

白金高輪駅前東地区に係る 都市計画案に関する説明会

令和8年（2026年）9月3日
港区

1

説明内容

1. 計画地の位置と現状

2. 課題に対する取り組み

3. 地区計画（案）の概要

4. 市街地再開発事業の決定（案）の内容

5. 高度地区の変更（案）の内容

6. 今後のスケジュール

3

本説明会の位置づけ

- 本説明会は、都市計画案の内容や今後の都市計画の手続などをご説明することを目的としています。
- 説明会の中では、都市計画案の内容に加えて、当地区におけるまちづくりの課題や整備内容も併せてご説明いたします。

【白金駅前東地区に係る都市計画案の種類】

- 1 白金高輪駅前東地区地区計画
- 2 白金高輪駅前東地区第一種市街地再開発事業
- 3 高度地区

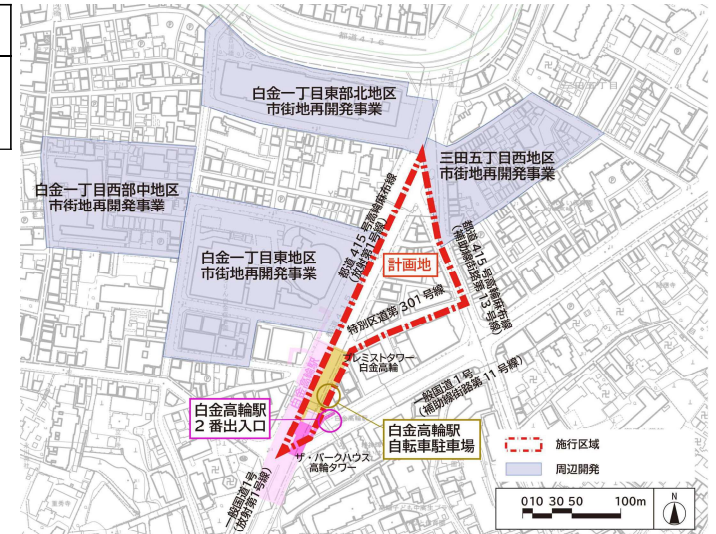
1. 位置と現状

■計画地の位置

【計画地の概要】

所在	港区高輪一丁目及び 白金一丁目各地内
区域面積	約1.3ha

【位置図】



位置図（出典：東京都地形図：令和7（2025）年）

4

1. 位置と現状

■計画地の都市計画の指定状況

用途地域	商業地域
指定容積率	500%
指定建ぺい率	80%
防火地域設定	防火地域
日影規制	なし
高度地区	40m



出典：港区用途地域地区等図(港区、令和7(2025)3月)

1. 位置と現状

■地区の課題

【土地利用】

- 幅員の狭い道路に面して建物が密集していることから、まとまった緑やオープンスペースが不足しています。
- 複数の老朽化建物があり、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化が課題とされる中、地区内全ての建物の更新を終えるには相当の時間を要すると考えられます。



[写真プロット図]

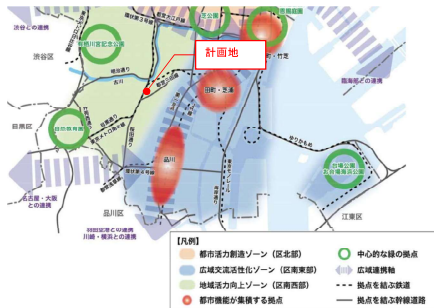
1. 位置と現状

■上位計画・関連法

【港区】

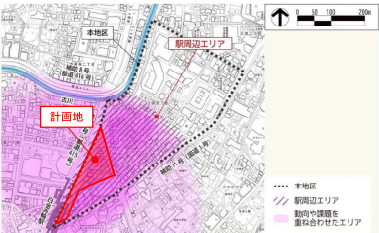
○港区まちづくりマスタープラン
(平成29年3月改定)

本計画地は、区内における「地域活力向上ゾーン」に指定しています。
高輪地区のまちづくりの方針として、**土地利用・活用分野**では「住宅と商業・業務などが共存する市街地」、**住宅等分野**では「活発な商店街活動が行われているエリア」、**道路・交通分野**では「バリアフリー化など先導的に歩行者環境の充実を図る地域(バリアフリー重点整備地区)」にそれぞれ指定しています。



○白金高輪駅東部地区まちづくり構想
(令和3年7月策定)

