

東京都市計画都市再生特別地区の変更（素案）

都市計画都市再生特別地区を次のように変更する。

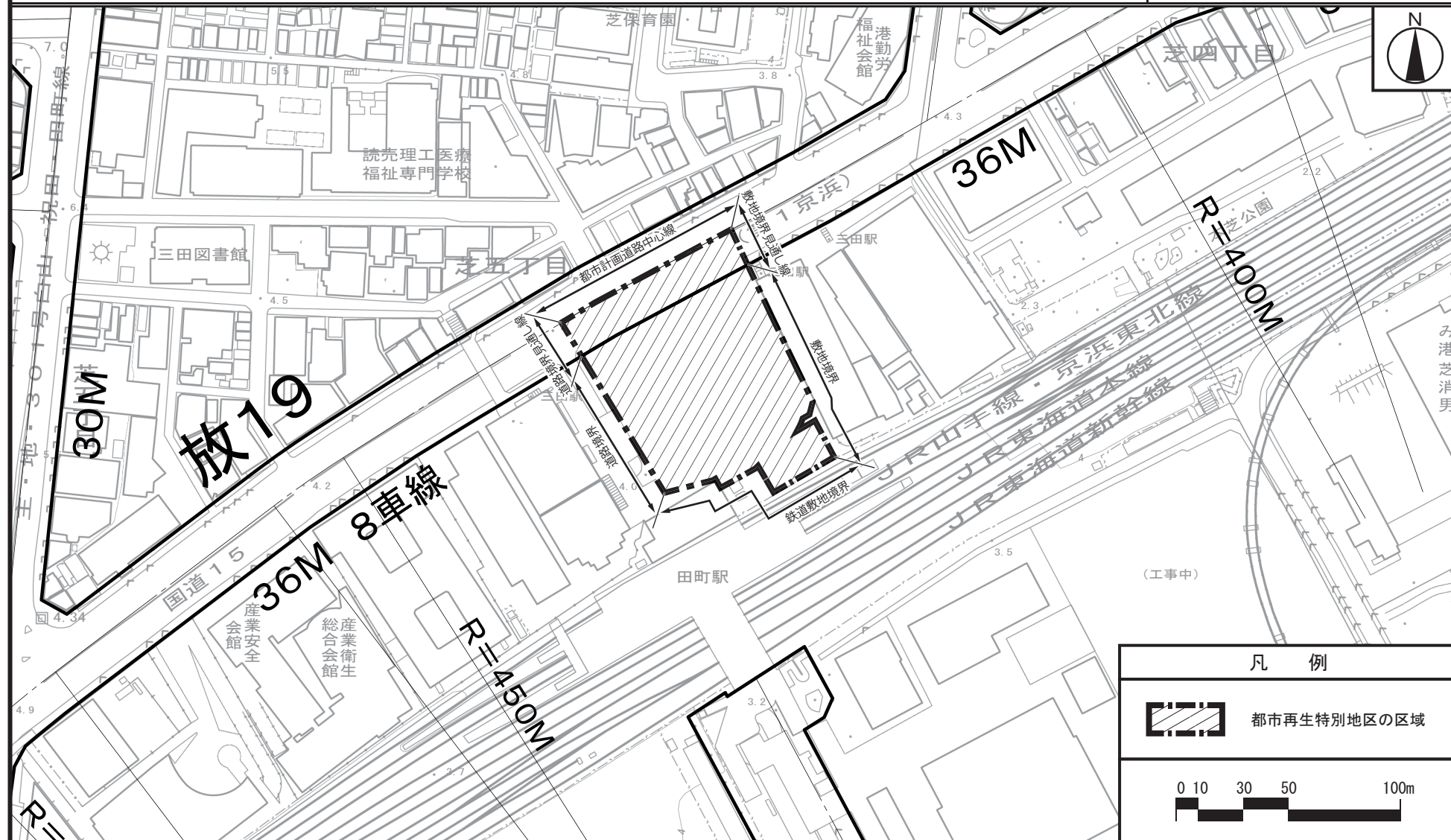
種類	面積	建築物 その他 の工 作誘 導す べき 用途	建築物 の容積 率の 最高 限度	建築物 の容積 率の 最低 限度	建築物 の建蔽 率の 最高 限度	建築物 の建築 面積 の最 低限 度	建築物 の高さ の最高 限度	壁面の位置の制限	重複利用 区域及び 当該区域 内における 建築物等 の建築又は 建設の限界	備考
都市再生特別地区（田町駅西口駅前地区）	約0.8ha	—	130/10 （注1）  ただし、 3/10以上を 産業支援に 寄与する施 設及びこれ らに付随す る施設の用 途とする。	30/10	8/10 （注2）	500㎡	高層部：125m 低層部：30m  ※高さの基準 点はT. P. +3.8m とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱は計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。 ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物等については、この限りでない。 (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 (2) 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける屋根、ひさし、塀、柵並びにこれらに設置される柱、壁その他これらに類するもの (3) 建築物の出入口の上部に位置するひさしの部分	計画図表示のとおり	1 中水道施設の用に供する部分その他これらに類するものは、350㎡を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。（注1） 2 大型受水槽室の用に供する部分その他これらに類するものは、200㎡を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。（注1） 3 発電室の用に供する部分その他これらに類するものは、750㎡を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。（注1） 4 コージェネレーション設備の用に供する部分その他これらに類するものは、300㎡を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。（注1） 5 駅等から道路等の公共空地に至る動線上無理のない経路上にある通路等の用に供する部分は、600㎡を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。（注1） 6 建築基準法第53条第6項第1号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とする。（注2） 7 別添図のとおり、自由通路、交通広場、駅前広場、交差点改良、地下鉄接続、既存デッキ補強及び既存エスカレーター改修整備を行う。

