

品川駅西口地区 再開発等促進区を定める地区計画 都市計画（素案）の概要

京浜急行電鉄株式会社

株式会社西武プロパティーズ

高輪三丁目品川駅前地区市街地再開発準備組合

独立行政法人都市再生機構

計画概要

計画概要

計画地	東京都港区高輪三丁目地内			
地域地区	商業地域・近隣商業地域・第二種住居地域／第三種高度地区（一部）／防火地域・準防火地域			
地区計画・再開発等促進区の面積	約14.7ha			
地区整備計画の面積	約13.9ha（A～C地区）			
地区別諸元	A地区	B地区（今回建築計画は未定）	C地区	
			C-1地区	C-2地区
面積	約3.3ha	約8.4ha	約2.1ha	約0.1ha
敷地面積	約23,600㎡	—	約16,180㎡	約580㎡
容積率	約1,000％	—	約990％	約30％
容積対象床面積	約235,500㎡	—	約160,000㎡	約160㎡
延床面積	約313,100㎡	—	約194,000㎡	約170㎡
主要用途	事務所、商業、ホテル、MICE（カンファレンス、多目的ホール）	—	事務所、商業、住宅、産業支援	集会場
階数	地下4階、地上29階※1	—	地下2階、地上30階※2	地上1階※3
建築物の高さ	約155m （T.P.+5.0mから）	—	約155m （T.P.+5.0mから）	約10m （T.P+14.0mから）
駐車台数	自動車	約860台（一般車+荷捌き）	—	約420台（一般車+荷捌き）
	自動二輪	約100台	—	—
	自転車	約430台（附置義務+既存駐輪分）	—	—
着工（予定）	令和5(2023)年度		令和6(2024)年度	
竣工（予定）	令和8(2026)年度		令和9(2027)年度	

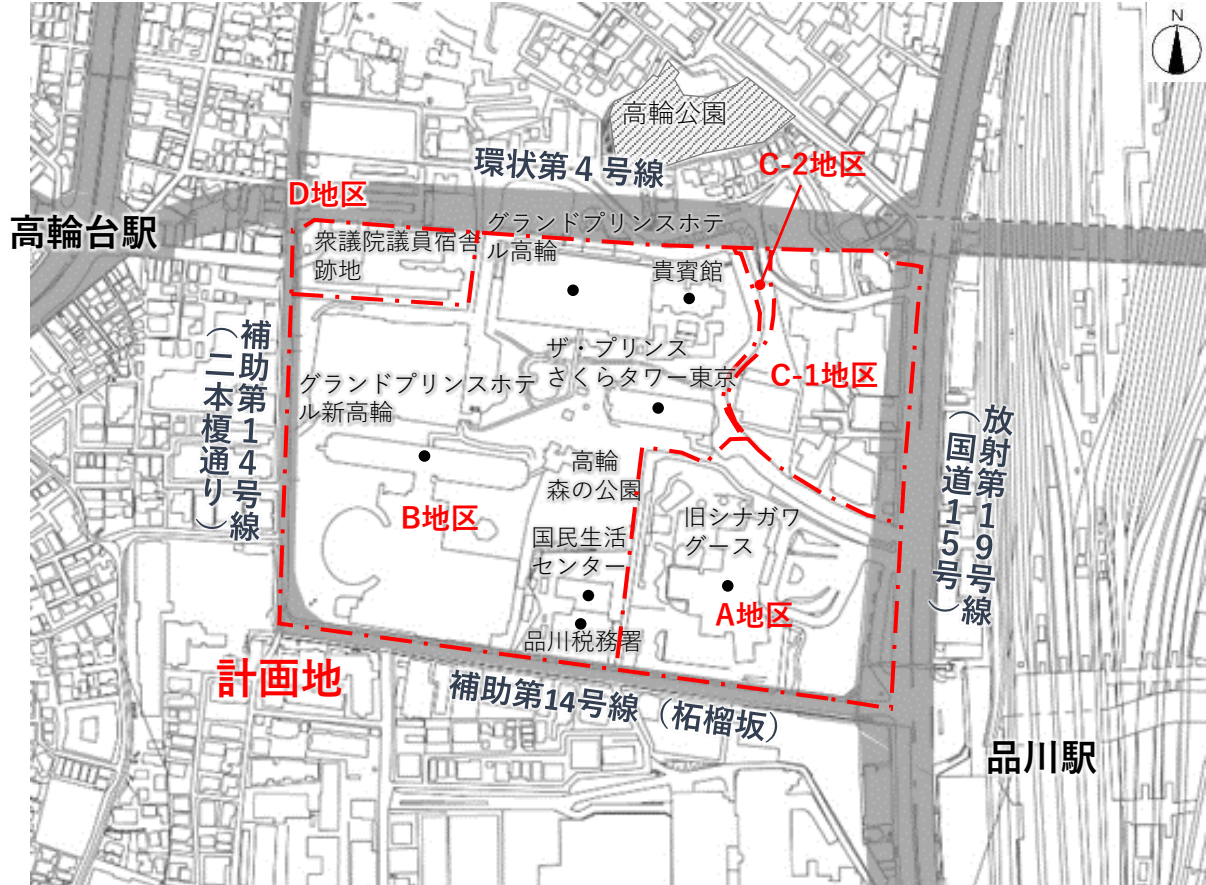
※1 駅前広場設置階を1階として算定
※2 国道15号道路レベルを1階として算定
※3 歩行者専用道路レベルを1階として算定

