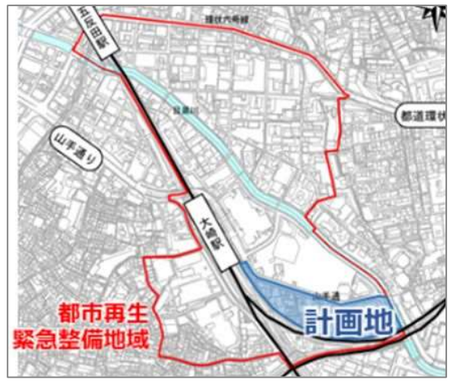
大崎駅東口第４地区第一種市街地再開発事業における都市計画決定・変更　【第１８６回　品川区都市計画審議会　資料】

【計画地の位置】 品川区大崎一丁目地内
【区域面積】 約4.6ha
【用途地域等】 準工業地域
（基準容積率300%,400%、
建蔽率60%、防火,準防火地域、
高度地区指定なし）



■地区の位置

【地区の課題】

〇地区内道路は歩道が未整備で狭隘・行き止まりの道路が多数残り、円滑な救急・消火活動が困難

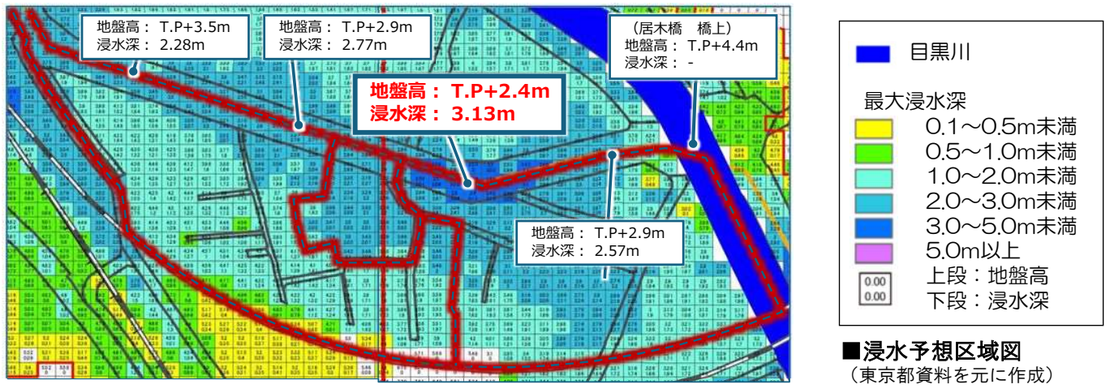
〇地区内の4割近くが旧耐震の建物で、緊急輸送道路（山手通り）沿いにも旧耐震建物が存在

〇全域が豪雨時において浸水の想定エリア

〇JR大崎駅やその先の周辺市街地とつながるバリアフリー歩行者ネットワークの不足

〇工場跡地等の遊休地化の進行、緑や憩いの空間の不足

■現況建物等状況



■浸水予想区域図
（東京都資料を元に作成）

（※上図は想定されうる最大規模の豪雨時(1000年に1度の豪雨時)における最大の浸水深を示す）

【上位計画】

〇都市再生緊急整備地域「大崎駅周辺地域」地域整備方針 （令和3年8月）（国）
- 交通アクセスを活かし、大規模低未利用地の土地利用転換や既成市街地の再構築により、東京のものづくり産業をリードする新産業・業務拠点を形成
- 魅力とにぎわいのある都市空間を形成

〇都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（区域マスタープラン）（令和3年3月）（東京都）
◆中枢広域拠点域内「国際ビジネス交流ゾーン」
◆中核的な拠点（大崎・五反田）
- 「業務、商業、居住、文化などの多様な機能の高度な集積が進んだ中核的な拠点」を形成
- 「研究開発機関を中心とした企業の立地が進み、東京のものづくりをリードする拠点」を形成

〇品川区まちづくりマスタープラン（令和5年3月）（品川区）
◆広域活性化拠点「大崎駅・五反田駅周辺」
- 職・住・遊・学の拠点の魅力で、多様な人々をひきつける質の高い先端都市
- 新産業・業務拠点の形成、都心居住・商業機能等の導入
- 道路・広場空間・歩行者ネットワーク・公園の充実

