

臨海副都心有明南地区に係る 都市計画案の説明会

令和3年10月12日

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



■はじめに

本日の説明会は、臨海副都心有明南地区地区計画に関す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。

本日の 説明内容

1. 地区の現況と経緯
2. <参考>施設計画の概要
3. 地区計画案の概要
4. 今後のスケジュール

1. 地区の現況と経緯

地区の現況



用途地域	容積率	建ぺい率	高度地区	防火・準防火地域
準工業地域	300%	60%	指定なし	防火地域

1. 地区の現況と経緯

上位計画(臨海副都心まちづくり推進計画など)

臨海副都心まちづくり推進計画(有明南地区)

東京ビッグサイトを中心に、ホテルに加え、飲食、観光のほか、多目的ホールや会議室などのコンベンション支援機能を有する施設等の充実を図っていく。コンベンション関連ビジネス等の集積を誘導し、世界の人、物、情報が交流する国際コンベンションゾーンの形成を図っていく。



4

1. 地区の現況と経緯

臨海副都心有明南地区地区計画の経緯

●江東区有明三丁目及び東雲二丁目各地内 面積:約107ha

年月	内容
平成3年1月	再開発地区計画の「区域の整備及び開発に関する方針」、有明南C街区の「再開発地区整備計画」を都市計画決定 (以降、A~G、J、L・M、O~Q街区の「再開発地区整備計画」を都市計画決定)
平成18年12月	有明南I街区の「地区整備計画」を都市計画決定
平成20年6月	有明南G-1街区の「地区整備計画」を都市計画決定
平成21年3月	有明南N街区の「地区整備計画」を都市計画決定
平成27年6月	有明南K街区の「地区整備計画」を都市計画決定
平成28年6月	有明南D街区の「地区整備計画」を都市計画変更
平成29年6月	有明南S街区の「地区整備計画」を都市計画決定



5

2. <参考>施設計画の概要

開発の目標・方針

周辺計画との用途のバランスに配慮し、均衡ある街の形成に努めるとともに、5G等の先導的な技術を駆使し、臨海副都心の更なるMICE機能強化とにぎわい創出に資するにぎわい・文化発信拠点の形成を図る。

有明南地区のMICE機能の強化

- ・MICE機能をさらに強化するため「I・E」機能の充実と貢献
- ・文化発信やアフターコンベンションニーズにも対応可能な場の提供

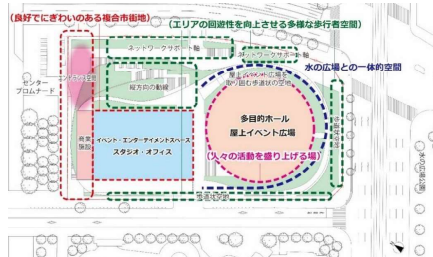
東京ドリームスクエア エンターテインメントとテクノロジーが 融合する発信拠点

臨海副都心全体のにぎわいと 回遊性の創出

- ・アフターコンベンションも含めた観光客客・にぎわい機能の導入
- ・豊洲、台場地区など臨海地域全体へのにぎわい波及の創出

臨海副都心の魅力アップに 寄与する空間創造

- ・特徴的な建築物デザインによる新たな都市景観の創出
- ・緑豊かで、安全、快適な歩行者ネットワークの形成



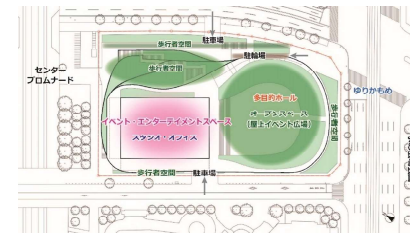
6

2. <参考>施設計画の概要

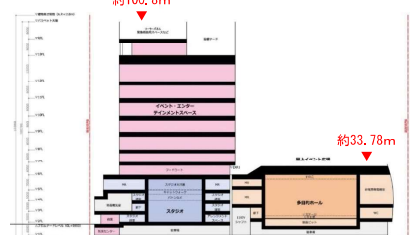
計画概要

所在地	東京都江東区有明3丁目
敷地面積	約12,920㎡
用途	多目的ホール、集客娯楽(イベント・エンターテインメントスペース)、スタジオ・オフィス
延べ床面積(容積対象面積)	約56,700㎡ (約38,700㎡)
容積率	約300%
建築面積	約10,300㎡
建ぺい率	約80%
階数	地上13階
最高高さ	約100.8m (AP+約107.0m)
駐車場	181台 (うち、荷捌駐車:7台)

