

東京都市計画都市再生特別地区の変更（素案）
 都市計画都市再生特別地区を次のように変更する。

種類	面積	建築物 その他 の工 作 物 の 誘 導 す べ き 用 途	建築物の容積率 の最高限度	建築物 の容積 率の最 低限度	建築物 の建蔽 率の最 高限度	建 築 物 の 建 築 の 面 積 の 最 低 限 度	建築物の長さの 最高限度	壁面の位置の 制限	重複利用区域 及び当該重複 利用区域内に おける建築物 等の建築又は 建設の限界	備考
都市再生特別地区(品川駅北周辺地区)	約 9.5ha	—	91/10 (注 2)	—	8/10 (注 3)	1,000 m ²	—	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	計画図のとおり	1 中水道施設の用に供する部分その他これらに類するものは、3 街区 170 m ² 、4 街区 1,570 m ² を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。(注 1) 2 地域冷暖房の用に供する部分その他これらに類するものは、3 街区 7,320 m ² 、4 街区 3,450 m ² を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。(注 1) 3 消防用水利施設の用に供する部分その他これらに類するものは、4 街区 140 m ² を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。(注 1) 4 電気事業の用に供する開閉所及び変電所の用に供する部分その他これらに類するものは、4 街区 660 m ² を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。(注 1) 5 コージェネレーショ
	1 街区 約 1.3ha	—	65/10 (注 2) ただし、3/10 以上を教育施設 等及びこれらに 付随する施設の 用途とする。	40/10	—	高層部 A : 173m 低層部 A : 50m ※高さの基準点 は T. P. +4.2m とする。				
	2 街区 約 1.5ha	—	31/10 ただし、21/10 以上を文化創造 施設及びこれら に付随する施設 の用途とする。	10/10	—	低層部 B : 45m ※高さの基準点 は T. P. +4.2m とする。				
	3 街区 約 2.1ha	—	117/10 (注 1) ただし、8/100 以上を生活支援 施設及びこれら に付随する施設 の用途とする。	40/10	—	高層部 B : 167m 低層部 A : 50m ※高さの基準点 は T. P. +4.2m とする。				

4 街区 約 4.6ha	102/10 (注 1) ただし、11/10 以上を宿泊施設、 カンファレンス、 コンベンション、 ビジネス支援施 設及びこれらに 付随する施設の 用途とする。	40/10	高層部 C : 164m 低層部 A : 50m 低層部 C : 20m ※高さの基準点 は T. P. +4.2m とする。	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 36 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	ン施設の用に供する部 分その他これらに類す るものは、3 街区 1,770 ㎡を上限として、容積率 の算定の基礎となる延 べ面積から除く。(注 1) 6 国家戦略特別区域法 第 16 条に規定する国家 戦略住宅整備事業に係 る認定を受けたときは、 同条第 2 項第二号の数 値又は同項第三号の算 出方法により算出した 数値とする。ただし、容 積率の最高限度の数値 は、地区全体で 94/10、 1 街区で 82/10 を上限 とする。(注 2) 7 建築基準法第 53 条第 6 項第一号に該当する 建築物にあっては、2/10 を加えた数値とする。 (注 3) 8 別添図のとおり広場、 歩行者専用道、歩行者通 路の整備を行う。
-----------------	---	-------	--	--	---

その他の既決定の地区	面 積	位 置
都市再生特別地区(大崎駅西口 E 東地区)	約 2.4 ha	品川区大崎二丁目及び大崎三丁目各地内
都市再生特別地区(大崎駅西口 A 地区)	約 1.8 ha	品川区大崎二丁目地内
都市再生特別地区(丸の内 1 - 1 地区)	約 1.2 ha	千代田区丸の内一丁目及び中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(大手町地区)	約 16.2 ha	千代田区大手町一丁目及び大手町二丁目並びに中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(西新宿一丁目 7 地区)	約 0.9 ha	新宿区西新宿一丁目地内
都市再生特別地区(丸の内 2 - 1 地区)	約 1.7 ha	千代田区丸の内二丁目地内
都市再生特別地区(淡路町二丁目西部地区)	約 2.2 ha	千代田区神田淡路町二丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目 6 地区)	約 1.5 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(日本橋室町東地区)	約 1.8 ha	中央区日本橋室町一丁目及び日本橋室町二丁目各地内
都市再生特別地区(北品川五丁目 第 1 地区)	約 3.6 ha	品川区北品川五丁目地内
都市再生特別地区(銀座四丁目 6 地区)	約 0.9 ha	中央区銀座四丁目地内
都市再生特別地区(渋谷二丁目 2 1 地区)	約 1.1 ha	渋谷区渋谷二丁目地内
都市再生特別地区(神田駿河台三丁目 9 地区)	約 2.2 ha	千代田区神田駿河台三丁目地内