白金高輪駅東部地区(三田五丁目、白金一丁目の一部他)において、まちづくりの方針を示しています。
本計画地は、**土地利用・活用の分野**では「**交通利便性を生かした複合市街地の形成**」「**歩いて楽しいにぎわいのある街並み**を形成」、**道路・交通分野**では「**駅を中心とした公共交通の利便性向上**」、**緑・水分野**では「**うるおいのあるオープンスペースの確保**」、**防災・復興分野**では「**地域の防災拠点を形成するエリア**」にそれぞれ指定されており、具体的な施策を定めています。また、重点的にまちづくりに取り組むエリアとして「**駅周辺エリア**」に指定しています。



1. 位置と現状

■地区の課題

【駅前環境】

- **駅2番出入口周辺**では、歩行者の滞留空間が狭く、**地下鉄利用者(人)**と**駐輪場利用者(自転車)**が**地上部で交錯**しています。
- 駅2番出入口は、**幅員の狭い階段と上りエスカレーター**で構成されていることから、**混雑時に利用しづらい状況**となっています。
- **駅へのバリアフリー動線**である**エレベーター**は、**白金高輪駅自転車駐輪場と兼用**となっていることから、**利用者動線の交錯が発生**しています。



[写真プロット図]

1. 位置と現状

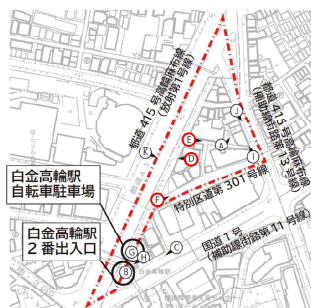
■地区の課題

【道路環境】

- 街区間の区道は、幅員が狭い道路となっています。
- 計画敷地南側の区道（特別区道第301号線）は、幅員が一定でない、かつ、歩道が設けられていない状況になっています。
- 計画地沿いの特別区道第301号線及び特例都道第415号高輪麻布線（補助線第13号線）の他、地区内の狭い道路に電柱が存在しているため、防災上・安全上・景観上の課題を抱えています。



[写真プロット図]



9

1. 位置と現状

■地区の課題

【防災】

- 幅員が狭い道路や老朽化建築物が存在するなど、防災上の課題を抱えています。
- 複数の中高層の老朽化建物が緊急輸送道路の沿道に存在し、災害時の道路閉塞により、緊急輸送ルートの確保に支障をきたすおそれがあります。
- 高輪地区は帰宅困難者のための一時滞在施設が不足しています。

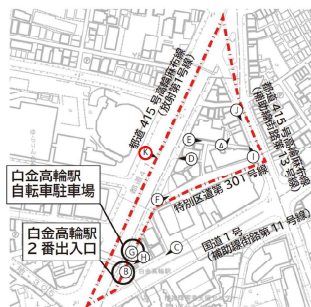
【住宅】

- 高輪地区では、老年人口の割合が増加し若年・子育て世帯が減少傾向にあるなど、若年・子育て世帯の定住促進が求められています。
- 品川駅など近郊の業務集積地を支える住宅供給地としての将来的な役割を踏まえた、良質な住宅・住環境づくりが求められると考えています。

【緑】

- ほとんど緑がみられない状況となっています。（高輪一丁目1～3番地の緑被率：約3.4%）
- 高輪地区では、指定喫煙所が不足しているため、路上喫煙などを防ぎ、環境美化・良質な住環境づくりが必要と考えています。

[写真プロット図]



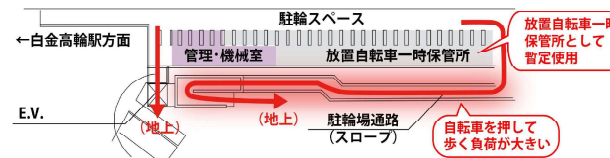
11

1. 位置と現状

■地区の課題

【駐輪場環境】

- 白金高輪駅自転車駐車場は、築20年以上が経過し、大型自転車等の多様なニーズへの対応が求められています。
- また、白金高輪駅自転車駐車場のスロープが長く、曲がりくねった形状であるため、自転車を押して歩く際に、負荷が大きい状況です。
- 港区の放置自転車対策のための放置自転車一時保管所の置き場が周辺に不足しているため、白金高輪駅自転車駐車場の一部を一時保管所として暫定使用している状況です。



[写真プロット図]



