第 7 章　臨海地域開発の更なる推進

第１節　埋立地の造成と整備……133

第２節　埋立地の開発と処分……136

第３節　臨海地域の交通……144

第４節　臨海副都心の開発……150

第５節　豊洲・晴海地域の開発……170

第７章　臨海地域開発の更なる推進

第１節　埋立地の造成と整備

１　埋立事業の沿革　〔臨海開発部〕

東京港の埋立ては、古くは江戸時代から実施されていたが、現在のように計画的に造成を始めたのは明治30年代である。明治39年から第１期隅田川口改良工事を皮切りに、第２期、第３期、さらには河川改修事業などにより港区芝浦、江東区東雲、品川区東品川など約640haの埋立地が造成された。

その後、東京港修築事業、京浜運河開さく事業などにより埋立造成が続いた。しかし、これらの事業は、戦争の影響を受け工事半ばにして中止された。

戦後、東京港は貿易港としての施設の充実を図るため、東京港第１次、第２次修築５か年計画を経て、「東京港港湾計画」（昭和31年）を策定した。この計画では、港湾施設用地の造成のほかに、都の人口、産業等の集中化に伴う、住宅、環境、廃棄物の処理など種々の都市問題に対処するための公共施設用地、都市再開発用地等として埋立地の造成が計画された。

当初は、財政事情や漁業補償問題等で事業は円滑には進まなかったが、昭和38年頃から急ピッチで進められ、昭和47年頃までに埋立造成はほぼ完了している。この間、昭和41年には、「東京港第２次改訂港湾計画」を策定したが、埋立地造成には大きな変更はなく、埋立地造成が進められた。

一方では、都市問題である廃棄物の処理は深刻化していた。これを解決するため、東京港に処分地として埋立造成をすることになり、同計画を一部変更し、中央防波堤内側に約188haの埋立てを行うこととした。また、昭和49年１月には中央防波堤外側（約314ha）及び羽田沖に廃棄物処理場（約470ha）を建設することが決定された。

また、東京港をとりまく経済的社会的情勢の変化に対応すべく、埋立地の開発及び埋立事業経営についていかにあるべきかを、東京都港湾審議会に諮問し、昭和49年２月に、これについて答申された。この答申を受けて、昭和51年３月「東京港第３次改訂港湾計画」を策定し、昭和52年３月には、「東京港における埋立地の開発に関する要綱」を制定した。

その後、これまでの間に、昭和56年10月、「東京港第４次改訂港湾計画」を経て、昭和63年５月、「東京港第５次改訂港湾計画」が策定され、臨海副都心の開発などにより、東京の都市構造の一点集中型から多心型への転換を図ることとしている。また、平成４年５月、中央防波堤外側地区に、廃棄物を埋立処理する新海面処分場（480ha）を建設することが決定された。

２　埋立造成整備計画　〔臨海開発部開発整備課〕

埋立造成は隅田川口改良工事など、種々の計画に基づき実施してきたが、戦後は港湾機能の拡充を主眼に港湾計画に基づき、実施してきた。

しかし、昭和30年代後半から都市問題が大きくクローズアップされ、東京港の埋立地で対処すべく、昭和49年答

申に基づき埋立地の土地利用を次のように再編し、開発整備を進めることになった。

(1) 都市の物流サービスのための用地

(2) 都市交通体系改善のための用地

(3) 都市再開発・都市施設のための用地

(4) 自然の回復・新しい街づくりのための用地

昭和57年６月に策定した埋立事業の埋立造成整備計画においては、従来の要綱適用埋立地約2,438haに中央防波堤内側埋立地約188haを加えた約2,626haの埋立造成整備事業とした。この計画期間は、昭和36年度から平成２年度までであり、この総事業費は、約5,830億円である。

その後、「東京港第５次改訂港湾計画」の策定に伴い、これに対応する埋立造成整備計画を平成３年３月に決定した。この計画は、従来の埋立造成整備計画に、臨海副都心地域の新規埋立地等を加えた2,731.6haを対象とし、計画期間は昭和36年度から平成12年度までである。

平成13年度には、「埋立事業会計」「羽田沖埋立事業会計」「臨海副都心開発事業会計」の三会計を統合した「臨海地域開発事業会計」が設置され、平成14年３月に「臨海地域開発財政基盤強化プラン」を策定、「東京港第６次改訂港湾計画」、「同（一部変更）」及び「臨海地域開発財政基盤強化プラン」を反映した埋立造成整備計画を平成14年３月に決定した。この計画は、2,739haを対象とし、計画期間は、昭和36年度から平成27年度までである。

平成22年３月には、「東京港第７次改訂港湾計画」、「同（一部変更）」及び「臨海地域開発財政基盤強化プランの更なる取組み」を反映させた埋立造成整備計画改訂を行った。この改訂では、大井その１・その２間埋立事業を追加し、計画面積を2,769ha、事業費を5,758億円とした。

平成28年３月には、「東京港第８次改訂港湾計画」の土地利用計画の一部変更を反映し、計画面積を2,766ha、事業費を5,905億円、計画期間を昭和36年度から令和６年度までとした埋立造成整備計画の改訂を行った。

令和８年３月には、「東京港第９次改訂港湾計画」の土地利用計画の一部変更や「東京港埋立護岸改修・グリーン化計画」を反映し、計画面積を2,768ha、事業費を6,363億円とした。

埋立造成整備計画の変更経緯

改訂年次	事業費(億円)	面積(ha)	計画年次	参考（港湾計画）	
—	—	2,243.7	昭和36～昭和45年度	東京港改訂計画	昭和 36 年 3 月
—	—	2,244.4	昭和36～昭和47年度	東京港第2次改訂港湾計画	昭和 41 年 3 月
—	—	2,246.4	昭和36～昭和50年度	〃　（一部変更）	昭和 46 年度
—	—	2,440.5	昭和36～昭和60年度	東京港第3次改訂港湾計画	昭和 51 年 3 月
昭和57年6月	5,830(2,300)	2,626	昭和36～平成 2年度	〃　第4次　〃	昭和 56 年 10 月
平成 3年3月	6,870(6,260)	2,731.6	昭和36～平成12年度	〃　第5次　〃	昭和 63 年 5 月
平成14年3月	5,898(1,687)	2,739	昭和36～平成27年度	〃　第6次　〃	平成 9 年　1 月
平成19年3月	5,671(1,699)	2,769	昭和36～平成27年度	〃　第7次改訂港湾計画	平成 17 年 12 月
平成22年3月	5,758(1,699)	2,769	昭和36～平成27年度	〃　（一部変更）	平成 21 年 5 月
平成28年3月	5,905(1,696)	2,766	昭和36～令和 6年度	〃　第8次改訂港湾計画	平成 26 年 9 月
令和8年3月	6,363(1,696)	2,768	昭和36～令和16年度	〃　第9次改訂港湾計画	令和 5 年 11 月

（　　）内は、開発事業費で外数である。

3　埋立護岸改修・グリーン化計画　〔臨海開発部開発整備課〕

東京港では、昭和31年に策定した東京港港湾計画に基づき、港内の大規模な埋立てを実施してきた。この埋立地の護岸は、整備後50年以上が経過したものが多く、老朽化が著しい状況である。埋立護岸の改修を進め、強靭化や、水辺空間のグリーン化・生物共生化等を推進するため、「東京港埋立護岸改修・グリーン化計画」を令和７年３月に策定した。

(1) 計画対象施設

改修が必要な約15kmの埋立護岸のうち、老朽化が著しく劣化損傷が生じている箇所や、健全度評価（５年毎の点検）で施設性能が相当低下している箇所などから、約４km（９施設）の護岸を選定し、計画対象とした。

計画対象施設一覧

公園	京浜島つばさ公園、東海ふ頭公園、東海緑道公園、城南島海浜公園、水の広場公園、新木場緑道公園
その他	青海三丁目、八潮二丁目、辰巳三丁目

(2) 改修・グリーン化の考え方

護岸改修に際しては、耐震対策により強靭化を図るとともに、対象施設の一部区間ではグリーン護岸の整備を検討し、水辺へのアクセスを確保することなどにより、水辺空間の再生に取り組む。

ア　護岸の耐震対策（強靭化）

既設護岸の前面に鋼管矢板又は鋼矢板を打設し新しい護岸に改修するとともに、護岸の腐食を防ぐために防食対策を実施する。また、新護岸前面に地盤改良を行い、耐震性を強化する。

レベル１地震動に対応する性能を確保するが、周辺の土地利用等を考慮し、更なる強靭化が必要な箇所については、レベル２地震動への対応を検討する。

イ　グリーン護岸及び水辺へのアクセス確保

海上公園や干潟が点在するエリア、海域の静穏度が高いエリア等は、グリーン護岸及び水辺アクセス確保ゾーン（グリーンインフラやブルーインフラ、磯浜等を整備）とし、水辺環境の向上を図る。

(3)「東京港埋立護岸改修・グリーン化技術指針」の策定

「東京港埋立護岸改修・グリーン化計画」に基づき、護岸改修に向けた調査・設計及び施工を実施するにあたり、埋立護岸改修における耐震性能照査、気候変動及びグリーン化整備の考え方を示した「東京港埋立護岸改修・グリーン化技術指針」を令和８年３月に策定した。今後、策定した計画・指針に基づき整備を進めていく。

第２節　埋立地の開発と処分

１　埋立地の開発　〔臨海開発部開発整備課・誘致促進課〕

埋立地の開発は「東京港における埋立地の開発に関する要綱」に基づき行っており、昭和 49 年２月の東京都港湾審議会の答申において、埋立地の開発方針や土地利用の再編等の抜本的な改正に関する提言がなされ、東京港第３次港湾計画策定に併せて開発要綱は制定された。

開発要綱は、港湾計画に基づき、埋立地の土地利用を明らかにし、その開発方針を定め、港湾計画上の土地利用を基に具体的用途にあわせ細分化している。

また、社会経済状況の変化や都民ニーズの多様化に適切に対応できるような都市計画と整合した土地利用を図ることを目的としており、最新の開発要綱は令和６年１月に改定をしており内容は次のとおりである。

(1) 適用地域と開発期間

ア　適用地域

同要綱の適用地域は、既定計画に定める2,768ha（しゅん功測量等による面積増減分を含む）の地域とする。

イ　開発期間

埋立地 2,768ha のうち、既処分地 2,595ha を除いた 173ha の開発期間は、令和６年から概ね 10 か年とする。

開発の基本方針に基づく開発予定地の土地利用面積

（単位：ha）

土地利用区分	開発予定地 令和６年から概ね10か年
都市の物流サービスのための用地	39 (23%)
都市交通体系改善のための用地	10 (6%)
都市再開発・都市施設のための用地	51 (29%)
自然の回復･新しい街づくりのための用地	73 (42%)
合　　計	173 (100%)

※令和５年12月末時点

(2) 開発の基本方針

ア　都市の物流サービスのための用地

(ｱ) 物流機能の強化

首都圏4,000万人の人々を背後に擁する東京港が我が国のメインポートとして今後も選択され続けるため、

ふ頭施設の充実並びにロジスティクス機能の強化等、物流に関する諸施設の整備を進める。

(ｲ) 大規模地震対策への対応

発災時における緊急物資輸送及び被災者避難のための海上輸送拠点として、また、災害時における首都圏の経済活動の停滞を回避するため、耐震性の高い港湾施設を整備する。

イ　都市交通体系改善のための用地

(ｱ) 交通網の整備

埋立地と背後地との円滑な交通を確保する広域幹線道路、埋立地の開発に必要な道路等の交通網を整備する。

ウ　都市再開発・都市施設のための用地

(ｱ) 既成市街地等の再開発等への対応

臨海部及び既成市街地の再開発や環境改善のため移転が必要となる事業所等を受け入れる。

(ｲ) 広域的な都市施設の整備

既成市街地で対応が困難な廃棄物処理施設等広域的な都市施設を整備する。

エ　自然の回復・新しいまちづくりのための用地

(ｱ) 臨海副都心開発の推進

水辺や緑によって、うるおいとやすらぎに満ちた都市景観を形成するとともに、人・文化・情報の交流が行われるにぎわいのある空間として、職・住・学・遊の機能が複合した魅力あるまちづくりを目指している。

今後とも社会経済状況の変化に対応しながら、事業の着実な推進を図る。

(ｲ) 都民に開かれた埋立地の整備

都民に親しまれる埋立地とするため、都民の余暇活動や海に親しむ場、スポーツレクリエーションを楽しむ場として海上公園等を整備する。

(ｳ) 住宅及び生活関連施設の整備

職住近接を図るための住宅及び埋立地居住者のための商業、教育、文化、公共、公益等の生活関連施設を整備する。

(3) 土地利用計画

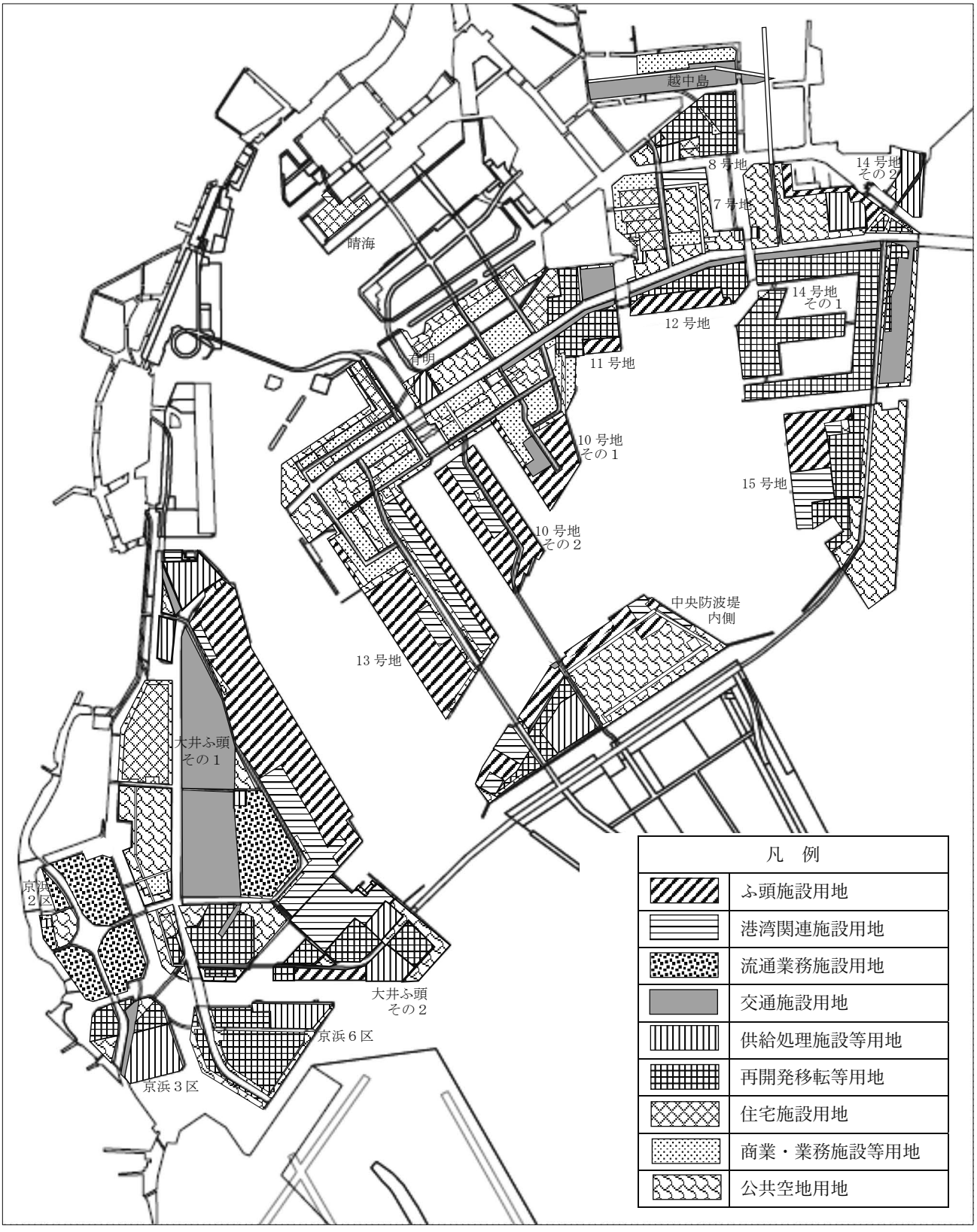
埋立地全体計画面積2,768haの土地利用計画は、以下図表のとおりとする。

土地利用計画一覧表

（単位：ha）

大分類	都市の物流サービスのための用地				都市交通体系改善のための用地	都市再開発・都市施設のための用地			自然の回復・新しいまちづくりのための用地				合 計
中分類	ふ　頭施設用地	港湾関連施設用地	流通業務施設用地	計	交通施設用　地	供給・処理施設等用地	再開発移転等用地	計	住宅施設用　地	商業・業務施設等用地	公共空地用　地	計	
京浜２区			85.5	85.5	23.3	1.1		1.1			7.8	7.8	117.7
京浜３区					12.6	26.6	15.8	42.4			6.6	6.6	61.6
京浜６区					19.2	16.3	61.4	77.7			6.8	6.8	103.7
大井ふ頭その１	146.4	83.3	29.2	258.9	239.7	28.0	43.7	71.7	43.8	5.6	92.6	142.0	712.3
大井ふ頭その２	9.9	20.5		30.4	9.6	19.0	34.9	53.9			18.5	18.5	112.4
１３号地	89.6	40.5		130.1	53.3				10.1	75.1	61.8	147.0	330.4
１０号地その１	29.5			29.5	26.9				2.1	51.2	29.2	82.5	138.9
１０号地その２	50.9	13.0		63.9	5.6						0.9	0.9	70.4
１１号地	6.6			6.6	23.7		30.3	30.3	5.6		1.2	6.8	67.4
１２号地	11.6			11.6	6.8		24.4	24.4					42.8
７号地		7.5		7.5	24.5	2.8		2.8	20.9	17.2	36.0	74.1	108.9
１４号地その１	7.2			7.2	76.0	15.2	132.3	147.5			63.5	63.5	294.2
１４号地その２					1.8	13.3		13.3					15.1
１５号地	28.9	19.9		48.8	12.6		37.1	37.1			89.0	89.0	187.5
８号地					4.0	4.0	31.8	35.8	2.5	2.8	5.0	10.3	50.1
越中島					34.2					10.8		10.8	45.0
晴海ふ頭		0.7		0.7					11.3			11.3	12.0
有明					26.8	5.1		5.1	14.9	24.5	30.5	69.9	101.8
中央防波堤内側	41.9	17.0		58.9	17.9	18.9	17.2	36.1			83.3	83.3	196.2
合　計	422.5	202.4	114.7	739.5	618.5	150.3	428.9	579.2	111.2	187.2	532.7	831.1	2,768.4

