

臨海副都心有明北地区に係る 都市計画案の説明会

資料 1

令和5年2月17日（金）
東京都

1

はじめに

本日の説明会は、臨海副都心有明北地区に係る都市計画案の内容や今後の都市計画手続きについてご説明し、都市計画の案に対するご意見をいただくことを目的としています。

2

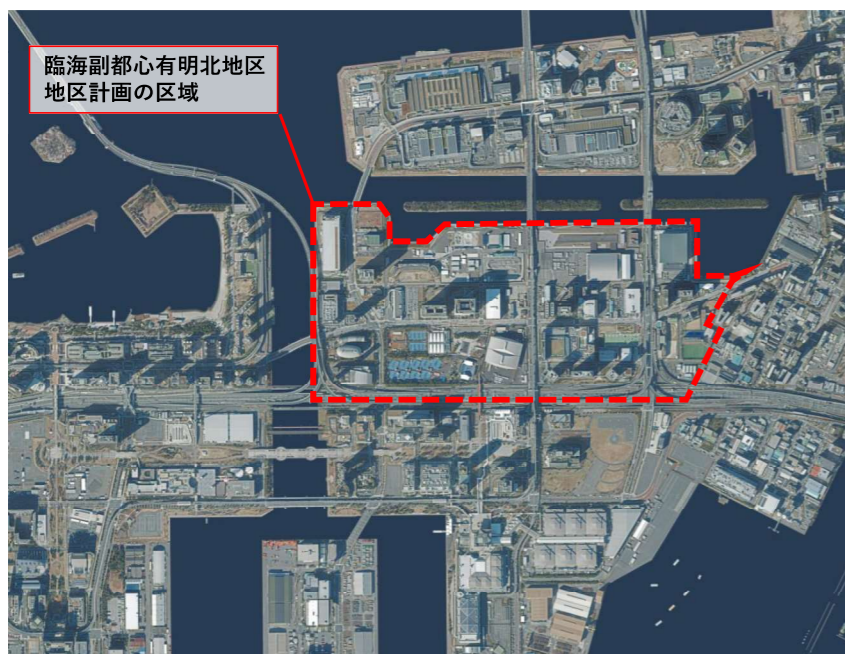
本日の説明内容

- 1 地区の現況と経緯
- 2 主な上位計画
- 3 土地利用計画等の一部見直しについて
- 4 <参考> 公園の整備イメージ
- 5 都市計画（案）の概要
- 6 今後のスケジュール等

3

1 地区の現況と経緯

■位置図



©東京都 資料提供：東京都港湾局

■再開発等促進区を定める地区計画とは

まとまった低未利用地など相当程度の土地の区域において、円滑な土地利用転換を推進するため、公共施設等の都市基盤整備と優良な建築物等の一体的整備に関する計画に基づき、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図るとともに、一体的、総合的な市街地の再開発又は開発整備を行うことを目的とした制度です。

■地区計画の概要

| | |
|-------|---------------------------------|
| 名称 | 臨海副都心有明北地区地区計画 |
| 位置 | 江東区有明一丁目、有明二丁目、有明三丁目及び東雲二丁目各区域内 |
| 面積 | 約130ha |
| 用途地域 | 準工業地域、第一種住居地域、第二種住居地域 |
| 指定建蔽率 | 60% |
| 指定容積率 | 200%、300% |

