

三田三・四丁目地区に係る 都市計画案の説明会

平成29年2月21日（火） 港区立三田中学校

東京都

1. 地区の現況と経緯
2. 整備計画（案）の概要
3. 都市計画案の概要
4. 今後のスケジュール

地区の現況

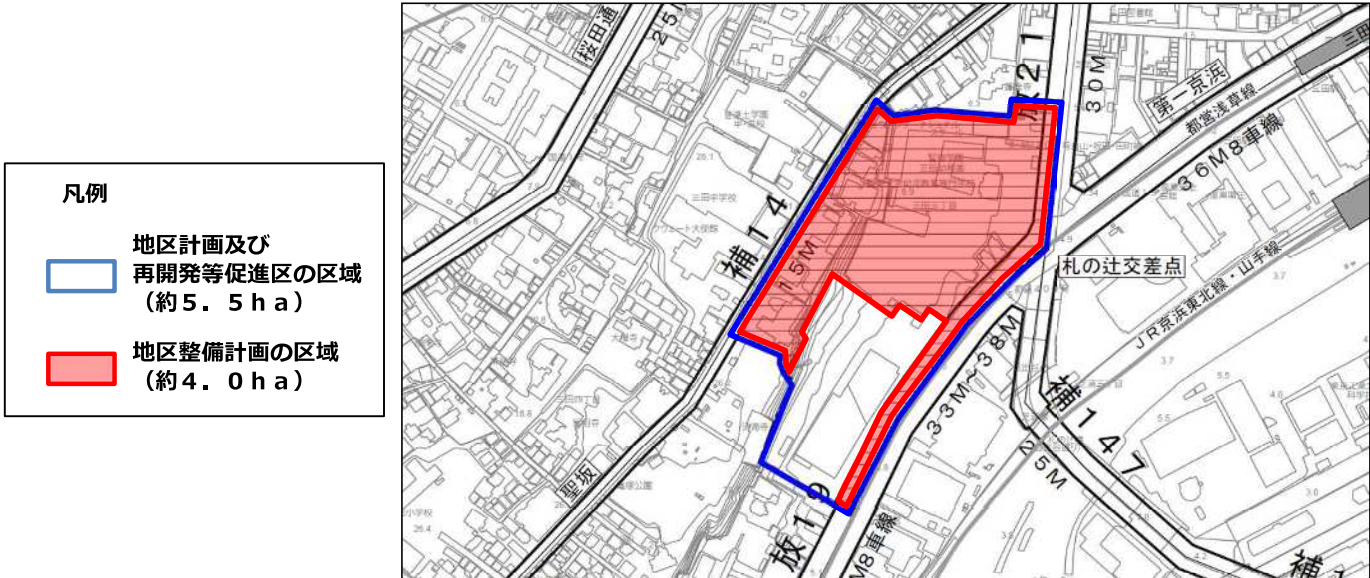
1. 地区の現況と経緯



再開発等促進区を定める地区計画

「再開発等促進区を定める地区計画」について

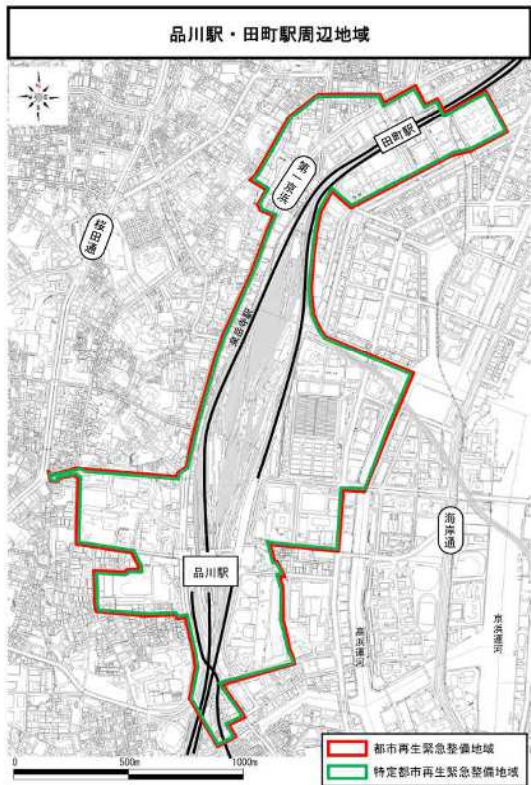
低・未利用地などの土地利用転換を円滑に推進するため、道路・公園などの公共施設と建築物等との一体的な整備に関する計画に基づき、都市環境の整備・改善、土地の高度利用と都市機能の増進を図ることを目的とした制度



三田三・四丁目地区に係る都市計画案の説明会

上位計画等

『特定都市再生緊急整備地域（品川駅・田町駅周辺地域）』（H24.1 国）



〔整備の目標〕

○多様な機能が集積する魅力ある新拠点を形成

〔公共施設の整備〕

○東西自由通路から連続する歩行者デッキ、緑豊かな歩行者空間の整備等による、歩行者ネットワークを充実・強化

〔市街地の整備の推進に必要な事項〕

○札の辻交差点西側の既存斜面緑地の保全、再生により、地域特性を生かした潤いある街並みの誘導

三田三・四丁目地区に係る都市計画案の説明会

まちづくりの経緯

平成22年1月

三田三・四丁目地区開発協議会 設立

平成23年3月

三田三・四丁目地区再開発準備組合 設立

平成25年2月

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

平成29年2月

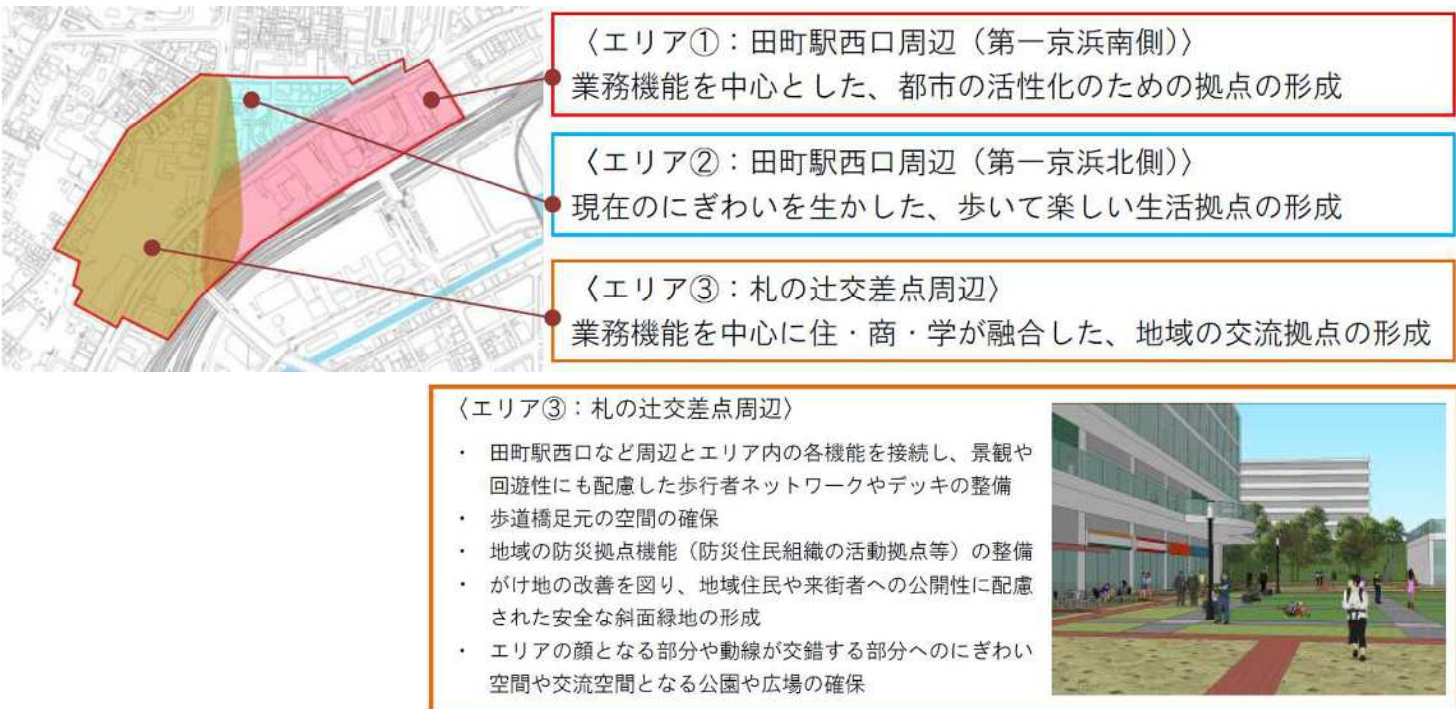
都市計画案の説明会（本日）

三田三・四丁目地区に係る都市計画案の説明会

上位計画等

『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』（H24.1 港区）

まちの整備イメージ



三田三・四丁目地区に係る都市計画案の説明会

上位計画等

『品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2014』（H26.9 東京都）



〔まちづくりの誘導の方向 (田町駅西口)〕

田町駅西口・札の辻交差点周辺地区については、港区が策定した「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」に基づき、優れた交通利便性や斜面緑地をいかした、業務・居住・商業などの複合市街地として、品川駅等との連続性を意識した複合的な土地利用を図る。

