

臨海副都心進出事業者公募
(青海C2区画)

様式集

平成29年12月



東京都

◆ 応募申込に関する様式

| | |
|------|---------------------------------------------|
| 様式 1 | 応募申込書 |
| 様式 2 | 宣誓書 |
| 様式 3 | 土地価格等提案書 |
| 様式 7 | 臨海副都心まちづくりガイドライン ー 2016 改定ー チェックリスト (抜粋) |

◆ 仲介業務に関する様式

| | |
|------|-------------|
| 様式 4 | 仲介届出書 |
| 様式 5 | 仲介業務に関する宣誓書 |

◆ 質疑に関する様式

| | |
|------|-----|
| 様式 6 | 質疑書 |
|------|-----|

(様式1)

平成 年 月 日

応募申込書

東京都港湾局長 殿

所在地

応募者又はグループの

代表企業等の名称

代表者名

印

(事務担当責任者)

所属 職名

氏名

電話

東京都が実施する「臨海副都心進出事業者公募要項（平成29年12月）」に基づき、応募します。

応募区画は、() 区画です。

土地の処分方法は、(売却方式 ・ 長期貸付方式) を選択します。

本契約の締結時期は、

(地区整備計画の都市計画決定前 ・ 地区整備計画の都市計画決定後)
を選択します。

企業グループ構成表

所在地

企業等名

代表者名

印

所在地

企業等名

代表者名

印

仲介業者の指定 (以下の業者を指定します。 ・ 指定しません。)

所在地

企業等名 (宅地建物取引免許番号)

代表者名

(事務担当責任者)

所属 職名

氏名

電話

(様式2)

宣 誓 書

東京都港湾局長 殿

応募申込みに当たり、次の事項について宣誓いたします。

- 1 法令等を遵守した経営を行うとともに、公正で誠実な企業倫理に基づく事業活動を行います。
- 2 東京都の実施する臨海副都心のまちづくりについて、その趣旨を尊重し、協力します。
- 3 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当する者ではありません。
- 4 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第8条第2項第1号の処分を受けている団体及びその役職員又は構成員（以下「4に掲げる団体等」という。）ではありません。
- 5 東京都暴力団排除条例（平成23年東京都条例第54号）第2条第2号に規定する暴力団及び同条第4号に規定する暴力団関係者（以下「5に掲げる暴力団等」という。）ではありません。
- 6 4に掲げる団体等及び5に掲げる暴力団等から委託を受けた者並びに4に掲げる団体等及び5に掲げる暴力団等の関係団体及びその役職員又は構成員ではありません。
- 7 東京都契約関係暴力団等対策措置要綱（昭和62年1月14日付61財経庶第922号）第5条第1項に基づく排除措置期間中の者ではありません。
- 8 東京都競争入札参加有資格者指名停止等措置要綱（平成18年4月1日付17財経総第1543号）に基づく指名停止期間中の者ではありません。
- 9 応募申込みをした日から過去1年間の法人税、消費税又は法人事業税を滞納している者ではありません。

平成 年 月 日

所在地
企業等名
代表者名

印

(様式3)

平成 年 月 日

土地価格等提案書

東京都港湾局長 殿

所在地
応募者又はグループの
代表企業等の名称
代表者名

印

(事務担当責任者)

所 属 職 名
氏 名
電 話

「臨海副都心進出事業者公募要項（平成29年12月）」に基づく提案競技において、事業予定者となった場合は、以下の条件をもって土地を買い受け（借り受け）ます。

◇ 応募区画 (区画)

◇ 土地の処分方式 (売却方式 ・ 長期貸付方式)

◇ 提案価格

※ 売却方式を選択している場合は買受価格、長期貸付方式を選択している場合は権利金の額を記入する。

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 千 | 百 | 十 | 億 | 千 | 百 | 十 | 万 | 千 | 百 | 十 | 円 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

(留意事項)

- 1 金額は、算用数字で表示し、頭書に¥の記号を付記すること。
- 2 金額の訂正は認めません。
- 3 公募要項4頁に記載の最低価格を下回る金額の提案を行った場合は、失格となります。

(様式4)

仲介届出関係

平成 年 月 日

東京都港湾局長 殿

所在地

仲介業者名

(宅地建物取引事業免許番号)

代表者

印

臨海副都心進出事業者公募要項及び臨海副都心用地の処分の仲介に関する要綱に基づき、臨海副都心用地の処分業務を行います。

記

1 対象区画

地区名

区画名

2 仲介対象進出希望者

所在地

名称

代表者

(事務担当者)

所属

氏名

電話番号

(様式5)

仲介届出関係

宣 誓 書

私は、以下の事項に該当する者でないことを宣誓いたします。

平成 年 月 日

東京都港湾局長 殿

住 所

氏 名

印

記

- 1 宅地建物取引業の業務停止命令を受けている者
- 2 東京都議会の議員が、無限責任社員、取締役、監査役若しくはこれに準じる者又は支配人を務めている者
- 3 東京都の職員が、無限責任社員、常勤取締役、常勤監査役若しくはこれに準じる者又は支配人を務めている者
- 4 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の定めに該当する者
- 5 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第8条第2項第1号の処分を受けている団体及びその役職員又は構成員
- 6 東京都暴力団排除条例（平成23年東京都条例第54号）第2条第2号に規定する暴力団及び同条第4号に規定する暴力団関係者
- 7 5及び6に掲げる者から委託を受けた者並びに5及び6に掲げる者の関係団体及びその役職員又は構成員
- 8 東京都契約関係暴力団等対策措置要綱（昭和62年1月14日付61財経庶第922号）第5条第1項に基づく排除措置期間中の者
- 9 東京都競争入札参加有資格者指名停止等措置要綱（平成18年4月1日付17財経総第1543号）に定める指名停止期間中の者

