

東五反田二丁目北地区 都市計画案の作成に向けた説明会

令和 8 年 9 月 7 日（月）
品川区

本日の説明会は、東五反田二丁目北地区計画について、都市計画の変更を行うにあたり、都市計画法第16条第2項の規定に基づき、区域内に土地等を所有されている皆様に、意見を求めて地区計画の案を作成するために、原案の内容や今後の都市計画手続きについて、ご説明することを目的としています。

目次	01	地区の位置と周辺地域の状況	P.2
	02	主な上位計画	P.3
	03	開発計画の概要	P.5
	04	地区計画の原案の概要	P.14
	05	関連都市計画の素案の概要	P.17
	06	今後のスケジュール等	P.22

【お問い合わせ先】

品川区都市開発課都市開発担当
TEL：03-5742-6015（直通）
FAX：03-5742-6942

地区の位置と周辺地域の状況

This map illustrates the urban planning zones around Ōsaki Station (大崎駅). The station is marked with a black rectangle. The map shows several districts (地区) and their corresponding planning zones:

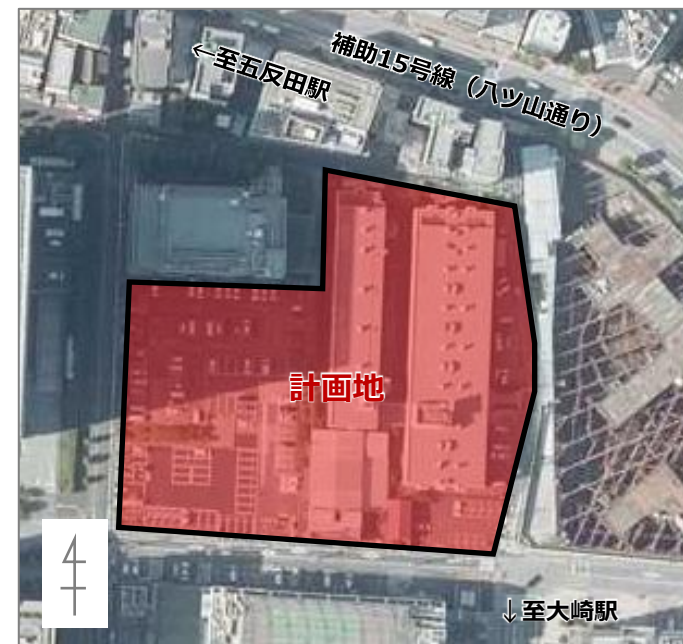
- Urban Regeneration Special District (都市再生特別地区):** Indicated by a dashed orange line, it includes areas like Ōsaki Station East 1st District (大崎駅東口第1地区) and Ōsaki Station West District (大崎駅西口地区).
- Area for Determining Re-development Promotion Districts (再開発等促進区を定める地区計画):** Indicated by a solid blue line, it covers areas like Ōsaki Station East 2nd District (大崎駅東口第2地区) and Ōsaki Station East 3rd District (大崎駅東口第3地区).
- Highly Utilized District (高度利用地区):** Indicated by a solid red line, it includes the Ōsaki Station East 1st District (大崎駅東口第1地区).
- Urban Regeneration Urgent Preparation Area (都市再生緊急整備地域):** Indicated by a green dashed line, it covers a large area around the station, including the Ōsaki Station East 1st District (大崎駅東口第1地区) and Ōsaki Station East 2nd District (大崎駅東口第2地区).
- Plan Area (計画地):** A specific area within the Urban Regeneration Urgent Preparation Area is highlighted in red and labeled as the 'Plan Area' (計画地).

Transportation lines shown include the JR Line (JR線), the Ring Line 6 (環状第6号線), and the Sagami Line (相模線). The Sagami Line is labeled as 'Sagami Line 15th Station' (補助15号線). The Ring Line 6 is labeled as 'Ring Line 6 (Mountain Hand Through)' (環状第6号線 (山手通り)).

Other labels on the map include 'Ōsaki Station' (大崎駅), 'Ōsaki Station East 1st District' (大崎駅東口第1地区), 'Ōsaki Station East 2nd District' (大崎駅東口第2地区), 'Ōsaki Station East 3rd District' (大崎駅東口第3地区), 'Ōsaki Station West District' (大崎駅西口地区), 'Ōsaki Station East 4th District' (大崎駅東口第4地区), 'Ōsaki Station East 5th District' (大崎駅東口第5地区), 'Ōsaki Station East 6th District' (大崎駅東口第6地区), 'Ōsaki Station East 7th District' (大崎駅東口第7地区), 'Ōsaki Station East 8th District' (大崎駅東口第8地区), 'Ōsaki Station East 9th District' (大崎駅東口第9地区), 'Ōsaki Station East 10th District' (大崎駅東口第10地区), 'Ōsaki Station East 11th District' (大崎駅東口第11地区), 'Ōsaki Station East 12th District' (大崎駅東口第12地区), 'Ōsaki Station East 13th District' (大崎駅東口第13地区), 'Ōsaki Station East 14th District' (大崎駅東口第14地区), 'Ōsaki Station East 15th District' (大崎駅東口第15地区), 'Ōsaki Station East 16th District' (大崎駅東口第16地区), 'Ōsaki Station East 17th District' (大崎駅東口第17地区), 'Ōsaki Station East 18th District' (大崎駅東口第18地区), 'Ōsaki Station East 19th District' (大崎駅東口第19地区), 'Ōsaki Station East 20th District' (大崎駅東口第20地区).

2018年6月：再開発協議会設立
2022年8月：市街地再開発準備組合設立

所在	品川区東五反田二丁目21番地ほか	
用途地域	準工業地域	
指定容積率 防火地域	補助15号線の道路 境界から20m	500%防火地域
	上記以外	300%準防火地域



1. 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月変更／国）

大崎駅周辺では、都市開発を通じて、複合機能の導入、子育て環境の整備、都市防災機能の強化などを進めることとしています。

○都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項

- ・ 少子高齢化社会への対応を図るため、福祉サービスの的確な提供、子どもを生み育てる環境の整備を促進
- ・ 震災等に対応できる都市防災機能の強化

2. マンション再生まちづくり推進地区 東五反田二丁目第4地区（令和2年9月指定／東京都）

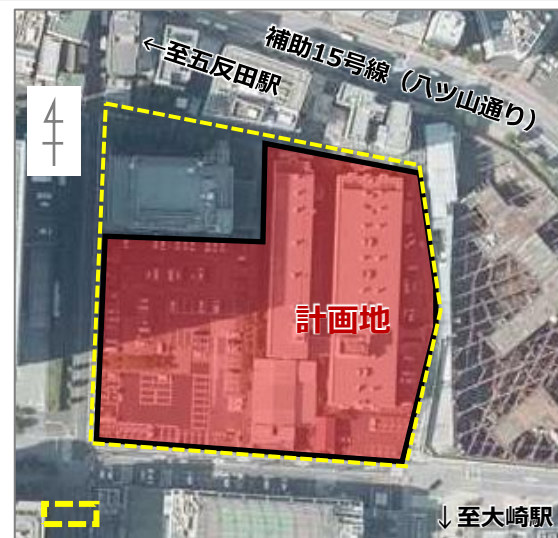
計画地は「マンション再生まちづくり推進地区」に指定されています。

○基本方針

- ・ 旧耐震マンションの更新とともに市街地再開発事業等により可能な限り敷地の共同化を進め、本地区のポテンシャルを活かした土地の高度利用と都市機能の更新及び防災性の向上を図る。

マンション再生まちづくり推進地区とは

- 区域内のマンションの再生を図る必要性が特に高い地区として東京都が指定する地区です。
- 指定された地区に必要な支援を行うことで、安全で良質なマンションストックの形成、安全・安心な都市の実現及び良好な市街地環境の形成を図ります。