その他の既決定の地区	面積	位置
都市再生特別地区(大崎駅西口E東地区)	約 2.4 ha	品川区大崎二丁目及び大崎三丁目各地内
都市再生特別地区(大崎駅西口A地区)	約 1.8 ha	品川区大崎二丁目地内
都市再生特別地区(丸の内1-1地区)	約 1.2 ha	千代田区丸の内一丁目及び中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(大手町地区)	約 16.2 ha	千代田区大手町一丁目及び大手町二丁目並びに中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(西新宿一丁目7地区)	約 0.9 ha	新宿区西新宿一丁目地内
都市再生特別地区(丸の内2-1地区)	約 1.7 ha	千代田区丸の内二丁目地内
都市再生特別地区(淡路町二丁目西部地区)	約 2.2 ha	千代田区神田淡路町二丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目6地区)	約 1.5 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(日本橋室町東地区)	約 1.8 ha	中央区日本橋室町一丁目及び日本橋室町二丁目各地内
都市再生特別地区(北品川五丁目第1地区)	約 3.6 ha	品川区北品川五丁目地内
都市再生特別地区(銀座四丁目6地区)	約 0.9 ha	中央区銀座四丁目地内
都市再生特別地区(渋谷二丁目2-1地区)	約 1.1 ha	渋谷区渋谷二丁目地内
都市再生特別地区(神田駿河台三丁目9地区)	約 2.2 ha	千代田区神田駿河台三丁目地内
都市再生特別地区(京橋二丁目1-6地区)	約 0.7 ha	中央区京橋二丁目地内
都市再生特別地区(丸の内二丁目7地区)	約 1.7 ha	千代田区丸の内二丁目地内
都市再生特別地区(京橋二丁目3地区)	約 1.0 ha	中央区京橋二丁目地内
都市再生特別地区(銀座四丁目1-2地区)	約 1.0 ha	中央区銀座四丁目地内
都市再生特別地区(神田駿河台四丁目6地区)	約 1.3 ha	千代田区神田駿河台四丁目地内
都市再生特別地区(京橋三丁目1地区)	約 1.3 ha	中央区京橋三丁目地内
都市再生特別地区(丸の内一丁目1-1-2地区)	約 1.3 ha	千代田区丸の内一丁目及び中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(銀座六丁目1-0地区)	約 1.4 ha	中央区銀座六丁目地内
都市再生特別地区(日本橋二丁目地区)	約 4.8 ha	中央区日本橋二丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目1地区)	約 2.4 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(浜松町二丁目4地区)	約 3.2 ha	港区浜松町二丁目地内
都市再生特別地区(渋谷駅地区)	約 4.9 ha	渋谷区渋谷二丁目、道玄坂一丁目及び道玄坂二丁目各地内
都市再生特別地区(渋谷三丁目2-1地区)	約 1.0 ha	渋谷区渋谷二丁目及び渋谷三丁目各地内
都市再生特別地区(日比谷地区)	約 1.4 ha	千代田区有楽町一丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門二丁目地区)	約 2.9 ha	港区虎ノ門二丁目及び赤坂一丁目各地内
都市再生特別地区(桜丘町1地区)	約 2.6 ha	渋谷区桜丘町及び道玄坂一丁目各地内
都市再生特別地区(丸の内三丁目1-0地区)	約 1.6 ha	千代田区丸の内三丁目地内
都市再生特別地区(竹芝地区)	約 2.4 ha	港区海岸一丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門四丁目地区)	約 1.8 ha	港区虎ノ門三丁目及び虎ノ門四丁目各地内
都市再生特別地区(虎ノ門一丁目3・1-7地区)	約 2.2 ha	港区虎ノ門一丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目2地区)	約 2.8 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲一丁目6地区)	約 1.4 ha	中央区八重洲一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲二丁目1地区)	約 1.7 ha	中央区八重洲二丁目地内
都市再生特別地区(宇田川町1-5地区)	約 0.7 ha	渋谷区宇田川町及び神南一丁目各地内
都市再生特別地区(京橋一丁目東地区)	約 1.6 ha	中央区京橋一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲二丁目中地区)	約 2.2 ha	中央区八重洲二丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門・麻布台地区)	約 8.1 ha	港区虎ノ門五丁目、麻布台一丁目及び六本木三丁目各地内
都市再生特別地区(日本橋一丁目中地区)	約 3.9 ha	中央区日本橋一丁目地内
都市再生特別地区(芝浦一丁目地区)	約 4.7 ha	港区芝浦一丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門一・二丁目地区)	約 2.4 ha	港区虎ノ門一丁目及び虎ノ門二丁目各地内
都市再生特別地区(赤坂二丁目地区)	約 2.0 ha	港区赤坂一丁目及び赤坂二丁目各地内
都市再生特別地区(歌舞伎町一丁目地区)	約 0.6 ha	新宿区歌舞伎町一丁目及び歌舞伎町二丁目各地内