10

説明内容

1. 計画地の位置と現状

2. 課題に対する取り組み

3. 地区計画（案）の概要

4. 市街地再開発事業の決定（案）の内容

5. 高度地区の変更（案）の内容

6. 今後のスケジュール

2. 課題に対する取り組み

■当地区のまちづくりの方針

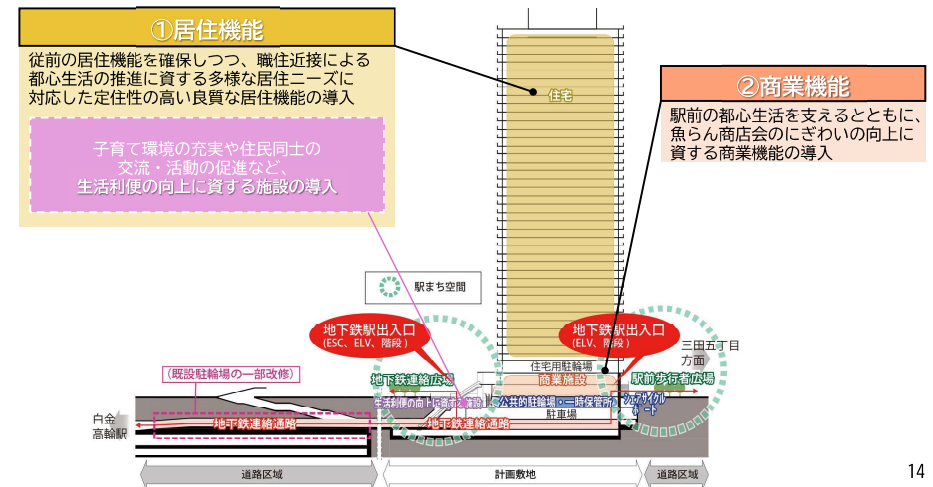
- ①定住性の高い良質な居住機能を中心とした商業、生活利便等の多様な都市機能の集積
- ②駅まち一体の都市基盤整備
(駅とまちが一体となる公共空間の整備)
- ③地域の拠点としての交通結節機能の強化
(公共的駐輪場の導入、シェアサイクルポートの設置、バス停留所の移築など)
- ④地域の防災拠点としての災害対応力の強化
(防災備蓄倉庫・帰宅困難者のための一時滞在施設・マンホールトイレの整備など)

13

2. 課題に対する取り組み

①定住性の高い良質な居住機能を中心とした商業、生活利便等の多様な都市機能の集積

- 従前の居住機能を確保しつつ、職住近接による都心生活を支える誰もが安心して暮らせる魅力ある住宅・住環境の形成及び魚らん商店会のにぎわいの向上を図るため、土地の合理的かつ健全な高度利用により、多様な機能が高度に集積した安全で快適な複合市街地の形成を図ります。

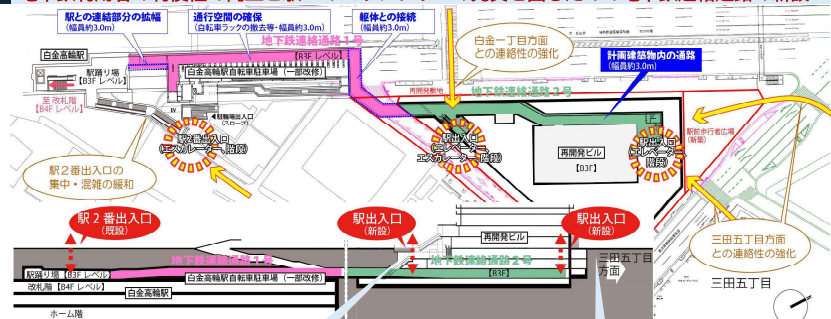


14

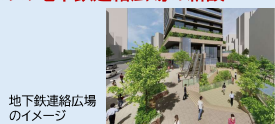
2. 課題に対する取り組み

②駅まち一体の都市基盤整備

1 地下鉄利用者の利便性の向上と駅へのバリアフリーの充実を図るための地下鉄連絡通路の新設



2 駅前として開放性とにぎわいを備え、周辺市街地との結節機能を高めるための地下鉄連絡広場の新設



3 交通機能の充実を図るための駅前歩行者広場の新設



4 その他の取組 (区画道路の改築及び歩道新設、無電柱化の実施)



