

臨海副都心青海地区に係る 都市計画案の説明会

令和 4 年 2 月 1 8 日
東京都

参考

■再開発等促進区を定める地区計画とは

まとまった低未利用地など相当程度の土地の区域において、円滑な土地利用転換を推進するため、公共施設等の都市基盤整備と優良な建築物等の一体的整備に関する計画に基づき、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図るとともに、一体的、総合的な市街地の再開発又は開発整備を行うことを目的とした制度です。

はじめに

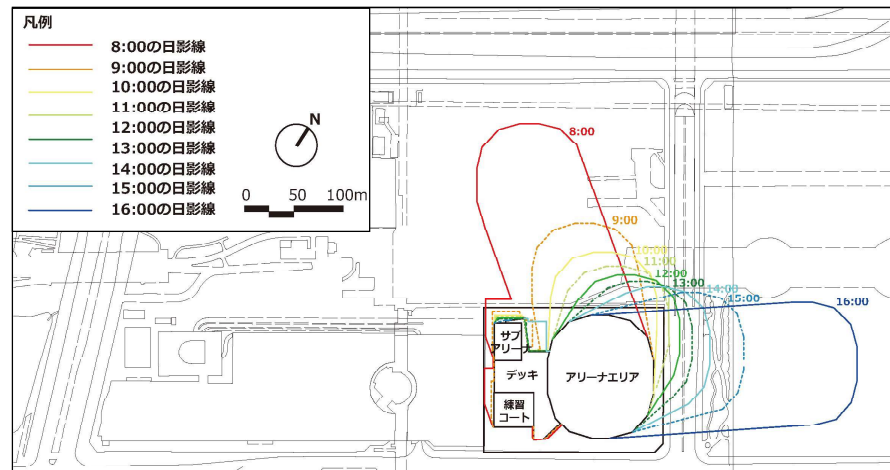
本日の説明会は、臨海副都心青海地区の再開発等促進区を定める地区計画において、都市計画案の内容や今後の都市計画手続きについてご説明し、都市計画の案に対するご意見をいただくことを目的としています。

本日の説明内容

1. 地区の現況と経緯
2. 主な上位計画
3. ＜参考＞施設計画（案）の概要
4. 都市計画案の概要
5. 今後のスケジュール等

3. <参考>施設計画（案）の概要

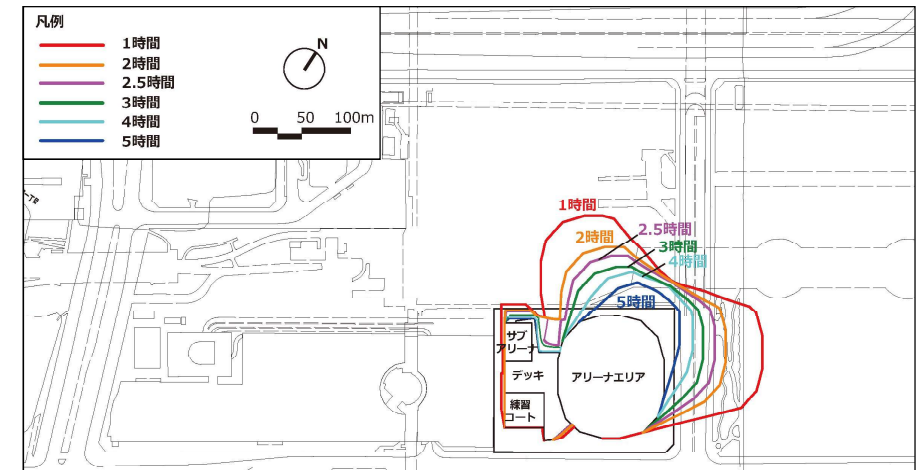
■時刻別日影図（冬至、8:00～16:00）



9

3. <参考>施設計画（案）の概要

■等時間日影図（冬至、8:00～16:00）

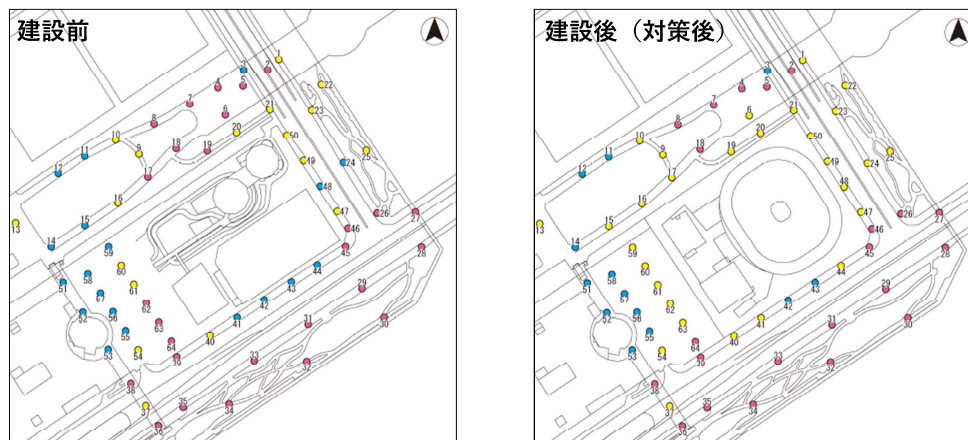


10

3. <参考>施設計画（案）の概要

■風環境

- 領域A(住宅地相当)
- 領域B(低中層市街地相当)
- 領域C(中高層市街地相当)
- 領域D(強風地域相当)



