

標題 これからの日本の成長を牽引する国際交流拠点 「品川駅周辺エリア」の都市再生プロジェクトに係るURの取り組みについて

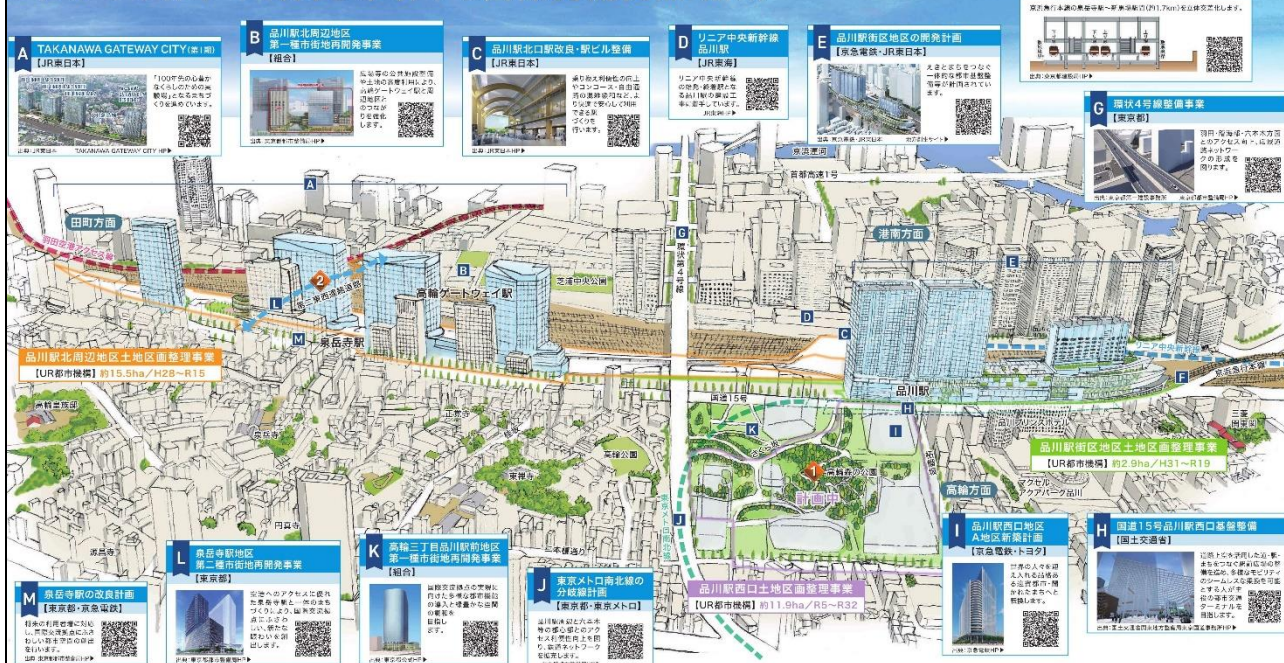
氏名（所属）大畑 洋（UR 都市機構 東日本都市再生本部 都心業務部 事業推進第4課）

1. はじめに

品川駅周辺エリアは、世界の主要な都市とネットワークする羽田空港の近接性や、リニア中央新幹線品川駅の整備、山手線・京浜東北線の高輪ゲートウェイ駅の開業など、東京の重要な交通結節点として、大きなポテンシャルを有しているエリアである。このエリアのまちづくりについて、東京都では平成19年まちづくりの方向性を定める「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン」が策定され、その後、日本を牽引する国際交流拠点として、平成24年1月には「都市再生緊急整備地域（品川駅・田町駅周辺約184ha）」の指定がなされているところである。これら上位計画に基づき、民間の都市再生プロジェクトが進められ、合わせてそれを支える都市基盤などインフラ整備も合わせて進められているところである。

下図パースは、品川駅周辺エリアで実施（計画中含む）している事業を示したものである。大規模な民間都市再生プロジェクトでは、TAKANAWA GATE CITY（JR 東日本）や品川駅街区地区の開発計画（JR 東日本・京急電鉄）などあり、この他にも数多くの再開発プロジェクトが実施あるいは計画されている。さらに、鉄道関連では、高輪ゲートウェイ駅開業を皮切りに、京浜急行本線連続立体交差事業や、泉岳寺駅の改良計画、東京メトロ南北線の品川駅延伸などが進められている。また、広域幹線道路の関連では、環状4号線整備事業、国道15号品川駅西口基盤整備が進行中である。

