

東京都市計画地区計画の変更（素案）
都市計画品川駅周辺地区地区計画を次のように変更する。

名 称		品川駅周辺地区地区計画
位 置		港区港南一丁目、港南二丁目、芝浦四丁目、高輪二丁目、高輪三丁目及び三田三丁目各地内
面 積		約 1 8 . 3 h a
地区計画の目標		本地区は、東京都市計画区域マスタープランにおいて、多様な機能を集積させる新拠点として位置付けられているほか、品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン 2 0 1 4 において、国際交流拠点・品川の実現をはじめ、優先整備地区に位置付けられている。また、国家戦略特別区域法に基づく東京圏国家戦略特別区域に関する区域方針においては、目標として、2 0 2 0 年開催の東京オリンピック・パラリンピックも視野に、世界で一番ビジネスのしやすい環境を整備することにより、世界から資金・人材・企業等を集める国際的ビジネス拠点を形成するとともに、起業・イノベーションを通じ、国際競争力のある新事業を創出することとしている。さらに、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域に位置付けられており、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、東京と国内外を結ぶサウスゲートにふさわしい交通結節点を形成し、業務、商業、研究、交流、カンファレンス、宿泊、居住、教育、文化などの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目標として示されている。加えて、品川駅北周辺地区まちづくりガイドラインにおいては、駅と街が空間的・機能的につながるエキマチ一体のまちづくり、地上・デッキレベルの歩行者ネットワークを中心としたストリート型のまちづくり、地域と連携したマネジメント活動を通して地域とともに成長し続けるまちづくりに取り組むことなどが示されている。また、三田・高輪地区まちづくりガイドラインにおいては、品川駅北周辺地区と三田・高輪地区の回遊性の向上を図るため、新たな歩行者ネットワークの構築に取り組むことなどが示されている。 これらの位置付けを背景とし、世界中から先進的な企業と人材が集い、多様な交流から新たなビジネス・文化が生まれるまちづくりを推進する中で、駅前広場を介しまちと一体化する新駅の整備と、品川駅と新駅を核とした国際交流拠点の実現に向けて、風の道等に配慮しつつ、国際競争力強化に資する高質な機能が集積する複合市街地を形成する。
に 区 関 域 す の る 整 方 備 針 、 開 発 及 び 保 全	土地利用の方針	分かりやすく利便性の高い品川駅への再編、駅前広場を介し、まちと一体化する新駅の整備と、品川駅と新駅を核とした国際交流拠点の実現に向けて、風の道等に配慮しつつ、国際競争力強化に資する高質な機能が集積する複合市街地を形成する。
	公共施設等の整備の方針	京急線の品川駅地平化及び2面4線化による利便性の高い駅への再編、品川駅・田町駅間における新駅の整備と併せて、以下の方針に基づいて必要な公共施設等の再編・整備を行う。 1 道路等の整備方針 広域道路ネットワークの形成を図るとともに、開発に伴う交通処理を担う環状第4号線の整備・延伸や、24時間化した羽田空港に隣接し、リニア中央新幹線の始発駅となる品川駅における広域交通結節点として多様な交通ニーズに対応するための品川駅北口広場の整備、これらと放射第19号線（国道15号）とを結ぶアクセス路の整備と併せて、以下の方針に基づいて必要な道路等の整備を行う。