都市再生特別地区(品川駅北周辺地区)	約 9.5 ha	港区港南二丁目、芝浦四丁目、高輪二丁目及び三田三丁目各地内
都市再生特別地区(八重洲一丁目北地区)	約 1.6 ha	中央区八重洲一丁目地内
都市再生特別地区(日本橋室町一丁目地区)	約 1.1 ha	中央区日本橋室町一丁目地内
都市再生特別地区(内神田一丁目地区)	約 1.0 ha	千代田区内神田一丁目地内
都市再生特別地区(東池袋一丁目地区)	約 1.5 ha	豊島区東池袋一丁目地内
都市再生特別地区(新宿駅西口地区)	約 1.6 ha	新宿区新宿三丁目及び西新宿一丁目各地内
都市再生特別地区(虎ノ門一丁目東地区)	約 1.1 ha	港区虎ノ門一丁目地内
都市再生特別地区(赤坂二・六丁目地区)	約 1.7 ha	港区赤坂二丁目及び赤坂六丁目各地内
都市再生特別地区(渋谷二丁目西地区)	約 2.9 ha	渋谷区渋谷二丁目地内
都市再生特別地区(日本橋一丁目東地区)	約 3.6 ha	中央区日本橋一丁目、日本橋本町一丁目及び日本橋小網町各地内
都市再生特別地区(日本橋一丁目1・2番地区)	約 0.8 ha	中央区日本橋一丁目地内
都市再生特別地区(新宿駅西南口地区)	約 1.9 ha	新宿区西新宿一丁目及び渋谷区代々木二丁目各地内
都市再生特別地区(京橋三丁目東地区)	約 0.9 ha	中央区京橋三丁目地内
都市再生特別地区(宮益坂地区)	約 1.4 ha	渋谷区渋谷一丁目及び二丁目各地内
小計	約 141.1 ha	
今回変更する地区		
都市再生特別地区(田町駅西口駅前地区)※本件	約 0.8 ha	港区芝五丁目地内
都市再生特別地区(品川駅街区地区)	約 3.3 ha	港区高輪三丁目及び港南二丁目各地内
都市再生特別地区(六本木五丁目西地区)	約 10.1 ha	港区六本木五丁目、六本木六丁目及び麻布十番一丁目各地内
合計	約 155.3 ha	

「位置、区域、高さの最高限度、壁面の位置の制限並びに重複利用区域及び当該重複利用区域内における建築物等の建築又は建設の限界は、計画図表示のとおり」  
理由：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るため、都市再生特別地区を変更する。

