

目次

I 有明北地区開発の基本方針 3

- 1 マスタープランの位置付け／3
- 2 開発の目標／4
- 3 開発フレーム／4

II 土地利用計画 5

- 1 都市機能配置の考え方／5
- 2 土地利用方針／6

III 水と緑のネットワーク 10

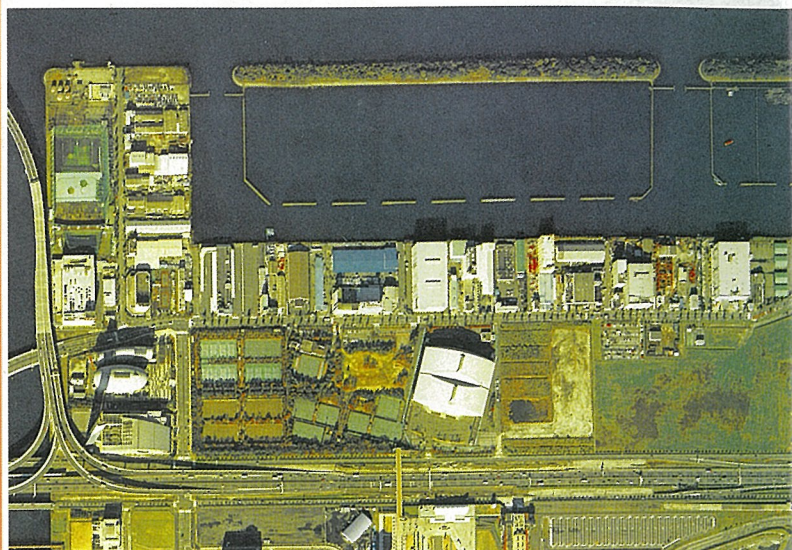
- 1 水と緑のネットワークの形成／10
- 2 水域施設の整備／10
- 3 公園・緑地の整備／11
- 4 歩行者空間の整備／13
- 5 その他／14

IV 都市基盤の整備 15

- 1 土地造成／15
- 2 交通基盤／16
- 3 供給処理施設／18

V 事業化に向けて 20

- 1 開発誘導方策／20
- 2 事業スケジュール／21
- 3 事業手法／22
- 4 民間地権者との協力／23



I 有明北地区開発の基本方針

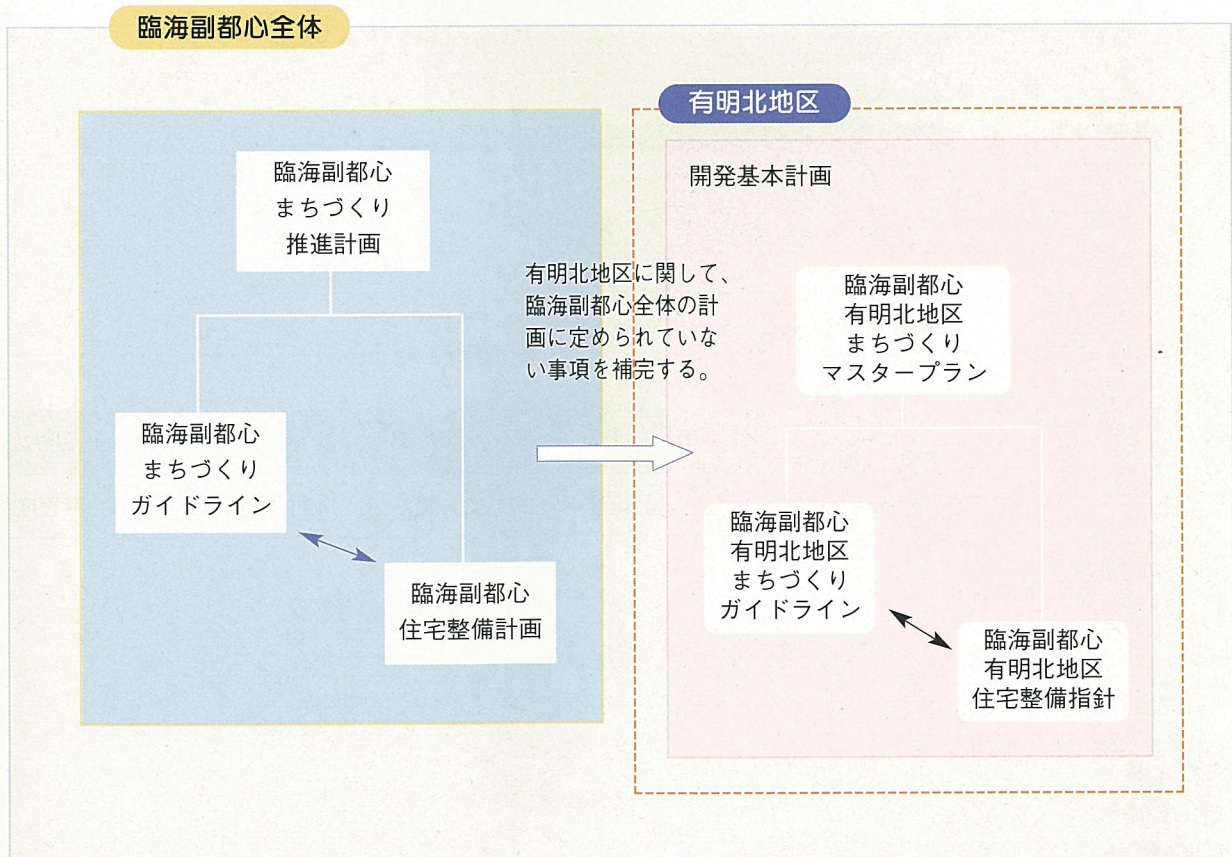
1 マスタープランの位置付け

有明北地区は、臨海副都心内の1地区であり、臨海副都心全体の計画内容については、「臨海副都心まちづくり推進計画」「臨海副都心まちづくりガイドライン」「臨海副都心住宅整備計画」が既に策定されている。