公共施設等の整備の方針

- (1) 土地利用転換に伴う新しい都市活動を支えるとともに、周辺地域の東西連絡性の強化・改善のため品川駅北周辺地区内の地区幹線道路（第二東西連絡道路）を整備する。
- (2) 品川駅街区地区において、品川駅西口に玄関口として地域交通を担う交通結節機能を配置するとともに、建築物と一体となったシンボル性のある広場空間を形成する。
- (3) 品川駅北周辺地区の円滑な交通処理を確保するため区画道路を整備する。
- (4) 品川駅北周辺地区においては、新駅と地域をつなぐ交通結節機能を担う交通広場を整備する。
- 2 歩行者ネットワークの整備方針
 - (1) まちの賑わいや回遊性、災害時の安全性を確保するため、ゆとりのあるデッキ空間と安全で快適な地上空間による重層的な歩行者ネットワークを形成する。
 - (2) 品川駅街区地区においては、歩行者の利便性向上等を図るため、既存東西自由通路の延伸等を通して歩行者ネットワークを形成する。
 - (3) 品川駅北周辺地区においては、地上の自動車交通との立体的な分離が図られた安全で快適な歩行者ネットワークを形成し、地域の回遊性の向上を図るため、地区の南北の骨格軸となるデッキレベルの歩行者通路を整備する。歩行者通路の整備にあたっては、品川駅、新駅、泉岳寺駅や地区内の公園・広場及び緑地をつなぐ、連続的なバリアフリー環境の確保に配慮する。
 - (4) 品川駅北周辺地区においては、三田・田町方面とつながる歩行者ネットワークを形成するため、地上部及びデッキレベルの歩行者通路を整備する。
 - (5) 品川駅北周辺地区においては、安全で快適な歩行者空間を実現するため、地上部において歩道状空地及び歩行者通路を整備する。
 - (6) 新駅と芝浦港南地区をつなぎ歩行者ネットワークを形成するとともに、東西方向の連携を高め、周辺のまちの回遊性を向上させるため、歩行者専用道（新駅東側連絡通路）を整備する。
- 3 公園の整備方針
 地域の潤いのある都市空間の創出を図るため、街区公園を整備する。
- 4 オープンスペースの整備方針
 - (1) 品川駅北周辺地区においては、新駅前の歩行者ネットワークの起点となり、国際交流拠点の新たな顔となる象徴的な広場をデッキレベルに整備する。
 - (2) 品川駅北周辺地区においては、地区の南北の骨格軸と道路が交差する区域間の周辺を、歩行者の円滑な移動のための通行機能、人々の憩いや集いのための交流機能、駅と周辺地域ともつながるまちの顔・玄関口としての機能、災害時の避難や緊急活動のための防災機能等を備えた、地上とデッキレベルの一体的な広場として整備する。
 - (3) 品川駅北周辺地区においては、新駅前の広場とのつながりや、将来的な周辺地域（高輪地区）とのつながりに配慮して放射第19号線（国道15号）に面した憩いや賑わいを創出する広場を区域4-2に整備する。
 - (4) 品川駅北周辺地区においては、地上の南北骨格軸を形成するため、区域4-1と区域4-2の建物低層部の賑わいと連携した広場を整備する。

区域の整備、開発及び保全に関する方針		(5) 品川駅北周辺地区においては、周辺市街地との緑のつながりや生物多様性に配慮した緑地を整備する。 (6) 品川駅北周辺地区においては、街区公園と連携した交流空間の実現やまとまりのある緑を確保するため、街区公園と一体的な広場を整備する。
	建築物等の整備の方針	1 品川駅及び新駅周辺では、駅及び駅前の広場空間とまちの互いの交流が感じられる良好な市街地環境の形成及び土地の有効利用により、多様な機能が集積する魅力のある国際交流拠点を形成する。 2 放射第19号線（国道15号）沿道においては、土地の有効利用を図るとともに、良好な街並みを形成する。 3 品川駅北周辺地区においては、新拠点や国際交流拠点としての位置付け及び都市基盤施設の整備水準などを勘案し、将来見直すことを想定した指定容積率を、区域1から3まで及び区域5は600%、区域6は700%とする。また、区域4-1は700%、区域4-2は敷地面積1,500㎡以上かつまちづくりガイドライン等に基づき、良好な市街地形成に資する場合には700%、それ以外の場合は600%とすることにより、区域特性に応じた都市空間を形成する。 4 品川駅北周辺地区においては、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。 5 品川駅北周辺地区においては、道路沿道の安全・快適な歩行者環境の形成とあわせて、周辺の土地利用、区域特性に応じた都市空間を形成するため、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。 6 品川駅北周辺地区においては、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の意匠の制限を定める。 7 品川駅北周辺地区においては、国際交流拠点の実現に向けて、品川駅北周辺地区まちづくりガイドラインに示される「駅と街をつなぐ広場」を創出するため、道路上空等を活用し、新駅と新駅前の交通結節機能や交流機能等を担う建築物の部分を一体的な空間として整備する。 8 品川駅北周辺地区においては、周辺道路への交通負荷の軽減や街の低炭素化を図るため、地下駐車場間のネットワークを形成する駐車場車路を整備する。 9 品川駅北周辺地区においては、効率的で災害に強いエネルギー・情報ネットワークを構築するため、道路下に区域間を連携する強固なインフラネットワークを形成する。 10 品川駅北周辺地区においては、歩行者専用道の路面下において建築物等の整備を一体的に行うため、地区整備計画において立体道路に関する事項を定める。
再開発等促進区	位 置	港区港南一丁目、港南二丁目、芝浦四丁目、高輪二丁目、高輪三丁目及び三田三丁目各地内
	面 積	約13.9ha
	土地利用に関する基本方針	地区の立地特性を踏まえ、土地の合理的かつ健全な高度利用と国際交流拠点にふさわしい魅力ある複合市街地を形成するため、土地利用に関する基本方針を次のように定める。 1 品川駅と新駅を核として、国際競争力強化に資する業務機能の導入を図る。 2 都心居住を支える都市型集合住宅や商業・生活関連機能等と併せて新駅前の利便性及び集客性をいかした複合的機能の集積を図る。 3 区域1は、国際交流拠点にふさわしい都心居住を支える都市型集合住宅を中心とし、生活関連機能等の複合的な機