土地利用計画説明図
（ 都の分類による ）



(4) 開発の実施方針

ア　都市の物流サービスのための用地

(ｱ) ふ頭施設用地

ふ頭の拡充・機能強化等を図る。

(ｲ) 港湾関連施設用地

増大する外貿コンテナ貨物に対応するため、港湾関連の施設用地を整備する。

イ　都市交通体系改善のための用地

(ｱ) 交通施設用地

広域幹線道路及び臨港道路等を整備し、道路交通ネットワークの充実を図る。

ウ　都市再開発・都市施設のための用地

(ｱ) 供給・処理施設等用地

廃棄物処理施設等のための供給・処理施設を整備する。

(ｲ) 再開発移転等用地

臨海部及び内陸部の公共・再開発事業等をはじめとする都市開発に当たって、事業所等の用地を提供し、地域のまちづくりの推進に貢献していく。また、地域における就業者や来訪者の利便施設を整備する。

エ　自然の回復・新しいまちづくりのための用地

埋立地の開発に当たっては緑化の推進を図り、緑豊かで景観に優れた空間づくりを進める。

(ｱ) 住宅施設用地

職住近接を図るため、住宅施設を整備する。

(ｲ) 商業・業務施設等用地

複合的な施設配置を計画している臨海副都心地域等に商業、業務、教育、スポーツ及び文化等の施設を整備する。

(ｳ) 公共空地用地

海上公園等の整備を推進する。

(5) 開発事業実施計画の策定

開発事業の実施に当たっては、下記の事項について、実施計画を策定する。

なお、当該計画の策定に当たっては、必要に応じ、地元自治体等に協議するものとする。

①　事業目的

②　立地業種

③　事業主体

④　事業年度

⑤　施設概要

⑥　その他の必要な事項

開発事業実施計画は、昭和 53 年２月「昭和 52、53 年度埋立地開発事業実施計画」を策定してから、これまでに 28 回策定し、現在は「令和６～８年度埋立地開発事業実施計画」を適用している。

なお、令和８年３月31日現在で約2,596haの処分を終了し、今後、開発を予定している埋立地は約172haである。

2　埋立地の処分　－「東京都臨海地域開発規則」－　〔臨海開発部誘致促進課〕

埋立地の開発処分は「東京都臨海地域開発規則」により行っている。

ただし、埋立地のうち港湾関連施設用地及び流通業務施設用地についての処分は、東京港の振興を図るため、別に定めた「東京港港湾施設用地の長期貸付けに関する規則」に基づいて行っている。

「東京都臨海地域開発規則」による処分手続の概要は次のとおりである。

(1) 処分の態様

貸付け、売払い、譲与、交換・信託又は出資の目的等の処分方法がある。通常は売払いによるが、鉄道のトンネル・高架軌道などのように限定した使用にとどまる場合には地上権の設定をすることにしている。

(2) 埋立地の価格

公正に扱うため、処分を受けるものが特別の利益を受けることがないよう、適正な時価により評定した額とする。

(3) 公　募

埋立地を処分しようとする場合は、原則として、公正を期すため公募し、そのつど応募の資格及び埋立地の用途等の基本的事項を定める。

(4) 処分代金の支払

処分代金は原則として契約締結から１月以内に納入するものとしているが、特別な理由があると認めたときは、５年以内の延納を認めることができる。

(5) 全庁的審議機関

貴重な空間である埋立地を有効に活用するため、埋立地の具体的な処分については、全庁的に構成されている東京都臨海地域用地管理運用委員会の議を経ることとなっている。

3　埋立地の管理　〔臨海開発部誘致促進課〕

東京港の埋立地は、東京港改訂港湾計画に基づき造成された埋立地と、それ以前に造成された旧埋立地とがある。

この埋立地のうち、利用計画に基づき民間等に処分されたもの、公共用地として移管されたもの及びふ頭用地、公園等の局事業用地として利用されているものを除いた埋立地を、未処分地として管理している。

埋立地の現地管理に当たっては、建設発生土・廃棄物の不法投棄、不法使用の防止、事故防止、火災予防等のため常時監視しているほか、清掃・除草・立入防止柵の設置等の措置を講じている。

なお、不法投棄の防止、管理体制の強化を図るため、民間警備会社に警備を委託し、24時間監視体制で監視を行っている。

管理中の埋立地の利用については、開発事業の支障とならない範囲で工事用地、遊び場、運動広場等として、一時貸付けにより活用を図っている。

なお、多様な事業ニーズに対応するため、平成９年度から事業用定期借地権等による暫定利用の方式を取り入れるとともに、平成15年度には「東京都臨海地域開発規則」の改正を行い、未利用地の一層の有効活用を図ることとした。規則改正の概要は次のとおりである。

(1) 貸付要件の拡充

これまで貸付けを制限していた民間の資材置場、イベントなどへの貸付けを可能とする。

(2) 貸付期間の延長

一時貸付けの期間は原則１年以内、最長２年以内であったが、複数年の事業計画にも対応できるよう、最長４年まで貸付可能とする。

(3) 定額制の導入

一時貸付けのうち、１月未満の貸付けについては、定額料金制を導入し、貸付手続の迅速化を図る。

(4) 保証金制度の導入

一時貸付けで臨時設備を設置する場合には、撤去費用の担保として１月以上の保証金を徴することができるものとする。

(5) 東京都臨海地域用地管理運用委員会付議事項の見直し

事務手続の簡素化、迅速化のため、評価額２億円未満の長期貸付け・売払い等については、委員会付議を省略する。

4　港湾施設用地（港湾関連用地）の開発　－「東京港港湾施設用地の長期貸付けに関する規則」－

〔港湾経営部振興課〕

東京港には、大井コンテナふ頭をはじめとして優れたふ頭施設が整備されているが、さらなる東京港の港湾機能の充実と振興を図るためには、背後地に民間施設の立地を促進する必要がある。このため、昭和58年度に「東京港港湾施設用地の長期貸付けに関する規則」を制定公布し、昭和59年度から本格的な開発を進めている。同規則の概要は次のとおりである。

(1) 貸付対象地

面積は約137.7ha

(2) 公　募

原則として、応募資格及び選定基準等を示して公募する。

(3) 応募資格等

次の事項を要件として、公募の都度定める。

ア　港湾運送事業者、倉庫業者、海上運送事業者、内航海運事業者、荷主等の港湾関連事業者又はこれらの者を構成員若しくは出資者とする法人

イ　用地の利用について、港湾機能の充実に資すると認められる適切かつ確実な計画を有し、それを実施する十分な能力を有する者

ウ　権利金及び貸付料の支払能力を有する者

(4) 貸付期間

30年とし、更新することができる。

(5) 権利金等

ア　権利金及び貸付料は、港湾の機能性、港湾施設用地の収益性及び類似の貸付事例を考慮して算定した適正な価格を基準に定める。

イ　権利金料率は100分の50とする。

ウ　決定に際しては、東京都財産価格審議会の議を経る。

(6) 東京港港湾施設用地長期貸付審査委員会

港湾局長は、貸付けの適正を図るため、選定基準の決定、資格審査、借受者の選定等を行うときは、全庁的審議機関である東京港港湾施設用地長期貸付審査委員会の議を経る。

(7) 施行期日

昭和59年１月１日

第３節　臨海地域の交通

１　計画及び整備の概要　〔港湾整備部計画課〕

東京港埋立地における交通施設は、埋立地に整備・計画されている各種機能を効果的に発揮させるとともに、都及び東京圏における交通ネットワークの充実・強化を目的としている。

(1) 道　路

東京港埋立地の道路網は、臨海部に沿って東西方向に埋立地を横断する東京湾岸道路を軸とし、沖合部の埋立地と内陸部の幹線道路とが接続するよう構成している。

ア　東京湾岸道路

東京湾岸道路は、東京湾沿岸を環状に結ぶ道路として計画され、東京港の区間は、総幅員100ｍで、高速道路６車線、一般道路８車線、計14車線からなる道路である。

高速道路は、首都高速道路公団（現　首都高速道路株式会社）が整備を進め、平成13年10月に全線（千葉から横浜まで）の供用を開始した。

一方、一般道路は、国土交通省所管の国道357号で、４車線分が開通している。なお、荒川河口橋（３種）は、平成８年７月に完成し、平成19年度から新木場交差点の立体化事業を実施しており、平成26年３月に完成した。また、東京港トンネル区間（３種）について、海側は平成28年３月に、山側は令和元年６月に供用を開始した。

イ　東京湾岸道路と連絡する幹線道路

臨海副都心と都心方面とを結ぶレインボーブリッジは上層を首都高速道路、下層を臨港道路とする２層構造で、平成５年８月に供用を開始した。

その他、臨海副都心の開発整備及び内港地区再開発を推進するための都心方面とを結ぶ晴海通り、環状第２号線等の延伸道路が平成５年７月に都市計画決定され、晴海通り延伸部と環状第２号線の一部区間が平成17年度に開通し、平成18年11月には晴海通り延伸部と、青海・有明南連絡線が全線開通した。環状第２号線については、令和４年12月に中央区築地から港区新橋までの本線トンネル等約1.4㎞区間が開通した。これにより、環状第２号線の全線が開通した。

また、物流機能の沖合展開や、内港地区再開発を促進するため、城南島から中央防波堤地区を経て若洲に至る東京港臨海道路を計画した。この道路は環境影響評価の手続を経て、平成５年７月にⅠ期事業（城南島～中央防波堤地区）の工事着手をし、平成14年４月に供用を開始した。中央防波堤外側から江東区若洲までのⅡ期事業については、国土交通省直轄事業で平成14年度より事業に着手し、平成24年２月に供用を開始した。併せて、平成16年度より東京港臨海道路と国道357号を結ぶ新木場・若洲線の拡幅整備に着手し、Ⅱ期事業と同じく平成24年２月に全線供用開始した。高速湾岸線と中央環状新宿線、高速３号渋谷線に接続する中央環状品川線は、平成27年３月に供用を開始した。

一方、平成21年度の東京港第７次改訂港湾計画の一部変更において、南北道路軸の強化を目的として、10号地その２埋立地と中央防波堤内側埋立地を結ぶ臨港道路南北線を位置付けた。本路線は、平成26年度に事業着手し、令和２年６月に供用を開始した。

ウ　埋立地道路

埋立地内の道路については、埋立地の開発整備に合わせて、ふ頭と連絡する臨港道路を一般会計で、その他の道路を臨海地域開発事業会計等で整備している。

(2) 公共輸送機関

既成市街地から埋立地への公共輸送機関の導入は、埋立地の居住・就業者や来訪者、各種施設利用者の交通利便性を確保するために必要不可欠である。

ア　鉄軌道系

新木場地区に車庫用地を確保し整備促進を図ってきた東京メトロ有楽町線は、昭和63年６月に新木場まで開業し、埋立地における本格的な鉄軌道系輸送機関導入の先がけとなった。

新橋と臨海副都心とを結ぶ新交通システム東京臨海新交通臨海線（ゆりかもめ）は、臨海副都心の始動期開発（～平成７年度）に合わせて整備が進められ、新橋～有明間（約12km）が平成７年11月１日に開業した。延伸部分（有明～豊洲間）については、平成11年３月の都市計画決定を経て、同年12月に工事着手し、平成18年３月に開業した。

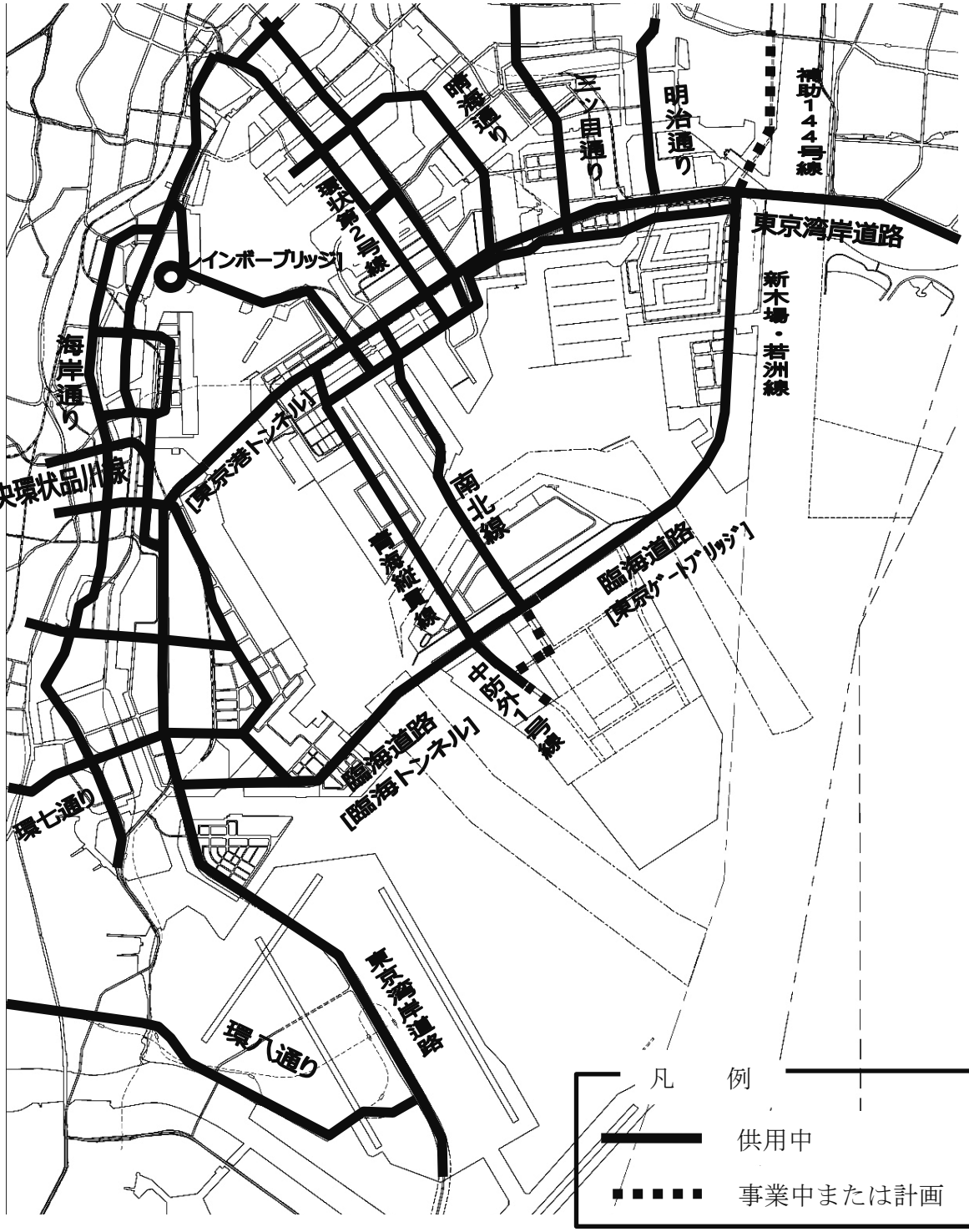
京葉貨物線の旅客化・延伸については、現在、東京～蘇我間において、ＪＲ京葉線として営業・運行している。また、新木場～大崎間を臨海副都心経由で結ぶ、東京臨海高速鉄道臨海副都心線は第一期事業区間である新木場～東京テレポート間は平成８年３月に、第二期事業区間である東京テレポート～大崎間は平成14年12月に開業し、全線が供用開始された。

