

東京都市計画地区計画の変更（中央区決定）
都市計画勝どき三丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称		勝どき三丁目地区地区計画
位 置※		中央区勝どき三丁目地内
面 積※		約 7.5ha
地区計画の目標		勝どき地域は、都市機能を支える幹線道路や公共交通等の都市基盤の整備状況を生かしながら、路地を中心として居住機能と商業や地場産業が混在して発展してきた下町風情を有するまちであり、近年では、水辺を有する立地特性を生かしつつ大規模な工場・倉庫等の跡地にマンション開発の計画が進むなど、土地利用転換が進んでいる。また、区の定める勝どき・豊海地区まちづくりガイドライン（以下「ガイドライン」という。）において、将来像として「新しい都心ライフスタイルを育むまち 勝どき・豊海」を掲げ、その実現に向けて「都心エリアや地区内を繋ぐ交通ネットワークが整ったまち」「徒歩・自転車圏内に生活機能が整ったまち」「災害に強いまち」「水と緑が身近に感じられる環境にやさしいまち」「地域コミュニティが持続的に発展していくまち」の5つのまちづくりの方針を示している。 本地区は、定住性の高い住宅の更新が進められているものの、路地沿いを中心に、老朽化した木造の建築物が未だ多く存在し防災面の課題を有しているとともに、生活に関連する機能の充実も求められていることから、ガイドラインに基づき、本地区の土地利用の経緯や立地特性を踏まえて、都市開発諸制度を活用した面的整備と本地区計画を活用した円滑な建築物の個別更新により、良質な居住環境の確保と防災性の向上、賑わいの創出を一体的に進めていく必要がある。あわせて、本地区の地域特性を踏まえながら、都心区における国際競争力の強化に向けて、国内外からの来街者を受け入れる環境整備の充実も必要である。 このため、安全で快適な地区施設等の整備を進め、良質な都心生活地としての複合市街地の形成と魅力ある都市景観・街並みの形成を目指す。
区域の整備・開発及び保全に関する	土地利用の方針	1 路地を含まない一般街区と路地により構成された路地街区とに区分の上、更に、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 8 条第 1 項第 1 号に規定する用途地域（以下「用途地域」という。）の指定に応じた商業地区と住居地区とに区分することにより、街区及び地区の特性に応じた土地の有効かつ高度利用を推進するとともに、良質な都心生活地としての複合市街地の形成を図る。 （1）一般街区 ① 商業地区Aでは、区民生活を支える物品販売業を営む店舗等の生活利便施設（以下「生活利便施設」という。）及び子育て支援施設等の公益施設（以下総称して「生活関連施設」という。）、まちに調和しまちの賑わいへの寄与などの地域に付加価値をもたらす宿泊施設（以下「良質な宿泊施設」という。）並びに地区の賑わいやうるおいを形成し不特定多数の人が日常利用できるアトリウム等の交流施設、広場等の屋外空地及び歩行者交通の利便性の向上に資する施設等（以下「公共的屋内空間等」という。）の整備を誘導する。 ② 住居地区Aでは、居住機能を中心とした土地利用を誘導するとともに、生活関連施設や公共的屋内空間等の整備を誘導する。 （2）路地街区 ① 商業地区Bでは、生活関連施設、良質な宿泊施設及び公共的屋内空間等の整備を誘導する。 ② 住居地区Bでは、居住機能を中心とした土地利用を誘導するとともに、生活関連施設や公共的屋内空間等の整備を誘導する。 ③ 路地街区の中心部では、3階建て建築物による更新を促進することにより、居住環境の向上を図る。

