

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 不 動 産
高 輪 三 丁 目 品 川 駅 前 地 区 市 街 地 再 開 発 組 合
独 立 行 政 法 人 都 市 再 生 機 構
東 急 不 動 産 株 式 会 社

計画概要

■計画概要 今回変更地区

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14.7ha（A～D地区）		
地区別諸元	B地区		D地区	（参考）2022年度（令和4年）決定済の地区		
	B-1地区			A地区	C地区	
	B-1-1地区(公園)	B-1-2地区			C-1地区	C-2地区
区域面積	約0.9ha	約3.0ha	約0.5ha	約3.3ha	約2.1ha	約0.1ha
敷地面積	-	約27,500㎡	約4,180㎡	約23,580㎡	約16,180㎡	約580㎡
容積率	-	約740%	約800%	約1,000%	約990%	約30%
容積対象床面積	-	約203,500㎡	約33,400㎡	約235,800㎡	約159,900㎡	約160㎡
延床面積	-	約268,000㎡	約46,100㎡	約313,100㎡	約186,900㎡	約170㎡
主要用途	-	事務所、商業、ホテル、住宅、MICE	住宅・商業	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31階	地下2階、地上34階	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140m（T.P.+20mから）	約135m（T.P.+30mから）	約155m（T.P.+5.0mから）	約155m（T.P.+5.1mから）	約10m（T.P.+13.8mから）
駐車台数	自動車	-	約466台（一般車+荷捌き）	約124台（一般車+荷捌き）	約664台（一般車+荷捌き）	約240台（一般車+荷捌き）
	自動二輪	-	約44台	約4台	約100台	約20台
	自転車	-	約290台	約400台	約430台（附置義務+既存駐輪分）	約170台
着工（予定）		2028(令和10)年度	2026(令和8)年度	2025(令和7)年度	2026(令和8)年度	
竣工（予定）		2032(令和14)年度	2030(令和12)年度	2029(令和11)年度	2028(令和10)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

■イメージパース ※外観デザイン等は検討中であり、今後変更する場合があります。

B-1地区（視点①）



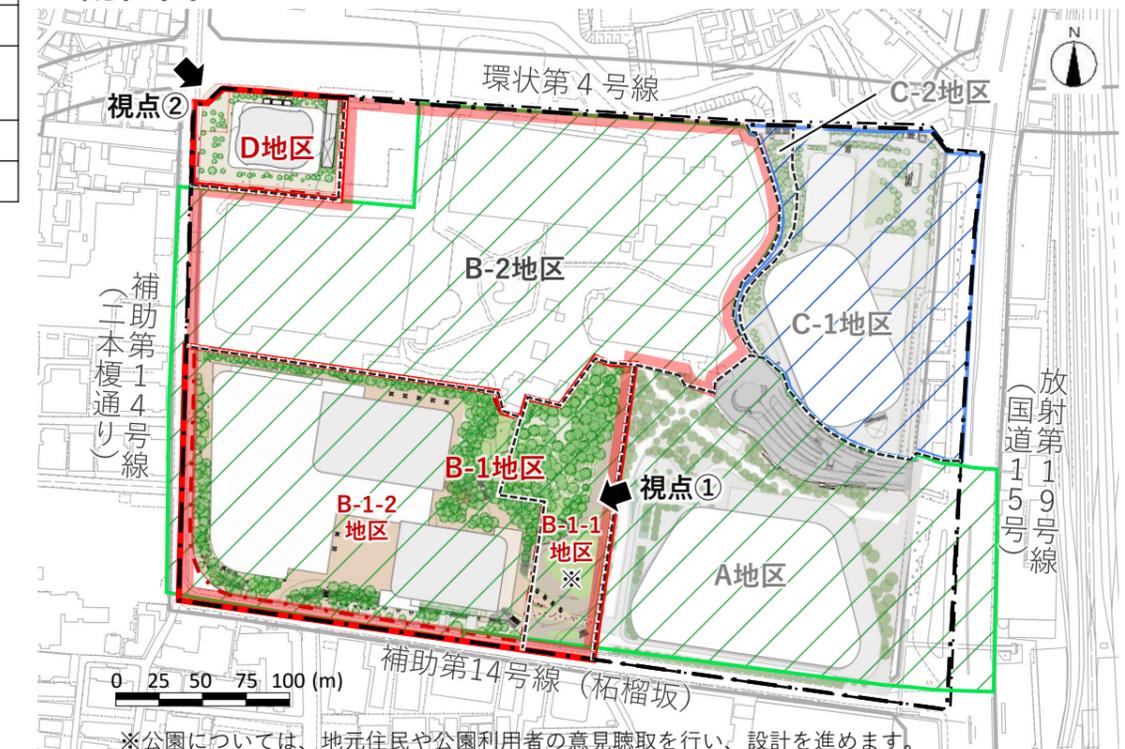
D地区（視点②）



■位置図



■配置図



<地区計画>

- : 地区計画・再開発等促進区・地区整備計画の区域
- : 地区整備計画の区域区分線
- (Red) : (参考) B地区の範囲

<事業>

- (Blue hatched) : 市街地再開発事業の施行区域
- (Green hatched) : 品川駅西口土地区画整理事業の施行区域

<今回変更地区>

- (Red outline) : B-1地区・D地区

品川駅西口地区における都市再生の方針

■上位計画

【地域整備方針：品川駅・田町駅周辺地域（2012.1/都市再生本部）】

- ・広域交通の拠点性を強化し、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し、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**
- ・地形の高低差等に配慮した**歩行者ネットワークの形成**を促進
- ・ゆとりある共用スペースや**良質なオープンスペース**の充実
- ・**自然、歴史等の特徴を活かした、地域の顔となる魅力的な景観形成**に配慮
- ・敷地内緑化・屋上緑化・壁面緑化など**ヒートアイランド対策**を誘導
- ・地域特性に応じた**災害時の業務機能などの継続に資する整備**を誘導
- ・**地域の特性を生かしたエリアマネジメント**により、地域が主体となって、まちのにぎわいや魅力を創出