イ　バス

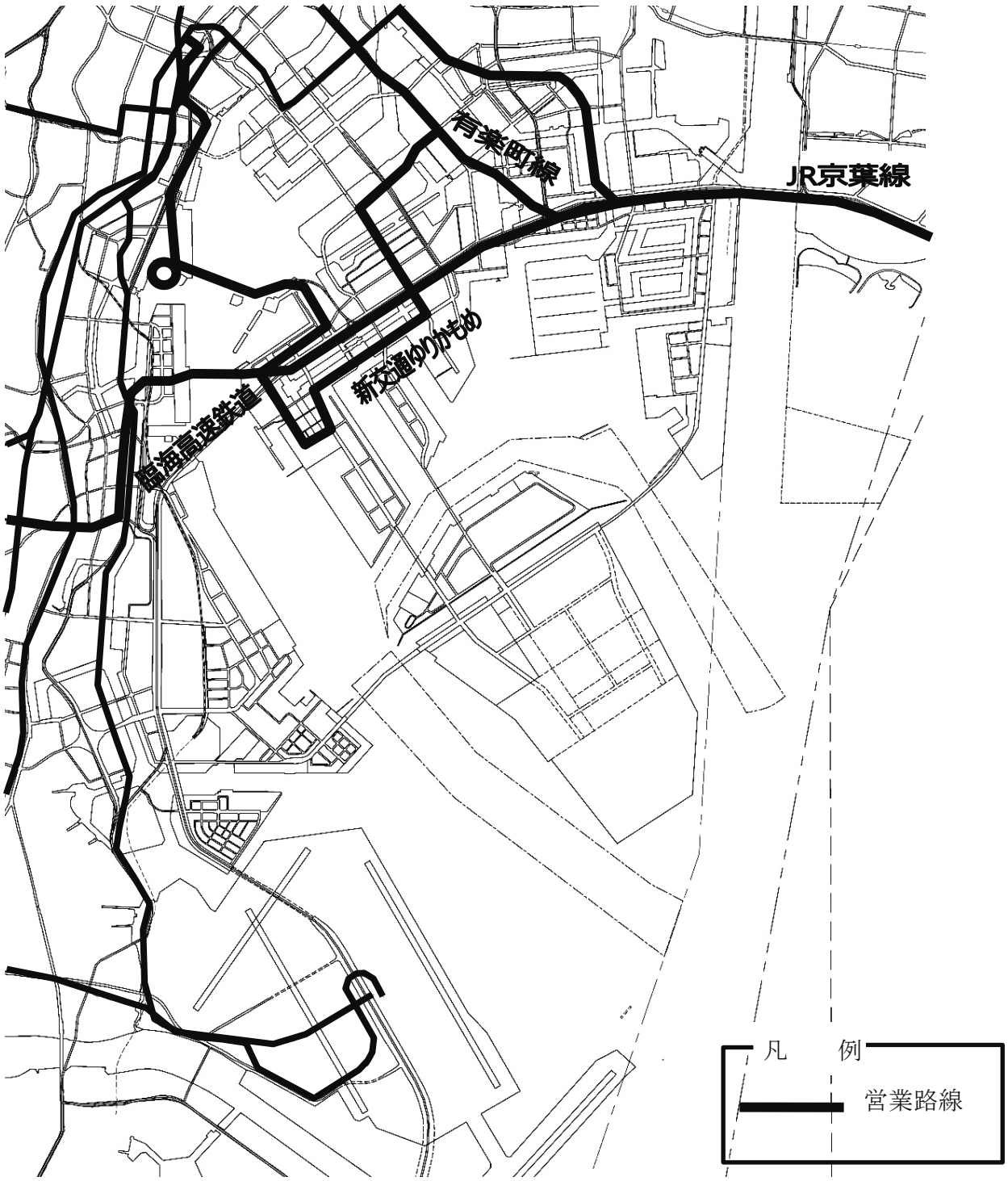
東京港臨海部の開発整備に合わせてバス路線の導入を図ってきており、現在、都営バス及び東京BRTが運行している。

また、路線バスのほか、浅草、日の出ふ頭、臨海副都心、葛西等を結ぶ水上バスが運行されている。

東京臨海部の主な道路の現況及び将来



東京臨海部の鉄道等の現況



第7章

2　東京臨海新交通（ゆりかもめ）　〔臨海開発部開発企画課〕

(1) 事業の概要

東京臨海新交通は、平成７年11月１日に新橋駅～有明駅間の12ｋｍにおいて開業した。平成13年３月には、新橋駅本駅を開業し、乗り継ぎ利便性の向上を図った。更に、有明から豊洲方面への延伸工事を平成11年12月に着手し、平成18年３月に開業した。現在、新橋駅～豊洲駅間の14.７ｋｍで営業運転を行っている。

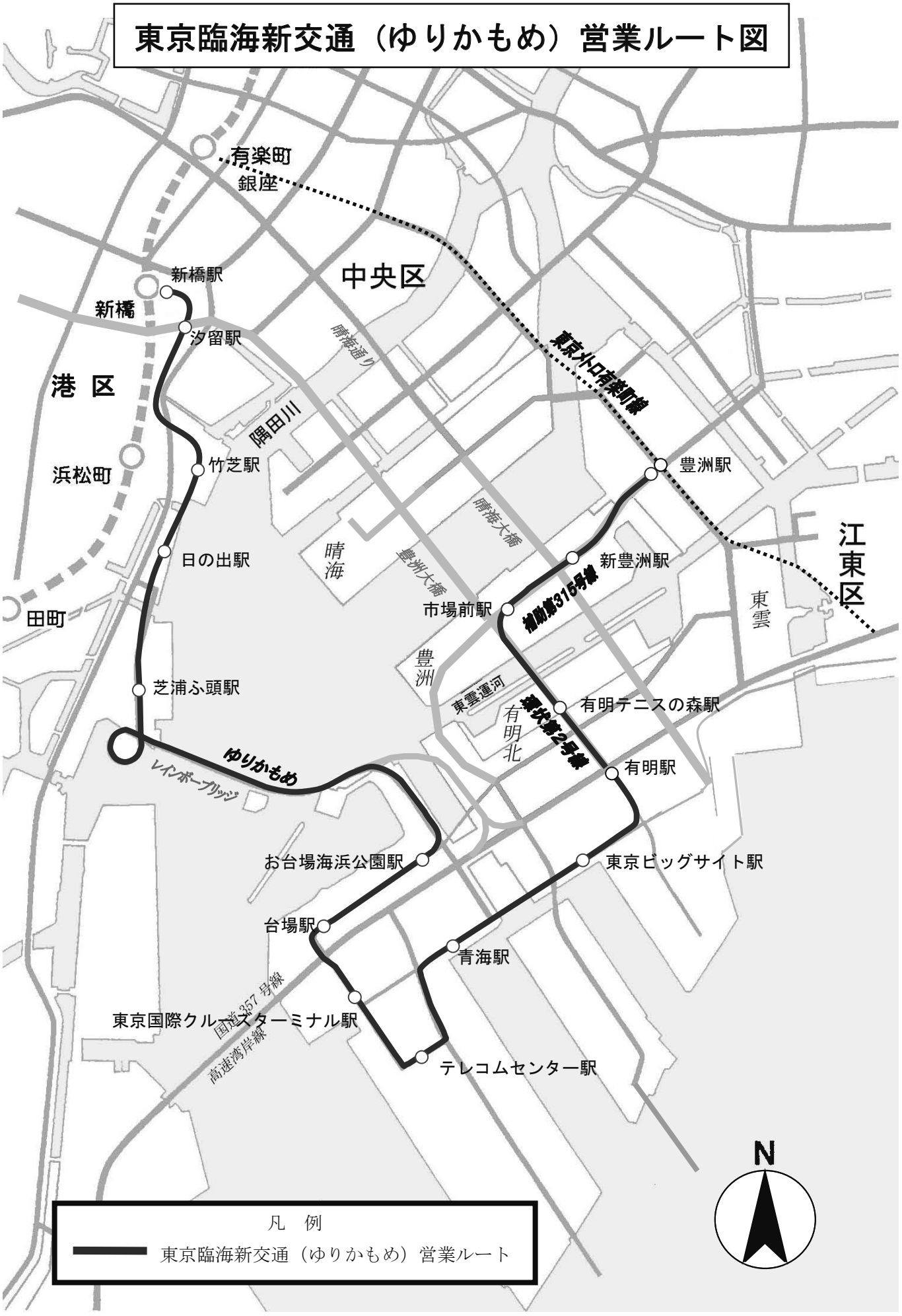
(2) 事業の目的

臨海副都心の開発整備に伴い、埋立地の居住者や就業者、来訪者、各種施設利用者等の交通利便性を確保するため、都心部と臨海副都心や豊洲地区を結ぶ公共交通機関として「新交通システム」を導入し、埋立地における交通環境の改善及び臨海副都心まちづくり等に資することを目的としている。

(3) 事業の沿革

年　　月	事　　項
昭和57年12月	第一次東京都長期計画において計画事業に位置づけ
昭和60年８月	「東京臨海部新交通システム計画委員会」（委員長　八十島義之助）の設置
昭和63年４月	東京臨海新交通株式会社（社長　鈴木俊一　元東京都知事）の設立
昭和63年11月	鉄道事業免許・軌道事業特許取得
平成元年３月	工事着手
平成７年11月	開業
平成10年４月	社名変更（株式会社ゆりかもめ）
平成10年７月	豊洲延伸区間軌道事業特許取得
平成11年12月	豊洲延伸区間工事施工認可・工事着手
平成13年３月	新橋駅（本駅）開業
平成14年11月	汐留駅開業
平成17年４月	豊洲延伸区間駅名決定
平成18年３月	豊洲延伸区間開業
平成19年８月	株式会社東京臨海ホールディングスの子会社になる
平成31年３月	駅名改称（船の科学館駅を東京国際クルーズターミナル駅、国際展示場正門駅を東京ビッグサイト駅へ）
令和７年11月	開業30周年

東京臨海新交通（ゆりかもめ）営業ルート図



第7章

第４節　臨海副都心の開発

１　臨海副都心開発に係る計画の経緯　〔臨海開発部開発企画課・開発整備課〕

都は、第二次東京都長期計画（昭和61年11月）において、東京の一点集中型の都市構造を転換するため、臨海副都心を７番目の副都心として育成していく方針を定めた。

この長期計画に基づき、「臨海部副都心開発基本構想」（昭和62年６月）、「臨海部副都心開発基本計画」（昭和63年３月）を策定し、これらの具体策として「臨海副都心開発事業化計画」（地区別実施計画Ｉを含む。）（平成元年４月）をとりまとめ、発表した。

引き続き平成２年４月に、良好な都市景観・環境の形成を目的とする「臨海副都心まちづくりガイドライン」、住居系市街地全体に関する計画・建設・管理運営の基本的枠組み及び方向性を示す「臨海副都心住宅マスタープラン」並びに始動期開発対象区域における住宅系用地等の開発にあたり、必要な事項を定めた「臨海副都心開発地区別実施計画Ⅱ」を策定し発表した。

また、臨海副都心開発及び東京フロンティア計画の再検討を図ることを目的に、平成３年６月に「臨海副都心開発等再検討委員会」が設置され、平成３年11月27日に報告書を提出し、同年12月12日終了した。（参照・臨海副都心等開発関係経緯）

２　従前の計画における開発の考え方　〔臨海開発部開発企画課〕

臨海副都心地域は、東京港の中心部に位置し、都心（東京駅）から５～７kmの位置にあることから、国際化・情報化という時代の潮流に対応しつつ、一点集中型の都市構造を是正し、職と住のバランスのとれた新たなまちづくりの舞台として、また、地価高騰に対処するための土地供給策を有効に展開する場所として期待された。そこで、

(1) 多心型都市構造への転換を推進する新たな副都心の形成

(2) 国際化・情報化の進展に対応した副都心の形成

(3) 多様な機能を備えた理想的な都市の形成

という三つの開発目標の下に、新たな副都心づくりを推進することとした。

臨海副都心開発計画を事業化するにあたっては、

(1) 段階的な開発プログラムを策定する

(2) 都市基盤施設の整備にあたっては、開発者負担を導入する

(3) 都有地は売却をせず、貸付方式により運用する

(4) 第三セクターを設立し、民間活力の活用を図る

(5) 再開発地区計画等の整備手法により、開発を誘導する

といった手法をとることにより、21世紀初頭の完成をめざし、計画を推進することとした。

特に、段階的な開発プログラムの策定に関しては、臨海副都心開発が長期に及ぶ事業であるため、都市の開発段階に応じた整備目標と整備計画を定め、一定規模の開発を積み重ねることで、着実に都市づくりを推進する必要があることから、開発段階を始動期、創設期、発展期、成熟期の４つに分けて設定し、都市機能の総合性を確保しながら、順次開発を進め、21世紀初頭には副都心として成熟したまちになることを目指すこととした。

3　開発の基本方針　〔臨海開発部開発企画課・開発整備課〕

(1) 開発の見直しの経緯と「臨海副都心開発の基本方針」の決定

臨海副都心開発は、当初の基本計画から８年を経過する過程で、バブル経済が崩壊し、長引く景気の低迷、地価の大幅な下落、オフィス需要の減退など、開発を取り巻く社会経済状況が大きく変化したことや、ゆとりや豊かさへの指向や防災に対する意識の高まりなど、都民の意識にも大きな変化が見られたことから、今後の開発のあり方を見直す必要が生じた。

平成７年第一回都議会定例会において「始動期後の開発については総合的に見直しを行うこと」との付帯決議がなされ、これを受けて同年９月に知事の諮問機関として「臨海副都心開発懇談会」が設置され、総合的見直しについての検討がなされた。平成８年４月、臨海副都心開発懇談会の最終報告が知事に提出され、都は、この懇談会の報告、都議会での議論や提案並びに都民から寄せられた意見等を勘案した上で、同年７月、今後の開発の基本的方向を示した「臨海副都心開発の基本方針」を決定した。

この基本方針においては、臨海副都心は、職と住の均衡のとれた、東京の第７番目の副都心として、また、明日の東京の活力を担い、都民生活を支えるまちとして、生活者の視点にたった東京の都市づくり、すなわち「生活都市東京」の創造に積極的な役割を果たしていかなければならないとし、これまでの成果を生かし、時代の変化に的確に対応しながら、都民の理解と協力を得て、責任をもって着実に開発を進めていくこととしている。

(2) 「臨海副都心まちづくり推進計画」の策定

臨海副都心開発の基本方針の決定を受けて、引き続き、現行計画の見直し作業を行い、平成９年２月、「臨海副都心まちづくり推進計画」（原案）をとりまとめ、都議会での審議を経たうえで、同年３月策定した。

この計画は、「臨海副都心開発の基本方針」に基づいて、従前の「臨海部副都心開発基本計画」及び「臨海副都心開発事業化計画」を総合的に見直し、策定した計画であり、臨海部全体を視野に入れ、臨海副都心開発の基本方針、事業内容、事業手法などを集約した、今後の事業実施の基本となる計画である。