本「臨海副都心有明北地区まちづくりマスタープラン」は、「臨海副都心まちづくり推進計画」で定められていない事項につき検討を加え、当地区の民間権利者及び地元区との協議を踏まえ、当地区の開発にかかわる都の方針を定めたものである。

今後、同様に、「臨海副都心まちづくり推進計画」及び「臨海副都心有明北地区まちづくりマスタープラン」を補完する計画として、「臨海副都心有明北地区まちづくりガイドライン」「臨海副都心有明北地区住宅整備指針」を策定する必要がある。

●有明北地区開発基本計画



2 開発の目標

(1) 水と緑に親しめるまち

緑豊かな「旧防波堤」への眺望や海辺に面しているというウォーターフロントとしての特性を生かして、水に親しめる海上公園等を整備し、住み、働き、学び、遊ぶ人の誰もが自然と触れ合い、憩えるなど、水と緑に親しめる都市空間を創造していく。

(2) 多様なライフスタイルを楽しめる都市型居住のまち

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し、この地域に生活することの楽しさを演出する都市型の居住空間を創出する。また、居住機能の周辺には業務、商業、公益、スポーツレクリエーション機能など配置することによって、にぎわいがあり誰もが多様なライフスタイルを楽しめるまちとしていく。

(3) 自由な発想と創意工夫を生かしたまち

まちの活性化やにぎわいの創出を図るため、民間地権者の自由な発想と創意工夫を生かし、居住、業務、商業の各機能がバランス良く配置され、調和した魅力あるまちとしていく。

3 開発フレーム

開発フレームは次のとおりとする。

●開発フレーム

	面積	居住人口	就業人口	住宅計画戸数
有明北地区	約141ha	28,000人程度	14,000人程度	9,000戸程度

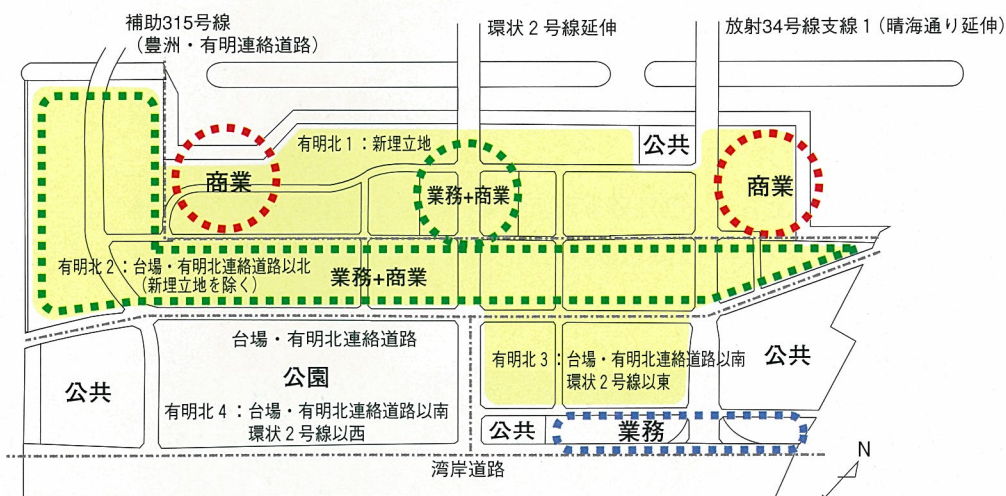
Ⅱ 土地利用計画

1 都市機能配置の考え方

有明北地区の開発に当たっては、開発整備の方向を踏まえ、多様な都市機能をバランス良く配置された市街地の形成を図っていく。

高齢者や障害者を含むすべての人々が安心して暮らすことができるよう生活支援施設の整備・誘導、建物や道路等のバリアフリー化を進め、まち全体についてバリアフリーのネットワークを形成するなど良好でゆとりある住環境の整備を図る。

●都市機能の構成の考え方



〈凡例〉 居住機能 (小・中学校、近隣公園などの公共公益機能及び生活支援型商業機能を含む。)

----- 区域境界

0 100 200 500m

(1) 居住機能

- ① 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し、この地域に生活することの楽しさを演出する都市型の居住空間を創り出していく。
- ② 住宅用地は、有明親水海浜公園に隣接して新しく生まれる住宅街区（有明北1区域）及び既存都有地（有明北3区域）を中心に、広く全体に配置する。

(2) 業務・商業機能

活気とにぎわいのある市街地の形成を図るため、臨海副都心の一部であり、また、都心部へと連続する豊洲地区、晴海地区と隣接するという立地特性と、ウォーターフロントの魅力とを生かし、住宅を中心とした地域にふさわしく、生活利便施設として適した業務・商業機能を誘導する。

(3) 公共公益機能

- ① 有明北地区に住み、働き、学び、遊ぶ人々が安心して、快適な都市生活を営めるよう、地元区等の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配置に努めていく。
- ② 小中学校等の教育施設については、良好な教育環境の形成、通学時の安全性、公園などの位置に十分配慮して配置する。また、地区外からの利用が想定される施設については、臨海新交通「ゆりかもめ」や臨海高速鉄道の駅からのアクセスに配慮して配置する。

