

大崎駅西口地区
都市計画案の概要等について

平成29年10月10日
東京都・品川区

■地区計画とは

地区の課題や特徴を踏まえ、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法

■再開発等促進区を定める地区計画とは

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

■大崎駅西口地区地区計画の構成

- 地区計画の目標 【変更なし】
- 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 【今回変更】
 - ・建築物等の整備の方針 【今回変更】
- 再開発等促進区
 - ・土地利用に関する基本方針 【今回変更】
 - ・主要な公共施設の配置及び規模 【今回変更】
- 地区整備計画
 - ・地区施設の配置及び規模 【今回変更】
 - ・建築物等に関する事項 【今回変更】

■大崎駅西口地区地区計画の目標

環状メガロポリス構造を構成するセンターコアにおいて、中核拠点に位置付けられている副都心を形成するとともに、品川区が構想する都市活性化拠点の形成を推進するため、研究開発型産業を中心とする業務機能の集積を図るとともに商業機能、居住機能等の多様な機能が調和した街づくりを進める。また、土地利用転換に併せた土地の高度利用を図るとともに、交通広場等の都市基盤施設整備やJR大崎駅東西市街地を一体化する歩行者ネットワークの形成などにより、高度な機能集積や交通結節機能の強化及び防災性の向上を図り、魅力とにぎわいのある良好な都市空間を形成する。

地区計画変更案の概要について

■地区計画の区域

	変更前	変更後
地区計画の区域面積	約9.1ha	約11.4ha
再開発等促進区の区域面積	約9.1ha	約10.1ha
地区整備計画の区域面積	約9.1ha	約10.1ha

※ 追加・変更箇所を示す

■公共施設等の整備の方針

- ・大崎駅と地区西側住宅市街地との高低差を解消し、地区周辺居住者のための駅への円滑なアクセス通路を確保するため、A地区、C地区、D地区、E東地区及びF地区を通る歩行者デッキネットワークを形成する。

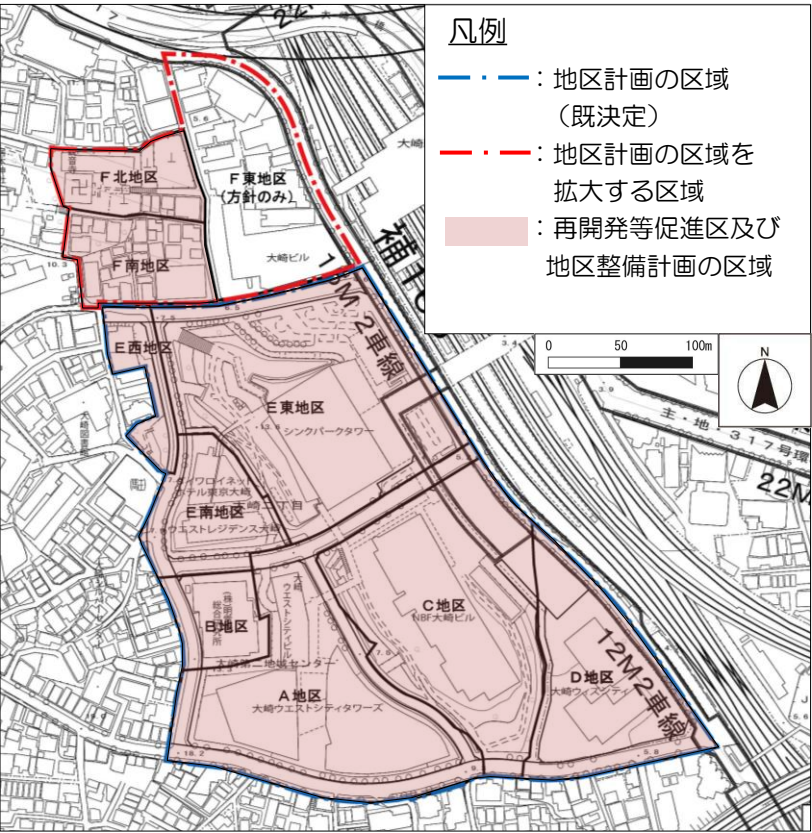
■建築物等の整備の方針

- ・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、業務、商業機能を中心とした副都心の中核となる拠点市街地を形成するC地区、E東地区及びE南地区については、おおむね500%、拠点市街地をとりまく複合市街地を形成するA地区、B地区、D地区及びF南地区については、おおむね400%、E西地区については、おおむね300%と設定する。

■土地利用に関する基本方針

- ・A地区、D地区及びF南地区は業務、商業、居住機能等、既存機能の再編整備を図る。
- ・B地区及びE西地区には業務、研究開発機能等の導入を図る。
- ・F北地区は副都心市街地と後背住宅地の緩衝機能として寺院用途を維持継続する。

