

中央区告示第二百八十号

都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第十九条第一項の規定により、東京都市計画地区計画を次のように決定したので、同法第二十条第一項の規定により告示し、同条第二項の規定により公衆の縦覧に供します。

平成三十年十二月七日

中央区長 矢 田 美 基

都市計画の種類・名称	都市計画を定める土地の区域	縦覧場所
東京都市計画地区計画 月島三丁目北地区地区計画	中央区月島三丁目地内	中央区都市整備部地域整備課 （中央区役所本庁舎五階）

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画月島三丁目北地区地区計画

2 理由

当地区を含む月島地域は、国の「都市再生緊急整備地域（東京都心・臨海地域）」の地域整備方針において、整備の目標に「個性を生かしたまちづくりと計画的な大規模開発による機能更新により、都心を支える居住機能を強化した魅力的な複合市街地を形成する」ことが掲げられている。

また、東京都の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」では、都心に近接した利便性とスーパー堤防の整備などにより創出されたウォーターフロントの特性を生かし、緑豊かなオープンスペースなどを備えた、超高層から低中層建築物が組み合わさった多様で魅力的な複合市街地を形成することとしており、「都市再開発の方針」では、都心と近接した良好な居住機能を水辺環境を生かして強化しつつ、魅力と賑わいを創出する業務・商業・文化・交流機能の導入による複合市街地の形成、良好な街並みの形成、防災性の向上及び住・商・工が調和した魅力ある市街地の形成を図ることなどが掲げられている。

中央区では、良好な街並みの形成と住・商・工が調和した魅力ある複合市街地の形成を図るため、平成9年から街並み誘導型地区計画を導入し、個別建替えを促進するとともに、個別建替えでは対応が困難な地域課題に対応していくため、面的整備も適切に推進してきた。さらに、平成28年9月に「月島地区まちづくりガイドライン」を策定し、まちの将来像「コミュニティでつながるまち・月島」を掲げ、月島の地域特性を踏まえたまちづくりを進めているところである。

当地区では、このような上位計画に位置付けられているものの、個別建替えが進まず、狭小な敷地が多く築年数の経過した木造家屋が多く建ち並び、周辺には災害時に避難可能なオープンスペースが少ないことから、防災上の課題を抱えている。また、居住者と来街者が安全で快適にまちを歩けるよう、水辺空間や商店街等をつなぐネットワークの充実も求められており、個別の建替えではこれら地区の課題を改善することが困難な状況にある。このため、面的整備により、敷地の集約化と高度利用にあわせた広場整備等により防災上の課題に対応するとともに、道路整備や河川整備などの基盤整備を行いながら、良好な居住環境や賑わいの創出、親水性の向上を図っていくことで、月島地区まちづくりガイドライン等の上位計画の実現にも寄与するまちづくりを行うものである。

こうしたことから、当地区において市街地再開発事業を活用したまちづくりを通じて、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、地域の防災性の向上とあわせて、月島の特性を生かした快適な生活環境と多様で魅力的な複合市街地を形成するため、区域面積約1.5haについて、地区計画を決定するものである。

