

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	125
第2節	埋立地の開発と処分	127
第3節	臨海地域の交通	134
第4節	埋立地の管理	140
第5節	臨海副都心の開発	141
第6節	豊洲・晴海地域の開発	161
第7節	都市再生事業の推進	165

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なか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。

「東京港第8次改訂港湾計画」の策定に基づき、平成26年12月、適用地域2,766ha・開発面積271haの新要綱を策定、同計画の軽易な変更に合わせて、平成28年1月に土地利用計画を一部変更した。

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) 都市交通体系の改善のための用地
- (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。

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

() 内は、開発事業費で外数である。

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〕

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、現要綱（平成28年1月変更）の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

本要綱の適用地域は、既定計画に定める2,766ha（竣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 2,766ha のうち、既処分地 2,495ha を除いた 271ha の開発期間は、平成 27 年度から令和 6 年度の 10 ヶ年とする。

開発の基本方針に基づく全体埋立地の土地利用面積

（単位：ha）

土 地 利 用 区 分	全体面積	既処分地	開 発 予 定 地 平成27年～令和6年度
都市の物流サービスのための用地	737 (27%)	677 (27%)	60 (22%)
都市交通体系改善のための用地	615 (22%)	603 (24%)	12 (5%)
都市再開発・都市施設のための用地	579 (21%)	524 (21%)	55 (20%)
自然の回復・新しい街づくりのための用地	835 (30%)	691 (28%)	144 (53%)
合 計	2,766 (100%)	2,495 (100%)	271 (100%)

※平成28年1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

(7) 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。

(4) 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

(7) 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

(7) 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。

(4) 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・新しい街づくりのための用地

(7) 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・情報の交換が行われる賑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。

(4) 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としての海浜公園、スポーツレクリエーション施設等の海上公園を整備する。

(7) 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。東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会の開催を踏まえ、選手村を整備する。

(3) 土地利用計画

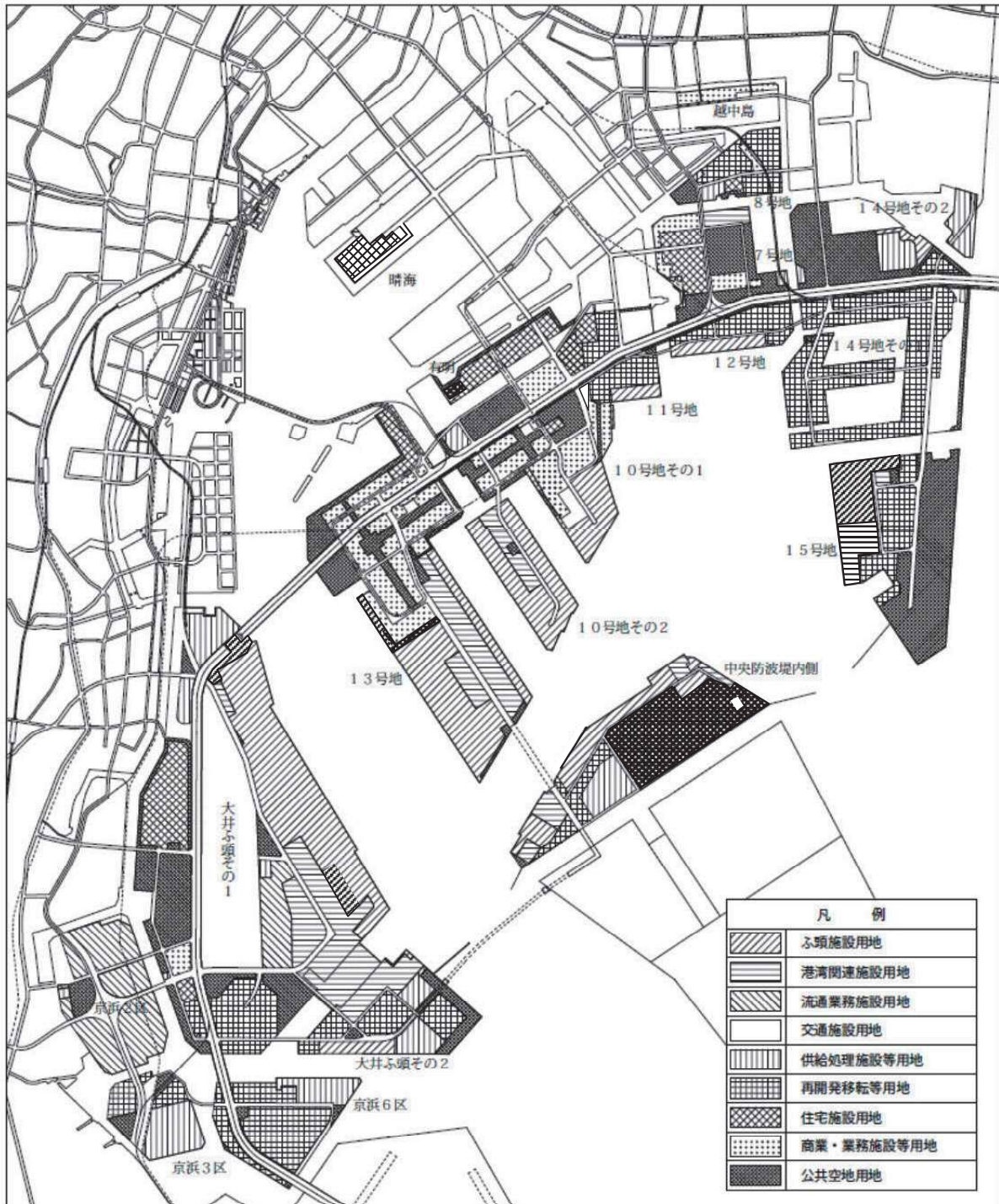
埋立地全体計画面積2,766haの土地利用計画は、表9-2-1及び図9-2-1のとおりとする。

表 9-2-1

(単位：千㎡)

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・新しい街づくりのための用地				合 計
	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			855	855	233	11		11			78	78	1,177	
京 浜 3 区					126	266	158	424			66	66	616	
京 浜 6 区					192	163	614	777			68	68	1,037	
大井ふ頭その1	1,464	833	292	2,589	2,397	280	437	717	438	56	926	1,420	7,123	
大井ふ頭その2	99	205		304	96	190	349	539			185	185	1,124	
1 3 号 地	893	405		1,298	533				101	751	621	1,473	3,304	
10 号地その1	301			301	269				21	512	292	825	1,395	
10 号地その2	509	130		639	56						9	9	704	
1 1 号 地	66			66	237		303	303	56		12	68	674	
1 2 号 地	116			116	68		244	244					428	
7 号 地		75		75	245	28		28	209	172	360	741	1,089	
14 号地その1	72			72	760	152	1,323	1,475			635	635	2,942	
14 号地その2					18	133		133					151	
1 5 号 地	289	199		488	126		371	371			890	890	1,875	
8 号 地					40	40	318	358	25	28	50	103	501	
越 中 島					342					108		108	450	
晴 海 ふ 頭		7		7					113			113	120	
有 明					268	51		51	338	116	245	699	1,018	
中央防波堤内側	395	170		565	137	189	172	361			868	868	1,931	
合 計	4,204	2,024	1,147	7,375	6,143	1,503	4,289	5,792	1,301	1,743	5,305	8,349	27,659	

図9-2-1 土地利用計画説明図
(東京都の分類による)



