資料２－９

見える化改革 報告書
「臨海地域開発」

抜　粋　版

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

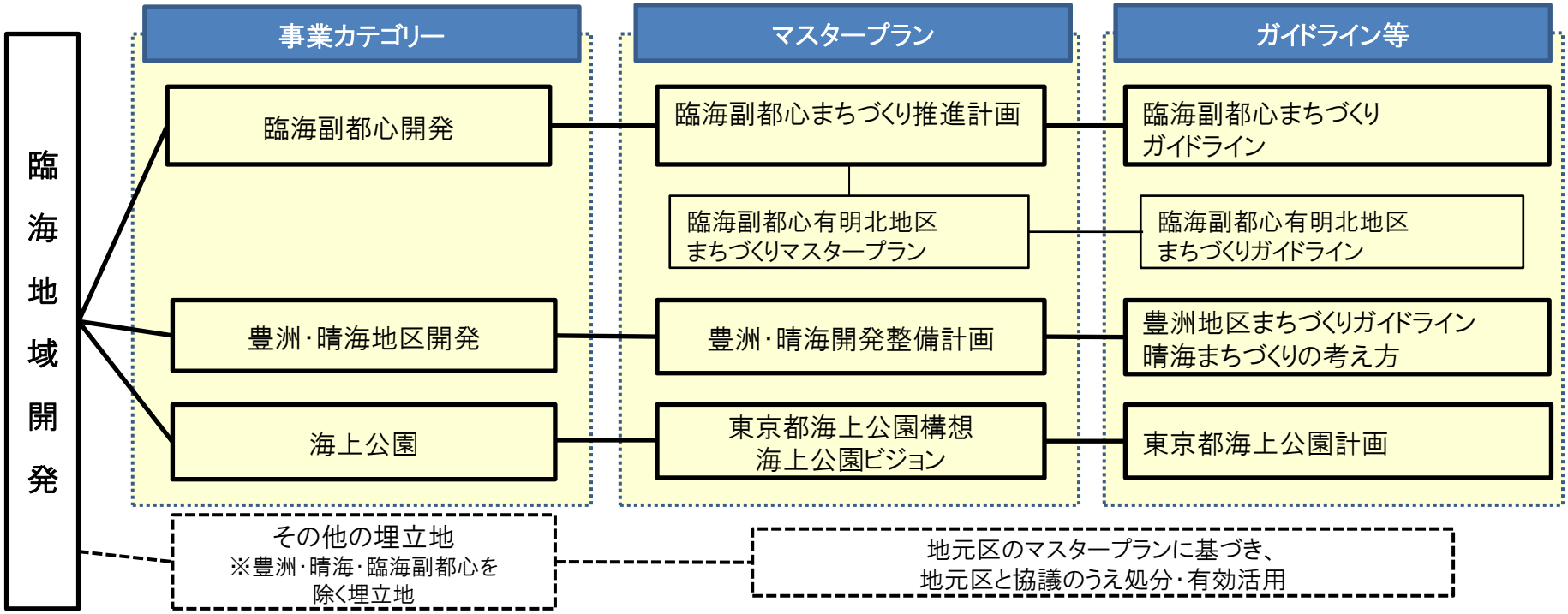
☞【大会後を見据えた取組・検討】東京国際クルーズターミナルとの連携、有明レガシーエリアの整備、都民協働による海上公園づくりなど

☞【中・長期的な検討】最先端技術のショーケーシング、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

（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。



※その他の埋立地の開発・処分は概ね完了しており、今回の分析の対象外とする。

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	「東京テレポート構想」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 当初計画
平成５年８月	レインボーブリッジ開通　⇒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 現行計画
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年に開発の進ちょ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】

