

大崎駅西口地区に係る 都市計画案の作成に向けた原案の説明会

令和 8 年 10 月 5 日（月）
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：03-5742-6962（直通）

本日の説明会は、大崎駅西口地区地区計画について、都市計画の変更を行うにあたり、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

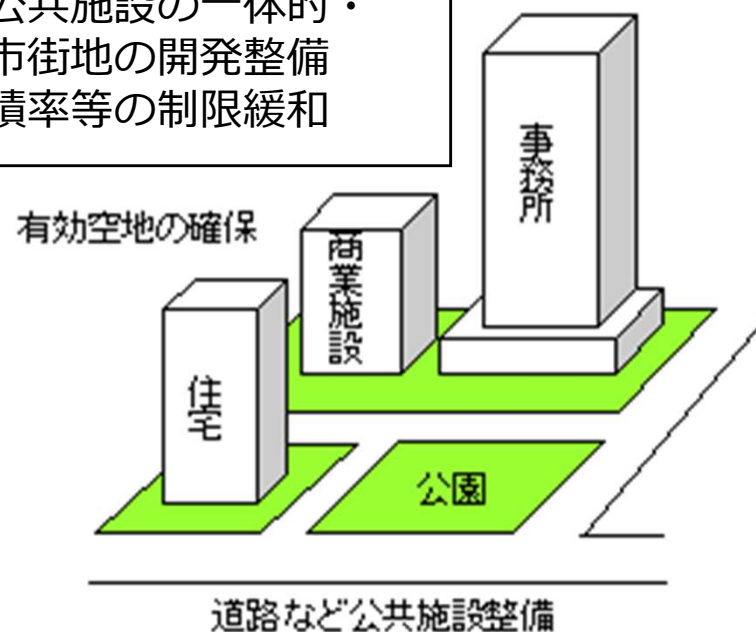
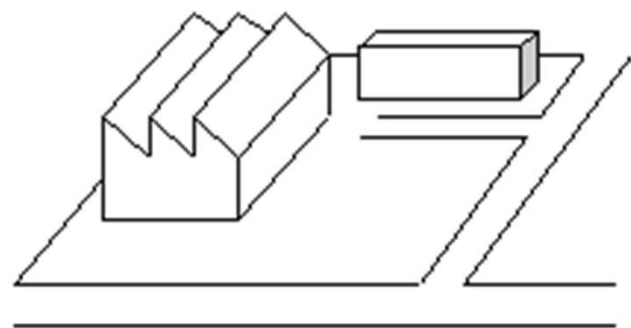
1. 地区の概要
2. 主な上位計画・関連計画
3. （参考）市街地再開発事業の概要
4. （参考）周辺市街地への影響
5. 地区計画原案の概要
6. （参考）関連する都市計画
7. 今後のスケジュール等（予定）

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

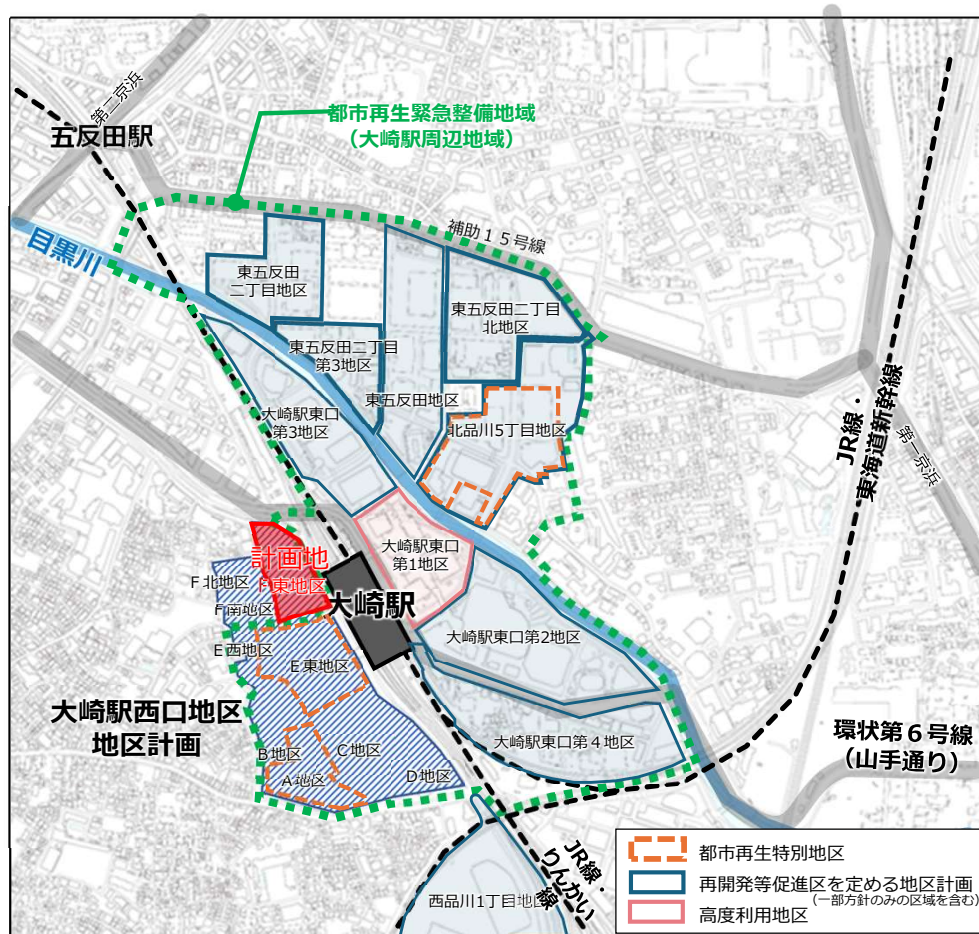
- 土地利用転換の推進
- 建築物と公共施設の一体的・総合的な市街地の開発整備
- 用途・容積率等の制限緩和



■地区の概要

- ・所在地 : 東京都品川区大崎二丁目及び三丁目各地内 (地番表示)
- ・区域面積 : 地区計画(再開発等促進区) 約11.4ha
再開発事業区域(F東地区) 約1.4ha
- ・用途地域等 : 準工業地域(建蔽率60%、容積率300%)
(F東地区) 商業地域(建蔽率80%、容積率500%)
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)

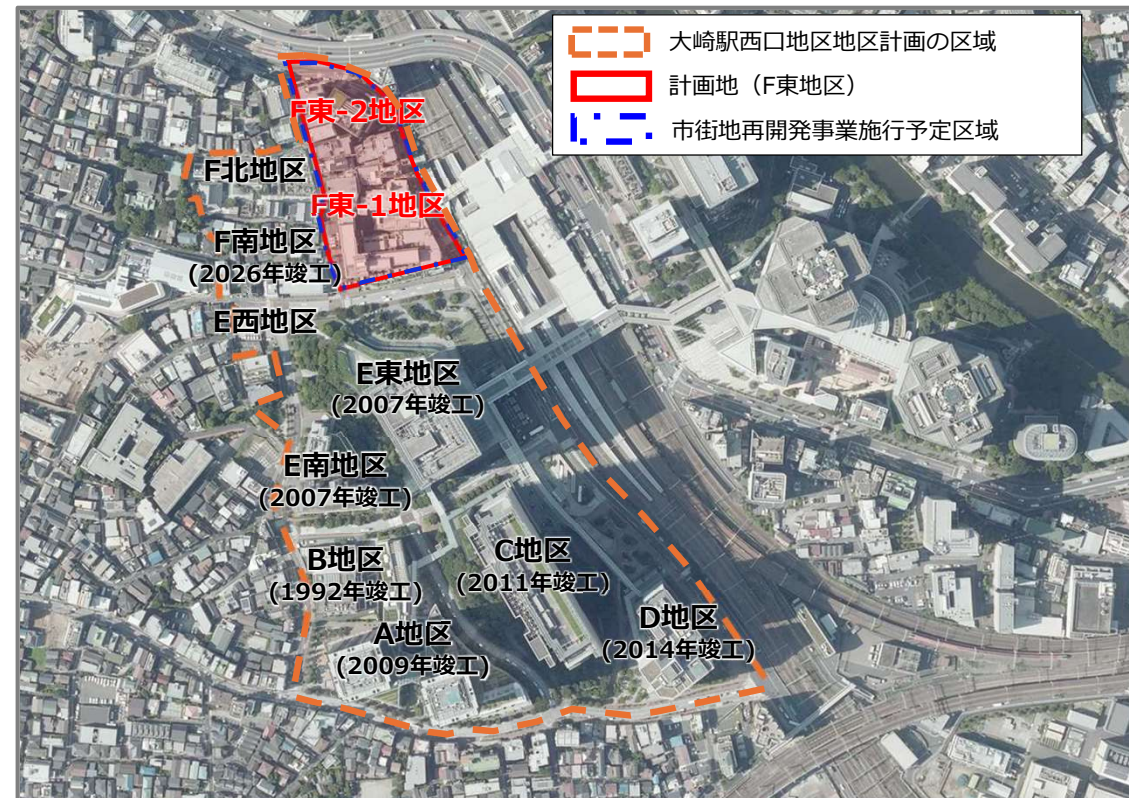
■位置図(周辺の主な開発)



