

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

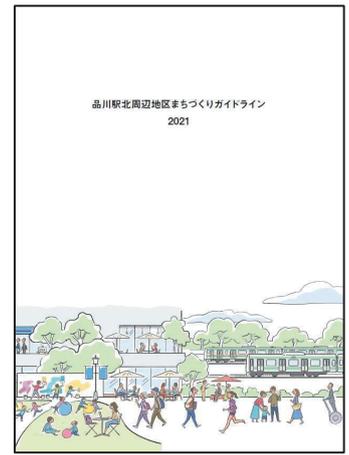
- | | |
|----------------------|------|
| 1. 品川駅・田町駅周辺地域の概要 | P. 2 |
| 2. 品川駅北周辺地区のまちづくりの概要 | P. 3 |
| 3. 泉岳寺駅地区の概要 | P. 4 |
| 4. 事業計画の概要 | P. 5 |
| 5. お問い合わせ先 | P. 8 |



2. 品川駅北周辺地区のまちづくりの概要

前述の「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2020」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。

「品川駅北周辺地区まちづくりガイドライン2021」では、3つの「まちづくりの骨格」と7つの「まちづくりの方針」を定めることにより、パブリックスペース等における街並み形成や賑わい形成、都市基盤施設の整備の考え方等を示し、「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2020」に示されたまちづくりの方向性を具体化していくとしています。