【品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2020（2020.3/東京都）】

- ・周辺地域と一体となった、緑や文化の魅力あふれる**世界の人々をもてなす多様な機能を有する場**を形成
- ・地上部に地域交通を担う交通結節機能を配置し、上空の広場空間を含め**重層的な西口駅前広場**として再整備
- ・既存の崖線・緑地、高輪公園、高輪森の公園等を活かした**緑のネットワーク**を形成
- ・開発区域の交通を適切に処理できる**地区内車路（地下を含む）**を整備
- ・主要な風の道に配慮・暑熱環境の対策
- ・本地域における広域的な回遊性向上を図るため、品川駅西口地区の開発に併せ、放射第19号線上空から環状第4号線方向への**デッキレベルでの歩行者ネットワーク**を整備

【品川駅西口地区まちづくり指針（高輪三丁目地区）（2022.1/品川駅西口地区まちづくり指針（高輪三丁目地区）検討委員会）】

[まちづくりのコンセプト]

世界の人々を迎え入れる品格ある迎賓都市・開かれたまちへの転換

～国際交流拠点の実現に向けた、多様な都市機能の導入と緑豊かな空間の調和をもとに、段階的かつ一体的な市街地の形成を図る～

■開発整備の基本方針

1. 官民連携による道路基盤の整備と防災性の向上

- ・放射第19号線、補助第14号線の未整備部分の整備を促進するとともに、品川駅前の基盤整備と連携し、地域の交通結節機能を担う駅前広場を整備する。

2. 土地利用の基本となる公共施設・街区整備

- ・高輪森の公園の南側への拡充・平場の拡張、公園と一体となった緑地の再整備、崖の安全性向上や斜面緑地等により、緑のネットワークを形成する。

3. 品川駅とまちの連携を強化し、土地利用を支えるネットワークの整備

- ・沿道や地区内外をつなぐバリアフリーの歩行者ネットワークを形成するとともに、緑地・歩行者空間を生かしながら地区関連交通を適切に処理する地区内道路・地区内車路を整備する。

4. 緑や地形を生かした国際交流拠点にふさわしい空間・景観形成

- ・豊かな緑・地形を有する街区であり、ターミナル駅と周辺市街地の間に立地する特性を踏まえ、にぎわい形成や憩いの場となるオープンスペースを整備する。

5. MICEを中心とした多様な都市機能が高度に融合した複合市街地への転換

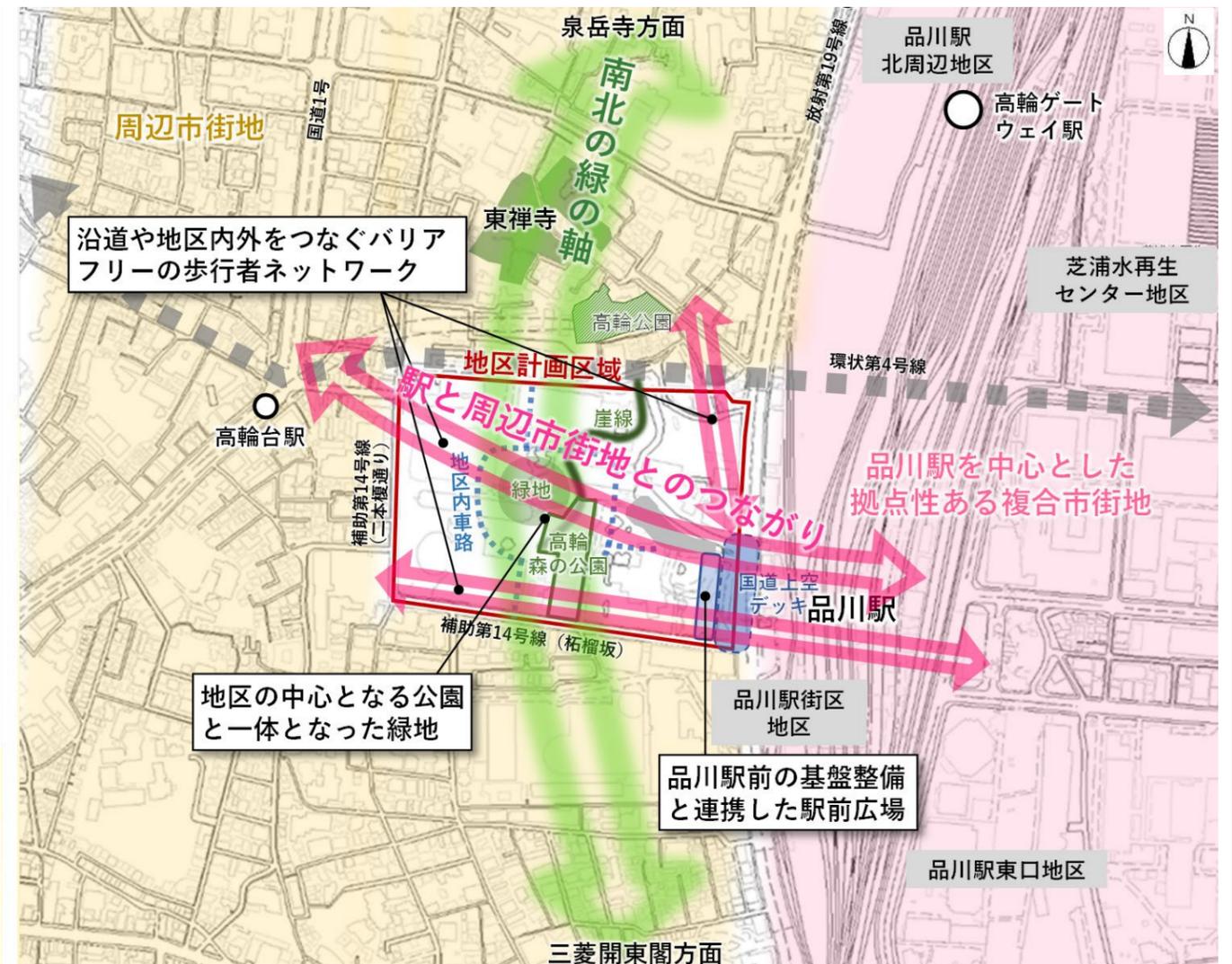
- ・歴史的に継承されてきた大街区を、都市機能の高度化を図りながら周辺に開かれた一体的な空間へと転換していくことで、日本の玄関口にふさわしい迎賓空間を創出するとともに、豊かな自然と業務、商業、宿泊、MICE、居住等の都市機能が高度に融合した複合交流拠点を形成する。

