

東京都市計画地区計画の決定（原案）

都市計画三田三・四丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	三田三・四丁目地区地区計画
位 置	港区三田三丁目及び三田四丁目各地内
面 積	約5.5ha
地区計画の目標	<p>本地区は、JR田町駅及び地下鉄三田駅の近傍に位置し交通利便性が高い地区でありながら、地区の北西側には住居系の市街地が広がるとともに、地区内には大規模な斜面緑地等の貴重な環境資源が残る地区である。一方で、第一京浜や三田通り等の幹線道路、線路敷や地形の高低差等による東西市街地の分断や歩行者ネットワークの不足が地域の課題として挙げられるほか、地区内では建物の老朽化が進むとともに、低未利用地も多く、都心にふさわしい土地の有効利用が妨げられている。</p> <p>東京圏国家戦略特別区域に関する区域方針では、目標として2020年開催の東京オリンピック・パラリンピックも視野に、世界で一番ビジネスのしやすい環境を整備することにより、世界から資金・人材・企業等を集める国際的ビジネス拠点を形成するとともに、近未来技術の実証や創薬分野等における起業・イノベーションを通じ、国際競争力のある新事業を創出することとしている。また、特定都市再生緊急整備地域の「品川駅・田町駅周辺地域」においては、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の形成を推進することが目標に掲げられている。さらに、「田町駅西口・札の辻交差点周辺地区まちづくりガイドライン（平成25年2月）」では、「業務機能を中心に住・商・学が融合した、地域の交流拠点の形成」を図るとされている。</p> <p>これらの位置付けを背景とし、業務機能を中心に住み続けられるまちとしての住宅機能、商業機能等の多様な機能の集積を図るとともに、本地区と周辺市街地を連絡する安全で快適な歩行者ネットワークの形成、防災対応力の強化、地区内の大規模緑地の保存・再整備など、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新により、質の高い都市空間を備えたビジネス交流拠点・生活環境の形成を図る。</p>
区域 保全の 整備 する 開発 方針 及び	<p>土地利用の方針</p> <p>本地区の立地特性を踏まえ、土地の合理的かつ健全な高度利用と魅力ある複合市街地の形成を図るため、地区を2つに区分し、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 A地区は、幹線道路沿道の立地特性を踏まえ、多様な都市機能を導入し土地の有効活用を図る地区とする。 2 B地区は、住居系の市街地に近接する立地特性を踏まえ、良好な住環境の形成を図る地区とする。
	<p>公共施設等の整備の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 道路等の整備方針 <ol style="list-style-type: none"> (1) 地区周辺の円滑な交通処理を行うため、主要な自動車ネットワークとして、放射第19号線及び補助第14号線を拡幅整備する。 (2) 札の辻交差点の交通負荷の低減を図るため、地区内の駐車場を連絡する地区内車路を整備する。

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	<p>2 歩行者ネットワークの整備方針</p> <p>(1) バリアフリーに対応した歩行者動線の確保を図るとともに歩行者の利便性の向上を図るため、周辺市街地を連絡する歩行者通路を整備する。</p> <p>(2) 歩行者の安全性、快適性及び回遊性の向上を図るため、道路沿道に歩道状空地を整備する。</p> <p>3 公園の整備方針</p> <p>(1) 多様な都市機能の導入を図るA地区において、地域のにぎわい・交流機能、防災機能を担うため、札の辻交差点側に公園を整備する。</p> <p>(2) 良好な住環境の形成を図るB地区において、地域住民のための遊び・憩い機能、防災機能を担うため、聖坂側に公園を整備する。</p> <p>4 その他の公共空地の整備方針</p> <p>(1) 地域で幅広く活用できるにぎわい・交流空間の形成を図るため、札の辻交差点側の公園と一体となった広場を整備する。</p> <p style="padding-left: 2em;">周辺市街地の緑と連続した緑豊かな開放感のある空間形成を図るため、地区中央部に広場を整備する。</p> <p style="padding-left: 2em;">地域住民のための遊び・憩い機能の充実を図るため、聖坂側の公園を補完する広場を整備する。</p> <p style="padding-left: 2em;">周辺市街地の緑と連続した緑豊かな溜まり空間の形成を図るため、地区北側に広場を整備する。</p> <p>(2) 高低差のある崖地の解消を図りつつ、安全で快適な環境空間の形成を図るため、地区中央部に緑豊かな斜面状の緑地を整備する。</p> <p style="padding-left: 2em;">周辺市街地との緩衝空間の形成を図るため、地区北側及び中央部に緑地を整備する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1 質の高い都市空間を備えた魅力的な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及び建築物の容積率の最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の建築面積の最低限度を定める。</p> <p>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とともに周辺と調和した街並みを形成するため、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。</p> <p>3 良好な街並み景観の形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>4 A地区をA-1区域及びA-2区域の2区域に区分し、区域特性に応じた建築物を適切に配置し、良好な市街地環境の形成及び土地の合理的な高度利用を図る。</p> <p style="padding-left: 2em;">A-1区域は主に地区南側で幹線道路沿道に位置し、A-2区域は主に地区北側で三田通り沿道及び港区景観計画における「三田通り周辺景観形成特別地区」内に位置している。そのため、北側市街地への圧迫感の軽減や日影等の影響を考慮した建物配置とするため、A-2区域の容積をA-1区域に適正に配分する。</p>

