

第一部 臨海副都心開発の基本方針

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、都民生活を支える新しいまちとして、「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。

住み、働く人々にとって魅力があり、また、21世紀の東京全体にとって新たな価値をもたらし、日本の将来にも貢献する副都心を創造していくことが、今、都政に求められている。

今後は、臨海副都心が果たすべき大きな役割に応えるため、これまでの成果をいかし、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する。

I 臨海副都心開発の基本方針

1 魅力ある新たな 臨海副都心

臨海副都心開発をめぐる社会経済状況はこの数年間で大きく変化したが、これに伴い、ウォーターフロントの魅力に加え、羽田空港と成田空港とを結ぶ軸上に位置し、東京港などの物流拠点に隣接するという臨海副都心の立地特性が改めて注目を集めるに至っている。

そこで、今後の臨海副都心の開発にあたっては、こうした時代の変化に対応して、

- 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

というこれまでの3つの開発目標をさらに進展させ、新たな臨海副都心像を以下のように定める。

(1) 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—

① 水に親しめる緑豊かなまち

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いかして、水に親しめる施設を整え、住み、働き、学び、遊ぶ人の誰もが自然とふれあい、憩える緑豊かな都市空間を創造していく。

② 多様で豊かな都市生活のまち

職と住を適切に配置するとともに、商業機能のほか、医療・福祉、教育・文化、スポーツ・レクリエーション、アミューズメントなどの多様な機能を総合的に配置し、子どもから高齢者まで誰もが、いきいきと豊かな都市生活をおくれるまちとしていく。

③ 環境にやさしく魅力ある景観のまち

省資源・省エネルギーに努め、水質の浄化やまちの緑化を進めるなど、環境保全型都市づくりを推進する。

また、魅力ある都市景観を形成し、都市生活におけるアメニティの向上を図っていく。

④ 新たなコミュニティと文化を生み出すまち

快適な生活環境から生まれる人びとの心のゆとりと豊かさは、地域における交流と自主的な活動を育み、新たなコミュニティや文化を生み出していくことが期待される。

(2) 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—

① 新しい産業が育つまち

臨海副都心は、立地特性をいかし、情報産業やファッショング産業な

どをはじめ、新しい時代を切りひらく産業の創造基盤となる可能性を有している。このため、ベンチャービジネスなどに機会を提供し、これを育成していく。

② 自由で活気にあふれた産業活動のまち

臨海副都心の立地特性をいかし、国際的な貿易ビジネスに関する新しい機能を加え、将来の規制緩和とあわせて、自由な貿易、産業活動を促進する。これにより、生活者にとっても魅力ある、にぎわいと活力にあふれたまちとしていく。

③ 国際的な人、文化、情報の交流のまち

国際展示場を中心とする国際コンベンション機能やテレコムセンターなどの情報通信基盤、隣接する国際港湾機能などをいかしながら、多くの人々が行き交い、多様な外国の文化や情報が交わる国際交流の場を創出していく。

(3) 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—

① 多心型都市への転換に貢献するまち

臨海副都心を業務、商業、居住、文化、スポーツ・レクリエーションなど多様な機能を備えた第7番目の副都心として育成・整備し、東京の都市構造を職と住のバランスのとれた多心型へと転換して、交通混雑や職住の遠隔化などの都市問題の解決を図り、一人ひとりの生活にうるおいと豊かさを実現する生活都市東京の創造に貢献していく。

② 安全で災害に強いまち

地震等の自然災害に備えたまちづくりを進め、誰もが安全に暮らせるまちとともに、隣接する港湾機能を活用して、既成市街地の災害対策活動の支援基地としての広域的な防災拠点づくりを推進していく。

③ 既成市街地の都市改造に寄与するまち

防災性の向上や都市環境の改善、都心部の居住機能の回復、老朽ビルの更新などを目的とする都市再開発との連携を図り、都心部を含む既成市街地の都市改造に寄与する施策を導入していく。