6. 環境配慮と防災性の向上に向けた取組み

- ・低炭素化、ヒートアイランド現象の緩和を図るとともに、周辺地区との連携により、品川駅周辺エリア全体での災害時対応機能強化を図る。

7. 多様な主体が連携した段階的なまちづくりの推進

- ・地区内の多様な属性の地権者が協調してまちづくりの計画・運営に取り組むことで、段階的かつ一体的な基盤整備・土地利用を実現する。



「国際交流拠点・品川」の実現に向けた取り組み

方針1 品川駅とまちの連携を強化する歩行者基盤・緑地空間の拡充

- ①品川駅と周辺市街地の回遊性を高める歩行者ネットワークの形成<B-1地区・D地区>
- ②地区の中心となる公園と連携した緑地空間や歩行者ネットワークの結節点における広場・オープンスペースの充実<B-1地区・D地区>

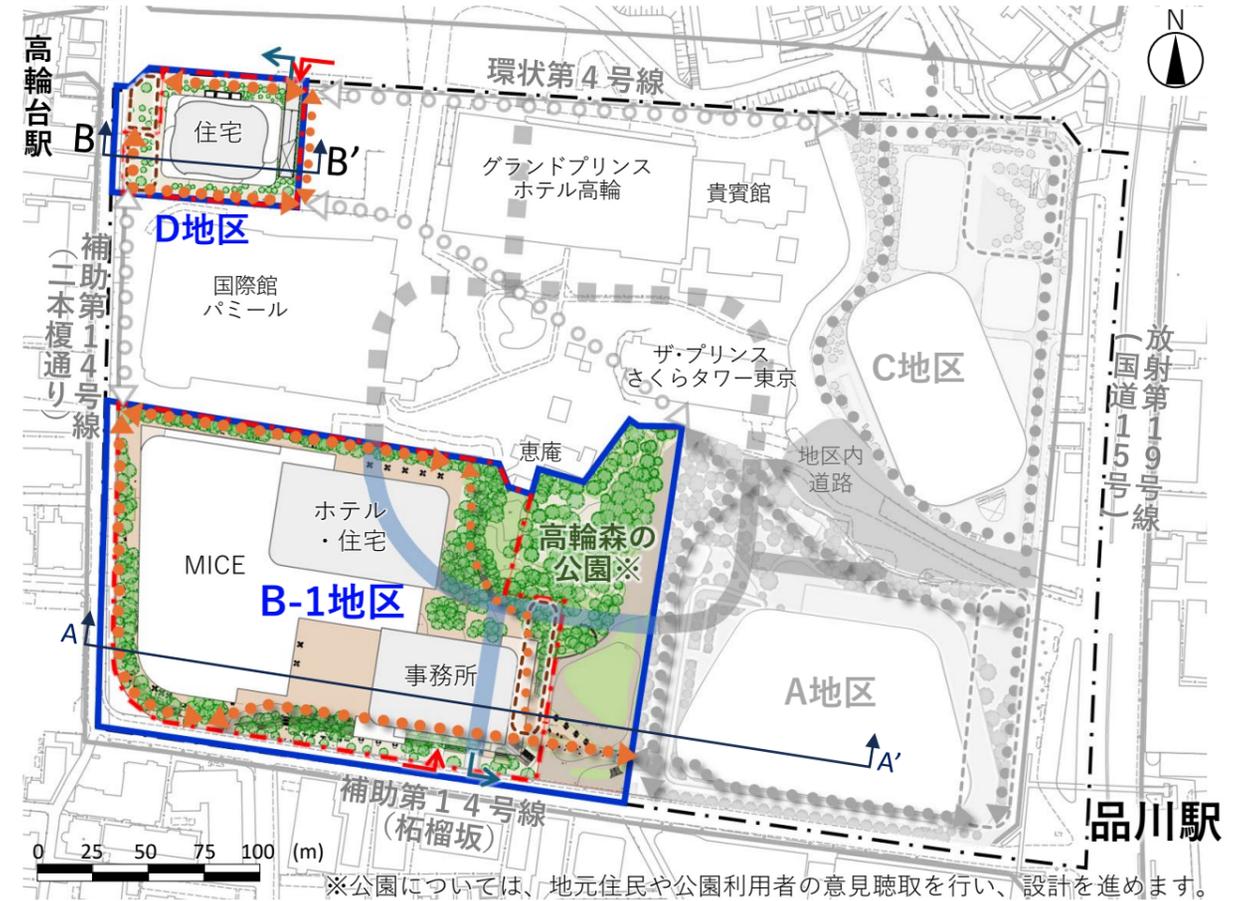
方針2 国際交流拠点の形成に向けた多様な都市機能の導入

- ①品川駅西口地区を代表するMICE機能を有する複合交流拠点の整備<B-1地区>
- ②良質な居住環境の整備と地域の生活利便性の向上<D地区>

方針3 防災力強化と環境都市づくりの推進

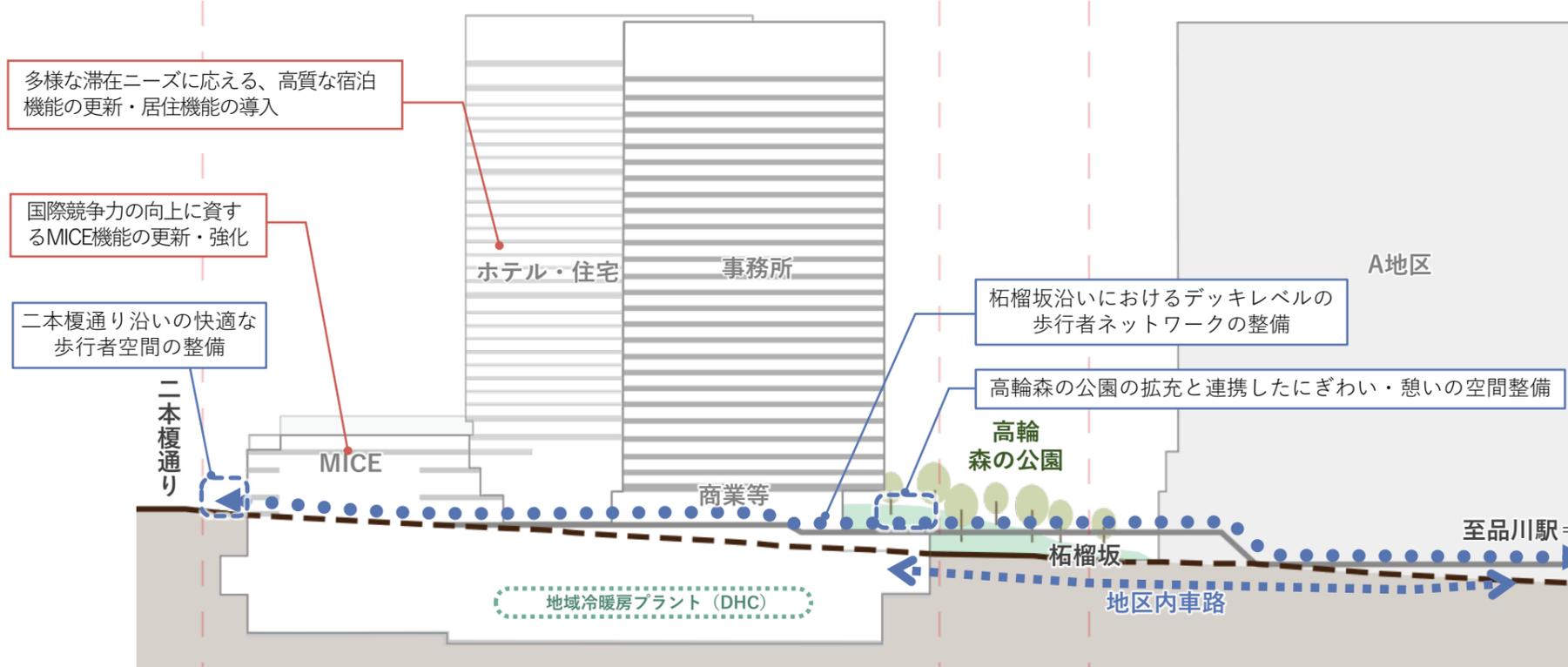
- ①帰宅困難者支援や避難場所としての機能強化による地域の防災力強化<B-1地区・D地区>
- ②地区の骨格となる緑地空間の創出と環境負荷低減の推進<B-1地区・D地区>

■配置イメージ

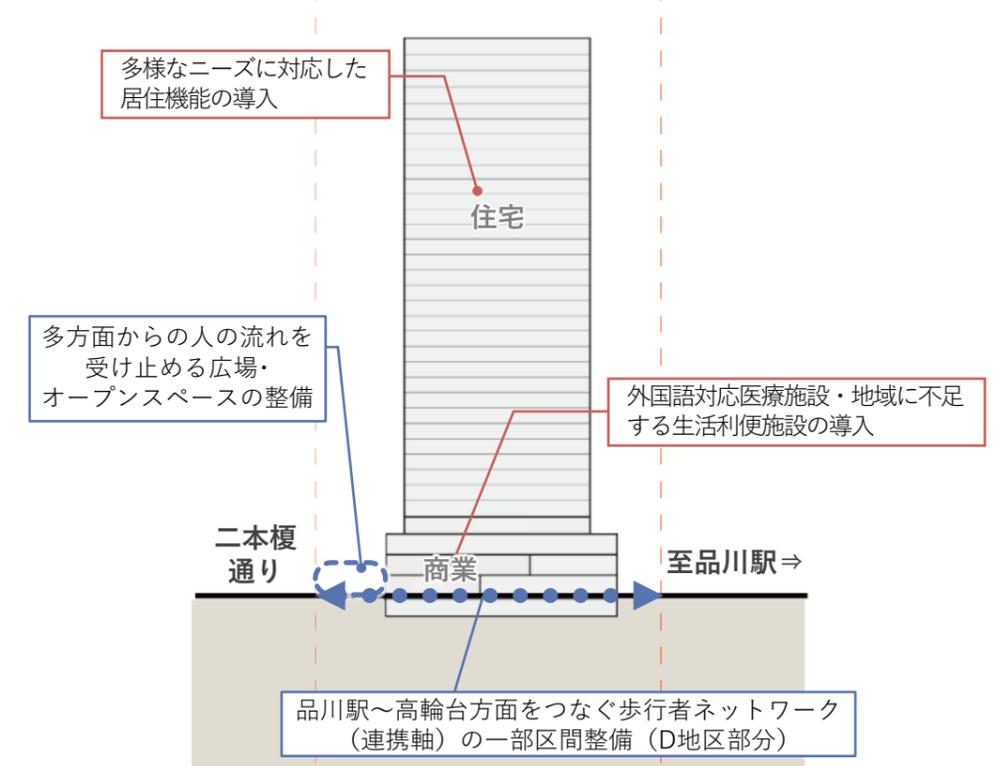


■断面イメージ

B-1地区 (A-A'断面)



D地区 (B-B'断面)



