



## 第三部

# 晴海地区開発整備計画

---

# 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314号線（月島・晴海連絡道路）、現晴海通り

##### イ 区画道路

広域幹線道路から各丁目にアクセスする区画道路を整備し、拡充する。

#### ② 東京臨海新交通「ゆりかもめ」

豊洲方面から現晴海通り及び補助314号線（月島・晴海連絡道路）に沿って勝どきに至る。

### (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、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) 都市機能の配置

ア 地区の魅力を高めるために、放射34号線（晴海通り）と補助314号線（月島・晴海連絡道路）との交差点部に、地区の中心となる業務・商業の拠点を配置する。また、地区西側には国際交流拠点と一体となった業務・商業の拠点を配置する。

イ 地区西端に、晴海客船ふ頭や今後整備される客船バース、ピタバーバース等を中心とし、広場、商業、文化・レクリエーション施設などからなる「国際交流拠点」を配置する。

ウ 地区のにぎわいや生活に広がりを持たせるため、2つの業務・商業の拠点を結ぶ補助314号線（月島・晴海連絡道路）沿いには、住宅と業務・商業、文化などのバランスがとれた複合ゾーンを配置する。

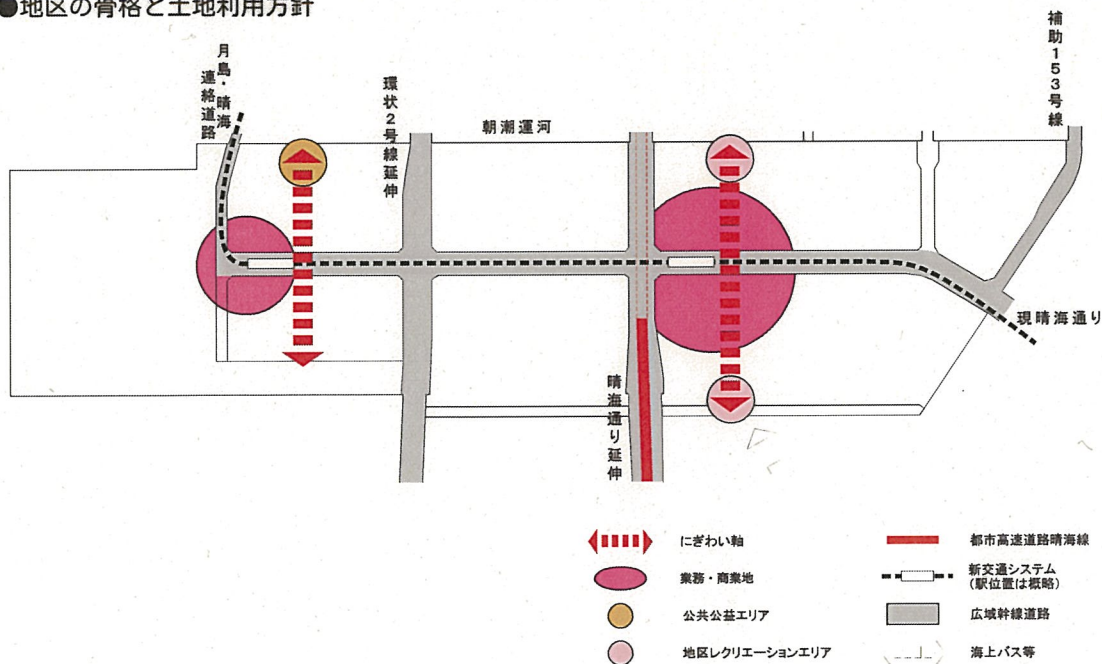
エ 良好な住環境の整備を図るため、水際沿いの環境を生かした、まとまりのある住宅地の形成を図る。

## (2) にぎわい軸の設定

ア 「にぎわい軸」は、まちの特色や個性を創出するとともに、自動車交通と明確に分離された連続した歩行者空間として整備し、段階開発にも対応できるように、業務・商業の拠点を貫き、南北に設定する。

