

豊洲二・三丁目地区に係る 都市計画案の説明会

令和3年9月29日
東京都

1. 地区の現況と経緯
2. 主な上位計画
3. 〈参考〉施設計画（事業者案）の概要
4. 地区計画案の概要
5. 防火地域・準防火地域の変更案
6. 今後のスケジュール等

2

1. 地区の現況と経緯



土地利用転換前の豊洲二・三丁目地区の様子

再開発等促進区を定める地区計画とは

工場跡地などの低・未利用地の土地利用
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

地区の経緯

平成14年3月

IHI（当時 石川島播磨重工業）
工場等の閉鎖

平成14年6月

豊洲二・三丁目地区地区計画
（当時、再開発地区計画）の決定
→以降、随時変更

1. 地区の現況と経緯



3

4

2. 主な上位計画

○東京都

➤都市づくりのグランドデザイン（平成29年9月）

平成28年都市計画審議会から示された答申「2040年代の東京の都市像とその実現に向けた道筋について」を踏まえて、目指すべき東京の都市づくりを示した行政計画

- ・様々な人々に対応した住宅、宿泊、商業、文化施設等が集積した魅力ある拠点形成

➤豊洲1～3丁目地区まちづくり方針（平成13年10月）

大規模な土地利用転換が見込まれる
豊洲1～3丁目について魅力的なまちづくりを誘導する目的で示した方針

4-2街区は

「産業ビジネスエリア」の位置づけ

- ・次世代型の産業・業務空間の創出
- ・まちと融合の産業・業務空間の創出



5

2. 主な上位計画

豊洲1～3丁目地区まちづくり方針

■エリア別方針（主なもの）

○産業ビジネスエリア：次世代都市型の産業・業務ゾーン

- ・次世代型の産業・業務の拠点にふさわしい、快適なオフィスや研究開発のためのスペースを提供
- ・働く人々が、業種を越えてコミュニケーションを図れるようなスペースを設けるとともに、まちに開かれたオフィス空間の工夫など、まちと融合した産業・業務空間を創出

○ドック周辺エリア：ドックを活かしたエンターテインメントゾーン

- ・ドック跡や水際線を活かした、レストラン、ホテル、商業施設等のほか、文化・レクリエーション機能を導入するとともに、イベントも開催できる広場など、豊洲地区のシンボリックな賑わいの空間を配置
- ・水辺の眺望を活かして、質の高い業務や居住機能を導入し、複合的な利用を図る

6

2. 主な上位計画

豊洲1～3丁目地区まちづくり方針

■エリア別方針（主なもの）

○住宅エリア：親水性の高い良好な居住ゾーン

- ・都心への近接性や水辺の眺望に加え、快適性や利便性を備えたハイクオリティな都市型居住空間を提供また、陸・水域や対岸からの景観に配慮した建物配置
- ・デイケアセンターやシニア世代のための医療サービス、子育て世代のための保育所や子育て支援施設などの公益施設のほか、コミュニティを育てる地域交流のための施設などを設置

○水と緑のエリア：水彩都市としてのやすらぎゾーン

- ・駅前にある豊洲公園を海側に移設し、水辺に開かれた親しみやすい公園として整備
- ・ドック周辺エリアに隣接する会場公園等を整備し、豊洲ふ頭から晴海へ連続する水辺の快適な歩行者空間を確保
- ・水辺に設ける公園や広場は、地区の防災拠点としても機能するよう整備

