

# 豊洲・晴海開発整備計画



# 豊洲・晴海開発整備計画

## 豊洲・晴海地域の開発に向けて

東京都は、豊洲・晴海地域の皆様をはじめ関係機関と協議などを進めながら、地域整備の基本的な考え方を、「豊洲・晴海開発基本方針」（昭和63年3月）および「豊洲・晴海開発整備方針」（平成元年4月）としてとりまとめてきました。

そのなかで明らかにしたように、この地域は、都心と臨海副都心との中間に位置することから、多心型都市構造をつくる上で、臨海副都心と一体的に開発していくべき重要な位置にあると考えています。そのために、この地域においては、都心部からの業務機能の無秩序な拡大・連たん化を避けながら、居住機能をはじめ商業・業務、文化・レクリエーション等の諸機能が効果的に複合された活力ある市街地を形成することにより、職住近接の人間性あふれるまちづくりの実現を目指しております。

このたび策定いたしました「豊洲・晴海開発整備計画」は、地域整備のマスタープランとして、地域の都市像と事業化の方向を具体的に示したものであります。

まず、多様化する都市生活に対応し、6万人の住む活力ある都市型の居住ゾーンの形成を目指してまいります。21世紀を展望するとき、都心部に近接して、ウォーターフロントの魅力を生かし、緑豊かなオープンスペースを配した居住ゾーンが形成されることは、東京全体の住宅問題の解決に大きく貢献することになります。

つぎに、国際化、情報化等の時代の要請に的確に応えることのできる商業・業務機能の立地をはかり、臨海副都心との相互活性化を進めてまいります。

さらに、これらの開発を支える道路等の都市基盤施設の早期整備、水域および水際線の有効活用による都民に開かれた水辺空間等を整備してまいります。

東京都は、民有地における住宅供給、広域的根幹施設等の整備促進のための開発者負担の導入など引き続き、地元関係者の理解と協力をえながら、この整備計画に基づき、地域の開発を推進していく考えてあります。

また、臨海副都心建設については、「臨海副都心開発事業化計画」に基づき、順調な歩みを続けています。本年4月には、まちづくりの指針となる「まちづくりガイドライン」や「住宅マスタープラン」等を明らかにしました。

私は、豊洲・晴海地域と臨海副都心とが相互に連係し、質の高い都市づくりを進めることは、東京が名実ともに世界をリードする国際都市へと飛躍し、世界の発展に大きく寄与すると確信しております。

都民の皆様をはじめ、関係地権者、関係区、国等の一層のご理解とご協力を心からお願いいたします。

平成2年6月

東京都知事 鈴木俊一



# 目次

## 第I部 豊洲・晴海開発の基本的な考え方 … 1

I. 開発基本方針 ……………	2
1. 開発目標 ……………	2
2. 開発整備の指針 ……………	5
3. 開発フレーム ……………	6
4. 開発スケジュール ……………	7
II. 都市機能の構成 ……………	8
1. 都市機能の構成の考え方 ……………	8
2. 都市機能の整備 ……………	9
III. 水域利用と水際線の整備 ……………	11
1. 水域利用 ……………	11
2. 水際線の整備 ……………	12
IV. 都市基盤の整備 ……………	13
1. 土地造成 ……………	13
2. 交通基盤 ……………	14
3. 供給処理施設 ……………	22
V. 都市環境の整備 ……………	24
1. 水と緑の整備 ……………	24
2. 都市景観の形成 ……………	26
3. 環境の保全 ……………	26
4. 安全の確保 ……………	28

## 第II部 豊洲地区開発整備計画 …………… 31

I. 土地利用 ……………	32
1. 地区の骨格形成 ……………	32
2. 土地利用の骨格 ……………	33
3. 土地利用 ……………	34
II. 都市基盤施設等の整備 ……………	36
1. 土地造成 ……………	36
2. 交通基盤 ……………	38
3. 供給処理施設 ……………	42
4. 公園・緑地 ……………	45
5. 歩行者空間の整備 ……………	46
III. 水際線の整備 ……………	48
IV. 建築物等の整備 ……………	50
1. 建築敷地の整備 ……………	50
2. 建築物の整備 ……………	51
3. 住宅の整備 ……………	52
4. 公益施設の整備 ……………	53

第Ⅲ部 晴海地区開発整備計画 ..... 57

I. 土地利用	58
1. 地区の骨格形成	58
2. 土地利用の骨格	59
3. 土地利用	60
II. 都市基盤施設等の整備	62
1. 土地造成	62
2. 交通基盤	63
3. 供給処理施設	68
4. 公園・緑地	72
5. 歩行者空間の整備	74
III. 水際線の整備	75
IV. 建築物等の整備	77
1. 建築敷地の整備	77
2. 建築物の整備	78
3. 住宅の整備	79
4. 生活関連公益施設の整備	81
V. 晴海客船ふ頭背後地の整備	83

第Ⅳ部 事業化に向けて ..... 85

I. 開発誘導方策	86
1. 法定計画	86
2. 事業化に向けての柔軟な対応	87
3. 開発者間による協定等	88
4. 公共の役割	88
II. 公共・公益施設整備	89
1. 公共・公益施設整備の考え方	89
2. 開発者負担	89
III. 事業の進め方	91
1. 事業スケジュール	91
2. 事業手法	92
3. 民間地権者等との協議	93

—豊洲・晴海開発整備計画の性格—

---

- ① 「豊洲・晴海開発整備方針」（平成元年4月策定）に基づき、関係機関等との協議・調整をはかり、より詳細な検討を行った計画である。
  - ② 広域幹線道路等の整備促進のための開発者負担の導入を前提とした計画である。
  - ③ 既定の都市計画や港湾計画の見直しの際、その基礎となる計画である。
  - ④ 開発者が個別の開発計画を策定する際、その基本となる計画である。
-

第 I 部

豊洲・晴海開発の基本的な考え方



# I. 開発基本方針

## 1. 開発目標

豊洲・晴海地域は、戦後の東京の発展を支えてきた港湾・物流施設の移転・再配置、エネルギー関連施設の機能停止、地下鉄有楽町線の延伸などによる交通利便性の向上などを背景に、急速に開発のポテンシャルが高まっている。

こうした状況の下、都心部と臨海副都心に近接する地理的好条件とウォーターフロントを生かし、豊洲・晴海地域を適切に開発誘導することにより、①新たな居住空間の確保、②国際化、情報化の進展に対応した新しい複合空間の形成、③臨海部に必要な社会資本の形成、④水域および水際線を有効に活用して、人びとに開かれた水辺空間の回復・創造などが期待される。

また、当該地域は、都心と臨海副都心との中間に位置することから、東京の都市構造を「職」と「住」との均衡した多心型都市構造への転換を進めていくうえで、極めて重要な地域である。

このため、豊洲・晴海地域の開発にあたっての位置づけおよび開発目標は次のとおりとする。

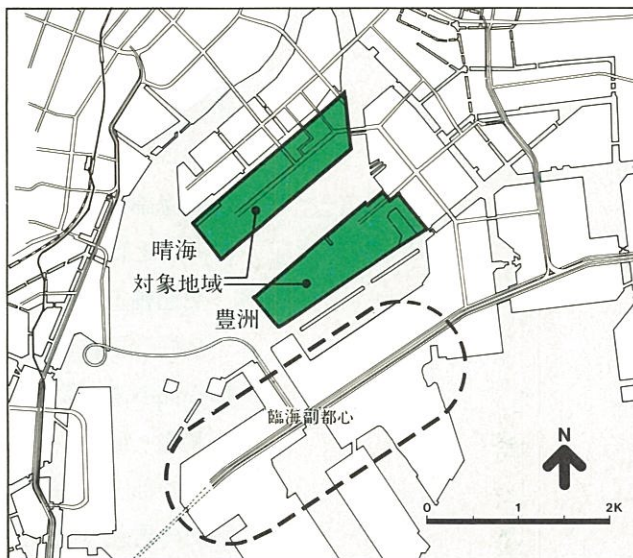
### (1) 位置づけ

臨海副都心と係し、港湾機能と都市機能との調和をはかりながら、東京全体の都市づくりの方向と整合のとれた開発を推進していくため、豊洲・晴海地域の位置づけは次の3点とする。

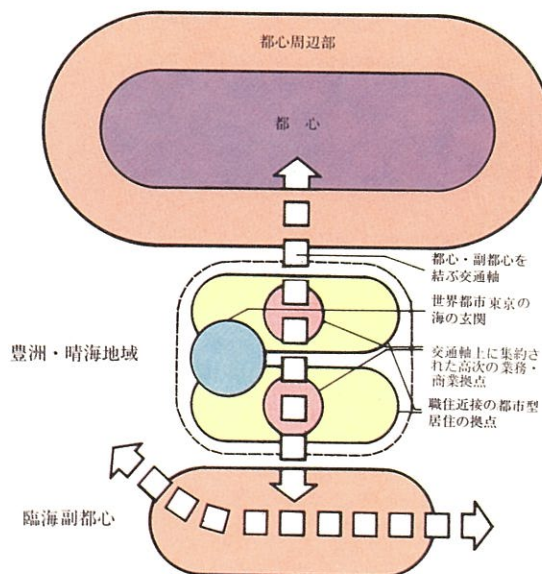
- ①職住近接の都市型居住の拠点
- ②交通軸上に集約された高次の業務・商業拠点
- ③世界都市東京の海の玄関

● I-1 豊洲・晴海地域の位置

豊洲・晴海地域は、都心から2～4キロメートルの位置にあり、それぞれ面積約100ヘクタールの広がりを持ち、周囲を水域に囲まれた細長い地形をしている。



● I-2 豊洲・晴海地域の位置づけ



臨海副都心の位置付け ①多心型都市構造への転換をはかるための国際情報交流拠点  
②居住機能など多様な機能を備えた理想的な都市

## (2) 開発目標

### 1) 職住近接の都市型居住ゾーンの形成

都心部や臨海副都心への近接性、豊かな水辺環境、一体的な共同開発の可能性などの好条件を生かしながら、多様化する都市生活に対応した居住機能を積極的に導入し、区部における定住人口の回復に寄与する。

臨海副都心の有明北地区と連続した緑豊かな居住空間を確保することにより、職住近接の都市型居住ゾーンを形成する。

### 2) 交通軸上の業務・商業ゾーンの形成

良好な居住環境を確保するため、業務・商業機能を主として都心部および臨海副都心を結ぶ交通軸上に集約しつつ、質の高い業務・商業ゾーンの形成をはかる。

都心部・臨海副都心の業務機能と関連する業務機能および地区内の居住、文化、レクリエーション等の機能に対応した商業・業務機能の立地を誘導し、臨海副都心との相互活性化を促す。

### 3) 世界都市東京の海の玄関となる国際交流ゾーンの形成

本格的な客船ふ頭へと整備・拡充される晴海客船ふ頭を中心として、国際交流機能を導入し、世界都市東京の海の玄関として育成する。



## 2. 開発整備の指針

豊洲・晴海地域の整備の指針は、次のとおりとする。

- ①質の高い複合空間、都市環境の形成
- ②総合的な計画に基づく開発誘導

### (1) 質の高い複合空間、都市環境の形成

#### 1) 質の高い都市基盤の形成

広域的な交通施設、ゆとりある公園、省エネルギー・省資源に配慮した安全で安定した供給処理施設などの整備により、質の高い都市基盤の形成をはかる。

#### 2) ゆとりとうるおいのある都市環境の形成

①魅力ある都市景観の創出、水際線を含めた緑豊かなオープンスペースの充実などにより、ゆとりとうるおいのある都市環境の形成をはかる。

②大気、騒音、水質などへの影響に配慮したまちづくりを進める。

#### 3) にぎわいのある複合市街地の形成

住宅、業務・商業、文化・スポーツ・レクリエーション等の各種都市機能がバランスよく複合されたにぎわいのある市街地の形成をはかる。

#### 4) 快適でうるおいのある住宅地の形成

良好な住環境の整備、生活関連施設の充実、多様で質の高い都市型住宅の積極的な供給などを総合的に進めることにより、快適でうるおいのある住宅地の形成をはかる。

#### 5) 都市の安全性の確保

防災都市づくりの観点から、高潮対策、震災対策などに十分配慮したまちづくりを進める。

#### 6) 福祉のまちづくりの推進

高齢者や障害者を含むすべての人びとが、安全で快適に生活できるよう、「福祉のまちづくり整備指針」に則してまちづくりを進め、ふれあいと思いやりに満ちた市街地の形成をはかる。

#### 7) 親しまれる港の形成

貴重な水域を活用するため、水域の特性に応じた多様なけい



留施設などを適切に整備することにより、人びとが水辺に集うにぎわいのある空間を創出し、より親しまれる港の形成をはかる。

## (2) 総合的な計画に基づく開発誘導

### 1) 計画的な都市づくりの推進

- ①豊洲・晴海地域の開発は、この整備計画に基づいて、段階的に進める。
- ②なお、開発にあたっては、原則として地区特性に応じた面的整備手法を積極的に活用した共同開発を進める。

### 2) 開発者負担の導入

- ①豊洲・晴海地域および臨海副都心の開発にあたって必要となる広域的根幹施設の整備は、公共負担と開発者負担とによって行う。
- ②地区内の開発にとって必要となる上・下水道、共同溝などの都市基盤施設の整備については、地区内での開発者負担の導入を基本として地区開発協議会等との協議を進め、事業化の段階で対応する。

### 3) 適切な開発を誘導するための都市計画

- ①豊洲・晴海地域の開発を円滑に推進するための用途地域、容積率、臨港地区等の都市計画の見直しは、原則として開発者負担のルールに係わる基本的な合意がなされ、この整備計画に整合する計画または事業について、事業化の段階で適切に行う。
- ②なお、既定都市計画の見直しにあたっては、港湾計画との整合をはかる。

## 3. 開発フレーム

豊洲・晴海地域の開発フレームは、次のとおりとする。

	面積	居住人口	就業人口
豊洲地区	約110ha	2万9千人程度	3万7千人程度
晴海地区	約107ha	3万1千人程度	3万9千人程度

#### 4. 開発スケジュール

豊洲・晴海地域の開発は、国際見本市会場の移転、ふ頭機能の移転・再配置、エネルギー関連施設の移転・機能転換等に応じて、平成3年度から順次基盤整備を進め、段階的に住宅地、商業・業務地等の整備を進める。

##### ● I-3 ウォーターフロントのイメージ





## II. 都市機能の構成

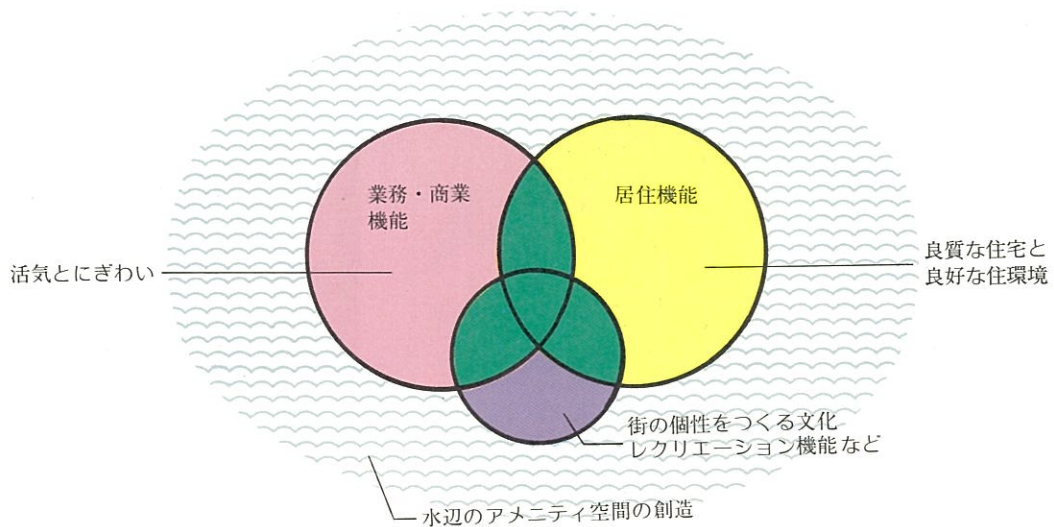
### 1. 都市機能の構成 の考え方

豊洲・晴海地域の開発にあたっては、地区外周の豊かな水辺空間を活用しつつ、職住近接を基軸とする多様な都市機能で構成し、それらが有機的に複合されたにぎわいのある市街地の形成をめざす。

このため、豊洲・晴海地域の基本的な都市機能の構成は、次のとおりとする。

- ①良質な居住水準と良好な住環境をもつ居住機能
- ②まちに活気とにぎわいを与える業務・商業機能
- ③まちの個性と快適性を高め、人間性豊かな地域の形成に寄与する文化・スポーツ・レクリエーション等の機能

#### ● I-4 都市機能の構成の考え方



## 2. 都市機能の整備

### (1) 居住機能

国際化、情報化の進展、人生80年時代の到来、就業形態の変化など、社会状況の変化は急速であり、それに伴う住宅需要はますます多様化している。

これらの変化に対応するとともに、良好な住環境の整備や良質な居住水準の確保をはかることにより、良質な住宅ストックの形成に努める。

#### 1) 多様な都市型住宅の供給

①社会状況の変化に伴う多様な居住ニーズに対応できる、さまざまなタイプの魅力ある都市型住宅の供給に努める。

②多様な都市型住宅の供給、年齢や世帯のバランスある構成などの実現のため、都、区、東京都住宅供給公社、住宅・都市整備公団などの公共部門および民間との適切な役割分担をはかる。

#### 2) 良質な居住水準

良質な居住水準の確保に努める。特に、都有地で供給される住宅の専用面積については、都市居住型誘導居住水準に配慮する。

### (2) 業務・商業機能

国際化、情報化等の進展に伴う業務・商業機能の多様な需要に対応するため、都心部および臨海副都心に近接した地域としての特性を生かし、次のような施設の集積を誘導して、臨海副都心の相互活性化を促す。

①都心部・臨海副都心の業務機能に関連の深い業務施設

②地区内の居住、文化・レクリエーション等の機能に対応した商業・業務施設

③晴海地区の国際交流拠点に関連の深い業務・商業施設

④個性を創出し、地区のシンボルになりうる業務・商業施設

⑤地区の交通利便性やウォーターフロントの魅力を生かした商業施設

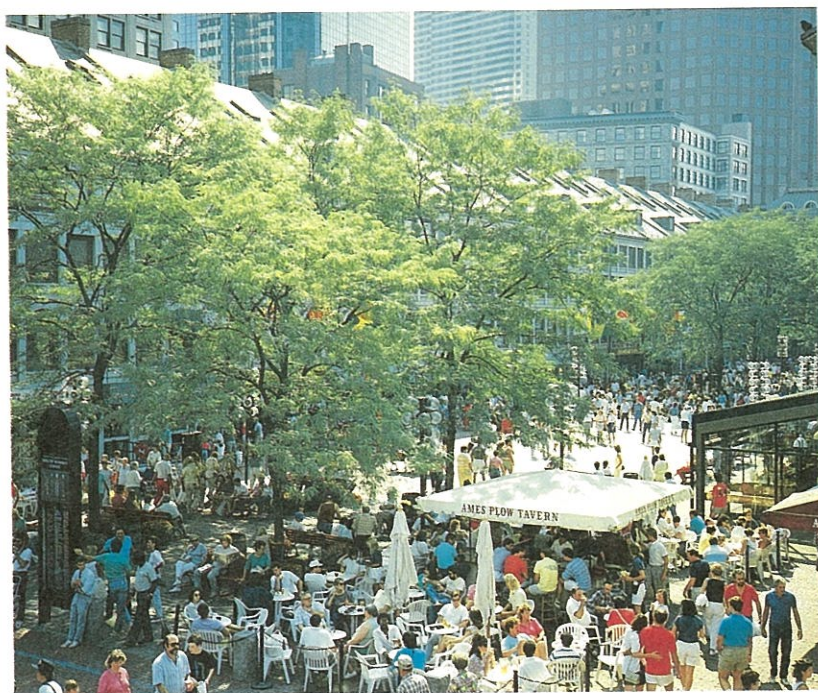
⑥24時間都市を支えるサービス施設 など



### (3) 文化・交流・スポーツ・レクリエーション等の機能

居住者、就業者、来訪者が、良質で高度な都市型の生活様式を積極的に展開できるよう、地区外周の豊かな水辺を十分に活用しつつ、広域的にサービスする施設や地域の個性とにぎわいを創出する施設の立地を誘導し、人間性豊かな魅力ある市街地を形成する。

#### ● I-5 まちのにぎわいのイメージ



### III. 水域利用と水際線の整備

#### 1. 水域利用

豊洲・晴海地域の開発にあたっては、周囲をとりまく貴重な水域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していく必要がある。

このため、これらの水域を以下のような方向で利用し、にぎわいや親しみのある港を形成する。

##### (1) 航行水域としての利用

第一航路からつながる晴海・豊洲間の水域のうち、環状2号線延伸の西側までの広い水域は、世界都市東京の海の玄関として、客船や官庁船等が航行し接岸する「航行水域」とする。

