

晴海 まちづくりの考え方

平成31年2月改定

東京都・中央区

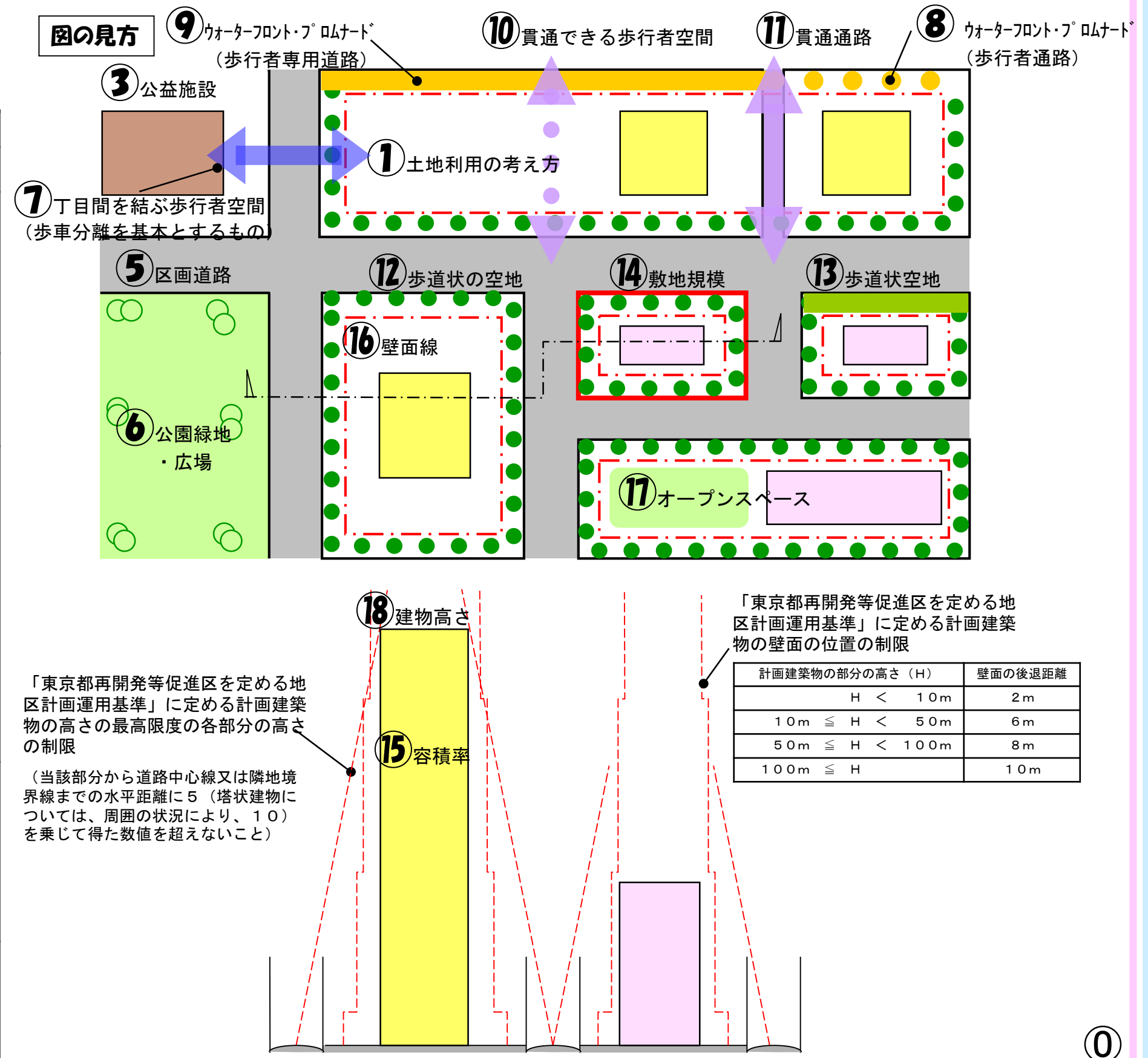
本資料の位置づけ

- ・これまでの晴海地区では、丁目単位を基本に面的な開発事業が進められてきた。これからも良好なまちづくりを推進していく上で、丁目単位を基本と考えるが、今後、街区単位での開発も考えられることから、まちづくりの基本的な方針等について整理する。
- ・本資料は、「豊洲・晴海開発整備計画」をはじめとする上位計画及び「中央区まちづくり基本条例」を基に、開発を具体化する際の基本的な考え方をまとめたものである。
- ・本変更は、周辺開発の動向や今後の人口集積の進展を見据え、安全、快適かつ円滑に移動でき、生活利便性を高める歩行者空間を位置づける必要が生じたため、見直しを行ったものである。
- ・本地区における住宅整備の方針については本資料によるものとする。
- ・晴海地区全体（一丁目の一部を除く）には「晴海地区地区計画（再開発等促進区）」が指定されていることから、開発の具体化に伴う地区整備計画の策定にあたっては、この「まちづくりの考え方」を指針として、既に竣工した地区や、地区整備計画が都市計画決定した地区との整合を図りながら、地域にふさわしい開発の誘導を行う。
- ・この「まちづくりの考え方」は、現状の街区構成等を基本として構成されている。なお、街区統合を伴う開発等にあたっては、この考え方を踏まえつつ、総合的な観点から調整を行う。
- ・将来、新たなまちづくりの動向あるいは、社会・経済状況等の変化、豊洲・晴海開発整備計画の見直しに対応する必要がある場合には、適宜必要な見直しを行う。

本資料の構成

本資料は3つの章から構成されている。I章では、都市機能の配置と公共公益施設の整備方針について述べており、II章では、これから晴海地区で開発を行う場合に定めなければならない地区計画の地区整備計画の指針を示している。III章では、開発を行う際の最低限のルールを示している。

章	項目	内容	該当頁
I章 公益施設整備方針	1. 土地利用計画方針	晴海地区まちづくりの基本理念	1
		①土地利用の考え方	2
		②晴海地区における住宅整備	
		③公益施設	
	2. 公共施設整備方針	④BRT	3
		⑤区画道路	
II章 地区整備計画指針	1. 歩行者空間の整備指針	⑦丁目間を結ぶ歩行者空間 (歩車分離を基本とするもの)	4・5
		⑧ウオーターフロント・promenade (歩行者通路)	
		⑨ウオーターフロント・promenade (歩行者専用道路：地区計画に位置づけられているもの)	
		⑩貫通できる歩行者空間	
		⑪貫通路：地区計画に位置づけられているもの	
		⑫歩道状の空地	
		⑬歩道状空地：地区計画に位置づけられているもの	
	2. 敷地利用・建築物等整備指針	⑭敷地規模	6
		⑮容積率	
		⑯壁面線	
III章 その他	形態・意匠 緑化 防災・防犯 屋外広告物など	⑰オープンスペース	7
		⑱建物高さ	
		⑲駐車場・駐輪場	
		⑲照明 誘導・案内サイン 環境	



晴海地区まちづくりの基本理念

- ウォーターフロントの魅力を生かし、人々が暮らしやすく、住み続け、働き続けることができる職住近接のまちづくりとともに、選手村のレガシーを生かし、水と緑が調和した豊かな都市空間や個性ある魅力と賑わいの創出を目指していく。
- 都市基盤や建築物の整備など、具体のまちづくりにあたっては、環境や建物の形態、意匠にも十分配慮し、地区全体として調和のとれた街並みの創造を目指していく。
- 晴海地区将来ビジョンを踏まえたまちづくりの実現を目指していく。

【参考】晴海地区将来ビジョン(平成26年12月策定)

- 東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会開催を契機に、大会後の晴海地区の魅力あるまちづくりに結びつけることを目的に、晴海地区の将来像や将来ビジョン実現に向けた具体的な取組項目や進め方を示したものである。
- 地区の課題や周辺地域との連携を踏まえて「世界をリードする先端技術を活かし、知的創造を育む居住・滞在・憩い空間」を「晴海地区の将来の役割」として位置づけた上で、晴海地区における取組の方向性を下記に示している。
- 晴海地区においては、今後、地元・区・都などの関係機関の協力・連携のもと、「晴海地区将来ビジョン」を最大限活用したまちづくりを推進していくことが、強く期待されている。

2 晴海地区における取組の方向性

「晴海地区の将来の役割」を踏まえ、晴海地区のまちづくりを『つながる・暮らす・交わる・憩う・支える』のキーワード毎に整理し、取組の方向性を示します。

世界をリードする先端技術を活かし、知的創造を育む居住・滞在・憩い空間

つながる

(周辺地域をつなぐ広域交通と人をつなぐ文化交流)



○広域交通

- ・BRT(晴海～勝どき～銀座)の整備
- ・地下鉄新規路線の導入
- ・水上バスの誘致

○文化交流

- ・既設のホール(トリトン第一生命ホール)、今後の誘致を目指す文化教育施設、オリンピックレガシーを活用した、文化交流(スポーツ・健康・食など)の実施



暮らす

(ウォーターフロントを活かした居住エリア)

○住まい

- ・持続的に多様な人々・幅広い世代が住まう街を目指し、分譲住宅に加え、賃貸住宅、学生寮、社宅、SOHO、宿泊施設、サービス付高齢者住宅など、多様な住まいの創出

○地域コミュニティ

- ・晴海に暮らす住民、学生、社会人が防災などをテーマに地域貢献活動ができるような広場や地域集会所を適切に誘導



交わる

(晴海の中心軸)

○公共・公益施設、生活利便施設、医療・福祉施設

- ・生活利便性の確保を目指して、行政サービス施設などを適切に配置し、業務・商業施設をはじめ、中規模なショッピングセンターや路面店舗、入院可能な医療施設、教育施設、福祉施設、金融機関を誘導

○文化教育

- ・昼間に若い世代が滞在する街を目指し、知的創造ビジネス、大学等を誘致



憩う

(親水性のある公園・緑地エリア)

