

泉岳寺駅地区 第二種市街地再開発事業

品川駅・田町駅周辺地域は、リニア中央新幹線の開業に向けて、国際交流拠点としてのまちづくりが進められています。

このうち、泉岳寺駅地区では、空港へのアクセス需要の増大や周辺開発の進展に伴い、泉岳寺駅利用者の大幅な増加が見込まれています。

泉岳寺駅の改良に合わせ、鉄道施設や幹線道路の整備と一体になったまちづくりを行う再開発事業に取り組んでいきます。

■目次

- | | |
|-----------------------|------|
| 1. 品川駅・田町駅周辺地域の概要 | P. 2 |
| 2. 品川駅北周辺地区のまちづくりの方向性 | P. 3 |
| 3. 泉岳寺駅地区の概要 | P. 4 |
| 4. 都市計画の概要 | P. 5 |
| 5. スケジュール | P. 8 |



1. 品川駅・田町駅周辺地域の概要

泉岳寺駅地区がある品川駅・田町駅周辺地域は、これまで、東京の南側の玄関口として、成長を続けてきました。今後とも、羽田空港の国際路線の強化や平成39年（2027年）に予定されるリニア中央新幹線の開業等により、地域のポテンシャルがより高まっていくものと予測されています。

さらに、平成23年度（2011年度）には、特定都市再生緊急整備地域及びアジアヘッドクォーター特区として指定され、平成26年度（2014年度）には、国家戦略特区として区域指定されていることから、民間活力を活かした開発が一層進んでいくことが見込まれています。

東京都は、これらの状況を踏まえ、平成26年度（2014年度）、「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2014」を策定、公表し、現在、ガイドラインに掲げる将来像「これからの日本の成長を牽引する国際交流拠点・品川」の実現を目指し、取り組んでいます。



