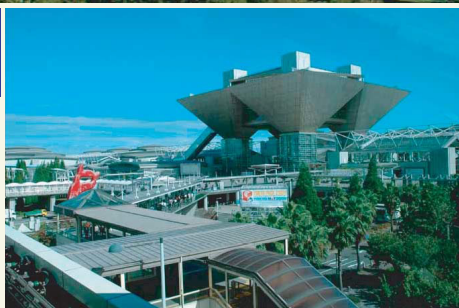




臨海副都心



まちづくりガイドライン —2026改定—



臨海副都心

まちづくりガイドライン

—2026改定—



東京都

目 次

I ガイドライン策定の趣旨

はじめに	2
(1) 「臨海副都心まちづくりガイドライン —2026 改定—」 の位置付け	2
(2) 適用範囲	2
1 目的	2
2 開発誘導の基本目標	2
3 基本的視点	3
4 ガイドラインの対象項目	4
5 開発誘導方策	5

II まちづくりの基本方針

1 土地利用方針	8
2 都市空間構成	14
3 都市景観・環境整備方針	18

III まちづくりの計画指針

1 都市基盤施設計画方針	22
2 開発誘導指針	28
(1) 敷地利用	28
1) 敷地規模	28
2) 壁面線の位置	30
3) オープンスペースの配置・内容	34
4) 敷地内通路・歩行者デッキ等	36
5) 駐車場・駐輪場	38
6) 敷地境界等	38
(2) 建築形態等	40
1) 施設の誘導	40
2) 建物高さ	40
3) 形態・意匠等	42
(3) その他	44
1) 植栽	44
2) 屋外広告物等	44
3) 福祉のまちづくりの推進	46
4) 防災・防犯	46
5) 環境保全	48
6) 情報通信	50
7) 供給処理施設の利用	50
8) 共同溝システムとの接続	52
9) 建設発生土処理	52
10) ストリートファニチュア等の設置物	54





I ガイドライン策定の趣旨

I ガイドライン策定の趣旨

はじめに

(1) 「臨海副都心まちづくりガイドライン—2026改定—」の位置付け

ア 「臨海副都心まちづくりガイドライン—2022改定—」は、まちづくりの誘導を行うため、開発の進捗状況や「まちづくり都民提案」の優秀提案の趣旨等を踏まえて改定した「臨海副都心まちづくりガイドライン—2016改定—」を、東京2020大会のレガシーや社会経済情勢の変化を踏まえたものとして改定したものである。

「臨海副都心まちづくりガイドライン—2026改定—」は、「ベイエリアにおける立体的な緑の整備に係る規定の取扱い指針」(令和6年3月)や「まちと調和したデータセンターに向けたガイドライン」(令和8年3月)等を踏まえ、改定するものである。

イ 「臨海副都心住宅整備計画」(平成10年2月)の住環境の確保等の項目については、本ガイドラインに反映する。

ウ 本ガイドラインは、臨海副都心全体について開発誘導の基本的事項を示すものであり、街区、区画ごとの詳細な事項については、必要に応じて実施計画を今後策定する。

(2) 適用範囲

臨海副都心地域全域を適用範囲とする。ただし、有明北地区については、基本的な考え方を示し、詳細については「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8年8月)による。

1 目的

本ガイドラインは、「臨海副都心まちづくり推進計画」で示す計画内容に適合した優良な開発を誘導し、良好な都市景観、都市環境の形成とその永続的な担保を図ることを目的とする。

2 開発誘導の基本目標

職と住の均衡のとれた、東京の7番目の副都心として、また、明日の活力を担い、都民生活を支える新しいまちとして、質の高い都市景観、都市環境を形成してきた。今後は、「都市づくりのグランドデザイン」(平成29年9月)等に表示された「交通結節性やアクセス性が強化され、業務、商業、居住、教育、宿泊、MICE関連施設などが高度にバランスよく集積し、観光客やビジネスパーソン、研究者、留学生などでにぎわう拠点を形成」という考え方を踏まえ、開発を進めていく。

水に親しめる緑豊かなまち

水辺の広々とした眺望に恵まれたウォーターフロントの特性をいかして、水に親しめる施設を整え、住み、働き、学び、遊ぶ人のだれもが自然とふれあい、憩える緑豊かな都市空間を創造していく。

多様で豊かな都市生活のまち

職・住・学・遊の機能が複合した魅力あるまちづくりを推進するとともに、観光の視点に立ったにぎわい豊かなまちづくりを進めていく。

職と住を適切に配置するとともに、商業機能のほか、医療、福祉、教育、文化、スポーツ・レクリエーション、アミューズメントなどの多様な機能を総合的に配置することで、子供から高齢者までだれもがいきいきと豊かな都市生活をおくれるまちとしていく。

環境にやさしく魅力あるまち

省資源・省エネルギーに努め、水質の浄化やまちの緑化を進めるなど環境保全型の都市づくりを推進する。

また、魅力ある都市景観を形成し、都市生活のアメニティの向上を図っていく。

安全で災害に強いまち

地震等の自然災害に備えたまちづくりを進め、誰もが安全に暮らせるまちとするとともに、隣接する港湾機能を活用して、既成市街地の災害対策活動の支援基地としての広域的防災拠点づくりを推進していく。

3 基本的視点

開発誘導の基本目標に沿って、人間と技術と自然が融合した新しい都市空間を創出するため、事業者の創意を尊重する必要がある。そのため、全体として自由度を高くし、必要最小限の規制を適切に行う方針で開発誘導を進める。

各地区の個性あるまちづくりと、全体として変化のある都市空間を形成するため、質の高い個性ある開発を誘導する。

都市の骨格であるシンボルプロムナードとその沿道利用について、重点的に誘導する。

四方を海にかこまれた環境・景観資源の積極的な活用を図る。

お台場や旧防波堤など、歴史的な資源の積極的な活用を図る。

既成市街地にはない特色ある都市空間を創出するため、開発の自由度の高い比較的大きな単位での開発を誘導する。

環境、バリアフリー、防災等に配慮した都市づくりを進め、安全、快適、便利な都市空間の形成を誘導する。（緑化の推進、生態系に配慮した都市づくり、ごみ管路収集・地域冷暖房・情報通信の各システムの活用、節水型都市づくり、福祉のまちづくり、液状化対策など）

I ガイドライン策定の趣旨

4 ガイドラインの対象項目

本ガイドラインでは、「まちづくりの基本方針」のほかに以下に示す項目について「まちづくりの計画指針」を示す。都市基盤施設計画方針は、「臨海副都心まちづくり推進計画」で定める街区周辺の都市基盤施設の整備水準を示すものであり、参考として掲げる。開発誘導指針は、各街区を開発する事業者に対しての誘導項目である。

まちづくりの 計画指針

1 都市基盤施設計画方針

シンボルプロムナード、道路・駅前広場・橋梁、
交通施設、駐車場等、
スカイウェイ・歩行者デッキ等、
サイン・ストリートファニチュア、公園・緑地、
情報通信基盤、供給処理施設、その他公益施設

2 開発誘導指針

(1) 敷地利用

- 1) 敷地規模
- 2) 壁面線の位置
- 3) オープンスペースの配置・内容
- 4) 敷地内道路、歩行者デッキ等
- 5) 駐車場、駐輪場
- 6) 敷地境界等

(2) 建築形態等

- 1) 施設の誘導
- 2) 建物高さ
- 3) 形態・意匠等

(3) その他

- 1) 植栽
- 2) 屋外広告物等
- 3) 福祉のまちづくりの推進
- 4) 防災・防犯
- 5) 環境保全
- 6) 情報通信
- 7) 供給処理施設の利用
- 8) 共同溝システムとの接続
- 9) 建設発生土処理
- 10) ストリートファニチュア等の設置物

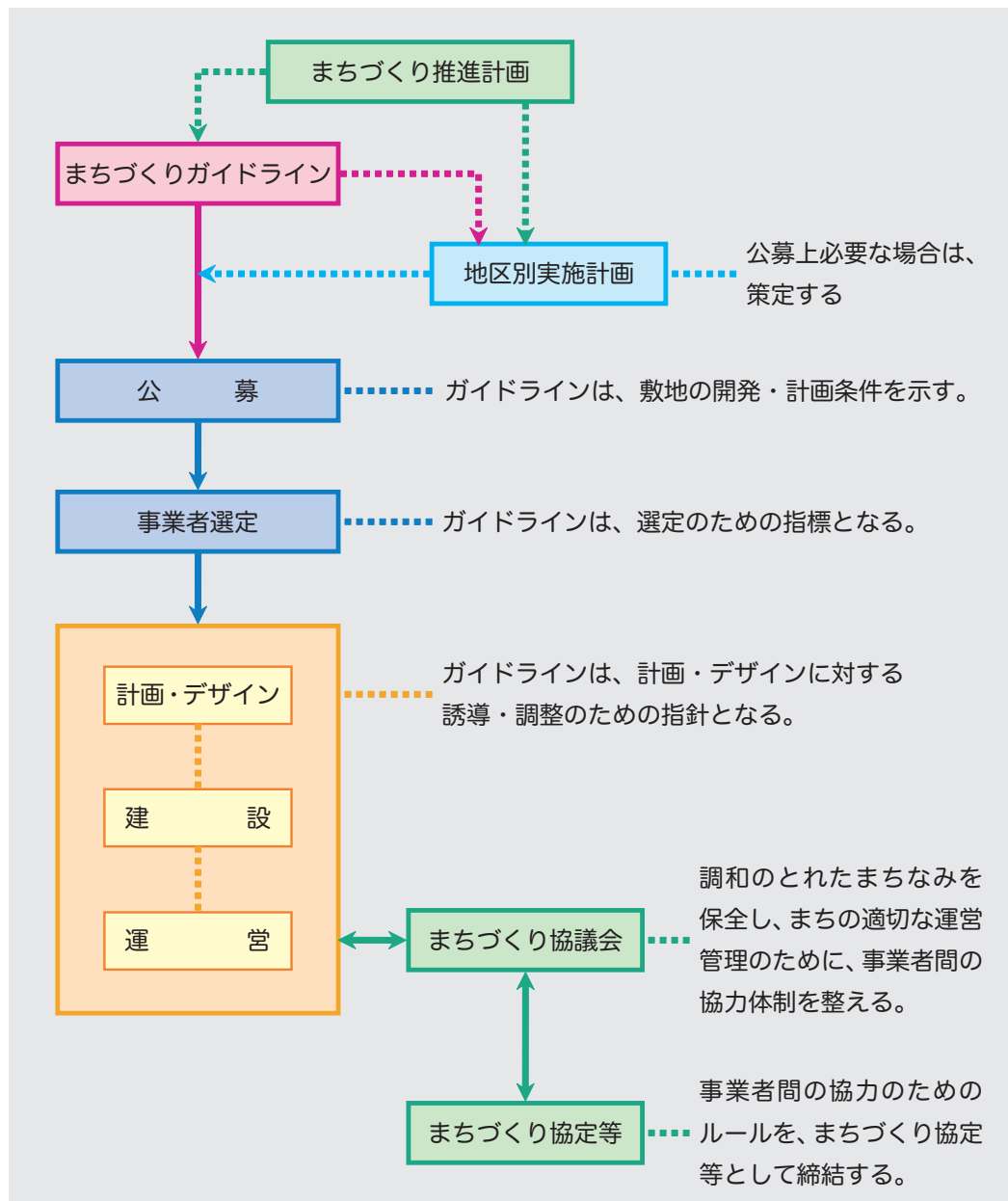


5 開発誘導方策

本ガイドラインは、「臨海副都心まちづくり推進計画」を踏まえて、臨海副都心全体について開発誘導の基本的事項を示すものである。ガイドラインの運用にあたっては、まちづくり協議会による自主的管理とするなど、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都市環境及び都市景観の形成を図る。