○みどり・オープンスペース

- ・晴海の中心軸や水辺は、公園・緑地と歩行者のプロムナードとして整備
- ・海生生物と触れあえるピオトープ等の整備
- ・民間開発による一般に開かれた広場の整備
- ・ユニバーサルデザイン・バリアフリー、修景への配慮

○スポーツ・健康

- ・選手村練習施設を活用したスポーツ活動、健康増進
- ・歩行者プロムナード等を活かしたジョギングコースの設定



支える

(最先端技術の活用)



○環境

- ・中央清掃工場の排熱など未利用エネルギーや太陽光の再生可能エネルギーの利用促進
- ・環境に優しい地域交通の導入検討(スマートモビリティ、水素ステーション、燃料電池バスなど)
- ・エリアエネルギーマネジメントシステムの導入促進
- ・省エネの見える化など意識面向上に向けた取組

○防災

- ・防災拠点の強化(新設する小学校等)
- ・地域特性を踏まえた防災ルールづくり
- ・民間開発に伴う備蓄倉庫等の設置誘導
- ・災害時の通信インフラの強化
- ・帰宅困難者への対応
- ・スマートシティ機能の導入(高層マンション住民の安否確認、帰宅困難者対策等)



「晴海地区将来ビジョン」より抜粋

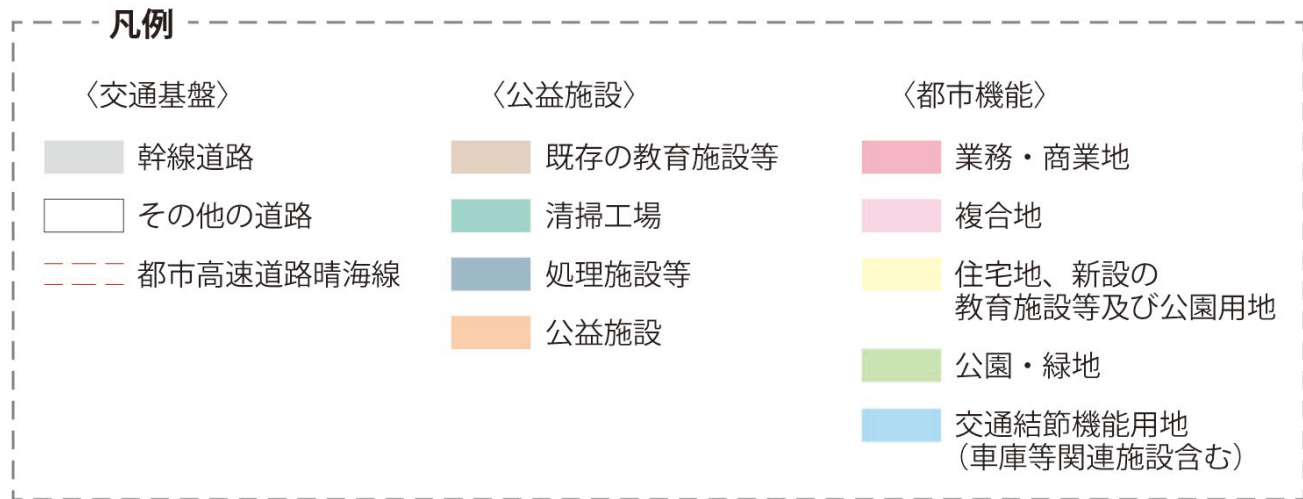
①土地利用の考え方

整備方針

- 業務・商業地、複合地、住宅地・新設の教育施設等及び公園用地（以下、「住宅地」という。）を各丁目毎の開発フレームに基づき、開発誘導を行う。
- 1～5丁目の地区中央を東西に貫く「にぎわい軸」には、業務・商業・文化などの都市機能の集積を図るとともに、地域住民の生活利便性の向上や賑わいの創出に寄与する生活関連施設や公益施設の導入を図る。

具体的方策

- 各街区の土地利用については下図の計画に基づき誘導する。
- 容積率の緩和の程度や開発規模を考慮し、原則として、容積率緩和の1/2を限度として生活関連施設等の整備を誘導する。
- 生活関連施設等諸機能については、中央区まちづくり基本条例に基づき誘導する。



②晴海地区における住宅整備

整備方針

- 晴海地区における住宅整備は、この『まちづくりの考え方』に示される方針等に基づいて、民間が主体となって進めていく。
- 整備にあたっては、持続的に多様な人々・幅広い世代が住まう街を目指し、分譲住宅に加え、賃貸住宅など多様な住まいを創出する。

住宅供給フレーム

○住宅整備については、「豊洲・晴海開発整備計画」に定めた想定居住人口に基づき、開発誘導を図る。

丁目	想定居住人口
一丁目	約5,000人
二丁目	約8,500人
三丁目	約5,500人
四丁目	約6,500人
五丁目	約17,000人
合計	約43,000人

③公益施設

整備方針

- 住民の利便性を考慮した施設の整備
- ・住宅地やにぎわい軸等との関係を考慮し、ゆとりとうるおいのある都市生活が営めるよう、福祉・教育等の各種公益施設を整備する。

具体的方策

- 具体的な開発動向等を踏まえつつ、関係者と協議・調整を行う。
- 公益施設については、中央区まちづくり基本条例に基づき誘導する。

④BRT

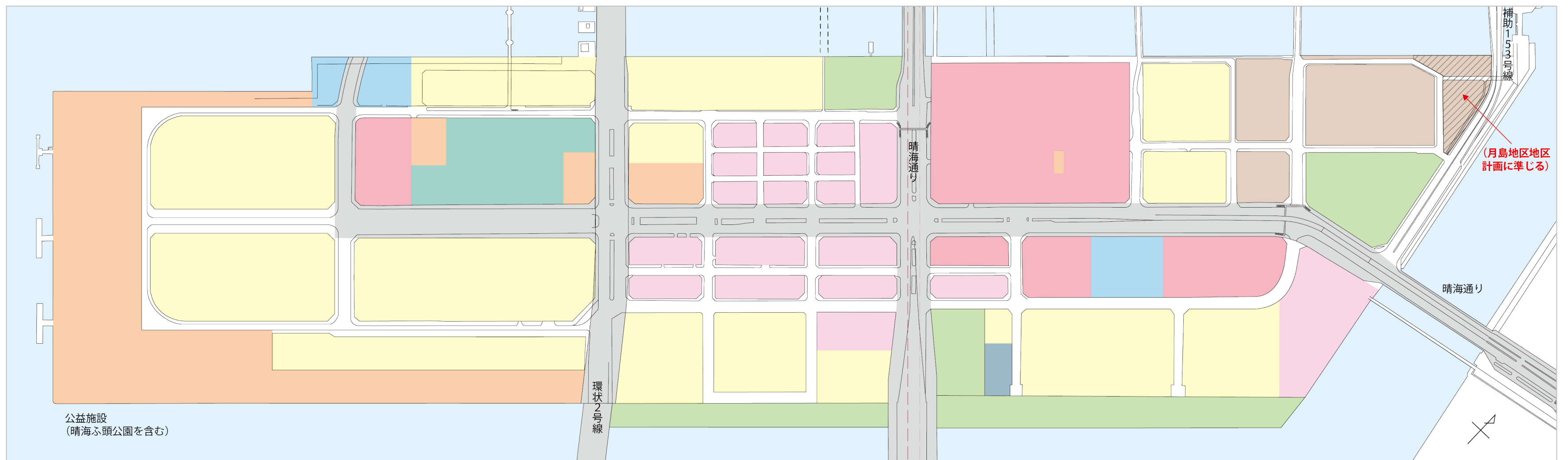
整備方針

- 交通結節機能用地においてターミナル等を整備することから、BRTと連携したまちづくりを誘導する。

具体的方策

- 具体的な開発動向等を踏まえつつ、関係者と協議・調整を行う。

▼土地利用計画（案）



⑤区画道路

整備方針

- 安全・安心な道路空間の整備
 - ・地区内の円滑な交通を確保するため、幹線道路から各丁目にアクセスする区画道路を適正に設ける。
- 回遊性を生み出す快適な歩行者空間の整備
 - ・電線共同溝（C.C. BOX）などを整備し、電線類の地中化を図り、植樹帯や並木等の緑化空間を確保する。

具体的方策

- 主要な区画道路については、一体で整備する歩道状の空地も含め、業務・商業地、複合地においては幅員20m、住宅地においては幅員18mを確保する。
- その他の区画道路については、車両と分離された歩行者空間を確保する。

⑥公園緑地・広場

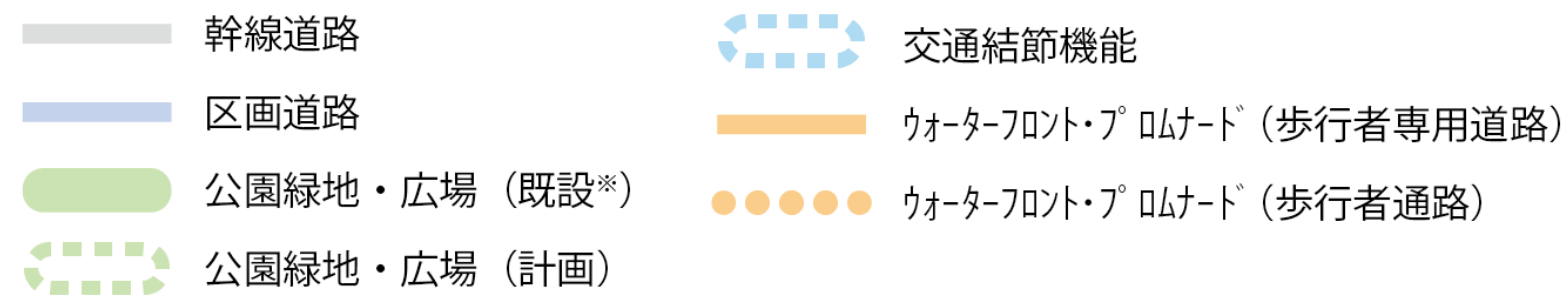
整備方針

- 地域特性に合わせた公園緑地・広場の整備
 - ・地域住民だけでなく来街者が集い、憩うコミュニティ空間として公園緑地・広場を整備する。
 - ・水に囲まれた都市環境を演出する水景施設（周辺の貴重な水辺環境と関連した環境演出）や十分な緑量を確保した公園緑地・広場を整備する。

