

臨海副都心有明北地区地区計画（3-1-A, 3-1-B, 3-1-C 街区）
（再開発等促進区を定める地区計画）
都市計画（素案）の概要

住友不動産株式会社

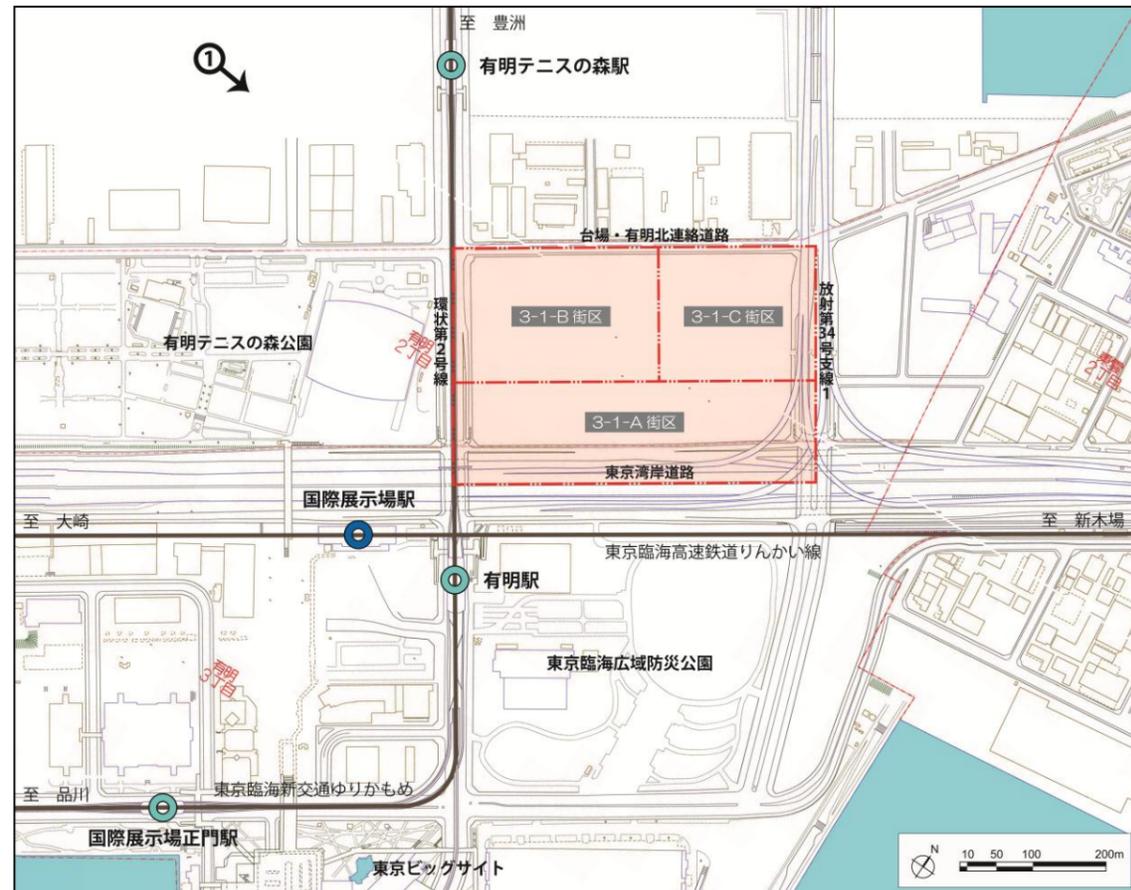
計画概要

■ 計画概要

計画地	東京都江東区有明2丁目		
地域地区	第一種住居地域／準防火地域		
指定容積率	300%		
街区	3-1-A街区	3-1-B街区	3-1-C街区
地区整備計画の区域面積	約 7.1ha	約 5.3ha	約 4.2ha
敷地面積	約 32,600㎡	約 42,900㎡	約 31,700㎡
計画容積率	320%	320%	320%
容積対象面積	約 104,400㎡	約 137,400㎡	約 101,400㎡
延床面積	約 161,000㎡	約 175,000㎡	約 129,000㎡
主な用途	住宅、保育施設、商業、 駐車場	商業、ホテル、サービスアパート、ホール、 駐車場等	
基準法上の建物高さ	115m (AP120m)	58m (AP64m)	44m (AP50m)
階数	地上 33 階、地下 1 階	地上 16 階、地下 1 階	地上 10 階、地下 1 階
住戸数	約 1,540 戸	—	—
駐車場台数	約 770 台	約 3,000 台	
着工 (予定)	平成 28 年 10 月	平成 29 年 4 月	平成 34 年 10 月
竣工 (予定)	平成 31 年 10 月	平成 32 年 3 月	平成 38 年 3 月

