

品川駅周辺街づくり担当

田町駅西口駅前地区地区計画の決定（原案）について

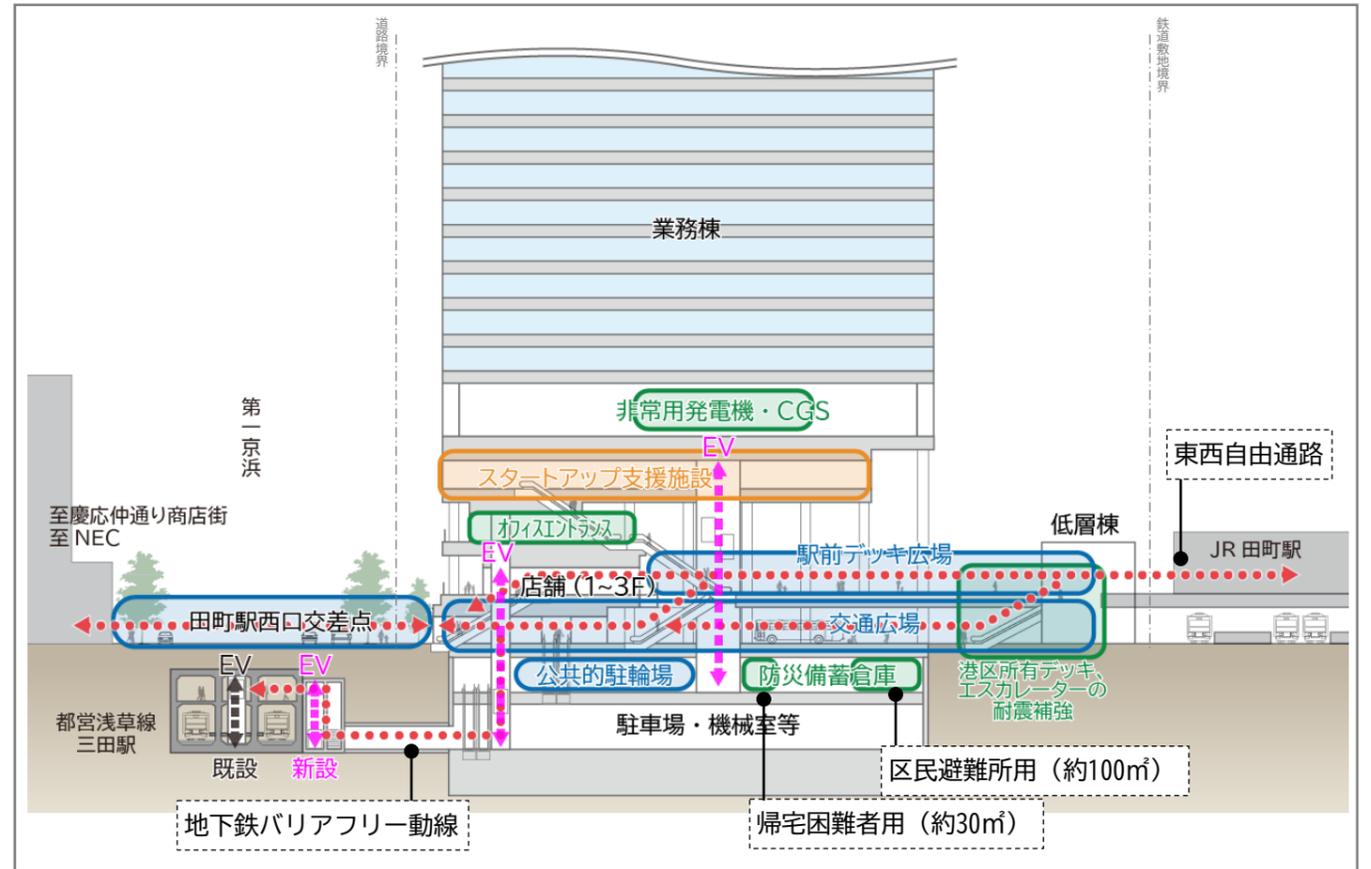


# 田町駅西口駅前地区の街づくりについて

## ■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%）	
地区計画の区域／面積	東京都港区芝五丁目地内／約1.9ha	
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	業務棟（事務所、店舗、産業支援施設、駐車場等） 低層棟（店舗等）	
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）