##### (2) レクリエーション水域としての利用

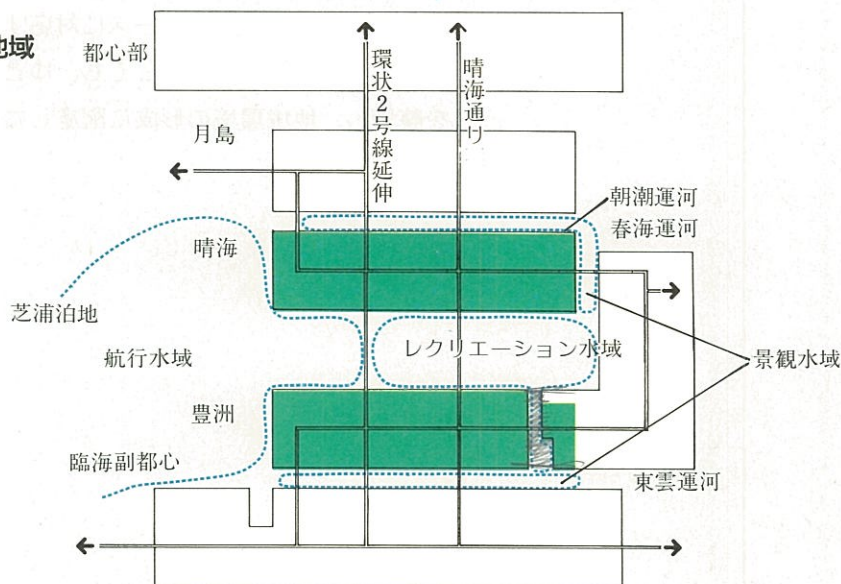
晴海・豊洲間の水域のうち環状2号線延伸から東側の水域および豊洲地区東端の東電堀は、東京港に残されたまとまりのある水域として積極的に活用をはかる必要がある。このため、両水域間に水路を開削し、一体となって広く人びとに開放する「レクリエーション水域」とする。

##### (3) 景観水域としての利用

東雲運河および朝潮運河などは、比較的幅員が狭く、小型船舶の航行もあることから、緩傾斜型などの護岸を配した「景観水域」とする。

なお、朝潮運河については、周辺地域の状況や今後の開発の方向と整合をはかり、多面的に活用していくものとする。

#### ● I-6 豊洲・晴海地域の水域利用



## 2. 水際線の整備

豊洲・晴海地域の水際線整備にあたっては、客船ふ頭やその他の港湾業務施設など既存の港湾機能を整備・拡充するとともに、海洋性レクリエーションや市街地における景観形成など新たなニーズにも対応する必要がある。

このため、開かれた水際線の確保を前提とし、より魅力ある水際線の実現をめざして、水際線の整備は次のような視点で進めていくものとする。

### (1) 水際線の積極的な活用

水際線は、その前面水域とともに、港湾活動やスポーツ、レクリエーションなどさまざまな活動が展開される場として高い可能性を有しており、この積極的な活用によって魅力ある空間の創出をはかる。

### (2) 多様で変化に富んだ水際線の創出

広く人びとに開かれた空間とするため、利用する人びとのさまざまな要求に応えるとともに、景観的にも変化を持たせた水際線の創出をはかる。

### (3) 背後地と連係した空間の形成

水際線の背後地に整備される住宅、商業、文化施設、オープンスペース等と連係し、広がりと多様性を有した親水空間の形成をはかる。

### (4) 広域的なニーズと地域環境との調和

水際線への広域的なニーズに対応するとともに、豊洲・晴海地域の居住者や就業者に対しても、ゆとりとうるおいのある水際線を整備し、地域環境の形成に配慮した親水空間の創出をはかる。



## IV. 都市基盤の整備

### 1. 土地造成

豊洲・晴海地域を含めた内港地区は、南西に開口部をもつ比較的水深も浅い東京湾の最奥部に位置しており、高潮を受けやすい地形となっている。また、豊洲地区の全域、晴海地区のおおむね3分の2の区域は、既設防潮堤の外側にあり、台風時の高潮による冠水が予想される。

このため、高潮に対して安全となるよう、防潮護岸の整備や盛土などを組み合わせた対策が不可欠であり、次の方針で整備する。

- ①防潮護岸は、高潮、地震などに対する安全性の確保に加え、水域利用との調和、親水性など環境の保全と創造を考慮したものとする。
- ②防潮護岸および盛土の高さは、満潮時に伊勢湾台風級の台風がキティ台風のコースを通った場合を想定し、その時の偏差および波浪に対する安全性を考慮のうえ、A.P.+6.5メートルを確保する。
- ③防潮護岸には、ウォーターフロントの活用をはかる多目的な機能をもたせたゆとりある空間を確保する。
- ④緩傾斜型などの防潮護岸は、水域利用や河川への影響等に配慮し、幅約30～50メートルの埋立により整備する。
- ⑤盛土については、原則として地区内での建築工事等で発生する土砂の活用によって行う。



## 2. 交通基盤

豊洲・晴海地域の開発を推進するためには、臨海副都心の開発と一体となった交通基盤の整備が不可欠である。また、整備にあたっては、首都圏全体にわたる広域的交通基盤の整備の方向を踏まえ、効率的に行う必要がある。

道路については、千葉、神奈川方面とは東京湾岸道路により、都心方面とは主として晴海通りによって結ばれているが、間に水域をはさんでいるため、特に、都心方面と結ぶ道路の整備が遅れている。

現在、豊洲・晴海地域および臨海副都心と都心方面とを結ぶ道路として、中央区内に補助153号線、補助305号線の整備も行われている。今後、豊洲・晴海地域の開発を推進するにあたっては、①都心部と臨海副都心との連絡の強化、②広域道路ネットワークの強化、③地域内交通の円滑化、をはかる道路整備が必要である。

また、公共交通機関としては、現在、路線バスのみ依存している状況にある。そこで、豊洲・晴海地域の開発にあたっては、低公害で快適性の高い都市型交通輸送機関である新交通システムの導入を推進する。

さらに、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、豊洲・晴海地域の土地利用の骨格をなす各拠点等の前面水域に、小型さん橋を整備し、既成市街地、臨海副都心等を結ぶ海上旅客輸送の導入を検討する。

なお、駐車場および駐輪場については、将来の開発に伴う需要に対応できるよう適切な整備に努め、来街者等の利便性や街の安全確保などに十分配慮する。

### (1) 広域幹線道路

#### 1) 整備の方向

広域幹線道路の整備にあたっては、自動車交通を円滑に処理するため、広域幹線道路との交差部は、原則として立体交差とする。また、広幅員の歩道の設置や道路緑化等により、沿道環境の保全をはかるための措置を講じる。

河川、運河等の渡河部は、原則として橋りょうとするが、水面利用等の理由から必要な場合は、トンネルとする。

#### ①現在事業中の路線

〔一般道路〕

- 補助153号線（中央区佃一丁目～中央区晴海一丁目）
- 補助305号線（中央区新川二丁目～中央区佃二丁目）
- 東京港連絡橋（港区海岸三丁目～港区台場）

〔高速道路〕

- 都市高速道路12号線（江東区有明二丁目～港区海岸二丁目）

●整備主体、事業スケジュール（参考）

年度（平成）	2年	3年	4年	5年	整備主体
補助153号線					東京都
補助305号線					東京都
東京港連絡橋					東京都
都市高速道路12号線					首都高速道路公団

②今後整備を推進する路線

〔一般道路〕

- 晴海通り拡幅（中央区築地二丁目～中央区晴海二丁目）
- 晴海通り延伸（中央区晴海二丁目～江東区有明二丁目）
- 環状2号線延伸（港区東新橋二丁目～江東区有明二丁目）
- 環状3号線延伸（港区芝公園二丁目～中央区勝どき二丁目）
- 月島・晴海連絡道路（仮称）（中央区勝どき六丁目～中央区晴海三丁目）
- 豊洲・有明連絡道路（仮称）（江東区豊洲五丁目～江東区有明二丁目）
- 東京港臨海道路（仮称）（大田区城南島～中央防波堤外側埋立地～江東区若洲）

〔高速道路〕

- 都市高速道路晴海線（仮称）（中央区築地一丁目～江東区有明三丁目）

③関係機関に早期整備を要請する路線

〔一般道路〕

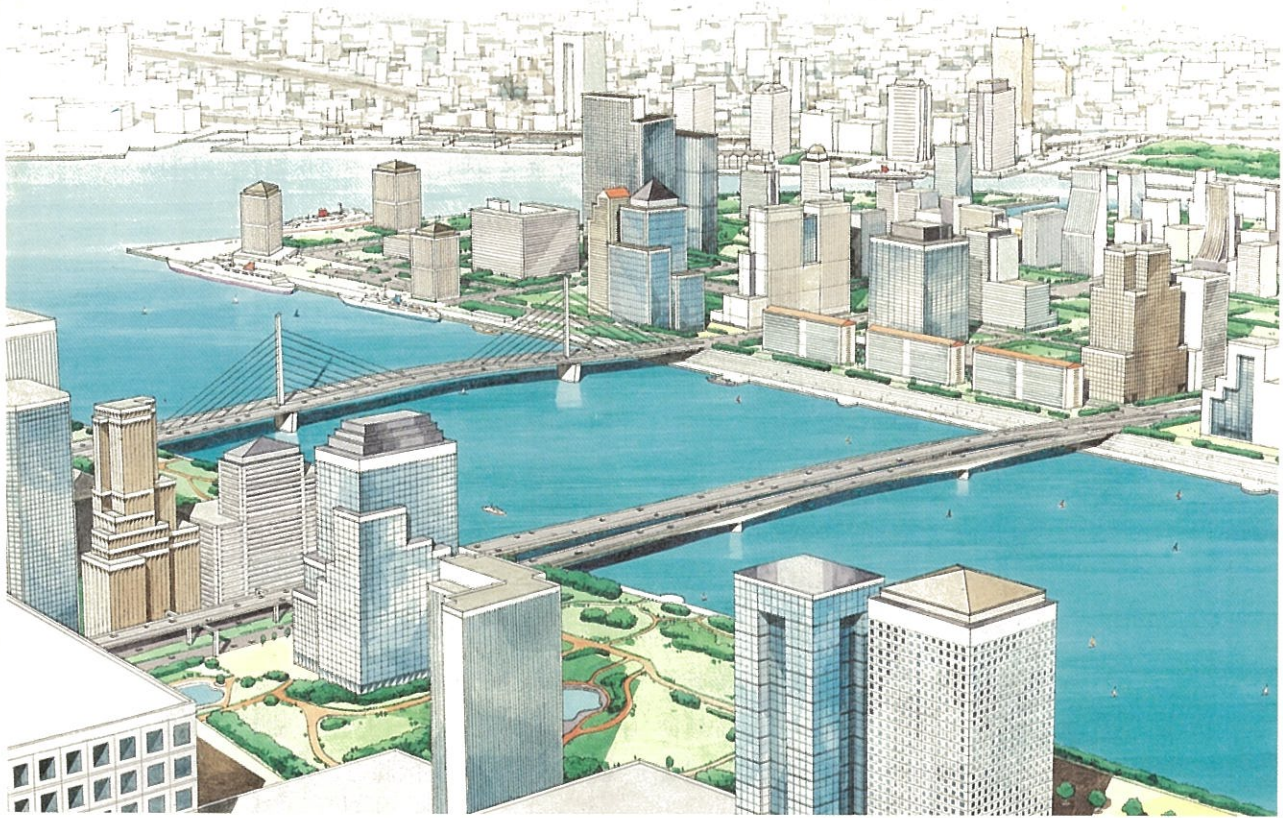
- 東京湾岸道路（3種）（江戸川区臨海町六丁目～大田区羽田空港二丁目）

〔高速道路〕

- 都市高速道路都心臨海線（仮称）（都心～臨海部）
- 第二東京湾岸道路（大井・有明・荒川アクセス道路を含む）（千葉方面～臨海部～川崎方面）

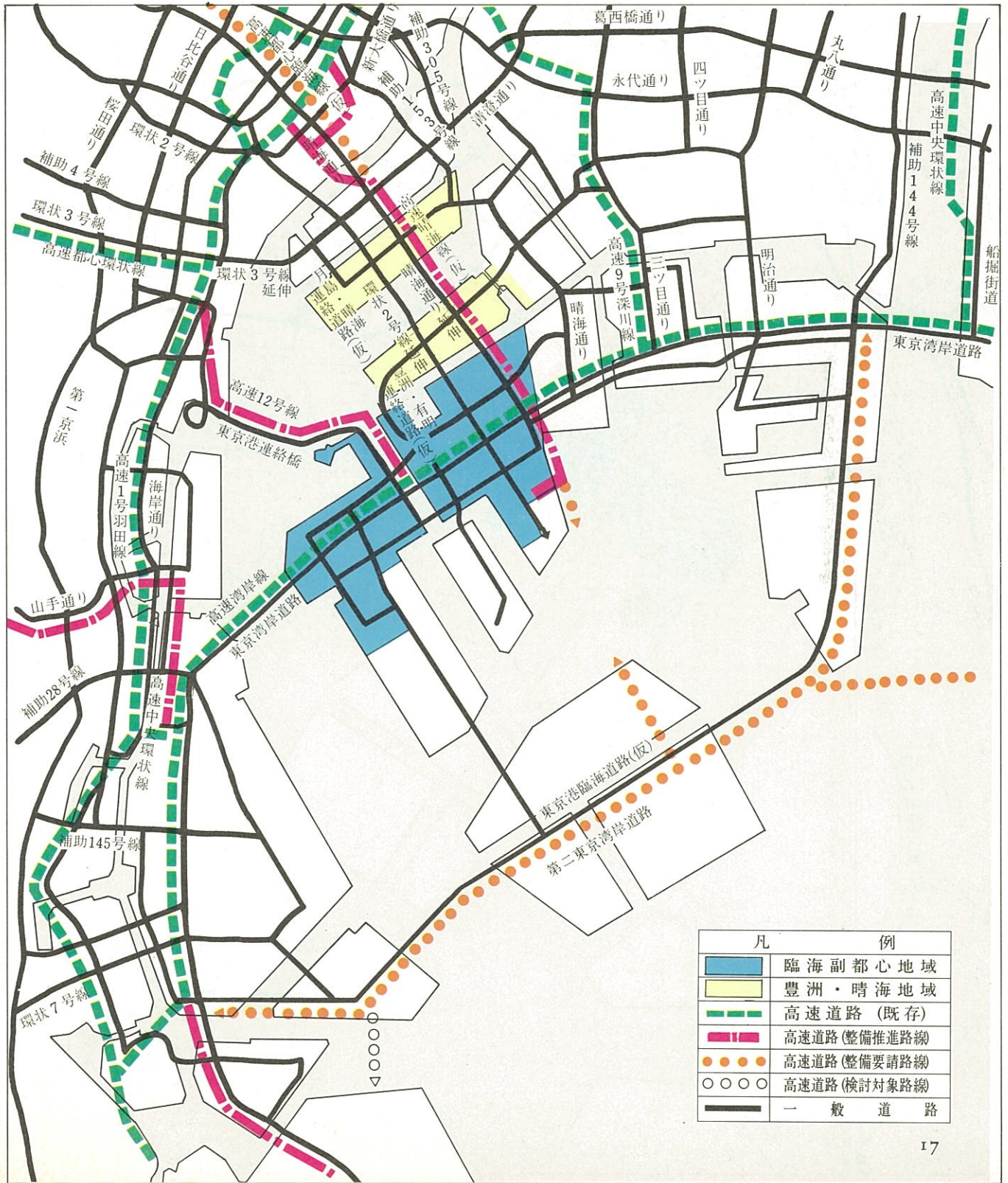


● I-7 橋りょうのイメージ



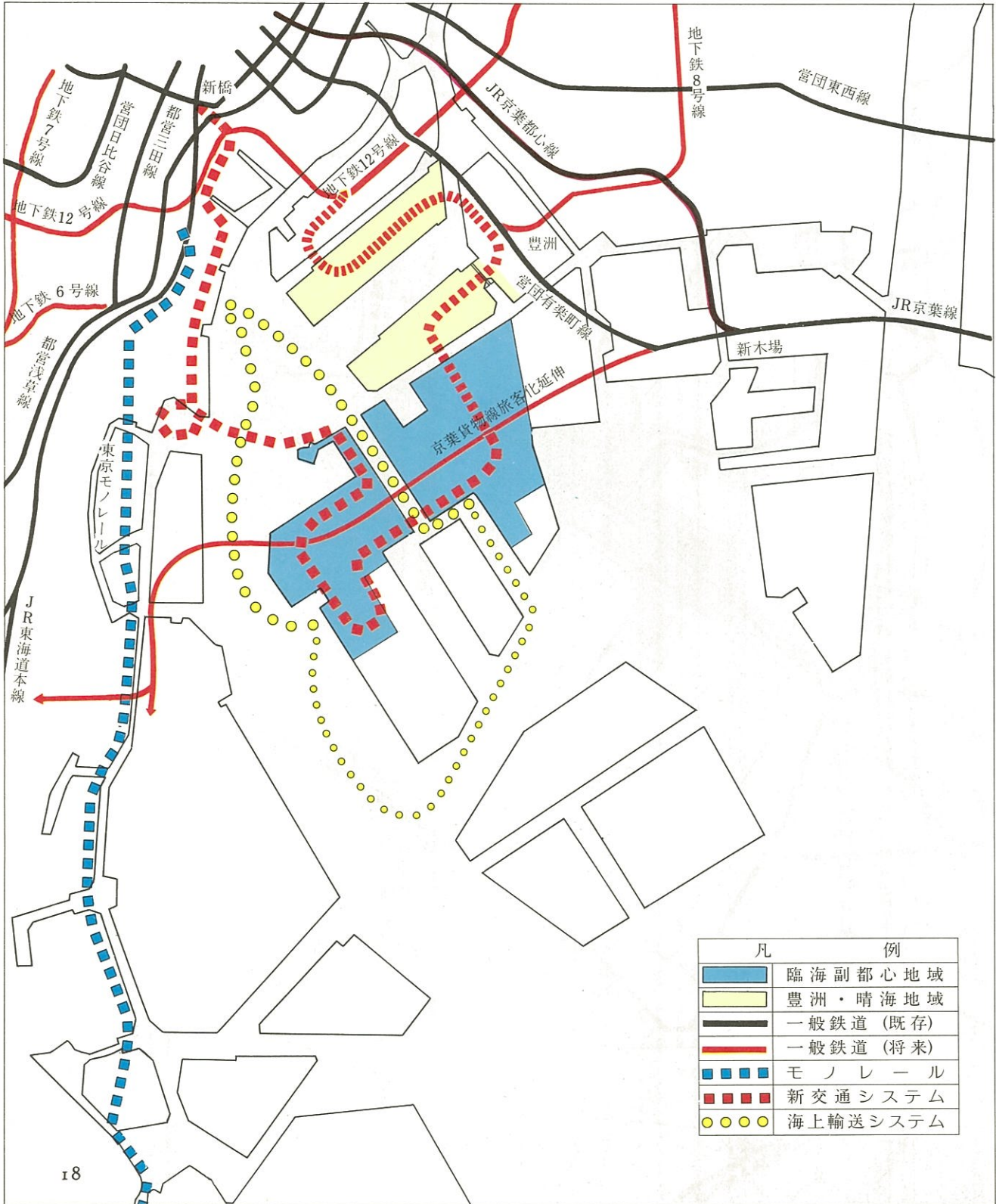


● I-8 豊洲・晴海地域周辺道路網





● I-9 豊洲・晴海地域周辺鉄軌道網



凡	例
	臨海副都心地域
	豊洲・晴海地域
	一般鉄道 (既存)
	一般鉄道 (将来)
	モノレール
	新交通システム
	海上輸送システム

## 2) 路線計画

今後整備を推進する路線についての路線計画は、以下のとおりである。

路線名	区間	延長	標準幅員	道路区分
晴海通り拡幅	中央区築地二丁目～ 中央区晴海二丁目	約 1.8km	36m	4種1級
晴海通り延伸	中央区晴海二丁目～ 江東区有明二丁目	約 2.4km	50m	4種1級
環状2号線延伸	港区東新橋二丁目～ 江東区有明二丁目	約 4.7km	50m	4種1級
環状3号線延伸	港区芝公園二丁目～ 中央区勝どき二丁目	約 2.7km	30m	4種1級
月島・晴海連絡道路 (仮称)	中央区勝どき六丁目～ 中央区晴海三丁目	約 1.4km	50m	4種1級
豊洲・有明連絡道路 (仮称)	江東区豊洲五丁目～ 江東区有明二丁目	約 3.3km	40m	4種1級
都市高速道路晴海線 (仮称)	中央区築地一丁目～ 江東区有明三丁目	約 5.6km	18.2m	2種2級
東京港臨海道路 (仮称)	大田区城南島～中央防波堤外側 埋立地～江東区若洲	約 8.0km	50m	4種1級



## (2) 新交通システム

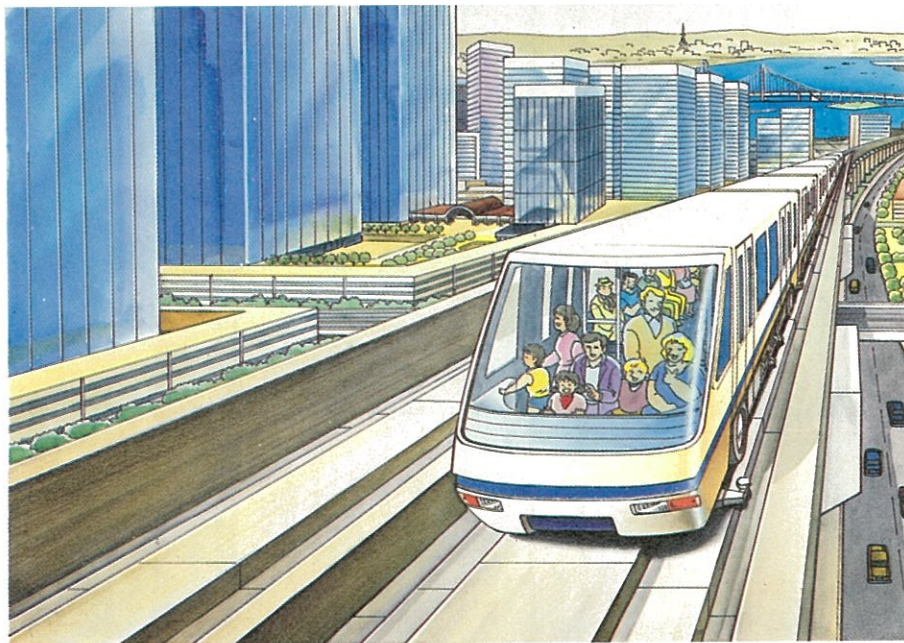
### 1) 整備方針

- ①豊洲・晴海地域の開発を支える公共交通機関として、鉄道とバスの中間程度の輸送力をもち、低公害で快適性の高い都市型交通機関である新交通システムを、臨海副都心から延伸させ整備する。
- ②豊洲・晴海地域の開発計画と整合をはかりつつ整備する。
- ③駅施設等の検討にあたっては、乗り換えの利便性や安全で円滑な歩行者動線の確保および他の交通機関との連携に十分配慮する。また、駅および高架構造物のデザインや色彩については、都市景観と調和のとれたものとする。