る 方 針		2 建築物の更新において、建築物の所有者等の居住機能を確保することにより、地域コミュニティの維持・発展を図る。 3 健全で良好な施設等の誘導により、地区全体で調和のとれた環境整備を図る。 4 建築物の壁面後退により、安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、良好な街並みの形成を図る。 5 建築物の不燃化を促進し、市街地の防災性の向上を図る。 6 相当規模の一団の土地で面的整備を行う場合においては、土地の合理的かつ健全な高度利用により都市機能を更新するため、別に定める都市計画手法等を積極的に活用する。都市機能の更新にあたっては、防災性の向上を図るとともに、個別建替えでは整備が困難な、交通施設の拡充、人々の憩いやうるおいの場となるオープンスペースや親水空間の整備、公的施設の確保などに取り組む。あわせて、周辺地区も含めた地域の景観に配慮することで地区全体として調和した秩序ある健全な市街地形成を図る。 7 建築物等の規制・誘導により、地域特性を踏まえた都心のスカイラインを形成する。 また、隅田川沿いなどにおいては、水辺を生かし、うるおいとやすらぎの感じられる環境づくりに配慮する。
	地区施設及びその他の公共施設の整備の方針	1 災害時の安全性を確保するため、建築物の壁面の後退により細街路の拡幅整備や歩道状空地等の整備を進め、安全で快適な歩行者空間の確保を図る。 また、路地街区では、災害時の安全性及び日常生活の快適性の確保並びに住環境の改善を図るため、路地を生かして地区施設を配置し、歩行者専用の通路として整備する。 2 広場やポケットパーク等のオープンスペース及び屋内貫通通路等の整備により、歩行者の回遊性を高めるとともに、賑わいとうるおいのある都市空間の形成を図る。 3 相当規模の一団の土地で面的整備を行う場合においては、広場、歩行者通路等の地区施設を効果的に配置することにより、住民・来街者等の安全・安心を確保し、交通施設の拡充、地域の防災性の向上及び憩いやうるおいの場の創出を図る。
	建築物等の規制・誘導の方針	1 健全で良好な地域環境を形成するため、建築物等の用途の制限を定める。 また、一般街区の住居地区A及び路地街区の住居地区Bにおいては、良好な居住環境を確保するため、4階以上の部分に対し用途の制限を定める。 さらに、商店街に指定した道路に接する敷地の建築物においては、賑わいのある連続した商業空間を形成するため、建築物の低層階を店舗等の集客を目的とする施設等（以下「商業施設等」という。）に制限する。 2 一般街区においては、以下のとおり容積率制限等の緩和等を行い、適切に機能更新を図る。 （1）商業地区A ① 生活関連施設、公共的屋内空間等及び良質な宿泊施設の整備を誘導するとともに、建築物の所有者等の居住機能を確保するため、幅員12m未満の道路を前面道路（前面道路が2以上あるときは、その幅員の最大のもの。以下同じ。）とする敷地の建築物においては建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第52条に規定する前面道路の幅員が12m未満である建築物の容積率制限（以下「容積率制限」という。）を緩和するとともに、道路の幅員等に応じて、高度利用と都市機能の更新とを図る建築物に係る制限の特例を適用する。 ② 幅員の狭い道路にのみ接する敷地の建築物においては、戸建て住宅などの建替えを促進するため、容積率制限を緩和する。 （2）住居地区A

			① 生活関連施設及び公共的屋内空間等の整備を誘導するとともに、建築物の所有者等の居住機能を確保するため、幅員 12m 未満の道路を前面道路とする敷地の建築物においては容積率制限を緩和するとともに、道路の幅員等に応じて、高度利用と都市機能の更新とを図る建築物に係る制限の特例を適用する。 ② 幅員の狭い道路にのみ接する敷地の建築物においては、戸建て住宅などの建替えを促進するため、容積率制限を緩和する。 3 路地街区においては、以下のとおり容積率制限等の緩和等を行い、適切に機能更新を図る。 (1) 商業地区 B ① 生活関連施設、公共的屋内空間等及び良質な宿泊施設の整備を誘導するとともに、建築物の所有者等の居住機能を確保するため、幅員 12m 未満の道路を前面道路とする敷地の建築物においては容積率制限を緩和するとともに、道路の幅員等に応じて、高度利用と都市機能の更新とを図る建築物に係る制限の特例を適用する。 ② 幅員の狭い道路等にのみ接する敷地の建築物においては、戸建て住宅などの建替えを促進するため、容積率制限を緩和する。 (2) 住居地区 B ① 生活関連施設及び公共的屋内空間等の整備を誘導するとともに、建築物の所有者等の居住機能を確保するため、幅員 12m 未満の道路を前面道路とする敷地の建築物においては容積率制限を緩和するとともに、道路の幅員等に応じて、高度利用と都市機能の更新とを図る建築物に係る制限の特例を適用する。 ② 幅員の狭い道路等にのみ接する敷地の建築物においては、戸建て住宅などの建替えを促進するため、容積率制限を緩和する。 4 道路等に沿って連続した壁面の形成や建築物の高さを揃えるなど良好な街並みの形成を図るため、道路境界線からの壁面の位置の制限及び建築物の高さの最高限度を定めることにより、道路斜線制限を緩和する。 5 路地街区において、行き止まりの路地空間では安全性の確保のため、2 方向の避難を目的として建築物の外壁間に通行可能な空間を設ける。 6 路地街区において、複数の敷地における協調的な建築計画を目的として、法第 86 条第 7 項の規定に基づく特定行政庁の認定（工区区分型一団地認定）を受けた区域内で建築物を整備する場合は、建築物と地区施設との一体的な整備による市街地環境の整備改善を図る。 7 相当規模の一団の土地で面的整備を行う場合においては、周辺の一般街区及び路地街区との調和に配慮し、必要に応じて建築物の容積率の最高限度、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度を定め、ガイドラインに沿った良好な街並みの形成を図る。							
地区整備計画	地区施設の配置及	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考
		その他の公共空地	通路 1 号	2.7m	約 45m	既 設	通路 4 号	2.7m	約 52m	既 設
			通路 2 号	2.7m	約 52m	既 設	通路 5 号	2.7m	約 52m	既 設

