資料１

都市再生特別地区（品川駅北周辺地区）都市計画（素案）の概要

東日本旅客鉄道株式会社

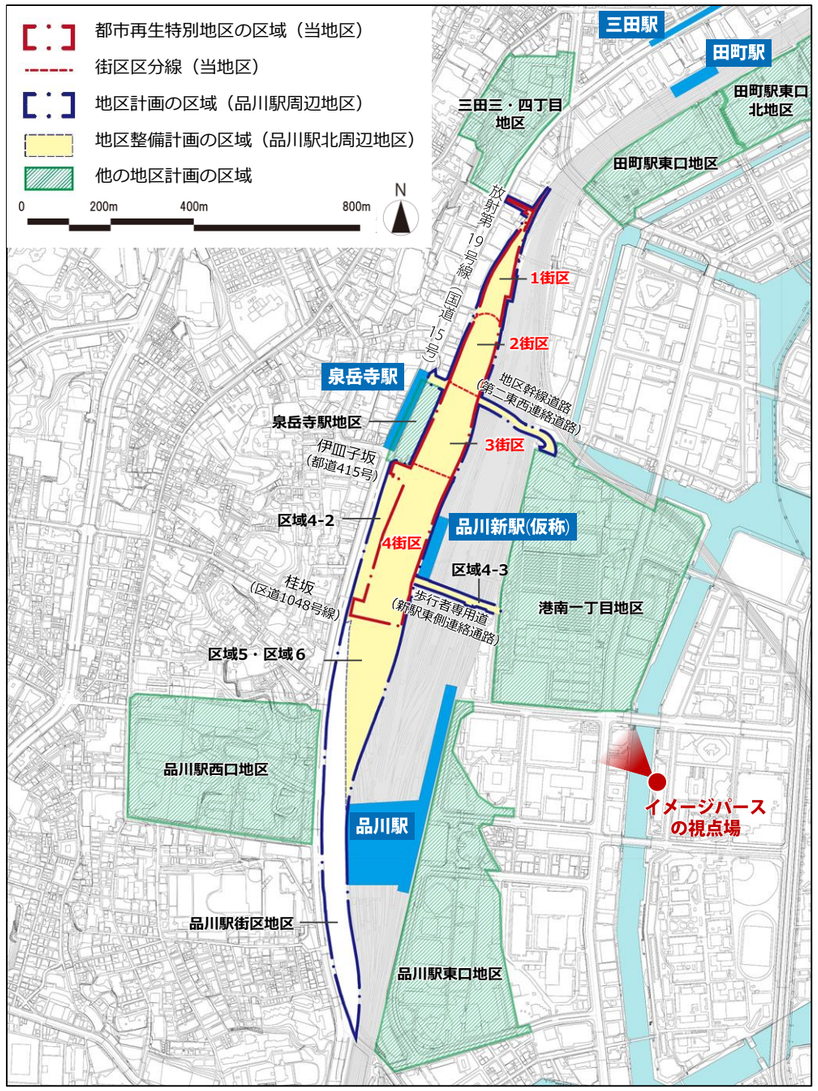
計画概要

■計画概要

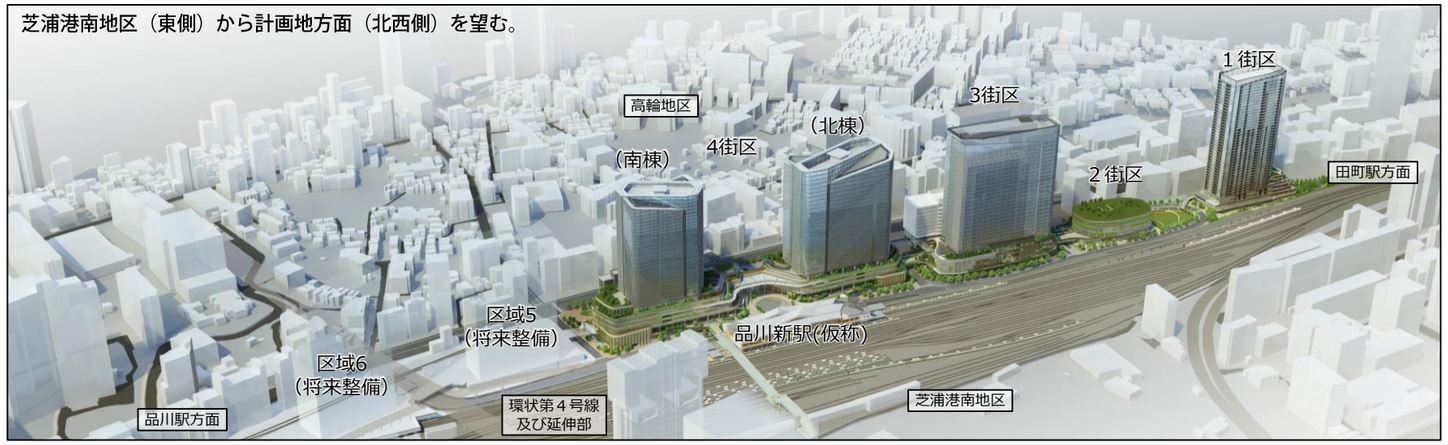
計画地	東京都港区港南二丁目、芝浦四丁目、高輪二丁目及び三田三丁目各地内				
地域地区等	準工業地域、商業地域、防火地域、品川駅周辺地区地区計画			指定容積率	400%、600%（加重平均408%）
都市再生特別地区の区域面積	約9.5ha			基準建蔽率	60%、80%
街区別諸元	全体	1街区	2街区	3街区	4街区
計画容積率 ※1	約960% (約930%)	約820% (約650%)	約310%	約1350%	約1020%
敷地面積	約72,000㎡	約12,700㎡	約8,000㎡	約13,000㎡	約38,300㎡
延べ面積 ※1 (容積対象床面積 ※1)	約851,000㎡ (約690,200㎡)	約149,000㎡ (約103,700㎡)	約31,000㎡ (約24,300㎡)	約211,000㎡ (約174,500㎡)	約460,000㎡ (約387,700㎡)
主要用途	－	住宅、教育施設、駐車場等	文化創造施設、駐車場等	業務、商業、生活支援施設、熱源機械室、駐車場等	業務、ホテル、商業、コンベンション、カンファレンス、ビジネス支援施設、駐車場等
階数/最高高さ ※1	－	地上45階、地下3階 ／約173m	地上6階、地下4階 ／約45m	地上31階、地下5階 ／約167m	地上30階、地下3階 ／約164m
駐車等台数 自動車(うち荷捌き) ※2	約2,290台 (約56台)	約420台 (－)	約90台 (約8台)	約420台 (約10台)	約1,360 台 (約38台)
駐車等台数 自動二輪	約115台	約25台	約5台	約25台	約60台
駐車等台数 自転車	約3,030台	約1,150台	約80台	約570台	約1,230台
予定工期	2019年度（平成31年度）～2024年度（平成36年度）				

※1　東京都国家戦略住宅整備事業（国家戦略特別区域法第16条）運用基準に基づき算出した数値を容積率の最高限度とした場合の数値を記載する。計画容積率の（ ）内は、都市再生特別地区で定める容積率の最高限度の数値を記載。
※2　港区において、港区低炭素まちづくり計画の改定及び駐車場附置義務に関する条例が制定された場合、港区駐車場地域ルール（付置台数の適正化・集約化）の方針に基づき駐車場計画（台数・車室等）を深度化し、関係行政と協議・調整の上決定する。