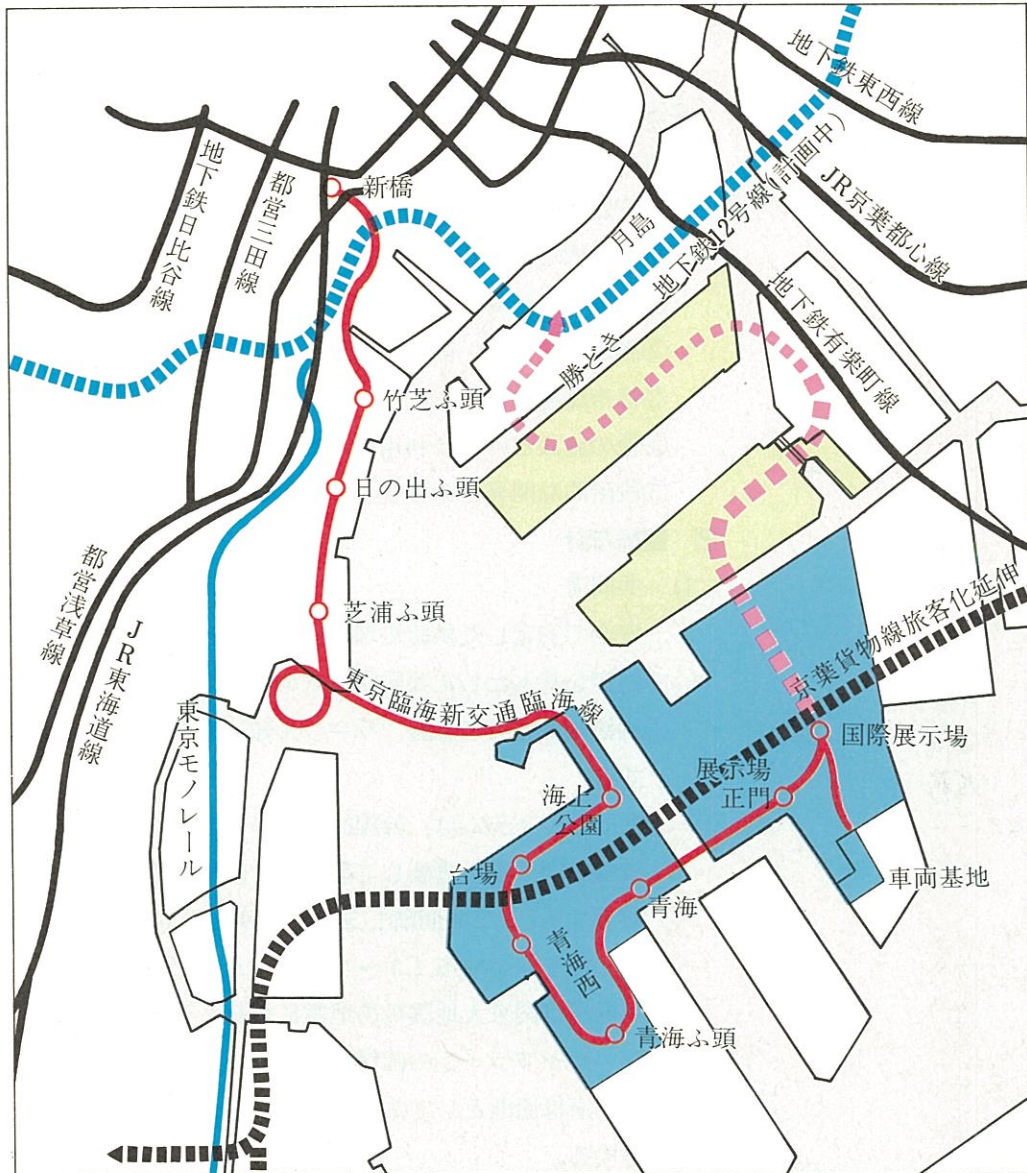
### 2) 路線計画

臨海副都心の有明南地区から有明北地区を経由し豊洲地区に渡り、地下鉄有楽町線豊洲駅との接続をはかったうえ晴海地区を経て勝どきに至る。

### ● I-10 新交通システムのイメージ



● I-11 新交通システムのルート



\* 新交通システムの駅名は仮称  
 (参考：新橋～国際展示場間の所要時間は約24分)

凡	例
	新交通システム
	新交通システムの延伸



### 3. 供給処理施設

#### (1) 整備目標

豊洲・晴海地域における上・下水道、ごみ処理、電気およびガス等の供給処理施設については、地区居住者の日常生活や高度・多様化する業務・商業活動など、さまざまな都市活動への対応に配慮しつつ国際化、情報化および高度技術の進展等を踏まえ、安全で安定した施設の整備をはかる必要がある。このため、次の5項目を目標として整備の推進をはかる。

- ①防災や防犯対策を十分施した安全で安定した供給処理
- ②省エネルギー・節水型の都市づくり
- ③都市環境の保全
- ④他の施設との複合利用等、都市空間の有効活用
- ⑤段階的な開発との整合

#### (2) 整備方針

##### 1) 共同溝

安全で安定した供給処理施設の整備をはかるため、以下に示す内容を基本とした共同溝方式の実現に向けて検討を進める。

- ①供給処理施設の管路、ケーブル類は原則として共同溝に收容する。
- ②共同溝システムは、幹線的管路等を收容する「幹線共同溝」、幹線共同溝から分岐して需要先に直接供給するための管路を收容する「ミニ共同溝」、ミニ共同溝で直接供給できないケーブル類を收容する「キャブシステム」で構成する。
- ③共同溝は関東大地震級の地震にも耐えうる構造とし、災害に強いライフラインの確保をはかる。
- ④共同溝は原則として共同溝法に基づき道路の付属物として整備する。

##### 2) 上水道および工業用水道

- ①水資源が有限かつ貴重であるという認識のもとに、地域内におけるトイレ、洗車、散水等の雑用水については、工業用水を中水として活用するほか、節水型用水機器の活用等に配慮し、節水型の都市づくりを推進する。



- ②上水道については、送水系統の複数化に配慮し、江戸川水系の浄水を送水する新たな送水管を整備するほか、地域内の給水所を拡充・整備し、安定した給水量の確保をはかる。
  - ③工業用水道については、江東地区工業用水の系統から送水し安定供給をはかる。
- 3) 下水道
- ①排除方式は、分流式とする。
  - ②地域内で発生する汚水は、砂町処理場に送水し、処理する。
  - ③雨水および汚水の排除は、自然流下方式を原則とする。
- 4) ごみ処理
- ①リサイクル運動の推進や再資源化のためのスペースの確保を誘導するなど、リサイクル型の都市づくりに寄与する。
  - ②ごみの収集・輸送システムについては、利便性、衛生面、道路交通への影響等を考慮し、管路収集システム導入の検討を進める。
  - ③管路収集システムを導入する場合の収集と中間処理とのシステム構成については、東京都の広域的課題として検討を進める。
- 5) 地域冷暖房
- ①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の導入を推進する。
  - ②一部施設の故障時にも安定した供給を確保するため、バックアップ体制の確立に留意する。
- 6) 電気・ガス・通信
- ①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。
  - ②地区外も含めた広範な地域の供給に資する電気・ガス施設等と当該地域の開発整備に必要な施設との整合に配慮する。
  - ③電気・都市ガス・通信事業者の協力のもと、円滑な事業推進に努める。

## V. 都市環境の整備

水と緑の整備、都市景観の形成、環境の保全、安全の確保等に配慮し、安全で、快適で、うるおいのある都市環境の創出をはかる。

### 1. 水と緑の整備

ウォーターフロントの魅力を生かし、水辺には親水性に優れた防潮護岸を整備するほか、地区内には児童公園、近隣公園等を整備する。

#### (1) 整備の方向

- ①人びとが日常生活のなかで自然に親しみ、ふれあう場となり、人びとにうるおいとやすらぎを与えるばかりでなく、スポーツ・レクリエーション活動の拠点として、また、防災効果の高い空間として、水と緑のネットワークの形成をはかる。
- ②地区内の緑地量については、都の「緑の倍增計画」や「緑のマスタープラン」を踏まえて適切に確保する。

#### (2) 水と緑の整備

##### 1) 公園・緑地の整備

児童公園、近隣公園等の配置にあたっては、既設公園や親水空間の位置、生活サービス圏域、日照等の環境条件などに配慮して、共同開発や住宅地開発の中で適切に行う。

##### 2) 親水空間の整備

- ①地区外周の豊かな水辺には、親水性に優れた防潮護岸を整備する。
- ②水面幅約500メートルを有する晴海・豊洲間の水域に面した水際線は、水上のスポーツ・レクリエーションを楽しむ利用型や対岸の景観や橋上からのスカイラインを重視した景観型の親水空間として整備をはかる。また、東雲運河や朝潮運河などに面した水際線は、自然とふれあう親しみやすい近隣型や景観型の親水空間として整備をはかる。
- ③水際線のウォーターフロント・プロムナードは、連続した魅力的な緑地空間として整備する。

##### 3) 道路の緑化

- ①広域幹線道路や区画道路には、植樹帯や並木などの緑化空間を積極的に確保する。

②樹種の選定にあたっては、地区の特色を創出できるよう配慮する。

4) 公益施設の緑化

公益施設の整備にあたっては、積極的に緑化を推進する。

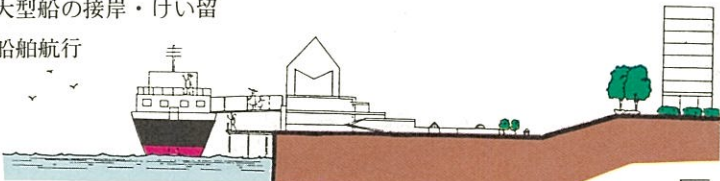
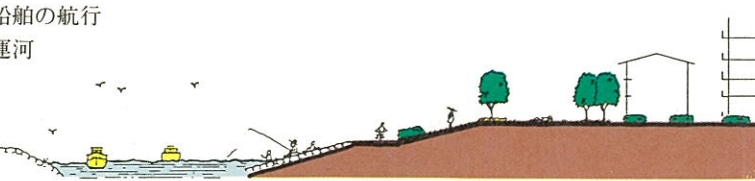

5) 準公共的な空地

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空間として整備し、緑地空間として機能するよう配慮する。

6) 緑化協定など

緑化協定など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はかる。

● I-12 ウォーターフロント整備の考え方

	親水機能	水域の利用	水際形式（護岸形式）	背後の土地利用
景観型	港の景観 港のにぎわい	大型船の接岸・けい留 船舶航行		港湾関連施設 商業・業務市街地
近隣型	自然とふれあう	船舶の航行 運河		住宅系市街地 公園・緑地
利用型	スポーツ・レクリエーション を楽しむ	海のスポーツ レクリエーション		商業・業務市街地 管理・サービス施設



## 2. 都市景観の形成

当該地域の開発にあたっては、水に囲まれた貴重な資源の活用、公共施設の景観的配慮、景観に配慮した建築物の整備などにより、魅力あふれる都市景観の形成をはかる。

### (1) 多様なウォーターフロント景観の創出

ウォーターフロント越しに富士山や東京タワーが望める陸側からの眺望、対岸の芝浦や東京港連絡橋、外国船などから見る外側からの眺望、さらに空からの視線など、それぞれの視線を意識したスカイラインやランドマークの形成をめざす。

### (2) 世界都市東京の海の玄関にふさわしい景観の創出

世界都市東京の海の玄関にふさわしい景観を創出するため、晴海地区においては客船ふ頭およびその背後地に、豊洲地区においては晴海客船ふ頭の対岸部に、それぞれ景観的に特徴を備えた施設の立地を推進する。

### (3) 公共施設の景観的配慮

都市の骨格として都市活動を支える道路、公園、橋、防潮護岸等の公共施設は、魅力ある都市景観の創出に十分配慮を行い整備する。

### (4) 街区形態、建築形態

それぞれの建築物の形態については、地区全体が調和のとれた美しいまちなみに形成されるよう配慮する。

幹線道路沿いの建築物については、壁面線の統一や前面空地の確保など、地区のイメージを高める品格と特徴ある景観が創出されるよう配慮する。

## 3. 環境の保全

地区の環境保全に積極的に取り組み、質の高い都市環境の形成をはかる。

### (1) 自動車交通

道路交通による騒音、排気ガス等の対策としては、

- ①新交通システムの整備やごみの管路収集システムの導入検討をはかることにより、自動車交通量を抑制する。
- ②機能分担に応じた道路網の整備、広域幹線道路における立体交差化による交通の円滑化など、沿道環境への配慮を行う。

③広域幹線道路沿いは、土地利用面からの配慮として、主に業務・商業系の建築物を配置する。

(2) 固定発生源

環境保全および省エネルギー等の観点から地域冷暖房システムの導入を積極的に推進する。

(3) その他

①日照、風、電波障害等については、地区内での影響を最小限におさえるとともに、周辺地域への影響についても十分配慮する。

②水域環境への影響に配慮し、新たな埋立は防潮護岸の整備に伴う前出しなど必要最小限とする。

③眺望については、建築物の配置や形状等に工夫をこらし、各々の建築物から海に向かう眺望と陸に向かう眺望が確保されるよう配慮する。

● I-13 ウォーターフロントの景観





## 4. 安全の確保

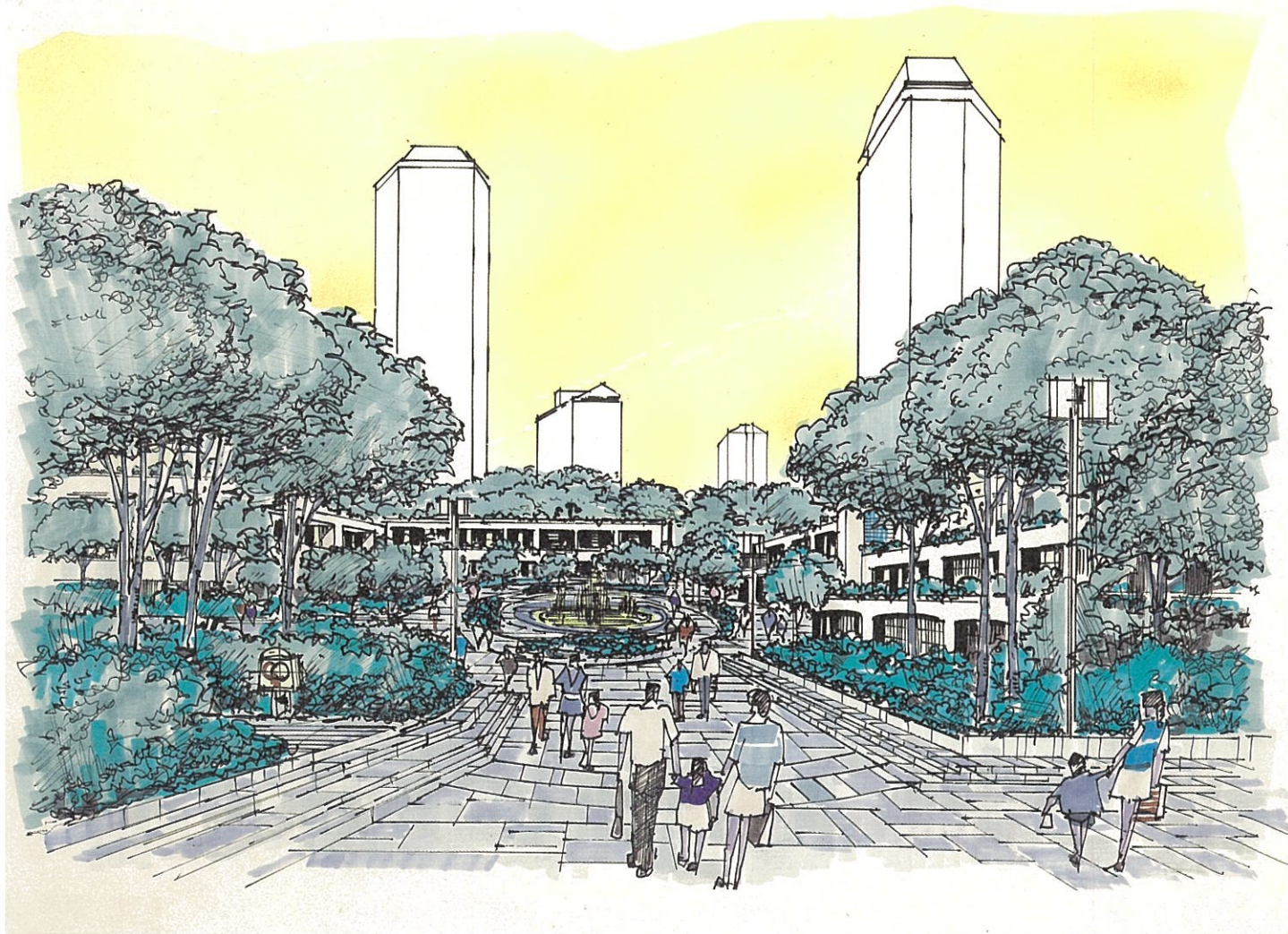
豊洲・晴海地域は、戦前から昭和30年代にかけて埋め立てられ形成された地域であり、周囲を水域に囲まれた独立性の高い地勢となっている。

このため、豊洲・晴海地域の開発にあたっては、防災都市づくりの観点から、総合的な安全対策を講じる。

- ①防潮護岸の整備や盛土にあたっては、過去の台風の経験を十分生かし、また、関東大地震級の地震にも十分耐えられる安全性を確保する。
- ②地震の発生に際して問題とされる液状化現象については、開発にあたって埋立の状況、地盤の状況等を十分調査したうえで、地盤の強化、支持杭による補強等の措置を講じ、その発生の防止に万全を期すよう配慮する。
- ③当該地域の開発に伴って、高層・超高層建築物の立地が想定されるため、建築物の整備にあたっては、従来からの高度技術を駆使するほか、新たな技術を積極的に活用するなど、より一層の安全対策に配慮する。
- ④消防水利については、建築物整備と合わせて整備するとともに、可能な限り周囲の海水も消防水利として活用できるような構造の護岸整備を行う。
- ⑤建築物周辺での準公共的な空地の創出、広幅員の道路の整備、新たな公園の整備等による豊富なオープンスペースの確保と緑化の推進を行う。
- ⑥災害時の食料、飲料水、医薬品等の備蓄を行うなどの防災体制をそれぞれの事業所においても整備するよう誘導する。



● I-14 開発イメージ





第 II 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、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、道路および新交通システムにより構成する。

#### 1) 道路

広域幹線道路および区画道路により構成する。

##### ① 広域幹線道路

地区の南北および東西の骨格として整備する。

南北の骨格：晴海通り延伸、環状2号線延伸、都市高速道路  
晴海線（仮称）

東西の骨格：豊洲・有明連絡道路（仮称）

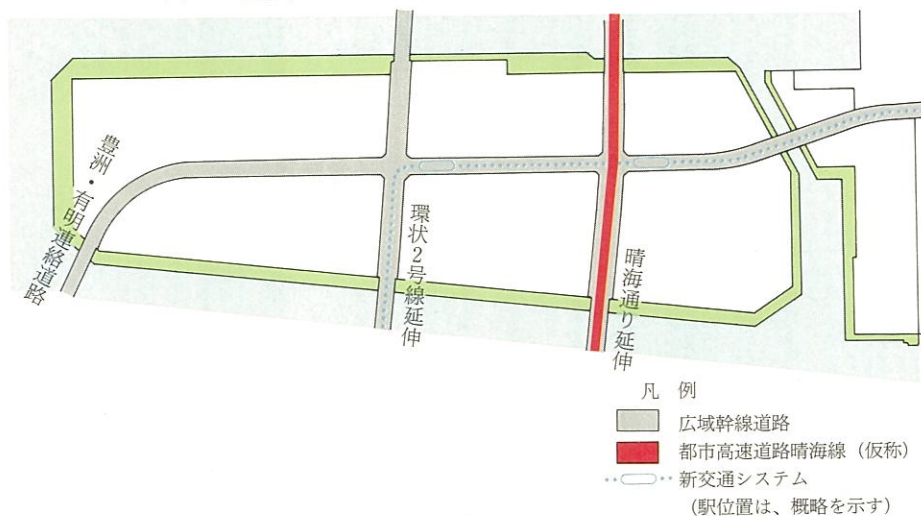
##### ② 区画道路

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) 新交通システム

臨海副都心の有明南地区から環状2号線延伸および豊洲・有明連絡道路（仮称）に沿って延伸し、地下鉄有楽町線豊洲駅と接続する。

### ● II-1 交通基盤図



### (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・

緑地等を整備する。

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、だれもが親しめる快適な水と緑のネットワークの形成をはかる。

## 2. 土地利用の骨格

地区の土地利用の骨格として、地区の東西を貫く豊洲・有明連絡道路（仮称）の北側には「シンボル軸」を、その南側には「生活活性軸」を設定する。この両軸によって地区の個性と魅力を高めるとともに、統一されたコンセプトによる総合的な開発をめざす。

### (1) シンボル軸

- ①国際化、情報化等の進展に対応した業務・商業機能や都心部・臨海副都心の業務機能に関連の深い業務施設等の集積を誘導する「高次の業務・商業拠点」を配置する。
- ②「高次の業務・商業拠点」の両側には、街のにぎわいと安全性、居住者の利便性等を考慮し、住宅、業務・商業等の機能が適切に複合された「複合街区」を配置する。

