

勝どき・豊海地区まちづくりガイドライン

平成28年（2016年） 9月 中 央 区

— 目次 —

1. はじめに	・・・ 1
2. まちの特性・課題・上位計画	・・・ 3
3. 勝どき・豊海地区の将来像	・・・ 4
4. 将来像の実現に向けたまちづくりの指針	・・・ 6
5. まちづくり推進の考え方	・・・ 17

— 資料編 —

1. 主な上位計画の位置付け	・・・ 20
2. 当地区の特性	・・・ 25
3. 当地区の課題	・・・ 31

1.はじめに

(1)ガイドライン策定の目的

勝どき・豊海地区（以下「当地区」という。）は、東京湾の埋立事業により 1894 年（明治 27 年）に月島 2 号地（現勝どき一～四丁目）、1913 年（大正 2 年）に月島 3 号地（現勝どき五・六丁目）、及び 1962（昭和 37 年）に豊海水産基地（現豊海町）として誕生し、工場・倉庫などの地場産業、そこで働く人々の住宅や商店が混在するまちとして独自の発展を遂げてきました。

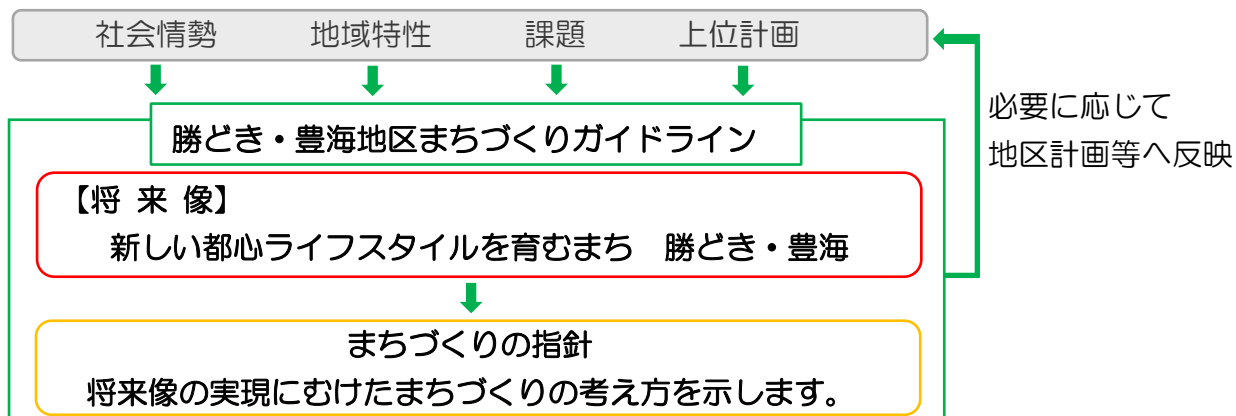
高度成長期以降、東京臨海部の都市構造が変化する中で、大規模な工場・倉庫等の跡地においてマンション開発などの計画が進む一方、築年数の長い木造建築物の個別建替えが促進されないことから、建物の不燃化、耐震化や避難場所の不足など防災上の課題を抱えていました。そこで中央区は、平成 7 年に住み続けていくための秩序あるまちづくりの実現を目指し、「月島のまちづくり（素案）」をとりまとめました。

近年では、当地区と都心エリア（「八重洲、日本橋、銀座、新橋、虎ノ門等」と「有明、台場等の副都心」）を繋ぐ都営大江戸線や晴海通り、環状第 2 号線などの交通基盤整備が進んだことから、水辺等の自然環境を有する稀有な立地特性を活かした面的整備が進められています。今後も都心エリアでの国際ビジネス拠点等の整備や、東京都による BRT（バスをベースとした都市交通システム）整備が計画されており、都心エリアとの近接性を前提とした開発の検討が見込まれています。また周辺では、築地市場の豊洲移転による跡地利用、東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会で整備する晴海選手村の跡地開発など、大規模な開発が計画されています。

こうした動向を捉えて、「月島まちづくり（素案）」の考え方を継承しつつ、当地区の特性や課題を踏まえ、将来像とまちづくりの指針を示すことで秩序あるまちづくりを進めることを目的にガイドラインを策定いたしました。

なお、本ガイドラインは、将来像とその実現に向けたまちづくりの指針を示すものであり、必要に応じてその内容を地区計画等へ反映していきます。

<ガイドラインの構成>



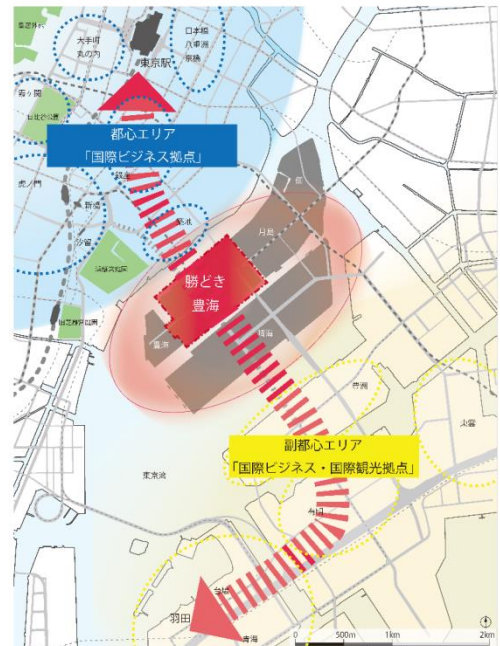
(2)ガイドラインの対象範囲

当地区は、八重洲・日本橋・銀座等の「国際ビジネス拠点」である都心エリアと、有明や台場等の「国際ビジネス・国際観光拠点」である副都心エリアの間に位置しています。

ガイドラインの対象範囲は、勝どき一丁目から六丁目及び豊海町の一部の下図に示す約 50ha の区域とします。

なお、豊海町の一部は都市計画法上の臨港地区（漁港区）に指定されており、当該区域は「水産物を取り合わせ、または漁船の出漁の準備を行わせることを目的とする区域」であることから対象範囲としません。

<位置図>



<対象範囲>



2.まちの特性・課題・上位計画

(1)まちの特性

交通基盤整備が進み、水辺等の自然環境を有する稀有な立地特性を活かした面的整備が行われています。

<交通基盤>

都営大江戸線の勝どき駅があり、周辺地域を結ぶ都営バスとコミュニティバス（江戸バス）が運行しています。晴海通り、清澄通りに加え、環状第2号線が整備される等、都心エリアを結ぶ交通基盤整備が進むまち

<自然環境>

東京湾の玄関口に位置し、隅田川・朝潮運河等により水辺に囲まれ、豊海運動公園等の緑等、貴重な自然環境があるまち

<コミュニティ>

町会活動等の活発なまち

(2)まちの課題

<交通基盤>

＊増加する交通需要に対する公共交通の充実（勝どき駅、公共交通機関の混雑緩和）

＊人口増に伴い増加する歩行者に対する歩行者環境の改善（とりわけ勝どき駅周辺）

<自然環境>

＊緑の拡充とオープンスペースの創出 ／ ＊水辺を活かした水と緑のネットワーク化

＊水辺の特性を活かした景観形成

<防災>

＊防潮堤の整備・耐震性強化 ／ ＊地域防災機能の向上 ／ ＊老朽化建物の耐震性強化

<土地利用・生活機能>

＊生活利便施設や公益施設等の整備 ／ ＊通りの特性を踏まえたまち並みの形成

<コミュニティ>

＊多様な人々や地域住民同士の交流促進

(3)国や東京都の主な上位計画から

＊都心を支える居住機能を強化した魅力的な複合市街地の形成

＊国際都市としてふさわしい良質な居住環境、居住機能の保全やコミュニティの活性化に配慮された利便性の高い安全・安心で快適な住宅市街地の形成

＊都心に近接した利便性とウォーターフロントの特性を生かし、緑豊かなオープンスペースを備えた都市型住宅などの超高層建築物や、親水性豊かな低中層建築物などが組み合わせ、多様で魅力的な複合市街地を形成

3.勝どき・豊海地区の将来像

【将来像】

新しい都心ライフスタイルを育むまち 勝どき・豊海

将来像の実現によるまちのイメージ

《結節点》生活機能が充実したまち

- ◎「晴海通り/環状第2号線/清澄通り及び都営大江戸線勝どき駅」の結節点となる「勝どき駅前」と「勝どき五・六丁目」を「生活拠点」として多様な人々が集う交流空間を形成
- ◎生活拠点では、生活関連施設（子育て/高齢者/医療/福祉/コミュニティ/交流/文化）、住宅、滞在、業務、商業、広場等の生活機能と交通機能が充実したまちの形成

《隅田川/朝潮運河沿い》ウォーターフロントを活かし水辺と調和したまち

- ◎隅田川/朝潮運河沿い等のウォーターフロントでは、緑豊かなオープンスペース等を備え、都市型住宅等の超高層や中層建築物が組み合わさった多様で魅力的な複合市街地の形成
- ◎老朽化建築物の建替えや計画的な土地利用転換などによって、住宅や生活関連施設等と水辺が調和した魅力的なまちの形成

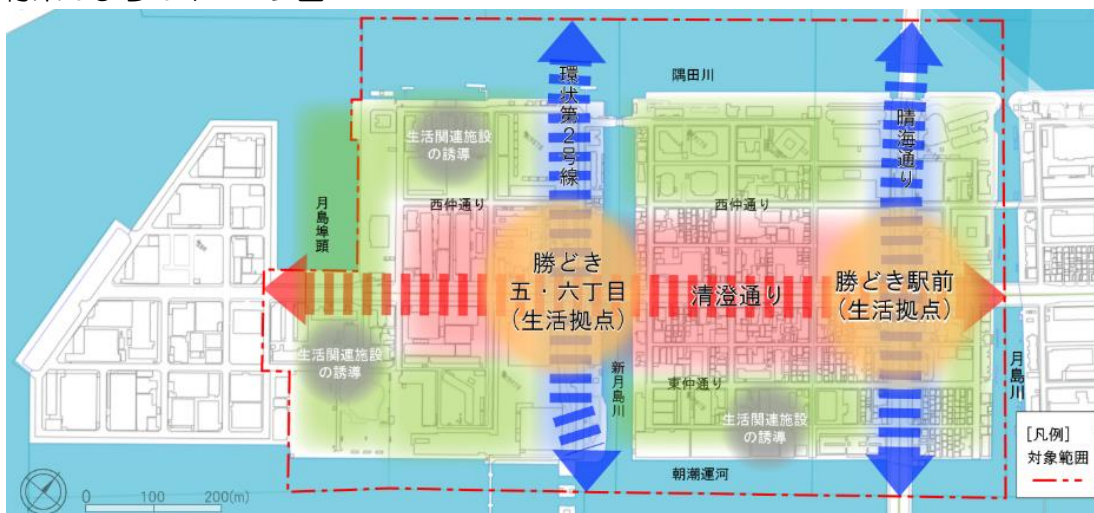
《清澄通り沿い》賑わいのあるまち

- ◎沿道建物やオープンスペース等と一体なった歩行者空間を形成し、低層部に商業や公益施設等を適切に配置し、賑わいのあるまち並みを形成
- ◎広幅員の歩道を活かし、植栽やストリートファニチャー等が充実したより快適な歩行者空間の形成