7

2. 主な上位計画

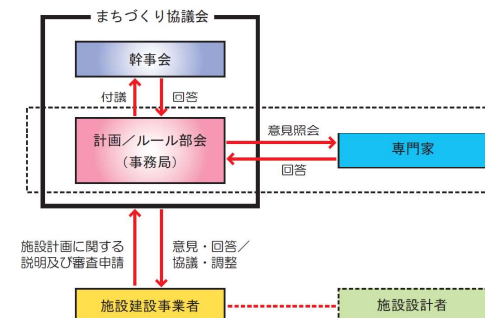
豊洲2・3丁目地区まちづくりガイドライン

○豊洲2・3丁目地区まちづくり協議会

➤豊洲2・3丁目地区まちづくりガイドライン（平成19年3月）

豊洲1～3丁目まちづくり方針を踏まえ、地権者により発足された協議会が取りまとめたガイドライン。平成15年に初版、平成19年に改訂

■まちづくりガイドラインの運用体制

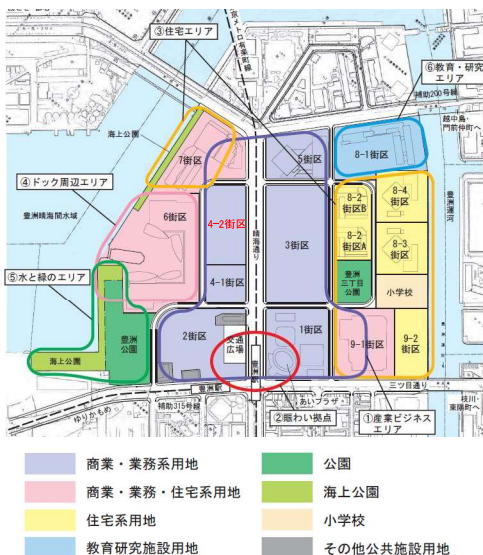


8

2. 主な上位計画

豊洲2・3丁目地区まちづくりガイドライン

■土地利用の方針（主なもの）



1 「食・住・遊・学」等の複合的な都市空間の創出

- 従来の工業系土地利用からの転換を図り、大街区構成による土地利用の地涌度を活かし、業務、商業、文化、交流、居住、学習等の多様な都市機能の複合化を図る
- 土地の合理的な高度利用による都市機能の更新・充実を図る
- まちの骨格となる晴海通り沿いに、賑わい施設や商業・業務系施設の配置を誘導する

2 地区の特性を活かした都市空間の創出

- 水辺を活かした親水性豊かな市街地形成を図る
- 水際部周辺にはその環境特性を活かした居住系施設や商業・エンターテインメント施設の配置を誘導する

3 地区の環境改善に資する公園・公共施設の整備

- 地区の生活環境の充実を図るため、居住者だけではなく、来街者にも開かれた公園・オープンスペースの整備を図る
- 地区に必要な公共施設を適切に配置し、きめの細かいヒューマンスケールが確保された魅力的な市街地形成を図る

〔基本ゾーニング〕

①産業ビジネスエリア

- ITを機軸とした21世紀の都市型成長産業が集積した産業業務系市街地を形成する

②住宅エリア

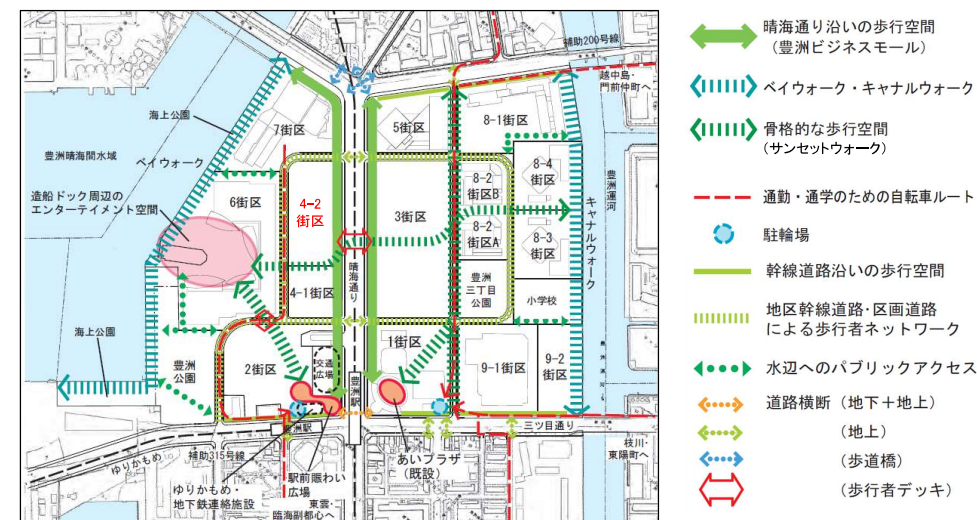
- 都心への近接性や水辺の眺望に加え、快適性や利便性を備えたハイクオリティな都市型の居住空間を形成する