び 規 模			通路 3 号	2.7m	約 52m	既 設	通路 6 号	2.7m	約 52m	既 設
	地区の区分	名 称	一 般 街 区				路 地 街 区			
			商業地区 A		住居地区 A		商業地区 B		住居地区 B	
		面 積	約 0.5ha		約 5.4ha		約 0.7ha		約 0.9ha	
建 築 物 等 に 関 する 事 項	建 築 物 等 の 用 途 の 制 限※		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 6 項に規定す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。 2 建築物の 1 階で、計画図に示す道路アに接する部分を主に商業施設等以外の用途に供する建築物は建築してはならない。ただし、土地利用状況等によりやむを得ない建築物についてはこの限りでない。 3 住戸を 10 戸以上有する共同住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）第 5 条第 1 項に規定するサービス付き高齢者向け住宅その他高齢者の居住の安定に資する住宅は除く。）において、住戸専用部分の床面積が 40 m²以上の住戸（以下「定住型住宅」という。）の床面積の合計が、当該共同住宅の用途に供する部分の床面積（建築物の容		1 住戸を 10 戸以上有する共同住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）第 5 条第 1 項に規定するサービス付き高齢者向け住宅その他高齢者の居住の安定に資する住宅は除く。）において、住戸専用部分の床面積が 40 m²以上の住戸（以下「定住型住宅」という。）の床面積の合計が、当該共同住宅の用途に供する部分の床面積（建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積（以下「容積率対象面積」という。）をいう。）の合計の 1／3 未満の建築物又は定住型住宅以外の住戸の全てにおいて、それぞれの住戸の専用部分の床面積が 25 m²未満の建築物は建築してはならない。ただし、機能上やむを得ない建築物についてはこの限りでない。 2 次に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、都市計画法第 8 条第 1 項第 3 号に規定する高度利用地区		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 6 項に規定す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。 2 建築物の 1 階で、計画図に示す道路アに接する部分を主に商業施設等以外の用途に供する建築物は建築してはならない。ただし、土地利用状況等によりやむを得ない建築物についてはこの限りでない。 3 住戸を 10 戸以上有する共同住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）第 5 条第 1 項に規定するサービス付き高齢者向け住宅その他高齢者の居住の安定に資する住宅は除く。）において、住戸専用部分の床面積が 40 m²以上の住戸（以下「定住型住宅」という。）の床面積の合計が、当該共同住宅の用途に供する部分の床面積（建築物の容		1 住戸を 10 戸以上有する共同住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）第 5 条第 1 項に規定するサービス付き高齢者向け住宅その他高齢者の居住の安定に資する住宅は除く。）において、住戸専用部分の床面積が 40 m²以上の住戸（以下「定住型住宅」という。）の床面積の合計が、当該共同住宅の用途に供する部分の床面積（建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積（以下「容積率対象面積」という。）をいう。）の合計の 1／3 未満の建築物又は定住型住宅以外の住戸の全てにおいて、それぞれの住戸の専用部分の床面積が 25 m²未満の建築物は建築してはならない。ただし、機能上やむを得ない建築物についてはこの限りでない。 2 次に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、都市計画法第 8 条第 1 項第 3 号に規定する高度利用地区	

