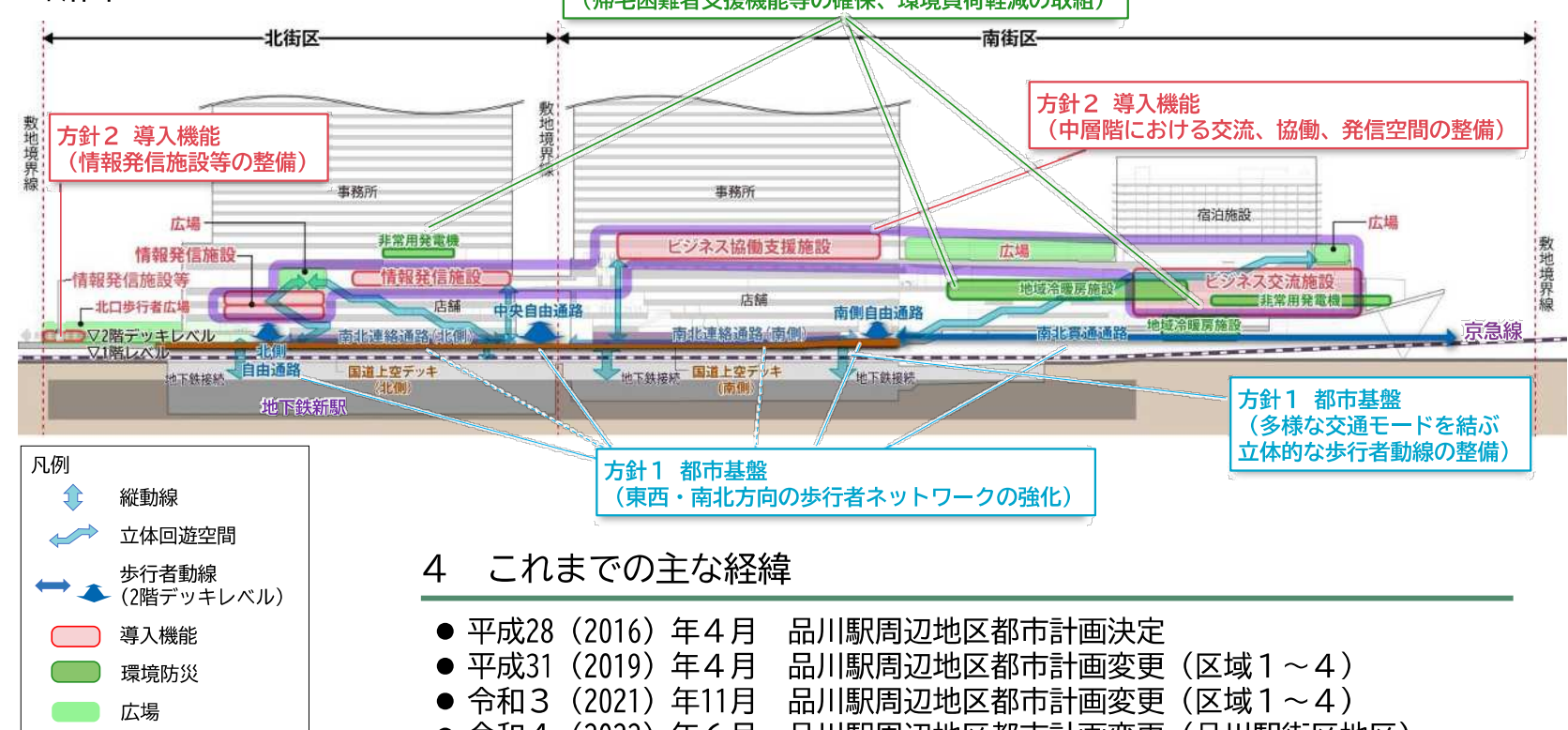
(2) その他関連する地区施設等の変更について

芝浦・港南エリアにつながる歩行者専用道（新駅東側連絡通路）及び街区間を接続するデッキ部分の施設計画の具体化に合わせ、幅員の変更や工作物の設置の制限を追加するなど都市計画を変更します。

■位置図（品川駅周辺地区）



■断面イメージ



4 これまでの主な経緯

- 平成28(2016)年4月 品川駅周辺地区都市計画決定
- 平成31(2019)年4月 品川駅周辺地区都市計画変更(区域1~4)
- 令和3(2021)年11月 品川駅周辺地区都市計画変更(区域1~4)
- 令和4(2022)年6月 品川駅周辺地区都市計画変更(品川駅街区地区)

5 今後のスケジュール(予定)

