

第 3 臨海部開発事業

1 事業の経緯

(1) 臨海部開発の位置づけ

東京は政治の中心としてだけではなく、経済、文化などさまざまな面で日本の発展に大きな役割を果たしてきた。とりわけ、昭和50年代後半からの情報化、国際化の進展は世界経済に占める東京の役割を飛躍的に増加させた。その一方、人口や産業の一極集中が進むとともに業務機能等が都心部へ過度に集中し、都市問題が深刻化した。

このため、東京都は都市づくりの基本政策として多心型都市構造への転換を進めることとし、その一環として昭和62年に臨海副都心開発を構想し、時代の潮流である国際化・情報化の拠点を整備するとともに、職と住の均衡のとれた計画的な街づくりを主体的に進めてきた。

また、都心と臨海副都心の中間に位置する豊洲・晴海地域は、臨海部副都心開発基本構想の段階から臨海副都心と一体的に開発すべき地域と位置づけられており、都心部からの業務機能の無秩序な拡大を避け居住、業務・商業、文化・レクリエーション等の諸機能が効果的に複合された活力ある市街地の形成を目指した計画的な開発を誘導することとしている。

(2) 臨海部開発の見直しと経緯

当初の基本構想等を作成してから年月が経過する過程でバブル経済が崩壊し、地価の大幅な下落、オフィス需要の減退など開発を取り巻く社会経済状況に大きな変化が生じ、計画どおりの開発を進めることが困難となった。一方、防災に対する意識の高まり、ゆとりや豊かさへの指向など都民の意識にも大きな変化がみられた。

そこで、今後の開発のあり方を見直すこととし、知事の私的諮問機関である「臨海副都心開発懇談会」が設置され、平成8年4月に最終報告が発表された。この報告を受け、東京都は平成8年7月に「臨海副都心開発の基本方針」を策定・発表し、この基本方針を具体化するため、平成9年3月に「臨海副都心まちづくり推進計画」、同年4月には「豊洲・晴海開発整備計画（改定）」を策定した。

一方、豊洲地区への築地市場の移転に伴い、豊洲地区の土地利用計画等の変更が生じたため、平成14年9月に「豊洲・晴海開発整備計画一再改訂（豊洲）案一」を策定した。

(3) 「臨海副都心」及び「豊洲・晴海地域」関連の計画等の経緯

昭和61年11月	第二次長期計画において、臨海副都心を7番目の副都心として位置づける。
昭和62年6月	「臨海部副都心開発基本構想」を公表
昭和63年3月	東京臨海部開発推進協議会（6省庁）において、「東京臨海部における地域開発及び広域的根幹施設の整備等に関する基本方針」をとりまとめる。
昭和63年3月	「臨海部副都心開発基本計画」、「豊洲・晴海開発基本方針」を公表
平成元年4月	「臨海副都心開発事業化計画」、「豊洲・晴海開発整備方針」を公表
平成2年4月	「臨海副都心まちづくりガイドライン」、「臨海副都心住宅マスタープラン」を公表
平成2年6月	「豊洲・晴海開発整備計画」を公表
平成7年9月	臨海副都心開発懇談会の設置
平成8年4月	臨海副都心開発懇談会「最終報告」を公表
平成8年7月	「臨海副都心開発の基本方針」を公表
平成9年3月	「臨海副都心まちづくり推進計画」を公表
平成9年4月	「豊洲・晴海開発整備計画－改定－」を公表
平成10年2月	「臨海副都心まちづくりガイドライン－改定－」を公表
平成14年3月	「有明北地区まちづくりガイドライン」を公表
平成14年9月	「豊洲・晴海開発整備計画－再改定（豊洲案）－」を公表
平成18年7月	「豊洲地区まちづくりガイドライン」を公表
平成19年2月	「臨海副都心まちづくりガイドライン－再改定－」を公表
平成19年12月	「有明北地区まちづくりガイドライン－改定－」を公表
平成26年3月	「豊洲・晴海開発整備計画」の一部改訂を公表
平成26年7月	「有明北地区まちづくりガイドライン－改定－」を公表
平成28年3月	「豊洲・晴海開発整備計画」の一部改訂を公表
令和4年1月	「有明北地区まちづくりガイドライン－改定－」を公表

