

大崎駅西口区地区計画 (原案)

※縦覧図書と同じ内容です。

令和 8 年 1 0 月 5 日 (月)
東京都

東京都市計画地区計画の変更（東京都決定）（原案）
都市計画大崎駅西口地区地区計画を次のように変更する。

名 称		大崎駅西口地区地区計画
位 置		品川区大崎二丁目及び大崎三丁目各地内
面 積		約 1 1 . 4 h a
地区計画の目標		「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）」における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んだ魅力とにぎわいのある中核的な拠点や「品川区まちづくりマスタープラン（令和 5 年 3 月）」における業務・商業・居住・文化・研究開発機能を核とした東京のものづくりをリードする広域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 J R 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。
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 補助線街路第 1 6 3 号線に面する C 地区及び E 東地区には、駅利用者の乗り換え利便性を高める交通広場を整備する。 ② 土地利用転換に伴う新しい都市活動を支え、円滑な交通処理を図るための地区幹線及び区画道路のネットワークを整備する。 ③ 補助線街路第 1 6 3 号線及び地区幹線の沿道には歩道状空地を設けることとし、歩道と一体となった歩行者空間の形成を図る。 ④ 大崎駅北口と補助線街路第 1 6 3 号線の北西方向とを結ぶ快適な歩行者空間を確保するため、F 東地区内を貫通する歩行者通路を整備する。 ⑤ 主要な公共施設の配置や歩行者ネットワークとの関係に配慮しつつ、地区内の居住者や就業者及び来街者が気軽に利用できる公園、緑地、広場等を整備する。 ⑥ 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大崎駅へと接続する円滑なアクセス道路を確保するため、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	① 広域活性化拠点にふさわしい良好な都市環境を形成するとともに周辺環境に配慮した市街地形成を図るため、建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの制限など、地区特性に応じて必要な建築物等に関する事項を定める。 ② 建築物等の配置・形状及び高さは、地区外への日影環境及び圧迫感の軽減等に配慮する。 ③ まとまりのある良好な都市景観を創出するため、建物低層部については調和のとれた一体的な景観形成を図る。 ④ ゆとりとうるおいのある市街地環境を創造するため、敷地内の空地の緑化や屋上緑化の推進に努めるとともに周辺市街地を含めた緑や公開空地の連続性に配慮した空間形成を図る。 ⑤ 個性的かつ魅力的な都市空間を創出するため、デザインガイドラインを策定し、スカイラインの形成や空間の連続性、緑豊かな街並み形成など調和のとれた一体的なまちづくりを推進する。

開発及び区域保全に 関する方針	建築物等の 整備の方針	⑥ 駐車施設については、地区全体の交通状況を勘案して適正な規模を整備し、歩行者空間との関係に配慮しつつ、出入口等を配置する。 ⑦ 資源の有効利用、施設・設備の省エネルギー化を推進し、環境に配慮した施設建築物等の整備を図る。 ⑧ 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広域活性化拠点の中核となる拠点市街地を形成するC地区、E東地区、E南地区及びF東地区については、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。 さらに、各地区ごとに、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。
再開発等 促進区	位 置	品川区大崎二丁目及び大崎三丁目各地内
	面 積	約11.4ha
	土地利用に 関する基本方針	多様な都市機能が融合する広域活性化拠点を形成するため、高度利用を図りつつ、業務、研究開発、商業機能等の集積を図る。また、都心居住の促進や円滑な生活継続のための居住機能、生活支援機能等を導入し、「人の住む広域活性化拠点」の実現を目指す。 E東地区、E南地区、C地区及びF東地区には広域活性化拠点の中核となる業務、商業機能を中心とする拠点市街地を形成することとし、A地区、B地区、D地区、E西地区、F北地区及びF南地区には、拠点市街地をとりまく複合市街地を形成する。 ① E東地区及びF東地区は、JR大崎駅に直結する立地条件を活かし、業務、商業機能等を中心とする機能集積を図る。 ② E南地区は、近接するE東地区及びF東地区の業務、商業機能と連携し、一体的な拠点市街地として整備するため、交流・宿泊機能の導入を図るとともに、居住機能の導入を図る。 ③ C地区には業務、研究開発、商業機能等を中心とする機能の導入を図る。 ④ 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。 ⑤ 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。 ⑥ F北地区は広域活性化拠点を形成する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。 ⑦ F東地区は、研究開発型産業等を含む業務、商業、居住機能等、既存機能の再編整備を図る。

