

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。

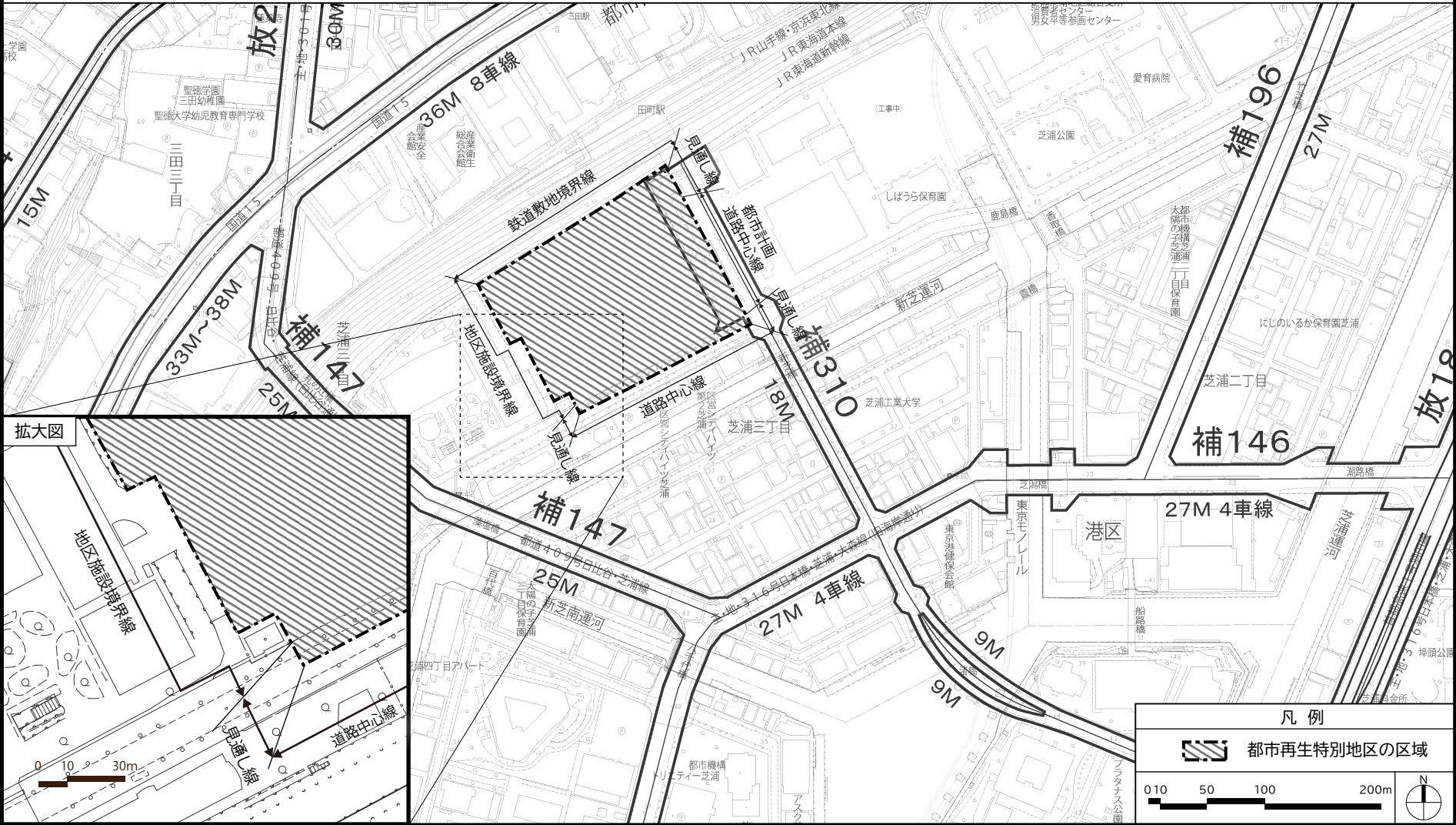
種 類	面積	建築物その他の工 作物の誘 導すべき 用途	建築物の容 積率の最高 限度	建築物の 容積率の 最低限度	建築物の 建蔽率の 最高限度	建築物の 建築面積 の最低限 度	建築物の高さ の最高限度	壁面の位置の制限	備考
都市再生特別地区（田町駅東口地区）	約2.7ha	—	115/10 （注1） ただし、7/10 以上を産業 支援に寄与 する施設及 びこれらに 付随する施 設の用途と する。	40/10	8/10 （注2）	500㎡	高層部：180m 低層部：45m ※高さの 基準点は T.P. +3.5m とする。	建築物の外壁又は これらに代わる柱は、 計画図に示す壁面の 位置の制限を越えて 建築してはならない。 ただし、次の各号のい ずれかに該当する建 築物等については、こ の限りではない。 (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 ベーター及びこれ らに設置される屋 根、柱、壁その他こ れに類するもの (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、落下防止柵 その他これらに類 するもの (3) 給排気施設の部分	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、400㎡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、550㎡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 地域冷暖房施設の用に供す る部分その他これらに類す るものは、5,300㎡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） 4 電気通信事業の用に供する 電気通信交換施設その他こ れらに類するものは、100㎡ 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 建築基準法第53条第6項第1 号に該当する建築物にあつ ては2/10を加えた数値とす る。（注2） 6 別添図のとおり、新自由通 路、新改札、歩行者デッキ及 び道路表層の整備を行う。

