

晴海地区に係る 都市計画案の説明会

令和6年12月4日

東京都

本日の説明会は、晴海地区地区計画について、地区計画の変更案の内容や今後の都市計画手続きについてご説明し、都市計画案に対するご意見をいただくことを目的としています。

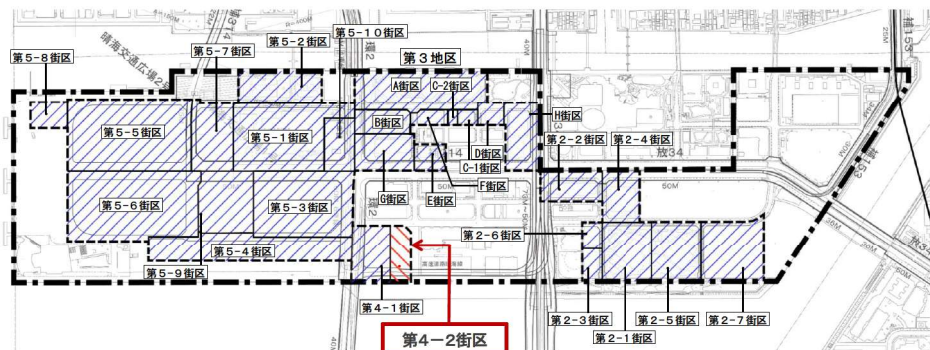
1

はじめに

【変更の趣旨】

第4-2街区における晴海西小学校第二校舎の開発計画の具体化に伴う地区整備計画の策定

街区名	建物用途	事業者	街区面積
第4-2街区	学校	中央区	約0.8ha



3

2

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> 開発計画の概要
4. 地区計画の変更案の概要
5. 今後のスケジュール等

