品川駅周辺地区（区域１～４）の街づくりについて

参考資料

１　計画地の位置・地区の概要

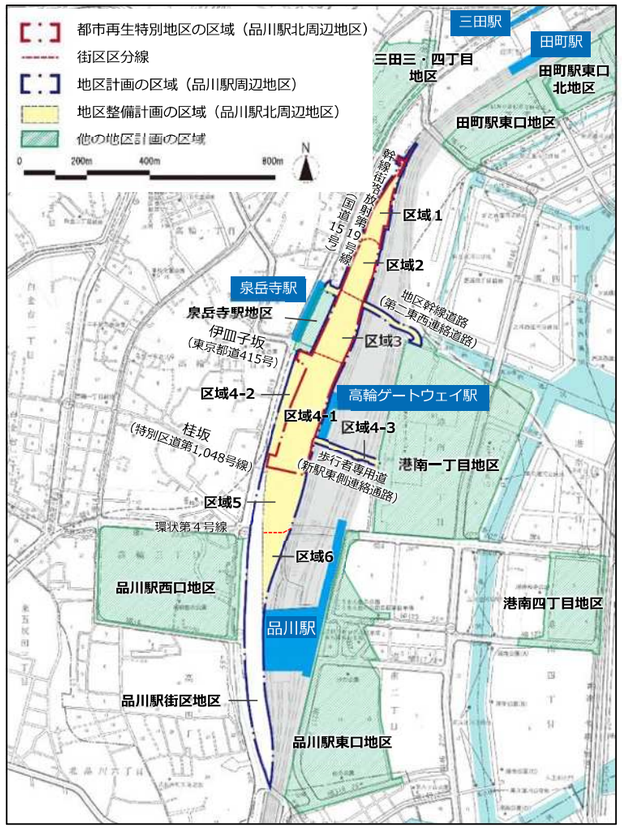
品川駅周辺地区は、国道15号の東側に位置し、JR車両基地跡地を中心とする約18haの地区です。2020年の高輪ゲートウェイ駅の暫定開業をはじめ、羽田空港の本格的な国際化やリニア中央新幹線の整備により、国内外の各都市をつなぐ広域交通結節点としての役割が強まっています。そのような状況から、JR車両基地跡地を活用した大規模な土地利用転換が進められています。

当地区のうち区域１～４(約11ha)においては、駅と街が空間的・機能的につながるまちの実現に向け、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、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るため、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ました。

その後、まちびらきに向けた整備に着手する中で、明治初期に鉄道を敷設するため海上に造られた高輪築堤の一部とみられる構造物が計画地内で出土しました。高輪築堤の出土以降、有識者で構成される高輪築堤調査・保存等検討委員会において、調査・保存のあり方について検討が進められ、調査・保存方針が取りまとめられました。

こうした経緯を踏まえ、当地区では、明治初期に造られた日本初の鉄道の遺構を国内外の来訪者が鉄道開業時のまちの歴史を知るための資源として生かすため、まちづくりと高輪築堤保存の両立に向けて、都市計画の変更を行います。

【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計画認可

平成31(2019)年４月

区域計画の認定
（都市再生特別地区、地区計画、都市計画道路、国家戦略住宅整備事業）

令和元(2019)年８月

品川駅北周辺地区土地区画整理事業の事業計画変更認可（第１回）

令和２(2020)年８月

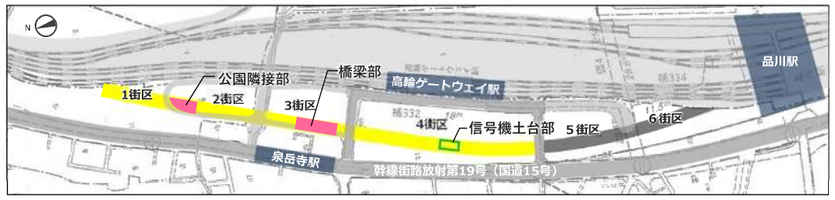
品川駅北周辺地区土地区画整理事業の事業計画変更認可（第２回）

３　高輪築堤の保存について

当地区内で出土した高輪築堤については、考古学・鉄道史などの有識者で構成された高輪築堤調査・保存等検討委員会での検討を経て、調査・保存方針が下記のとおり取りまとめられました。

・橋梁部を含む約80m及び公園隣接部約40mの２箇所を現地保存とする。
・信号機土台部を含む約30mを移築保存とする。
・記録保存箇所については、詳細かつ慎重な調査を行う。