4

1 地区の現況と経緯

■まちづくりの経緯

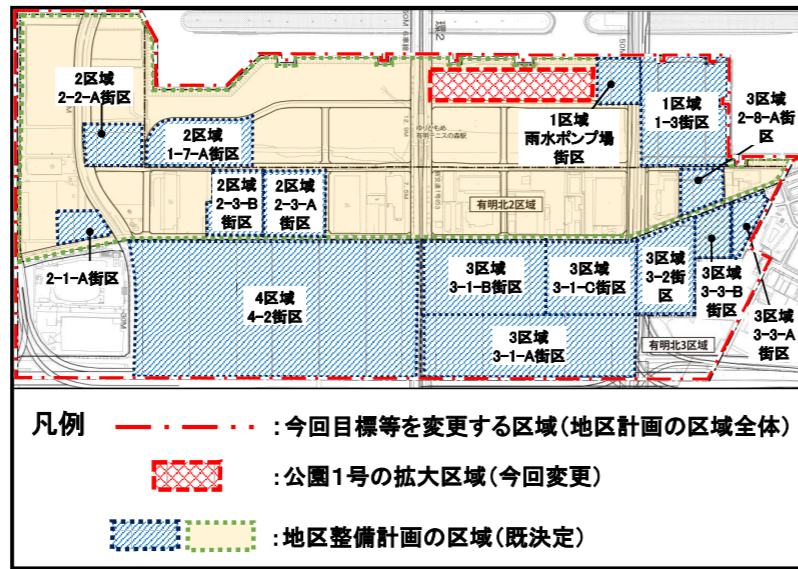
| | |
|----------------|--|
| 平成元（1989）年4月 | 「臨海副都心開発事業化計画」を策定 |
| 平成5（1993）年7月 | 都市計画決定（地区計画等） ※以後、開発計画の具体化により地区計画を随時変更 |
| 平成9（1997）年3月 | 「臨海副都心まちづくり推進計画」を策定 |
| 平成11（1999）年11月 | 「臨海副都心有明北地区まちづくりマスタープラン」を策定 |
| 平成14（2002）年3月 | 「臨海副都心有明北地区まちづくりガイドライン」を策定 |
| 平成29（2017）年9月 | 「都市づくりのランドデザイン」を策定 |
| 令和3（2021）年3月 | 「『未来の東京』戦略」を策定 |
| 令和4（2022）年1月 | 有明北地区における土地利用計画等の一部見直し 〔「臨海副都心有明北地区まちづくりマスタープラン」の一部見直し 「臨海副都心有明北地区まちづくりガイドライン」の改定〕 |

5

1 地区の現況と経緯

■地区の経緯

| | |
|-------------------------|---|
| 平成5年7月 | 「区域の整備及び開発に関する方針」決定 |
| 平成18年6月 ～ 平成28年5月 | 2-3-A街区、2-8-A街区、2-3-B街区、3-3-A街区、3-3-B街区、3-2街区、雨水ポンプ場街区、有明北1区域、2区域、2-2-A街区、1-7-A街区、3-1-A街区、3-1-B街区、3-1-C街区、1-3街区、4-2街区の地区整備計画を決定 |
| 平成30年1月 | 2-1-A街区の地区整備計画を決定 |
| 令和5年6月 | 「地区計画の目標」及び公園1号の区域拡大等の変更予定 |



2 主な上位計画について

■『未来の東京』戦略 (令和3年3月策定)

- ・有明アーバンスポーツパーク：大会時の仮施設を活用し、若者に人気のある都市型スポーツの場を整備
- ・有明親水海浜公園：大会の感動・記憶を形に残し、広くスポーツに親しむ記念公園へ
- ・駅前の複合施設によるにぎわいの創出
- ・有明体操競技場：展示場として後利用し、集客施設へ

2 主な上位計画について

有明北地区

臨海副都心有明北地区
まちづくりマスタープラン

・ ・ ・ 開発にかかわる都の方針

臨海副都心有明北地区
まちづくりガイドライン

・ ・ ・ マスタープランを
実現するための
開発誘導の基本的指針

再開発等促進区を定める地区計画に反映

3 土地利用計画等の一部見直しについて

■「臨海副都心有明北地区まちづくりマスタープラン」の一部見直し (令和4年1月) 「臨海副都心有明北地区まちづくりガイドライン」の改定 (令和4年1月)

