東京都市計画地区計画の決定（東京都決定）
都市計画北品川五丁目地区地区計画を次のように変更する。

決定：平成19年 8月22日　東京都告示第1100号
変更：令和 5年 3月 8日　東京都告示第 199号

名　　称		北品川五丁目地区地区計画
位　　置		品川区北品川五丁目地内
面　　積		約５．４ｈａ
地区計画の目標		東京の均衡ある発展を担う城南地域において、大崎副都心の複合市街地ゾーンに位置づけられている当地区では、ものづくり産業や研究開発型産業の集積を活かし、商業・業務機能の一層の充実を図り、東京のものづくり産業をリードするまちづくりを推進する。また、周辺市街地の生活利便性に資する居住支援機能や業務支援機能等を導入し、複合市街地の中核拠点を形成する。さらに、土地利用転換に併せた土地の高度利用を図るとともに、地区幹線道路等の都市基盤施設整備や大崎駅との連携を強化する歩行者ネットワークの形成等により、高度な都市機能集積や防災性の向上を図り、魅力と賑わいのある良好な都市空間の形成を図る。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	当地区では、土地の有効かつ高度利用を推進し、大崎副都心の複合市街地ゾーンに相応しい魅力的な市街地を形成する。大規模な共同化等による開発では、骨格となる地区幹線道路等の整備を行うとともに、公園・広場・空地等の空間を確保し、防災性の向上、潤いとゆとりある市街地空間の形成を図る。また、研究開発型産業等の立地を誘導するとともに、都心居住に資する居住機能に加え、業務・商業・賑わい等の多様な都市機能の導入・再編を図る。さらに、ものづくり産業支援機能、既存のものづくり産業等の操業継続の場となる作業所機能の集約化を図る。一方、個別更新開発では、従前の土地利用を考慮しつつ、多様なニーズに応える居住機能、文教機能等の再編を図り、良好な市街地形成を誘導する。
	公共施設等の整備の方針	①地区幹線道路等の整備 再開発等の大規模開発に合わせて、環状６号と補助１５号を結ぶ地区幹線道路として、地区幹線道路３号及び地区幹線道路４号をＬ字形で整備し、周辺地域と連続する都市基盤施設のネットワークを形成する。なお、地区幹線道路３号は、小関橋以南において大崎駅東口第１地区で整備済の区間に接続する。 ②歩行者ネットワークの形成 地区幹線道路沿道には、連続した歩道状空地を確保し、環状６号から補助１５号に至る歩行者動線の主軸に相応しい賑わいと潤いのある歩行者空間の形成を図る。また、小関通り及び区画道路沿道においても歩道状空地を確保し、周辺地域の歩道状空地と連続させ、東五反田地区全体の歩行者ネットワークを形成する。 隣接する大崎駅東口第１地区のデッキ広場と接続する歩行者デッキを整備し、ＪＲ大崎駅との連携を強化する。 ③緑のネットワークの形成 地区幹線道路及び歩道状空地に街路樹や植栽帯を整備するとともに、目黒川沿いの遊歩道整備等、周辺地域と連

