

晴海地区地区計画に係る 都市計画案の説明会

令和3年12月15日
東京都

1. 地区の現況と経緯

◆晴海地区地区計画区域の位置と経緯

- 平成5年度に当初、地区計画を決定し、開発計画の具体化にあわせ、地区整備計画を定める都市計画変更を行い、段階的にまちづくりを進めています。
- 今回、「**豊洲・晴海開発整備計画**」などに基づき、**計画地において、水素ステーション等を整備（本設）することから、地区計画を変更**します。



(承認番号) 3都市基盤部第112号、令和3年6月30日 地図・空中写真閲覧サービス申請番号データ(国土地理院)をもとに作成

はじめに

本日の説明会は、晴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. 都市計画の案の概要
5. 今後のスケジュール等

1. 地区の現況と経緯

2. 主な上位計画

豊洲・晴海開発整備計画 (平成28年3月 一部改定・東京都)

- 歩行者の安全性・利便性・快適性、街の一体性の確保などに配慮して、歩行者空間のネットワークの形成を図る。
- 公益施設用地等を活用して水素ステーションを設置し、BRTや燃料電池自動車に水素を供給する。
- 水素エネルギーの活用を進め、環境に優しく災害に強いまちづくりの実現を図る。

晴海まちづくりの考え方 (平成31年2月改定 東京都・中央区)

- 1～5丁目の地区中央を東西に貫く「にぎわい軸」には、業務・商業・文化などの都市機能の集積を図るとともに、地域住民の生活利便性の向上や賑わいの創出に寄与する生活関連施設や公益施設の導入を図る。
- ヒートアイランド現象の抑制や省資源・省エネルギーに積極的に取り組み、地域環境に配慮した質の高い都市環境の形成を図る。

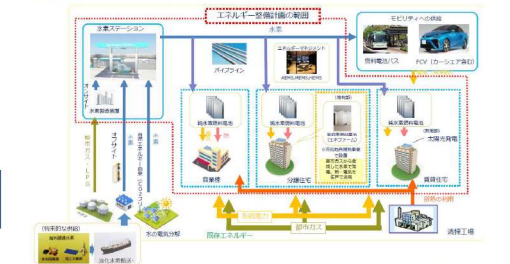
選手村地区エネルギー整備計画 (平成29年3月策定 東京都)

- 環境先進都市のモデルとなる都市の実現に向け、目指すべき将来像や整備内容をとりまとめ

◆豊洲・晴海開発整備計画



◆選手村地区エネルギー整備計画



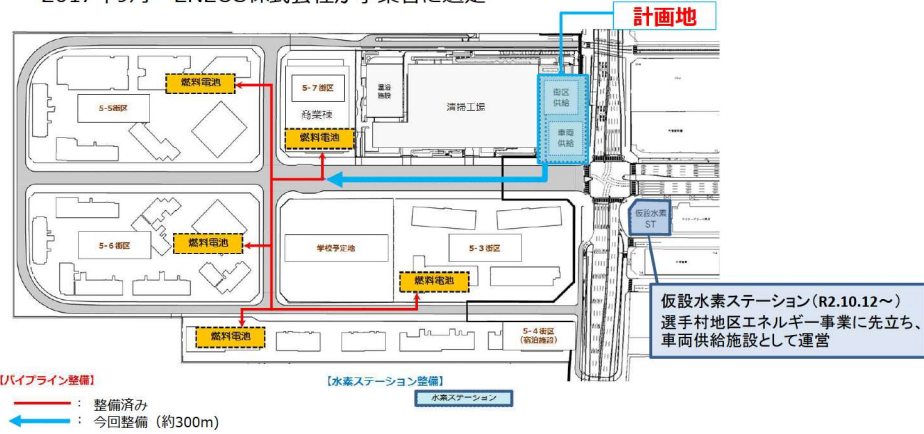
3. 〈参考〉施設計画（案）の概要

◆選手村地区エネルギー事業の取組み

- 水素ステーションを設置し、パイプラインを通じて選手村地区へ水素を供給
⇒燃料電池で水素を電気に変換し、住宅等共用部等で活用（実用段階では日本初）
- 燃料電池バス等の車両へ水素を供給

