

# 東京都臨海地域開発事業会計 長期収支見込み

---

令和7年度～令和16年度

令和7年3月31日  
東京都港湾局

# 目次

---

- 1 事業の概要 ..... p. 2
- 2 経営状況 ..... p. 7
- 3 経営の課題と対応方針 ..... p.12
- 4 投資・財政計画（収支見込み） ..... p.15
- 5 今後の臨海地域開発事業 ..... p.20

# 1 事業の概要

## (1) 東京港の埋立ての変遷

### 【埋立ての始まり】

- 東京港の埋立ては、江戸時代から実施
- 計画的な造成は明治30年代から開始

### 【昭和30年代】

- 都の人口、産業等の集中化に伴う、住宅、廃棄物処理などの都市問題への対処の必要
- 公共施設用地、都市再開発用地等としての埋立地需要が高まり、埋立造成が本格化

### 【昭和40～50年代】

- 国際貿易港としての機能の充実を図るため、品川・大井地区などに港湾施設を本格整備

### 【昭和60年代】

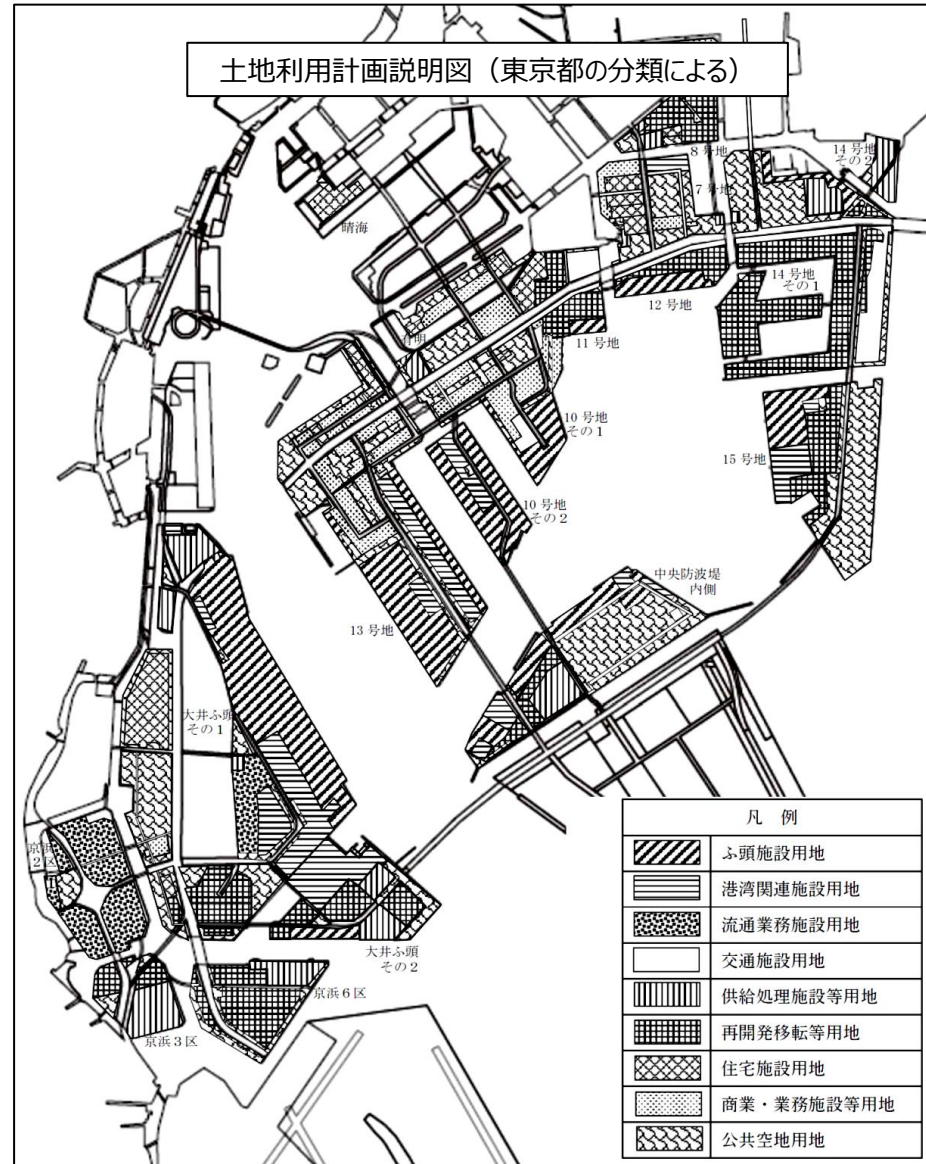
- 廃棄物の処理が都市問題として深刻化し、この解決のため中央防波堤内側、外側及び羽田沖に廃棄物処分場を建設