④ 湾岸諸都市などと連携するまち

東京圏を視野に入れて、東京湾岸の諸都市などとの連携を深め、相互の発展を図るため、広域交通網の整備等の課題に応えていく。

2 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。

(1) まちづくり都民提案制度

東京の最も新しい副都心である臨海副都心は、現に都民の目の前でまちづくりが進行しているまちである。

臨海副都心のシンボル的な地位を占める区域や、鉄道駅に近接し利便性にすぐれた区域などを対象として、広く都民から生活者の視点に立った斬新なアイディアを募り、都民の夢をまちづくりに反映させるとともに、都民参加によるまちづくりを推進する。

① 対象区域（図参照）

- ・副都心広場周辺の街区
- ・青海1区域南側の街区
- ・シンボルプロムナード

有明親水海浜公園と公園に隣接する住宅街区を一体とした景観についても対象とするよう検討していく。

② 内容

対象区域にふさわしいまちの姿やシンボルプロムナードのつくり方などのアイディアを都民から募集し、すぐれた提案について、その趣旨を具体的なまちづくりにいかしていく。

③ 募集及び選考

子どもから大人まで多くの人々から提案を求め、外部の専門家を含む選考委員会で数点の優秀提案を選定する。

④ 公表等

応募のあった提案については、優秀提案を一定期間展示するなど、広く都民に公表する。

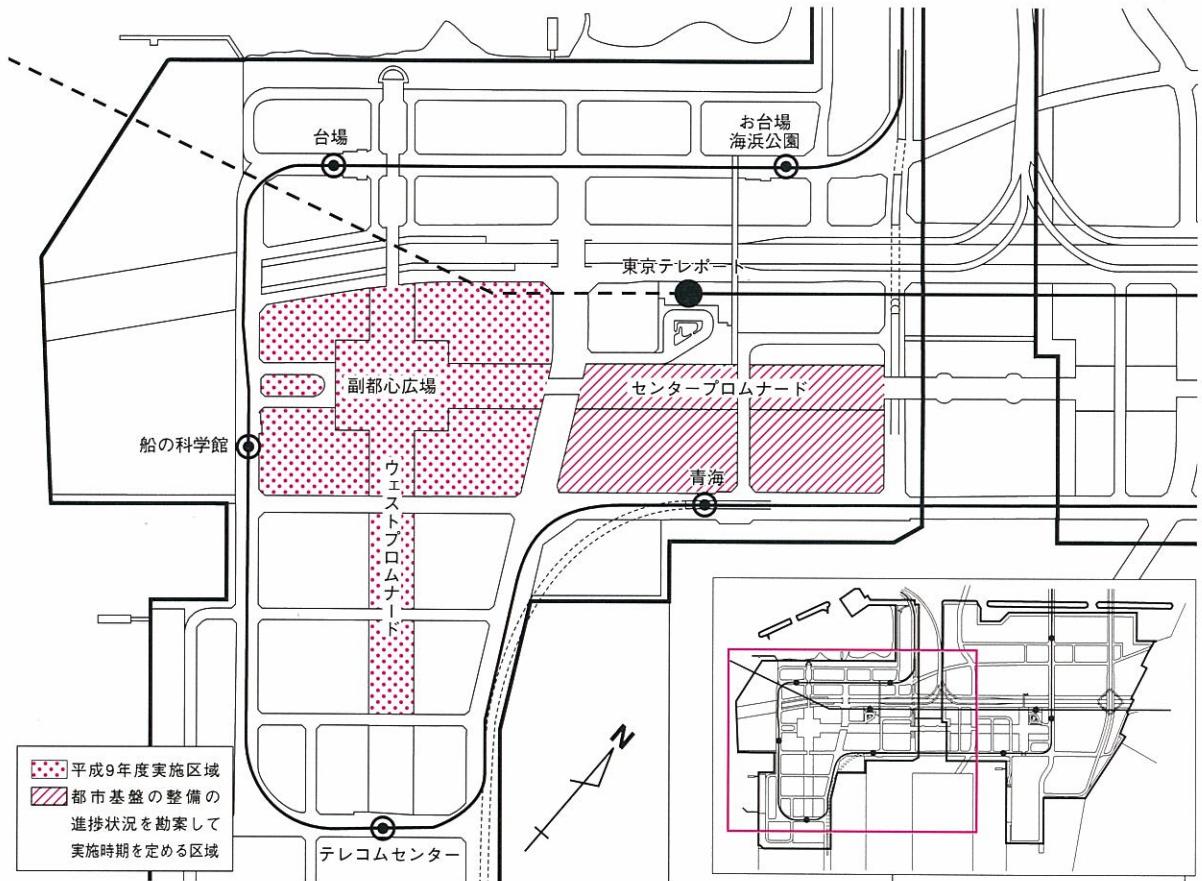
⑤ 提案のまちづくりへの反映

優秀提案の趣旨をいかした開発基本案（ガイドライン）を作成し、これを基に開発事業者の公募を実施するなど、まちづくりに反映していく。

⑥ 実施時期

副都心広場周辺の地域（副都心広場を含む。）と青海3区域のシンボルプロムナードについては、平成9年度に提案の募集を行う。青海1区域南側の地域及び隣接するシンボルプロムナードについては、共同溝などの都市基盤の整備の進捗状況を勘案して実施時期を定める。

まちづくり都民提案制度対象区域



(2) 都民への情報提供と意見の反映

臨海副都心開発は、都民との信頼関係のもとで進めていくことが大切である。

そのため、開発計画の内容、開発の現状、財政状況等について、わかりやすく都民に情報提供を行うとともに、都民の意見の反映を図っていく。

(3) 行政と民間の協働によるまちづくり

臨海副都心開発は、都が地元区、地権者、事業者の参画を得て推進しているプロジェクトであり、関係者間の信頼とパートナーシップを築きながら、開発を進めていくことが必要である。

また、始動期開発が終了し、新しいまちが誕生した今、このまちに住む人、働く人の参加を得て、まちづくりをより充実させた形で発展させていくことが求められる。

