

# I

INTRODUCTION

## まちづくり ガイドラインについて

# 「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2014」 一部改定の背景と目的

## ▶ まちづくりガイドライン2014策定までの経緯

- 東京都では平成18(2006)年9月に「品川周辺地域都市・居住環境整備基本計画」を、翌平成19(2007)年11月には「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン(以下「まちづくりガイドライン」という。)」を策定し、本地域の開発整備の誘導を進めてきた。
- その後、広域交通関連施設整備の進展、東京中心部の施設整備の進展を踏まえ、東京都では、平成21(2009)年に「都市づくりビジョン」を改定し、平成23(2011)年度には「2020年の東京」の策定をはじめとするビジョンを打ち出すとともに、これを具体化するための施策展開や制度運用を進め、平成26(2014)年9月に「まちづくりガイドライン」を改定し、「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2014(以下「まちづくりガイドライン2014」という。)」を策定した。

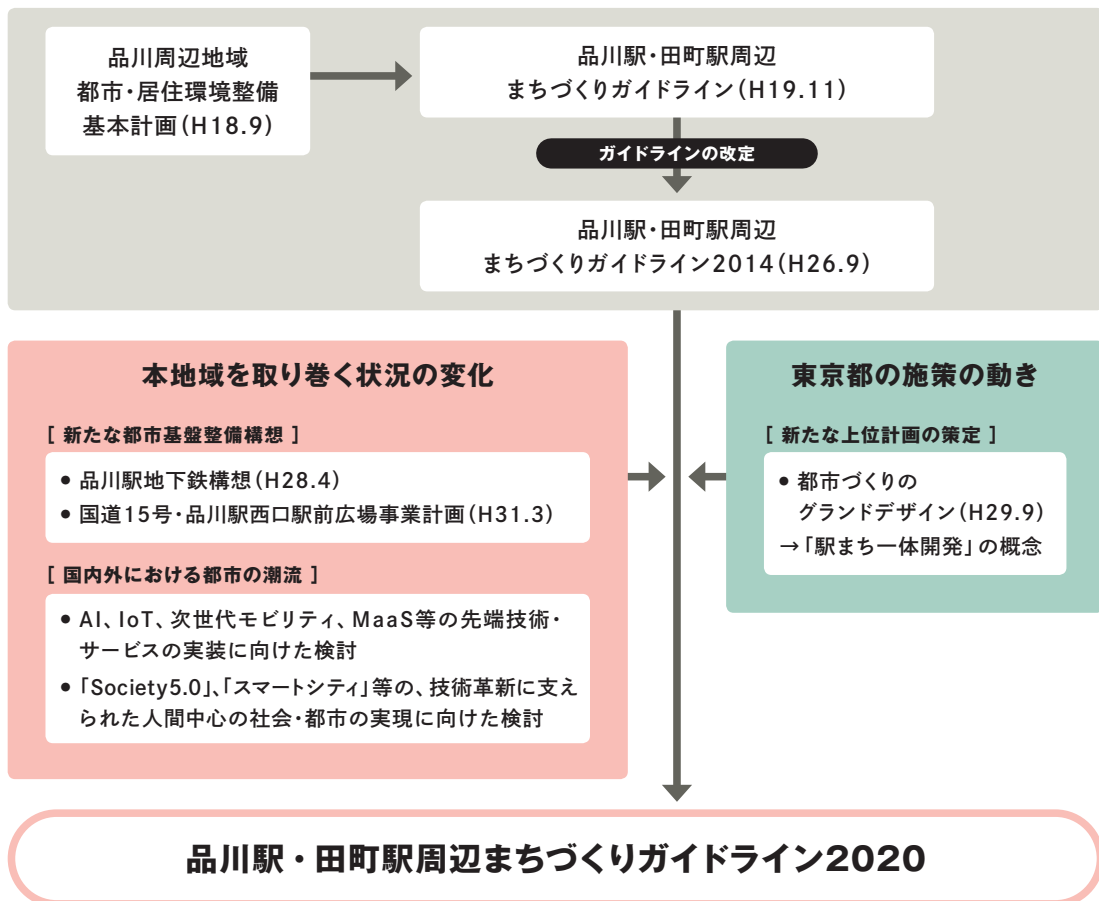
## ▶ 品川駅・田町駅周辺地域を取り巻く状況の変化

- 近年、世界の都市を巡る潮流は激しく変化しており、従来の都市間競争の激化に加え、AI、ビッグデータ、IoT、次世代モビリティ、MaaS等の先端技術・サービスの実装が各都市で積極的に検討され、我が国においても「Society5.0」や「スマートシティ」に代表される技術革新に支えられた人間中心の社会・都市の実現に向けた検討が進められている。
- 一方で、まちづくりガイドライン2014の策定以降、本地域の都市基盤整備に係る二つの新たな構想が公表された。その一つが平成28(2016)年4月の交通政策審議会第198号答申「東京圏における今後の都市鉄道のあり方について」による「都心部・品川地下鉄構想の新設(白金高輪～品川)」である。本構想は六本木等の都心部とリニア中央新幹線の始発駅となる品川駅や国際競争力強化の拠点である同駅周辺地区とのアクセス利便性の向上を目的としており、今後実現に向けて更なる検討が行われることが期待されている。
- もう一つは、平成31(2019)年3月に国土交通省が公表した「国道15号・品川駅西口駅前広場事業計画」である。品川駅西口において国道15号の上空を活用し、日本の顔となる『世界の人々が集い交わる未来型の駅前空間』を創造することを目的として、最先端モビリティ(自動運転など)の乗降場を集約した次世代型交通ターミナルをはじめ、賑わい広場、複合(交通・防災)ターミナルなど様々な機能の導入が検討されており、道、駅、まちが一体となった整備の具体化に向けて官民連携の下検討が進められている。

## ▶ 東京都の施策とまちづくりガイドライン改定の必要性

- 東京都では、平成28(2016)年9月の東京都都市計画審議会答申「2040年代の東京の都市像その実現に向けた道筋について」を踏まえ、2040年代の目指すべき東京の都市の姿とその実現に向けた基本的な方針と具体的方策を示す「都市づくりのグランドデザイン(以下「グランドデザイン」という。)」を平成29(2017)年9月に策定した。