東京都市計画地区計画の決定（中央区）

都市計画月島三丁目北地区地区計画を次のように決定する。

	名 称	月島三丁目北地区地区計画
	位 置※	中央区月島三丁目地内
	面 積※	約 1.5ha
	地区計画の目標	本地区を含む月島地域は、東京メトロ有楽町線・都営大江戸線の月島駅や幹線道路である清澄通り（補助線街路第110号線）等の広域交通ネットワークが整備され、都心への近接性や隅田川沿いの水辺環境等の特性を有しており、街並み誘導型地区計画による個別建替えと必要に応じて再開発事業等による面的整備を通じたまちづくりが行われてきた地域である。また、区が策定した「月島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、将来像を「コミュニティでつながるまち・月島」として位置づけている地域である。 こうしたことから、本地区は、ガイドラインに掲げた将来像の実現に向けて、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、月島の特性を生かした快適な生活環境と多様で魅力的な複合市街地を形成する。 また、スーパー堤防の河川整備とあわせて1階及び2階レベルでの歩行者ネットワークを形成するとともに、防災船着場や人々の交流を育む広場等を整備することで、地域の防災性の向上及び良好な居住環境の創出を図る。 地区の特性を踏まえた土地の合理的な利用を図り、居住機能を超高層建築物や隅田川沿いの低中層建築物に配置するとともに、ガイドラインに示す賑わい軸に面した店舗や生活利便施設、公益施設等の配置によって賑わいや良好な居住環境を創出し、あわせて地域の防災性やコミュニティ形成に資する広場、安全で快適な歩行者空間を整備することで、月島の特性を生かした快適な生活環境と多様で魅力的な複合市街地を形成する。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	
	公共施設等の整備の方針	(1) 道路の整備方針 ガイドラインに基づき相互通行の区画道路を道路中心から6m拡幅するとともに、敷地内に歩道状空地を一体的に整備することで、安全で快適な歩行者空間を有する道路ネットワークを形成する。 (2) 広場等の整備方針 ① 地域コミュニティ、交流や賑わいに寄与し、災害時の帰宅困難者対策等に資する地域の防災性を強化する広場を整備する。 ② 地域の居住者や来街者が集い、交流し、憩える場として、スーパー堤防による親水空間と一体となった広場1号及び2号を整備する。 ③ 西仲通り商店街沿いに賑わいを創出するとともに、地域の憩いの場となる広場3号を整備する。 (3) 歩行者空間の整備方針 ① 月島の要素である路地空間や、隅田川の水辺空間とにぎわい軸である西仲通り商店街との回遊性を創出するため、周辺街区との連続性に配慮しつつ、歩行者通路等を適切な位置に配置し、快適な歩行者ネットワークを形成する。 ② 区域内の2つの広場をつなぎ、地域の防災性や広場利用者の利便性の向上に資する歩行者通路（歩行者デッキ）を整備する。

区域の整備、開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針
再 開 発 等 促 進 区	(1) 周囲の特性や環境等に配慮して超高層建築物と低中層建築物を整備することにより、月島の特性を生かした快適な生活環境と多様で魅力的な複合市街地を形成するため、地区ごとに建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の建築面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度を定める。 (2) 広場や歩道状空地及び緑化空間を確保するため、壁面の位置の制限を定める。 (3) 隅田川に面するB-1地区及びB-2地区では、当地区周辺の街並み誘導型地区計画により形成される街並みに配慮し、低中層建築物を整備する。また、A地区では、周囲の特性や環境等に配慮し、西仲通り商店街や周辺市街地に面する部分を低層部として整備するとともに、高層部は周辺の超高層建築物のスカイラインとの調和を図る。 (4) 路上駐車を削減し地域の道路環境の向上に資する施設として、A地区に公共的駐車場を確保する。 (5) 敷地内の緑化、屋上緑化の推進に努め、緑の連続性に配慮した空間形成を図る。
	中央区月島三丁目地内
	位 置 面 積 約 1.5ha 土地利用に関する基本方針※ 地区の特性を踏まえた土地の合理的な利用を図り、居住機能を超高層建築物や隅田川沿いの低中層建築物に配置するとともに、ガイドラインに示す賑わい軸に面した店舗や生活利便施設、公益施設等の配置によって賑わいや良好な居住環境を創出し、あわせて地域の防災性やコミュニティ形成に資する広場、安全で快適な歩行者空間を整備することで、月島の特性を生かした快適な生活環境と多様で魅力的な複合市街地を形成する。 (1) A地区 土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、緑豊かなオープンスペースと住宅、子育て支援施設、高齢者福祉施設や生活利便施設などの多様な機能を備えた超高層建築物を整備することで、賑わいや良好な居住環境を創出する。また、駐車場整備にあたっては周辺市街地を含めた良好な居住環境に配慮するため、立体駐車場の整備を図る。 (2) B-1地区、B-2地区 隅田川に対し、親水性に配慮した低中層建築物をスーパー堤防と一体的に整備するとともに、防災船着場を設置することにより、防災機能の向上や水辺と一体となった親水性豊かな空間の形成を図る。また、B-1地区には公益施設を、B-2地区には居住機能を配置する。

