

東京都市計画地区計画の変更（素案）

都市計作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 22.2ha
地区計画の目標	<p>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2020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、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2021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。さらに、品川駅えきまちガイドラインにおいては、品川駅を中心として、西側、北側及び東側の三つのまちの特性を生かしながら結びつきを強化していくことで、新たな文化・技術などの革新を創出し、国際交流拠点・品川として日本の成長を牽引していくことが品川駅えきまちコンセプトとして示されている。あわせて、品川駅えきまちガイドライン創造編2023においては、品川駅周辺のまちをつなぎ、多様な交通モードをむすび、「新たな交流」をつくりだすことにより、時代を先取りする「新たな価値」をうみだし、世界・全国へ発信し続ける品川駅えきまちエリアの将来像が示されている。</p> <p>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高輪ゲートウェイ駅の整備と、品川駅と高輪ゲートウェイ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。</p> <p>明治初期に造られた日本初の鉄道の遺構である高輪築堤は、国内外の来訪者が鉄道開業時のまちの歴史を知るための資源として、国際交流拠点・品川のまちづくりに生かす。</p>
<small>開闢区域の整備、全に</small> 土地利用の方針	<p>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、まちと一体化する高輪ゲートウェイ駅の整備と、品川駅と高輪ゲートウェイ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。</p>

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・田町駅間における高輪ゲートウェイ駅の整備、JR品川駅の改良、都市高速鉄道第7号線分岐線の新駅整備、放射第19号線（国道15号）の拡幅・品川駅西口駅前広場整備と併せて、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。

- (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。
- (3) 品川駅北周辺地区においては、高輪ゲートウェイ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) まちのにぎわいや回遊性、災害時の安全性、歩行者の移動を支援するモビリティの導入による快適性を確保するため、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、歩行者の利便性や安全性の向上等を図るため、京急線の品川駅地平化に合わせて、既存東西自由通路（中央自由通路）を西側に延伸するとともに、北側及び南側において、駅西側につながる連絡機能を強化する歩行者通路を整備するなど、放射第19号線（国道15号）上空で整備される広場空間と一体となってデッキレベルにおける東西の円滑な歩行者ネットワークを形成する。また、デッキレベルには中央自由通路と駅広場及び中央自由通路と南側の歩行者通路をつなぐ歩行者通路の整備、並びに、品川駅街区地区における建築物の整備とともに先行整備される放射第19号線（国道15号）上空の広場空間及び南側の歩行者通路から品川浦及び旧東海道方面へとつながる歩行者通路の整備により、南北の歩行者ネットワークを形成する。
- (3) 品川駅街区地区においては、放射第19号線（国道15号）上空を活用して整備される次世代型交通ターミナルやにぎわい広場等との連携に配慮し、デッキレベルに国道上空の広場空間と品川駅北口に整備する駅広場をつなぎ、モビリティネットワークの形成に資する通路を整備するなど、地域の更なる回遊性向上を図る。
- (4) 品川駅街区地区においては、デッキレベルの歩行者ネットワークから地上レベル及び都市高速鉄道第7号線分岐線の新駅をつなぐバリアフリー動線を地区内に整備する。

公共施設等の整備の方針

- (5) 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し、放射第19号線（国道15号）を介した三田・高輪地区との将来的な回遊性の向上に配慮した計画とする。歩行者通路の整備に当たっては、品川駅、高輪ゲートウェイ駅、泉岳寺駅、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。
- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 高輪ゲートウェイ駅と芝浦港南地区と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。
- (9) 品川駅から補助線街路第334号線（品川駅北口広場）・駅広場を介し、デッキレベルの南北の歩行者ネットワークを形成する歩行者通路を整備するとともに、環状第4号線、デッキレベル、地上を重層的につなぐバリアフリー機能を確保した縦動線となる歩行者通路を整備する。

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) 品川駅街区地区においては、国際交流拠点の新たな都市景観の顔となり、品川駅北口から周辺地域につながる歩行者ネットワークの要となる交通結節空間として、品川駅北周辺地区や周辺地域、さらには日本各地の魅力を発信する情報発信機能等を備えた駅広場をデッキレベルに整備する。
- (2) 品川駅街区地区においては、多様なヒト・モノ・コトの新たな交流を促す空間として、品川駅直上である区域Aと区域Cの建物中層階に眺望空間を有する開放的な広場及び広場間をつなぐ歩行者通路を整備する。  
また、歩行者ネットワークが形成されるデッキレベルから建物中層階の広場等への縦動線として、多様な機能を連続させ、人々の回遊を生み出す立体回遊空間を整備する。
- (3) 品川駅北周辺地区においては、高輪ゲートウェイ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。
- (4) 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。
- (5) 品川駅北周辺地区においては、高輪ゲートウェイ駅前の広場とのつながりや、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）に面した憩いやにぎわいを創出することに加え、移築保存する高輪築堤（信号機土台部）が身近に感じられるような広場を区域4-2に整備する。
- (6) 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の建物低層部のにぎわいと連携した広場を整備する。

	<p>公共施設等の整備の方針</p>	<p>(7) 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区域1に整備する。また、地上部の潤いある歩行者空間の形成に寄与する緑地を区域4-2に整備する。</p> <p>(8) 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ことに加え、現地保存する高輪築堤が身近に感じられるような空間を創出するため、街区公園と一体的な広場を整備する。</p> <p>(9) 品川駅北周辺地区においては、国指定史跡「旧新橋停車場跡及び高輪築堤跡」の「高輪築堤跡」において、橋りょう部を保存し、築堤が身近に感じられるような広場を整備する。</p> <p>(10) 品川駅北周辺地区においては、区画道路2号に面して地上部の憩いや快適性向上を図るため、広場を整備する。</p>
<p>区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>1 品川駅及び高輪ゲートウェイ駅周辺では、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形成する。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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併せて、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。</p> <p>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。</p> <p>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2021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、高輪ゲートウェイ駅と駅前との交通結節機能や交流機能等を担う建築物の部分の一体的な空間として整備する。</p> <p>8 品川駅北周辺地区においては、高輪築堤の現地保存とまちづくりの両立を図るため、区域3の道路上空等を活用して建築物等を整備する。</p> <p>9 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。</p> <p>10 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。</p> <p>11 品川駅北周辺地区においては、環状第4号線及び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。</p>

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	<p>1 2 区域4-2Bで整備する宿泊の用途に供する部分は、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針による宿泊施設とする。また、区域4-1や周辺地域と調和した街並みを形成するため、区域4-2Bから区域4-2Cに容積を適正に配分する。</p> <p>1 3 品川駅街区地区においては、JR品川駅の改良によるコンコースの拡幅や改札口の増設、バリアフリー動線の拡充等と併せて、回遊性の向上や駅の混雑緩和、乗換え等の利便性向上を図るとともに、駅直結の立地を生かした国際交流拠点・品川にふさわしい複合的な都市機能の集積を図る。</p> <p>1 4 品川駅街区地区においては、国際交流拠点や広域交通結節点としての位置付け、都市基盤施設の整備水準などに応じて、区域Aにおいて、将来見直すことを想定した指定容積率を600%、700%とする。</p> <p>1 5 品川駅街区地区においては、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。</p> <p>1 6 品川駅街区地区においては、道路沿道の安全・快適な歩行者環境の形成と併せて、周辺の土地利用及び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。</p> <p>1 7 品川駅街区地区においては、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。</p> <p>1 8 品川駅街区地区の放射第19号線（国道15号）沿道においては、建物の更新機会を捉え、周辺地区と協調したまちづくりを進める。</p>
	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17.9ha
再開発等促進区	土地利用に関する基本方針	<p>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。</p> <p>1 品川駅と高輪ゲートウェイ駅を核として、国際競争力強化に資する業務機能の導入を図る。</p> <p>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高輪ゲートウェイ駅前の利便性及び集客性を生かした複合的機能の集積を図る。</p> <p>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能を配置する。</p> <p>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。</p> <p>5 区域3及び区域4-1は、高輪ゲートウェイ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。</p> <p>6 区域4-2は、隣接する区域4-1と連携しながら、国際交流拠点の形成に資する業務、商業、宿泊機能等の複合的な機能を配置するとともに、周辺地域と調和し、地上部の広場へのにぎわい創出に資する土地利用を図る。また、区域4-2敷地内の地下を通る都市高速鉄道について、都市施設を整備する立体的な範囲を設定し、敷地の一部を複合的に利用する。</p> <p>7 品川駅北周辺地区まちづくりガイドライン2021に基づき、個性を生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、建物の高さに配慮する。</p>