〇大崎駅東口第４地区まちづくりガイドライン（令和5年7月）（品川区）
- 大崎の魅力を継承・発展した職住近接型のまちづくり
- 駅直結デッキや広場を介して多様な人が交流しにぎわいを生むまちづくり
- 環境負荷の低減や地域の防災機能向上に寄与するまちづくり

【都市計画の種類】

〇大崎駅東口第４地区地区計画・・・・・・・・・・・・・決定（東京都決定）
〇防火地域及び準防火地域・・・・・・・・・・・・・・・変更（品川区決定）
〇大崎駅東口第４東地区第一種市街地再開発事業・・・・・決定（品川区決定）
〇大崎駅東口第４西地区第一種市街地再開発事業・・・・・決定（品川区決定）

【これまでの経緯】

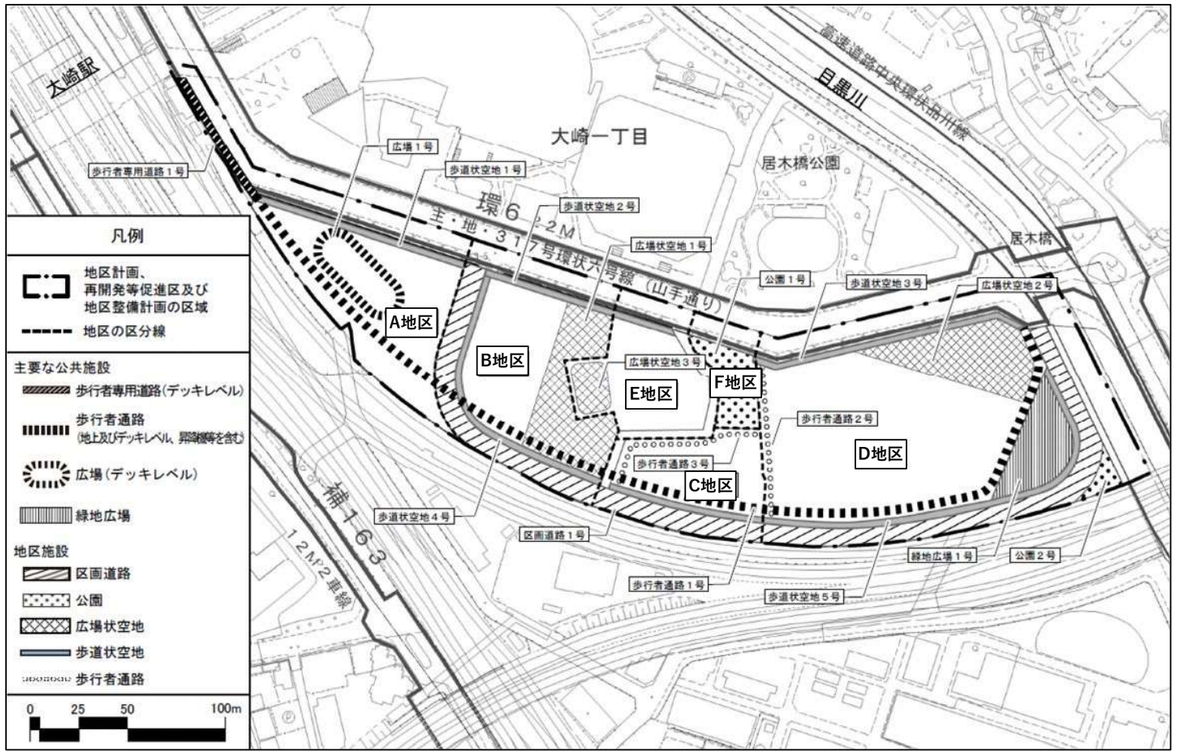
平成26年2月	大崎駅東口第４地区開発推進協議会設立（東地区）
平成27年9月	大崎駅東口第４地区市街地再開発準備組合設立（東地区）
平成28年5月	大崎駅東口第４地区西まちづくり協議会設立
令和元年10月	大崎駅東口第４西地区市街地再開発準備組合設立
令和元年11月	「大崎駅東口第4地区まちづくりガイドライン」策定
令和5年7月	「大崎駅東口第4地区まちづくりガイドライン」改定
令和6年7月	事業者による近隣説明会

