

第二部 快適でゆとりある都市生活のまち

ゆとりある居住空間と快適な住環境を確保し、都市の魅力を享受できる住生活を実現することは臨海副都心のまちづくりの重要な課題である。

良好な居住環境を整備し、良質な住宅ストックの形成を図ることはもとより、住宅をとりまく水と緑のネットワークの構築や、臨海副都心の個性を反映した美しいまちなみへの誘導、地球環境も視野に入れた快適環境の創出等を行うことが必要である。

こうした施策の展開によって、新しい都市型居住の創出を図り、快適でゆとりある都市生活のまちを創り上げていく。

I 快適で良質な住まいの実現

1 基本的考え方

臨海副都心の立地特性をいかした快適で良質な住まいの実現をめざして、次世代に引き継いでいく質の高い住宅の整備を行う。

(1) 新しい都市型居住の創出

- ① 都心地域との近接性や臨海副都心の利便性に加え、ウォーターフロントの自然環境をいかした定住性の高い都市型居住の創出を図る。
- ② 土地の高度利用を図って適度な住宅密度を確保する。
- ③ 都市居住型誘導居住水準を踏まえ、臨海副都心の地域特性に応じた居住の実現を図る。
- ④ 都民ニーズに対応した良質で多様な住戸タイプ、また、中層から超高層までさまざまな形態の住宅を供給する。

(2) ソーシャルミックスの実現

- ① 多様な年齢層・所得階層が適度に混在したコミュニティの実現をめざす。
- ② 公的事業者及び民間事業者による賃貸住宅及び分譲住宅を適切に供給し、住宅種別の多様化を図る。

(3) 安心して暮らせる居住環境の確保

- ① 誰もが安心して暮らすことができるよう、福祉・保健・医療などの施設の計画的な整備・誘導を図る。
- ② バリアフリーのネットワークの形成をめざし、建物内外にわたりバリアフリー化を進める。

(4) 高齢社会に対応した住宅の供給

- ① これからの中高齢社会に対応して、『東京都における加齢対応型住宅の建設指針』に適合した住宅の供給を行う。
- ② 高齢者・障害者世帯の居住に配慮した住宅の供給を行う。
例：シルバーピア、車いす使用者向け住宅
- ③ 高齢者世帯の増加に対応して、近居や隣居が可能となるような住宅供給の方法を検討する。

(5) 都心居住施策の導入等

- ① 都心共同住宅供給事業等、都心居住施策を活用して住宅供給を進める。
また、臨海副都心地域内の就業者の住宅ニーズへの対応にも配慮する。
- ② 定期借地方式などを活用した新たな住宅供給手法を検討する。

(6) まちづくりとの連携

- ① 木造住宅密集地域の整備や再開発事業との連携を図るなど、既成市街地のまちづくりに資するよう努める。
- ② 臨海副都心にふさわしい都市景観の形成に配慮するとともに、さまざまな都市機能との連携を図るよう努める。
- ③ 災害対策要員宿舎等を整備する。

2 居住者像

ファミリー世帯を中心に単身世帯、夫婦小世帯、三世代世帯など多様な世帯を想定する。また、都市的な利便性やアメニティを享受する居住者像を想定する。

3 住宅整備方針

(1) 供給住宅戸数

住宅供給戸数は、おおむね14,000戸とする。(まちづくり都民提案制度の対象街区は除いてある。)

(2) 多様な住宅タイプの供給

世帯人員などに対応した住戸タイプについては、ファミリー世帯向けを中心に多様なタイプを供給する。

世帯人員別戸数割合は、おおむね以下のとおりとする。

世帯及び人員	住戸タイプの割合
小世帯用 (1~2人)	40% 程度
ファミリー世帯用(3~4人)	55% 程度
大世帯用 (5人以上)	5% 程度
合 計	100%

(3) 居住水準

世帯人員に対応した都市居住型誘導居住水準を踏まえ、臨海副都心の立地特性に応じた居住の実現を図る。

参考：都市居住型誘導居住水準

世帯人員	住戸専用面積
1人	37～43m ²
2人	55m ²
3人	75m ²
4人	91m ²
5人以上	104m ² 以上

(『東京都住宅マスタープラン』による)

(4) 居住環境

快適な居住環境を確保するため、『東京都住宅マスタープラン』による住環境水準の誘導目標を踏まえ、安全、景観、日照・採光、通風、騒音、眺望、生活・文化関連施設整備等について配慮する。

また、既に中水道やごみ管路収集システムを導入しているが、さらに地域内に整備されている情報通信基盤を活用して、次世代C A T Vなどの導入を検討する。

(5) 公共住宅と民間住宅の比率

おおむね、公共住宅60%程度、民間住宅40%程度とする。

公共住宅は主として賃貸住宅とし、民間住宅は主として分譲住宅とする。

(6) 供給主体

供給主体は、東京都、東京都住宅供給公社、住宅・都市整備公団等の公的事業者及び民間事業者とする。

(7) 地地区別計画戸数

地区別計画戸数は、おおむね次のとおりとする。

区 分	計画戸数
青海地区	2,000戸 程度
有明南地区	1,000戸 程度
有明北地区	9,000戸 程度
台場地区	2,000戸 程度
合 計	14,000戸 程度