◆計画地の経緯

- 2017年6月 選手村地区エネルギー事業 公募（東京都）
- 2017年9月 ENEOS株式会社が事業者に選定



3. 〈参考〉施設計画（案）の概要

◆整備内容

- 水素ステーションの整備とあわせ、水素エネルギー事業の取り組みなどを情報発信するギャラリーや、利便性を向上する店舗、ガソリンスタンドなどを整備します。

◆建築概要

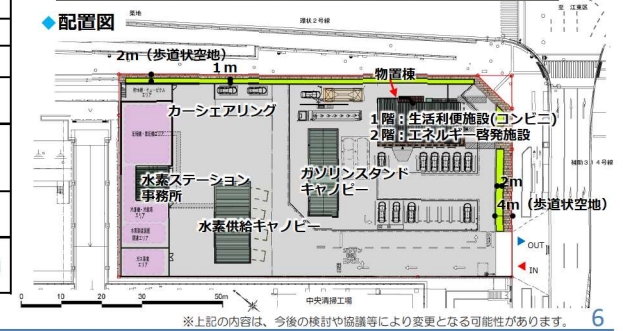
所在地 (地名地番)	中央区晴海五丁目5番1、4
区域面積	約1.0ha
用途地域	商業地域
指定容積率 / 建ぺい率	500%/80%
敷地面積	約4,900㎡
延床面積	約900㎡ (合計値)
建築面積	約700㎡
建物高さ	生活利便施設棟：約10m その他：約5m
構造・規模	生活利便施設棟： S造・地上2階 その他：S造・地上1階
計画容積率 / 建ぺい率	約20% (合計値) / 約20% (合計値)
工事期間 (予定)	2022年10月～2023年10月

※今後変更の可能性があります。

◆水素ステーション外観イメージ



◆配置図



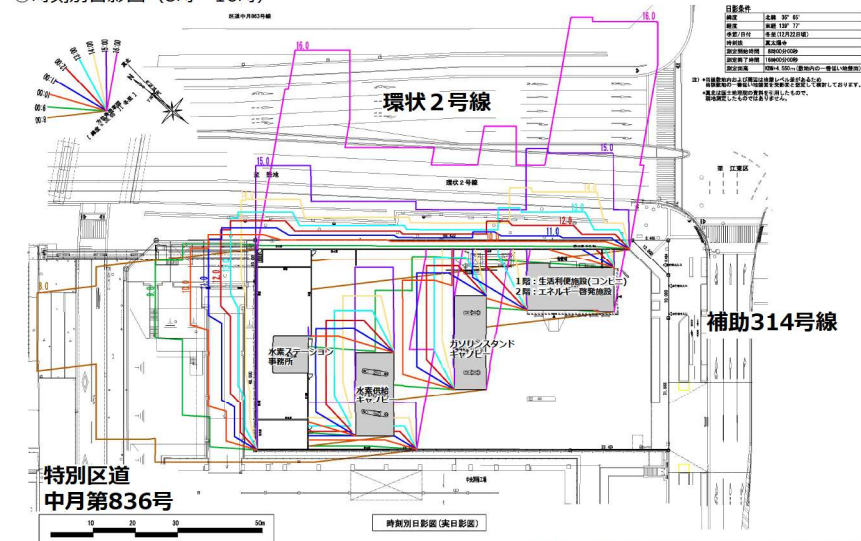
※上記の内容は、今後の検討や協議等により変更となる可能性があります。

3. 〈参考〉施設計画（案）の概要

◆日影

概ね、環状2号線および特別区道中月第836号付近までの範囲となっています。

○時刻別日影図 (8時～16時)



※上記の内容は、今後の検討や協議等により変更となる可能性があります。

3. 〈参考〉施設計画（案）の概要

◆風環境の予測

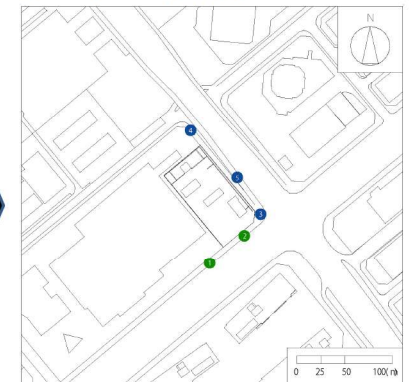
水素ステーション建設後も住宅地相当、低中層市街地相当の風環境が確保されます。

【建設前】現況の風環境



領域区分	記号
領域 A 住宅地相当 (住宅地で見られる風環境)	● (Blue)
領域 B 低中層市街地相当 (領域 A と領域 C の中間的な 街区で見られる風環境)	● (Green)

【建設後】建設後の風環境



領域区分	記号
領域 C 中高層市街地相当 (オフィス街で見られる風環境)	● (Yellow)
領域 D 強風地域相当 (好ましくない風環境)	● (Red)

※上記の内容は、今後の検討や協議等により変更となる可能性があります。

4. 都市計画の案の概要

◆地区計画の変更概要

<①再開発等促進区 土地利用に関する基本方針>

- 居住機能、商業・業務機能等の各種機能を適切に配置することにより、適切かつ良好な土地利用を実現する。
- ～ ① (略)
 - ② 商業・業務市街地の周辺には、都市型の居住機能と、商業・業務・医療・宿泊・文化・展示・アミューズメント等の多様な機能とのバランスのとれた魅力ある複合市街地を形成する。また、都市景観の形成に配慮しつつ、晴海五丁目に清掃工場、消防署、水素ステーション、晴海三丁目に警察署の整備を図る。
 - ～ ③ (略)

<②地区整備計画>

地区の区分	第5-10街区
建築物等の用途の制限 (建築してはならないもの)	<ul style="list-style-type: none"> ・商業地域内に建築できないもの ・店舗型性風俗特殊営業に供するもの
建築物の容積率の最高限度	10分の50
建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡
壁面の位置の制限	計画図3(次項)による
建築物等の高さの最高限度	10m ただし、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さ
建築物等の形態 又は色彩その他の意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> ①原色を避け、周辺の街並みや自然環境に配慮 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、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