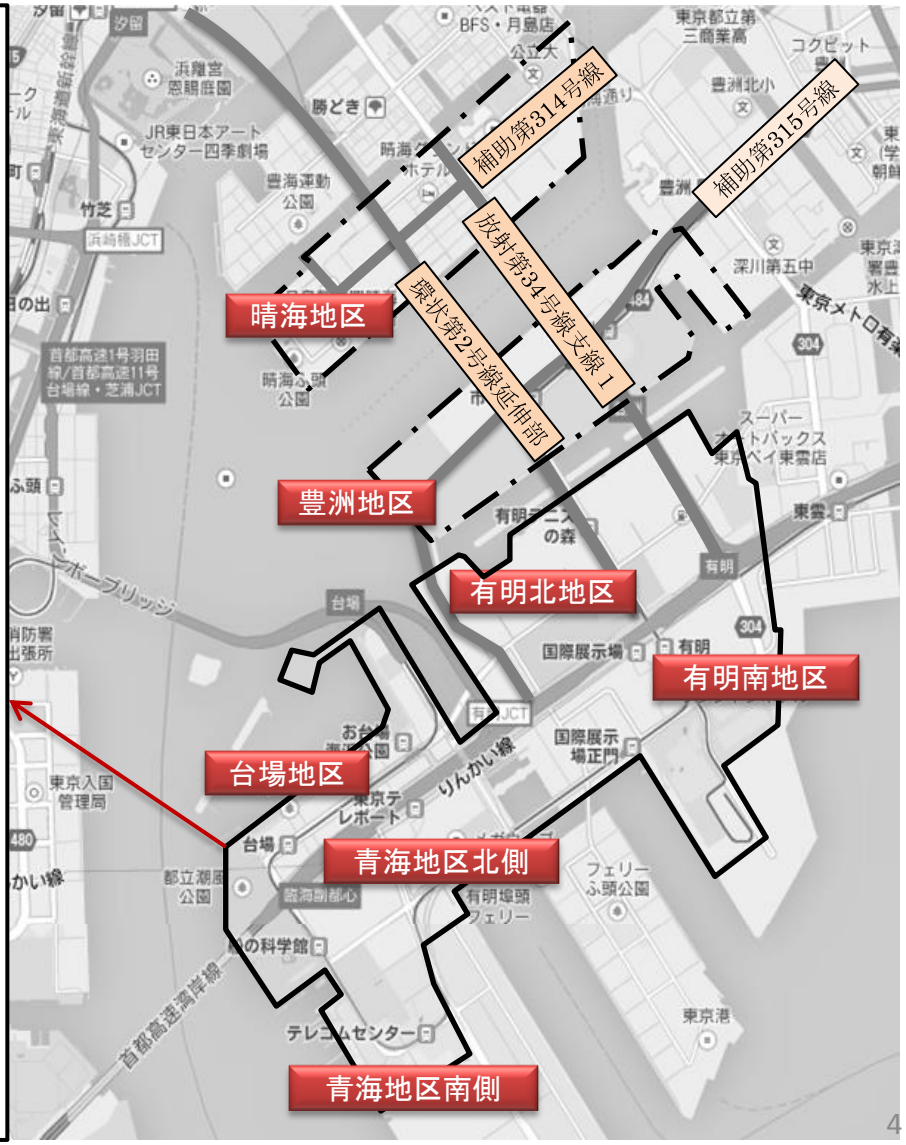
方向性①
職・住・学・遊のバランスのとれた複合的なまちづくり

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



