

V

PROGRESSION

実現に向けた進め方

▶ 基本的な考え方

まちづくりの具体的な計画づくり・ルールづくり、マネジメントを視野に入れ、段階的に品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドラインを実現していく。

▶ 段階的な計画の実現に向けたイメージ

本地域は、大規模な低・未利用地も点在し、相当規模の開発が見込まれている。さらに、リニア中央新幹線や環状4号線などの都市の骨格を形成する都市基盤の整備により、一層の発展が期待されている。こうした機運を捉え、「まちづくりガイドライン」を実現していくには、東京都が主導しながら公民協働で多様な取組を行う体制づくりが不可欠である。

また、こうした体制の下で、地域の骨格としてまちづくりを牽引する優先整備地区を中心とした整備について、計画段階から運営段階まで一貫した方針の下に調整し、計画的なまちづくりを進めていく。

① 計画・構想段階における体制づくりと計画の具体化

品川駅・田町駅周辺地域は、アジアヘッドクォーター特区として、アジア地域の業務統括拠点や研究開発拠点のより一層の集積を目指し、新たな外国企業誘致プロジェクトとして、進出する外国企業に対する優遇税制や大胆な規制緩和に加え、財政・金融支援の制度の活用も考えられる。

このため、優先整備地区については、最先端のビジネス環境など、プロジェクト実現に向けて、計画・構想段階から民間の知恵や提案を活かしつつ、まちづくりやインフラ関係の事業化について検討する組織を設置するとともに、エリアマネジメントなどを検討する組織を設置し、事業化に向けた具体的な計画づくりを進めていく。

② 市街地整備段階における計画・事業調整

優先整備地区は、公共公益事業に係る地権者・事業者が所有する大規模用地が中核となることから、環境・交通・都市景観等まちづくりへの影響は大きい。このため、都市基盤施設の整備に関して計画・事業調整を図るなど、より具体的な整備内容や、事業手法、整備主体、費用負担の在り方について明らかにする必要がある。その際、公共は主導的役割を担いつつ、開発者等に対しては適正な負担の下、国の補助制度等の積極的活用を図り、都市基盤整備を推進する。また、都市景観形成についても、各計画・事業調整や更に各地区を超える調整について、公共が主導的役割を担いながら、一体感があり、調和のとれた景観形成を進める。

今後、優先整備地区の地権者・開発者による開発計画の検討とも連携しながら、関係者間の調整等を行っていく。

③ 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

今後、機能立地に係る地区整備計画等が開発者を主体として検討される。都・区は必要に応じ、事業者等との計画協議等を行っていく。

また、まちづくりの一層の具体化のため、必要に応じて進捗に合わせまちづくりガイドラインを改定する。

④ まちの成熟段階におけるまちの維持・管理・運営

優先整備地区の整備が進むことにより、まちの機能が更新され、魅力や価値（ブランディング）が創出されてくる。まちづくりガイドラインに沿って、まちが目指すべき都市像へ向け成熟するため、優先整備地区にとどまらず、地域全体が価値の維持や増進を図る観点から、区と緊密に連携しながら、自主的に計画監理を進め、まちづくりをリードする地元まちづくり組織等の設立を図るよう誘導する。

