

東京都市計画地区計画の変更（素案）

都市計画品川駅西口地区地区計画を次のように変更する。

名 称	品川駅西口地区地区計画
位 置	港区高輪三丁目地内
面 積	約 1 4 . 7 h a
地区計画の目標	本地区は、日本有数のターミナル駅である品川駅の駅前であり、広域幹線道路に面する交通至便の立地であるとともに、武蔵野台地の東端に位置し、南は御殿山から北は田町付近まで南北に連なる崖線上に位置している。江戸時代の武家屋敷等から現在の国際級ホテルの集積へと変遷してきた中で、変化に富んだ地形や緑、大街区での土地利用が維持されながら歴史観のある市街地が形成されてきた地区であり、地区周辺には戸建てや集合住宅などが立地している。一方で、駅や周辺市街地との歩行者ネットワークや地域内の回遊性が不足していることが課題となっている。 都市再生特別措置法における特定都市再生緊急整備地域の地域整備方針においては、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、東京と国内外とを結ぶサウスゲートにふさわしい交通結節点を形成し、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示されているとともに、「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン 2 0 2 0」においては、国際交流拠点・品川の実現に向けて、品川駅前の立地特性を生かし高度な利便性を備えた M I C E（コンベンション機能等）、業務、観光支援、宿泊などの機能の充実、居住機能の導入の誘導、既存の崖線・緑地、高輪公園、高輪森の公園等を生かした緑のネットワークの形成、環状第 4 号線の沿道における既存の歩行者の動きに配慮した南北方向のネットワーク機能の確保、地域交通を担う西口駅前広場の再整備等が位置付けられ、段階的な更新・強化を進めていくことが示されている。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けん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。また、リニア中央新幹線や東海道新幹線、次世代モビリティ、在来線、バス・タクシー、都市高速鉄道第 7 号線分岐線品川駅等、多様で立体的な交通モード間をシームレスにつなぐことが示されている。あわせて、「品川駅えきまちガイドライン創造編 2 0 2 3」においては、国道上空デッキなどの新しい基盤や、新たなモビリティなどの最先端の交通などにより、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おり、これらの計画との連携が求められる。 これらの位置付けを背景とし、段階的かつ一体的なまちづくりを推進することで、国際交流拠点の実現に向けた多様な都市機能の導入と緑豊かな空間の調和のとれた複合市街地を形成する。 また、「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン 2 0 2 0」を基本として、地区中央における緑地・公園が一体となった憩いの場の形成や、駅や周辺市街地とのアクセス性を向上させる歩行者ネットワークの形成により、地域に開かれたまちづくりを推進する。 さらに、無電柱化等の減災対策や、広域避難場所としてのオープンスペースの充実、帰宅困難者一時滞在施設の整備、地区内の豊かな緑や地形、歴史的建造物の保全・継承、建築物の環境負荷低減、地域冷暖房の導入等により、防災都市・環境先進都市の実現に向けたまちづくりを推進する。

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 道路等の整備方針 (1) 品川駅前の基盤整備と連携し、地域の交通結節機能を担う駅前広場を整備する。 (2) 放射第19号線未整備部分の整備を促進する。 (3) 歩行者、自転車及び自動車の交通環境を向上させるため、補助第14号線の未整備部分の拡幅整備等を行う。 (4) 放射第19号線から地区及び国道上空デッキへのアクセス路としての役割を担いつつ、駅前広場のバス交通や地区関連交通を適切に処理する地区内道路を整備する。 (5) 放射第19号線と国道上空デッキを接続するアクセス車路を整備する。 (6) 地区内道路とともに、緑地の連続性を損なうことなく地区関連交通を適切に処理する地区内車路を整備する。 (7) 地区内外をつなぐ歩行者ネットワークの結節点として、潤いとにぎわいのある街並みを創出する広場1号を整備する。 2 歩行者ネットワークの整備方針 (1) 周辺地域のつながりや回遊性の向上、災害時の安全性の確保に向けて、駅前広場や地区中央の緑地空間等を生かしつつ、沿道や地区内外をつなぐ歩いて楽しい歩行者ネットワークの形成を図る。 (2) 地区東西の高低差を考慮するとともに、国道15号・品川駅西口駅前広場事業と連携し、デッキレベルを基軸としたバリアフリーの歩行者ネットワークの形成を図る。 (3) 品川駅と高輪台駅周辺の地域のにぎわいや緑地空間をつなぎ、環状第4号線の緑の軸を駅前に引き込む、地区のシンボルとなる緑とにぎわいのシンボルロードとして、歩行者通路1号を整備する。 (4) 品川駅と環状第4号線北側との市街地のつながりを強化するため、環状第4号線を横断する歩行者デッキと接続する歩行者通路2号を整備する。 (5) 品川駅と周辺市街地及び公園をつなぐ、円滑かつ利便性の高いデッキレベルの動線として、歩行者通路3号を整備する。 (6) 地区内外の回遊性を強化し、歩行者空間の充実を図るため、歩行者通路4号、5号、6号、7号、8号、9号及び11号を整備する。 (7) 地区西側から緑地1号へのアクセス性を高める、豊かな緑が連続する散策路として歩行者通路10号を整備する。 (8) 地区内外の回遊性を強化するため、環状第4号線を横断する歩行者デッキ及び歩行者専用道路を整備する。 (9) 沿道の歩行者環境の向上を図るため、歩道状空地1号、2号、3号及び4号を整備する。 3 広場の整備方針 (1) 品川駅とのアクセス性を強化する歩行者ネットワークやにぎわいを形成するとともに、国道上空デッキへのアクセス機能を確保するため、広場2号を整備する。 (2) 品川駅と周辺市街地との分断を解消するため、国道上空デッキの整備に協力するとともに、国道上空デッキを介して品川駅からの人の流れを受け止める広場3号及び5号を整備する。 (3) 広場3号から緑地2号を連続的につなぐとともに、駅前のにぎわい形成に寄与する広場4号を整備する。
---------------------------	--------------------	--

