

東京都市計画地区計画の変更（素案）
都市計画田町駅東口地区地区計画を次のように変更する。

名 称		田町駅東口地区地区計画
位 置		港区芝浦三丁目、芝浦四丁目及び芝五丁目各地内
面 積		約 6. 4 h a
地区計画の目標		本地区は、芝浦・港南地域の「玄関口」としてＪＲ田町駅・都営地下鉄三田駅に近接し、国内外や都心拠点への交通利便性が高い地区であるとともに、運河に面した立地特性を有している。一方、後背地の土地利用転換の進行に伴う田町駅の交通結節機能の強化やＪＲ線東西方向のアクセス性の更なる強化、災害発生時の混雑や混乱の緩和に寄与する、駅周辺の滞留スペースの確保や帰宅困難者の受入場所の不足などが課題となっている。 都市再生特別措置法に基づく「都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の地域整備方針（平成２４年１月）」においては、業務、商業、居住、教育、文化等、多様な都市機能の整備などによる魅力的な複合市街地の形成や、国内外からの来街者が安全で快適に利用できる交通結節点として、東西自由通路及び駅前広場の整備、東西自由通路から連続する歩行者デッキ等による歩行者ネットワークを充実・強化することとされている。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）」においては、運河や海など水辺の魅力を向上させていくためのにぎわい空間の確保、ＪＲ線東西方向、芝浦・港南地域から山手線内の道路及び歩行者ネットワークの形成、田町駅周辺における帰宅困難者の一時滞在施設の確保など地域と事業者が一体となったエリア防災の取組を推進すること、田町駅を起点にした運河沿いの水辺や夜景を資源とした歩いて楽しめるルートや、コミュニティバス及び自転車シェアリングを用いた周遊・回遊を楽しめるネットワークを形成すること、子育て支援・教育関連施設等などの公共公益施設の整備・充実を図ることとされている。 このような背景を踏まえ、駅東西と周辺市街地へのアクセス性を向上させる歩行者ネットワークの形成、交通結節機能の強化や新芝運河とまちに開かれた水辺のにぎわいを形成する。また、駅前地区にふさわしいみどり豊かな広場空間の創出や建物の総合的な環境性能の向上等による環境負荷低減及び防災機能の強化とともに、公共公益施設や周辺イノベーション施設との連携による産官学連携拠点の形成により、土地の合理的な高度利用と都市機能の更新を図り、国際性豊かなにぎわいある複合市街地を形成する。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	利便性の高い駅への再編、ＪＲ線東西方向をつなぐ自由通路と南北方向をつなぐ歩行者空間を介し、運河や道路等のネットワークにつながる駅前拠点の実現に向けて、駅まち一体となる複合市街地を形成する。また、水辺に対して開放性のあるデザインを誘導することにより、運河など水辺の魅力向上を図る。
	公共施設等の整備の方針	(１) 交通広場を整備し、交通結節機能を高め、歩行者や自動車等の交通の円滑な処理を図る。 (２) 駅前の利便性向上のため、交通広場の機能を拡充する広場を整備する。 (３) 交通広場内に駐輪場を設置し、駅利用者の利便を図る。

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	(4) 補助線街路第147号線は、札の辻橋の架け替えとともに、改良整備を図る。 (5) 地区内集散道路は、長期的な歩行者流動に対応でき、ゆとりある歩行者空間を確保できるように拡幅を行うとともに、歩道の一体的な整備を行う。 (6) 補助線街路第147号線沿いには、騒音や景観に配慮して緑地を整備する。 (7) 田町駅の東西方向の歩行者ネットワークを強化するため、歩行者専用道を整備する。 (8) 田町駅と周辺市街地の回遊性を強化するため、駅とまちをつなぐデッキ並びに地上レベルの歩行者通路及び歩道状空地を整備する。 (9) 周辺地区との歩行者動線を円滑にするため、藻塩橋交差点の改良整備を行う。 (10) 多様なオープンスペースの整備により、地域のにぎわい及び憩いの空間、駅周辺の滞留スペース並びに帰宅困難者の受入場所を確保する。 (11) 地域の居住者、就業者、来街者等の様々な交流機会を創出するため、建築物の内部に開放的な広場を整備する。
	建築物等の整備の方針	(1) 建築物の高層化により、オープンスペースを確保し、ゆとりある空間を創出する。 (2) 建築物の外壁面の後退により、道路空間を補完する歩道状空地や歩行者通路と一体となった安全で快適な歩行者空間を確保する。 (3) 全体の調和を図るため、建築物の意匠・形態に配慮し、良好な都市景観を形成する。 (4) 建築物の用途の制限により、良好な複合市街地の環境整備を図る。 (5) 地域冷暖房施設の設置により、環境保全と地域に必要なエネルギーの効率的供給を図る。 (6) 新芝運河に開けた良好なにぎわい空間を整備する。
再開発等促進区	位 置	港区芝浦三丁目、芝浦四丁目及び芝五丁目各地内
	面 積	約6.3ha
	土地利用に関する基本方針	駅前地区にふさわしい土地の高度利用を図り、業務、居住、教育等の機能を備え、多様な都市的活動が展開する、親密さと魅力のある複合市街地を創出することを目指して、以下を土地利用の方針とする。 (1) A街区 業務・商業・居住機能を主体に、文化や交流、都市余暇機能等を併せ持つ複合市街地とする。住宅は独立したコミュニティを形成するように配置し、業務棟との間に形成させる共用空間を中心に、文化や交流等を目的としたにぎわいと魅力ある都市空間を創出する。住民や就業者の憩いの場となる緑地・広場や快適で安全な歩行者空間を創出する。 (2) B街区 業務、商業、教育、研究、生活支援機能や産学連携による国際競争力強化に資する高質な業務支援機能等を併せ持つ複合市街地とする。また、交通結節機能の強化に資する広場、地域住民・学生や就業者の憩いの場となる緑地、広場や駅から運河へつながる快適で安全な歩行者空間を創出する。 B街区敷地内上部を通る歩行者専用道1号について、地区施設を整備する立体的な範囲を設定し、複合的に利用する。

