

令和4年3月22日  
都市整備部建築課

## 江東区地区計画の区域内における建築物の制限に関する 条例の一部を改正する条例

### 1 改正の理由

東京都市計画地区計画新砂地区地区計画、東京都市計画地区計画臨海副都心有明南地区地区計画及び東京都市計画地区計画豊洲二・三丁目地区地区計画に係る都市計画の変更決定並びに東京都市計画地区計画新砂二・三丁目地区地区計画に係る都市計画の決定等に伴い、当該地区計画の区域内における建築物の用途、敷地面積の最低限度等の制限に関する事項について定めるとともに、規定の整備を行う。

### 2 改正の概要

- (1) 別表第1の新砂地区地区計画、臨海副都心有明南地区地区計画及び豊洲二・三丁目地区地区計画に係る告示年月及び番号を改める。
- (2) 別表第1に新砂二・三丁目地区地区計画を加える。
- (3) 別表第2の「新砂地区地区整備計画」の項中の「商業地区(1)」及び「商業地区(2)」を統合し「商業地区」に改め、「複合B地区(1)」及び「複合B地区(2)」を統合し「複合B地区」に改める。また、同項中の全計画地区のイ欄「建築物の容積率の最高限度」及びエ欄「建築物の建蔽率の最高限度」を削る。
- (4) 別表第2の「臨海副都心有明南地区地区整備計画」の項中の計画地区欄に「有明南3区域H街区」を加え、ア欄「建築してはならない建築物」、カ欄「建築物の敷地面積の最低限度」、キ欄「壁面の位置の制

限」及びク欄「建築物の高さの最高限度」の内容を定める。

(5) 別表第2の「豊洲二・三丁目地区地区整備計画」の項中の計画地区欄に「4-2街区」を加え、ア欄「建築してはならない建築物」、カ欄「建築物の敷地面積の最低限度」、キ欄「壁面の位置の制限」及びク欄「建築物の高さの最高限度」の内容を定める。

(6) 別表第2に「新砂二・三丁目地区地区整備計画」を加え、計画地区欄に「A地区」及び「B地区」を加え、それぞれのア欄「建築してはならない建築物」、カ欄「建築物の敷地面積の最低限度」及びキ欄「壁面の位置の制限」の内容を定める。

(7) その他、規定を整備する。(第4条、別表第2関係)

- ・第4条第2項各号に定める、容積率の算定の基礎となる延べ面積からの除外規定に、宅配ボックスを設ける部分を加える。
- ・別表第2中の「法別表第2(り)項」を「法別表第2(ぬ)項」に改める。
- ・別表第2中の「法別表第2(ち)項」を「法別表第2(り)項」に改める。

### 3 改正の内容

新旧対照表のとおり

### 4 施行日

公布の日から施行する。

江東区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例 新旧対照表

現行			改正案		
目次 (略)			目次 (略)		
第1条～第3条 (略) (容積率の最高限度)			第1条～第3条 (略) (容積率の最高限度)		
第4条 (略)			第4条 (略)		
2 前項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、次の各号に掲げる建築物の部分の床面積については、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2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)に当該各号に定める割合を乗じて得た面積を限度として算入しない。			2 前項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、次の各号に掲げる建築物の部分の床面積については、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2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)に当該各号に定める割合を乗じて得た面積を限度として算入しない。		
(1)～(5) (略)			(1)～(5) (略)		
(加える)			(6) <u>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。)</u> を設ける部分 <u>100分の1</u>		
3～6 (略)			3～6 (略)		
第5条～第20条 (略)			第5条～第20条 (略)		
別表第1(第2条関係)			別表第1(第2条関係)		
地区 計画 の 名 称	地区 整備 計画 の 名 称	区域	地区 計画 の 名 称	地区 整備 計画 の 名 称	区域
新砂地区 地区 整備 計画	新砂地区 地区 整備 計画	都市計画法第21条第2項において準用する同法第20条第1項の規定により告示された東京都市計画地区計画新砂地区地区計画(平成28年11月江東区告示第377号)のうち、地区整備計画が定められた区域	新砂地区 地区 整備 計画	新砂地区 地区 整備 計画	都市計画法第21条第2項において準用する同法第20条第1項の規定により告示された東京都市計画地区計画新砂地区地区計画(令和4年1月江東区告示第3号)のうち、地区整備計画が定められた区域
(略)			(略)		
臨海副都心 有明南	臨海副都心 有明南 地区	都市計画法第21条第2項において準用する同法第20条第1項の規定により告示された東京都市計画地区計画臨海副都心有明南地区	臨海副都心 有明南	臨海副都心 有明南 地区	都市計画法第21条第2項において準用する同法第20条第1項の規定により告示された東京都市計画地区計画臨海副都心有明南地区

