

当初：平成14年9月27日 東京都告示第1135号
 変更：平成16年1月20日 東京都告示第 52号
 変更：平成17年3月11日 東京都告示第 332号
 変更：平成17年6月15日 東京都告示第 874号
 変更：平成19年8月22日 東京都告示第1096号
 変更：平成20年10月9日 東京都告示第1261号
 変更：平成30年1月22日 東京都告示第 57号

東京都市計画地区計画の変更（東京都決定）

都市計画大崎駅西口地区地区計画を次のように変更する。

名 称	大崎駅西口地区地区計画
位 置	品川区大崎二丁目及び大崎三丁目各地内
面 積	約 11.4 h a
地区計画の目標	環状メガロポリス構造を構成するセンターコアにおいて、中核拠点に位置付けられている副都心を形成するとともに、品川区が構想する都市活性化拠点の形成を推進するため、研究開発型産業を中心とする業務機能の集積を図るとともに商業機能、居住機能等の多様な機能が調和した街づくりを進める。また、土地利用転換に併せた土地の高度利用を図るとともに、交通広場等の都市基盤施設整備やJR大崎駅東西市街地を一体化する歩行者ネットワークの形成などにより、高度な機能集積や交通結節機能の強化及び防災性の向上を図り、魅力ととぎわいのある良好な都市空間を形成する。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>① 補助線街路第163号線に面するC地区及びE東地区には、駅利用者の乗り換え利便性を高める交通広場を整備する。</p> <p>② 土地利用転換に伴う新しい都市活動を支え、円滑な交通処理を図るための地区幹線及び区画道路のネットワークを整備する。</p> <p>③ 補助線街路第163号線及び地区幹線の沿道には歩道状空地を設けることとし、歩道と一体となった歩行者空間の形成を図る。</p> <p>④ 主要な公共施設の配置や歩行者ネットワークとの関係に配慮しつつ、地区内の居住者や就業者及び来街者が気軽に利用できる公園、緑地、広場等を整備する。</p> <p>⑤ 大崎駅と地区西側住宅市街地との高低差を解消し、地区周辺居住者のための駅への円滑なアクセス通路を確保するため、A地区、C地区、D地区、E東地区及びF地区を通る歩行者デッキネットワークを形成する。</p>
建築物等の整備の方針	<p>① 副都心にふさわしい良好な都市環境を形成するとともに周辺環境に配慮した市街地形成を図るため、建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの制限など、地区特性に応じて必要な建築物等に関する事項を定める。</p> <p>② 建築物等の配置・形状及び高さは、地区外への日影環境及び圧迫感の軽減等に配慮する。</p> <p>③ まとまりのある良好な都市景観を創出するため、建物低層部については調和のとれた一体的な景観形成を図る。</p> <p>④ ゆとりとうるおいのある市街地環境を創造するため、敷地内の空地の緑化や屋上緑化の推進に努めるとともに周辺市街地を含めた緑や公開空地の連続性に配慮した空間形成を図る。</p> <p>⑤ 個性的かつ魅力的な都市空間を創出するため、デザインガイドラインを策定し、スカイラインの形成や空間の連続性など調和のとれた一体的なまちづくりを推進する。</p> <p>⑥ 駐車施設については、地区全体の交通状況を勘案して適正な規模を整備し、歩行者空間との関係に配慮しつつ、出入口等を配置する。</p> <p>⑦ 資源の有効利用、施設・設備の省エネルギー化を推進し、環境に配慮した施設建築物等の整備を図る。</p> <p>⑧ 都市構造上の位置付け、都市基盤施設の整備水準などを勘案して、将来見直すことを想定した容積率を、業務、商業機能を中心とした副都心の中核となる拠点市街地を形成するC地区、E東地区及びE南地区については、おおむね500%、拠点市街地をとりまく複合市街地を形成するA地区、B地区、D地区及びF南地区については、おおむね400%、E西地区については、おおむね300%と設定する。</p> <p>さらに、各地区ごとに、地域環境の整備に資する貢献内容等を評価し、容積率の最高限度を設定することにより、地区特性に応じた都市空間を形成する。</p>