(4) 開発の実施方針

ア 都市の物流サービスのための用地

(7) ふ頭施設用地

既存コンテナふ頭の拡充・機能強化を図る。

(4) 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

(7) 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

(7) 供給・処理施設等用地

廃棄物処理施設のための供給・処理施設等を整備する。

(4) 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。

(7) 住宅施設用地

職住近接を図るため、住宅施設を整備する。

東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会の開催を踏まえ、選手村を整備する。

(4) 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、教育及び文化等の施設を整備する。

(7) 公共空地用地

海上公園等の整備を推進する。

オ 留意事項

(7) 効率的なふ頭用地を整備するとともに、東京港の振興を図るため、物流効率化に資するよう必要な措置を講じる。

(4) 埋立地の開発にあたっては、道路等の交通施設及び上・下水道、電力等の供給・処理施設を開発の状況を勘案し整備する。

(7) 再開発移転等用地は、臨海部及び内陸部の再開発事業及び公共事業により移転が必要となる事業所等の移転用地として、処分に当たってはこれを優先する。

(エ) 交通施設、生活関連施設等の事業の促進に当たっては、埋立地開発者の資産及び資金の活用のほか必要な措置を講じる。

(オ) 地区内道路、ポンプ所及び地区センター等の公共・公益サービス施設の用地は、土地利用区分を行わず、各々必要とする用地に配置する“しみ込み”とする。

(カ) 異なる用地に隣接している地区内道路は、当該道路のセンターラインをもって各々の用地に“しみ込み”

とする。

(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26回策定し、現在は「平成30～32年度埋立地開発事業実施計画」を適用している。

なお、平成31年3月31日現在で、約2,556haの処分を終了し、今後、開発を予定している埋立地は約210ha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なっている。

(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、公正を期するため公募し、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 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129ha

(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、東京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。

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。また、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。また、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。さらに、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。

なお、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。この道路は、接続道路とともに令和2年の完成を目指し整備中である。

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。

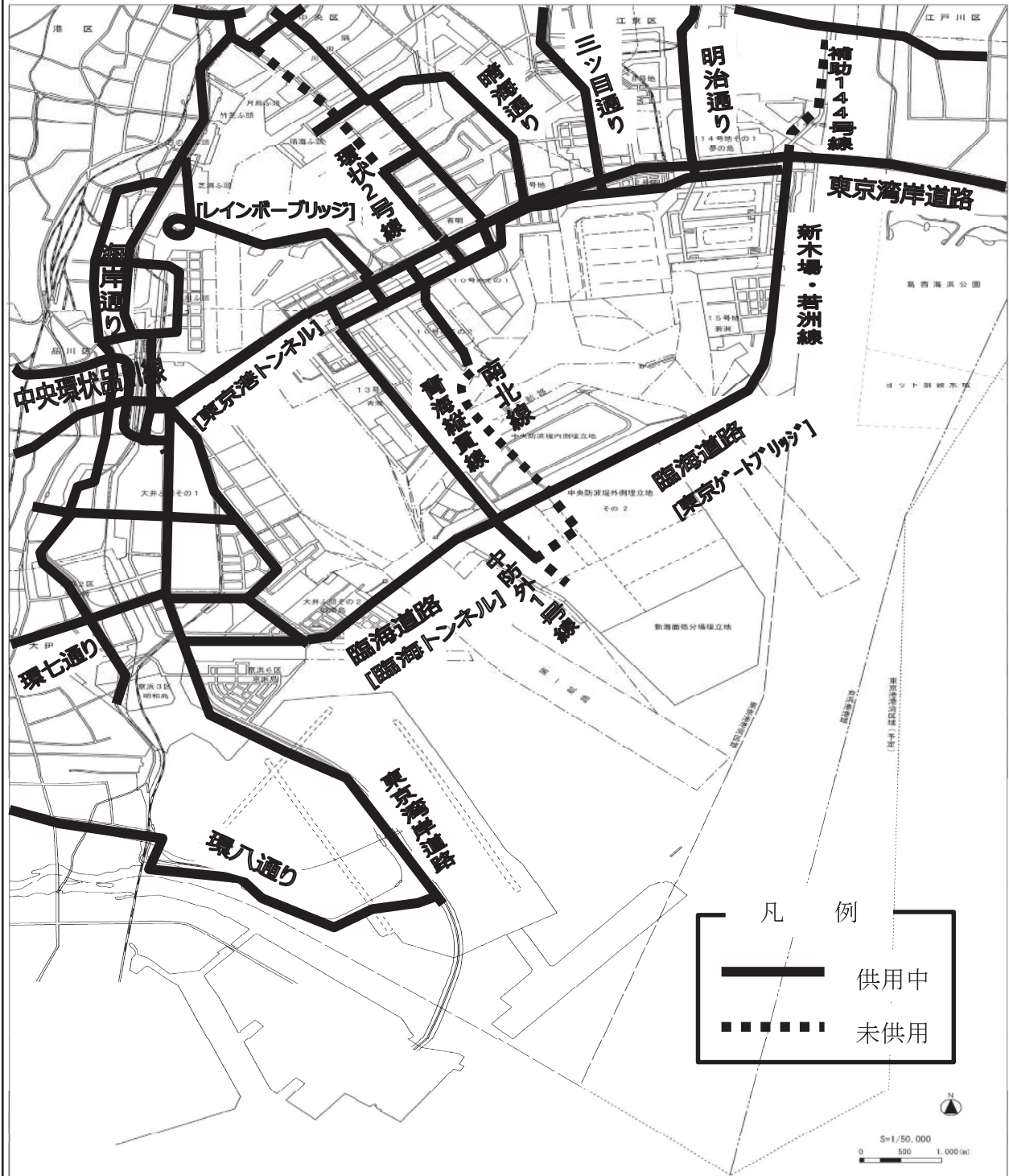
京葉貨物線の旅客化・延伸については、現在、東京～蘇我間において、JR京葉線として営業・運行している。また、新木場～大崎間を臨海副都心経由で結ぶ、東京臨海高速鉄道臨海副都心線は第一期事業区間である新木場～東京テレポート間は平成8年3月に、第二期事業区間である東京テレポート～大崎間は平成14年12月に開業し、全線が供用開始された。

イ バス

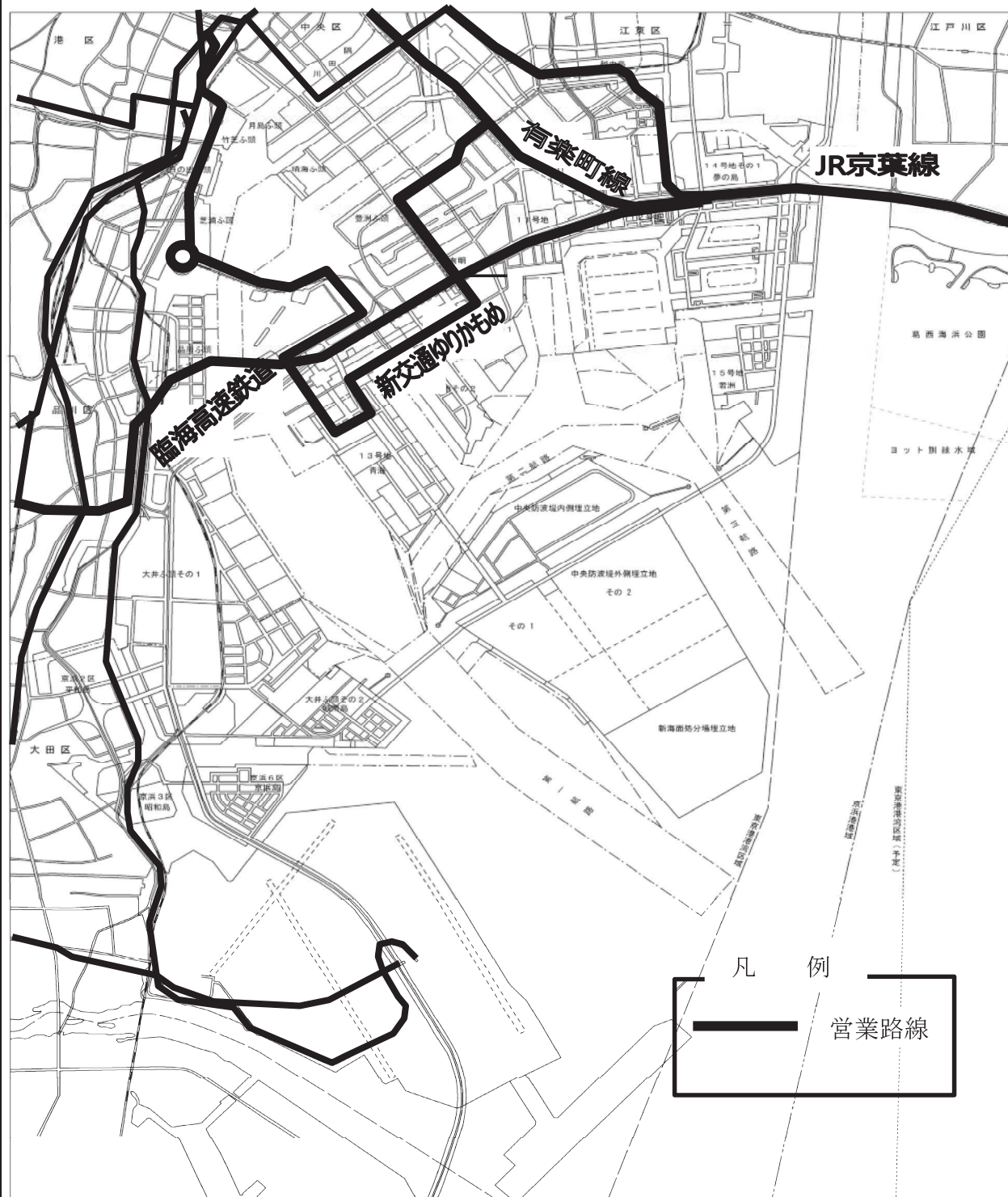
東京港臨海部の開発整備に合わせてバス路線の導入を図ってきており、現在、都営バス及び京浜急行バスが運行している。

