

## 第二部

# 豊洲地区開発整備計画

---

# I 土地利用

## 1 地区の骨格形成

地区の骨格は、交通基盤及び水と緑のネットワークを中心に構成する。

### (1) 交通基盤

交通基盤は、道路及び東京臨海新交通「ゆりかもめ」により構成する。

#### ① 道路

広域幹線道路及び区画道路により構成する。

##### ア 広域幹線道路

地区の南北及び東西の骨格として整備する。

南北の骨格：放射34号線（晴海通り）延伸部、環状2号線延伸部、都市高速道路晴海線

東西の骨格：補助315号線（豊洲・有明連絡道路）

##### イ 区画道路

広域幹線道路から各街区にアクセスする区画道路を整備する。

#### ② 東京臨海新交通「ゆりかもめ」

臨海副都心の有明駅から環状2号線延伸部及び補助315号線（豊洲・有明連絡道路）に沿って延伸し、地下鉄有楽町線豊洲駅と接続する。

### (2) 水と緑のネットワーク

豊かな水域に囲まれている地区特性を生かして、水辺には親水性に優れた防潮護岸を整備するほか、地区内には積極的に公園・緑地などを整備する。

これらをモールやプラザ、緑道、ゆとりある歩行者道等により結びあわせ、誰もが親しめる快適な水と緑のネットワークの形成を図る。

## 2 土地利用方針

### (1) 土地利用方針

豊洲地区については、業務・商業、居住、市場などの各機能がバランスよく配置された複合市街地の形成を目指すことに重点を置いて、土地利用を進めていく。

## (2) 都市機能の配置

- ア 道路交通上のアクセス性、海上輸送の可能性、広大な敷地の活用及び周辺環境への影響を考慮し、補助315号線の晴海側では延伸される環状2号線以西に、有明側では延伸される放射34号線（晴海通り）以西に市場を配置する。
- イ 地区の魅力を高めるとともに、市場が市街地に与える影響を考慮し、延伸される放射34号線（晴海通り）沿い及び東京臨海新交通「ゆりかもめ」の駅に隣接する街区を中心に業務・商業を集約して配置する。
- ウ 優れた眺望と港の景観を生かすとともに、人々が港を通して交流する空間の形成を図るため、地区西端に文化、商業等の複合ゾーンを配置する。
- エ 地区東端の東電堀背後地には、親水的な空間を生かした「文化・交流・レクリエーション拠点」を配置する。
- オ 地区のにぎわいや生活に広がりを持たせるため、業務・商業の拠点に隣接する北側の水際沿いを中心に、市場のにぎわい施設と連携した業務・商業、文化や住宅等多様な機能のバランスがとれた複合ゾーンを配置する。
- カ 良好な住環境の整備を図るため、豊洲駅からの利便性や既成市街地との連絡性に配慮し、地区東側には環境の良いまとまった住宅地とともに、生活者への利便施設等を配置する。
- キ 地区東側には公益宅地として、人口増加による生徒増の受皿となる学校用地を確保する。