引用: 基盤地図情報(国土地理院)より作成

■まちづくりの経緯

- 2002年 9月 : 「大崎駅西口地区計画」 都市計画決定
(A・B・C・E東・E西・E南地区の地区整備計画策定)
※D地区は方針のみ
- 2004年 1月 : E東地区の特区指定に伴う地区整備計画の変更
- 2005年 3月 : A地区の特区指定に伴う地区整備計画の変更
- 2005年 6月 : E南地区の地区整備計画の変更
- 2007年 8月 : D地区の地区整備計画の変更
- 2008年10月 : C地区の地区整備計画の変更
- 2014年 8月 : 「大崎西口駅前地区再開発準備組合」設立
- 2018年 1月 : E東・E西・F北・F南地区の地区整備計画の変更
※F東地区は方針のみ
- 2026年 7月 : 「大崎駅西口地区 デザインガイドライン」改定



引用: 地図・空中写真閲覧サービス空中写真データ(国土地理院)より作成

■計画地（F東地区）の現状・課題

地区内の建物の老朽化

- ・旧耐震基準の建築物が半数を占める
- ・地区内の分譲マンションの多くが老朽化（旧耐震基準の建築物）

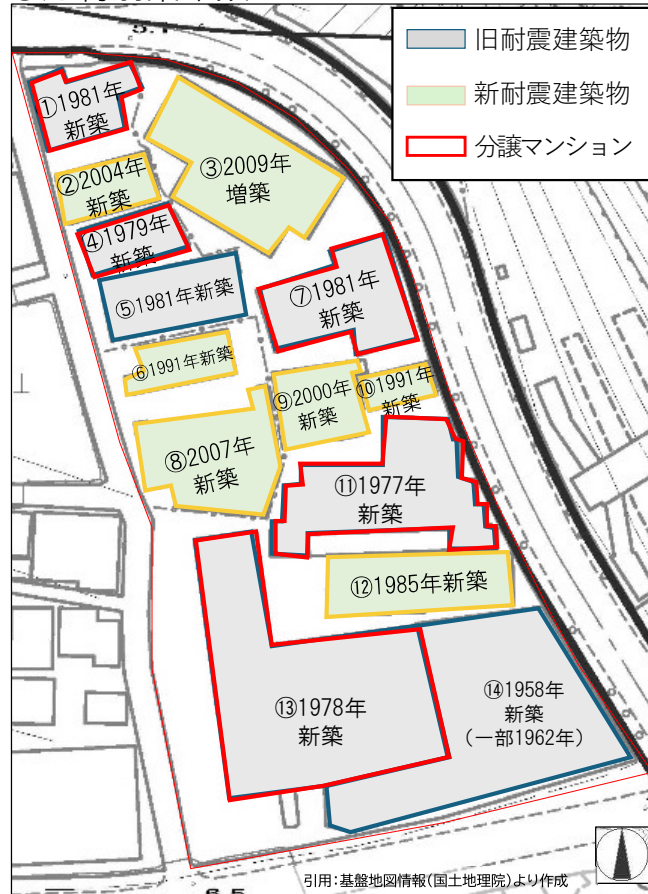
歩行者ネットワークの不足

- ・大崎駅北口改札前の歩行者デッキは西口側へは未接続、大崎駅から西側市街地へは10m以上の高低差があり、バリアフリー動線が不足
- ・歩行者滞留空間の不足

○標高マップ



○建物別築年数



○大崎駅周辺歩行者デッキ状況



①大崎ニューシティ



②夢さん橋



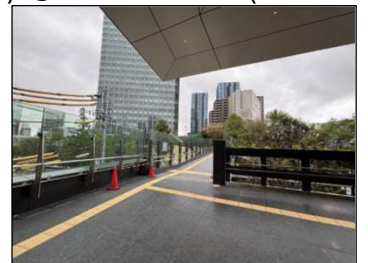
③大崎駅西口



④既存建物(個別利用区)



⑤ニュー大崎ビル(旧耐震) ⑥整備済デッキ(隣接街区)



都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

《国際ビジネス交流ゾーン（大崎・五反田）》

- ・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中核的な拠点を形成。

新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針

《中核的な拠点地区（国際ビジネス交流ゾーン内）》

都市再開発の方針

《再開発促進地区：大崎駅周辺地区》

- ・研究開発産業を核とする業務・商業・文化・交流・居住などの複合した土地利用の形成を図る。
- ・大崎駅周辺における交通結節機能や回遊性を高めるため、駅前交通広場機能や歩行者ネットワークの充実強化を図る。

品川区まちづくりマスタープラン（令和5年3月）

《地域別まちづくり方針：大崎駅周辺地域》

- ・大崎駅西口F地区等まちづくりの機運が高まっている地区では、地域と連携しまちづくりの検討を進めるとともに、適切な開発を誘導し、ものづくり産業等の業務機能、住宅に加え、生活支援機能等の導入を図る。
- ・広域活性化拠点の交通結節点として、さらなる再開発事業の進展にあわせて、歩行者デッキネットワークや歩道状空地等の歩行者空間、みどり豊かなオープンスペースなどを充実させていく。

大崎駅西口地区デザイン・ガイドライン Version 3 (令和8年7月)

《空間機能のゾーニング》

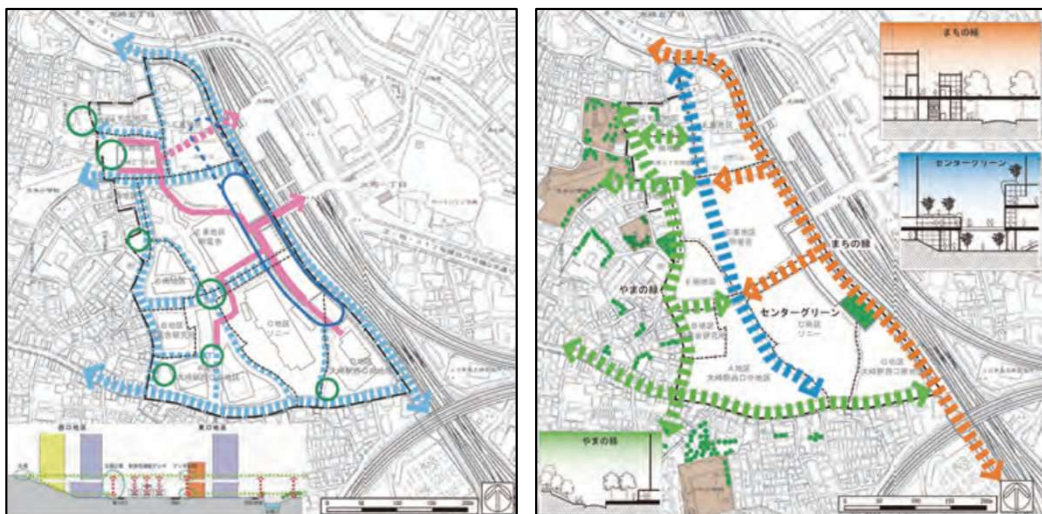
- ・ビジネスゾーンの低層部には、賑わい施設やオフィスサポート施設が集積し、ビジネスのアクティビティが感じられる空間を形成する。

《地区の骨格となる環境軸》

- ・駅前の補助163号線沿いに「まちの緑」が軸状に形成する。
- ・超高層オフィスの西側に軸状に連なる「センターグリーン」を形成する。

《歩行者ネットワーク》

- ・大崎駅を谷底としたすり鉢状の地形を活用し周辺地区と大崎駅をフラットに連絡するデッキネットワークを形成する。
- ・大崎駅利用者のメインの動線となるデッキネットワークは、通行機能だけでなく、デッキと建物が連携することで賑わいの軸となる空間を形成する。
- ・交通広場の上空デッキに面して西口地区への来訪者の待合せ等の空間となる人工地盤上の滞留空間を形成する。



■ マンション再生まちづくり推進地区 指定経緯

H26年8月 大崎西口駅前地区市街地再開発準備組合設立
 H27年6月 マンション再生制度の構築に向けた先行モデル地区の一つに選定
 H30年4月 大崎駅西口駅前地区 マンション再生推進地区に指定

品川区マンション再生まちづくり計画（平成30年4月）

《まちづくりの目標》

- ・品川区まちづくりマスタープランや大崎駅西口地区デザイン・ガイドライン等に基づき、先行開発地区等との協調、連携を図りつつ、研究開発型産業を中心とする業務機能の集積や商業・居住機能等多様な機能が調和した副都心にふさわしい都市機能の再編と良好な都市環境を創出する。
- ・分譲マンションが多くあるという本地区の特殊性を考慮し、マンション再生まちづくり推進地区の指定を踏まえ、まちづくり手法や制度の活用、運用等により、分譲マンション等の建替えを促進する。