11

4. 都市計画案の概要

■地区計画の変更項目

- ・ 地区計画の目標、方針

今回変更なし

- ・ 再開発等促進区（区域、方針など）

- ① 土地利用に関する基本方針

- ・ 地区整備計画

- ② 地区整備計画区域の追加

- ③ 地区施設の追加

- ④ 青海1区域T2街区 建築物等に関する事項の追加等

今回変更

12

4. 都市計画案の概要

①土地利用に関する基本方針の変更

- 青海地区北側（青海1区域・青海2区域）を一体として広域型の商業施設や業務・商業の複合した施設などを誘導し、「観光・交流を中心としたまち」を形成する
- 青海地区全域の計画人口は、居住人口※約1,000人、就業人口※約40,000人に変更
※臨海副都心まちづくり推進計画のH28見直しに伴う変更

4. 都市計画案の概要

④T2街区 建築物等に関する事項の追加

T2街区の建築物等に関する事項を追加

地区の区分	地区の名称	青海1区域T2街区
	地区の面積	約4.2ha
建築物の用途の制限	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	
建築物の容積率の最高限度	10分の30	
建築物の敷地面積の最低限度	1.5ha	
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	110m 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。	

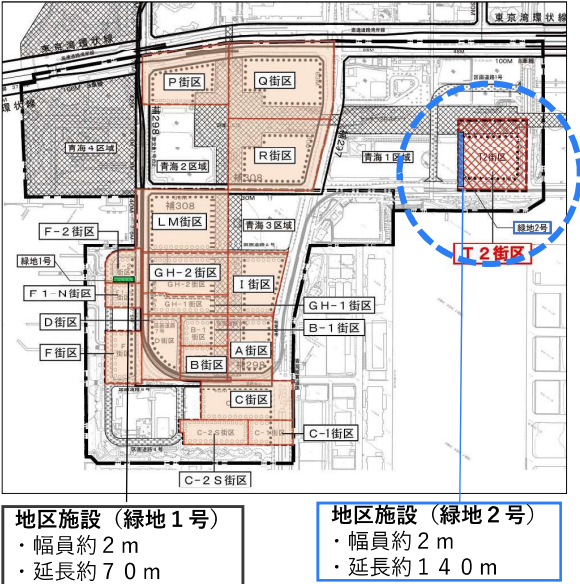
4. 都市計画案の概要

②地区整備計画区域の追加

T2街区の区域面積
約4.2haを追加
合計面積 約47.1ha
⇒ 約51.3ha

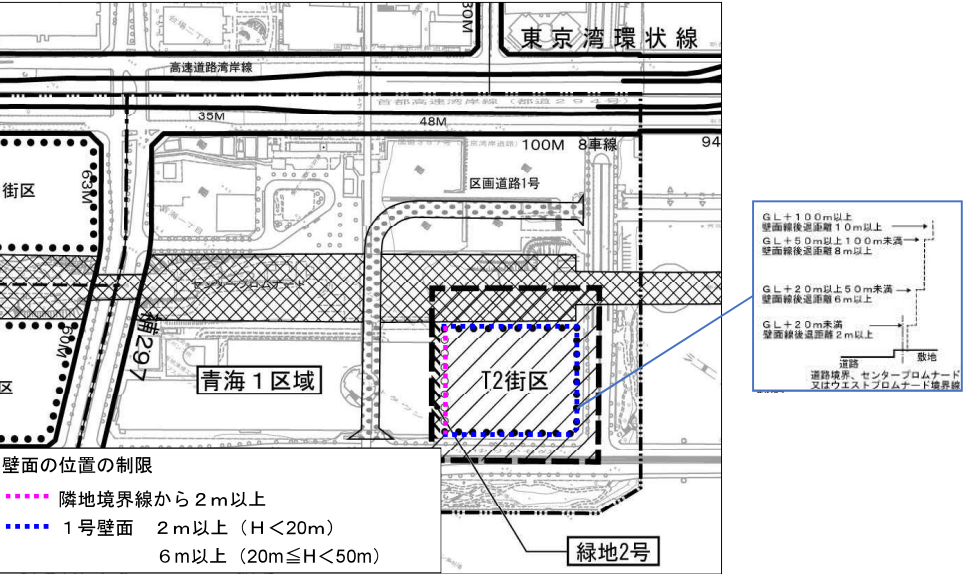
③地区施設の追加

地区施設に緑地2号（幅員約2m、延長約140m）を追加



4. 都市計画案の概要

<壁面の位置の制限>



4. 都市計画案の概要

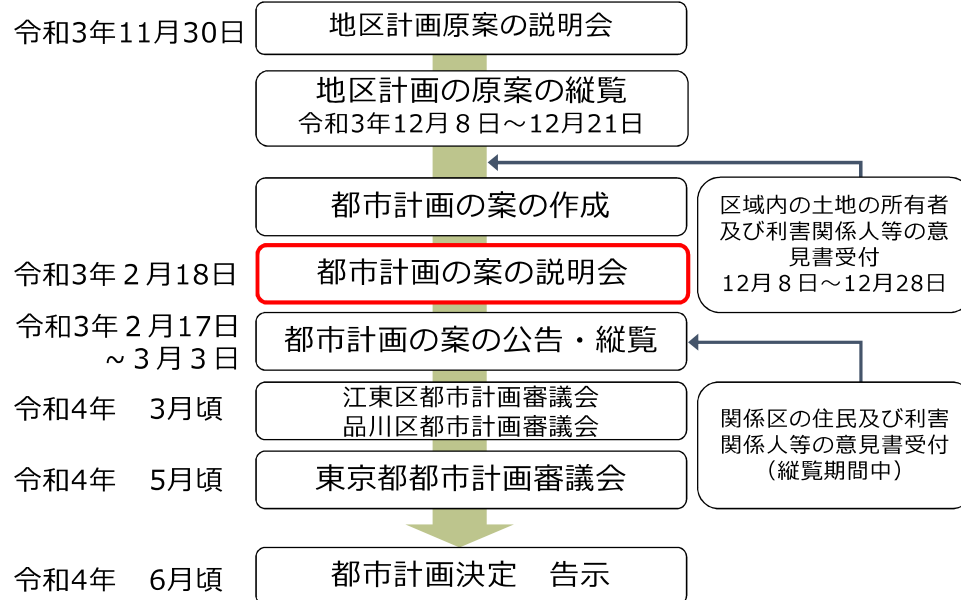
④建築物等に関する事項の変更

建築基準法の一部改正に伴い、別表第2（り）項 ⇒ **（ぬ）項**に修正

建築基準法別表第2（改正前）	建築基準法別表第2（改正後）
(い) 第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	(い) 第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物