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



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12k m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14.7k m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

東京臨海新交通（ゆりかもめ）営業ルート図



第4節 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。

第5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〕

東京都は、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) 所有地は売却をせず、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、総合的な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、

(7) 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―

(4) 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―

(5) 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おおむね10年単位に区分し、柔軟で段階的な開発を基本とし、おおむね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2号線のうち、豊洲から築地までの区間について、本線開通に先立ち、平成30年11月4日に暫定的に開通した。引き続き、本線トンネル工事を進め、全線開通を目指している。

※補助314号線については、晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業と併せて整備を進めている。

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8万9千人程度、居住人口が4万4千5百人程度となっている。

(開発フレーム)

(7) 面 積 442ha

地 区 名	面 積
青 海 地 区	1 1 7 ha
有 明 南 地 区	1 0 7 ha
有 明 北 地 区	1 4 1 ha
台 場 地 区	7 7 ha
計	4 4 2 ha

(イ) 人 口

- ・就業人口：8万9千人程度
- ・居住人口：4万4千5百人程度

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	14,000人	38,000人
台 場 地 区	16,000人	5,500人
計	89,000人	44,500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

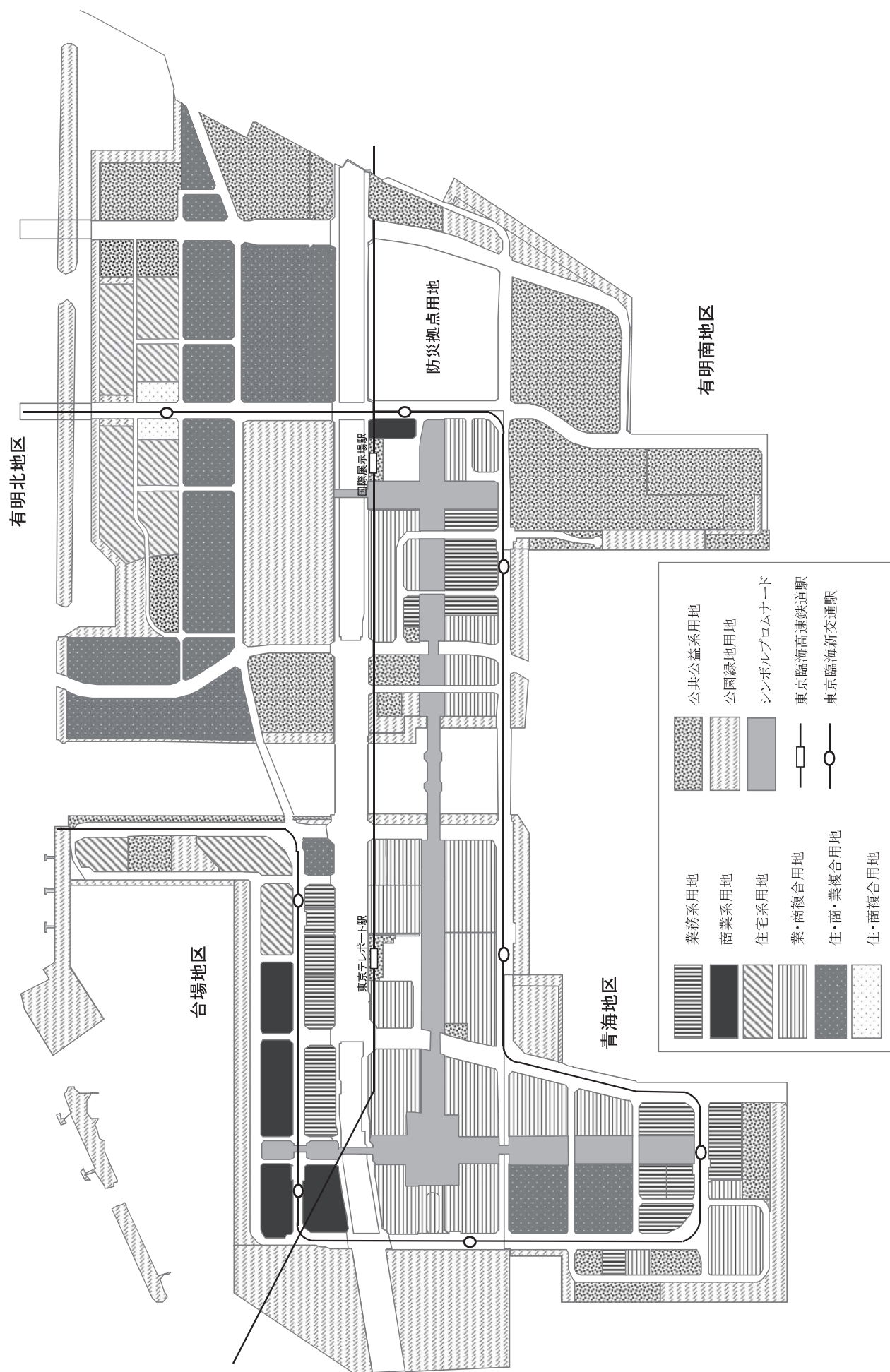
土地利用は、全体としてゆとりのある規模とし、これまでの業務・商業系中心の土地利用から都市生活に必要な多様な機能の配置をめざすほか、臨海副都心の立地特性をいかし、都民にとって夢のある活用を図ることとしている。

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 232ha (53%)		宅地面積 194ha (43%)	
	道 路 113ha (26%)		業 務 ・ 商 業 系 69ha (15%)
	公園、緑地 93ha (21%)		住・商・業複合系 49ha (11%)
	シンボルプロムナード 26ha (6 %)		住 宅 系 16ha (4%)
	そ の 他 60ha (13%) (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