なお、本ガイドラインは今後の社会経済情勢の変化に対応し適切に見直していく。

開発誘導の流れ



Ⅱ まちづくりの基本方針



Ⅱ まちづくりの基本方針

1 土地利用方針

(1) 都市機能配置

① 業務機能

- ア** 国際展示場を中心とした国際コンベンション機能、東京ファッションタウンを中心としたデザイン・素材開発・展示発表等の機能、テレコムセンターを中心とした情報通信機能など、既存の中核的機能を発展させていく。
- イ** 創業者支援制度などを活用するとともに、研究開発や異業種交流を活発化させて、次世代に向け東京の産業発展の牽引役となる新しい産業の育成を図る。
- ウ** 国際空港へのアクセス、隣接する港湾機能及び国際コンベンション機能等を生かした国際貿易ビジネスゾーンを形成し、国際性のあるさまざまな業務を幅広く誘導する。
- エ** 交通利便性や港湾機能との近接性、国際交流機能の立地などを考慮し、副都心広場及び東京テレポート駅を中心とする区域、テレコムセンターを中心とする区域及びイーストプロムナード周辺の区域に業務機能を重点的に配置する。
- オ** データセンター機能については、区域別土地利用方針等に基づき、にぎわい等にも配慮した配置とするとともに、「まちと調和したデータセンターに向けたガイドライン」を踏まえ、まちづくりや環境との整合を図る。

② 商業機能

- ア** 生活者の利便を図る生活支援型の商業施設を住宅や業務施設の立地に合わせ誘導する。
- イ** 余暇・レジャーの分野を重視した広域型の商業施設などを、副都心広場及び東京テレポート駅、イーストプロムナード周辺の区域に重点的に配置する。

③ 居住機能

水辺の景観や親水性などのウォーターフロントの魅力と快適性及び都市機能の集積を享受できる都市型の居住空間を誘導していく。

④ にぎわいの機能

「住み」「働き」「訪れる」だれもが快適にまちを歩くことができ、まちそのものを楽しめる空間としていくため、オープンスペースの活用を図るほか、建物の形態の工夫や小区画化などにより、路地的空間や境界性の創出に配慮した空間構成を誘導していく。

⑤ 文化・スポーツ・レクリエーション機能

都民生活にうるおいを与える文化機能の立地誘導を図るとともに、臨海副都心地域に住み、働き、訪れる人びとが、自然とふれ合い、心を和ませることができるよう、多様なスポーツ、レクリエーション機能の導入を図る。

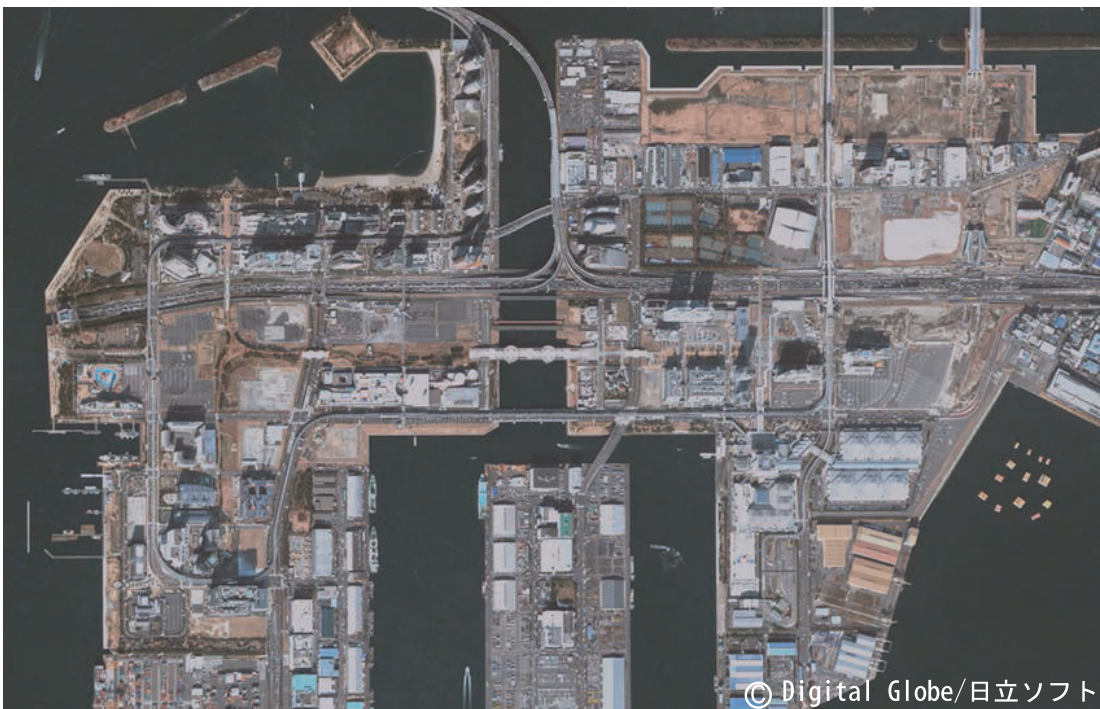
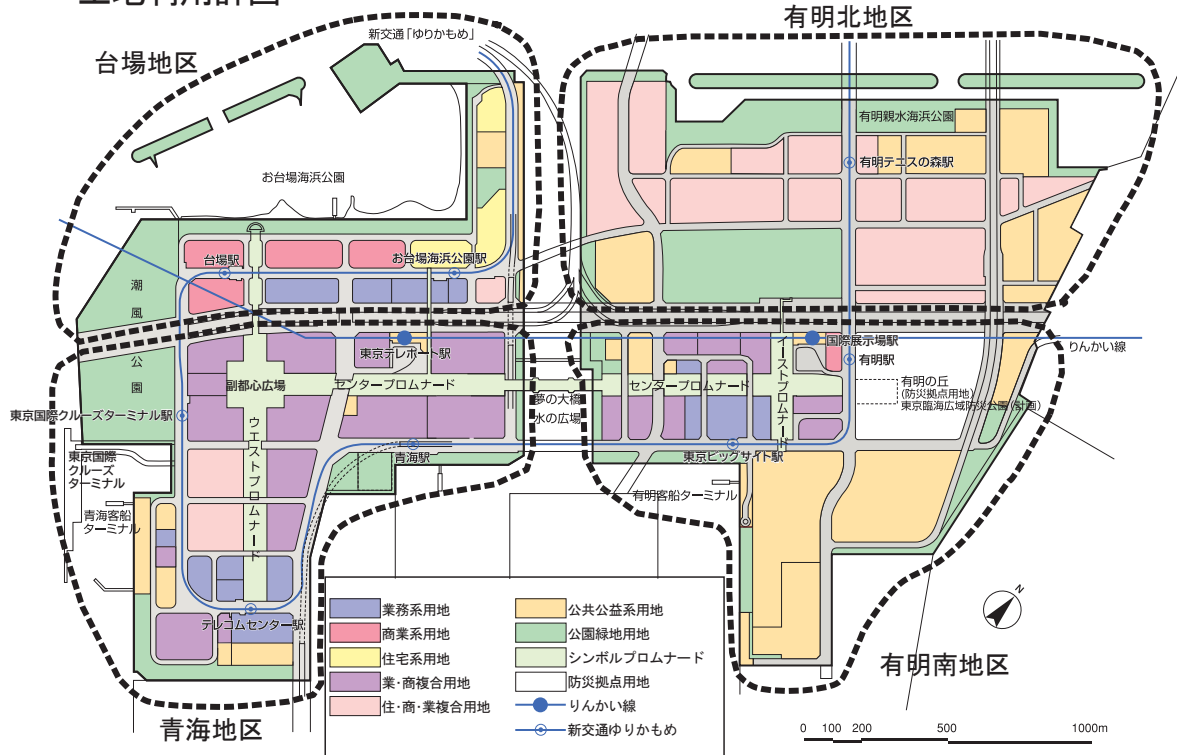
⑥ 公益的機能

臨海副都心地域に住み、働き、訪れる人びとが安心して、快適に都市生活を営めるよう、地元区等関係機関とも連携し、開発の進ちょくに合わせて、公益的機能の適切な整備・誘導を図る。

⑦ 防災拠点の整備

有明南地区の「有明の丘」を、首都圏の災害時における基幹的広域防災拠点として整備し、救助活動・医療活動を支援する機能を果たすとともに、平常時には、都民の憩いの場となる緑のある公園とするほか、都民の防災訓練の場として活用していく。

土地利用計画



Ⅱ まちづくりの基本方針

(2) 計画単位

- ① 「台場地区」「青海地区」「有明南地区」「有明北地区」の4地区ごとに、幹線道路に囲まれた範囲を基本として「区域」を設定し、都市機能の配置、まちなみの形成、地域コミュニティの形成など、一体的なまちづくりを計画的に行う単位とする。
- ② 具体的な開発を進める単位は、区域を区画道路等によって分割された「街区」を基本とし、街区を区分して開発する場合は「区画」とする。

(3) 区域別土地利用方針

区域ごとの土地利用方針を以下のとおり設定し、各区域の個性を生かしたまちづくりを進めていく。

① 台場地区

ア 台場1区域

お台場海浜公園の優れた自然環境を生かした、ウォーターフロントに面する住宅市街地を形成する。また、海岸に面して生活利便施設等の配置を行う。

イ 台場2区域

住宅街区のほか、ウォーターフロントの魅力を生かした広域商業機能や居住機能及びリゾート型の宿泊機能を配置し、お台場海浜公園と一体的なうまいのある複合市街地を形成する。