## ■施設建築物の概要（断面イメージ）



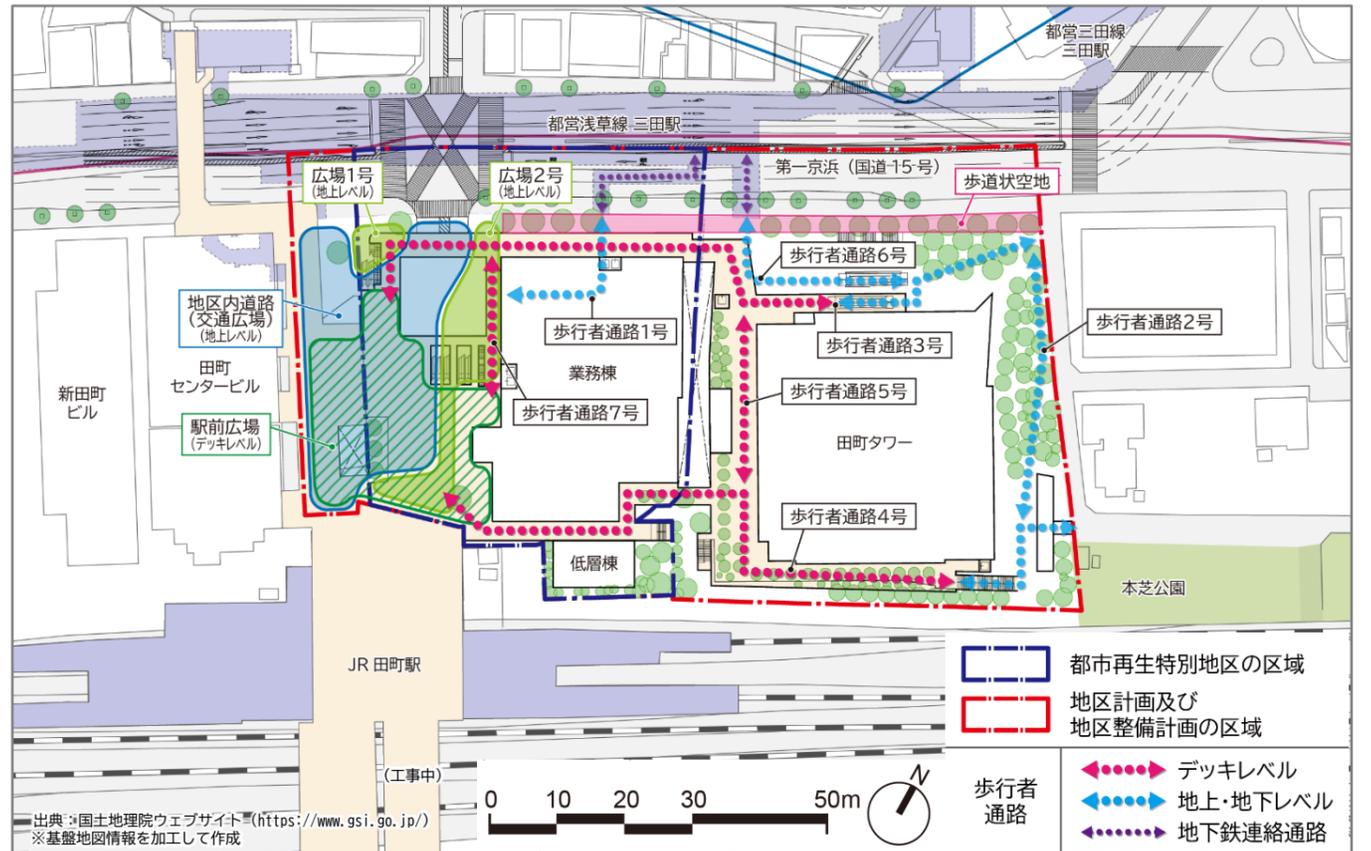
## ■パース



## ■整備する主な公共施設等

種類	名称	幅員	延長・面積	備考
道路	地区内道路（交通広場）	—	約2,100㎡	拡幅（地上レベル）
	駅前広場	—	約1,500㎡	新設（デッキレベル）
その他の公共空地	広場1号	—	約130㎡	新設（地上レベル。駅前広場に接続する階段、昇降施設を含む。）
	広場2号	—	約560㎡	新設（地上レベル。駅前広場に接続する階段、昇降施設を含む。）
	歩行者通路1号	2～3m	約40m	新設（地上・地下レベル。階段を含む。デッキ・地上・地下レベルを結ぶ昇降施設を含む。）
	歩行者通路2号	2～3m	約60m	既設（地上レベル）
	歩行者通路3号	3m	約170m	新設及び既設（デッキ・地上レベル。昇降施設を含む。）
	歩行者通路4号	3m	約160m	新設及び既設（デッキ・地上レベル。階段、昇降施設を含む。）
	歩行者通路5号	3m	約40m	既設（デッキレベル）
	歩行者通路6号	3m	約50m	既設（地上・地下レベル。階段、昇降施設を含む。）
	歩行者通路7号	3m	約30m	新設（デッキレベル）
	歩道状空地	4m	約120m	新設及び既設（地上レベル）