■位置図　S:1/15000



■イメージパース



■配置図　S:1/5000

都市再生への貢献

方針１　世界につながり、地域をつなぐ、エキマチ一体の都市基盤形成

①国際ビジネス交流拠点の顔となる、新駅前の重層的な広場の整備
②駅と街全体を一体的につなぐ交流空間の創出
③芝浦港南地区や高輪地区など周辺地域とつながる基盤整備

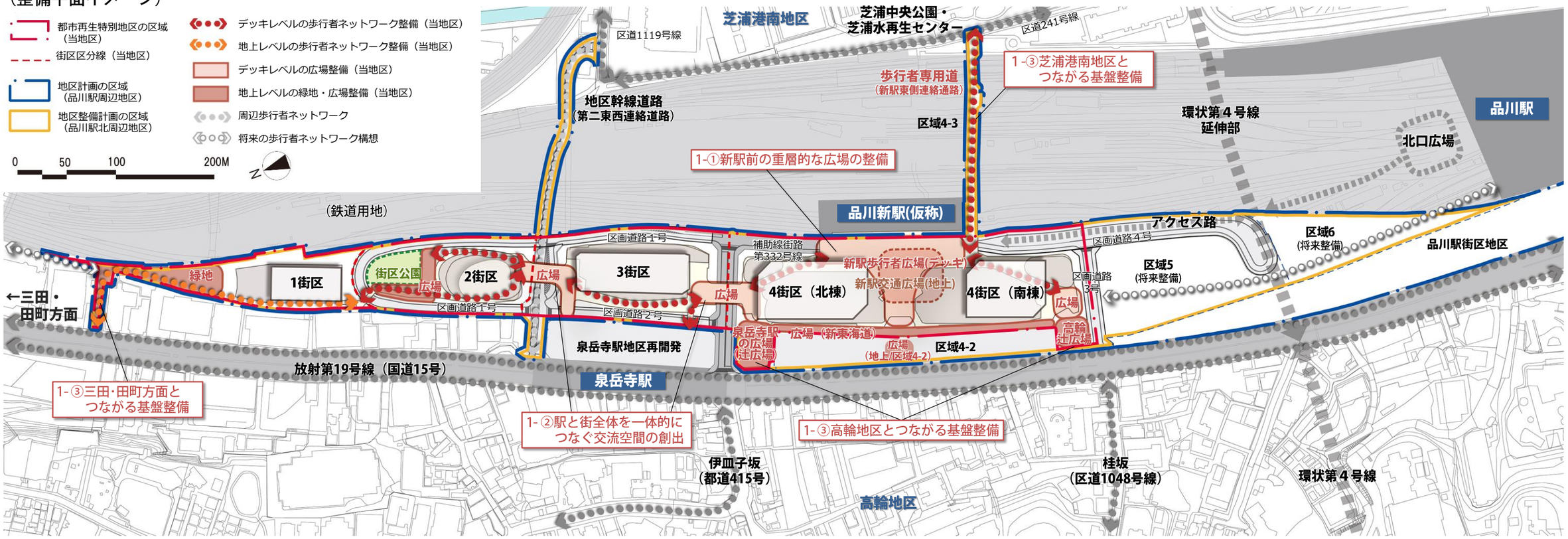
方針２　国際ビジネス交流拠点にふさわしい多様な都市機能の導入

①文化・ビジネスの創造に向けた、育成・交流・発信機能の整備
②外国人のニーズにも対応した、多様な居住滞在機能の整備

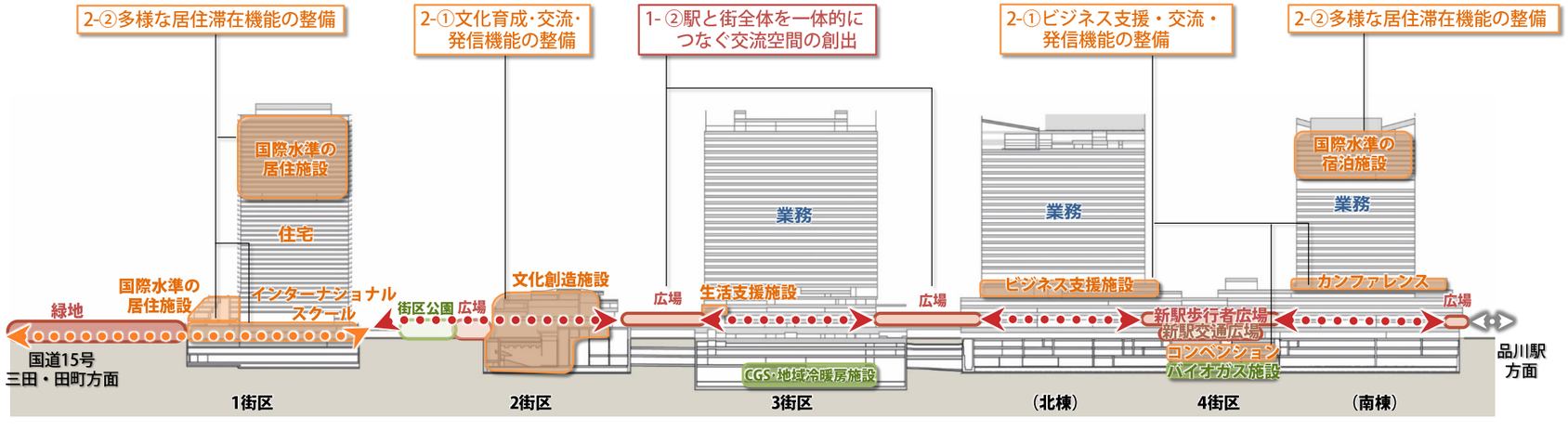
方針３　防災対応力強化とC40が掲げる先導的な環境都市づくり

①地域の防災対応力強化とエネルギーネットワーク構築
②未利用エネルギーの有効活用と環境負荷低減

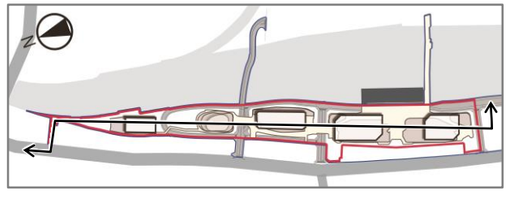
（整備平面イメージ）



（南北方向整備断面イメージ）



（キープラン）



都市基盤　品川駅・田町駅周辺における基盤整備の全体像

◆上位計画の位置づけ

（特定都市再生緊急整備地域　地域整備方針「品川駅・田町駅周辺地域」）

○ 東京と国内外を結ぶサウスゲートにふさわしい交通結節点を形成

（品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2014）

○ 駅周辺の開発や、鉄道・道路・駅前広場の整備に併せ、
　デッキレベルを基軸としたバリアフリーの歩行者ネットワークの形成

○ 品川駅と新駅をつなぐ地区の南北方向を結ぶデッキを整備、災害発生時の避難ルートの確保

（品川駅北周辺地区まちづくりガイドライン）

まちづくりの骨格　　分断されていた東西をつなぐ。／南北をつなぐ骨格的な軸をつくる。／
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。