### (2) 生活活性軸

- ①地区南側の東雲運河の親水性を活用し、臨海副都心の有明北地区の住宅地と連続した職住近接の「都市型居住の拠点」を配置する。
- ②良好な住環境の整備、生活関連施設の充実、多様なタイプの魅力ある都市型住宅の供給などを総合的に進めることにより、快適でうるおいのある住宅地の形成をはかる。

### (3) 両軸の東西端

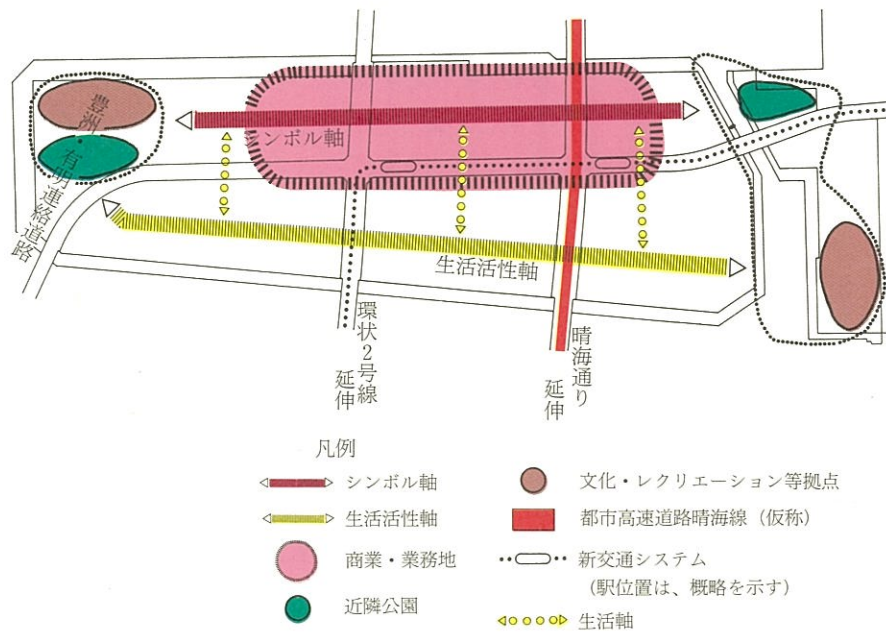
街の個性と快適性を高め、かつ、広域的にサービスする「展示・文化・交流・レクリエーション拠点」および近隣公園を配置する。

- ①東の拠点として、レクリエーション水路により晴海・豊洲間のレクリエーション水域と一体的に利用される東電堀水域の背後地には、「交流・レクリエーション拠点」を配置する。
- ②西の拠点として、東京港の景観を重視し、対岸の晴海地区の客船ふ頭およびその背後地とともに、世界都市東京の海の玄関にふさわしい景観形成に寄与する「展示・文化・交流拠点」

を配置する。

③この拠点に隣接して、主として地区内居住者のための近隣公園を配置する。

● II-2 土地利用の骨格



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

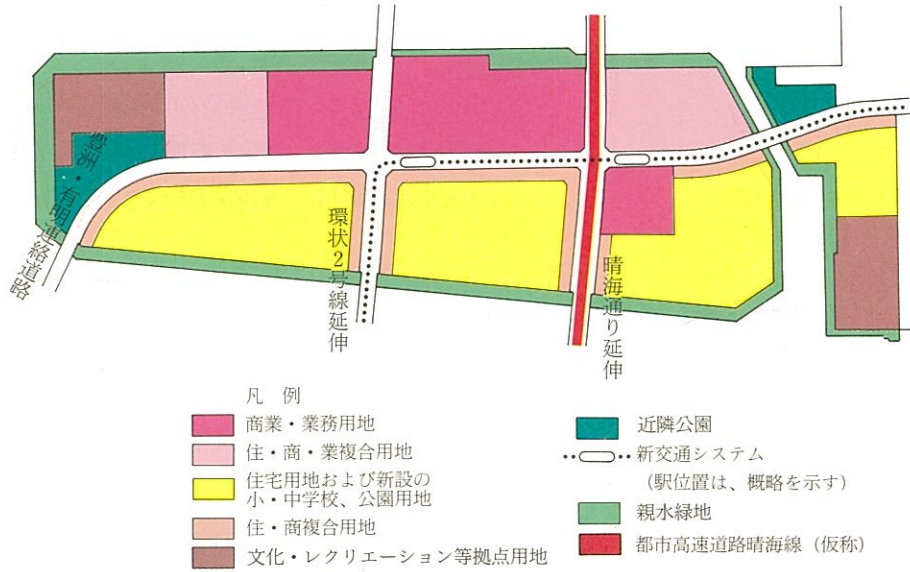
地 区 面 積	約110ha (100%)
公 共 施 設 面 積	47 (43%)
広域幹線道路・区画道路	21
公園・緑地・レクリエーション水路等*	26
宅 地 面 積	63 (57%)
公 益 系	16 (15%)
教 育 施 設 等	8
文 化 ・ 交 流 ・ レ ク リ エ ー シ ョ ン	8
住 宅 ・ 業 務 ・ 商 業	47 (42%)
商 業 ・ 業 務 系	17
複 合 系	7
住 宅 系	23

\*：親水緑地15haを含む

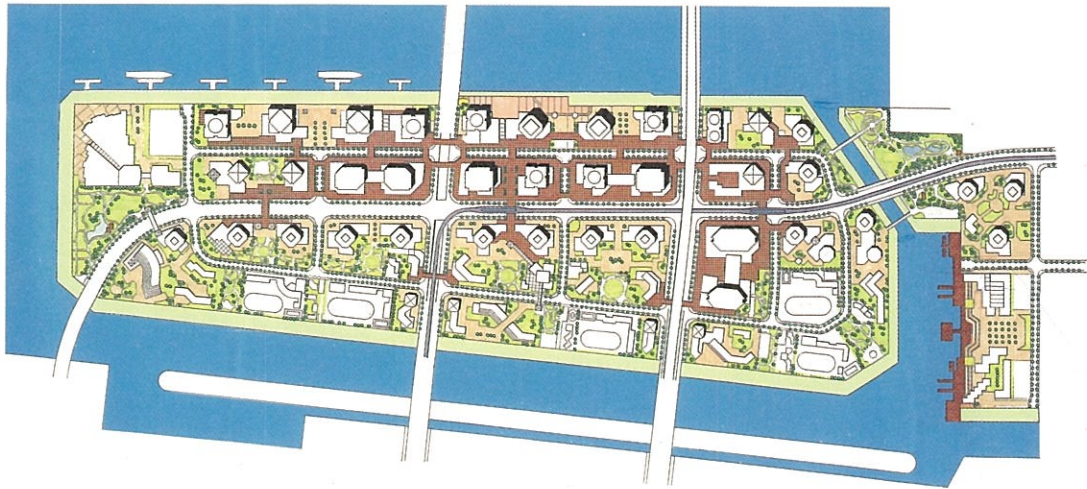


## (2) 土地利用

### ● II-3 土地利用計画



### ● II-4 開発イメージ



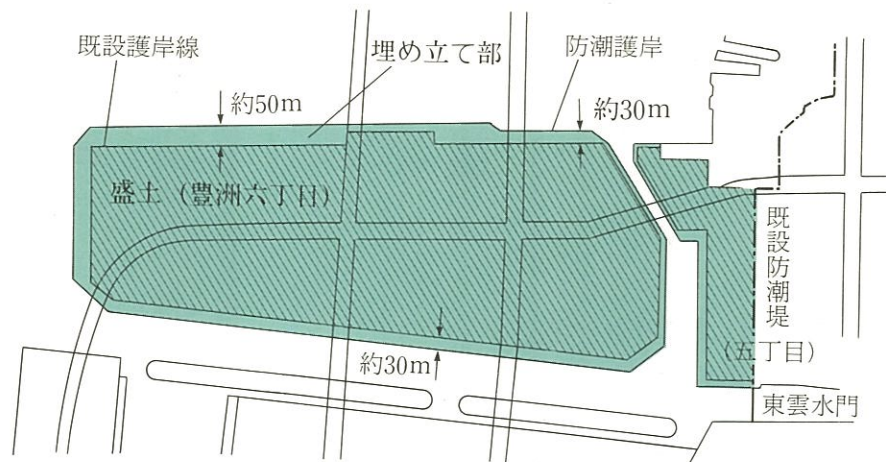
## II. 都市基盤施設等の整備

### 1. 土地造成

豊洲地区における高潮対策は、防潮護岸と盛土との組み合わせにより対応する。

- ①豊洲地区では、港湾機能やエネルギー関連施設等既存機能の大部分が移転または廃止されることとなっている。このため、土地利用転換をはかるにあたっては、地区の全域に盛土を行う。
- ②地区をとりまく緩傾斜型の防潮護岸は、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（面積約15ヘクタール）により整備する。

#### ● II-5 高潮対策（盛土、防潮護岸）



● II-6 防潮護岸イメージ



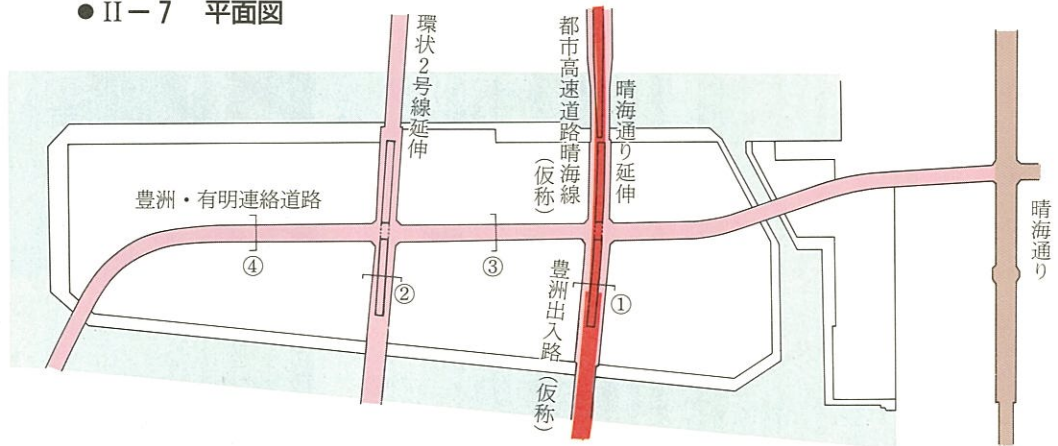


## 2. 交通基盤

### (1) 広域幹線道路

都心部から豊洲地区を經由し、臨海副都心に至る南北の幹線道路として、晴海通り延伸、環状2号線延伸および都市高速道路晴海線（仮称）を整備する。また、豊洲地区と臨海副都心、江東区市街地方面を連絡する東西の幹線道路として、豊洲・有明連絡道路（仮称）を整備する。

● II-7 平面図



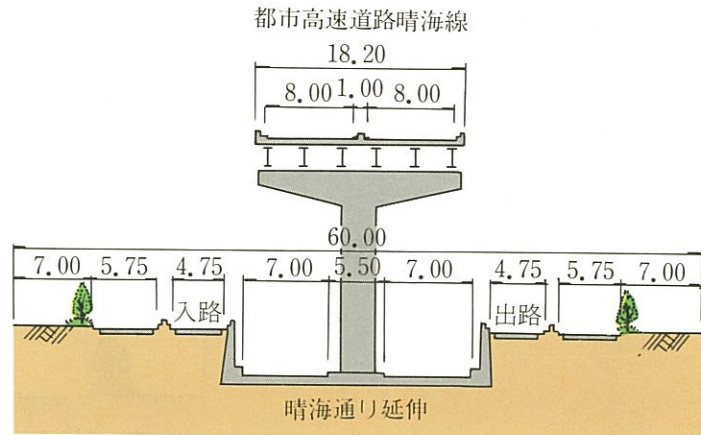
#### 1) 晴海通り延伸

- ①幅員は50メートルおよび60メートルとし、車線数はいずれも6車線とする。
- ②豊洲・有明連絡道路との交差点については、晴海通り延伸の本線を掘割式とした立体交差構造とする。
- ③晴海・豊洲間の水域、東雲運河渡河部については、いずれも橋りょうとする。

#### 2) 都市高速道路晴海線（仮称）

- ①標準幅員は約18メートルとし、車線数は4車線とする。
- ②晴海通り延伸を高架式で通過する。
- ③晴海・豊洲間の水域、東雲運河渡河部については、いずれも橋りょうとする。
- ④晴海通り延伸の側道に臨海方向出入ランプを設置する。

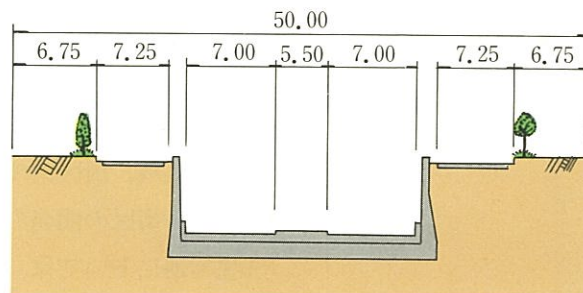
● II-8 晴海通り延伸・都市高速道路晴海線（仮称）の代表横断面図①



3) 環状2号線延伸

- ①幅員は50メートルとし、車線数は6車線とする。
- ②豊洲・有明連絡道路との交差点については、環状2号線延伸の本線を掘割式とした立体交差構造とする。
- ③晴海・豊洲間の水域、東雲運河渡河部については、いずれも橋りょうとする。

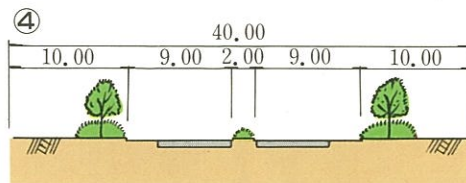
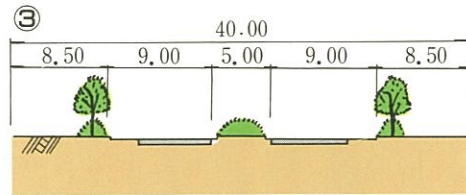
● II-9 環状2号線延伸の代表横断面図②



4) 豊洲・有明連絡道路（仮称）

- ①幅員は40メートルとし、車線数は4車線とする。
- ②東雲運河、レクリエーション水路渡河部については、いずれも橋りょうとする。

● II-10 豊洲・有明連絡道路（仮称）の代表横断面図③④



(2) 新交通システム

新交通システムは、臨海副都心の有明南地区から環状2号線延伸および豊洲・有明連絡道路（仮称）に沿って豊洲五丁目方向へ延伸し、地下鉄有楽町線豊洲駅に接続する。地区内には、2か所の駅施設を設ける方向で検討する。

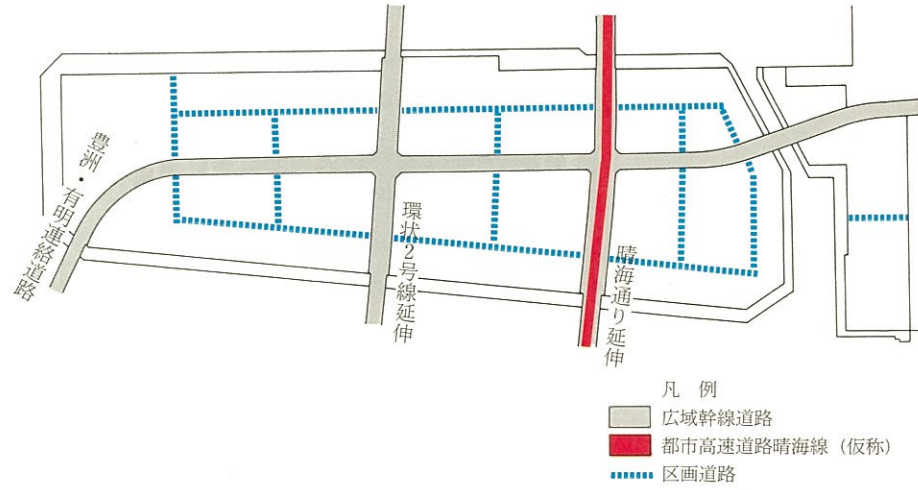
(3) 区画道路

街区内の円滑な交通処理をはかるため、区画道路を整備する。

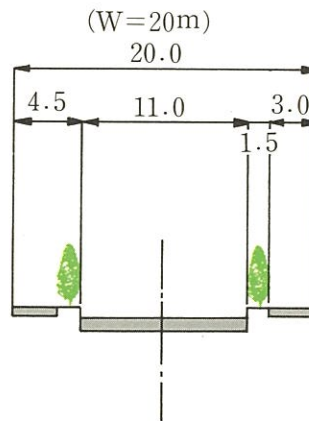
- ①自動車の動線に十分配慮し、豊洲・有明連絡道路（仮称）から分岐させることを原則として整備する。
- ②配置については、土地利用計画との整合、広域幹線道路との信号処理、街区内の均一なサービス動線の確保等に配慮しつつ、各街区の開発の中で適正に行う。
- ③住宅地においては、学校等の生活関連施設および公園と接続させるほか、地区西側の展示・文化・交流拠点および地区東側の交流・レクリエーション拠点との接続にも配慮する。
- ④幅員については、利便性、安全性、快適性、沿道環境等に配慮し、20メートルを標準とする。
- ⑤広域幹線道路と区画道路との交差形態については、各街区の事業化の段階で調整する。



● II-11 区画道路のネットワーク (参考)



● II-12 区画道路の標準断面構成 (参考)



● 区画道路の延長および面積 (試算)

道路延長	道路面積
約 4 km	約 8 ha

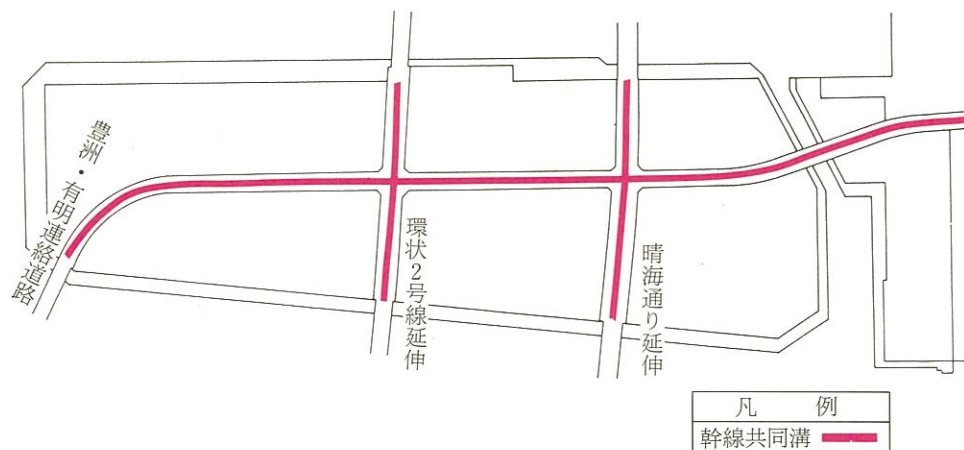
### 3. 供給処理施設

#### (1) 共同溝

共同溝については、以下に示す内容を基本として、その実現に向けた検討を進める。

- ①共同溝には、原則として上水道、工業用水道、地域冷暖房、電気、ガスおよび通信等の管路、ケーブル類を収容する。
- ②幹線共同溝は地区内の幹線道路に、ミニ共同溝は区画道路に設置する。また、キャブシステムについては、将来、道路の歩道に設置するための可能性を担保しておく。

#### ● II-13 幹線共同溝のルート



#### (2) 上水道および工業用水道

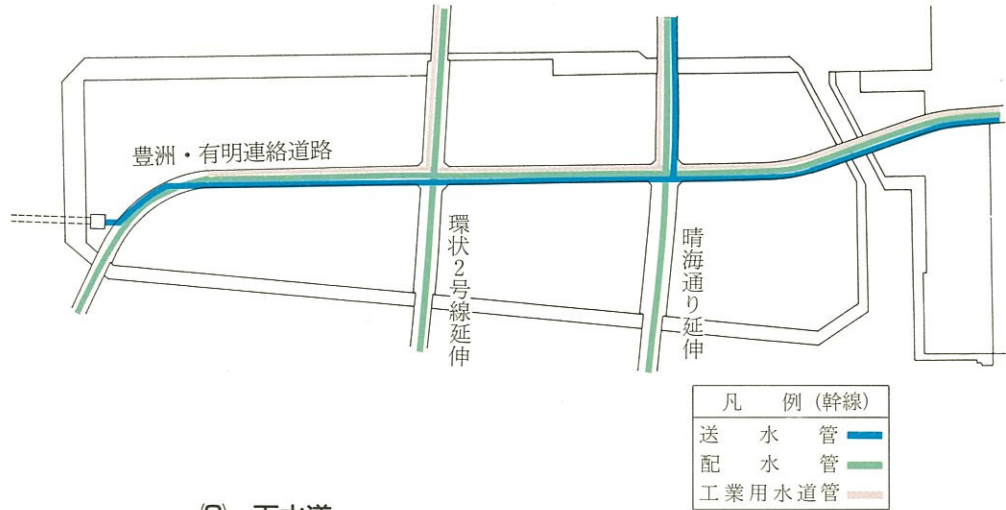
##### 1) 上水道

- ①最大配水量は、1日約2.5万立方メートルを見込む。
- ②江戸川水系の浄水を晴海給水所まで送水する新たな送水管を整備する。
- ③配水管については、ループ化およ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) 工業用水道