なお、公益施設の配置・整備に当たっては、土地の効率的な利用等を図るため、施設の複合化、共同化を推進する。



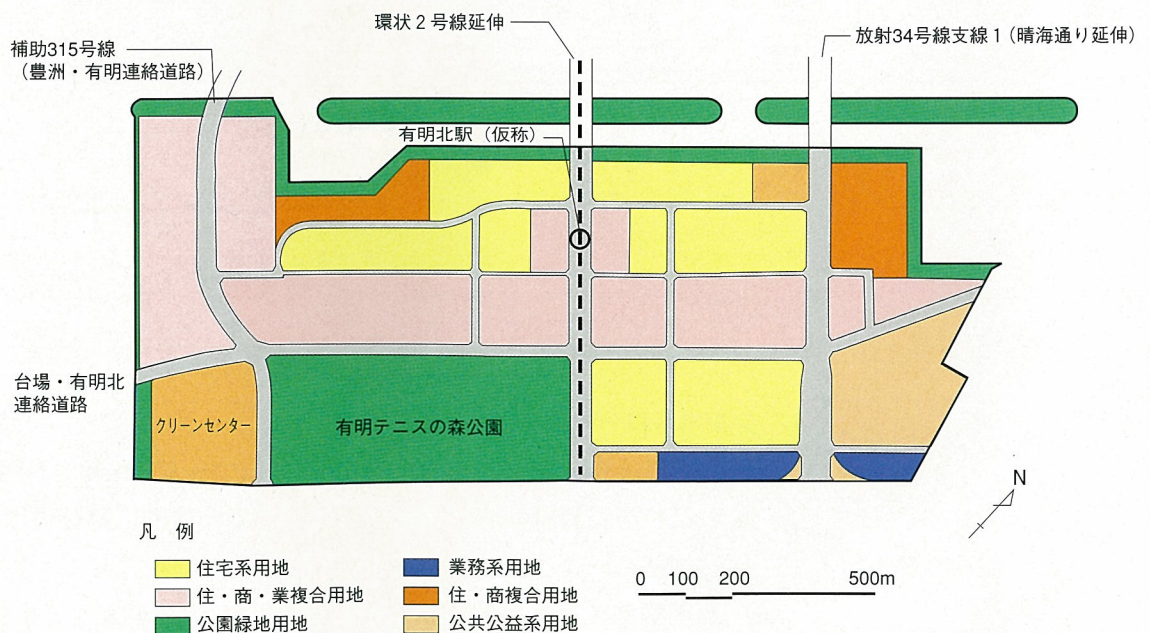
2 土地利用方針

有明北地区の開発に当たっては、まちなみの一体性や生活圏としてのまとまりに配慮し、地区の特性を生かしたまちづくりを進めていく。

(1) 都市機能の配置

- ① 眺望や海辺の景観を活用した、うるおい豊かな都市型住宅を地区全体に配置する。
- ② 補助315号線（豊洲・有明連絡道路）、台場・有明北連絡道路沿いの既成市街地（有明北2区域）を、居住・商業・業務機能がバランス良く複合した街区とする。
- ③ 地区の魅力を高めるため、臨海新交通「ゆりかもめ」の有明北駅（仮称）の周辺に、商業施設、公共公益施設等の集積を図り、地区の中心的市街地として位置付ける。
- ④ 東西両入江の周辺には、ウォーターフロントの景観を生かした店舗等の商業機能を誘導する。
- ⑤ 湾岸道路沿いに業務機能を配置し、交通騒音から住宅地を保護するバッファゾーンとする。
- ⑥ 半島部西側（有明北2区域の補助315号線以西）を、土地利用上のフレキシビリティを確保するため、「住・商・業複合用地」とする。

●土地利用



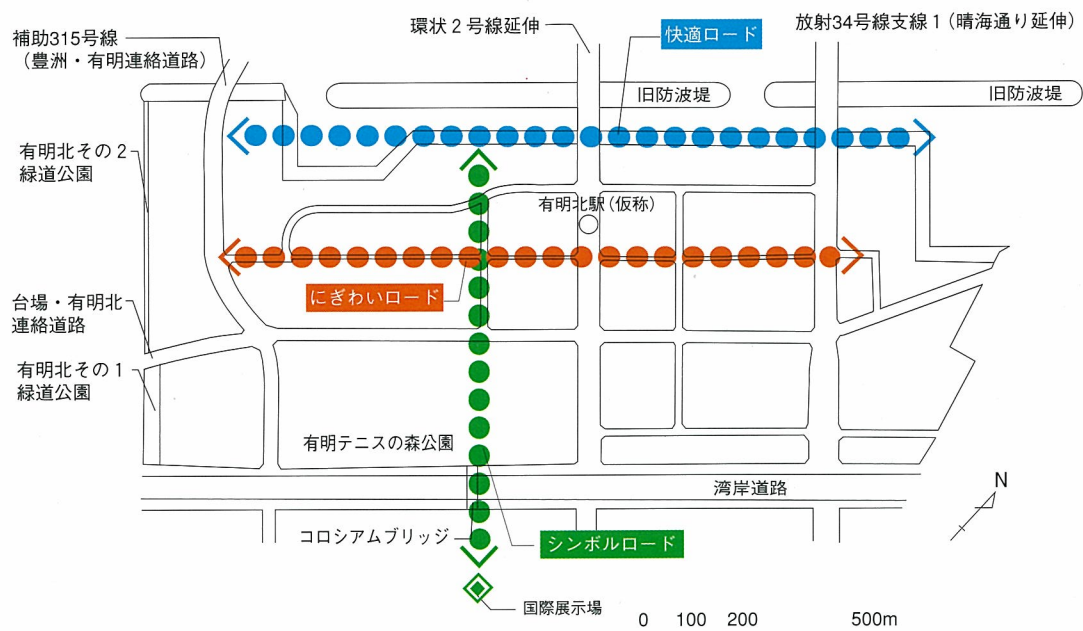
(2) シンボルロード・にぎわいロード・快適ロードの設定

新たなまちをつくるに当たり、良好な都市環境を形成するためには、土地利用を計画的に誘導していく必要があり、具体的には、まちの骨格となる機能をつくり、その骨格を中心として周辺を整備していくものとする。

有明北地区では、まちの骨格を形成するものとして地区の特色や個性を生かし、魅力のある都市環境を創出するとともに、にぎわいやくつろぎの空間の中心となるロードを設定する。

これらのロードを中心に、水と緑のネットワーク及び歩行者のネットワーク等を形成する。

●有明北地区のロードの設定



① シンボルロード

ア 隣接する有明南地区内のイーストプロムナードの軸線を有明北地区に延長し、これを臨海副都心地域全体と連続的で一体的に結び付ける役割を持つ「シンボルロード」として設定する。