再開発等促進区	土地利用に関する基本方針		8 品川駅街区地区においては、京急線の品川駅地平化等の駅の再編に合わせて、線路上空を活用した公共施設等の整備と一体的に複合的な都市機能の集積を図る。					
	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	10m～31m	約360m	—	新設	
		公 園	街区公園	—	—	約2,000㎡	新設	
		その他の公共空地	交通広場	—	—	—	約3,500㎡	新設
			駅広場1号	—	—	—	約6,500㎡	新設 (デッキレベル)
			駅広場2号	—	—	—	約3,800㎡	新設 (デッキレベル。 情報発信等のための施設を除く。)
			歩行者通路15号	3m	—	約125m	—	新設 (デッキレベル。 階段、昇降施設を含む。)
			歩行者通路16号	3m	—	約120m	—	新設 (デッキレベル)
			歩行者通路17号	15m	—	約55m	—	新設 (デッキレベル)
			歩行者通路18号	20m	—	約200m	—	新設 (デッキレベル)
			歩行者通路19号	14m	—	約45m	—	新設 (デッキレベル)
歩行者通路22号	6m		—	約220m	—	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20.1ha					
	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	12m～14.5m	約600m	—	新設	
			区画道路2号	12m	約160m	—	新設	
区画道路3号			17.5m	約100m	—	新設		
区画道路4号	6.5m～10.5m		約750m	—	新設			

地区整備計画

地区施設の配置及び規模

道 路	歩行者専用道	11m～16m	約240m	—	新設
その他の公共空地	広場1号	—	—	約1,600㎡	新設
	広場2号	—	—	約1,500㎡	新設 (一部デッキレベル。 階段、昇降施設を含む。)
	広場3号	—	—	約3,800㎡	新設 (一部デッキレベル。 階段、昇降施設を含む。)
	広場4号	—	—	約2,000㎡	新設
	広場5号	—	—	約1,400㎡	新設 (一部デッキレベル。 階段を含む。)
	広場6号	—	—	約1,600㎡	新設 (一部デッキレベル。 階段、昇降施設を含む。)
	広場7号	—	—	約300㎡	新設 (階段を含む。)
	広場8号	—	—	約1,500㎡	新設 (昇降施設を含む。)
	広場9号	—	—	約300㎡	新設 (地上6階レベル)
	広場10号	—	—	約2,000㎡	新設 (地上7階・屋上レベル)
	広場11号	—	—	約1,000㎡	新設 (地上7階レベル)
	広場12号	—	—	約700㎡	新設 (地上6階レベル)
	緑地1号	—	—	約3,000㎡	新設
	緑地2号	—	—	約60㎡	新設

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	3 m	約310 m	—	新設
歩行者通路2号	4 m	約170 m	—	新設 (デッキレベル)
歩行者通路3号	3 m	約80 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50 m	—	新設
歩行者通路5号	6 m	約100 m	—	新設 (デッキレベル)
歩行者通路6号	5 m	約20 m	—	新設 (デッキレベル)
歩行者通路7号	9 m	約60 m	—	新設 (デッキレベル)
歩行者通路8号	4 m	約30 m	—	新設 (デッキレベル。階段を含む。)
歩行者通路9号	10 m	約80 m	—	新設 (デッキレベル)
歩行者通路10号	4 m	約30 m	—	新設 (デッキレベル。階段を含む。)
歩行者通路11号	5 m	約80 m	—	新設 (デッキレベル)
歩行者通路12号	3 m	約25 m	—	新設
歩行者通路13号	6 m	約40 m	—	新設 (デッキレベル)
歩行者通路14号	3 m	約20 m	—	新設
歩行者通路20号	3 m	約125 m	—	新設 (デッキレベル)
歩行者通路21号	4 m	約90 m	—	新設 (デッキレベル)
歩行者通路23号	5 m～5.5 m	約120 m	—	新設 (デッキレベル)

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 2 4 号	3 m ~ 4 m	約 2 8 0 m	—	新設 (地上 6 階から地上 7 階レベル。 昇降施設を含む。)
歩行者通路 2 5 号	2. 5 m	約 9 0 m	—	新設 (地上 6 階レベル)
通路	4 m	約 5 0 m	—	新設 (デッキレベル)
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	約 3 2 0 m	—	新設
歩道状空地 5 号	2 m	約 1 2 0 m	—	新設
歩道状空地 6 号	2 m	約 1 2 0 m	—	新設
歩道状空地 7 号	3 m	約 5 0 m	—	新設
歩道状空地 8 号	3 m	約 1 2 0 m	—	新設
立体回遊空間 1 号	—	—	約 6 5 0 m <sup>2</sup>	新設 (デッキレベルから地上 6 階レベル。 昇降施設を含む。)
立体回遊空間 2 号	—	—	約 6 5 0 m <sup>2</sup>	新設 (デッキレベルから地上 6 階レベル。 昇降施設を含む。)
立体回遊空間 3 号	—	—	約 1, 1 0 0 m <sup>2</sup>	新設 (デッキレベルから地上 7 階レベル。 階段、昇降施設を含む。)

地区の区分	名称	品川駅北周辺地区			
		区域1	区域2	区域3	区域4-1
	面積	約1.3ha	約1.5ha	約2.5ha	約4.6ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる用途の建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築基準法別表第2（ぬ）項に掲げる建築物</li> <li>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23年法律第122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</li> </ol>			
	壁面の位置の制限	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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、エスカレーター及び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</li> <li>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</li> </ol>		<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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、エスカレーター及び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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> </ol>	
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面後退部分には、垣、柵、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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 花壇、植栽等</li> <li>2 にぎ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</li> <li>3 建築物の保安上及び管理上やむを得ないもの</li> <li>4 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、エスカレーター及び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</li> <li>5 自転車シェアリングのサイクルポート等で公益上必要なもの</li> </ol>			

地区整備計画

建築物等に関する事項

建築物等の形態又は色彩 その他の意匠の制限		<p>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。</p> <p>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。</p>		
地区の 区分	名称	品川駅北周辺地区		
		区域4-2		
	面積	区域4-2A	区域4-2B	区域4-2C
		約0.2ha	約0.3ha	約0.4ha
建築物等の用途の制限		—	<p>次に掲げる用途の建築物は、建築してはならない。</p> <p>1 建築基準法別表第2(ぬ)項に掲げる建築物</p> <p>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23年法律第122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</p>	
建築物の容積率の最高限度		—	10分の95 ただし、10分の30以上を宿泊の用途に供するものとする。	10分の89 ただし、100分の26以上を住宅の用途に供するものとする。
建築物の容積率の最低限度		—	10分の60	
建築物の建蔽率の最高限度		—	10分の8	
建築物の敷地面積の最低限度		—	1,500㎡	
建築物の建築面積の最低限度		—	500㎡	
壁面の位置の制限		—	<p>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。</p> <p>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、エスカレーター及び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</p> <p>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</p>	

地区整備計画

建築物等に関する事項

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、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 にぎ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 建築物の保安上及び管理上やむを得ないもの			
建築物等の高さの 最高限度		—	1 1 5 m 建築物の高さは、T. P. + 3. 5 mからによる。			
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	品川駅北周辺地区				
	面 積	区域4-3	区域5	区域6	区域7	
		約0. 3 h a	約2. 2 h a	約1. 3 h a	約0. 5 h a	
地区の 区分	名 称	品川駅街区地区				
	面 積	区域A	区域B	区域C		
		約3. 3 h a	約0. 3 h a	約1. 4 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(ぬ)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23年法律第122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	—	次に掲げる用途の建築物は、 建築してはならない。 1 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		

地区整備計画

建築物等に関する事項

<p>壁面の位置の制限</p>	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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、エスカレーター及び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</li> <li>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</li> <li>3 駐輪場の用に供する建築物の部分</li> </ol>	<p>—</p>	<p>—</p>
<p>壁面後退区域における工作物の設置の制限</p>	<p>壁面後退部分には、垣、柵、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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 花壇、植栽等</li> <li>2 にぎ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</li> <li>3 建築物の保安上及び管理上やむを得ないもの</li> <li>4 歩行者等の回遊性及び利便性を高めるために設けるデッキ及びこれらに設置される屋</li> </ol>	<p>—</p>	<p>—</p>