再開発等促進区	土地利用に関する基本方針		(3) C街区 新たに整備する自由通路及びJ R田町駅橋上駅舎から放射第19号線をつなぐ歩行者ネットワークによる利便性及び集客性を生かした新たなビジネス拠点として業務や商業機能を集積し、高度な都市機能の複合化を図る。 C街区敷地内上部にかかる歩行者専用道1号について、地区施設を整備する立体的な範囲を設定し、複合的に利用する。				
	主要な公共施設の配置及び規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考	
		道 路	地区内集散道路	20m	約300m	既設(一部拡幅)	
地区整備計画	位 置		港区芝浦三丁目、芝浦四丁目及び芝五丁目各地内				
	面 積		約6.4ha				
	地区施設の配置及び規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
		道 路	歩行者専用道1号	6m	約155m	—	新設(デッキレベル。階段、昇降施設含む。)
			歩行者専用道2号	8m	約60m	—	新設(デッキレベル。階段、昇降施設含む。)
		その他の公共施設	歩行者通路1号	8m	約280m	—	新設(地上レベル。階段、昇降施設含む。)
			歩行者通路2号	4m	約135m	—	新設(地上・デッキレベル。階段、昇降施設含む。)
			歩行者通路3号	3m	約270m	—	新設(デッキレベル。階段、昇降施設含む。)
			歩行者通路4号	3m	約30m	—	新設(地上・デッキレベル。階段、昇降施設含む。)
			歩行者通路5号	3m	約65m	—	新設(地上・デッキレベル。階段、昇降施設含む。)
			歩行者通路6号	3m	約30m	—	新設(デッキレベル)
			歩行者通路7号	4m	約105m	—	新設(地上・デッキレベル。階段、昇降施設含む。)
			歩行者通路8号	7m	約55m	—	新設(地上レベル。植栽含む。)
			歩行者通路9号	2m	約80m	—	新設(地上レベル)
			広場1号	—	—	約1,440㎡	新設(地上レベル)
			広場2号	—	—	約1,140㎡	新設(地上レベル)
			広場3号	—	—	約1,800㎡	新設(地上レベル)
			広場4号	—	—	約1,000㎡	新設(地上レベル)

地区整備計画	地区施設 の配置 及び規模	その他の公共施設		広場5号	—	—	約3,700㎡	新設（デッキレベル）
				広場6号	—	—	約1,140㎡	新設（デッキレベル。階段、昇降施設含む。）
				広場7号	—	—	約770㎡	新設（地上レベル）
				駅前広場	—	—	約2,300㎡	新設（地上レベル）
				緑地	—	—	約1,450㎡	新設（地上レベル）
				緑道	2m	約80m	—	新設（地上レベル）
				歩道状空地1号	2m	約140m	—	新設（地上レベル）
				歩道状空地2号	4m	約55m	—	新設（地上レベル）
	建築物等 に関する事項	地区の区分	名 称	A街区				
			面 積	約2.3ha				
		建築物等の用途の制限		1. 次に掲げる建築物は建築してはならない。 （1）建築基準法別表第二（ほ）項第2号に掲げるもの （2）建築基準法別表第二（り）項第2号及び第3号に掲げるもの （3）建築基準法別表第二（ぬ）項に掲げるもの 2. 建築物の延べ面積が3,000㎡を超える場合は、当該建築物の敷地面積の120%以上の床面積を共同住宅の用途に供する建築物としなければならない。ただし、建築基準法第86条が適用される一団地については、一敷地とみなして適用する。				
		建築物の容積率の最高限度		10分の85				
		建築物の建蔽率の最高限度		10分の6				
		壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱は、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。				
		建築物等の高さの最高限度		150m ただし、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする。				
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は原色を避け、周辺環境に配慮した色調とする。 2. 屋外広告物は、建築物と一体的なもの又は歩行者空間と調和のとれたものとし、設置場所についても都市景観に配慮したものとする。				
		垣又はさくの構造の制限		建築物に附属する門又は塀の構造は、フェンス若しくは鉄さく等透視可能なものとし、コンクリートブロック又はこれに類するものは設置してはならない。				

