

# を活か

# した事業の展開

京急グループは、鉄道を含む交通事業以外にも、不動産事業、レジャー・サービス事業、流通事業など幅広い事業を手掛けている。グループでは、今後さらに重要性が増す羽田空港と、大規模な開発が予定されている品川地区を「最重要拠点」に位置付け、それぞれの高いポテンシャルを活かした事業を展開、さらなる飛躍を期している。



京浜急行電鉄株式会社  
生活事業創造本部 都心開発部長

**金子雄一**

Yuichi KANEKO



京浜急行電鉄株式会社 常務取締役  
生活事業創造本部長

**國生 伸**

Shin KOKUSHO

文●茶木 環／撮影●織本知之  
写真提供／京浜急行電鉄株式会社

## 羽田直結を活かしたホテル事業

羽田空港アクセス強化によって増強された空港直結のメリットを活かし、羽田空港を玄関口に、国内外からの訪問客を沿線に迎える——鉄道事業が展開する広大な取り組みに対して、沿線各地で早くも結果を出しているのが、ホテル事業だ。

羽田空港アクセスの利用者増に伴い、沿線のホテル需要は年々増大している。京急グループでは2007年より、京急沿線、都営地下鉄浅草線沿線にビジネスホテル「京急EXイン」を展開。現在、全7館、約1700室を運営しており、ビジネス誌のビジネスホテルランキングでも第6位にランクインするなど、利用客の評価も高い。

「京急EXインはいつでも駅から5分以内という立地にある。羽田空港へは乗り換えなしでアクセス可能なので、ビジネスマンにも旅行者にも人気が高い。ビジネスホテルとして大変高い稼働率を保っており、経営は好調に推移している。将来的にも、さらに事業を拡大していきたい」と、國生伸常務取締役・生活事業創造本部長は語る。

中でも「京急EXイン品川駅前」は、935室と都内最大級の部屋数を誇る。もともとはシティホテルだったホテルをリニューアル・オープンしており、部屋の調度が豪華で広く、利用客にも好評だ。京急EXインは、今後も積極的に展開する予定で、2015年には京急川崎駅の再開発により新たに建設される駅ビルの上層階に開業を予定しているほか、同

年中に東銀座駅近傍での開業も予定されている。

一方、シティホテル「ホテルグランパシフィック LEDAIBA」は、京急沿線ではないが、羽田空港から空港リムジンバスで約20分という好アクセスのレジャースポット、台場にある。夏休み期間などのハイシーズンは国内の観光客が多いが、旧正月などの時期にはアジア圏からの外国人観光客が多く、第一級の国際ホテルとして世界各国から多彩なゲストを迎えている。

「羽田空港の国際線の発着枠の増加もあり、アジア圏のお客さまが増えている。そうしたお客さまにご満足いただけるように、主にソフト面、ご案内のサインや従業員の言語能力のレベルアップが急務になっている。また、イスラム圏からのお客さまも増えており、宗教に配慮したメニューの開発なども課題としている。サービスの向上に努めながら、海外でのセールス、団体観光客獲得に力を入れていきたい」と國生常務は語る。

2020年開催の東京オリンピック・パラリンピックの競技会場予定地が、台場周辺に集中していることから、ホテルグランパシフィック LEDAIBAの注目が今後高まっていくことは間違いないだろう。

羽田空港の国際線就航による24時間化を、いち早く誘客に結び付けた取り組みもスタートしている。温泉施設「天然温泉平和島」だ。深夜早朝に来日する外国人旅行客を迎え入れるため、2010年11月より24時間営業を開始。さらに羽田

# 羽田・品川のポテンシャル



空港国際線ターミナル行き早朝無料送迎バスを毎日運行している。早朝航空便利利用者の前泊に対応するもので、利用者に大変好評だ。

## 広域交通の要衝として発展する品川

京急グループが、羽田空港とともに事業展開の重要拠点に位置付けているのが、品川地区だ。

品川駅の現在の乗降人員は京急、JR東日本、JR東海合わせると、1日平均100万人で、全国第8位の規模となっている。京急線で羽田空港までわずか15分、JR東海の東海道新幹線全列車が停車するという、都内でも有数のターミナル駅だ。

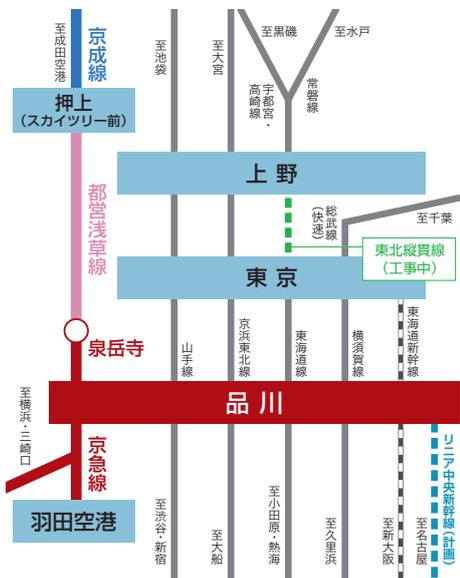
この品川駅が大きく変貌するプロジェクトが控えている。その一つが現在、JR東日本が建設を進めている東北縦貫線の開業だ。2014年度中の開業が予定されている東北縦貫線が完成すると、上野駅止まりになっていた宇都宮線・高崎線・常磐線の3線が東京駅に乗り入れ、品川駅までの直通運転が可能となる。首都圏北部主要都市と品川がダイレクトに結ばれるようになるわけだ。