再開発等促進区			能を配置する。 4 区域2は、国際交流拠点にふさわしい多様な交流及び豊かな都市生活を支える文化交流機能を配置する。 5 区域3及び区域4－1は、新駅を核とした国際競争力強化に資する業務機能を中心として、商業、交流、宿泊機能等の複合的な機能を配置する。 6 区域4－2は、国際交流拠点の形成と連携しながら、周辺地域と調和し、地上部の広場への賑わい創出に資する土地利用を図る。 7 品川駅北周辺地区まちづくりガイドラインに基づき、個性をいかした魅力ある都市空間の形成を実現する。ガイドラインに定められる主要な風の道を確保するため建物高さに配慮する。				
	主要な公共施設の配置及び規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
		道 路	地区幹線道路	1 0 m～3 1 m	約3 6 0 m	－	新設
		公 園	街区公園	－	－	約2, 0 0 0 m ²	新設、位置の変更
		その他の公共空地	交通広場	－	－	約3, 5 0 0 m ²	新設
駅広場	－		－	約6, 5 0 0 m ²	新設 (デッキレベル)		

地区整備計画	位 置		港区港南一丁目、港南二丁目、芝浦四丁目、高輪二丁目、高輪三丁目及び三田三丁目各地内				
	面 積		約1 4. 2 h a				
	地 区 施 設 の 配 置 及 び 規 模	種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
		道 路	区画道路1号	1 2 m～1 4. 5 m	約6 0 0 m	－	新設
			区画道路2号	1 2 m	約1 6 0 m	－	新設
			区画道路3号	1 7. 5 m	約1 0 0 m	－	新設
			区画道路4号	6. 5 m～1 0. 5 m	約7 5 0 m	－	新設
			歩行者専用道	1 1 m～1 7 m	約2 4 0 m	－	新設
		その他の公共空地	広場1号	－	－	約1, 6 0 0 m ²	新設
			広場2号	－	－	約1, 5 0 0 m ²	新設 (一部デッキレベル。 階段、昇降施設を含む。)
			広場3号	－	－	約3, 8 0 0 m ²	新設 (一部デッキレベル。 階段、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

広場 4 号	—	—	約 2, 0 0 0 m ²	新設
広場 5 号	—	—	約 6 0 0 m ²	新設
広場 6 号	—	—	約 1, 6 0 0 m ²	新設 (一部デッキレベル。 階段、昇降施設を含む。)
緑地	—	—	約 3, 0 0 0 m ²	新設
歩行者通路 1 号	3 m	約 3 1 0 m	—	新設
歩行者通路 2 号	4 m	約 1 7 0 m	—	新設 (デッキレベル)
歩行者通路 3 号	3 m	約 8 0 m	—	新設 (デッキレベル。階段を含む。)
歩行者通路 4 号	2. 5 m	約 5 0 m	—	新設
歩行者通路 5 号	6 m	約 1 0 0 m	—	新設 (デッキレベル)
歩行者通路 6 号	5 m	約 2 0 m		新設 (デッキレベル)
歩行者通路 7 号	9 m	約 6 0 m		新設 (デッキレベル)
歩行者通路 8 号	4 m	約 3 0 m	—	新設 (デッキレベル。階段を含む。)
歩行者通路 9 号	1 0 m	約 8 0 m	—	新設 (デッキレベル)
歩行者通路 1 0 号	4 m	約 3 0 m		新設 (デッキレベル。階段を含む。)
歩道状空地 1 号	1 m～2 m	約 5 0 m	—	新設
歩道状空地 2 号	2 m	約 8 0 m	—	新設
歩道状空地 3 号	2 m	約 7 0 m	—	新設
歩道状空地 4 号	2 m～3. 5 m	約 4 6 0 m	—	新設
歩道状空地 5 号	2 m	約 6 0 m	—	新設

		歩道状空地 6 号	2 m		約 1 2 0 m	—	新設
建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の 区分	名 称	区域 1	区域 2	区域 3	区域 4－1	
		面 積	約 1． 3 h a	約 1． 5 h a	約 2． 5 h a	約 4． 6 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 建築基準法別表第 2（り）項に掲げる建築物 2 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 1 項第 4 号及び第 5 号に掲げる風俗営業並びに同条第 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				
	壁面の位置の制限		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、エレベーター並びに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			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、エレベーター並びに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 都市再生特別措置法第 3 6 条の 3 第 2 項の規定により認定を受ける道路の上空における建築物 4 自動車排出ガス測定局並びにこの保安及び管理のためのフェンス	
	壁面後退区域における 工作物の設置の制限		壁面後退部分には、垣、柵、工作物、看板その他これらに類する歩行者の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、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。 1 花壇、植栽等 2 賑わい創出に資するオープンカフェ等の運営上必要で撤去可能なテーブル・イス・日除け傘等 3 建築物の保安及び管理上やむを得ないもの				

