

品川駅西口地区に係る 都市計画案の作成に向けた 原案の説明会

令和7年7月8日(火)

東京都・港区

本件についてのお問合せ先

- (東京都) 部署：東京都都市整備局都市づくり政策部土地利用計画課再開発等促進区担当
TEL：03-5388-3318（直通）
- (港区) 部署：港区街づくり支援部開発指導課品川駅周辺街づくり担当
TEL：03-3578-2908（直通）

本日の説明会は、品川駅西口地区地区計画について、都市計画法第16条第2項の規定に基づき、区域内に土地等を所有されている皆様に、意見を求めて地区計画の案を作成するために、原案の内容や今後の都市計画手続きについて、ご説明することを目的としています。

本日の説明内容

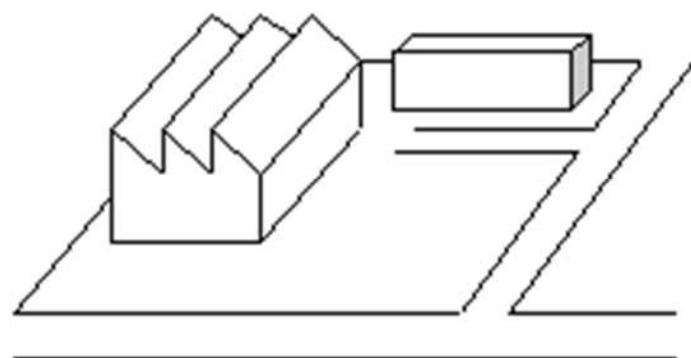
1. 地区の現況と経緯
2. 当地区が目指す将来像
3. 参考：施設計画（案）の概要
4. 地区計画原案の概要
5. 参考：関連する都市計画
6. 今後のスケジュール等

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。

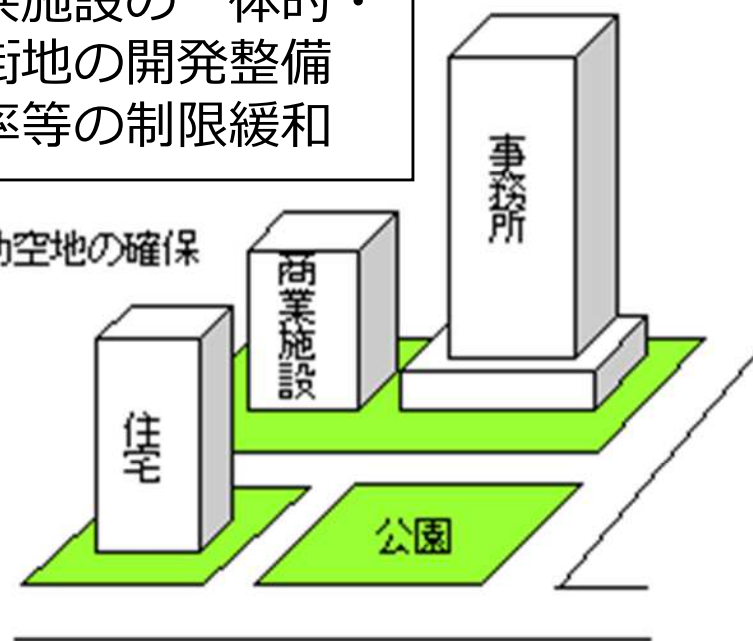
<イメージ図>

工場跡地など、まとまった規模の低未利用地等

- 土地利用転換の推進
- 建築物と公共施設の一体的・総合的な市街地の開発整備
- 用途・容積率等の制限緩和



有効空地の確保



道路など公共施設整備

1. 地区の現況と経緯

3

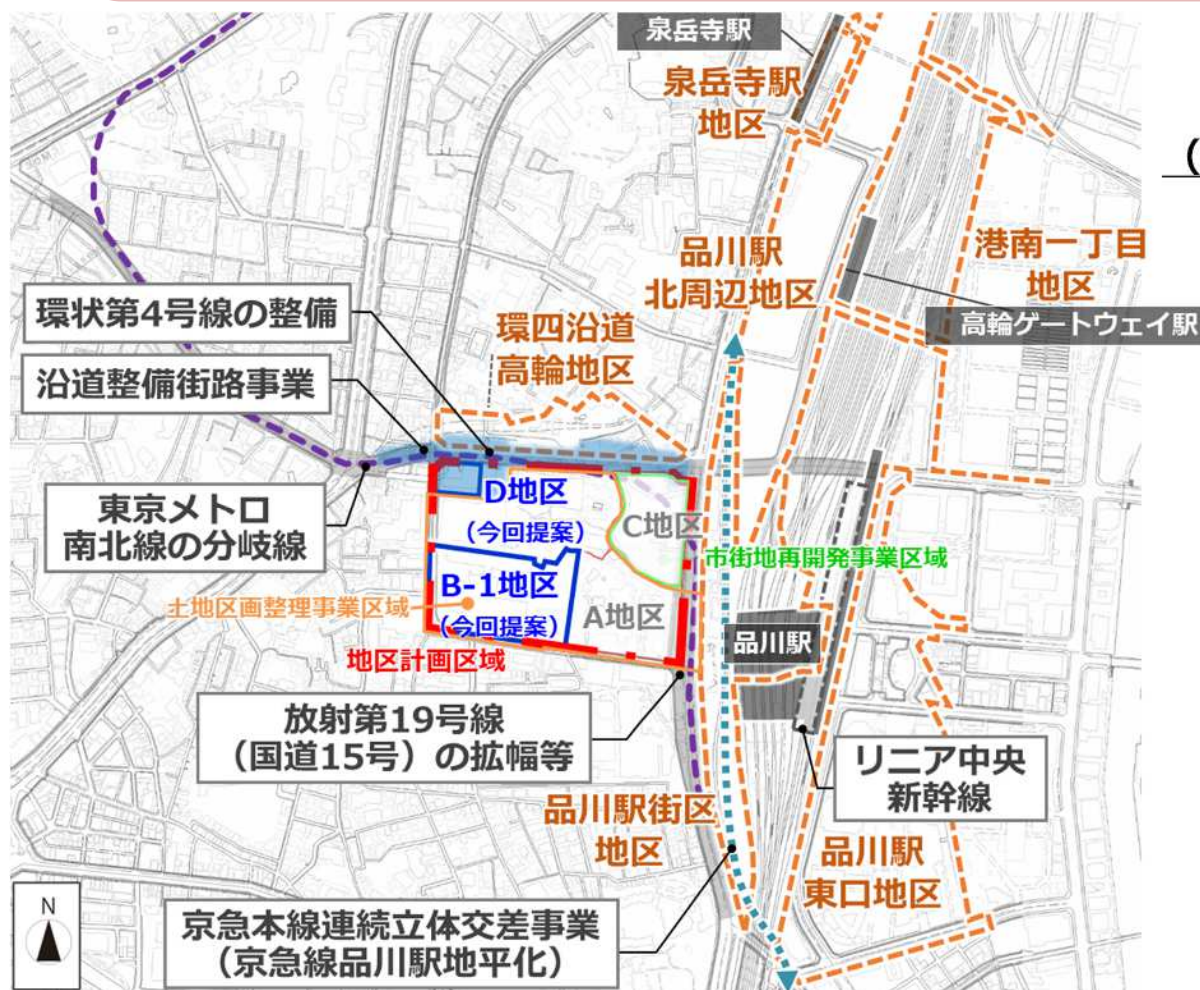
●地区内のまちづくりの経緯

2018年(平成30年) 品川駅西口地区地区計画 都市計画決定
2022年(令和4年) 品川駅西口地区地区計画 (地区全体の基盤、A地区・C地区の建築計画) 都市計画変更
2023年(令和5年) 品川駅西口土地区画整理事業 事業計画認可
2024年(令和6年) C地区 市街地再開発組合 設立認可

関連周辺まちづくり：環状第4号線(高輪区間)沿道の区画整理事業「東京都施行」

2024年(令和6年) 環状第4号線高輪区間 沿道整備土地区画整理事業 認可

(参考) A地区・C地区の建築計画(2022年度 都市計画決定)



C地区
イメージ
パース
(視点①)



A地区
イメージ
パース
(視点②)

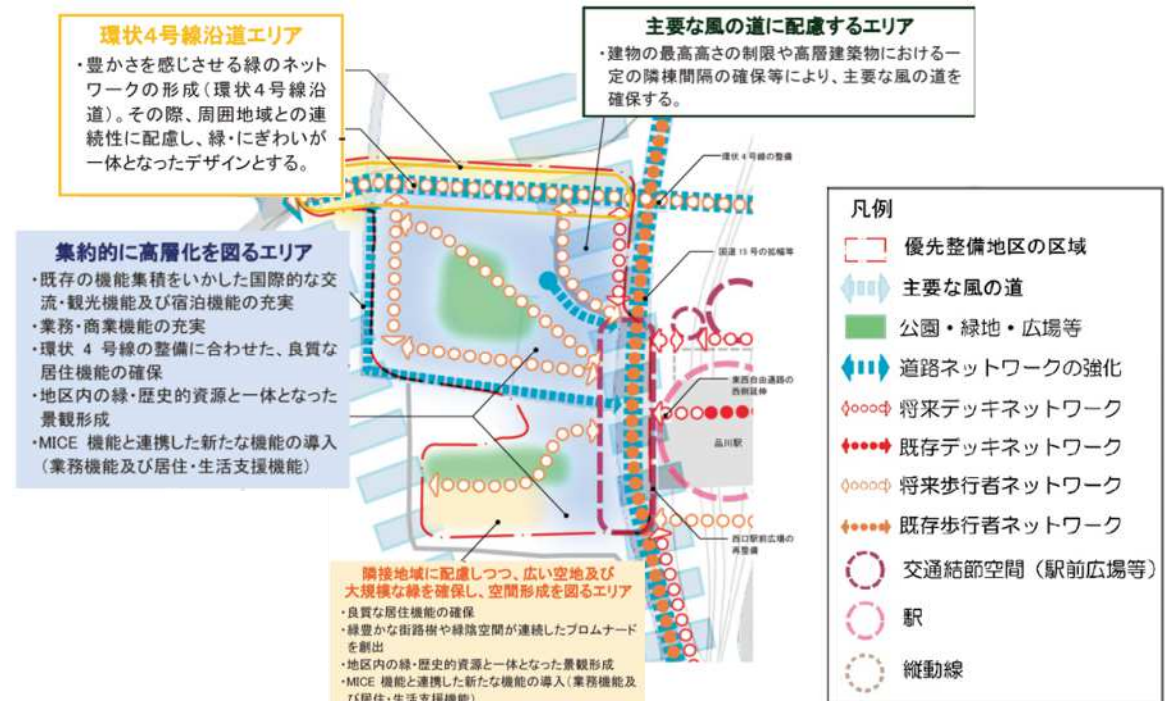
●都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域

