

議第7541号

東京都市計画地区計画の変更（東京都決定）
都市計画晴海地区地区計画を次のように変更する。

名 称		晴海地区地区計画
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 90.0 ha
地区計画の目標		都心部と臨海副都心に近接する地理的条件を生かし、地区の現況と地元の意向を踏まえて、共同化を目指した開発を段階的に誘導し、質の高い複合空間、都市環境を形成する。 1 国際化・情報化に対応した高次の商業・業務機能の導入を図る。 2 多様な都市生活に対応した居住機能を導入するとともに、生活利便施設や公共・公益施設の充実を図り、国際的なビジネス拠点を支える都市型居住ゾーンを形成する。 3 晴海地区の個性と快適性を高め、人間性豊かな市街地の形成に寄与する文化・アメニティ機能や広場、商業、文化・スポーツ・レクリエーション等の国際交流に資する機能を誘導していく。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	公共施設等の整備の方針	1 道路等の整備方針 (1) 幹線街路放射第34号線支線1、幹線街路環状第2号線、補助線街路第314号線、都市高速道路晴海線、晴海交通広場1号及び晴海交通広場2号を整備する。 (2) 地区内の円滑な交通を確保するため、広域幹線道路に適切に接続した区画道路を整備する。 (3) 広域幹線道路により分けられた地区相互の一体性を保持するため、道路上空に歩行者横断施設等の整備を図る。 2 公共輸送機関の整備方針 都心部と臨海副都心とを結ぶ公共輸送機関を整備し、晴海地区の交通利便性を高める。 3 公園等の整備方針 居住者、就業者及び来訪者が気軽に利用できる公園等を地区内に整備する。 4 供給処理施設の整備方針 様々な都市活動に対応するため、質の高い都市環境の形成に配慮しつつ、適切な供給処理施設の整備を図る。
	建築物等の整備の方針	1 ゆとりとうるおいのある空間を生み出すために、公共の空地と連続した良好な環境を形成する広場状、歩道状の空地を敷地内に整備するとともに、敷地内通路、歩行者横断施設等を結ぶ歩行者ネットワークの形成を図る。 2 地区全体の緑化環境、緑のネットワークを形成するために、植栽を積極的に行う。 3 各街区の特性に応じて建築物の高さの最高限度を定めるなど、メリハリのある都市空間を形成する。 4 魅力ある都市景観を形成するために、ランドマークとなる建築物等を整備するとともに、建築物の形態・意匠等については、地区全体の調和を図る。

再 開 発 等 促 進 区	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 90.0 h a				
	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 都心部と臨海副都心を結ぶ主要な交通軸や晴海一丁目から五丁目をつなぐ幹線道路沿いを中心に、商業・業務市街地を形成する。 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 居住機能の整備に当たっては、現況及び将来の居住者の指向を踏まえ、適切な環境を形成する。 ④ 多様な人々が交流し快適に暮らせる住宅・商業・スポーツ等のユニバーサルな複合市街地を形成する。 ⑤ 魅力ある都市空間を整備するため、水辺と街区内の機能が一体となった市街地の整備を図る。 ⑥ 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。 ⑦ 地区全体の計画人口は、居住人口約38,000人、就業人口約26,000人とする。				
	主要な 公共施設の 配置及び 規模	種 類 道 路	名 称	面 積	幅 員	延 長	備 考
			区画道路	—	約20m	約410m	配置については、おおむね計画図表示のとおり
			区画道路2－1号	—	18m	約470m	新 設
			区画道路2－2号	—	20m	約130m	既 設
			区画道路2－3号	—	20m	約75m	既 設
			区画道路5－1号	—	23m	約380m	新 設
			区画道路5－2号	—	25m	約110m	新 設
			区画道路5－3号	—	36m	約300m	新 設
			区画道路5－4号	—	18m	約870m	新 設
		公 園	公園1号	約8,700㎡	—	—	新 設
		広 場	広場1号	約1,800㎡	—	—	新 設
			広場2号	約1,200㎡	—	—	新 設
			広場3号	約1,200㎡	—	—	新 設
		その他の 公共空地	歩道状空地2－1号	—	1m	約470m	新 設
			歩道状空地2－2号	—	1m	約450m	新 設