◆品川駅・田町駅周辺の整備・開発動向

（都市基盤施設の再編・強化）

○ 羽田空港の国際化、リニア中央新幹線の整備
○ 環状第４号線及び延伸部の整備
○ 京急品川駅の地平化
○ 品川新駅（仮称）の整備
○ 泉岳寺駅の改良

（周辺地域の開発動向・気運）

○ 品川駅周辺地区（北周辺地区（区域4-2、区域5･6）、駅街区地区）
○ 品川駅西口地区、泉岳寺駅地区再開発、三田三・四丁目地区

【方針１】世界につながり、地域をつなぐ、エキマチ一体の都市基盤形成

①国際ビジネス交流拠点の顔となる、新駅前の重層的な広場の整備

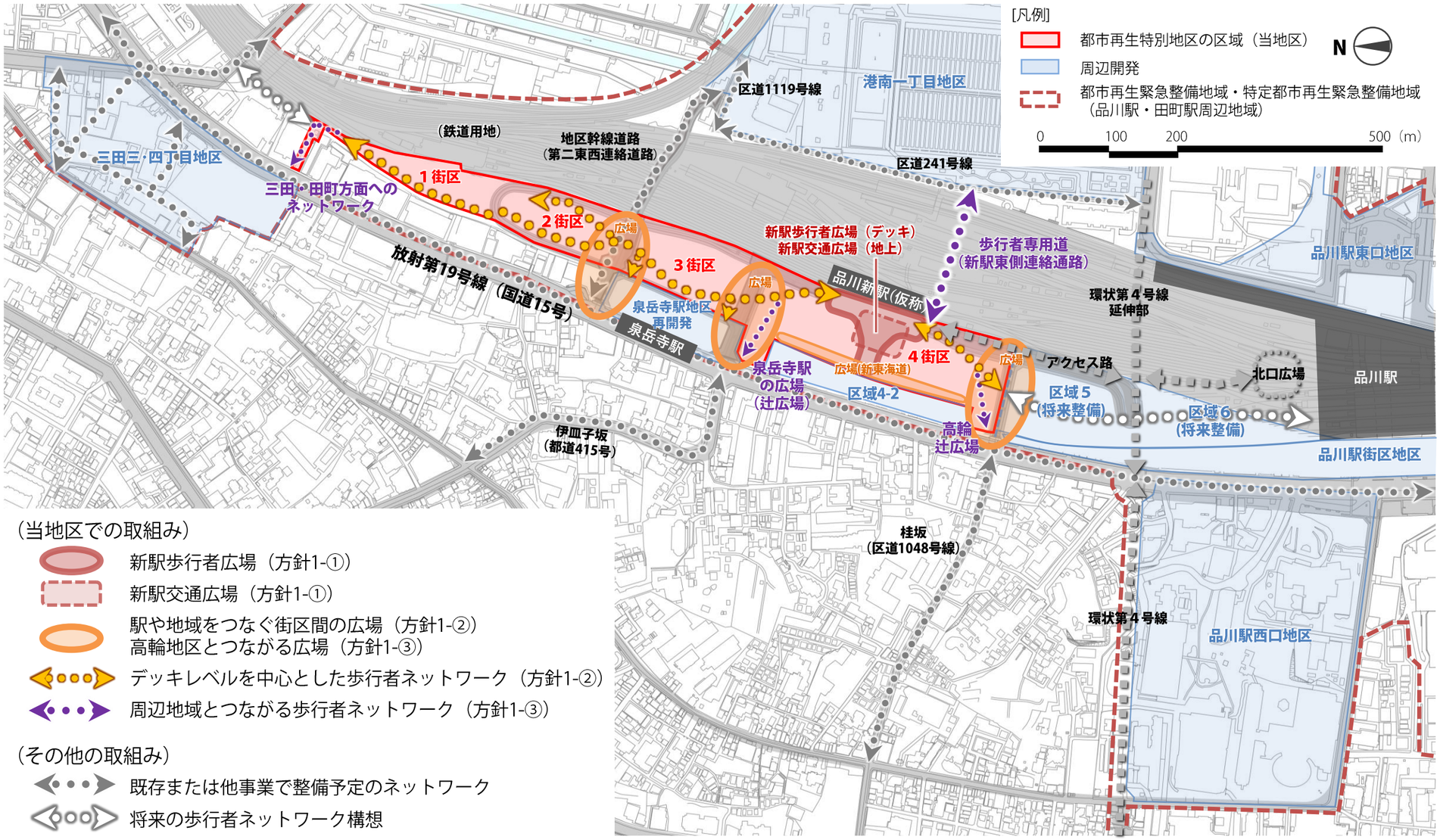
・新駅前の歩行者ネットワークの起点として、新駅と街を一体的につなぎ、国際ビジネス交流拠点の顔となる歩行者広場を整備
・新駅と周辺地域をつなぐ地域交通機能を担う交通広場を整備

②駅と街全体を一体的につなぐ交流空間の創出

・品川駅・新駅・泉岳寺駅間をつなぐとともに、国道15号沿道の歩行者空間やオープンスペースの不足を補う、デッキレベルを中心とした広場・歩行者ネットワークの整備

③芝浦港南地区や高輪地区など周辺地域とつながる基盤整備

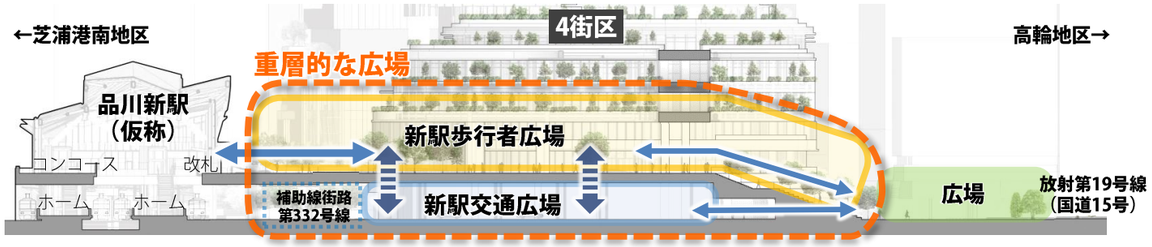
・鉄道用地等の上空を横断し、新駅と芝浦港南地区をつなぐ歩行者専用道（新駅東側連絡通路）の整備
・三田・田町方面へとつながる歩行者ネットワークの整備
・高輪地区からの玄関口となる広場の整備



①　国際ビジネス交流拠点の顔となる、新駅前の重層的な広場の整備

【整備内容】

- **新駅歩行者広場（約6,500 ㎡、デッキレベル）**
  …新駅前の歩行者ネットワークの起点として、新駅と街を一体的につなぎ、国際ビジネス交流拠点の顔となる歩行者広場を整備。
- **新駅交通広場　（約3,500 ㎡、地上レベル）**
  …新駅と周辺地域をつなぐ地域交通機能を担う交通広場を整備。