再開発等促進区

位 置 面 積 土地利用に関する基本方針 主要な公共施設の配置及び規模	品川区大崎二丁目及び大崎三丁目各地内								
	約 10.1 ha								
	多様な都市機能が融合する副都心市街地を形成するため、高度利用を図りつつ、業務、研究開発、商業機能等の集積を図る。また、都心居住を促進する居住機能や生活支援機能等を導入し、「人の住む副都心」の実現を目指す。								
	E東地区、E南地区及びC地区には副都心の中核となる業務、商業機能を中心とする拠点市街地を形成することとし、A地区、B地区、D地区、E西地区、F北地区及びF南地区には、拠点市街地をとりまく複合市街地を形成する。								
	① E東地区には、JR大崎駅に直結する立地条件を生かし、業務、商業機能等を中心とする機能集積を図る。								
	② E南地区は、近接するE東街区の業務、商業機能と連携し、一体的な拠点市街地として整備するため、交流・宿泊機能の導入を図るとともに、居住機能の導入を図る。								
	③ C地区には業務、研究開発、商業機能等を中心とする機能の導入を図る。								
	④ A地区、D地区及びF南地区は業務、商業、居住機能等、既存機能の再編整備を図る。								
	⑤ B地区及びE西地区には業務、研究開発機能等の導入を図る。								
	⑥ F北地区は副都心市街地と後背住宅地の緩衝機能として寺院用途を維持継続する。								
	種 類	名 称	面積及び幅員	延 長	備 考				
	道 路	地区幹線1号	12m	約180m	現道拡幅				
		地区幹線2号	12m~21m	約180m	現道拡幅				
		地区幹線3号	12m~14m	約370m	現道拡幅				
		地区幹線4号	12m	約290m	現道拡幅、一部付け替え				
		地下駐輪場	約1,200m ²	—	新設(道路附属物、駐輪台数約600台)				
	その他の公共空地	歩道状空地1号	4m	約150m	新設				
		歩道状空地2号	4m	約130m	新設				
		歩道状空地3号	4m	約150m	新設				
		歩道状空地4号	4m	約140m	新設				
		歩道状空地5号	4m	約60m	新設				
		歩道状空地6号	4m	約90m	新設				
		歩道状空地7号	4m	約70m	新設				
		歩道状空地8号	4m	約110m	新設				
		歩道状空地9号	4m	約190m	新設				
		歩道状空地10号	4m	約30m	新設				
		歩道状空地11号	4m	約100m	新設				
		歩道状空地12号	4m	約110m	新設				
		歩道状空地14号	4m	約75m	新設				