ウ 台場3区域

台場2区域の利点を生かしながら、業務機能や都市型の宿泊機能からなる業務系市街地を形成する。

エ 台場4区域

既設の潮風公園を活用し、都民に開かれたウォーターフロントの公園として整備し、親水・緑地ゾーンとする。



台場地区

② 青海地区



青海地区

ア 青海地区北側（青海1区域・青海2区域）

青海1区域・2区域を一体として広域型の商業施設や業務・商業施設の複合した施設を誘導し、「観光・交流を中心としたまち」を形成する。東京テレポート駅周辺は、青海交通ターミナルやスカイウェイでお台場海浜公園駅と結ばれているなどの交通利便性に優れた特性を生かした業務・商業の複合した施設を配置する。センタープロムナードとウェストプロムナードの交差部にあたる副都心広場周辺は、臨海副都心のシンボルとなるエリアとして副都心広場と一体となったにぎわいを醸成する業務・商業施設を配置する。有明西運河に面しては公園等を整備し、水面利用と一体の水の広場として形成する。

イ 青海地区南側（青海3区域）

テレコムセンター周辺は、テレコムセンターやタイム24ビル等を中心にして情報、マルチメディア等様々なIT関連業務の集積を図り、北側のウェストプロムナード周辺は、国際研究交流大学村を中心として研究施設や情報発信施設の集積を図る。また、国内外から集まる研究者等が滞在する宿泊施設と、国際会議や展示会の開催にも対応した多目的ホールや、多様なニーズに応えられる業務スペース等の業務支援施設（※）を誘導し、「研究開発・産業創生のまち」の形成を図る。西側海岸部には、客船ターミナル、親水・緑地空間及び公共公益施設を整備する。南端の物流機能と接する部分には青海南ふ頭公園を整備する。

（※）業務支援施設は、この区域において業務機能を担い、多様な形態の業務スペースとしてのコワーキングスペースを含むレンタルオフィス及びSOHO並びに国内外の会議・研修・商談等を行う貸会議室、研修室及び多目的ホール等並びに中期滞在に対応するサービスアパートメントなどで、研究開発・産業創生関連の業務を支援する施設をいう。

ウ 青海4区域

船の科学館を中心にした、都民に開かれたウォーターフロントの公園として潮風公園を整備し、親水・緑地ゾーンとする。

Ⅱ まちづくりの基本方針

③ 有明南地区

ア 有明南1区域

有明の丘を、災害時には広域的な救助活動等を行い、平常時は魅力的な公園として活用するための用地として整備する。

イ 有明南2区域

人、物、情報が行き交う国際情報交流の拠点として、国際展示場を配置する。国際展示場の南側には、新交通システムの車両基地等を配置する。西側海岸部には、客船ターミナル、親水緑地及び多目的ふ頭を配置する。また、東側海岸部には、公園緑地及び臨海副都心や周辺地区の公共交通を支える交通基盤を整備する。

ウ 有明南3区域

イーストプロムナード沿いの街区に、コンベンション関連の宿泊機能や業務機能の集積する市街地を形成し、センタープロムナード沿いの街区では、ファッション・デザイン関連業務、多目的ホールや会議室などのコンベンション支援業務施設（※）や商業、宿泊機能等によるにぎわいのある市街地を形成する。また、東京ビッグサイト及び関連する業務・商業機能を生かして国際コンベンションゾーンを展開する。また、コンベンション産業等を支える人材の育成や地域の産学連携にも資する教育機能の配置を進める。地区の南側・西側には、水辺の景観を生かし、公共公益施設や公園等を整備し、水の広場との一体的空間形成を図る。

（※）コンベンション支援業務施設は、この区域において業務機能を担い、国際会議等の開催に併せて開催される会議や商談等を行う貸会議室、多目的ホール及びショールーム（展示施設）等の施設並びに中期滞在に対応するサービスアパートメントなどで、コンベンション関連の業務を支援する施設をいう。

④ 有明北地区

有明北地区の特性をいかし、「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」の形成を図るため、以下のような土地利用とする。

- ・有明北1区域は、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。
- ・有明北1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。臨海新交通「ゆりかもめ」の有明テニスの森駅周辺は、活気やにぎわいの創出を図るため、居住・商業・業務機能等を配置し、幹線道路沿いは、民間の創意をいかし、既存の物流機能等に加えて、居住・商業・業務機能等がバランスよく複合する活力ある市街地を形成する。
- ・有明北3区域西側は、地区住民の生活を支える生活利便施設の立地を図るとともに、文化・レクリエーション機能を誘導し、居住・商業・業務機能等が複合する市街地とする。
- ・有明北3区域東側には、学校等が立地しており、今後も公共公益機能の立地する市街地として整備する。

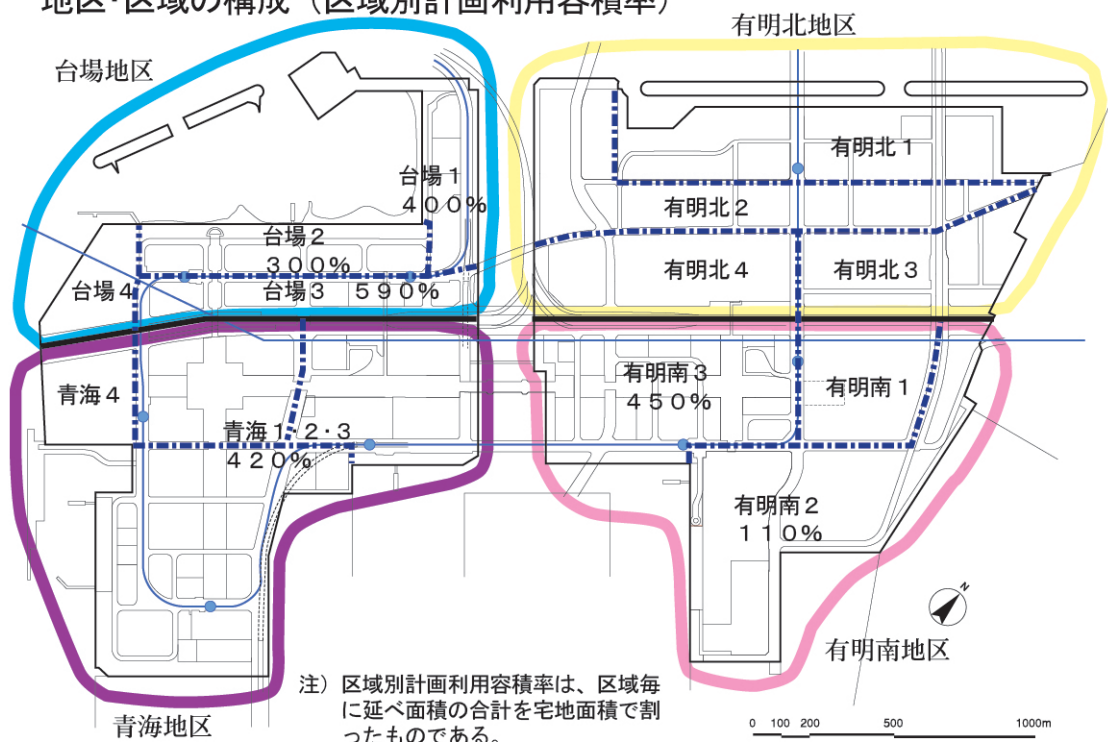


有明南地区・有明北地区

(4) 計画利用容積率

- ① 各区域の「計画利用容積率」は、「臨海副都心まちづくり推進計画」の開発フレームから設定したものであり、地区計画における街区単位の容積率を定める際の要素となるもので、下図のとおりである。
- ② 各街区の容積率は、地区の特性に応じて適正に配分して定める。

地区・区域の構成（区域別計画利用容積率）



Ⅱ まちづくりの基本方針

2 都市空間構成

(1) 都市空間の骨格

臨海副都心地域においては、シンボルプロムナードを軸とし、お台場海浜公園、潮風公園、有明テニスの森公園、有明親水海浜公園等の大規模公園や幹線道路ネットワーク、新交通・臨海高速鉄道の各駅などの公共空間・公共施設を都市の骨格とし、その特性をいかしていく。

(2) 都市空間類型

臨海副都心においては各地区、各区域が各々個性のあるまちづくりを進め、全体として多様な表情をもつ変化のある都市空間形成をめざす。

その中で、都市機能配置や都市の骨格の特性から、都市空間としてのまとまりを類型化すると以下のような構成でとらえられ、まちづくりを誘導していく上での指針としていく。

多様な機能が複合化した臨海副都心のセンターゾーン

副都心広場・水の広場公園・有明南のシンボルプロムナードが交差する広場とそれらを結ぶセンタープロムナードを骨格にして、観光交流等多様な機能の複合によるにぎわいのある都市空間を形成する。

研究開発・産業創生ゾーン

テレコムセンター周辺には、IT関連の様々な業務を集積し、また、ウェストプロムナード周辺には、国際研究交流大学村を中心とした研究開発・産業創生関連の業務とこれらの機能を支援する住機能を配置し、研究開発・産業創生ゾーンを形成する。

コンベンションゾーン

国際展示場を核とし、世界の人、物、情報の交流を図る国際コンベンション機能を展開する。

シーサイド商業・業務複合ゾーン

お台場海浜公園沿いには、ウォーターフロントの魅力をいかした飲食店や専門店など、個性的な広域型の商業施設を複合的に集積するとともに、臨海高速鉄道駅の近接性をいかした業務施設を配置し、シーサイド商業・業務複合ゾーンを形成する。

水辺の景観をいかした眺望豊かな居住ゾーン

お台場海浜公園東側には、超高層から中層までの住棟を組み合わせ、水辺の景観をいかした眺望豊かな居住ゾーンを形成する。

Ⅱ まちづくりの基本方針

(3) ネットワーク構成

① 交通ネットワーク

- ア 公共交通基盤である臨海新交通「ゆりかもめ」及び臨海高速鉄道のより一層の利用促進を図るとともに、都心部との連絡、広域交通ネットワーク強化や地域内交通の円滑化の観点から、幹線道路網の整備促進を図っていく。
- イ 地区内道路網は、幹線道路網を骨格とし、各地区の土地利用との整合をとり、区画道路を適切に配置する。
- ウ 臨海副都心のどの地域もおおむね半径500mの駅勢圏となるよう、臨海高速鉄道の駅を2か所、臨海新交通の駅を8か所設ける。
- エ 海上輸送システムの客船ターミナルを2か所設ける。
- オ 地域の拠点となる駅を中心に、青海、有明南の2か所の交通ターミナルを設ける。

