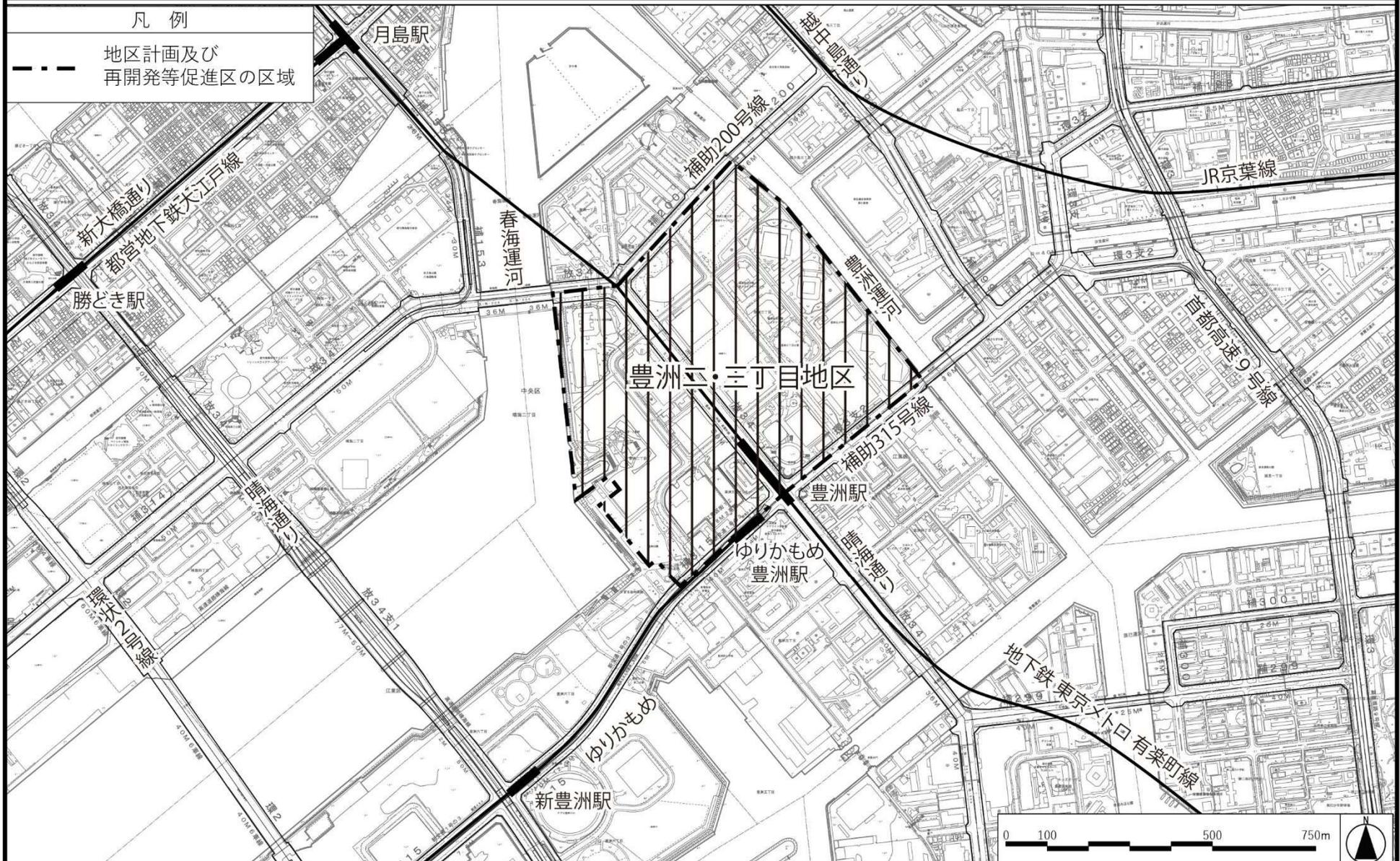


東京都市計画地区計画
豊洲二・三丁目地区地区計画 位置図

[東京都決定]