- ①最大配水量は、1日約0.8万立方メートルを見込む。
- ②水道管については、安定供給をはかるためループ化に配慮する。

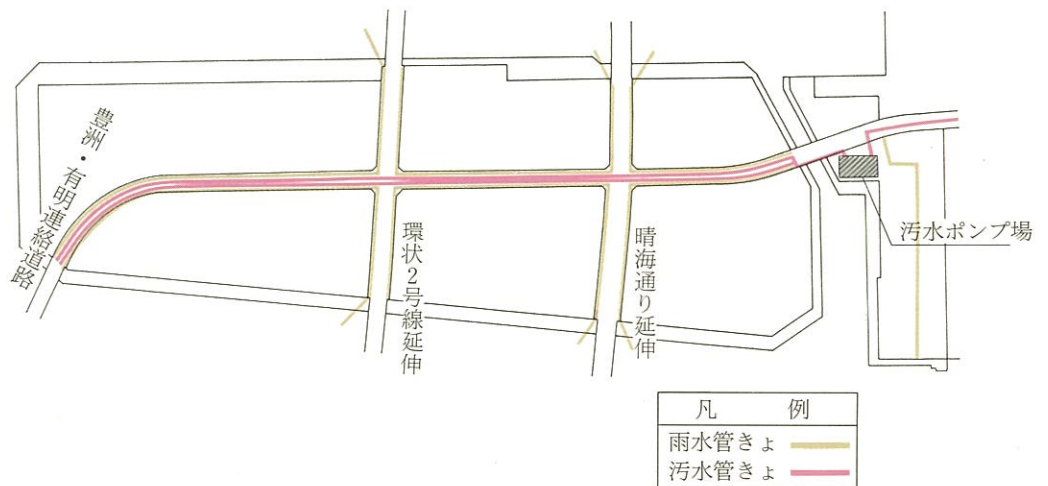
● II-14 送水管・配水管・工業用水道管のルート



(3) 下水道

- ①計画汚水量は、1日約3,3万立方メートルを見込む。
- ②汚水を晴海幹線等に流入させ砂町処理場に送水するため、汚水管きよを整備する。
- ③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。
- ④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。

● II-15 管きよのルート





#### (4) ごみ処理

- ①ごみの発生量は、1日約90トンを見込む。
- ②管路収集システムについては、以下に示す内容を基本に検討を進める。
  - ア. 地区全域を1収集区域とし、2系統の管路収集を行う。
  - イ. ごみ量の季節的変動に対応できる規模の収集センターを、地区内に一か所設ける。
  - ウ. ごみ収集管路は、原則として共同溝に収容する。

#### (5) 地域冷暖房

- ①電気、都市ガス等の熱源を効果的に活用するほか、排熱の有効利用を積極的に行う。
- ②冷暖房プラントの数および位置等は、今後検討する。

#### (6) 電気・ガス・通信

##### 1) 電気

- ①電源は地区内への安定供給のため、都心、豊洲および江東方面からの複数系統とする。
- ②変電所2か所を地区内に設置する。
- ③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。

##### 2) 都市ガス

- ①地区内のガス供給施設を集約し、新たなガス供給施設（ガバナステーション等）を設ける。
- ②地区内を含め都心地区への安定供給のため、千葉および神奈川方面の2系統からの受け入れをはかり、地区外のガバナステーション間を導管で連絡する。
- ③地区内においては、施設と環境との調和をはかりつつ、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

- ①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、高信頼性を確保する。

## 4. 公園・緑地

### (1) 整備方針

- ①地区内での公園・緑地の量は、都の「緑のマスタープラン」や「緑の倍増計画」を踏まえ、地区面積に対して、30パーセント程度を目標水準とする。
- ②目標水準を達成するため、約9ヘクタールの公園を整備する。また、住宅地の開発のなかで、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。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。

#### ●公園・緑地の整備

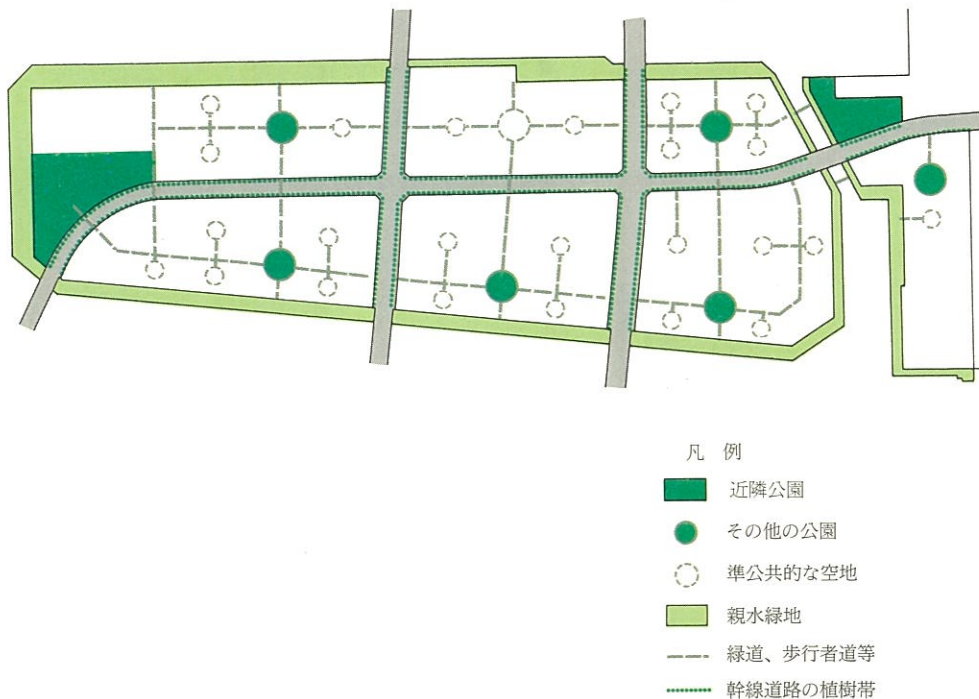
公園	準公共的な空地	親水緑地	合計
約 9ha	約 9ha	約 15ha	約 33ha

### (2) 配置方針

- ①公園・緑地のネットワークの形成にあたっては、地区をとりまく豊かな水域および親水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。
- ②配置にあたっては、緑のマスタープランの考え方を踏まえて、近隣公園、児童公園、緑地、広場、プレイロットなどの機能の分担を行う。
- ③近隣公園は、地区を特徴づけるように東西2か所に集約して配置する。
  - ア. 地区東側の近隣公園（用地面積約2.0ha）は、既設の豊洲公園（区立公園）との連続性を確保するとともに、レクリエーション水路に隣接して配置する。
  - イ. 地区西側の近隣公園（用地面積約2.8ha）は、「展示・文化・交流拠点」に隣接して配置する。この公園は、東京港連絡橋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。
- ④児童公園的機能を備えた公園（用地面積合計約4.2ha）は、日照などに配慮しながら住宅地開発に合わせて整備し、学校等の生活関連施設と一体的な環境を形成できるように配置する。

⑤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、街区別にまとまりのある空間として整備する。また、緑化協定など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はかる。

● II-16 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、街の一体性の確保等に配慮して、歩行者空間のネットワークの形成をはかる。

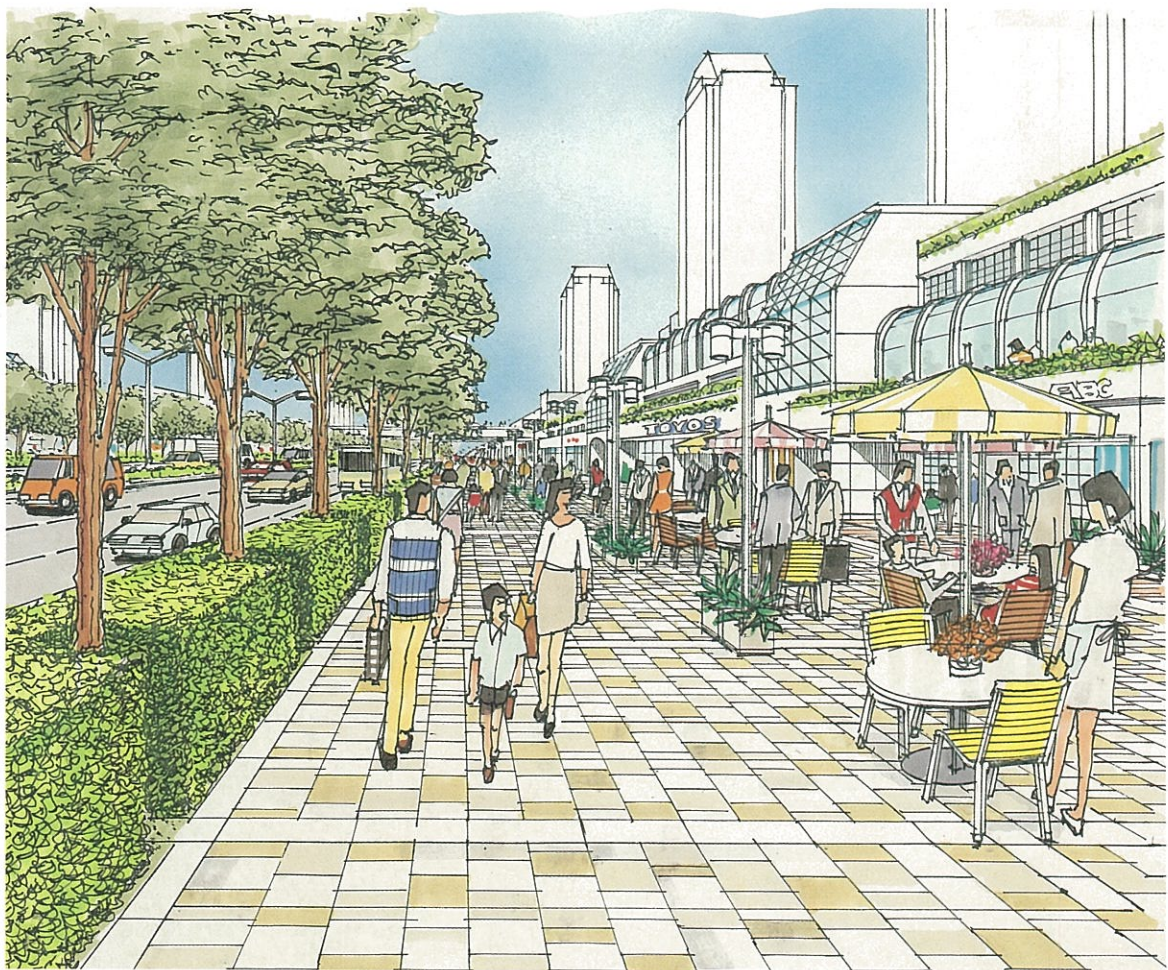
- ①地区の基幹となる歩行者空間の軸線は、広域幹線道路を主軸とするほか、「シンボル軸」と「生活活性軸」を東西の軸線とする。東西の軸線を横断し、東雲運河と晴海側水域とを結ぶ歩行者空間を南北の軸線とする。
- ②広域幹線道路には、ゆとりある広幅員の歩道を整備する。
- ③東西の軸線として、業務・商業地内ではプラザ、アトリウム、



プロムナード等を、住宅地内では緑道・歩行者道等を、それぞれ街区の特性に応じて整備する。

- ④歩行者空間の軸線と広域幹線道路との交差については、歩行者の安全性、快適性、歩行者空間の連続性等に配慮して、ペDESTリアン・デッキ等を導入した立体処理を、事業化の段階で調整する。
- ⑤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する。
- ⑥新交通システム駅の施設等の検討にあたっては、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。

● II-17 開発イメージ





### III. 水際線の整備

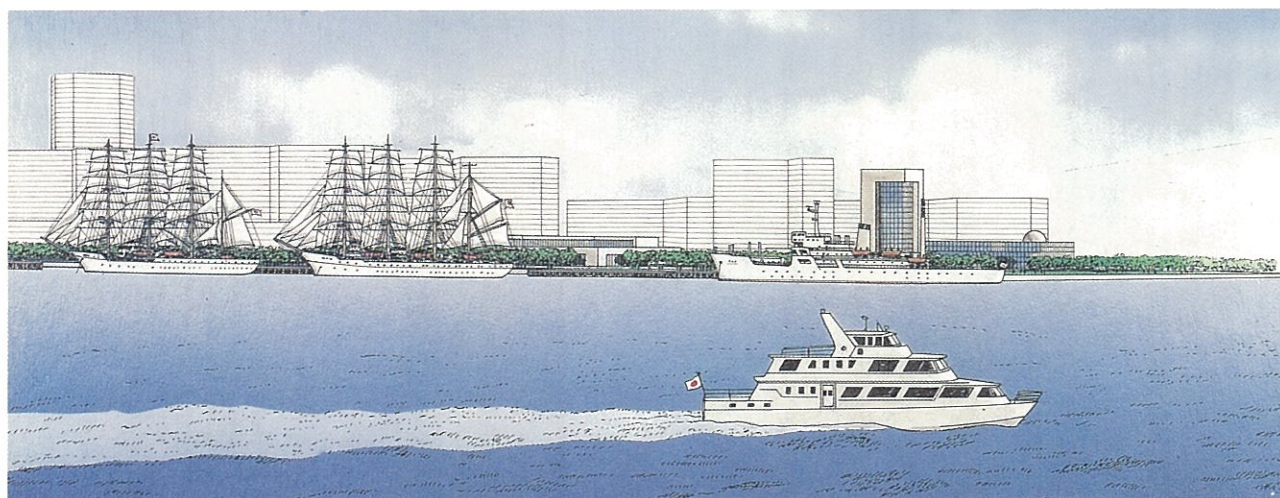
豊洲地区の水際線には、前面水域の利用と背後の土地利用との整合をはかりながら、次のような施設を整備する。

#### (1) 官庁船バース

航行水域のうち、豊洲地区先端部から環状2号線延伸までの水際線には、現在東京港を母港とする日本丸等の官庁船をけい留する施設を整備する。

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、人びとと海との交流を積極的にはかる。

#### ● II-18 水際線の整備イメージ



## (2) 水域レクリエーション施設

レクリエーション水域に面した水際線には、人びとが水と親しむための施設として、さん橋、突堤、デッキ等を整備する。このことにより、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、文化・レクリエーション施設などと連係してにぎわいを創出する。

## (3) レクリエーション水路

晴海・豊洲間の水域と東電堀の間を開削して、小型船舶などの航行可能な水路でつなぐことにより、レクリエーション水域の一体化をはかりその有効性を高める。このことにより、この水域とお台場海浜公園、有明の親水緑地、14号地マリーナなどの親水空間との結びつきを強め、海洋性レクリエーションのネットワークを形成する。

## (4) ウォーターフロント・プロムナード

水際線には、緩傾斜型などの防潮護岸の整備にあわせて緑地を積極的に設け、海の景観を楽しむとともに、自然とのふれあい、やすらぎやいこいを提供する場としてウォーターフロント・プロムナードを整備する。



## IV. 建築物等の整備

### 1. 建築敷地の整備

- ①土地の高度利用などをはかりながら準公共的な空地为計画的に創出して、オープンスペースの一層の充実をはかる。
- ②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、いこい・交流のできる、快適でにぎわいのある質の高い歩行者空間の整備をはかる。
- ③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。
- ④水際線の親水緑地に連続する敷地内には、積極的にオープンスペースを配置し、水辺から敷地内までが連続した親水空間を形成するよう配慮する。
- ⑤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、学校等の生活関連施設が集約される構造とする。
- ⑥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、それぞれ整備する。
- ⑦新交通システムの駅舎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。

#### ● II-19 開発イメージ



## 2. 建築物の整備

### (1) 建築物の整備方針

- ①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、景観に配慮した建築物の整備、壁面線の統一、前面空地の確保等に努め、地区全体が調和のとれた美しいまちなみに形成されるよう配慮する。
- ②住宅地では、住棟の配置や高さ、デザイン等に工夫をこらし、多彩な住空間を創出する。
- ③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確保する。
- ④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。

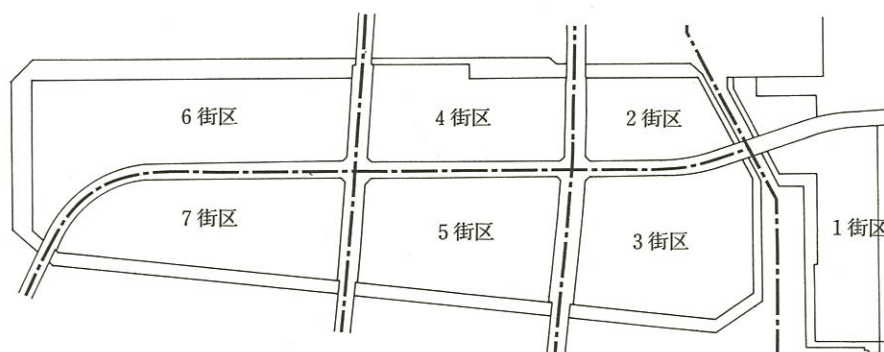
### (2) 建築物の整備

街区	主要用途	延床面積合計
1	住宅、交流、レクリエーション等	約 21ha
2	住宅、業務・商業等	約 18ha
3	住宅、生活関連、業務・商業等	約 34ha
4	業務・商業等	約 50ha
5	住宅、生活関連等	約 26ha
6	住宅、業務・商業、展示・交流等	約 54ha
7	住宅、生活関連等	約 24ha
合計		約 227ha

(注) 左記施設供給フレームは、地区の位置づけや以下のプロジェクトの内容等を総合的に検討し設定したものである。

- ①良質な民間住宅の供給、②市街地環境の改善、③公共・公益施設の整備 など

#### ●街区のナンバー





### 3. 住宅の整備

#### (1) 住宅地の整備方針

##### 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、都市的な生活享受層に魅力ある街、高齢者や子供が安心して住める街など、多様な居住者層の住む街・住める街を創造する。このことにより、良好なコミュニティを育成・発展させ、街の活力を増進させる。

##### 2) 快適な住環境の形成

①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はかる。

②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、各種生活関連施設、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はかる。

③街区の特性に応じて、低層と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はかる。

④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、または一団のまとまりのある住宅ゾーンの形成等により、良好な住環境の形成に配慮する。

#### (2) 住宅の整備

街 区	住 宅 延 床 面 積
1	約 12ha
2	約 9ha
3	約 14ha
4	—
5	約 24ha
6	約 7ha
7	約 22ha
合 計	約 88ha



● II-20 開発イメージ



4. 公益施設の整備

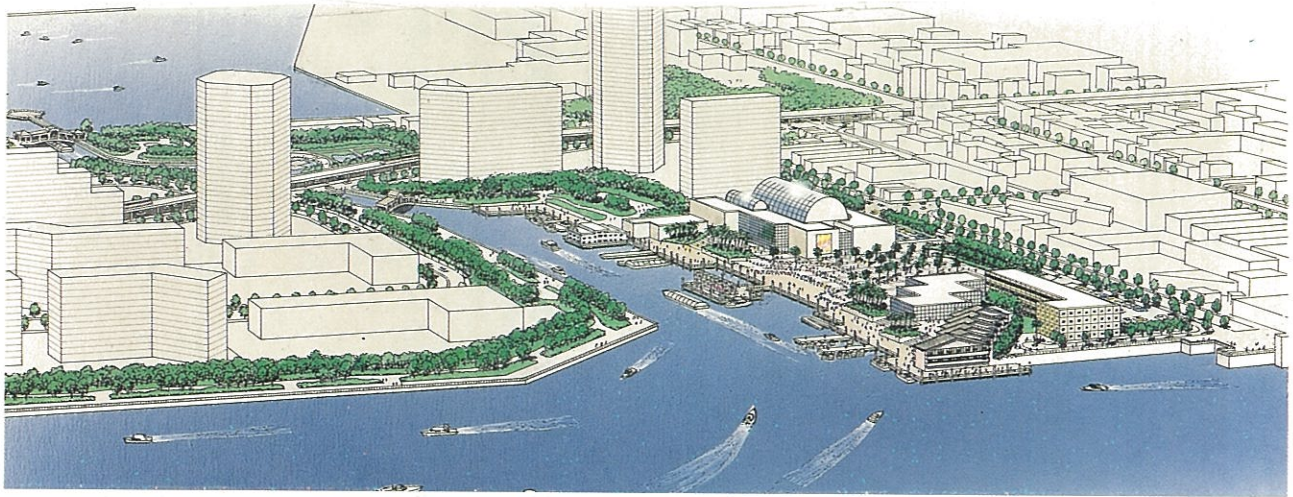
(1) 「展示・文化・交流・レクリエーション拠点」の整備

①ふ頭先端部の「展示・文化・交流拠点」では、当地区がエネルギー供給事業者の参加する共同開発の性格もあり、例えば、未来都市エネルギーをテーマにしたシンボル施設等の整備に配慮する。また、水域への近接性と眺望の優れている街区特性を活用したコンサートホール、演劇等の文化施設やレクリエーション施設等の整備に配慮し、広く人びとに開かれた拠点として育成する。

②東電堀背後地の「交流・レクリエーション拠点」では、ふ頭先端部の拠点ゾーンとの役割分担をはかりながら、プレジャーボート、旅客輸送等の小型船が利用するさん橋などの港湾施設に加えて、その管理・運営やサービスに供する施設と一体となって機能する文化・交流施設を整備する。



● II-21 交流・レクリエーション拠点の整備イメージ



## (2) 生活関連施設の整備

### 1) 整備方針

- ①ゆとりとうるおいのある都市生活が営めるよう、教育、福祉、文化等の各種生活関連施設を整備する。
- ②当地区で発生する行政需要は、可能な限り地区内の生活関連施設で充足させることとする。

