

品川駅周辺地区に係る 都市計画案の説明会

令和4年2月18日(金)

東京都・港区

はじめに

本日の説明会は、都市計画案の内容や今後の都市計画の手続きについて説明させていただくものです。

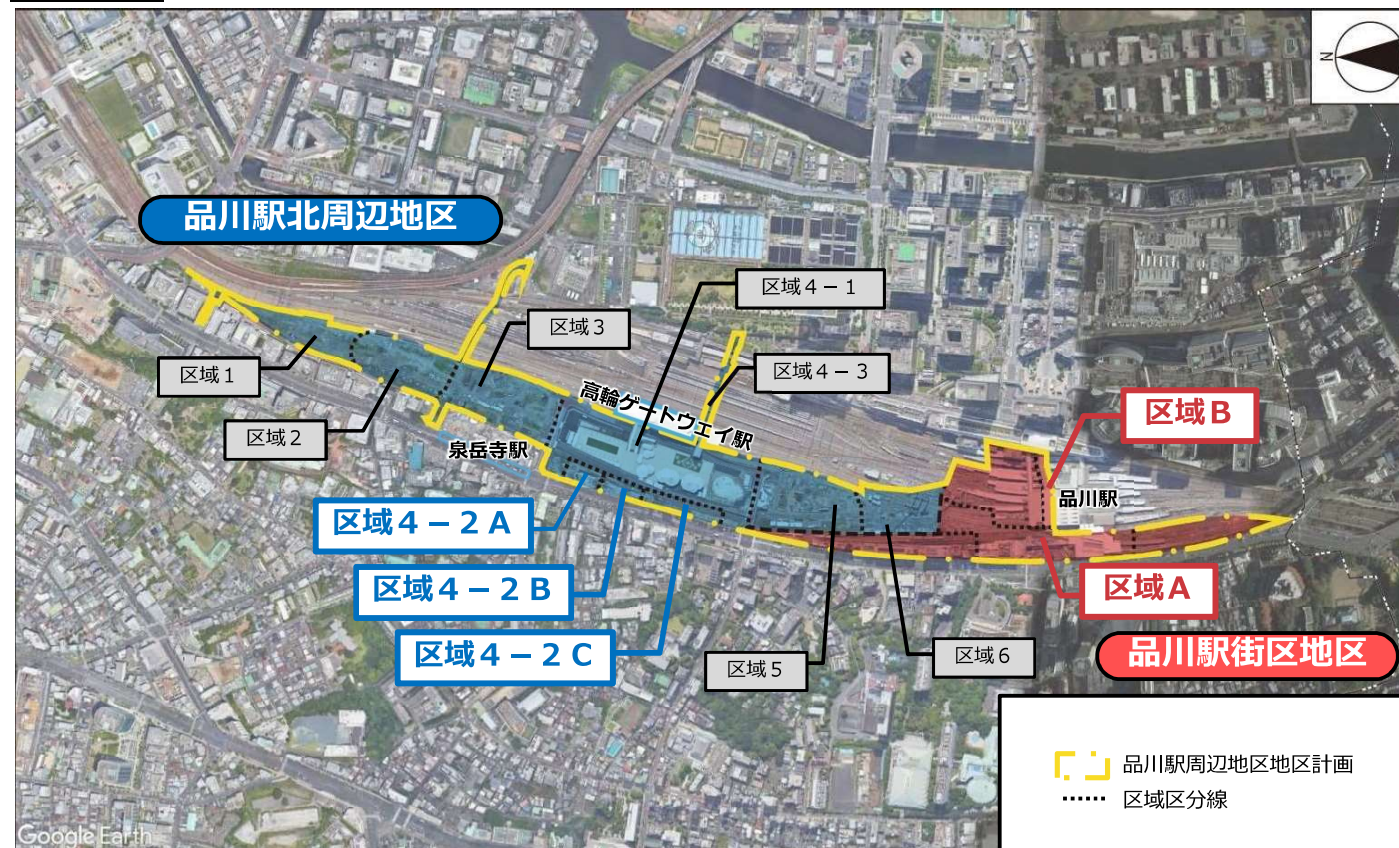
本日の説明内容

1. 地区の現況と経緯
2. 主な上位計画
3. 参考:施設計画(案)の概要
4. 都市計画(案)の変更概要
5. 今後のスケジュール等

1

1. 地区の現況と経緯

●位置図



2

1. 地区の現況と経緯

●まちづくりの経緯

- | | |
|-----------------|--|
| 2014年(平成26年) 9月 | 品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン
2014策定 |
| 2016年(平成28年) 4月 | 都市計画決定、区域計画の認定(地区計画、土地
地区画整理事業、都市計画道路) |
| 2016年(平成28年) 7月 | 品川駅北周辺地区土地地区画整理事業の事業認可 |
| 2017年(平成29年) 2月 | 高輪ゲートウェイ駅工事着工 |
| 2019年(平成31年) 4月 | 都市計画変更等、区域計画の認定(都市再生特
別地区、地区計画、都市計画道路、国家戦略住
宅整備事業) |
| 2020年(令和2年) 3月 | 品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン
2020改定 |
| 2020年(令和2年) 3月 | 高輪ゲートウェイ駅開業 |

3

2. 主な上位計画

品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2020（2020年3月）

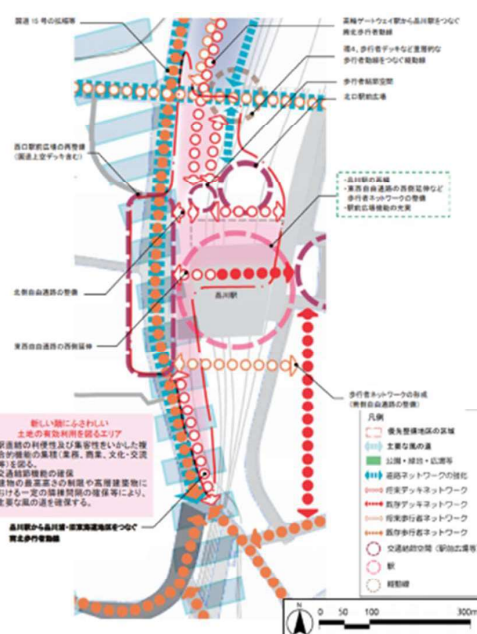
品川駅北周辺地区

- 品川駅と高輪ゲートウェイ駅を核として、国際競争力強化に資する高質な業務機能の導入を図る。



品川駅街区地区

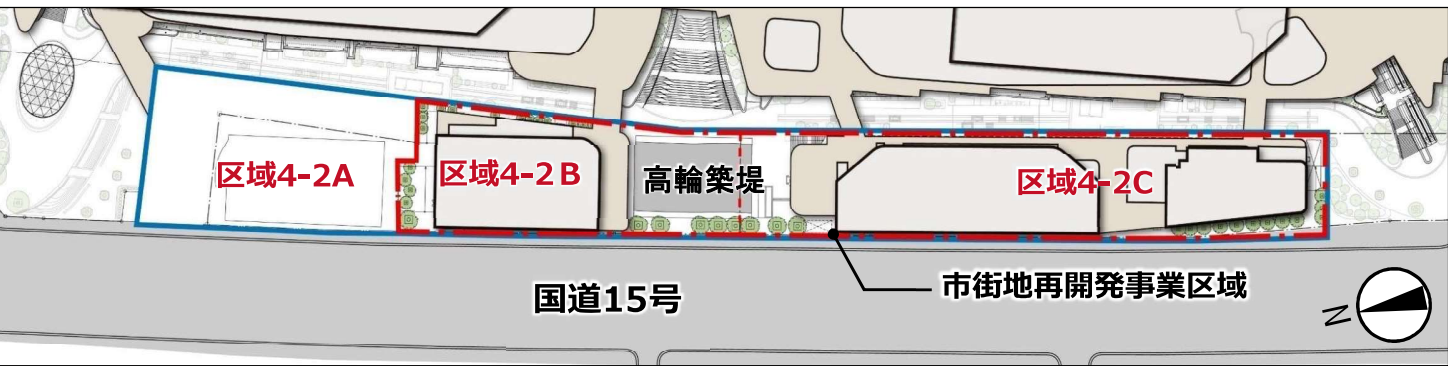
- 品川駅直結の利便性集客性と広域交通結節点としての役割を踏まえて、複合的な機能集積を図る。