再開発等促進区	主要な公共施設の配置及び規模※	種 類	名 称	面 積	幅 員	延 長	備 考
		道 路	区画道路	—	6～12m [全幅員11.45～12m]	約150m	拡幅整備
再開発等促進区	広 場	広 場	広場1号	約310㎡	—	—	新設 地上2階 昇降機等を含む
			広場2号	約1,000㎡	—	—	新設 地上2階 昇降機等を含む
			広場3号	約370㎡			新設
			中央区月島三丁目地内				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	その他の公共空地	位 置		約 1.5ha		
			種 類	面 積	幅 員	延 長	備 考
			歩行者通路1号	—	5.5m	約 90m	新設
			歩行者通路2号	—	2.0m	約 17m	新設 地上1階から2階
			歩行者通路3号	—	6.0m	約 18m	新設 地上2階 階段等を含む
			歩行者通路4号	—	2.0m	約 23m	新設 階段等を含む
			歩道状空地1号	—	4m	約109m	新設
			歩道状空地2号	—	4m	約102m	新設
			歩道状空地3号	—	4m	約 44m	新設
			緑地	—	2m	約 70m	新設

地区の区分		名称	A地区		B-1地区	B-2地区
		面積	約 1.3ha		約 0.1ha	約 0.1ha
建築物等の用途の制限※			次に掲げる建築物は建築してはならない。 (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建築物 (2) 特別区道中月第805号線（西仲通り）に接する敷地においては、建築物の1階で、当該道路に面する部分の主たる用途を商業施設等以外の用途に供する建築物 (3) 住戸を10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第5条に定め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。）については、住戸専用部分の床面積40㎡以上（以下「定住型住宅」という。）の住戸の床面積の合計が、住宅の用途に供する部分の床面積（容積率対象面積をいう。）の合計の1/3未満の建築物、または、当該共同住宅に確保する定住型住宅以外の住戸のすべてにおいて、それぞれの住戸の専用部分の床面積が25㎡未満の建築物。ただし、機能上やむを得ない建築物はこの限りでない。			
建築物の容積率の最高限度※			10分の100	10分の40		
建築物の容積率の最低限度			10分の42	10分の10	10分の15	
建築物の建蔽率の最高限度※			10分の8			
建築物の敷地面積の最低限度			5,000㎡	300㎡		
建築物の建築面積の最低限度			1,000㎡	150㎡		
壁面の位置の制限			建築物の部分は、計画面3に示す位置を超えて建築してはならない。ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。 (1) 計画面3に示す1号壁面、5号壁面において、歩行者通路3号に関する歩行者デッキ及びこれに附属する階段、スロープ、昇降機その他これらに類するもの (2) 計画面3に示す4号壁面において、西仲通り商店街の既存のアーケードと連続する庇等 (3) 計画面3に示す1号～3号壁面において、歩行者の安全性、快適性を確保するために必要な上家、庇、その他これらに類するもの			

建築物等に関する事項

地区整備計画

建築物等に関する事項

地区整備計画

地区整備計画	建築物等に関する事項		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は、計画図4に示すとおり。	
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との間の土地の区域における工作物の設置の制限	計画図3に示す1号壁面においては、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、看板等な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) 歩行者通路3号に関する歩行者デッキ及びこれに附属する階段、スロープ、昇降機その他これらに類するもの (2) 歩行者の安全性、快適性を確保するために必要な上家、庇、ベンチ、その他これらに類するもの	高さの最高限度は、A.P.+3. 2mからの高さとする。	高さの最高限度は、A.P.+3. 2mからの高さとし、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以内の場合においては、その部分の高さを12mまでは当該建築物の高さに算入しない。	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、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、次に掲げるものについては、この限りでない。 (1) 歩行者通路3号に関する歩行者デッキ及びこれに附属する階段、スロープ、昇降機その他これらに類するもの	高さの最高限度は、A.P.+3. 2mからの高さとし、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以内の場合においては、その部分の高さを12mまでは当該建築物の高さに算入しない。
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、色彩等については、周辺環境及び都市景観に配慮したものとす。 (2) 屋外広告塔や広告板は、美観、風致を損なう恐れのないものとする。				