上位計画等

『東京圏 国家戦略特別区域』

○目標

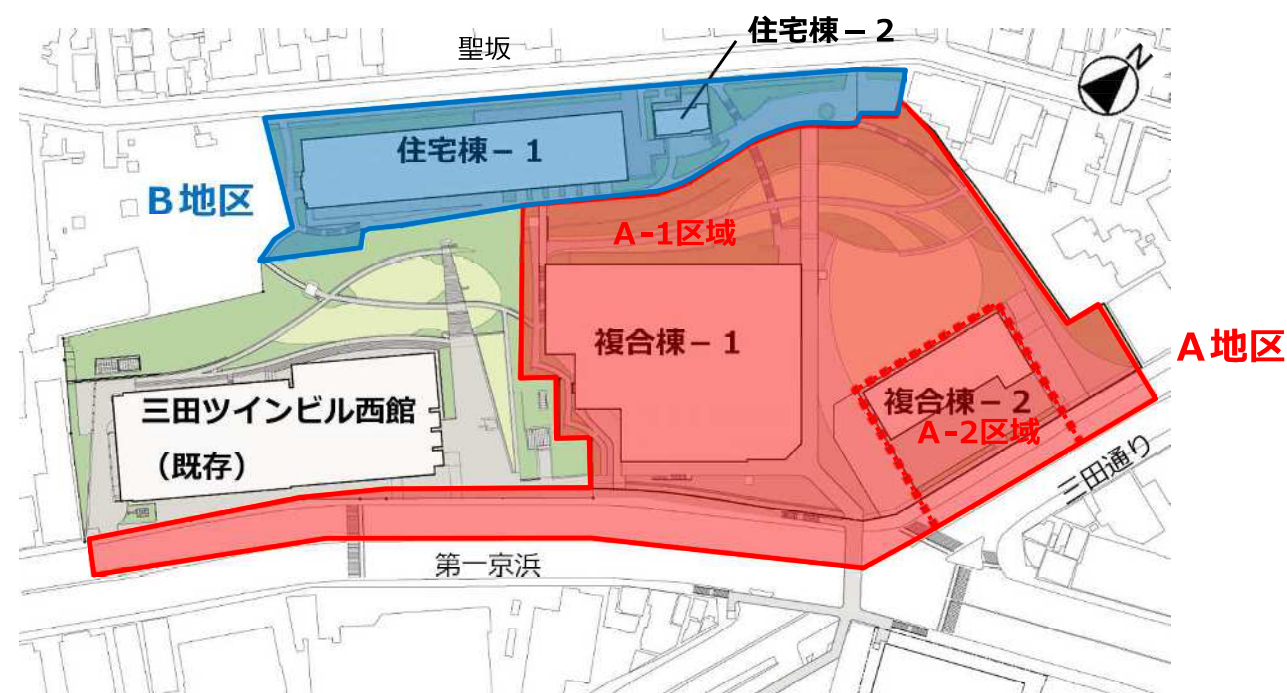
2020年開催の東京オリンピック・パラリンピックも視野に、世界で一番ビジネスのしやすい環境を整備することにより、世界から資金・人材・企業等を集める国際的ビジネス拠点を形成するとともに、近未来技術の実証や創薬分野等における起業・イノベーションを通じ、国際競争力のある新事業を創出する。

○三田三・四丁目地区の位置づけ

田町駅周辺の外国人・外資系企業集積機能の強化に資するビジネス交流機能・生活環境の整備、歩行者ネットワークの強化、が位置付けられている。

2. 整備計画（案）の概要

地区・区域の区分



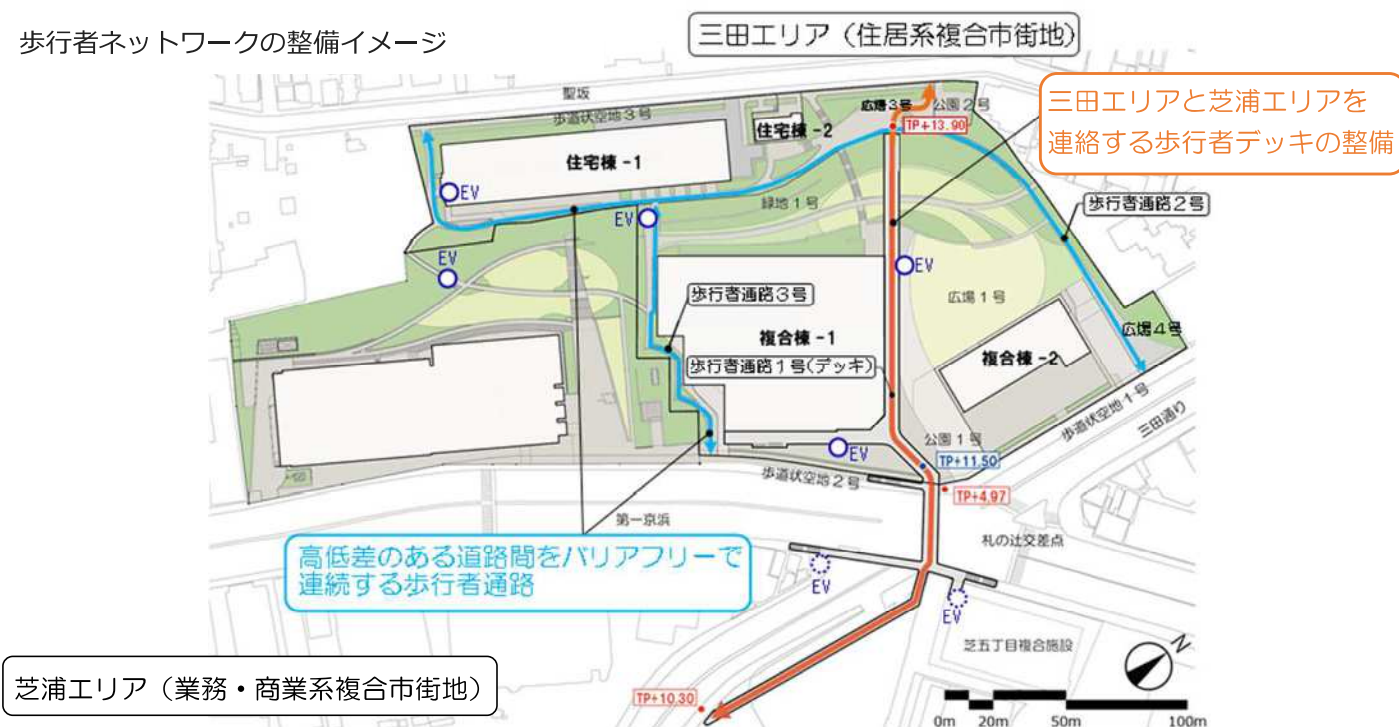
まちづくりの基本方針

- ① 一体的なまちづくりによる土地利用転換・複合拠点の形成
- ② 歩行者連絡通路等の整備による地域の歩行者ネットワークの形成
- ③ 公園・広場等の整備によるコミュニティの形成
- ④ 斜面緑地の整備による緑豊かな快適な環境空間の形成
- ⑤ 道路拡幅・地区内車路の整備による良好な交通環境の形成