■地区計画の区域



■今回変更する地区整備計画の区域



■ 主要な公共施設の配置及び規模（追加するもの）

種類	名 称	幅 員	延 長	備 考
その他の公共空地	歩道状空地14号	4m	約75m	新設

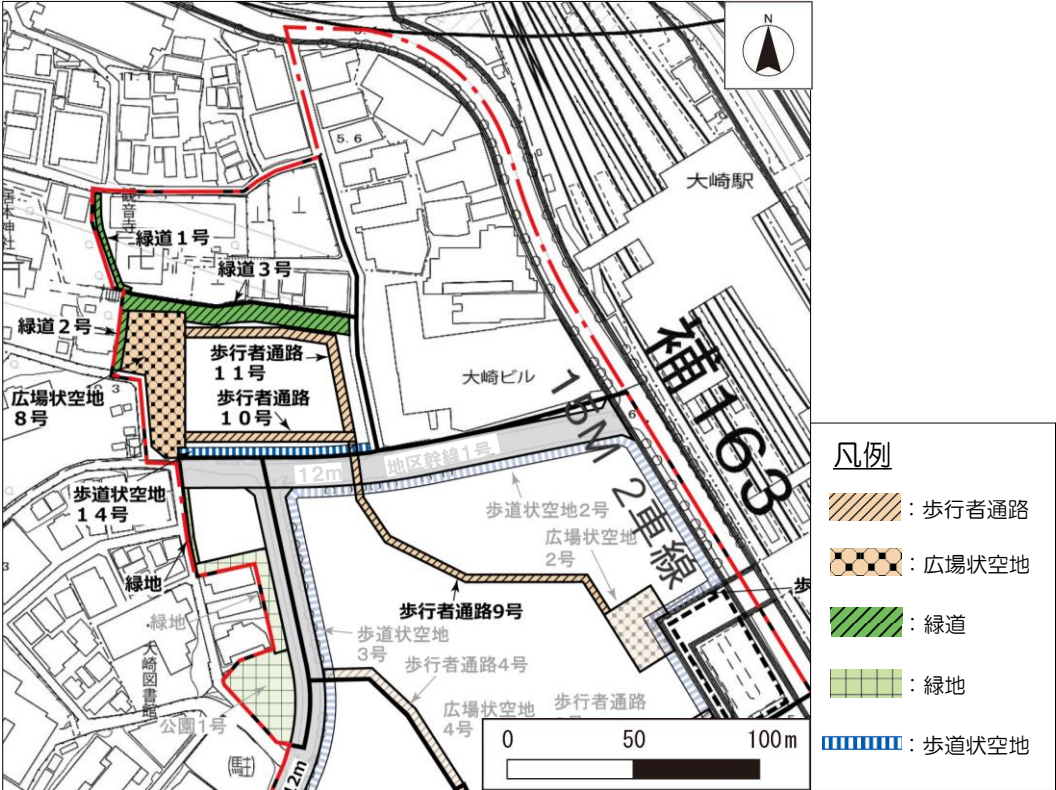
■ 地区施設の配置及び規模（追加するもの）

種類	名 称	面積及び幅員	延 長	備 考
その他の公共空地	広場状空地8号	約1,000㎡	—	新設
	歩行者通路9号	3m	約135m (既設約95m)	一部新設 (デッキレベル)
	歩行者通路10号	4m	約65m	新設 (デッキレベル)
	歩行者通路11号	4m	約95m	新設 (デッキレベル)
	緑道1号	2m	約50m	既設
	緑道2号	2.7m	約25m	新設
	緑道3号	4～7.5m	約90m	新設
緑地	緑地	約380㎡	—	一部新設