地区の区分	名 称	B街区	C街区	D街区
	面 積	約3.4ha	約0.6ha	約0.1ha
建築物等の用途の制限		次に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 (1)建築基準法別表第二(ほ)項第2号及び3号に掲げるもの (2)建築基準法別表第二(ぬ)項に掲げるもの (3)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及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する建築物	次に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 (1)建築基準法別表第二(ほ)項第2号及び3号に掲げるもの (2)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及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する建築物	
建築物の容積率の最高限度		—	10分の89	—
建築物の建蔽率の最高限度		—	10分の8	—
壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱は、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 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、監視カメラその他これらに類するもの 3. 給排気施設の部分 4. 地下鉄駅出入口施設等の公益上必要な建築物その他これに類するもの 5. 建築物の保安及び管理上やむを得ない塀その他これに類するもの	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、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 2. 敷地境界線との間において駐輪場を設ける場合の当該部分 3. 建築物の保安及び管理上やむを得ない塀その他これに類するもの	

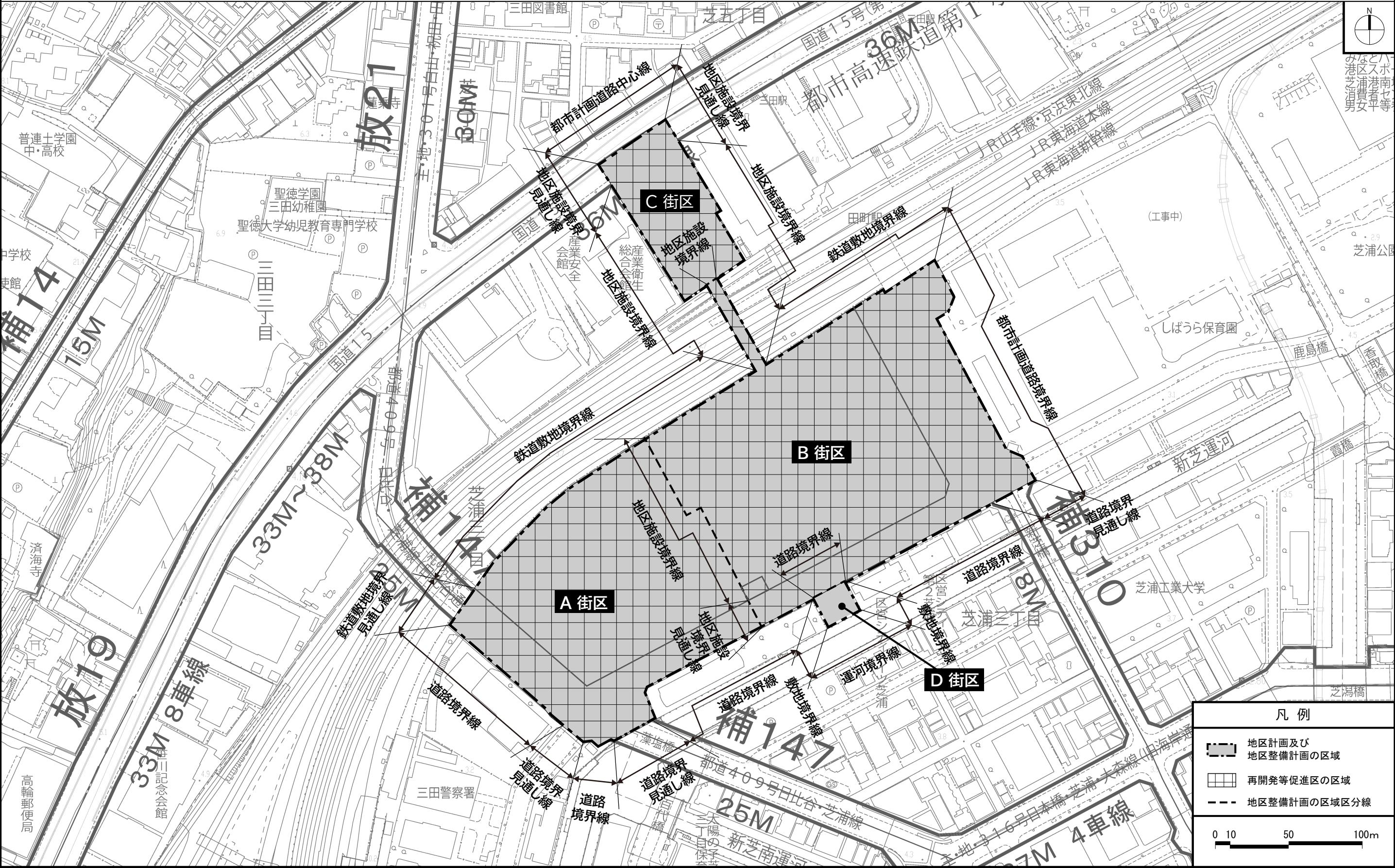
地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退部分には、垣、柵、広告物、看板その他これらに類する歩行者の通行の妨げになるような工作物を設置してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。 1. 花壇、植栽、ベンチ、モニュメント等 2. にぎわい創出に資するオープンカフェ等の運営上必要で撤去可能なテーブル・イス・日除け傘等 3. 自転車シェアリングのサイクルポート等で公益上必要なもの 4. 建築物の保安及び管理上やむを得ない塀・擁壁その他これに類するもの		壁面後退部分には、垣、柵、広告物、看板その他これらに類する歩行者の通行の妨げになるような工作物を設置してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。 1. 花壇、植栽、ベンチ等 2. にぎわい創出に資するオープンカフェ等の運営上必要で撤去可能なテーブル・イス・日除け傘等 3. 建築物の保安及び管理上やむを得ないもの
		建築物等の高さの最高限度	—	100m 建築物の高さは、 T. P. + 3. 9mからによる。	—
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は原色を避け、周辺環境に配慮した色調とする。 2. 屋外広告物は、建築物と一体的なもの又は歩行者空間と調和のとれたものとし、設置場所についても都市景観に配慮したものとする。		
	関連する事項に	重複利用区域	計画図表示のとおり		
		建築物等の建築又は建設の限界	計画図表示のとおり		