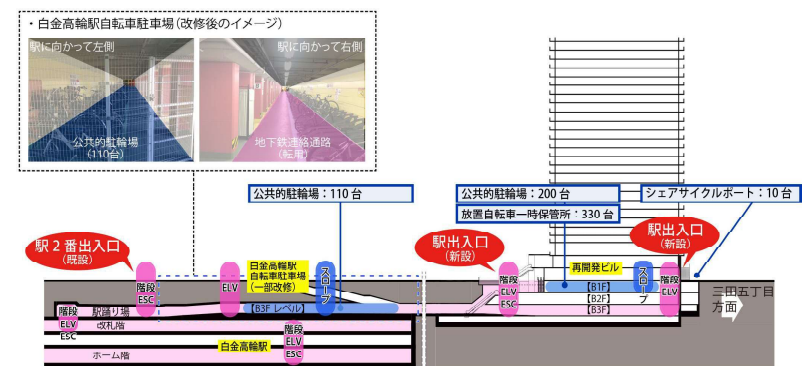
15

2. 課題に対する取り組み

③地域の拠点としての交通結節機能の強化

- 生活の基盤となる多様な交通手段の充実を図るため、地下鉄駅出入口の新設と合わせて、駐輪場やシェアサイクルポートなどを整備し、地域の拠点としての交通結節機能の強化を図ります。

- 1 駅2番出入口の混雑緩和と地下鉄利用者の利便性を高めるための地下鉄駅出入口の新設
- 2 安全で快適な自転車利用環境の形成に寄与するための公共的駐輪場の移転拡大
- 3 地域交通の利便性を高めるための自転車シェアサイクルポートの新設
- 4 区内の放置自転車対策に寄与するための放置自転車一時保管所の移転拡大



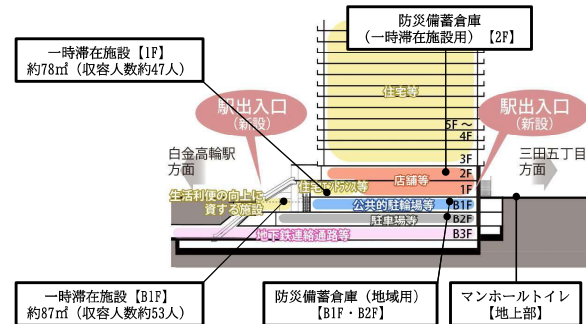
16

2. 課題に対する取り組み

④地域の防災拠点としての災害対応力の強化

- 緊急輸送道路沿いの高経年マンション含む老朽化建物の一斉更新による災害に強い住まいづくりを推進するとともに、帰宅困難者のためのエリア防災に取り組み、地域の防災拠点としての災害対応力の強化を図る。

- 1 災害時の帰宅困難者を受け入れるための**一時滞在施設／防災備蓄倉庫**の整備
- 2 町会及び周辺避難所の物資等を保管するための**地域のための防災備蓄倉庫**の整備
- 3 災害時における迅速なトイレ機能確保のための**マンホールトイレ**の設置
- 4 その他の取組