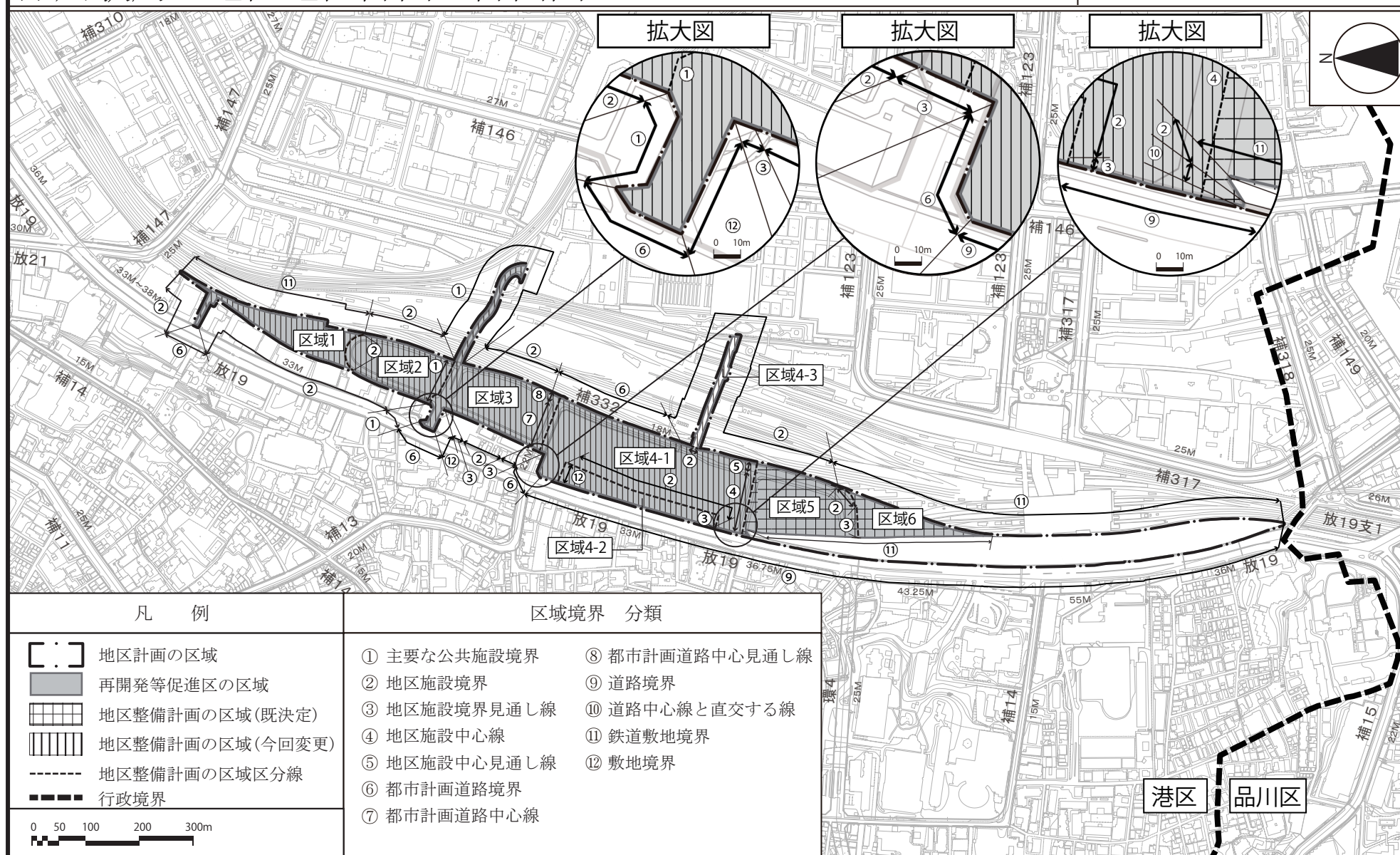
地区整備計画	建築物等の形態又は色彩 その他の意匠の制限		1 建築物の外壁、これに代わる柱の色彩は、原色を避け、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。 2 屋外広告物は、建築物と一体のもの、歩行者空間と調和のとれたものなどとし、設置位置、形態、規模、意匠などについて十分配慮がなされ良好な都市景観の形成に寄与するものとする。				
	地区の 区分	名 称	区域４－２	区域４－３	区域５	区域６	
		面 積	約０．９ ｈ ａ	約０．３ ｈ ａ	約２．２ ｈ ａ	約０．９ ｈ ａ	
	立 体 道 路 に 関 する 事 項	重複利用区域		計画図表示のとおり			
		建築物等の建築又は建設 の限界		計画図表示のとおり			

