

大崎駅東口第4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31日（木）
東京都・品川区

本件についてのお問い合わせ先

（東京都） 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）

（品川区） 都市環境部 都市開発課（品川区役所本庁舎6階）

TEL：03-5742-6763（直通）

本日の説明会は、大崎駅東口第4地区地区計画について、都市計画の決定を行うにあたり、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

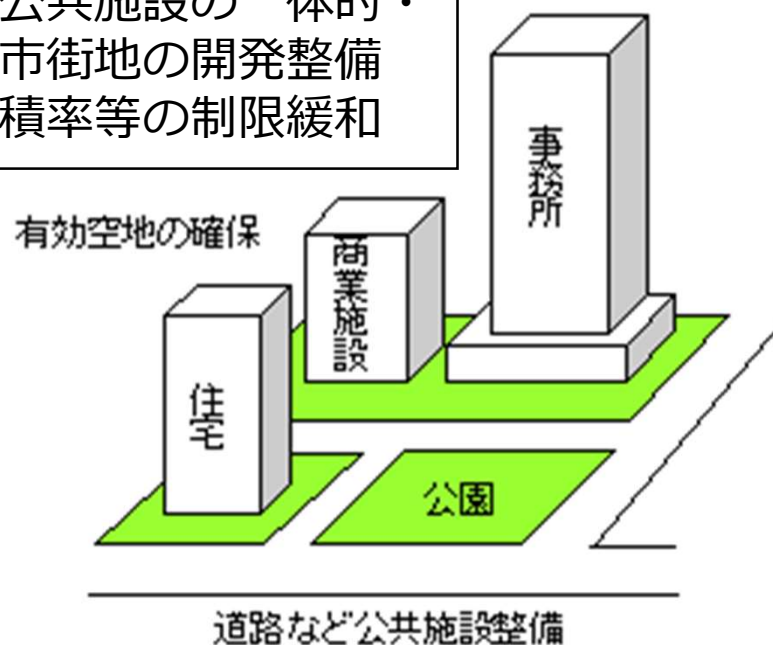
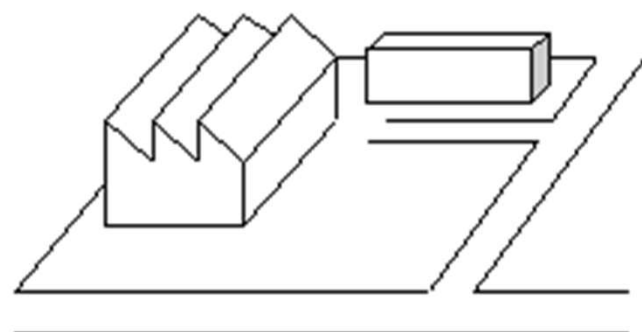
1. 地区の概要
2. 主な上位計画・関連計画
3. （参考）市街地再開発事業の概要
4. （参考）周辺環境への影響
5. 地区計画原案の概要
6. （参考）関連する都市計画
7. 今後のスケジュール等

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

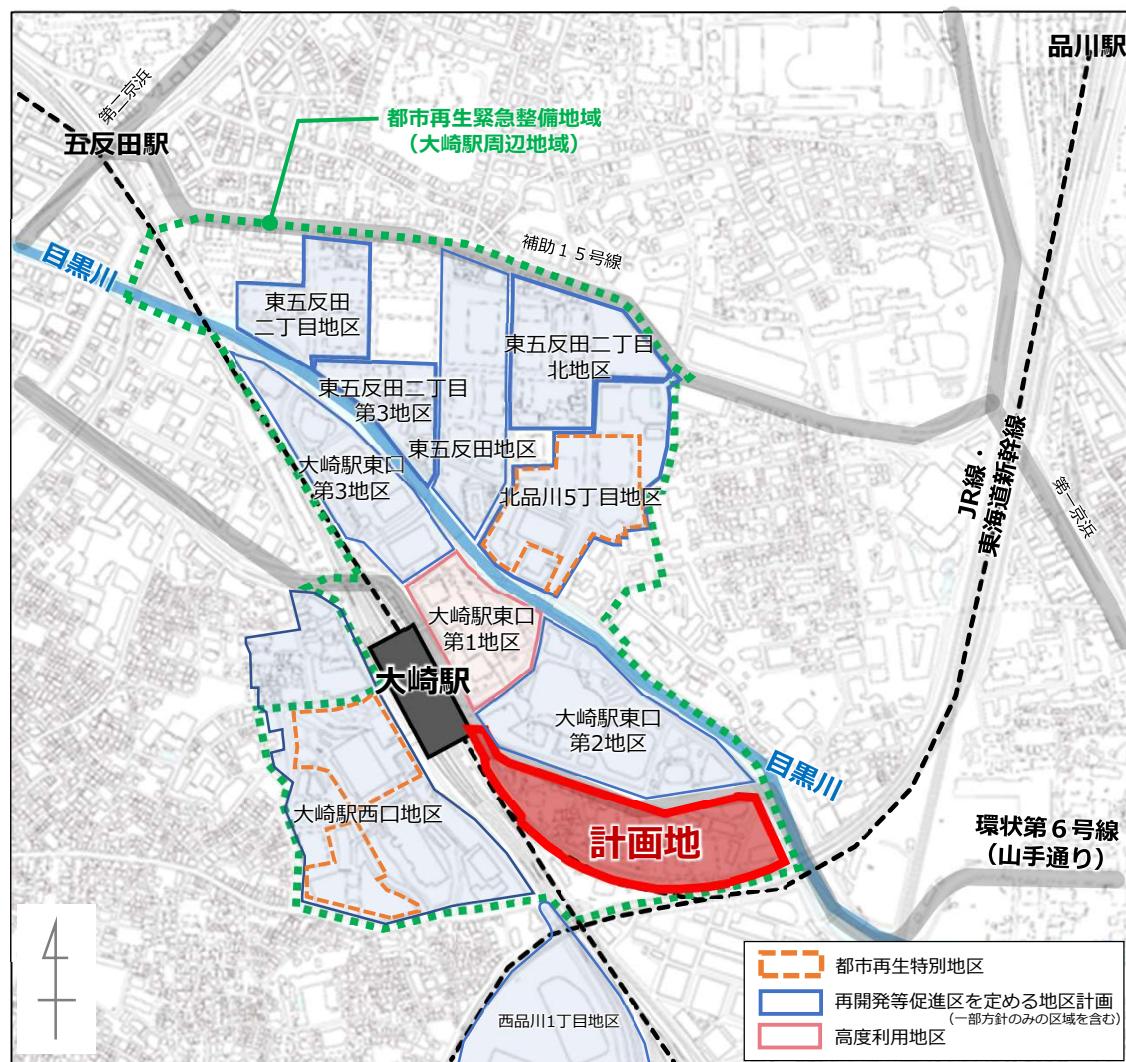
- 土地利用転換の推進
- 建築物と公共施設の一体的・総合的な市街地の開発整備
- 用途・容積率等の制限緩和



■地区の概要

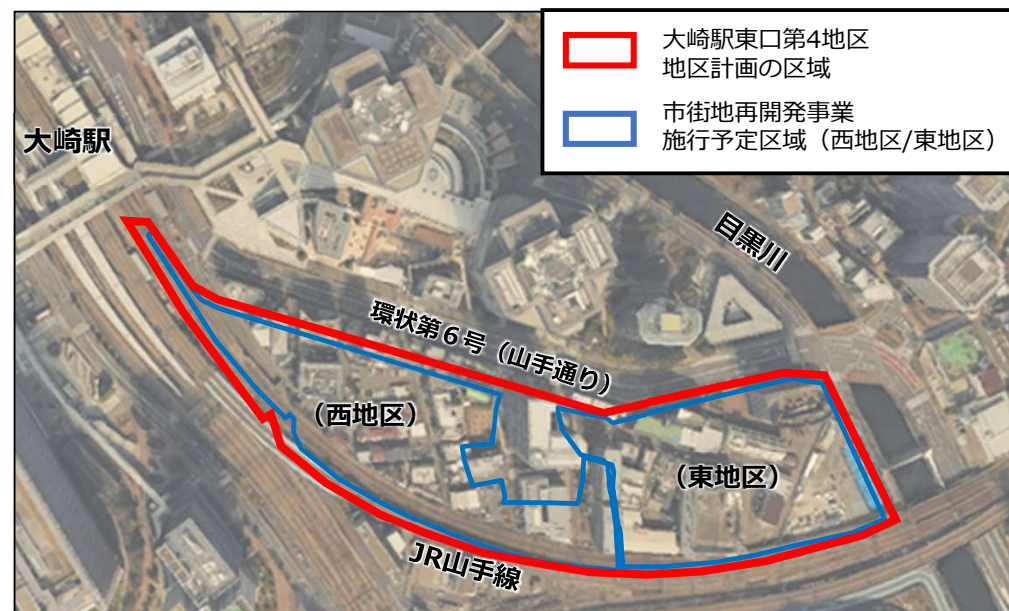
- ・所在地 : 東京都品川区大崎一丁目地内 (地番表示)
- ・区域面積 : 地区計画 (再開発等促進区) 約4.6ha
再開発事業区域 約2.0ha (西地区) / 約2.1ha (東地区)
- ・用途地域等 : 準工業地域 (建蔽率60%、容積率400/300%)
防火地域/準防火地域
- ・事業手法 : 第一種市街地再開発事業 (組合施行)

■位置図 (周辺の主な開発)



■まちづくりの経緯

- 2015年 9月 : 「大崎駅東口第4地区 (現: 東地区) 市街地再開発準備組合」設立
- 2017年 3月～ : 「大崎駅東口第4地区 まちづくり連絡会」開始
- 2019年10月 : 「大崎駅東口第4西地区 市街地再開発準備組合」設立
- 2019年11月 : 「大崎駅東口第4地区 まちづくりガイドライン」策定 (2023.7月改定)



■地区の課題

- 地区内道路は歩道が未整備で狭隘・行き止まりの道路が多数残り、円滑な救急・消火活動が困難
- 地区内の4割近くが旧耐震の建物で、緊急輸送道路（山手通り）沿いにも旧耐震建物が存在
- 山手通りを中心に標高が低く、豪雨時における浸水リスク
- JR大崎駅や周辺市街地とつながるバリアフリー歩行者ネットワークが不足
- 工場跡地等の遊休地化の進行、緑や憩いの空間の不足



