参考2-3

東京都市計画　高度利用地区の変更（江東区決定）（素案）

都市計画　高度利用地区を次のように変更する。

面積欄の（）内は、変更前を示す。

種類（地区名・区分）		面積	建築物の容積率の最高限度（注１）	建築物の容積率の最低限度	建築物の建蔽率の最高限度（注２）	建築物の建築面積の最低限度	壁面の位置の制限（注３）	備考
高度利用地区（門前仲町二丁目西地区）	Ａゾーン	約０．６ha	９５／１０	２０／１０	５／１０	２００㎡	２．５m ３．０m	門前仲町二丁目西地区第一種市街地再開発事業区域
	Ｂゾーン	約０．１ha	７０／１０	２０／１０	５／１０	２００㎡	３．０m	
	小計	約０．７ha	－	－	－	－	－	

（注１）建築物の容積率の最高限度の特例

１　建築物の敷地内に設ける空地の規模による限度

敷地内に設ける広場等の空地面積（地区計画に関する都市計画に定める地区施設に限る。ただし、道路境界と壁面の位置の制限として定められた線との間の空地面積を除く。）の合計が、敷地面積の１００分の２５未満の建築物にあっては、１０分の３５を減じる。

２　育成用途割合の設定による限度

（１）　育成用途に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合が、１０分の５未満である建築物にあっては、１０分の３５を減じる。

（２）育成用途は、文化・交流施設、商業施設、生活支援施設、業務施設、産業支援施設をいう。

３　地上部及び建築物上の緑化率による限度

東京における自然の保護と回復に関する条例及び同施行規則に規定する緑化基準に基づき算出した緑化率が３５％未満である建築物にあっては、１０分の１を減じる。

	４　門前仲町駅周辺における都市基盤整備への貢献による限度 地下鉄門前仲町駅コンコースとの地下鉄連絡通路整備及び地上・地下を結ぶバリアフリールート整備等、区が認めた地下鉄門前仲町駅周辺の歩行者ネットワークの整備に資する貢献を伴わない場合は　１０分の１５を減じる。 ５　２から４の規定により減じる容積率の合計に関わらず、容積率の最高限度は基準容積率を下回らないものとする。 ６　建築基準法第５２条第１４項第１号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準（令和７年５月２２日改正）に記載されたⅡ－２及びⅡ－３に示される容積率の許可の対象となる建築物及び施設の用途に供される部分を除くことができる。なお、除外にあたっては、同Ⅱ－４、Ⅱ－５及びⅡ－６に示される事項に留意するものとする。 （注２）建蔽率の最高限度の特例 建築基準法第５３条第６項第１号に該当する建築物にあっては、１０分の２を加えた数値とする。 （注３）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超えて建築してはならない。ただし、歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける庇、落下防止柵、その他これに類する建築物の部分はこの限りでない。

江東区内のその他の既決定地区	面　積	位　置
高度利用地区	約　　ha	
（亀戸・大島地区）	４１．２	江東区亀戸九丁目、大島八丁目、大島九丁目、及び東砂二丁目各地内
（住吉・毛利地区）	１．７	江東区住吉一丁目及び毛利一丁目各地内
（大島五丁目地区）	０．４	江東区大島五丁目地内
（古石場二丁目地区）	０．８	江東区古石場二丁目地内
（白河三丁目地区）	０．６	江東区白河三丁目地内
（白河・三好地区）	２．０	江東区白河四丁目及び三好四丁目各地内
（豊洲駅前地区）	１．３	江東区豊洲五丁目地内
小　　計	４８．０	
合　　計	約　　ha ４８．７ （４８．０）	