この新しい計画の策定により、約２年間にわたる開発の見直し作業に終止符を打つこととなった。

(3) 「臨海副都心まちづくり推進計画」の内容

臨海副都心まちづくり推進計画は、「臨海副都心開発の基本方針」に基づき、その内容の具体化を図ったものであり、その内容は以下のとおりである。

ア　開発の基本方針

臨海副都心開発の基本方針として、これまでの開発目標を進展させ、今後の開発のめざす方向として、

(ｱ) 生活の質の向上・自然との共生

－豊かな緑と水辺環境のもとで多様なライフスタイルを楽しめる副都心－

(ｲ) 世界との交流・未来への貢献

－立地特性をいかし、明日の東京の活力と創造力を生み出す副都心－

(ｳ) まちづくりへの貢献

－東京全体のまちづくりに貢献する新たな副都心－

という新たな３つの副都心像を定め、これの実現に向けて、明日の東京の活力を担い、都民生活を支える新しい副都心を整備していくこととする。

イ　参加と連携によるまちづくり

開かれた都政を推進するとともに、都民や関係者など多くの人々にとって臨海副都心を価値あるものとするため、都民の理解と協力を得て、参加と連携によるまちづくりを進める。

ウ　柔軟で段階的なまちづくり（開発スケジュール）

開発スケジュールについては、都市の開発状況や施設の整備状況にあわせて概ね10年単位に区分し、柔軟で段階的な開発を基本とし、概ね５年ごとに必要に応じて見直しを行うこととしている。

段階開発スケジュール

区分	年　度	都市の開発状況	主な施設の整備状況
Ⅰ	～平成７年度 （始動期）	都市活動を開始するのに必要な都市基盤と拠点施設が整備され、まちが活動を開始する。 台場地区について、まちが概成する。	・レインボーブリッジ ・新交通「ゆりかもめ」（新橋～有明） ・臨海高速鉄道（新木場～東京テレポート） ・国際展示場（東京ビッグサイト）、テレコムセンタービル、フロンティアビル
Ⅱ	～平成17年度	臨海高速鉄道の大崎延伸、新交通「ゆりかもめ」の豊洲延伸、放射34号線（晴海通り）の延伸が完了し、交通アクセスの充実が図られる。 有明北地区の埋立が完成する。 有明南地区について、まちが概成する。 青海地区のまちづくりが進展する。	・臨海高速鉄道延伸（東京テレポート～大崎） （平成13年３月天王洲アイル駅開業 東京テレポート～天王洲アイル） （平成14年12月全線開業 天王洲アイル～大崎） ・新交通「ゆりかもめ」延伸（有明～豊洲） （平成18年３月開業） （平成 13 年３月新橋（本駅）開業） ・東京港臨海道路（Ⅰ期） （平成14年４月開通） ・放射34号線（晴海通り）拡幅・延伸（築地二丁目～有明二丁目） （晴海～有明　平成18年11月開通） ・環状２号線及び補助315号線のうち新交通「ゆりかもめ」の延伸に必要な区間 （平成18年３月開通） ・有明北地区の埋立 （平成17年10月埋立しゅん功）
Ⅲ	～平成27年度	域内の都市基盤整備が完了するとともに、環状２号線などの広域交通基盤の整備がほぼ完了する。 青海地区及び有明北地区について、まちが概成する。	・環状２号線延伸（東新橋～豊洲） ・補助314号線（区画整理区域内） ・補助315号線（豊洲～有明二丁目） （平成26年３月開通）
Ⅳ	平成28年度～	すべての地区でまちが完成、発展していく。	―――

※環状第２号線については、令和４年12月に中央区築地から港区新橋までの本線トンネル約1.4ｋｍ区間が開通した。これにより、環状第２号線の全線が開通した。

※補助314号線については、令和６年１月に晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業区域内の区間が開通した。これにより、計画対象路線の全線が開通した。

エ　開発フレーム

全体面積は、これまでの計画と比較して有明北地区の埋立面積を縮小した結果、６ha減少し、442haとなっている。

また、人口フレームは、就業人口が90,000人程度、居住人口が34,500人程度となっている。

(開発フレーム)

(ｱ) 面　積　442ha

地　区　名	面　　積
青　海　地　区	117 ha
有　明　南　地　区	107 ha
有　明　北　地　区	141 ha
台　場　地　区	77 ha
計	442 ha

(ｲ) 人　口

・就業人口：90,000人程度

・居住人口：34,500人程度

地　区　名	就業人口	居住人口
青　海　地　区	40,000人	1,000人
有　明　南　地　区	19,000人	0人
有　明　北　地　区	15,000人	28,000人
台　場　地　区	16,000人	5,500人
計	90,000人	34,500人

(注)　有明北地区の人口フレームは誘導水準である。

オ　土地利用

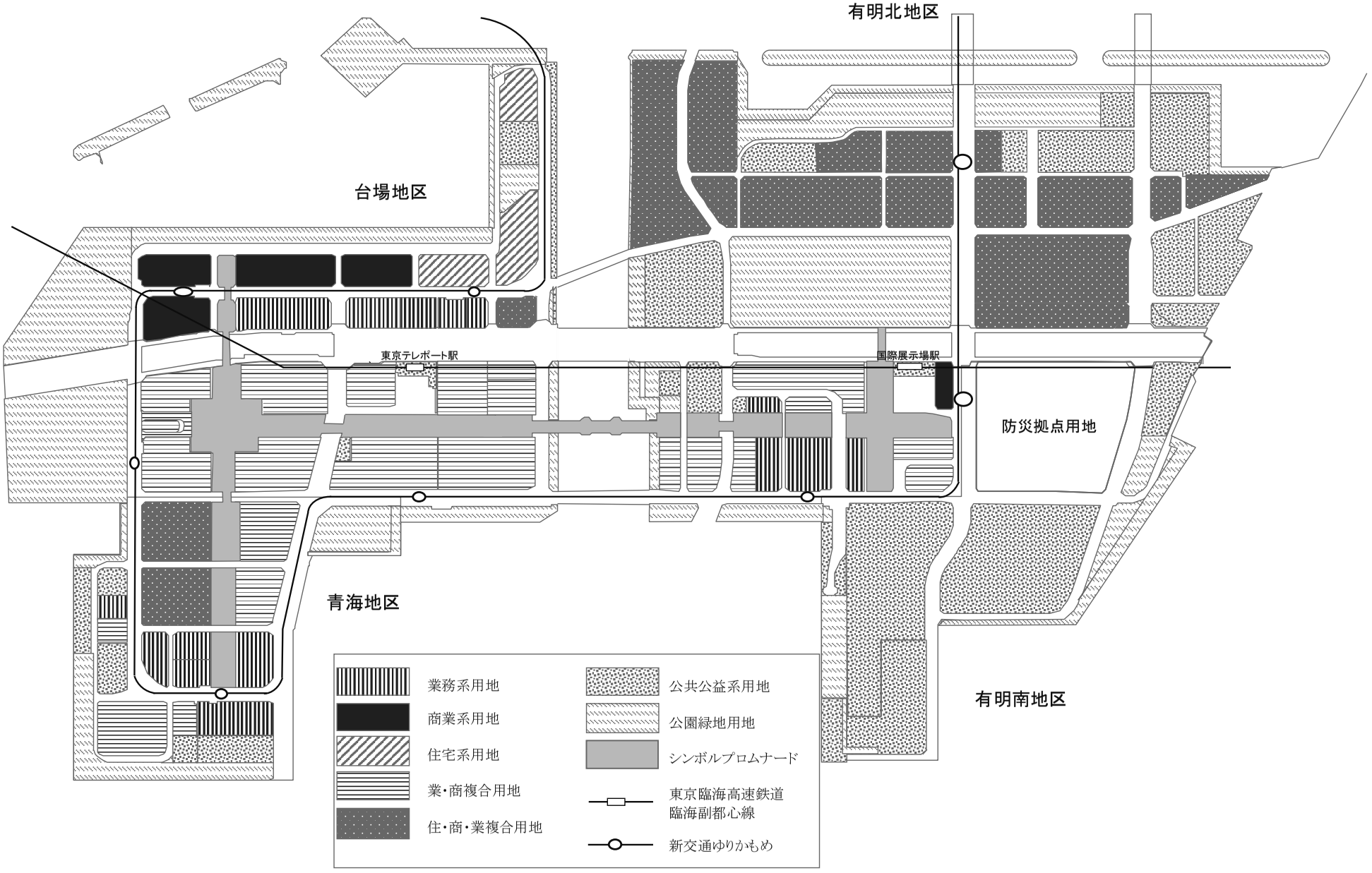
土地利用は、全体としてゆとりのある規模とし、これまでの業務・商業系中心の土地利用から都市生活に必要な多様な機能の配置をめざすほか、臨海副都心の立地特性をいかし、都民にとって夢のある活用を図ることとしている。

開発面積442haの内訳及び土地利用計画図は、以下のとおりである。

公共施設面積　237ha（54%）	宅地面積　189ha（42%）
道　路　113ha（26%） 公園、緑地　98ha（22%） シンボルプロムナード　26ha（６%）	業務・商業系　69ha（15%） 住・商・業複合系　52ha（12%） 住宅系　5ha（1%） その他　63ha（14%） （東京ビッグサイト、新交通基地等）
	防災拠点用地　16ha（４%）
合　計　442ha（100%）	

(注) 有明北地区を含む。

■土地利用計画図


有明北地区
台場地区
東京テレポート駅
国際展示場駅
防災拠点用地
青海地区
有明南地区
業務系用地
商業系用地
住宅系用地
業・商複合用地
住・商・業複合用地
公共公益系用地
公園緑地用地
シンボルプロムナード
東京臨海高速鉄道
臨海副都心線
新交通ゆりかもめ

カ　快適な住まいの実現

臨海副都心の立地特性をいかした快適で良質な住まいの実現をめざして、次世代に引き継いでいく質の高い住宅の整備を行う。

(ｱ) 新しい都市型居住の創出

(ｲ) ソーシャルミックスの実現

(ｳ) 安心して暮らせる居住環境の確保

(ｴ) 高齢社会に対応した住宅の供給

キ　都市景観・環境保全

・シンボルプロムナードを軸として、それぞれの地域の特性にあった公園の整備を進め、臨海副都心内及び臨海部全域にわたる水と緑のネットワークを形成する。

・「ガイドライン」等により、美しい都市景観を誘導・創造し、自然環境にも調和した質の高い新しいまちづくりを行っていく。

・省エネルギー、資源の循環利用、都市緑化等をさらに推進し、環境負荷を軽減し、自然と共生する環境保全型都市づくりを進めていく。

ク　世界に開かれた活力と交流のまちの創造

・コンベンション産業をはじめ、今後の成長が期待される産業の立地・誘導を図るとともに、インキュベーション機能の整備・充実、産業・経済・文化などに関する教育・研究・開発機能の誘導を図る。

・コンベンションパークの形成をめざしたコンベンション機能の整備及び国際交流の支援を行うほか、にぎわいをいかした新たな文化の形成を図る。

ケ　東京の安全とまちづくりへの貢献

・耐震性の強化、交通アクセスの充実、ライフラインの確保を図るなど、臨海副都心の安全性を一層高めるとともに、「有明の丘」をはじめとして、臨海副都心を広域的な防災支援活動の拠点として整備する。

・再開発事業等に伴う仮営業所・仮設住宅の建設場所として、臨海副都心の用地を活用するなど、既成市街地の都市改造との連携施策を推進する。

コ　都市基盤の整備

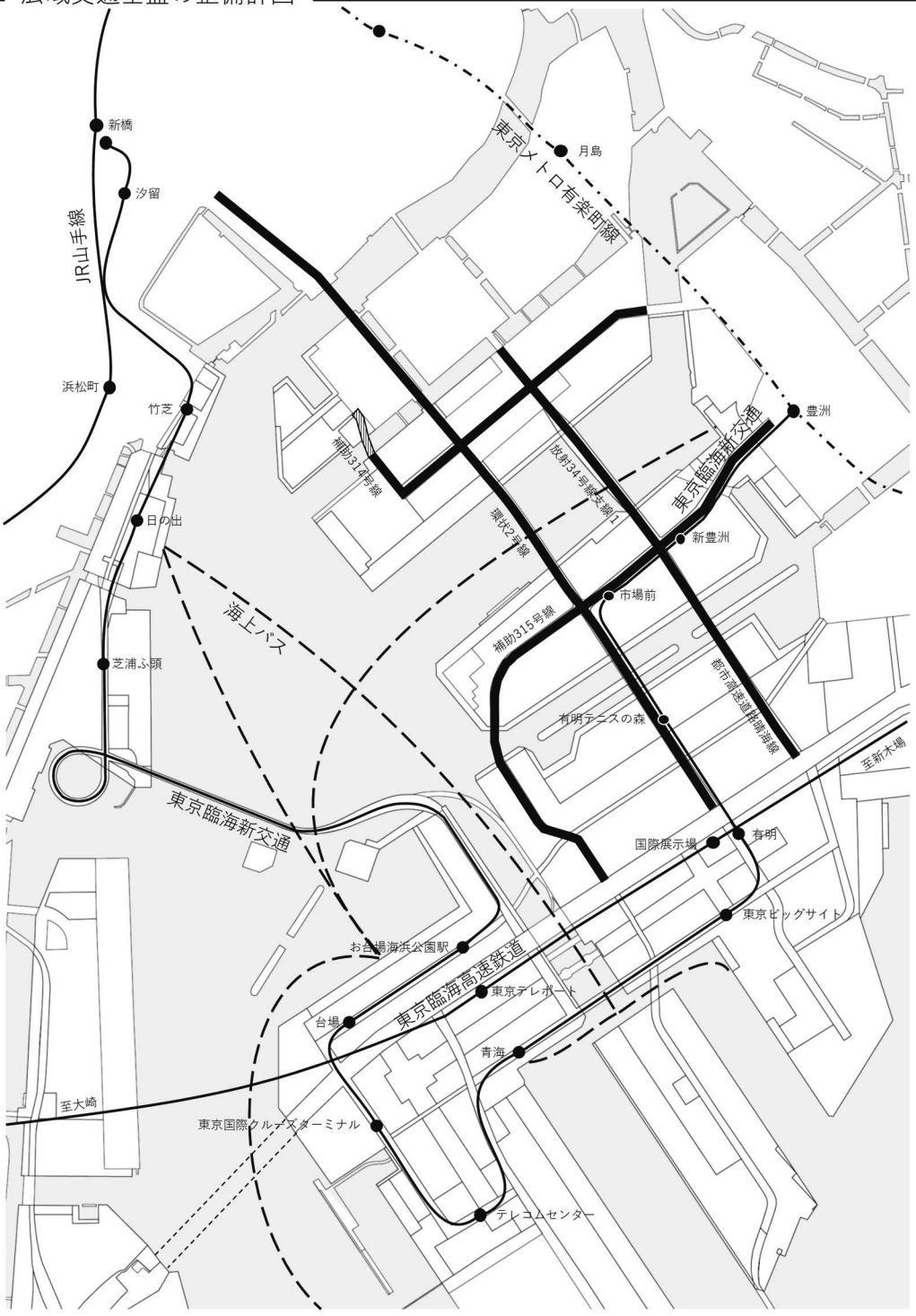
広域幹線道路、鉄道等広域交通基盤は、周辺の開発状況も踏まえつつ着実に整備を進める（広域交通基盤の整備計画については、図を参照）。

(ｱ) 広域幹線道路

・計画対象路線…環状２号線延伸部、補助314号線（区画整理区域内）等

・整備時期検討路線…補助314号線（区画整理区域外）

広域交通基盤の整備計画



凡　　例	
■	計画対象路線
▨	整備時期検討路線（道路）

※環状第２号線については、令和４年 12 月に中央区築地から港区新橋までの本線トンネル等約 1.4km 区間が開通した。これにより、環状第２号線の全線が開通した。

※補助 314 号線については、令和６年１月に晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業区域内の区間が開通した。これにより、計画対象路線の全線が開通した。

サ　土地処分

・長期貸付方式に加えて、売却方式を導入。

・臨海副都心進出事業者公募要項に基づき、常時公募を行う。

・当面処分を予定していない用地の暫定利用等による有効活用を図る。

シ　事業推進方策など

・都市基盤の整備については、従前どおり開発利益の還元方式を維持し、地域内都市基盤については原則として開発者負担により整備し、広域交通基盤は公共負担と開発者負担により整備する。

・臨海地域開発事業会計の収支均衡が適切に図れるよう収入支出両面にわたる徹底的な見直しを行い、財政基盤の安定化を図る。

・民有地を含む有明北地区の開発にあたっては、民間地権者の創意を尊重して開発を進める。

・本計画の内容に応じ、国等関係機関との調整を経て、都市計画及び港湾計画の見直しを行う。

・臨海副都心まちづくり推進会議のもと、開発の進捗を総合的、機動的に把握、調整する体制を整える。

4　臨海地域開発財政基盤強化プラン　〔臨海開発部開発企画課〕

臨海副都心開発事業の財政基盤を強化するため、平成13年度に関係各局で「臨海地域開発の財政基盤強化策検討委員会」を設置して検討を重ね、平成14年３月に「臨海地域開発財政基盤強化プラン」を策定した。