再開発等促進区	位置	港区三田三丁目及び三田四丁目各地内					
	面積	約5.5ha					
	土地利用に関する基本方針	<p>土地の高低差や周辺市街地状況、幹線道路沿道等といった本地区の立地を踏まえ、質の高い都市空間を備えたビジネス交流拠点・生活環境の実現を図るため、各地区の地区特性に応じた土地利用に関する基本方針を以下のように定める。</p> <p>1 A地区は、周辺に広がる複合系の市街地との調和を図り、にぎわいのある都市空間の創出を図るため、公園、広場、緑地等の公共的な空間を確保するとともに、拠点性の高い業務、商業・生活支援、文化・交流等の機能を導入する。なお、市街地の骨格となる幹線道路である第一京浜の沿道であるA地区の南側には、質の高い都市空間を備えた国際水準のビジネス交流拠点の形成を図る。また、三田通り沿道及び「三田通り周辺景観形成特別地区」内に位置するA地区の北側には、周辺環境と調和した機能を導入する。</p> <p>2 B地区は、周辺に広がる住居系の市街地との調和を図り、落ち着いたある都市空間の創出を図るため、公園、広場等の公共的な空間を確保するとともに、良質な住宅、商業・生活支援等の機能を導入する。</p>					
	主要な公共施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
	公園	公園1号	—	—	約700㎡	新設	
		公園2号	—	—	約300㎡	新設	
	その他の公共空地	広場1号	—	—	約4,800㎡	新設	
		広場2号	—	—	約1,600㎡	既設（車路等を含む。）	
		緑地1号	—	—	約2,500㎡	新設	
		緑地2号	—	—	約3,000㎡	既設	
		歩行者通路1号	6m	約185m	—	新設（デッキレベル）	

地区整備計画	位置	港区三田三丁目及び三田四丁目各地内					
	面積	約4.0ha					
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
		その他の公共空地	広場3号	—	—	約1,000m ²	新設
			広場4号	—	—	約400m ²	新設
			地区内車路	3.5～12m	約300m	—	新設（一部地下レベル）
			歩道状空地1号	2m	約90m	—	新設
			歩道状空地2号	2m	約105m	—	新設
			歩道状空地3号	2m	約215m	—	新設
			歩行者通路2号	2m	約380m	—	新設
歩行者通路3号			2m	約115m	—	新設	
緑地3号			—	—	約700m ²	新設	
緑地4号	—		—	約400m ²	新設		
建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	A地区		B地区		
			A-1区域	A-2区域			
		地区の面積	約2.6ha	約0.4ha	約1.0ha		
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項各号に掲げる風俗営業の用に供する建築物及び同条第5項に掲げる性風俗関連特殊営業の用に供する建築物</p> <p>(2) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p>					