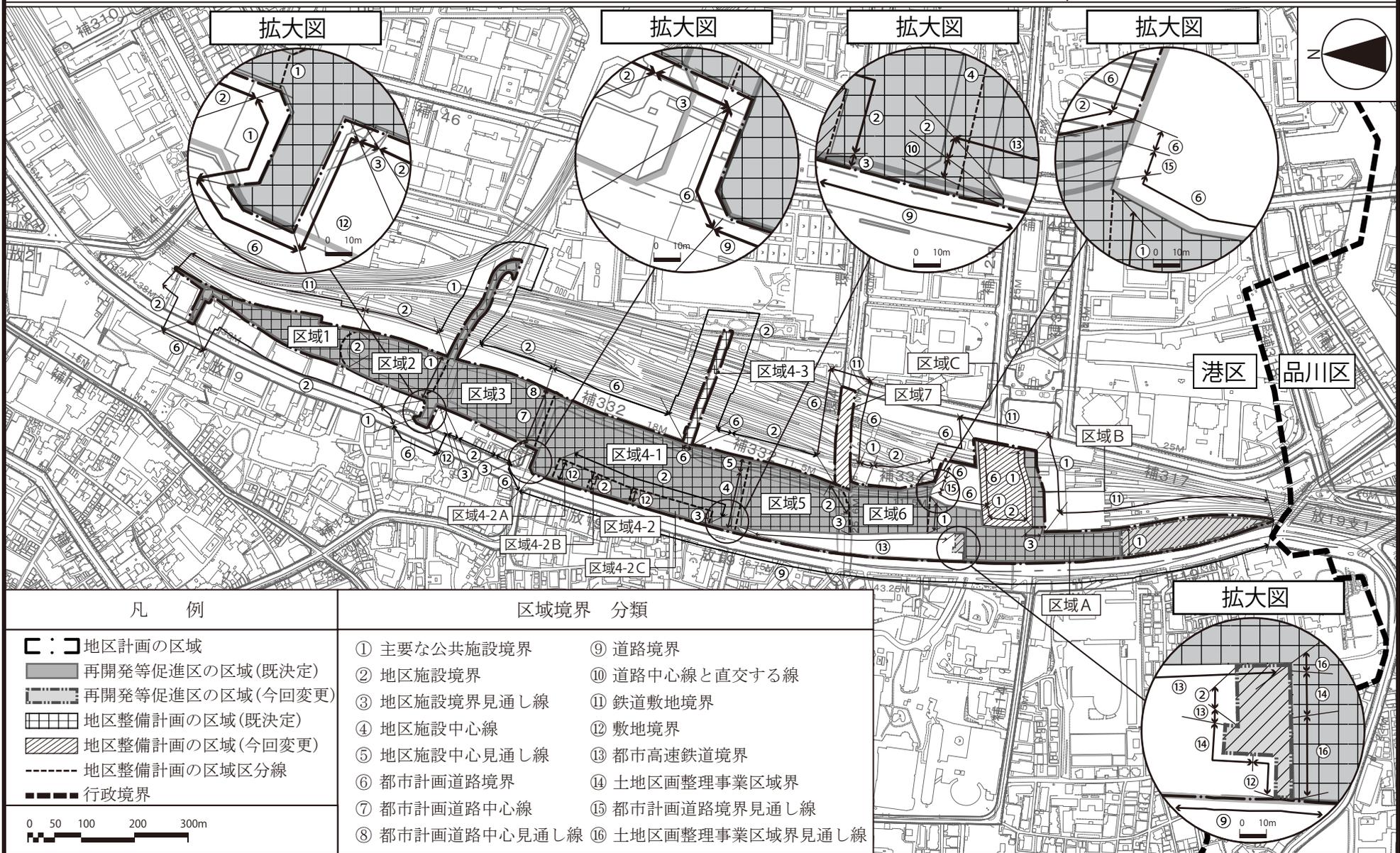
地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面後退区域における 工作物の設置の制限	根、柱その他これらに類するもの 5 鉄道等の公益上必要な工作物その他これに類するもの	—	—
		建築物等の形態又は色彩 その他の意匠の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、街並み形成に配慮するなど、周辺環境と調和したものとする。 2 屋外広告物は、建築物と一体のもの、歩行者空間と調和のとれたものなどとし、設置位置、形態、規模、意匠などについて十分配慮がなされ、良好な都市景観の形成に寄与するものとする。	—	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、街並み形成に配慮するなど、周辺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。
	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		

- 容積率の最高限度及び最低限度には、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扱基準（平成16年3月4日付15都市建市第282号）II3（1）の用途に供する部分を除くことができる。
- 品川駅周辺地区地区計画に記載のない事項は、都市再生特別地区（品川駅北周辺地区及び品川駅街区地区）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、壁面の位置の制限、重複利用区域及び建築物等の建築又は建設の限界は、計画図表示のとおり」

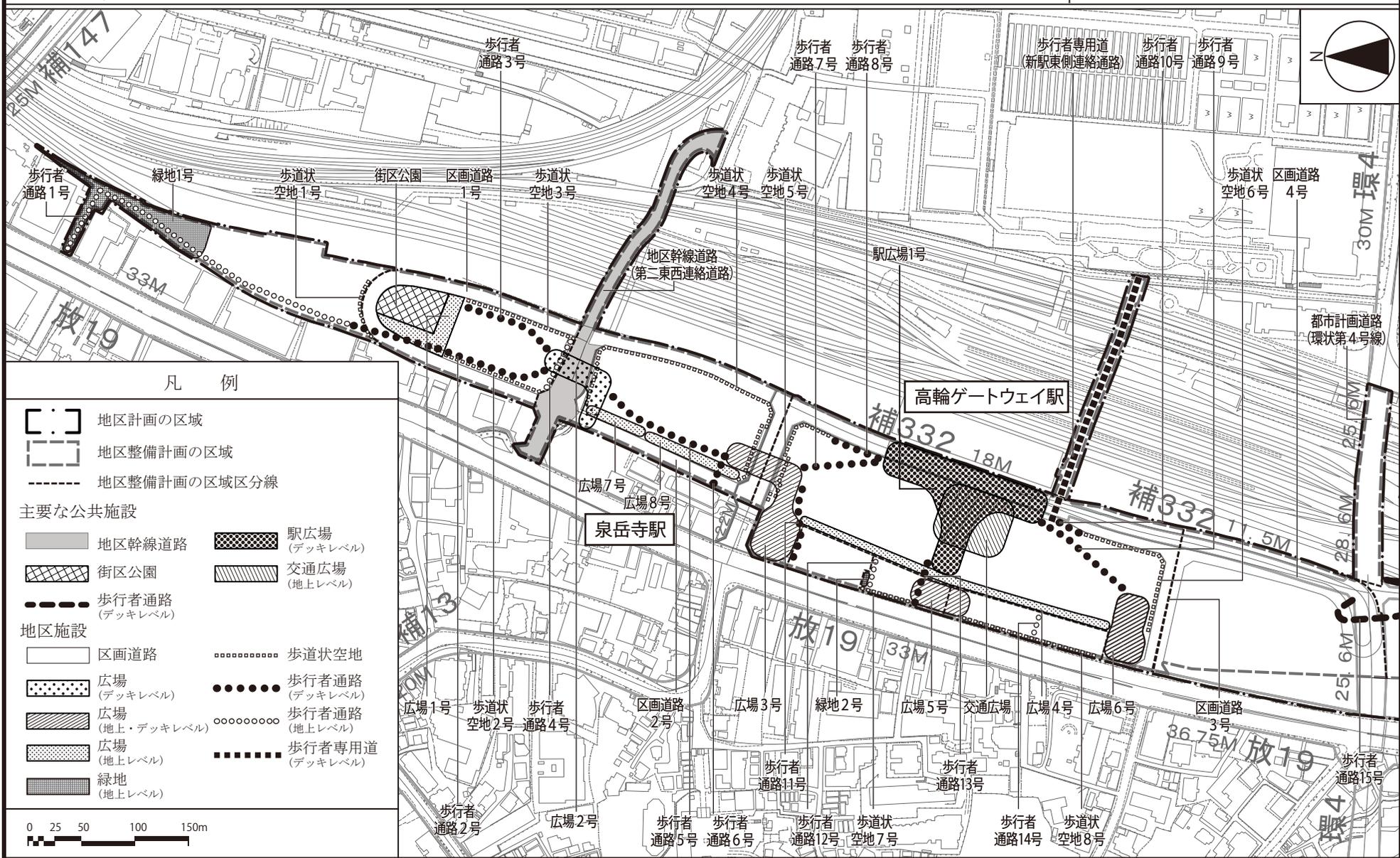
理由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、計画的複合市街地を形成するため、地区計画を変更する。