※ 現行の都市計画において、計画地について指定されている準防火地域については、防火地域への変更を行う予定である。

■ 位置図

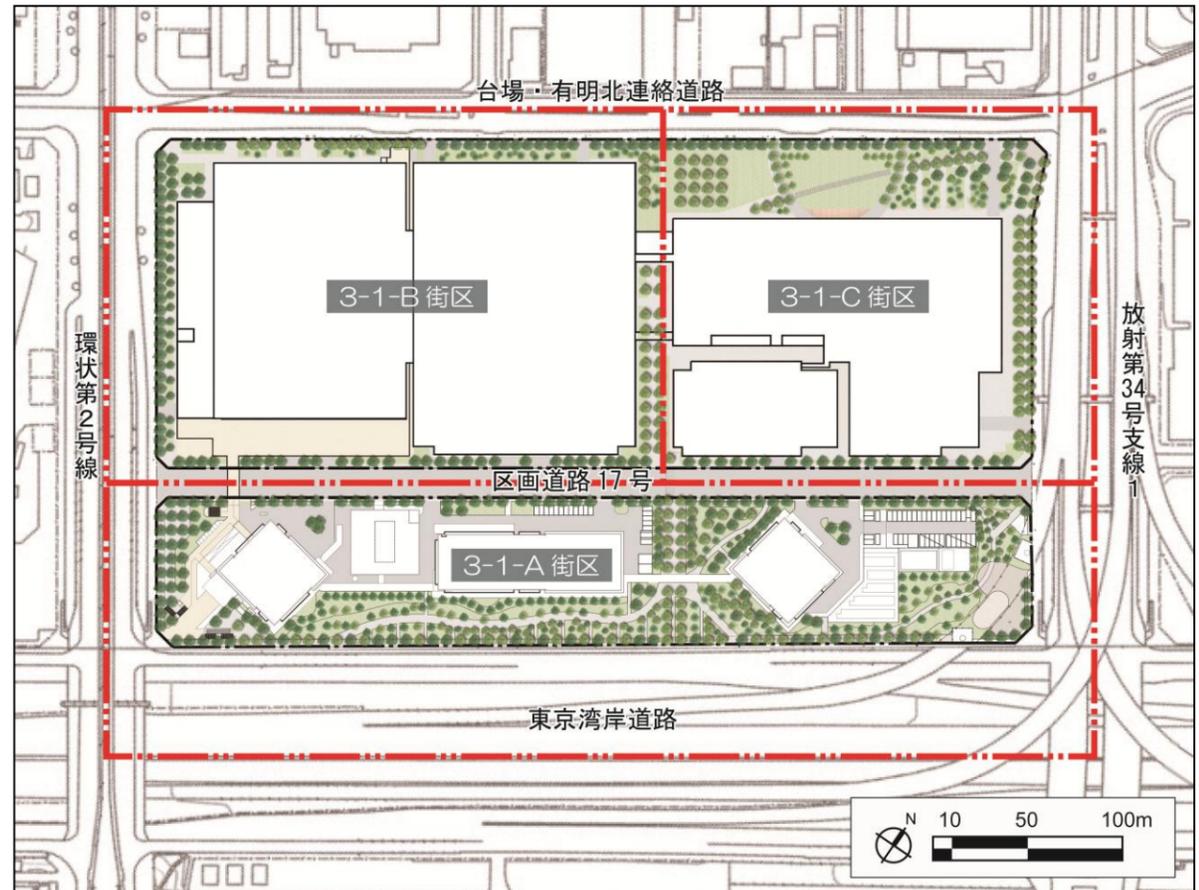


■ 整備イメージ



計画地北西より、B・C街区の商業施設、ホテル・SAを望む（位置図アングル①より）

■ 配置図



臨海副都心におけるMICE・国際観光拠点の形成

■ 臨海副都心有明地区 事業概要（平成26年10月1日 東京圏 国家戦略特別区域計画（素案））

東京ビッグサイト、医療機関に近接し、保育施設や訪日外国人対応のサービスアパートメント、アフターコンベンション施設を整備

■ 臨海副都心におけるMICE・国際観光拠点の形成に向けて

計画地は、大規模コンベンションセンター（東京ビッグサイト）、国際医療施設（がん研有明病院）、豊洲新市場に併設される賑わい施設（千客万来施設）、後利用が予定されるオリンピック会場（有明アリーナ等）に隣接しており、かつホテルや大型商業施設の立地が進み国際観光拠点として人気の高い台場地区からもアクセス良好な場所に位置している。