# 東京都市計画都市再生特別地区 田町駅西口駅前地区 計画図 1

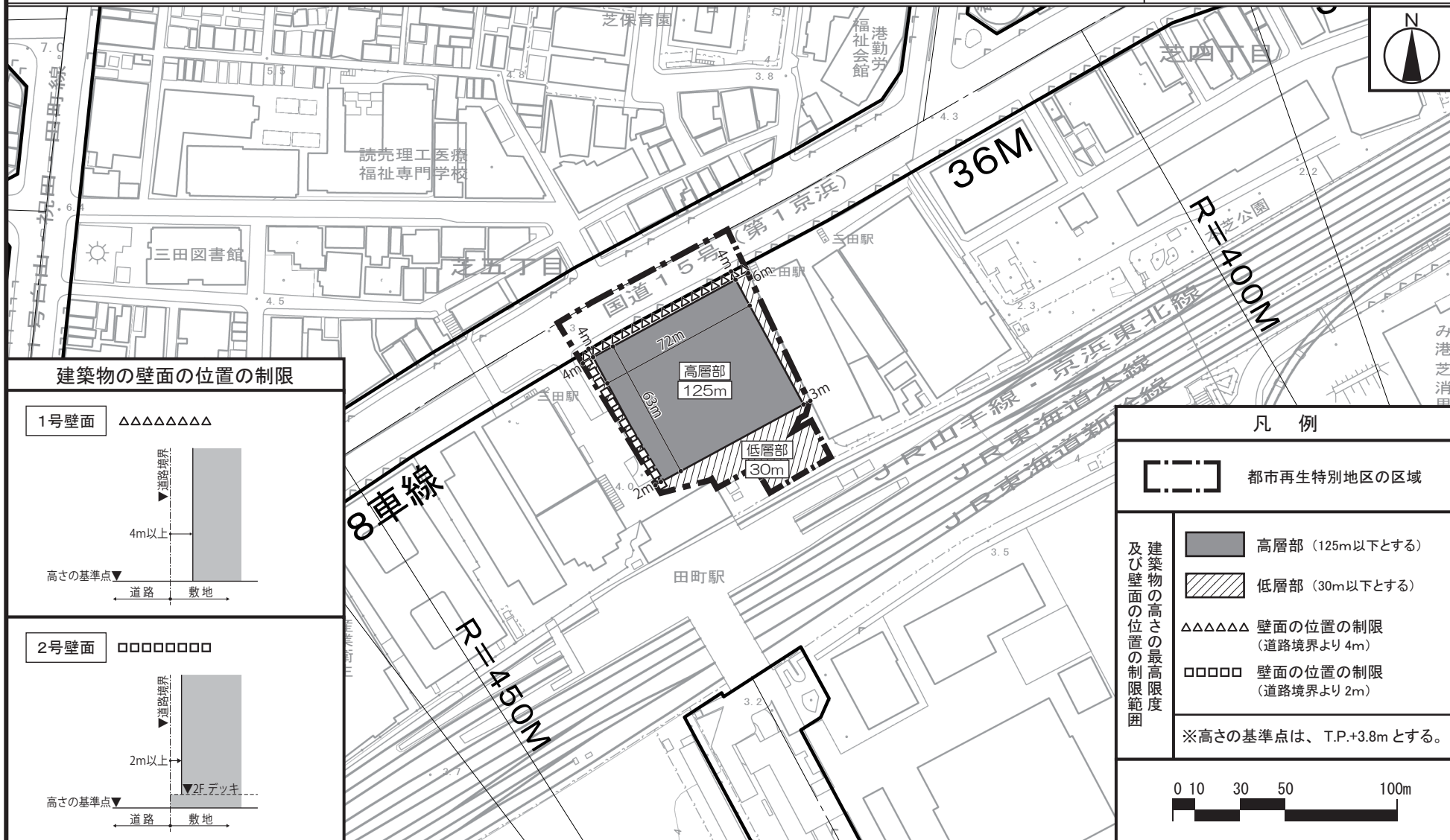


「この地図は、国土地理院長の承認（29国地関公第444号）を得て作成した東京都地形図（S=1：2,500）を使用（5都市基交第630号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。」

「（承認番号）5都市基街都第126号、令和5年6月28日」

「（承認番号）5都市基交第630号、令和5年6月30日」

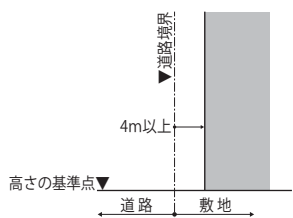
# 東京都市計画都市再生特別地区 田町駅西口駅前地区 計画図2



## 建築物の壁面の位置の制限

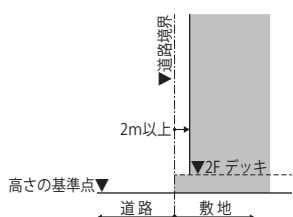
1号壁面

△△△△△△△△



2号壁面

□□□□□□□□



## 凡例

都市再生特別地区の区域

高層部 (125m以下とする)

低層部 (30m以下とする)

壁面の位置の制限 (道路境界より4m)