都市再生特別地区(京橋二丁目16地区)	約 0.7 ha	中央区京橋二丁目地内
都市再生特別地区(丸の内二丁目7地区)	約 1.7 ha	千代田区丸の内二丁目地内
都市再生特別地区(京橋二丁目3地区)	約 1.0 ha	中央区京橋二丁目地内
都市再生特別地区(銀座四丁目12地区)	約 1.0 ha	中央区銀座四丁目地内
都市再生特別地区(神田駿河台四丁目6地区)	約 1.3 ha	千代田区神田駿河台四丁目地内
都市再生特別地区(京橋三丁目1地区)	約 1.3 ha	中央区京橋三丁目地内
都市再生特別地区(丸の内一丁目1-12地区)	約 1.3 ha	千代田区丸の内一丁目及び中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(銀座六丁目10地区)	約 1.4 ha	中央区銀座六丁目地内
都市再生特別地区(日本橋二丁目地区)	約 4.8 ha	中央区日本橋二丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目1地区)	約 2.4 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(浜松町二丁目4地区)	約 3.2 ha	港区浜松町二丁目地内
都市再生特別地区(渋谷駅地区)	約 4.9 ha	渋谷区渋谷二丁目、道玄坂一丁目及び道玄坂二丁目各地内
都市再生特別地区(渋谷三丁目21地区)	約 1.0 ha	渋谷区渋谷二丁目及び渋谷三丁目各地内
都市再生特別地区(日比谷地区)	約 1.4 ha	千代田区有楽町一丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門二丁目地区)	約 2.9 ha	港区虎ノ門二丁目及び赤坂一丁目各地内
都市再生特別地区(桜丘町1地区)	約 2.6 ha	渋谷区桜丘町及び道玄坂一丁目各地内
都市再生特別地区(丸の内三丁目10地区)	約 1.6 ha	千代田区丸の内三丁目地内
都市再生特別地区(竹芝地区)	約 2.4 ha	港区海岸一丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門四丁目地区)	約 1.8 ha	港区虎ノ門三丁目及び虎ノ門四丁目各地内
都市再生特別地区(虎ノ門一丁目3・17地区)	約 2.2 ha	港区虎ノ門一丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目2地区)	約 2.8 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲一丁目6地区)	約 1.4 ha	中央区八重洲一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲二丁目1地区)	約 1.7 ha	中央区八重洲二丁目地内
都市再生特別地区(宇田川町15地区)	約 0.7 ha	渋谷区宇田川町及び神南一丁目各地内
都市再生特別地区(京橋一丁目東地区)	約 1.6 ha	中央区京橋一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲二丁目中地区)	約 2.2 ha	中央区八重洲二丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門・麻布台地区)	約 8.1 ha	港区虎ノ門五丁目、麻布台一丁目及び六本木三丁目各地内
都市再生特別地区(日本橋一丁目中地区)	約 3.9 ha	中央区日本橋一丁目地内
都市再生特別地区(芝浦一丁目地区)	約 4.7 ha	港区芝浦一丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門一・二丁目地区)	約 2.4 ha	港区虎ノ門一丁目及び虎ノ門二丁目各地内
都市再生特別地区(赤坂二丁目地区)	約 2.0 ha	港区赤坂一丁目及び赤坂二丁目各地内
都市再生特別地区(歌舞伎町一丁目地区)	約 0.6 ha	新宿区歌舞伎町一丁目及び歌舞伎町二丁目各地内
都市再生特別地区(品川駅北周辺地区)	約 9.5 ha	港区港南二丁目、芝浦四丁目、高輪二丁目及び三田三丁目各地内
都市再生特別地区(八重洲一丁目北地区)	約 1.6 ha	中央区八重洲一丁目地内
都市再生特別地区(日本橋室町一丁目地区)	約 1.1 ha	中央区日本橋室町一丁目地内
都市再生特別地区(内神田一丁目地区)	約 1.0 ha	千代田区内神田一丁目地内
都市再生特別地区(東池袋一丁目地区)	約 1.5 ha	豊島区東池袋一丁目地内
都市再生特別地区(新宿駅西口地区)	約 1.6 ha	新宿区新宿三丁目及び西新宿一丁目各地内
小計	約 126.8 ha	
今回変更する地区		

都市再生特別地区(品川駅北周辺地区)※本件	約 9.5 ha	港区港南二丁目、芝浦四丁目、高輪二丁目及び三田三丁目各地内
都市再生特別地区(浜松町二丁目4地区)	約 3.2 ha	港区浜松町二丁目地内
都市再生特別地区(赤坂二・六丁目地区)	約 1.7 ha	港区赤坂二丁目及び赤坂六丁目各地内
都市再生特別地区(渋谷二丁目西地区)	約 2.9 ha	渋谷区渋谷二丁目地内
合 計	約 131.4 ha	

