

東京都市計画地区計画の変更  
 都市計画豊洲二・三丁目地区地区計画を次のように変更する。

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
面 積	約50.5ha
地区計画の目標	本地区は、大規模な土地利用転換が進む東京臨海地域のほぼ中央に位置し、都心と臨海副都心を結ぶ、東京の都市構造上、重要な位置を占めている。交通結節機能の強化や既存の産業機能を活かした業務・商業機能、水辺やドック跡を活かした交流機能、水辺に面する立地環境や眺望を活かした居住機能などの整備により、拠点性の高い魅力的な複合市街地の形成を図る。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>公共施設等の整備の方針</p> <p>1) 道路等の整備方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 駅前の円滑な交通処理を図るため、豊洲駅前に交通広場を整備する。</li> <li>② 環状3号線支線2（三ツ目通り）と補助200号線を連絡し、放射34号線（晴海通り）の機能を補完する南北の地区幹線道路を整備する。</li> <li>③ 放射34号線（晴海通り）から地区内へ、街区の高度利用、都市核形成を支える地区幹線道路を配置する。</li> <li>④ 区域8に区画道路を配置し、良好な街区形成と歩行者空間の確保を図る。</li> <li>⑤ 道路等の整備にあたっては、安全で円滑に移動できる歩行者ネットワークの形成に向け、自転車利用への配慮や歩道のバリアフリー化等に努める。</li> <li>⑥ 江東内陸部との円滑な交通ネットワークの形成を図るため、地区外での補助200号線の拡幅整備を行う。</li> <li>⑦ 区域2、3においては、地下鉄豊洲駅と連結する地下連絡通路を整備し、駅前街区から連続した安全快適な地下歩行者ネットワークの構築を図る。区域2では、豊洲公園・豊洲埠頭方面へ繋がる歩行者ネットワークの形成を図る。</li> </ul> <p>2) 公園・緑地等の整備方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 豊洲公園は豊洲晴海間水域側に再配置し、造船ドック跡周辺の賑わい形成や海上公園と連携した開放的なレクリエーション空間の形成を図る。</li> <li>② 区域8内には、地域住民の利便と環境の向上に資する公園を整備する。</li> <li>③ 造船ドック跡周辺は、貴重な産業遺産であるドックの形状を残すなどの地歴を尊重するとともに、個性的な賑わい空間の形成によって広域的なアメニティを高める広場空間を整備する。</li> <li>④ 豊洲駅前に地域居住者、就業者等の交流の場となる広場を配置する。豊洲二丁目では、交通広場と一体となった広場空間を形成することで、駅利用者等の利便性向上を図るとともに、広場内に飲食店、店舗、情報発信機能、交通広場の待合機能など広場の賑わい創出に寄与する活性化施設を配置する。</li> <li>⑤ 放射34号線（晴海通り）沿いに地区の環境軸となる歩行者空間を整備する。</li> <li>⑥ 豊洲晴海間水域沿い及び豊洲運河沿いに地区外の歩行者ネットワークと連絡する親水歩行者空間を整備する。</li> <li>⑦ 豊洲駅前からドック周辺の親水アメニティ空間に連絡する歩行者空間を整備する。</li> <li>⑧ 豊洲駅前から豊洲三丁目内及び豊洲運河に連絡する歩行者空間を整備する。</li> <li>⑨ 晴海通りを横断し、豊洲二丁目と豊洲三丁目を結ぶ歩行者デッキを整備し、併せて、水辺にアクセスする歩行者動線を確保する。</li> </ul>

