

街づくり推進担当

田町駅東口地区地区計画の変更（原案）について

田町駅東口地区（B街区・D街区）の街づくりについて

1 計画地の位置・地区の概要

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ます。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け入れ場所の不足などが課題となっています。

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します。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、国際性豊かににぎわいある複合市街地を形成します。

2 施設建築物の概要（予定）

地区	計画地(B街区)	計画地(D街区)
都市計画手法	都市再生特別地区 再開発等促進区を定める地区計画	地区計画
計画容積率	約1,150%	約400%
敷地面積	約22,400㎡	約540㎡
延床面積	約289,000㎡	約2,200㎡
主要用途	事務所、大学施設、産学連携施設、 ホテル、店舗、保育所 等	大学施設、店舗 等
階数/高さ	地上39階、地下2階 / 高さ約179m	地上7階 / 高さ約34m

4 まちづくりの目標と取組方針

**方針Ⅰ：イノベーション・エコシステムの形成に
資する都市機能の導入**

- ① 大学発スタートアップ支援のためのインキュベーション施設の整備及び支援体制の構築

方針Ⅱ：駅まち一体の都市基盤の構築

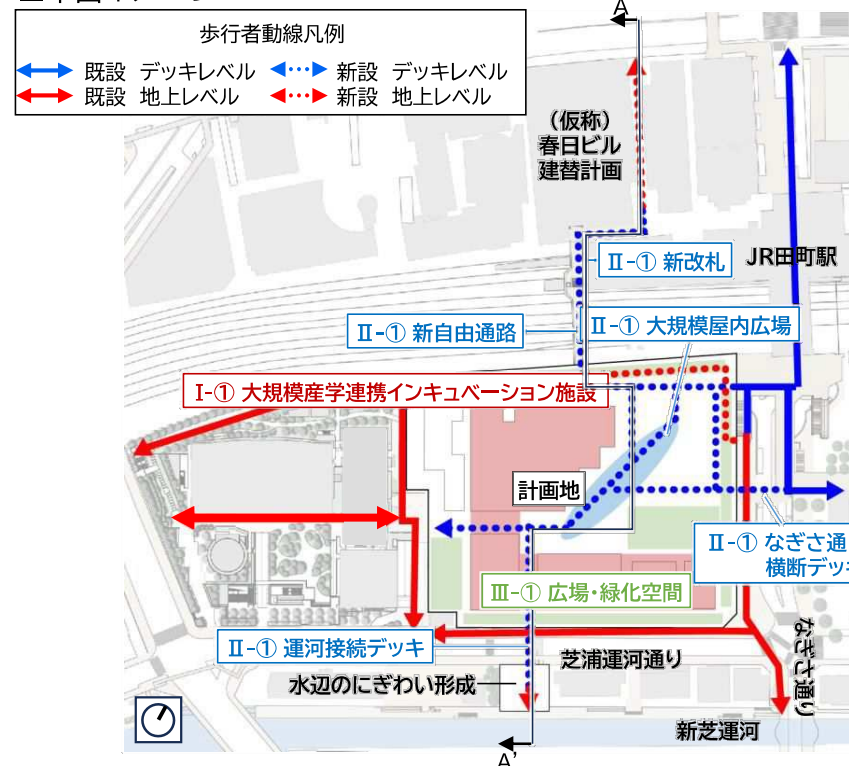
- ① まちの東西や周辺市街地、運河をつなぐ駅周辺の歩行者ネットワーク整備
- ② 道路交通環境の改善と駅前交通結節機能の強化