「位置、区域、高さの最高限度及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

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るため、都市再生特別地区を変更する。

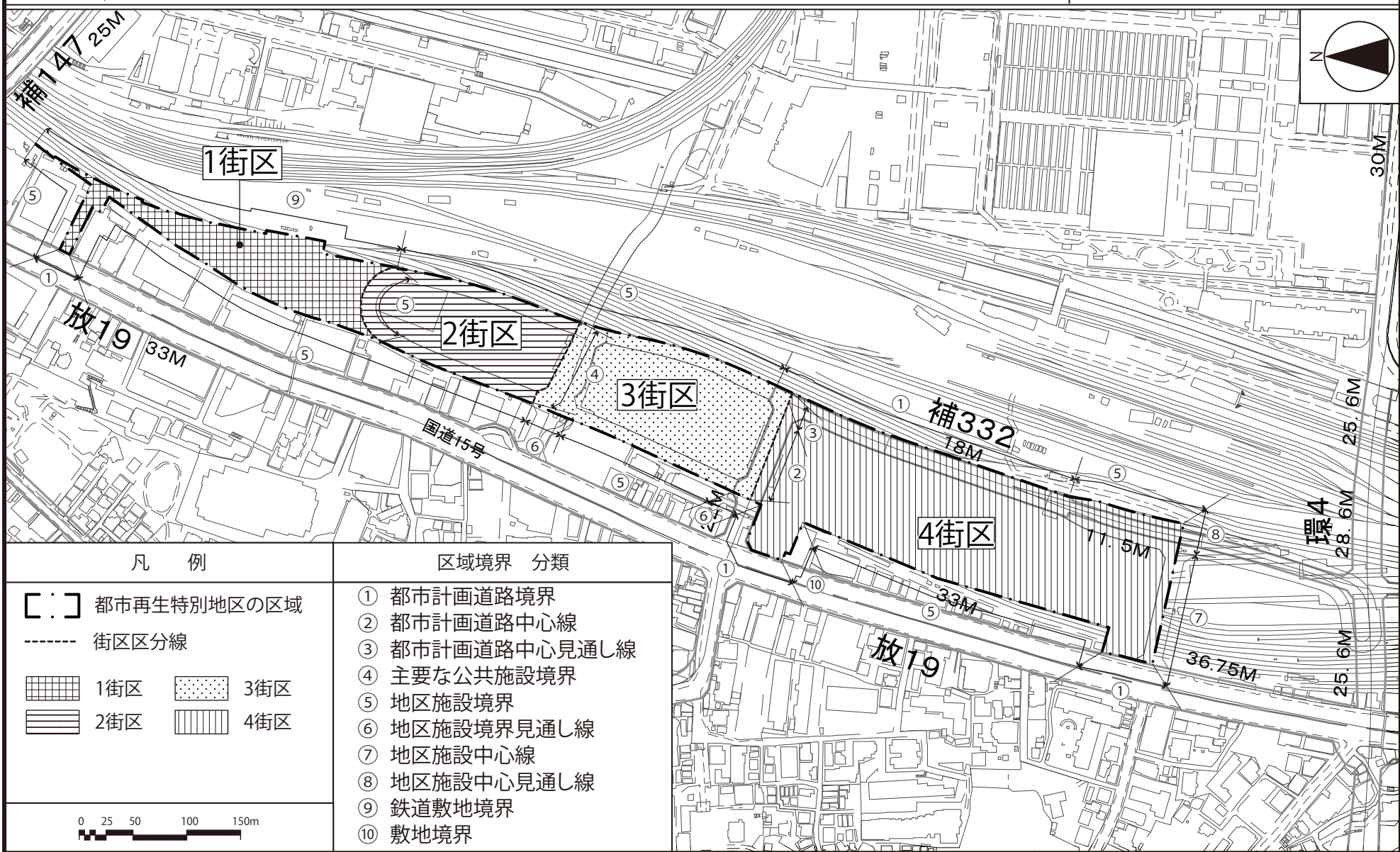
変更概要

_____部分は、変更箇所又は追加箇所を示す

名称		東京都市計画都市再生特別地区（品川駅北周辺地区）			
事項		旧	新	摘要	
都市再生特別地区 （品川駅北周辺地区）	建築物の 容積率の 最高限度		<u>93/10（注2）</u>	<u>91/10（注2）</u>	国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めることによる変更
		1 街区	65/10（注2） ただし、3/10 以上を教育施設等及びこれらに付随する施設の用途とする。	65/10（注2） ただし、3/10 以上を教育施設等及びこれらに付随する施設の用途とする。	
		2 街区	31/10 ただし、21/10 以上を文化創造施設及びこれらに付随する施設の用途とする。	31/10 ただし、21/10 以上を文化創造施設及びこれらに付随する施設の用途とする。	
		3 街区	135/10(注1) ただし、9/100 以上を生活支援施設及びこれらに付随する施設の用途とする。	<u>117/10(注1)</u> ただし、 <u>8/100 以上</u> を生活支援施設及びこれらに付随する施設の用途とする。	
		4 街区	102/10(注1) ただし、11/10 以上を宿泊施設、カンファレンス、コンベンション、ビジネス支援施設及びこれらに付随する施設の用途とする。	102/10(注1) ただし、11/10 以上を宿泊施設、カンファレンス、コンベンション、ビジネス支援施設及びこれらに付随する施設の用途とする。	

