

# 臨海副都心青海地区における都市計画の変更

令和4年3月24日  
第173回品川区都市計画審議会資料

## 【都市計画の種類】

□地区計画・・・変更（東京都決定）

【計画地の位置】品川区東八潮、江東区青海一丁目及び青海二丁目各地内

【区域面積】 約117ha

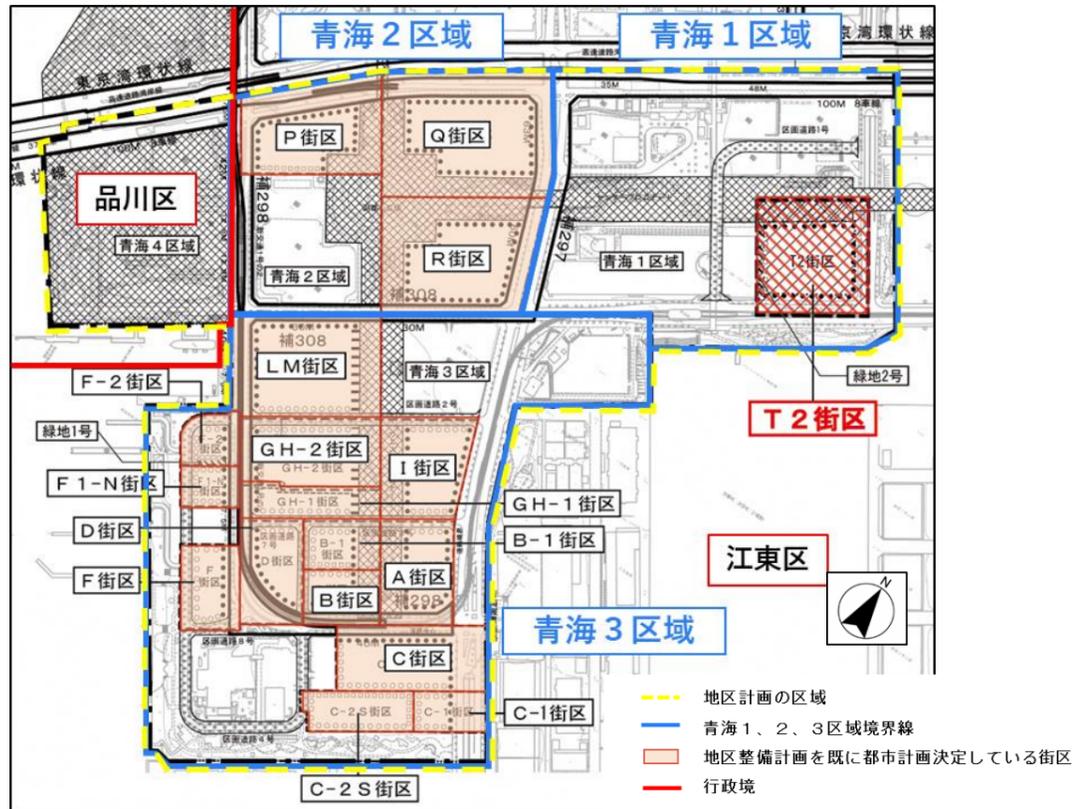
## 【用途地域等(青海1区域の現況)】

用途地域	指定容積率	建蔽率	防火・準防火地域	高度地区	日影規制
準工業地域	300%	60%	防火地域	-	-

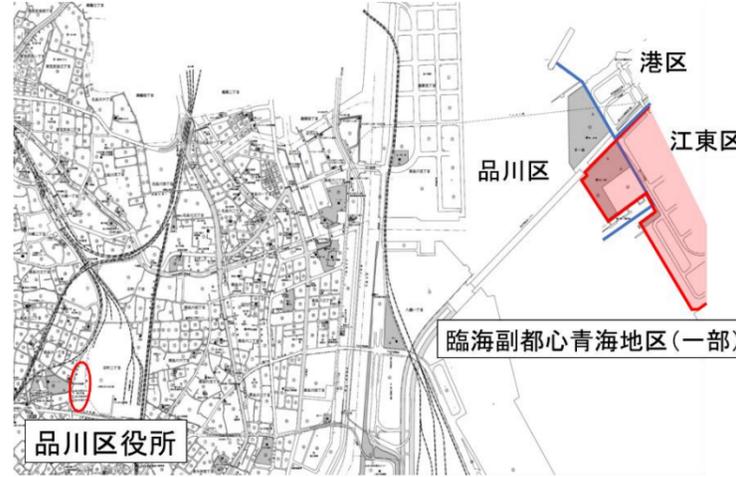
## 【背景・目的】

品川区と江東区に跨る臨海副都心青海地区は、平成3年1月に最初の地区計画を定めており、その後、街区の開発計画の具体化に合わせて、順次、地区整備計画を追加してきた。今回、江東区内に位置する青海1区域T2街区における新たな地区整備計画の策定を目的に変更する。また、併せて、上位計画である「臨海副都心まちづくり推進計画」の一部見直しに伴う変更および建築基準法の一部改正に伴う変更を行う。

