

東京都市計画地区計画の変更（東京都決定）
都市計画臨海副都心有明南地区地区計画を次のように変更する。

名 称		臨海副都心有明南地区地区計画
位 置		江東区有明三丁目及び東雲二丁目各地内
面 積		約１０７ｈａ
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、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。 また、有明の丘を、広域的な防災支援活動拠点、有明の丘周辺の一部を既成市街地のまちづくりとの連携のための用地として整備する。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	公共施設等の整備の方針	① 道路の整備方針 １）広域幹線道路 都心部と臨海副都心地域とを結ぶ道路及び東京湾岸地域を連絡する道路について、本地区において担当すべき部分を整備する。 ２）地域内幹線道路 臨海副都心各地区間の円滑な交通を確保するため、本地区を貫通する道路及び地区間連絡道路を整備するとともに、地域内幹線道路と広域幹線道路との適切な接続を確保する。 ３）地区内道路 本地区の各施設に対するサービス動線を確保するとともに、シンボルプロムナードの補完的役割を果たす歩行者空間を確保するため、開発ボリューム等に応じた適切な規模の地区内道路を配置し、整備を行う。 ② 鉄道等の整備方針 臨海副都心、有明南地区の就業者・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。 ③ 駐車場の整備方針 利用者の利便性を高め、路上駐車を極力排除するため、有明南交通ターミナル付近に公共駐車場を整備するほか、各建築物においても景観等に配慮したうえで、地下部分を中心に荷捌きスペース、駐車スペースを確保する。 ④ 公園の整備方針 海に面して臨海副都心の基幹的な公園を整備するとともに、就業者、居住者及び来訪者が気軽に利用できる公園を地区内に整備する。 また、建築物等の敷地を利用した公開性をもった空地を確保し、公園と一体となったアメニティ軸を形成する。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	公共施設等の整備の方針	⑤ 下水道の整備方針 下水排除方式は分流式とし、管きょは共同溝に收容する。 ⑥ 広場の整備方針 都市空間の骨格と臨海副都心全体のオープンスペースネットワークとなるシンボルプロムナードを整備する。 ⑦ その他の供給処理施設等の整備方針 臨海副都心における安全で安定した供給処理基盤の整備のため、シンボルプロムナードや幹線道路等の地下部分に共同溝を整備し、その中に上水道、下水道、電力、ガス、ごみ収集、地域冷暖房、通信等の供給管を收容する。
	建築物等の整備の方針	① 質の高い業務床を提供するため、敷地規模については概ね0.3ha以上に設定する。 ② 建築物の壁面の位置の制限を定めるなどにより、道路やシンボルプロムナード等の公共空間と一体となった歩行者空間や緑化空間等を確保する。 ③ 各区域の特性に応じて建築物の高さの最高限度を定めるなど、メリハリのある都市空間を形成する。 ④ 魅力ある都市景観を形成するために、ランドマークとなる建築物等を整備するとともに、建築物の形態・意匠については地区全体としての調和を図る。 ⑤ ゆとりとうるおいのある空間を生み出すために、公共の空地と連続した良好な環境を有する広場状、歩道状の空地を敷地内に整備する。 ⑥ 敷地境界では、植栽による良好な都市環境の形成や、敷地双方の一体的な歩行者空間の形成などを図る。 ⑦ 各敷地への自動車によるアクセスは、原則として区画道路から行うこととし、駐車場はできる限り地下又は建築物内に設ける。 ⑧ 副都心全体の一体的な緑化環境、緑のネットワークを形成するために、植栽を積極的に行う。 ⑨ イーストプロムナード・センタープロムナード沿いの建築物の低層部には、副都心全体の文化の育成を図るために、文化的・公共サービス空間を設ける。また、プロムナードの上部利用と一体のにぎわい空間を演出するために、文化的・公共サービス空間に加え、商業・サービス施設を設ける。 ⑩ 容積率：有明南地区内の容積率を、各区域毎の特性に応じて以下のように設定する。 有明南1区域 有明の丘防災拠点は、おおむね100～400%とし、病院用地は、おおむね400%とする。 有明南2区域 国際展示場や臨海新交通の車両基地など大規模な施設を整備する区域として、おおむね200%とする。 有明南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、おおむね300%～600%とする。なお、シンボルプロムナードの交差部分を中心とした商業、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	位 置	江東区有明三丁目及び東雲二丁目各地内				
	面 積	約 1 0 7 h a				
	土地利用に関する基本方針	本地区を 3 つの区域に分けて、各々の特性に応じた適切かつ良好な土地利用を実現する。 ① 有明南 1 区域は、有明の丘を、広域的な防災支援活動拠点として整備する。また、災害時の後方医療機関としての機能も担う病院を整備する。 ② 有明南 2 区域は、人、物、情報が行きかう国際情報交流の拠点として、国際展示場を整備する。国際展示場の南側には、臨海新交通の車両基地等を整備する。また、臨海副都心や周辺地区の公共交通を支える交通基盤を整備する。 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、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、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 有明南地区全域の計画人口は、就業人口約 1 9 , 0 0 0 人とする。				
	主要な公共施設の配置及び規模	① 区画道路 2 号（幅員約 2 0 m、延長約 2 4 0 m、有明南 3 区域） ② 区画道路 3 号（幅員約 2 0 m、延長約 5 9 0 m、有明南 3 区域） ③ 区画道路 4 号（幅員約 2 0 m、延長約 2 8 0 m、有明南 3 区域） ④ 区画道路 5 号（幅員約 2 0 m、延長約 3 8 0 m、有明南 3 区域） ⑤ 区画道路 6 号（幅員約 4 0 m、延長約 3 7 0 m、有明南 1 ・ 2 区域） ⑥ 区画道路 7 号（幅員約 2 5 m、延長約 4 7 0 m、有明南 2 区域）				
地 区 整 備 計 画	位 置	江東区有明三丁目地内				
	面 積	約 7 1 . 5 h a				
	地区施設の配置及び規模	公 園	名 称	面 積		備 考
			公園 1 号	約 9 , 0 0 0 m ²		
		その他の公共空地	名 称	幅 員	延 長	備 考
			歩行者専用通路 1 号	約 2 5 m	約 4 7 m	A . P . + 1 3 m ～ 1 4 m
			歩行者専用通路 2 号	約 6 m	約 4 8 m	A . P . + 1 4 m ～ 1 5 m
貫通通路	約 5 (～ 1 0) m		約 5 0 m	A . P . + 8 m ～ 1 3 m		