本計画においては、多くの集客施設が集まる臨海副都心の地域資源を最大限に活かし、国際競争力の更なる強化を図るため、コンベンションセンターや観光拠点を訪れる国内外の来街者を引き込むアフターコンベンション機能の拡充を図るとともに、外国人の中期的な滞在ニーズに対応可能なサービスアパートメント、女性の社会的活躍を推進する保育施設等を導入する。

臨海副都心におけるMICE・国際観光拠点の形成



■ 整備方針

- 地域資源である東京ビッグサイト等のMICE拠点と連携し、国際競争力を高める都市機能として、「多様な宿泊機能」「アフターコンベンション機能」「ビジネス支援機能」を整備する。
- 女性の多様な働き方を支援し、社会的活躍を推進する為、保育施設等を整備する。

《 互いに連携することで多様な滞在ニーズに対応する
ホテル・サービスアパートメントの整備 》

●ホテル

- ・ サービスアパートメントと合わせて多言語対応のスタッフを配置
- ・ レストラン、フィットネスなどの便利施設等の整備



●サービスアパートメント

- ・ 宿泊施設やビジネス支援施設と一体的にホテルサービスを提供
- ・ MICE関連需要や、隣接する国際医療機関に訪れる患者・研修医・研究員等、様々な目的や期間に対応



多様な
宿泊機能

アフター
コンベンション
機能

MICE・国際観光拠点
形成に向けた拡充機能

ビジネス
支援機能

《 MICE 拠点と連携する
アフターコンベンション施設の整備 》

●多目的ホール

- ・ 東京ビッグサイトの MICE 機能を補完するとともに、文化の発信・交流機能として多目的利用が可能な大規模なイベントホールを整備

例1) サテライト会議、エキシビジョン、国際的なセミナー、研修などのビジネスを中心とした国際交流の場としての利用

例2) 音楽ライブ、コンサート等を開催し、訪日外国人が楽しめるアフターコンベンション施設としての利用



●プレゼンテーションルーム、
バンケット

- ・ 多目的ホールと合わせて、ビジネスを中心とした国際交流の場としての利用



●商業施設

- ・ 東京の魅力、日本の魅力を発信し、「集い・学び・遊び・働く」といった複合機能を備えた、都内屈指の賑わい拠点施設の整備
- ・ 大規模な飲食店を整備し、国際イベント、国際会議後にも食事などが楽しめるナイトライフの充実、同伴した家族との有意義な時間を楽しむための環境を整備



《 MICE 関連のビジネスパーソン等に向けたビジネス環境の整備 》

●会議室

- ・ MICE本会議前の分科会、会議後の商談会等を開催する会議室



●スモールオフィス

- ・ 訪日ビジネスパーソンが随時利用可能な執務スペース、スモールオフィス



来街者を惹きつける、賑わいと緑の街並みネットワークの形成

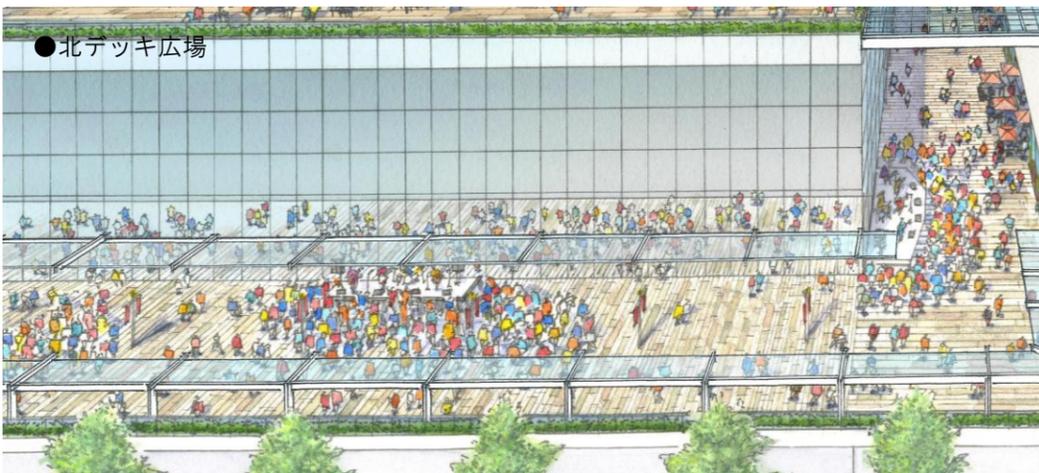
■ 整備方針

- 有明南地区や国際展示場駅・有明駅と、有明北地区とのレベル差を解消し、南北市街地の歩行者ネットワーク強化を図るため、当地区を縦断する歩行者デッキを整備する。
- また、地上レベルにおける南北歩行者ネットワークとして、地上歩行者空間を整備し、複層的なネットワークの形成を図る。
- 上記の南北歩行者ネットワークと連携に配慮しながら、賑わいの核となる広場空間や緑豊かな広場空間を整備し、来街者を惹きつける賑わいと緑の街並みネットワークを形成する。

