資料６

三田三・四丁目地区再開発等促進区を定める地区計画　都市計画（素案）の概要

住友不動産　株式会社

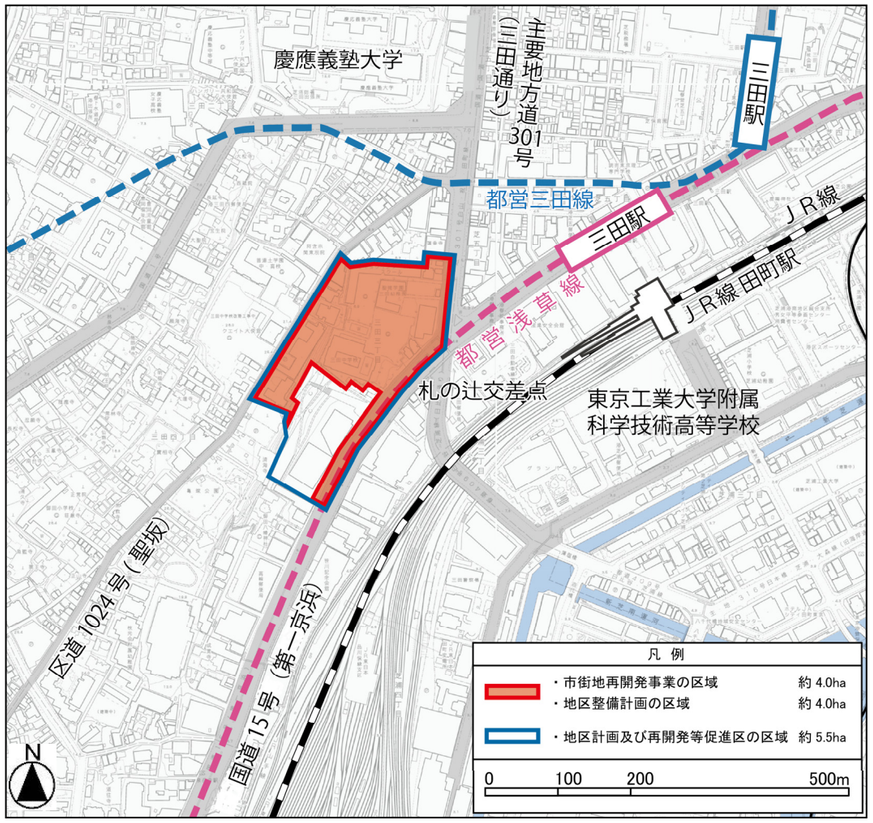
計画概要

■計画概要

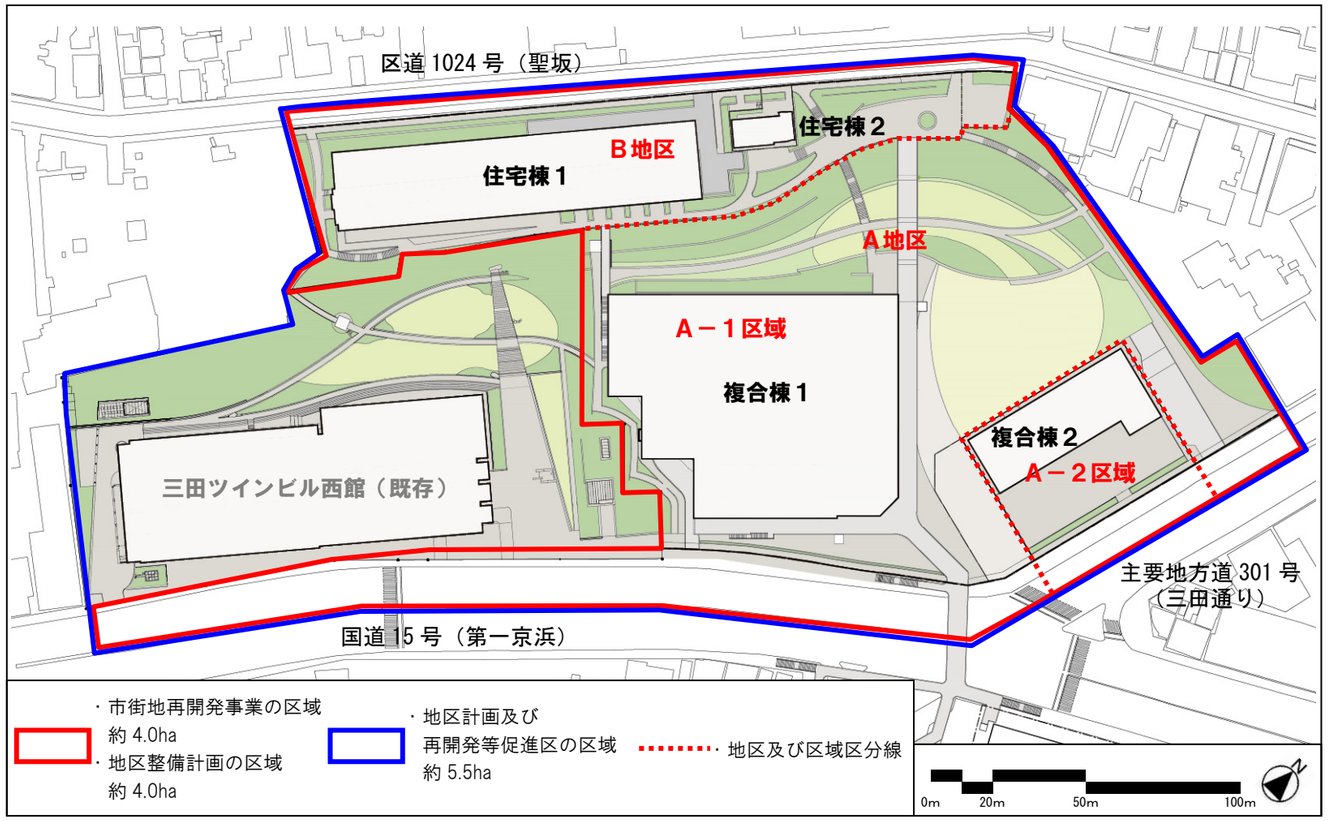
計画地	東京都港区三田三丁目及び三田四丁目各地内			
地域地区	第一種住居地域・第二種住居地域・第一種中高層住居専用地域・商業地域／準防火地域・防火地域			
指定容積率	300%、600%（加重平均：約 359%）			
地区・区域	A地区		B地区	
	A－１区域	A－２区域		
地区整備計画の面積	約 2.6ha	約 0.4ha	約 1.0ha	
敷地面積	複合棟-１	複合棟-２	住宅棟-１	住宅棟-２
	約　19,300 ㎡	約　2,800 ㎡	約　7,700 ㎡	約　400 ㎡
計画容積率 （容積率の最高限度）	約 884% （890%）	約 218% （220%）	約 178% （180%）	約 150% （180%）
容積対象床面積	約 170,600 ㎡	約　6,100 ㎡	約　13,700 ㎡	約　600 ㎡
延べ面積	約 196,000 ㎡	約　7,000 ㎡	約　20,100 ㎡	約　600 ㎡
建築物の高さの最高限度	215m	35m	40m	40m
階数（建築物の最高高さ）	地下３階/地上 42 階 /塔屋１階（約 215m）	地下１階/地上５階 /塔屋１階（約 31m）	地下１階/地上９階 /塔屋１階（約 36m）	地下２階/地上４階 （約 13m）