3. 参考：施設計画(案)の概要

<品川駅周辺地区 区域4-2>

●配置図



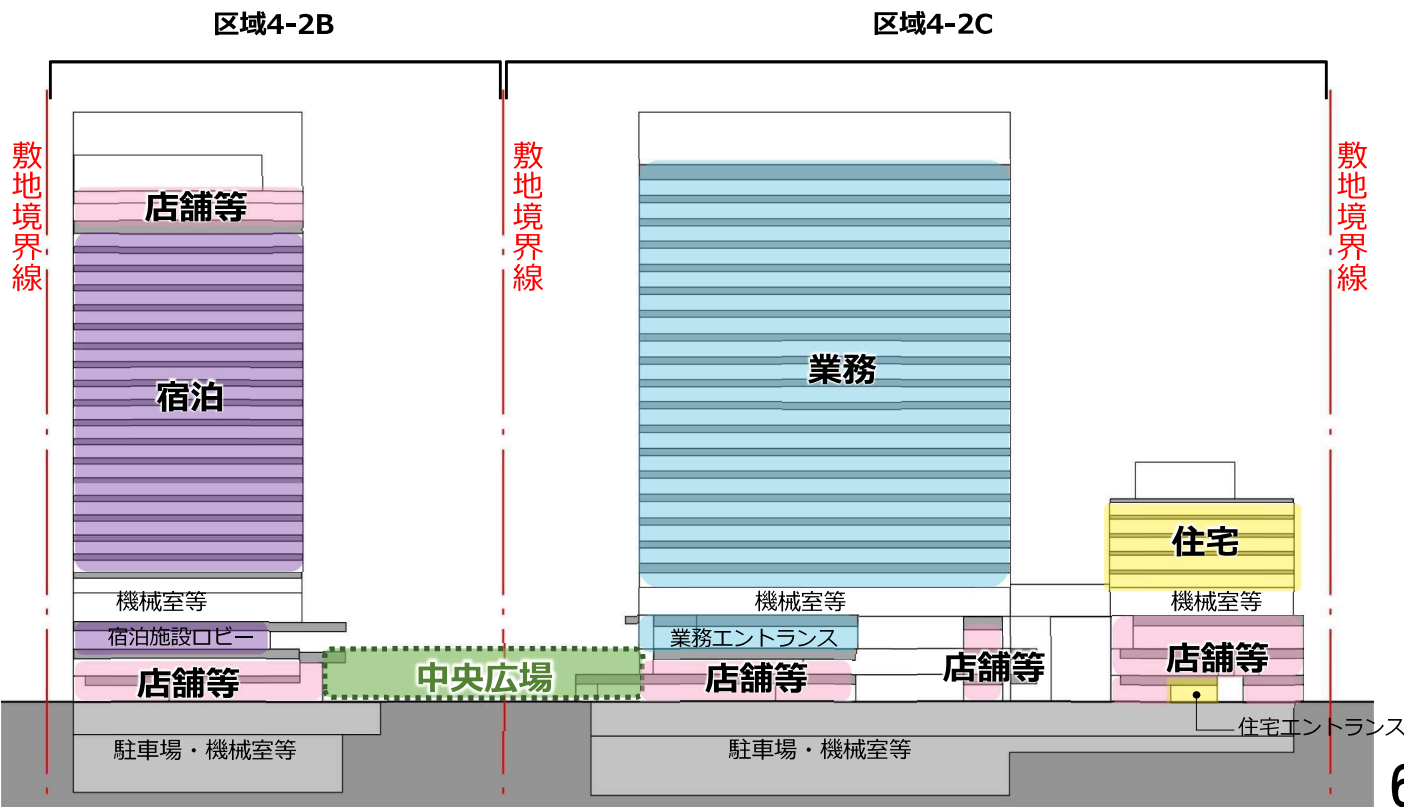
●計画諸元

街区別諸元	区域4-2B	区域4-2C
敷地面積	約2,500㎡	約4,000㎡
容積対象床面積	約24,000㎡	約35,300㎡
延床面積	約26,600㎡	約39,900㎡
計画容積率	950%	890%
主要用途	宿泊施設、店舗、駐車場等	業務、住宅、店舗、駐車場等
階数/高さ	地上25階・地下2階/約115m	地上23階・地下2階/約115m