## （配置図）



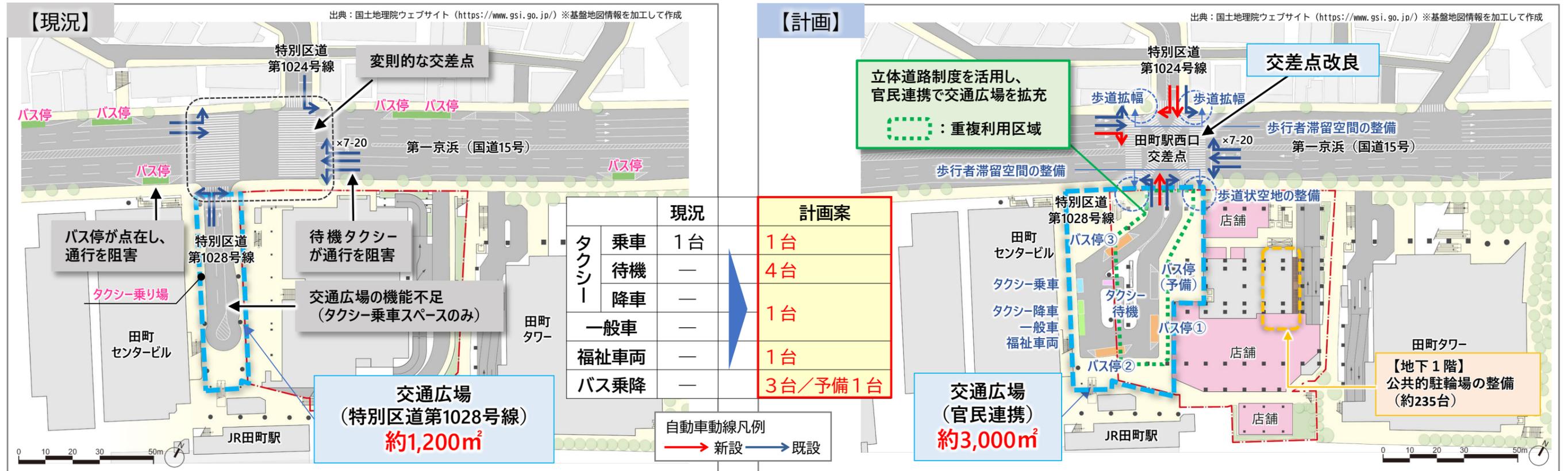
※記載事項については現時点の検討内容であり、今後の設計等の具体化により修正・変更となる場合があります。

# 田町駅西口駅前地区の街づくりについて

## 1. 民有地を活用した交通広場の整備や、交差点の改良、公共的駐輪場の整備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、第一京浜（国道15号）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、福祉車両スペース等の整備による公共交通の乗換利便性の向上
- ② 交通広場の整備にあわせ、変則的な（食い違い）交差点を改良し、歩行者・自動車交通の円滑化と安全性の向上
- ③ 暫定駐輪場の利用台数及び放置自転車の実態を踏まえ、公共的駐輪場（約235台）を整備



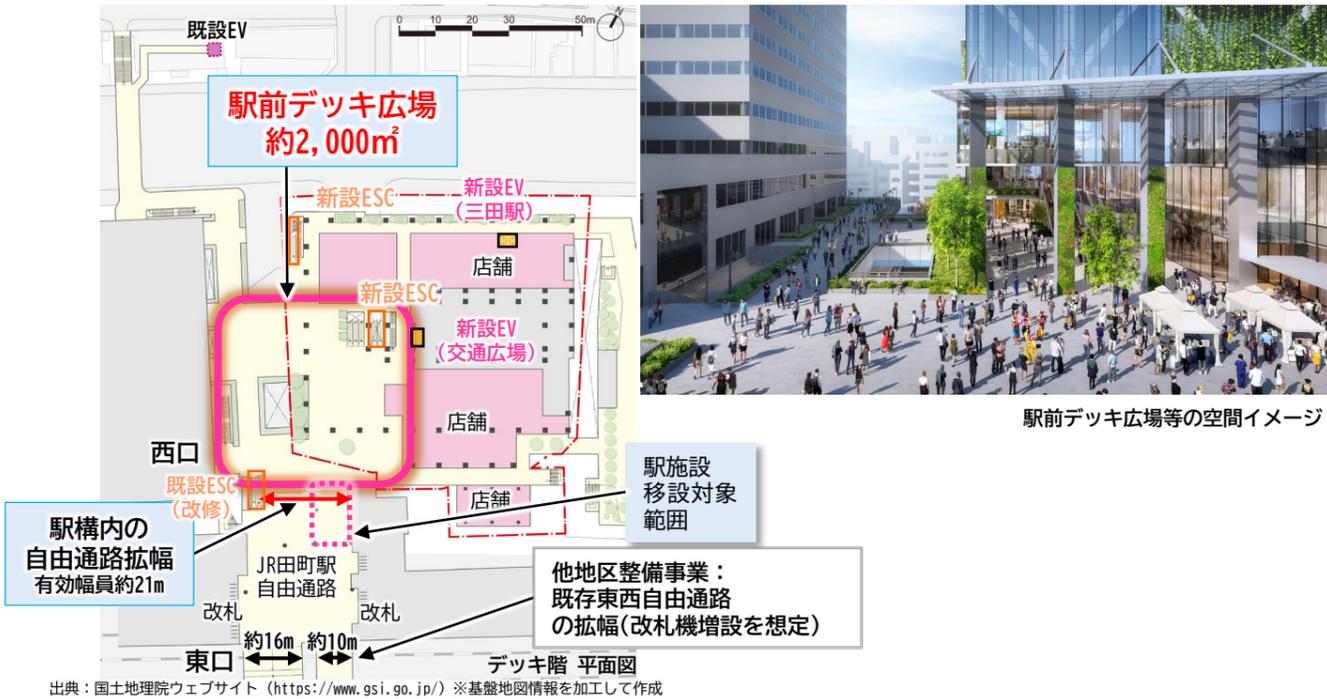
※記載事項については現時点の検討内容であり、今後の設計等の具体化により修正・変更となる場合があります。

