

shinagawa
seaside forest

東品川四丁目第一地区第一種市街地再開発事業
個人施行者



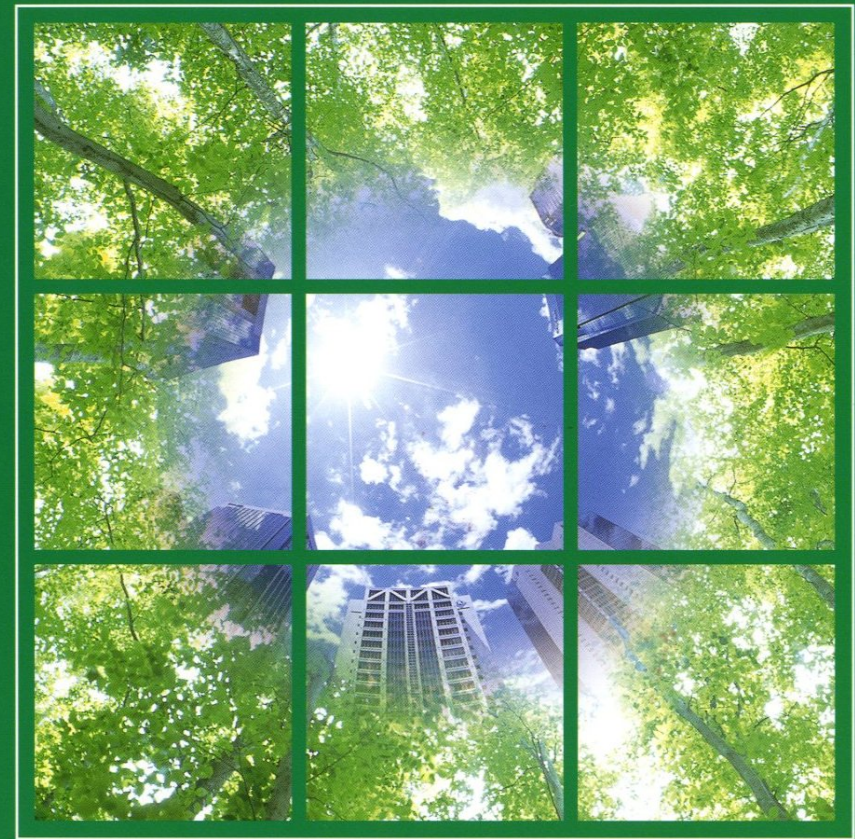
日本たばこ産業株式会社 不動産部



都市基盤整備公団 土地有効利用事業本部

<http://www.seaside-forest.com>

品川シーサイドフォレスト



杜のみどりの中の街

shinagawa
seaside forest

いま、首都圏の新拠点を目指して。

人の夢、街の夢。

「品川シーサイドフォレスト」

国際的な大都市・東京の新しい顔として、
また国際化・高度情報化に対応した多彩な開発が進むベイエリアに、
いま新しい街づくりが進行しています。
「品川シーサイドフォレスト」
21世紀において、首都圏の新しい拠点となる複合都市開発です。



shinagawa
seaside forest

—— 私たちが目指す街づくり ——

- ◎地域に開かれた親しみのある街
- ◎地域、時代とともに成長しつづける街
- ◎地域の人々が実際につかえる街

私たちは人が集い、憩う場所である「杜」をテーマとして、都市の中に、また時代の中に、人間らしい生活空間を創造することを目標としました。コンセプトは「杜のみどりの中の街」。21世紀にふさわしい街づくりを目指し、都市空間に積極的に「みどり」を取り入れ、働く人にとっても、住む人にとっても、また訪れる人にとっても、心地よい時間と空間を提供する街でありたいと考えています。

旧宿場町から未来の新拠点へ。 HISTORY OF SHINAGAWA.