※まちづくり都民提案制度の対象街区は除いてある。

4 暮らしやすく、安心して住めるまち

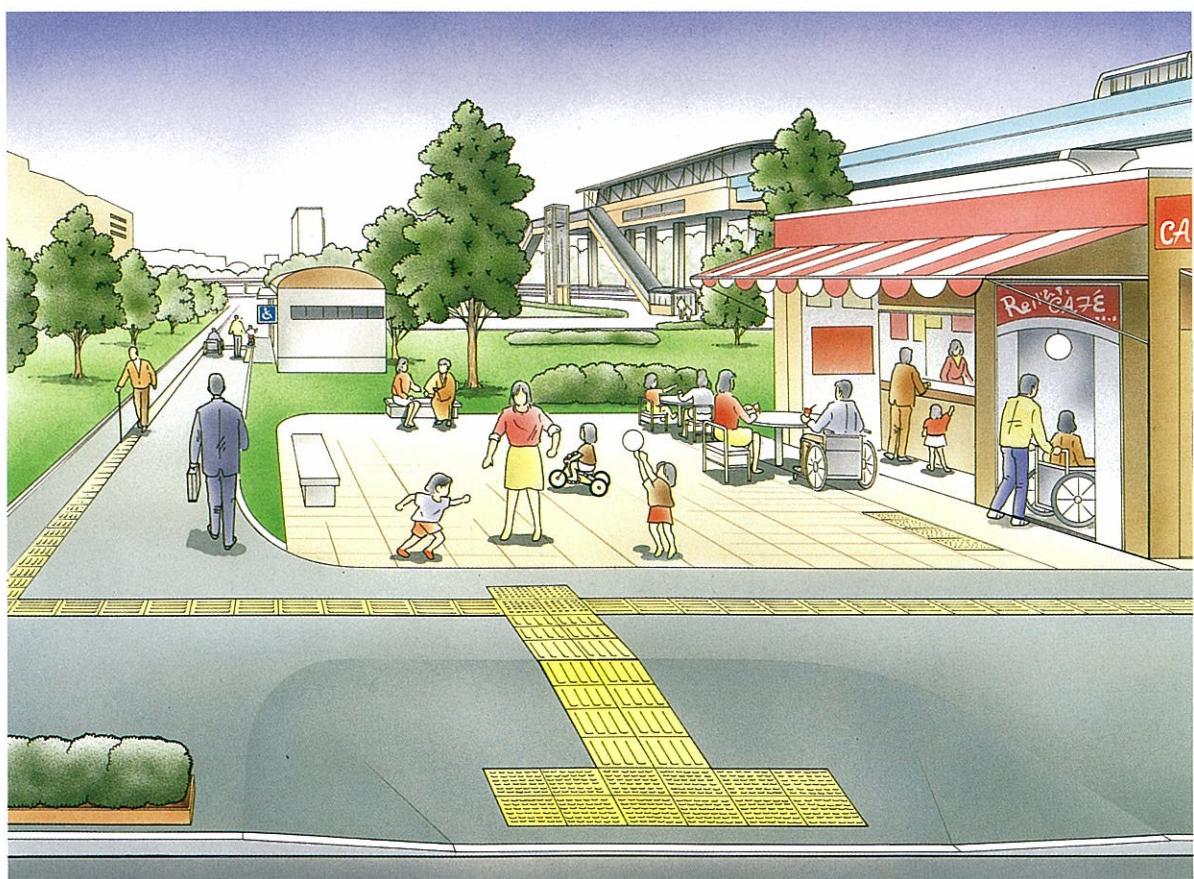
臨海副都心は、以下の点を基本に、暮らしやすく、安心して住めるまちの実現をめざしていく。

(1) バリアフリーのネットワーク形成

高齢者、障害者を含む全ての人々がどこにでも自由に行けるまちをめざして、福祉のまちづくり条例に則し、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。

- ＜具体例＞
 - ・歩行者デッキの整備、幅広い歩道の整備、段差の解消
 - ・駅施設等でのエスカレーター、エレベーター設置
 - ・公園、水辺空間の整備におけるバリアフリー化
 - ・高齢者や障害者にもわかりやすい案内表示・誘導
 - ・車いすでも利用できるレストランなど、サービス施設のバリアフリー化の誘導

バリアフリーのネットワークのイメージ



(2) 福祉・保健・医療

開発のそれぞれの段階において、誰もが、安心して生活できるよう、福祉・保健・医療など各種サービスの提供を図る。

また、多様なニーズに対応して総合的なサービスを提供するために、福祉・保健・医療の各分野の連携を進める。

① 福祉・保健

高齢者や障害者など誰もが地域社会の中で、自立して生活していく地域福祉を実現するため、区が主体となって、計画的に福祉・保健のサービス提供体制を整備していく。

- ＜施設例＞・特別養護老人ホーム
- ・高齢者在宅サービスセンター
- ・地域障害者福祉センター
- ・保育所、児童館
- ・保健センター

② 医療

身近な地域で適切な医療サービスを受けられるよう、診療所や病院の誘致等を進める。なお、病院は、地域防災計画上の災害時後方医療施設の機能も担うものとする。

(3) 地域での支え合いのしくみづくり

新しくつくられるまちという地域特性に合わせて、地元区を中心となって町会、自治会などの住民組織の形成や、ボランティアの地域活動を支援し、事業者を含む地域住民による支え合いのコミュニティづくりを進める。

- ＜施設例＞・区民集会施設、住民サービス施設
- ・ボランティアセンター

1 基本的考え方

(1) 臨海副都心における水と緑のネットワークの形成

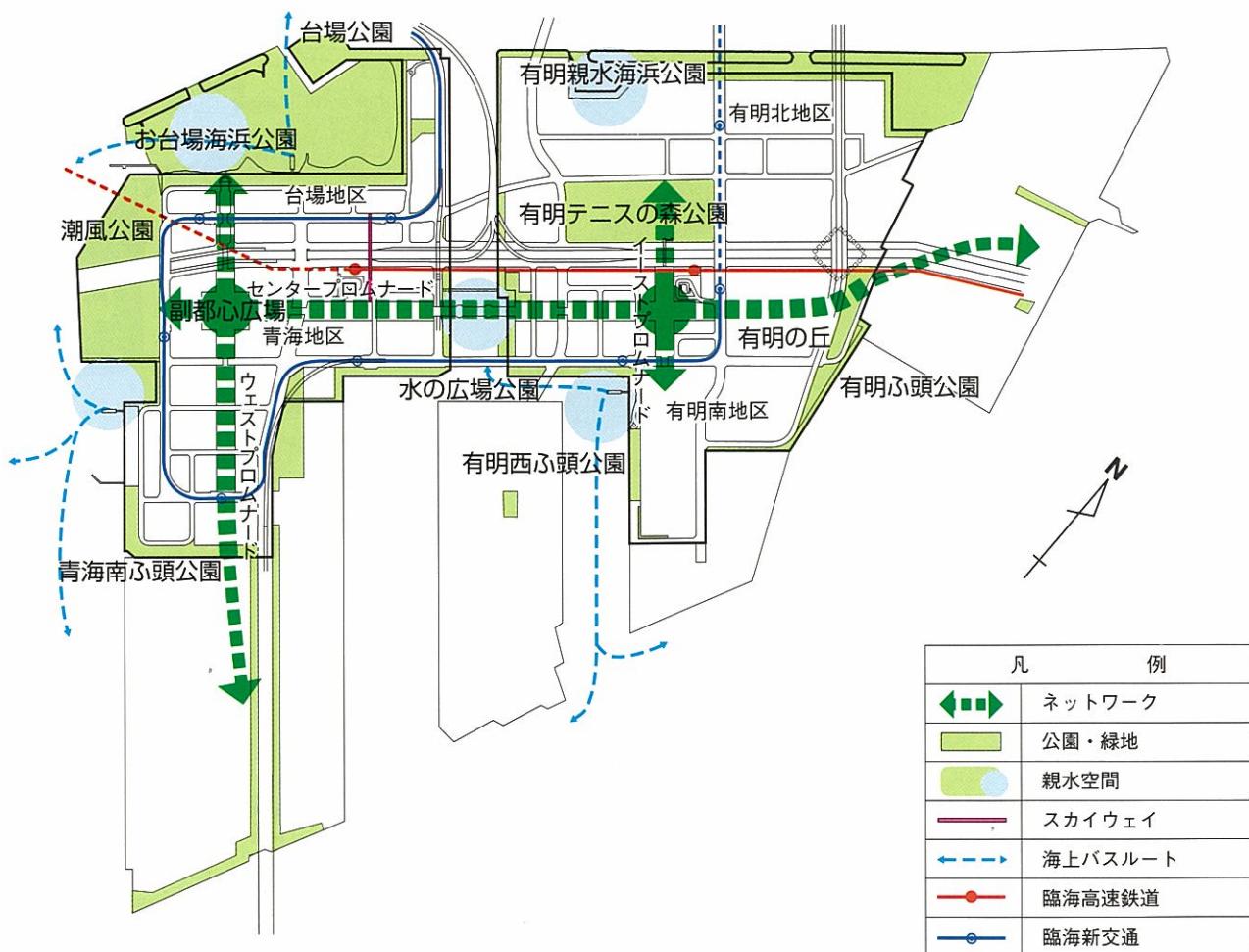
臨海副都心は、周辺を水域に囲まれた都民が海と親しむことのできる貴重な空間であり、計画的に自然を保全し、水と緑とまちが一体となった整備を進めることが求められている。

