Ⅴ 事業化に向けて

1 開発誘導方策

(1) 開発者間による協定等

民間のざん新なアイデア、創造性などが十分に発揮され良好な市街地形成が図れるよう、開発者間において、建築・緑化・景観形成などの協定、駐車場の運用の統一化を自主的に行うよう誘導する。

(2) 公共の役割

① 住宅立地の誘導

ア 良質な民間住宅の供給と住宅建設のコスト軽減を支援するため、住宅市街地整備総合支援事業等の各種事業手法の活用を検討する。

イ 公的な関与又は支援による賃貸住宅の供給を行うことなどを検討する。

② 公共空間の整備

ア 道路、公園、橋、親水護岸等の公共施設の整備に当たっては、良好な都市景観を形成するため、景観上の配慮を行う。

イ 公共公益施設の整備に当たっては、道路の街路樹や緑化整備をはじめとして、積極的な緑化とオープンスペースの創出に努める。

③ 都有地の活用

有明北地区のまちづくりに貢献できるよう、地元区と連携を図りながら、公共公益系用地、住宅系用地の他、文化・レクリエーション施設用地等として、都有地を有効に活用する。

(3) 都市計画の手続き

① 広域基盤施設の都市計画

湾岸道路（国道357号）と環状２号線及び放射３４号線支線１との立体交差化（湾岸改築事業）に先立ち、都市計画の変更を行う。

② 開発の進展、事業化に伴う都市計画

埋立事業に伴う市街化区域への編入や土地区画整理事業の施行区域、再開発地区計画の区域の変更を行う。

③ 優良な開発の誘導を図るための都市計画

ア 再開発地区計画の整備方針

有明北地区の開発目標、土地利用の基本方針、公共施設の整備方針、建築物の整備方針など再開発地区計画の整備方針の変更を行う。

イ　再開発地区計画の整備計画

この計画や今後策定する「まちづくりガイドライン」等の内容に整合のとれた具体的な開発計画が明確になる時期に、再開発地区計画の整備計画を都市計画に定める。

なお、整備計画を定める区域は、開発内容や地区の状況に応じて適正な規模の区域を定める。

(4)　事業化に向けての柔軟な対応

有明北地区の開発は、大規模かつ長期にわたる事業であることから、開発に当たっては社会経済状況の変化に柔軟に対応するため、必要に応じてこの計画の見直しを行う。

2　事業スケジュール

種　別		11	12	13～17	18～27
広域幹線道路	放射34号線（晴海通り）延伸部	━━	━━	━━	
	環状２号線延伸	━━ （一部区間17年度整備目途）	━━	━━	━━
	補助315号線	━━ （一部区間17年度整備目途）	━━	━━	━━
	都市高速道路晴海線	放射34号線の延伸に合わせて整備を要請			
新交通	東京臨海新交通「ゆりかもめ」	━━ 有明から豊洲間は17年度整備目標 豊洲から勝どき間は整備時期検討	━━	━━	

臨海副都心まちづくり推進計画「広域交通基盤の整備スケジュール」より抜粋

3　事業手法

(1)　開発者負担

①　広域交通基盤整備の開発者負担

広域交通基盤は、有明北地区の開発を進めていく上で欠かすことのできないものであると同時に、都心部と臨海副都心とを結ぶ交通アクセスの充実や東京全体の交通ネットワークの形成などの広域的な役割も有しており、公共負担と開発者負担により整備する。

②　地域内都市基盤の開発者負担

地域内の都市基盤は、原則として開発者負担により整備する。

(1)　広域交通基盤

①　広域幹線道路

放射34号線（晴海通り）の延伸、環状2号線の延伸及び補助315号線については、都が土地区画整理事業（大街区方式）及び街路事業等により整備する。

②　都市高速道路

都市高速道路晴海線は、事業の施行が予定されている首都高速道路公団等に対し、放射34号線（晴海通り）の延伸に合わせ、早期に整備するよう要請する。

③　臨海新交通

臨海新交通「ゆりかもめ」有明～豊洲間の延伸については、支柱、桁などのインフラ部は都が街路事業により整備し、電気、通信、信号施設、車両等のインフラ外部の整備及び運行管理は株式会社ゆりかもめが行う。

④　その他の広域的交通ネットワーク

有明北地区におけるバス交通の充実をはじめとする交通環境の改善に当たっては、将来、輸送需要、経営採算性、導入空間の確保などについて十分検討する必要があり、今後とも地元区等と連絡を密にしながら、都として必要な協力を行う。

4　民間地権者との協力

(1)　民間地権者等との協議

有明北地区は民有地を含む地区であり、民間地権者の創意を尊重しながら開発を進めていく必要があり、地区の開発を円滑に推進するに当たっては、当該地域の民間地権者、地元区等の理解と協力が不可欠である。

このため、「有明北地区開発協議会」等において、今後も引き続き地区の開発に関する諸事項について協議・調整を進めることとする。

今後とも、当地区の魅力あるまちづくりを行っていくため、再開発地区計画の整備計画を都市計画で定め、優良な開発の誘導を図っていく。

(2)　関係方面の理解と協力

本計画の推進に当たっては、民間地権者、地元区、国など多くの関係者の理解と協力を得ることが不可欠である。したがって、事業の推進に当たっては、今後とも地元区などと十分協議・調整を行いつつ、有明北地区の開発誘導に当たるものとする。