

豊洲1～3丁目地区まちづくり方針

平成13年10月

東 京 都

1. 「まちづくり方針」の目的と役割

2. 豊洲1～3丁目地区の位置づけ

- (1) 東京臨海地域をめぐる状況と豊洲地区
- (2) 対象地区
- (3) 豊洲1～3丁目開発の特色

3. 開発コンセプト

4. 土地利用の方針

- (1) エリア別方針
- (2) 開発フレーム

5. 公共施設等の整備方針

- (1) 道路等
- (2) 歩行者・自転車ネットワーク
- (3) 公園等
- (4) 高度情報基盤
- (5) 海上交通
- (6) その他

6. まちづくりの進め方

- (1) 整備方法
- (2) まちづくり上の配慮
- (3) 法定計画とスケジュール
- (4) 開発者負担
- (5) タウンマネジメント（TMO）の展開

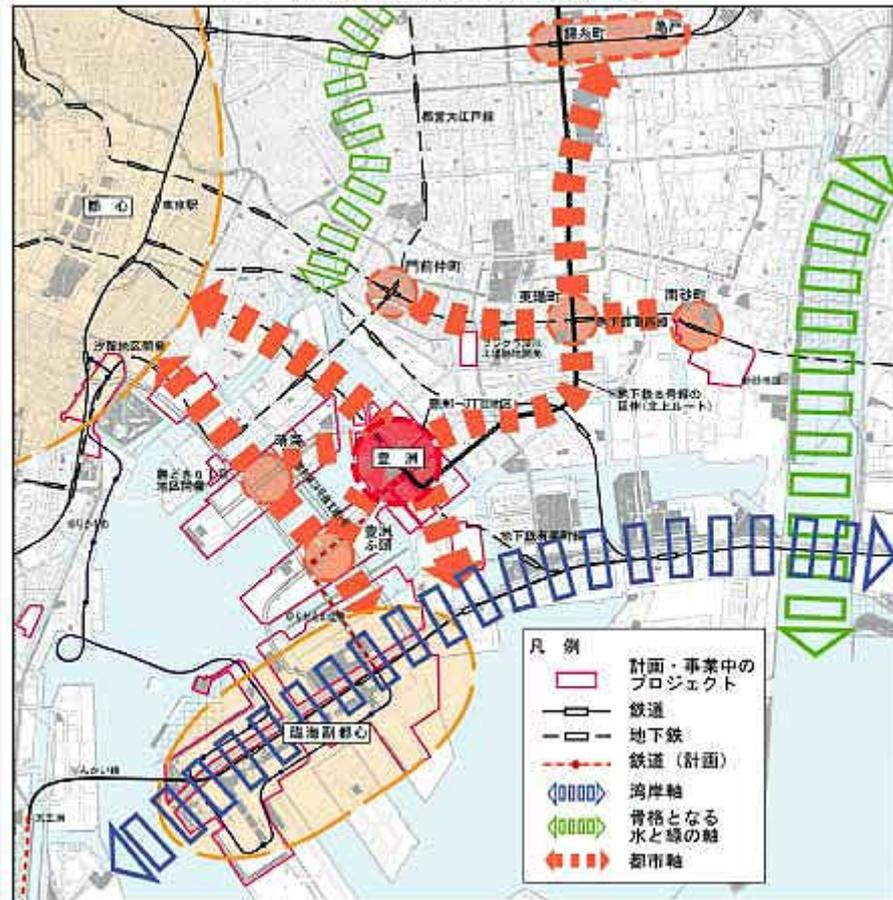
○まちづくりを進めるにあたって

1. 「まちづくり方針」の目的と役割

本地区は、大規模な造船所の移転やゆりかもめの延伸などにより、土地利用の転換が見込まれるため、本方針に基づき、まちづくりを誘導していく。

- ・造船所跡地を含む豊洲1～3丁目地区を一体として、水辺や都心への近接性を活かして、どのように魅力的なまちにしていくかの方向性を提示する。
- ・いわばウォーターフロント最大の民間開発である本プロジェクトについて、民間の発想や活力を活かしながら、今後のウォーターフロント開発のモデルとなり、東京の都市再生に資するよう、事業者によるまちづくりを誘導していく。
- ・港湾計画の変更や都市計画の策定など、本地区に係る諸手続きを円滑に進めるための指針とするとともに、具体の都市計画案の策定に結びつける。