② 歩行者ネットワーク

- ア シンボルプロムナードを骨格として、道路、公園、スカイウェイ、水際線の活用により多様な歩行者空間を創出する。同時に地区内外や交通結節点、お台場海浜公園などの大規模公園、国際展示場等の大規模集客施設などを安全、快適に結ぶ一体的なネットワークを形成する。
- イ 第三台場など歴史的資源を活用したオープンスペースの保全や公園の園路等の整備により、だれもが水際に近づく歩行者空間を確保するとともに、海への眺望をいかした「シーサイドプロムナード」を誘導するなど、ウォーターフロントの特性を活用した歩行者ネットワークを形成する。
- ウ スカイウェイや歩行者デッキ等の立体横断施設により、シンボルプロムナードと新交通駅等の交通結節点を安全かつ快適に結ぶとともに、それらと一体的に機能する適切な敷地内通路を誘導する。
- エ 住宅地などでは、幹線道路による地域分断を解消するため、臨海新交通の連絡通路等を利用し、良好な環境の歩行者ネットワークを形成する。



ゆりかもめ

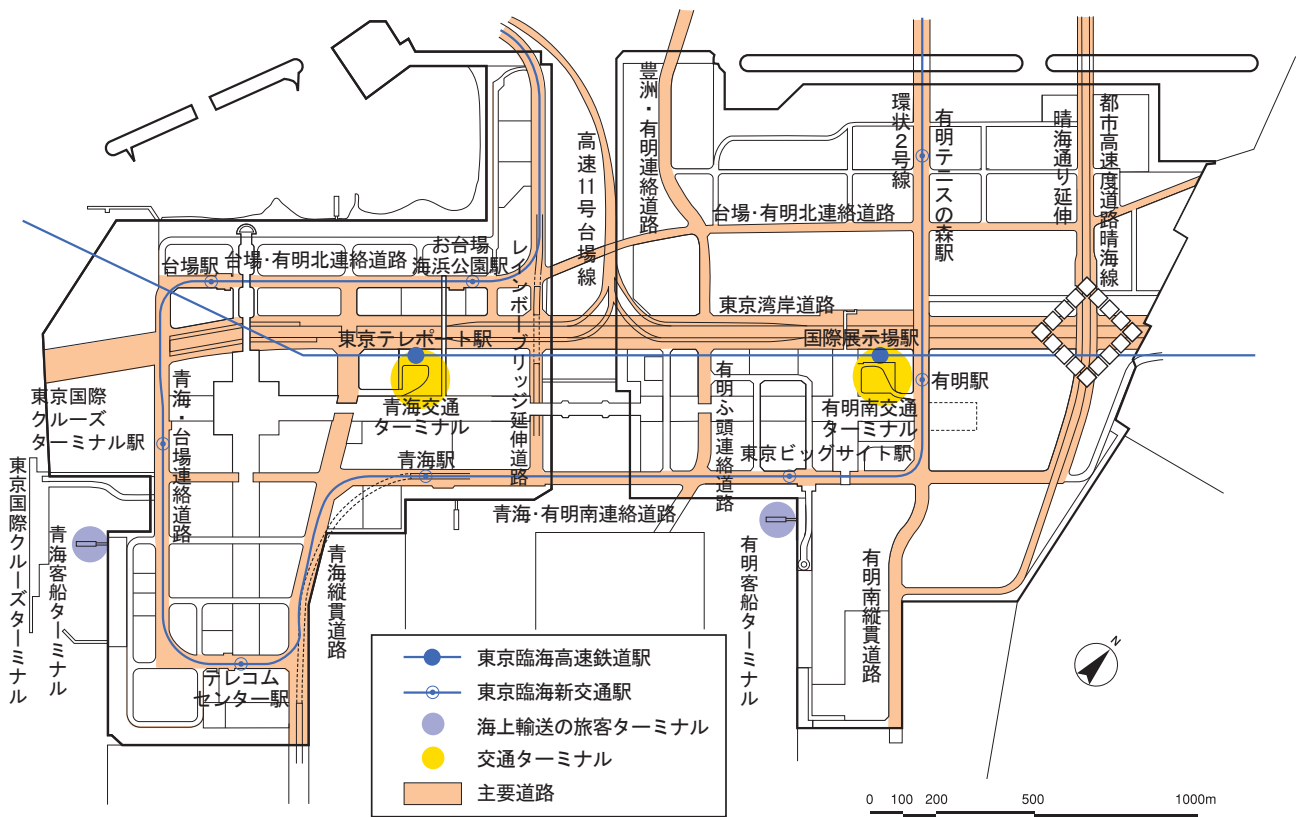


有明客船ターミナル

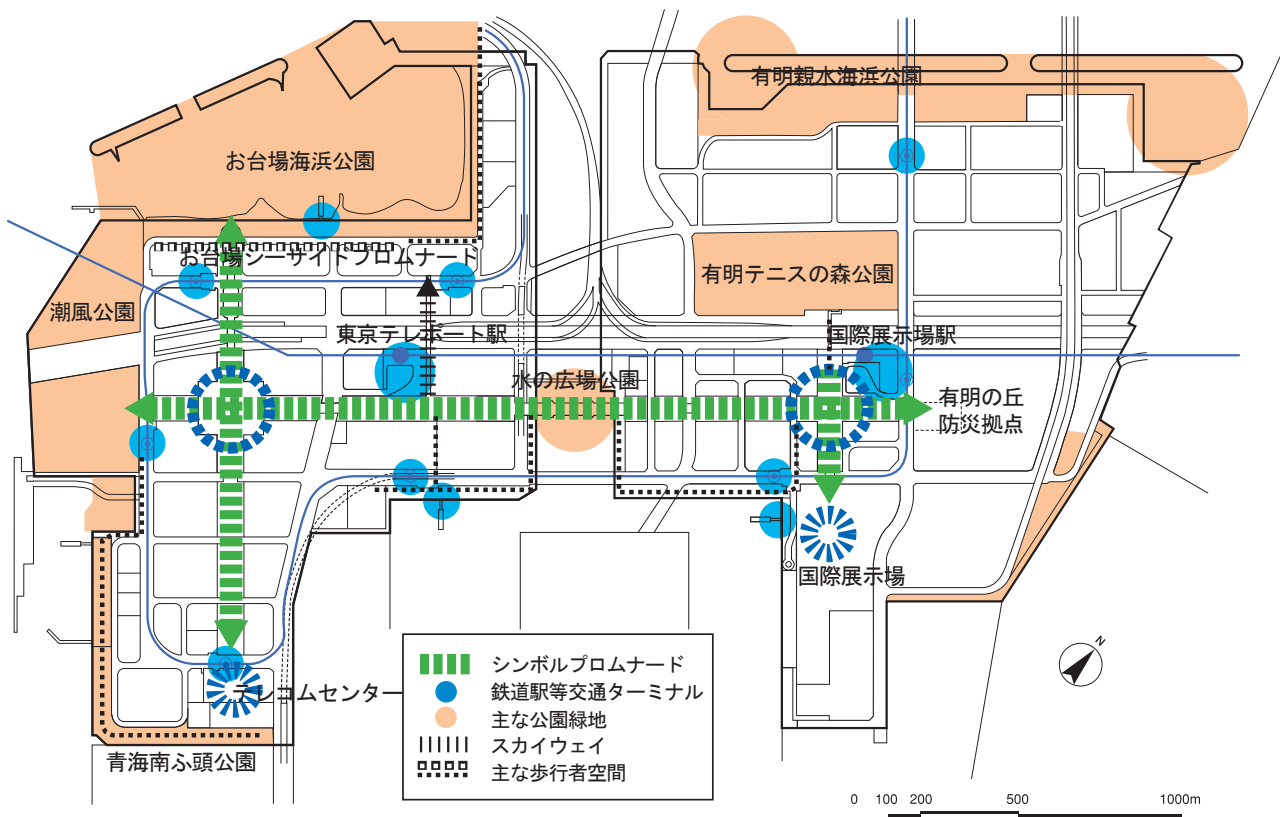


臨海高速鉄道 国際展示場駅

交通ネットワークの体系



歩行者ネットワークの体系



Ⅱ まちづくりの基本方針

3 都市景観・環境整備方針

(1) 魅力ある都市景観の形成

港に臨み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生かして、個性豊かなウォーターフロントの景観や、水面への映り込みや周辺環境に配慮した夜間景観を創出するとともに、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などの公園・緑地及びテレコムセンター、国際展示場等のランドマークをいかした魅力ある都市景観の形成を図る。

(2) 水と緑のネットワークの形成

「みどりの新戦略ガイドライン」（平成18年1月）の考え方を踏まえ、シンボルプロムナードを軸として、水際線を含めた公園・緑地の整備を進めるとともに、敷地内のオープンスペースの確保及びその緑化などにより、副都心全体の水と緑のネットワークを形成する。

(3) 自然と共生する都市づくり

開発による環境への負荷を最小限とするため、「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、自然エネルギーの利用、都市緑化等を推進し、自然と共生する環境保全型都市づくりを進める。

(4) 安心して住める都市環境の形成

高齢者、障害者や子どもたちを含むすべての人びとが、どこにでも自由に行けるまちをめざして、建物や道路などにおいてバリアフリー化を進め、安心して住める都市環境を形成する。

(5) 安全なまちづくり

ゆとりある土地利用を図ることで、災害時に対応できるオープンスペースを確保し、建築物等の安全対策を講じるなど、安全なまちづくりを進める。



お台場の自然とまちづくり

都市景観方針

水面に映る夕陽景観

海越しにスカイラインを見る眺望点

お台場海浜公園

ウォーターフロントとなった快適な居住空間

海面に映る夕陽景観

海を眺める眺望点

海と一体化した親しみのある商業空間

周辺のアメニティを活用した快適なビジネス空間

海に抜ける見通し

潮風公園

副都心広一帯

多様なにぎわいが連続するシンボルプロムナード

水の広場公園

ランドマーク施設をアグロストップとした眺望

有明親水海浜公園

クリーンセンター

有明テニスの森公園

広場を中心に多様なにぎわいと景観が重層するまち空間

有明の丘防災拠点

ランドマーク施設をアグロストップとした眺望

プロムナードを軸にしたファッショナブルなにぎわい空間

有明の丘防災拠点

ランドマーク施設をアグロストップとした眺望

コンベンションに集まる人々によるにぎわい空間

国際展示場

青海南ふ頭公園

レコムセンター

都市空間様式の骨格となるシンボルプロムナード

親水空間・公園・緑地など

主な歩行者空間

ランドマークとなる施設

副都心のゲートとなる施設

地区の玄関口となる駅前空間

居住系の市街地

業務系の市街地

商業系の市街地

業・商系市街地

住・商・業複合市街地

国際展示場

0 100 200 500 1000m

This map illustrates the urban planning for the Ariake Bay area, highlighting various parks and green spaces. Key features include:

- Parks and Green Spaces:** Labeled areas include 台場公園 (Uraha Park), お台場海浜公園 (Odaiba Seaside Park), 潮風公園 (Shokufu Park), 有明親水海浜公園 (Ariake Kishui Kaibin Park), 有明テニスの森公園 (Ariake Tennis no Mori Park), 水の広場公園 (Mizu no Hiroba Park), 有明西ふ頭公園 (Ariake Nishi Ude Park), 有明ふ頭公園 (Ariake Ude Park), 青海南ふ頭公園 (Seiainan Ude Park), and 青海地区 (Seiain District).
- Infrastructure:** The map shows the 東京臨海高速鉄道 (Tokai Expressway) and 東京臨海新交通 (Tokai New Transportation) routes.
- Key Locations:** 国際展示場駅 (International Exhibition Station) and センタープラザ (Center Plaza) are marked.
- Legend:**
 - ネットワーク (Network)
 - 公園・緑地 (Park/Green Space)
 - 親水空間 (Kishui Space/Waterfront Area)
 - スカイウェイ (Skyway)
 - 海上パスルート (Sea Pass Route)
 - 東京臨海高速鉄道 (Tokai Expressway)
 - 東京臨海新交通 (Tokai New Transportation)
- Scale and Orientation:** A scale bar indicates distances up to 1000m, and a compass rose shows North (N).