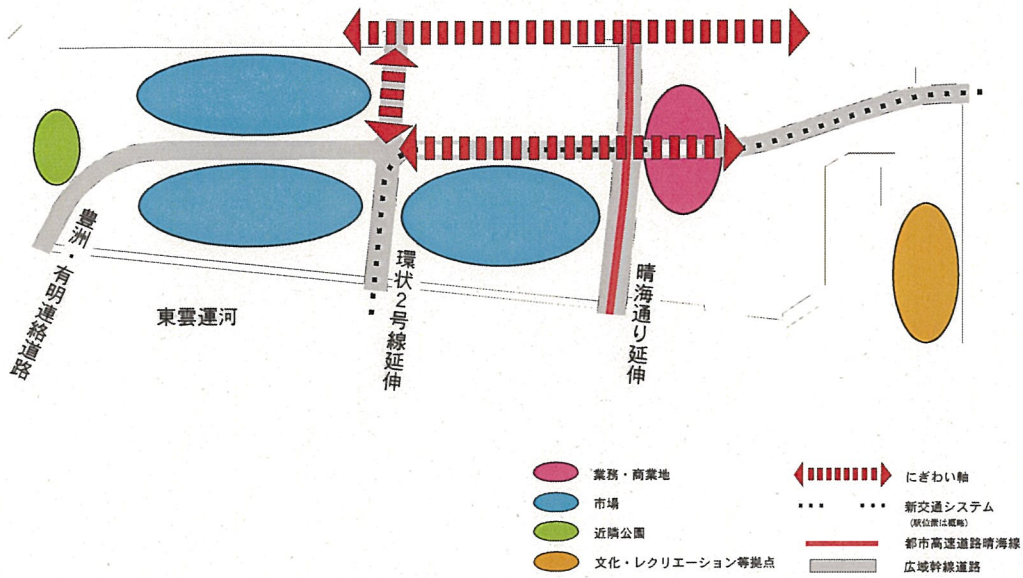
## (3) にぎわい軸の設定

まちの特色や個性を創出するため、地区のにぎわいの中心となる軸を設定する。

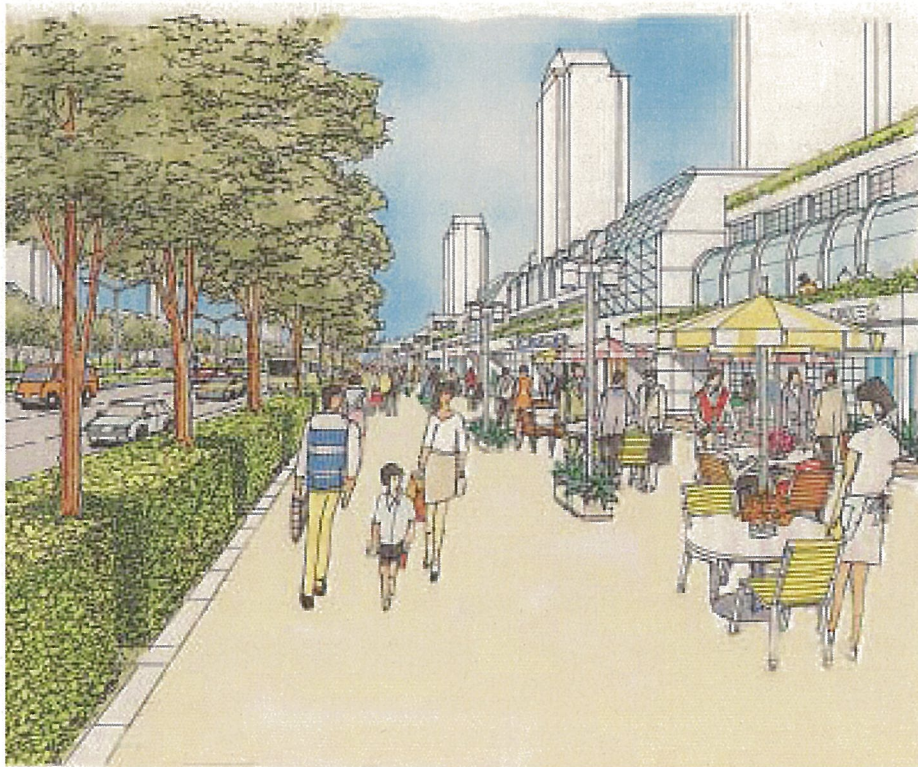
軸には連続した歩行者空間を整備し、周囲には各エリアの特性に応じた施設を配置する。

- ア 豊洲・晴海間の水域に面して「にぎわい軸」を設定し、隣接する豊洲1～3丁目地区開発の水辺に開かれたにぎわい空間と連携し、この水辺の眺望や魅力を生かして、人々が集う、うるおいのにぎわいの空間を形成する。
- イ 補助315号線から晴海側の環状2号線沿いに「にぎわい軸」を設定し、軸沿いに商業施設等を配置し、にぎわい空間を形成する。
- ウ 地区のほぼ中央に、東京臨海新交通「ゆりかもめ」の2駅を結んだ「にぎわい軸」を設定し、交通の利便性を生かしたにぎわい空間を形成する。

