

勝どき東地区に係る 都市計画案の説明会

平成26年3月6日(木) 月島第二小学校

東京都都市整備局都市づくり政策部土地利用計画課
中央区都市整備部地域整備課

本日の説明の流れ

(参考説明)

○勝どき東地区開発計画の概要

(都市計画の決定内容)

①勝どき東地区地区計画案の概要

②勝どき東地区第一種市街地再開発事業案の概要

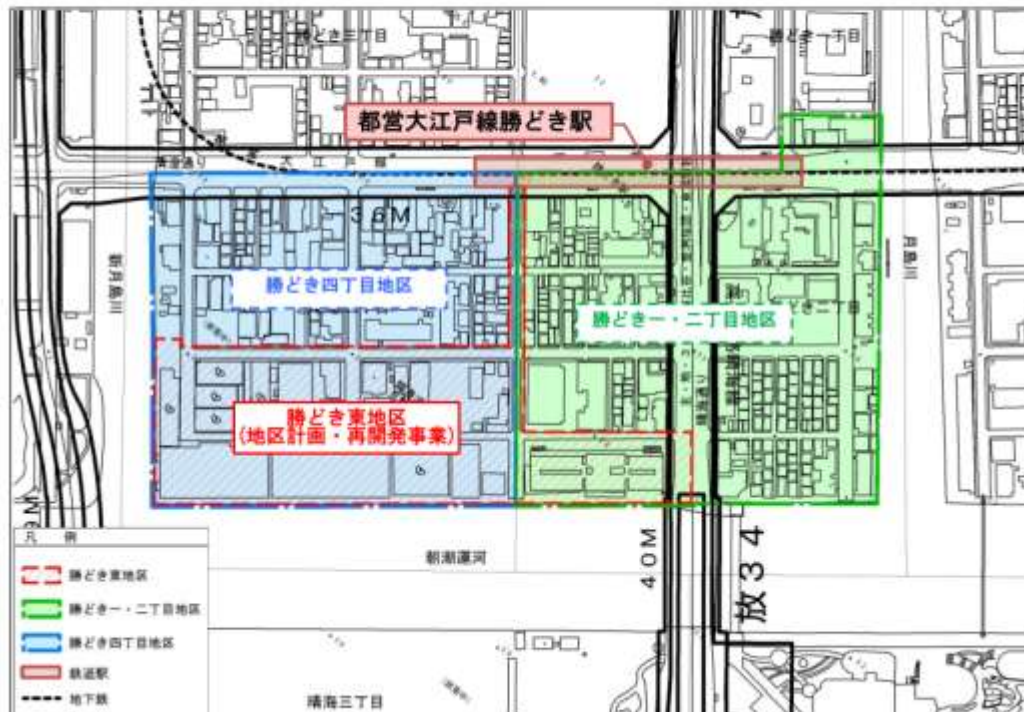
③勝どき一・二丁目地区地区計画の変更案概要

④勝どき四丁目地区地区計画の変更案概要

3

本日の説明会

勝どき東地区の開発計画に伴い、勝どき東地区地区計画及び勝どき東地区第一種市街地再開発事業を都市計画に定め、勝どき一・二丁目地区地区計画及び勝どき四丁目地区地区計画の区域変更を行う



