



TOYOSU



豊洲2・3丁目地区のまちづくり

街に、ルネッサンス



UR

UR都市機構

東京臨海部の都市再生

東京の臨海部には、国の定める都市再生緊急整備地域として4つの地域が指定されています。そしてそれぞれの地域の特性をいかしつつ、魅力と国際競争力を高めた都市再生の実現が求められています。このうち東京臨海地域では、大川端リバーシティ21、晴海アイランドトリトンスクエア、東雲キャナルコート、そして豊洲二・三丁目など様々なプロジェクトが展開されています。

長い間、この地域は港湾施設として利用され、都心部から至近の距離に位置していながら道路、鉄道などの交通インフラの整備が十分ではありませんでした。現在、東京都が晴海通りの延伸、ゆりかもめの有明から豊洲への延伸などの工事を実施しているほか、環状2号線の一部も整備中です。これらによる地域ポテンシャルの向上によって地元の開発機運が高まり、東京インナーハーバー連絡会議（事務局：UR都市機構）等地元組織により、まちづくりの推進が図られています。

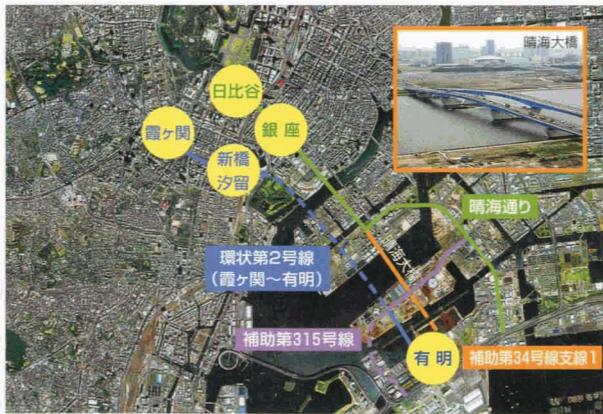


▲東京臨海地域航空写真 平成20年9月撮影



東京臨海地域において機構が関与する主なプロジェクト

〈道路と鉄道の延伸計画〉



▲道路の延伸



▲ゆりかもめの延伸

豊洲へのアクセス

東京駅から3.5km
銀座から「地下鉄有楽町線」で7分

豊洲は「東京駅」からわずか3.5km圏内、銀座からは地下鉄有楽町線で7分というアクセスの良さが大きな特長のひとつです。

2006年には「ゆりかもめ」も接続して臨海副都心へ一直線となり、ますます便利になりました。

銀座・六本木などへのショッピングや、国際展示場・幕張メッセなどのビジネス情報発信拠点にも、気軽に出かけることができます。

豊洲駅からの所要時間

東京駅まで	9分
銀座(有楽町)まで	7分
新宿まで	18分
有明・東京ビックサイトまで	10分
幕張メッセまで	26分



豊洲1～3丁目地区まちづくり方針

