

各位

会社名 株式会社西武ホールディングス
 代表者 取締役社長 後藤 高志
 (コード番号：9024 東証一部)
 問合せ先 広報部長 川上 清人
 (TEL. 03-6709-3112)

品川駅西口地区（高輪三丁目）都市計画について 国家戦略特別区域における都市再生分科会が開催されました

当社の連結子会社である株式会社西武プロパティーズ（本社：東京都豊島区、代表取締役社長：上野 彰久）が、京浜急行電鉄株式会社、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とともに事業主体となる「品川駅西口地区の再開発等促進区を定める地区計画」について、国家戦略特別区域会議の下に設置された東京都都市再生分科会が開催され、本日、都市計画（素案）の概要が内閣府のホームページに公表されたことをお知らせいたします。

品川駅西口地区は、品川駅周辺の改良や国道整備と連携した、駅前広場や歩行者ネットワークの整備、豊かな緑を活かした景観の形成やMICE機能の充実、およびこれらを中心とした国際ビジネス拠点の形成を目指してまいります。

今後は、東京圏の国家戦略特別区域の都市再生プロジェクトとして、内閣総理大臣による区域計画の認定に向けて、東京都および港区の都市計画審議会や国家戦略特別区域会議等の手続きが進められていく予定です。

西武グループとしては、本年4月1日の当社グループ組織再編により、総合不動産会社として新たなスタートを切る「株式会社西武リアルティソリューションズ」（新商号）が中心となり、最適な手法により、サステナビリティを意識した開発を行うことで、エリアの価値極大化を目指し、引き続き「最良、最強の生活応援企業グループ」に向かって挑戦し続けます。

- ・【別紙①】 まちづくりコンセプト（品川駅西口地区まちづくり指針（高輪三丁目地区）より）
- ・【別紙②】 「国家戦略特別区域会議 東京都 都市再生分科会」 資料

ご参考：「西武グループ サステナビリティアクション」

西武グループの経営理念である「グループビジョン」に基づき、持続可能な社会の実現に向けた取り組みを「サステナビリティアクション」として推進しています。特に、事業を通して創造する社会価値として「4領域と12アジェンダ（重要テーマ）」を設定し、積極的に取り組んでいます。

詳細ページ <https://www.seibuholdings.co.jp/sustainability/>

領域	アジェンダ	貢献するSDGs
安全	安全安心	3 気候変動に具体的な対策を、9 産業と地域づくりのたぐい合い、11 持続可能な都市づくり、16 平和と公正
環境	温室効果ガス削減	6 清潔な水と衛生、7 再生可能エネルギー、12 持続可能な消費と生産、13 気候変動に具体的な対策を、14 海の豊かさを守ろう、15 陸の豊かさも守ろう
	廃棄物削減	
	水資源の確保 森林や生物保護	
社会	沿線・周辺自治体活性化	3 気候変動に具体的な対策を、4 質の高い雇用を創出、11 持続可能な都市づくり、17 パートナーシップを推進
	ユニバーサルデザイン対応 少子高齢化	
会社文化	働き方改革	3 気候変動に具体的な対策を、5 女性活躍推進、8 質の高い雇用を創出、10 人や国を超えて公正で包摂的な成長を促進、16 平和と公正
	多様な人材雇用	
	従業員教育・管理 コンプライアンス	