マンション再生推進地区

3. 大崎駅周辺地域都市再生ビジョン

(平成16年11月策定／大崎駅周辺地域都市再生緊急整備地域まちづくり連絡会)

計画地周辺は複合市街地ゾーンに位置づけられています。

○複合市街地ゾーン

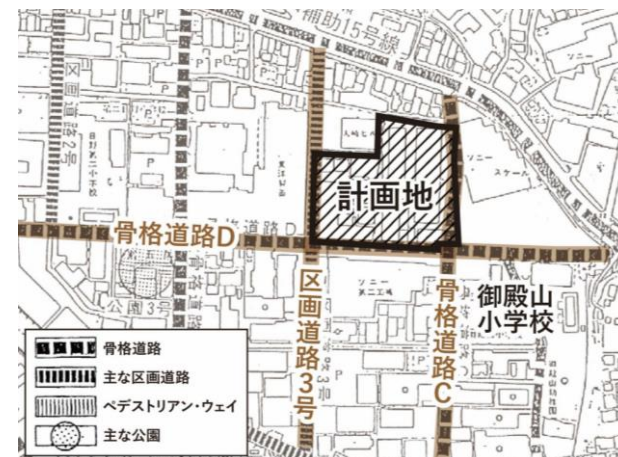
- ・東口では、多様なニーズに応える居住機能、地元の企業活動や多様な就業ニーズに対応した業務機能及び地域産業などが、アメニティ豊かな環境の中に調和し立地。

4. 東五反田地区更新計画（平成4年1月大臣承認）

土地利用転換に合わせた段階的基盤整備を進めています。

○地区整備の基本

- ・土地利用の転換に合わせ、都市型住宅の導入を図り道路等の基盤整備を段階的に進めることにより、公園・公開空地等のみどりのネットワークによる良好な市街地環境の創造と個性とにぎわいのある市街地の形成をはかることを目的とする。



03

開発計画の概要

(地区の課題)

地区の課題

- ① 旧耐震建物による地域の防災力の脆弱性
- ② 道路ネットワークの安全性、快適性の不足
- ③ 緑やオープンスペースの不足
- ④ 地域のポテンシャルに見合った土地利用がなされていない



竣工	1976年
主な用途	共同住宅
階数	地上5階



■ 再開発事業の基本方針

- ① 旧耐震建物の更新と土地の集約化により防災性の向上を図り、道路・歩道の拡幅整備等を行うことで、地域の交通ネットワークを強化する
- ② みどりや賑わいのあるオープンスペースなど、高質な都市空間の形成することで潤いやゆとりのある空間を創出する
- ③ 複合市街地形成に資する多様な機能を導入する

■ 導入機能の方針

屋外オープンスペースと一体となって賑わいを創出する賑わい・交流機能



地域の子育て環境向上に貢献する子育て・生活等貢献機能



安全・快適な都心居住と子育て環境の充実に配慮した住宅機能

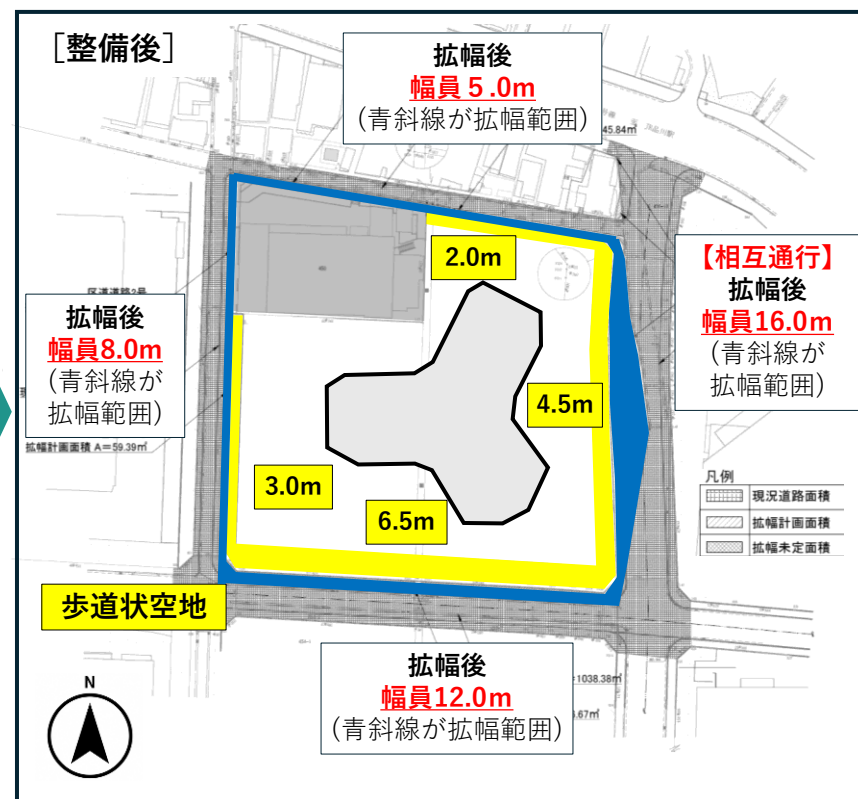
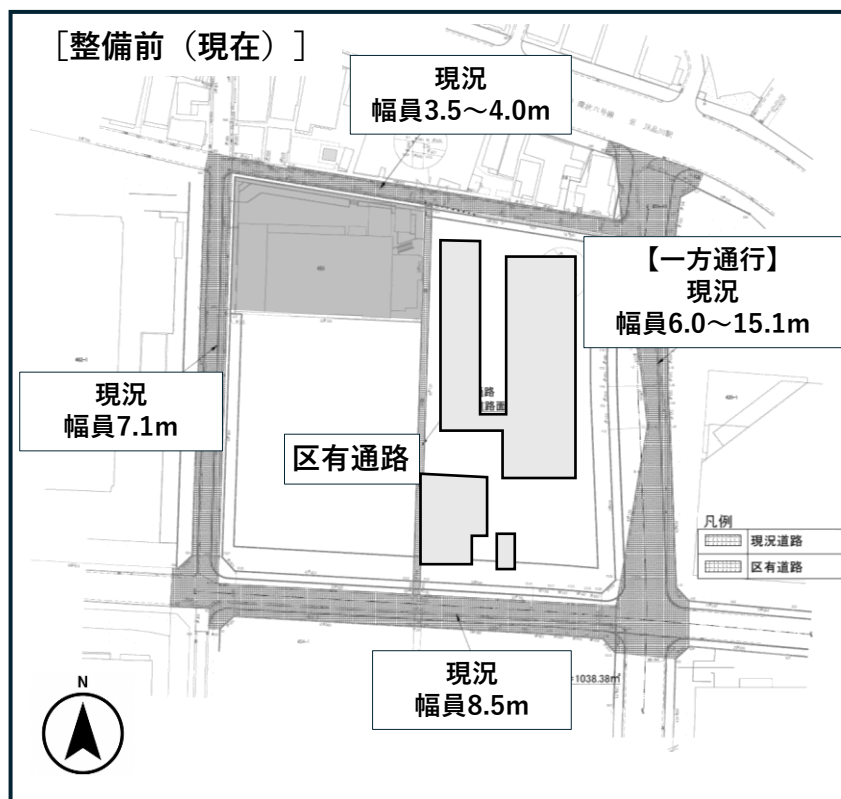


03

開発計画の概要

(開発整備の方針)

- ・ 下図のとおり地区周辺の道路を拡幅することで、地区の東側道路の一方通行の解消、地区の北側と南側の歩車分離を実現し、安全・快適な道路ネットワークが形成されます。

