

都市再生特別地区（田町駅西口駅前地区） 都市計画（素案）の概要

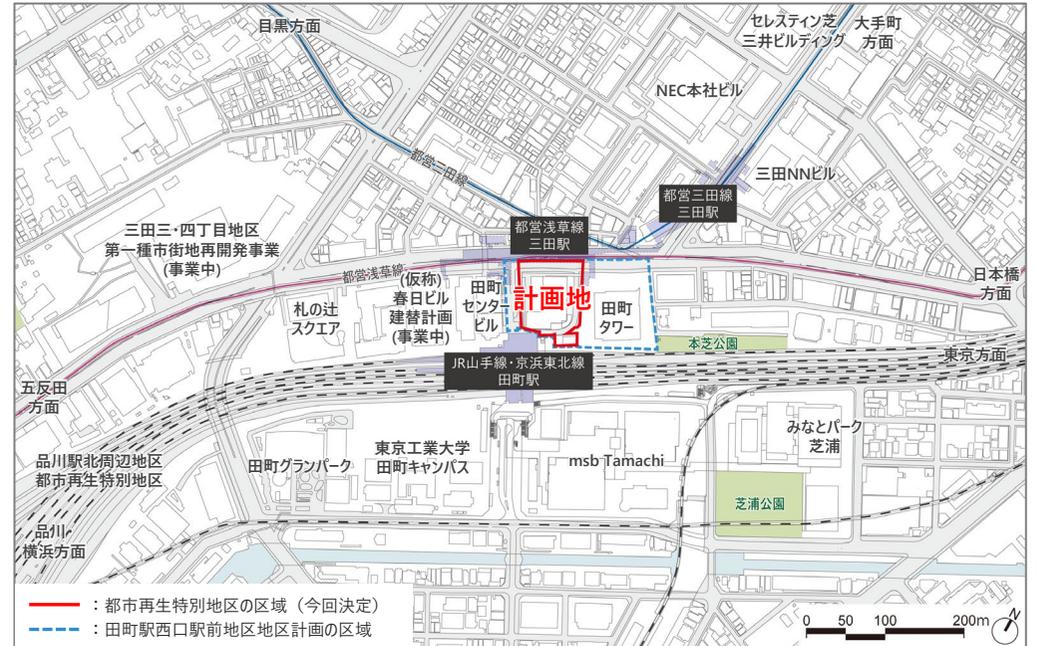
森永乳業株式会社
三井不動産株式会社
東日本旅客鉄道株式会社

計画概要

■計画概要

計画地の位置	東京都港区芝五丁目地内	
地域地区等	商業地域／防火地域／特定街区	
都市計画の経緯	S45年：特定街区決定 今回：都市再生特別地区／田町駅西口駅前地区地区計画／特定街区（廃止）	
指定容積率	700%	
基準建蔽率	80%（防火地域内の耐火建築物により100%）	
都市再生特別地区の区域面積	約0.8ha	
計画容積率	約1,300%	
敷地面積	約6,615㎡	
延べ面積（容積対象面積）	約98,600㎡（約86,000㎡）	
階数／最高高さ	地上23階・地下2階／約125m	
主要用途	事務所、店舗、産業支援施設、駐車場等	
駐車 台数	自動車（うち荷捌き）	約190台（約10台）
	自動二輪	約10台（うち、公共的駐輪場約8台）
	自転車	約380台（うち、公共的駐輪場約235台）
工期	建物（業務棟）（予定）	2025年度～2028年度（※全体竣工は2033年度を予定）

■位置図



■配置図



■パース



※計画内容は、今後の詳細検討により変更となる場合がございます。

上位計画と将来像

上位計画における位置づけ

<都市再生緊急整備地域 地域整備方針／国2012> (田町)

- 田町駅周辺の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

<東京都都市計画区域マスタープラン／都2021> (田町・三田)

- 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

<都市づくりのグランドデザイン／東京都2017> (品川・田町・泉岳寺・芝浦)

- 駅の再編、歩行者ネットワークなどの都市基盤の整備が進み、国内外の各都市とつながる利便性の高い広域交通結節点
- 国際的な業務機能とこれを支えるカンファレンス、業務、商業、宿泊、居住、研究などの多様な機能が高度に集積し、様々な交流とイノベーションが生まれ続ける、国際的な拠点

<品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン／都2020>

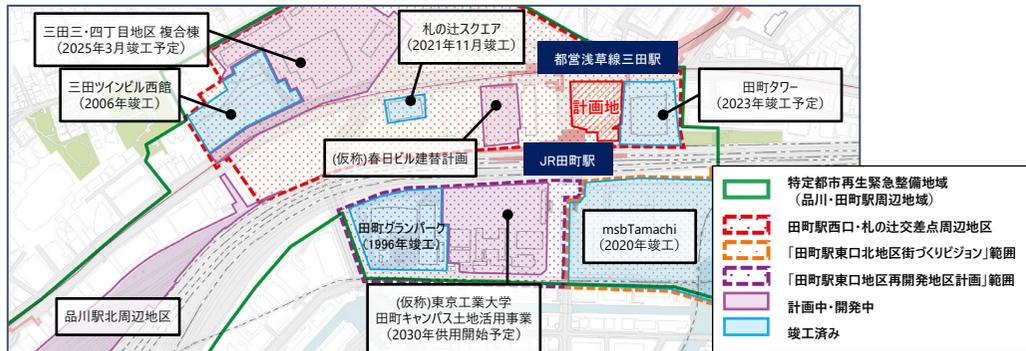
- (田町駅西口地区) 居住・業務・商業・教育・文化など多様な機能が集積する新拠点