資料 5-2

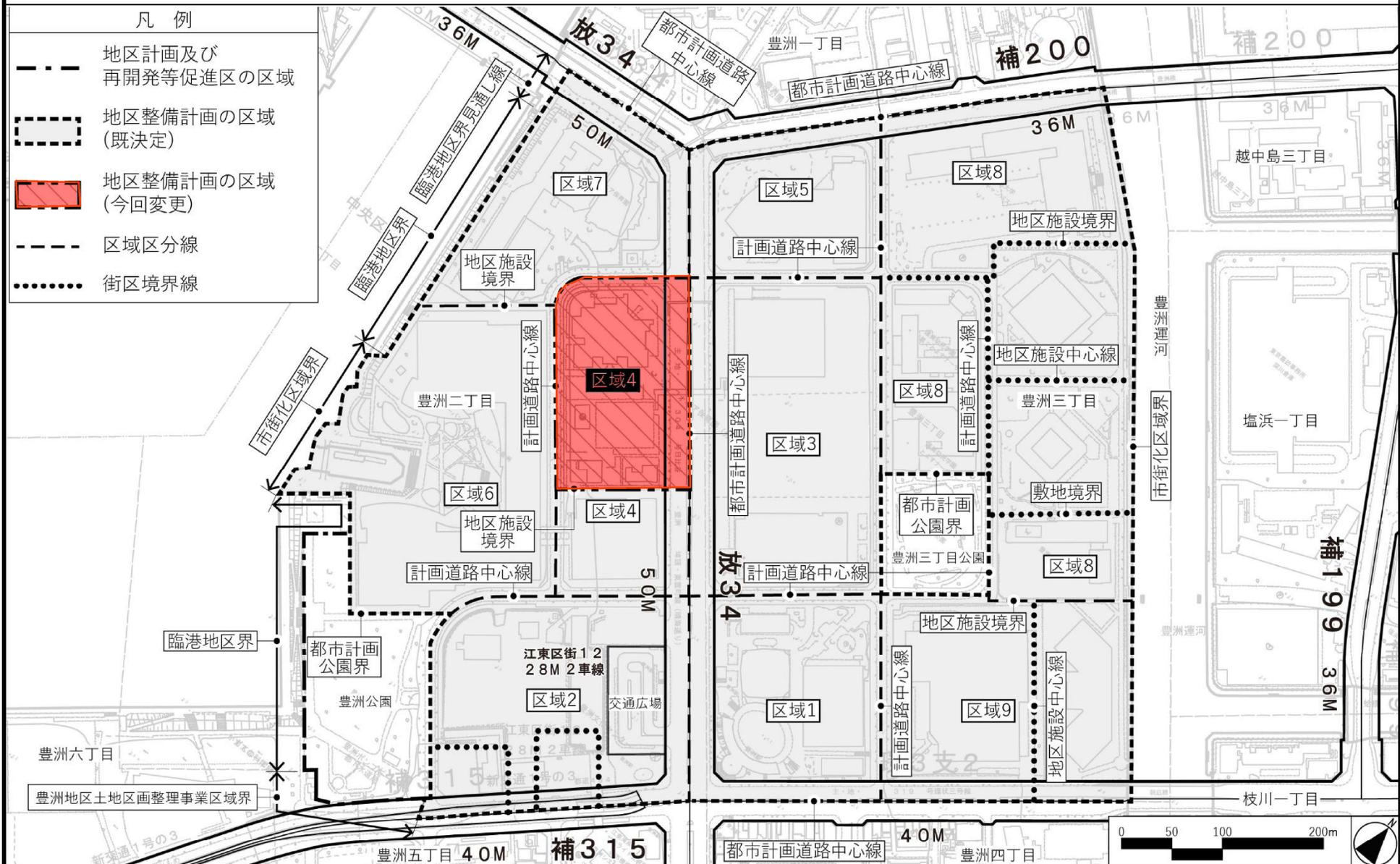


※この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1：2，500）を使用（3都市基交第137号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。

※（承認番号）3都市基街都第13号、令和3年4月20日

東京都市計画地区計画 豊洲二・三丁目地区地区計画 計画図1

[東京都決定]



※この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第137号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。

※（承認番号）3都市基街都第13号、令和3年4月20日

東京都市計画地区計画

豊洲二・三丁目地区地区計画 計画図2

[東京都決定]



※この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第137号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。