品川駅周辺地区地区計画に記載なき事項は、都市再生特別地区（品川駅北周辺地区）において定めた内容による。

「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、地区の区分、主要な公共施設の配置、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図に示すとおり」

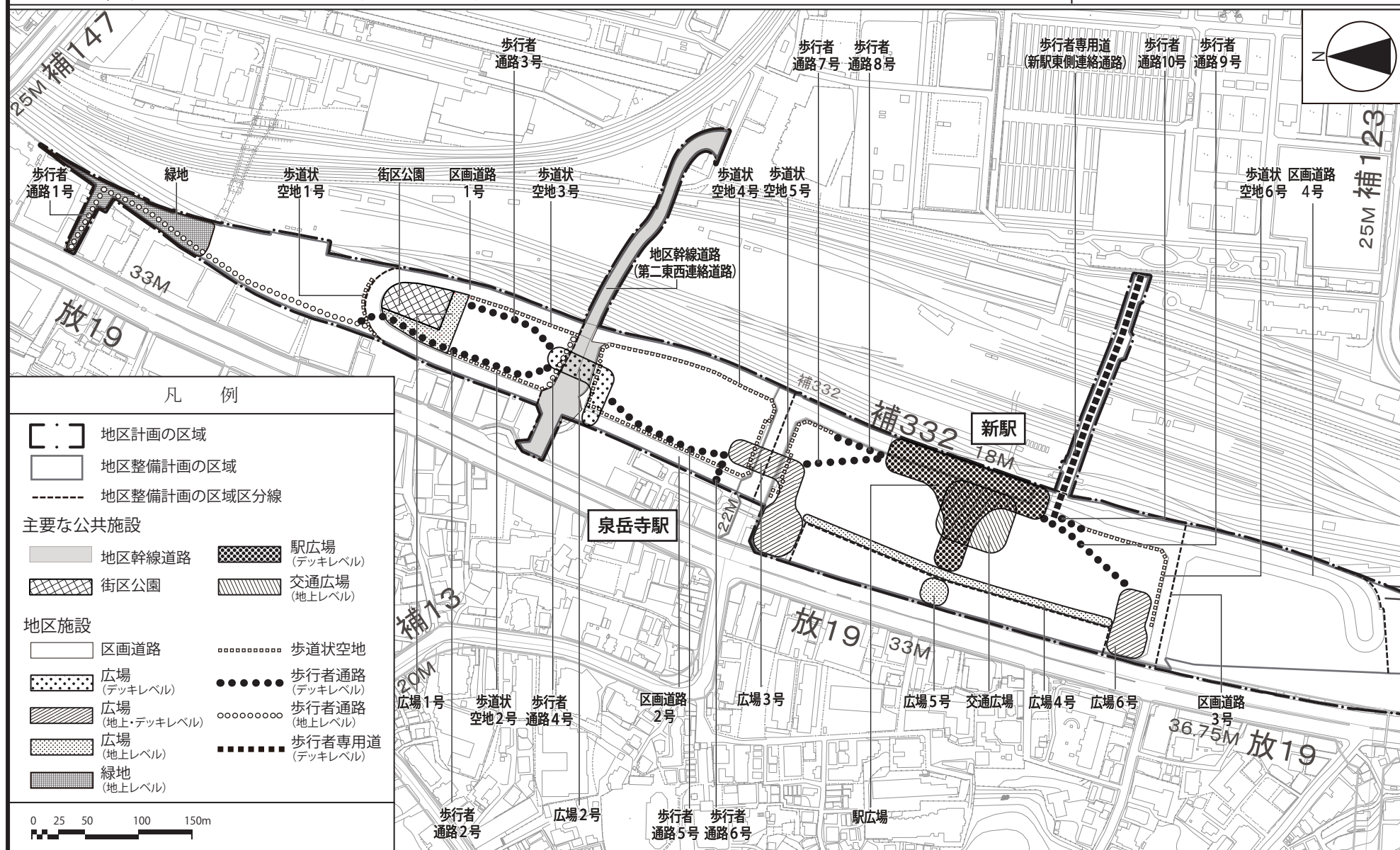
理由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、計画的複合市街地を形成するため、地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画
品川駅周辺地区地区計画