4

(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

1. 地区の現況と経緯 | 地区計画の位置

◆位置：中央区晴海一丁目、晴海二丁目、晴海三丁目、晴海四丁目及び晴海五丁目各地内

◆面積：約90.0ha

◆用途地域：
第一種住居地域
商業地域・準工業地域



5

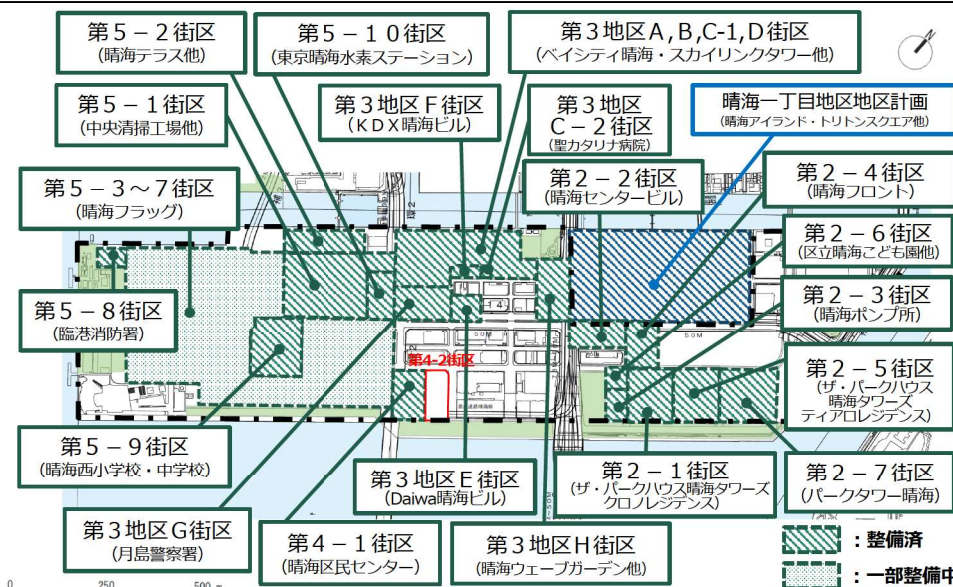
6

1. 地区の現況と経緯 | 地区計画の経緯

時期	決定・変更
平成 5 年 7 月	「晴海地区地区計画」都市計画決定（方針） ～以降、開発計画の具体化にあわせて、順次、地区整備計画を追加～
平成 9 年 1 1 月	第 1 回変更（第 5 - 1 街区）
平成 1 5 年 1 月	第 2 回変更（第 3 地区 A ～ D 街区）
平成 1 6 年 1 1 月	第 3 回変更（第 2 - 1、2 - 2 街区）
平成 1 8 年 6 月	第 4 回変更（第 2 - 3 街区、第 3 地区 E ・ F 街区、第 5 - 2 街区）
平成 2 1 年 3 月	第 5 回変更（第 2 - 4、2 - 5 街区）
平成 2 2 年 1 月	第 6 回変更（第 3 地区 G 街区）
平成 2 2 年 1 0 月	第 7 回変更（第 2 - 6 街区）
平成 2 6 年 3 月	第 8 回変更（第 2 - 7 街区）
平成 2 7 年 1 2 月	第 9 回変更（第 5 - 3 ～ 5 - 7 街区、第 3 地区 C - 2 街区）
平成 2 8 年 6 月	第 1 0 回変更（第 5 - 8 街区）
令和 元 年 1 2 月	第 1 1 回変更（第 3 地区 H 街区、第 4 - 1 街区、第 5 - 9 街区）
令和 4 年 3 月	第 1 2 回変更（第 5 - 1 0 街区）