※（承認番号）3都市基街都第13号、令和3年4月20日

東京都計画地区計画 豊洲二・三丁目地区地区計画 計画図3

〔東京都決定〕

凡例

- 地区計画及び再開発等促進区の区域
- 地区整備計画の区域(既決定)
- 地区整備計画の区域(今回変更)
- - - 区域区分線
- 街区境界線

壁面の位置の制限

1号壁面 GL+100m以上 壁面後退10m以上 GL+50m以上 100m未満 壁面後退8m以上 GL+10m以上 50m未満 壁面後退6m以上 GL+10m未満 壁面後退2m以上かつ 主要な公共施設、 地区施設 敷地 vGL 主要な公共施設、 地区施設	2号壁面 壁面後退10m以上 敷地 vGL 主要な公共施設、 地区施設
3号壁面 GL+100m以上 壁面後退10m以上 GL+50m以上 100m未満 壁面後退8m以上 GL+10m以上 50m未満 壁面後退6m以上 GL+10m未満 壁面後退4m以上 敷地境界線	4号壁面 GL+100m以上 壁面後退10m以上 GL+50m以上 100m未満 壁面後退8m以上 GL+10m以上 50m未満 壁面後退6m以上 GL+10m未満 壁面後退5m以上 敷地境界線

壁面の位置の制限

5号壁面 GL+50m以上 壁面後退10m以上 GL+10m以上 50m未満 壁面後退9m以上 GL+10m未満 壁面後退5m以上 敷地境界線 敷地 vGL 主要な公共施設、 地区施設	6号壁面 GL+100m以上 壁面後退10m以上 GL+50m以上 100m未満 壁面後退8m以上 GL+10m以上 50m未満 壁面後退6m以上 主要な公共施設整備レ ベル以上GL+10m未満 壁面後退主要な公共施設 の端部 敷地 vGL 主要な公共 施設の端部
7号壁面 GL+15m以上 壁面後退20m以上 GL+15m未満 壁面後退5m以上 敷地境界線	8号壁面 壁面後退15m以上 かつ地区施設の端部 敷地境界線 敷地 vGL
9号壁面 GL+15m以上 壁面後退25m以上 GL+15m未満 壁面後退10m以上 かつ地区施設の端部 敷地境界線	10号壁面 GL+100m以上 壁面後退10m以上 GL+100m未満 壁面後退8m以上 敷地境界線



※この地図は、国土地理院長の承認(平24関公第269号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(3都市基交第137号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。

※(承認番号)3都市基街都第13号、令和3年4月20日

変更概要

※_____は、変更箇所及び追加箇所を示す。

名称		豊洲二・三丁目地区地区計画										
位置		江東区豊洲二丁目及び豊洲三丁目各地内										
事項		旧					新					摘要
再開発等促進区	土地利用に関する基本方針	1) 地区の中心となる放射34号線(晴海通り)沿道(区域1~4)では、都市核形成を支える拠点として、スーパーブロック方式による一体的かつ高度な土地利用のもと、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、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。また、沿道での連続的なオープンスペース整備や建物低層部での商業施設等の配置などにより、賑わいとやすらぎの融合した緑の環境軸としての空間形成を図る。豊洲駅前では、新交通ゆりかもめの延伸に併せて公共交通の結節点にふさわしい交通施設の整備を図る。					1) 地区の中心となる放射34号線(晴海通り)沿道(区域1~4)では、都市核形成を支える拠点として、スーパーブロック方式による一体的かつ高度な土地利用のもと、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、 <u>産業支援機能</u> 、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。また、沿道での連続的なオープンスペース整備や建物低層部での商業施設等の配置などにより、賑わいとやすらぎの融合した緑の環境軸としての空間形成を図る。豊洲駅前では、新交通ゆりかもめの延伸に併せて公共交通の結節点にふさわしい交通施設の整備を図る。					新たな地区整備計画の策定に伴う変更
		面積		約43.7ha					約46.4ha			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考	名称	幅員	延長	面積	備考
		その他の公共空地	—	—	—	—	—	<u>歩行者連絡通路8号</u>	<u>4m</u>	<u>約140m</u>	—	<u>新設、階段、EV含む</u>
			—	—	—	—	—	—	<u>歩道状空地10号</u>	<u>2.5m</u>	<u>約270m</u>	—