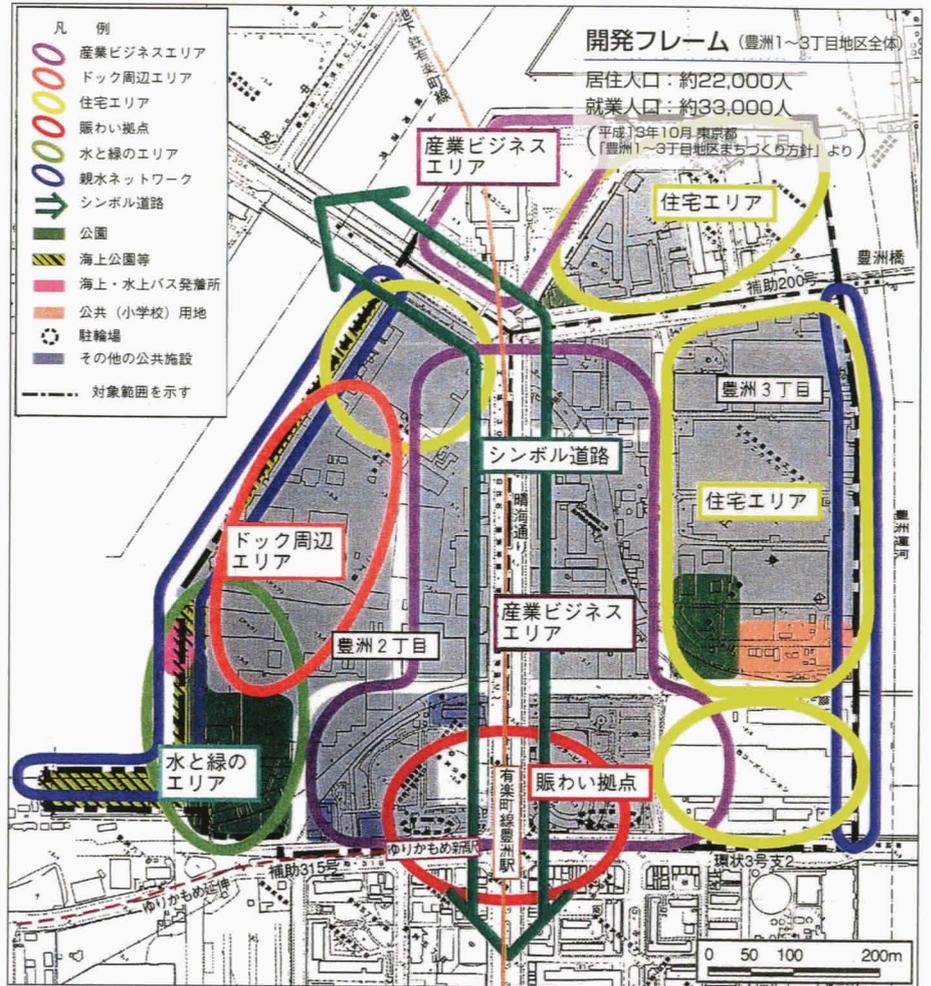
東京都は、大規模な土地利用転換が見込まれる江東区豊洲1～3丁目地区を、今後のウォーターフロント開発のモデルとして、民間の発想や活力を活かしたまちづくりを誘導する地域として位置づけ、平成13年10月に、魅力的なまちづくりを推進していくための指針となる「豊洲1～3丁目地区まちづくり方針」を策定しました。その中で、豊洲1～3丁目地区のまちづくりについては、以下の開発コンセプトと整備手法により、一体的かつ先駆的なまちづくりを推進することが示されています。

開発コンセプト

- ① 次世代型の産業・業務拠点
ITや新エネルギーなど次世代型の産業・業務機能を立地し、東京の活力をリードする新たな拠点とする。
- ② 水辺に開かれた賑わい空間
水辺や造船所のドック跡を活かし、東京の新たな観光スポットとなるような、人々が楽しみ、やすらげる空間とする。
- ③ 魅力的な都市型の居住空間
都心への近接性と良好な眺望を活かして、高品質な居住空間とする。
- ④ 臨海部における交通結節拠点
ゆりかもめの延伸にあわせて交通広場などを整備し、臨海部への新たな玄関口にふさわしい交通結節拠点とする。

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、住宅市街地総合整備事業等を活用して公共施設を整備する。
- ・ 地区全般について、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、地区計画等の都市計画制度を導入する。



交通広場



豊洲公園



平成20年9月撮影



平成20年10月 晴海大橋より撮影

土地利用の転換

豊洲2・3丁目地区は、地区の約7割をドックを中心とした造船所跡地が占め、他には既に廃線となっていた東京都の臨港線跡地など、長い間、港湾機能を主体とした土地利用がなされていた地域であり、以下の方針による土地利用転換を図ることが求められていました。