具体的方策

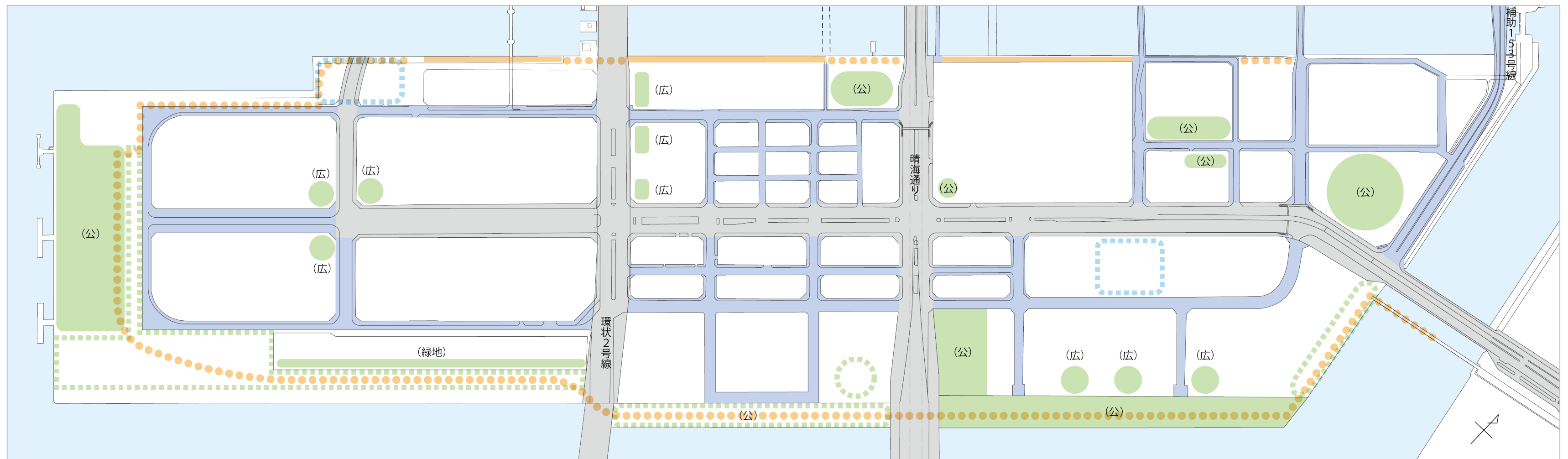
- 「豊洲・晴海開発整備計画（平成28年3月）」において、「地区内での公園・緑地の量を地区面積に対して20%を目標水準とし、約7.0haの公園緑地を新設整備する。」とされている。

凡例



※ 既設：既に整備されたもの及び都市計画決定されたもの ※一部は道路沿いの歩行者空間で兼ねる。

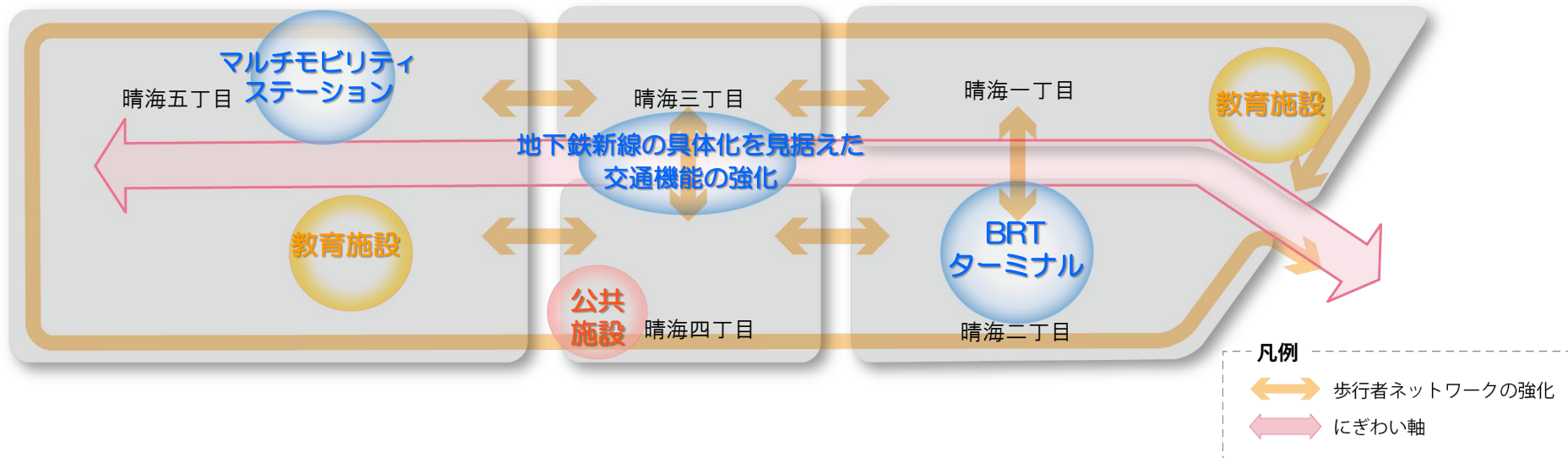
▼公共施設等整備計画（案）



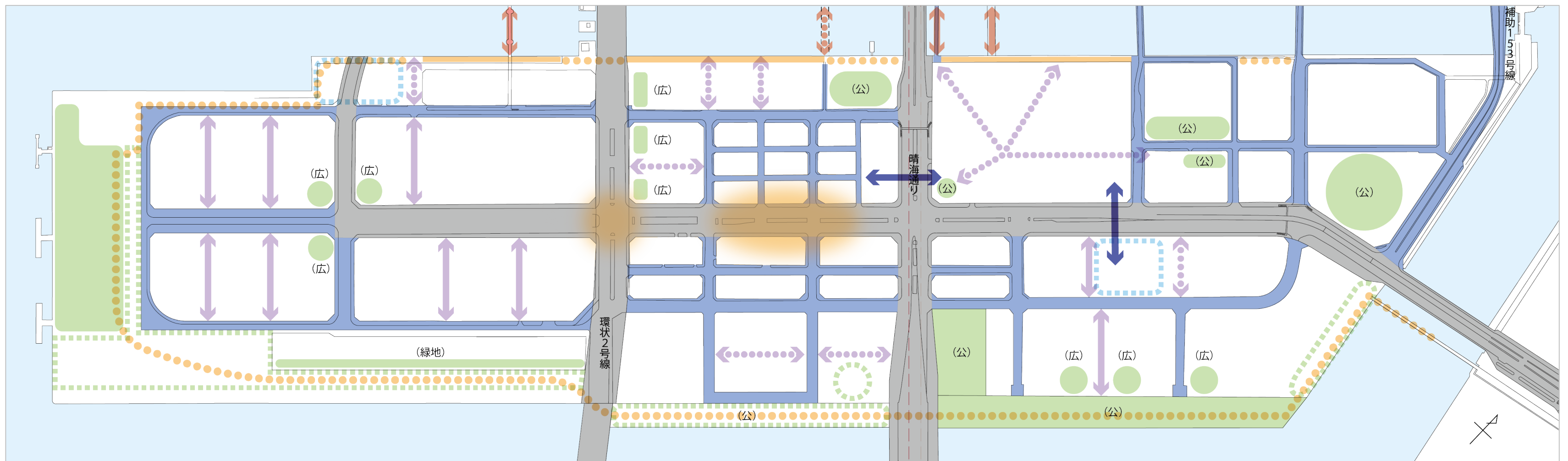
歩行者ネットワークの概念

- 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。特に、公共施設や交通結節機能等との歩行者動線の確保に配慮する。
- 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に配慮した構造を検討する。
- バリアフリーに対応した安全で円滑な連続した歩行者動線の確保やユニバーサルデザインの導入に努める。
- にぎわい軸及び生活活性軸の機能を道路及び丁目間を結ぶ歩行者空間及び貫通できる歩行者空間等で確保する。
- にぎわい軸：あらゆる人々の多様な活動と交流の場となる歩行者ネットワークの主要な骨格をなすもの。1～5丁目を東西に貫く道路沿いの歩行者空間及び、朝潮運河と豊洲・晴海間水域を結ぶ連続した歩行者空間。空地を積極的に活用し、ソフト面での取組についても検討を行う。
- 生活活性軸：地域住民の日常の買物動線や散策の機能を担ったもの。歩いて楽しい歩行者空間を整備するとともに、生活関連施設等を軸上に配置。
- ウォーターフロント・プロムナード：朝潮運河沿い及び豊洲・晴海間水域沿いの親水性の高い歩行者空間。
- 歩道状の空地：にぎわい軸及び生活活性軸の歩行者の主たる動線を結び、その機能を補完するもの。幹線道路及び区画道路沿いの連続した歩行者空間。

▼公共施設と交通結節機能とを結ぶ歩行者ネットワークの概念図



▼歩行者ネットワーク等整備計画（案）



①丁目間を結ぶ歩行者空間(歩車分離を基本とするもの)