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

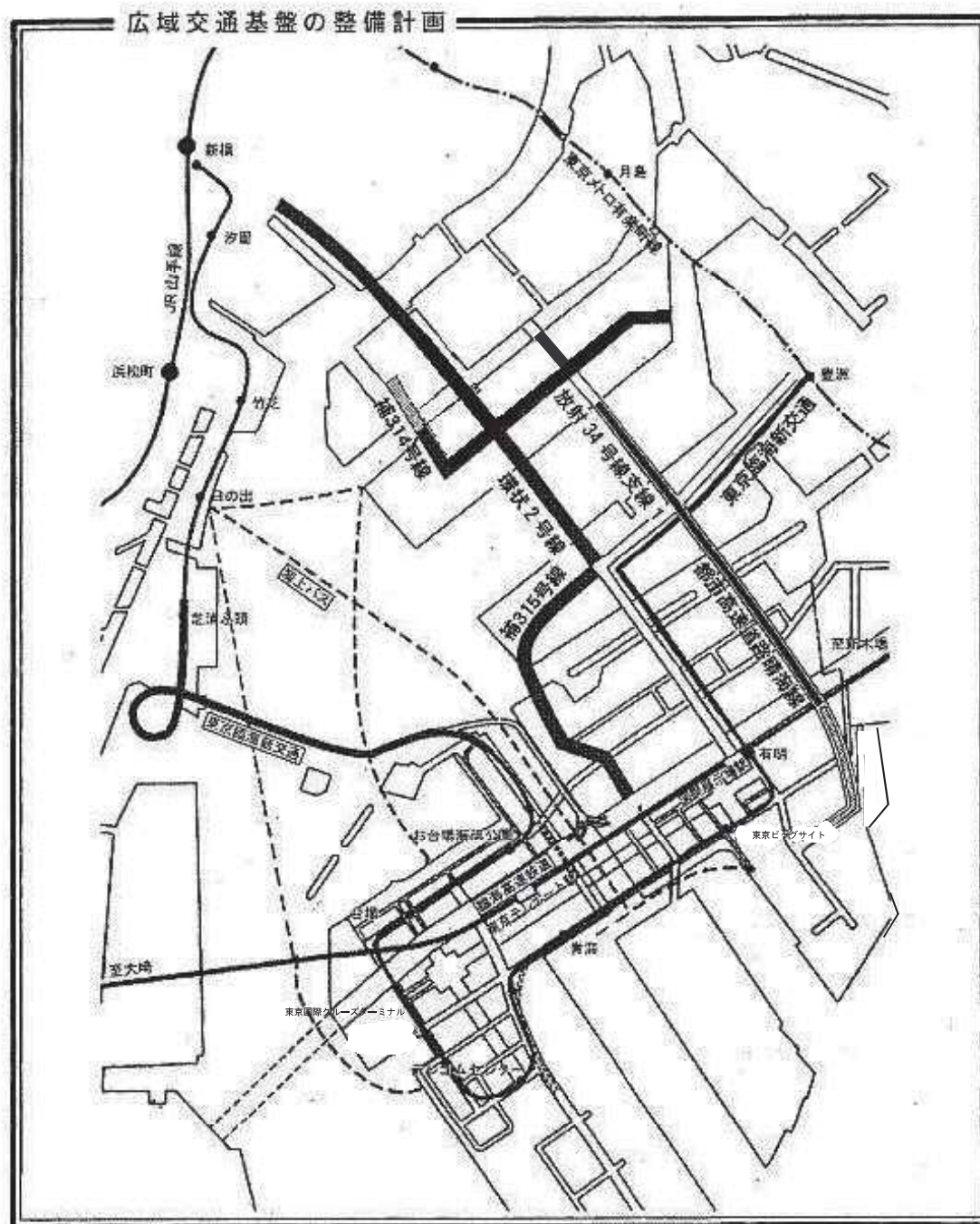
- ・耐震性の強化、交通アクセスの充実、ライフラインの確保を図るなど、臨海副都心の安全性を一層高めるとともに、「有明の丘」をはじめとして、臨海副都心を広域的な防災支援活動の拠点として整備する。
- ・再開発事業等に伴う仮営業所・仮設住宅の建設場所として、臨海副都心の用地を活用するなど、既成市街地の都市改造との連携施策を推進する。

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）
- ・整備時期検討路線……………補助314号線（区画整理区域外）



凡 例	
	計画対象路線
	整備時期検討路線（道路）

※環状2号線のうち、豊洲から築地までの区間について、本線開通に先立ち、平成30年11月4日に暫定的に開通した。引き続き、本線トンネル工事を進め、全線開通を目指している。

※補助314号線については、晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業と併せて整備を進めている。

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、今後の10年間のまちづくりへの取組と財政基盤強化への取組について、東京都の具体的な考え方をまとめた。

(1) まちづくりへの取組

今後のまちづくりは、これまでと同様、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 今後の取組の目標

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 今後の具体的な取組

(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 臨海副都心における M I C E ・国際観光拠点の形成〔臨海開発部開発企画課・誘致促進課〕

東京の競争力を強化し、日本の経済成長を牽引するため、臨海副都心において、M I C E ・国際観光拠点化を推進している。臨海副都心の現在の機能集積を生かしながら、さらに充実・発展を図り、魅力あるまちづくりを進めていく。拠点形成に当たって、M I C E 施設の充実・誘致に向けた取組や、国際観光拠点としての機能を充実するための取組を進めている。

(1) M I C E 施設の充実・誘致に向けた取組

ホテルなど M I C E 施設の誘致を進めてきており、平成 30 年、有明にホテルが開業した。また、外国企業の誘致に向けてアジアヘッドクォーター特区による規制緩和や税制優遇などのほか、M I C E の誘致に向けて都独自の取組も行っている。

平成 24 年度から平成 26 年度には、民間の進出意欲・創意工夫を引き出す仕組みとして、臨海副都心の M I C E ・国際観光拠点化に資する民間事業者の事業を支援する助成制度「臨海副都心 M I C E 拠点化推進事業」を創設し、台場地区における眺望に優れた会議場の整備や Wi-Fi 環境の整備などを行った。

＜補助対象事業＞

- ① M I C E 機能の充実に資する事業
- ② アフターコンベンション機能の形成に効果が高いと認められる事業
- ③ 外国企業の進出促進に資する事業

(2) 国際観光拠点としての機能を充実するための取組

東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会の成功と M I C E ・国際観光拠点化の更なる促進に向けて、平成 30 年度より「東京都臨海副都心まちづくり推進事業」として、観光資源開発や外国人・障害者等の多様な来訪者の受入体制環境整備などの事業に対し、助成・支援を行う。

<補助対象事業>

- ① 多様な来訪者への対応力向上に資する事業
- ② 居心地のよい空間づくりに資する事業
- ③ 新たな魅力を付加したにぎわいの創出に資する事業

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、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、魅力的なにぎわいの創出に取り組んでいる。

参考：MICEとは

多くの集客交流が見込まれるビジネス交流・イベント等の総称

- ・企業等の会議（Meeting）
- ・企業等の行う報奨・研修旅行（Incentive Travel）
- ・国際機関等が行う国際会議（Convention）
- ・イベント、展示会・見本市（Event/Exhibition）

7 開発の現状

〔臨海開発部開発整備課・誘致促進課〕

(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。

現時点での主な進捗状況としては、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。

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

令和元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。

(7) 臨海副都心開発事業

- ① 開発に伴う諸調査
- ② 道路等整備：りんかい線の駅前広場改修、自転車走行空間の整備、道路公園のバリアフリー化等

(2) 事業者の進出とガイドラインの策定

ア 事業者の進出

有明南地区において、平成24年4月、大学が開校し、平成30年10月、ホテル・商業施設が開校した。

有明北地区において、平成30年4月、小・中学校が開校した。更に今後、有明南地区に大学の増設、有明北地区に住宅・業務・商業施設の開設が予定されており、臨海副都心の一層の賑わいが期待されている。