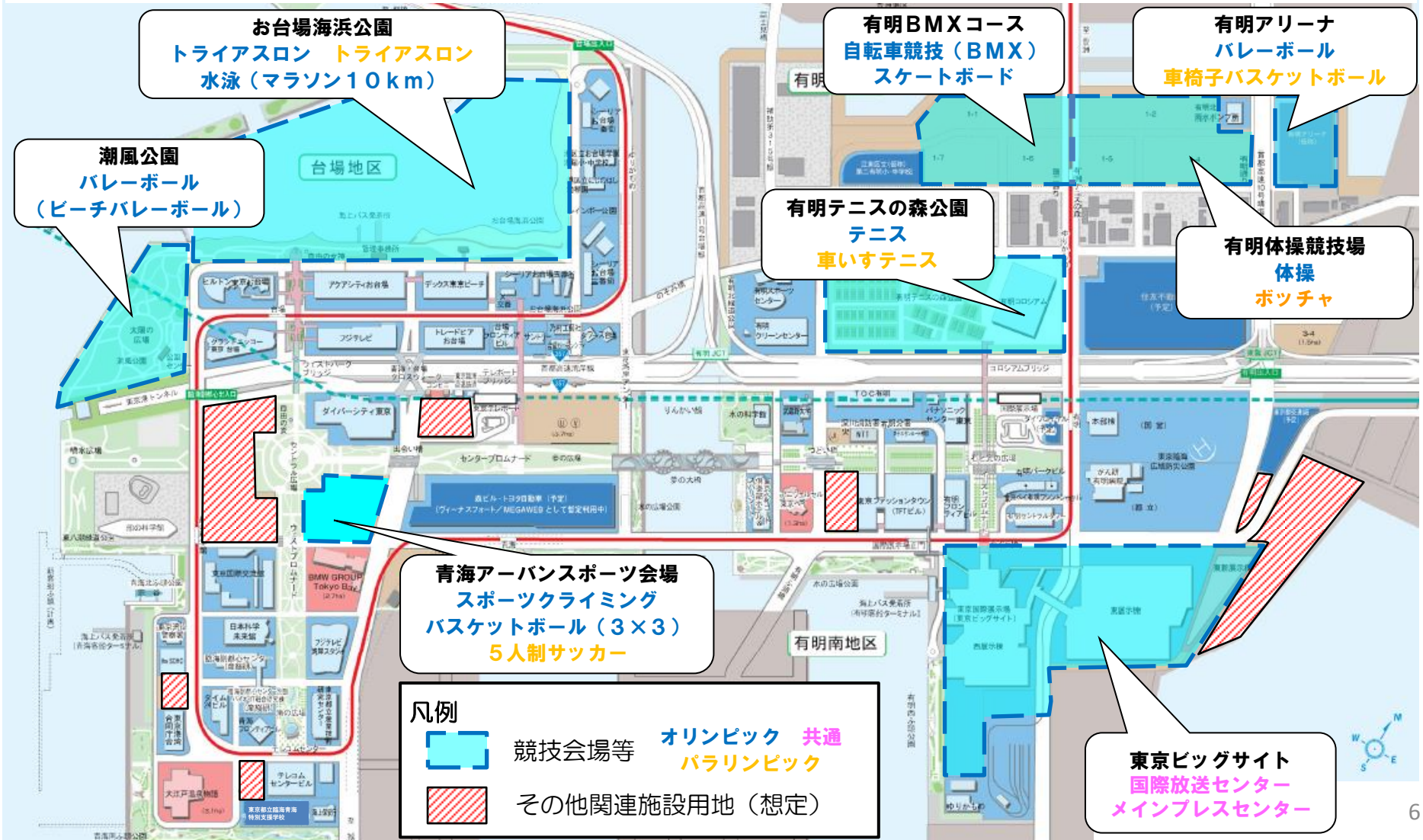
エ　土地処分の現状（再掲）

◆ 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

