

東京都市計画地区計画の決定（江東区決定）

都市計画東雲一丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	東雲一丁目地区地区計画	
位 置	江東区東雲一丁目地内	
面 積	約 18.9ha	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	地区計画の目標	東京の職住近接を実現する都市構造の形成と都心における居住機能の確保に資する地区として、また江東区が臨海部で展開する魅力ある居住都市づくりの先導地区として、良質な都市型住宅と都市生活者の多様なニーズに応える施設及び商業、業務等を導入し、土地の有効・高度利用を促進する。また豊かな歩行者空間と水辺空間及び都市的で美しい街並みの形成を図り、良好で魅力ある都市環境を創出することを目的とする。
	土地利用に関する基本方針	<p>本地区を住宅 A 地区、住宅 B 地区、複合 A 地区、複合 B 地区に区分し、土地利用の方針を次のように定める</p> <p>1 住宅 A 地区 辰巳運河沿いでは運河の豊かな自然環境を生かした都市型住宅や施設等を導入し、土地の有効・高度利用を促進する。また、運河からの都市景観に配慮するとともに豊かな水辺空間を創出する。晴海通り沿いでは商業、業務、都市型住宅等への土地利用転換を誘導し、土地の有効・高度利用を促進する。</p> <p>2 住宅 B 地区 都市型住宅と都市生活者の多様なニーズに対応する施設等を導入し、街路型の空間構成による都市的で美しい街並みと豊かな歩行者空間の形成を図り、都市生活を享受し得る魅力とにぎわいをもつ良好な都市環境の創出を図る。</p> <p>3 複合 A 地区 晴海通り沿いの立地を考慮しつつ、商業、業務、都市型住宅等の多様な都市機能を導入し、土地の有効・高度利用を促進する。</p> <p>4 複合 B 地区 土地利用転換の進捗や街の成熟化にあわせて、公共・公益施設や都市型住宅等による土地の合理的な利用を図る。</p> <p>また、住宅に附属する立体駐車場、及び住居の環境を害するおそれがないと認められる又は公益上やむを得ないと認められる立体駐車場を設置する場合には、良好な都市景観の形成に配慮する。</p>
	地区施設の整備の方針	地区内の円滑な交通整理を行うため、住環境に配慮された区画道路を整備するとともに、営団地下鉄有楽町線の豊洲駅方面と辰巳駅方面を結び地区全体の歩行者ネットワークの要となる歩行者通路と、運河環境に繋がる緑道を設け、豊かな歩行者空間を形成する。また歩行者通路及び緑道は敷地内で確保するものとし、歩行者通路については一部に広場的な形状を確保するなど幅に変化を持たせ、心地よいリズムと変化のある街並み形成を誘導する

	建築物等の整備に当たっての規制・誘導の方針	<p>1 土地の合理的な利用と良好な都市環境を創出するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>2 快適で安全な歩行者空間の創出や緑化等の修景空間の形成を図るため壁面の位置の制限を定める。</p> <p>3 住宅 B 地区では、区画道路、緑道、歩行者通路に沿って建築物を配置する街路型の空間形成として、都市的で美しい街並み形成を誘導する。建築物の低層部には主に都市生活者の多様なニーズに対応する施設の導入を誘導し、中高層部には主に住宅施設の導入を誘導する。また中高層部に配置する住宅施設は、採光、通風などの居住環境を確保しつつ街並みの形成を図るため、敷地中央部に空間を持つ囲み型の建築形態とすることを誘導する。</p> <p>4 住宅 B 地区では、3 で示す街路型の空間構成によって、良好な街並み形成と住宅供給の促進を図るため、区画道路、緑道、歩行者通路沿いの建築物の高さの最高限度及び道路沿道の建築物の壁面の位置の制限を定めて、道路斜線を緩和する。</p>					
地区整備計画	位置	江東区東雲一丁目地内					
	面積	約 18.9ha					
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
		道路	区画道路 1 号 *	15 ~ 17m	約 550m		新設
			区画道路 2 号 *	13 ~ 15m	約 580m		新設
			区画道路 3 号 *	13m	約 70m		新設
		その他の公共空地	歩行者通路 1 号	6 ~ 10m	約 380m		新設
			歩行者通路 2 号		約 70m		新設
			歩行者通路 3 号		約 110m		新設
			緑道 1 号	15m	約 60m		新設
			緑道 2 号	15m	約 60m		新設
			緑道 3 号	15m	約 60m		新設
			緑道 4 号	15m	約 60m		新設
			緑道 5 号	6m	約 80m		新設
緑道 6 号		6m	約 60m		新設		
建築物等に関する事	地区の区分	名称	住宅 A 地区	住宅 B 地区	複合 A 地区	複合 B 地区	
		面積	約 6.4ha	約 5.5ha	約 5.2ha	約 1.8ha	
	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる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 1 項第 1 号 ~ 第 4 号及び第 7 号又は同条第 6 項の規定に該当する営業の用に供するもの</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 1 項第 1 号 ~ 第 4 号又は同条第 6 項の規定に該当する営業の用に供するもの。		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 1 項第 1 号 ~ 第 8 号又は同条第 6 項の規定に該当する営業の用に供するもの。		