防災上重要な公共施設である防潮堤の海側への移設・耐震補強による都市的土地利用への転換

廃線敷であった臨港線跡地の交換分合による海上公園(予定地)への集約・活用

産業遺構であるドックを活かした造船所跡地の土地利用転換・高度利用促進

地下鉄有楽町線及びゆりかもめの新たな交通結節点整備

豊洲のこれまで

西暦(邦暦)	豊洲地区の主な出来事
1920年代(大正期末)	現豊洲地区の埋立が順次竣工
1937(昭和12)	賞金100円付の公募により、越中島南面先埋立地を「豊洲」と命名
1939(昭和14)	石川島造船所第二工場設立、操業開始 同じく巴組鉄工所が操業開始
1947(昭和22)	深川区、城東区合併により江東区誕生
1949(昭和24)	キティ台風来襲
1965(昭和40)	外郭堤防完成
1986(昭和61)	ガスの科学館オープン
1988(昭和63)	東京都が豊洲・晴海開発基本方針を公表 地下鉄有楽町線豊洲駅完成
1992(平成4)	豊洲ONビル竣工 豊洲センタービル竣工
1999(平成11)	ゆりかもめ 有明-豊洲間工事着工
2002(平成14)	IHI豊洲造船所閉鎖



昭和60年頃の豊洲2丁目付近



1965年に完成した外郭堤防

豊洲2丁目

土地区画整理事業を施行

所有地、民有地等の権利変換と再整備及び

防潮護岸、交通広場、都市計画公園等の根幹的公共施設を整備します。

土地区画整理事業の概要

地区概要

事業名称	豊洲2丁目土地区画整理事業(個人施行、同意施行者:都市再生機構)		
地区面積	23.6ha		
事業期間	平成15年11月~平成19年9月		
人口計画	約4,000人		
平均減歩率	約22.7%		
地権者	民間企業	造船所跡地	15.6ha
	東京都	消防署、臨港線跡地、港湾労働者宿泊所	3.1ha
	江東区	江東区豊洲文化センター	0.1ha

事業計画の内容

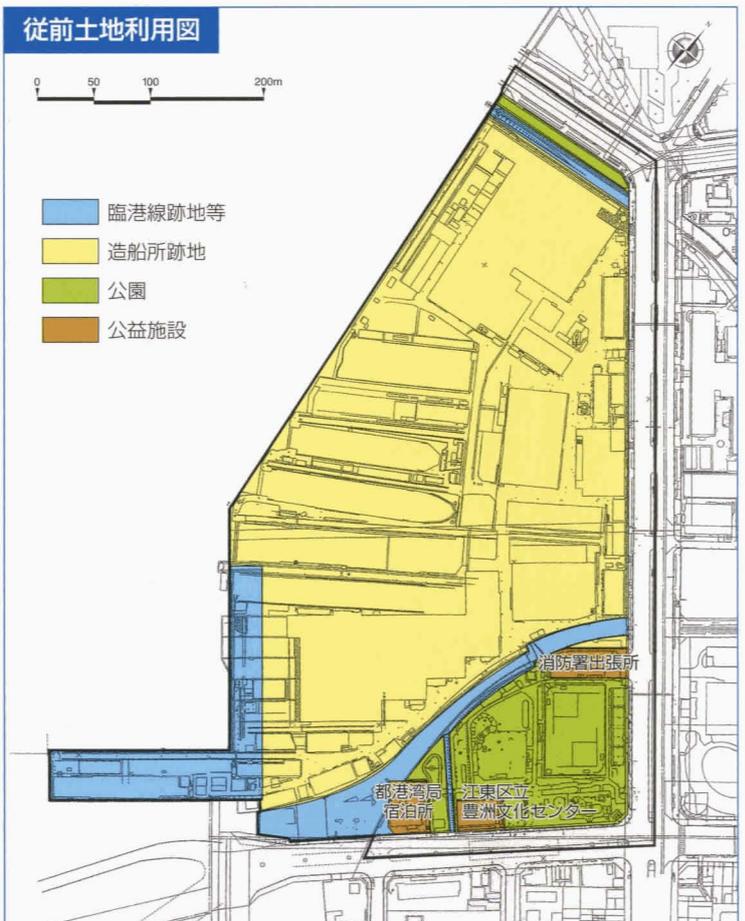
種別	施行前		施行後		備考
公共用地	道路	2.4(ha) 10.4%	4.3(ha) 18.4%	内 交通広場 0.58ha	
	公園	2.4(ha) 10.0%	2.6(ha) 10.8%	内 豊洲公園 2.43ha	
宅地	18.8(ha) 79.6%	16.7(ha) 70.8%			
合計	23.6(ha) 100.0%	23.6(ha) 100.0%			