(様式6)

平成 年 月 日

質 疑 書

「臨海副都心進出事業者公募要項（〇区画）」について、以下のとおり質問します。

| | | |
|----------------|---------|--|
| 企業等の名称等 | 企業等の名称 | |
| | 所在地 | |
| 担当者の 氏名・連絡先 | 部署名 | |
| | 担当者氏名 | |
| | 電話番号 | |
| | メールアドレス | |

| 番号 | 質疑内容 | 記載部分 (資料名、ページ等) |
|----|-----------------------------------------|---------------------------------|
| 1 | 【記載例】 「臨海副都心まちづくりガイドライン」はどこで入手できるのか。 | 公募要項 P3 |
| 2 | 【記載例】 壁面後退はどれが適用となるのか。 | 臨海副都心まちづくり ガイドライン P30～P33 |
| 3 | | |

- ※ 質疑内容は、要旨を簡潔にまとめた上、記載してください。
 - ※ 記載部分は、質疑内容の対象となる資料名、ページ等を記載してください。
 - ※ 記入欄が不足する場合は、本様式を複写して記載してください。
 - ※ 質疑書は、電子メールにより提出してください。
(メールを送信する際の件名は「質疑書の送付（〇区画）」としてください。)
- 受付窓口への持参も可能ですが、来庁前に御連絡ください（03-5320-5583）。
- 【受付期間】平成30年1月10日（水）午前9時から平成30年1月12日（金）午後5時まで
- 【提出先】東京都港湾局臨海開発部誘致促進課誘致担当 S0000522@section.metro.tokyo.jp

- ・計画に該当する項目内容の『対応』、『判定』欄に入力してください。（行の高さは適宜、調整してください。）
- ・計画が項目の内容に該当しない場合は、「—」を入力してください。
- ・A3横サイズ（用紙1枚に2ページ分印刷）とし、「Ⅱ 建築計画編」に添付してください。

| |
|----------|
| 【適否欄 凡例】 |
| 適 : ○ |
| 不適 : × |
| 該当なし : — |

Ⅲ まちづくりの計画指針

2 開発誘導指針

| 項 | 内容 | 対応 | 適否 | | | | | | | | | | |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------|---------|------|---------------|------|----------------|------|----------|-------|--|--|
| (1)敷地利用 | | | | | | | | | | | | | |
| 1)敷地規模 | | | | | | | | | | | | | |
| P28 | 【指針】 敷地の細分化による環境悪化の防止等を図るため、地区特性に応じて建築物の敷地面積の最小限度を定める。なお、最小限度は、0.3ha 以上とする。ただし、公益上やむを得ないものについては、この限りでない。 | | | | | | | | | | | | |
| 2)壁面線の位置 | | | | | | | | | | | | | |
| P30 | 【基本認識】 ア 道路、公園等の公共空間と建築物とが一体となって調和のとれた都市空間を確保するため、また、隣接する敷地間でのオープンスペースの確保による防災性の向上などを図るため、壁面の後退すべき距離を定める。 | (左記の基本認識の内容をご確認ください) | — | | | | | | | | | | |
| P30 | イ 臨海副都心の骨格的な空間となるシンボルプロムナード沿道の敷地では、プロムナードと建築物との一体的外部空間の形成やプロムナードを軸とした整然とした見通し線の形成及び圧迫感の緩和などを図るため、プロムナードと敷地の境界線からの壁面線(建築物の外壁またはこれに代わる柱の面)の位置を定める。 | | | | | | | | | | | | |
| P30 | ウ お台場海浜公園など多様な人々の集う水際線に隣接する敷地では、前面水域及び水際線の利用に応じたゆとりとにぎわいのある歩行者空間の創出と一体的で快適な外部空間の形成を図るため、壁面線の位置を定める。 | | | | | | | | | | | | |
| P30 | 【指針】 ①道路境界線、隣地境界線 ア道路境界線 (ア)幹線道路の道路境界線<1号壁面線> 幹線道路の道路境界線からの壁面線の後退距離は、原則として以下のものとする。 <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="text-align: center;">< 建築物の部分の高さh ></td> <td style="text-align: center;">< 壁面線の後退距離 ></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">h < 20m</td> <td style="text-align: center;">2m以上</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">20m ≤ h < 50m</td> <td style="text-align: center;">6m以上</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">50m ≤ h < 100m</td> <td style="text-align: center;">8m以上</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">100m ≤ h</td> <td style="text-align: center;">10m以上</td> </tr> </table> | < 建築物の部分の高さh > | < 壁面線の後退距離 > | h < 20m | 2m以上 | 20m ≤ h < 50m | 6m以上 | 50m ≤ h < 100m | 8m以上 | 100m ≤ h | 10m以上 | | |
| < 建築物の部分の高さh > | < 壁面線の後退距離 > | | | | | | | | | | | | |
| h < 20m | 2m以上 | | | | | | | | | | | | |
| 20m ≤ h < 50m | 6m以上 | | | | | | | | | | | | |
| 50m ≤ h < 100m | 8m以上 | | | | | | | | | | | | |
| 100m ≤ h | 10m以上 | | | | | | | | | | | | |
| P30 | (イ)区画道路の道路境界線 区画道路の道路境界線からの壁面線の後退距離は、原則として2m以上とする。 | | | | | | | | | | | | |
| P30 | (ウ)壁面線後退により生み出される空地は、道路の歩道と一体となった外部空間を創出する。 | | | | | | | | | | | | |
| 2)壁面線の位置 | | | | | | | | | | | | | |
| P30 | イ 隣地境界線 (ア)隣地境界線からの壁面線の後退距離は、原則として2m以上とする。 ただし、隣地双方の用途が著しく異なり、双方の環境の配慮を必要とする場合などにおいては、後退距離を5m以上とし、その間に歩道状の空地を設ける。 | | | | | | | | | | | | |
| P30 | (イ)壁面線後退により生み出される歩行者通路等は、隣接する敷地間で調和のとれたものとなるよう、必要に応じて調整する。 | | | | | | | | | | | | |
| P31 | ウ 壁面線の例外事項 前記の道路境界線、隣地境界線に対する指針は、歩行者デッキ、公共用歩廊、公共公益上やむを得ないと認められた建築物、地盤面下の建築物または管理上最小限必要な付帯施設の場合は適用しない。 | | | | | | | | | | | | |