7

1. 地区の現況と経緯 | 晴海地区における開発状況



8

2. 主な上位計画

「豊洲・晴海開発整備計画（平成28年3月改定／東京都）」における開発目標

- ① 職住近接の都市型居住のまちの形成
- ② 業務・商業、居住、文化などが調和した複合市街地の形成
- ③ 水辺の魅力を生かした文化と交流のまちの形成

■ 豊洲・晴海開発整備計画（平成28年3月改定／東京都）

■ 晴海 まちづくりの考え方（平成31年9月改定／東京都・中央区）



9

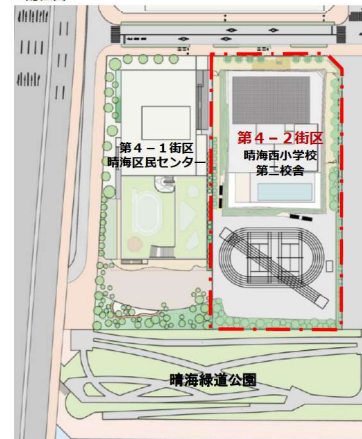
3. <参考> 開発計画の概要 | 施設計画（晴海西小学校第二校舎）

整備目標 1：人・もの・自然との体験を通して子どもたちが健やかに成長できる教育環境の整備

整備目標 2：教育やスポーツ等を通じた交流の促進による地域コミュニティの活性化

整備目標 3：地域に寄り添いながら共に成長し続ける施設づくり

■ 配置図



■ イメージパース（晴海緑道公園から望む）

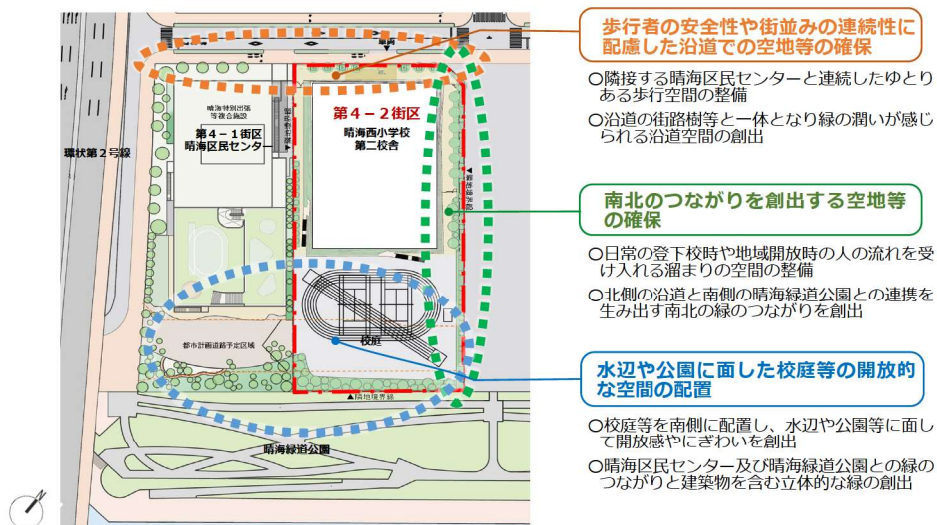


■ 建築物の概要

	第4-2街区
事業者	中央区
敷地面積	約7,900㎡
建築面積	約3,500㎡（建蔽率 約44%）
延べ面積	約12,700㎡
容積対象面積	約 12,600㎡（容積率 約159%）
建物階数/高さ	地上 5 階・塔屋 1 階/約31m
主要用途	小学校（1～3学年専用）
開設予定時期	令和11年度