再開発等促進区	主要な公共施設の配置及び規模	種 類	名 称	面積及び幅員	延長	備考
		道 路	地区幹線 1 号	1 2 m	約 1 8 0 m	現道拡幅
			地区幹線 2 号	1 2 m～2 1 m	約 1 8 0 m	現道拡幅
			地区幹線 3 号	1 2 m～1 4 m	約 3 7 0 m	現道拡幅
			地区幹線 4 号	1 2 m	約 2 9 0 m	現道拡幅、一部付け替え
			歩行者通路 1 4 号	5. 5 m	約 2 0 m	新設 (デッキレベル、階段等昇降施設を含む。)
			地下駐輪場	約 1, 2 0 0 m ²	—	新設 (道路附属物、駐輪台数約 6 0 0 台)
		その他の公共空地	歩道状空地 1 号	4 m	約 1 5 0 m	新設
			歩道状空地 2 号	4 m	約 1 3 0 m	新設
			歩道状空地 3 号	4 m	約 1 5 0 m	新設
			歩道状空地 4 号	4 m	約 1 4 0 m	新設
			歩道状空地 5 号	4 m	約 6 0 m	新設
			歩道状空地 6 号	4 m	約 9 0 m	新設
			歩道状空地 7 号	4 m	約 7 0 m	新設
			歩道状空地 8 号	4 m	約 1 1 0 m	新設
			歩道状空地 9 号	4 m	約 1 9 0 m	新設
			歩道状空地 1 0 号	4 m	約 3 0 m	新設
			歩道状空地 1 1 号	4 m	約 1 0 0 m	新設
			歩道状空地 1 2 号	4 m	約 1 1 0 m	新設
			歩道状空地 1 4 号	4 m	約 7 5 m	新設
			歩道状空地 1 7 号	4 m	約 1 8 5 m	新設
			歩道状空地 1 8 号	1 m	約 8 5 m	新設
			歩行者通路 1 3 号	7. 5 m	約 9 5 m	新設 (緑地 2 号、広場状空地 1 1 号を含む。)

地区整備計画	位 置		品川区大崎二丁目及び大崎三丁目各地内			
	面 積		約 1 1.4 h a			
	道 路	種 類	名 称	面積及び幅員	延長	備考
			区画道路 1 号	8 m	約 1 8 0 m	現道拡幅、一部付け替え
			区画道路 2 号	6 m	約 1 5 0 m	現道拡幅、一部付け替え
	公 園		公園 1 号	約 6 9 0 m ²	—	新設
	緑 地		緑地 1 号	約 3 8 0 m ²	—	一部新設
			緑地 2 号	約 8 0 m ²	—	新設（歩行者通路 1 3 号を含む。）
	その他の 公共空地		歩道状空地 1 3 号	2 m	約 3 0 m	新設
			歩道状空地 1 6 号	2 m	約 3 0 m	新設
			広場状空地 1 号	約 5 5 0 m ²	—	新設
			広場状空地 2 号	約 5 0 0 m ²	—	新設（デッキレベル）
			広場状空地 3 号	約 5 4 0 m ²	—	新設（デッキレベル）
			広場状空地 4 号	約 4 5 0 m ²	—	新設（人工地盤上）
			広場状空地 5 号	約 3 2 0 m ²	—	新設
			広場状空地 6 号	約 4 7 0 m ²	—	新設
			広場状空地 7 号	約 3 0 0 m ²	—	新設
			広場状空地 8 号	約 1, 0 0 0 m ²	—	新設
			広場状空地 9 号	約 1, 7 0 0 m ²	—	新設（デッキレベル）
			広場状空地 1 0 号	約 6 5 0 m ²	—	新設
			広場状空地 1 1 号	約 1, 6 0 0 m ²	—	新設 （歩行者通路 1 3 号、階段等昇降施設を含む。）