狭隘な道路・行止まり道路が残る



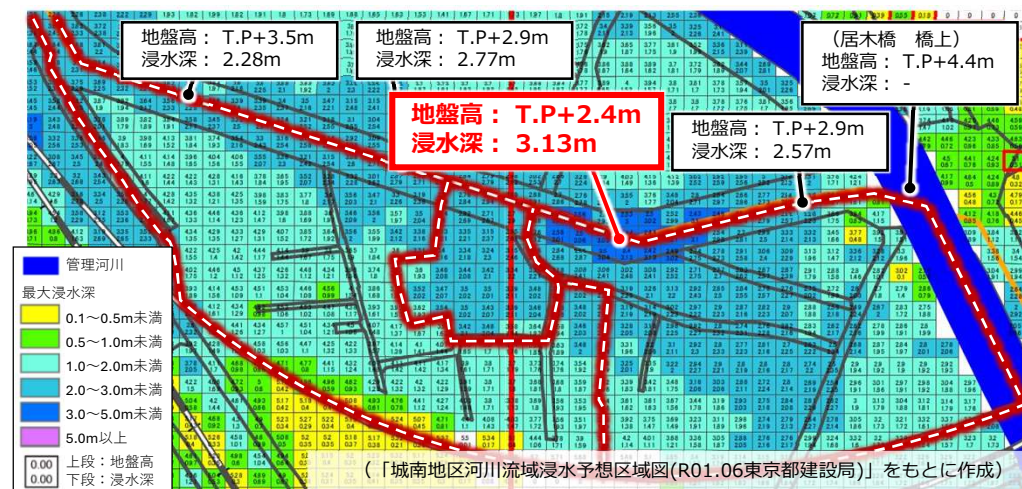
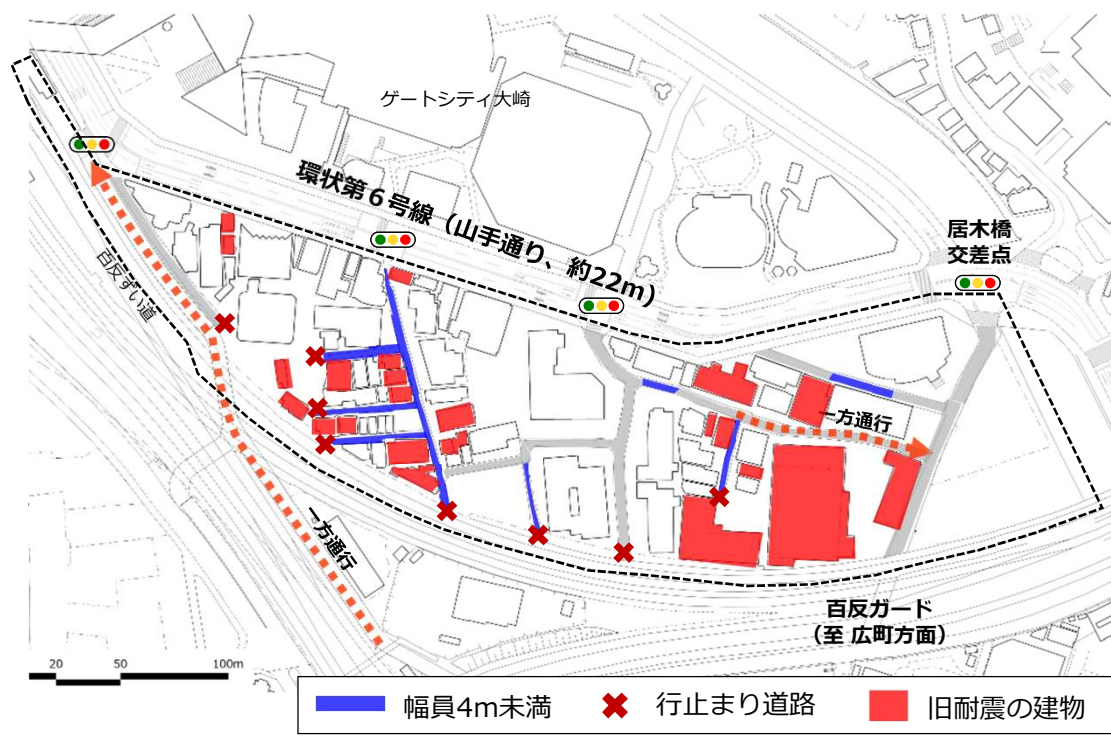
デッキレベルのネットワークが未整備



歩道が未整備で歩車が混在



土地利用更新の停滞



（※上図は想定されうる最大規模の豪雨時（1000年に1度の豪雨時）における最大の浸水深を示す）

○都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域 「大崎駅周辺地域」地域整備方針

(令和3年8月改定)

- ・交通アクセスを活かし、大規模低未利用地の土地利用転換や既成市街地の再構築により、東京のものづくり産業をリードする新産業・業務拠点を形成
- ・魅力とにぎわいのある都市空間を形成

○都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(令和3年3月)

◆中枢広域拠点域内「国際ビジネス交流ゾーン」

◆中核的な拠点(大崎・五反田)

- ・「業務、商業、居住、文化などの多様な機能の高度な集積が進んだ中核的な拠点」を形成
- ・「研究開発機関を中心とした企業の立地が進み、東京のものづくりをリードする拠点」を形成

○品川区まちづくりマスタープラン(令和5年3月)

広域活性化拠点「大崎駅・五反田駅周辺」

《まちづくりの目標》

- ・職・住・遊・学の拠点の魅力で、多様な人々をひきつける質の高い先端都市

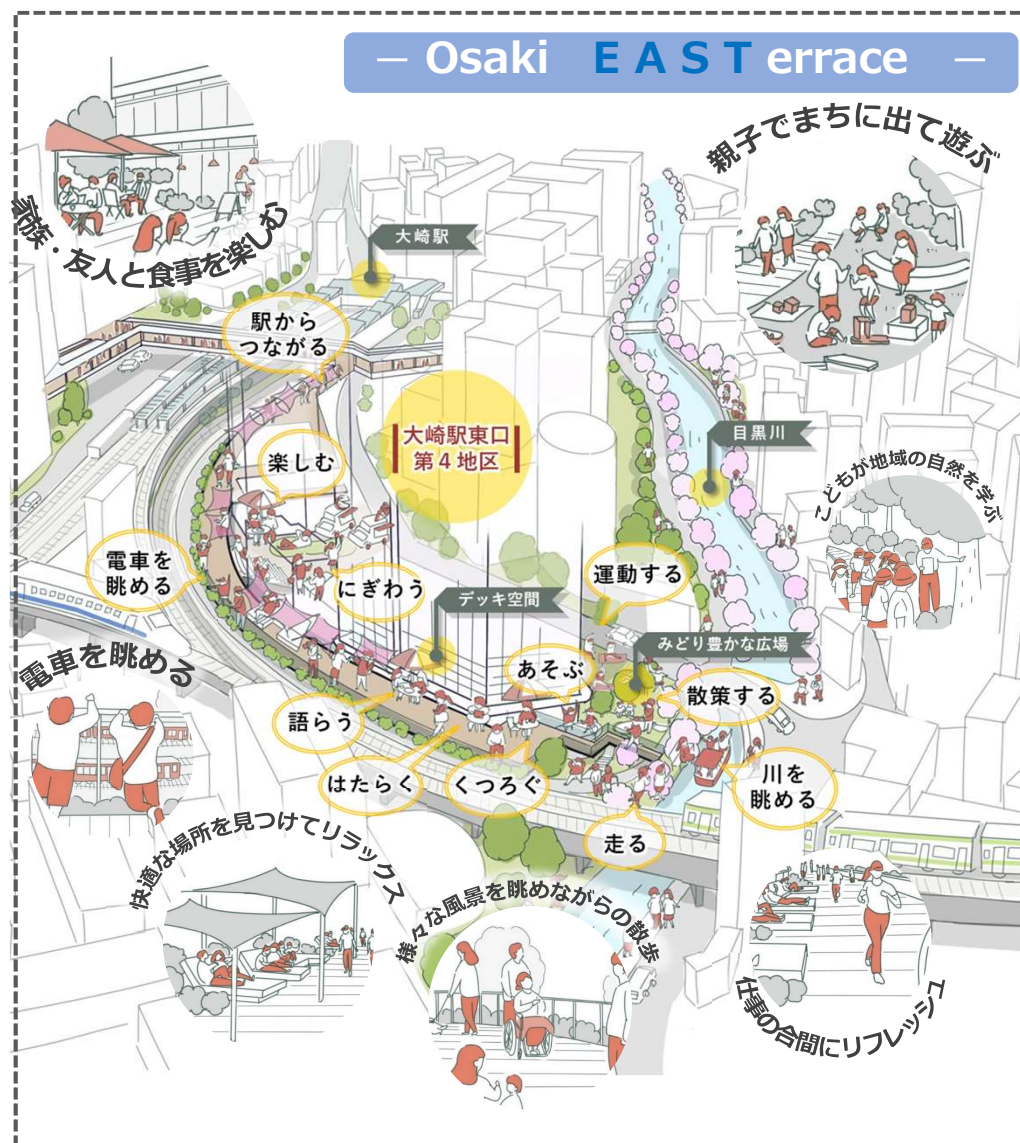
《まちづくりの方針》

- ・新産業・業務拠点の形成、都心居住・商業機能等の導入
- ・道路・広場空間・歩行者ネットワーク・公園の充実

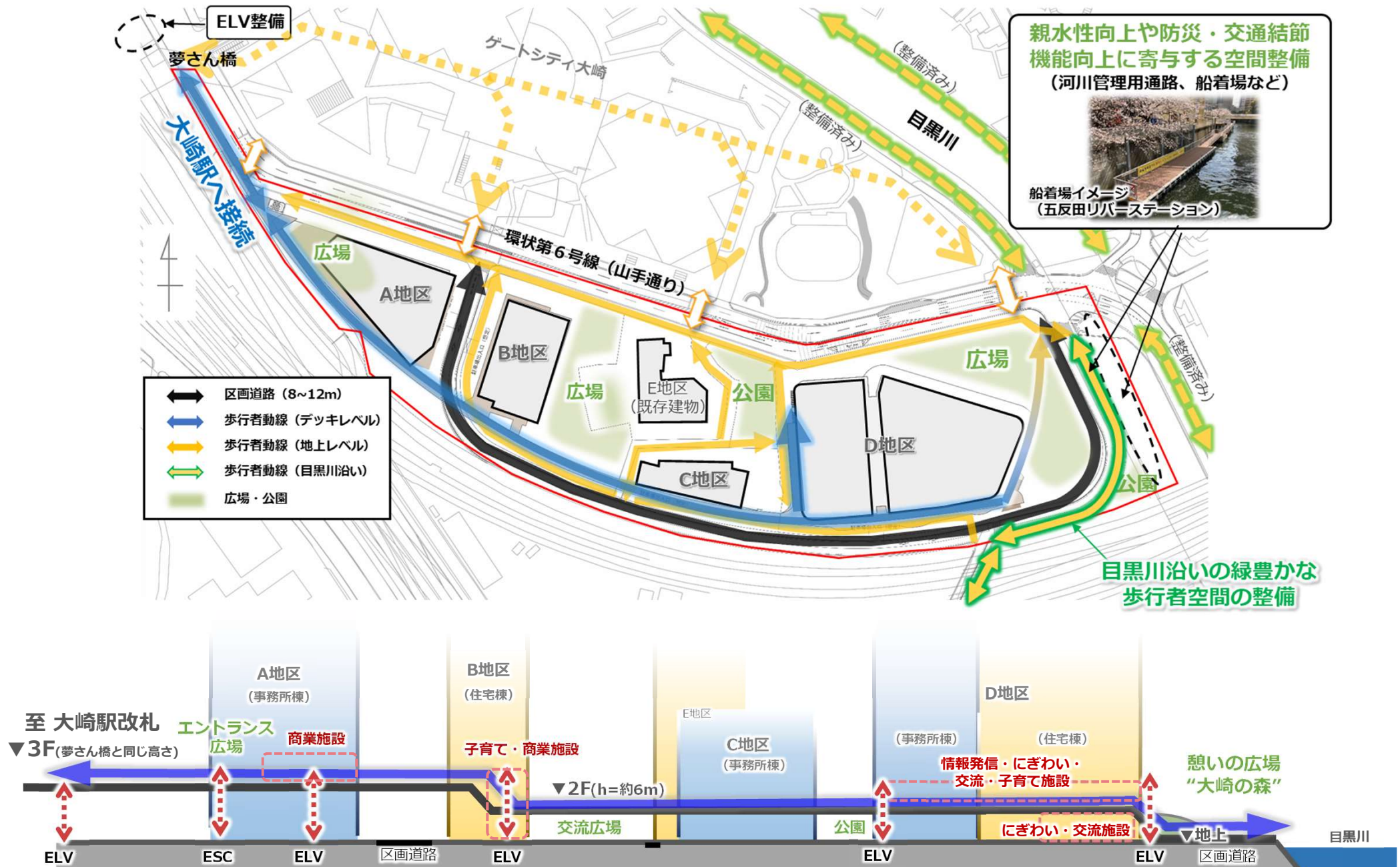
○大崎駅東口第4地区まちづくりガイドライン(改定版) (令和5年7月)