地区整備計画

建築物等に関する事項 1	地区の区分	地区の名称	有明南 1 区域Q街区	有明南 2 区域D街区	有明南 2 区域E街区
		地区の面積	約 2. 3 h a	約 1 4. 7 h a	約 1 4. 6 h a
	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 項各号に規定するもの 2. 建築基準法別表第二（ぬ） 項第 4 号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもの		
	建築物の容積率の最高限度		1 0 分の 4 0	1 0 分の 1 3 ただし、下水道中継ポンプ所の用に供する建築敷地（敷地面積が 4 0 0 m ² 以下のものに限る。）にあっては、1 0 分の 2 0 とする。	1 0 分の 9
	建築物の敷地面積の最低限度		1. 5 h a	—	
	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	8 0 m		7 0 m	
		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		建築物の外壁若しく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。			

地区整備計画

建築物等に関する事項2	地区の区分	地区の名称	有明南2区域S街区	有明南3区域A街区	有明南3区域B街区
		地区の面積	約3.6ha	約2.0ha	約3.2ha
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる用途の建築物（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性風俗特殊営業の用に供するものを除く。）以外の建築物は建築してはならない。 1. 事務所 2. 店舗 3. 自動車車庫及び自動車整備場 4. 燃料貯蔵施設及び燃料供給施設 5. 建築基準法第48条に基づき特定行政庁が許可した建築物 6. 前各号の建築物に附属するもの		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項各号に規定するもの 2. 建築基準法別表第二（ぬ）項第4号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもの	
	建築物の容積率の最高限度	10分の11		10分の58	
	建築物の敷地面積の最低限度	0.6ha		0.7ha	
	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、擁壁、フェンスや塀等の部分を除く。		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	35m ただし、35mを超える塔屋、機械室の部分でその部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合は40mとする。		130m	
		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	建築物の外壁若しく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。			

地区整備計画

建築物等に関する事項3	地区の区分	地区の名称	有明南3区域C街区		有明南3区域F街区		有明南3区域G街区	
		地区の面積	約2.7ha		約3.7ha		約1.6ha	
	建築物等の用途の制限		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性風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。		次の各号に掲げる用途の建築物（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性風俗特殊営業の用に供するものを除く。）以外の建築物は建築してはならない。 1. 事務所 2. 展示場 3. 駅舎 4. 休憩所、公衆便所その他これらに類するもの 5. 建築基準法第48条に基づき特定行政庁が許可した建築物 6. 前各号の建築物に附属するもの		次の各号に掲げる用途の建築物（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性風俗特殊営業の用に供するものを除く。）以外の建築物は建築してはならない。 1. 事務所 2. 展示場 3. 休憩所、公衆便所その他これらに類するもの 4. 建築基準法第48条に基づき特定行政庁が許可した建築物 5. 前各号の建築物に附属するもの	
	建築物の容積率の最高限度		10分の75 ただし、10分の60を超える部分については、地域冷暖房施設、地域内供給変電気所、下水道中継ポンプ所、地区ガバナの床面積に供するものとする。		10分の49		10分の40	
	建築物の敷地面積の最低限度		0.9ha		1.5ha		0.6ha	
	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		130m		80m			
			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		建築物の外壁若しく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。						