<③建築基準法改正に伴う変更>

平成30年の建築基準法改正により、建蔽率の緩和規定が変更され、法第53条第5項の内容が新設されたため、従前の第5項以降の内容の項番号が繰り上がります。
(建築物等に関する事項) 第5-3、5-4、5-5、5-6、5-7街区

9

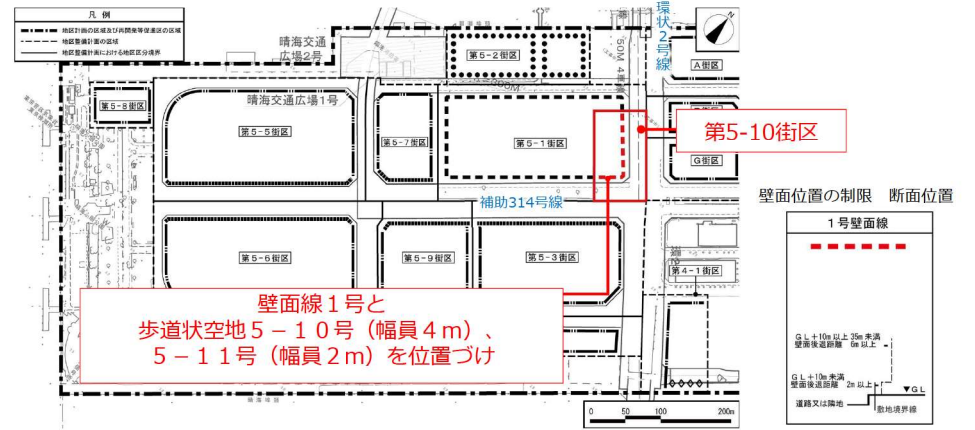
4. 都市計画の案の概要

◆地区計画の変更概要

<④地区整備計画>

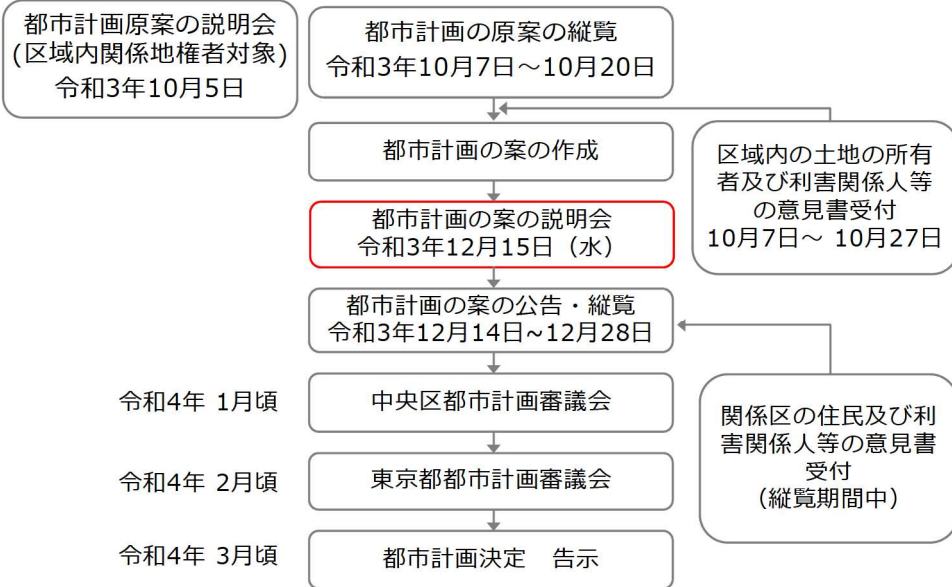
補助314号線沿いに、**幅員4mの歩道状空地**を、環状2号線沿いに、**幅員2mの歩道状空地**を位置づけます。また、第5-1街区との連続性を踏まえ、**1号壁面線**を位置づけます。

壁面位置の制限 平面位置



10

5. 今後のスケジュール等



11

5. 今後のスケジュール等

縦覧期間・縦覧場所

令和3年12月14日(火)
～12月28日(火)
(閉庁日を除き、午前9時から午後5時まで、正午から午後1時を除く)

(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)

(中央区)
都市整備部 都市計画課 都市計画係
区役所5階
03-3546-5468(直通)

意見書の提出先

令和3年12月14日(火)
～12月28日(火) (当日消印有効)

(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
再開発等促進区担当 湯沢、金城
03-5388-3318(直通)

※縦覧期間及び意見書の提出期間が変更になる場合があります(開始日の延期)。確定後の期間については、東京都公報でご確認いただけます。
東京都公報HP: <http://www.tokyo-to-koho.metro.tokyo.jp/>

12

参考 全体パース図



※あくまでイメージであり、今後の協議によって変更の可能性があります。