- グランドデザインでは、今後の都市づくりの概念として「駅まち一体開発」が打ち出され、駅を中心として周辺の開発の機会も捉えて積極的に「まちの顔」づくりを進め、便利でにぎわいのある空間を創出していくことが示されるとともに、本地域を含む「品川・田町・泉岳寺・芝浦」については、「駅の再編、環状4号線や歩行者ネットワークなどの都市基盤の整備が進み、国内外の各都市とつながる利便性の高い広域交通結節点」や、「国際的な業務機能とこれを支えるカンファレンス、業務、商業、宿泊、居住、研究などの多様な機能が高度に集積し、様々な交流とイノベーションが生まれ続ける、国際的な拠点」などの将来像が示された。
- このような状況の変化の下、これらの上位計画等を踏まえ、新たな都市基盤整備構想と調和した開発整備の誘導を図り日本の発展をけん引する拠点としての機能強化をより一層図るため、まちづくりガイドライン2014を一部改定する。

### ▼ まちづくりガイドライン2014一部改定の背景



## ▶ まちづくりガイドラインの役割

まちづくりガイドラインは、地域全体のまちづくりを具体的かつ効果的に進めていくため「品川駅・田町駅周辺地域の将来像」、「将来像実現のための7つの戦略」と、個々の地区の整備を重点的かつ効果的に進めるための「まちづくりの誘導の方向(個別地区編)」で構成する。

### 品川駅・田町駅周辺地域の将来像

これまでの本地域の位置付けや東京が目指す都市の姿、東京の魅力の向上、国際競争力強化に向けた取組課題から、品川の新たな役割、期待を示すとともに、それらを踏まえて新たな三つの将来像を示し、本地域全体に共通する目標像として受け入れられるよう誘導する。▶ P009

### 将来像実現のための7つの戦略 (PROJECT)

PROJECT1から7までにおいて戦略を示し、具体的に実践されていくよう誘導する。▶ P017

### まちづくりの誘導の方向(個別地区編)

優先整備地区\*の各地区について、より詳細なまちづくりの方向性を示し、今後、当該地区において具体的な整備計画が策定される際には、上位計画として反映されるよう誘導する。▶ P043

今後、将来像の実現に向け、関係者とともに、このまちづくりガイドラインに示す実現方策の具体化に取り組む。

また、都市基盤施設については、まちづくりガイドラインに示す方向性に沿って、今後、関係者とも調整しながら、より具体的な在り方、事業手法等について検討を進める。

なお、地域の整備状況等の進捗を踏まえ、必要に応じて改定するなど、開発計画の誘導及び進め方に応じて、運用していく。

※本地域における都市開発諸制度等の活用にあたっては、まちづくりガイドラインは上位計画に位置付けられる。また、本地域内における既決定の地区計画等は、今後、将来像実現のための7つの戦略に沿うよう見直し改定されるよう誘導する。

\*優先整備地区:本地域の新しい都市づくりを具現化し、先導的なモデルとして整備を誘導していくべき地区を「優先整備地区」とする。優先整備地区では、おおむね15年後を想定し、優先的かつ重点的に都市整備の在り方を検討していく。