主要用途	事務所、文化・交流施設、商業・生活支援施設、駐車場		住宅、駐車場	住宅、商業・生活支援施設
駐車台数	約 420 台	約 20 台	約 60 台	—
着工（予定）	平成３０年度			
竣工（予定）	平成３５年度			

■イメージパース（南側から計画地を望む）

■位置図



■配置図



三田三・四丁目地区周辺における都市再生の方針

■都市再生の方針

【地域整備方針（平成 24 年 1 月指定）】
〇品川駅・田町駅周辺地域
〔都市再生緊急整備地域〕
□整備の目標：田町駅周辺の大規模な低・未利用地における業務、商業、居住、教育、文化等、多様な都市機能の整備や、既存市街地の街区再編、機能更新など、計画的な土地利用転換により、安全かつ快適な駅施設をはじめとした公共空間などの整備により、魅力的な複合市街地を形成
□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：業務、商業、居住、教育、産業支援、文化、交流などの多様な機能を誘導
□公共施設その他の公益的施設の整備及び管理に関する基本的事項：東西自由通路から連続する歩行者デッキ、緑豊かな歩行者空間の整備等による、歩行者ネットワークを充実・強化
□緊急かつ重点的な市街地の整備の増進に関し必要な事項：札の辻交差点西側の既存斜面緑地の保全、再生により、地域特性を生かした潤いある街並みの誘導