「品川駅・田町駅周辺地域」に係る地域整備方針（2021年8月変更 都市再生本部）

- 品川駅を中心とした鉄道施設の機能更新や駅前広場・歩行者空間などの都市基盤整備により、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
- 品川駅周辺では、新幹線や羽田空港などへのアクセスの利便性、臨海部、東京南部の産業とも連携可能な立地特性や、運河などの地域資源を生かし、業務、商業、研究、交流、宿泊、居住などの多様な機能が集積する、新拠点を形成

●品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2020（2020年3月 東京都）

- 既存の崖線・緑などを活かしつつ既存コンベンション・交流機能の更新・強化を図る。
- アメニティの高い宿泊機能の更新・強化（国際水準化及び迎賓）を図る。
- MICE 機能と連携した新たな機能（業務機能及び居住・生活支援機能）の導入を図る。

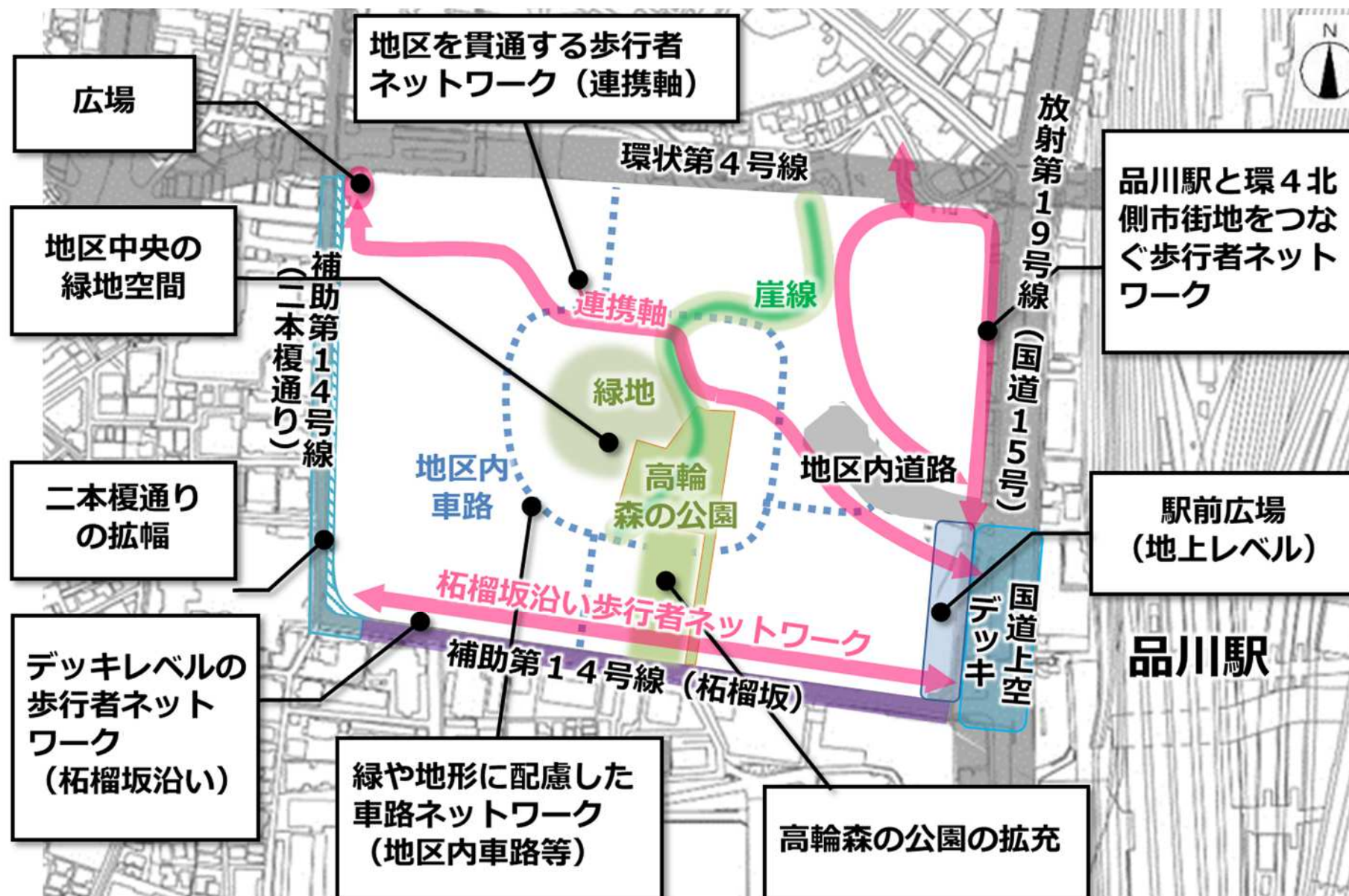


2. 当地区が目指す将来像

5

●品川駅西口地区地区計画の概要（2022年10月 都市計画変更）

○当地区の公共施設等の整備方針



3. 参考：施設計画(案)の概要(B-1地区及びD地区)

6

●品川駅とまちの連携を強化する歩行者基盤・緑地空間等の拡充

○ 駅と周辺市街地の回遊性を高める歩行者ネットワーク等の形成

- ・ 二本榎通りの無電柱化や拡幅整備
- ・ 柘榴坂沿いの緑豊かなバリアフリー歩行者ネットワークの整備
- ・ 賑わい機能や休憩施設等を備えた、品川駅から高輪台駅方面まで連続する歩行空間の整備（連携軸）
- ・ 地下レベルの地区内車路の整備

○ 地区の中心となる公園と連携した緑地や広場等の拡充

- ・ 高輪森の公園の拡張整備
- ・ 公園と一体となった賑わいや高低差を生かした立体的な緑化空間の形成、既存樹木の積極的な保全（緑地・広場等）
- ・ イベントや災害時の避難活動の場となる広場等の整備（広場1号・8号等）



柘榴坂沿いの歩行者ネットワークの整備



公園と一体となった広場空間・緑地空間の整備

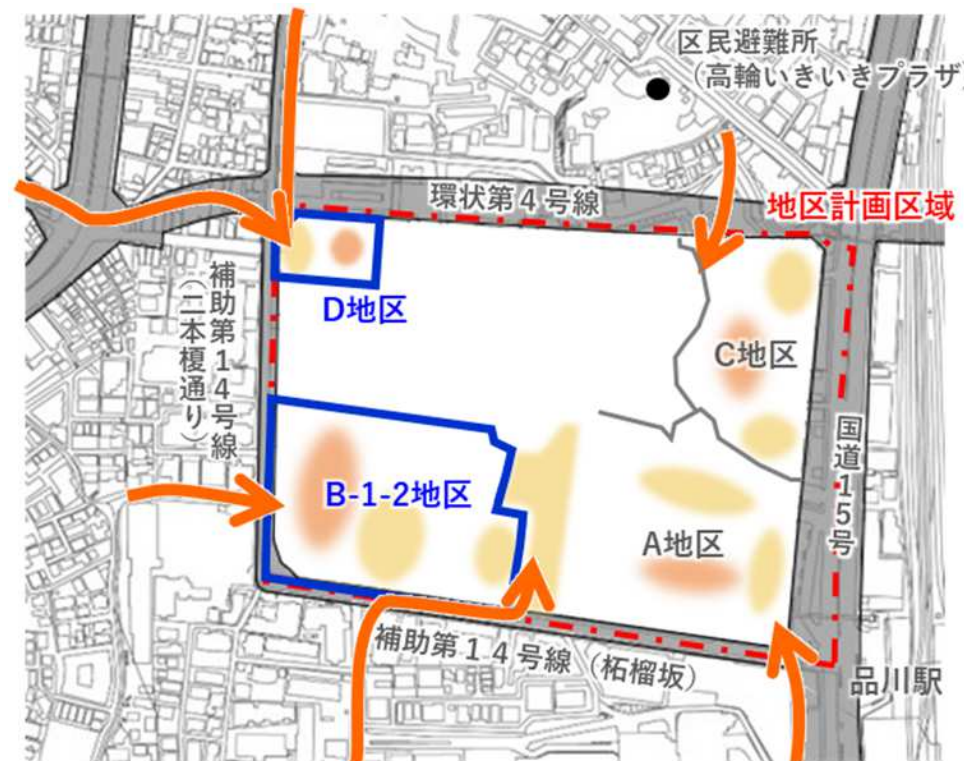


凡例	
	品川駅西口地区 地区計画区域
	今回変更地区
	公園・緑地1号
	広場
	広場等（既決定）
	地区内車路
	歩行者ネットワーク（地上・デッキ）

●防災力強化と環境都市づくりの推進

防災に関する取組み

- 避難場所となる**オープンスペースの確保**と避難に資する歩行者ネットワークの整備
- 帰宅困難者に対応した**一時滞在施設**と**備蓄の確保**
- 各施設建築物における**BCP対応**による地区全体の**防災性の向上**



環境負荷低減に向けた取組み

- B-1-2地区は、東京都建築物環境計画書制度における**段階3の達成**を目指す。また、B-1-2地区において**地域冷暖房のプラントを整備**し、段階開発の建物に対して熱供給を行う。
- D地区は、資源エネルギー庁が定める環境認証制度に基づき、「**ZEH Oriented**」の認証取得を予定。

《B-1-2地区における取り組みイメージ》

- ・ 全熱交換器による排熱回収
- ・ 高効率コージェネレーションシステム（CGS）導入
- ・ 太陽光発電
- ・ 電気自動車の充電設備
- ・ 敷地内における緑陰創出、屋上緑化等

《D地区における取り組みイメージ》

- ・ 太陽光発電
- ・ 再生可能エネルギー由来の電力の活用
- ・ 電気自動車の充電設備
- ・ 建築物緑化（低層部屋上緑化）などによる暑熱対策
- ・ Low-E複層ガラスの採用 等

3. 参考：施設計画(案)の概要(B-1地区及びD地区)