◆まちづくりのコンセプト

大崎の魅力を継承・発展した職住近接型のまちづくり

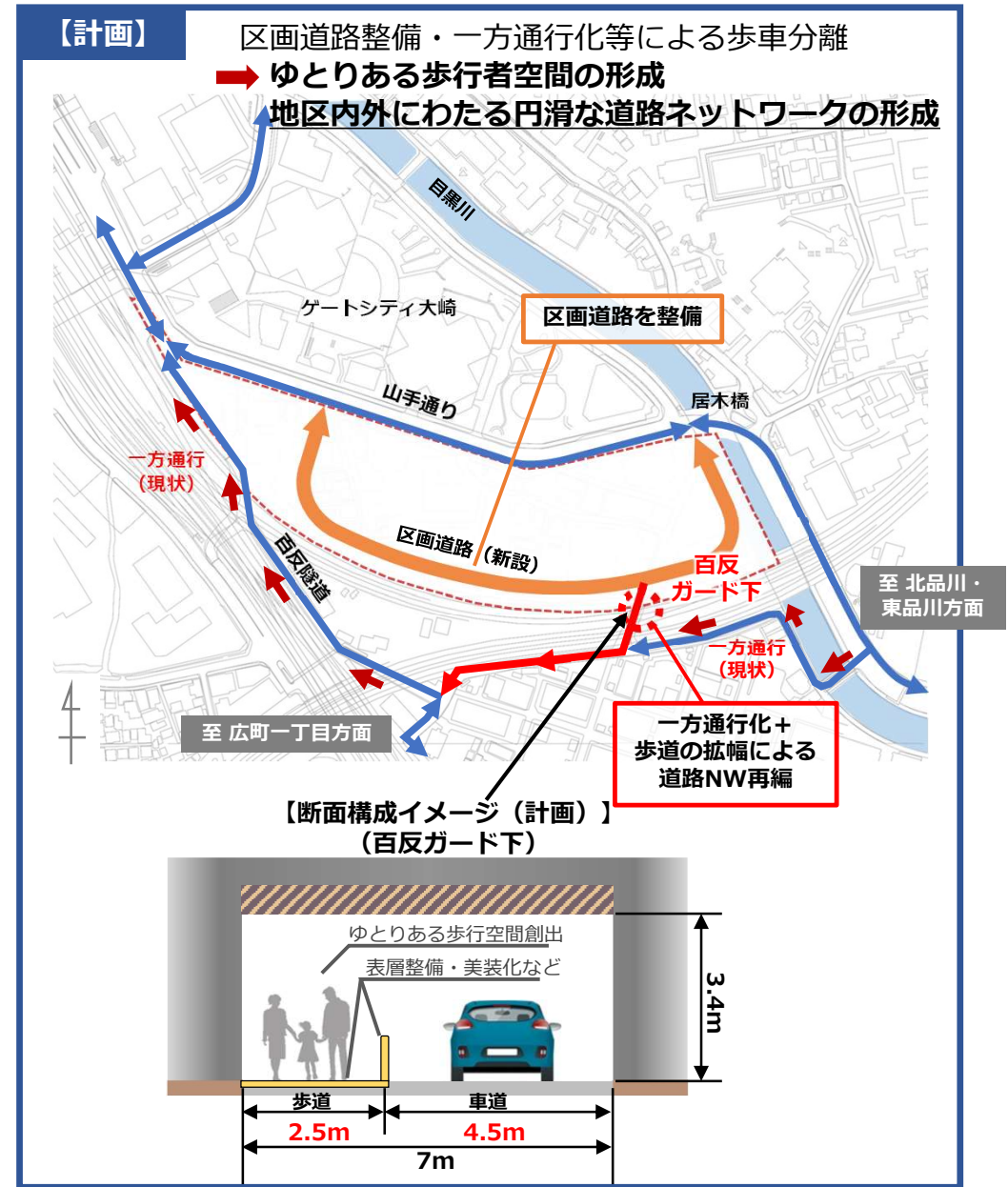
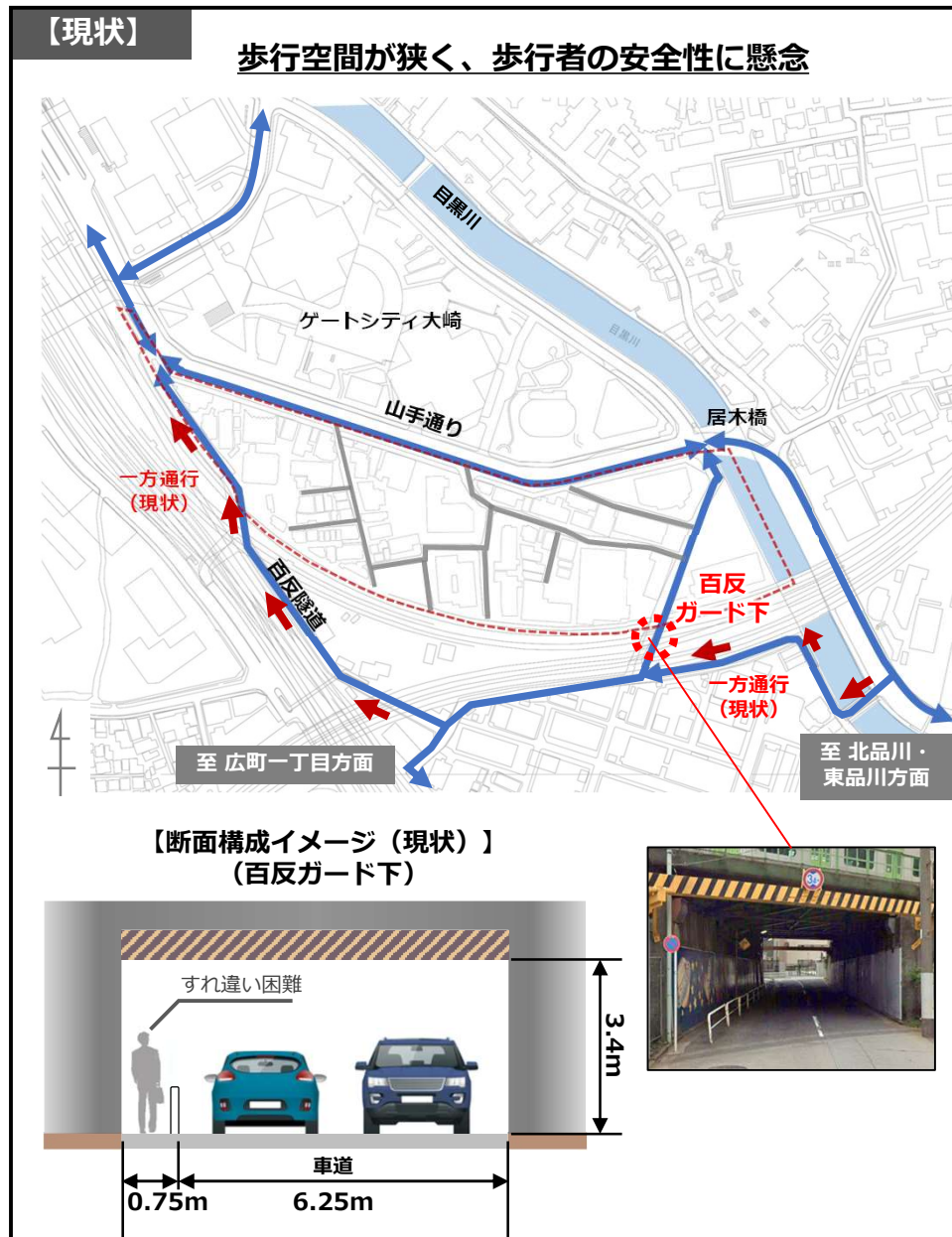


■大崎駅から周辺市街地をつなぐバリアフリーの歩行者ネットワーク整備



■地区内外の安全な道路環境の整備

地区内の区画道路の新設と百反ガード下の歩道確保等による道路ネットワークの再編



- 緑豊かな大規模な広場空間を創出（公園・広場面積 約6,800㎡）
- 震災時における帰宅困難者に対応した一時滞在施設等を整備



地区	大崎駅東口第4西地区			大崎駅東口第4東地区
	A地区	B地区	C地区	D地区
敷地面積	約5,230㎡	約6,000㎡	約2,640㎡	約13,740㎡
計画容積率	750%	700%	250%	700%
延床面積	約47,170㎡	約59,030㎡	約7,450㎡	約133,000㎡
主要用途	事務所、 店舗等	住宅、 店舗等	事務所等	住宅、事務所、店舗、 地域コミュニティ施設等
建物階数	地下1階、 地上19階	地下1階、 地上38階	地上7階	住宅：地上35階 事務所：地上21階
建物の 最高高さ	約100m	約140m	約35m	約140m



大崎駅東口第4西地区 ← → 大崎駅東口第4東地区

大崎駅

事務所

エントランス
広場

店舗・交流等

A地区

住宅

交流広場

店舗・子育て等

B地区

E地区
(既存)