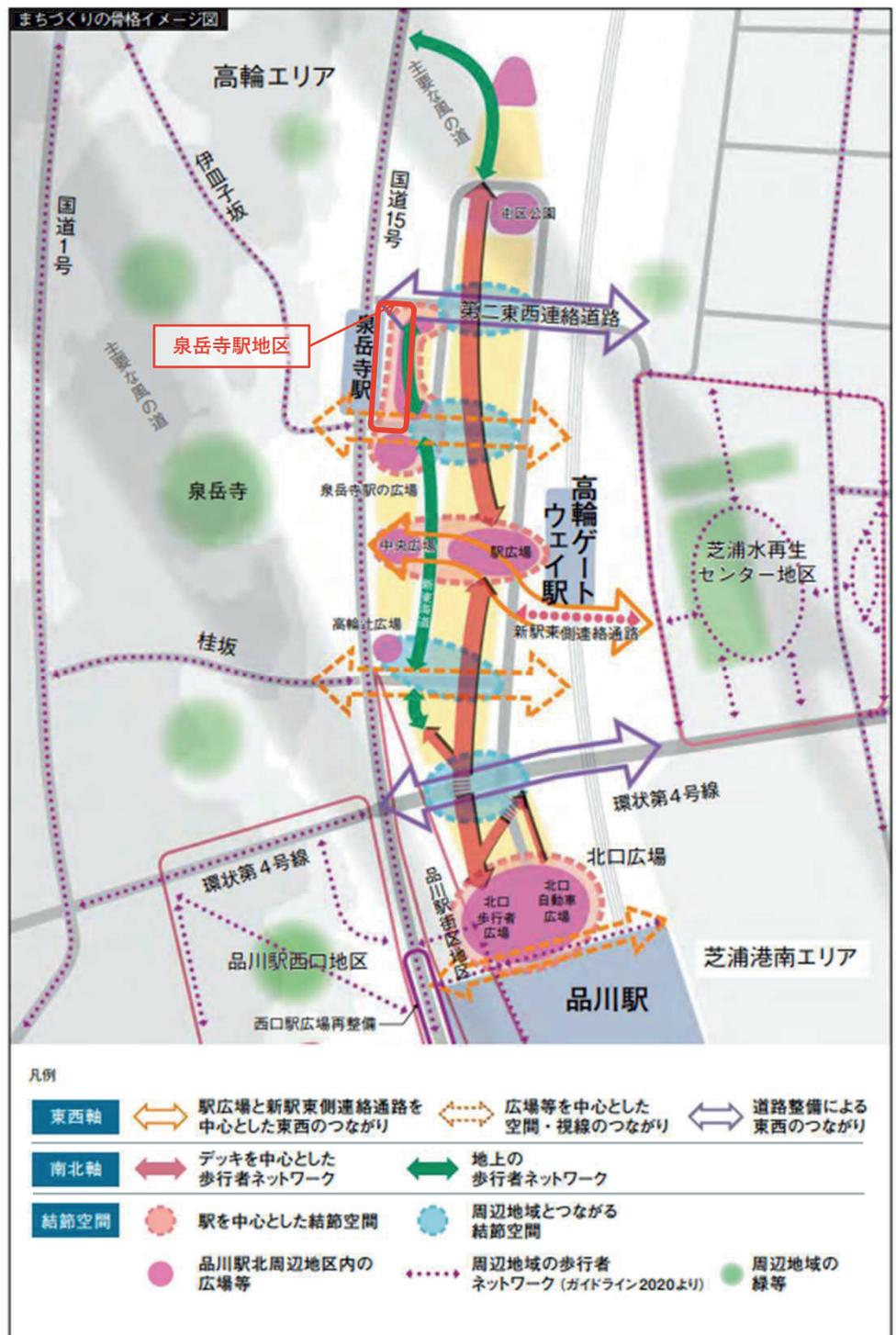
▲品川駅北周辺地区
まちづくりガイドライン2021

まちづくりの骨格

東西軸	分断されていた東西をつなぐ。
南北軸	南北をつなぐ骨格的な軸をつくる。
結節空間	東西のつながりと南北の軸が交差する結節空間をつくる。
<p>【パブリック・レルム (public realm)】 ～公共的領域～ において、街の交流・賑わい・憩いをゆるやかにつなぐ。</p> <p>高輪築堤 ～記憶や歴史を次世代へつなぐ～</p>	

まちづくりの方針

方針1	駅と街をつなぐ。
方針2	街全体を賑わいでつなぐ。
方針3	風と緑で空間をつなぐ。
方針4	世界から人々を引き寄せる。
方針5	国際交流拠点にふさわしい景観形成に取り組む。
方針6	次世代型の環境・防災都市づくりに取り組む。
方針7	地域とともに成長し続ける。



▲「品川駅北周辺地区まちづくりガイドライン2021」より引用・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。

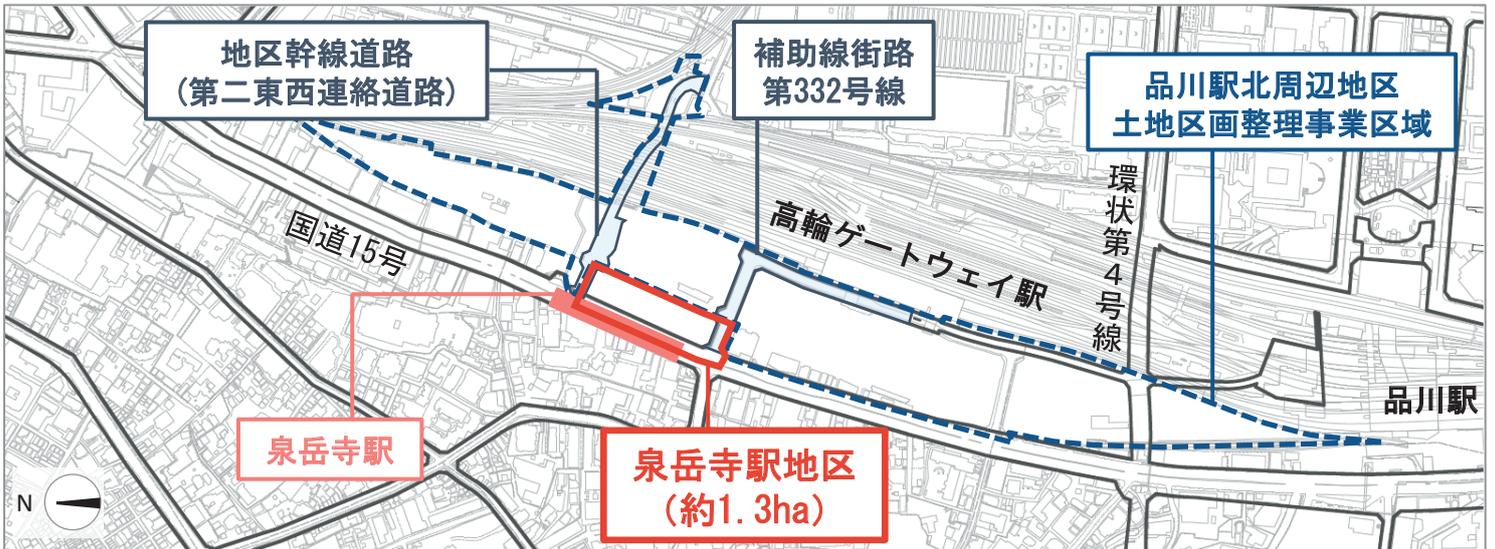
泉岳寺駅利用者の増加に伴い、乗降客の安全性・利便性の確保を図るためには、泉岳寺駅全体の改良が必要となります。しかし、現状の国道下の地下空間だけではホームの幅員も困難であり、隣接する民有地を含めたまちづくりと一体となった整備が不可欠となっています。