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	携した緑のネットワークの形成を目指す。 ④空地の連続 街区の外縁部にまとまった広場を一体的に整備し、市街地環境の向上を図るとともに、地域の防災性の向上も図る。 ⑤合流改善施設の整備 合流改善施設として公園の地下に貯留槽を設置し、目黒川の水質改善を図る。
	建築物等の整備の方針	①大崎副都心の複合市街地ゾーンに相応しい良好な居住機能、業務機能、商業・賑わい機能、交流機能等が調和する良好な市街地環境の創造に配慮した建築物を整備する。 ②個性的かつ魅力ある都市景観を形成するために、「東五反田地区都市景観形成ガイドライン」で定められた基本方針に基づき、メリハリのある都市空間を形成し、遠景・中景・近景を考慮したスカイラインのデザインを行う。ランドマークとなる建築物を整備するとともに、高層部をセットバックした低層張出型の街並み形成を行い、調和のとれた一体的な都市景観形成に努め、風の道を意識した建物の配列等によるメリハリある都市景観の実現を図る。 ③敷地内緑化、屋上緑化等の推進に努め、ゆとりと潤いのある市街地環境を形成し、ヒートアイランド対策に貢献する。 ④建築物の壁面の位置の制限を定めることにより、地区幹線道路等の公共空間と一体となった歩道状空地等を確保し、豊かな歩行者空間の形成を図る。 ⑤複合市街地を形成する当地区では、都市構造上の位置づけ、都市基盤施設の整備水準等を勘案して、将来見直すことを想定した容積率を概ね 400%と設定する。既存の市街地更新に当っては、地域の環境改善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ものとする。
再開発等促進区	位　　置	品川区北品川五丁目地内
	面　　積	約５．４ｈａ
	土地利用に関する基本方針	①Ａ地区では、研究開発型産業を含む業務機能、商業機能、居住機能等の導入を図る。Ａ１ゾーンでは、業務・商業の機能集積を図り、地域の賑わい拠点の形成を図る。Ａ２ゾーンでは、都心居住を支える居住機能等の導入を図る。 ②Ｂ地区では、地域交流機能の導入を図る。 ③Ｃ地区では、業務機能、商業機能、ものづくり産業支援機能、作業所機能等の導入を図る。Ｃ１ゾーンでは、多様なニーズに応える業務機能とともに、ものづくり産業支援機能、商業機能等の導入を図る。Ｃ２ゾーンでは、権利者の操業継続の受け皿となるものづくり産業を継承する作業所機能の導入を図る。 ④Ｄ地区では、都心居住を支える居住機能を導入するとともに、低層部に隣接する文教施設等と連携する子育て支援機能の導入を図る。さらに、沿道部分に商業機能の導入を図り、地区幹線道路沿道の賑わい空間を連続させる。また、隣接するＦ地区との一体性を考慮した広場の整備を推進し、地区幹線道路３号に至る貫通通路を整備することで、歩行者ネットワークの回遊性を確保し、市街地環境の向上を図る。 ⑤Ｅ地区では、スーパーマーケット等の商業機能の導入を図り、地区内のみならず周辺地域の生活利便性の向上を図る。 ⑥Ｆ地区では、文化教育機能の充実を図る。また、隣接するＤ地区の広場等との一体性を考慮した空地整備を推進する。 ⑦Ｇ地区では、従前の土地利用を考慮し、居住機能の更新・強化を図り、周辺市街地と調和した市街地更新を誘導す

再開発等促進区	土地利用に関する基本方針		る。 ⑧地区の整備に際しては、既存樹木の保全に努めるものとする。			
	主要な公共施設の配置及び規模	種　類	名　称	面積及び幅員	延　長	
		道路	地区幹線道路３号	16m	約 358m	拡幅整備
			地区幹線道路４号	12m	約 113m	拡幅整備
		その他の公共空地	歩道状空地１号	4.5m	約 111m	新設
			歩道状空地２号	4.5m	約 129m	新設
			歩道状空地３号	4.5m	約 36m	新設
			歩道状空地４号	4.5m	約 41m	新設
			歩道状空地５号	4.5m	約 165m	新設
			歩道状空地６号	6.5m	約 104m	新設
地区整備計画	位　置		品川区北品川五丁目地内			
	面　積		約４．９ｈａ			
	地区施設の配置及び規模	種　類	名　称	面積及び幅員	延　長	
		道路	区画道路１－１号	8m	約 111m	拡幅整備
			区画道路１－２号	8m	約 33m	拡幅整備
			区画道路２－１号	8m	約 18m	拡幅整備
			区画道路２－２号	8m	約 82m	拡幅整備
			区画道路３号	6m	約 113m	拡幅整備
			区画道路４号	6m	約 29m	拡幅整備
		公園	公園１号	約 1,085㎡	—	新設
		緑地	緑地１号	3m	約 84m	新設
			緑地２号	3m	約 91m	新設
			緑地３号	3m	約 86m	新設
			緑地４号	3m	約 29m	新設
			緑地５号	3m	約 63m	新設
			緑地６号	3m	約 182m	新設

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	その他の公共空地	歩道状空地７号	6m	約 55m	新設
			歩道状空地８号	3m	約 77m	新設
			歩道状空地９号	5m	約 105m	新設
			歩道状空地10号	5m	約 104m	新設
			歩道状空地11号	3m	約 15m	新設
			歩道状空地12号	5m	約 18m	新設
			歩道状空地13号	5m	約 38m	新設
			歩道状空地14号	3m	約 100m	新設
			歩道状空地15号	3m	約 63m	新設
			歩行者通路１号	約 2,200㎡	—	新設
			歩行者通路２号	2.5m	約 24m	新設
			歩行者通路３号	4m	約 42m	新設
			広場１号	約 1,100㎡	—	新設
			広場２号	約 1,100㎡	—	新設。園庭を除く。

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	G地区
			A１	A２		C１	C２				
		面　積	約0.9ha	約0.2ha	約0.3ha	約0.7ha	約0.2ha	約0.8ha	約0.5ha	約1.3ha	
	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、C２ゾーンを除く。								—
	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		5,000㎡	2,000㎡	500㎡	5,000㎡	1,500㎡	5,000㎡	3,000㎡	—	
	壁面の位置の制限		建築物の壁面又はこれに代わる柱は、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、次の各号に該当する建築物等はこの限りではない。								