イ 有明南地区と有明親水海浜公園水際線沿いの動線を確保するとともに、周囲の建築物の形態・配置等により、景観的に魅力ある空間となるように配慮する。

② にぎわいロード

ア 臨海新交通「ゆりかもめ」の有明北駅（仮称）を中心に東西に伸びる区画道路に沿って、「にぎわいロード」を設定する。

イ 区画道路沿いには、業務・商業施設ほか一般の利用に供することのできる施設を配置する。

楽しみながらゆったりと歩ける歩行者空間を整備する。また、必要に応じてポケットパークを設けることで、居住者・就業者・来訪者が集うにぎわいのある歩行者空間を形成する。

③ 快適ロード

ア 有明親水海浜公園の水際線沿いに「快適ロード」を設定し、居住者・就業者・来訪者が、親水緑地の豊かな景観の中で楽しみ、憩い、安らぎを享受できるような空間として整備する。

イ 快適ロードには、サイクリングロードや遊歩道を確保し、水と緑のネットワークの中心として位置付ける。

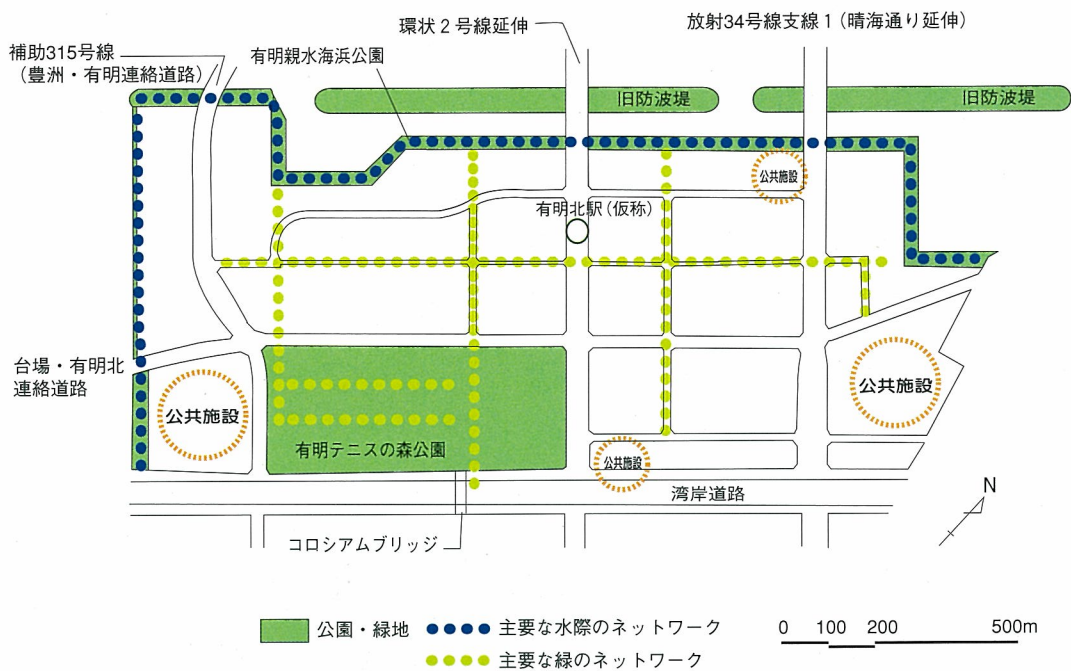


Ⅲ 水と緑のネットワーク

1 水と緑のネットワークの形成

有明テニスの森公園、有明親水海浜公園、近隣公園等を結び、水と緑のネットワークを形成する。

●水と緑のネットワーク（概念図）



2 水域施設の整備

(1) 水域利用

有明北地区の開発に当たっては、周囲を取り巻く水域や水際を適切に活用することにより、快適で個性のある質の高い空間とする。

(2) 水際線の整備

有明北地区の水際線には、前面水域の利用と背後の土地利用との整合を図りながら、次のような施設の整備を検討する。

① 海上バス等の発着施設

臨海部や河川の主要地点を結ぶ海上バス等の発着施設の導入を検討する。

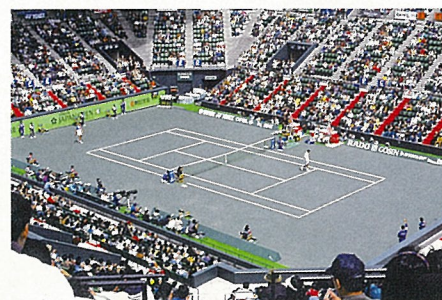
② 水域レクリエーション施設

水際線には、人が水と親しむための施設として、前面の水域を利用したスポーツ・レクリエーションの場とする。また、その背後に立地する住宅や商業と共存できるように配慮する。

3 公園・緑地の整備

地区内の公園・緑地は、東京都の「緑のマスタープラン改定基本方針」等を踏まえ整備を行うものとする。

また、新たに整備される防潮護岸を、親水性に配慮した海上公園として整備するほか、街区の開発のなかで、公開空地などの準公共的な空地の整備を計画的に進める。



有明テニスの森公園（有明コロシアム）

●公園・緑地の整備計画

		面積 (ha)	
		陸域	水域
既設	有明テニスの森公園	16.5	-
新設	有明親水海浜公園	10.9	21.3
	有明北その1 緑道公園	0.8	-
	有明北その2 緑道公園	1.8	-

(1) 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。水際線には、近自然型ブロックを取り付け、カ二等の水生生物に優しい環境を創出するとともに、干潟機能を備えた汐入りを配置していく。