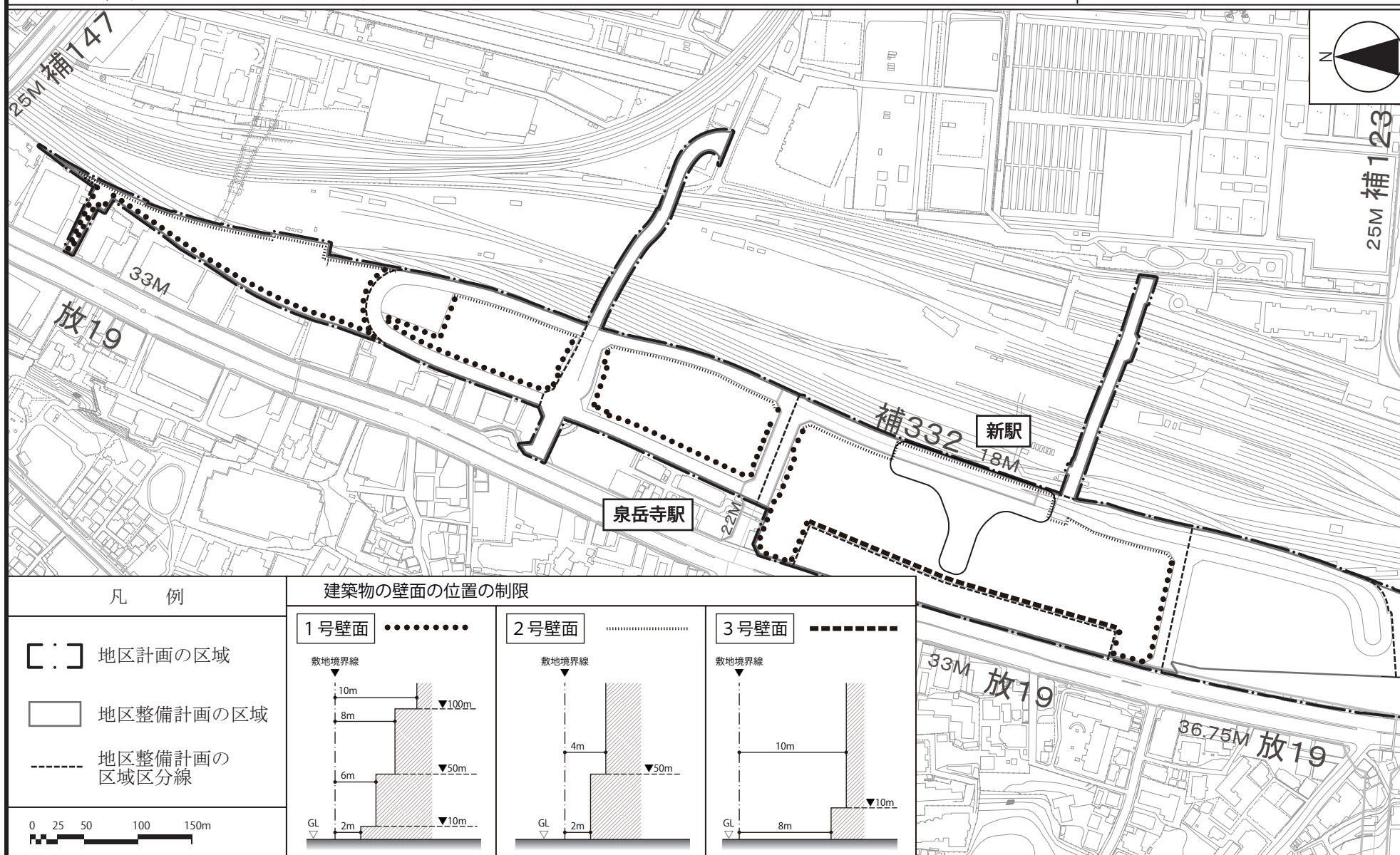
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（1/2, 500）を使用（30都市基定第361号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）30都市基定第83号、平成30年6月20日