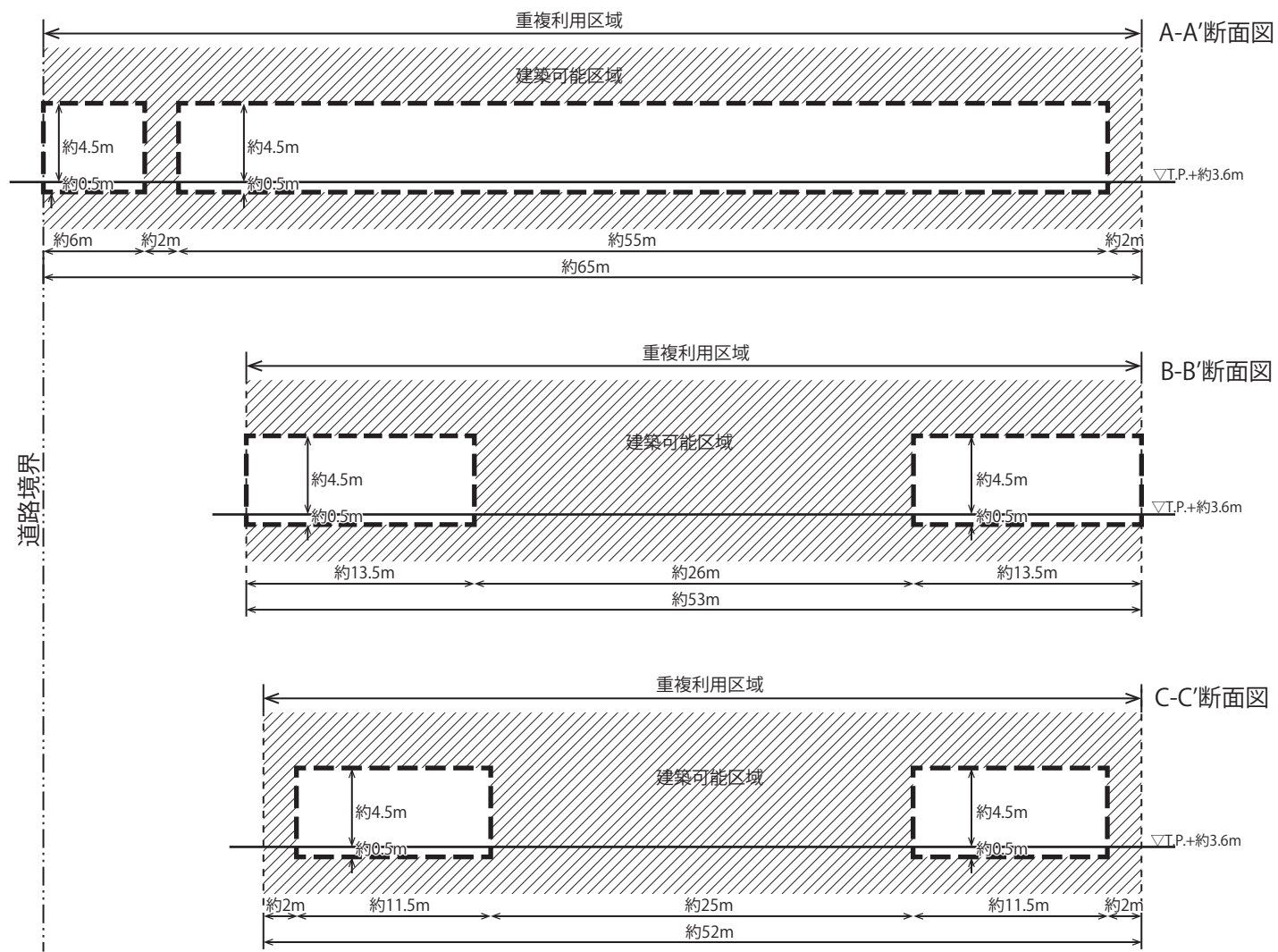
壁面の位置の制限 (道路境界より2m)

※高さの基準点は、T.P.+3.8mとする。



「この地図は、国土地理院長の承認（29国地関公第444号）を得て作成した東京都地形図（S=1：2,500）を使用（5都市基交第630号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。」  
 「（承認番号）5都市基街都第126号、令和5年6月28日」  
 「（承認番号）5都市基交第630号、令和5年6月30日」