- 明治39年に開始した隅田川口改良工事から今日までに約5,858haを造成（令和7年1月1日現在）
- 造成した埋立地には羽田空港や大井・青海コンテナふ頭など、今日の首都圏の交通・物流を支える機能のほか、臨海副都心や晴海、豊洲などの新たな市街地が立地



## (2) 事業形態

- 東京都では、東京港港湾区域及びこれに隣接する地域において、都民生活を支える物流や魅力ある東京臨海部のまちづくりに資するよう、臨海地域開発事業として、埋立地の造成、整備及び開発を行っている。
  - **地方公営企業法の適用**  
財務規定のみ適用
  - **事業開始年度**  
昭和36年4月1日
  - **事業の種類**  
臨海土地造成事業
  - **職員数**  
100人（令和5年度）
  - **施工地区**  
港湾計画埋立地区
  - **財政基盤**  
臨海地域開発事業会計
- 〔臨海地域開発事業の独立採算制の確保と経費の負担区分の明確化を図るため、地方財政法に基づき特別会計として設置〕



### (3) 東京港における埋立地の開発計画

- 臨海地域開発事業会計が経理する東京港の埋立事業においては、「東京港における埋立地の開発に関する要綱」に基づき、昭和36年以降令和5年度末まで2,768haの埋立地を造成し、港湾機能の拡大と東京の都市問題の解決を図ってきた。
- 2,768haのうち約94%が開発済みであり、今後、港湾整備や臨海副都心の開発、道路・公園の整備などの用地として約173haを開発する予定である。

#### 「東京港における埋立地の開発に関する要綱（令和6年1月改定）」の概要

- **開発期間**：令和6年から概ね10か年（埋立地2,768haのうち、既処分地2,595haを除いた約173haが対象）
- **開発の基本方針**：以下4つの基本方針により開発

##### ■ 都市の物流サービスのための用地

- ・ 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、ふ頭施設の充実及びロジスティクス機能の強化等、物流に関する諸施設を整備

##### ■ 都市交通体系改善のための用地

- ・ 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

##### ■ 都市再開発・都市施設のための用地

- ・ 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入
- ・ 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

##### ■ 自然の回復・新しいまちづくりのための用地

- ・ 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、事業を着実に推進

## (4) 臨海地域開発事業会計の沿革

### 昭和39(1964)年度『埋立事業会計』を設置

- ・東京港の埋立事業は、昭和36年の「東京港改訂港湾計画」によって本格化。数次の埋立地造成整備計画の改訂を経て逐次埋立地を造成し、港湾など物流諸施設の拡充と広域的な都市施設の整備、既成市街地改造等への対応など、東京の都市問題の解決の場として開発を推進
- ・昭和38年の地方公営企業法の一部改正により、埋立事業については同法の財務規定等の一部が適用されることとなったため、昭和39年度に『埋立事業会計』を設置

### 昭和57(1982)年度『羽田沖埋立事業会計』を設置

- ・その後、羽田空港の沖合移転のために埋立地を新たに造成することとなり、事業の独立採算制の確保と経費の負担区分の明確化を図るため、昭和57年度に地方公営企業法の一部適用事業として『羽田沖埋立事業会計』を設置