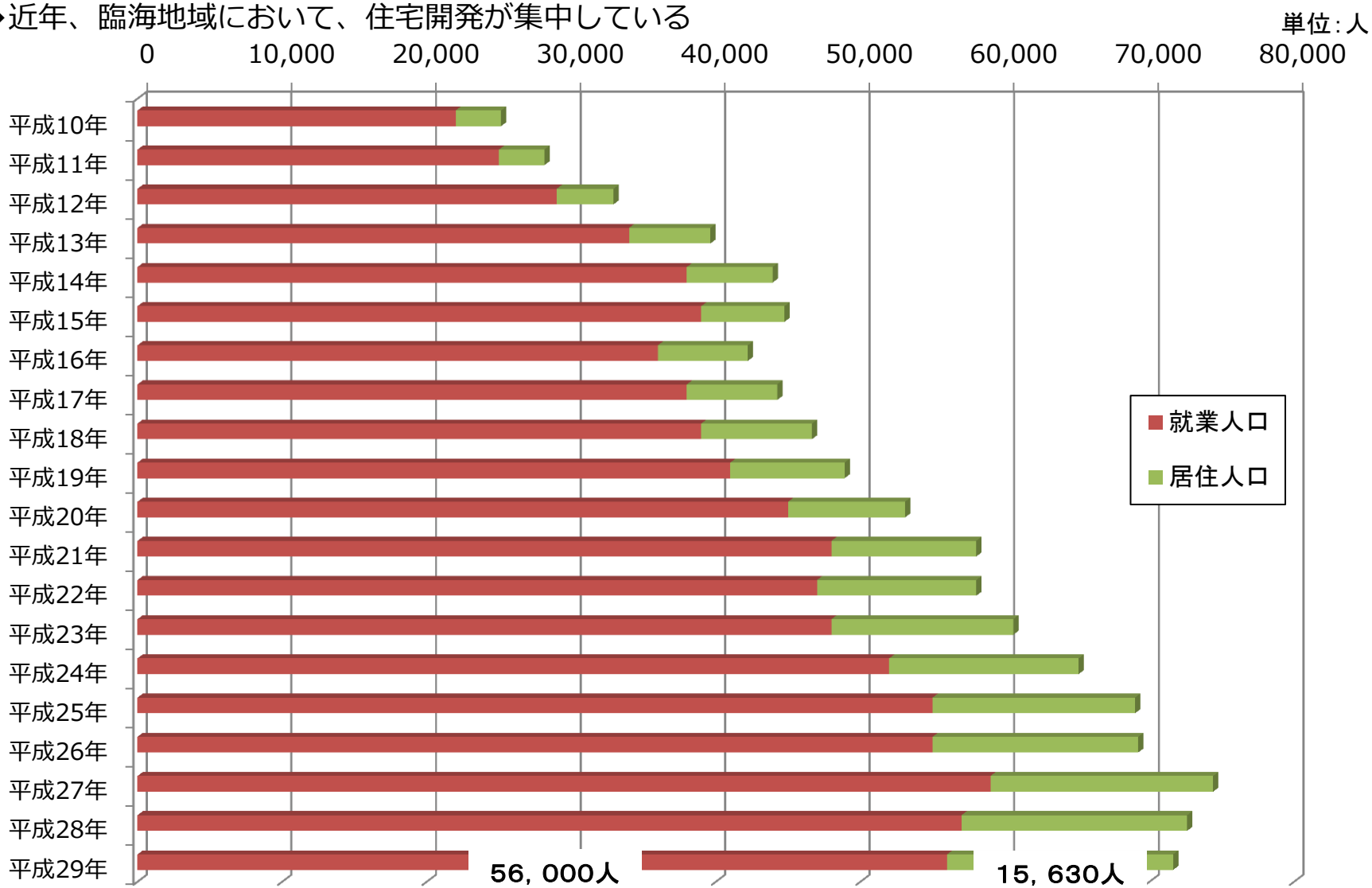
ク　東京2020大会との連携

- ◆ 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



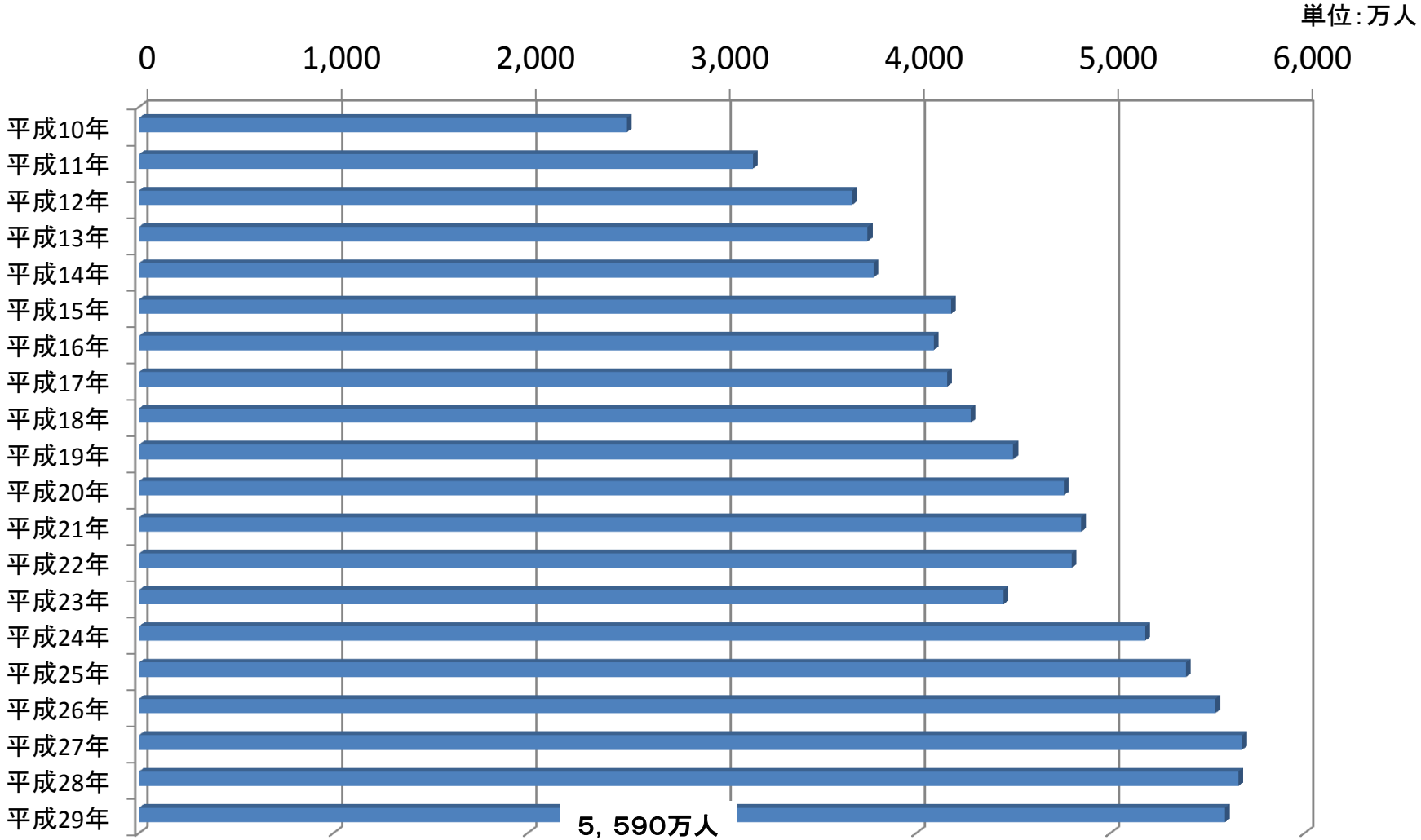
