

海の森一丁目～三丁目及び海の森三丁目地先外の 都市計画の変更について

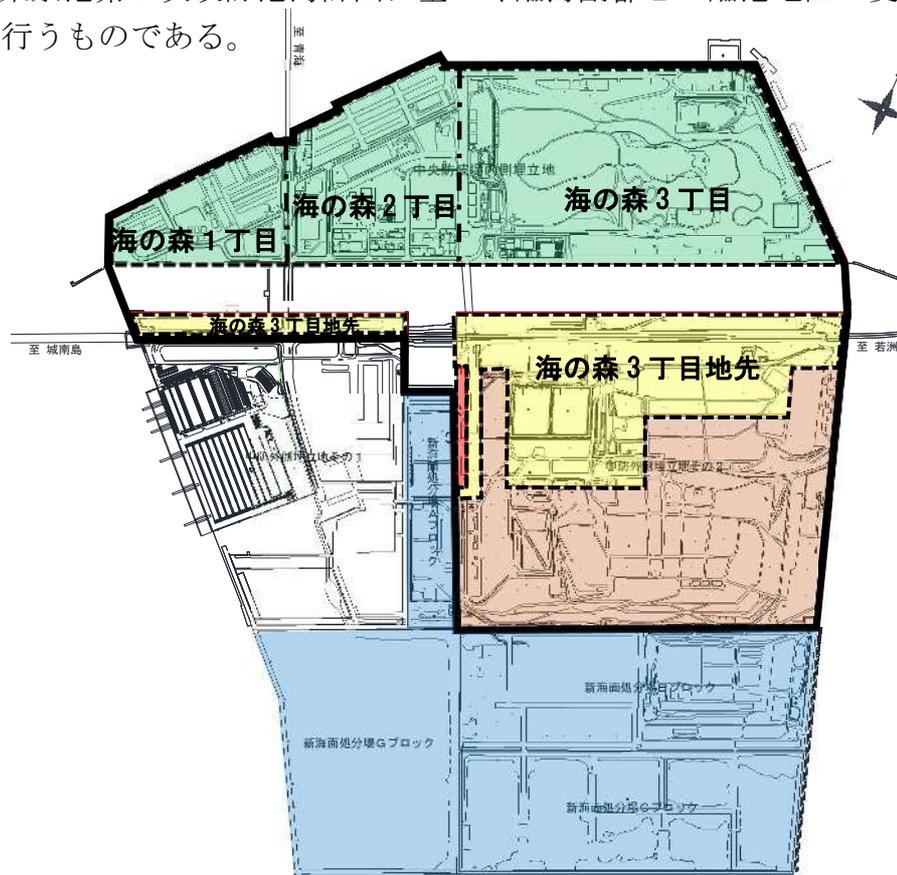
1. 経緯

本区の区域に新たに生じた土地である海の森一丁目～三丁目及び海の森三丁目地先における都市計画法第7条の区域区分の変更及び同第8条の地域地区の指定等について、令和5年12月に江東区都市計画審議会の審議を経て、東京都に対し用途地域等の変更原案を提出した。

令和6年10月に、東京都より都市計画法第21条第2項において準用する同法第18条第1項の規定に基づく意見照会がなされたため、今後、江東区都市計画審議会に諮問する予定である。

なお、あわせて東京港第9次改訂港湾計画に基づく臨海副都心の臨港地区の変更についても諮問を行うものである。

2. 現況



	: 江東区行政界 (約 399ha・判決)		: 外側埋立地未竣工 (約 119ha)
	: 新たに生じた土地 (約 280ha)		: 新海面処分場
	: 内側埋立地竣工 (約 189ha・告示 1) (海の森 1～3丁目)		
	: 外側埋立地竣工 (約 89ha・告示 1) (海の森 3丁目地先)		
	: 外側埋立地竣工 (約 2ha・告示 2) (海の森 3丁目地先)		

- ・判決 : 判決確定時 (令和元年 10月)
- ・告示 1 : 新たに生じた土地の確認告示日 (令和 2年 9月)
- ・告示 2 : 新たに生じた土地の確認告示日 (令和 3年 8月)

