令和７年６月２０日　資料 No.５
建　設　常　任　委　員　会

再 開 発 担 当
街づくり推進担当

品川駅西口地区地区計画の変更（原案）について

品川駅西口地区（B-1地区・D地区）の街づくりについて

1　計画地の位置・地区の概要

本地区は、品川駅の西側に位置し、放射第19号線（国道15号）、環状第4号線及び補助第14号線に囲まれた約14.7haの地区です。変化に富んだ地形や緑、大街区での土地利用が歴史的に継承されてきた地区であり、地区周辺には戸建てや集合住宅などが立地しています。一方で、駅や周辺市街地との歩行者ネットワークや地域内の回遊性が不足していることが課題となっています。

また、本地区の周辺では、リニア中央新幹線の整備、京急品川駅の地平化、国道15号の拡幅、環状第4号線の整備等に加え、品川駅周辺地区等の開発が進み、エリア全体で「国際交流拠点・品川」の実現を目指しています。

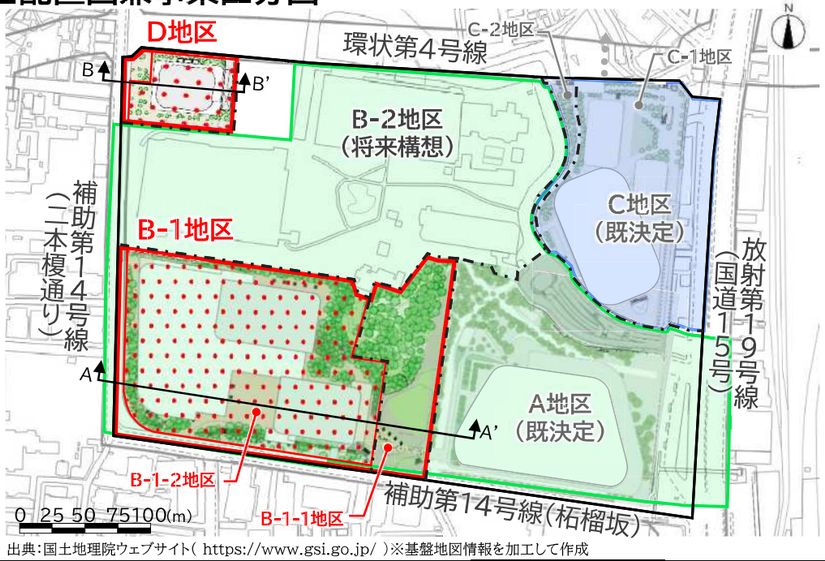
このような状況を踏まえ、周辺に開かれた空間へと転換し、多様な都市機能の導入と緑豊かな空間の調和の取れた複合市街地を形成するため、段階的かつ一体的なまちづくりを推進しており、平成30（2018）年に都市計画を決定、令和4（2022）年に都市計画を変更し、A地区及びC地区では先行して事業が進められています。

B地区及びD地区では、地域の中心となる公園と連携した既存の緑地空間の充実、駅や周辺市街地とのアクセス性や地区内の回遊性を向上させる歩行者ネットワークの形成等を図るとともに、本地区を代表するMICE機能を有する複合交流拠点の整備、良質な居住環境の整備等を行うことで、A地区及びC地区と連携し、品川駅西口地区全体で「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」を目指します。

■位置図

出典：国土地理院ウェブサイト（ https://www.gsi.go.jp/tizu-kutyu.html）※空中写真を加工して作成

■配置図兼事業区分図



出典：国土地理院ウェブサイト（ https://www.gsi.go.jp/ ）※基盤地図情報を加工して作成

＜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

＜今回提案地区＞
- ：B-1地区、D地区

＜都市計画事業＞
- ：品川駅西口土地区画整理事業の施行区域
- ：高輪三丁目品川駅前地区第一種市街地再開発事業の施行区域

＜非都市計画事業＞
- ：市街地再開発事業の施行予定地区

2　これまでの主な経緯

平成30（2018）年度	品川駅西口地区地区計画　都市計画決定
令和３（2021）年度	D地区にてまちづくり協議会設立 （環状第4号線高輪区間都有地南側地区第一種市街地再開発事業協議会）
令和４（2022）年度	都市計画の決定及び変更（再開発等促進区を定める地区計画の変更、土地区画整理事業（A、B地区）の決定、市街地再開発事業（C地区）の決定、高度地区の変更、防火地域及び準防火地域の変更）
令和５（2023）年度	土地区画整理事業（A、B地区）の事業計画認可、市街地再開発事業（C地区）の組合設立認可