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	(4) 周辺市街地からの人の流れを受け止めるとともに、住環境との調和に配慮した緑豊かな地域の憩いの場となる広場6号を整備する。 (5) 広場5号と接続する重層的な広場空間を創出することで、品川駅からの人の流れを受け止めるとともに、駅前のにぎわい形成に寄与する広場7号を整備する。 (6) 広場1号と一体的な広場空間を創出することで、周辺市街地からの人の流れを受け止めるとともに、防災性の向上や潤いとにぎわいのある街並み形成に寄与する広場8号を整備する。 (7) 高輪森の公園と一体となったにぎわいや、既存の高低差を生かした立体的な緑化空間を形成するとともに、周辺市街地から緑地1号へのアクセス機能を担う広場9号を整備する。 4 公園・緑地等の整備方針 (1) 地区北側に隣接する高輪公園、地区内外に渡る既存の崖線・緑地、地区南側に位置する高輪森の公園等を生かした緑のネットワークの形成を図る。 (2) 高輪森の公園を、南側に拡充することで、周辺からの視認性・アクセス性の向上を図るとともに、平場空間の拡大、重層的な公園空間の形成により、憩い・遊び場の充実、防災性の向上を図る。 (3) 邸宅やホテルの庭園として継承してきた緑豊かな空間を、公園と一体となった緑地1号として再整備する。また、緑地内に現存する歴史的建造物は、来街者がまちの歴史を感じる地域資源として緑地と一体的に保全・活用を図る。 (4) 高輪森の公園の平場を拡張することで、公園と連続したまとまりある緑地2号を整備する。 (5) 崖の安全性向上や斜面緑地による良好な景観形成を図るため、緑地3-1号、3-2号及び緑地広場を整備する。
	建築物等の整備の方針	1 「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2020」や「品川駅西口地区まちづくり指針（高輪三丁目地区）」の考え方等に基づき、日本の玄関口にふさわしい、多様な交流が感じられる駅を中心とした顔の形成や、地区内の緑・歴史的資源と一体となった景観形成等を図り、国際交流拠点にふさわしい空間を形成する。 2 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。 3 質の高い都市空間を備えた魅力的な複合市街地の形成を図るため、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、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の建築面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度など、地区区分の特性に応じて必要な建築物等に関する事項を定める。 4 道路沿道の安全・快適な歩行者環境の形成とあわせて、周辺市街地の環境に配慮した街並み形成や風の道の確保を図るため、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。 5 周辺環境との調和に配慮しつつ、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意匠の制限を定める。 6 中核的な拠点や国際交流拠点としての位置付け及び都市基盤の整備水準を勘案し、あわせて「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2020」等に基づき良好な市街地形成を図る場合には、将来見直すことを想定した指定容積率を、A地区は700%、B地区は500%とする。 7 A地区及びB地区で整備する宿泊の用途に供する部分は、国際競争力の向上に資する宿泊施設とする。 8 当地区で計画される複数の建物による周辺市街地への影響について、日照、風等の観点における配慮として、建物配置の工夫により、隣棟間隔や道路からの壁面後退等の更なる確保を図る。