▲品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2014



※各優先整備地区の区域は検討中（芝浦水再生センター地区を除く）。
▲「品川駅・田町駅周辺 まちづくりガイドライン2014」より引用・加筆

2. 品川駅北周辺地区のまちづくりの方向性

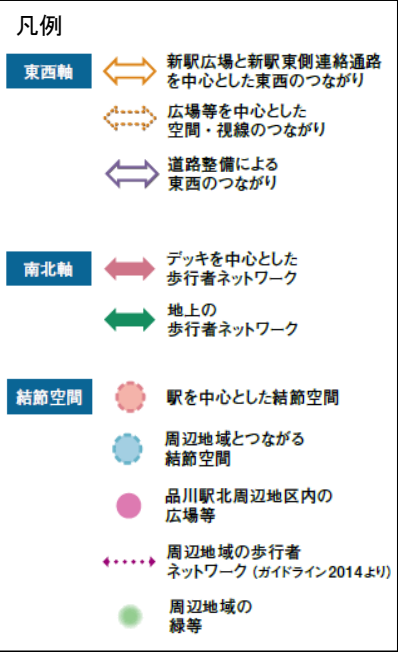
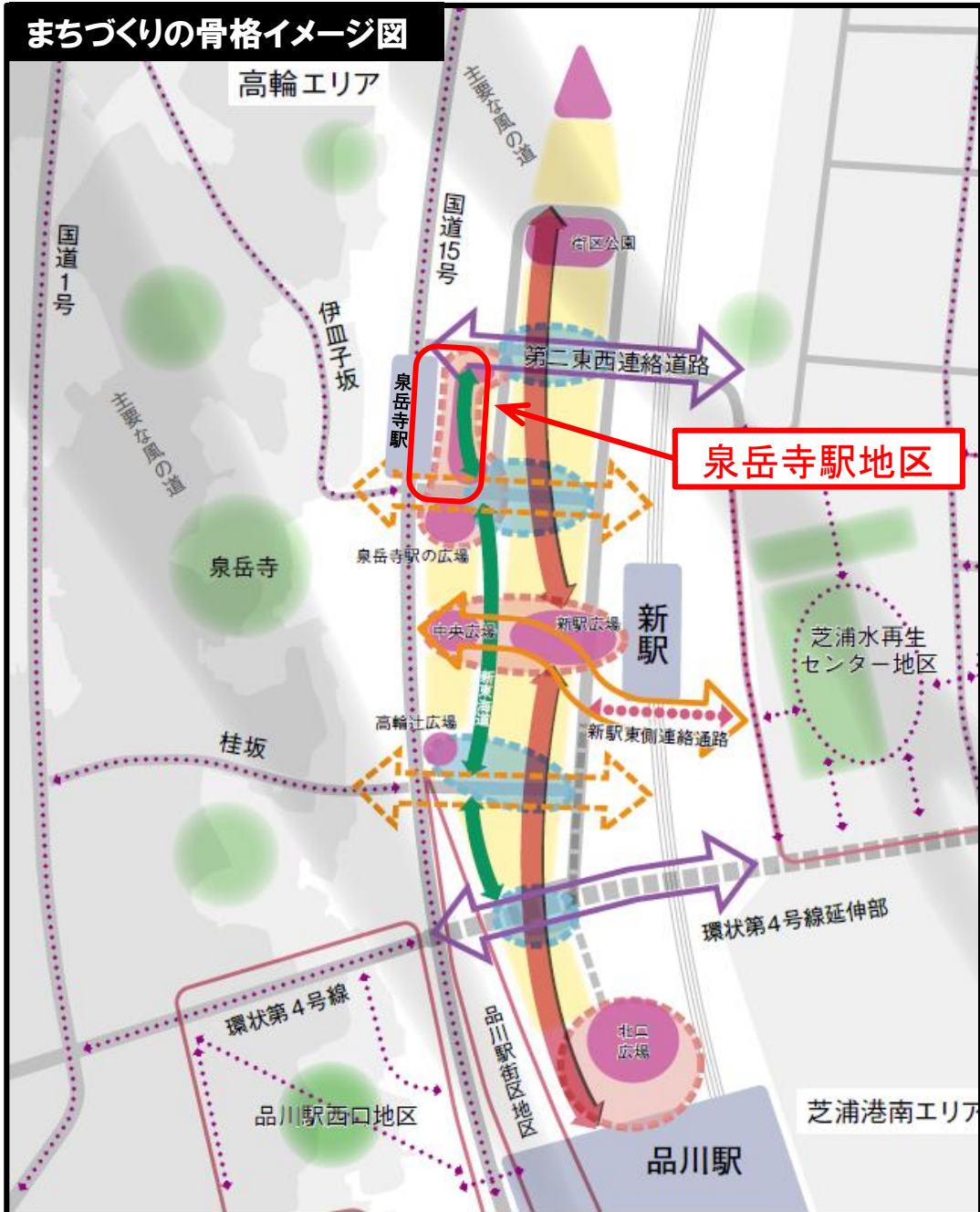
「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2014」では、泉岳寺駅地区がある品川駅北周辺地区を、優先整備地区の一つとして位置付けています。

平成29年（2017年）、開発事業者を委員とした検討委員会では、まちづくりを一層具体化するため、「品川駅北周辺地区まちづくりガイドライン」を策定しました。地区の大部分が鉄道用地であり、性格上、長く地域を分断する要因ともなっていたことから、新たなまちづくりの方向性としては、分断されてきた東西をつなぐこと、南北に細長い地区を貫く骨格ともなる軸をつくること、さらには、国際交流拠点として、世界中のヒトやコトとの出会い、新しい目標へのチャレンジ、居心地よく過ごせる街の実現を目指していくよう提言されています。

今後は、「まちづくりの方針」に基づいて、品川駅・品川新駅（仮称）・泉岳寺駅の3つの駅と周辺地域とがつながるエキ・マチ一体のまちづくりや、歩いて楽しいストリート型まちづくりが官民協働のもとで進められていきます。



▲品川駅北周辺地区まちづくりガイドライン



▲品川駅北周辺地区まちづくりガイドラインより図版引用・加筆

3. 泉岳寺駅地区の概要

泉岳寺駅は、羽田空港にアクセスする「京浜急行線」と都心部や成田空港にアクセスする「都営浅草線」が接続する駅として、地域を広域的に結節する機能を担っており、空港利用への需要の増大に伴って、その重要性は高まっています。

加えて、泉岳寺駅の周辺では、JR東日本の品川車両基地跡地などを中心に、国際交流拠点としての開発が進むことから、今後、泉岳寺駅の利用者がさらに増加するものと見込まれています。