まちの将来像のイメージ図

3　まちづくりの目標とB-1地区・D地区の取組方針

■品川駅西口地区全体のまちづくりの目標

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

■B-1地区・D地区の取組方針

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＞

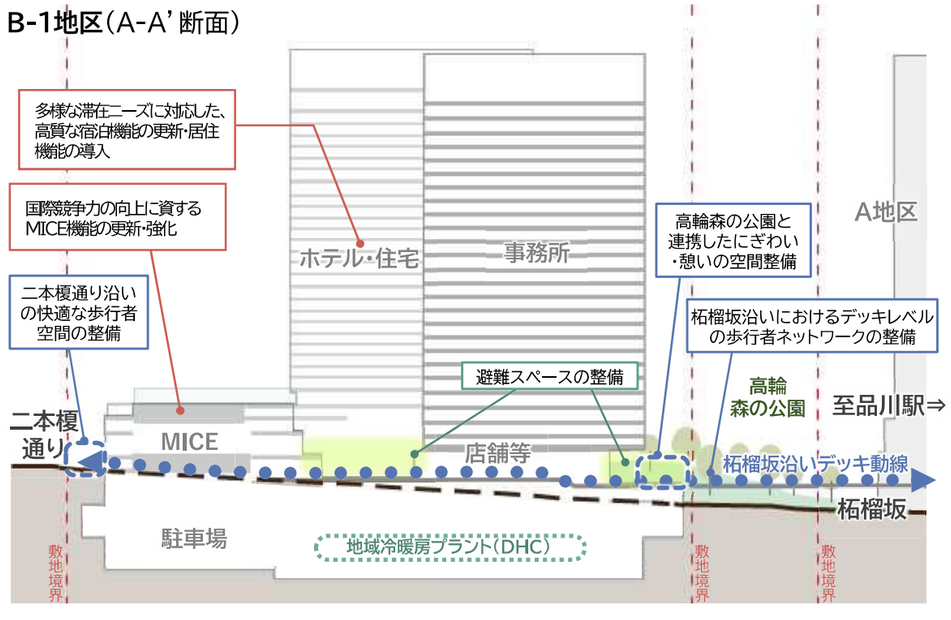
方針3　防災力強化と環境都市づくりの推進

（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＞

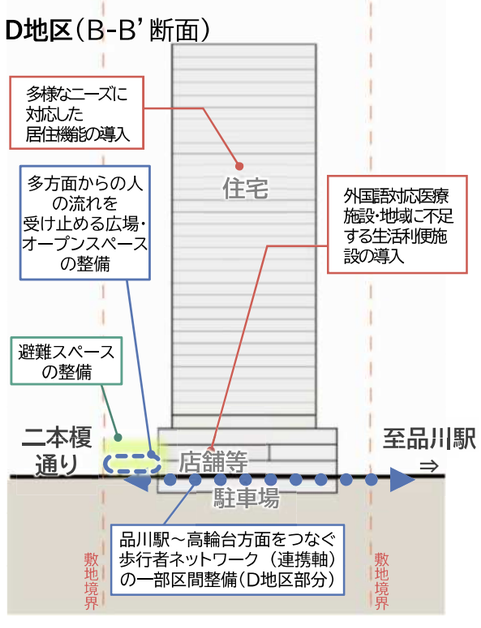
（2）地区の骨格となる緑地空間の創出と環境負荷低減の推進
＜B-1地区・D地区＞

4　整備イメージ

B-1地区（A-A'断面）



D地区（B-B'断面）



品川駅西口地区（B-1地区・D地区）の街づくりについて

5　施設建築物の概要（予定）

今回提案地区

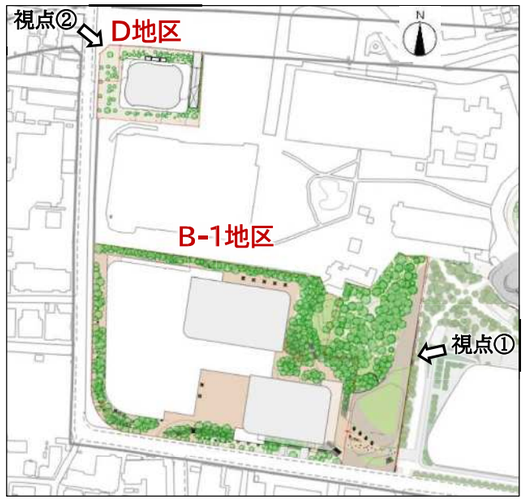
地区計画・再開発等促進区の面積	約14.7ha	地区整備計画の面積	約14.7ha（A～D地区）		
地区	B地区	D地区	（参考）令和4（2022）年度決定済の地区		
	B-1地区		A地区	C地区	
	B-1-1地区（公園）	B-1-2地区		C-1地区	C-2地区
区域面積	約0.9ha	約3.0ha	約0.5ha	約3.3ha	約2.1ha	約0.1ha
敷地面積	-	約27,500㎡	約4,180㎡	約23,580㎡	約16,180㎡	約580㎡
延床面積	-	約268,000㎡	約46,100㎡	約313,100㎡	約186,900㎡	約170㎡
計画容積率	-	約740%	約800%	約1,000%	約990%	約30%
主要用途	-	事務所、店舗、 ホテル、住宅、MICE	住宅、店舗	事務所、店舗、ホテル、MICE （カンファレンス、多目的ホール）	事務所、店舗、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	地下2階、 地上30階	地上1階
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）

■イメージパース

B-1地区（視点①）

D地区（視点②）

キープラン



出典：国土地理院ウェブサイト（ https://www.gsi.go.jp/ ）※基盤地図情報を加工して作成

6　今後のスケジュール（予定）

・令和７（2025）年度　都市計画変更

＜B-1地区＞
・令和10（2028）年度　新築工事着手
・令和14（2032）年度　しゅん工

＜D地区＞
・令和８（2026）年度　新築工事着手
・令和12（2030）年度　しゅん工

【参考：A・C地区】
・令和４（2022）年度　都市計画変更

＜A地区＞
・令和７（2025）年度　新築工事着手
・令和11（2029）年度　しゅん工

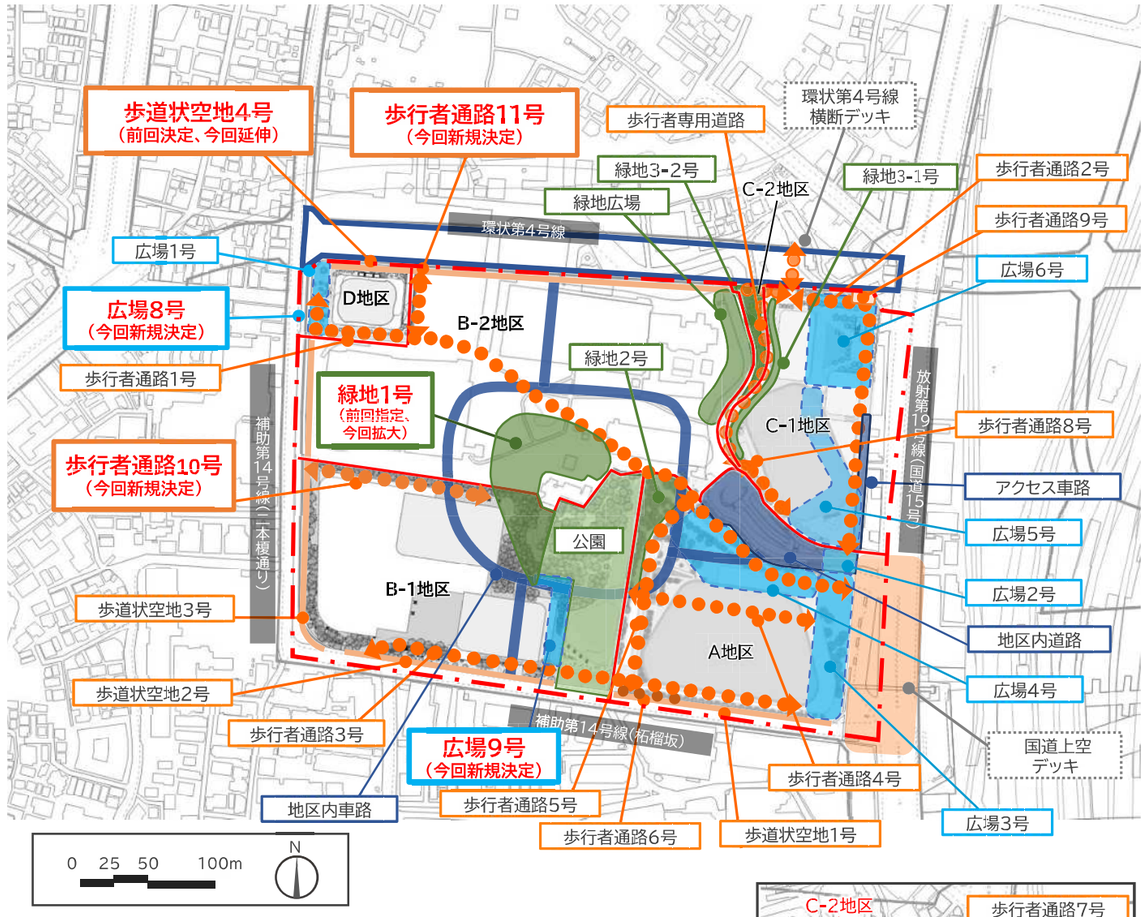
＜C地区＞
・令和８（2026）年度　新築工事着手
・令和10（2028）年度　しゅん工