土地区画整理事業による公共施設整備の概要

施設名	整備の内容			
	区分	名称	事業量	備考
公共用地	公園	豊洲公園	面積 約2.4ha	都市計画公園 第3・3・16号
		地区幹線道路3号(区道576号)	幅員16m 延長約400m	地区計画2号施設
	道路	地区幹線道路4号(区道577号)	幅員16m 延長約390m	地区計画2号施設
		交通広場(区道582号)	面積 約5,800m ²	江東区街路第12号線

土地利用計画

従前土地利用図



豊洲ルネッサンス

まちづくりガイドライン

防潮護岸の整備

既存陸上防潮堤を撤去し、海側に新たな防潮堤を築造。併せて護岸を耐震補強することにより、防潮堤と護岸が一体となった防潮護岸の整備を行っています。防潮護岸は、誰もが水辺にアクセスできるように上部が海上公園として利用されます。



既存の陸上防潮堤



海上公園(防潮護岸)

水辺に開かれた公園の整備

駅前にあった豊洲公園を海側に移設し、海上公園及び隣接街区と連続し、水辺に開かれた親しみやすい空間として整備しています。



豊洲公園



樹木の重機移植 フロムアード

スロープ

海上公園

遊歩広場

豊洲公園俯瞰図



土地利用計画図



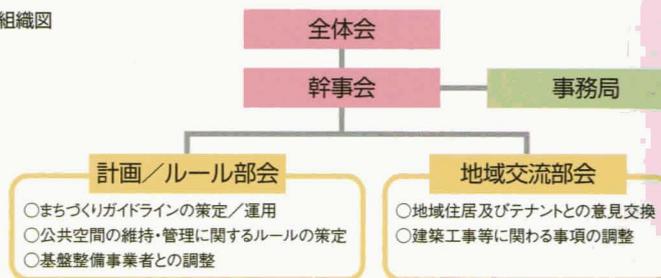
- 商業・業務系用地
- 商業・業務・住宅系用地
- 住宅・商業・業務系用地
- 公園
- 公益施設
- 海上公園



豊洲2・3丁目地区まちづくり協議会

機構は、地権者と共に、地区全体の課題への迅速な対応、統一的な街を目的とした「豊洲2・3丁目地区まちづくり協議会」を運営しています。

組織図



会員(2007年9月時点)

㈱IH(、学)芝浦工業大学、住友不動産㈱、双日㈱、大和ハウス工業(独)都市再生機構、トステムビバ㈱、㈱巴コーポレーション、三井不動産地所㈱ (以上、五十音順)

地歴を感じさせるモニュメントの設置

豊洲公園・交通広場等のオープンスペース内には、豊洲の地歴を感じさせるモニュメントを設置することにより、個性的な街並み形成に貢献しています。



公共空間と宅地内公開空地とが一体となった快適な歩行者空間の形成

地区幹線道路・交通広場等の公共空間を、隣接街区事業者が整備する歩道状スペース(公開空地等)と一体となったデザインで整備することにより、良好な街並み形成に貢献しています。また、歩行者空間内に設置されるサインについても、官民統一したデザインを用いることにより、快適な歩行者空間の形成を図っています。



