

議第390号  
東京都市計画地区計画の変更  
(臨海副都心青海地区)

---

(東京都決定)



東京都市計画地区計画の変更（東京都決定）（案）  
 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	<p>公共施設等の整備の方針</p> <p>① 道路の整備方針</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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上で地下部分を中心に荷さばきスペース、駐車スペースを確保する。</p> <p>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。</p> <p>⑤ 下水道の整備方針 下水排除方式は分流式とし、管きよは共同溝に收容する。</p> <p>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。</p>

	公共施設等の整備の方針	<p>⑦ その他の供給処理施設等の整備方針</p> <p>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。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	<p>① 質の高い業務床を提供するため、敷地規模についてはおおむね0.3ha以上に設定する。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>⑤ ゆとりと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有する広場状、歩道状の空地を敷地内に整備する。</p> <p>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。</p> <p>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又は建築物内に設ける。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>⑩ 容積率：青海地区内の容積率を、以下のように設定する。</p> <p>青海地区北側（青海1区域、青海2区域） 東京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、おおむね400～500%とする。</p> <p>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、おおむね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、おおむね200～400%とする。</p> <p>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。</p>

再 開 発 等 促 進 区	面 積	約 1 1 7 h a
	土地利用に関する基本方針	<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。 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点に当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。</p> <p>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 2 4 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。</p> <p>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。</p> <p>④ 青海地区全域の計画人口は、居住人口約 1, 0 0 0 人、就業人口約 4 0, 0 0 0 人とする。</p>
	主要な公共施設の配置及び規模	<p>① 区画道路 1 号（幅員約 2 0 m、延長約 5 0 0 m、青海 1 区域）</p> <p>② 区画道路 2 号（幅員約 2 0 m、延長約 4 2 0 m、青海 3 区域）</p> <p>③ 区画道路 3 号（幅員約 2 0 m、延長約 3 8 0 m、青海 3 区域）</p> <p>④ 区画道路 4 号（幅員約 2 0 m、延長約 1, 0 4 0 m、青海 3 区域）</p> <p>⑤ 区画道路 7 号（幅員約 2 0 m、延長約 1 5 4 m、青海 3 区域）</p> <p>⑥ 区画道路 8 号（幅員約 2 0 m、延長約 7 0 m、青海 3 区域）</p>

地区整備計画	位 置		江東区青海一丁目及び青海二丁目各地内				
	面 積		約51.3ha				
	地区施設の配置及び規模		その他の公共空地	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
	地区の区分	地区の名称	青海1区域T2街区		青海2区域P街区		青海2区域Q街区
		地区の面積	約4.2ha		約4.3ha		約7.4ha
	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（ぬ）項に掲げるもの			
		建築物の容積率の最高限度		10分の30		10分の50	
		建築物の敷地面積の最低限度		1.5ha		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。	2.5ha
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。		100m 建築物の高さは、A. P. からの高さによる。		120m 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 区 分	地区の名称	青海2区域R街区	青海3区域A街区	青海3区域B街区	
	地区の面積	約5.9ha	約2.5ha	約1.8ha	
	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(ぬ)項に掲げるもの	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50	10分の40	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。	
	建築物の敷地面積の最低限度	2.0ha	0.8ha	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。			
	建築物等の高さの最高限度	120m 建築物の高さは、A. P. からの高さによる。	60m 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 区分	地区の名称	青海3区域B-1街区	青海3区域C街区	青海3区域C-1街区
	地区の面積	約1.2ha	約3.0ha	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(ぬ)項に掲げるもの	—	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60	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
	建築物の敷地面積の最低限度	0.4ha	2.2ha	0.4ha
	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。
	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。	70m 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。		

地区整備計画

地区の区分	地区の名称	青海3区域C-2S街区	青海3区域D街区	青海3区域F街区
	地区の面積	約1.5ha	約2.1ha	約1.7ha
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 前各号の建築物に付属（住機能を含む。）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30	10分の58	10分の45	
建築物の敷地面積の最低限度	0.8ha	0.7ha	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。	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	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。	60m 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 整備 計画	地区の 区分	地区の名称	青海3区域F1—N街区	青海3区域F—2街区	青海3区域GH—1街区	
		地区の面積	約0.8ha	約1.0ha	約1.6ha	
	建築物等 に関する 事項 5	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（ぬ）項に掲げるもの		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50	10分の30	10分の20	
		建築物の敷地面積の最低限度	0.3ha		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。			
		建築物等の高さの最高限度	60m 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。	
		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。			