●地区の骨格と土地利用方針



●にぎわい軸のイメージ



### 3 土地利用

#### (1) 土地利用フレーム

豊洲地区の土地利用フレームは、次のとおりとする。

##### ●土地利用区分と面積

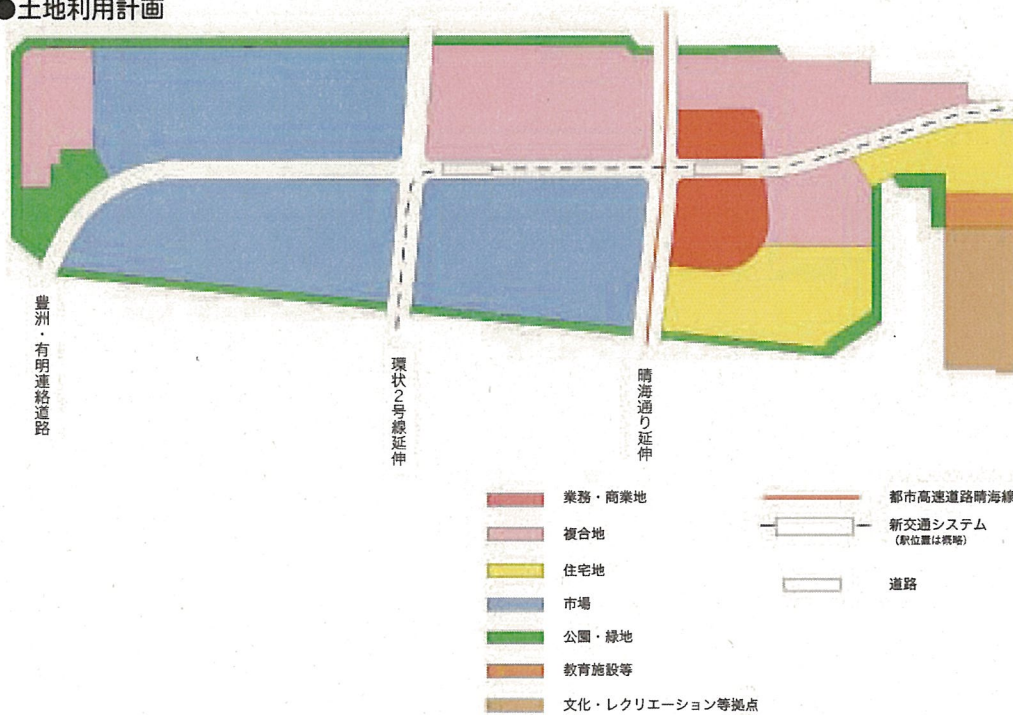
地区面積	約110ha	[100%]
公共施設面積	28	[25%]
広域幹線道路・区画道路	16	
公園・緑地 *1	12	
宅地面積 *2	82	[75%]
公益系	5	[5%]
教育施設等	1	
文化・交流・レクリエーション	4	
住宅・業務・商業	77	[70%]
業務・商業系	5	
複合系	23	
住宅系	8	
市場施設	41	