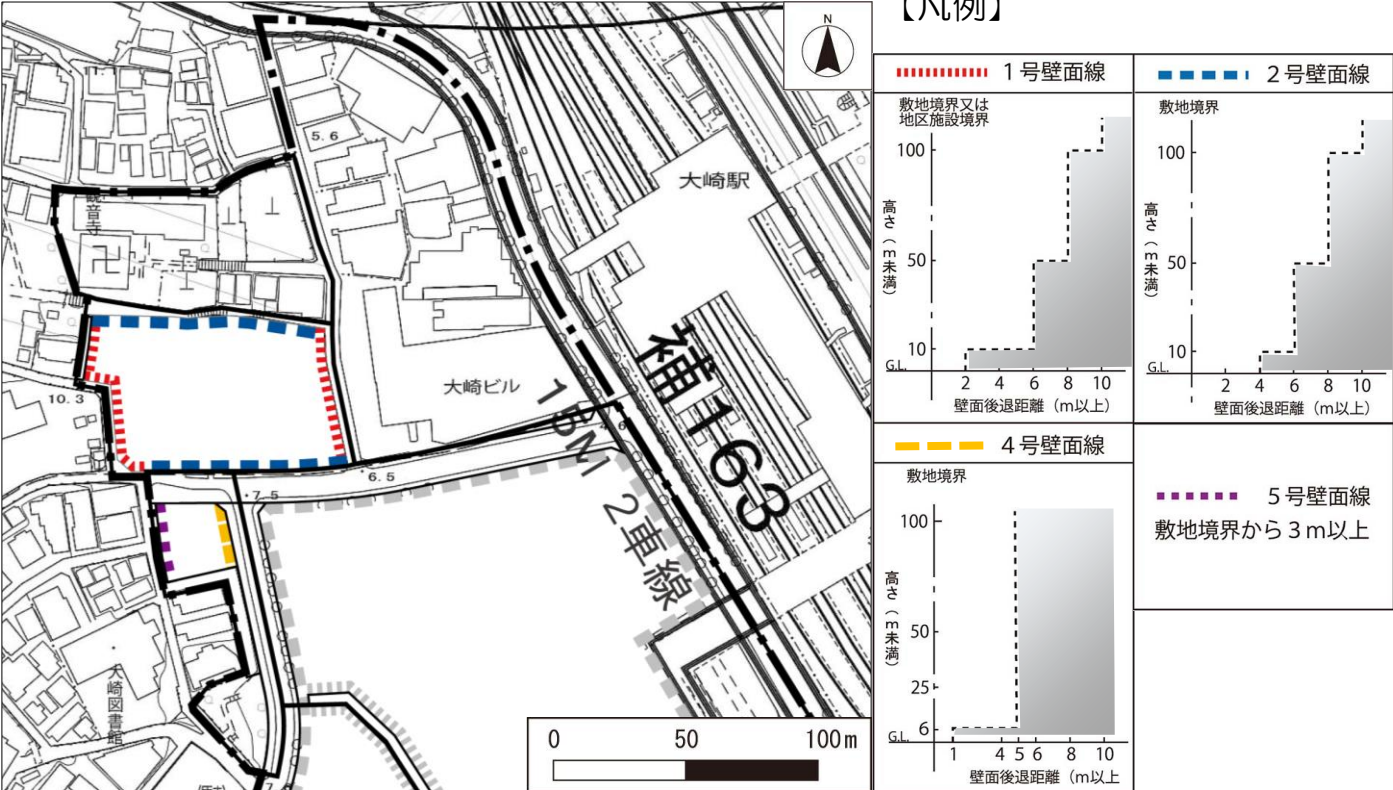
■ 建築物等に関する事項（追加するもの）

地区の区分	名 称	E西地区	F南地区	F北地区
	面 積	約0.3ha	約0.6ha	約0.5ha
建築物等の用途の制限	(※)	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項から第9項各号の一に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。		
建築物の容積率の最高限度		10分の30	10分の65 ただし、住宅等の用途に供する部分の容積率を10分の20以上としなければならない。	—
建築物の容積率の最低限度		10分の10 ただし、公益上必要な建築物等についてはこの限りではない。	10分の30	—
建築物の建蔽率の最高限度		10分の6	10分の6	—
建築面積の最低限度		200㎡ ただし、公益上必要な建築物等についてはこの限りではない。	300㎡	—
建築物の敷地面積の最低限度		500㎡ ただし、公益上必要な建築物等についてはこの限りではない。		
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線を超えて建築してはならない。 ただし、次の各号の一に該当する建築物等はこの限りではない。 (1) 道路上に設けられた横断歩道橋又は歩行者デッキと接続する歩行者デッキ及び歩行者デッキ上に設けられた歩行者の安全性を確保するために必要な上屋、ひさしの部分その他これらに類する建築物等の部分 (2) 道路と接続する歩行者用の通路及び車路その他これらに類する用途に供する建築物等の部分 (3) 公益上必要な建築物等で当該建築物の敷地内に存するもの		
建築物等の高さの最高限度		30m T. P. からの高さとし、階段室、昇降機塔等の部分及び棟飾等の屋上突出物を含むものとする。	14.9m T. P. からの高さとし、階段室、昇降機塔等の部分及び棟飾等の屋上突出物を含むものとする。	—
建築物等の形態又は意匠の制限	(※)	屋外広告物は建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮した設置位置、形態、規模、デザイン等とし、良好な都市景観の形成に努める。		