《晴海通り/環状第2号線沿い》うるおいのあるまち

- ◎晴海通り及び環状第2号線の特性を踏まえた沿道空間の形成
- ◎沿道において、建物低層部の壁面後退により、オープンスペースや緑を整備し、うるおいのあるまち並みの形成

将来のまちのイメージ図



都心エリアに近接した当地区で、
多様な人々が快適に暮らし、交流することで
新しい都心ライフスタイルが育まれます。

1

- * 隅田川・朝潮運河沿いを早朝や夕方にジョギング
- * 家族や仲間と休日に水辺や公園でくつろぐ
- * 整った交通網を利用し、休日は日本橋・銀座・築地・月島等を散策
- * 清澄通り沿いのカフェで読書

3

- * 近接する都心業務地で共働きをし、子どもは地域の子育て支援施設を利用
- * 高齢者は生活関連施設で文化活動や体操等の講座を受講し、友人とカフェでくつろぐ
- * 休日は家族や夫婦で清澄通り沿いのレストランで食事を楽しむ
- * 地域のお祭りや文化行事に参加

2

- * 近接する都心業務地等に勤務し、平日夕方や休日にお祭り等の地域行事の担い手となる
- * 災害時に地域の担い手として活躍

① 自然環境や都心の利便性を満喫できる

② 地域活動に参加する

③ 子育て世代も高齢者世代も楽しめる

新しい都心
ライフスタイル

④ ビジネスで一時滞在できる

⑥ 文化創造できる

⑤ 起業・創業できる

4

- * 国際会議や展示会等のビジネス目的の国内外の来訪者が短期から長期にわたって滞在
- * 早朝や夕方に隅田川や朝潮運河等の水辺を散策
- * 夜や休日に、日本橋、銀座、築地等で食事や観光を楽しむ

5

- * 都心業務地への近接性を活かし、在宅勤務や新たなビジネスを起業・創業
- * 地域活動や行事への参加により広がる人脈を活かし、新たなビジネスに繋げる
- * 生活関連施設を利用した勉強会の開催や、異業種交流

6

- * アーティスト、料理人、芸術家等が短期から長期にわたって滞在
- * 都心を題材にした創作活動やイベントの開催や展示活動等
- * オープンスペース等を活用して、子どもたちと課外活動

4. 将来像の実現に向けたまちづくりの指針

将来像の実現に向けて、5つのまちづくりの指針を掲げ、その指針を達成するための具体的な内容を示します。

まちづくりの指針1 都心エリアや地区内を繋ぐ交通ネットワークが整ったまち

都心エリアへのアクセス性と地区内の回遊性を高める道路ネットワークを強化することで、交通基盤の整ったまちを目指します。

○都心エリアへのアクセス性の強化

○地区内の回遊性を高める「道路ネットワーク」の強化

⇒ p. 7

まちづくりの指針2 徒歩・自転車圏内に生活機能が整ったまち

～通りの特性を踏まえたまち並み形成～

生活に必要な機能が整った、住みやすい、働きやすいまちを目指します。

○交通機能及び生活機能が整った「生活拠点」の形成

○ウォーターフロントにおける生活機能の向上

○賑わいのあるまち並みの形成（清澄通り沿い）

○うるおいのあるまち並みの形成（晴海通り／環状第2号線沿い）

⇒ p. 9

まちづくりの指針3 災害に強いまち

津波や高潮対策として防潮堤や内部護岸の整備・耐震補強と合わせて、建物の耐震化・不燃化を促進し、防災機能の強化を図りながら、災害に強いまちを目指します。

○防潮堤等の耐震性強化／堤内化

○建物の耐震化・不燃化

○居住・就業エリアとしての「防災機能」の強化

⇒ p. 11

まちづくりの指針4 水と緑が身近に感じられる環境にやさしいまち

都心の貴重な水辺を活かし、緑と一体となった水辺空間を創出することで、人々の憩いやうるおいの場となり、自然を感じることができるまちを目指します。

○地域資源を活かした「水と緑のネットワーク」の形成

○水辺の特性を活かした景観形成

○省エネルギー・省資源に配慮した先進的なまちづくり

⇒ p. 13

まちづくりの指針5 地域コミュニティが持続的に発展していくまち

既存の地域コミュニティを活かしながら多様な人々の交流が促進され、災害時における共助にも繋がるようなコミュニティの形成ができるまちを目指します。

○既存の地域コミュニティを活かした多様な人々の交流促進

○災害時に向けた共助の取組

⇒ p. 15

① 都心エリアへのアクセス性の強化

1 基幹的交通システムの整備

- * 交通環境を抜本的に改善すると共に、都心エリアとの交通基盤の強化により、国際都市東京の魅力を向上させるよう、大量輸送が可能な地下鉄新規路線整備の推進を図ります。
- * 東京都が整備する幹線道路等を利用したBRT整備と連携し、地区内交通（既存のバス、コミュニティサイクル等）との接続整備を図ります。
- * 環境負荷の小さい燃料電池バス等の導入を図ります。



BRTのイメージ

2 交通施設の拡充

- * 当地区の交通の結節点である勝どき駅に関して、東京都による勝どき駅改良工事（ホーム改良、出入口の増設等）をはじめ、面的整備の機会を捉えて、出入口や滞留スペースなど、交通施設としての快適性・利便性・バリアフリー化の向上を図ります。
- * 地下鉄新規路線整備と合わせて、当地区内に新駅整備の推進を図ります。

② 地区内の回遊性を高める「道路ネットワーク」の強化

1 路線毎の役割分担による道路ネットワークの強化

- * 路線毎の役割分担により「自動車交通の円滑な処理」と「回遊性の高い歩行者ネットワークの形成」を図ります。

① 幹線道路（清澄通り/晴海通り/環状第2号線）

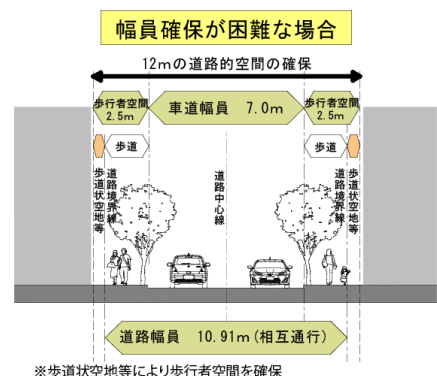
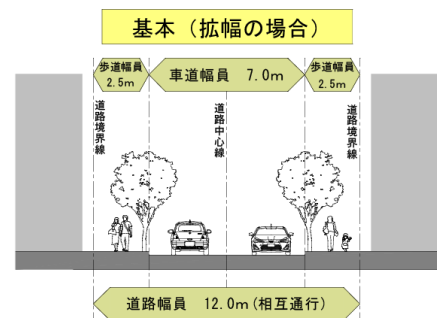
- * 歩道等において、歩行者環境の改善と共に、自転車走行空間の確保を目指します。

② 区画道路

- * 地区内交通や沿道敷地へのアクセス機能の強化を図る道路とします。

- * 相互通行道路では、歩道は片側 2.5m、車道は片側 1 車線の幅員 7mとし道路幅員 12mを確保することを基本とします。

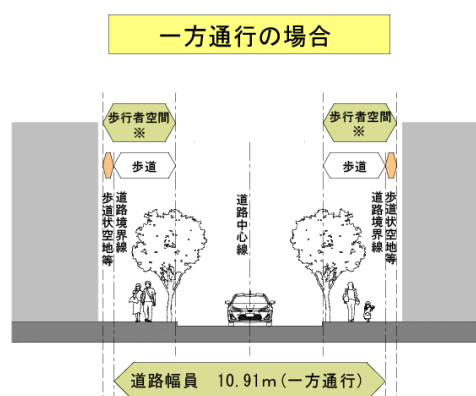
ただし、地形の形状や開発計画の規模等により、幅員確保が困難な場合は、歩道状空地等により機能を確保することとし、道路を拡幅する場合は現在の道路中心線をずらさず、両側で拡幅します。（右図参照）



※歩道状空地等により歩行者空間を確保

＊一方通行道路の場合は道路幅員 10.91mとし、歩行者空間として有効幅員 2.0m以上を確保することを基本とします。（右図参照）

＊歩行者空間の整備・拡充を図り、地区の回遊性の向上や勝どき駅を繋ぐ歩行者ネットワークを形成します。



※歩行者空間の有効幅員は2.0m以上確保

2 歩行者ネットワークの強化

＊面的整備等の機会を捉えて、勝どき駅周辺の晴海通り等の歩行者環境を改善します。

＊水辺沿いを中心に、護岸改修等と合わせて、憩いやうるおいの場となる「水と緑の歩行者ネットワーク」として歩行者通路の整備・拡充を行います。

＊区画道路や水と緑の歩行者ネットワークを効果的に接続し、歩行者ネットワークの強化を図ります。

3 コミュニティサイクルの導入促進

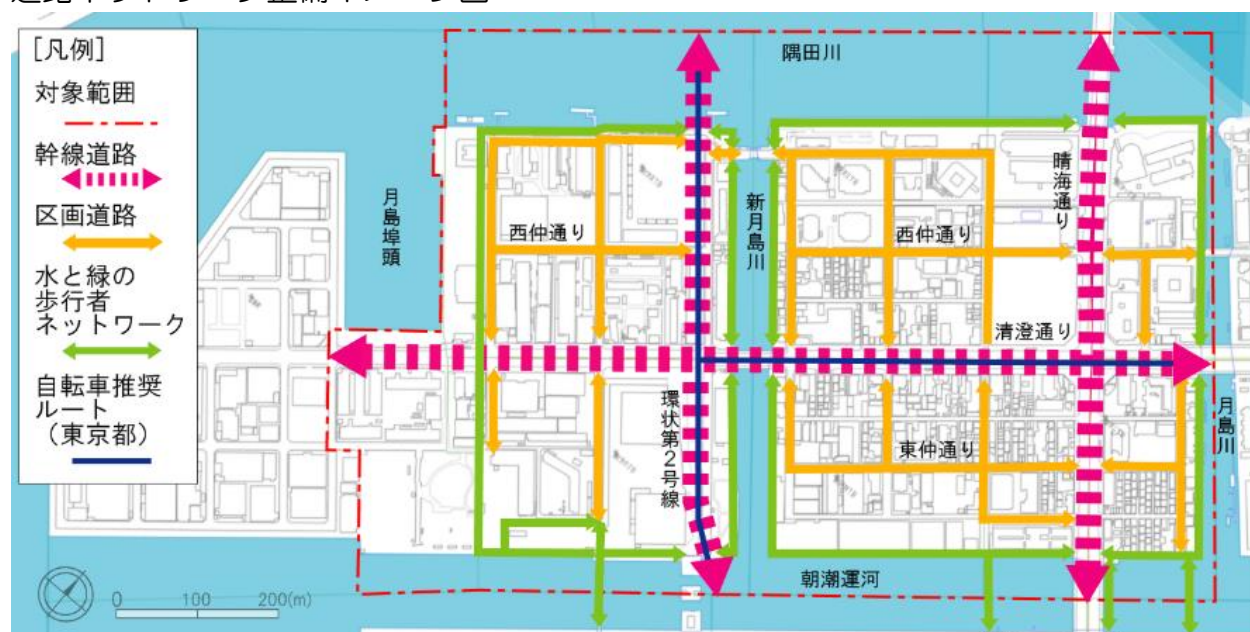
＊自転車推奨ルートである清澄通りや環状第2号線沿い、及び駅やBRTのバス停留施設には、コミュニティサイクルポートを整備します。