品川駅西口地区（B-1地区・D地区）の街づくりについて

■地区施設等の配置

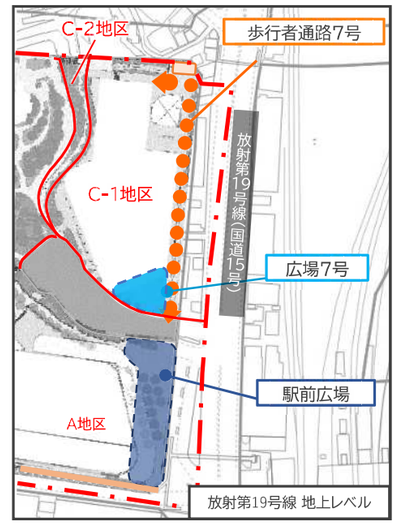
：今回新規決定/変更

区分	種類	名称	幅員・面積	延長	該当地区	備考
主要な公共施設	道路	広場1号	約400㎡	ー	D地区	新設
	公園	公園	約8,000㎡	ー	B地区	一部改修・一部新設 （昇降施設を含む。）
	その他の公共空地	駅前広場	約2,800㎡	ー	A地区	新設
		広場2号	約320㎡	ー	A地区	新設（デッキレベル）
		緑地1号	約5,200㎡	ー	B地区	新設（昇降施設を含む。）
		歩行者通路1号	6～8m	約450m	A・B・D地区	新設（地上、デッキレベル。 植栽、昇降施設を含む。）
		歩行者通路2号	4m	約230m	C地区	新設（デッキレベル）
地区施設	道路	地区内道路	約16～40m	約130m	A地区	新設
		歩行者専用道路	4～10m	約190m	C地区	新設
		アクセス車路	約8m	約130m	C地区	新設（地上、デッキレベル）
	その他の公共空地	地区内車路	約6m	ー	A・B地区	新設（地上、地下レベル）
		広場3号	約2,000㎡	ー	A地区	新設 （デッキレベル）
		広場4号	約2,700㎡ （避難階段を除く。）	ー	A地区	新設（デッキレベル。 避難階段以外の昇降施設を含む。）
		広場5号	約2,500㎡	ー	C地区	新設（デッキレベル）
		広場6号	約2,300㎡	ー	C地区	新設（デッキレベル）
		広場7号	約700㎡	ー	C地区	新設
		広場8号	約430㎡	ー	D地区	新設
		広場9号	約700㎡	ー	B地区	新設（デッキレベル）
		緑地2号	約1,000㎡	ー	A地区	新設 （公園と接続する昇降施設を含む。）
		緑地3-1号	約280㎡	ー	C地区	新設
		緑地3-2号	約580㎡	ー	C地区	新設（集会場及び昇降施設を含む。）
		緑地広場	約1,500㎡	ー	B地区	新設
		歩行者通路3号	5m	約350m	A・B地区	新設（デッキレベル。 昇降施設を含む。）
		歩行者通路4号	4m	約140m	A地区	新設（地上、デッキレベル。 公園と接続する昇降施設、 その他の昇降施設を含む。）
		歩行者通路5号	4m	約160m	A地区	新設 （デッキレベル。昇降施設を含む。）
		歩行者通路6号	4m	約40m	A地区	新設（デッキレベル）
		歩行者通路7号	4m	約220m	C地区	新設
		歩行者通路8号	4m	約60m	C地区	新設（デッキレベル）
		歩行者通路9号	2m	約20m	C地区	新設（昇降施設）
		歩行者通路10号	6m	約150m	B地区	新設（植栽を含む。）
		歩行者通路11号	2m	約40m	B地区	新設
		歩道状空地1号	4m	約160m	A地区	新設
		歩道状空地2号	4m	約160m	B地区	新設
		歩道状空地3号	4m	約240m	B地区	新設
		歩道状空地4号	2m	約290m	B・D地区	新設



