

# 東京都市計画 東部流通業務団地 都市計画変更素案説明会

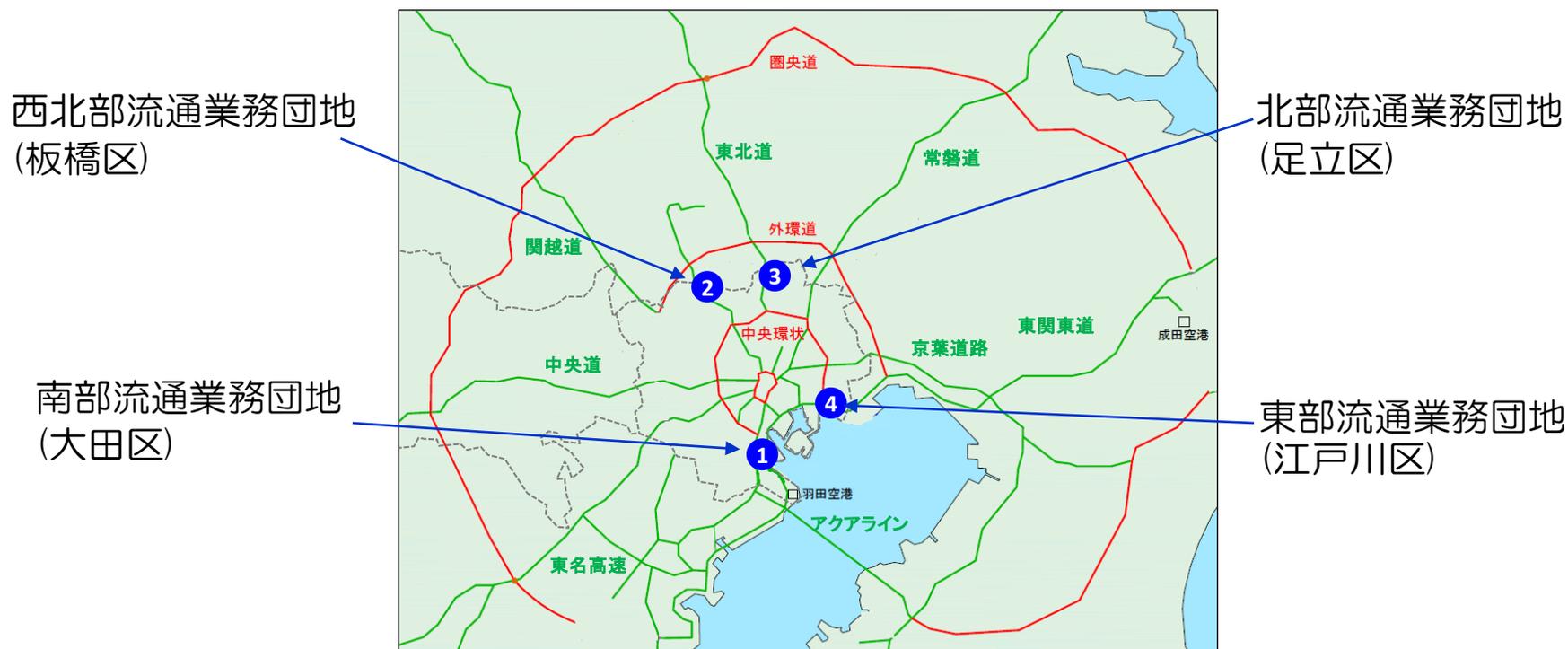
令和7年9月5日・6日  
東京都 都市整備局

# 1 流通業務団地について

流通業務団地は、集約的に流通業務施設を整備し、首都圏を支える物流拠点として、区部4か所に整備されました。

いずれも昭和40～50年代に「流通業務団地」等の都市計画が定められており、この都市計画に沿って、団地の基盤は行政等が整備し、施設は民間事業者等が整備・運営しています。

既成市街地周辺部の交通・地理条件の良好な位置に計画的に誘導することにより、都民の日常生活物資等の安定供給の確保や道路交通の円滑化を図り、都市機能の維持・増進に寄与しています。



## 2 東部流通業務団地について

名称：東京都市計画流通業務団地「東部流通業務団地」

位置：江戸川区臨海町二丁目、臨海町三丁目及び臨海町四丁目 各地内

面積：約49.2ha

(内訳) 流通業務施設：約47.4ha 公共施設(道路)：約1.8ha

当初決定：昭和52年3月24日建設省告示



出典：国土地理院ウェブサイト

### 3 現在の都市計画で定めている事項

名称	東部流通業務団地					
位置	江戸川区臨海町二丁目、臨海町三丁目及び臨海町四丁目各地内					
面積	約49.2ha					
流通業務施設の規模	面積		建蔽率	容積率	高さ制限	壁面線
	トラックターミナル	約18.5ha	6/10	30/10	A街区 40m以下  B街区 60m以下	5m
	卸売市場	約7.5ha				
	倉庫業及び卸売業①	約5.8ha				
	倉庫業及び卸売業①	約12.3ha				
	道路貨物運送業	約3.3ha				
道路	区画道路	22m・約830m		1路線		