＊清澄通りや環状第2号線では、適切な自転車走行空間を整備します。



サイクルポートのイメージ

道路ネットワーク整備イメージ図



① 交通機能及び生活機能が整った「生活拠点」の形成

勝どき駅前と勝どき五・六丁目の結節点では、面的整備の機会等を捉えて、交通施設の拡充と共に、生活関連施設等を誘導し、交通機能及び生活機能が整った「生活拠点」を形成します。建物低層部に商業、生活関連施設や交通施設等を誘導し、建物高層部に住宅、業務、滞在施設等を誘導します。

■主な誘導用途：スーパーマーケット、レストラン、良質で多様な分譲・賃貸住宅、サービスアパートメント、SOHO、シェアオフィス、社宅、ホテル

② ウォーターフロントにおける生活機能の向上

隅田川や朝潮運河沿いでは、面的整備の機会を捉えて、生活関連施設等を誘導していくことで生活機能の向上を図ります。住宅や生活関連施設等と水辺が調和した魅力的なまち並みを形成します。



生活拠点のイメージ



生活関連施設のイメージ

③ 賑わいのあるまち並みの形成（清澄通り沿い）

1 賑わいの連続性が感じられるまち並みの形成

清澄通り沿いの建物においては、低層部に商業、生活関連施設等を配置し、壁面後退による建物の連続性や看板等のまち並みへの配慮や歩道状空地、オープンスペースの適切な配置等により、賑わいの連続性が感じられるまち並み形成を図ります。



まち並みのイメージ

2 広幅員の歩道を活かした歩行者空間の充実

清澄通りの広幅員の歩道を活かし、植栽やストリートファニチャーなどの充実を図り、歩行者が快適に通行することができ、沿道建物やオープンスペース等と一体となった歩行者空間の形成を図ります。

また、歩道等において自転車走行空間を確保し、より安全な歩行者空間の形成を図ります。



歩行者空間のイメージ

④ うるおいのあるまち並みの形成（晴海通り／環状第2号線沿い）

1 うるおいのあるまち並みの形成

沿道においては、建物低層部は壁面後退によりオープンスペースや緑を整備し、うるおいのあるまち並み形成を図ります。



うるおいのあるまち並みのイメージ

2 晴海通り沿道にアイストップの整備

中央区内の晴海通り沿道では特徴あるファサードを持つ建物や文化施設が存在しています。晴海通り沿道における面的整備の機会等を捉え、勝どき地区にふさわしい、歩行者のアイストップとなるような品格のある建物・空間を整備し、生活環境の向上を図ります。



アイストップのイメージ

3 環状第2号線高架下の有効活用

環状第2号線の高架下がうるおいのあるまち並み形成に資するような有効的な活用ができるよう、関係機関と協議します。

① 防潮堤等の耐震性強化 / 堤内化

1 防潮堤等の耐震性強化

地震や台風による津波・高潮に備えて、東京港港湾計画及び東京港海岸保全施設整備計画に基づき、東京都による防潮堤、内部護岸等の補強又は整備を推進します。



護岸整備のイメージ

2 生活圏拡大に合わせた堤内化

生活圏の拡大に合わせて、住民等の安全・安心のために必要な防潮堤等の整備を推進し、面的整備の機会を捉えて、堤内化を図ります。

② 建物の耐震化・不燃化

晴海通りと清澄通りは、東京都地域防災計画に緊急輸送道路として位置づけられています。震災時の救急・救命活動や緊急支援物資の輸送が円滑に実施できるよう、緊急輸送道路沿いの耐震化を推進します。あわせて、建築物の改修、建替えや面的整備により地区全体の建物の耐震化・不燃化を図ります。

③ 居住・就業エリアとしての「防災機能」の強化

中央区の地域防災計画「高層建築物防災計画・大規模建築物防災計画」をもとに、面的整備や個別建替え・改修等の個別更新の機会を捉えて、防災機能を適切に配置します。

＜面的整備における防災機能の整備例＞

- * 帰宅困難者の一時待機場所及び一時滞在施設の整備
- * 防災訓練等の防災活動で利用できる空地の整備
- * 避難状況、被災状況等の情報通信設備の整備
- * 地域用の防災備蓄スペースの整備
- * 帰宅困難者用の防災備蓄スペースの整備
- * 災害に強いエネルギーシステムの整備
- * 災害時に防災広場として利用可能なオープンスペースの整備

防災機能の整備イメージ



帰宅困難者一時滞在施設のイメージ

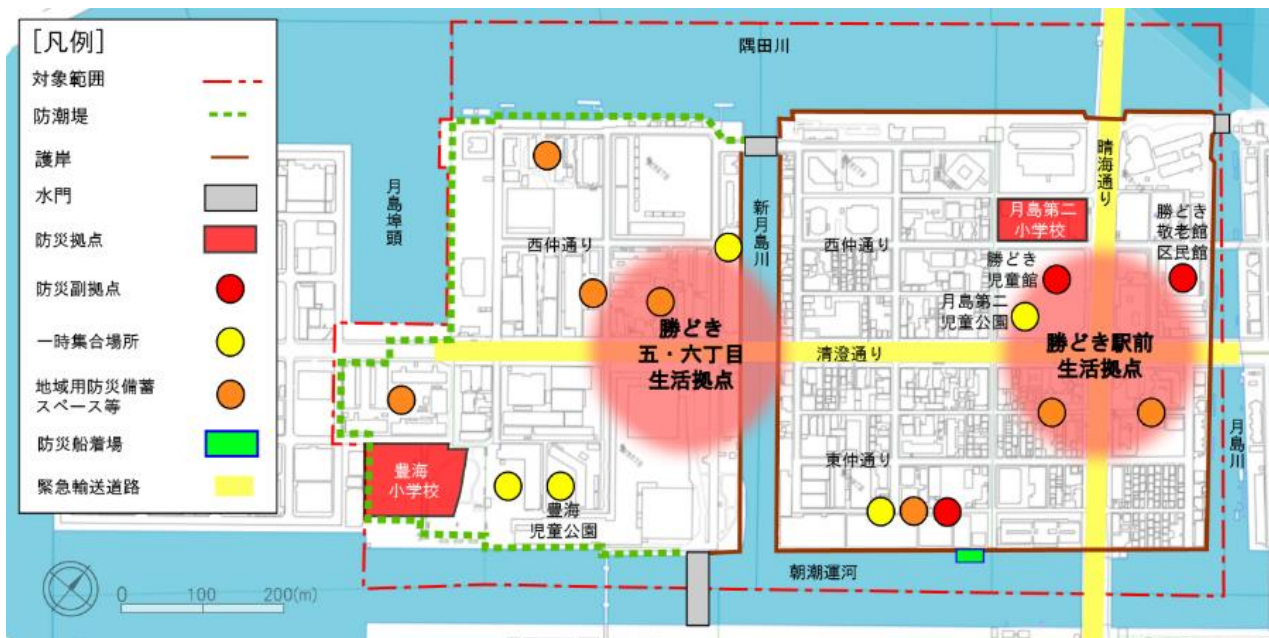


情報通信設備のイメージ



防災備蓄スペースのイメージ

防災機能整備イメージ図



防潮堤整備（堤外地の堤内化）イメージ

① 地域資源を活かした「水と緑のネットワーク」の形成

1 「水と緑の歩行者ネットワーク」の形成

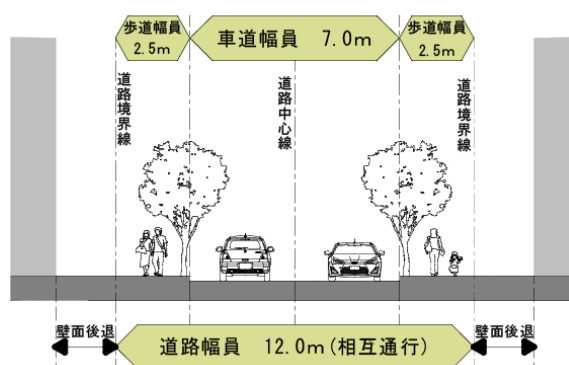
地域資源である都心の貴重な水辺（隅田川、朝潮運河等）を活かし、面的整備等の機会を捉え、人々の憩いやうるおいの場となる快適な歩行者空間として「水と緑の歩行者ネットワーク」の拡充を図ります。「水と緑の歩行者ネットワーク」では、植栽、ベンチ、スロープ、照明等を適切に配置しながら快適な歩行者空間を確保するとともに、水辺に建つ建物は、水辺に配慮した建物配置とし、敷地内の緑化、建物の屋上、壁面、ベランダ等の緑化により、緑と一体となった水辺空間の創出を目指します。

なお、月島埠頭沿いから豊海間においては道路幅員 12m確保を基本とし、建物の壁面後退による歩行者空間やオープンスペースの確保を図り、「水と緑の歩行者ネットワーク」の充実を図ります。

「水と緑の歩行者ネットワーク」のイメージ



水辺沿いのイメージ



月島埠頭沿いから豊海間のイメージ

2 街路樹の充実

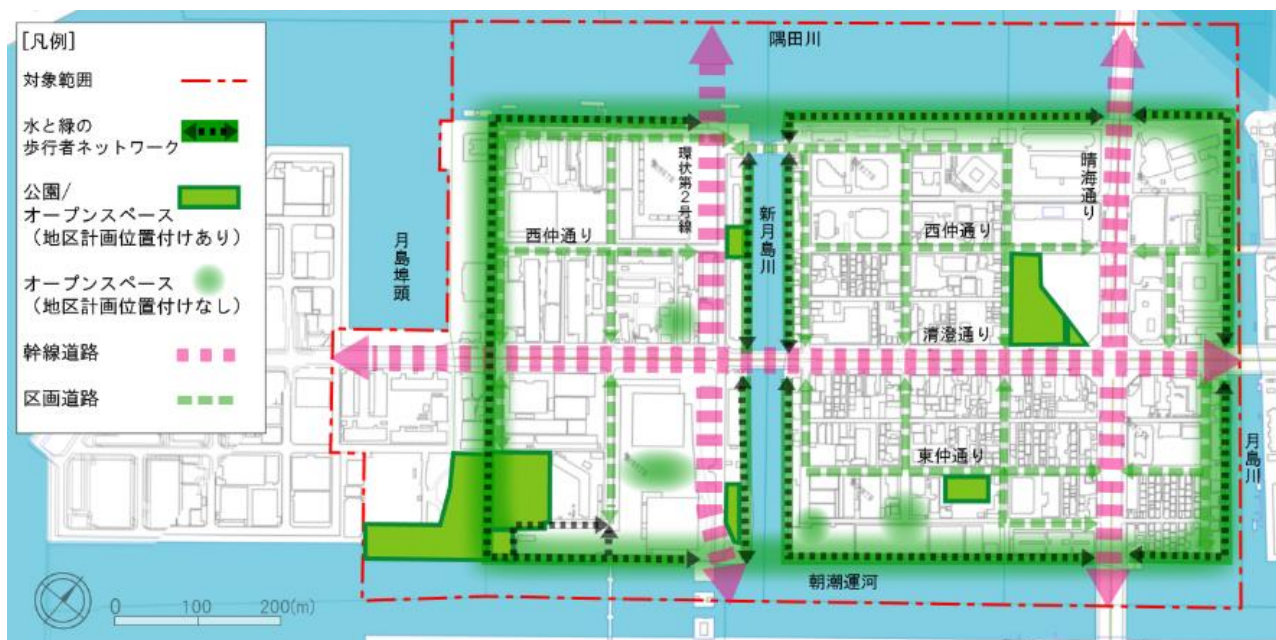
幹線道路での街路樹の充実と環状第2号線沿いの建物は壁面後退による緑化を図ります。区画道路では街路樹整備を行うことを基本とし、緑化の充実を図ります。