配置図

- ・地区計画区域内において、一体的かつ段階的にまちづくりを推進
- ・今回は地区全体の基盤と、A地区・C地区の施設建築物を整備



位置図



イメージパース



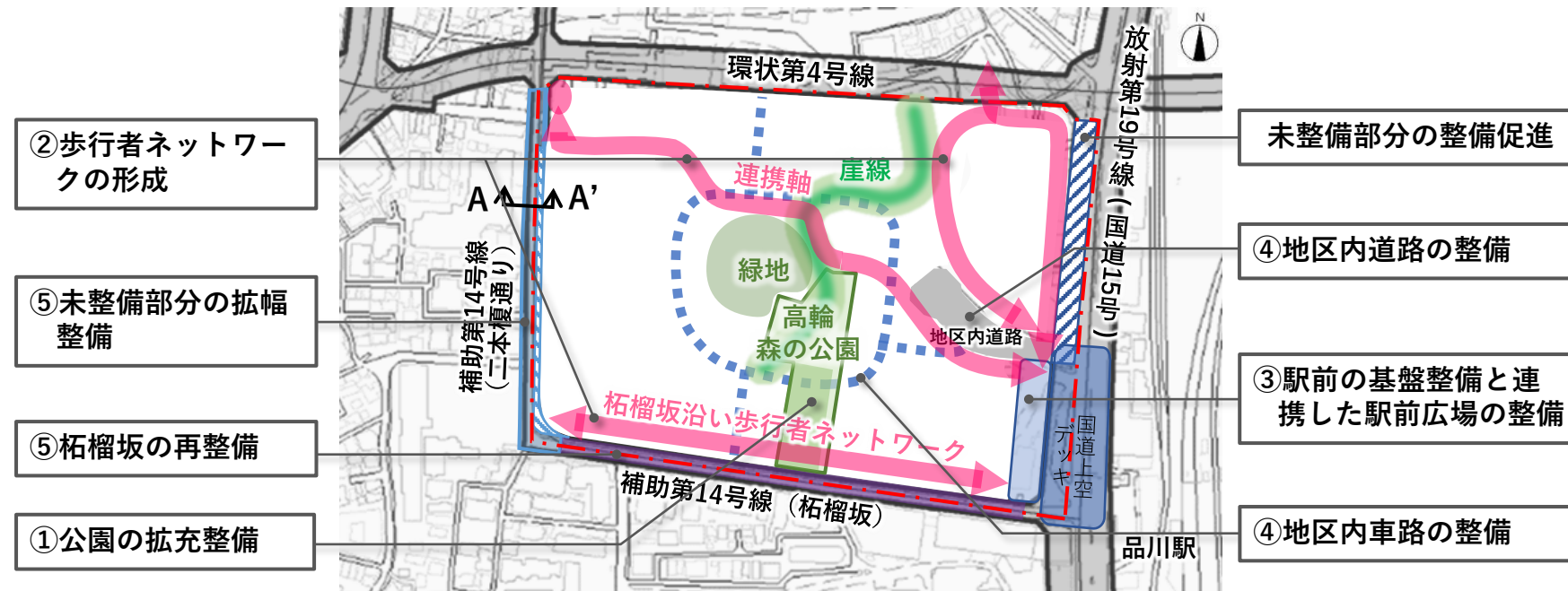
A地区



C地区

公園と一体となった緑地、駅・周辺をつなぐ歩行者ネットワークの形成と道路等の整備

- 南北の緑のネットワーク形成に向けた高輪森の公園の拡充、地区内の緑豊かな空間の再整備
- 駅や周辺市街地とのアクセス性を向上させる歩行者ネットワークの形成
- 地域の交通結節機能を担う駅前広場、外周都市計画道路の未整備部分の整備等の実施
- 緑地の連続性を損なうことなく、地区関連交通を適切に処理する地区内道路・地区内車路の整備