ウォーターフロントの特性である豊かな眺望を十分活用して、副都心の市街地に調和した、都民が憩い、楽しめる夢のある空間を創出するとともに、住み、働き、訪れる人々にとって、都市生活に欠かせない快適な環境を生み出すことが必要である。

このため、シンボルプロムナードを軸として公園・緑地等の整備を進めて、臨海副都心における水と緑のネットワークを形成する。

また、公園等のオープンスペースは、災害時の避難場所とする等、広域的な防災活動の支援基地としても活用していく。

臨海副都心の水と緑のネットワーク図



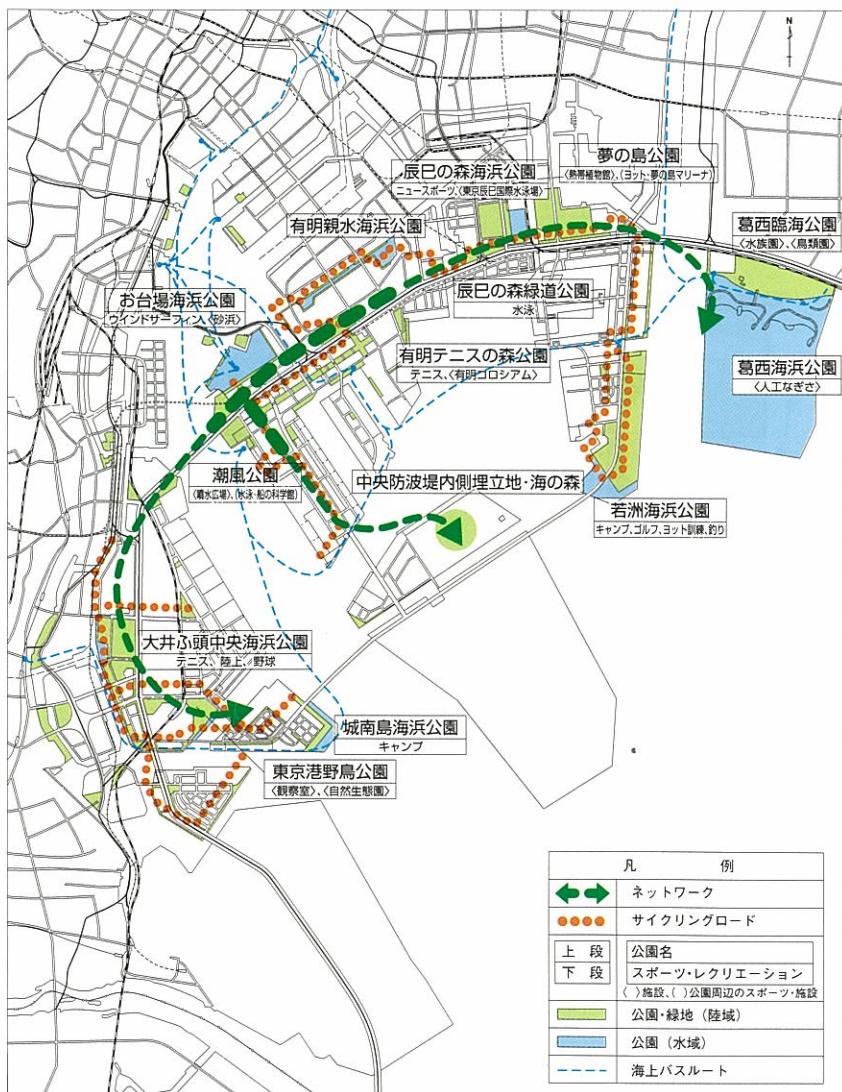
(2) 臨海部全域にわたる水と緑のネットワークの形成

臨海副都心の周辺部においては、辰巳の森海浜公園、大井ふ頭中央海浜公園、東京港野鳥公園等の大規模公園や水辺が、環境保全、スポーツ・レクリエーション、防災等の機能を相互に補完し、それぞれの特色をいかしながらネットワークとして整備されており、豊かな水と緑の中で都民が楽しみ、憩い、やすらげる空間となっている。

一方、中央防波堤内側埋立地においては、新たに自然環境の回復等をめざし、大規模緑地「海の森」が展開されようとしている。

臨海副都心では、このような臨海部の他の大規模公園やスポーツ施設との連携を図り、その特性にあった公園整備を進めることにより、臨海部全域にわたる水と緑のネットワークを形成していく。

臨海部の水と緑のネットワーク図



2 主要施設の整備

(1) シンボルプロムナード

① 整備方針

・臨海副都心の象徴

臨海副都心のイメージを代表する都市空間として位置づけ、地域全体と調和のとれた、世界と未来に開かれた都市にふわしい空間とする。

・都市の骨格とネットワークの形成

シンボルプロムナードは、臨海副都心において大きな面積を占めるとともに、都市の骨格として、地域全体を、連続的で一体的に結び付ける役割を持つ。このため、周辺の土地利用と融合し、美しさと広がりのある都市景観を備えた魅力ある都市空間とする。

また、水際線や公園等と有機的に結合し、臨海副都心における水と緑のネットワークを形成するうえで中心軸としての役割を果たす。

・夢のある憩いとにぎわいの空間

シンボルプロムナードは、憩いとやすらぎの空間としての樹林や散策路、にぎわいと楽しみの空間としてのイベントやマーケットの広場などを組み合わせ、臨海副都心の夢のある空間の中心として整備する。