<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／区2013>

- 周辺に立地する教育機関や学術機関と連携した新たな価値の創造、産業振興の拠点の形成
- 駅東西連絡通路などの既存デッキの拡幅や新設等による駅東西の連携強化

ポテンシャル

- 交通利便性**：羽田空港（京急本線）・成田空港（京成本線）へ直結するアクセス性ととも、リニアの始発駅である品川や、東京駅周辺などの都心部拠点へのアクセス性を有しており、国内外・都心部への高い交通利便性を有する。
- 開発動向**：駅西側の三田エリア、東側の芝浦エリアで大規模な再開発が進行している。
- 機能集積**：国内トップクラスの大学・企業、スタートアップ、住宅や国際水準のオフィス・ホテルなど多様な機能が集積している。



田町エリアの将来像

将来像 I

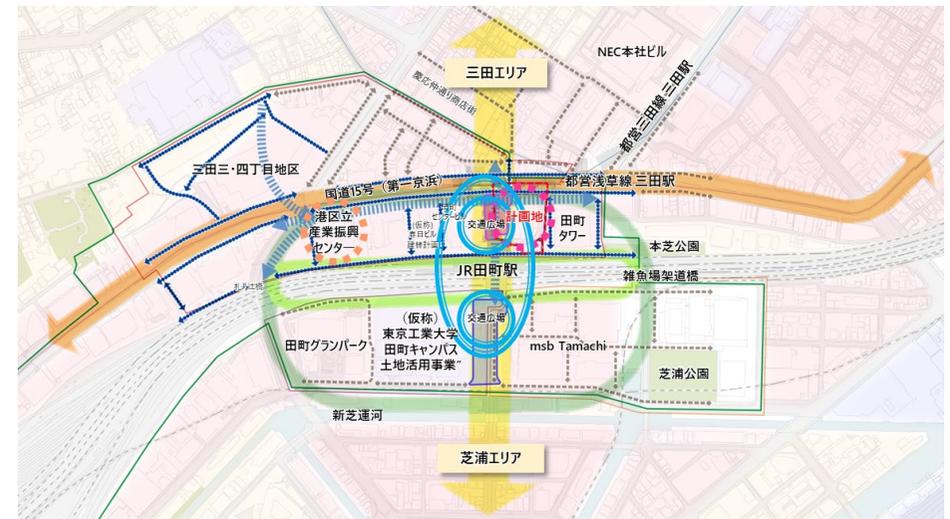
多様な機能の集積を生かした
国際性豊かなにぎわいある複合市街地の形成

将来像 II

産業振興・スタートアップ支援を担う施設が
連携して核となり、田町エリア全体でのスタートアップ
の集積を促進

将来像 III

田町駅東西の交通広場・歩行者ネットワークの連携
を強化し、東京と国内外を結ぶ東京サウスゲートに
ふさわしい交通結節拠点の形成



※計画内容は、今後の詳細検討により変更となる場合がございます。

1. 駅まち一体の都市基盤整備

(1) 民有地を活用した交通広場の整備と、交差点改良等による交通結節機能の強化

整備内容

- ① 民有地を活用して、交通広場を約1,200㎡から約3,000㎡に拡充し、路上に点在するバス乗り場を集約するとともに、タクシー乗降・待機スペース、福祉車両スペースの整備による交通機能の強化
- ② 交通広場の整備にあわせ、交差点を改良し、歩行者・自動車交通を円滑化