さらに、2027年には、リニア中央新幹線の品川駅―名古屋駅間（所要時間約40分）が開業、2045年には大阪駅（同約67分）まで全通する予定だ。中部・近畿地区

と短時間で結ばれる将来を控え、これまでに品川駅が交通の要衝となる。羽田空港とともに、品川駅が首都圏広域交通の拠点、日本の玄関口となっていく。

現在の京急線の品川駅の1日乗降人員は約25万人で、泉岳寺駅を除く全72駅中、1日約30万人の横浜駅に次いで第2位となっている。京急品川駅の乗降人員が大幅に伸び、この順位が変わる可能性は大きい。

品川駅は、品川駅―泉岳寺駅間が開業するまで、京急本線の起点とされてきた駅で、高輪口周辺は、京急グループが拠点としてきた地でもある。現在は、泉岳寺に位置する京急電鉄本社ビルもかつては品川駅前にあった。京急グループの資産も、品川エリアでは高輪口周辺に集中しており、約6万㎡の土地を保有している。主な敷地には、旧京急本社跡地にシヨッピングセンター「ウイング高輪WEST」、駅に隣接した「ウイング高輪EAST」、オフィスビルである京急第1ビルやオフィス・京急EXインから成り立つ京





1日本有数のレジャースポット、台場に位置する「ホテル グランパシフィック LE DAIBA」。2「京急EX イン品川駅前」を中核とする複合商業施設「SHINAGAWA GOOS」。3ビジネスホテルとして躍進著しい「京急EX イン」。写真は1号店である大森海岸駅前。4大規模リニューアルが完了した「ウィング高輪 WEST」。5 2012年に取得した「京急第10ビル」。

急第7ビル、高架下のフードテーマパーク「品達」など多様な施設を持っている。京急グループでは現在、品川地区のポテンシャルを活かし、積極的な事業展開を推進しているところだ。

2010年9月に営業を終了した大型シティホテル「ホテルパシフィック東京」については業態変更を行った。戦前は皇族の邸宅（高輪南町御用邸）だったという土地は、建物外も含めると約2万5000㎡に及び、エリア内の京急グループ保有地の中で最も土地面積が広い。翌年4月に、既存の建物を複合商業施設「SHINAGAWA GOOS」としてリニューアル・オープン。先に述べたビジネスホテル「京急EXイン品川駅前」を中核に飲食店舗、大規模貸会議室・宴会施設、物販店舗など多様なテナントを集積させた。

「ホテルパシフィック東京を40年近く営業していたが競争力強化に向け、全面改装して幅広いお客さまにご利用いただける複合施設にした」と國生常務は語る。

続いて2012年10月には、駅前広場に隣接するビルを取得、耐震補強などの整備を行い、オフィス・飲食施設向けの「京急第10ビル」を開業した。そのほか、京急第1ビル高層棟、ウィング高輪WESTの大規模リニューアルもすでに完了し、2014年以降は、鉄道駅の耐震補強工事とともにウィング高輪EA

急第7ビル、高架下のフードテーマパーク「品達」など多様な施設を持っている。京急グループでは現在、品川地区のポテンシャルを活かし、積極的な事業展開を推進しているところだ。

2010年9月に営業を終了した大型シティホテル「ホテルパシフィック東京」については業態変更を行った。戦前は皇族の邸宅（高輪南町御用邸）だったという土地は、建物外も含めると約2万5000㎡に及び、エリア内の京急グループ保有地の中で最も土地面積が広い。翌年4月に、既存の建物を複合商業施設「SHINAGAWA GOOS」としてリニューアル・オープン。先に述べたビジネスホテル「京急EXイン品川駅前」を中核に飲食店舗、大規模貸会議室・宴会施設、物販店舗など多様なテナントを集積させた。



「品川車両基地を核とする再開発構想だ。現時点で明らかとなっているのは、東北縦貫線が完成すると、現在、品川車両基地に所属している列車を品川以北の基地に配置換えすることができるようになり、車両基地が不要になる。そこで車両基地の西寄りを行っている山手線と京浜東北線の線路を、東海道新幹線に沿う形で移設して、車両基地跡地の西側15haを

さらに、品川駅周辺では現在、大規模な再開発構想が浮上している。JR品川駅とJR田町駅の間にあるJR東日本の品川車両基地を核とする再開発構想だ。

STならびに高架下飲食店舗のリニューアルを進める予定となっている。京急グループでは、こうしたグループ資産を最大限に活用しながら、将来の本格的な街づくりに向けて準備を進めているところで、今後も、品川駅高輪口周辺の優良な土地・建物の取得を積極的に行っていく方針だ。