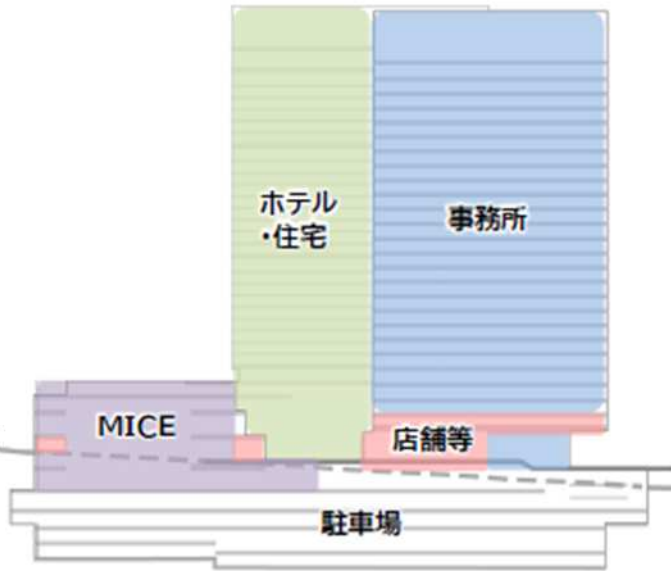
8

(B-1-2地区)

- 国内有数のMICE施設・ホテル・住宅の整備
- 柘榴坂沿いの歩行者ネットワーク形成と賑わい機能の整備



事業者	西武不動産
容積率	約740%
敷地面積	約27,500㎡
延床面積	約268,000㎡
主な用途	MICE、ホテル、住宅、事務所等
階数高さ	地下4階,地上31階(約140m)
工期	2028年度～2032年度



MICE施設の整備イメージ



ホテルの整備イメージ

(D地区)

- 環状4号線の権利者住宅・国際交流拠点にふさわしい質の高い住宅の整備
- 二本榎通り沿い等に賑わい機能の整備



事業者	東急不動産 (再開発協議会から委任)
容積率	約800%
敷地面積	約4,180㎡
延床面積	約46,100㎡
主な用途	住宅、商業等
階数/高さ	地下2階,地上34階(約135m)
工期	2026年度～2030年度