昔から交通の要所として栄えた品川。

海に臨んだ品川は大森貝塚をはじめ、縄文時代から集落ができ、中世には品川湊を中心に、関東の表玄関として繁栄しました。江戸時代には、品川宿が東海道第一番目の宿場として、旅人や行楽客で賑わいました。明治以降は、目黒川沿いに近代的な工場が次々と建ち、京浜工業地帯の一翼を担う地域として、近代日本の発展を支える役割を果たしてきました。



「廣重の東海道五拾三次旅景色」[人文社]より

さらに昭和40年代においては、大井埠頭の埋立が行われ、これまでの工場エリアに加え、物流、集合住宅などの新たな土地の有効活用がなされてきました。

未来に向かって進化するベイエリア。

臨海副都心をはじめ、今、もっとも熱い視線が注がれているベイエリア。「品川シーサイドフォレスト」周辺も、北側に「天王洲地区」や「品川駅東口地区」、西側に「大崎地区」といった再開発地域と並びアクティブに変貌しようとしています。りんかい線の開通により、首都圏の新しい拠点として、注目されている地域です。

USEFUL

快適で安全な通行は都市づくりには欠かせない条件です。駅との一体開発により、駅を利用される方々の利便性も考慮し、バスやタクシーなどの交通広場の整備などスムーズでスピーディな動線計画を実現します。



COMFORTABLE

公園や歩行空間などに四季折々のみどりを配した植栽計画により、「杜のみどりの中の街」にふさわしい快適で安らぎのある環境を創造します。



ACTIVE

調和と融合をテーマに、オフィス・住宅・ショッピングセンター・ホテルなどをバランスよくレイアウト。融合することによる新しい活力がうまれる街を創造します。

人とみどりと都市がしなやかに融合した、駅一体型の複合都市開発。

「品川シーサイドフォレスト」は都市機能の中でも最も重要なインフラといわれる駅との一体開発型のプロジェクトです。「りんかい線・品川シーサイド駅」と一体的に計画され、都市と都市との快適なアクセスは、この街のポテンシャルを飛躍的に高めます。また約72,000㎡の広大な敷地に集約された、オフィス・住宅・ショッピングセンター・ホテルなどの多彩な機能は、みどりをベースに融合され、新たな人間環境都市を創造します。

新たな都心を創造する、最適なロケーション。

東京湾のベイエリアは、いま大きく変貌しようとしています。その中核となる都市インフラプロジェクトが「りんかい線」の延伸。2002年12月に全線開業され、東京圏に新たな便利さと豊かさをもたらす鉄道ネットワークが誕生。埼京線との相互乗り入れにより、都心はもちろん、埼玉・横浜・千葉の各方面からもスピーディなアクセスが可能です。「品川シーサイドフォレスト」は新しい中核都市として、最適なロケーションに位置しています。

人とみどりと都市の調和。 駅一体の快適環境都市構想が進行中。

「杜のみどりの中の街」の象徴であるオーバルガーデンを中心に、職・住・商・遊など多彩な機能がしなやかに融合した「品川シーサイドフォレスト」。敷地北側には快適で利便性が高く賑わいのある「業務・商業・サービス」のゾーンと、また南側にはみどり豊かで潤いある「住宅・公園」のゾーンを機能的にレイアウトしました。「品川シーサイド駅」と一体となった、地域の拠点としてふさわしい、新しい交流の場を実現します。

住宅

品川シーサイド公園など、みどりをふんだんに配した潤いのなかに誕生する、約800戸の高層賃貸住宅棟。快適な都市生活をおくる拠点として、都市基盤整備公団が整備を進めています。