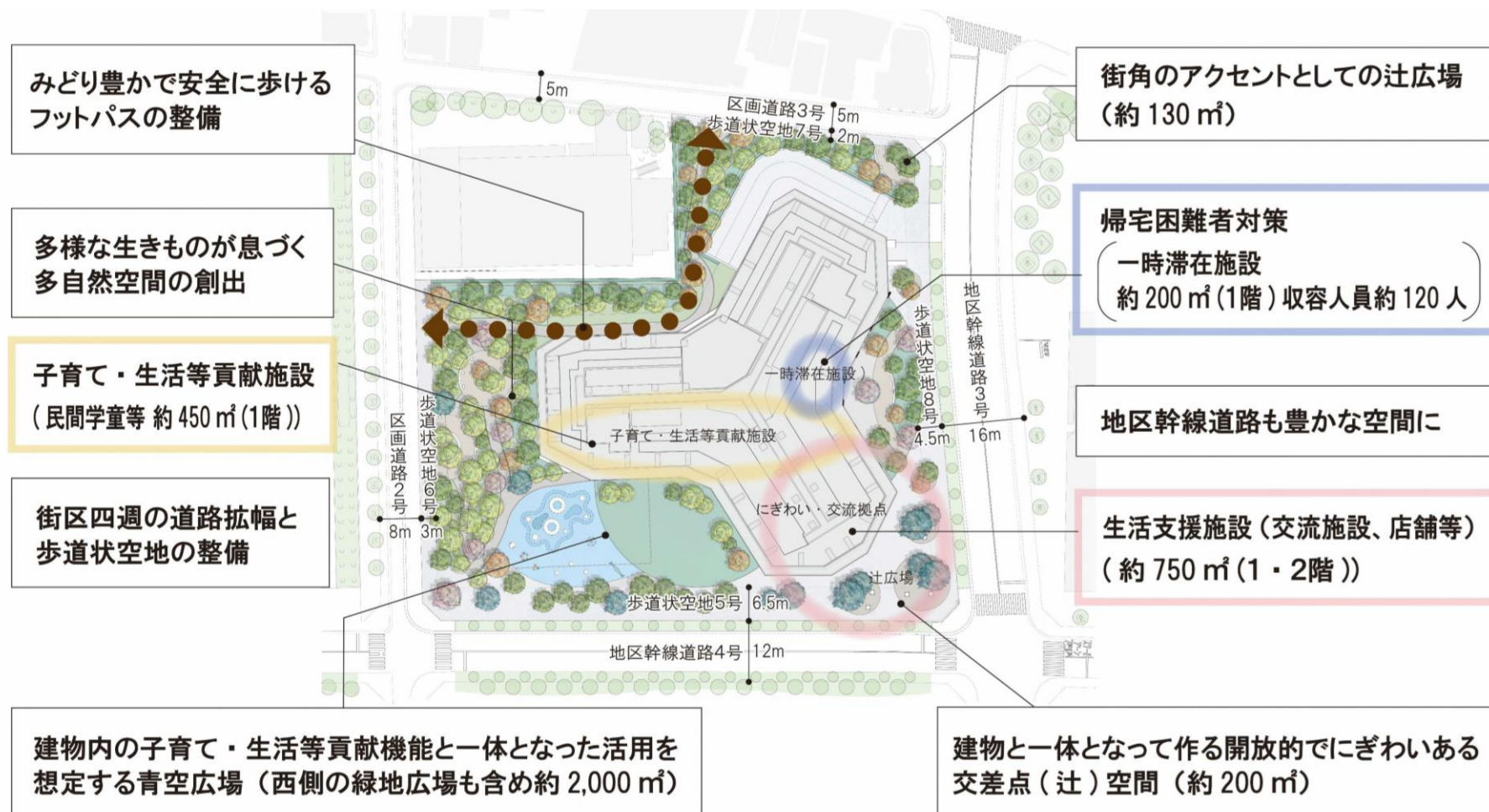


今回の道路拡幅により、
周辺と連携した安全・快適な道路ネットワークが実現。

03

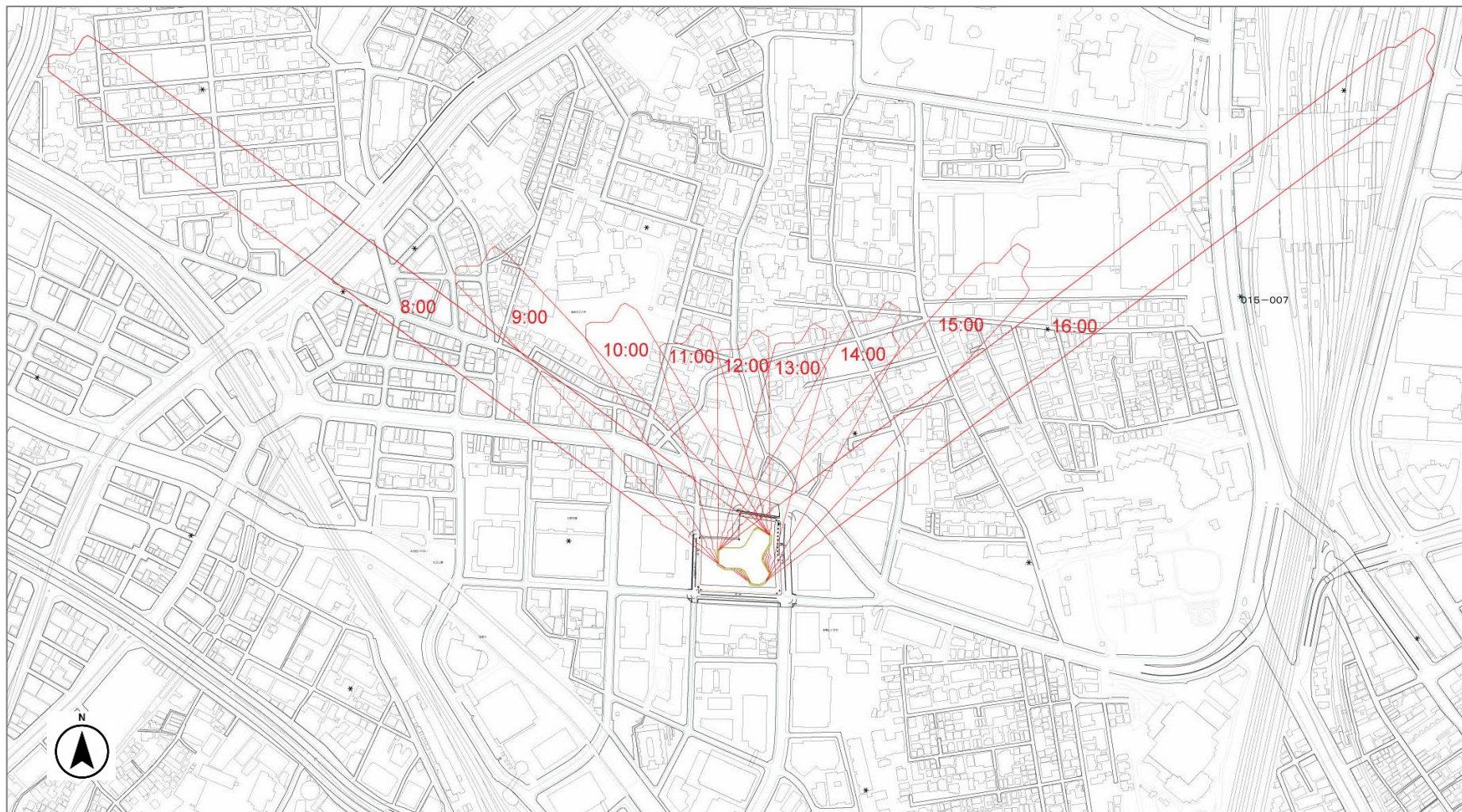
開発計画の概要

(開発整備の方針)