※今後の協議により、計画内容に変更が生じる可能性があることをご了承ください。

2

(参考説明)
勝どき東地区
開発計画の概要

4

勝どき東地区開発計画の概要 ～勝どき東地区の課題～

課題1:工場・倉庫の土地利用転換

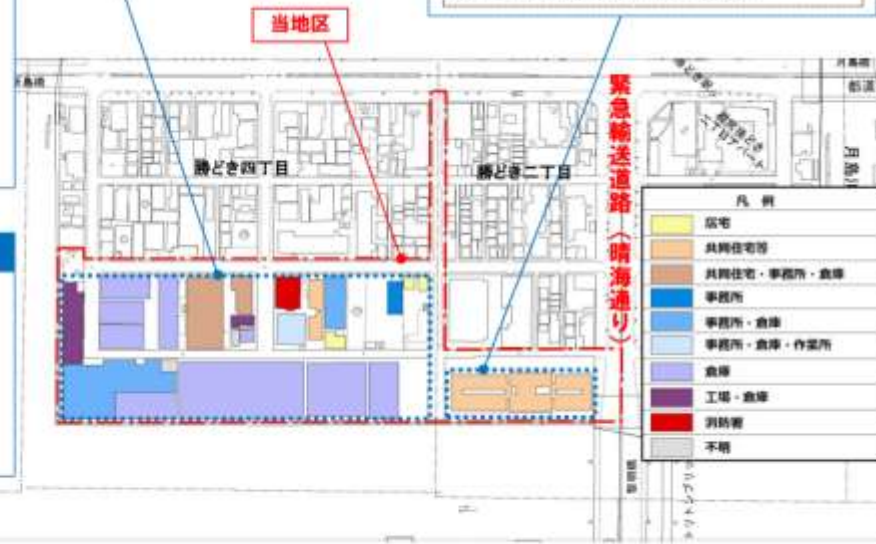
工場や倉庫は社会経済状況の大きな変化により土地利用転換が見込まれており、適正な開発誘導として定住性のある良好な住宅供給及び住環境の整備を図るとともに地域に貢献する施設を整備していくことが課題

課題1:工場・倉庫の土地利用転換

・老朽化した倉庫群の立地

課題2:緊急輸送道路沿道の耐震化

・旧耐震基準マンションの立地
【黎明スカイレジタル(RSR)】
階数:SRC造 地上14階/地下1階
構造:鉄骨鉄筋コンクリート造
竣工:昭和50年(旧耐震基準)



課題2:緊急輸送道路沿道の耐震化

緊急輸送道路沿道にある旧耐震基準のマンションは、耐震診断の結果耐震性を十分有していないことが判明

勝どき東地区に係る都市計画案の説明会

5

勝どき東地区開発計画の概要 ～上位計画で位置づけられている都市像～

東京都や中央区の上位計画では、土地利用転換が見込まれる大規模倉庫用地などにおいて地区計画を活用した大規模開発等を促進し、生活利便施設の誘導などにより定住環境整備の充実を図り、水際に連続性を持たせた遊歩道を整備する等、土地の高度利用、地域の活性化を図りつつ高度に複合化された市街地の形成や運河と調和した魅力ある景観形成を推進することが位置づけられている。

	主な上位計画	目指すべき将来像・位置づけ等
東京都	東京都市計画 都市再開発の方針(H21.3)	・良好な居住機能を強化しつつ、あわせて業務・商業・文化・交流機能の導入による複合市街地の形成
	東京都市計画 住宅市街地の開発整備の方針(H21.3)	・総合的な計画に基づいて、土地の高度利用と地域の活性化を図りつつ、住宅、業務、商業、港湾等の施設が高度に複合化された市街地の形成
	東京の都市づくりビジョン(H21.7)	・大規模な都営住宅の建替えにより創出される用地などを活用し、環状2号線の整備や都市型住宅の整備が進むとともに、運河と調和した魅力ある景観を形成
	運河ルネサンス推進方針(H17.3)	・遊歩道のネットワーク ・朝潮運河周辺の個性あふれる水辺の魅力や地域の賑わいの創出
中央区	中央区のまちづくり方針(H8)	・幹線道路沿い、地下鉄駅周辺、水際沿い、土地利用転換が見込まれる大規模倉庫用地などにおいて再開発等促進区を活用した大規模開発等を推進
	中央区住宅マスタープラン(H20.3)	・建替えや開発を促進していくとともに、生活利便施設の誘導などにより定住環境整備の充実を図る
	朝潮運河護岸整備基本構想(H15.9)	・水際に連続性を持たせた遊歩道を整備し、民地側には植栽帯を設置