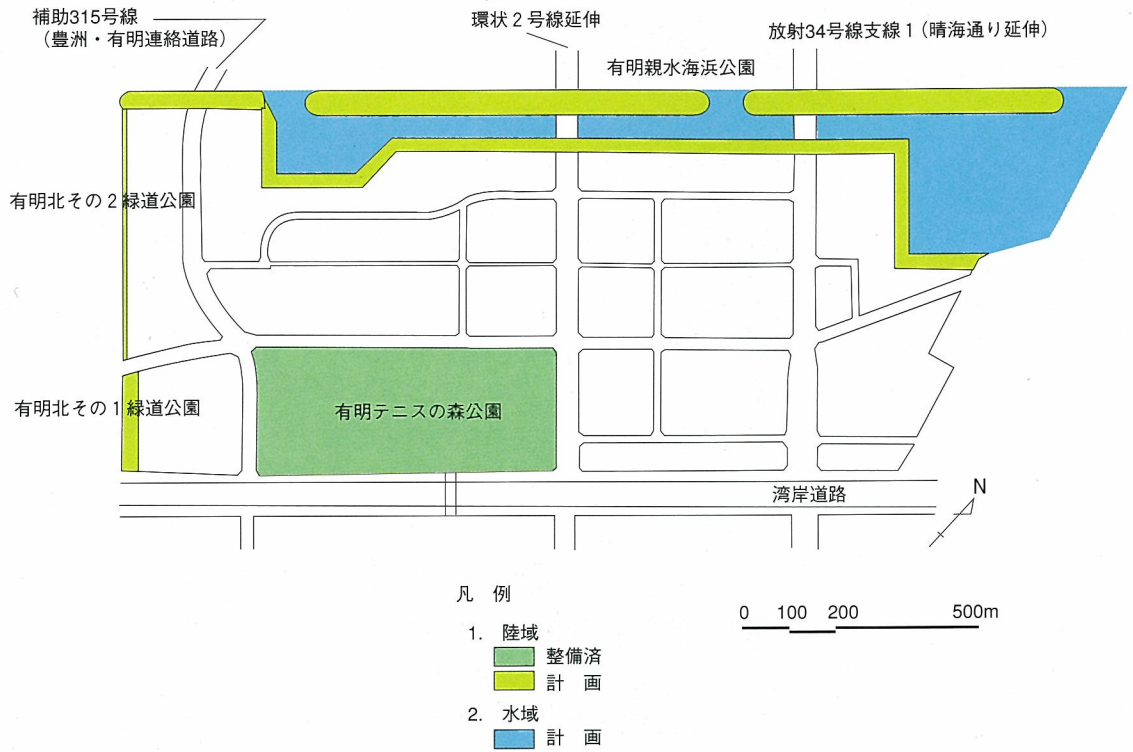
(2) 緑道公園

公園や水辺空間を相互に結ぶ緑道公園等を整備する。

(3) 近隣公園等

開発の進展や必要に応じて、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、近隣公園や街区の公園を配置する。

●公園・緑地整備計画図



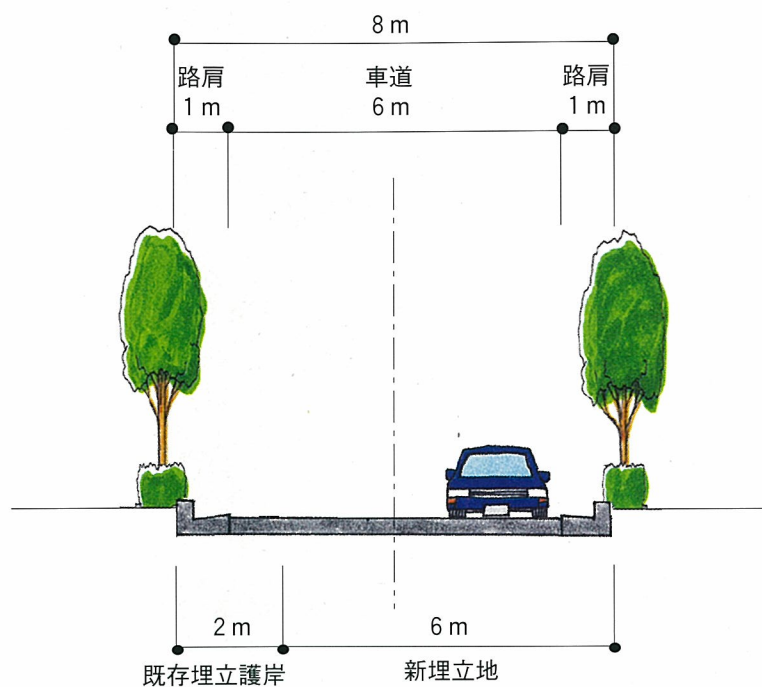
有明親水海浜公園イメージ図



4 歩行者空間の整備

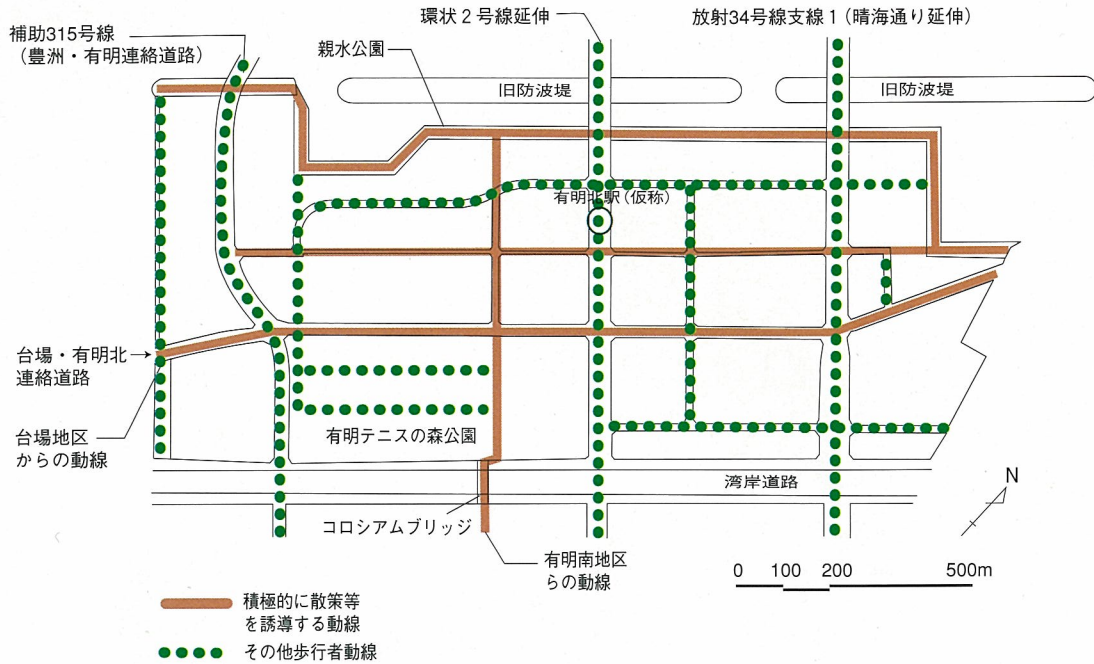
歩行者の安全性、利便性、快適性、街の一体性の確保などに配慮して、歩行者空間のネットワークの形成を図る。