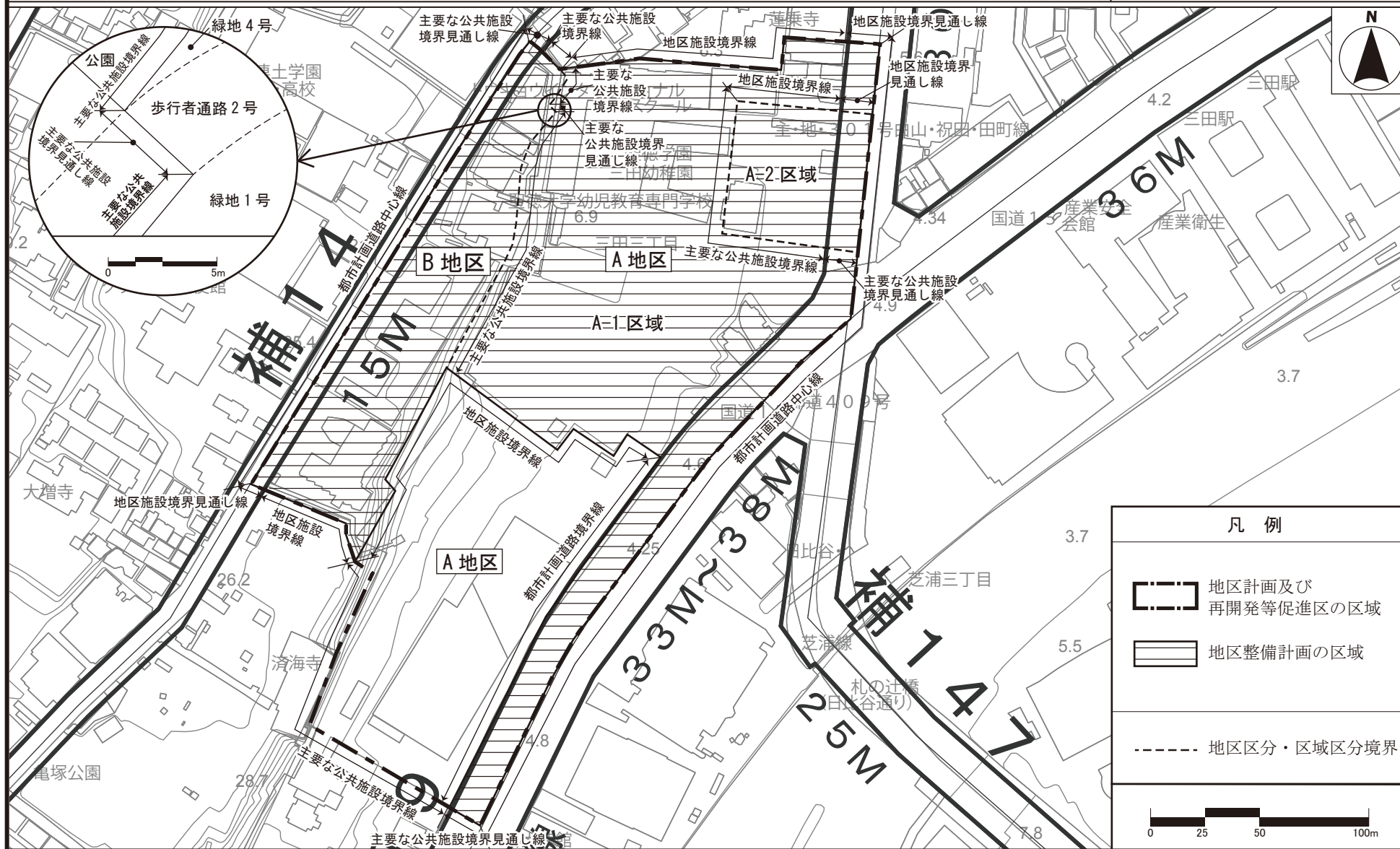
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	10分の89	10分の22	10分の18	
		建築物の容積率の最低限度	10分の30	10分の8	10分の6	
		建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5	10分の7	10分の6	
		建築物の敷地面積の最低限度	5,000㎡	—	—	
		建築物の建築面積の最低限度	200㎡			
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁、これに代わる柱又は門若しくは塀は、計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、次の各号の一に該当する建築物はこの限りではない。</p> <p>(1) 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける歩行者デッキ、階段、エスカレーター、エレベーター等並びにこれらに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するもの</p> <p>(2) 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設けるひさし、その他これに類するもの</p> <p>(3) 吸排気施設の部分</p>			
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退区域内においては、広告物その他交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。			
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は原色を避け、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。</p> <p>2 屋外広告物は建築物と一体のもの、歩行者空間と調和のとれたものなどとし、設置位置、形態、規模、意匠などについて十分配慮がなされ良好な都市景観の形成に寄与するものとする。</p>					

容積率の最高限度及び最低限度には、建築基準法第52条第14項第1号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準（平成16年3月4日15都市建市第282号）II3（1）の用途に供する部分を除くことができる。

「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、主要な公共施設の配置、地区施設の配置、地区及び区域の区分、壁面の位置の制限は計画図に示すとおり」