まちづくりの基本方針②

歩行者連絡通路等の整備による地域の歩行者ネットワークの形成

歩行者ネットワークの整備イメージ



まちづくりの基本方針①

一体的なまちづくりによる土地利用転換・複合拠点の形成

多様なニーズに応える国際水準の「業務機能」の導入



立地ポテンシャルを活かした、住み続けられる「住宅機能」の導入



就業者・居住者の生活を支援する「生活支援・商業機能」の導入

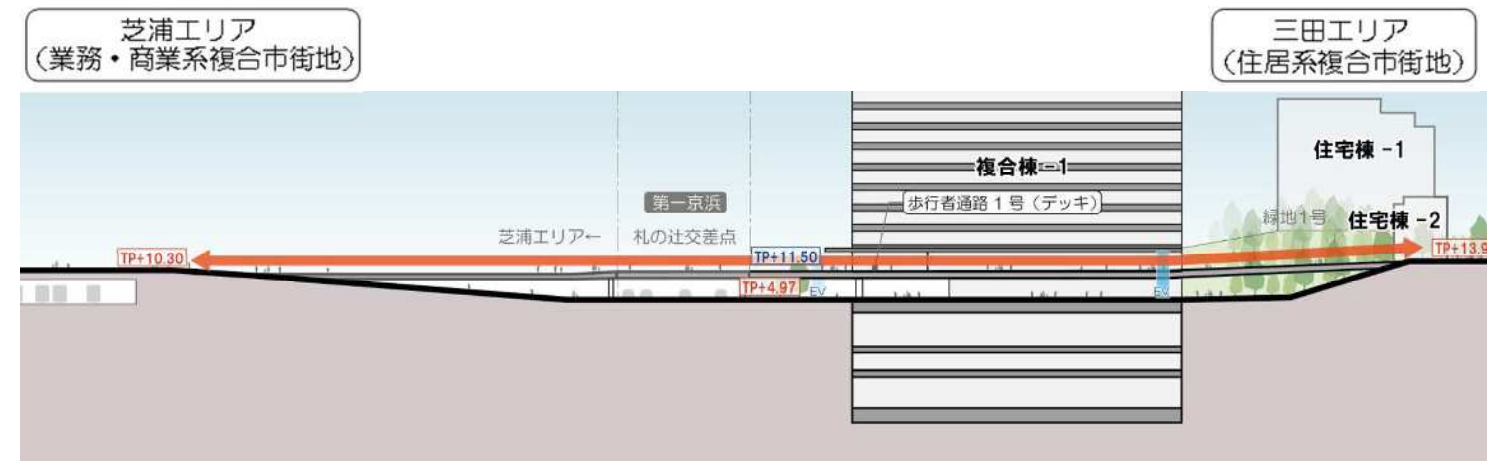


地域の活動を支援する「文化・交流機能」の導入



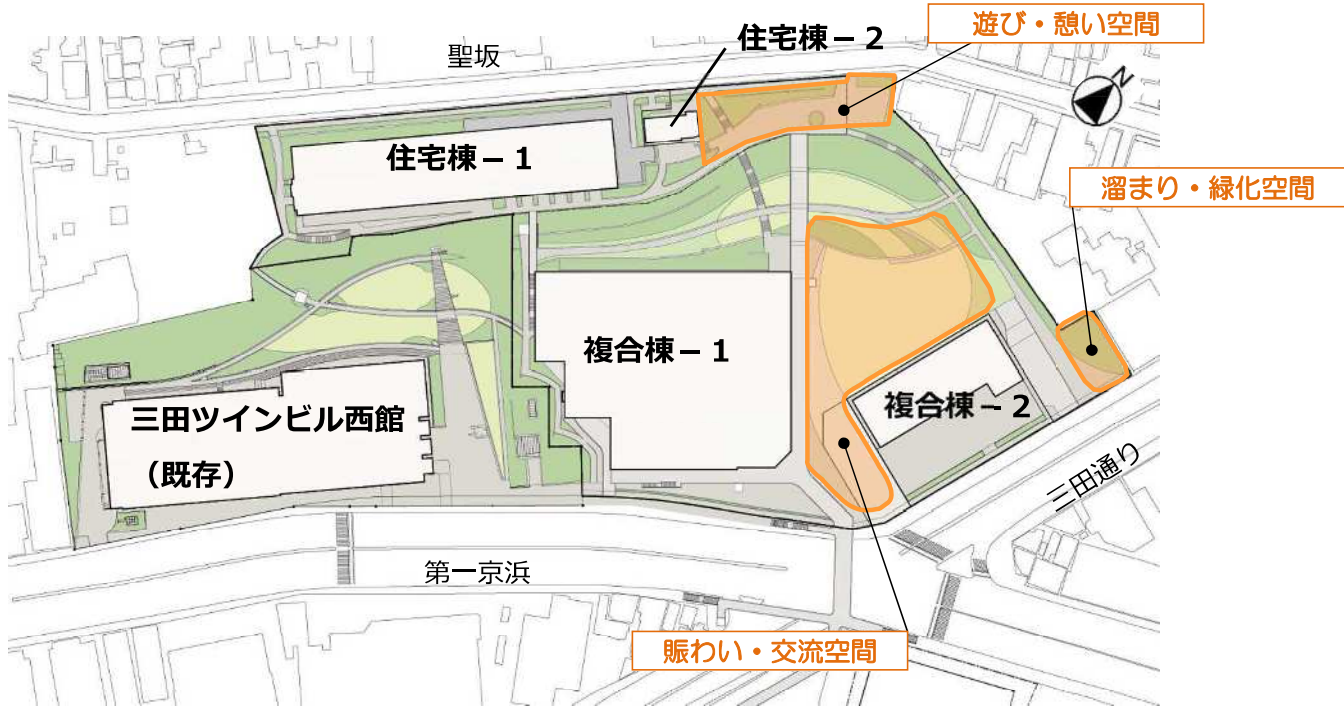
まちづくりの基本方針②

歩行者連絡通路等の整備による地域の歩行者ネットワークの形成



まちづくりの基本方針③

公園・広場等の整備によるコミュニティの形成



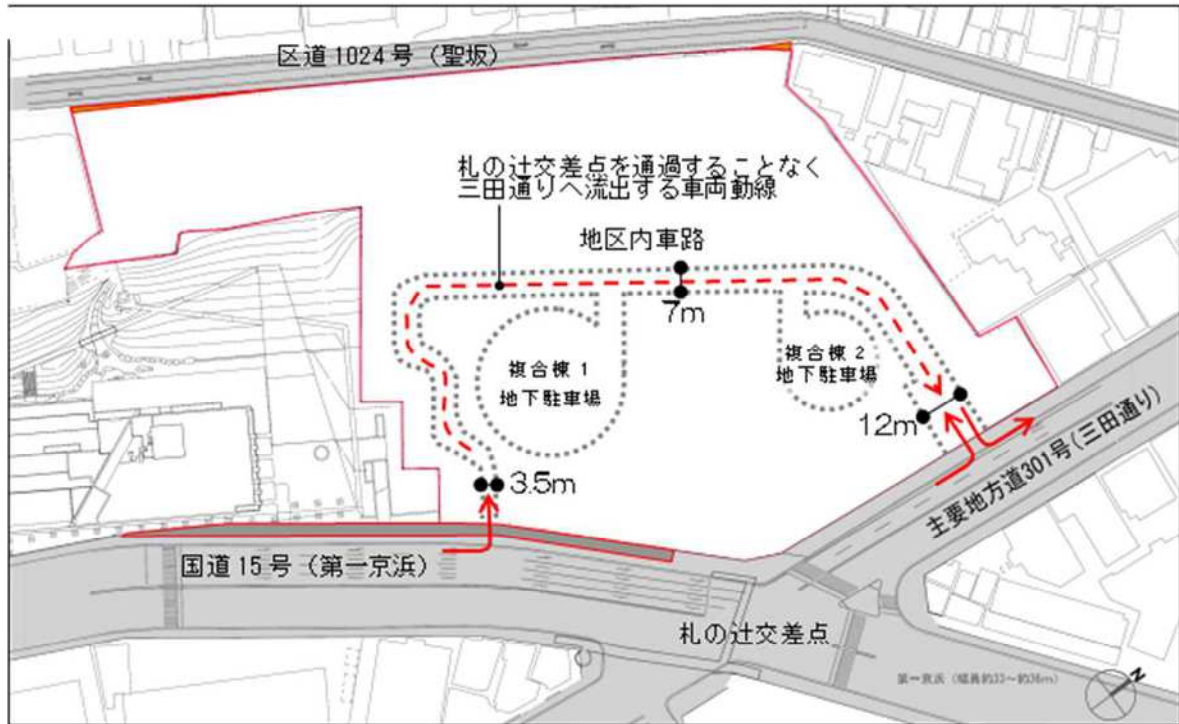
まちづくりの基本方針④

斜面緑地の整備による緑豊かな快適な環境空間の形成



まちづくりの基本方針⑤

道路拡幅・地区内車路の整備による良好な交通環境の形成



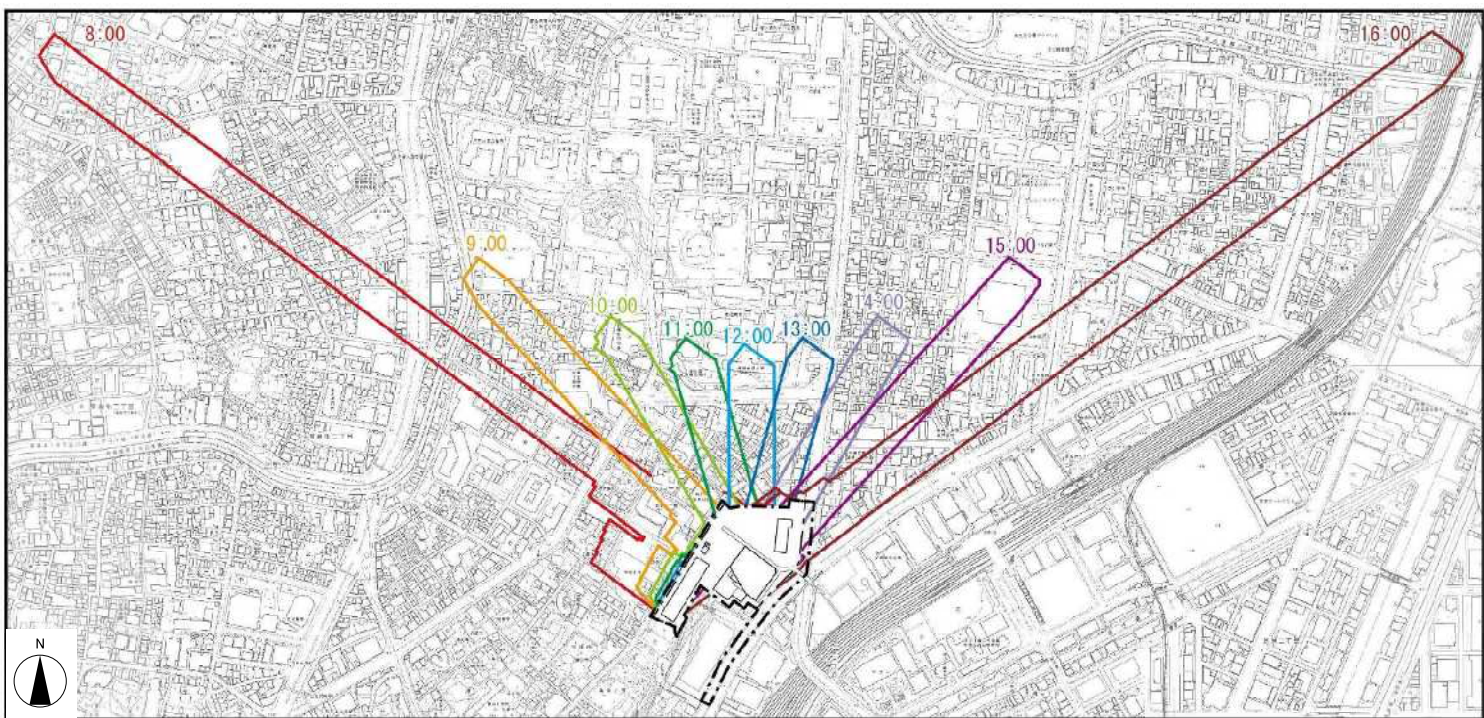
建築計画概要

地区区分	A地区		B地区	
	A-1区域	A-2区域	住宅棟-1	住宅棟-2
敷地面積	複合棟-1 約19,300㎡	複合棟-2 約2,800㎡	住宅棟-1 約7,700㎡	住宅棟-2 約400㎡
主要用途	事務所、文化・交流施設、商業・生活支援施設、駐車場		住宅、駐車場	住宅、商業・生活支援施設
計画容積率	約884%	約218%	約178%	約150%
延床面積	約196,000㎡	約7,000㎡	約20,100㎡	約600㎡
容積対象床面積	約170,600㎡	約6,100㎡	約13,700㎡	約600㎡
階数	地下3階/地上42階/塔屋1階	地下1階/地上5階/塔屋1階	地下1階/地上9階/塔屋1階	地下2階/地上4階
最高高さ	約215m	約31m	約36m	約13m
駐車台数	約420台	約20台	約60台	—
住戸数	—		約250戸	