図2 広域的都市構造から見た豊洲地区



(2) 対象地区

江東区豊洲1～3丁目(約60ha)

(3) 豊洲1～3丁目地区の特色

- ・石川島播磨重工業(株)の造船所の移転に伴う工場跡地を中心に、大規模な土地利用転換が見込まれる。
- ・東京湾の最奥部に位置し、豊洲ふ頭と晴海ふ頭とに挟まれた静穏な海域と豊洲運河とに囲まれた長い水際線を有している。
- ・燃料電池やコンピュータソフトウェアなど、エネルギーや情報関連の研究・開発機能が立地している。
- ・地下鉄有楽町線に加え、ゆりかもめの延伸やバス路線の再編などにより、都心部、臨海副都心、江東内陸部を結ぶ、新たな交通結節拠点が形成される。

3. 開発コンセプト

本地区の開発にあたっては、地区の特性を活かし特徴ある魅力的な拠点を形成するため、以下のコンセプトに沿った、一体的かつ先駆的なまちづくりを推進する。

I. 次世代型の産業・業務拠点

情報関連、医療、環境、エネルギーなど次世代型の産業・業務機能や国際的な人や情報の交流機能を導入し、東京の活力をリードする新たな拠点を形成する。

II. 水辺に開かれた賑わい空間

前面の水域や造船所のドック跡を活かして、特色ある商業・文化・レクリエーション機能を集積する。国内外からの来訪者が、楽しみ、やすらげる空間を演出することにより、東京における新たな観光スポットともなるような、魅力的なウォーターフロントを創出していく。

III. 魅力的な都市型の居住空間

都心への近接性と水辺の良好な眺望を活かし、先端産業を担う技術者やシニア層など、多様なライフスタイルに対応できる質の高い居住空間としていく。

IV. 臨海部における交通結節拠点

ゆりかもめの豊洲までの延伸のほか、地下鉄8号線の延伸（北上ルート）の構想やバス網の再編、海上・水上バスの導入などが見込まれている。臨海部への新たな玄関口にふさわしい交通結節拠点として整備するとともに、人々が集い、交流する賑わいのある空間を創出する。

4. 土地利用の方針

(1) エリア別方針（図3参照）

【産業ビジネスエリア】・・・次世代都市型の産業・業務ゾーン

- ・次世代型の産業・業務の拠点にふさわしい、快適なオフィスや研究開発のためのスペースを提供する。
- ・働く人々が、業種を越えてコミュニケーションを図れるようなスペースを設けるとともに、まちに開かれたオフィス空間の工夫など、まちと融合した産業・業務空間を創出する。
- ・晴海通り沿いでは、大きな単位での街区利用を基本とするスーパーブロック方式を導入し、一体的な土地利用を図る。

【ドック周辺エリア】・・・ドックを活かしたエンターテイメントゾーン

- ・ドック跡や水際線を活かした、レストラン、ホテル、商業施設などのほか、文化・レクリエーション機能を導入するとともに、イベントも開催できる広場など、豊洲地区のシンボリックな賑わいの空間を配置する。
- ・水辺の眺望を活かして、質の高い業務や居住機能を導入し、複合的な利用を図る。

【住宅エリア】・・・親水性の高い良好な居住環境ゾーン

- ・都心への近接性や水辺の眺望に加え、快適性や利便性を備えたハイクオリティな都市型の居住空間を提供する。また、陸からだけでなく水域や対岸からの景観にも配慮した建物配置とする。
- ・デイケアセンターやシニア世代のための医療サービス、子育て世代のための保育所や子育て支援施設などの公益施設のほか、コミュニティを育てる地域交流のための施設などを設置する。
- ・地域の児童のための学校用地を確保する。また、次世代型の産業・業務と連携した質の高い教育研究機能の誘致を検討する。