# 田町駅西口駅前地区の街づくりについて

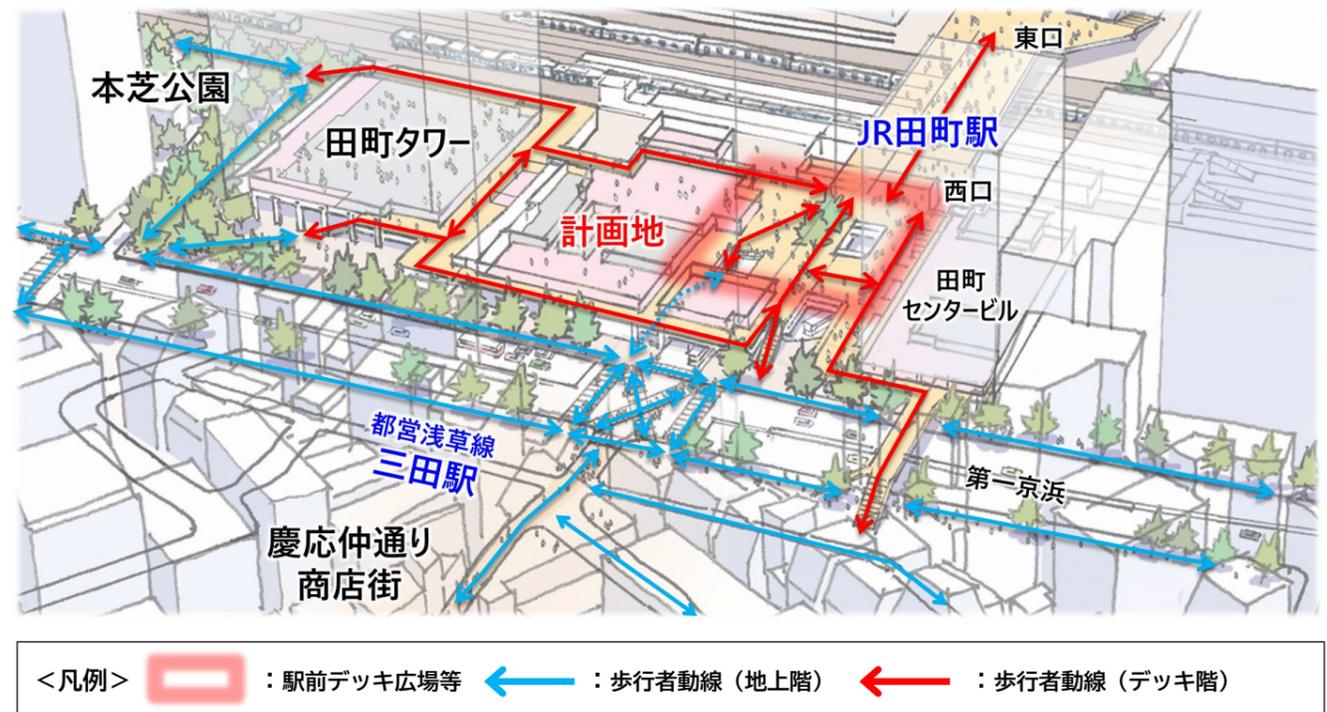
## 2. JR田町駅構内の東西自由通路の拡幅や、駅前デッキ広場の拡充、地下鉄バリアフリー動線の確保等による歩行環境の向上

- 整備内容**
- ① 東口の東西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や、駅前デッキ広場の拡充による混雑の改善と利便性の向上、隣接する田町タワー（総合設計制度活用）の公開空地との連携による、駅まち間の歩行者ネットワークの整備
  - ② JR田町駅・交通広場・地下鉄浅草線三田駅間のバリアフリー動線の整備等による歩行環境の改善