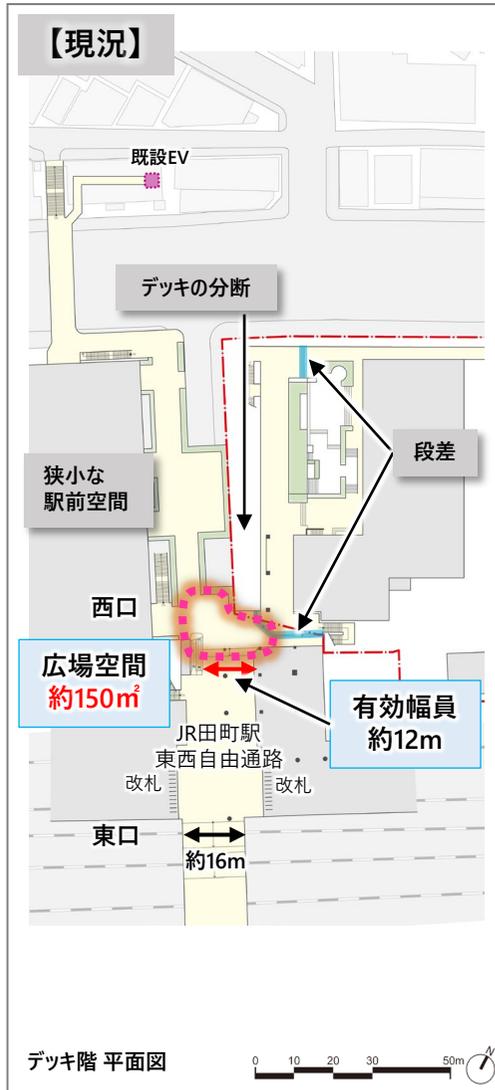
※計画内容は、今後の詳細検討により変更となる場合がございます。

1. 駅まち一体の都市基盤整備

(2) JR田町駅構内の東西自由通路の拡幅、駅前デッキ広場の拡充、地下鉄バリアフリー動線の確保等による歩行環境の向上

- 整備内容** ① 東口自由通路の拡幅と連携したJR田町駅構内の東西自由通路の拡幅、駅前デッキ広場の拡充による混雑の改善、利便性の向上、隣接する田町タワー（総合設計制度活用）の公開空地と連携した駅まち間の歩行者ネットワークを整備