# 東京都市計画地区計画 品川駅周辺地区地区計画 計画図 1



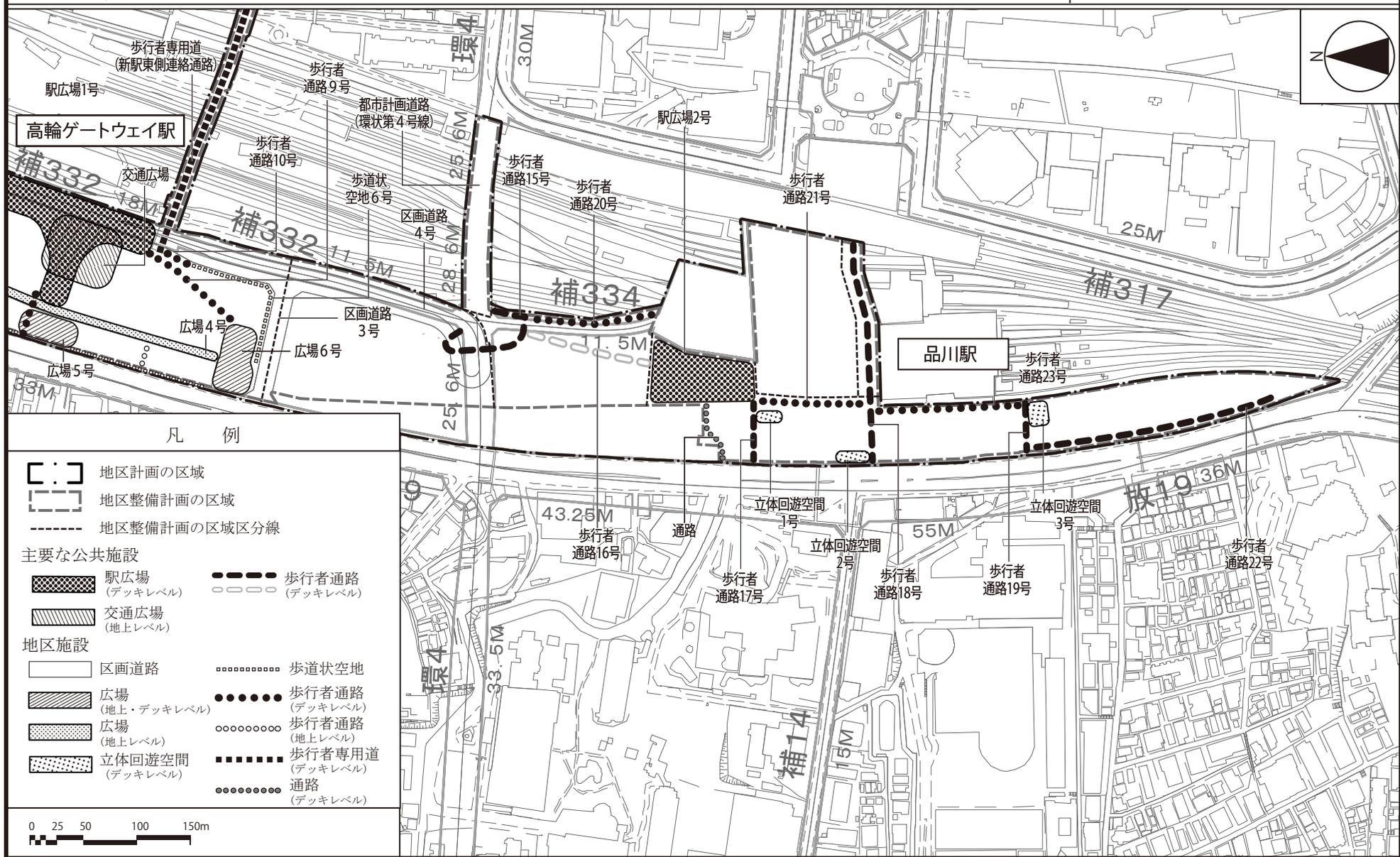
この地図は、国土地理院長の承認（平29国関公第444号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（4都市基交第1491号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
（承認番号）4都市基街都第284号、令和5年3月7日

# 東京都市計画地区計画 品川駅周辺地区地区計画 計画図 2-1



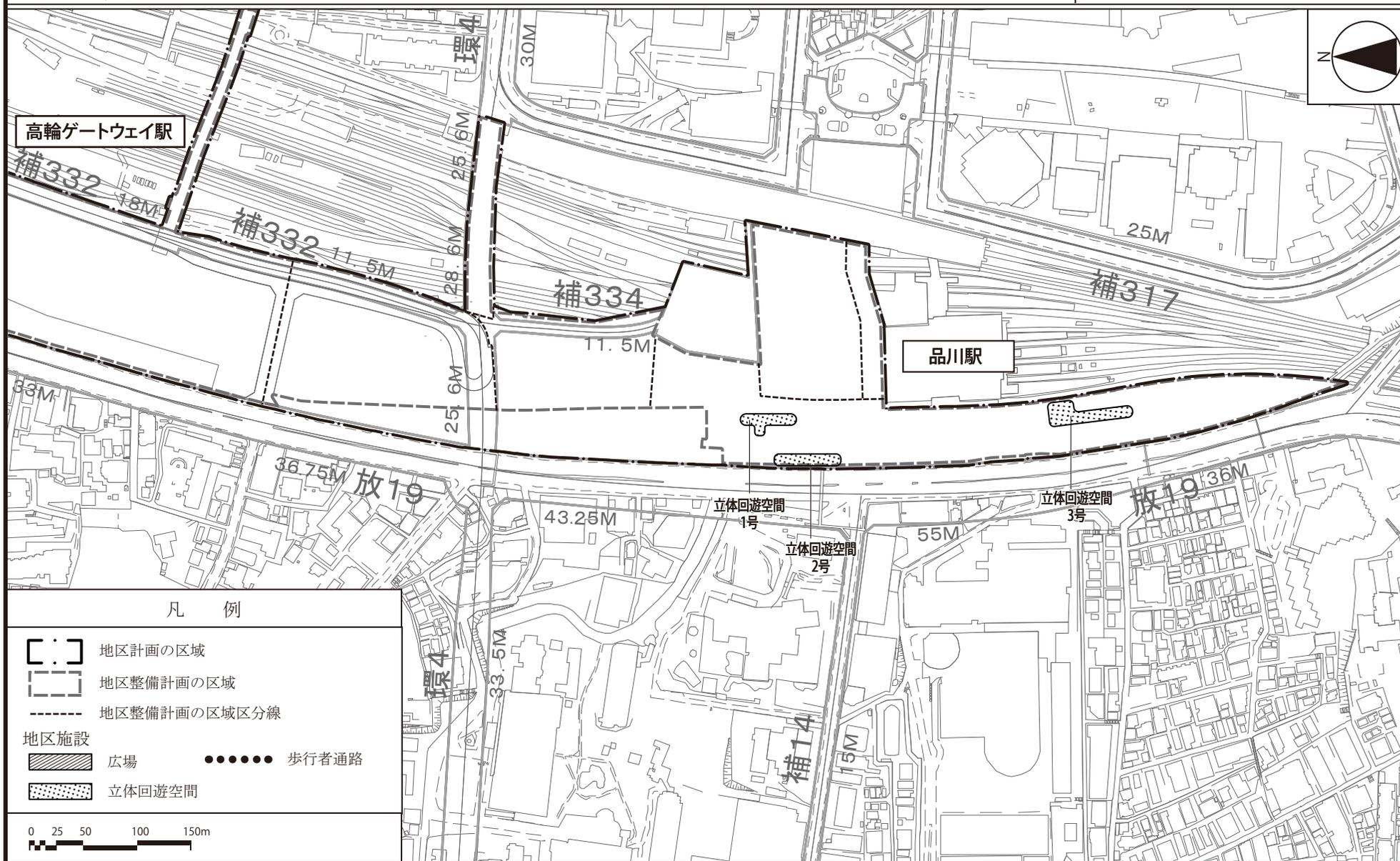
この地図は、国土地理院長の承認（平29国関公第444号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（4都市基策第1491号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
（承認番号）4都市基街都第284号、令和5年3月7日