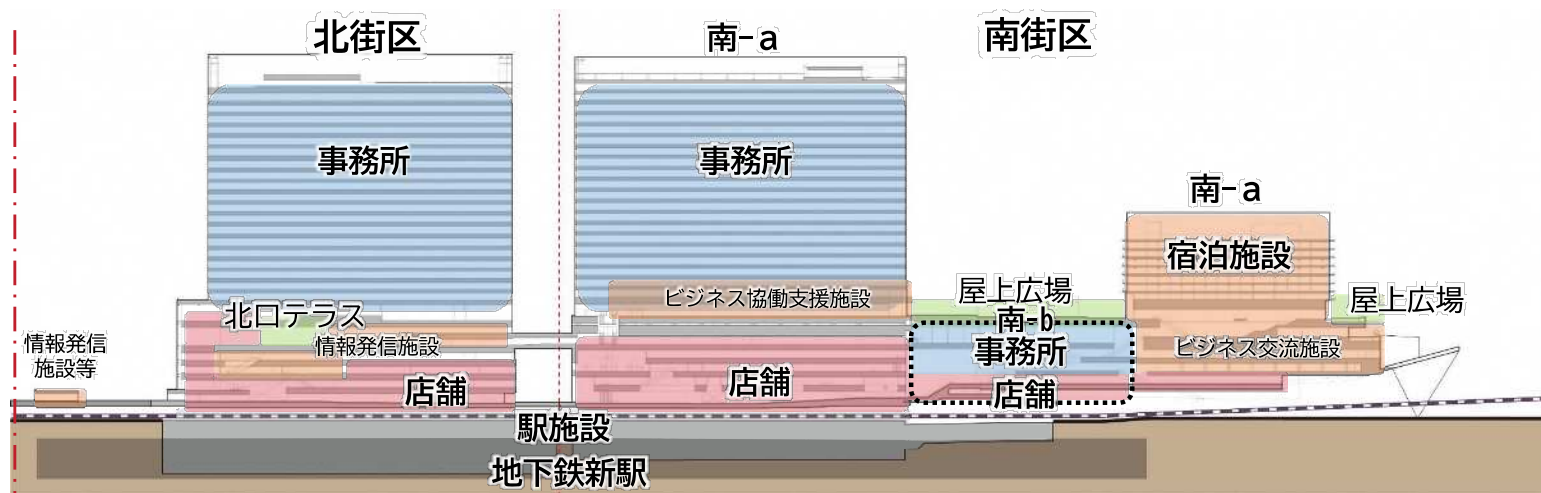
- 令和5(2023)年度 都市計画変更(今回)
- 令和6(2024)~令和7(2025)年度 区域1~4-1、4-3竣工
- 令和9(2027)年度 JR品川駅北口駅改良(北側改札整備)、京急品川駅地平方完了、環状第4号線(区域7部分)開通
- 令和11(2029)年度 連続立体交差事業の完了
- 令和12(2030)年度 品川駅街区地区(北街区)竣工、区域C竣工
- 令和14(2032)年度 品川駅街区地区(南街区(南-b))竣工
- 令和18(2036)年度 品川駅街区地区(南街区(南-a))竣工

品川駅周辺地区の街づくりについて（品川駅街区地区）

■計画諸元（今回都市再生特別地区の区域）

計画地	東京都港区高輪三丁目、港南二丁目各地内			
地域地区等	商業地域、準工業地域／防火地域／品川駅周辺地区地区計画			
街區別諸元	全体	北街区	南街区（南-a）	南街区（南-b）
指定容積率	600%、400% (加重平均：約470%)	600%、400% (加重平均：約484%)	600%、400% (加重平均：約453%)	400%
指定建蔽率	80%、60%	80%、60%	80%、60%	60%
計画容積率	約980%	約1,000%	約1,000%	約500%
敷地面積	約33,500㎡	約14,700㎡	約17,300㎡	約1,500㎡
延べ面積 (容積対象床面積)	約374,300㎡ (約326,500㎡)	約165,000㎡ (約147,000㎡)	約201,000㎡ (約172,000㎡)	約8,300㎡ (約7,500㎡)
主要用途	—	事務所、店舗、 駅施設、駐車場等	事務所、店舗、 宿泊施設、集会場、 駅施設、駐車場等	事務所、店舗、 駐車場等
階数／ 最高高さ	—	地上28階地下3階 ／約150m	地上28階地下2階 ／約150m	地上9階地下1階 ／約47m

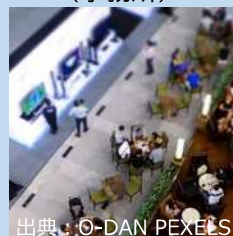
■断面イメージ



国際競争力向上に資する業務機能

(事務所)

周辺地区の業務機能と連携し、品川駅全体の競争力の向上に貢献する大規模・高規格オフィスを整備



出典：O-DAN PEXELS

まちのにぎわいと回遊性を生み出す商業機能

(店舗)