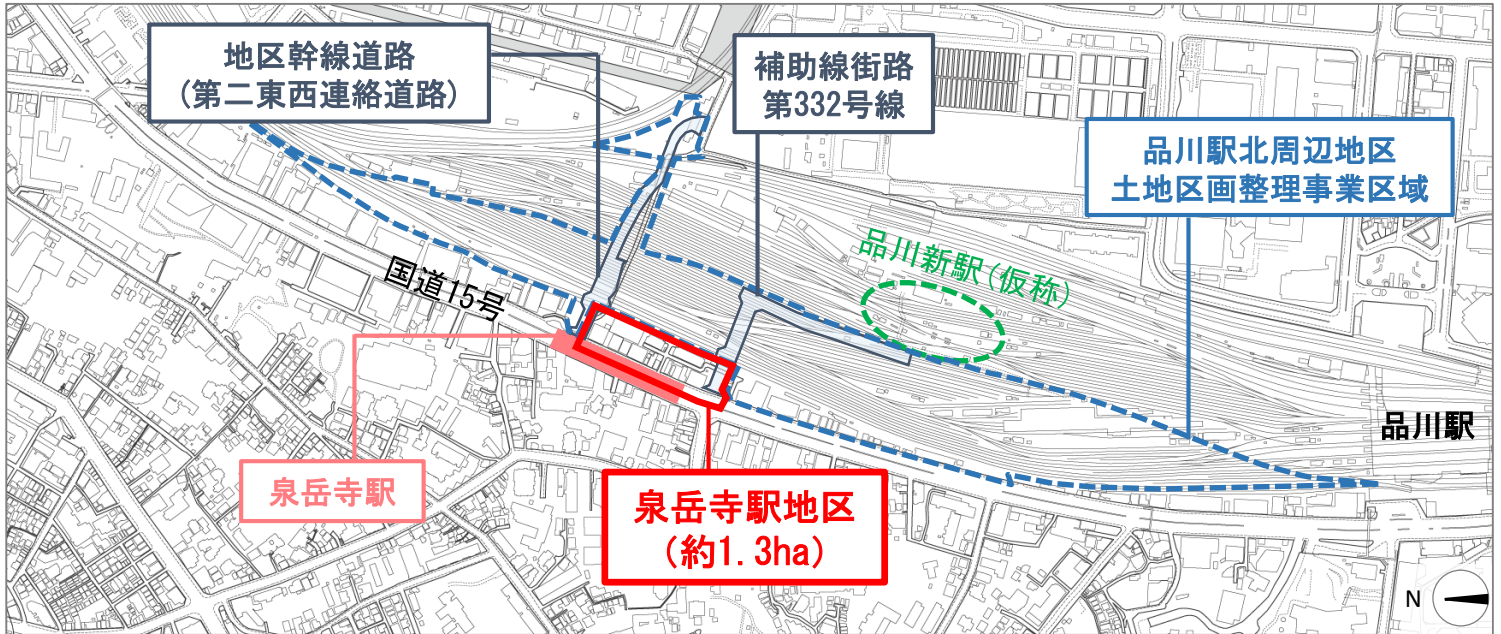
泉岳寺駅利用者の増加に伴い、乗降客の安全性・利便性の確保を図るためには、泉岳寺駅全体の改良が必要となります。しかし、現状の国道の下の地下空間だけではホームの拡幅も困難であり、隣接する民有地を含めたまちづくりと一体となった整備が不可欠となっています。

また、平成32年（2020年）には、品川新駅（仮称）も暫定開業されることから、新駅と国道15号を結ぶ都市計画道路補助線街路第332号線の整備も急務となっています。

