

東京都市計画地区計画の変更（港区決定）
 東京都市計画汐留西地区地区計画を次のように変更する。

名 称		汐留西地区地区計画					
位 置		港区東新橋二丁目及び浜松町一丁目各地内					
面 積		約 5.5ha					
区域の整備及び開発に関する方針	地区計画の目標	本地区はJR線新橋駅と浜松町駅の間に位置し、土地区画整理事業により宅地、道路及び公園等の都市基盤施設の一体的な整備が行われる地区である。 このため、土地区画整理事業による都市基盤施設の整備にあわせて、汐留地区再開発地区計画との連携を図りながら、土地の高度利用による業務・商業機能及び定住人口の確保を図る居住機能などを備えた魅力ある複合市街地の形成を図る。また、共同化の推進とともに安全で快適な歩行者空間を確保し、建築物の壁面及び高さの調和のとれた街並みの形成を図り、地域の活性化と良好な市街地環境の整備を行う。					
	土地利用に関する基本方針	1 居住機能を含む業務・商業系複合市街地として職と住のバランスのある環境を創り出すため、公園等を整備するとともに、土地の有効な高度利用を図りながら、良好な街並みの形成を図る。 2 居住機能の維持、確保を図るため、地区内居住者の継続居住の確保と住宅立地の誘導など都市型住宅の供給を図る。					
	地区施設の整備の方針	1 土地区画整理事業による区画道路の整備を図るとともに、歩行者の安全性、快適性を確保するため、建築物の壁面の位置の制限等による歩道状空地を確保し、緑化による道路修景など歩行者空間の充実を図る。 2 地区内の居住者、就業者等の利用に配慮した公園を整備する。					
	建築物等の規制・誘導の方針	1 公共施設の整備状況や区域の特性に応じた建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の用途の制限を定めて、土地の合理的な利用を図る。 2 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、道路幅員による建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の制限を緩和するとともに道路斜線制限を緩和することにより、良好な街並みの形成を図る。 3 隣地境界線からの建築物の壁面の位置の制限を定めて、隣地斜線制限を緩和することにより、建築物の形態の整った良好な街並み形成を図る。					
地区整備計画	位 置	港区東新橋二丁目及び浜松町一丁目各地内					
	面 積	約 5.5ha					
	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 *	12m	約160m	—	新設
			区画道路 2号 *	12m	約240m	—	新設
区画道路 3号 *	12m		約210m	—	新設		

地区整備計画

	区画道路 4号 *	12m	約 40m	——	新設
	区画道路 5号 *	11m	約 40m	——	新設
	区画道路 6号 *	8m	約 30m	——	新設
	区画道路 7号 *	8m	約290m	——	新設
	区画道路 8号 *	8m	約 90m	——	新設
	区画道路 9号 *	8m	約 70m	——	新設
	区画道路10号 *	8m	約 40m	——	新設
	区画道路11号 *	8m	約 40m	——	新設
	区画道路12号 *	8m	約 40m	——	新設
	区画道路13号 *	8m	約 50m	——	新設
公園	街区公園	——	——	約980㎡	新設
建築物等に関する事項	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(昭和23年法律第122号)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。			
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度*	当該地区整備計画の区域の特性に応じた容積率の最高限度	10分の70 ただし、前面道路(前面道路が二以上あるときは、その幅員の最大のもの。以下同じ。)の幅員が12メートル未満である場合においては、前面道路の幅員に壁面の位置の制限の後退距離の2倍を加えたメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値と10分の70のいずれか小さい数値とする。 また、上記の規定は建築基準法第59条の2第1項(総合設計)の規定に基づき、割り増された容積率を住宅の用に供するものとして特定行政庁の許可を受けた建築物においては適用しない。		
		公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度	10分の60 ただし、前面道路の幅員が12メートル未満である場合においては、前面道路の幅員に10分の6を乗じて得た数値と10分の60のいずれか小さい数値とする。 また、幹線街路放射第19号線の道路境界線から40メートルまでの区域内においては、前面道路の幅員が12メートル未満である場合においては、前面道路の幅員に10分の6を乗じて得た数値と10分の70のいずれか小さい数値とする。		
	建築物の敷地面積の最低限度*	100平方メートル ただし、土地地区画整理事業において換地面積が100平方メートル未満の土地について			