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	区域	区域1			区域1			
			名称	1街区			1街区			
			面積	約3.8ha			約3.8ha			
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げるものは建築してはならない。 1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（り）項に掲げる建築物 2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物						次の各号に掲げるものは建築してはならない。 1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ぬ）項に掲げる建築物 2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物		
	地区の区分	区域	区域2							
		名称	2-1街区	2-2街区	2-3街区	2-1街区	2-2街区	2-3街区		
		面積	約4.3ha	約0.5ha	約0.5ha	約4.3ha	約0.5ha	約0.5ha		
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げるものは建築してはならない。 1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（り）項に掲げる建築物 2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物						次の各号に掲げるものは建築してはならない。 1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ぬ）項に掲げる建築物 2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物		
	地区の区分	区域	区域3							
		名称	3街区							
面積		約5.9ha								
建築物等の用途の制限	次の各号に掲げるものは建築してはならない。 1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（り）項に掲げる建築物 2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物						次の各号に掲げるものは建築してはならない。 1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ぬ）項に掲げる建築物 2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物			

建築基準法の改定に伴う変更

地区整備計画	地区の区分	区域	区域4	区域4	建築基準法の改定に伴う変更	
		名称	4-1街区	4-1街区		
	面積	約1.4ha	約1.4ha			
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げるものは建築してはならない。 1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（り）項に掲げる建築物 2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物	次の各号に掲げるものは建築してはならない。 1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ぬ）項に掲げる建築物 2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物			
	地区の区分	区域	区域4	区域4		新たな地区整備計画の策定に伴う変更
		名称	—	4-2街区		
	面積	—	約2.7ha			
	建築物等の用途の制限	—	次の各号に掲げるものは建築してはならない。 1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ぬ）項に掲げる建築物 2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物			
	建築物の容積率の最高限度	—	10分の60			
	建築物の敷地面積の最低限度	—	3,000㎡			
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				
建築物等の高さの最高限度	—	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。				

	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	—	<p>1) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。</p> <p>2) 屋外広告物は建築物と一体のもの、また歩行者空間と調和のとれたものなどとし、設置位置、形態、規模、意匠などについて十分配慮がなされ良好な都市環境の形成に寄与するものとする。</p>	
--	----------------------	---	---	--

地区整備計画	地区の区分	区域	区域5	区域6	区域5	区域6	建築基準法の改定に伴う変更
		名称	5街区	6街区	5街区	6街区	
		面積	約2.7ha	約6.0ha	約2.7ha	約6.0ha	
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げるものは建築してはならない。</p> <p>1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（り）項に掲げる建築物</p> <p>2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物</p>		<p>次の各号に掲げるものは建築してはならない。</p> <p>1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ぬ）項に掲げる建築物</p> <p>2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物</p>			
	地区の区分	区域	区域9		区域9		
		名称	9-1街区	9-2街区	9-1街区	9-2街区	
		面積	約3.2ha	約1.5ha	約3.2ha	約1.5ha	
建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げるものは建築してはならない。</p> <p>1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（り）項に掲げる建築物</p> <p>2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物</p>		<p>次の各号に掲げるものは建築してはならない。</p> <p>1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ぬ）項に掲げる建築物</p> <p>2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物</p>				

豊洲二・三丁目 区域4 4-2街区 計画概要

1. 事業主体	株式会社IHI、三菱地所株式会社		
2. 主要用途	事務所、インキュベーションオフィス、店舗、シェア企業寮、展示スペース、駐車場		
	A棟	B棟	合計
3. 敷地面積	約 6,600㎡	約12,893㎡	約 19,493㎡
4. 延べ面積	約47,300㎡	約89,200㎡	約136,500㎡
5. 高さ	約100m (地上18階/地下1階)	約80m (地上15階/地下1階)	
6. 駐車台数	約87台	約171台	約258台
7. 駐輪台数		約302台	約302台
8. 工事期間	令和4年度～令和7年度		

整備イメージ (計画地北東側 (晴海通り側) より望む)



◇主な上位計画（１）

都市づくりのグランドデザイン（平成29年9月）【東京都】

中枢広域拠点域、国際ビジネス交流ゾーン

- ・都市基盤の整備や土地利用の転換が進み、外国人を含む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、質の高い住環境と水辺や下町風情とが調和した、魅力のある拠点の形成
- ・東京、そして日本の中核市場のある地域として、活気やにぎわいのある拠点の形成

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）（令和3年3月）【東京都】

地下鉄8号線延伸によるゆりかもめ等との交通結節点強化を見据え、業務、商業、居住、教育などの機能が集積され、水辺やドック跡を生かしたにぎわい空間、眺望を生かした居住空間などが整備されることにより、拠点性の高い複合的な市街地を形成

◇主な上位計画（2）

豊洲1～3丁目地区まちづくり方針（平成13年10月）【東京都】 1

土地利用の方針



【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する。
- ・働く人々が、業種を超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・業務空間を創出する。
- ・晴海通り沿いでは、大きな単位での街区利用を基本とするスーパーブロック方式を導入し、一体的な土地利用を図る。