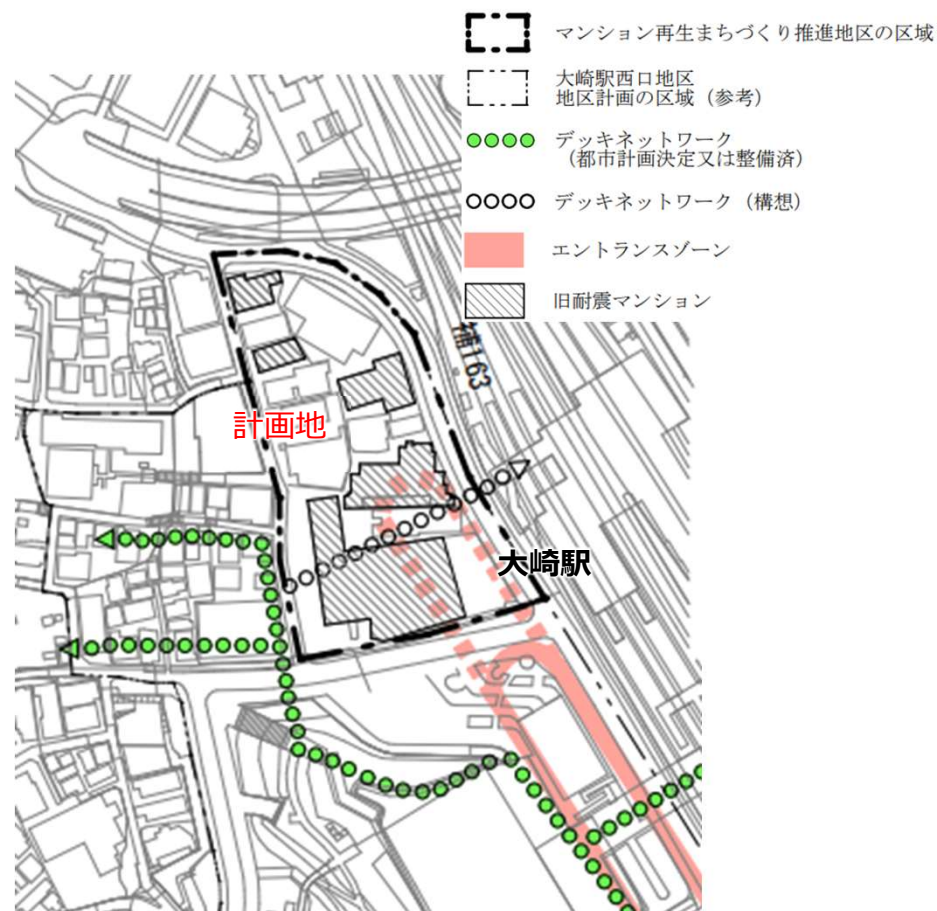
《まちづくりの方針》

1. 基本方針

- ・地区内には中小規模の敷地が多く、個別の建替えによる更新では目指すべきまちづくりの目標を達成することが困難。
- ・市街地再開発事業等により可能な限り敷地の共同化を進め、安全、安心で快適な副都心市街地への再生を図る。

3. 建築物等の整備の方針

- ・旧耐震基準の分譲マンション等については市街地再開発事業等による敷地の共同化を進め、早期に地域の防災性向上を図る。
- ・マンションに居住する区分所有者の円滑な生活継続を図るとともに、多様な居住ニーズに対応するため、周辺街区への住み替え等も視野に入れた手法や制度の検討、運用を行う。



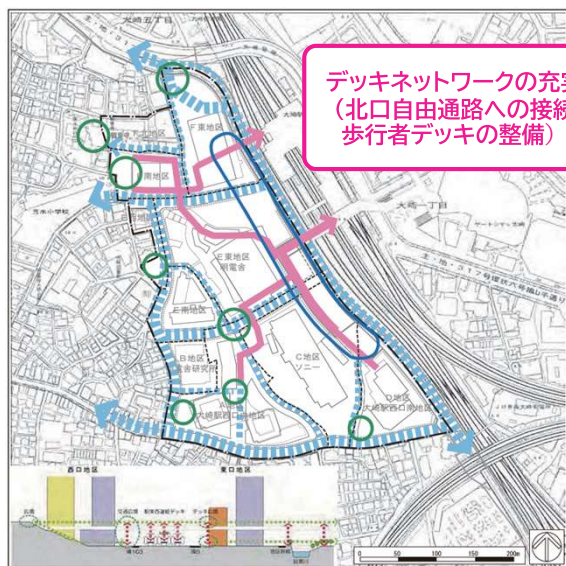
■ 開発整備の方針

駅と周辺市街地をつなぐ快適で回遊性の高い歩行者ネットワークの形成

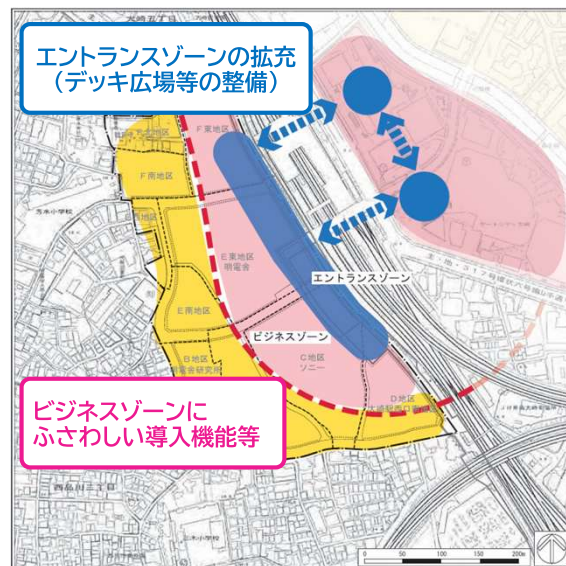
- ・ 大崎駅北口とバリアフリーで接続するデッキ等の整備
- ・ 大崎駅北口の顔となるデッキ広場、周辺市街地の憩いの場となる地上広場の整備

「大崎」の地域特性を活かした業務機能や駅前の賑わいを創出する機能等の導入による複合市街地の形成

- ・ ものづくり産業等の誘致とさらなる集積に寄与する高規格オフィスの導入
- ・ 駅前の賑わい創出、地域の活性化に資する機能の導入



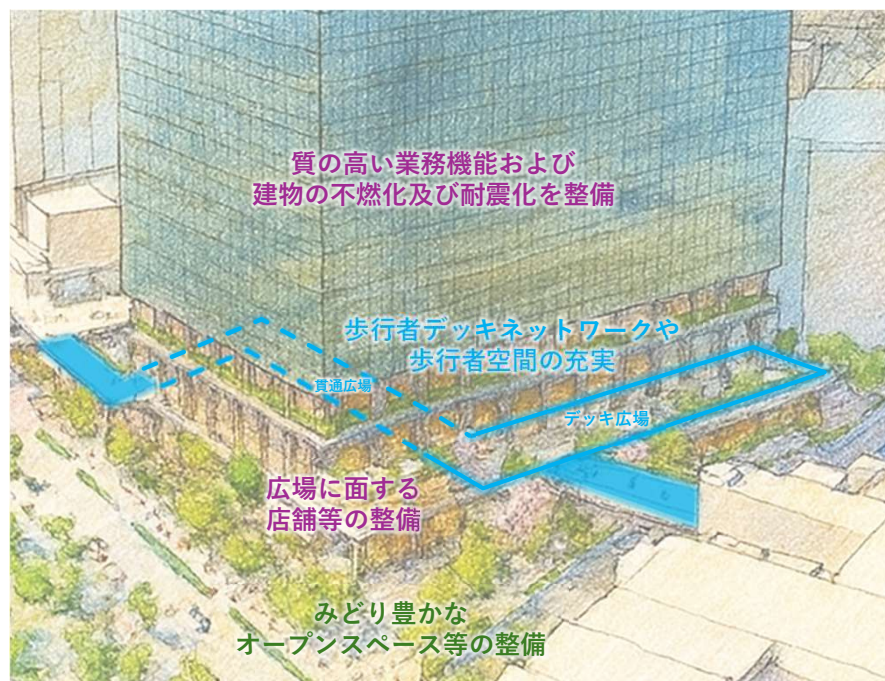
引用:大崎駅西口デザインガイドラインより



引用:大崎駅西口デザインガイドラインより

■ 計画概要

所在地	東京都品川区大崎三丁目	
指定容積率	準工業（容積率300%/建蔽率60%）	
	商業（容積率500%/建蔽率80%）	
	加重平均 約360%	
施行区域	約1.4ha（個別利用区の敷地含む）	
地区名	F東-1地区	F東-2地区
計画容積率	約800%	約500%
延べ床面積	約92,000㎡	約6,240㎡
主要用途	事務所、店舗、住宅等	事務所等
階数	地下3階、地上24階	地上8階
建物高さ	T.P.約147m	T.P.約43m



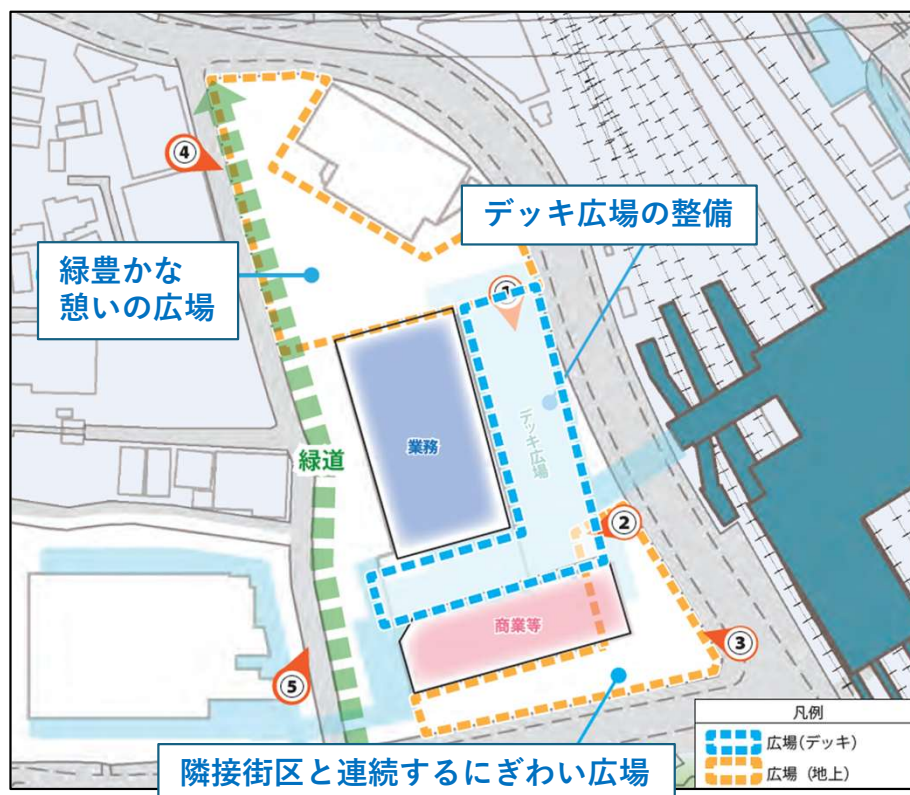
※今後の設計により変更が生じる場合がございます。

※今後の設計により変更が生じる場合がございます。

●駅と周辺市街地をつなぐ快適で回遊性の高い歩行者ネットワークの形成

大崎駅北口の顔となるデッキ広場、周辺市街地の憩いの場となる地上広場の整備

- ・歩行者ネットワークの起点となる駅直結のデッキレベルには、地区の顔となる大規模な広場空間を創出するとともに、地上には隣接地区と連続した地域の憩いの場となる緑豊かな広場空間を整備
(広場空間 約3,900㎡、緑化面積 約3,400㎡)