【別紙①】

○まちづくりコンセプト（品川駅西口地区まちづくり指針（高輪三丁目地区）より）

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

※このイメージは現時点での想定であり、
今後の検討・協議によって変更の可能性があります。



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

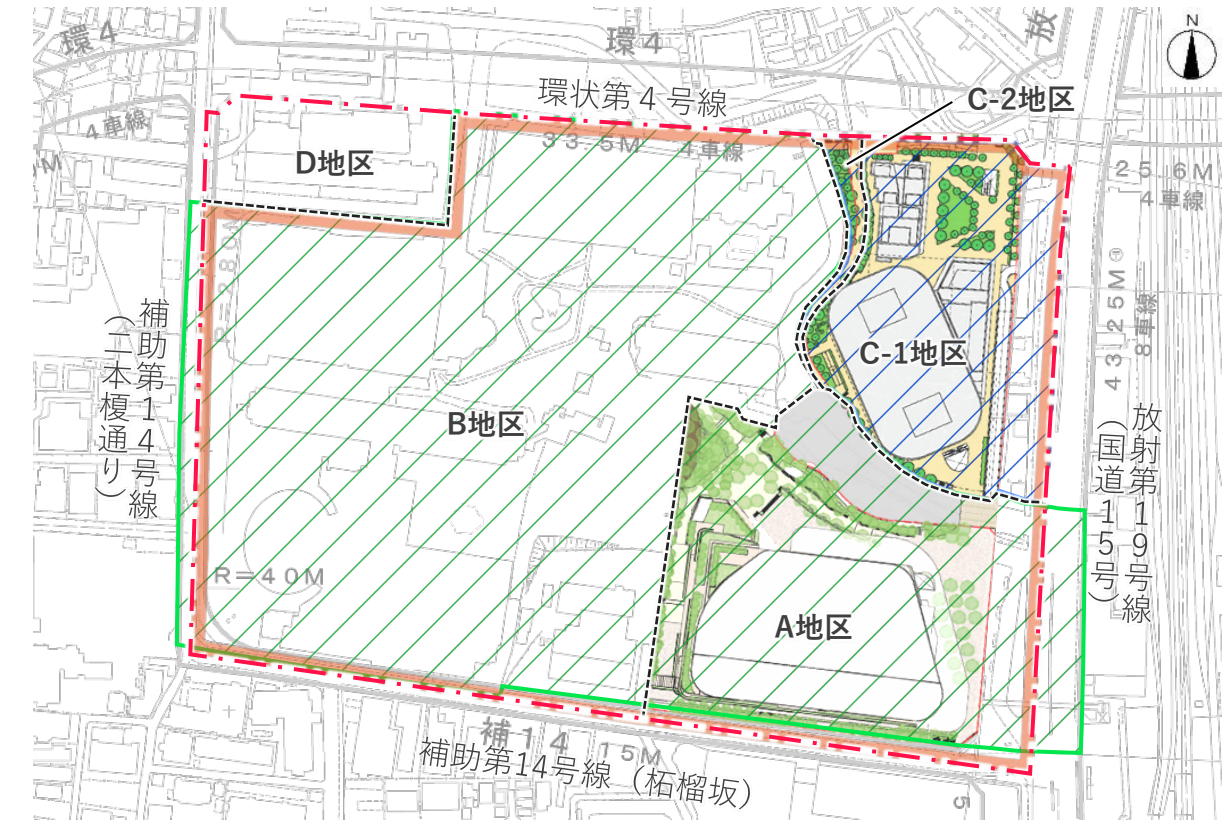
■計画概要

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	—	約60台
	自転車	約430台（附置義務+既存駐輪分）	—	約350台
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