# 東京都市計画地区計画 品川駅周辺地区地区計画 計画図 2-2 (地上・地上2階デッキレベル)



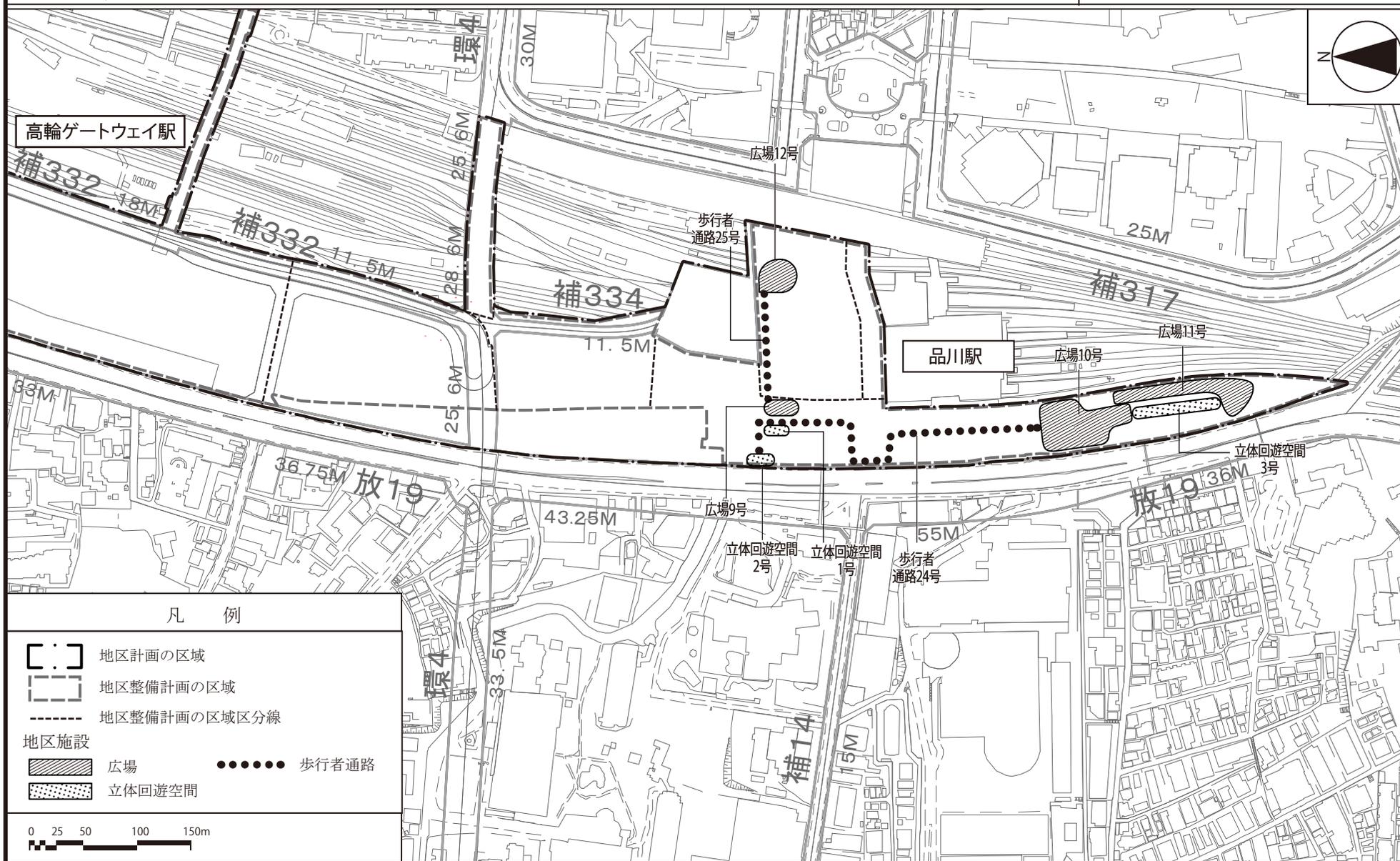
この地図は、国土地理院長の承認（平29国関公第444号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（4都市基交第1491号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
（承認番号）4都市基街都第284号、令和5年3月7日

# 東京都市計画地区計画 品川駅周辺地区地区計画 計画図 2-3 (地上3~5階レベル)



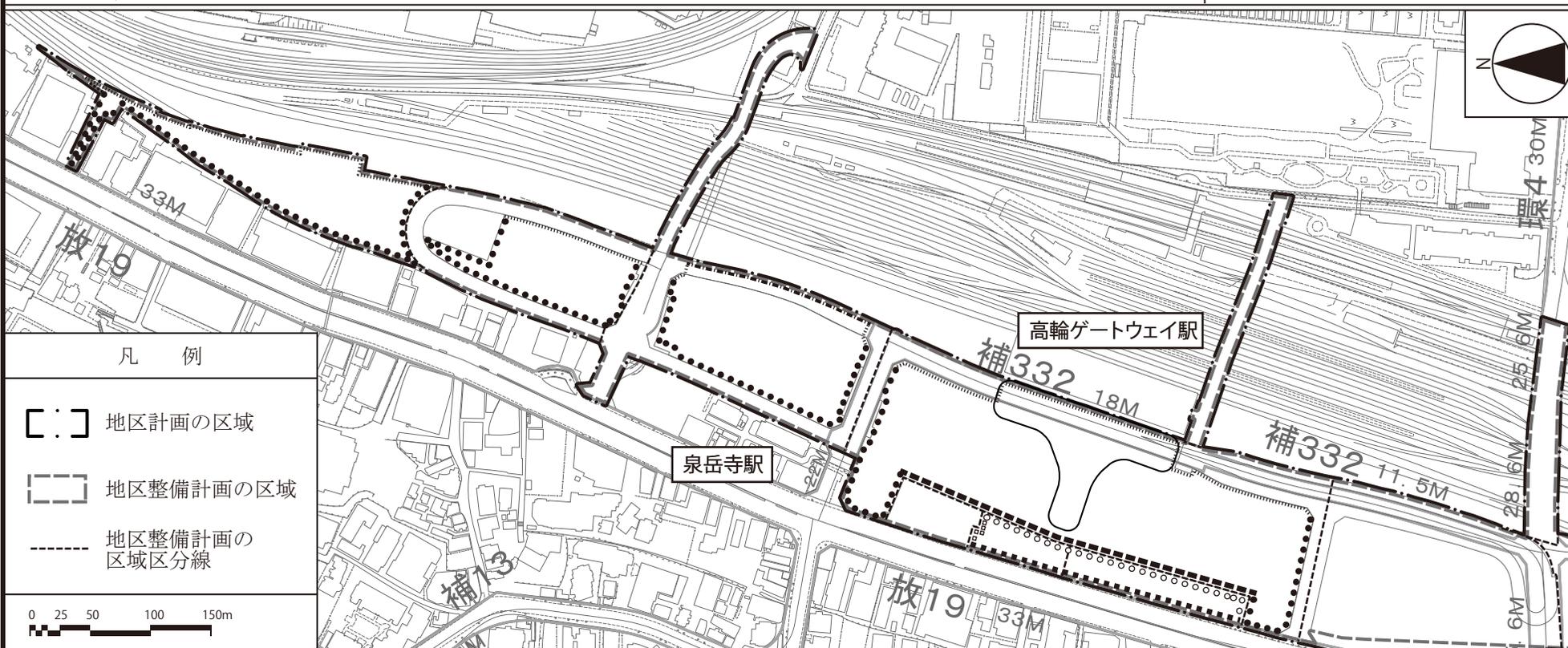
この地図は、国土地理院長の承認（平29国関公第444号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（4都市基交第1491号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
（承認番号）4都市基街都第284号、令和5年3月7日

# 東京都市計画地区計画 品川駅周辺地区地区計画 計画図 2-4 (地上6~7階・屋上レベル)

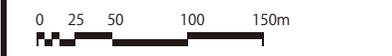


この地図は、国土地理院長の承認（平29国関公第444号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（4都市基策第1491号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
（承認番号）4都市基街都第284号、令和5年3月7日

