

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>



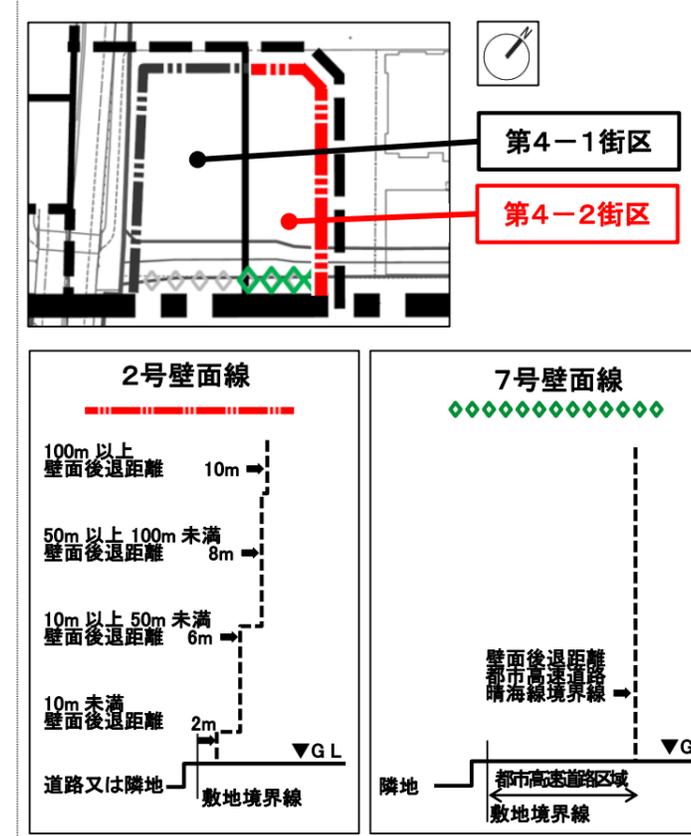
南東側からのイメージ



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	1月	24日(金)
・東京都都市計画審議会		2月	6日(木) (予定)
・都市計画決定・告示		3月	(予定)

晴海地区地区計画(第4-2街区) 周辺環境への影響について

※内容等については、一部修正になる場合があります。

自動車交通量(交差点需要率)

すべての予測地点で、交差点改良の目安となる数値0.9を下回っている。

予測地点



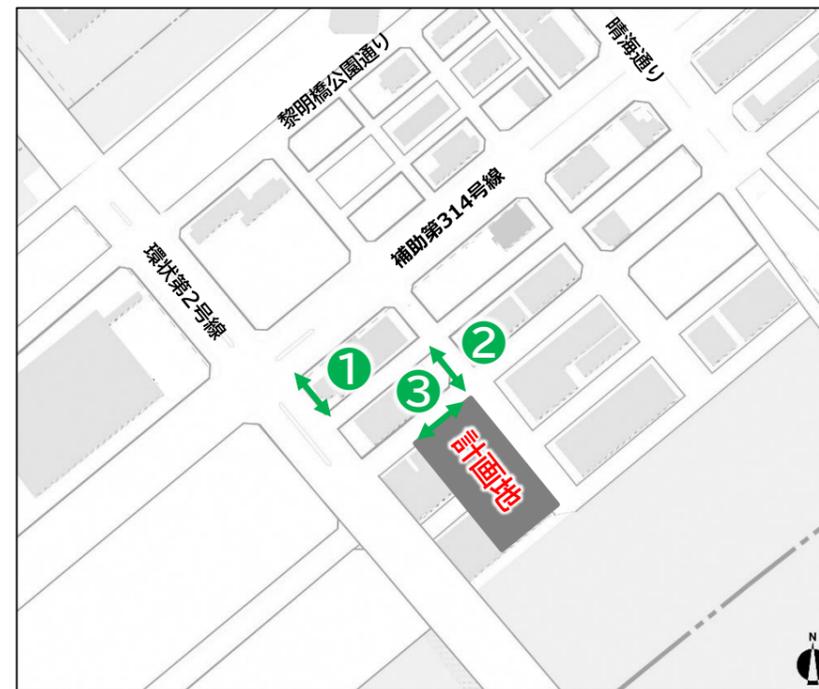
交差点需要率

地点	現況	将来
①	0.402	0.443
②	0.099	0.128

歩行者交通量

すべての予測地点で、歩行者が自由歩行可とされているサービス水準Aとなっている。

予測地点



将来歩行者交通量の評価

地点	歩行者流量(人/m・分)	サービス水準
①	10.2	A
②	10.3	A
③	17.1	A

評価指標

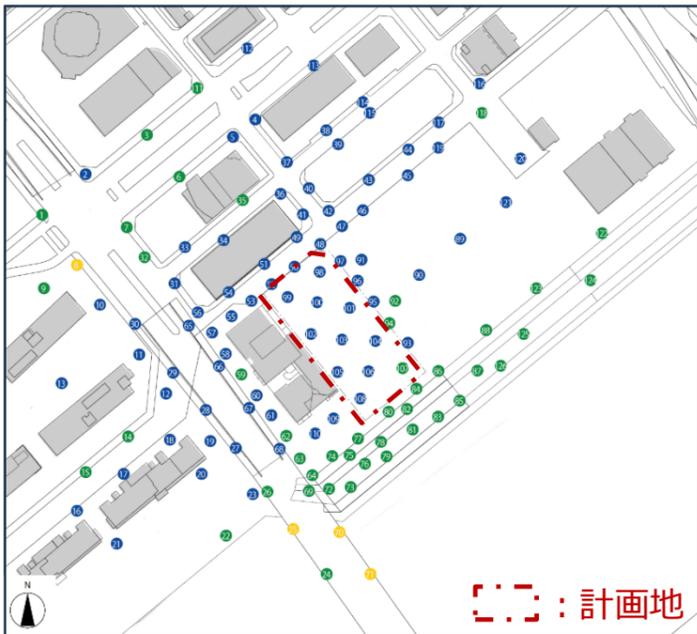
サービス水準	歩行者流量(人/m・分)
A 自由歩行可	~27
B やや制約	27~51
C やや困難	51~71
D 困難	71~87
E 殆ど不可能	87~100