\*1：親水緑地7haを含む。

\*2：宅地面積には、緑地として利用する宅地6haを含む。

#### (2) 土地利用

##### ●土地利用計画



※住宅地及び複合地には、公園用地を含む。

## II 都市基盤施設等の整備

### 1 土地造成

豊洲地区における土地造成は、高潮対策のため、防潮護岸と盛土との組合せにより対応する。

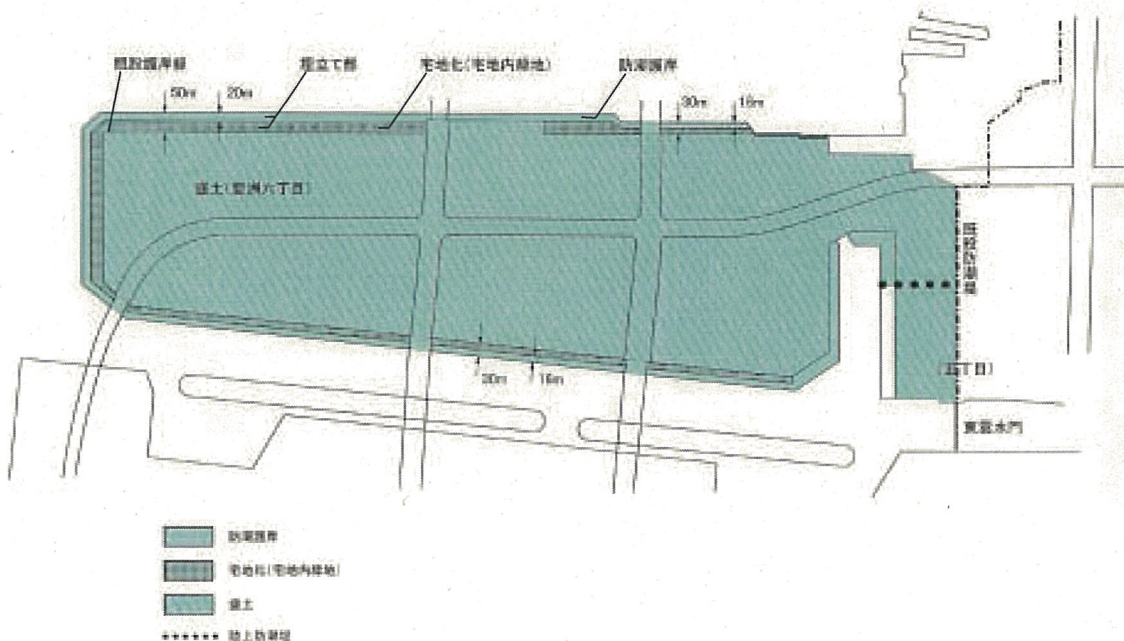
ア 豊洲地区では、港湾機能やエネルギー関連施設など既存機能の大部分が既に移転又は廃止している。このため、土地利用転換を図るに当たっては、地区の全域に盛土を行う。

イ 地区をとりまく緩傾斜などの防潮護岸は、水域利用や河川への影響等に配慮し、親水空間を提供する場として幅約30～50メートルの埋立て（面積約15ヘクタール）により整備する。

ウ 幅30メートルの埋立区間にあつては、埋立法線から16メートルを、幅50メートルの埋立区間にあつては、埋立法線から20メートルを親水護岸として整備し、それより内陸側の土地は宅地化（宅地内緑地）する。