■デッキ広場（北側から）



■デッキ広場（ピロティ部分）



■南東側広場



■歩行者通路



■西側緑道



※今後の設計により変更が生じる場合がございます。

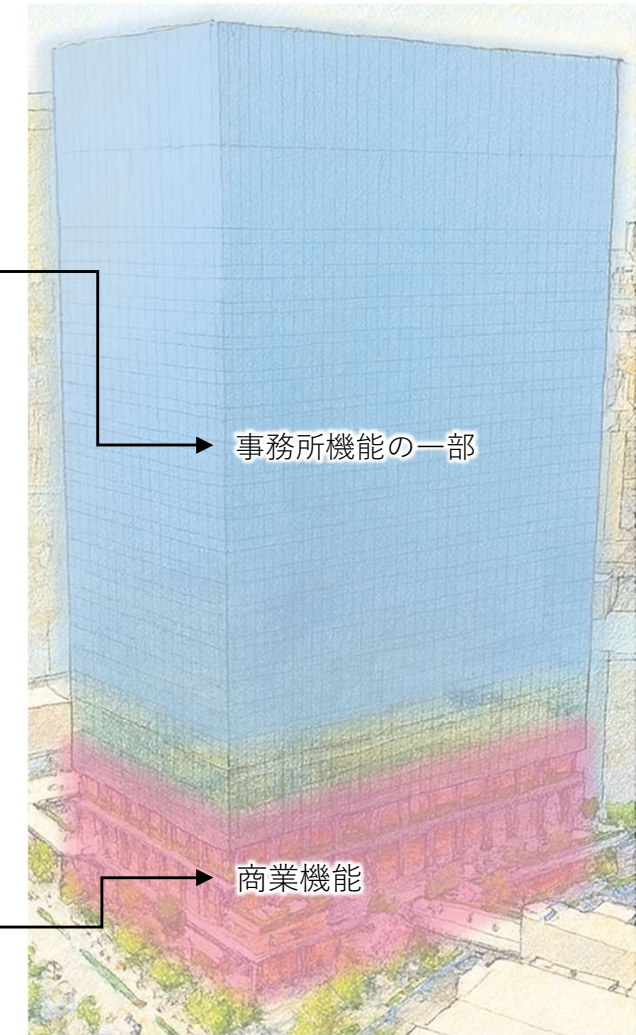
「大崎」の地域特性を活かした業務機能や駅前の賑わいを創出する機能等の導入による複合市街地の形成

●ものづくり産業等の誘致とさらなる集積に寄与する高規格オフィスの導入

- ・大崎駅直結の利便性を活かしつつ、ものづくり産業にも対応した高規格なオフィスの整備
⇒大型設備に対応した高荷重床、災害時の無停電対応等
- ・地元の企業を誘致し、五反田バレー等の企業間のつながりを維持・強化

●駅前の賑わい創出、地域の活性化に資する機能の導入

- ・地域住民やオフィスワーカーを支援する施設
⇒サテライトオフィスとして利用できるコワーキングスペースや、子育て世代のオフィスワーカー、地域居住者、来街者等を支援する施設を整備
- ・様々な人が日常的に利用できる憩いの場等の導入
⇒入居テナントの社員や来訪者といった様々な人が日常的に利用できる憩いのスペースとして、飲食店等を導入



3. (参考) 市街地再開発事業の概要

11

【F東-1地区】

- ・ 主要用途は事務所、商業、住宅等

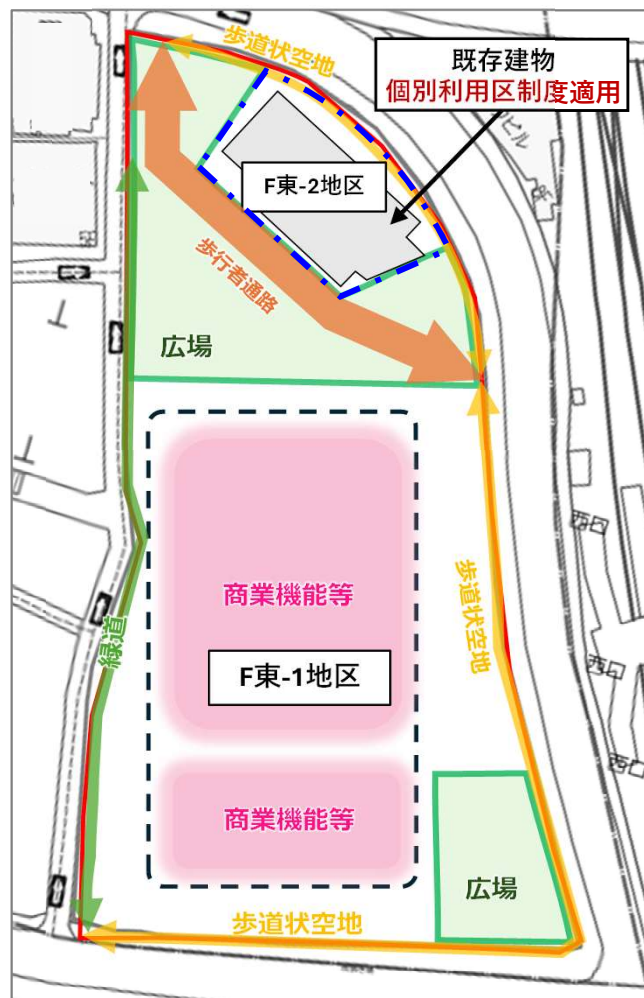
【F東-2地区】

- ・ 築年数が浅く、高度利用されており、また研究開発機能として活用されていることから、個別利用区制度を活用し、既存建物を存置
- ・ 敷地を整形化し、F東-1地区と一体的に緑化・オープンスペースを整備

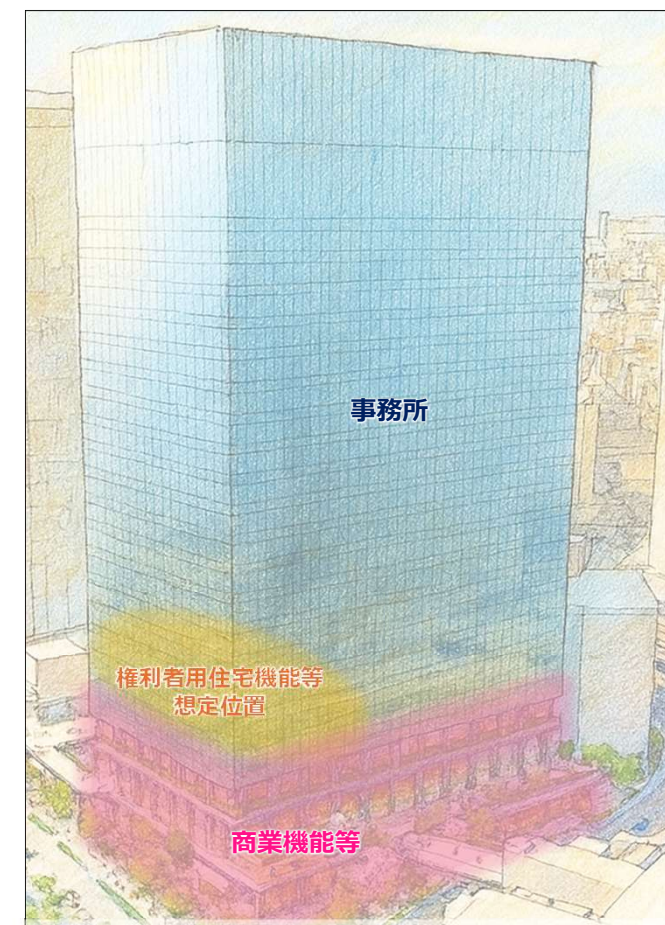
計画諸元 (F東-1地区)	
敷地面積	約9,550㎡
容積対象面積	約76,400㎡
延べ床面積	約92,000㎡
高さ	T.P.約147m

計画諸元 (F東-2地区)	
敷地面積	約1,350㎡
容積対象面積	約5,750㎡
延べ床面積	約6,240㎡
高さ	T.P. 約43m

■1階平面図



■2階平面図 (デッキ階)