### 平成元(1989)年度『臨海副都心開発事業会計』を設置

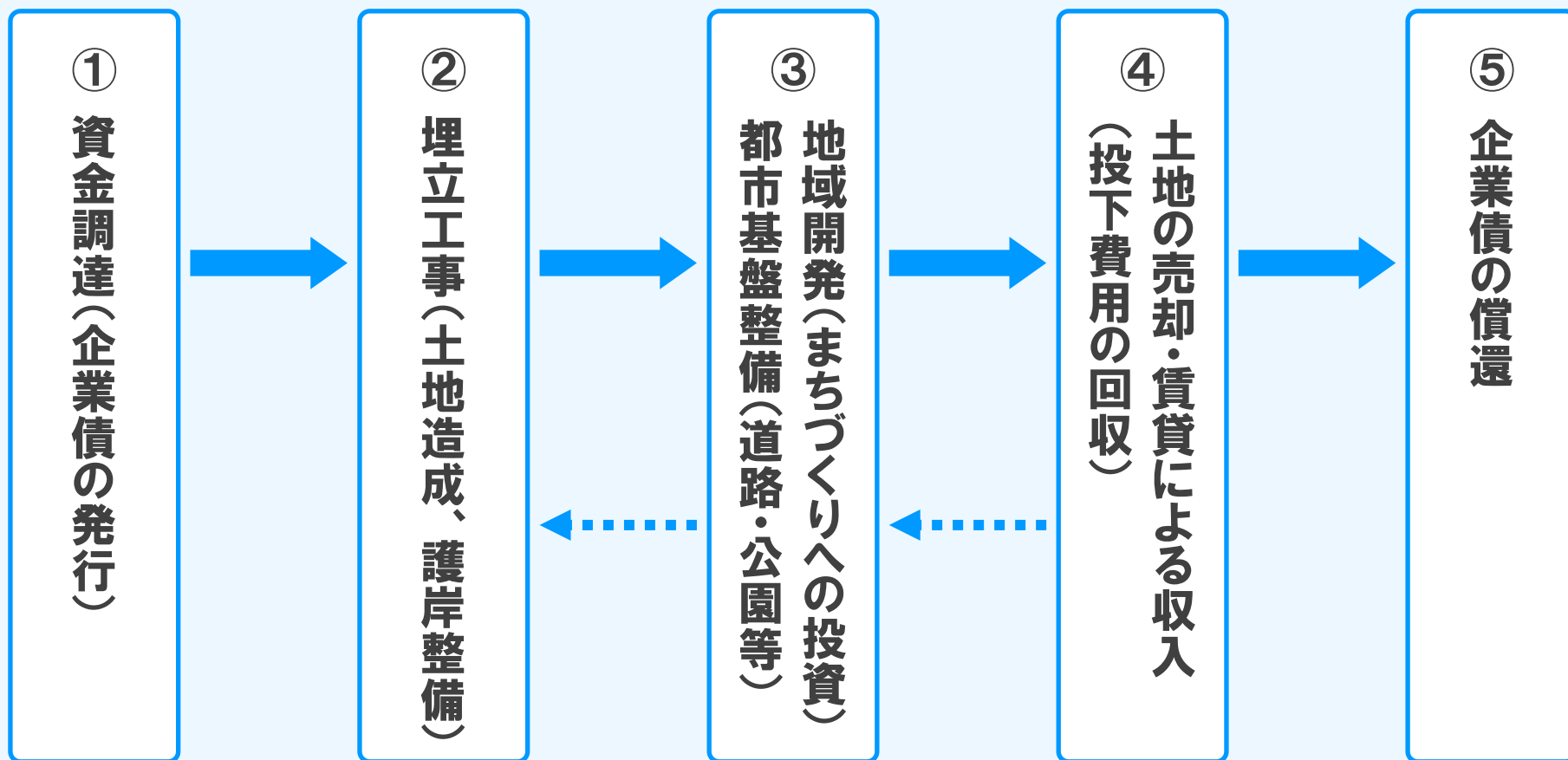
- ・また、昭和30年から50年にかけて埋立事業によって造成した13号地その1・その2、10号地その1及び有明地区において臨海副都心開発事業に着手することとなった。
- ・「臨海部副都心開発基本計画」に基づき、事業の独立採算制の確保と経費の負担区分の明確化を図るため、平成元年度に地方公営企業法の一部適用事業として『臨海副都心開発事業会計』を設置

### 平成13(2001)年度 三会計を統合し、『臨海地域開発事業会計』を設置

- ・羽田沖埋立事業がほぼ完了し、また、臨海副都心地域においても都市基盤施設が概ね整備されるなど、これらの大きな事業が終息にむかい、会計を区分した目的をほぼ達成
- ・そこで、東京臨海地域全体を総合的・一体的に整備し開発することを目的として、平成13年度に『臨海副都心開発事業会計』及び『羽田沖埋立事業会計』を『埋立事業会計』に統合し、『臨海地域開発事業会計』を設置

## (5) 臨海地域開発事業会計の仕組み

- 臨海地域開発事業会計は、基本的に、①企業債（地方債）を発行して民間市場から資金を調達し、②埋立工事で土地を造成し、③道路・公園等の都市基盤整備やまちづくりへの投資など地域開発を行い、④土地処分（売却や賃貸）で費用を回収し、⑤企業債を償還する仕組みである。
- また、④土地処分による収入は、②埋立工事や③都市基盤整備・地域開発の財源としても活用する。



# 2 経営状況

## (1) 経営実績

(単位：億円)