9

2. 主な上位計画

豊洲2・3丁目地区まちづくりガイドライン

■ネットワーク空間（通り・プロムナード）

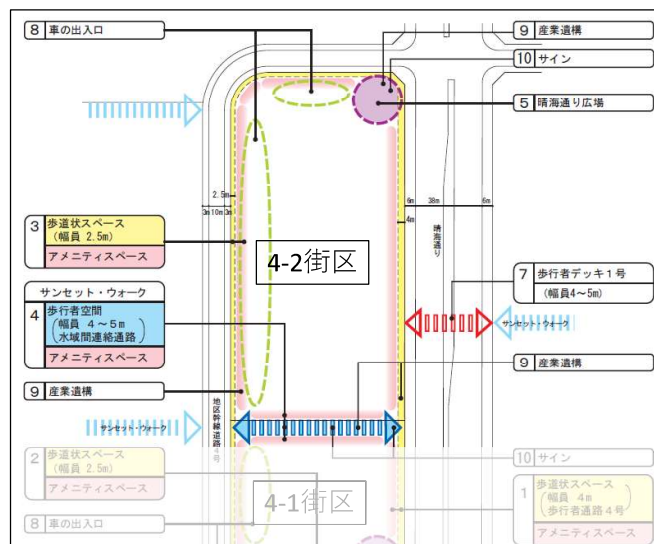


10

2. 主な上位計画

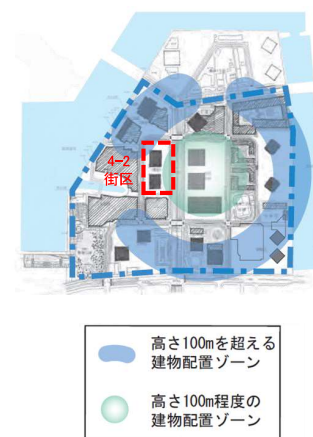
豊洲2・3丁目地区まちづくりガイドライン

■各街区別計画指針



- 東京に新たな活力を生み出す次世代産業拠点の形成
- オフィス街エントランスとしてのまとまりある空間の創出
- 豊洲晴海間水域と豊洲運河を結ぶ東西モール空間の整備
- 連続性が高く、変化に富んだ歩行空間の整備

■景観



○高層化される建物のゾーンイメージ

業務ビルの基準階面積の大型化が進み建物容積に対し建物高さが比較的抑えられることになる。これら比較的low層の業務ビルを地区中央に配し、外環に100mを超える高層建築群を配置することで周囲を海と運河に囲まれた「群としての独立性」をより強調する遠景景観が形成される。

（「豊洲2・3丁目の景観について」より抜粋）

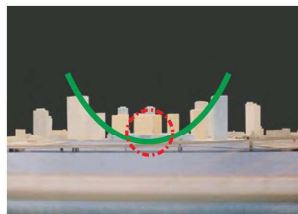
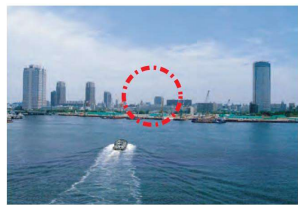
11

12

2. 主な上位計画

豊洲2・3丁目地区まちづくりガイドライン

■ 景観



- ・群としての景観
- ・ドックを中心としたゆるやかなスカイライン



○豊洲大橋からの景観：海から迎え入れ、また落ち着いたきのある景観（近～中景）

・ドックを中心として外縁部に高層棟を配置することで、群としての景観を形成するとともに、ドック周辺部を低層に抑え、海から迎え入れられるように感じる景観を形成するように配慮する。（中景）

・壁面を整序することで、地区に近づくにつれ、落ち着いた風格を感じさせる景観が眺望されるよう配慮する。（近景）

（「豊洲2・3丁目地区まちづくりガイドライン」より抜粋）

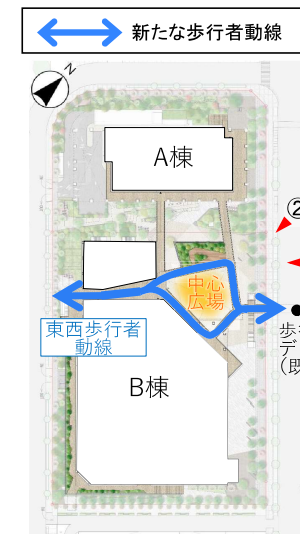
13

3. 〈参考〉施設計画（事業者案）の概要

◆ 配置イメージ



1階



2階



①晴海通り側より

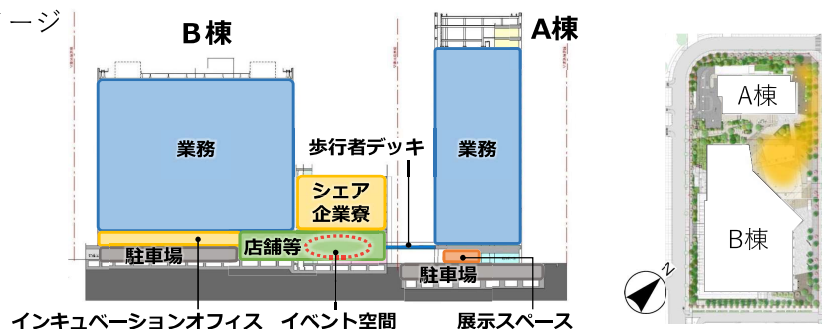


②2階デッキ(中心広場沿い)