3 多様な交流の場に活用できるオープンスペース等の形成

面的整備の機会を捉え、人々の憩いやうるおいの場となるオープンスペースや親水空間の整備を図ります。オープンスペース等の配置にあたっては、歩行者空間との連続性が確保され、歩行者が利用しやすい動線や位置等の配慮を行います。また、オープンスペース等は区民や来街者等が、都心にいながら自然やうるおいを感じられるよう積極的に緑化を図ります。

整備するオープンスペース等では、子どもの遊び場、地域活動や多様な人々の交流の場（たとえば、住民や民間企業による維持・管理やイベント等の開催など）に活用できる仕組みづくりを誘導します。

水と緑のネットワーク整備イメージ図



② 水辺の特性を活かした景観形成

1 多様で魅力的な景観形成

都心に近接した利便性と水辺の整備等により創出されたウォーターフロントの特性を活かし、緑豊かなオープンスペース等を備えた、超高層から中層建築物が組み合わさった多様で魅力的な景観を形成します。

2 色や素材の調和

水辺に建つ建物は、建物の顔を水辺に向けると共に、隣棟間隔の十分な確保、外壁の色や素材については、周辺の景観との調和に配慮し、水辺空間の魅力向上を図る。



水辺沿いのオープンスペース
のイメージ

③ 省エネルギー・省資源に配慮した先進的なまちづくり

低炭素社会の実現に向けて、最先端の技術を活かし、建物の省エネルギー・省資源化、ヒートアイランド現象の緩和等に配慮した環境負荷の少ない建物やまちづくりを推進する。

＊未利用のエネルギーや太陽光等のエネルギーの利用促進

- ・先進技術を導入した取組
- ・省エネの見える化などの意識向上の取組等

＊環境にやさしい交通手段の導入促進

- ・電気自動車の充電スタンドや水素ステーションの設置促進
- ・カーシェアリングやコミュニティサイクルの導入促進等



電気自動車充電スタンドのイメージ

① 既存の地域コミュニティを活かした多様な人々の交流促進

当地区は、町会等の活発な活動により豊かな地域コミュニティが形成されてきました。

近年、高層住宅や大規模住宅の整備により住民が増加しているなか、これまで培われてきた地域コミュニティを活かしながら、人々の交流をより推進していくことが必要です。

住民と民間企業が連携した多様な地域活動イベント等の展開を通じて、多様な人々が交流し、住民同士のつながりや町会等と住民とのつながりの醸成を図るとともに、災害時にも速やかに地域マンション内の連携が図られるよう、次の取組みを推進します。

1 ハード面

生活拠点における交流空間を中心としながら、面的整備等の機会を捉え、地域活動や多様な人々の交流を育む場として利用できる屋外・屋内空間の整備

2 ソフト面

地域活動や多様な人々の交流が地元で持続的に推進できるように、開発事業者による活動の立ち上げ等持続的に活動ができる仕組みづくり

《地域活動やイベントの一例》

- * お祭り
- * マルシェ
- * 住民や民間企業による公園等の花壇管理や清掃
街路樹の水やり（緑のアダプト制度）、落葉清掃等（地域クリーン活動）
- * 子ども等への防災体験イベント、防災ワークショップ
- * 地域住民による子育て、教育支援の取組み等

地域活動やイベントのイメージ



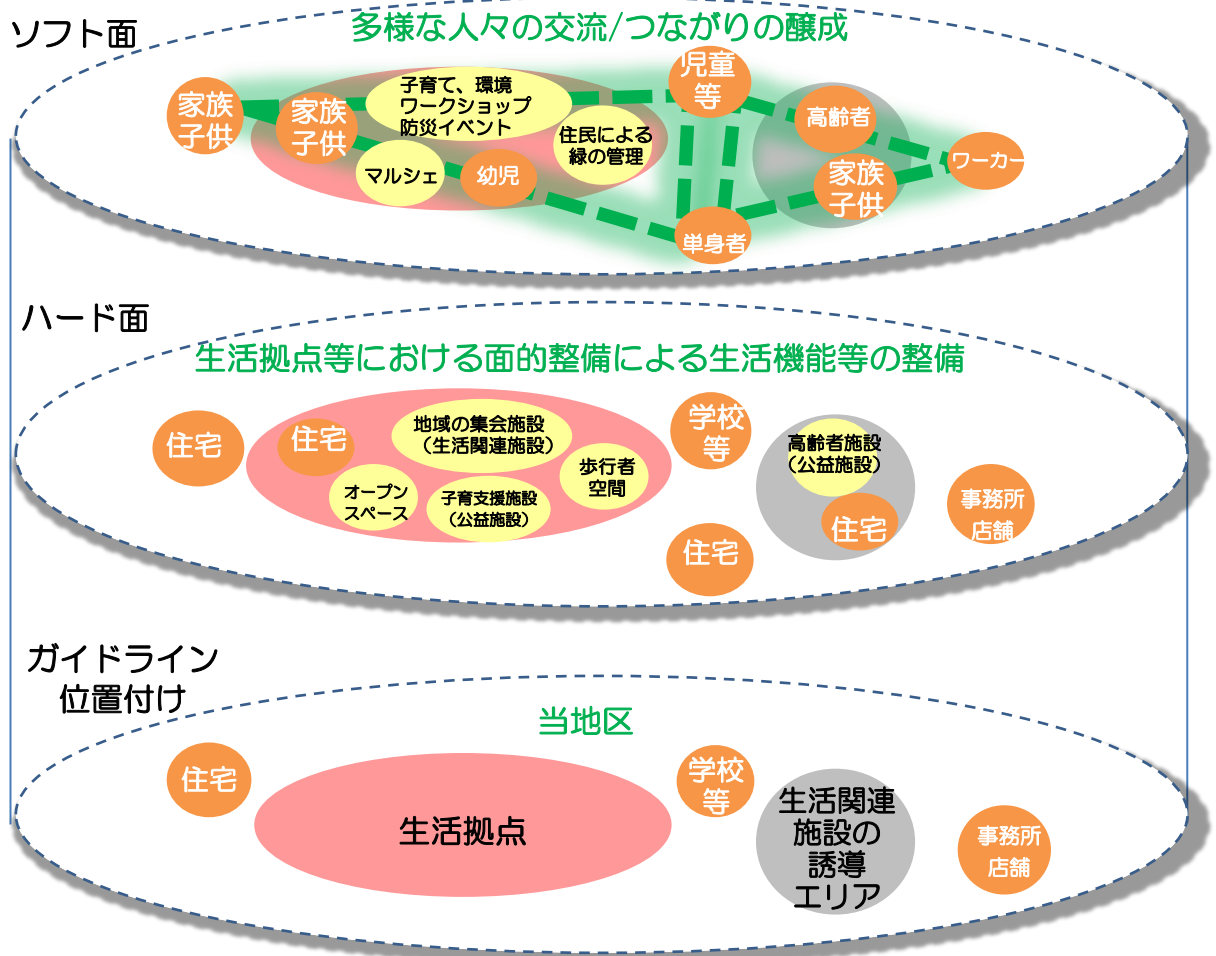
② 災害時に向けた共助の取組

災害時において、官民が連携すると共に、町会、自治会のほか、防災区民組織やその他民間団体が相互に連携（共助）を図れるように、地域の連携体制の強化に取り組み、地域防災力の向上を図ります。マンションの防災対策に関しては、防災組織の設置、防災マニュアルの作成、防災訓練の実施、地域との連携による防災対策推進とコミュニティの醸成を図ります。



地域における共助の取組のイメージ

＜多様な人々の交流促進におけるハード面とソフト面の関連性のイメージ＞



5. まちづくり推進の考え方

都心の近接性、水辺などの立地特性を活かしつつ、将来像の実現性を高めることを目的に5つのまちづくりの指針の主な整備主体を整理し、まちづくり推進の考え方を示します。

1 面的整備におけるまちづくりについて

当地区の土地利用の経緯や立地特性等を踏まえて、都市開発諸制度（※）を活用した面的整備を軸に本ガイドラインにおける将来像の実現に向けたまちづくりを先導します。特に、「生活拠点（勝どき駅前/勝どき五・六丁目）」「隅田川/朝潮運河沿い」「清澄通り沿い」「晴海通り/環状第2号線沿い」においては、当地区の「顔」として適切な面的整備の誘導を図ります。

2 個別更新におけるまちづくりについて

勝どき二・三・四丁目においては地区計画などを活用し、まちづくりの指針で掲げた考え方を踏まえ、まちづくりルールによる個別更新の促進を図ります。個別更新においては、地区計画などのまちづくりのルールを必要に応じて改正し、個別建替えによる将来像の実現に向けたまちづくりを行うものとします。

また、勝どき五・六丁目では、環状第2号線沿道において面的整備が進められている一方、新たに地区計画等を活用したまちづくりのルールを定め、将来像の実現に向けた個別更新の誘導を図ります。これら個別更新においては、地区の特性や建物状況を踏まえて、住宅ストックの利活用も踏まえた整備の促進を図ります。

3 公的整備について

本ガイドラインにおける公的整備は、中央区の基本構想、基本計画や上位計画に基づいて整備を行います。

なお、公的整備以外での整備の際には、中央区市街地開発事業指導要綱、中央区まちづくり基本条例、都市開発諸制度における協議を通じて、まちづくりの指針に基づく整備を誘導していきます。

※ 都市開発諸制度

都市開発諸制度とは、公開空地の確保など公共的な貢献を行う建築計画に対して、容積率や斜線制限などの建築基準法に定める形態規制を緩和することにより、市街地環境の向上に寄与する良好な都市開発の誘導を図る制度のことで、高度利用地区、特定街区、再開発等促進区を定める地区計画、総合設計をいう。