		令和元年度 (2019年度)	令和2年度 (2020年度)	令和3年度 (2021年度)	令和4年度 (2022年度)	令和5年度 (2023年度)
収益的 収支	開発事業収益	153	157	543	401	152
	営業収益	109	115	501	366	114
	埋立地処分収益	0	0	177	0	5
	臨海副都心用地処分収益	11	11	220	258	0
	埋立地賃貸料収益	39	40	39	39	40
	臨海副都心賃貸料収益	59	65	65	68	70
	営業外収益	44	41	41	36	38
	特別利益	0	0	0	0	0
	開発事業費用	54	63	293	258	114
	営業費用	33	36	243	248	36
	埋立地処分原価	0	0	83	0	1
	臨海副都心用地処分原価	7	7	133	214	0
	一般管理費	25	27	27	32	34
	減価償却費	1	2	2	1	1
	資産減耗費	1	0	0	0	0
	営業外費用	20	14	8	10	10
特別損失	0	13	42	0	67	
収支差引（純利益）	99	94	249	143	39	
資本的 収支	資本的収入	2	2	2	0	2
	雑収入	2	2	2	0	2
	資本的支出	107	963	55	72	85
	埋立事業費	107	65	55	72	85
	企業債費	0	898	0	0	0
収支差引 A	△ 105	△ 961	△ 53	△ 72	△ 84	
補填財源額等※ B	119	120	502	365	114	
当年度収支 A+B	14	△ 841	449	293	30	
当年度末資金残高	2,483	1,642	2,091	2,385	2,415	
(参考) 企業債残高	1,873	975	975	975	975	

※補填財源額等とは、現金の支出を伴わない経費（処分原価、減価償却費等）と純利益等の合計額である。

（注）本表の科目には消費税が含まれているため、消費税を含まない財務諸表の科目とは金額が一致しない場合がある。



## (2) 主な収入の実績

### 【売却】

	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
件数	2件	2件	5件	3件	2件
面積	211㎡	14,423.88㎡	57,537.62㎡	60,417.05㎡	782㎡
契約額	16百万円	1,103百万円	39,756百万円	25,820百万円	450百万円

※底地売却、所管換、所属換を含む。

※分納分も契約年度に計上しているため、決算とは一致しない。

### 【長期貸付】

	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
面積	1,512,698㎡	1,511,392㎡	1,496,884㎡	1,544,178㎡	1,544,178㎡
年間貸付料	9,790百万円	10,424百万円	10,373百万円	10,765百万円	10,984百万円

### 【暫定利用】

	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
年間貸付料	3,657百万円	3,364百万円	3,437百万円	2,756百万円	2,987百万円

○土地処分を行うまでの間の未利用地については、事業用定期借地権設定や一時貸付等により、土地の有効活用を図っている。

### (3) 主な支出の実績

#### 【営業費用】

(単位：百万円)

	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
一般管理費	2,481	2,708	2,665	3,192	3,408

○ 埋立地等の維持管理に要する経費（埋立地巡回警備、海上公園管理等）は、概ね年間25～34億円程度

#### 【埋立事業費】

(単位：百万円)

	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
埋立地造成費	1,804	975	124	882	1,510
環境整備費	1	680	14	42	0
埋立改良費	1,310	2,222	2,732	2,956	1,006
埋立諸費	481	481	489	510	560
臨海副都心建設費	3,523	1,370	1,830	2,439	4,169
臨海副都心改良費	3,513	720	223	153	567
臨海副都心諸費	47	80	133	217	714

○ 埋立事業費により、臨海部における基盤施設整備等を着実に実施（以下は主な整備施設）

- **広域交通基盤整備**（環状第2号線、補助第314・315号線等）
- **地域内都市基盤整備**（有明北地区区画道路等）
- **公園整備・改良**（晴海緑道公園、有明親水海浜公園等）
- **護岸改修**（若洲油類等貯蔵施設ふ頭、夢の島西側護岸等）
- **道路・橋梁改修**（新砂・夢の島線、南海橋等）



(有明親水海浜公園)



(南海橋)

## (4) 経営状況の分析 (財務諸表ベースの決算額)

### 【経営成績】

(単位：百万円)

経営指標等	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
営業収益①	11,526	50,129	36,585	11,434
営業費用②	3,420	24,163	24,576	3,472
<b>営業損益③ (① - ②)</b>	<b>8,106</b>	<b>25,966</b>	<b>12,009</b>	<b>7,961</b>
営業外収益④	4,069	4,068	3,479	3,687
営業外費用⑤	1,540	945	1,147	1,128
<b>経常損益⑥ (③+④-⑤)</b>	<b>10,634</b>	<b>29,089</b>	<b>14,341</b>	<b>10,521</b>
特別利益⑦	0	0	0	0
特別損失⑧	1,264	4,151	44	6,702
<b>純利益⑨ (⑥+⑦-⑧)</b>	<b>9,370</b>	<b>24,938</b>	<b>14,297</b>	<b>3,819</b>