地区整備計画	明南地区地区計画(平成29年6月東京都告示第1033号)のうち、地区整備計画が定められた区域
豊洲二丁目地区整備計画	都市計画法第21条第2項において準用する同法第20条第1項の規定により告示された東京地区地区整備計画(平成26年3月東京都告示第267号)のうち、地区整備計画が定められた区域
(略)	
北砂三丁目地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された東京都市計画地区地区整備計画(令和2年1月江東区告示第312号)のうち、地区整備計画が定められた区域
新砂二丁目地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された東京都市計画地区地区整備計画(令和4年1月江東区告示第2号)のうち、地区整備計画が定められた区域

別表第2(第3条—第13条関係) (別添1のとおり)

地区整備計画	明南地区地区計画(令和4年1月東京都告示第64号)のうち、地区整備計画が定められた区域
豊洲二丁目地区整備計画	都市計画法第21条第2項において準用する同法第20条第1項の規定により告示された東京地区地区整備計画(令和3年11月東京都告示第1409号)のうち、地区整備計画が定められた区域
(略)	
北砂三丁目地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された東京都市計画地区地区整備計画(令和2年1月江東区告示第312号)のうち、地区整備計画が定められた区域
新砂二丁目地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された東京都市計画地区地区整備計画(令和4年1月江東区告示第2号)のうち、地区整備計画が定められた区域

別表第2(第3条—第13条関係) (別添2のとおり)

附 則

この条例は、公布の日から施行する。





街区		
(略)		
青海 3区 域F 1 - N街 区	次の各号に掲げる用途の 建築物 (略) 2 法別表第2 (り) 項 に掲げるもの	(略)
青海 3区 域F - 2 街区	次の各号に掲げる用途の 建築物 (略) 2 法別表第2 (り) 項 に掲げるもの	(略)
(略)		
青海 3区 域I 街区	次に掲げる用途の建築物 (略) 2 法別表第2 (り) 項 に掲げるもの	(略)
(略)		
(略)		
臨 海 副 都 心 有 明 南 地 区 地 区 整 備 計 画	(略)	
有明 南2 区域 D街 区	次に掲げる用途の建築物 (略) 2 法別表第2 (り) 項 第4号に規定する危険 物の貯蔵又は処理に供 するもの	(略)
有明 南2 区域 E街 区	次に掲げる用途の建築物 (略) 2 法別表第2 (り) 項 第4号に規定する危険 物の貯蔵又は処理に供 するもの	(略)
(略)		
有明 南3 区域 A街 区	次に掲げる用途の建築物 (略) 2 法別表第2 (り) 項 第4号に規定する危険 物の貯蔵又は処理に供 するもの	(略)
有明 南3 区域 B街 区	次に掲げる用途の建築物 (略) 2 法別表第2 (り) 項 第4号に規定する危険 物の貯蔵又は処理に供 するもの	(略)
(略)		
有明 南3 区域	次に掲げる用途の建築物 (略) 2 法別表第2 (り) 項	(略)

G - 1街 区	次に掲げるもの	
有明 南3 区域 I街 区	次に掲げる用途の建築物 (略) 2 法別表第2 (り) 項 に掲げるもの	(略)
(略)		
有明 南3 区域 K街 区	次に掲げる用途の建築物 (略) 2 法別表第2 (り) 項 に掲げるもの	(略)
有明 南3 区域 L・ M街 区	次に掲げる用途の建築物 (略) 2 法別表第2 (り) 項 に掲げるもの	(略)
(略)		
有明 南3 区域 P街 区	次に掲げる用途の建築物 (略) 2 法別表第2 (り) 項 に掲げるもの	(略)
豊 洲 二 ・ 三 丁 目 地 区 地 区 区 整 備 計 画 区	1街 次に掲げる用途の建築物 (略) 2 法別表第2 (り) 項 に掲げるもの	(略)
2 - 1街 目 地 区	次に掲げる用途の建築物 (略) 2 法別表第2 (り) 項 に掲げるもの	(略)
2 - 2街 区 区 整 備 計 画 区	次に掲げる用途の建築物 (略) 2 法別表第2 (り) 項 に掲げるもの	(略)
2 - 3街 区	次に掲げる用途の建築物 (略) 2 法別表第2 (り) 項 に掲げるもの	(略)
3街 区	次に掲げる用途の建築物 (略) 2 法別表第2 (り) 項 に掲げるもの	(略)
4 - 1街 区	次に掲げる用途の建築物 (略) 2 法別表第2 (り) 項 に掲げるもの	(略)