17

2. 課題に対する取り組み

■施設計画イメージ

①南西側からみた全景イメージ



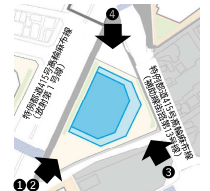
②南西側からみた地下鉄連絡広場のイメージ



③南東側からみた路面型店舗・広場のイメージ



④北側からみた駅前歩行者広場のイメージ



18

説明内容

1. 計画地の位置と現状

2. 課題に対する取り組み

3. 地区計画（案）の概要

4. 市街地再開発事業の決定（案）の内容

5. 高度地区の変更（案）の内容

6. 今後のスケジュール

19

3. 地区計画（案）の概要

■当地区で定める地区計画の主な内容

○名称、位置、面積

○地区計画の目標

○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
- ・建築物等の整備の方針

○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

○地区整備計画

- ・位置、面積
- ・地区施設の配置及び規模
- ・建築物に関する事項

20

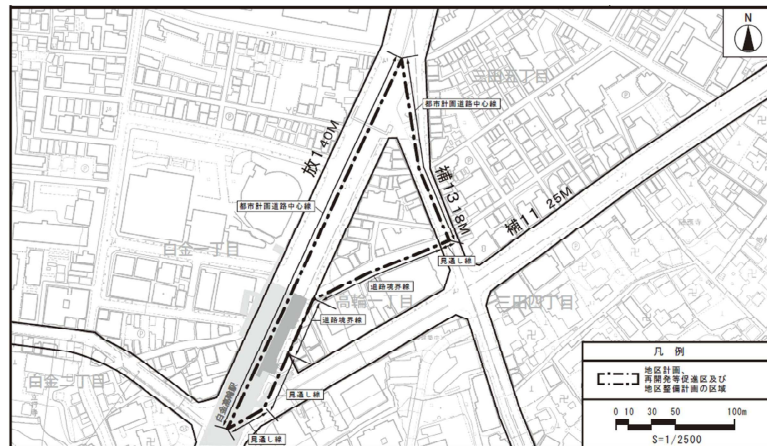
3. 地区計画（案）の概要

■名称、位置、面積

【名称】
白金高輪駅前東地区
地区計画

【位置】
港区高輪一丁目及び
白金一丁目各地内

【面積】
約1.3ha



21

3. 地区計画（案）の概要

■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】

1 道路の整備方針

（1）駅前歩行者広場

白金一丁目及び三田五丁目方面と本地区をつなぐ結節機能を強化するとともに、地域住民や公共交通利用者の滞留や憩いなど、駅前としての交通機能の充実を図るため、**本地区北側に新設する地下鉄駅出入口に隣接して駅前歩行者広場を整備する。**

■イメージ



23

3. 地区計画（案）の概要

■地区計画の目標

○敷地の集約化と道路の再編を一体的に行う街区再編の推進

○**地下鉄駅出入口の新設、地下鉄連絡通路等の整備による駅へのアクセス性向上と交通結節機能の強化**

○**定住性の高い良質な居住機能を中心とした商業、生活利便施設等の多様な都市機能の集積**

○緑やオープンスペース、防災施設等の整備

○駅前複合拠点にふさわしい安全性の確保及び快適で利便性の高い複合市街地の形成

22

3. 地区計画（案）の概要

■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】

1 道路の整備方針

（2）地下鉄連絡通路1号

地下鉄利用者の利便性を高めるとともに、駅前としての拠点性の向上を図るため、白金高輪駅と本地区南側に新設する**地下鉄駅出入口及び地下鉄連絡広場間を連絡する地下鉄連絡通路1号を整備する。**

2 その他の公共空地の整備方針

（2）地下鉄連絡通路2号

地下鉄駅への地上歩道部の動線を分散し快適な歩行者ネットワークを形成するとともに、地下鉄駅へのバリアフリーの充実を図るため、**本地区北側と南側に新設する地下鉄駅出入口間を連絡する地下鉄連絡通路2号を整備する。**



