決定：平成　３年　１月３０日　東京都告示第　　８７号
変更：平成１５年　８月１５日　東京都告示第　９５７号
変更：平成１６年１１月１５日　東京都告示第１５９１号
変更：平成１９年１２月１８日　東京都告示第１６３７号
変更：平成２１年　６月２２日　東京都告示第　９５１号

東京都市計画地区計画の変更（東京都決定）
都市計画臨海副都心青海地区地区計画を次のように変更する。

名　　称		臨海副都心青海地区地区計画
位　　置		江東区青海一丁目、青海二丁目及び品川区東八潮各地内
面　　積		約　１１７　ｈａ
地区計画の目標		臨海副都心のシンボルとなる副都心広場を中心に、にぎわいと集客力のある交流エリアとして、業務・商業機能を中心とした「観光・交流を中心としたまち」の形成を図る。テレコムセンターや国際研究交流大学村等を中心として研究開発や産業創生に関する施設を誘導するとともに、これらの機能に関連する機能も誘導し「研究開発・産業創生のまち」の形成を図る。
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　道路の整備方針 1) 広域幹線道路　都心部と臨海副都心地域とを結ぶ道路及び東京湾岸地域を連絡する道路について、本地区において担当すべき部分を整備する。 2) 地域内幹線道路　臨海副都心各地区間の円滑な交通を確保するため、本地区を貫通する道路及び地区間連絡道路を整備するとともに、地域内幹線道路と広域幹線道路との適切な接続を確保する。 3) 地区内道路　本地区の各施設に対するサービス動線を確保するとともに、シンボルプロムナードの補完的役割を果たす歩行者空間を確保するため、開発ボリューム等に応じた適切な規模の地区内道路を配置し、整備を行う。 ②　鉄道等の整備方針 臨海副都心、青海地区の居住者・就業者・来訪者の交通利便性を高めるため、臨海新交通、臨海高速鉄道、青海客船ターミナルを整備する。 ③　駐車場の整備方針 利用者の利便性を高め、路上駐車を極力排除するため、青海交通ターミナル付近に公共駐車場を整備するほか、各建築物においても景観等に配慮したうえで地下部分を中心に荷捌きスペース、駐車スペースを確保する。 ④　公園の整備方針 海に面して臨海副都心の基幹的な公園を整備するとともに、就業者、居住者及び来訪者が気軽に利用できる公園を地区内に整備する。 また、建築物等の敷地を利用した公開性をもった空地を確保し、公園と一体となったアメニティ軸を形成する。 ⑤　下水道の整備方針 下水排除方式は分流式とし、管きょは共同溝に収容する。 ⑥　広場の整備方針 都市空間の骨格と臨海副都心全体のオープンスペースネットワークとなるシンボルプロムナードを整備する。

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	⑦　その他の供給処理施設等の整備方針 臨海副都心における安全で安定した供給処理基盤の整備のため、シンボルプロムナードや幹線道路等の地下部分に共同溝を整備し、その中に上水道、下水道、電力、ガス、ごみ収集、地域冷暖房、通信等の供給管を収容する。
	建築物等の整備の方針	①　質の高い業務床を提供するため、敷地規模については概ね0.3ha以上に設定する。 ②　建築物の壁面の位置の制限を定めるなどにより、道路やシンボルプロムナード等の公共空間と一体となった歩行者空間や緑化空間等を確保する。 ③　各区域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・意匠については地区全体としての調和を図る。 ⑤　ゆとりとうるおいのある空間を生みだすために、公共の空地と連続した良好な環境を有する広場状、歩道状の空地を敷地内に整備する。 ⑥　敷地境界では、植栽による良好な都市環境の形成や、敷地双方の一体的な歩行者空間の形成などを図る。 ⑦　各敷地への自動車によるアクセスは、原則として区画道路から行うこととし、駐車場はできる限り地下または建築物内に設ける。 ⑧　副都心全体の一体的な緑化環境、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。 ⑨　シンボルプロムナード沿いの建築物の低層部には、プロムナードと一体のにぎわい空間を演出するために、文化的・公共サービス空間に加え、商業・サービス施設を設ける。 ⑩　容積率：青海地区内の容積率を、以下のように設定する。 青海地区北側（青海１区域、青海２区域） 東京テレポート駅周辺には、業務・商業の複合した施設を配置、副都心広場周辺は、副都心広場と一体となったにぎわいを醸成する業務・商業施設を配置して、概ね400～500％とする。 青海地区南側（青海３区域） テレコムセンター周辺区域には、ＩＴ関連業務等の高層・超高層建築物を配置して、概ね 400～600％とする。テレコムセンター周辺を除くウェストプロムナード周辺は研究施設や情報発信施設を配置して、概ね 200～400％とする。 青海４区域 都民に開かれたウォーターフロントの公園として、200％とする。