※判決・告示時の面積による

3. 都市計画の変更（案）

（1）区域区分の変更（都計法第7条）（東京都決定）

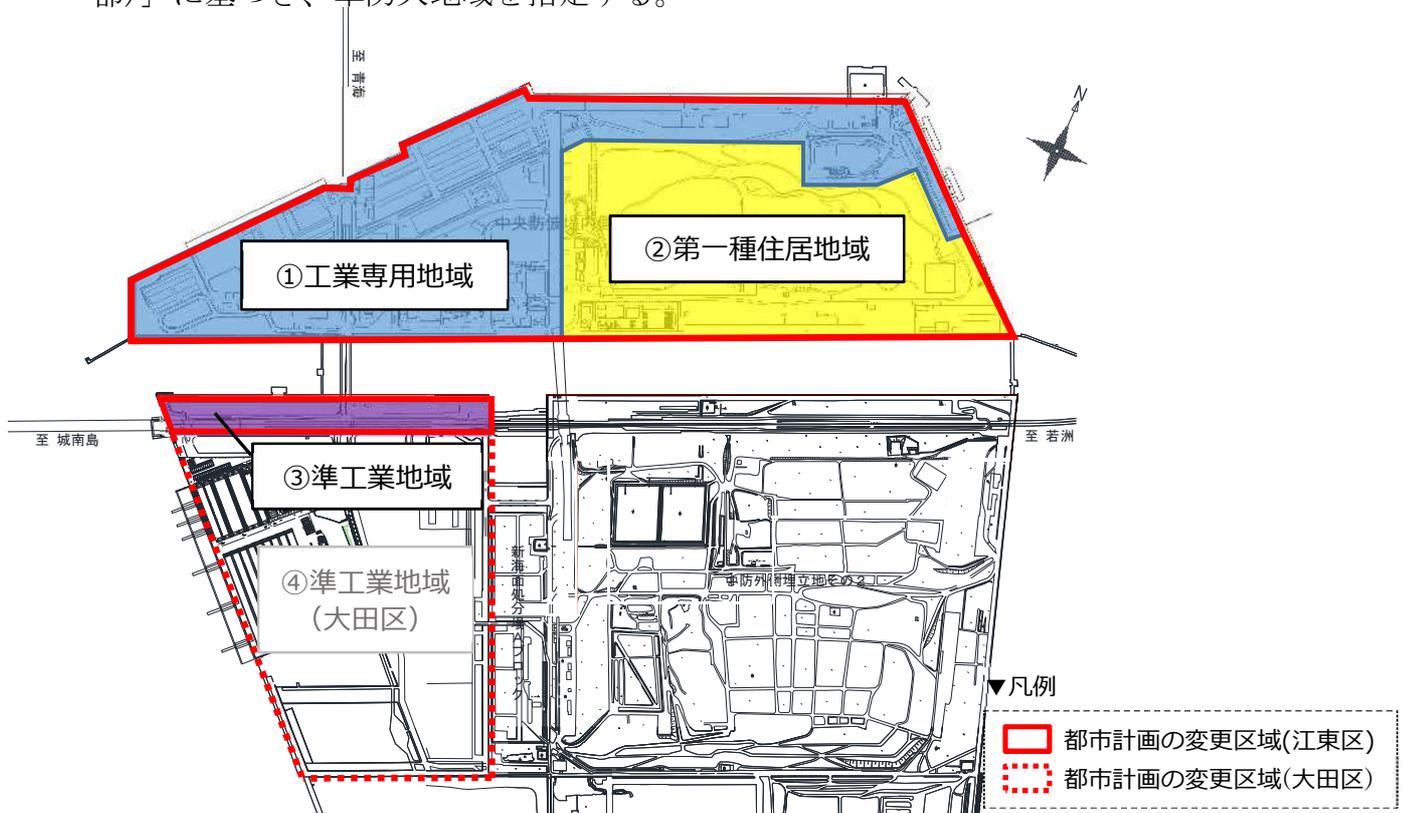
「市街化区域及び市街化調整区域の設定方針等（東京都）」に基づき、埋立事業の竣工に関する認可と事業等の進捗状況を踏まえて、海の森一丁目～三丁目及び海の森三丁目地先を市街化区域に編入する。