○ 地区施設等の配置



○ 壁面の位置の制限



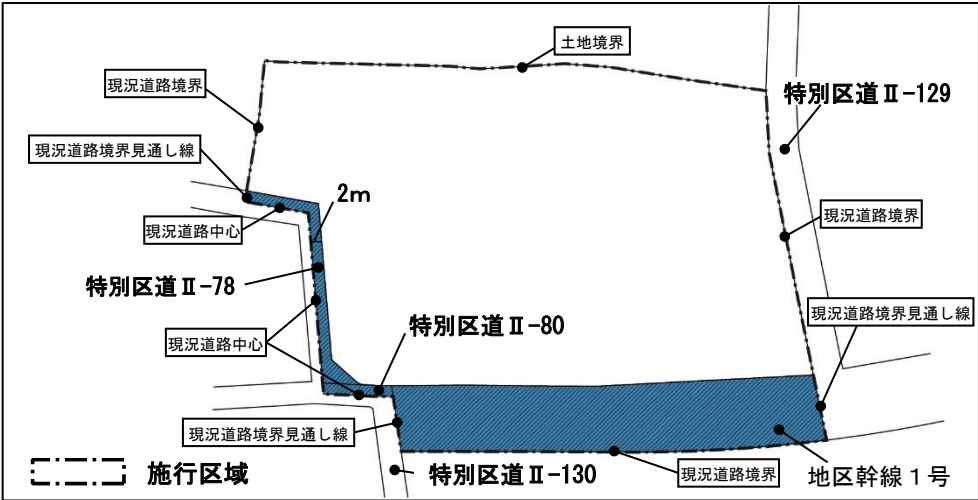
(※) E西地区は既決定事項

大崎駅西口F南地区第一種市街地再開発事業

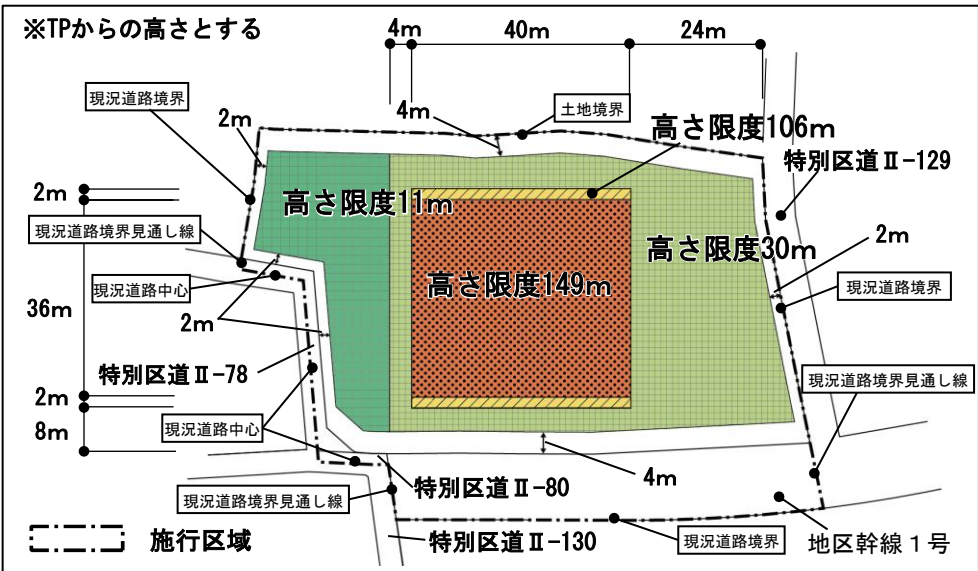
概要

名称	大崎駅西口F南地区第一種市街地再開発事業				
施行区域	約0.6ha				
公共施設の配置及び規模	種別	名称	規模	備考	
	幹線道路	地区幹線1号	幅員12m、延長約77m	既設（一部改良、用地整理）	
	区画道路	特別区道Ⅱ-78	幅員2m（約4m）延長約45m	整備済（用地整理）全幅員4m	
		特別区道Ⅱ-80	幅員2m（約4m）延長約12m	用地整理全幅員4m	
建築物の整備等	建築敷地面積	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
	約5,100㎡	約3,100㎡	約49,200㎡（約33,200㎡）	住宅、事務所、店舗、保育所、駐車場等	高層部：A 149m B：106m 低層部：A 30m B 11m ※TPからの高さとする
住宅建設の目標	戸数	面積			
	約500戸	約40,900㎡			