「位置、区域及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。」

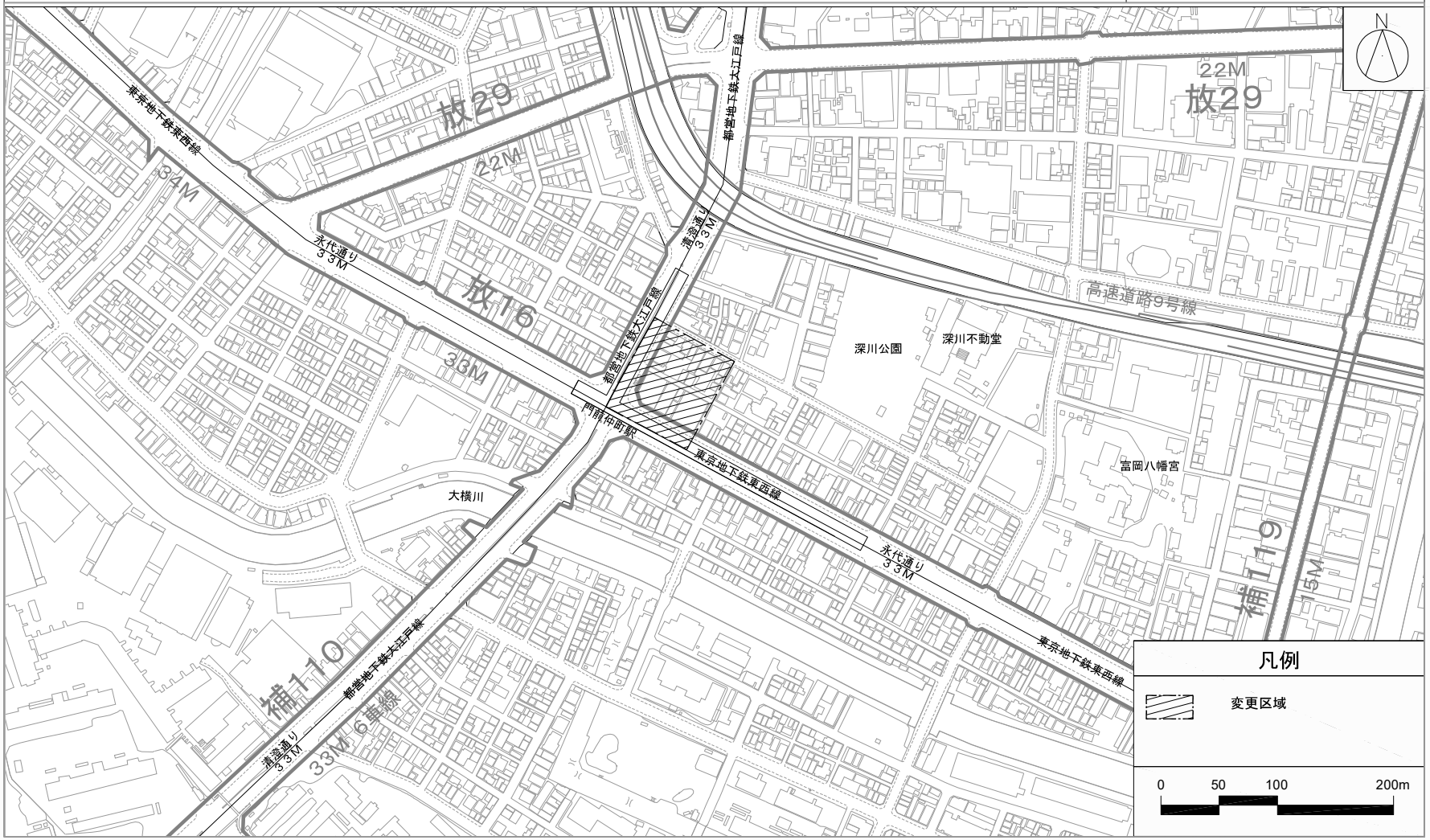
理由：門前仲町二丁目西地区第一種市街地再開発事業の決定に伴い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区を変更する。

変更概要

番　号	変更箇所	変更前	変更後	面　積	備　考
1	江東区門前仲町二丁目地内	指定なし	高度利用地区 （門前仲町二丁目西地区）	約　０．７　ha	既決定地区 亀戸・大島地区 住吉・毛利地区 大島五丁目地区 古石場二丁目地区 白河三丁目地区 白河・三好地区 豊洲駅前地区