（2）用途地域の変更（都計法第8条）（東京都決定）

市街化区域編入部分について「用途地域等に関する指定方針及び指定基準（東京都）」に基づき、港湾計画等の上位計画及び現在の土地利用の状況を踏まえて、用途地域を指定する。あわせて建蔽率、容積率についても定める。

（3）防火地域及び準防火地域の変更（都計法第8条）（江東区決定）

市街化区域編入部分について「用途地域等に関する指定方針及び指定基準（東京都）」に基づき、準防火地域を指定する。



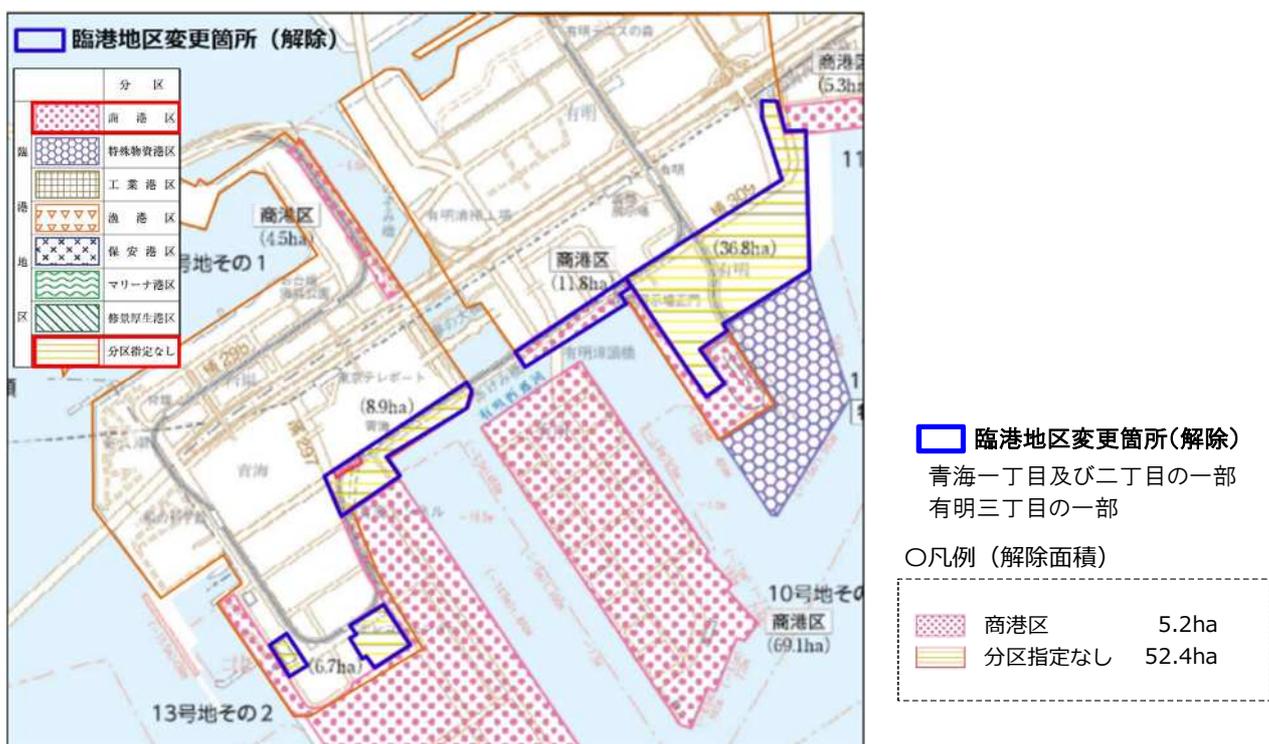
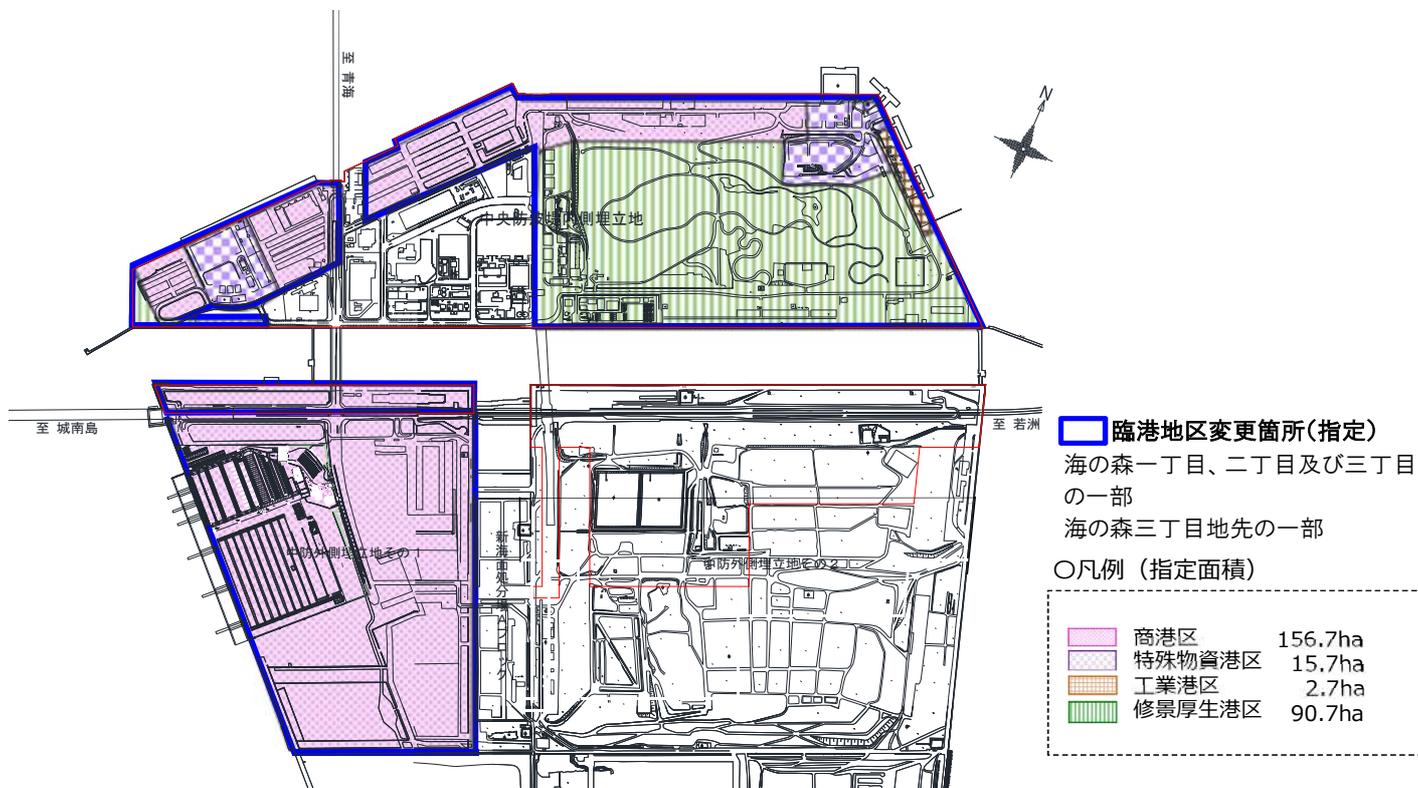
番号	東京都決定			区決定		面積 約 ha
	用途地域	建蔽率 (%)	容積率 (%)	高度 地区	防火地域及び 準防火地域	
①	工業専用地域	60%	200%	—	準防火地域	102.5
②	第一種住居地域	60%	200%	—	準防火地域	87.0
③	準工業地域	60%	200%	—	準防火地域	11.2
④（大田区）	準工業地域	60%	200%	—	準防火地域	103.5

計
200.7ha

※地理情報システム（GIS）の面積による

(4) 臨港地区の変更（東京都決定）

港湾の管理運営上必要な地域について、東京港第9次改訂港湾計画の土地利用計画等にあわせ、臨港地区の指定及び解除を行うものである。



(5) 下水道の変更（東京都決定）

市街化区域への編入に伴い、都市計画法第13条に基づき、同区域を公共下水道計画区域へ編入する。

4 これまでの経緯

令和5年11月9日	住民説明会
12月21日	江東区都市計画審議会
12月27日	東京都へ用途地域等の変更原案提出
令和6年10月31日	東京都から意見照会
12月2～16日	都市計画案の縦覧

5. 今後の予定

令和7年1月	江東区都市計画審議会
2月	東京都都市計画審議会
3月頃	都市計画決定告示