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	(1) 歩道状空地と有効に接続する屋上広場（歩行者デッキ等を含む）及びその下部、並びに屋上広場と地上部を結ぶ階段、エレベーター、エスカレーター、その他これらに類するもの (2) 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける上屋、ひさしの部分、手摺り、その他これに類するもの (3) 道路と接続する歩行者用通路及び車路その他これに類するもの (4) 給排気施設の部分 (5) 建物の出入口の上部に位置するひさしの部分 (6) 隣地境界に面する部分における塀、柵、生垣、その他これに類するもの (7) 区域の環境向上に貢献する施設（彫刻、モニュメント、水飲み施設、ベンチ、パーゴラ、その他これに類するもの）	—
		建築物等の高さの最高限度	—	—
		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、東五反田地区都市景観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。 2　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十分に配慮したものとする。	

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。

1　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

2　共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積

3　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）

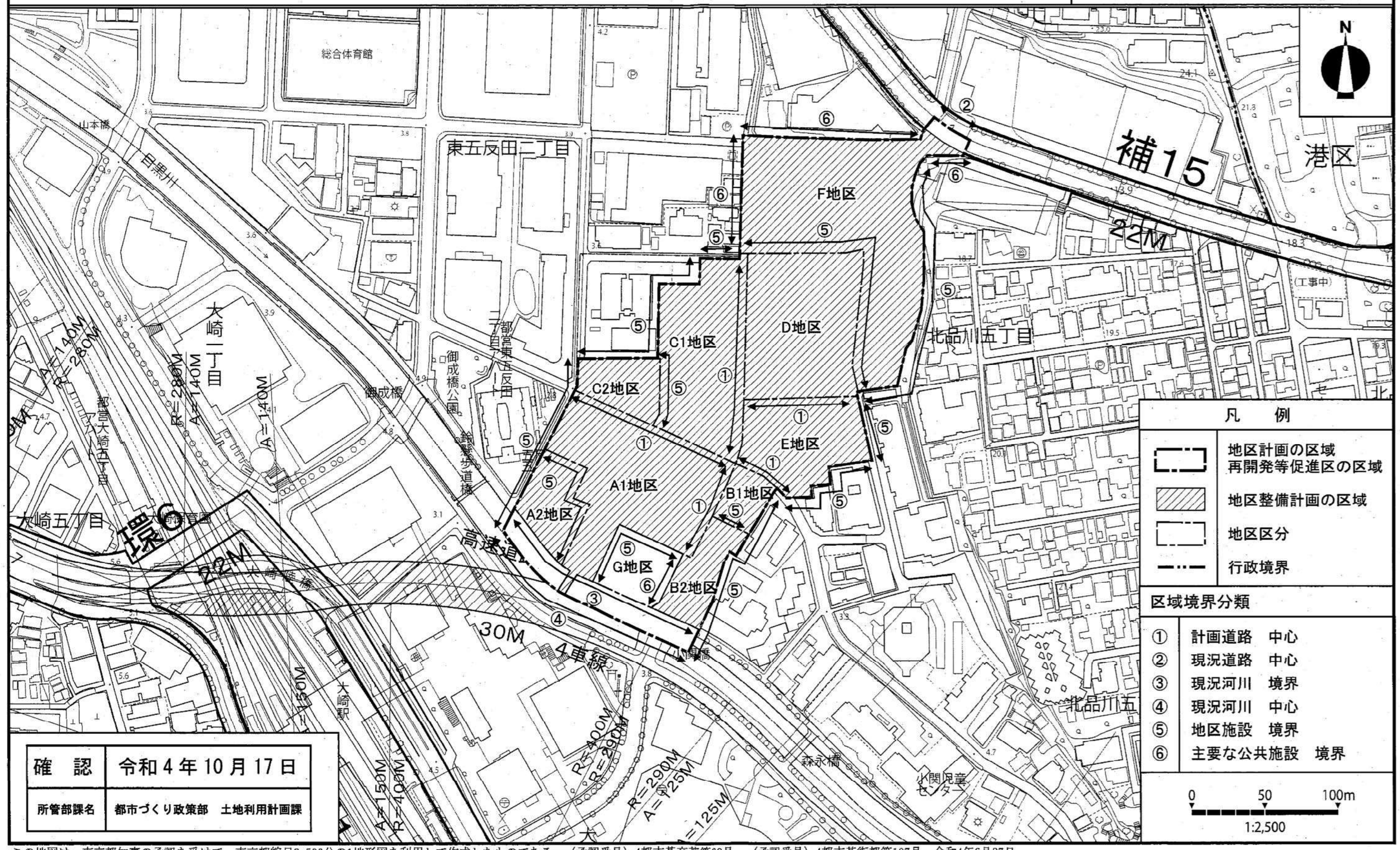
「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、地区の区分、主要な公共施設及び地区施設の配置、並びに壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理 由 :建築基準法の改正に伴い、地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画
北品川五丁目地区地区計画