方針Ⅲ：環境への取組と防災対応力強化

- ① まちに開かれたにぎわい、交流や憩いを促す多様な緑化・広場空間の創出
- ② 地域を支える防災対応力強化に向けた取組
- ③ 環境負荷低減に向けた取組

5 整備イメージ

■平面イメージ

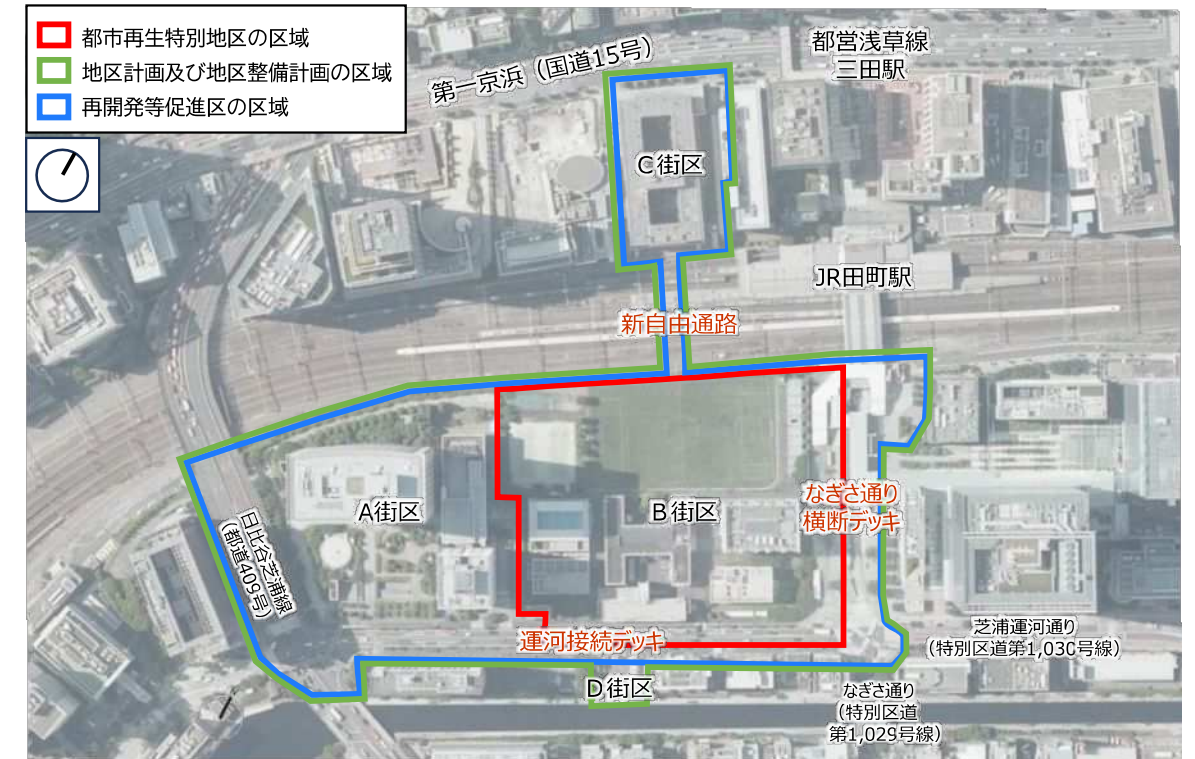


3 これまでの主な経緯と今後のスケジュール（予定）

平成4 (1992) 年度
令和7 (2025) 年度
令和9 (2027) 年度
令和13 (2031) 年度
令和15 (2033) 年度

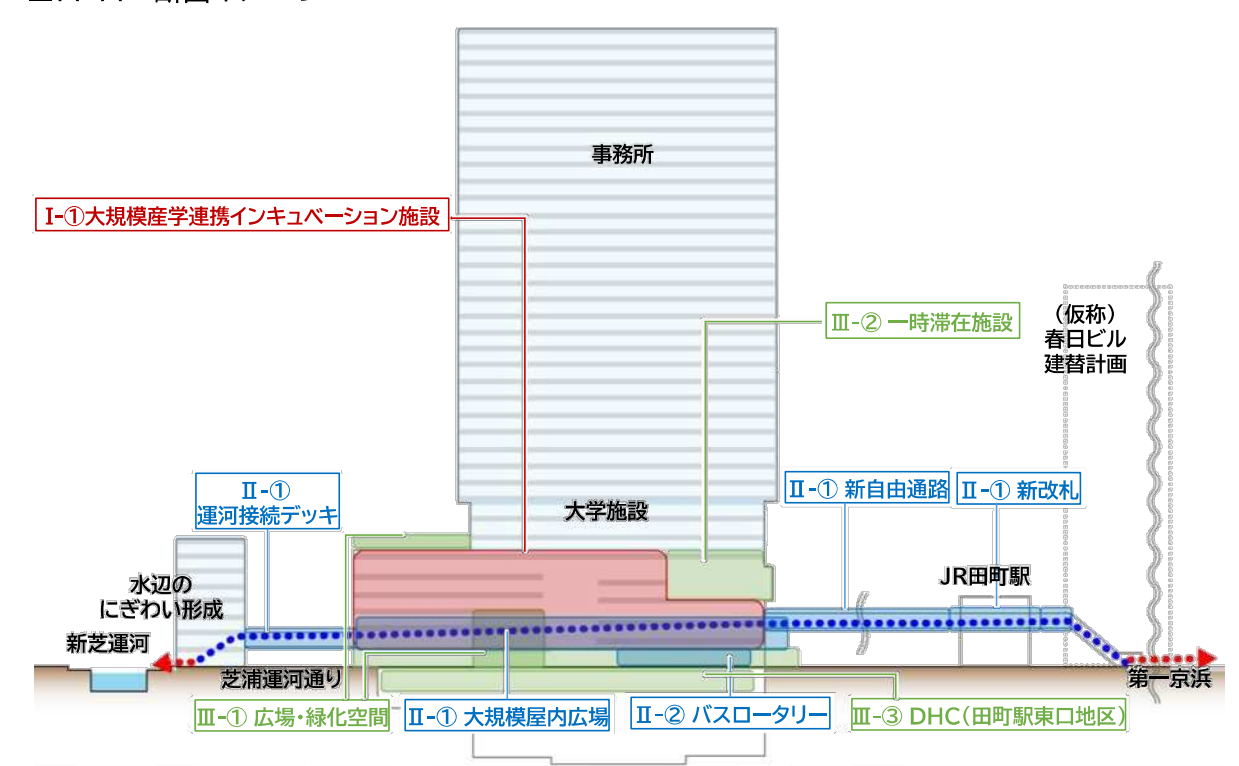
田町駅東口地区地区計画都市計画決定
区域計画の認定（都市再生特別地区・再開発等促進区を定める地区計画）
計画地（Ｂ街区・Ｄ街区） 建築着工
計画建物（Ｂ街区・Ｄ街区） 供用開始（第１期）
全体しゅん工（第２期）