〔特定都市再生緊急整備地域〕
□整備の目標：羽田空港の国際化やリニア中央新幹線の整備を契機に、広域交通の拠点化を強化し、東京と国内外を結ぶサウスゲートにふさわしい交通結節点を形成し、業務、商業、研究、交流、宿泊、居住、教育、文化などの多様な機能が集積する、魅力ある新拠点を形成

田町駅周辺の外国人・外資系企業集積機能の強化に資するビジネス交流機能・生活環境の整備、歩行者ネットワークの強化

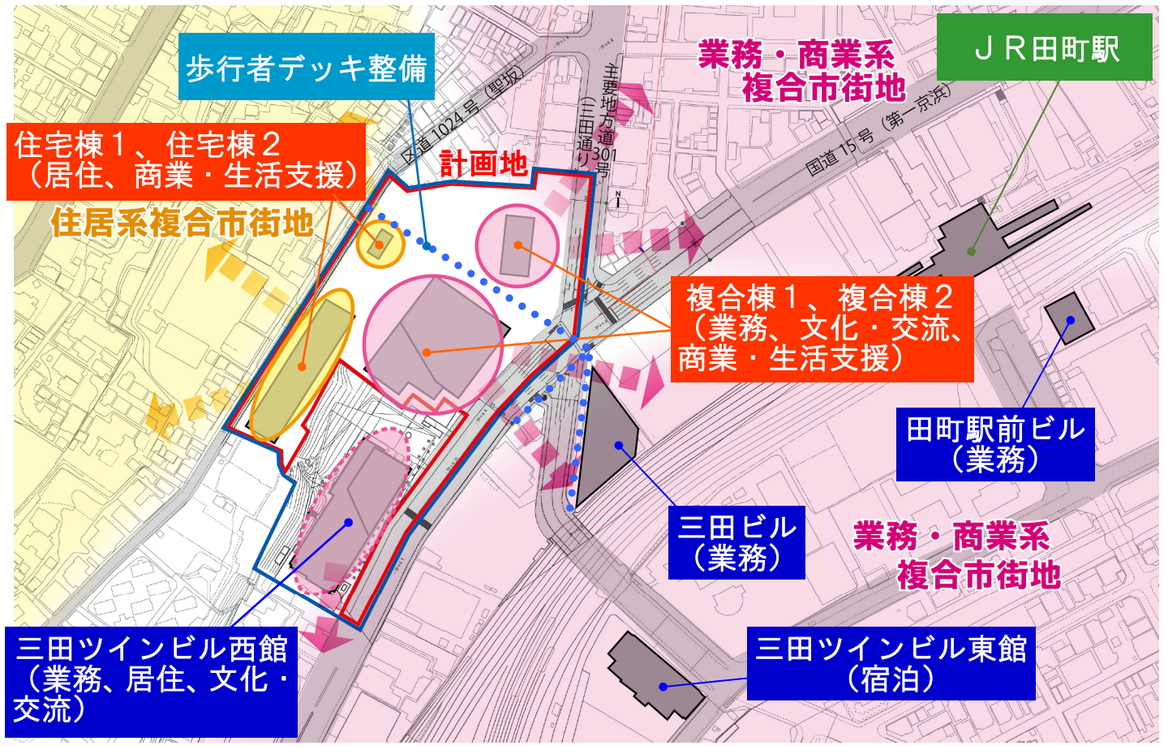
【計画地周辺における外国人対応可能な主な業務・宿泊機能等】

三田ツインビル西館

ラ・トゥール三田
（賃貸マンション）

ベルサール三田
（貸し会議室）

