



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（概要版）

平成25年2月
港区

ガイドラインの構成

1. 策定の目的

2. 本地区の位置づけ

3. まちの歴史

4. まちの特色

5. まちの課題

6. まちの将来像

江戸から東京 そして未来へつづく
快適で活動的な暮らしとにぎわいが交わり
素敵なハーモニーを奏でるまち

まちづくりの目標

- ① 新たな拠点形成を担うまち <既存市街地の更新>
- ② 歩いて楽しいまち <交通バリアフリーの実現>
- ③ 安全・安心なまち <防災・防犯の向上>
- ④ 地域資源を生かしたまち <景観・環境への配慮、地域コミュニティの活性化>

7. まちの整備方針

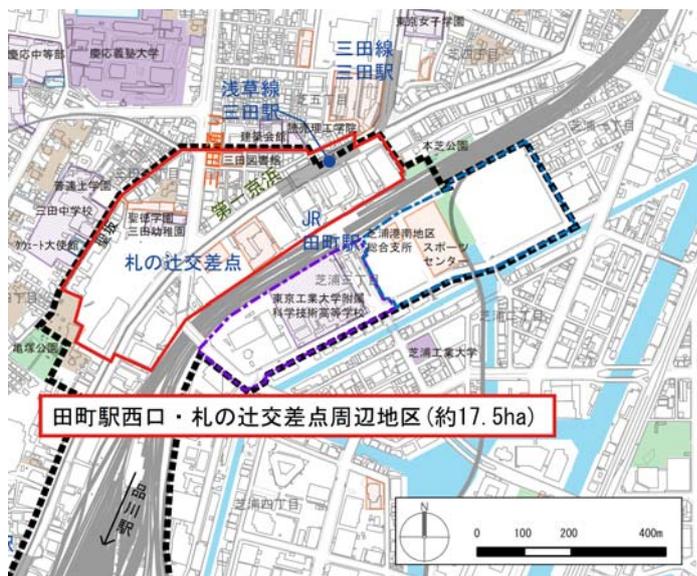
- (1) 土地利用の方針
- (2) 基盤施設の整備方針
- (3) 防災への取組方針
- (4) 防犯への取組方針
- (5) 景観と緑への取組方針
- (6) 環境への取組方針
- (7) 地域コミュニティへの取組方針

8. まちの整備イメージ

9. まちづくりの実現に向けて

■ 背景と目的

- ・田町駅西口・札の辻交差点周辺地区は、公共交通の重要な結節点である田町駅西口と幹線道路が交わる札の辻交差点という2つのまちづくりの核を含む、約17.5haの地区です。
- ・田町駅周辺には、大学などの学校や学術機関、三田図書館等の文化施設が立地するとともに、業務機能が集積し、高輪の台地をはじめとする緑豊かで良好なまち並みや、商店街などのにぎわいと下町的な職住機能が一体となった活気あるまち並みが形成されており、生活の拠点となっています。



- ・本地区では、大規模な低未利用地や更新時期を迎えた建築物が存在していますが、具体的なまちづくりの方向性が定められていません。田町駅周辺全体の魅力を高めていくことが求められるとともに、本地区が抱える歩行空間が狭い、オープンスペースが少ないといった課題を解決し、多様化するニーズ、防災性の向上や景観・環境への配慮などにも応えていくことも重要になります。
- ・そのため、まちの将来像を住民・事業者・行政等が共有し、まちづくりに計画的に取り組む際の目標とするとともに、詳細にまちの方向性を示したまちづくりガイドラインを策定することとしました。

■ まちづくりガイドラインの役割

- 住民、事業者、行政等が共有すべきまちの将来像を示します。
- まちづくりにおいて、基盤施設等の整備を中心として、実現すべき事項を示します。
- まちづくりの実現に向けて、住民、事業者、行政等に協力を求めるよりどころとして活用します。

2 本地区の位置づけ

【国】

- 「特定都市再生緊急整備地域」の指定（平成24年1月）〈品川駅・田町駅周辺地域〉
- 国際戦略総合特区「アジアヘッドクォーター特区」の指定（平成23年12月）

【東京都】

- 都市再生総合整備事業 品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン（平成19年11月）
- 東京の都市づくりビジョン（改定）（平成21年7月）
- 東京都耐震改修促進計画（平成24年3月）