勝どき東地区に係る都市計画案の説明会

7

勝どき東地区開発計画の概要 ～勝どき東地区周辺の課題～

課題1:防災性が脆弱

勝どき二丁目・四丁目地区は居住機能が多いにも関わらず、地区内で一時集合場所となり得る避難上有効な空地が不足

課題1:防災性が脆弱

勝どき二丁目・四丁目地区から避難場所へアクセスするには、清澄通りを横断する必要がある

課題2:歩行者基盤が脆弱

勝どき駅出口が混雑しており、駅出入口のバリアフリー化が難航している。
また、晴海への歩行者基盤が脆弱であり、今後の開発の進展によりさらなる混雑が予想される

課題2:歩行者基盤が脆弱

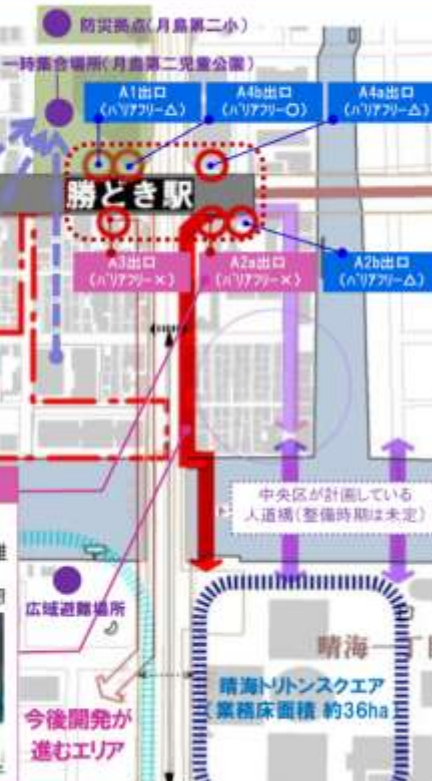
- ① 晴海側出入口のバリアフリー対応の遅れ(赤色出口)
- ② 地下鉄出入口がボトルネックとなり、待機列を作る状態
- ③ 晴海方面への歩行環境の混雑
東側:朝のピーク時の混雑が課題
西側:今後の開発により混雑が予想



晴海方面出口に向かう通路の混雑



黎明橋手前(晴海通り)の歩道の様子



勝どき東地区に係る都市計画案の説明会

6

勝どき東地区開発計画の概要 ～整備方針:まちづくりへの4つの貢献～

まちづくりへの貢献 ～高い広域貢献

1 防災性の向上

- ・一時集合場所となる防災広場
- ・一時滞在可能な屋内避難スペース
- ・備蓄倉庫、仮設トイレ、防火水槽等の設置
- ・緊急時の輸送拠点となる防災船着場の整備
- ・(護岸の耐震化:東京都港湾局事業)