※その他の都市計画で定められている内容

●用途地域

**準工業地域（建蔽率60%、容積率300%）**が指定されています。

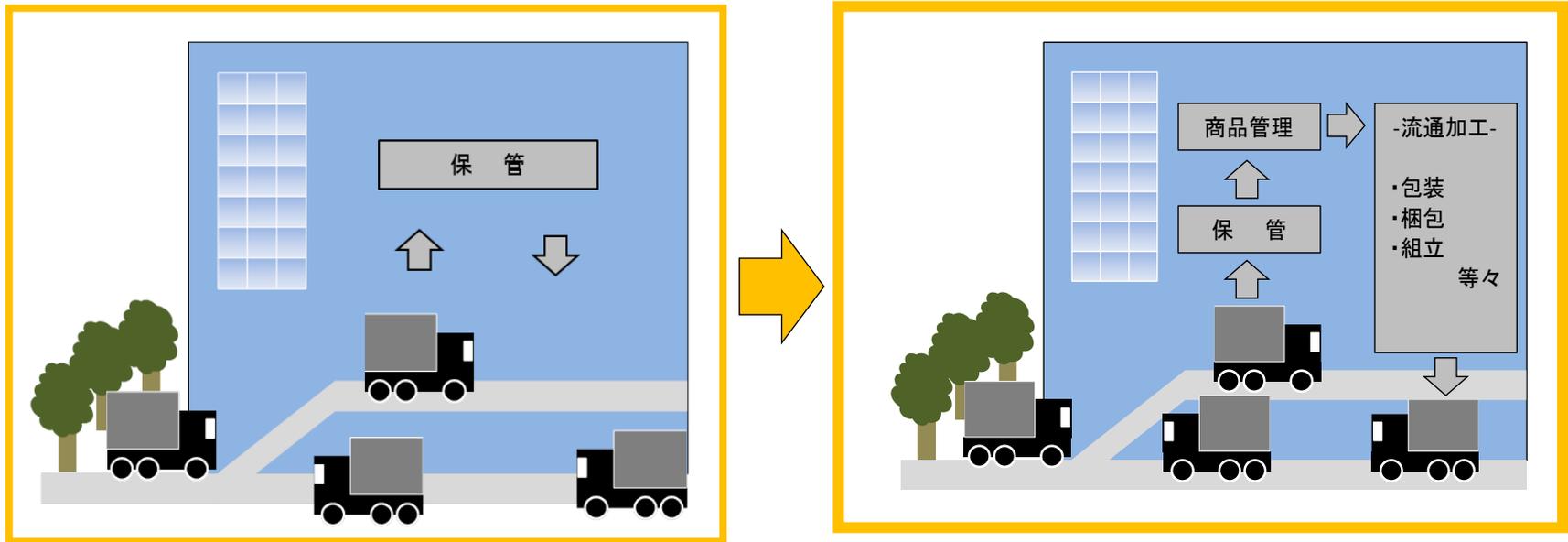
●敷地面積の最低限度

**70㎡**と定められています。

# 4 近年の流通業務団地に関するニーズ

## ① 物流機能の多様化

インターネット通販等の普及に伴い、品物の保管や店舗への配送だけでなく、商品管理や流通加工、個別配送等の複合的な物流施設が必要となっています。



# 4 近年の流通業務団地に関するニーズ

## ②物流関連施設や就業者支援施設等の導入

物流施設の複合化に伴う展示場や会議室等の関連施設や、充実した休憩室や保育施設等の就業者支援スペースといった付帯機能が必要となっています。



## ③施設・フロアの大型化

複合的な施設や就業者支援スペース等の必要性を満たすため、施設・フロアの大型化がトレンドとなっています。

# 5 都市計画変更素案

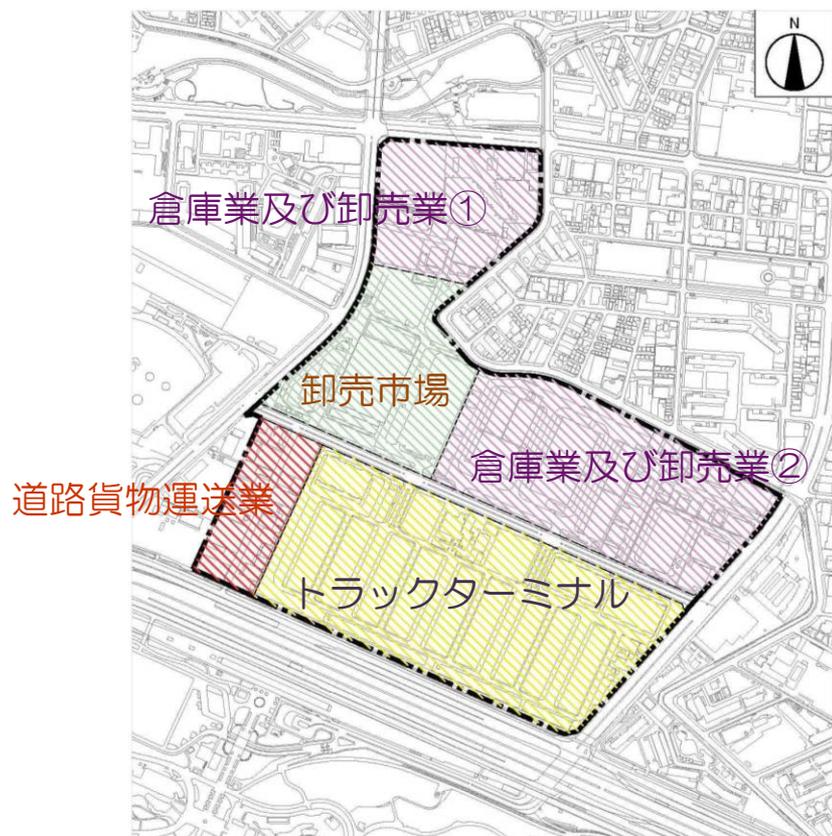
名称	東部流通業務団地				
位置	江戸川区臨海町二丁目、臨海町三丁目及び臨海町四丁目各地内				
面積	約49.2ha				
流通業務施設 ※1の規模	面積	建蔽率	容積率	高さ制限	壁面線
	約47.4ha	6/10	30/10	A街区：40m以下 B街区：60m以下	5m
	注1：流通業務市街地整備法第5条第1項第1号から第6号までの各号に掲げる施設をいう。 注2：建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は、建築基準法第53条第3項第1号イのうち耐火建築物等（自転車の停留又は駐車のための施設にあっては、同号イの耐火建築物等又は口の準耐火建築物等）又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては10分の1を加えた数値とする。				
道路	区画街路	22m・約830m		1路線	

## 流通業務市街地の整備に関する法律 第5条

- 一 トラックターミナル、鉄道の貨物駅その他貨物の積卸しのための施設
- 二 卸売市場
- 三 倉庫、野積場若しくは貯蔵槽（政令で定める危険物の保管の用に供するもので、政令で定めるものを除く。）又は貯木場
- 四 上屋又は荷さばき場
- 五 道路貨物運送業、貨物運送取扱業、信書送達業、倉庫業又は卸売業の用に供する事務所又は店舗
- 六 前号に掲げる事業以外の事業を営む者が流通業務の用に供する事務所