(1) 改革の目標

・単年度の経常的支出を経常的収入で賄えるよう、徹底した収入の確保と支出の抑制を図る。

・あらゆる手段を講じ土地処分を促進するとともに、残事業の一層の支出削減によって、起債償還を含めてすべての施設整備費を土地処分収入によって完済できる時期を大幅に早める。

(2) 財政基盤強化プランの具体策

・民間企業等への土地売却の開始並びに処分の促進

（民間企業等への土地売却、企業誘致活動の積極的な展開、事業者決定から着工までの手続期間の短縮、土地利用計画の弾力的な運用、国等への土地処分の働きかけ　など）

・経常収支（収益的収支）の改善

（用地貸付料減額等の取扱い、道路・橋りょうの本来管理者への移管、海上公園の移管　など）

・今後の整備事業の大幅な支出削減

（地下公共駐車場、共同溝、プロムナード整備の凍結、整備費負担の見直し　など）

5　臨海副都心開発の今後の取組み～総仕上げの10年間～　〔臨海開発部開発企画課〕

臨海副都心開発の総仕上げに向けて、平成18年3月に「臨海副都心開発の今後の取組み～総仕上げの10年間～」を策定し、平成27年度のまちの概成に向けたまちづくりへの取組と財政基盤強化への取組について、都の具体的な考え方をまとめた。

(1) まちづくりへの取組

まちづくりは、これまでの「職・住・学・遊のバランスのとれた複合的なまちづくり」のほか、新たに「観光・交流のまちづくり」の視点を加え、推進していく。

＜開発の考え方＞

【青海地区北側】「観光・交流を中心としたまち」

【有明北地区】 「住宅中心の複合市街地」

(2) 財政基盤強化への取組

平成17年度に関係各局で構成する「臨海地域開発の財政基盤強化策検討委員会」で改めて財政基盤強化について検討し、平成18年3月に「臨海地域開発財政基盤強化プランの更なる取組み～これまでの検証と今後の取組みの方向～」を策定した。

ア　取組の目標

平成27年度のすべての地区でのまちの概成に向けて、財政基盤強化プランの考え方に基づき、収支両面から更なる取組を進め、確固たる財政基盤を再構築する。

イ　具体的な取組

(ｱ) 第一の取組:『新たな起債の抑制』

(ｲ) 第二の取組:『これまで以上の収入確保に向けた土地処分方策の検討』

(ｳ) 第三の取組:『凍結事業を解除するための更なる収支見直し』

6　臨海副都心のプレゼンス向上に向けた取組

〔臨海開発部開発企画課・誘致促進課・開発整備課〕

臨海副都心では、環境に配慮したまちづくりを進めると共に、東京の競争力を強化し、日本の経済成長を牽引するため、現在の機能集積や東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会（以下「東京2020大会」という。）のレガシーも活用しながら、さらに充実・発展を図り、魅力あるまちづくりを進めている。

また、地域のエリアマネジメントを担う臨海ホールディングスグループをはじめ、一般社団法人東京臨海副都心まちづくり協議会など地域の事業者と協力して、イベントの誘致や情報の発信を行い、にぎわいの創出に取り組んでいく。

(1) まちの賑わい創出に向けた取組

臨海副都心では、これまでも、アートを活かしたまちづくりや様々なイベントの開催などにより、来訪者の満足度や臨海副都心のブランド力を向上させる取組等を進めてきた。令和８年３月に、お台場海浜公園において、臨海副都心のプレゼンス向上と更なる賑わい創出のため、新たなランドマークとなる噴水「東京アクアシンフォニー」の運用を開始し、様々なイベントと連携している。また、シンボルプロムナード公園において、来訪者の回遊性向上及びまちの更なる魅力発信を目的として、民間事業者と連携し、次世代モビリティの運行等に取り組むほか、イルミネーション等のイベントを実施している。

また、臨海副都心では、補助制度を活用し、ＭＩＣＥ施設の充実・誘致や、国際観光拠点としての機能の充実、新型コロナウイルス感染拡大防止に関する整備、まちのデジタル化の推進等、様々な取組を進めてきた。

令和７年度からは、補助制度「東京都臨海副都心にぎわい・活力創出事業」を開始し、進出事業者同士が連携して取り組むにぎわい創りやスタートアップ企業が臨海副都心へ移転する際の移転費用の補助を通じて、まちのにぎわい及び活力の創出を図っている。

(2) 臨海副都心の脱炭素化

臨海副都心では、これまで、省エネルギーや資源の循環利用、都市緑化等を推進するとともに、まちびらきとともに地域熱供給が導入されるなど、開発による環境への負荷を最小限にするまちづくりを進めてきたところである。

都は、持続可能なまちづくりを先導し、事業者と協働して更なる脱炭素化を進めるため、令和６年９月に、「臨海副都心カーボンニュートラル戦略」を策定した。

2050 年における臨海副都心の CO2 排出量実質ゼロの達成に向けて、まちの CO2 排出量の見える化等に取り組むとともに、全国初となる水素混焼ボイラーによる熱供給や、水素と太陽光によるグリーン電力供給モデルの構築に向けた事業、次世代型ソーラーセルの室内環境における有効性検証、共同溝を活用した水素配管新技術の研究開発など、研究機関や民間企業と連携して実施することで、臨海副都心の脱炭素化を推進していく。

(3) ベイエリア Digital Innovation City の推進

令和２年２月に策定された「スマート東京実施戦略」において、ベイエリアが「スマート東京」先行実施エリアに選定されており、臨海副都心における「デジタルテクノロジーの実装」と「スタートアップの集積」を推進する Digital Innovation City (DIC) の実現に向けた取組を進めている。

令和８年度からは、スタートアップの持続的な集積に向け、デジタルテクノロジーを活用したサービスの開発・実証を行うスタートアップに対し、技術開発への助言や進出事業者との連携等を実施していく。

(4) 次世代モビリティの運行

アリーナ施設などの集客施設が開設された契機を捉え、シンボルプロムナード公園を中心に、エリア内の回遊性を向上させ、更なる賑わい創出を図るため、令和７年 10 月より、民間事業者と連携して、来訪者が利用可能な次世代モビリティの運行を実施している。

7　有明北地区のまちづくり　〔臨海開発部開発企画課・開発整備課〕

(1) 地権者との協議

有明北地区は、昭和30年代、木工団地として開発され、貯木場水面を利用しながら木材関連などの用地として利用されてきたが、社会経済状況の変化により、木工団地としての性格は薄らぎ、倉庫・物流関係業務等を営む民間事業者が、民有地約30haに存在していた。昭和63年３月に策定された「臨海部副都心開発基本計画」において、有明貯木場を埋め立て、水際線に面したまとまりのある用地に将来の都市型居住の拠点となるゆとりある住宅地を整備する方向となったが、この地区の開発は、これら民間地権者の営業や生活に大きな影響を及ぼすことから、都は民間地権者と協議を行う必要があった。このため、都は民間地権者と、有明北地区の開発の基本的事項について平成５年２月に合意し、その後、地区の開発を促進するため、まちづくりの方針や関連する諸問題について、協議を重ねてきている。

また、都は、「臨海副都心まちづくり推進計画」で定められていない事項について検討を加え、地権者及び地元区との協議を踏まえ、平成11年11月に当地区の開発に係る都の方針である「臨海副都心有明北地区まちづくりマ

スタープラン」を、平成14年３月には当地区の開発誘導の基本的指針である「臨海副都心有明北地区まちづくりガイドライン」を、策定している。

(2) 有明レガシーエリアのまちづくり

有明北地区は、令和３年に開催された東京2020大会において競技会場が集積した、大会を象徴するエリアである。

都は、東京2020大会のレガシーを生かし、スポーツを核とした新たな価値や魅力を創造する持続可能なまちづくりを推進するため、令和４年１月に、「臨海副都心有明北地区まちづくりマスタープラン」、「臨海副都心有明北地区まちづくりガイドライン」等の関連計画について、土地利用等の一部見直しを行った。

開発の考え方について、「住宅を中心とした複合市街地」から「東京2020大会のレガシーをはじめとした多様な機能の集積により、魅力的なライフスタイルを楽しめる複合市街地」に見直し、水辺空間の魅力を生かした公園緑地や大会レガシーを積極的に活用したスポーツ機能を中心に、住宅、商業、業務、サービス、公共公益、文化、レクリエーション等の多様な機能の導入を誘導し、最先端技術を活用しながら、これらの機能がバランス良く複合した活気とにぎわいあふれる市街地を形成していく。

8　開発の現状　〔臨海開発部開発整備課・誘致促進課〕

臨海副都心のまちづくりは着実に進められてきており、現在、約２万人が住み、約５万7,000人が働くとともに、年間約5,200万人（令和７年）が来訪するまちとなっている。

(1) 都市基盤整備等の概要

臨海副都心の開発は、昭和63年から本格的整備に着手し、平成８年３月末で開発の第一段階である始動期開発を終了している。

現在、新交通「ゆりかもめ」（新橋～豊洲）、東京臨海高速鉄道（新木場～大崎）が開業するとともに、清掃工場、給水所及び下水処理場の稼動をはじめ道路、公園、共同溝等の地域内都市基盤施設は概ね完成している。

なお、臨海副都心の開発に当たり、地域内の都市基盤整備費に充てるために発行した臨海地域開発事業会計の企業債について、令和６年度末までに全て償還した。

ア　事業主体

臨海副都心開発における都市基盤整備等の整備主体は、下記のとおり多岐にわたっている。

(ｱ) 東京都・区関係

① 財務局（産業労働局所管）：国際展示場（東京ビッグサイト）

② 住宅政策本部：都営住宅

③ 建設局：広域幹線道路、地域内幹線道路、新交通システム（インフラ部）、潮風公園

④ 港湾局：埋立地造成、係留施設、海岸保全施設、海上公園施設、レインボーブリッジ、臨港道路、区画道路、新交通システム（インフラ部）、海上輸送システム、スカイウェイ、共同溝、プロムナード、上下水道、ゴミ処理施設、公園緑地、給水所等

⑤ 水道局：給水所上部利用施設

⑥ 下水道局：水再生センター（クリーンセンター内）、ポンプ所

⑦ 東京二十三区清掃一部事務組合：清掃工場（クリーンセンター内）

(ｲ) 公団・公社関係

① 東京都住宅供給公社：都民住宅

② (独)都市再生機構：公団住宅

③ 首都高速道路㈱：首都高速道路

(ｳ) 第三セクター関係

① ㈱東京テレポートセンター：テレコムセンタービル、フロンティアビル

② ㈱ゆりかもめ：新交通システム（インフラ部以外）

③ 東京臨海熱供給㈱：地域冷暖房施設

④ 東京臨海高速鉄道㈱：りんかい線

イ 港湾局で実施する都市基盤整備事業

令和８年度において港湾局で実施する予定の都市基盤整備事業の主なものは、下記のとおりである。

(ｱ) 臨海副都心開発事業

① 開発に伴う諸調査

② 道路等整備：自転車通行空間の整備等

(2) ガイドラインの策定

優良な開発を誘導し、良好な都市景観、都市環境の形成とその永続的な担保を図ることを目的として、ガイドラインを策定している。策定にあたっては、都民の理解と協力を得て参加と連携によるまちづくりを進めるため、広く都民からまちづくりのアイデアを募集し、その趣旨の反映に配慮している。平成９年度に副都心広場及びその周辺街区、ウエストプロムナードについて都民提案を公募し、 2,000 件を超える応募の中から優秀提案を決定した。その趣旨は、それ以降のガイドラインにも取り入れられている。

（今までに策定したガイドライン）

・平成２年４月　　臨海副都心まちづくりガイドライン

・平成10年２月　　臨海副都心まちづくりガイドライン―改定―

・平成11年３月　　臨海副都心青海GH・LM街区のまちづくりガイドライン

・平成14年３月　　臨海副都心有明北地区まちづくりガイドライン

・平成19年２月　　臨海副都心まちづくりガイドライン―再改定―

・平成19年12月　　臨海副都心有明北地区まちづくりガイドライン―改定―

・平成21年３月　　臨海副都心まちづくりガイドライン―２００９改定―

・平成26年７月　　臨海副都心まちづくりガイドライン―２０１４改定―

・平成26年７月　　臨海副都心有明北地区まちづくりガイドライン―改定―

・平成27年８月　　臨海副都心まちづくりガイドライン―２０１５改定―

・平成28年７月　　臨海副都心まちづくりガイドライン―２０１６改定―

・令和４年１月　　臨海副都心まちづくりガイドライン－２０２２改定－

・令和４年１月　　臨海副都心有明北地区まちづくりガイドライン―改定―

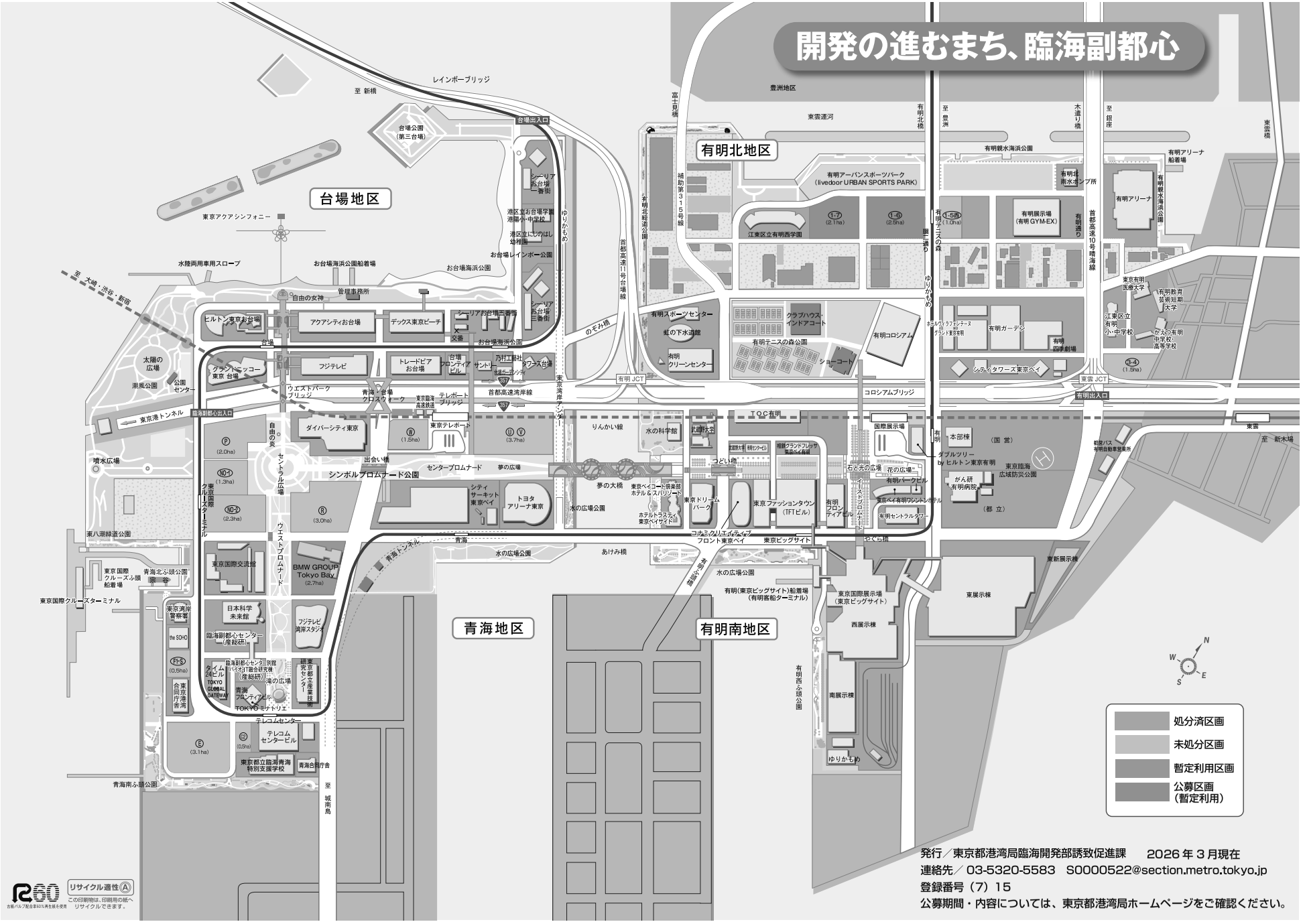
(3) 事業者の進出

青海地区では、令和７年 10 月に、アリーナ施設が開設された。

有明北地区では、令和２年６月に、住宅・商業施設が開設された。

有明南地区では、令和７年 10 月に、オフィスやスタジオからなる複合施設が開設され、令和８年３月に、多目的ホールや劇場等からなる複合施設が開設された。

その他の未処分地についても、東京 2020 大会のレガシーやＭＩＣＥ機能の集積を活かした開発を進めるため、公募の実施や事業者誘致を進めていく。


開発の進むまち、臨海副都心
台場地区
有明北地区
青海地区
有明南地区
処分済区画
未処分区画
暫定利用区画
公募区画
（暫定利用）
発行／東京都港湾局臨海開発部誘致促進課　2026年3月現在
連絡先／03-5320-5583　S0000522@section.metro.tokyo.jp
登録番号（7）15
公募期間・内容については、東京都港湾局ホームページをご確認ください。
リサイクル適性Ⓐ
この印刷物は、印刷用の紙へリサイクルできます。