地区整備計画	地区施設の 配置及び規模	その他の 公共空地	歩行者通路1号	4 m	約 5 0 m	新設（デッキレベル）
			歩行者通路2号	4 m	約 5 0 m	新設（デッキレベル）
			歩行者通路3号	4 m	約 5 0 m	新設（デッキレベル）
			歩行者通路4号	4 m	約 1 1 0 m	新設、歩行者専用
			歩行者通路5号	4 m	約 5 5 m	新設
			歩行者通路6号	4 m	約 5 5 m	新設
			歩行者通路7号	4 m	約 3 0 m	新設
			歩行者通路8号	4 m	約 8 0 m	新設（デッキレベル）
			歩行者通路9号	3 m	約 1 3 5 m (既設約 9 5 m)	一部新設（デッキレベル）
			歩行者通路10号	4 m	約 6 5 m	新設（デッキレベル）
			歩行者通路11号	4 m	約 9 5 m	新設（デッキレベル）
			歩行者通路12号	4 m	約 4 5 m	新設（デッキレベル）
			緑道1号	2 m	約 5 0 m	既設
			緑道2号	2. 7 m	約 2 5 m	新設
			緑道3号	4 m～7. 5 m	約 9 0 m	新設
			緑道4号	4 m	約 1 3 5 m	新設

地区の区分	名 称	A 地区	B 地区	C 地区	D 地区	E 東地区	E 南地区
	面 積	約 2. 1 h a	約 0. 4 h a	約 2. 0 h a	約 1. 2 h a	約 2. 4 h a	約 0. 7 h a
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（昭和 2 3 年法律第 1 2 2 号）第 2 条第 6 項から第 9 項までに規定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		—		1 0 分の 6 5	1 0 分の 6 5 ただし、住宅等の用途に供する部分の容積率を 1 0 分の 2 0 以上としなければならない。	—	1 0 分の 5 0
建築物の容積率の最低限度		—			1 0 分の 2 2	—	
建築物の建蔽率の最高限度		—			1 0 分の 6	—	
建築面積の最低限度		—			3 0 0 m ²	—	
建築物の敷地面積の最低限度		5 0 0 m ²	5 0 0 m ² 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越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		—		1 4 4 m 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起物を含むものとする。	1 2 0 m 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起物を含むものとする。	—	9 0 m 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起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。					

地区の区分	名 称	E 西地区	F 南地区	F 北地区	F 東-1 地区	F 東-2 地区
	面 積	約 0. 3 h a	約 0. 6 h a	約 0. 5 h a	約 1. 1 h a	約 0. 2 h a
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（昭和 2 3 年法律第 1 2 2 号）第 2 条第 6 項から第 9 項までに規定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		1 0 分の 3 0	1 0 分の 6 5 ただし、住宅等の用途に供する部分の容積率を 1 0 分の 2 0 以上としなければならない。	—	1 0 分の 8 0	1 0 分の 5 0
建築物の容積率の最低限度		1 0 分の 1 0 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。	1 0 分の 3 0	—	1 0 分の 3 0 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。	1 0 分の 3 0 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。
建築物の建蔽率の最高限度		1 0 分の 6	1 0 分の 6	—	1 0 分の 6	1 0 分の 6 ただし、建築基準法第 5 3 条第 3 項の規定を適用する場合は、この限りではない。
建築面積の最低限度		2 0 0 m ² 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。	3 0 0 m ²	—	3 0 0 m ² 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。	3 0 0 m ² 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。
建築物の敷地面積の最低限度		5 0 0 m ² 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越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				