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項		はこの限りではない。
		壁面の位置の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からそれぞれの道路境界線までの水平距離は計画図に示すとおりとする。ただし、区長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物については道路境界線までの水平距離を0.5メートル以上とすることができる。 2 建築基準法施行令第2条による地盤面からの建築物の高さ（階段室、昇降機塔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建築面積の1/8以内の場合においては、その部分の高さは、12メートルまでは当該建築物の高さに算入しない。以下同じ。）が31メートルを超えるものについては建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からそれぞれの隣地境界線までの水平距離は0.5メートル以上とする。
		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線との間の土地の区域における工作物の設置の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 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門、へい、広告物及び看板等、交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、道路面から4.5メートルを超える部分についてはこの限りではない。 2 壁面の位置の制限として定められた限度の線と隣地境界線との間の土地の区域については広告物及び看板等、日照、通風の妨げとなるような工作物を設置してはならない。
		建築物等の高さの最高限度*	<p>T、P+4.2メートルからの建築物の高さは敷地の面する前面道路により、以下の定めによらなければならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 区画道路6号、9号、10号、11号、12号及び13号に面する敷地の建築物は、30メートル以下とする。 2 区画道路1号、2号、3号、4号、5号、7号及び8号に面する敷地の建築物は、40メートル以下とする。 3 港区画街路第5号線に面する敷地の建築物は、60メートル以下とする。 4 幹線街路放射第19号線、幹線街路環状第2号線及び港区画街路第4号線に面する敷地の建築物は、65メートル以下とする。 <p>ただし、上記の規定は建築基準法第59条の2第1項（総合設計）の規定に基づき、割り増しされた容積率を住宅の用に供するものとして特定行政庁の許可を受けた建築物においては適用しない。</p>
	建築物等の形態・意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の形態、意匠、色彩等については、街並みや周辺環境に配慮するものとする。 2 屋外広告塔、広告板等は、歩行者空間及び都市景観に配慮するものとする。 	

(注) *は、知事承認事項

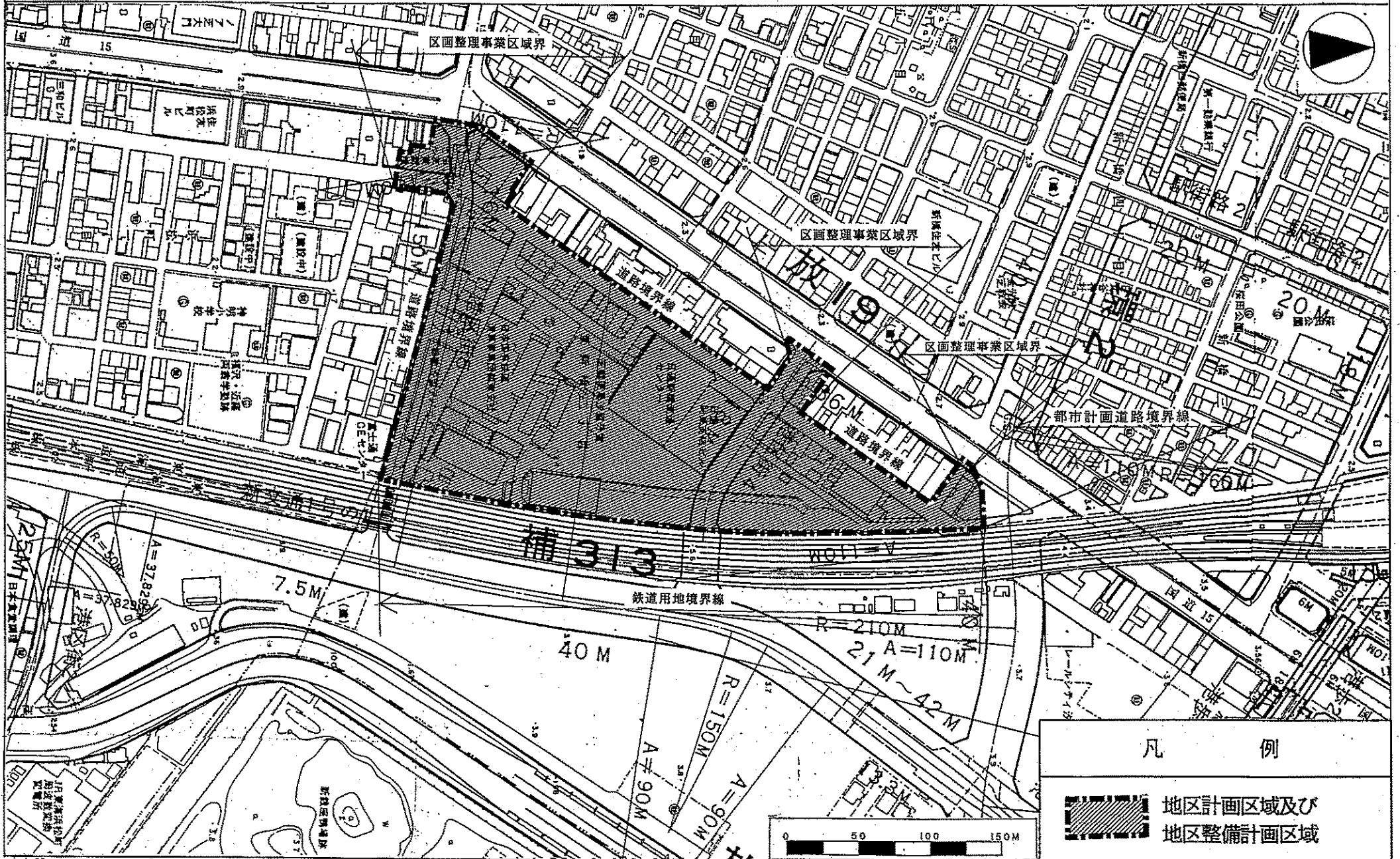
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度に係る部分については、次の部分を床面積に算入しない。
 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の5分の1を限度として、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む）の用途に供する部分。
 備考：区域、地区施設の配置、壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。
 理由：「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の改正に伴い表記上の整合を図るとともに、土地区画整理事業の事業計画との整合を図るため、地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画
汐留西地区地区計画


