

見える化改革 報告書 「臨海地域開発」

平成30年11月19日
港 湾 局

「臨海地域開発」報告書要旨

1 「見える化」分析の要旨

【臨海地域開発(評価)】

- 東京の経済成長に伴い、臨海地域への都市化の拡張が進み、現在では、臨海副都心は概成し、これと連担する豊洲・晴海地区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んでいる。
- 海上公園については、「失われた東京の海を都民の手に取り戻す」をスローガンとして1971年から整備を進め、現在では、海辺の自然とのふれあいのほか、散策やスポーツなどレクリエーションの場を都民に提供する貴重な空間となっている。

【臨海地域が直面する課題】

- 臨海地域開発のうち、その他の埋立地（豊洲・晴海、臨海副都心を除く埋立地）及び豊洲・晴海地区開発は、都が主導する開発から地元区・地元組織が中心となるまちづくりに移行している一方で、臨海副都心開発及び海上公園については、都市構造の変化や多様化するライフスタイルに柔軟に対応していくことが求められており、引き続き都が開発を主導し、改革に取り組むべき状況にある。
 - ☞臨海地域の中核となる臨海副都心は都市基盤整備の面では概成しているものの、まちびらきから20年が経過するなかで東京の都市構造が変化し、副都心からの脱却、大丸有など都心エリアと異なる独自性・個性的なまちづくりが求められる時代に突入している。
 - ☞海上公園の量的な確保は一定程度できたが、市街化の進展により、水辺に面した海上公園の位置づけ、役割が大きく変容してきており、海上公園に対する期待がこれまで以上に高まっている。
 - ☞東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会では、臨海地域に選手村を始め多くの競技会場が配置されるため、世界中から訪れる大会関係者や観戦客などのお客様を快適に迎え入れる準備が必要となっている。また、大会の開催に伴い、臨海副都心の未処分地を競技会場や大会関連用地として供出しているが、大会後は、大会レガシーをまちのにぎわいとして活用し、民間開発との相乗効果を創出するなど、開発を再開・推進していく必要がある。

2 今後の改革の進め方

【今後の臨海地域開発(臨海副都心・海上公園)の方向性】

- 臨海部は陸・海・空の国際的な玄関口を備え、東京2020大会レガシーの希少性を有するなど、大きなポテンシャルを秘めている。
- 今後策定する「東京ベイエリアビジョン」（仮称）を踏まえ、東京の未来を体現するエリアとしてさらなる飛躍を目指す。
- 3つのシティを先鋭的に実現させ、東京が抱える都市問題に対する処方箋、新しい東京の都市モデルを示していく。
 - ☞【東京2020大会に向けた取組】大会時のラストマイル対策・大会後の快適な空間創出、外国人旅行者の受入環境整備・バリアフリー化推進
 - ☞【大会後を見据えた取組・検討】東京国際クルーズターミナルとの連携、有明レガシーエリアの整備、都民協働による海上公園づくりなど
 - ☞【中・長期的な検討】最先端技術のショーケース、エリアマネジメントによるまちづくり、エリア外とのアクセス強化など

第1章 事業の概要

- (1) 臨海地域開発の概要
- (2) 事業運営体制
- (3) 組織
- (4) 臨海地域開発事業会計の沿革
- (5) 臨海地域開発の流れ
- (6) 企業債償還の見通し
- (7) 平成30年度予算
- (8) 平成30年度予算の主な事業
 - ア 公園整備
 - イ 自転車走行空間・遮熱性舗装等整備
 - ウ 臨海副都心駅前広場改良
 - エ 臨海副都心まちづくり推進事業

第2章 事業の分析・評価

- (1) 臨海副都心開発
 - ア 臨海副都心開発の歴史
 - イ 臨海副都心まちづくり推進計画
 - ウ 臨海副都心開発の推移
 - (ア) 平成5年 (イ) 平成18年 (ウ) 現在
 - エ 土地処分の現状(再掲)
 - オ 臨海副都心の防災対策
 - カ 臨海副都心の緑化
 - キ エリアマネジメント
 - ク 東京2020大会との連携
 - ケ 居住人口・就業人口の推移
 - コ 来訪者数の推移
 - サ 都内他地域との比較
 - シ 現状・分析のまとめと課題

(2) 豊洲・晴海地区開発

- ア 豊洲・晴海開発整備計画
- イ (ア) 豊洲の主な開発状況
 - (イ) 晴海の主な開発状況
- ウ (ア) 豊洲地区の変遷
 - (イ) 晴海地区の変遷
- エ 現状・分析のまとめと課題

(3) 海上公園の整備

- ア 東京都海上公園構想
- イ 海上公園ビジョン
- ウ 海上公園の現況
- エ 海上公園整備の変遷
- オ 海上公園の整備状況
- カ 利用ニーズ
- キ 海上公園の整備費
- ク 現状・分析のまとめと課題

第3章 今後の臨海地域開発の方向性

- (1) 現状と課題のまとめ
- (2) 今後の臨海地域開発(臨海副都心・海上公園)の方向性
 - フェーズ1 東京2020大会に向けた取組
 - フェーズ2 大会後を見据えた取組・検討
 - フェーズ3 中・長期的な検討

参考資料 臨海地域開発 関係監理団体等一覧

第1章 事業の概要

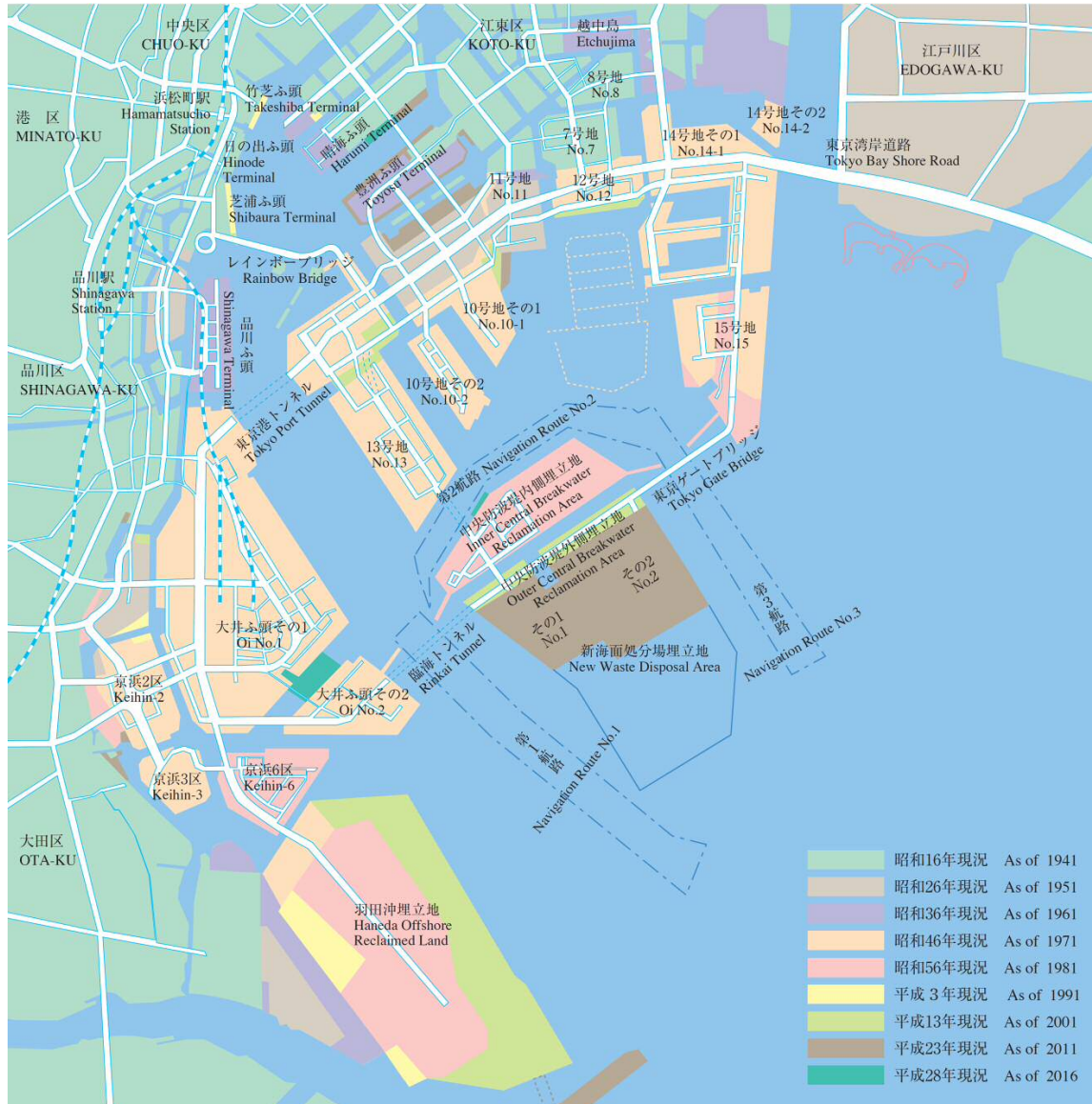
(1) 臨海地域開発の概要

- 東京港においては、昭和36年以来、港湾計画に基づき、港湾の整備と一体の事業として大規模な埋立を実施してきた。
- 東京港の埋立計画は、港湾施設用地の造成のほか、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応するための用地等として活用していくことを基本方針としており、これまでに、清掃工場、住宅団地、新幹線用地等の受入れ実績をあげている。
- さらに、海の自然環境の回復と保全を図り、水と緑に親しむ海上公園の整備やスポーツ・レクリエーション施設の整備を進めている。
- 平成元年からは、東京の臨海部において多心型都市構造への転換を推進し、国際化・情報化の進展に対応した、多様な機能を備えた7番目の副都心を建設する「臨海副都心開発」を開始させ、取り巻く社会情勢・経済状況の変化に対応しながら、着実に開発を推進してきた。
- 東京の経済成長に伴い、臨海地域への都市化の拡張が進み、現在では臨海副都心は概成し、これと連担する豊洲・晴海地区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んでいる。

(1) 臨海地域開発の概要

【埋立の変遷】

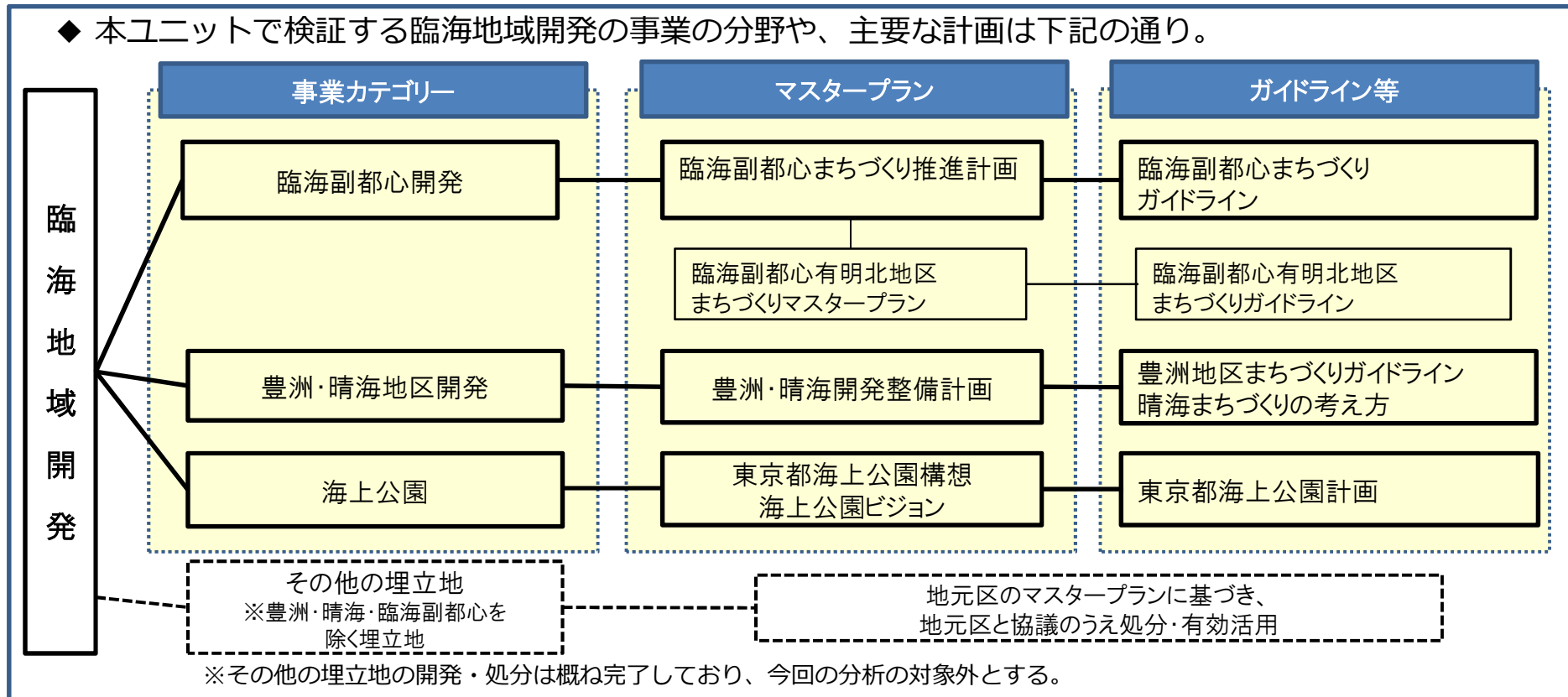
- 東京港の埋立は江戸時代初期に開始
- 明治39年に開始した隅田川口改良工事から今日までの間に、約5,856ha（30.1.1現在）を造成
- これまで造成した埋立地には、羽田空港や大井・青海コンテナふ頭など、今日の首都圏の交通・物流を支える機能のほか、臨海副都心や晴海、豊洲などの新たな市街地が立地
- 現在も中央防波堤外側で廃棄物等を処分するために埋立地が造成されており、さらに沖合にも新海面処分場の埋立を推進



(1) 臨海地域開発の概要

- ◆ 本ユニットにおける臨海地域とは、臨海副都心や豊洲・晴海を中心とした埋立地、それを取り巻く海上公園など、これまで港湾局が事業を実施してきた地域を対象としている。
- ◆ なお、本ユニットと並行して、上記に加えて羽田空港等、周辺地域も含めたベイエリア全体の将来像を示し、今後の成長戦略につなげるため、関係局と連携して「東京ベイエリアビジョン」(仮称)を策定中
- ◆ 今後、東京ベイエリアビジョンの策定作業に本ユニットでの現状分析、課題検証を反映していく。

- ◆ 本ユニットで検証する臨海地域開発の事業の分野や、主要な計画は下記の通り。



(2) 事業運営体制

◆ 臨海地域開発は港湾局、監理・報告団体、民間、地元区が連携して事業を推進

	計画等	整備	運営・維持管理・埋立地処分
港湾局	<ul style="list-style-type: none"> 総合的な企画及び調整 基本計画、開発計画等の策定 「臨海副都心まちづくり推進計画」 「東京港における埋立地の開発に関する要綱」 「豊洲・晴海開発整備計画」 「海上公園ビジョン」 「海上公園計画」 「廃棄物等の埋立処分計画」 条例、規則等の制定 「東京都臨海地域開発規則」 「海上公園条例・同施行規則」 	<ul style="list-style-type: none"> 埋立地造成 臨海副都心開発にかかる基盤施設 海上公園 廃棄物処分場の基盤 	<ul style="list-style-type: none"> 臨海地域への事業者の誘致、公募 埋立地の処分(売却、貸付)、暫定利用 未処分地の管理 臨海地域の賑わい創出 臨海副都心基盤施設(埋立道路、共同溝、新交通インフラ部等)維持管理 海上公園の管理運営 しゅんせつ土、建設発生土の受入(埋立造成)、有効利用
監理・報告団体	<ul style="list-style-type: none"> (株)東京臨海ホールディングス (株)ゆりかもめ 東京臨海熱供給(株) (株)東京レポートセンター 東京港埠頭(株) 	<ul style="list-style-type: none"> 新交通インフラ外部、インフラ部(委託) 熱供給施設(負担金) 	<ul style="list-style-type: none"> グループ運営、臨海副都心エリアマネジメント・賑わい創出 新交通管理運営、インフラ部維持管理(委託) 熱供給事業運営、熱供給施設維持管理 ビル管理運営、共同溝・未処分地管理(委託) 海上公園指定管理、建設発生土受入管理
民間			<ul style="list-style-type: none"> 未処分地管理(委託) 海上公園指定管理
区	各段階において情報共有・連携		