| 項 | 内容 | 対応 | 適否 |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| 3)オープンスペースの配置・内容 | | | |
| P34 | <p>【基本認識】</p> <p>ア オープンスペースは、人々の活動の場として公に開放されたものであり、周辺の土地利用、建築物の形状、歩行者動線等に十分留意し、人々の活動を盛り上げる場となるように配慮する。公共オープンスペースと敷地内オープンスペースとにより、新交通・臨海高速鉄道の駅、学校・コミュニティ施設など公共公益系施設、文化系施設等と結ぶ、オープンスペースのネットワークを構成するように努める。</p> | | |
| P34 | <p>イ 業務・商業エリアにおける歩道等に隣接する建築物のセットバック部分は、建築空間と歩行者空間とが交錯する領域である。建築物内部での人々の営みを積極的に外部に表出させることによって、歩行者空間ににぎわいが醸成されるように努める。</p> | | |
| P34 | <p>エ 整然とした広いまちなみの中にも、都市の界索性、多様性、意外性を演出するため、路地的空間や小さなまちかどをつくることにより、人間味あふれるまちづくりを進める。</p> | | |
| P34 | <p>オ 広域的なみどりのネットワークに十分配慮し、みどり率(※)の向上に努める。</p> <p>※ みどり率 従来の「緑被率」に「河川等の水面の占める割合」と「公園内で樹林等の緑で覆われていない面積の割合」とを加えたもので、ある地域における公園、街路樹、樹林地、草地、農地、宅地内の緑(屋上緑化を含む)、河川、水路、湖沼などの面積が、その地域全体の面積に占める割合。「緑の東京計画」(平成12年12月)において提示された。</p> | | |
| P34 | <p>【指針】</p> <p>① オープンスペースの設置</p> <p>ア 各街区の中には、居住者・就業者・来訪者の憩いの場となる広場状の空地进行を適切に設けるとともに、シンボルプロムナード等の公共オープンスペースとつながる歩道状空地进行を適切に整備する。</p> | | |
| P34 | <p>イ これらのオープンスペースは不特定多数の人々が常時出入りできるように、開放された空地とする。また、良好な歩行者環境を保つために、必要に応じてアトリウムやインナーモール等の屋内空間としてのオープンスペースを設け、多様な演出を図る。</p> | | |
| P34 | <p>ウ 敷地内のオープンスペースは、シンボルプロムナードや隣接する街区のオープンスペース等との連続性を確保し、人の流れや交流空間の連続性を確保するように努めるとともにオープンカフェを設置するなど、建築物低層部のにぎわい施設等との連続性についても配慮する。</p> | | |
| P34 | <p>オ 建築物の配置形状等により、シンボルプロムナードから海の方角に向けた見通しの空間を確保するように努める。</p> | | |
| P35 | <p>② 設置物等</p> <p>敷地内のオープンスペースでは、水と緑の演出を工夫するとともに、必要に応じて彫刻、モニュメントを設けたり、ギャラリー、アトリエ、集会所等の文化・公共サービス空間の併設などを行うように努める。</p> | | |
| P35 | <p>③ 建築物内部での人々の営みの見通し</p> <p>業務・商業エリアにおける、シンボルプロムナード等の主要な歩行者動線沿いのオープンスペースにおいては、設置物等の配置に配慮し、建築物内部での人々の営みが道路から見通せるように努める。</p> | | |
| P35 | <p>④ 区画内オープンスペース</p> <p>区画内に設けられるオープンスペースは、シンボルプロムナード、道路、公園・緑地等と連続させることにより、「水と緑のネットワーク」及び「歩行者のネットワーク」に組み込むように努める。</p> | | |
| P35 | <p>⑤ 路地的空間</p> <p>都市の界索性や意外性を演出するために、路地的空間や小さなまちかどをつくり、変化に富んだ建物やアットホームな感じの飲食などのサービス施設等を配置し、やすらぎを感じるような空間の創出に努める。</p> | | |