区域の整備、開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	<p>1) 放射34号線（晴海通り）沿いは、賑わいとやすらぎのある歩行者空間として整備を図るべく、外壁の後退を行うとともに、建物の形態・意匠等にも配慮する。</p> <p>2) 地区内及び運河対岸など周辺から見た地区全体の優れた景観形成を図るため、建物相互の配置や意匠等に配慮する。</p> <p>3) ドック周辺の建物計画においては、広がりのある親水空間とドック跡周囲の空間の確保に努めるとともに、広場内に店舗、飲食店、あずまやなど広場の賑わい創出に寄与する活性化施設を配置することにより、ドックを中心とした個性的で賑わいのある拠点の形成を図る。</p> <p>4) 主要な道路、通路沿いの建物計画においては、円滑で連続した歩行者空間の確保に配慮するとともに、沿道の賑わいを創出するため、建築物の低層部や外部に商業・サービス施設、植栽などを配置し、歩道状空地と一体となった賑わいとやすらぎのある沿道空間の形成を図る。</p> <p>5) 個性を活かした魅力ある都市空間形成を進めるため、デザインガイドライン等を作成し、街並みデザインを重視したまちづくりを行う。</p> <p>6) 質の高い都市環境形成と環境保全等の観点から、効率的かつ効果的な供給処理システム等の導入を図るとともに、区域2においては防災等の観点から、自立分散型電源等の導入を併せて行い、安全な市街地形成を図る。</p> <p>7) 道路、公園など都市基盤施設の整備や再開発による土地利用転換後、将来見直すことを想定した指定容積率を、区域1～4については概ね500%、区域5～9については概ね300～400%と設定し、地域の環境の整備、改善等に資する建築計画の内容等を適切に評価し、容積率の最高限度を指定することにより、区域特性に応じた都市空間を形成する。</p> <p>なお、区域2においては敷地中央部の交流空間に対する圧迫感の軽減や、高さ規制の定められている隣接市街地等への配慮を図るため、区域を区分して建築物の容積を適正に配分し、良好な市街地環境の形成及び土地の合理的な高度利用を図る。区域9においては公園や小学校に対する日影等に配慮した建物配置を行うため、区域を区分して建築物の容積を適正に配分するとともに、敷地北側及び街区境界には空地又は低層建物を配置し、良好な市街地環境の形成及び土地の合理的な高度利用を図る。</p>
	位置	江東区豊洲二丁目及び豊洲三丁目各地内
	面積	約50.5ha
再開発等促進区	土地利用に関する基本方針	<p>都市型産業、業務、商業、文化・交流、居住等の諸機能が調和し、運河を活かした魅力的な市街地を形成するため、高度かつ複合的な土地利用を実現する。</p> <p>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、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。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。</p> <p>2) 晴海通りと補助200号線の交差点（区域5）では、区域1～4と連携した土地利用及び空間形成を行い、情報、環境などの都市型産業機能、業務機能、研究・開発機能、商業機能等を配置するとともに、都心方面からの景観に配慮した建物の配置や広場等の設置など、都心方面と緑の環境軸とを結ぶ空間形成を図る。</p>

再開発等促進区	土地利用に関する基本方針	<p>3) 豊洲晴海間水域に面した旧造船ドック周辺（区域6）では、当該水域からの景観に配慮して、ダイナミックで統一感あるスカイラインを創出するとともに、ドック等の貴重な産業遺産を保存・活用しつつ、広域的な集客をはかる商業・文化機能、業務機能、宿泊機能、居住機能等を配置するため高度の土地利用を図る。</p> <p>4) 豊洲晴海間水域側では（区域7）、水辺の環境と水域への優れた眺望を活かした質の高い都市型住宅を中心に、晴海通り沿道の賑わい・街並みの連続性に配慮した業務・商業機能が複合する土地利用を行う。</p> <p>5) 豊洲運河沿い（区域8）では、運河の水辺を活かすとともに新たに公園を整備し、水と緑豊かな環境を持つ都市型住宅を中心に、居住者の生活利便性向上に資する生活サービス機能、教育機能が複合する土地利用を行う。補助200号線沿いでは教育・研究機能を配置し都市型産業機能との連携を図る。</p> <p>6) 環状3号線支線2（三ツ目通り）沿道の豊洲運河に面する区域（区域9）では、運河の豊かな水辺の環境と幹線道路沿道の立地特性を活かした、都市型住宅、業務・商業機能等が複合する土地利用を行う。</p> <p>7) 晴海通りと補助315号線の交差部（区域2）では、地区の活力・駅前としての賑わい醸成を図るため、街区の特徴に合わせて業務、商業、文化・交流、居住、宿泊等の用途を適正に配置し、多様な都市機能による魅力的な複合市街地の形成を図る。</p>						
	主要な公共施設の配置及び規模	道 路	種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
			地区幹線道路1号	16m	約630m	—	新 設	
			地区幹線道路2号	16m	約160m	—	新 設	
			地区幹線道路3号	16m	約400m	—	新 設	
			地区幹線道路4号	16m	約400m	—	新 設	
			地区幹線道路5号	16m	約160m	—	新 設	
		広 場	区画道路1号	12m	約480m	—	新 設	
			広場1号	—	—	約1,500㎡	既 設	
			広場2号	—	—	約4,600㎡	新 設、広場4,500㎡以上。活性化施設を含む。	
		その他の公共空地	広場3号 (ドック広場)	—	—	約6,000㎡	新 設、ドック跡の輪郭及び一部その外周を含む範囲を広場とする。 水面を含む一体となった広場4,000㎡以上。 活性化施設を含む。	
			歩行者通路1号	4～8m	約150m	—	新 設、屋内部分含む	
				歩行者通路2号	5m	約100m	—	新 設、屋内部分含む
				歩行者通路3号	5m	約210m	—	新 設
歩行者通路4号	4～10m			約550m	—	新 設		
歩行者通路5号	4～10m			約480m	—	新 設		
歩行者通路6号	4m	約160m		—	新 設			