3. 参考：施設計画(案)の概要

<品川駅周辺地区 区域4-2>

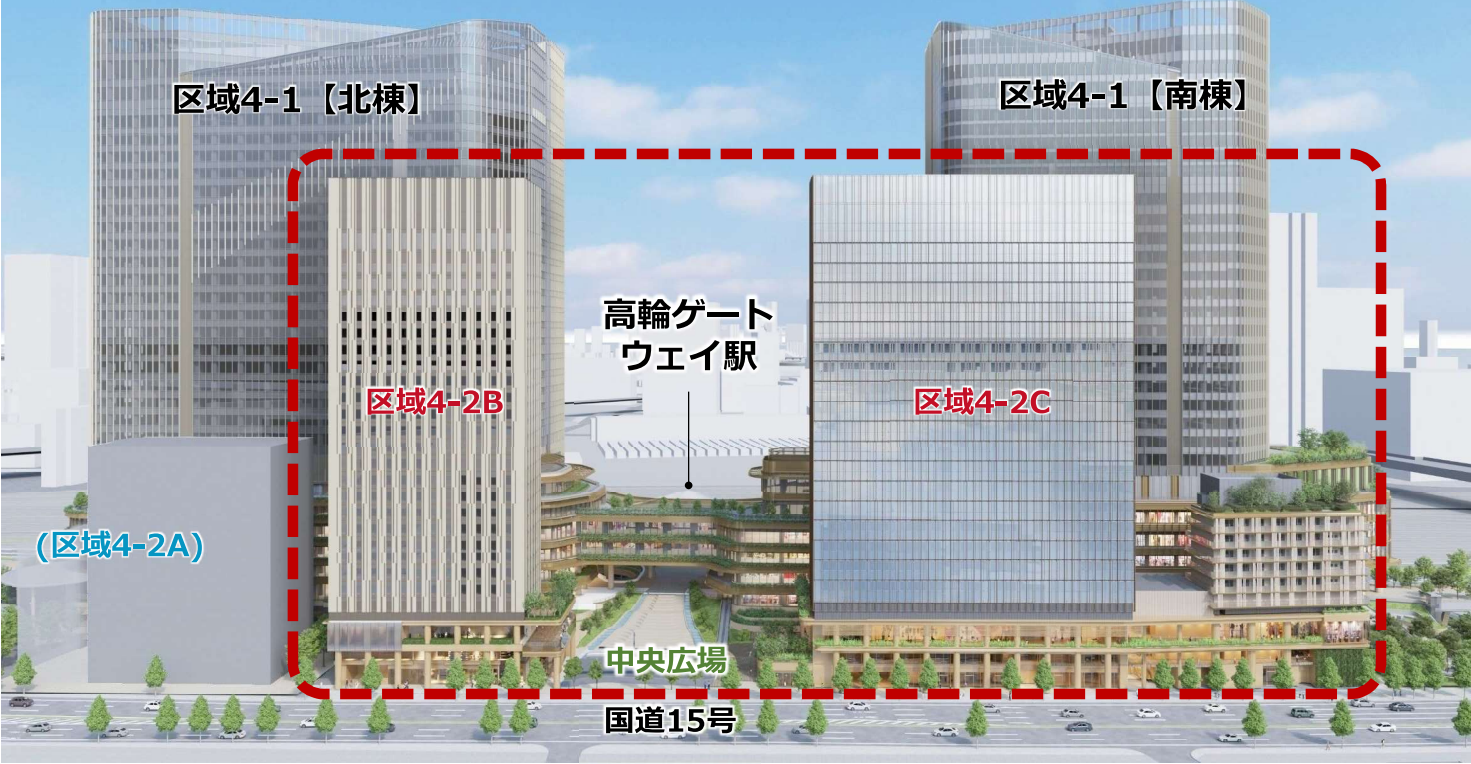
●断面イメージ



3. 参考：施設計画(案)の概要

<品川駅周辺地区 区域4-2>

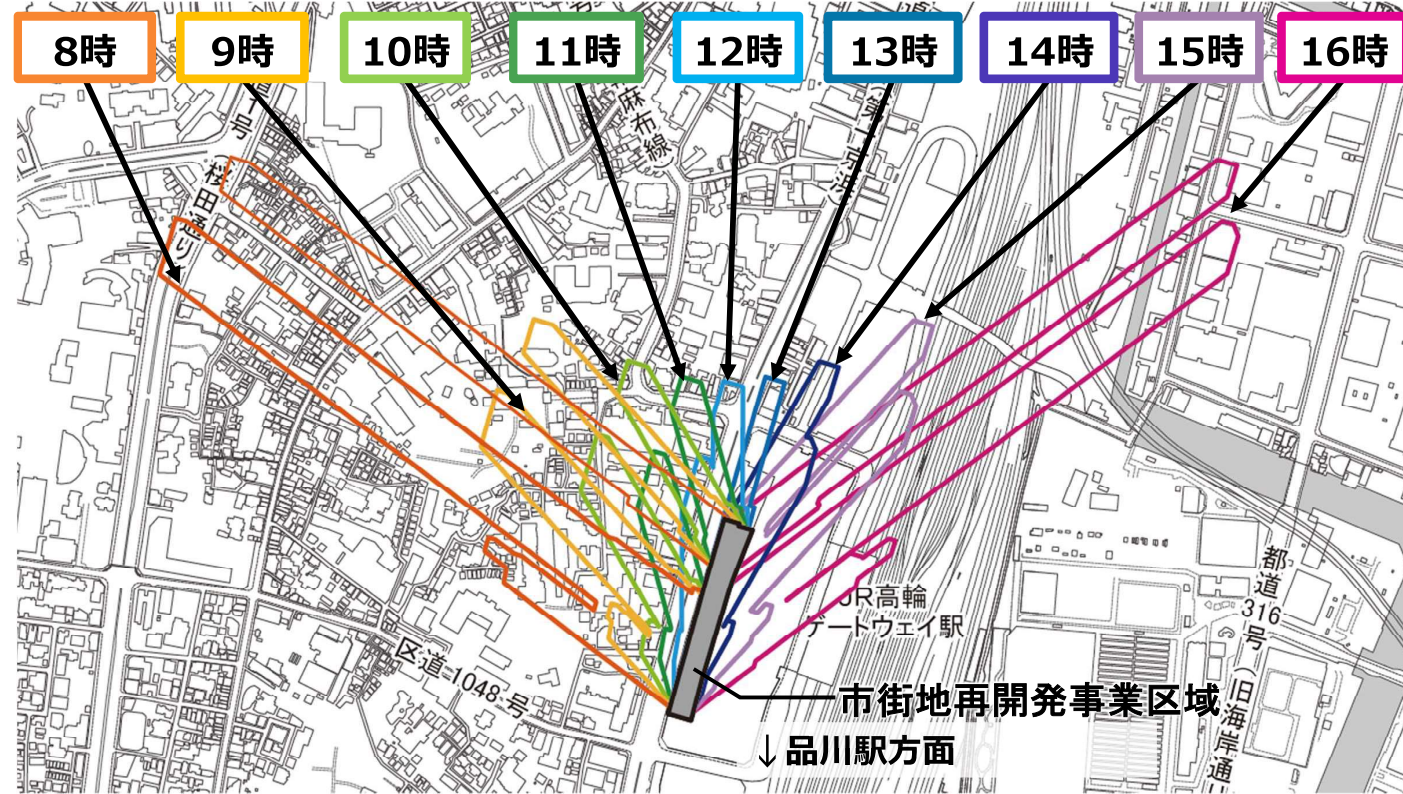
●建物整備イメージ



3. 参考：施設計画(案)の概要

＜品川駅周辺地区 区域4－2＞

時刻別日影図【冬至日の8時から16時における、日影の状況】

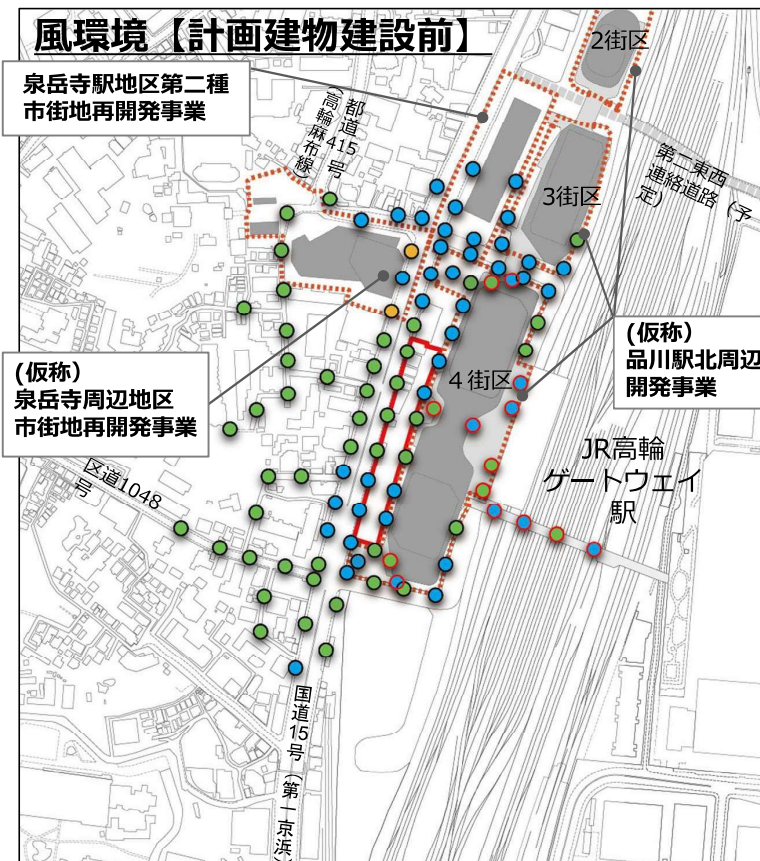


※現在、関係行政と協議中の内容であり、今後変更になる可能性があります。

3. 参考：施設計画(案)の概要

<品川駅周辺地区 区域4-2>

風環境【計畫建物建設前】



〈凡例〉

-  : 市街地再開発事業区域
-  : 領域A（住宅地相当）
-  : 領域B（低中層市街地相当）
-  : 領域C（中高層市街地相当）
-  : 領域D（強風地域相当）
-  : 周辺開発予定地

注) ○ はデッキ上・屋上の地点を示します。

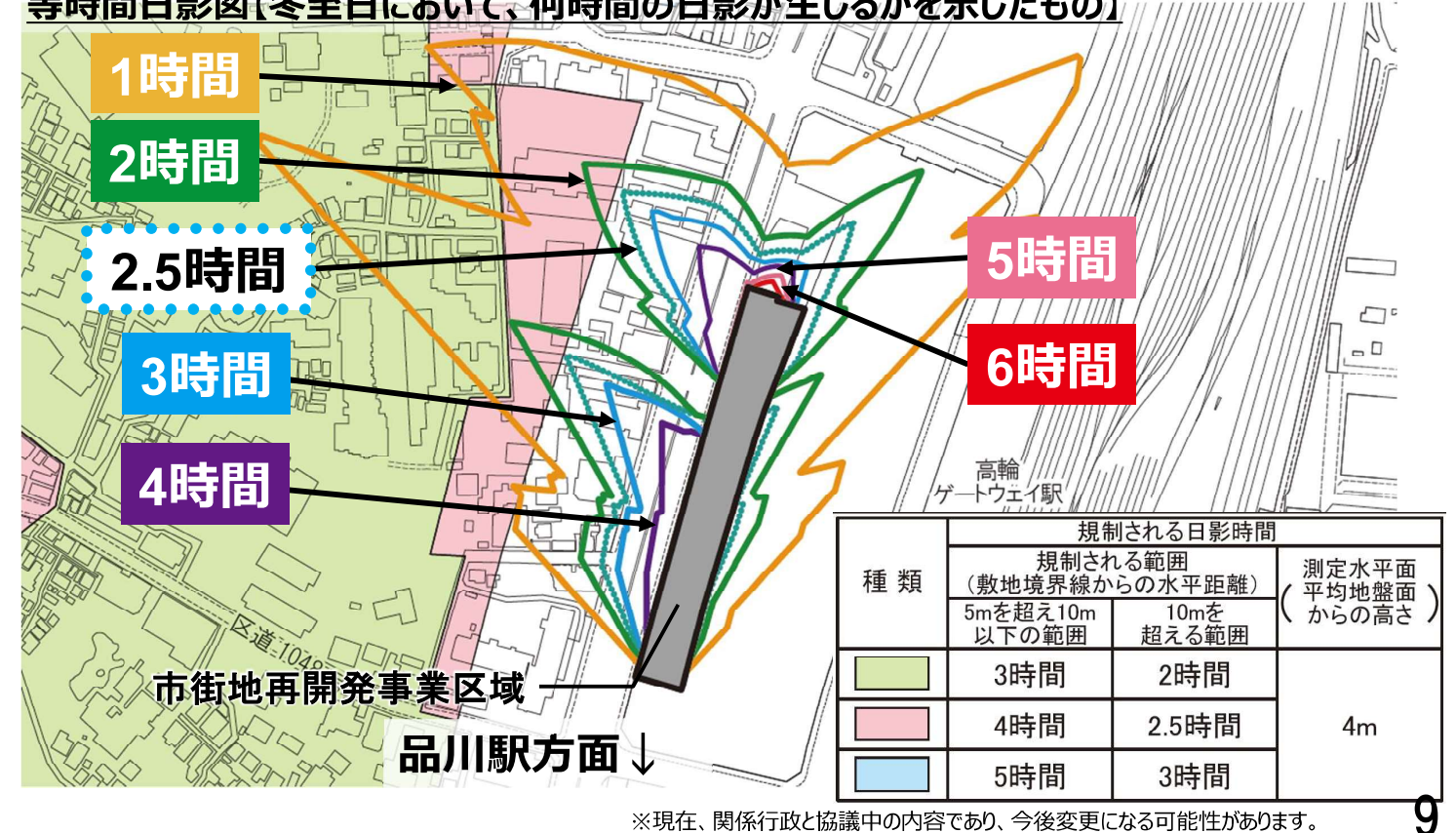
周辺開発は、環境アセス手続等により既に公表され、把握できるものについて反映しています。