| 項 | 内容 | 対応 | 適否 |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| 4)敷地内通路・歩行者デッキ等 | | | |
| P36 | 【基本認識】 ア 敷地内通路や歩行者デッキ等の配置・内容については、自動車交通の円滑化や歩行者の利便性・安全性の確保、防災性の向上、施設へのサービスアプローチ等各施設利用に配慮する。 | | |
| P36 | イ 歩行者デッキ等は、周辺の土地利用及び景観等との調和や、デザイン等に配慮する。 | | |
| 【指針】 | | | |
| ① 敷地内通路 | | | |
| P36 | ア 敷地内通路の整備 (ア)道路上での駐停車を避けるため、駐車場や敷地内通路を適切に整備する。 | | |
| P36 | (イ)高層複合施設への消防車の寄り付き、消火活動、救急活動、防災避難のための敷地内通路を適切に整備する。特に、全面的に人工地盤を設ける場合は、緊急車輛の寄り付きに留意する。 | | |
| イ 道路への車の出入口<敷地内通路の取り付け> | | | |
| P36 | (ア)敷地内通路は、原則として幹線道路に直接出入口を設けることを避け、区画道路に設けることとする。ただし、やむを得ず幹線道路に設ける場合については、出入口の共通集約化を図り、その設置箇所数を減らすように配慮する。 | | |
| P36 | (イ)前面道路交通の錯綜を招かないよう、駐車場の規模などに応じて出入口の間隔等に配慮する。 | | |
| P36 | (ウ)出入口の位置は歩行者動線との錯綜を避けるとともに、交差点から 20m以上離して設ける。ただし、公益上やむを得ないものについては、この限りでない。 | | |
| P36 | (エ)視距(見通し)を確保し、歩行者の安全を図る。 | | |
| ウ 街区を貫通する歩行者用敷地内通路 | | | |
| P36 | 大きな街区に建築物を計画する際には、適宜、街区を貫通する敷地内通路を設置し、街区の両側の道路を結ぶ歩行者動線を確保するように努める。 | | |
| ② 歩行者デッキ等 | | | |
| P36 | ア 臨海新交通駅と結ぶ歩行者デッキ等 新交通の駅に隣接する敷地では、新交通の駅のデッキと直接結ぶ人工地盤や歩行者デッキ等を敷地内に整備し、円滑で連続した歩行者動線を確保するように努める。 | | |
| 5)駐車場・駐輪場 | | | |
| 【基本認識】 | | | |
| P38 | 駐車場及び駐輪場の位置・内容等に配慮し、安全かつ快適な利用を確保するとともに、景観面での調和を図る。 | | |
| 【指針】 | | | |
| ア 整備量 | | | |
| P38 | (ア)路上駐車等の発生を防ぐため、個別の開発プロジェクトごとに発生する駐車需要に十分対応できる駐車場を整備する。 | | |
| P38 | (イ)商業施設等における駐車場整備の水準は、駐車需要の実態及び法令等の基準を踏まえ、必要な台数以上を確保する。住宅については、住宅戸数の6割に相当する駐車台数を確保する。 | | |
| P38 | (ウ)駐輪場整備の水準は、駐輪需要の実態に合わせて必要な台数を確保する。なお、住宅については、戸当たり少なくとも1.5台に相当する駐輪のスペースの確保を目標とする。地元区等において別途基準を定めている場合には、当該基準を満たす台数を確保する。 | | |
| イ 景観面での配慮 | | | |
| P38 | (ア)地上及び高層棟からの景観に配慮し、駐車場・駐輪場はできる限り地下ないしは人工地盤の下部、あるいは建物内におさめる。 やむを得ず立体駐車場・駐輪場を設ける場合は、シンボルプロムナードに面しないように努め、ルーバーや植栽等により、駐車中の自動車などが人の視界外になるように配慮する。 | | |
| P38 | (イ)地上部の駐車場・駐輪場は、シンボルプロムナード及び道路に直接面しないようにし、建築物や植栽等により、駐車中の自動車などが人の視界外になるように配慮する。 | | |
| ウ 駐車場の効率的運用 | | | |
| P38 | 駐車場の整備にあたっては、駐車場の効率的運用及び道路交通の円滑化をめざした駐車場案内誘導システムの導入を進める。 また、商業施設と近接する業務施設等の駐車場においては、土曜・休日等の一般への時間貸し等の活用に努める。 | | |