地区整備計画	位 置		中央区晴海二丁目、晴海三丁目、晴海四丁目及び晴海五丁目各地内				
	面 積		約 4 6 . 2 h a				
	地区施設の配置及び規模	種 類	名 称	面 積	幅 員	延 長	備 考
		道 路	区画街路	—	6 m	約 7 5 m	新 設
			区画街路 2－1 号	—	1 2 m	約 1 3 0 m	新 設
			区画街路 2－2 号	—	1 2 m	約 1 3 0 m	新 設
			歩行者専用道路 3－1 号	—	6 m	約 3 0 5 m	新 設、歩行者専用
			歩行者専用道路 3－2 号	—	6 m	約 1 1 5 m	新 設、歩行者専用
			歩行者専用道路 5－1 号	—	1 1 m	約 2 0 0 m	新 設、歩行者専用
	緑 地	緑地 5－1 号	約 3 , 5 0 0 m ²	—	—	新 設	
		緑道 5－1 号	—	1 0 m	約 3 5 m	新 設	
		緑道 5－2 号	—	6 m	約 3 5 m	新 設	
	広 場	地区広場 2－1 号	約 4 5 0 m ²	—	—	新 設	
		地区広場 2－2 号	約 4 5 0 m ²	—	—	新 設	
		地区広場 2－3 号	約 5 7 0 m ²	—	—	新 設	
		地区広場 5－1 号	約 4 0 0 m ²	—	—	新 設	
		地区広場 5－2 号	約 4 0 0 m ²	—	—	新 設	
		地区広場 5－3 号	約 4 0 0 m ²	—	—	新 設	
		地区広場 5－4 号	約 4 0 0 m ²	—	—	新 設	
		その他の公共空地	貫通通路	—	1 0 m	約 1 2 8 m	新 設
	貫通通路 2－1 号		—	6 m	約 1 3 0 m	新 設	
	貫通通路 2－2 号		—	6 m	約 9 0 m	新 設（計画幅員 6 m のうち区域内幅員 3 m）	
	貫通通路 5－1 号		—	6 m	約 1 1 0 m	新 設	
	貫通通路 5－2 号		—	6 m	約 1 1 0 m	新 設	
	貫通通路 5－3 号		—	1 0 m	約 1 2 8 m	新 設	
	貫通通路 5－4 号		—	6 m	約 1 2 5 m	新 設	
	貫通通路 5－5 号		—	6 m	約 1 2 5 m	新 設	
	貫通通路 5－6 号		—	6 m	約 1 2 0 m	新 設	

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	その他の公共空地	貫通通路 5－7 号	—	6 m	約 1 2 0 m	新 設
			歩道状空地 2－3 号	—	6 m	約 3 5 m	新 設
			歩道状空地 2－4 号	—	2 m	約 1 0 0 m	新 設
			歩道状空地 2－5 号	—	2 m	約 3 5 m	新 設
			歩道状空地 2－6 号	—	2 m	約 7 0 m	新 設
			歩道状空地 2－7 号	—	2 m	約 7 5 m	新 設
			歩道状空地 3－1 号	—	2 m	約 6 5 m	新 設
			歩道状空地 3－2 号	—	2 m	約 1 0 0 m	新 設
			歩道状空地 3－3 号	—	2 m	約 4 0 m	新 設
			歩道状空地 4－1 号	—	2 m	約 9 0 m	新 設
			歩道状空地 4－2 号	—	2 m	約 4 5 m	新 設
			歩道状空地 5－1 号	—	4 m	約 2 6 0 m	新 設
			歩道状空地 5－2 号	—	2 m	約 3 3 5 m	新 設
			歩道状空地 5－3 号	—	2 m	約 3 6 5 m	新 設
			歩道状空地 5－4 号	—	4 m	約 9 0 m	新 設
			歩道状空地 5－5 号	—	2 m	約 1 1 5 m	新 設
			歩道状空地 5－6 号	—	4 m	約 2 6 5 m	新 設
			歩道状空地 5－7 号	—	2 m	約 5 0 5 m	新 設
			歩道状空地 5－8 号	—	4 m	約 2 6 5 m	新 設
			歩道状空地 5－9 号	—	2 m	約 4 9 0 m	新 設
			歩道状空地 5－1 0 号	—	4 m	約 4 0 m	新 設
			歩道状空地 5－1 1 号	—	2 m	約 9 5 m	新 設
			歩行者通路 3－1 号	—	2～4 m	約 5 0 m	新 設、デッキレベル
			歩行者通路 5－1 号	—	2 m	約 3 0 0 m	新 設
			歩行者通路 5－2 号	—	2 m	約 1 0 0 m	新 設
			歩行者通路 5－3 号	—	2 m	約 7 5 m	新 設