Ⅲ まちづくりの計画指針



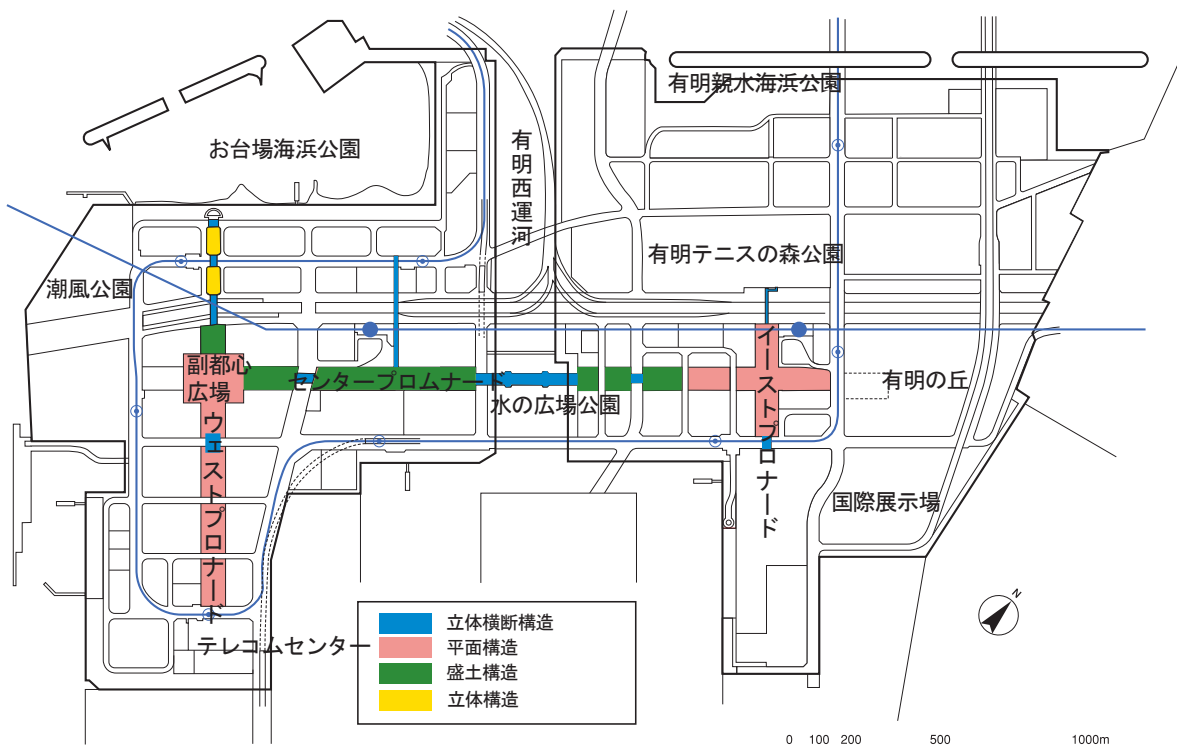
Ⅲ まちづくりの計画指針

1 都市基盤施設計画方針

(1) シンボルプロムナード

- ア 臨海副都心地域の骨格となる幅80m、総延長約4.1kmのシンボルプロムナード（センタープロムナード、ウェストプロムナード、イーストプロムナード）は、にぎわいのある副都心のイメージを代表する都市空間として、沿道施設も含めて一体的に調和した都市景観を形成する。
- イ 臨海副都心地域を貫く直線状のオープンスペースであり、都市景観の基本軸を形成する。
- ウ 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。また、道路、スカイウェイ等と結合し、歩行者ネットワークの骨格としての役割を果たす。
- エ 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、居住者や来訪者にとってレクリエーションの場となるよう配慮する。
- オ 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。
- カ 都民の創意を生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。
- キ 未整備箇所については、本格的な利用が行われるまでの間、かん木や花木、あるいはグランドカバープランツ、ワイルドフラワーなどで暫定的な緑化を行い、裸地面のままで放置しない。

シンボルプロムナードの基本構造形式





センタープロムナード



ウェストプロムナードでのイベント



イーストプロムナード

Ⅲ まちづくりの計画指針

(2) 道路・駅前広場・橋梁

- ア 臨海副都心地域内の幹線道路・区画道路は、円滑な交通を確保するとともに、歩行者や自転車利用者にとって安全で快適なネットワークを形成する。また、各地区・区域の沿道土地利用との整合を図り、植栽・舗装等に変化を与え、各々の個性をいかしつつ一体的な沿道景観を形成する。
- イ 幹線道路は、機能性と安全性に配慮するとともに、連続性のある開放的な景観を形成する。
- ウ 区画道路は、原則として幅員20m、歩道幅5mで整備し、利便性に加え安全で快適な空間とする。
- エ 円滑な交通処理を図るため、街区からの自動車交通は、原則として区画道路を介して地域内幹線道路に至るものとする。
- オ 青海交通ターミナル及び有明南交通ターミナルについては、駅相互の連絡路の充実や駐輪場整備などを進め、各交通の玄関口にふさわしい良好な景観と快適な乗継機能を持つターミナル空間を形成する。
- カ 橋梁は副都心のゲートとして、またランドマークとしての役割をもつことから、周辺の土地利用や景観等との調和に配慮したうえで、シンボル性の高いデザインとする。
- キ 新交通高架下の中央分離帯における植栽は、見通しを確保するように配慮する。また、広幅員の歩道を確保できる部分には、低木植栽の幅を広げ、緑を主体とする景観を形成する。

(3) 交通施設(駅舎、軌道、バスストップなど)

- ア 各施設が常時良好な状態を保持するよう適正な管理運営に努めるとともに、施設の用途・目的に応じて、すべての人々が安全で快適な利用ができるよう、設備・構造面での安全対策を図り、「東京都福祉のまちづくり条例」(平成7年東京都条例第33号。以下「福祉のまちづくり条例」という。)等に基づき整備する。
- イ 各交通施設は、都市景観の面で配慮する必要がある、それぞれの個性の創出に努める。

(4) 駐車場等

- ア 事業者が個別に必要な駐車場・駐輪場の整備を行うことを原則とし、業務・商業施設等については、休日等におけるピーク時の来訪者数等を勘案して、必要な規模の駐車場の整備に努めていく。
- イ 駐車場の効率的運用や適切な誘導を図るため、駐車場案内・誘導システムの導入を進めるとともに、商業施設と近接する業務施設等においては、土曜・休日等の一般への時間貸し等の活用に努める。

(5)スカイウェイ・歩行者デッキ等

- ア 安全、快適で連続性のある歩行者ネットワークを形成するため、スカイウェイや道路上部における歩行者デッキなどの立体横断施設を適切に整備する。
- イ これらの立体横断施設は、周辺の土地利用や景観等との調和、デザイン等に配慮する。

(6)サイン・ストリートファニチュア

- ア サイン・ストリートファニチュアは街路景観の個性を演出する重要な要素であり、デザインに配慮するとともに適切な配置により、生活する人、訪れる人の快適性と利便性の向上を図る。
- イ 案内標識等のサイン類は、国際化社会への対応に配慮するとともに、デザイン・色彩等の意匠の統一を図る。
- ウ 歩行者向けのサインは、各駅前などに広域案内図、周辺案内図及び施設誘導等を行う全体案内サインを設置し、その他の主要地点に施設等の案内・誘導、住居表示等を行う周辺案内サインを設置する。



レインボーブリッジ



地域内幹線道路



青海交通ターミナル



プロムナードに設置された案内サイン

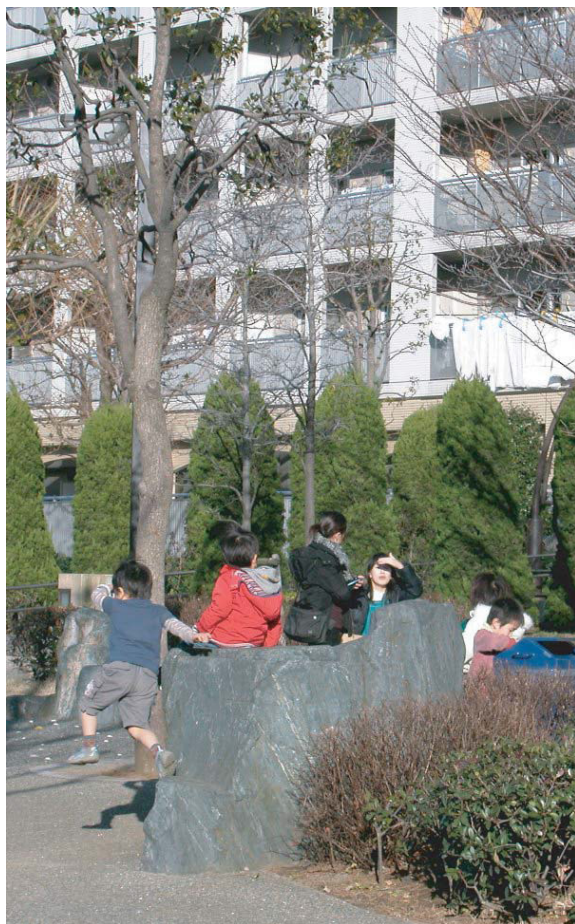


区画道路

Ⅲ まちづくりの計画指針

(7)公園・緑地

- ア 臨海副都心の良好な都市環境を形成するため、ゆとりと潤いのある質の高い空間として公園・緑地の整備を図るとともに、周囲の水域や既存の大規模公園、シンボルプロムナードなどと一体となった水と緑のネットワークを形成する。
- イ 開発の進展に合わせて、シンボルプロムナードや大規模公園、他の水辺空間の配置と整合のとれた、近隣公園や街区の公園を配置する。また港湾地域に隣接する区域では緩衝緑地の整備を行う等、各地区の特性に応じて公園・緑地を整備する。
- ウ 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。
- エ 公園・緑地の整備にあたっては、植栽の多様性を確保するとともに、動植物の生息に適した環境条件を備えた樹林等の空間（ビオトープ）を配置するよう努める。また、緑の連続性が形成されるように配慮する。
- オ 臨海副都心の周囲の水際線は、周辺の土地利用や前面水域の利用と整合をとりながら、自然の再生に配慮しつつ、だれもが近づけ、親しめる開放感のある公共空間となるよう、磯浜や砂浜など、多様なタイプの連続した親水空間として整備する。
- カ 台場公園の第三台場や東雲運河沿いの旧防波堤など、歴史的、環境的、文化的資源を保全し、活用していく。