【シンボル道路】・・・新たな緑の環境軸

- ・放射第34号線支線1の臨海副都心への延伸に伴い、現在の晴海通りを新たな環境軸と位置づけ、豊洲4、5丁目とも合わせて緑豊かなシンボル道路として整備する。
- ・晴海通り沿いでは、連続的なオープンスペースを確保しつつ、建物低層部にはカフェテリアなどの商業施設を配置して、賑わいとやすらぎのある空間を創出する。

公共施設等の整備方針

主要な歩行者ネットワーク図



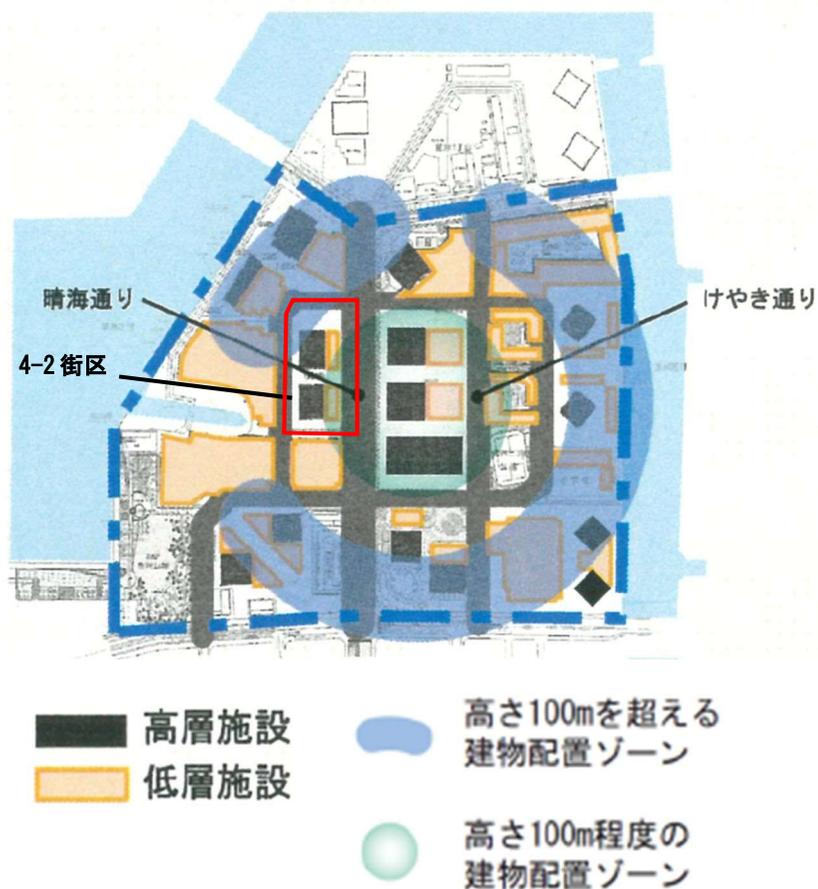
○歩行者、自転車ネットワーク

- ・2丁目の駅前の街区に、地下鉄の新たな出入口と、ゆりかもめとの乗り換え施設を、平成17年度の豊洲延伸に合わせて整備する。
- ・地区の有機的な一体性を高め、安全で快適な歩行者動線を確保するため、「主要な歩行者ネットワーク」を整備する。
- ・主要な歩行者ネットワークでは、環境に優しい乗り物である自転車が円滑に走行できるよう配慮する。
- ・主要な歩行者ネットワークでは、道路横断部でデッキ構造を採用するなど、歩車動線の分離を図るとともに、その歩行者空間でも、安全で快適な空間の確保に配慮する。
- ・豊洲ふ頭を始めとした近接地域との連携を強化していくため、周辺地域の開発整備に併せた島間のネットワークの整備を検討していく。