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 する 事 項	地区の 区 分	名 称	第 2－1 街区	第 2－2 街区	第 2－3 街区
			面 積	約 1. 7 h a	約 1. 1 h a	約 0. 4 h a
		建築物等の用途の 制限		建築基準法別表第二(ほ)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、自動車車庫で住宅に附属 するものは、建築することができる。 なお、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。	建築基準法別表第二(ぬ)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。	次の各号に掲げる用途の建築物以外 は、建築してはならない。 1 雨水ポンプ場及び関連施設 2 前号の建築物に附属するもの
		建築物の容積率の 最高限度		1 0 分の 4 5	1 0 分の 5 8	—
		建築物の敷地面積 の最低限度		1, 0 0 0 m ²	5 0 0 m ²	2, 0 0 0 m ²
		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		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。
		建築物等の高さの 最高限度		1 7 0 m ただし、建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 6 号に定める高さとする。	5 0 m ただし、建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 6 号に定める高さとする。	1 5 m 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。		

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 する 事 項	地区の 区 分	名 称 面 積	第 2－4 街区	第 2－5 街区	第 2－6 街区	第 2－7 街区
				約 1. 1 h a	約 1. 7 h a	約 0. 3 h a	約 2. 1 h a
		建築物等の用途の 制限	建築基準法別表第二(ぬ) 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。	建築基準法別表第二(ほ)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、自動車車庫で住宅に附属するものは、建築することができる。 なお、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	1 0 分の 6 0 ただし、ガス事業におけるガバナーステーションに供する部分は除く。	1 0 分の 4 5	1 0 分の 4 0	1 0 分の 4 5	
		建築物の敷地面積 の最低限度	1, 0 0 0 m ²				
		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				
		建築物等の高さの 最高限度	8 5 m ただし、建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 6 号に定める高さとする。	1 7 0 m ただし、建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 6 号に定める高さとする。	1 5 m ただし、建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 6 号に定める高さとする。	1 7 0 m ただし、建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 6 号に定める高さとする。	

地区整備計画

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。					
地区の 区 分	名 称	第3地区				
		A街区	B街区	C－1街区	C－2街区	D街区
	面 積	約 3. 2 h a	約 0. 8 h a	約 0. 2 h a	約 0. 1 h a	約 0. 3 h a
建築物等の用途の 制限	建築基準法別表第二(へ)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、自動車車庫で住宅に附属するものは、建築することができる。 なお、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。			建築基準法別表第二(ぬ)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80 ただし、街区内の建築物の床面積（容積率の対象となる床面積に限る。）の合計のうち、住宅の用途に供する部分の床面積の街区内の敷地面積の合計に対する割合は、10分の50以上とする。	10分の40			10分の50	
建築物の容積率の 最低限度	10分の20			10分の10		10分の20
建築物の建蔽率の 最高限度	10分の8					
建築物の敷地面積 の最低限度	1, 000㎡			500㎡		
建築物の建築面積 の最低限度	200㎡					

地区整備計画	建築物等に関する事項	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				
		建築物等の高さの最高限度		180m ただし、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする。	125m ただし、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする。	45m ただし、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする。	40m ただし、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする。	55m 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。				
		地区の区分	名 称	第3地区				
			面 積	E街区	F街区	G街区	H街区	
		建築物等の用途の制限		約 0.5ha	約 0.3ha	約 1.3ha	約 1.4ha	
				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。	建築基準法別表第二（ぬ）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。	次の各号に掲げる用途の建築物以外は、建築してはならない。 1 警察署及び寄宿舍 2 前号の建築物に附属するもの	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。	