(3) 組織

◆ 都における臨海地域開発は、港湾局臨海開発部・東京港管理事務所・東京港建設事務所が連携して実施

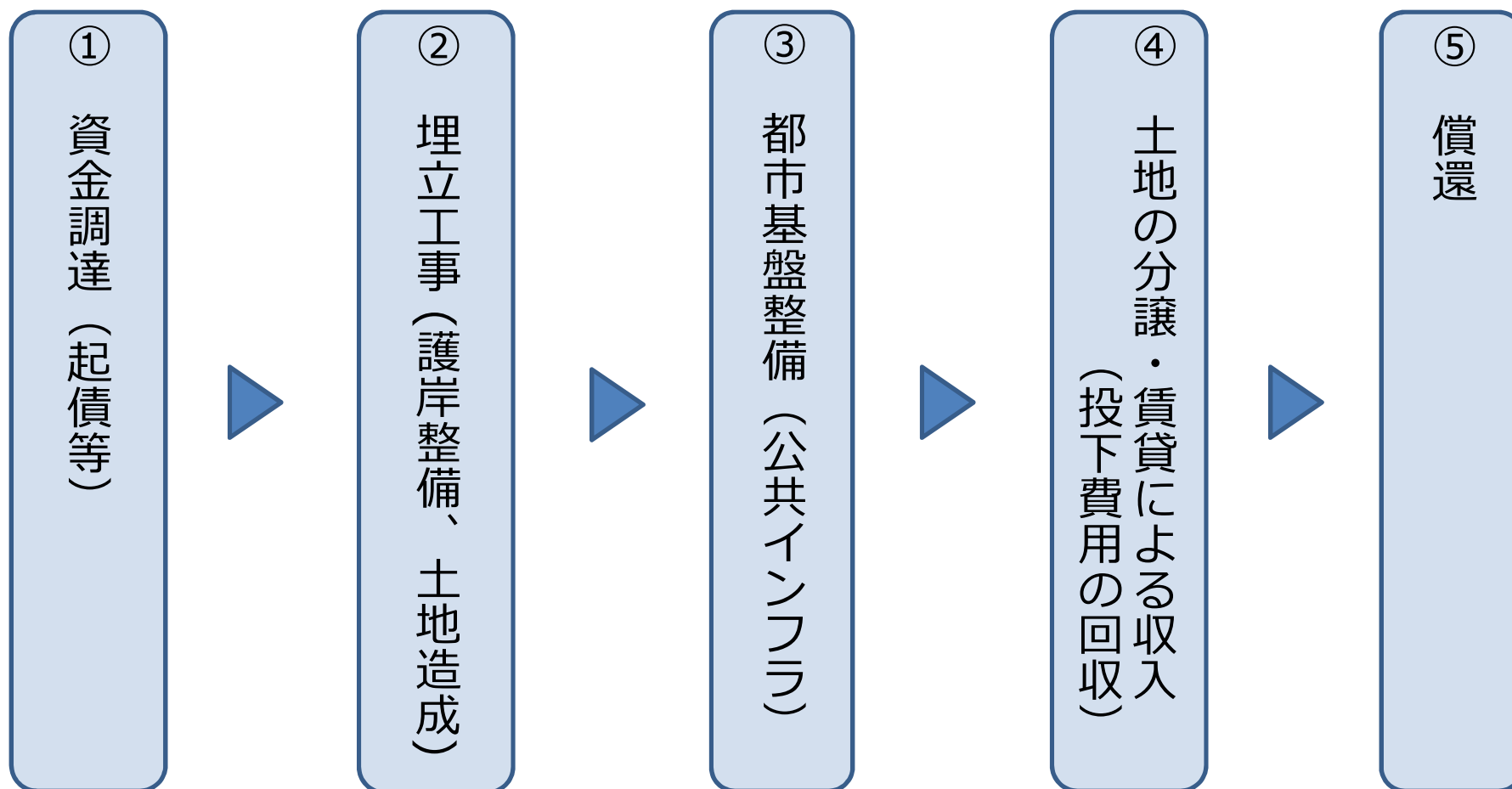
		部・所	課	主な事務分掌
臨 海 地 域 開 発	臨海開発部 59名		開発企画課 17名	<ul style="list-style-type: none"> 東京臨海地域の開発の総合的な企画及び調整 臨海副都心開発の企画及び調整 有明北、豊洲及び晴海地区の開発計画に関する こと等
			誘致促進課 16名	<ul style="list-style-type: none"> 東京臨海地域への事業者の誘致及び公募 埋立地の処分計画に関すること 埋立地の処分及び管理運用等
			開発整備課 15名	<ul style="list-style-type: none"> 港湾における埋立地の造成、開発及び整備計画 に関すること 臨海副都心開発に係る基盤施設の整備及び計画 に関すること 港湾区域内の公有水面の埋立免許申請 廃棄物処理場の管理の企画及び調整等
			海上公園課 11名	<ul style="list-style-type: none"> 海上公園の設置及び管理 海上公園の整備計画に関すること 海上公園の管理運営に係る企画及び調整 海上公園の建設に係る調査及び調整等
		東京港管理事務所	臨海地域管理課 26名	<ul style="list-style-type: none"> 埋立地、共同溝及び廃棄物処理場に関する こと等 海上公園の工事、管理及び維持補修に 関すること等
		東京港建設事務所	埋立整備課 21名	<ul style="list-style-type: none"> 廃棄物処理場建設工事に関する こと等 埋立地護岸建設工事に関する こと等

(4) 臨海地域開発事業会計の沿革

- 東京港の埋立事業は、昭和36年の「東京港改訂港湾計画」によって本格化し、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進めてきた。
- 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』を設置し、経理してきた。
- 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』を設置し、経理してきた。
- 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り、「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』を設置し、経理してきた。
- しかし、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がほぼ果たされた。
- 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』を設置したものである。

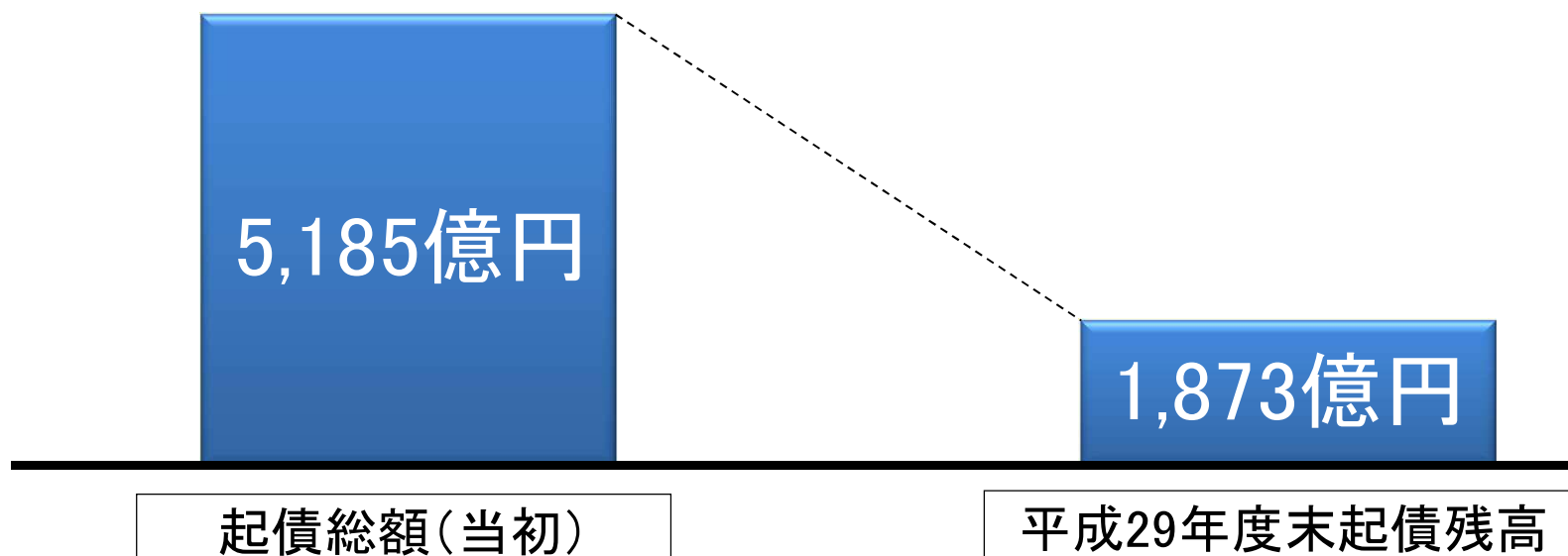
(5) 臨海地域開発の流れ

◆ 臨海地域開発の一般的な流れは下記の通り。



(6) 企業債償還の見通し

- ◆ 臨海副都心開発の基盤整備に係る企業債は、当初の起債総額5,185億円に対し、平成29年度末においては、残高1,873億円まで償還を進めてきた。（臨海地域開発事業会計のその他の企業債については償還済）
- ◆ 平成32年度及び平成36年度の大量償還を控え、企業債残高を超える内部留保金を確保している。
- ◆ 現時点では平成36年度をもって企業債の償還は完了する見込み。

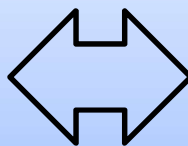


【今後の大量償還】

平成32年度	898億円
平成36年度	975億円
計	1,873億円

【平成29年度末の内部留保金】

約2,095億円



(7) 平成30年度予算

◆ 臨海地域開発事業会計の平成30年度の収入・支出予算は下記の通り。

【収入】

区分	予算額(千円)	主要内容
営業収益	40,948,166	①用地処分代金 31,165,261千円 ②長期貸付料 9,782,905千円
営業外収益	4,463,824	①土地一時貸付料等 4,436,714千円 ②預金利息等 27,110千円
雑収入	426,000	工事負担金等
特別利益	10	
計	45,838,000	

【支出】

	区分	予算額(千円)	主要内容
埋立費	埋立造成	4,511,000	①埋立・護岸築造等 3,886,000千円 ②環境整備 9,000千円 ③道路整備 1,000千円 ④埋立造成関連 615,000千円
	埋立改良	2,511,000	①道路改良 1,554,677千円 ②橋梁改良等 956,323千円
	臨海副都心改良	9,438,000	①建設事業 6,404,000千円 ②改良事業等 3,034,000千円
営業費用	埋立地原価	32,134,710	①埋立地処分原価 130,534千円 ②臨海副都心用地処分原価 32,004,176千円
	管理費等	2,985,290	①埋立地の維持管理経費 2,932,913千円 ②減価償却費等 52,377千円
営業外費用	企業債費等	1,592,749	企業債利子及び取扱費等
	消費税雑支出等	914,241	
特別損失	特別損失	10	
	計	54,087,000	

※上記の他、一部事業は一般会計で実施している（完成後の公園・道路の管理等）

(8) 平成30年度予算の主な事業

- ◆ 平成30年度予算の主な事業は下記の通りであり、地域の基盤施設維持とまちの発展の2つの側面を持つ。

区分	事業	内容等	予算額
埋立造成	護岸改修	若洲油類等貯蔵施設、12号地西側 ほか	17億9400万円
埋立改良	道路改良	大井中央陸橋改修、無電柱化	14億7800万円
	橋梁改良	城南野鳥橋平面化 ほか	8億6900万円

臨海地域の基盤施設を適切に維持していくとともに、
地域全体の継続的な発展に向けて必要不可欠な施設の整備・機能更新を推進していく。

区分	事業	内容等	予算額
臨海副都心建設改良	区画道路整備	有明北地区	4億8500万円
	公園改良	有明親水海浜公園 ほか	2億5600万円
	自転車走行空間整備	臨海副都心地域	3億5900万円
	駅前広場改良	臨海副都心	11億2000万円
	遮熱性舗装整備	臨海副都心地域	2億8300万円
管理運営	臨海副都心まちづくり推進事業		3億円

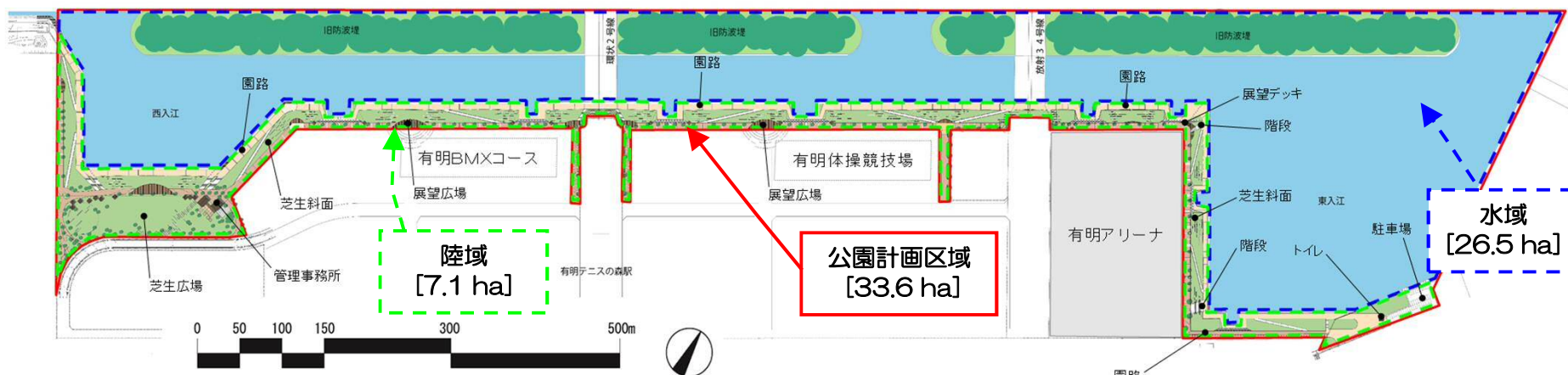
東京2020大会に訪れる国内外からのお客様が快適に過ごせるとともに、
大会後の地域の賑わい・まちの発展に繋がる魅力的な空間となるよう臨海副都心の整備を進めていく。

(8) 平成30年度予算の主な事業 ア 公園整備

- 有明北地区における水と緑のネットワークを形成するとともに、有明北地区の自然環境の回復及び保全を図るため、有明親水海浜公園を整備する。
- 東京2020大会時に公園周辺に位置する競技会場への観客等動線に利用されるため、暫定的な整備を実施中
- 東京2020大会後に本格的な公園整備を実施し、供用開始予定



名称	有明親水海浜公園		種類	海浜公園	
所在地	江東区 有明一丁目・東雲一丁目				
区域	左図のとおり				
面積	今回計画	33.6 ha	陸域	7.1 ha	
			水域	26.5 ha	
面積	既定計画	— ha	陸域	— ha	
			水域	— ha	
主な海上公園の施設の種類の種類及び名称	<ol style="list-style-type: none"> 1 海浜や樹林地などの自然環境の回復、保全のための施設 2 海上レクリエーションや水辺の自然に親しむための水面 3 人々が集い、ふれあう広場や、水辺の散策路 4 植栽、芝生などの修景施設 5 便所、駐車場などの便益施設 6 管理事務所などの管理施設 				
自然環境の保全	陸域における樹林地や草地の造成及び水域における海浜の整備により、多様な生物生息の場を創出し、自然環境の回復と保全を行う。				
交通手段の確保	<ol style="list-style-type: none"> 1 新交通ゆりかもめ 有明テニスの森下車 2 都バス 都橋住宅前下車 3 りんかい線 東雲下車/徒歩18分 				