項	建築物の敷地面積の最低限度	1000 m <sup>2</sup> 但し、次の各号に該当する場合にはこの限りではない。 1 区長が、良好な居住環境を害するおそれがないと認めたもの。 2 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊、バス停留所の上屋その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの。 3 公園、広場、道路、川その他これらに類するもの内にある建築物で安全上、防火上及び衛生上支障がないもの。		
	壁面の位置の制限	建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。但し、地盤面下の部分及び次の各号に該当する建築物等はこの限りではない。 1 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊、バス停留所の上屋その他これに類するもの。 2 道路上に設けられた横断歩道橋又は道路の上空に設けられた渡り廊下と接続する渡り廊下その他これらに類する用途に供する建築物の部分。 3 公共施設と敷地との段差を解消する為に設けられた渡り廊下その他これらに類する建築物の部分。 4 歩行者の安全を確保するために必要な上屋、庇の部分。 5 区長が、公益上必要な建築物でやむを得ないと認めたもの。		
	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは以下に示す数値を越えてはならない。  38m とする。但し、建築物の区画道路に沿った部分にあつては 47m とする。階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の 8 分の 1 以内においては、その部分の高さは、12m までは当該建築物の高さ又は建築物の部分の高さに算入しない。また、棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は当該建築物の高さ又は建築物の部分の高さに算入しない。		
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の形態又は意匠は、場所を尊重し、街に全体性をもたらす都市景観の形成と美しい街並み形成及び質の高い外部空間の形成に十分配慮したものとす。		

		壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界との間の土地の区域における工作物の設置の制限		壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域については、工作物を設置してはならない。但し、美しい街並み形成や質の高い外部空間の形成に資するもの及び電話ボックス、郵便ポスト等の公益性の高いものについてはこの限りではない。		
--	--	---	--	--	--	--

(注) \* は知事承認事項

備考；区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置は計画図表示のとおり

理由；居住機能を中心として土地の有効・高度利用を促進し、優れた街並みを誘導しつつ、豊かな歩行者空間などの良好な都市環境の整備を図るため、地区計画を定める。

東京都市計画高層住居誘導地区の変更（東京都知事決定）  
 都市計画高層住居誘導地区を次のように変更する。

〔 〕は、変更前を示す。

種 類 (地区名)	面 積	建築基準法 52 条第 1 項第 5 号に規定する建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度
高層住居誘導地区 (東雲一丁目地区)	約 18.9ha	以下の算定式による。 $V = \frac{12}{3 - R}$ V：建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（最大 600%） R：建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計その延べ面積に対する割合（ $\frac{2}{3} R - 1$ ） ただし、敷地面積が 300 m <sup>2</sup> 未満の建築物は 10 分の 40 とする。	_____	1000 m <sup>2</sup> 但し、次の各号に該当する場合にはこの限りではない。 1. 区長が、良好な居住環境を害するおそれがないと認めたもの。 2. 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊、バス停留所の上屋その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの。 3. 公園、広場、道路、川その他これらに類するものの内にある建築物で安全上、防火上及び衛生上支障がないもの。
その他の地区	面 積	位 置		
高層住居誘導地区 (芝浦四丁目地区)	約 9.3ha	港区芝浦四丁目地内		
合計	約 28.2ha 〔 9.3 〕			

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

【理 由】 都心居住の推進を図るため、高層住居誘導地区を変更する。