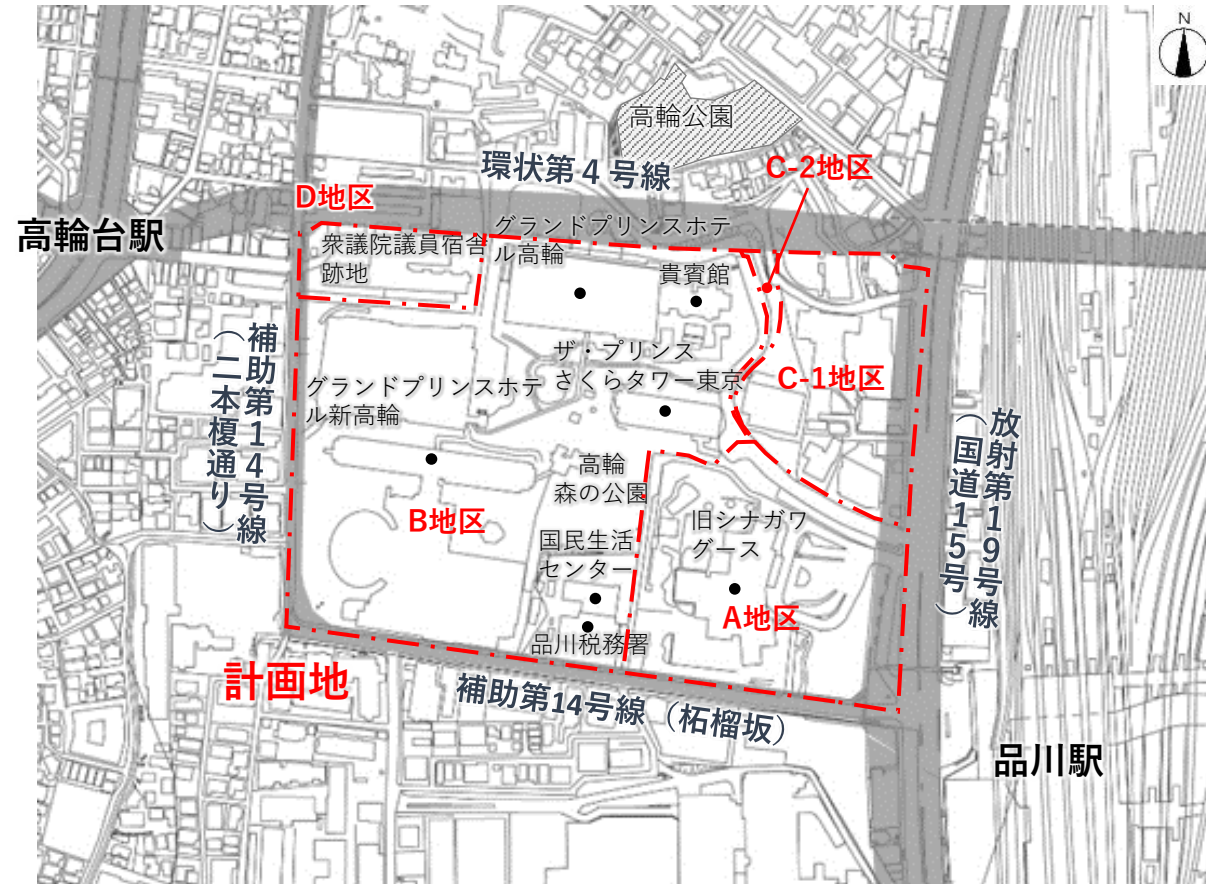
■配置図

- ・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



- - - - - : 地区計画・再開発等促進区の区域
▨ : 市街地再開発事業の施行区域
▬ : 地区整備計画の区域
▨ : 土地区画整理事業の施行区域
----- : 地区整備計画の区域区分線

■位置図



■イメージパース



A地区



C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

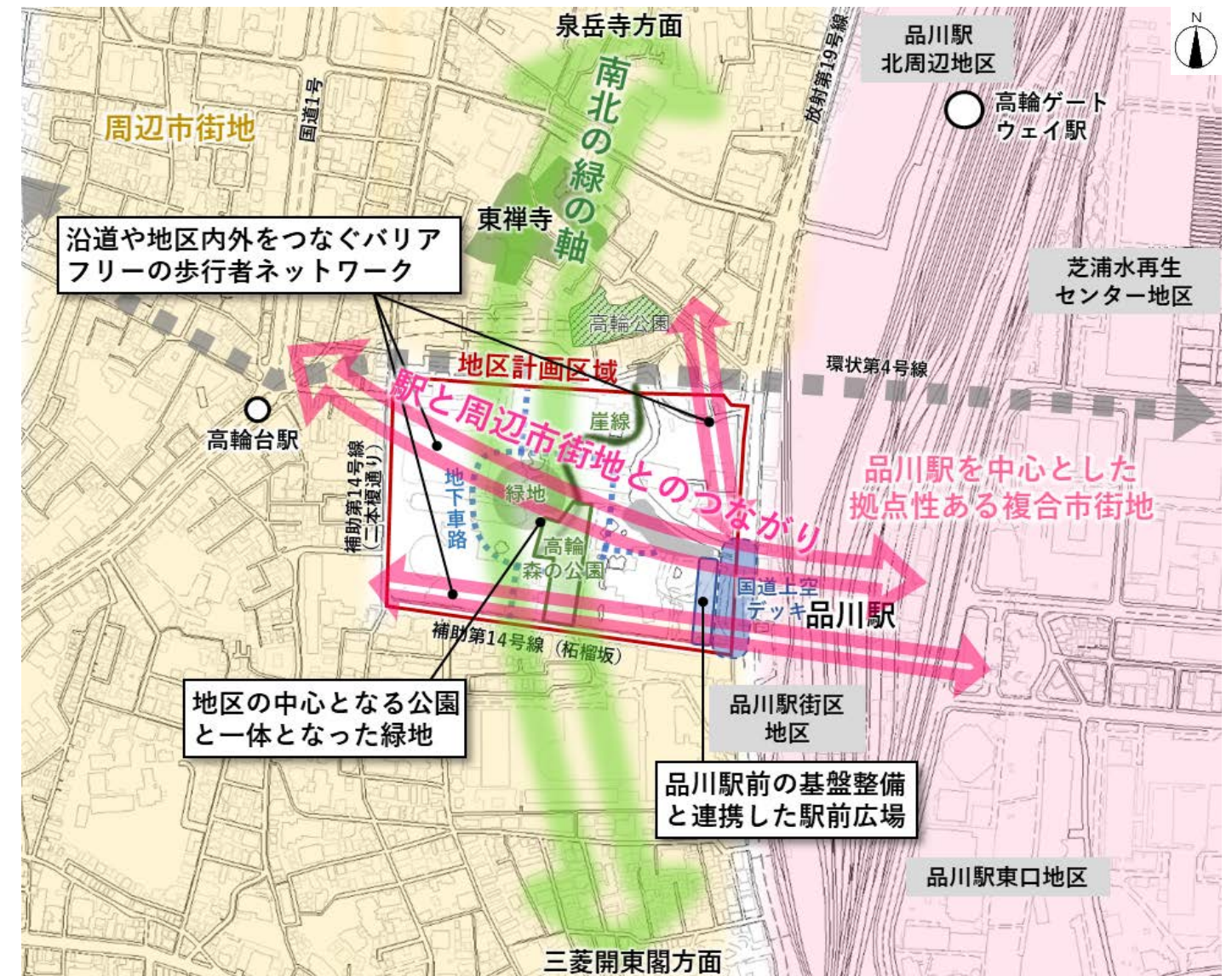
- 歴史的に継承されてきた大街区を、MICEを中心に都市機能の高度化を図りながら周辺に開かれた一体的な空間へ転換していくことで、日本の玄関口にふさわしい迎賓空間を創出する。