■位置図



出典：国土地理院 地図・空中写真閲覧サービス (<https://service.gsi.go.jp/map-photos/app/>) を加工して作成

■ A-A' 断面イメージ

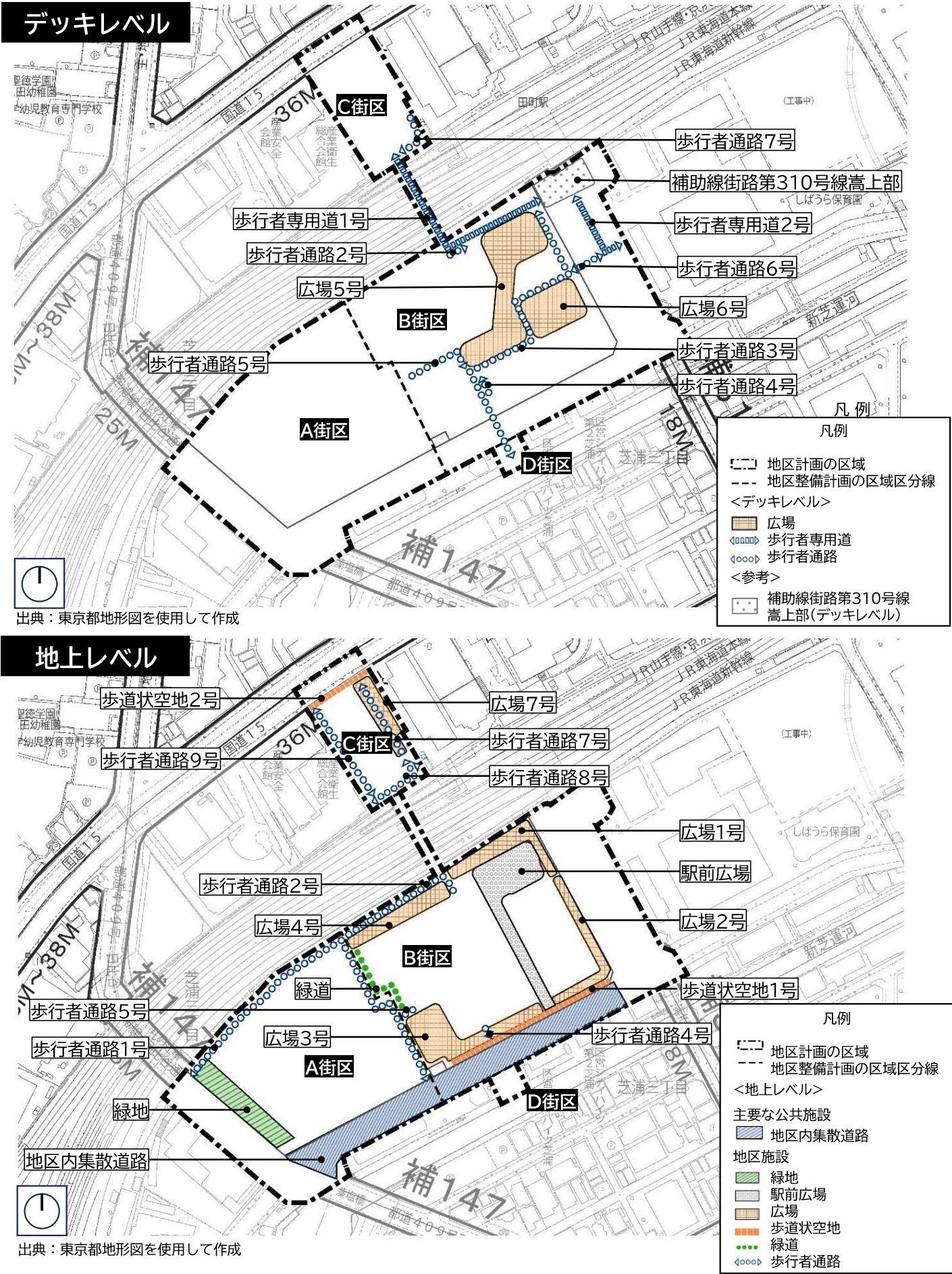


田町駅東口地区（B街区・D街区）の街づくりについて

■地区施設等の配置

区分	種類	名称	規模	備考
主要な 公共施設	道路	地区内集散道路	幅員 20m 延長約300m	既設（一部拡幅）
地区施設	道路	歩行者専用道1号	幅員 6m 延長約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	幅員 8m 延長約 60m	新設（デッキレベル。階段、昇降施設含む。）
	その他の 公共空地	歩行者通路1号	幅員 8m 延長約280m	新設（地上レベル。階段、昇降施設含む。）
		歩行者通路2号	幅員 4m 延長約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	幅員 3m 延長約270m	新設（デッキレベル。階段、昇降施設含む。）
		歩行者通路4号	幅員 3m 延長約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	幅員 3m 延長約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	幅員 3m 延長約30m	新設（デッキレベル）
		歩行者通路7号	幅員 4m 延長約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	幅員 7m 延長約55m	新設（地上レベル。植栽含む。）
		歩行者通路9号	幅員 2m 延長約80m	新設（地上レベル）
		広場1号	面積約1,440㎡	新設（地上レベル）
		広場2号	面積約1,140㎡	新設（地上レベル）
		広場3号	面積約1,800㎡	新設（地上レベル）
		広場4号	面積約1,000㎡	新設（地上レベル）
		広場5号	面積約3,700㎡	新設（デッキレベル）
		広場6号	面積約1,140㎡	新設（デッキレベル。階段、昇降施設含む。）
		広場7号	面積約770㎡	新設（地上レベル）
		駅前広場	面積約2,300㎡	新設（地上レベル）
		緑地	面積約1,450㎡	新設（地上レベル）
		緑道	幅員 2m 延長約80m	新設（地上レベル）
		歩道状空地1号	幅員 2m 延長約140m	新設（地上レベル）
		歩道状空地2号	幅員 4m 延長約55m	新設（地上レベル）

：今回新規決定/変更



方針Ⅰ：イノベーション・エコシステムの形成に資する都市機能の導入

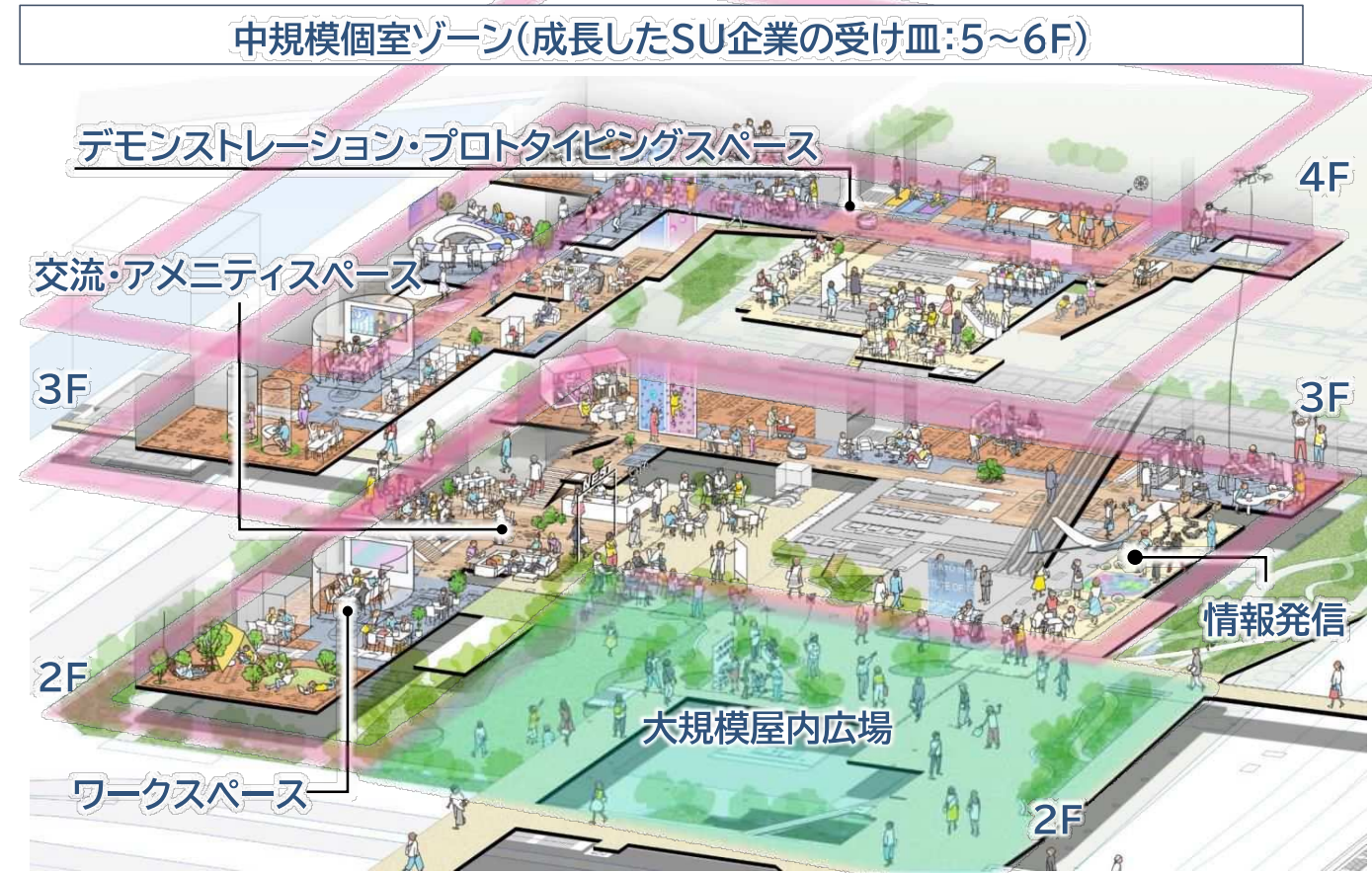
①大学発スタートアップ支援のためのインキュベーション施設の整備及び支援体制の構築

【取組・整備内容】

- 大学発スタートアップ(SU)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(約16,000㎡)を整備します。
- 大規模屋内広場をデモンストレーションやショーケースの場として広く一般に公開し、製品・サービスを気軽に体験できる環境を創出します。
- 全国の大学、民間企業や行政と連携したSU支援体制の構築により、大学の有する医学・工学等の研究成果を迅速にビジネス化します。

<多様な機能を有する施設整備>

- 大学発SUを主な支援対象とし、ワークスペース、交流・アメニティスペース、デモンストレーション・プロトタイピングスペースなどを整備します。
- 高い技術とビジネス人材が共存・交流することにより、大学が有する技術のビジネス化を図る大学発SUや、東京発ユニコーンの創出に寄与します。