整備方針

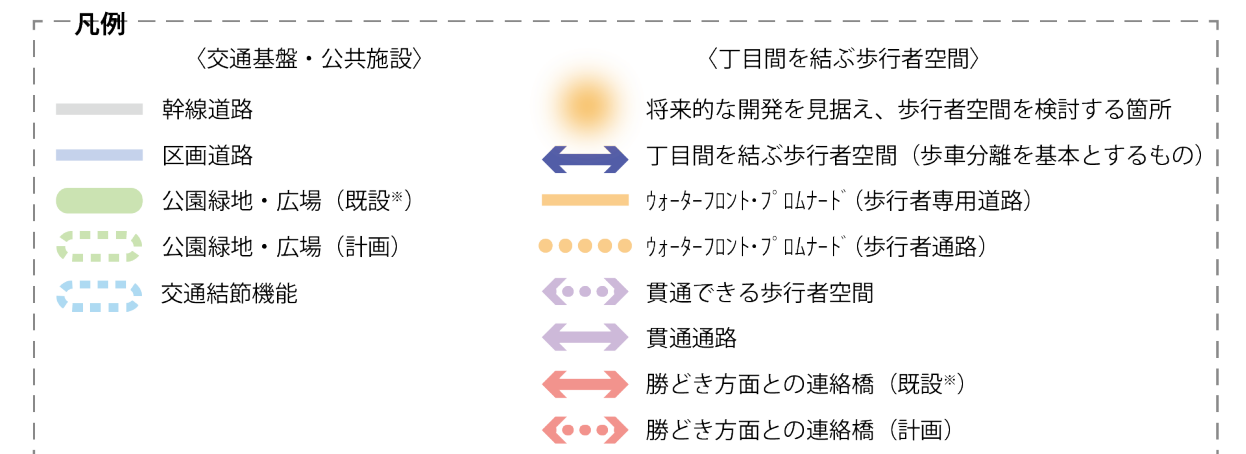
- さらなる人口集積の進展を踏まえ、公共施設や交通結節機能等を結ぶ、安全かつ生活利便性の高い歩行者空間を新たに確保し、晴海全体の歩行者ネットワークを形成する。
- ・敷地内を貫通できる歩行者空間等と連携した、晴海全体の歩行者ネットワークを形成する。
- ・広幅員道路を横断するため、立体的な歩車分離を行うとともに、誰もが利用しやすいようユニバーサルデザインに配慮した歩行者空間とする。

具体的方策

- 立体的な丁目間横断施設については、周辺の開発動向を踏まえた幅員を確保するとともに、接続箇所の状況等を踏まえて最適な構造とする。
- 歩行者ネットワークに資する歩行者空間については、まちづくり基本条例に基づき誘導する。
- 地区計画における主要な公共施設又は地区施設として横断施設を位置付けるか、又は有効空地の中でその機能を確保する。



▲丁目間を結ぶ歩行者空間の事例



※一部は道路沿いの歩行者空間で兼ねる。 ※ 既設：既に整備されたもの及び都市計画決定されたもの

⑧、⑨ウォーターフロント・プロムナード(歩行者通路・歩行者専用道路)

整備方針

- 表情があり、歩いて楽しい歩行者空間の整備
 - ・水際線を緩傾斜な護岸と緑化によるウォーターフロント・プロムナードとして連続した歩行者空間を整備する。
 - ・朝潮運河、豊洲・晴海間水域など、それぞれの水域の特性を活かした水辺空間を創出する。

具体的方策

- 原則幅員4m以上を確保し、水際線沿いの眺望を遮らない空間とする。
- 一体感のある植栽、照明、舗装、ベンチ等により、連続した歩行者空間を演出する。
また、これらの材料には自然素材等(木製デッキ等)を活用し、人に優しく、環境に配慮した空間を整備する。
- ウォーターフロント・プロムナードは、地区計画における主要な公共施設又は地区施設として歩行者専用道路を位置付けるか、又は公園緑地や有効空地の中でその機能を確保する。



▲護岸沿いの親水緑地



▲ウォーターフロント・プロムナードの事例

⑫、⑬歩道状の空地・歩道状空地

整備方針

- 連続したゆとりある歩行者空間を整備する。

具体的方策

- 1～5丁目の地区中央を東西に貫く「にぎわい軸」沿いについては原則4m以上、その他の幹線道路及び区画道路沿いについては2m以上の歩道状の空地を整備する。
- 区画道路(⑤参照)において確保する幅員に対して、現況道路幅員が不足している場合は、その不足分以上の幅員を持った歩道状の空地を整備する。(⑭参照)
- 地区計画における主要な公共施設又は地区施設として歩道状空地を位置付けるか、又は有効空地の中でその機能を確保する。
- 駐車場の出入口、植栽、環境施設などを設置する場合の配置に配慮する。



▲歩道状の空地

⑩、⑪貫通できる歩行者空間・貫通路

整備方針

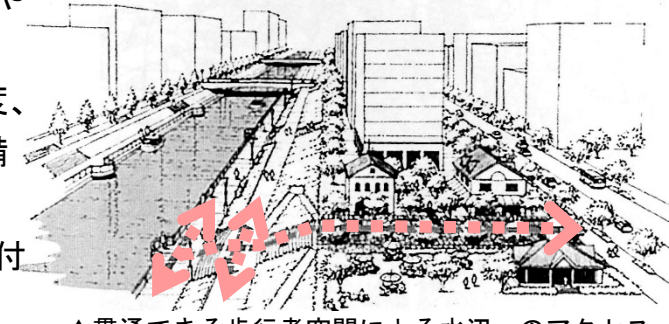
- 必要に応じて敷地内に貫通路等を設け、軸の性格と街区の特性を踏まえた快適な歩行者空間を形成する。

具体的方策

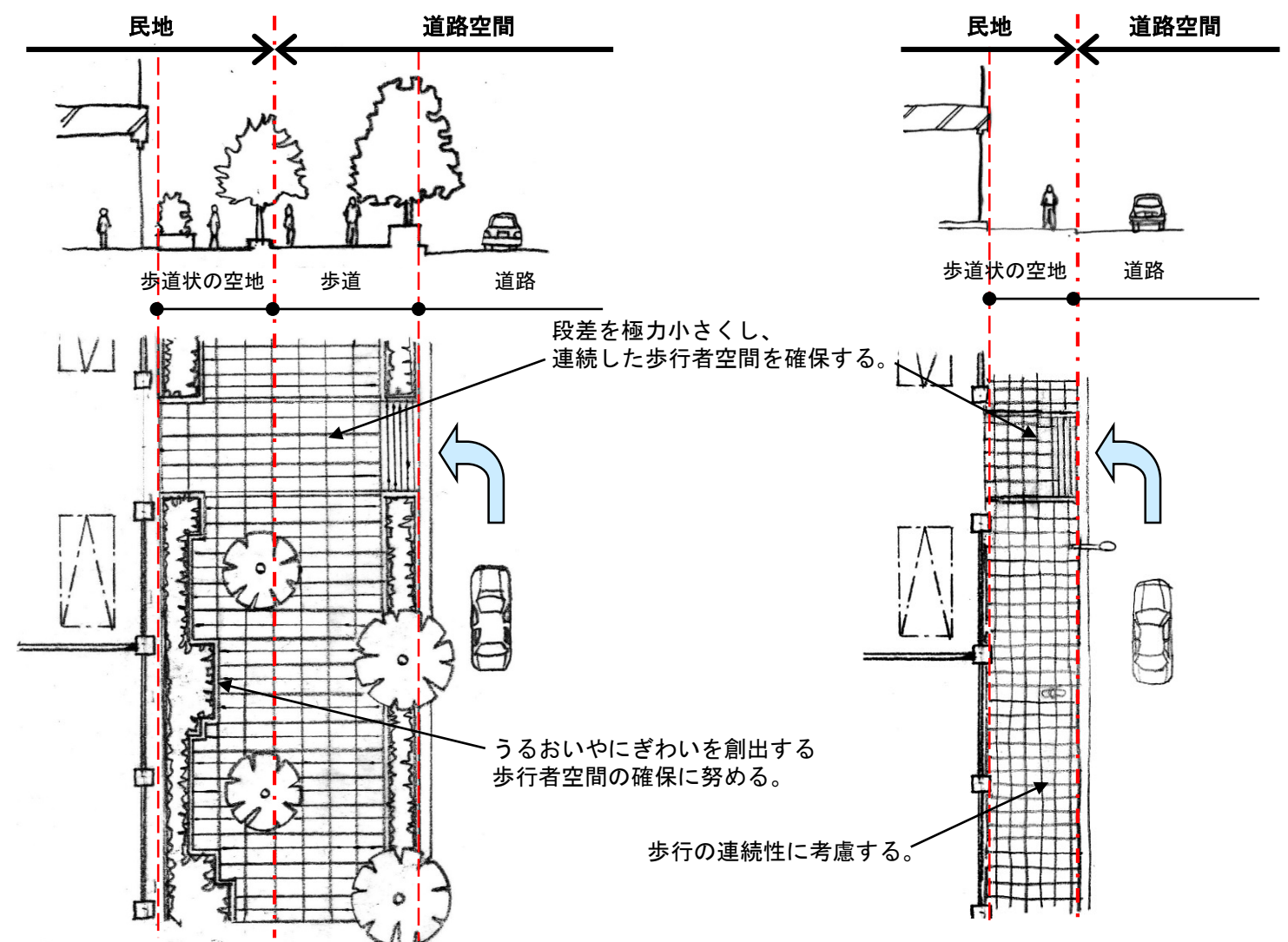
- 業務・商業地については、貫通できる歩行者空間の軸線上にプラザやアトリウム等のたまりを設けたり、通路に店舗を設ける等、人が滞留し、にぎわいを生み出す空間を整備する。
- 住宅地の貫通できる歩行者空間は、道路沿いの歩行者空間との連続性や街区を貫通する視線に配慮し、うるおいある空間演出を図る。
- 用途・規模に応じ、長辺方向が200m以上の街区については1ヶ所程度、300m以上の街区については2ヶ所程度の貫通できる歩行者空間を整備する。
- 地区計画における主要な公共施設又は地区施設として貫通路を位置付けるか、又は有効空地の中でその機能を確保する。