【港区】

- 港区まちづくりマスタープラン（平成19年4月）〈芝・三田周辺地区〉 〈高輪周辺地区〉
- 港区交通バリアフリー基本構想（平成19年4月）〈田町駅周辺地区・白金高輪駅周辺地区〉
- 港区景観計画（平成21年8月）〈三田通り周辺景観形成特別地区〉
- 港区緑と水の総合計画（平成23年3月）〈芝地区〉 〈高輪地区〉

●江戸の入口

江戸時代に高札場のあった札の辻は、東海道の江戸市中に入る道筋が二方に分かれたところで、元和2年（1616）に芝口門が建てられ、江戸正面入口の機能を果たしました。

●大名屋敷・寺町

三田は江戸時代前から集落を形成しており、徳川家入府後は大名屋敷が増え、通りには町家が軒を連ねていました。

●武家町から学生街や近代工業のまちへ

明治4年（1871）、慶応義塾が移転し、学生街へと町風が一変しました。また、早くから近代工業が発展した地域でもあります。

●駅の開業と市街化の進行

明治36年（1903）に、東京初の路面電車が新橋～品川間の第一京浜に開通し、本地区にも停車場ができました。田町駅は、明治42年（1909）の開業時に開設されました。

●高度経済成長から現在まで

高度成長期に入ると、路面電車が廃止され、地下鉄浅草線・三田線が開業しました。また、工場などが立地するまちから、業務機能を中心とするまちに変貌を遂げました。



●公共交通・道路の利便性の高さ

田町駅は、羽田空港へのアクセス性が高い駅のひとつで、地下鉄2路線が利用できる三田駅もあります。第一京浜や三田通りが通り、特に札の辻交差点は重要な結節点となっています。

●多様な土地利用

田町駅周辺には、企業等の本社ビル等が多く集積し、国際都市東京の業務機能の一翼を担っています。商店街などによるにぎわい、下町的な雰囲気のある職住一体のまち並みも見られます。文教のまち、学術機関が立地するまちという顔も持ちます。

●公共公益施設の充実

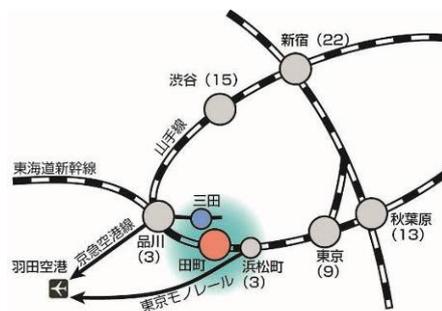
図書館や保育園など多くの公共公益施設が集まっています。

●東京タワーの景観

三田通りは、東京タワーの全景を唯一見られる通りで、沿道の建築物は壁面位置や高さが揃った統一感のあるまち並みが形成されています。

●斜面緑地

本地区西側には、公園・寺社等にまとまった緑が残されています。特に、台地と低地の境にある斜面緑地は緑の骨格を形づくっており、生きものの生息環境の保全、連続した緑による景観など、様々な機能を担っています。



① 土地利用について

●老朽化建築物、低未利用地の存在

建替えの時期を迎えた建築物が増えつつあり、東京サウスゲートの一角を担うにふさわしい機能更新が期待されます。

●まちの特徴のわかりにくさ

まちの特徴が薄く印象に残りづらく、地域資源を生かした新たな将来像を構築し、共有していく必要があります。



② 交通機能について

●駅前広場機能の不足

バス停やタクシーの待機場所が第一京浜にはみ出し、幹線道路機能を阻害しています。

●歩行空間の狭さ・高低差

通勤時には、第一京浜の歩道に歩行者が集中し、歩行空間が十分に確保できない状況があります。聖坂は急な勾配が長く続き、駅などに向かうバリアフリー化されたスムーズな動線が望まれます。