まちづくり推進に向けた整備主体について

※「●」は特に整備を行う主体

まちづくりの指針		まちづくりの整備の考え方		
		面的整備	個別更新	公的整備
指針1 都心エリアや地区内を繋ぐ交通ネットワークが整ったまち	①都心エリアへのアクセス性の強化	●		●
	②地区内の回遊性を高める「道路ネットワーク」の強化	●	●	●
指針2 徒歩・自転車圏内に生活機能が整ったまち～通りの特性を踏まえたまちなみ形成～	①交通機能及び生活機能が整った「生活拠点」の形成	●		
	②ウォーターフロントにおける生活機能の向上	●	●	●
	③賑わいのあるまち並みの形成（清澄通り沿い）	●	●	
	④うるおいのあるまち並みの形成（晴海通り/環状第2号線沿い）	●	●	
指針3 災害に強いまち	①防潮堤等の耐震性強化/堤内化	●		●
	②建物の耐震化・不燃化	●	●	
	③居住・就業エリアとしての「防災機能」の強化	●		
指針4 水と緑が身近に感じられる環境にやさしいまち	①地域資源を活かした「水と緑のネットワーク」の形成	●	●	●
	②水辺の特性を活かした景観形成	●	●	●
	③省エネルギー・省資源に配慮した先進的なまちづくり	●	●	●
指針5 地域コミュニティが持続的に発展していくまち	①既存の地域コミュニティを活かした多様な人々の交流促進	●	●	●
	②災害時に向けた共助の取組	—	—	—

資料編

1. 主な上位計画の位置付け

①国・都市再生緊急整備地域（平成24年11月変更）

- ◎都市再生緊急整備地域「東京都心・臨海地域」に指定。
- ◎「特定都市再生緊急整備地域」にも指定。

【整備の目標】

（地域共通）

国際競争力向上に資する先進的なビジネス支援機能の導入促進、外国人が住みやすい居住環境の充実（勝どき、豊海地域等）

個性を生かしたまちづくりと計画的な大規模開発による機能更新により、都心を支える居住機能を強化した魅力的な複合市街地を形成

【増進すべき都市機能/公共施設等】

- ・ 業務・商業・文化・交流機能の導入による複合市街地を形成
- ・ 都心との近接性や水辺環境を活かした居住機能の強化
- ・ 都市防災機能の強化
- ・ 東京都心部へのアクセス機能等の強化など、幹線道路や公共交通の整備
- ・ 親水性のある歩行者ネットワークを形成

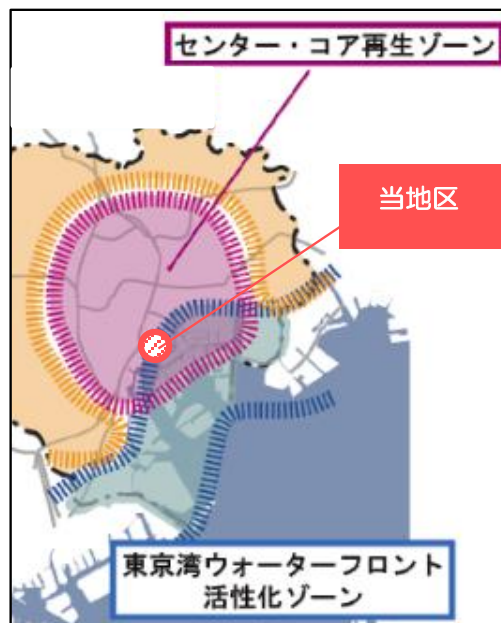


②東京都・東京の都市づくりビジョン（平成21年7月改定）

- ◎「センター・コア再生ゾーン」
- ◎「特色ある地域として、明石町・勝どき・月島地域」に位置付け。

【明石・勝どき・月島地域の将来像】

- ・ 都心に近接した利便性とウォーターフロントの特性を生かし、緑豊かなオープンスペースを備えた都市型住宅などの超高層建築物や、親水性豊かな低中層建築物などが組み合わせられた、多様で魅力的な複合市街地を形成
- ・ 勝どきでは、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



③東京都・都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成 26 年 12 月変更）

東京の都市づくりビジョンに基づくセンター・コア再生ゾーンの[特色ある地域](#)に位置付け

（明石町・築地・佃・月島・勝どき・豊海町の将来像）

- ・ [都心に近接した利便性とウォーターフロントの特性](#)を生かし、[緑豊かなオープンスペースを備えた都市型住宅などの超高層建築物](#)や、親水性豊かな低中層建築物などが組み合わさった[多様で魅力的な複合市街地](#)を形成
- ・ [環状第2号線及び晴海通り](#)では、[街路樹の充実](#)を図ることにより緑の軸とすると共に、沿道のまちづくりによる緑化が進み、[広がりや厚みのある緑](#)を形成
- ・ [老朽化建築物の建替えや計画的な土地利用転換など](#)によって、道路整備及び都市型住宅や教育、福祉などの[生活関連施設の整備](#)が進むことにより、[水辺と調和した魅力ある街並み](#)を形成
- ・ [勝どき駅周辺](#)では、[歩行環境の改善](#)により、[商業・生活支援・居住機能の集積した拠点](#)の形成

④東京都・長期ビジョン（平成 26 年 12 月）

「世界一の都市・東京」の実現に向けて、2つの基本目標が掲げられている。

基本目標 1：史上最高のオリンピック・パラリンピックの実現

基本目標 2：[課題を解決し、将来にわたる東京の持続的発展の実現](#)

基本目標 2 に関して、当地域に関連する4つの都市戦略が示されている。

都市戦略 1：[安全安心な都市の実現](#)

- ・ 倒れないまちの実現。特定緊急輸送道路沿道の建築物、公共建築物等の耐震化の完了
- ・ 最大級の地震による水害から都民の生命財産、首都東京の中核機能を守る河川
- ・ 河川、海岸保全施設の整備
- ・ 帰宅困難者対策を推進し、震災時の混乱を防止

都市戦略 2：[福祉先進都市の実現](#)

- ・ 子育てしやすい環境の整備
- ・ 高齢者の施設やすまいの整備

都市戦略 3：[世界をリードするグローバル都市の実現](#)

- ・ グローバルな視点から魅力的なビジネス環境の整備
- ・ 2020 年大会後も見据えた臨海部のまちづくり

都市戦略 4：[豊かな環境や充実したインフラを次世代に引き継ぐ都市の実現](#)

- ・ 省エネルギーやエネルギーマネジメントの推進
- ・ 再生可能エネルギーの導入促進、水素エネルギーの活用拡大
- ・ 緑の創出・保全により都市空間における潤いを更に充実
- ・ 集約型地域構造への再編
- ・ 良質な住宅ストックの形成と活用の推進

⑤東京都・住宅マスタープラン（平成 24 年 3 月）

- ◎「センター・コア再生ゾーン」に位置付け
- ◎「重点供給地域」に位置付け

（センター・コア再生ゾーンにおける施策展開の方向）

- ・ 民間活力による都市機能の更新・再編を促し、それに合わせて、住宅を含む優良な開発プロジェクトの誘導等を行い、職住のバランスのとれた複合市街地の形成
- ・ 東京をアジアのヘッドクォーターへと進化させる国際戦略総合特区構想の視点と連動し、東京の高度な経済活動を支える国内外の人材のニーズにマッチした高品質な居住を実現する住宅・住環境整備の推進
- ・ 老朽化したマンションが集積している地域では、管理組合に対する情報提供や相談等の支援を行い、適正な管理や建替えを誘導

（特定促進地区）

- ・ 勝どき五・六丁目地区は特定促進地区に位置付け

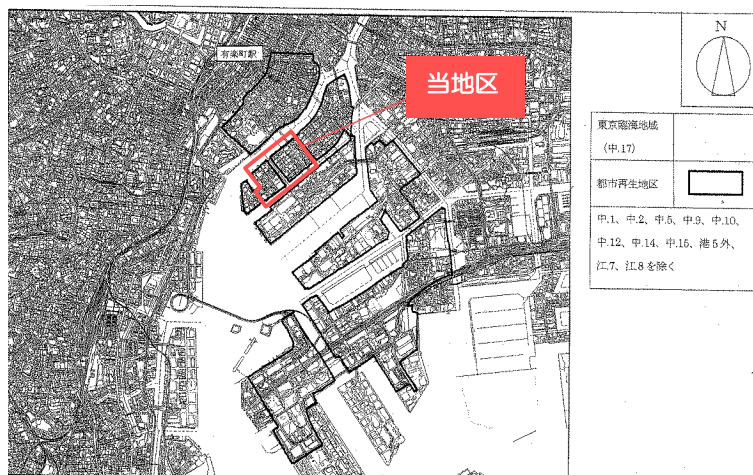


⑥東京都・都市再開発の方針等（平成 27 年 3 月変更）

- ◎2 号地区（東京臨海地域）「特に、一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」に位置付け

【地区の再開発、整備等の主たる目標】

- ・ 商業・文化・交流などの多様な機能の集積
- ・ 主要幹線道路等の整備による都市基盤の強化を通じて、にぎわいと魅力のある都市空間の形成
- ・ 個性をいかしたまちづくりと計画的な大規模開発による機能更新により、都心を支える居住機能を強化した魅力的な複合市街地の形成
- ・ 倉庫の機能転換や老朽化した都営住宅や分譲マンション等の建替えを促進
- ・ 水辺をいかした環境整備
- ・ 公共・公益施設や生活利便施設の充実を進め、国際的なビジネス拠点を支える都市型居住ゾーン



⑦中央区・基本計画 2013（平成 25 年 3 月）

（将来像）

「生涯躍動へ 都心再生 一個性がいきる ひととまち」

（基本的方向）

- ・100 万人が住み・働き・楽しめるまち中央区
 - ・都心コミュニティが息づくまち中央区
 - ・個性豊かなまち中央区
- 世界に誇れる風格あるまち中央区

（基本目標）

- ・思いやりのある安心できるまち
- ・うるおいのある安全で快適なまち
- ・にぎわいとふれあいのある躍動するまち

（10 年後の中央区（5つの柱））

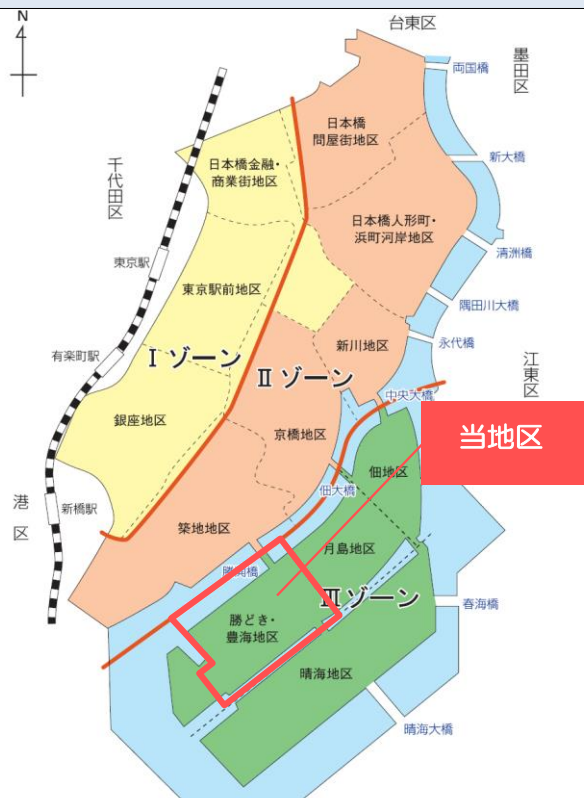
- ・災害に強い都心のまちづくり
- ・子どもが輝く子育て・教育のまちづくり
- ・すべての人々の健康と高齢者の生きがいのあるまちづくり
- ・地球にやさしい水と緑のまちづくり
- ・歴史と先進性を生かしたにぎわいのあるまちづくり