また、都民の創意をいかした多様な利用ができる交流空間とするため、運営方法の工夫などにより、できる限り柔軟な管理を行う。

・都市施設の収容空間等

共同溝等を地下に収容するとともに、災害時の一時的な避難場所、仮設住宅の建設場所等防災機能を兼ね備えた都市空間とする。

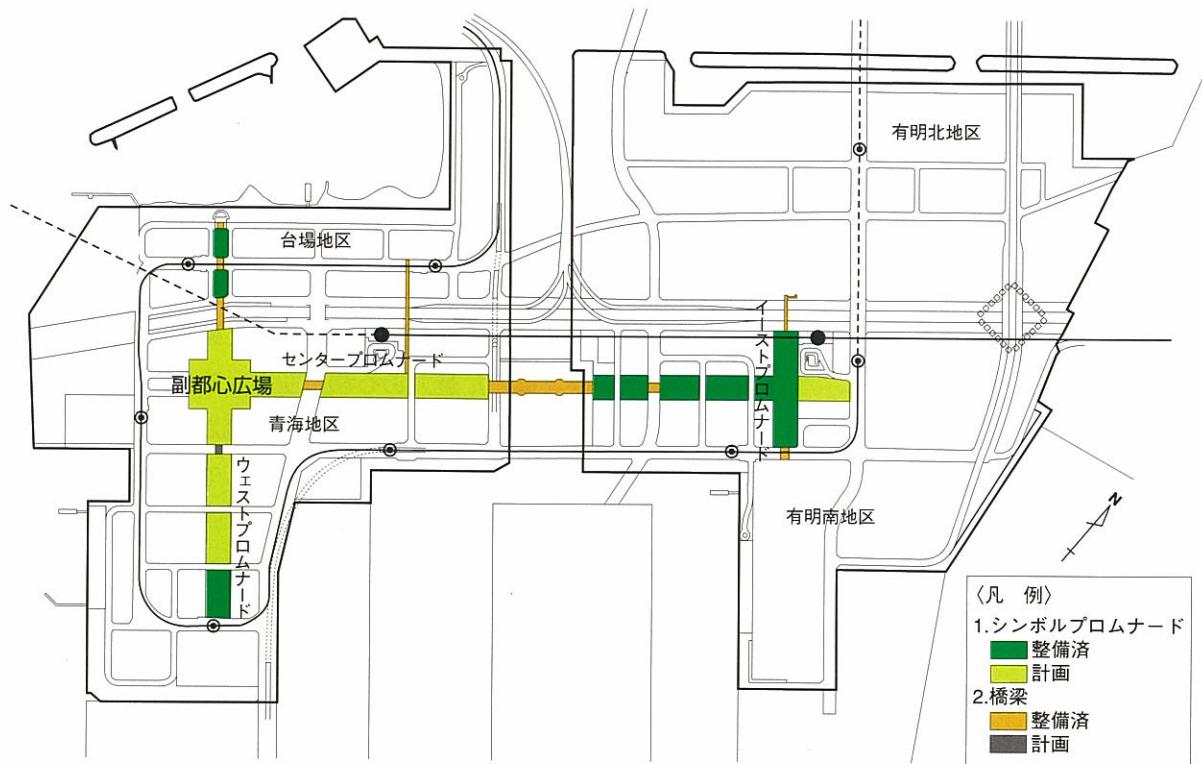
② 整備計画

全体延長約4.1km（幅80m）のうち、約2.2kmは整備を完了している。

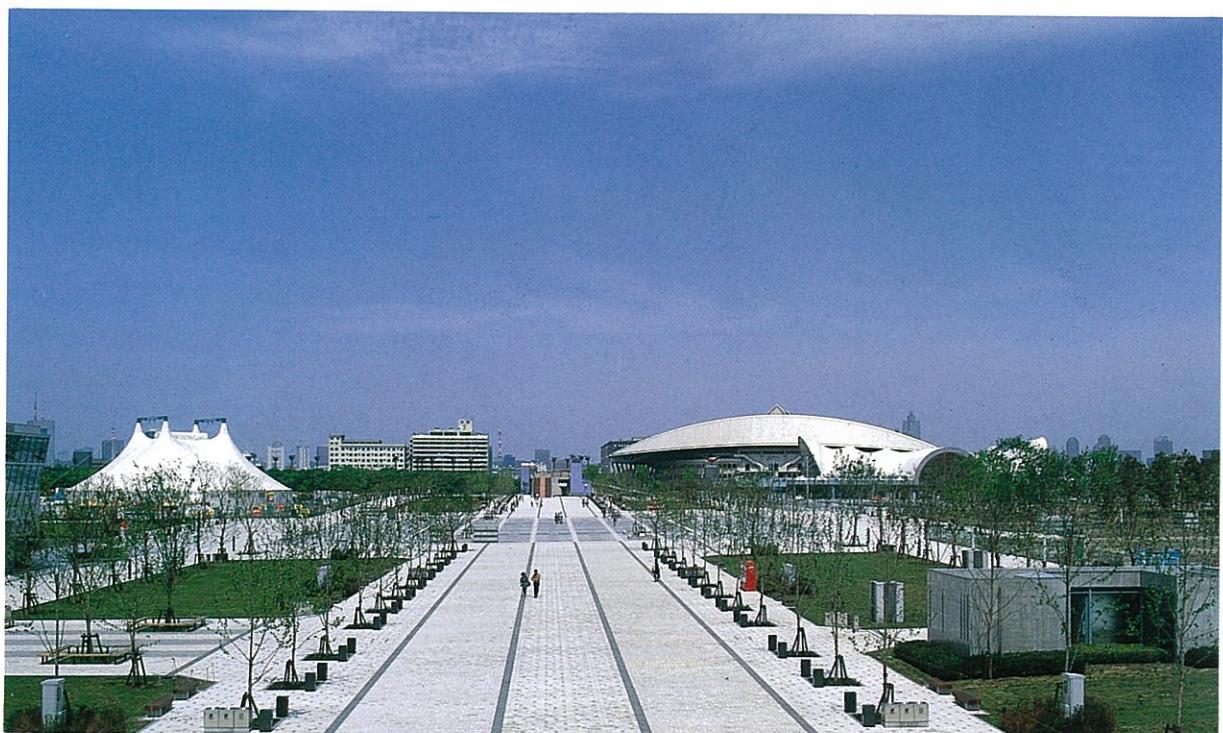
今後、未整備箇所約1.9kmについて、整備を行っていく。

青海地区の未整備箇所について、まちづくり都民提案制度により広くアイディアを募集し、整備にあたってその趣旨を反映させる。

シンボルプロムナード整備計画図



シンボルプロムナード（イーストプロムナード）



スカイウェイ



(2) 公園・緑地等

① 整備方針

・水の広場公園

西側区域については、行き交う船舶や水辺の眺望を楽しみながら、緑の中で散策ができる公園として整備する。

また、東側区域では、有明給水所の配水池上部を活用し、公園を整備する。

・有明ふ頭公園