イ 「にぎわい軸」の終点には、公園・緑地、公益施設、商業施設などを配置し、人が集う、うるおいのにぎわいの空間として整備する。

### ●地区の骨格と土地利用方針



### 3 土地利用

#### (1) 土地利用フレーム

晴海地区の土地利用フレームは、次のとおりとする。

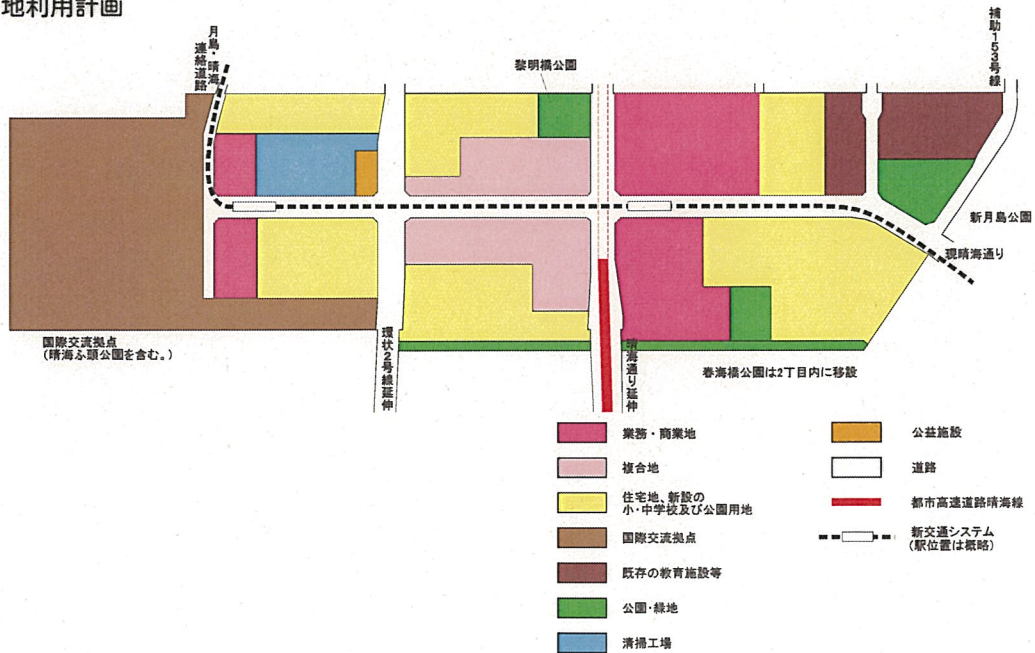
##### ●土地利用区分と面積

地区面積	約107 ha [100%]
公共施設面積	36 [34%]
広域幹線道路・区画道路	25
公園・緑地 *1	11
宅地面積 *2	71 [66%]
公益系	30 [28%]
教育施設等	7
文化・交流・レクリエーション	19
供給処理施設	4
住宅・業務・商業	41 [38%]
業務・商業系	14
複合系	6
住宅系	20
その他	1

- \*1：親水緑地2 haを含む。
- \*2：宅地面積には、緑地として利用する宅地3 haを含む。
- \*3：晴海一丁目1～3番地内の宅地面積

#### (2) 土地利用

##### ●土地利用計画



## II 都市基盤施設等の整備

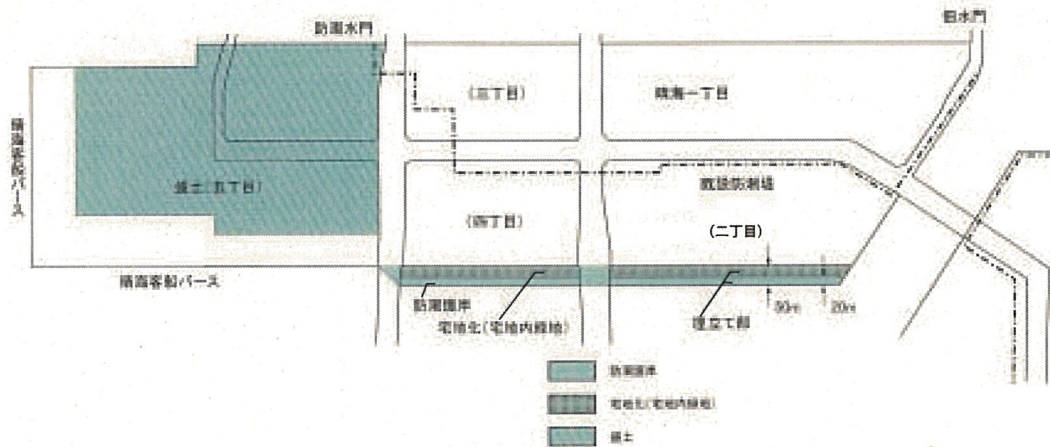
### 1 土地造成

ア 現在、晴海五丁目の全域及び晴海二丁目から四丁目までの一部区域が、既設防潮堤の外側となっている。このため、高潮に対して安全となるよう新たに防潮護岸を整備する。この場合、客船バースなどの区域を除き、既設防潮堤と接続させて整備する。