▲貫通できる歩行者空間沿いの設え



▲貫通できる歩行者空間による水辺へのアクセス



▲歩道がある区画道路の歩道状の空地整備イメージ

▲歩道がない区画道路の歩道状の空地整備イメージ

⑭敷地規模

整備方針

- 敷地の細分化による市街地環境の悪化を防止する。

具体的方策

- 敷地面積の最低限度は原則として1,000㎡程度とする。

⑮容積率

整備方針

- 土地利用の方針に基づき、開発フレーム及び敷地規模や都市基盤施設とのバランス等を勘案して設定する。

具体的方策

- 容積率の最高限度の目安を業務・商業地では700%程度、複合地では600%程度、住宅地では450%程度とする。なお、複合地における住宅部分の容積率は住宅供給フレームの範囲内で適切に設定する。
- 容積率の最高限度は、計画毎の地域環境への貢献等についても考慮する。

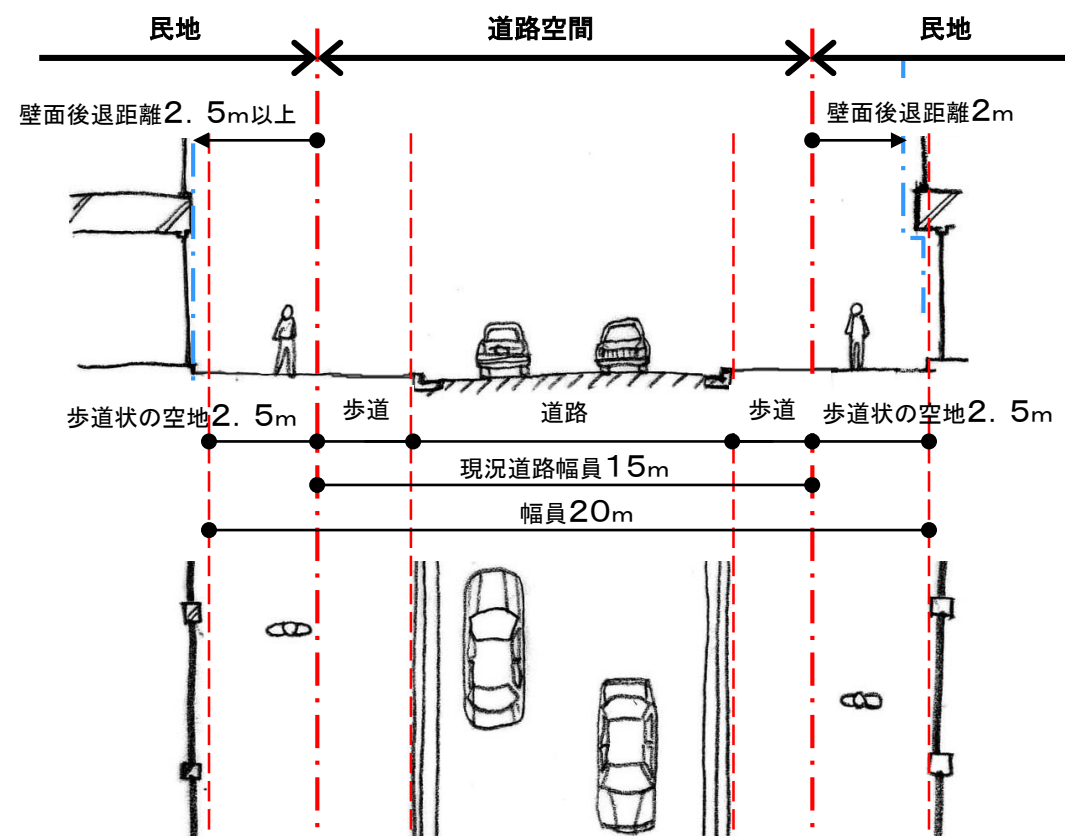
⑯壁面線

整備方針

- 街並み形成や都市景観などに配慮し、壁面後退距離をとり、良好な歩行者空間等の確保を図る。

具体的方策

- 計画建築物の壁面の位置については、2m以上の後退距離を確保し、幹線道路沿いについては竣工した地区や都市計画決定した地区との調和を図る。
- できる限り壁面の位置が揃うようにする。



▲例) 主要な区画道路(現況幅員15m)を歩道状の空地も含め幅員20mとする場合の壁面線の考え方

⑰オープンスペース(敷地内空地)

整備方針

- 公共施設と連続した良好な環境を形成するゆとりと潤いある空間を創出する。
- 1～5丁目の地区中央を東西に貫く「にぎわい軸」沿いには、にぎわいの醸成に資する空間を創出する。

具体的方策

- 歩道状の空地等を含む準公共的な空地は想定居住人口一人当たり3㎡を目標とする。(晴海地区で目標約13ha確保)
- 必要に応じて地区計画の中で、地区施設としての広場を定める。

⑱建物高さ

整備方針

- 各街区の特性(用途・街区面積)に応じて建築物の高さの最高限度を定める。

具体的方策

- 日照、景観、敷地内の有効空地、隣棟間隔等を考慮した建物高さを設定する。
- セットバック距離と基準階面積を考慮した高さの目安は下表の通り。



▲敷地内オープンスペース

	大街区 100m×100m以上の街区	中街区 100m×50m程度の街区	小街区 50m×50m程度の街区
街区イメージ図			
建物の最高高さの考え方	業務・商業地 業務・商業は基準階面積をできるだけ大きく確保することが一般的(2,000～3,000㎡程度と想定)であり、住宅と比してある程度高さが抑えられることが想定される。(100～150m)	業務・商業地 細長敷地の場合、まとまった空地を設けることにより、高さ方向に積むことが想定される。(80～100m)	業務・商業地 細長敷地の場合、まとまった空地を設けることにより、高さ方向に積むことが想定される。(80～100m)
	複合地 業務・商業、住宅の混合となることが想定され、業務・商業では住宅に比して高さが抑えられることが想定される。業務・商業(100～150m) 住宅(150～180m)	複合地 細長敷地の場合、まとまった空地を設けることにより、高さ方向に積むことが想定される。(80～100m)	住宅地 敷地面積が小さいため、過度な壁面後退を行うことは現実的ではなく、運用基準に定める計画建築物の壁面の位置の制限から6m程度の後退が想定される。(50～80m)
	住宅地 基準階面積は1,000～2,000㎡を想定。居住者ニーズのひとつに眺望があり、超高層化することが少なくない。壁面後退を大きくすることで有効空地を確保し、容積が緩和されることが想定される。(150～180m)	住宅地 細長敷地の場合、まとまった空地を設けることにより、高さ方向に積むことが想定される。(80～100m)	住宅地 敷地面積が小さいため、過度な壁面後退を行うことは現実的ではなく、運用基準に定める計画建築物の壁面の位置の制限から6m程度の後退が想定される。(50～80m)
備考	建物の高層化により、広場等、まちのにぎわいや憩いの場となる空間が確保される。		

形態・意匠

整備方針

●表情を持った、歩いて楽しい街並み形成を図る。

具体的方策

○建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、周辺の街並みや自然環境に配慮したものとする。

○沿道に対して低層棟を配置したり、低層部分を張り出すことによって、沿道を歩く歩行者に対して圧迫感を与えず、快適な低層空間を演出する。

■形態による低層部の表情・設えのイメージ



▲低層棟の沿道への配置



▲沿道に張り出した低層部

駐車場・駐輪場

整備方針

●将来の開発に伴う需要に対応できるよう努め、街並みに配慮した駐車場・駐輪場を整備する。

●歩行者の安全性に配慮し、歩道空間の連続性を確保する。

具体的方策

○立体駐車場及び平面駐車場の意匠・形態に配慮し、街区内の建物との調和を図る。

○街区内外の車の出入りによる歩行者空間への影響を抑える。

○業務・商業施設等における駐車場の整備水準は、駐車需要の実態を考慮し、必要な台数を確保する。

○駐車場についてはオートバイ等の車種も考慮し、計画する。

○自転車・自動車シェアリング等の導入を促進し、より良い交通環境を目指す。

○住宅用駐車場の整備水準は、住宅の種類に応じて設置割合が異なることから、晴海地区全体で戸数の45%程度を目標とし、水素自動車等のシェアリング等を導入する場合、その効果を勘案した上で必要な駐車台数を確保する。

○駐輪場の整備水準は一戸あたり1.5台以上に相当するスペースの確保を目標とし、自転車のシェアリング等を導入する場合、その効果を勘案した上で必要な駐輪台数を確保する。