●歩行者デッキ



●北デッキ広場



●南デッキ広場

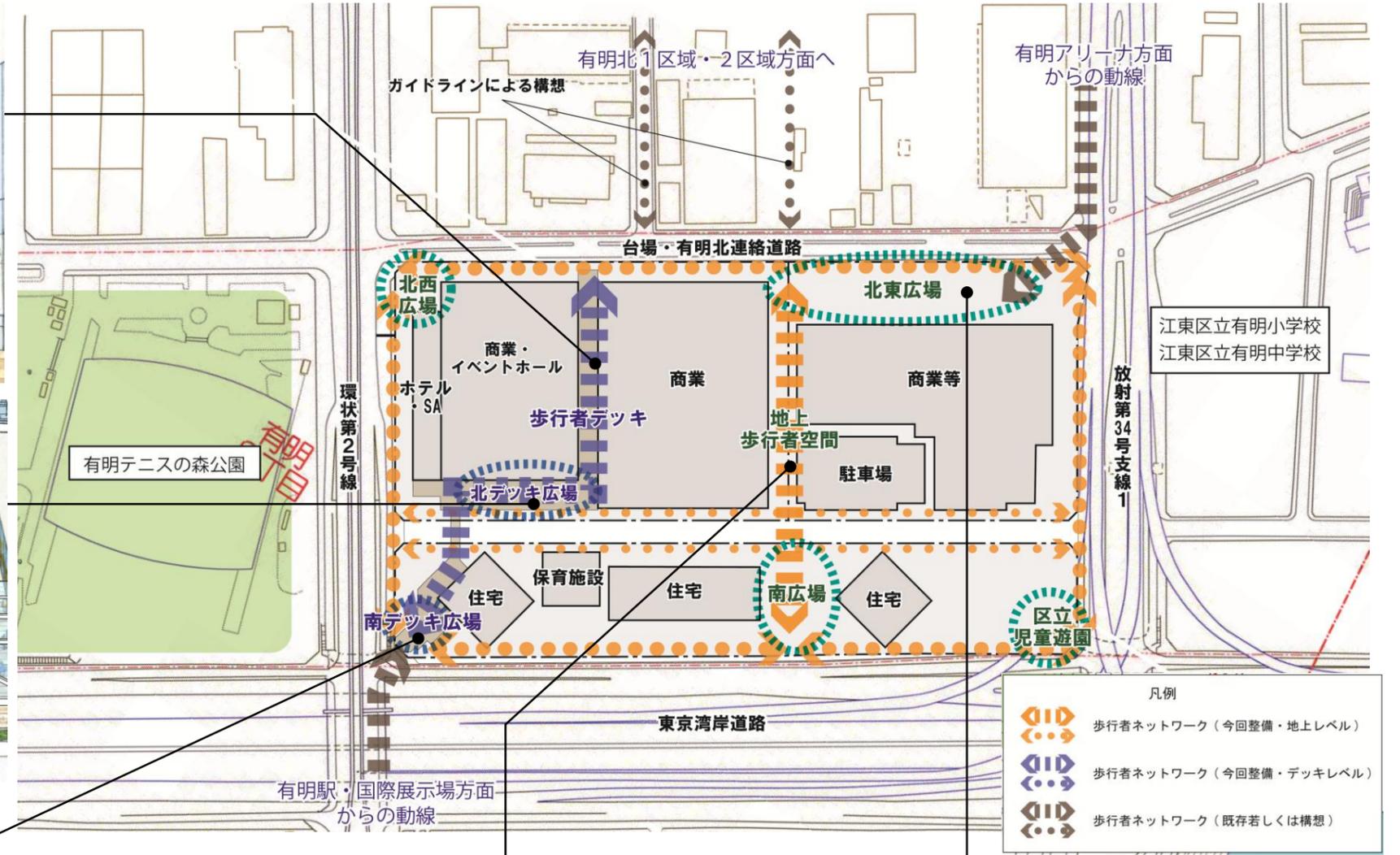


●地上歩行者空間



●北東広場





有明北1区域・2区域方面へ
ガイドラインによる構想

有明アリーナ方面からの動線

台場・有明北連絡道路

北西広場

商業・イベントホール

ホテル・SA

商業

北デッキ広場

地上歩行者空間

北東広場

商業等

駐車場

環状第2号線

有明テニスの森公園

南デッキ広場

住宅

保育施設

住宅

南広場

住宅

区立児童遊園

江東区立有明小学校
江東区立有明中学校

放射第34号支線1

東京湾岸道路

有明駅・国際展示場方面からの動線

凡例

- 歩行者ネットワーク（今回整備・地上レベル）
- 歩行者ネットワーク（今回整備・デッキレベル）
- 歩行者ネットワーク（既存若しくは構想）

「臨海副都心有明北地区地区計画」において定める内容（素案）

■ 地区計画の目標

…（略）
 ④ 東京の国際競争力の強化を目指して、国際展示場や周辺の宿泊施設との連携にも配慮しながら MICE 機能の強化を図り、臨海副都心における交流・宿泊拠点の整備を実現する。

■ 土地利用に関する基本方針

有明北3区域西側は、一体的な開発の誘導を図ることとして、都市型住宅と地区住民の生活を支える生活利便施設の立地を図るとともに、多様な来街者が訪れる文化・レクリエーション機能と商業機能を備えた魅力ある施設を導入し、居住・商業・業務機能等が複合したにぎわいのある市街地を形成する。

また、東京の国際競争力強化に向け、サービスアパートメントやアフターコンベンション施設の整備等によって MICE 機能の強化を図るとともに、必要となる駐車場および駐輪場を整備して、国際展示場や周辺の宿泊施設との連携にも配慮しながら、利便性の高い広域的な交流・宿泊ゾーンを形成する。

■ 地区整備計画の内容

区域名称	有明北3区域西側		
	3-1-A 街区	3-1-B 街区	3-1-C 街区
区域面積	約 7.1 ha	約 5.3 ha	約 4.2 ha
建築物等の用途の制限	次に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 1) 建築基準法別表第2(リ)項各号に掲げる建築物 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項各号に掲げる店舗型風俗特殊営業の用に供する建築物	次に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 1) 建築基準法別表第2(リ)項第1号、第2号、第4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項各号に掲げる店舗型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32		