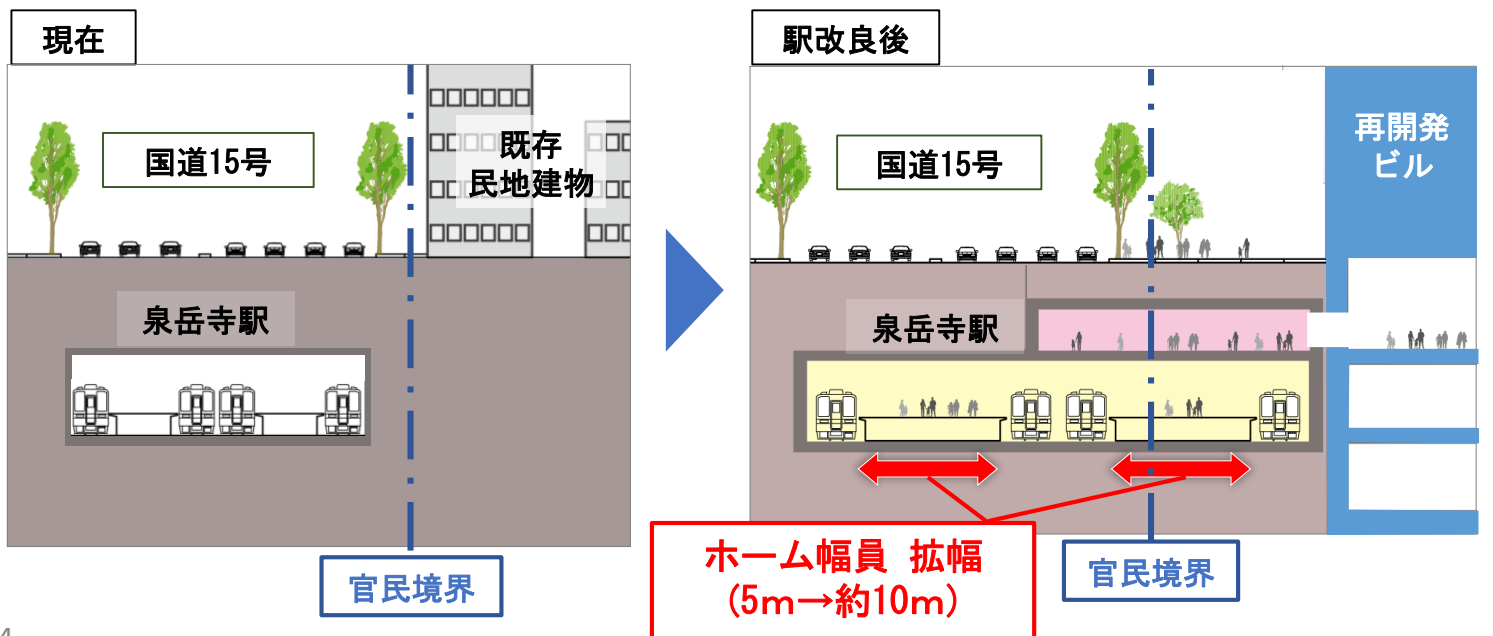
国際交流拠点としての一翼を担う泉岳寺駅地区において、こうした広域的・根幹的な都市施設である鉄道施設や幹線道路などの都市基盤と一体的なまちづくりを進めていくため、「第二種市街地再開発事業※」を実施します。

※事業の公共性・緊急性が極めて高く、主に地方公共団体等が施行できる市街地再開発事業のこと。

■泉岳寺駅地区位置図



■駅とまちの一体的な整備のイメージ



4. 都市計画の概要

泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業等の都市計画は、平成29年11月30日に決定されました。

① 東京都市計画地区計画（港区決定）

[名称] 泉岳寺駅地区 地区計画

種類	名称	幅員	延長	面積	備考
道路	地区幹線道路	4 m (全幅20m)	約40m	—	新設
その他の 公共空地	広場1号	—	—	約2,600㎡	新設
	広場2号	—	—	約150㎡	新設
	地下駅前広場	—	—	約350㎡	新設(地下) 階段・昇降施設を含む
	歩道状空地1号	2 m	約140m	—	新設 上空のデッキ部分を含む
	歩道状空地2号	2 m	約20m	—	新設

② 東京都市計画高度利用地区（港区決定）

[種類(地区名・区分)] 高度利用地区(泉岳寺駅地区)

建築物の容積率 の最高限度	建築物の容積率 の最低限度	建築物の建蔽率 の最高限度	建築物の建築面積 の最低限度	壁面の位置 の制限
$\frac{100}{10}$	$\frac{20}{10}$	$\frac{5}{10}$ ※	200㎡	2 m