地 区 整 備 計 画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の 最高限度	10分の65	10分の55	10分の40	10分の65 ただし、建築基準法第86条第1項又は第2項の規定による認定に係る公告対象区域については、これを一の敷地とみなして適用する。 なお、街区内の建築物の床面積（容積率の対象となる床面積に限る。）の合計のうち、「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」に定める宿泊施設の用途に供する部分（一般の利用に供する集会場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分を除く。）の床面積の街区内の敷地面積の合計に対する割合は、10分の5以上とする。
		建築物の敷地面積 の最低限度	1,000㎡			1,000㎡ ただし、建築基準法第86条第1項又は第2項の規定による認定に係る公告対象区域については、これを一の敷地とみなして適用する。

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	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。			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	5 5 m ただし、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする。	5 0 m ただし、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする。	6 0 m ただし、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする。	1 0 0 m 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。			
		地区の区分	第4－1街区			
		名 称				
		面 積	約1. 0 h a			
		建築物等の用途の制限	建築基準法別表第二(へ)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。			

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 する 事 項	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		30m 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。	
		地区の 区 分	名 称	第5－1街区	
			面 積	約 3.9ha	
		建築物等の用途の 制限		次の各号に掲げる用途の建築物以外は、建築してはならない。 1 清掃工場及び清掃関連施設 2 前号の建築物に附属するもの	
		建築物の容積率の 最高限度		10分の45	
		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、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は、この限りではない。	

地区整備計画	建築物に関する事項	建築物等の高さの最高限度		建築物の高さの最高限度は35m 建築物の高さはA. P. + 6. 5mからの高さによる。	60m ただし、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする。	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		建築物の外壁又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。	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。	
		地区の区分	名 称	第5－3街区	第5－4街区	第5－5街区
			面 積	約 3. 9 h a	約 3. 3 h a	約 5. 4 h a
		建築物等の用途の制限		建築基準法別表第二（へ）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、自動車車庫で住宅に附属するものは、建築することができる。 なお、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30 ただし、建築基準法第86条第1項又は第2項の規定による認定に係る公告対象区域については、これを一の敷地とみなして適用する。 なお、バス停留所上家その他これに類する建築物で公益上必要なものについては、その部分の床面積を算入しないものとする。	10分の40 ただし、建築基準法第86条第1項又は第2項の規定による認定に係る公告対象区域については、これを一の敷地とみなして適用する。 なお、バス停留所上家その他これに類する建築物で公益上必要なものについては、その部分の床面積を算入しないものとする。	
		建築物の容積率の最低限度		10分の10 ただし、建築基準法第86条第1項又は第2項の規定による認定に係る公告対象区域については、これを一の敷地とみなして適用する。 なお、バス停留所上家その他これに類する建築物で公益上必要なものについては、この限りではない。		

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 する 事 項	建築物の建蔽率の 最高限度	10分の8 ただし、建築基準法第86条第1項又は第2項の規定による認定に係る公告対象区域については、これを一の敷地とみなして適用する。 また、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては10分の1、同項第1号及び第2号又は第6項第1号に該当する建築物にあっては10分の2を加えた数値とする。	
		建築物の敷地面積の 最低限度	1,000㎡ ただし、建築基準法第86条第1項又は第2項の規定による認定に係る公告対象区域については、これを一の敷地とみなして適用する。 なお、バス停留所上家その他これに類する建築物で公益上必要なものについては、この限りではない。	
		建築物の建築面積の 最低限度	200㎡ ただし、建築基準法第86条第1項又は第2項の規定による認定に係る公告対象区域内にある建築物は、これを一の建築物とみなし、適用する。 なお、バス停留所上家その他これに類する建築物で公益上必要なものについては、この限りではない。	
		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、バス停留所上家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	60m ただし、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする。	高層部：180m 中層部： 60m ただし、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする。 なお、高層部は、補助線街路第314号線との道路境界から100mの範囲とする。
		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。	
	地区の 区分	名 称	第5－6街区	第5－7街区
		面 積	約 5.3ha	約 1.7ha