出典：国土交通省「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」

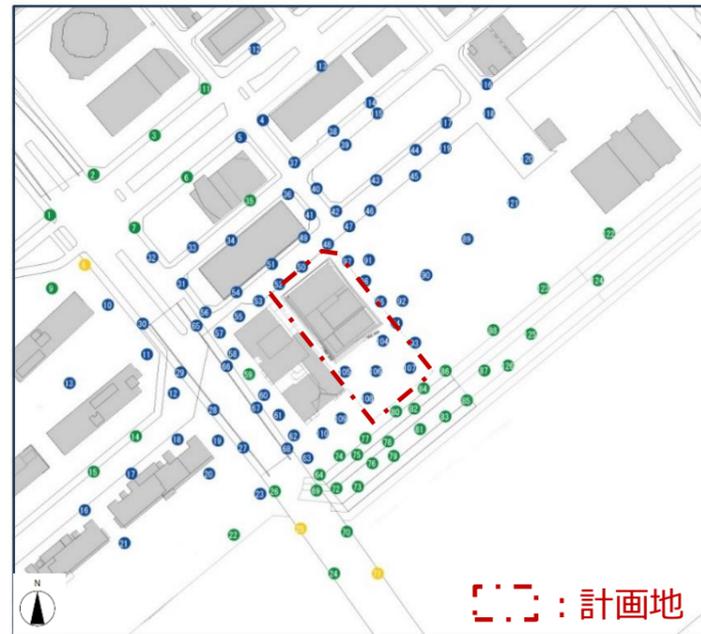
風環境

計画地周辺では、建設後、住宅地の商店街(ランク1)、住宅街(ランク2)として許容されると風環境となっている。

建設前



建設後(防風対策後)



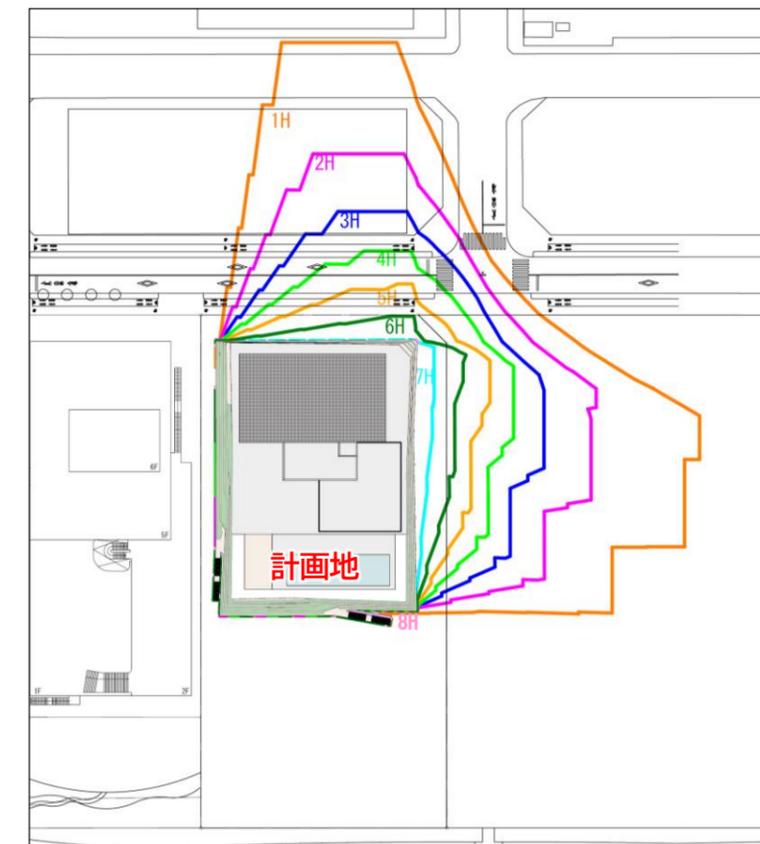
風環境評価尺度				
ランク	● : ランク1	● : ランク2	● : ランク3	● : ランク4
許容できる空間用途の例	住宅地の商店街 野外レストラン	住宅街 公園	事務所街	好ましくない風環境

出典：風環境評価尺度(村上等による提案)

日影

計画地周辺には、日影規制区域はない。

等時間日影図(冬至)



凡例

1Hの日影図	1Hの日影図
2Hの日影図	2Hの日影図
3Hの日影図	3Hの日影図
4Hの日影図	4Hの日影図
5Hの日影図	5Hの日影図
6Hの日影図	6Hの日影図
7Hの日影図	7Hの日影図
8Hの日影図	8Hの日影図

※8時間の日影図は計画地内のみ