- 営業収益のうち、土地の売却は年度毎に変動がある一方、土地の貸付による収入は100億円程度で安定的に推移
- 直近4ヶ年の決算においては、営業損益及び経常損益は黒字であり、毎年度純利益も計上するなど、安定した経営状況にある。

### 【財政状態】

(単位：百万円)

経営指標等	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
<b>資産合計</b>	<b>963,299</b>	<b>978,081</b>	<b>991,735</b>	<b>997,238</b>
固定資産	113,340	113,198	113,088	112,977
埋立地造成	672,227	651,659	636,768	637,873
流動資産	177,732	213,224	241,879	246,388
<b>負債合計</b>	<b>114,060</b>	<b>103,771</b>	<b>103,125</b>	<b>104,645</b>
固定負債	100,418	99,534	99,567	2,175
流動負債	13,643	4,236	3,558	102,470
<b>資本</b>	<b>849,239</b>	<b>874,310</b>	<b>888,609</b>	<b>892,592</b>
<b>流動比率 (%)</b>	<b>1,302.7</b>	<b>5,033.6</b>	<b>6,798.2</b>	<b>240.4</b>
<b>自己資本 構成比率 (%)</b>	<b>72.1</b>	<b>71.0</b>	<b>70.0</b>	<b>69.7</b>