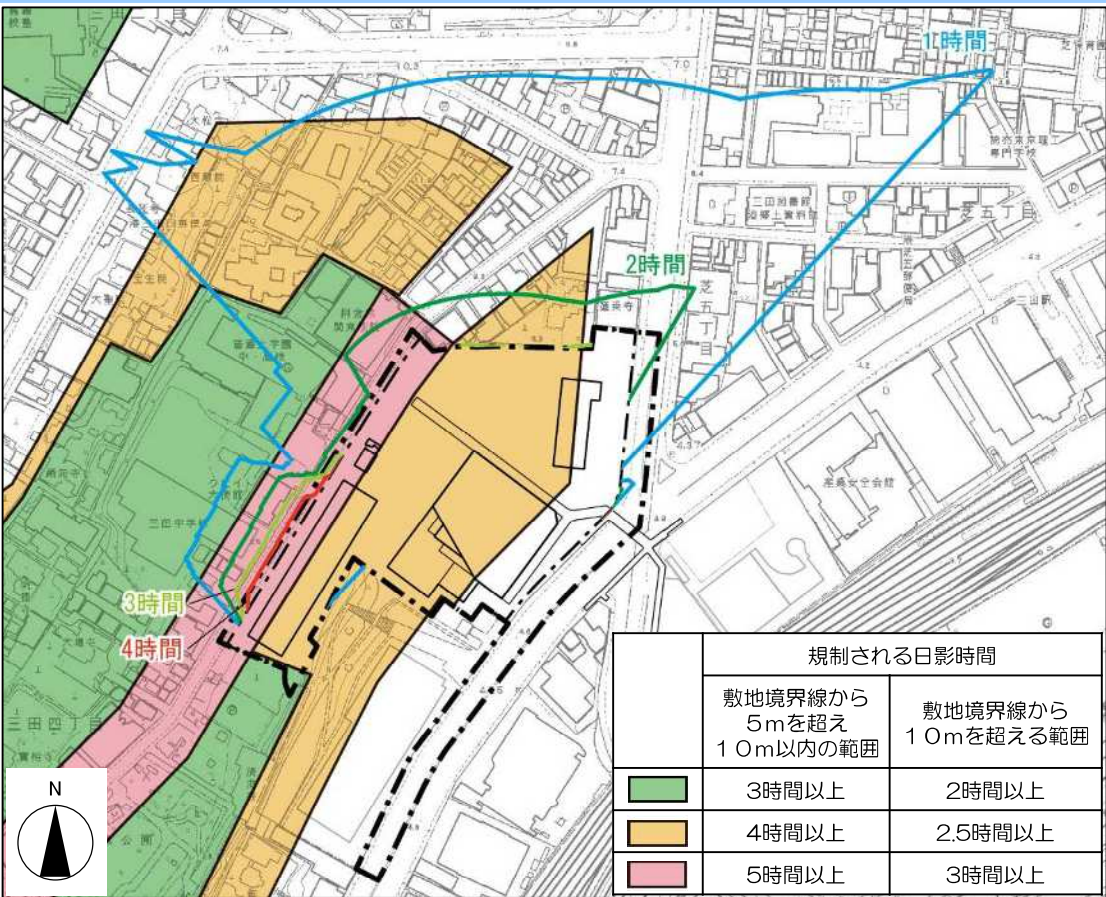
イメージパース



日影の影響【時刻別日影図(冬至:測定面4m)】



日影の影響【等時間日影図(冬至:測定面4m)】

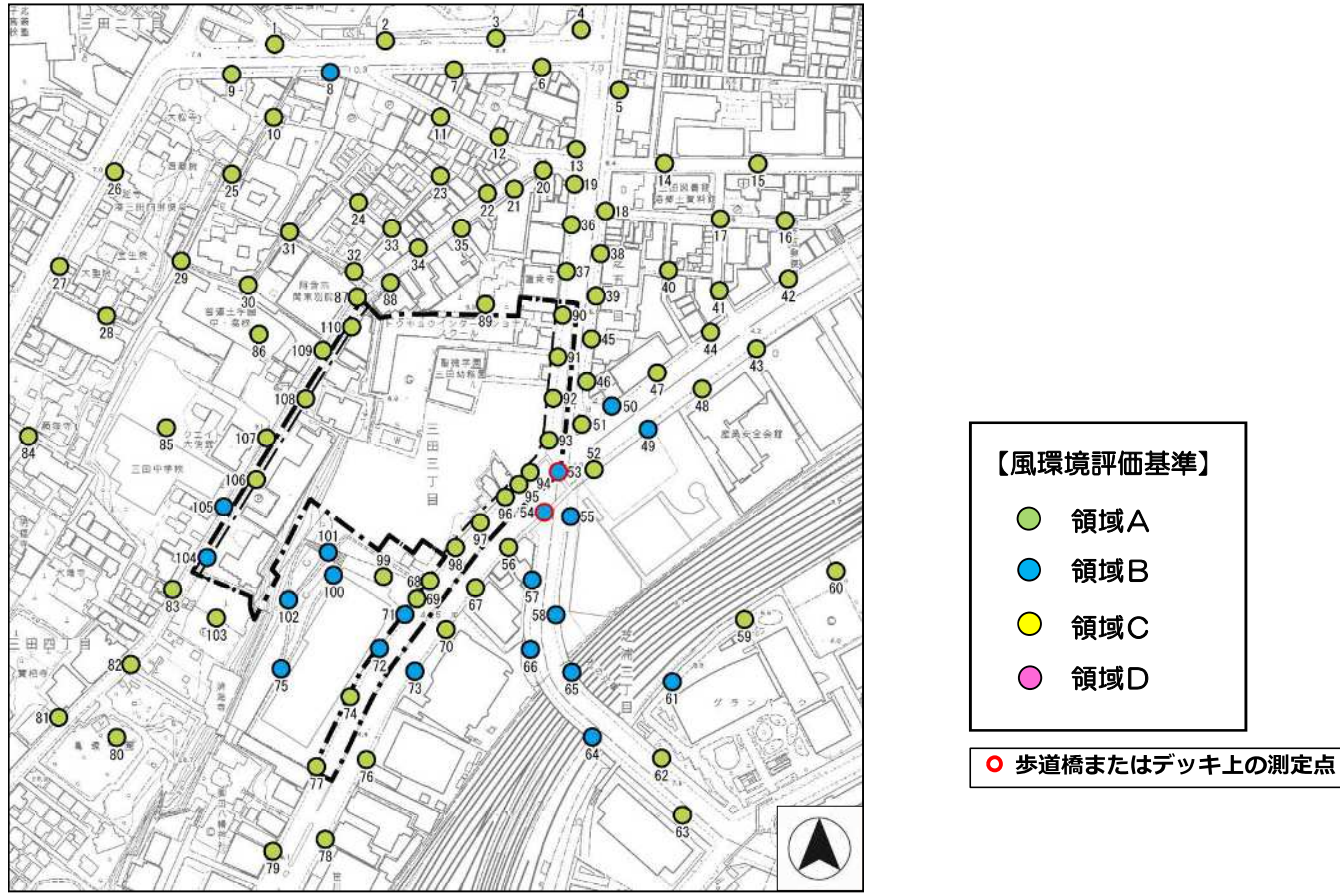


風環境

【風環境評価基準】

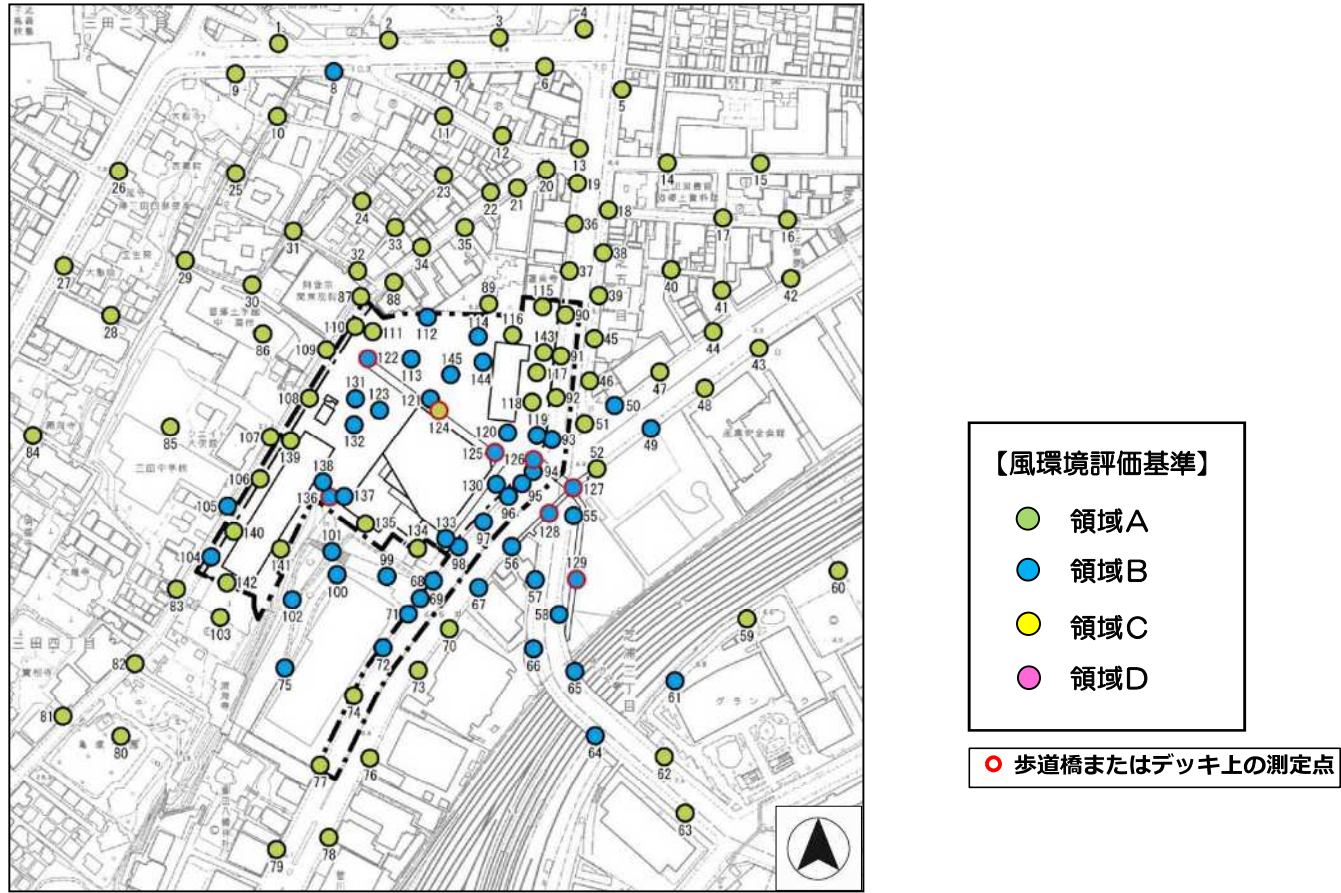
区分	評価基準	平均風速 (累積頻度55% の風速)	日最大平均風速 (累積頻度95% の風速)
領域A ●	住宅地相当	≦1.2 m/秒	≦2.9 m/秒
領域B ●	低中層市街地相当	≦1.8 m/秒	≦4.3 m/秒
領域C ●	中高層市街地相当	≦2.3 m/秒	≦5.6 m/秒
領域D ●	強風地域相当	> 2.3 m/秒	> 5.6 m/秒

