臨海副都心有明北地区まちづくりガイドライン ― 改定 ―　【新旧対照表】

ページ	変更前	変更後
	■臨海副都心有明北地区まちづくりガイドライン ― 改定 ―（平成 26 年 7 月）	**■臨海副都心有明北地区まちづくりガイドライン ― 改定 ―（令和４年１月）**
Ｐ４	Ⅰ　ガイドライン策定の趣旨 はじめに （１）「臨海副都心有明北地区まちづくりガイドラインー改定ー」（平成 26 年 7 月）の位置付け ア　「臨海副都心有明北地区まちづくりガイドラインー改定ー」（平成 26 年 7 月）（以下、「本ガイドライン」とする。）は「臨海副都心まちづくりガイドラインー2014 改定ー」（平成 26 年 7 月）で示された基本的な考え方を踏まえ、有明北地区開発協議会での協議のもと定めるものである。 イ　従来の「臨海副都心有明北地区まちづくりガイドラインー改定ー」（平成 19 年 12 月）は、本ガイドラインに改定する。 （略） カ　平成 25 年９月に東京都が 2020 年夏季オリンピック・パラリンピック競技大会開催都市に選定され、有明北地区の新埋立地（１区域）は競技会場建設地となった。今後は、オリンピック・パラリンピック競技大会開催計画との整合性を図り、開発を進めていく。	Ⅰ　ガイドライン策定の趣旨 はじめに （１）「臨海副都心有明北地区まちづくりガイドラインー改定ー」（令和４年１月）の位置付け ア　「臨海副都心有明北地区まちづくりガイドラインー改定ー」（令和４年１月）（以下、「本ガイドライン」とする。）は「臨海副都心まちづくりガイドラインー2022 改定ー」（令和４年１月）で示された基本的な考え方を踏まえ、有明北地区開発協議会での協議のもと定めるものである。 イ　従来の「臨海副都心有明北地区まちづくりガイドラインー改定ー」（平成 26 年 7 月）は、本ガイドラインに改定する。 （現行のとおり） カ　平成 25 年９月に東京都が 2020 年夏季オリンピック・パラリンピック競技大会開催都市に選定され、有明北地区の新埋立地（１区域）は競技会場建設地となった。大会後は、レガシーもいかしながら開発を進めていく。
Ｐ５	◎土地利用計画 	◎土地利用計画
Ｐ６	❷　まちの将来像 有明北地区は、臨海副都心のなかで主として居住機能を担う地区として期待されている。	❷　まちの将来像 有明北地区は、臨海副都心のなかで主に居住機能を担う地区として発展してきた。 また、東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会（以下、「東京 2020 大会」とする。）の開催等を契機として、スポーツや MICE 機能等の導入が進んできた。 一方、少子高齢化・人口減少社会が進展するとともに、人々のライフスタイルも多様化してきている。