方針1 品川駅とまちの連携を強化する歩行者基盤・緑地空間の拡充

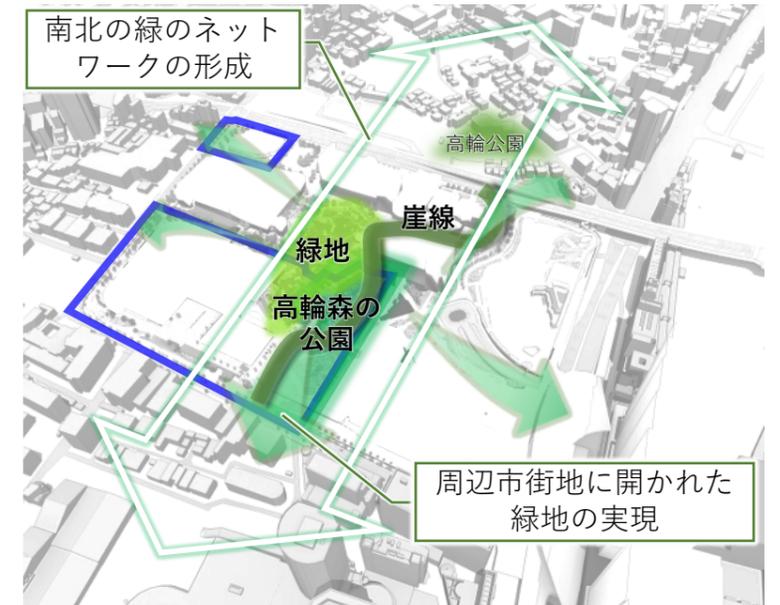
- ①品川駅と周辺市街地の回遊性を高める歩行者ネットワークの形成<B-1地区・D地区>
- ②地区の中心となる公園と連携した緑地空間や歩行者ネットワークの結節点における広場・オープンスペースの充実<B-1地区・D地区>

- ①
 - ・品川駅を基点とした、バリアフリー対応として、柘榴坂沿いにおけるデッキレベルの歩行者ネットワークの整備<B-1地区>
 - ・品川駅～高輪台方面をつなぐ歩行者ネットワーク（連携軸）の一部区間整備 <D地区>
 - ・二本榎通り沿いの快適な歩行者空間の整備<B-1地区・D地区>
- ②
 - ・高輪森の公園の拡充と連携したにぎわい・憩いの空間整備<B-1地区>
 - ・多方面からの人の流れを受け止める広場・オープンスペースの整備<D地区>

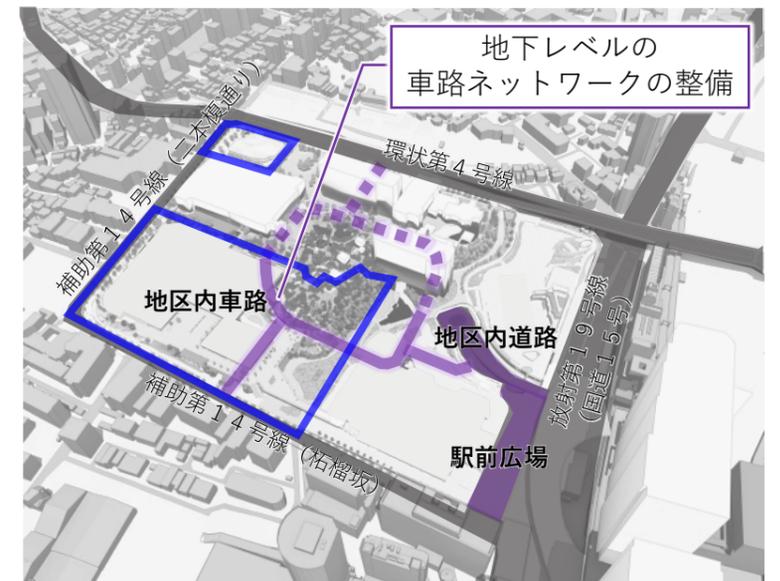
■品川駅と周辺市街地の回遊性を高める歩行者ネットワーク



<歩行者基盤と連携した緑のネットワーク創出>



<歩行者空間の連続性、緑地・崖線の保全に寄与する地下レベルの車両ネットワーク>



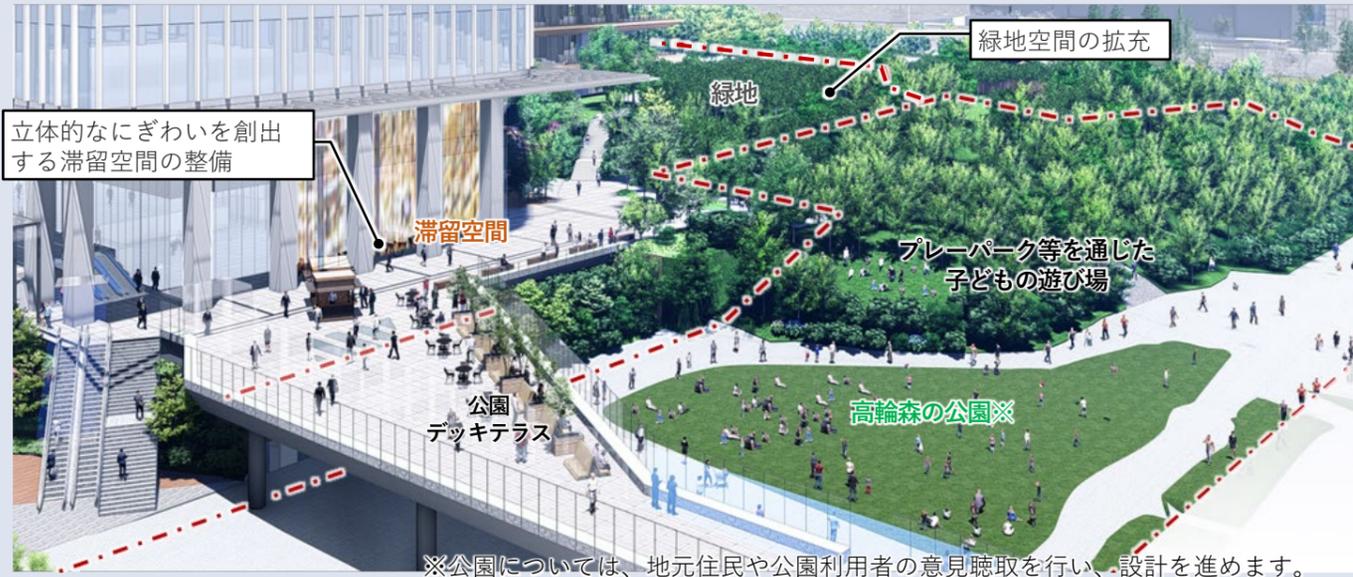
方針1 品川駅とまちの連携を強化する歩行者基盤・緑地空間の拡充

①品川駅と周辺市街地の回遊性を高める歩行者ネットワークの形成<B-1地区・D地区>

②地区の中心となる公園と連携した緑地空間や歩行者ネットワークの結節点における広場・オープンスペースの充実<B-1地区・D地区>

■高輪森の公園の拡充と連携したにぎわい・憩いの空間整備<B-1地区>

- 公園に面し、公園デッキテラスと一体となって、立体的なにぎわいを創出する滞留空間を整備
- 柘榴坂方面から中央の緑地へのアクセス性を向上させるとともに、地区の骨格となる緑地空間を整備