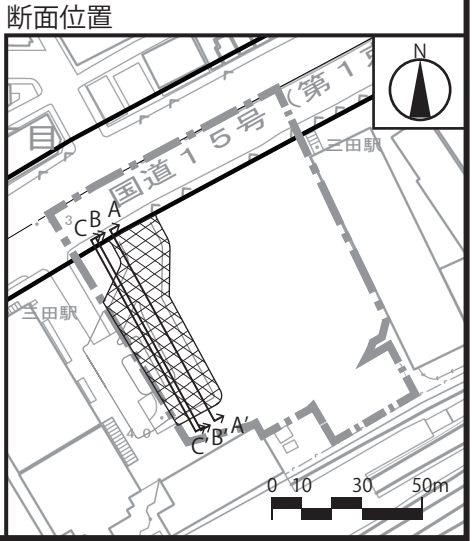
# 東京都市計画都市再生特別地区 田町駅西口駅前地区 計画図 3-1



凡 例

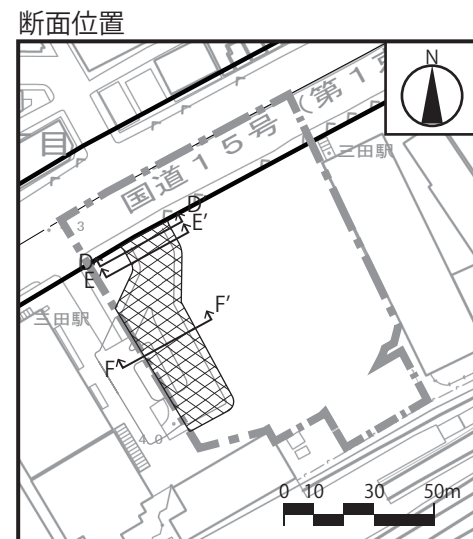
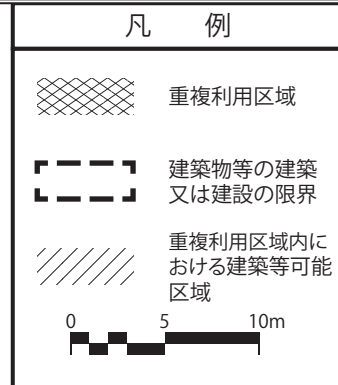
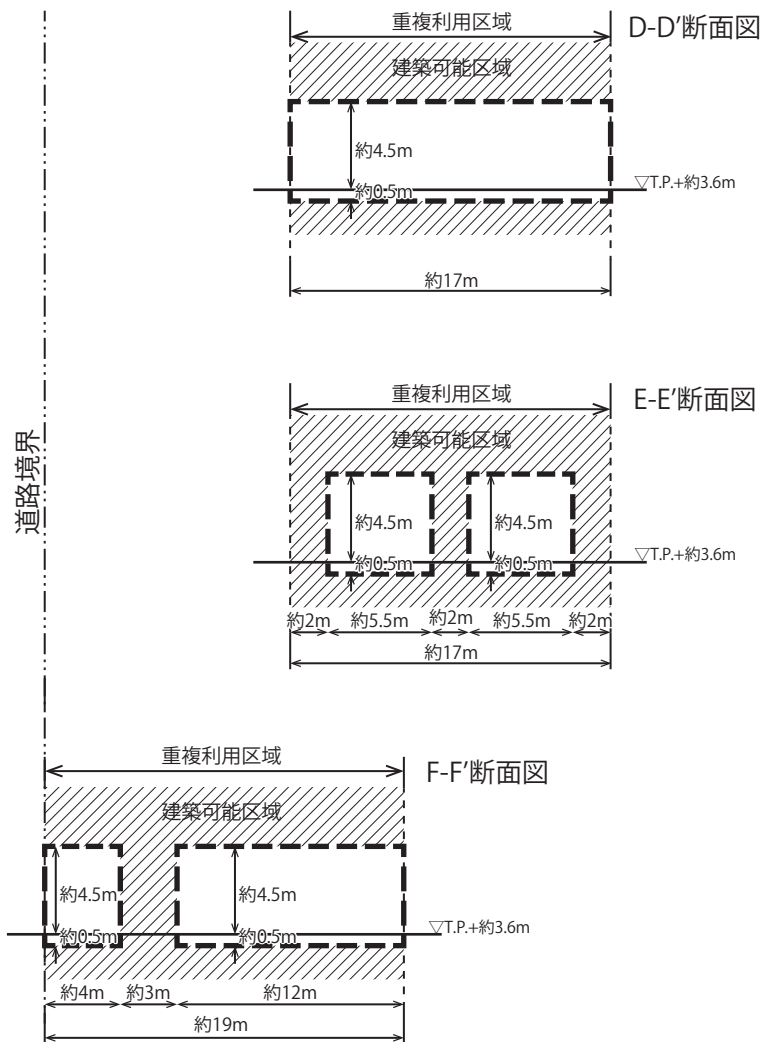
- 重複利用区域
- 建築物等の建築  
又は建設の限界
- 重複利用区域内に  
おける建築等可能  
区域