再開発等促進区	位 置		港区高輪三丁目地内				
	面 積		約 14.7ha				
	土地利用に関する基本方針		国内外と東京とをつなぐ広域交通結節機能の更なる拡充・強化や、国際ビジネス交流都市の持続的発展をけん引する拠点を形成するため、周辺市街地に配慮しつつ、歴史的に継承されてきた大街区を、都市機能の高度化を図りながら周辺に開かれた一体的な空間へと転換していくことで、日本の玄関口にふさわしい迎賓空間を創出するとともに、豊かな自然と業務、商業、宿泊、MICE、居住等の都市機能が高度に融合した複合交流拠点を形成する。 1 A地区は、駅前広場や国道上空デッキ等と連携し、駅近接の立地を生かした業務、商業、宿泊、MICE等、複合的な機能導入により、品川駅前にふさわしい活力、にぎわいを生み出す土地利用を図る。 2 B地区は、A地区と連携した駅とまちとをつなぐネットワーク形成とあわせ、既存のMICE、宿泊機能の集積を生かしつつ、業務、商業、居住等の導入により、緑地を中心に多様なにぎわい・交流を生み出す土地利用を図る。また、緑地1号と公園をつなぐ位置にあって、庭園とともに地区の景観を形づくってきた茶室について、保存・活用に取り組む。 3 C地区は、品川駅と環状第4号線北側の市街地のつながりの強化とあわせ、「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2020」に示された主要な風の道や既存の地形に配慮しつつ、品川駅前にふさわしい土地利用を図るため、業務・商業・居住機能等の導入と多様な広場空間を創出するとともに、隣接する市街地環境と調和した土地利用を図るため、地域コミュニティ活動を支える交流機能等の導入と緑地空間を創出する。 4 D地区は、環状第4号線整備の推進とともに、A地区及びB地区と連携した歩行者ネットワークの形成や地区内外の結節点となる広場空間の形成とあわせ、多様なライフスタイルや国際化に対応した居住、生活支援機能等の導入により、住み続けられる良好な居住環境を整備するとともに、国際交流拠点にふさわしい都心居住を支える土地利用を図る。				
	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	広場1号	—	—	約400㎡	新設
		公園	公園	—	—	約8,000㎡	一部改修、一部新設 (昇降施設を含む。)
		その他の 公共空地	駅前広場	—	—	約2,800㎡	新設
			広場2号	—	—	約320㎡	新設(デッキレベル)
			緑地1号	—	—	約5,200㎡	新設(昇降施設を含む。)
			歩行者通路1号	6～8m	約450m	—	新設(地上、デッキレベル。 植栽及び昇降施設を含む。)
			歩行者通路2号	4m	約230m	—	新設(デッキレベル)

地区整備計画

位置		港区高輪三丁目地内				
面積		約 14.7ha				
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	地区内道路	約 16～40m	約 130m	—	新設
		歩行者専用道路	4～10m	約 190m	—	新設
		アクセス車路	約 8m	約 130m	—	新設 (地上、デッキレベル)
	その他の 公共空地	地区内車路	約 6m	—	—	新設 (地上、地下レベル)
		広場 3 号	—	—	約 2,000㎡	新設 (デッキレベル)
		広場 4 号	—	—	約 2,700㎡ (避難階段を除く。)	新設 (デッキレベル。 避難階段以外の昇降施設を 含む。)
		広場 5 号	—	—	約 2,500㎡	新設 (デッキレベル)
		広場 6 号	—	—	約 2,300㎡	新設 (デッキレベル)
		広場 7 号	—	—	約 700㎡	新設
		広場 8 号	—	—	約 430㎡	新設
		広場 9 号	—	—	約 700㎡	新設 (デッキレベル)
		緑地 2 号	—	—	約 1,000㎡	新設 (公園と接続する昇降施設 を含む。)
		緑地 3－1 号	—	—	約 280㎡	新設
		緑地 3－2 号	—	—	約 580㎡	新設 (集会場及び 昇降施設を含む。)
		緑地広場	—	—	約 1,500㎡	新設
		歩行者通路 3 号	5m	約 350m	—	新設 (デッキレベル。 昇降施設を含む。)
		歩行者通路 4 号	4m	約 140m	—	新設 (地上、デッキレベル。 公園と接続する昇降施設、 その他の昇降施設を含む。)
		歩行者通路 5 号	4m	約 160m	—	新設 (デッキレベル。 昇降施設を含む。)

地区施設の 配置及び規模	その他の 公共空地	歩行者通路 6 号	4 m	約 4 0 m	—	新設（デッキレベル）			
		歩行者通路 7 号	4 m	約 2 2 0 m	—	新設			
		歩行者通路 8 号	4 m	約 6 0 m	—	新設（デッキレベル）			
		歩行者通路 9 号	2 m	約 2 0 m	—	新設（昇降施設）			
		歩行者通路 1 0 号	6 m	約 1 5 0 m	—	新設（植栽を含む。）			
		歩行者通路 1 1 号	2 m	約 4 0 m	—	新設			
		歩道状空地 1 号	4 m	約 1 6 0 m	—	新設			
		歩道状空地 2 号	4 m	約 1 6 0 m	—	新設			
		歩道状空地 3 号	4 m	約 2 4 0 m	—	新設			
		歩道状空地 4 号	2 m	約 2 9 0 m	—	新設			