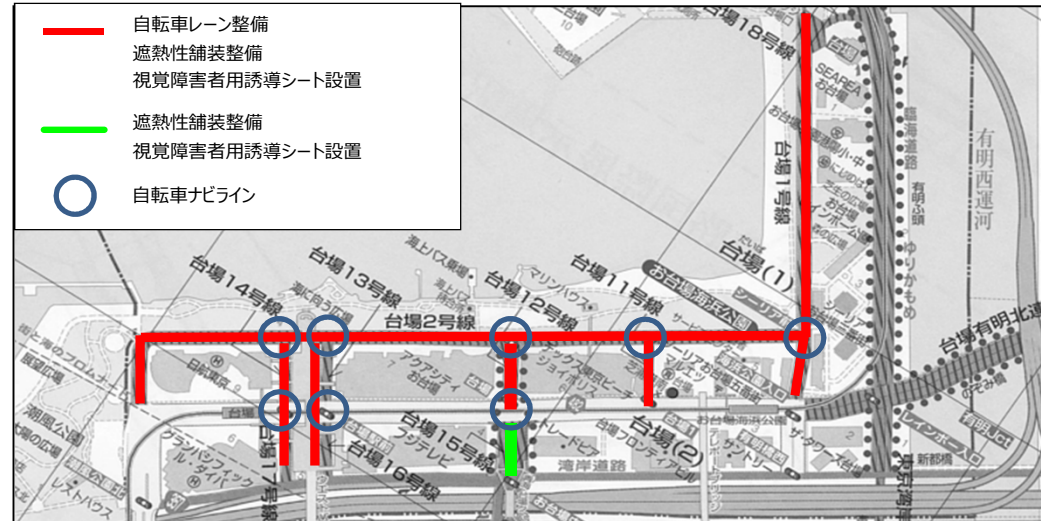


(8) 平成30年度予算の主な事業 イ 自転車走行空間・遮熱性舗装等整備

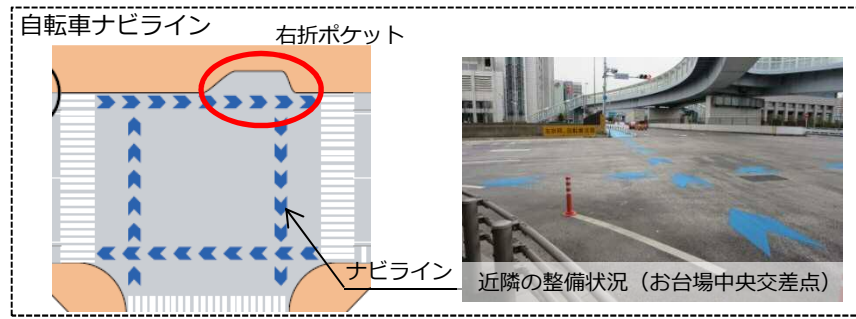
台場地区は、東京2020大会におけるトライアスロン競技の路上コースに予定されている。

本工事では、

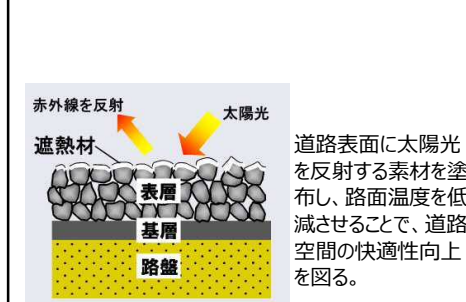
- ①「港湾局自転車走行空間整備計画」に基づき、自転車走行空間を整備
- ②東京2020大会の道路の暑さ対策の一環として、車道上に遮熱性舗装を整備
- ③「臨海地域バリアフリー対応方針」に基づき、視覚障害者用の誘導シートの設置・入替等を実施



① 自転車走行空間整備（自転車レーン・自転車ナビライン）



② 遮熱性舗装整備

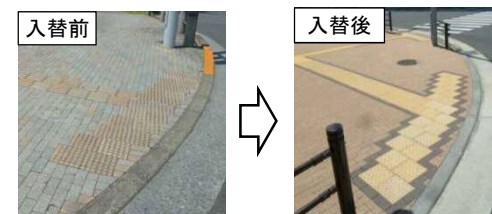


※ 港区道における施工例

③ 視覚障害者誘導用シート設置・入替



誘導シートの連続設置（イメージ）



(8) 平成30年度予算の主な事業 ウ 臨海副都心駅前広場改良

本工事は、臨海副都心の交通拠点である①東京テレポート駅・②国際展示場駅の駅前広場について、機能や利便性の向上を目的として改修を実施するものである。

具体的には、バス待機場所の確保や乗降者ルートの日除け雨除け施設の連続設置と共に、歩道の保水性舗装の整備など、暑さ対策も合わせて実施していく。

施工位置図（東京テレポート駅の例）



工程表 ①：東京テレポート駅 ②：国際展示場駅

	H29年度	H30年度	H31年度
①東京テレポート駅		→	
②国際展示場駅		→	



(8) 平成30年度予算の主な事業 エ 臨海副都心まちづくり推進事業

○本事業は、臨海副都心のブランド価値を向上するため、下記の対象事業に係る民間事業者の取組を支援する補助制度として創設

◇補助制度の経緯

平成24～26年度 東京都臨海副都心MICE拠点化推進事業
 平成27～29年度 東京都臨海副都心おもてなし促進事業
 平成30年度～ 東京都臨海副都心まちづくり推進事業

◇補助対象事業(平成30年度～)

- ・多様な来訪者への対応力向上に資する事業
 ⇒多言語対応/バリアフリー化
 臨海副都心の魅力の発信/回遊性の向上
- ・居心地のよい空間づくりに資する事業
- ・新たな魅力を付加したにぎわいの創出に資する事業

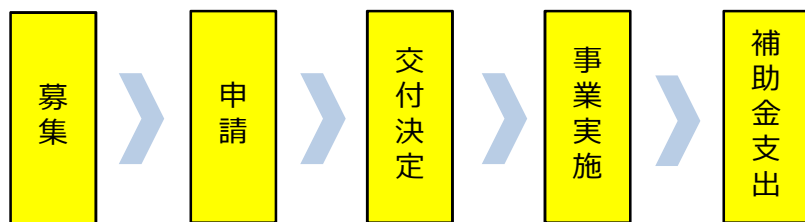
◇補助対象者

臨海副都心区域内で上記の事業を行う民間事業者

◇補助率と補助限度額

- (1) 補助率 1/2
- (2) 限度額 1事業1億円を上限
- (3) 予算 3億円(臨海地域開発事業会計)

◇補助制度の流れ

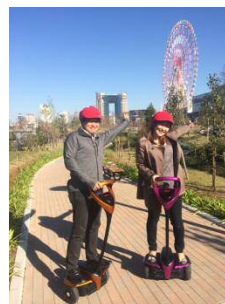


◇過去の補助実績

○新たな観光資源・賑わいの創出



ブラインドイルミネーション



パーソナルモビリティ



観光案内アンドロイド

○外国人来訪者受入体制環境整備



観光インフォメーション拠点



多言語対応デジタルサイネージ



無料WiFiサービス環境の拡充

第2章 事業の分析・評価

第2章 事業の分析・評価

(1) 臨海副都心開発

ア 臨海副都心開発の歴史

- ◆ 平成元年の「臨海副都心開発事業化計画」以降、社会情勢・経済状況の変化に対応しながら、着実に開発を推進

時 期	事 項
昭和60年 4月	「東京レポート構想」発表
昭和61年11月	第二次東京都長期計画において、7番目の副都心としての整備を方向付け
平成元年 4月	「臨海副都心開発事業化計画」策定 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 5px auto;">当初計画</div>
平成5年 8月	レインボブリッジ開通 ⇒本格的な臨海副都心開発のスタート
平成7年 5月	「世界都市博覧会」中止決定
平成9年 3月	「臨海副都心まちづくり推進計画」策定 ⇒平成元年の当初計画策定以降に生じた社会経済状況の変化等を踏まえて策定 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 5px auto;">現行計画</div>
平成11年11月	「有明北地区まちづくりマスタープラン」策定
平成18年 3月	ゆりかもめ豊洲延伸 ⇒平成14年度に開通したりんかい線と共に、臨海副都心へのアクセスが向上
平成25年 9月	東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会開催決定

イ 臨海副都心まちづくり推進計画

- ◆ 現在のまちづくりの基本となる計画である、臨海副都心まちづくり推進計画の概要は下記の通り。

臨海副都心まちづくり推進計画

【計画策定の経緯・性格】

- 平成元年の「臨海副都心開発事業化計画」を、社会情勢の変化等に応じて見直し（人口フレーム、土地利用及び処分の方法）、具体的なまちづくり計画の基本となる計画を策定（平成9年3月策定、以降適宜見直しを実施）
- 平成18年に開発の進ちよく状況や環境変化に対応して、観光・交流としてのまちづくりの方向付けや住宅用地の配置の見直しを実施

【開発の方向性】

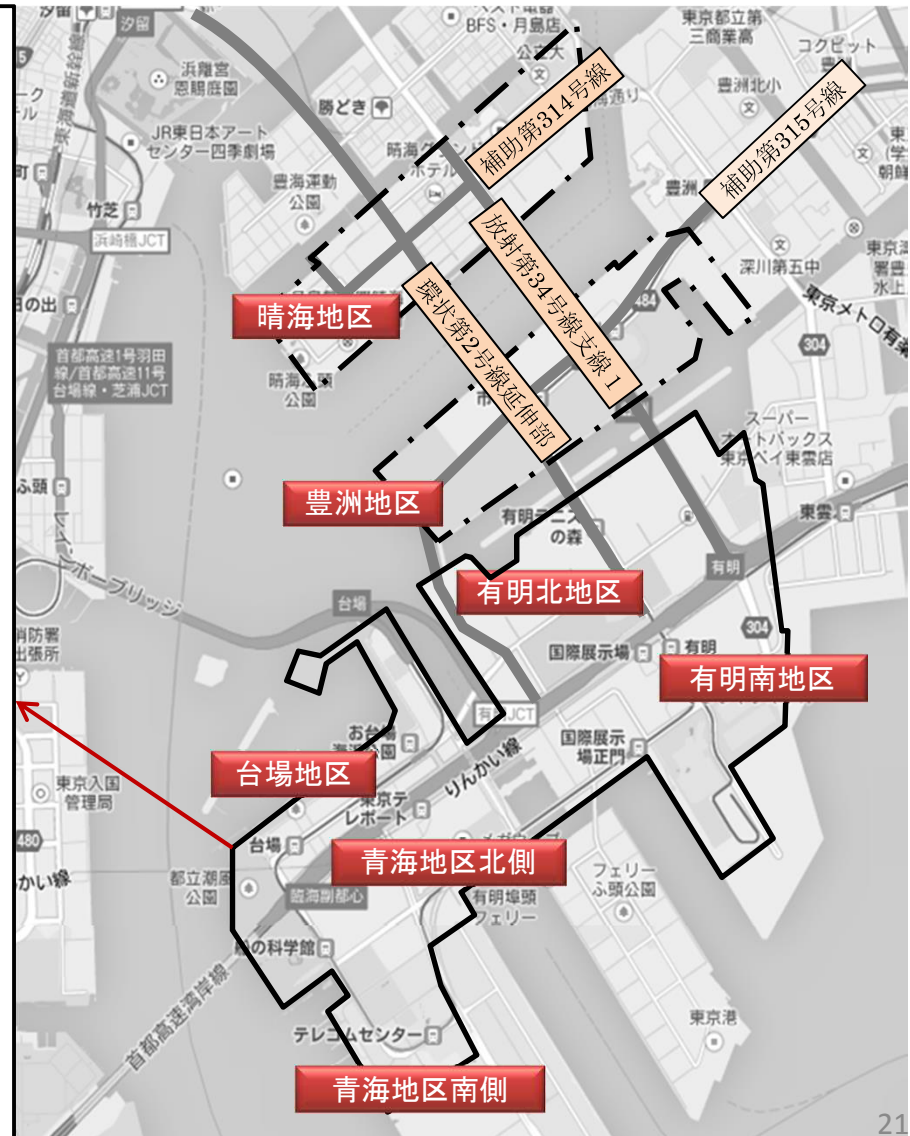
- 方向性①
職・住・学・遊のバランスのとれた複合的なまちづくり
- 方向性②
観光・交流のまちづくり

【開発フレーム】

- 面積 442ha
- 人口 就業人口 89,000人
居住人口 44,500人

【開発事業費】 2兆1,800億円

- うち、広域交通基盤：1兆1,900億円
- 地域内都市基盤：9,900億円



ウ 臨海副都心開発の推移 (ア)平成5年

土地処分状況



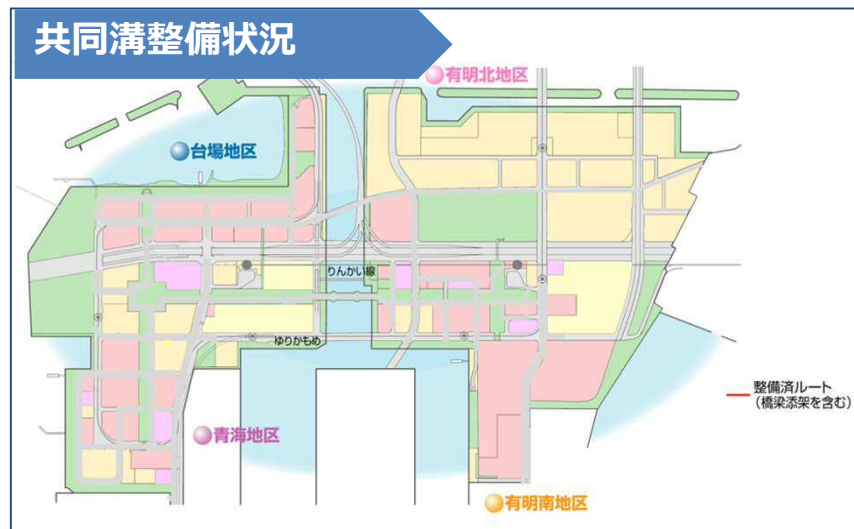
広域交通基盤整備状況



【平成5年の臨海副都心】

- ◆平成元年策定の臨海副都心開発事業化計画に基づき、インフラ整備が進行中
- ◆世界都市博覧会が開催決定（平成7年に中止決定）
- ◆都心部と臨海副都心を結ぶレインボーブリッジ開通
- ◆稼働している臨海副都心エリアの施設
→船の科学館・有明テニスの森のみ
- ◆臨海副都心内の地区内道路や各種インフラ
→整備中又は整備前
- ◆有明北1区域は埋立開始前

