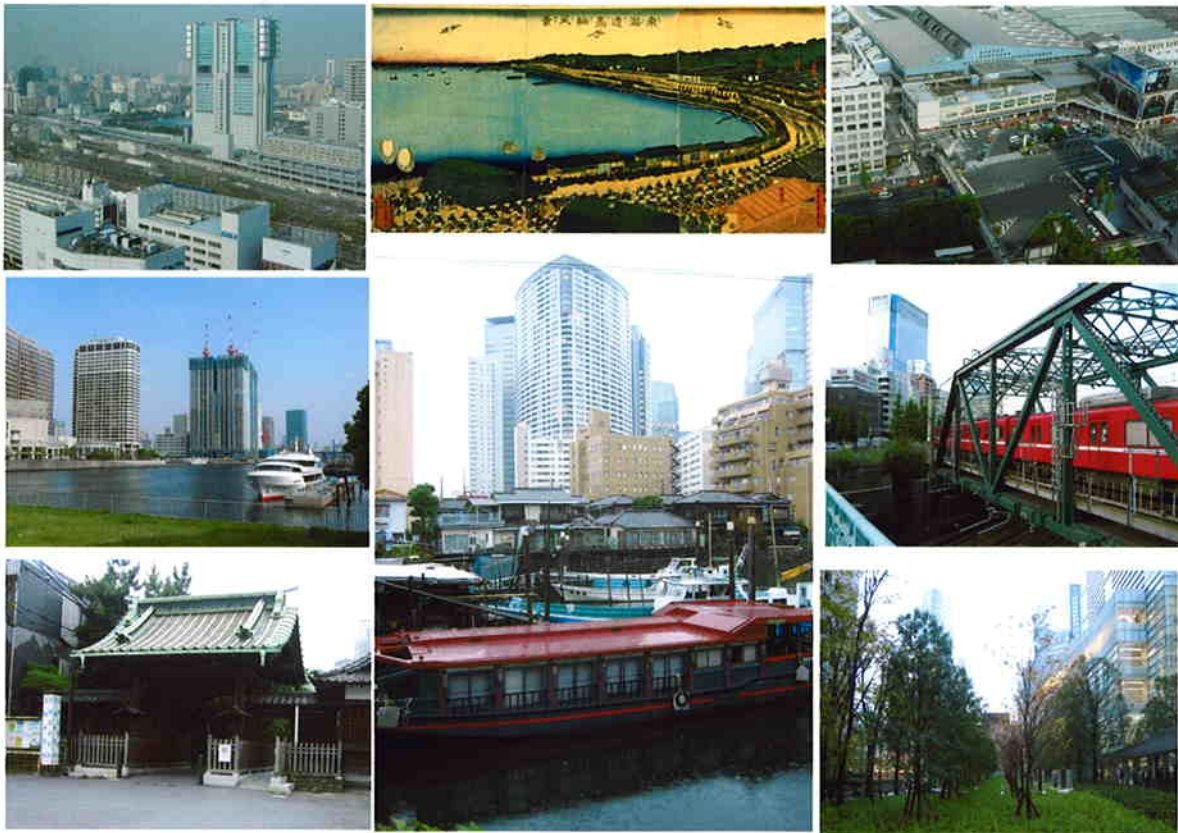


# 品川駅周辺における今後のまちづくりの進め方について (中間まとめ)

—環境モデル都市の創出を目指して—



平成17年7月

国土交通省  
東京都  
都市再生機構

## 目的

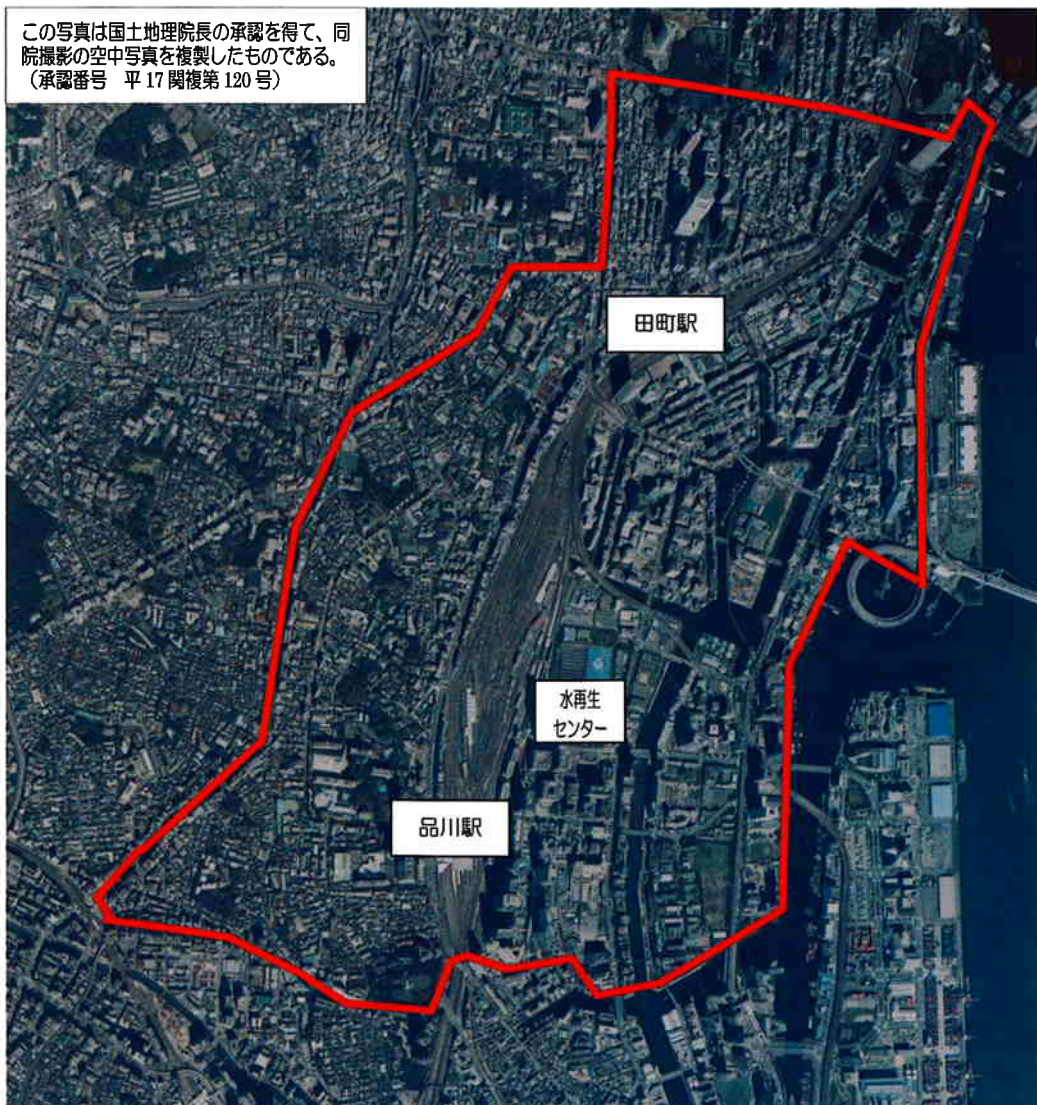
品川駅周辺地域は東京都心の南側に接する位置にあり、新幹線駅と羽田空港直結の利便性があります。また、臨海部や東京南部とも緊密に連携する地域で、東京が引き続き国際的な拠点であり続けるための都市づくりに向け、特に重要な場所であると考えられます。

本地域では、品川駅東側を中心に近年様々な開発が進められていますが、一方で大規模な低・未利用地も多く、今後も相当規模の開発が見込まれています。こうした状況を踏まえ、東京都では「東京の新しい都市づくりビジョン（平成13年10月）」において、計画的、重点的な整備を図るため品川駅周辺を「新拠点」として位置づけたところです。