質の高い住宅の整備イメージ

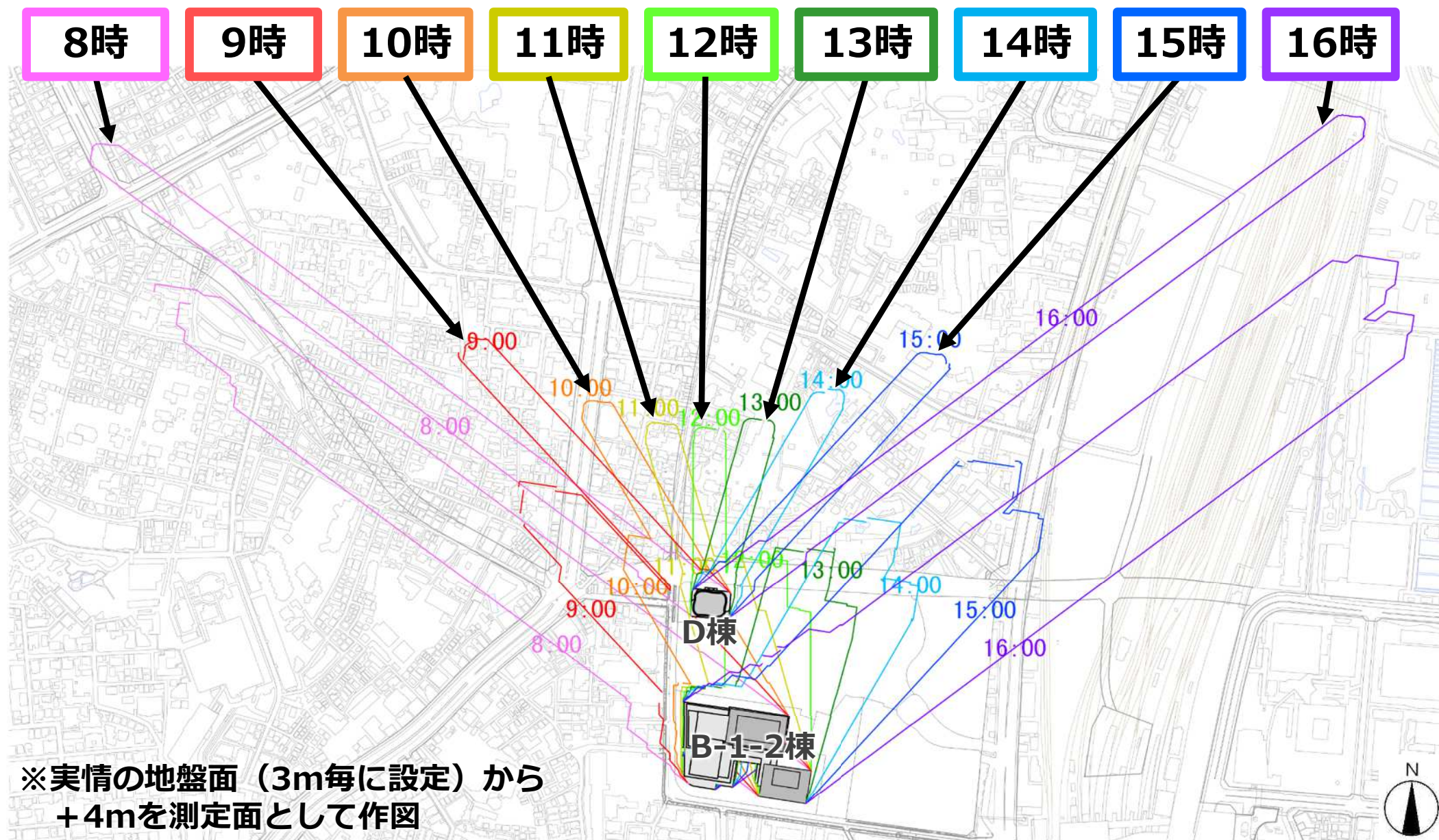


生活利便施設・賑わい機能の整備イメージ

3. 参考：施設計画(案)の概要

9

●B-1地区・D地区 複合的な日影【冬至日の8時から16時における、時刻別日影】

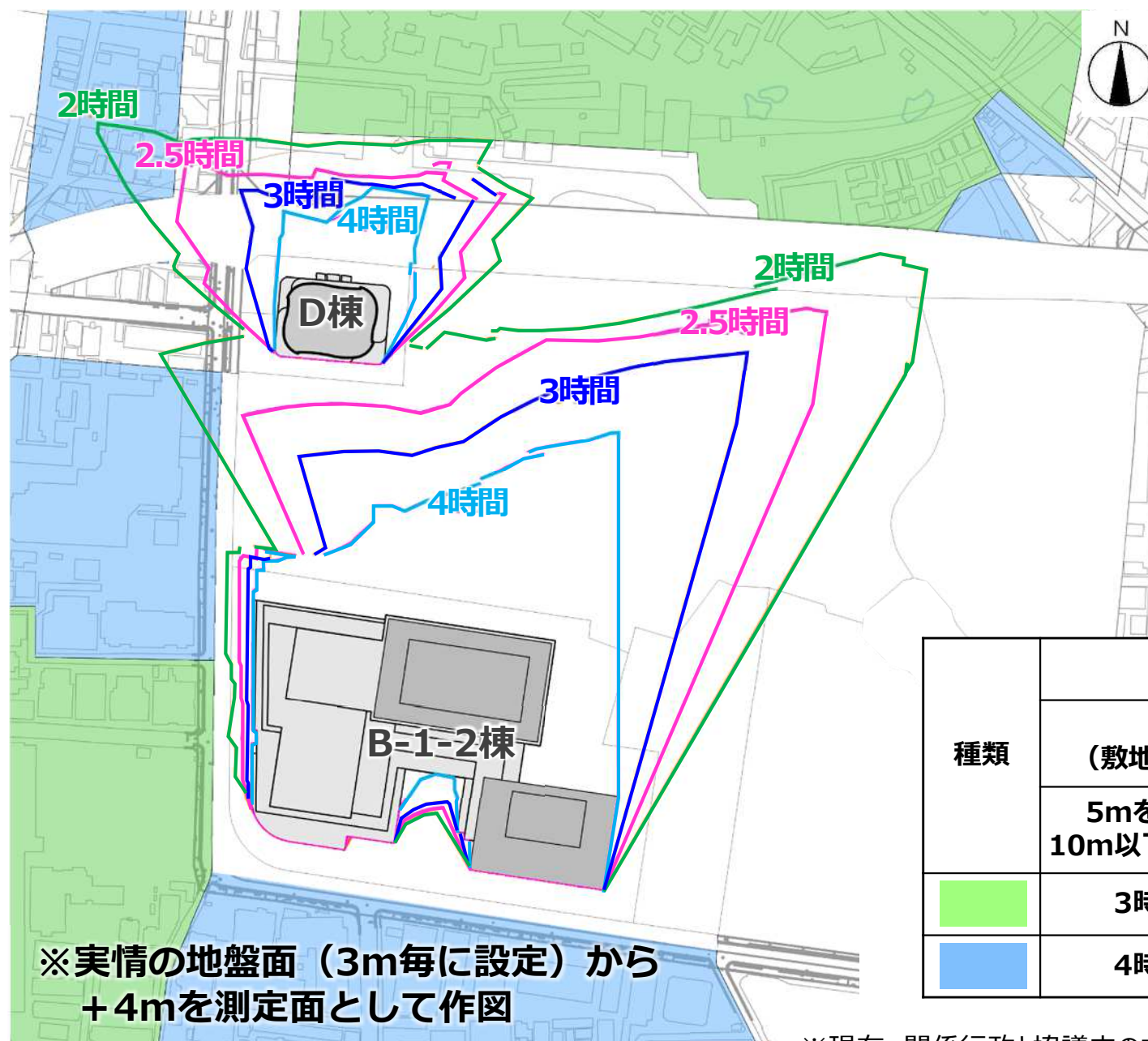


※現在、関係行政と協議中の内容であり、今後変更になる可能性があります。

3. 参考：施設計画(案)の概要

10

●B-1-2地区・D地区 複合的な日影【冬至日の8時から16時における、等時間日影】

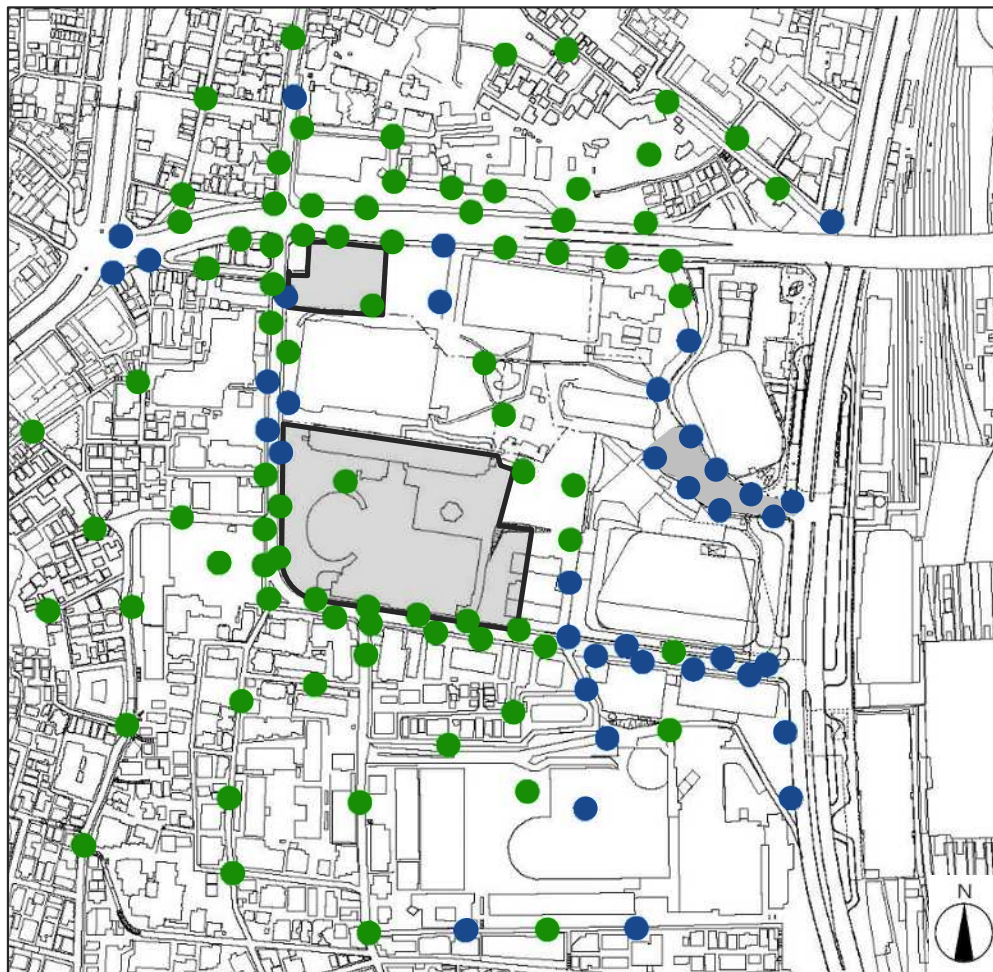


種類	規制される日影時間		
	規制される範囲 (敷地境界線からの水平線)		測定水平面 (平均地盤面 からの高さ)
	5mを超え 10m以下の範囲	10mを超える 範囲	
■	3時間	2時間	4m
■	4時間	2.5時間	

※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。

●風環境

【B-1-2・D地区計画建物建設前】



【B-1-2・D地区計画建物建設後(対策後)】



□：計画地

●：領域A（住宅地相当）

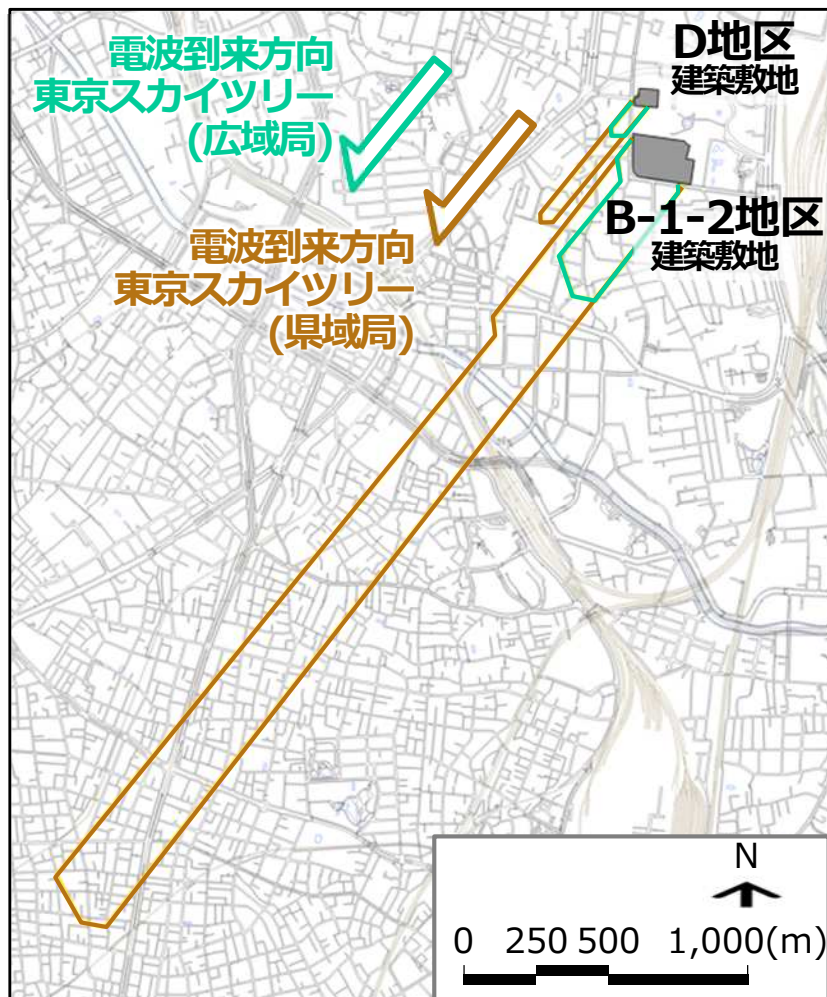
●：領域B（低中層市街地相当）

●：領域C（中高層市街地相当）

●：領域D（強風地域相当）

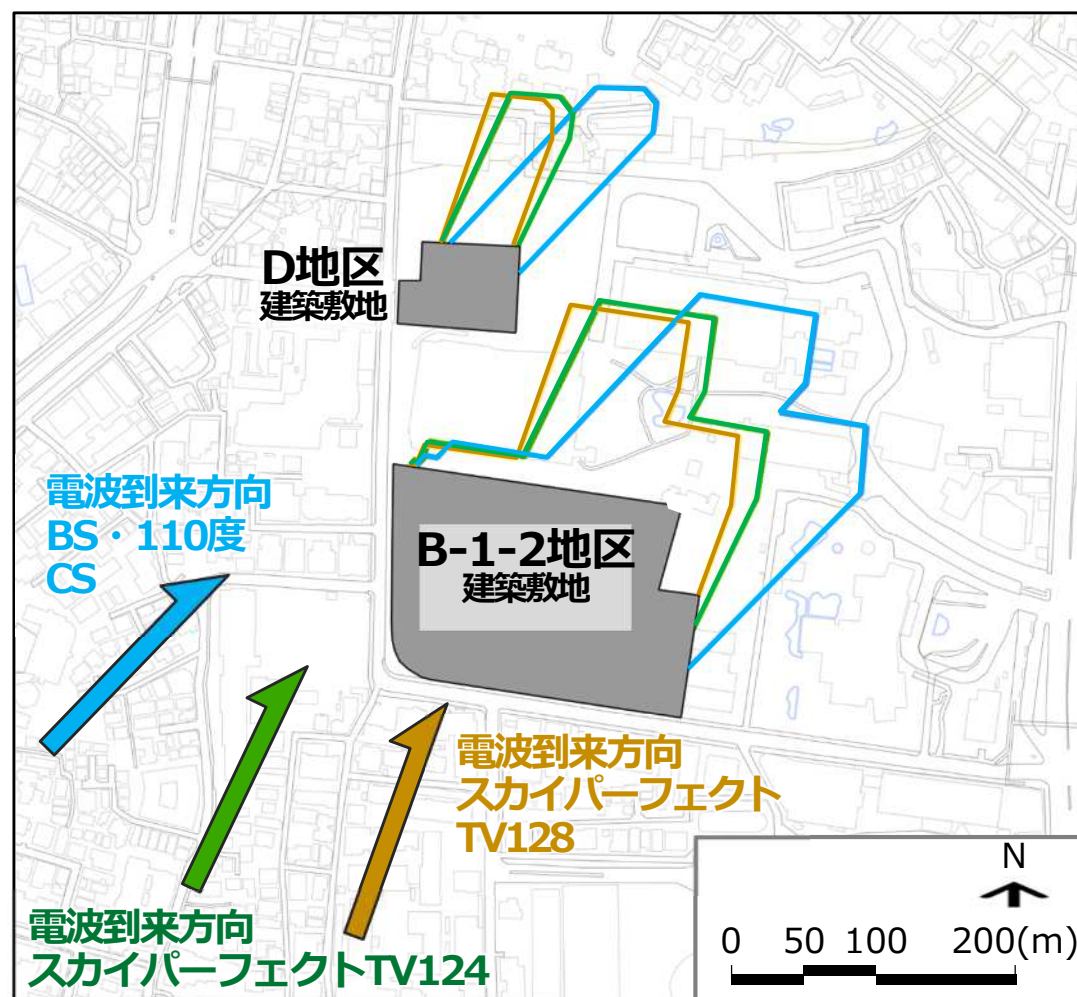
※現在、関係行政と協議中の内容であり、今後変更になる可能性があります。

● B-1地区／D地区の電波障害



- : 計画地
- : 遮へい障害予測範囲
(東京スカイツリー(広域局))
- : 遮へい障害予測範囲
(東京スカイツリー(県域局))

電波障害予測範囲図 (地上デジタル放送)