※知事協議事項

1. 建築物の容積率の最高限度に係る部分については、次の部分を延べ面積に算入しない。

(1) 次の各号に掲げる建築物の部分。ただし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）に当該各号に定める割合を乗じて得た面積を限度とする。

一 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 5分の1

二 専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分 50分の1

三 蓄電池（床に据え付けるものに限る。）を設ける部分 50分の1

四 自家発電設備を設ける部分 100分の1

五 貯水槽を設ける部分 100分の1

(2) エレベーターの昇降路の部分又は共用住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分

(3) 建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものの住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この項において「老人ホーム等」という。）の用途に供する部分（エレベーターの昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分を除く。以下この項において同じ。）の床面積（当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合には、当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1）

2. 容積率の最高限度及び最低限度には、建築基準法第52条第14項第1号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準（平成16年3月4日15都市建市第282号）II3(1)の用途に供する部分を除くことができる。

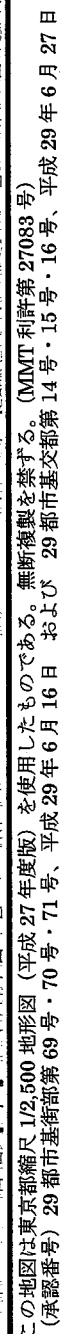
3. 容積率の最高限度には、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年6月21日法律第91号。以下「バリアフリー法」という。）第17条第3項の認定を受けた計画（バリアフリー法第18条第1項の規定による変更の認定があったときは、その変更後のもの。）に係る特定建築物の建築物特定施設の床面積のうち、移動等円滑化の措置をとることにより通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなる場合における高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令（平成18年12月8日政令第379号）で定める床面積は算入しない。

4. 容積率の最高限度には、都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年9月5日法律第84号。以下「エコまち法」という。）第2条第3項に定める低炭素建築物の床面積のうち、エコまち法第54条第1項第1号に掲げる基準に適合させるための措置をとることにより通常の建築物の床面積を超えることとなる場合における都市の低炭素化の促進に関する法律施行令（平成24年11月30日政令第286号）で定める床面積は算入しない。