また、令和2年(2020年)の高輪ゲートウェイ駅開業までに、同駅と国道15号を結ぶ補助線街路第332号線を整備することも急務となっていました。

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。

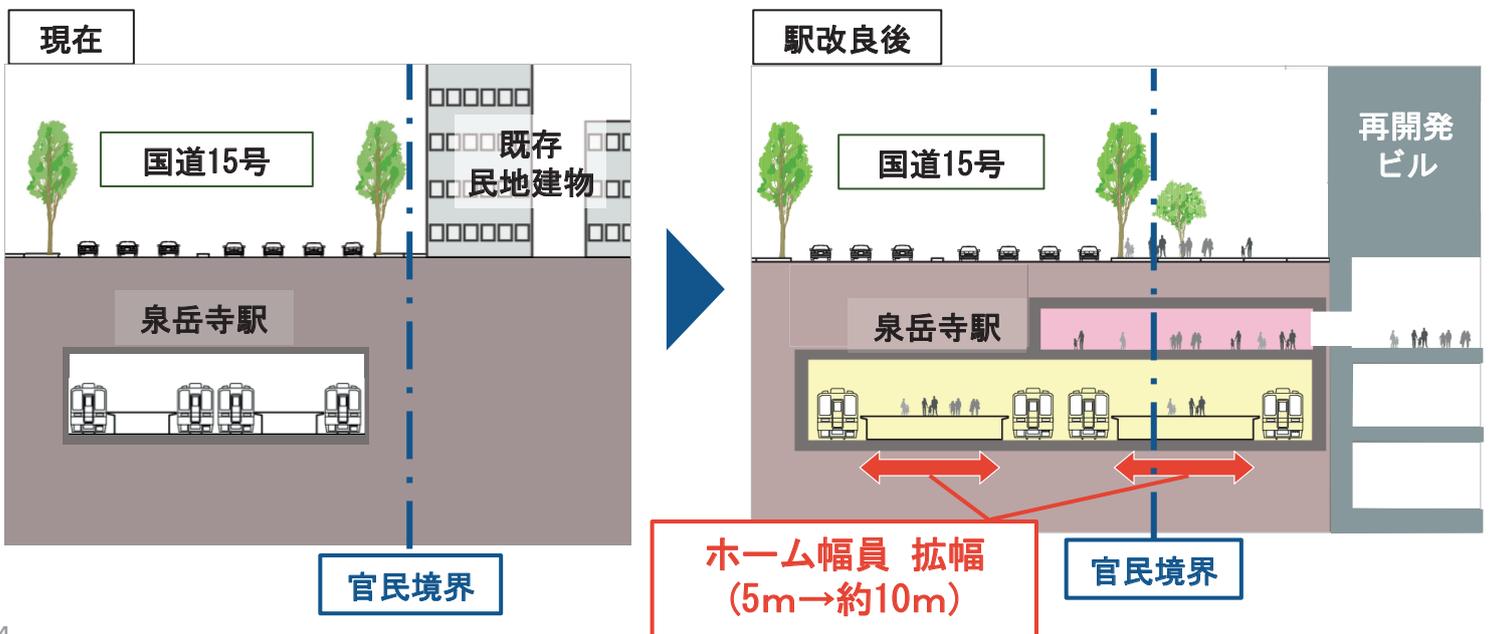
※事業の公共性・緊急性が極めて高く、主に地方公共団体等が施行できる市街地再開発事業のこと。