【範囲図】



：現地保存範囲　：移築保存範囲　：記録保存調査範囲※　：今後検討範囲

※橋梁部、公園隣接部のほか、築堤を土の中に埋めたまま現地保存できる範囲（道路下等）は調査対象から除く。

４　高輪築堤の保存に向けた計画変更

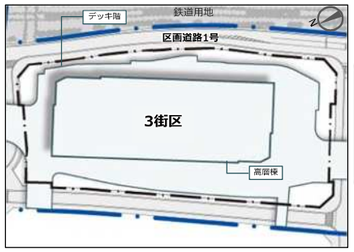
明治初期に造られた日本初の鉄道の遺構である高輪築堤を、国内外の来訪者が鉄道開業時のまちの歴史を知るための資源として継承するため、国際交流拠点・品川のまちづくりに生かします。

【３街区（橋　梁　部）】建物位置を東側へ移動し、区画道路の上空等を活用して建築物等を整備します。
【２街区（公園隣接部）】デッキ形状を変更します。

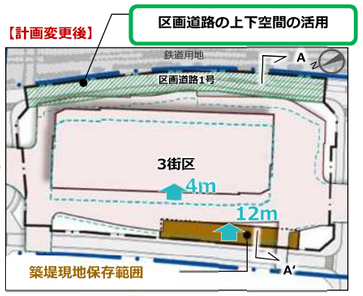
■ ３街区（橋梁部）

…建物位置を鉄道用地側（東側）へ移動（地上約４m、地下約12m）
立体道路制度を活用し、区画道路１号の上下空間を活用することで、地域全体を支えるエネルギーセンター等の機能を確保
これに伴い、重複利用区域の設定のほか、容積率の最高限度、壁面の位置の制限等を変更

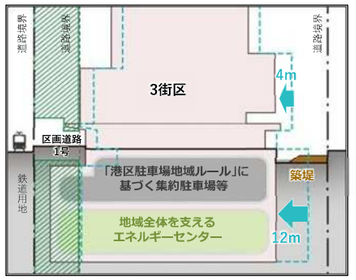
平面イメージ【現計画】



【計画変更後】



断面イメージ（A-A'断面）



※保存及び公開方法等は今後検討

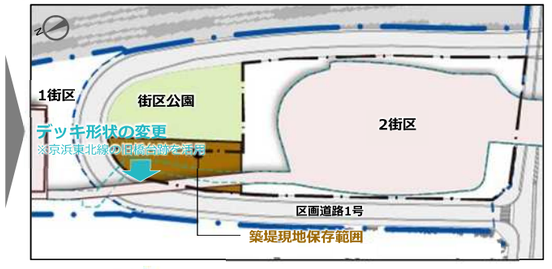
地区計画の区域　敷地境界線　従前建物外形線　重複利用区域（建築等可能区域）

■ ２街区（公園隣接部）

…１～２街区間デッキ形状を変更

【現計画】

【計画変更後】



※保存及び公開方法等は今後検討

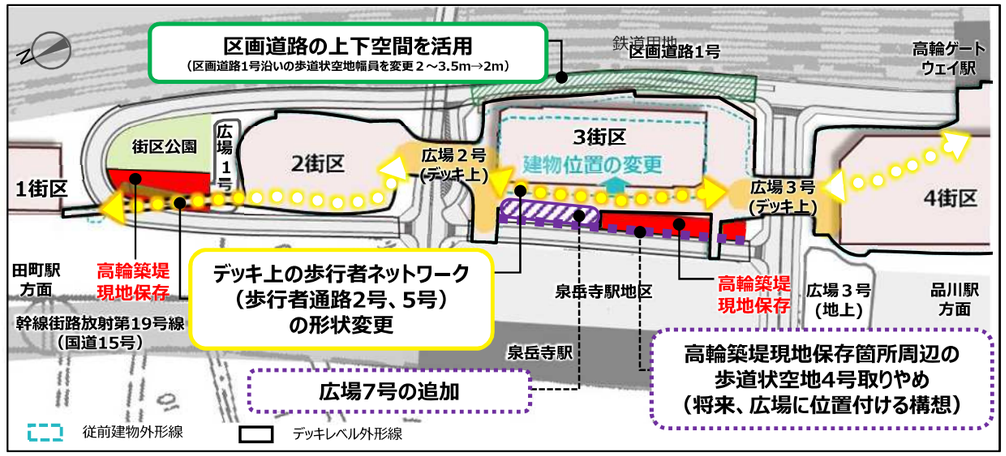
地区計画の区域　敷地境界線　従前建物外形線

５　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	
街区公園	公園	約2,000㎡	
交通広場	その他の公共空地	約3,500㎡	
駅広場		約6,500㎡	デッキレベル