▲景観に配慮した立体駐車場

緑化

整備方針

●緑量を確保し、豊かな緑地空間を感じる空間形成を図る。

具体的方策

○幹線道路および区画道路沿いに整備される歩道状の空地においては、既存の街路樹を含めた一体的な緑地空間とする。

○潮風に強い樹種を選定するとともに、歩行者が四季を通じて楽しめるような花木を植栽する。

○オープンスペース（敷地内空地）や歩道状の空地だけではなく、敷地内や屋上を積極的に緑化する。



▲歩道状空地の緑化



▲オープンスペースの緑化

照明

整備方針

●道路空間および道路空間と一体で整備する歩道状の空地の街路灯はそれぞれの通りや街区毎で統一感を図る。

●防犯性という観点に留意して照明を配置する。

具体的方策

○幹線道路および業務・商業地沿いの街路灯および建物についてはショーウィンドウ等の照明を積極的に行い、夜間の賑わい演出を行う。

○その他の道路沿いの街路灯は連続性のある照明を用い、人を導く動線を演出する。

○ウォーターフロントプロムナードの沿道については住宅地になっており、散策路としての性格が強いため低位置の光で穏やかで柔らかな照明で演出する。

○それぞれの通りと街区毎の特性を踏まえ、交通安全に支障にならない照明方法や照明の色質、照明器具デザインの統一等を検討する。



▲歩道状の空地の修景照明



▲連続性のある照明による動線の演出

防災・防犯

整備方針

●災害に強く、犯罪のない安心なまちづくりを進める。

具体的方策

○耐震性、耐火性に優れた建物計画を考えると同時に、備蓄スペースの確保など災害応急時の対応を考慮する。

○建物の低層部に生活利便施設を配置する等、死角を生じない工夫を図る。

○防災機能を備えた広場の整備を促進する。

誘導・案内サイン

整備方針

●晴海を初めて訪れた人にもわかりやすいサインの整備を図る。

具体的方策

○晴海地区全体でユニバーサルデザインに配慮した総合サイン計画等を検討する。

屋外広告物など

整備方針

●無秩序な設置を防止し、良好な景観形成を図る。

具体的方策

○突出広告物の張り出し幅や独立広告物の高さ、壁面広告物の大きさ等は高層部と低層部の視点毎、建物とのバランスや夜間景観にも配慮した広告物とする。

○屋外広告物の色彩、形状、デザインについては都市景観に配慮する。

環境

整備方針

●ヒートアイランド現象の抑制や省資源・省エネルギーに積極的に取り組み、地域環境に配慮した質の高い都市環境の形成を図る。

●新エネルギー等の先進的な環境技術の導入を検討する。

具体的方策

○ヒートアイランド抑制：土被率の確保や屋上緑化、壁面緑化に努める。

○省資源・省エネルギー：太陽光などの自然エネルギーを積極的に利用するとともに再生資源の活用等に努める。

○長寿命：劣化しにくい材料の選定やメンテナンスフリーの設備システム等の採用、フレキシブルな空間計画の検討等により建物の長寿命化を図る。

○風の道：隣棟間隔の工夫等により、風の通り道を確保し、快適な生活空間の創出を図る。⑦

晴海2丁目 まちづくりの考え方

1. 区画道路

主要な区画道路：

- ・広域幹線道路からアクセスする道路は一体で整備する歩道状の空地を含め、幅員20mを確保する。
- ・計画幅員18mの道路（区画道路2-1号）は、両側1mの歩道状空地（歩道状空地2-1号、2-2号）により幅員20mを確保する。

その他の区画道路：

- ・主要区画道路の機能を補完し、歩行者空間を確保する。

2. 公園緑地・広場

- ・地区計画の中で主要な公共施設として公園1号約8,700㎡が位置付けられている。
- ・地区計画の中で地区施設として広場2-1号（約450㎡）、広場2-2号（約450㎡）、広場2-3号（約570㎡）が位置付けられている。
- ・晴海・豊洲間水域の防潮護岸は親水緑地とし、護岸により宅地化した部分についても緑地としての利用を図る。

3. ウォーターフロント・プロムナード

- ・豊洲・晴海間水域沿いのウォーターフロント・プロムナードとして連続した歩行者空間を整備する。

4. 貫通できる歩行者空間

- ・土地区画整理事業により計画されている区画道路及び貫通路の関係を考慮し、区画道路からの歩行者動線を補完する貫通できる歩行者空間を敷地内に整備する。
- ・地区計画の中で地区施設として貫通路2-1号が位置付けられている。

5. 歩道状の空地

- ・晴海通り沿いについては原則4m以上、その他の幹線道路及び区画道路沿いについては2m以上の歩道状の空地を整備する。

6. オープンスペース

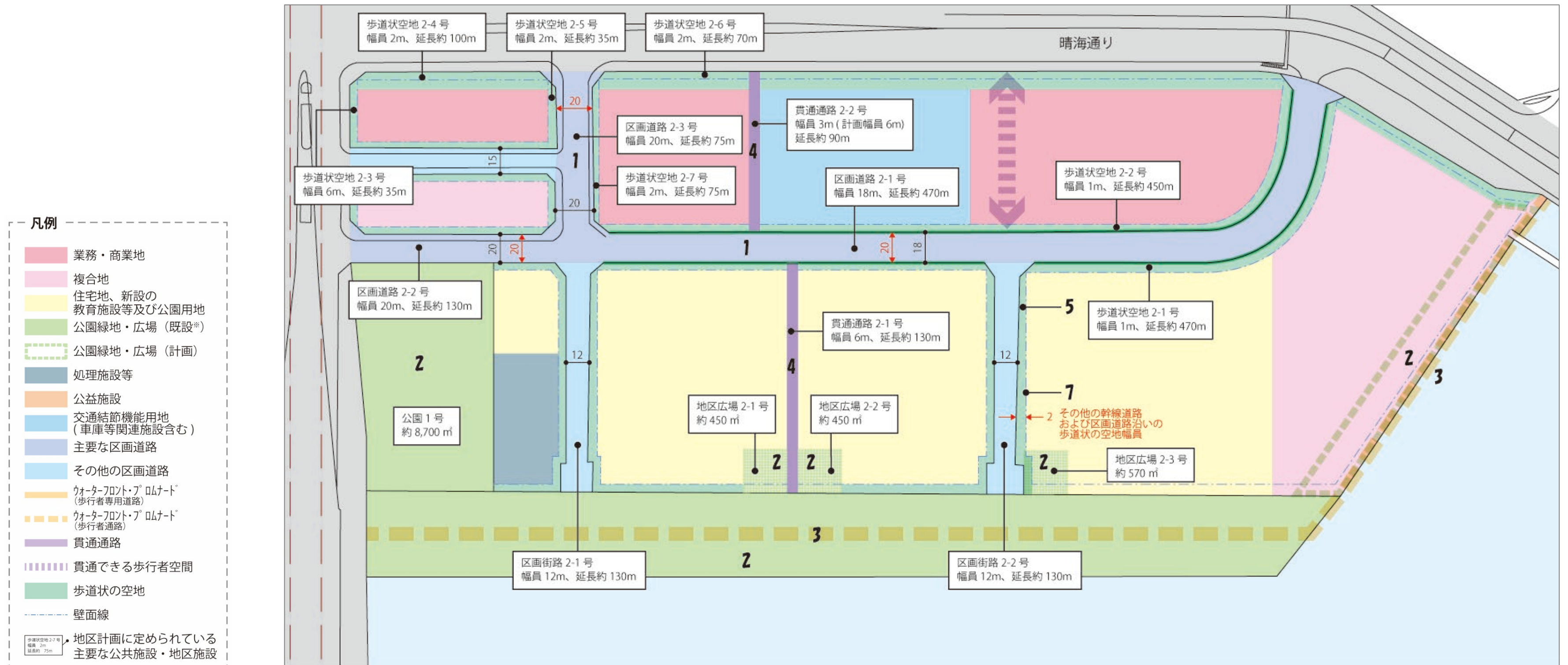
- ・2丁目地区の準公共的な空地として2.5ha整備することを目標とし、宅地内にできるだけ多くのオープンスペースを設ける。

キープラン



7. 壁面線

- ・計画建築物の壁面の位置については2m以上の後退距離を確保し、晴海通り沿いについては整備済み地区や計画済み街区との調和を図る。
- ・できる限り壁面の位置が揃うようにする。



※ 既設：既に整備されたもの及び都市計画決定されたもの

※ 歩道状空地の幅員、壁面線の位置（後退距離）等については、位置関係をわかりやすくするため実際の寸法よりも大きく表現しています。

晴海3丁目 まちづくりの考え方

1. 区画道路

主要な区画道路:

- ・広域幹線道路からアクセスする道路は一体で整備する歩道状の空地を含め、幅員20mを確保する。
- ・上記のうち、現況幅員15mの道路は、両側2.5m以上の歩道状の空地を整備し、幅員20mを確保する。

その他の区画道路:

- ・主要区画道路の機能を補完し、歩行者空間を確保する。

2. 公園緑地・広場

- ・既設公園(黎明橋公園)が約0.7ha。
- ・地区計画の中で主要な公共施設として広場1号(約1,800㎡)、広場2号(約1,200㎡)、広場3号(約1,200㎡)が位置付けられている。

3. ウォーターフロント・プロムナード

- ・朝潮運河沿いのウォーターフロント・プロムナードとして連続した歩行者空間を整備する。
- ・地区計画の中で地区施設として幅員6m、延長約305mの歩行者専用道路が位置付けられている。

4. 貫通できる歩行者空間

- ・区画道路からの歩行者動線を補完する歩行者専用通路を敷地内に整備する。
- ・特に長辺方向が200m以上の街区については1ヶ所程度、300m以上の街区については2ヶ所程度は貫通できる歩行者空間を整備する。

5. 歩道状の空地

- ・補助314号線沿いについては原則4m以上、その他の幹線道路及び区画道路沿いについては2m以上の歩道状の空地を整備する。区画道路において確保する幅員に対して現況幅員が不足している場合はその不足分以上の幅員を持った歩道状の空地を整備する。