配置図



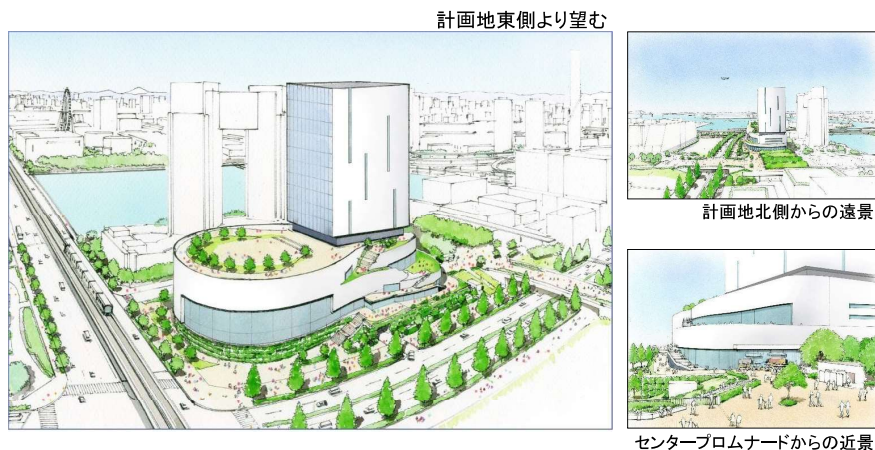
断面図



7

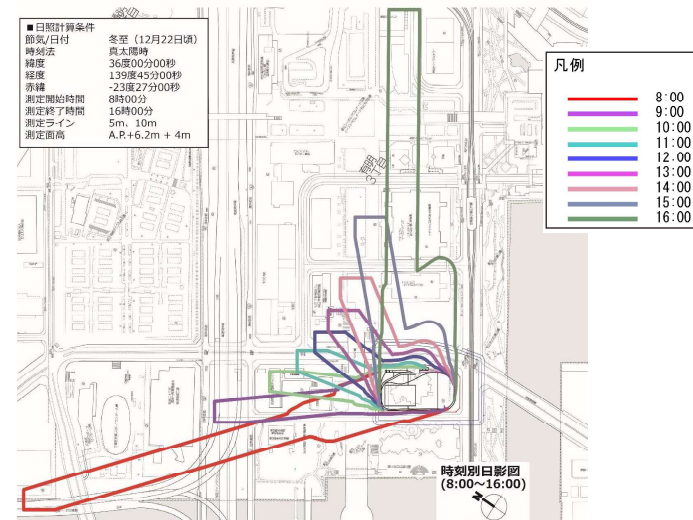
2. <参考>施設計画の概要

イメージパース



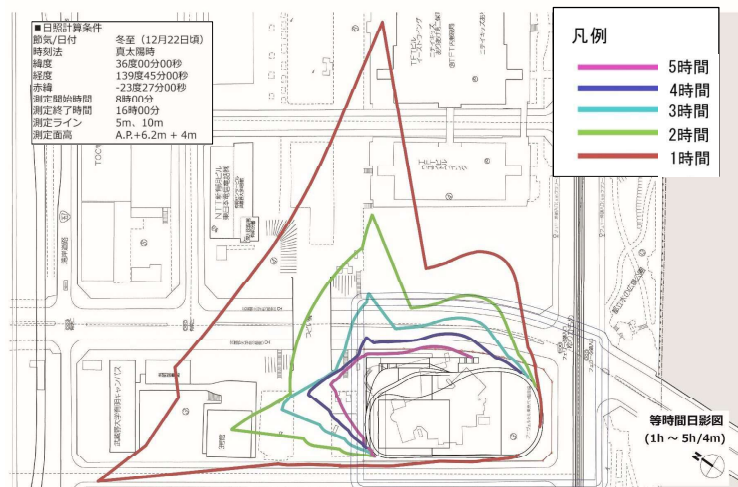
2. <参考>施設計画の概要

日影図(時刻別日影図)