●にぎわいロード断面（概念図）



- ① 地区の歩行者空間のネットワークの基幹は、「シンボルロード」「にぎわいロード」「快適ロード」とする。プラザ、アトリウム等や、それらを結ぶ緑道・歩行者道等を、各街区の特性に応じて整備し、歩行者空間のネットワークを形成する。
- ② 広域幹線道路には、ゆとりある広幅員の歩道を整備する。
- ③ 水際線に沿って設けられる親水緑地は、連続した快適な歩行者空間として整備する。
- ④ 建築物等の壁面の位置を後退した部分は、歩道と一体的な歩行者空間として整備するよう誘導する。

●歩行者のネットワーク（概念図）



5 その他

(1) 道路の緑化

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。

(2) 宅地内緑地

- ① 宅地内には、今後策定することになる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、緑地を設けるよう誘導する。
- ② 建築物の屋上についても、可能な限り緑化に努める。
- ③ 公共施設の敷地については、積極的に緑化を進める。

(3) 準公共的な空地

公開空地などの準公共的な空地は、開発単位ごとにまとまりのある緑地空間として機能するよう配慮する。

IV 都市基盤の整備

1 土地造成

有明北地区の造成（盛土等）地盤高さは、A.P.+6.5 m～（既存地盤高）以上とする。

(1) 高潮防潮施設

- ① 高潮施設は、設置場所の土地利用などに応じ、防潮護岸、緩傾斜型防潮堤など、適切な構造形式を採用して整備を図る。
- ② 防潮護岸は、地震時の安全性に十分配慮した構造とするとともに、背後の土地利用と調和のとれた整備を行う。
- ③ 防潮護岸には、ウォーターフロントの活用を図る多目的な機能を持たせたゆとりある空間を確保する。

(2) 埋立

- ① 公有水面埋立法等の所要の手続きを進め、平成16年度を目途に約35haの埋立を竣功させる。
- ② 埋立竣功時の地盤高は、防潮護岸部が A.P.+6.5 m、その他の宅地部は A.P.+5.0 mとする。

(3) 盛土

- ① 埋立地の地盤高は、その後の開発に合わせ防潮護岸背後 A.P.+6.5 mから既成市街地の既存地盤高へ緩やかにすりつける。
- ② 盛土用材については、周辺環境への配慮や交通負荷の軽減を図る観点から、可能な限り臨海副都心地域内での建築工事等で発生する土砂を活用する。



2 交通基盤

(1) 広域幹線道路

① 整備方針

広域幹線道路は、臨海副都心及び関連地域の開発にとって重要な路線であり、地元地権者や国等の協力を得ながら、開発への寄与度や交通ネットワークとしての重要度により、優先度の高い路線、区間から整備を進める。

整備に当たっては、有明北地区の埋立事業との整合を図るとともに、広幅員の歩道や道路緑化等により、沿道環境の保全を図る。

② 整備計画

施設名	区間	延長及び標準幅員	整備目途時期	備考
放射34号線延伸部 (晴海通り延伸部)	勝どき二丁目～ 有明二丁目	約2.8km 50m (6車線)	平成17年度	
環状2号線延伸	東新橋一丁目～ 有明二丁目	約4.3km 50m (6車線)	平成27年度	一部区間 平成17年度完成
補助315号線	豊洲五丁目～ 有明二丁目	約3.3km 40m (6車線)	平成27年度	一部区間 平成17年度完成
都市高速道路晴海線	築地一丁目～ 有明二丁目	約5.1km 18.2m (4車線)	放射34号線の延伸に合わせ整備要請。	有明南ランプは整備時期検討施設
臨海新交通「ゆりかもめ」 (延伸部)	有明～豊洲	約2.9km	平成17年度 (有明～豊洲)	豊洲～勝どき間は整備時期検討路線