大規模屋内広場



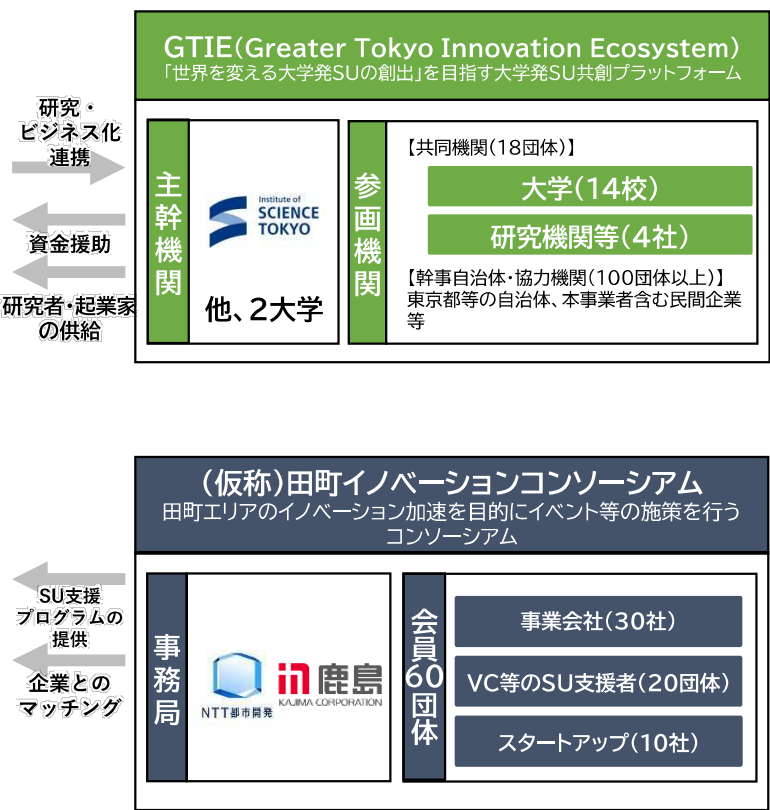
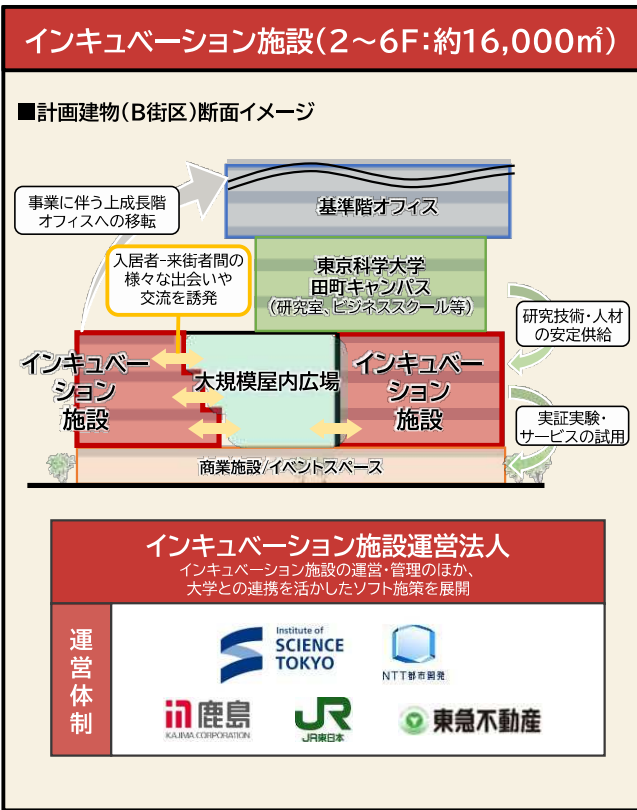
デモンストレーションスペース



プロトタイピングスペース

<東京科学大学の田町キャンパスをはじめとした敷地内施設との連携>

- 計画地(B街区)内に整備される東京科学大学の田町キャンパスと連携し、イノベーション拠点に高度な技術を持つ人材とレベルの高いビジネス人材が常に供給される環境を実現し、起業数を増やす裾野拡大と、より高みを目指す東京発ユニコーン創出の双方に寄与します。
- 入居SUが生み出す製品やサービスの実証実験を敷地内施設で実施することで、製品・サービスの市場ニーズとのすり合わせを支援し、ビジネス化を促進します。
- 上場、バイアウト等で更に規模拡大ニーズのあるレイター期のSUを主な対象に、計画地・田町エリア内での更なる拡大移転を支援します。



<運営体制のイメージ>

- 東京科学大学と事業者で、施設運営法人を設立。東京科学大学が本施設の運営に「参画」することで、東京科学大学自体のリソースはもちろんのこと、GTIEをはじめとする東京科学大学が推進する様々な連携先との関係も活用し、強固なアカデミアとの連携を実現します。
- 事業会社・SU・SU支援者等の多様なプレイヤーが参画する「(仮称)田町イノベーションコンソーシアム」を設立し、SUの成長支援(アクセラレーションプログラム、出資促進、大企業ニーズの提供等)を強化します。

田町駅東口地区（B街区・D街区）の街づくりについて

方針Ⅱ：駅まち一体の都市基盤の構築

①まちの東西や周辺市街地、運河をつなぐ駅周辺の歩行者ネットワーク整備 ②道路交通環境の改善と駅前交通結節機能の強化

【取組・整備内容】

- 既存の東西自由通路の品川方面に新たな自由通路及び改札を整備するとともに、田町駅東口北地区をつなぐ歩行者デッキを整備し、歩行者交通量の分散と、まち全体の利便性及び回遊性を向上します。
- 計画地を斜めに貫く大規模屋内広場を整備し、芝浦四丁目方面の歩行者ネットワーク強化と駅前のにぎわい創出に寄与します。
- 駅から運河までダイレクトにアクセス可能な運河接続デッキを整備し、利便性の向上や、歩車分離による安全性の向上を図ります。災害時は、避難経路や物資運送経路としても活用し、地域の防災対応力を強化します。
- 民有地を活用した企業バスロータリーやシェアサイクルポートの整備により、芝浦運河通りの交通環境の改善と東口駅前の交通結節機能を強化します。