風環境(計画建物建設前)



三田三・四丁目地区に係る都市計画案の説明会

風環境(計画建物建設後(対策後))



三田三・四丁目地区に係る都市計画案の説明会

3. 都市計画案の概要

地区計画の構成について

- ①地区計画の目標
- ②整備等の方針
 - ・土地利用の方針
 - ・公共施設等の整備の方針
 - ・建築物等の整備の方針
- ③再開発等促進区
 - ・土地利用に関する基本方針
 - ・主要な公共施設
- ④地区整備計画
 - ・区域面積
 - ・地区施設
 - ・建築物等に関する事項

地区計画の目標

業務機能を中心に住み続けられるまちとしての住宅機能、商業機能等の多様な機能の集積を図るとともに、本地区と周辺市街地を連絡する安全で快適な歩行者ネットワークの形成、防災対応力の強化、地区内の大規模緑地の保存・再整備など、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新により、質の高い都市空間を備えたビジネス交流拠点・生活環境の形成を図る。

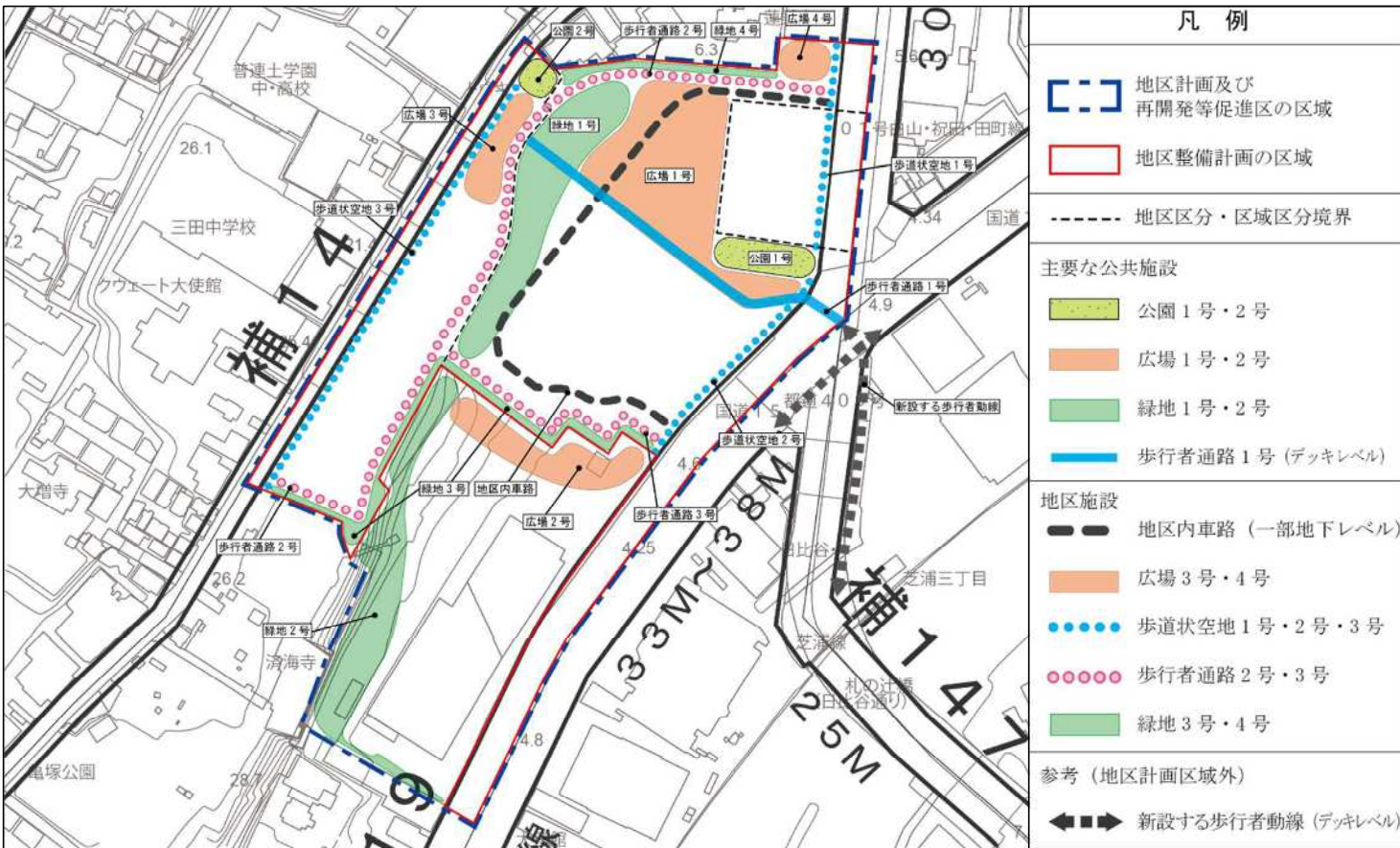
公共施設等の整備方針

- 1 道路等の整備方針
 - (1) 放射第19号線及び補助第14号線を拡幅整備。
 - (2) 地区内の駐車場を連絡する地区内車路を整備。
- 2 歩行者ネットワークの整備方針
 - (1) 周辺市街地を連絡する歩行者通路を整備。
 - (2) 道路沿道に歩道状空地を整備。
- 3 公園の整備方針
 - (1) 札の辻交差点側に公園を整備。
 - (2) 聖坂側に公園を整備。
- 4 その他の公共空地の整備方針
 - (1) 札の辻交差点側の公園と一体となった広場を整備。地区中央部に広場を整備。聖坂側の公園を補完する広場を整備。地区北側に広場を整備。
 - (2) 地区中央部に緑豊かな斜面状の緑地を整備。地区北側及び中央部に緑地を整備。

土地利用の基本方針等

再開発等促進区	A地区	複合系の市街地との調和を図り、にぎわいのある都市空間の創出を図るため、公園、広場、緑地等の公共的な空間を確保するとともに、拠点性の高い業務、商業・生活支援、文化・交流等の機能を導入する。
		A地区の南側 質の高い都市空間を備えた国際水準のビジネス交流拠点の形成を図る。
		A地区の北側 周辺環境と調和した機能を導入する。
	B地区	住居系の市街地との調和を図り、落ち着いたある都市空間の創出を図るため、公園、広場等の公共的な空間を確保するとともに、良質な住宅、商業・生活支援等の機能を導入する。

公共施設等の配置及び規模



建築物等の整備の方針

- 1 質の高い都市空間を備えた魅力的な複合市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度及び建築物の容積率の最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の建築面積の最低限度を定める。
- 2 道路と一体となったゆとりある歩行者空間を確保するとともに周辺と調和した街並みを形成するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。
- 3 良好な街並み景観の形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。
- 4 A地区をA－1区域及びA－2区域の2区域に区分し、区域特性に応じた建築物を適切に配置し、良好な市街地環境の形成及び土地の合理的な高度利用を図る。