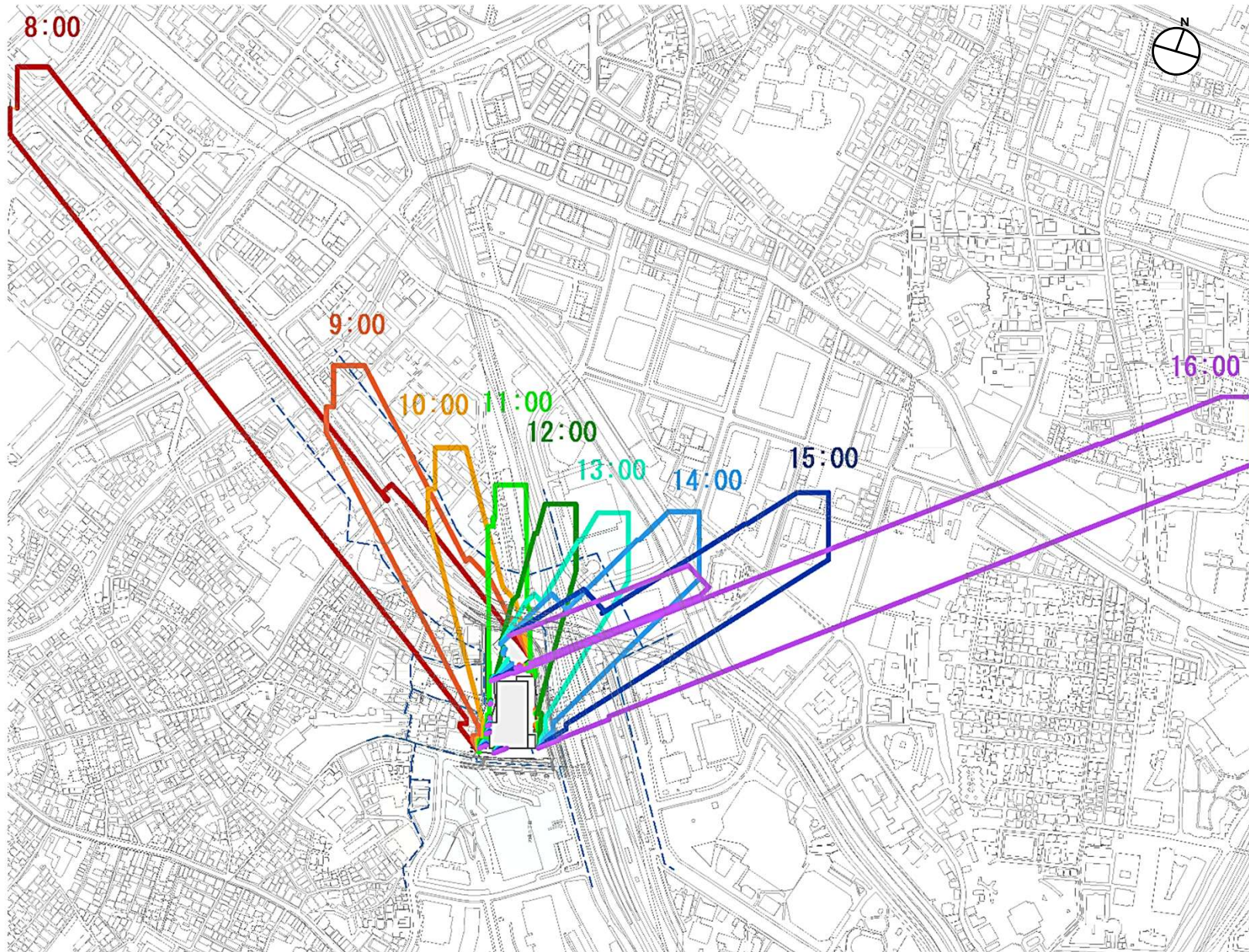


※今後の設計により変更が生じる場合がございます。

■ 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。

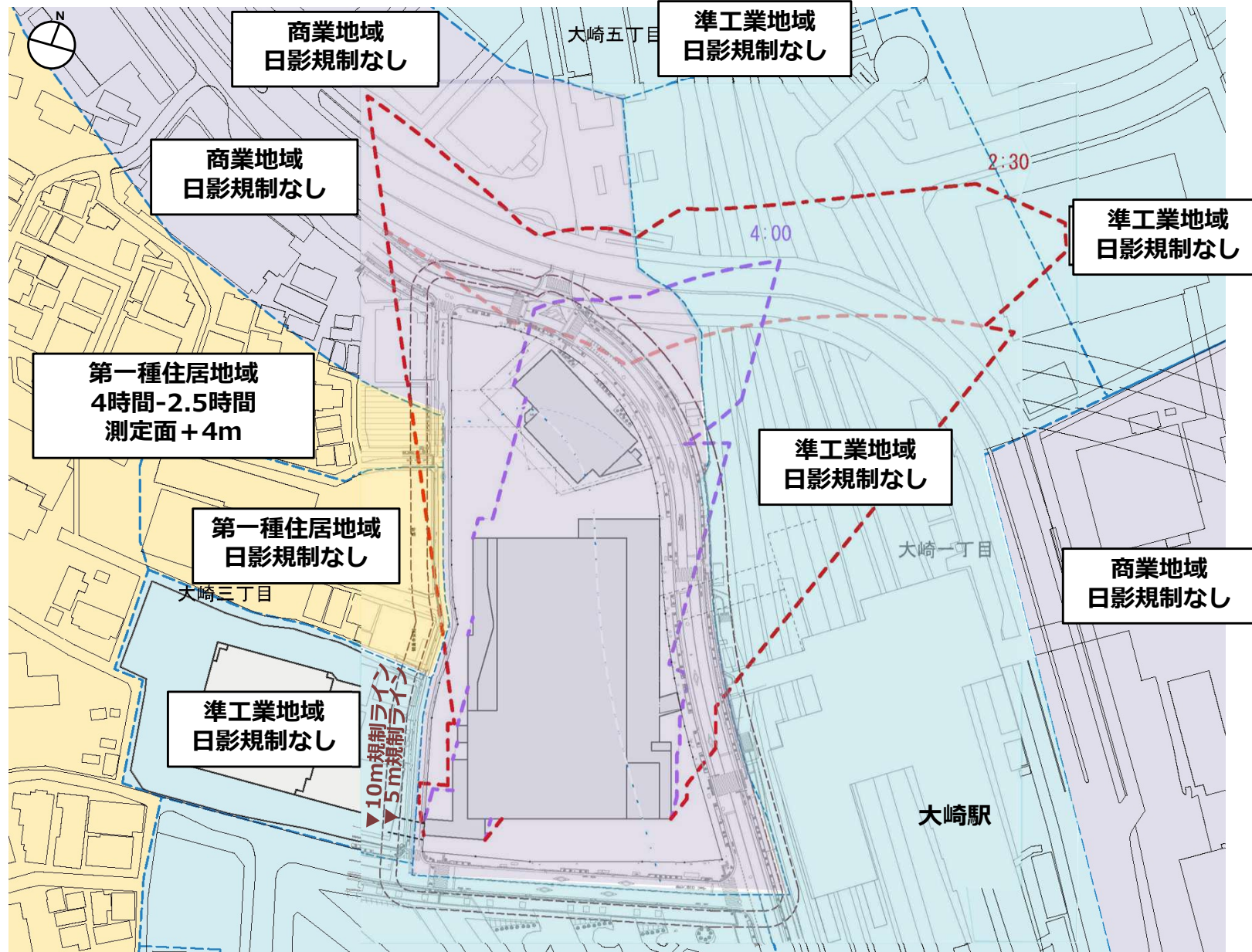
(再開発建物及び個別利用区適用建物の複合日影) 測定面の高さ : GL+4m



■ 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。

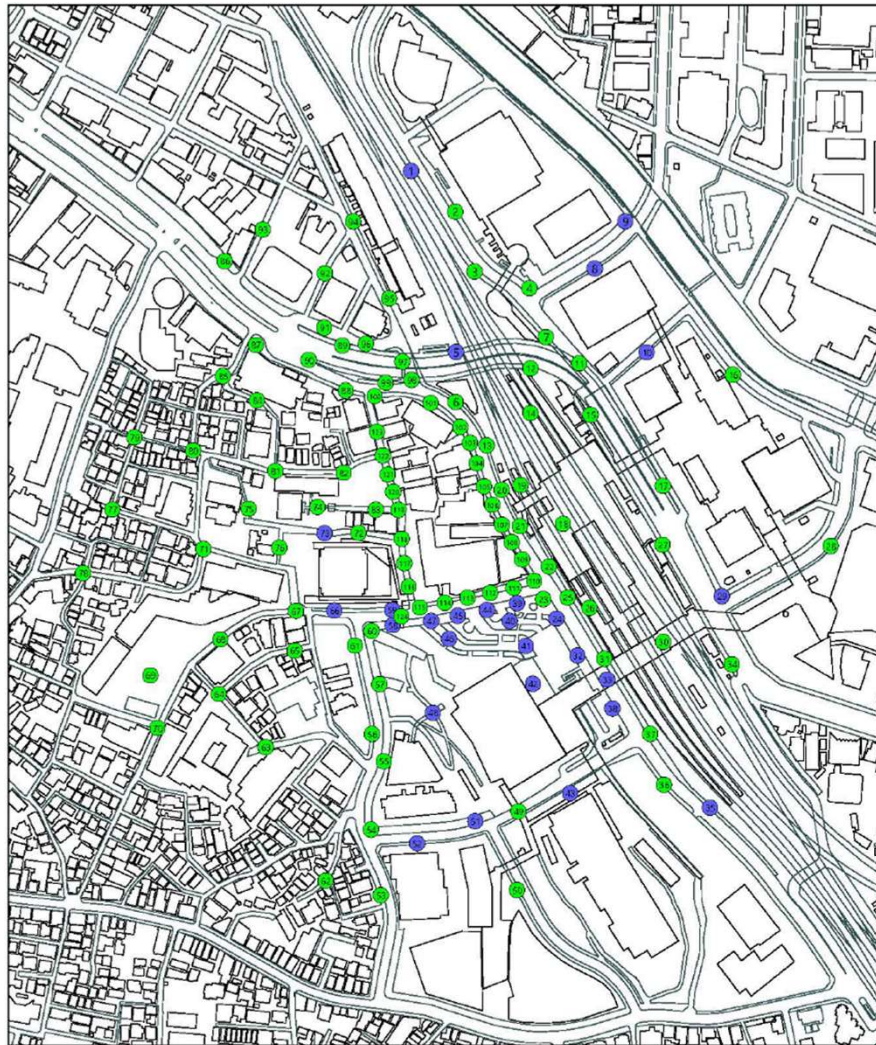