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	青海3区域GH-2街区	青海3区域I街区	青海3区域LM街区
		地区の面積	約3.2ha	約2.9ha	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。	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(ぬ)項に掲げるもの	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	10分の30	10分の20	
	建築物の敷地面積の最低限度	0.3ha	0.8ha	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	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。	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、主要な公共施設の配置、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

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。

変更概要

※\_\_\_\_\_は、変更又は追加箇所を示す。

u003c/div>

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	
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<u>四</u>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<u>1,000</u>人、就業人口約<u>40,000</u>人とする。</p>					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47.1ha					約51.3ha				
地区施設の配置及び規模		その他 の公共 空地	名称	幅員	延長	備考	その他 の公共 空地	名称	幅員	延長	備考		
			緑地	約2m	約70m	新設		緑地1号	約2m	約70m	新設		
			—	—	—	—		緑地2号	約2m	約140m	新設		
建築物等に関する事項1	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>					

-10-

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	—	<u>10分の30</u>	新たな地区整備計画の策定に伴う変更
			建築物の敷地面積の最低限度	—	<u>1.5ha</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。ただし、歩行者専用デッキの部分を除く。</u>	
			建築物等の高さの最高限度	—	<u>110m</u> <u>建築物の高さは、A. P. からの高さによる。</u>	
			建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	—	<u>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。</u>	
	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	約4.3ha	建築基準法の一部改正に伴う変更
		地区の面積	約4.3ha	約4.3ha		
	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。 2. 建築基準法別表第二(り)項に掲げるもの	次の各号に掲げる用途の建築物は、 <u>建築してはならない。</u> 2 建築基準法別表第二 <u>(ぬ)</u> 項に掲げるもの		
	地区の区分	地区の名称	青海2区域Q街区	青海2区域Q街区	約7.4ha	
		地区の面積	約7.4ha	約7.4ha		
	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。 2. 建築基準法別表第二(り)項に掲げるもの	次の各号に掲げる用途の建築物は、 <u>建築してはならない。</u> 2 建築基準法別表第二 <u>(ぬ)</u> 項に掲げるもの		

地区整備計画	建築物等に関する事項2	地区の区分	地区の名称	青海2区域R街区	青海2区域R街区
		地区の区分	地区の面積	約5.9ha	約5.9ha
		建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 2. 建築基準法別表第二(り)項に掲げるもの	次の各号に掲げる用途の建築物は、 <u>建築してはならない。</u> 2 建築基準法別表第二 <u>(ぬ)</u> 項に掲げるもの
	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B-1街区	青海3区域B-1街区
		地区の区分	地区の面積	約1.2ha	約1.2ha
		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。 2. 建築基準法別表第二(り)項に掲げるもの	次の各号に掲げる用途の建築物は、 <u>建築してはならない。</u> 2 建築基準法別表第二 <u>(ぬ)</u> 項に掲げるもの
	建築物等に関する事項5	地区の区分	地区の名称	青海3区域F1-N街区	青海3区域F1-N街区
		地区の区分	地区の面積	約0.8ha	約0.8ha
		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。 2. 建築基準法別表第二(り)項に掲げるもの	次の各号に掲げる用途の建築物は、 <u>建築してはならない。</u> 2 建築基準法別表第二 <u>(ぬ)</u> 項に掲げるもの

