

地区計画の区域内における制限に関する事項の追加について



都市計画で定められた内容について実効性をもたせるため、区の建築制限条例に追加する。

➤ 建築基準法第68条の2の規定に基づき地区計画の区域内における建築物についての制限に関する事項を追加する。

1 内 容

令和7年3月に都市計画決定した晴海地区地区計画（第4－2街区）を追加する。（改正案は別紙のとおり）

- （１）建築してはならない建築物
- （２）建築物の容積率の最高限度
- （３）建築物の敷地面積の最低限度
- （４）壁面の位置
- （５）建築物の高さの最高限度

2 改正を要する条例

中央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（平成5年7月中央区条例第18号）

3 施行予定日

公布の日

晴海地区地区計画

名称	制限事項	制限内容
第 4—2 街区	<u>建築してはならない建築物</u>	<u>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項各号に掲げる営業の用に供する建築物</u> <u>2 法別表第 2(ハ)項に掲げる建築物</u>
	<u>建築物の容積率の最高限度</u>	<u>10 分の 40</u>
	<u>建築物の容積率の最低限度</u>	
	<u>建築物の建蔽率の最高限度</u>	
	<u>建築物の敷地面積の最低限度</u>	<u>1,000 平方メートル</u>
	<u>建築物の建築面積の最低限度</u>	
	<u>壁面の位置</u>	<u>計画図に示す壁面線の位置の数値。ただし、次に掲げる建築物については、この限りでない。</u> <u>1 公共用歩廊その他これに類するもの</u> <u>2 歩行者の安全性を確保するために必要な上家、ひさしその他これらに類するもの</u> <u>3 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもののうち、公益上必要なもの</u>
	<u>建築物の高さの最高限度</u>	<u>3 5メートル</u>
	<u>建築物の高さの最低限度</u>	
	<u>建築することができる建築物の形態又は意匠</u>	
	<u>垣又は柵の構造の制限</u>	
	<u>建築物の建築の限界</u>	

_____：追加する内容

晴海地区地区計画(第4-2街区)の変更について

※内容等については、一部修正になる場合があります。

1 都市計画の変更経緯

晴海地区では、東京都が平成5年に晴海地区地区計画を決定し、地区全体の整備方針を定めており、以降の開発を行う場合は、計画ごとに地区整備計画を定めるための都市計画の変更を行うこととしている。

今回、「晴海西小学校第二校舎」の計画に伴い地区整備計画を策定するため、都市計画を変更する。

<位置図>



2 施設概要

所在地（住居表示）	中央区晴海四丁目8番の一部
敷地面積	約7,900㎡
主要用途	小学校（1-3学年専用）
建築面積	約3,500㎡
延べ面積	約12,700㎡
計画容積率／建ぺい率	約160％／約44％
建物高さ／階数	約31m／地上5階、塔屋1階
予定工期	令和8年度（着工）～令和10年度（竣工）