イ 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—

開発の進むまち、臨海副都心



発行／東京都港湾局臨海開発部誘致促進課 2018年12月現在
連絡先／03-5320-5586 登録番号 (30) 22

8 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(株)	6. 8. 31	貸付
					28. 7. 29	底地売却
	台場 C	25,072.71	商業施設	みずほ信託銀行(株)	5. 3. 29	貸付
					18. 3. 23	底地売却
	台場 D	18,825.30	都市型リゾートホテル	(株)東京ヒューマニアエンタプライズ	5. 3. 25	貸付
					19. 3. 15	底地売却
	台場 E	20,870.35	シティホテル	京浜急行電鉄(株)	5. 3. 22	貸付
					17. 8. 22	底地売却
					18. 8. 1	
有明南	台場 F	21,102.22	業務施設	(株)フジ・メディア・ホールディングス	5. 3. 17	貸付
					30. 4. 23	底地売却
	台場 G-1	12,910.26	業務施設	三菱UFJ信託銀行(株)	5. 3. 17	貸付
					18. 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(株)	5. 3. 25	貸付
	台場 G-3	5,353.64	業務施設	三菱UFJ信託銀行(株)	5. 3. 25	貸付
					17. 5. 27	底地売却
	有明南 F	20,792.62	業務施設	(株)東京ビッグサイト	5. 8. 31	貸付
					18. 3. 31	交換
青海	有明南 G	8,748.96	業務施設	(株)東京ビッグサイト	5. 8. 31	貸付
					18. 3. 31	交換
	青海 D	10,588.52	業務施設	(株)東京ビッグサイト	5. 2. 24	貸付
					18. 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(株)	12. 3. 13	貸付
					15. 2. 3	底地売却
	有明南LM-2	9,036.65	業務施設	(株)テーオーシー	14. 11. 9	貸付
					15. 3. 31	底地売却
	有明南LM-3	9,051.82	業務施設	(株)テーオーシー	15. 2. 28	貸付
					15. 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(株)	15. 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(株)	15. 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	14. 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	15. 10. 30	売却※
		9,000.00	東京有明医療大学	学校法人花田学園	19. 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	19. 6. 27	貸付
					28. 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	20. 6. 30	売却
	有明南 J1	1,834.95			30. 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	(株)フジテレビジョン	16. 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・プロジェクト	19. 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	20. 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(株) 青海 S1 特定目的会社	22. 9. 14 24. 10. 1 28. 9. 1	売却
有明南	有明南 I	6,187.93	ホテル	有明プロパティー特定目的会社	19. 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	20. 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(株)	26. 1. 10	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(株)	23. 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	4. 3. 4	4,069.45	貸 付
		5. 9. 30	5,360.72	
		10. 3. 11	612.50	
産 業 労 働 局	国 際 展 示 場	4. 3. 9	242,619.00	貸 付
		7. 3. 10	802.90	貸 付
	(地独)東京都立産業技術研究センター	19. 6. 29	14,519.35	所 管 換
オリンピック・パラリンピック準備局	有 明 ア リ ー ナ	27.11. 2	36,576.05	所 管 換
東京都住宅供給公社	住 宅	4. 3. 10	9,205.57	貸 付
		5. 9. 30	7,555.26	
		9. 2. 28	6,440.05	
都 市 再 生 機 構	住 宅	4. 4. 1	9,778.26	貸 付
		5. 9. 30	5,556.53	
		10. 3. 11	6,484.30	
東日本電信電話(株)	業 務 施 設	6. 3. 28	3,219.75	交 換
財務省関東財務局	東 京 港 湾 合 同 庁 舎	7. 3. 30	3,587.24	交 換
		9. 3. 28	6,412.85	売 却
	警 察 庁 等 庁 舎	20. 7. 4	5,500.04	売 却
(株)東京ビッグサイト (旧(株)国際貿易センター)	業 務 ・ 商 業 ・ ホ テ ル ・ 複合ビル	11. 3. 25	9,899.44	売 却
日本学生支援機構	東 京 国 際 交 流 館	11. 3. 26	17,900.59	貸 付
		11. 3. 26	18,085.13	売 却
科学技術振興機構	日 本 科 学 未 来 館	11. 3. 26	9,701.57	貸 付
		11. 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	11. 3. 26	4,863.32	売 却
		11. 3. 26	4,834.47	貸 付
		15. 6. 23		底地売却
	バイオ・IT融合研究施設	15. 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	16. 3. 5	38,274.82	売 却
		17. 3. 4	5,229.96	
		18.3.15・17	5,584.10	
		18.11.22	6,538.42	
		20. 3. 13	2,200.84	
		21. 3. 11	398.38	
		21. 3. 11	746.87	区分地上権設定
		21. 3. 13	1,209.48	売 却
建 設 局	有 明 の 丘 防 災 拠 点	17. 3. 31	12,252.98	所 管 換
		18. 3. 31	12,343.92	
		19. 3. 31	11,873.34	
		20. 3. 31	11,698.94	
		20.10. 1	17,027.94	
警 視 庁	警 察 署 用 地	17. 3. 31	5,000.00	所 管 換
首都高速道路(株)	都市高速道路晴海線用地	18. 3. 3	527.80	売 却
(株)東京テレポートセンター	台場フロンティアビル	19. 4. 1	9,002.42	現 物 出 資
	青海フロンティアビル	19. 4. 1	7,304.53	
	有明フロンティアビル	19. 2. 14	9,337.15	
		19. 4. 1		
	テレコムセンター	19. 4. 1	22,000.05	
江 東 区	有 明 小 ・ 中 学 校	20. 7. 15	19,511.00	売 却
	有 明 西 学 園	27.12. 21	20,184.66	売 却
教 育 庁	特 別 支 援 学 校	25. 7. 31	14,961.64	所 管 換
交 通 局	都営バス車両基地用地	28. 9. 26	15,000.01	所 管 換
東京臨海高速鉄道(株)	鉄道関連業務施設（青海）	31. 3. 22	1,281.65	売 却
	鉄道関連業務施設（有明南）	31. 3. 22	480.44	

(注) 上記のほか、交通施設用地（(株)ゆりかもめ・東京臨海高速鉄道(株)・首都高速道路(株)）、
供給処理用地（東京ガス(株)・環境局・下水道局・東京電力パワーグリッド(株)）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 (㎡)
大 江 戸 温 泉 物 語 (株)	複合商業施設	14. 1. 31	30,809.13
ア ニ ヲ ヲ ル セ ル (株)	結 婚 式 場	13. 9. 19	12,922.52
(株) シ ー ・ ヴ イ ・ エ ス ・ ベ イ エ リ ア	コンビニエンスストア等	15. 6. 24	1,877.86
ビ ー ・ エ ム ・ ダ ブ リ ュ ー (株)	自動車ショールーム等	26. 10. 22	27,198.08
(株) 東 京 ビ ッ グ サ イ ト	国 際 展 示 場	27. 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

(7) 施設整備状況等

	延 長	工 事 等	備 考
全体計画	16.6 km	・設計 平成元年5月～	断面例 (シールド部の例) H=9.1m W=15.6m
供用開始	16.5 km	・工事 平成2年7月	

(有明北地区を除く)