赤字：今回新規決定/変更

：参考（全部又は一部が地区計画区域外）



出典：国土地理院ウェブサイト（ https://www.gsi.go.jp/ ）※基盤地図情報を加工して作成

品川駅西口地区（B-1地区・D地区）の街づくりについて

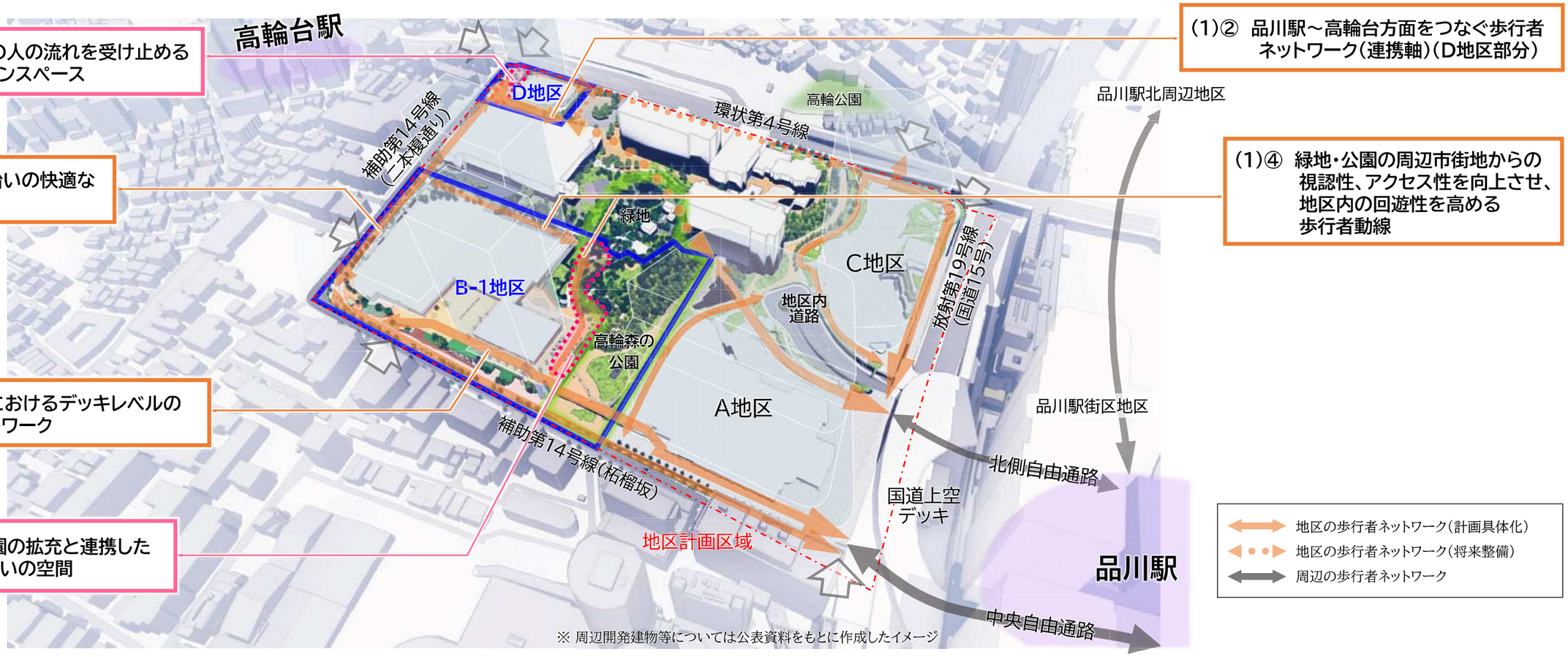
方針1　品川駅とまちの連携を強化する歩行者基盤・緑地空間の拡充

（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）
- 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を整備する。＜B-1地区＞
- ②品川駅～高輪台方面をつなぐ歩行者ネットワーク（連携軸）の一部区間を整備する 。＜D地区＞
- ③二本榎通り沿いの快適な歩行者空間を整備する。＜B-1地区・D地区＞
- ④緑地・公園の周辺市街地からの視認性、アクセス性を向上させ、地区内の回遊性を高める歩行者動線を整備する。＜B-1地区＞

（2）
- ①高輪森の公園の拡充と連携したにぎわい・憩いの空間を整備する。＜B-1地区＞
- ②多方面からの人の流れを受け止める広場・オープンスペースを整備する。＜D地区＞

■全体図



（2）②　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

（1）②　品川駅～高輪台方面をつなぐ歩行者ネットワーク（連携軸）（D地区部分）

（1）③　二本榎通り沿いの快適な歩行者空間

（1）④　緑地・公園の周辺市街地からの視認性、アクセス性を向上させ、地区内の回遊性を高める歩行者動線

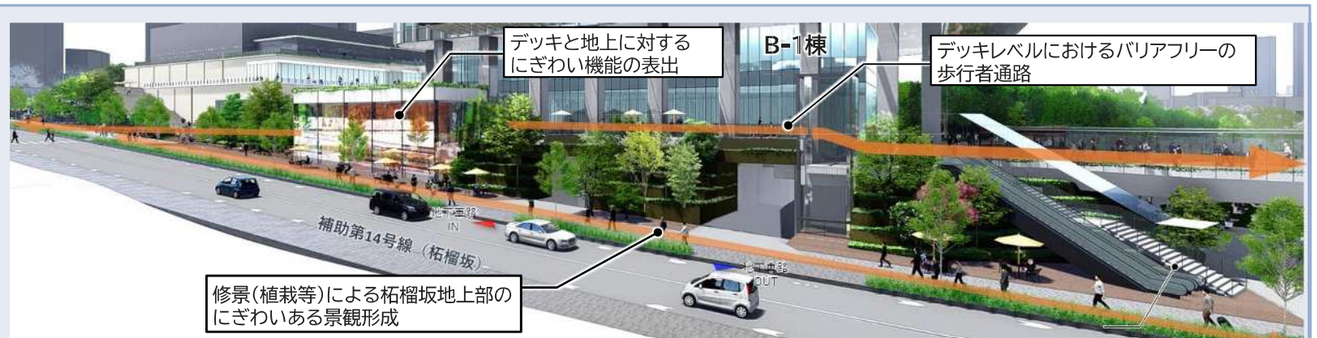
（1）①　柘榴坂沿いにおけるデッキレベルの歩行者ネットワーク

（2）①　高輪森の公園の拡充と連携したにぎわい・憩いの空間

※ 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

（1）①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＞

- 品川駅からデッキレベルで柘榴坂上部に至るバリアフリーの歩行者通路をA地区から連続的に整備
- 柘榴坂沿いのデッキ、地上部に面して店舗、植栽等を配置し、柘榴坂沿いの立体的なにぎわいを創出