「地区計画、再開発等促進区及び地区整備計画の区域、主要な公共施設及び地区施設の配置、壁面の位置の制限並びに建築物等の高さの最高限度は、計画図に示すとおり。」

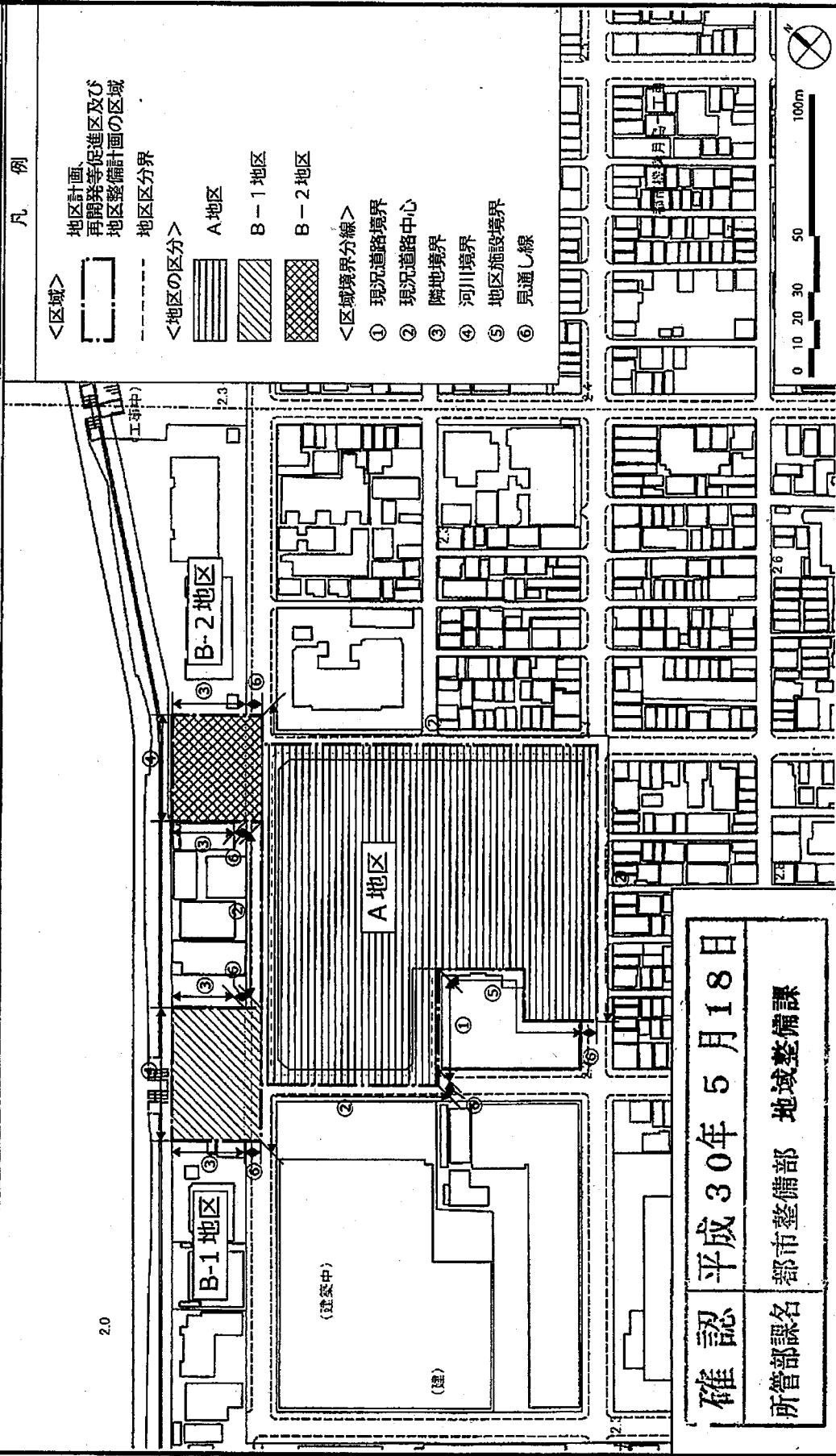
理由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、地域の防災性の向上とあわせて、月島の特性を生かした快適な生活環境と多様な魅力的な複合市街地を形成するため、月島三丁目北地区地区計画を決定する。

月島三丁目北地区地区計画位置図〔中央区決定〕



東京都市計画地区計画

月島三丁目北地区地区計画 計画図 1 (中央区決定)