■多方面からの人の流れを受け止める広場・オープンスペースの整備<D地区>

- 環状第4号線と補助第14号線の交差点部に、人の流れを迎え入れる滞留空間として、緑豊かな広場・オープンスペースを整備



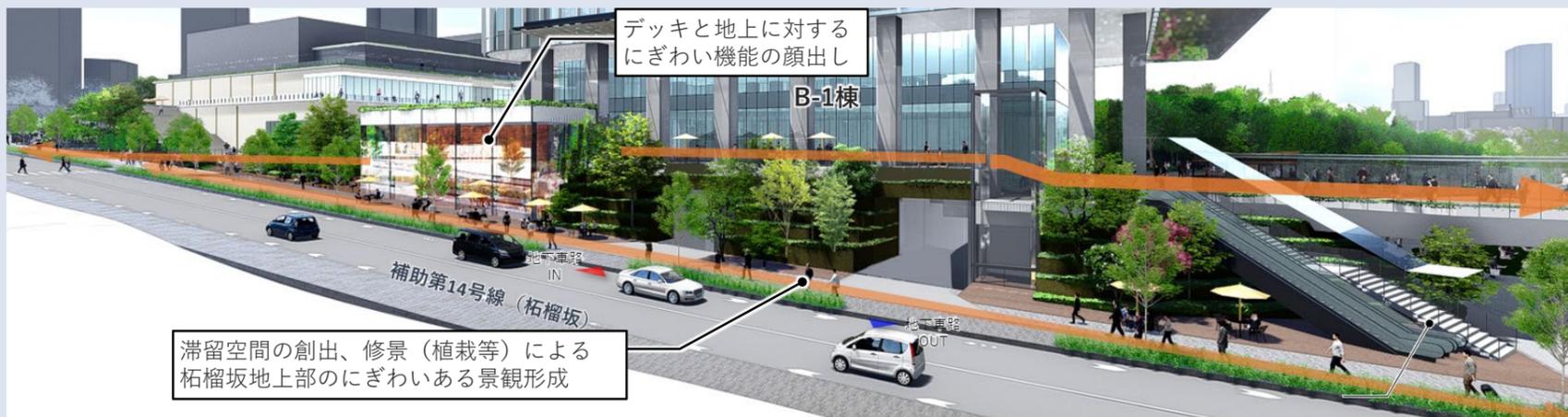
■品川駅を基点とした、バリアフリー対応として、柘榴坂沿いにおけるデッキレベルの歩行者ネットワークの整備<B-1地区>

- A地区で整備される動線を柘榴坂上部まで延伸し、B-1地区において、利便性の高いバリアフリーの歩行者通路を整備
- 柘榴坂デッキ・地上部に面して店舗・植栽等の配置を行うとともに、MICEと連携した広場空間を整備し、柘榴坂沿いの立体的なにぎわいを創出



■品川駅～高輪台方面をつなぐ歩行者ネットワーク(連携軸)の一部区間整備<D地区>

- 地区を貫通するバリアフリーの歩行者通路を整備
- 歩行者通路沿いにベンチ・植栽等を配置するとともに、建物低層部に店舗等を導入することで、緑とにぎわいが感じられる歩行空間を創出



■二本榎通り沿いの快適な歩行者空間の整備<B-1地区・D地区>

- 道路空間の拡幅整備とあわせ、民地内に10mの歩行者空間を確保
- セットバック部分における緑化により、潤いある豊かな緑陰空間を創出



方針 2 国際交流拠点の形成に向けた多様な都市機能の導入

- ①品川駅西口地区を代表するMICE機能を有する複合交流拠点の整備<B-1地区>
- ②良質な居住環境の整備と地域の生活利便性の向上<D地区>

- ・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にぎわい形成による、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