品川駅西口地区（B-1地区・D地区）の街づくりについて

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）
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を整備する。＜B-1地区＞
②品川駅～高輪台方面をつなぐ歩行者ネットワーク（連携軸）の一部区間を整備する 。＜D地区＞
③二本榎通り沿いの快適な歩行者空間を整備する。＜B-1地区・D地区＞
④緑地・公園の周辺市街地からの視認性、アクセス性を向上させ、地区内の回遊性を高める歩行者動線を整備する。＜B-1地区＞

（2）
①高輪森の公園の拡充と連携したにぎわい・憩いの空間を整備する。＜B-1地区＞
②多方面からの人の流れを受け止める広場・オープンスペースを整備する。＜D地区＞

（1）②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

（1）③二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＞

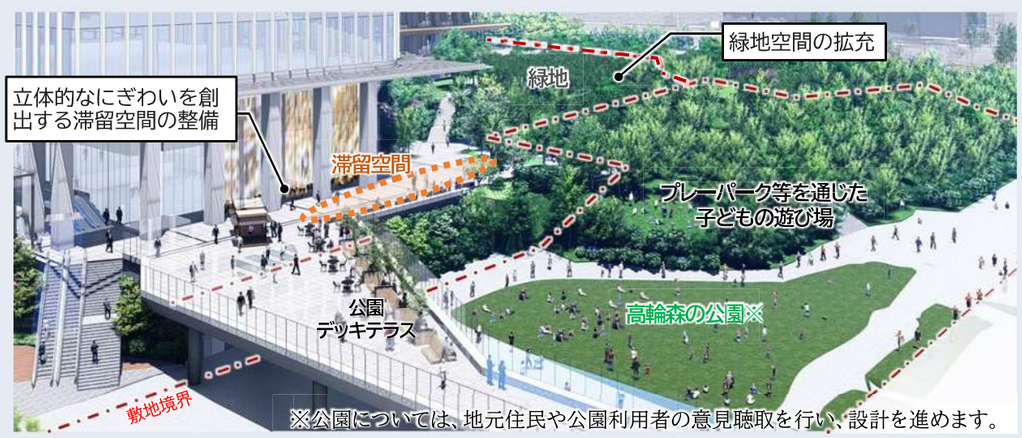
- 道路空間の拡幅整備と併せ、建物のセットバックにより、民地内に10mのゆとりある空間を確保
- セットバック部分における、緑化による豊かな緑陰空間の創出や石垣の活用による二本榎通りの景観の継承

（1）④緑地・公園の周辺市街地からの視認性、アクセス性を向上させ、地区内の回遊性を高める歩行者動線の整備＜B-1地区＞

- 二本榎通りから緑地へのアクセス性を高める歩行者通路を整備

（2）①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広場空間を整備
- 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



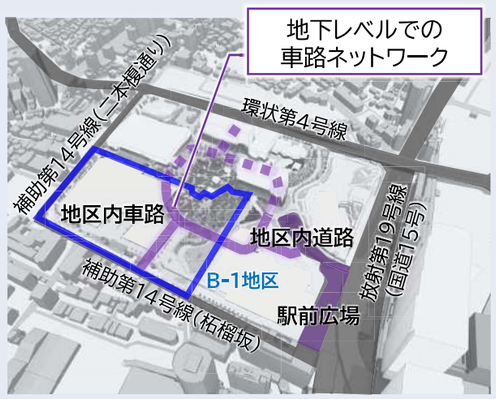
※公園については、地元住民や公園利用者の意見聴取を行い、設計を進めます。

（2）②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、人の流れを受け止める滞留空間として、広場・オープンスペースを整備

（その他）歩行者空間の連続性確保、緑地・崖線の保全に寄与する地下レベルでの車路ネットワークの整備＜B-1地区＞

- 地下レベルでの車路のネットワークにより、緑地・崖線を保全するとともに、外周道路の交通負荷を軽減



品川駅西口地区（B-1地区・D地区）の街づくりについて

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＞

【品川駅西口地区全体の方針】

- 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けん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・連携軸沿いを中心に、建物低層部に国内外の来街者や周辺地域住民の利用に資するにぎわい機能を導入する。