【水と緑のエリア】・・・水彩都市としてのやすらぎゾーン

- ・駅前にある豊洲公園を海側に移設し、水辺に開かれた親しみやすい公園として整備する。
- ・ドック周辺エリアに隣接する海上公園等を整備し、豊洲ふ頭から晴海へ連続する水辺の快適な

歩行者空間を確保する。

- ・水辺に設ける公園や広場は、地区の防災拠点としても機能するよう整備する。
- ・高潮等の災害に備えるため、水際線に防潮堤を設け、その整備にあたっては、近自然型ブロックによる親水護岸の設置など、自然環境に配慮したものとなるよう留意する。

【賑わい拠点】・・・交流と賑わいの空間

- ・臨海部への新たな玄関口にふさわしい機能を果たすため、バスやタクシーが円滑に発着できる交通広場を設けるとともに、2丁目の駅前の街区に地下鉄出入口を新設し、地下鉄有楽町線とゆりかもめとが便利に乗り換えられるように配慮する。
- ・地域に住む人々が、自転車で手軽にアクセスできるよう、また、駅周辺の交通が放置自転車で阻害されないよう、駅前に自転車駐車を整備する。
- ・駅周辺から海上・水上バス発着所やドック周辺エリア、住宅エリアなどへの円滑な歩行者動線の確保に配慮する。

【シンボル道路】・・・新たな緑の環境軸

- ・放射第34号線支線1の臨海副都心への延伸に伴い、現在の晴海通りを新たな環境軸と位置づけ、豊洲4, 5丁目とも合わせて緑豊かなシンボル道路として整備する。
- ・晴海通り沿いでは、連続的なオープンスペースを確保しつつ、建物低層部にはカフェテリアなどの商業施設を配置して、賑わいとやすらぎのある空間を創出する。