事務所等
公園

C地区

事務所

住宅

憩いの広場

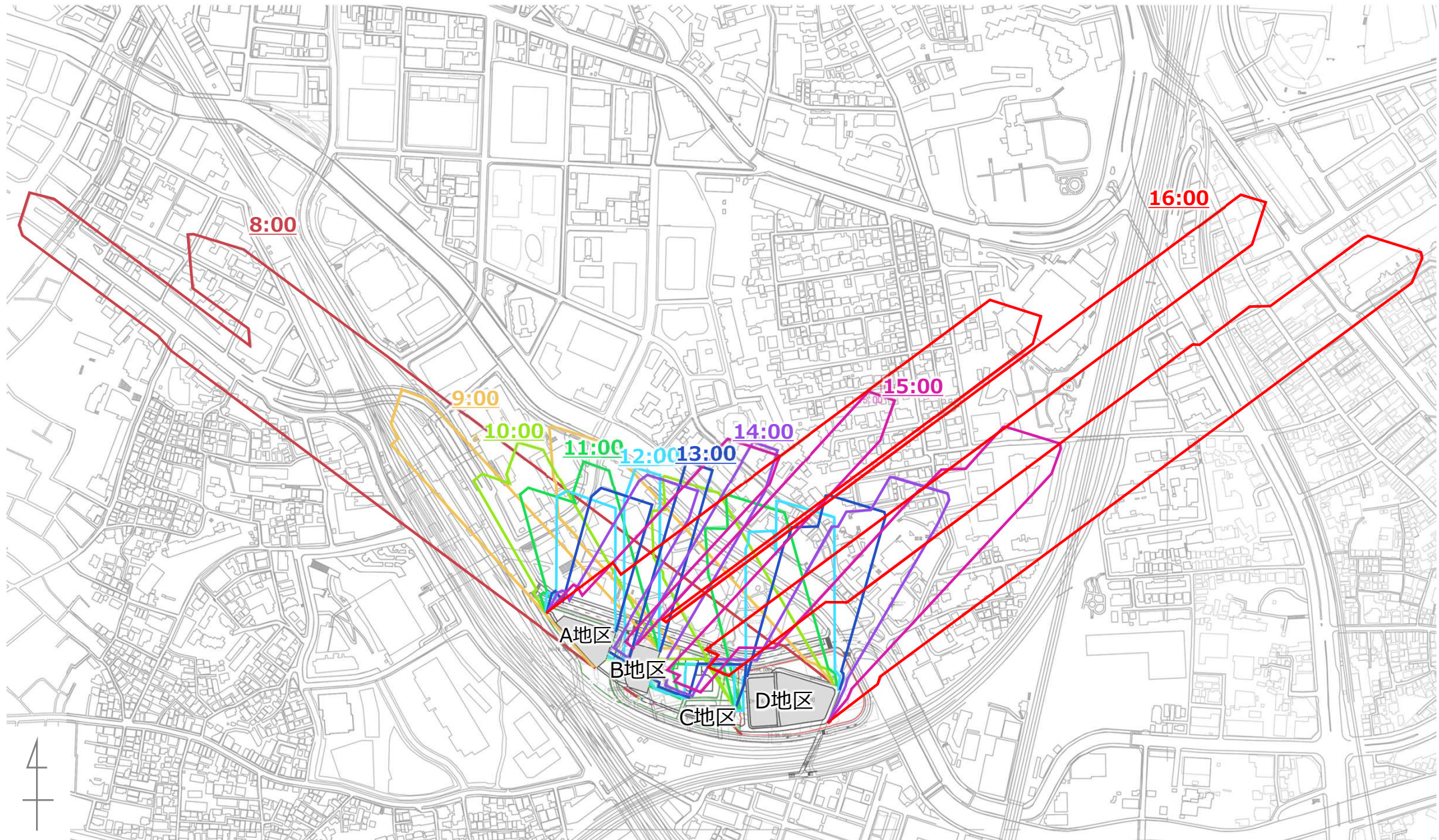
店舗・地域コミュニティ施設等

D地区

目黒川

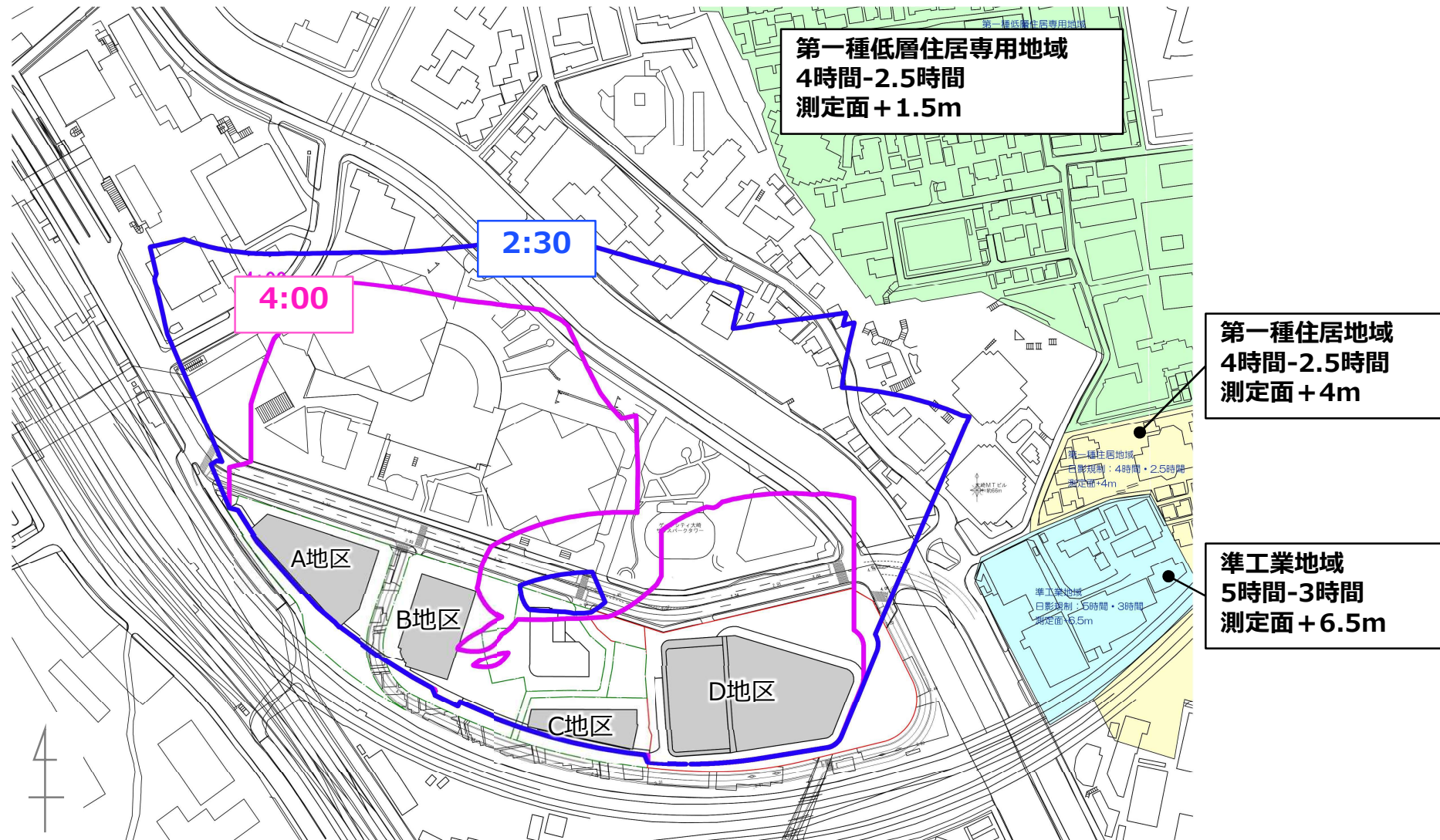
■時刻別日影図（冬至日）

※今後の設計により変更が生じる場合がございます。



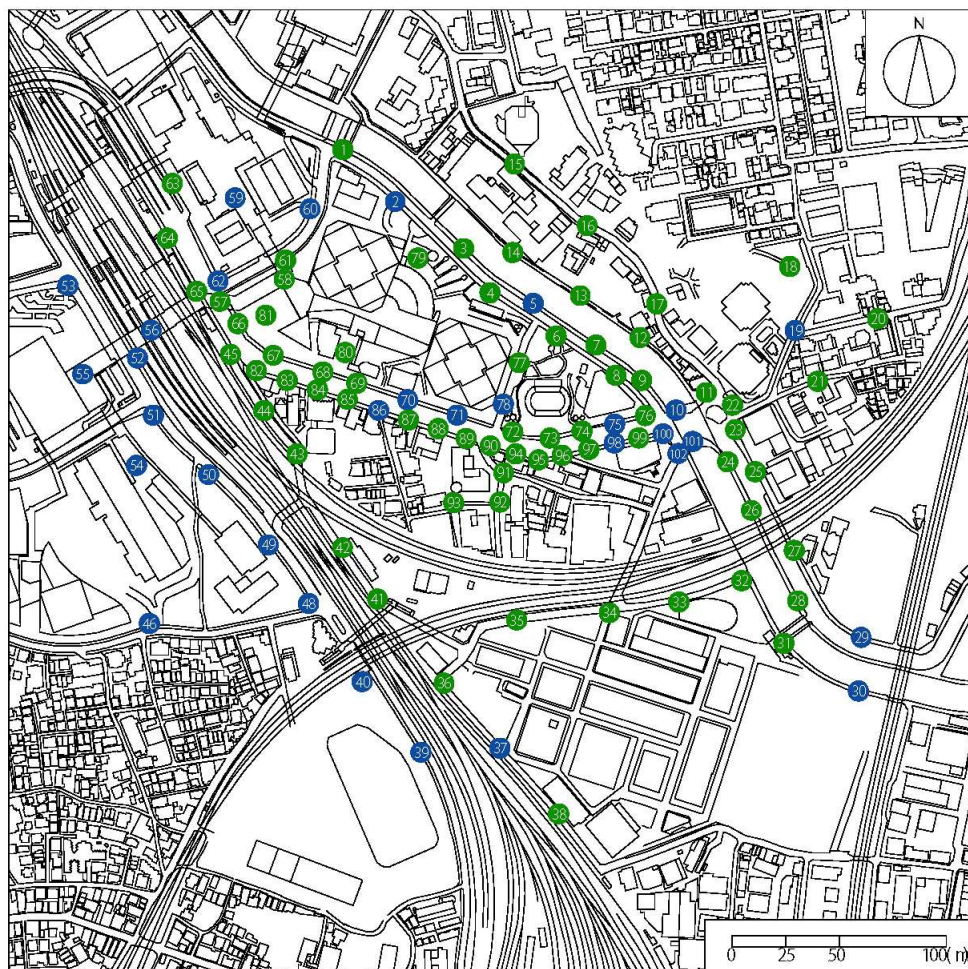
■ 等時間日影図 (冬至日)