《 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

宿泊機能（ホテル）

居住機能（住宅）

業務機能（事務所）

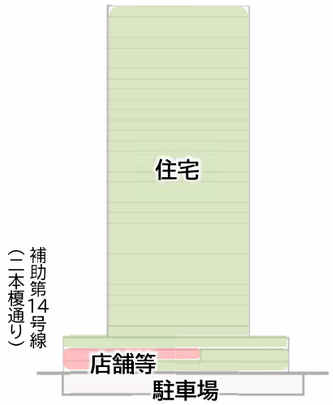
商業機能（店舗）

連携・分担

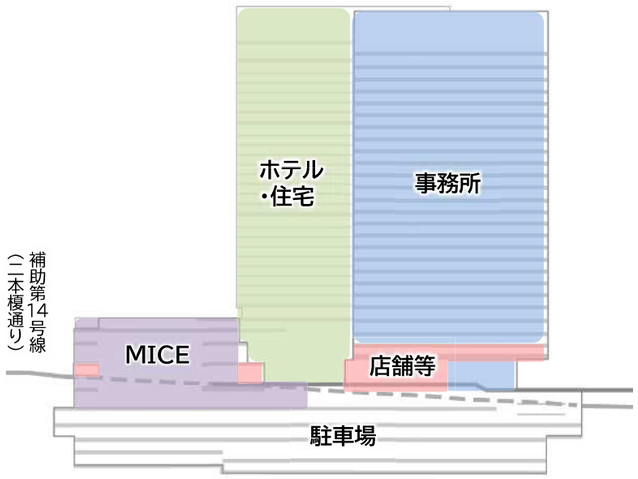
国際交流拠点の形成を支える滞在機能（宿泊・居住）

品川駅からの利便性を生かした業務、商業、MICE機能

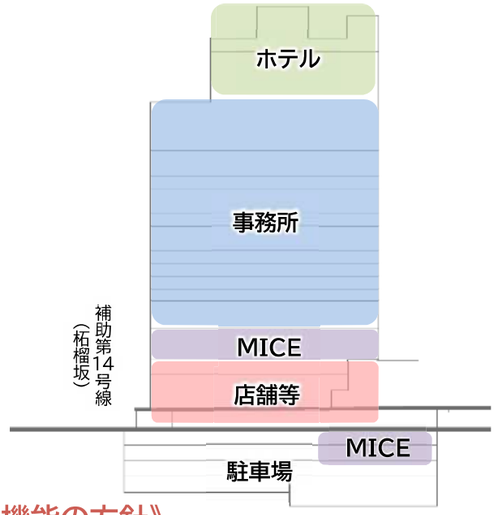
D地区



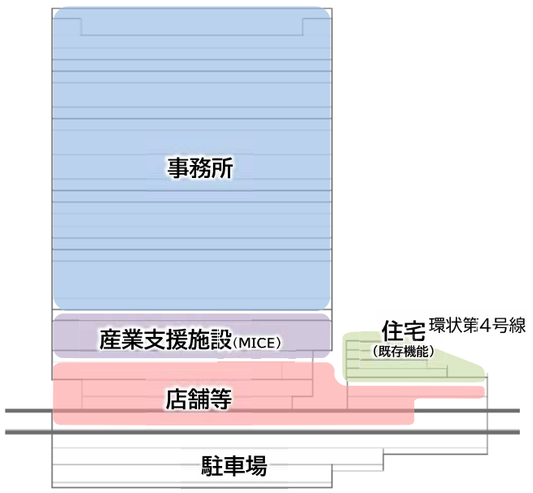
B-1地区



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の整備
・環状第4号線の整備に係る地権者の生活再建のための住宅機能の整備
《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対応した、高質な宿泊機能の更新及び居住機能の導入
《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施設利用者、来街者及び周辺地域住民の利用に資するにぎわい機能の導入

品川駅西口地区（B-1地区・D地区）の街づくりについて

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。
- 一時滞在施設及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及び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）などを活用した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組》

■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。

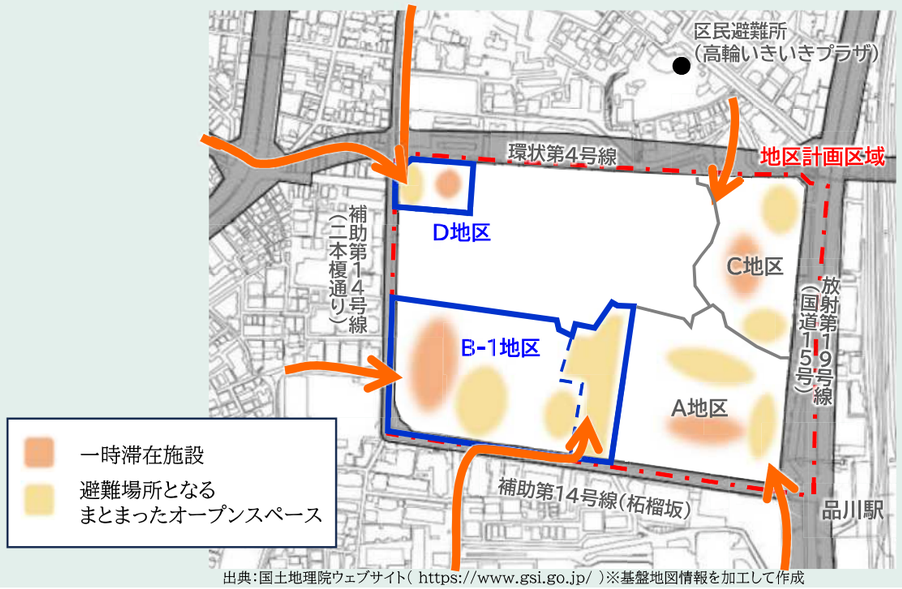
一時滞在施設のイメージ
（出典：東京都「今後の帰宅困難者対策に関する検討会議報告書」）

