

臨海副都心における土地利用等の一部見直し

平成18年9月

港 湾 局

目次

1	趣旨	1
2	期の開発の方向性	2
3	都民提案をいかしたガイドライン	3
	(1) まちづくり都民提案の概要	3
	(2) 都民提案をいかしたガイドライン	3
4	今回の見直し内容	4
	(1) 2つの地区の開発の考え方	4
	(2) 青海地区・有明北地区の土地利用方針	4
	(3) 土地利用計画図の一部見直し	6
	(4) 住宅整備方針の見直し	7
5	開発フレーム	8
	(1) 面積	8
	(2) 人口	8

1 趣旨

臨海副都心は開発着手から18年を迎え、現在は、平成9年3月に策定した「臨海副都心まちづくり推進計画」(以下「推進計画」という。)に基づき、段階的なまちづくりを進めている。

台場地区では既に100%処分が完了し、有明南地区はほぼ概成している。

都市基盤整備については、平成14年12月に臨海高速鉄道「りんかい線」が大崎まで、また、平成18年3月に臨海新交通「ゆりかもめ」が豊洲まで延伸されるなど、交通基盤の充実が図られてきた。

臨海副都心には年間4千万人を超える来訪者があるほか、多くの企業が進出するなど、いまや臨海副都心は、まちとして成熟しつつある。

臨海副都心のまちづくりは、平成18年度から 期を迎える。今後は、これまでの開発を更に進めていくとともに、青海地区北側及び有明北地区の2つの地区の開発に着手していく。

今回の土地利用等の一部見直しは、推進計画に示された考え方を基本に、期までの開発の進捗状況や環境の変化を踏まえて、土地利用等について必要な見直しを行うものである。さらに、 期に向けたまちづくりの方向性を示すとともに、今後開発に着手する2つの地区の開発の考え方を整理する。

2 期の開発の方向性

期において推進計画策定時(平成9年3月)から現在まで、「東京ベイエリア21」(平成13年2月)、「東京の新しい都市づくりビジョン」(平成13年10月)、「臨海地区観光まちづくり基本構想」(平成16年2月)などにおいて、臨海副都心のまちづくりの今後の方向性が示されてきた。

こうした中で、期に向けた臨海副都心のまちづくりは、推進計画の基本方針とともに、「東京の新しい都市づくりビジョン」等を示された「職・住・学・遊のバランスのとれた複合的なまちづくり」「観光客や研究者、留学生、ビジネスマンなどでにぎわう地域の形成」という考え方を踏まえて、以下の2つの方向性で開発を進めていく。

方向性 職・住・学・遊のバランスのとれた複合的なまちづくり

社会経済状況の変化や都民ニーズに的確に対応し、国際的な人・文化・情報の交流が行われるにぎわいある空間や、時代をリードする特色ある空間として、職・住・学・遊の機能が複合した魅力あるまちづくりを図る。

方向性 観光・交流のまちづくり

地域と来訪者のさまざまな交流により、ライフスタイルの幅を広げ、生活を豊かにする舞台のようなまちを目指し、観光の視点に立ったにぎわい豊かなまちづくりを進めていく。

(考え方の根拠)

- 「東京ベイエリア21」 (平成13年2月)
- 「東京の新しい都市づくりビジョン」 (平成13年10月)
- 「臨海地区観光まちづくり基本構想」 (平成16年2月)
- 「東京都観光まちづくり基本指針」 (平成16年3月)

3 都民提案をいかしたガイドライン

(1) まちづくり都民提案の概要

まちづくり都民提案制度は都民参加によるまちづくりを推進するため、推進計画において定められている。

まちづくり都民提案は平成9年度に実施し、こどもから大人まで約2,400件の応募を受けた。優秀提案の選考は外部の専門委員を含む選考委員会で行い、自然をいかしたまちづくりなど11点の優秀提案が選考された。

(2) 都民提案をいかしたガイドライン

臨海副都心のまちづくりは 期に入り、今後は都民提案の対象区域である臨海副都心広場周辺の街区を開発していく。

その際、臨海副都心全体に都民提案の優秀提案の趣旨を反映させていくこととし、まちづくりガイドラインを改定する。

4 今回の見直し内容

(1) 2つの地区の開発の考え方

期では、「職・住・学・遊」の多様な機能を臨海副都心全域に配置し、多様な機能が複合した魅力あるまちづくりを進めていく。

台場地区及び有明南地区は従来どおりの考え方でまちづくりを進め、青海地区及び有明北地区については、従来の考え方を更に進め、以下の考え方でまちづくりを進めていく。

青海地区

北側：「観光・交流を中心としたまち」

臨海副都心のシンボルとなる副都心広場を中心に、にぎわいと集客力のある交流エリアとしてまちづくりを進めるとともに、業務・商業機能の重点化を図る。

南側：「研究開発と産業創生のまち」

研究施設や情報発信施設等が集積しており、今後も研究施設や産業創生に関するエリアとしてまちづくりを進める。

有明北地区

「住宅中心の複合市街地」

地区全体で居住機能を強化しながら、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。

(2) 青海地区・有明北地区の土地利用方針

2つの地区の開発の考え方に従い、青海地区及び有明北地区の土地利用方針を以下のとおり定める。

青海地区北側（青海1区域・青海2区域）

東京テレポート駅周辺区域は、交通利便性に優れ、大きな集客力が見込まれる区域である。また、プロムナードでつながる副都心広場はにぎわいを醸成する臨海副都心のシンボルとなるエリアであり、隣接する台場地区は本社機能のある業務ビルやシーサイド商業施設が進出して話題性のあるエリアとして定着している。これらの特性をいかして青海1区域・2区域を一体として「観光・交流を中心としたまち」の形成が図れるように、広域型の商業施設や業務・商業施設の複合した施設を誘導していく。