◇主な上位計画（3）

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）【豊洲二・三丁目地区まちづくり協議会】 1

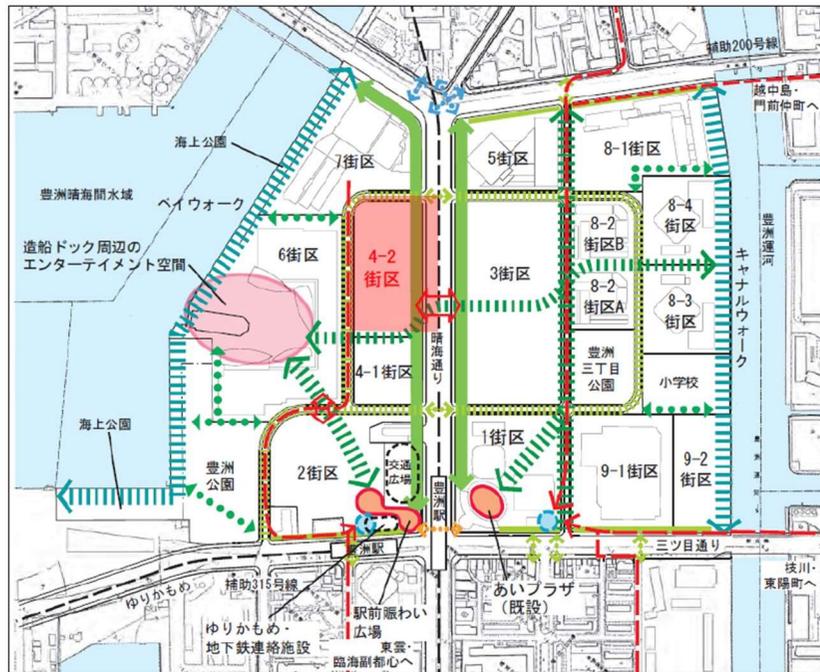
○高層化される建物のゾーンイメージ



- ・比較的低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。
- ・地区内の建物を十分な隣棟間隔を保ちながら配置することにより併せて、海への良好な眺望が確保される。
- ・ドック周辺部が低層に抑えられ、海から迎え入れられるように感じる景観が眺望される。

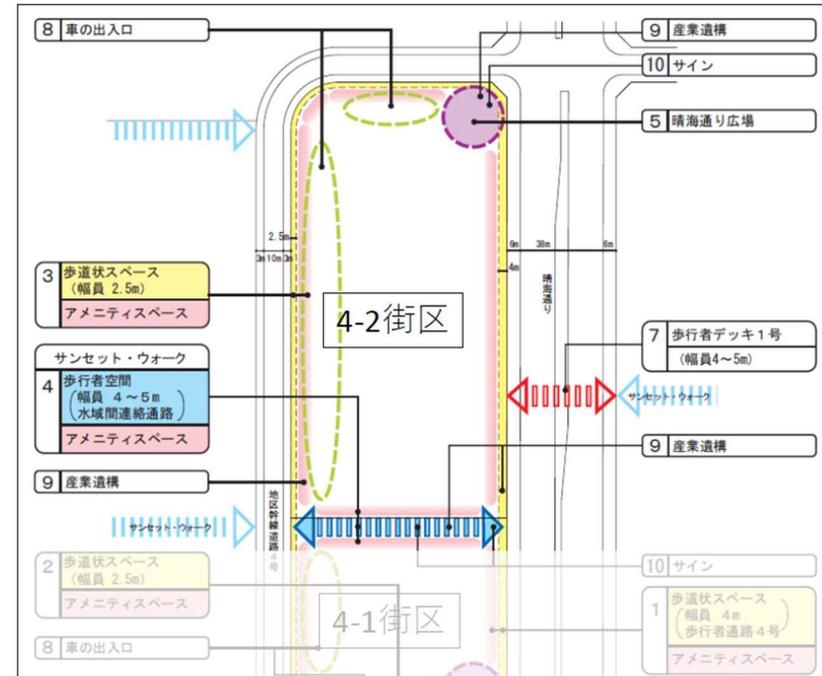
豊洲2・3丁目地区まちづくりガイドライン（平成19年3月）【豊洲二・三丁目地区まちづくり協議会】 2