これからの日本の成長を牽引する国際交流拠点・品川



2020年開業 高輪ゲートウェイ駅



リニア新幹線の試験車両

出典：JR東海

2. 品川駅周辺の歴史

品川駅周辺は、古くから交通の要所として栄えており、江戸時代には東海道（現在の一般国道15号）明治時代には、日本で最初の鉄道開業駅である品川停車場が整備されるなどしていた。また、地形的にみると、武蔵野台地の東端の傾斜地など起伏に富んだ地形の中に、貴重な緑環境や寺社仏閣が数多く残されているのも大きな特徴である。



三代歌川広重「東京品川海辺蒸気車鉄道之真景」

出典：港区立郷土歴史館所蔵



高輪公園

3. 品川駅周辺が抱える課題

品川駅周辺は、長年鉄道関連の敷地として利用されてきたこともあり、都市の基盤整備がもともと脆弱であった。特に国道15号沿いの高輪エリアと海側の港南エリアとは、鉄道関連の敷地で分断されており自動車の交通のみならず、歩行者や自転車も含め、エリアの東西方向の動線が十分に確保されていない。

また、品川駅の駅前においては、バス・タクシー・一般車両・荷捌き車両などの通行が錯綜しており、交通事故や歩行者との利便性・安全性にも大きな課題を有している。さらに、高輪口エリアは、日本でも有数の宿泊施設が集積しているとともに、水族館や映画館などエンターテインメント施設も充実していることから、来訪者が多く集まるエリアでありながら、駅からまちへ移動するためには、8車線ある国道15号を平面交差する横断歩道を大勢の方が一斉渡る状況も大きな課題である。

まちづくり当初の航空写真 平成26年 UR都市機構撮影



課題1 大規模開発を支えるインフラ

品川駅及び高輪ゲートウェイ駅周辺では、大規模な再開発や民間プロジェクトが数多く進められており、将来的にまちをしっかりと支える道路等のインフラの整備が必要となります。



課題2 東西の安全な動線確保

線路を東西方向に横断する動線が限られており、利便性の向上や安全で快適な歩行者動線の整備が求められています。



課題3 駅前広場の不足と混雑緩和

品川駅では、歩行者・車両の通行が錯綜し、利便性・安全性に大きな課題があります。



課題4 駅とまちのアクセシビリティ向上

品川駅構内の乗換へのアクセシビリティや駅とまちをつなぐ動線の多くの課題があります。



さらに、駅の乗り換え構造にも課題があり、都市機能を大きく転換し民間のプロジェクトを進めていくには、これらの課題を一体的に捉え、都市のインフラの改善も合わせて抜本的に変えていく必要があった。

5. 土地区画整理事業による具体的な役割

【生活動線を継続的に確保しながら整備する第二東西道路】

前述のとおり、品川駅周辺エリアにおける東西の交通動線については、かつて限られた場所「高輪橋架道橋」(通称おぼけトンネル)しか行き来できない状況にあり、かつ写真のとおり背中を丸めてやっと通れる状態であったため、安全性・快適性にも大きな課題があり早期に解消する必要があった。この状況を改善するために、このルート上には、新たに第二東西道路を整備する計画があるが、実現までには、相当な時間を要する。一般的には、通行を止めて他の場所に代替ルートを仮設で確保した上で整備する形になるが、東海道新幹線・山手線など営業中の鉄道を数多く跨ぐ必要があり、代替ルートを新たに確保することについても、夜間工事が多くなるなど、通常よりも相当な年数を要することが予測された。このため、UR都市機構では、隣接する排水渠の機能を先行的に移設し、その空いた排水渠を歩行者の動線空間として確保することを関係者に提案し、現在工事が完了し切り替えがなされ利用されている。

暫定切り回しの状況であっても、近隣住民の生活動線の確保を第一に考え、より快適な歩行空間を確保することが可能となった。なお、この実現にあっては、各鉄道事業者、再開発プロジェクトの事業者、下水道事業者、電気・ガス・水道供給インフラ事業者の理解と協力が大前提にあることを忘れてはならない。



【従前】



高輪橋架道橋(通称:お化けトンネル)