品川シーサイド公園

地域の居住者に利用されるやすらぎある公園です。

側道

自動車交通をスムーズにするために道路を拡幅します。

歩行者空間

建物を道路からセットバックさせ、快適でゆとりある歩行者空間を確保します。

地区幹線道路

車が交通広場へスムーズにアクセスできる地区内の道路です。

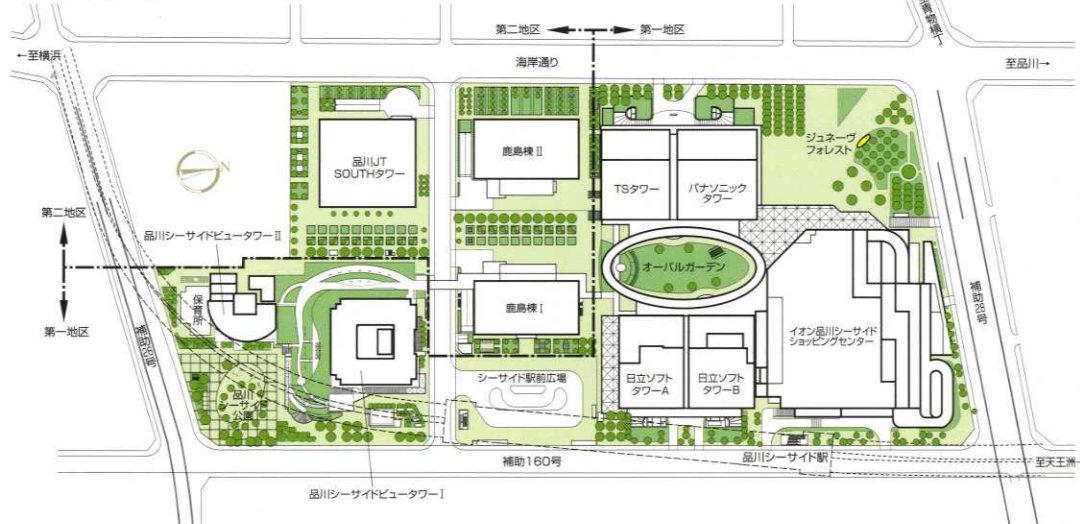
シーサイド駅前広場

駅を利用する皆様のためにバスやタクシーの利便性を考えた交通広場です。また、自転車利用者のために地下に駐輪場が設置されます。

オフィス&ホテル

低層階はオフィスフロア、高層階はホテルフロアの複合棟です。

●施設の配置



第一地区
第二地区

オーバルガーデン

周囲に専門店を配置し、地域の方々が憩い楽しめる開放空間です。周辺地域から駅への歩行者ルートにもなります。



オフィス

高度情報化に対応した機能を備え、快適なビジネス環境を実現する超高層のオフィス棟群です。

ジュネーブフォレスト

海岸通りに面し、京浜急行の「青物横丁」駅方面からの玄関となるスペースです。花時計も設置され地域の人々に開かれた交流の広場です。

ショッピングセンター

この街の、そして近隣地域の人々の生活を支援するショッピングゾーンです。上階に約970台の駐車場を備えています。

●施設の概要 <事業名称：東品川四丁目地区第一種市街地再開発事業>

区分	第一地区	第二地区	合計
敷地面積	約52,400m ²	約20,500m ²	約72,900m ²
施設延床面積	約365,800m ²	約134,500m ²	約500,300m ²
最高建物高さ	約102m	約101m	
施設内容等 (延床面積)	日立ソフトタワー-A (約41,100m ²)	鹿島棟 I (約44,400m ²)	
	日立ソフトタワー-B (約46,500m ²)	鹿島棟 II (約38,900m ²)	
	パナソニックタワー (約54,800m ²)	品川JT SOUTHタワー (約51,200m ²)	
	TSタワー (約46,400m ²)		
	品川シーサイドビュートワー I (約47,000m ²)		
	品川シーサイドビュートワー II (約24,000m ²)		
	イオンショッピングセンター (約40,000m ²)		
	地域冷暖房施設 (約5,400m ²)		
	自家発電施設 (約700m ²)		
	駐車場 (約59,900m ²)		
竣工	2002年9月末 (一部2003年度予定)	2004年8月末(予定)	

※各施設面積には共用部分を含む。

公共施設の概要	面積
交通広場(シーサイド駅前広場)	約4,100m ²
地区幹線道路	幅員15m
公園(品川シーサイド公園)	約2,500m ²
側道	幅員4.4m
駐輪場(品川シーサイド駅前駐輪場)	約700台
公共施設面積合計	約10,400m ²

【第一地区概要】 ●所在地/東京都品川区東品川四丁目 ●施行区域面積/約71,600m² ●建築敷地面積/約52,400m² ●都市計画/準工業地域、防火地域、第一種市街地再開発事業、再開発地区計画 ●計画建ぺい率/約60% ●計画容積率/約590%