●放置自転車等の多さ

暫定自転車等駐車場の整備と放置禁止区域の指定により、放置自転車が減ってきたものの、恒久的な対策が必要です。



③ 防災・防犯機能について

●公共用地の防災拠点の継続・拡充

地域防災機能の継続や再整備が必要です。

●滞留スペース、帰宅困難者受入れ場所の不足

災害発生時の混雑や混乱を緩和するため、歩行空間の拡幅や駅周辺の滞留スペース、帰宅困難者の受入れ場所の確保が重要です。

●犯罪を抑止する機能の強化

多くの人が行き交うところで、防犯に対応したまちづくりが必要です。

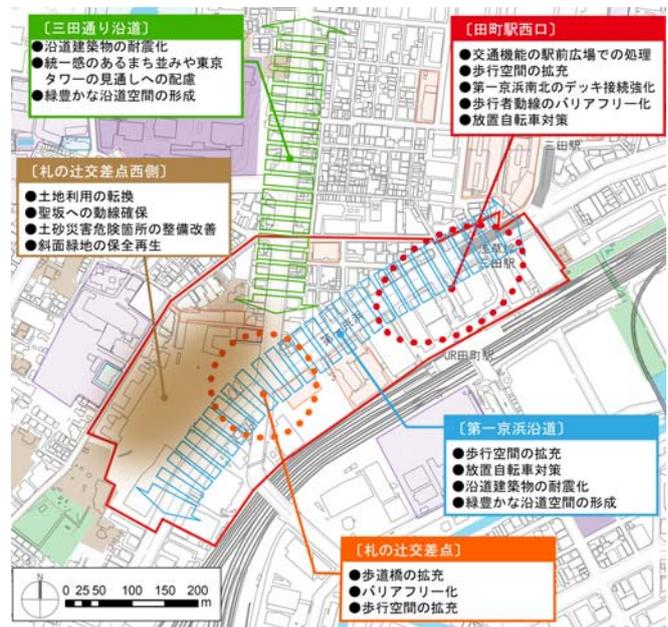
④ 景観・環境・地域コミュニティについて

●景観資源の保全

三田通りの東京タワーへの眺望に配慮した沿道空間づくりが必要です。

●緑とオープンスペースの不足

積極的な緑化とともに、斜面緑地を保全する必要があります。イベントなどに利用できるオープンスペースが不足しています。



まちの将来像

江戸から東京 そして未来へつづく

快適で活動的な暮らしとにぎわいが交わり

素敵なハーモニーを奏でるまち

江戸から東京へと移り変わる時代の中、明治4年の慶応義塾の移転以来、周辺に多数の教育機関、学術機関が立地するとともに、人々の暮らしを支える工場が立地するまちへ、そして、業務機能を中心とするまちへ変貌を遂げてきました。

今後もまちの発展に向けて、業務施設の更新とともに都市型住宅や商業施設・生活利便施設等を整備することにより、快適性（アメニティ）を高める暮らしの場を形成する必要があります。防災・防犯に向けて、安全で安心できる環境の整備も重要です。

また、地域の景観や緑を生かしつつ、新たにオープンスペースなどを整備し、活動的（アクティビティ）なにぎわいの場の創出も必要になります。

さらに、本地区の周辺に多く立地する教育機関・学術機関・文化施設と業務機能が連携することにより、企業間連携、産学連携、産業振興及び新たな価値を創造する拠点の形成が期待できます。新たな拠点の形成に向けては、田町駅東口周辺との連携を強化し、一体的に魅力を高めていく必要があります。

それには、居住・業務・商業・教育・文化といった都市機能を更新・強化しつつ有機的につないでいくことが重要となります。そして、地域の住民・就業者・学生や国内外からの来街者などが、安全で快適に利用できるとともに、いきいきと交流し活動できるようになります。