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	3 0 m 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起物を含むものとする。	1 4 9 m 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起物を含むものとする。	—	1 4 7 m 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起物を含むものとする。	5 0 m 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起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。				

建築物の容積率の最高限度には、建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号）第 5 2 条第 1 4 項第 1 号に基づく東京都容積率の許可に関する取り扱い基準（平成 1 6 年 3 月 4 日 1 5 都市建市第 2 8 2 号）Ⅱ 3 （1）（4）の用途に供する部分を除くことができる。

「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、主要な公共施設及び地区施設の配置、地区の区分並びに壁面の位置の制限は計画図に示すとおり。」

理由：土地利用転換の動きに併せて、土地の高度利用と都市機能の更新を誘導し、多様な機能が集積する広域活性化拠点の形成を図るため、地区計画を変更する。

変更概要

※_____は、変更箇所及び追加箇所を示す。

名 称		大崎駅西口地区地区計画		
事 項		旧	新	摘要
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。	「 <u>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）</u> 」における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んだ魅力とにぎわいのある中核的な拠点や「 <u>品川区まちづくりマスタープラン（令和5年3月）</u> 」における業務・商業・居住・文化・研究開発機能を核とした東京のものづくりをリードする広域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。	上位計画の改定に伴う変更
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 補助線街路第１６３号線に面するＣ地区及びＥ東地区には、駅利用者の乗り換え利便性を高める交通広場を整備する。 ② 土地利用転換に伴う新しい都市活動を支え、円滑な交通処理を図るための地区幹線及び区画道路のネットワークを整備する。 ③ 補助線街路第１６３号線及び地区幹線の沿道には歩道状空地を設けることとし、歩道と一体となった歩行者空間の形成を図る。 ④ 主要な公共施設の配置や歩行者ネットワークとの関係に配慮しつつ、地区内の居住者や就業者及び来街者が気軽に利用できる公園、緑地、広場等を整備する。 ⑤ 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。	① 補助線街路第１６３号線に面するＣ地区及びＥ東地区には、駅利用者の乗り換え利便性を高める交通広場を整備する。 ② 土地利用転換に伴う新しい都市活動を支え、円滑な交通処理を図るための地区幹線及び区画道路のネットワークを整備する。 ③ 補助線街路第１６３号線及び地区幹線の沿道には歩道状空地を設けることとし、歩道と一体となった歩行者空間の形成を図る。 ④ <u>大崎駅北口と補助線街路第１６３号線の北西方向を結ぶ快適な歩行者空間を確保するため、Ｆ東地区内を貫通する歩行者通路を整備する。</u> ⑤ 主要な公共施設の配置や歩行者ネットワークとの関係に配慮しつつ、地区内の居住者や就業者及び来街者が気軽に利用できる公園、緑地、広場等を整備する。 ⑥ <u>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大崎駅へと接続する円滑なアクセス道路を確保するため、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。</u>	新たな地区整備計画の策定に伴う変更