共同溝整備状況

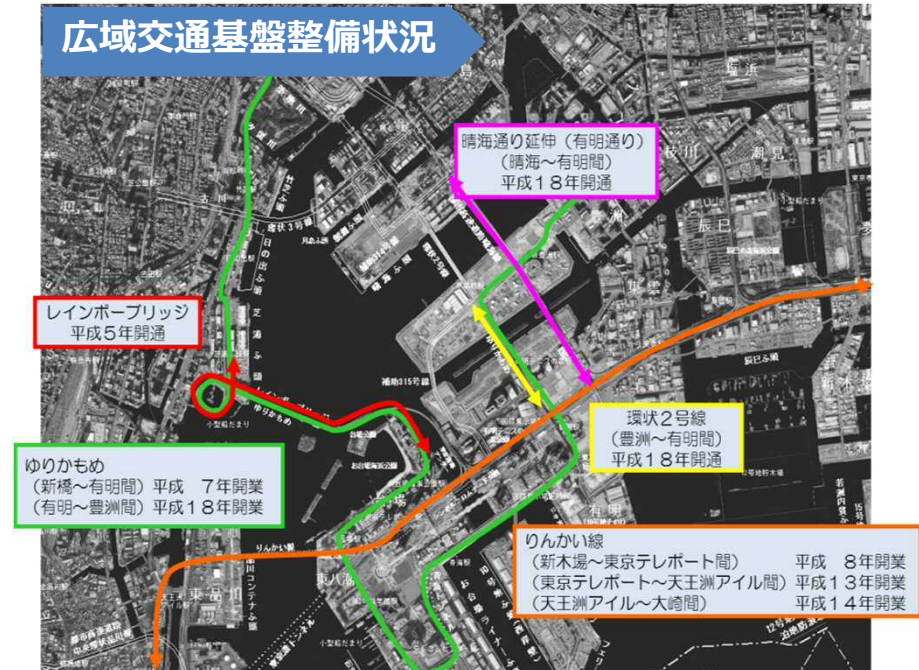


ウ 臨海副都心開発の推移 (イ)平成18年

土地処分状況



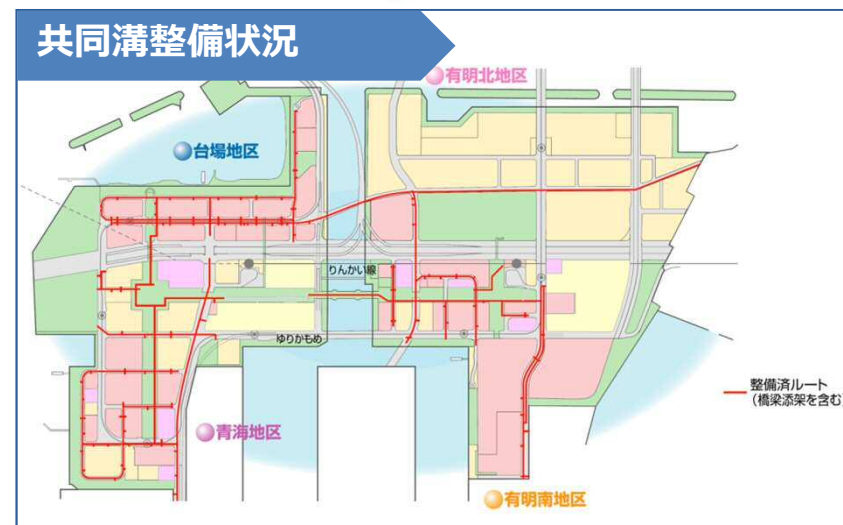
広域交通基盤整備状況



【平成18年の臨海副都心】

- ◆平成9年策定の臨海副都心まちづくり推進計画に基づき、まちづくりを推進
- ◆ゆりかもめ、りんかい線全通、晴海通り延伸部開通
- ◆台場地区ではほぼ全ての区画で処分が完了
- ◆青海地区南側、有明南地区で用地処分が着実に進展
- ◆有明北地区の埋立が竣工
- ◆「臨海副都心開発の今後の取組～総仕上げの10年間～」を発表し、青海地区北側・有明北地区の開発や着実な都債償還を目指す
 ⇒まちの概成に向けた取組を開始

共同溝整備状況

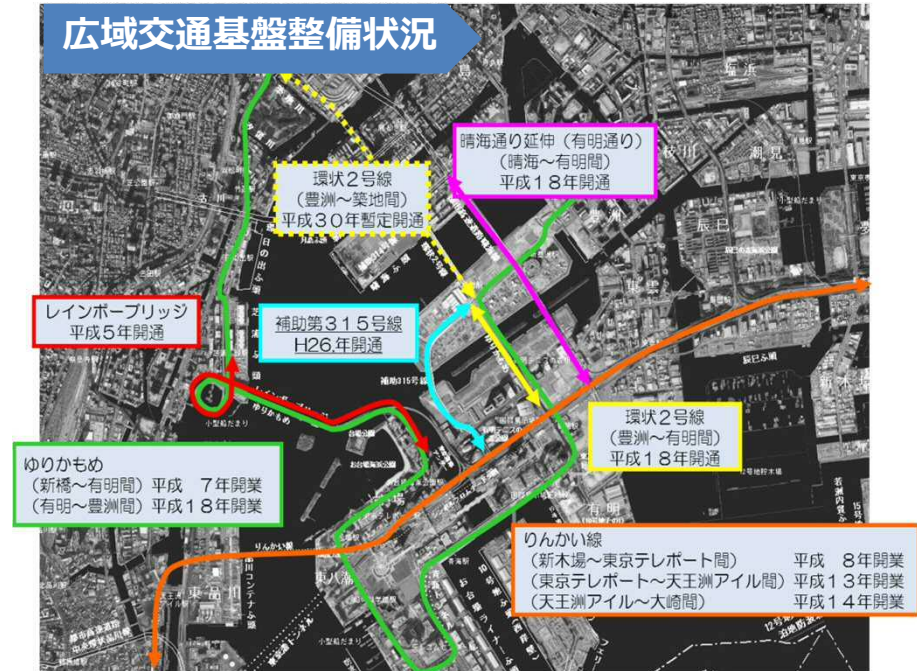


ウ 臨海副都心開発の推移 (ウ)現在(平成30年)

土地処分状況



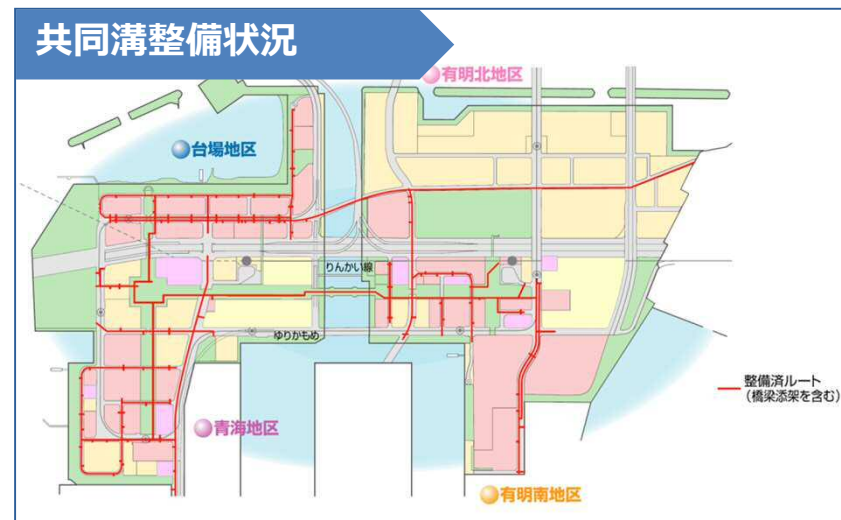
広域交通基盤整備状況



【現在の臨海副都心】

- ◆当初想定されていた広域交通基盤の整備が概ね完了
- ◆地域内基盤の共同溝の整備が28年度末に完了
⇒基盤整備は事業費ベースで97%実施済
- ◆東京2020大会の開催が決定し、臨海副都心には複数の会場が集積するほか、IBC/MPCなどの関連施設も立地予定
- ◆用地処分の面では、全体の75%が完了
- ◆残る青海地区北側・有明北1区域開発に向け検討
青海地区北側：MICE・国際観光拠点
有明北1区域：スポーツと賑わいを中心とした街づくり

共同溝整備状況



エ 土地処分の現状（再掲）

◆ 現在の土地処分の状況は下記の通りであり、赤枠で囲まれたエリアが今後の主な処分予定地



- ◆ 臨海副都心の土地処分方式⇒売却または長期貸付
- ◆ 平成29年度末現在、約75%の用地を処分済
- ◆ 残る未処分地は青海地区北側・有明北地区に集中
- ◆ 東京2020大会の開催に伴い、未処分地を競技会場や大会関連用地として供出、土地処分を一時中止
 ⇒現在は大会後の開発再開に向けて、未処分地の一部について公募を開始

オ 臨海副都心の防災対策

- ◆ 臨海副都心の防災対策は、「臨海副都心まちづくり推進計画」「臨海副都心防災基本計画」に基づき実施
- ◆ まちの開発当初から電柱のないまちづくりを推進
- ◆ 大部分が新たに開発する地域のため、ゆとりある土地利用計画、複数ルートを確保した交通施設計画を策定
- ◆ ライフラインを共同溝に収容し、主要な施設・構造物に液状化対策を施すことで、耐震性を向上

※東日本大震災の際も液状化等の被害はほとんど発生せず。

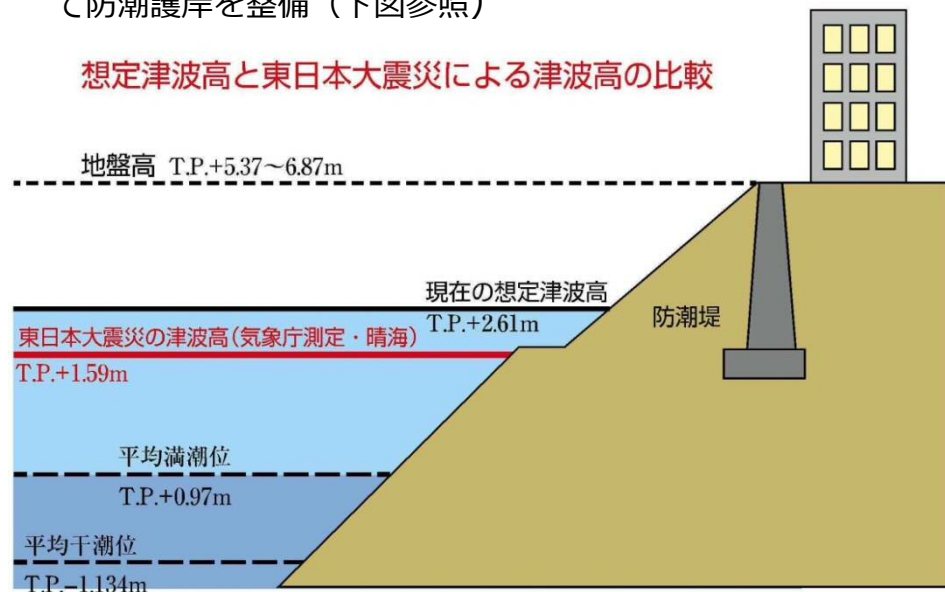
【防災拠点（有明の丘）の整備】

- ◆ 有明南地区に広域防災拠点である「東京臨海広域防災公園」を整備（右図参照）
- ◆ 平常時は公園として活用し、震災発災時には公園内に災害現地対策本部が設置される。隣接する港湾機能等を活用し、首都圏の広域災害活動の支援基地として重要な機能を担う。

【高潮等への対応】

- ◆ 想定される津波・高潮高に対し、十分な余裕をもって防潮護岸を整備（下図参照）

想定津波高と東日本大震災による津波高の比較



T.P.(Tokyo Peil)・・・東京湾平均海面(海抜)



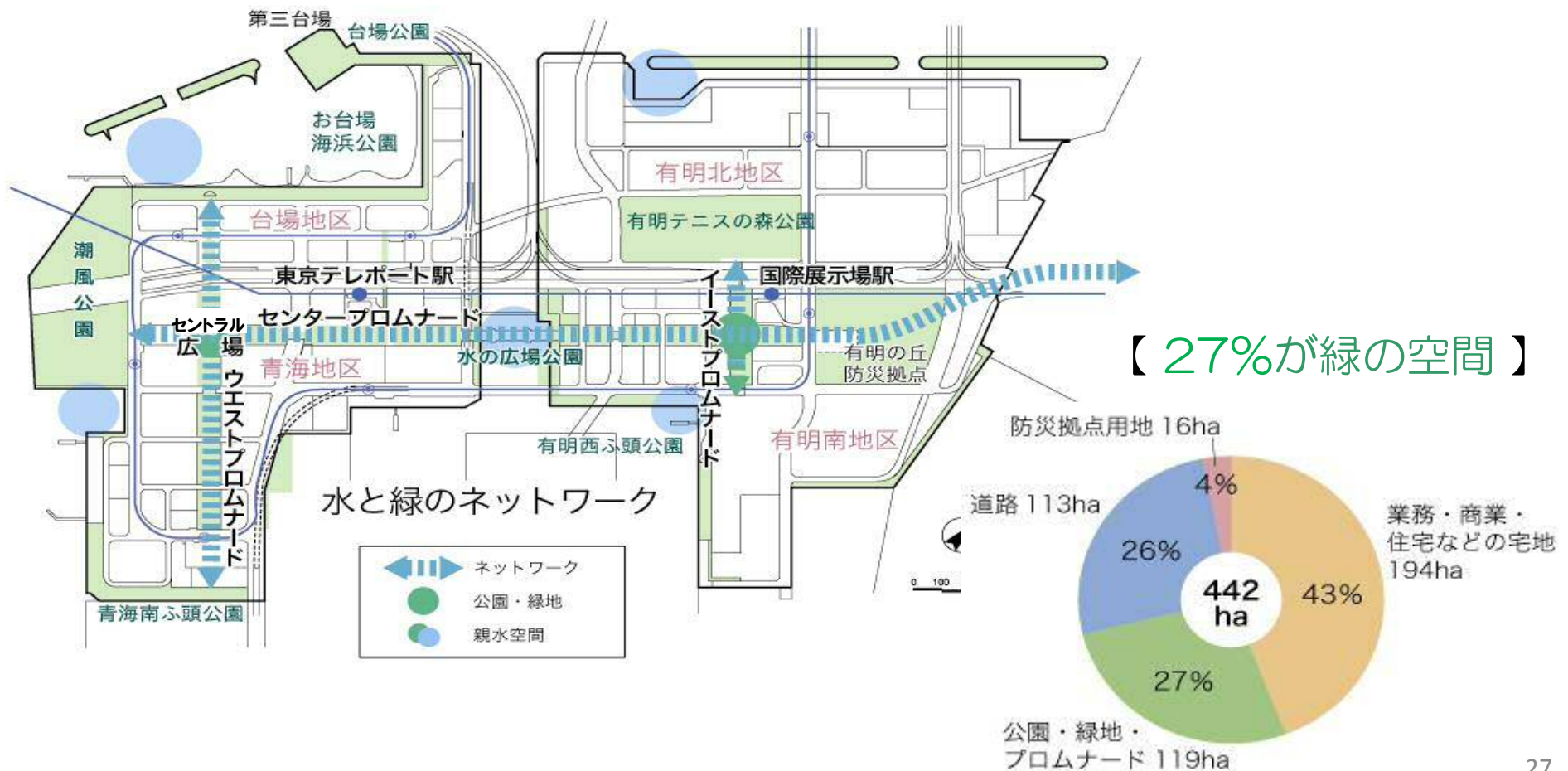
広域防災拠点【提供：東京臨海広域防災公園】



発災時作業イメージ【提供：東京臨海広域防災公園】

カ 臨海副都心の緑化

- ◆ 臨海副都心では、快適な環境を生み出すことをまちづくりの基本的な考え方に据えて、始動期からシンボルプロムナードや公園などの公的空間を活用した「緑化空間」を確保
- ◆ 道路等の沿道についても整備時から緑化を推進
- ◆ さらには、進出事業者に対しても、敷地面積の40%以上の緑地を確保するよう要請
- ◆ この結果、エリア全体の約27%を緑の空間として確保



キ エリアマネジメント①

- ◆ 地域のエリアマネジメントは臨海ホールディングスグループと臨海副都心まちづくり協議会を中心に推進
にぎわい創出 監理団体・指定管理者

東京都の監理団体である臨海ホールディングスグループは、東京港の国際競争力の強化や臨海副都心開発の総仕上げを着実に実行。またエリアの海上公園や水辺空間、魅力的な夜景などを活用した各種イベントへの参画やイベント閑散期のにぎわいを創出することにより、地域全体の活性化や国際色豊かなイベントの誘致・開催支援を推進。