そのため、事業者で構成する「まちづくり協議会」を早期に設立し、協議会との連携により今後のまちづくりを進めるとともに、新しい住民のまちづくりへの参加を促していく。

3 柔軟で段階的なまちづくり

臨海副都心開発は、大規模かつ長期にわたる事業であることから、開発にあたっては社会経済状況の変化に迅速かつ柔軟に対応していくことが必要である。

そこで、今後のまちづくりについては、都市の開発状況や施設の整備状況に合わせて開発計画をおおむね10年単位に区分し、段階的に開発を進めていく。

また、おおむね5年ごとに必要に応じて開発の内容を見直すとともに、財政見通しを作成する。

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。	<ul style="list-style-type: none">・レインボーブリッジ・臨海新交通「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、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、臨海新交通の豊洲延伸、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。	<ul style="list-style-type: none">・臨海高速鉄道延伸(東京テレポート～大崎)〈平成12年〉・臨海新交通延伸(有明～豊洲)〈平成17年度〉・放射34号線(晴海通り)拡幅・延伸(築地二丁目～有明二丁目)・環状2号線及び補助315号線のうち臨海新交通の延伸に必要な区間・有明北地区の埋立
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号線などの広域的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。	<ul style="list-style-type: none">・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)
IV	平成28年度～	すべての地区でまちが完成、発展していく。	—————

(注)都市高速道路晴海線は、放射34号線(晴海通り)の延伸に合わせ、早期整備を要請する。

4 開発フレーム

(1) 面積 442 ha

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

(2) 人口

- ・就業人口：7万人程度
- ・居住人口：4万2千人程度

地 区 名	就 業 人 口	居 住 人 口
青 海 地 区	22,000 人	6,500 人
有 明 南 地 区	18,000 人	2,000 人
有 明 北 地 区	14,000 人	28,000 人
台 場 地 区	16,000 人	5,500 人
計	70,000 人	42,000 人