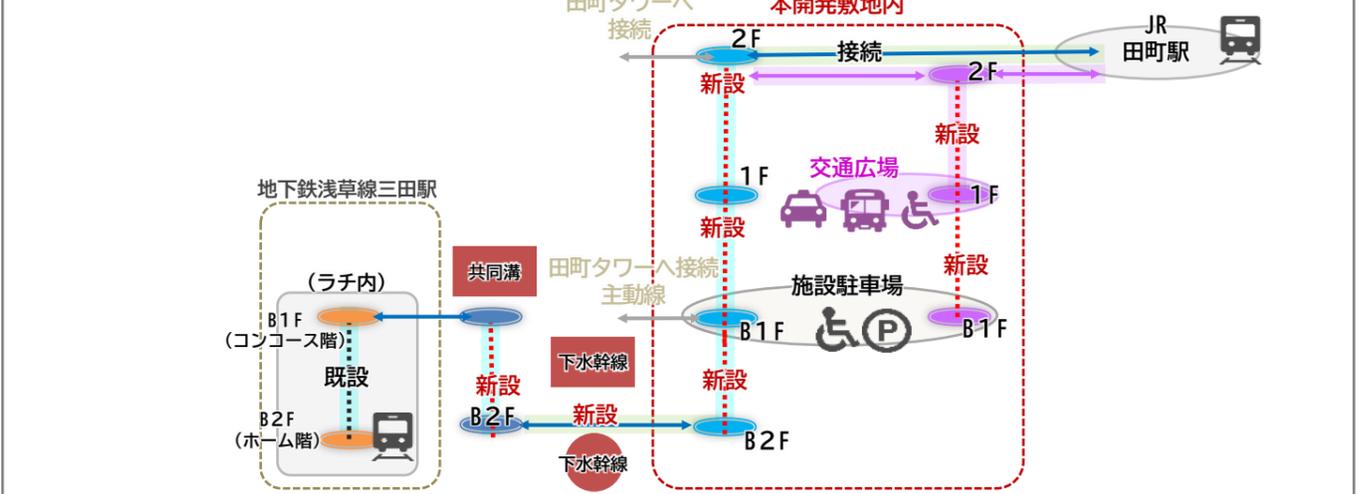
### ■ 東西自由通路の拡幅、駅前デッキ広場等の整備イメージ



### ■ 隣接地との連携による、駅まち間の歩行者ネットワークの形成イメージ



### ■ バリアフリーネットワーク・断面イメージ



### ■ JR田町駅・地下鉄浅草線三田駅間のバリアフリーネットワーク・平面イメージ



# 田町駅西口駅前地区の街づくりについて

## 3. 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と、オープンコミュニティの形成

### 整備内容

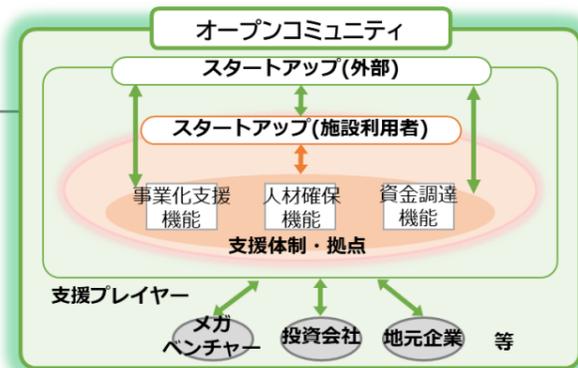
- ① スタートアップ支援の核となる支援体制・拠点（約2,000㎡）を形成し、スタートアップ支援施設に必要な3つの機能（事業化支援機能・資金調達機能・人材確保機能）を導入
- ② 拠点施設入居のスタートアップに加え、田町エリア所在の外部のスタートアップも含めたオープンコミュニティを形成

### ■ スタートアップ育成・支援拠点のイメージ



### ■ 施設利用者に限定しない、開かれたスタートアップのコミュニティづくり

- 成長時期の異なるスタートアップを幅広く支援することで、パートナーシップを組み、互いの技術や資本を生かしながら、広く共存共栄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しているスタートアップも参加することで、先駆者からの助言・指導により次世代スタートアップを育成する
- 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、施設外の田町エリアのスタートアップも参加できる広く一般に開かれたコミュニティを形成



## 4. 子どもが学び・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、子どもが学び・体験を得られる体験型イベント等の開催を通じて、起業家マインドの育成に取り組む

### ■ 子どもが学び・体験できる機会の創出

#### 【上位計画】

- 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 / 令和4(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 / 令和5(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 / 令和4(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、子どもの学習・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】

**子ども向け体験型イベントの開催**  
エリアマネジメント等を通じ、子ども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



**子ども向けの食育プログラム等の開催**  
食育プログラム等を通じ、子どもの健康や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)、企業訪問学習(中高生)、料理教室M's Kitchen(小学生以上)



**学生向け起業家マインド育成イベントの開催**  
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



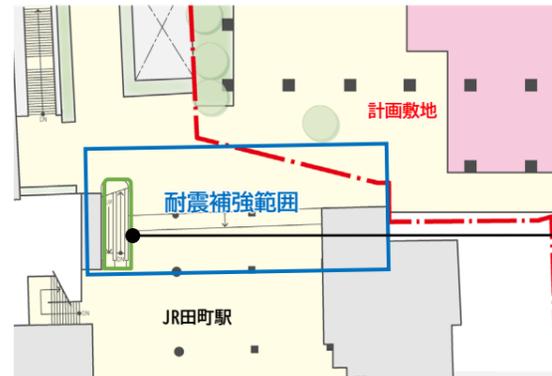
## 5. 駅前の防災拠点づくりや、自立・分散型のエネルギーシステムの構築による防災対応力強化

- 整備内容**
- ① 地域の防災拠点として、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を検証し、東西自由通路接続デッキの耐震補強を行う
  - ② 駅前の交通結節拠点として、一時滞在施設及び一時退避場所、防災備蓄倉庫などを整備するとともに、災害時の情報発信、支援体制の検討を行う
  - ③ 3日間の非常用電源、建物一部の空調・換気、給水の継続供給が可能な災害時の自立型の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

- 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を検証の上、港区所有の東西自由通路接続デッキの耐震補強を行う。
- 港区所有デッキの耐震補強に加えて、既存エスカレータの耐震補強を実施し、田町駅西口の防災力向上を図る。また、エスカレーターに関する問い合わせ対応及び緊急時の一次対応を建物側の防災センターで行う。