■歩行者ネットワーク整備<デッキレベル>

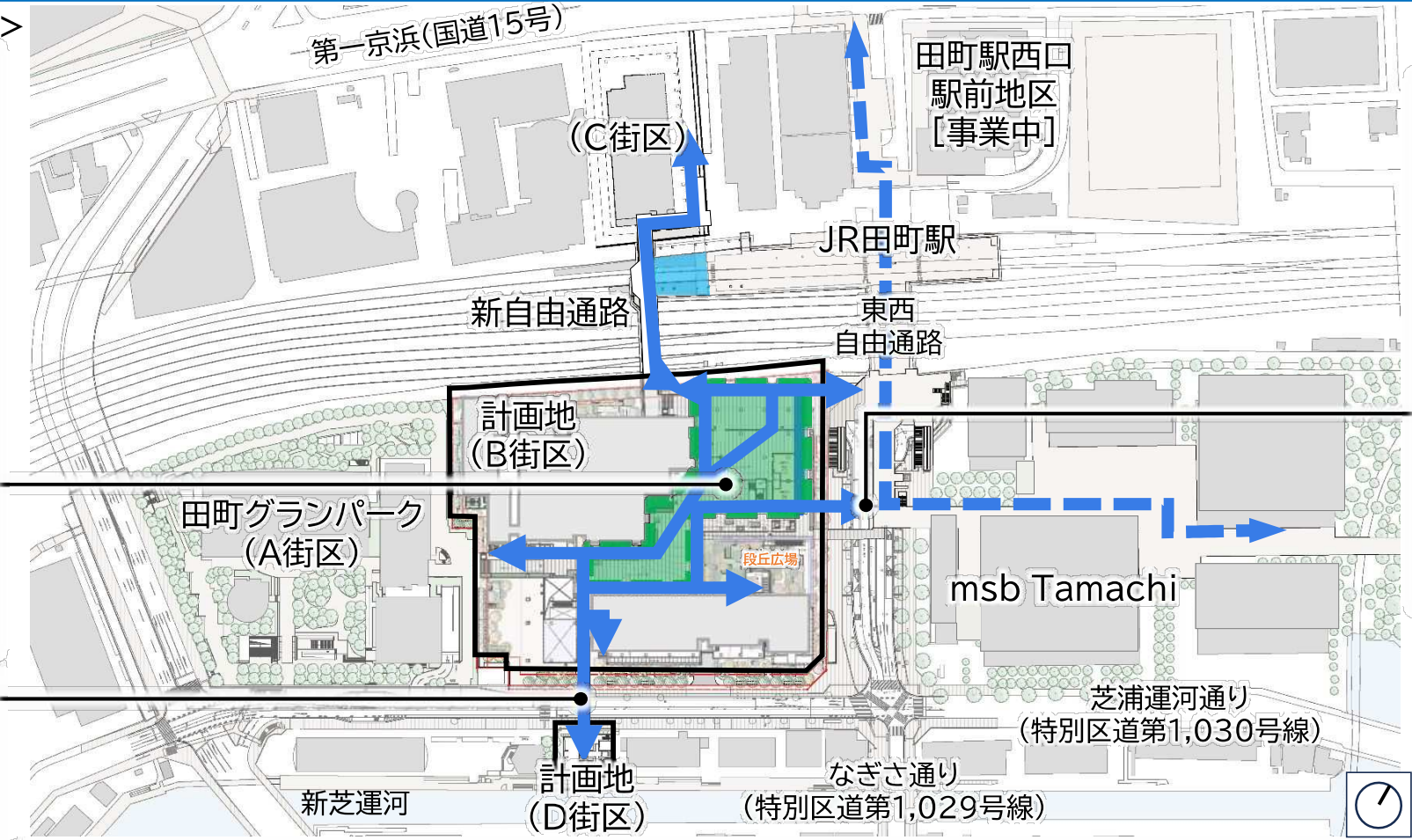
大規模屋内広場

- ・イノベーション創出機能の強化や地域の交流・にぎわいを創出
- ・災害時には帰宅困難者の一時滞在施設として活用する等多面的な機能を備えた広場空間として整備



運河接続デッキ

- ・田町駅東口と新芝運河をつなぐデッキレベルの歩行者ネットワークを形成
- ・災害時は、避難経路や物資運送経路としても活用し、地域の防災対応力を強化



なぎさ通り横断デッキ

- ・田町駅東口北地区をつなぎ、南北方向の歩行者ネットワークを形成

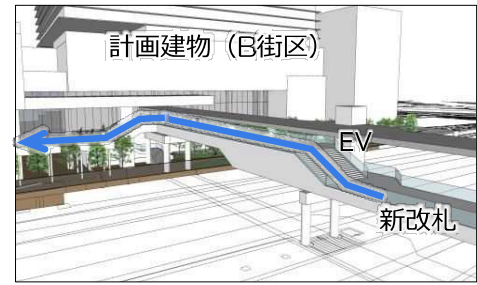
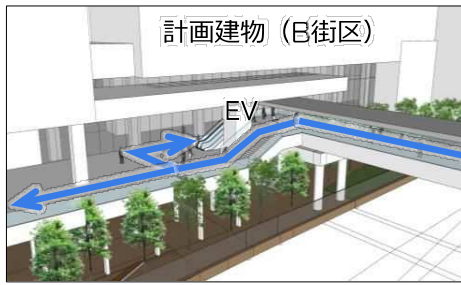


- 歩行者動線(既存)
- 歩行者動線(計画)
- 新改札
- 大規模屋内広場

新たな自由通路及び改札の整備

[新改札からつながる動線イメージ]