イ 盛土は、晴海五丁目の区域について行い、晴海二丁目から四丁目までは市街地の連続性に配慮し、原則として盛土の対象地区から除く。

ウ 豊洲側水域の防潮護岸は、水域利用や河川への影響等に配慮して、幅約50メートルの埋立て（面積約5ヘクタール）により整備し、埋立法線から20メートルを親水護岸とし、それより内陸側の土地は宅地化（宅地内緑地）する。

#### ●土地造成（盛土、防潮護岸）



## 2 地区内交通基盤

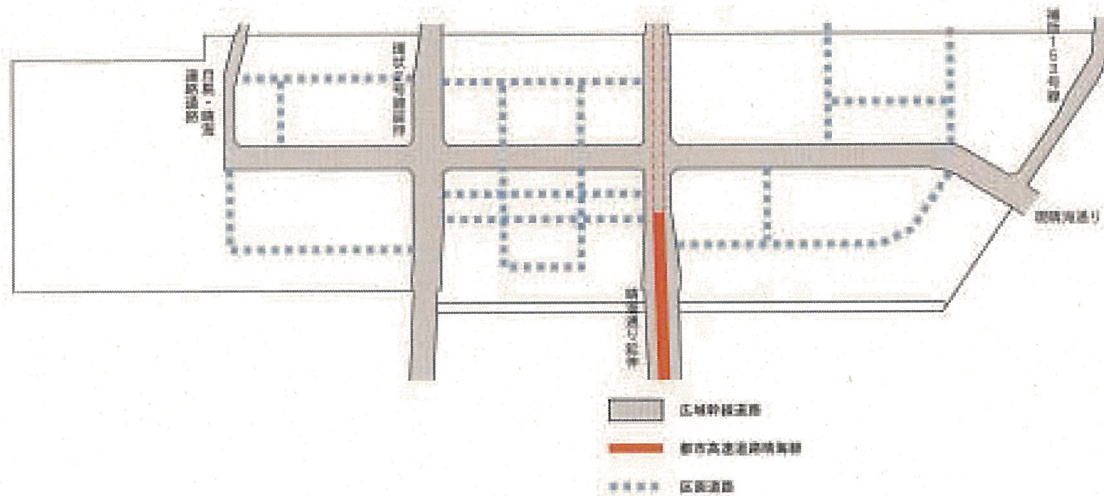
晴海地区における交通基盤については、広域幹線道路及び東京臨海新交通「ゆりかもめ」に加え、地区内の円滑な交通処理を図るため、次のとおり、区画道路を整備する。

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などに配慮しつつ、丁目単位の開発の中で適切に行う。

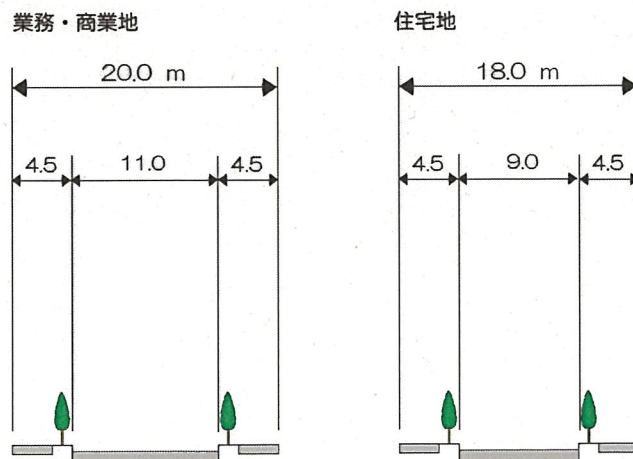
イ 補助314号線（月島・晴海連絡道路）及び現晴海通りから分岐させることを原則として整備し、拡充する。

ウ 幅員については、利便性、安全性、快適性、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、住宅地では18メートルを標準とする。

### ●主要な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、港湾施設への給水を含めて、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 雨水の自然排水が困難な地区については、雨水ポンプ場を設け排水する。
- 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1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 地区内への供給ルートとして、豊洲方面からのラインを含め、2系統の中圧ラインを設け、安定供給を図る。
- イ 地区内においては、施設と環境の調和を図りつつ、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