地区整備計画	位 置	品川区大崎二丁目及び大崎三丁目各地内			
	面 積	約 10. 1 h a			
地区施設の配置及び規模	種 類	名 称	面積及び幅員	延 長	備 考
	道 路	区画道路 1 号	8 m	約 180 m	現道拡幅、一部付け替え
		区画道路 2 号	6 m	約 150 m	現道拡幅、一部付け替え
	公 園	公園 1 号	約 690 m ²	—	新設
	緑 地	緑 地	約 380 m ²	—	一部新設
	その他の公共空地	歩道状空地 13 号	2 m	約 30 m	新設
		歩道状空地 16 号	2 m	約 30 m	新設
		広場状空地 1 号	約 550 m ²	—	新設
		広場状空地 2 号	約 500 m ²	—	新設 (デッキレベル)
		広場状空地 3 号	約 540 m ²	—	新設 (デッキレベル)
		広場状空地 4 号	約 450 m ²	—	新設 (人工地盤上)
		広場状空地 5 号	約 320 m ²	—	新設
		広場状空地 6 号	約 470 m ²	—	新設
		広場状空地 7 号	約 300 m ²	—	新設
		広場状空地 8 号	約 1, 000 m ²	—	新設
		歩行者通路 1 号	4 m	約 50 m	新設 (デッキレベル)
		歩行者通路 2 号	4 m	約 50 m	新設 (デッキレベル)
		歩行者通路 3 号	4 m	約 50 m	新設 (デッキレベル)
		歩行者通路 4 号	4 m	約 110 m	新設、歩行者専用
		歩行者通路 5 号	4 m	約 55 m	新設
		歩行者通路 6 号	4 m	約 55 m	新設
		歩行者通路 7 号	4 m	約 30 m	新設
		歩行者通路 8 号	4 m	約 80 m	新設 (デッキレベル)
		歩行者通路 9 号	3 m	約 135 m (既設 約 95 m)	一部新設 (デッキレベル)
		歩行者通路 10 号	4 m	約 65 m	新設 (デッキレベル)
		歩行者通路 11 号	4 m	約 95 m	新設 (デッキレベル)
	緑道 1 号	2 m	約 50 m	既設	
	緑道 2 号	2. 7 m	約 25 m	新設	
	緑道 3 号	4 m~7. 5 m	約 90 m	新設	

地区整備計画 建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	E 西地区	F 南地区	F 北地区
		面 積	約 0.3 ha	約 0.6 ha	約 0.5 ha
	建築物等の用途の制限	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項から第9項各号の一に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。			
	建築物の容積率の最高限度	10分の30	10分の65 ただし、住宅等の用途に供する部分の容積率を10分の20以上としなければならない。	—	—
	建築物の容積率の最低限度	10分の10 ただし、公益上必要な建築物等についてはこの限りではない。	10分の30	—	—
	建築物の建蔽率の最高限度	10分の6	10分の6	—	—
	建築面積の最低限度	200m ² ただし、公益上必要な建築物等についてはこの限りではない。	300m ²	—	—
	建築物の敷地面積の最低限度	500m ² ただし、公益上必要な建築物等についてはこの限りではない。			
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は計画図に示す壁面線を超えて建築してはならない。 ただし、次の各号の一に該当する建築物等はこの限りではない。 (1) 道路上に設けられた横断歩道橋又は歩行者デッキと接続する歩行者デッキ及び歩行者デッキ上に設けられた歩行者の安全性を確保するために必要な上屋、ひさしの部分その他これらに類する建築物等の部分 (2) 道路と接続する歩行者用の通路及び車路その他これらに類する用途に供する建築物等の部分 (3) 公益上必要な建築物等で当該建築物の敷地内に存するもの			
	建築物等の高さの最高限度	30m T.P.からの高さとし、階段室、昇降機塔等の部分及び棟飾等の屋上突出物を含むものとする。	149m T.P.からの高さとし、階段室、昇降機塔等の部分及び棟飾等の屋上突出物を含むものとする。	—	—
建築物等の形態又は意匠の制限	屋外広告物は建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮した設置位置、形態、規模、デザイン等とし、良好な都市景観の形成に努める。				

容積率の最高限度には、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。

「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、主要な公共施設及び地区施設の配置、地区の区分並びに壁面の位置の制限は計画図に示すとおり。」