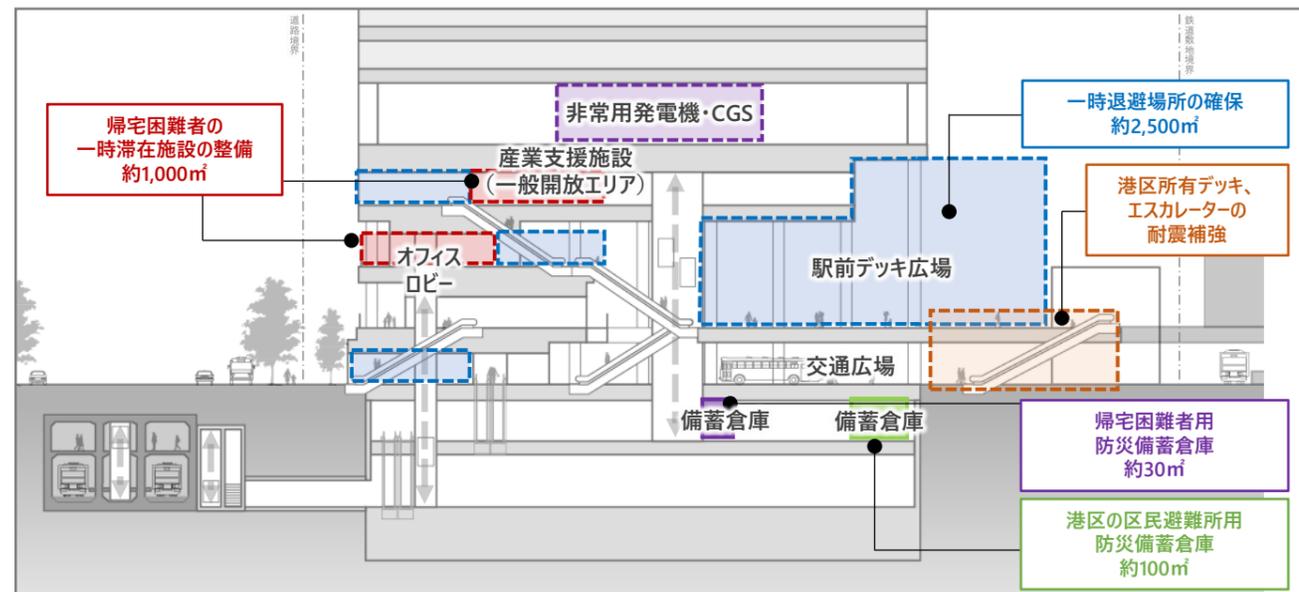
<耐震補強箇所・現況写真>



### ■ 帰宅困難者の受入れ空間等の整備

- 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）
- 帰宅困難者を受入れに対応した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の発信等を行い、駅前空間に求められる災害時対応を実施。（災害時の具体的な連携方針については、港区及び交通事業者と今後継続的に協議・調整を行う。）

<防災に関する主な施設の整備イメージ>



<デジタルサイネージの導入イメージ>

柏の葉スマートシティに設置される外部デバイスと連携するデジタルサイネージ



出典：プレスリリース「柏の葉キャンパス駅前デジタルサイネージ」  
8月1日より本格運用開始  
地域情報の一元化/リアルタイムな情報発信を促進し、街づくりに活用  
<https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/news/2013/0801/download/20130801.pdf>

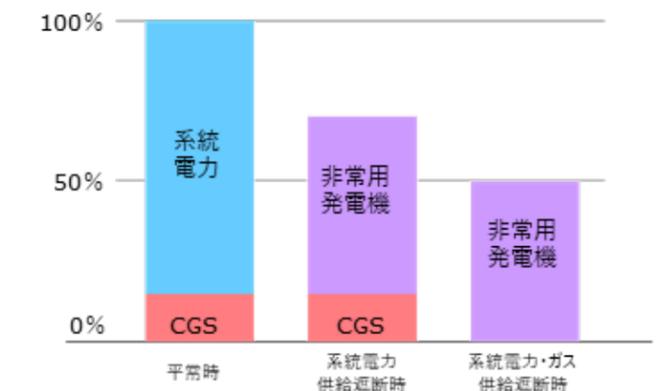
### ■ 地区間連携による災害時支援体制の検討

- 田町駅周辺の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。
- 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。

### ■ 災害時の自立・分散型のエネルギーシステムの導入ー非常用電源、空調、給水の継続供給ー

- 本計画においては、災害時においても安定的なエネルギー供給を実現するため、耐震性に優れた中圧ガスを利用したCGSや非常用発電機（デュアル・フェーザル型）を浸水危険性の低い中層部以上に導入する。
- 系統電力供給遮断時に約7日間の電力供給が可能。うち、約1日分の容量をCGSにより供給する。
- 系統電力・ガス供給遮断時にもオイルタンク燃料により約72時間分の電力確保を可能とする自立性の高いエネルギーシステム計画。
- 災害時においては、帰宅困難者の一時滞在施設やビル保安施設、非常用エレベーター、共用部等に優先的に電力を供給する。
- 在室継続のための部分空調、換気継続、給水継続（飲料水は別途備蓄品として確保）。
- オフィス専有部においてはコンセントの継続利用等の業務継続への対応も行う。