東京都市計画地区計画
品川駅周辺地区地区計画 計画図 2



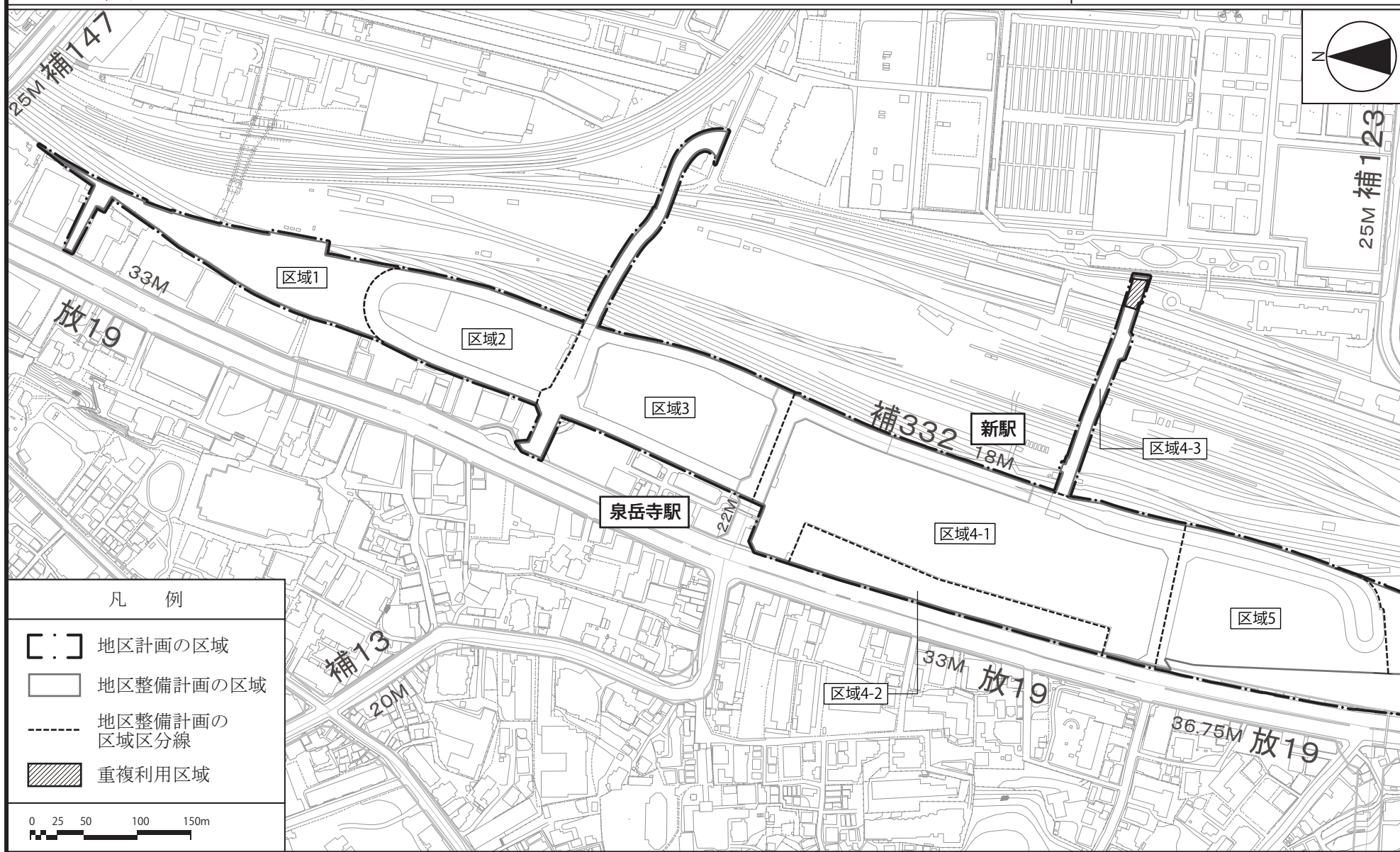
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（1/2, 500）を使用（30都市基定第361号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）30都市基定第83号、平成30年6月20日

東京都市計画地区計画 品川駅周辺地区地区計画 計画図 3



この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（1/2, 500）を使用（30都市基交第361号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）30都市基街都第83号、平成30年6月20日