外観



三田ツインビル東館

外観

ヴィラフォンテーヌ田町
（ホテル）

田町駅周辺の外国人・外資系企業集積の機能の強化に資するビジネス交流機能・生活環境の整備

■ 広場と建物低層部が一体となった賑わい・交流空間の創出

- ビジネス機能の強化に資する会議スペース、多目的室等の整備
- 良好な生活環境の形成に資する生活支援施設等の整備

●多様なニーズに応える国際水準の「業務機能」の導入

●既成市街地と調和した
良質な「居住機能」の導入

●就業者・居住者の生活を支援する
「商業・生活支援機能」の導入

●地域の活動を支援する「文化・交流機能」の導入

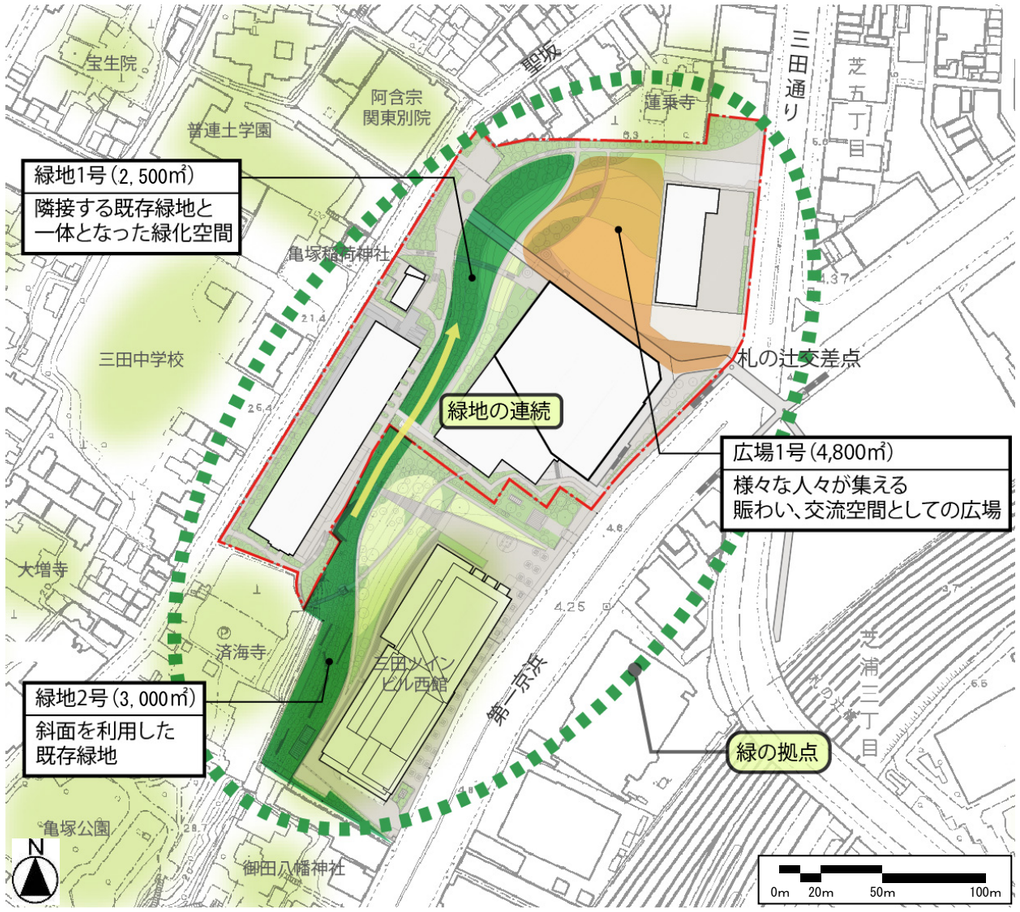
