

はじめに

目的
多様な地権者の存在、周辺基盤と連携しながらの段階開発というまちづくり上の特性を踏まえ、まちづくりの方針として基盤整備や土地利用の考え方等を示す。これに基づき都市計画手続きを順次進めながら、段階的にまちづくりを推進していく。

対象エリア
品川駅周辺基盤（国道15号、環状第4号線）に隣接するエリア（「品川駅西口地区」として都市計画決定済みの範囲）

1 このまちの資源とポテンシャル

資源

緑

- 南北の緑の軸の拠点
- 自然林に近い緑地、庭園、街路樹等多様な緑が現存

資源

地形

- 古来の形状を留めた武蔵野台地の崖線
- 柘榴坂、さくら坂

資源

歴史

- 大街区の土地利用
- ホテルや歴史的建築物等による迎賓の地としての役割



資源

MICE施設の集積

- ホテル群が立地
- 多様な種類・規模の宴会場の集積

資源

交通利便性

- 日本と世界を結ぶ玄関口
- リニア、新幹線、鉄道等による交通利便性の向上



ポテンシャル

環境都市としてのポテンシャル

緑・生態系ネットワークや、都心のヒートアイランド現象緩和に対する重要な位置づけ（風の道の確保）

ポテンシャル

観光のハブとしてのポテンシャル

多様な交通モードの乗換え拠点となることで、対象エリアを起点とした東京・日本観光が増加するものと想定される

ポテンシャル

地域の交流拠点としてのポテンシャル

住宅街と品川駅の間位置する対象エリアにおいて、地域住民や来街者の交流の場となることが想定される

2 このまちの課題

❑ 連携の乏しかった土地利用

目的性が高い施設が多く、利用者が限定されているとともに、対象エリア内は塀や柵等で分断されている箇所が多く、街区間の通り抜けや回遊性が乏しい

❑ 周辺との連携が脆弱な歩行者ネットワーク

品川駅と対象エリアをつなぐ歩行者ネットワークが脆弱であるとともに、地区東西の高低差を解消するバリアフリー動線の確保が課題

❑ 視認性・アクセス性の低い中央緑地・公園

緑地・公園のアクセス性・視認性が低い。また、崖線の一部、高輪森の公園の一部が、土砂災害特別警戒区域および土砂災害警戒区域に指定されており、防災性に課題

❑ 整備未完了で課題のある交通基盤

国道15号及び補助第14号線に未整備の範囲があるとともに、駅前においては路線バス乗降場の分かりやすさ、利便性の向上等が必要



3 上位計画における位置づけ

環境

緑のネットワークの形成
緑豊かなオープンスペースを確保
生きものの生息・生育に適した環境づくり
風の道の確保、暑熱環境対策の実施

交通基盤

シンボル性のある広場空間を整備
地域交通を担う交通結節機能の配置
バリアフリーかつ次世代モビリティに配慮した歩行者ネットワークの形成
補助第14号線の整備の推進

土地利用

MICE拠点の形成
都市機能の段階的な更新・強化
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
MICEの充実業務、観光支援、宿泊などの機能の充実、居住機能の導入

4 このまちの未来

[まちづくりのコンセプト]

世界の人々を迎え入れる
品格ある迎賓都市・開かれたまちへの転換

国際交流拠点の実現に向けた、多様な都市機能の導入と緑豊かな空間の調和をもとに、段階的かつ一体的な市街地の形成を図る



※このイメージは現時点での想定であり、今後の検討・協議によって変更の可能性があります。

理念 1 緑と歴史が誘うおもてなしの街



理念 2 品川駅や周辺市街地からのアクセス性に優れ、多様な人が行き交う街



理念 3 世界中から人々が集まり、知の交流が生まれるMICE拠点



5 まちづくりの方針

方針① 江戸以前から残る緑と地形を守り、育み、楽しむ

1. 武蔵野台地の東端としての歴史を継承してきた崖線を残し、活かす。
2. 地区中央の緑地空間を保全し、周りに開く。
3. 建物内外に緑を感じられる空間をつくる。
4. まちの成長とともに緑を育む。



開かれた緑地空間のイメージ

方針③ 世界中の人々を迎え入れ、もてなす

1. この地が担ってきた役割を継承・発展するMICE機能を展開する。
2. 先端企業・高度人材の集積により、次世代モノづくりの拠点を形成する。
3. 宿泊・居住機能の維持・強化により、質の高いアーバンステイの場を提供する。
4. 来街者や地域の方の生活を豊かにするにぎわい・サポート機能を導入する。



先端企業・高度人材の集積イメージ



多様なニーズに対応した滞在施設イメージ

方針⑤ “環境都市・品川”を世界に打ち出す

1. ヒートアイランド現象の緩和に寄与する。
2. 多様な観点から低炭素化に取り組む。
3. 生物多様性の維持、向上に貢献する。



暑熱対策例（屋根）

方針⑥ 誰にとっても安全な防災都市づくりに取り組む

1. 避難場所となるオープンスペースを確保する。
2. ターミナル駅前として帰宅困難者に対応する。
3. BCP対応等により地区全体の防災性向上に寄与する。



備蓄倉庫のイメージ

方針② 緑や地形を生かしつつ、安全で快適なネットワークをつくる

1. 駅とまちをシームレスにつなぎ、人々の回遊・交流を促す。
2. 誰もが快適に利用できるバリアフリーな歩行者ネットワークをつくる。
3. 緑地空間を保全する車両ネットワークをつくる。
4. 地区内外の交通利便性向上に寄与する交通基盤を整備する。