(再開発建物及び個別利用区適用建物の複合日影) 測定面の高さ : GL+4m



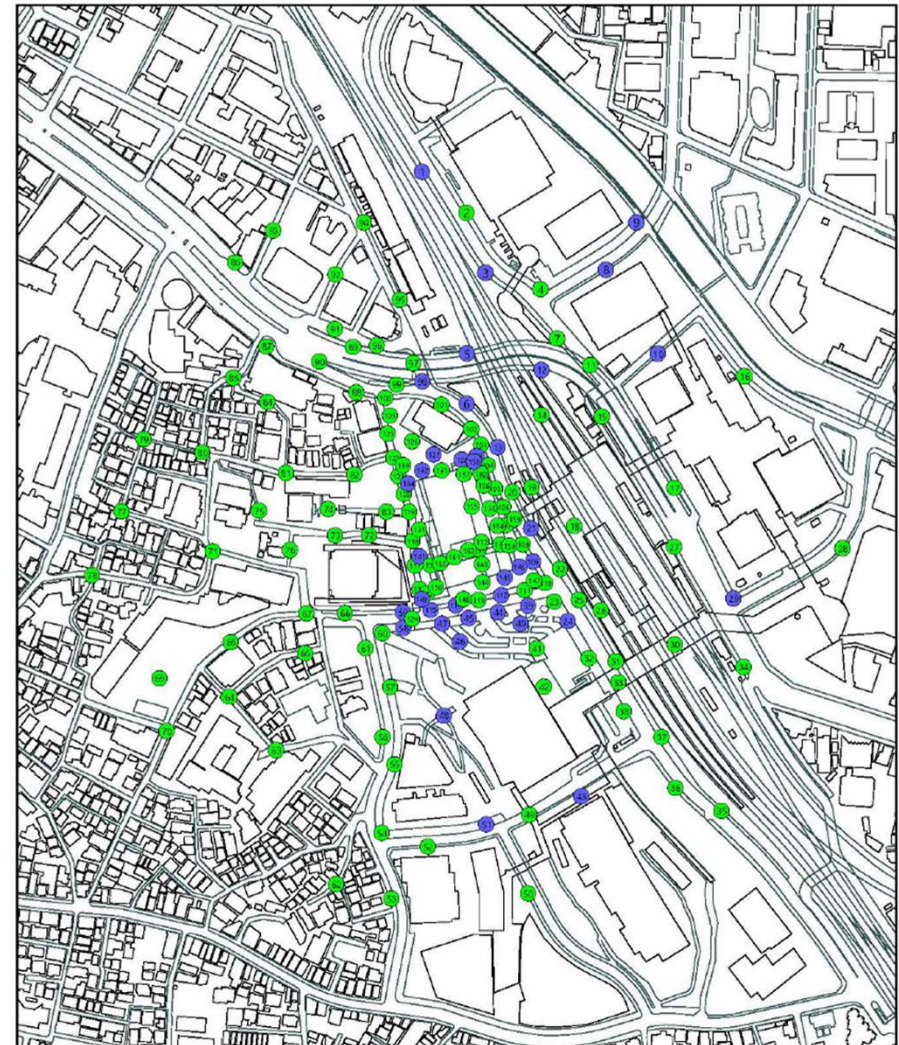
■ 風環境影響評価

※今後の設計により変更が生じる場合がございます。

- | | |
|----------------|----------------|
| ● 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 |



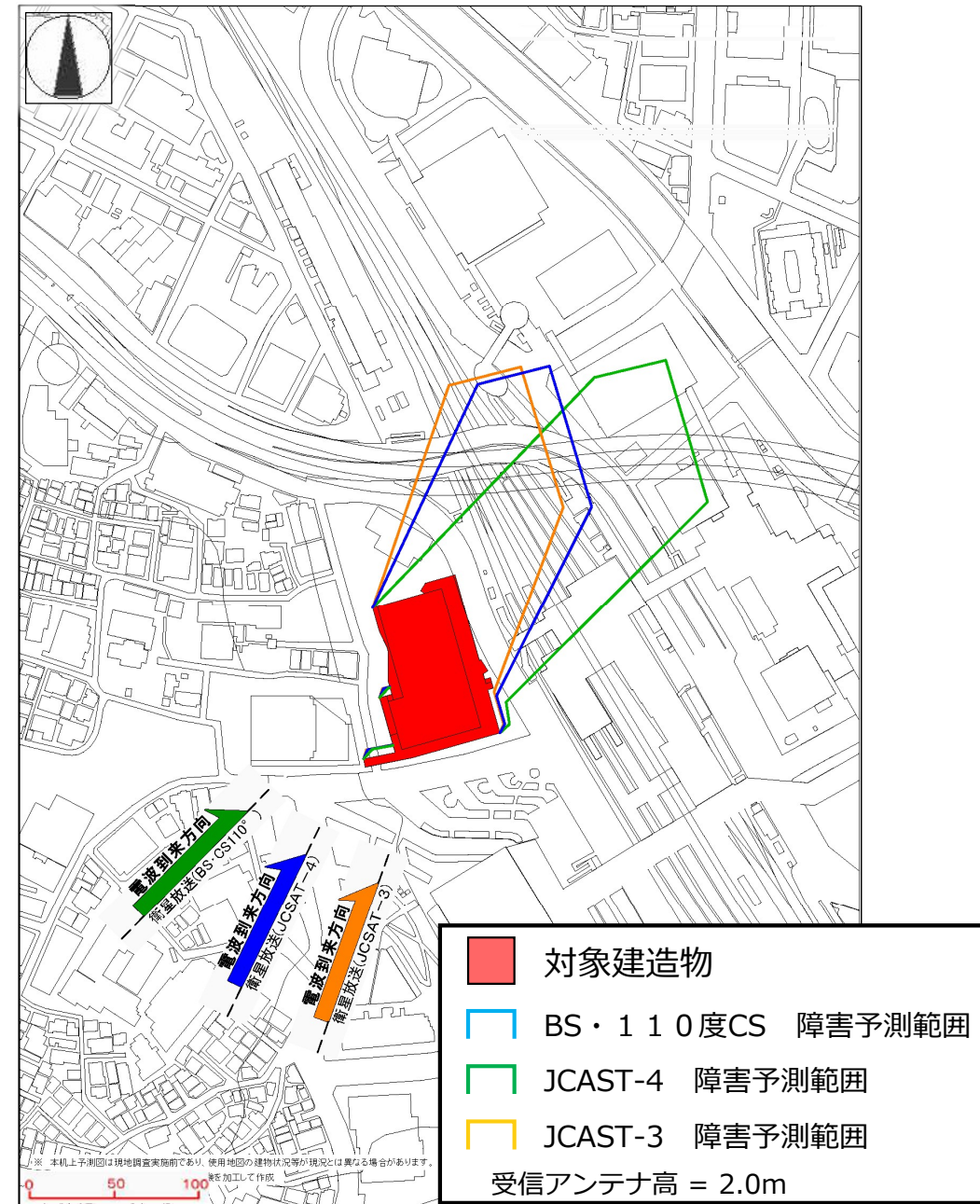
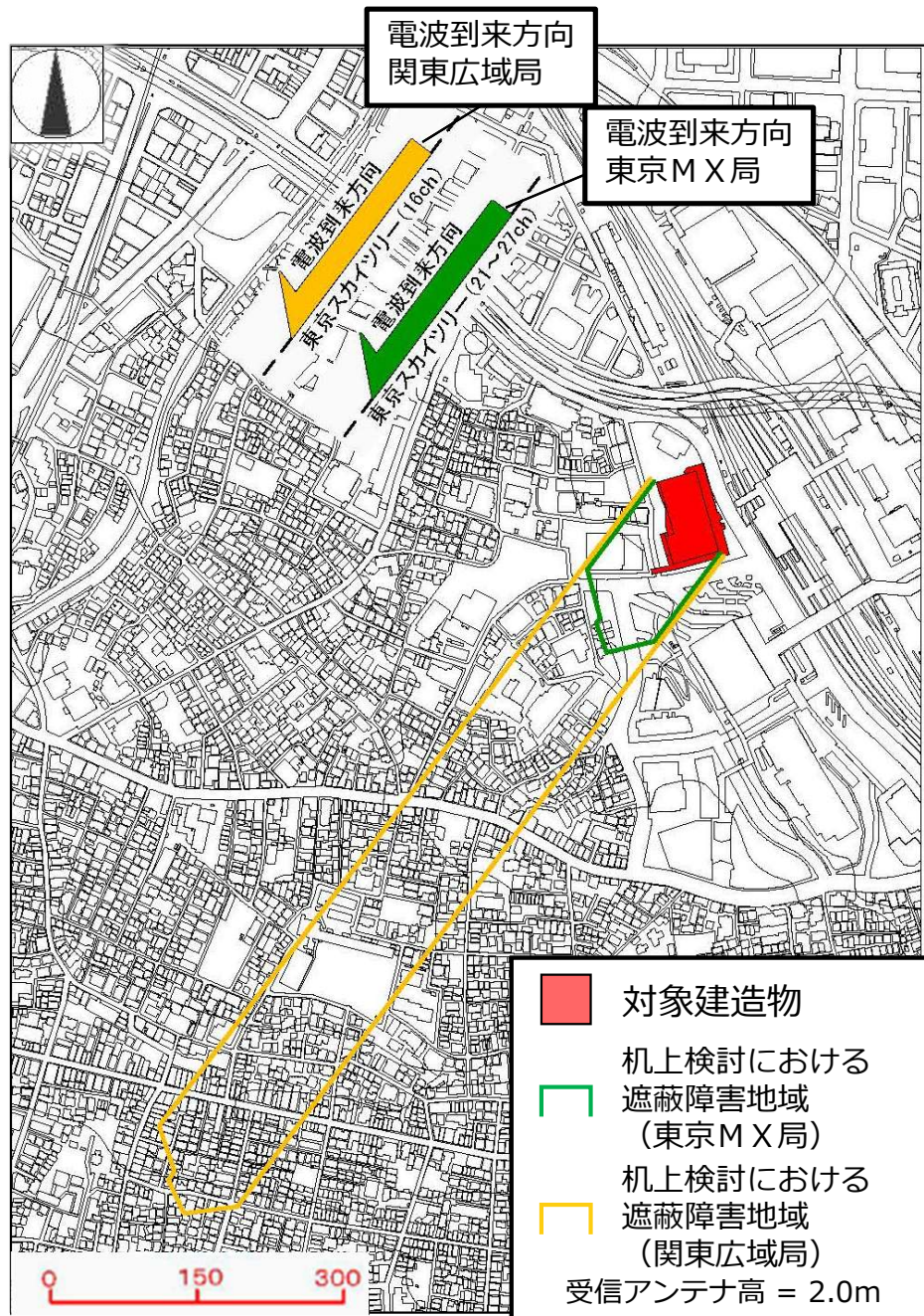
■ 風環境評価結果（建設前）