※建築基準法第53条第5項第1号に該当する建築物にあつては10分の2を加えた数値とする。

③ 東京都市計画第二種市街地再開発事業（港区決定）

[名称] 泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業

道路	種別	名称	備考
	幹線道路	幹線街路放射第19号線	整備済み
		補助線街路第332号線	新設
区画道路	地区幹線道路	新設	

建築物 の 整備	建築面積	延べ面積 [容積対象面積]	主要用途	高さの限度	備考
	約4,900㎡	約110,000㎡ [約85,000㎡]	住宅、業務施設、商業施設、 駅舎、駐車場	160m	建築物の高さは T.P.+4.0mからによる

[建築敷地の整備] 建築敷地面積 約8,500㎡

[住宅建設の目標] 戸数 約350戸

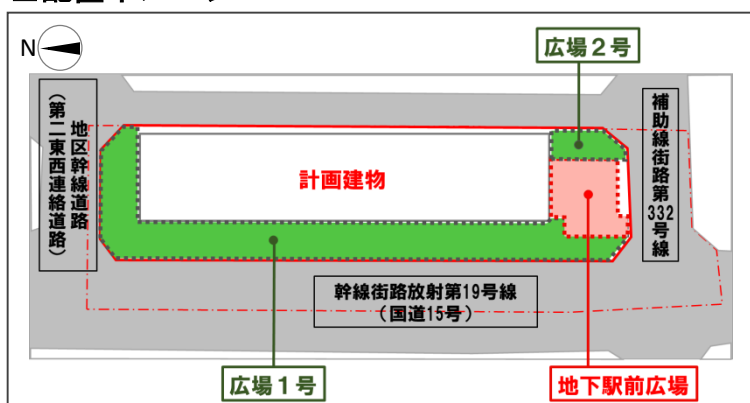
■その他関連する都市計画

- ・東京都市計画用途地域（東京都決定）
- ・東京都市計画都市高速鉄道（東京都決定）

■権利者数（都市計画決定時）

区分	土地所有者	土地建物所有者	借家人	合計
人数	5	67	46	118

■配置イメージ



■南西方向から見たイメージ



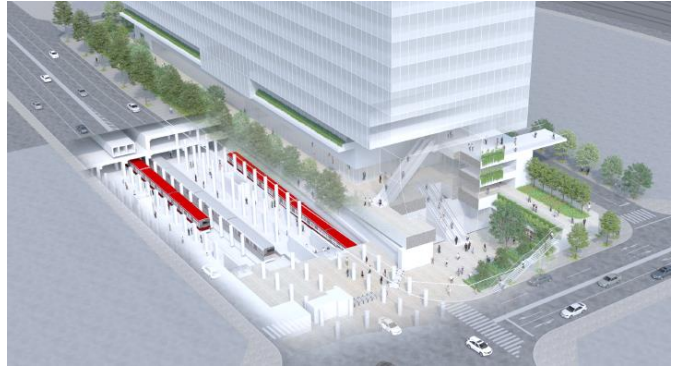
■北西方向から見たイメージ



■地下駅前広場イメージ



■地下鉄断面イメージ



※各イメージは今後の検討及び協議により変更の可能性があります。

～地域と協働のまちづくり～

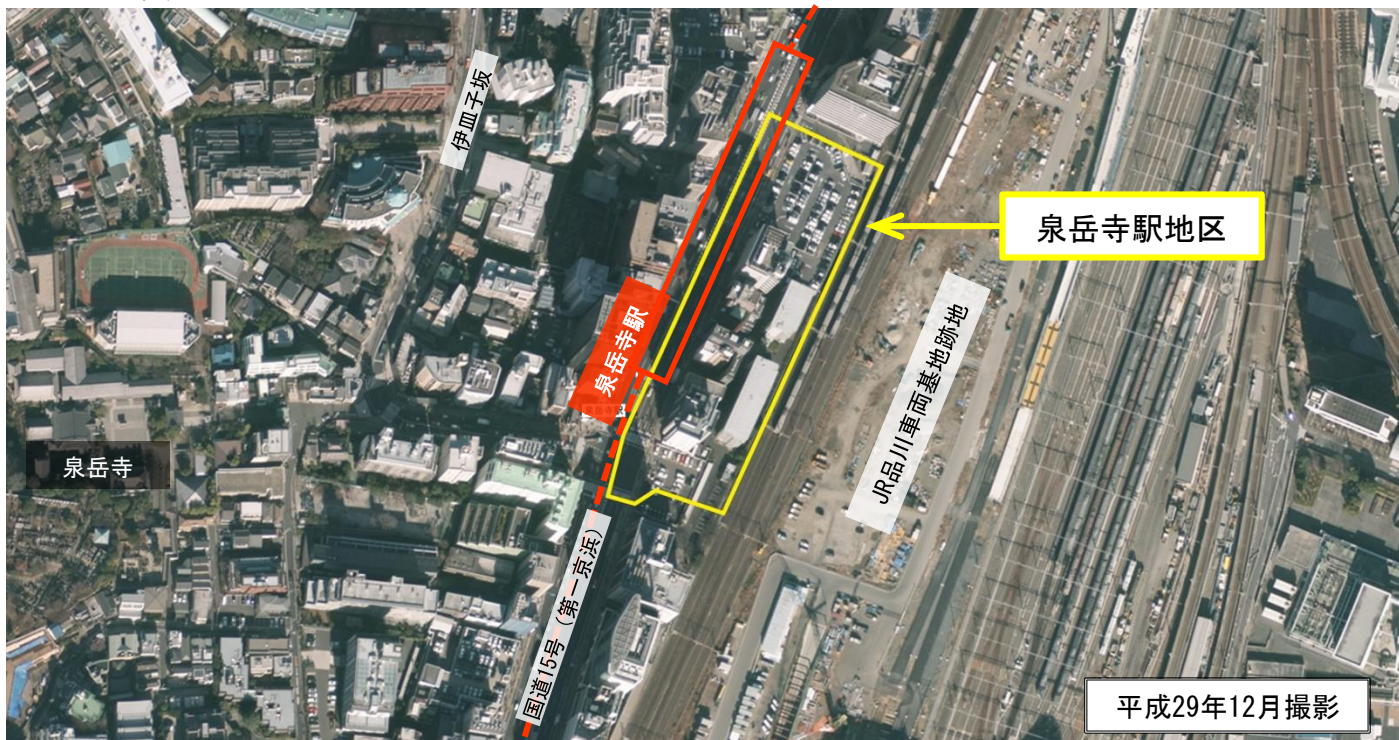
東京都は、平成26年に改定した「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2014」に品川駅・田町駅周辺地域のまちづくりの将来像や泉岳寺駅の機能強化等を位置付けており、その実現に向けて、港区と連携し、地元と話し合いを進めてきました。