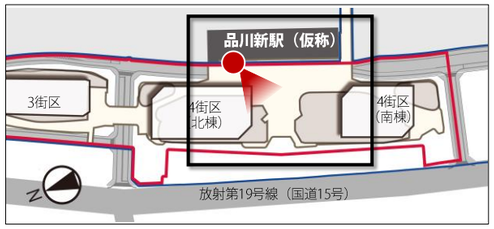


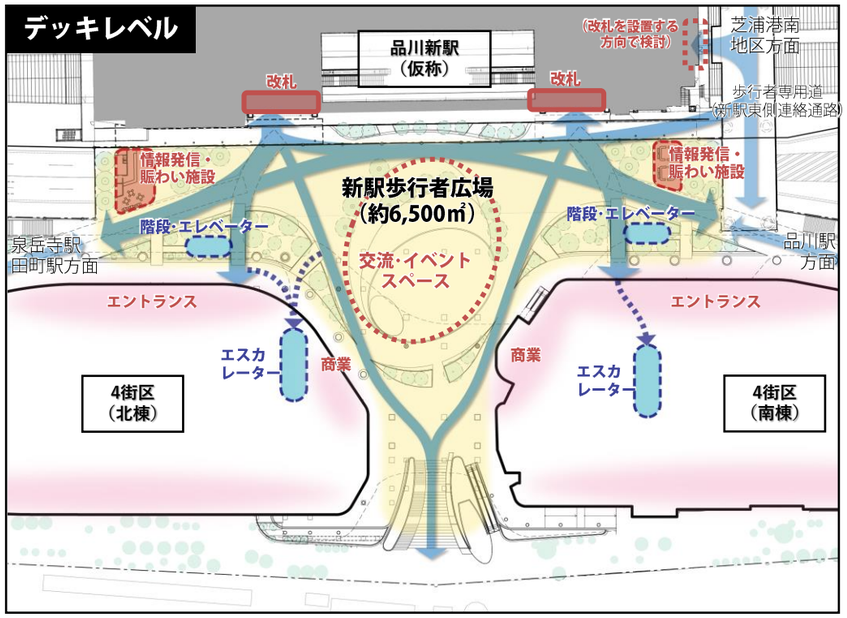
■新駅歩行者広場の整備（約6,500 ㎡）

○情報発信・賑わい施設や交流・イベントスペースを設け、国際交流の舞台として活用。

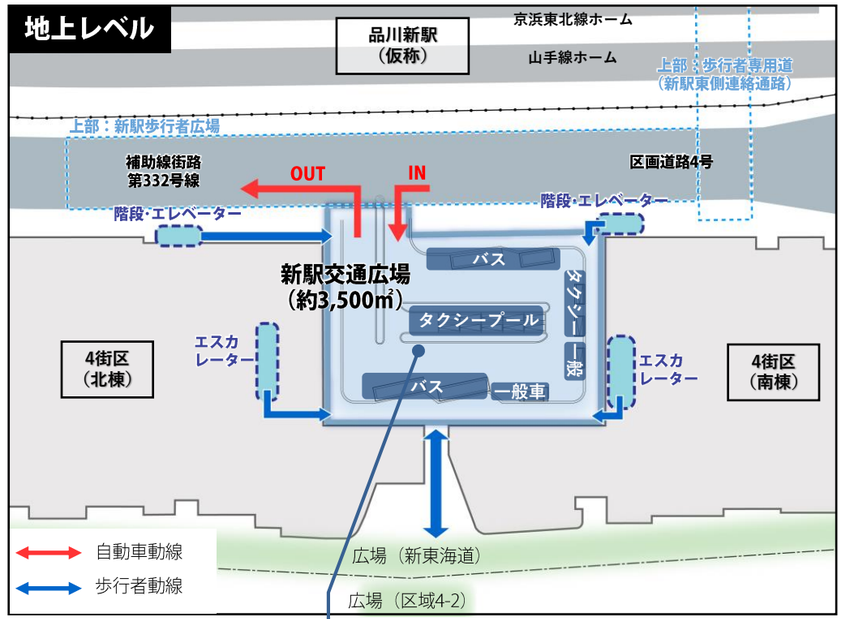
○地域に開かれた緑豊かな広場とするとともに、新駅前における災害活動にも活用。

（キープラン）





■新駅交通広場の整備（約3,500 ㎡）



～地域交通機能の整備内容※～

○路線バス
○その他バス（空港リムジン・MICE・エリア循環バス等）
○タクシー
○一般車・身障者乗降用スペース

※実際に導入する機能は各交通事業者と協議・調整予定

路線バスの例

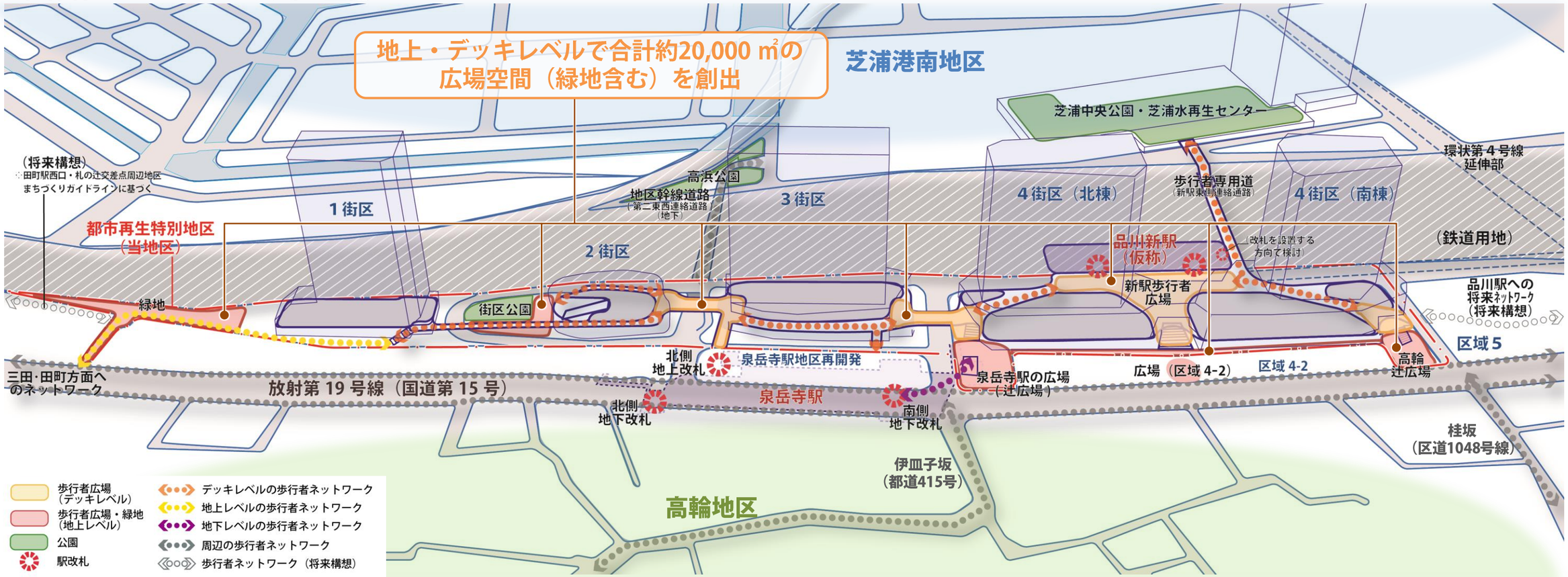
タクシー

②　駅と街全体を一体的につなぐ交流空間の創出

【整備内容】

〇デッキレベルを中心に、広場や歩行者ネットワークを南北方向に連続して整備し、泉岳寺駅・新駅や街全体を一体的につなぐ交流空間を創出。