建築物の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）（3）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、地区の区分、主要な公共施設の配置、地区施設の配置、壁面の位置の制限、重複利用区域及び建築物等の建築又は建設の限界は、計画図表示のとおり」

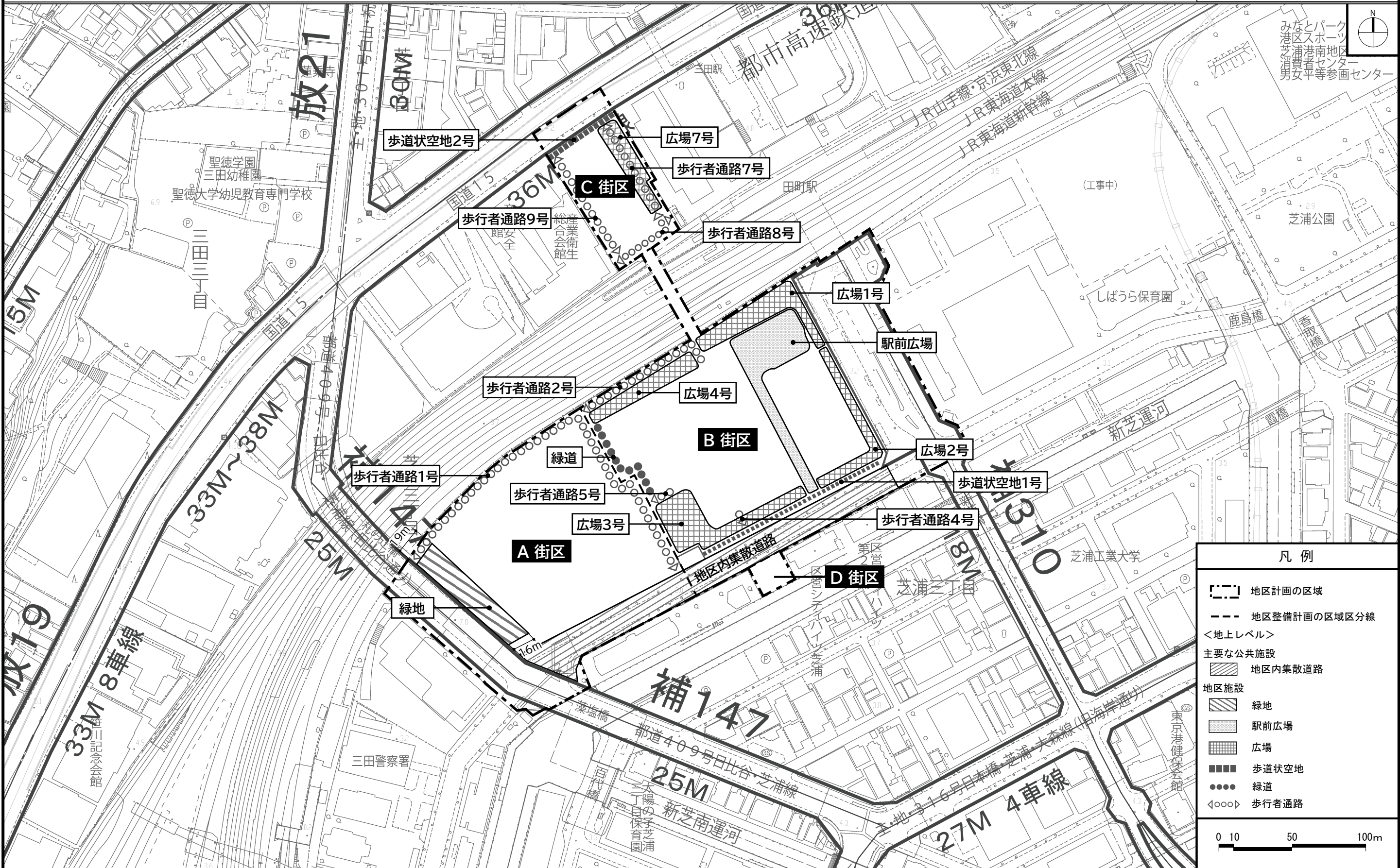
理由：土地利用転換の動きに合わせて、公共施設の整備を図りつつ、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図るため地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画
田町駅東口地区地区計画 計画図 1