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 副都心にふさわしい良好な都市環境を形成するとともに周辺環境に配慮した市街地形成を図るため、建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの制限など、地区特性に応じて必要な建築物等に関する事項を定める。 ② 建築物等の配置・形状及び高さは、地区外への日影環境及び圧迫感の軽減等に配慮する。 ③ まとまりのある良好な都市景観を創出するため、建物低層部については調和のとれた一体的な景観形成を図る。 ④ ゆとりとうるおいのある市街地環境を創造するため、敷地内の空地の緑化や屋上緑化の推進に努めるとともに周辺市街地を含めた緑や公開空地の連続性に配慮した空間形成を図る。 ⑤ 个性的かつ魅力的な都市空間を創出するため、デザインガイドラインを策定し、スカイラインの形成や空間の連続性など調和のとれた一体的なまちづくりを推進する。 ⑥ 駐車施設については、地区全体の交通状況を勘案して適正な規模を整備し、歩行者空間との関係に配慮しつつ、出入口等を配置する。 ⑦ 資源の有効利用、施設・設備の省エネルギー化を推進し、環境に配慮した施設建築物等の整備を図る。 ⑧ 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。 さらに、各地区ごとに、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。	① <u>広域活性化拠点</u>にふさわしい良好な都市環境を形成するとともに周辺環境に配慮した市街地形成を図るため、建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの制限など、地区特性に応じて必要な建築物等に関する事項を定める。 ② 建築物等の配置・形状及び高さは、地区外への日影環境及び圧迫感の軽減等に配慮する。 ③ まとまりのある良好な都市景観を創出するため、建物低層部については調和のとれた一体的な景観形成を図る。 ④ ゆとりとうるおいのある市街地環境を創造するため、敷地内の空地の緑化や屋上緑化の推進に努めるとともに周辺市街地を含めた緑や公開空地の連続性に配慮した空間形成を図る。 ⑤ 个性的かつ魅力的な都市空間を創出するため、デザインガイドラインを策定し、スカイラインの形成や空間の連続性、<u>緑豊かな街並み形成</u>など調和のとれた一体的なまちづくりを推進する。 ⑥ 駐車施設については、地区全体の交通状況を勘案して適正な規模を整備し、歩行者空間との関係に配慮しつつ、出入口等を配置する。 ⑦ 資源の有効利用、施設・設備の省エネルギー化を推進し、環境に配慮した施設建築物等の整備を図る。 ⑧ 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<u>広域活性化拠点</u>の中核となる拠点市街地を形成するC地区、E東地区、E南地区及び<u>F東地区</u>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。 さらに、各地区ごとに、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。	上位計画の改定に伴う変更、新たな地区整備計画の策定に伴う変更
---------------------------	-------------------	--	---	---------------------------------------