歩道と一体的な歩道状スペース(芝浦工業大学付近)

案内サインのパリエーション

<内陸部>

<水際部>



造船の歴史を感じさせる鉄の重厚感をイメージさせるデザイン

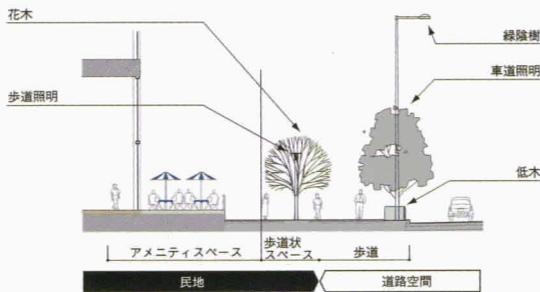
海を感じさせる白を基調とした軽快なデザイン

UR都市機構は豊洲2・3丁目地区の 都市再生をプロデュースしています。

豊洲2・3丁目地区まちづくりガイドライン

地区全体で調和のとれた質の高い都市空間形成を図るため、「豊洲2・3丁目地区まちづくりガイドライン」を策定しています。

(例)民地内に歩道状スペース・アメニティスペースを設け、豊かな街路空間を創出。



公共施設整備の概要

関連公共施設の整備

地区内の道路は、機構が直接施行制度を活用し、街区事業者が整備する歩道状スペースと一体となったデザインで整備することにより、良質な街路空間を形成します。また、併せて豊洲3丁目公園も整備を行っています。



地区幹線道路

機構住宅街区デザイン方針

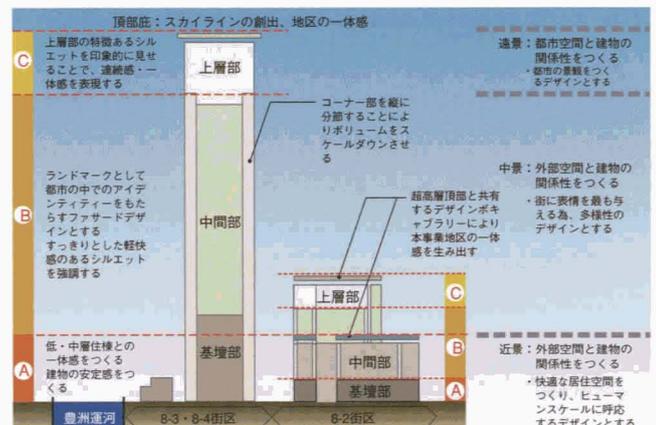
機構は3丁目の住宅街区において、まちづくりガイドラインを補完するデザイン方針を策定し、複数事業者(4宅地)の建設計画を調和のとれた美しい街並みに誘導します。具体的には、デザイン方針調整会議を設け、事業者間でのデザインリレー・コラボレーションを実現します。

機構住宅街区における空間形成の目標

- 景観の連続性
『都市景観の連続性と都市空間の連続性をつくる』
- 空間の開放性
『公・共・私に段階的な領域をつくる』
- 機能の複合性
『街のアクティビティをしかける』

デザイン方針の考え方

- ＜デザイン方針＞
- ・ 建築(通りの骨格づくり、3層構成ファサード等)
 - ・ ランドスケープ(舗装・植栽、四季の演出等)
 - ・ 照明(風景の連続性、賑わいの演出等)
 - ・ 色彩(秩序ある街並み、ペースカラーの調和等)
- 空間形成の目標