<臨海ホールディングスグループ>

会社名	事業内容
(株)東京臨海ホールディングス	グループ会社の経営管理 エリアマネジメント・賑わい創出のとりまとめ
東京臨海熱供給(株)	熱供給事業
(株)ゆりかもめ	交通事業
(株)東京レポートセンター	ビル事業及び施設管理事業
(株)東京ビッグサイト	展示会事業及びビル事業
東京港埠頭(株)	埠頭事業及び施設管理事業

東京臨海ホールディングス、東京レポートセンター、東京港埠頭は「東京臨海副都心グループ」として公園の指定管理者に選定

※平成28年4月1日～平成38年3月31日の10年間



イルミネーションアイランドお台場



お台場レインボー花火



オクトーバーフェスト

キ エリアマネジメント②

一般社団法人 東京臨海副都心まちづくり協議会

臨海副都心の進出事業者で構成。エリアのさらなる発展のため、**にぎわい**創出・国内外からの観光客誘致活動、**環境**対策キャンペーンや**防災・防犯**施策についてプロジェクトチームを編成して活動



「観光ミッション」
～アジア主要都市にてMICE観光プロモーション～



「花と緑のおもてなしプロジェクト」
～海上公園の環境美化～



「テロ対策合同訓練」見学会
～東京2020オリンピック・パラリンピックに向けて～

「補助事業」

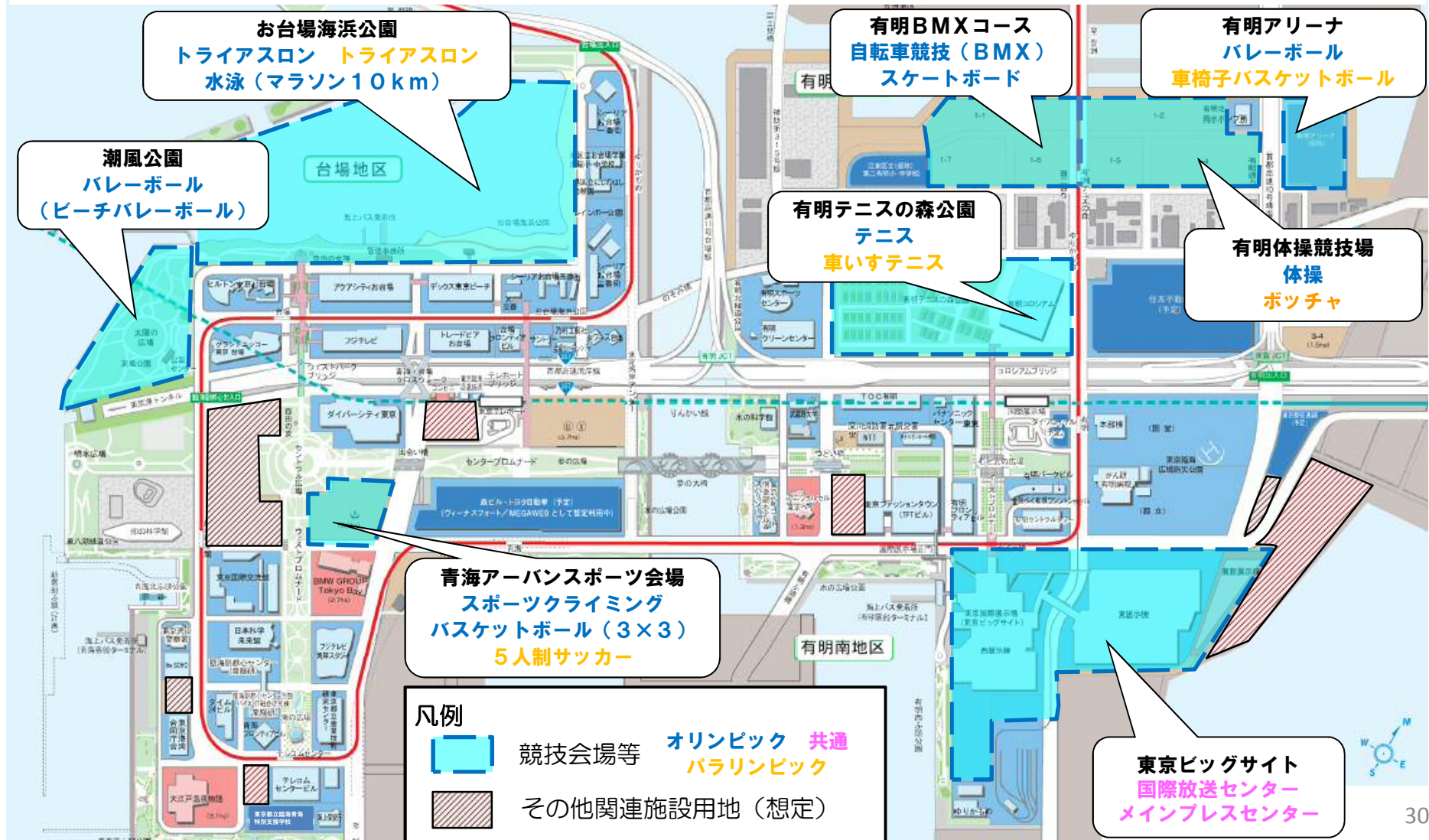
東京都臨海副都心まちづくり推進事業

補助率：1/2 限度額：1事業につき1億円 予算：3億円

臨海副都心全体のブランド価値を高めるため、臨海副都心において「多様な来訪者への対応力向上」、「居心地のよい空間づくり」や「新たな魅力を付加したにぎわいの創出」を行う**民間事業者の取組を支援**

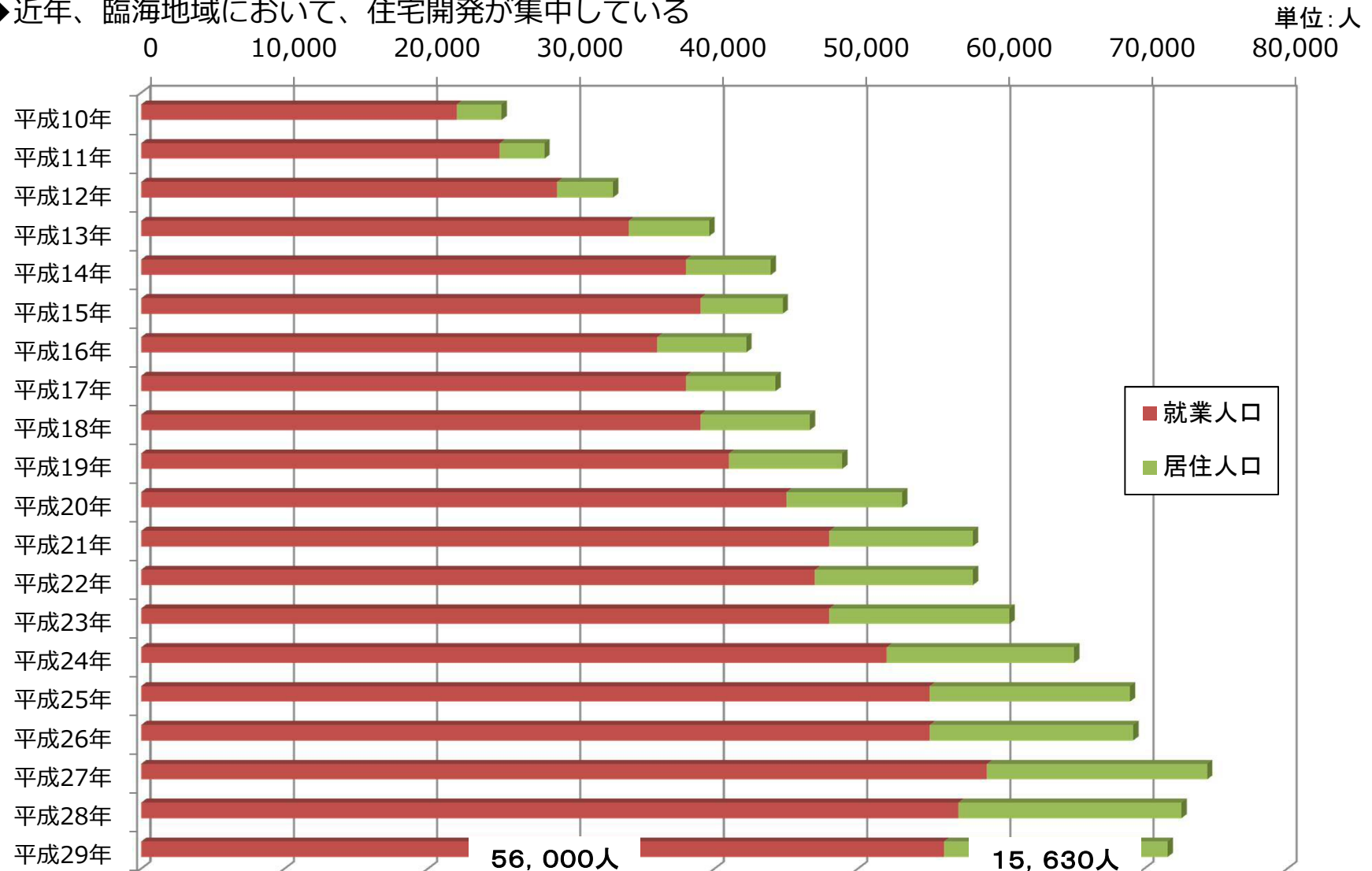
ク 東京2020大会との連携

- ◆ 臨海副都心には、オリンピックの7会場・10競技、パラリンピックの5会場・5競技が配置予定
- ◆ 競技会場以外にもIBC/ MPCやスポンサーパビリオン、駐車場等を設置予定
- ◆ これらの用地は港湾局の未利用地や海上公園等を多く活用



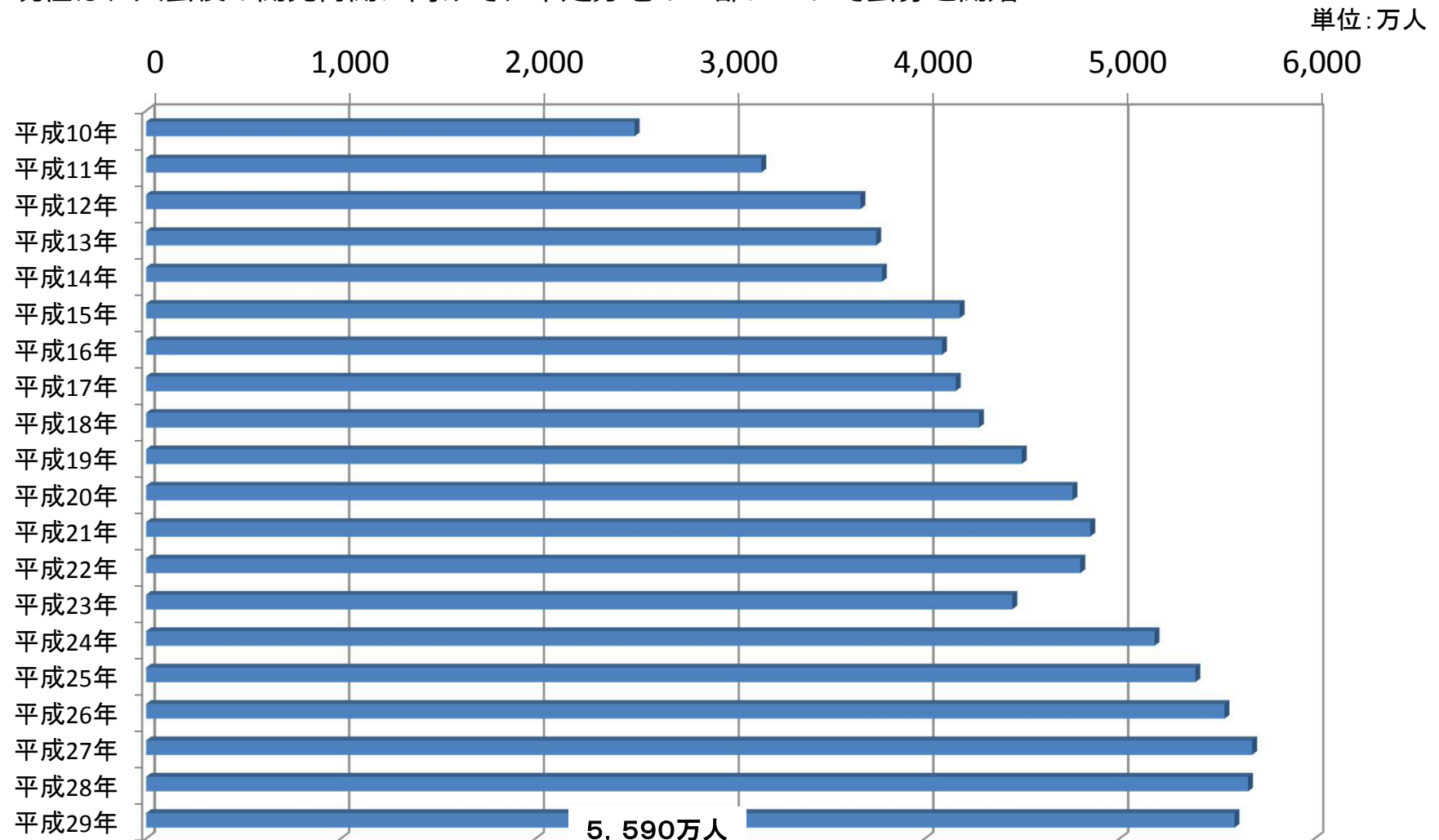
ケ 居住人口・就業人口の推移

- ◆開発の進展に伴い、居住人口・就業人口とも増加傾向
- ◆今後は有明北地区・青海地区北側の開発により増加する見込み
- ◆近年、臨海地域において、住宅開発が集中している



コ 来訪者数の推移

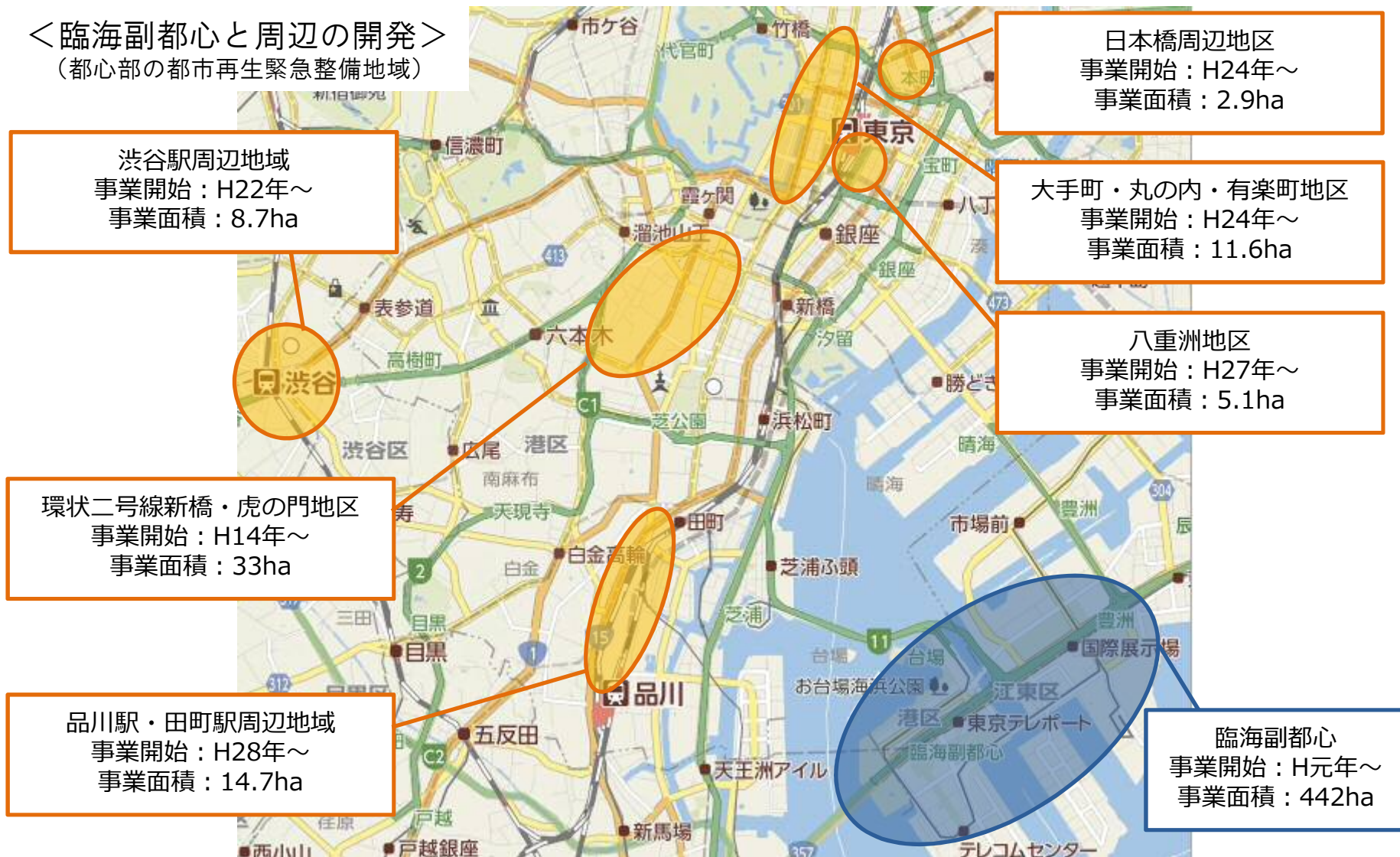
- ◆ 臨海副都心への来訪者数は全体的には増加傾向だが、近年は概ね横ばいで推移している。
- ◆ 東京2020大会の開催に伴い、未処分地を競技会場や大会関連用地として供出、土地処分を一時中止
 現在は、大会後の開発再開に向けて、未処分地の一部について公募を開始