■歩行者ネットワークと広場の整備



（デッキレベルを中心とした広場空間の機能）

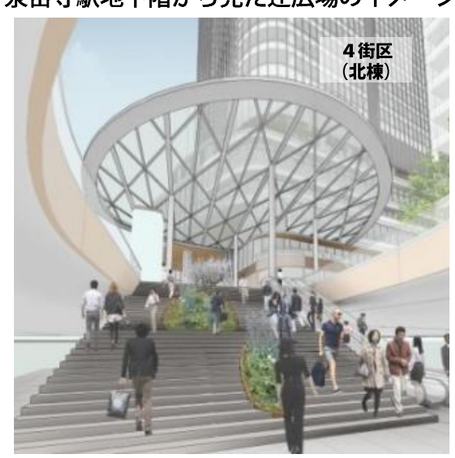
〇泉岳寺駅地区再開発と連携した広場や歩行者ネットワークの整備により、泉岳寺駅前の交通結節機能・滞留機能を、地上・デッキレベルで一体的に整備。

〇建物機能と連携した賑わい空間を形成するとともに、街全体を活用したイベントや地域イベント等で積極的に活用。

〇平常時には、まとまった緑による憩いの滞留スペースとなるとともに、災害時には、滞留者を受け入れる一時滞留スペースとして活用。

建物内外が一体となった賑わい形成のイメージ（デッキレベル）

泉岳寺駅地下階から見た辻広場のイメージ

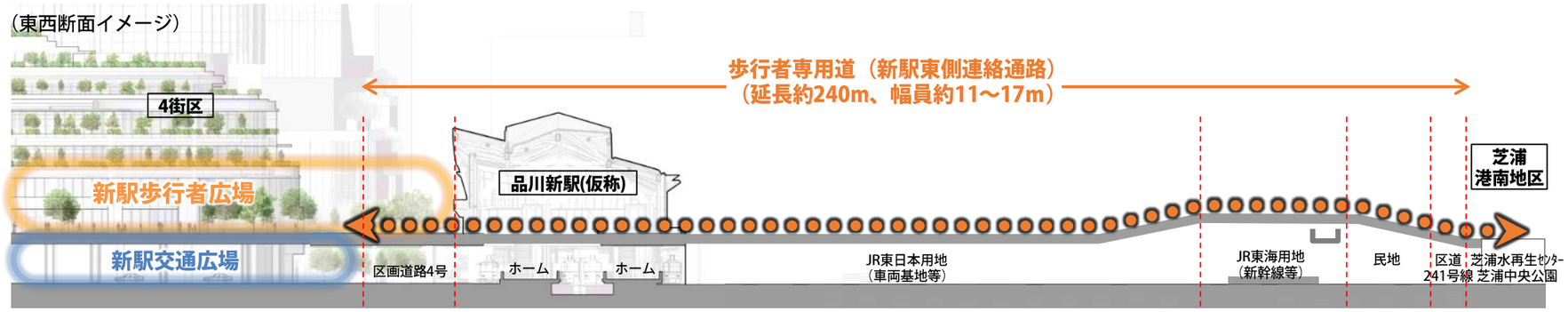


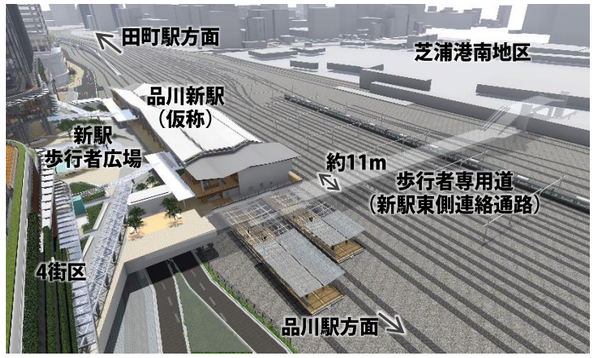
③　芝浦港南地区や高輪地区など周辺地域とつながる基盤整備

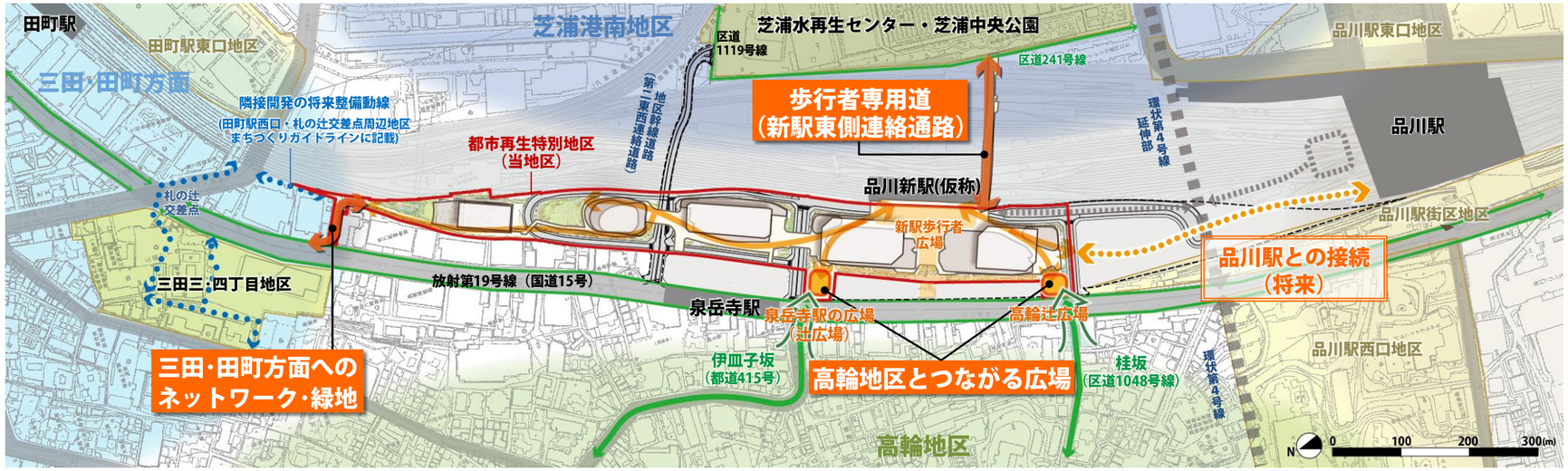
【整備内容】　○当地区が面する芝浦港南地区、高輪地区や三田・田町方面へとつながる歩行者ネットワークや広場を整備。