24

3. 地区計画（案）の概要

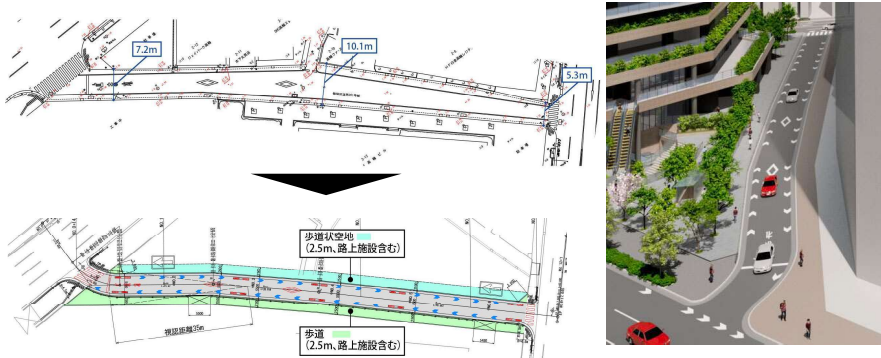
■区域の整備・開発及び保全に関する方針

【公共施設等の整備の方針】

1 道路の整備方針

（3）区画道路

地域内交通の円滑化のため、区画道路の一部拡幅及び歩道を整備する。



25

3. 地区計画（案）の概要

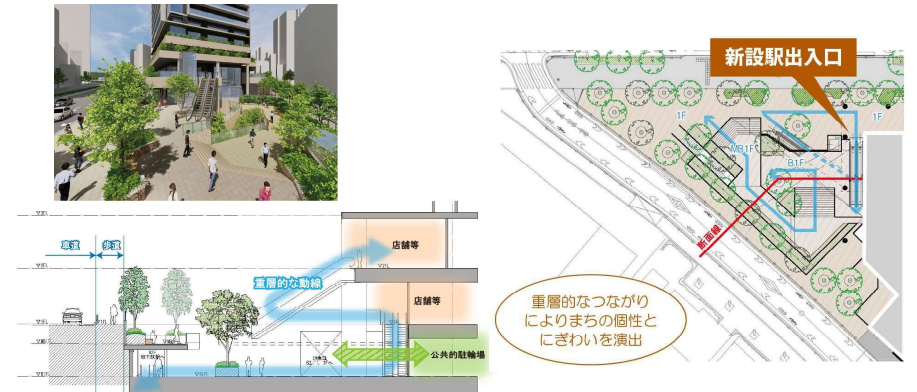
■区域の整備・開発及び保全に関する方針

【公共施設等の整備の方針】

2 その他の公共空地の整備方針

（1）地下鉄連絡広場

本地区南側の地下鉄駅出入口の新設に併せて、駅前としての開放性とにぎわいを備えた滞留空間を確保するとともに、**周辺市街地との結節機能を高めるため、地下鉄連絡広場を整備する。**



26

3. 地区計画（案）の概要

■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】

2 その他の公共空地の整備方針

（3）広場

地域に不足する緑被を高め、豊かな自然環境を創出するとともに、魚らん商店会を訪れた買い物客や住民が緑を感じながら憩い、交流できる空間を確保するため、広場を整備する。

（4）歩道状空地 1号、2号

安全で快適なゆとりある歩行者空間を確保するため、歩道状空地を整備する。



27

3. 地区計画（案）の概要

■区域の整備・開発及び保全に関する方針

【建築物等の整備の方針】

- 1 **交通結節機能の強化や良質な居住機能を中心とした都市機能の集積を図り、魅力ある複合市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の容積率の最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度及び建築物の建築面積の最低限度を定める。**
- 2 道路と一体となったゆとりある歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。
- 3 周辺市街地との調和を図りながら、駅周辺にふさわしい良好な街並み景観を形成するため、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を定める。
- 4 商店会のにぎわいの連続性や地域住民及び地下鉄利用者の利用しやすいさに配慮した店舗等を配置する。
- 5 防災備蓄倉庫やマンホールトイレを確保するとともに、災害時の帰宅困難者の一時滞在施設として空間を確保する。
- 6 環境負荷の低減を図るため、建築物の省エネルギー化を推進する。

28

3. 地区計画（案）の概要

■再開発等促進区

【土地利用に関する基本方針】

駅前複合拠点にふさわしい安全・快適で利便性の高い複合市街地を形成するため、土地利用の方針を以下のように定める。

- 1 居住、商業、生活利便等の多様な都市機能の集積を図るとともに、駅前歩行者広場、地下鉄連絡通路などの都市基盤を整備するため、土地の合理的かつ健全な高度利用を推進する。
- 2 定住性を高め、良質で多様な暮らしに対応した都市型住宅を導入する。
- 3 地域住民の暮らしのニーズに対応した商業、生活利便施設等の諸機能を導入する。
- 4 **地下鉄駅出入口、駐輪場など、地域の拠点としての交通結節機能の強化に資する機能を導入する。**
- 5 高度利用により、白金一丁目及び三田五丁目方面と本地区の結節機能の強化やゆとりある歩行者空間の創出に資する広場や緑豊かなオープンスペースを配置する。
- 6 **新設する地下鉄駅出入口への視認性を確保するとともに、周辺市街地との結節機能を高めるため、地下レベルと地上レベルが重層的につながる駅前空間を創出する。**