【都市計画の手続きの経緯と予定】

令和7年7月31日	地区計画原案説明会（出席者数：74人）
令和7年7月31日～8月13日	地区計画原案公告・縦覧
令和7年10月8日	都市計画案説明会（出席者数：154人）
令和7年10月8日～10月22日	都市計画案公告・縦覧
令和7年11月7日	品川区都市計画審議会
令和7年12月（予定）	東京都都市計画審議会
令和8年1月下旬	都市計画決定・変更の告示（地区計画、防火地域及び準防火地域）
令和8年度以降	地区計画条例化、都市計画決定の告示（第一種市街地再開発事業）

【都市計画の概要】

■大崎駅東口第４地区地区計画（東京都決定）



地区計画の目標

本地区は、**交通利便性が高く、周辺では土地利用転換に併せた高度利用化等が進む**一方で、**歩行者環境や防災性、オープンスペースの不足等の課題**を抱えている。また上位計画では、**「ものづくり産業をリードする拠点」や「魅力とにぎわいのある拠点」の形成等が目指されている。**これらを背景に、**業務・住宅・商業等の機能の複合的な導入、緑豊かなオープンスペースや歩行者ネットワークの整備**、新しい都市活動を支える**道路等の基盤整備を推進**し、**防災力の向上や環境負荷低減に配慮**しながら、大崎駅東口における**更なる拠点性の向上、個性豊かな魅力を発信し続ける複合市街地の形成**を図る。また、エリアマネジメントによるにぎわいの創出、公共空間の適切な管理を図り、**地域の持続的な価値向上**を目指す。

■施設計画概要

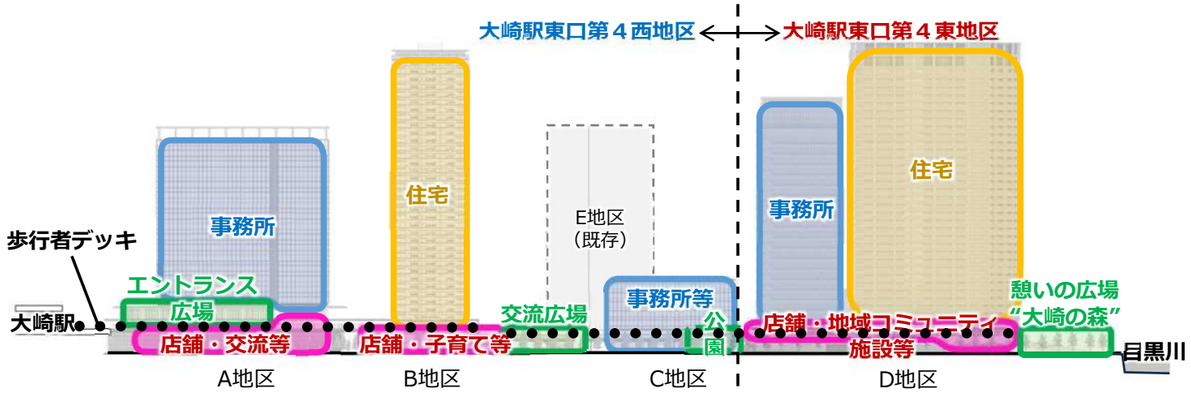
名称	大崎駅東口第４西地区			大崎駅東口第４東地区
	A地区	B地区	C地区	D地区
敷地面積	約5,230㎡	約6,000㎡	約2,640㎡	約13,740㎡
延床面積	約47,200㎡	約59,000㎡	約7,450㎡	約133,000㎡
計画容積率	750%	700%	250%	700%
階数	地下1F、地上19F	地下1F、地上37F	地上7F	住宅棟35F 事務所棟21F
主要用途	事務所、店舗等	住宅、店舗等	事務所等	住宅、事務所、店舗、地域コミュニティ施設等