## 【地区内詳細図】



## 【位置図】



## 【施設計画(案)概要】 外観イメージ



## 配置図



## 【上位計画】

### ➤ 臨海副都心まちづくり推進計画

平成9年3月策定、平成18年9月一部見直し  
平成28年7月一部見直し

- ◇ 青海1区域・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。
- ◇ 土地利用計画図において、「業・商複合用地」に位置付けられている。

### 主な凡例

- 公共公益系用地
- 業務系用地
- 住・商・業複合用地
- 業・商複合用地
- T2街区(地区整備計画策定箇所)



## 計画諸元

所在地	東京都江東区青海1丁目3
用途地域	準工業地域・防火地域
許容容積率	300%
許容建ぺい率	80% (※指定60%+角地10%+耐火10%)
敷地面積	約26,400㎡
建築基準法上の用途	観覧場、スポーツ練習場等
計画規模	容積対象面積 : 約39,000㎡ (計画容積率 : 約150%) 延べ面積 : 約45,000㎡ 建築面積 : 約17,000㎡ (建ぺい率 : 約65%) 最高高さ : 約40m(地下1階、地上6階) 構造 : S造(一部SRC造、RC造) 収容人数 : 約10,000人 (※サブアリーナ併用時最大約13,000人) 駐車台数 : 約140台
着工・竣工時期	着工 : 令和5年(2023年)4月頃(予定) 竣工 : 令和7年(2025年)6月頃(予定)

## 【これまでの経緯】

平成3年1月 「区域の整備及び開発に関する方針」決定  
青海地区B街区(青海フロンティアビル)、  
青海地区C街区(テレコムセンタービル)「地区整備計画」決定  
平成4年7月～平成21年6月 D, F, GH-1, GH-2, LM, B-1, F-2, I, F1-N,  
A, C-1, Q, R, P街区の地区整備計画を都市計画決定  
平成26年10月 青海地区C-2S街区(臨海地区特別支援学校)  
「地区整備計画」決定

## 【都市計画手続きの経過と予定】

令和3年11月30日 都市計画原案説明会  
12月8日～21日 都市計画原案縦覧  
令和4年2月18日 都市計画案説明会  
2月17日～3月3日 都市計画案公告・縦覧  
3月24日 品川区都市計画審議会  
5月中旬 東京都都市計画審議会《予定》  
6月中旬 都市計画決定・変更の告示《予定》