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」）

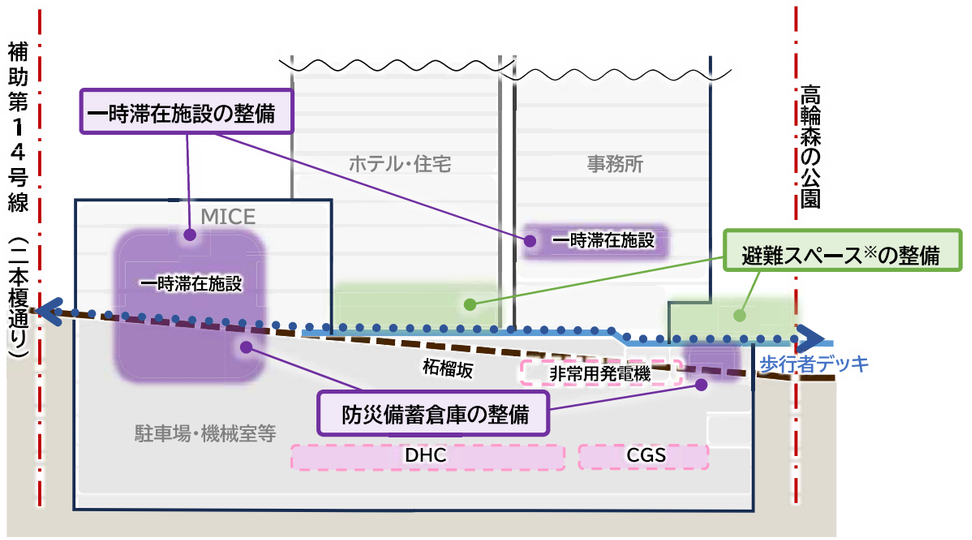
■一時滞在施設、避難場所への歩行者ネットワークの形成

- 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。



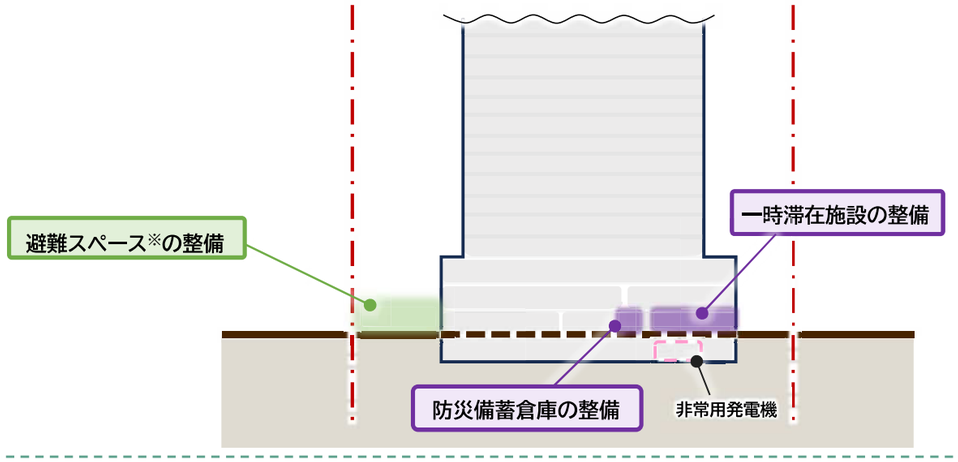
出典：国土地理院ウェブサイト（ https://www.gsi.go.jp/ ）※基盤地図情報を加工して作成

《 B-1地区における一時滞在施設等の取組イメージ》



※ 広域避難場所における、開けてまとまった空間
災害発生直後に品川駅や周辺住宅市街地からの避難者を受け入れるとともに、避難者への災害情報発信、アナウンスを行う場所として活用

《 D地区における一時滞在施設等の取組イメージ》



品川駅西口地区（B-1地区・D地区）の街づくりについて

方針3　防災力強化と環境都市づくりの推進

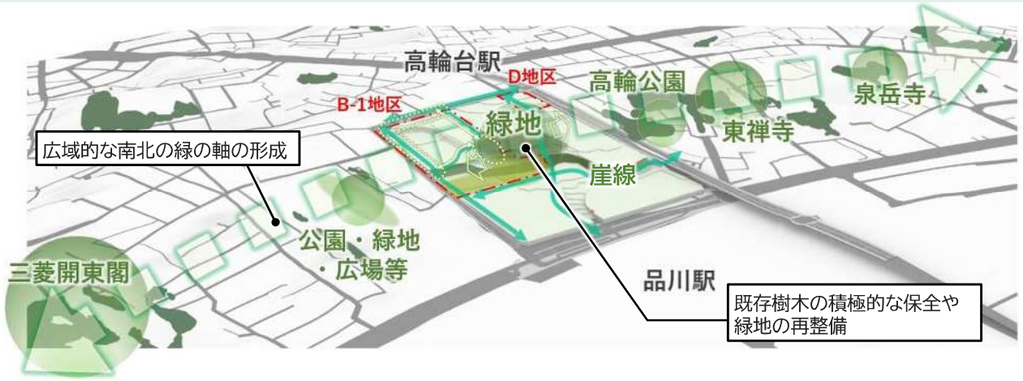
（2）地区の骨格となる緑地空間の創出と環境負荷低減の推進＜B-1地区・D地区＞

【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及び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、緑化の推進等の取組により、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》

■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、広域的な南北の緑の軸の形成に寄与する。



■既存の緑地や公園と一体となった、みどりの拠点・生きものの生息拠点の整備

- 高輪森の公園と隣接する緑地等を一体的な緑地空間として整備する。
- 花や実のなる樹木を配置するなど、野鳥等の生息環境を確保する。
- 高台におけるまとまった規模の緑地の保全・拡充により、雨水を浸透させ、崖線下の湧水の保全を図る。

【既存の庭園を中心とした緑地】
みどり、生きものの生息地の拠点としての中心的な役割を担う他、周辺を含めMICE・ホテル等と連携した利用を想定

【公園隣接広場】
みどりの拠点に隣接した、来街者の休息の場となる滞留空間

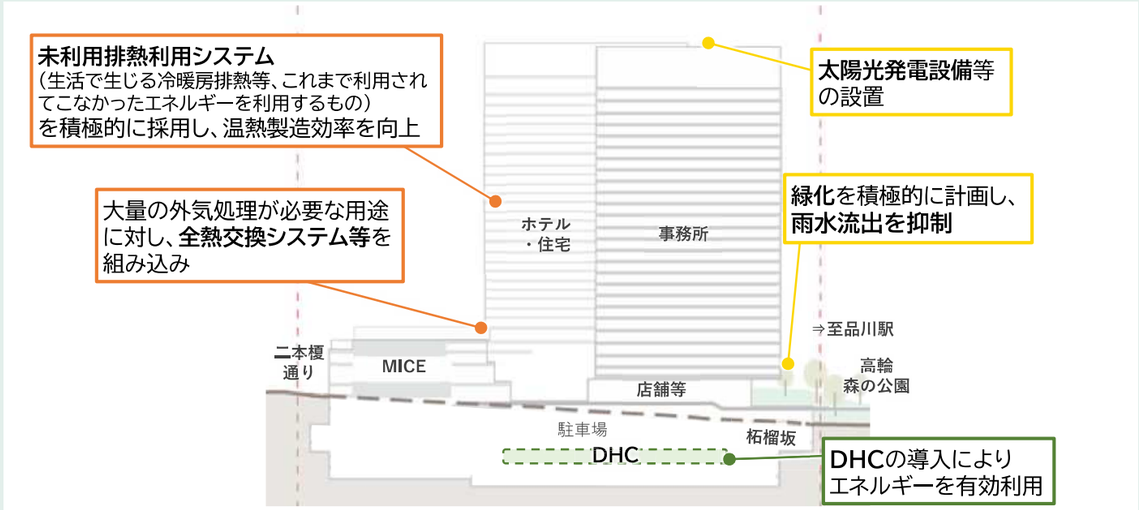
【A地区 公園隣接広場】
公園の限られた平場を拡張するとともに、公園及び民地内の斜面緑地をつなぐ。