①公園

- 高輪森の公園を南側に公園を拡充することで視認性・アクセス性・防災性等を向上
- 公園拡充部分では、地上部における平場空間の拡大・デッキ空間と一体となった重層的な公園空間を形成
- 公園と一体となった緑地の再整備により、官民一体となった緑地空間を形成



地面レベルのイメージ



デッキレベルのイメージ



地面レベル



デッキレベル

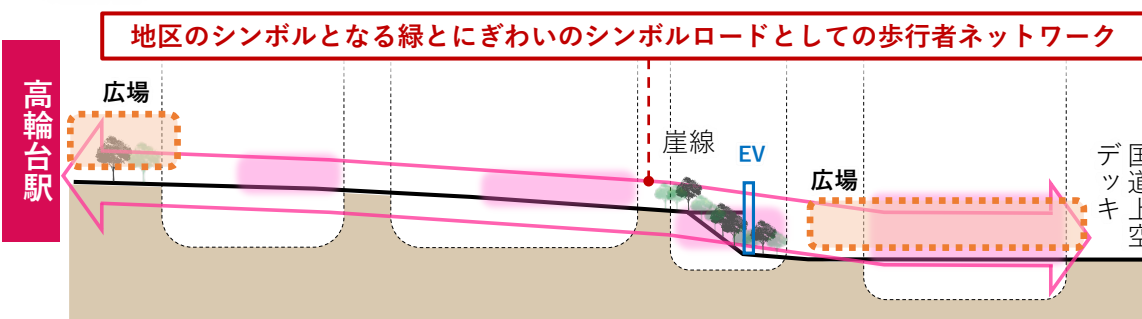
②歩行者ネットワーク

- 駅や周辺市街地とのアクセス性を向上させる歩行者ネットワークの形成／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



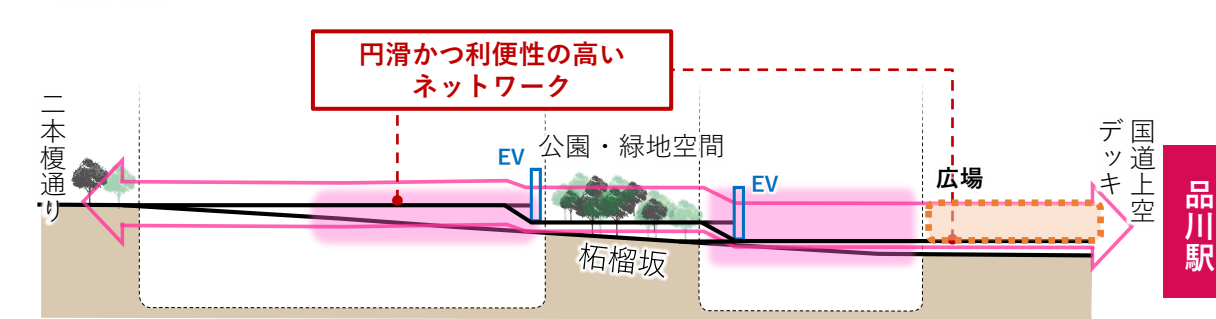
連携軸のイメージ

<連携軸>



連携軸の断面イメージ

<柘榴坂沿い>



柘榴坂沿いの断面イメージ

③駅前広場

- 民間敷地内におけるバス乗降機能の確保による国道の交通流動の円滑化・安全性向上
- バス乗降場の集約化によるわかりやすさの向上



駅前広場のイメージ

④地区内道路・地区内車路（地下車路ネットワーク）

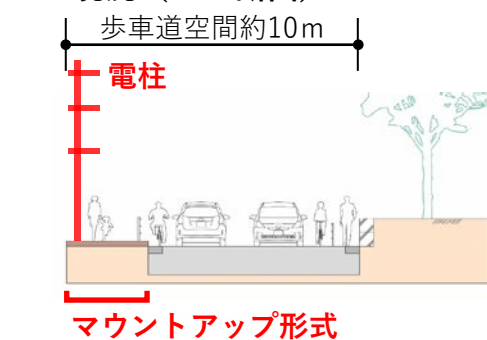
- 駅前広場のバス交通や地区関連交通を適切に処理する地区内道路を整備
- 地区内道路とともに、緑地の連続性を損なうことなく地区関連交通を適切に処理する地区内車路を整備（地下レベルを基軸とした車路ネットワーク）