このような本地域の状況に対応して、国と東京都は、今後のまちづくりにおいて

- ・環境問題という全地球的課題への先進的な対応
- ・首都東京の活力・国際競争力の維持、増進に向けた拠点の形成
- ・拠点形成を支える都市基盤の充実、特に交通基盤の充実

を進めることが必要と考えており、平成16年度から約630haの区域（写真1）について、共同で基本的なまちづくり計画の検討を進めています。



【写真1】空からみた品川（平成16年10月撮影）

## 品川の歴史と現状

品川駅周辺地域は、駅西口の高輪地区、駅東口の港南地区、田町駅に近い芝浦地区、京浜急行線北品川駅周辺の北品川地区に分けられます。

高輪地区は、かつて多くの大名屋敷などがありましたが、今日では、ホテルやその関連施設が立地し、にぎわいのある都市的土地利用、高台の地区は住宅地となっています。

高輪地区から北品川地区にかけては、泉岳寺、旧東海道品川宿、品川浦の舟だまりなど、歴史的な面影が多く残されています。丘陵の地形とそこに残される緑などは、まちづくりを進めるうえで貴重な地域の資源と考えられます。

港南地区、芝浦地区は海に接しており、多くの水辺空間があることも特徴です。レインボーブリッジに代表される、ダイナミックな臨海部の景観を持つとともに、明治～昭和にかけて段階的に埋め立てられたことから、現在でも縦横に運河が走っています。この長い水際線を活かし、海に接する街としての再生が期待されています。

本地域は今後、東京国際空港の本格的な国際化が進めば、世界とのアクセスが飛躍的に高まるものと考えられます。また、品川駅西口周辺には、都内有数の部屋数を持つホテル群、IT企業群が立地しています。さらに、近年、大規模なオフィスやマンション開発が相次いで行われるなど、交通利便性の向上ともあいまって、多様な施設の立地が可能な地域と考えられます。



【写真2】品川の風景

## 品川の課題

近年、JR線東側を中心に急激な変貌を遂げつつある品川ですが、環境、景観等については統一的な指針がなく、個別的に取組みが行われているなど土地利用の変化に伴い様々な課題を抱えています。例えば、東京の都市活動を支えている水再生センターなどの施設は、急速に市街化が進む周辺地域と不均衡な状況になりつつあります。

さらに、都市基盤施設については、南北に縦断する鉄道施設により東西に分断されているなどの課題があるとともに他の副都心等の拠点と比較して地域の骨格となる道路が絶対的に不足しています。