エ 埋立て以外の箇所は、新たに整備される防潮護岸及び既設防潮堤と接続するように、防潮施設を整備する。

#### ●土地造成（盛土・防潮護岸）

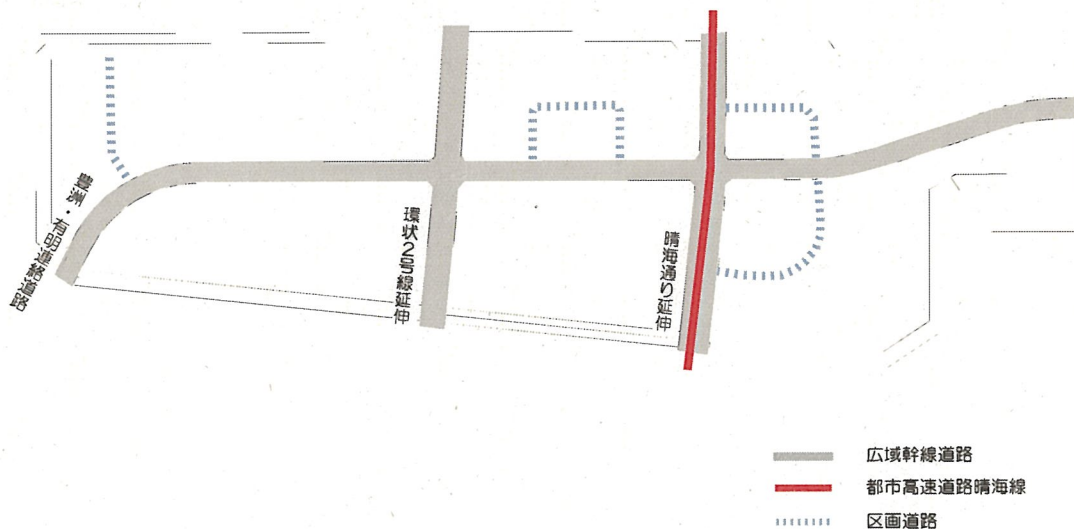


## 2 地区内交通基盤

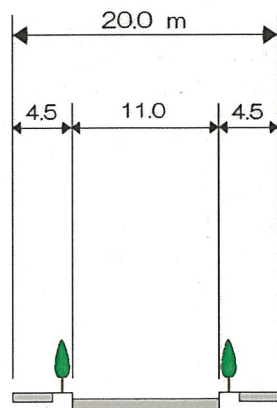
豊洲地区における交通基盤については、広域幹線道路及び東京臨海新交通「ゆりかもめ」に加え、街区内の円滑な交通処理を図るため、次のとおり区画道路を整備する。

- ア 配置に当たっては、土地利用計画や施設配置との整合、交差点間隔、街区内の均一なサービス動線の確保、街区内の通過交通の排除などに配慮しつつ、各街区の開発の中で適切に行う。
- イ 幅員については、利便性、安全性、快適性、沿道利用、沿道環境などに配慮し、業務・商業地や複合地では20メートルを標準とする。また、地区西端については、幅員16メートルを確保する。
- ウ 広域幹線道路と区画道路との交差形態については、事業化の段階で調整する。

### ●区画道路のネットワーク（参考）



### ●区画道路の標準断面構成（参考）



### 3 供給処理施設

#### (1) 上水道

- ア 最大配水量は、1日約3.3万立方メートルを見込む。
- イ 配水管については、ループ化及び地区外管路との接続等を行い、相互補完機能を確保して安定供給に努める。

#### (2) 下水道

- ア 計画汚水量は、1日約3.5万立方メートルを見込む。
- イ 汚水を晴海幹線等に流入させ砂町水処理センターに送水するため、汚水管きよを整備する。
- ウ 地区内の汚水を排除するため、地区内に汚水ポンプ場（用地面積約600平方メートル）を設ける。
- エ 雨水を水域へ排除する施設は、港湾施設や防潮護岸に配慮して整備する。

#### (3) 地域冷暖房等

快適な都市環境の創出、省エネルギー、環境保全などの観点から、地域冷暖房システムやコージェネレーションシステム（電熱併給システム）等を検討する。

#### (4) 電気・ガス・通信

##### ① 電気

- ア 電源は地区内への安定供給のため、都心、豊洲及び江東方面からの複数系統とする。
- イ 変電所2か所を地区内に設置する。
- ウ 配電ネットワークについては、2万ボルトを基本とし、供給の安定性を高める。
- エ ケーブル類のうち供給系は、電線共同溝（C.C.BOX）へ収容する。

##### ② 都市ガス

- ア 地区内を含め都心地区への安定供給のため、千葉及び神奈川方面の2系統からの受入れを図るとともに、地区外のカバナステーションと導管で連絡する。
- イ 地区内においては、施設と環境との調和を図りつつ、需要の規模・特性に応じた最適な供給方式を選択する。

##### ③ 通信

- ア 通信施設については、原則としてループ化した光ケーブルの採用等によって、高い信頼性を確保する。
- イ ケーブル類は、歩道に整備する電線共同溝（C.C.BOX）に収容する。



## 4 公園・緑地

### (1) 整備方針

- ア 地区内での公園・緑地の量は、都の「東京都における自然的環境の保全及び公共空地システムの整備の方針」等を踏まえ、地区面積に対して、20パーセント程度を目標水準とする。
- イ 目標水準を達成するため、約5ヘクタールの公園を整備する。また、街区の開発の中で、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。さらに、新たに整備される防潮護岸は、親水性に配慮した親水緑地として活用する。
- ウ 防潮護岸の宅地化した部分は、都市計画的手法等により緑地（宅地内緑地）としての利用を図る。