**公的スキームで国際都市を目指す**

# 特集：羽田空港アクセスの強化

【京急電鉄の「羽田・品川」を核とした沿線価値向上の取り組み】



再開発に利用しようという計画だ。さらに、山手線内で最長区間（約2.2km）の品川駅―田町駅間に新駅を設置する構想もある。都市開発が成熟した東京都内においては「最後の大型開発」とも言われ、品川という都心の一等地の再開発構想に関心が高まっている。京急グループが事業の拠点に置く高輪口周辺も、再開発エリアに含まれることは言うまでもない。

こうした再開発構想の追い風になっているのが、公的スキームの充実だ。再開発エリアとなる品川駅・田町駅周辺地域は、東京都の「アジアヘッドクォーター特区」に指定されている。特区内では、外資系企業を誘致するための戦略的な都市づくりを目指し、規制緩和や法的な優遇措置など、さまざまなビジネスサポートが実施される。

さらに、「アジアヘッドクォーター特区」は、国の「国際戦略総合特区」にも指定されている。将来性豊かな産業や外資系企業の集積によって、日本経済の成長をリードする国際的な拠点づくりを目指すもので、全国で7区域が指定されている。京急沿線では、品川・羽田周辺地区が「アジアヘッドクォーター特区」として、川崎・横浜の臨海部が「京浜臨海部ライフイノベーション特区」として「国際総

合戦略特区」の指定を受けているが、この2地域はさらに、安倍内閣の第三の矢に位置付けられる成長戦略の要、「国家戦略特区」に格上げされる可能性も高い。

このように自治体と国によるバックアップが得られることになっている品川の再開発構想だが、追い風はこれだけにどまらない。品川駅・田町駅周辺は、「羽田空港の国際化とリニア中央新幹線の整備を契機に、東京の新たな玄関口として国際競争力を強化する街づくりを推進する」として、都市再生本部が所管する「特定都市再生緊急整備地域」の指定も受けているのだ。

国も東京都も品川地区の有望性、将来性に期待をかける。特区の指定を起爆剤に、大規模な再開発が進み、品川は国際的な街へと発展する。

## 品川開発を検討する委員会を設置

品川地区発展の一翼を担う京急グループも、品川駅高輪口周辺の将来的な大型開発を推進するため、2013年6月27日、社内に特別委員会として「品川プロジェクト委員会」を設置した。この委員会を中心に、関係者と協議を進め、品川地区の開発を加速させていく方針だ。

「品川地区の開発は、京急グループ単独で進めていけるものではなく、関係各所と連携しながら進めていかなければならない。しかし、そのためにはまず、京急グループとしての考え方をきちんとまとめておくことが必要だ。組織を横断して情報を共有する体制を整え、社内連携を強めながら、事業戦略を検討していく。委員会はグループ戦略室長を委員長に、鉄道本部と生活事業創造本部の部長2人の3人体制でスタートしたが、実際の会議には各部長、課長クラスも自主的に参加し、実践的な議論を行っている」と京急常務は語る。

京急グループとしては、品川地区の開発において、商業施設やオフィスビル、ホテルの展開、ビル建設やその運営管理など、グループ内の全事業が活躍できる体制を整えておく必要があると考えている。品川プロジェクト委員会が中心となって議論を深めていく方針だ。

また、京急電鉄では品川プロジェクト委員会の発足に続き、組織を再編している。生活事業創造本部内に新たに「都心開発部」を発足、品川駅周辺を中心とする都心部の開発計画を強力に推進する。この組織再編も、品川地区の開発が今後の京急グループを占う主力事業と捉えて実施されている。

では京急グループは、現時点においてどのようなプランを持っているのだろうか。「基本的には、京急グループの資産の中でも最も広大な土地を有する『SHI NAGAWA GOOS』が開発の核になる」と京急常務は語る。

現在は検討段階だが、将来的にはこの土地にまったく新しい複合施設を誕生させる。

「品川エリアは、ホテルは充実しているが、需要があるにもかかわらずオフィスビルはまだまだ不足しているのが現状だ。そのため、京急グループの開発もオフィスを中心に、例えば、商業施設やビジネスホテルとは異なる高単価の小規模ホテルなどを組み合わせた複合施設を検討していくことになると思う」と京急常務は将来像を語る。

生活事業創造本部で品川地区の開発を担当する金子雄一都心開発部長も「ホテルの街というイメージがある品川を変えていかなければならない」と考えている。

「広域交通の要衝として、さらなる発展が約束されている。アジアヘッドクォーターとしての国際都市化が計画される中で、受け入れ態勢を整えていく必要がある。外資系企業を誘致するにしても、オフィスビルなど働く人のための快適な環境づくりなど課題は多い。品川地区を拠点とするわれわれとしても、これからの街づくりについて、きちんとしたビジョンを描き、力を尽くしていきたい」と金子部長は抱負を語る。

国際的な都市へと変貌を遂げていく品川地区――京急グループは、その一翼を担っている。その開発効果を、沿線全域に波及させ、沿線の価値向上を目指す。「品川・羽田を玄関口として、国内外の多くの人が集う、豊かな沿線へ」という長期ビジョンのもと、京急グループは丸となって、その実現に取り組んでいる。