ケ　居住人口・就業人口の推移

◆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

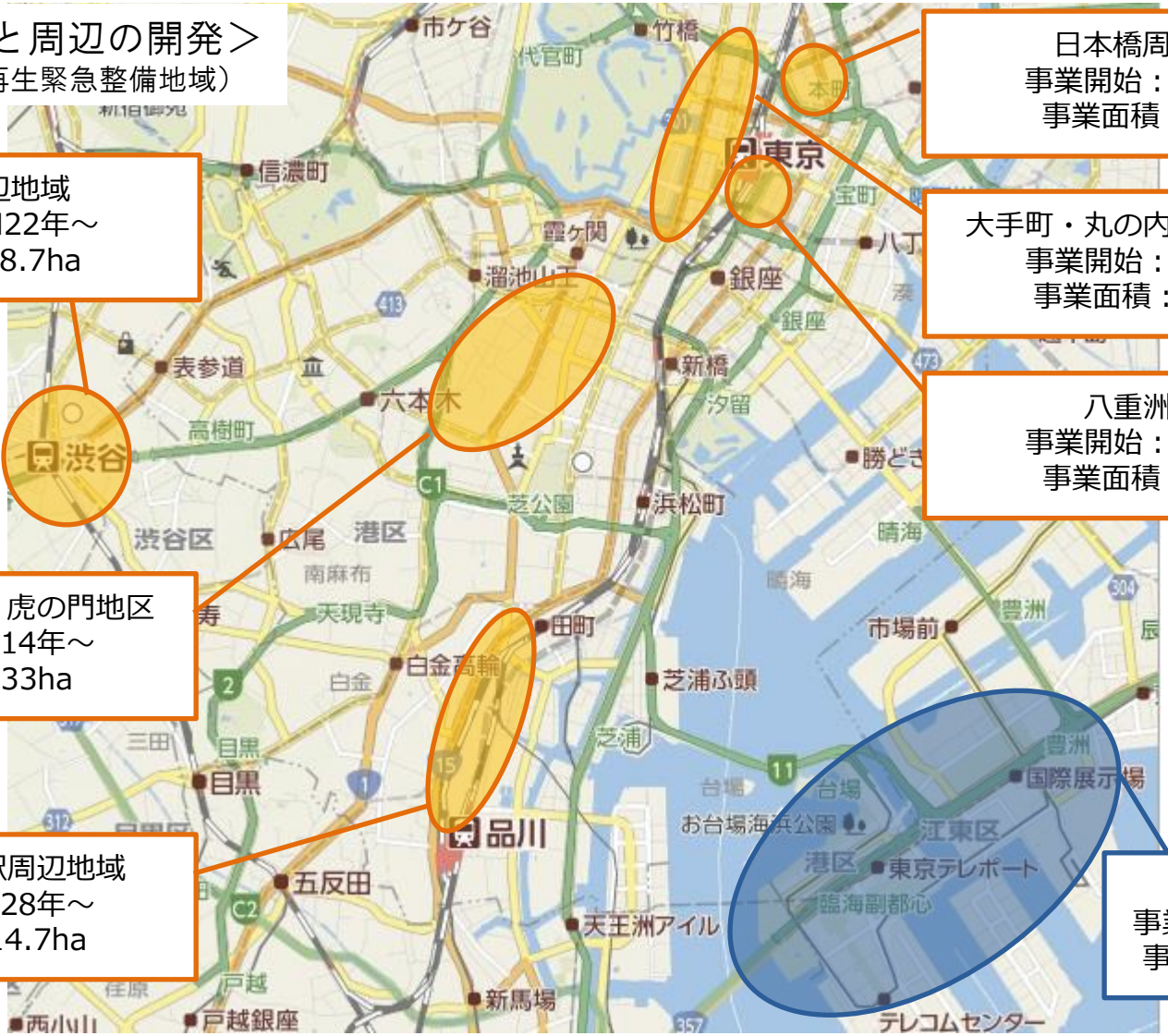
◆臨海副都心への来訪者数は全体的には増加傾向だが、近年は概ね横ばいで推移している。
◆東京2020大会の開催に伴い、未処分地を競技会場や大会関連用地として供出、土地処分を一時中止
現在は、大会後の開発再開に向けて、未処分地の一部について公募を開始