⑤補助第14号線

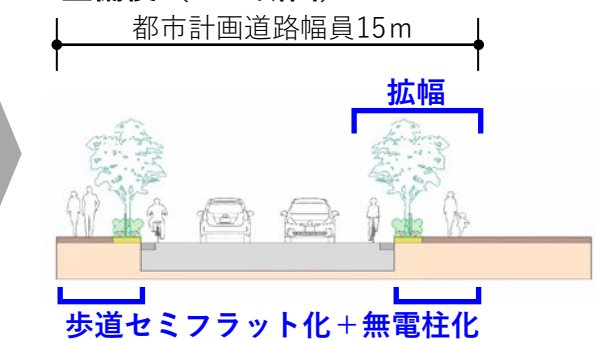
- 歩行者、自転車、自動車の交通環境を向上させるため、補助第14号線の未整備部分の拡幅整備等を実施

■現況（A-A'断面）



マウントアップ形式

■整備後（A-A'断面）



歩道セミフラット化+無電柱化

憩いやにぎわいの形成に寄与する広場・緑地の整備

- A地区においては、駅と公園を連続的につなぎ駅前のにぎわい形成に寄与する広場、公園と連続したまとまりある緑地を整備
- C地区においては、品川駅からの人の流れを受け止める広場、緑豊かな地域の憩いの場となる広場を整備