再開発等促進区	主要な公共施設の配置及び規模	その他の公共空地	歩行者通路7号	5m	約390m	—	新設	
			歩行者通路8号	5m	約670m	—	新設	
			歩行者通路9号	5m	約110m	—	新設、デッキ部分、階段含む	
			歩行者デッキ1号	4～5m	約50m	—	新設	
			歩行者デッキ2号	5m	約27m	—	新設、階段、EV含む	
地区整備計画	位置		江東区豊洲二丁目及び豊洲三丁目各地内					
	面積		約46.4ha					
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考	
		広場	広場4号	—	—	約1,000㎡	新設、緑化広場	
			広場5号	—	—	約1,800㎡	新設	
			広場6号	—	—	約1,050㎡	新設	
			広場7号	—	—	約1,050㎡	新設	
			広場8号	—	—	約750㎡	新設	
			広場9号	—	—	約2,600㎡	新設	
			広場10号	—	—	約250㎡	新設	
		その他の公共空地	歩行者連絡通路1号	4m	約140m	—	新設	
			歩行者連絡通路2号	4m	約120m	—	新設	
			歩行者連絡通路3号	5m	約140m	—	新設	
			歩行者連絡通路4号	3～15m	約50m	—	新設、階段、EV含む	
			歩行者連絡通路5号	3～10m	約70m	—	新設、階段含む	
			歩行者連絡通路6号	6m	約70m	—	新設、EV含む	
			歩行者連絡通路7号	4～5m	約230m	—	新設、階段、EV含む	
			歩行者連絡通路8号	4m	約140m	—	新設、階段、EV含む	
			地下連絡通路1号	6m	約50m	—	新設、出入口部分含む	
			地下連絡通路2号	7.5m	約65m	—	新設、出入口部分含む	
			水域間連絡通路	5m	約500m	—	新設、屋内部分含む	
			歩道状空地1号	4m	約150m	—	新設	
			歩道状空地2号	4m	約200m	—	新設	
			歩道状空地3号	4m	約100m	—	新設	
			歩道状空地4号	4m	約185m	—	新設	
			歩道状空地5号	3m	約280m	—	新設	
			歩道状空地6号	3m	約140m	—	新設	
	歩道状空地7号	3m	約140m	—	新設			

地区施設の 配置及び規模	その他の 公共空地	歩道状空地8号	2.5m	約340m	—	新 設
		歩道状空地9号	4m	約150m	—	新 設
		歩道状空地10号	2.5m	約270m	—	新 設
		緑道1号	3m	約120m	—	新 設
		緑道2号	4m	約170m	—	新 設
		緑地1号	2m	約120m	—	新 設
		緑地2号	—	—	約1,200㎡	新 設
地区の 区分	区 域	区域1				
	名 称	1街区				
	面 積	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（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70				
	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5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) 3号壁面については、歩行者用階段、スロープその他これらに類する用途に供する部分 3) 4号壁面については、地下鉄出入口建屋及び歩行者用階段、スロープその他これらに類する用途に供する部分				
建築物等の高さの 最高限度	165m 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	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。 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。					

地区整備計画

建築物等に関する事項

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2		
	名 称	2-1街区	2-2街区	2-3街区
	面 積	約4.3ha	約0.5ha	約0.5ha
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（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>			
建築物の容積率の 最高限度	10分の79	10分の40	10分の20	
建築物の容積率の 最低限度	<p>10分の40</p> <p>ただし、建築基準法第86条第1項から第4項までの規定により一の敷地内にあるものとみなされる建築物は、これを一の建築物とみなし、適用する。</p>	10分の20	10分の10	
建築物の建ぺい率の 最高限度	10分の6			
建築物の建築面積の 最低限度	<p>1,000㎡</p> <p>ただし、建築基準法第86条第1項から第4項までの規定により一の敷地内にあるものとみなされる建築物は、これを一の建築物とみなし、適用する。</p>	500㎡		

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡ ただし、建築基準法第86条第1項から第4項までの規定により一の敷地内にあるものとみなされる建築物は、これを一の建築物とみなし、適用する。	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) 交通広場に係る壁面については、店舗、飲食店など、賑わい創出と交通広場等の利用者の快適性の向上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) 地下鉄出入口、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 3) 派出所、自転車駐車場出入口など、公益上必要な施設	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) 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) 門又は塀、その他これらに類するもの
		建築物等の高さの最高限度	180m 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。	70m 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。	60m 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	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。 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。		