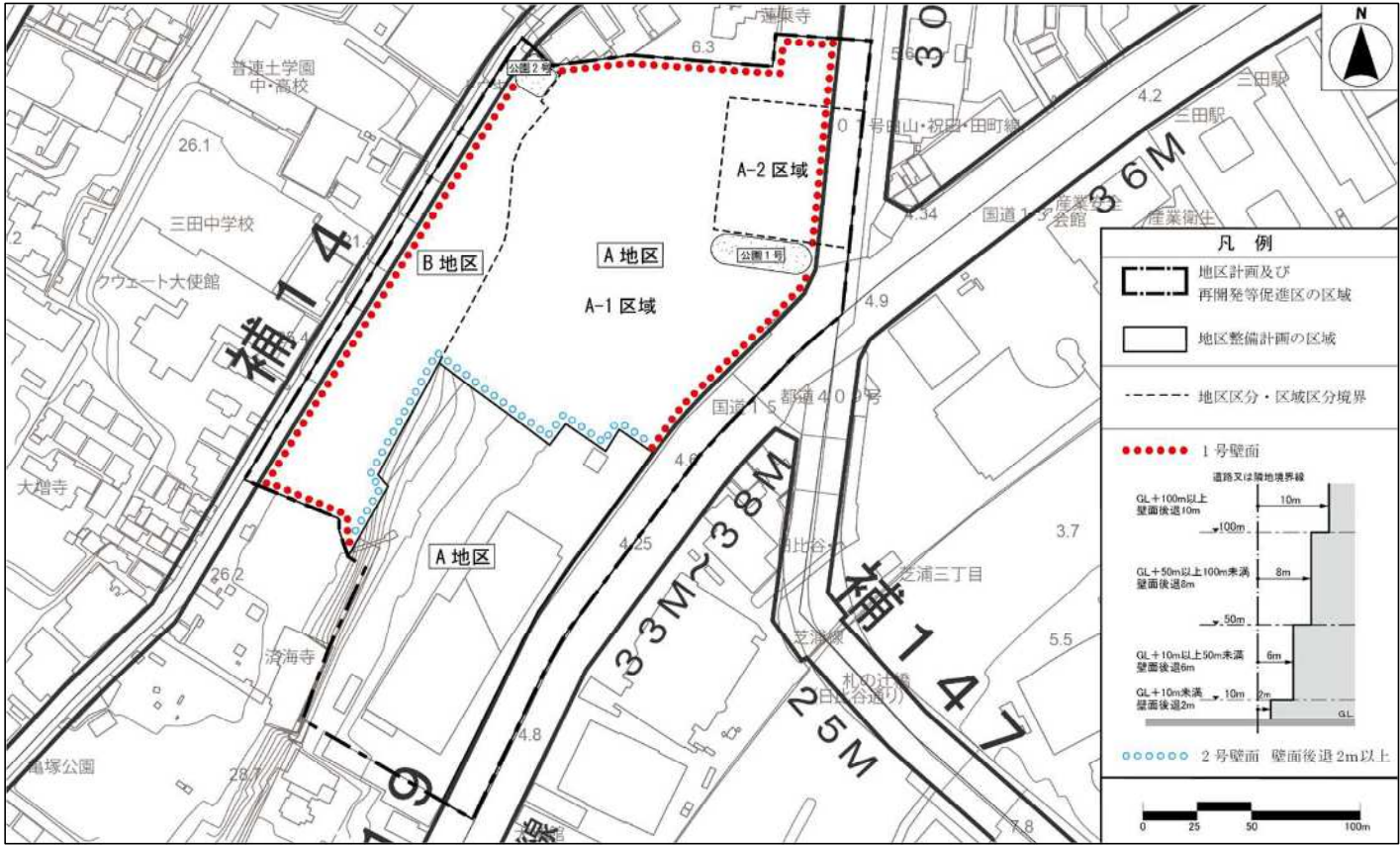
地区整備計画

地区の区分	名 称	A地区		B地区
		A-1地区	A-2地区	
	面 積	約2.6ha	約0.4ha	約1.0ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 (1) 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の用に供する建築物及び同条第5項に掲げる性風俗関連特殊営業の用に供する建築物 (2) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの		
	建築物の容積率の最高限度	10分の89	10分の22	10分の18
	建築物の容積率の最低限度	10分の30	10分の8	10分の6
	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5	10分の7	10分の6
	建築物の敷地面積の最低限度	5,000㎡	－	－
	建築物の建築面積の最低限度	200㎡		
建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	建築物の外壁、これに代わる柱又は門若しくは塀は、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、次の各号の一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庇、その他これに類するもの (3) 吸排気施設の部分		
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退区域内においては、広告物その他交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。		
	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、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。 (2) 屋外広告物は建築物と一体のもの、歩行者空間と調和のとれたものなどとし、設置位置、形態、規模、意匠などについて十分配慮がなされ良好な都市景観の形成に寄与するものとする。		

地区整備計画

地区の区分	名 称	A地区		B地区
		A-1地区	A-2地区	
建築物等に関する事項	面 積	約2.6ha	約0.4ha	約1.0ha
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 (1) 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の用に供する建築物及び同条第5項に掲げる性風俗関連特殊営業の用に供する建築物 (2) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの		
	建築物の容積率の最高限度	10分の89	10分の22	10分の18
	建築物の容積率の最低限度	10分の30	10分の8	10分の6
	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5	10分の7	10分の6
	建築物の敷地面積の最低限度	5,000㎡	－	－
	建築物の建築面積の最低限度	200㎡		

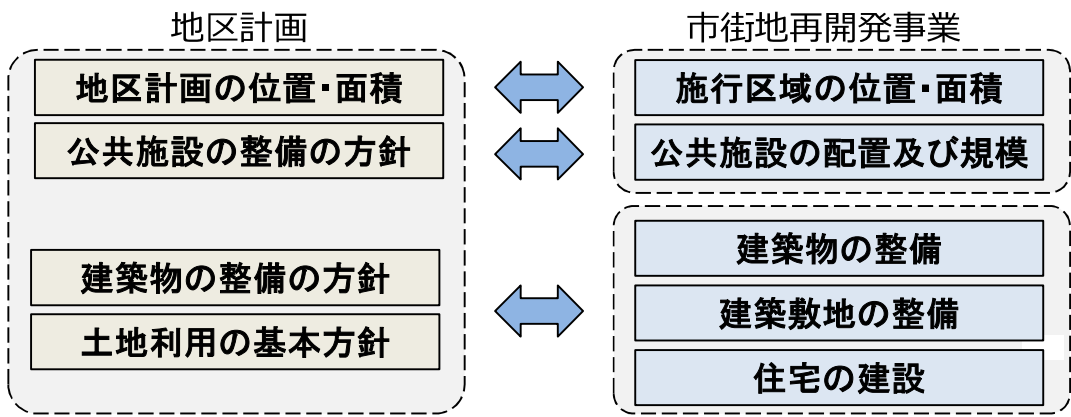
地区整備計画(壁面の位置の制限)



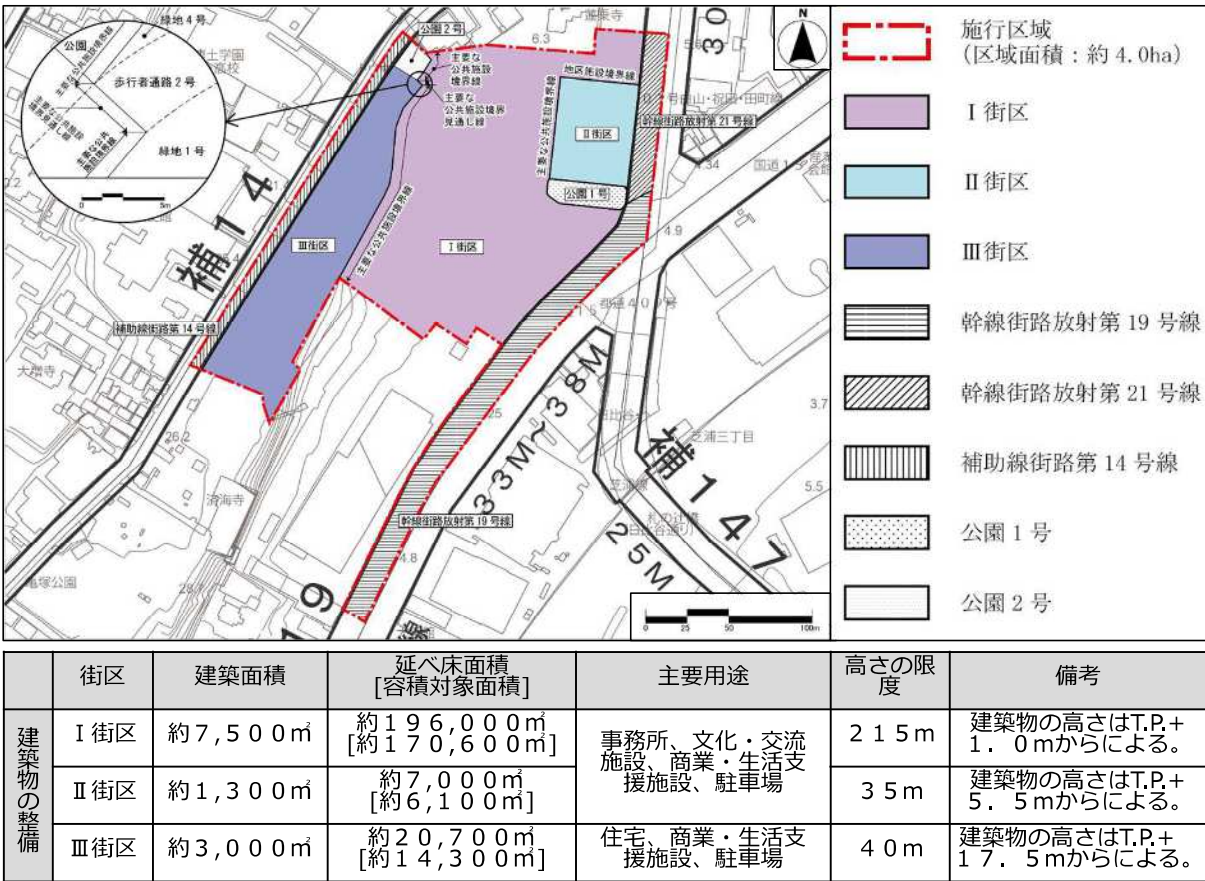
第一種市街地再開発事業

＜第一種市街地再開発事業＞
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り、業務機能、居住機能、商業機能、文化・交流機能等が調和した市街地を形成するため、第一種市街地再開発事業を決定する。