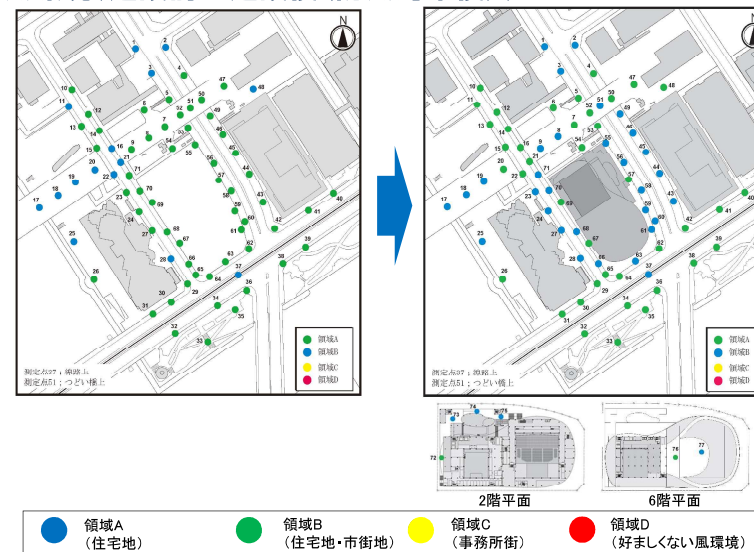
2. <参考>施設計画の概要

日影図(等時間日影図)



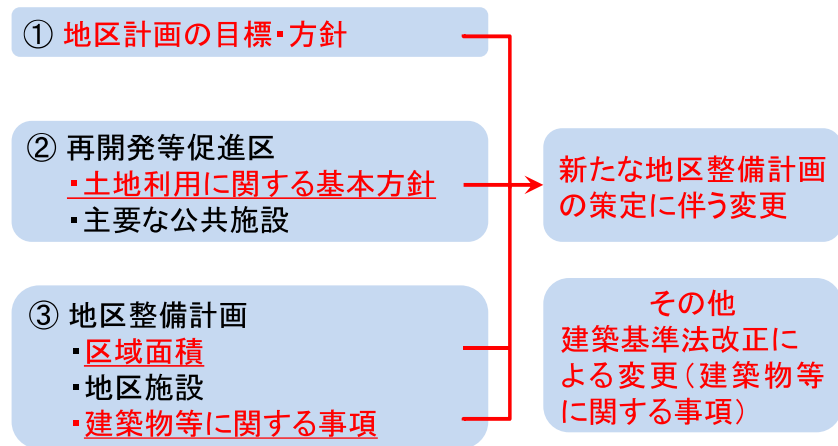
2. <参考>施設計画の概要

風環境(建設前→建設後(防風対策後))



3. 地区計画案の概要

臨海副都心有明南地区地区計画の構成(変更点のみ)



3. 地区計画案の概要

臨海副都心有明南地区地区計画

- ① 地区計画の目標・方針
- ② 土地利用に関する基本方針

地区計画の目標	国際展示場を核となる施設として整備し、これに関連し、有明南交通ターミナルやシンボルプロムナードの利便性を生かしたコンベンション関連業務、ファッション・デザイン関連業務、商業、住宅・文化機能等によるにぎわいのある複合市街地を形成し、国際コンベンションパークを整備する。
区域の整備する方針	②臨海副都心、有明南地区の居住者・就業者・来訪者の交通利便性を高めるため、臨海新交通、臨海高速 鉄道、有明客船ターミナルを整備する。
開発及び保全に関する方針	⑩有明3区域 広域商業、コンベンション関連業務、宿泊機能などが複合した市街地として整備し、主に住居系の機能公共公益機能の誘導を図るべき区域については良好な住環境を確保するため、おおむね300%とし、シンボルプロムナードの交差点を中心とした商業、業務機能の集積を図るべき区域についてはおおむね500~600%とする。
再開発等促進区	③有明南3区域では、イーストプロムナード沿いの街区に、コンベンション関連の宿泊機能や業務機能の集積する市街地を形成し、センタープロムナード沿いの街区では、ファッション・デザイン関連業務や、多目的ホールや会議室などのコンベンション支援業務、商業、住宅、宿泊、学校機能等からなる良好でにぎわいのある複合市街地を形成する。また、有明西運河に面する街区では公共公益施設や公園等を整備し、水面利用と一体の水の広場として形成する。 ④有明南地区全体の計画人口は、居住人口約2,000人、就業人口約189,000人とする。