- ・東西自由通路の機能を補完し、新たに東西をつなぐ歩行者動線を整備
- ・東西自由通路に集中している歩行者交通量を分散
- ・まちの利便性及び回遊性を向上



田町駅東口地区（B街区・D街区）の街づくりについて

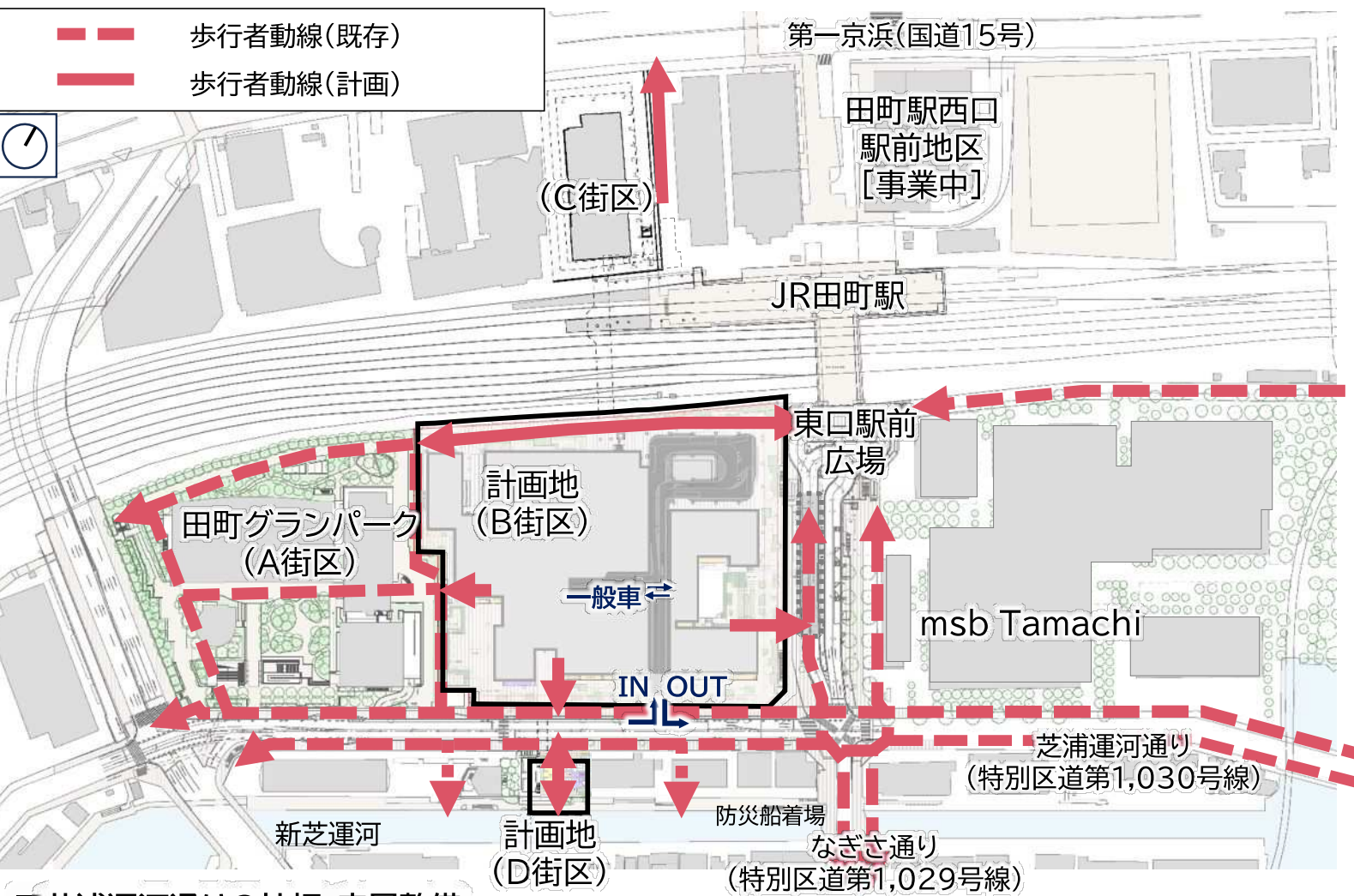
方針Ⅱ：駅まち一体の都市基盤の構築

①まちの東西や周辺市街地、運河をつなぐ駅周辺の歩行者ネットワーク整備 ②道路交通環境の改善と駅前交通結節機能の強化

【取組・整備内容】

- 既存の東西自由通路の品川方面に新たな自由通路及び改札を整備するとともに、田町駅東口北地区をつなぐ歩行者デッキを整備し、歩行者交通量の分散と、まち全体の利便性及び回遊性を向上します。
- 計画地を斜めに貫く大規模屋内広場を整備し、芝浦四丁目方面の歩行者ネットワーク強化と駅前のにぎわい創出に寄与します。
- 駅から運河までダイレクトにアクセス可能な運河接続デッキを整備し、利便性の向上や、歩車分離による安全性の向上を図ります。災害時は、避難経路や物資運送経路としても活用し、地域の防災対応力を強化します。
- 民有地を活用した企業バスロータリーやシェアサイクルポートの整備により、芝浦運河通りの交通環境の改善と東口駅前交通結節機能を強化します。

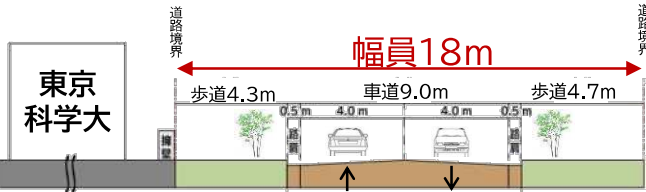
■歩行者ネットワーク整備<地上レベル>



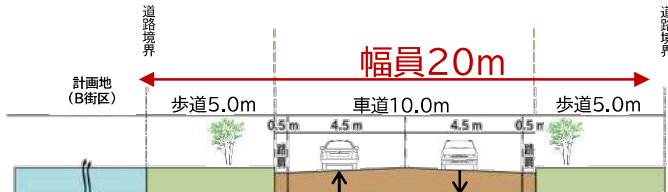
■芝浦運河通りの拡幅・表層整備

・芝浦運河通りの拡幅(18m⇒20m道路)・表層整備を広場状空地と一体で整備することで、安全で快適な歩行空間とゆとりのある車道を創出

【現況 A-A' 断面】



【拡幅・表層整備後 A-A' 断面】



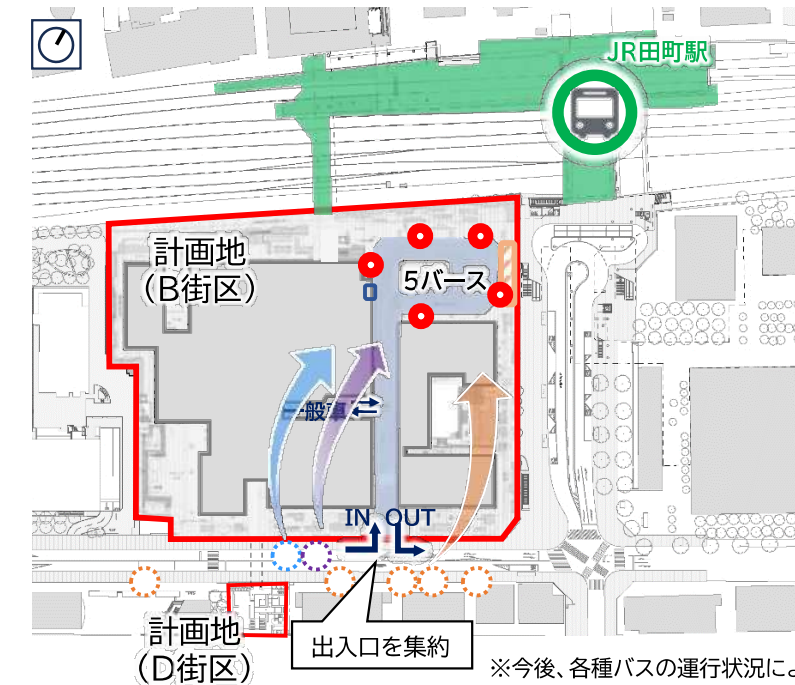
■民有地を活用した交通結節機能の強化

<企業バス等乗降場>

- ・芝浦運河通りに停留する複数の企業バス等の乗降場を計画地内に5バス整備し、芝浦運河通りの交通環境を改善
- ・お台場レインボーバス、高速バスの乗降場については、田町駅東口北地区事業者にて整備する交通広場への配置可能性を関係各所と今後協議し調整

<シェアサイクルポート>

- ・東口駅前広場近傍に、シェアサイクルポートを整備し、駅前交通結節機能を拡充・強化



●	企業バス(現状)
●	高速バス(現状)
●	お台場レインボーバス(現状)
●	企業バス・高速バス・お台場レインボーバス
■	企業バス等乗降場
■	シェアサイクルポート