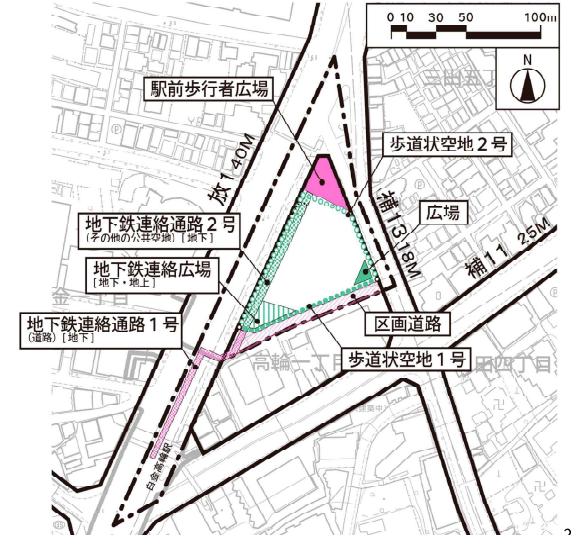
29

3. 地区計画（案）の概要

■再開発等促進区

【主要な公共施設・地区施設の配置及び規模】

凡 例	
 	地区計画、再開発等促進区及び地区整備計画の区域
主要な公共施設	
	駅前歩行者広場（約 640 m ² ）
	地下鉄連絡広場 「地上・地下」〔約 580 m ² 〕
	地下鉄連絡通路 1 号 〔道路〕〔地下〕 （幅員 3.0m 延長約 120m）
	地下鉄連絡通路 2 号 〔その他の公共空地〕〔地下〕 （幅員 3.0m 延長約 90m）
地区施設	
	広場（約 200 m ² ）
	区画道路 （幅員 8.0m 延長約 120m）
	歩道状空地 1 号 （幅員 2.5m 延長約 100m）
	歩道状空地 2 号 （幅員 2.0m 延長約 180m）



30

3. 地区計画（案）の概要

■地区整備計画

【建築物に関する事項】

建築物等の用途の制限	風営法に該当する建築物を制限
建築物の容積率の最高限度	990% ただし、住宅の用途に供する部分を660%以上としなければならない。
建築物の容積率の最低限度	500%
建築物の建蔽率の最高限度	80%
建築物の敷地面積の最低限度	1,000m²
建築物の建築面積の最低限度	200m² ただし、地下鉄駅出入口、公共駐輪場出入口、バス停留所上屋その他公益上必要な建築物は除く。
壁面の位置の制限	建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に附属する門若しくは塀は、計画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。（次ページ参照）
壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退区域には、垣、柵、広告物、看板その他これらに類する交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、横断防止柵、街路灯等その他公益上必要なものについては、この限りではない。
建築物等の高さの最高限度	160m （高さの基準点はT.P. + 6.6mとする。）
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1. 建築物等の色彩は、周辺環境との調和に配慮した意匠とする。 2. 屋外広告物は、周辺環境との調和や建築物との一体性に配慮した意匠とする。

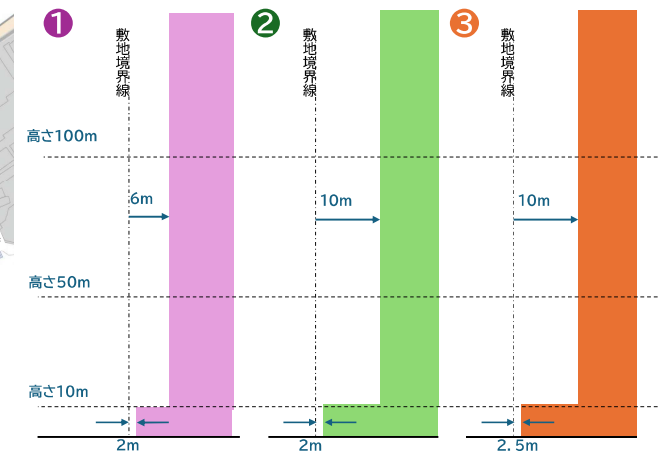
31

3. 地区計画（案）の概要

■地区整備計画

【建築物に関する事項】

壁面の位置の制限



32

説明内容

1. 計画地の位置と現状
2. 課題に対する取り組み
3. 地区計画（案）の概要
4. 市街地再開発事業の決定（案）の内容
5. 高度地区の変更（案）の内容
6. 今後のスケジュール

33

4. 市街地再開発事業の決定（案）

■白金高輪駅前東地区第一種市街地再開発事業に定める予定の主な内容

施行区域面積：約1.3ha

公共施設の配置及び規模

道路	種別	名称	規模	備考
幹線 街路		放射第1号線	別に都市計画において定めたとおり。	整備済み
		補助線街路13号線	別に都市計画において定めたとおり。	整備済み
	区画 道路	区画道路1号	幅員8m、延長約120m	一部拡幅
		区画道路2号	幅員5～38m、延長約29m	新設