※流動比率 = 流動資産 ÷ 流動負債 × 100

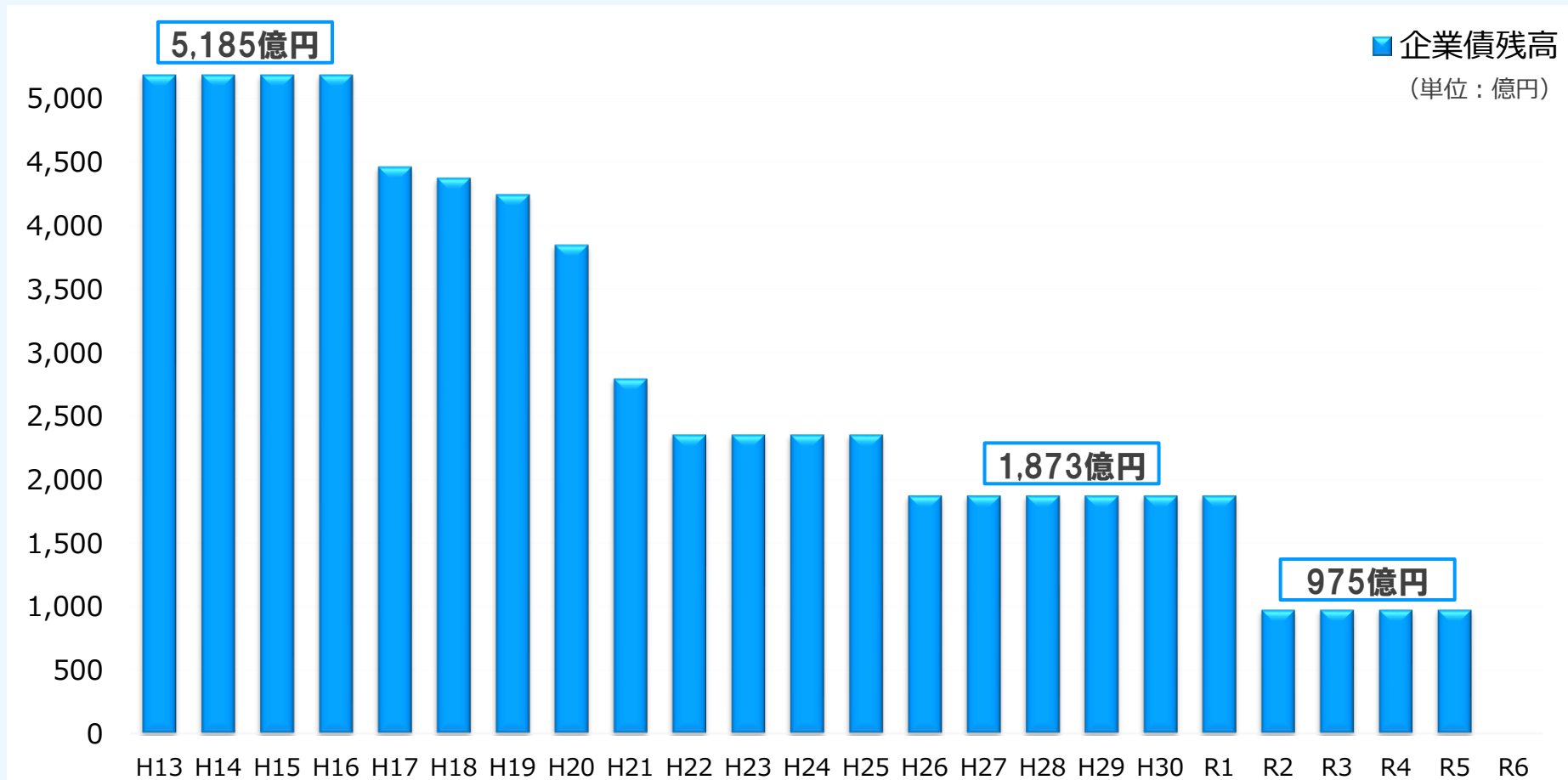
※自己資本構成比率 = 自己資本 ÷ 総資本 (負債 + 資本) × 100



- 令和6年度に企業債を償還するため、固定負債が大幅に減少
- 流動比率は年度毎の土地売却や企業債償還等の状況により変動するが、常に高い比率を維持しており、短期的な支払い能力も高い。
- 自己資本構成比率が7割程度と、他人資本の依存度は低い。

## (5) 企業債残高の推移（平成13年度～令和6年度）

- 埋立地の造成、整備及び開発を進める財政基盤としての役割を持つ臨海地域開発事業会計においては、早期に整備を進めるため、企業債を積極的に活用
- 企業債の償還を着実に進め、令和6年度末に全ての企業債を償還



### 3 経営の課題と対応方針

#### (1) 臨海地域開発事業会計の財政基盤強化への取組

- 臨海副都心開発事業においては、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、更に平成18年3月には臨海副都心開発の総仕上げに向けた今後10年間の具体的な考え方をまとめた「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、財政基盤強化の取組を実施

##### 「臨海地域開発財政基盤強化プラン」(平成14年3月)の概要

■ 民間企業等への土地売却の開始並びに処分の促進

■ 経常収支(収益的収支)の改善

■ 今後の整備事業の大幅な支出削減

##### 「臨海副都心開発の今後の取組み～総仕上げの10年間～」(平成18年3月)の概要

###### ■ 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

###### ■ 財政基盤強化への取組

- 「臨海地域開発財政基盤強化プランの更なる取組み」を策定し、
  - ・ 新たな起債の抑制
  - ・ これまで以上の収入確保に向けた土地処分方策の検討
  - ・ 凍結事業を解除するための更なる収支見直し 等を実施

令和6年度にこれまで発行した企業債の全額を償還することで、「臨海地域開発財政基盤強化プラン」及び「臨海地域開発財政基盤強化プランの更なる取組み」は所期の目的を達成

## (2) 臨海地域のこれまでの動向と今後の方向性

### 【臨海副都心】

- 「臨海副都心まちづくり推進計画」に基づき、職・住・学・遊のバランスのとれた複合的なまちづくりを目指し、計画的に開発を推進
- まちびらきから約30年が経過し、現在は各地区においてまちが概成、広域幹線道路等の都市基盤整備もほぼ終了し、処分予定地については全体の79%の処分を完了
- “お台場”や“東京ビッグサイト”などの言葉に代表されるように、MICE・国際観光拠点としても知名度が定着し、国内外から多くの人々が来訪（2023年来訪者数：4,770万人）



### 【豊洲・晴海】

- 「豊洲・晴海開発整備計画」に基づき、都市基盤施設の整備が概ね完了
- 居住機能に加え、業務・商業など多様な機能が複合的に配置された開発が進んでいる。



### ▶ 今後の方向性

東京都では、50年・100年先までを見据えたまちづくりを構想する「東京ベイeSGプロジェクト」、その具現化を下支えする実行戦略「東京ベイeSGまちづくり戦略2022」でベイエリアの将来像を提示



## (3) 経営の課題と対応方針

### 経営課題

#### サステナブルな次世代都市の実現

- 各地区においてまちが概成し、広域幹線道路等の都市基盤整備もほぼ終了
- 今後、「東京ベイeSGプロジェクト」等で示された将来像を具現化していく必要

#### 都市基盤施設の維持更新

- 開発から30年以上が経過し、各種都市基盤施設の老朽化が進行
- 臨海地域開発事業会計で所管する護岸の改修や橋梁の長寿命化等に適切に対応する必要

#### 安定的な財政基盤の維持

- 臨海地域を新しいステージに押し上げるため、今後、ソフト・ハード両面で資金需要が発生
- 臨海地域開発事業会計においては、今後の投資に対応するため、安定した財政基盤の維持が必要

### 対応方針

#### ポテンシャルを活かしたまちづくり

- 賑わい創出や、先端技術の実証フィールドとして脱炭素等の取組を積極的に展開
- 環境変化を適切に捉えながら、将来像の実現に向けて、まちづくりに係る計画の見直し等を検討