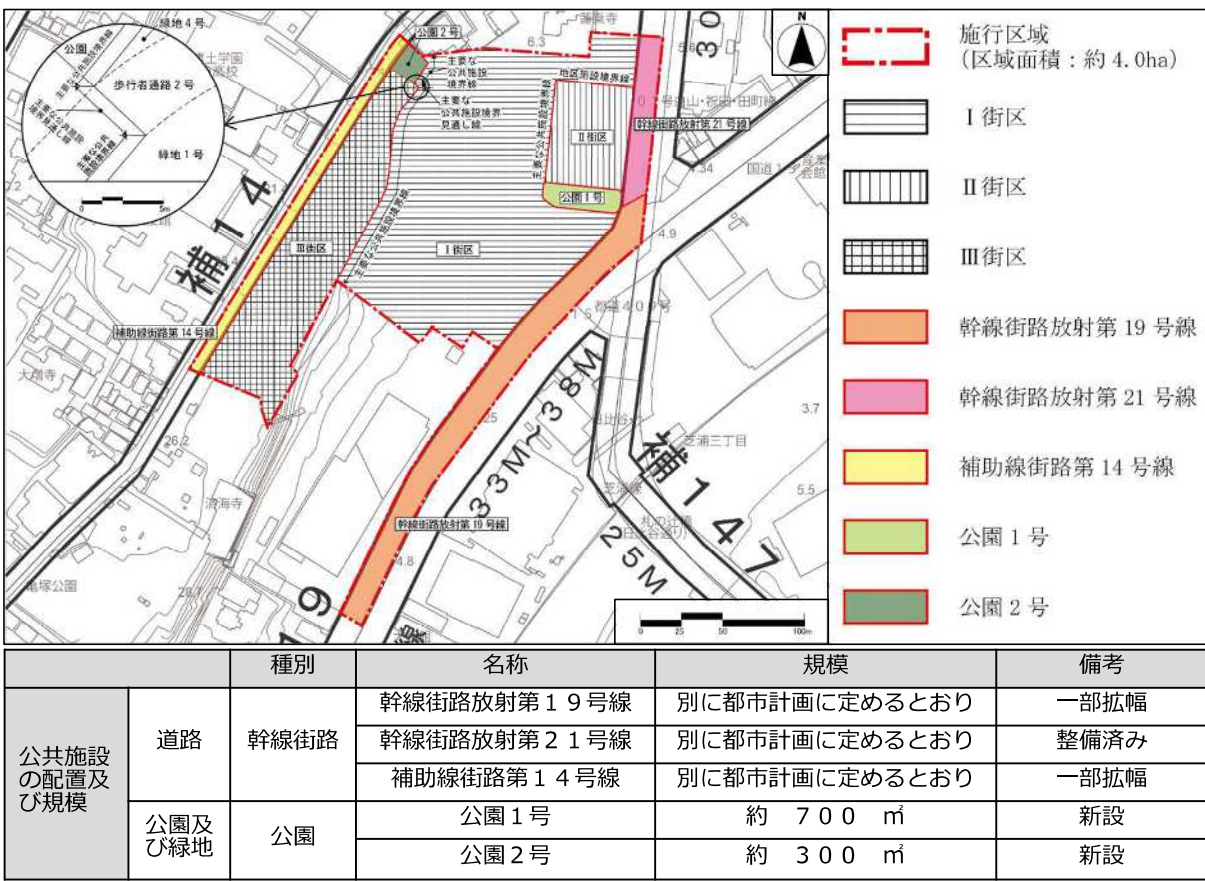
- 名称 三田三・四丁目地区第一種市街地再開発事業
- 施行区域面積 約 4.0 ha
- 住宅建設の目標 戸数 約 250戸 / 面積 約 20,200㎡



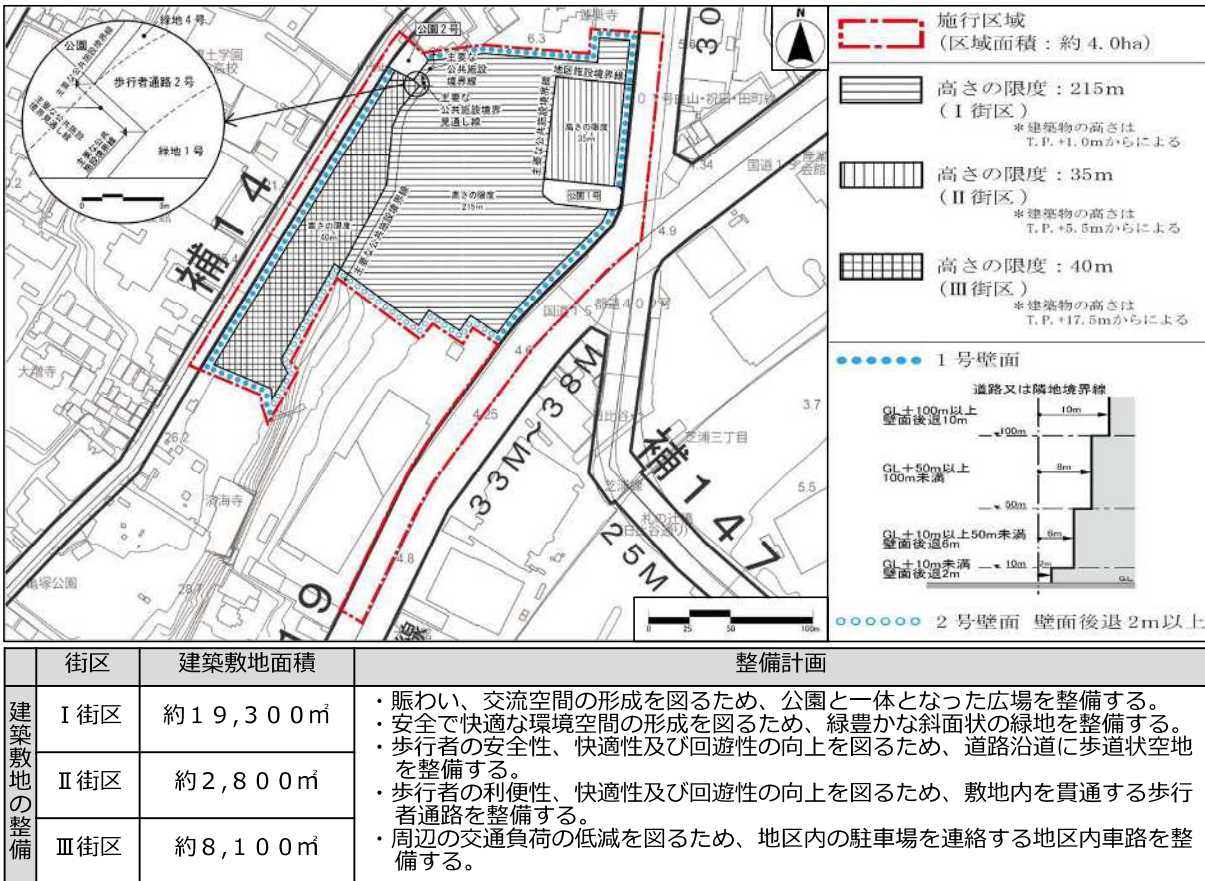
第一種市街地再開発事業(建築物の整備)



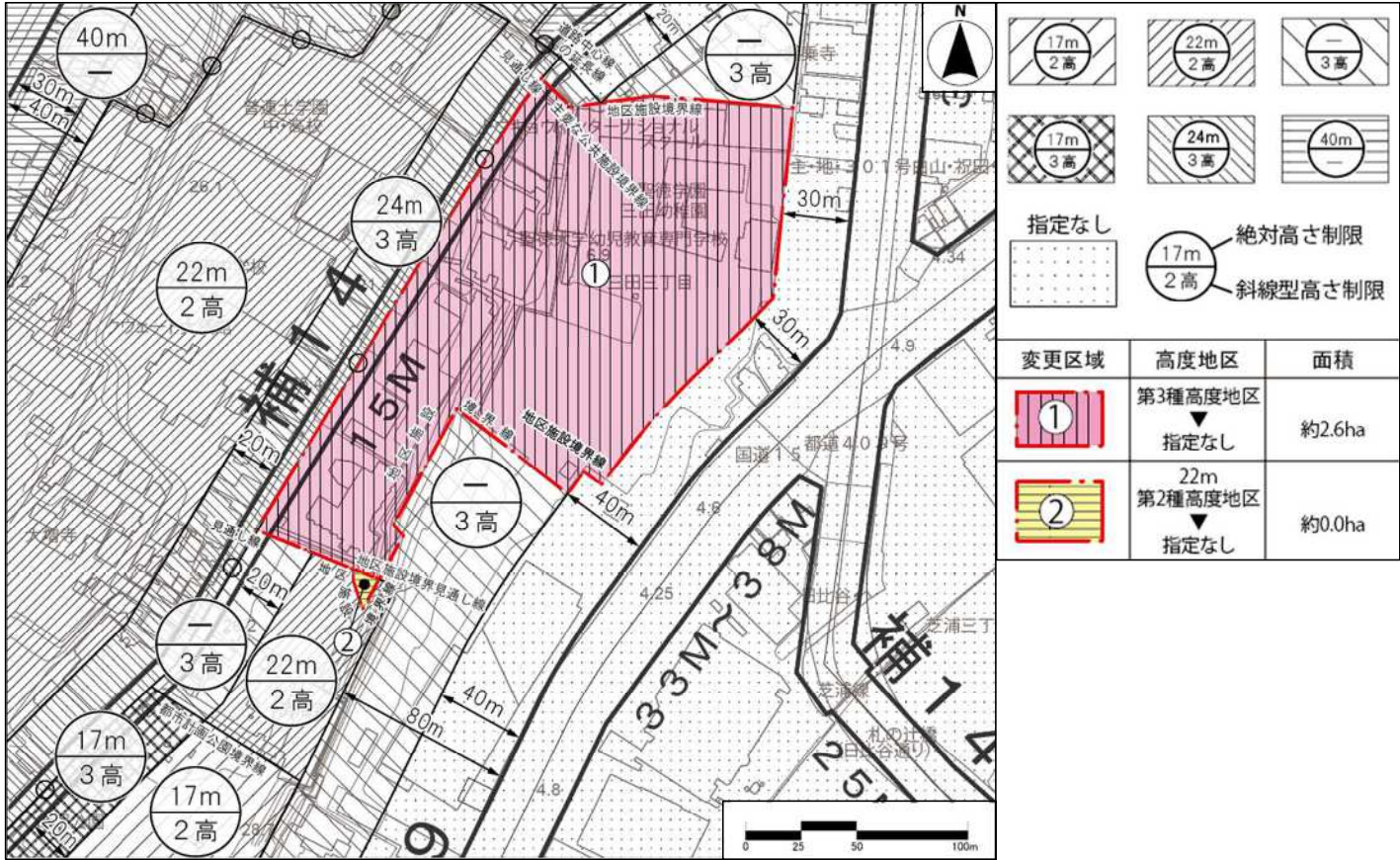
第一種市街地再開発事業(公共施設の配置及び規模)