10

3. 参考：施設計画(案)の概要

<品川駅周辺地区 区域4-2>

等時間日影図【冬至日において、何時間の日影が生じるかを示したもの】

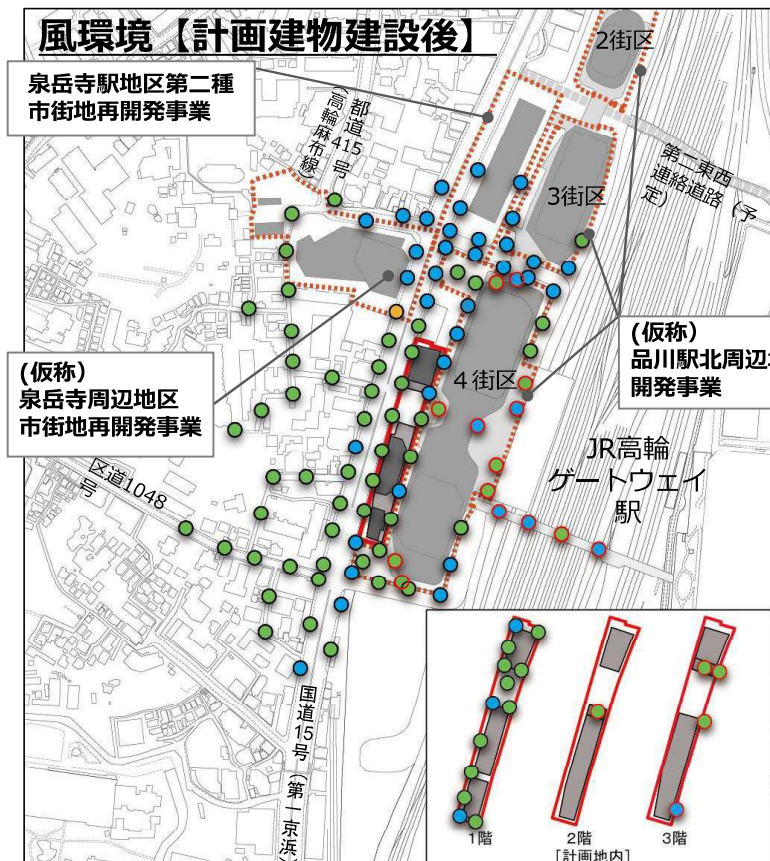


※現在、関係行政と協議中の内容であり、今後変更になる可能性があります。

3. 参考：施設計画(案)の概要

<品川駅周辺地区 区域4-2>

風環境【計畫建物建設後】



《凡例》

-  : 市街地再開発事業区域
-  : 領域A（住宅地相当）
-  : 領域B（低中層市街地相当）
-  : 領域C（中高層市街地相当）
-  : 領域D（強風地域相当）
-  : 周辺開発予定地

注) ○ はデッキ上・屋上の地点を示します。

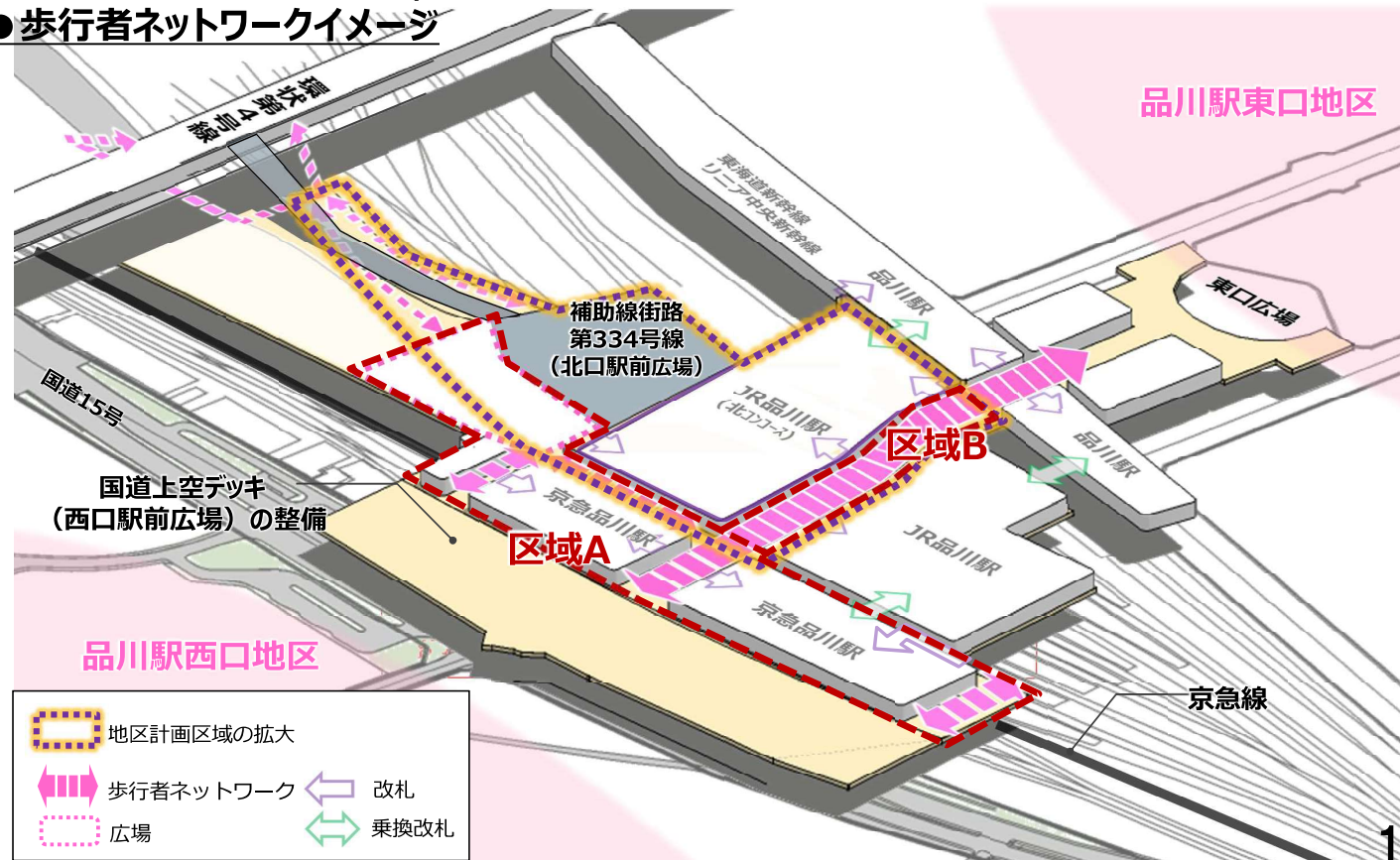
周辺開発は、環境アセス手続等により既に公表され、把握できるものについて反映しています。

1

3. 参考：施設計画(案)の概要

<品川駅街区地区 区域A,B>

●歩行者ネットワークイメージ



12

再開発等促進区を定める地区計画とは

(参考)

まとまった低未利用地など相当程度の土地の区域において、円滑な土地利用転換を推進するため、公共施設等の都市基盤整備と優良な建築物等の一体的整備に関する計画に基づき、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図るとともに、一体的、総合的な市街地の再開発又は開発整備を行うことを目的とした制度です。