平成27年に都施行による再開発事業の実施を表明して以降、地権者と「まちづくり勉強会」を開催するとともに、平成28年には地権者の代表者で構成する「再開発協議会」が発足し、事業スケジュールや施設計画案等について協議を重ねてきました。引き続き、再開発協議会の開催とともに、「泉岳寺駅地区えきまちだより」による情報提供や現地の地区事務所を活用した個別相談を行う等、権利者の生活再建に配慮したきめ細かな対応に努めていきます。

～民間事業者のノウハウを活用したまちづくり～

本事業の実施にあたっては、事業協力者や特定建築者の民間ノウハウを活用することにより、円滑な事業の推進を図っていきます。

■航空写真



～高輪地域の歴史～

高輪の地は、海より眺めて高台の縄手道から「高縄手（たかなわて）」と称されていましたが、転じて「高縄」から「高輪」となりました。古くから海沿いに人家が点在し、江戸初期になると幕府が参勤交代のために東海道を整備したことから、街道沿いにまちが広がっていきました。

地域には、高輪大木戸・願生寺・泉岳寺・東禅寺など多くの名跡があります。



▲橋本貞秀「東海道高輪風景」文久2年(1862)
(港区立港郷土資料館蔵)

■高輪大木戸跡

高輪大木戸は、江戸の入口として、宝永7年（1710年）、道の左右に石垣を築いて設置されました。各町にある「町木戸」に対し、江戸全体を守る木戸であったことから、「大木戸」といわれています。設置当初は柵門があり、午前6時頃と午後6時頃に開閉していましたが、後には廃止されました。

明治初年には西側の石垣が取り払われ、現在では東側（海側）の石垣のみが残されています。

■車町

江戸時代、寺社の建立や埋め立て等の土木工事に使われる巨大な石や木材等の運搬には、牛車が使われていました。

徳川幕府は、京都四条車町の牛屋を招き、運搬に従事させており、寛永16年（1639年）、牛屋に牛車の置き場として芝高輪海辺四町余の土地を与えました。これが車町の起源です。元禄16年（1703年）、牛が約千頭飼われていたと言われています。