計画図１

〔東京都決定〕



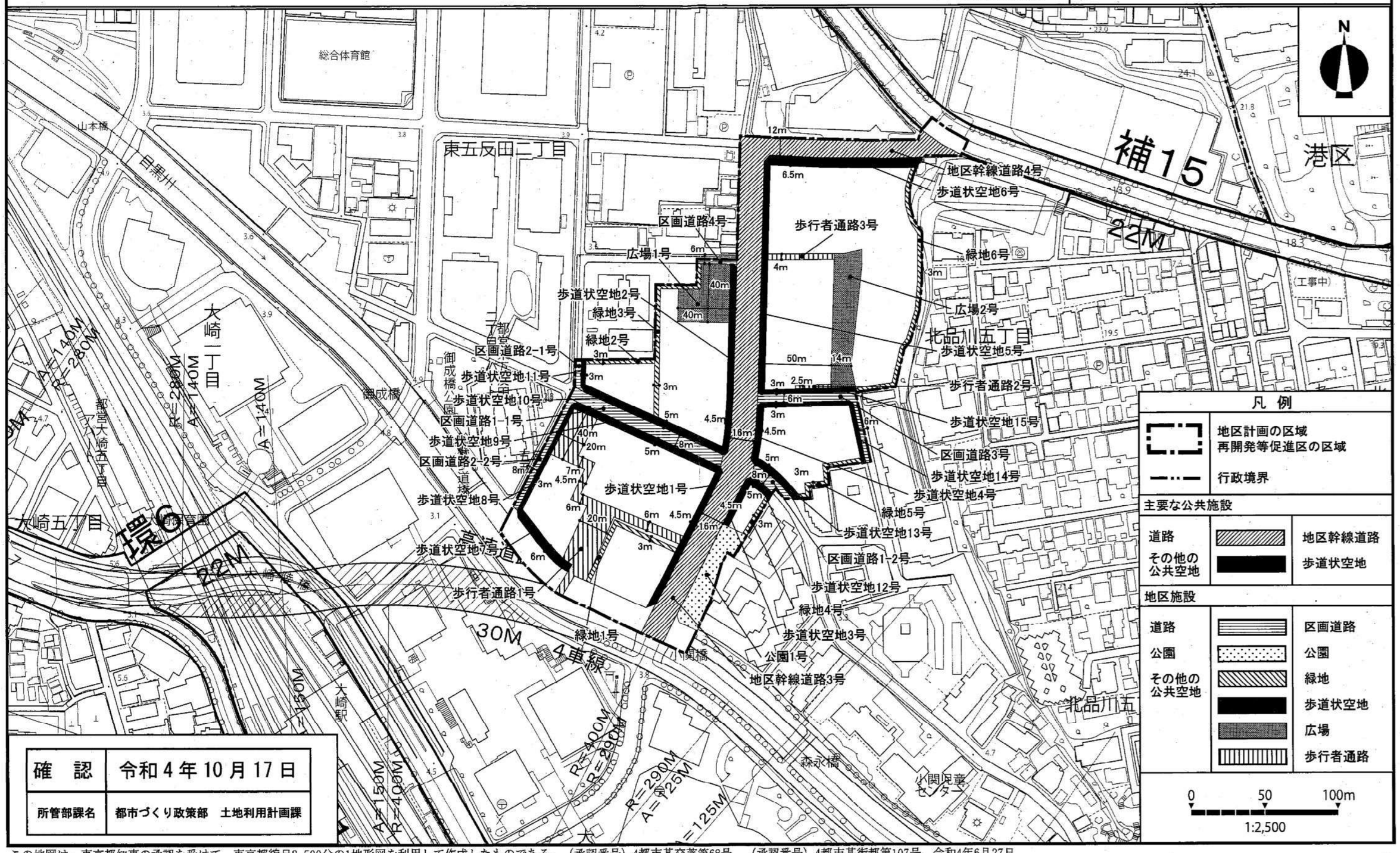
確　認	令和４年10月17日
所管部課名	都市づくり政策部　土地利用計画課

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）4都市基交著第68号　（承認番号）4都市基街都第107号、令和4年6月27日