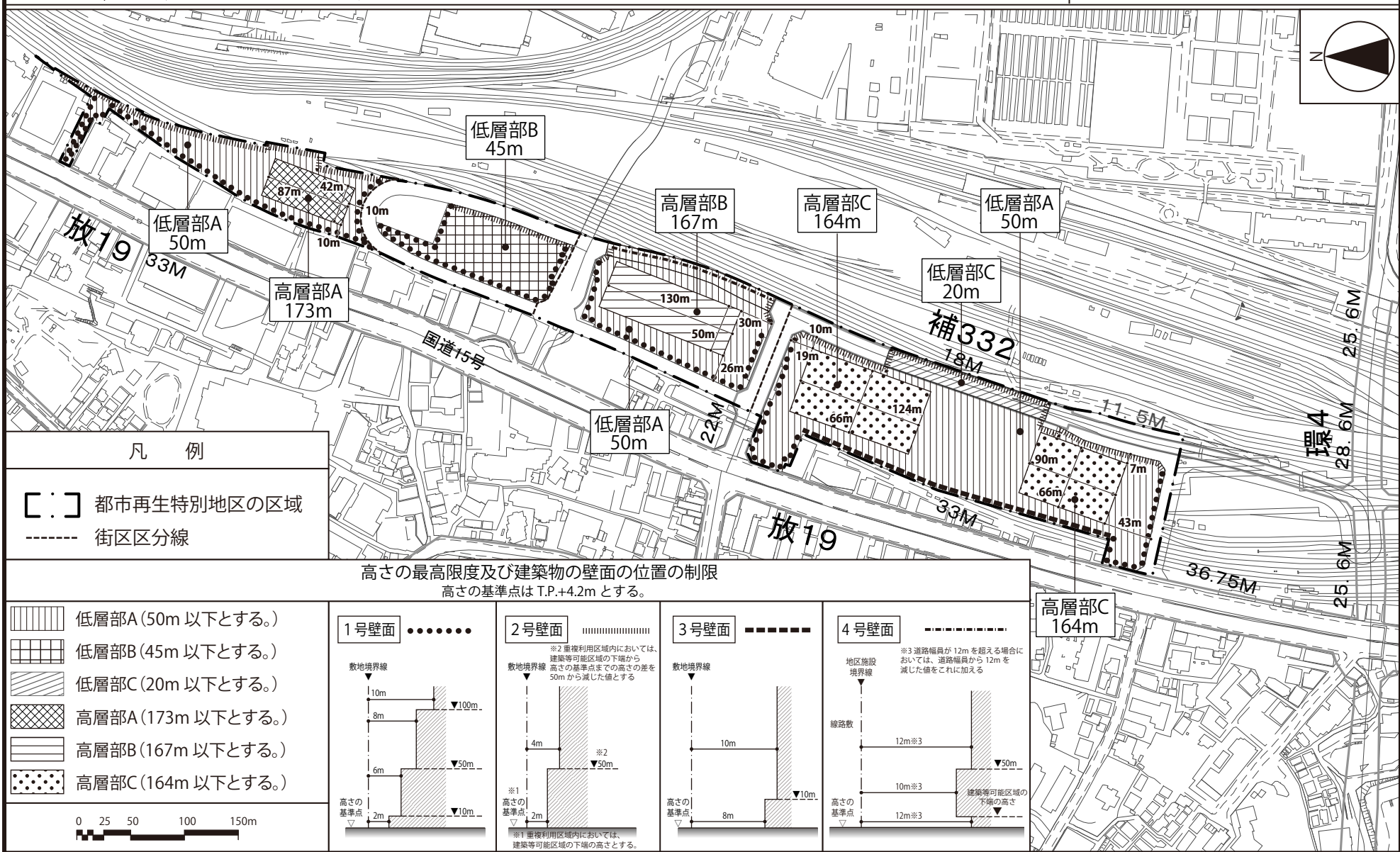
<p style="text-align: center;">備考</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 中水道施設の用に供する部分その他これらに類するものは、3街区 170 m²、4街区 1,570 m²を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。(注1) 2 地域冷暖房の用に供する部分その他これらに類するものは、3街区 7,320 m²、4街区 3,450 m²を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。(注1) 3 消防用水利施設の用に供する部分その他これらに類するものは、4街区 140 m²を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。(注1) 4 電気事業の用に供する開閉所及び変電所の用に供する部分その他これらに類するものは、4街区 660 m²を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。(注1) 5 コージェネレーション施設の用に供する部分その他これらに類するものは、3街区 1,770 m²を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。(注1) 6 国家戦略特別区域法第 16 条に規定する国家戦略住宅整備事業に係る認定を受けたときは、同条第 2 項第二号の数値又は同項第三号の算出方法により算出した数値とする。ただし、容積率の最高限度の数値は、地区全体で 96/10、1街区で 82/10 を上限とする。(注2) 7 建築基準法第 53 条第 5 項第一号に該当する建築物にあっては、2/10 を加えた数値とする。(注3) 8 別添図のとおり広場、歩行者専用道、歩行者通路の整備を行う。 	<ol style="list-style-type: none"> 1 中水道施設の用に供する部分その他これらに類するものは、3街区 170 m²、4街区 1,570 m²を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。(注1) 2 地域冷暖房の用に供する部分その他これらに類するものは、3街区 7,320 m²、4街区 3,450 m²を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。(注1) 3 消防用水利施設の用に供する部分その他これらに類するものは、4街区 140 m²を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。(注1) 4 電気事業の用に供する開閉所及び変電所の用に供する部分その他これらに類するものは、4街区 660 m²を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。(注1) 5 コージェネレーション施設の用に供する部分その他これらに類するものは、3街区 1,770 m²を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。(注1) 6 国家戦略特別区域法第 16 条に規定する国家戦略住宅整備事業に係る認定を受けたときは、同条第 2 項第二号の数値又は同項第三号の算出方法により算出した数値とする。ただし、容積率の最高限度の数値は、地区全体で <u>94/10</u>、1街区で 82/10 を上限とする。(注2) 7 建築基準法第 53 条第 <u>6 項</u>第一号に該当する建築物にあっては、2/10 を加えた数値とする。(注3) 8 別添図のとおり広場、歩行者専用道、歩行者通路の整備を行う。
---------------------------------------	---	---