⑧中央区・住宅マスタープラン（平成 20 年 3 月）

◎「Ⅲゾーン」に位置付け

（Ⅲゾーンにおける住宅・住環境整備の方向性）

総合的なまちづくりを進めていくため、佃・月島に残る路地空間を中心とした既存の市街地と、晴海等の新たな開発による市街地が共存している特性に応じて、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ことが位置づけられている。



⑨中央区・緑の基本計画（平成 21 年 3 月）

◎「勝どき・豊海地区」に位置付け

4 つの基本方針のもと、地区別の方針が指定

（基本方針）

1. まちづくりとともに緑とオープンスペースの拡充を図る
2. 水とみどりのネットワークを形成する
3. 緑の質の充実を図る
4. 緑のパートナーシップを築く

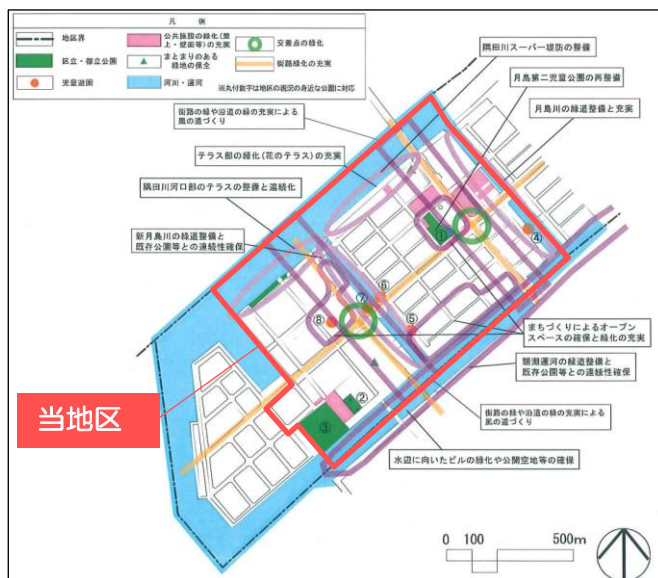
（勝どき豊海地区の方針）

【テーマ】

朝潮運河、新月島川沿いの水辺を活かした整備によりまちの魅力を高める

【方針】

- ・住環境にうるおいをもたらす緑の創出
- ・朝潮運河、新月島川などの水と緑を活かした歩行者ネットワークの形成
- ・快適に働く場としての緑の創出



⑩中央区・水辺利用の活性化に関する方策（平成 18 年 4 月）

◎「朝潮運河及び新月島運河」「隅田川」及び「月島川」の水辺に位置付け

＜朝潮運河及び新月島運河の活性化方策＞

- ・水辺の遊歩道や緑とにぎわいのプロムナードを創出
- ・再開発事業等とあわせた良好な水辺空間の創出
- ・周辺商業施設との連携や護岸・船着場の整備促進により水辺のにぎわいを創出
- ・豊海町からの良好な眺望を活かした水辺利用の促進を図り、水辺景観スポットを創出

＜隅田川の活性化方策＞

- ・川沿いの公園、親水テラス、開放的な水面などを利用したオープンカフェやボート等の利用促進を図り、人々が「集い」「憩い」「楽しむ」にぎわいのある水辺の創出

＜月島川の活性化方策＞

- ・全川にわたる水辺遊歩道とテラスを整備し、朝潮運河や隅田川と連続したプロムナード整備の促進
- ・両岸から延びる緑陰や水門に挟まれた良好な静水域を活用し休憩やレジャー（釣りなど）ができる水辺空間の創出



2.当地区の特性

①立地・交通基盤

《立地》

・広域的位置づけ

当地区は、国際的なビジネス拠点や世界ブランドの観光拠点を形成する「伝統的都心エリア（日本橋、八重洲、銀座、築地等）」と業務、商業、居住、文化、スポーツ・レクリエーションなど多様な機能を備えた「臨海副都心エリア（有明、台場等）」の間に位置し、両地域を支える居住機能の強化を図る地区と位置付けられている。

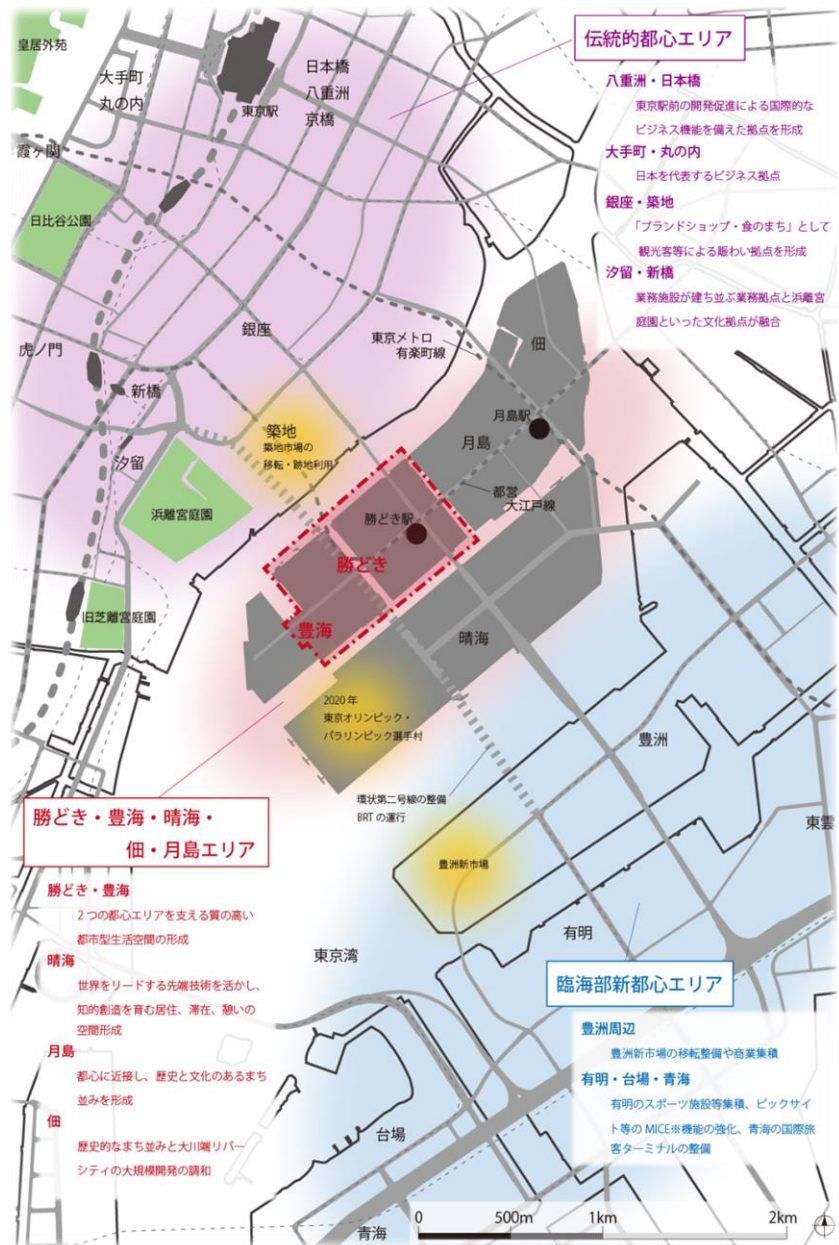
《交通基盤》

・公共交通機関

都営地下鉄大江戸線「勝どき駅」が最寄駅となる。また東京メトロ有楽町線「月島駅」も徒歩利用が可能な距離に位置している。周辺地域を結ぶ都営バス及び江戸バスが地区内を運行している。

・道路

幹線道路は勝どき及び月島を横断する清澄通りと都心エリア及び副都心エリアを結ぶ晴海通りが整備されている。また環状第2号線が工事中で、都心エリアと副都心エリアを結ぶ幹線道路の強化が進んでいる。地区内主要道路も一部を除き整備されているが、安全な歩行者空間が十分には整っていない状況となっている。



※MICE（マイス）：企業などの会議（Meeting）、企業等の行う報奨・研修旅行（インセンティブ旅行）（Incentive Travel）国際機関・団体、学会等が行う国際会議（Exhibition/Event）の頭文字のことであり、多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントなどの総称

②土地利用

・用途

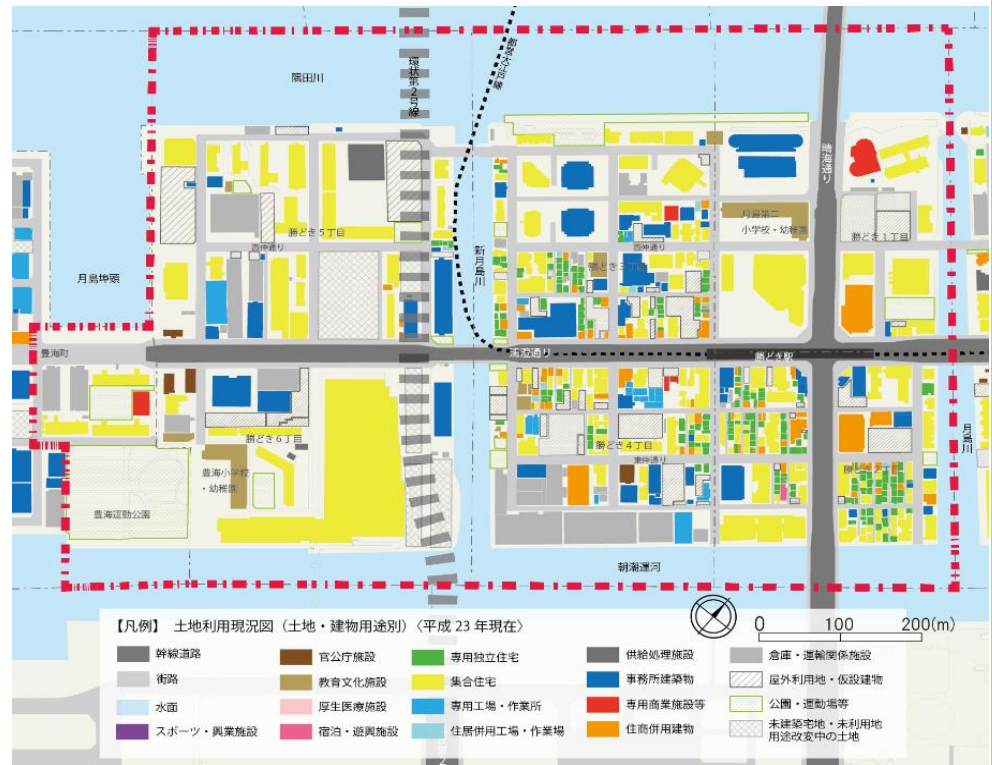
当地区全般として住宅を主体とした用途となっており、晴海通り及び清澄通り沿いに生活利便施設や商業・サービス施設が立地している。

用途別建物状況図

(平成23年時点)