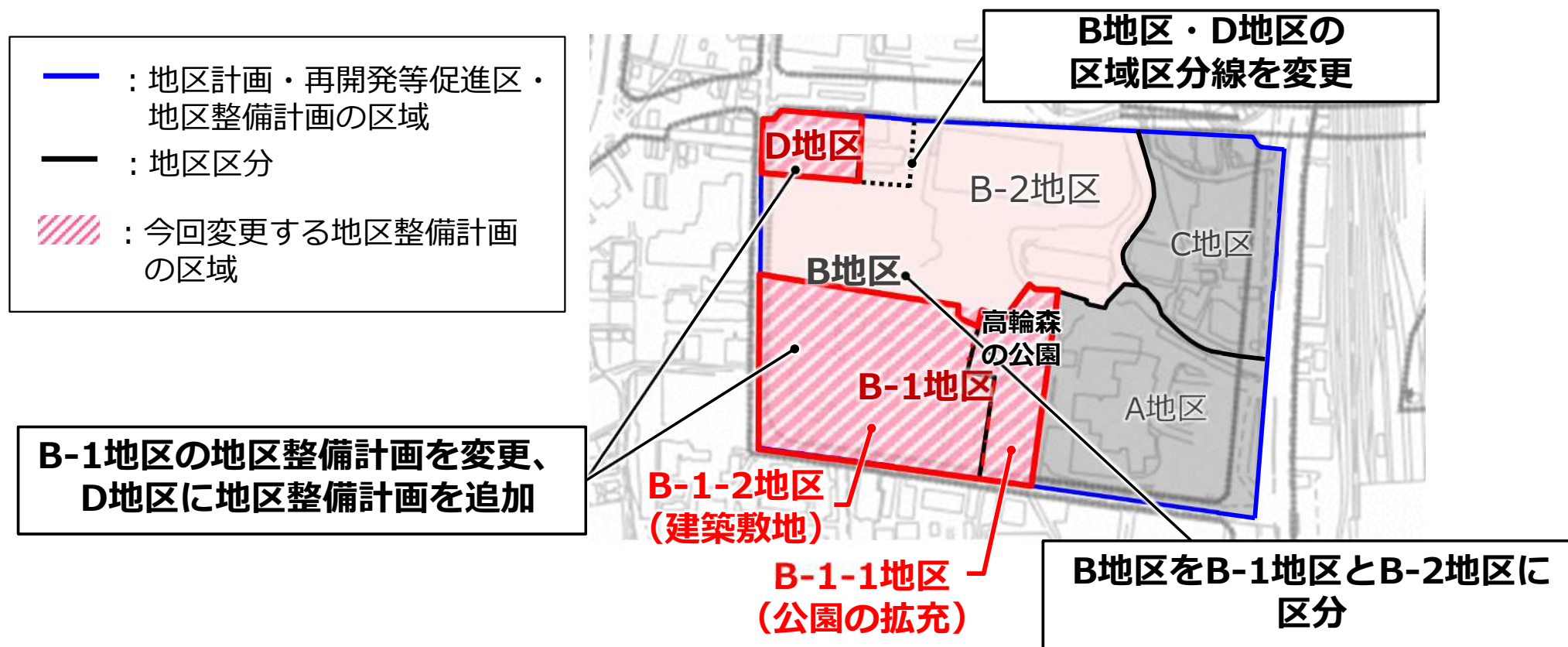
- : 計画地
- : BS・110度 CS 障害予測範囲
- : スカパーフェクトTV124 障害予測範囲
- : スカパーフェクトTV128障害予測範囲

電波障害予測範囲図 (衛星放送)

※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。

●今回の変更概要

- 開発計画の具体化に合わせ、B地区をB-1地区（B-1-1地区（公園の拡充）、B-1-2地区（建築敷地））とB-2地区に区分する
- 環状第4号線高輪区間沿道整備土地区画整理事業の進捗により、D地区の範囲が定まったため、B地区・D地区の区域区分線を変更する
- B-1地区の地区整備計画を変更、D地区に地区整備計画を追加する



●名称・面積・地区計画の目標

赤字：変更又は追加箇所

名 称	品川駅西口地区地区計画
位 置	港区高輪三丁目地内
面 積	約14.7ha
地区計画の目標	本地区は、日本有数のターミナル駅である品川駅の駅前であり、広域幹線道路に面する交通至便の立地であるとともに、武蔵野台地の東端に位置し、南は御殿山から北は田町付近まで南北に連なる崖線上に位置している。江戸時代の武家屋敷等から現在の国際級ホテルの集積へと変遷してきた中で、変化に富んだ地形や緑、大街区での土地利用が維持されながら歴史観のある市街地が形成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る。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る。 都市再生特別措置法における特定都市再生緊急整備地域の地域整備方針においては、羽田空港の国際化やリニア中央新幹線の整備を契機に、広域交通の拠点性を強化し、東京と国内外とを結ぶサウスゲートにふさわしい交通結節点を形成し、多様な機能が集積する、魅力ある新拠点を形成していくことが示されているとともに、「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2020」においては、国際交流拠点・品川の実現に向けて、品川駅前の立地特性を生かし高度な利便性を備えたMICE（コンベンション機能等）、業務、観光支援、宿泊などの機能の充実、居住機能の導入の誘導、既存の崖線・緑地、高輪公園、高輪森の公園等を生かした緑のネットワークの形成、環状第4号線の沿道における既存の歩行者の動きに配慮した南北方向のネットワーク機能の確保、地域交通を担う西口駅前広場の再整備等が位置付けられ、段階的な更新・強化を進めていくことが示されている。さらに、「品川駅えきまちガイドライン」においては、品川駅を中心として、西側、北側及び東側の三つのまちの特性を生かしながら結びつきを強化していくことで、新たな文化・技術などの革新を創出し、国際交流拠点・品川として日本の成長をけん引していくことが品川駅えきまちコンセプトとして示されている。また、リニア中央新幹線や東海道新幹線、次世代モビリティ、在来線、バス・タクシー、都市高速鉄道第7号線分岐線品川駅等、多様で立体的な交通モード間をシームレスにつなぐことが示されている。あわせて、「品川駅えきまちガイドライン創造編2023」においては、国道上空デッキなどの新しい基盤や、新たなモビリティなどの最先端の交通などにより、品川駅周辺のまちをつなぎ、多様な交通モードをむすび、新たな交流をつくりだすことにより、時代を先取りする新たな価値をうみだし、世界・全国へ発信し続ける品川駅えきまちエリアの将来像が示されており、これらの計画との連携が求められる。 これらの位置付けを背景とし、段階的かつ一体的なまちづくりを推進することで、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のとれた複合市街地を形成する。 また、「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2020」を基本として、地区中央における緑地・公園が一体となった憩いの場の形成や、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により、地域に開かれたまちづくりを推進する。 さらに、無電柱化等の減災対策や、広域避難場所としてのオープンスペースの充実、帰宅困難者一時滞在施設の整備、地区内の豊かな緑や地形、歴史的建造物の保全・継承、建築物の環境負荷低減、地域冷暖房の導入等により、防災都市・環境先進都市の実現に向けたまちづくりを推進する。

● 区域の整備、開発及び保全に関する方針

赤字：変更又は追加箇所

区域の整備、開発及び保全に関する方針	公共施設等の整備の方針	1 道路等の整備方針 (1) 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) 放射第19号線未整備部分の整備を促進する。 (3) 歩行者、自転車及び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行う。 (4) 放射第19号線から地区及び国道上空デッキへのアクセス路としての役割を担いつつ、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する。 (5) 放射第19号線と国道上空デッキを接続するアクセス車路を整備する。 (6) 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する。 (7) 地区内外をつなぐ歩行者ネットワークの結節点として、潤いとにぎわいのある街並みを創出する広場1号を整備する。 2 歩行者ネットワークの整備方針 (1) 周辺地域のつながりや回遊性の向上、災害時の安全性の確保に向けて、駅前広場や地区中央の緑地空間等を生かしつつ、沿道や地区内外をつなぐ歩いて楽しい歩行者ネットワークの形成を図る。 (2) 地区東西の高低差を考慮するとともに、国道15号・品川駅西口駅前広場事業と連携し、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を図る。 (3) 品川駅と高輪台駅周辺の地域のにぎわいや緑地空間をつなぎ、環状第4号線の緑の軸を駅前に引き込む、地区のシンボルとなる緑とにぎわいのシンボルロードとして、歩行者通路1号を整備する。 (4) 品川駅と環状第4号線北側との市街地のつながりを強化するため、環状第4号線を横断する歩行者デッキと接続する歩行者通路2号を整備する。 (5) 品川駅と周辺市街地及び公園をつなぎ、円滑かつ利便性の高いデッキレベルの動線として、歩行者通路3号を整備する。 (6) 地区内外の回遊性を強化し、歩行者空間の充実を図るため、歩行者通路4号、5号、6号、7号、8号、9号及び11号を整備する。 (7) 地区西側から緑地1号へのアクセス性を高める、豊かな緑が連続する散策路として歩行者通路10号を整備する。 (8) 地区内外の回遊性を強化するため、環状第4号線を横断する歩行者デッキ及び歩行者専用道路を整備する。 (9) 沿道の歩行者環境の向上を図るため、歩道状空地1号、2号、3号及び4号を整備する。 3 広場の整備方針 (1) 品川駅とのアクセス性を強化する歩行者ネットワークやにぎわいを形成するとともに、国道上空デッキへのアクセス機能を確保するため、広場2号を整備する。 (2) 品川駅と周辺市街地との分断を解消するため、国道上空デッキの整備に協力するとともに、国道上空デッキを介して品川駅からの人の流れを受け止める広場3号及び5号を整備する。 (3) 広場3号から緑地2号を連続的につなぐとともに、駅前のにぎわい形成に寄与する広場4号を整備する。
--------------------	-------------	--

● 区域の整備、開発及び保全に関する方針

赤字：変更又は追加箇所

区域の整備、開発及び保全に関する方針	公共施設等の整備の方針	(4) 周辺市街地からの人の流れを受け止めるとともに、住環境との調和に配慮した緑豊かな地域の憩いの場となる広場6号を整備する。 (5) 広場5号と接続する重層的な広場空間を創出することで、品川駅からの人の流れを受け止めるとともに、駅前のにぎわい形成に寄与する広場7号を整備する。 (6) 広場1号と一体的な広場空間を創出することで、周辺市街地からの人の流れを受け止めるとともに、防災性の向上や潤いとにぎわいのある街並み形成に寄与する広場8号を整備する。 (7) 高輪森の公園と一体となったにぎわいや、既存の高低差を生かした立体的な緑化空間を形成するとともに、周辺市街地から緑地1号へのアクセス機能を担う広場9号を整備する。 4 公園・緑地等の整備方針 (1) 地区北側に隣接する高輪公園、地区内外に渡る既存の崖線・緑地、地区南側に位置する高輪森の公園等を生かした緑のネットワークの形成を図る。 (2) 高輪森の公園を、南側に拡充することで、周辺からの視認性・アクセス性の向上を図るとともに、平場空間の拡大、重層的な公園空間の形成により、憩い・遊び場の充実、防災性の向上を図る。 (3) 邸宅やホテルの庭園として継承してきた緑豊かな空間を、公園と一体となった緑地1号として再整備する。また、緑地内に現存する歴史的建造物は、来街者がまちの歴史を感じる地域資源として緑地と一体的に保全・活用を図る。 (4) 高輪森の公園の平場を拡張することで、公園と連続したまとまりある緑地2号を整備する。 (5) 崖の安全性向上や斜面緑地による良好な景観形成を図るため、緑地3-1号、3-2号及び緑地広場を整備する。
	建築物等の整備の方針	1 「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2020」や「品川駅西口地区まちづくり指針（高輪三丁目地区）」の考え方等に基づき、日本の玄関口にふさわしい、多様な交流が感じられる駅を中心とした顔の形成や、地区内の緑・歴史的資源と一体となった景観形成等を図り、国際交流拠点にふさわしい空間を形成する。 2 良好な市街地環境を確保するため、建築物等の用途の制限を定める。 3 質の高い都市空間を備えた魅力的な複合市街地の形成を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の容積率の最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の建築面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度など、地区区分の特性に応じて必要な建築物等に関する事項を定める。 4 道路沿道の安全・快適な歩行者環境の形成とあわせて、周辺市街地の環境に配慮した街並み形成や風の道の確保を図るため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 5 周辺環境との調和に配慮しつつ、国際交流拠点にふさわしい都市景観を形成するため、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限を定める。 6 中核的な拠点や国際交流拠点としての位置付け及び都市基盤の整備水準を勘案し、あわせて「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2020」等に基づき良好な市街地形成を図る場合には、将来見直すことを想定した指定容積率を、A地区は700%、B地区は500%とする。 7 A地区及びB地区で整備する宿泊の用途に供する部分は、国際競争力の向上に資する宿泊施設とする。 8 当地区で計画される複数の建物による周辺市街地への影響について、日照、風等の観点における配慮として、建物配置の工夫により、隣棟間隔や道路からの壁面後退等の更なる確保を図る。