地区整備計画

建築物等に関する事項4	地区の区分	地区の名称	有明南3区域G－1街区	有明南3区域H街区	有明南3区域I街区
		地区の面積	約2．2h a	約2．6h a	約1．5h a
	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性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	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性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	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性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40	10分の30	10分の50	
	建築物の敷地面積の最低限度	0．6h a	0．9h a	0．5h a	
	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	100m	110m	100m	
		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	建築物の外壁若しく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。				

地区整備計画	建築物等に関する事項 5	地区の区分	地区の名称	有明南 3 区域 J 街区	有明南 3 区域 K 街区
			地区の面積	約 1. 5 h a	約 1. 3 h a
		建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる用途の建築物（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性風俗特殊営業の用に供するものを除く。）以外の建築物は建築してはならない。 1. 電気通信交換施設 2. 事務所 3. 自動車車庫 4. 休憩所、公衆便所その他これらに類するもの 5. 建築基準法第 4 8 条に基づき特定行政庁が許可した建築物 6. 前各号の建築物に附属するもの		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性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	1 0 分の 4 0 ただし、A 部分に設ける電気通信交換施設の床面積の合計 3, 2 0 0 m²を限度として算入しないことができる。		1 0 分の 3 0
		建築物の敷地面積の最低限度	0. 5 h a		0. 3 h a
		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及び歩行者の快適性、安全性を高めるための庇その他これらに類する建築物の部分を除く。
		建築物等の高さの最高限度	5 5 m		8 5 m
			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	建築物の外壁若しく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。		

地区整備計画	建築物等に関する事項6	地区の区分	地区の名称	有明南3区域L・M街区	有明南3区域N街区
			地区の面積	約7.1ha	約2.8ha
		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性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	次の各号に掲げる用途の建築物（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性風俗特殊営業の用に供するものを除く。）以外の建築物は建築してはならない。 1. 学校 2. 診療所 3. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えないもの 4. 前各号の建築物に附属するもの	
		建築物の容積率の最高限度		10分の50	10分の30
		建築物の敷地面積の最低限度		0.8ha	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及び歩行者の快適性、安全性を高めるための庇その他これらに類する建築物の部分を除く。	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 ただし、イーストプロムナードとの境界線から60m以内の部分については、130mとする。	60m ただし、60mを超える塔屋、機械室の部分でその部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合は65mとする。	
			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	建築物の外壁若しく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。		

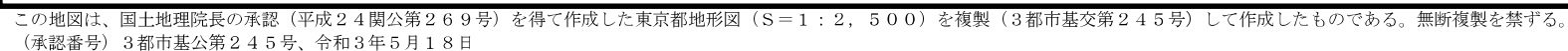
地区整備計画	建築物等に関する事項 7	地区の区分	地区の名称	有明南 3 区域 O 街区	有明南 3 区域 P 街区
			地区の面積	約 2. 3 h a	約 1. 8 h a
		建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる用途の建築物以外は建築してはならない。 1. 水道施設 2. 展示場 3. 休憩所、公衆便所その他これらに類するもの 4. 前各号の建築物に附属するもの		次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 1. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの 2. 建築基準法別表第二（ぬ）項に掲げるもの
		建築物の容積率の最高限度	1 0 分の 3 0		1 0 分の 5 0
		建築物の敷地面積の最低限度	—		0. 7 h a
		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及び南西隣地境界線側に設ける公共公益上必要な階段を除く。
		建築物等の高さの最高限度	4 0 m		1 1 0 m
			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	建築物の外壁若しく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。		

容積率の最高限度には、建築基準法第 5 2 条第 1 4 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 1 6 年 3 月 4 日 1 5 都市建市第 2 8 2 号）Ⅱ 3（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、地区の区分、主要な公共施設の配置、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図に示すとおり」