第一種市街地再開発事業(建築敷地の整備)

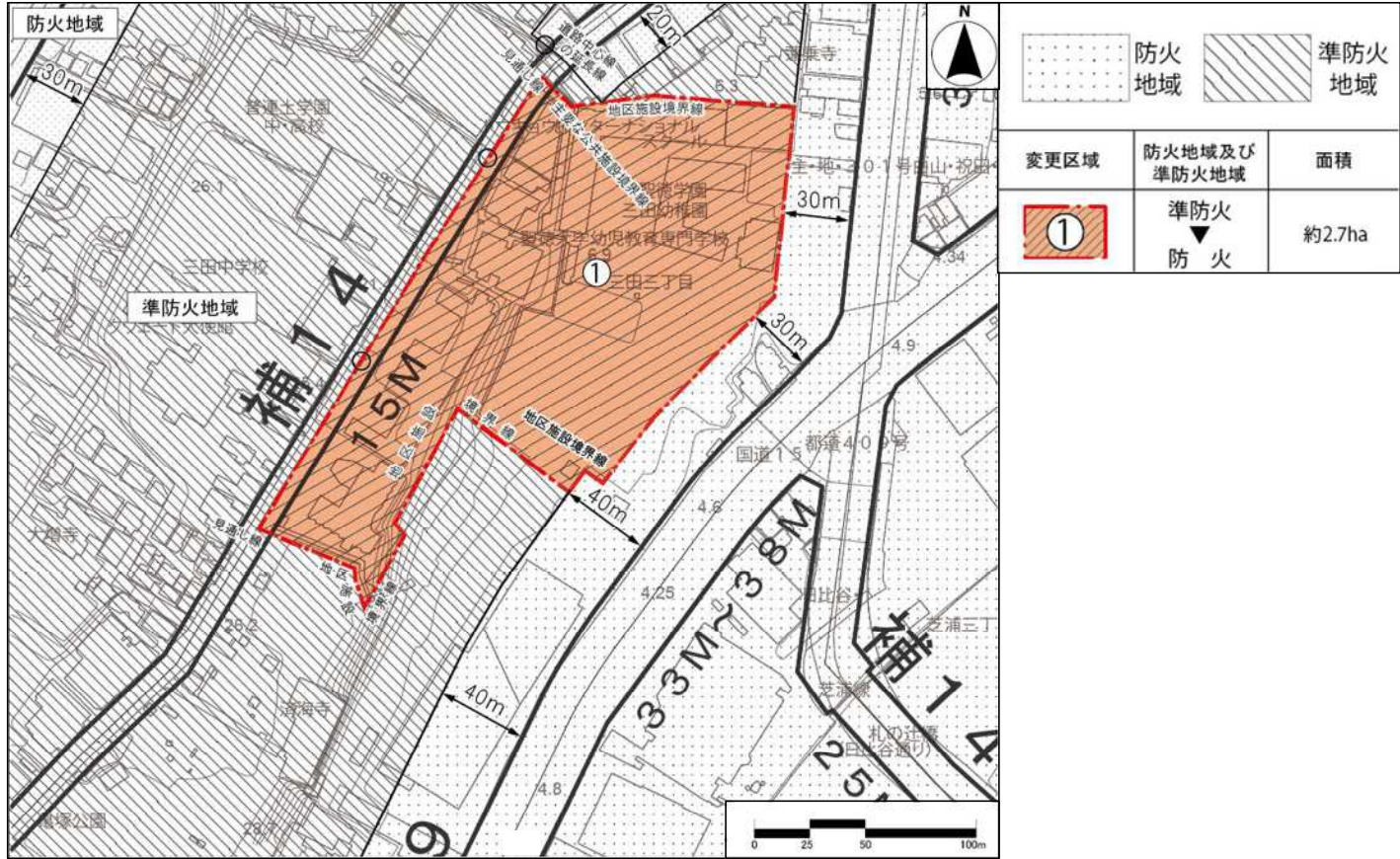


高度地区の変更



三田三・四丁目地区に係る都市計画案の説明会

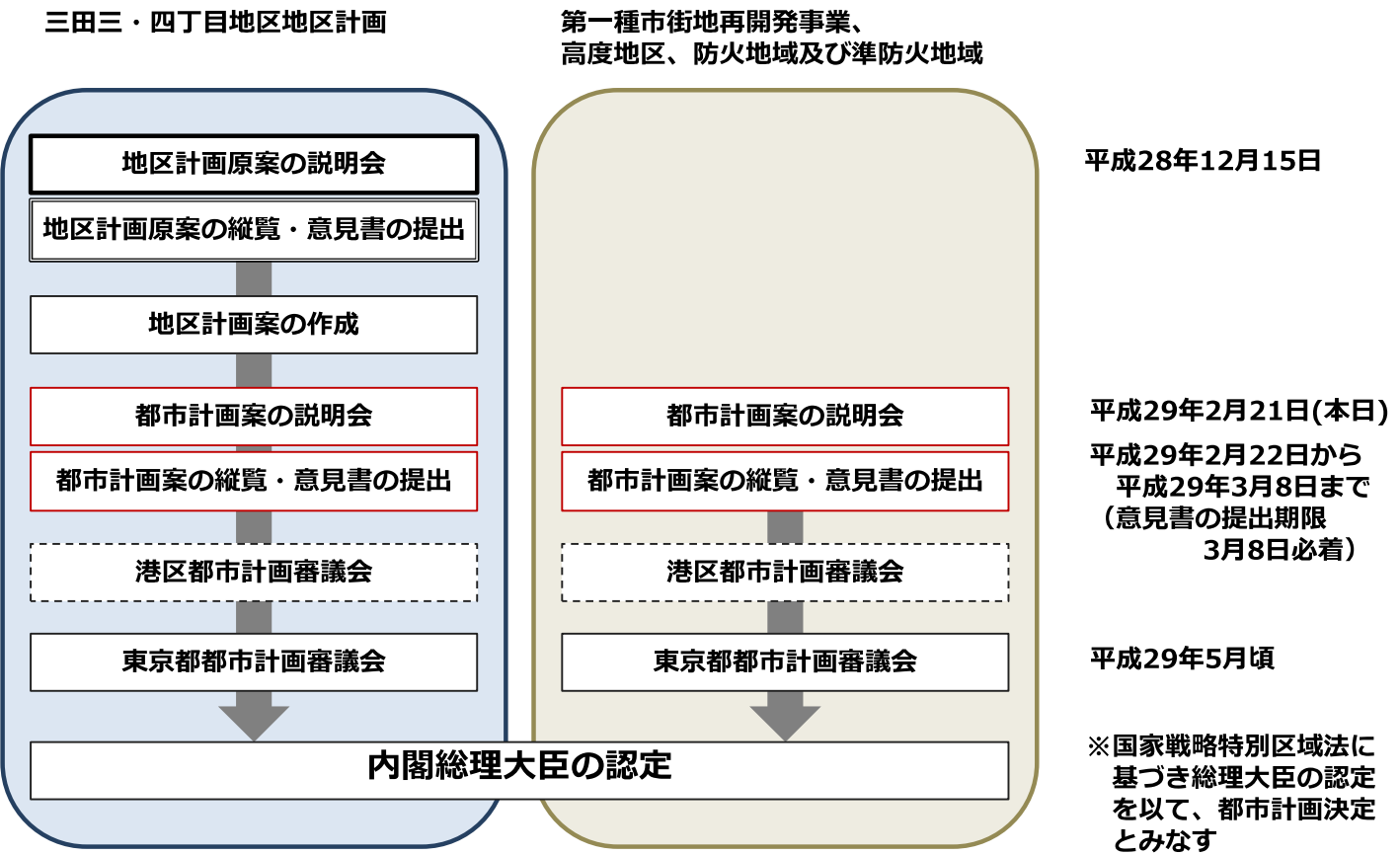
防火地域及び準防火地域の変更



三田三・四丁目地区に係る都市計画案の説明会

今後のスケジュール

4. 今後のスケジュール



三田三・四丁目地区に係る都市計画案の説明会

縦覧場所及び意見書の提出先等について

【都市計画案の縦覧場所】

- 地区計画の都市計画案のみ
東京都 都市整備局 都市づくり政策部 都市計画課（東京都庁第二本庁舎21階北側）
東京都新宿区西新宿二丁目8番1号 TEL：03-5388-3213（直通）
- 地区計画、第一種市街地再開発事業、高度地区、防火地域及び準防火地域の都市計画案
港区 街づくり支援部 都市計画課（港区役所6階北側）
港区芝公園一丁目5番25号 TEL：03-3578-2215（直通）

【都市計画案に対する意見書の提出先】 ※郵送または窓口まで

- 地区計画の都市計画案に対する意見書の提出先
東京都 都市整備局 都市づくり政策部 都市計画課（東京都庁第二本庁舎21階北側）
〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号 TEL：03-5388-3225（直通）
- 第一種市街地再開発事業、高度地区、防火地域及び準防火地域の都市計画案に対する意見書の提出先
港区 街づくり支援部 都市計画課（港区役所6階北側）
〒105-8511 港区芝公園一丁目5番25号 TEL：03-3578-2215（直通）

縦覧場所及び意見書の提出先等について

【問い合わせ先】

- 地区計画の都市計画案に関する問い合わせ先
東京都 都市整備局 都市づくり政策部 土地利用計画課 再開発等促進区担当
（東京都庁第二本庁舎21階北側）
東京都新宿区西新宿二丁目8番1号 TEL：03-5388-3318（直通）
- 第一種市街地再開発事業、高度地区、防火地域及び準防火地域の都市計画案に関する問い合わせ先
港区 街づくり支援部 都市計画課 都市計画係（港区役所6階北側）
東京都港区芝公園一丁目5番25号 TEL：03-3578-2215（直通）