地区整備計画	地区の 区分	名称	A 地区	B 地区			C 地区		D 地区
				B-1 地区		B-2 地区	C-1 地区	C-2 地区	
				B-1-1 地区	B-1-2 地区				
	面積	約 3.3 h a	約 0.9 h a	約 3.0 h a	約 4.8 h a	約 2.1 h a	約 0.1 h a	約 0.5 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 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 項各号に掲げる風俗営業及び同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供するもの 2 カラオケボックス、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの							
	建築物の容積率の 最高限度	10 分の 100 ただし、100 分の 81 以上を宿泊施設の用途、100 分の 4 以上を一時滞在施設の用途に供するものとする。	—	10 分の 74 ただし、100 分の 60 以上を宿泊施設の用途、100 分の 26 以上を住宅の用途、100 分の 9 以上を一時滞在施設の用途に供するものとする。	—	10 分の 99 ただし、100 分の 2 以上を一時滞在施設の用途に供するものとする。	10 分の 5	10 分の 80 ただし、100 分の 273 以上を住宅の用途、100 分の 2 以上を一時滞在施設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 30	—	10 分の 42	10 分の 1	10 分の 32		

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	1 6 5 m 建築物の高さは、T. P. + 5. 0 mからによる。	1 2 m 建築物の高さは、T. P. + 1 4. 0 mからによる。	1 6 5 m 建築物の高さは、T. P. + 5. 0 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）（3）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、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。

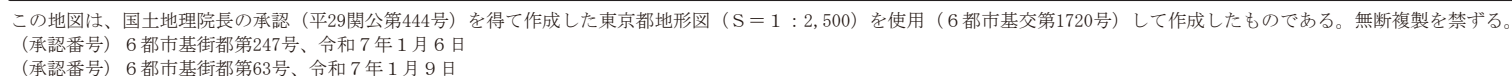
東京都市計画地区計画
品川駅西口地区地区計画

計画図 1



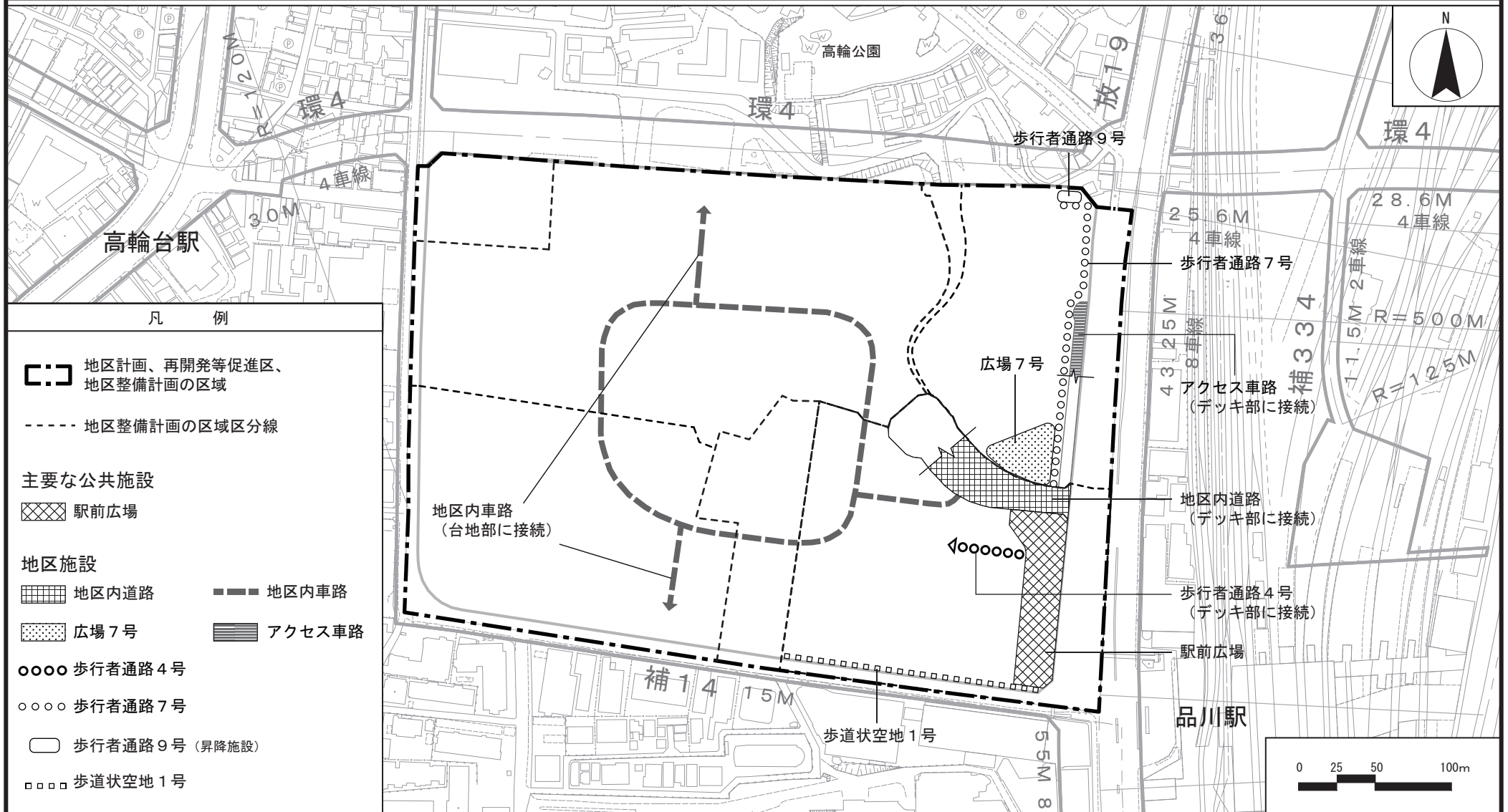
この地図は、国土地理院長の承認（平29関公第444号）を得て作成した東京都地形図（S＝1：2,500）を使用（6都市基交第1720号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）6都市基街都第247号、令和7年1月6日
（承認番号）6都市基街都第63号、令和7年1月9日

