

【 寄 稿 】

臨海副都心開発の基本方針について

東京都都市計画局 総合計画部都市整備室
課長補佐（臨海副都心開発計画係長）
井 坂 昌 博

1. 経済変動と都市開発

21世紀に飛躍する都市に必要な要素が、安全性、利便性、快適性、そして可能性であるとするならば、臨海副都心はそれらを具備した都市の一つである。しかしながらそれらの要素を具体的な形で実現していく都市形成の過程では、社会経済情勢の変化が多大な影響を都市そのものに及ぼすことを忘れてはならない。右肩上がりの経済成長が当然視されていた時代には、概ね順当であった都市開発も、経済成長がマイナスを指すようになると、都市開発に係わる様々な歯車が噛み合わなくなってくる。都市開発が停滞の様相を示したとき重要なことは、開発に携わる計画者が的確に将来を見据え、それを都市開発の速度や舵取りに適切に反映させていくことである。臨海副都心開発は正に、バブルの膨張と消長という社会経済状況の激甚な変化の渦中であって、安全性、利便性、快適性を追求しつつ、未来への可能性を持った都市とは如何にあるべきかを模索しながら見直した事例である。

本報告では、まず臨海副都心開発計画策定時の背景を概観し、その後の社会経済状況の変化とそれが臨海副都心開発にどのように影響を及ぼしたのかを述べたあと、臨海副都心開発の見直しの経過と見直しの結果策定された「臨海副都心開発の基本方針」を掲載する。

2. 臨海副都心開発計画策定時の背景

1980年代の後半から1990年代の前半にかけて、東京圏は、人口、産業の集積が極めて高い巨大マーケットとなり、この魅力的な巨大マーケットを求めて、内外企業の進出意欲は高いものがあつた。都は、多心型都市づくりを進めることによって、適切な分散を図ろうとしたが、業務管理機能や金融機能の都心部一点集中は止まることを知らず、高い集中を見せていた。

こうした業務機能の都心部への一点集中は、旺盛なオフィス床需要を生み出し、東京23区内において、オフィス入居率が99%を超える年が続いた。

都心でのオフィス床需要の増大は、都心商業地の地価高騰を招いたが、こうした流れを加速させたのが、円高・ドル安の急進展等による金余り現象であつた。より有利な運用先を探っていた余剰資金が、いわゆる土地神話もあって、投機的な土地取引の手を都心から周辺部へと広げていったことから、全都的な地価高騰を招いた。

異常な地価高騰に対処するため、土地供給が強く求められた結果、広大な未利用地を抱えていた東京臨海部に熱い視線が向けられた。一方、都心部に過度に集中する業務機能の分散を図り、多心型都市構造への転換を打ち出していた都は、東京が抱える多くの都市問題を解決するとともに、国際化・情報化という新たな時代の要請に応えるための舞台として臨海副都心を計画した。

3. 社会経済状況の変化と臨海副都心開発への影響

いわゆるバブルと呼ばれた経済が崩壊した後の平成5年から7年にかけて、我が国の経済は地価の大幅な下落、オフィス床需給の不均衡、景気低迷の長期化を経験し、我が国経済を支えてきた東京の地位がゆらぎはじめたとも言われている。また、平成7年1月の阪神・淡路大震災の被害の大きさは、防災対策の重要性をあらためて認識させるものであった。

これらの社会経済状況の変化により、臨海副都心開発の当初予定通りの事業遂行が困難になり、開発フレームをはじめ、土地利用計画の妥当性をあらためて検討する必要が意識されるようになった。また、臨海副都心開発そのものへの都民の関心が高まり、オフィスを中心とした開発は臨海部に適当ではない等の都民からの批判を謙虚に受け止めていく必要があった。

4. 臨海副都心開発の見直し

こうした臨海副都心開発への影響や、平成7年第一回都議会定例会において「臨海副都心の始動期後の開発について、総合的な見直しを行うこと」との附帯決議がなされたこと、また知事も平成7年第二回都議会定例会において見直しの方針を明らかにしたことを受け、始動期後の臨海副都心開発について総合的な見直しを行うこととした。

都では、見直しに当たり、幅広い見地から助言を得るため、知事の諮問機関として学識経験者及び都民からなる「臨海副都心開発懇談会」を平成7年7月に設置し、その第一回懇談会を平成7年9月に開催した。懇談会では、開発のあり方を始めとして、土地利用、土地処分、開発者負担、開発スケジュール、広域的交通基盤、民有地を有する有明北地区開発、臨海副都心関連地域の豊洲・晴海開発等について検討が行われ、平成7年12月に中間報告、平成8年4月に最終報告がまとめられた。懇談会の報告を受けて東京都は、平成8年6月の臨海副都心開発特別委員会に臨海副都心開発の基本方針（案）を報告し、第二回都議会定例会の議論を踏まえた上で、平成8年7月に臨海副都心開発推進会議において臨海副都心開発の基本方針を決定した。