10

3. <参考> 開発計画の概要 | 公共施設等の概要

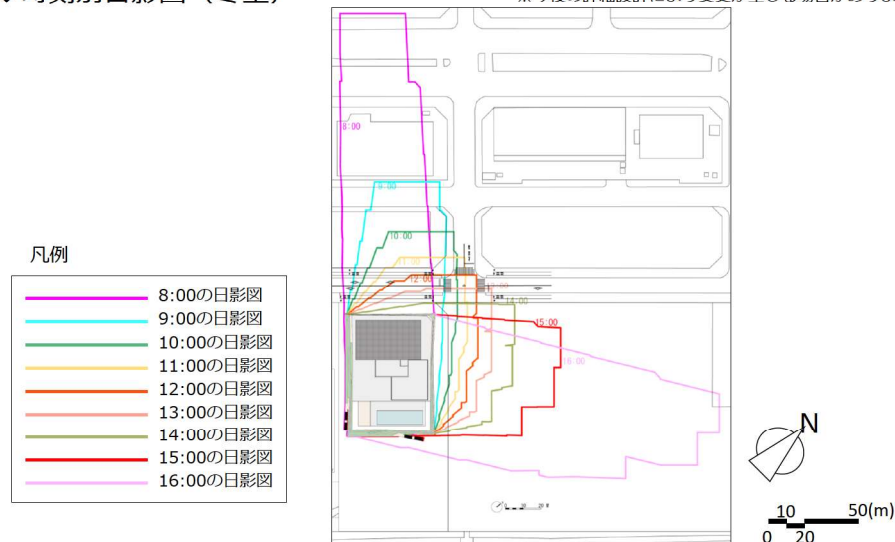


11

3. <参考> 開発計画の概要 | 日影

◆ 時刻別日影図（冬至）

※今後の詳細設計により変更が生じる場合があります。



12

3. <参考> 開発計画の概要 | 日影

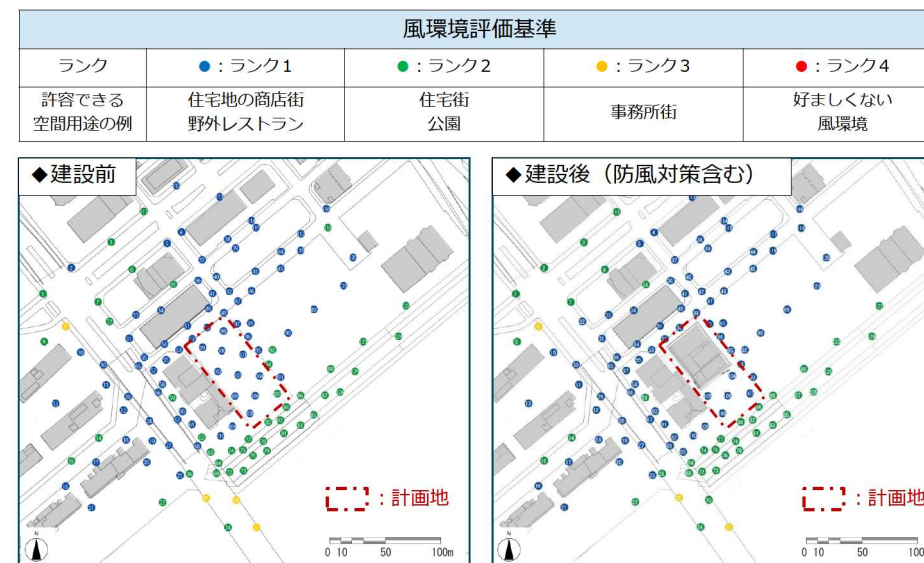
◆等時間日影図（冬至）

※今後の詳細設計により変更が生じる場合があります。



13

3. <参考> 開発計画の概要 | 風環境



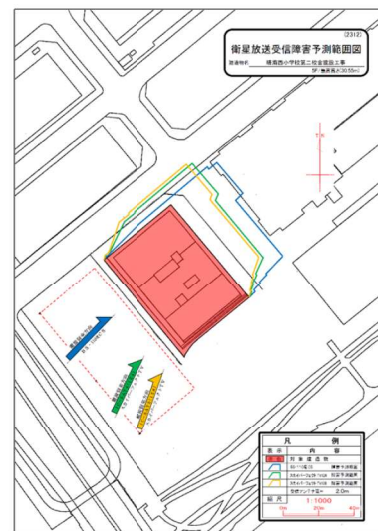
14

3. <参考> 開発計画の概要 | 電波障害

◆電波障害範囲予測（地上デジタル放送）



◆電波障害範囲予測（衛星放送）



15

4. 地区計画の変更案の概要 | 変更の骨子

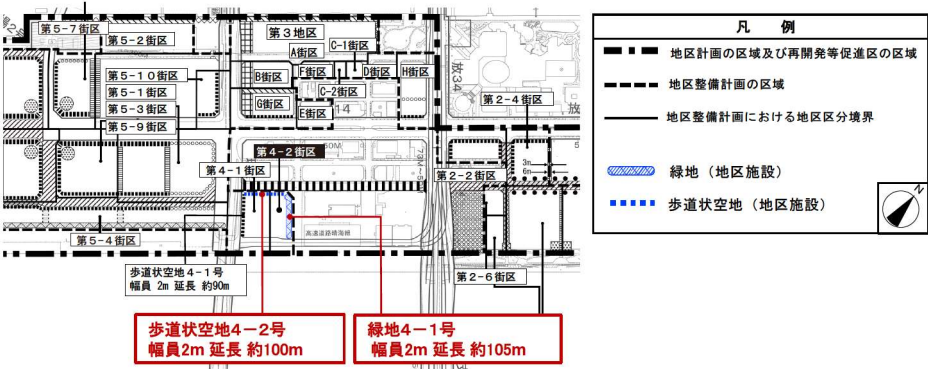
<晴海地区地区計画の構成>

- ◆地区計画の目標 【変更なし】
- ◆区域の整備、開発及び保全に関する方針 【変更なし】
- ◆再開発等促進区
 - 土地利用に関する基本方針 【変更なし】
 - 主要な公共施設の配置及び規模 【変更なし】
- ◆地区整備計画
 - 位置 【変更なし】
 - 面積（約46.2ha→約47.0ha） 【今回変更①】
 - 地区施設の配置及び規模 【今回変更②】
 - 建築物等に関する事項 【今回変更③】