地区整備計画

地区の 区分	区 域	区域3		区域4	
	名 称	3街区		4-1街区	
	面 積	約5.9ha		約1.4ha	
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（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>				
建築物の容積率の 最高限度	10分の60		—		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	<p>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。</p> <p>1) 歩行者通路5号や水域間連絡通路、歩行者連絡通路3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。）</p> <p>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</p>		<p>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。</p> <p>1) 歩行者通路4号、水域間連絡通路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。）</p> <p>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</p>		<p>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。</p> <p>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。）</p> <p>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</p>
建築物等の高さの 最高限度	80m 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。		—		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>				

地区の 区分	区 域	区域5	区域6	区域7
	名 称	5街区	6街区	7街区
	面 積	約2.7ha	約6.0ha	約3.6ha
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（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>			<p>建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ほ）項に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>ただし、建築物に附属する自動車車庫は除く。</p>
建築物の容積率の 最高限度	10分の50	—	10分の45	
建築物の敷地面積の 最低限度	3,000㎡			
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱は、次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。</p> <p>1) 歩行者通路5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。）</p>	<p>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。</p> <p>1) 歩行者通路3号及び7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。）</p> <p>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</p> <p>3) 供給処理施設など公益上必要な施設</p>	<p>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。</p> <p>1) 歩行者通路4号及び7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。）</p> <p>2) 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</p> <p>3) 供給処理施設など公益上必要な施設</p>	
建築物等の高さの 最高限度	130m 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。	—	180m 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>			

地区の区分	区域	区域8		
	名称	8-1街区	8-2街区	8-3街区
	面積	約3.6ha	約2.1ha	約1.7ha
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（へ）項第一号、第二号、第四号、第五号に掲げる建築物 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（昭和25年法律第201号）別表第2（ほ）項に掲げる建築物は建築してはならない。 ただし、建築物に附属する自動車車庫は除く。	建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ほ）項に掲げる建築物は建築してはならない。 ただし、建築物に附属する自動車車庫は除く。	建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ほ）項に掲げる建築物は建築してはならない。 ただし、建築物に附属する自動車車庫は除く。
建築物の容積率の最高限度	10分の35	10分の30	10分の40 ただし、自然冷媒を用いたヒートポンプ・蓄熱システムの用に供する部分は除く。	
建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡			3,000㎡ ただし、配電施設は除く。
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、2号壁面については、道路と接続する歩行者用の階段・スロープその他これらに類する用途に供する建築物の部分は除く。	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) 水域間連絡通路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) 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) 水域間連絡通路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) 水域間連絡通路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	70m 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。	50m 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。	155m 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	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。 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。			

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の	区 域	区域8		
		区分	名 称	8-4街区	小学校街区	
			面 積	約1.7ha	約1.2ha	
		建築物等の用途の制限	建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ほ）項に掲げる建築物は建築してはならない。 ただし、建築物に附属する自動車車庫は除く。		建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ほ）項に掲げる建築物は建築してはならない。	
		建築物の容積率の最高限度	10分の40		10分の30	
		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) 水域間連絡通路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。	
		建築物等の高さの最高限度	155m 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。		30m 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	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。 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。			

地区整備計画	地区の区分	区域	区域9	
		名称	9-1街区	9-2街区
		面積	約3.2ha	約1.5ha
	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（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32		10分の60
	建築物の容積率の最低限度	—		10分の20
	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、計画図に示す壁面線を超えて建築してはならない。	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、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は除く。	
建築物等の高さの最高限度	—		175m 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	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。 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。			