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21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16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12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1-12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10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21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10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・17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15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

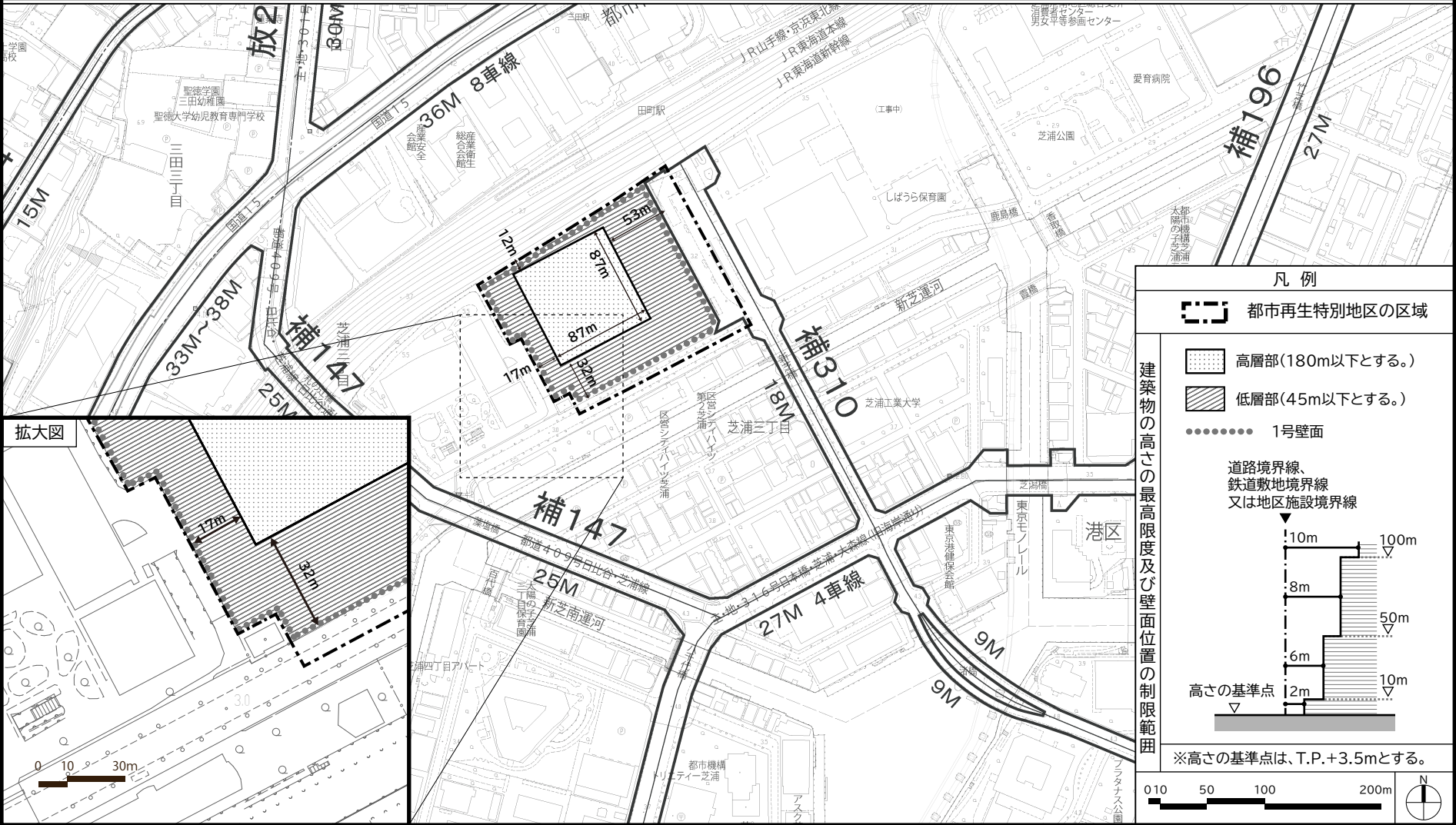
都市再生特別地区(虎ノ門・麻布台地区)	約 8.1 ha	港区虎ノ門五丁目、麻布台一丁目及び六本木三丁目各地内
都市再生特別地区(日本橋一丁目中地区)	約 3.9 ha	中央区日本橋一丁目地内
都市再生特別地区(芝浦一丁目地区)	約 4.7 ha	港区芝浦一丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門一・二丁目地区)	約 2.4 ha	港区虎ノ門一丁目及び虎ノ門二丁目各地内
都市再生特別地区(赤坂二丁目地区)	約 2.0 ha	港区赤坂一丁目及び赤坂二丁目各地内
都市再生特別地区(歌舞伎町一丁目地区)	約 0.6 ha	新宿区歌舞伎町一丁目及び歌舞伎町二丁目各地内
都市再生特別地区(品川駅北周辺地区)	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渋谷二丁目各地内
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(田町駅西口駅前地区)	約 0.8 ha	港区芝五丁目地内
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
都市再生特別地区(池袋駅西口地区)	約 6.1 ha	豊島区西池袋一丁目及び西池袋三丁目各地内
都市再生特別地区(丸の内仲通り南周辺地区)	約 5.7 ha	千代田区丸の内二丁目、丸の内三丁目及び有楽町一丁目各地内
小計	約 167.1 ha	
今回変更する地区		
都市再生特別地区(田町駅東口駅前地区)	約 2.7 ha	港区芝浦三丁目地内
合計	約 169.8 ha	