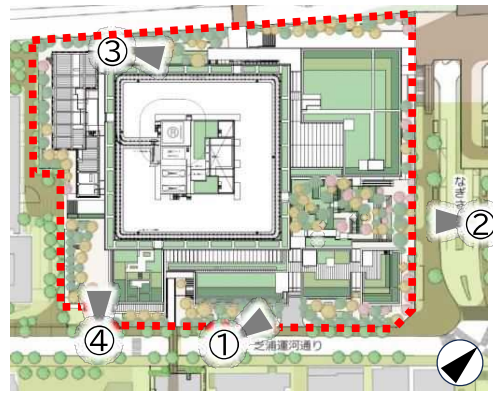
田町駅東口地区（B街区・D街区）の街づくりについて

方針Ⅲ：環境への取組と防災対応力強化

①まちに開かれたにぎわい、交流や憩いを促す多様な緑化・広場空間の創出

〔体感的に自然を感じることができる
緑化・広場空間を整備〕

- 訪れる人が視覚や聴覚等体感的に緑を感じ憩い、潤える、まちに開かれた段丘状の広場や歩道沿いの広場状空地等を整備します。高木から地被類まで常緑落葉をバランスよく配置し、街に季節感と豊かな多様性をもたらす計画とします。



①緑のエントランス
約280mの沿道緑化空間



②緑の丘
訪れる人々が体感的に緑を感じる段丘状の広場



③エデュケーショナル・ガーデン
子どもたちの環境教育場にもなる遊び場



④イベント広場(グリーンウォール)
巨大なグリーンウォールを施したイベント広場

〔山手線の駅前に大規模な緑化ネットワークを構築〕

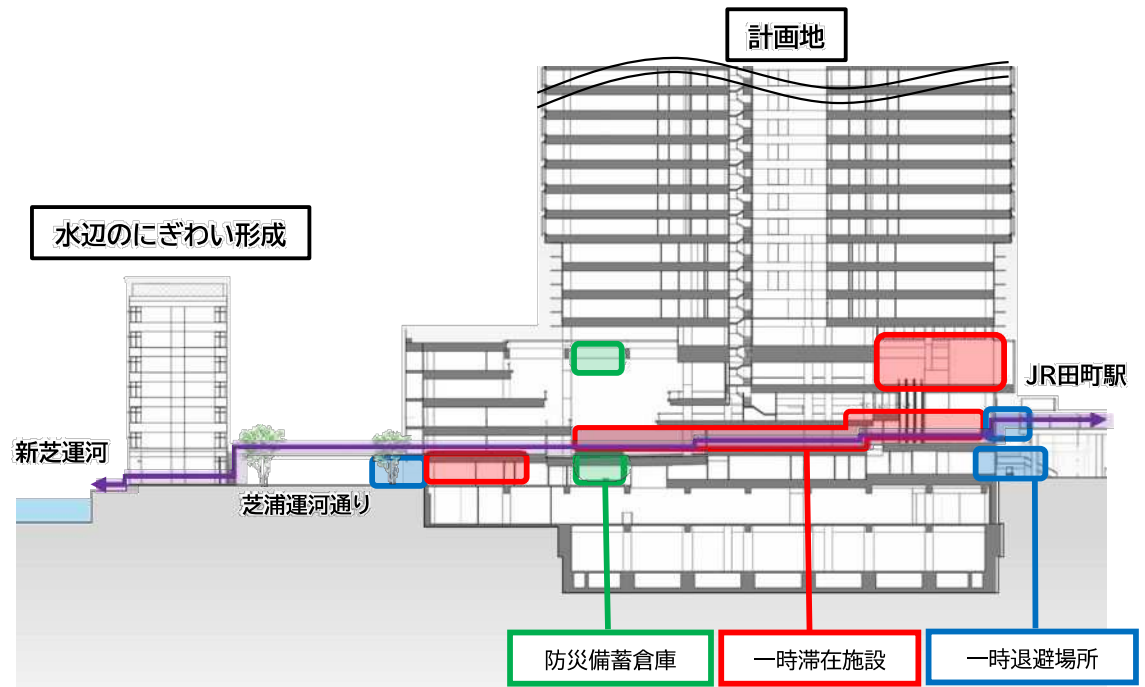
- 山手線の駅前に誰でも利用可能な緑化空間を整備します。
- これまでの開発と合わせて、駅前において緑・自然を感じながら回遊できる緑化ネットワークが完成します。



②地域を支える防災対応力強化に向けた取組
③環境負荷低減に向けた取組

〔帰宅困難者支援機能の整備〕

- 駅前の交通結節拠点として、外構部に設ける広場空間を活用し、屋外一時退避場所(約2,500㎡)を新たに確保します。事務所就業者は建物内に留まることを可能とし、来街者に対しては約2,800人分(約4,700㎡)の一時滞在施設及び3日分の受入れに備えた防災備蓄倉庫を整備します。
- 田町駅周辺開発事業者と連携するとともに、地域一体となった防災避難訓練の実施や発災時の被害情報の提供等を実施し、田町駅周辺の防災対応力強化を図ります。



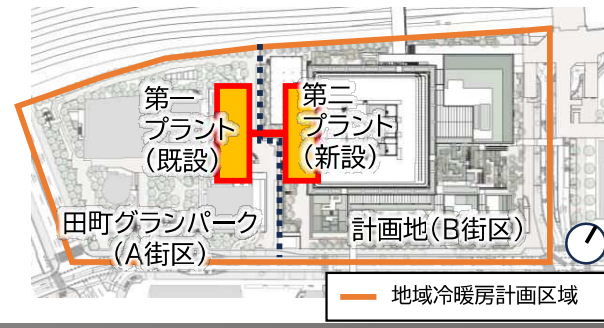
〔建物の総合的な環境性能の向上〕

- 事務所用途部分でZEB Readyの基準を達成し、地区全体における一次エネルギー消費量については、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を目指します。

エネルギーの効率利用・省エネルギー	自然エネルギーの活用
・DHCプラントの設置 ・高効率LED照明 等	・太陽光発電設備の設置 ・昼光利用/自然換気の利用 等
水資源の有効活用	ヒートアイランド対策
・雨水利用 ・節水型衛生器具の採用 等	・地上・屋上緑化 ・冷却塔による潜熱利用 等

〔エネルギーの面的利用の促進〕

- DHC第二プラントを新設し、CGSを併用した自立・分散型エネルギーシステムを構築します。
- BEMS等を活用したエネルギー管理を通じ、地域冷暖房計画区域全体の省エネ性能を継続的にアップデートします。