地 区 整 備 計 画	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（へ）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、自動車車庫で住宅に附属するものは、建築することができる。 なお、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。	建築基準法別表第二（ぬ）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 ただし、建築基準法第86条第1項又は第2項の規定による認定に係る公告対象区域については、これを一の敷地とみなして適用する。 なお、バス停留所上家その他これに類する建築物で公益上必要なものについては、その部分の床面積を算入しないものとする。	10分の50 ただし、建築基準法第86条第1項又は第2項の規定による認定に係る公告対象区域については、これを一の敷地とみなして適用する。 なお、バス停留所上家その他これに類する建築物で公益上必要なものについては、その部分の床面積を算入しないものとする。
		建築物の容積率の最低限度	10分の10 ただし、建築基準法第86条第1項又は第2項の規定による認定に係る公告対象区域については、これを一の敷地とみなして適用する。 なお、バス停留所上家その他これに類する建築物で公益上必要なものについては、この限りではない。	
		建築物の建蔽率の最高限度	10分の8 ただし、建築基準法第86条第1項又は第2項の規定による認定に係る公告対象区域については、これを一の敷地とみなして適用する。 また、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあつては10分の1、同項第1号及び第2号又は第6項第1号に該当する建築物にあつては10分の2を加えた数値とする。	
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡ ただし、建築基準法第86条第1項又は第2項の規定による認定に係る公告対象区域については、これを一の敷地とみなして適用する。 なお、バス停留所上家その他これに類する建築物で公益上必要なものについては、この限りではない。	
		建築物の建築面積の最低限度	200㎡ ただし、建築基準法第86条第1項又は第2項の規定による認定に係る公告対象区域内にある建築物は、これを一の建築物とみなし、適用する。 なお、バス停留所上家その他これに類する建築物で公益上必要なものについては、この限りではない。	

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 する 事 項	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、バス停留所上家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		高層部：１８０ｍ 中層部： ６０ｍ ただし、建築基準法施行令第２条第１項第６号に定める高さとする。 なお、高層部は区画道路５－２号との道路境界から１００ｍの範囲とする。	４０ｍ 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。		
		地区の区分	名 称	第５－８街区	第５－９街区	第５－１０街区
			面 積	約 ０．５ｈａ	約 ２．０ｈａ	約 １．０ｈａ
		建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる用途の建築物以外は、建築してはならない。 １ 消防署及び寄宿舍 ２ 前号の建築物に附属するもの	建築基準法別表第二（へ）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。	建築基準法別表第二（ぬ）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	１０分の４０	１０分の５０
		建築物の敷地面積の最低限度		１，０００㎡	１，０００㎡	１，０００㎡

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	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。	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。
		建築物等の高さの最高限度	3 0 m ただし、建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 6 号に定める高さとする。	3 0 m ただし、建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 6 号に定める高さとする。	1 0 m 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。	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。	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。

- 1 建築物の容積率の最高限度に係る部分については、次の部分を延べ面積に算入しない。
 - 1) 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の5分の1を限度として、自動車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留若しくは駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分
 - 2) エレベーターの昇降路の部分又は共同住宅や老人ホーム等の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分
 - 3) 建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1 m以下にあるものの住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この項において「老人ホーム等」という。）の用途に供する部分（エレベーターの昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分を除く。以下この項において同じ。）の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅や老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅や老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1）
 - 4) 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の50分の1を限度として、専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分
 - 5) 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の50分の1を限度として、蓄電池（床に据え付けるものに限る。）を設ける部分
 - 6) 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の100分の1を限度として、自家発電設備を設ける部分
 - 7) 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の100分の1を限度として、貯水槽を設ける部分
 - 8) 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の100分の1を限度として、宅配ボックス（配達された物品（荷受人が不在その他の事由により受け取ることができないものに限る。）の一時保管のための荷受箱をいう。）を設ける部分
- 2 建築基準法第52条第14項第1号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準（平成16年3月4日15都市建市第282号）II3（1）の用途に供する部分は、容積率の最高限度を超えることができる。
- 3 容積率の最高限度には、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（以下「バリアフリー法」という。）第17条第3項の認定を受けた計画（バリアフリー法第18条第1項の規定による変更の認定があったときは、その変更後のもの。）に係る特定建築物の建築物特定施設の床面積のうち、移動等円滑化の措置をとることにより通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなる場合における高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令で定める床面積は、算入しない。
- 4 容積率の最高限度には、都市の低炭素化の促進に関する法律（以下「エコまち法」という。）第2条第3項に定める低炭素建築物の床面積のうち、エコまち法第54条第1項第1号に掲げる基準に適合させるための措置をとることにより、通常の建築物の床面積を超えることとなる場合における都市の低