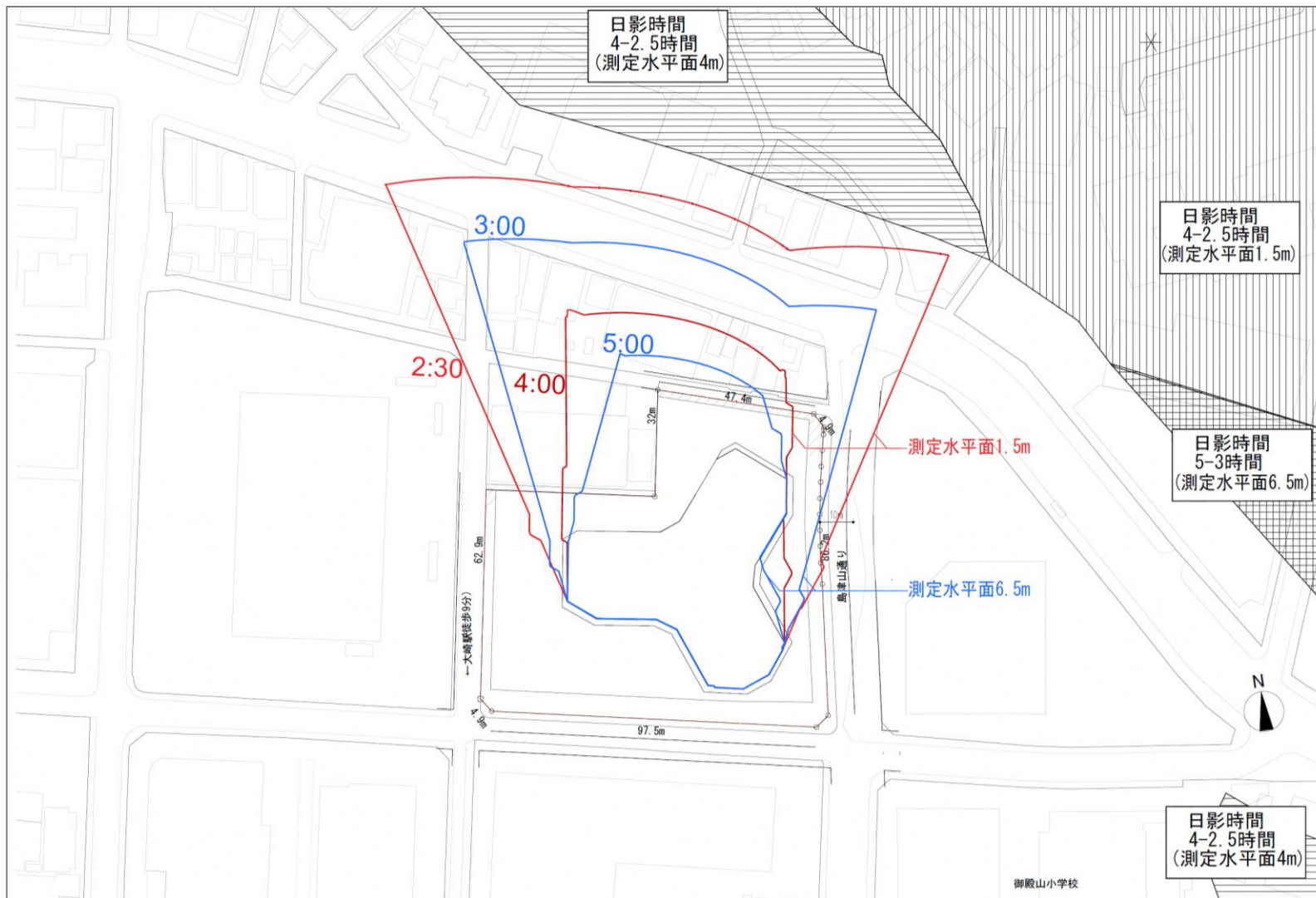
■時刻別日影図（冬至日）

※今後の設計により変更が生じる場合がございます。

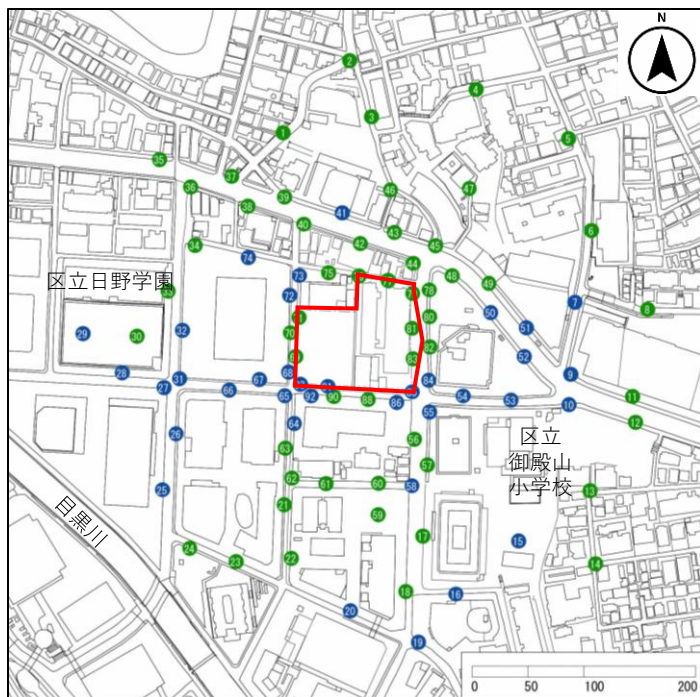


■等時間日影図（冬至日）

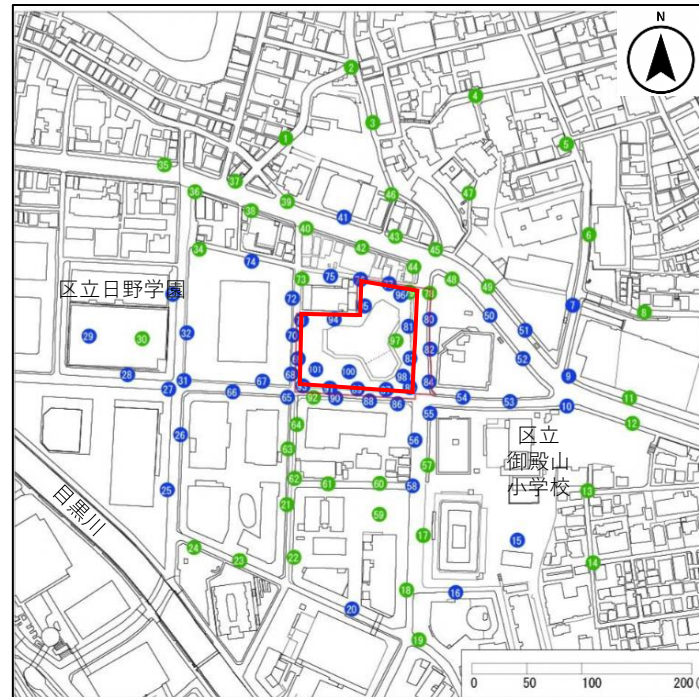
※今後の設計により変更が生じる場合がございます。



計画建物建設前(現況)