## これからの品川

このような現状と課題を踏まえ、これからの品川について以下のような将来像に向けたまちづくりを進めていきます。

### 1) 東京サウスゲートの形成

東京と日本、東京と世界、日本と世界をつなぐ拠点として、東京の顔にふさわしい基盤と空間を備えた都市づくりを進めていきます。

### 2) 千客万来の都市づくり

先進的な業務・商業機能と魅力ある居住機能の整備を通じて、東京の活力の維持、発展を支える都市づくりを目指します。

### 3) 環境モデル都市づくり

省エネルギー、地球温暖化対策、循環型社会の形成など、さまざまな分野に配慮し、広範かつ総合的な取り組みによる環境モデル都市づくりを進めていきます。

## 将来像の実現に向けて

### 1) 環境モデル都市

都市づくりにおいて環境問題に取り組むことが重要な課題となっており、品川駅周辺地域では、以下のような総合的な環境モデル都市づくりを目指します。

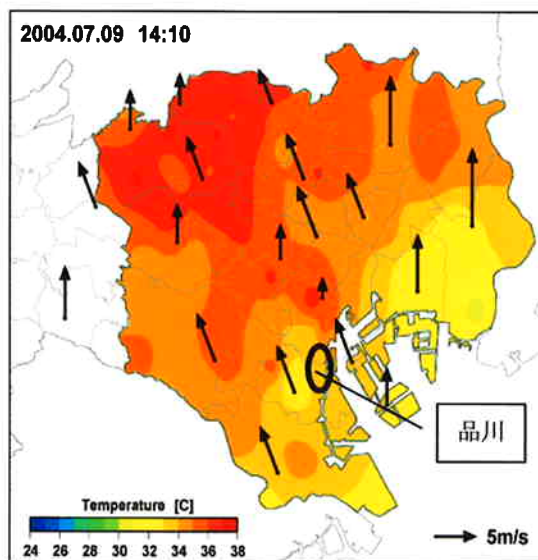
#### ①総合的な環境技術の導入

省エネ対応の建物建設、都市内の未利用熱を再利用するための設備の充実、交通エネルギーの削減、循環型社会の創造に向けた資源のリサイクル対策など、都市の建設、運営の各段階で、総合的な環境技術の導入を進めていきます。

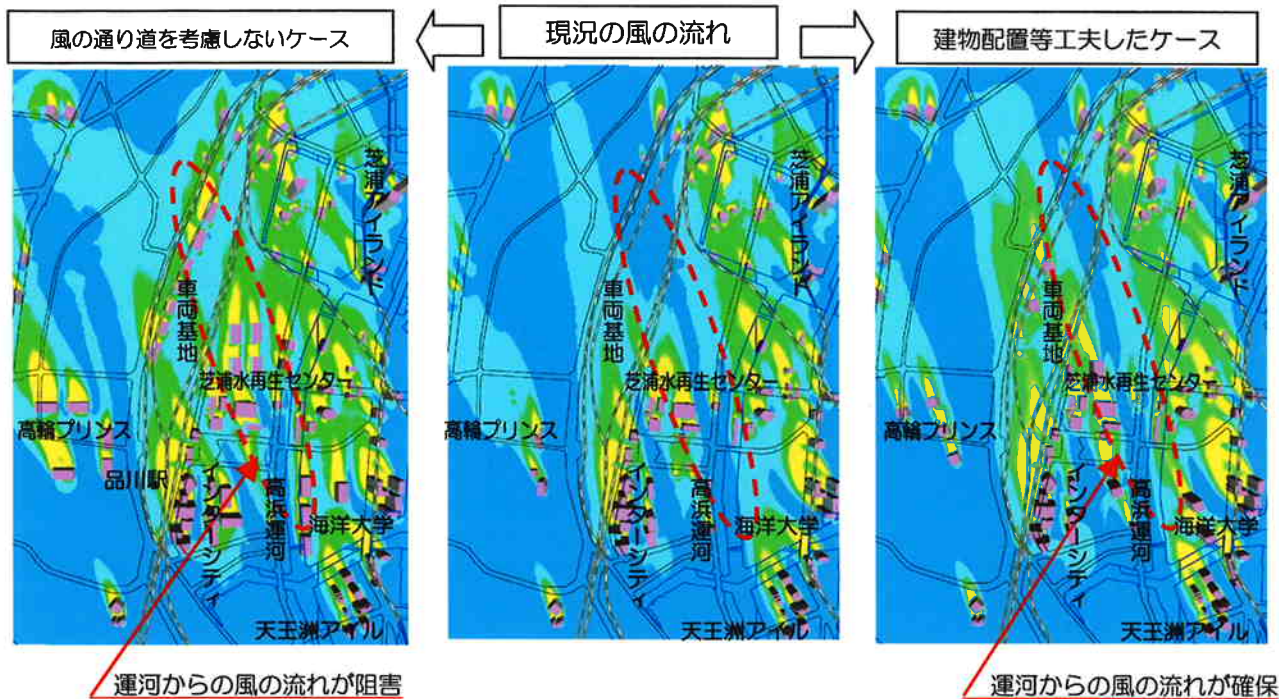
#### ②「風の通り道（風の道）」の確保

本地域は、図1のように東京の中では夏の日中においても比較的気温が低い地域であり、この特徴を活かして、地域内の快適な環境形成はもとより後背地への風の流れを阻害しないまちづくりを進めていく必要があります。