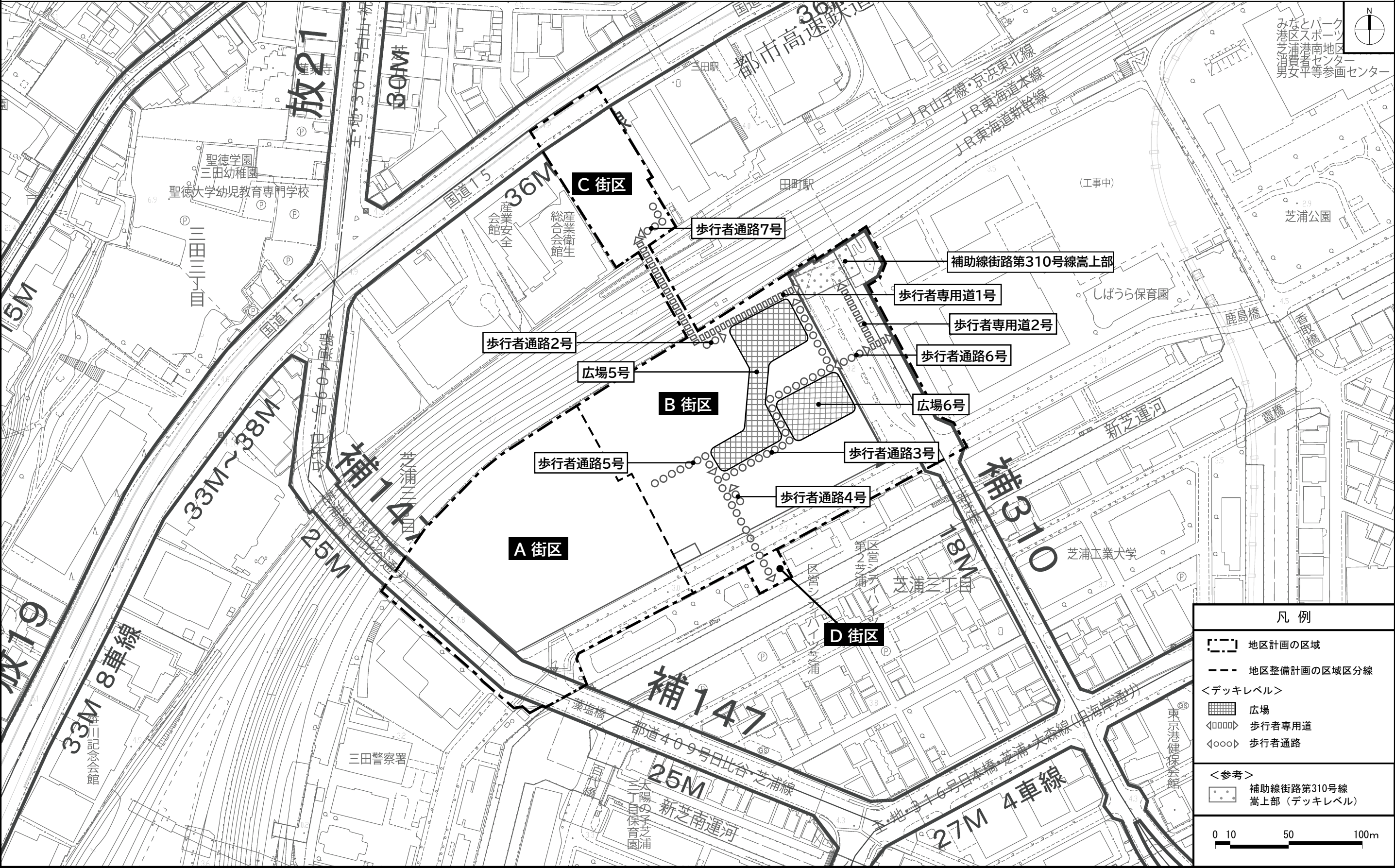
この地図は、国土地理院長の承認（平29関公第444号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（6都市基交第1721号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）6都市基街都第248号、令和7年1月6日
（承認番号）6都市基交都第64号、令和7年1月9日