1. まちづくりの方向性

大会のレガシーを生かし、スポーツを核とした新たな価値や魅力を創造する持続可能なまちづくりを推進

2. まちの将来像

<改定前>
住宅を中心とした複合市街地

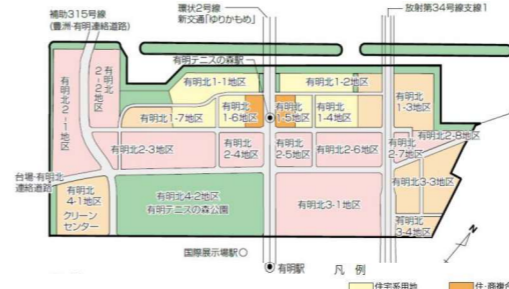
<改定後>

東京2020大会のレガシーをはじめとした多様な機能の集積により、魅力的なライフスタイルを楽しめる複合市街地

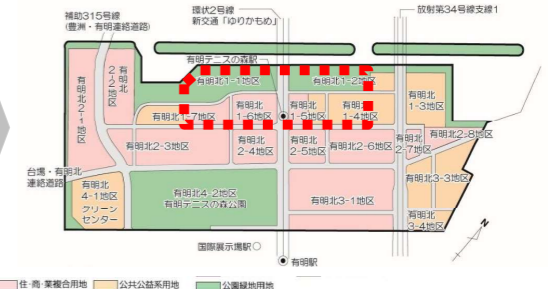
3. 土地利用計画

- ・有明親水海浜公園部分 : 公園緑地用地拡張
- ・駅前街区の複合的な土地利用 : 住・商・業複合用地への変更
- ・展示場(体操競技場後利用)部分 : 公共公益系用地への変更

<一部見直し前>



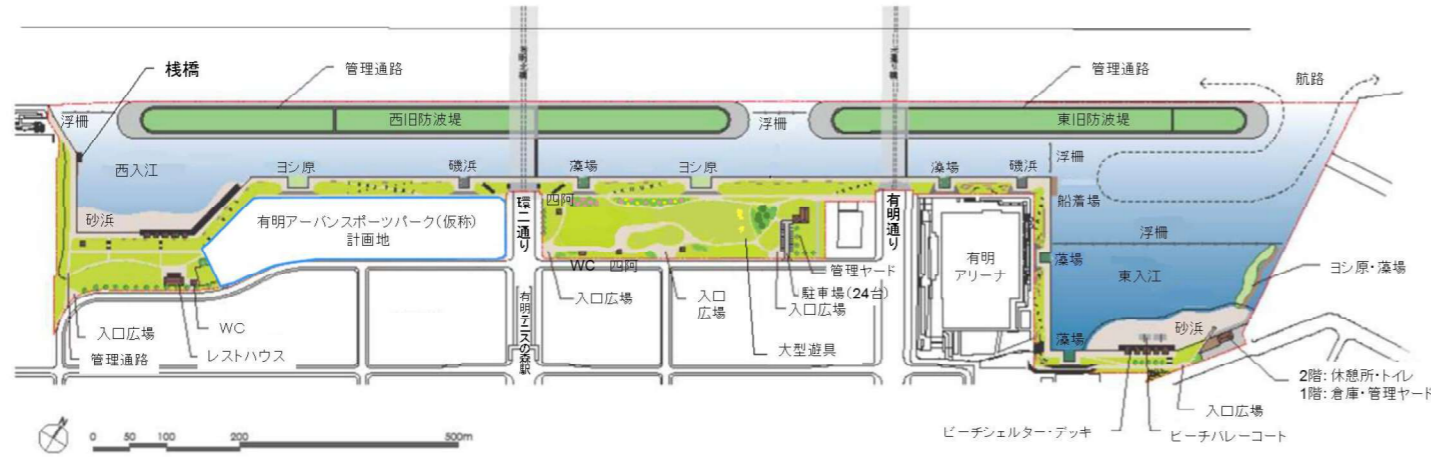
<一部見直し後>



4 <参考> 公園の整備イメージ

■有明親水海浜公園の整備イメージ

臨海副都心有明北地区まちづくりマスタープラン及び同ガイドラインの改定に伴い、東京2020大会の感動・記憶を形に残すとともに、広く都民がスポーツに親しむことができる、大会開催を記念する公園として整備を進めていきます。



出典：東京都海上公園計画の変更（案）について（第98回東京都港湾審議会資料）

5 都市計画（案）の概要

■地区計画変更の理由

- 上位計画の改定に伴うもの
 - ・まちの将来像の変更
 - ・公園の拡張などの土地利用計画の変更
- 建築基準法の一部改正に伴うもの

■地区計画変更箇所

- 地区計画の目標
- 区域の整備、開発及び保全の方針
 - ・公共施設等の整備方針
- 再開発等促進区
 - ・土地利用に関する基本方針
 - ・主要な公共施設の配置及び規模
- 地区整備計画
 - ・建築物等の用途の制限（有明北2区域、有明北3区域）