理由：土地利用転換の動きに合わせて、土地の高度利用と都市機能の更新を誘導し、多様な機能が集積する大崎副都心の形成を図るため、地区計画を変更する。

変更概要

※_は、変更箇所又は追加箇所を示す。

名 称	大崎駅西口地区地区計画		
位 置	品川区大崎二丁目及び大崎三丁目各地内		
事 項	旧	新	摘要
面 積	約 9. 1 h a	約 11. 4 h a	
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	⑤ 大崎駅と地区西側住宅市街地との高低差を解消し、地区周辺居住者のための駅への円滑なアクセス通路を確保するため、A地区、C地区、D地区及びE東地区を通る歩行者デッキネットワークを形成する。	⑤ 大崎駅と地区西側住宅市街地との高低差を解消し、地区周辺居住者のための駅への円滑なアクセス通路を確保するため、A地区、C地区、D地区、E東地区及びF地区を通る歩行者デッキネットワークを形成する。
	建築物等の整備の方針	⑧ 都市構造上の位置付け、都市基盤施設の整備水準などを勘案して、将来見直すことを想定した容積率を、業務、商業機能を中心とした副都心の中核となる拠点市街地を形成するC地区、E東地区及びE南地区については、おおむね500%、拠点市街地をとりまく複合市街地を形成するA地区、B地区及びD地区については、おおむね400%、周辺市街地と調和した住宅地を形成するE西地区については、おおむね300%と設定する。	⑧ 都市構造上の位置付け、都市基盤施設の整備水準などを勘案して、将来見直すことを想定した容積率を、業務、商業機能を中心とした副都心の中核となる拠点市街地を形成するC地区、E東地区、E南地区については、おおむね500%、拠点市街地をとりまく複合市街地を形成するA地区、B地区、D地区及びF南地区については、おおむね400%、E西地区については、おおむね300%と設定する。
再開発等促進区	面 積	約 9. 1 h a	約 10. 1 h a
	土地利用に関する基本方針	E東地区、E南地区及びC地区には副都心の中核となる業務、商業機能を中心とする拠点市街地を形成することとし、A地区、B地区、D地区及びE西地区には、拠点市街地をとりまく複合市街地を形成する。 ④ A地区及びD地区は業務、商業、居住機能等、既存機能の再編整備を図る。 ⑤ B地区には業務、研究開発機能等の導入を図る。 ⑥ E西地区には周辺の住宅市街地と調和した居住機能等の導入を図る。	E東地区、E南地区及びC地区には副都心の中核となる業務、商業機能を中心とする拠点市街地を形成することとし、A地区、B地区、D地区、E西地区、F北地区及びF南地区には、拠点市街地をとりまく複合市街地を形成する。 ④ A地区、D地区及びF南地区は業務、商業、居住機能等、既存機能の再編整備を図る。 ⑤ B地区及びE西地区には業務、研究開発機能等の導入を図る。 ⑥ F北地区は副都心市街地と後背住宅地の緩衝機能として寺院用途を維持継続する。

事 項			旧				新				摘要
再開発等促進区	の主要な公共施設及び規模	種類	名称	面積及び幅員	延長	備考	名称	面積及び幅員	延長	備考	
		その他の公共空地	歩道状空地 14号	4m	約20m	新設	歩道状空地 14号	4m	約75m	新設	
地区整備計画	面積		約9.1ha				約10.1ha				
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	面積及び幅員	延長	備考	名称	面積及び幅員	延長	備考	
		緑地	緑地	約320m ²	—	新設	緑地	約380m ²	—	一部新設	
		その他の公共空地	歩道状空地 15号	2m	約20m	新設	—	—	—	—	
		—	—	—	—	—	広場状空地 8号	約1,000m ²	—	新設	
		—	—	—	—	—	歩行者通路 9号	3m	約135m (既設 約95m)	一部新設 (デッキレベル)	
		—	—	—	—	—	歩行者通路 10号	4m	約65m	新設 (デッキレベル)	
		—	—	—	—	—	歩行者通路 11号	4m	約95m	新設 (デッキレベル)	
		—	—	—	—	—	緑道1号	2m	約50m	既設	
		—	—	—	—	—	緑道2号	2.7m	約25m	新設	
		—	—	—	—	—	緑道3号	4m ~7.5m	約90m	新設	