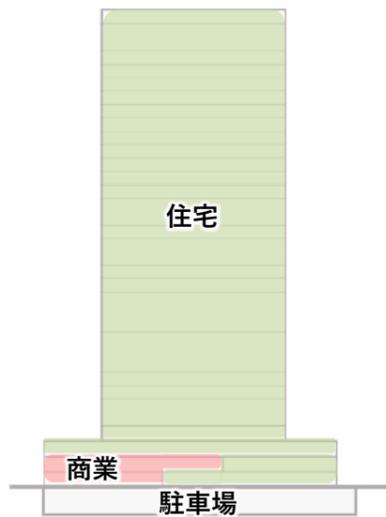


連携・分担

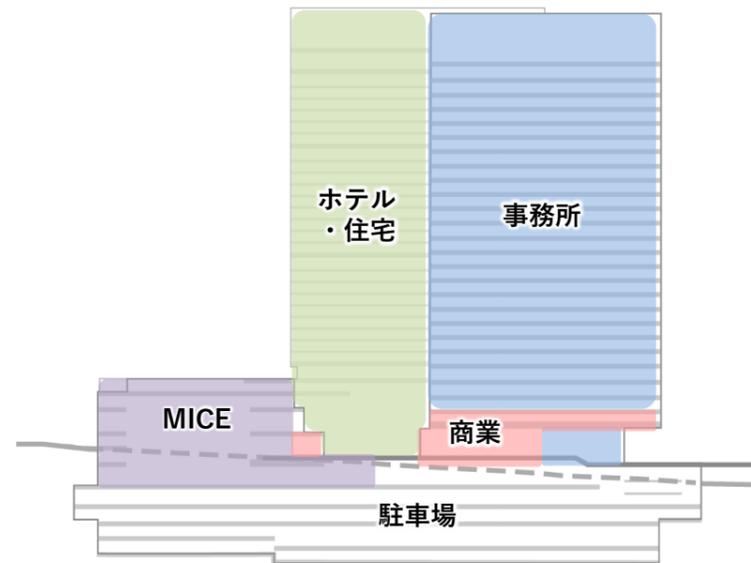
国際交流拠点の形成を支える滞在機能

品川駅からの利便性を生かした業務・商業・MICE機能

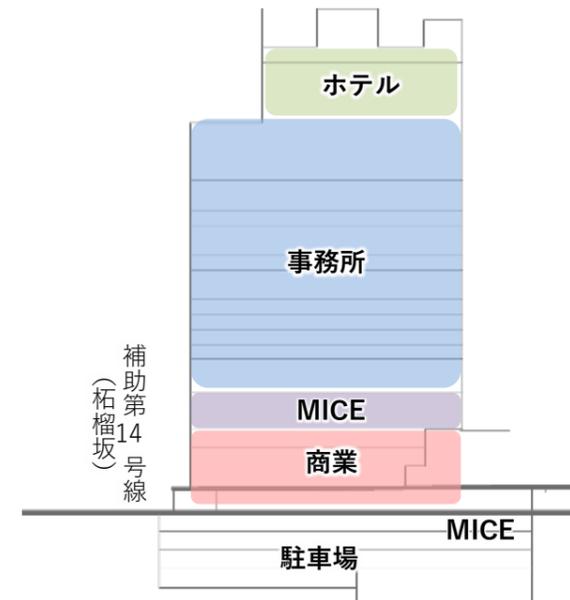
D地区



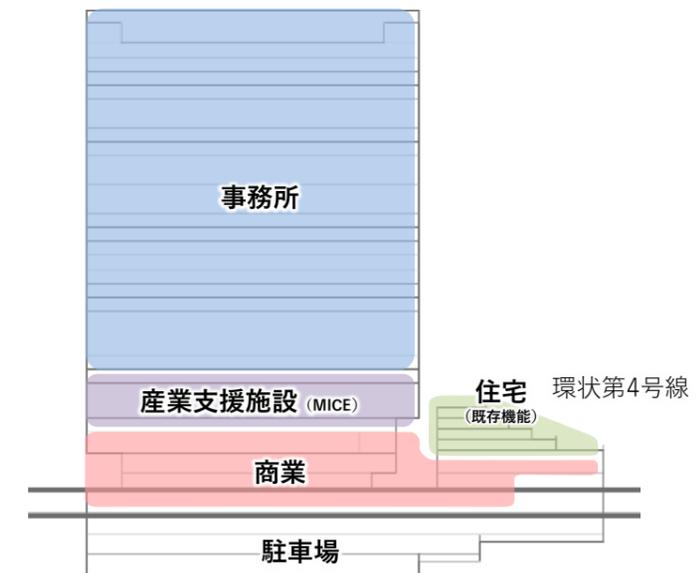
B-1地区



A地区 ※既決定



C地区 ※既決定



《D地区の導入機能の方針》

- 《居住》 グローバルに活躍するビジネスパーソンのニーズに対応した国際水準の居住機能及び環状第4号線の地権者の生活再建のための居住機能の整備
- 《商業》 外国人の居住環境の向上に資する、外国語対応の医療施設の導入
地域に不足する生活利便施設の導入

《B-1地区の導入機能の方針》

- 《MICE》 国際競争力の向上に資する、品川駅西口地区を代表するMICE機能の更新・強化
- 《宿泊・居住》 多様な滞在ニーズに応える、高質な宿泊機能の更新・居住機能の導入
- 《業務》 品川エリアのビジネスセンターの一翼を担う業務機能の導入
- 《商業》 緑地や公園に隣接した空間を生かしたにぎわい機能の導入

方針3 防災力強化と環境都市づくりの推進

①帰宅困難者支援や避難場所としての機能強化による地域の防災力強化 ＜B-1地区・D地区＞

【品川駅西口地区全体の方針】

- ・帰宅困難者に対応した一時滞在施設と防災備蓄倉庫を計画する
- ・災害時の一時的な避難場所となる、まとまったオープンスペースを確保する
- ・一時滞在施設および避難場所への歩行者ネットワークを整備することで、避難場所としての安全性・アクセス性の向上を図る
- ・地域冷暖房、ガスコージェネレーションシステム（CGS）など、BCP対応により、地区全体の防災性の向上を図る

《B-1地区・D地区における防災力強化に向けた取り組み》

■一時滞在施設・避難場所となるまとまったオープンスペースの整備

- ・帰宅困難者対応の一時滞在施設の整備、屋外滞留空間を活用した避難場所となるオープンスペースの整備により、地域の防災対応力向上に取り組む。



一時滞在施設のイメージ
（出典：東京都「今後の帰宅困難者対策に関する検討会議報告書」）



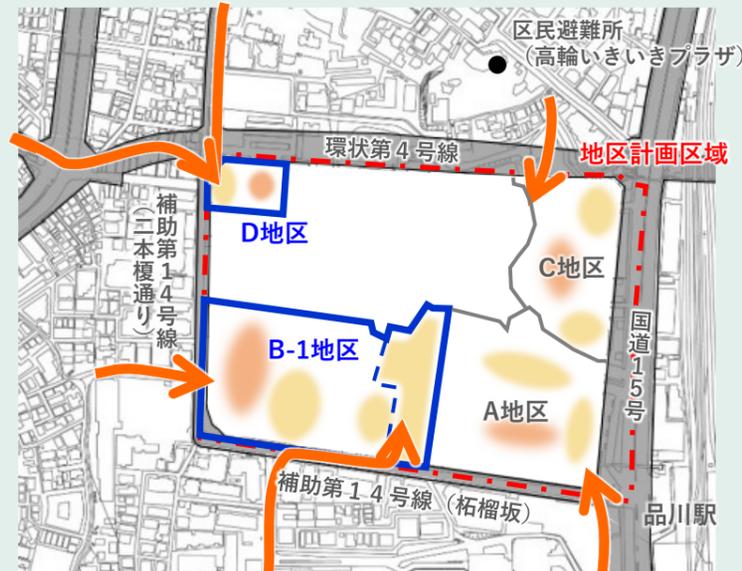
防災備蓄倉庫のイメージ



避難場所となるオープンスペースのイメージ
（出典：東京都建設局「防災公園」グループ事業計画書）

■一時滞在施設・避難場所への歩行者ネットワークの形成

- ・周辺市街地から、各建物内の一時滞在施設・避難場所となる、まとまったオープンスペース（B-1地区内の公園・広場空間及びD地区の広場空間）への、円滑かつ安全性の高い歩行者ネットワークを整備する。