■歩行者専用道（新駅東側連絡通路）の整備

○鉄道用地等の上空を横断し、新駅と芝浦港南地区をつなぐ歩行者専用道を整備。







■三田・田町方面へのネットワーク・緑地の整備

○国道15号及び三田・田町方面へとつながる歩行者通路・緑地を整備。

■高輪地区とつながる広場の整備

○高輪地区に対する玄関口として、日常的に地域住民が利用可能な広場を整備。

泉岳寺駅の広場(辻広場)…地上部で約2,000㎡

高輪辻広場…地上部で約1,100㎡

都市機能　国際ビジネス交流拠点にふさわしい多様な都市機能の導入

◆上位計画の位置づけ

【国（特定都市再生緊急整備地域 地域整備方針）】

業務、商業、研究、交流、宿泊、居住、教育、文化などの多様な機能が集積する、魅力ある新拠点を形成

【東京都（品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2014）】

品川駅北周辺地区：先端技術と国際文化等の交流する国際的な拠点の形成

◆当地区のポテンシャル

○高速鉄道・在来線のターミナル機能の品川駅、国道15号・環状第4号線に面する交通結節点
○空港アクセスがよく、国内外のビジネスハブとなる立地
○周辺地域のビジネス機能集積に加え、品川・田町駅周辺で期待される将来開発の動向
（品川駅街区地区：品川駅とその周辺が調和したまちづくりの実現
品川駅西口地区：新たな価値を創造する場となるMICE の拠点の形成）

◆当地区が果たす役割

世界と日本をつなぐ立地を活かし、国際ビジネス機能・居住滞在機能の導入に街全体で取り組み、国際競争力を強化。

①　文化・ビジネスの創造に向けた、育成・交流・発信機能の整備

○文化育成・交流・発信機能を備えた拠点施設の整備により、新たな価値創造に取り組む。
○国際会議等に対応したコンベンション・カンファレンスやビジネス支援施設を導入。

（芝浦港南地区からみたイメージパース）

街全体を活用した機能連携・一体運営に取り組む

パブリックスペースの利活用

アワード等、街一体イベントの開催

②　外国人のニーズにも対応した、多様な居住滞在機能の整備

○外国人ビジネスワーカーや帯同家族のための国際水準の居住施設を整備。
○ビジネス・観光等の短期滞在ニーズに対応した国際水準の宿泊施設を整備。
○生活支援機能等を整備。

都市機能　国際ビジネス交流拠点にふさわしい多様な都市機能の導入

①　文化・ビジネスの創造に向けた、育成・交流・発信機能の整備

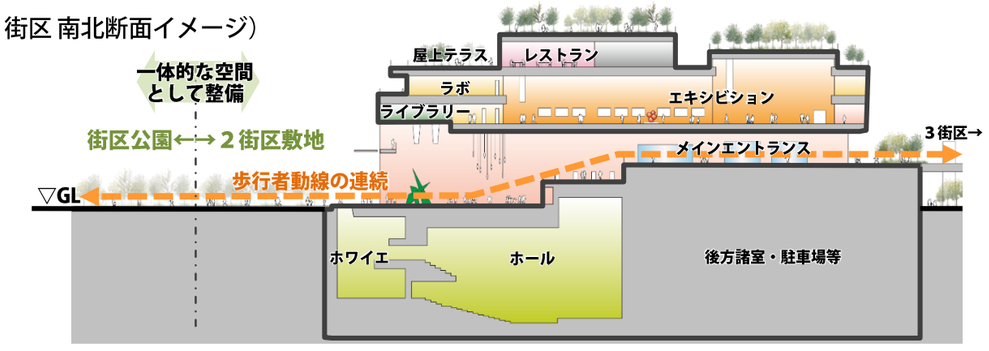
【整備内容】

〇文化・ビジネスの創造に関わる多様な都市機能の導入を行うとともに、各機能の一体的な運営・機能連携を図ることで、価値創造の好循環(エコシステム) を形成。

■文化創造施設（２街区）

〇文化育成・交流・発信機能を備えた拠点施設の整備により、
街の価値向上に資する新たなアイデア・技術の創造に持続的に取り組む。

（２街区 南北断面イメージ）



（２街区 機能イメージ）

ラボ（創造・実験）

・文化創造に取り組む人材の活動拠点であり、各分野の専門家が集う。
・創作活動を行う若手人材や地域住民も利用できる創造・実験スペース。

エキシビション（発表・体験）

・創造のプロセスを見える化した展示・企画や、ラボと連携した最先端の情報発信を行う。

ライブラリー（情報収集・提供）

・ラボのテーマ等と連動した情報閲覧機能を持ち、創作活動を行う人材や来訪者が学ぶとともに、セミナーや交流イベントを開催。

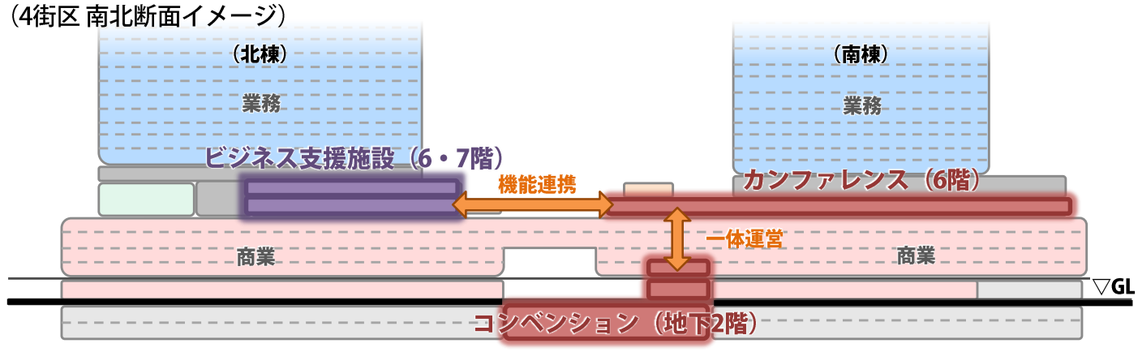
ホール（発表・発信）

・1,000席/最大2,000人規模
・世界を驚かせ楽しませる拠点として、多様な演出や先進的かつ実験的な企画に対応した機能。

■ビジネス支援・ビジネス交流機能（４街区）

〇ビジネス支援施設、コンベンション・カンファレンスの整備により、
国際ビジネスの創業支援や交流促進に取り組む。

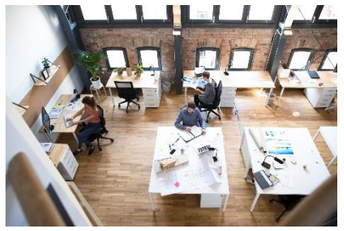
（4街区 南北断面イメージ）



（4街区 機能イメージ）

ビジネス支援施設
(4街区北棟-6･7階)

・コワーキングや試作･展示スペースとして約4,000㎡を整備。



コンベンション
（4街区-地下2階）

・国際会議や国際展示イベント等で活用する約8,000㎡を整備。

カンファレンス
（4街区南棟-6階）

・コンベンションとの一体運営を想定し、約5,000㎡を整備。

（文化・ビジネス機能の連携・活用イメージ）

価値創造の好循環（エコシステム）を形成（多様な人材･企業が集い、ビジネスの創造･発信へとつなげる）

生み出す　創造・実験
・文化創造施設（2街区）
・街全体のパブリックスペースの利活用（実証実験）

→

育てる　事業化支援
・ビジネス支援施設（４街区）
・事業化推進の支援人材

→

発信する　交流・発信
・ホール、エキシビション（２街区）
・コンベンション、カンファレンス（４街区）
・国際イベント、アワード等の開催

(仮称) 品川駅北周辺地区タウンマネジメント組織

（地区内の取組み）
〇各施設運営の連携や、公共空間活用、街全体での賑わい創出等に一体的に取り組む。

（地区外との取組み）
〇周辺開発との連携や、事業者の持つ広範なネットワークを活かした企業連携により、包括的なマネジメントに取り組む。

② 外国人のニーズにも対応した、多様な居住滞在機能の整備

（品川エリアにおける国際的な居住滞在ニーズ）

○外資系企業の集積する都心ビジネス拠点や羽田空港への良好な交通アクセス
○多言語対応の教育施設・医療施設が集積する都心南部エリア
○新たな国際ビジネス拠点の形成に伴う、職住近接の居住滞在環境の必要性