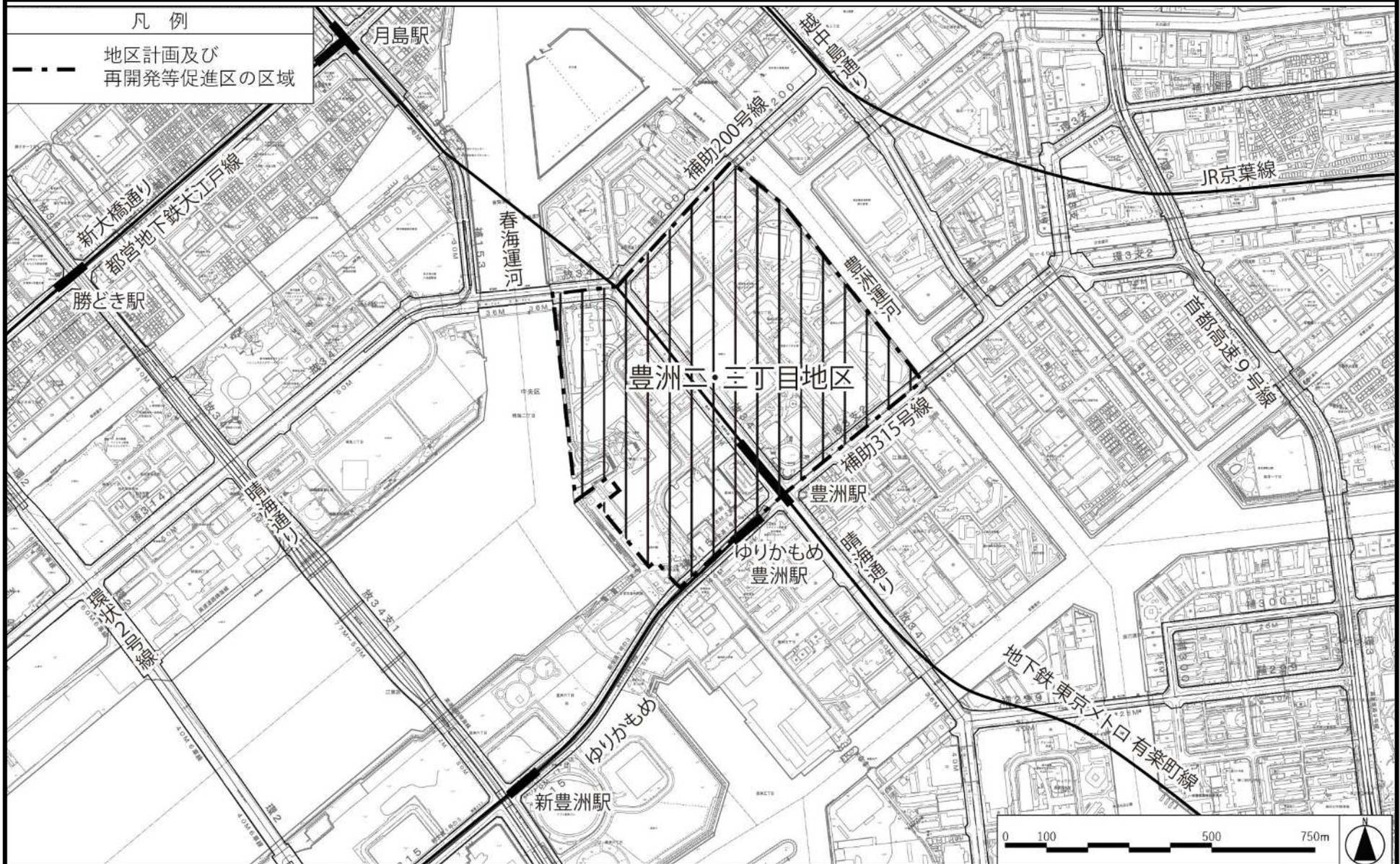
1. 容積率の最高限度には、建築基準法第52条第14項第1号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準（平成16年3月4日15都市建市第282号）II3（1）の用途に供する部分を除くことができる。

「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、主要な公共施設及び地区施設の配置、地区の区分及び壁面の位置の制限は、計画図に示すとおり」