13

4. 都市計画(案)の変更概要：地区計画

●今回の変更ポイント

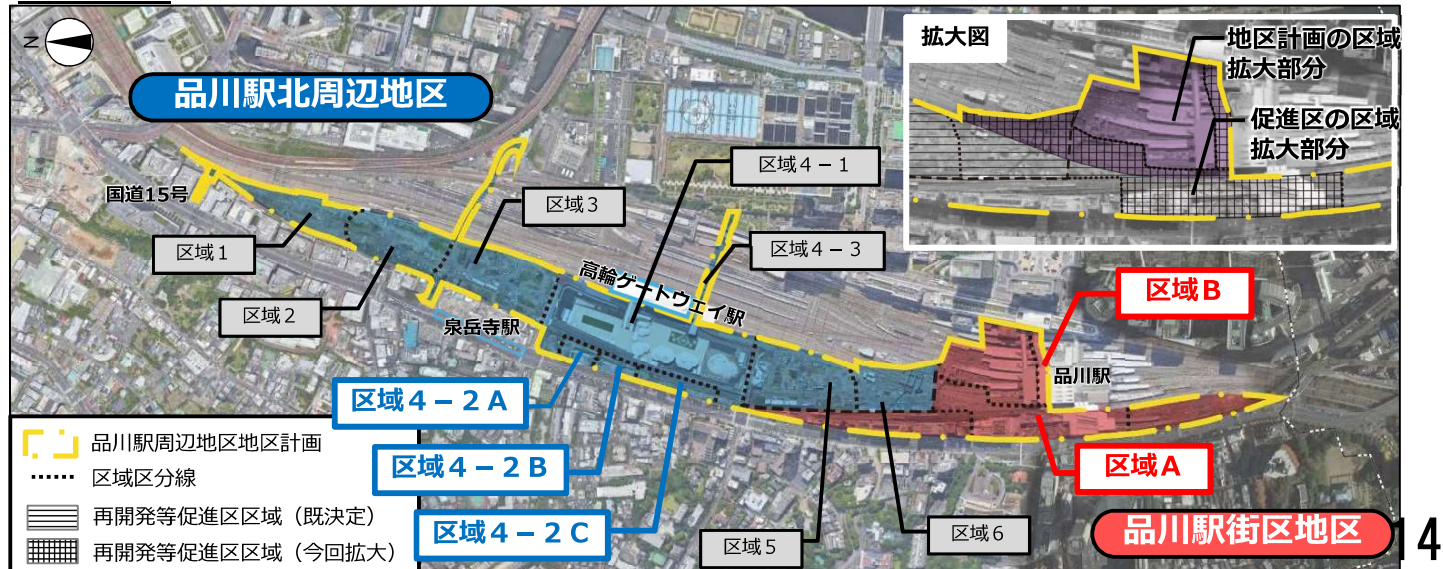
品川駅北周辺地区（区域4－2）

市街地再開発事業の決定と合わせ、区域4－2 B,Cの地区整備計画を追加する。

品川駅街区地区（区域A、B）

京急品川駅の地平化等の駅の再編や土地区画整理事業の進捗に伴い、地区計画及び再開発等促進区の区域を拡大し、区域A、Bの地区整備計画を追加する。

●位置図



4

4. 都市計画(案)の変更概要：地区計画

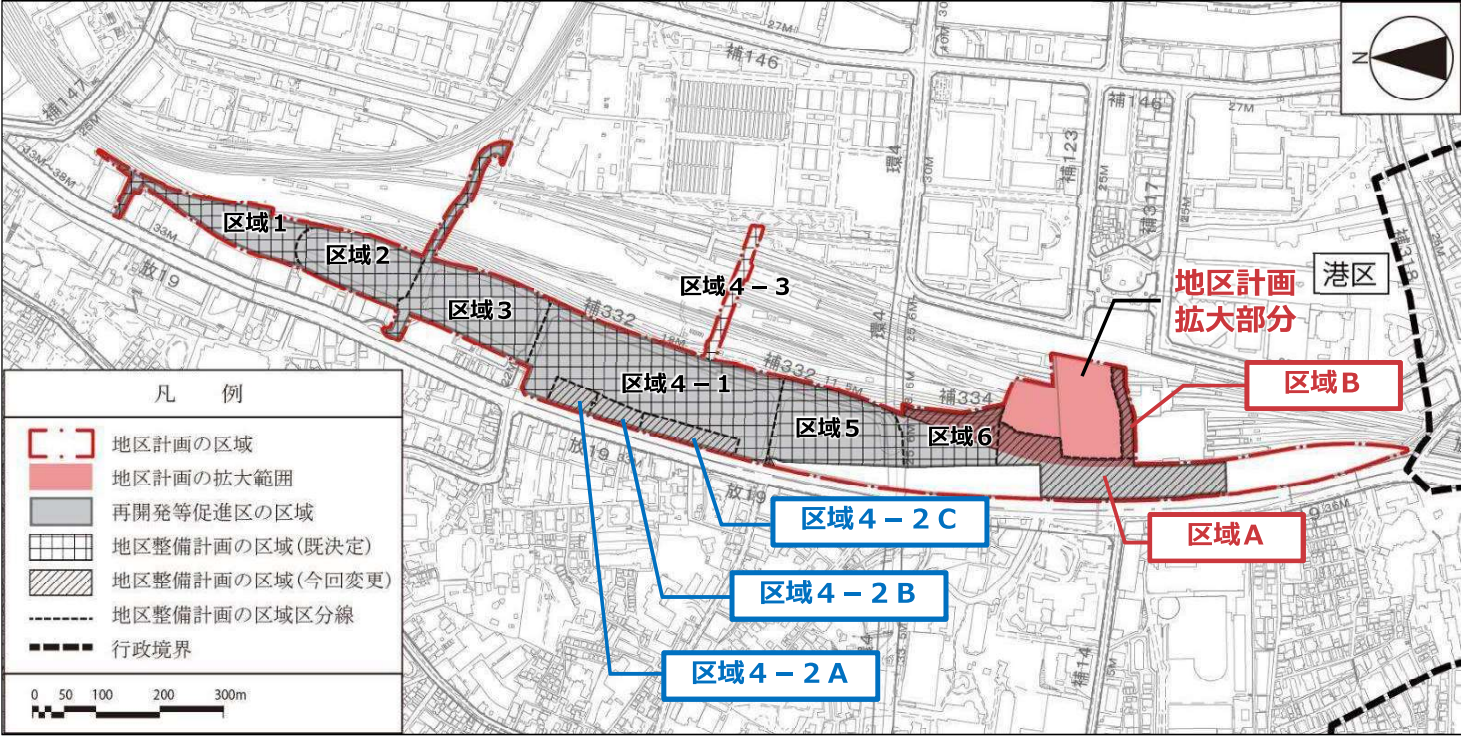
●地区計画の変更項目

- ・地区計画の目標
- ・区域の整備、開発及び保全に関する方針
 - ①公共施設等の整備の方針の変更
 - ②建築物等の整備の方針の変更
- ・再開発等促進区（区域、方針など）
 - ③区域の拡大
 - ④土地利用に関する基本方針の変更
 - ⑤主要な公共施設の追加
- ・地区整備計画
 - ⑥区域の拡大
 - ⑦地区施設の追加
 - ⑧建築物等に関する事項の追加

15

4. 都市計画(案)の変更概要:地区計画

●地区計画の区域



16

4. 都市計画(案)の変更概要:地区計画

区域の整備、開発及び保全に関する方針

今回の変更: 赤文字

・公共施設等の整備の方針

4 オープンスペースの整備方針

- (1) 品川駅街区地区においては、国際交流拠点の新たな都市景観の顔となり、品川駅北口から周辺地域につながる歩行者ネットワークの要となる交通結節空間として、デッキレベルに広場を整備する。
- (4) 品川駅北周辺地区においては高輪ゲートウェイ駅前の広場とのつながりや、周辺地域（高輪地区）とのつながりに配慮して放射第19号線（国道15号）に面した憩いやにぎわいを創出することに加え、移築保存する高輪築堤（信号機土台部）が身近に感じられるような広場を区域4-2に整備する。
- (6) 品川駅北周辺地区においては、周辺市街地との緑のつながりや生物多様性に配慮した緑地を区域1に整備する。また、地上部の潤いある歩行者空間の形成に寄与する緑地を区域4-2に整備する。

18

4. 都市計画(案)の変更概要:地区計画

区域の整備、開発及び保全に関する方針

今回の変更: 赤文字

・公共施設等の整備の方針

京急線の品川駅地平化及び2面4線化による利便性の高い駅への再編、品川駅・田町駅間における高輪ゲートウェイ駅の整備、JR品川駅の改良と併せて、以下の方針に基づいて必要な公共施設等の再編・整備を行う。