(注1)まちづくり都民提案制度対象街区の人口は除いてある。

(注2)有明北地区の人口フレームは誘導水準である。

(3) 土地利用

全体面積	442 ha(100%)
公共施設面積	234 (53%)
道路	115 (26%)
湾岸道路	33 (7%)
その他幹線道路	60 (14%)
区画道路等	22 (5%)
公園、緑地	93 (21%)
シンボルプロムナード	26 (6%)
宅地面積	192 (43%)
業務・商業系	53 (12%)
住・商・業複合系	51 (11%)
住宅系	23 (5%)
その他(国際展示場、新交通基地等)	65 (15%)
防災拠点用地	16 (4%)

(注)有明北地区を含む。

(4) 延べ床面積(想定)

延べ床面積	530 ha程度
業務・商業系	220
商業・サービス系	60
住宅系	150
その他	100

(注1)まちづくり都民提案制度対象街区の床面積は除いてある。

(注2)有明北地区を含む。

臨海部全体を視野に入れ、広域的視点に立って、適切な機能分担のもとで臨海副都心にふさわしい土地利用を図っていく。

1 開発の現況

現在、臨海副都心は始動期開発を終わり、始動期で予定されていた施設は一部の建築施設を除き、完成している。

① 都市の骨格

臨海新交通「ゆりかもめ」、臨海高速鉄道そして青海・有明南連絡道路を始めとする主要な地域内の幹線道路、お台場海浜公園、潮風公園、シンボルプロムナードの約半分、そしてクリーンセンターや有明給水所等の供給処理施設、その管路や情報通信ケーブルを収容する共同溝などが整備され、都市としての骨格が明らかになっている。

また、国際化、情報化に対応して計画された国際展示場やテレコムセンターなどの施設も既に完成している。

② 地区別開発状況

・台場地区

住宅約1,300戸をはじめ、教育施設、地域住民サービス施設、店舗などが完成し、約3,000人の住民が生活を始めている。商業施設では、ホテル1棟、アミューズメント機能をもつ広域型の商業施設が開業し、さらにホテル1棟が近く開業を予定している。業務施設では、台場フロンティアビルが既に営業を開始しており、テレビ放送局の本社ビルも完成している。この他、本社機能を中心 に業務ビル4棟が計画されている。このように、台場地区の開発内容は既にほぼ確定している。