再開発等促進区	面　　積	約１１７ｈａ
	土地利用に関する基本方針	本地区を４つの区域に分けて、各々の特性に応じた適切かつ良好な土地利用を実現する。 ① 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・商業施設の複合した施設を誘導し、「観光・交流を中心としたまち」を形成する。 東京テレポート駅周辺は、交通利便性に優れた特性を生かした業務・商業機能の複合した施設を配置する。 センタープロムナードとウェストプロムナードの交差部にあたる副都心広場周辺は、臨海副都心のシンボルとなるエリアとして副都心広場と一体となったにぎわいを醸成する業務・商業施設を配置する。 ② 青海地区南側（青海３区域）ではテレコムセンターやタイム２４ビル等を中心にして情報、マルチメディア等様々なＩＴ関連業務の集積を図り、北側のウェストプロムナード周辺は、国際研究交流大学村を中心として研究施設や情報発信施設の集積を図るとともに、これらの機能に関連する機能を誘導し、「研究開発・産業創生のまち」の形成を図る。 西側海岸部には客船ターミナル・親水護岸を整備し、海上交通と副都心との結節機能と親水機能をあわせもつ空間として整備する。南端の物流機能と接する部分にはグリーンベルトを整備し、当地区の業務環境の保護を図る。 ③ 青海４区域では、船の科学館を中心にした、都民に開かれたウォーターフロントの公園として潮風公園を整備し、親水・緑地ゾーンとする。 ④ 青海地区全域の計画人口は、居住人口約1,500人、就業人口約42,000人とする。
	主要な公共施設の配置及び規模	① 区画道路１号（幅員約20m、延長約　500m、青海１区域） ② 区画道路２号（幅員約20m、延長約　420m、青海３区域） ③ 区画道路３号（幅員約20m、延長約　380m、青海３区域） ④ 区画道路４号（幅員約20m、延長約 1,040m、青海３区域） ⑤ 区画道路７号（幅員約20m、延長約　154m、青海３区域） ⑥ 区画道路８号（幅員約20m、延長約　70m、青海３区域）