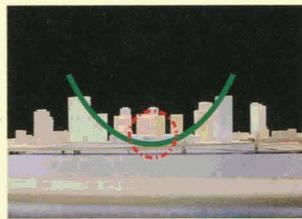
(例) 建築形態の一つの群として見せる分節「三層構成」のイメージ図

景観形成の考え方

周辺部を水域に囲まれた地区の特性を活かし、中景、近景などに配慮した景観形成を図っています。



海から迎入れる落ち着いたある景観

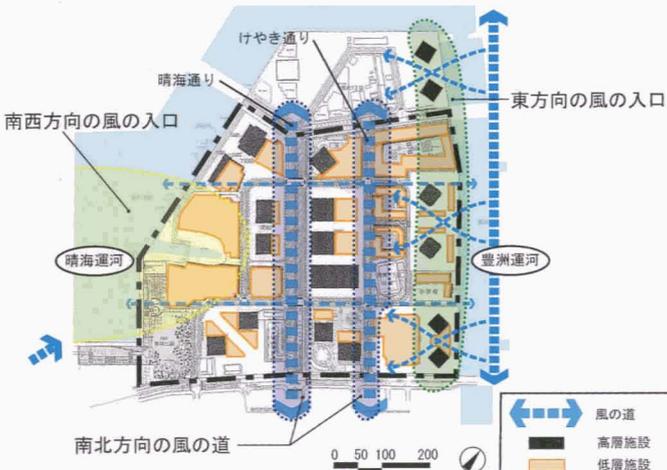


ドックを中心としたゆるやかなスカイライン

地区内外の環境等にも配慮し、「風の道」の形成を図っています。

＜「風の道」形成の考え方＞

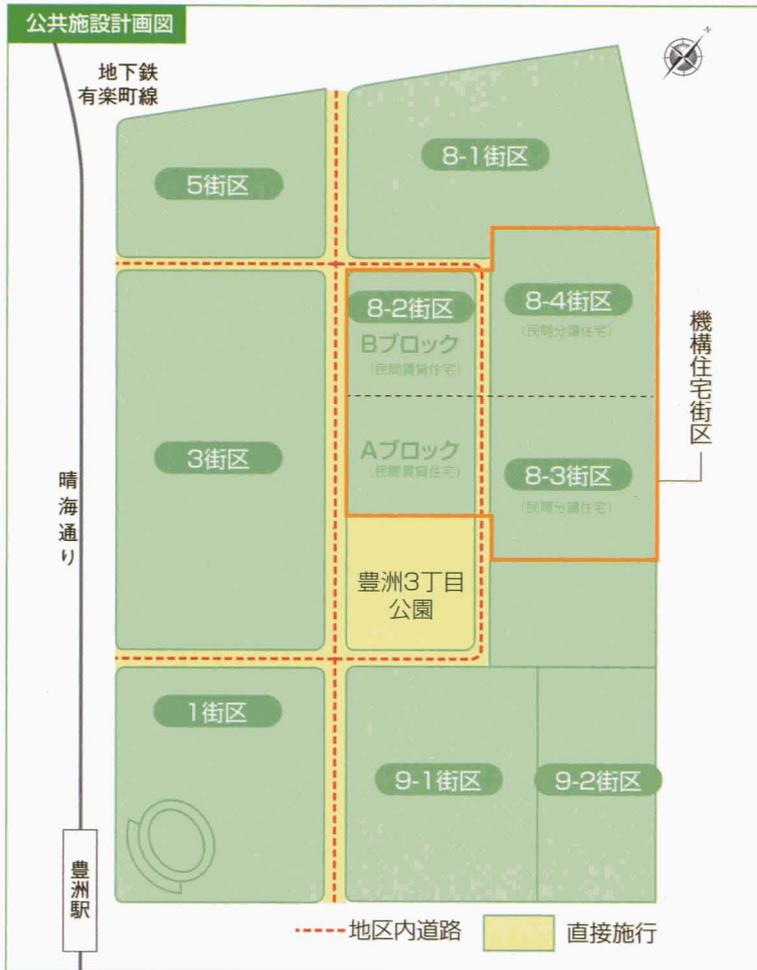
- ・ 南北方向:高層棟の間に帯状の低層棟ないし拡幅員のアメニティスペースを配置
- ・ 南西方向:ドック周辺に低層棟を配置
- ・ 東方向 :豊洲運河沿いの建物を45度振って配置