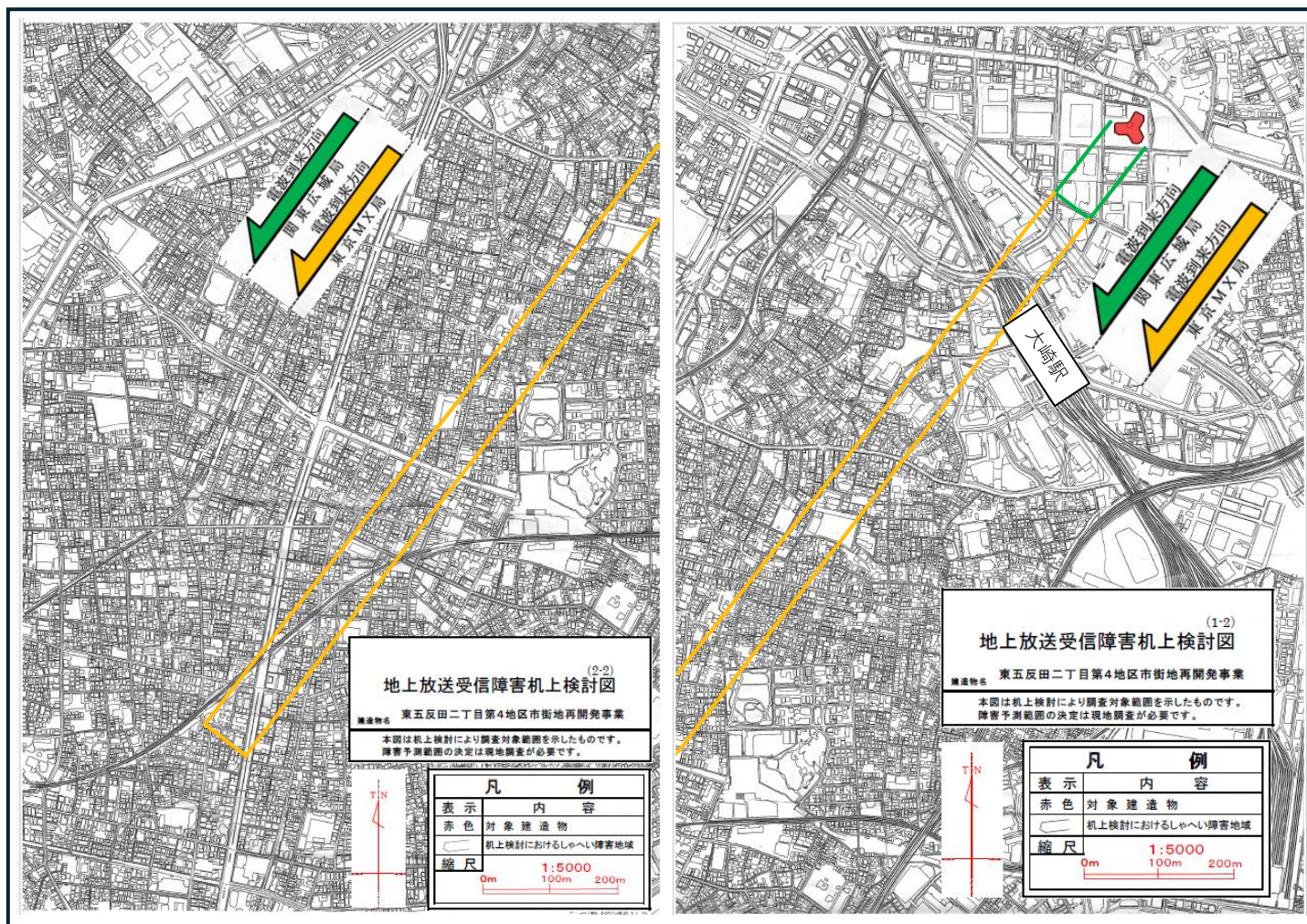
計画建物建設後(防風対策後)



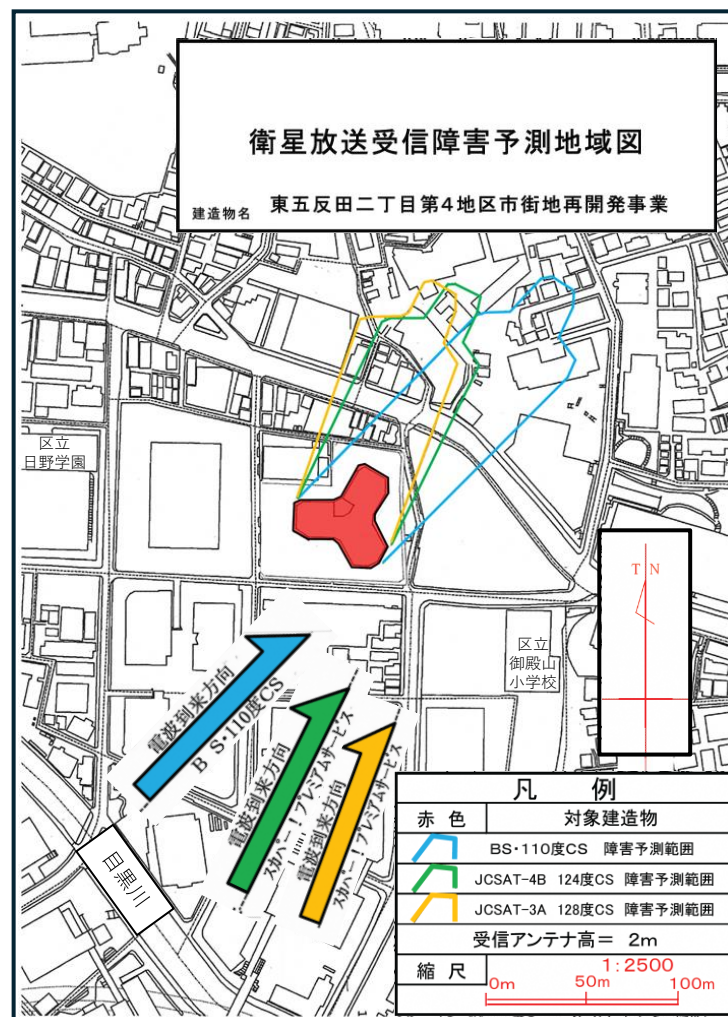
■ 評価凡例

- 領域A ⇒ 低層建物が立ち並ぶ住宅地で多く見られる風環境(住宅地としての風環境)
- 領域B ⇒ 低層建物と中層建物が立ち並ぶ住宅地で多く見られる風環境(市街地としての風環境)
- 領域C ⇒ 中高層建物が立ち並ぶ住宅地で多く見られる風環境(事務所街としての風環境)
- 領域D ⇒ 高層建物などの周りで見られる風環境(一般的には好ましくない風環境)

[地上放送]



[衛星放送]



地区計画とは

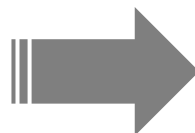
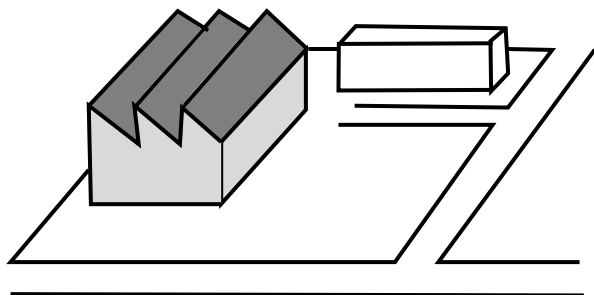
地区の課題や特徴を踏まえ、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法

再開発等促進区を定める地区計画とは

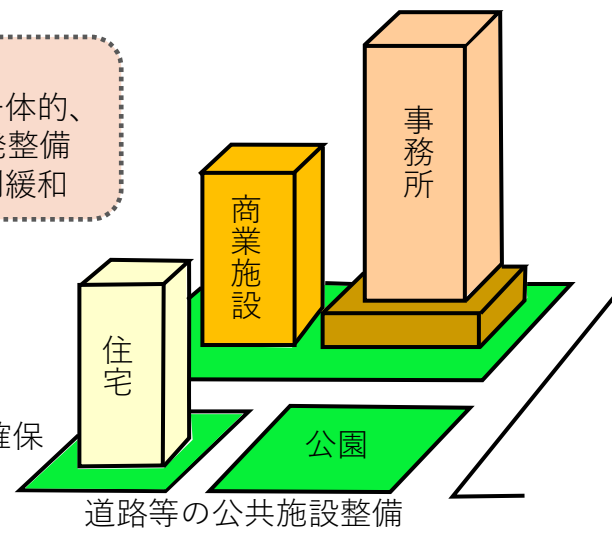
地区計画のうち、まとまった低・未利用地などの円滑な土地利用転換を進めるため、公共施設等の都市基盤整備と優良な建築物等の一体的整備に関する計画に基づき、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図るとともに、一体的、総合的な市街地の再開発又は開発整備を行うことを目的とした制度です。