		積率の算定の基礎となる延べ面積（以下「容積率対象面積」という。）をいう。）の合計の1／3未満の建築物又は定住型住宅以外の住戸の全てにおいて、それぞれの住戸の専用部分の床面積が25㎡未満の建築物は建築してはならない。ただし、機能上やむを得ない建築物についてはこの限りでない。	の区域内の建築物等、面的整備により建築する建築物についてはこの限りでない。 (1) 4階以上の部分を法別表第2(は)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもの (2) 法別表第2(り)項第2号又は第3号に掲げるもの	積率の算定の基礎となる延べ面積（以下「容積率対象面積」という。）をいう。）の合計の1／3未満の建築物又は定住型住宅以外の住戸の全てにおいて、それぞれの住戸の専用部分の床面積が25㎡未満の建築物は建築してはならない。ただし、機能上やむを得ない建築物についてはこの限りでない。 4 計画図に示す幅員2.7mの通路（以下「通路」という。）又は法第42条第3項の道路（通路の指定のあるものを含み、以下「3項道路」という。）を前面道路とする敷地は、自動車車庫（建築物に附属するものを含む。）の用途に供する建築物は建築してはならない。	の区域内の建築物等、面的整備により建築する建築物についてはこの限りでない。 (1) 4階以上の部分を法別表第2(は)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもの (2) 法別表第2(り)項第2号又は第3号に掲げるもの 3 計画図に示す幅員2.7mの通路（以下「通路」という。）又は法第42条第3項の道路（通路の指定のあるものを含み、以下「3項道路」という。）を前面道路とする敷地は、自動車車庫（建築物に附属するものを含む。）の用途に供する建築物は建築してはならない。
建築物の容積率の最高限度※	1 計画図に示す道路A、道路B－1、道路B－2又は道路Cを前面道路とする敷地の建築物の容積率の最高限度は、次のとおりとする。 (1) 生活関連施設の用途に供する部分を設けるものは、用途地域に関する都市計画により定められた容積率（以下「指定容積率」という。）又は容積率制限による容積率のうち、いずれか小さい方の数値（以下「基準容積率」という。）に、当該部分の容積率を基準容積率の0.2倍を限度として加えた数値とし、基準容積率を超える部分に生活利便施設を設けるものは、建築物の一部を住宅又は共同住宅の用途に供するものとし、かつ、基準容積率を超えて設ける生活利便施設の用途に供する部分の床面積（容積率対象面積をいう。）が、住宅又は共同住宅の用途に供する部分の床面積を超えてはならない。この場合、2及び3に規定する数値を超えることができる。 (2) 商業地区A及び商業地区Bにおいて、ホテル又は旅館の用途（以下「ホテル等」という。）に供する建築物で、次の①、②及び③のいずれにも該当するものにあつては基準容積率の1.2倍とし、①、②及び④のいずれにも該当するものにあつては基準容積率に生活関連施設の用途に供する部分の容積率を基準容積率の0.2倍を限度として加えた数値とする。 ① ホテル等に供する部分の床面積（容積率対象面積をいう。）が建築物の延べ面積（容積率対象面積をいう。）の1／2以上であること。 ② ホテル等の一宿泊室の床面積が次に掲げる数値以上であること。				

ア 一宿泊室の定員が1人の場合、9 m²

イ 一宿泊室の定員が2人の場合、13 m²

ウ 一宿泊室の定員が3人以上の場合、次の算定式により求められる数値

$$X = 5.5(n - 1) + 9$$

X：一宿泊室の床面積 (m²)

n：一宿泊室の定員 (人)

③ ホテル関連施設（ホテル等のレストラン、ラウンジ、会議室及びホール等をいう。）の床面積が容積率5/10以上で、かつ、宿泊室の床面積の合計を超えないこと。

④ 生活関連施設を設けていること。

2 計画図に示す道路A、道路B－1又は道路B－2を前面道路とする敷地の建築物で、住戸数が2戸以下、かつ、住戸専用部分の床面積が40 m²以上300 m²以下の住宅若しくは共同住宅の用途に供する部分を設けるものは、基準容積率に、当該部分の容積率を基準容積率の0.2倍を限度として加えた数値とする。この場合、1に規定する数値を超えることができる。