14

3. 〈参考〉施設計画（事業者案）の概要

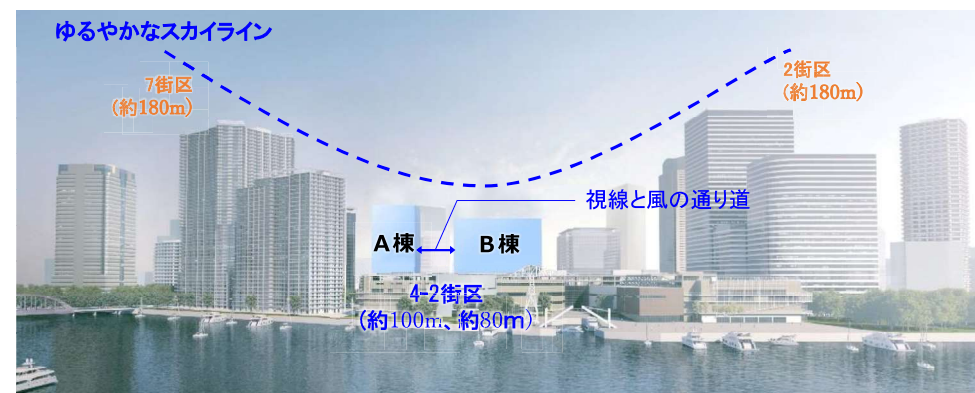
◆ 断面イメージ



建物	A棟	B棟
敷地面積	約6,600㎡	約12,893㎡
延床面積 (容積対象面積)	約47,300㎡ (約39,600㎡)	約89,200㎡ (約77,300㎡)
主要用途	事務所、展示スペース 駐車場	事務所、インキュベーションオフィス 店舗、シェア企業寮、駐車場
階数／高さ	地下1階、地上18階、塔屋1階／約100m	地下1階、地上15階、塔屋2階／約80m
駐車台数	87台	171台
予定工期	令和4年～令和7年	令和4年～令和7年
事業者	三菱地所株式会社	三菱地所株式会社、株式会社IHI