<外観パース>



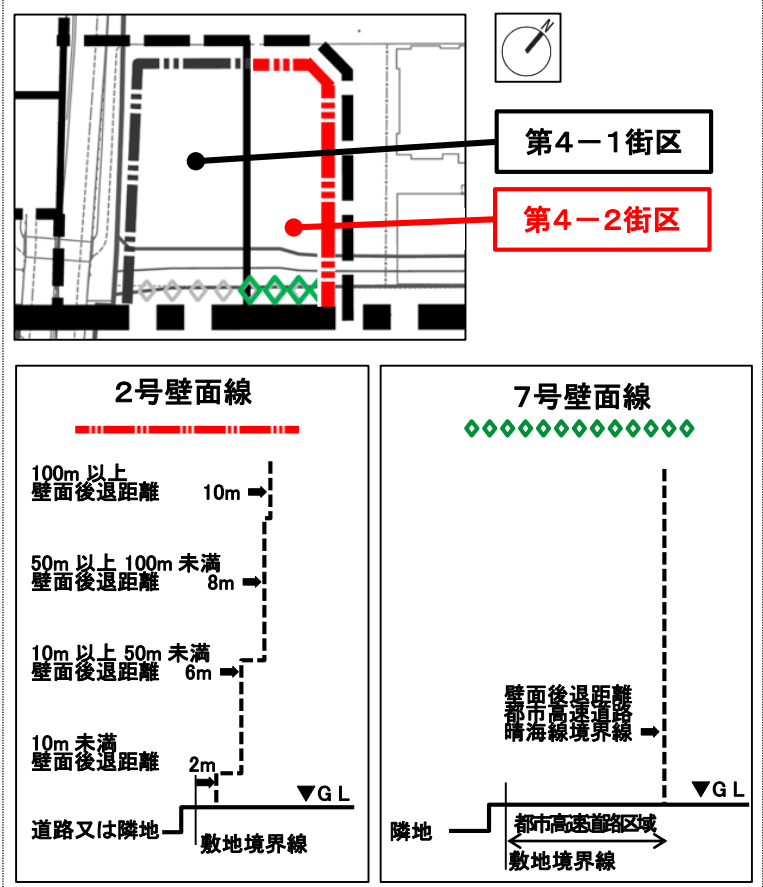
南東側からのイメージ



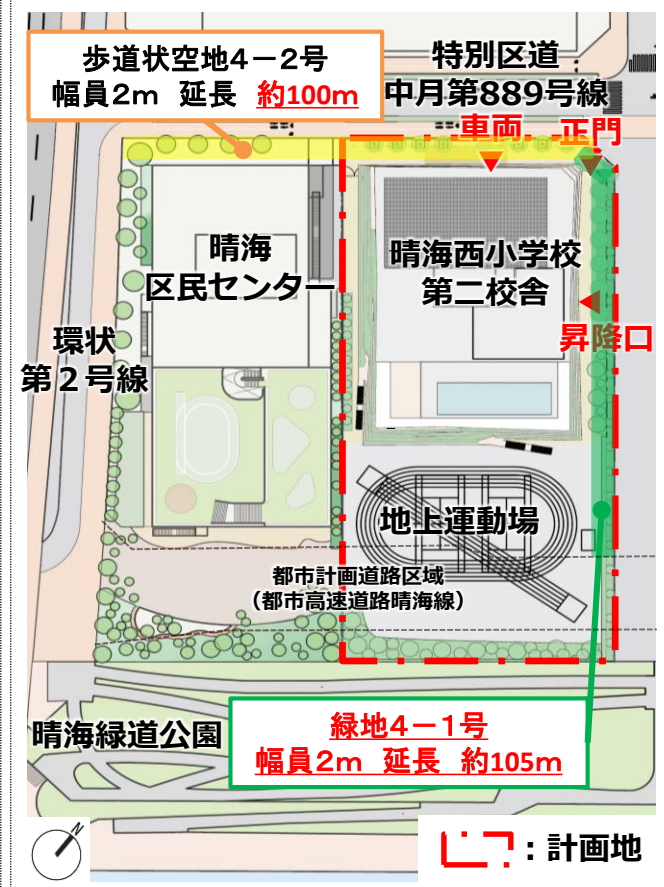
3 地区計画の変更概要

地区の区分（名称／面積）	第4-2街区／約0.8ha
建築物等の用途の制限（建築してはならないもの）	・第二種住居地域内に建築できないもの ・店舗型性風俗特殊営業に供するもの
建築物の容積率の最高限度	10分の40
建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡
壁面の位置の制限	下図のとおり
建築物等の高さの最高限度	35m ただし、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さ
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	①原色を避け、周辺の街並みや自然環境に配慮 ②屋外広告物は建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮 設置位置、形態、規模、デザインなどについて都市景観に配慮

<壁面の位置の制限>



<地区施設の位置>



4 都市計画手続のスケジュール

都市計画原案の公告	令和6年	10月	2日（水）
都市計画原案の縦覧期間（意見書の提出期間）		10月	3日（木）～16日（水）
都市計画案の公告		10月	3日（木）～23日（水）
都市計画案の縦覧及び意見書の提出期間		12月	2日（月）
中央区都市計画審議会	令和7年	12月	2日（月）～16日（月）
東京都都市計画審議会		1月	24日（金）
都市計画決定・告示		2月	6日（木）
		3月	6日（木）