理由：土地利用転換の動きに合わせて、土地の高度利用と都市機能の更新を図り、新たに地区整備計画を定めることなどに伴い地区計画を変更する。

# 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]



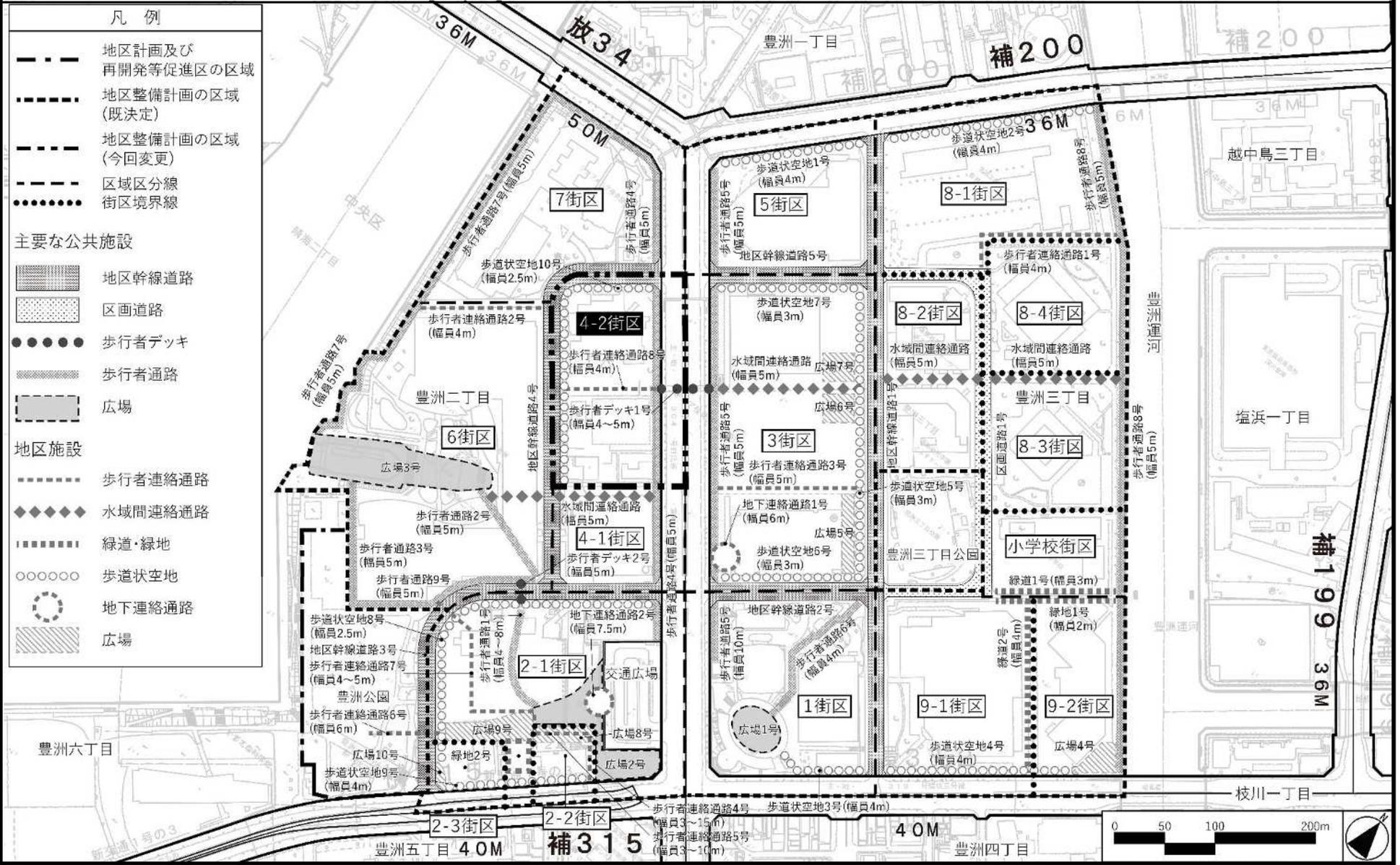
※この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第137号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。

※（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

<b>1号壁面</b> 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5m以上 GL+10m未満 壁面後退2m以上かつ 主要な公共施設 街区施設の端部	<b>2号壁面</b> 壁面後退10m以上 敷地 v.GL 主要な公共施設 街区施設
<b>3号壁面</b> 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	<b>4号壁面</b> 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

### 壁面の位置の制限

<b>5号壁面</b> 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	<b>6号壁面</b> 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 主要な公共施設整備 レベル未満 壁面後退2m以上
<b>7号壁面</b> GL+15m以上 壁面後退20m以上 GL+15m未満 壁面後退5m以上	<b>8号壁面</b> 壁面後退15m以上 かつ地区施設の端部 敷地 v.GL 敷地境界線
<b>9号壁面</b> 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	<b>10号壁面</b> GL+100m以上 壁面後退10m以上 GL+100m未満 壁面後退8m以上 敷地 v.GL 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

## 都市計画の案の理由書

### 1 種類・名称

東京都市計画地区計画 豊洲二・三丁目地区地区  
計画（4－2街区）

### 2 理由

豊洲二・三丁目地区は、「東京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）において、中核広域拠点域に位置付けられ、地域の将来像として、交通結節機能の強化を見据えた業務、商業、居住、教育などの機能の集積、水辺やドック跡を生かしたにぎわい空間、眺望を活かした居住空間などの整備により、拠点性の高い複合的な市街地を形成していくとされている。

また、「豊洲1～3丁目地区まちづくり方針」（平成13年10月、東京都）では、産業ビジネスエリアに位置付けられ、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の提供や、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の設置、まちと融合した産業・業務

空間の創出が、土地利用の方針とされている。

これらの計画を踏まえ、平成14年6月の地区計画決定後、開発の熟度に応じて、地区整備計画を定め、都市型産業、業務、教育・研究、住宅機能等が導入されている。

今回、4－2街区における開発の具体化により、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とともに、良好な市街地環境を形成するために新たに地区整備計画の内容を追加するなどの地区計画の変更を行うものである。

東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（江東区決定）  
都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	備 考
防 火 地 域	約 1,043.2ha (1040.5ha)	
準 防 火 地 域	約 2,617.5ha (2620.2ha)	
合 計	約 3,660.7ha	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由