豊洲3丁目

土地を一部先行取得し、関連公共施設を直接施行により整備

商業・業務に加えて良質な住宅供給を図るため、住宅市街地総合整備事業等を活用して迅速に公共施設・宅地を整備します。



機構による完成宅地の供給

デザインリレーの流れ

機構のコントロールの下、専門家、事業者間で情報交換を実施し、開発街区順に建築、ランドスケープ、照明、色彩等、共通のデザイン要素を伝達。

注)この図面は平成18年5月時点の完成予想図であり、今後計画が変更となる場合があります。

- 宅地の段階的な公募により、民間事業者の事業機会を創出し、計画的な住宅供給を誘導
- 8-2(A,B)街区は民間賃貸集合住宅 (機構から民間へ定期借地方式(50年以上)による土地賃貸)
- 8-3、8-4街区は民間分譲集合住宅 (機構から民間へ土地譲渡)

UR都市機構の役割

豊洲二・三丁目地区において、UR都市機構は地権者及び公共団体等とのコーディネーターとして参画し、構想・計画段階において、都市計画手続き(地区計画、都市施設の決定)の調整、事業スキームの検討等を行ってきました。

そして、都市再生プロデューサーとして、以下の役割を推進し、民間事業者による都市再生の推進を支援しています。

●大規模開発リスクの低減

構想段階から事業実施段階を通して、民間開発が可能なレベルまで開発リスクを低減します。

●公平中立な立場で複数関係者の合意形成の推進

多くのステイクホルダーが存在するプロジェクトにおいて、公平中立な立場で調整役を担い、合意形成の推進役を果たします。

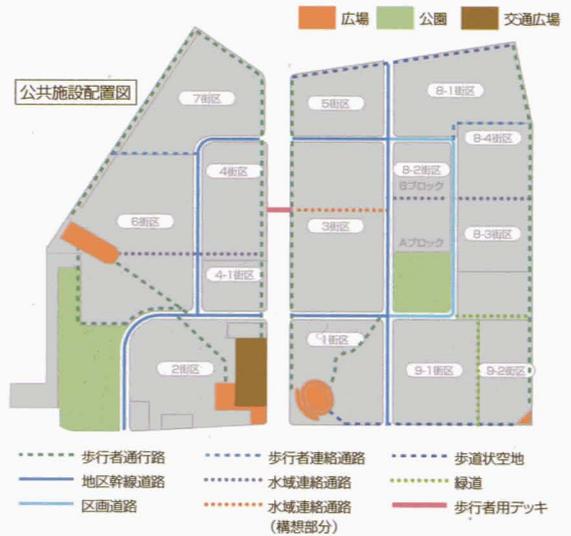
●美しく安全で快適なまちの創造

デザインガイドライン等を策定し、美しく安全で快適なまちづくりを創造します。

豊洲二・三丁目地区再開発地区計画

平成14年6月に豊洲二・三丁目地区再開発地区計画(現豊洲二・三丁目地区地区計画)が都市計画決定されました。UR都市機構は、地権者と共に再開発地区計画の整備方針を作成しました。

豊洲2・3丁目地区 地区計画



芝浦工業大学豊洲キャンパス

8-1街区 大学・研究機関
延床面積約5.8万㎡



豊洲IHビル

5街区 オフィスビル
25階建 延床面積約10万㎡



**アーバンドック
パークシティ豊洲**

7街区 分譲住宅
2008(H20)年3月入居 約1,500戸



**アーバンドック
ららぽーと豊洲**

6街区 4-1街区 商業施設
183店舗 延床面積約17.5万㎡



各街区の概要



注) 容積率は、平成14年6月に告示された豊洲二・三丁目地区再開発地区計画の見直し容積率に基づいています。計画の内容の評価により見直し相当容積率に評価容積率を上乗せすることが可能です。