臨海副都心まちづくり推進計画「広域交通基盤の整備計画」より抜粋

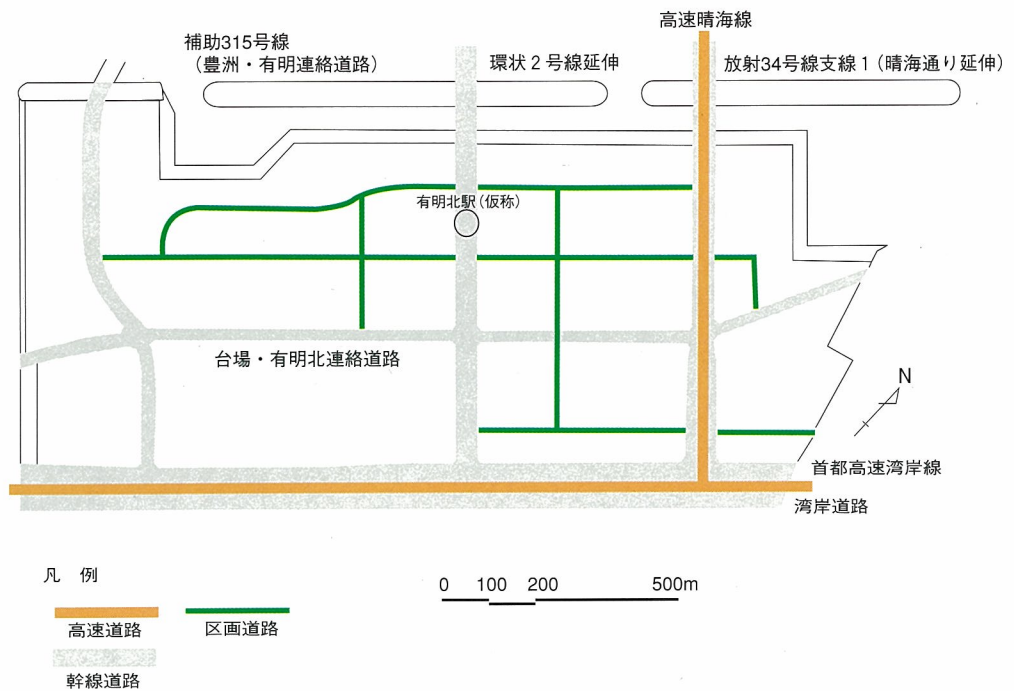
(2) 地域内幹線道路

台場・有明北連絡道路を幅員25mに拡幅する。

(3) 区画道路

区画道路は、利便性に加えて安全で快適な空間とし、原則幅員15mで整備する。ただし、既存埋立地と新埋立地の境に整備する道路（区画道路）のうち放射34号線（晴海通り）より西側については、8mとする。

●道路のネットワーク



(4) 臨海新交通「ゆりかもめ」駅

臨海新交通「ゆりかもめ」の有明北駅（仮称）は、住宅系用地と住・商・業複合用地の中心となる位置に整備する。

(5) その他

- ① 比較的静穏な水域に囲まれているという地域特性を生かして、海上バスのルート拡充や発着施設等の整備を検討する。
- ② 有明北駅（仮称）の駐輪場の整備については、今後関係者で検討していく。
- ③ 駐車場については、事業者が個別に必要なものを整備することとし、来訪者数等を加味して必要な規模を整備するよう誘導する。

3 供給処理施設

(1) 共同溝

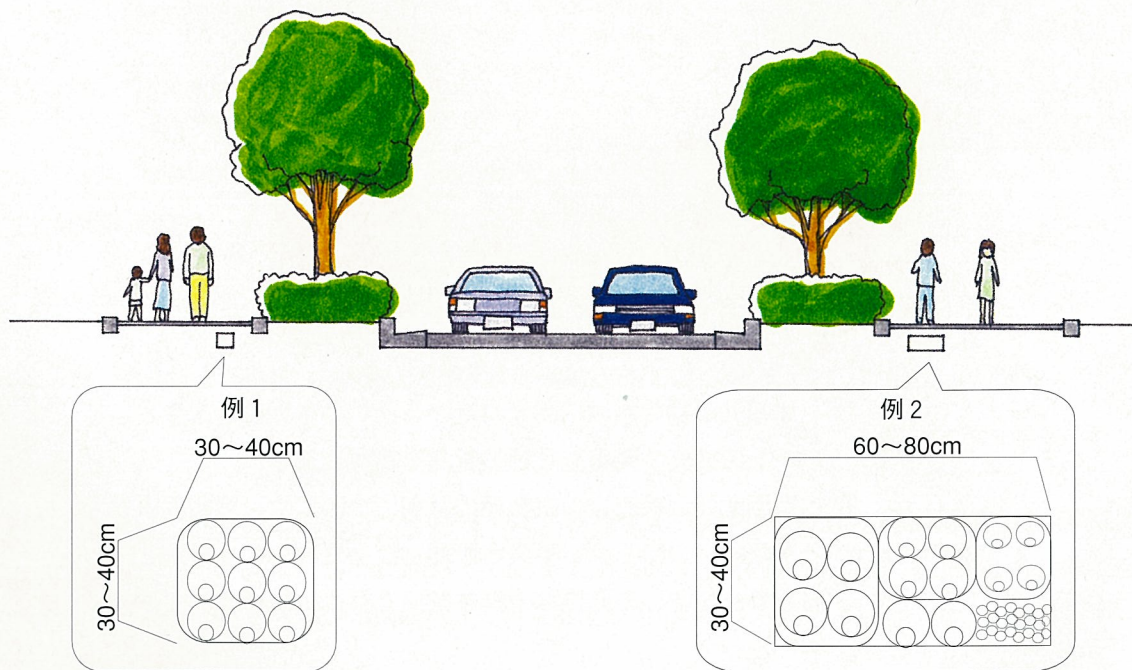
- ① 有明北地区は、土地利用が住宅中心であること及び民間地権者による開発が比較的小規模であること等から、共同溝の整備は行わない。
- ② 電線類を收容するための電線共同溝（C.C.BOX）を整備し、歩行者空間の安全性・快適性の確保、都市景観の向上、急速に進展する高度情報化の対応を図る。

（注）電線共同溝（C.C.BOX）

道路の地下に電線類や光ファイバーケーブルを一括收容する小型の情報溝で、管路部と分岐等を行う特殊部で構成される方式である。

この方式の特徴は、従来のキャブシステムに比べて構造がコンパクトでフレキシブル、従来型のキャブシステムに比べコストが低廉、新たな通信事業者の事後入溝が可能、などが挙げられる。

電線共同溝（C.C.BOX）



(2) 上水道

- ① 有明北地区内の安定した給水量の確保を図るため、当地区の開発時の道路整備に合わせ、直接地中に埋設することにより配水管を整備していく。
- ② 水資源が有限かつ貴重であるという認識のもとに、トイレ、洗車、散水等に利用する水については、その循環利用を推進し、節水型都市づくりを目指す。