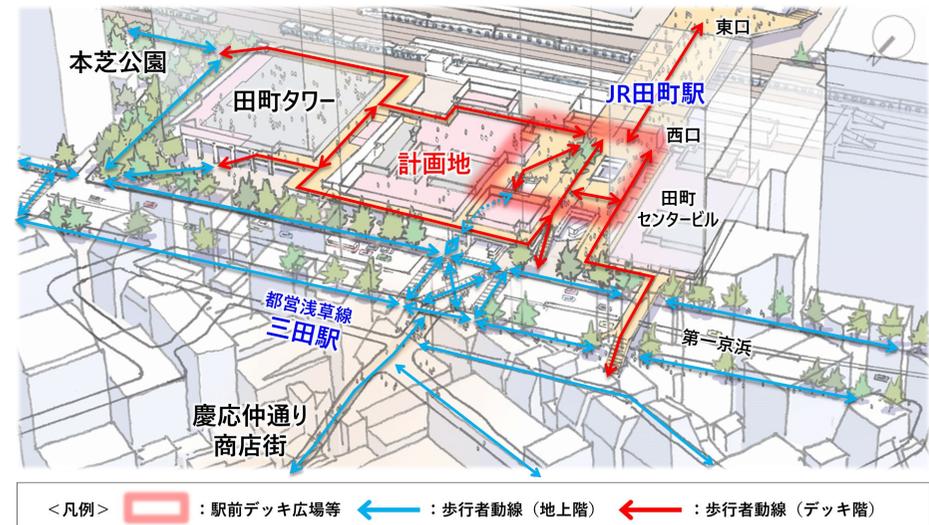
■ 駅前デッキ広場等の整備イメージ



■ 駅前デッキ広場等の空間イメージ



■ 駅前デッキ広場を核とした歩行者ネットワークの形成イメージ



※計画内容は、今後の詳細検討により変更となる場合がございます。

2. 国際交流拠点にふさわしい多様な都市機能の導入

■田町駅周辺のポテンシャル・課題・上位計画

ポテンシャル

- ① **スタートアップ企業の集積**
職住近接に最適な生活環境や交通利便性により、近年スタートアップ企業が集積。

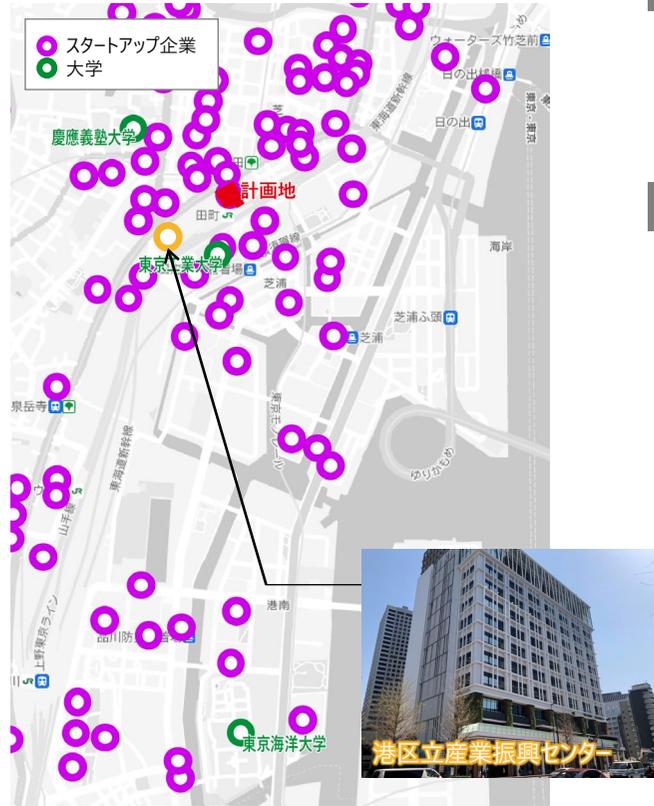
分野例

- バイオ・ヘルスケア
- IT・SaaS
- AI・テクノロジー
- エネルギー・電気
- 人材・教育 等

- ② **港区立産業振興センターが立地**
港区の産業振興の核である港区立産業振興センターが田町駅西口エリアに立地。

- ③ **社会課題解決に取り組むスタートアップの支援プレイヤーが点在**

最先端の技術力を持ち世界的な社会課題解決に取り組むメガベンチャーや大企業、大学のイノベーション推進・支援組織が集積。



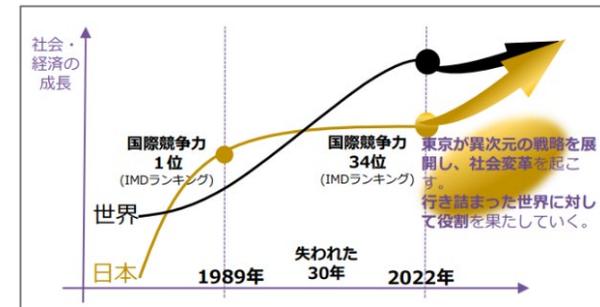
課題

- ① エリアに集積するスタートアップ企業の成長を支援する機能が不足。
- ② スタートアップや支援プレイヤー間の交流を促進する田町エリア内のコミュニティ形成が求められる。

上位計画

< Global Innovation with STARTUPS >

- スタートアップは世界の変革と成長を牽引し、イノベーションが社会課題解決につながっている。
- 世界では国や都市を上げてエコシステムを創り出している。
- 世界における東京の国際競争力向上に向け、異次元のスタートアップ戦略を展開することが目指されている。



都市再生の方向性

既存のスタートアップ企業の集積を活かし、**社会課題解決に取り組むスタートアップの育成による国際競争力の向上**

社会課題解決のテーマ例 ○気候変動（温室効果ガス削減）○AI・ロボティクス（高度な技術の活用による社会課題解決）
○ウェルネス（健康・予防医療等による高齢化社会課題解決）○地方創生（高齢化、過疎化などの地方課題解決）等

都市再生の貢献項目

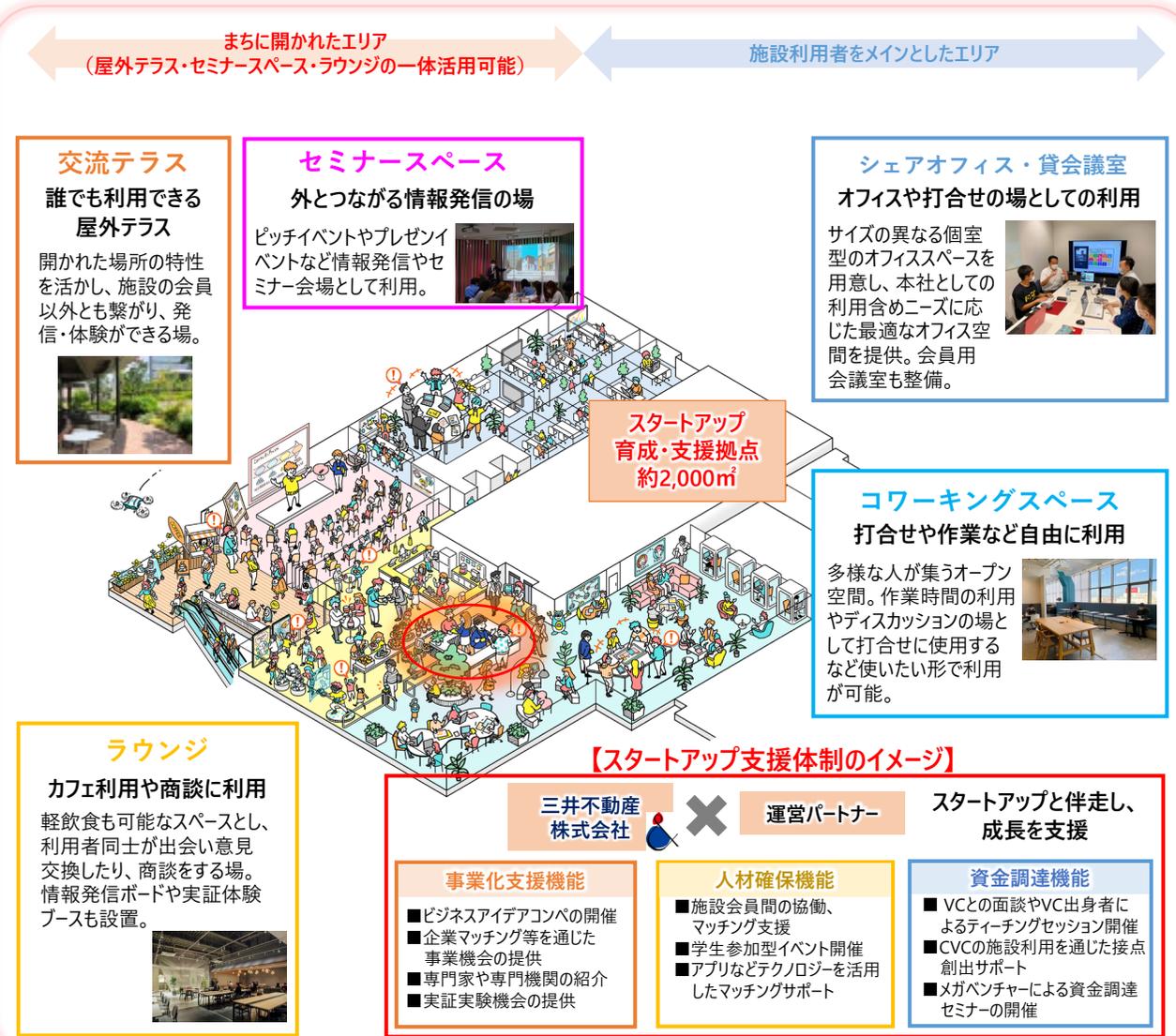
- (1) 社会課題解決に取り組むスタートアップを支援する施設整備、オープンコミュニティの形成