【変更概要図】



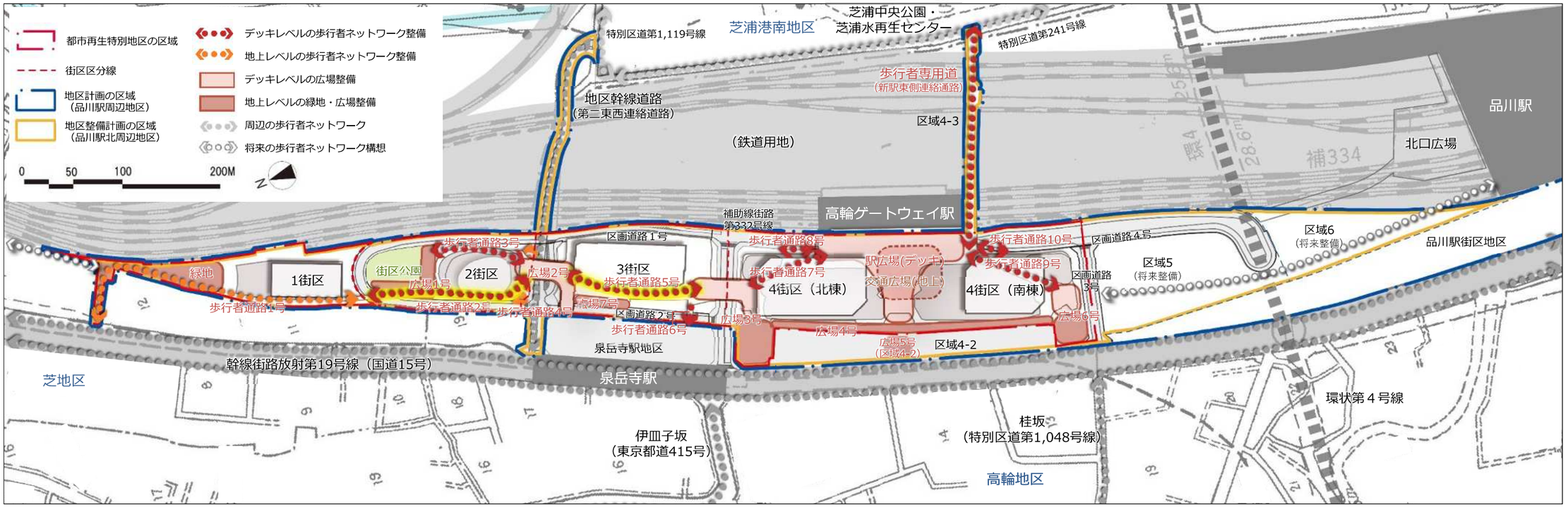
●地区施設

※表中、赤字は今回変更箇所

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	
区画道路２号		幅員12m、延長約160m	
区画道路３号		幅員17.5m、延長約100m	
区画道路４号		幅員6.5m～10.5m、延長約750m	
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
広場７号		約300㎡	
緑地		約3,000㎡	

施設名	種類	内容	備考
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
歩道状空地１号		幅員１～２m、延長約50m	
歩道状空地２号		幅員２m、延長約80m	
歩道状空地３号		幅員２m、延長約70m	
歩道状空地４号		幅員２m、延長約320m	
歩道状空地５号		幅員２m、延長約60m	
歩道状空地６号		幅員２m、延長約120m	