| 項 | 内容 | 対応 | 適否 |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| 6)敷地境界等 | | | |
| P38 | 【基本認識】 ア プロムナード、道路等の公共空間から敷地内への円滑な寄り付きと一体的な歩行者空間の形成などの観点から、公共空間と敷地との境界部分における地盤レベルをそろえるように努める。 | | |
| P38 | イ 敷地境界の整備にあたっては、良好な都市環境の形成をめざして主として植栽を行うように努める。 | | |
| P38 | ウ 外構計画においては、歩行者動線や見通しを確保する。また、都市景観に変化をもたらす要素として、土地の起伏、高低差の活用に配慮する。 | | |
| 【指針】 | | | |
| P39 | ア 地盤 (ア)臨海副都心では、高潮対策を地盤のレベルで対応する計画となっており、敷地内の地盤レベルはこれを予め配慮して適切に設定する。 | | |
| P39 | (イ)シンボルプロムナード、道路等の公共空間と敷地との境界部分では、レベルをそろえる。レベルをそろえることが困難なときは、スロープなどを設ける。 | | |
| P39 | イ 敷地境界 (ア)敷地の境界には原則として垣又はさくを設けず、必要に応じて植栽を行うものとする。また、宅地と道路の段差については、植栽を施した法面または建築構造物等で解消する。 | | |
| P39 | (イ)やむを得ず、垣又はさく(門柱及び門扉を除く)を設ける場合は道路境界から後退して設置し、道路に面する部分に植栽を行うものとする。ただし、建築物の保安・管理上やむを得ないものはこの限りでないが、周囲の環境と調和のとれた構造とするように努める。 | | |
| (2)建築形態等 | | | |
| 1)施設の誘導 | | | |
| P40 | 【基本認識】 建築物については、地区のまちづくりの特性に配慮し、アメニティ向上等に寄与するため、文化的施設、公共サービス施設等を設けるように努める。 | | |
| 【指針】 | | | |
| P40 | ア 建築物低層部 シンボルプロムナード沿いの建築物は、プロムナードと一体のにぎわい空間を演出し、人の流れや交流空間の連続性を確保するため、低層部にギャラリー、ホール、ショールームなどの文化的施設、展示や各種文化活動の開催可能なロビー、集会所などの公共サービス施設や商業・サービス等の施設を適切に設けるとともに低層の施設の設置に配慮する。 | | |
| P40 | (ウ)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項各号に掲げる風俗関連営業の用に供する施設は臨海副都心の全域にわたって設けてはならない。 | | |
| 2)建物高さ | | | |
| P40 | 【基本認識】 ア 臨海副都心地域全体として一体感のあるスカイラインやシルエットの形成及び水辺に対する眺望の広がりの確保等のために、原則として、内側から海側に向けて建物の高さを低減させる。 | | |
| P40 | イ 航空法による高さ制限や周辺街区への日照・眺望の確保などに配慮しつつ、シンボルプロムナードの軸線等を生かし、ランドマークの創出や変化のある都市空間を象徴する調和のとれたスカイラインの形成をめざし、建物の高さを適切に設定する。 | | |
| 【指針】 | | | |
| P40 | ア 基本条件 航空法による高さ制限を守るとともに、クリーンセンターの煙突からの排煙の影響を避けるよう居住の用に供する建物の高さを制限する。 | | |

| 項 | 内容 | 対応 | 適否 |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| | ウ ウェストプロムナード沿い 青海3区域のウェストプロムナード沿い及びそれに隣接する街区では、テレコムセンターのランドマーク性(高さA.P.110m程度)に配慮し、かつプロムナード沿いに調和のとれた街なみを形成するため、A.P.110m程度以下とする。 | | |
| P41 | キ 隣接街区との調和 隣接街区の建築物の高さとの調和に努めるなど、スカイラインを整えるように配慮する。 | | |
| ③形態・意匠等 | | | |
| P42 | 【基本認識】 臨海副都心全体としても地区単位でも調和がとれ、イメージ向上に寄与する景観を形成するため、建築物の外観、道路に面する部分の機能とデザイン、隣接する建築物及び周囲の環境との調和に配慮する。 | | |
| P42 | 【指針】 ア 形態・意匠等 (ア)シンボルプロムナード沿いにおける見通し線の形成や各地区・各区域における個性的な都市空間の創出など、各区域ごとの個性とそとの調和のとれた都市空間イメージを形成するため、建築物の形態、色彩、素材等は、隣接する建築物や周辺のシンボルプロムナード、道路、公園・緑地等オープンスペースのデザインと調和するように配慮する。 | | |
| P42 | (イ)建築物の外装材は、自然石、タイル等の年月を経ても美しさを保つ材料を用いるように努める。 | | |
| P42 | (ウ)建築物の高層部は、セットバックや外壁面の分割・分節等の手法により、圧迫感の軽減や単調性の緩和に努める。 | | |
| P42 | (エ)冷暖房負荷を少なくする省エネルギー対策として、敷地の日照、風などの自然条件を生かした建築物の配置、平面計画等を工夫する。 | | |
| P42 | (オ)建築物等の建築等に当たっては、東京都景観条例(平成18年東京都条例第136号)に基づき、大規模建築物等の建築等にかかる事前協議及び届出を行うなど、周辺の良い景観形成に寄与する計画とする。 | | |
| P42 | イ 高層階からの眺望の配慮 建築物の低・中層部の屋上等は、上階や隣接建築物からの眺望に配慮し、屋根の仕上げ、緑化等修景上の工夫に努める。 | | |
| P42 | ウ 開口部、バルコニー等 (ア)ドア、窓、あるいは、ショーウィンドー等の開口部や建築物の外壁に設置される小規模の付属物は、その位置、規模、材質に配慮する。 | | |
| P42 | (イ)住宅のバルコニーにおいては、洗濯物等が周囲の景観をこわさないように十分配慮する。また、バルコニー・外廊下の材質、デザインは、建築物の外壁と調和するように努める。なお、バルコニーの設置にあたっては、隣戸等への避難に配慮する。 | | |
| P42 | エ 色彩 (ア)まちなみの背景色として位置づけられる建築物の外壁、シンボルプロムナード、道路の歩道部分の舗装及びこれらに連続して設けられる歩行者通路の舗装は、原色を避け、落ち着いた色調とする。 | | |
| P42 | (イ)まちなみのにぎわいと個性を演出するため、道路及びシンボルプロムナードに面する建築物の低層階において、必要に応じて視覚的に際立つポイントとなる色彩を用いる。 | | |
| P42 | (ウ)ストリートファニチュア及び街路灯等は、原色を避け、落ち着いた色調とし、周囲の建築物の外壁、歩道舗装等の色彩との調和を保つように配慮する。ただし、アイストップとして設置される施設等については、必要に応じて色彩によるコントラストを取り入れる。 | | |
| P43 | オ 建築設備、敷地内の工作物 (ア)屋上に設けられる高架水槽やその他の建築設備については、その形態や色彩等に配慮する。また、設備機器類は、できるだけ集約するとともに壁またはルーバー等により人の視界外になるように配慮する。 | | |
| P43 | (イ)地上部の設備機器類は、建築物、壁または植栽等により、プロムナード、道路等にいる人の視界外になるように配慮する。 | | |
| P43 | (ウ)歩行者の快適な環境を演出するショーケースやアーケード等の敷地内工作物は、道路及び沿道の景観と調和するよう、そのデザインに配慮する。 | | |