#### 将来を見据えた魅力ある空間整備

- 護岸や橋梁、公園、共同溝関連設備等、臨海地域の基幹インフラを着実に維持更新
- 護岸の強靱化にあわせた水辺のグリーン化など、まちの更なる発展につながる魅力的な空間を整備

#### 収支バランスのとれた会計運営

- 臨海地域周辺の社会経済動向を踏まえた土地処分により安定的に収入を確保
- 資金需要への対応については、事業の優先順位を踏まえながら、計画的に支出

# 4 投資・財政計画（収支見込み）

## (1) 前提条件

### 【期間】

- 「東京港における埋立地の開発に関する要綱」の開発期間（令和6年から概ね10か年）を踏まえ、本収支見込みの期間は令和7年度から16年度までの10年間とする。

### 【考え方】

- 堅実な収支見込みとするため、収入は現時点で処分が見込めるもののみに限定し、支出はインフラの維持更新等において今後想定しうる事業費を網羅して計上している。

### 【収入】

- 売却による収入については、路線価に基づいて土地価格を試算するとともに、過去5年間の東京圏における地価公示価格の平均上昇率を考慮し、年+2.0%を反映している。
- 貸付による収入については、物価の上昇率（下記参照）を反映し、契約年度に応じて3年毎に貸付料単価を改定するものとしている。

### 【支出】

- 支出については、今後10年間の物価の上昇率として、年+2.0%を反映している（※）。  
〔※内閣府「中長期の経済財政に関する試算」（令和7年1月）の2034年度までの推計において、消費者物価上昇率（成長移行ケース及び高成長実現ケース）は、中長期的に2%程度で推移すると見込まれている。〕
- 人件費については、過去10年間の平均上昇率である、年+0.8%を反映している。



## (2) 収支見込み

(単位：億円)

		令和6年度 (2024年度)	令和7年度 (2025年度)	令和8年度 (2026年度)	令和9年度 (2027年度)	令和10年度 (2028年度)	令和11年度 (2029年度)	令和12年度 (2030年度)	令和13年度 (2031年度)	令和14年度 (2032年度)	令和15年度 (2033年度)	令和16年度 (2034年度)
収益的 収支	開発事業収益	212	170	144	144	142	147	147	148	155	155	155
	営業収益	183	140	115	115	115	122	122	122	130	130	130
	埋立地処分収益	70	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	臨海副都心用地処分収益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	埋立地賃貸料収益	43	43	44	44	44	47	47	47	49	50	50
	臨海副都心賃貸料収益	70	70	71	71	71	76	76	76	80	80	80
	営業外収益	29	31	29	29	27	25	25	25	25	25	25
	特別利益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	開発事業費用	338	60	54	54	55	56	60	61	62	63	64
	営業費用	114	52	46	46	47	48	52	53	54	55	56
	埋立地処分原価	73	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	臨海副都心用地処分原価	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	一般管理費	40	42	44	45	46	47	50	51	52	53	54
	減価償却費	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
資産減耗費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
営業外費用	17	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	
特別損失	206	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
収支差引（純利益）	△ 127	110	90	90	87	91	88	87	93	92	92	
資本的 収支	資本的収入	2	2	0	0	0	1	1	1	1	1	1
	雑収入	2	2	0	0	0	1	1	1	1	1	1
	資本的支出	1,196	181	125	128	171	139	105	90	115	121	79
	埋立事業費	222	181	125	128	171	139	105	90	115	121	79
	企業債費	975	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	収支差引 A	△ 1,194	△ 179	△ 124	△ 128	△ 170	△ 138	△ 104	△ 89	△ 113	△ 119	△ 77
補填財源額等※ B	164	125	96	96	93	98	95	94	100	99	98	
当年度収支 A+B	△ 1,030	△ 54	△ 28	△ 32	△ 77	△ 40	△ 9	5	△ 13	△ 20	21	
当年度末資金残高	1,386	1,331	1,304	1,272	1,195	1,155	1,146	1,150	1,137	1,117	1,137	
(参考) 企業債残高	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

※補填財源額等とは、現金の支出を伴わない経費（処分原価、減価償却費等）と純利益等の合計額である。

（注1）本表の科目には消費税が含まれているため、消費税を含まない財務諸表の科目とは金額が一致しない場合がある。

（注2）令和6年度の数値には令和5年度繰越予算額を含み、令和7年度に再計上する額を含まない。

（注3）余剰資金の運用に係る項目は計上していない。

## (2) - ① 収入

- 収入の算定に当たっては、今後の土地需要動向の見通しが不透明であることから、売却及び新たな長期貸付による土地処分が進まない場合を想定する。
- 長期貸付や事業用定期借地等による貸付料を安定的に収入することにより、施設の維持管理等に必要な事業費を確保していく。