・青海地区

テレコムセンタービル、タイム24ビル、青海フロンティアビルの業務ビル3棟が完成している。さらに、東京税関を中心とした国の合同庁舎などが計画されている。

・有明南地区

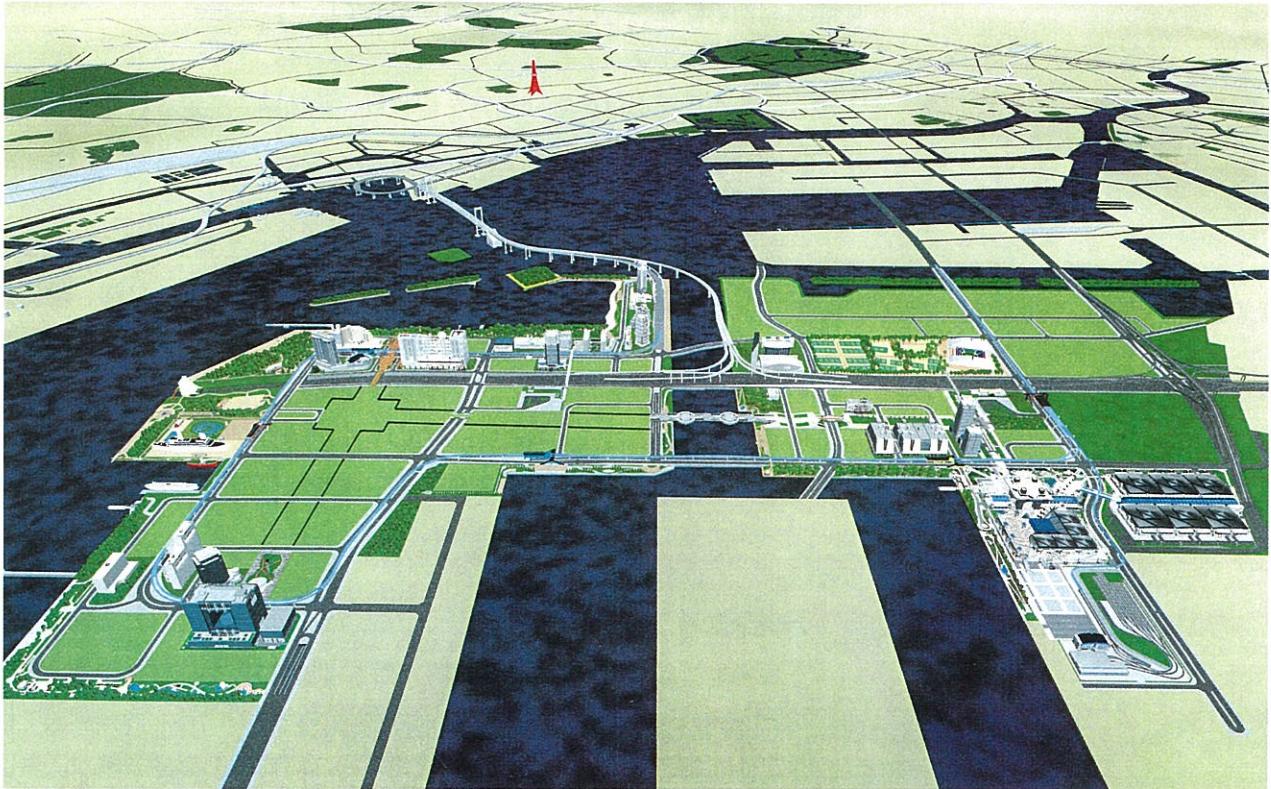
国際展示場、東京ファッショントウンビル、有明フロンティアビルが完成し、こうした施設の来訪者を中心としてまちにぎわいが生まれている。さらに、コンベンション支援機能をもつホテル2棟も計画中である。

・有明北地区

開閉式ドームを備える有明コロシアムを中心とした有明テニスの森公園が整備され、多くの都民に利用されている。

また、清掃工場、その排熱を利用した地域冷暖房プラント、下水処理施設、有明スポーツセンターからなるクリーンセンターが完成し、稼働を始めている。

建築物の現況



(未竣工建築物を一部含んでいる。)

2 都市機能配置の考え方

臨海副都心では、道路、共同溝、公園等の都市の骨格がほぼ完成し、台場地区の開発の方向が定まり、国際展示場やテレコムセンターなどの拠点施設も既に完成している。そこで、こうした開発の状況を踏まえ、完成した施設を十分に活用するとともに、まちづくり都民提案制度をいかしながら、時代の要請にも柔軟に対応できるよう、業務、商業、居住、にぎわい等の多様な都市機能を適切に配置していく。

① 業務機能

国際展示場を中心とした国際コンベンション機能、東京ファッショントウンを中心としたデザイン、素材開発、展示発表などの機能、テレコムセンターを中心とした情報通信機能など、これまで導入してきた中核的機能を発展させていく。

また、創業者支援制度などを活用するとともに、研究開発や異業種交流を活発化させて、次世代に向け東京の産業発展の牽引役となる新しい産業の育成を図る。

さらに、臨海副都心の特性である国際空港へのアクセス、隣接する港湾機能及び国際展示場を中心とした国際コンベンション機能等をいかした国際貿易ビジネスゾーンを形成し、国際性のあるさまざまな業

務を幅広く誘導して、21世紀に向けて大きく発展する業務機能の集積を図っていく。

そのため、交通利便性や港湾機能との近接性、国際交流機能の立地などを考慮して、副都心広場及び東京テレポート駅を中心とする区域、テレコムセンターを中心とする区域並びにイーストプロムナード周辺の区域に重点的に配置する。