計画図 2 【全体図】



東京都市計画地区計画 品川駅西口地区地区計画

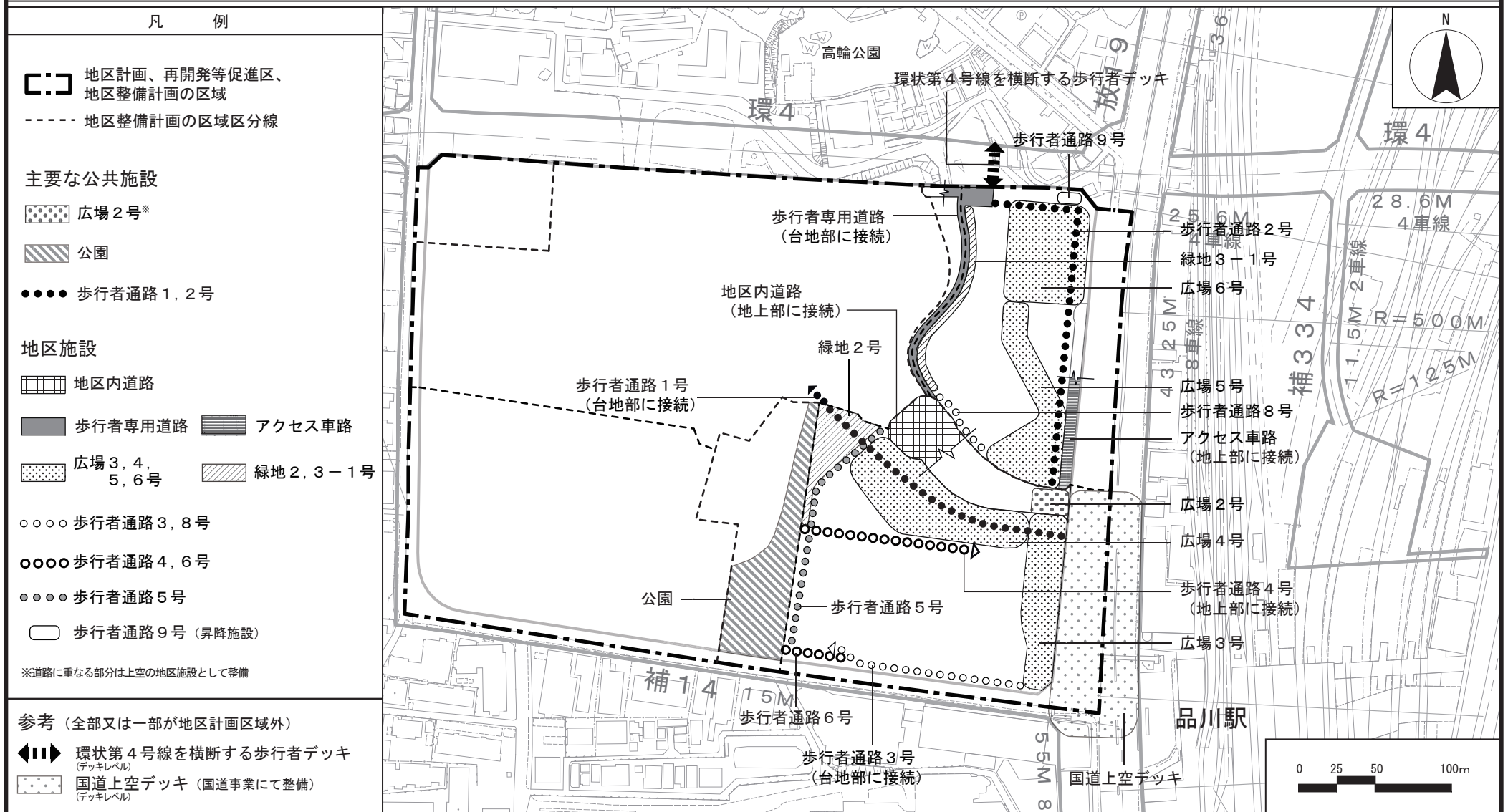
計画図 2-1 【地上部・地下部】



この地図は、国土地理院長の承認（平29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（6都市基交第1720号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）6都市基街都第247号、令和7年1月6日
（承認番号）6都市基街都第63号、令和7年1月9日