青海地区南側（青海 3 区域）

テレコムセンター駅周辺は、テレコムセンタービルやタイム 2 4 ビル等を中心に I T 関連業務が集積している。更に北側には国際研究交流大学村やフジテレビ臨海副都心スタジオ（仮称）が立地し、新しい I T ・バイオ複合研究施設や展示施設、留学生・研究者宿泊施設、国際交流プラザ、放送用スタジオ等があり、研究施設や情報発信施設が集積している。今後も研究開発や産業創生に関する施設を誘導し、これらの機能に関連する S O H O^{注1}やサービスアパートメント^{注2}等の住機能も誘導し、「研究開発・産業創生のまち」の形成を図っていく。

注1 S O H O：スモールオフィス・ホームオフィスの略。小規模なオフィス又はオフィス併用住宅を意味する。

注2 サービスアパートメント：フロントサービス等のある家具付き賃貸住宅

有明北地区

有明北地区の特性をいかし、「住宅中心の複合市街地」の形成を図るため、以下のような土地利用とする。なお、平成 1 8 年 8 月に東京都が 2 0 1 6 年夏季オリンピックの国内候補地に決定したことに伴い、今後はオリンピック開催を視野に入れた開発を進めていく。

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地区全体に配置する。

東西の両入江の周辺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を誘導する。臨海新交通「ゆりかもめ」の有明テニスの森駅周辺及び幹線道路沿いは、民間の創意をいかし、既存の物流機能に加えて、居住・商業・業務機能がバランスよく複合する活力ある市街地を形成する。

有明北 3 区域西側は、地区住民の生活を支える生活利便施設の立地を図るとともに、文化・レクリエーション機能を誘導し、居住・商業・業務機能が複合する市街地とする。

有明北 3 区域東側には、かえつ有明中・高等学校が立地しており、今後も公共公益機能の立地する市街地として整備していく。

(3) 土地利用計画図の一部見直し

上記の方針を踏まえ、土地利用計画図を以下のとおり見直す。

街 区	用 途
青海 N 街区	(現 在) 住・商・業複合用地 (変更後) 業・商複合用地
青海 O 街区 (区画道路含む)	(現 在) 公共公益系用地 (変更後) 業・商複合用地
青海 R 街区	(現 在) 住・商・業複合用地 (変更後) 業・商複合用地
青海 S 街区	(現 在) 住宅系用地 (変更後) 業・商複合用地
青海 T 街区	青海 T1 街区、青海 T2 街区に分割 (現 在) 住宅系用地 (変更後) 業・商複合用地
青海 U 街区	(現 在) 住宅系用地 (変更後) 業・商複合用地
青海 W 街区	(現 在) 商業系用地 (変更後) 業・商複合用地
有明北 3 区域 (東側)	(現 在) 業務系用地 (変更後) 公共公益系用地
有明北 3 区域 (西側)	(現 在) 住宅系用地 業務系用地 公共公益系用地 (変更後) 住・商・業複合用地

青海 T 街区、青海 U 街区及び青海 V 街区 (用途変更なし) については街区形状を変更する。

(別添資料「土地利用計画図」)

(4) 住宅整備方針の見直し

都全体では、世帯規模の縮小が進む一方、様々な住宅需要への対応が必要となっている。また、今後の臨海副都心における住宅整備は、民間が主体となって進めていくこととなる。このような状況の変化に柔軟に対応できるよう住宅整備方針を以下のとおりとする。

住宅計画戸数

都有地については、計画居住人口及び世帯当たり人員の変化並びに住宅需要の変化に応じ、土地処分の公募段階で適切に設定する。

住宅タイプの多様化

様々な住宅需要に対応するため、小世帯から大世帯、SOHOなど住宅タイプの多様化を図る。

居住環境

安全、景観、日照・採光、通風、騒音、眺望、生活・文化関連施設整備等について配慮する。

民間主体による住宅整備

今後の臨海副都心における住宅整備は、民間主体により行っていく。

住宅整備計画

住環境の確保等については「臨海副都心まちづくりガイドライン」に反映させることとし、「住宅整備計画」を「臨海副都心まちづくりガイドライン」に統合する。

5 開発フレーム

(1) 面積

開発面積 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

(2) 人口

計画人口

就業人口 90,000人程度

居住人口 47,000人程度

まちづくり都民提案制度対象街区の人口を含む。

地区別人口

地区名	就業人口	居住人口
青海地区	42,000人	1,500人
有明南地区	18,000人	2,000人
有明北地区	14,000人	38,000人
台場地区	16,000人	5,500人
計	90,000人	47,000人

有明北地区の人口フレームは誘導水準である。