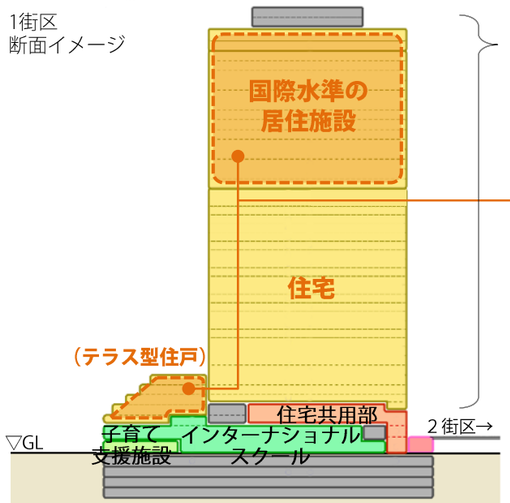
【整備内容】

○グローバル人材の短～中長期の多様なニーズに対応可能な居住滞在機能の整備を図るとともに、生活支援機能等を整備。

【整備内容】

■国際水準の居住施設（１街区）

1街区
断面イメージ

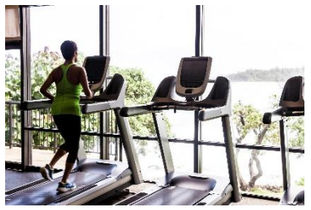


・1街区全体で合計約95,000㎡、約860戸の居住施設を整備。
・50～200㎡以上の多様な住戸規模により、外国人ビジネスワーカーの単身者、ファミリー等の居住に対応。

・国家戦略住宅整備事業にて、
国際水準の居住施設を約33,000㎡、約200戸整備。

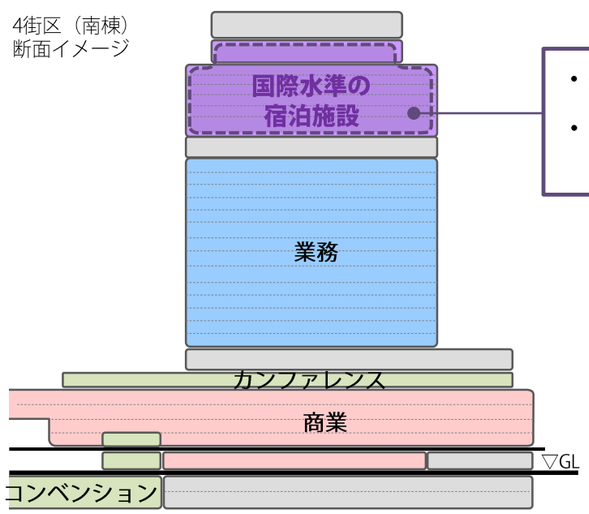
ゆとりある住戸規模・階高設定
海外製設備の実装対応等

24時間英語対応
コンシェルジュ


居住者向けの共用施設

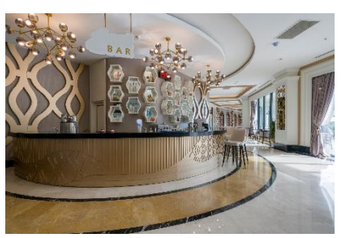
■国際水準の宿泊施設（４街区）

4街区（南棟）
断面イメージ



・約28,000㎡、約200室の宿泊施設を整備。
・MICE機能の整備等に合わせ、外国人ビジネスワーカーや観光客等の短期滞在ニーズに対応。

バンケット


バーラウンジ

■生活支援機能等

・外国人ビジネスワーカーの家族や地域住民の教育・子育て環境にふさわしい機能を導入。

（機能イメージ）

インターナショナルスクール
（１街区）

多言語対応の子育て支援施設
（１街区）

・地域住民やオフィスワーカーの医療・健康支援に関するサービスを提供。

（機能イメージ）

多言語対応の医療施設
（３街区）

フィットネス
（３街区）

・外国人ビジネスワーカー及びその家族や地域住民の生活環境の充実を図るため、１街区に外国人の利用にも対応したスーパーマーケットを整備。

防災対応力強化とC40が掲げる先導的な環境都市づくり

※C40　：2006年より東京都が参加する世界大都市気候先導グループ。東京都の申請に基づき、当地区はC40が推進する「クライメット・ポジティブ開発プログラム」に参加。