② 商業機能

商業機能は、住み、働く人々を支援していく、臨海副都心のまちづくりにとって重要な機能である。そのため、住宅や業務施設の立地に合わせ、ショッピングセンターなど、生活者の利便を図る生活支援型の商業施設を誘導する。

また、臨海副都心において、まちのにぎわいを創り出し、「楽しむ」ことを演出するうえでも商業機能は重要であり、余暇・レジャーの分野を重視したユニークな物販・飲食施設をはじめとする広域型の商業施設を誘導していく。具体的には、交通利便性、にぎわいなどを考慮して、副都心広場及び東京テレポート駅を中心とする区域、イーストプロムナード周辺の区域に重点的に配置する。

③ 居住機能

臨海副都心では、ウォーターフロントの魅力と快適性及び都市機能の集積を享受し、この地域に生活することの楽しさを演出する都市型の居住空間を創り出していく。

このため、住宅用地については、有明親水海浜公園に隣接して新しく生まれる住宅街区を中心に配置するほか、幹線道路からの交通騒音などの環境条件を考慮し、青海1区域のセンタープロムナード南側（まちづくり都民提案制度対象街区）とウェストプロムナードの両側及び有明南地区西側の区域に配置する。

④ にぎわいの機能

にぎわいの機能として、「住み」「働き」「訪れる」誰もが快適にまちを歩くことができ、まちそのものを楽しめる空間を創出していく。

このため、オープンスペースの活用を図るほか、建物の形態の工夫や小区画化などにより、路地的空間や界隈性の創出に配慮した空間構成を誘導していく。

特に、都市の骨格をなすシンボルプロムナードとその交差部に整備する副都心広場に沿った業務・商業施設については、にぎわいの空間としても機能するよう工夫を加えて整備する。

⑤ 文化機能

都民生活にうるおいを与える文化機能の立地誘導を図るとともに、国際的な交流活動や多彩な文化活動を展開し、臨海副都心の特色ある文化の育成を図り、広く世界に発信していく。

また、住民が日常的に文化活動を楽しめるよう身近な場を整備し、一人ひとりが楽しみながら文化をつくりあげていくようなまちづくりを行っていく。

⑥ スポーツ・レクリエーション機能

臨海副都心の特性である未来性やスケール感をいかしながら、臨海副都心に住み、働き、訪れる人々が自然とふれ合い、心を和ませることができるよう、多様なスポーツ・レクリエーション機能の積極的な導入を図る。

スポーツ・レクリエーション施設としては、既設のお台場海浜公園、潮風公園、有明テニスの森公園や有明スポーツセンター等に加え、シンボルプロムナード、有明親水海浜公園等の整備を進める。

⑦ 既成市街地のまちづくりへの貢献

臨海副都心は、災害時の広域的な防災支援のまちとなるとともに、既成市街地の都市改造に貢献することが期待されている。そのためには、大規模なまとまった用地が必要であり、港湾施設や広域幹線道路、国際展示場との近接性などから、国際展示場北側の「有明の丘」をこれにあてる。

⑧ 公益的機能

臨海副都心に住み、働き、訪れる人々が安心して、快適に都市生活を営めるよう、地元区等関係機関とも連携し、開発の進捗に合わせて、公益的機能の適切な整備・誘導を図る。

- ・居住者・就業者の生活圏・活動圏を基本とし、コミュニティの形成、世代間の交流、安全性の確保、行政区域等を総合的に勘案して、公益的施設を整備・誘導する。
- ・土地の効率的利用等を図るため、施設の複合化、共同化を推進する。

〈主な公益的施設の例示〉

- | | |
|--------|---|
| ・官公署等 | 警察署 消防署 郵便局 区出張所 |
| ・福祉施設等 | 保育所 児童館 特別養護老人ホーム
高齢者在宅サービスセンター 保健センター |
| ・医療施設 | 病院 診療所 |
| ・教育施設等 | 幼稚園 小学校 中学校 高等学校
図書館 文化施設 スポーツ施設 |