- 工場跡地や駐車場など、まとまった規模の低・未利用地

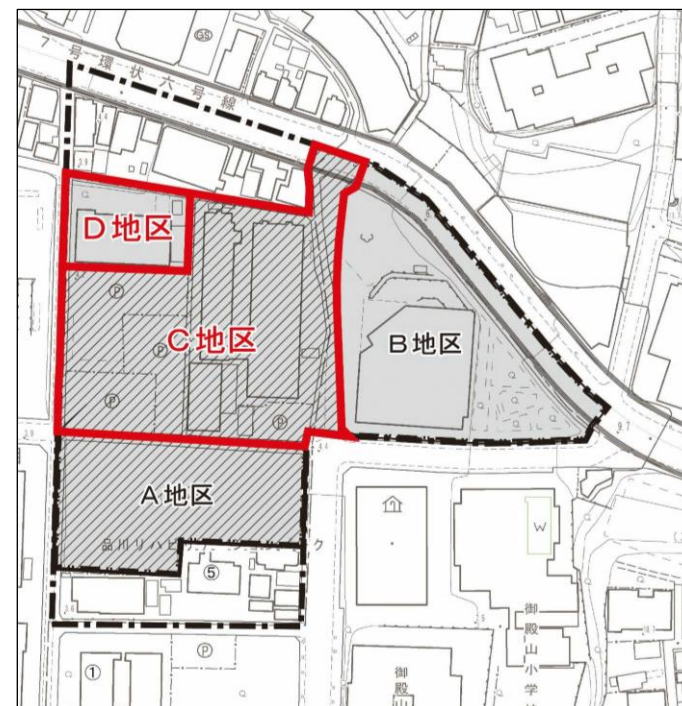
- 土地利用転換の推進
- 建築物と公共施設の一体的、総合的な市街地の開発整備
- 用途、容積率等の規制緩和



有効空地の確保

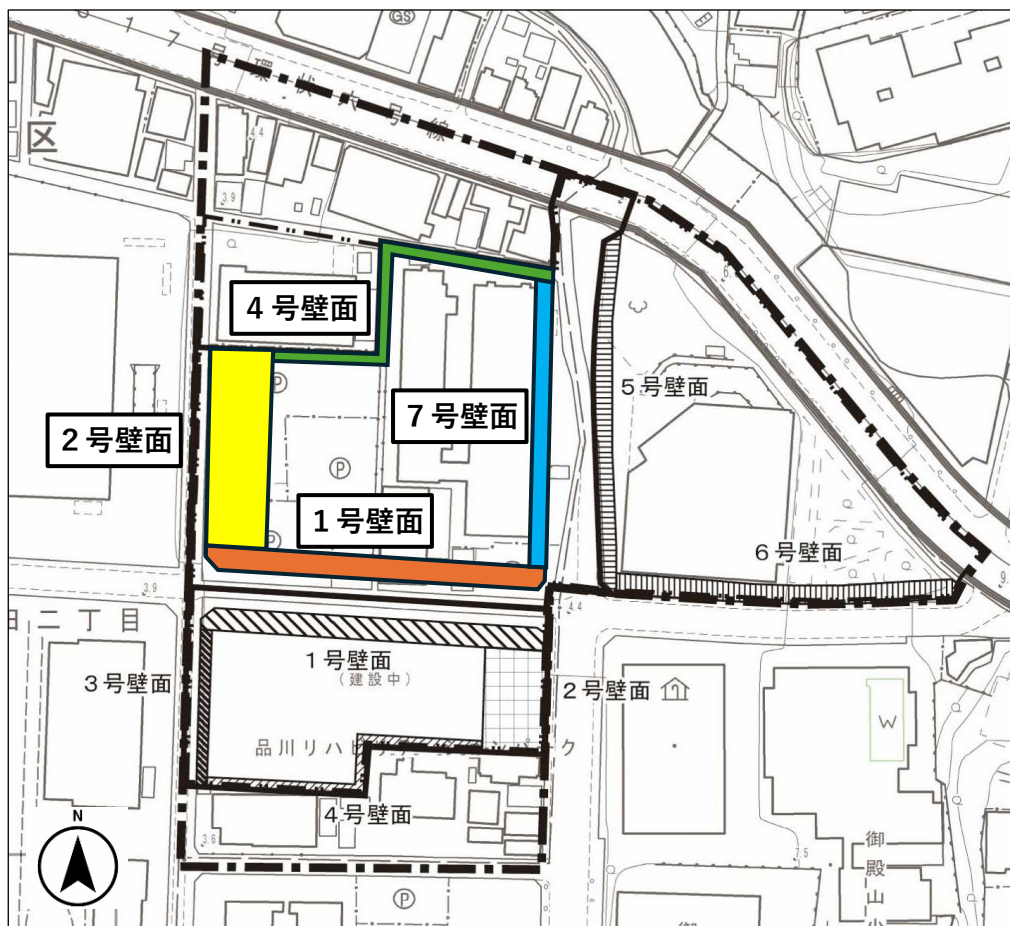
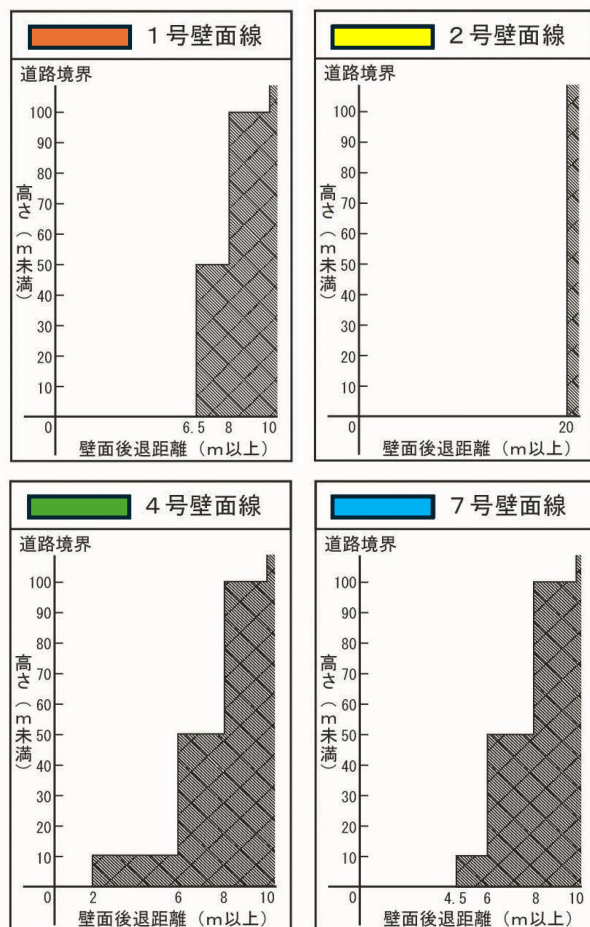


地区計画の区域			約 3.5 ha			
再開発等 促進区	面積		約 1.8 ha			
地区整備計画	地区の 区分※	名称	A 地区	B 地区	C 地区	D 地区
		面積	約 0.6 ha	約 0.9 ha	約 1.2 ha	約 0.2 ha
	用途の制限		風営法に該当する建築物等を制限			
	容積率の最高限度		520%	—	700%	—
	容積率の最低限度		300%	—	300%	—
	建ぺい率の最高限度		60%	—	60%	—
	建築面積の最低限度		500㎡			—
	敷地面積の最低限度		1,000㎡			—
	壁面の位置の制限		建築物の壁面またはこれに代わる柱は、右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、歩行者の安全を確保するために必要な上屋、庇の部分、その他これに類するものは、この限りではない。			
	高さの最高限度		100m	—	148m	—
	形態又は意匠の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、東互反田地区景観形成ガイドラインで定められた基本方針に基づき、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。			