理 由：臨海副都心において計画的な土地利用転換を図り良好な都市環境を形成するため、地区整備計画を策定することに伴い、地区計画の変更を行う。

〔東京都決定〕

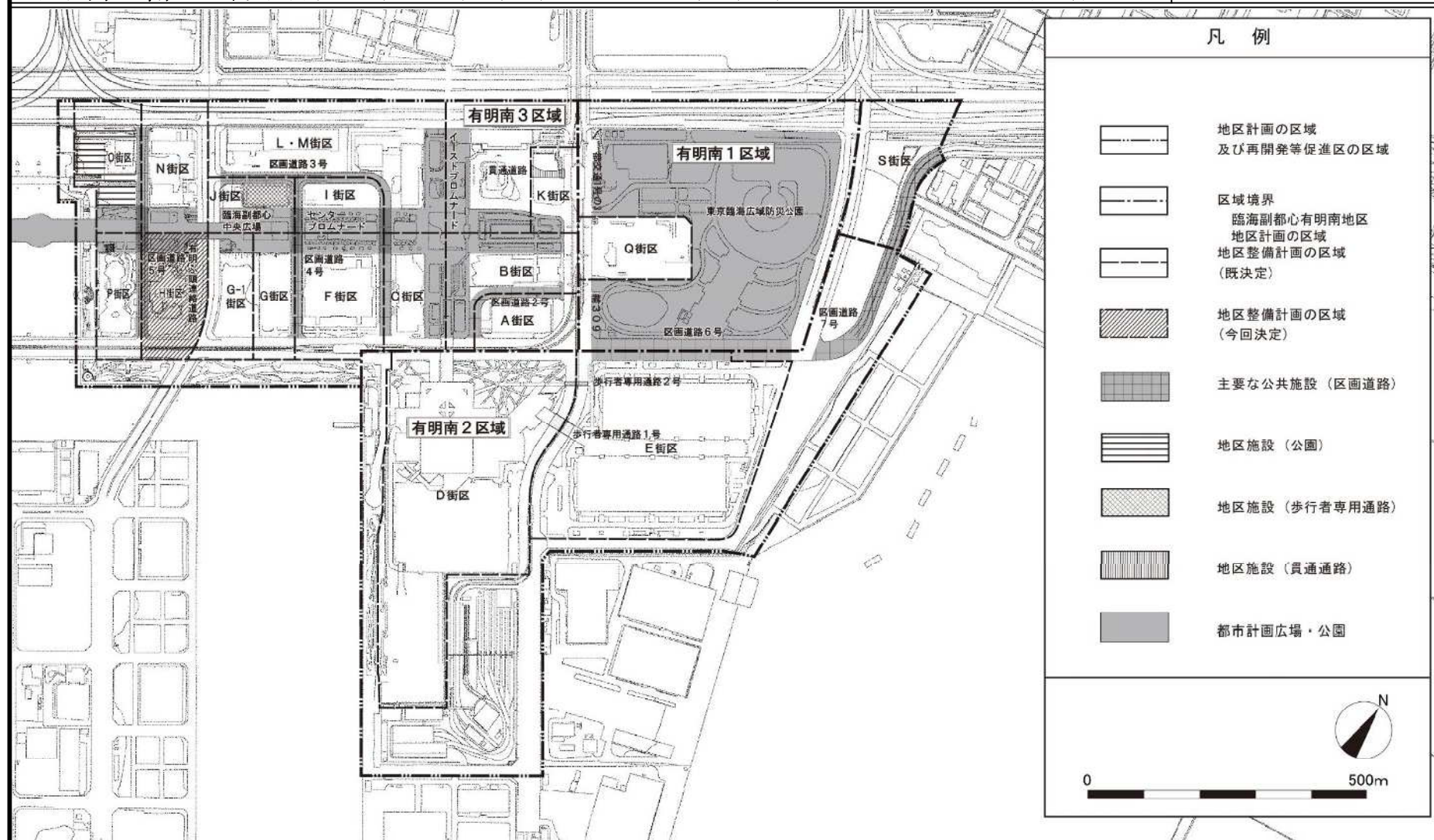


東京都市計画地区計画

臨海副都心有明南地区地区計画

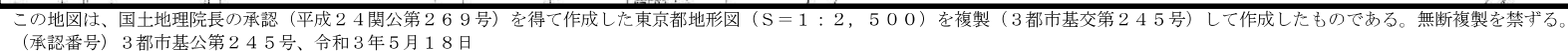
計画図 1

〔東京都決定〕



この地図は、国土地理院長の承認（平成24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を複製（3都市基交第245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都市基公第245号、令和3年5月18日

〔東京都決定〕



都市計画の案の理由書

り良好な都市環境を形成するため、地区整備計画の内容を追加することに伴い、地区計画の変更を行うものである。

1 種類・名称

東京都市計画地区計画 臨海副都心有明南地区地区計画（有明南3区域H街区）

2 理 由

臨海副都心有明南地区は、平成3年1月に地区計画の方針等が決定され、この地区計画の方針や「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和3年3月）」、「臨海副都心まちづくり推進計画（平成28年7月）」、「臨海副都心まちづくりガイドライン－2016改定－（平成28年7月）」等に基づき、まちづくりが進められている。

有明南3区域H街区は、「臨海副都心まちづくりガイドライン」において、業・商複合用地に位置付けられており、多目的ホールや会議室などのコンベンション支援業務施設や商業、宿泊機能等によるにぎわいのある市街地を形成することとされている。

今回、これらの上位計画等を踏まえ、本街区における開発の具体化により、計画的な土地利用転換を図