	このため、まちづくりに当たっては、ウォーターフロントの魅力や地区内の緑等をいかしながら、地区全体に主として良好な住環境を有する住宅の立地を誘導する。 また、住宅とともに、商業、業務、サービス、公共公益、文化、レクリエーション等の多様な機能の導入を誘導し、これらの機能がバランスよく複合した新たな市街地を形成していく。 一方、既に立地している物流や工場等の施設については、その継続を前提としながら地権者等の意向も踏まえ、まちづくりを進めていくものとする。 なお、用途の異なる施設が隣接する場合には、相互に協力し、周辺環境との調和のとれた市街地形成に努めるものとする。 以上を踏まえ、有明北地区の「まちの将来像」を「住宅を中心とした複合市街地」とする。 	このため、まちづくりに当たっては、大会のレガシーやウォーターフロントの魅力等をいかしながら、住宅、商業、業務、サービス、公共公益、文化、スポーツ、レクリエーション等の多様な機能の導入を誘導し、これらの機能がバランスよく複合した新たな市街地を形成していく。 一方、既に立地している物流や工場等の施設については、その継続を前提としながら地権者等の意向も踏まえ、まちづくりを進めていくものとする。 なお、用途の異なる施設が隣接する場合には、相互に協力し、周辺環境との調和のとれた市街地形成に努めるものとする。 以上を踏まえ、有明北地区の「まちの将来像」を「東京 2020 大会のレガシーをはじめとした多様な機能の集積により、魅力的なライフスタイルを楽しめる複合市街地」とする。 （削除）
P10	**Ⅱ　まちづくりの基本方針** **❶　土地利用方針** **（１）都市機能の導入方針** 有明北地区における都市機能については、「住宅を中心とした複合市街地」の形成に向け、次に示す多様な都市機能をバランス良く導入していく。 （略） **イ　業務・商業機能** 利便性が高く、活気とにぎわいのある市街地の形成を図るため、有明北地区１区域の有明テニスの森駅周辺に商業機能を誘導する。 また、２区域及び３区域西側（放射第 34 号線支線１より西側）に業務・商業機能を誘導する。 なお、大規模な業務・商業施設については、住環境に配慮する。 （略）	**Ⅱ　まちづくりの基本方針** **❶　土地利用方針** **（１）都市機能の導入方針** 有明北地区における都市機能については、「東京 2020 大会のレガシーをはじめとした多様な機能の集積により、魅力的なライフスタイルを楽しめる複合市街地」の形成に向け、次に示す多様な都市機能をバランス良く導入していく。 （現行のとおり） **イ　業務・商業機能** 利便性が高く、活気とにぎわいのある市街地の形成を図るため、有明北地区１区域の有明テニスの森駅周辺に業務・商業機能を誘導する。 また、２区域及び３区域西側（放射第 34 号線支線１より西側）に業務・商業機能を誘導する。 なお、大規模な業務・商業施設については、住環境に配慮する。 （現行のとおり）
P11	**（２）土地利用の方針** **ア　１区域（新埋立地）** １区域は、区域全体について、緑豊かな「旧防波堤」と海への眺望を活用した、うるおい豊かな居住機能の配置を基本とする。 なお、次の区域においては立地特性に応じた土地利用を進める。 （ア）地区の中心となる駅周辺には、活気やにぎわいの創出を図るため、居住･商業機能がバランス良く複合する活力あふれる市街地を形成する。 （イ）東西両入江の周辺には、ウォーターフロントの景観をいかした公園や公共公益施設を配置する。公園は、にぎわい機能をはじめ多様な機能を備えるものとして整備していく。 （略）	**（２）土地利用の方針** **ア　１区域（新埋立地）** １区域は、区域全体について、緑豊かな「旧防波堤」と海への眺望を活用した、うるおい豊かな居住機能やスポーツ・文化・交流機能の配置を基本とする。 なお、次の区域においては立地特性に応じた土地利用を進める。 （ア）地区の中心となる駅周辺には、活気やにぎわいの創出を図るため、居住･商業・業務機能等がバランス良く複合する活力あふれる市街地を形成する。 （イ）区域の北側及び東側には、ウォーターフロントの景観をいかした公園や公共公益施設を配置する。公園は、にぎわい機能をはじめ多様な機能を備えるものとして整備していく。 **（現行のとおり）**