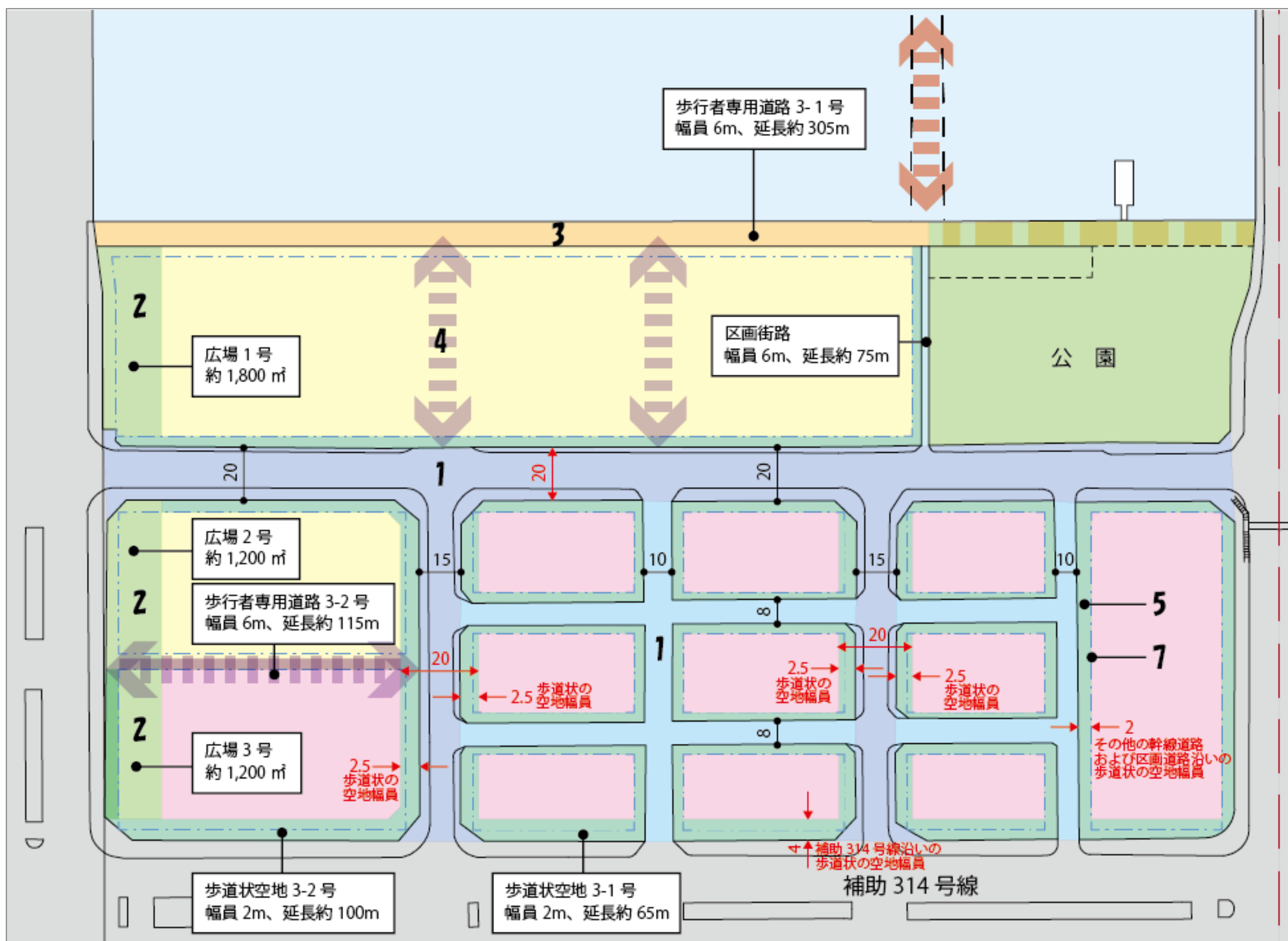
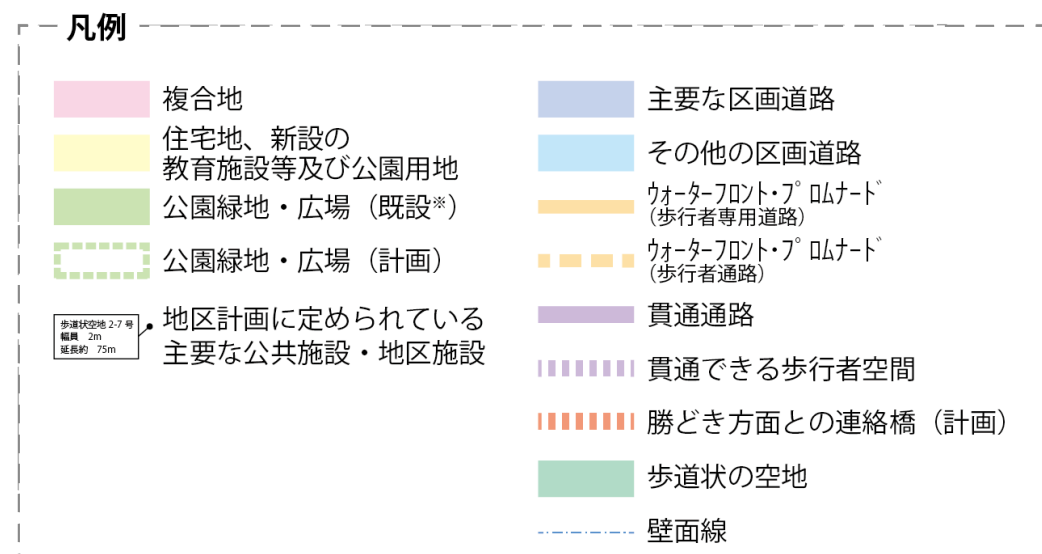
6. オープンスペース

- ・3丁目地区の準公共的な空地として1.6ha整備することを目標とし、宅地内にできるだけ多くのオープンスペースを設ける。

7. 壁面線

- ・計画建築物の壁面の位置については2m以上の後退距離を確保し、補助314号線沿いについては整備済み地区や計画済み街区との調和を図る。
- ・できる限り壁面の位置が揃うようにする。

キープラン



※ 既設：既に整備されたもの及び都市計画決定されたもの

※歩道状空地の幅員、壁面線の位置(後退距離)等については、位置関係をわかりやすくするため実際の寸法よりも大きく表現しています。

晴海4丁目 まちづくりの考え方

1. 区画道路

主要な区画道路:

- ・広域幹線道路からアクセスする道路は複合地においては幅員20m、住宅地においては18mを確保する。

その他の区画道路:

- ・主要区画道路の機能を補完し、歩行者空間を確保する。

2. 公園緑地・広場

- ・現在、既存公園及び計画されている公園はないが、良好なまちづくりに寄与するため新設公園の整備を誘導する。
- ・晴海・豊洲間水域の防潮護岸は親水緑地とし、護岸により宅地化した部分についても緑地としての利用を図る。

3. ウォーターフロント・プロムナード

- ・晴海・豊洲間水域のウォーターフロント・プロムナードとして連続した歩行者空間を整備する。

4. 貫通できる歩行者空間

- ・大街区にあっては、区画道路からの歩行者動線を補完する歩行者専用通路を敷地内に整備する。

5. 歩道状の空地

- ・補助314号線沿いについては原則4m以上、その他の幹線道路及び区画道路沿いについては2m以上の歩道状の空地を整備する。

6. オープンスペース

- ・4丁目地区の準公共的な空地として1.9ha整備することを目標とし、宅地内にできるだけ多くのオープンスペースを設ける。

7. 壁面線

- ・計画建築物の壁面の位置については2m以上の後退距離を確保し、補助314号線沿いについては整備済み地区や計画済み街区との調和を図る。
- ・できる限り壁面の位置が揃うようにする。

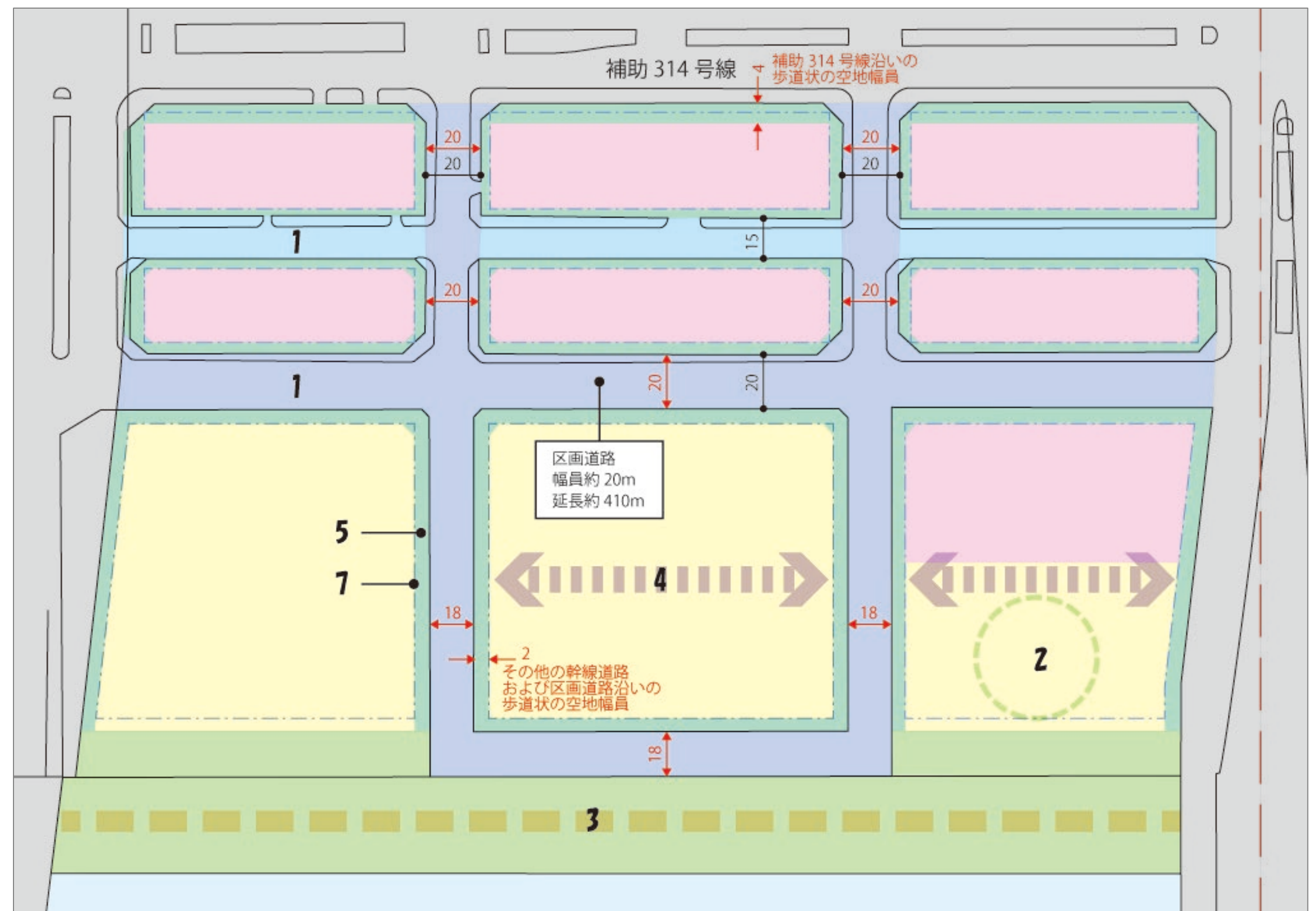
キープラン



凡例

	複合地		主要な区画道路
	住宅地、新設の教育施設等及び公園用地		その他の区画道路
	公園緑地・広場 (既設*)		ウォーターフロント・プロムナード (歩行者専用道路)
	公園緑地・広場 (計画)		ウォーターフロント・プロムナード (歩行者通路)
	地区計画に定められている主要な公共施設・地区施設		貫通通路
			貫通できる歩行者空間
			歩道状の空地
			壁面線