2 歩行者基盤の強化

- ・勝どき駅地下連絡通路及び地下鉄出入口の混雑緩和
- ・朝潮運河を跨ぐ人通り→晴海地区へのアクセス強化

3 水辺空間の地域への開放

- ・敷地内の空地と護岸緑地を一体整備し、遊歩道を整備
- ・運河を活用した地域のやすらぎとにぎわい空間づくり

4 生活支援施設の導入

- ・高齢者の健康増進、交流を促進する支援施設
- ・子育て環境の充実(保育園、環境学習)
- ・地域の交流の場となる集客施設の確保



勝どき東地区に係る都市計画案の説明会

※今後の協議により、計画内容に変更が生じる可能性があることをご了承ください。

8

勝どき東地区開発計画の概要 ～防災性の向上～

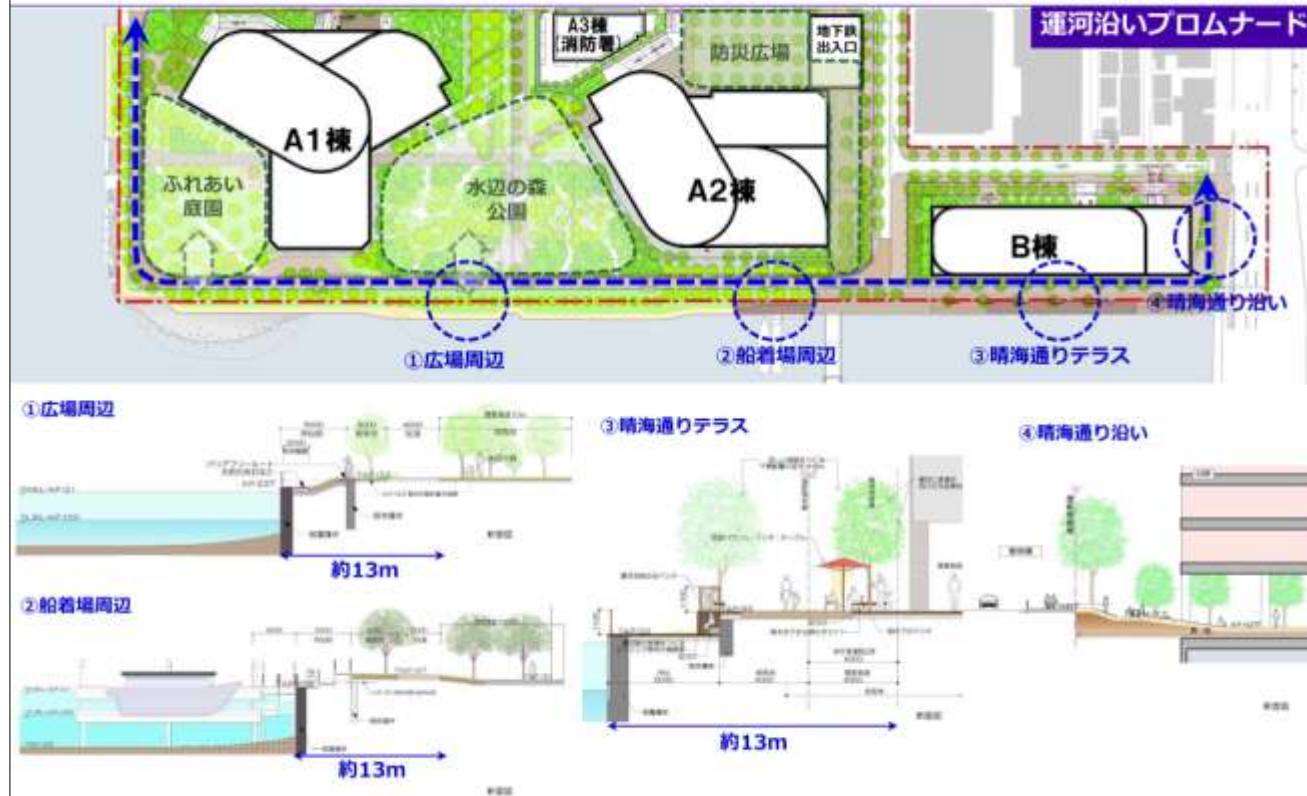


勝どき東地区に係る都市計画案の説明会

※今後の協議により、計画内容に変更が生じる可能性があることをご了承ください。

9

勝どき東地区開発計画の概要 ～整備方針:水辺空間の地域への開放～

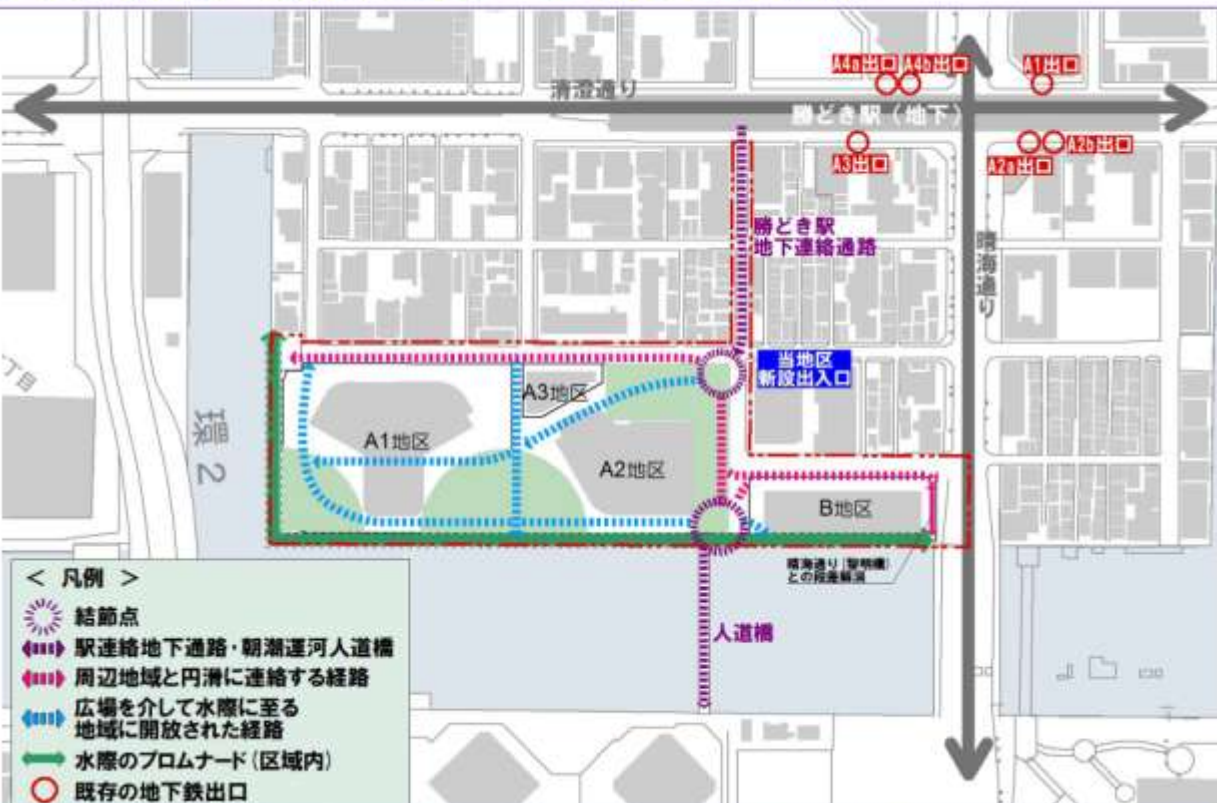


勝どき東地区に係る都市計画案の説明会

※今後の協議により、計画内容に変更が生じる可能性があることをご了承ください。

11

勝どき東地区開発計画の概要 ～歩行者基盤の強化～



勝どき東地区に係る都市計画案の説明会

※今後の協議により、計画内容に変更が生じる可能性があることをご了承ください。

10

勝どき東地区開発計画の概要 ～整備方針:生活支援施設の導入～



勝どき東地区に係る都市計画案の説明会

※今後の協議により、計画内容に変更が生じる可能性があることをご了承ください。

12

勝どき東地区開発計画の概要 ～計画概要～

計画概要

全体

○高度な複合市街地を形成
○運河との連続性に配慮した広場・歩行者空間の創出

A1地区