【緑豊かな地域の憩いの場となる広場イメージ】



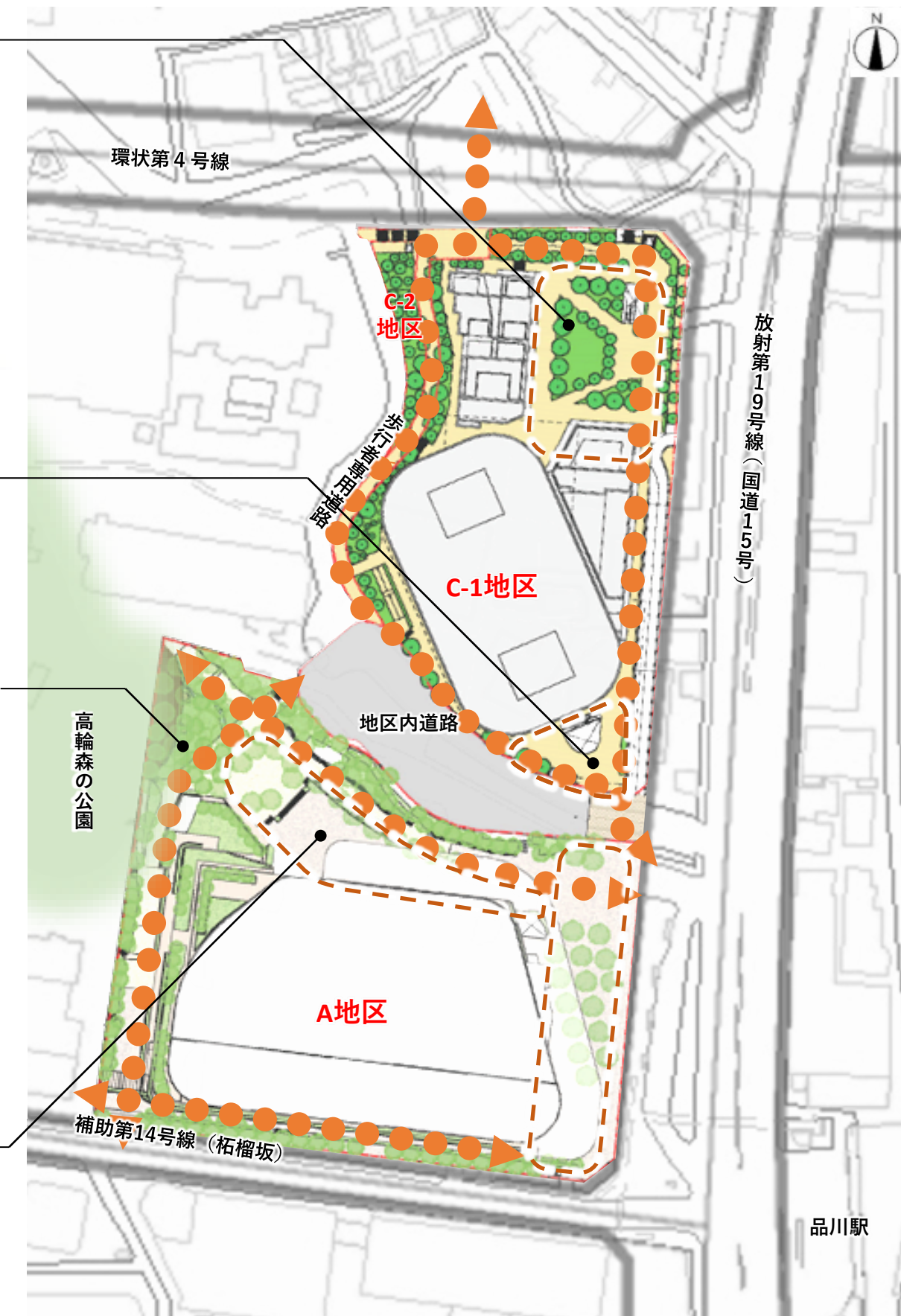
【品川駅からの人の流れを受け止める広場イメージ】



【公園と連続したまとまりある緑地イメージ】



【駅前のにぎわい形成に寄与する広場イメージ】

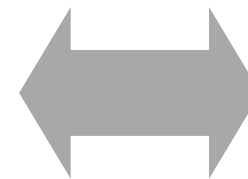
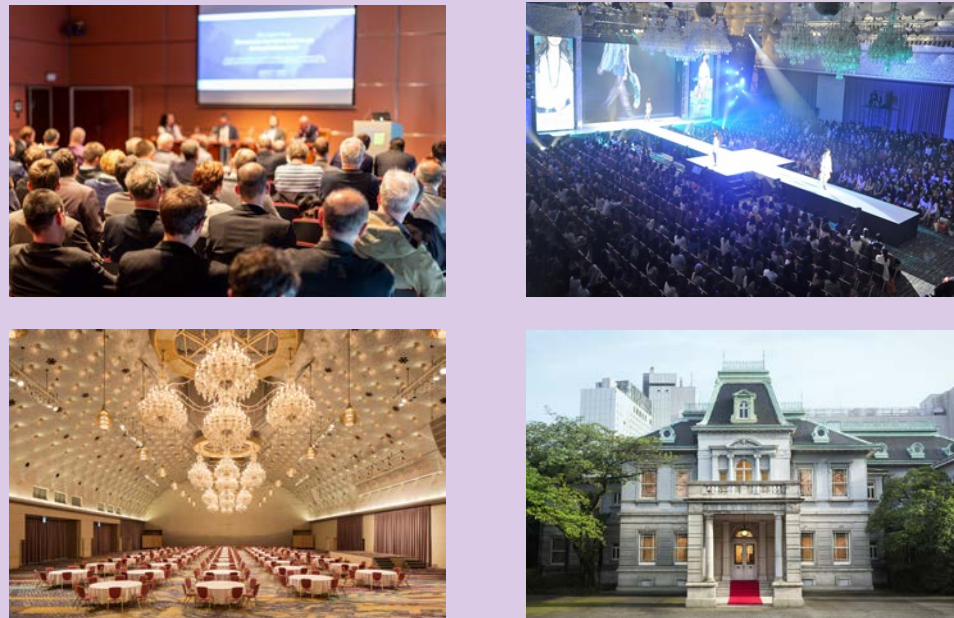


MICEを中心とした多様な都市機能の導入

- ・国内外と東京をつなぐ**広域交通結節機能**の更なる**拡充・強化**とともに、**国際ビジネス交流都市**の持続的発展を牽引する**拠点**を形成する
- ・歴史的に継承されてきた大街区を、都市機能の高度化を図りつつ周辺に開かれた一体的な空間へと転換していくことで、**日本の玄関口**にふさわしい**迎賓空間**とともに、**豊かな自然とMICE等の都市機能が高度に融合した複合交流拠点**を形成する
- ・緑地・連携軸を中心に低層部の賑わい形成による、**国内外・地域に開かれた土地利用**を図る