P 13	◎道路のネットワーク 	◎道路のネットワーク
P 14 P 15	❷　都市空間構成 （１）ネットワークの構成 イ　歩行者のネットワーク （略） （イ）「積極的に散策等を誘導する動線」が埋立地内の街区を横断する部分に（図中１）ついては、公園の配置や敷地内通路、歩道状空地の誘導等を行うことにより、有明親水海浜公園までアクセスできる動線を確保する。 （ウ）有明テニスの森公園内を通過する「積極的に散策等を誘導する動線」（図中２）については、イーストプロムナードからコロシアムブリッジ及びシンボルプロムナードを経て有明親水海浜公園に至る歩行空間としての環境を整える。 （エ）にぎわいロードの東端（図中３）については、にぎわいロードの歩行者が円滑に東入江およびその周辺の公共公益施設にアクセスすることができるよう、歩行空間を確保する。 （オ）にぎわいロードの西端（図中４）については、敷地内通路等の活用により、「積極的に散策等を誘導する動線を補完する動線」として、にぎわいロードの歩行者が有明北その２緑道公園に至ることができるよう動線を確保する。 また、補助 315 号線（豊洲・有明連絡道路）を歩行者が横断できるよう整備する。 （カ）南北方向の動線（図中５）については、敷地内通路等の活用により確保する。 （キ）「街区内に歩行者の積極的なアクセスを誘導するエリア」と設定された、東西両入江沿いの公園緑地用地、公共公益用地及び３区域西側の住・商・業複合用地（図中６）は、商業施設のにぎわいと、住環境とに配慮しながら、一般の人々が入江や公園、商業施設に円滑にアクセスでき	❷　都市空間構成 （１）ネットワークの構成 イ　歩行者のネットワーク （現行のとおり） （削除） （イ）有明テニスの森公園内を通過する「積極的に散策等を誘導する動線」（図中１）については、イーストプロムナードからコロシアムブリッジ及びシンボルプロムナードを経て有明親水海浜公園に至る歩行空間としての環境を整える。 （ウ）にぎわいロードの東端（図中２）については、にぎわいロードの歩行者が円滑に東入江およびその周辺の公共公益施設にアクセスすることができるよう、歩行空間を確保する。 （エ）にぎわいロードの西端（図中３）については、敷地内通路等の活用により、「積極的に散策等を誘導する動線を補完する動線」として、にぎわいロードの歩行者が有明北緑道公園に至ることができるよう動線を確保する。 また、補助 315 号線（豊洲・有明連絡道路）を歩行者が横断できるよう整備する。 （オ）南北方向の動線（図中４）については、敷地内通路等の活用により確保する。 （カ）有明テニスの森駅・国際展示場駅と有明親水海浜公園や駅周辺施設、公共公益施設とをつなぐ動線については、地区内の回遊性向上や施設間の円滑な誘導を図るため、安全で快適な歩行者空間を創出する。 （キ）「街区内に歩行者の積極的なアクセスを誘導するエリア」と設定された、水辺沿いの公園緑地用地、公共公益用地及び３区域西側の住・商・業複合用地（図中５）は、商業施設のにぎわいと住環境とに配慮しながら、一般の人々が水辺や公園、商業施設に円滑にアクセスできるような

	るような動線を適宜設け、開かれた空間とする。	動線を適宜設け、開かれた空間とする。
P 14	◎歩行者のネットワーク 	◎歩行者のネットワーク

P 15	◎水と緑のネットワーク 	◎水と緑のネットワーク
P 16	**❸　都市環境整備方針** **（１）自然と共生する環境負荷の少ない都市づくり** 開発による環境への負荷を最小限にするため、「『カーボンマイナス東京 10 年プロジェクト』基本方針」（平成 19 年６月　東京都）を踏まえ、省エネルギー、資源の循環利用、緑化等を推進し、自然と共生するとともに環境負荷に配慮した市街地環境の形成を進める。	**❸　都市環境整備方針** **（１）自然と共生する環境負荷の少ない都市づくり** 開発による環境への負荷を最小限にするため、「ゼロエミッション東京戦略」（令和元年 12 月　東京都）を踏まえ、省エネルギー、再生資源の循環的利用、緑化等を推進し、自然と共生するとともに環境負荷に配慮した市街地環境の形成を進める。
P 17	**❹　都市景観形成方針** 東京都心部やレインボーブリッジ等を展望する優れた立地条件をいかして、個性豊かなウォーターフロントの景観を創出するとともに、水際線や旧防波堤、有明テニスの森公園等の公園・緑地をいかした魅力ある都市景観の形成を図る。特に、次の考え方を踏まえた景観形成に取り組む。 **（１）水辺をいかした景観形成** 周囲の水辺をいかすため、眺望の確保や広がりに配慮した土地利用、施設整備を行い、緑化やオープンスペースの確保等の一体的な取組により、水辺の表情豊かな景観形成を図る。 （略）	**❹　都市景観形成方針** 東京都心部やレインボーブリッジ等を展望する優れた立地条件をいかして、個性豊かなウォーターフロントの景観を創出するとともに、水際線や旧防波堤、有明テニスの森公園、有明親水海浜公園等の公園・緑地をいかした魅力ある都市景観の形成を図る。特に、次の考え方を踏まえた景観形成に取り組む。 **（１）水辺をいかした景観形成** 周囲の水辺をいかすため、眺望の確保や広がりに配慮した土地利用、施設整備を行い、緑化やオープンスペースの確保等の一体的な取組により、水辺の表情豊かな景観形成を図る。 また、水面への映り込みや水上バスの航路や対岸などからの眺望を考慮し、周辺環境に配慮しつつ魅力的な夜間景観の形成を図る。 （現行のとおり）