3 計画図に示す道路Cを前面道路とする敷地の建築物で、住宅、共同住宅（定住型住宅及び高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅その他高齢者の居住の安定に資する住宅に限る。ただし、ウィークリーマンション及びマンスリーマンションは除く。）、寄宿舎又は下宿（以下総称して「住宅等」という。）の用途に供する部分を設ける建築物の容積率の最高限度は、基準容積率に、当該部分の容積率を加えた数値とし、指定容積率を超えてはならない。この場合、1に規定する数値を超えることができる。

4 計画図に示す道路A、道路B－1、道路B－2及び道路Cを除く法第42条第1項の道路又は3項道路を前面道路とする敷地の建築物で、床面積（容積率対象面積をいう。）の1/2以上の部分を住宅等の用途に供するものは、24/10とする。

5 計画図に示す通路にのみ接する敷地の建築物で、法第86条第7項に規定する工区分型一団地認定を受ける場合、床面積（容積率対象面積をいう。）の1/2以上の部分を住宅等の用途に供するものは、工区からその内部に含まれる通路を除いた土地の部分（以下「工区敷地」という。）において、24/10とする。

6 商業地区A及び商業地区Bの区域内において建築物の一部をホテル等とする場合は、1の（1）、2及び3の規定は適用しない。

7 計画図に示す道路A、道路B－1、道路B－2又は道路Cを前面道路とし、次の（1）又は（2）に該当する建築物の容積率の最高限度は、基準容積率又は1若しくは2により算定した容積率に、当該（1）又は（2）に定める数値をそれぞれ加えた数値とする。この場合、基準容積率の1.2倍を超えてはならない。

（1）公共的屋内空間（交流施設、文化施設、屋内貫通通路及び地下鉄駅等への連絡通路をいう。）を設ける建築物で、次の①又は②のいずれかに該当する場合は、当該①又は②に定める数値とする。

① 交流施設及び文化施設の床面積が容積率5/10以上の場合は、当該床面積の容積率。この場合、10/10を限度とする。

② 道路と道路等を接続する幅員4 m以上、かつ、高さ4 m以上の屋内貫通通路又は地下鉄駅等への連絡通路（隣接する建築物に当該連絡通路がある場合は、その通路に接続する連絡通路を含む。）を設ける場合は、10/10

（2）公共的屋外空間（敷地内に設ける空地のうち、日常一般に公開される部分で、壁面の位置の制限の項の規定により確保する

	空地に隣接し、かつ、50 m²以上の面積を有するものに限る。)を設ける建築物で、公共的屋外空間の面積に基準容積率を乗じた値を当該敷地の面積で除した値が5/10以上の場合は、当該数値とする。この場合、10/10を限度とする。 8 1から5まで及び7に該当しない建築物は、基準容積率とする。 9 建築物等の用途の制限の項(商業地区Aの2及び商業地区Bの2のみ)のただし書の適用を受ける建築物又は壁面の位置の制限の項の1の(1)若しくは(2)のただし書の適用を受ける建築物は、基準容積率とする。 10 法第52条第14項の規定により特定行政庁の許可(容積率の特例)を受けた建築物は、1から5まで及び7から9までに規定する容積率を超えることができる。 11 次に掲げる建築物においては、1から5まで及び7から10までの規定は適用しない。 (1) 法第59条の2第1項の規定により特定行政庁の許可(以下「総合設計の許可」という。)を受けた建築物 (2) マンションの建替え等の円滑化に関する法律(平成14年法律第78号)第105条の規定により特定行政庁の許可(容積率の特例)を受けた建築物			
建築物の容積率の最低限度	1 指定容積率が60/10の区域にあつては20/10、指定容積率が40/10の区域にあつては15/10 2 幅員4m以下の道路を前面道路とする敷地又は通路にのみ接する工区敷地は、10/10 3 次に掲げる建築物においては、1及び2の規定は適用しない。 (1) 法第42条第1項から第3項までに規定する道路で、その一端のみが他の道路に接続した道路(以下「袋路状道路」という。)にのみ接する敷地の建築物 (2) 用途上又は機能上やむを得ない建築物			
建築物の建蔽率の最高限度	8/10。ただし、法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては1/10を、同条第5項第1号に該当する建築物にあつては2/10を加えた数値			
建築物の敷地面積の最低限度	300 m²。ただし、次の(1)又は(2)のいずれかに該当する場合には、当該(1)又は(2)に定める敷地面積とする。 (1) この地区計画の都市計画決定の告示日において、300 m²未満の土地の場合は当該敷地面積。この場合、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地とし、かつ、その全部を一の敷地として使用する場合に限る。 (2) 敷地の形状及び規模又は土地利用状況から有効な土地利用が図られる場合は、当該敷地面積			
建築物の建築面積の最低限度	150 m²(敷地面積が300 m²未満の場合は、当該敷地面積の1/2)。ただし、用途上又は機能上やむを得ない建築物についてはこの限りでない。			
壁面の位置の制限	1 道路境界線等から建築物の部分(地盤面下の部分を除く。)までの距離は、次に掲げる数値以上でなければならない。	1 道路境界線等から建築物の部分(地盤面下の部分を除く。)までの距離は、次に掲げる数値以上でなければならない。	1 道路境界線等から建築物の部分(地盤面下の部分を除く。)までの距離は、次に掲げる数値以上でなければならない。	1 道路境界線等から建築物の部分(地盤面下の部分を除く。)までの距離は、次に掲げる数値以上でなければならない。