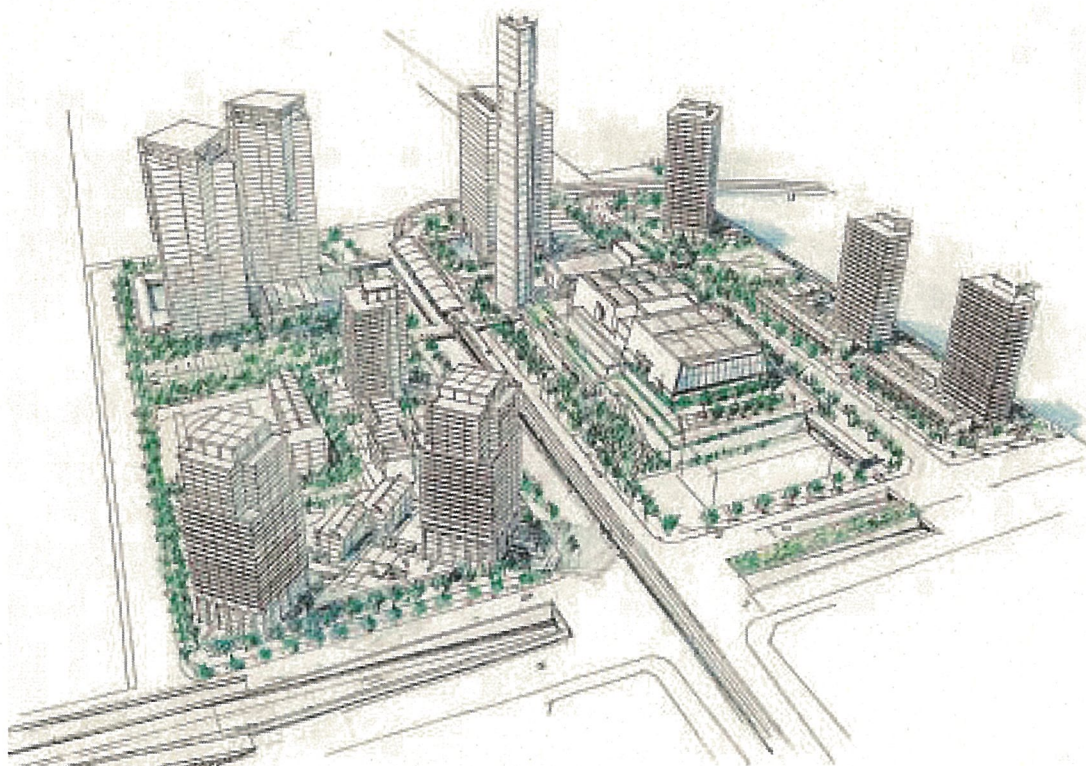
- ア 通信施設については、原則としてループ化した光ケーブルの採用等によって高い信頼性を確保する。
- イ ケーブル類は、歩道に整備する電線共同溝（C.C.BOX）に収容す

る。

### (5) 清掃工場

晴海五丁目の中央清掃工場については、周辺市街地の環境や景観に配慮して建設がなされ、平成13年7月にしゅん工、同年8月から稼動している。

#### ●晴海五丁目東地区の開発イメージ



## 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4ヘクタールの公園を新設整備する。また、丁目ごとの開発の中で、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

既設公園	新設公園	準公共的な空地	親水緑地	合計
約5ha	約4ha	約10ha	約2ha	約21ha

\*上記以外に緑地として利用する宅地（宅地内緑地）約3haがある。

(2) 配置方針

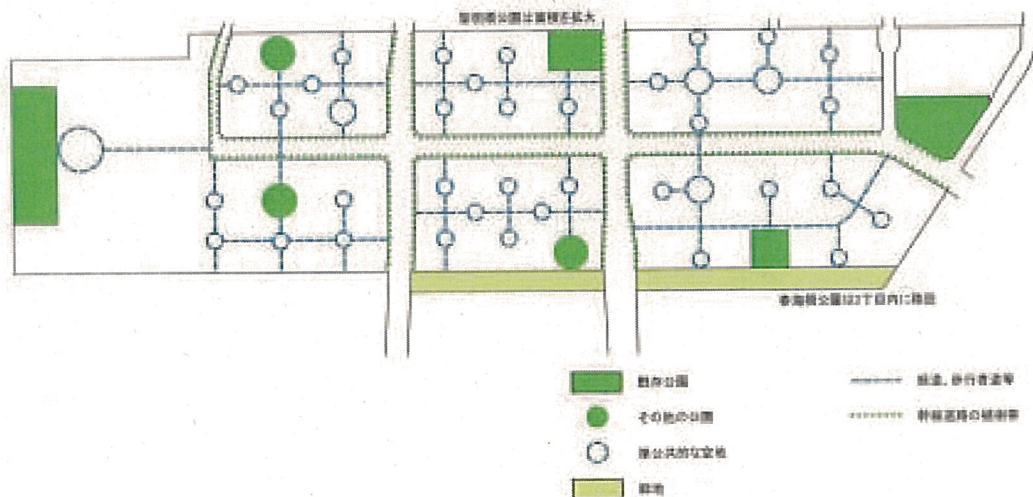
ア 公園・緑地のネットワークの形成に当たっては、地区をとりまく豊かな水域及び緑地、清掃工場内の緑地帯やステップガーデンなどとのつながりを重視するとともに、生活サービス圏域などに配慮して行う。