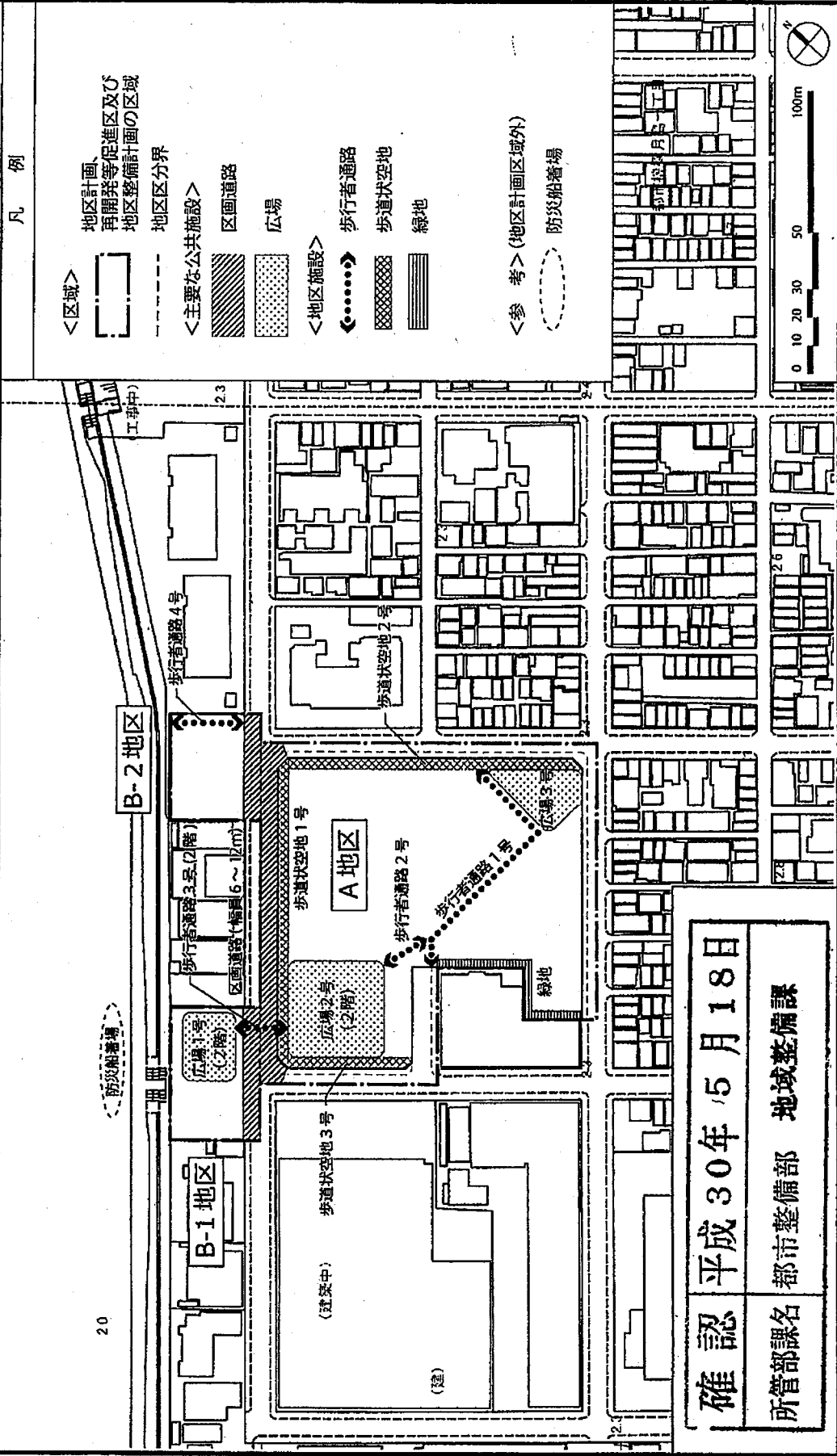


東京都市計画地区計画

月島三丁目北地区地区計画

計画図 2

(中央区決定)



確認 平成30年5月18日

所管部課名 都市整備部 地域整備課

この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図 (平成 27 年版版) を使用したものである。無断複製を禁ずる。(MMT 利研第 27083 号)
(承認番号) 29 都市基街部第 69 号・70 号・71 号、平成 29 年 6 月 16 日 および 29 都市基交部第 14 号・15 号・16 号、平成 29 年 6 月 27 日

月島三丁目北地区計画図3 [中地区決定]

凡 例

△ 禁烟 △

地区計画、
再開発等促進区及び
地区整備計画の区域
地区区分界

壁面の位置の制限

B-1 地区

B-2地区

A地区

(建築中)