# 6 変更概要 ①業種制限の緩和

業種別の施設区分を「流通業務施設」に統合



# 6 変更概要 ②建蔽率

## 建蔽率の緩和

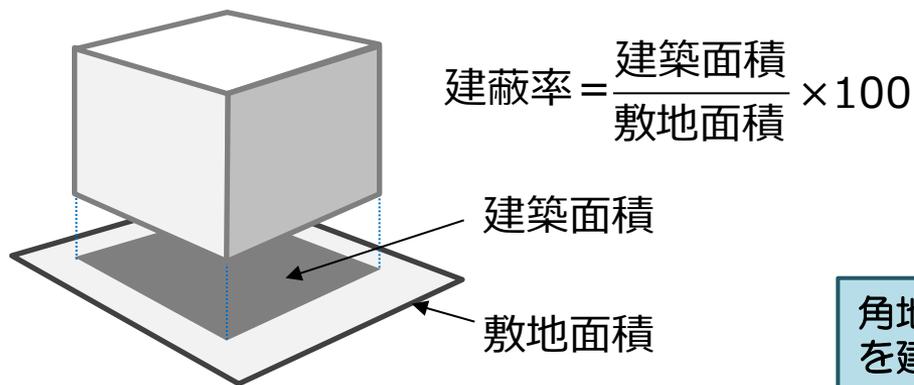
### 変更前

建築物の建築面積の建築敷地に対する割合（建蔽率）は6/10

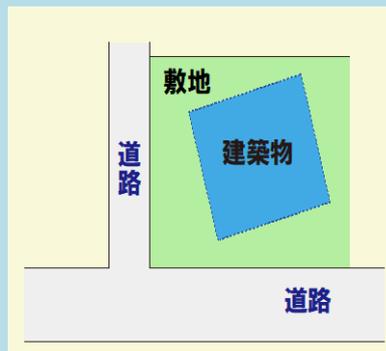
### 変更後

建築物の建築面積の建築敷地に対する割合（建蔽率）は6/10

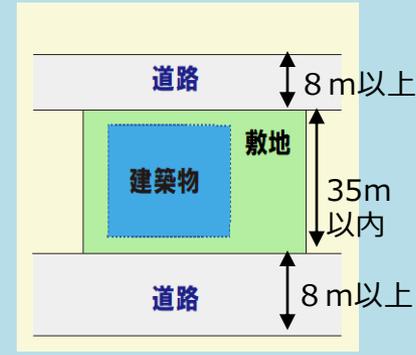
注：耐火建築物  
または  
角地等にある建物  
は、10分の1を加える



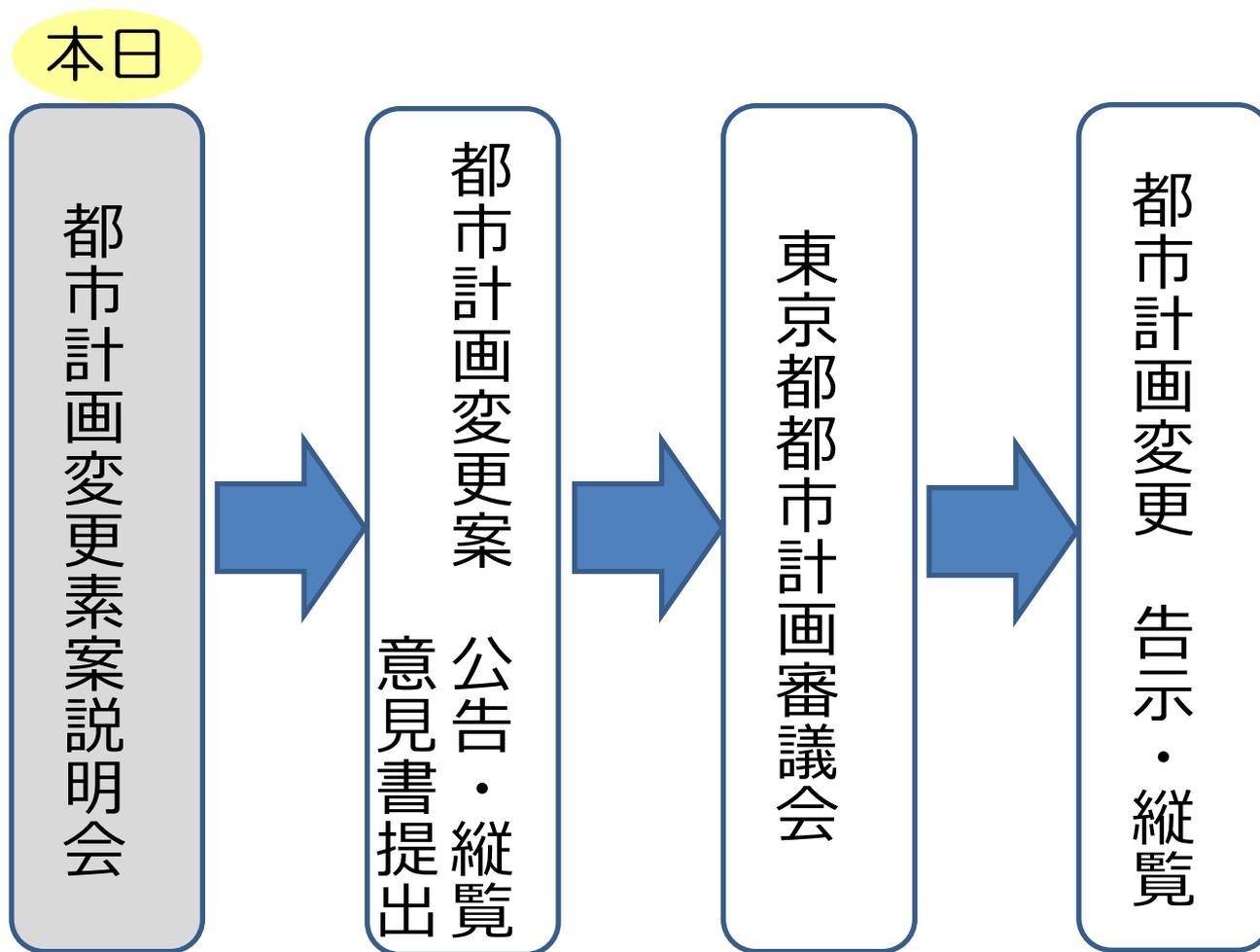
角地にある敷地で建物を建てる場合



2つの道路に挟まれた敷地で建物を建てる場合



# 7 都市計画変更までの流れ



ご参加いただきありがとうございました。

ご質問等ありましたらこちらまで  
東京都都市基盤部調整課施設計画担当 志賀、中村  
TEL：03-5388-3386  
Mail：S0000177@section.metro.tokyo.jp