そこで、そのような魅力的なまちの形成を目指した将来像を掲げています。

■ まちづくりの目標

① 新たな拠点形成を担うまち <既存市街地の更新>

② 歩いて楽しいまち <交通バリアフリーの実現>

③ 安全・安心なまち <防災・防犯の向上>

④ 地域資源を生かしたまち <景観・環境への配慮、
地域コミュニティの活性化 >



(1) 土地利用の方針

国内外を結ぶ東京サウスゲートとしての品川駅周辺地域とのつながりや、田町駅東口周辺等を含む東京臨海部との連続性を踏まえたうえで、土地利用の方針を整理します。

『業務・産業活性化ゾーン』

優れた交通利便性を生かして、業務機能が中心となるゾーン

『業務・生活融合ゾーン』

居住・業務・商業など多様な機能が融合するゾーン

『居住環境育成ゾーン』

良好な住環境の保全・育成が期待されるゾーン

『斜面緑地保全再生ゾーン』

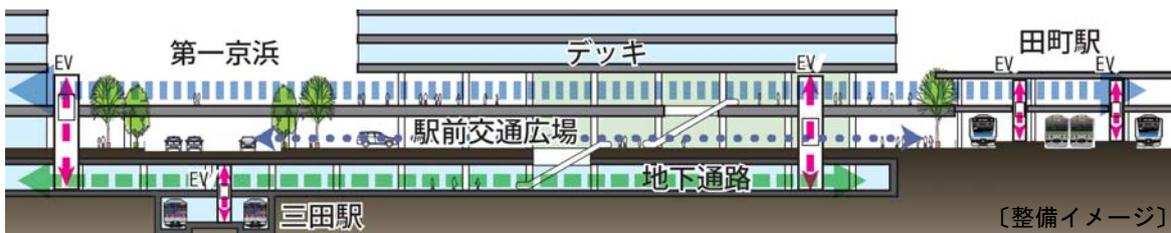
緑の骨格を成す斜面緑地における緑の質の保全・向上が期待されるゾーン

(2) 基盤施設の整備方針

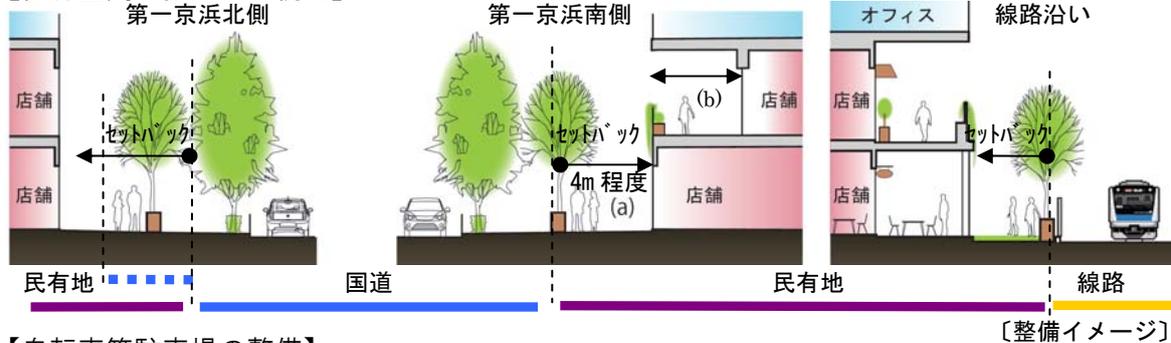
1 田町駅西口周辺（第一京浜南側）

【まちの玄関口としての顔づくり】【交通広場機能の確保】【歩行者ネットワークの強化】

デッキ・地上・地下の3層レベルのネットワークを整備し、歩行者の分散化を目指します。



【歩行空間の拡充・連続化】



【自転車等駐車場の整備】

適切な規模の自転車等駐車場を分散配置することにより、利便性の向上を図ります。

2 田町駅西口周辺（第一京浜北側）

【歩行空間の拡充と防災性の向上】

建築物の更新に合わせて避難の安全性をより高め、防災性の向上を目指していきます。

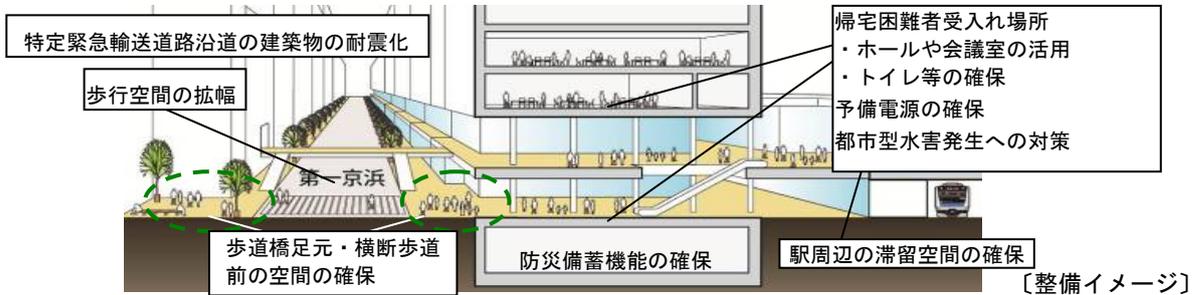
3 札の辻交差点周辺

【歩行者動線のバリアフリー化】【歩行者ネットワークの形成】【地域に開かれた交流空間の確保】



(3) 防災への取組方針

- 【地震への対策】【都市型水害への対策】【がけ地の再整備】
- 【避難スペース・避難経路等の確保】【地域の防災活動スペース・防災備蓄倉庫の確保】
- 【帰宅困難者の受入れ体制の整備】【予備電源の確保や自立・分散型のエネルギーシステムの導入】



