

# 都市計画の案の理由書

## 1 種類・名称

東京都市計画第一種市街地再開発事業  
大崎駅東口第4西地区第一種市街地再開発事業

## 2 理 由

大崎駅東口第4西地区は、JR線・りんかい線が乗り入れる大崎駅の東口に近接する交通利便性の高い地区であり、周辺ではかつての工業系の土地利用からの土地利用転換に併せた高度利用等が進んでいる一方で、安全で快適な歩行者環境が未整備であるほか、建物の老朽化が進行するなど防災性の向上が課題となっており、駅や周辺市街地をつなぐバリアフリー化された歩行者ネットワークが形成されていないこと、遊休地化の進行、憩いの空間や緑の不足などの課題を抱えている。

都市再生緊急整備地域「大崎駅周辺地域」の地域整備方針では、「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」することを整備の目標としている。また、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針では、中核的な拠点に位置付けられ、「駅のターミナル機能を生かし、大規模低未利用地の計画的な土地利用転換や機能更新が進み、研究開発型産業を核とする業務、商業、文化、居住などの複合的機能を備えた、東京のものづくり産業をリードする、魅力とにぎわいのある拠点を形成」することなどがまちの将来像として示されている。さらに、「品川区まちづくりマスタープラン」では、「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」といった地区のまちづくりの目標が掲げられているほか、「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」といった方針が示されている。

以上の背景に基づき、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とともに、大崎駅東口の更なる拠点性の向上及び個性豊かな魅力を発信し続ける複合市街地

の形成、歩行者ネットワークの強化による回遊性向上及び広場等の整備によるにぎわい創出を図るため、約2.0ヘクタールの区域について、第一種市街地再開発事業を決定する。