※今後の設計により変更が生じる場合がございます。



■ 風環境影響評価

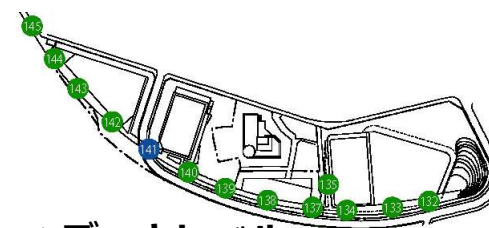
- | | |
|----------------|----------------|
| ● 領域A：住宅地相当 | ● 領域C：中高層市街地相当 |
| ● 領域B：低中層市街地相当 | ● 領域D：強風地域相当 |



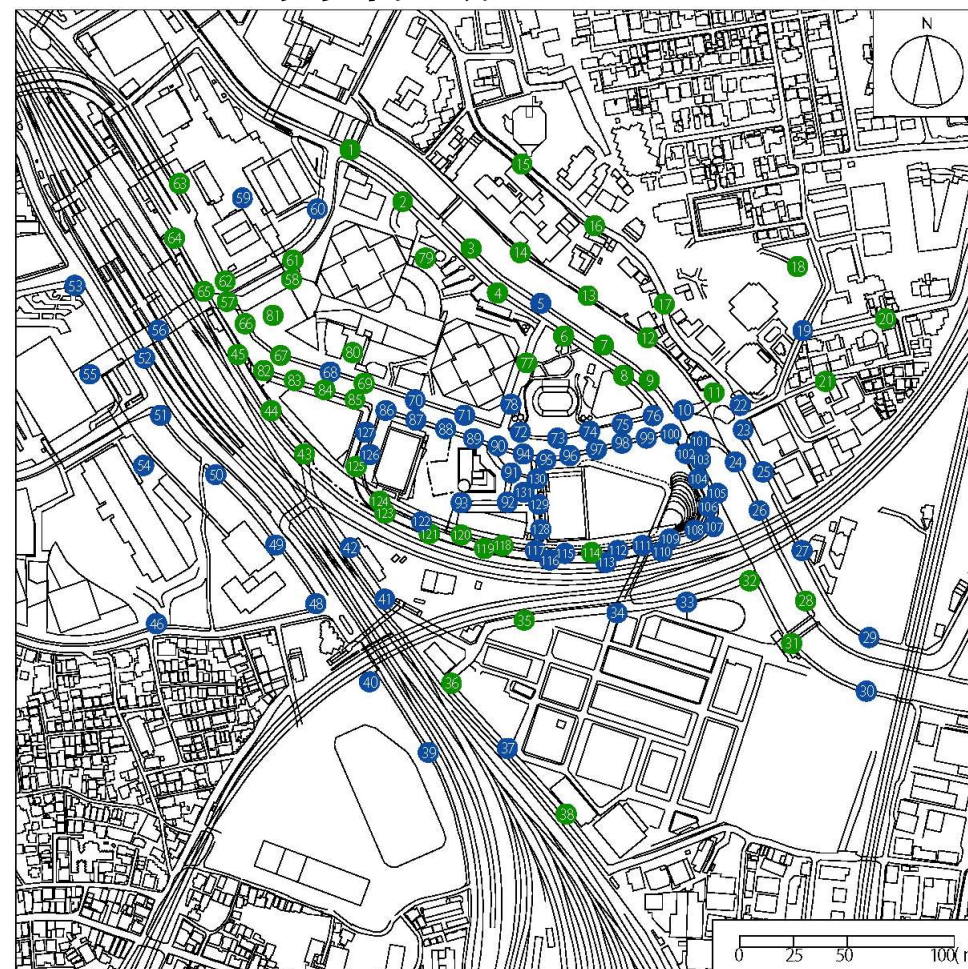
図中の数値は測定点番号を表す

■ 風環境評価結果（建設前）

※今後の設計により変更が生じる場合がございます。



▲デッキレベル



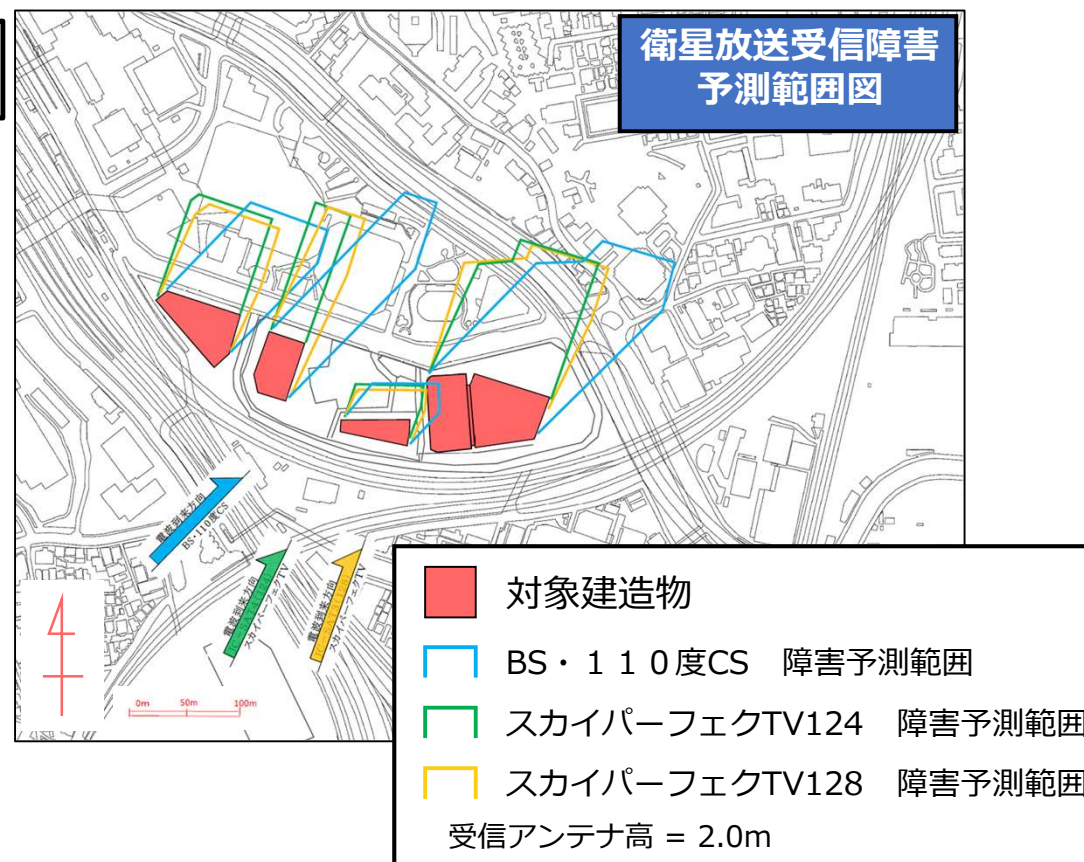
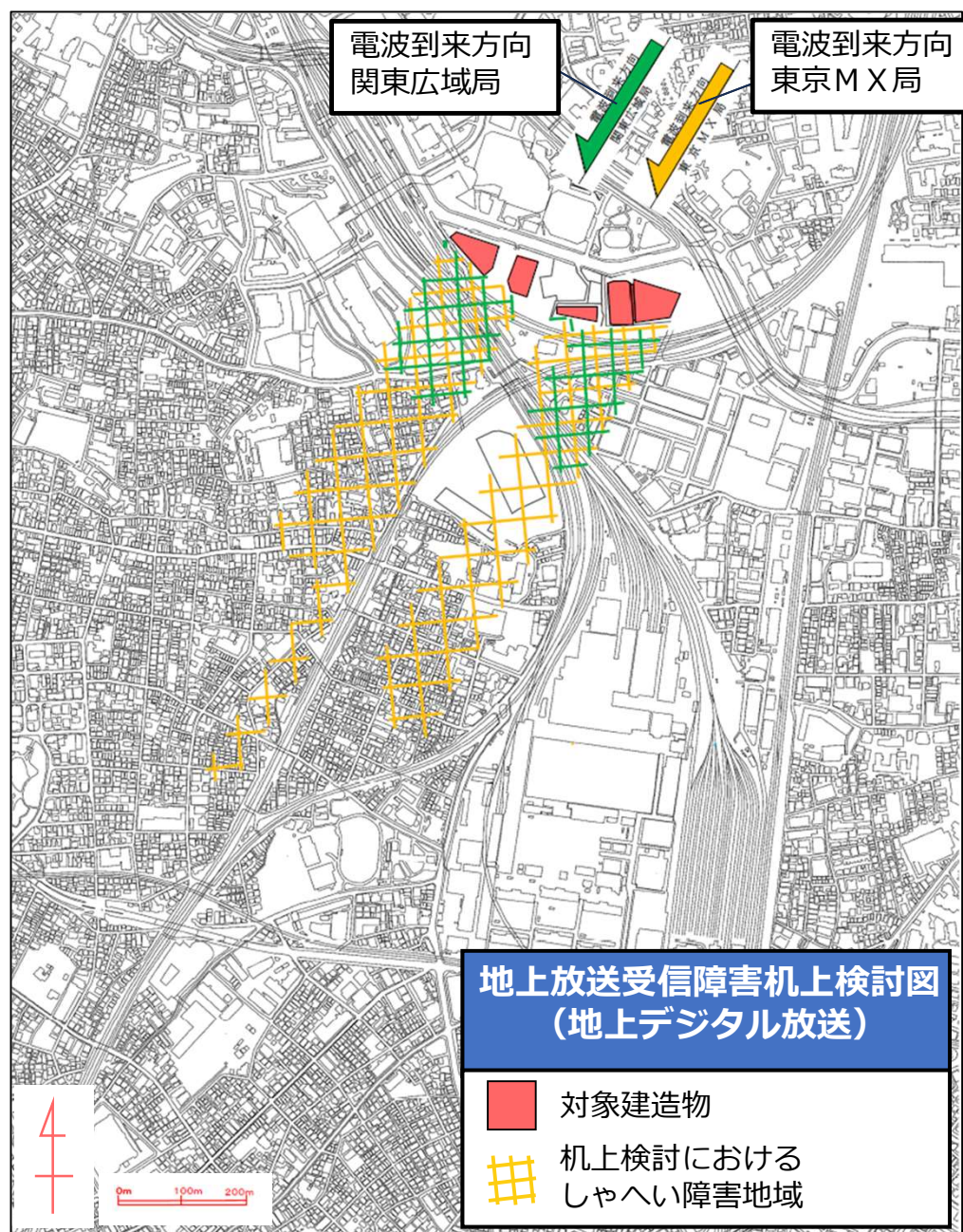
図中の数値は測定点番号を表す