(4) 防犯への取組方針

- 【建築物の防犯性の強化】【防犯を意識した環境の整備】
- 【地域と行政が連携した防犯活動の推進】

(5) 景観と緑への取組方針

- 【まち並みに配慮した景観形成】
- 【緑化の推進】【斜面緑地の保全・再生】

(6) 環境への取組方針

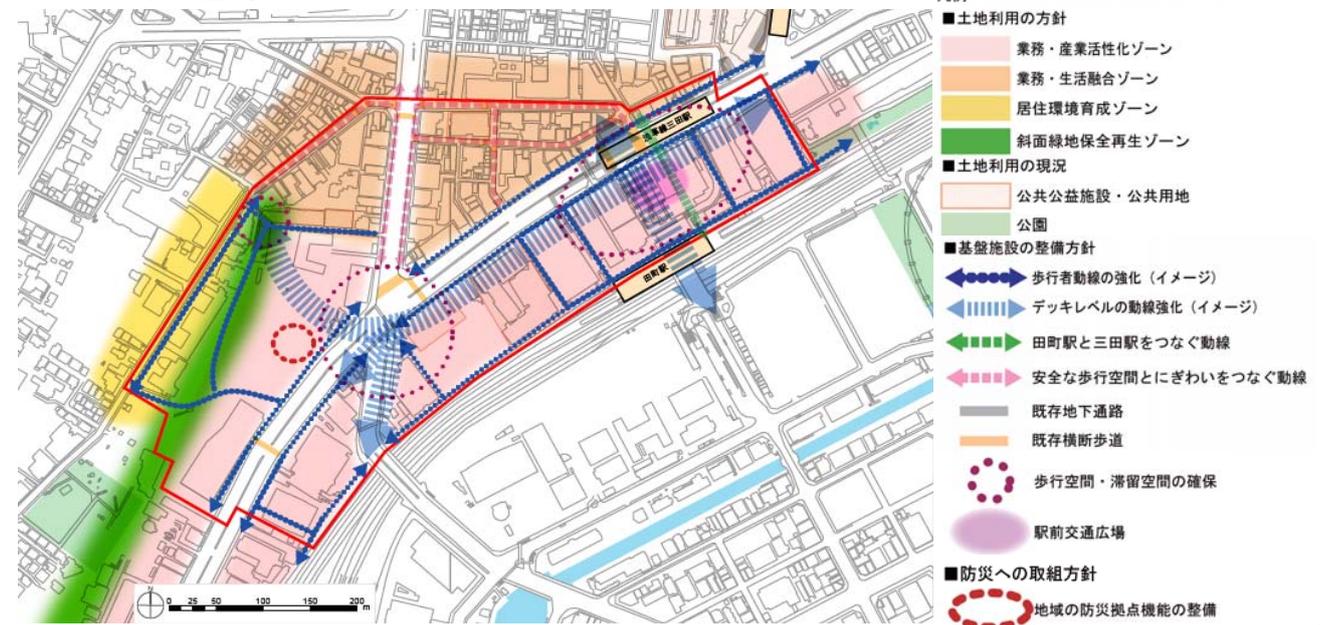
- 【低炭素社会の実現】【資源の有効利用】
- 【ヒートアイランド対策】

(7) 地域コミュニティへの取組方針

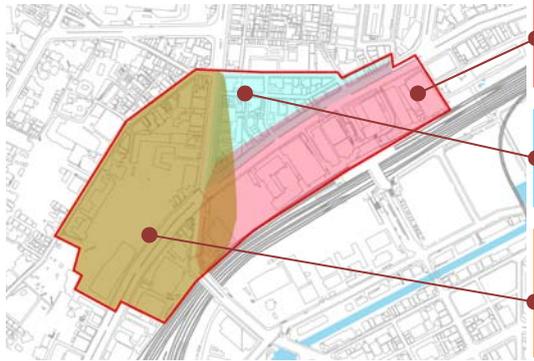
- 【地域の交流空間の創出】
- 【地域コミュニティ活動の推進】

8 まちの整備イメージ

■ 地区全体の整備イメージ



■ エリア毎の整備イメージ



〈エリア①：田町駅西口周辺（第一京浜南側）〉
業務機能を中心とした、都市の活性化のための拠点の形成

〈エリア②：田町駅西口周辺（第一京浜北側）〉
現在のにぎわいを生かした、歩いて楽しい生活拠点の形成

〈エリア③：札の辻交差点周辺〉
業務機能を中心に住・商・学が融合した、地域の交流拠点の形成

エリア①

- ・業務機能のほか、商業施設などによるにぎわいの創出
- ・企業間連携、産学連携、産業振興のための環境整備
- ・周辺の開発に合わせた交通広場機能の整備
- ・田町駅西口から札の辻交差点までのデッキレベルの動線整備と歩道状空地の連続による歩行者動線の分散・強化
- ・田町駅東口から第一京浜北側までのデッキレベルの動線拡幅整備による歩行者動線の東西連携の強化
- ・歩行空間やオープンスペースの拡幅・新設
- ・自転車等駐車場の整備による放置自転車等の解消



エリア②

- ・にぎわいの連続性を維持・確保
- ・駅とのアクセス動線強化
- ・第一京浜の拡幅整備
- ・民間敷地の共同化などによる街区再編
- ・電線類の地中化等による安全で快適な歩行空間の整備
- ・自転車等駐車場の整備による放置自転車等の解消
- ・エリア北側の建築物密集エリアにおける避難等の安全性の向上



エリア③

- ・田町駅西口など周辺とエリア内の各機能を接続し、景観や回遊性にも配慮した歩行者ネットワークやデッキの整備
- ・歩道橋足元の空間の確保
- ・地域の防災拠点機能（防災住民組織の活動拠点等）の整備
- ・がけ地の改善を図り、地域住民や来街者への公開性に配慮された安全な斜面緑地の形成
- ・エリアの顔となる部分や動線が交錯する部分へのにぎわい空間や交流空間となる公園や広場の確保



■ まちづくりの実現に向けて