◎都市景観・環境整備方針

◎都市景観・環境整備方針

<table>
<tr><td>P 25</td><td>◎メインロード断面
</td><td>◎メインロード断面

※P32 の整備イメージ図参照</td></tr>
<tr><td>P 26</td><td>◎シンボルロード・にぎわいロード断面
</td><td>◎シンボルロード・にぎわいロード断面

※にぎわいロードについては P32 の整備イメージ図参照</td></tr>
<tr><td>P 28</td><td>（エ）快適ロード沿いの<u>有明親水海浜公園に隣接する敷地は</u>、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、敷地境界線から後退すべき壁面線の距離を次のとおり定める。
（略）</td><td>（エ）快適ロード沿いの<u>敷地では</u>、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、敷地境界線から後退すべき壁面線の距離を次のとおり定める。
（現行のとおり）</td></tr>
</table>

	◎快適ロード断面 	◎快適ロード断面
P31	（ク）有明北２－１地区（半島部）で有明北その２緑道公園に接する敷地の境界線については、壁面線の後退距離は上記（キ）による。	（ク）有明北２－１地区（半島部）で有明北緑道公園に接する敷地の境界線については、壁面線の後退距離は上記（キ）による。
P32 P33	**ウ　オープンスペースの配置・内容** （略） （ウ）公開空地等※の整備については、「公開空地等のみどりづくり指針に関する手引」（東京都都市整備局）に基づき整備を行う。 ※公開空地等　「公開空地等のみどりづくり指針」 （平成 19 年５月　東京都都市整備局） （略） （コ）快適ロードに沿う住宅系用地においては、有明親水海浜公園に面して設置したオープンスペースに植栽を施すなど景観的に配慮するとともに、住居のプライバシーを確保しつつ、有明親水海浜公園の歩行者動線と連続した整備を行うように努める。 （サ）環状２号線沿いのオープンスペースについては、「環境軸ガイドライン」（東京都）に基づき整備を行う。 （シ）区画内に設けられるオープンスペースは、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。 （ス）住宅の整備に当たっては住棟との調和を図りつつ、街区内に居住者のための公園などを整備するように努める。 （セ）歩道状空地及びオープンスペースの整備及び維持管理は、原則として事業者が行う。 （ソ）宅地内広場については、公園・道路と一体となったまとまりのある空間をいかし、地域住民が集い、憩うための場とするとともに、有明親水海浜公園沿いに人々をいざなうにぎわいの空間となるよう努める。	**ウ　オープンスペースの配置・内容** （現行のとおり） （ウ）公開空地等※の整備については、「公開空地等のみどりづくり指針に関する手引（改定）」（東京都都市整備局）に基づき整備を行う。 ※公開空地等　「公開空地等のみどりづくり指針」 （平成 30 年４月改定　東京都都市整備局） （現行のとおり） （コ）（削除） （コ）環状２号線沿いのオープンスペースについては、「環境軸ガイドライン」（東京都）に基づき整備を行う。 （サ）区画内に設けられるオープンスペースは、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。 （シ）住宅の整備に当たっては住棟との調和を図りつつ、街区内に居住者のための公園などを整備するように努める。 （ス）歩道状空地及びオープンスペースの整備及び維持管理は、原則として事業者が行う。 （セ）宅地内広場については、公園・道路と一体となったまとまりのある空間をいかし、地域住民が集い、憩うための場とするとともに、有明親水海浜公園に人々をいざなうにぎわいの空間となるよう努める。
P34	**オ　駐車場・駐輪場** （略）	**オ　駐車場・駐輪場** （現行のとおり）