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）



日本橋周辺地区
事業開始：H24年～
事業面積：2.9ha

大手町・丸の内・有楽町地区
事業開始：H24年～
事業面積：11.6ha

八重洲地区
事業開始：H27年～
事業面積：5.1ha

渋谷駅周辺地域
事業開始：H22年～
事業面積：8.7ha

環状二号線新橋・虎の門地区
事業開始：H14年～
事業面積：33ha

品川駅・田町駅周辺地域
事業開始：H28年～
事業面積：14.7ha

臨海副都心
事業開始：H元年～
事業面積：442ha

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

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

1990年	1997年	2002年	2014年	2016年
豊洲・晴海開発整備計画	豊洲・晴海開発整備計画（改定） ・臨海副都心開発の見直し	豊洲・晴海開発整備計画（再改定） ・築地市場の豊洲移転	豊洲・晴海開発整備計画（一部改定） ・選手村整備	豊洲・晴海開発整備計画（一部改定） ・BRT ・水辺の活用

○ 「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

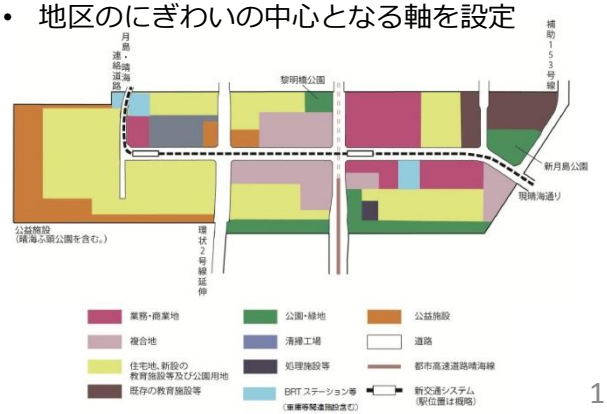
土地利用方針

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。

晴海レジデンス、晴海テラス
（2009年竣工）

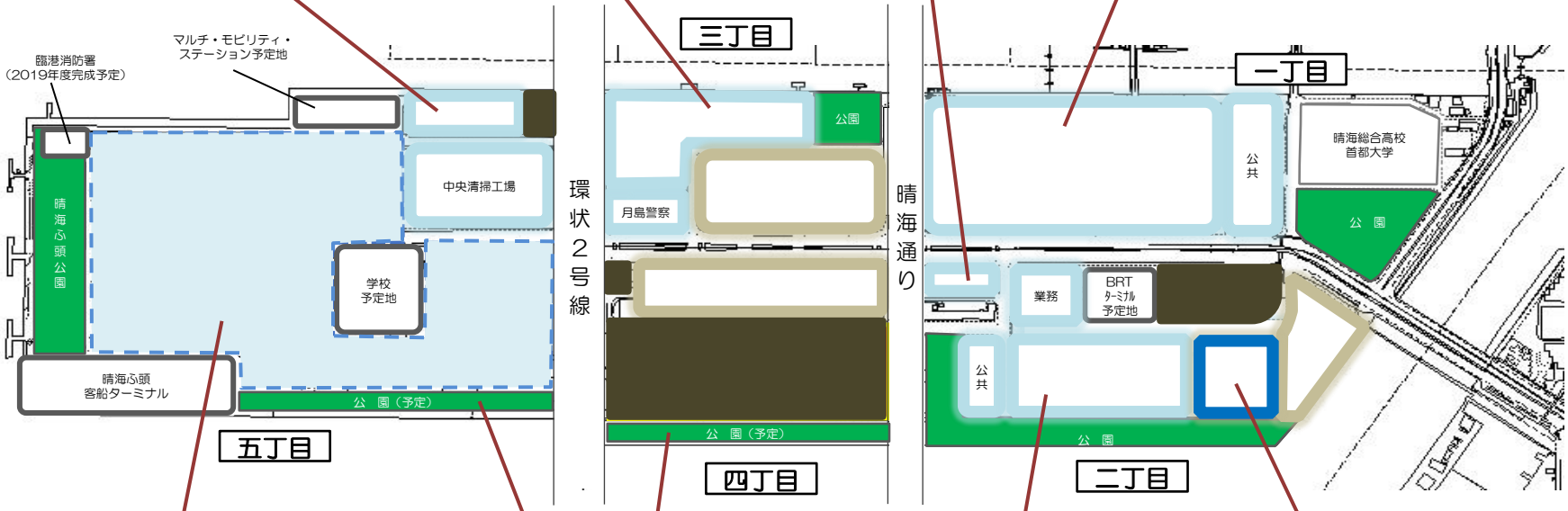
ベイシティ晴海
スカイリンクタワー
（2009年竣工）

ドゥ・トゥール
（2015年竣工）

晴海センタービル
（2006年竣工）

晴海アイランド・トリトンスクェア
（2001年竣工）

：再開発済み