緩傾斜護岸で広い水域とつながり、人びとが海とふれあう空間とともに、有明の鉄鋼ふ頭との緩衝機能も持つ公園として整備する。

・有明親水海浜公園

東京港の歴史的な構築物である「旧防波堤」を良好に保全するとともに、自然に親しめる磯浜や砂浜などを備えた多様な水辺空間として整備する。

なお、公園等の景観について、まちづくり都民提案制度の対象とするよう検討する。

・お台場海浜公園

都心の近くで、人々が海とふれあうことができる大規模な水辺空間として、引き続き水質浄化などに努める。

また、海水浴場の整備については、その可能性を検討する。

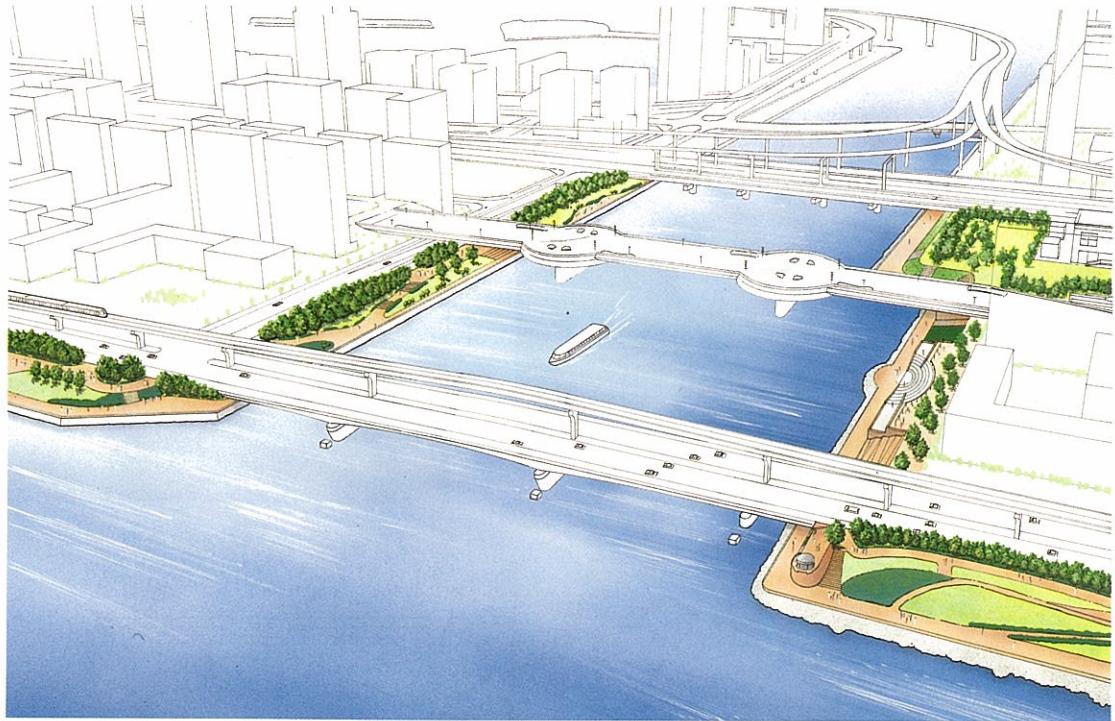
・緑道公園等

公園や水辺空間を相互に結ぶ緑道公園や緑地を整備する。

・近隣公園・街区公園

開発の進展に合わせて、既設の大規模公園や他の水辺空間の配置と整合のとれた、近隣公園や街区公園を配置する。

水の広場公園のイメージ



有明親水海浜公園のイメージ



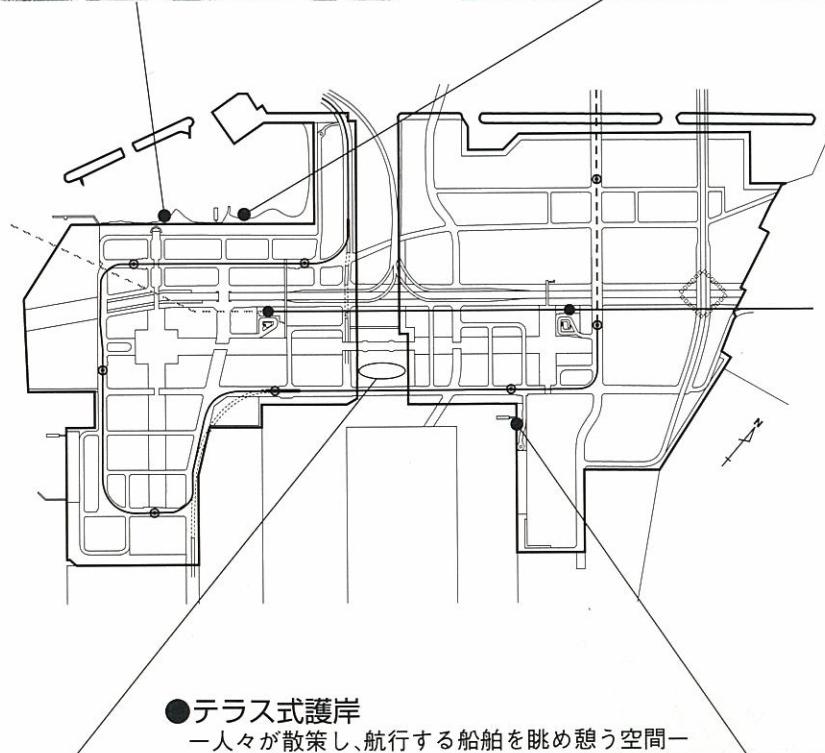
水辺空間の整備パターン

●磯浜

—自然を回復する空間—
—人々が海とふれあいレクリエーションを楽しむ空間—

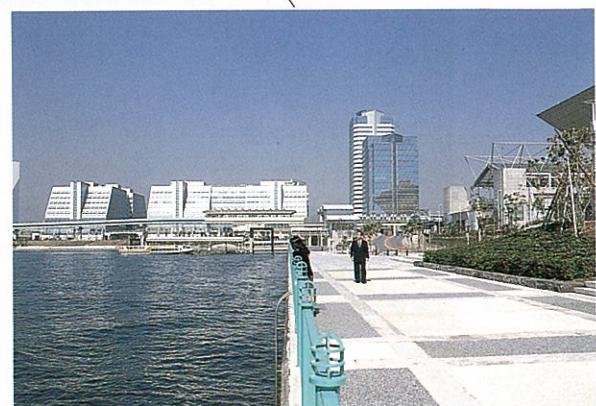