東京都市計画地区計画
北品川五丁目地区地区計画

計画図２

〔東京都決定〕



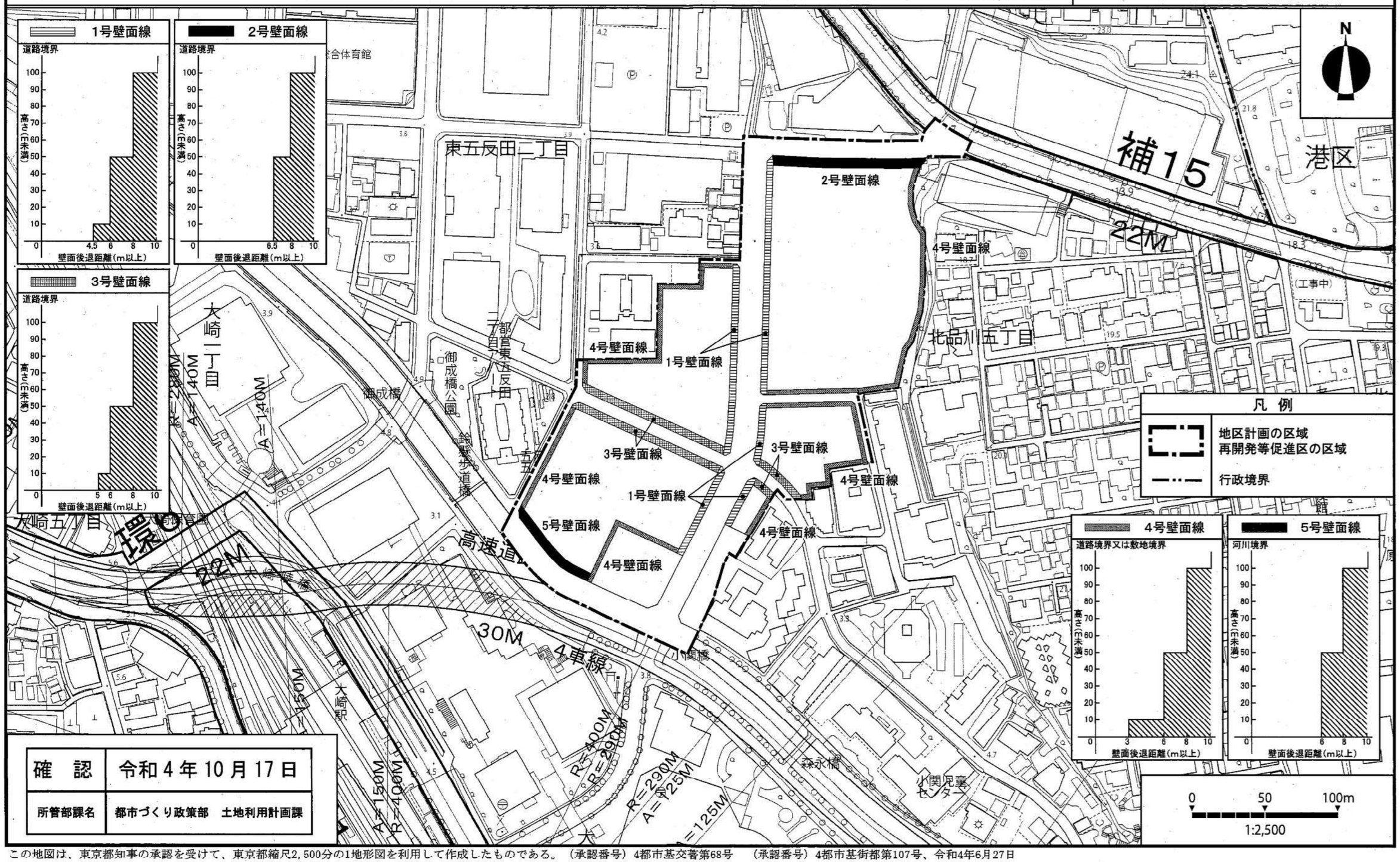
確　認	令和４年10月17日
所管部課名	都市づくり政策部　土地利用計画課

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）4都市基交著第68号　（承認番号）4都市基街都第107号、令和4年6月27日

東京都市計画地区計画
北品川五丁目地区地区計画

計画図３

〔東京都決定〕



確　認	令和４年10月17日
所管部課名	都市づくり政策部　土地利用計画課

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）4都市基交著第68号　（承認番号）4都市基街都第107号、令和4年6月27日