駅

この街のメインアクセスポイントとなる駅は、2002年12月開業。人の流れをスムーズにするため、また雨の日も快適な地下コンコースで街と結ばれています。

地域冷暖房施設

環境保全と省エネルギーを目指し、地域冷暖房施設を設置します。この街の施設や周辺地域へ蒸気、冷水を供給します。

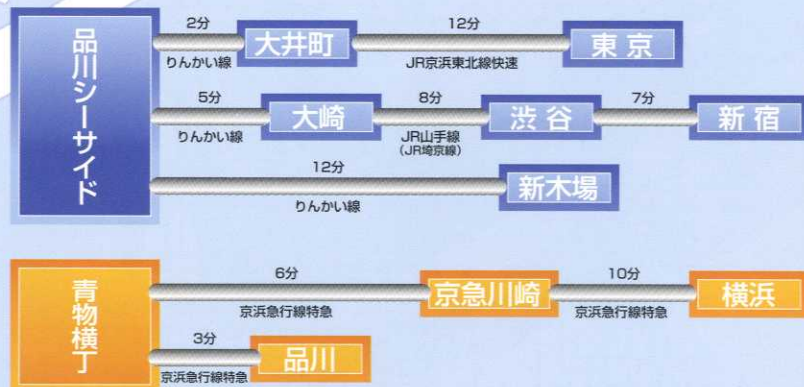
※建設中の建物も含めた全体予想図であり、実際とは異なる場合があります。

都市と都市を結ぶ。
りんかい線の延伸により、
首都圏の路線ネットワークがさらに充実。

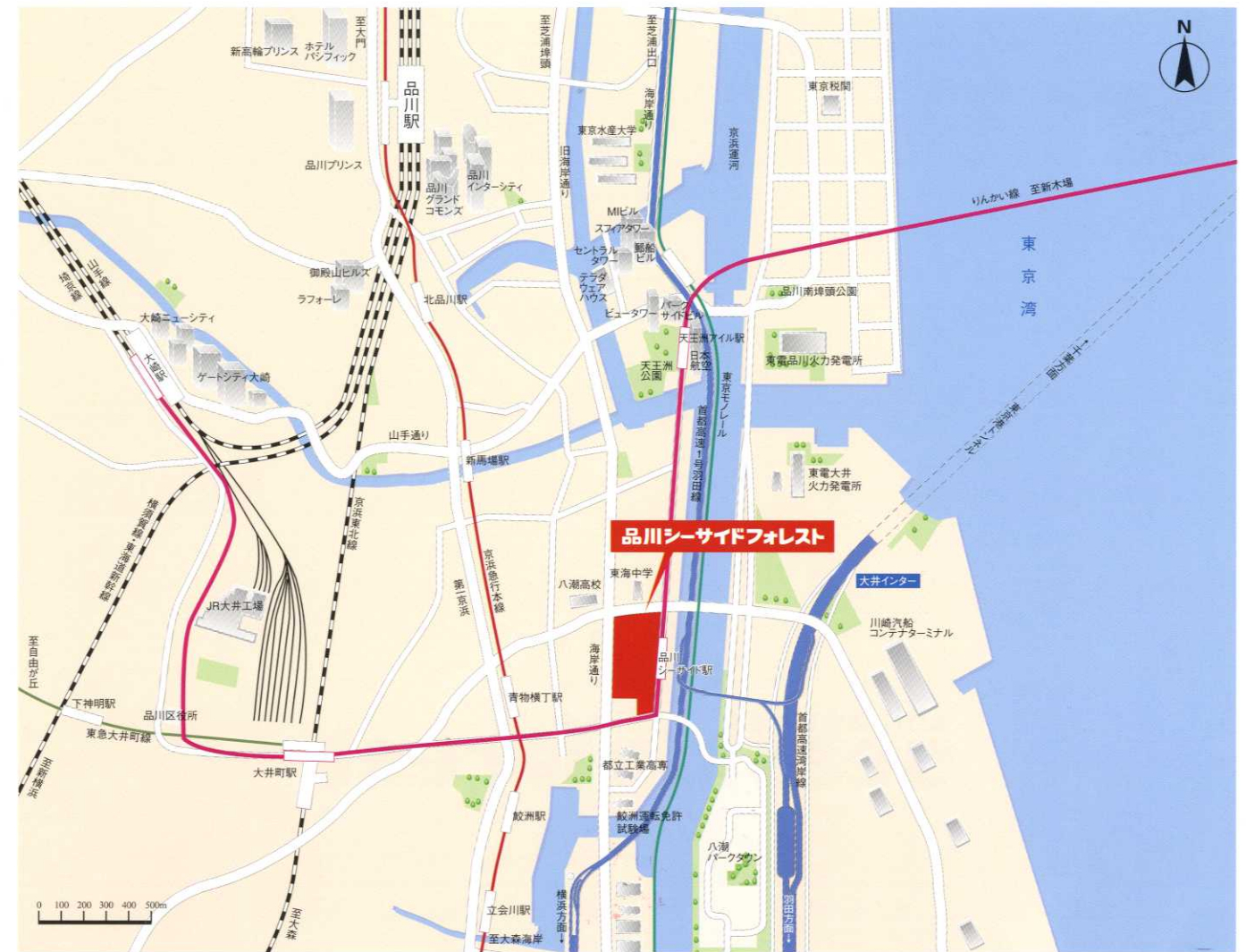
2002年12月「りんかい線」全線開業。

JR山手線の「大崎」駅まで延伸、JR埼京線との相互乗り入れがなされ、これにより池袋・新宿・渋谷はもちろん埼玉方面からも直接アクセスが可能となりました。

また、「天王洲アイル」駅での乗り換えにより東京モノレールの利用、JR京葉線「新木場」駅経由で千葉方面、さらには京浜急行線で横浜方面と、首都圏を網羅する交通アクセス網が利用できるようになりました。



- 羽田 へ16分。〈青物横丁駅から京浜急行線特急利用〉
- 成田 へ71分。〈青物横丁駅から品川まで京浜急行線利用、品川から成田空港まで成田エクスプレス利用〉
- ※所要時間には乗り換え・待ち時間は含まれません。また時間帯により多少異なります。
- 大井インターへ約500m



事業スケジュール