<table>
<tr><td rowspan="14">地区整備計画</td><td colspan="3">位　　置</td><td colspan="5">江東区青海一丁目及び青海二丁目各地内</td></tr>
<tr><td colspan="3">面　　積</td><td colspan="5">約４５．６ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">地区施設の配置及び規模</td><td rowspan="2">その他の公共空地</td><td>名　称</td><td>幅　員</td><td>延　長</td><td>備　考</td></tr>
<tr><td>緑　地</td><td>約２ｍ</td><td>約７０ｍ</td><td>新　設</td></tr>
<tr><td rowspan="8">建築物等に関する事項１</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>地区の名称</td><td colspan="2">青海２区域Ｐ街区</td><td colspan="2">青海２区域Ｑ街区</td><td>青海２区域Ｒ街区</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td colspan="2">約４．３ｈａ</td><td colspan="2">約７．４ｈａ</td><td>約５．９ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td colspan="5">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（り）項に掲げるもの</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の容積率の最高限度</td><td colspan="5">１０分の５０</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="2">１．４ｈａ
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については、この限りでない。</td><td colspan="2">２．５ｈａ</td><td>２．０ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td colspan="5">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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の高さの最高限度</td><td colspan="2">１００ｍ
建築物の高さはＡ．Ｐ．からの高さによる。</td><td colspan="3">１２０ｍ
建築物の高さはＡ．Ｐ．からの高さによる。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td><td colspan="5">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。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="9">地区整備計画</td><td rowspan="9">建築物等に関する事項２</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>地区の名称</td><td>青海３区域Ａ街区</td><td>青海３区域Ｂ街区</td><td>青海３区域Ｂ－１街区</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td>約２．５ｈａ</td><td>約１．８ｈａ</td><td>約１．２ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td colspan="2">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建築物は建築してはならない。</td><td>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（り）項に掲げるもの</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の容積率の最高限度</td><td>１０分の４０</td><td>１０分の６２
ただし、10分の60を超える部分については、下水道中継ポンプ所、地区ガバナの床面積に供するものとする。</td><td>１０分の６０</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td>０．８ｈａ</td><td>０．７ｈａ</td><td>０．４ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td colspan="3">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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の高さの最高限度</td><td>６０ｍ
建築物の高さはＡ．Ｐ．からの高さによる。</td><td colspan="2">１１０ｍ
建築物の高さはＡ．Ｐ．からの高さによる。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td><td colspan="3">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。</td></tr>
</table>

地区整備計画	建築物等に関する事項3	地区の区分	地区の名称	青海３区域Ｃ街区	青海３区域Ｃ－１街区	青海３区域Ｄ街区
			地区の面積	約３．０ｈａ	約１．０ｈａ	約２．１ｈａ
		建築物等の用途の制限		――	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（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を除く。）以外の建築物は建築してはならない。 １．事務所 ２．店舗又は飲食店 ３．アスレチッククラブ、フィットネスクラブその他これらに類するもの ４．診療所 ５．自動車車庫 ６．前各号の建築物に附属（住機能を含む。）するもの
		建築物の容積率の最高限度		１０分の６５ ただし、10分の60を超える部分については、地域冷暖房施設、地域内供給変電所の床面積に供するものとする。	１０分の４０	１０分の５８
		建築物の敷地面積の最低限度		２．２ｈａ	０．４ｈａ	０．７ｈａ
		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、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。	７０ｍ 建築物の高さはＡ．Ｐ．からの高さによる。	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。		

<table>
<tr><td rowspan="8">地区整備計画</td><td rowspan="8">建築物等に関する事項４</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>地区の名称</td><td>青海３区域Ｆ街区</td><td>青海３区域Ｆ１―Ｎ街区</td><td>青海３区域Ｆ―２街区</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td>約１．７ｈａ</td><td>約０．８ｈａ</td><td>約１．０ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td>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建築物は建築してはならない。</td><td colspan="2">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（り）項に掲げるもの</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の容積率の最高限度</td><td>１０分の４５</td><td>１０分の５０</td><td>１０分の３０</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td>０．７ｈａ</td><td colspan="2">０．３ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td colspan="3">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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の高さの最高限度</td><td colspan="3">６０ｍ
建築物の高さはＡ．Ｐ．からの高さによる。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td><td colspan="3">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。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="9">地区整備計画</td><td rowspan="9">建築物等に関する事項5</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>地区の名称</td><td>青海３区域ＧＨ－１街区</td><td>青海３区域ＧＨ－２街区</td><td>青海３区域Ｉ街区</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td>約１．６ｈａ</td><td>約３．２ｈａ</td><td>約２．９ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td colspan="2">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建築物は建築してはならない。</td><td>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（り）項に掲げるもの</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の容積率の最高限度</td><td colspan="2">１０分の２０</td><td>１０分の３０</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td>０．７ｈａ</td><td>０．３ｈａ</td><td>０．８ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td colspan="3">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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の高さの最高限度</td><td colspan="2">７０ｍ
建築物の高さはＡ．Ｐ．からの高さによる。</td><td>１１０ｍ
建築物の高さはＡ．Ｐ．からの高さによる。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td><td colspan="3">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。</td></tr>
</table>