■配置イメージ図

地区整備計画

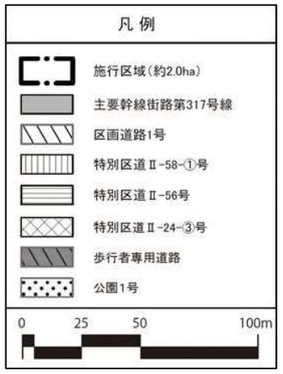
			A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	F地区
建築物等に関する事項	地区の区分	名　称	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	F地区
		面　積	約０．８ha	約０．８ha	約０．４ha	約２．０ha	約０．４ha	約０．２ha
	建築物等の用途の制限		1　風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和２３年法律第１２２号）第２条第１項各号に掲げる風俗営業及び同条第５項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。 2　建築基準法別表第二（ぬ）項に指定されている建築物は建築してはならない。ただしＡ、Ｃ及びＤ地区においては、同項第二号に指定されている建築物は除く。					―
	建築物の容積率の最高限度		１０分の７５	１０分の７０	１０分の２５	１０分の７０	―	―
	建築物の容積率の最低限度		１０分の４０	１０分の４０	１０分の１０	１０分の４０	―	―
	建築物の建蔽率の最高限度		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。				―	―
	建築物等の高さの最高限度		１４０ｍ 建築物の高さはGL(T.P.＋3.6m)からによる。	１４０ｍ 建築物の高さはGL(T.P.＋3.3m)からによる。	３５ｍ 建築物の高さはGL(T.P.＋3.8m)からによる。	１４０ｍ 建築物の高さはGL(T.P.＋2.5m)からによる。	１４０ｍ 建築物の高さはGL(T.P.＋3.3m)からによる。	―
	建築物の敷地面積の最低限度		５，０００㎡	５，０００㎡	２，０００㎡	５，０００㎡	２，０００㎡	―
	建築物の建築面積の最低限度		２，０００㎡	２，０００㎡	１，０００㎡	２，０００㎡	―	―
	壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに変わる柱は、計画図に示す壁面の位置の制限を超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等の部分については、この限りではない。 1　歩行者の回遊性や利便性の向上、円滑な交通ネットワークの形成に資する歩行者デッキ、階段、エスカレーター、エレベーター等に類する用途に供する建築物の部分等及びそれを支える柱その他これらに類するもの 2　歩行者の快適・安全性の確保のために設ける屋根、柵、標識等及び環境向上のために設ける案内板、植栽帯、ベンチ等その他これらに類する用途に供するもの 3　道路と接続する車路その他これらに類する用途に供するもの					―
	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らに代わる柱の色彩に配慮し、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。					―

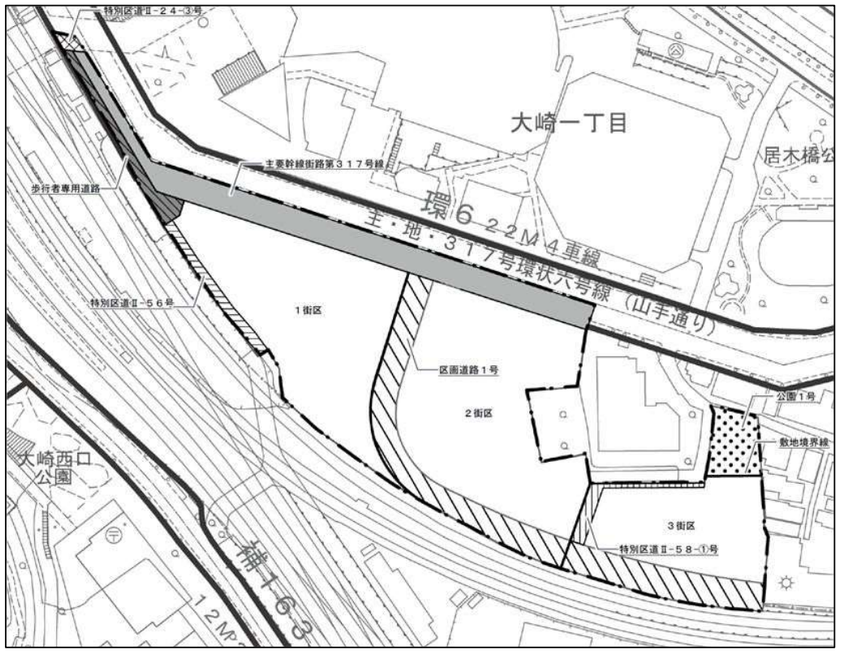
■用途構成イメージ図（南側から望む）



■大崎駅東口第４西地区第一種市街地再開発事業

施行区域面積：約2.0ha





[ ]は区域外を含む全幅員

		種別	名称	規模	備考
公共施設の配置及び規模	道路	幹線街路	主要幹線街路第317号線	別に都市計画に定めるとおり。	既設（再整備）
		区画道路	区画道路１号	幅員 約10m、延長約250m	新設
		区画道路	特別区道Ⅱ-58-①号	幅員 1~5m[5m]、延長約70m	既設（拡幅整備）
		区画道路	特別区道Ⅱ-56号	幅員 4m、延長約70m	既設（表層整備）
		区画道路	特別区道Ⅱ-24-③号	幅員 6.5m[13m]、延長約4m	既設
		特殊道路	歩行者専用道路	幅員 4m、延長約80m	新設
	公園	公園	公園１号	面積約580㎡	新設