田町駅東口地区地区計画 計画図2-1 [地上レベル]

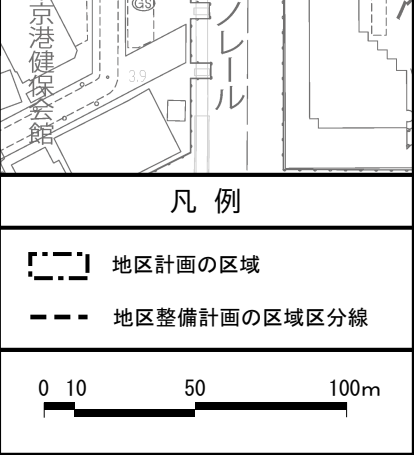
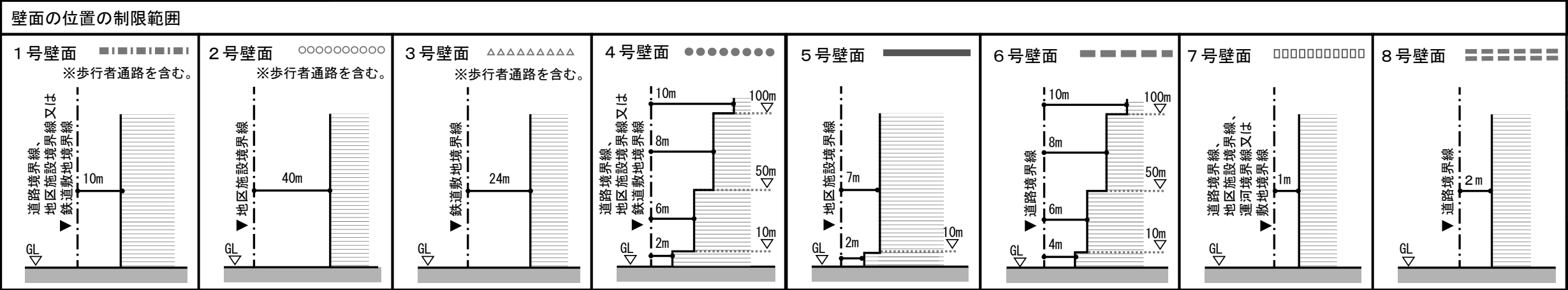