●災害時に備えた「防災機能」の導入

田町駅周辺の外国人・外資系企業集積の機能の強化に資するビジネス交流機能・生活環境の整備

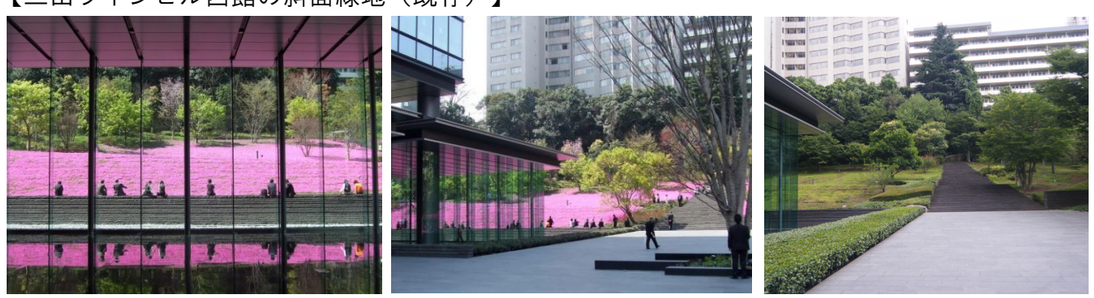
■ 大規模な緑地・広場空間の創出

- 隣接する斜面緑地と一体となった大規模緑地の整備
- 良好な生活環境の形成に資するまとまったオープンスペース等の整備

【周辺の緑の状況とみどりのネットワーク図】



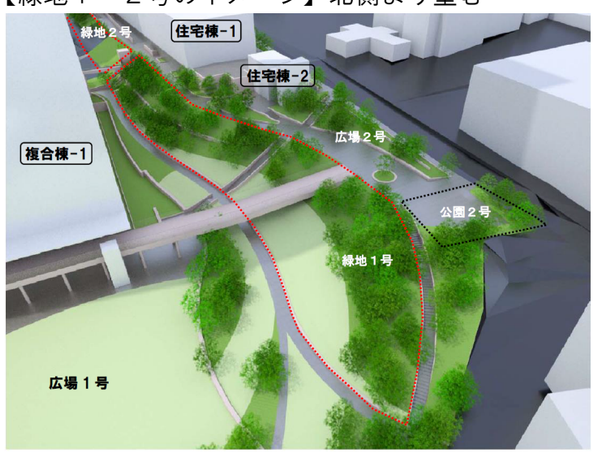
【三田ツインビル西館の斜面緑地（既存）】



【緑地１号のイメージ】北側より望む