事 項		旧	新	摘要
建築物等に関する事項 地区整備計画	地区の区分 名称	E西地区	E西地区	
	面積	約0.3ha	約0.3ha	
	建築物の容積率の最高限度	—	10分の30	
	建築物の容積率の最低限度	—	10分の10 ただし、公益上必要な建築物等についてはこの限りではない。	
	建築物の建蔽率の最高限度	—	10分の6	
	建築面積の最低限度	—	200m ² ただし、公益上必要な建築物等についてはこの限りではない。	
	建築物等の高さの最高限度	—	30m T.P.からの高さとし、階段室、昇降機塔等の部分及び棟飾等の屋上突出物を含むものとする。	
	地区の区分 名称	—	F南地区	
	面積	—	約0.6ha	
	建築物等の用途の制限	—	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項から第9項各号の一に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。	
	建築物の容積率の最高限度	—	10分の65 ただし、住宅等の用途に供する部分の容積率を10分の20以上としなければならない。	
	建築物の容積率の最低限度	—	10分の30	
	建築物の建蔽率の最低限度	—	10分の6	
	建築面積の最低限度	—	300m ²	
	建築物の敷地面積の最低限度	—	500m ² ただし、公益上必要な建築物等についてはこの限りではない。	

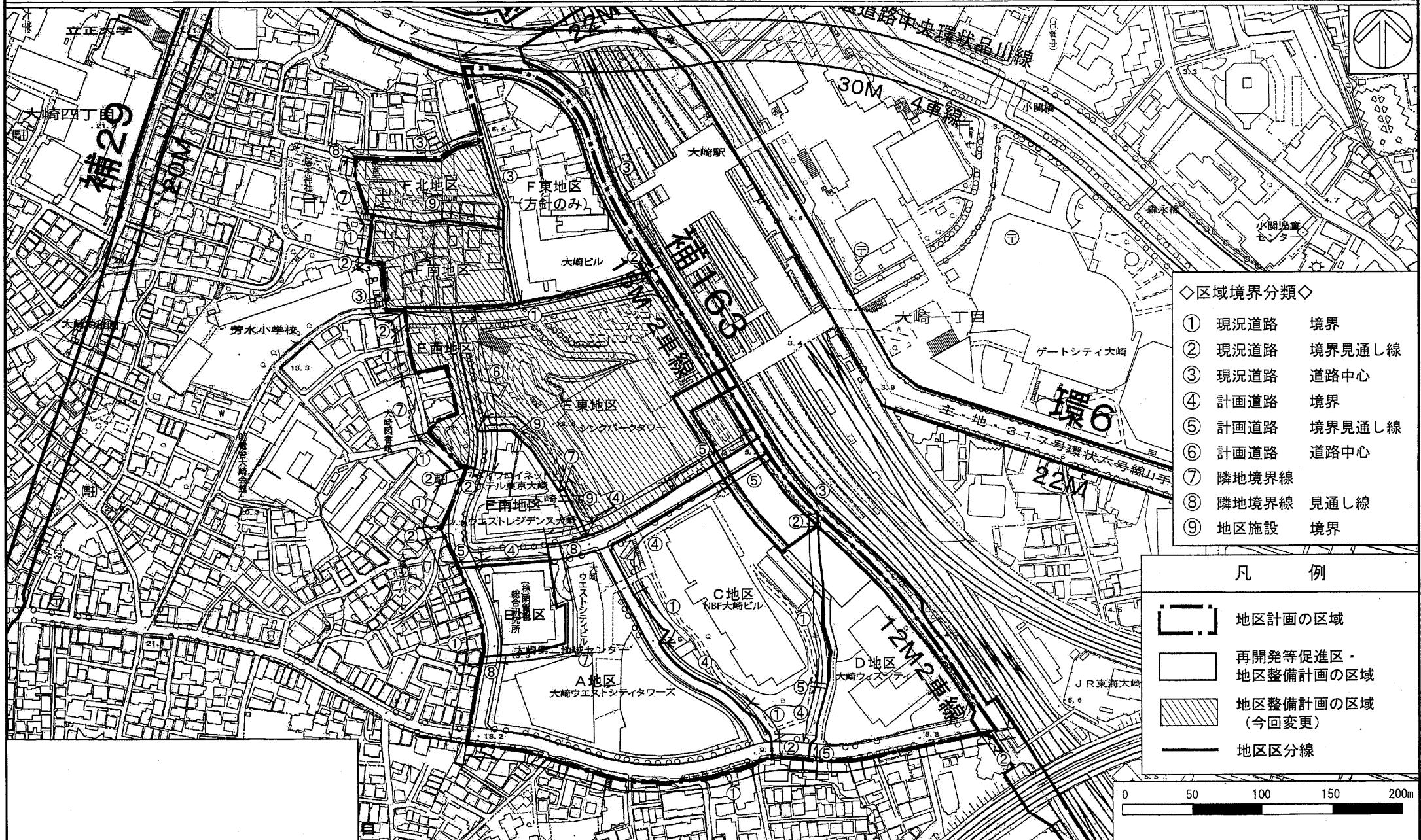
壁面の位置の制限	—	<p><u>建築物の外壁又はこれに代わる柱は計画図に示す壁面線を超えて建築してはならない。</u></p> <p><u>ただし、次の各号の一に該当する建築物等はこの限りではない。