| 項 | 内容 | 対応 | 適否 |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| P43 | カ ライトアップ、夜間照明等 (ア)臨海副都心地域の夜間の演出の一環として、ランドマークのライトアップ等により、にぎわいと彩りをそえるように配慮する。 | | |
| P43 | (イ)シンボルプロムナードなどの主要な歩行者動線沿いの施設については、ショーウィンドー等の夜間照明によるにぎわいの演出を工夫する。 | | |
| (3)その他 | | | |
| 1)植栽 | | | |
| P44 | 【基本認識】 臨海副都心全体の一体的な水と緑のネットワークの形成と豊かな都市景観の形成をめざして、自然保護条例に定める緑化計画書制度等に基づいた緑化を行い、相互に連携し、調和を図るように努める。 | | |
| P44 | 【指針】 ア 敷地内植栽 (ア)敷地内のオープンスペース等には、緑豊かな環境を形成するため、臨海副都心の特性を踏まえて、積極的に植栽を行う。 ・新築時において、緑化面積は対象とする敷地面積の40%以上とする。 ・対象とする敷地面積は、安全上、衛生上及び環境上、屋上緑化ができない部分を配慮したものとす。 ・緑化にあたっては、地上部、特に接道部の緑化を優先する。 ・建築物の屋上・壁面等については、可能な限り緑化し、屋上緑化部等については、ビル利用者等が利用できるように努める。 ・地元区等において別途基準を定めている場合には、当該基準も満たす緑化を行う。 ・緑の良好な維持管理に努める。 | | |
| P44 | (イ)各区域や街区全体で一体的に調和した緑化環境の形成に努める。 | | |
| P44 | (ウ)敷地内緑地の整備にあたっては、植栽の多様性、木の枝や石等を用いた隙間の多い部分を確保するなど、動植物の生息に適した環境条件を備えるように努める。 | | |
| P44 | イ 防犯に対する配慮 防犯上の観点から、植栽により死角が生じないように配慮する。 | | |
| 2)屋外広告物等 | | | |
| P44 | 【基本認識】 ア 屋外広告物の取り扱いは、「臨海副都心広告協定書」(平成7年11月)を遵守する。 | | |
| P44 | イ 屋外に設置するサイン(広告幕、貼紙等の一時的広告物も含む)は、無秩序な乱立を防ぐため、原則として禁止する。ただし、案内、誘導など公共公益性の高いサインについては、公的サインに準じる。 | | |
| P44 | 【指針】 ア 自家用広告物 設置できる屋外広告物は原則として自家用広告物とする。ただし、設置場所を集約化するなど、過剰にならないように配慮する。 | | |
| P44 | イ サイン (ア)サイン本体の色彩、材料の選択に際しては、他の設置物との調和に配慮するとともに、サインの乱立を防ぐため、共存・共架に努める。 | | |
| P45 | (イ)規模、形状の異なった多数のサインによる視覚的混乱を避けるため、また、サインの追加、変更、削除などに柔軟に対応可能とするため、サイン本体の規格化に努める。 | | |
| P45 | (ウ)国際化に対応して、ローマ字、ピクトグラム(絵文字)の導入、英文併記等を積極的に行う。 | | |
| 3)福祉のまちづくりの推進 | | | |
| P46 | 【基本認識】 高齢者、障害者を含むすべての人びとがどこにでも自由に行けるやさしいまちを目指して、「福祉のまちづくり条例」の整備基準等に則し、建物や道路などのバリアフリー化を進め、臨海副都心のまち全体についてバリアフリーのネットワーク形成を図る。 | | |