建築物の整備

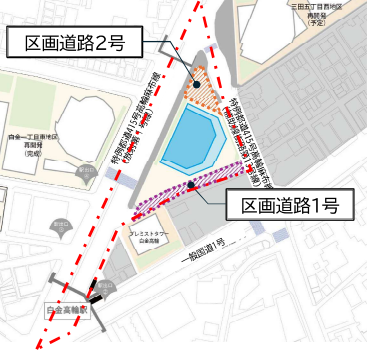
建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度
約2,700㎡	約68,000㎡ (約43,100㎡)	住宅、店舗、駐車場等	160m (高さの基準点はT.P. +6.6mとする。)

建築敷地の整備

建築敷地面積	整備計画
約4,350㎡	・地下鉄連絡通路、地下鉄連絡広場、並びに広場を整備する。 ・壁面の位置の後退により、歩行者空間を整備する。 ・建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画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。

※壁面の位置は地区計画と同様の内容を定める。

公共施設の配置



34

説明内容

1. 計画地の位置と現状
2. 課題に対する取り組み
3. 地区計画（案）の概要
4. 市街地再開発事業の決定（案）の内容
5. 高度地区の変更（案）の内容
6. 今後のスケジュール

35

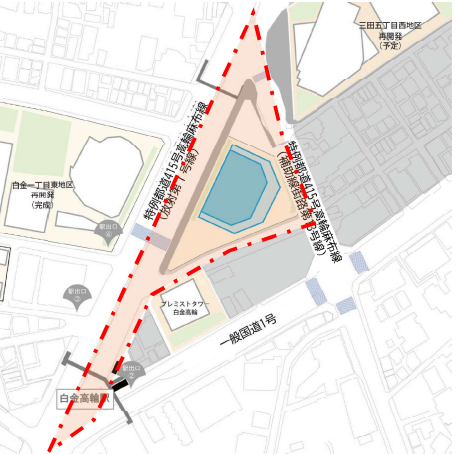
5. 高度地区の変更（案）の内容

■高度地区の変更を予定しているの主な内容

高度地区の変更内容

変更箇所	変更前	変更後	面積
高輪一丁目及び 白金一丁目 各地内	40m 高度地区	指定なし	約 1.3 ha

高度地区の変更の区域



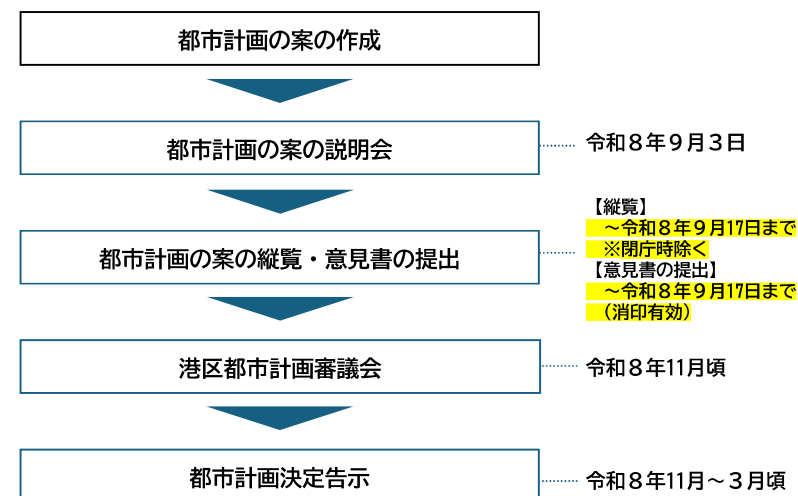
36

説明内容

1. 計画地の位置と現状
2. 課題に対する取り組み
3. 地区計画（案）の概要
4. 市街地再開発事業の決定（案）の内容
5. 高度地区の変更（案）の内容
6. 今後のスケジュール

37

6. 今後のスケジュール



38

6. 今後のスケジュール

都市計画案の縦覧

【縦覧期間】
9月17日（木）まで※閉庁時除く

【縦覧場所】
〒105-8511 東京都港区芝公園1丁目5-2 5
港区役所 都市計画課 都市計画係
☎03-3578-2215

39

6. 今後のスケジュール

意見書の提出

【提出期限】 **9月17日（木）まで**

【意見書の提出先】
〒105-8511 東京都港区芝公園1丁目5-2 5
港区役所 都市計画課 都市計画係
☎03-3578-2215

【提出方法】
郵送（当日消印有効）、持参又は港区ホームページの電子申請フォーム
からも意見書を提出できます。



40