●再開発等促進区

赤字：変更又は追加箇所

再 開 発 等 促 進 区	位 置	港区高輪三丁目地内
	名 称	約14.7ha
	土地利用に関する基本方針	国内外と東京とをつなぐ広域交通結節機能の更なる拡充・強化や、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ため、周辺市街地に配慮しつつ、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ながら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を創出するとともに、豊かな自然と業務、商業、宿泊、MICE、居住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。 1 A地区は、駅前広場や国道上空デッキ等と連携し、駅近接の立地を生かした業務、商業、宿泊、MICE等、複合的な機能導入により、品川駅前にふさわしい活力、にぎわいを生み出す土地利用を図る。 2 B地区は、A地区と連携した駅とまちとをつなぐネットワーク形成とあわせ、既存のMICE、宿泊機能の集積を生かしつつ、業務、商業、居住等の導入により、緑地を中心に多様なにぎわい・交流を生み出す土地利用を図る。また、緑地1号と公園をつなぐ位置にあって、庭園とともに地区の景観を形づくってきた茶室について、保存・活用に取り組む。 3 C地区は、品川駅と環状第4号線北側の市街地のつながりの強化とあわせ、「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2020」に示された主要な風の道や既存の地形に配慮しつつ、品川駅前にふさわしい土地利用を図るため、業務・商業・居住機能等の導入と多様な広場空間を創出するとともに、隣接する市街地環境と調和した土地利用を図るため、地域コミュニティ活動を支える交流機能等の導入と緑地空間を創出する。 4 D地区は、環状第4号線整備の推進とともに、A地区及びB地区と連携した歩行者ネットワークの形成や地区内外の結節点となる広場空間の形成とあわせ、多様なライフスタイルや国際化に対応した居住、生活支援機能等の導入により、住み続けられる良好な居住環境を整備するとともに、国際交流拠点にふさわしい都心居住を支える土地利用を図る。

4. 地区計画原案の概要

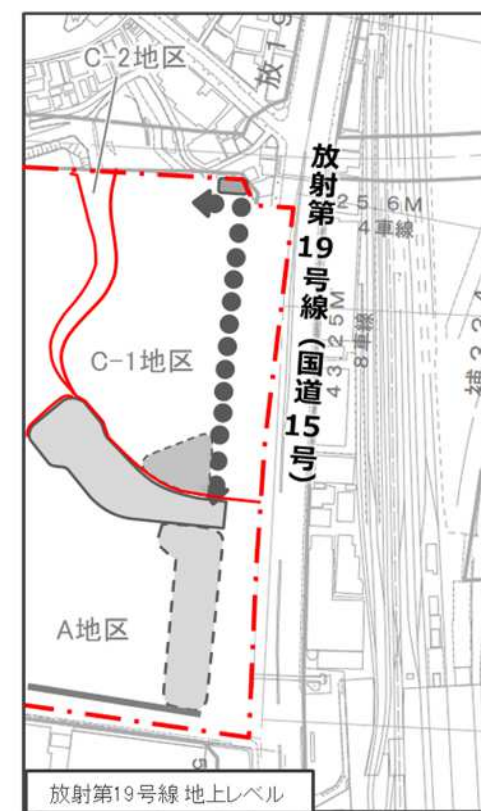
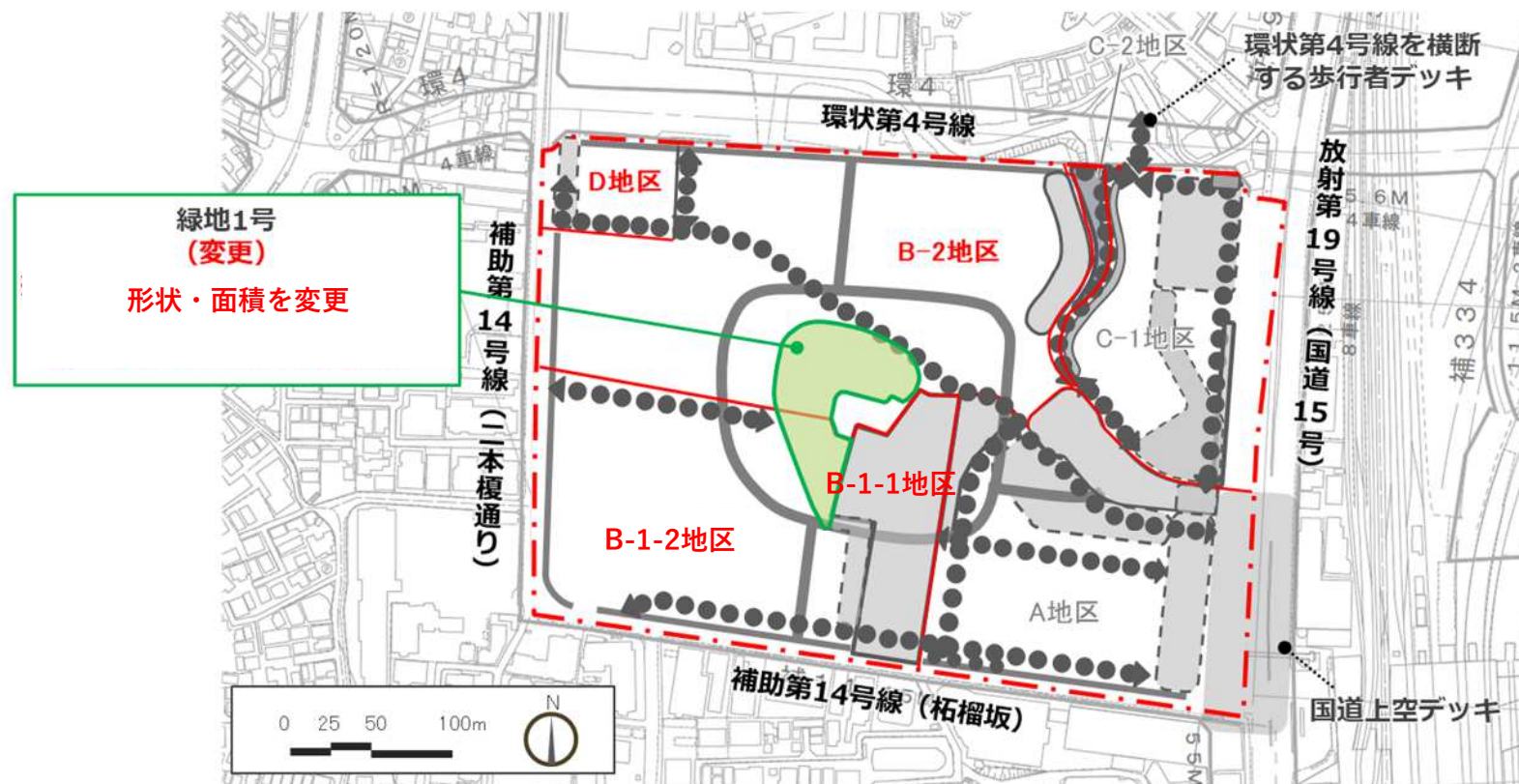
18

●主要な公共施設の配置及び規模（一覧）

赤字：新規指定または変更箇所

区分	種類	名称	幅員又は面積	延長	該当地区	備考
主要な公共施設	道路	広場1号	約400㎡	—	D地区	新設
	公園	公園	約8,000㎡	—	B-1-1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㎡	—	A地区	新設
		広場2号	約320㎡	—	A地区	新設（デッキレベル）
		緑地1号	約5,200㎡	—	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。植栽及び昇降施設を含む。）
		歩行者通路2号	4m	約230m	C地区	新設（デッキレベル）