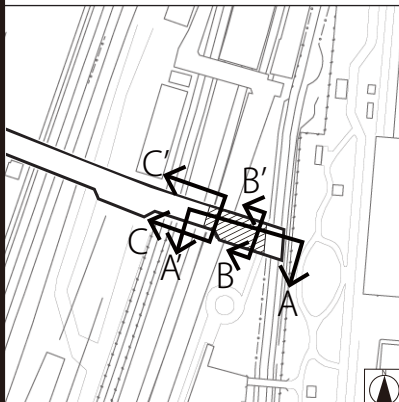
東京都市計画地区計画 品川駅周辺地区地区計画 計画図 4-1



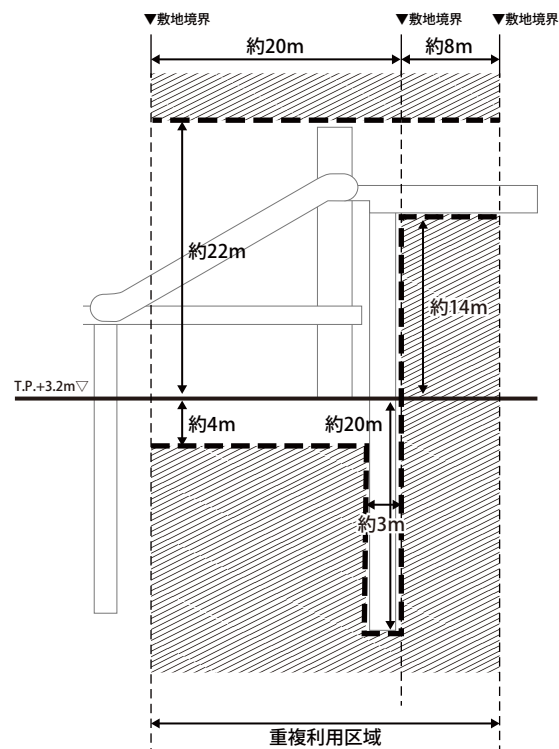
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（1/2, 500）を使用（30都市基交第361号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）30都市基街都第83号、平成30年6月20日

東京都市計画地区計画 品川駅周辺地区地区計画 計画図 4-2

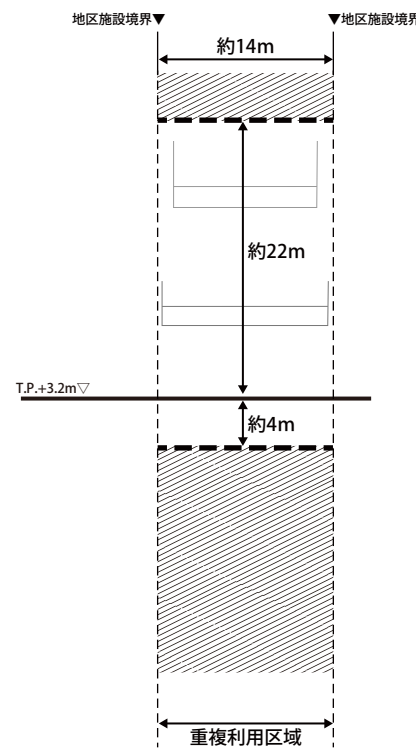
断面位置



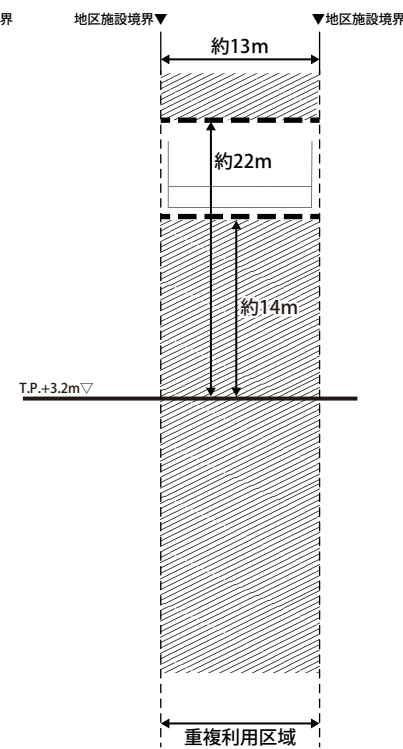
A-A'断面



B-B'断面



C-C'断面



凡 例

- 重複利用区域内における建築等可能区域
- 建築物等の建築又は建設の限界



国家戦略都市計画建築物等整備事業を定める理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画 品川駅周辺地区地区計画

2 理由

国家戦略特別区域に関する区域方針では、東京圏の目標として、2020年開催の東京オリンピック・パラリンピックも視野に、世界で一番ビジネスのしやすい環境を整備することにより、世界から資金・人材・企業等を集める国際的ビジネス拠点を形成するとともに、近未来技術の実証や創薬分野等における起業・イノベーションを通じ、国際競争力のある新事業を創出することとしている。

本地区は、特定都市再生緊急整備地域の「品川駅・田町駅周辺地域」に位置し、地域整備方針では、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、東京と国内外を結ぶサウスゲートにふさわしい交通結節点を形成し、業務、商業、研究、交流、宿泊、居住、教育、文化などの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とされている。

さらに、「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2014（平成26年9月）」では、優先整備地区に位置付け、にぎわいと都市力の向上に資する、国際性の高いビジネス拠点と文化交流施設、高質な商業・居住等の複合空間や世界と日本各地からの人々を迎え入れる交通結節点など、これからの日本の成長を牽引する国際交流拠点・品川の将来像を示している。

これらの計画を踏まえ、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、計画的複合市街地を形成するため、地区計画の変更に関し、国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めるものである。