■泉岳寺駅地区位置図



※この地図は、東京都縮尺1/2,500 地形図を使用(7都市基交第492号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号)7都市基街都第75号、令和7年6月2日。

■駅とまちの一体的な整備のイメージ

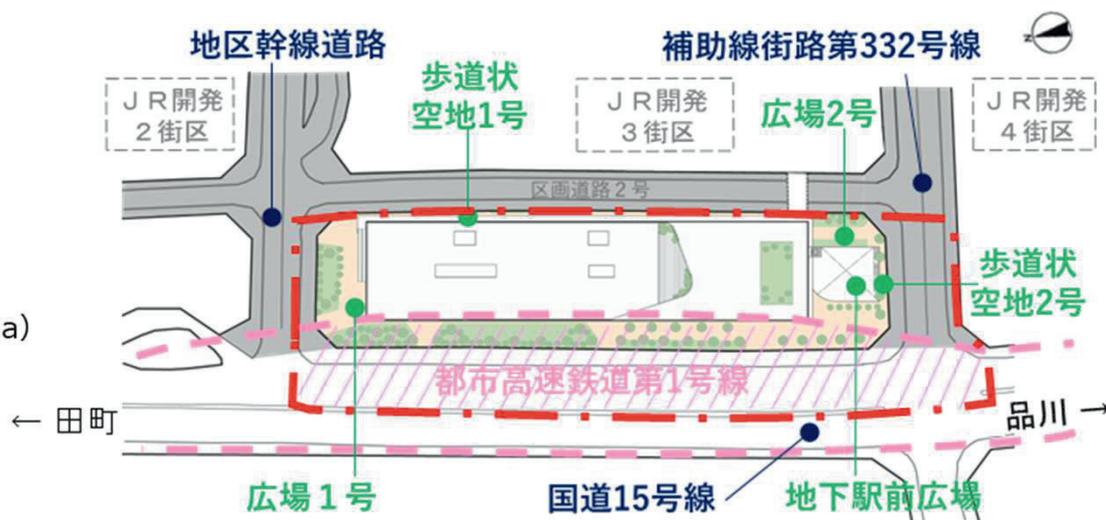


4. 事業計画の概要

①設計の概要

■事業区域

施行地区 (約1.3ha)



■施設建築敷地内の諸施設の概要

敷地面積	建築面積	公共施設面積	
約8,490㎡	約5,400㎡	広場1号*	約2,700㎡
		広場2号*	約150㎡
		地下駅前広場*	約400㎡
		歩道状空地1号*	幅員2m、延長約140m
		歩道状空地2号*	幅員2m、延長約20m