9　用地等の管理及び運用　〔臨海開発部誘致促進課〕

(1) 臨海副都心用地

臨海副都心用地の管理及び運用は、東京都臨海地域開発規則（平成13年東京都規則第80号）に基づいて行っている。

ア　公募対象区画の処分状況

第一次公募区画

地域	区画	面積(㎡)	主な施設内容	契約等の相手方	契約年月日	処分の態様
台場	台場B	18,703.45	商業施設	三井住友信託銀行㈱	H6. 8.31	貸付
					H28. 7.29	底地売却
	台場C	25,072.71	商業施設	みずほ信託銀行㈱	H5. 3.29	貸付
					H18. 3.23	底地売却
	台場D	18,825.30	都市型リゾートホテル	㈱東京ヒューマニアエンタプライズ	H5. 3.25	貸付
					H19. 3.15	底地売却
	台場E	20,870.35	シティホテル	京浜急行電鉄㈱	H5. 3.22	貸付
					H17. 8.22 H18. 8. 1	底地売却
	台場F	21,102.22	業務施設	㈱フジ・メディア・ホールディングス	H5. 3.17	貸付
					H30. 4.23	底地売却
	台場G－1	12,910.26	業務施設	三菱UFJ信託銀行㈱	H5. 3.17	貸付
					H18. 3.23	底地売却
	台場G－2	5,312.97	業務施設	サントリーホールディングス㈱	H5. 3.25	貸付
	台場G－3	5,353.64	業務施設	三菱UFJ信託銀行㈱	H5. 3.25	貸付
					H17. 5.27	底地売却
有明南	有明南F	20,792.62	業務施設	㈱東京ビッグサイト	H5. 8.31	貸付
					H18. 3.31	交換
	有明南G	8,748.96	業務施設	㈱東京ビッグサイト	H5. 8.31	貸付
					H18. 3.31	交換
青海	青海D	10,588.52	業務施設	㈱東京ビッグサイト	H5. 2.24	貸付
					H18. 3.31	交換

第二次公募区画

地域	区画	面積(㎡)	主な施設内容	契約等の相手方	契約年月日	処分の態様
有明南	有明南LM-1	15,846.49	業務・商業施設	パナソニック㈱	H12. 3.13	貸付
					H15. 2. 3	底地売却
	有明南LM-2	9,036.65	業務施設	㈱テーオーシー	H14.11. 9	貸付
					H15. 3.31	底地売却
	有明南LM-3	9,051.82	業務施設	㈱テーオーシー	H15. 2.28	貸付
					H15. 3.31	底地売却
	有明南P	10,548.16	会員制ホテル・シティホテル	リゾートトラスト㈱	H15. 8.22	売却
台場	台場H	8,749.67	住宅・業務・商業複合施設	オリックス不動産㈱	H15. 6.30	売却

有明の丘病院公募

地域	区画	面積(㎡)	主な施設内容	契約等の相手方	契約年月日	処分の態様
有明南	有明の丘病院用地	19,999.89	病院・研究施設	公益財団法人がん研究会	H14. 2.28	売却

学 校 用 地 公 募

地　域	区　画	面積(㎡)	主 な 施 設 内 容	契約等の相手方	契約年月日	処分の態様
有明北	有 明 北 学校用地	20,799.68	かえつ有明中学校・高等学校	学校法人嘉悦学園	H15.10.30	売却※
		9,000.00	東京有明医療大学	学校法人花田学園	H19. 6.27	売却
		7,424.00	有明教育芸術短期大学	学校法人三浦学園	H19. 6.27	貸付
					H28. 2.17	底地売却
有明南	有明南Ｎ	13,012.08	武蔵野大学有明キャンパス	学校法人武蔵野大学	H20. 6.30	売却
	有明南J1	1,834.95			H30.12.12	売却

※うち329.69㎡は地上権設定契約

そ の 他 公 募

地　域	区　画	面積(㎡)	主 な 施 設 内 容	契約等の相手方	契約年月日	処分の態様
青　海	青海Ｉ	19,373.41	スタジオ	㈱フジテレビジョン	H16. 6.22	売却
	青海Ｆ１－Ｎ	5,150.07	業務施設	合同会社青海ｼｰｻｲﾄﾞﾌﾟﾛｼﾞｪｸﾄ	H19. 8.23	売却
	青海Ｑ	32,904.14	業務・商業複合施設	青海Ｑ区画特定目的会社	H20. 6.30	売却
	青海ST	79,296.8	業務・商業複合施設	青海T特定目的会社 トヨタ自動車㈱ 青海S1特定目的会社	H22. 9.14 H24.10. 1 H28. 9. 1	売却
有明南	有明南Ｉ	6,187.93	ホテル	有明ﾌﾟﾛﾊﾟﾃｨｰ特定目的会社	H19. 1.31	売却
	有明南Ａ	10,150.34	業務・商業複合施設	有明南Ａ特定目的会社	H20. 9.29	売却
	有明南Ｋ	5,737.33	ホテル・商業施設	ダイワロイヤル㈱	H26. 1.10	売却
	有明南Ｇ１	11,155.82	業務・商業複合施設	コナミリアルエステート㈱	R4. 3.30	売却
	有明南H	12,920.05	業務・商業複合施設	㈱テレビ朝日	R4. 8.30	売却
有明北	有明北3-1	67,292.00	住宅・業務・商業施設	住友不動産㈱	H23. 3. 4	売却

イ　その他の処分

公募対象区画を除く臨海副都心の処分状況は、下表のとおりである。

契約等の相手方	主な施設内容	契約年月日	面積（㎡）	処分の態様
住宅政策本部	住宅	H4. 3. 4	4,069.45	貸付
		H5. 9.30	5,360.72	
		H10. 3.11	612.50	
産業労働局	国際展示場	H4. 3. 9	242,619.00	貸付
		H7. 3.10	802.90	貸付
	(地独)東京都立産業技術研究センター	H19. 6.29	14,519.35	所管換
	展示ホール	R4. 3.29	47,167.87	貸付
オリンピック・パラリンピック準備局	有明アリーナ	H27.11. 2	36,576.05	所管換
東京都住宅供給公社	住宅	H4. 3.10	9,205.57	貸付
		H5. 9.30	7,555.26	
		H9. 2.28	6,440.05	
都市再生機構	住宅	H4. 4. 1	9,778.26	貸付
		H5. 9.30	5,556.53	
		H10. 3.11	6,484.30	
東日本電信電話㈱	業務施設	H6. 3.28	3,219.75	交換
財務省関東財務局	東京港湾合同庁舎	H7. 3.30	3,587.24	交換
		H9. 3.28	6,412.85	売却
	警察庁等庁舎	H20. 7. 4	5,500.04	売却
㈱東京ビッグサイト（旧㈱国際貿易センター）	業務・商業・ホテル・複合ビル	H11. 3.25	9,899.44	売却
日本学生支援機構	東京国際交流館	H11. 3.26	17,900.59	貸付
		H11. 3.26	18,085.13	売却
科学技術振興機構	日本科学未来館	H11. 3.26	9,701.57	貸付
		H11. 3.26	9,935.08	売却
産業技術総合研究所	臨海副都心センター	H11. 3.26	4,863.32	売却
		H11. 3.26	4,834.47	貸付
		H15. 6.23		底地売却
	バイオ・IT融合研究施設	H15. 3.20	7,104.73	売却
国土交通省関東地方整備局	有明の丘防災拠点	H16. 3. 5	38,274.82	売却
		H17. 3. 4	5,229.96	
		H18.3.15･17	5,584.10	
		H18.11.22	6,538.42	
		H20. 3.13	2,200.84	
		H21. 3.11	398.38	
		H21. 3.11	746.87	区分地上権設定
		H21. 3.13	1,209.48	売却
建設局	有明の丘防災拠点	H17. 3.31	12,252.98	所管換
		H18. 3.31	12,343.92	
		H19. 3.31	11,873.34	
		H20. 3.31	11,698.94	
		H20.10. 1	17,027.94	
警視庁	警察署用地	H17. 3.31	5,000.00	所管換
首都高速道路㈱	都市高速道路晴海線用地	H18. 3. 3	527.80	売却
㈱東京テレポートセンター	台場フロンティアビル	H19. 4. 1	9,002.42	現物出資
	青海フロンティアビル	H19. 4. 1	7,304.53	
	有明フロンティアビル	H19. 2.14	9,337.15	
		H19. 4. 1		
	テレコムセンター	H19. 4. 1	22,000.05	
江東区	有明小・中学校	H20. 7.15	19,511.00	売却
	有明西学園	H27.12.21	20,184.66	売却
教育庁	特別支援学校	H25. 7.31	14,961.64	所管換
交通局	都営バス車両基地用地	H28. 9.26	15,000.01	所管換
東京臨海高速鉄道㈱	鉄道関連業務施設（青海）	H31. 3.22	1,281.65	売却
	鉄道関連業務施設（有明南）	H31. 3.22	480.44	

（注）上記のほか、交通施設用地（㈱ゆりかもめ・東京臨海高速鉄道㈱・首都高速道路㈱）、供給処理用地（東京ガス㈱・環境局・下水道局・東京電力パワーグリッド㈱）を長期貸付け等している。

ウ　暫定利用の事業者の状況

相　　手　　方	用　　途	契約年月日	地　積（㎡）
ビ ー ・ エ ム ・ ダ ブ リ ュ ー ㈱	自動車ショールーム等	H26.10.22	27,198.08
㈱　東　京　ビ　ッ　グ　サ　イ　ト	国際展示場	H27. 9.30	22,332.14

(2) 臨海副都心共同溝

臨海副都心共同溝は、始動期整備分を平成７年10月から供用開始し、東京都臨海副都心共同溝管理規則（平成13年東京都規則第158号）に基づき管理を行っている。

ア　施設概要等

(ｱ) 施設整備状況等

	延　長	工　事　等	備　　考
共同溝 概要	16.6 km	・設計　平成元年５月～ ・工事　平成２年７月～ 平成 29 年３月	断面例 （開削部の例） Ｈ＝7.7m　Ｗ＝14.0m

（有明北地区を除く）

(ｲ) 共同溝の収容物件と収容物件の管理者

	収　容　物　件	収容物件の管理者
①	上　水　道　管	水　道　局
②	中　水　道　管	下　水　道　局
③	下　水　道　管	〃
④	ご　み　収　集　管	東京二十三区清掃一部事務組合
⑤	通信ケーブル	東日本電信電話㈱
⑥	電力ケーブル	東京電力パワーグリッド㈱
⑦	ガ　ス　管	東京ガスネットワーク㈱
⑧	情報通信ケーブル	ＫＤＤＩ㈱
⑨	地域冷暖房用熱供給導管	東京臨海熱供給㈱

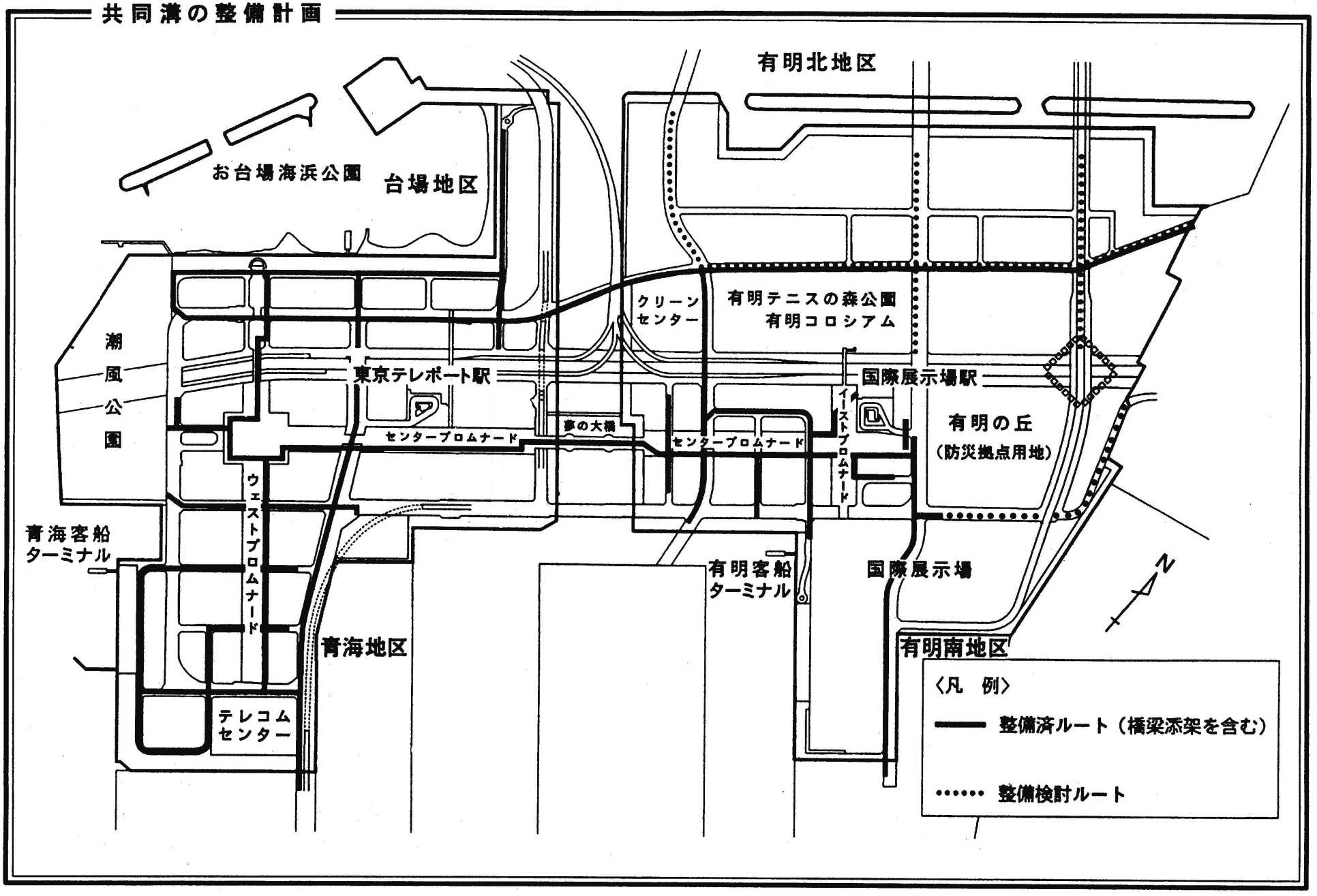
イ　共同溝の管理

臨海副都心共同溝は、都市活動のライフラインを収容するため、その管理に際してはセキュリティの確保が重要であり、この課題に対応するため、情報通信基盤を利用した共同溝管理システムを活用し、24時間の管理体制をとっている。

ウ　共同溝の利用

臨海副都心が情報化に対応した都市として発展し、ＩＴ産業等の進出を促進するために、平成13年４月より、現在の使用者が使用許可を受けている範囲内で電気通信事業法における電気通信事業者の参入を認めている。

共同溝の整備計画


有明北地区
お台場海浜公園
台場地区
クリーンセンター
有明テニスの森公園
有明コロシアム
潮風公園
東京テレポート駅
国際展示場駅
センタープロムナード
夢の大橋
センタープロムナード
イーストプロムナード
有明の丘
(防災拠点用地)
ウェストプロムナード
青海客船ターミナル
有明客船ターミナル
国際展示場
N
青海地区
有明南地区
テレコムセンター
〈凡　例〉
整備済ルート（橋梁添架を含む）
整備検討ルート