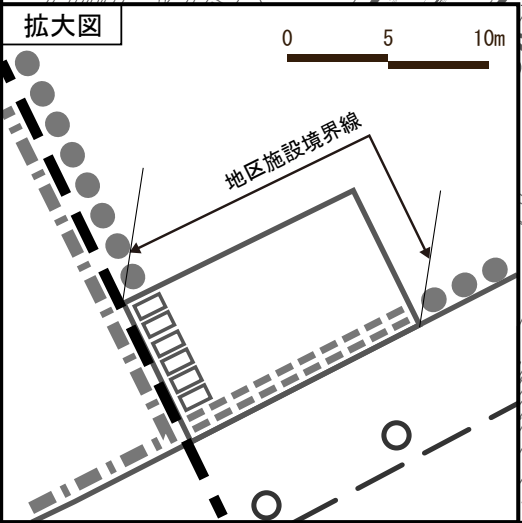
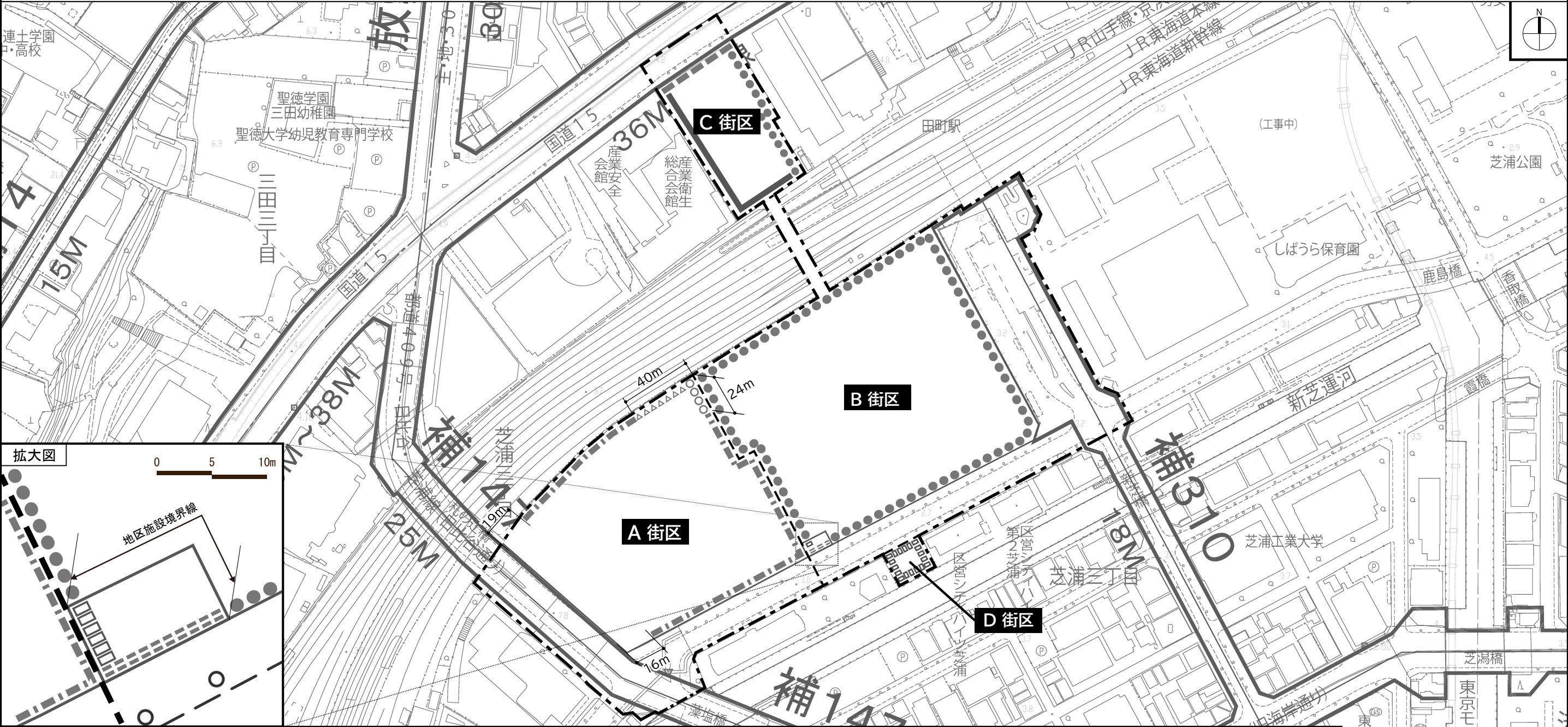