</u></p> <p>(1) <u>道路上に設けられた横断歩道橋又は歩行者デッキと接続する歩行者デッキ及び歩行者デッキ上に設けられた歩行者の安全性を確保するために必要な上屋、ひさしの部分その他これらに類する建築物等の部分</u></p> <p>(2) <u>道路と接続する歩行者用の通路及び車路その他これらに類する用途に供する建築物等の部分</u></p> <p>(3) <u>公益上必要な建築物等で當該建築物の敷地内に存するもの</u></p>	
建築物等の高さの最高限度	—	<p><u>149m</u></p> <p>T. P. からの高さとし、階段室、昇降機塔等の部分及び棟飾等の屋上突出物を含むものとする。</p>	
建築物等の形態又は意匠の制限	—	<p><u>屋外広告物は建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮した設置位置、形態、規模、デザイン等とし、良好な都市景観の形成に努める。</u></p>	
地区の区分	名称	—	F北地区
	面積	—	約0.5ha
建築物等の用途の制限	—	<p><u>風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項から第9項各号の一に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。</u></p>	
建築物の敷地面積の最低限度	—	<p><u>500m²</u></p> <p><u>ただし、公益上必要な建築物等についてはこの限りではない。</u></p>	
建築物等の形態又は意匠の制限	—	<p><u>屋外広告物は建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮した設置位置、形態、規模、デザイン等とし、良好な都市景観の形成に努める。</u></p>	