(4) 共同溝の収容物件と収容物件の管理者

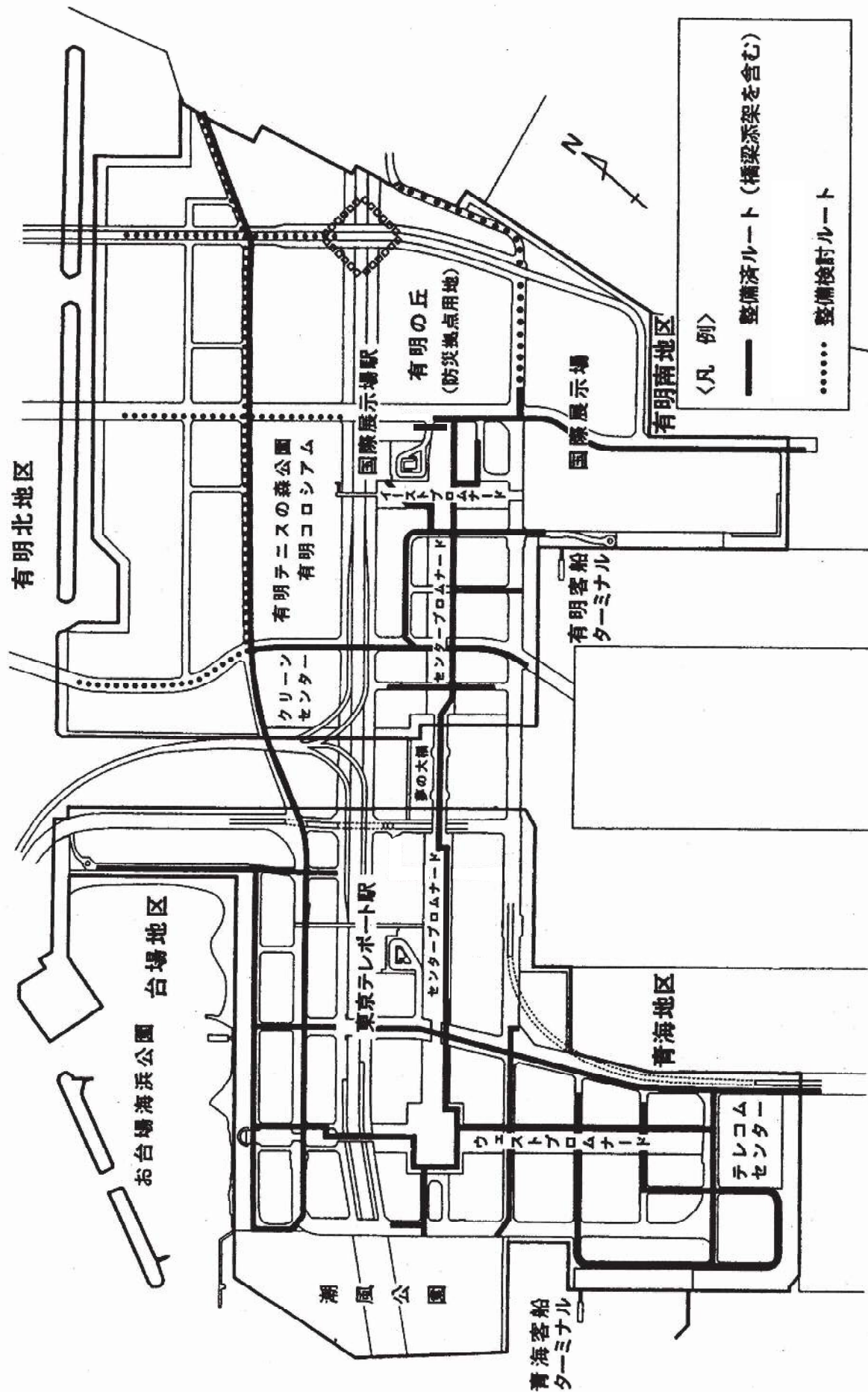
	収 容 物 件	収 容 物 件 の 管 理 者
①	上 水 道 管	水 道 局
②	中 水 道 管	下 水 道 局
③	下 水 道 管	〃
④	ご み 収 集 管	東京二十三区清掃一部事務組合
⑤	通信ケーブル	東日本電信電話(株)
⑥	電力ケーブル	東京電力パワーグリッド(株)
⑦	ガ ス 管	東京ガス(株)
⑧	情報通信ケーブル	KDDI(株)
⑨	地域冷暖房用熱供給導管	東京臨海熱供給(株)

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。



9 臨海地域における政策連携団体の活用

〔総務部総務課〕

東京都は、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。また、経営統合の完了を受け、同月にはグループ経営計画を策定した（平成 22 年 1 月改訂）。その後、東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会の開催等を踏まえ、平成 27 年 6 月に新たなグループ経営計画を策定した。

東京都は、平成 31 年 4 月に従来の「東京都監理団体」の基準・名称の見直しを行い、「東京都政策連携団体」と名称を改めた。これにより引き続き株式会社東京臨海ホールディングスは「東京都政策連携団体」に指定されることとなった。

臨海ホールディングスグループは、グループ経営計画に掲げた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、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。

10 事業推進に当たっての課題

〔臨海開発部開発企画課・誘致促進課・開発整備課〕

(1) 当面する課題

「臨海副都心まちづくり推進計画」に基づき、今後の事業の着実な推進を図ることとするが、当面以下の課題に積極的に取り組んでいく。

ア 事業者誘致活動の実施

東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会における様々な土地需要に対応するため、平成27年6月をもって公募を中止していたが、大会後速やかに開発が進められるよう、平成29年12月に有明南地区（進出事業者決定済）及び青海地区南側の未処分地の一部で公募を再開した。その他の未処分地についても、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、公募の再開や事業者誘致の準備を進めていく。

イ 臨海副都心の観光まちづくり

平成15年6月に設置された「臨海地区観光まちづくり検討会」での5回にわたる検討の結果、「臨海地区観光まちづくり基本構想」が平成16年3月に発表された。観光まちづくりは、地域が主体となって継続的に取り組んでいくことが重要である。臨海副都心地域賑わい創出事業に基づくイベント等の連携を通じ、より一層のにぎわい創出を図っている。臨海副都心まちづくり協議会や進出事業者と連携をとり、臨海副都心における観光客等の誘致の推進に向け、観光まちづくりを進めていく。

ウ 広域交通基盤整備の着実な推進

環状2号線の延伸などの広域幹線道路の整備について、着実に進めていく。

(2) 有明北地区地権者との協議

臨海副都心地域は、有明北地区の民有地約30haを含んでいる。

この地区は、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・物流関係業務のほか、貯木場埋立以降は共同住宅など住居系の土地利用が進んできている。

この地区の開発の方向は、「臨海副都心まちづくり推進計画」の中で示されているところであり、民間地権者と都は、有明北地区の開発とそれに関連する諸問題について、「協議会」において、協議を重ねてきている。

平成5年2月、民間地権者と都は、有明北地区の開発の基本的事項について合意し、同年7月に、都は同地区にかかる土地区画整備事業、広域幹線道路等の都市計画を決定して、これらの事業や有明貯木場埋立等の事業化に向けた協議を進めてきた。

平成9年2月に広域幹線道路等の整備にかかる開発者負担について地権者の基本了解を得る一方、3月には「臨海副都心まちづくり推進計画」において有明貯木場の埋立規模・形状、開発フレーム等の見直しを行った。また、平成11年3月に土地区画整理事業の事業計画決定の告示が行われ、平成11年11月に「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「臨海副都心有明北地区まちづくりガイドライン」を策定した。

平成17年度に広域幹線道路等の整備費が変更されたことに伴う開発者負担の見直しについては、平成18年9月に地権者の了解を得た。

平成17年の埋立竣工を受けて、地権者との協議を行い、平成19年12月に「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」及び「臨海副都心有明北地区まちづくりガイドライン—改定—」を策定した。

有明北地区のまちづくりが進む中で、居住人口増加による行政需要の高まりや、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会の競技施設の計画を受け、平成26年7月に「臨海副都心まちづくり推進計画」「臨海副都心まちづくりガイドライン」「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」について一部見直し等を行った。

その後、東京2020 オリンピック・パラリンピック競技大会後の切れ目のないまちづくりを進め、MICE・国際観光拠点として更に発展させていくため、平成28年7月、「臨海副都心まちづくり推進計画」「臨海副都心まちづくりガイドライン」について一部見直し等を行った。