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。

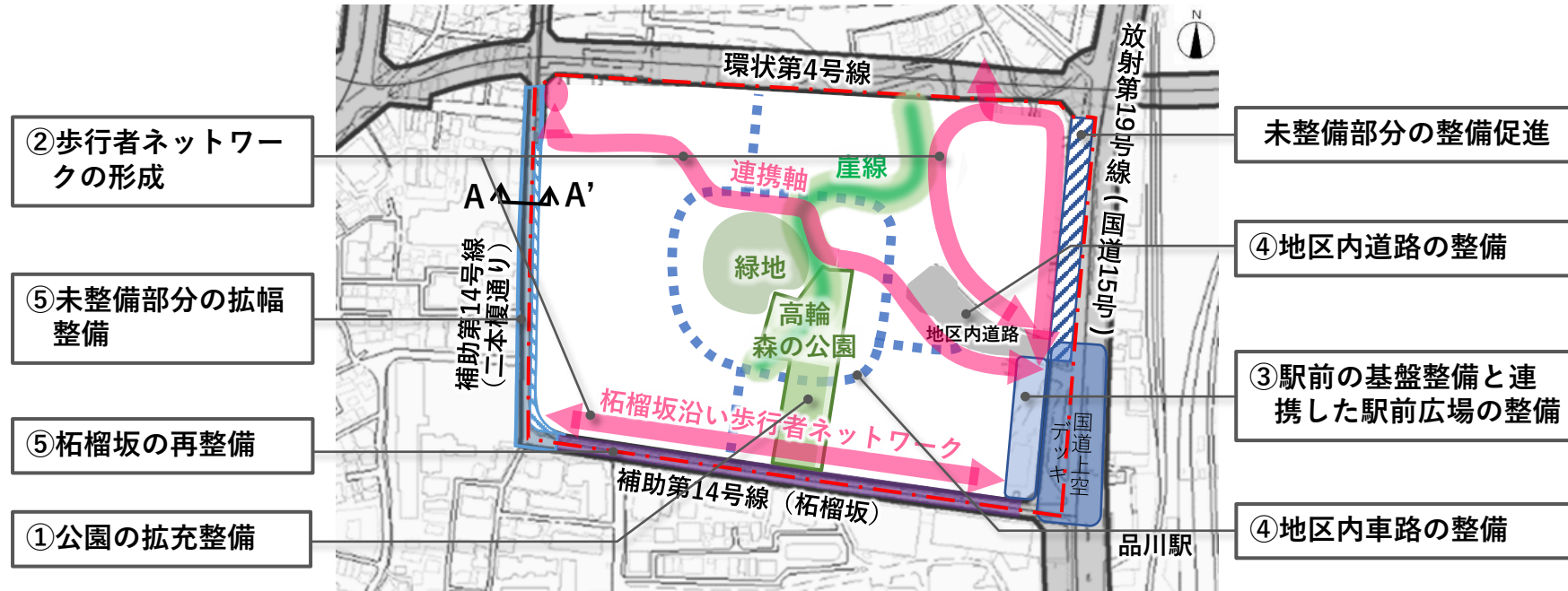
7. 多様な主体が連携した段階的なまちづくりの推進

- 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。



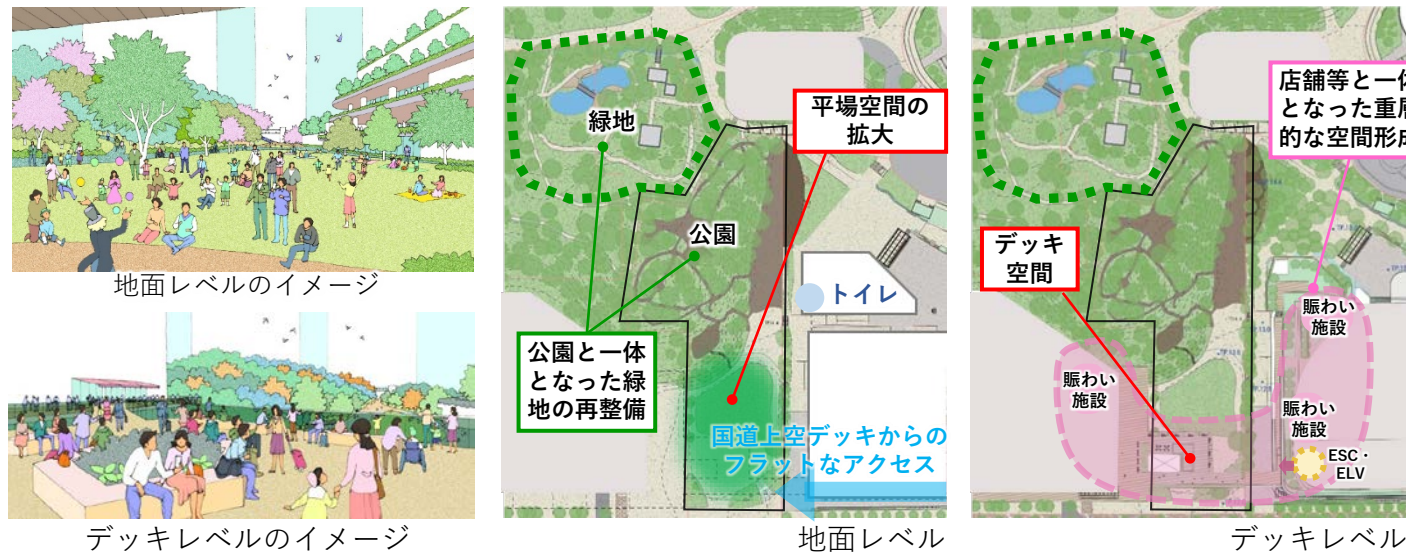
公園と一体となった緑地、駅・周辺をつなぐ歩行者ネットワークの形成と道路等の整備

- 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



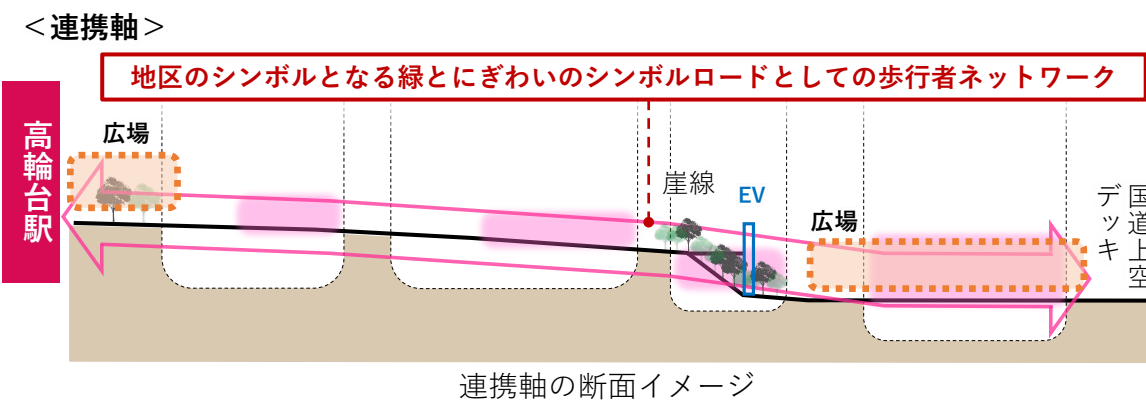
①公園

- 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