この地図は、国土地理院長の承認（平29関公第444号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（6都市基交第1721号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 （承認番号）6都市基街部第248号、令和7年1月6日
 （承認番号）6都市基交部第64号、令和7年1月9日

東京都市計画地区計画
田町駅東口地区地区計画 計画図2-2 [デッキレベル]

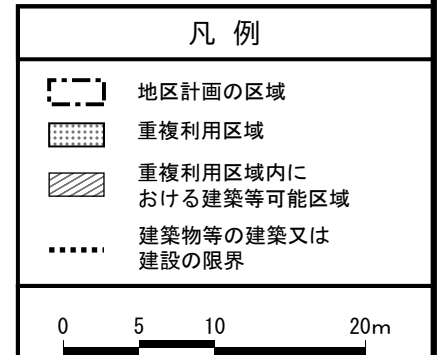
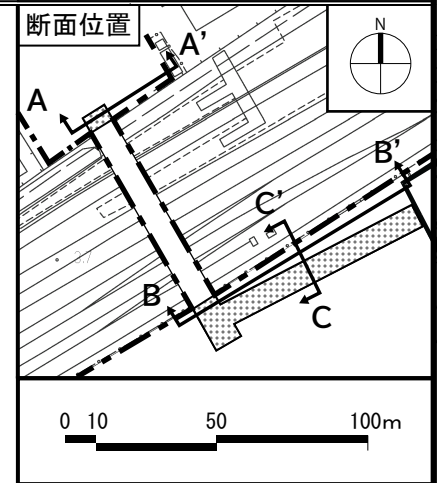
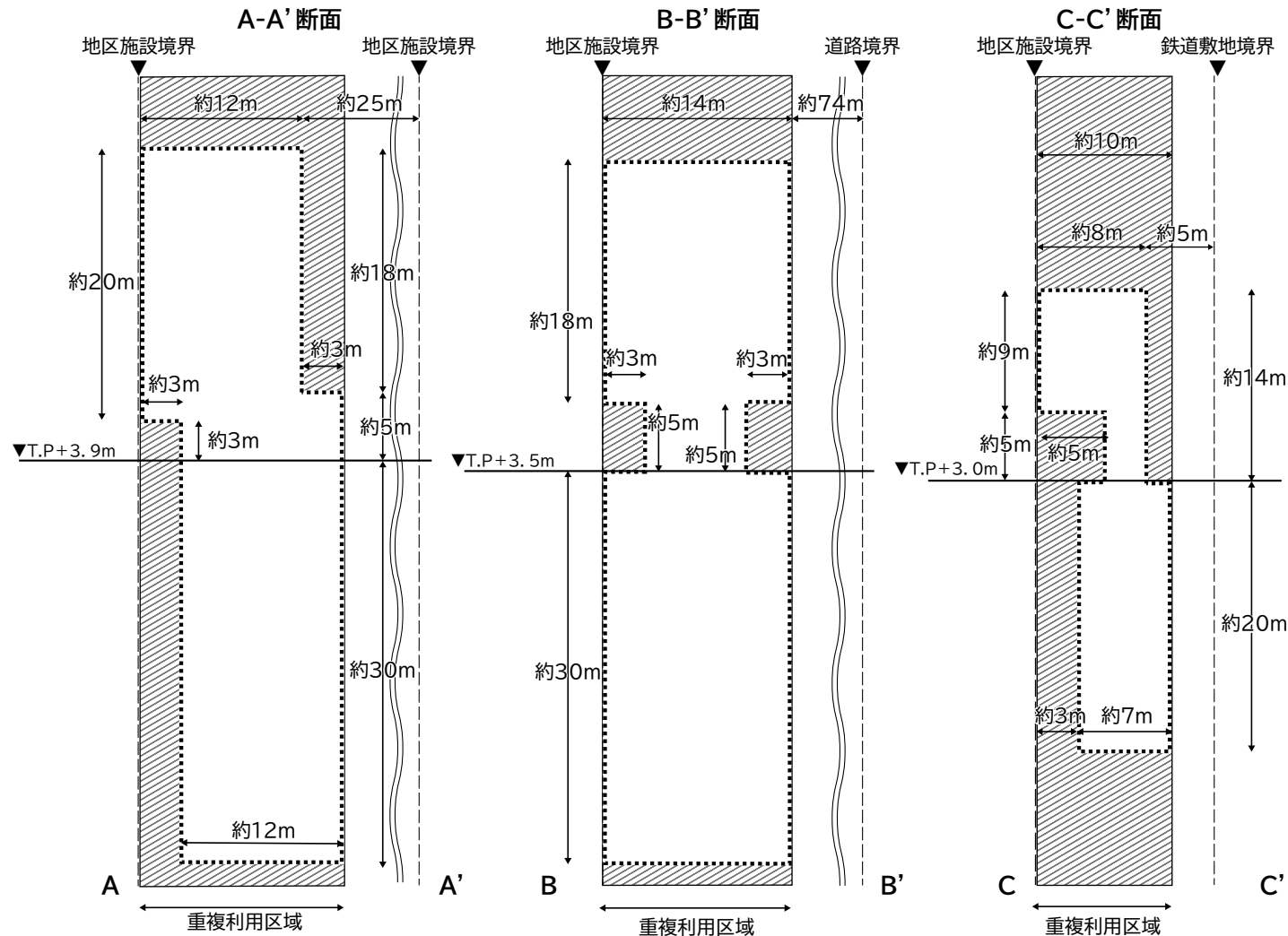


東京都市計画地区計画
田町駅東口地区地区計画 計画図 3



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

東京都市計画地区計画 田町駅東口地区地区計画 計画図 4



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

東京都市計画地区計画 田町駅東口地区地区計画

2 理 由

国家戦略特別区域に関する区域方針（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等、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等が示されている。

これらの計画を踏まえ、駅東西と周辺市街地へのアクセス性を向上させる歩行者ネットワークの形成、交通結節機能の強化や新芝運河とまちに開かれた水辺のにぎわいの形成、駅前地区にふさわしい

みどり豊かな広場空間の創出や建物の総合的な環境性能の向上等による環境負荷低減及び防災機能の強化とともに、公共公益施設や周辺イノベーション施設との連携による産官学連携拠点の形成により、土地の合理的な高度利用と都市機能の更新を図り、国際性豊かにぎわいある複合市街地を形成するため、地区計画の変更に関し、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。