(2) 開発フレーム

本地区の開発フレームは、以下の数値を目安とする。

面積	居住人口	就業人口
約 60 ha	約 22,000人程度	約 33,000人程度

5. 公共施設等の整備方針

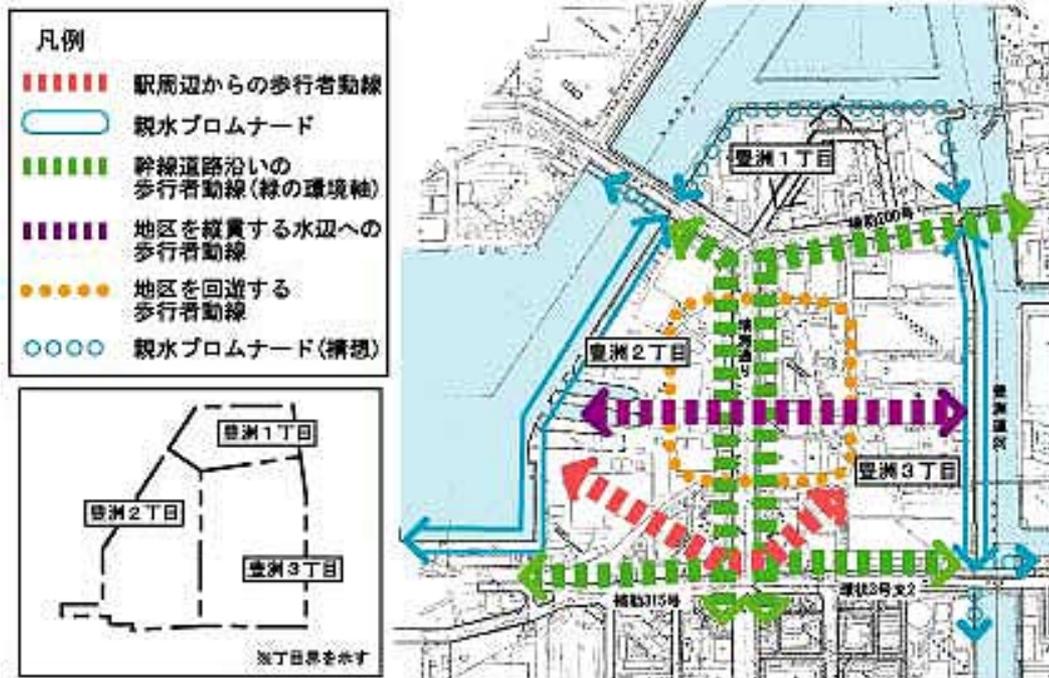
(1) 道路等

- ・ 2丁目の駅前の街区に、バス・タクシーをはじめ、駅にアクセスする自動車交通を円滑に処理するための交通広場を設ける。
- ・ 駅前の街区には、自転車駐車場などの駅前公共施設を整備することにより、駅前の利便性を確保する。
- ・ 開発に伴う交通量に配慮し、地区内での区画道路の新設、交差点等の再編、地区外での補助200号線の整備など、適切な交通ネットワークを確保する。
- ・ 晴海通りや新設する区画道路では、電線類の地中化を行い、都市景観に配慮するとともに、地震時の安全性の向上を図る。
- ・ 地区内の荷さばきや駐車車両を円滑かつ一体的に管理し、歩行者動線との分離を図るため、街区毎に、あるいは複数の街区にわたる地下車路ネットワーク等の整備を検討する。
- ・ ゆりかもめの勝どき延伸のための導入空間を確保する。
- ・ 1丁目においては、都心に直結する道路を延伸できるよう、空間を確保するとともに、整備の可能性や方法について検討する。

(2) 歩行者・自転車ネットワーク

- ・ 2丁目の駅前の街区に、地下鉄の新たな出入口と、ゆりかもめとの乗り換え施設を、平成17年度の豊洲延伸に合わせて整備する。
- ・ 地区の有機的な一体性を高め、安全で快適な歩行者動線を確保するため、「主要な歩行者ネットワーク」を整備する。(図4参照)
- ・ 主要な歩行者ネットワークでは、環境に優しい乗り物である自転車が円滑に走行できるよう配慮する。
- ・ 主要な歩行者ネットワークでは、道路横断部でデッキ構造を採用するなど、歩車動線の分離を図るとともに、その歩行者空間でも、安全で快適な空間の確保に配慮する。
- ・ 豊洲ふ頭や晴海ふ頭を始めとした近接地域との連携を強化していくため、周辺地域の開発整備に併せた島間のネットワークの整備を検討していく。

図4 主要な歩行者ネットワーク



(3) 公園等

- ・交通広場や自転車駐車場などの駅前公共施設を整備するとともに、駅前の賑わいや利便性を確保し、都市核にふさわしい機能的で賑わいのある交通結節拠点を創出するため、豊洲公園を水際に移設する。
- ・移設する豊洲公園は、水際の都有地に整備する海上公園等とも連携して、水辺の景観を活かした親しまれる公園とする。
- ・豊洲1丁目及び3丁目には、居住者等の利便性や環境の向上に配慮した公園を整備する。
- ・公園・緑地等の整備により、本地区及び豊洲4, 5丁目を含めた豊洲地区における一人あたりの公園・緑地等の面積を増加させる。
- ・海上公園等をはじめ、移設する豊洲公園、ドック周辺の広場など賑わいの空間、親水プロムナードなどにより、誰もが水辺にアクセスできるようにする。

(4) 高度情報基盤

- ・本地区内で、大量の情報を瞬時に通信できる高速情報ネットワークを構築する。

- ・周囲の情報拠点（汐留や臨海副都心など）と高速情報ネットワークで結ぶ広域的な連携を検討していく。

（５）海上交通

- ・鉄道駅に近接した水辺を有する特性を活かし、海上・水上バス発着所を整備して、海上交通を含めた魅力的な交通結節拠点を創出する。

（６）その他

- ・質の高い都市環境形成の観点から、環境負荷の低減や省エネルギーの推進などに努める。
（例）技術革新に応じた効率的かつ効果的な域内の廃棄物の中間処理システム等の導入
地域冷暖房システムやコージェネレーションシステム、自然エネルギーシステムの導入
雨水利用や排水再利用等中水の循環再利用による水資源の有効活用
- ・全ての人々が利用しやすいユニバーサルデザインを導入し、国内外からの来訪者に配慮した分かりやすい標識・サインを設ける。
- ・教育関連施設については、住宅エリア内に一定の用地を確保し、開発の進捗に合わせ必要な調整を行っていく。
- ・公共・公益施設についても、民間資本やノウハウを有効に活用した民設・民営による整備を誘導していく。