0 5 10m



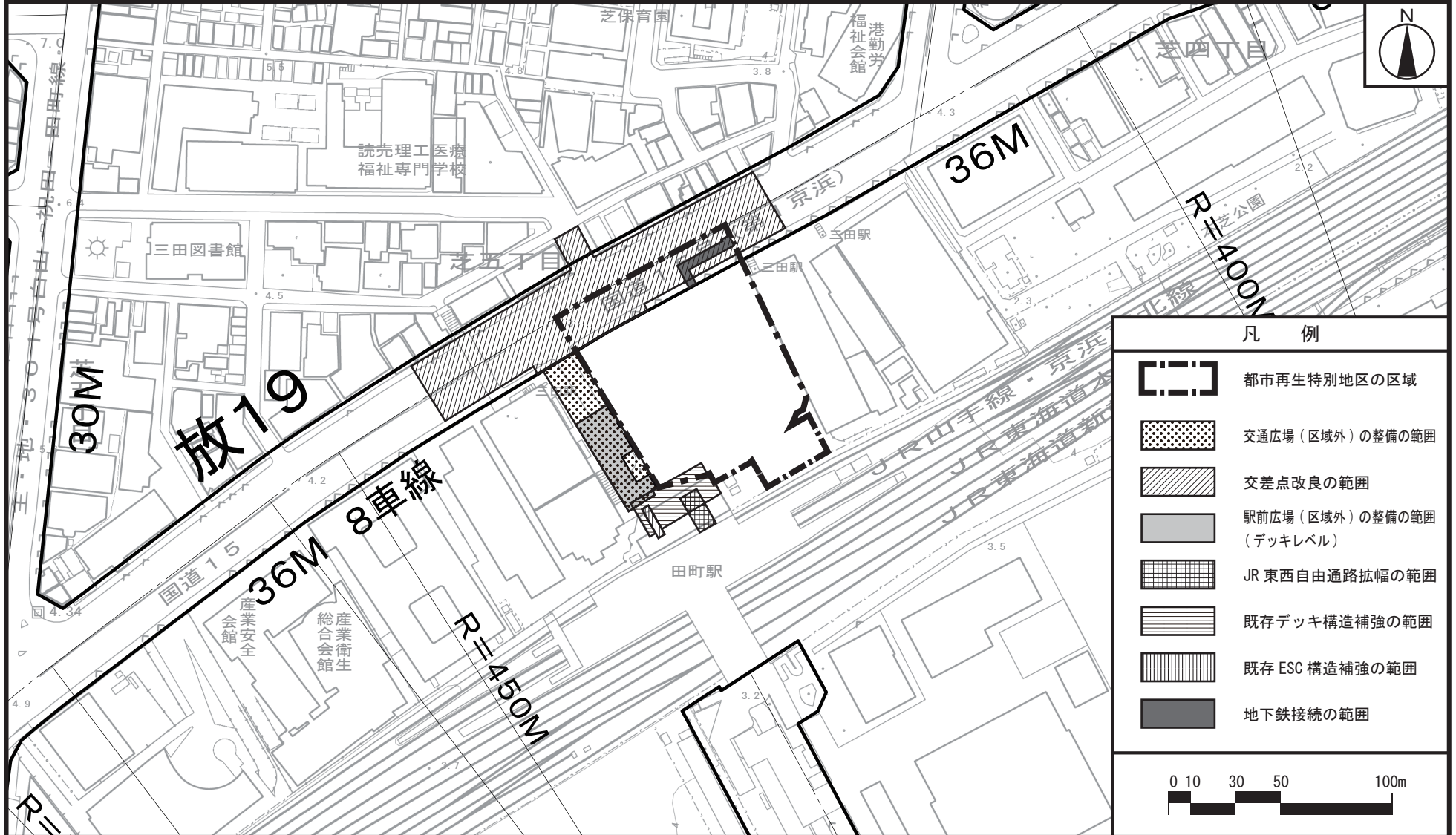
「この地図は、国土地理院長の承認（29国地関公第444号）を得て作成した東京都地形図（S=1：2,500）を使用（5都市基交第630号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。」  
 「（承認番号）5都市基街都第126号、令和5年6月28日」  
 「（承認番号）5都市基交第630号、令和5年6月30日」

# 東京都市計画都市再生特別地区 田町駅西口駅前地区 計画図 3-2



「この地図は、国土地理院長の承認（29国地関公第444号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（5都市基交第630号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。」  
 「（承認番号）5都市基街都第126号、令和5年6月28日」  
 「（承認番号）5都市基交第630号、令和5年6月30日」

# 東京都市計画都市再生特別地区 田町駅西口駅前地区 別添図1



「この地図は、国土地理院長の承認（29国地関公第444号）を得て作成した東京都地形図（S=1：2,500）を使用（5都市基交第630号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。」

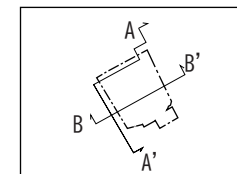
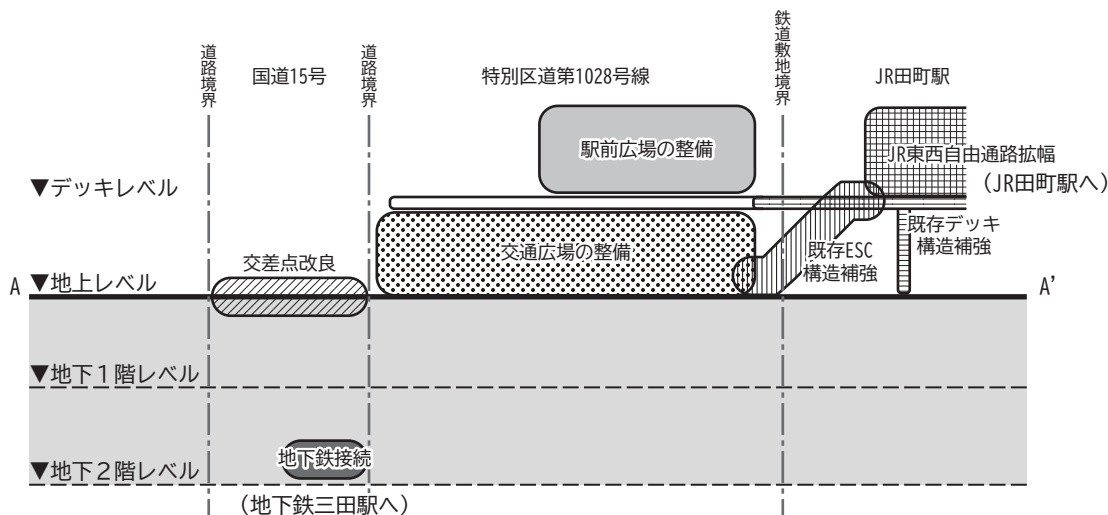
「（承認番号）5都市基街都第126号、令和5年6月28日」