公共施設の配置図

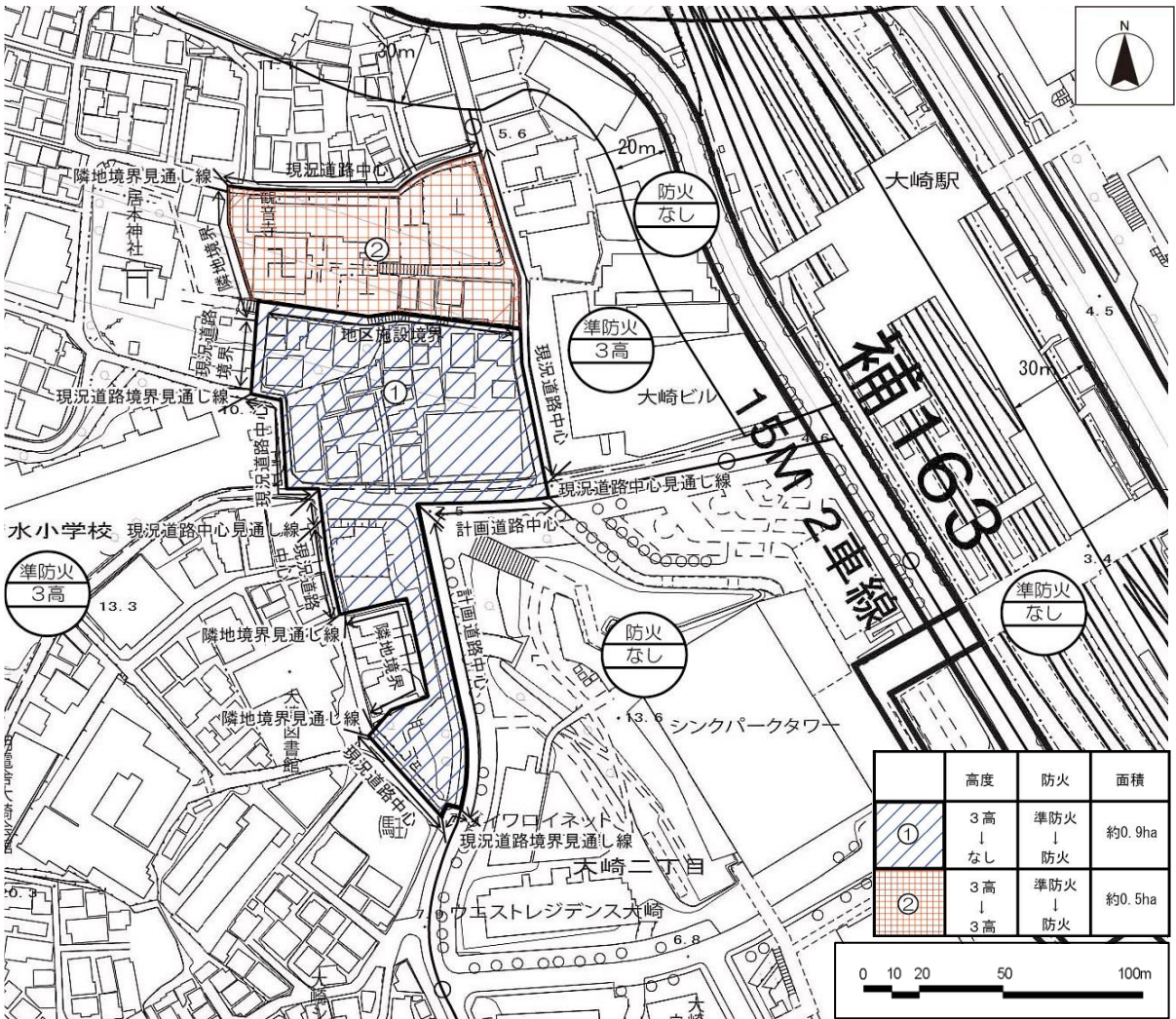


建築物の高さの制限図



高度地区、防火地域・準防火地域について

F南地区 E西地区	変更前	第3種高度地区	準防火地域	約0.9ha
	変更後	—	防火地域	
F北地区	変更前	第3種高度地区	準防火地域	約0.5ha
	変更後	第3種高度地区	防火地域	



今後のスケジュール（都市計画手続き予定）

地区計画

第一種市街地再開発事業

高度地区

防火・準防火地域

地区計画原案の説明会
地区計画原案の縦覧・意見書の提出
平成29年8月

地区計画案の作成

都市計画案の説明会【本日】
平成29年10月10日

都市計画案の縦覧
平成29年10月10日～10月24日 ※閉庁日を除く

意見書の提出
平成29年10月10日～10月24日必着 ※閉庁日を除く

品川区都市計画審議会
平成29年11月頃

東京都都市計画審議会
平成29年12月頃

都市計画決定告示

縦覧場所及び意見書の提出先等について

【地区計画の都市計画案の縦覧場所】（各所管）

- 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）
住所：東京都新宿区西新宿二丁目8番1号
TEL：03-5388-3213（直通）
- 品川区 都市環境部 都市計画課（本庁舎6階）
住所：東京都品川区広町2-1-36
TEL：03-5742-6532（直通）

【第一種市街地再開発事業、高度地区、防火・準防火地域の都市計画案の縦覧場所】

- 品川区 都市環境部 都市開発課（本庁舎6階）
住所：東京都品川区広町2-1-36
TEL：03-5742-6532（直通）

【地区計画の都市計画案に対する意見書の提出先】

住所：〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号
送付先：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）

【第一種市街地再開発事業、高度地区、防火・準防火地域の都市計画案に対する意見書の提出先】

住所：〒140-8715 東京都品川区広町2-1-36
送付先：品川区 都市環境部 都市計画課（本庁舎6階）
TEL：03-5742-6532（直通）

【問い合わせ先】（各所管）

- 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
（東京都庁第二本庁舎12階北側）
TEL：03-5388-3318（直通）
- 品川区 都市環境部 都市開発課（本庁舎6階）
TEL：03-5742-6764（直通）

大崎駅西口地区
F南地区・E西地区における整備計画(案)の概要について
＜参考＞

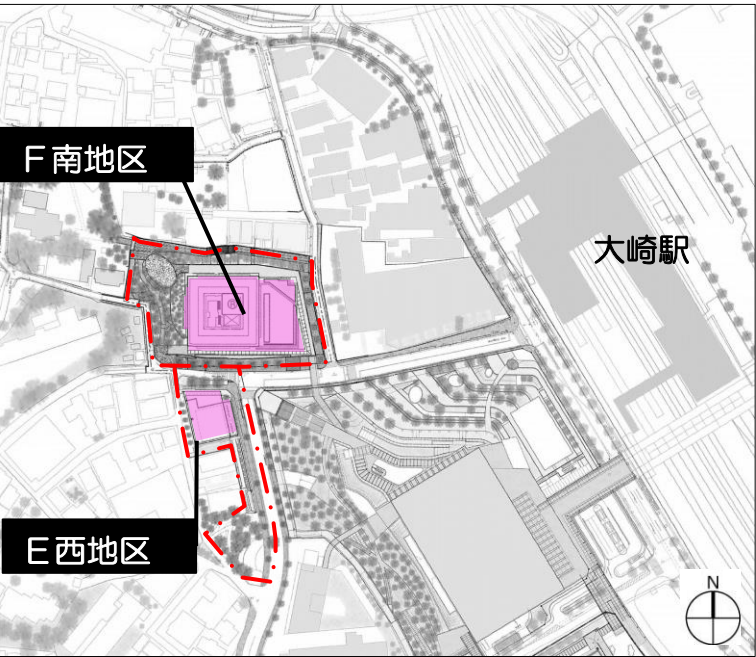
平成29年10月10日
東京都・品川区

開発整備の基本方針

- ① 都市型住宅、生活支援施設、業務施設の導入による複合市街地の形成
- ② 駅と周辺市街地をつなぐ歩行者ネットワークの形成
- ③ 周辺市街地に配慮した緑化空間の形成
- ④ 地上部の歩行者空間の充実