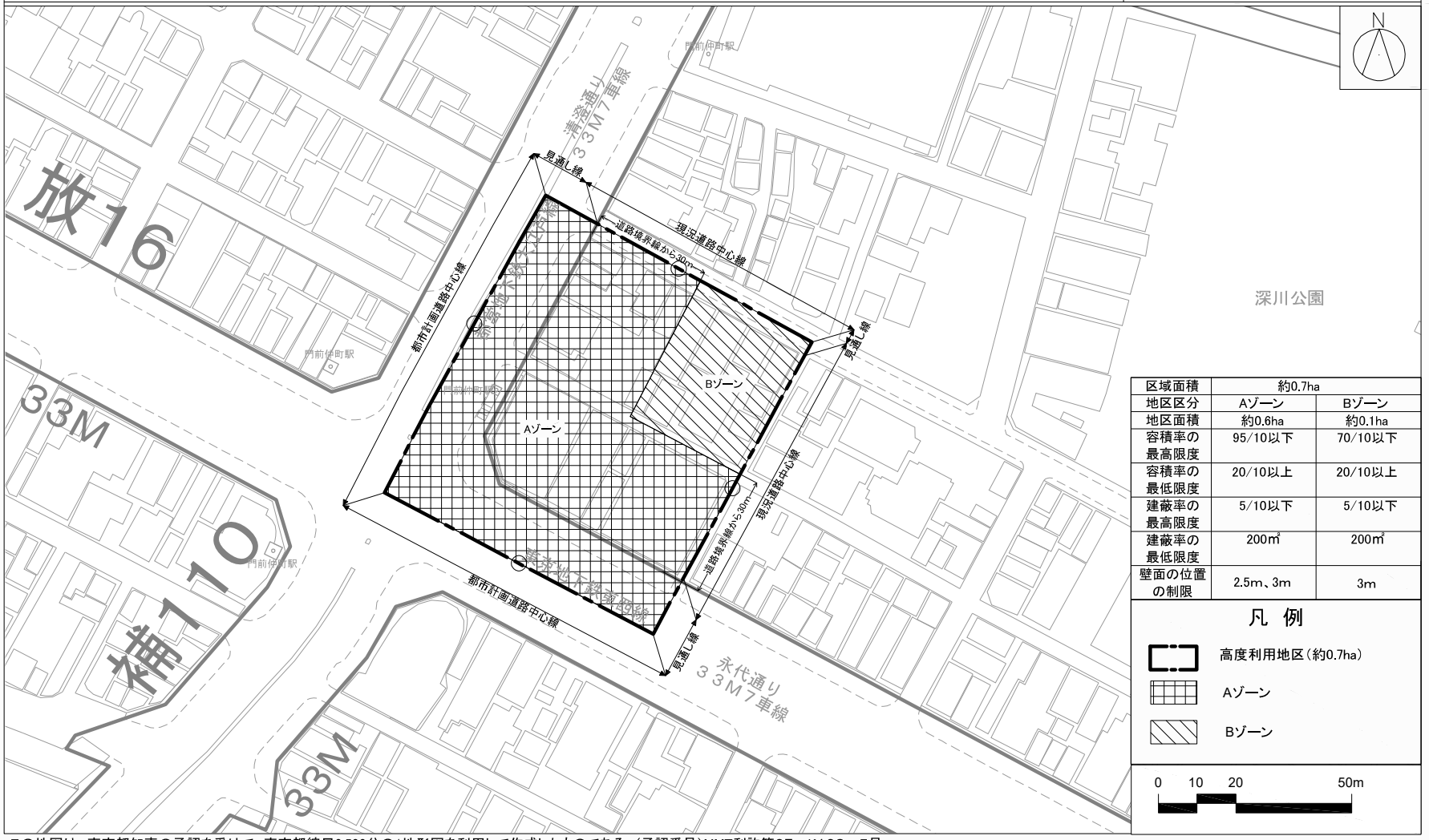
東京都市計画　高度利用地区
門前仲町二丁目西地区　　位置図

【江東区決定】



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）MMT利許第07－K108－5号

東京都市計画　高度利用地区　　【江東区決定】
門前仲町二丁目西地区　　計画図（1）　区域図



区域面積	約0.7ha	
地区区分	Aゾーン	Bゾーン
地区面積	約0.6ha	約0.1ha
容積率の最高限度	95/10以下	70/10以下
容積率の最低限度	20/10以上	20/10以上
建蔽率の最高限度	5/10以下	5/10以下
建蔽率の最低限度	200㎡	200㎡
壁面の位置の制限	2.5m、3m	3m