「（承認番号）5都市基交第630号、令和5年6月30日」

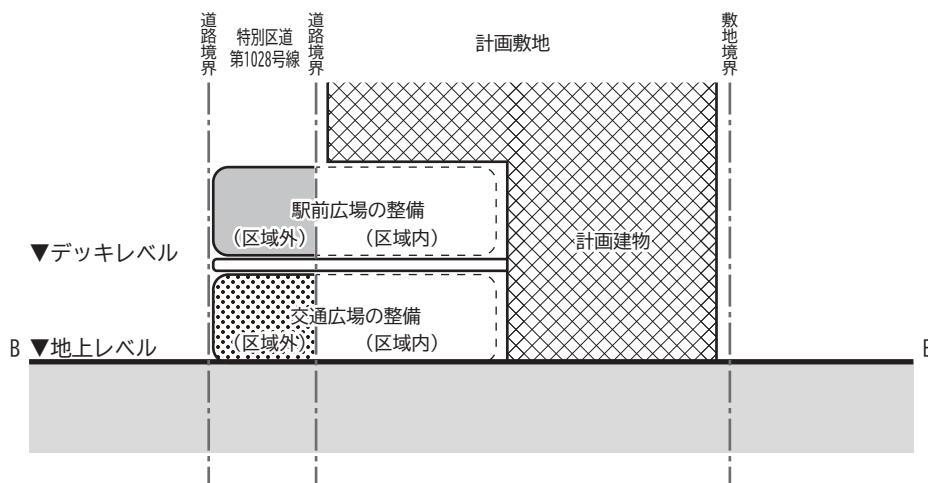


# 東京都市計画都市再生特別地区 田町駅西口駅前地区 別添図2








【A-A' 断面イメージ】



【B-B' 断面イメージ】



凡 例

-  交通広場（区域外）の整備の範囲
-  交差点改良の範囲
-  駅前広場（区域外）の整備の範囲（デッキレベル）
-  JR 東西自由通路拡幅の範囲
-  既存デッキ構造補強の範囲
-  既存 ESC 構造補強の範囲
-  地下鉄接続の範囲

# 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

東京都市計画都市再生特別地区（田町駅西口駅前地区）

## 2 理由

国家戦略特別区域に関する区域方針（令和4年11月）では、東京圏の目標として、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企業・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。

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（平成24年1月）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、多様な機能が集積する魅力ある新拠点の形成を図ることとされている。

また、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和3年3月）」では、業務・商業・文化機能が複合した開発や既存市街地の街区再編・機能更新などにより、計画的な土地利用転換が進むことで、快適な歩行者ネットワークなどからなる、魅力的な活力とにぎわいの拠点を形成することとされている。

さらに、「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2020（令和2年3月）」では、地域の景観や緑を生かしつつ、新たにオープンスペースなどを整備し、活動的なにぎわいの場を創出するとともに、本地区の周辺に多く立地する教育機関・学術機関・文化施設と業務機能が連携することにより、企業間連携、産学連携、産業振興及び新たな価値を創造する拠点を形成することが示されている。

本地区では、官民連携による駅前広場・交通広場の拡大整備、東西自由通路の拡幅、JR田町駅・地下鉄浅草線三田駅のバリアフリー動線の整備、第一京浜交差点の正対化・スクランブル化等により、田町駅西口の交通結節機能及び駅とまちのつながりを強化する基盤整備に取り組む。

また、スタートアップ支援の核となる支援体制・拠点を構築するとともに、拠点施設に入居していない外部のスタートアップ企業も含めたオープンなコミュニティを形成することにより、田町エリア全体のスタートアップ・エコ

システムの構築を支援する。

さらに、帰宅困難者支援機能の整備や自立分散型エネルギーシステムの導入等による防災対応力強化、建物の総合的な環境性能の向上等による環境負荷低減を図る。

これらの取組を通して、国際競争力強化を図るため、都市再生特別地区の変更に関し、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。