F南地区

事業予定者	大崎三丁目地区市街地再開発準備組合
計画地	品川区大崎三丁目7番地
敷地面積	約5,100㎡
建築面積	約3,100㎡
延べ面積	約49,200㎡
容積対象面積	約33,200㎡
主要用途	住宅/事務所/店舗/保育所
建物高さ	約143m(TP+149m)
階数	地上39階 地下2階
着工/竣工	平成31年度/平成34年度



E西地区

事業予定者	(株)明電舎
計画地	品川区大崎二丁目222-4
敷地面積	約1,100㎡
建築面積	約660㎡
延べ面積	約3,700㎡
容積対象面積	約3,300㎡
主要用途	事務所
建物高さ	約23m(TP+30m)
階数	地上6階 地下1階
着工/竣工	平成30年度/平成31年度



開発整備のイメージ



①広場状空地のイメージ（芳水小学校より東側を見る）



②緑道のイメージ（F南地区北側より西側を見る）



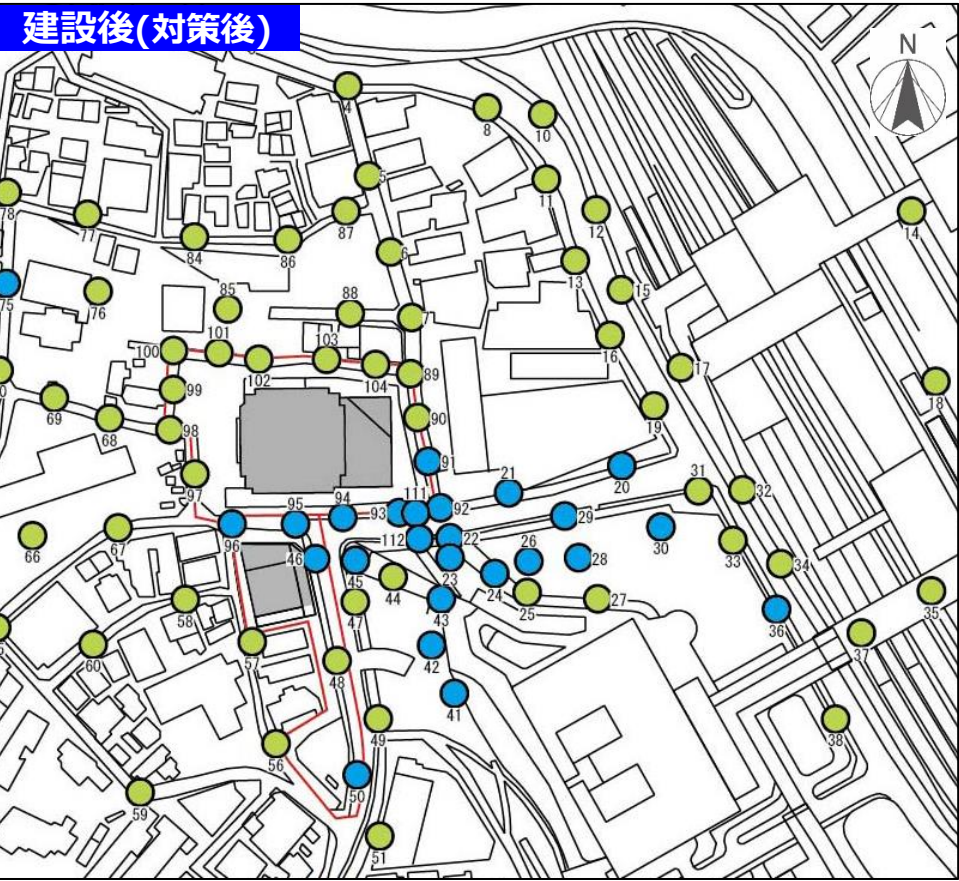
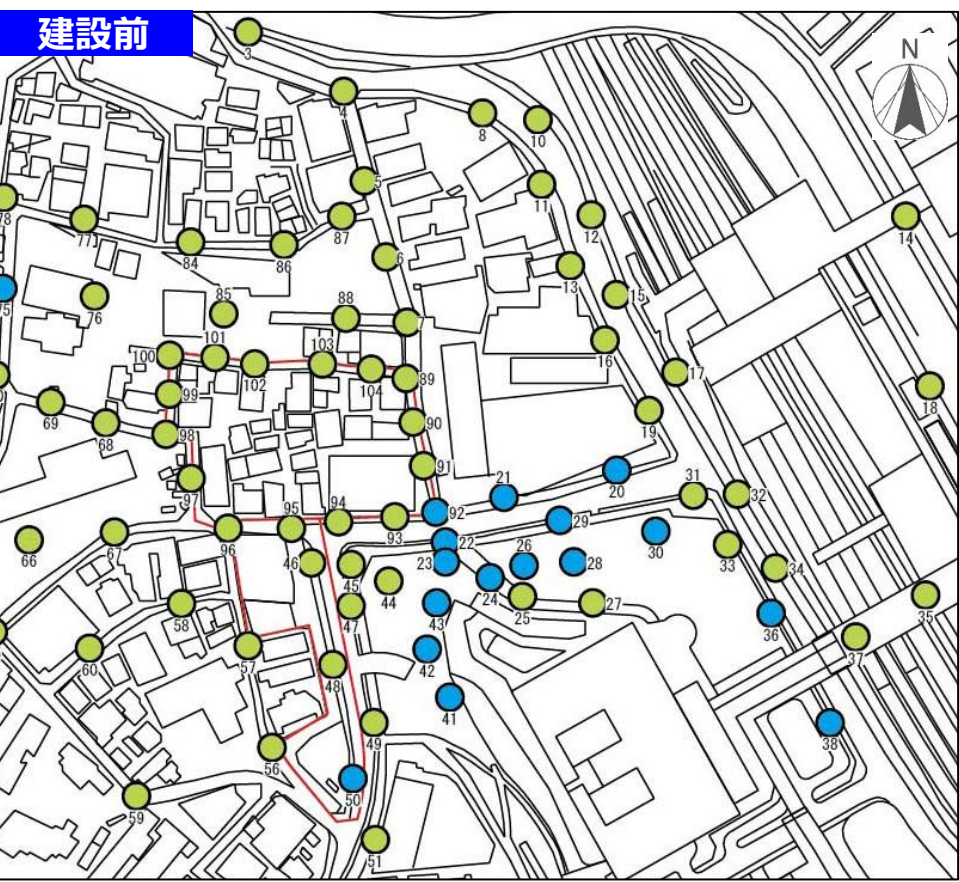
③歩行者通路のイメージ（E東地区よりF南地区を見る）