地区整備計画	建築物等に関する事項6	地区の区分	地区の名称	青海３区域ＬＭ街区	――	――
			地区の面積	約５．２ｈａ	――	――
		建築物等の用途の制限		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２０	――	――
		建築物の敷地面積の最低限度		２．３ｈａ	――	――
		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		１００ｍ 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。	――	――

建築物の容積率に係る部分については、次の部分を床面積に算入しない。

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、自動車車庫その他専ら自動車又は自転車の停留又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の床面積

2) 共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積

3) 建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ１ｍ以下にあるものの住宅の用途に供する部分のうち、共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分を除く部分の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の合計の３分の１を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の３分の１）

「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、主要な公共施設の配置及び地区施設の配置並びに壁面の位置の制限は計画図に示すとおり。」

理　由：　計画的な土地利用転換を図り良好な都市環境を形成するため、地区整備計画の策定に伴い地区計画を変更する。

※＿＿＿＿は、変更又は追加箇所を示す。

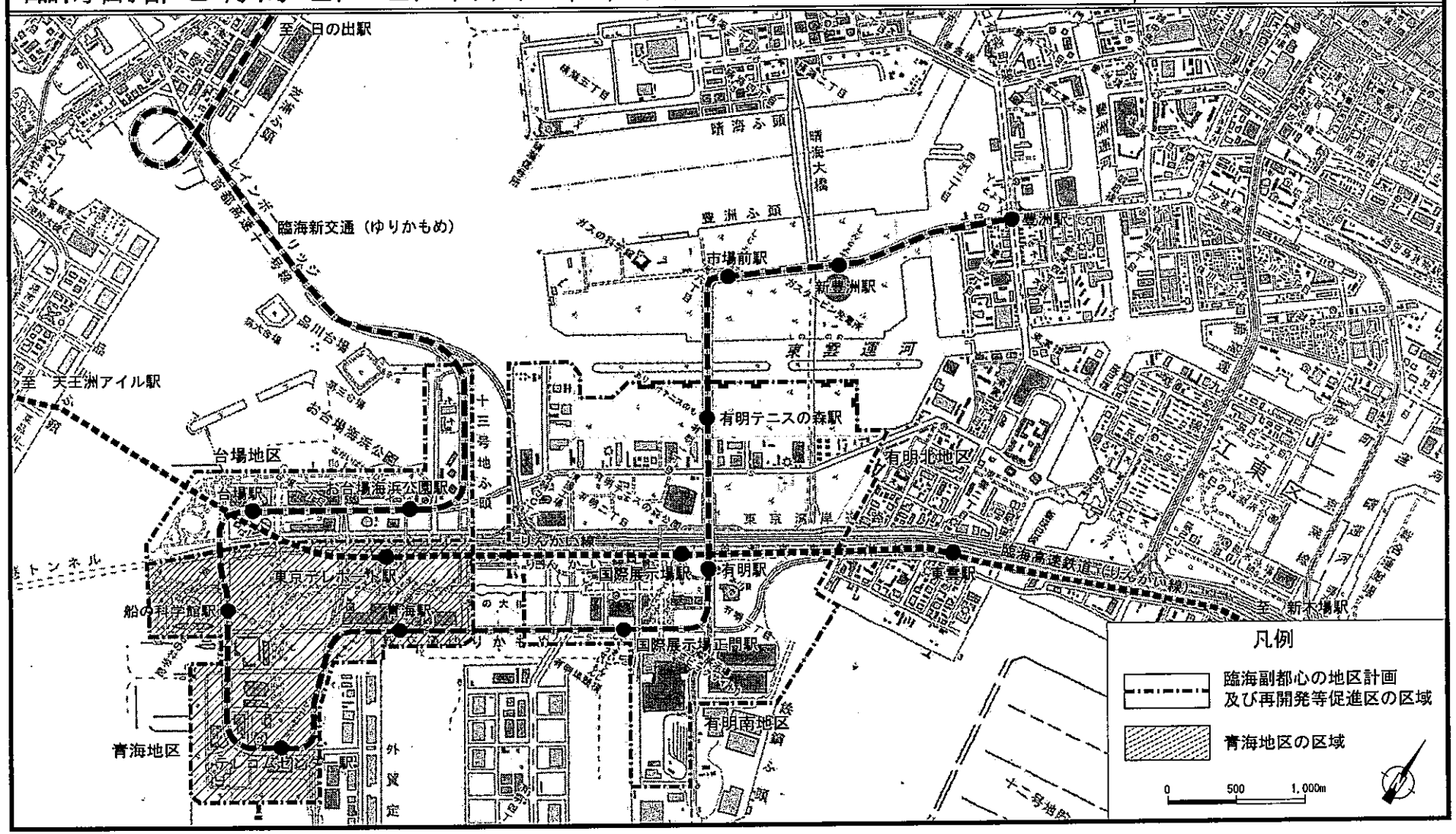
変更概要

名称	臨海副都心青海地区地区計画		