- ・本ガイドラインに示したまちの将来像や整備イメージを実現していくためには、住民・事業者・行政等が本ガイドラインを踏まえながらそれぞれ役割を担い、まちづくりの検討を行っていくことが必要となります。
- ・建築物の機能更新等のまちづくりの実施に先立ち、周辺のまちづくりの機運を踏まえながら一体的なまちづくりのルールを定めていくことも有効です。地区計画等のまちづくりルールが定められた後には、まちづくりのルールにのっとり、住民・事業者・行政等の各主体が協力してまちづくりを進めていきます。
- 公共公益施設：行政がまちづくりの動向や住民等の要望も踏まえて、公共公益施設の充実を図ります。
- 基盤施設：事業者等と行政が役割分担しながら整備を担います。具体的な役割分担は、ルール策定や整備の実施の中で、負担の役割に応じて与えられるインセンティブも含め、定めていきます。
- 民間開発：地区計画等のまちづくりのルールを定め、一体的に進めていきます。

■ まちづくりの進め方**エリア①**

本エリアは、それぞれの敷地が、整形かつまとまった面積で構成されている特徴があります。

今後、建築物の更新を進める際には、歩行空間のバリアフリー化等を目指し、エリア全体のデッキ、歩道状空地等の整備方針を、地区計画等により定めておくことが望ましいです。地区計画では、区域やまちづくりの方針を定めたうえで、計画毎に地区整備計画を定めることで、段階的な整備を行う場合でも本ガイドラインに基づくまちづくりを実現することが可能となります。

エリア②

本エリアは、身近で親しみやすいにぎわいが連続しているという特徴があります。

このにぎわいの連続性を今後も守り育てるためには、「港区まちづくり条例」に基づく「地区まちづくりルール」や地区計画等によりまちづくりのルールを定めることが考えられます。「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づく「街区再編まちづくり制度」を活用し、街区再編によりにぎわいのあるまち並みを形成しながら、段階的に市街地の更新を行うことも考えられます。

エリア③

本エリアのうち、札の辻交差点西側は、大規模な低未利用地が広がっており、土地利用転換が必要となっています。その際、歩行者動線のバリアフリー化、防災機能の整備、安全な斜面緑地の形成、地域の交流空間の確保を図るため、田町駅西口周辺エリアと連携しながら、開発の中で歩道橋と接続するデッキ、歩道状空地、エレベーター等の整備が必要です。

札の辻交差点では、品川方面及び芝浦方面とスムーズにつながる動線の整備が必要となります。