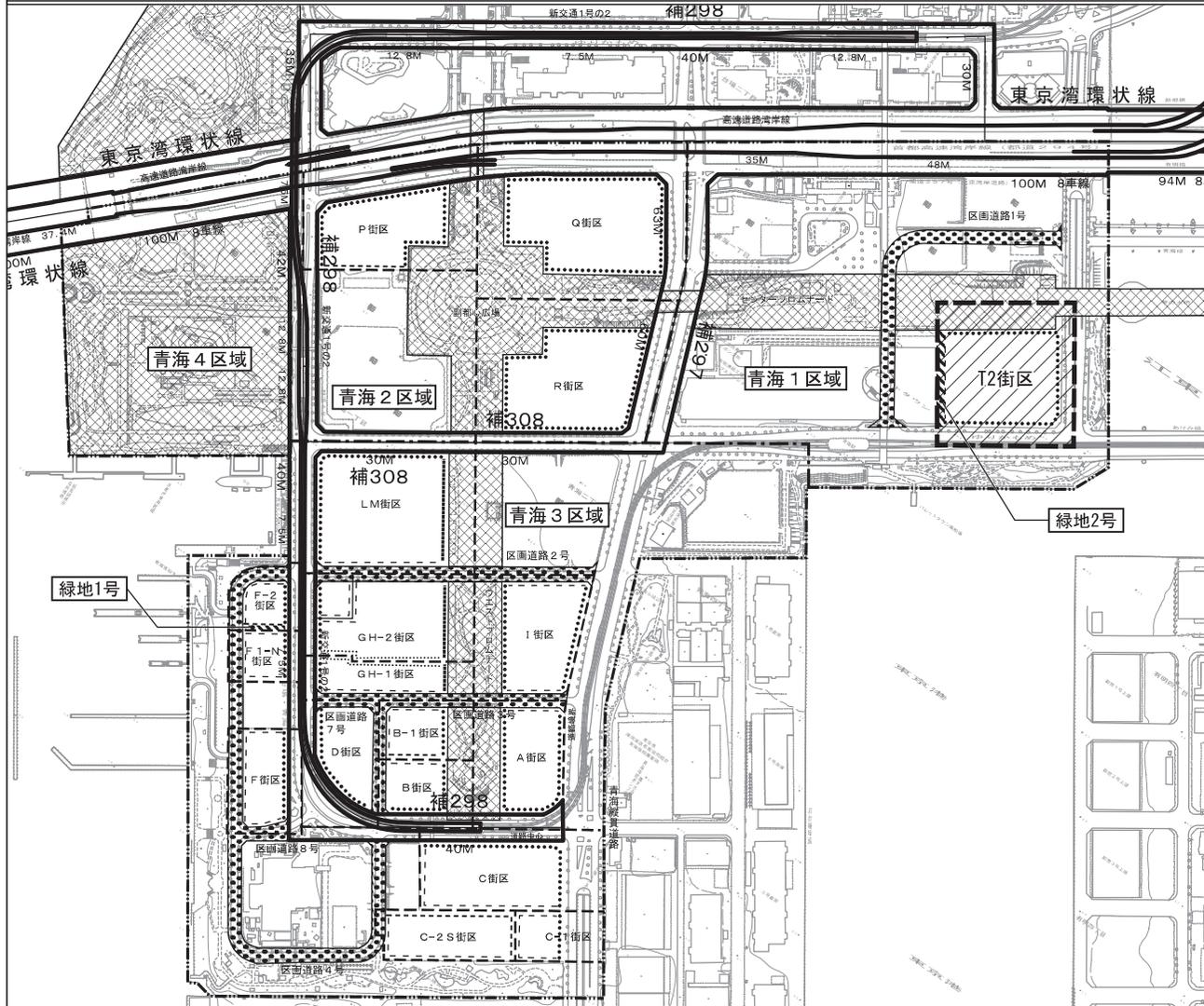
建築基準法の一部改正に伴う変更

地区整備計画	建築物等に関する事項5	地区の区分	地区の名称	青海3区域F-2街区	青海3区域F-2街区	建築基準法の一部改正に伴う変更
		地区の区分	地区の面積	約1.0ha	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は建築してはならない。 2. 建築基準法別表第二(り)項に掲げるもの	次の各号に掲げる用途の建築物は、 <u>建築してはならない。</u> 2 建築基準法別表第二 <u>(ぬ)</u> 項に掲げるもの	
	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I街区	青海3区域I街区	
		地区の区分	地区の面積	約2.9ha	約2.9ha	
		建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 2. 建築基準法別表第二(り)項に掲げるもの	次の各号に掲げる用途の建築物は、 <u>建築してはならない。</u> 2 建築基準法別表第二 <u>(ぬ)</u> 項に掲げるもの	

# 東京都計画地区計画 臨海副都心青海地区地区計画

## 計画図 1

[東京都決定]



### 凡例

- 地区計画の区域  
及び再開発等促進区の区域
- 1, 2, 3, 4区域境界線
- 地区整備計画の区域 (既決定)
- 地区整備計画の区域 (今回決定)
- 主要な公共施設 (区画道路)
- 地区施設 (緑地)
- 壁面の位置の制限 (1号壁面)
  - 2m以上 (  $H < 20m$  )
  - 6m以上 (  $20m \leq H < 50m$  )
  - 8m以上 (  $50m \leq H < 100m$  )
  - 10m以上 (  $100m \leq H$  )  
(ただしHは建築物の高さ)
- 壁面の位置の制限 (隣地境界線又は道路境界線から2m以上)
- 壁面の位置の制限 (隣地境界線から3m以上)
- 壁面の位置の制限 (東京都管理地境界線又は隣地境界線から5m以上)
- 都市計画公園・広場



この図面は、東京都建設局(2019年5月現在)の資料に基づき作成されたものであり、正確性を保証するものではありません。また、この図面は、東京都建設局(2019年5月現在)の資料に基づき作成されたものであり、正確性を保証するものではありません。