ロイヤルパークス豊洲

8-2街区Aブロック 賃貸住宅
2007(H19)年3月入居 約260戸



賃貸住宅事業(双日)

8-2街区Bブロック 賃貸住宅
2008(H20)年3月入居 約380戸



スーパービバホーム豊洲

9-1街区 商業施設
延床面積約4.1万㎡

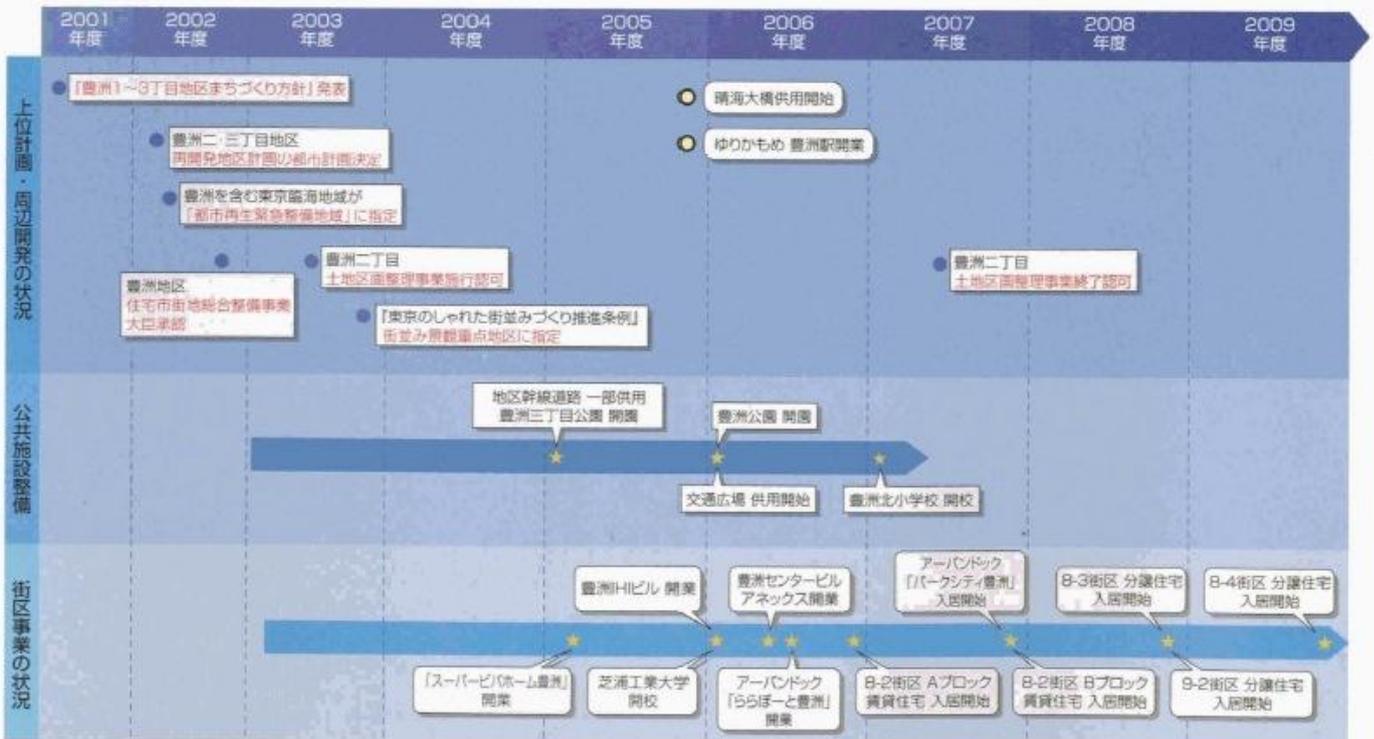


豊洲センタービルアネックス

1街区 オフィスビル
33階建 延床面積約10.5万㎡



豊洲2・3丁目地区プロジェクトスケジュール



独立行政法人 都市再生機構 東京都心支社 業務第3ユニット