(1) 計画図に示す道路Aに接する部分は、道路境界線から0.5m。ただし、敷地の規模、状況又は形状によりやむを得ない建築物についてはこの限りでない。

(2) 計画図に示す道路B-1に接する部分は、道路境界線から0.55m。ただし、敷地の規模、状況又は形状によりやむを得ない建築物についてはこの限りでない。

(3) 計画図に示す道路Aに接する部分で、建築物の高さが31mを超える部分又は道路B-1に接する部分で、建築物の高さが22mを超える部分は、道路境界線から1.0m

(4) (1) 及び(2)に規定する道路以外の法第42条第1項に規定する道路に接する部分は、道路境界線から0.3m

(5) (4)に規定する道路(袋路状道路に限る。)に接する敷地において、建築物の高さ2.5m以下の部分は、隣地境界線から0.45m。ただし、安全上及び防火上支障がない建築物についてはこの限りでない。

(1) 計画図に示す道路A、道路B-2又は道路Cに接する部分は、道路境界線から0.5m。ただし、敷地の規模、状況又は形状によりやむを得ない建築物についてはこの限りでない。

(2) 計画図に示す道路B-1に接する部分は、道路境界線から0.55m。ただし、敷地の規模、状況又は形状によりやむを得ない建築物についてはこの限りでない。

(3) 計画図に示す道路Aに接する部分で、建築物の高さが25mを超える部分又は道路B-1若しくはB-2に接する部分で、建築物の高さが19mを超える部分は、道路境界線から1.0m

(4) (1) 及び(2)に規定する道路以外の法第42条第1項に規定する道路に接する部分は、道路境界線から0.3m

(5) (4)に規定する道路(袋路状道路に限る。)に接する敷地において、建築物の高さ2.5m以下の部分は、隣地境界線から0.45m。ただし、安全上及び防火上支障がない建築物についてはこの限りでない。

(1) 計画図に示す道路A又は道路B-2に接する部分は、道路境界線から0.5m。ただし、敷地の規模、状況又は形状によりやむを得ない建築物についてはこの限りでない。

(2) 計画図に示す道路B-1に接する部分は、道路境界線から0.55m。ただし、敷地の規模、状況又は形状によりやむを得ない建築物についてはこの限りでない。

(3) 計画図に示す道路Aに接する部分で、建築物の高さが31mを超える部分又は道路B-1若しくはB-2に接する部分で、建築物の高さが22mを超える部分は、道路境界線から1.0m

(4) 3項道路に接する部分は、道路境界線から0.3m

(5) 工区敷地の場合、通路1号から3号までのいずれかに接する部分は、通路の境界線から0.3m

(6) (1)、(2)、(4) 及び(5)に規定する道路以外の法第42条第1項に規定する道路に接する部分は、道路境界線から0.3m

(7) 3項道路(袋路状道路に限る。)に接する敷地又は(6)に規定する道路(袋

(1) 計画図に示す道路B-2又は道路Cに接する部分は、道路境界線から0.5m。ただし、敷地の規模、状況又は形状によりやむを得ない建築物についてはこの限りではない。