10　臨海地域における政策連携団体の活用　〔総務部総務課〕

都は、平成 18 年５月に「臨海地域における監理団体改革～持株会社構想～」を発表し、臨海地域を活動基盤とする監理団体について、東京港の国際競争力強化と臨海副都心開発の総仕上げの推進体制を一層充実させるため、順次、持株会社方式で経営統合することとした。

平成 19 年１月 31 日には、東京臨海熱供給株式会社の単独株式移転により、持株会社である株式会社東京臨海ホールディングスを設立し、東京臨海熱供給株式会社はその子会社となった。

平成 19 年８月には、株式会社ゆりかもめ及び株式会社東京テレポートセンターを、平成 21 年１月には、東京港埠頭株式会社及び株式会社東京ビッグサイトを子会社化し、グループ５社の経営統合を完了した。

臨海ホールディングスグループは、エリアマネジメントや、グループ各社の力を結集した効率的なグループ経営を推進することにより、臨海地域発展の中核を担っている。今後も、都は政策連携団体改革の取組を踏まえてグループの機能強化を図り、より戦略的に活用していく。

第５節　豊洲・晴海地域の開発

１　豊洲・晴海開発整備計画　〔臨海開発部開発企画課〕

(1) 計画策定の経緯

豊洲・晴海地域は、戦後の東京の発展を支えてきた港湾物流施設の移転・再配置、ガス・発電などのエネルギー関連施設の機能縮小・停止などにより、既成市街地に比べ大規模な未利用地が多く存在していた。また、この地域は、都心と臨海副都心の中間に位置するという特性も有している。

これらの点を踏まえ、この地域において、活力ある複合市街地の形成を目指すこととし、平成２年６月に「豊洲・晴海開発整備計画」を策定した。平成９年４月には、社会経済状況の大きな変化に伴う臨海副都心開発の見直しに合わせて、同計画の改定を行った。

その後、平成13年12月に策定した「第７次東京都卸売市場整備計画」において、築地市場を豊洲地区へ移転することが決定され、これに伴い、豊洲地区の土地利用計画等を変更する必要が生じたため、地元関係者の理解と協力を得て、平成14年９月に豊洲地区の変更を中心とした同計画の再改定を行った。

さらに、東京2020大会において、晴海地区に選手村が整備されることとなり、大会終了後は選手村の建物に改装を加え住宅等として活用することとなった。そこで、晴海地区の土地利用計画等について関係機関等と協議の上、平成26年３月には選手村が整備される晴海五丁目を対象に一部改定を行い、平成28年3月には、大会後のレガシーを見据えたまちづくりを進めていくため、晴海地区を対象に一部改定を行った。

また、令和８年３月には、中央区における学校の整備計画等を踏まえ、晴海二丁目の土地利用計画等を一部見直した。

(2) 開発目標

豊洲・晴海開発の基本的な考え方として、次の開発目標を定めた。

ア　職住近接の都市型居住のまちの形成

豊かな水辺環境や大規模敷地などの好条件を生かしながら、多様化する都市生活に対応した質の高い居住機能を積極的に導入し、職住近接の都市型居住のまちの形成を図る。

イ　業務・商業、居住、文化などが調和した複合市街地の形成

まちの活性化やにぎわいの創出を図るため、居住機能に加え、業務・商業、市場、文化など、多様な機能を複合的に配置し、魅力的なまちとする。

ウ　水辺の魅力を生かした文化と交流のまちの形成

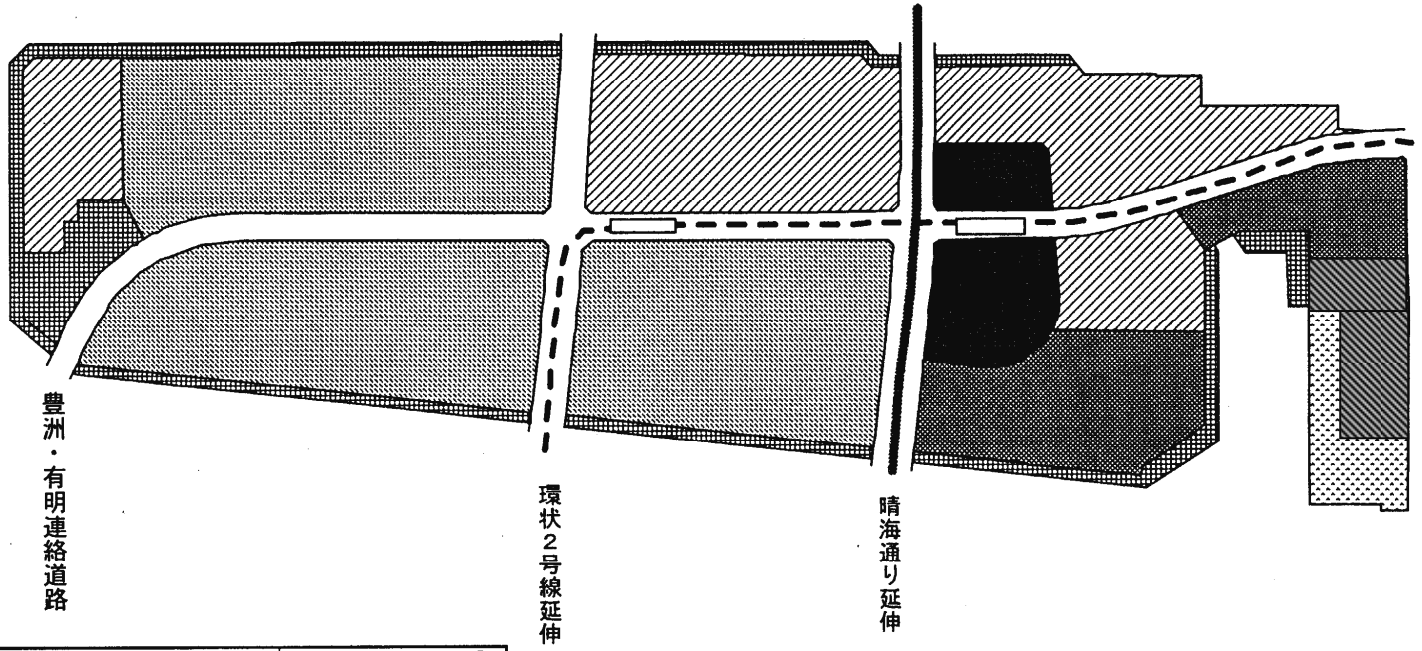
人々が集い緑に親しめる開放的な水辺空間や、豊洲の文化・交流・レクリエーション拠点を整備するとともに、市場とそのにぎわい施設を中心とした食の提供などを進めていく。これらにより、世界の人々や都民に開かれた文化と交流のまちを形成する。

(3) 開発フレーム

開発目標を達成するため、開発フレームは次のとおりとする。

	面　積	居住人口	就業人口
豊洲地区	約 110ha	13,000人程度	44,000人程度
晴海地区	約 107ha	43,000人程度	36,000人程度

(4) 豊洲地区の土地利用フレーム及び土地利用計画



地区面積		約110ha	[100%]
公共施設面積		28	[25%]
	広域幹線道路・区画道路	16	
	公園・緑地 ＊1	12	
宅地面積 ＊2		82	[75%]
	公益系	5	[5%]
	教育施設・医療施設等	2	
	文化・交流・レクリエーション	3	
	住宅・業務・商業	77	[70%]
	業務・商業系	5	
	複合系	23	
	住宅系	8	
	市場施設	41	

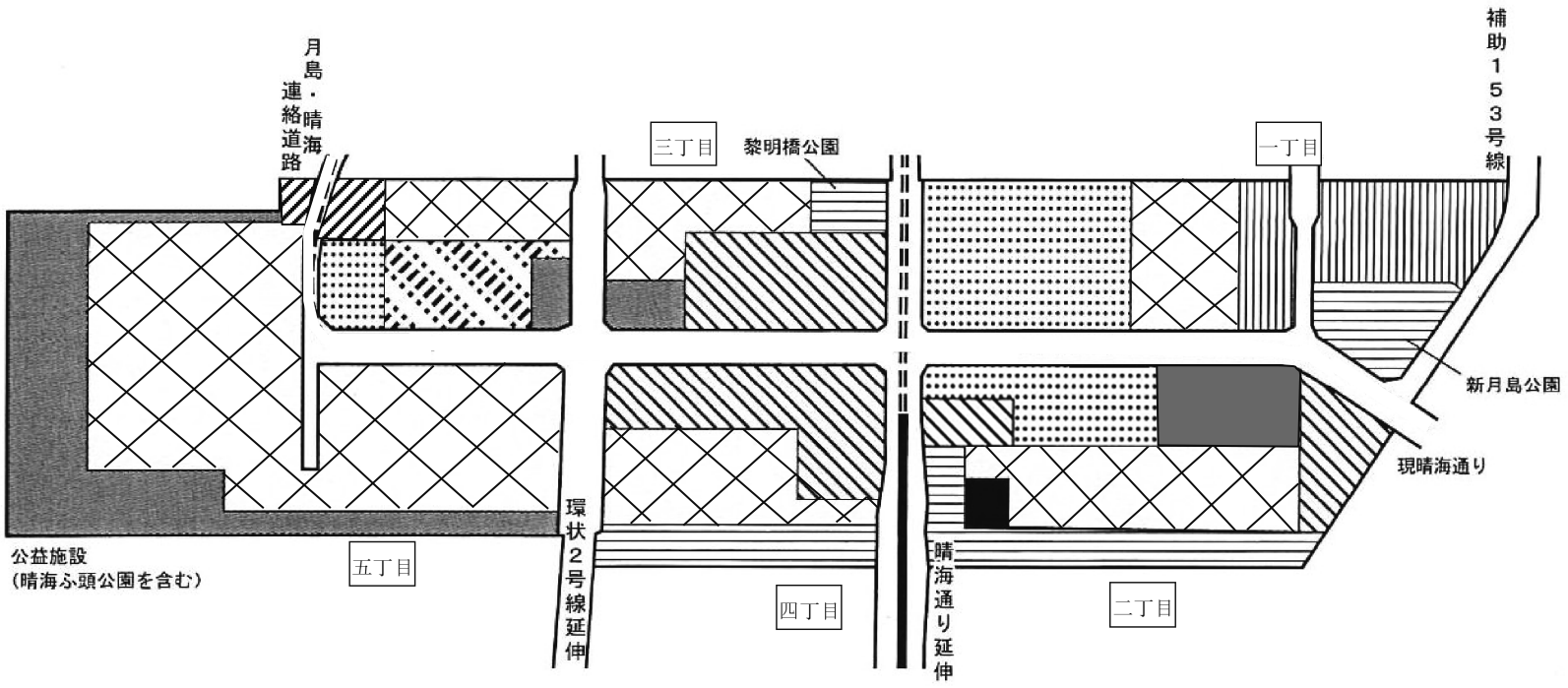
＊1：親水緑地7haを含む
＊2：宅地面積には、緑地として利用する宅地6haを含む

凡例

- 業務・商業地
- 複合地
- 住宅地
- 市場
- 公園・緑地
- 教育施設・医療施設等
- 文化・レクリエーション等拠点
- 都市高速道路晴海線
- 新交通システム（駅位置は概略）
- 道路

※住宅地及び複合地には、公園用地を含む。

(5) 晴海地区の土地利用フレーム及び土地利用計画



地区面積			約107ha (100%)
公共施設面積			44 (41%)
	広域幹線道路・区画道路		27
	公園・緑地		17
宅地面積			63 (59%)
	公益系		16 (15%)
		教育施設等	13
		供給処理施設	3
	住宅・業務・商業		47 (44%)
		業務・商業系	10
		複合系	9
		住宅系	27
		その他 ※1	1

※1：晴海一丁目1～3番地内の宅地面積

- 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
- 既存の教育施設等
- 公園・緑地
- 清掃工場
- 処理施設等
- 交通結節機能用地（車庫等関連施設含む）
- 公益施設
- 道路
- 都市高速道路晴海線

2　事業の経緯

豊洲地区では、平成９年 11 月に土地区画整理事業の事業計画を決定し、令和元年６月に換地公告した。平成 11 年８月には防潮護岸整備事業に着手し、平成 18 年９月にしゅん功した。また、平成 30 年 10 月には豊洲市場が開場し、業務・商業、居住、市場などの各機能がバランスよく配置された複合市街地の形成を目指した開発を進めている。

晴海地区では、晴海一丁目の市街地再開発事業が平成 13 年４月にしゅん功し、晴海二丁目においても、土地区画整理事業と都市再生事業による一体的な開発整備が平成 24 年度に完了した。また、晴海三丁目西地区は、市街地再開発事業が平成 30 年２月にしゅん功している。

晴海四丁目及び五丁目の一部については、都市整備局を施行者とする大街区方式の土地区画整理事業が、平成 18 年３月に事業認可を受け、平成 28 年１月に換地公告した。

晴海五丁目においては、東京 2020 大会の選手村整備と大会後の新たなまちづくりを進めるため、晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業が平成 28 年４月に事業認可を受け、平成 29 年１月より建築工事に着手し、令和３年には、東京 2020 大会において選手村として使用された。大会後は、大会のレガシーとなるまちづくりを進め、令和６年５月にまちびらきを迎えた。

3　水辺の歩行者ネットワーク形成　〔臨海開発部開発整備課〕

開発が進展する臨海部において、水辺の魅力を高め、誰もが憩い楽しめる歩行者ネットワークを形成するため、豊洲地区と晴海地区を結ぶ新たなランドマークとして「旧晴海鉄道橋」の遊歩道化整備を行った。

「旧晴海鉄道橋」は、昭和 32 年に臨港鉄道東京都専用線の「晴海線」開設に伴い架設され、鉄道橋として日本で初めてローゼ橋及び連続ＰＣ桁を採用した、歴史的価値の高い橋りょうである。

平成元年に「晴海線」が廃線となって以降、本橋りょうは利用を停止し、約 30 年閉鎖状態が続いていたが、有効活用の声を受け、歩行者専用の橋として再生することとなった。

遊歩道化整備に当たっては、有識者等の意見を踏まえながら、本橋りょうの歴史的な価値を残しつつ、耐震補強や遊歩道化を進め、令和７年９月、春海橋公園の一部として供用を開始した。

臨海副都心等開発関係経緯

年　月　日	内　容
昭和	
61. 8.26	東京テレポート構想検討委員会中間報告
9.12	臨海部副都心開発計画会議設置
	知事、副知事及び関係局長で構成
10.20	東京港の将来像検討委員会報告
	臨海部開発の基本的な方向を提言
11.27	第二次東京都長期計画発表
	７番目の副都心として、開発・整備の基本的方向を示す
11.28	東京臨海部開発推進協議会発足
	国土庁、通商産業省、運輸省、郵政省、建設省、住宅・都市整備公団及び都で構成
62. 3.11	東京テレポート構想検討委員会最終報告
	東京テレポートの基本的な方向を提言
6. 3	臨海部副都心開発基本構想発表
	臨海部副都心開発の基本的な考え方を示す
10. 2	東京臨海部開発推進協議会「中間の取りまとめ」発表
63. 3.18	東京臨海部開発推進協議会「最終報告」発表
	広域的根幹施設整備及び開発者負担等のあり方について基本的な考え方を示す
3.29	臨海部副都心開発基本計画発表
〃	臨海部副都心開発推進会議設置
4.25	東京臨海新交通㈱設立
5.10	東京港第５次改訂港湾計画策定
11.18	東京臨海副都心建設㈱設立
	臨海副都心の基盤整備事業及びビル事業を行う第三セクターとして、都が51％を出資して設立
12. 1	東京世界都市博覧会基本構想懇談会設置
平成	
元. 4. 1	臨海副都心開発事業会計設置
4.12	臨海副都心開発事業化計画発表
4.26	㈱東京テレポートセンター設立
7.14	東京世界都市博覧会基本構想懇談会報告
	東京フロンティアについて概要等を示す
8.23	臨海副都心開発・東京フロンティア推進会議設置
12.27	東京フロンティア基本計画大綱