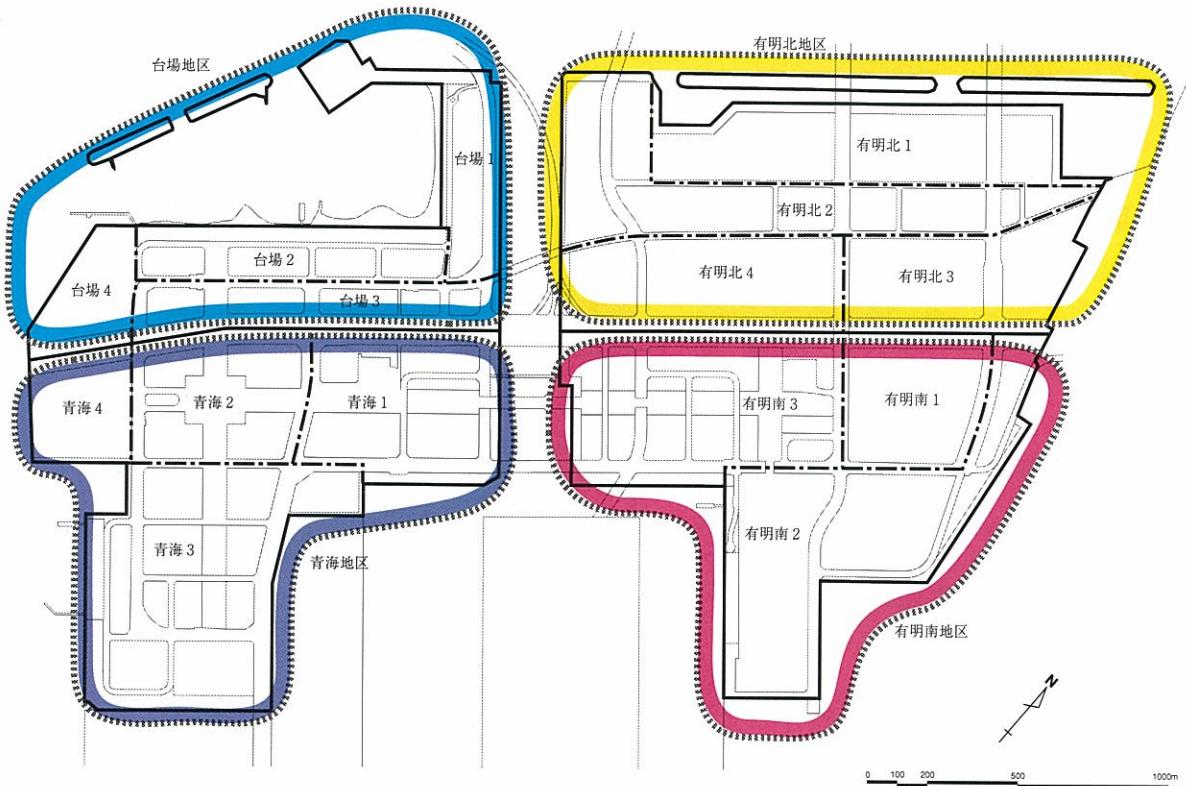
3 地区別の土地利用方針

各地区の開発にあたっては、まちなみの一体性や生活圏としてのまとまりに配慮し、各地区の個性をいかしたまちづくりを進めていく。

土地利用計画図



地区及び区域



(注)

地区：臨海副都心を東京湾岸道路と有明西運河によって「青海地区」「有明南地区」「有明北地区」「台場地区」の4つの地区に区分する。

区域：地区ごとに幹線道路に囲まれた範囲を基本として区域に区分する。
街区：区域を区画道路によって街区に区分する。

区画：街区を区分して開発する場合には区画を設定する。

(1) 青海地区

① 青海 1 区域

東京テレポート駅周辺区域は、交通利便性にすぐれ、大きな集客力の見込まれる区域であり、この特性をいかして広域型の商業施設や業務・商業の複合した施設を誘導する。

センタープロムナード南側の街区は、北側がプロムナードに接し、南側は水面に開けた立地特性を活用し、都民の提案をいかしながら、住宅を主体に配置する。また、プロムナードの沿道については、副都心広場からのにぎわいの確保にも配慮する。