6. まちづくりの進め方

(1) 整備手法

- ・2丁目については、公園の移設や駅前広場の整備などを行うため、土地の交換・分合と公共施設の整備に適した土地区画整理事業を導入する。
- ・3丁目については、産業ビジネスに加えて良質な住宅供給を図るため、住宅市街地整備総合支援事業等を活用して公共施設を整備する。
- ・本地区全域について、オープンスペースや歩行者ネットワークなどの機能を将来にわたり担保するため、再開発地区計画等の都市計画制度を導入する。

(2) まちづくり上の配慮

- ・本地区内の街区は、一体的な土地利用を図ることを原則とし、特に産業ビジネスエリアの晴海通り沿い街区では、スーパーブロック方式を導入する。
- ・街並みのデザインに統一感を持たせるとともに、訪れる人が楽しめる空間を工夫するなど、街並みデザインに配慮する。

(3) 法定計画とスケジュール

1) 港湾計画の見直し

- ・港湾計画（土地利用）の変更を行う。

2) 都市計画手続き

- ・港湾計画の変更を受けて、地域地区である臨港地区の解除及び変更を行う。
- ・駅前に新設する交通広場や海沿いに移転する公園など、必要な都市施設の都市計画決定を行う。
- ・整備計画の内容に応じ、再開発地区計画等の都市計画決定を行う。また、具体的な開発計画を明確にしなが、段階的に再開発地区計画等の整備計画を定める。

3) スケジュール

- ・平成13年度に港湾計画の変更手続きを進めるとともに、引き続き必要な都市計画手続きを開始する。
- ・平成17年度のゆりかもめの延伸に合わせ、一部まち開きを行うことを目指す。

- ・開発期間としては、今後20年程度を見込む。

(4) 開発者負担

1) 基本的な考え方

- ・公共施設等の整備にあたっては、開発者負担を導入することを原則とする。

2) 負担の方式

- ・土地区画整理事業施行区域内の減歩、または、開発者による直接負担とする。

3) 開発者負担を導入する主な施設

- ・地区内の道路、交通広場、公園（新設・移設）及び上下水道などの都市基盤整備
- ・晴海通り及び新設する区画街路での電線類の地中化事業
- ・2丁目の防潮護岸の整備（土地区画整理事業）及びその他の護岸改修
- ・補助200号線の拡幅整備
- ・学校用地や自転車駐車場用地の提供

(5) タウンマネジメント（TMO）の展開

事業者、進出企業及び地域住民が主体となって組織運営する民間組織“タウンマネジメント機構（TMO）”の設立を検討する。このことによって、地域で自主的に、まちづくりの円滑な推進のほか、諸施設の効率的な管理やまちの活性化などを図り、本地区を独自の個性を持った、より魅力的なまちとして発展させていく。

<TMOの主な機能と取組み>

- ・景観形成等の「ガイドライン」の策定をはじめ、街並みデザインへの配慮、個々の開発プロジェクトの調整など、まちづくりに関する一定の機能を有することで、企画の段階から、息の長い本地区のまちづくりを誘導していく。
- ・地区内の清掃のほか、公園・道路などの公共施設管理の受託、地区内のビル管理、地域の安全・防災対策の強化などを、地域で一元的に行うことにより、効率的で質の高いまちの管理・運営を目指す。
- ・イベントの開催、テナント誘致、宣伝活動を行い、まちの活性化を図るとともに、既に住み、働いている人を含め、魅力的なコミュニティを形成していく。
- ・環境改善や省エネルギーに関するシステム作りと実践のほか、情報インフラを活用した様々な生活情報サービスの提供など、この地区でこそ実践できる魅力的なテーマに取り組む。

○ まちづくりを進めるにあたって

事業の推進にあたっては、本「まちづくり方針」に基づき、地元江東区とも十分な連携を図りながら、事業者によるまちづくりを適切に誘導していくとともに、今後の諸情勢の変化にも対応しつつ、次世代に誇りうる良好なまちづくりを推進していく。