【緑地１・２号のイメージ】南側より望む

【緑地１・２号のイメージ】北側より望む

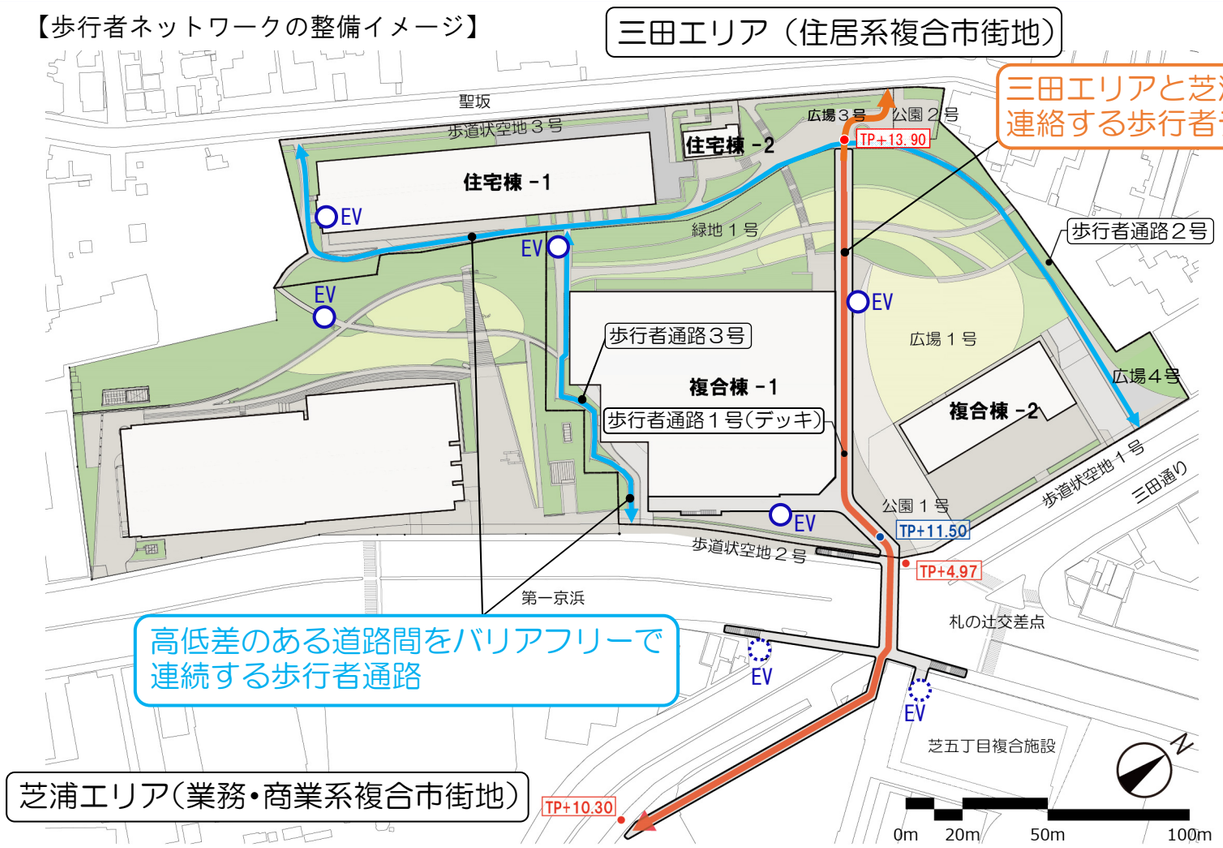
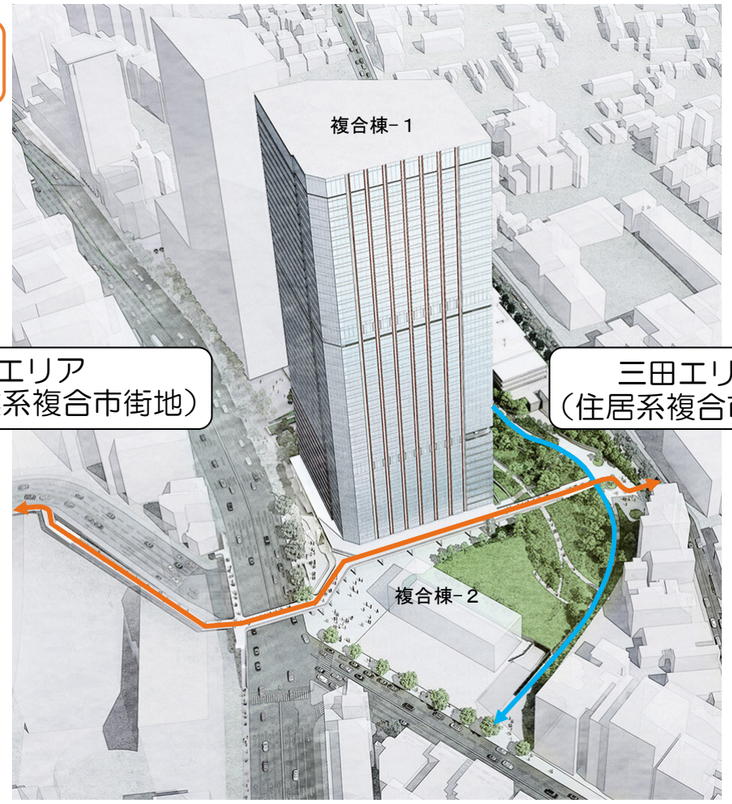
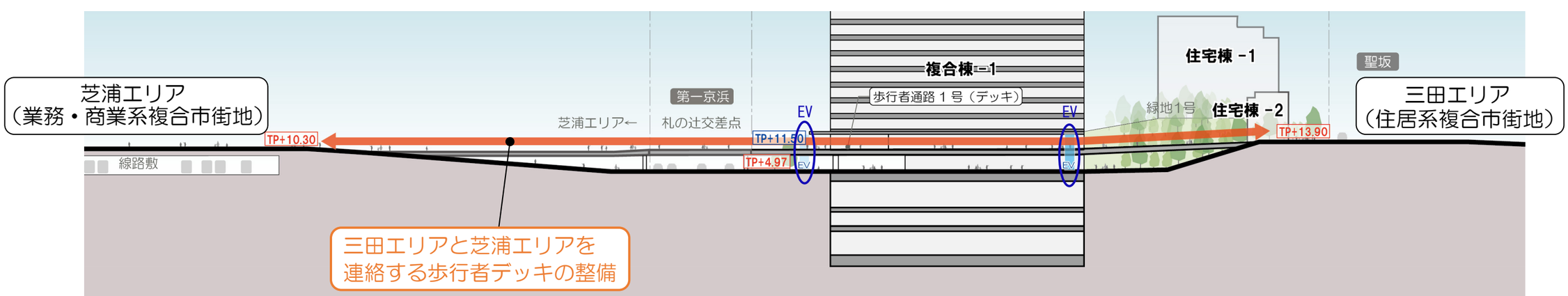


歩行者ネットワークの強化

■ 周辺市街地と連絡する歩行者ネットワークの形成

- 三田エリアと芝浦エリアを連絡する歩行者デッキの整備
- 高低差のある道路間をバリアフリーで連絡する歩行者通路の整備

【歩行者ネットワークの整備イメージ】



【三田エリアと芝浦エリアを連絡する歩行者ネットワーク】