2 歩行者ネットワークの整備方針

- (2) 品川駅街区地区においては、歩行者の利便性や安全性の向上等を図るため、京急線の品川駅地平化にあわせて、既存東西自由通路（中央自由通路）を西側に延伸するとともに、北側、南側において、駅西側につながる連絡機能を強化する歩行者通路を整備するなど、デッキレベルにおける円滑な歩行者ネットワークを形成する。また、中央自由通路と駅広場をつなぎ、南北の歩行者ネットワークを形成する歩行者通路を整備する。
歩行者通路の整備に当たっては、放射第19号線（国道15号）上空を活用して将来整備される次世代型交通ターミナルやにぎわい広場等との連携に配慮し、地域の更なる回遊性向上を図る。
- (3) 品川駅北周辺地区においては、地上の自動車交通との立体的な分離が図られた安全で快適な歩行者ネットワークを形成し、地域の回遊性の向上を図るため、地区の南北の骨格軸となるデッキレベルの歩行者通路を整備し、放射第19号線（国道15号）を介した三田・高輪地区との将来的な回遊性の向上に配慮した計画とする。歩行者通路の整備にあたっては、品川駅、高輪ゲートウェイ駅、泉岳寺駅や地区内の公園・広場及び緑地をつなぎ、連続的なバリアフリー環境の確保に配慮する。
- (7) 品川駅から補助線街路第334号線（品川駅北口広場）・駅広場を介し、デッキレベルの南北の歩行者ネットワークを形成する歩行者通路を整備するとともに、環状第4号線、デッキレベル、地上を重層的につなぐバリアフリー機能を確保した縦動線となる歩行者通路を整備する。

17

4. 都市計画(案)の変更概要:地区計画

区域の整備、開発及び保全に関する方針

今回の変更: 赤文字

・建築物等の整備の方針

- 1 2 区域4-2Bで整備する宿泊の用途に供する部分は、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針による宿泊施設とする。また、区域4-1や周辺地域と調和した街並みを形成するため、区域4-2Bから区域4-2Cに容積を適正に配分する。
- 1 3 品川駅街区地区においては、JR品川駅の改良によるコンコースの拡幅や改札口の増設、バリアフリー動線の拡充等とあわせて、回遊性の向上や駅の混雑緩和、乗換え等の利便性向上を図るとともに、駅直結の立地をいかした国際交流拠点・品川にふさわしい複合的な都市機能の集積を図る。
- 1 4 品川駅街区地区においては、国際交流拠点や広域交通結節点としての位置付け、都市基盤施設の整備水準などを勘案し、区域Aにおいて、将来見直すことを想定した指定容積率を700%とする。
- 1 5 品川駅街区地区の放射第19号線（国道15号）沿道においては、建物の更新機会を捉え、周辺地区と協調したまちづくりを進める。

再開発等促進区

・土地利用に関する基本方針

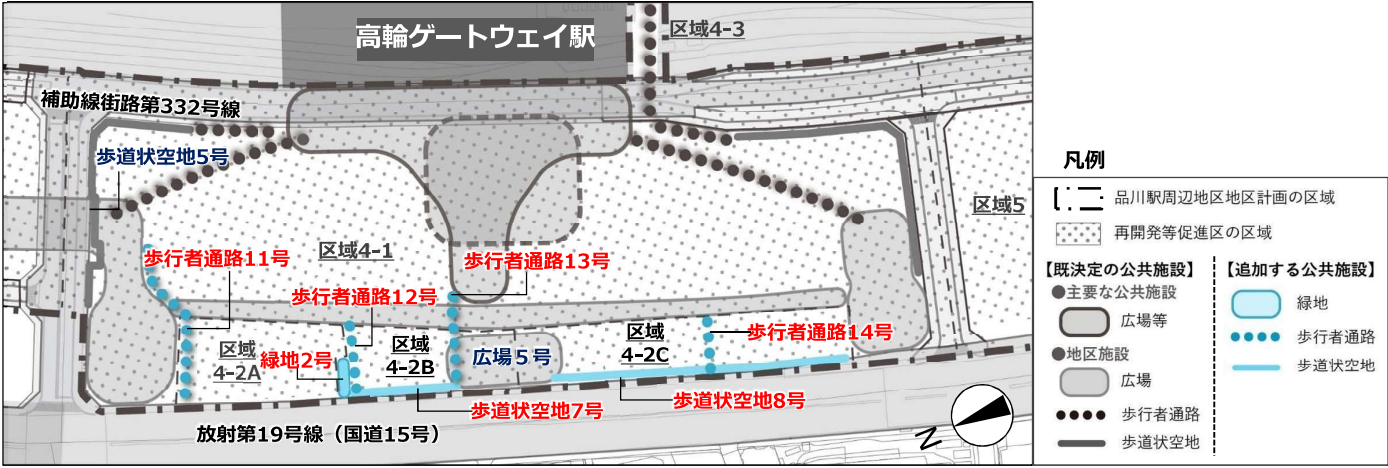
- 6 区域4-2は、隣接する区域4-1と連携しながら、国際交流拠点の形成に資する業務、商業、宿泊機能等の複合的な機能を配置するとともに、周辺地域と調和し、地上部の広場へのにぎわい創出に資する土地利用を図る。また、区域4-2C敷地内の地下を通る都市高速鉄道について、都市施設を整備する立体的な範囲を設定し、敷地の一部を複合的に利用する。
- 8 品川駅街区地区においては、京急線の品川駅地平化等の駅の再編にあわせて、線路上空を活用した公共施設等の整備と一体的に複合的な都市機能の集積を図る。

19

4. 都市計画(案)の変更概要:地区計画

・ 主要な公共施設・地区施設の配置及び規模

今回の変更：赤文字

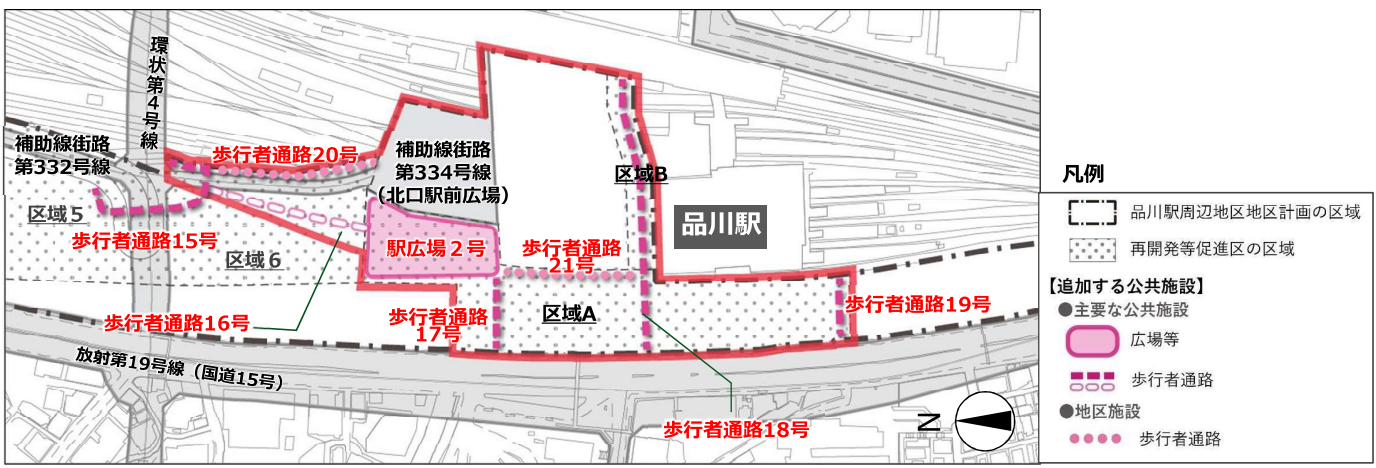


種類		施設名	規模	備考
地区施設	その他の公共空地	広場5号	約1,400㎡	一部デッキレベル。階段を含む。
		緑地2号	約60㎡	
		歩行者通路11号	幅員 5 m、延長約80m	デッキレベル
		歩行者通路12号	幅員 3 m、延長約25m	
		歩行者通路13号	幅員 6 m、延長約40m	デッキレベル
		歩行者通路14号	幅員 3 m、延長約20m	
		歩道状空地7号	幅員 3 m、延長約50m	
		歩道状空地8号	幅員 3 m、延長約120m	
		歩道状空地5号	幅員 2 m、延長約120m	