位置	江東区青海一丁目、青海二丁目及び品川区東八潮各地内		
事項	旧	新	摘要
地区整備計画 面積	約４１．３ｈａ	約４５．６ｈａ	青海２区域Ｐ街区の追加による面積増
地区整備計画 地区の区分・地区の名称	青海２区域Ｑ街区、同Ｒ街区、青海３区域Ａ街区、同Ｂ街区、同Ｂ－１街区、同Ｃ街区、同Ｃ－１街区、同Ｄ街区、同Ｆ街区、同Ｆ１－Ｎ街区、同Ｆ－２街区、同ＧＨ－１街区、同ＧＨ－２街区、同Ｉ街区、同ＬＭ街区、	青海２区域Ｐ街区、同Ｑ街区、同Ｒ街区、青海３区域Ａ街区、同Ｂ街区、同Ｂ－１街区、同Ｃ街区、同Ｃ－１街区、同Ｄ街区、同Ｆ街区、同Ｆ１－Ｎ街区、同Ｆ－２街区、同ＧＨ－１街区、同ＧＨ－２街区、同Ｉ街区、同ＬＭ街区、	青海２区域Ｐ街区を追加
地区整備計画 建築物等に関する事項１ 地区の区分 地区の名称	――	青海２区域Ｐ街区	青海２区域Ｐ街区の追加による変更
地区整備計画 建築物等に関する事項１ 地区の区分 地区の面積	――	約４．３ｈａ	
地区整備計画 建築物等に関する事項１ 建築物等の用途の制限	――	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（り）に掲げるもの	
地区整備計画 建築物等に関する事項１ 建築物の容積率の最高限度	――	１０分の５０	
地区整備計画 建築物等に関する事項１ 建築物の敷地面積の最低限度	――	１．４ｈａ 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については、この限りでない。	

地区整備計画	建築物等に関する事項1	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。	青海２区域Ｐ街区の追加による変更
		建築物等の高さの最高限度	――	１００ｍ 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。	
			２．建築物の機械室その他これに類する部分の床面積の合計の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい場合など、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）に基づき許可された建築物又はその部分（Ⅱ２(1)に限る。）に係わる床面積は容積率に算入しない。	――	計画の見直しによる変更