(2) 計画図に示す道路B-1に接する部分は、道路境界線から0.55m。ただし、敷地の規模、状況又は形状によりやむを得ない建築物についてはこの限りでない。

(3) 計画図に示す道路B-1又はB-2に接する部分で、建築物の高さが19mを超える部分は、道路境界線から1.0m

(4) 3項道路に接する部分は、道路境界線から0.3m

(5) 工区敷地の場合、通路1号から6号までのいずれかに接する部分は、通路の境界線から0.3m

(6) (1)、(2)、(4) 及び(5)に規定する道路以外の法第42条第1項に規定する道路に接する部分は、道路境界線から0.3m

(7) 3項道路(袋路状道路に限る。)に接する敷地又は(6)に規定する道路(袋路状道路に限る。)に接する敷地において、建築物の高さ2.5m以下の部分は、

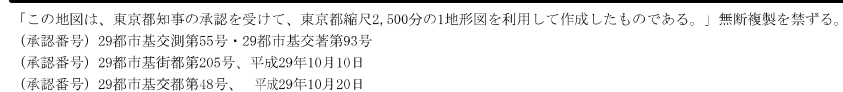
					路状道路に限る。)に接する敷地において、建築物の高さ2.5m以下の部分は、隣地境界線から0.45m。ただし、安全上及び防火上支障がない建築物についてはこの限りでない。	隣地境界線から0.45m。ただし、安全上及び防火上支障がない建築物についてはこの限りでない。
		2 総合設計の許可を受けた建築物の部分は、敷地境界線（敷地が道路に接する部分は、道路の反対側の境界線）から8m以上とする。				
建築物等の高さの最高限度	1 建築物の高さ（階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合は、その部分の高さは12mまでは当該建築物の高さに算入しない。）は、次に掲げる数値を超えてはならない。 (1) 計画図に示す道路Aを前面道路とする敷地は、37m。ただし、総合設計の許可を受けた建築物については、70m (2) 計画図に示す道路B-1を前面道路とする敷地は、28m。ただし、総合設計の許可を受けた建築物については、60m (3) (1) 及び (2) に規定する道路以外の法第42条第1項に規定する道路を前面道路とする敷地は、10m	1 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当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合は、その部分の高さは12mまでは当該建築物の高さに算入しない。）は、次に掲げる数値を超えてはならない。 (1) 計画図に示す道路Aを前面道路とする敷地は、31m。ただし、総合設計の許可を受けた建築物については、50m (2) 計画図に示す道路B-1又はB-2を前面道路とする敷地は、25m。ただし、総合設計の許可を受けた建築物については、45m (3) 計画図に示す道路Cを前面道路とする敷地は、13m (4) (1) から (3) までに規定する道路以外の法第42条第1項に規定する道	1 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当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合は、その部分の高さは12mまでは当該建築物の高さに算入しない。）は、次に掲げる数値を超えてはならない。 (1) 計画図に示す道路Aを前面道路とする敷地は、37m。ただし、総合設計の許可を受けた建築物については、70m (2) 計画図に示す道路B-1又はB-2を前面道路とする敷地は、28m。ただし、総合設計の許可を受けた建築物については、60m (3) 3項道路を前面道路とする敷地又は計画図に示す通路にのみ接する工区敷地は、10m (4) (1) から (3) までに規定する道路以外の法第	1 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当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合は、その部分の高さは12mまでは当該建築物の高さに算入しない。）は、次に掲げる数値を超えてはならない。 (1) 計画図に示す道路B-1又はB-2を前面道路とする敷地は、25m。ただし、総合設計の許可を受けた建築物については、45m (2) 計画図に示す道路Cを前面道路とする敷地は、13m (3) 3項道路を前面道路とする敷地又は計画図に示す通路にのみ接する工区敷地は、10m (4) (1) から (3) までに規定する道路以外の法第	1 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当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合は、その部分の高さは12mまでは当該建築物の高さに算入しない。）は、次に掲げる数値を超えてはならない。 (1) 計画図に示す道路B-1又はB-2を前面道路とする敷地は、25m。ただし、総合設計の許可を受けた建築物については、45m (2) 計画図に示す道路Cを前面道路とする敷地は、13m (3) 3項道路を前面道路とする敷地又は計画図に示す通路にのみ接する工区敷地は、10m (4) (1) から (3) までに規定する道路以外の法第	1 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当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合は、その部分の高さは12mまでは当該建築物の高さに算入しない。）は、次に掲げる数値を超えてはならない。 (1) 計画図に示す道路B-1又はB-2を前面道路とする敷地は、25m。ただし、総合設計の許可を受けた建築物については、45m (2) 計画図に示す道路Cを前面道路とする敷地は、13m (3) 3項道路を前面道路とする敷地又は計画図に示す通路にのみ接する工区敷地は、10m (4) (1) から (3) までに規定する道路以外の法第