| 項 | 内容 | 対応 | 適否 |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| | 【指針】 ア バリアフリーのネットワーク形成 (ア)建物や敷地内通路等の整備に際しては「東京都福祉のまちづくり条例施設整備マニュアル」(平成12年12月)に則し、臨海副都心のまち全体についてバリアフリーのネットワーク形成を図る。 | | |
| P46 | (イ)建物相互、建物と道路など管理主体の異なる施設相互で、各々のバリアフリー対策による施設が連続性(動線、寸法、材質、仕上げなどの統一性)を持つように配慮する。 | | |
| P46 | イ 標示等 案内標示、視覚障害者誘導用床材、音声誘導装置等により、高齢者、障害者等の利用に配慮した標示、誘導または注意喚起を行うように努める。 | | |
| 4)防災・防犯 | | | |
| | 【基本認識】 ア 臨海副都心では、防災モデル都市をめざし、「臨海副都心防災計画-改定-」(平成10年3月)に基づき地震や火災等の災害に備えたまちづくりを進める。 | | |
| P46 | イ 都市型犯罪、組織暴力、交通事故の防止に配慮して、まちづくりを進める。 | | |
| | 【指針】 ア 液状化対策 液状化対策については、「東京港埋立地における液状化対策手引書」(平成2年3月)(※)を踏まえるとともに、法令等に定める耐震基準に基づく対策を実施する。 (※:「東京港の埋立地における液状化対策のための技術資料」(平成27年11月)と合わせてご確認ください。) | | |
| P46 | ウ ヘリコプターの緊急離着陸場等 屋上からの避難及び消防活動の円滑化により高層建築物の防火安全性を向上させるため、「高層建築物等におけるヘリコプターの緊急離着陸場等の設置の推進について」(平成2年1月11日建設省住宅局通知)に基づき、屋上緊急離着陸場、緊急救助用スペース等の整備を図る。 | | |
| P47 | エ 防災・避難対策 建築物は原則として耐火構造とし、内装材は不燃化に努めるとともに、防火区画、消火設備、警報設備、無線通信設備、避難設備、消防用水や落下物対策を適切に整備するなど、防災・避難対策を充実する。また、大規模な建築物は単体で、その他の建築物は共同して防災センター等を設け、総合的な防災対策を推進する。 | | |
| P47 | オ 備蓄 事務所等では自ら災害時の食料・飲料水・医薬品等の備蓄を行うように努める。 | | |
| P47 | カ 死角 都市型犯罪の発生防止のため、建築物の配置にあたっては、死角のできにくい空間形成を図る。 | | |
| P47 | キ 夜間照明 夜間人口の少ない商業・業務地区においては、沿道施設の夜間照明等により、シンボルプロムナード等の主要な歩行者動線の防犯対策に努める。また、敷地内の共有スペースやオープンスペース等には、防犯対策として適切な照明などを行う。 | | |
| P47 | ク 警察・消防無線基地局 警察・消防無線の不感地帯が生じないよう、無線基地局設備の設置に協力する。 | | |
| 5)環境保全 | | | |
| | 【基本認識】 臨海副都心では、大気汚染、騒音・振動、水質汚濁、ビル風、電波障害など環境面での最新の諸計画・基準等を満たすとともに、環境への負荷を可能な限り低減することに努め、快適な都市環境の形成を図る。 | | |
| P48 | ウ 自動車交通による影響の低減 湾岸線などの交通量の多い広域幹線道路沿いやインターチェンジ周辺の街区は、壁面と道路との間に十分な幅の緩衝緑地帯を設けるなどして、騒音、排気ガス等の自動車交通の環境影響の低減を図る。 | | |
| P48 | エ 航空機騒音 航空機騒音については、建築物のサッシュを防音タイプにするなど必要な対策を行う。 | | |
| P48 | オ ビル風 超高層建築物の整備に当たってはビル風等の風害を防ぐため、建築物の形状の工夫や植栽等の対策を施す。 | | |

| 項 | 内容 | 対応 | 適否 |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| P48 | カ 塩害対策 建築物や構造物に使用する部材等の材質は、潮風など塩害への対応を考慮する。 | | |
| P48 | キ 自然エネルギーの利用 太陽光発電、風力発電や太陽熱利用など、自然エネルギーを積極的に利用する。 | | |
| P48 | ク 環境影響評価 東京都環境影響評価条例(昭和55年東京都条例第96号)の対象事業については、条例に基づき必要な予測・評価・手続きを行う。 また、条例対象外の施設の整備にあたっては、それぞれの施設特性により必要に応じて環境保護の面からの点検を実施する。 | | |
| P48 | ケ 建築物環境計画書 建築物の新築・増築にあたっては、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例(平成12年東京都条例第215号)に基づき、建築物環境計画書を作成・公表するなど、環境への負荷の低減を図るため、エネルギーの使用の合理化、資源の適正利用、自然環境の保全及びヒートアイランド現象の緩和に努める。 | | |
| P49 | コ 工事中の対策 (ア)建築物の建設にあたっては、根伐り工事等による周辺の構造物への影響を極力小さくする。なお、周辺の構造物へ影響を与える恐れのある場合は、予め構造物の管理者とその対策や施工管理について十分調整を行って計画を立てる。 | | |
| P49 | (イ)建設工事による騒音、振動などの影響を抑えるように努める。 | | |
| P49 | (ウ)工事現場周囲の仮囲いは、周囲の景観と調和するように努める。 | | |
| 6)情報通信 | | | |
| P50 | 【基本認識】 臨海副都心地域内に整備された共同溝には情報通信用光ファイバーケーブルが収容され、情報化のより一層の進展による大量かつ迅速な情報伝達の要請にも十分対応できるようになっており、その活用等により未来型情報モデル都市の実現をめざす。 | | |
| P50 | 【指針】 ア 光ファイバー (ア)臨海副都心地域では、地域内に整備された情報通信基盤を積極的に活用し、通信ネットワークを構成するように努める。 | | |
| P50 | イ インテリジェント化 業務・商業ビル等においては、高度情報通信サービスを容易に享受できるよう、LANの構築などによりインテリジェント化を図り、未来型情報都市の形成に寄与する。 | | |
| P50 | ウ 安全性の確保 高度情報通信システムの構築にあたっては、設備の二重化・2ルート化などにより、ネットワークの安全性、信頼性に十分に配慮する。 | | |
| P50 | エ その他 (ア)業務用の送受信を目的とした地上系マイクロ波回線や衛星通信用のパラボラアンテナ等を設置する場合は、景観に配慮する。 | | |
| P50 | (イ)通信基盤及び都市管理システムの利用にあたっては、東京都または関係事業者の指示や定めによる設備を設置・管理する。 | | |