▲地上レベル

■ 風環境評価結果（建設後・対策後）

■ 電波障害範囲予測結果

※今後の設計により変更が生じる場合がございます。



■名称・面積・地区計画の目標

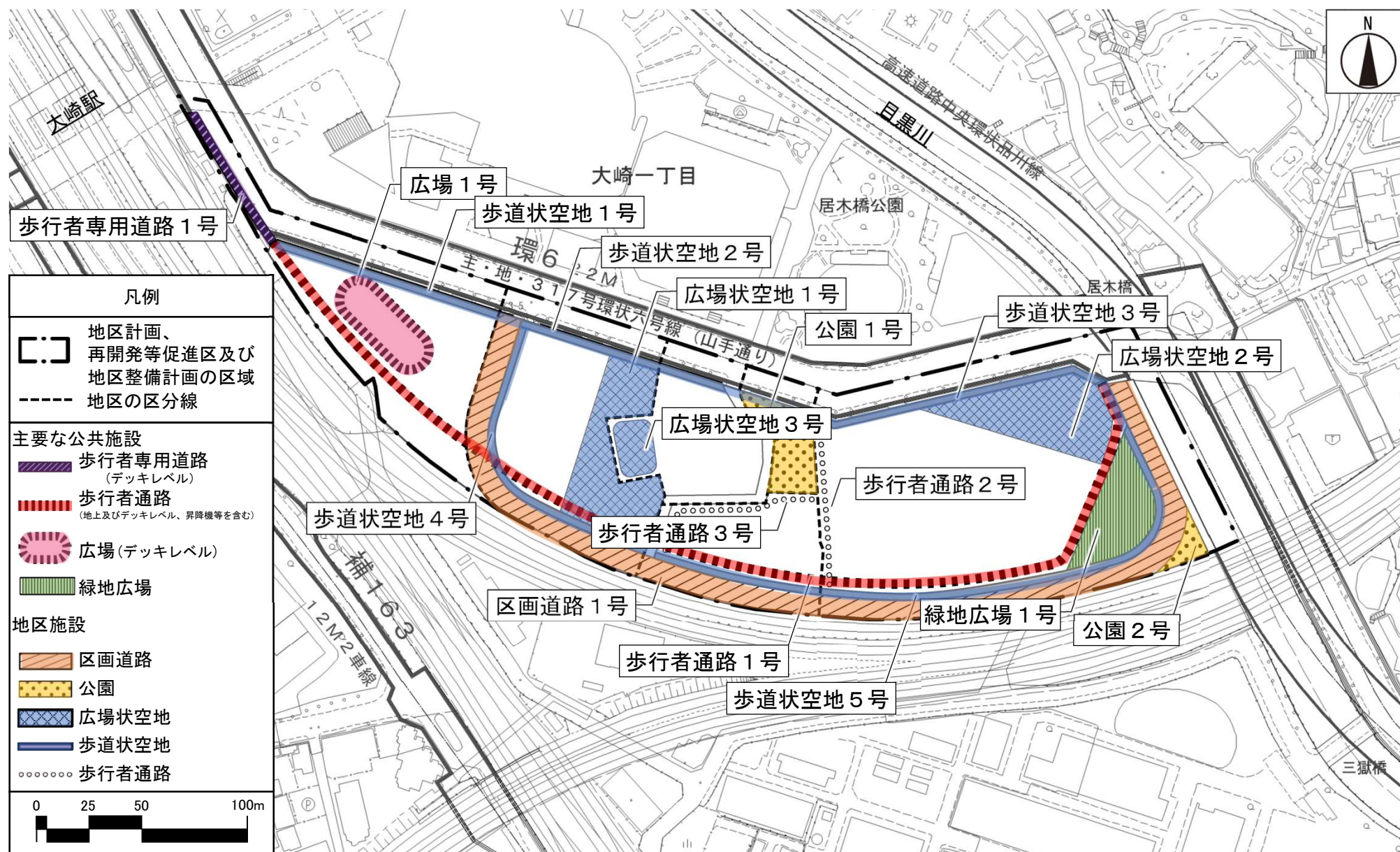
名 称	大崎駅東口第4地区地区計画
位 置	品川区大崎一丁目地内
面 積	約4.6ha
地区計画の目標	本地区は、ＪＲ線・りんかい線が乗り入れる大崎駅の東口に位置する交通利便性の高い地区であり、環状6号線、ＪＲ山手線及び目黒川に外周を囲まれた特徴的な地区形状を有している。周辺では、かつての町工場等が多く立地する工業系の土地利用からの土地利用転換に併せた高度利用等が進んでおり、本社機能や研究開発機能を有する企業の集積が進んでいる。一方で、本地区は狭隘(きょうあい)な行き止り道路が多く、安全で快適な歩行者環境が未整備であるほか、建物の老朽化が進行するなど防災性の向上が課題となっている。また同時に、駅や周辺市街地、目黒川をつなぐバリアフリー化された歩行者ネットワークが形成されていないこと、遊休地化の進行、憩いの空間や緑の不足などの課題を抱えている。 大崎駅周辺地域は都市再生緊急整備地域に位置付けられており、「地域整備方針（令和3年8月）」では、「東京のものづくり産業をリードする新産業・業務拠点」や「魅力とにぎわいのある都市空間」を形成していくことなどが示されている。 「東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和3年3月）」では、中核的な拠点に位置付けられ、「駅のターミナル機能を生かし、大規模低未利用地の計画的な土地利用転換や機能更新が進み、研究開発型産業を核とする業務、商業、文化、居住などの複合的機能を備えた、東京のものづくり産業をリードする、魅力とにぎわいのある拠点を形成」することなどがまちの将来像として示されている。 「品川区まちづくりマスタープラン（令和5年3月）」では、広域活性化拠点として位置付けられ、「職・住・遊・学の拠点の魅力で、多様な人々をひきつける質の高い先端都市」といった地区のまちづくりの目標が掲げられているほか、「新産業・業務拠点の形成、都心居住・商業機能等の導入」、「道路・広場空間・歩行者ネットワーク・公園の充実」といった方針が示されている。また、「大崎駅周辺地域都市再生ビジョン（平成16年11月）」では、目標とする将来市街地像として「東京のものづくり産業をリードする拠点形成を担いつつ、多様な人々が共に、住み、働き、学び、親しみ、楽しむ都市」が掲げられているほか、「大崎駅東口第4地区まちづくりガイドライン（令和5年7月）」では、「はたらく場」や「くらす場」を充実するとともに、大崎固有の魅力である「みどり豊かな環境」や「ものづくり技術」をつなげ、新たな魅力を発信し、人々をひきつけるまちを創造することなどをまちづくりの方向性とし、業務・商業・住宅等の機能を導入した複合市街地や、それとあわせたまとまりのある広場空間や都市軸の形成、大崎駅周辺地域における歩行者の回遊性の向上、安全な自動車ネットワークの形成、みどり豊かな大崎を印象付けるみどりのネットワークの形成、防災力の強化などが示されている。 これらを背景としながら、ものづくり産業や新産業、研究開発等に携わる企業等の入居に対応した業務機能、都心居住や子育て支援等を推進する住宅、商業等の機能の複合的な導入、地区の特性を生かした魅力の発信などとともに、駅や周辺市街地及び目黒川との接続性を高める歩行者ネットワークの形成、整備する位置や利用者の属性に応じた広場等のみどり豊かなオープンスペースの整備、土地利用転換に伴う新しい都市活動を支える道路等の基盤整備を段階的かつ一体的に推進し、地域の防災対応力強化や、環境負荷低減に配慮しながら、大崎駅東口における更なる拠点性の向上及び個性豊かな魅力を発信し続ける複合市街地の形成を図る。 また、エリアマネジメントの取組により、広場等を活用した交流の促進やにぎわいの創出及び、公共的な空間の適切な維持管理を行うことで、地域の魅力・価値の持続的な向上を図る。

■ 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

区域の整備・開発及び保全に関する方針	大崎駅東口第4地区まちづくりガイドラインに示されている都市基盤の考え方に基づき、以下の方針に従って必要な公共施設等の整備を行う。 1 道路等の整備方針 (1) 大崎駅と本地区とを円滑につなぐバリアフリーの歩行者ネットワークを形成するため、デッキレベルに歩行者専用道路1号を整備する。 (2) 土地利用転換に伴う新しい都市活動を支えるとともに、地区内の円滑な交通処理を可能とする区画道路1号を整備する。 2 歩行者ネットワークの整備方針 (1) デッキレベルを中心に、滞留機能を備えながら大崎駅と周辺地域を広域的につなぐとともに、浸水等の災害時には緊急避難動線としても機能する地区のシンボルとなる歩行者通路1号を整備する。 (2) 環状6号線とJR山手線沿いの歩行者ネットワークをつなぐ南北方向の歩行者動線として歩行者通路2号を、広場状空地1号と公園1号をつなぐ東西方向の歩行者動線として歩行者通路3号を整備する。 (3) ゆとりとにぎわいのある街並みの演出及び安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図るため、歩道状空地1号、2号、3号、4号及び5号を整備する。 (4) 五反田方面から広町方面へと続く緑豊かな目黒川沿いの歩行者ネットワークをつなぐ河川管理用通路を整備する。 (5) 目黒川沿いのにぎわい創出、舟運ネットワークの形成及び災害時における活用による防災性の向上を図るため、船着場を整備する。 (6) 広町方面との広域的な歩行者ネットワーク形成を図るために、交通規制と併せた歩行者空間改善を行う。 3 広場等の整備方針 (1) 大崎駅から本地区への動線を受け止め、地区の玄関口としてのにぎわいを創出するとともに、ものづくりをはじめとした地区の特徴・魅力を発信する広場1号をデッキレベルに整備する。 (2) 目黒川沿いの水とみどりのネットワークの起点であり、鉄道等からの視認性の高い立地特性を生かし、当地区で生み出すにぎわいや潤いを表出する象徴的な空間として、地上とデッキレベルをゆるやかにつなぐ緑量豊かな緑地広場1号を整備する。 (3) 子育て世帯をはじめ多様な人々の憩いの場となるとともに、交流を促進する広場状空地1号及び3号を地区の中央に整備する。 (4) 環状6号線沿いや目黒川沿いの歩行者動線を受け止め、建物低層部と一体的なにぎわいを形成するとともに、デッキレベルの歩行者ネットワークへ人々を誘う地上レベルのエントランス空間としても機能する一団の空間を備えた広場状空地2号を整備する。 4 公園の整備方針 (1) 日常的なにぎわい及び災害時の防災性の向上に資する公園1号を整備する。 (2) 船着き場と一体となり、水辺のにぎわい形成等に資する公園2号を整備する。 (3) 地区北側に位置する大崎駅東口第2地区等と一体となった緑のネットワークの形成を図る。 5 自転車等駐車場の整備方針 (1) 大崎駅東口周辺の放置自転車対策を強化するため、自転車駐車場を整備する。
-------------------------------	--