#### ●公園・緑地の整備

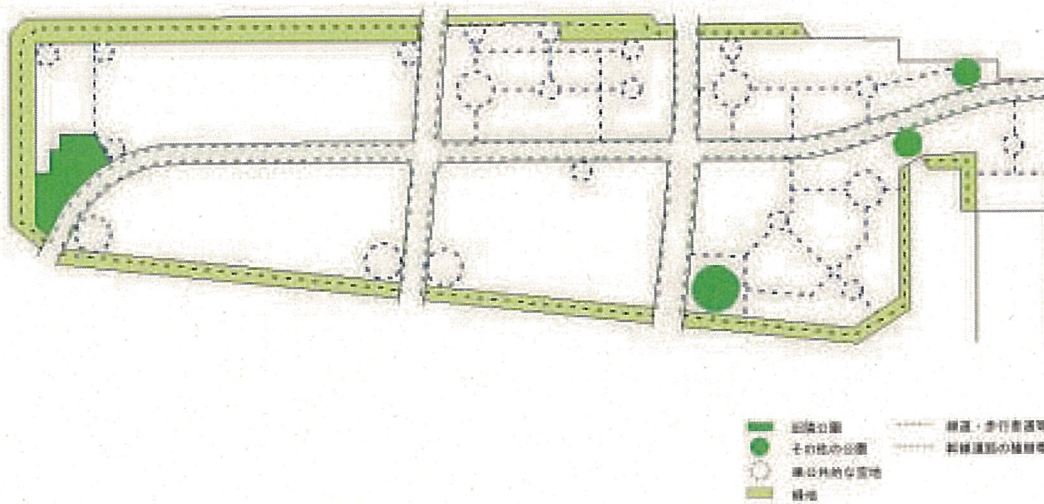
公園	準公共的な空地	親水緑地	合計
約5ha	約11ha	約7ha	約23ha

\*上記以外に緑地として利用する宅地（宅地内緑地）約6haがある。

### (2) 配置方針

- ア 公園・緑地のネットワークの形成に当たっては、地区をとりまく豊かな水域及び緑地とのつながりを重視するとともに、生活サービス圏域などに配慮して行う。
- イ 配置に当たっては、「東京都における自然的環境の保全及び公共空地システムの整備の方針」の考え方を踏まえて、近隣公園、街区公園、緑地、広場、プレイロットなどの機能の分担を行う。
- ウ 近隣公園（用地面積約2.2ha）は、地区西端に配置する。この公園は、レインボーブリッジや対岸の市街地を一望でき、海と親しめる景観豊かな公園として整備する。
- エ 街区公園（用地面積合計約2.8ha）は、市場と住宅地の緩衝帯としての機能や周辺地区との連携を考慮して配置する。
- オ 公開空地などの準公共的な空地は、地区内の回遊性、居住者の利便性や周辺環境に配慮しながら、街区別にまとまりのある空間として整備する。また、緑化協定等による地域緑化を積極的に推進し、緑豊かな市街地の形成を図る。

●公園・緑地のネットワーク（概念図）



## 5 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。

ア 各街区内においては、東京臨海新交通「ゆりかもめ」の駅周辺等各街区の拠点となる場所や海岸沿いにおいて、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する。

イ 広域幹線道路には、ゆとりある広幅員の歩道を整備する。

ウ 水際線のウォーターフロント・プロムナードは、連続した快適な歩行者空間として整備を検討する。

エ 広域幹線道路等との交差点については、歩行者の安全性、快適性、歩行者空間の連続性などに配慮した構造を検討する。

オ 東京臨海新交通「ゆりかもめ」の駅施設等の検討に当たっては、利用者の利便性や安全で円滑な歩行者動線を確保するよう配慮する。

## Ⅲ 水際線の整備

豊洲地区の水際線には、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、次のような施設を整備する。

### (1) 官庁船バース

豊洲地区先端区画道路部から環状2号線延伸部までの晴海側水際線の一部に、東京港を母港とする官庁船をけい留する施設を配置する。

また、これらの官庁船を海の景観のアクセントとするとともに、これらの船舶を通じて、人と海との交流を積極的に図る。

### (2) 市場用バース

市場立地に伴い、晴海側の市場前面部の水際線に、産地からの船舶による入荷に対応するさん橋を確保する。

### (3) 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、必要に応じて、さん橋、突堤、デッキなどを整備し、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施設などと連携してにぎわいを創出する。