炭素化の促進に関する法律施行令で定める床面積は、算入しない。

「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、地区の区分、主要な公共施設及び地区施設の配置並びに壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理 由：土地利用転換の動きに併せ、都市機能の更新を図るため、新たに地区整備計画を策定することに伴い、地区計画を変更する。

変更概要

※ は、変更又は追加箇所を示す。

名 称			晴海地区地区計画												
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												
事 項			旧					新					摘要		
再開発等促進区		土地利用に関する基本方針	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、晴海三丁目に警察署の整備を図る。					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、 <u>水素ステーション</u> 、晴海三丁目に警察署の整備を図る。					新たな地区整備計画の策定に伴う変更		
地区整備計画	面積		約 45. 2 h a					約 46. 2 h a							
	地区施設の配置及び規模	種 類	名称	面積	幅員	延長	備考	名称	面積	幅員	延長	備考			
		その他の公共空地	—	—	—	—	—	<u>歩道状空地</u> <u>5－10号</u>	二	<u>4 m</u>	<u>約40 m</u>	<u>新設</u>			
			—	—	—	—	—	<u>歩道状空地</u> <u>5－11号</u>	二	<u>2 m</u>	<u>約95 m</u>	<u>新設</u>			
	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	第5－3街区		第5－4街区		第5－5街区		第5－3街区		第5－4街区		第5－5街区	
面 積			約 3. 9 h a		約 3. 3 h a		約 5. 4 h a		約 3. 9 h a		約 3. 3 h a			約 5. 4 h a	

地区整備計画

建築物等に関する事項	建築物の建蔽率の最高限度		10分の8 ただし、建築基準法第86条第1項又は第2項の規定による認定に係る公告対象区域については、これを一の敷地とみなして適用する。 また、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては10分の1、同項第1号及び第2号又は第5項第1号に該当する建築物にあっては10分の2を加えた数値とする。		10分の8 ただし、建築基準法第86条第1項又は第2項の規定による認定に係る公告対象区域については、これを一の敷地とみなして適用する。 また、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては10分の1、同項第1号及び第2号又は第6項第1号に該当する建築物にあっては10分の2を加えた数値とする。	
	地区の区分	名 称	第5－6街区	第5－7街区	第5－6街区	第5－7街区
		面 積	約 5.3ha	約 1.7ha	約 5.3ha	約 1.7ha
	建築物の建蔽率の最高限度		10分の8 ただし、建築基準法第86条第1項又は第2項の規定による認定に係る公告対象区域については、これを一の敷地とみなして適用する。 また、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては10分の1、同項第1号及び第2号又は第5項第1号に該当する建築物にあっては10分の2を加えた数値とする。		10分の8 ただし、建築基準法第86条第1項又は第2項の規定による認定に係る公告対象区域については、これを一の敷地とみなして適用する。 また、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては10分の1、同項第1号及び第2号又は第6項第1号に該当する建築物にあっては10分の2を加えた数値とする。	
	地区の区分	名 称	—		第5－10街区	
		面 積	—		約 1.0ha	
	建築物等の用途の制限		—		建築基準法別表第二（ぬ）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。	

建築基準法改正に伴う変更

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	—	<u>10分の50</u>
		建築物の敷地面積の最低限度	—	<u>1,000㎡</u>
		壁面の位置の制限	—	<u>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。</u>
		建築物等の高さの最高限度	—	<u>10m</u> <u>ただし、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする。</u>
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	—	① <u>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。</u> ② <u>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。</u>

新たな地区整備計画の策定に伴う変更