サ 都内他地域との比較

◆ 都心部の大型再開発が複数のエリアで進展する中、臨海副都心の相対的なブランド力が低下

＜臨海副都心と周辺の開発＞
(都心部の都市再生緊急整備地域)



シ 現状・分析のまとめと課題

臨海副都心

- 「臨海副都心まちづくり推進計画」に基づき、東京の7番目の副都心として、計画的なまちづくりを推進
- 現在、共同溝や交通基盤等の整備は概ね完了し、処分予定地については全体の75%の処分を完了
- 来訪者数等は近年横ばいであり、他地域の開発の進展に伴い相対的なブランド力が低下



- これまでの副都心としての位置づけから脱却し、個性的なまちづくりが求められる段階に突入
- まちが成熟しつつある一方、臨海地域の中核を担うエリアとしてさらなる発展を目指すには、交通アクセスの機能強化や周辺のエリアと連携したまちづくりが必要

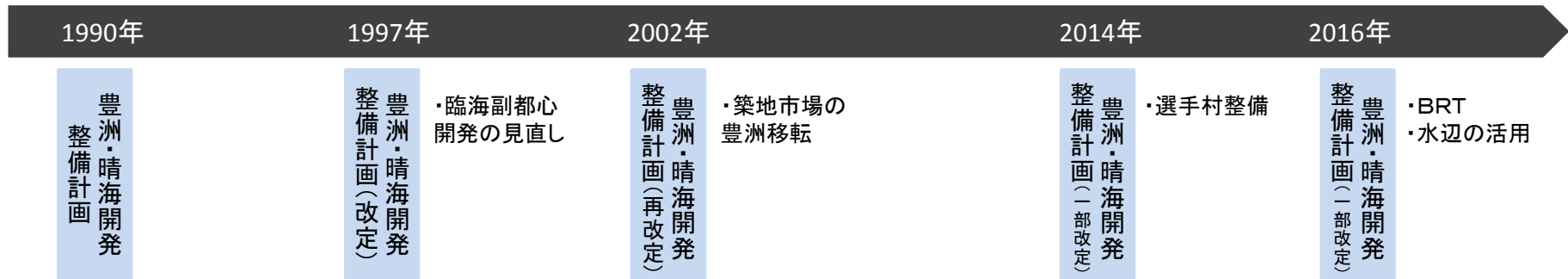
第2章 事業の分析・評価

(2) 豊洲・晴海地区開発

ア 豊洲・晴海開発整備計画

- ◆ 豊洲・晴海地区は、都心と臨海副都心を結ぶ立地にあり、「豊洲・晴海開発整備計画」に基づき臨海副都心開発と合わせ、都市基盤の整備を進めるとともに、活力ある複合市街地の形成を進めてきた。

○ 計画等の経緯



○ 「豊洲・晴海開発整備計画」の概要

開発目標

- 職住近接の都市型居住のまちの形成
- 業務・商業、居住、文化などが調和した複合市街地の形成
- 水辺の魅力を生かした文化と交流のまちの形成

土地利用方針

豊洲

- 業務・商業・居住、市場などの各機能がバランスよく配置された複合市街地の形成を目指す



晴海

- 都市機能の配置(地区の中心に業務・商業拠点配置、交通結節点の充実等)
- 地区のにぎわいの中心となる軸を設定



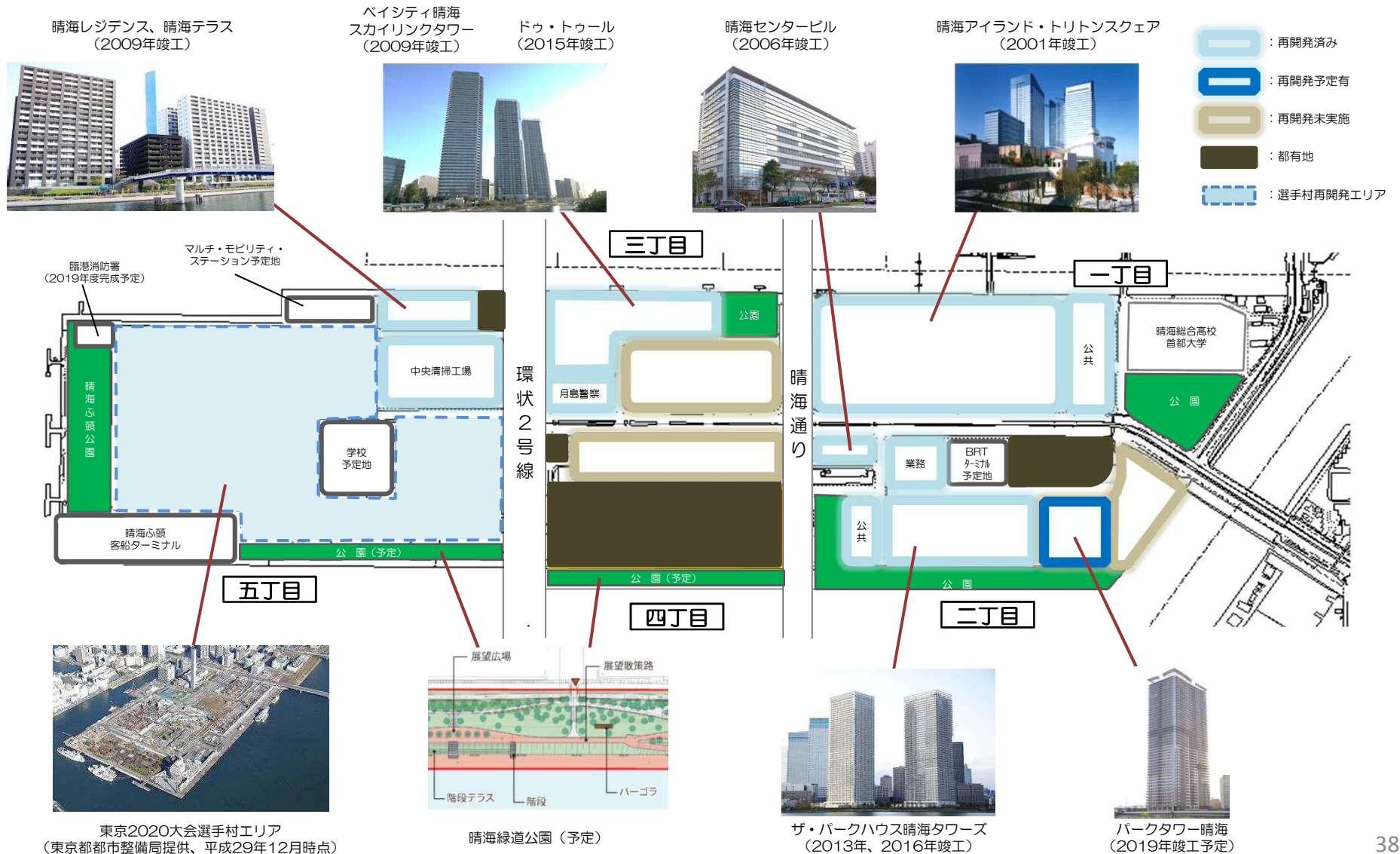
イ（ア） 豊洲の主な開発状況

◆ 豊洲地区では、市場・公共公益及び居住機能が整備されており、業務・商業機能の整備が進むことで複合市街地が形成される。



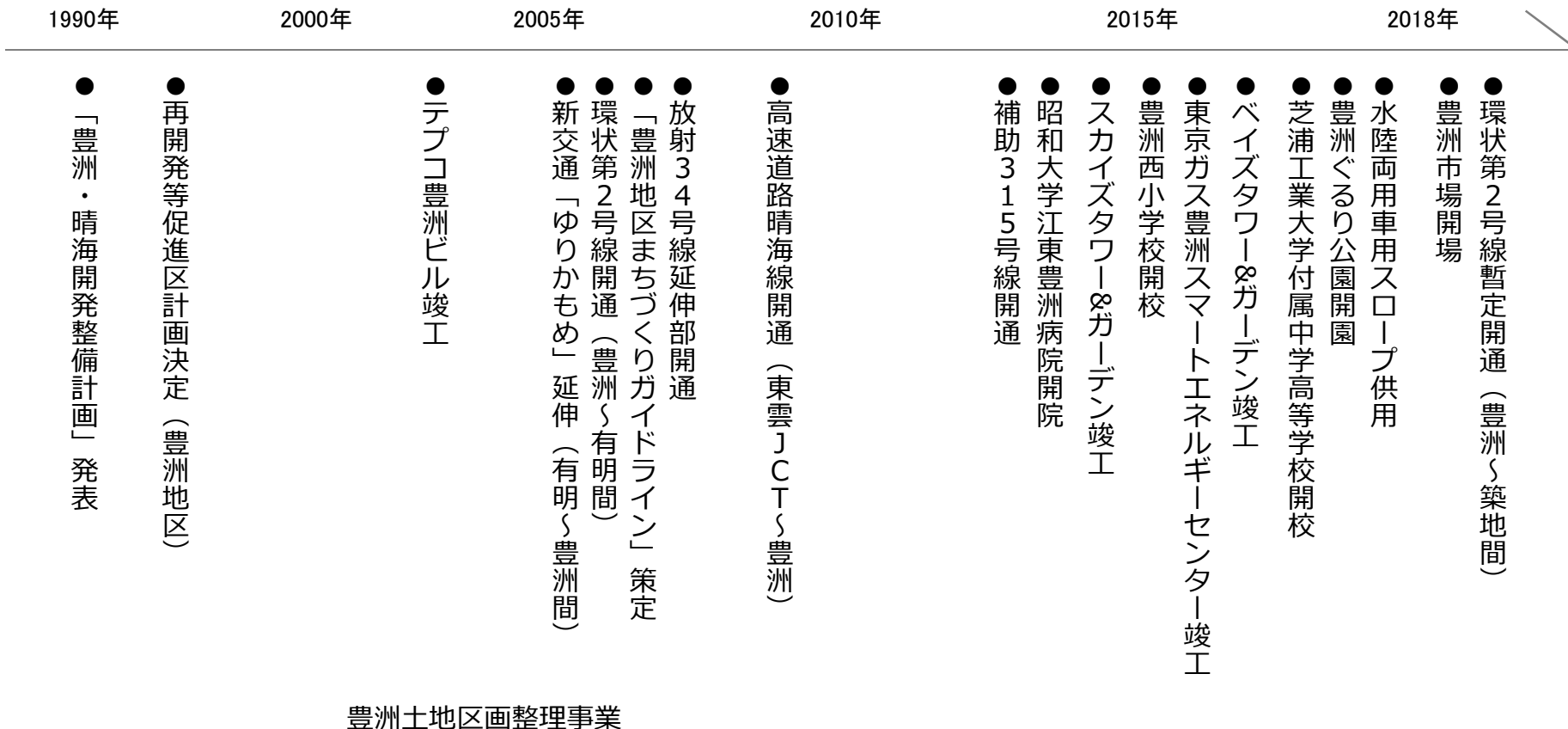
イ（イ）晴海の主な開発状況

◆ 晴海地区では、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。



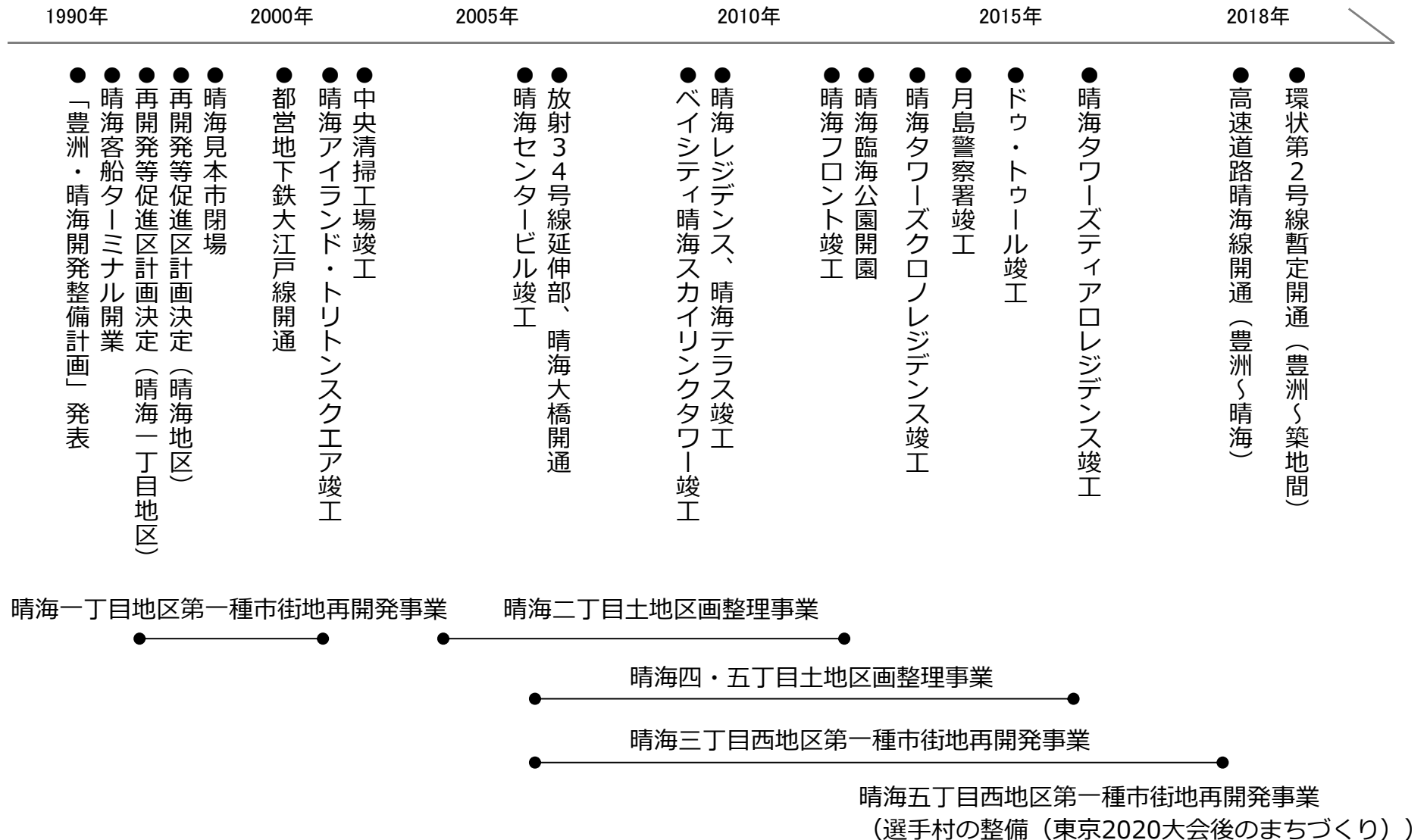
ウ（ア）豊洲地区の変遷

- ◆ 豊洲地区では、土地区画整理事業により都市基盤施設が整備され、豊洲市場の整備が進むとともに、民間開発によるまちづくりが進展してきた。



ウ（イ）晴海地区の変遷

◆ 晴海地区では、地区ごとに市街地開発事業が施行され、民間開発によるまちづくりが進展してきた。



エ 現状・分析のまとめと課題

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し、民間開発によるまちづくりが進展している
- 都が主導する事業として、「豊洲市場の開場」や「晴海選手村の大会後のまちづくり」などの特徴的なプロジェクトを実施
- 今後は、地元区と連携して都有地の活用を図るとともに、地元区・地元組織が中心となるまちづくりを推進