15

3. 〈参考〉施設計画（事業者案）の概要



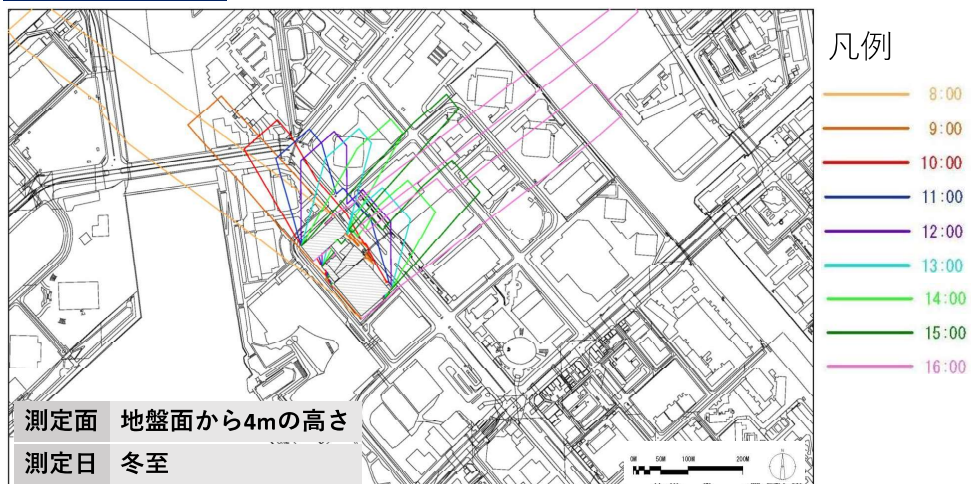
晴海大橋とらぼーとの中間地点の海上より計画地をみる

16

3. 〈参考〉施設計画（事業者案）の概要

◆日影

時刻別日影図 ※4-2街区：日影制限規制なし

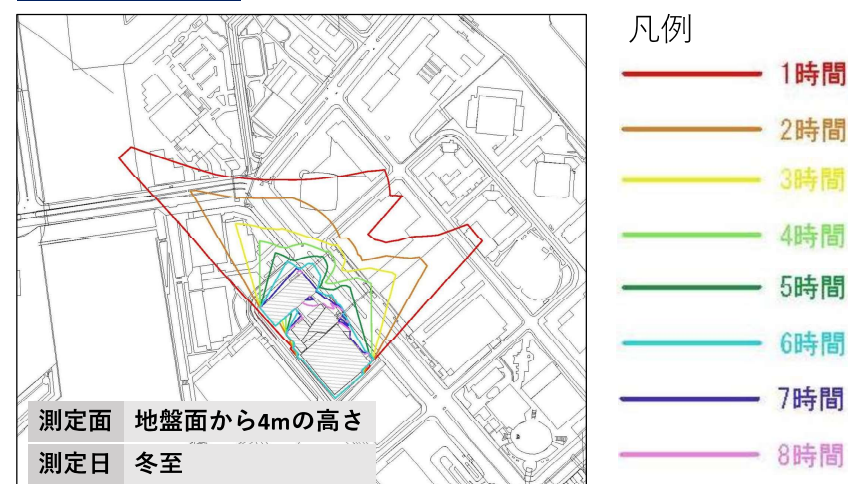


17

3. 〈参考〉施設計画（事業者案）の概要

◆日影

等時間日影図



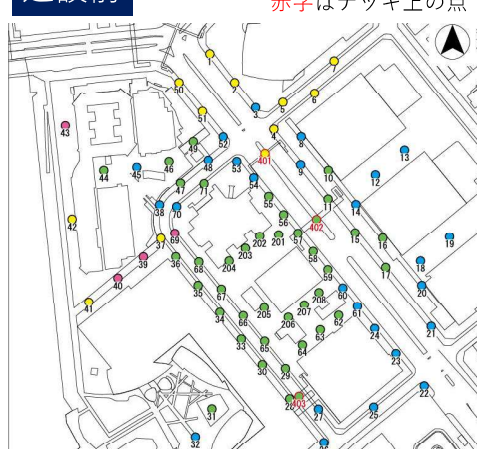
18

3. 〈参考〉施設計画（事業者案）の概要

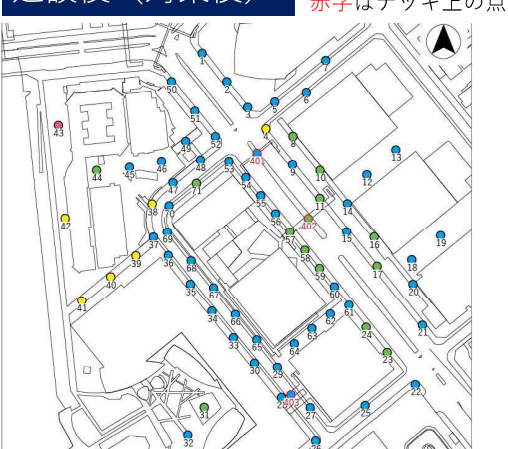
◆風環境

- 領域A(住宅地相当)
- 領域B(低中層市街地相当)
- 領域C(中高層市街地相当)
- 領域D(強風地域相当)

建設前



建設後（対策後）

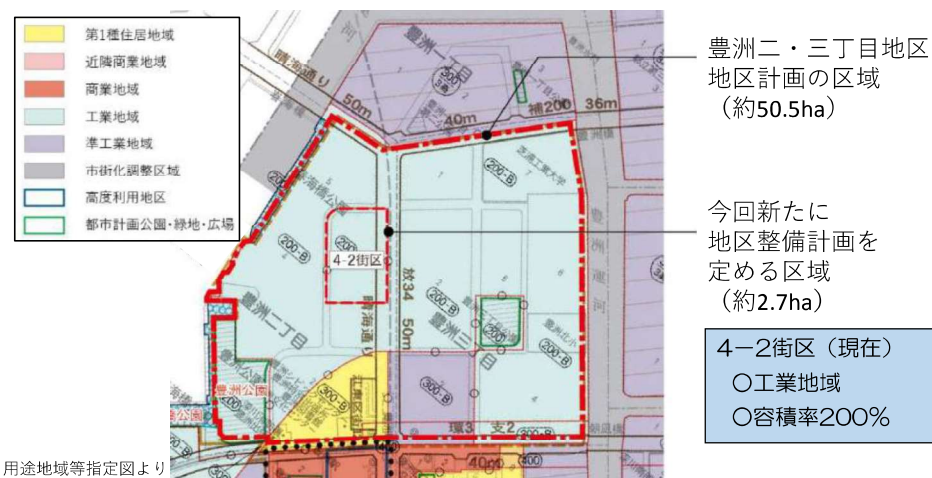


19

4. 地区計画案の概要

今回の変更ポイント

- ①新たな地区整備計画の策定（4-2街区）
- ②建築基準法の改正に伴う表記上のズレ解消（地区全体）



20

4. 地区計画案の概要

◆地区計画の構成（変更点のみ）

項目	変更の有無
再開発等促進区	
① 土地利用に関する基本方針	新たな地区整備計画策定に伴う変更
地区整備計画	
② 地区施設の配置及び規模	新たな地区整備計画策定に伴う変更
③ 建築物等に関する事項	新たな地区整備計画策定に伴う変更
④ 建築物等に関する事項	建築基準法改正に伴い、別表第二（ち）「田園住居地域内に建築することができる建築物」が追加され（り）「商業地域内に建築してはならない建築物」が（ぬ）となったことに伴い、表記を修正。