5街区	次に掲げる用途の建築物 (略) 2 法別表第2(り)項 に掲げるもの	(略)
6街区	次に掲げる用途の建築物 (略) 2 法別表第2(り)項 に掲げるもの	(略)
(略)		
9-1街区	次に掲げる用途の建築物 (略) 2 法別表第2(り)項 に掲げるもの	(略)
9-2街区	次に掲げる用途の建築物 (略) 2 法別表第2(り)項 に掲げるもの	(略)
(略)		
臨海副都心有明北地区整備計画	(略)	(略)
有明北3地区A街区	次に掲げる用途の建築物 (略) 1 法別表第2(ほ)項 第2号及び同表(ち) 項第2号に掲げるもの (略)	(略)
(略)		
有明北3地区B街区	次に掲げる用途の建築物 (略) 1 法別表第2(り)項 各号に掲げるもの (略)	(略)
有明北3地区C街区	次に掲げる用途の建築物 (略) 1 法別表第2(り)項 第1号、第2号又は第 4号に掲げるもの (略)	(略)
(略)		
(略)		

備考 (略)

別表第2 (第3条—第13条関係)

改正案												
地区整備計画の名称	計画地区	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ	ク	ケ	コ	サ
		建築してはならない建築物	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度	壁面の位置の制限	建築物の高さの最高限度	建築物の高さの最低限度	建築物の形態又は意匠の制限	垣又は柵の構造の制限
新砂地区地区整備計画	商業地区	1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項第1号若しくは第2号、第6項各号又は第11項(ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせるものに限る。)に掲げる営業の用に供する建築物 2 工場(自家販売のために食品製造業を営むもの及びガソリンスタンド、クリーニング業、自動車販売業その他これらに類するサービス業を営む店舗に附属するものを除く。) 3 危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建築物に附属するものを除く。)	(削る)		(削る)		500平方メートル。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 1 土地区画整理事業で換地面積が500平方メートル未満の土地 2 土地区画整理事業で保留地として定めた500平方メートル未満の土地 3 区長が良好な環境を害するおそれがないと認めたもの	計画図に示す壁面の位置。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物等は、この限りでない。 1 巡査派出所、公衆便所その他これらに類するもの 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で当該建築物の敷地内に存するもの 3 公益上の必要性又は建築物の敷地面積規模等から区長がやむを得ないと認めたもの				
	住宅・医療地区	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号若しくは第2号、第6項各号又は第11項(ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせるものに限る。)に掲げる営業の用	(削る)									

		に供する建築物 2 工場（自家販売のために食品製造業を営むもの及びガソリンスタンド、クリーニング業、自動車販売業その他これらに類するサービス業を営む店舗に附属するものを除く。） 3 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（建築物に附属するものを除く。） 4 ゴルフ練習場又はパッティングセンター 5 自動車教習場 6 畜舎								
	複合A地区	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号若しくは第2号、第6項各号又は第11項（ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせるものに限る。）に掲げる営業の用に供する建築物	(削る)							
	複合B地区	同上	(削る)							
(略)										
臨海副都心青海地区整備計画	青海2区(略)	次に掲げる用途の建築物	(略)							
	副都心街	2 法別表第2 (ぬ) 項に掲げるもの								
	青海2区(略)	次に掲げる用途の建築物	(略)							
	青海域Q2街	2 法別表第2 (ぬ) 項に掲げるもの								
	青海2区(略)	次に掲げる用途の建築物	(略)							
	青海域R2街	2 法別表第2 (ぬ) 項に掲げるもの								
	(略)									
	青海3区(略)	次に掲げる用途の建築物	(略)							
	域B-1街	2 法別表第2 (ぬ) 項に掲げるもの								
	(略)									
青海3区(略)	次に掲げる用途の建築物	(略)								
域F1-1街	2 法別表第2 (ぬ) 項に掲げるもの									