- 2004年** 品川シーサイドビュートワーⅡ竣工(第一地区)
第一地区第一種市街地再開発事業終了
品川JT SOUTHタワー、鹿島棟Ⅰ、鹿島棟Ⅱ竣工(第二地区)
- 2003年** パナソニックタワー、TSタワー、
品川シーサイドビュートワーⅠ竣工(第一地区)
- 2002年** 日立ソフトタワー-A、日立ソフトタワー-B、イオンSC竣工(第一地区)
品川シーサイド駅開業
第二地区の第一種市街地再開発事業の権利変換計画認可(鹿島建設)
品川JT SOUTHタワー、鹿島棟Ⅰ、鹿島棟Ⅱ着工(第二地区)
- 2001年** パナソニックタワー、TSタワー、品川シーサイドビュートワーⅠ、
品川シーサイドビュートワーⅡ着工(第一地区)
第二地区の第一種市街地再開発事業の施行認可(鹿島建設)
- 2000年** 日立ソフトタワー-A、日立ソフトタワー-B、
イオンSC着工(第一地区)
- 1999年** 第一地区の第一種市街地再開発事業の施行認可、
権利変換計画認可(JT・都市基盤整備公団)
- 1998年** 「東品川四丁目地区再開発地区計画」、
「東品川四丁目地区第一種市街地再開発事業」の都市計画決定告示
「東品川四丁目地区第一種市街地再開発事業環境影響評価書」公示
- 1994年** 品川区における「(仮称)東品川駅周辺地区の
整備に関する検討委員会」の設置
- 1992年** 周辺地権者による「東品川四丁目地区街づくり研究会」発足
- 1991年** 日本たばこ産業(株)工場跡地の
土地有効利用を念頭に開発検討着手