お台場レインボー公園



お台場海浜公園



東八潮緑道公園

(8) 情報通信基盤

臨海副都心における国内外との通信のゲートウェイとして、国際・国内情報の処理・加工・集積機能を支える情報通信基盤を整備するとともに、都市管理システムを整備する。

(9) 供給処理施設

- ア 副都心における上・下水道、ごみ処理、電気・ガス等の供給処理施設は、安全で快適な都市環境の形成、省資源、省エネルギー等をめざして、高度な機能を備えるとともに、各施設は周囲の環境と調和するよう、その配置、デザイン等に配慮する。
- イ 供給処理施設の配管、ケーブル等については原則として共同溝に収容し、災害に強いライフラインの確立を図る。

(10) その他公益施設(コミュニティ施設、病院など)

- ア 不特定多数の人々が入り出りする公益施設の整備にあたっては、安全で快適な利用ができるよう「福祉のまちづくり条例」の整備基準を遵守する。また、「東京における自然の保護と回復に関する条例」(平成12年東京都条例第216号。以下「自然保護条例」という。)に定める緑化計画書制度に基づき積極的に緑化を行う。
- イ 防災拠点の「有明の丘」は、物資の備蓄・集配機能、災害対策要員等の集結・活動機能、通信機能などの後方支援活動の拠点として各種機能の集約を図って整備し、可能な限り広いオープンスペースの確保に努める。また、ヘリコプターが緊急離着陸できるスペースを設け、機動性を確保する。平常時のオープンスペースは、住民の防災訓練や憩いの場等、緑のある公園として活用していく。



クリーンセンター



敷地内の緑化

Ⅲ まちづくりの計画指針

2 開発誘導指針

(1) 敷地利用

1) 敷地規模

【基本認識】

既成市街地では実現しにくい新しい特色ある都市空間を創出するため、比較的大きな単位での開発誘導を進める。

【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。





Ⅲ まちづくりの計画指針

2) 壁面線の位置

【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。
- 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。
- 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。

【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。

<建築物の部分の高さh>	<壁面線の後退距離>
$h < 20\text{m}$	2m以上
$20\text{m} \leq h < 50\text{m}$	6m以上
$50\text{m} \leq h < 100\text{m}$	8m以上
$100\text{m} \leq h$	10m以上

(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。

(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。

イ 隣地境界線

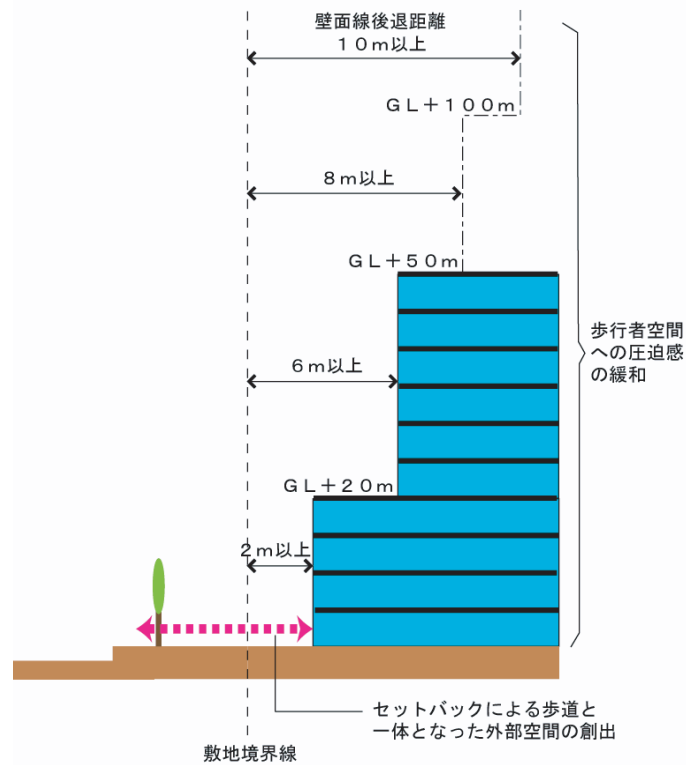
(ア) 隣地境界線からの壁面線の後退距離は、原則として2m以上とする。ただし、隣地双方の用途が著しく異なり、双方の環境の配慮を必要とする場合などにおいては、後退距離を5m以上とし、その間に歩道状の空地を設ける。

(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。

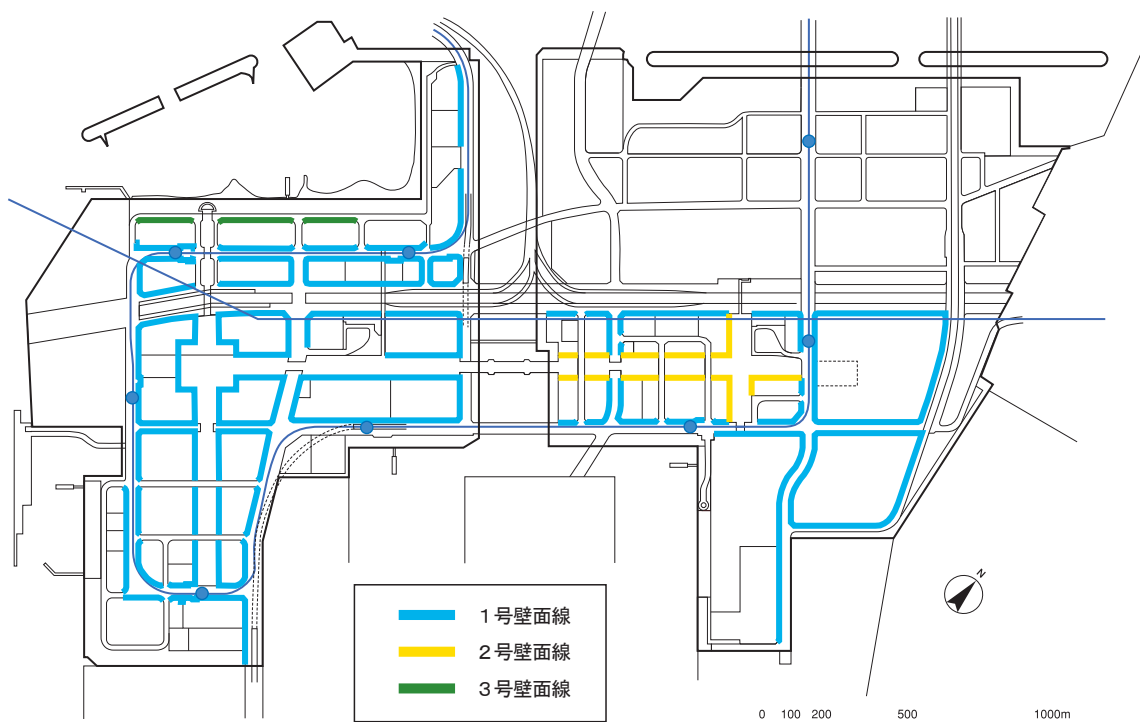
ウ 壁面線の例外事項

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。

1号壁面線



壁面線の位置指定総括図



Ⅲ まちづくりの計画指針

② シンボルプロムナードと敷地との境界線

ア センタープロムナード、イーストプロムナードと敷地との境界線

< 2号壁面線（有明南地区） >

- (ア) センタープロムナード、イーストプロムナードのにぎわい創出に寄与する低層部施設とプロムナードのにぎわい空間との一体化を図るため、高さ20m未満の建築物の部分については、境界線の長さに対して、原則として2分の1以上は壁面線を境界線から6m以内に接近させる。
- (イ) 境界線に対して壁面線が後退している部分については、公開的な空間として、にぎわいや憩いの場となるような演出を施す。
- (ウ) 高さ20m以上の建築物の部分の壁面線の後退距離については、圧迫感を緩和するため、1号壁面線と同じとする。

イ センタープロムナード、ウェストプロムナードと敷地との境界線

< 1号壁面線（青海地区） >

整然とした見通し線の形成、圧迫感の緩和及び街区とプロムナードとの境界を自由に行き来できる一体的な外部空間の形成を図るとともに、プロムナードと一体となった歩行者空間を確保するため、プロムナードと敷地との境界線からの壁面線の後退距離は、1号壁面線と同じとする。

ウ 連続的なまちなみ景観形成への配慮

プロムナード沿いは連続的なまちなみ景観を形成するため、壁面線位置については隣接する街区の建築物との整合を図るよう配慮する。

③ 集客性の高い水際線とそれに隣接する敷地との境界線< 3号壁面線 >

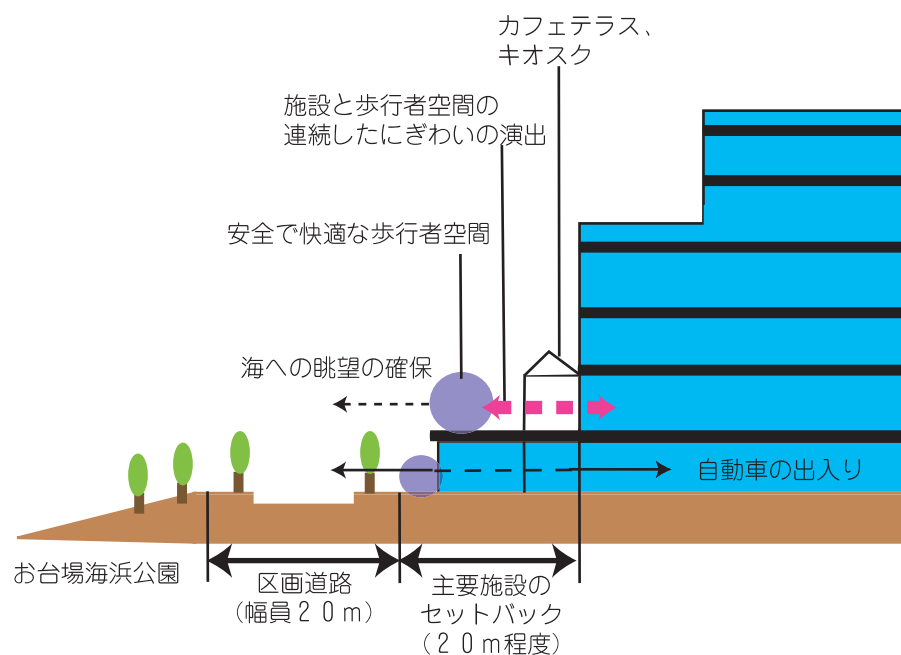
ア お台場海浜公園に隣接する商業ゾーンの敷地では、水際線沿いの連続したにぎわいある歩行者空間「お台場シーサイドプロムナード」を形成していくため、主要施設部分の壁面線を20m程度セットバックさせる。セットバックした敷地内にウェストプロムナードや区画道路に整備される立体横断施設と直接結ぶ人工地盤や歩行者デッキ等を整備し、円滑で連続した歩行者動線を確保する。