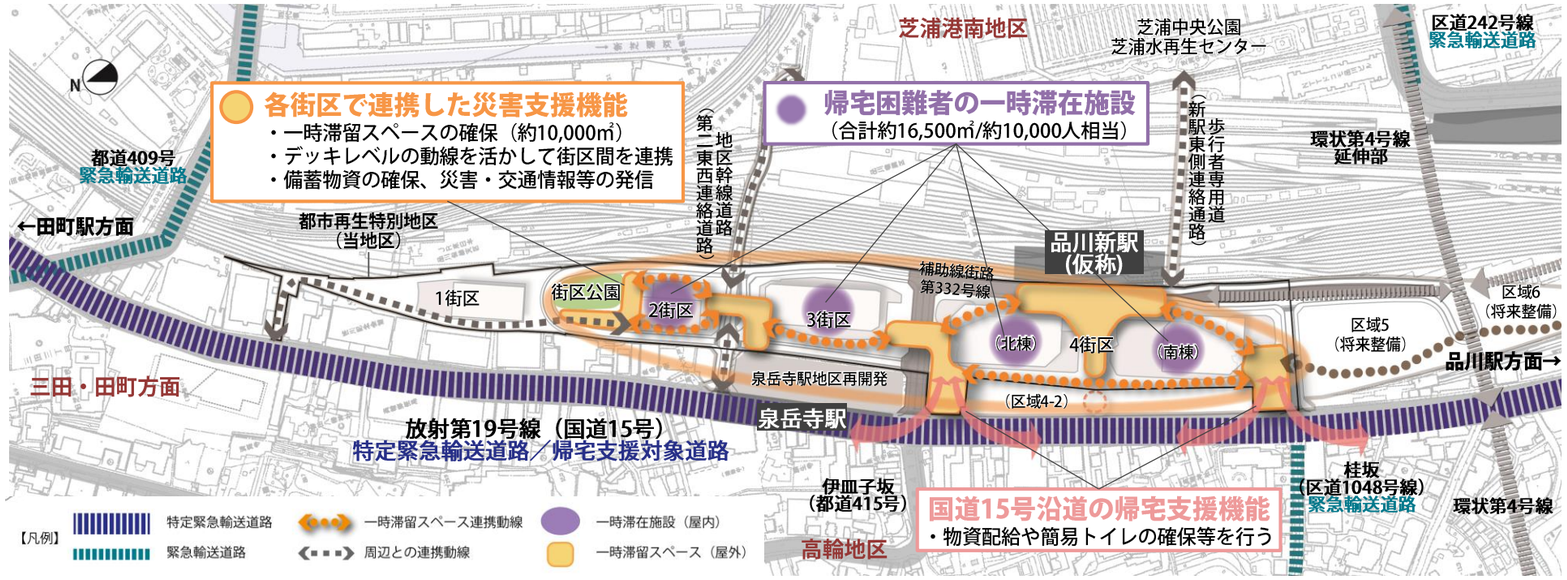
①　地域の防災対応力強化とエネルギーネットワーク構築

【整備内容】

○一時滞在施設(約10,000人相当)の整備、一時滞留スペースの確保、各街区で連携した災害支援機能を確保。

○自立・分散型のエネルギーネットワーク構築により、災害時の業務継続性を確保。

■地域の防災対応力強化に資する、災害支援・避難支援

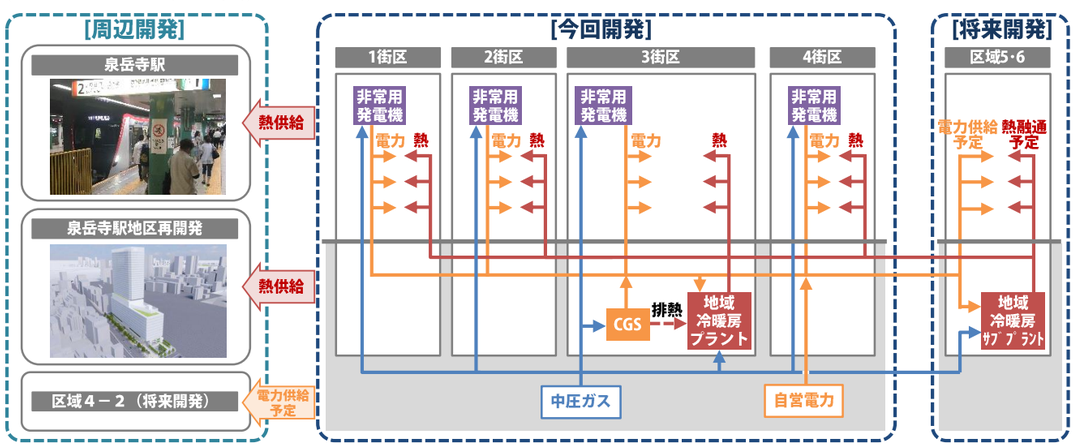


（情報通信ネットワークの構築）

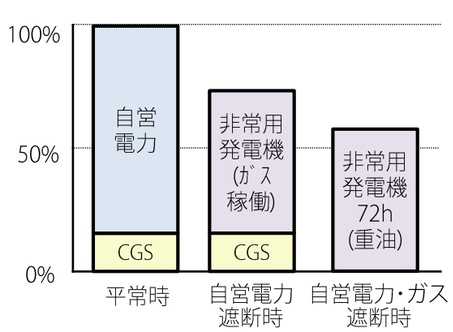
○サイネージ等による情報発信や、「港区デジタルサイネージコンテンツ配信システム」との連携により、非常時にも緊急・災害情報や交通機関情報の発信が可能なネットワークを構築する。

■低炭素にも資する自営電力の活用と、災害時の電力・熱の確保

（熱・電力供給概念図）



（災害時の電力確保目標）



○低炭素にも資する自営電力及びCGSによる各街区への電力供給、地域冷暖房施設による熱供給を行うとともに、災害時にも電力・熱の確保が可能な自立・分散型エネルギーネットワークを構築する。

○デュアルフューエル型非常用発電機の導入により、自営電力停止時にも電力を確保。

②未利用エネルギーの有効活用と環境負荷低減

【整備内容】

○下水熱利用や食品廃棄物等のエネルギー回収により、未利用エネルギーの積極的活用を進める。

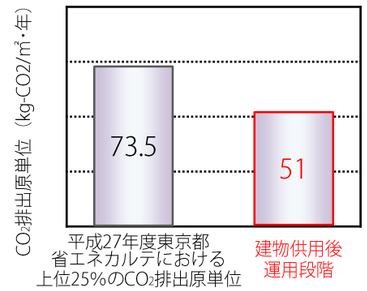
○東京都建築物環境計画書制度の段階３相当を目指す。

■カーボンマイナスの推進（建築物の環境性能）

○PAL*及びERRにおいて、東京都建築物環境計画書制度における段階３相当を目指す。

○2･3･4街区建物について、CASBEEにおける評価ランクＳ相当を目指す。

（事務所用途CO2排出原単位の目標）



■下水熱の利用

○芝浦水再生センター（東京都下水道局）と連携し、下水処理水を活用した熱利用システムを構築する。

■食品廃棄物等のエネルギー回収施設の検討（バイオガス利用）

○建物より発生する生ごみを減容する廃棄物処理設備の導入とともに、発生するメタンを利用し、エネルギーの有効利用に取り組むことを目指す。

■環境負荷低減の取組みイメージ

エネルギーの効率利用と省エネルギー
- 高効率なCGSの導入、排熱の積極的利用
- 高効率DHCプラント設置（中温冷水利用）
- エネルギーマネジメントシステムの採用
- 人感センサーによる照明制御
- LED照明器具
- 全熱交換器による排熱回収の全面採用

熱負荷の低減
- 高性能外装（Low-eガラス等）の採用
- 外壁、屋根の高断熱化

自然エネルギー利用・資源有効活用
- 下水熱の利用
- 食品廃棄物のエネルギー回収
- 地中熱の利用
- 太陽光発電設備、風力発電設備の設置
- 太陽熱給湯設備の設置
- 雨水利用、下水再生水の活用

ヒートアイランド対策
- 敷地内緑化
- 屋上・壁面緑化
- 高反射性舗装の実施
- 風の道の確保

（参考）景観形成に関する方針

〔景観形成コンセプト〕

躍動感や賑わいを感じるまち　世界中から先進的な企業と人材が集い、多様な交流から新たなビジネス・文化が生まれ続ける「変化」を表現する。

方針①　新国際都市にふさわしい、躍動感のある、群として象徴的な都市景観の形成

〇広場に向けた高層頂部の流れや動き、中低層部のつながりにより、地区全体でまとまりある景観を形成する。
〇風の道や視線が抜ける隣棟間隔の確保、高層部のボリューム分節等により、周辺市街地に対する圧迫感の軽減を図る。

芝浦中央公園から見たイメージ

方針②　街や地域をつなぎ、多様な人々が集う広場の顔づくりを行う

〇新駅歩行者広場や街区間の広場、街区公園と一体となる広場について、
　街や地域をつなぎ、緑や視線・動線、賑わいがつながる広場空間を形成する。

新駅歩行者広場のイメージ

方針③ 多様な賑わい・交流が生まれ、変化のあるストリート空間をつくる

〇デッキ・地上の歩行者通路について、ストリートごとの個性として、
　水・緑や多様なアクティビティが感じられる景観を創出する。

デッキレベルの歩行者通路のイメージ