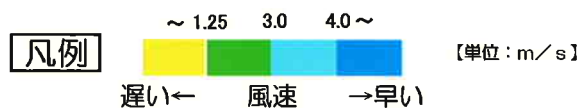
これまでに行った、コンピューターによるシミュレーションの結果、運河、緑地、道路、建物間の隙間空間が「風の通り道（風の道）」の確保に重要であることもわかってきました。これらの成果を活かし、今後の開発、整備に工夫を図っていきたくと考えています。（図2）



【図1】ヒートアイランド現象発生時の風と気温  
(都・環境局資料)



・上図は夏の日中の主風向である、南南東の風をシミュレーションモデルに入力し解析をした結果の中から、地上付近の風と密接な関連が見られる地上約50mの風速分布を平面図に示したものです。



【図2】風の流れのシミュレーション結果

### ③魅力ある水辺空間の形成

約40haにも及ぶ水面に恵まれた本地域の特性を活かし、他にはない魅力ある水辺空間の形成を積極的に進めます。

- ・運河に沿った連続的な歩行者ネットワークの形成や水上交通による親水性の向上
- ・水辺のレストラン、カフェテラスなど、水辺の魅力を活かした集客、賑わいの創出
- ・水辺を活かすための建物の表情、向き、景観なども配慮した計画的な整備
- ・水辺空間形成の柱となる水質の向上



【図3】魅力ある水辺空間のイメージ図

### ④品格ある街並みの形成

本地域の特徴である地形や運河、歴史的資産などを活かし、都市基盤施設や建物の整備を通じて東京のサウスゲートにふさわしい品格を備えた景観形成を図ります。

- ・高輪の台地や港南・芝浦の運河など、変化に富んだ地形や、泉岳寺、旧東海道品川宿、水辺の倉庫や橋など品川固有の要素を活かした景観を形成
- ・建物の高さや街並みなどに配慮し、特に水辺の景観や海からの視線も意識した景観を形成
- ・レインボーブリッジ、駅、ホテルなど代表的なビューポイントからの魅力ある景観を形成

## 2) 土地利用の方向

品川駅周辺地域の地域特性を活かし、世界に誇れる環境モデル都市を基本理念として国際拠点にふさわしい「多層な街」の形成を進めます。また、既成市街地の防災性向上とともに、水域を活かした防災拠点機能の確保を図ります。(図4)

### 【サウスゲートの中核の形成】

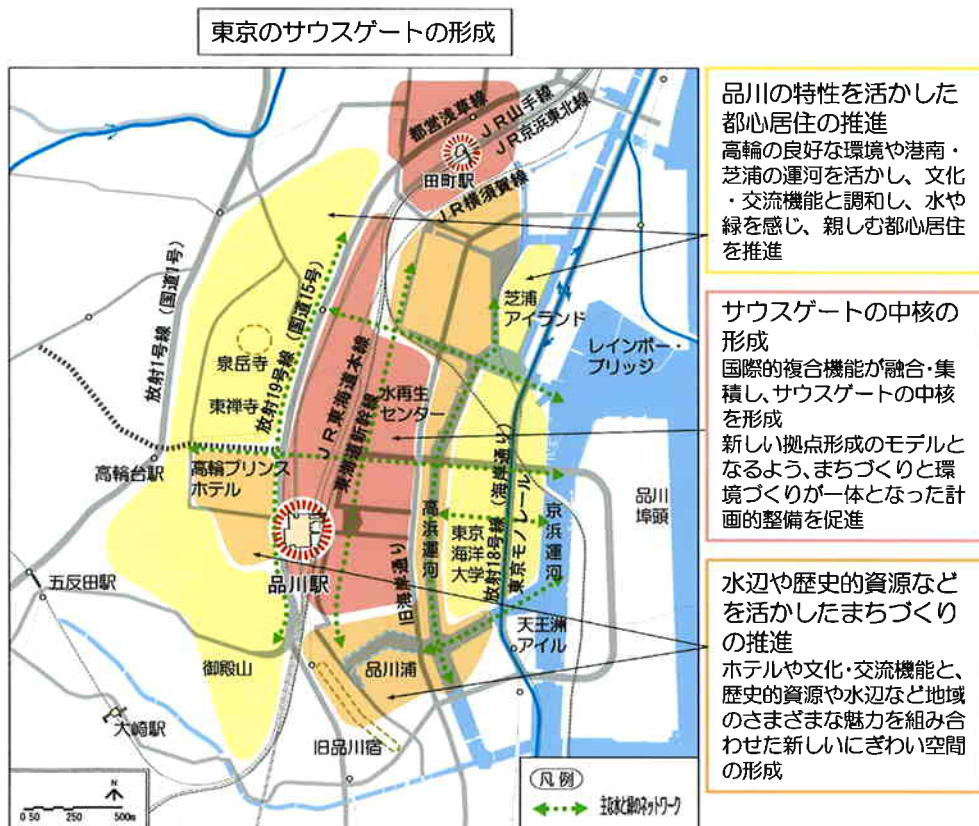
- 業務・商業・文化・交流・居住などさまざまな機能が融合し、歴史を積み重ねた「多層」な魅力を発揮する新しい国際的な拠点を形成
- 運河、海風などの品川固有の特徴や水再生センターなどを有効に活用し、快適で環境負荷の少ない新しい拠点を形成