イ 上記人工地盤等の上部には、にぎわいを演出するため、低層の商業・サービス施設を適切に配置する。

ウ 人工地盤等の下部の区画道路沿いについては、景観面に配慮するため、にぎわいを演出する商業・サービス施設やギャラリー、ショールーム、ロビー等の公共サービス空間、植栽などを設けて、人工地盤下の駐車場等が直接区画道路に面しないようにする。

エ お台場海浜公園以外の集客性の高い水際線とそれに隣接する敷地についても、今後、具体的な検討を行い、同様の誘導を行っていく。

道路境界線（3号壁面線）



3号壁面線

Ⅲ まちづくりの計画指針

3) オープンスペースの配置・内容

【基本認識】

- 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。
- 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。
- ウ 住宅エリアにおけるオープンスペースにおいては、建築物内外の地盤レベル差などを利用して住居のプライバシーを確保しつつ、建築物内外が全く隔絶することのないように努める。
- 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。
- 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。

※ 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。

【指針】

① オープンスペースの設置

- 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を適切に整備する。
- 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。
- 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。
- エ 住宅地内にオープンスペースを設置する場合は、住居のプライバシー、防災・防犯に配慮する。
- 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開けた見通しの空間を確保するように努める。

② 設置物等

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、アトリ工、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。

③ 建築物内部での人々の営みの見通し

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。

④ 区画内オープンスペース

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。

⑤ 路地的空間

都市の界限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。

⑥ 街区内の公園等

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や緑地などを整備するよう努める。



街区内の公園



ビッグサイト クレオバンデンバークの彫刻作品



ビッグサイト 長沢英俊の水を使った彫刻



シーリアお台場

Ⅲ まちづくりの計画指針

4) 敷地内通路・歩行者デッキ等

【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。
- 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

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。
- (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>

- (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。
- (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。
- (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。
- (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

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

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。

イ スカイウェイと結ぶ歩行者デッキ等

お台場海浜公園駅と青海1区域を結ぶスカイウェイに隣接する敷地では、必要に応じてスカイウェイ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。

ウ 台場地区の立体横断施設と結ぶ歩行者デッキ等

お台場海浜公園に隣接する敷地（街区B～D）では、水際線沿いの連続したにぎわいのある歩行者空間「お台場シーサイドプロムナード」を形成していくため、ウェストプロムナードや区画道路に整備される立体横断施設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。



敷地内通路



スカイウェイと結ぶ歩行者デッキ



人工地盤

Ⅲ まちづくりの計画指針

5) 駐車場・駐輪場

【基本認識】

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

- (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。
- (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。
- (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

- (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。
- (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

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。

6) 敷地境界等

【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。
- 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。
- 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】

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。

(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。

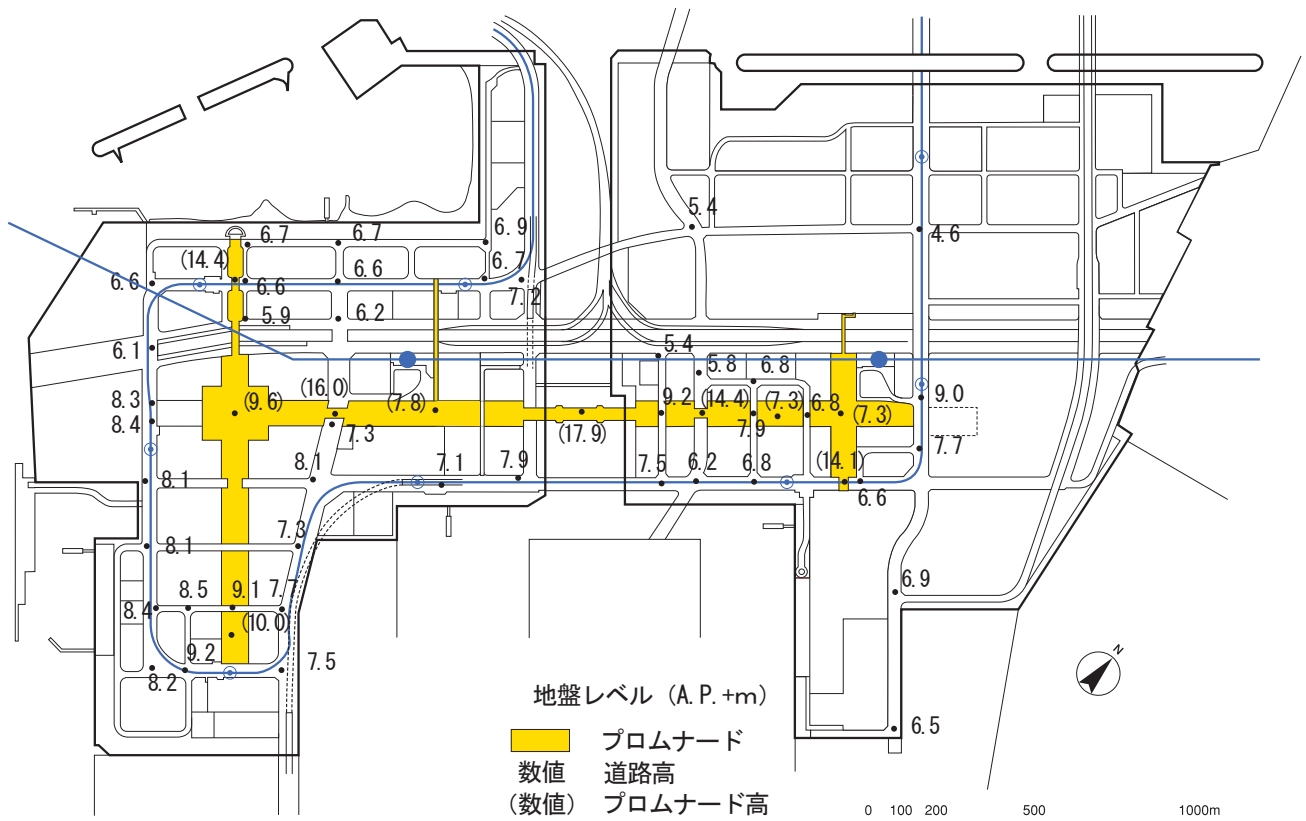
イ 敷地境界

(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。

(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。

地盤レベル



Ⅲ まちづくりの計画指針

(2) 建築形態等

1) 施設の誘導

【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】

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。

イ その他

(ア) お台場海浜公園沿いのにぎわいの歩行者空間である「お台場シーサイドプロムナード」及び隣接する区画道路沿いでは、にぎわいを演出する低層の商業・サービス施設や公共サービス施設等を適切に設ける。

(イ) 臨海高速鉄道東京テレポート駅前、国際展示場駅前、台場の商業ゾーンでは、アミューズメント系の施設を導入するように努める。

(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

【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。

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】

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。

イ センタープロムナード沿い

臨海副都心で最も密度の高い副都心広場周辺の建物高さをA.P.120m程度以下、及びイーストプロムナードと交差する広場周辺の建物高さをA.P.130m程度以下とし、その間のセンタープロムナード沿いの建物高さをA.P.110m程度以下として、変化のある都市空間を形成する。

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。

エ 台場商業・業務ゾーン

(ア) 台場2区域の商業ゾーンは、原則として高さA.P.40m～60m程度以下とし、水際沿いの開放感や周辺建物から水際線への眺望の確保に配慮する。ただし、ランドマークやシンボルとなる施設で開放感や眺望の確保に配慮し良好な景観を形成する上で必要な場合については、この限りでない。

(イ) 後背地となる台場3区域の業務ゾーンの高さは、A.P.120m程度以下でそろえるように努める。

(ウ) 全体としてお台場海浜公園の良好な環境と調和した変化のある都市空間を形成する。

オ 水際線沿いの街区

青海3区域の水際線沿いの街区の建物高さは、原則としてA.P.60m程度以下とする。

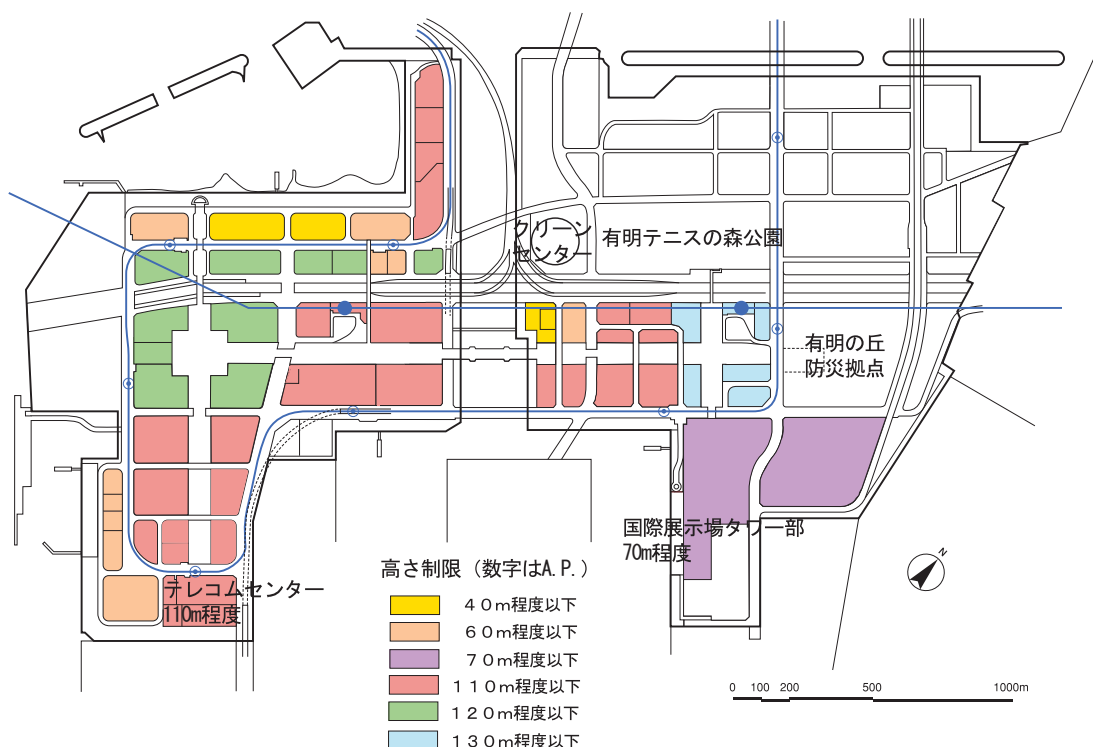
カ 住宅地に隣接する街区

住宅地に隣接する街区の建築物等は、住宅地の日照等の環境保全に配慮して、建物高さや配置・形態等を工夫する。

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。

建物高さ



Ⅲ まちづくりの計画指針

3)形態・意匠等

【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。

【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其中で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囲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。
- (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。
- (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。
- (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。
- (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、周囲の良好な景観形成に寄与する計画とする。