■ 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・地区計画の目標等

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11.4ha
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。
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 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。 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

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 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 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、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。 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。
--------------------	------------	---

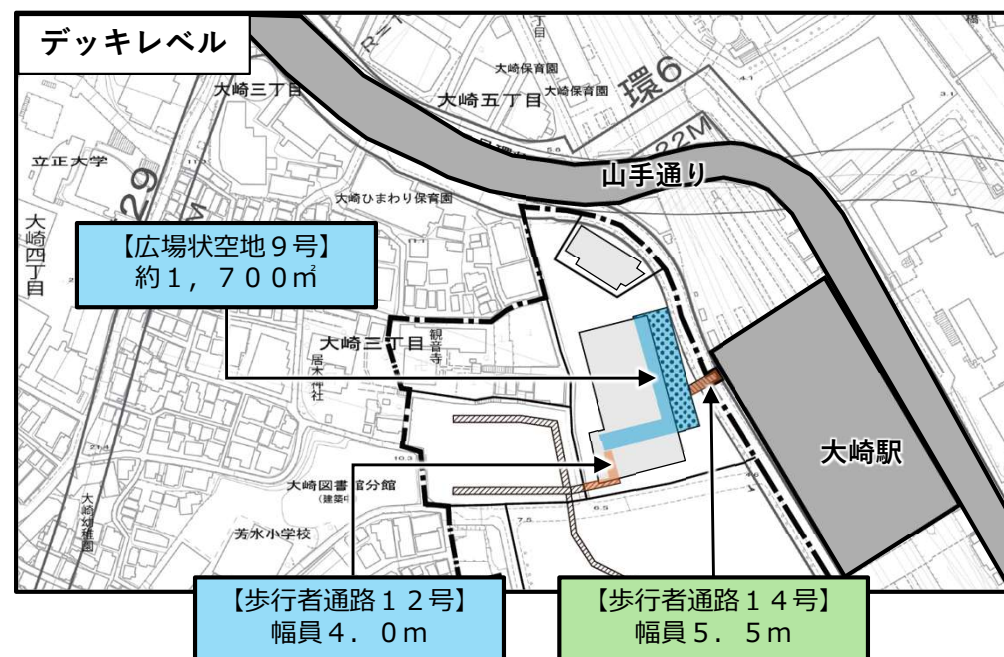
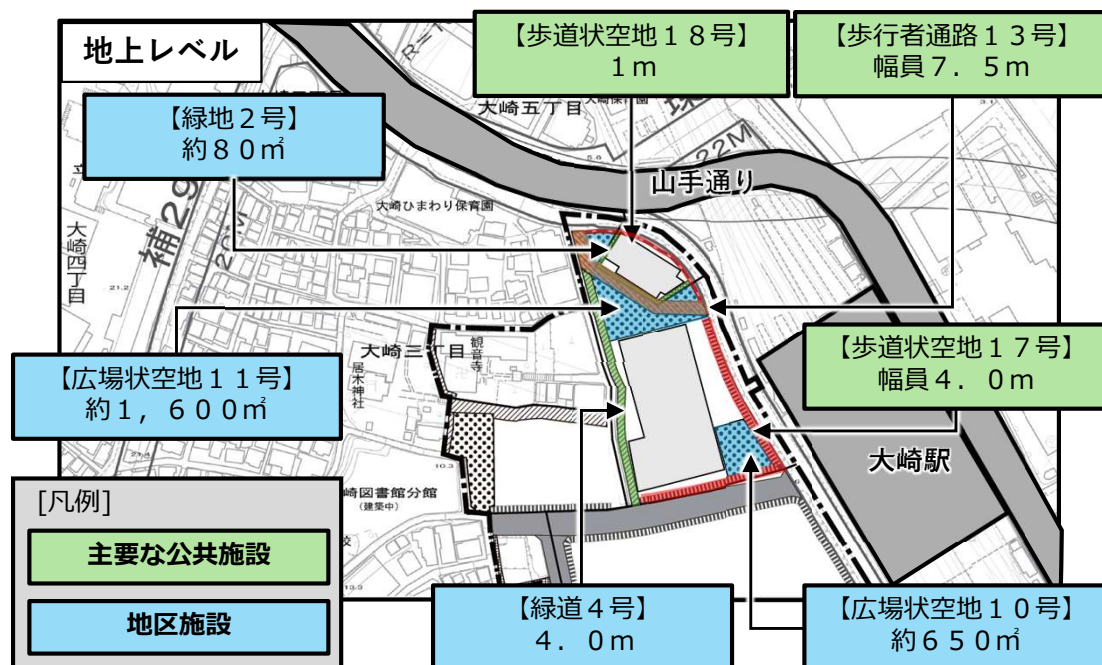
■土地利用に関する基本方針

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
	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 東地区には、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。

5. 地区計画原案の概要

19

区分	種類	名称	幅員又は面積	延長	備考
主要な 公共施設	道路	歩行者通路14号	5.5m	約20m	新設(デッキレベル、階段等昇降機を含む。)
	その他の 公共空地	歩道状空地17号	4m	約185m	新設
		歩道状空地18号	1m	約85m	新設
		歩行者通路13号	7.5m	約95m	新設(緑地2号、広場状空地11号を含む。)
地区施設 の配置及 び規模	緑地	緑地2号	約80㎡	—	新設(歩行者通路13号を含む。)
	その他の 公共空地	広場状空地9号	約1,700㎡	—	新設(デッキレベル)
		広場状空地10号	約650㎡	—	新設
		広場状空地11号	約1,600㎡	—	新設(歩行者通路13号、階段昇降機等を含む。)
		歩行者通路12号	4m	約45m	新設(デッキレベル)
		緑道4号	4m	約135m	新設