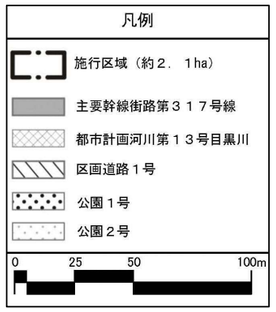
	街区番号	建築面積	延べ面積［容積対象面積］	主要用途	高さの限度
建築物の整備	1	約3,460㎡	約47,200㎡［約39,260㎡］	事務所、店舗等	100m
	2	約3,610㎡	約59,000㎡［約41,850㎡］	住宅、店舗等	140m
	3	約1,550㎡	約 7,450㎡［約6,000㎡］	事務所等	35m

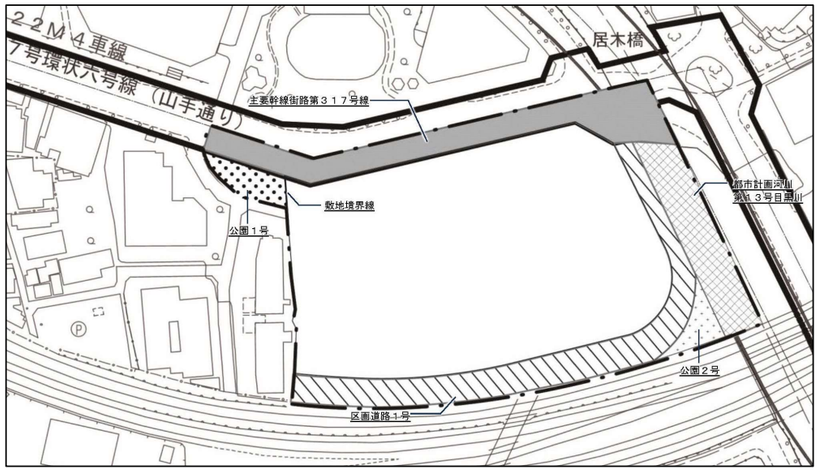
	街区番号	建築敷地面積	整備計画
建築敷地の整備	1	約5,230㎡	・大崎駅から周辺地域への安全で快適な歩行者ネットワークを形成するため、デッキレベルの歩行者通路を整備する。 ・デッキレベルや地上レベルに広場を整備し、にぎわいと憩いの空間を確保する。 ・道路境界及び敷地境界より建物を後退させ、安全で快適な歩行者空間を確保する。
	2	約6,000㎡	
	3	約2,640㎡	