(ろ) 第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	(ろ) 第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物
(は) 第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物	(は) 第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物
(に) 第二種中高層住居専用地域内に建築してはならない建築物	(に) 第二種中高層住居専用地域内に建築してはならない建築物
(ほ) 第一種住居地域内に建築してはならない建築物	(ほ) 第一種住居地域内に建築してはならない建築物
(へ) 第二種住居地域内に建築してはならない建築物	(へ) 第二種住居地域内に建築してはならない建築物
(と) 準住居地域内に建築してはならない建築物	(と) 準住居地域内に建築してはならない建築物
(ち) 近隣商業地域内に建築してはならない建築物	(ち) 田園住居地域に建築することができる建築物
(り) 商業地域内に建築してはならない建築物	(り) 近隣商業地域内に建築してはならない建築物
(ぬ) 準工業地域内に建築してはならない建築物	(ぬ) 商業地域内に建築してはならない建築物
(る) 工業地域内に建築してはならない建築物	(る) 準工業地域内に建築してはならない建築物
(を) 工業専用地域内に建築してはならない建築物	(を) 工業地域内に建築してはならない建築物
(わ) 用途地域の指定のない区域内に建築してはならない建築物	(わ) 工業専用地域内に建築してはならない建築物
	(か) 用途地域の指定のない区域内に建築してはならない建築物

17

5. 今後のスケジュール等



18

5. 今後のスケジュール等

縦覧期間・縦覧場所

令和4年2月17日（木）
～3月3日（木）
（閉庁日を除き、午前9時から午後5時まで）

（東京都）
都市整備局都市づくり政策部 都市計画課
東京都庁第二本庁舎12階北側
03-5388-3213（直通）
（江東区）
都市整備部 都市計画課（江東区役所5階）
東京都江東区東陽四丁目11-28
03-3647-9454（直通）
（品川区）
都市環境部 都市計画課（品川区役所6階）
東京都品川区広町2-1-36
03-5742-6760（直通）

意見書の提出先

令和4年2月17日（木）
～3月3日（木）

（東京都）
〒163-8001
東京都新宿区西新宿2-8-1
東京都都市整備局都市づくり政策部
都市計画課
03-5388-3225（直通）

お問い合わせ先

（東京都）
都市整備局都市づくり政策部
土地利用計画課
東京都庁第二本庁舎12階北側
03-5388-3318（直通）

19