■ 地区整備計画

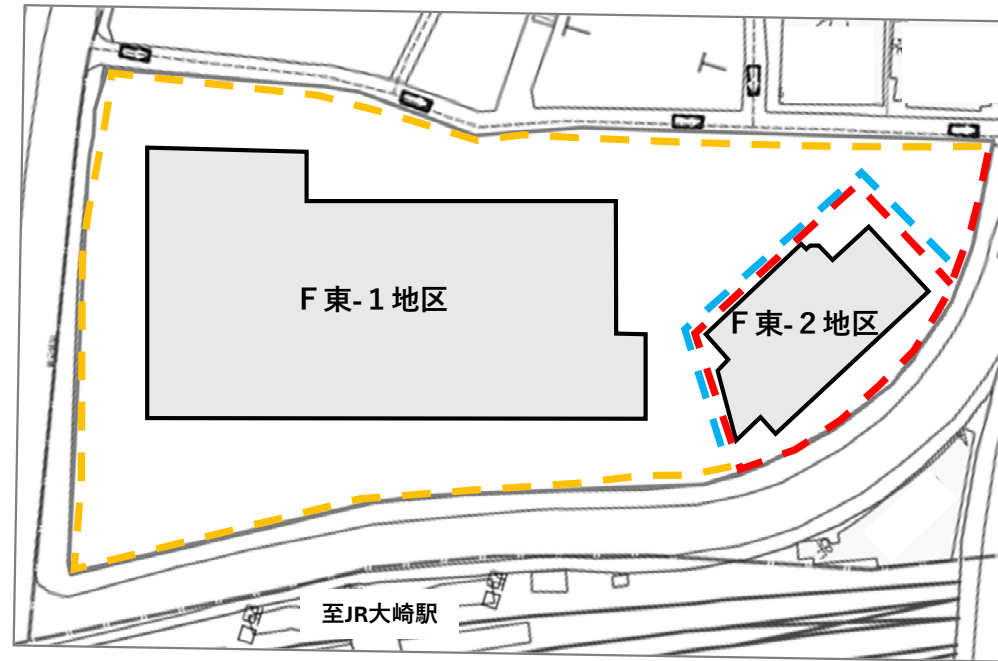
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	F東-1地区	F東-2地区
			面積	約1.1ha	約0.2ha
		建築物等の用途の制限	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第6項から第9項までに規定する営業の用に供する建築物は建築してはならない。		
		建築物の容積率の最高限度	10分の80		10分の50
		建築物の容積率の最低限度	10分の30 ただし、公益上必要な建築物等についてはこの限りではない。		10分の30 ただし、公益上必要な建築物等についてはこの限りではない。
		建築物の建蔽率の最高限度	10分の6		10分の6 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。		
		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	147m 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。		50m 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計位置、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。		

○ A、B、C、D、E東、E南、E西、F南、F北地区

建築物等の用途の制限

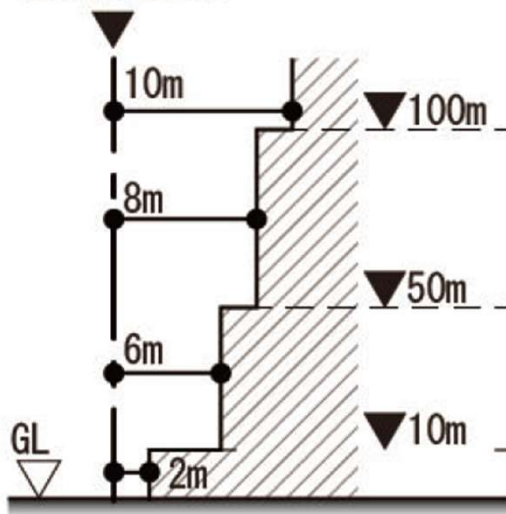
風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第6項から第9項までに規定する営業の用に供する建築物は建築してはならない。

■ 壁面の位置の制限



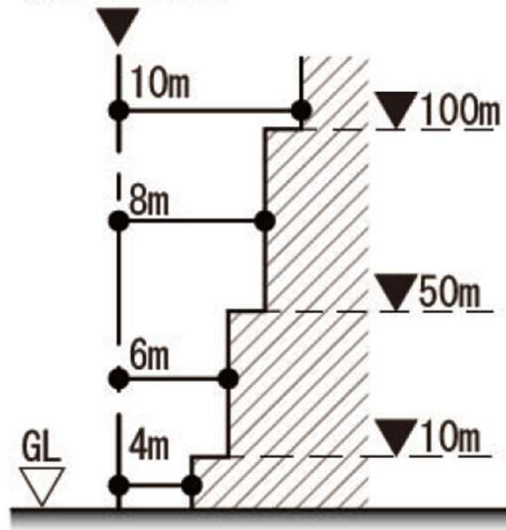
① : 1号壁面線

敷地境界線



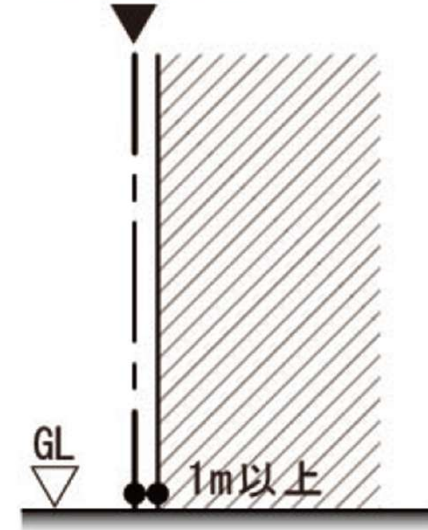
② : 2号壁面線

敷地境界線



③ : 3号壁面線

敷地境界線



■ 第一種市街地再開発事業の決定

- ・ 公共施設：補助線街路163号（一部環状6号線を含む）、特別区道幹線一級3号、特別区道Ⅱ-80号、特別区道Ⅱ-129号

凡例	
	施行区域（約1.4ha）
《街区の配置》	
	1街区
	2街区（個別利用区）
《公共施設の配置》	
	補助線街路第163号線 一部環状6号線を含む。
	特別区道幹線一級3号
	特別区道Ⅱ-80号
	特別区道Ⅱ-129号



■ 高度地区の変更

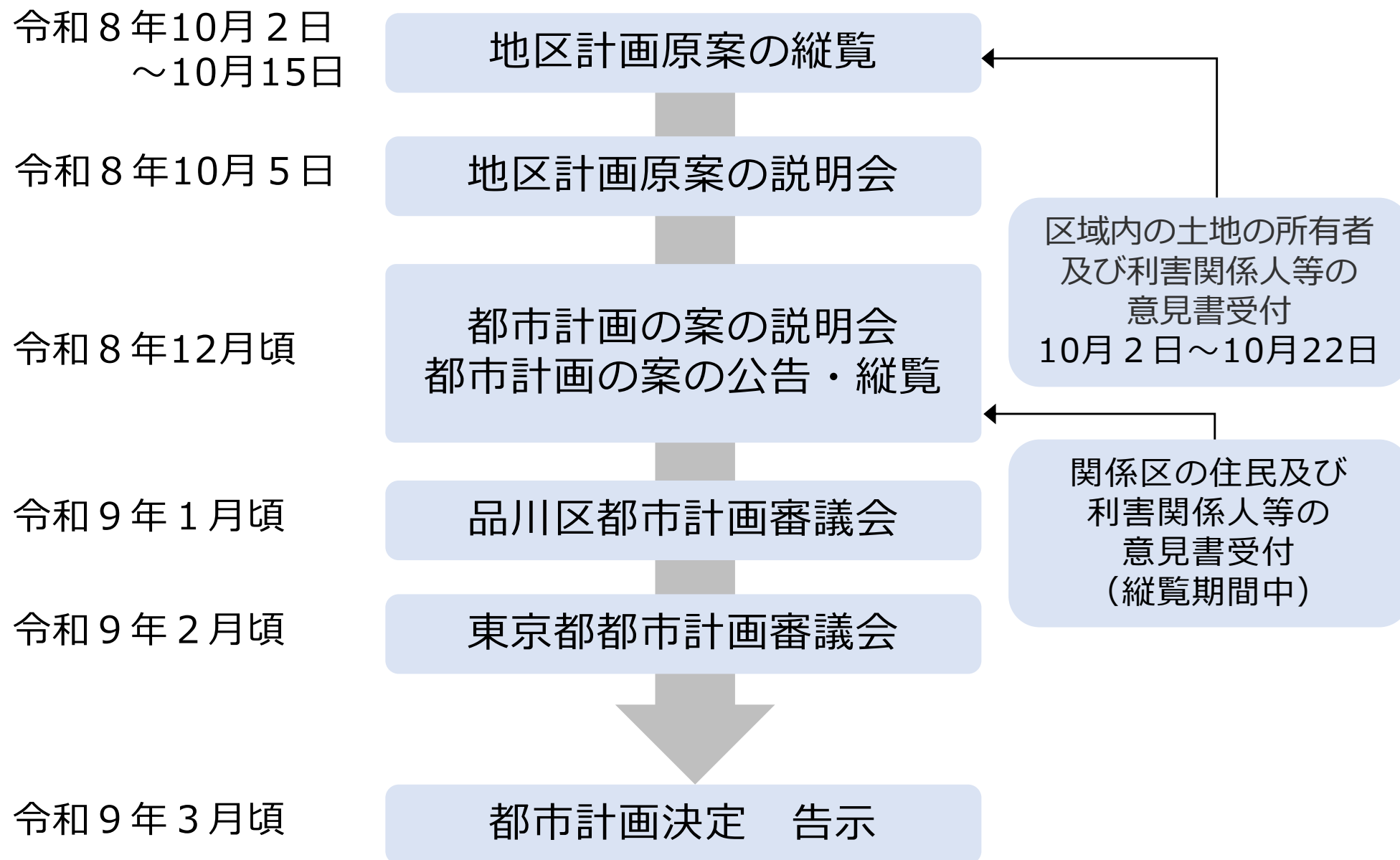
- ・ 第三種高度地区→指定なし

■ 防火地域及び準防火地域の変更

- ・ 準防火地域から防火地域へ変更



	高度	防火	面積
①	3高 ↓ なし	準防火 ↓ 防火	0.8ha



■大崎駅西口地区地区計画（変更）の原案の縦覧及び意見書の提出先について

縦覧期間 令和8年10月2日（金）～10月15日（木）
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：03-5742-6962 FAX：03-5742-6942

意見書の提出先 令和8年10月2日（金）～10月22日（木）
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/1766730>

※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。