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



③駅前広場

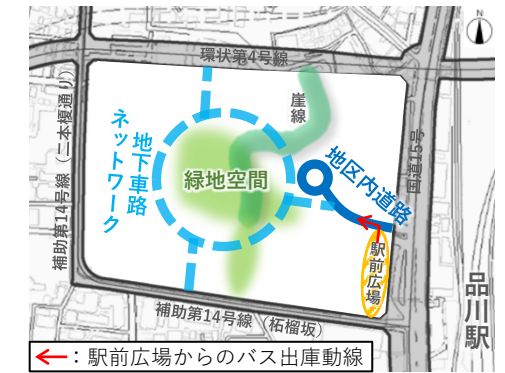
- 民間敷地内におけるバス乗降機能の確保による国道の交通流動の円滑化・安全性向上
- バス乗降場の集約化によるわかりやすさの向上



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)

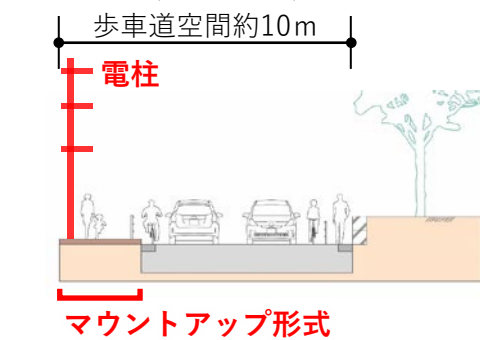
- 駅前広場のバス交通や地区関連交通を適切に処理する地区内道路を整備
- 地区内道路とともに、緑地の連続性を損なうことなく地区関連交通を適切に処理する地区内車路を整備 (地下レベルを基軸とした車路ネットワーク)