<平常時・非常時の電力供給量イメージ>



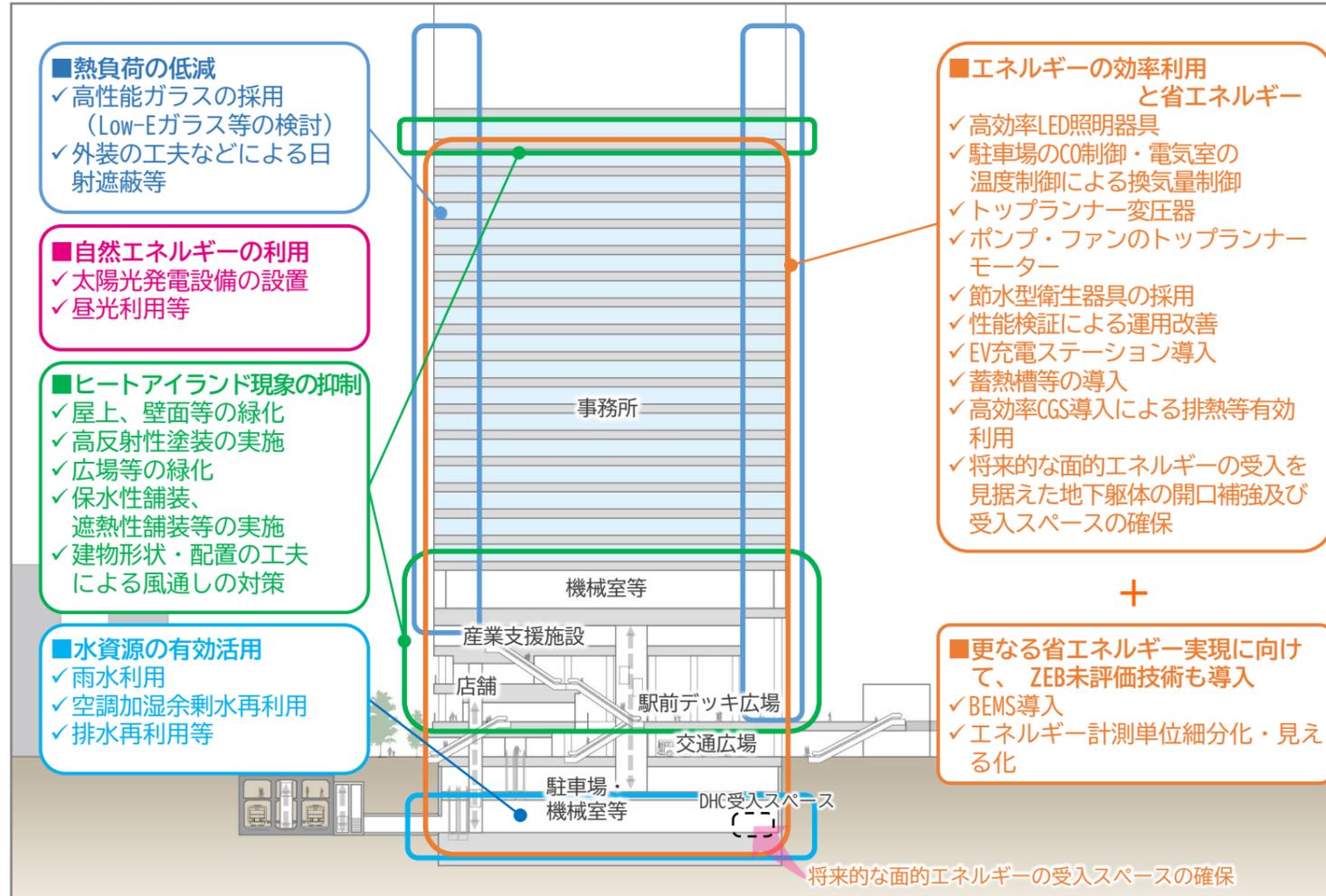
## 6. 先進的な環境負荷低減に向けた取組

- 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
  - ③ 風の道の確保や暑熱対策などにより、環境配慮型都市づくりを推進する

### ■ 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、令和6(2024)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※1を達成する。
- CASBEE自主評価において、Aランク※2を確保し、Sランク※3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) ※4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※5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※6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。