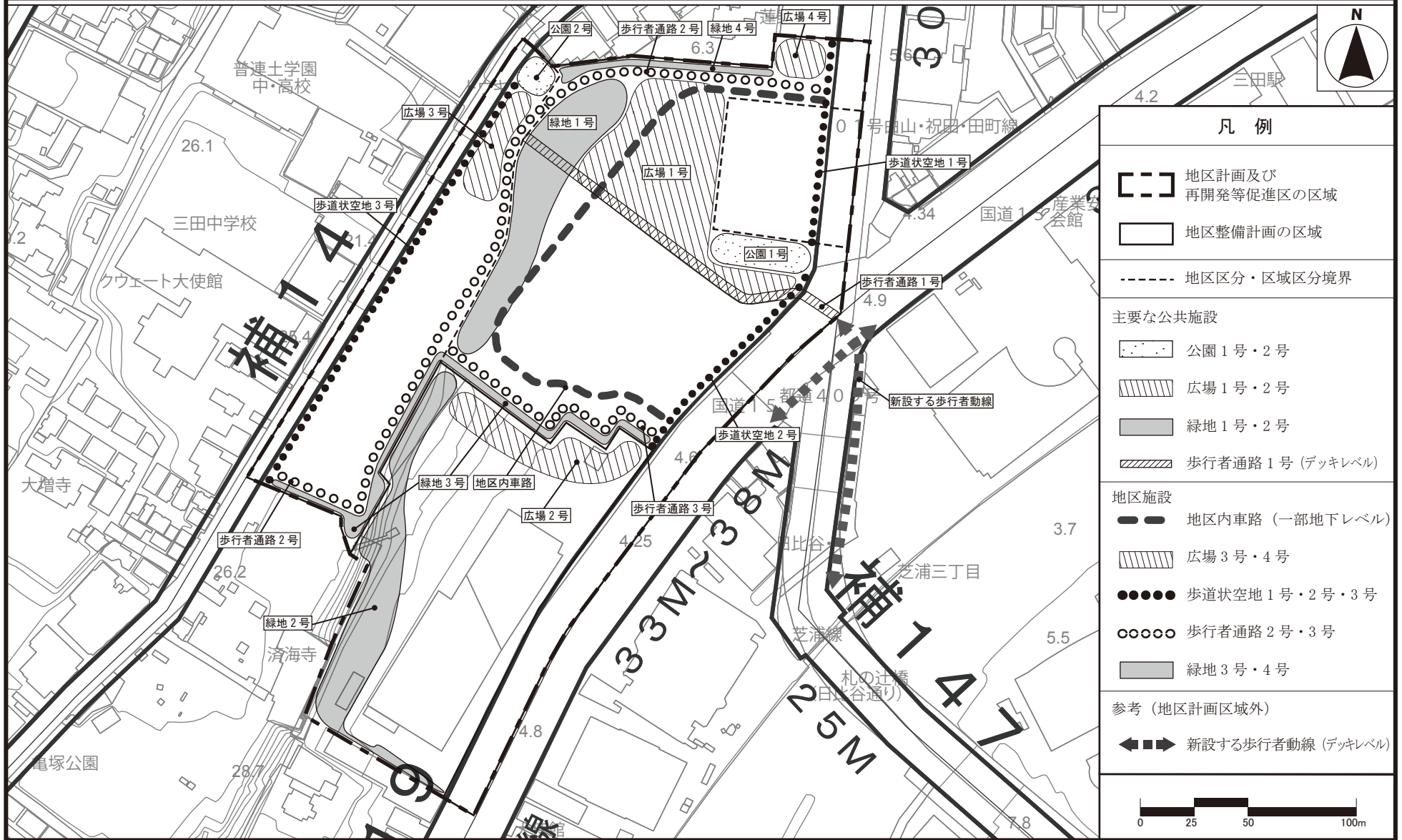
理由： 国家戦略特別区域の指定に伴い、市街地再開発事業による土地利用転換の動きに併せて、公共施設を整備しつつ、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、計画的複合市街地を形成するため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画 三田三・四丁目地区地区計画 計画図 1