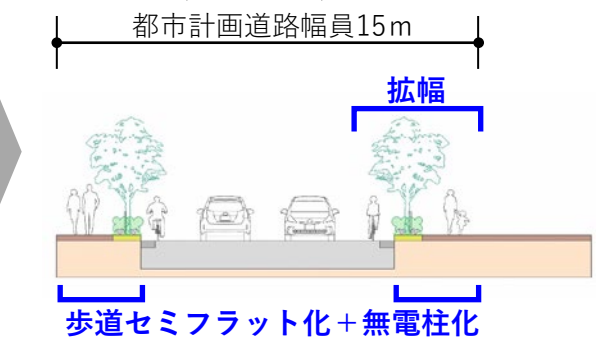
⑤補助第14号線

- 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

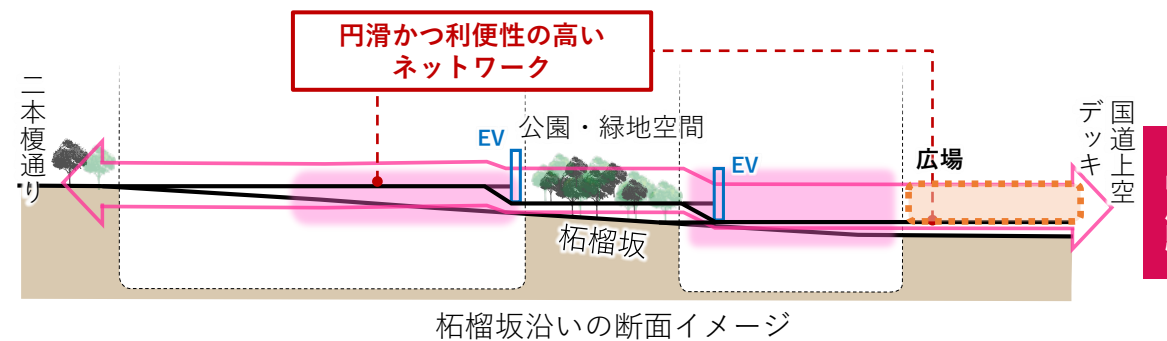
■現況 (A-A'断面)



■整備後 (A-A'断面)



<柘榴坂沿い>



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に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】