欄外	<p><u>建築物の容積率の最高限度に係る部分については、次の部分を延べ面積に算入しない。</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の5分の1を限度として、自動車車庫その他専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分</u> 2. <u>共同住宅の共用の廊下または階段の用に供する部分</u> 3. <u>建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものの住宅の用途に供する部分（共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分を除く。以下この項において同じ。）の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1）</u> 	<p><u>容積率の最高限度には、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。</u></p>	
----	--	---	--

東京都都市計画地区計画
大崎駅西口地区地区計画

計画図 1

[東京都決定]

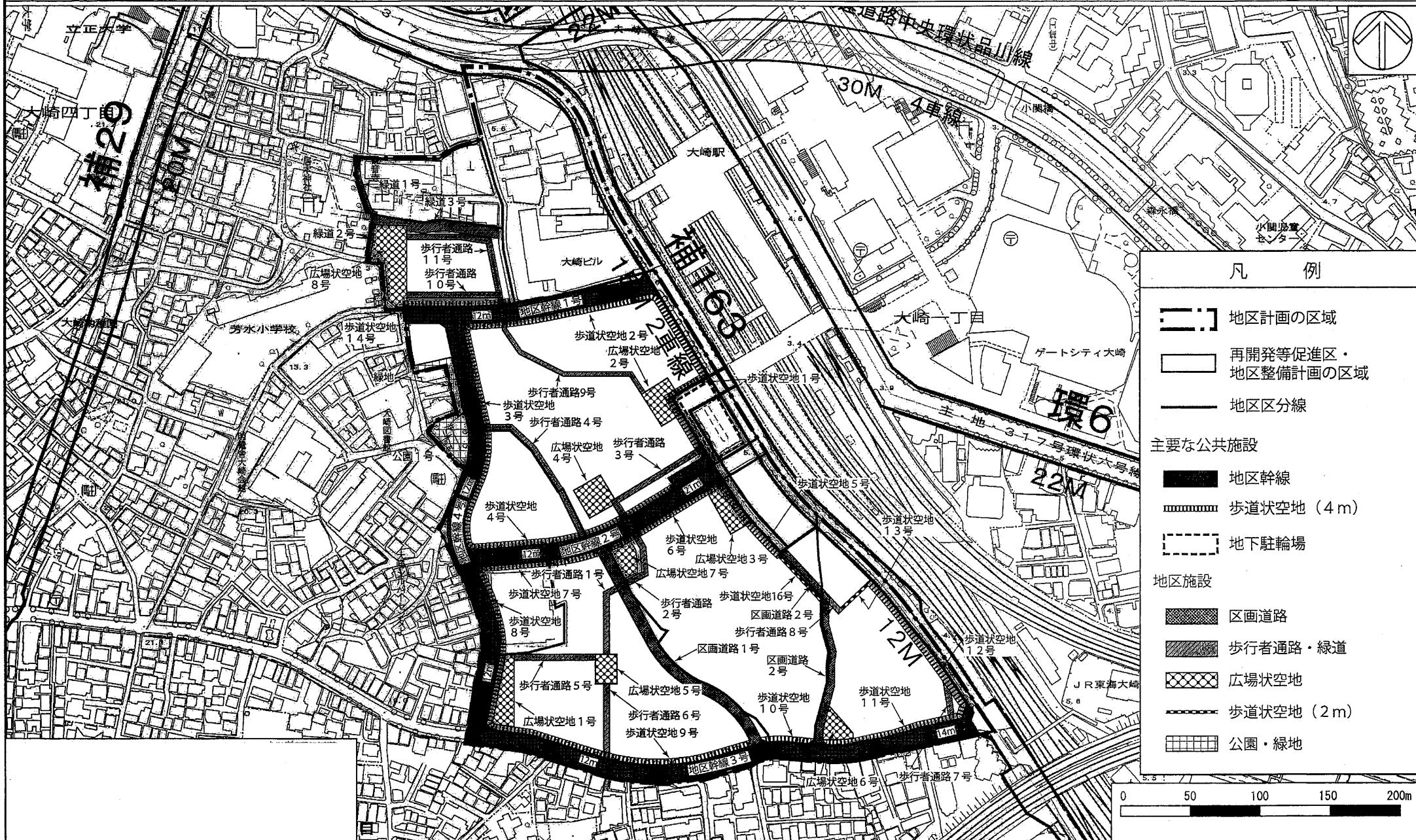


「この地図は、国土地理院長の承認（平24閏公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（28都市基交第899号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。」
「（承認番号）28都市基街都第326号、平成29年3月17日」

東京都市計画地区計画
大崎駅西口地区地区計画

計画図 2

[東京都決定]