「位置、区域、高さの最高限度及び壁面の位置の制限は、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。
 （注）その他の既決定の地区は、現在都市計画変更手続中の変更内容を含めて記載している。

東京都市計画都市再生特別地区
田町駅東口地区 計画図 1

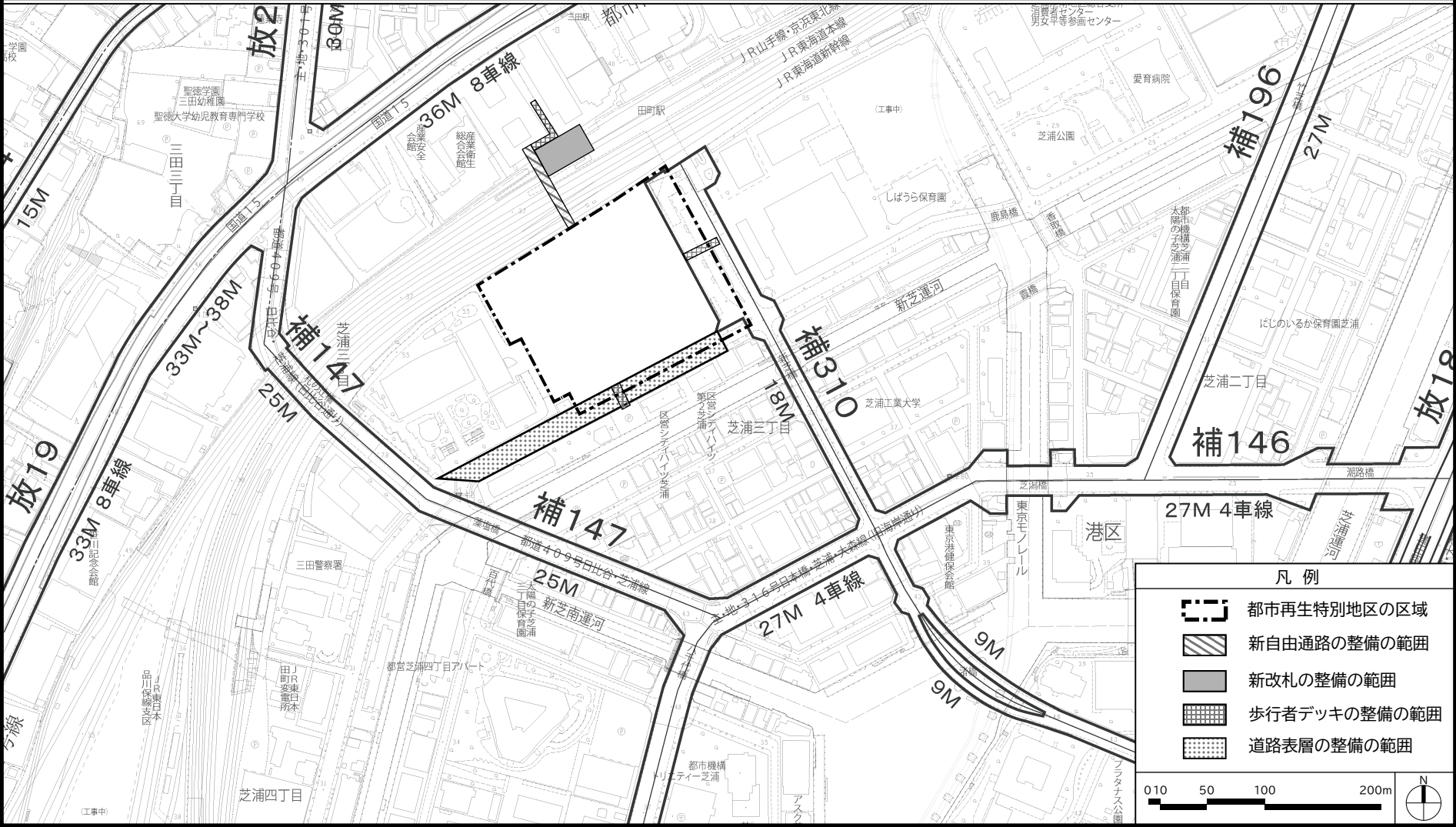


東京都市計画都市再生特別地区 田町駅東口地区 計画図 2



この地図は、国土地理院長の承認（平29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（6都市基交第1721号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）6都市基街都第248号、令和7年1月6日
（承認番号）6都市基交都第64号、令和7年1月9日

東京都市計画都市再生特別地区 田町駅東口地区 別添図



この地図は、国土地理院長の承認（平29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（6都市基交第1721号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）6都市基街都第248号、令和7年1月6日
（承認番号）6都市基交都第64号、令和7年1月9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

東京都市計画都市再生特別地区（田町駅東口地区）

2 理 由

国家戦略特別区域に関する区域方針（令和 6 年 9 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。

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（令和 3 年 8 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、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することが示されている。