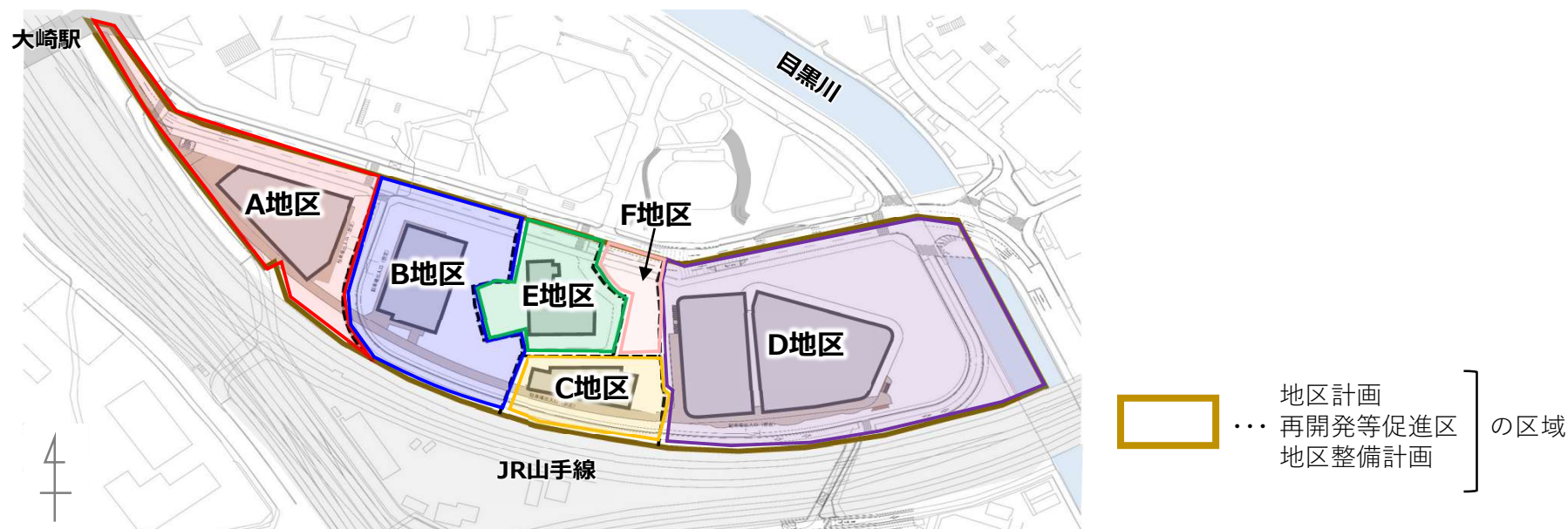
■ 主要な公共施設・地区施設



■ 区域の整備、開発及び保全に関する方針 ・ 建築物等の整備の方針

区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	1 土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、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、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、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等、地区の特性に応じて必要な建築物等に関する事項を定める。 2 周辺市街地との調和に配慮しつつ、個性豊かな魅力を発信する良好な市街地景観の形成を図るため、建築物の高さの最高限度並びに壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 3 敷地内の緑化や屋上緑化の推進に努めるとともに、周辺市街地との緑の連続性や、目黒川沿いの親水性の向上に配慮した空間形成を図る。 4 低炭素エネルギーの活用及び建築物や設備の省エネルギー化を推進し、環境負荷の少ない施設建築物等を整備する。 5 地域防災力の強化に向け、一時滞在施設及び防災備蓄倉庫を整備する。 6 水害時においても建築物の自立性を確保するため、機能継続に当たり必要な諸室や一時滞在施設・防災備蓄倉庫等については、想定される最大浸水高さ以上の位置に整備する。 7 都市構造上の位置付け、都市基盤施設の整備水準などを勘案して、将来見直すことを想定した容積率を地区全体として50%と設定する。 さらに、地区ごとに地域環境の整備に資する貢献内容等を評価し、容積率の最高限度を設定することにより、地区特性に応じた都市空間を形成する。 8 大崎駅に近接するA地区では、研究開発機能を含む業務機能を集積させる等により、駅東口の新たな玄関口としての拠点性の向上を図るとともに、C地区では周辺の広場状空地や公園、歩行者通路等の周辺環境への配慮のため、A、C地区内で容積の適正配分を行う。 9 大崎駅周辺で形成されてきた140m程度の高層建築群と連携し、品川方面や大井町方面等からの視線に配慮した、大崎駅周辺の視認性を高めるスカイラインを形成する。
--------------------	------------	--

■再開発等促進区（土地利用に関する基本方針）

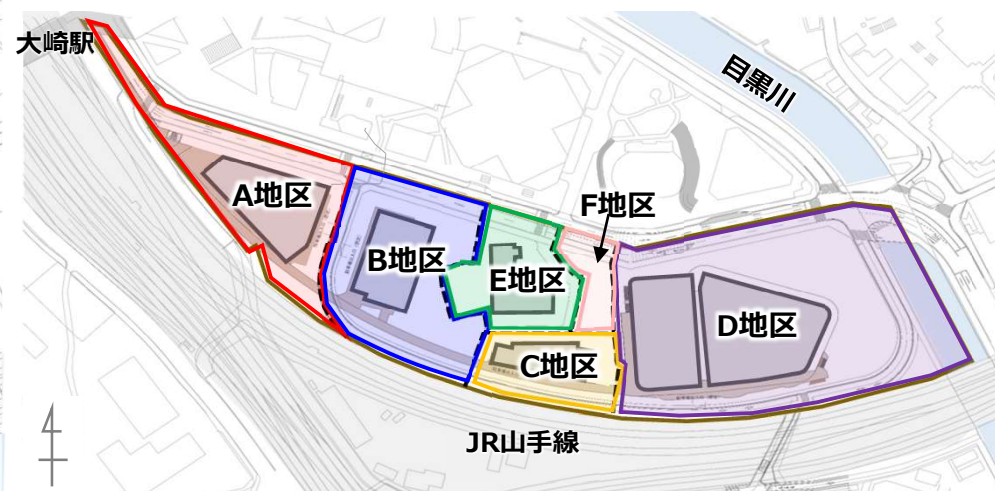
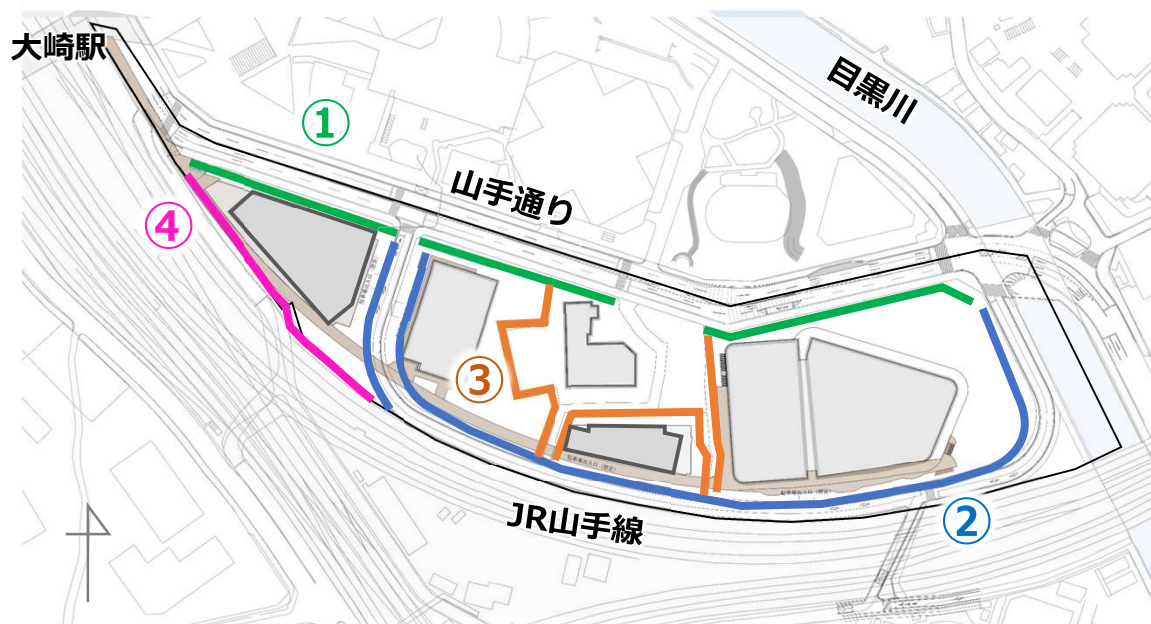


再開発等促進区	土地利用に関する基本方針	大崎駅前、環状6号線沿い、鉄道沿い、目黒川沿い等の地区の立地特性等を踏まえ、土地の合理的かつ健全な高度利用を図りながら、駅東口の更なる拠点性向上に寄与するまちの魅力を発信し続ける複合市街地の形成を図るため、土地利用に関する基本方針を次のように定める。 1 地区全体でものづくり産業や新産業に携わる企業等の入居に対応した業務機能、研究開発等の機能及び都心居住や子育て支援等を推進する住宅、商業等の機能を複合的に導入する。また地区特性に応じた広場や公園等を確保し、潤いにとぎわいある複合市街地の形成及び周辺市街地とのつながりの強化を図る。 2 A地区は、大崎駅との一体性や回遊性を向上させる歩行者専用道路や駅に近接する立地を生かした駅東口の新たな玄関口となる広場を配置するとともに、業務や商業等の機能を導入する。 3 B地区は、人々の交流の場となる広場を配置するとともに、住宅や商業等の機能を導入する。 4 C地区は、周辺環境や広場との関係性に配慮しつつ、業務機能等を導入する。 5 D地区は、目黒川沿いの水と緑のネットワークを形成する潤いのある緑豊かな広場等を配置するとともに、住宅、業務、商業、地域コミュニティ等の機能を導入する。 6 E地区は、複合市街地の形成に資する住宅等の機能の導入を図る。 7 F地区は、日常時のみならず災害時の活用も想定した公園を整備する。
---------	--------------	--