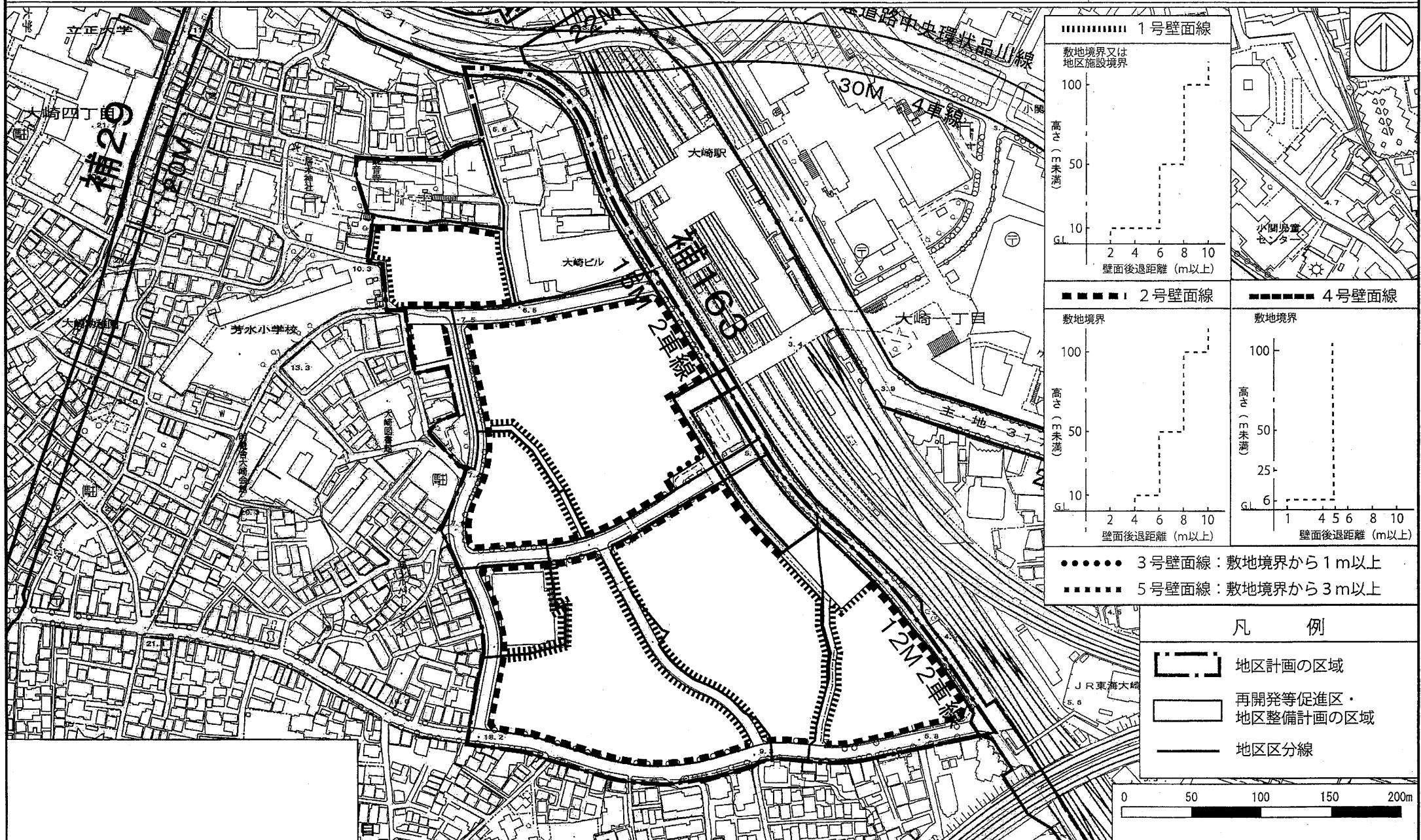


「この地図は、国土地理院長の承認（平24閏公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（28都市基交第899号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。」
「（承認番号）28都市基交都第326号、平成29年3月17日」

東京都都市計画地区計画
大崎駅西口地区地区計画

計画図 3

[東京都決定]



「この地図は、国土地理院長の承認（平24閏公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（28都市基交第899号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。」
「（承認番号）28都市基街都第326号、平成29年3月17日」