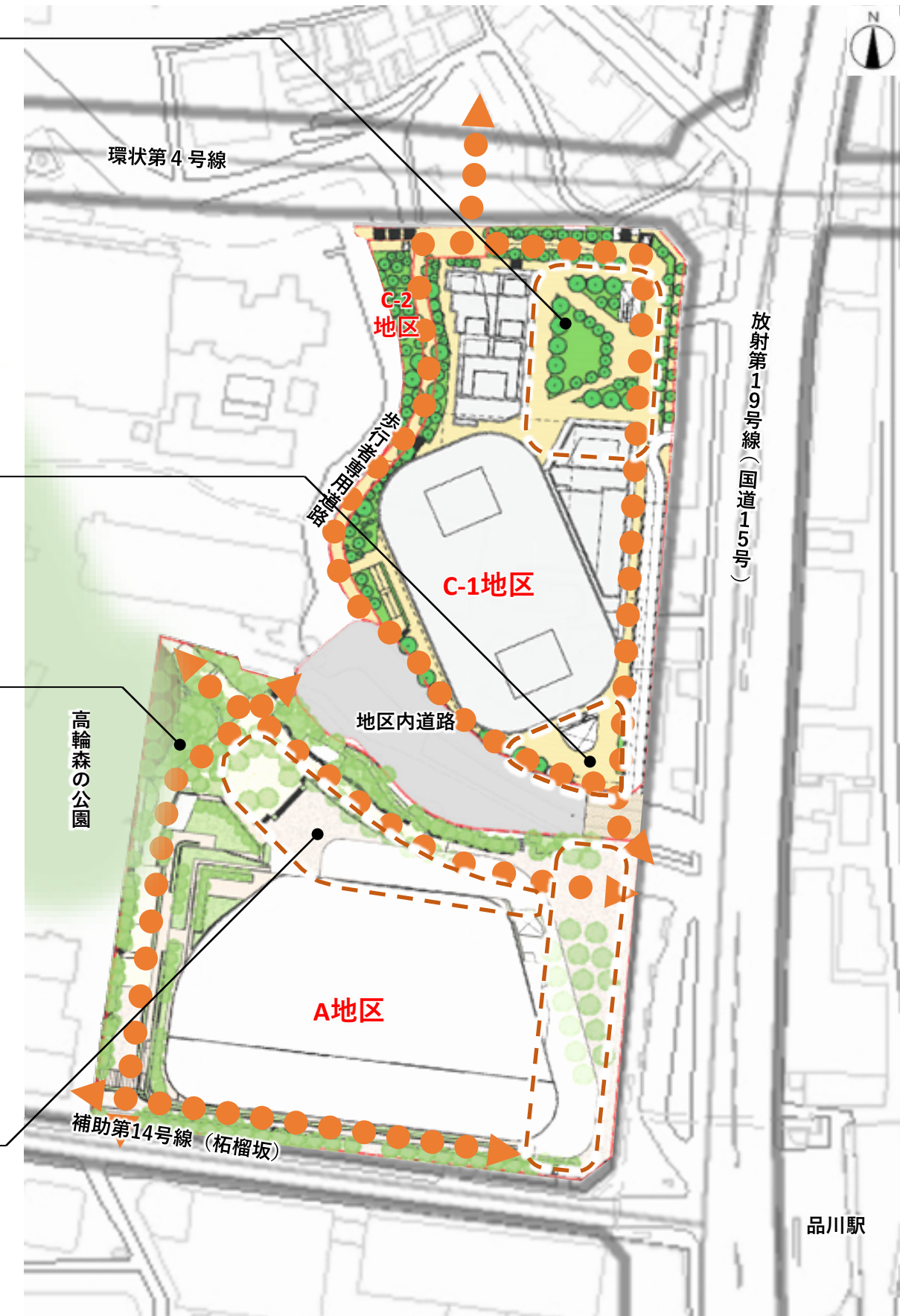
【品川駅からの人の流れを受け止める広場イメージ】



【公園と連続したまとまりある緑地イメージ】



【駅前に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

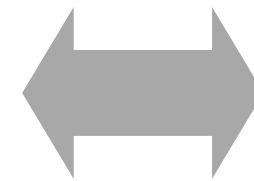
- 国内外と東京をつなぐ**広域交通結節機能の更なる拡充・強化**とともに、**国際ビジネス交流都市の持続的発展を牽引する拠点**を形成する
- 歴史的に継承されてきた大街区を、都市機能の高度化を図りつつ周辺に開かれた一体的な空間へと転換していくことで、**日本の玄関口にふさわしい迎賓空間**とともに、**豊かな自然とMICE等の都市機能が高度に融合した複合交流拠点**を形成する
- 緑地・連携軸を中心に低層部の賑わい形成による、**国内外・地域に開かれた土地利用**を図る