#### ●整備する主な生活関連施設の種類の種類

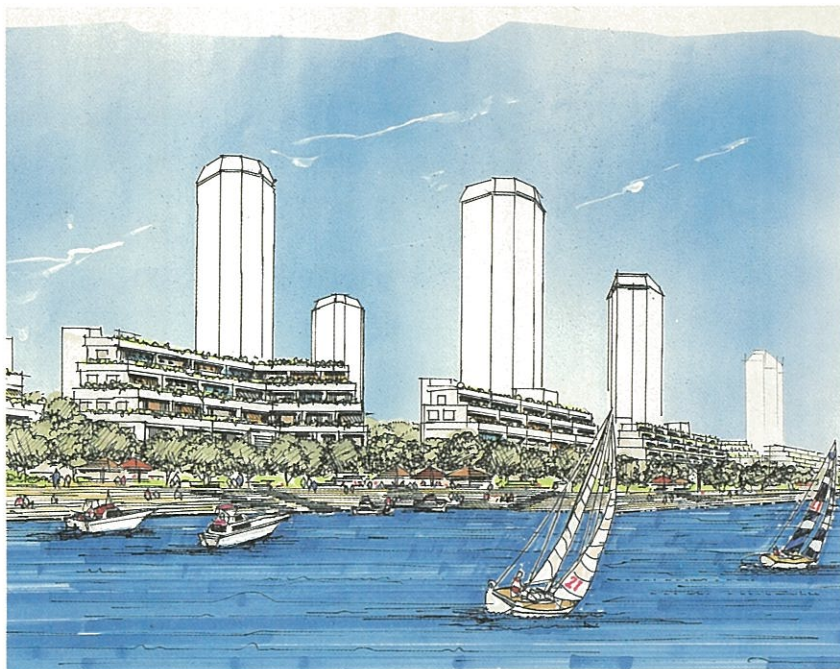
施 設 名		箇 所 数
教育施設	小 学 校	3
	中 学 校	2
	幼 稚 園	3
福祉施設	保 育 所	3
	児 童 館	3
	学 童 保 育 ク ラ ブ	3
	老 人 福 祉 施 設 等	1
文化・交流 行政施設	コ ミ ュ ニ ティ セ ン タ ー	1
	地 区 集 会 所	6

### 2) 配置の方針

- ①生活関連施設は、住宅地と一体的に配置する。
- ②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、可能な限り街区の中央部に配置する。
- ③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、公園等をあわせて一体的に配置する。
- ④文化・交流・行政施設としてのコミュニティセンターを、住宅地の中心部に配置する。具体的な機能構成については、今後、調整する。



● II-22 開発イメージ



第 III 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、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、道路および新交通システムにより構成する。

#### 1) 道路

広域幹線道路および区画道路により構成する。

##### ① 広域幹線道路

地区の南北および東西の骨格として整備する。

南北の骨格：晴海通り延伸、環状2号線延伸、都市高速道路晴海線（仮称）

東西の骨格：月島・晴海連絡道路（仮称）、現晴海通り

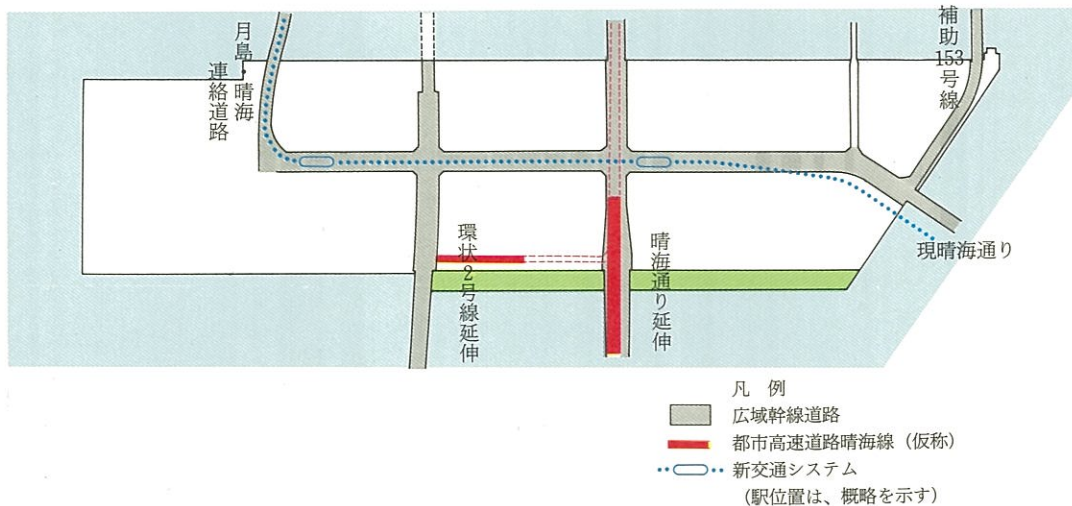
##### ② 区画道路

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・拡充する。

#### 2) 新交通システム

豊洲方面から現晴海通りおよび月島・晴海連絡道路（仮称）に沿って勝どきに至る。

### ● III-1 交通基盤図





## (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・緑地等を整備する。

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、だれもが親しめる快適な水と緑のネットワークの形成をはかる。

## 2. 土地利用の骨格

地区の土地利用の骨格として、おおむね新交通システム駅を中心とする2つの「拠点」を設定し、この「拠点」を中心に、可能な限り機能の集約をはかり地区の活性化やアイデンティティを形成する。

### (1) 2つの「拠点」

①東の「拠点」には、国際化、情報化等の進展に対応した業務・商業機能や都心部・臨海副都心の業務機能に関連の深い業務施設等の集積を誘導し、地区のビジネスセンターとなる「高次の業務・商業拠点」を配置する。

②西の「拠点」には、本格的な客船ふ頭へと整備・拡充される晴海客船ふ頭を中心として、イベント広場、宿泊・交流施設、商業・文化・レクリエーション施設等を整備し、国際的な雰囲気の中かで多くの人びとが集い、交流する「国際交流拠点」等を配置する。

### (2) シンボル軸

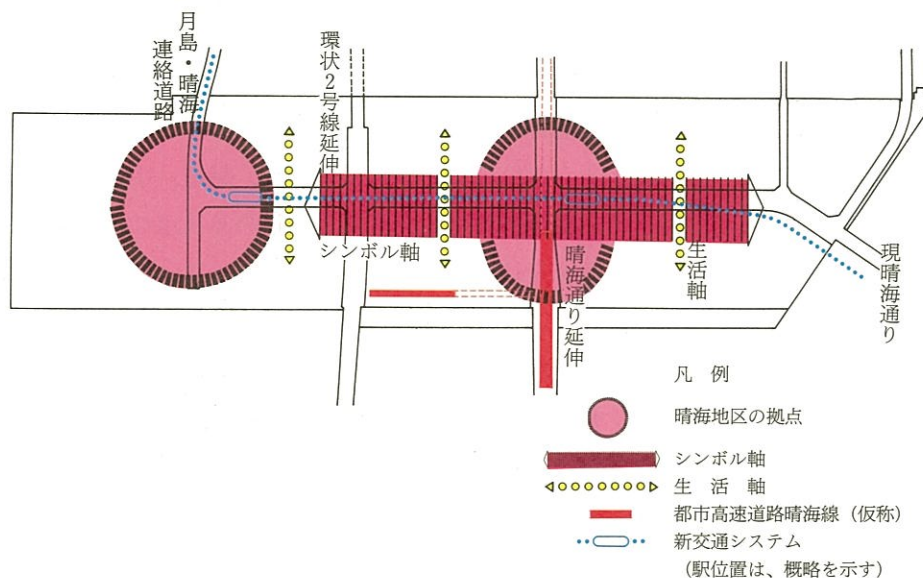
①地区の東西を貫き、2つの「拠点」をつなぎ合わせる現晴海通りおよび月島・晴海連絡道路（仮称）沿いを、地区のにぎわいや魅力を創出する「シンボル軸」とする。

②この「軸」には、住宅、業務・商業、文化等の複合的な施設を配置する。

### (3) 都市型居住

2つの「拠点」および「シンボル軸」の周辺には、恵まれた水域の広がりを活用して、土地の高度利用をはかることにより、まとまりのあるオープンスペースを創出した職住近接の「都市型居住の拠点」を形成する。

● III-2 土地利用の骨格



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 107ha (100%)
公共施設面積	39 (36%)
広域幹線道路・区画道路等	25
公園・緑地等 <sup>*1</sup>	14
宅地面積	68 (64%)
公益系	27 (25%)
教育施設等 <sup>*2</sup>	8
文化・交流・レクリエーション	19
住宅・業務・商業	41 (39%)
商業・業務系	40
住宅系	
その他	1 <sup>*3</sup>

\*1: 親水緑地 5 ha を含む

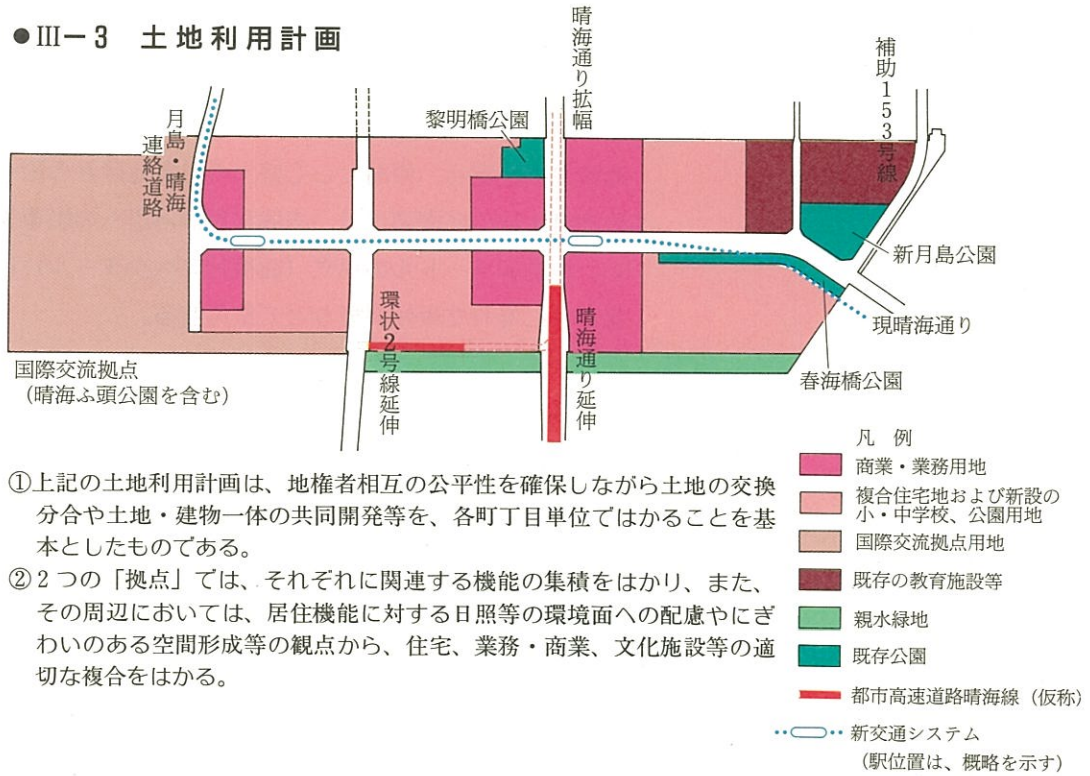
\*2: 供給処理施設用地を含む

\*3: 晴海一丁目 1 ~ 3 番地内の宅地面積



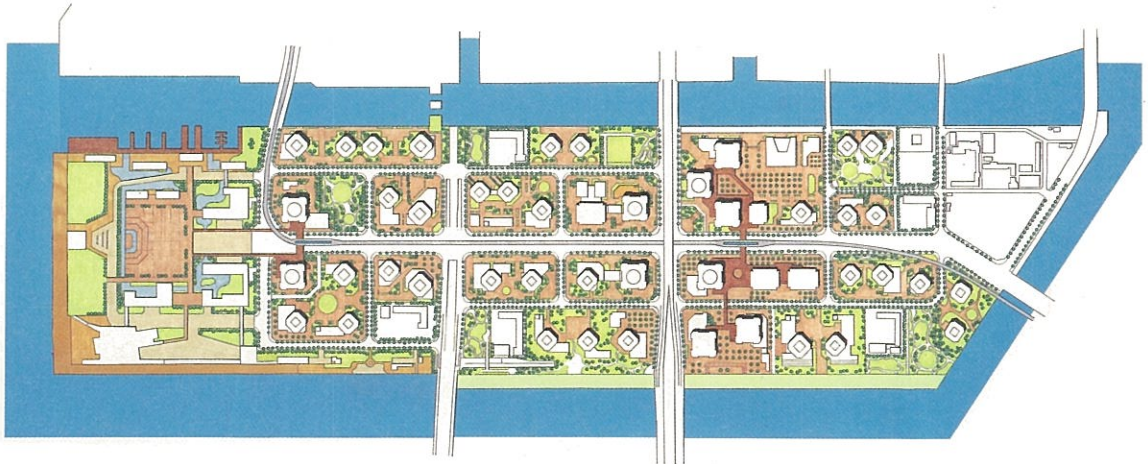
## (2) 土地利用

### ● III-3 土地利用計画



- ①上記の土地利用計画は、地権者相互の公平性を確保しながら土地の交換分合や土地・建物一体の共同開発等を、各町丁目単位ではかることを基本としたものである。
- ②2つの「拠点」では、それぞれに関連する機能の集積をはかり、また、その周辺においては、居住機能に対する日照等の環境面への配慮やにぎわいのある空間形成等の観点から、住宅、業務・商業、文化施設等の適切な複合をはかる。

### ● III-4 開発イメージ



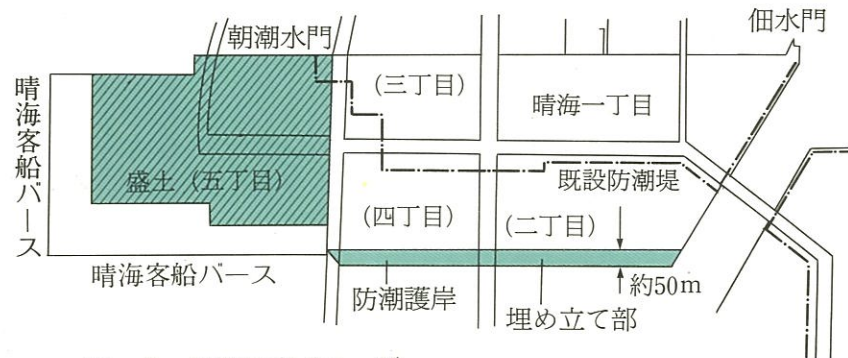


## II. 都市基盤施設等の整備

### 1. 土地造成

- ①現在、晴海五丁目の全域および晴海二～四丁目の一部区域が、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、客船パ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。
- ②盛土は、五丁目の区域について行い、二～四丁目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。
- ③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、幅約50メートルの埋立（面積約5ヘクタール）により、親水性に優れた緩傾斜型などで整備する。

#### ●III-5 高潮対策（盛土、防潮護岸）



#### ●III-6 防潮護岸イメージ



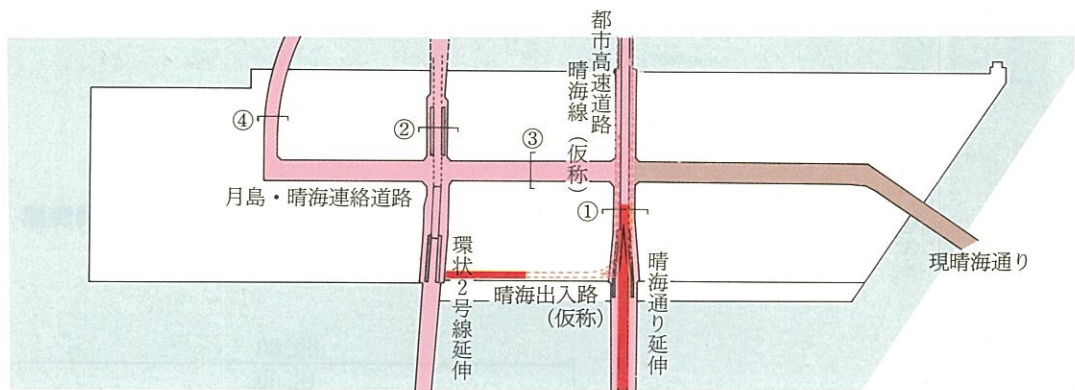
## 2. 交通基盤

### (1) 広域幹線道路

都心部から晴海地区を經由し、臨海副都心に至る南北の幹線道路として、晴海通り延伸、環状2号線延伸および都市高速道路晴海線（仮称）を整備する。

また月島地区（環状3号線延伸）と晴海地区とを連絡する東西の幹線道路として、現晴海通りに接続させて月島・晴海連絡道路（仮称）を整備する。

#### ●III-7 平面図



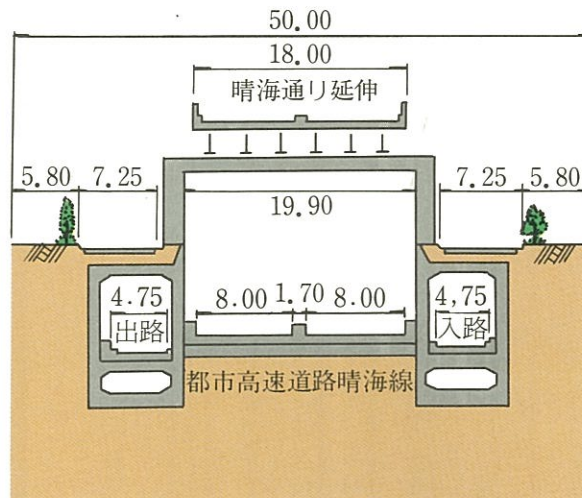
1) 晴海通り延伸

- ①幅員は50～73メートルとし、車線数は6車線とする。
- ②月島・晴海連絡道路との交差点については、晴海通り延伸の本線を高架式とした立体交差構造とする。
- ③朝潮運河、晴海・豊洲間の水域渡河部については、いずれも橋りょうとする。

2) 都市高速道路晴海線（仮称）

- ①幅員は地下部を31～38メートル、高架部を標準約18メートルとし、車線数はいずれも4車線とする。
- ②晴海通り延伸を地下式および高架式で通過する。
- ③朝潮運河渡河部についてはトンネルとし、晴海・豊洲間の水域渡河部については橋りょうとする。
- ④環状2号線延伸の側道に都心方向出入ランプを設置する。

● III-8 晴海通り延伸・都市高速道路晴海線（仮称）の代表横断面図①

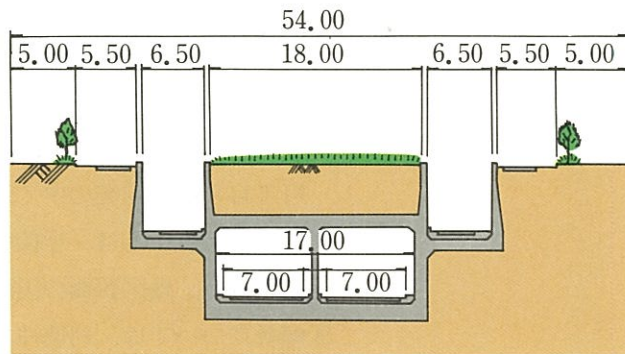




3) 環状2号線延伸

- ①幅員は54～60メートルとし、車線数は6車線とする。
- ②月島・晴海連絡道路との交差部をトンネルで通過し、ランプにより月島・晴海連絡道路に接続させる。
- ③朝潮運河渡河部についてはトンネルとし、晴海・豊洲間の水域渡河部については橋りょうとする。

● III-9 環状2号線延伸の代表横断面図②

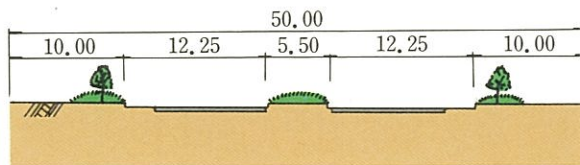


4) 月島・晴海連絡道路 (仮称)

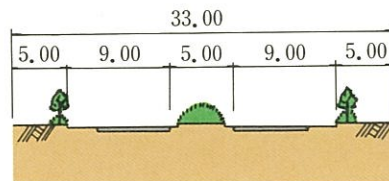
- ①幅員は33メートルおよび50メートルとし、車線数は4車線および6車線とする。
- ②朝潮運河渡河部については橋りょうとする。

● III-10 月島・晴海連絡道路 (仮称) の代表横断面図③④

③



④



## (2) 新交通システム

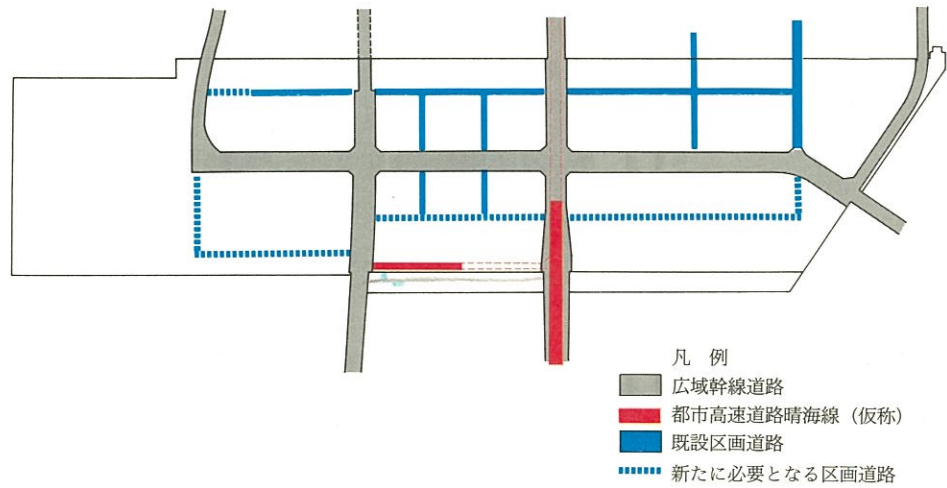
新交通システムは、豊洲方面から現晴海通りおよび月島・晴海連絡道路（仮称）に沿って勝どきに至る。地区内には、2か所の駅施設を設ける方向で検討する。

## (3) 主要な区画道路

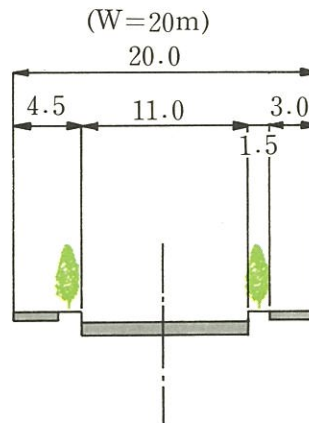
地区全体として整合のとれた区画道路のネットワークの形成により円滑な交通処理をはかるため、既設区画道路を効果的に活用し付け替えをも含めて整備・拡充する。