4. 地区計画案の概要

※赤字は今回変更・追加

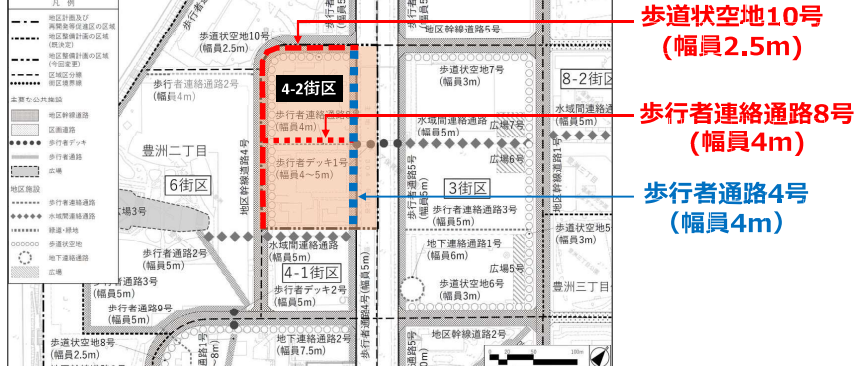
◆変更内容＜①土地利用に関する基本方針＞

情報関連、医療など都市型産業機能、研究・開発機能、業務・商業機能、**産業支援機能**、文化・交流機能等を配置することで、地区の活力・賑わいの核となる都市活動軸を形成する。

4. 地区計画案の概要

※赤字は今回変更・追加

◆変更内容＜②地区施設の配置及び規模＞



主要な公共施設の配置及び規模					
種類	名称	幅員	延長	面積	備考
その他の公共空地	歩行者通路4号	4～10m	約550m	—	新設
地区施設の配置及び規模					
種類	名称	幅員	延長	面積	備考
その他の公共空地	歩行者連絡通路8号	4m	約140m	—	新設、階段、EV含む
	歩道状空地10号	2.5m	約270m	—	新設

4. 地区計画案の概要

※全て今回追加

◆変更内容＜③建築物等に関する事項＞

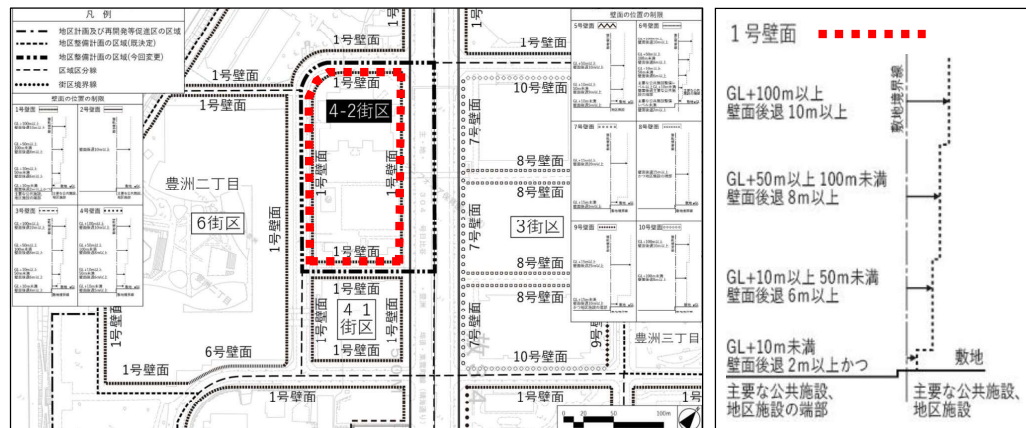
地区の区分	4-2街区
面積	約2.7ha
建築物の容積率の最高限度	10分の60
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、次の各号の一に該当する建築物及びそれらに附帯する建築物の部分を除き、計画図に示す壁面線を超えて建築してはならない。 1) 歩行者通路4号に係る壁面については、店舗、飲食店など、沿道の賑わい創出とやすらぎある環境形成に資する建築物の部分（歩行者空間に支障の無いもので高さ10m未満の部分に限る。） 2) デッキ、階段、スロープなど、円滑な交通ネットワークの形成に資する建築物の部分
建築物等の高さの制限	100m ただし、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする。