建築物の敷地面積の最低限度	1.0ha ただし、建築基準法(昭和25年法律第201号)第86条第1項に定める「一の敷地とみなすこと等による制限の緩和」を適用する区域については、当該一団地を一の敷地とみなして適用する。		
壁面の位置の制限	周辺市街地との調和に配慮した街並みを形成するため、壁面の位置を制限 ただし、次の各号の一に該当する建築物等はこの限りではない。 1) 歩行者デッキ、階段、スロープ、昇降機など、円滑な交通ネットワークの形成に資する建築物等の部分 2) 上空に設けられる渡り廊下、その他これらに類する通行の用に供する建築物の部分		
建築物等の高さの最高限度	120m (A.P.)	70m (A.P.)	
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	周辺環境に配慮した街並み形成を図るため、建築物等の色彩や屋外広告物について規定		

■ 防火地域への変更について

現行の都市計画において、計画地について指定されている準防火地域については、防火地域への変更を行う予定である。

■ 主要な公共施設・地区施設

名称	種類	規模
主要な公共施設		
区画道路 17 号	道路	幅員 15m 延長約 450m
地区施設		
地区広場 3-1 号	広場	約 400 m ²
地区広場 3-2 号	同上	約 2,500 m ²
地区広場 3-3 号	同上	約 1,800 m ²
地区広場 3-4 号	同上	約 3,000 m ²
歩行者デッキ 3-1 号	その他の公共空地	幅員 6m 延長約 50m
歩行者デッキ 3-2 号	同上	幅員 10m 延長約 130m
歩行者専用通路 3-1 号	同上	幅員 12m 延長約 160m
歩行者専用通路 3-2 号	同上	幅員 6m 延長約 160m
歩道状空地 3-7 号	同上	幅員 2m 延長約 430m
歩道状空地 3-8 号	同上	幅員 2m 延長約 430m
歩道状空地 3-9 号	同上	幅員 4m 延長約 50m
歩道状空地 3-10 号	同上	幅員 4m 延長約 50m
歩道状空地 3-11 号	同上	幅員 2m 延長約 250m
歩道状空地 3-12 号	同上	幅員 4m 延長約 250m
歩道状空地 3-13 号	同上	幅員 4m 延長約 150m
歩道状空地 3-14 号	同上	幅員 2m 延長約 180m
歩道状空地 3-15 号	同上	幅員 4m 延長約 190m
歩道状空地 3-16 号	同上	幅員 4m 延長約 150m