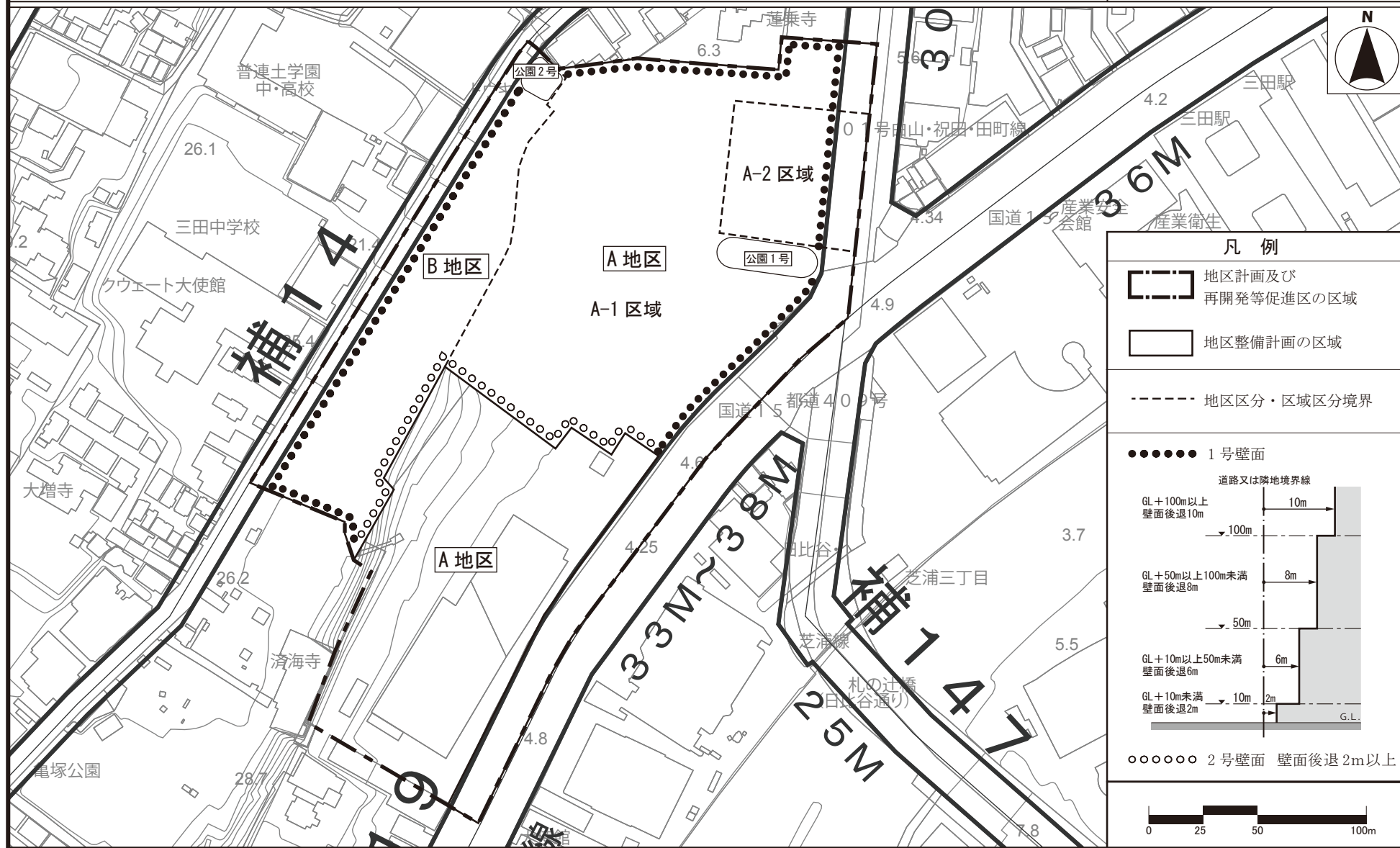
この地図は、国土地理院長の承認（平成24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1：2,500）を使用（28都市基交第348号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。（承認番号）28都市基街都第99号、平成28年7月4日

東京都市計画地区計画 三田三・四丁目地区地区計画 計画図2



この地図は、国土地理院長の承認(平成24関公第269号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(28都市基交第348号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号)28都市基街都第99号、平成28年7月4日

東京都市計画地区計画 三田三・四丁目地区地区計画 計画図3



この地図は、国土地理院長の承認（平成24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1：2,500）を使用（28都市基交第348号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）28都市基街都第99号、平成28年7月4日

国家戦略都市計画建築物等整備事業を定める理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画 三田三・四丁目地区地区計画

2 理由

国家戦略特別区域に関する区域方針では、東京圏の目標として、2020年開催の東京オリンピック・パラリンピックも視野に、世界で一番ビジネスのしやすい環境を整備することにより、世界から資金・人材・企業等を集める国際的ビジネス拠点を形成するとともに、近未来技術の実証や創薬分野等における起業・イノベーションを通じ、国際競争力のある新事業を創出することとされている。

また、本地区は、特定都市再生緊急整備地域の「品川駅・田町駅周辺地域」に位置し、地域整備方針では、羽田空港の国際化やリニア中央新幹線の整備を契機に、広域交通の拠点性を強化し、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していくこととされている。

さらに、「田町駅西口・札の辻交差点周辺地区まちづくりガイドライン（平成25年2月）」では、業務機能を中心に住・商・学が融合した、地域の交流拠点の形成を図るとされている。

これらの計画を踏まえ、面積約5.5ヘクタールの区域において、市街地再開発事業による土地利用転換の動きに併せて、公共施設を整備しつつ、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り、計画的複合市街地を形成するため、地区計画の決定に関し、国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めるものである。