N 街 区									
青 海 3 区 域 F - 2 街区	次に掲げる用途の建築物 (略) 2 法別表第 2 (ぬ) 項に 掲げるもの	(略)							
	(略)								
青 海 3 区 域 I 街区	次に掲げる用途の建築物 (略) 2 法別表第 2 (ぬ) 項に 掲げるもの	(略)							
	(略)								
	(略)								
臨 海 副 都 心 有 明 南 地 区 地 区 区 区 整 備	(略)								
有 明 南 2 区 区 域 域 D 街 E 街 区 区	次に掲げる用途の建築物 (略) 2 法別表第 2 (ぬ) 項第 4 号に規定する危険物 の貯蔵又は処理に供す るもの	(略)							
有 明 南 2 区 区 域 域 E 街 区 区	次に掲げる用途の建築物 (略) 2 法別表第 2 (ぬ) 項第 4 号に規定する危険物 の貯蔵又は処理に供す るもの	(略)							
計 画	(略)								
有 明 南 3 区 区 域 域 A 街 B 街 区 区	次に掲げる用途の建築物 (略) 2 法別表第 2 (ぬ) 項第 4 号に規定する危険物 の貯蔵又は処理に供す るもの	(略)							
有 明 南 3 区 区 域 域 B 街 区 区	次に掲げる用途の建築物 (略) 2 法別表第 2 (ぬ) 項第 4 号に規定する危険物 の貯蔵又は処理に供す るもの	(略)							
	(略)								
有 明 南 3 区 区 域 域 G - 1 街 区 区	次に掲げる用途の建築物 (略) 2 法別表第 2 (ぬ) 項に 掲げるもの	(略)							
有 明 南 3 区 区 域 域	次に掲げる用途の建築物 1 風俗営業等の規制及 び業務の適正化等に関				9, 0 0 0 平方メ ートル	計画図に示す壁面 の位置。ただし、 歩行者専用デッキ	1 1 0 メー ル (A.		

H街 区	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 法別表第2 (ぬ) 項に 掲げるもの								の部分を除く。	P. から の 高 さ に よ る。)			
有明 南3 区域 I街 区	次に掲げる用途の建築物 (略) 2 法別表第2 (ぬ) 項に 掲げるもの	(略)											
	(略)												
有明 南3 区域 K街 区	次に掲げる用途の建築物 (略) 2 法別表第2 (ぬ) 項掲 げるもの	(略)											
有明 南3 区域 L・ M街 区	次に掲げる用途の建築物 (略) 2 法別表第2 (ぬ) 項に 掲げるもの	(略)											
	(略)												
有明 南3 区域 P街 区	次に掲げる用途の建築物 (略) 2 法別表第2 (ぬ) 項に 掲げるもの	(略)											
豊 洲 二 ・	1街次に掲げる用途の建築物 (略) 2 法別表第2 (ぬ) 項に 掲げるもの	(略)											
三 丁 目 地 区	2 - 次に掲げる用途の建築物 (略) 2 法別表第2 (ぬ) 項に 掲げるもの	(略)											
地 区 整 備	2 - 次に掲げる用途の建築物 (略) 2 法別表第2 (ぬ) 項に 掲げるもの	(略)											
計 画	2 - 次に掲げる用途の建築物 (略) 2 法別表第2 (ぬ) 項に 掲げるもの	(略)											
	3街次に掲げる用途の建築物 (略) 2 法別表第2 (ぬ) 項に 掲げるもの	(略)											

4 - 1 街区	次に掲げる用途の建築物 (略) 2 法別表第2 (ぬ) 項に掲げるもの	(略)							
4 - 2 街区	次に掲げる用途の建築物 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 法別表第2 (ぬ) 項に掲げるもの	(略)			3,000平方メートル	計画図に示す壁面の位置。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物及びそれらに附帯する建築物の部分を除く。	100メートル(地盤面から)の高さによる。この場合において、令第2条第1項第6号イ、ロ又はハのいずれかに該当するときは、それぞれイ、ロ又はハの定めるところによる。)の部分		
5 街区	次に掲げる用途の建築物 (略) 2 法別表第2 (ぬ) 項に掲げるもの	(略)							
6 街区	次に掲げる用途の建築物 (略) 2 法別表第2 (ぬ) 項に掲げるもの	(略)							
(略)									
9 - 1 街区	次に掲げる用途の建築物 (略) 2 法別表第2 (ぬ) 項に掲げるもの	(略)							
9 - 2 街区	次に掲げる用途の建築物 (略) 2 法別表第2 (ぬ) 項に掲げるもの	(略)							
(略)									
臨海	(略) 次に掲げる用途の建築物	(略)							