東京都市計画都市再生特別地区 品川駅北周辺地区 計画図 1



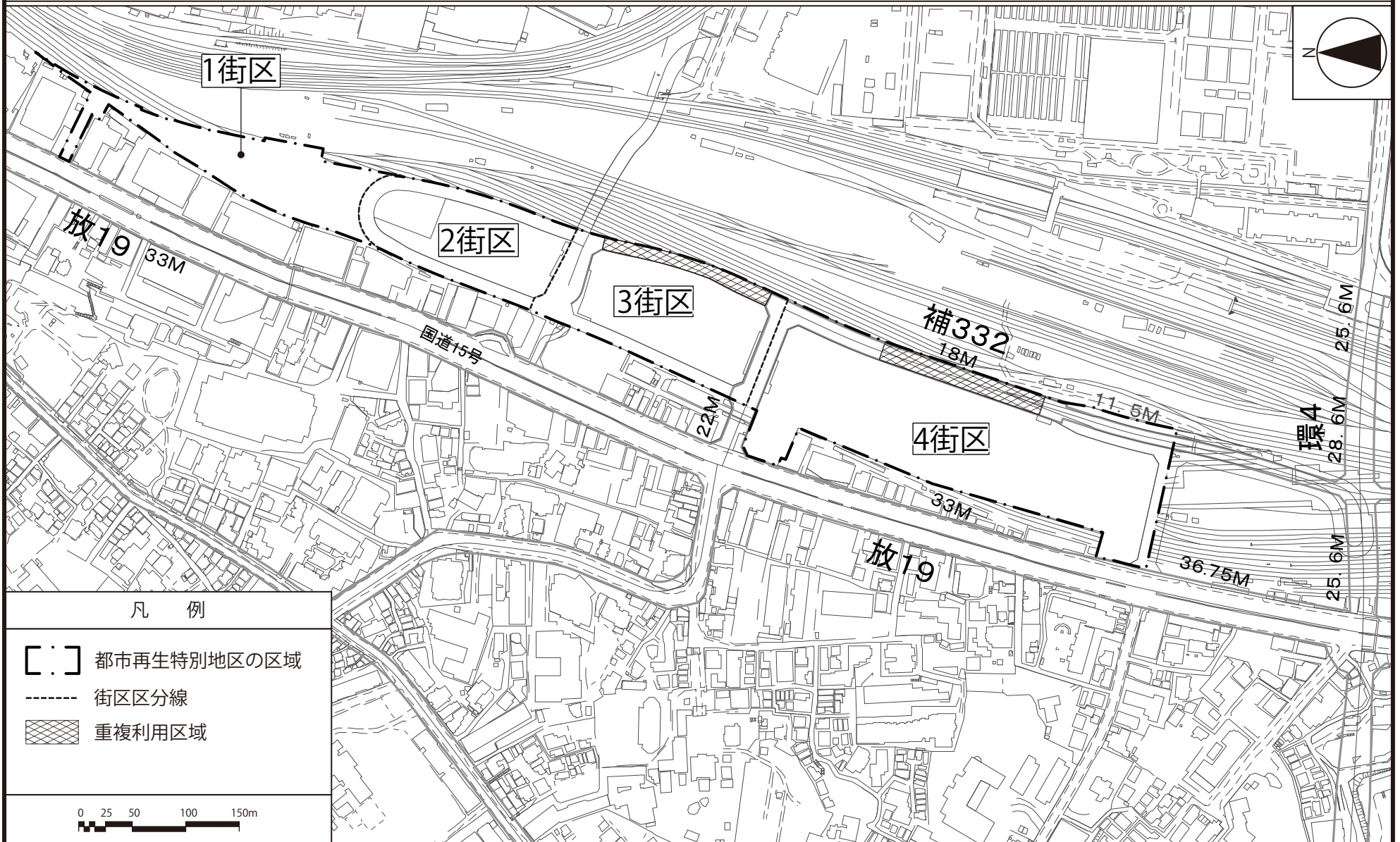
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第197号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第32号、令和3年4月28日