5 都市計画（案）の概要

■変更箇所について

| 項目 | 現行 | 変更案 |
|---|--|--|
| 【地区計画の目標】 | 東京の新しい副都心となる臨海副都心を形成していくため、地区の現況と地元の意向を踏まえて、住宅を中心とした複合市街地として質の高い複合空間、都市環境を形成する。 | 東京の新しい副都心となる臨海副都心を形成していくため、地区の現況と地元の意向を踏まえて、 <u>東京2020大会のレガシーをはじめとした多様な機能が集積した複合市街地として質の高い複合空間、都市環境を形成する。</u> <u>⑤東京2020大会のレガシーやウォーターフロントとしての特性を生かして、スポーツや水に親しめる公園等を整備する。</u> |
| 【区域の整備、開発及び保全の方針】 公共施設等の整備の方針（③公園等の整備方針） | 有明北1区域西側及び水辺に、地区居住者、就業者及び来街者が気軽に利用できる公園等を整備し、水と緑のネットワークを形成する。また、有明北3区域西側の街区では、沿道の緑化やまとまりのある緑豊かなオープンスペース等を整備する。 | 有明北1区域に、 <u>東京2020大会のレガシーとして</u> 、地区居住者、就業者及び来街者が気軽に利用でき、 <u>スポーツにも親しむことのできる</u> 公園等を整備し、水と緑のネットワークを形成する。また、有明北3区域西側の街区では、沿道の緑化やまとまりのある緑豊かなオープンスペース等を整備する。 |

5 都市計画（案）の概要

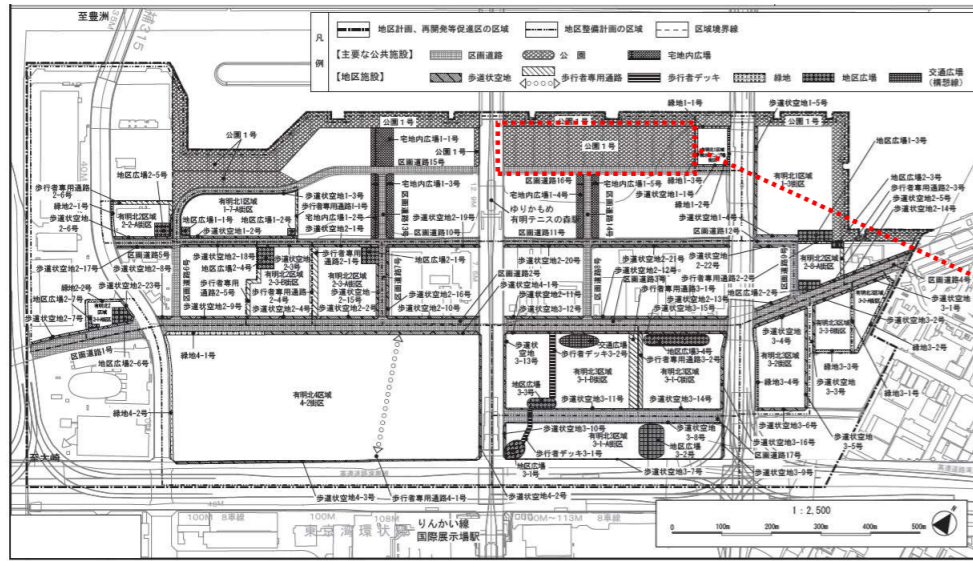
■変更箇所について

| 項目 | 現行 | 変更案 |
|---------------------------|--|---|
| 【再開発等促進区】 土地利用に関する基本方針 | ①有明北1区域は、緑豊かな「旧防波堤」と海の眺望を活用した、うるおい豊かな居住機能を基本としつつ活力やにぎわいの創出を図る商業機能がバランスよく複合した市街地を形成する。また、東入江の周辺には、まちの活性化やにぎわいの創出を図るため、ウォーターフロントの景観をいかしたスポーツ・文化機能やにぎわい機能を配置する。 ⑦魅力ある都市空間を整備するため、水辺と街区内の機能が一体となった市街地整備を図る。 ⑧有明北地区全域の計画人口は、居住人口約38,000人、就業人口約14,000人とする（ただし、計画人口は誘導水準とする）。 | ①有明北1区域は、緑豊かな「旧防波堤」と海の眺望を活用した、うるおい豊かな居住機能や <u>スポーツ・文化・交流機能</u> を基本としつつ活力やにぎわいの創出を図る商業・ <u>業務機能等</u> がバランスよく複合した市街地を形成する。また、 <u>東京2020大会の感動・記憶を形に残すとともに、広く都民がスポーツに親しむことのできる公園を生かして多様な機能を配置し</u> 、東入江の周辺には、まちの活性化やにぎわいの創出を図るため、ウォーターフロントの景観を <u>生かした</u> スポーツ・文化機能やにぎわい機能を配置する。 ⑦魅力ある都市空間を整備するため、水辺や <u>公園</u> と街区内の機能が一体となった市街地整備を図る。 ⑧有明北地区全域の計画人口は、居住人口約 <u>28,000</u> 人、就業人口約 <u>15,000</u> 人とする（ただし、計画人口は誘導水準とする）。 |