2. 国際交流拠点にふさわしい多様な都市機能の導入

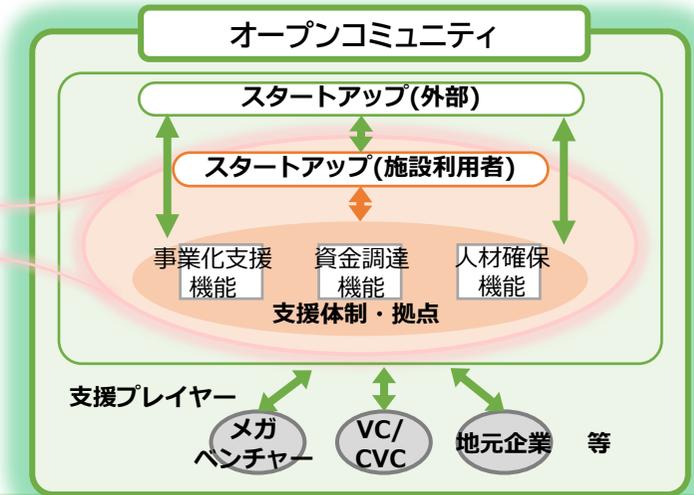
(1) 社会課題解決に取り組むスタートアップを支援する施設整備、オープンコミュニティの形成

- 整備内容**
- ① スタートアップを支援する施設整備 (約2,000㎡)
 - ② 施設外のスタートアップや支援プレイヤーが参加するオープンコミュニティを形成

■ スタートアップ育成・支援拠点のイメージ



■ オープンコミュニティのイメージ



- 幅広くスタートアップを支援し、エコシステムを形成していくことを目指す
- 施設外のメガベンチャーや急成長スタートアップも参加し、メンター機能により次世代スタートアップを育成
- メガベンチャー等の支援プレイヤーとのネットワーク構築を目的とした、施設外の田町エリアのスタートアップも参加し、オープンコミュニティを形成

■ 支援拠点連携によるエコシステム形成

- 港区立産業振興センター等の田町エリア内のインキュベーション施設とも連携し、田町エリア全体のエコシステム形成を図る
- 行政側の支援で成長したスタートアップに対して、シームレスに民間側で支援を行う



2. 国際交流拠点にふさわしい多様な都市機能の導入

(2) 子供が学び・体験できる機会の創出

整備
内容

- ① 駅前デッキ広場やスタートアップ育成・支援拠点等を活用し、子供が学び・体験を得られる体験型イベント等の開催を通じて、アントレプレナーシップ（起業家性）の育成に取り組む。

■ 上位計画の整理

① チルドレンファースト 子供政策の加速に向けた論点整理（東京都政策企画局／2022年7月）

・社会全体で子供をサポートする取組を充実させ、官民一体となった「こどもスマイルムーブメント」を戦略的に展開し、社会のあらゆる主体との連携の輪を広げる。

② こども未来アクション（東京都政策企画局／2023年1月）

・こどもスマイルムーブメントの更なる促進として、未来の東京を担う子供が、社会への関心を高め、笑顔で成長できるよう、「遊び・学び」の機会を創出する。

③ 「Global Innovation with STARTUPS」戦略（東京都政策企画局／2022年11月）

・“チャレンジャーが生まれ、それを応援する社会を創る”ため、“小学生から大学生まで、起業家性を醸成する教育を推進”、“アイデアを形にし、実現し、成長させる流れをつくる”、“学生や若者とスタートアップとの交流を生み出す”ことにより、アントレプレナーシップ（起業家性）の育成に取り組む。

■ 本計画における取組

駅前デッキ広場やスタートアップ育成・支援拠点等の多様な交流の促進が期待されるスペースを利用し、子供の学習・体験や、学生向けイベントの開催により、起業家マインド育成に取り組む。