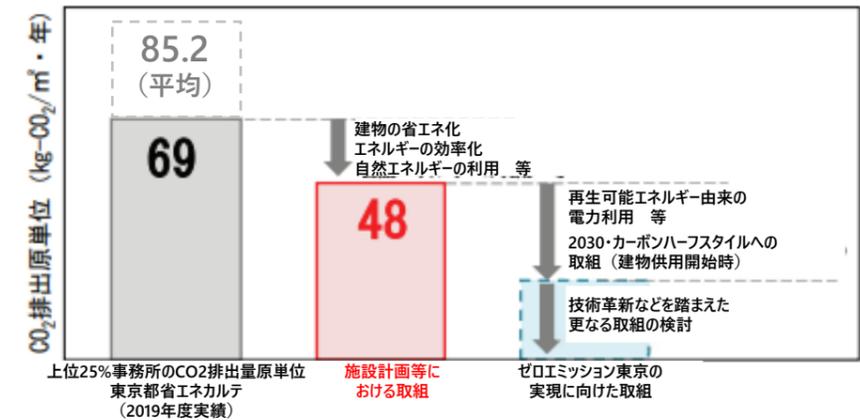
#### <取組内容イメージ>



### ■ 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

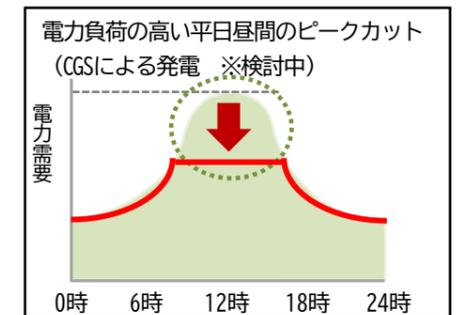
- 環境負荷低減に向けた様々な取組により、建物供用開始時に事務所用途CO<sub>2</sub>排出量原単位について48kg-CO<sub>2</sub>/㎡・年以下を目指す。
- 脱炭素社会の実現に向け、次世代技術導入検討や再生可能エネルギー由来の電力活用など多角的な取組の検討を進め、令和12(2030)年においてカーボンハーフ (CO<sub>2</sub>50%削減)の実現を目指し、更なる環境負荷低減に貢献するよう努める。
- 技術革新などを踏まえた更なる取組の検討によりゼロエミッション東京の実現を目指す。
- 建設資材や建設時のCO<sub>2</sub>排出量の把握、抑制に努める。

#### <事務所用途のCO<sub>2</sub>排出量原単位の目標とゼロエミッション東京(令和32(2050)年CO<sub>2</sub>排出実質ゼロ)の実現に向けた取組>



### ■ 環境配慮型都市づくりの推進

- 風の道への配慮として、「主要な風の道以外のエリア」に本計画は位置するため、評価範囲の従後の評価風速の発生比率を50%以上確保する。
  - 暑熱対策として、CASBEE-Hi自己判定において、環境ラベリングB+以上を確保する。
- ※風の道、CASBEE-Hiは、品川駅・田町駅周辺における「環境配慮型都市開発の誘導方策マニュアル/東京都」に基づく取組
- 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。



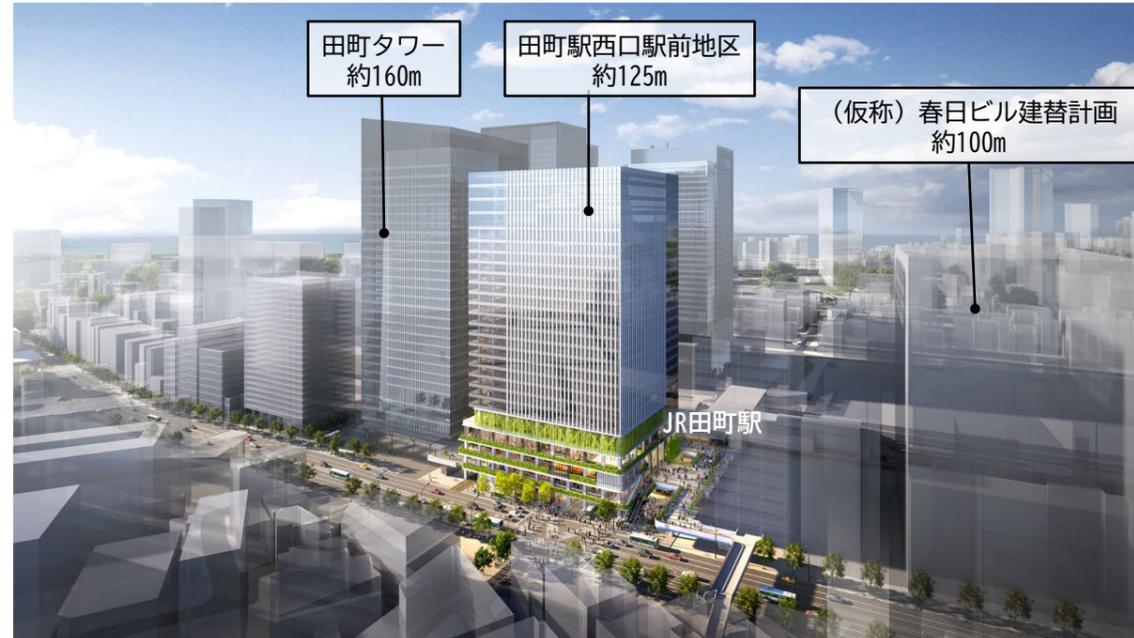
※1: 東京都建築物環境計画書制度におけるPAL減率及びERRの評価基準が3段階評価のうち最高ランクであり、環境への配慮のための措置として環境への負荷の低減に著しく高い効果を有するもの  
 ※2: CASBEE-建築 (新築) における5段階評価のうち、上から2番目のランク「Aランク (大変良い)」  
 ※3: CASBEE-建築 (新築) における5段階評価のうち、最高ランク「Sランク (素晴らしい)」  
 ※4: ZEBを見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建築物  
 ※5: ZEB Readyを見据えた建築物として、外皮の高性能化及び高効率な省エネルギー設備に加え、更なる省エネルギーの実現に向けた措置を講じた建築物  
 ※6: ZEBの計算を簡単に行うWEBプログラム (<https://building.app.lowenergy.jp/>)

# 田町駅西口駅前地区の街づくりについて

## ■景観形成について

### 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



### 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、界隈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



### 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



### 夜景 周辺と調和した駅前拠点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