4. 都市計画(案)の変更概要:地区計画

・ 主要な公共施設・地区施設の配置及び規模

今回の変更：赤文字



種類		施設名	規模	備考
主要な公共施設	その他の公共空地	駅広場 2 号	約3,800㎡	デッキレベル
		歩行者通路15号	幅員3m、延長約125m	デッキレベル。階段、昇降施設を含む。
		歩行者通路16号	幅員3m、延長約120m	デッキレベル
		歩行者通路17号	幅員15m、延長約55m	デッキレベル
		歩行者通路18号	幅員20m、延長約200m	デッキレベル
		歩行者通路19号	幅員14m、延長約45m	デッキレベル
		歩行者通路20号	幅員3m、延長約125m	デッキレベル
		歩行者通路21号	幅員4m、延長約90m	デッキレベル
施設	地区			

4. 都市計画(案)の変更概要:地区計画

地区整備計画

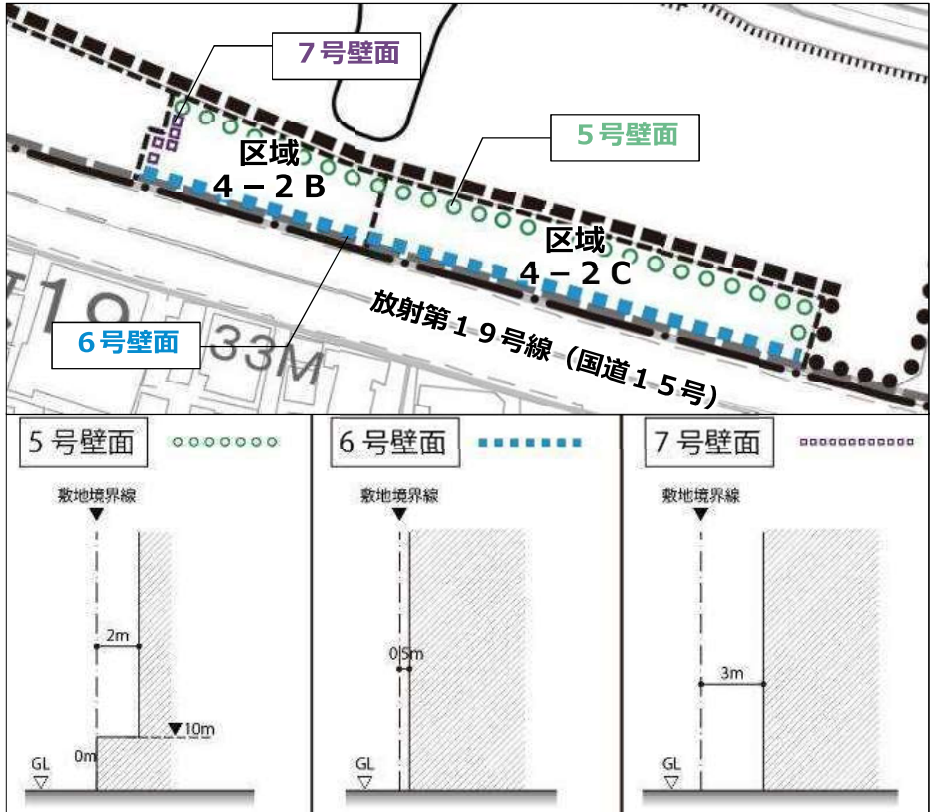
今回の変更：赤文字

地区の区分	名称		品川駅北周辺地区		
			区域 4 - 2		
			区域 4 - 2 A	区域 4 - 2 B	区域 4 - 2 C
面積			約 0. 2 h a	約 0. 3 h a	約 0. 4 h a
建築物等の用途の制限		—	次に掲げる用途の建築物は、建築してはならない。 1 建築基準法別表第 2 (ぬ) 項に掲げる建築物 2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律 (昭和 2 3 年法律第 1 2 2 号) 第 2 条第 1 項第 4 号及び第 5 号に掲げる風俗営業並びに同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する建築物		
建築物の容積率の最高限度		—	1 0 分の 9 5 ただし、1 0 分の 3 0 以上を宿泊の用途に供するものとする。	1 0 分の 8 9 ただし、1 0 0 分の 2 6 以上を住宅の用途に供するものとする。	
建築物の容積率の最低限度		—	1 0 分の 6 0		
建築物の建蔽率の最高限度		—	1 0 分の 8		
建築物の敷地面積の最低限度		—	1, 5 0 0 ㎡		
建築物の建築面積の最低限度		—	5 0 0 ㎡		
建築物等の高さの最高限度		—	1 1 5 m 建築物の高さは、T. P. + 3. 5 m からによる。		

4. 都市計画(案)の変更概要:地区計画

地区整備計画

・ 壁面位置の制限



4. 都市計画(案)の概要：市街地再開発事業

■市街地再開発事業とは

土地利用の細分化や十分な公共施設がないなどの都市機能の低下がみられる地域において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とし、建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備を行う事業です。