			路を前面道路とする敷地は、10m	42条第1項に規定する道路を前面道路とする敷地は、10m	
		2 1において、2以上の道路（通路を含む。）に接する敷地は、次のとおりとする。 (1) 幅員の最大な道路の境界線からの水平距離が当該道路の幅員の2倍以内かつ35m以内の区域及びその他の道路の中心線からの水平距離が10mを超える区域は、幅員の最大な道路による高さとする。 (2) (1)の区域外の区域のうち、2以上の道路の境界線からの水平距離がそれぞれの道路の幅員の2倍（通路においては、通路の中心線から10m）以内で、かつ、35m以内の区域は、これらの道路による高さとする。この場合、これらの道路のうち、幅員の小さい道路は、幅員の大きい道路による高さとする。 (3) (1)及び(2)の区域外の区域は、当該区域に接する道路による高さとする。 (4) 次に掲げる建築物においては、(1)から(3)までの規定は適用しない。 ① 計画図に示す道路A及び道路B－1にのみ接する敷地又は計画図に示す道路A及び道路B－2にのみ接する敷地の建築物 ② 計画図に示す道路C及び通路にのみ接する敷地又は計画図に示す道路C及び3項道路にのみ接する敷地の建築物。ただし、相当規模の一団の土地における面的整備により、計画図に示す道路の指定に変更が生じた場合についてはこの限りでない。 (5) 敷地内に歩道状空地等を設け、街並みの連続性及び周辺の環境に配慮して建築した建築物は、(1)から(3)までの規定は適用しない。 (6) 総合設計の許可を受けた建築物は、(1)から(3)までの規定は適用しない。			
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の形態、意匠、色彩等は、周辺環境及び都市景観に配慮したものとする。 2 地区施設にのみ接する建築物は、耐火建築物とし、その建築物の窓、その他の開口部は原則として地区施設に面して設けるものとする。ただし、安全上及び防火上支障がない建築物についてはこの限りでない。 3 屋外広告塔、広告板、看板、目隠しを目的とする工作物及びその他これらに類する工作物は、景観、風致を損なうおそれのないものとする。			
	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	壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路（通路を含む。）の境界線との間の土地の区域は、門、へい、広告物及び看板等通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。 (1) 緑化の推進等、良好な街並みの形成のために設置する植栽基盤の縁石（計画図に示す道路B－1、3項道路又は通路に接する部分は除く。） (2) 総合設計の許可を受けた建築物で、壁面の位置の制限の項の1に規定する距離を超える部分において設置する工作物			

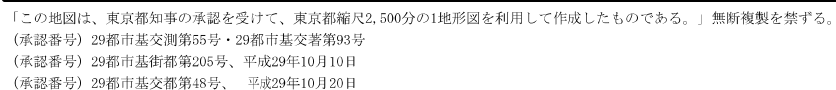
※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の位置及び建築物等の用途の制限のうち1階部分の用途制限の適用区域等は計画図に示すとおり」
 理 由：中央区基本構想等を踏まえつつ、今後のまちづくりを見据えた本地区に相応しい土地利用を推進するため、地区計画を変更する。

〔中央区決定〕



〔中央区決定〕



東京都市計画地区計画 計画図 2 勝どき三丁目地区地区計画

〔中央区決定〕



東京都市計画地区計画 計画図 3 勝どき三丁目地区地区計画

〔中央区決定〕



「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。」無断複製を禁ずる。

(承認番号) 29都市基交測第55号・29都市基交著第93号

(承認番号) 29都市基交街第205号、平成29年10月10日

(承認番号) 29都市基交都第48号、平成29年10月20日

東京都市計画地区計画 計画図 4 勝どき三丁目地区地区計画

〔中央区決定〕



「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。」無断複製を禁ずる。

(承認番号) 29都市基交測第55号・29都市基交第93号

(承認番号) 29都市基街都第205号、平成29年10月10日

(承認番号) 29都市基交都第48号、平成29年10月20日