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。

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。
- (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。

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、落ちついた色調とする。
- (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。
- (ウ)ストリートファニチュア及び街路灯等は、原色を避け、落ちついた色調とし、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。

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。
- (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。
- (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。

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。
- (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。



高層階からの眺望



ビッグサイトのライトアップ



シンボルプロムナード沿いの施設の夜間照明

Ⅲ まちづくりの計画指針

(3) その他

1) 植栽

【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。

【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る。
- ・ 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、「ベイエリアにおける立体的な緑の整備に係る規定の取扱い指針」を踏まえ、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。

(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。

(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。

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

【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。

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。

【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。

イ サイン

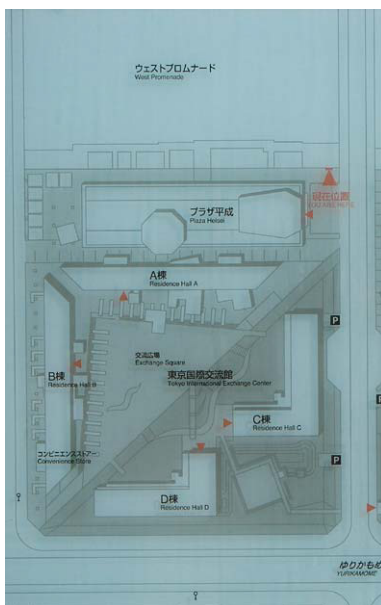
- (ア) サイン本体の色彩、材料の選択に際しては、他の設置物との調和に配慮するとともに、サインの乱立を防ぐため、共存・共架に努める。
- (イ) 規模、形状の異なった多数のサインによる視覚的混乱を避けるため、また、サインの追加、変更、削除などに柔軟に対応可能とするため、サイン本体の規格化に努める。
- (ウ) 国際化に対応して、ローマ字、ピクトグラム(絵文字)の導入、英文併記等を積極的に行う。



敷地内の植栽



敷地内の植栽



施設表示



屋外広告物

Ⅲ まちづくりの計画指針

3)福祉のまちづくりの推進

【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、「東京都福祉のまちづくり条例」の整備基準等に則し、建物や道路など福祉のまちづくりの一層の推進を図りユニバーサルデザイン化を進め、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。

【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」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。

(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。

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一改定一」(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。

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。

イ 都市管理システム

都市の安全性を高めるため、セキュリティ管理や電気、ガス、上・中水道、地域冷暖房メーターの自動検針等を行う都市管理システムに対応する設備を設置する。

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屋上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。

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。

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。

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。

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。

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に、無線基地局設備の設置に協力する。



シンボルプロムナード沿い商業施設の夜間照明



ヘリコプターの緊急離着陸場等

Ⅲ まちづくりの計画指針

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。

【指針】

ア 住棟配置

住宅地においては、良好な住環境を確保するため、採光・通風・日照条件等に留意した住棟配置とする。

イ 住環境水準の確保

住宅については、主たる居室において2時間以上の日照の確保に努める。

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。

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。

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。

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。

キ 省エネルギー・再生可能エネルギー

「臨海副都心カーボンニュートラル戦略」を踏まえ、建築物や設備機器の省エネルギー性能の向上や、太陽光、風力、太陽熱など再生可能エネルギーの積極的な利用を図る。

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。

ケ 建築物環境計画書

建築物の新築・増築に当たっては、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。

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。

(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。

(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。



シーリアお台場



太陽光発電



風力発電

Ⅲ まちづくりの計画指針

6) 情報通信

【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。

【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。

(イ) 集合住宅棟においては、各住戸の入口まで光ファイバーケーブルを配線するように努める。

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。

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。

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。

(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。

7) 供給処理施設の利用

【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。

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。

【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。

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。

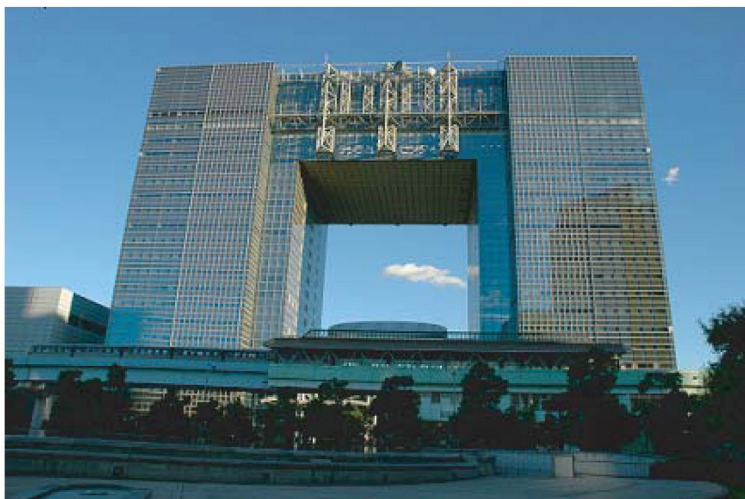
ウ 地域冷暖房

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。

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。



テレコムセンター



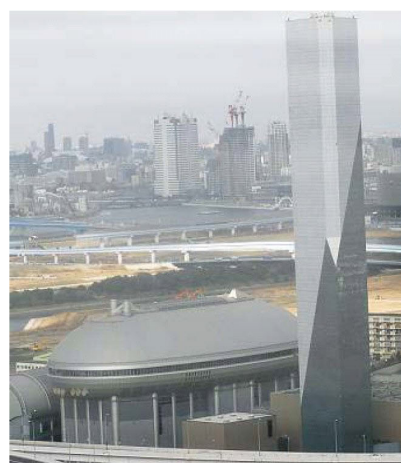
ごみ処理（管路収集システム）



地域冷暖房



テレコムセンター内 共同溝管理センター



クリーンセンター

Ⅲ まちづくりの計画指針

8) 共同溝システムとの接続

【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。
- (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
- (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。

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

【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。

【指針】

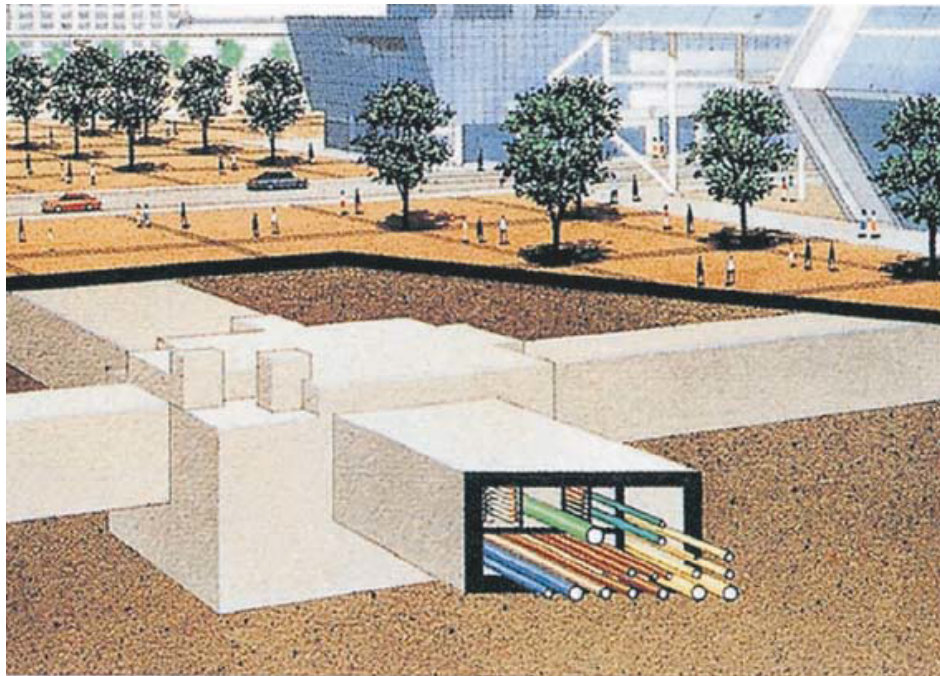
ア 発生土の活用

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。

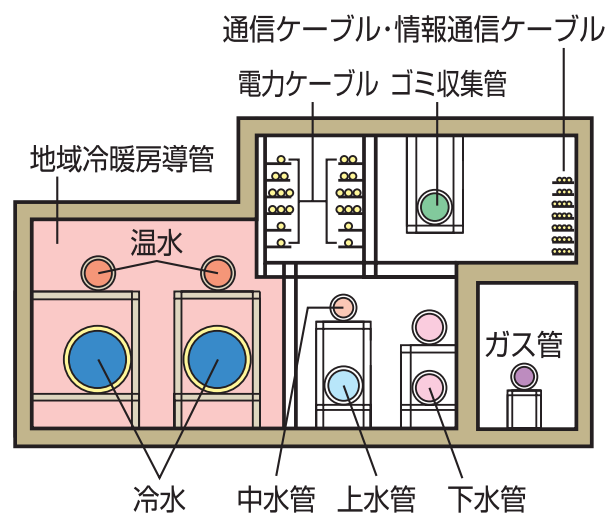
イ 発生土処理

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。

共同溝システムのイメージ図



共同溝断面例



Ⅲ まちづくりの計画指針

10) ストリートファニチュア等の設置物

【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。

【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。

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。

(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」とするように配慮する。

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。

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。

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。

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。



樹木を利用した電飾



お台場海浜公園



東京マラソン



石と光の広場（有明南地区）

臨海副都心まちづくりガイドライン—2026改定—

平成19年2月

(平成21年3月、平成26年7月、平成27年8月、平成28年7月、令和4年1月、
令和8年8月改定)

編集 東京都港湾局
臨海開発部開発整備課
東京都新宿区西新宿 2-8-1
TEL 03 (5320) 5591



東京都