東京都市計画都市再生特別地区 品川駅北周辺地区 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市地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第197号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第32号、令和3年4月28日

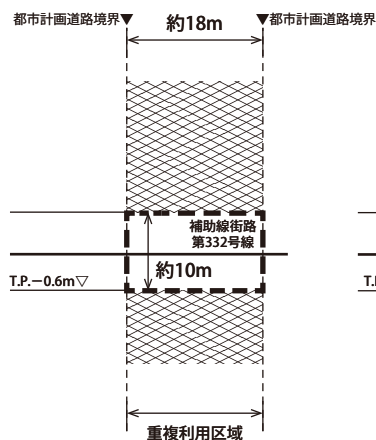
東京都市計画都市再生特別地区 品川駅北周辺地区 計画図 3-1



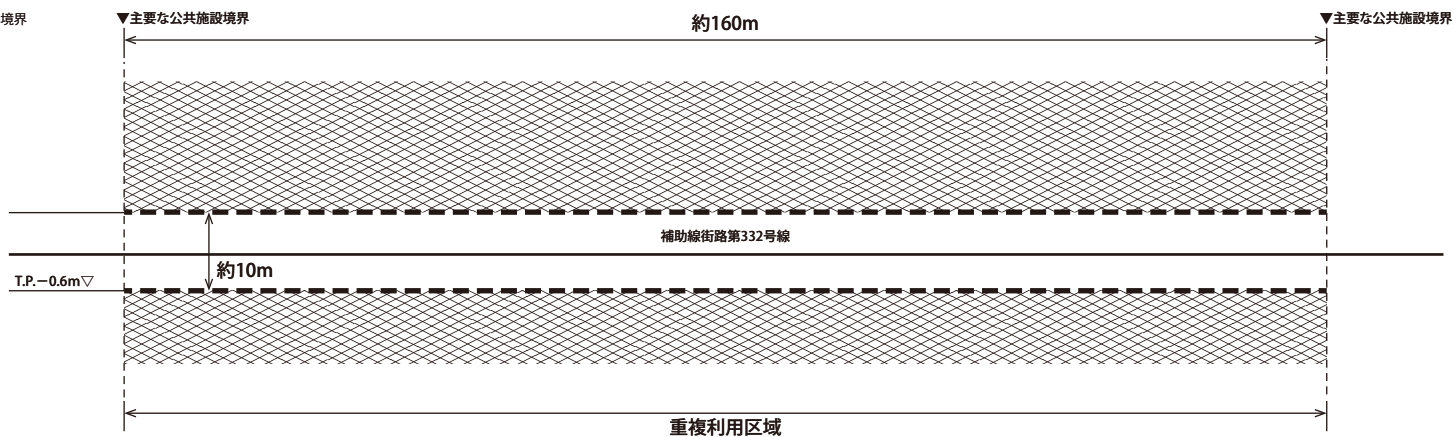
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第197号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第32号、令和3年4月28日