	戸数	面積	備考
住宅建設の目標	約520戸	約57,100㎡	共用部分（駐車場含む）を含む。

■大崎駅東口第４東地区第一種市街地再開発事業

施行区域面積：約2.1ha





[ ]は区域外を含む全幅員

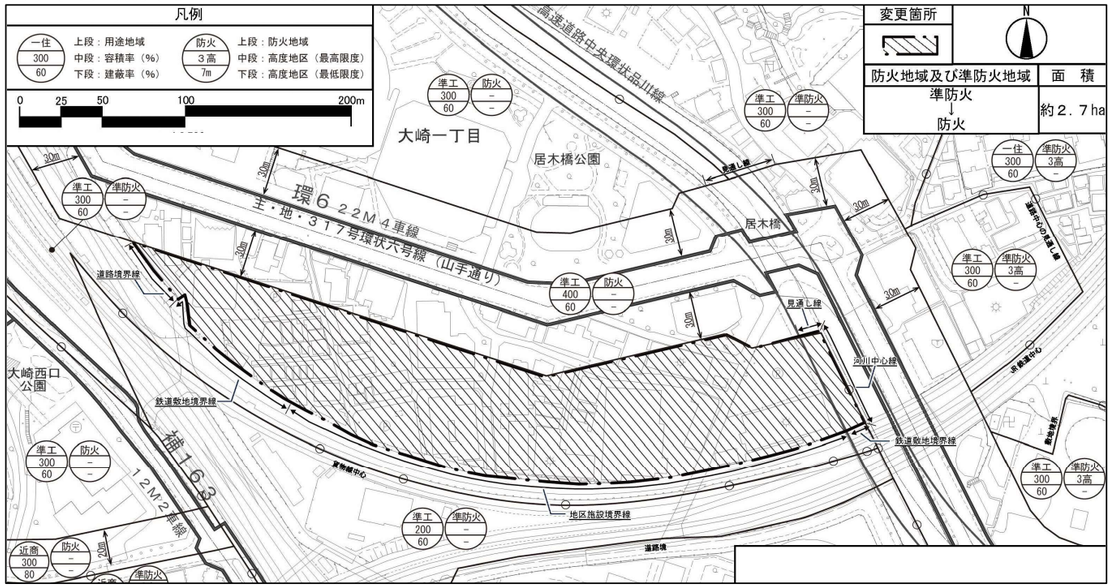
		種別	名称	規模	備考
公共施設の配置及び規模	道路	幹線街路	主要幹線街路第317号線	別に都市計画に定めるとおり。	既設（再整備）
		区画道路	区画道路１号	幅員 約8~12m[約8~12m]、延長 約250m	新設
	公園	公園	公園１号	面積約400㎡	新設
		公園	公園２号	面積約300㎡	新設
	河川	河川	都市計画河川第13号目黒川	面積約1,400㎡	既設（再整備）

	建築面積	延べ面積［容積対象面積］	主要用途	高さの限度
建築物の整備	約7,980㎡	約133,000㎡［約96,000㎡］	事務所、住宅、店舗、駐車場等	140m

	建築敷地面積	整備計画
建築敷地の整備	約13,740㎡	・大崎駅から周辺地域への安全で快適な歩行者ネットワークを形成するため、デッキレベルから地上へ 円滑につながる歩行者通路を整備する。 ・目黒川沿いにみどり豊かな緑地広場及び歩行者空間を確保し、市街地環境の向上を図る。 ・道路境界及び隣地境界より建物を後退させ、安全で快適な歩行者空間を確保する。

	戸数	面積	備考
住宅建設の目標	約730戸	約78,600㎡	共用部分（駐車場含む）を含む。

■防火地域及び準防火地域



大崎駅東口第４地区第一種市街地再開発事業における都市計画決定・変更
【第１８６回　品川区都市計画審議会　資料】

説明会開催状況

■都市計画原案説明会（都計法第 16 条）
開催日時：令和７年７月３１日（木）１９時～２０時３０分
会　　場：南部労政会館第５・６会議室
参加人数：７４名

■都市計画案説明会（都計法第 17 条）
開催日時：令和７年１０月８日（水）１９時～２０時
会　　場：区立御殿山小学校アリーナ
参加人数：１５４名

説明会でいただいた主な質問・意見

・目黒川の浸水や地震等、防災対策に取り組んでほしい
・協議会の頃から１０年以上時間をかけて進めてきた。工事費高騰等の課題もあるが、引き続き支援を賜りたい
・日照権・眺望権が侵害されて、マンションの価値が落ちることが懸念
・ディベロッパーの儲けの踏み台になる再開発事業には反対
・事務所、住宅等の割合はどうなっているか

各種都市計画案の縦覧と意見書

■ 案の縦覧期間　：　令和７年１０月８日～１０月２２日　の２週間

■ 意見書の受付期間：　令和７年１０月８日～１０月２２日　の２週間
※ 意見提出の対象者は、区民、利害関係人

■ 意見件数：３０件

■ 結果：賛成に関する意見：４件、反対に関する意見：４件、その他意見：２２件
〇主な意見として、以下の内容のものがあった。
・早急に再開発を進め、防災に強い建物を建て災害に強いまちづくりを進めて欲しい
・若い世代が住みたくなるような魅力ある街づくりをして、次世代へ大崎の良さをつないで欲しい
・現在の住居からなぜ出ていかなくてはならないのか
・日影や眺望に配慮し、商業施設を増やす等計画を見直してほしい
・人が増えたら新南口は人が溢れすぎて不便な駅になり危険も伴う
・地区内の土壌汚染をどのように考えるのか
・地域の特性を基本設計に活かしてもらいたい