4. 地区計画案の概要

※赤線は今回追加

◆変更内容<③建築物等に関する事項>

・壁面の位置の制限

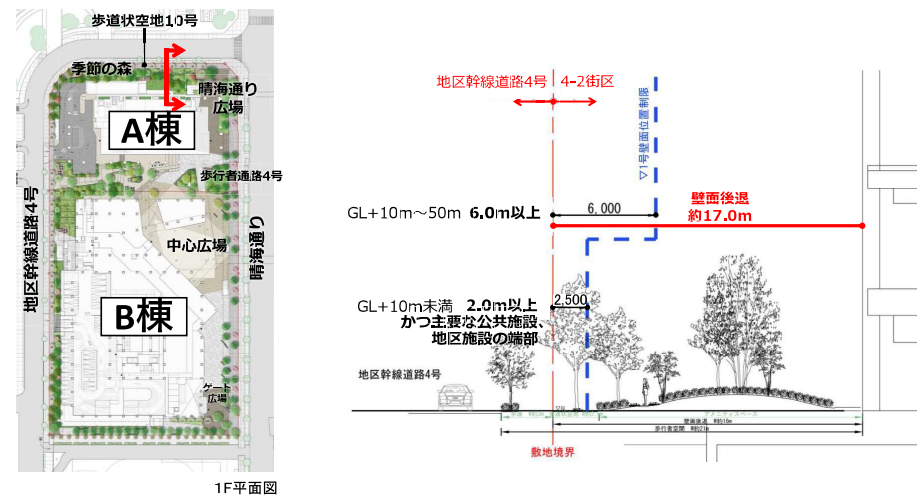


25

4. 地区計画案の概要

◆変更内容<③建築物等に関する事項>

・壁面の位置の制限と建物の関係

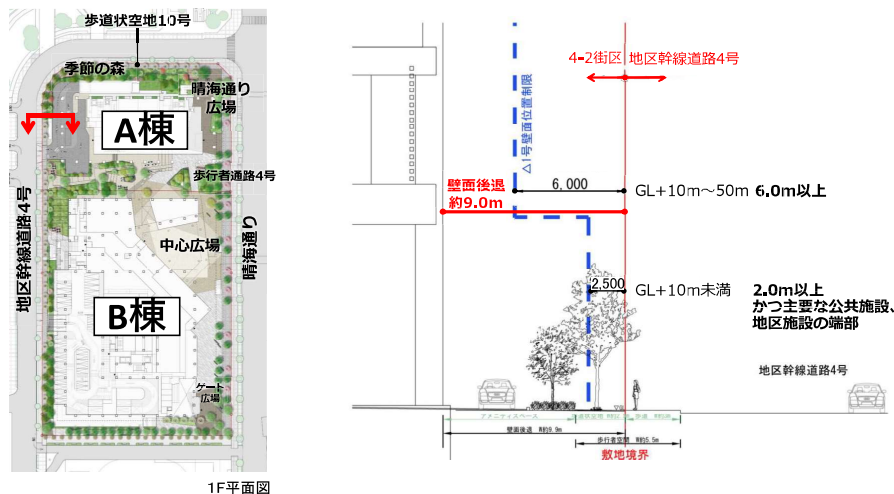


26

4. 地区計画案の概要

◆変更内容<③建築物等に関する事項>

・壁面の位置の制限と建物の関係

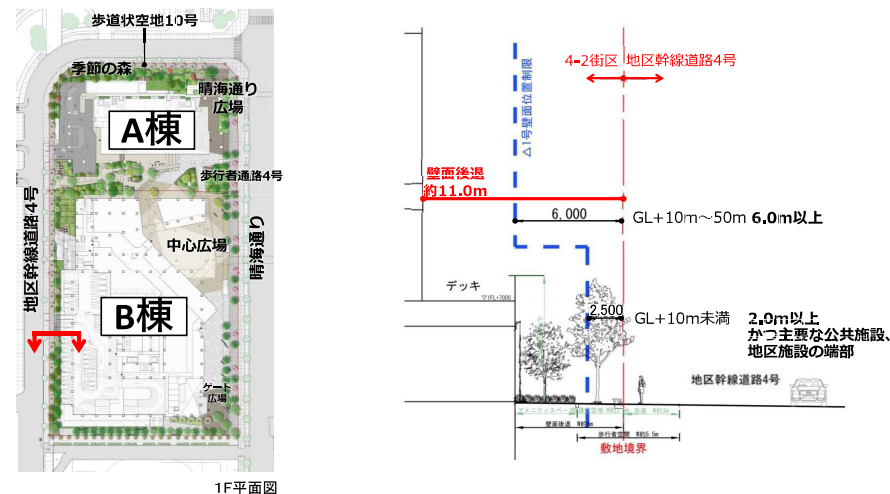


27

4. 地区計画案の概要

◆変更内容<③建築物等に関する事項>

・壁面の位置の制限と建物の関係



28

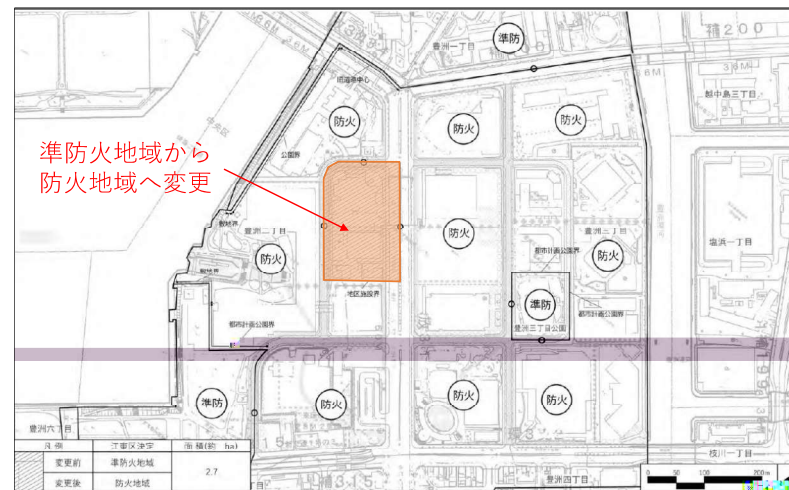
4. 地区計画案の概要

◆変更内容＜④建築物等に関する事項＞

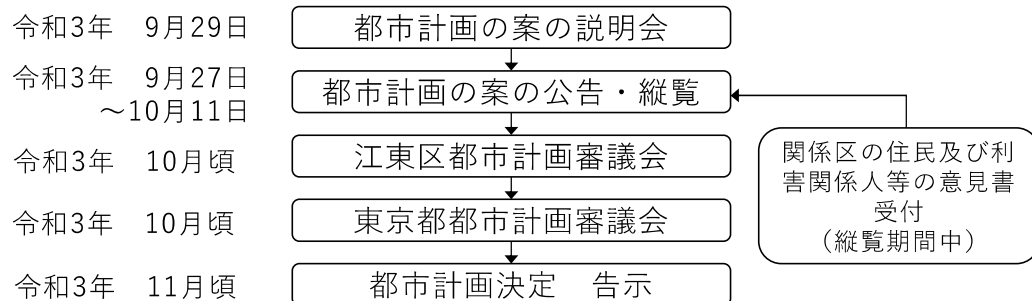
建築基準法別表第2（改正前）		建築基準法別表第2（改正後）	
(イ)	第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	(イ)	第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物
(ロ)	第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	(ロ)	第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物
(ハ)	第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物	(ハ)	第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物
(ニ)	第二種中高層住居専用地域内に建築してはならない建築物	(ニ)	第二種中高層住居専用地域内に建築してはならない建築物
(ホ)	第一種住居地域内に建築してはならない建築物	(ホ)	第一種住居地域内に建築してはならない建築物
(ヘ)	第二種住居地域内に建築してはならない建築物	(ヘ)	第二種住居地域内に建築してはならない建築物