2 開発の基本方針

「豊洲・晴海開発整備計画－改定－」及び「臨海副都心まちづくり推進計画」において、「都市基盤の整備」と「豊洲・晴海地区及び臨海副都心の一部である有明北地区の開発」については、以下のようになっている。

(1) 都市基盤の整備

① 広域幹線道路

広域幹線道路は、開発の寄与度や交通ネットワークとしての重要度により優先度の高い路線や区間から整備を進める。整備に当たっては、各地区の開発スケジュールや有明北地区の埋立事業との整合を図る。

② 臨海新交通

臨海新交通「ゆりかもめ」の有明～豊洲間の延伸は、平成17年度末に整備が完了し、豊洲～勝どき間は、今後の利用状況や周辺の開発動向を見定め、整備時期を検討する。

③ 都市高速道路晴海線

都市高速道路晴海線は、放射第34号線（晴海通り）の延伸に併せて早期に整備するよう要請している。豊洲～有明間については、平成21年2月に開通し、晴海～豊洲間については、平成30年3月に開通している。

(2) 豊洲・晴海地域及び有明北地区の開発

① 豊洲・晴海地域

この地域は、都心部からの業務機能の無秩序な拡大を避けながら都心に近接した地理条件を活かし、居住と業務・商業、文化等の諸機能が効果的に複合された活力ある市街地の形成を図る。

② 有明北地区

土地利用方針として、地区の個性を活かしたまちづくりを進めることとし、有明親水海浜公園に隣接する地域には緑豊かな「旧防波堤」への眺望や海辺の景観を活用した都市型住宅を配置する。入江沿いには、ウォーターフロントの景観を活かした店舗等の商業機能の誘導を図り、臨海新交通の駅周辺及び幹線道路沿いについては、都市型産業を中心とした業務・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。

3 広域交通基盤の整備と開発者負担の導入

広域交通基盤である一般道路（放射第34号線の延伸等）及び臨海新交通は、臨海副都心及び豊洲・晴海地域の開発を進めていく上で欠かすことができないものであると同時に、臨海部と都心部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形成などの広域的な役割も有している。

また、同地域は広域交通基盤整備により、大きな開発利益を受ける。従って、整備について開発利益の還元等を行うことにより、早期整備を促進するため、公共負担に加えて開発者負担も導入し整備をする。

4 都市計画の概要

臨海部開発における広域的根幹施設等については次のような整備手法の考え方を定め、事業実施に向けて都市計画手続き及び環境影響評価手続きを実施し、広域幹線道路、土地区画整理事業及び再開発地区計画は平成5年7月19日に、また、臨海新交通「ゆりかもめ」の延伸は平成11年3月10日に、それぞれ都市計画決定された。

(1) 整備手法の考え方

- ・一般道路は、街路事業と土地区画整理事業で整備する。
- ・都市高速道路は、有料道路事業で整備する。
- ・新交通システムのインフラ部は、有明～豊洲間は街路事業、豊洲～勝どき間の整備手法は今後検討する。

(2) 都市計画の内容

○都市計画道路

- ・一般道路（放射第34号線延伸外4路線）
- ・都市高速道路晴海線

○東京臨海新交通ゆりかもめ

- ・有明～豊洲間 約2.8km

○臨海部開発土地区画整理事業

- ・施行区域 晴海・豊洲・有明北地区
- ・施行区域の面積 約262ha

○再開発地区計画

- ・位置 晴海・豊洲・有明北地区
- ・計画区域の面積 約280ha

臨海部広域交通基盤

● 広域交通基盤の整備計画図