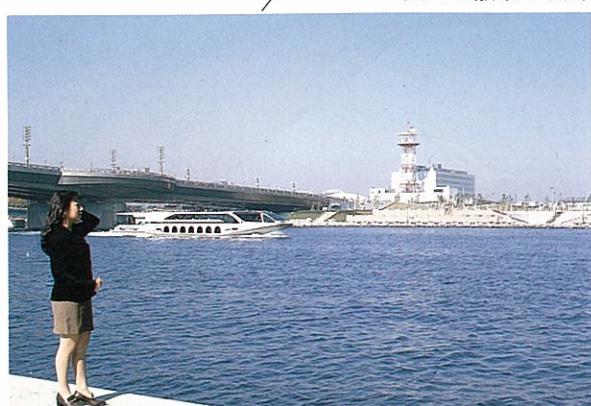


●砂浜



●テラス式護岸

—人々が散策し、航行する船舶を眺め憩う空間—

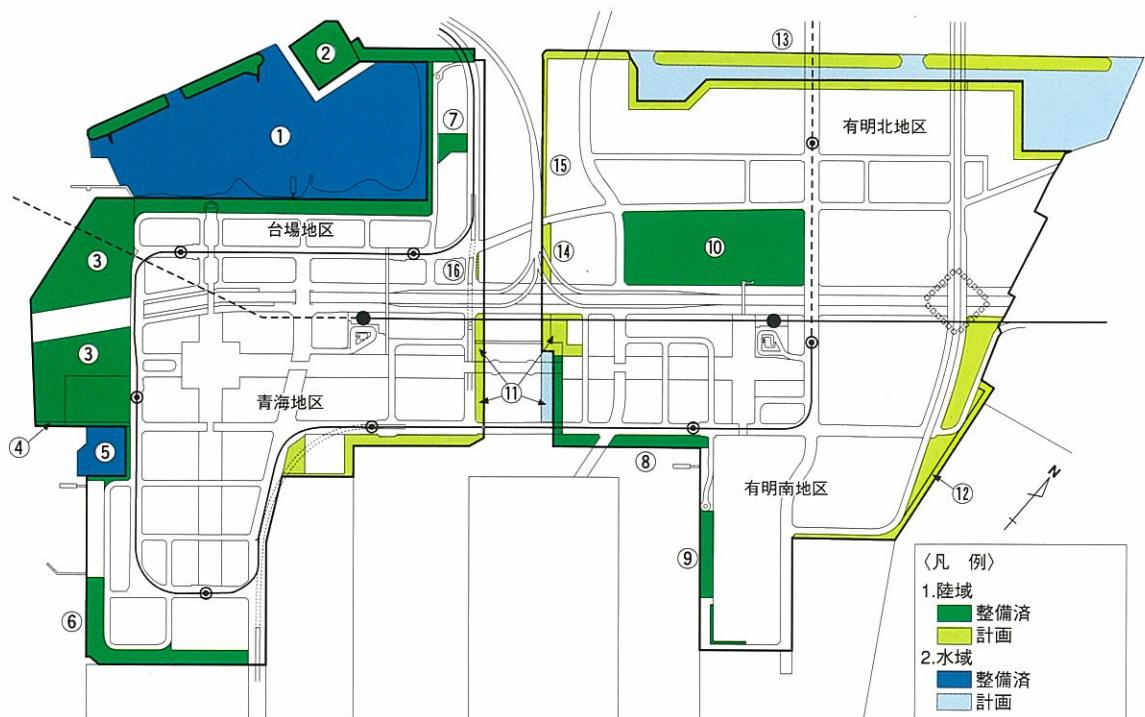


②整備計画

平成9年3月現在

	名 称	面積(ha)	
		陸域	水域
整備の現況	① お台場海浜公園	8.8	42.1
	② 台場公園	3.0	—
	③ 潮風公園	15.5	—
	④ 東八潮緑道公園	0.5	—
	⑤ 青海北ふ頭公園	0.5	2.0
	⑥ 青海南ふ頭公園	4.7	—
	⑦ お台場レインボーパー公園	1.1	—
	⑧ 水の広場公園(東地区)	2.9	—
	⑨ 有明西ふ頭公園	0.9	—
	⑩ 有明テニスの森公園	16.5	—
	その他	4.6	—
現 態 計		59.0	44.1
今後の整備計画	⑪ 水の広場公園	4.8	1.0
	⑫ 有明ふ頭公園	2.1	—
	⑬ 有明親水海浜公園	10.9	21.3
	⑭ 有明北その1緑道公園	0.8	—
	⑮ 有明北その2緑道公園	1.8	—
	⑯ 台場緑道公園 近隣公園、街区公園等	0.2	—
	計 画 計	33.6	22.3
合 計		約 93.0 ha	約 66.0 ha