-  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
-  地区区分線

■ 壁面の位置の制限

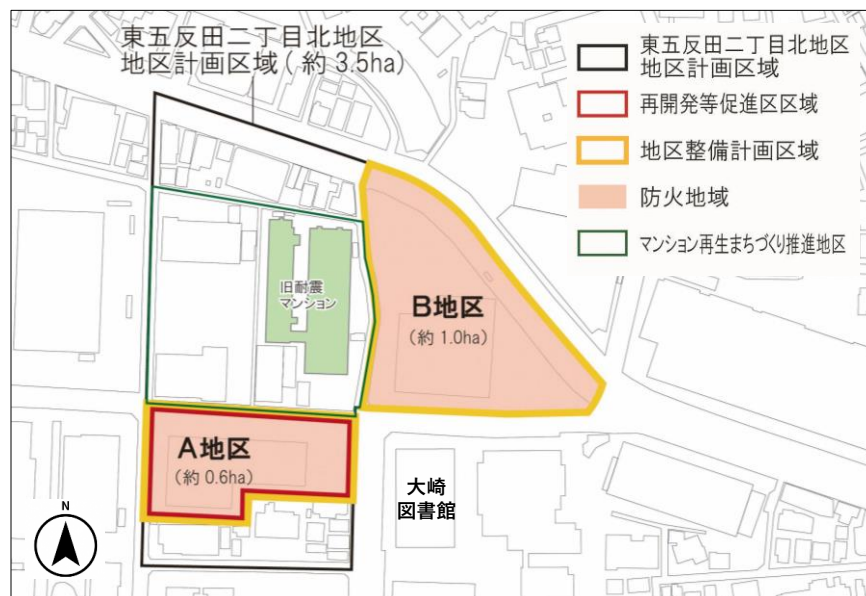


■ 変更や決定する都市計画の種類

- 防火・準防火地域の変更
- 第一種市街地再開発事業の決定

現況

- 再開発等促進区：A 地区
- 地区整備計画：A・B 地区
- 防火地域：A・B 地区
- マンション再生まちづくり推進地区



変更素案

- 再開発等促進区：A・C 地区
- 地区整備計画：A・B (一部C地区へ編入)・C・D 地区
- 防火地域：A・B・C 地区(一部準防火⇒防火へ変更)
- 市街地再開発事業：C 地区(一部)
- マンション再生まちづくり推進地区