●主要な公共施設の配置及び規模（変更箇所抜粋）

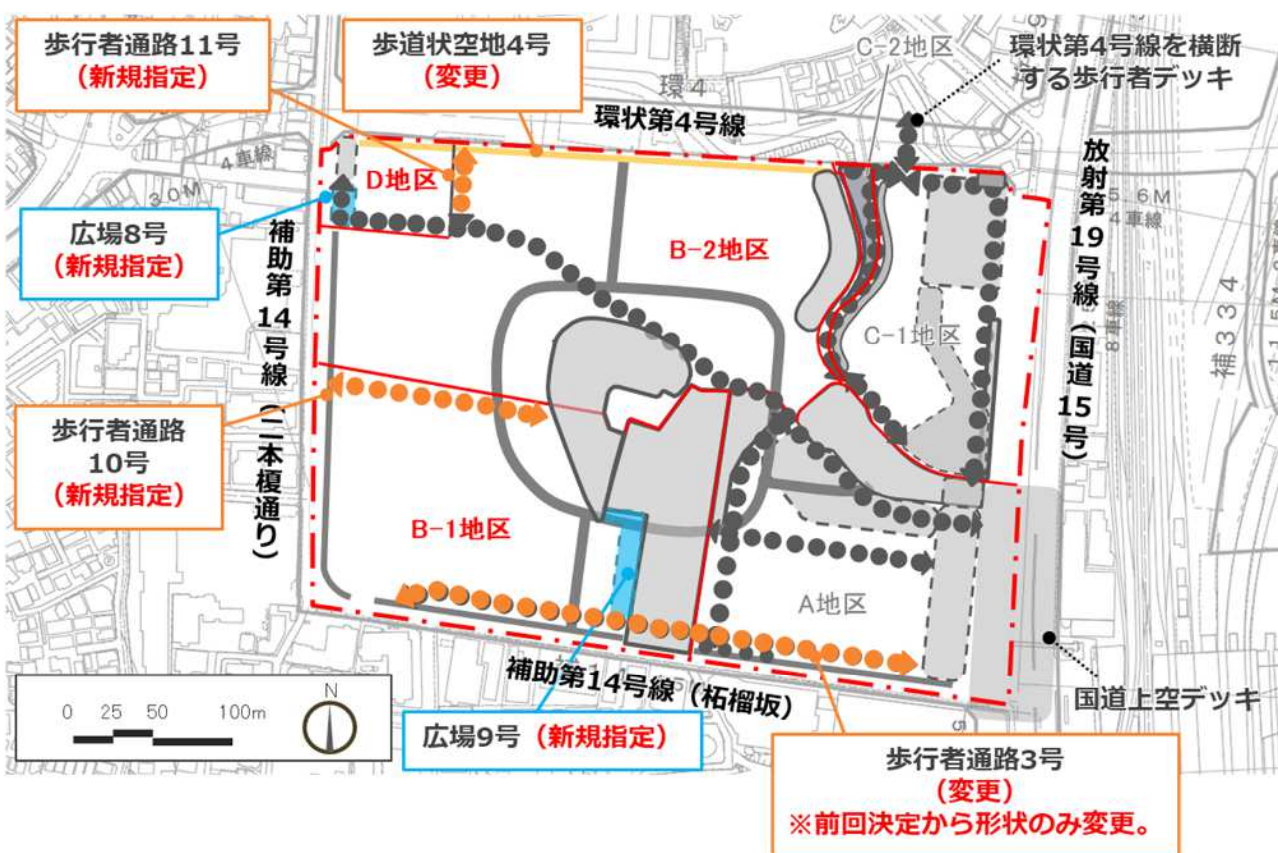


4. 地区計画原案の概要

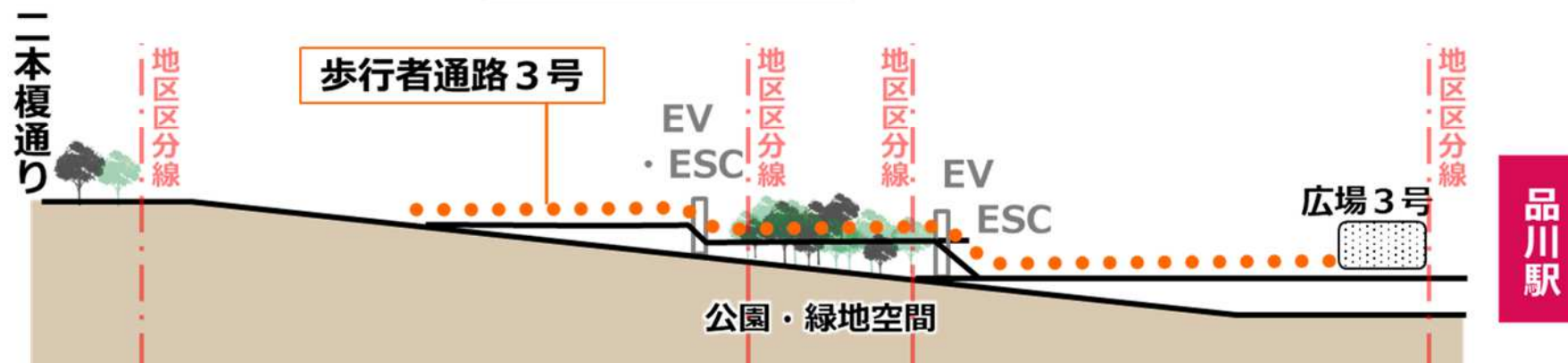
19

●地区施設の配置及び規模（変更箇所抜粋）

赤字：新規指定または変更箇所



区分	種類	名称	幅員又は面積	延長	備考
地区施設	その他の公共空地	広場8号 (新規指定)	約430㎡	—	新設
		広場9号 (新規指定)	約700㎡	—	新設 (デッキレベル)
		歩行者通路10号 (新規指定)	6m	約150m	新設 (植栽を含む。)
		歩行者通路11号 (新規指定)	2m	約40m	新設
		歩道状空地4号	2m	約290m (変更)	新設



歩行者通路3号の断面イメージ

4. 地区計画原案の概要

20

●地区整備計画

赤字: 変更又は追加箇所

地区整備計画

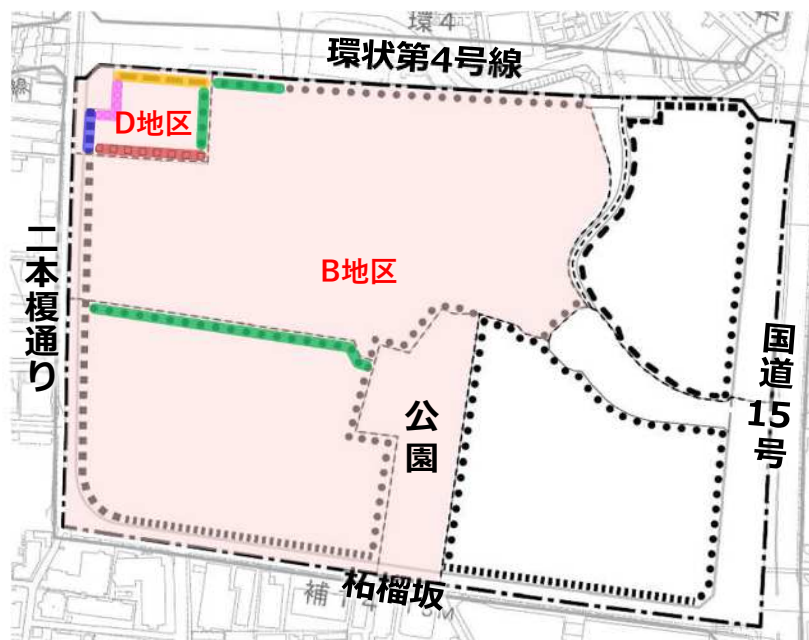
地区の区分	名称	A地区	B地区			C地区		D地区
			B-1地区		B-2地区	C-1地区	C-2地区	
			B-1-1地区	B-1-2地区				
	面積	約3.3 h a	約0.9 h a	約3.0 h a	約4. 8 h a	約2.1 h a	約0.1 h a	約0.5 h a
建築物等の用途の制限		次に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項各号に掲げる風俗営業及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供するもの 2 カラオケボックス、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの						
建築物の容積率の最高限度	10分の100 ただし、100分の81以上を宿泊施設の用途、100分の4以上を一時滞在施設の用途に供するものとする。	—	10分の74 ただし、100分の60以上を宿泊施設の用途、100分の26以上を住宅の用途、100分の9以上を一時滞在施設の用途に供するものとする。	—	10分の99 ただし、100分の2以上を一時滞在施設の用途に供するものとする。	10分の5	10分の80 ただし、100分の273以上を住宅の用途、100分の2以上を一時滞在施設の用途に供するものとする。	
建築物の容積率の最低限度	—	—	10分の30	—	10分の42	10分の1	10分の32	
建築物の建蔽率の最高限度	—	—	10分の6 ただし、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては10分の1を、第1号及び第2号に該当する建築物にあっては10分の2を、第53条第6項第1号に該当する建築物にあっては10分の2を加えた数値とする。	—	10分の6 ただし、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては10分の1を、第1号及び第2号に該当する建築物にあっては10分の2を、第53条第6項第1号に該当する建築物にあっては10分の2を加えた数値とする。	10分の5	10分の6 ただし、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては10分の1を、第1号及び第2号に該当する建築物にあっては10分の2を、第53条第6項第1号に該当する建築物にあっては10分の2を加えた数値とする。	

赤字: 変更又は追加箇所

地区の区分	名称	A地区	B地区			C地区		D地区
			B-1地区		B-2地区	C-1地区	C-2地区	
			B-1-1地区	B-1-2地区				
	面積	約3.3ha	約0.9ha	約3.0ha	約4.8ha	約2.1ha	約0.1ha	約0.5ha
建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	5,000㎡	—	5,000㎡	—	5,000㎡	500㎡	4,000㎡
	建築物の建築面積の最低限度	—	—	2,000㎡ ただし、道路内の建築物についてはこの限りでない。	—	200㎡ ただし、道路内の建築物についてはこの限りでない。	50㎡	200㎡ ただし、道路内の建築物についてはこの限りでない。
	壁面の位置の制限	1 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越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、エレベーター等及び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 (3) 煙突、給排気施設の部分 2 前項の規定は、本地区計画において壁面の位置の制限が定められた際に存する建築物について、大規模の修繕、大規模の模様替又は用途の変更をする場合並びに計画図に示す壁面の位置の制限のうち、放射第19号線、環状第4号線及び補助第14号線に面する制限を越えない範囲での増築、改築又は移転をする場合は、適用しない。						
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	放射第19号線、環状第4号線及び補助第14号線に面する壁面後退部分には、垣、柵等通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、アクセス車路はこの限りでない。						
	建築物等の高さの最高限度	16.5m 建築物の高さは、T.P.+5.0mからによる。					12m 建築物の高さは、T.P.+14.0mからによる。	16.5m 建築物の高さは、T.P.+5.0mからによる。
	建築物等の携帯又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。 2 屋外広告物は、建築物と一体のもの、歩行者空間と調和のとれたものなどとし、設置位置、形態、規模、意匠などについて十分配慮がなされ良好な都市景観の形成に寄与するものとする。						

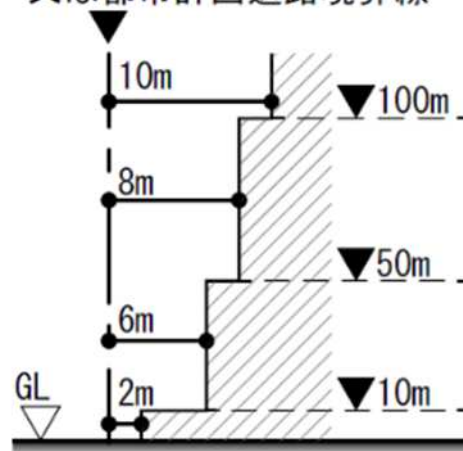
地区整備計画

・ 壁面位置の制限 (着色部：新規指定)