【取組のイメージ】

子供向け体験型イベントの開催（上位計画①②）

エリアマネジメント等を通じ、子供たちが文化体験や職業体験が出来る様々なイベントを実施
例）三井不動産のイベント等の取組



日本橋 SDGs関連親子体験イベント



日本橋HELLO SPACE WORK!（仕事体験）



東京ミッドタウンキッズワークショップ

子供向けの食育プログラム等の開催（上位計画①②）

食育プログラム等を通じ、子供の健康やSDGsへの意識を醸成

例）森永乳業の次世代成長支援の取組

出前授業（小中学生）：発酵など食育やSDGsをテーマとした授業を展開

企業訪問学習（中高生）：SDGsに関する自社の取組や社員の働き方を紹介

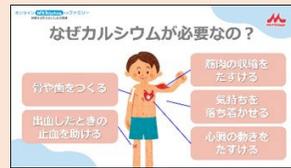
料理教室M's Kitchen（小学生以上）：食育や腸活等をテーマとした料理教室



食育やSDGsをテーマとした「出前授業」



食育等テーマの「M's Kitchen」



食育等テーマの「M's Kitchen」



森永乳業の「次世代成長支援」

学生向け起業家マインド育成イベントの開催（上位計画③）

スタートアップ育成・支援拠点の施設運営会員と学生の交流や事業・商品アイデア創出イベントを実施（※）写真はイメージです



スタートアップと学生による新事業・新商品等のイノベーション創出イベント



起業家やスタートアップによる講演やマッチングイベント



3. 防災対応力強化と先進的な環境都市づくり

(1) 帰宅困難者支援や自立・分散型のエネルギーシステムの構築による防災対応力強化

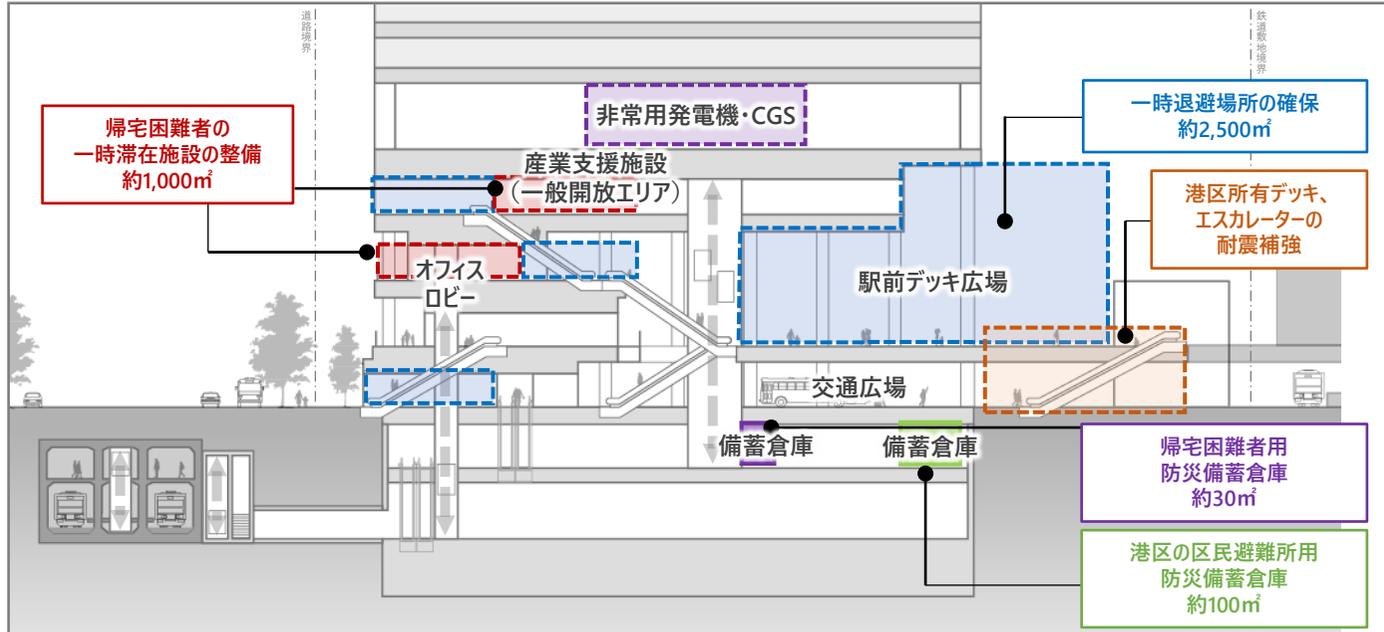
整備
内容

- ① 帰宅困難者支援機能の整備
- ② 自立性の高いエネルギーシステムの導入

■ 駅前の地域の安全・安心の防災拠点づくり

- ・ 駅前の交通結節拠点として、災害発生時に想定される帰宅困難者の発生に加え、鉄道利用者の受入れを考慮し、地上階交通広場の再編及び、デッキ階駅前広場の整備により、一時退避場所（約2,500㎡）を整備。
 - ・ 帰宅困難者を受入れる一時滞在施設を整備。（約1,000㎡、約600人分）
 - ・ 帰宅困難者の受入れに対応した3日間分の災害用備蓄品を備える防災備蓄倉庫を整備。（約30㎡）
 - ・ 港区が管理する区民避難所（みなとパーク芝浦）の備蓄倉庫を別途確保。（約100㎡）
 - ・ デジタルサイネージの設置等により、多言語での災害情報を発信。
 - ・ 鉄道事業者や交通事業者と連携し、鉄道の運行状況や被害状況等の情報を帰宅困難者に提供。
 - ・ 地域の防災力向上のため、耐震改修促進法に関する技術的助言に基づいた耐震診断方法により耐震性検証の上、港区所有の東西自由通路接続デッキを耐震補強。
 - ・ 港区所有のエスカレーターについて耐震補強を行う。
- ※都市再生安全確保計画への参画を視野に、計画の深度化に応じて適宜協議を行う。