# 東京都市計画地区計画 品川駅周辺地区地区計画 計画図 3-1

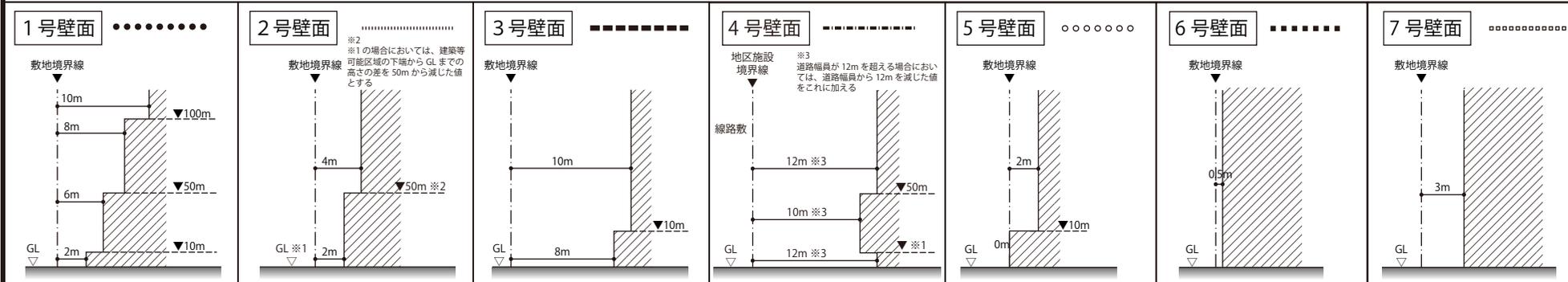


凡 例	
[ ··· ]	地区計画の区域
[ - - - ]	地区整備計画の区域
[ ····· ]	地区整備計画の区域区分線



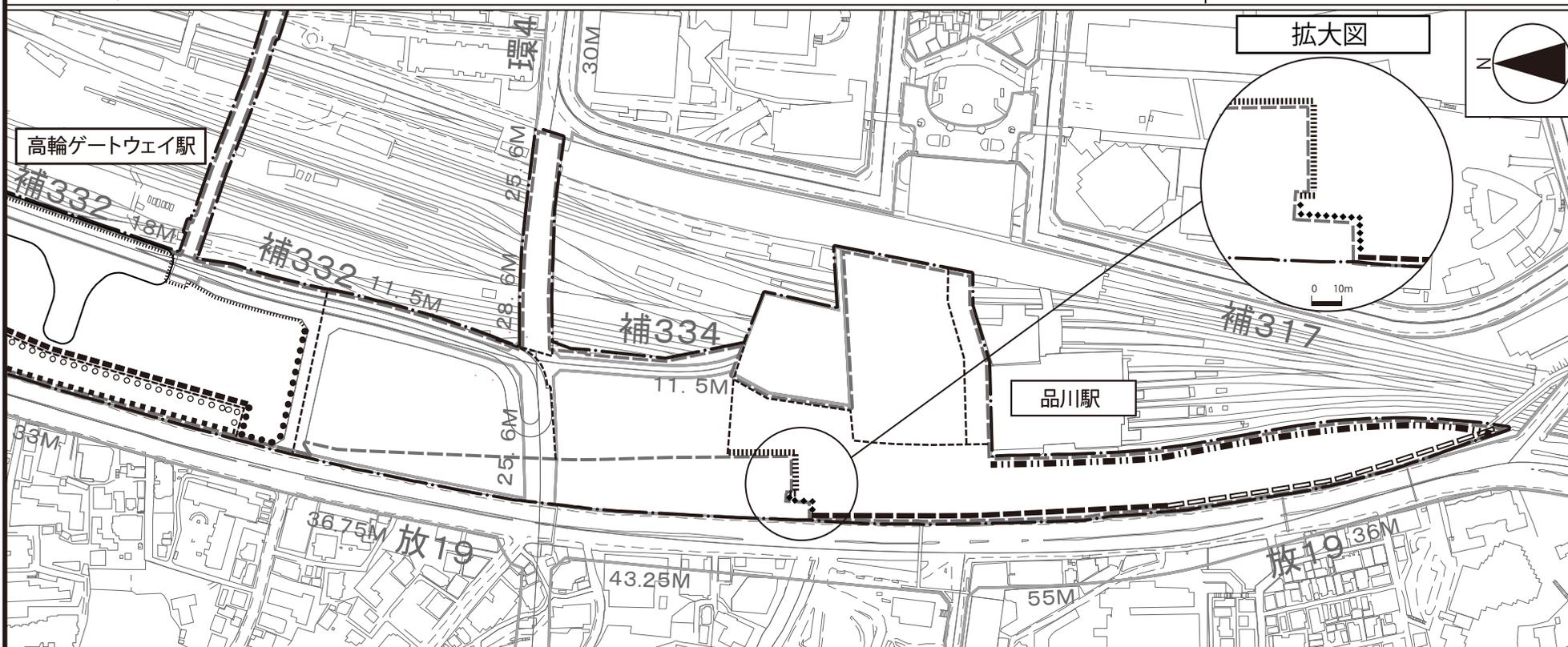
## 建築物の壁面の位置の制限

※1 都市再生特別地区（品川駅北周辺地区）において定める重複利用区域内においては、建築等可能区域の下端の高さとする。



この地図は、国土地理院長の承認（平29国関公第444号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（4都市基交第1491号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。（承認番号）4都市基街都第284号、令和5年3月7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 3-2



## 凡 例

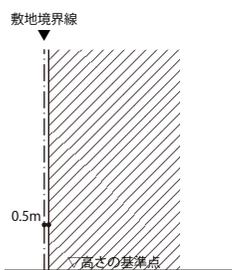
- [ : ] 地区計画の区域
- [ : ] 地区整備計画の区域
- 地区整備計画の区域区分線