今後も「臨海副都心まちづくり推進計画」を着実に推進していくため、まちづくりの具体的な内容等について、これまでの経緯を踏まえつつ、民間地権者との協議をさらに進めていく必要がある。

(3) 国、地元区、関係機関との協議・調整

臨海副都心の開発を円滑に推進するためには、以下のように都市計画及び港湾計画の見直しが必要である。このため、国の関係省庁、地元区及び関係機関等との協議・調整を行っていく。

ア 「臨海副都心まちづくり推進計画」の内容に応じた臨海副都心の用途地域等の見直しは、臨港地区の見直しを含め、関係機関との調整を経て、事業化に合わせて所要の手続を行う。

イ 都市計画施設として定めるべき施設等について、関係機関等と協議のうえ、別途定める。

ウ 「臨海副都心まちづくり推進計画」の内容に応じた港湾計画の変更については、関連地域の開発と整合させ、関係機関との調整を経て適切に行う。

(4) 環境先進都市への取組

臨海副都心は、水辺の広々とした眺望に恵まれたウォーターフロントの特性を活かし、誰もが自然とふれあい

憩える緑豊かな都市空間を創造するとともに、開発による環境への負荷を最小限とするため省エネルギー、資源の循環利用、自然エネルギーの利用、都市緑化等を推進し、自然と共生する環境保全型のまちづくりを進めてきたところである。

さらに、世界に誇れる CO2 排出量の少ない低炭素型都市の実現に向けて、世界でも先進的な省エネ技術の活用や再生可能なエネルギーの導入等を図りながら、臨海副都心の総仕上げに向け新たな環境都市の創造に取り組んでいる。そのため、平成 21 年 3 月に「臨海副都心まちづくりガイドラインー 2 0 0 9 改定ー」を策定し、屋上緑化等を含め、緑化面積を敷地面積の 40%以上とすること、再生可能な自然エネルギーの積極的利用などを明記し、進出事業者の更なる取組を誘導することとした。

(5) 東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会に向けた取組

臨海副都心には、オリンピック・パラリンピックの多くの競技会場等が整備されることから、オリンピック・パラリンピック準備局をはじめ各部署と連携し、引き続き、ユニバーサルデザインのまちづくりの推進や自転車走行空間の整備、暑さ対策などに着実に取り組んでいく。

第6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る。また、この地域は、都心と臨海副都心の間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併せて、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オリンピック・パラリンピック競技大会において、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、晴海地区の開発フレーム及び土地利用計画等について関係機関等と協議を行い、平成26年3月に選手村が整備される晴海五丁目を対象に一部改定を行った。また、平成28年3月には地元地権者等との協議を踏まえ、晴海地区全体を対象に一部改定を行った。

(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

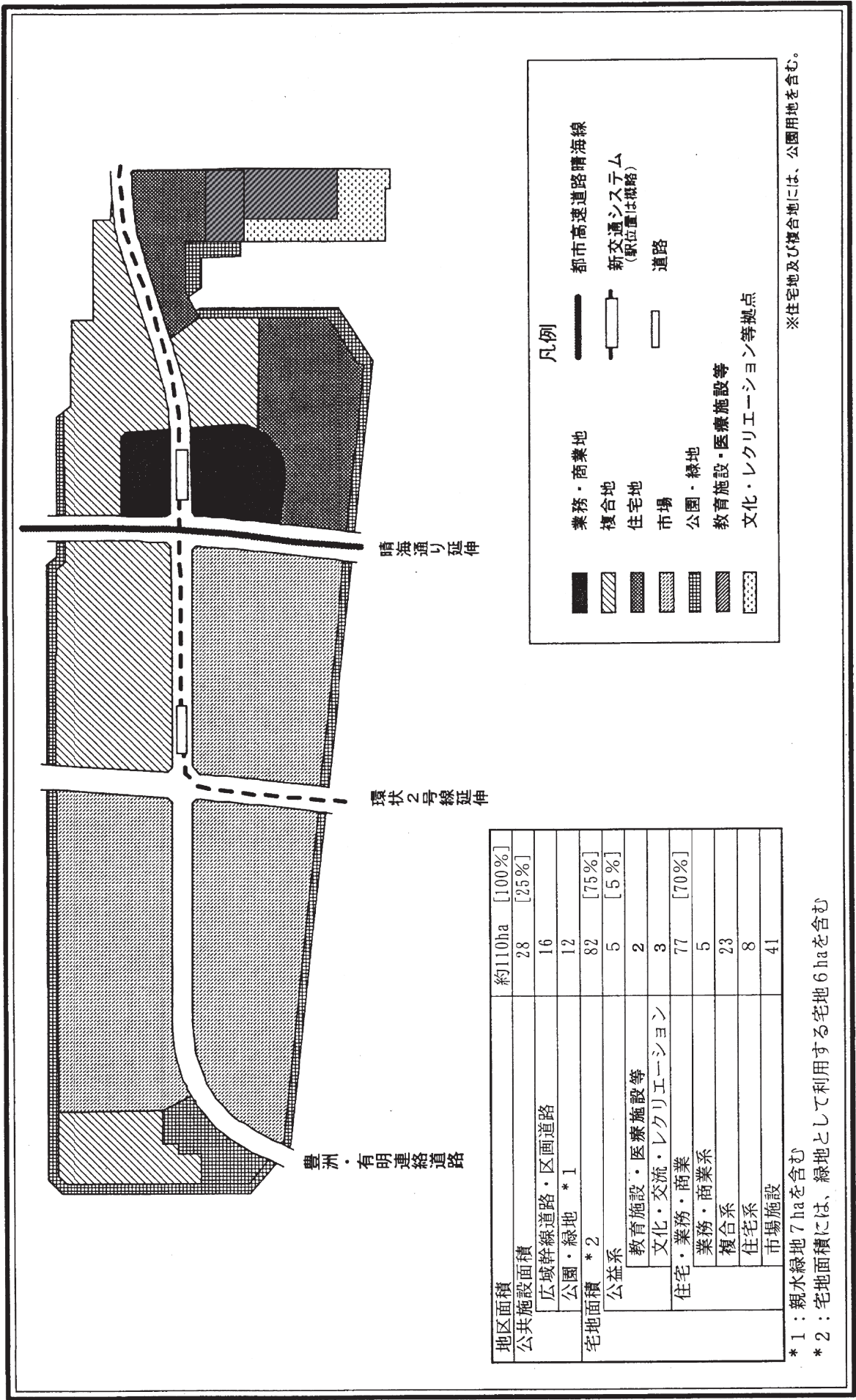
人々が集い緑に親しめる開放的な水辺空間や、豊洲の文化・交流・レクリエーション拠点を整備するとともに、市場とそれにぎわい施設を中心とした食の提供などを進めていく。これらにより、世界の人々や都民に開かれた文化と交流のまちを形成する。