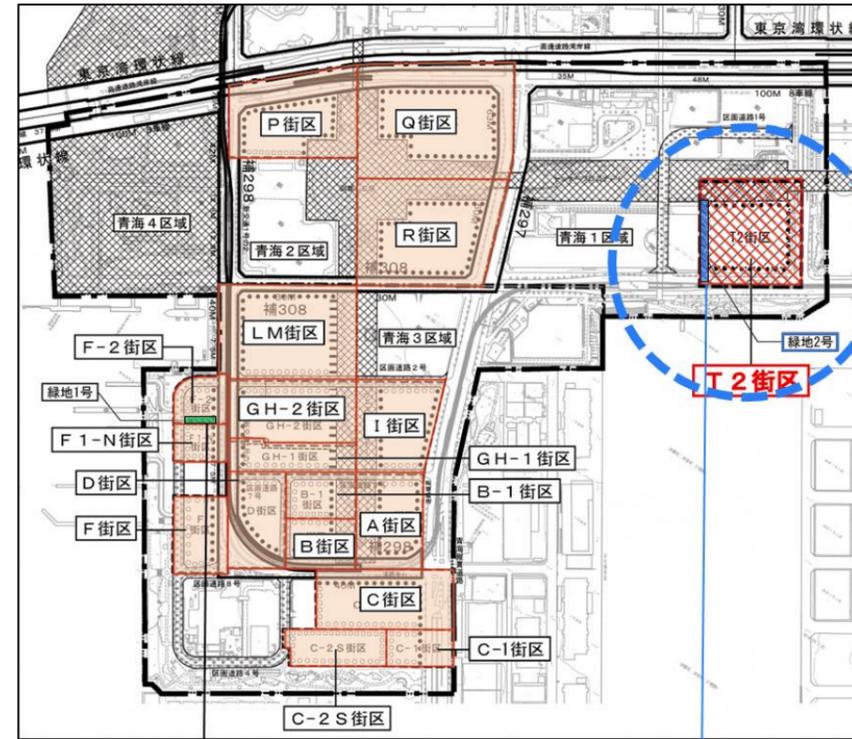
## 土地利用に関する基本方針および地区整備計画の変更

事項	旧	新																									
再開発等促進区 土地利用に関する基本方針	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>本地区を四つの区域に分けて、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。</p> <p>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。</p> <p>④ 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人とする。</p>																									
地区整備計画 面積	約47.1ha																										
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	<table border="1"> <thead> <tr> <th>名称</th> <th>幅員</th> <th>延長</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>緑地1号</td> <td>約2m</td> <td>約70m</td> <td>新設</td> </tr> <tr> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>	名称	幅員	延長	備考	緑地1号	約2m	約70m	新設	—	—	—	—	<table border="1"> <thead> <tr> <th>名称</th> <th>幅員</th> <th>延長</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>緑地1号</td> <td>約2m</td> <td>約70m</td> <td>新設</td> </tr> <tr> <td>緑地2号</td> <td>約2m</td> <td>約140m</td> <td>新設</td> </tr> </tbody> </table>	名称	幅員	延長	備考	緑地1号	約2m	約70m	新設	緑地2号	約2m	約140m	新設
		名称	幅員	延長	備考																						
緑地1号	約2m	約70m	新設																								
—	—	—	—																								
名称	幅員	延長	備考																								
緑地1号	約2m	約70m	新設																								
緑地2号	約2m	約140m	新設																								

## 地区整備計画区域の追加

地区整備計画 建築物等に関する事項	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
建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる用途の建築物は、建築してはならない。</p> <p>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</p> <p>2 建築基準法別表第二（ぬ）項に掲げるもの</p>		
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。		

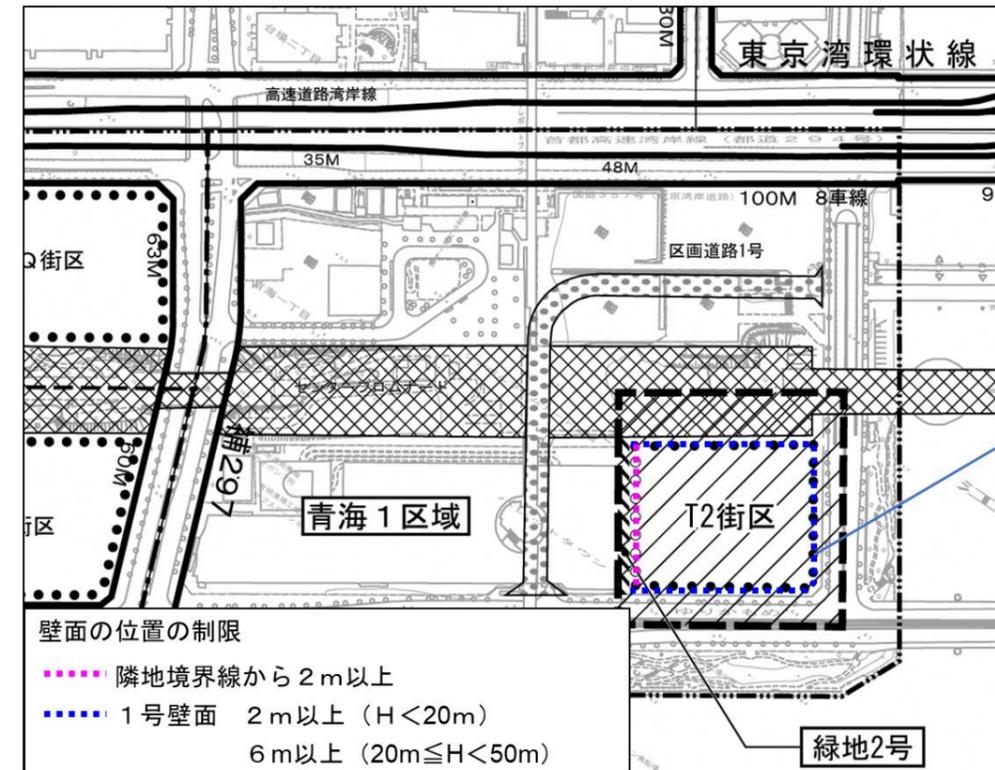
## ■地区施設



**地区施設（緑地1号）**  
 ・幅員約2m  
 ・延長約70m

**地区施設（緑地2号）**  
 ・幅員約2m  
 ・延長約140m

## ■壁面の位置の制限



GL+100m以上  
壁面線後退距離10m以上

GL+50m以上100m未満  
壁面線後退距離8m以上

GL+20m以上50m未満  
壁面線後退距離6m以上

GL+20m未満  
壁面線後退距離2m以上

道路境界、センタープロムナード又はウエストプロムナード境界線

**壁面の位置の制限**

隣地境界線から2m以上

1号壁面 2m以上 (H<20m)  
6m以上 (20m≤H<50m)