東京都市計画地区計画 品川駅西口地区地区計画

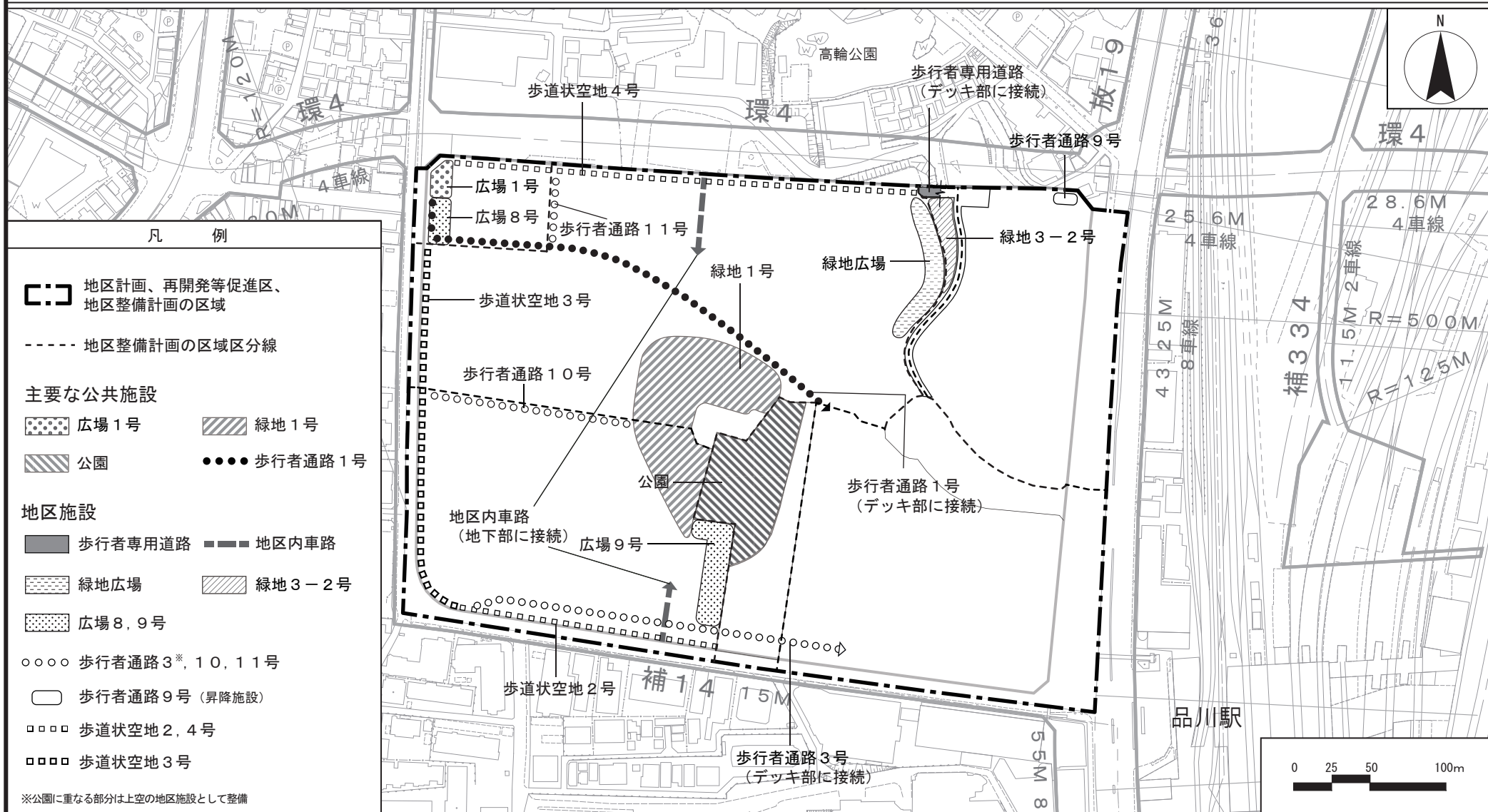
計画図 2-2 【デッキ部】 (概ねT. P. +12. 0m～+14. 0mレベル)



この地図は、国土地理院長の承認 (平29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 (6都市基交第1720号) して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 6都市基街都第247号、令和7年1月6日
(承認番号) 6都市基街都第63号、令和7年1月9日

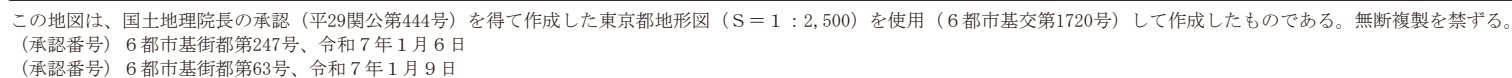
東京都市計画地区計画 品川駅西口地区地区計画

計画図 2-3 【台地部】 (概ねT. P. +14. 0mレベル)