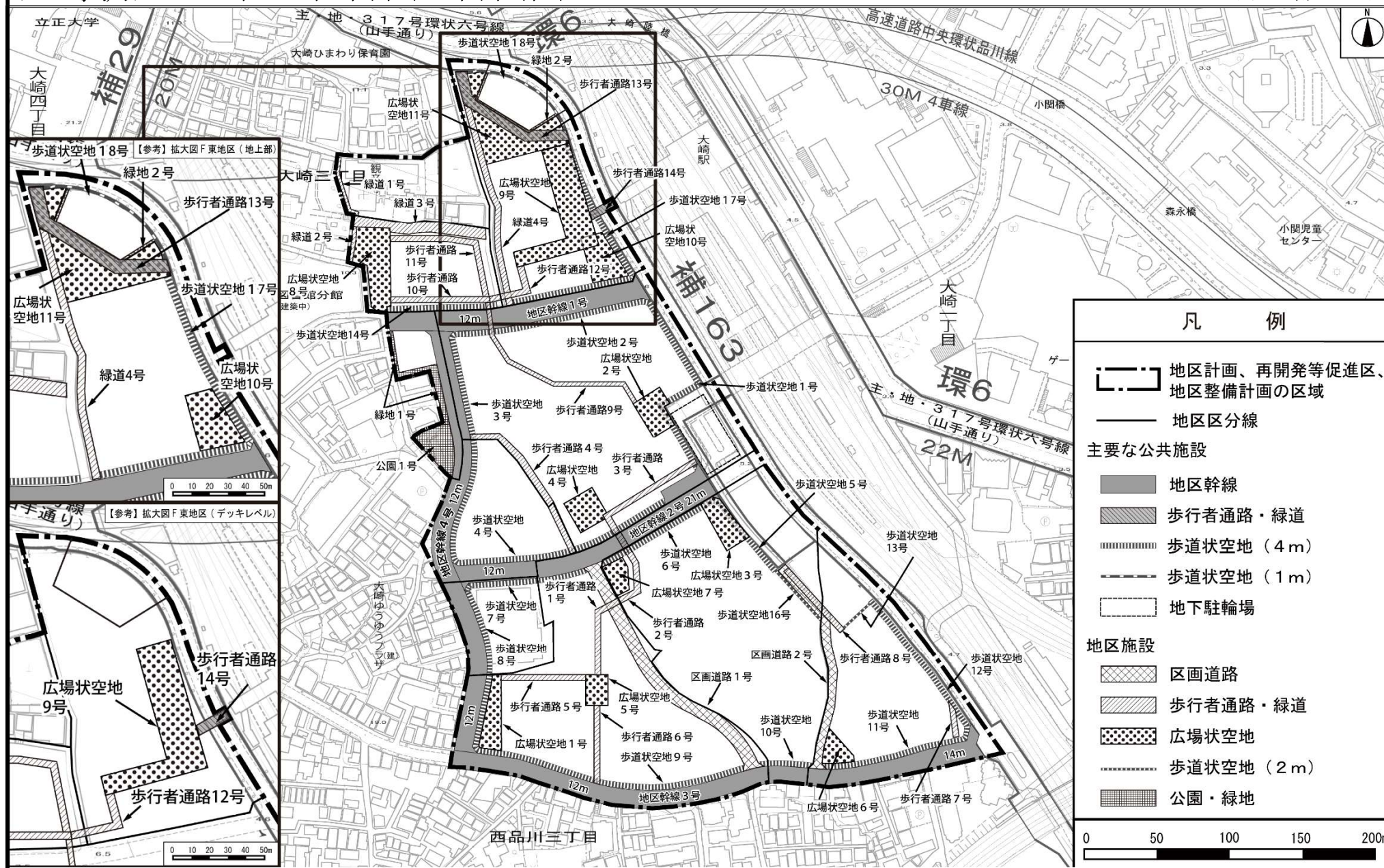
再開発等促進区	面 積		約 1 0 . 1 h a				約 1 1 . 4 h a				新たな地区整備計画の策定に伴う変更
	土地利用に関する基本方針		多様な都市機能が融合する副都心市街地を形成するため、高度利用を図りつつ、業務、研究開発、商業機能等の集積を図る。また、都心居住を促進する居住機能や生活支援機能等を導入し、「人の住む副都心」の実現を目指す。 E 東地区、E 南地区、及び C 地区には副都心の中核となる業務、商業機能を中心とする拠点市街地を形成することとし、A 地区、B 地区、D 地区、E 西地区、F 北地区及び F 南地区には、拠点市街地をとりまく複合市街地を形成する。 ① E 東地区には、J R 大崎駅に直結する立地条件を活かし、業務、商業 機能等を中心とする機能集積を図る。 ② E 南地区は、近接する E 東街区の業務、商業機能と連携し、一体的な拠点市街地として整備するため、交流・宿泊機能の導入を図るとともに、居住機能の導入を図る。 ③ C 地区には業務、研究開発、商業機能等を中心とする機能の導入を図る。 ④ 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。 ⑤ 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。 ⑥ 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。				多様な都市機能が融合する広域活性化拠点を形成するため、高度利用を図りつつ、業務、研究開発、商業機能等の集積を図る。また、都心居住の促進や円滑な生活継続のための居住機能、生活支援機能等を導入し、「人の住む広域活性化拠点」の実現を目指す。 E 東地区、E 南地区、C 地区及び F 東地区には広域活性化拠点の中核となる業務、商業機能を中心とする拠点市街地を形成することとし、A 地区、B 地区、D 地区、E 西地区、F 北地区及び F 南地区には、拠点市街地をとりまく複合市街地を形成する。 ① E 東地区及び F 東地区は、J R 大崎駅に直結する立地条件を活かし、業務、商業機能等を中心とする機能集積を図る。 ② E 南地区は、近接する E 東地区及び F 東地区の業務、商業機能と連携し、一体的な拠点市街地として整備するため、交流・宿泊機能の導入を図るとともに、居住機能の導入を図る。 ③ C 地区には業務、研究開発、商業機能等を中心とする機能の導入を図る。 ④ 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。 ⑤ 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。 ⑥ F 北地区は広域活性化拠点を形成する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。 ⑦ F 東地区は、研究開発型産業等を含む業務、商業、居住機能等、既存機能の再編整備を図る。				上位計画の改定に伴う変更、新たな地区整備計画の策定に伴う変更等
	主要な公共施設の配置及び規模	種類	名称	面積及び幅員	延長	備考	名称	面積及び幅員	延長	備考	新たな地区整備計画の策定に伴う変更
		道路	—	—	—	—	歩行者通路 1 4 号	5 . 5 m	約 2 0 m	新設 (デッキレベル、階段等昇降施設を含む。)	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の 区分	名称	A地区	B地区	C地区	D地区	E東地区	E南地区	E西地区	F南地区	F北地区	A地区	B地区	C地区	D地区	E東地区	E南地区	E西地区	F南地区	F北地区	新たな地区整備計画の策定に伴う変更		
		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。										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6項から第9項までに規定する営業の用に供する建築物は建築してはならない。										
		地区の 区分	名称	—										F東-1地区					F東-2地区					
			面積	—										約1.1ha					約0.2ha					
		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（昭和23年法律第122号）第2条第6項から第9項までに規定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80					10分の50					
		建築物の容積率の最低限度		—										10分の30 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 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。					
		建築物の建蔽率の最高限度		—										10分の6					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。					
		建築物の建築面積の最低限度		—										300㎡ 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㎡ 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。					
		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。										