【主な公共施設の配置図】



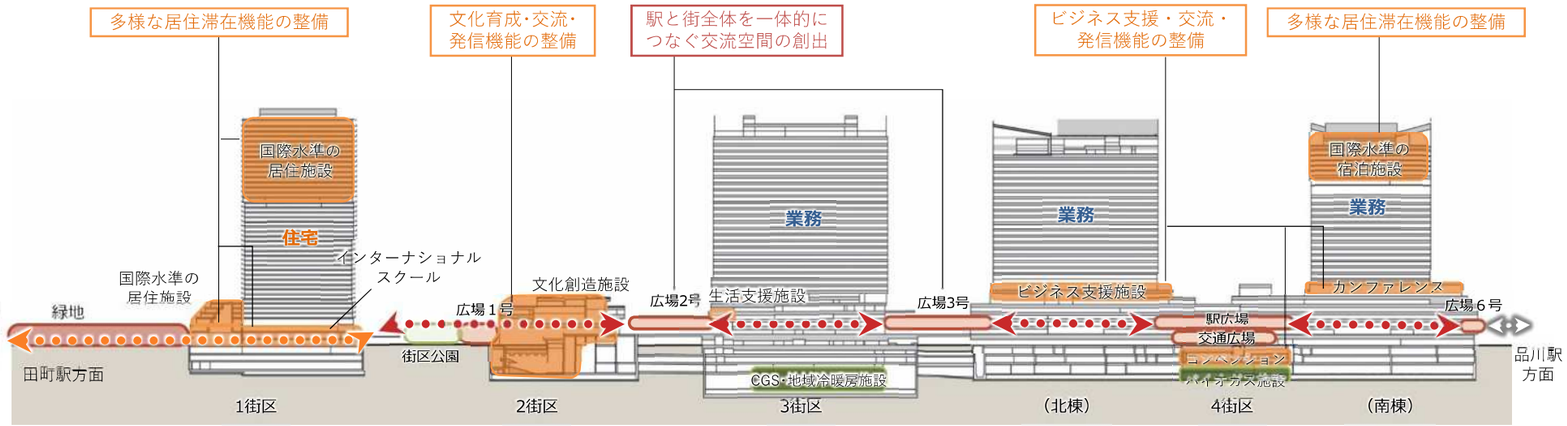
6　建築物の概要（予定）

※表中、赤字は今回変更箇所

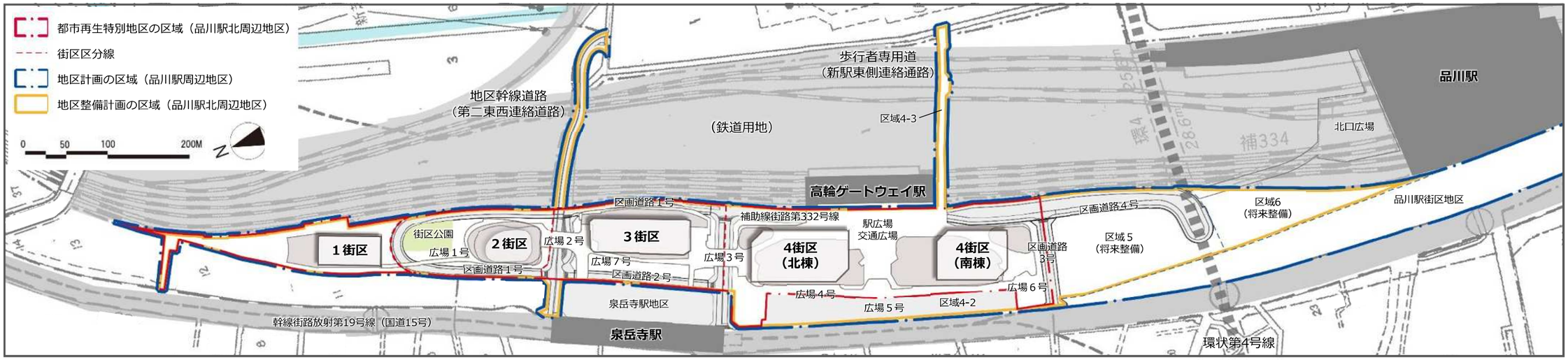
項目	１街区	２街区	３街区	４街区
敷地面積	約12,700㎡	約8,000㎡	約15,000㎡	約38,300㎡
計画容積率	約820%	約310%	約1,170%	約1,020%
最高高さ	約173m	約45m	約167m	約164m
主要用途	住宅、教育施設等	文化創造施設等	業務、商業、生活支援施設、熱源機械室等	業務、ﾎﾃﾙ、商業、ｺﾝﾊﾞﾝｼｮﾝ、ｶﾝﾌｧﾚﾝｽ、ﾋﾞｼﾞﾈｽ支援施設等
延床面積	約149,000㎡	約31,000㎡	約211,000㎡	約460,000㎡

項目	合計
敷地面積	約74,000㎡
計画容積率	約940%
延べ面積	約851,000㎡

【南北方向断面イメージ】



【配置図】



7　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。

令和３(2021)年度	区域計画の認定 （都市再生特別地区、地区計画、国家戦略住宅整備事業）
令和４(2022)年春頃	一部計画変更に基づく工事着手
令和６(2024)年度	工事完了

【南東方向上空から見たイメージ】