東京都市計画都市再生特別地区 品川駅北周辺地区 計画図 3-2

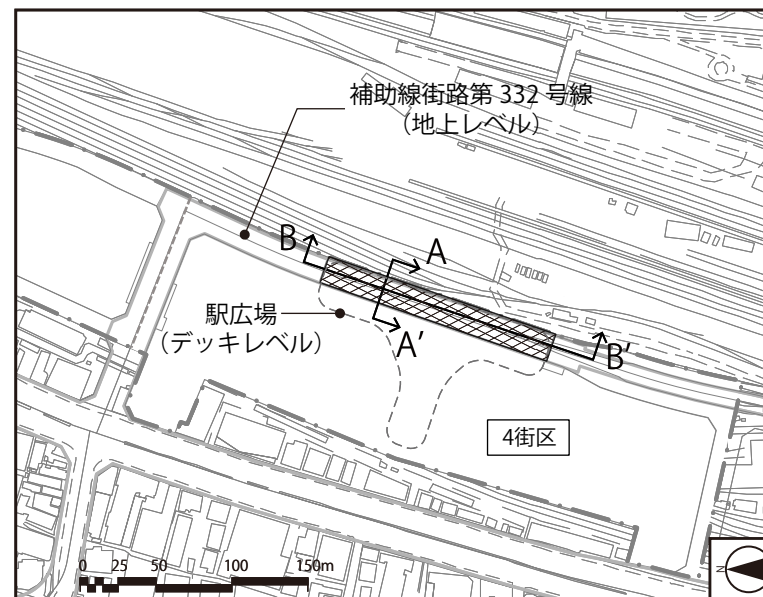
A-A' 断面図



B-B' 断面図



断面位置

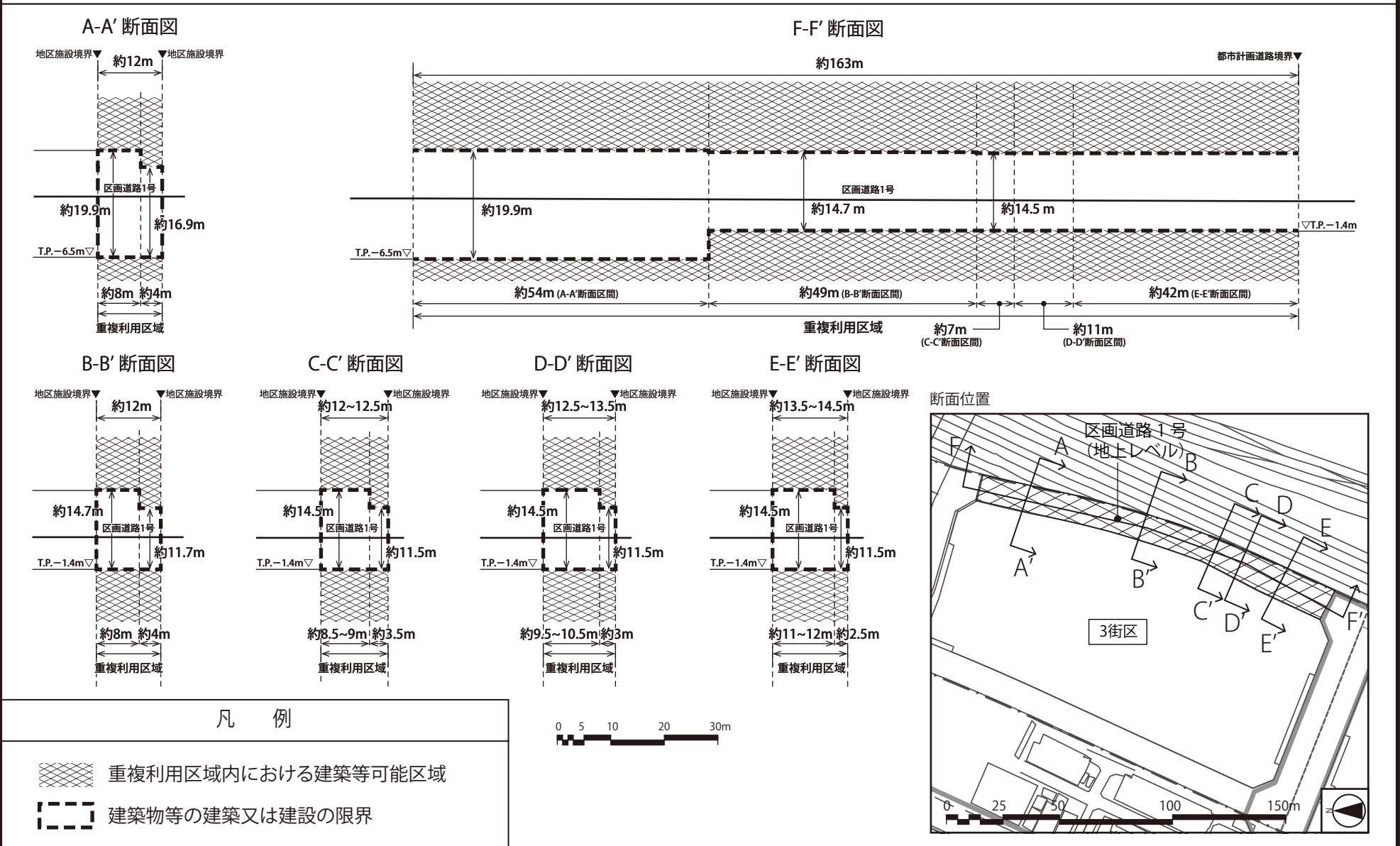


凡 例

- 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

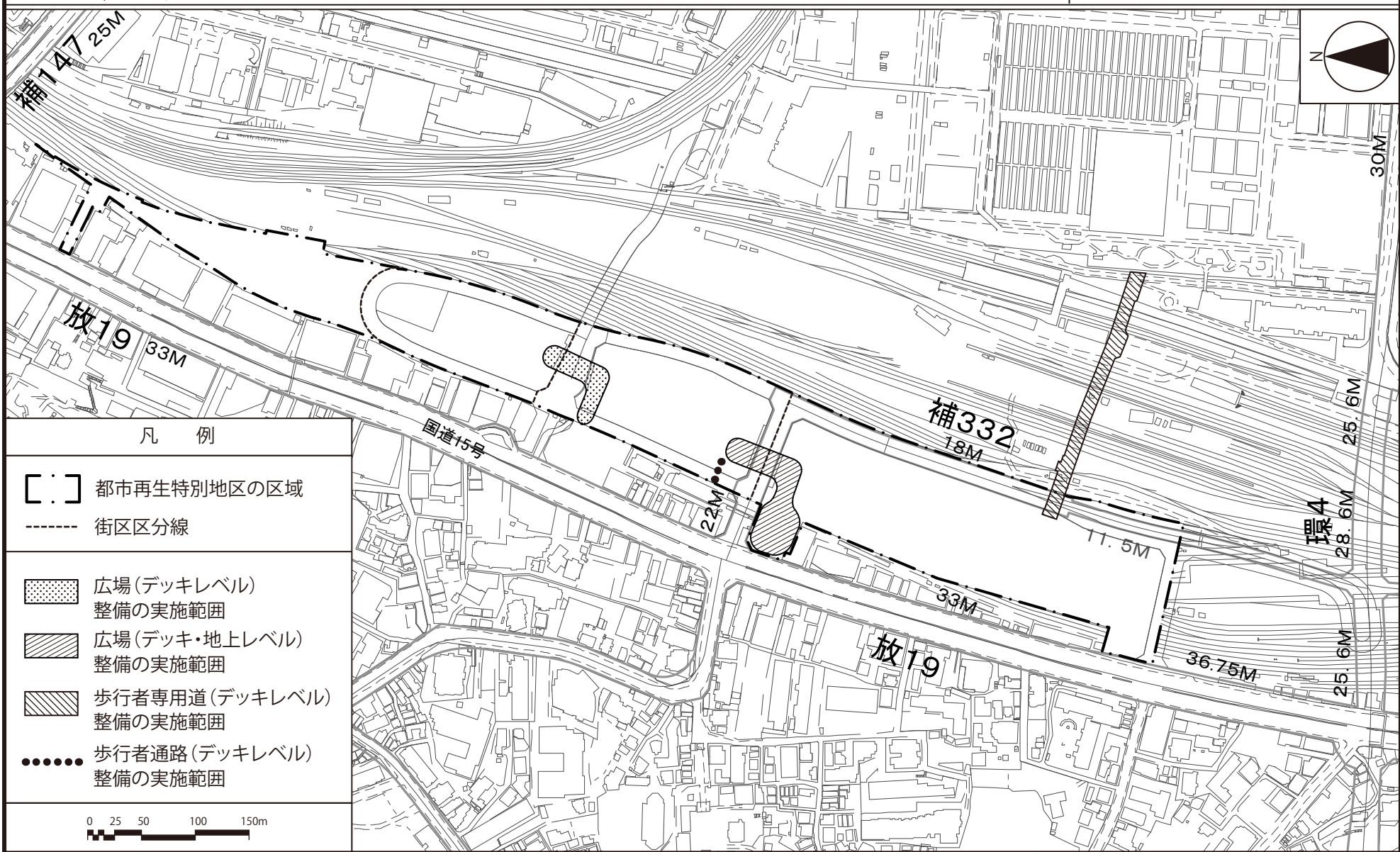
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第197号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第32号、令和3年4月28日

東京都市計画都市再生特別地区 品川駅北周辺地区 計画図 3-3



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市地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第197号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 （承認番号）3都市基街都第32号、令和3年4月28日

東京都市計画都市再生特別地区 品川駅北周辺地区 別添図



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（S=1:2,500）を使用（3都市基交第197号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第32号、令和3年4月28日

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

東京都市計画都市再生特別地区（品川駅北周辺地区）

2 理由

本地区は、都市再生に資するものとして、平成31年4月26日に告示されている。

その後、建築物の整備に着手する中で、明治時代初期に鉄道を敷設するため海上に構築された高輪築堤の一部が、本地区の計画地内で出土した。出土以降、築堤の保存等の方針について、有識者らから成る会議体において検討が行われ、調査・保存方針が取りまとめられた。

このことを踏まえ、まちづくりと高輪築堤保存の両立に向けた計画変更を行うため、都市再生特別地区の変更に関し、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。