■ネットワーク空間（通り・プロムナード）



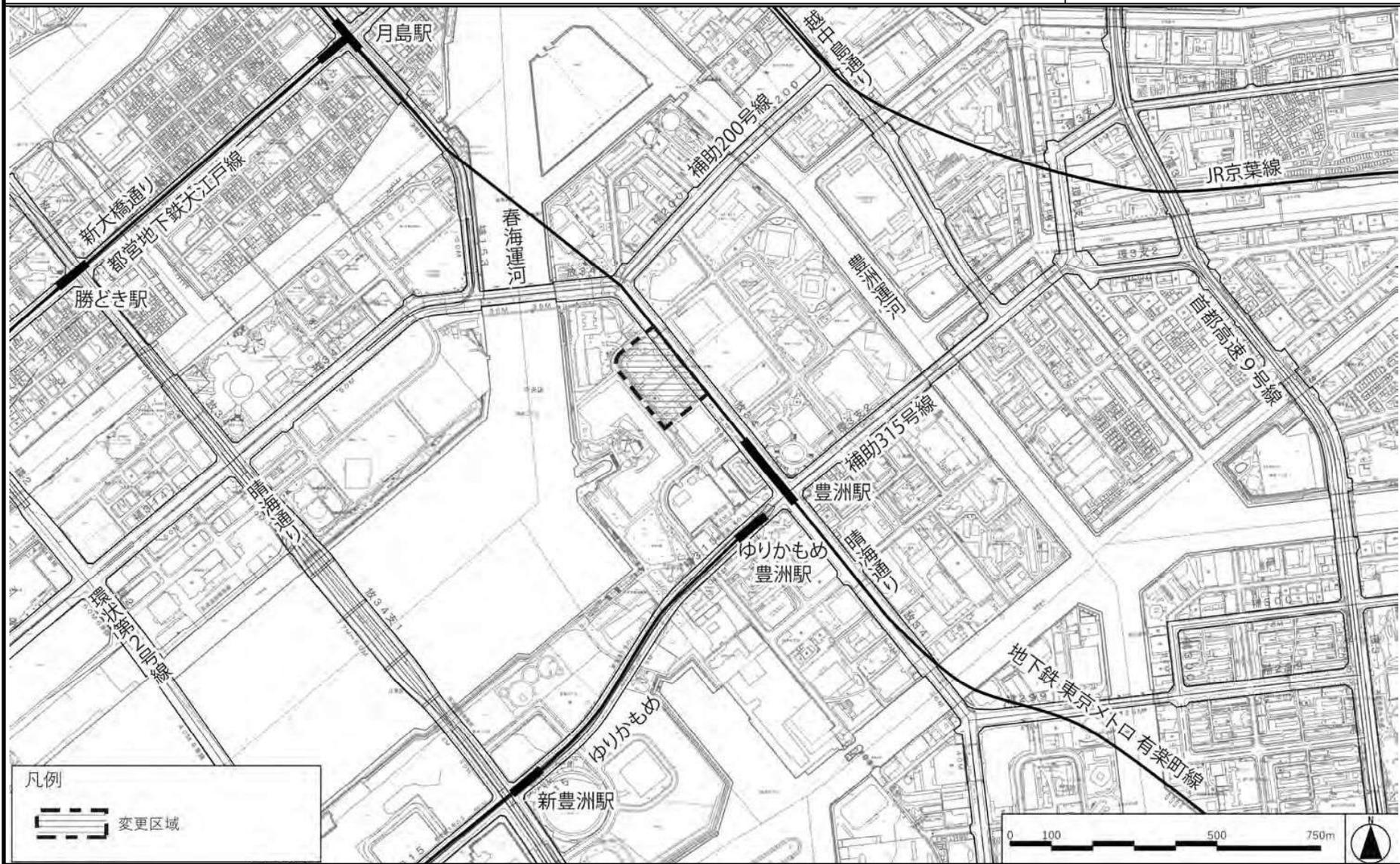
- | | | | |
|--|----------------------------|--|-----------------------------|
| | 晴海通り沿いの歩行空間
(豊洲ビジネスモール) | | 幹線道路沿いの歩行空間 |
| | ベイウォーク・チャネルウォーク | | 地区幹線道路・区画道路
による歩行者ネットワーク |
| | 骨格的な歩行空間
(サンセットウォーク) | | 水辺へのパブリックアクセス |
| | 通勤・通学のための自転車ルート | | 道路横断 (地下+地上) |
| | 駐輪場 | | (地上) |
| | | | (歩道橋) |
| | | | (歩行者デッキ) |