公園・緑地整備計画図



潮風公園



お台場レインボー公園



(3) 道路緑化

臨海副都心内の歩道の植樹帯などは、高木等により緑化し、のびのびと育成させる。

道路緑化



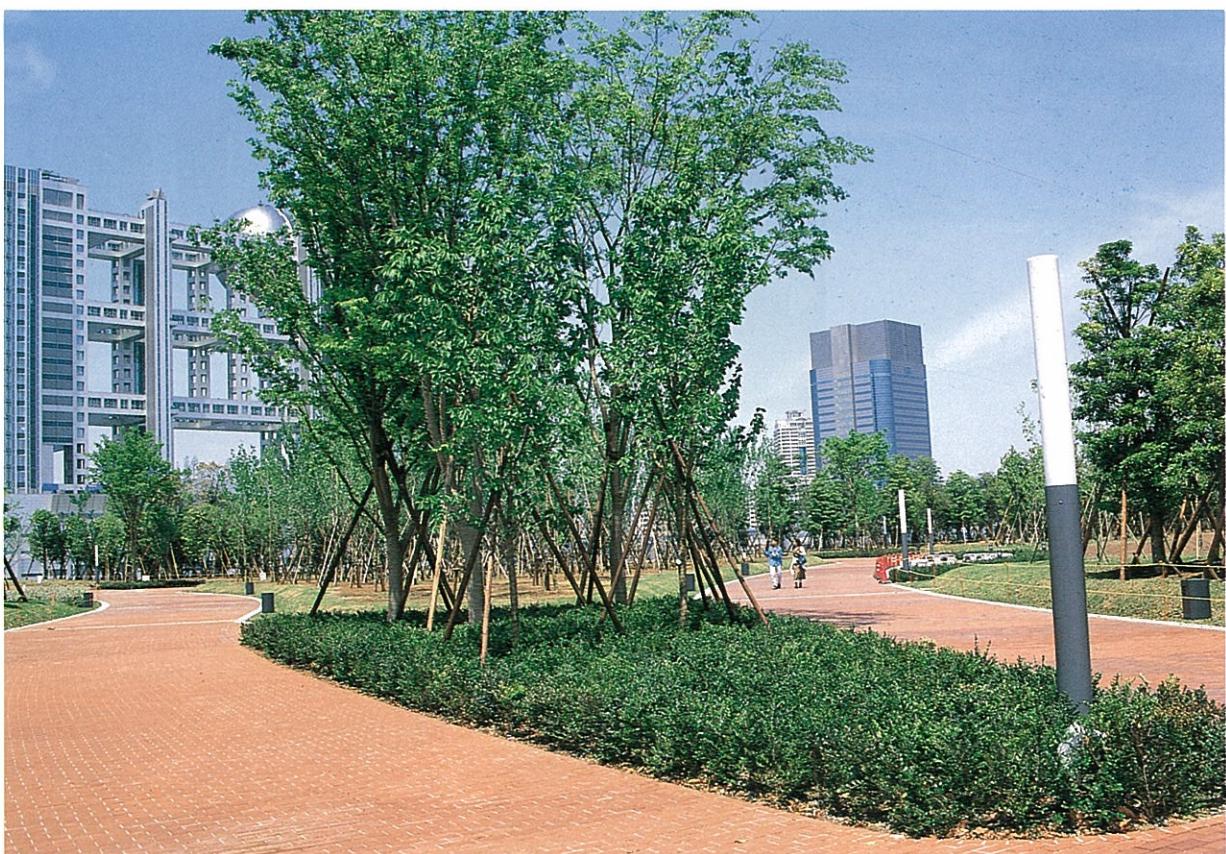
(4) 宅地内緑地

- ・業務・商業系敷地内には、ガイドラインにより、他の緑地や水辺空間の配置と整合させ、宅地内緑地を設けるよう誘導する。
- ・建築物の屋上についても、可能な限り緑化に努める。
- ・公共施設の敷地については、積極的に緑化を進める。

(5) 暫定緑化

未整備のシンボルプロムナード用地等については、本格的な利用が行われるまでの間、樹木や四季の花などにより、暫定的な緑化を行う。

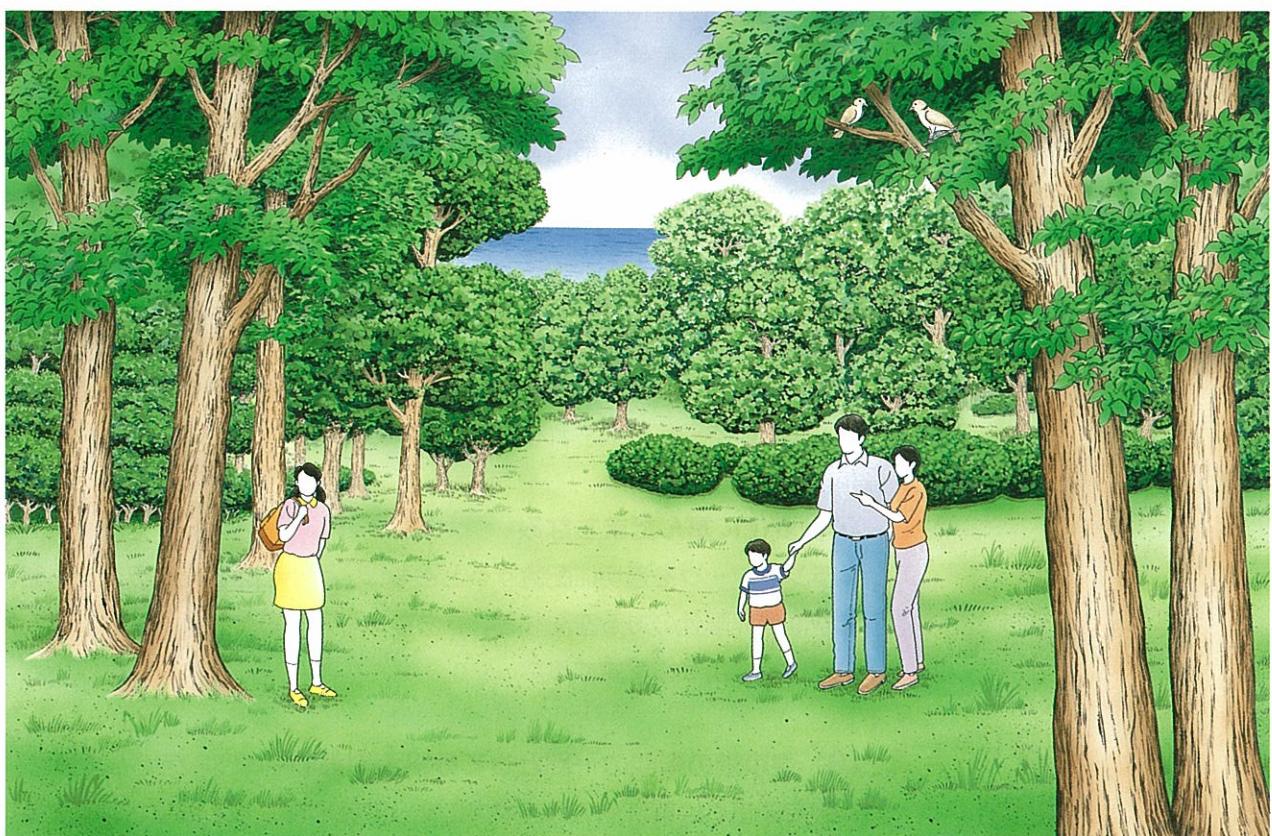
シンボルプロムナードの暫定緑化



(6) 臨海副都心周辺における新たな緑の創出

東京の臨海部では、さまざまな港湾施設や都市施設が整備されている一方、水辺環境の再生や緑の質と量の充実が求められている。中央防波堤内側埋立地においては、大規模な「海の森」を整備し、生態系にも配慮して自然環境の回復をめざすとともに、憩い楽しめる夢のある空間を創出する。

「海の森」のイメージ



III 魅力ある都市景観の形成

1 基本的考え方

美しい景観は、人々にまちに対する誇りを抱かせるとともに、都市の快適さを構成する重要な要素である。臨海副都心では、まちづくり都民提案をいかしながら、ガイドライン等により、美しい都市景観を誘導・創造し、自然環境にも調和した質の高い新しいまちづくりを行っていく。

(1) 個性豊かなウォーターフロント景観

臨海副都心の特徴である、港に臨み東京都心部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景観を創出していく。