※ 既設：既に整備されたもの及び都市計画決定されたもの



※ 歩道状空地の幅員、壁面線の位置（後退距離）等については、位置関係をわかりやすくするため実際の寸法よりも大きく表現しています。

晴海5丁目 まちづくりの考え方

1. 盛土

- ・五丁目の全域は既設防潮堤の外側になっている為、建築敷地等は盛土により高潮に対しての安全性を確保する。

2. 区画道路

主要な区画道路：

- ・広域幹線道路からアクセスする道路は業務・商業地においては幅員20m、住宅地においては幅員18mを確保することを原則とし、三ツ目通りからの延長部分はシンボリックな歩行者空間を確保する。ただし、すでに整備されている道路の幅員については現状の幅員とする。

3. 公園緑地・広場

- ・良好なまちづくりに寄与するため、新設公園の整備を誘導する。
- ・地区計画の中で地区施設として広場5-1号(約400㎡)、広場5-2号(約400㎡)、広場5-3号(約400㎡)及び緑地5-1号(約3,500㎡)が位置付けられている。

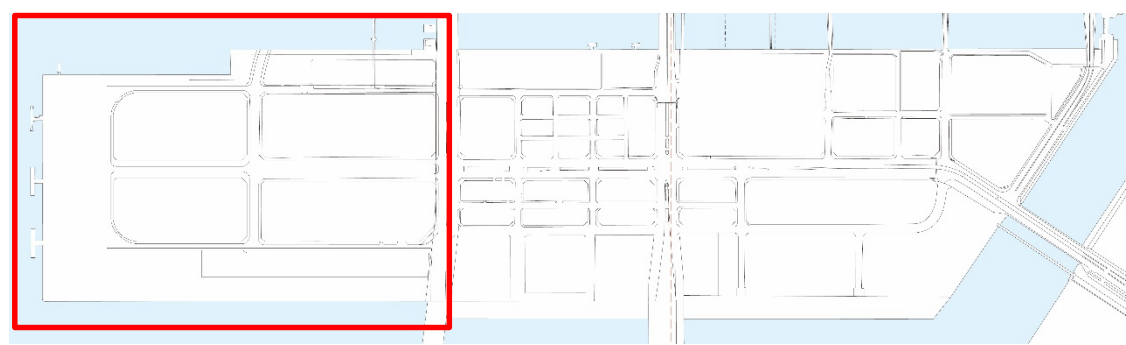
4. ウォーターフロント・プロムナード

- ・水辺のウォーターフロント・プロムナードとして連続した歩行者空間を整備する。
- ・ウォーターフロント・プロムナードを延長し、晴海ふ頭公園に接続する歩行者通路を整備することで連続した歩行者空間を形成する。
- ・地区計画の中で地区施設として幅員11m、延長約200mの歩行者専用道路が位置付けられている。

5. 貫通できる歩行者空間

- ・区画道路からの歩行者動線を補完する歩行者専用通路を敷地内に整備する。特に長辺方向が200m以上の街区については1箇所程度、300m以上の街区については2箇所程度は貫通できる歩行者空間を整備する。

キープラン



凡例		
業務・商業地	公益施設	ウォーターフロント・プロムナード (歩行者専用道路)
複合地	交通結節機能用地 (車庫等関連施設含む)	ウォーターフロント・プロムナード (歩行者通路)
住宅地、新設の教育施設等及び公園用地	主要な区画道路	貫通通路
公園緑地・広場 (既設*)	その他の区画道路	貫通できる歩行者空間
公園緑地・広場 (計画)	地区計画に定められている主要な公共施設・地区施設	勝どき方面との連絡橋 (既設*)
清掃工場		緑道
		歩行者通路
		歩道状の空地
		壁面線

※ 既設：既に整備されたもの及び都市計画決定されたもの

6. 歩道状の空地

- ・補助314号線のにぎわい軸及び区画道路5-3号沿いについては原則4m以上、その他の幹線道路及び区画道路沿いについては2m以上の歩道状の空地を整備する。

7. オープンスペース

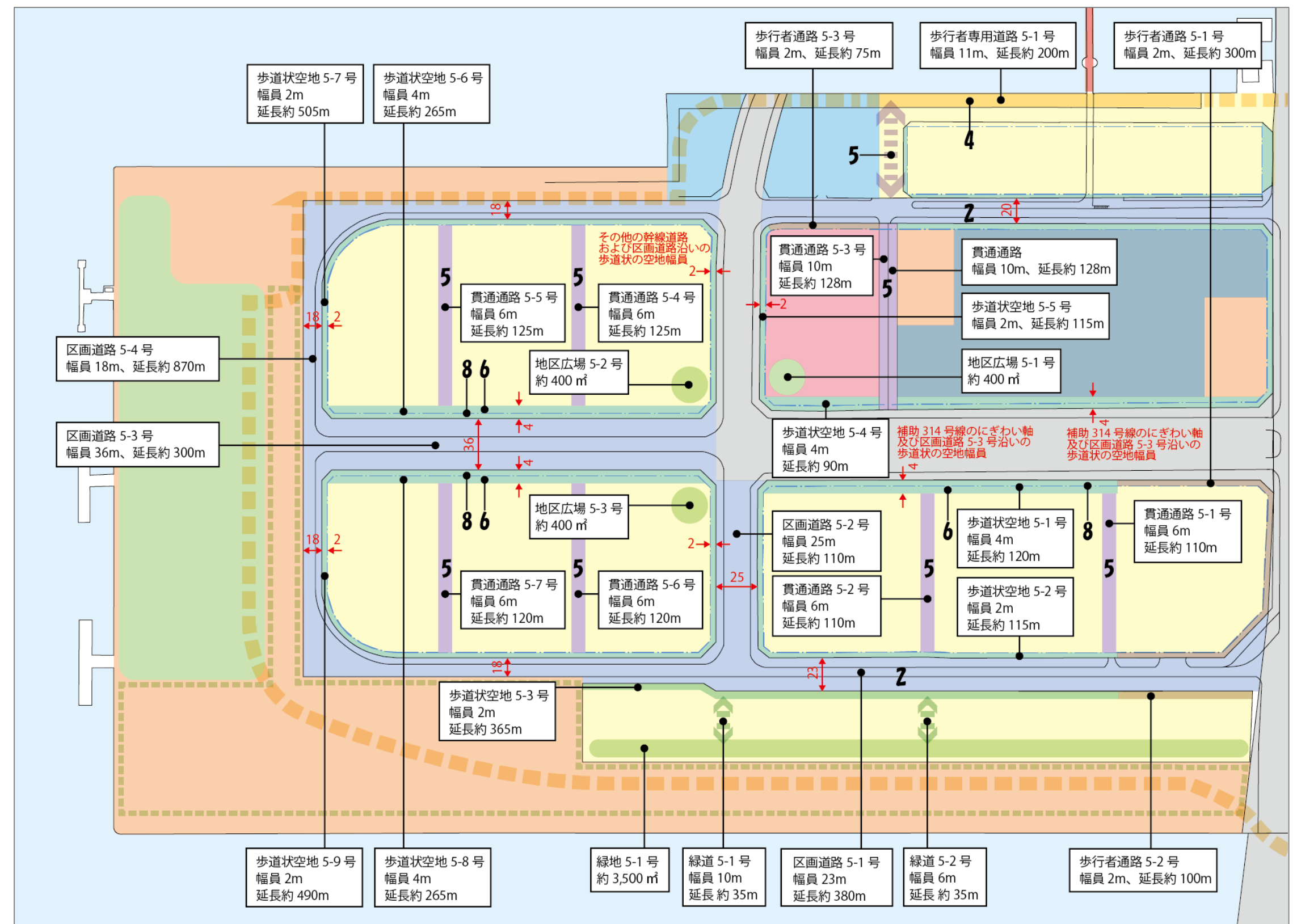
- ・5丁目地区の準公共的な空地として5.1ha整備することを目標とし、宅地内にできるだけ多くのオープンスペースを設ける。

8. 壁面線

- ・計画建築物の壁面の位置については2m以上の後退距離を確保し、補助314号線のにぎわい軸及び区画道路5-3号沿いについては整備済み地区や計画済み街区との調和を図る。
- ・できる限り壁面の位置が揃うようにする。

9. その他

- ・東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会のレガシーとして、身近にスポーツを楽しめるまちづくりを誘導する。



※歩道状空地の幅員、壁面線の位置(後退距離)等については、位置関係をわかりやすくするため実際の寸法よりも大きく表現しています。