※泉岳寺駅地区地区計画に位置付けられた地区施設

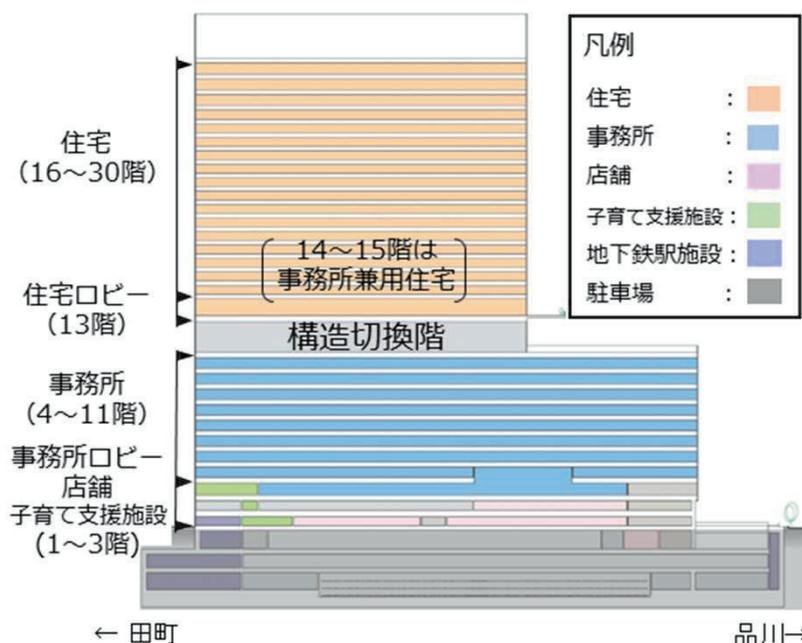
■公共施設の設計の概要

区分	名称	形状寸法			備考	
		幅 (m)	延長 (m)	面積 (㎡)		
道路	幹線道路	幹線街路放射第19号線	16.5 (全幅33)	約220	約3,520	整備済
		補助線街路第332号線	22	約40	約1,040	新設
	区画道路	地区幹線道路	4 (全幅20)	約40	約180	
	合計				約4,740	

■施設建築物の概要

項目	内容
構造	鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地上30階 地下3階
高さ	約145m
敷地面積	約8,490㎡
建築面積	約5,400㎡
延べ面積 (容積対象)	約112,300㎡ (約84,900㎡)
建ぺい率	約65%
容積率	約1,000%

■断面図イメージ



②権利者数 (事業計画決定時)

区分	土地所有者	土地建物所有者	借家人	合計
権利者数 (人)	5	69	52	126

■南西方向から見たイメージ

※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。



■建物外観（南西側低層部）



■建物外観（西側）



～地域と協働のまちづくり～

東京都は、平成26年(2014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(2016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。現在は、「再開発全員協議会」に改組し、活動を継続するとともに、「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、令和3年(2021年)6月に特定建築者として東急不動産株式会社、京浜急行電鉄株式会社を決定し、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。

■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。

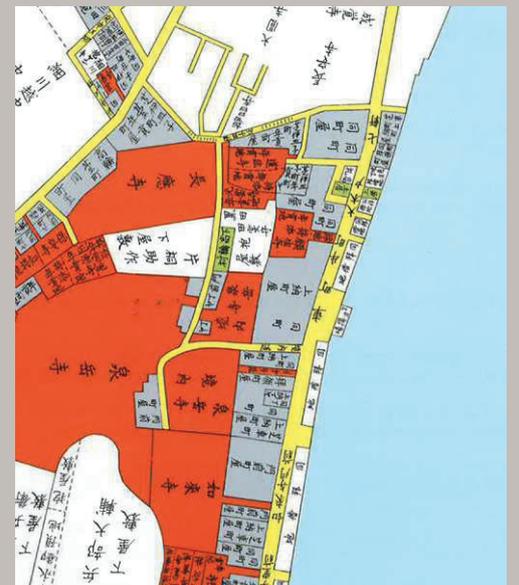
■車町

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。



▲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)



▲泉岳寺駅地区周辺地図 弘化3年(1846年)
「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)

■事業の経緯と今後の予定

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
平成31年(2019年) 2月	事業計画決定
令和 2年(2020年) 1月	管理処分計画決定
令和 2年(2020年) 3月	補助線街路第332号線交通開放
令和 3年(2021年) 6月	特定建築者決定
令和 3年(2021年) 7月	再開発全員協議会の発足
令和 6年(2024年) 10月	事業計画変更(第3回)
令和 6年(2024年) 11月	施設建築物新築工事着工
令和 7年(2025年) 2月	管理処分計画変更(第3回)
令和13年度(2031年度)	施設建築物竣工(建築工事完了公告)(予定)
令和15年(2033年) 3月	事業完了(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、事前予約制で対応しております。
お気軽にお電話にてご連絡ください。

開庁時間 平日 10:00～12:00
13:00～16:00
(土日祝日、年末年始は閉庁)

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 泉岳寺駅地区事務所	☎ 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	☎ 03-5320-6233
	〒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	