駅前の店舗や既存商店街との共存、相乗効果を図りつつ、港南側・高輪側の地域住民や駅利用者等のライフスタイルを考慮した、生活を支援する利便性の高い商業施設の整備

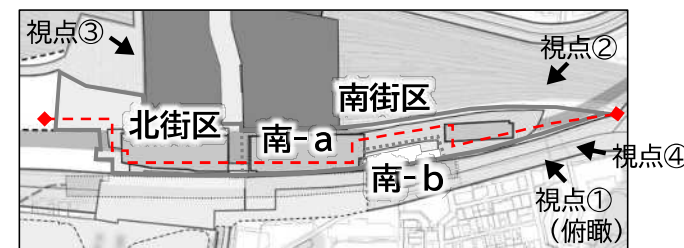
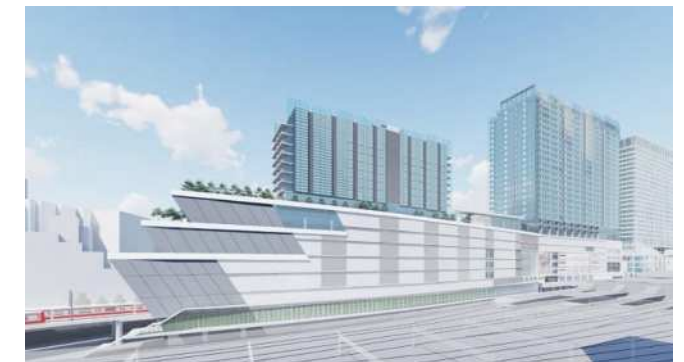


■イメージパース

視点①（計画地上空（南西側）から望む。）



視点②（計画地南東側から望む。）



視点③（計画地北東側から望む。）



視点④（計画地南西側から望む。）



品川駅周辺地区の街づくりについて（品川駅街区地区）

■ 公共施設等の位置と規模 既決定施設 新規決定施設

区分	名称	種別	規模	公共施設等の整備の方針	備考
駅街区地区	① 駅広場2号 (北口歩行者広場)	主要な公共施設	約3,800㎡	国際交流拠点の新たな都市景観の顔となり、品川駅北口から周辺地域につながる歩行者ネットワークの要となる交通結節空間として、品川駅北周辺地区や周辺地域、さらには日本各地の魅力を発信する情報発信機能等を備えた駅広場をデッキレベルに整備する。	新設 (デッキレベル。 情報発信等のための施設を除く。)
	② 歩行者通路17号 (北側自由通路)		幅員15m、 延長約55m	歩行者の利便性や安全性の向上等を図るため、京急線の品川駅地平面に合わせて、既存東西自由通路（中央自由通路）を西側に延伸するとともに、北側及び南側において、駅西側につながる連絡機能を強化する歩行者通路を整備するなど、放射第19号線（国道15号）上空で整備される広場空間と一体となってデッキレベルにおける東西の円滑な歩行者ネットワークを形成する。	新設 (デッキレベル)
	③ 歩行者通路18号 (中央自由通路)		幅員20m、 延長約200m		新設 (デッキレベル)
	④ 歩行者通路19号 (南側自由通路)		幅員14m、 延長約45m		新設 (デッキレベル)
	⑤ 歩行者通路22号		幅員6m、 延長約220m	放射第19号線（国道15号）上空の広場空間及び南側の歩行者通路から品川浦及び旧東海道方面へとつながる歩行者通路の整備により、南北の歩行者ネットワークを形成する。	新設 (デッキレベル)
	⑥ 広場9号	地区施設	約300㎡	多様なヒト・モノ・コトの新たな交流を促す空間として、品川駅直上である区域Aと区域Cの建物中層階に眺望空間を有する開放的な広場及び広場間をつなぐ歩行者通路を整備する。	新設 (地上6階レベル)
	⑦ 広場10号		約2,000㎡		新設 (地上7階・屋上レベル)
	⑧ 広場11号		約1,000㎡		新設 (地上7階レベル)
	⑨ 広場12号		約700㎡		新設 (地上6階レベル)
	⑩ 歩行者通路21号 (南北連絡通路(北側))		幅員4m、 延長約90m		中央自由通路と駅広場及び中央自由通路と南側の歩行者通路をつなぐ歩行者通路の整備により、南北の歩行者ネットワークを形成する。
⑪ 歩行者通路23号 (南北連絡通路(南側))	幅員5～5.5m 延長約120m		新設 (デッキレベル)		
⑫ 歩行者通路24号	地区施設	幅員3～4m、 延長約280m (北街区、 南街区合計)	⑥～⑨と同じ。	新設（地上6階から地上7階レベル。 昇降施設を含む。）	
⑬ 歩行者通路25号		幅員2.5m、 延長約90m		新設 (地上6階レベル)	
⑭ 通路		幅員4m、 延長約50m		新設 (デッキレベル)	
⑮ 立体回遊空間1号	地区施設	約650㎡	歩行者ネットワークが形成されるデッキレベルから建物中層階の広場等への縦動線として、多様な機能を連続させ、人々の回遊を生みだす立体回遊空間を整備する。	新設（デッキレベルから地上6階レベル。 昇降施設を含む。）	
⑯ 立体回遊空間2号		約650㎡		新設（デッキレベルから地上6階レベル。 昇降施設を含む。）	
⑰ 立体回遊空間3号		約1,100㎡		新設（デッキレベルから地上7階レベル。 階段、昇降施設を含む。）	
北周辺地区	⑱ 広場8号		約1,500㎡	国指定史跡「旧新橋停車場跡及び高輪築堤跡」の「高輪築堤跡」において、橋りょう部を保存し、築堤が身近に感じられるような広場を整備する。	新設 (昇降施設を含む。)

【凡例】
 都市再生特別地区の区域
 再開発等促進区の区域