3. 地区計画案の概要

臨海副都心有明南地区地区計画

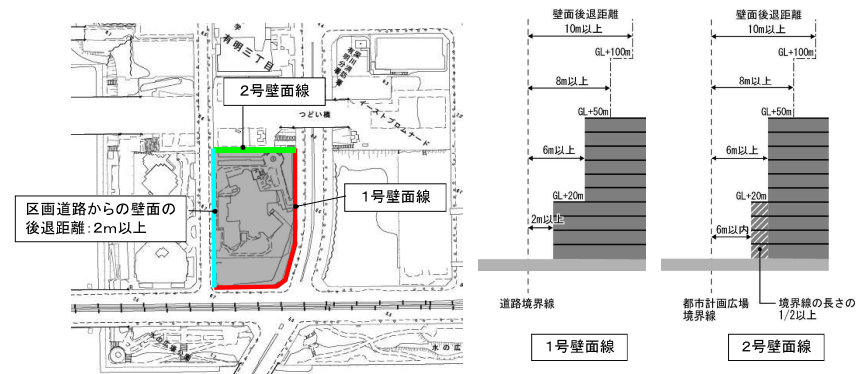
③ 地区整備計画の変更の概要(計画書)

地区の区分	地区の名称	有明南3区域H街区
	地区の面積	約2.6ha
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第2条第6項各号に掲げる店舗型風俗特殊営業の用に供するもの 2. 建築基準法別表第二(ぬ)項に掲げるもの	
建築物の容積率の最高限度	10分の30	
建築物の敷地面積の最低限度	0.9ha	
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、歩行者専用デッキの部分を除く。	
建築物等の高さの最高限度	110m 建築物の高さはA. P. からの高さによる。	
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原則として原色を避けるなど周辺環境に配慮した意匠とする。	

3. 地区計画案の概要

臨海副都心有明南地区地区計画

③ 地区整備計画の変更の概要(壁面の位置の制限)

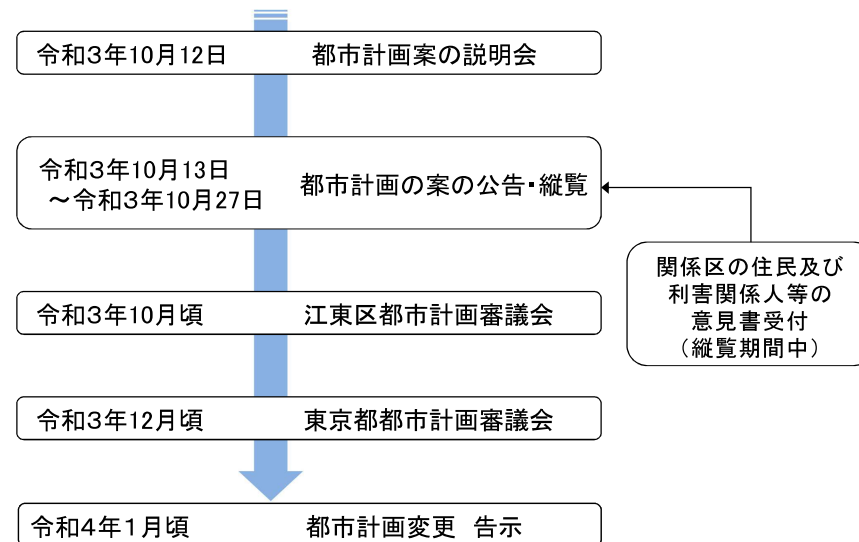


3. 地区計画案の概要

臨海副都心有明南地区地区計画 建築基準法改正による変更(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
(ぬ)	準工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)	工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
(せ)	工業専用地域内に建築してはならない建築物	(せ)	工業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	(わ)	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

4. 今後のスケジュール



縦覧場所・意見書の提出先

●縦覧場所

(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)

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

●意見書の提出先

(東京都)

〒163-8001 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)

●お問い合わせ窓口

(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)