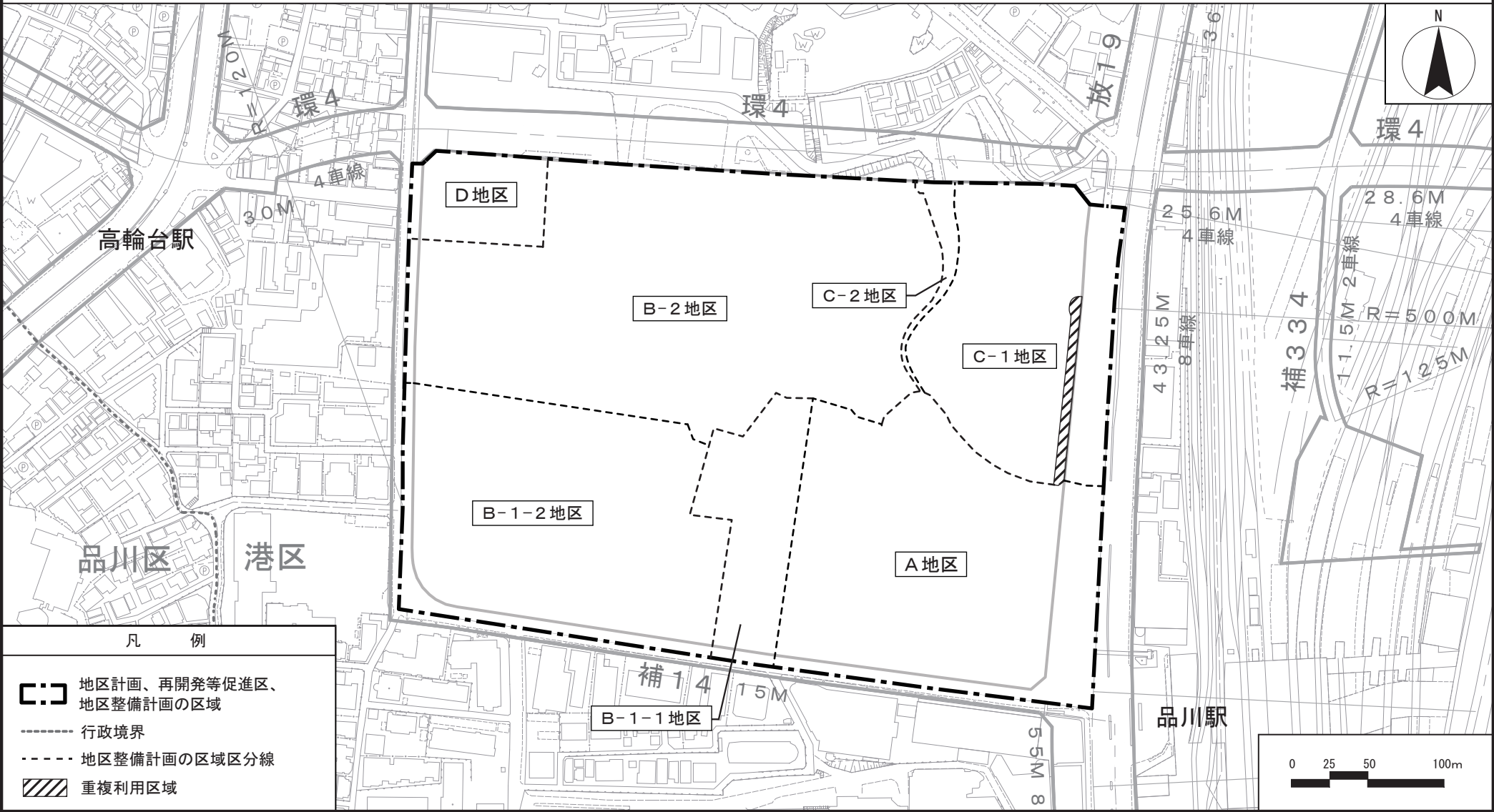
この地図は、国土地理院長の承認（平29関公第444号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（6都市基交第1720号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) 6都市基街都第247号、令和7年1月6日
 (承認番号) 6都市基街都第63号、令和7年1月9日