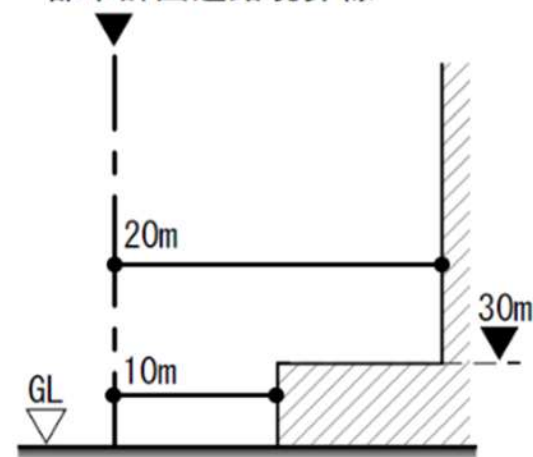
2号壁面

敷地境界線、区域区分境界線
又は都市計画道路境界線



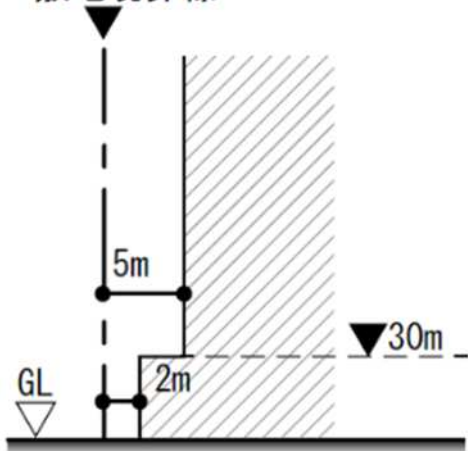
5号壁面

都市計画道路境界線



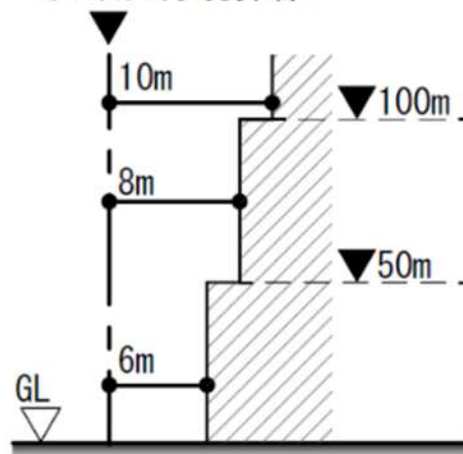
6号壁面

敷地境界線



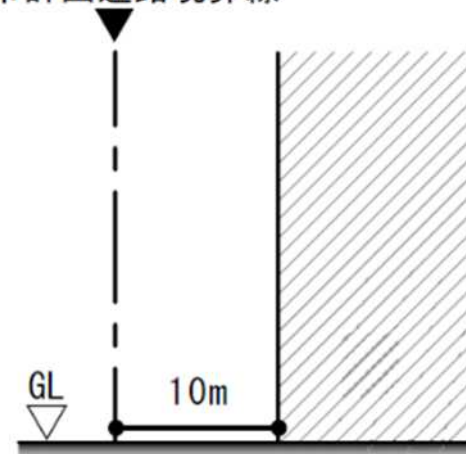
7号壁面

区域区分境界線



8号壁面

都市計画道路境界線



○関連する都市計画（港区決定）

- 地区計画を踏まえ、B-1地区・D地区で防火地域を指定し、高度地区を廃止する。

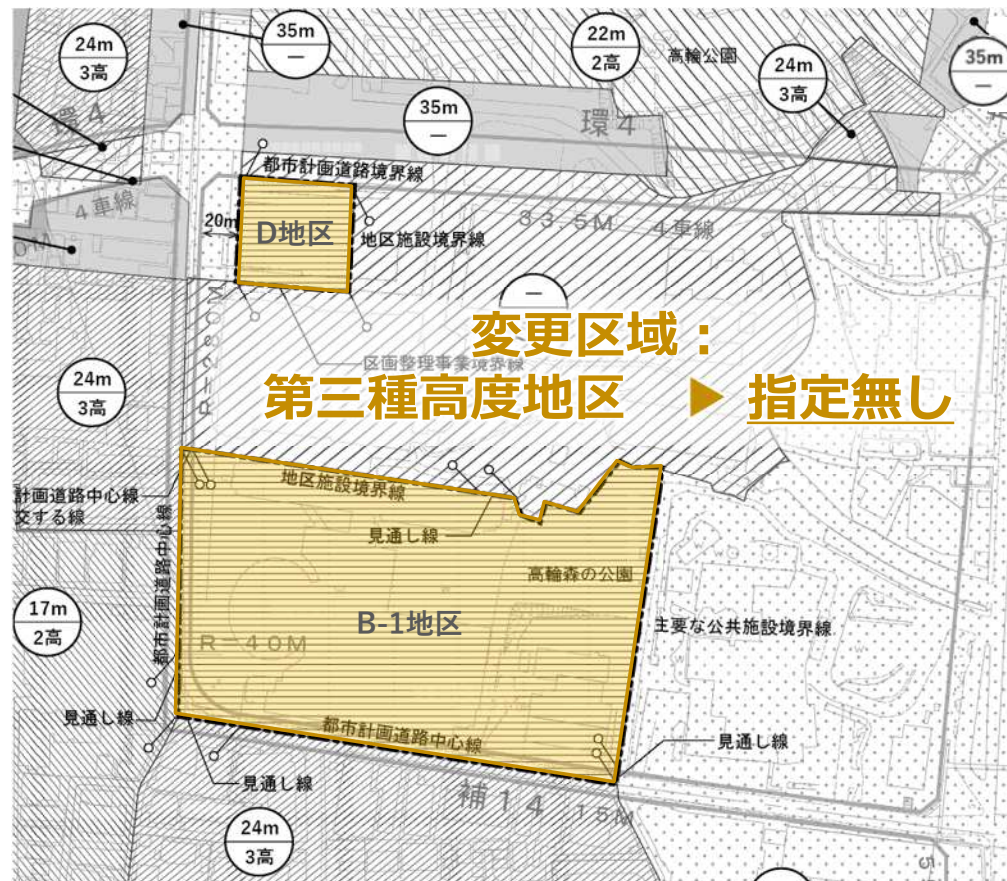
防火地域の変更



変更区域：
準防火地域 ▶ 防火地域

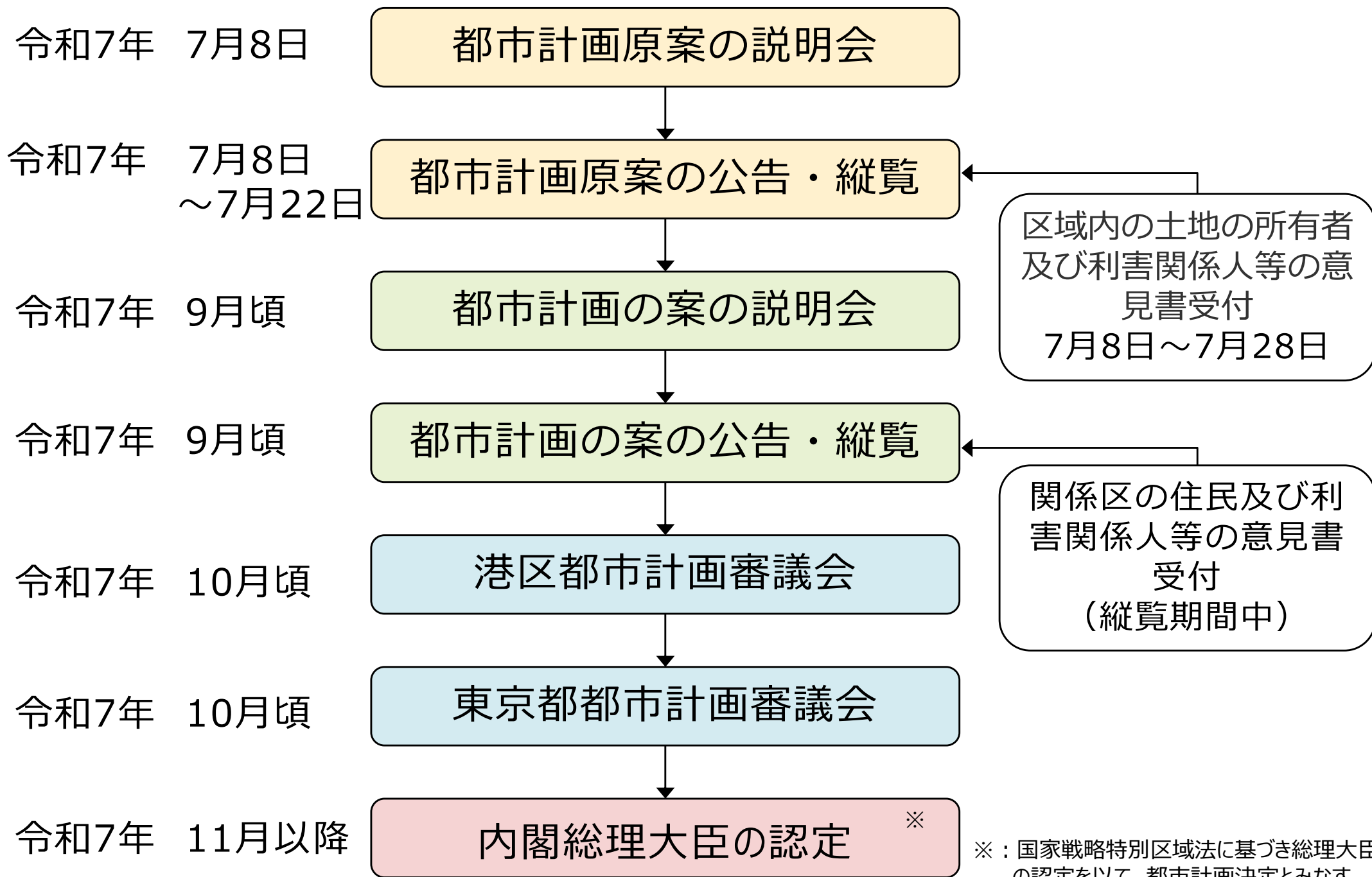
変更区域	防火地域及び 準防火地域	面積
	準防火 ▶ 防火	約4.2ha

高度地区の変更



変更区域：
第三種高度地区 ▶ 指定無し

変更区域	高度地区	面積
	第3種高度地区 ▶ 指定なし	約4.2ha



※：国家戦略特別区域法に基づき総理大臣の認定を以て、都市計画決定とみなす。

縦覧期間・縦覧場所

令和7年7月8日～7月22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）

（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）

（港区）

街づくり支援部 都市計画課（港区役所6階）
港区芝公園 1-5-25
03-3578-2215（直通）

意見書の提出先

令和7年7月8日～7月28日

- ①郵送（当日消印有効）又は持参
〒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）

- ②電子申請（LoGoフォーム）
<https://logoform.jp/form/tmgform/1065499>

電子申請OQコード



※意見書の提出期間中以外
はページが表示されません
のでご注意ください。

※地区計画に関する意見のみ

本件についてのお問い合わせ先

東京都 都市整備局 都市づくり政策部 土地利用計画課 再開発等促進区担当
所在地：〒163-8001 東京都新宿区西新宿2-8-1
（東京都庁第二本庁舎12階北側）
TEL：03-5388-3318（直通）