### (4) ウォーターフロント・プロムナード

水際線には、緩傾斜などの親水性に優れた防潮護岸の整備にあわせて緑化を積極的に推進し、海の景観を楽しむとともに、自然とのふれあい、やすらぎや憩いを提供する場としてウォーターフロント・プロムナードの整備を検討する。

## IV 建築物等の整備

### 1 建築敷地の整備

- ア 土地の高度利用等を図りながら準公共的な空気を計画的に創出して、オープンスペースの一層の充実を図る。
- イ 敷地内には、プラザ、モール、アトリウム等を設け、買物客、就業者などが、憩い交流できる、快適でにぎわいのある質の高い歩行者空間の整備を図る。
- ウ 広域幹線道路沿いには、ゆとりある都市空間を創出するため、歩道状の空地や緑地等を確保する。
- エ 親水緑地に連続する宅地は、都市計画的的手法等により緑地（宅地内緑地）としての利用を図る。
- オ 住宅地については、良好な環境を確保するため、歩行者動線に沿って、公園・緑地などが集約される構造とする。
- カ 駐車場については、業務・商業地では東京都駐車場条例の付置義務台数以上を、住宅地では居住者等の利便性などに配慮した必要台数を、それぞれ確保する。
- キ 東京臨海新交通「ゆりかもめ」の駅が設けられる付近では、駅舎と建築物等をペDESTリアン・デッキ等でつなぐことにより、安全で円滑な連続した歩行者動線を確保するよう努め、魅力的な駅前空間が形成できるよう配慮する。

### 2 建築物の整備

- ア 魅力ある都市景観や快適な都市環境を創造するため、それぞれの建築物の形態については、景観への配慮、壁面線の統一、前面空地の確保などに努め、地区全体が調和のとれた美しい街並みが形成されるよう配慮する。
- イ 市場では、幹線道路沿いの街並みや海からの景観等に配慮し、周辺環境と調和した景観形成を図る。
- ウ 住宅地では、住棟の配置や高さ、デザインなどに工夫をこらし、多彩な住空間を創出する。
- エ 建築物の間をペDESTリアン・デッキ、スカイウェイ等で結ぶことにより、歩行者動線を連続させ、空間としての一体性を形成できるよう配慮する。
- オ 建築物の集約化などにより、まとまりのあるオフィス空間を創出する。
- カ 豊洲地区全体の建築物の延床面積は、約140ヘクタールと想定する（市場施設を除く。）。ただし、この数値は、新たな土地利用計画

に基づき、再開発地区計画の整備計画を策定するとの前提に立って検討し設定したものであり、開発の進展に応じて都と関係者で協議を行う。

●駅前空間のイメージ



(写真協力：エスプラナード)

### 3 住宅の整備

#### (1) 多様な居住者層と良好なコミュニティの形成

住宅地は、多様な年齢や所得層の居住者で構成する。例えば、都市的な利便性やアメニティを享受している層に魅力あるまち、高齢者や子供が安心して住めるまちなどを形成することにより、多様な居住者層を誘導する。このことにより、良好なコミュニティの育成・発展を図り、まちの活力を増進させる。

#### (2) 快適な住環境の形成

ア ウォーターフロントの活用、緑豊かなオープンスペースの創出、安全対策の積極的な推進などにより、良好な住環境の形成を図る。

イ 居住者が利便性を享受でき、ゆとりとうるおいのある都市生活が営めるよう、各種公共公益施設、コミュニティ施設、文化施設等の充実した住宅地の形成を図る。

ウ 街区の特성에応じて、中高層と超高層の住棟を適切に組み合わせることにより、変化のある住宅地の景観形成を図る。

エ 複合街区については、住棟の低層部に業務・商業、文化・スポーツ施設等を併設する住棟内での立体的な複合利用や一団のまとまりのある住宅ゾーンの形成など、地区の特性にあわせることにより、良好な住環境に配慮する。