シームレスな歩行者ネットワークイメージ

方針④ 緑や地形を生かした空間・景観形成に取り組む

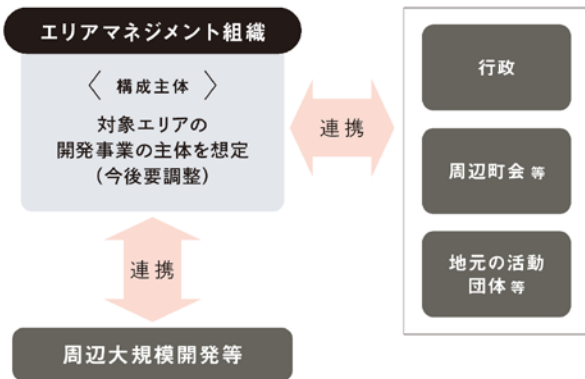
1. 品川駅前におけるシンボル性のある広場空間をつくる。
2. 緑地空間と一体となった空間・景観をつくる。
3. 歩いて楽しい坂道空間をつくる。
4. 周辺環境と調和した景観をつくる。
5. 地区内の歴史資源を活用し、未来に継承する。



緑豊かな景観が広がる広場空間のイメージ

方針⑦ まちのもたらす価値を未来につなげる

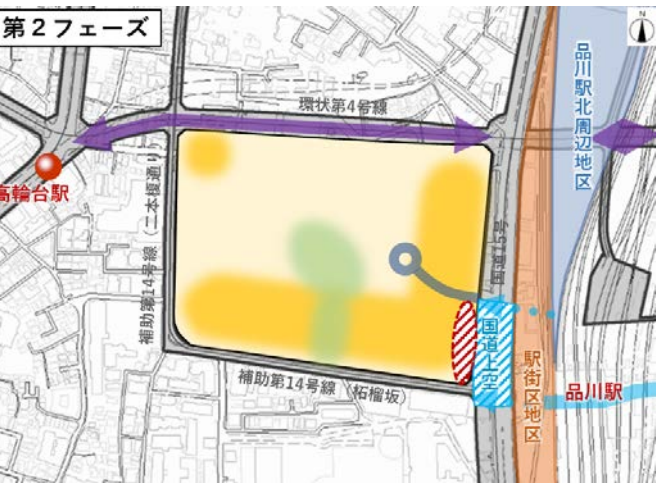
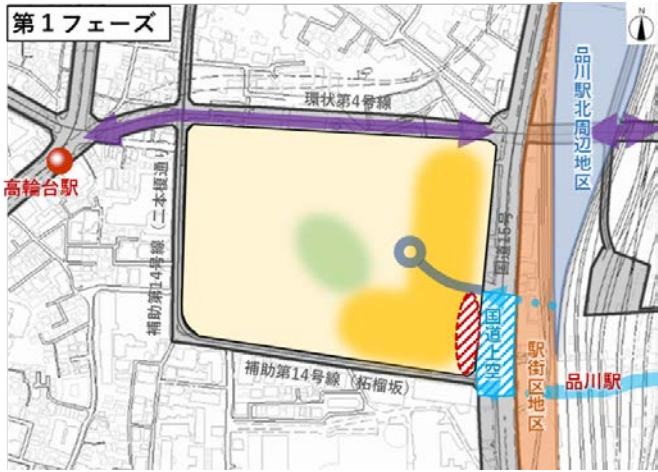
1. まちのシンボルとしての緑地空間の保全・活用に取り組む。
2. この地ならではのにぎわい創出・情報発信に取り組む。
3. 地域と連携したマネジメント活動の体制をつくる。



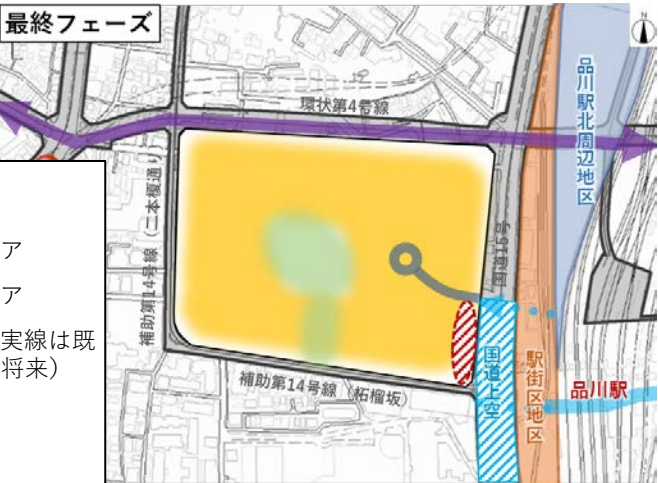
エリアマネジメント活動の組織体制

6 段階的なまちづくりの考え方

- ・ホテル・MICEが集積するこのまちの強みを維持しながら段階的にまちづくりをしていく
- ・多様な地権者間で着実な合意形成を図りながら、周辺で進む都市基盤と連携を図る必要のある街区、機能更新の必要性の高い街区から順次建替え



以降、段階的に更新



段階的な整備ステップのイメージ

凡例

- 整備後エリア
- 未着手エリア
- 自由通路（実線は既存、点線は将来）
- 地区内道路
- 公園・緑地
- 駅前広場

※本段階整備の想定は、関係者との協議を調えたものではありません。
※記載の内容は現時点での想定を目安として記載したものであり、今後の検討により見直す可能性があります。

7 指針の更新

- ・社会潮流や時代のニーズ等に合わせながら、本まちづくり指針も更新（必要に応じて対象エリアを拡大）