(2) 自然をいかした都市景観

水際線やシンボルプロムナード、お台場海浜公園等の公園・緑地をいかした魅力ある都市景観の形成を図る。

(3) アメニティ空間の形成

臨海副都心で「住み」「働き」「憩う」人々にとって、多様な魅力を持つアメニティ空間が形成されるよう配慮する。

(4) 変化に富んだまちなみ

ランドマークを適切に配置するとともに、大小の区画を組み合せ、路地的空間や界隈性のある空間など、まちなみが親しみやすく、変化に富んだ表情を持つように配慮する。

(5) 東京港の景観の一部としての臨海副都心

臨海副都心は東京港のほぼ中央にあって都心部からも展望される位置にあり、東京港の景観を構成する重要な要素である。こうした条件も考慮して魅力ある景観形成を図る。

2 ガイドラインによる景観形成の誘導

(1) ガイドラインによる誘導

魅力ある都市景観の創出を図るため、現行の『臨海副都心まちづくりガイドライン』に景観形成のための内容を加えた新しい「ガイドライン」を策定して、まちづくりの誘導を行う。

(2) 自主的な管理の尊重

ガイドラインによる誘導は、魅力あるまちなみを形成するための必要最小限のコントロールにとどめ、運用にあたっては、まちづくり協議会による自主的な管理とするなど、事業者の自由な発想をいかしながら、関係者の協働による良好な景観の形成を図る。

IV 自然と共生する都市づくり

1 基本的考え方

臨海副都心は、周辺を水域に囲まれ、多彩な眺望に恵まれている。さらに「お台場」や「日防波堤」など、水辺との密接な関係の上に成り立ってきた歴史的な構築物もある。臨海副都心開発を進めるにあたっては、こうした地域ならではの立地特性をいかしながら、開発による環境への負荷を最小限とするよう配慮する必要がある。

このため、長期的視点に立って、省エネルギー、資源の循環利用、都市緑化等をさらに推進し、環境負荷を軽減し、自然と共生する環境保全型都市づくりを進めていく。

「お台場」の自然とまちづくり



2 大気汚染・騒音 ・振動対策

(1) 自動車交通による影響の低減

臨海新交通、臨海高速鉄道などの公共交通機関は、始動期に計画された区間がすでに整備を完了し、臨海副都心に関連する自動車交通量の抑制に寄与しているが、今後とも、延伸部の整備を進めるとともに公共交通機関の利用促進を図るなど、自動車交通量の抑制に努めていく。

地域内では、ごみの管路収集により収集交通車両の抑制を実現しているが、通過交通対策としても、東京港臨海道路等の広域幹線道路網の整備の促進を図る。

また、臨海副都心は低公害車利用のモデル地域であり、今後とも低公害車の導入に努めていく。道路では緑化を進め、緩衝帯として十分な歩道幅員を確保していく。

(2) 固定発生源対策

清掃工場、地域冷暖房プラント等は、高度な低公害化対策を施し、環境負荷を最小限とするよう努めている。今後は、都市排熱を活用し、環境への影響を抑制するとともに、エネルギーの有効活用を図る地域冷暖房システムの導入をさらに進めていく。

(3) 土地利用面等での配慮

沿道環境を保全するため、広域幹線道路沿いやインターチェンジ周辺は緩衝緑地を配置するなど、土地利用や道路構造に配慮する。

また、航空機騒音については、羽田空港の沖合展開に伴う影響の有無を調査し、必要な対応を行う。

3 水質保全

(1) 土地造成等における配慮

護岸の整備にあたっては、環境に十分配慮するとともに、水際線の親水化を図る。

(2) きれいな水に親しめる水際線の整備

水際線の一部に人工砂浜等を整備しているが、今後さらに海水の自浄作用を活用した水質改善手法について調査・実験を進める。

(3) 水質の改善

地域内で発生する汚水の処理については、高度処理技術（生物膜ろ過法）を導入し、良質な処理水質を確保する。なお、処理水については中水として再利用しているが、今後とも各施設に中水の導入を進める。

4 快適環境の創出

(1) 生態系の再生にも配慮した水と緑の創出

水と緑に親しめる快適環境は、魚介類等の水生生物や野鳥等の野生生物の生育環境としても適しており、自然浄化機能の高い環境もある。そのため、護岸の整備にあたっては、磯浜や砂浜などによる多様な開放水面にするなど、生態系の再生に配慮した親水性の高いものとする。また、公園・緑地等の整備にあたっては、動植物の生息に適した環境条件を備えた樹林・水辺等の空間（ビオトープ）を配置する。

生態系の再生に配慮した水と緑のイメージ



(2) 有明北水面の埋立規模の縮小

有明北水面の埋立は、自然環境を再生・保全し、うるおい豊かな水辺環境を創出する観点から規模を縮小する。

(3) 良質な都市環境

臨海副都心地域は、臨海部という立地条件に加え、多数の高層建築物が建設される。これによるビル風等の強風による足元空間への影響を防止するため、建築物の形状の工夫や植栽等による防風対策を施す。

また、電線等の供給処理関連施設は、原則として共同溝に収容し、地中化する。

(4) 電波障害への対応

多数の高層建築物による複合的電波障害の発生に対しては、臨海副都心地域内の電波受信を、原則としてCATV等の共聴方式とすることにより対処する。他の地域へ及ぶ電波障害については、臨海副都心内の事業者が共同して対応策を講ずる。

5 環境管理

環境保全型都市づくりをめざし、開発事業が環境に及ぼす影響について、環境影響評価条例による環境アセスメントを実施することはもとより、条例対象外の施設の整備にあたっても、それぞれの施設特性により必要に応じて環境保全の面からの点検を実施する。

6 地球環境保全のため

(1) 未利用・自然エネルギー等の有効利用

- ① 清掃工場の排熱を利用した地域冷暖房プラントなど、都市排熱の有効利用やコーポレーティブシステム（注）の導入を進める。また、下水処理水の熱利用の検討も行う。
- ② 太陽光発電などのクリーンエネルギーの導入を検討していく。
- ③ 敷地の日照、風などの自然条件を十分配慮し冷房負荷の低減などエネルギーを有効に利用できるような建築物の配置、平面計画等を工夫する。

（注）コーポレーティブシステム（電熱併給システム）

：ガスタービンなどで発電し、その排熱を、地域冷暖房、給湯などの熱源として利用するシステムで総合エネルギー効率が非常に高い。

(2) 資源の有効利用

- ① 下水処理場の高度処理水を利用した中水道システムを採用し、雑用水に利用しているが、今後とも水の循環利用に努めることなどにより、節水をさらに進めていく。
- ② 事業者、住民の協力を得ながら、一層のごみの減量・リサイクルに努めていく。