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 新たに整備する公園は、日照などに配慮しながら丁目ごとの開発にあわせて必要量を整備し、学校等の公益施設と一体的な環境を形成できるように配置する。

エ 公開空地などの準公共的な空地は、居住者一人当たり3平方メートルを目標として、居住者の利便性や周辺環境に配慮しながら、丁目ごと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 地区の歩行者空間のネットワークの基幹は、南北を結ぶ「にぎわい軸」とする。「にぎわい軸」を軸線として、プラザ、アトリウム等やそれらを結ぶ歩行者道等を、各丁目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部については、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

晴海地区の水際線には、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) 客船バース

晴海客船ふ頭では、既設の2バースに加えて、新たに大型の外航客船も寄港可能な1バースを整備する。なお、新設するバースは、耐震性を強化した施設として整備し、大規模地震が発生した際の物資の緊急輸送などに活用する。

### (2) ビジターバース

晴海客船ふ頭に隣接する水際線には、海洋性レクリエーションにおける海の玄関として、海外又は日本各地からのビジターボートのけい留施設を整備する。

### (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、商業、文化・レクリエーション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、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 一体的な共同開発を実施することにより、建物の集約化と土地の高度利用等を図り、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、学校等の公共公益施設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 業務・商業機能と居住機能等の複合立地を各丁目内で図るため、日照、通風、眺望、騒音等の環境条件に十分配慮することとし、建築物の高さや配置等に工夫をこらす。
- ウ 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。
- エ 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。

オ 晴海地区全体の建築物の延床面積は、約260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。

●晴海一丁目地区の開発の現況



### 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

ア 既存住宅の建て替えに当たっては、既存の居住者が建て替え後も継続的に地区内に居住できるよう配慮する。

イ 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維持・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 居住者の利便性を向上させ、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 各丁目の特性に応じて、高層住棟を中心として超高層住棟を適宜混在させ、住棟の配置やデザインなどに工夫をこらした個性的な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を供給する。

イ 晴海地区全体の住宅延床面積は、約90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、福祉、教育、文化等の各種公益施設を配置する。

イ 当地区で発生する行政需要は、月島地区との相互連携に配慮しつつ、可能な限り地区内で充足させることとする。

ウ 限られた土地を有効に活用するため、各種施設の特性に応じて可能な限り複合化・重層化を促進する。

●整備が予定される主な公益施設の種類（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	備考
教育施設	小学校	3	内、新規2校
	中学校	2	内、新規1校
	幼稚園	3	内、新規2園
福祉施設	保育所	3	内、新規2所
	児童館	2	
	学童保育クラブ	2	
	敬老館	1	
	特別養護老人ホーム	1	
文化・交流 ・行政施設	図書館	1	
	区民センター	1	
	公民館	2	
	出張所	1	

（注）特別養護老人ホーム及び区民センターは既に晴海一丁目地区内に整備済である。

（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て配置する。
- ウ 区民センターについては、晴海一丁目配置する。

## V 国際交流拠点の整備

東京港における内航及び外航客船等の拠点として、東京の海の玄関にふさわしい客船ふ頭等を整備するとともに、その背後に国際的な雰囲気の中で多くの人々が集い、にぎわいのある、そして港と海がより身近に親しめる空間を整備する。

そのため、既設の晴海客船ターミナルに加え、今後整備する客船バース、ビジターバース等と一体となって機能する施設として、広場、商業、文化・レクリエーション施設等を整備し、誘導する。

なお、まちのにぎわいを創出するため、整備の進ちょくに応じ、本来計画の支障とならないよう調整を図りながら、暫定的な利用を検討する。

### ●国際交流拠点の現況