5 都市計画（案）の概要

■変更箇所について

| 項目 | 現行 | | | 変更案 | | |
|---|------|--------|-------------------|------|--------|--|
| 【再開発等促進区】 主要な公共施設の配 置及び規模 (公園) | 名称 | 面積 | 備考 | 名称 | 面積 | 備考 |
| | 公園1号 | 約6.5ha | 位置及び 面積の変 更 | 公園1号 | 約9.7ha | 位置及び面積の変更。 <u>面積には幹線街路放射第3 4号支線1下、幹線街路 環状第2号線下を含む。</u> |



地区計画における公園の拡大範囲

この地図は、国土地理院長の承認（平29国開公第44号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（4都市基交第733号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）4都市基交第213号、令和4年10月12日

5 都市計画（案）の概要

■変更箇所について

・建築基準法の一部改正に伴い、以下のとおり変更

有明北2区域の「建築物等の用途の制限」：(ち)項 ⇒ (り)項に修正

有明北3区域の「建築物等の用途の制限」：(り)項 ⇒ (ぬ)項に修正

| | |
|-----|-----------------------------|
| (い) | 第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物 |
| (ろ) | 第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物 |
| (は) | 第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物 |
| (に) | 第二種中高層住居専用地域内に建築してはならない建築物 |
| (ほ) | 第一種住居地域内に建築してはならない建築物 |
| (へ) | 第二種住居地域内に建築してはならない建築物 |
| (と) | 準住居地域内に建築してはならない建築物 |
| (ち) | 近隣商業地域内に建築してはならない建築物 |
| (り) | 商業地域内に建築してはならない建築物 |
| (ぬ) | 準工業地域内に建築してはならない建築物 |
| (る) | 工業地域内に建築してはならない建築物 |
| (を) | 工業専用地域内に建築してはならない建築物 |
| (わ) | 用途地域の指定のない区域内に建築してはならない建築物 |

| | |
|-----|-----------------------------|
| (い) | 第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物 |
| (ろ) | 第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物 |
| (は) | 第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物 |
| (に) | 第二種中高層住居専用地域内に建築してはならない建築物 |
| (ほ) | 第一種住居地域内に建築してはならない建築物 |
| (へ) | 第二種住居地域内に建築してはならない建築物 |
| (と) | 準住居地域内に建築してはならない建築物 |
| (ち) | 田園住居地域内に建築することができる建築物 |
| (り) | 近隣商業地域内に建築してはならない建築物 |
| (ぬ) | 商業地域内に建築してはならない建築物 |
| (る) | 準工業地域内に建築してはならない建築物 |
| (を) | 工業地域内に建築してはならない建築物 |
| (わ) | 工業専用地域内に建築してはならない建築物 |
| (か) | 用途地域の指定のない区域内に建築してはならない建築物 |

6 今後のスケジュール等

令和5年2月17日

都市計画の案の説明会（本日）

令和5年2月20日
～3月6日

都市計画の案の公告・縦覧

令和5年3月頃

江東区都市計画審議会

関係区の住民及び利害
関係人等の意見書受付
(縦覧期間中)

令和5年5月頃

東京都都市計画審議会

令和5年6月頃

都市計画決定 告示

6 今後のスケジュール等

縦覧期間・縦覧場所

令和5年2月20日（月）
～3月6日（月）
（閉庁日を除き、午前9時から午後5時まで）

（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12階北側
03-5388-3213（直通）

（江東区）
都市整備部 都市計画課（江東区役所5階）
東京都江東区東陽四丁目11-28
03-3647-9454（直通）

意見書の提出先

令和5年2月20日（月）
～3月6日（月）

（東京都）
〒163-8001
東京都新宿区西新宿2-8-1
東京都都市整備局都市づくり政策部 都市計画課
03-5388-3225（直通）

お問合わせ先

（東京都）
都市整備局都市づくり政策部
土地利用計画課
東京都庁第二本庁舎12階北側
03-5388-3318（直通）