## ▶ まちづくりガイドラインの構成

### 取り巻く状況の変化と施策の動き

#### 〈 国内外における都市の潮流 〉

- AI、IoT、次世代モビリティ、MaaS等の先端技術・サービスの実装に向けた検討
- 「Society5.0」、「スマートシティ」等の、技術革新に支えられた人間中心の社会・都市の実現に向けた検討

#### 〈 東京都の施策の動き 〉

- 都市づくりのグランドデザイン  
→「駅まち一体開発」の概念

#### 〈 新たな都市基盤整備構想 〉

- 品川駅地下鉄構想
- 国道15号・品川駅西口駅前広場事業計画

### 品川駅・田町駅周辺地域の位置付けと現状

#### 〈 本地域の位置付け 〉

「中核的な拠点地区\*」及び「中核的な拠点周辺地区\*」として位置付けられる。

#### 〈 本地域の現状 〉

低・未利用地が残る、水と緑の資源が豊富、東西の連絡性が不十分、広域交通の利便性に優れる等々

※東京都：「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」（平成31年改定版）

### 品川駅・田町駅周辺地域の将来像

## 「これからの日本の成長を牽引する国際交流拠点・品川」

#### 将来像 ①

国内外のビジネスパーソン  
の活力にあふれる  
最も進んだビジネスのまち

#### 将来像 ②

世界の人々が集い交わる  
文化・知の交流のまち

#### 将来像 ③

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

### 将来像実現のための7つの戦略（PROJECT）

#### PROJECT ①

世界から人・企業を集める  
企業誘致・  
MICEプロモーション

- 日本と世界をつなぐビジネスセンターの形成
- 国際会議場等の機能確保

#### PROJECT ②

グローバルな活動拠点に  
ふざわしい居住・滞在  
環境整備

- 外国人等にとっても住みやすい環境づくり
- 快適な滞在環境づくり
- 商業機能の導入

#### PROJECT ③

世界に誇る活力と  
潤いのある景観・環境形成

- 多様な交流が感じられる駅を中心とした顔の形成
- 個性ある街並み景観の形成
- 緑豊かな空間の確保
- 風の道確保等による快適な都市空間づくり
- 地域全体での環境水準の実現
- 未利用エネルギー等を活用した熱・エネルギー供給

#### PROJECT ④

広域アクセス性の効果を  
最大化する  
駅機能の強化

- 品川駅の再編
- 駅空間の形成
- 高輪ゲートウェイ駅の整備
- 地下鉄構想の具体化

#### PROJECT ⑤

拠点性を高める  
道路ネットワークの構築

- 環状4号線の整備
- 駅前広場の機能分担と拡充
- 品川駅の顔となるシンボリックの高い空間の整備
- 開発と連携した地域内道路の整備

#### PROJECT ⑥

活発な都市活動を  
支える快適な歩行者  
ネットワークの構築

- 品川駅東西自由通路の整備
- 歩行者ネットワークの強化

#### PROJECT ⑦

安全・安心な  
防災都市づくりの推進

- 防災機能の強化
- 住民・企業・行政等の連携による、地域・地区単位での防災対策
- 自立・分散型エネルギーシステムの構築

### まちづくりの誘導の方向（個別地区編）

1 品川駅北周辺地区	先端技術と国際文化等の交流する国際的な拠点の形成
2 品川駅西口地区	新たな価値を創造する場となるMICEの拠点の形成
3 芝浦水再生センター地区	環境都市づくり、緑豊かなオープンスペースの形成
4 品川駅街区地区	品川駅とその周辺が調和したまちづくりの実現
5 その他の地区（品川浦・旧東海道地区、田町駅東口北地区、田町駅東口地区、田町駅西口地区、品川駅東口北地区）	

### 実現に向けた進め方

- 計画・構想段階における体制づくりと計画の具体化
- 市街地整備段階における計画・事業調整
- 機能立地段階における誘導やまちづくりガイドラインの管理
- まちの成熟段階におけるまちの維持・管理・運営

## 3

## まちづくりガイドラインの対象地域

まちづくりガイドラインの対象地域は、品川駅・田町駅周辺地域の約650haを基本とし、  
連携に配慮する場合など、必要に応じ、周辺部についても言及する。



## ▼ 対象地域



※本対象地域内に、特定都市再生緊急整備地域の「品川駅・田町駅周辺地域」(184ha)を含む。



本ガイドラインでは、

- ・特に大規模な土地利用転換が想定される地区
- ・本地域の都市再生に重要な効果・影響を与えると想定される地区
- ・本地域を支える都市基盤整備に関わる地区

を基本的な視点として、次の4地区を優先整備地区として位置付けている。

<優先整備地区>

- |            |               |
|------------|---------------|
| 1 品川駅北周辺地区 | 3 芝浦水再生センター地区 |
| 2 品川駅西口地区  | 4 品川駅街区地区     |



※優先整備地区の指定及び区域は、周辺状況を踏まえ、適宜見直しを図る。