| 項 | 内容 | 対応 | 適否 |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| 7)供給処理施設の利用 | | | |
| P50 | 【基本認識】 ア 安全で安定した供給処理 防災対策やセキュリティ対策を十分に施し、事故や災害時にも対応できる安全で安定した供給処理システムを確立する。 | | |
| P50 | イ 快適な都市生活 ごみの管路収集システムの採用、地域冷暖房システムの導入、下水の高度処理水の利用など、環境に配慮したまちづくりを進める。 | | |
| P50 | 【指針】 ア 節水 節水型の都市づくりに寄与するため、地域内におけるトイレの洗浄等の雑用水については、中水道を活用するほか、節水型用水機器を活用する。 | | |
| P51 | イ ごみ処理 地域内のごみ処理は、管路収集システムで行うことから、「利用者設備設置基準」等に合致した設備、管理を行う。リサイクル型の都市づくりに寄与するため、各施設内にごみの再利用・資源化を図るためのスペースを確保する。 | | |
| P51 | ウ 地域冷暖房 快適な都市環境の創出、省エネルギー、環境保全等の観点から、地域冷暖房システムにより熱供給を受ける。合わせて、エネルギー負荷の平準化等の観点から蓄熱槽の設置に努める。なお、住宅については、当面地域冷暖房の導入を行わないが、導入の可能性については、技術革新の動向を踏まえて検討を続ける。 | | |
| P51 | エ その他 供給処理施設の利用にあたっては、各関係事業者の指定による設備を設置、管理する。 | | |
| 8)共同溝システムとの接続 | | | |
| P52 | 【指針】 ア 共同溝システムとの接続 (ア)臨海副都心地域では、原則として共同溝システムにより各宅地毎に1ヵ所の共同溝取り出し部を官民境界まで設置し供給することから、この取り出し部から必要な管路、ケーブル類を引き込むものとする。 | | |
| P52 | (イ)共同溝取り出し部から宅地に供給する施設は、下記の通りである。 ・電気(東京電力(株)):電力ケーブル ・情報通信(通信事業者):情報通信ケーブル ・都市ガス(東京ガス(株)):中圧管または低圧管 ・地域冷暖房(東京臨海熱供給(株)):温熱管、冷熱管 ・ごみ(東京二十三区清掃一部事務組合):ごみ収集管路 ・上水道(水道局):上水道管 ・中水道(下水道局):中水道管 | | |
| P52 | (ウ)共同溝取り出し部からの管路、ケーブル類の宅地内への取り出し方法は、需要者が洞道形式で整備し、管理保全に努める。なお、宅地内の洞道の設置にあたっては、「臨海副都心宅地内洞道整備指針」(平成9年9月)を遵守するとともに、法令等に定める耐震基準に基づく対策を実施する。 | | |
| P52 | イ その他 宅地内洞道中の管路、ケーブル類の施工、保守管理等については、関係各事業者の指定により実施する。 | | |
| 9)建設発生土処理 | | | |
| P52 | 【基本認識】 資源の有効利用や周辺環境への配慮、交通負荷の軽減を図る観点から、建設発生土は可能な限り宅地内で再利用する。宅地外で建設発生土を処理する場合も、交通負荷の軽減などに配慮し、適正に再利用する。 | | |
| P52 | 【指針】 ア 発生土の活用 建築物の建設に際して発生する建設発生土は、極力、宅地内の埋め戻し用土砂として活用する。 | | |
| P52 | イ 発生土処理 宅地内で活用しない建設発生土については、各建築主の責任で、受け入れ先の基準に従い所定の処理を施すとともに、交通環境への負荷の少ない手段などにより、適正に再利用する。 | | |

| 項 | 内容 | 対応 | 適否 |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| 10)ストリートファニチュア等の設置物 | | | |
| P54 | 【基本認識】 歩行者通路等の舗装、植栽、照明、ストリートファニチュア等の設置物は、景観に影響を与える重要な要素であり、これらの設置物が全体として調和するように配慮する。 | | |
| P54 | 【指針】 ア 調和、モジュール 設置物の配置、デザイン等は、周辺環境や連続性に配慮して、隣接するオープンスペース等と調和させる。また、設置物相互の調和に配慮するとともに、設置物の位置及び間隔が、一定のモジュールに従うように努める。 | | |
| P54 | イ 舗装 (ア)歩行者通路等の舗装材料は、石、レンガ、木等の自然の風合いを生かしたものとするように努める。また、強度の確保に配慮しつつ、雨水を浸透するような素材の採用に努める。 | | |
| P54 | (イ)敷地内通路等の舗装内にマンホールを設ける場合は、蓋の仕上げを周囲の舗装材と同じ「とも仕上げ」とするよう配慮する。 | | |
| P54 | ウ 材料、デザイン 設置物の材料、デザインの選定にあたっては、自然環境の中で年月を経て味わいを増していく材料、流行にとらわれず長年の使用と観賞に耐えられるデザインを採用するように努める。 | | |
| P54 | エ ライトアップ 景観上重要な樹木、屋外彫刻等については、ライトアップを施すことを検討する。 | | |
| P54 | オ 高齢者、身体障害者等への配慮 戸外における高齢者、身体障害者等の活動の安全性、快適性を確保するため、舗装、照明及びストリートファニチュアのデザイン、配置に配慮する。 | | |
| P54 | カ 自動販売機の設置 自動販売機の設置については、原則として公共空間に面しない屋内部分に限る。 | | |