④緑地のイメージ（E西地区西側より北側を見る）

※今後の行政協議や詳細設計により変更が生じる場合があります。

風環境

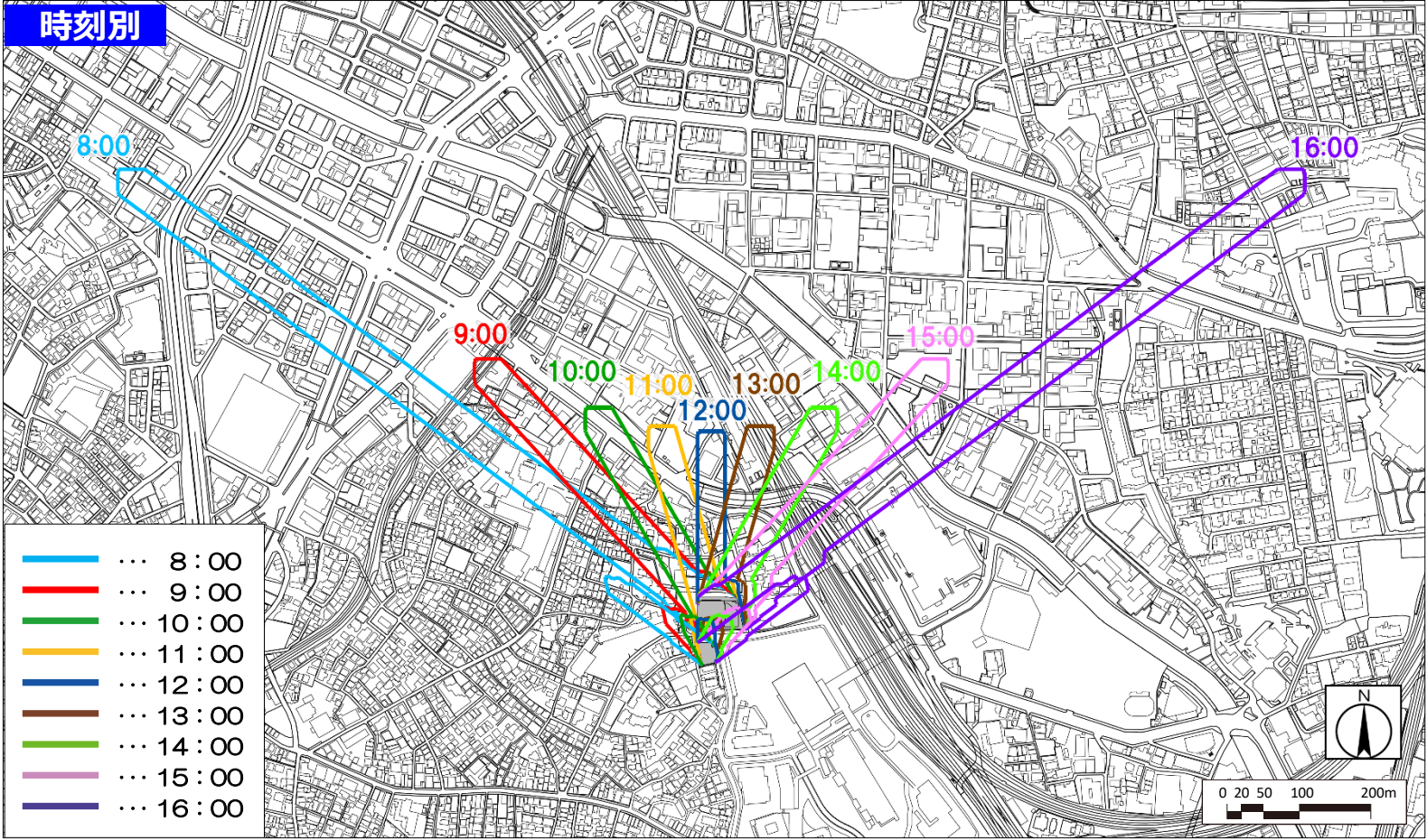


領域区分

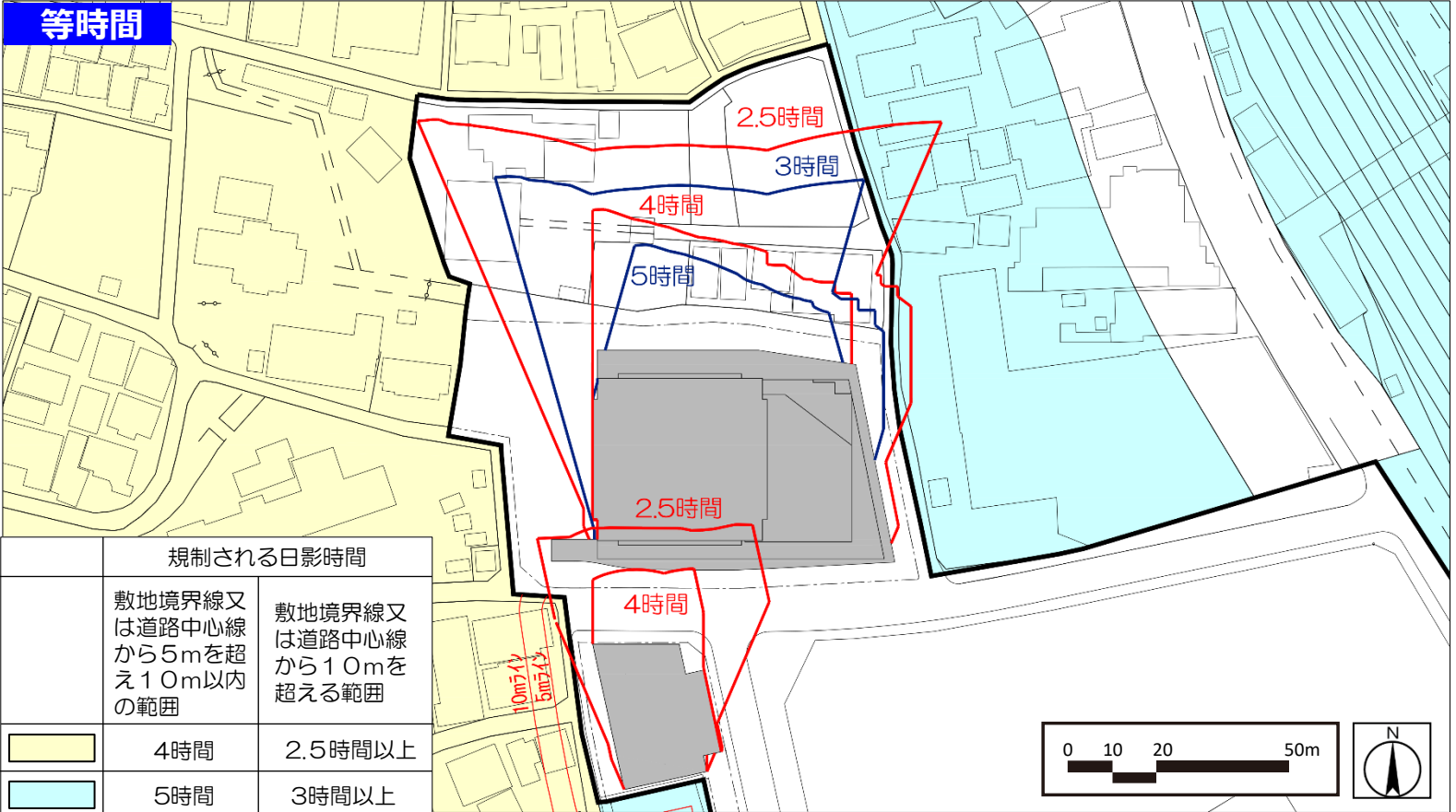
- A (住宅地)
- B (低中層市街地)
- C (中高層市街地)
- D (強風地域)

相当

日照（冬至）



※測定高さ: 平均GL±0m (F南地区平均GL: TP+7.9m、E西地区平均GL: TP+7.1m)



※5時間/3時間の測定面は 平均GL+6.5m、4時間/2.5時間の測定面は 平均GL+4m

※今後の行政協議や詳細設計により変更が生じる場合があります。