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	—	<u>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越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。</u> (1) <u>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</u> (2) <u>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</u> (3) <u>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</u>		新たな地区整備計画の策定に伴う変更
	建築物等の高さの最高限度	—	<u>147m</u> <u>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起物を含むものとする。</u>	<u>50m</u> <u>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起物を含むものとする。</u>		
	建築物等の形態又は意匠の制限	—	<u>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。</u>			
	欄外	建築物の容積率の最高限度には、建築基準法第52条第14項第1号に基づく東京都容積率の許可に関する取り扱い基準（平成16年3月4日15都市建字第282号）Ⅱ3（1）の用途に供する部分を除くことができる。 「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、主要な公共施設及び地区施設の配置、地区の区分並びに壁面の位置の制限は計画図に示すとおり。」 理由：土地利用転換の動きに合わせて、土地の高度利用と都市機能の更新を誘導し、多様な機能が集積する大崎副都心の形成を図るため、地区計画を変更する。	建築物の容積率の最高限度には、建築基準法第52条第14項第1号に基づく東京都容積率の許可に関する取り扱い基準（平成16年3月4日15都市建字第282号）Ⅱ3（1） <u>(4)</u> の用途に供する部分を除くことができる。 「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、主要な公共施設及び地区施設の配置、地区の区分並びに壁面の位置の制限は計画図に示すとおり。」 理由：土地利用転換の動きに併せて、土地の高度利用と都市機能の更新を誘導し、多様な機能が集積する <u>広域活性化拠点</u> の形成を図るため、地区計画を変更する。	新たな地区整備計画の策定に伴う変更		