○朝潮運河と新月島川の両方に面した立地特性を活かして、広場と連続した低層部に生活支援機能を配置

A2地区

○防災機能を兼ね備えた広場をはじめとする、A1地区と連続した緑豊かなオープンスペースを整備

A3地区

○臨港消防署月島出張所の再整備

B地区

○都市的な水辺のにぎわいを創出するため、運河側の低層部には商業機能を配置

※今後の協議により、計画内容に変更が生じる可能性があることをご了承ください。

勝どき東地区に係る都市計画案の説明会13

勝どき東地区開発計画の概要 ～自動車交通～

※敷地内自動車動線は地下で処理し、地上の歩行者空間を確保する

< 凡例 >
→ 発生
← 集中
→ 護岸沿いの道路（緊急・管理車両）
P 周辺の駐車場設置状況
→ 想定される主なマイクロバス動線

勝どき東地区に係る都市計画案の説明会15

勝どき東地区開発計画の概要 ～計画概要～

建築物の概要	A1棟	A2棟	A3棟(消防署)	B棟	全体
敷地面積	約12,000㎡	約10,710㎡	約1,000㎡	約3,780㎡	約27,490㎡
延床面積	約178,800㎡	約130,800㎡	約1,200㎡	約51,000㎡	約361,800㎡
容積対象面積	約128,200㎡	約101,700㎡	約1,000㎡	約37,400㎡	約268,300㎡
計画容積率	約1,070%	約950%	約100%	約990%	約980%
最高高さ	約195m	約165m	約18m	約106m	—
主要用途	住宅・公共公益施設	住宅・事務所・商業・公共公益施設	公共公益施設(消防署)	住宅・商業・公共公益施設	—
階数	地上56階 地下2階	地上44階 地下2階	地上3階	地上29階 地下2階	—
計画戸数(予定)	約1,660戸	約860戸	—	約500戸	約3,020戸

建築物の概要
(断面イメージ)

※今後の協議により、計画内容に変更が生じる可能性があることをご了承ください。

勝どき東地区に係る都市計画案の説明会14