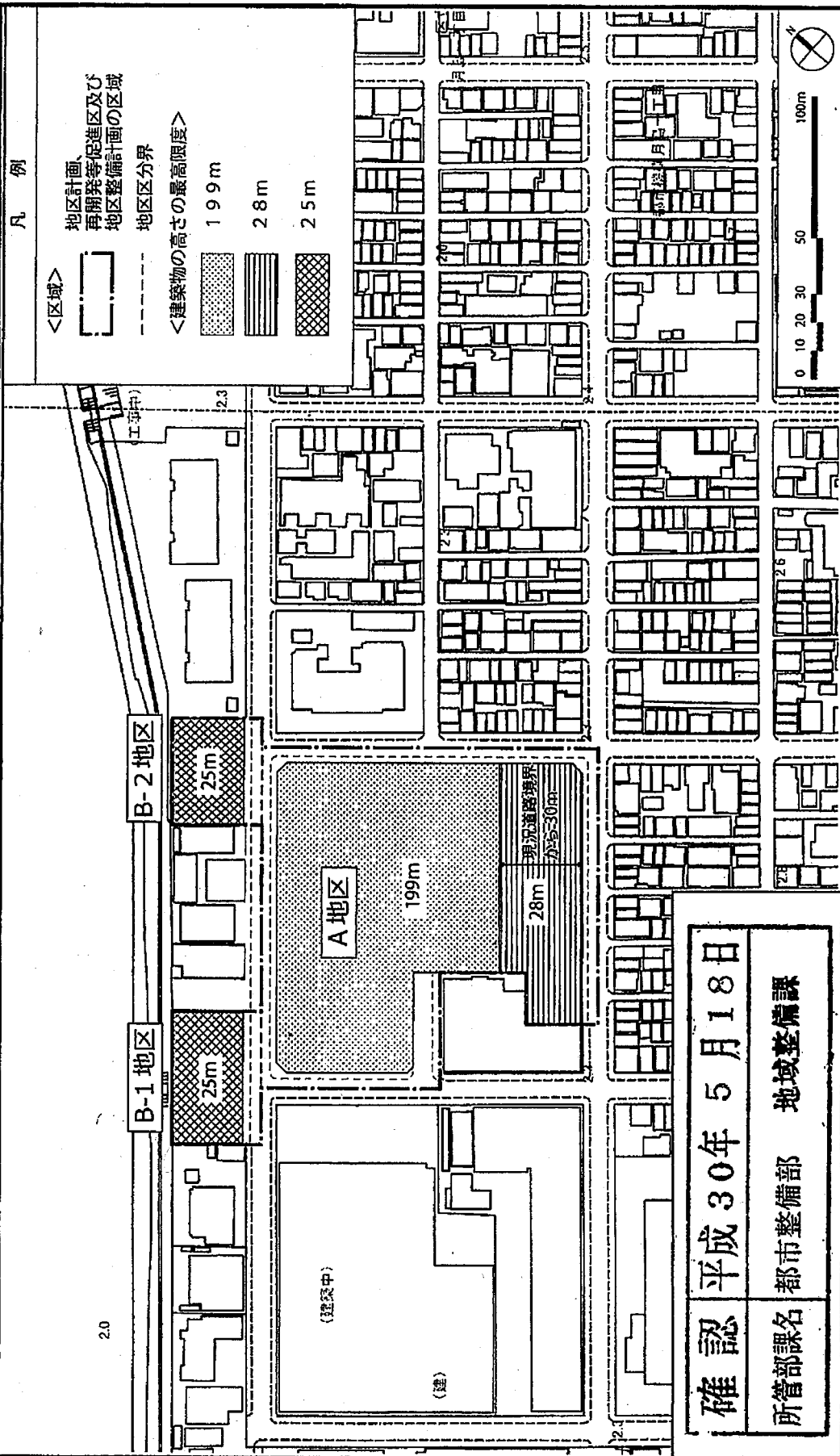
確認	平成30年5月18日
----	------------

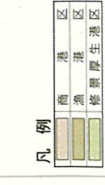
所管部課名
都市整備部
地域整備課

この地図は東京都幅12,500地形図（平成27年度版）を使用したものである。（MATP判第27088号）
 （承継番号）29 都市基街部幅69号・70号・71号 平成29年6月16日 29 都市基街部幅14号・15号・16号 平成29年6月27日

東京都市計画地区計画

月島三丁目北地区地区計画 計画図4 [中央区決定]





1:16,000

地区計画、再開発等促進地区及び地区整備計画の区域
 この地区は、東京都都庁250504の1地形図（再開発）を使用したのである。
 JAMIS計画第2703号（第41）図面を参考とする。平成25年5月16日
 （海峽） 25年5月16日（海峽） 15年、16年、平成25年5月27日
 平成22年3月31日作成。刊行物登録番号24-079

[illegible]