《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

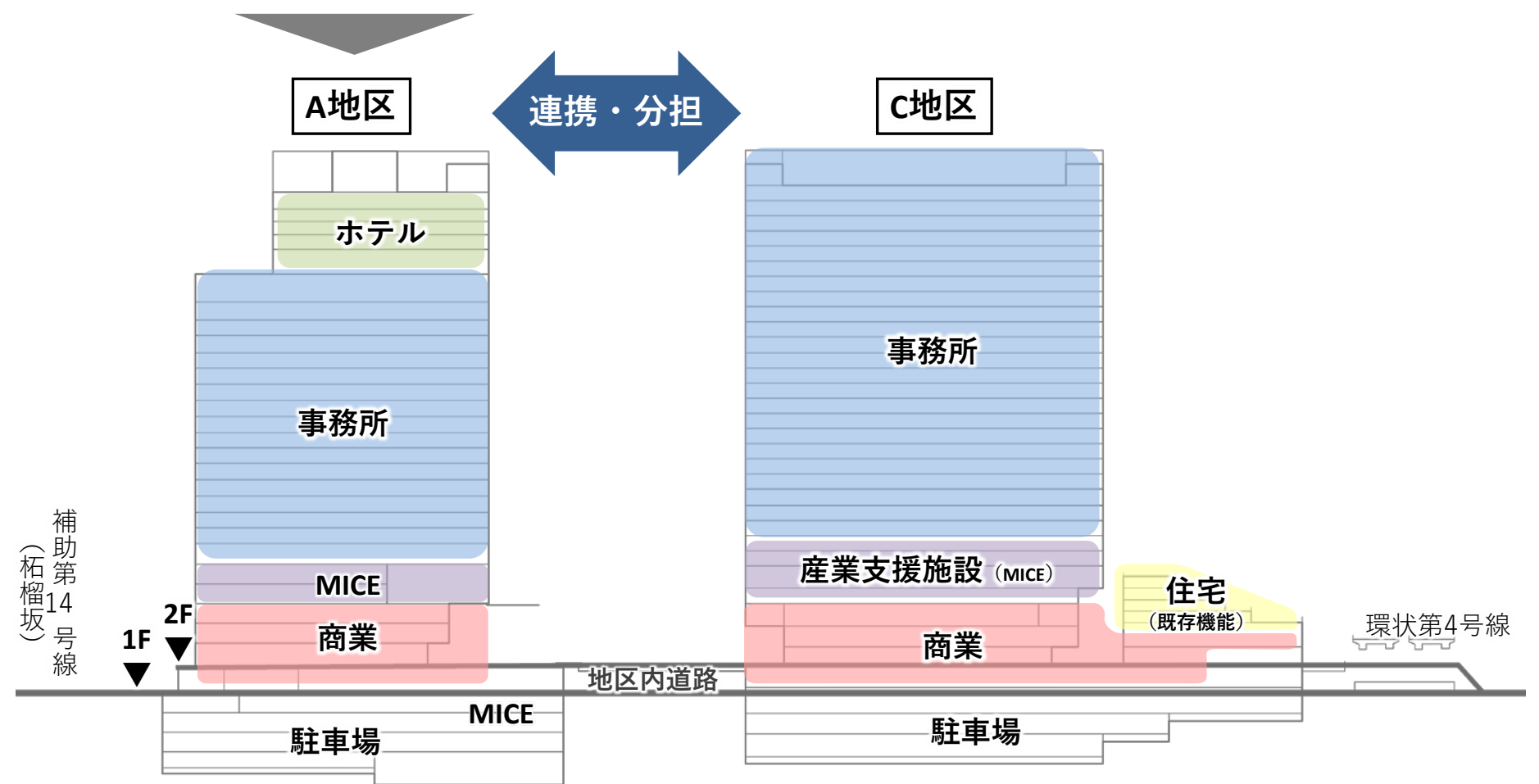


MICE機能と連携し、国内外や地域の交流を育む機能導入
ホテル機能



《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

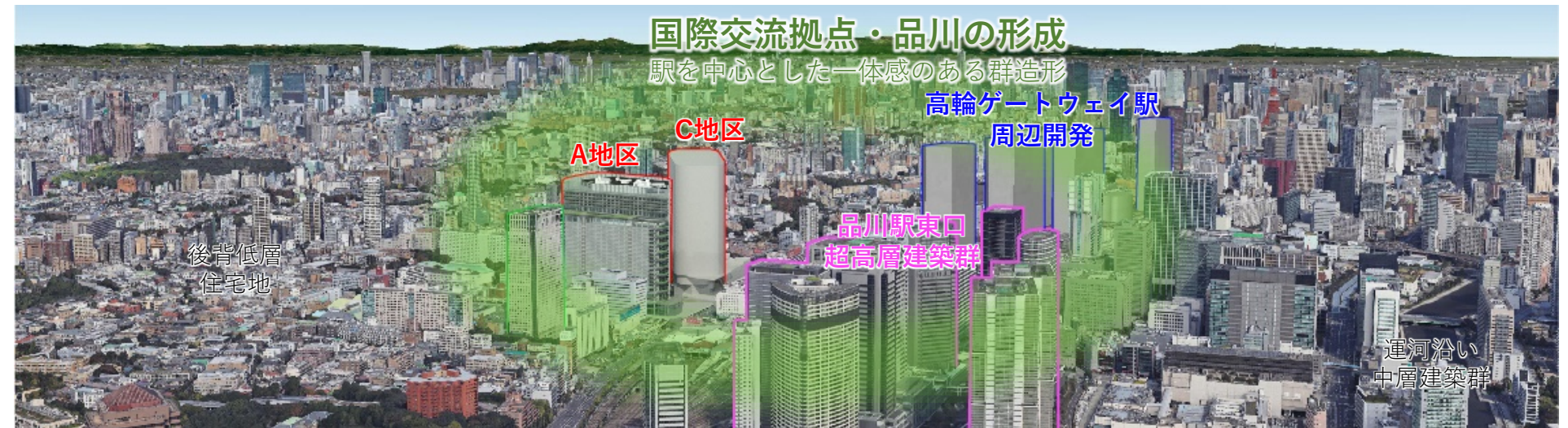
国際交流拠点品川に相応しい都市景観の形成

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

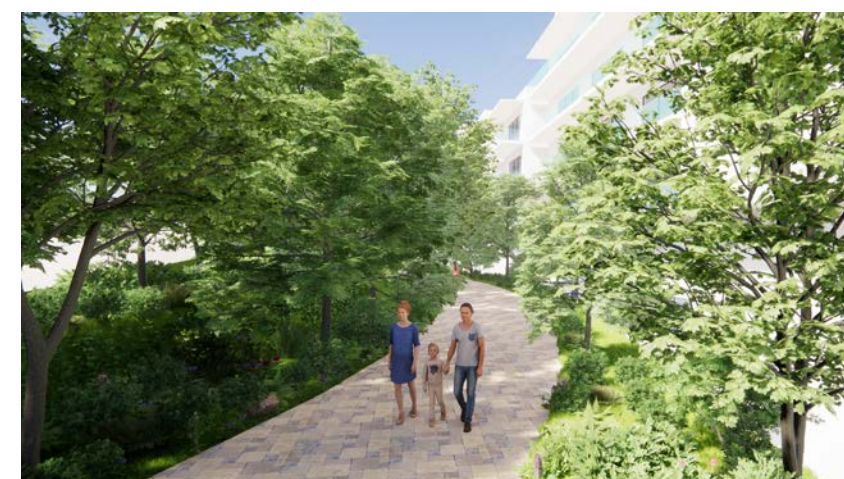
豊かな緑や地形を活かした地区ならではの景観形成

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