(出典：中央区土地利用

現況図平成23年)

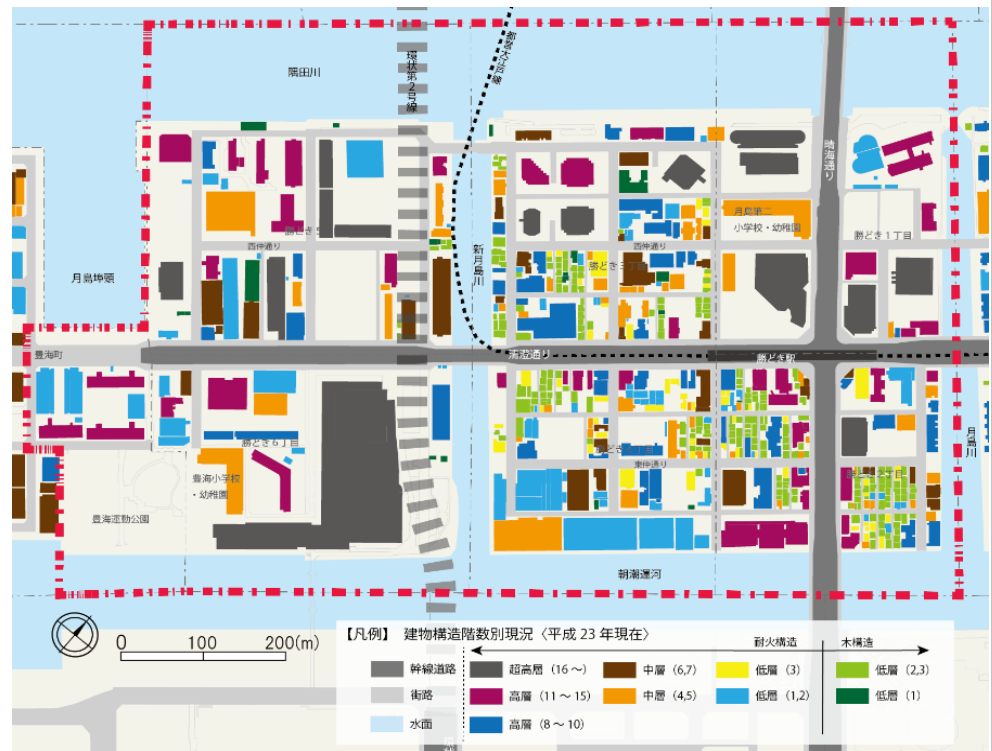


建物階数別状況図

(平成23年時点)

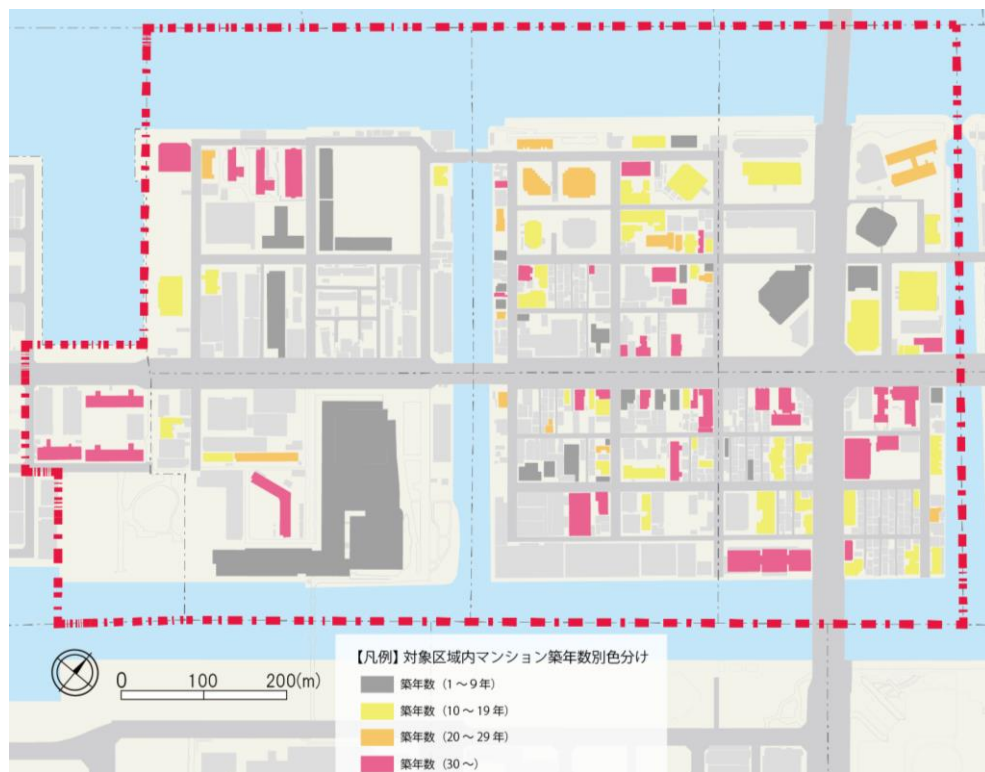
(出典：中央区土地利

用現況図平成23年)



マンション築年数別現況図（出典：登記簿に基づく）

- ・建物経過年数
住宅を主体とした用途の中で、築年数が経過したマンションの立地も見られる。



大規模開発現況図

- ・開発動向
清澄通り沿いや隅田川、朝潮運河沿いを中心に大規模な再開発が完了又は事業中となっている。



③自然環境

・親水空間

当地区は隅田川、朝潮運河、月島埠頭、新月島運河、月島川に面し水資源に恵まれた立地にあり、親水空間の整備も行われている。

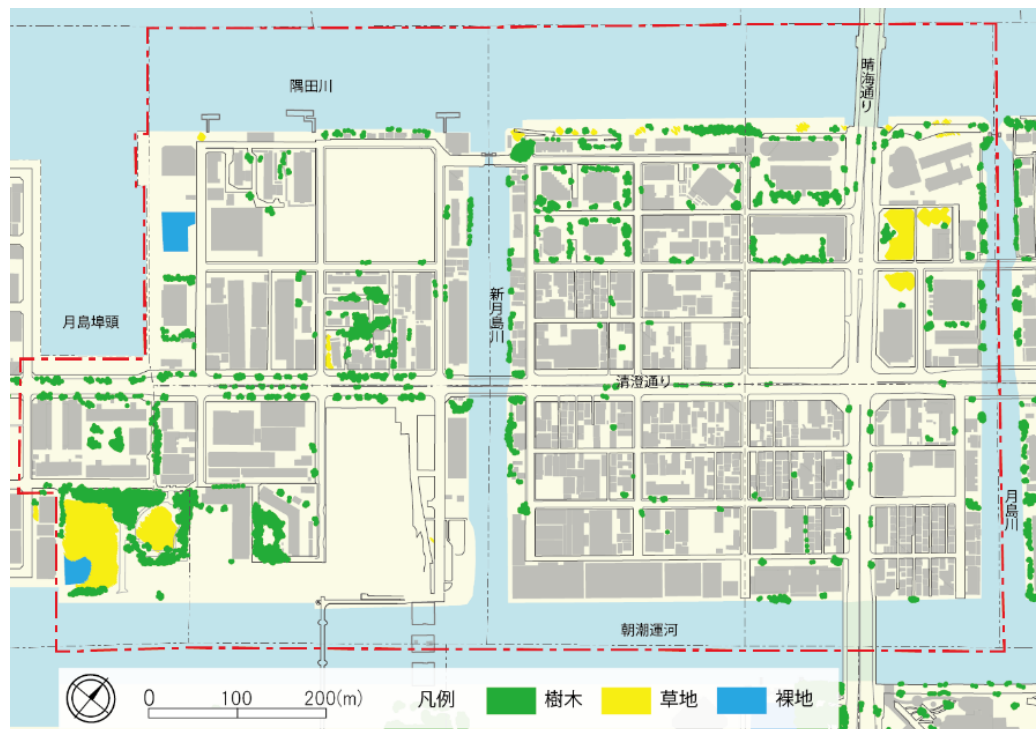
・オープンスペース、緑化

オープンスペースとしては、豊海運動公園、月島第二公園、児童遊園や面的整備における広場等及び隅田川沿い等の親水空間が整備されている。また、道路や敷地内の緑化状況は下図のような状況となっている。

緑被分布図

(平成 17 年 3 月時点)

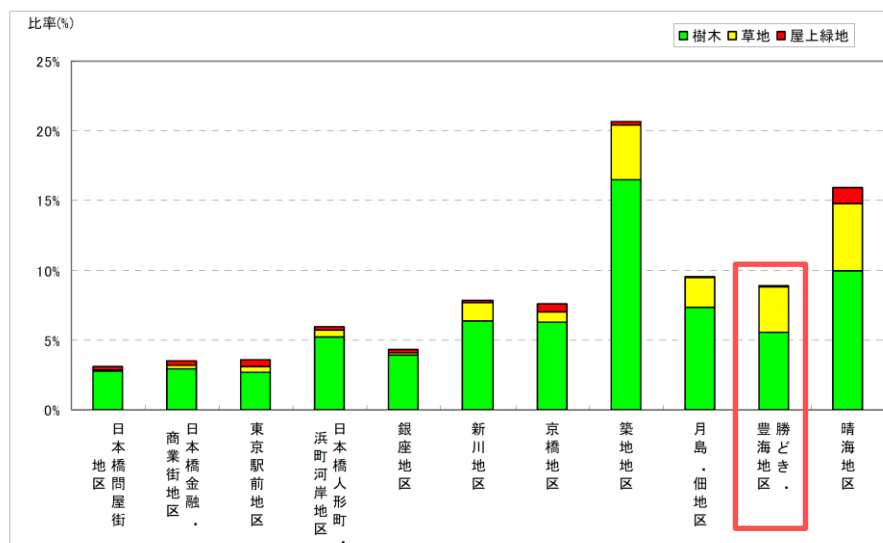
(出典：中央区緑の実態調査(第 4 回)平成 17 年 3 月)



緑被率

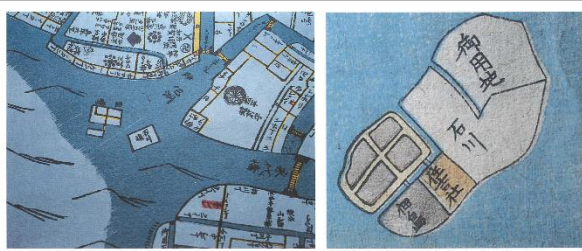
(平成 17 年 3 月時点)

(出典：中央区緑の基本計画平成 21 年 3 月)



(参考) 勝どき・豊海地区の変遷

■～明治初期（～1880年代）



1771年 明和江戸図

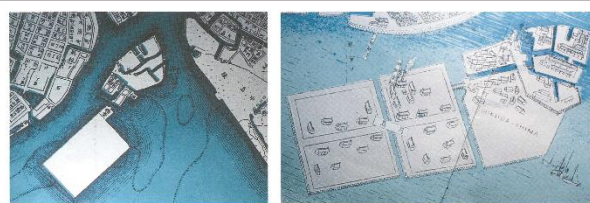
1857年 安政江戸近郊図



1884年（明治17年）参謀本部陸軍部測量局 東京五十分一

江戸時代、石川島と佃島は将軍家用の白魚を始めとする魚類の調達をつとめた漁業の島として知られていた。ペリーが浦賀に来て開国を迫ってから約半年後の嘉永6年（1853年）に幕府が石川島を造船所敷地と定め、近代的造船工業がスタートした。現・勝どき地域は明治17年から開始された東京港濶筋浚渫事業により作られた。