《地区全体における導入機能のイメージ》

自然や歴史を感じる環境の中で知の交流を生み出すMICE機能



MICE機能と連携し、国内外や地域の交流を育む機能導入
ホテル機能



事務所機能



商業機能



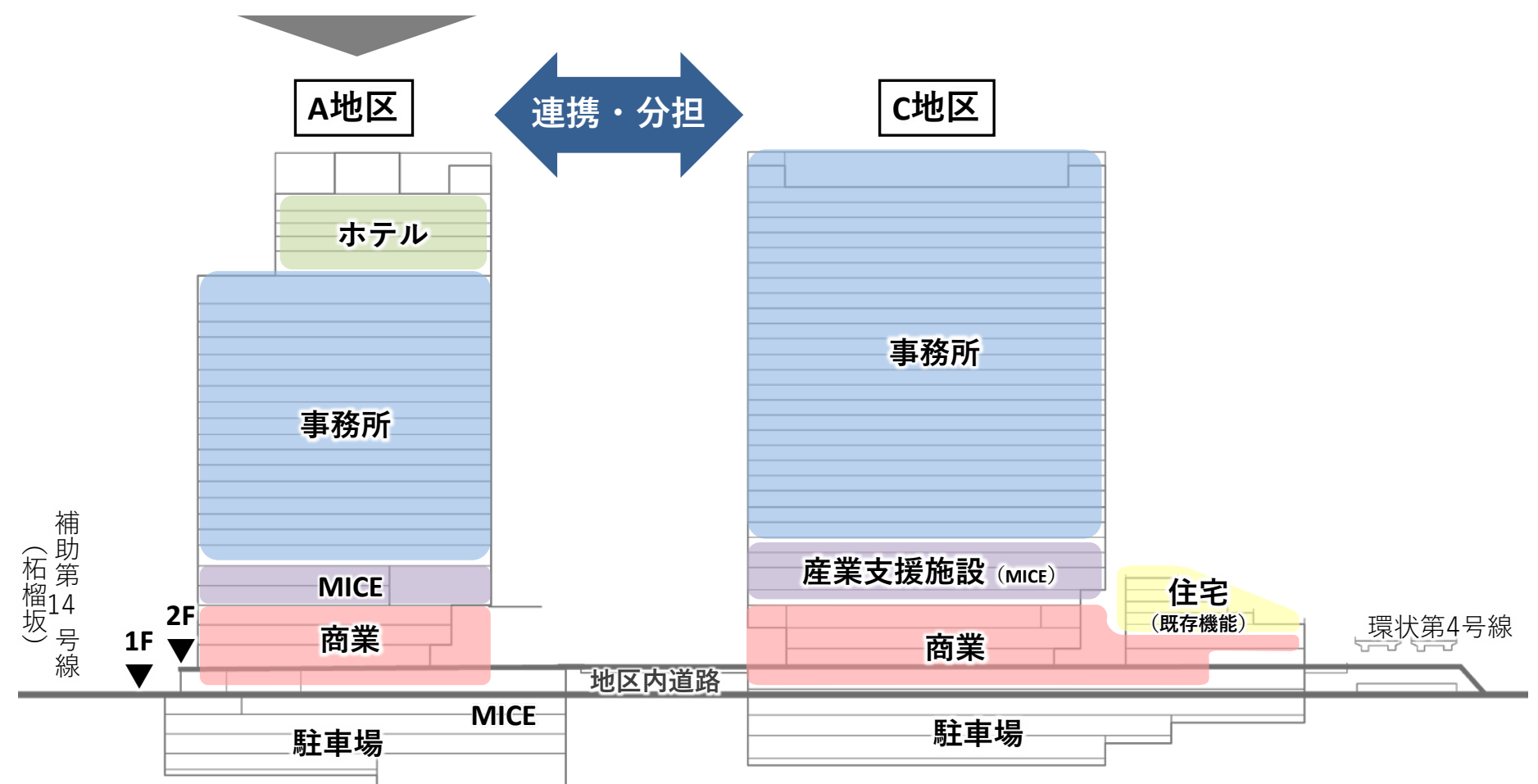
《A地区・C地区における導入機能》

《事務所》 ビジネス拠点形成に資する**オフィスの集積**

《MICE》 ビジネスからエンターテイメントまで多様な利用シーンに対応した、**MICE機能の拡充**

《商業》 駅前にふさわしい**賑わい空間を一体的に形成**

《ホテル》 **ラグジュアリーブランドの誘致**によるMICE拠点としての国際協力強化



(参考) 景観形成に関する方針

遠景

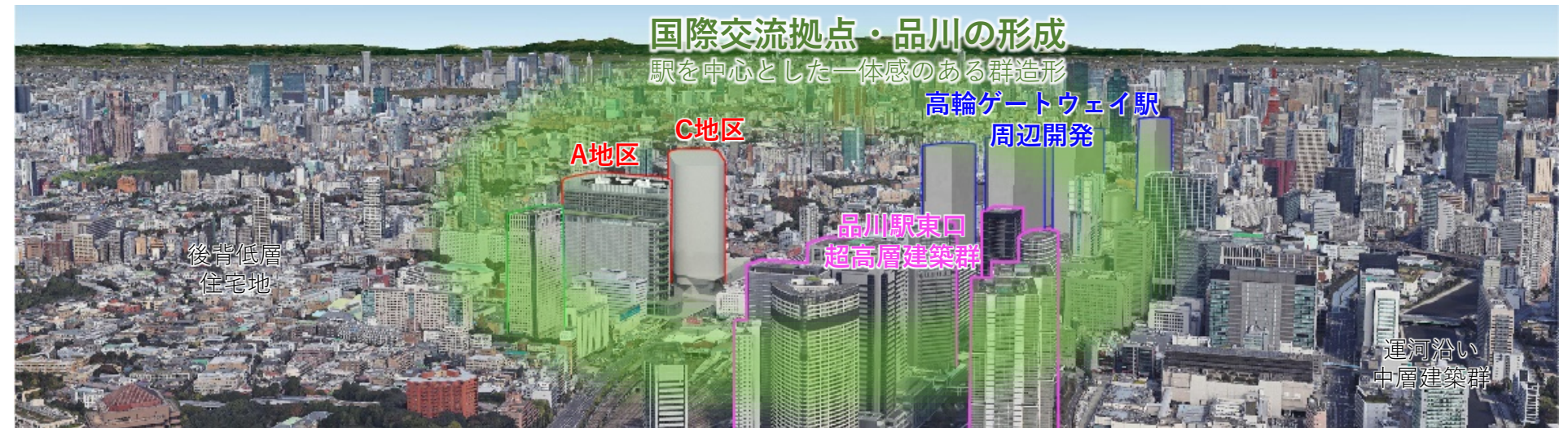
国際交流拠点品川に相応しい都市景観の形成

A地区

- 【方針1】 駅を中心とした一体感のある群造形
- 【方針2】 固有の自然環境に配慮した高層配置計画
- 【方針3】 周辺高層建築と調和した分節、色調の統一

C地区

- 【方針1】 品川の先進性を象徴する群造形