(3) 開発フレーム

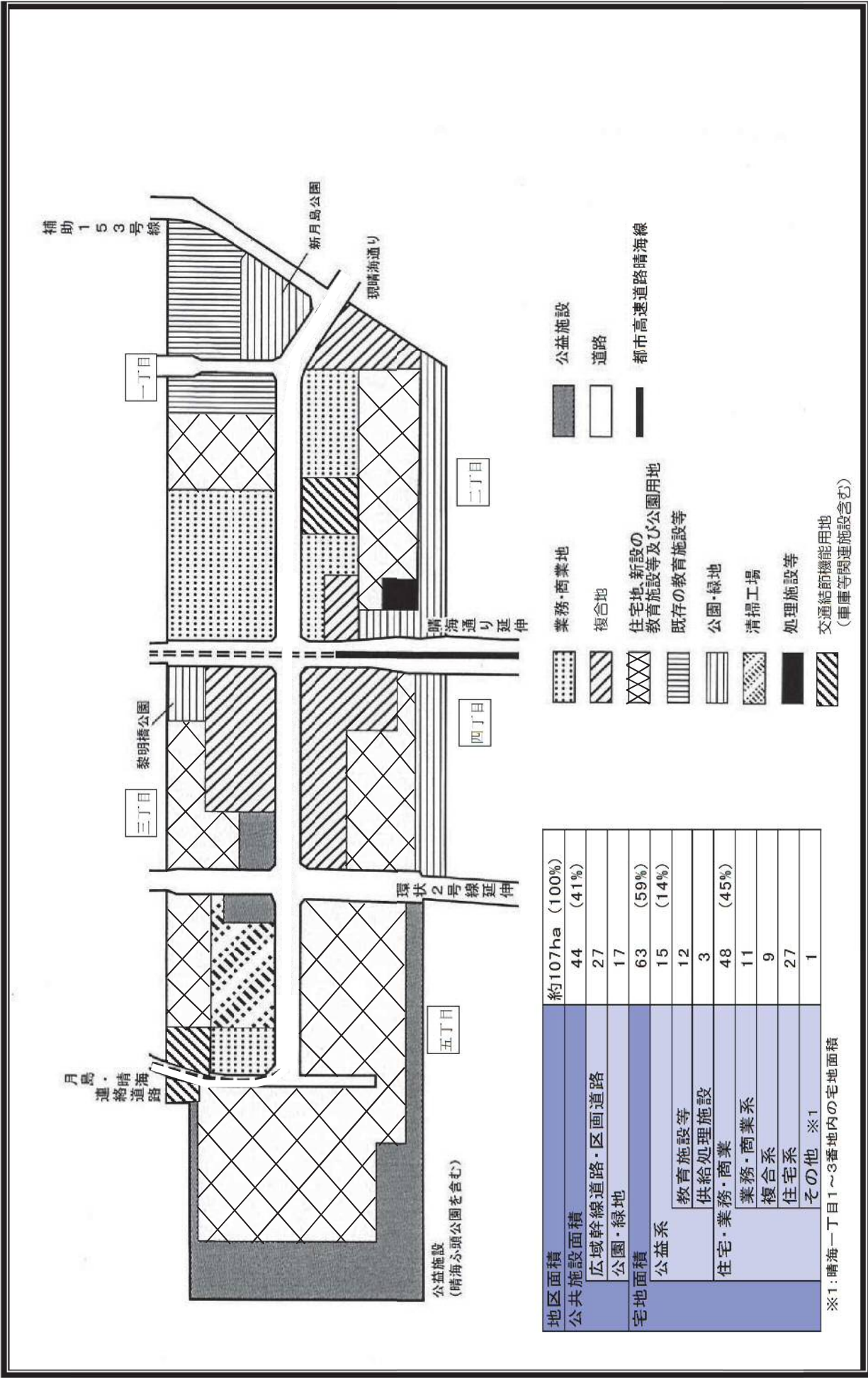
開発目標を達成するため、開発フレームは次のとおりとする。

	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



(5) 晴海地区の土地利用フレーム及び土地利用計画



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、同年12月に事業着手している。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月に竣工した。

晴海地区においては、一丁目の市街地再開発事業が平成13年4月に竣工し、二丁目については、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、三丁目西地区は、市街地再開発事業が平成30年2月に竣工している。

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。

五丁目においては、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ている。

第7節 都市再生事業の推進

平成13年5月に、環境、防災、国際化等の観点から都市の再生を目指す21世紀型都市再生プロジェクトの推進や土地の有効利用等都市の再生に関する施策を総合的かつ強力に推進することを目的として、国に都市再生本部が設置された。

同本部においては、平成13年6月に都市再生プロジェクトの第1次決定として、首都圏スーパーエコタウン構想と東京湾臨海部における基幹的広域防災拠点の整備が選定され、また、平成14年7月には、都市再生特別措置法に基づく第1次都市再生緊急整備地域として、臨海副都心や晴海、豊洲地区を含む東京臨海地域も指定された。

これらを受け、それぞれの都市再生事業について、以下のとおり具体的に事業を推進していくものである。

1 スーパーエコタウン事業

〔臨海開発部誘致促進課〕

(1) 概要

スーパーエコタウン事業は、国が推進する都市再生プロジェクトの一環として、東京臨海部においてリサイクル施設及び廃棄物処理施設の整備を進めるものである。

都においても、重要な課題である首都圏の廃棄物問題の解決を図るとともに、21世紀をリードする新しい環境産業の立地を促進し、循環型社会への変革を図るものとして、以下のとおり取り組んでいる。

(2) 整備状況

平成14年度以降、環境局において3度の公募によりスーパーエコタウン事業者を選定し、港湾局から選定事業者に対し、中央防波堤内側埋立地及び大田区城南島の13区画について土地売却等を行った。事業者において順次施設を整備し、13施設が稼働した。

①PCB無害化処理施設	：	中央防波堤内側埋立地内	約3.2ha（1施設）
②ガス化熔融等発電施設	：	〃	約2.9ha（1施設）
③建設混合廃棄物その他のリサイクル施設	：	大田区城南島	約6.9ha（11施設）

2 広域防災拠点の整備

〔臨海開発部開発整備課〕

(1) 概要

平成13年6月の都市再生プロジェクト第一次決定において、東京湾臨海部における基幹的広域防災拠点を整備することが決定され、同年7月に国と関係都県市による「首都圏広域防災拠点整備協議会」が設置された。

また、平成14年7月の同協議会において、東京臨海部の基幹的広域防災拠点の整備個所として有明の丘地区と川崎市東扇島地区の2個所が選定され、同年12月の同協議会において整備着手が決定された。

さらに、平成16年1月の同協議会において、「東京湾臨海部基幹的広域防災拠点整備基本計画」が決定された。

(2) 整備状況

平成22年7月には、東京臨海広域防災公園（基幹的広域防災拠点有明の丘地区）として開園した。

本公園は首都圏で大規模な地震災害等が発生したときに、公園全体が広域的な指令機能を受け持つヘッドクォーターとなるとともに、平常時には、東京臨海部の緑の拠点として臨海副都心におけるにぎわいと交流の空間を提供している。

(3) プロジェクト選定からの経緯

年 月	協 議 会 等
平成13年 6 月	都市再生プロジェクト（第一次決定）
7 月	第 1 回首都圏広域防災拠点協議会 （各省局長クラス、7 都県市局長クラス）
8 月	第 2 回首都圏広域防災拠点協議会
8 月	第 3 回首都圏広域防災拠点協議会
12月	第 4 回首都圏広域防災拠点協議会
平成14年 7 月	第 5 回首都圏広域防災拠点協議会
12月	第 6 回首都圏広域防災拠点協議会
平成15年11月	都市計画決定「東京臨海広域防災公園」
平成16年 1 月	第 7 回首都圏広域防災拠点協議会
2 月	都市計画事業承認（国営公園部分）
平成20年 6 月	基幹的広域防災拠点機能の一部供用開始
平成22年 7 月	臨海広域防災公園の開園

臨海副都心等開発関係経緯

年 月 日	内 容
昭和	
61. 8. 26	東京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・都市整備公団及び東京都で構成
62. 3. 11	東京レポート構想検討委員会最終報告 東京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(株)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(株)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	(株)東京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	東京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
〃	〃 世界都市博覧会ー東京フロンティアー展開計画を決定

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	(株)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F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・晴海開発整備計画一改定一
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一改定一の策定
	臨海副都心住宅整備計画の策定

年 月 日	内 容
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

年	月	日	内 容
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・晴海開発整備計画一再改定（豊洲）案一の策定
	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ー再改定ー」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ー改定ー」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S T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C 1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S T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ー2009改定ー」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G 1区画公募中止
7. 31	青海C 1・C 2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