### 【水辺と歴史的資源などを活かしたまちづくりの推進】

- 水辺の遊歩道やカフェテラス、水上交通の活用によるにぎわいの創出や、運河沿いの景観や親水性、緑、風の流れなども配慮した、水辺と都市が融合したまちづくりの推進
- 旧東海道品川宿や品川浦の舟だまり、泉岳寺などの歴史的資産を活かした空間を形成

### 【品川の特徴を活かした都心居住の推進】

- 高輪の良好な居住環境や港南・芝浦地区の運河を活かし、水や緑を感じ、親しむことのできる居住環境を形成
- 人口の増加に対応した教育施設、生活利便施設、文化・交流機能を始めとする生活インフラの充実により、便利で快適な居住空間を形成



【図4】土地利用イメージ図





【図6】水と緑のネットワーク構想図

#### 4) 地域整備の進め方

- 公民協力による一体的、総合的な整備推進を図る必要があります。
- 環境モデル都市の具体化を図るため、風の道・熱環境、景観、街並みなどの視点を含みまちづくりガイドラインを策定し、地区計画等の都市計画への反映、具体の事業の誘導等へつなげます。
- 品川東西連絡道路、京浜急行線、品川駅西口駅前広場などの整備については、相互に関連する施設間で調整を図る必要があります。
- 都市基盤施設をはじめ地域整備の推進に際しては、必要に応じて現行の制度の改善や新たな仕組みの創設等を検討していきます。

#### 今後の予定

- 平成17年度中に、品川周辺地域都市・居住環境整備基本計画を公表する予定です。
- 平成18年度以降、都市再生のトリガー（引き金）として早期に事業化を図るべき地区を指定していきます。

#### 表紙の写真・絵

ホテルパシフィック東京 から北東方面	東海道高輪風景 (浮世絵) 品川区資料	品川駅西口
品川ふ頭橋から 天王洲方向	品川浦から 品川インターシティ方面	京浜急行線 ハッ山橋
泉岳寺		品川セントラルガーデン

都市・居住環境整備基本計画は、都市構造の再編の観点から、拠点形成などの重点的な実施が必要不可欠と考えられる地域において、地区全体の整備の基本的な方針を定めるものです。

#### <事務局>

国土交通省都市・地域整備局まちづくり推進課都市総合事業推進室 TEL03(5253)8407  
 東京都都市整備局都市づくり政策部開発プロジェクト推進室 TEL03(5388)3242  
 独立行政法人都市再生機構東京都心支社都市再生企画部 TEL03(5323)0862