16

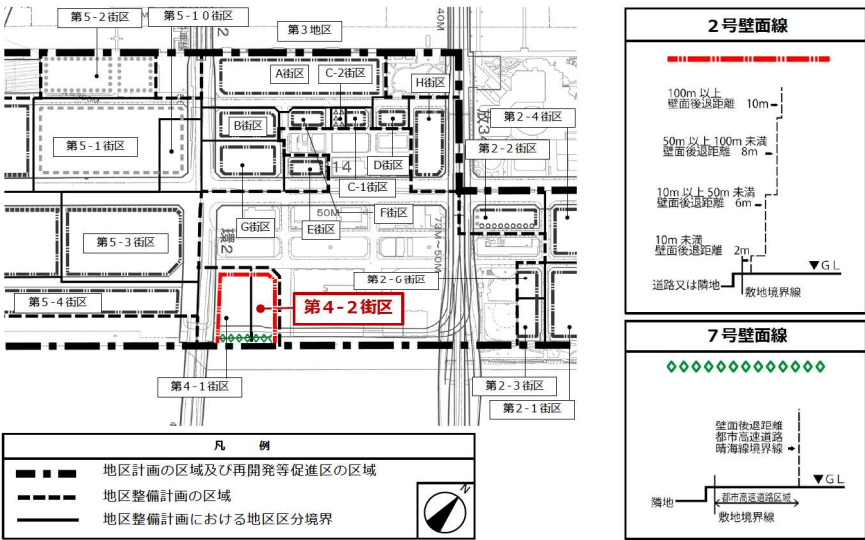
4. 地区計画の変更案の概要 | 地区施設の配置及び規模

種類	名称	規模
緑地	緑地4-1号	幅員2m、延長約105m
その他の公共空地	歩道状空地4-2号	幅員2m、延長約100m



17

4. 地区計画の変更案の概要 | 壁面の位置の制限



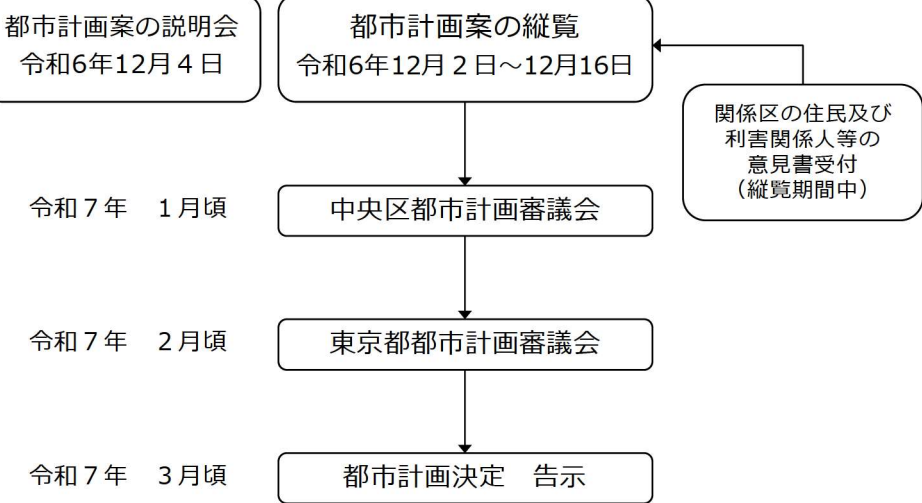
19

4. 地区計画の変更案の概要 | 建築物等に関する事項

地区の区分	名称	第4-2街区
	面積	約0.8ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	建築基準法別表第二(ハ)項に掲げるもの以外の建築物は、建築することができる。ただし、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項各号の一に該当する営業の用に供する建築物は、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
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡
	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越えて建築してはならない。ただし、次の各号の一に該当する建築物は、この限りではない。 (1) 歩行者デッキその他これに類する用途に供する建築物の部分 (2) 歩行者の安全性を確保するために必要な上家、庇の部分その他これらに類する建築物の部分 (3) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築物の部分で公益上必要なもの
	建築物等の高さの最高限度	35m ただし、建築基準法施行令第2条第1項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、周辺の街並みや自然環境に配慮したものとする。 ② 屋外広告物は、建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮し、設置位置、形態、規模、デザインなどについて都市景観に配慮したものとする。

18

5. 今後のスケジュール等 | 今後のスケジュール



20

5. 今後のスケジュール等 | 縦覧場所及び意見書の提出先

縦覧場所	令和6年12月2日（月）～12月16日（月） （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） TEL：03-5388-3213（直通） （中央区） 都市整備部 都市計画課（中央区役所本庁舎5階） TEL：03-3546-5468（直通）
意見書の提出先	令和6年12月2日（月）～12月16日（月） 郵送（当日消印有効）、持参又は電子申請 （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（東京都庁第二本庁舎12階北側） TEL：03-5388-3225（直通） 電子申請  「電子申請（東京共同電子申請・届出サービス）」 (https://www.shinsei.elg-front.jp/tokyo2/uketsuke/form.do?id=1729748334508) ※意見書の提出期間中以外はページが表示されませんのでご注意ください。

5. 今後のスケジュール等 | お問い合わせ先

○都市計画に関すること

東京都 都市整備局
都市づくり政策部 土地利用計画課
TEL:03-5388-3318（直通）

○事業内容に関すること

中央区 教育委員会事務局
学校施設課 施設整備係
TEL：03-3546-5308（直通）