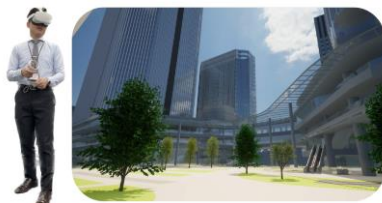


隣接する排水渠を活用した歩行者動線切替

6. DX・広報の取り組みについて

全国から注目される品川駅周辺エリアにおいて、UR都市機構では、多くの視察にご対応させていただいている。視察では、現場の最前線の状況を説明させていただいているところであるが、現場において将来どのような街になっていくのかを、もっとリアルに体験してもらいたい思いから、現在VRやARを活用したコンテンツを開発中である。例えば、今立っている場所が将来どのように変わるのか、道路の下に見えない部分に都市を支える供給インフラがどのように配置されているのかなど、我々の街づくりがより分かりやすく伝えられるよう広報活動に資するDXの活用を進めている。

VRゴーグルで高輪の将来像を体験！



未来の高輪ゲートウェイが360度見渡せます。

換地パズルと土地区画整理事業を体験！



パズルを通じて、減歩による公正公平なまちづくりを簡単にわかる



また、土地区画整理事業の広報として、区画整理の換地の仕組みを一般の方や子供たちにもわかりやすく知ってもらうために、木材を活用した換地パズルを作成した。実際に「高輪地区まつり（令和5年10月）」において、98組の親子に試行的に体験していただき、まちづくりの手法の一つである区画整理の仕組みについて、パズルゲームを通じより身近に楽しく伝えることができたものと考察する。なお、換地パズルについては、区画整理士報（7月号）に詳しく投稿したので、ご興味のある方は参照されたい。

7. 今後のURのまちづくりについて

UR都市機構では、「都市再生」「賃貸住宅」「災害対応支援」大きく3つの業務を実施している。品川駅周辺のまちづくりについては、「都市再生」に該当し、国際競争力と魅力を高める都市の再生を目指し、民間事業者の皆様や地方公共団体の皆様と連携して、政策的意義の高い取り組みとして進めているところである。その際、多様な関係者間の意見調整や利害調整の困難性、公共施設整備と民間の都市開発事業とのスケジュールとの整合など、まちづくりを推進する上で必要な協議調整事項が数多くある。

品川駅周辺エリアにおいても、広域的な視点や公的機関としての中長期的な視点を持って、機構の公共性、中立性、ノウハウを活かすとともに、社会経済情勢の変化に柔軟に対応し、持続可能な都市機能の更新を進めるため、長期継続的にエリアへ関与することで、段階的・連鎖的な事業の組成や地域のエリアマネジメント活動等を支え、エリア全体の戦略的な更新に今後とも一層取り組んでいく所存である。

※土地区画整理事業の概要

品川駅北周辺地区土地区画整理事業

UR都市機構の取り組み UR都市機構施行の土地区画整理事業により、高輪ゲートウェイ駅を核としつつ、車両基地跡地と国道15号沿道市街地との一体的なまちづくり（権利の再配置と都市基盤整備）を行うことで、多様な都市機能が集積する国際交流拠点の創出を支援する。

面積等 約15.5ha

施行者 独立行政法人都市再生機構

事業費 約721億円

事業期間 平成28年度～令和15年度
（清算期間含む）

品川駅街区地区土地区画整理事業

UR都市機構の取り組み 品川駅北周辺地区と一体的な都市計画のもと、連立事業と連携したUR都市機構施行の土地区画整理事業により、駅及び駅周辺部の土地の再編及び有効高度利用を図り、合わせて2か所の自由通路整備と国道の拡幅整備を行う。

面積等 約2.9ha

施行者 独立行政法人都市再生機構

事業費 約208億円

事業期間 平成31年度～令和19年度
（清算期間含む）

品川駅西口土地区画整理事業

UR都市機構の取り組み 品川駅自由通路を受ける西口駅前広場等の基盤施設を、国公有地を含むエリアで確実に整備するために、UR都市機構施行の土地区画整理事業により、公平中立な立場で地権者調整を行い推進する。

面積等 約11.9ha

施行者 独立行政法人都市再生機構

事業費 約630億円

事業期間 令和5年度～令和32年度
（清算期間含む）