：再開発予定有
：再開発未実施
：都有地
：選手村再開発エリア



東京2020大会選手村エリア
（東京都都市整備局提供、平成29年12月時点）

晴海緑道公園（予定）

ザ・パークハウス晴海タワーズ
（2013年、2016年竣工）

パークタワー晴海
（2019年竣工予定）

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

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え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
- カフェの設置や桟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

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）

（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）

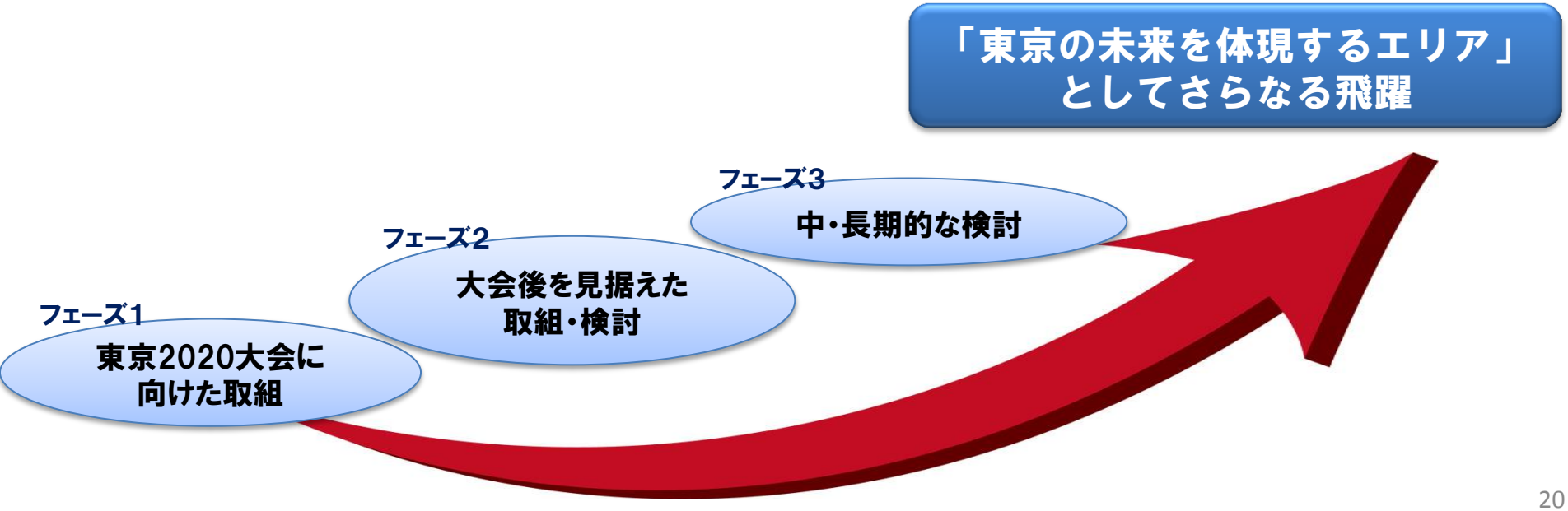
③公園における民間活用

（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）



（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

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
ショーケーシングのまちへ

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

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）
◆㈱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