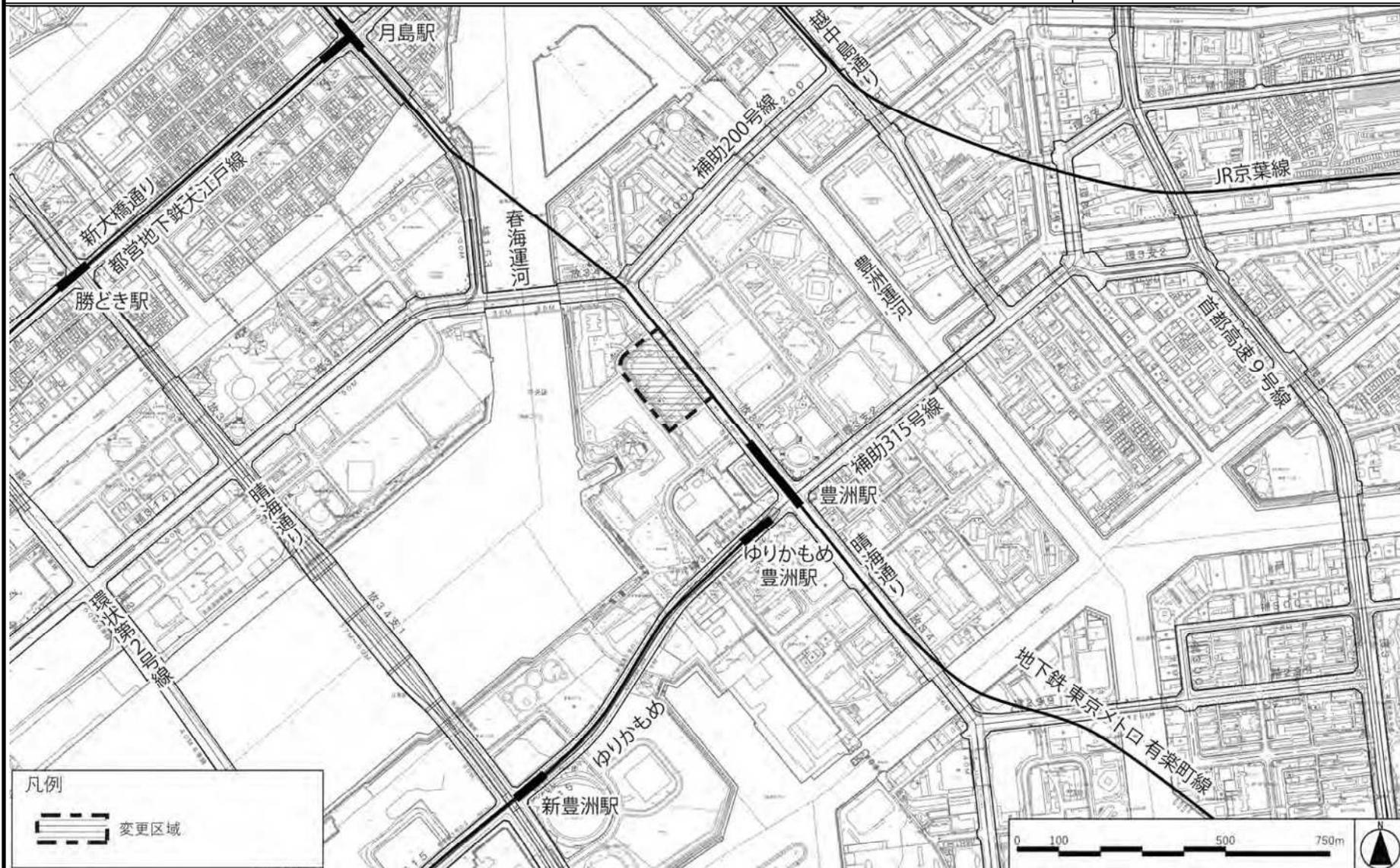
豊洲二・三丁目地区地区計画の変更に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

変 更 概 要

番号	変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
1	豊洲二丁目 地内	準防火地域	防火地域	約 ha 2.7	