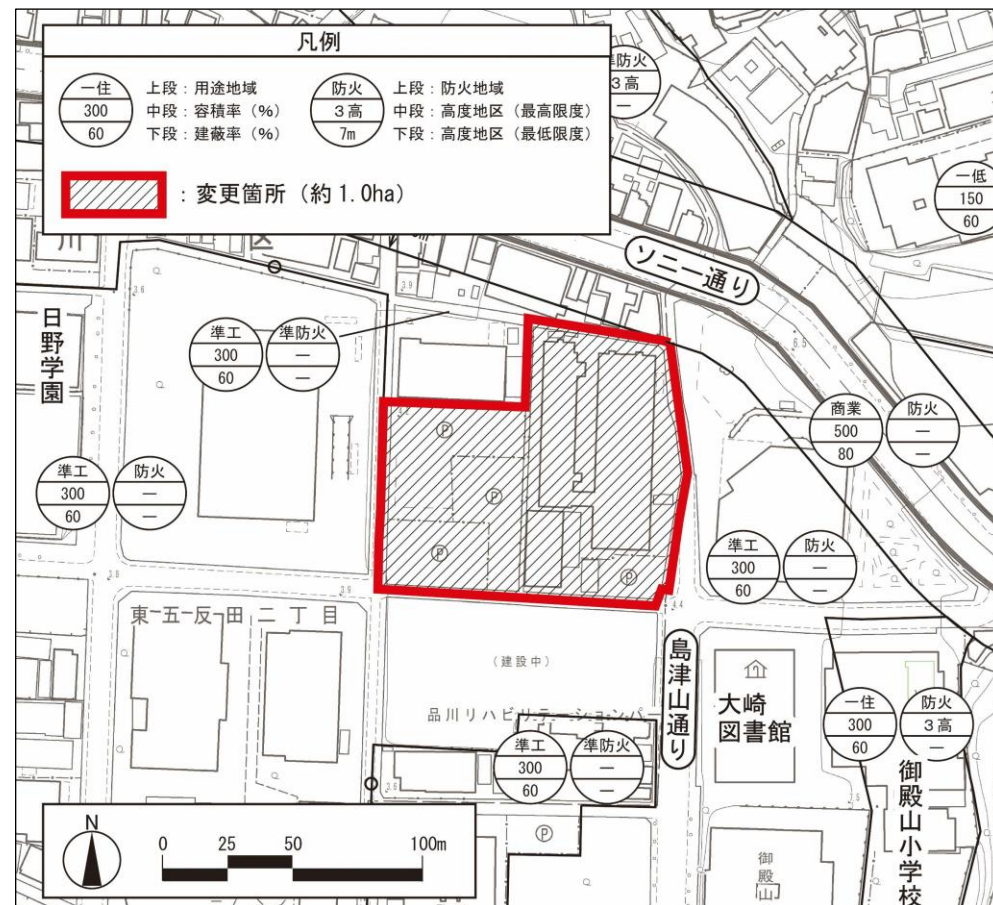


■ 防火・準防火地域の変更（素案）について

■ 変更案

変更箇所	品川区 東五反田二丁目地内
面積	約1.0ha

変更前	準防火地域
変更後	防火地域

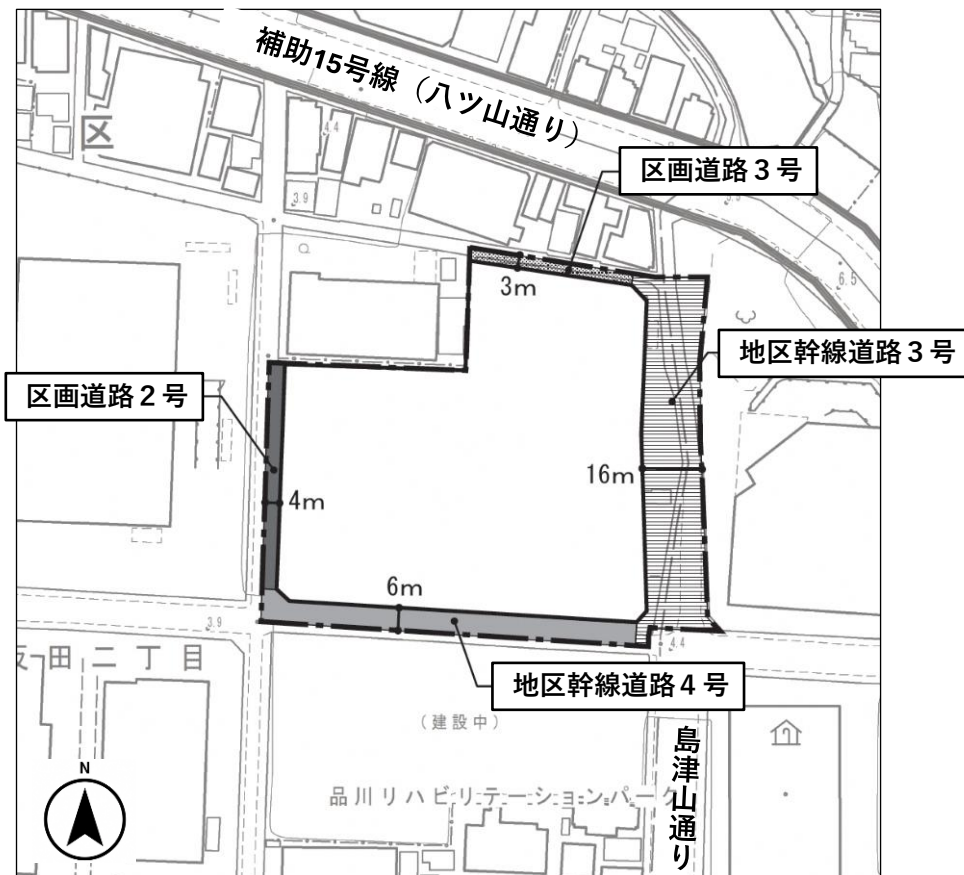


■ 第一種市街地再開発事業の素案について

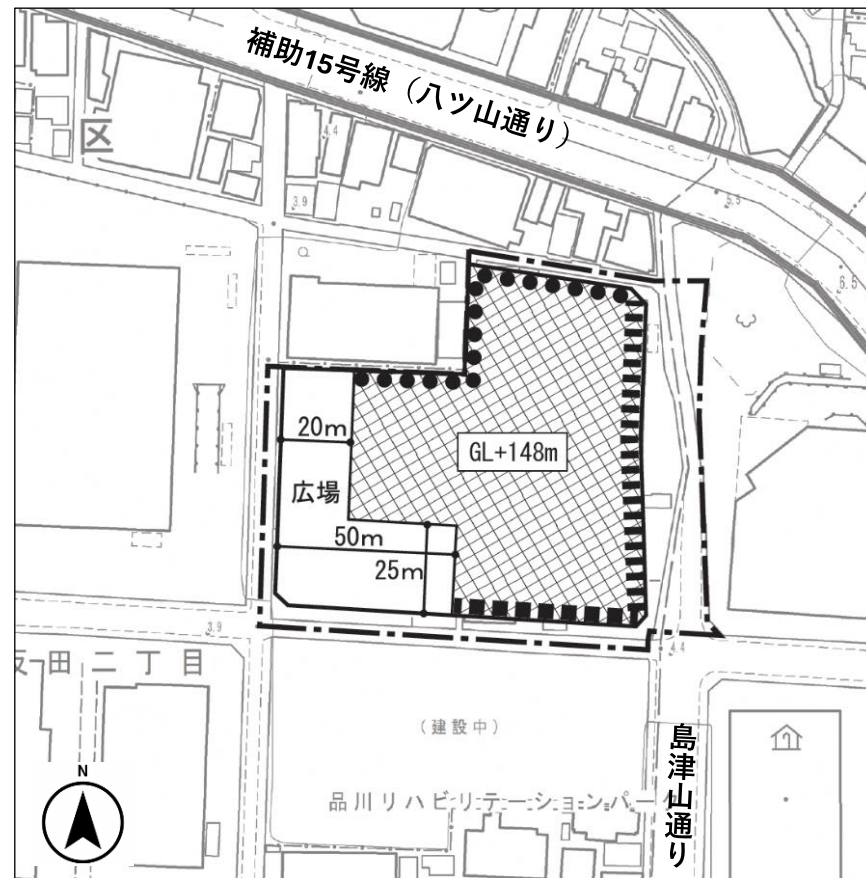
施行区域	約 1.1 ha			
公共施設の配置及び規模	種別	名称	規模	備考
	幹線道路	地区幹線道路 3 号	幅員16m 延長約98m	拡幅
		地区幹線道路 4 号	幅員6m(区域外を含む全幅員12m) 延長約110m	拡幅
	区画道路	区画道路 2 号	幅員4m(区域外を含む全幅員8m) 延長約63m	拡幅
		区画道路 3 号	幅員3m(区域外を含む全幅員5m) 延長約48m	拡幅
建築物の整備	建築面積	延べ面積(容積対象面積)	主要用途	高さの限度
	約2,700㎡	約90,700㎡(約57,960㎡)	住宅、店舗、駐車場等	GL + 148m
建築敷地の整備	建築敷地面積	整備計画		
	約8,280㎡	・ 道路に面して歩行者空間を設け、歩行者の安全性・快適性を確保 ・ 敷地の南西部にまとまった広場（約2,000㎡以上）を整備 ・ 植栽等による緑豊かな街並みの形成		
住宅建設の目標		戸数	面積	備考
		約710戸	約51,060㎡	面積は住戸専有面積

■ 第一種市街地再開発事業の素案について

■ 公共施設の配置



■ 建築物の高さの限度



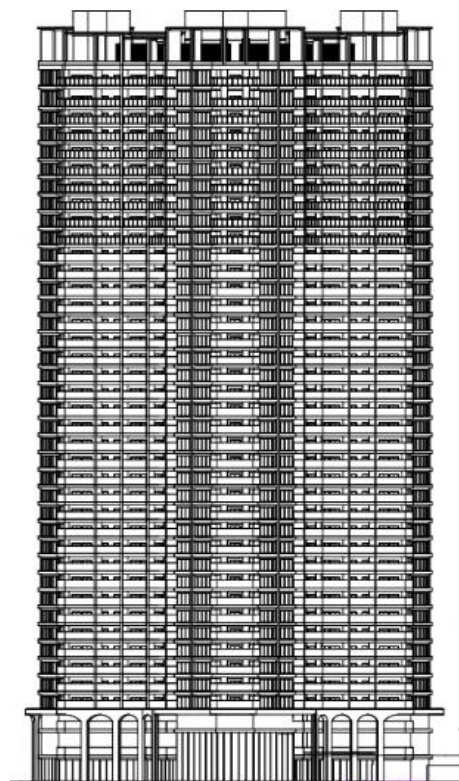
■ 第一種市街地再開発事業の素案について

■ 施設計画の概要

敷地面積	約8,280㎡
延床面積	約90,700㎡
容積対象床面積	約57,960㎡
主要用途	・ 住宅（約710戸） ・ 店舗 ・ 駐車場等
規模	地上40階／地下2階
建物高さ	約148m

※計画概要やデザイン、外構等は現時点における計画であり、今後変更となる可能性があります。

■ 施設計画イメージ（南東側立面）



06

今後のスケジュール等

令和8年9月7日(月)

地区計画原案の説明会

本日の説明会

令和8年9月4日(金)
～9月18日(金)

地区計画原案の縦覧

区域内の土地の所有者
及び利害関係人等の
意見書受付
～9月25日

令和8年11月頃

都市計画の案の説明会
都市計画の案の縦覧

関係区の住民及び
利害関係人等の
意見書受付

令和9年1月頃

品川区都市計画審議会

令和9年1月頃

都市計画決定 告示
(地区計画、準防火・防火地域)

令和9年3月頃

都市計画決定 告示
(第一種市街地再開発事業)

縦覧期間および意見書提出期限について

【縦覧期間】

令和8年9月4日(月)～ 9月18日(金)

午前9時～午後5時 ※土、日、祝日を除く

【意見書提出期限】

令和8年9月25日(金) ※必着



●品川区役所 本庁舎6階 都市開発課

〒140-8715 東京都品川区広町2-1-36

JR京浜東北線・りんかい線・東急大井町線「大井町駅」徒歩 8 分

東急大井町線「下神明駅」下車 徒歩 5 分

【提出先】

< 郵送の場合 >

〒140-8715 東京都品川区広町2-1-36 品川区役所本庁舎6階 都市開発課

< FAXの場合 >

FAX番号：03-5742-6942

< 品川区電子申請サービスの場合 >

電子申請サービスを利用して、本都市計画原案についてご意見を投函することもできます。
右記QRコードよりHPへアクセスし、そこから電子申請を行ってください。
なお、申請の際は必要事項を記載してください。