加えて、「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が将来像として掲げられている。

また、「東京ベイ eSG まちづくり戦略 2022（令和 4 年 3 月）」では、田町地区において、大学を核とした新たなオープンイノベーションの創出など、インキュベーション施設の整備促進を図ることが掲げられている。

さらに、「港区まちづくりマスタープラン（平成 29 年 3 月）」では、JR 線東西方向、芝浦・港南地域から山手線内などにおいて、道路及び歩行者ネットワークの形成とともに、地域特性をいかした舟運の活性化を図るなど、地域内・地域間交通の利便性を向上させること、田町駅とその周辺を含めた公共交通の利用時や乗継ぎ時の利便性の向上を図ることなどが示されている。

本地区では、大学発スタートアップを主な支援対象とした国内最大級のインキュベーション施設を整備し、東京科学大学とのインキュベーション施設の共同運営、全国の大学や産業界との連携を通じ

た支援体制の構築により大学の豊富で有望な研究成果のビジネス化を促進する。また、将来に渡り田町駅周辺エリアのイノベーション・エコシステムを形成する。

また、JR 田町駅南側の新たな自由通路及び改札をはじめとするまちの東西、周辺市街地及び運河をつなぐ歩行者ネットワークや、企業やテナントビル専用のシャトルバスのロータリー等の都市基盤を整備し、まち全体の利便性及び回遊性の向上、道路交通環境の改善並びに駅前交通結節機能の強化を図る。

さらに、まちに開かれたにぎわい、交流や憩いを促す多様な緑化・広場空間の整備、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とともに、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を通じて地域を支える防災対応力強化を図る。

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。