凡　例

高度利用地区（約0.7ha）

Aゾーン

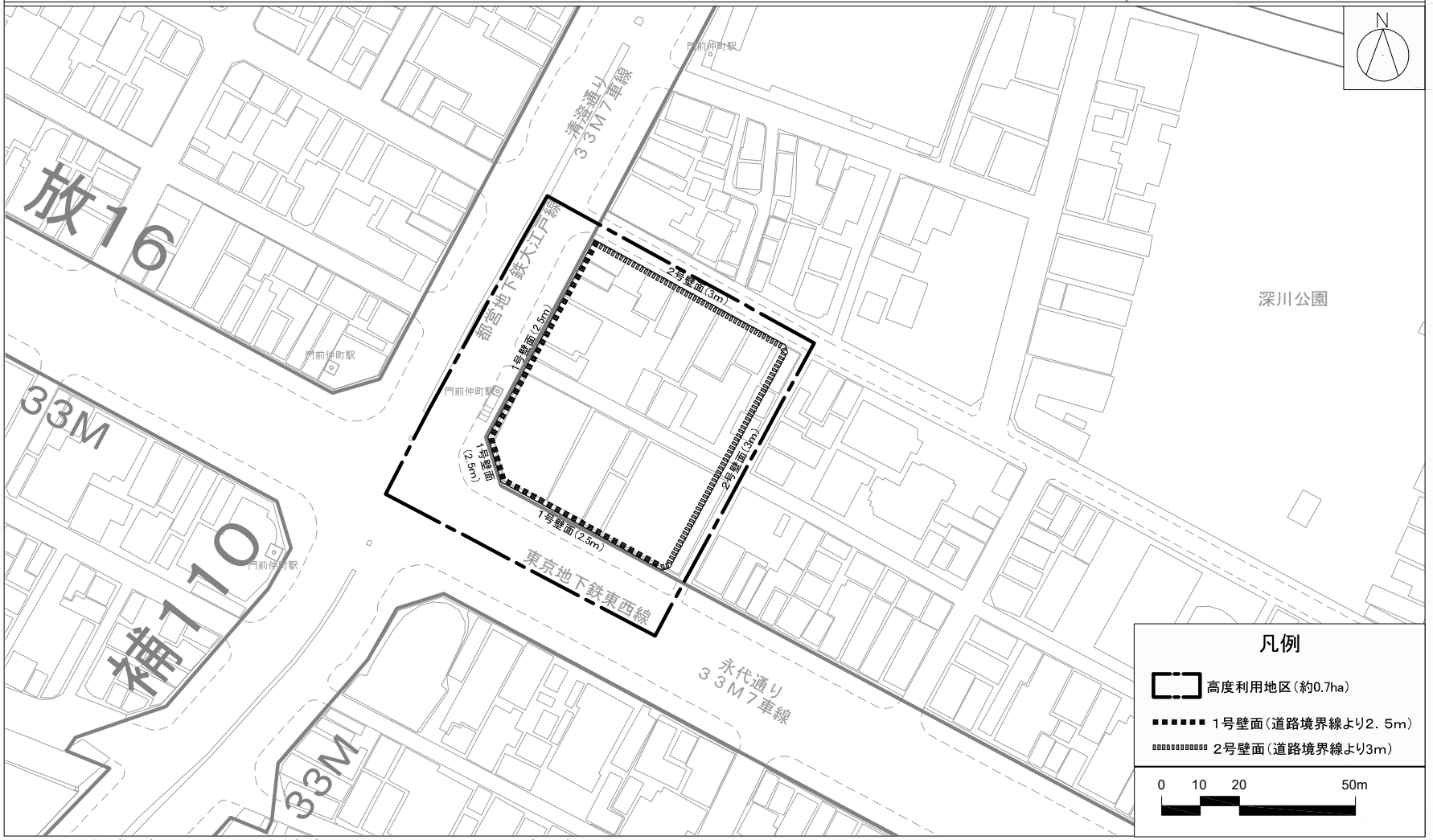
Bゾーン

0　10　20　50m

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）MMT利許第07－K108－5号

東京都市計画　高度利用地区　　【江東区決定】

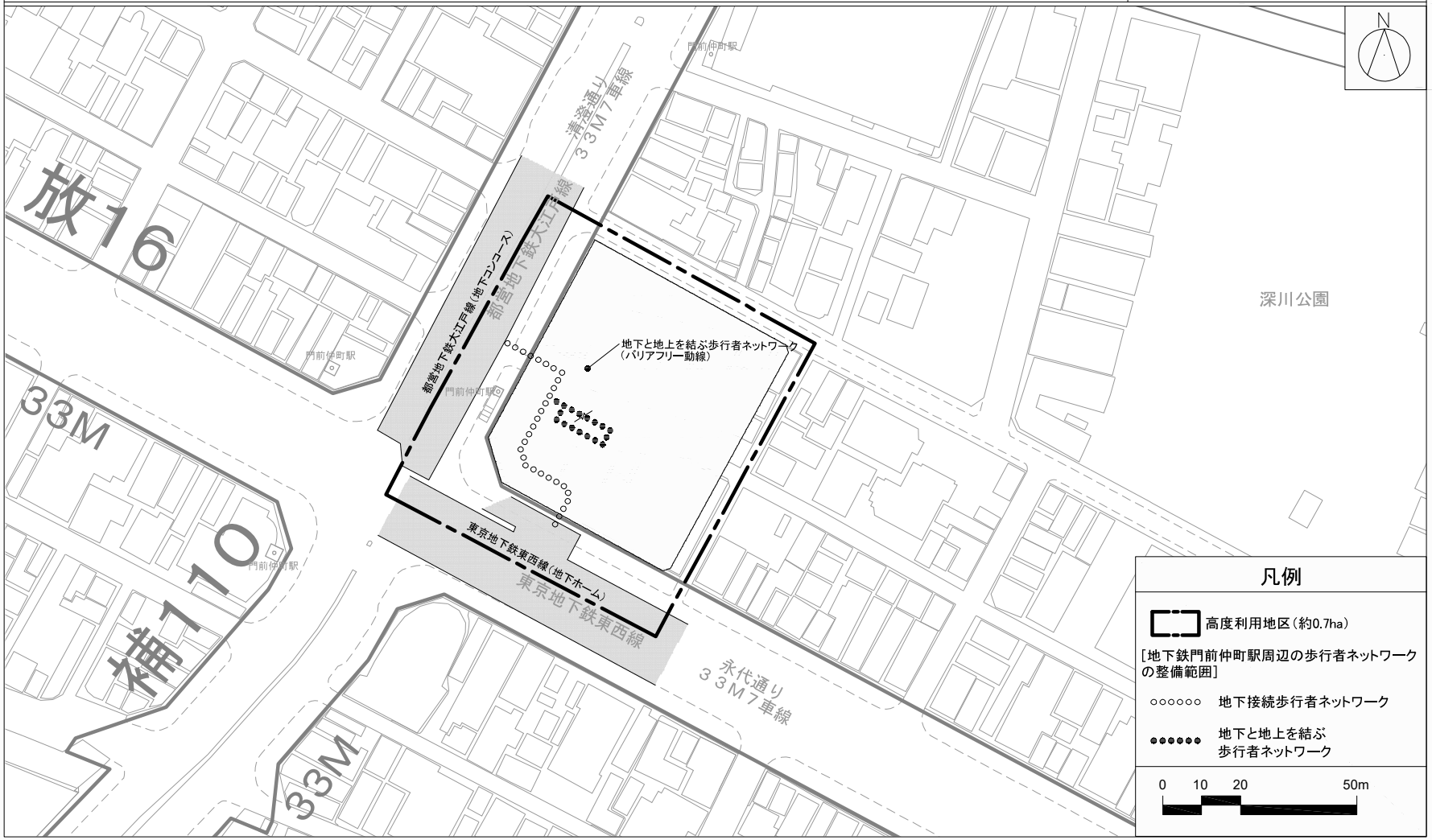
門前仲町二丁目西地区　　計画図（2）　壁面位置の制限図



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）MMT利許第07－K108－5号

東京都市計画　高度利用地区
門前仲町二丁目西地区　　別添図

【江東区決定】



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）MMT利許第07ー K108ー5号