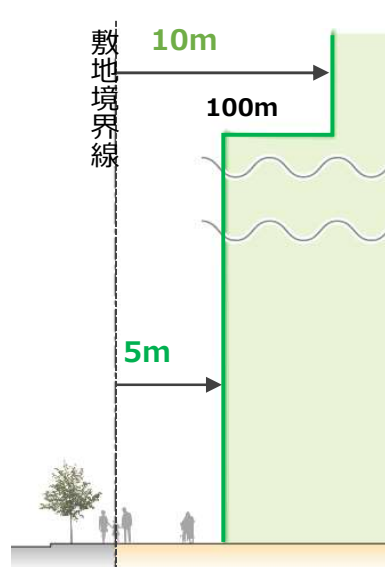
■地区整備計画

地区の区分	名 称	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	F地区
	面 積	約0.8ha	約0.8ha	約0.4ha	約2.0ha	約0.4ha	約0.2ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	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建築物は建築してはならない。 2 建築基準法別表第二（ぬ）項に指定されている建築物は建築してはならない。ただしA、C及びD地区においては、同項第二号に指定されている建築物は除く。					—
	建築物の容積率の最高限度	10分の75	10分の70	10分の25	10分の70	—	—
	建築物の容積率の最低限度	10分の40	10分の40	10分の10	10分の40	—	—
	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項の規定を適用する場合は、この限りではない。					—
	建築物等の高さの最高限度	140m 建築物の高さはGL(T.P.+3.6m)からによる。	140m 建築物の高さはGL(T.P.+3.3m)からによる。	35m 建築物の高さはGL(T.P.+3.8m)からによる。	140m 建築物の高さはGL(T.P.+2.5m)からによる。	140m 建築物の高さはGL(T.P.+3.3m)からによる。	—
	建築物の敷地面積の最低限度	5,000㎡	5,000㎡	2,000㎡	5,000㎡	2,000㎡	—
	建築物の建築面積の最低限度	2,000㎡	2,000㎡	1,000㎡	2,000㎡	—	—
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、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等の部分については、この限りではない。 1 歩行者の回遊性や利便性の向上、円滑な交通ネットワークの形成に資する歩行者デッキ、階段、エスカレーター、エレベーター等に類する用途に供する建築物の部分等及びそれを支える柱その他これらに類するもの 2 歩行者の快適・安全性の確保のために設ける屋根、柵、標識等及び環境向上のために設ける案内板、植栽帯、ベンチ等その他これらに類する用途に供するもの 3 道路と接続する車路その他これらに類する用途に供するもの					—
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の外壁又はこれらに代わる柱の色彩に配慮し、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。					—

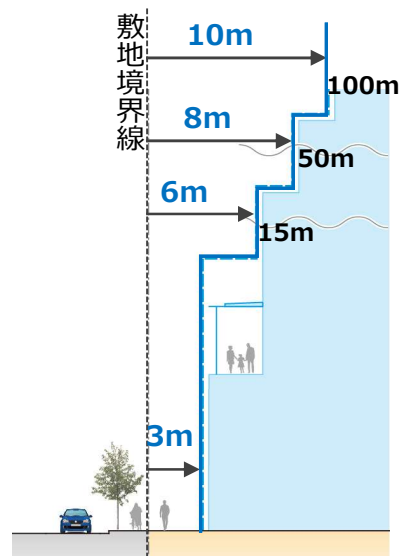
■ 壁面の位置の制限



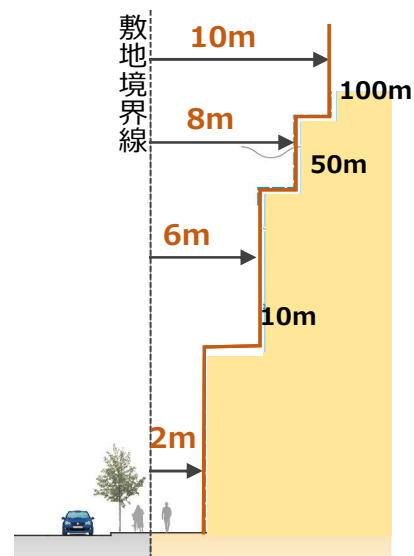
① : 1号壁面線



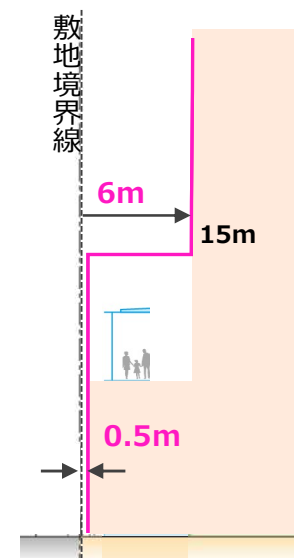
② : 2号壁面線



③ : 3号壁面線



④ : 4号壁面線



大崎駅東口第4西地区第一種市街地再開発事業

凡例

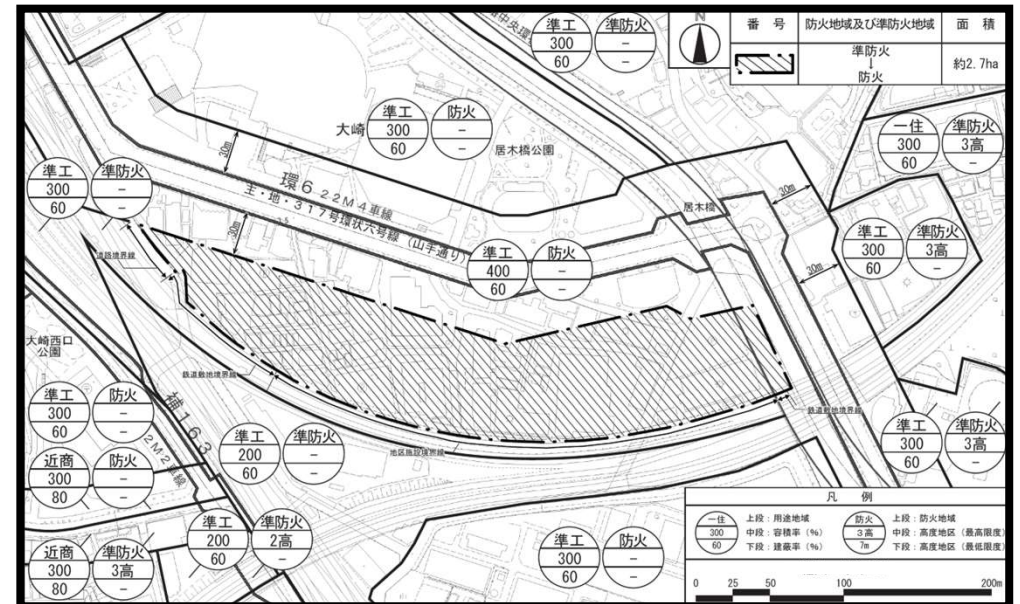
- 施行区域 (約 2.0ha)
- 主要幹線街路第317号線
- 区画道路1号
- 特別区道Ⅱ-58-①号
- 特別区道Ⅱ-56号
- 特別区道Ⅱ-24-③号
- 歩行者専用道路
- 公園1号

歩行者専用道路
幅員 4m
延長約80m
新設

公園1号
約600㎡
新設

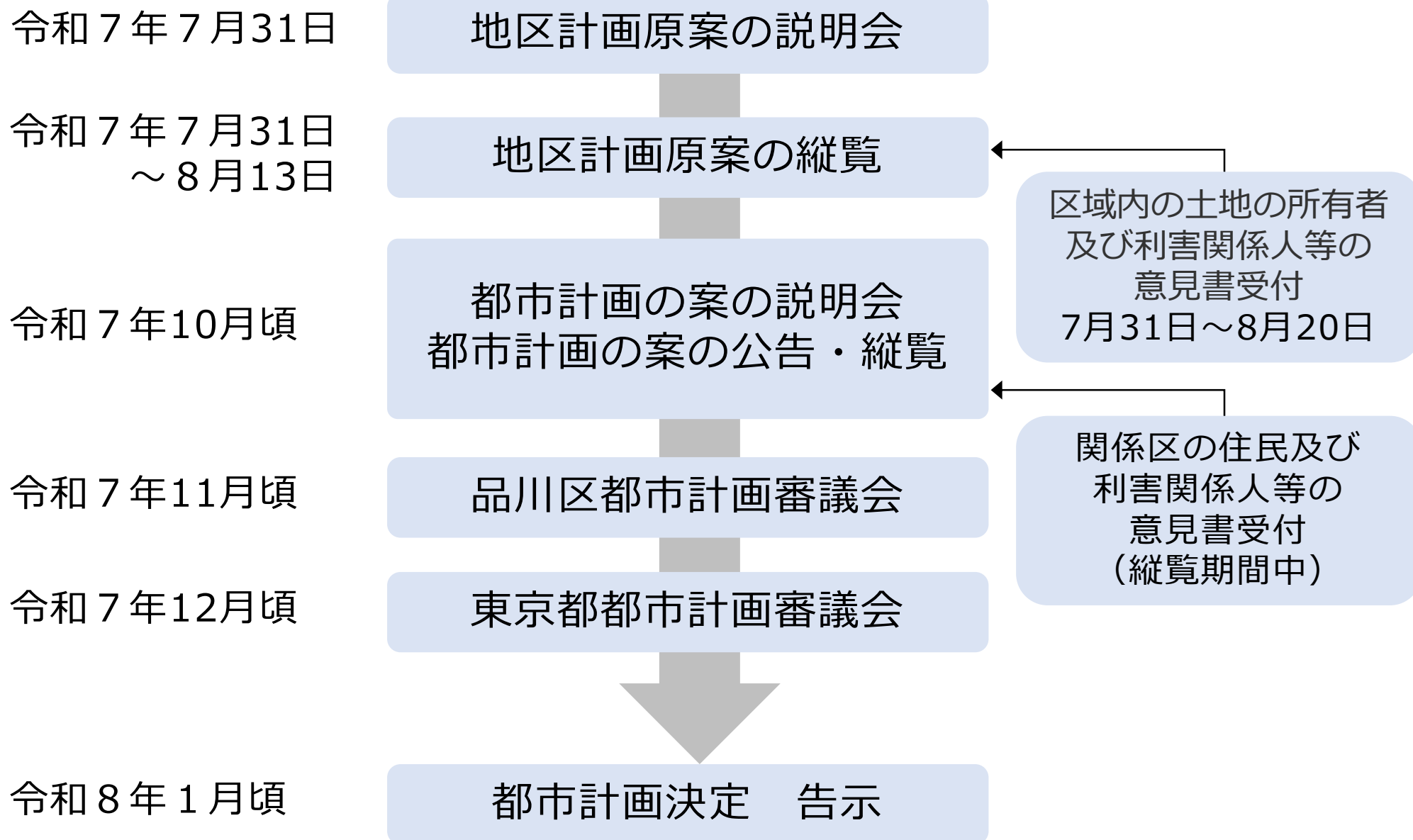
区画道路1号
幅員 約10m、延長約250m
新設

- 準防火地域から防火地域へ変更



この地図は、東京市幅員12,500メートル図を使用（承認番号：7都市基文測第34号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

（承認番号） MDT利許第07-109号 令和7年5月22日
 （承認番号） 7都市基文測第34号 令和7年5月20日
 （承認番号） 7都市基文測第53号 令和7年5月13日



縦覧期間 令和7年7月31日（木）～8月13日（水）
縦覧場所 （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）

TEL：03-5388-3213（直通）

（品川区）

都市環境部 都市開発課（品川区役所本庁舎6階）

TEL：03-5742-6763 FAX：03-5742-6942

意見書の提出先 令和7年7月31日（木）～8月20日（水）
郵送（当日消印有効）持参・電子申請 ※地区計画に関する意見のみ

（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（東京都庁第二本庁舎12階北側）

TEL：03-5388-3225（直通）

電子申請（LoGoフォーム）

<https://logoform.jp/form/tmgform/1135880>

※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。