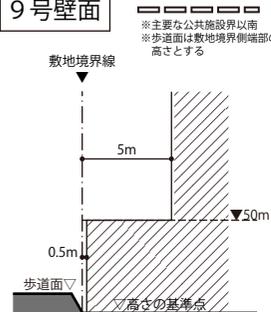
## 建築物の壁面の位置の制限

※高さの基準点は T.P.+4.9m とする。9号壁面について、歩道面以下の部分は壁面位置の制限を受けない。

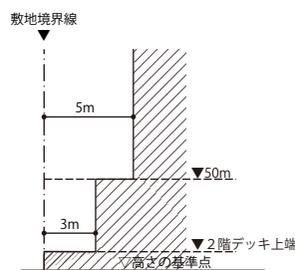
### 8号壁面



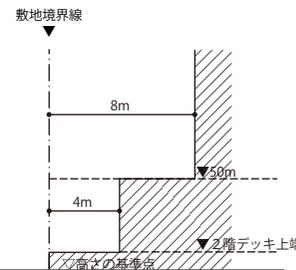
### 9号壁面



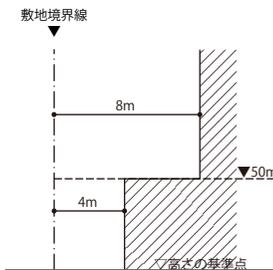
### 10号壁面



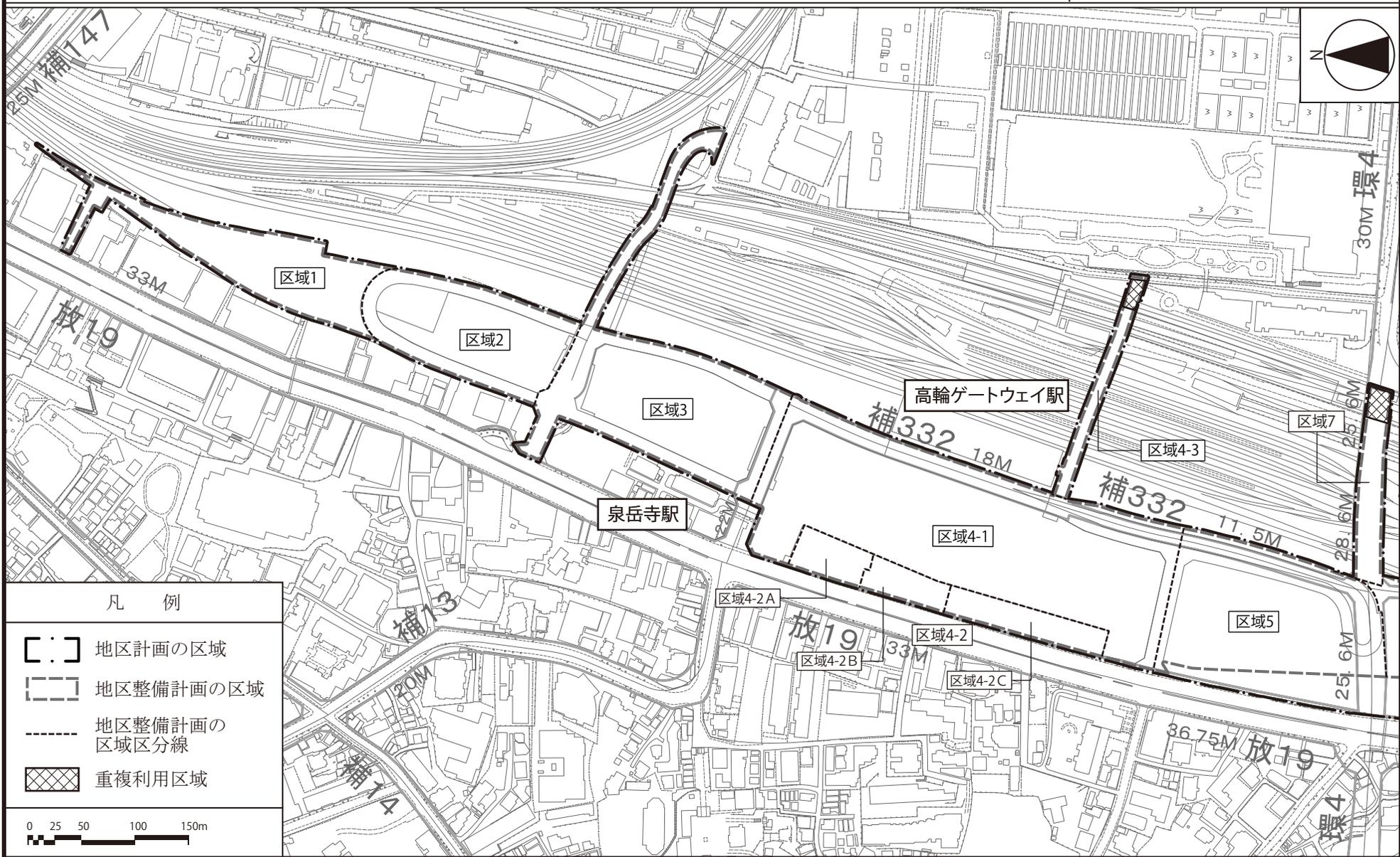
### 11号壁面



### 12号壁面

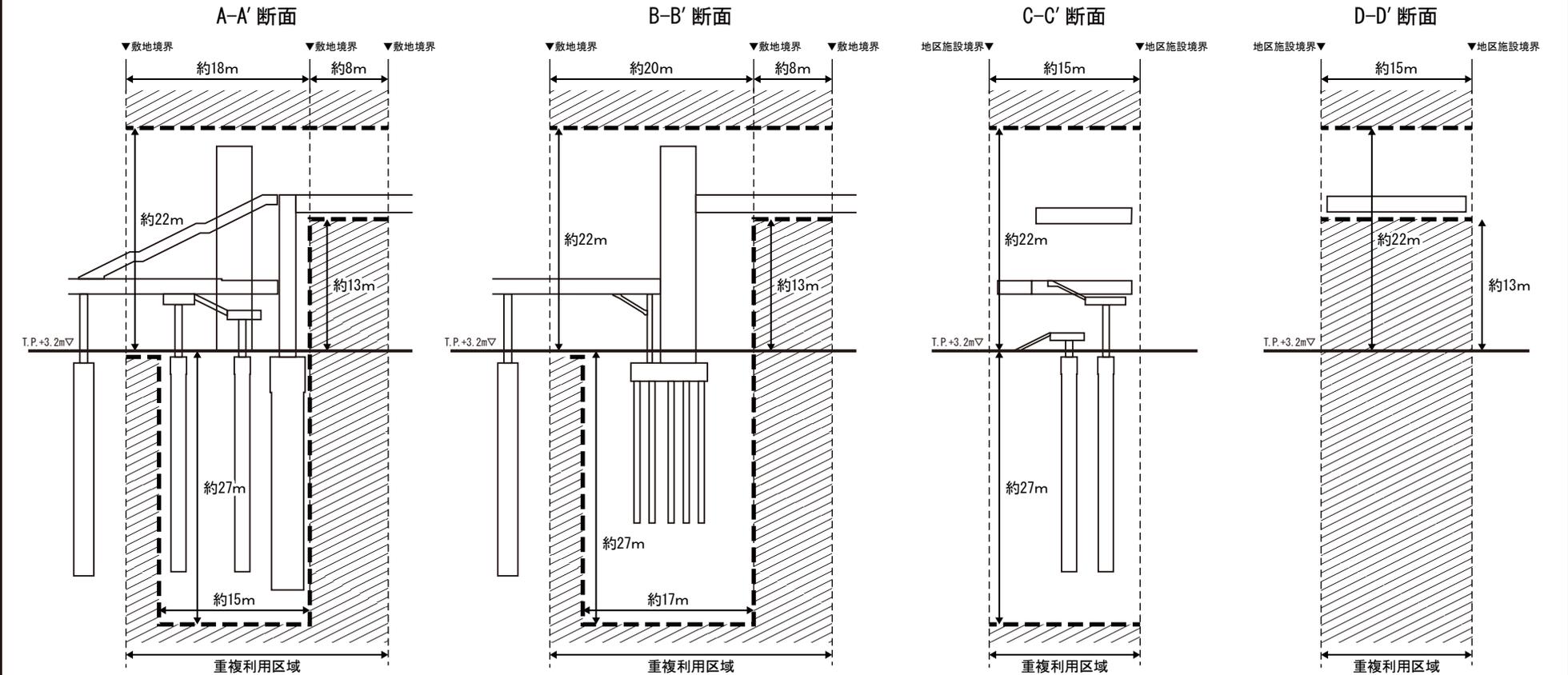


# 東京都市計画地区計画 品川駅周辺地区地区計画 計画図 4-1



この地図は、国土地理院長の承認（平29国関第444号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（4都市基交第1491号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
（承認番号）4都市基街都第284号、令和5年3月7日