■各街區別計画指針



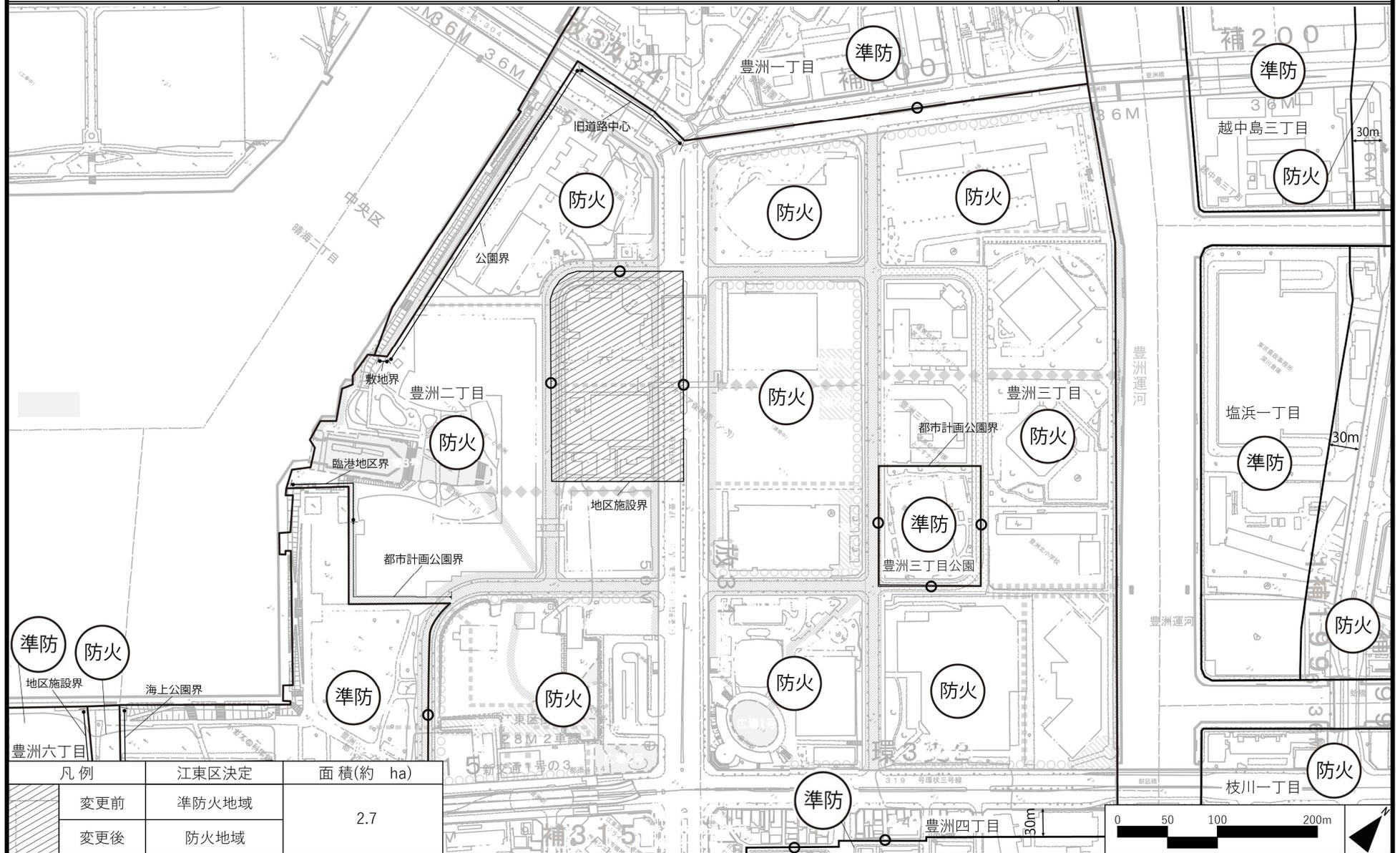
- ・東京に新たな活力を生み出す次世代産業拠点の形成
- ・豊洲晴海間水域と豊洲運河を結ぶ東西モール空間の整備
- ・オフィス街エントランスとしてのまとまりある空間の創出
- ・連続性が高く、変化に富んだ歩行空間の整備

東京都計画 防火地域及び準防火地域 位置図 [豊洲二・三丁目地区地区計画関連]
 [江東区決定]



※この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第137号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 ※（承認番号）3都市基街都第13号、令和3年4月20日

東京都市計画防火地域及び準防火地域 計画図 [豊洲二・三丁目地区地区計画関連]
 [江東区決定]



凡例	江東区決定	面積(約 ha)
	変更前	2.7
	変更後	

※この地図は、国土地理院長の承認(平24関公第269号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(3都市基交第137号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 ※(承認番号)3都市基街都第13号、令和3年4月20日