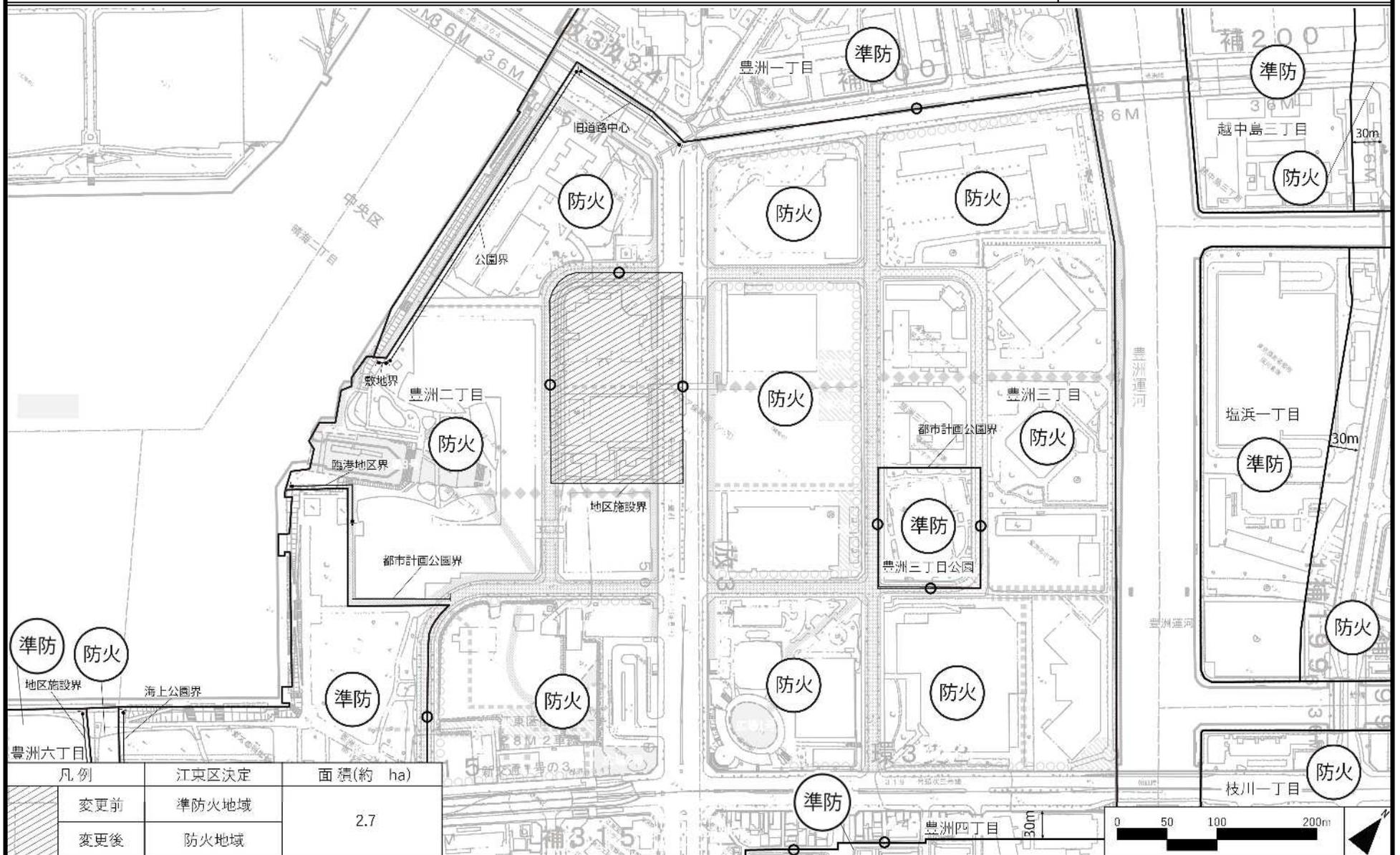
東京都市計画 防火地域及び準防火地域 位置図 [豊洲二・三丁目地区地区計画関連]

[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	準防火地域	2.7
変更後	防火地域	

※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

## 都市計画の案の理由書

### 1 種類・名称

東京都市計画 防火地域及び準防火地域

### 2 理由

豊洲二・三丁目地区は、「東京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月改定）において、国際ビジネス交流ゾーンに位置付けられ、地域の将来像として、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、水辺やドック跡を活かしたにぎわい空間、眺望を活かした居住空間などの整備により、拠点性の高い複合的な市街地を形成していくとされている。

「江東区都市計画マスタープラン（平成23年3月）」においては、まちづくり方針として、豊洲都市核を、江東区における新しいまちのシンボルと位置づけ、商業・業務・住居、教育・研究、行政等の機能を備える高度利用が進んだ拠点として計画的に整備誘導を図るとされている。

また、平成13年10月には「豊洲1～3丁目地区まちづくり方針」を東京都がまとめ、これらを受けて平成14年6月に大規模造船所跡地を含む区域面積約50.5ヘクタールについて地区計画の区域の整備、開発及び保全の方針等を決定し、4-2街区を含む晴海通り沿道では、都市核形成を支える拠点として、都市型産業、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こととしている。

これらの計画を踏まえつつ、土地利用転換の動きに合わせ、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とともに、良好な市街地環境を形成するために、4-2街区において、新たに地区整備計画を策定することに伴い、地区計画を変更することとしている。

このため、地区計画の変更に伴い併せ、都市防災上の観点から検討した結果、当該街区約2.7ヘクタールの区域について、防火地域及び準防火地域を変更するものである。