- ①自動車の動線に十分配慮し、月島・晴海連絡道路（仮称）および現晴海通りから分岐させることを原則として整備・拡充する。
- ②配置については、土地利用計画との整合、広域幹線道路との信号処理、街区内の均一なサービス動線の確保等に配慮しつつ、町丁目単位の開発の中で適正に行う。
- ③住宅地においては、学校等の生活関連施設および公園と接続させるほか、地区西側の国際交流拠点との接続にも配慮する。
- ④幅員については、利便性、安全性、快適性、沿道環境等に配慮し、20メートルを標準とする。
- ⑤月島地区内の地下鉄有楽町線や地下鉄12号線の各駅および商店街等との連絡性の向上に配慮するため、月島地区と晴海地区とを結ぶ道路や歩行者道路の整備については、各町丁目の事業化の段階で調整する。

● III-11 主要な区画道路のネットワーク（参考）



● III-12 区画道路の標準断面構成（参考）



● 新たに必要となる区画道路の延長および面積（試算）

道路延長	道路面積
約 1.7km	約 3.4ha

(注)既設区画道路の付け替えを想定し、その面積をも含んで道路面積を試算している。



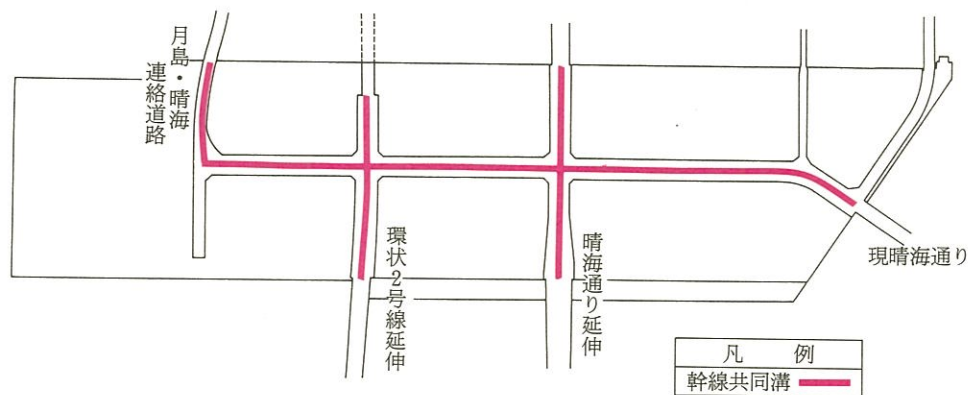
### 3. 供給処理施設

#### (1) 共同溝

共同溝については、以下に示す内容を基本として、その実現に向けた検討を進める。

- ①共同溝には、原則として上水道、工業用水道、地域冷暖房、電気、ガスおよび通信等の管路、ケーブル類を収容する。
- ②幹線共同溝は地区内の幹線道路に、ミニ共同溝は区画道路に設置する。また、キャブシステムについては、将来、道路の歩道に設置するための可能性を担保しておく。

#### ●III-13 幹線共同溝のルート



## (2) 上水道および工業用水道

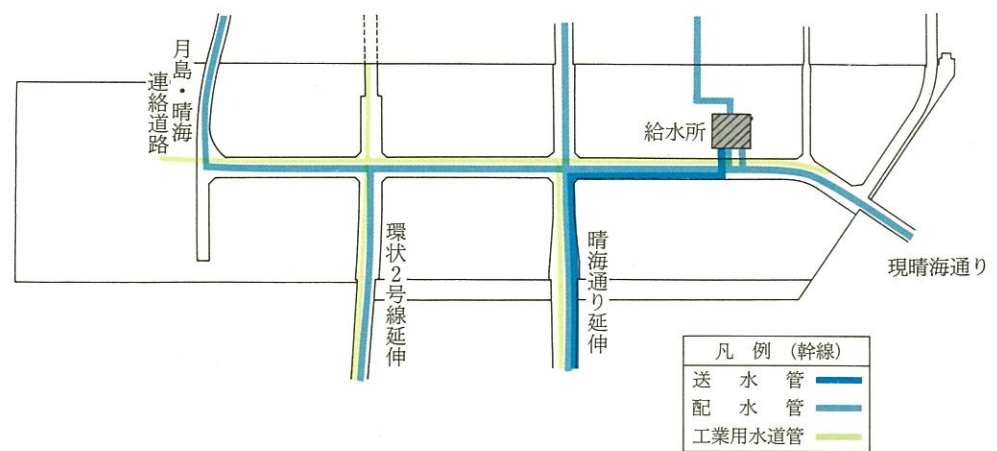
### 1) 上水道

- ①最大配水量は、港湾施設への給水を含めて、1日約3.2万立方メートルを見込む。
- ②豊洲・晴海地域の開発に伴う需要増加に対応する晴海給水所を、晴海一丁目に設置する。なお、給水所用地面積は約0.5ヘクタールとし、給水所には容量約1.5万立方メートルの配水池およびポンプ所を設置する。
- ③江戸川水系の浄水を晴海給水所まで送水する新たな送水管を整備する。
- ④配水管については、ループ化およ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) 工業用水道

- ①最大配水量は、1日約1.1万立方メートルを見込む。
- ②水道管については、安定供給をはかるためループ化に配慮する。

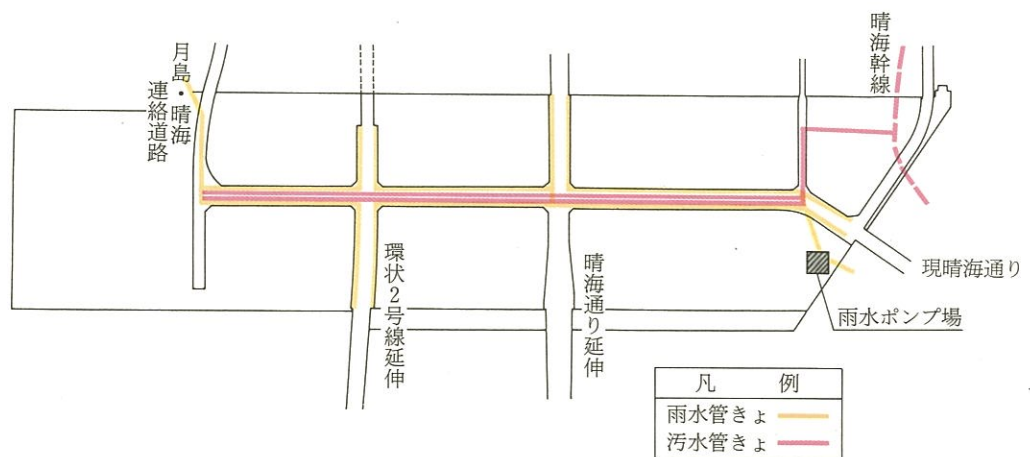
### ●III-14 送水管・配水管・工業用水道管のルートおよび給水所の位置



### ③ 下水道

- ①計画汚水量は、1日約4.1万立方メートルを見込む。
- ②汚水を晴海幹線に流入させ砂町処理場に送水するため、污水管きよを整備する。
- ③雨水の自然排水が困難な地区（晴海一～四丁目）については、雨水ポンプ場（用地面積約0.8ヘクタール）を設け排水する。
- ④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。

#### ●III-15 管きよのルート





#### (4) ごみ処理

①ごみの発生量は、1日約110トンを見込む。

②管路収集システムについては、以下に示す内容を基本に検討を進める。

ア. 地区全域を1収集区域とし、2系統の管路収集を行う。

イ. ごみ量の季節的変動に対応できる規模の収集センターを、地区内に一か所設ける。

ウ. ごみ収集管路は、原則として共同溝に収容する。

#### (5) 地域冷暖房

電気、都市ガス等の熱源を効果的に活用するほか、排熱の有効利用をはかった地域冷暖房システムの積極的な導入を誘導する。

#### (6) 電気・ガス・通信

##### 1) 電気

①電源は地区内への安定供給のため、都心、豊洲および江東方面からの複数系統とする。

②変電所1か所を地区内に設置する。

③配電ネットワークについては、2万ボルトを基本としながら供給の安定性を高める。

##### 2) 都市ガス

①豊洲地区のガス供給施設から当該地区まで、2系統の中圧ラインを設け安定した供給をはかる。

②地区内においては、施設と環境の調和をはかりつつ、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

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信頼性を確保する。

## 4. 公園・緑地

### (1) 整備方針

- ①地区内での公園・緑地の量は、都の「緑のマスタープラン」や「緑の倍增計画」を踏まえ、地区面積に対して、18パーセント以上を目標水準とする。
- ②目標水準を達成するため、約2.6ヘクタールの公園を整備する。また、町丁目の開発のなかで、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。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。

#### ●公園・緑地の整備

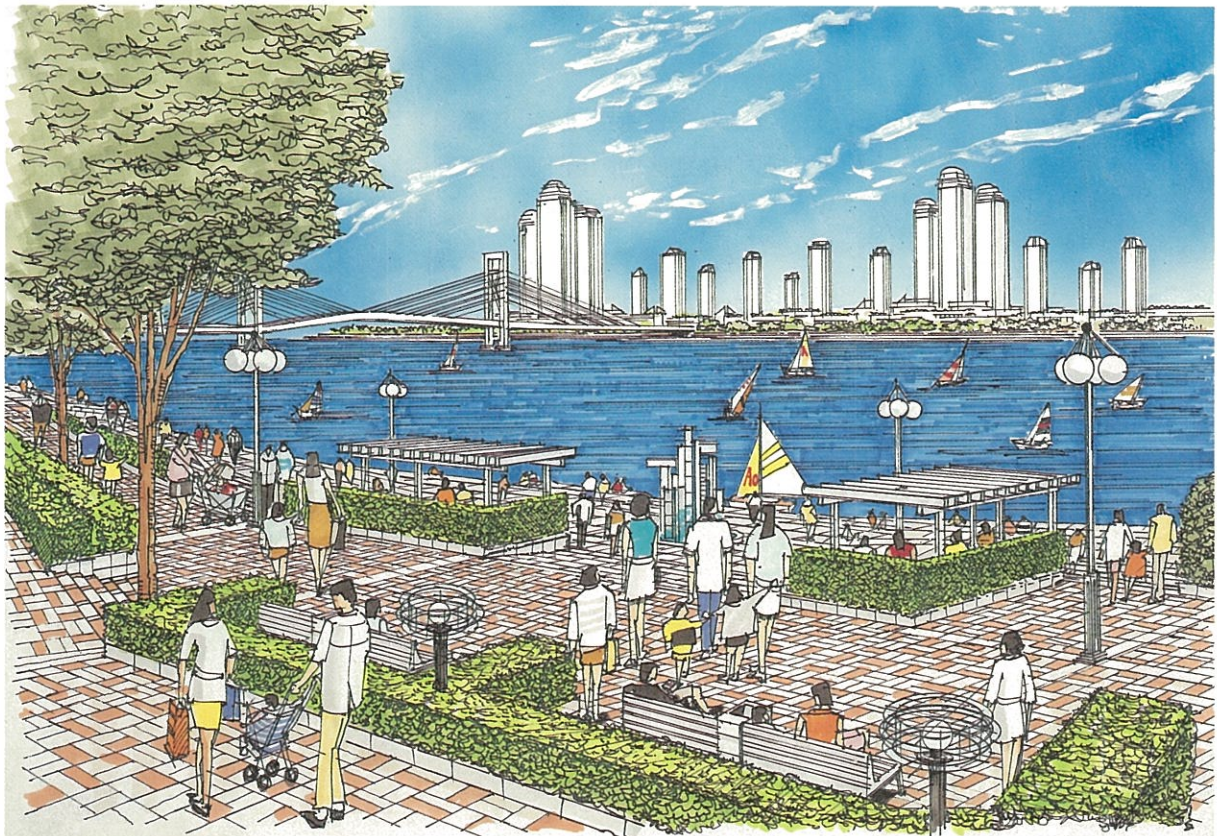
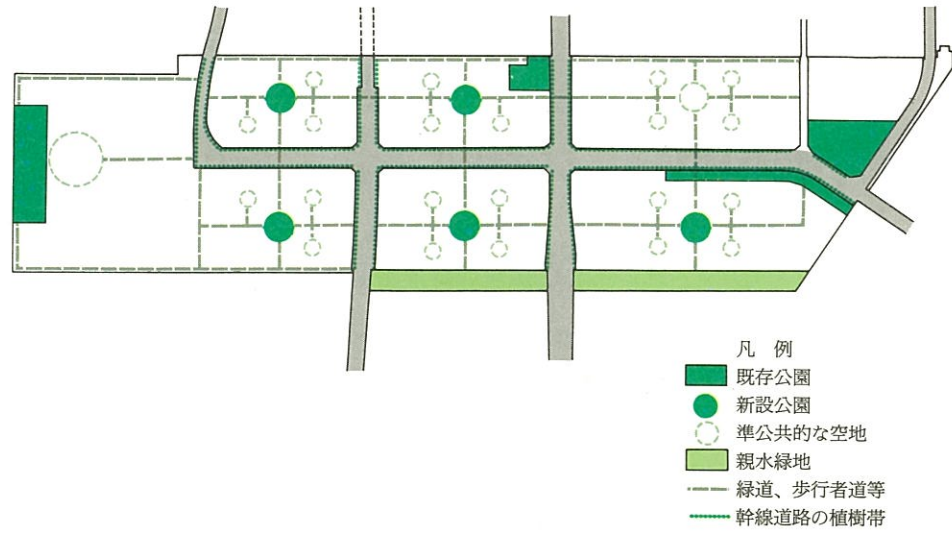
既設公園	新設公園	準公共的な空地	親水緑地	合計
約 6.2ha	約 2.6ha	約 9.5ha	約 5.0ha	約23.3ha

### (2) 配置方針

- ①公園・緑地のネットワークの形成にあたっては、地区をとりまく豊かな水域および親水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。
- ②配置にあたっては、緑のマスタープランの考え方を踏まえて、近隣公園、その他の公園・緑地、広場、プレイロットなどの機能の分担を行う。
- ③新たに整備する公園は、日照などに配慮しながら町丁目の開発に合わせて必要量を整備し、学校等の生活関連施設と一体的な環境を形成できるように配置する。
- ④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、町丁目別にまとまりのある空間として整備する。また、緑化協定など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はかる。



● III-16 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、街の一体性の確保等に配慮して、歩行者空間のネットワークの形成をはかる。

- ①地区の基幹となる歩行者空間の軸線は、広域幹線道路を主軸とするほか、「シンボル軸」や町丁目単位の開発のなかで整備・拡充される区画道路等を東西の軸線とする。東西の軸線を横断し、朝潮運河と豊洲側水域とを結ぶ歩行者空間を南北の軸線とする。
- 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東西の軸線として、業務・商業地内ではプラザ、モール、アトリウム等を、住宅地内では緑道・歩行者道等を、それぞれ町丁目の特性に応じて整備する。
- ④歩行者空間の軸線と広域幹線道路との交差については、歩行者の安全性、快適性、歩行者空間の連続性等に配慮して、ペDESTリアン・デッキ等を導入した立体処理を、事業化の段階で調整する。
- ⑤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する。
- ⑥月島地区内の地下鉄有楽町線や地下鉄12号線の各駅および商店街等との連絡性の向上に配慮するため、月島地区と晴海地区とを結ぶ道路や歩行者道路の整備については、各町丁目の事業化の段階で調整する。
- ⑦新交通システム駅の施設等の検討にあたっては、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。
- ⑧南北の軸線にそって、学校、公園・広場等を配置し、連続的な歩行者空間として通勤、通学などに利用できるように配慮する。

### 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はかりながら、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供することとする。

#### (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、海外あるい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

レクリエーション水域に面した水際線には、人びとが水と親しむための施設として、さん橋、突堤、デッキ等を整備する。このことにより、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関係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、緩傾斜型などの防潮護岸の整備にあわせて緑地を積極的に設け、海の景観を楽しむとともに、自然とのふれあい、やすらぎやいこいを提供する場としてウォーターフロント・プロムナードを整備する。



●III-17 水際線の整備イメージ





## IV. 建築物等の整備

晴海地区の開発目標の実現にあたっては、既設区画道路の付け替え再配置を含めた共同開発のなかで、良質な民間住宅の供給とまとまりのある住宅地の形成、公共・公益施設の整備、魅力ある都市景観の形成等をはかる必要がある。

このため、次のような整備を基本とした個別の開発計画を策定する際、町丁目の特性に応じ既設区画道路の再配置や街区構成、土地利用等のありかたについて総合的に検討し、適切な開発誘導を行うこととする。

### 1. 建築敷地の整備

- ①一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などをはかり、準公共的な空地为計画的に創出して、オープンスペースの一層の充実をはかる。
- ②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、いこい・交流のできる、快適でにぎわいのあつ質の高い歩行者空間の整備をはかる。
- ③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の確保に配慮する。
- ④水際線の親水緑地に連続する敷地内には、積極的にオープンスペースを配置し、水辺から敷地内までが連続した親水空間を形成するよう配慮する。
- ⑤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、学校等の生活関連施設が集約される構造とする。
- ⑥駐車場については、商業・業務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、それぞれ整備する。
- ⑦新交通システムの駅舎が設けられる付近では、駅舎と建築物等をペDESTリアン・デッキ等てつなくことにより、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

### (1) 建築物の整備方針

- ①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、景観に配慮した建築物の整備、壁面線の統一、前面空地の確保等に努め、地区全体が調和のとれた美しいまちなみに形成されるよう配慮する。
- ②業務・商業機能と居住機能等の複合立地を町丁目内ではかるため、建築物の高さや配置等に工夫をこらし、日照・通風・眺望・騒音等の環境条件に十分配慮する。
- ③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確保する。
- ④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。

### (2) 建築物の整備

丁目	主 要 用 途	延床面積合計
1	住宅、生活関連、業務・商業等	約 60ha
2	住宅、生活関連、業務・商業等	約 60ha
3	住宅、生活関連、業務・商業等	約 30ha
4	住宅、生活関連、業務・商業等	約 35ha
5	住宅、生活関連、業務・商業、交流等	約 80ha
合計		約 265ha

(注) 上記の施設供給フレームは、地区の位置づけや以下のプロジェクトの内容等を総合的に検討し設定したものである。

- ①街区の枠を超えた町丁目単位での共同開発の推進、②良質な民間住宅の供給、③市街地環境の改善、④公共・公益施設の整備 など

### 3. 住宅の整備

#### (1) 住宅地の整備方針

##### 1) 多様な居住者層と良好なコミュニティの形成

- ①既存住宅の建て替えにあたっては、既存の居住者が継続的に地区内に居住でき、かつスムーズに新規住宅に住みかえができるよう配慮する。
- ②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、都市的な生活享受層に魅力ある街、高齢者や子供が安心して住める街など、多様な居住者層の住む街・住める街を創造する。このことにより、良好なコミュニティを維持・発展させ、街の活力を増進させる。

##### 2) 快適な住環境の形成

- ①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はかる。
- ②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、各種生活関連施設、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はかる。
- ③町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等に工夫をこらした個性的な住宅地の景観形成をはかる。
- ④必要に応じて住棟の低層部に商業、文化・アミューズメント、生活関連等の各種サービス施設を併設するなど、住棟内での立体的な複合利用をはかりながら、良好な住環境の確保に努める。

#### (2) 住宅の整備

丁目	住宅延床面積
1	約 15ha
2	約 22ha
3	約 14ha
4	約 15ha
5	約 27ha
合計	約 93ha



● III-18 開発イメージ



## 4. 生活関連公益施設の整備

### (1) 生活関連施設の整備方針

- ①当該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。
- ②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、文化等の各種生活関連施設を整備・拡充する。
- ③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。
- ④高齢社会に対応するための高齢者在宅サービスセンターを付設した特別養護老人ホームについては、平成3年度早期開設を目標に整備する。
- ⑤スポーツ、文化、コミュニティ機能等を備えた区民センターを整備する。
- ⑥小・中学校等の基幹的施設以外の生活関連施設については、各町丁目の整備スケジュール、行政需要、施設のサービス圏域等に応じて、各町丁目の開発計画との整合をはかり適宜整備・拡充する。

### ● 整備・拡充する主な生活関連施設の種類の種類

施設名		箇所数	備考
教育施設	小学校	4	内、新規3校
	中学校	2	内、新規1校
	幼稚園	4	内、新規3園
福祉施設	保育園	4	
	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、中学校、保育園のそれぞれ1か所を晴海一丁目地区内に整備・拡充中



## (2) 配置の方針

- ①生活関連施設は、住宅地と一体的に配置する。
- ②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、これらが一体となったまとまりのあるゾーンとして配置する。なお、新規に整備する小・中学校については、各町丁目の開発計画と整合をはかり、二丁目～四丁目に小学校を、五丁目に中学校をそれぞれ配置する。
- ③区民センターについては、一丁目に配置し整備・拡充する。

### ●III-19 開発イメージ





## V. 晴海客船ふ頭背後地の整備

世界都市東京の海の玄関として、本格的な客船ふ頭を整備するとともに、その背後に、国際的な雰囲気の中かで多くの人びとが集うにぎわいのある空間を形成する。

このため、現在建設を行っている船客ターミナル（供用開始；平成3年4月予定）や、今後、水際線に整備する客船バスやビジターバス等を中心に、これらが一体となって機能する次の施設を整備・誘導する。

### (1) イベント広場

客船ふ頭を中心として行われる歓送迎式典や港まつり等の各種イベントを開催するとともに、イベントを通じた国際交流の場として活用するため、地区のシンボルとなる広場を整備する。また、この広場には、避難広場としての機能もあわせて持たせることとする。