計画図 3



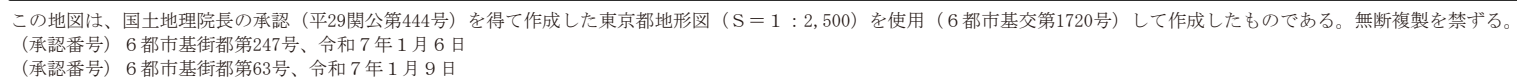
東京都市計画地区計画
品川駅西口地区地区計画

計画図 4－1



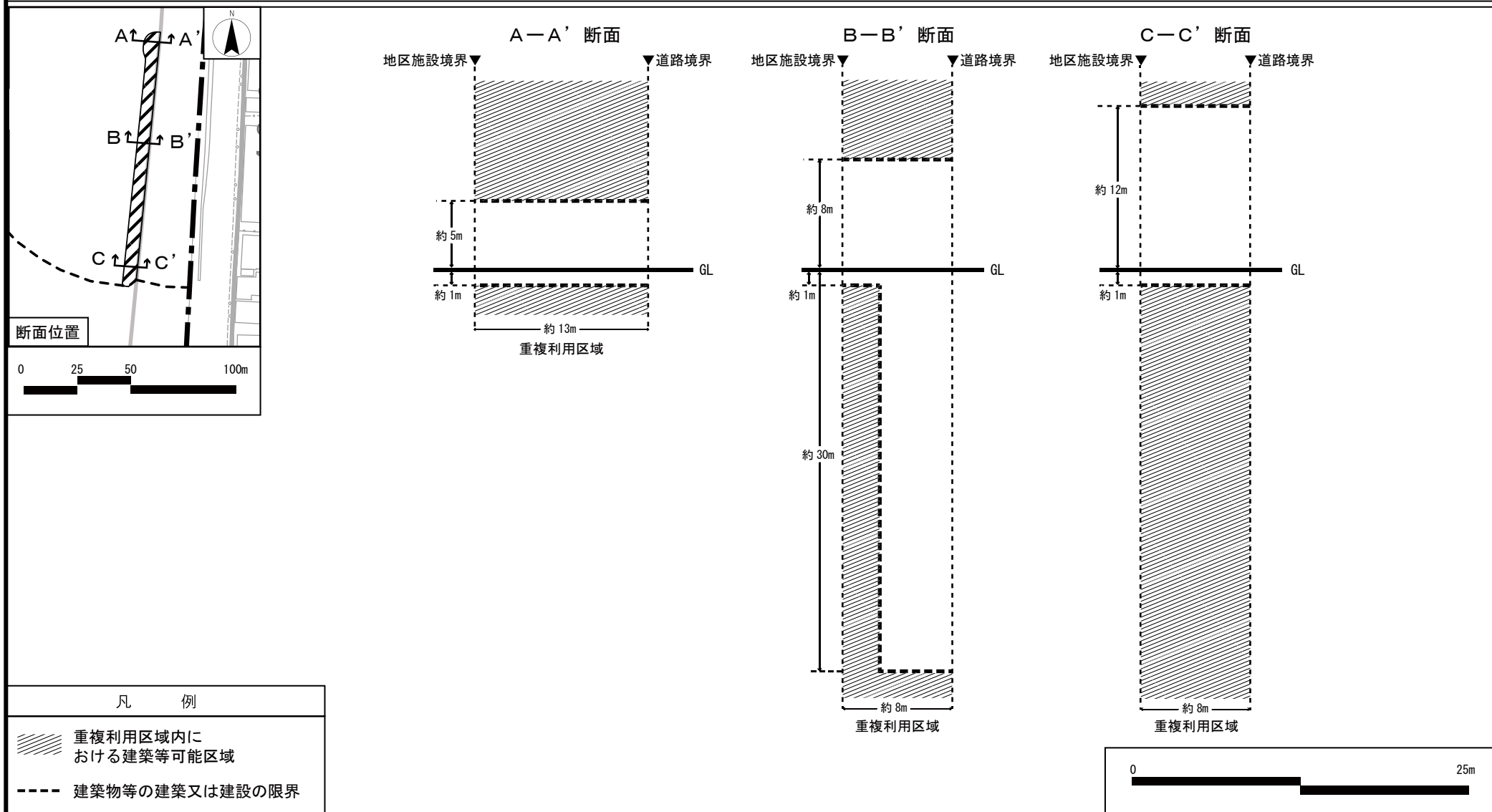
この地図は、国土地理院長の承認（平29関公第444号）を得て作成した東京都地形図（S＝1：2,500）を使用（6都市基交第1720号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）6都市基街都第247号、令和7年1月6日
（承認番号）6都市基街都第63号、令和7年1月9日

計画図 4-2



東京都市計画地区計画 品川駅西口地区地区計画

計画図 4－3



この地図は、国土地理院長の承認（平29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（6都市基交第1720号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 （承認番号）6都市基街都第247号、令和7年1月6日
 （承認番号）6都市基街都第63号、令和7年1月9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西口地区地区計画

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、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、国際競争力のある新事業を創出することとしている。

また、本地区は、特定都市再生緊急整備地域の整備方針において、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、東京と国内外とを結ぶサウスゲートにふさわしい交通結節点を形成することとしている。

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、国際的な業務機能とこれを支えるカンファレンス、商業、宿泊、居住、研究などの多様な機能が高度に集積し、様々な交流とイノベーションが生まれ続ける、国際的な拠点を形成することとしている。

「港区まちづくりマスタープラン」では、東京の南の玄関口としてふさわしい世界に開かれた国際的なまちづくりを推進するとともに、地上・地下・デッキレベルで立体的な歩行者空間を形成し、地域の回遊性を向上させることとしている。

また、「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2020」では、品川駅前の立地特性を生かし、高度な利便性を備えたMICE（コンベンション機能等）の充実とともに、業務、観光支援、宿泊などの機能の充実、居住機能の導入を誘導することとしている。

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が示されている。

これらの計画等を踏まえ、面積約14.7ヘクタールの区域において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新により、緑地・公園が一体となった憩いの場や駅と周辺市街地をつな

ぐネットワークの形成とあわせ、計画的複合市街地の形成を図るため、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。