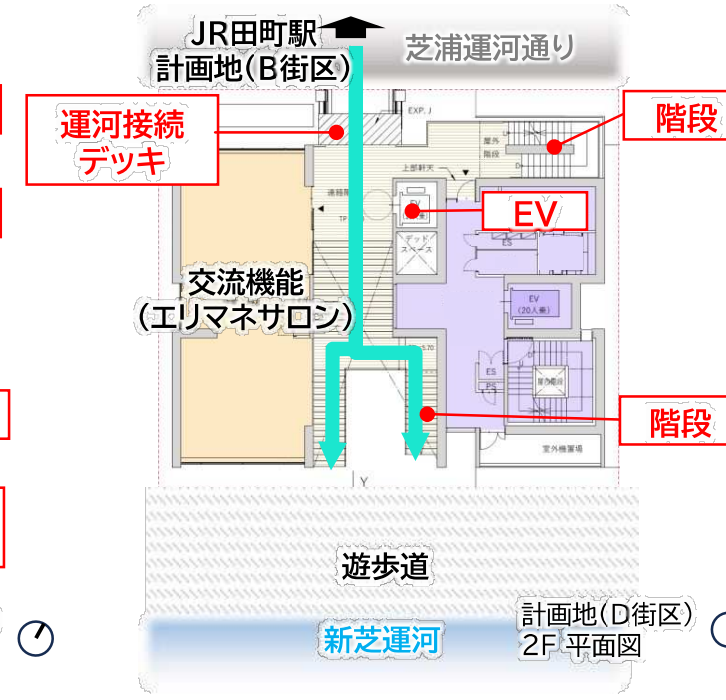
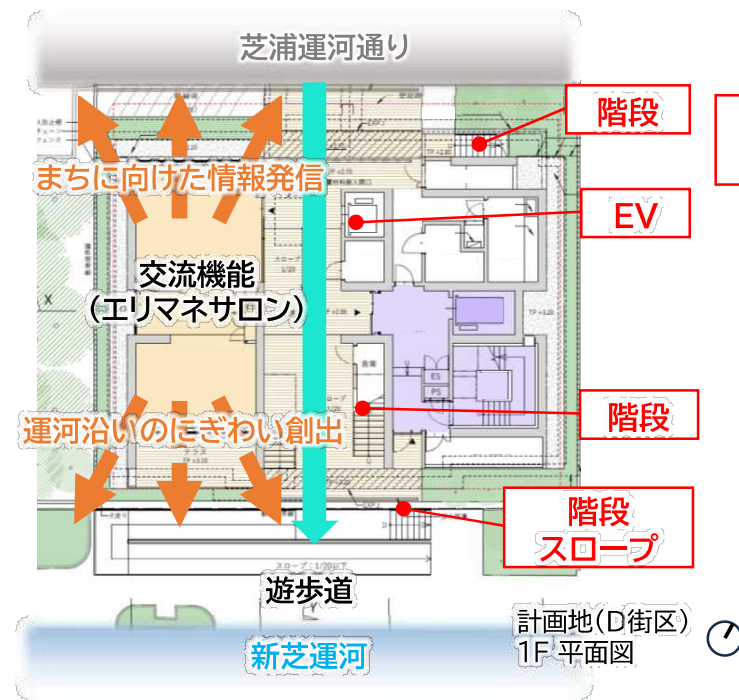
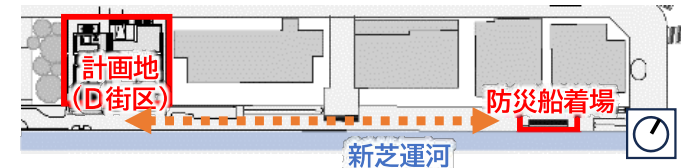
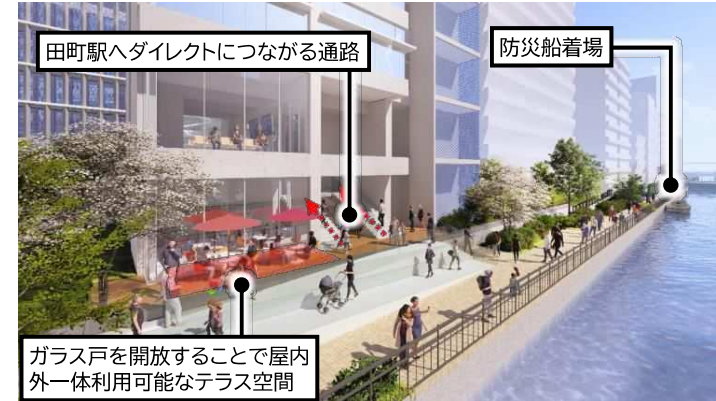
田町駅東口地区（B街区・D街区）の街づくりについて

参考 近隣地域・企業の共創によるエリアマネジメント活動

■新芝運河とまちに開けた水辺のにぎわい形成の取組

[まちに開かれた水辺のにぎわい形成]

- ・情報発信機能(イベント/観光/運河・東京湾の魅力/防災)、交流機能(カフェ・エリマネサロン)を整備し、新芝運河に開かれた水辺のにぎわい形成を通じ、運河の魅力の再発見・再認識、にぎわい創出、既存防災船着場の認知度を向上させます。
- ・また、大規模災害時においても街区間を安全に行き来できる運河接続デッキを整備し、防災船着場との人員・物資の円滑なルートを確認とすることで駅前(B街区)の防災対応力を強化します。
- ・エリマネサロンでは、まちの情報発信・展示、地域住民が参加する交流イベント等の実施やカフェ運営を通じて、地域住民や来街者が自然と水辺に親しみ、運河の魅力を再認識・再発見する機会を創出します。

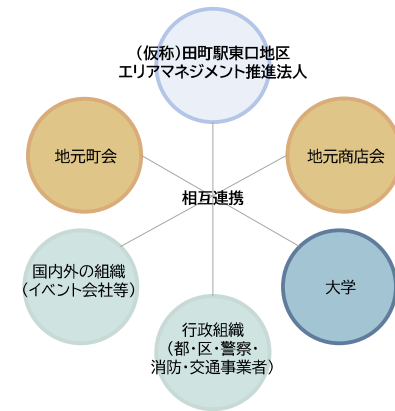


[地域との連携体制構築・強化]

- ・エリア全体でのにぎわい創出に向けて、地元町会、商店街、行政機関などと相互連携します。

[エリアマネジメント活動内容等]

- ・施設利用者に対して地域イベントや店舗情報を発信し、地域経済を活性化します。(地域の魅力発掘イベント、夏祭り等)
- ・情報発信機能、交流機能を整備し、地域資源である運河の魅力を発信します。(地域の魅力発信マップ作成、子どもを対象としたワークショップ等)
- ・既設のエリアマネジメント準備会構成員(事業者4者)を主としたエリアマネジメント推進法人を設立します。



参考 景観形成方針

遠景 駅前拠点にふさわしい都市景観の形成

- ・田町駅周辺の高層建物群と調和する高層部のデザイン
- ・隣棟間隔への配慮と芝浦・港南地域の玄関口としての景観形成



中景 周辺の街並みやにぎわいとの連続性・調和

- ・駅前地区にふさわしい印象的でにぎわいのある景観の形成
- ・周辺の街並みと連続・調和するヒューマンスケールな景観の形成



近景 場所の特性や個性を活かした魅力ある景観の形成

- ・地区をつなぐ歩行者ネットワークの強化
- ・新芝運河沿いの水辺の特性を活かした景観の形成
- ・まちに開かれたオープンスペース



夜景 周辺と調和しながらエリアの特性を活かした夜間景観の創出

- ・駅前地区にふさわしい街と調和した夜間景観の形成