【公園 斜面地】
みどり、生きものの生息地の拠点としての中心的な役割を担い、環境教育の場等として活用することを想定

《 B-1地区・D地区における環境負荷低減の取組》

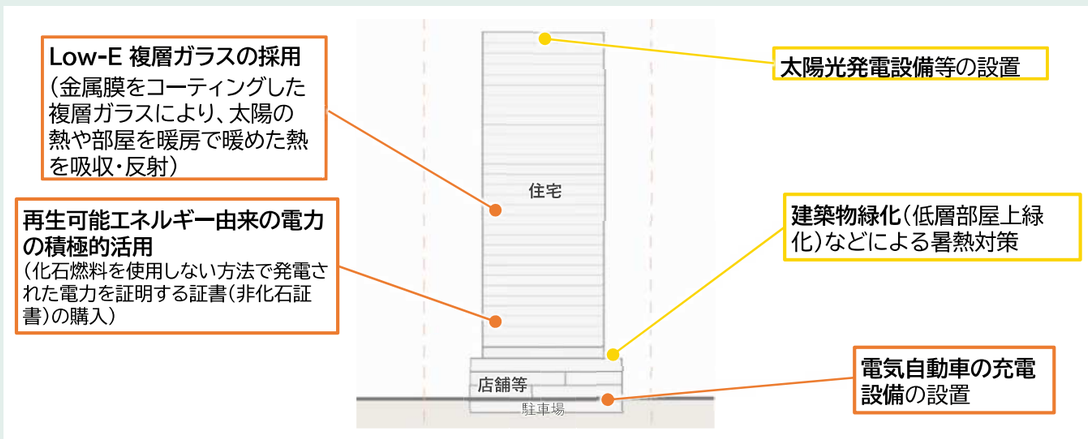
■B-1地区における取組

- B-1地区は、都市開発諸制度活用方針における評価基準のBEI値※を確保するとともに、以下の環境負荷低減の取組を行う。
  ※国が定めるエネルギー消費量の基準値を1とした際に、当該建築物のエネルギー消費量がいくつになるかを示したもの



■D地区における取組

- D地区は、都市開発諸制度活用方針における評価基準のBEI値を確保するとともに、以下の環境負荷低減の取組を行う。



品川駅西口地区（B-1地区・D地区）の街づくりについて

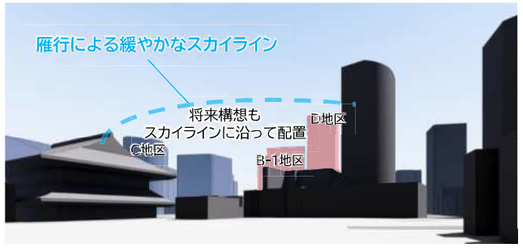
（参考）景観形成に関する方針

遠景

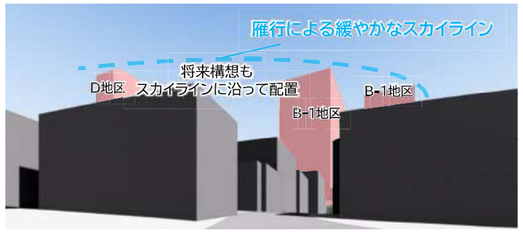
- 中央の緑地空間を保全し、周辺へ開いていく細長のタワー構成
- 周辺環境に配慮したボリューム構成及び建物配置
- 雁行による緩やかなスカイラインの形成

※ 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

□計画地北側から見た群景観



□計画地西側から見た群景観



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ふさわしい低層部の顔づくり＜D地区＞

二本榎通り沿いの低層部のイメージ（D地区）

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の感じられる沿道景観の形成＜B-1地区・D地区＞
- 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＞

二本榎通り沿いの空間イメージ（B-1地区）

（参考）エリアマネジメントの実施に向けた検討

●活動イメージ

公共的空間の質を高める管理運営

- まちづくり活動による収益を用いた地区内の公共施設（道路、公園、広場等）の管理運営を行う。
- 緑・生物のモニタリング・管理等に継続的に取り組む。

公共的空間の管理のイメージ

地域との連携

- 防犯・防災、地域交流活動等による地域協働まちづくりを推進する。
- 周辺町会等と連携し、地域住民等も参加できるイベントの実施を検討する。

⇒広場、空地、連携軸等を活用した祭り、駅前でのにぎわいイベントや公園でのプレーパーク事業等（現在地区で開催されている既存イベントの継続等含む。）に取り組む。

防犯、防災、地域交流活動のイメージ
出典：「みどりの新戦略ガイドライン」（東京都）

地区全体でのにぎわいづくり

- 地区全体での共同イベントの実施によるにぎわいづくりを行う。

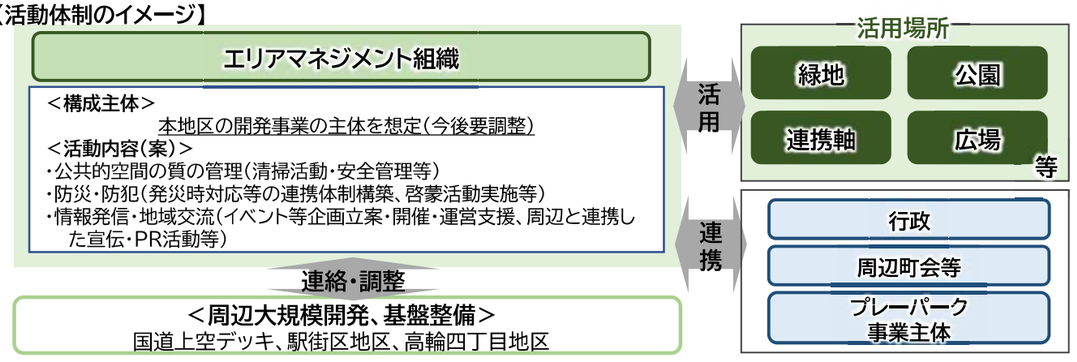
盆踊り大会

地区の魅力・情報発信

- 広告、サイネージ、大型ビジョン等による魅力、情報発信（駅前立地を生かした災害時の運行情報、区の情報等を含む。）を行う。
- ユニバーサルデザインに配慮したサインの統一を行う。

高輪 桜まつり

●活動体制及び仕組みづくり

- 本地区において、日常的な維持管理と併せて、イベントの開催やにぎわい施設の設置、収益事業の実施により都市空間としての魅力の創出を図る。
- その実現に向け、本地区の開発事業の主体が中心となった地区全体でのまちづくり団体（エリアマネジメント組織）を先行街区のしゅん工までに設立する。なお、京浜急行電鉄及び西武不動産が事務局を担い、まちづくり団体の組織化や地区間連携に向けた準備を進めている。

【活動体制のイメージ】