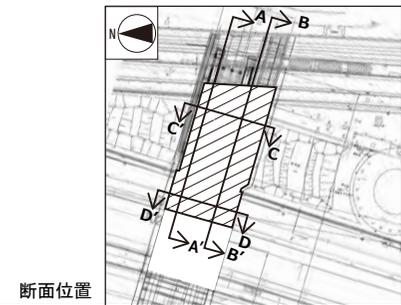
# 東京都市計画地区計画 品川駅周辺地区地区計画 計画図 4-2



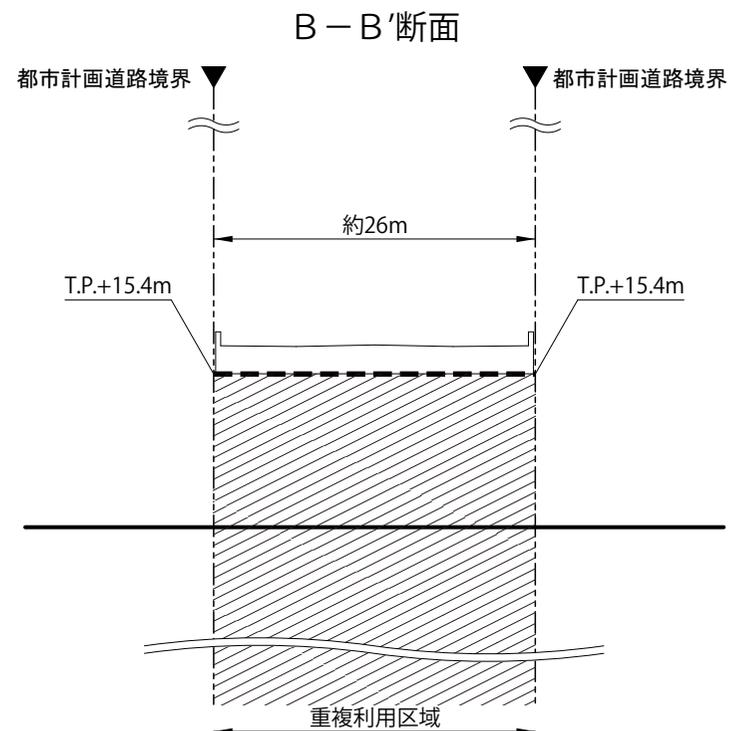
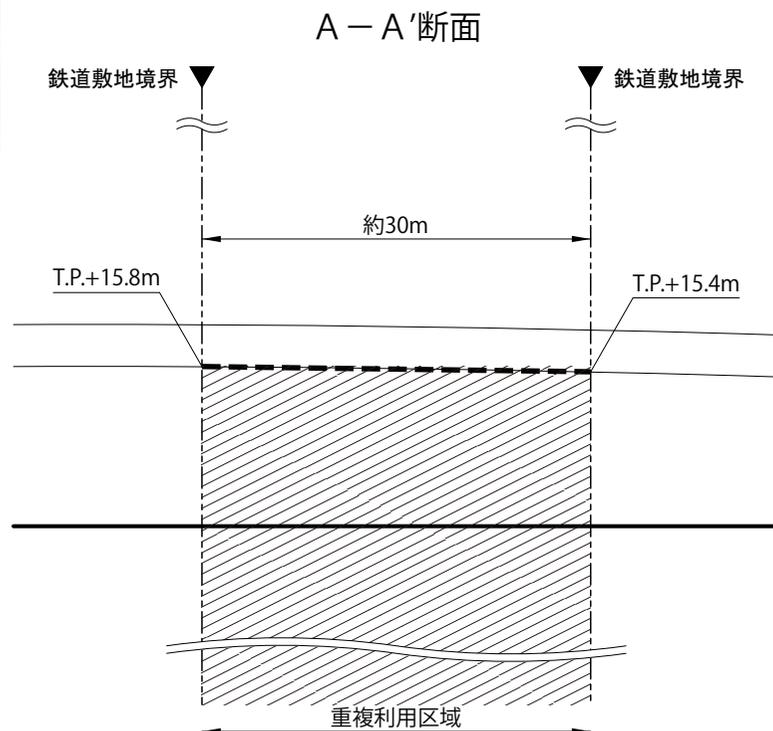
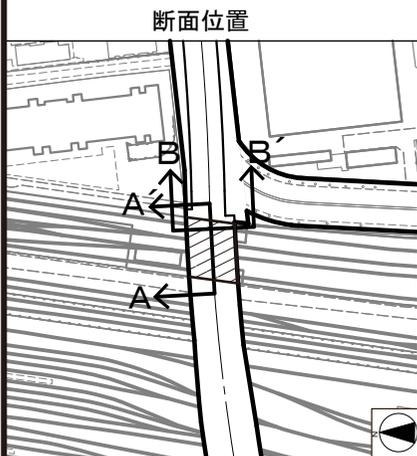
## 凡 例

- 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

0 5 10 20m



# 東京都市計画地区計画 品川駅周辺地区地区計画 計画図 4-3

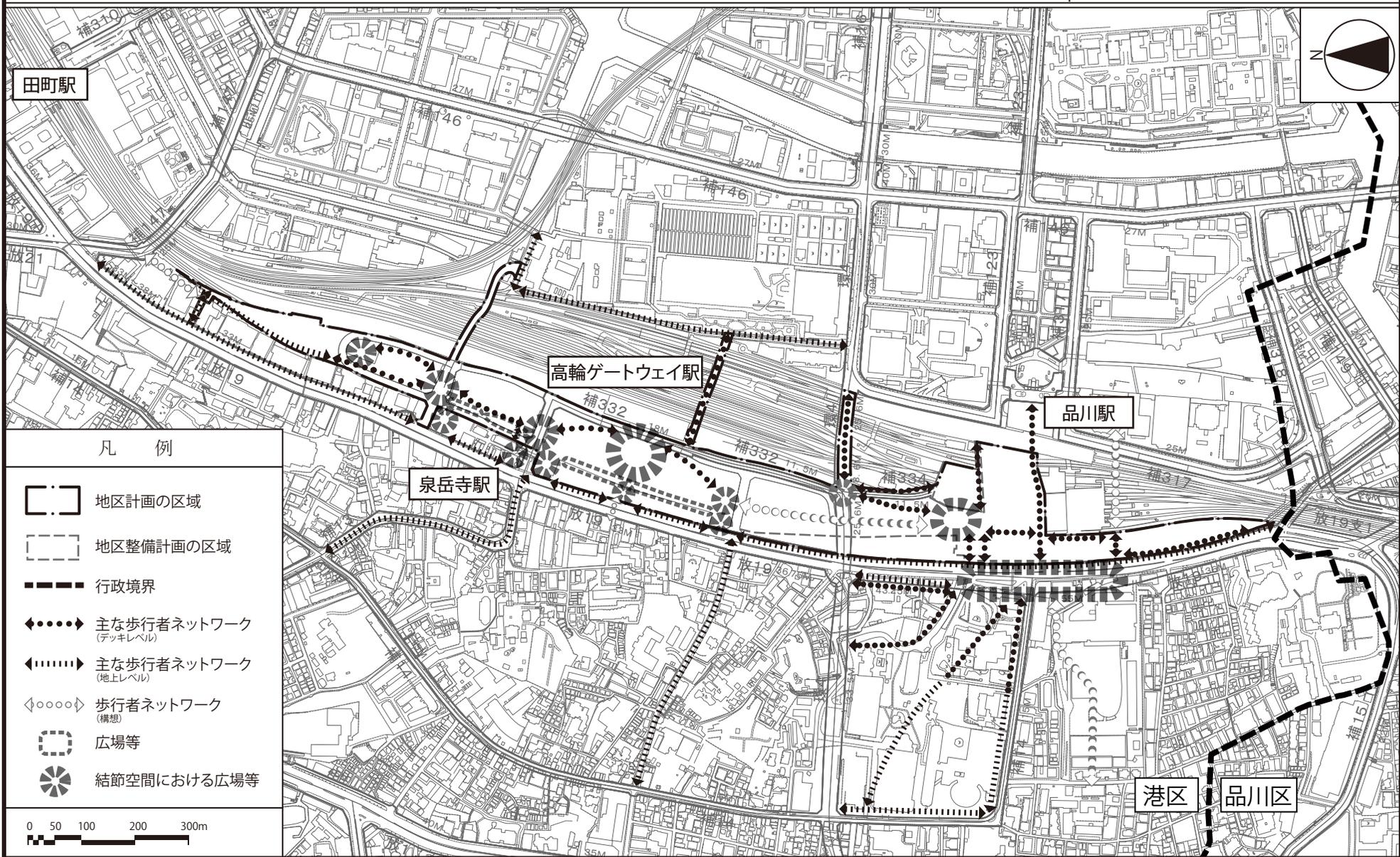


凡 例

- 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

0m 10m 20m

# 東京都市計画地区計画 品川駅周辺地区地区計画 参考図1 (方針附図)



この地図は、国土地理院長の承認（平29国関公第444号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（4都市基交第1491号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
（承認番号）4都市基街都第284号、令和5年3月7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(令和4年11月)では、東京圏の目標として、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業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(令和4年4月)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している。

また、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(令和3年3月)」では、駅の再編、環状第4号線などの道路ネットワーク、国道15号の上空デッキ、駅前広場及び歩行者ネットワークなど都市基盤の整備が進み、国内外の各都市とつながる利便性の高い広域交通結節点としての中核的な拠点を形成することとしている。

さらに、「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2020(令和2年3月)」では、将来像としてこれからの日本の成長をけん引する国際交流拠点・品川が示されるとともに、本地区を優先整備地区に位置付け、東西をつなぐ交流のゾーンとして国内外から人が集い、国際的な業務等、多様な都市活動を展開する場として、地区別の将来イメージを設定している。

加えて、「品川駅えきまちガイドライン(令和3年3月)」においては、品川駅を中心としたデッキレベルのネットワークにより、西側、北側及び東側の三つのまちの特性を活かしながら結びつきを強化していくことで、新たな文化・技術などの革新を創出していくこととしている。

これらの計画を踏まえ、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し、駅前広場を介しまちと一体化する高輪ゲートウェイ駅の整備と、品川駅と高輪ゲートウェイ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の集積を図ることや、日本初の鉄道の遺構である高輪築堤は、国内外の来訪者がまちの歴史を知るための資源として、国際交流拠点・品川のまちづくりに生かすなど、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。