第2章 事業の分析・評価

(3) 海上公園の整備

ア 東京都海上公園構想

- ◆ 当時の社会状況を背景に海上公園の整備を進める発端となった最初の計画。
- 策定の背景
 - ・ 重化学工業化に伴う大規模な埋立による工場の進出と港の拡張。
 - ・ 海は工場廃液、都市汚水等により汚染され、都民は自然とふれあう場を喪失。
 - ・ 暗く汚れた海となった現状への反省。
- 構想の概要
 - ・ 「失われた東京の海を都民の手に取り戻す」をスローガンとして、昭和45年12月に策定。
 - ・ 葛西沖から羽田沖までの海面全域にわたる一体的な公園緑地を創出し、海とのふれあいや水辺のレクリエーション、スポーツなどを目的に都民が訪れる場の整備を進める。
 - ・ 港湾エリアの公園緑地や水域の保全・創出を体系的に示した全国に先駆けた都独自の計画。

イ 海上公園ビジョン

- ◆ 東京都海上公園構想の策定時から大きく変化した社会状況を踏まえて、新たに策定した海上公園の計画。
- ビジョンの概要
 - ・ 東京都海上公園構想から45年以上が経過し、環境や防災等の社会的要請や、みなと周辺の市街化、東京2020大会の開催など、取り巻く状況の変化に応じていく必要が生じていた。
 - ・ 概ね10年後を目指す海上公園の整備・運営の指針として、平成29年5月に策定。

- 緑地の創出や干潟の保全による**生物多様性保全**への取組
- カフェの設置や栈橋の整備等により**新たな賑わい**を創出
- 東京2020大会に向けた公園整備と**レガシーの活用**

臨海地域のブランド力、
東京の都市力の向上を目指す

ウ 海上公園の現況

- ◆ 海上公園の整備により、東京港全域にわたる水と緑のネットワークを形成している。
- ◆ 指定管理者制度を導入し、公園の管理・運営を実施している。



海上公園位置図

○海上公園の種類

①海浜公園

- ・ 水域における自然環境の保全、回復を図り、水と親しむ場所を提供。

②ふ頭公園

- ・ ふ頭内の環境整備を図り、みなとの景観を親しむ場を提供。

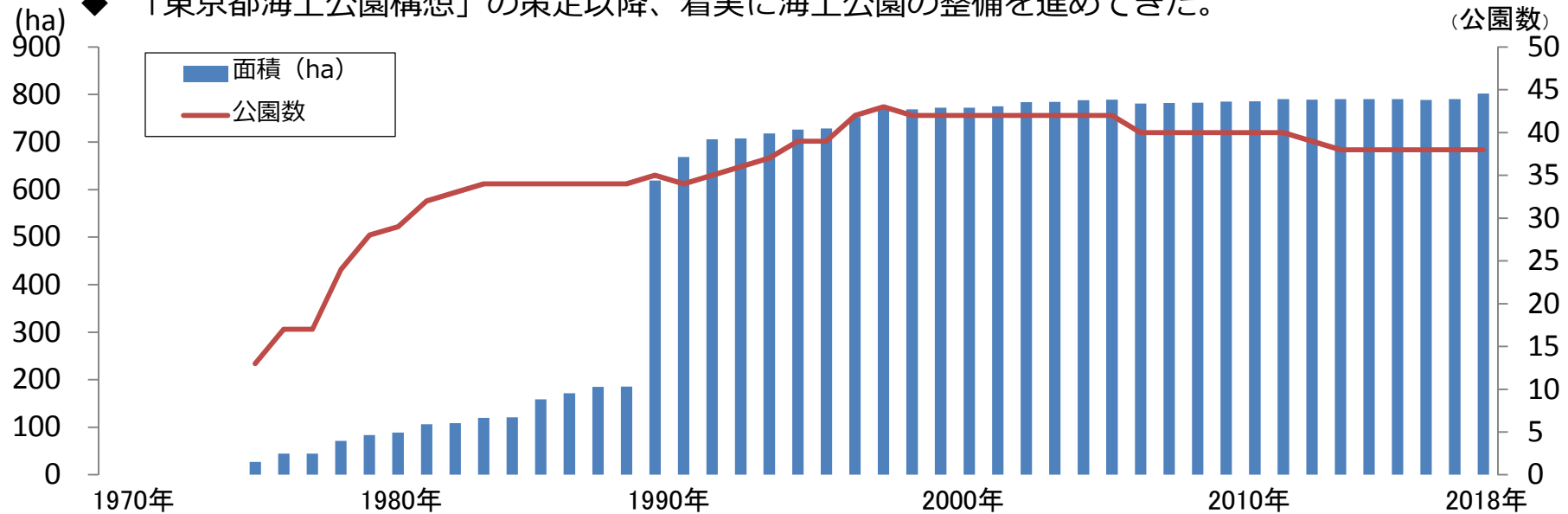
③緑道公園

- ・ 臨海地域の自然環境の回復を図り、緑に親しむ場を提供するとともに、海上公園の一体的な利用を促進。

種類	箇所	面積(ha)
海浜公園	7公園	664
ふ頭公園	18公園	39
緑道公園	13公園	99
計	38公園	802

エ 海上公園整備の変遷

◆ 「東京都海上公園構想」の策定以降、着実に海上公園の整備を進めてきた。

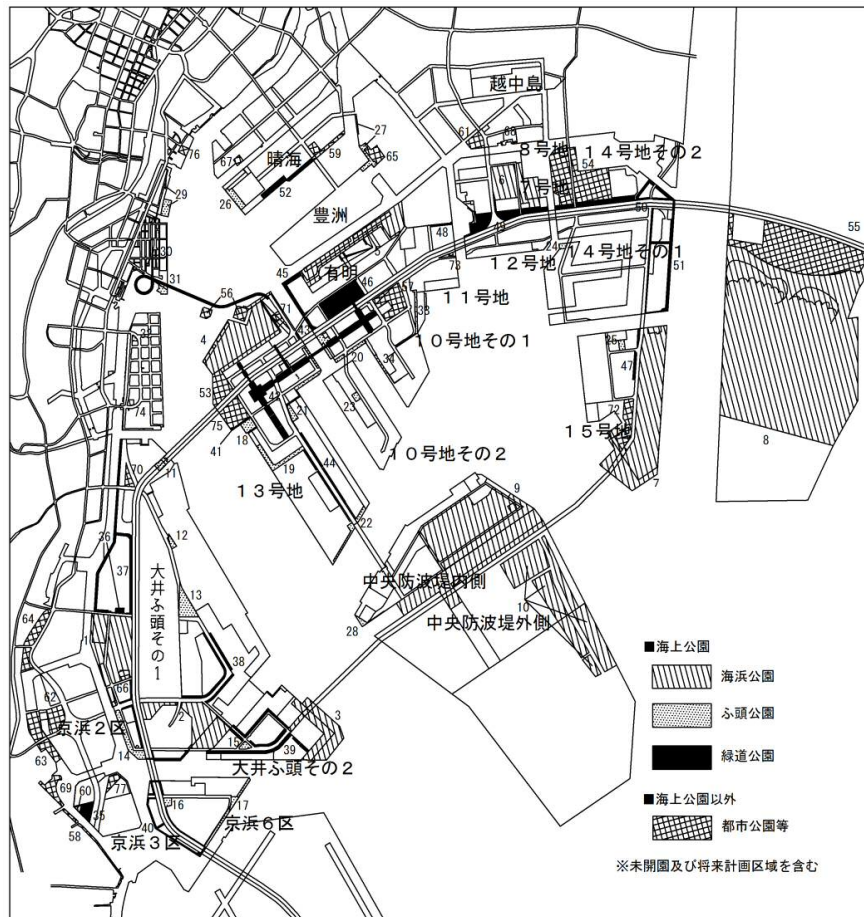


- 「東京都海上公園構想」策定
- 「最初の13公園開園（約27ヘクタール）」
- 「東京都海上公園条例」制定
- 大井ふ頭中央海浜公園開園
- 有明テニスの森公園開園
- お台場海浜公園水域部拡張
- 若洲海浜公園（ゴルフ場）開園
- 葛西海浜公園開園
- 辰巳の森海浜公園開園
- シンボルプロムナード公園開園
- 城南島海浜公園つばさ浜（砂浜）開園
- 指定管理者制度の導入
- 海の森（未開園）の都民協働植樹開始
- 葛西海浜公園ラムサール条約登録湿地に海上公園ビジョン策定
- 38番目となる有明北緑道公園開園
- 海の森（未開園）の都民協働植樹完了

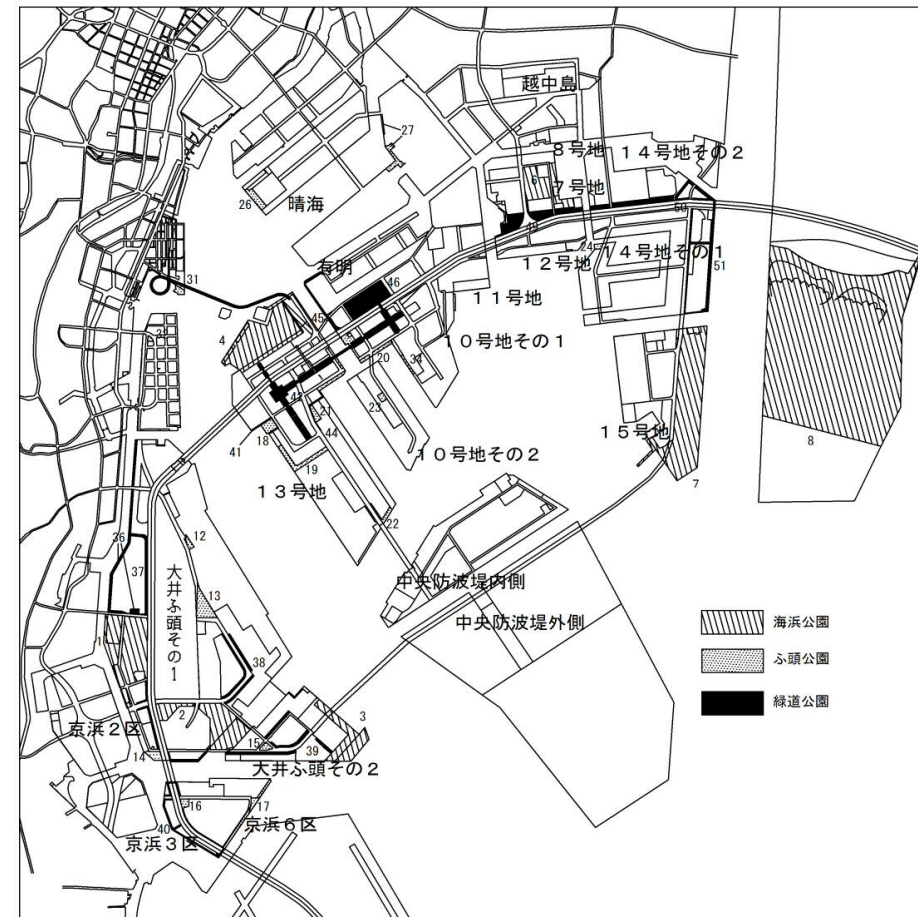
オ 海上公園の整備状況

- ◆約802ha（計画の約75%）が開園し、臨海部の緑のネットワーク形成に寄与。
- ◆未開園のうち、東京2020大会に関連する海の森公園（約150ha）や有明親水海浜公園（約34ha）に着手し、計画決定公園はほぼ完成の見通し。
- ◆長期的には、中央防波堤外側埋立地において廃棄物の埋立処分の完了後に大規模緑地を整備する構想。

項目	計画決定面積 (ha)		開園面積 (ha)	
	箇所	面積	箇所	面積
合計	43	1,077	38	802



臨海部の公園計画図（都市公園含む）



海上公園現況図

カ 利用ニーズ

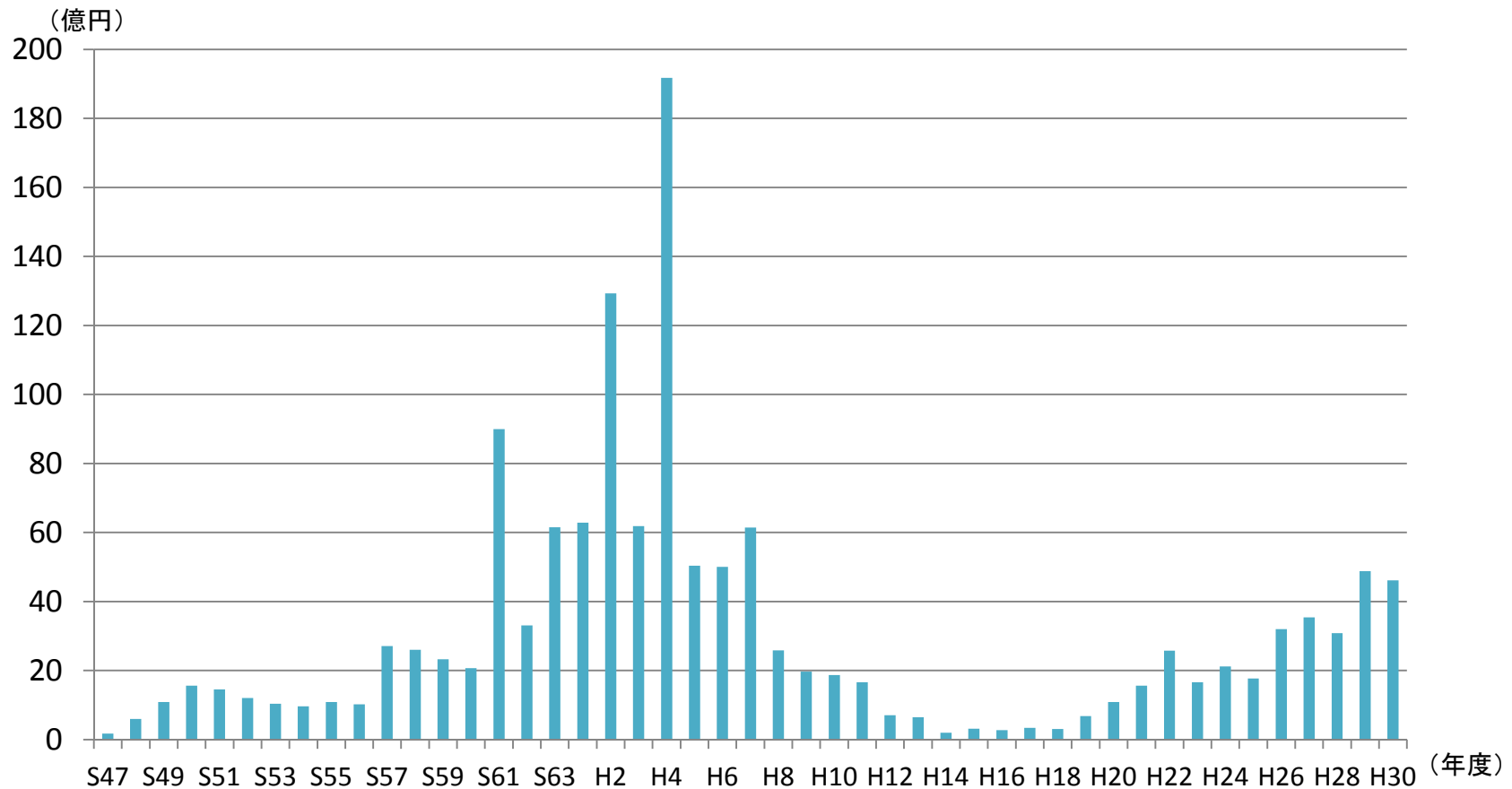
- ◆従前の調査によると、公園利用の面からは、眺望を楽しむことや散歩・休憩など、海辺での安らぎや憩いを求めるニーズが上位を占める。
- ◆加えて、ライフスタイルの多様化により、立地特性を踏まえた水辺の利用やイベント参加のほか、従来のスポーツに加えて、ランニング、サイクリング、マリンスポーツ等の幅広い利用が求められている。
- ◆また、望ましい海上公園としては、環境保全や景観への配慮が最も多いほか、防犯対策や災害時活用、施設の充実などが求められている。
- ◆一方、平成29年度に民間事業者等を対象に対話型のヒアリング（マーケット・サウンディング調査）を実施したところ、様々な利用の可能性があることが分かった。
- ◆飲食施設やスポーツ拠点施設などのハード整備からイベント開催などソフト事業まで、計119件の幅広い提案があり、民間事業者の関心は高い。