- 一時滞在施設
- 避難場所となるまとまったオープンスペース

②地区の骨格となる緑地空間の創出と環境負荷低減の推進 ＜B-1地区・D地区＞

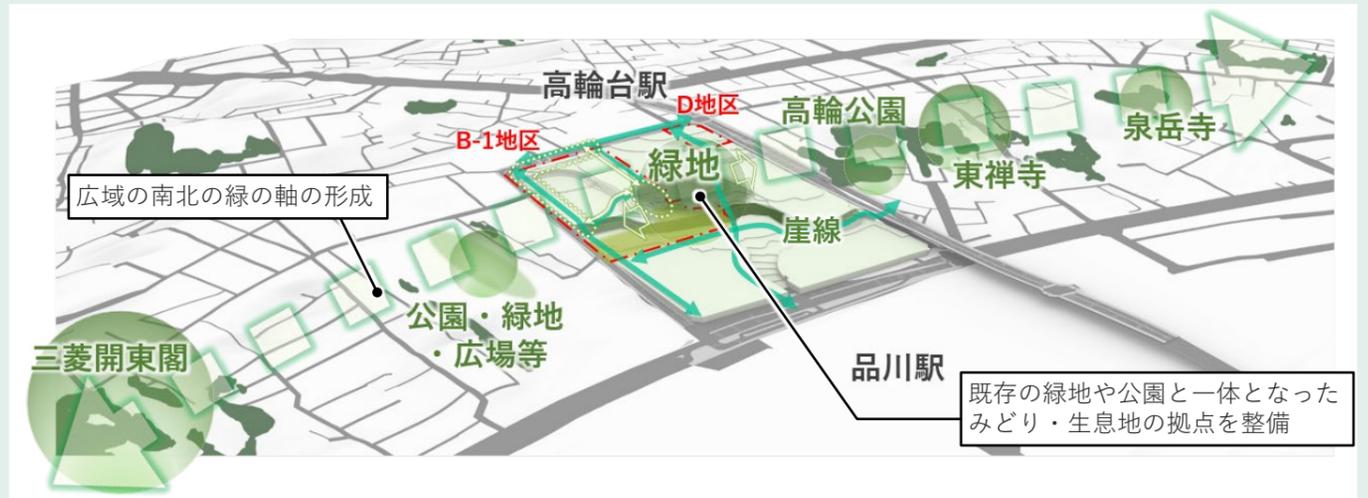
【品川駅西口地区全体の方針】

- ・公園・緑地等のまちに開かれた緑地空間の整備により、南北の緑の軸を形成する
- ・最先端の環境技術の導入、地域冷暖房施設のプラント整備による面的で効率的なエネルギー利用、再生可能エネルギーの導入、緑化の推進等の取り組みにより、環境負荷の低減を図る

《B-1地区・D地区における緑地空間創出と環境負荷低減の取り組み》

■南北の緑の軸の形成に向けた緑の創出

- ・既存樹木の積極的な保全や緑地の再整備により、地区全体において緑地空間を創出するとともに、B-1地区・D地区においても積極的な緑化に取り組むことで、広域の南北の緑の軸の形成に寄与する。



■環境負荷低減に向けた取り組み

- ・B-1地区は、東京都建築物環境計画書制度におけるBPI及びBEIについて段階3の達成を目指すとともに、地域冷暖房のプラントを整備し、段階開発の建物に対して熱供給を行う。
- ・D地区は、資源エネルギー庁が定める環境認証制度に基づき、「ZEH Oriented」の認定取得を予定。

《B-1地区における取り組みイメージ》

- ・全熱交換器による排熱回収
- ・地域冷暖房、高効率コージェネレーションシステム（CGS）の導入
- ・太陽光発電
- ・電気自動車の充電設備
- ・敷地内における緑陰創出、屋上緑化などによる暑熱対策

《D地区における取り組みイメージ》

- ・太陽光発電
- ・再生可能エネルギー由来の電力の活用
- ・電気自動車の充電設備
- ・建築物緑化（低層部屋上緑化）などによる暑熱対策
- ・Low-E複層ガラスの採用

(参考) 景観形成に関する方針

遠景

- 高台の特性を踏まえた拠点形成
- 周辺環境に配慮したボリューム構成 (B-1地区)
- 品川駅西口地区の建物と調和し、北西の顔に相応しい建物形状 (D地区)



※周辺開発建物等については公表資料をもとに作成したイメージ

中景

- 地形的特徴を感じられる中低層部の景観形成 (B-1地区)
- 高台エリアへ来街者を迎え入れる景観形成 (B-1地区)
- 街のエントランスに相応しい低層部の顔づくり (D地区)



柘榴坂からB-1地区建物を見たイメージ (B-1地区)



二本榎通り沿いの低層部のイメージ (D地区)



※公園については、地元住民や公園利用者の意見聴取を行い、設計を進めます。

高輪森の公園とB-1地区建物のイメージ

近景

- 柘榴坂沿いにおける歩いて楽しい坂道景観の形成 (B-1地区)
- 二本榎通り沿いにおける憩いと潤いある沿道景観の形成
- 住宅としての落ち着きと、北西広場・連携軸へのにぎわいを演出する外構計画 (D地区)



柘榴坂沿い (デッキレベル) のイメージ (B-1地区)



二本榎通り沿いの空間イメージ (B-1地区)



二本榎通り沿いの空間イメージ (B-1地区)



環状第4号線沿いの空間イメージ (D地区)



連携軸沿いの空間イメージ (D地区)

夜景

- 周辺市街地に配慮した高層部の照明計画 (B-1地区)
- 住宅ならではの温かさを感じる照明計画 (D地区)