年　月　日	内　　容
2. 1.30	「臨海副都心開発に伴う都有地の管理及び処分についての基本方針」決定
2.21	東京都臨海副都心用地開発規則制度制定
3.12	(財)東京フロンティア協会設立
3.13	都と東京臨海副都心建設㈱との間で「臨海副都心の都市基盤設計整備に関する基本協定」を締結
4.19	臨海副都心開発地区別実施計画Ⅱ、臨海副都心まちづくりガイドライン、臨海副都心住宅マスタープラン発表
〃	東京フロンティア基本計画発表
5.25	「臨海副都心住宅用地の貸付条件」及び「台場地区事業主体別住宅供給計画」決定
6. 1	第１回東京テレポートタウン進出希望者の公募（2.6.1～8.31）
6.27	豊洲・晴海開発整備計画策定
8. 8	東京臨海熱供給㈱設立
10. 5	有明南埋立地公有水面埋立免許取得
10.22	臨海副都心事業工事総合調整会議設置
11. 9	第１回東京テレポートタウン進出予定者決定（当選：14事業者、15提案）
12. 5	青海埋立地公有水面埋立免許取得
12.19	東京フロンティア事業計画（中間のまとめ）発表
3. 3. 7	平成３年第１回都議会定例会において 平成２年度臨海副都心開発事業会計補正予算案修正議決 平成３年度臨海副都心開発事業会計予算案否決 なお、一般会計予算案についても、可決はされたものの、臨海関連予算については「…再検討の間、その執行を凍結すること。」との付帯決議が付された。
3.12	平成２年度末に予定していた第１回東京テレポートタウン進出予定者との契約締結時期を平成３年度に延期することを決定（平成２年度補正予算案に計上した土地処分収益の増額部分が可決されなかったことを踏まえた決定である）
3.12	東京臨海高速鉄道㈱設立
3.15	地方自治法第177条第３項の規定に基づき、知事決定により平成３年度臨海副都心開発事業会計予算を定める。
6.26	臨海副都心開発等再検討委員会設置 臨海副都心開発及び東京フロンティア計画について再検討するための全庁的組織として設置。副知事及び関係局長で編成
7.11	平成３年第２回都議会定例会において、 平成３年度臨海副都心開発事業会計補正予算（第１号）可決 臨海開発等特別委員会設置
7.12	一般会計の臨海副都心関連予算の執行凍結を解除（依命通達）

年　月　日	内　容
3. 8.12	臨海副都心開発等再検討委員会が第１次報告を提出 （報告の内容） ①　住宅戸数を1,000戸増とする。 ②　始動期の開発期間を現行の平成５年度末までから平成７年度末までとする ③　東京フロンティアの開催時期は、平成８年３月とする などの検討結果を明らかにした
10. 8	「第１次報告」臨海副都心開発及び東京フロンティアの再検討に基づく都の方針として決定
10.28	台場地区の地区別実施計画の一部変更を決定 前記「方針」に基づき、台場地区のＡ街区を商業系用地から住宅系用地に変更
11.27	臨海副都心開発等再検討委員会が全体的報告を提出 第１次報告における検討結果を加え、始動期終了後の開発スケジュールについて、 創設期　平成８～12年度 発展期　平成13～15年度 成熟期　平成16年度～　　へと変更するなどの検討結果を明らかにした
12.18	臨海開発等特別委員会調査終了 「全体的報告」を臨海副都心開発及び東京フロンティアの再検討に基づく都の方針として決定
4. 3.31	進出予定企業（14社）と基本協定を取交わす
6.12	臨海副都心用地の価格を再算定
9.16	第15回臨海副都心開発・東京フロンティア推進会議において「計画人口フレーム」の変更を決定 居住人口　3,000人増加　約　60,000人→約　63,000人 就業人口　4,000人減少　約 110,000人→約 106,000人
〃	有明南Ｇ区画について、東京商工会議所グループに住宅に相当する敷地を除いた敷地を貸し付けることとし、住宅に相当する敷地については、公的主体が開発することとした
12.21	平成5年1月1日付地価公示価格をもとに臨海副都心用地の価格を再々算定する方針を発表
5. 2. 4	跡地等利用計画検討結果報告書を発表
2.24～3.29	第１回東京テレポートタウン進出予定企業のうち８社と土地賃貸借契約を締結
7. 9	臨海副都心用地の価格を再々算定
5.8.26	東京港連絡橋（レインボーブリッジ）開通
8.31	第１回東京テレポートタウン進出予定企業のうち１社と土地賃貸借契約を締結
5.9.14	臨海副都心開発・東京フロンティア推進会議において土地処分方式の変更を決定
〃	〃　世界都市博覧会－東京フロンティア－展開計画を決定

第7章

年　月　日	内　容
5.12.16	世界都市博覧会等に関する特別委員会設置
12.22	臨海副都心開発・東京フロンティア推進会議の名称を臨海副都心開発・世界都市博覧会推進会議に改める
6. 8.31	第１回東京テレポートタウン選出予定企業のうち１社と土地賃貸借契約を締結
9. 9	有明南Ａ及びＢ区画について貸付相手先を決定
7. 3. 9	平成７年第一回都議会定例会において、７年度の臨海副都心開発事業会計予算に「始動期後の開発については総合的な見直しを行うこと。」との付帯決議が付された
3.30	青海Ｆ区画について大蔵省関東財務局との間で、交換契約を締結
5.31	世界都市博覧会中止決定
7.18	「臨海副都心開発懇談会」の設置要綱を決定
9.11	第１回臨海副都心開発懇談会を開催
9.29	臨海副都心開発特別委員会を設置
12.25	「臨海副都心開発懇談会」が中間報告を提出
8. 4.26	「臨海副都心開発懇談会」が最終報告を提出
7. 2	「臨海副都心開発の基本方針」決定
11.27	進出事業者との契約変更並びに臨海副都心用地の暫定利用実施方針決定
9. 1.17	臨海副都心の愛称を「レインボータウン」に決定
2. 7～3.24	第一次進出事業者との契約変更
2.28	臨海副都心暫定利用対象地進出事業者募集要項の発表
3. 3～3.10	臨海副都心暫定利用対象地の進出希望者の登録
3.17	㈱東京国際貿易センター（有明南Ｂ区画）と土地賃貸借契約を締結
3.28	大蔵省関東財務局（青海ＦＯ区画）と土地売買契約を締結
3.31	「臨海副都心まちづくり推進計画」「第二次公募実施方針」決定
4.22	豊洲・晴海開発整備計画－改定－
4.23～5.14	臨海副都心暫定利用対象地の進出希望者の募集受付
5.19	臨海副都心開発特別委員会調査終了
6.30	暫定利用の事業予定者を決定
	「レインボータウンまちづくり都民提案」実施方針決定
8.25	臨海副都心進出事業者登録要項の発表
9. 1	臨海副都心進出事業者登録の受付（9.9.1～9.11.14）
9.25	レインボータウンまちづくり都民提案募集受付（9.9.25～9.11.25応募件数2,421件）
11.20	臨海副都心進出事業者登録者の決定（80件95社）
10. 2.12	臨海副都心まちづくりガイドライン－改定－の策定
	臨海副都心住宅整備計画の策定

10. 2.12	臨海副都心進出事業者第二次公募（有明南ＬＭ区画）応募要項の発表
3.30	臨海副都心防災基本計画－改定－の策定
〃	臨海関係第三セクターの経営安定化策の決定
3.31	レインボータウンまちづくり都民提案入賞作品の決定
4.13	東京港港湾計画（第６次改訂）の一部変更告示
5.18	臨海副都心まちづくりシンポジウム開催
6.24	臨海副都心進出事業予定者（有明ＬＭ区画）の決定
10. 7	臨海副都心（有明の丘）病院用地の公募要項発表
10.16	臨海副都心開発専門家会議の設置
11. 2. 3	臨海副都心「国際研究交流大学村」事業者の決定
3.17	臨海副都心青海ＧＨ・ＬＭ街区のまちづくりガイドラインの策定
3.17	臨海副都心（有明の丘）病院用地事業予定者の決定
11.25	臨海副都心有明北地区まちづくりマスタープランの策定
12. 2	臨海副都心進出事業者追加登録要項発表
12.13	臨海副都心進出事業者追加登録の受付（11.12.13～12.1.27　追加登録件数　36件36社）
12. 6. 5	臨海副都心暫定利用対象地進出事業者登録要項（青海Ｅ地区）発表
6.30	臨海副都心暫定利用対象地進出事業者の登録受付（12.6.26～12.6.30登録件数２件２社）
7.19	暫定利用対象地（青海Ｅ街区）の事業予定者決定
〃	第二次公募要項発表（台場Ｈ区画、有明南Ｐ区画）
8.17	有明北地区埋立免許取得（同９月より埋立工事着工）
9.17	「東京ベイエリア21（中間のまとめ）」公表
11. 9	「臨海副都心事業者誘致促進本部」設置
11. 2	常時登録・常時公募の実施（８区画）
〃	誘致促進策の公表（権利金分納制度、仲介成功報酬制度の創設）
13. 1.25	事業者誘致促進策（具体策）の発表
〃	常時公募対象区画の追加（青海Ａ・青海Ｉ）
〃	暫定利用についても常時公募を実施（３区画）
2.16	「東京ベイエリア21」公表
4. 1	共同溝の民間通信事業者への開放
4.11	有明南地区Ｈ区画　暫定利用事業予定者決定
4.26	第１回誘致説明会開催
5.21	「臨海地域開発の財政基盤強化策検討委員会」設置
6.13	青海地区Ｆ２区画暫定利用事業予定者決定
7.10	「臨海副都心企業誘致2000社訪問」開始
11. 1	土地処分の方法について、長期貸付方式に加えて売却方式を導入

14. 2.21	有明南地区Ｐ区画の進出事業予定者を決定
3. 4	「臨海地域開発財政基盤強化プラン」公表
3.19	臨海副都心有明北地区まちづくりガイドラインの策定
7. 1	土地処分価格を固定して公募する方式を導入。登録制度を廃止
7. 3	「臨海副都心企業誘致2000社訪問」終了
9. 2	豊洲・晴海開発整備計画－再改定（豊洲）案－の策定
11.29	台場Ｈ区画新公募要項公表
15. 1.14	青海Ｂ１区画公募中止
〃	臨海副都心暫定利用事業者公募要項（青海W区画）公表
1.22	臨海副都心進出事業者公募要項（有明北地区学校用地）公表
1.30	臨海副都心暫定利用（一時貸付け）事業者公募要項（青海Ｋ区画、有明南Ｎ区画）公表
3.11	台場Ｈ区画及び青海Ｂ１区画の進出事業予定者を決定
3.24	青海Ｋ区画及び有明南Ｎ区画の暫定利用事業者の決定
4.17	有明北地区学校用地進出事業予定者及び青海W区画（一部）暫定利用事業予定者の決定
11.25	青海ＵＶ区画（一部）の暫定利用（一時貸付）事業者の決定
12. 1	臨海副都心暫定利用（一時貸付）事業者募集要項（青海Ｃ１区画）公表
16. 2.26	青海Ｉ区画の進出事業予定者及び青海Ｃ１区画の暫定利用事業予定者の決定
3. 5	有明の丘防災拠点（一部）について、国土交通省関東地方整備局と土地売買契約を締結
3.31	「臨海地区観光まちづくり基本構想」公表
17. 3. 4	有明の丘防災拠点（一部）について、国土交通省関東地方整備局と土地売買契約を締結
3.31	有明の丘防災拠点（一部）について、建設局へ有償所管換
〃	青海Ｆ２区画、警視庁へ有償所管換
18. 2.22	有明南Ｉ区画の進出事業予定者決定
3. 3	「臨海副都心開発の今後の取組み～総仕上げの10年間～」策定
〃	有明北地区の高速道路建設用地について、首都高速道路㈱と土地売買契約を締結
3.15	有明の丘防災拠点（一部）について、国土交通省関東地方整備局と土地売買契約を締結
3.17	〃
3.31	有明の丘防災拠点（一部）について、建設局へ有償所管換
4.28	青海Ａ区画公募中止
5.12	臨海副都心第三セクター３社再生手続開始の申立
7.13	臨海副都心進出事業者公募要項（有明北地区学校用地）公表
7.14	青海Ｆ１－Ｎ区画の進出事業予定者決定
9.15	「臨海副都心における土地利用計画等の一部見直し」公表
12.21	有明北学校用地進出事業予定者決定
19. 1.31	株式会社東京臨海ホールディングスの設立

年　月　日	内　　容
19. 2	「臨海副都心まちづくりガイドライン－再改定－」の策定
3.27	臨海副都心進出事業者公募要項（青海地区北側）公表
4. 1	株式会社東京テレポートセンター、東京臨海副都心建設株式会社、竹芝地域開発株式会社、３社合併
6.27	有明南Ａ区画の進出事業予定者決定
7.23	臨海副都心進出事業者公募要項（有明南Ｎ区画）公表
8. 1	株式会社ゆりかもめ及び株式会社東京テレポートセンターが株式会社東京臨海ホールディングスの子会社になる
12.25	「臨海副都心有明北地区まちづくりマスタープランの一部見直し」公表
〃	「臨海副都心有明北地区まちづくりガイドライン－改定－」策定
〃	青海Ｑ区画、青海Ｒ区画、有明南Ｎ区画の進出事業予定者決定
20. 3.27	臨海副都心進出事業者公募要項（青海ＳＴ区画）公表
7. 2	青海Ｐ区画の進出事業予定者決定
7. 4	青海Ｃ１区画（一部）について、財務省関東財務局と土地売買契約を締結
7.15	有明北３－３地区（12街区）について、江東区と土地売買契約を締結
10. 1	有明の丘防災拠点（一部）について、建設局へ有償所管換
10. 8	青海ＳＴ区画の進出事業予定者決定
10.21	臨海副都心有明北地区１区域の市街化区域編入等の都市計画変更の告示
21. 1. 1	東京港埠頭株式会社及び株式会社東京ビッグサイトが株式会社東京臨海ホールディングスの子会社になり、グループ５社の経営統合を完了
3.11	有明の丘防災拠点（一部）について、国土交通省関東地方整備局と土地売買契約を締結
3.13	有明の丘防災拠点（一部）について、国土交通省関東地方整備局と土地売買契約を締結
3.31	「臨海副都心まちづくりガイドライン－２００９改定－」策定
22. 7. 5	臨海副都心進出事業者公募要項（有明北３－１地区（11街区））公表
12.15	有明北３－１地区（11街区）の進出事業予定者決定
23. 7. 1	臨海副都心進出事業者公募要項（青海Ｆ1－Ｓ区画）公表
10. 5	青海ＮＯ区画公募中止
25. 4.10	臨海副都心進出事業者公募要項（有明南Ｋ区画）公表
5.10	有明南Ｇ１区画公募中止
7.31	青海Ｃ１・Ｃ２区画について、教育庁に有償所管換
11.12	有明南Ｋ区画の進出事業予定者決定
26. 3.14	豊洲・晴海開発整備計画の一部改定
26. 4.10	臨海副都心暫定利用事業者公募要項（青海Ｋ）公表
6.25	青海Ｋ区画暫定利用事業予定者決定
7.30	「臨海副都心有明北地区における土地利用方針等の一部見直し」公表
〃	「臨海副都心有明北地区まちづくりマスタープランの一部見直し」公表

年　　月　　日	内　　容
〃	「臨海副都心まちづくりガイドライン－２０１４改定―」策定
〃	「臨海副都心有明北地区まちづくりガイドライン－改定―」策定
27. 6.30	青海Ｃ２・Ｆ１－Ｓ区画公募中止
27. 8	「臨海副都心有明南地区・青海地区における土地利用計画等の一部見直し」公表
〃	「臨海副都心まちづくりガイドライン－２０１５改定―」策定
9.30	有明南Ｅ区画東側について、株式会社東京ビッグサイトへ暫定貸付
11.2	有明北１－３地区について、オリンピック・パラリンピック準備局へ有償所管換
12.21	有明北１－７地区（一部）について、江東区と土地売買契約を締結
28. 3.30	豊洲・晴海開発整備計画の一部改定
7	「臨海副都心の土地利用計画等の一部見直しについて」公表
〃	「臨海副都心まちづくりガイドライン－２０１６改定―」策定
10.3	有明の丘東側用地について、交通局へ有償所管換
29.12.20	臨海副都心進出事業者公募要項（青海Ｃ２区画、有明南Ｊ１区画）公表
30. 7.11	有明南Ｊ１区画の進出事業予定者決定
令和	
元. 11.1	青海Ｃ２区画公募中止
2. 1.29	臨海副都心進出事業者公募要項（有明南Ｇ１区画・有明南Ｈ区画）公表
2.12.25	有明南Ｇ１区画及び有明南Ｈ区画の進出事業者決定
4. 1.27	「臨海副都心有明北地区まちづくりマスタープランの一部見直し」公表
	「臨海副都心有明北地区まちづくりガイドライン－改定―」策定
	「臨海副都心有明北地区における土地利用計画等の一部見直し」公表
	「臨海副都心まちづくりガイドライン－２０２２改定―」策定
8. 3.30	豊洲・晴海開発整備計画の一部見直し

第７章