	（オ）住宅及び各施設における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、「江東区マンション等の建設に関する条例」に基づき、マンションの場合は戸当たり２台、ワンルームマンションの場合は戸当たり１台に相当する駐輪のスペースを確保する。	（オ）住宅及び各施設における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、「江東区マンション等の建設に関する条例」に基づき、駐輪のスペースを確保する。
P35	**（２）建築物の用途及び形態等** **ア　誘導すべき施設等** （略） （ウ）有明テニスの森駅周辺の区域は、地区の生活拠点・行動拠点として、居住機能の他に商業・サービス施設等を設け、複合的な用途の集積に努める。 （略） （オ）快適ロード沿いの区域は、ウォーターフロントの景観をいかし、住宅整備と併せ、建築物低層部に憩いとくつろぎのある商業・サービス施設等を水辺に誘導し、快適な空間の形成に努める。	**（２）建築物の用途及び形態等** **ア　誘導すべき施設等** （現行のとおり） （ウ）有明テニスの森駅周辺の区域は、地区の拠点として、居住・商業・サービス・業務施設等を設け、複合的な用途の集積に努める。 （現行のとおり） （オ）（削除）
P36	**イ　制限すべき用途** 有明北地区では、魅力的で質の高い「住宅を中心とした複合市街地」を目指し、地区の土地利用方針に基づく居住機能等の導入を図り、良好な環境を形成するため、以下のような建物の用途を制限することを基本とする。 （略）	**イ　制限すべき用途** 有明北地区では、魅力的で質の高い「東京 2020 大会のレガシーをはじめとした多様な機能の集積により、魅力的なライフスタイルを楽しめる複合市街地」を目指し、地区の土地利用方針に基づく機能の導入を図り、良好な環境を形成するため、以下のような建物の用途を制限することを基本とする。 （現行のとおり）
P36	**ウ　建物高さ** （略） 快適ロード沿いの建築物は、運河側の隣棟間隔の確保に十分配慮し、運河側から見た水辺の開放感や、周辺建築物から海への眺望が確保される建物配置とするとともにロードに沿ったリズミカルな景観形成に努める。 （略）	**ウ　建物高さ** （現行のとおり） 快適ロード沿いの建築物は、運河側から見た水辺の開放感や、周辺建築物から海への眺望が確保される建物配置とする。 （現行のとおり）
P37	**（３）その他** **ア　植栽** （略） （オ）各区域内に確保する緑化面積については、江東区がめざす「緑の中の都市」※の実現に資するよう、「江東区みどりの条例」（平成 11 年江東区条例第 36 号）に基づく水準以上を確保することを基本とする。（※「江東区ＣＩＧビジョン」（平成 24 年７月　江東区）Ｉ章参照） （略）	**（３）その他** **ア　植栽** （現行のとおり） （オ）各区域内に確保する緑化面積については、江東区がめざす「みどりの中の都市」※の実現に資するよう、「江東区みどりの条例」（平成 11 年江東区条例第 36 号）に基づく水準以上を確保することを基本とする。（※「江東区みどりの基本計画」（令和２年３月　江東区）３章参照） （現行のとおり）
P42	**❸　ガイドラインの活用** 有明北地区内における全ての開発計画は、本ガイドラインに記載された内容を遵守し、まちの将来像「住宅を中心とした複合市街地」の形成に向けた計画的なまちづくりを、関係者との協働により進めていくこととする。 また、今後の開発計画では、可能な限り共同化を基本とした街区単位で進めることを基本とし、既存施設の更新などにおいては、敷地の形態や規模等を踏まえることとする。	**❸　ガイドラインの活用** 有明北地区内における全ての開発計画は、本ガイドラインに記載された内容を遵守し、まちの将来像「東京 2020 大会のレガシーをはじめとした多様な機能の集積により、魅力的なライフスタイルを楽しめる複合市街地」の形成に向けた計画的なまちづくりを、関係者との協働により進めていくこととする。 また、今後の開発計画では、可能な限り共同化を基本とした街区単位で進めることを基本とし、既存施設の更新などにおいては、敷地の形態や規模等を踏まえることとする。