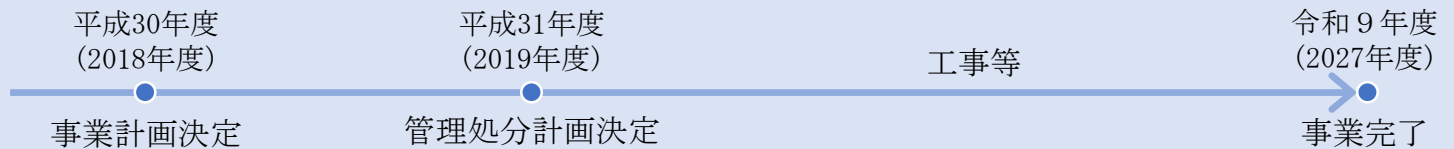
▲泉岳寺駅地区周辺地図 弘化3年(1846)
「増補 港区近代沿革図集
高輪・白金・港南・台場編」より転載
(港区立港郷土資料館蔵)

5. スケジュール

■事業の経緯

平成27年(2015年) 7月～	地権者との意見交換会を実施
平成27年(2015年)11月	東京都が第二種市街地再開発事業の実施を発表
平成27年(2015年)11月～	地権者との勉強会を開催
平成28年(2016年) 9月	再開発協議会の発足
平成29年(2017年)11月	都市計画決定

■今後の予定



～泉岳寺駅地区事務所～

皆様からのご質問やご相談にお応えする窓口として、地区事務所を平成29年6月から開設しています。職員が常駐していますので、お気軽にお越しください。

開庁時間 平日 9:00～12:00
13:00～17:00 (土日祝日は閉庁)

住所 〒108-0074
港区高輪2-16-5 東武高輪第2ビル4階

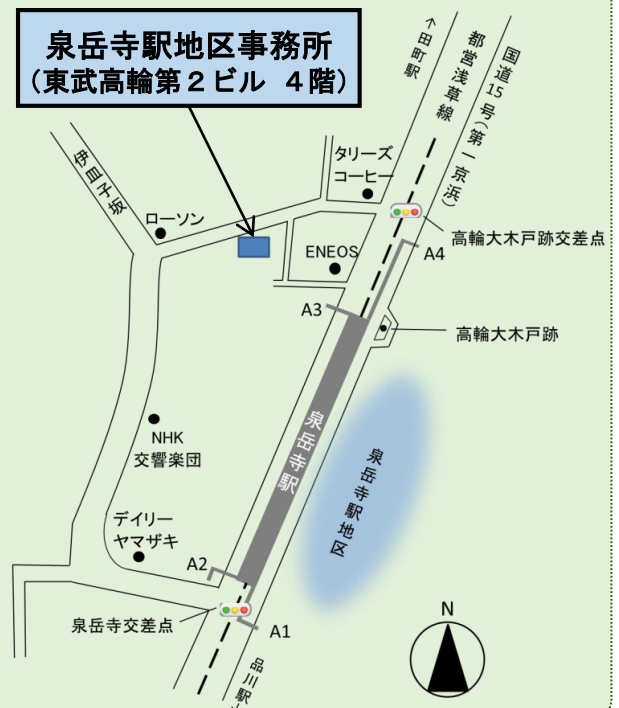
アクセス 都営浅草線「泉岳寺駅」A3出口から徒歩2分
泉岳寺駅地区から徒歩5分
(駐車場はありません)

電話番号 03-3280-2350

F A X 03-3280-2352



▲地区事務所外観



<お問合せ先>

●再開発に関すること	東京都第二市街地整備事務所 事業課	☎ 03-5389-5169
	〒164-0001 東京都中野区中野1-2-5	
●泉岳寺駅改良に関すること	東京都第二市街地整備事務所 泉岳寺駅地区	☎ 03-3280-2350
	〒108-0074 東京都港区高輪2-16-5 東武高輪第2ビル4階	
●泉岳寺駅改良に関すること	東京都 交通局 建設工務部 計画改良課	☎ 03-5320-6244
	〒163-8001 東京都新宿区西新宿2-8-1 東京都庁第二本庁舎 24階	