東京都市計画地区計画 大崎駅西口地区地区計画 計画図 2

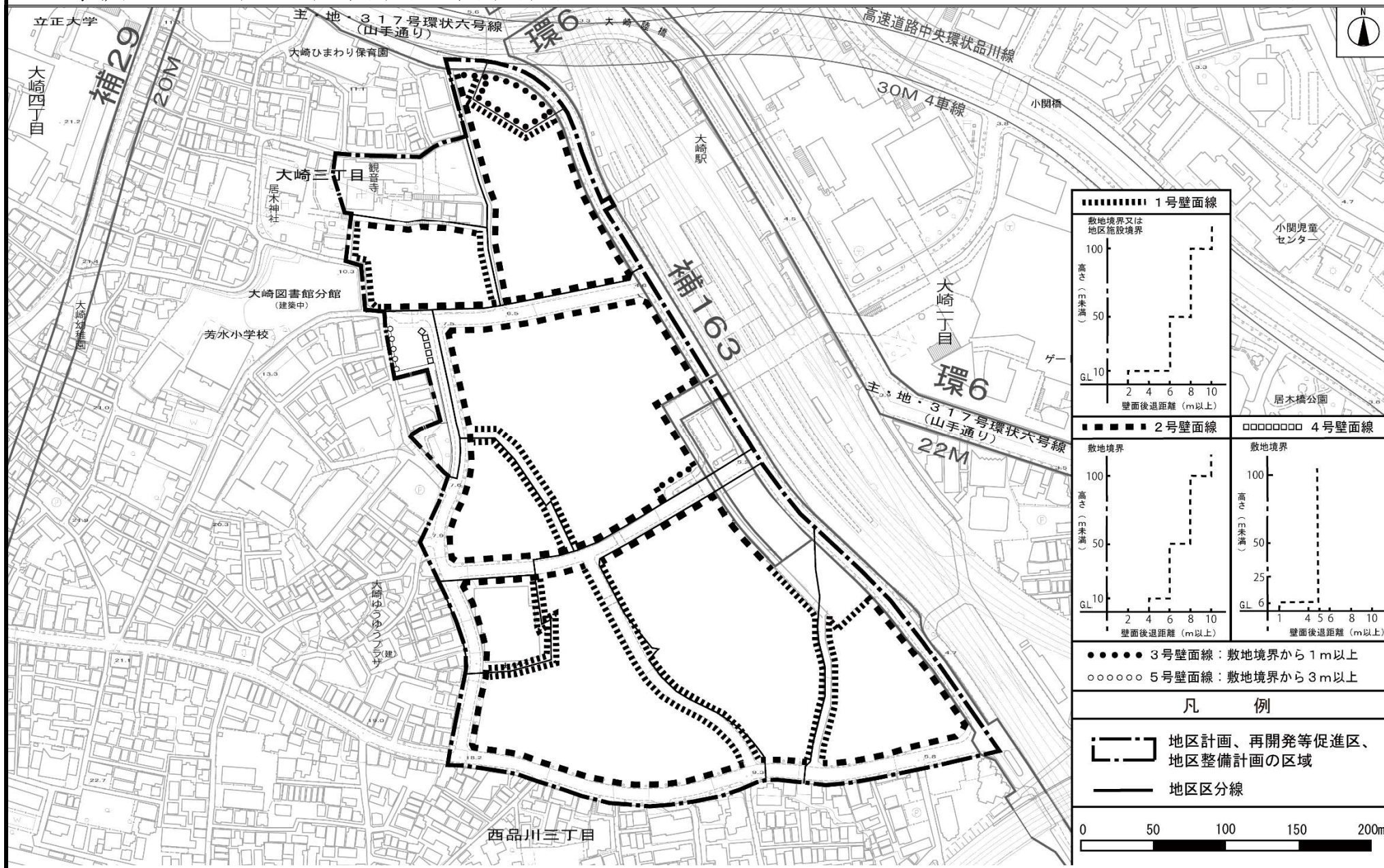
〔東京都決定〕



大崎駅西口地区地区計画

計画図 3

〔東京都決定〕



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（8 都市基交第 6 9 3 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） 8 都市基街都第 139 号、令和 8 年 7 月 29 日