区分	主要内容	備考
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>○用地処分代金、権利金</li> <li>○長期貸付料</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 売却及び新たな長期貸付（権利金）による収益は、現時点で処分が見込めるもののみ計上</li> <li>• 既存の長期貸付料による収益は、契約年度に応じて、3年毎に貸付料単価の改定がある前提で、区画毎に物価の上昇率を反映</li> </ul>
営業外収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>○事業用定期借地</li> <li>○土地一時貸付料 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 令和7年度予算から、契約期間が終了するものを除いた額を見込む</li> </ul>

## (2) - ② 支出

- 臨海地域の基盤施設を適切に維持更新するとともに、地域全体の持続的な発展につながる魅力的な空間を整備していく。これらについて、収支のバランスが確保されるよう、計画的に実施していく。

区分		主要内容	備考
営業費用	処分原価	○埋立地処分原価 ○臨海副都心用地処分原価	・ 用地の売却又は長期貸付等の処分見込に 応じて計上
	管理費等	○埋立地の維持管理経費 ○減価償却費等	・ 原則として、令和7年度予算と同程度を見込む
営業外費用	企業債費等	○企業債利子及び取扱費等	・ 企業債は令和6年度に償還完了
	雑支出	○消費税雑支出等	・ 原則として、令和7年度予算と同程度を見込む
埋立事業費	埋立造成	○埋立・護岸築造等 ○環境整備 ○道路整備 ○埋立造成関連	・ ふ頭用地整備 ・ 護岸の強靱化・水辺空間のグリーン化 ・ 辰巳の森海浜公園整備等
	埋立改良	○道路改良 ○橋梁改良等	・ 無電柱化 ・ 夢の島大橋改修等
	臨海副都心 建設改良	○建設事業 ○改良事業等	・ 共同溝設備更新 ・ シンボルプロムナード公園改修 ・ 臨海副都心の脱炭素化等
企業債費	企業債償還金等	○企業債償還金 ○企業債諸費	・ 企業債は令和6年度に償還完了

### (3) 主な未処分地

○ 主な未処分地は下記の赤枠で囲まれたエリア（臨海副都心地域）



- 臨海副都心内の処分予定地は約79%が処分済（令和5年度末現在）
- 未処分地は青海地区・有明北地区に集中

# 5 今後の臨海地域開発事業

## 臨海地域開発の総括と今後の方向性

### 【総括】

- 臨海地域開発事業は、都民生活を支える物流や魅力ある東京臨海部のまちづくりに資することを目的として、これまで埋立地の造成、整備及び開発を進めてきた。
- 中核となる臨海副都心は、商業施設やオフィスビルが集積し、国内外から多くの人々が訪れるまちへと発展を遂げ、連担する豊洲・晴海地域もかつての港湾物流拠点から水辺の魅力を生かした都市型居住などの開発が進み、今後は約173haの開発が残されている。

### 【今後の方向性】

- 臨海地域開発事業会計においては、現行の「東京港における埋立地の開発に関する要綱」の開発期間である令和16年度までに土地処分が進まない場合であっても、長期貸付等の安定的な収入に努め、都市基盤の維持更新や、更なる賑わい、民間投資を生み出すまちづくりを計画的に実施することで、まちのプレゼンスを向上させるとともに、持続可能な財政運営に務めていく。
- さらに、臨海副都心や豊洲・晴海では、「臨海副都心まちづくり推進計画」や「豊洲・晴海開発整備計画」などの既往計画に基づき、都市基盤を整備し、商・業・住のバランスのとれた複合的なまちづくりを進めてきた結果、現在では都市基盤やまちが概成し、既往計画は所期の目的を達成した。
- 今後は、国内外から人や投資を呼び込む土地利用や、周辺環境・時代の変化に柔軟に対応した土地処分を可能とする必要がある。そのため、臨海地域開発の核となる臨海副都心のまちづくりについては、基本計画である「臨海副都心まちづくり推進計画」、まちづくりの誘導指針である「臨海副都心まちづくりガイドライン」を見直すなど、既往計画を次のステージへ移行し臨海部の持つ高いポテンシャルを最大限に活かしたまちづくりを推進するよう取り組んでいく。
- また、本収支見込みは、毎年度の決算実績等により進捗管理を行っていくとともに、今後、臨海地域開発事業の関連計画等が変わる場合には、必要な見直しを検討していく。