(ト)	準住居地域内に建築してはならない建築物	(ト)	準住居地域内に建築してはならない建築物
(チ)	近隣商業地域内に建築してはならない建築物	(チ)	田園住居地域に建築することができる建築物
(リ)	商業地域内に建築してはならない建築物	(リ)	近隣商業地域内に建築してはならない建築物
(ル)	準工業地域内に建築してはならない建築物	(ル)	商業地域内に建築してはならない建築物
(レ)	工業地域内に建築してはならない建築物	(レ)	準工業地域内に建築してはならない建築物
(セ)	工業専用地域内に建築してはならない建築物	(セ)	工業地域内に建築してはならない建築物
(ワ)	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	(ワ)	工業専用地域内に建築してはならない建築物
		(カ)	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

5. 防火地域・準防火地域の変更案

◆防火地域・準防火地域の変更（江東区決定）



6. 今後のスケジュール等



お問い合わせ先

地区計画

（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）

防火地域及び準防火地域

（江東区）
都市整備部 都市計画課
都市計画担当
江東区役所5階21番窓口
03-3647-9454（直通）

6. 今後のスケジュール等

都市計画案に関する縦覧期間・縦覧場所

令和3年9月27日（月）～10月11日（月）
（閉庁日を除き、午前9時から午後5時まで、正午から午後1時を除く）

■地区計画

（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）

■地区計画、防火地域及び準防火地域

（江東区）
都市整備部 都市計画課
江東区役所5階21番窓口
03-3647-9454（直通）

都市計画案に関する意見書の提出期間・提出先

令和3年9月27日（月）～10月11日（月）

■地区計画

（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）

■地区計画、防火地域及び準防火地域

（江東区）
〒135-8383
東京都江東区東陽4-11-28
江東区 都市整備部 都市計画課 都市計画担当
03-3647-9454（直通）