(港区決定)

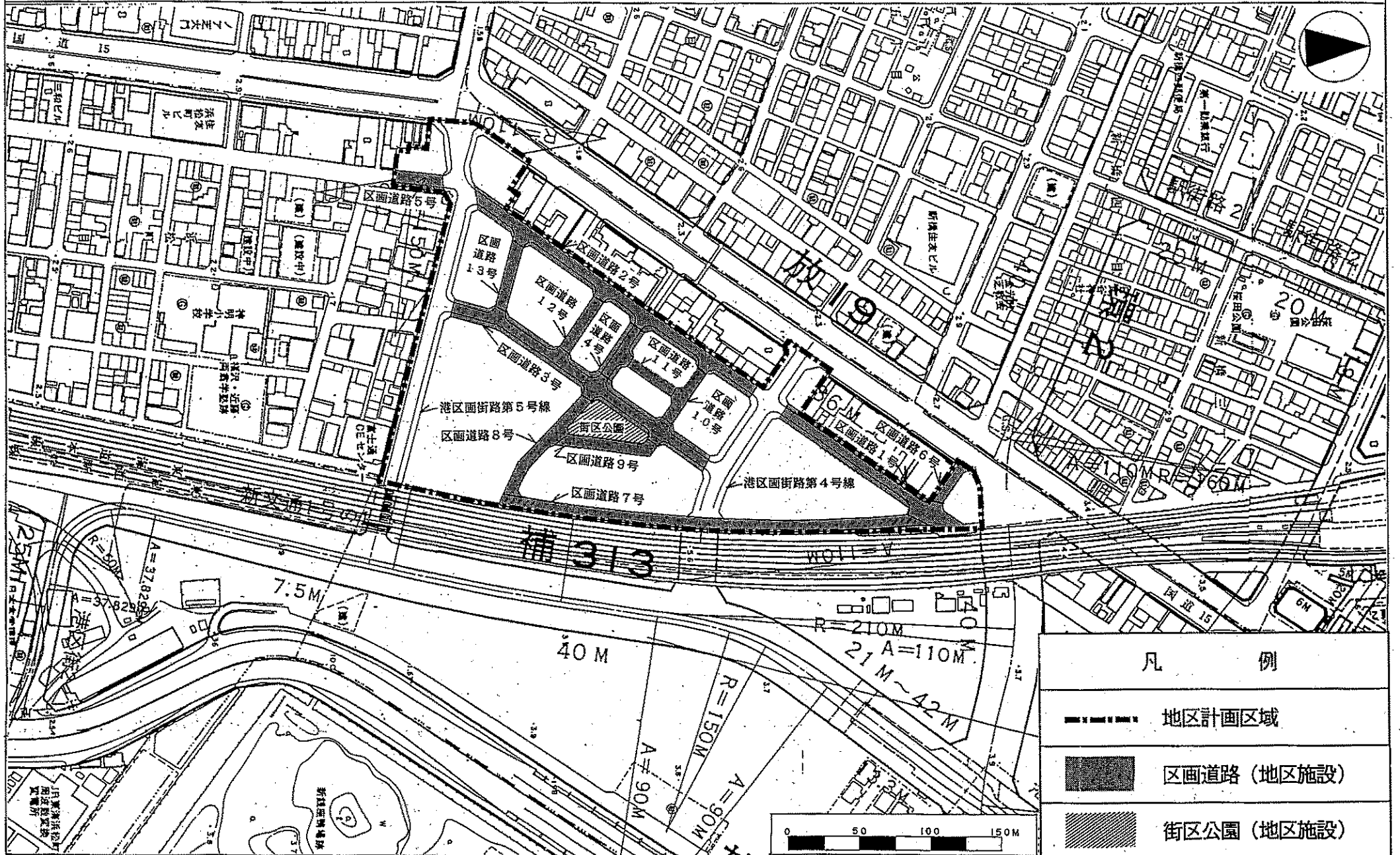
計画図 1

縮尺1/2500



凡 例

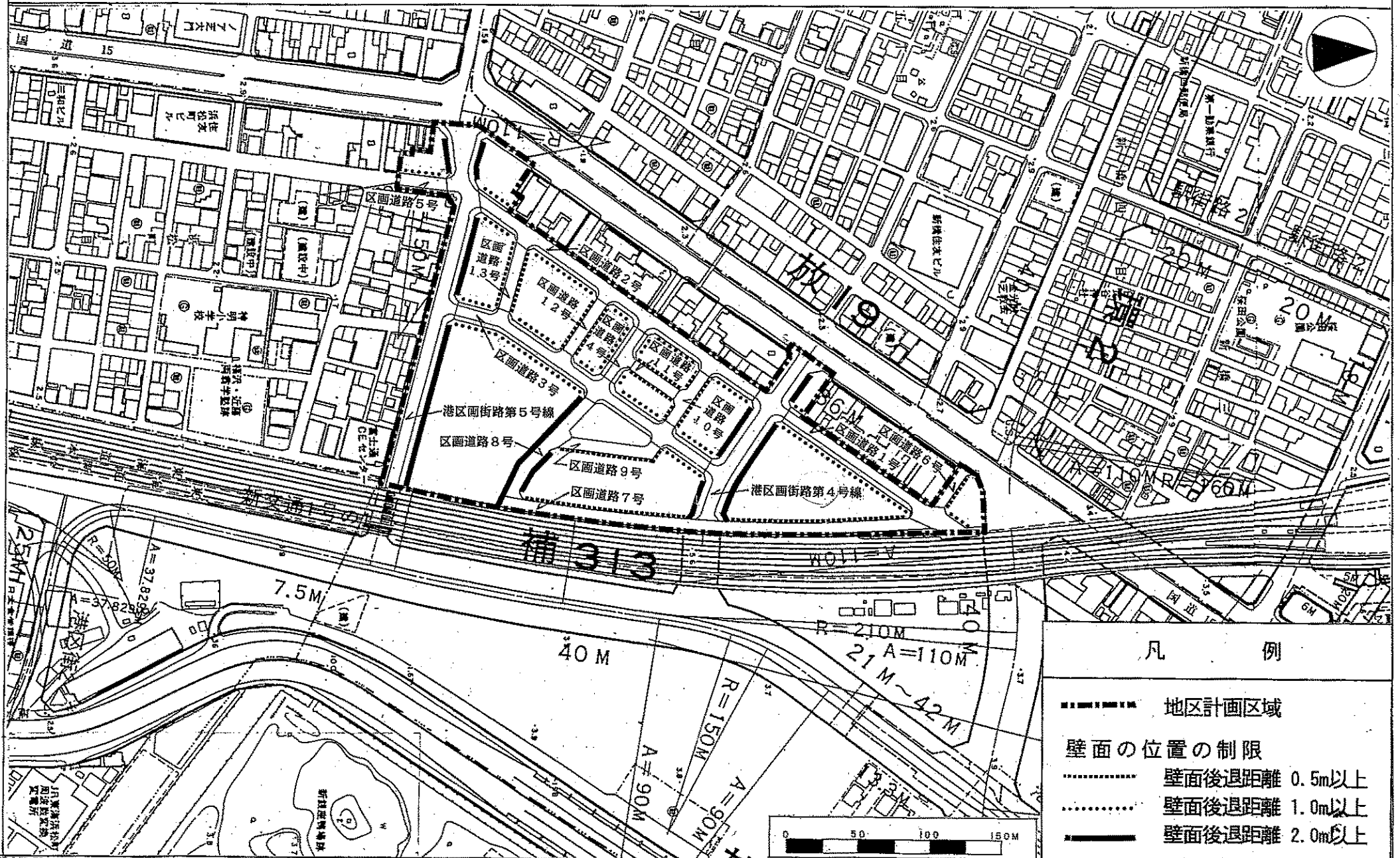
 地区計画区域及び
地区整備計画区域



凡 例

- 地区計画区域
- 区画道路 (地区施設)
- 街区公園 (地区施設)





凡 例

- 地区計画区域
- 壁面後退距離 0.5m以上
- 壁面後退距離 1.0m以上
- 壁面後退距離 2.0m以上