(3) 下水道

- ① 下水の排除方式は分流式とする。
- ② 汚水の処理は、汚水中継ポンプ所を経由後、有明クリーンセンターに圧送し水処理を行う。
- ③ 下水道による当地区の雨水の排除は、1時間あたり50mmの降雨に対応できる施設とし、自然流下による雨水排水が可能な区域は自然排水方式とし、地盤高さの関係から自然排水が困難な地域は、原則としてポンプ排水方式とする。
- ④ 下水道管は、直接地中に埋設することにより整備する。

(4) 電気・ガス・通信

供給の安定性を確保するため、ルートの多重化やバックアップシステム等の構築を行うこととし、具体的な整備は、開発時の道路整備に合わせ、整備していく。



クリーンセンター 有明処理場



有明清掃工場

V 事業化に向けて



1 開発誘導方策

(1) 開発者間による協定等

民間のどん新たなアイデア、創造性などが十分に発揮され良好な市街地形成が図れるよう、開発者間において、建築・緑化・景観形成などの協定、駐車場の運用の統一化を自主的に行うよう誘導する。

(2) 公共の役割

① 住宅立地の誘導

- ア 良質な民間住宅の供給と住宅建設のコスト軽減を支援するため、住宅市街地整備総合支援事業等の各種事業手法の活用を検討する。
- イ 公的な関与又は支援による賃貸住宅の供給を行うことなどを検討する。

② 公共空間の整備

- ア 道路、公園、橋、親水護岸等の公共施設の整備に当たっては、良好な都市景観を形成するため、景観上の配慮を行う。
- イ 公共公益施設の整備に当たっては、道路の街路樹や緑化整備をはじめとして、積極的な緑化とオープンスペースの創出に努める。

③ 都有地の活用

有明北地区のまちづくりに貢献できるよう、地元区と連携を図りながら、公共公益系用地、住宅系用地の他、文化・レクリエーション施設用地等として、都有地を有効に活用する。

(3) 都市計画の手続き

① 広域基盤施設の都市計画

湾岸道路（国道357号）と環状2号線及び放射34号線支線1との立体交差化（湾岸改築事業）に先立ち、都市計画の変更を行う。

② 開発の進展、事業化に伴う都市計画

埋立事業に伴う市街化区域への編入や土地区画整理事業の施行区域、再開発地区計画の区域の変更を行う。

③ 優良な開発の誘導を図るための都市計画

- ア 再開発地区計画の整備方針

有明北地区の開発目標、土地利用の基本方針、公共施設の整備方針、建築物の整備方針など再開発地区計画の整備方針の変更を行う。

イ 再開発地区計画の整備計画

この計画や今後策定する「まちづくりガイドライン」等の内容に整合のとれた具体的な開発計画が明確になる時期に、再開発地区計画の整備計画を都市計画に定める。

なお、整備計画を定める区域は、開発内容や地区の状況に応じて適正な規模の区域を定める。

(4) 事業化に向けての柔軟な対応

有明北地区の開発は、大規模かつ長期にわたる事業であることから、開発に当たっては社会経済状況の変化に柔軟に対応するため、必要に応じてこの計画の見直しを行う。

2 事業スケジュール

種 別		11	12	13~17	18~27
広 域 幹 線 道 路	放射34号線 (晴海通り) 延伸部	[整備期間]			
	環状2号線延伸	(一部区間17年度整備目途)			
	補助315号線	(一部区間17年度整備目途)			
	都市高速道路晴海線	放射34号線の延伸に合わせて整備を要請			
新 交 通	東京臨海新交通 「ゆりかもめ」	有明から豊洲間は17年度整備目標 豊洲から勝どき間は整備時期検討			

臨海副都心まちづくり推進計画「広域交通基盤の整備スケジュール」より抜粋

(1) 開発者負担

① 広域交通基盤整備の開発者負担

広域交通基盤は、有明北地区の開発を進めていく上で欠かすことのできないものであると同時に、都心部と臨海副都心とを結ぶ交通アクセスの充実や東京全体の交通ネットワークの形成などの広域的な役割も有しており、公共負担と開発者負担により整備する。

② 地域内都市基盤の開発者負担

地域内の都市基盤は、原則として開発者負担により整備する。

(1) 広域交通基盤

① 広域幹線道路

放射34号線（晴海通り）の延伸、環状2号線の延伸及び補助315号線については、都が土地区画整理事業（大街区方式）及び街路事業等により整備する。

② 都市高速道路

都市高速道路晴海線は、事業の施行が予定されている首都高速道路公団等に対し、放射34号線（晴海通り）の延伸に合わせ、早期に整備するよう要請する。

③ 臨海新交通

臨海新交通「ゆりかもめ」有明～豊洲間の延伸については、支柱、桁などのインフラ部は都が街路事業により整備し、電気、通信、信号施設、車両等のインフラ外部の整備及び運行管理は株式会社ゆりかもめが行う。

④ その他の広域的交通ネットワーク

有明北地区におけるバス交通の充実をはじめとする交通環境の改善に当たっては、将来、輸送需要、経営採算性、導入空間の確保などについて十分検討する必要があり、今後とも地元区等と連絡を密にしながら、都として必要な協力をを行う。

4 民間地権者との協力

(1) 民間地権者等との協議

有明北地区は民有地を含む地区であり、民間地権者の創意を尊重しながら開発を進めていく必要があり、地区の開発を円滑に推進するに当たっては、当該地域の民間地権者、地元区等の理解と協力が不可欠である。

このため、「有明北地区開発協議会」等において、今後も引き続き地区の開発に関する諸事項について協議・調整を進めることとする。

今後とも、当地区の魅力あるまちづくりを行っていくため、再開発地区計画の整備計画を都市計画で定め、優良な開発の誘導を図っていく。

(2) 関係方面の理解と協力

本計画の推進に当たっては、民間地権者、地元区、国など多くの関係者の理解と協力を得ることが不可欠である。したがって、事業の推進に当たっては、今後とも地元区などと十分協議・調整を行いつつ、有明北地区の開発誘導に当たるものとする。