平成29年度マーケット・サウンディング調査結果

分野	事業提案内容
飲食施設	カフェ、レストラン、移動式店舗（ケータリングカー）等
スポーツ拠点	マリンスポーツ、ランニング、サイクリング、トライアスロン等の拠点等
エンターテインメント施設	屋外ステージ、イベント広場、劇場等
バーベキュー施設等	バーベキュー場、キャンプ場、グランピング場等
その他施設	花修景、イルミネーション、農園、コワーキングスペース、宿泊施設等
環境保全	森づくり、海水浄化等
水域活用	舟運、栈橋、養殖施設等
イベント	音楽・飲食・物販・スポーツ・環境教育イベント等
その他	小型モビリティ、サイクルポート等

キ 海上公園の整備費

- ◆有明テニスの森公園（有明コロシウム）や辰巳の森海浜公園（国際水泳場）など大規模建築物の整備時には、整備費が突出したが、新規公園整備の収束に伴って全体事業費は減少してきた。
- ◆最近では、公園施設の老朽化に伴う改修・更新のほか、東京2020大会開催を見据えた園地・園路の改修や観客等動線となる新規公園の整備に着手していることから、増加傾向であるが30～40億円程度で推移している。



ク 現状・分析のまとめと課題

海上公園

(これまでの取組)

- 1971年からの海上公園整備により、臨海部における広域な水と緑のネットワークを構築したほか、都市開発により失われた緑地や水辺空間を量的に確保した（38公園、約802ha）。
- 港の拡張や工業化により、都民生活から海辺が遠ざかったが、海上公園整備により都民への水辺とふれあう場やレクリエーションの場の提供を実現している。

(取り巻く状況の変化)

- 工業地帯であった港の周辺にマンションや商業施設が立地するなど市街化が進展している。
- 海上公園は、都市の中の貴重な海辺の憩いの場としての役割を担っているほか、生物多様性など一層の質の高い自然環境の保全・回復が求められている。
- 多様化するライフスタイルにあわせた様々な利用者ニーズへの対応や公園施設の充実に応えていく必要がある。

(課題)

- 都市力の向上や生物多様性保全等の実現に向けた緑地・水辺空間への期待の高まり
- 公園周辺のまちと調和した機能の確保・充実
- 公園におけるハード・ソフト両面からの民間活力の活用（都立公園大改革とも連動）

第3章 今後の臨海地域開発の方向性

(1) 現状と課題のまとめ

現状・分析

- 7番目の副都心開発としてスタートした臨海副都心開発だが、その後、バブル経済の崩壊や都市博中止の影響を受け、開発が停滞
 - そのような状況下で土地処分や活用方法を多様化し、営業努力等により開発を継続
 - 現在、都市基盤は概成し、災害に強いまちが実現するとともに、MICE・観光拠点としての知名度が定着
 - 臨海部は東京2020大会の舞台となり、未処分地は競技会場や関連用地として活用
-
- 豊洲・晴海地区については、「豊洲・晴海開発整備計画」に基づき、都市基盤施設整備が概ね完了し、民間開発によるまちづくりが進展
-
- 海上公園は、高度経済成長により「失われた東京の海を都民の手に取り戻す」をスローガンとして整備を開始
 - 公園に対する環境や防災等の社会的要請や、みなと周辺の市街化、東京2020大会の開催など、海上公園を取り巻く状況の変化に対応するべく「海上公園ビジョン」を策定

臨海副都心のまちびらきから 20年が経過

- ①都心の受け皿となる副都心として発展
- ②都市基盤は概成し、災害に強いまちを実現(共同溝整備による無電柱化や、高潮・津波対策、液状化対策等)
- ③75%の土地処分が完了
- ④“お台場”、“東京ビッグサイト”などMICE・観光拠点として知名度定着

東京2020大会の主要な舞台

- ①未処分地、海上公園を競技会場等として活用(特に臨海副都心には競技会場が7か所設置)
- ②競技会場の他に、晴海選手村やIBC/MPC、スポンサーパビリオンなど、大会特有の多様な機能が立地

海上公園整備開始から 45年以上が経過

- ①高度経済成長で失われた緑地・水辺空間を量的に回復(38公園・約802haを開園)
- ②新たな公園整備・利用の将来像を示す海上公園ビジョンを策定

(1) 現状と課題のまとめ

課題

- 都心の各拠点では、これまでの分散型都市構造のまちづくりから、それぞれの強みを生かしたまちづくりへと変容しており、臨海副都心でも他の地区との差別化が求められる。
 - 都市基盤が概成し、まちが成熟してきたため、これまでの用地処分を中心としたまちづくりについても見直す必要がある。
-
- 豊洲・晴海地区では、大会後の地元区・地元組織が中心となるまちづくりを推進
-
- 海上公園は、多様化するライフスタイルに合わせた様々な利用者ニーズへの対応や施設の充実、民間活力の活用が求められる。
 - 市街化が進展する臨海地域において、質の高い自然環境の保全・回復や周辺機能との調和を通じて臨海部の都市力・魅力向上に寄与していく必要がある。

【臨海副都心を取り巻く環境変化】

- ①都市構造の変化・副都心からの脱却
大丸有など都心エリアと異なる独自性・個性的なまちづくりが求められる時代に突入
- ②施設が老朽化してきた一方で、品川新駅など他地域の開発により相対的に魅力・ブランド力が低下
- ③まちが成熟しつつある中、これまでの公共主導から“まち”が主役となるフェーズへシフト

【大会の成功】

- ①言語・生活習慣が多様な選手、観客への対応
- ②開催期間中の酷暑や雨に対する対策

【大会レガシーの活用】

- ③大会レガシーをまちのにぎわいとして活用、民間開発との相乗効果を創出

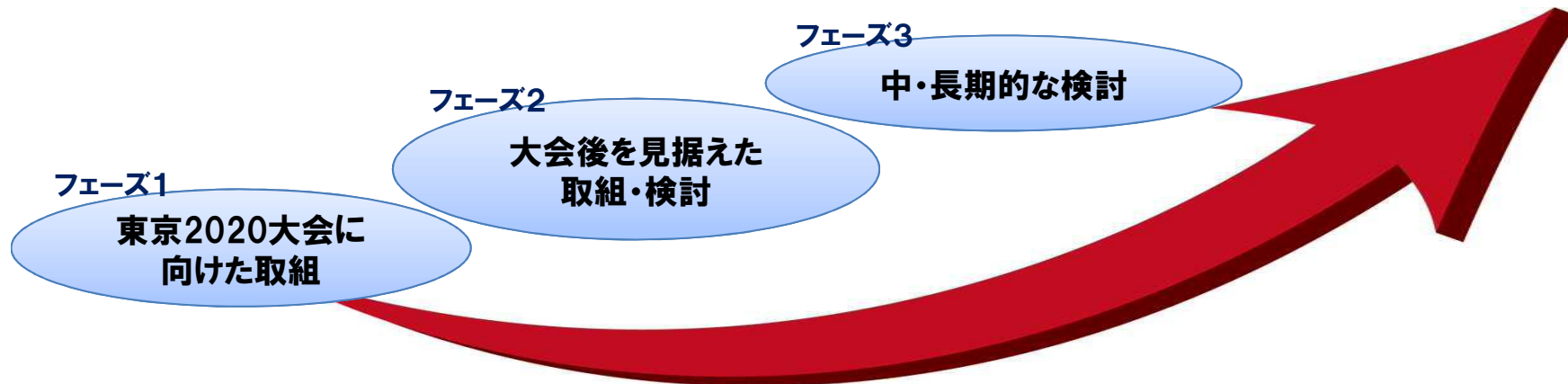
【海上公園の役割変化】

- ①都市力の向上や生物多様性保全の実現に向けた緑地・水辺空間への期待の高まり
- ②周辺機能との調和（臨海地域の市街化進展）
- ③公園における民間活用

(2) 今後の臨海地域開発(臨海副都心・海上公園)の方向性

- 臨海部は陸・海・空の国際的な玄関口を備えていること、東京2020大会のレガシーという希少性を有していることなど、大きなポテンシャルを秘めている。
- 今後策定する「東京ベイエリアビジョン」(仮称)を踏まえ、東京の成長戦略の一端を担う地域として臨海部の各拠点が有機的に連携し、「東京の未来を体現するエリア」としてさらなる飛躍を目指す。
- 3つのシティ(セーフシティ、ダイバーシティ、スマートシティ)を先鋭的に実現させ、東京が抱える都市問題に対する処方箋、新しい東京の都市モデルを示していく。
(例:超高齢化社会のモデル地区、外国人にも快適なキャッシュレスのまち、最先端技術を開発・実装するまち 等)

「東京の未来を体現するエリア」
としてさらなる飛躍



(2) 今後の臨海地域開発(臨海副都心・海上公園)の方向性 フェーズ1 東京2020大会に向けた取組

◆大会の成功に寄与し、大会後の魅力あるまちづくりにもつながる取組を展開

大会時のラストマイル対策、大会後の快適な空間創出



海上公園や駅前広場に
クールスポットを整備



ロードレースコースを始めとした
道路への遮熱性舗装導入

外国人旅行者の受入環境整備・施設のバリアフリー化推進



多言語対応、デジタルサイネージ、
無料Wi-Fiの整備推進



公園施設のバリアフリー化、
トイレの洋式化



ムスリムなど生活習慣にも
配慮した環境整備

(2) 今後の臨海地域開発(臨海副都心・海上公園)の方向性 フェーズ2 大会後を見据えた取組・検討



東京の新たな玄関口となる東京国際クルーズターミナルとの連携による交流人口の拡大



有明レガシーエリアの整備によりスポーツとイベントで賑わうまちを創出



海上公園に民間のノウハウ・資本を活用した商業機能・賑わいを導入



海上公園を商業イベントに開放 都民協働による公園づくり



大会後本格運行されるBRTにも対応した駅前広場の機能強化

(2) 今後の臨海地域開発(臨海副都心・海上公園)の方向性 フェーズ3 中・長期的な検討

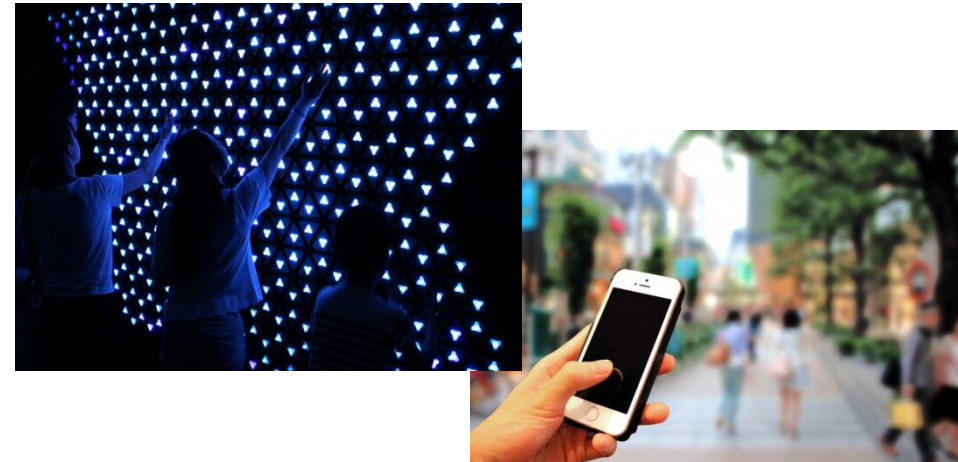


臨海副都心に新たなランドマークとなるホテル、商業施設、MICE施設等を誘致



提供: SBドライブ(株)

臨海副都心エリア内の新たなモビリティ導入の検討など、交流人口を拡大する取組を促進



まち全体をアートの発信空間として活用
まち全体をサンドボックスとした最先端技術の
ショーケースのまちへ

行政主導からエリアマネジメントによるまちづくりへ
(BIDの導入など)
◆(株)東京臨海ホールディングスをエリアマネジメントの中核、エリア内企業の取りまとめ主体として検討

都心部などエリア外と臨海部を結ぶアクセスの強化

(参考資料) 臨海地域開発 関係監理団体等一覧

区分	体類	団体名	設立年月日	設立目的	主要事業
東京都監理団体		株式会社 東京臨海 ホールディングス	平成19年 1月31日	臨海地域というエリアを活動基盤とする各団体を経営統合し、より機動的な事業運営を行うとともに、相互連携による相乗効果を発揮し、東京港の国際競争力の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していくことを目的とする。	1 株式を所有することによるグループ会社の経営管理及びこれに付帯する業務等
その他報告を受ける団体		東京臨海熱供給 株式会社	平成2年 8月8日	東京都が発表した「臨海副都心開発事業化計画」に沿い、地域冷暖房システムの整備、運営を行うことを目的とする。	1 臨海副都心における冷暖房プラント及び熱供給管の建設等 2 同地区への熱供給事業
		株式会社 ゆりかもめ	昭和63年 4月25日	都心部と臨海副都心を結ぶ新たな交通手段として、新交通システムを都と一体となって整備し、鉄道事業法及び軌道法に基づき、一般運輸業を営むことを目的とする。	1 臨海新交通システムの整備、運行及び経営等
		株式会社 東京テレポート センター	平成元年 4月26日	臨海副都心を先導する拠点施設としてのオフィスビル等を建設、運営するとともに、インフラ施設の整備、管理を行う。	1 ビル事業 2 施設管理事業
		東京港埠頭 株式会社	平成19年 10月25日	外貿ふ頭の建設、管理を総合的かつ効率的に行うとともに、東京都が行う業務に協力することにより、東京港の機能の強化と振興を図り、もって外国貿易の増進並びに住民の福祉の向上及び地域経済の発展に寄与することを目的とする。	1 外貿ふ頭事業 2 内貿ふ頭事業 3 建設発生土有効利用事業 4 環境保全事業 5 指定管理者関連事業