< 防災に関する主な施設の整備イメージ >



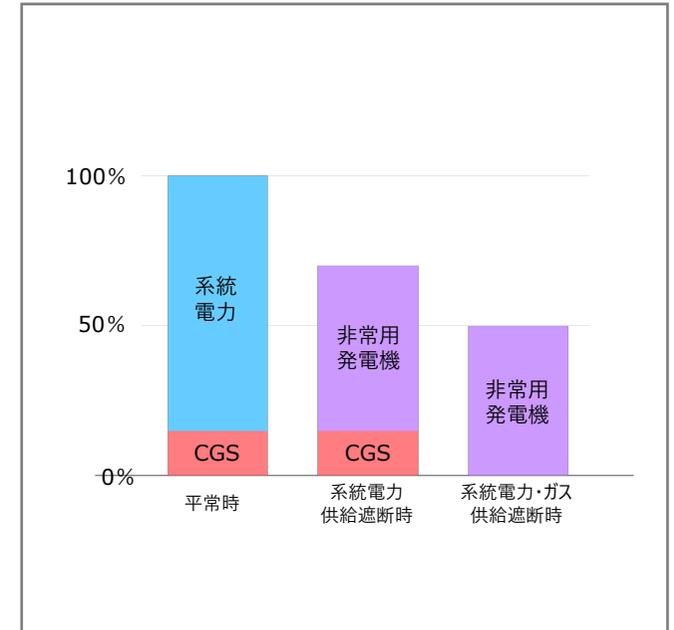
■ 地区間連携による災害時支援体制の検討

- ・ 田町駅周辺開発との相互連携を行い、田町駅周辺滞留者対策推進協議会へ参加。
- ・ 滞留者支援本部と連携し、協議会連絡ツール（スマートフォンアプリ）を通じて、滞留状況・被害状況の確認、支所情報の確認など、滞留者支援活動を実施。

■ 災害時の自立・分散型のエネルギーシステムの導入

- ・ 浸水危険性の低い中層階以上に設置するデュアルフルール型非常用発電機により電力途絶時の電源確保。
- ・ 中圧ガス途絶の場合もオイルタンク燃料により72時間分の電源を確保。