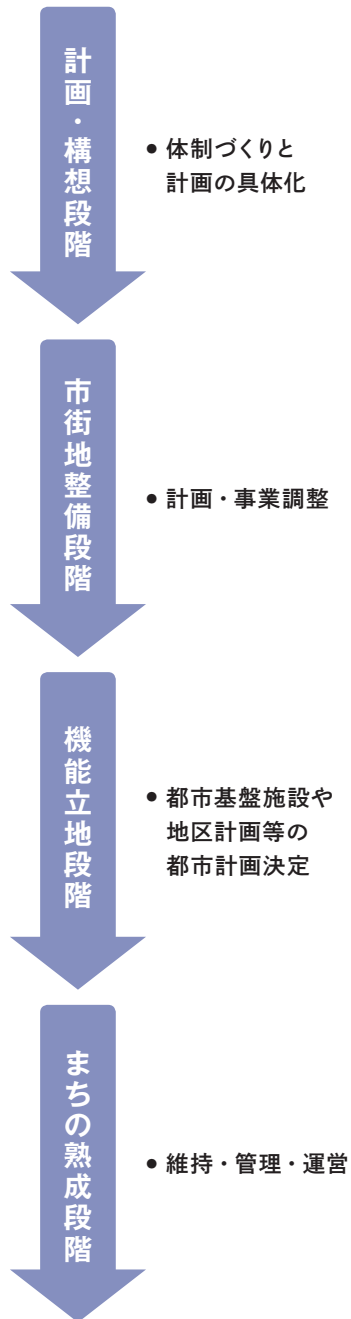
▶ 重点的な調整を図る地区

優先整備地区である「品川駅北周辺地区」、「品川駅西口地区」、「芝浦水再生センター地区」及び「品川駅街区地区」の四つを特に重点的に調整を図る地区として設定する。この4地区においては、本地域の土地利用転換や都市構造再編へ多大な影響を及ぼすと想定される主要な都市基盤施設として「環状4号線」、「品川駅西口駅前広場」等があり、特に調整の必要性が高いものである。

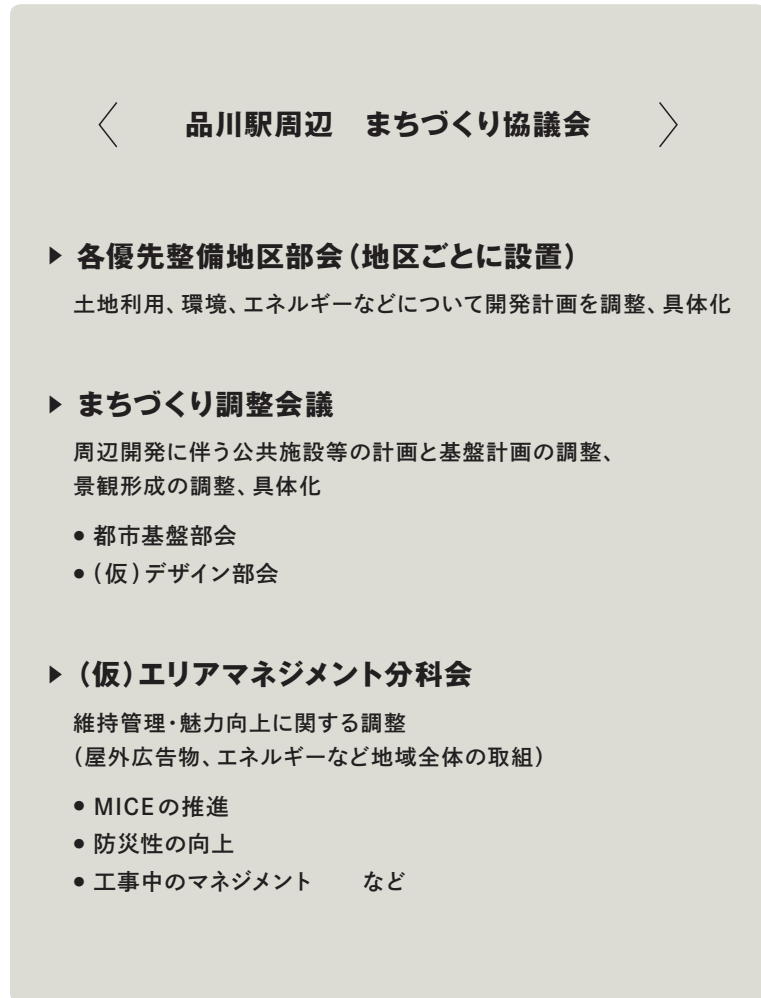
また、その他地区においても、まちづくりの一層の具体化のため、まちづくりの進捗に合わせまちづくりガイドラインを改定するなど、まちづくりガイドラインに沿ってまちづくりを誘導する対象とする。これらの地区においては、都市開発諸制度を活用する計画などについて、都・区と開発者等との計画協議を通じて、当面はまちづくりガイドラインに沿った市街地整備を誘導する。

将来的には、まちづくりガイドライン等を踏まえた地区計画を活用した協議や地元まちづくり組織等による自主的な計画づくりなどを追加して実施していくこととする。

▼ 実現に向けた進め方（イメージ）



品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン



[(参考) 主な予定]

- 令和2(2020)年 東京オリンピック・パラリンピック競技大会開催
- 令和9(2027)年 リニア中央新幹線 品川～名古屋暫定開業
- 令和27(2045)年[※] リニア中央新幹線 品川～大阪開業

※最大で8年前倒すことを目指して建設を推進