### (2) 宿泊・交流施設

海の玄関における迎賓館として、また、クルーズの拠点として必要となる宿泊機能および交流機能を備えたホテルの誘致をはかる。

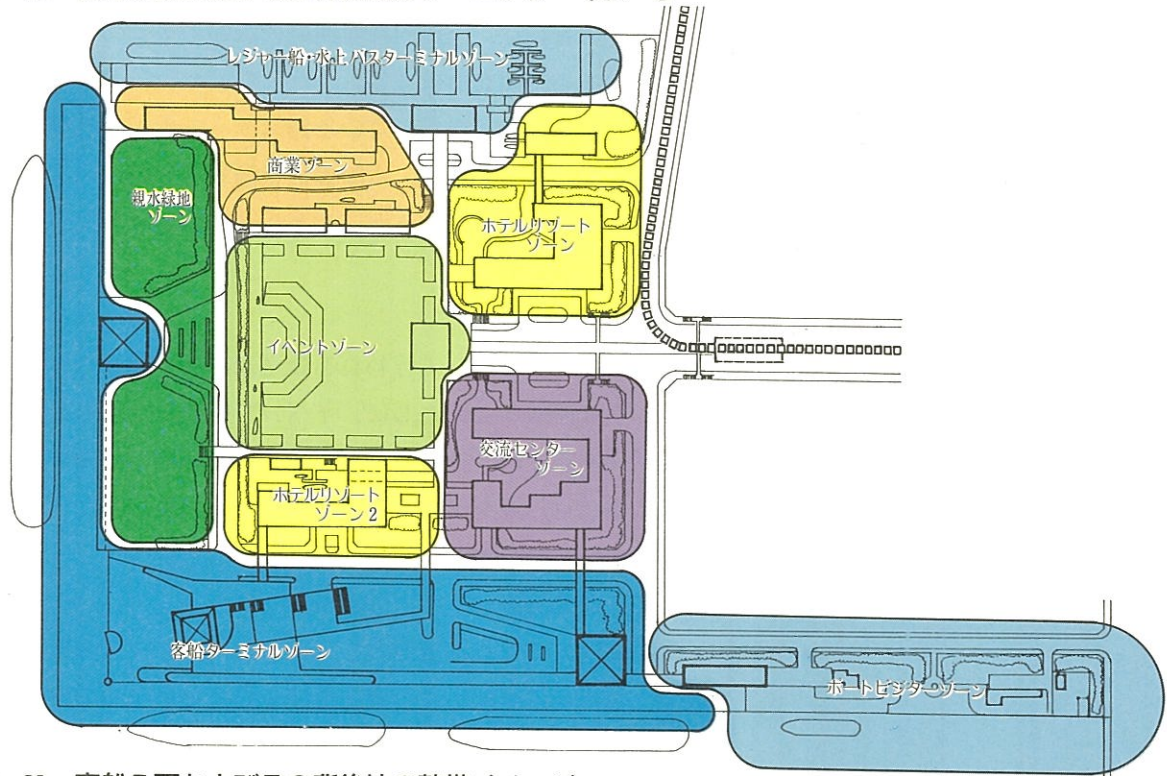
### (3) 商業・文化・レクリエーション施設

親水空間としての魅力を高め、地区のにぎわいを生み出す施設として、立地条件を生かす特色のある商業施設を誘致するとともに、文化活動やスポーツ・レクリエーションを通じて国際的な交流をはかるための施設を整備する。

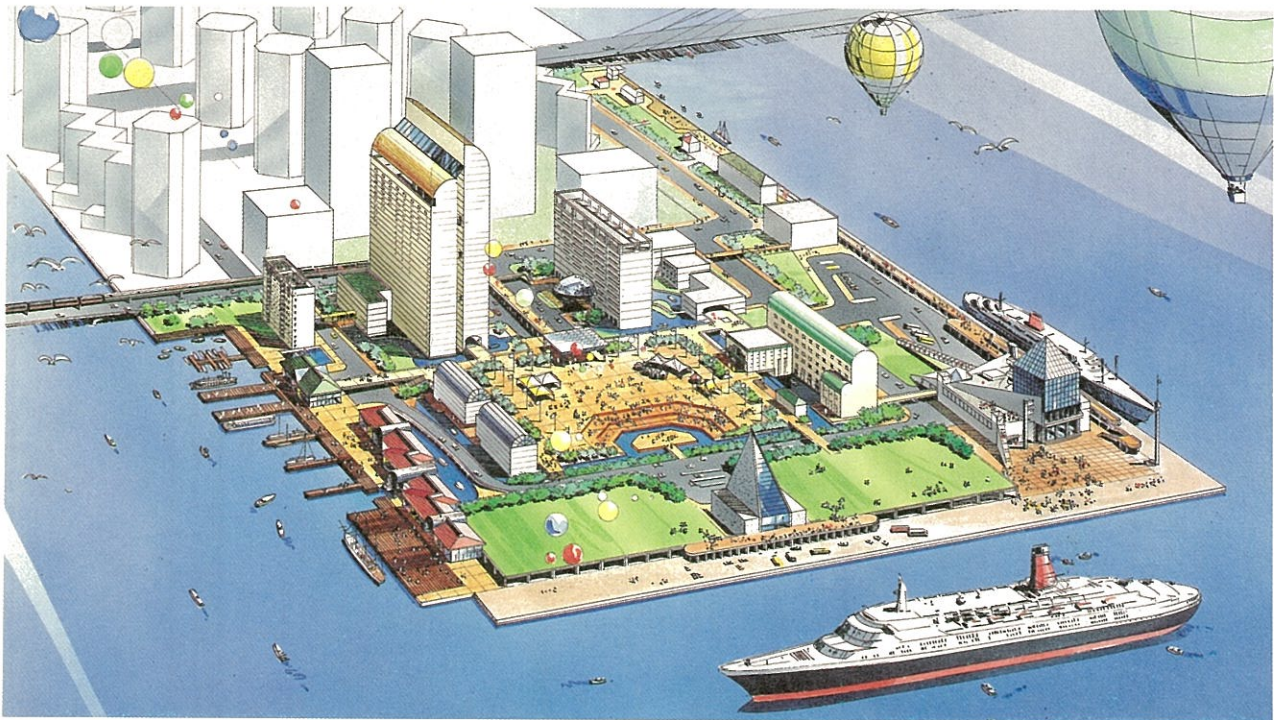
### (4) 親水緑地・プロムナード

海にのぞみ、港の眺望に優れた場所に、人びとが海と親しみ、くつろぐことのできる快適な空間を整備する。

● III-20 客船ふ頭およびその背後地のゾーニング・イメージ



● III-21 客船ふ頭およびその背後地の整備イメージ





Copyright © 2014 by Rinsen Shoten

# 第 IV 部 事業化に向けて



# I. 開発誘導方策

## 1. 法定計画

豊洲・晴海地域の開発は、広域的根幹施設、地区内の都市基盤施設、公益施設等の整備スケジュールとの関係をはかりながら、この整備計画に基づき段階的に誘導・実施する。

この際、港湾計画、都市計画などの法定計画も、段階的整備に対応し適切に見直すこととする。

### (1) 港湾計画等の見直し

この整備計画の内容に基づき、港湾計画上の土地利用計画の変更、埋立などの港湾計画への位置づけを行う。また、この土地利用計画およびふ頭機能の移転等にあわせて、臨港地区の指定又は解除を段階的に進めることとする。

### (2) 都市計画

#### 1) 広域幹線道路等の都市計画

広域的根幹施設の計画に基づき、広域幹線道路等を都市計画に定める。

#### 2) 適切な開発を誘導するための都市計画

この整備計画の内容に基づく土地利用の実現、区画道路、公園・緑地等の整備、建築物の適切な用途の規制・誘導、魅力ある都市景観の創出、段階的開発への適切な対応などに配慮して、再開発地区計画等を都市計画に定め、当該地域の開発を円滑に推進する。

なお、再開発地区計画を適用する際には、次を基本としながら今後、「区域」および「再開発地区計画の内容」、「都市計画決定の時期」等について、調整する。

#### ①再開発地区計画の整備方針

当該地区の開発の目標、土地利用の基本方針、建築物等の整備方針（開発フレーム等）などの再開発地区計画の整備方針を都市計画に定める。

#### ②再開発地区計画の整備計画

この整備計画の内容に整合のとれた具体の事業計画が明確になるに合せて、再開発地区計画の整備計画を都市計画に定める。

なお、再開発地区計画の整備計画を定める区域は、原則として、豊洲地区では幹線道路で区画された街区単位、晴海地区

では町丁目単位とする。

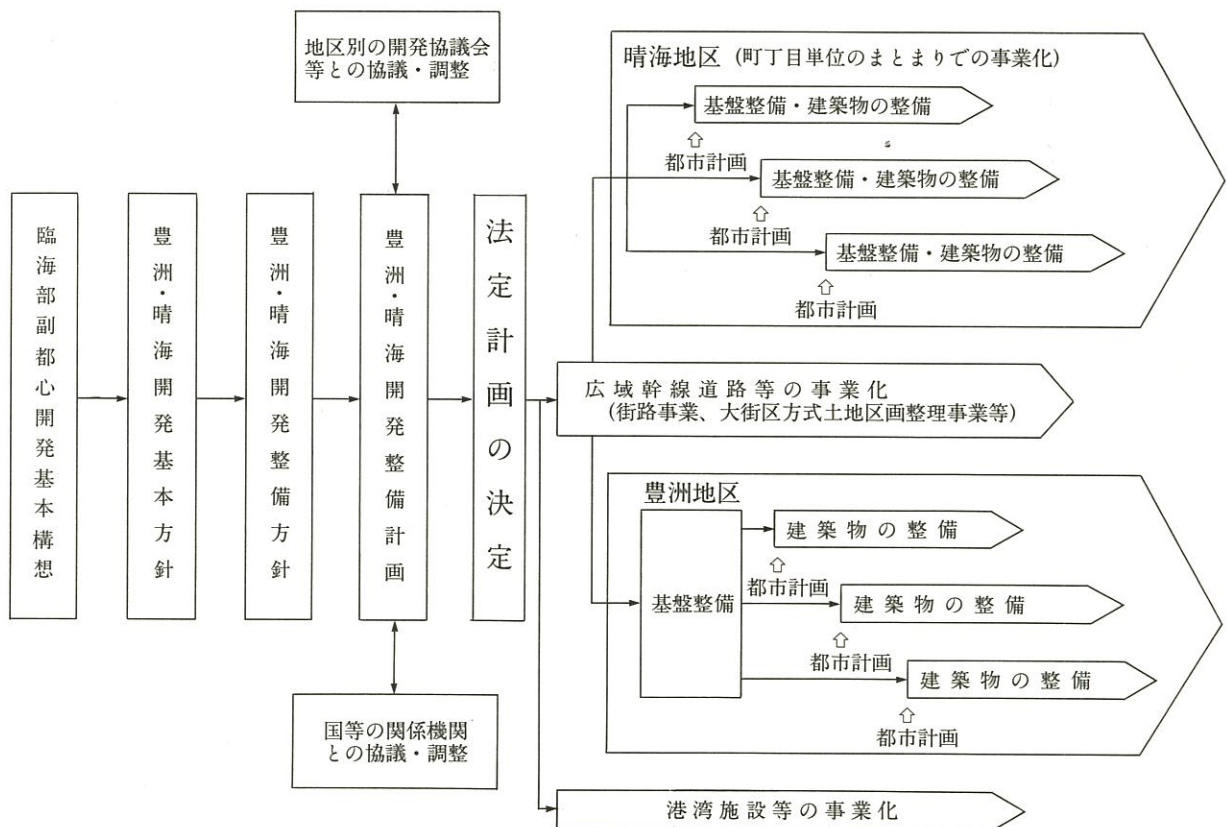
3) 市街地開発事業等の都市計画

広域幹線道路等を整備する大街区方式土地区画整理事業等を都市計画に定める。

## 2. 事業化に向けての柔軟な対応

この整備計画は、東京全体の都市づくりの観点からまとめたものである。しかし、急テンポな技術革新の進行や経済・社会情勢の急速な変化など、今後、予測しがたい事態が生ずる可能性がある。その際には、豊洲・晴海地域の「位置づけ」および「開発目標」を継承しつつ、円滑な事業推進に配慮しながら、よりよい都市づくりを求めて柔軟に対応していくものとする。

### ●IV-1 開発誘導方策のながれ



### 3. 開発者間による協定等

民間のざん新なアイデア、創造性などが十分に発揮され良好な市街地形成がはかれるよう、開発者間において、建築・緑化・景観形成などの協定、駐車場等の共同施設の設置、管理等を自主的に行うよう誘導する。

### 4. 公共の役割

豊洲・晴海地域の開発にあたっては、公共と民間との連携により、多様な都市型住宅の積極的な供給、国際化・情報化等に対応した高次の商業・業務拠点や質の高い都市環境の形成等をはかることを開発目標・整備の指針としている。

このため、主として次のような方策を講じながら、当該地域の適切な開発誘導にあたることとする。

#### (1) 住宅立地の誘導

- ① 都有地については、豊洲地区の交流・レクリエーション拠点、晴海地区の国際交流拠点、その他の本来業務用地を除き、住宅系の宅地として活用する。
- ② 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、優良再開発建築物整備促進事業や大都市優良住宅供給促進事業等、建築物の各種事業手法の活用を誘導する。
- ③ 公共賃貸住宅の積極的な供給を行うとともに、必要に応じて民間からの公共借上げによる住宅供給を検討する。

#### (2) 公共空間の整備

- ① 道路・公園・橋・親水護岸等の公共施設の整備にあたっては、良好な都市景観を形成するため、景観上の特段の配慮を行う。
- ② 公共・公益施設の整備にあたっては、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 けい留施設等の港湾機能と一体となった交流・文化・レクリエーション活動の場を提供するため、豊洲地区の交流・レクリエーション拠点および晴海地区の国際交流拠点を整備する。
- ④ 晴海・豊洲間の水域と東電堀を結ぶレクリエーション水路を整備する。
- ⑤ 高潮に対し安全となるよう防潮護岸を整備する。



## II. 公共・公益施設整備

### 1. 公共・公益施設整備の考え方

地区の開発にあたっては、その開発を支える都市基盤、快適環境の創出のための公園・緑地、義務教育施設としての小・中学校等を一体的に整備する必要がある。

この公共・公益施設の整備に必要な用地については、地権者が公平に分担して用地を提供することを原則とする。

### 2. 開発者負担

#### (1) 広域的根幹施設整備の開発者負担

広域的根幹施設整備の開発者負担については、今後、以下を基本に地区開発協議会や関係機関等と協議・調整を行う。

##### 1) 負担の基本的考え方

①広域的根幹施設の整備等によって生じる開発利益を還元して、広域的根幹施設の整備を促進する。

②開発利益の還元にあたっては、広域的根幹施設の整備等による土地の利用価値の増加に見合った負担とする。

##### 2) 負担の方式

負担の方式については、原則として、土地区画整理事業施行区域内は公共・保留地減歩として土地で、施行区域外は負担金の拠出によって負担する。

##### 3) 開発者負担対象施設

①開発者負担対象施設は、負担対象地域全体で広域的に整備する必要のある施設（広域的根幹施設）とし、負担対象地域全体で負担する。

②広域的根幹施設は、次のとおりとする。

##### ア. 一般道路

環状2号線延伸（汐留～湾岸道路）、晴海通り延伸（晴海～湾岸道路）、環状3号線延伸（第一京浜～月島）、月島・晴海連絡道路、豊洲・有明連絡道路

##### イ. 都市高速道路

都市高速道路晴海線（築地～有明南）

##### ウ. 新交通システム

臨海新交通システム（有明～豊洲～勝どき間）

③京葉貨物線旅客化延伸については、その整備のあり方につい

て関係機関と協議を進め、その結果を踏まえて別途対処する。

4) 負担対象地域

負担対象地域は、晴海地区・豊洲地区・臨海副都心とする。

5) 開発者負担の分担の考え方

①開発者負担と公共等負担との区分の考え方

ア. 一般道路については、隅田川右岸から内陸部を公共負担で整備する区間とし、隅田川右岸から臨海副都心方面を開発者負担で整備する区間とする。

イ. 都市高速道路については、負担対象地域内の晴海・豊洲・有明南のランプ関連整備費を開発者負担とする。

ウ. 新交通システムは、有明～勝どき間のインフラ部事業費の2分の1を開発者負担とする。

②各地区毎の負担区分

広域的根幹施設の開発者負担は、負担対象地域全体に土地区画整理事業手法を適用したものと仮定して算出した場合における土地の利用価値の増進分の割合に応じて各地区に配分する。

6) その他

各対象事業に関する開発者負担は、その施行者と負担者間の協定等に基づき処理する。

**(2) 地区内の都市基盤施設整備の開発者負担**

①地区内の上・下水道、共同溝などの都市基盤施設の整備については、開発者負担の導入を基本として検討する。

②地区内の都市基盤施設整備事業の円滑な推進をはかるため、今後、地区開発協議会等において協議・調整し、対象施設の決定および対象とする範囲、具体的な開発者負担の配分、事業の推進方法等について検討する。



### III. 事業の進め方

#### 1. 事業スケジュール

##### ●IV-2 事業スケジュール

年度（平成）		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15～
一般道路	晴海通り拡幅	■	■	■	■	■								
	晴海通り延伸	■	■	■	■	■								
	環状2号線延伸										■	■	■	■
	環状3号線延伸		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	豊洲・有明連絡道路	■	■	■	■	■	■							
	月島・晴海連絡道路		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	補助153号線	■												
	都市高速道路晴海線*		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
新交通システム		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
港湾物流移転再配置	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
供給処理施設	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
防潮護岸			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
レクリエーション水路			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
住宅等		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
オフィスビル等		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	

（\*：このスケジュールは都案であり、これに基づき早期事業化に向け関係機関と調整する。）



## 2. 事業手法

### (1) 広域的根幹施設の整備

- ①一般道路は、街路事業と大街区方式土地区画整理事業で整備する。
- ②都市高速道路は、有料道路事業で整備する。
- ③新交通システムのインフラ部は、有明～豊洲間は街路事業、豊洲～勝どき間の整備手法は今後調整する。

### (2) 段階的な開発誘導

この整備計画に基づいて、段階的に誘導・実施する。  
その際の開発単位および事業手法は、次のとおりとする。

#### 1) 豊洲地区

##### ①開発単位

原則として広域幹線道路などにより区画された街区を単位とする。

##### ②事業手法

街区の開発においては、住宅地と業務・商業地の配分や道路・公園等公共施設の用地と整備費の負担等で地権者間の公平性の確保に配慮するとともに、道路・公園等の基盤整備と建築物整備との整合等に配慮して進める必要がある。

この際の事業手法としては、今後、土地区画整理事業を中心として適切な手法を検討する。また、建築物の整備についても、適切な手法を検討する。

#### 2) 晴海地区

##### ①開発単位

原則として広域幹線道路などにより区画された町丁目を単位とする。

##### ②事業手法

ア. 晴海一～四丁目地区の開発においては、各々の開発単位での事業推進の熟度に応じた段階的な共同開発を進める。  
その場合、住宅と業務・商業機能のゾーニングの明確化、住宅と業務・商業の用地や床の配分について地権者間での公平性の確保等に配慮するとともに、道路・公園等の再配置を含めた基盤整備と建築物整備との整合等に配慮して進

める必要がある。

この際の基盤整備や建築物整備の事業手法としては、各町丁目の特性に応じて土地区画整理事業や市街地再開発事業等の法定事業および任意の共同事業によるものとして、今後、適切な手法を検討する。

イ、晴海五丁目地区の客船ふ頭を中心とする国際交流拠点の整備および国際見本市会場移転跡地の整備については、この整備計画に基づき、各々個別事業として行う。

### 3. 民間地権者等との協議

#### (1) 民間地権者等との協議

豊洲・晴海地域の開発を円滑に推進するにあたっては、当該地域の民間地権者、関係区等の理解と協力が不可欠である。

このため、昭和63年度、関係区、民間地権者等と都との間で協議の場が設立され、豊洲地区では「豊洲地区開発協議会」において、また、晴海地区では「中央区晴海地区まちづくり協議会」やその下部組織である「広域基盤施設整備分科会」において、地域整備の具体的な考え方等について、それぞれ協議・調整が進められてきた。

今後も引続き協議会などの場で、広域的根幹施設等の整備促進にむけた開発者負担や地区の開発に関する諸事項について協議・調整を進め、この整備計画の実現に努めることとする。

#### (2) 港湾運送事業者との協議

この整備計画の実現にあたっては、地域内の港湾・物流施設などの円滑な移転・再配置が前提である。その場合、地域内の港湾運送事業者は、永年にわたり同地域を営業の拠点として東京の都市活動を支えてきたものであり、豊洲・晴海地域の開発により、移転・再配置を余儀なくされることとなる。都は、こうした経緯を踏まえ、移転先および移転時期などについて、関係者と協議を行い、円滑な移転・再配置をはかる必要がある。

このため、昭和63年度、港湾運送事業者と都で、「東京港ふ頭再開発事業港湾運送関係協議会」を設置し、この協議会において、

港湾施設の移転・廃止時期等について基本的な合意がなされている。今後、さらに、移転先の施設内容など移転・再配置にあたってのより具体的な協議・調整をはかることとする。

### ③ 関係方面の理解と協力

この整備計画の推進にあたっては、都民をはじめ民間地権者、関係区、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。従って、事業の推進にあたっては、今後とも地元区などと十分協議・調整を行いつつ、豊洲・晴海地域の開発誘導にあたるものとする。



東京都は、環境にやさしいまちづくりをめざして、  
緑の保全とごみの削減につとめています。  
この本は、古紙を利用した再生紙を使用しています。

印刷物規格表第2類
印刷物番号(2) 80
刊行物番号(F) 121

---

## 豊洲・晴海開発整備計画

---

平成2年6月

発行 東京都都市計画局総合計画部

電話03(212)5111(代表)  
内線25-120

印刷 山清総合印刷株式会社

電話03(208)1571(代表)

---



平成2年6月