② 青海 2 区域（まちづくり都民提案制度対象区域）

この区域は利便性が高く、しかも臨海副都心のシンボルともなる区域であり、都民からの提案を受けながら、臨海副都心の業務・商業集積の核のひとつとして整備していく。

たとえば、本社管理業務やこれを支援する業務等を中心に、業務機能の集積を図ることが考えられる。また、副都心広場のにぎわいを醸成するため、集客力のある商業施設を誘導することが想定される。

なお、副都心広場南側の街区は、一部に居住機能を含む業務と商業の複合した市街地とする。

③青海3区域

ウェストプロムナード周辺区域は、副都心広場とテレコムセンターの中間に位置するという特色をいかし、新しい都市型居住の場としての工夫を凝らしながら住宅を立地させるとともに、居住者の生活を豊かにする生活支援型商業施設を含めた業務・商業機能を誘導する。その場合、シンボルプロムナードのにぎわいの連続性の確保にも配慮する。

テレコムセンター周辺区域は、テレコムセンターやタイム24等を中心に、映像・コンピューターのソフトなど、情報・マルチメディア関連の様々な業務を集積し、情報通信基盤に立脚した新しい国際的都市型産業の集積を図る。

また、隣接する港湾機能と連携した、国際貿易ビジネスゾーンの形成を図っていく。

(2) 有明南地区

国際展示場を中心とした国際コンベンション機能、その支援機能を集積するとともに、交通利便性をいかして、ファッション・デザイン関連ビジネスの集積を図る。また、国際展示場及び関連する業務・商業機能をいかし、国際貿易ビジネスゾーンを展開する。

① 臨海新交通と臨海高速鉄道の結節点となる有明南3区域には、国際展示場への入口としての立地特性をいかして、ホテルに加え、飲食、観光などのコンベンション支援機能を有する商業施設を誘導する。

また、東京ファッションタウンを核として、国際展示場に隣接する条件をいかしながら、ファッション・デザイン関連ビジネスの集積を図る。

なお、国際展示場駅周辺及びシンボルプロムナードの沿道については、にぎわいが連続していくよう商業施設の配置を工夫していく。

② 地区の南西部には水辺の景観をいかした都市型住宅地を形成する。

③ 地区東側の「有明の丘」は、広域的な防災支援活動や既成市街地のまちづくりとの連携のための用地として整備を行う。

有明南地区の開発イメージ



(3) 有明北地区

有明親水海浜公園に隣接する地域など（有明北1・3区域）には、緑豊かな「旧防波堤」への眺望や海辺の景観を活用したうるおい豊かな都市型住宅を配置する。また、自然に親しめる磯浜などを備えた入江沿いには、ウォーターフロントの景観をいかした店舗等の商業機能の誘導を図る。

新たに設置される臨海新交通の駅周辺及び幹線道路沿いについては、民間の創意をいかし、既存の物流関連機能に加え、都市型産業を中心とした業務・商業機能と居住機能の複合する活力あふれる市街地を形成する。

(4) 台場地区

お台場海浜公園沿いの区域は、水辺の景観をいかしたリゾート性のあるホテルをはじめ、ウォーターフロントの魅力をいかした飲食店や専門店など、個性的な広域型の商業施設を複合的に集積する。これにより、お台場海浜公園のスポーツ・レクリエーション機能と一体となり、人々の豊かな都市生活の場ともなる「シーサイド商業ゾーン」を形成する。南側には、青海地区の業務・商業機能との近接性と交通利便性をいかした業務機能を配置する。お台場海浜公園の東側には、水辺の景観をいかした眺望豊かな居住機能を配置する。

また、住宅や沿道の業務施設の低層部には、商業機能を配置し、居住者、就業者の利便性を高め、円滑な都市生活を支えるとともに、まちのにぎわいを創出する。

台場地区の現況