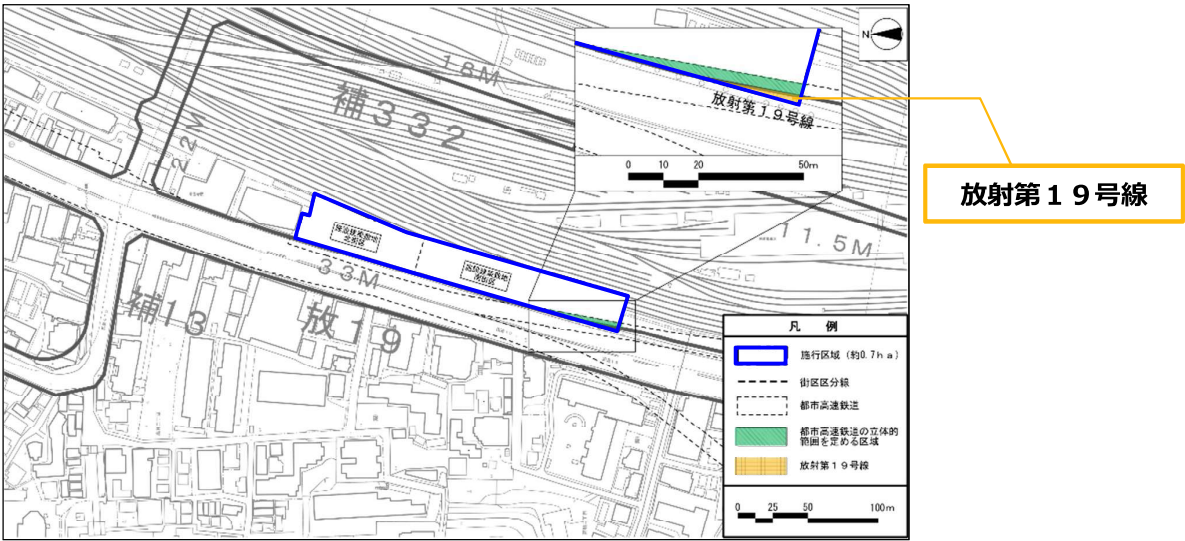
■第一種市街地再開発事業の構成

- 公共施設の配置及び規模
- 建築物の整備
- 建築敷地の整備

4. 都市計画(案)の概要：市街地再開発事業

■公共施設の配置及び規模

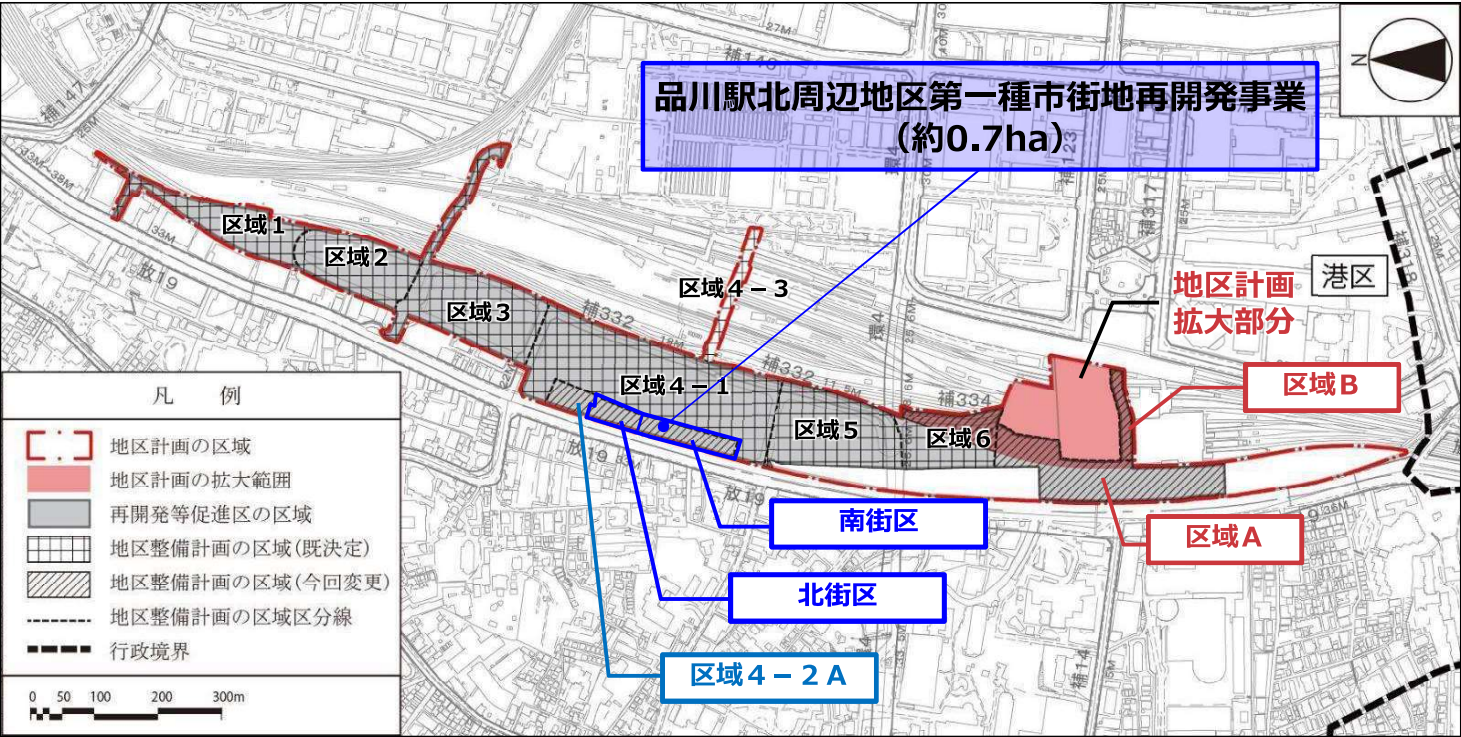
	種 類	名 称	規 模	備 考
道路	幹線道路	放射第19号線	別に都市計画において定めるとおり。	一部拡幅
その他の施設に関する都市計画	都市高速鉄道	都市高速鉄道第1号線分岐線	別に都市計画において定めるとおり。	建築敷地と重複する区域において立体的な範囲を設定
		都市高速鉄道京浜急行電鉄湘南線	別に都市計画において定めるとおり。	



の地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 3都市基交第60号・3都市基交第37号、令和3年6月21日(承認番号) 3都市基街都第148号、令和3年7月28日(承認番号) 3都市基交都第5号、令和3年5月19日

4. 都市計画(案)の概要：市街地再開発事業

■第一種市街地再開発事業の区域



4. 都市計画(案)の概要：市街地再開発事業

■建築物の整備

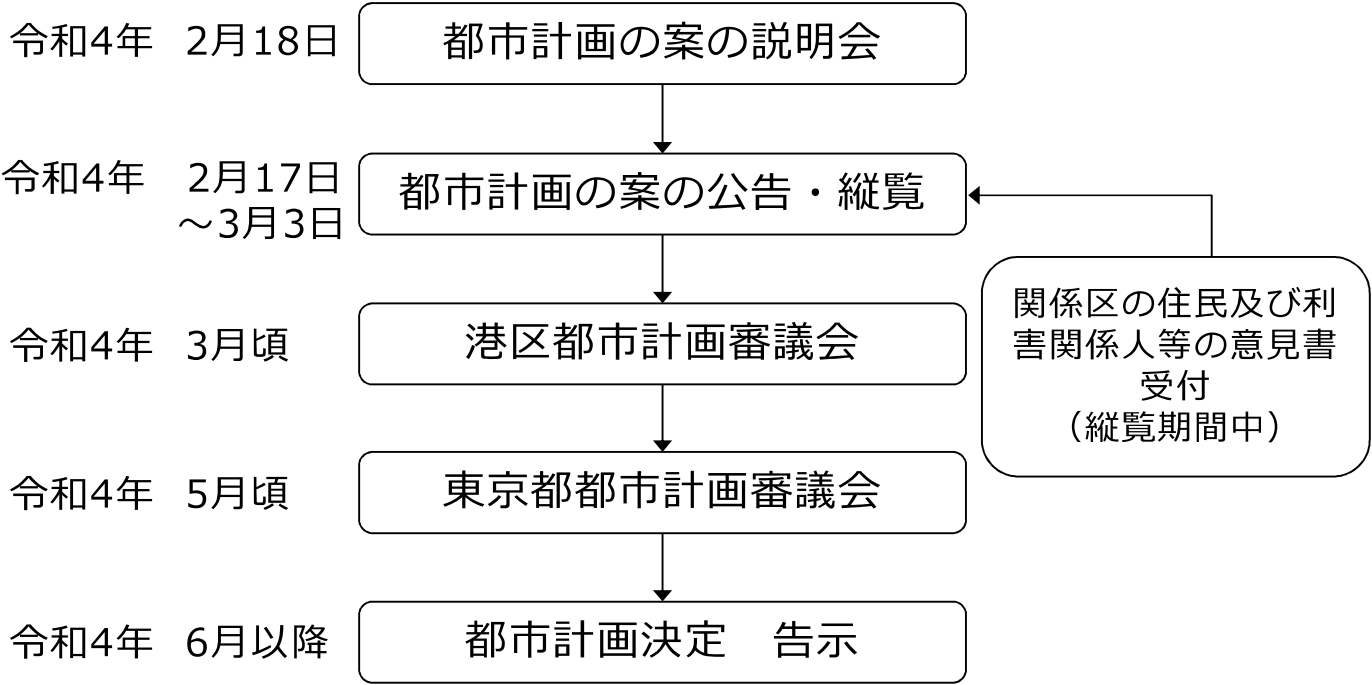
街区	建築面積	延べ面積 [容積対象面積]	主要用途	建築物の高さの限度	備考
北街区	約1,400㎡	約26,600㎡ [約24,000㎡]	宿泊、店舗、 駐車場	高層部：115m 中層部：50m	建築物の高さは T.P.+3.5mからによる。
南街区	約3,100㎡	約39,900㎡ [約35,300㎡]	業務、住宅、 店舗、駐車場		

■建築敷地の整備

街区	建築敷地面積	整備計画
北街区	約2,500㎡	・ 広場、緑地、歩道状空地及び歩行者通路を整備する。 ・ 都市高速鉄道を整備する立体的な範囲の設定に基づき、建築敷地の一部を複合的に利用する。 ・ 建築物の外壁、これに代わる柱又は門若しくは塀は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物は、この限りではない。 1. 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける歩行者デッキ、階段、エスカレーター、エレベーター並びにこれらに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するもの 2. 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける屋根、ひさし、落下防止柵その他これらに類するもの
南街区	約4,000㎡	

5. 今後のスケジュール等

地区計画、都市高速鉄道の変更、市街地再開発事業の決定



5. 今後のスケジュール等

お問合せ先

地区計画

(東京都)
都市整備局都市づくり政策部土地利用計画課
東京都庁第二本庁舎12階北側
03-5388-3318 (直通)

都市高速鉄道

(東京都)
都市整備局都市基盤部交通企画課
東京都庁第二庁舎11階南側
03-5388-3284 (直通)

市街地再開発事業

(港区)
港区街づくり支援部
開発指導課再開発担当
港区本庁舎6階南側
03-3578-2248 (直通)

5. 今後のスケジュール等

都市計画案に関する縦覧期間・縦覧場所

令和4年2月17日～3月3日
(閉庁日を除き、午前9時から午後5時まで、正午から午後1時を除く)

- 地区計画、都市高速鉄道

(東京都)
東京都都市整備局 都市づくり政策部 都市計画課
東京都庁第二本庁舎12階北側
03-5388-3213 (直通)
- 地区計画、都市高速鉄道
市街地再開発事業

(港区)
港区街づくり支援部 都市計画課 都市計画係
港区役所本庁舎6階北側
03-3578-2215 (直通)

都市計画案に関する意見書の提出期間・提出先

令和4年2月17日～3月3日
(当日消印有効)

- 地区計画、都市高速鉄道

(東京都)
〒163-8001
東京都新宿区西新宿2-8-1
東京都 都市整備局 都市づくり政策部 都市計画課
03-5388-3225 (直通)
- 市街地再開発事業

(港区)
〒105-8511
東京都港区芝公園1-5-25
港区 街づくり支援部 都市計画課 都市計画係
03-3578-2215 (直通)