### (3) 多様な都市型住宅の供給

ア 多様化するライフスタイルにあわせ、間取り、広さ、設備等について様々なタイプの住宅の供給を図る。

イ 豊洲地区全体の住宅延床面積は、約45ヘクタールと想定する。ただし、この数値は、新たな土地利用計画に基づき、再開発地区計画の整備計画を策定するとの前提に立って検討し設定したものであり、開発の進展に応じて都と関係者で協議を行う。

## 4 公益施設の整備

### (1) 整備方針

ア ゆとりとうるおいのある都市生活が営めるよう、地元区等関係機関とも連携し、開発の進ちよくにあわせて、公益施設の適切な整備・誘導を図る。

イ 当地区における開発においては、社会経済状況にあわせて段階的に開発が行われることが想定されるため、当地区で発生する行政需要は、周辺市街地の各種公益施設等との連携を図りながら、誘致距離等に配慮した施設整備を行う。

●整備が予定される主な公益施設の種類の種類（参考）

※箇所数については、開発フレームからこの程度が試算されるが、今後、具体的な開発の段階で関係者と協議・調整を行う。

施設名		箇所数
教育施設	小(中)学校	1
	幼稚園	1
福祉施設	保育所	1
	児童館	1
	学童保育クラブ	1
	高齢者福祉施設等	1
文化・交流	コミュニティセンター	1
・行政施設	地区集会所	1

(2) 配置の方針

- ア 公益施設は、住宅地と一体的に配置する。
- イ 小(中)学校については、良好な教育環境の形成、通学の安全性、公園の位置等に十分配慮し、地区東側に配置する。
- ウ うるおいのある住宅地を形成するため、住宅地には積極的にオープンスペースを確保するほか、小(中)学校、保育所・幼稚園等を段階的な開発にあわせて配置する。

5 「文化・交流・レクリエーション拠点」の整備

東電堀背後地には、親水的な空間を生かした「文化・交流・レクリエーション拠点」を配置する。また、東京港東部地区を東西に貫く運河航行路に接している観点から、港内や河川を結び利便性や遊覧を楽しむ海上バス等の発着施設の整備を検討する。

## V 新市場の整備

新市場の整備に当たっては、「生鮮食料品等の衛生的かつ円滑な供給を確保する」という市場本来の目的を果たすことはもとより、まちづくりに調和した市場整備を進めるなど、地域のニーズに積極的に対応していくことのできる市場機能の充実を図る。なお、周辺環境に対する負荷の軽減や地域のまちづくりに貢献する市場づくり等について、地元区・関係者と十分協議していく。

### (1) 生鮮食料品流通の中核としての市場

新市場は、都民に対して、生鮮食料品等を衛生的かつ円滑に供給していただくだけでなく、全国の建値市場や、大規模な集散市場などの基幹市場としての中心的役割を果たす市場としていく。

### (2) 流通形態の変化・情報化に対応した効率的で使いやすい市場整備

基幹市場として、情報化や低温流通、物流の効率化の進展など、流通環境の変化に対応した市場施設を整備し、効率的な市場運営が行える施設としていく。

### (3) 安全・衛生、環境等に配慮した市場整備

食品の安全性や衛生に配慮した市場としていく。廃棄物のリサイクルや中水利用など、資源循環型の市場づくりを進めていく。また、場内の緑化を積極的に進めるとともに、騒音・排ガス等の公害についても配慮し、他の街区との調和のとれた市場としていく。

### (4) 周辺交通に配慮した市場整備

効率的で機能的な場内のレイアウト、専用入出路の設置、駐車場の整備などに加え、適正な動線の配置を行い、市場関係車両を場内に収容する。また、環状2号線など市場周辺の幹線道路の整備を図るとともに、効率的な物流システムの構築を図り、関係車両の使用抑制など、交通混雑の発生を防ぐ。

### (5) 都民に開かれた、にぎわいと親しみのある市場整備

周辺の交通施設や業務・商業施設と連携を図り、都民の豊かな食生活



をはぐくむ、にぎわいと親しみのある都民・地域住民・来訪者に開かれた市場としていく。

**(6) 災害時における広域輸送基地としての役割を担う市場整備**

海上輸送も可能であるという立地条件を生かし、防災面に配慮した市場として、災害時にも都民に対して食料品の供給が可能な広域輸送基地としての役割も担う市場としていく。