< 平常時・非常時の電力供給量イメージ >



※計画内容は、今後の詳細検討により変更となる場合がございます。

3. 防災対応力強化と先進的な環境都市づくり

(2) 先進的な環境負荷低減に向けた取組

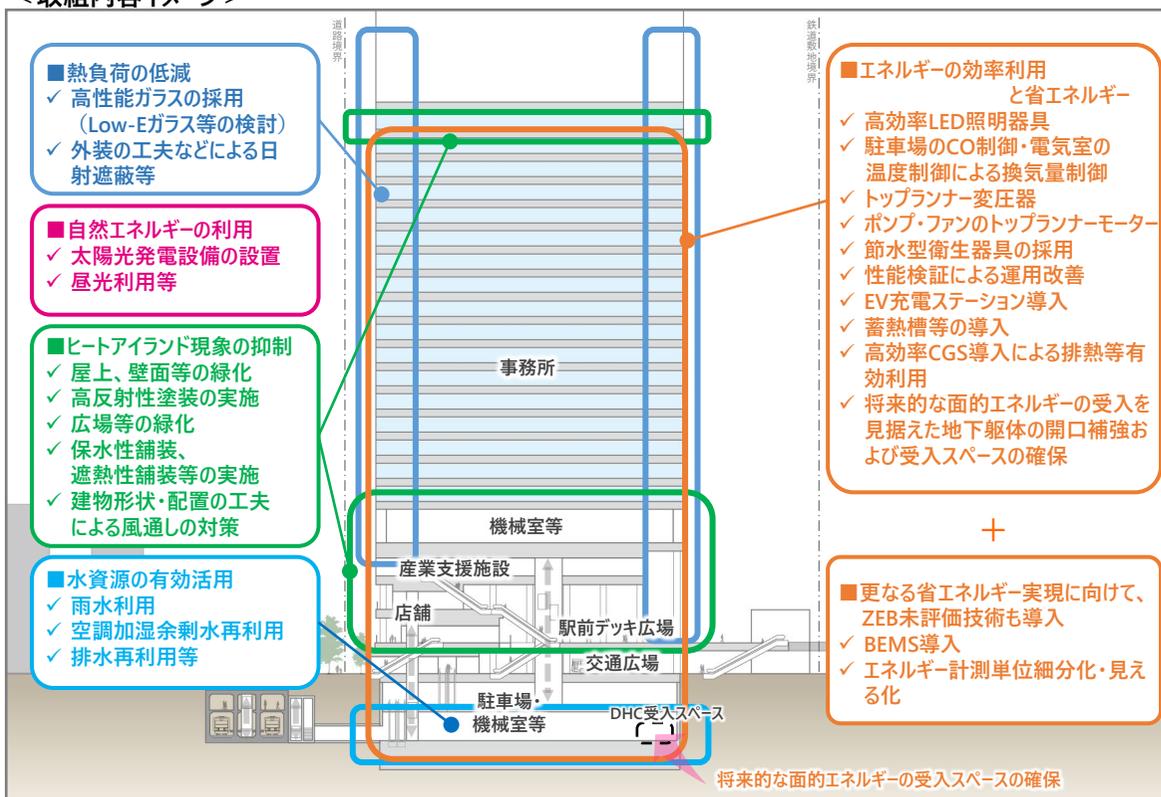
整備
内容

- ①建物の省エネルギー化による環境負荷低減の実施
- ②ゼロエミッション東京の実現に向けた、脱炭素化への取組

■ 建物の省エネルギー化による環境負荷低減の実施

- 先進的な環境技術の導入により、エネルギーの効率的利用と熱負荷低減への取組等を進め、R6年4月に施行される東京都建築物環境計画書制度におけるPAL*とERRの段階3を達成する。
- CASBEE自主評価において、Aランクを確保し、Sランク相当を目指す。
- パッシブ技術の採用や、高効率な省エネルギー設備の導入、先進の空調、照度管理を通して事務所用途については、ZEB Ready(50%以下)を達成する。
- 商業施設を含めた建物全体の一次エネルギー消費量についても ZEB Orientedの基準でそれぞれの用途別に算出した一次エネルギー消費量の合計以下となることを達成する。
- 更なる省エネルギー実現に向けて、未評価技術（WEBPROにおいて現時点で評価されていない技術）を導入し、建物全体でZEB Ready (50%以下)を目指す。
- 排熱利用を含めた総合効率の高いCGS等の分散型エネルギーリソースの活用による電力需給のピークカットにより、電力需給のひっ迫回避に貢献する。

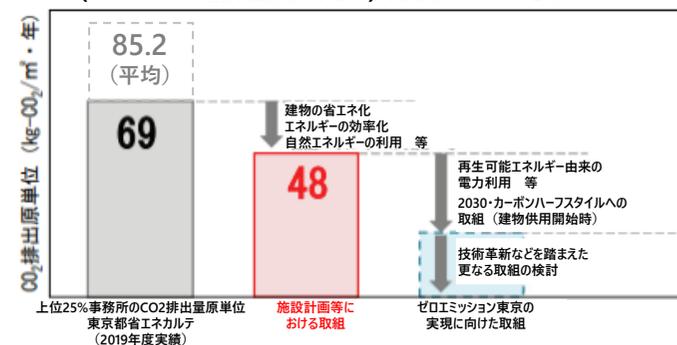
<取組内容イメージ>



■ ゼロエミッション東京の実現に向けた、脱炭素化への取組

- 環境負荷低減に向けた様々な取組により、建物供用開始時に事務所用途CO₂排出量原単位について48kg-CO₂/m²・年以下を目指す。
- 脱炭素社会の実現に向け、次世代技術導入検討や再生可能エネルギー由来の電力活用など多角的な取組み検討を進め、2030年においてカーボンハーフ（CO₂50%削減）の実現を目指し、更なる環境負荷低減に貢献するよう努める。
- 技術革新などを踏まえた更なる取組の検討によりゼロエミッション東京の実現を目指す。
- 建設資材や建設時のCO₂排出量の把握、抑制に努める。

<事務所用途のCO₂排出量原単位の目標とゼロエミッション東京(2050年CO₂排出実質ゼロ)の実現に向けた取組>



※計画内容は、今後の詳細検討により変更となる場合がございます。

参考. 景観形成方針の考え方

遠景 駅前拠点にふさわしい都市景観の形成

方針①：周辺の開発建物と調和した高さによる駅前拠点の群造形を形成

方針②：周辺への圧迫感に配慮したデザイン



中景 周辺の街並みや賑わいと連続性・調和

方針①：周辺街区や田町駅と連続したデッキレベルのネットワークや広場空間の表出による、まちに開かれた顔づくり

方針②：田町駅前の交差点を印象付ける、賑わいのある顔づくり

方針③：周辺街区や街並みと連続する立体的なみどり



近景 地区内外の活気が調和した魅力ある景観の形成

方針①：来街者を出迎えるまちのゲートとして、まちへの起点となる象徴的な駅前デッキ広場の創出

方針②：駅前デッキ広場からまちへと人を流す、境界性の感じられるヒューマンスケールな歩行者空間の創出



夜景 周辺と調和した駅前にふさわしい夜間景観の形成

方針①：周辺の街並みと調和した夜間景観

低層部は商業施設等を中心として周辺建物と調和した光環境を創出し、交通結節拠点に相応しい賑わいの感じられる夜間景観を創出