- 【方針2】 拠点性と周辺環境に配慮した配棟計画
- 【方針3】 周辺高層建築と調和した壁面分節



中景

まちの玄関口に相応しい景観形成

A地区

- 【方針1】 まちの資産を活かした印象的な顔づくり
- 【方針2】 駅前の賑わいと奥の緑をつなぐ広場整備
- 【方針3】 立体・重層的な賑わいが表出する景観形成
- 【方針4】 周辺・将来開発と連携する多様な歩行ネットワークの整備

C地区

- 【方針1】 まちの資産を活かした沿道景観づくり
- 【方針2】 駅前の賑わいと周辺の緑を共存させる広場的空間整備
- 【方針3】 立体・重層的な賑わいを演出するガレリア
- 【方針4】 周辺の将来開発及び基盤整備と連携する多様な歩行者ネットワークの整備



近景

豊かな緑や地形を活かした地区ならではの景観形成

A地区

- 【方針1】 特徴的な地形を活かした景観形成
- 【方針2】 各部の特性を踏まえたメリハリある緑化計画

C地区

- 【方針1】 異なる周辺環境に呼応した景観形成
- 【方針2】 各部の特性を踏まえたメリハリある緑化



夜景

駅前の拠点性を演出し、
地区の資源を際立たせる
夜間景観の創出