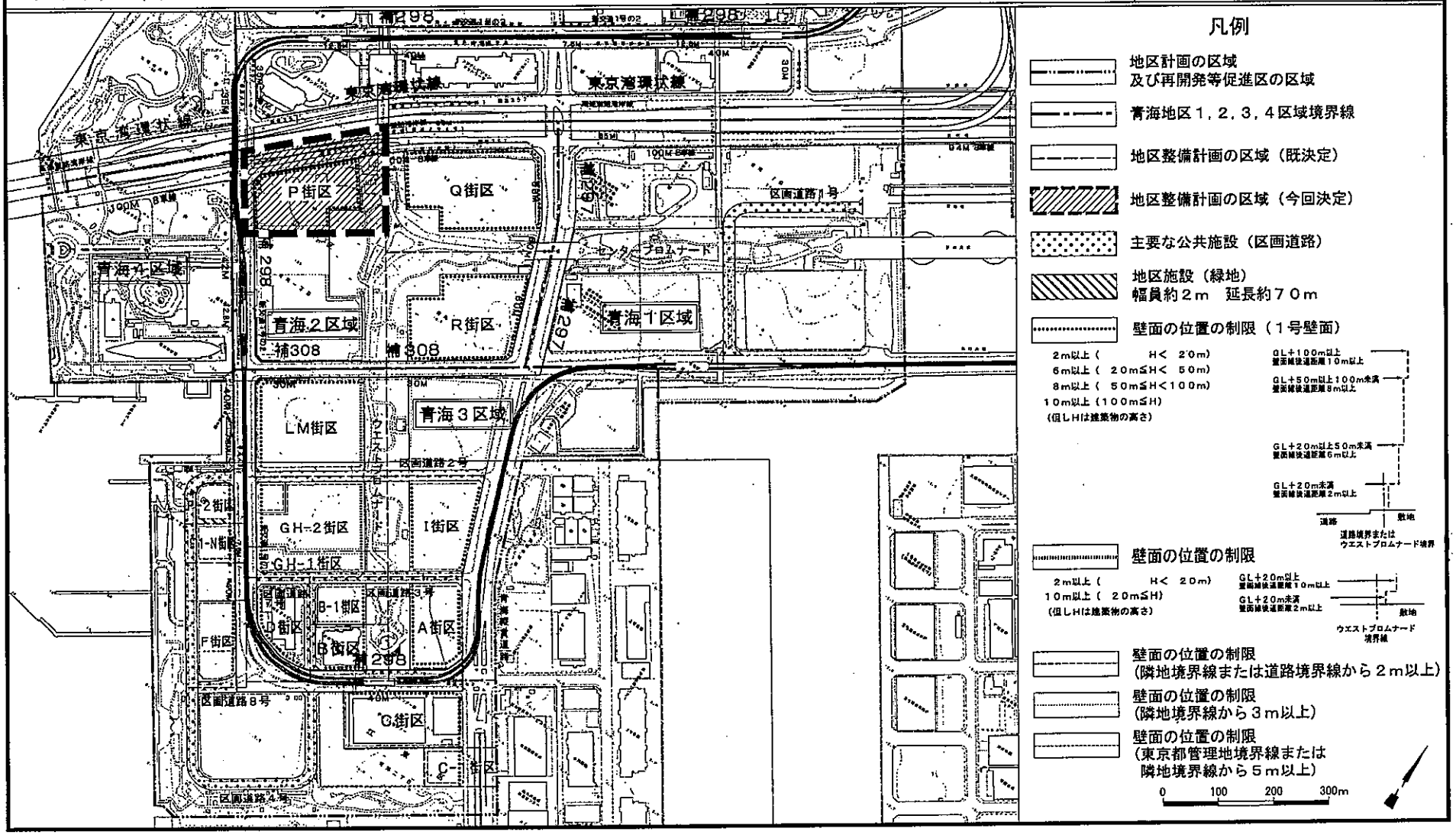
東京都市計画地区計画
臨海副都心青海地区地区計画　位置図

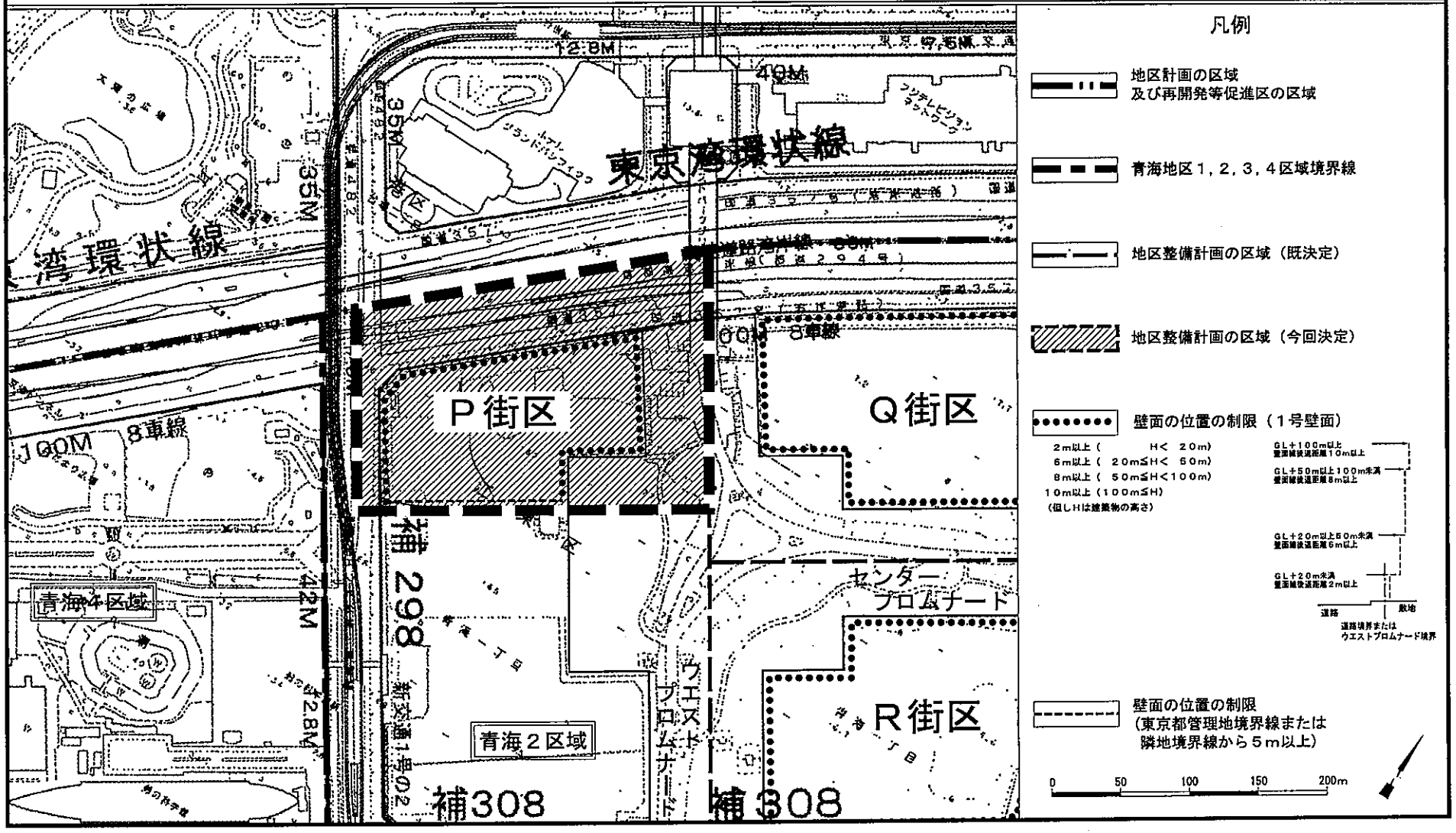
〔東京都決定〕



東京都市計画地区計画
臨海副都心青海地区地区計画　計画図１

〔東京都決定〕



東京都市計画地区計画
臨海副都心青海地区地区計画　計画図２

〔東京都決定〕