■明治末期（～1910年代前半）



1892年 新撰東京全図

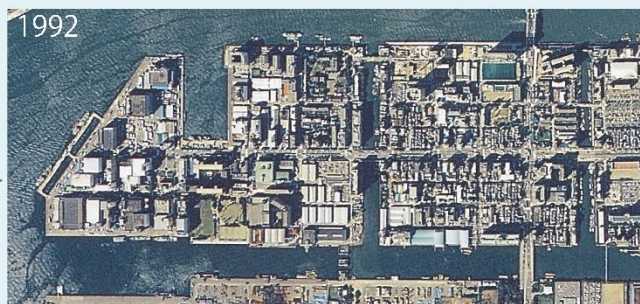
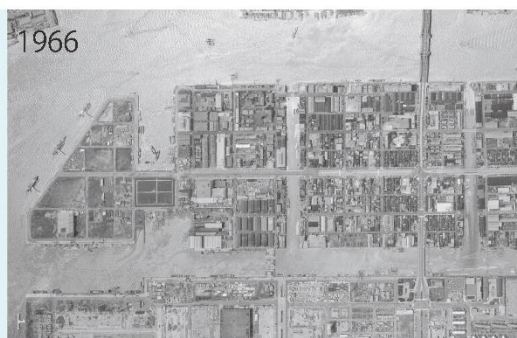
1897年 東京一目新図



1895年（明治28年）東京郵便電信局編 東京区分図の内の月

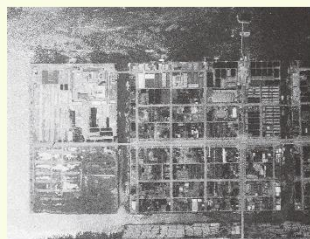
明治24年（1891）に月島一号地、27年に二号地（現・勝どき一～四丁目地域）、29年に新佃島が造成された。埋立て完成後は、日清・日露戦争と戦争のたびに機械、鉄工関連の工場の進出が続き、東京の工業の一つの中心となった。現・勝どき地域には、日本鑄鉄、東京鋼作所等の工場が存在した。

■航空写真（1956・1966・1975・1992）



※ 参考文献・資料：中央区沿革図集【月島篇】
月島交通安全協会 50 周年記念アルバム
国土交通省 国土地理院 Web サイト（地図・空中写真閲覧サービス）
中央区立図書館 Web サイト

■大正～昭和戦前期（～1950年代前半）



1936.6.11
（国土地理院航空写真）



1947.9.8
（国土地理院航空写真）



1919年（大正8年）日本東京港湾 隅田川口附近

明治39年から行われた隅田川口改良工事により、大正2年に月島3号地（現・勝どき五、六丁目）が完成した。この新しい土地には、すぐに工場が立ち並び、そこで働く人々の街が構成された。大正9年の「月島調査」によると、工場数214、人口は約3万人。昭和6年には第3期隅田川口改良工事によって月島4号地（現在の晴海）が完成した。

▼勝どき（旧月島）地域工場風景



1939年（昭和14年頃）
月島の工場地帯（勝どき4丁目付近）



1957年 小幡第二工場
勝どき4丁目付近

■戦後～現代（～2010年代）



1963年（昭和38年頃）
航空写真（沿革図集より）

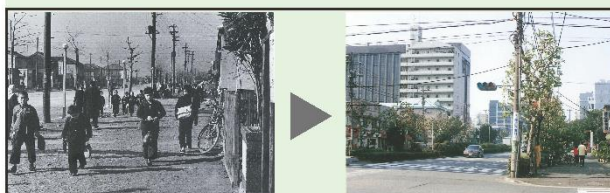


1997.6.30
（国土地理院航空写真）

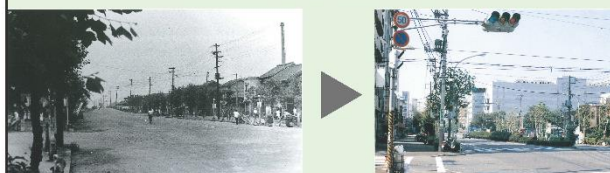


1962年（昭和37年）東京地形図 東京都建設局

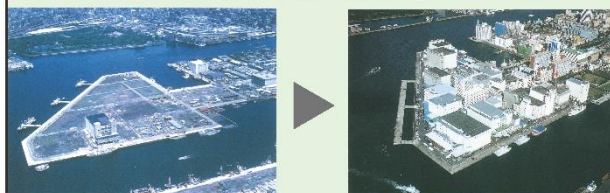
昭和34年に財団法人東京水産振興会が、築地市場の近くの月島3号地先の海面に「漁業基地」（豊海埠頭）を造成するために埋立工事を始めた。昭和37年に工事は完成し、昭和38年4月1日に「豊海町」と命名され、新しいまちの歩みが始まった。都内の自然環境の悪化対策として、工場の規制・疎開が奨励されるようになりその跡地等で土地利用転換が図られた。



勝どき3丁目付近 S.30→H.10



勝どき4丁目付近 S.31→H.10



豊海埠頭 S.39→H.10

▲勝どき・豊海地域の風景（昭和と平成）

※ 参考文献・資料：中央区沿革図集【月島篇】

月島交通安全協会50周年記念アルバム

国土交通省 国土地理院 Web サイト（地図・空中写真閲覧サービス）

中央区区書館 Web サイト

3.当地区の課題

①交通基盤

- 公共交通

公共交通として、鉄道は都営大江戸線、バスは都営バス3路線（東京駅丸の内南口、東京駅八重洲口、門前仲町）とコミュニティバス（江戸バス）が整備されている。増加する交通需要に対応するため、都心エリアとの交通基盤強化が求められている。

- 勝どき駅

勝どき駅のホーム及び出入口の東京都による改良工事が進められている。増加する交通需要に対する出入口や滞留スペースの整備などの混雑緩和が求められる。



（勝どき駅ホーム上の混雑）

- 道路/歩行者

幹線道路として、都心エリア及び副都心エリアを繋ぐ晴海通りが通っており、環状第2号線の整備が進められている。区画道路は幅員10.91mが基本となっているが、地区内交通環境の向上や歩行者空間の拡充が課題となっている。歩行者ネットワークは、勝どき駅周辺の晴海通り等における歩行者環境の向上と共に、区画道路や水辺沿い等での歩行者空間の拡充が求められている。

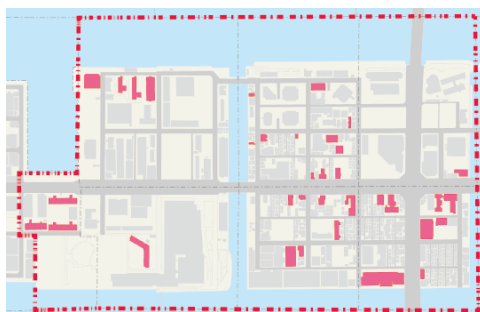


（晴海通り歩道上の混雑）

②土地利用

- 老朽化マンション等

築30年を超えるマンション（老朽化マンション）が多く立地している。災害時の緊急輸送道路に指定されている晴海通り、清澄通りに立地する老朽化マンション等もあり、耐震性の強化が求められている。



（築30年を経過したマンション[赤色部分]）
出典：登記簿等に基づく

- 生活機能

日用品店舗、飲食、子育て、高齢者、医療福祉、コミュニティ、交流等の生活関連施設、公益施設等は、勝どき駅周辺のほかに、面的整備において整備が進められている。勝どき駅前や勝どき五・六丁目の生活拠点や生活拠点周辺において、生活機能の整備が求められている。

- 清澄通り沿道

地区内を繋ぐ幹線道路として、広幅員の歩道を有する清澄通りが通っている。広幅員の歩道を活用した快適な歩行者空間の形成と、地区内を繋ぐ幹線道路として、沿道における賑わいや憩いの連続性が感じられる街並み形成が求められている。増加する交通需要に対する出入口や滞留スペースの整備などの混雑緩和が求められる。

③防災

- 防潮堤、陸こう

昭和 34 年の伊勢湾台風を踏まえて、昭和 40 年度に完成した施設が多く、老朽化が進んでおり、耐震性の強化が求められている。

また、生活圏が拡大しており、拡大に合わせた防潮堤等の整備が求められている。

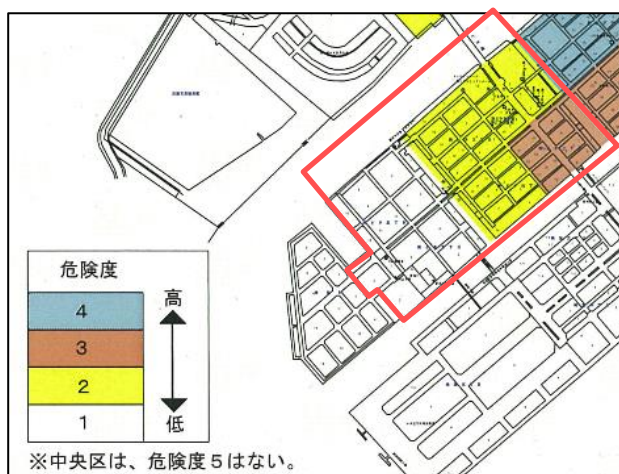


(耐震整備が計画されている防潮堤等の施設)

出典：東京都「東京港海岸保全施設整備計画[平成 24 年 12 月]」

- 地域防災

東京都震災対策条例に基づく、地震における「地域の総合危険度（災害時の活動困難度を考慮した総合危険度）」では、勝どき二丁目は危険度が 3 に位置し、地震による危険性が比較的高くなっており、その他地域では、危険度が 2 又は 1 と、比較的低い危険度が示されている。危険度が比較的高い地域や老朽化マンション等が立地している地域では、防災性の向上が求められている。



(町丁別総合危険度図) 出典：中央区「町丁別総合危険度地図」

④自然環境

- 親水空間及びネットワーク

地区内は隅田川、朝潮運河、月島埠頭、新月島運河及び月島川に囲まれた水辺豊かな立地であるが、親水空間は一部の整備にとどまり、親水空間及びネットワーク化は十分に図られていない。

- 緑のオープンスペース及びネットワーク

地区内には豊海運動公園や月島第二公園のほか、面的整備による公開空地が点在しているが、オープンスペースやオープンスペースを相互につなぐ歩行者のネットワークの整備が求められている。緑化状況についても、勝どき・豊海地区の緑被率は 8.9%で、中央区全体の緑被率 9.1%を下回っている。



(水辺の緑道・テラス整備状況)

(出典：中央区「水辺利用活性化に関する方策 [平成 18 年 4 月]」)

- 省資源等の環境配慮

低炭素社会の実現に向けて、地区全体として環境負荷の少ない建物整備やまちづくりが求められている。