5. 臨海副都心開発の基本方針

基本方針の策定にあたって

都は昨年、「とうきょうプラン'95」を策定し、生活者の視点にたって、生活におけるゆとりと豊かさの実現をめざす「生活都市東京の創造」と、都民と都政のパートナーシップを築くための「都民に身近でわかりやすい都政の実現」を基本目標に、生活を守り、支え、豊かにする施策を押し進めている。都市づくりの面でも、こうした基本的な視点から、東京の活力を高め、職と住のバランスのとれたまちづくりを進め、快適で活気にあふれた品格のある東京をつくりあげることが目標である。

一方、戦後50年にわたってわが国の発展を支えてきた社会経済システムはいきづまりを見せ、新しい枠組みづくりが求められている。地方分権、規制緩和、首都機能移転など、日本と東京の将来を左右する大きな課題が提起されており、来るべき世紀に向けて、東京をどのような都市にしていくのかが問われている。

こうした課題に応えつつ、生活都市東京を創造していくにあたって、始動期開発を終え、新しいまちとして活動を開始した臨海副都心は、21世紀の東京に必要な様々な機能を受け入れる可能性を有しており、また、都市生活の新しい姿を提示することなど、大きな役割が期待されている。そうしたなかで、今、臨海副都心開発を、生活都市東京づくりに役立て、日本や東京の将来にとって有意義なものとする、そして、開発の意義と進め方について、都民の理解と協力が得られるよう様々な工夫をすること、さらに、これまでの投資を生かし、建設的で創造的な方向で見直すとともに、将来の世代の負担を配慮することが求められている。

都は、これまでに、臨海副都心開発懇談会の報告を受け、また、都議会からも様々な提言や意見をいただいた。また、多くの都民から提案や意見が寄せられた。こうした真摯な議論を踏まえ、「夢のある臨海副都心の明確なイメージを示すこと」「都民負担を極力抑制する努力を行うこと」「都民参加によるまちづくりを進めること」「社会経済状況にあわせて見直しを行うこと」という基本的な考えのもとに、臨海副都心開発の基本方針を次のとおり策定する。

1 見直しの姿勢

(1) 経緯

東京は、これまで新しい価値観や多様なライフスタイル、新たな産業や先駆的な技術を生み出し、わが国の経済や文化を牽引してきた。また、わが国の国際的地位の向上と発展に大きな役割をはたしてきた。しかしながら、その一方で、人口や産業の東京へ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、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てきた。臨海副都心開発は、その一環として、昭和60年代はじめに構想したものであり、都心部に近い広大な都有地に、時代の潮流である国際化・情報化の拠点を整備し、あわせて、多様な機能を備え、職と住の均衡のとれた計画的なまちづくりを主体的に進めてきた。

しかし、当初の基本計画から8年を経過する過程で、バブル経済が崩壊し、長引く景気の低迷、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た。このことは、事業者の進出意欲や地権者の開発意欲に深刻な影響をもたらし、また、土地の運用収入も大幅に減少した。このため、計画どおりに開発を進めていくことは困難となり、開発の先行きに対する不安が生じている。その一方で、ゆとりや豊かさへの指向や防災に対する意識の高まりなど、都民の意識にも大きな変化がみられる。

これらのことから、今後の開発のあり方を見直す必要が生じたが、都民からは、「開発の利点がよくわからない」「これまでの見直しが十分ではない」などといった批判があり、見直しにあたっては、これらを謙虚に受け止めていく必要がある。

(2) 見直しの姿勢

東京都心部への集中圧力は、緩和しつつあるものの、今日なお諸機能の都心部への集中による弊害は是正されていない。また、産業の空洞化や都心部の居住人口の減少などによる東京の活力の衰退が指摘されている。国際化、情報化が進み、経済のグローバル化が進展するなかで、アジア諸都市が急速に台頭し、東京の国際的地位の低下も懸念されている。また、地震災害等に対する都市の安全性の確保、ゆとりと豊かさにもちた生活への期待など、都民の生活観や意識は大きく変わりつつある。さらに、地球環境問題への認識の高まりから、開発と環境の調和が求められてきている。

生活都市東京を創造していくうえで、臨海副都心は大きな役割を果たしていかなければならない。社会経済状況や都民の意識の変化を的確にとらえ、これまでの開発目標をさらに進展させ、住み、働く人々にとって魅力があり、東京や日本の将来にも貢献する副都心を創造していくことが、今、都政に求められているのである。

見直しにあたっては、正当に評価すべきものは評価し、反省すべきものは反省し、これまでの開発の成果をいかして、長期的な観点にたって、21世紀の東京全体にとって新たな価値をもたらすよう、建設的で創造的な方向をめざすこととする。また、財政収支の裏付けを伴った実行性のある計画を策定し、時代の変化に的確に対応しながら、責任をもってこの開発を着実に進め、関係者や都民全体の信頼を得ていく。

また、有明北地区及び豊洲・晴海地域の開発については、これまでの経緯を十分踏まえつつ、民間地権者との協議を進めていくこととする。

2 魅力ある新たな臨海副都心

東京の副都心は、これまでの生成の過程で、それぞれの個性や特徴を育んできており、臨海副都心についても、その意義や役割は、時代の変化に対応したものであることが要請される。

臨海副都心は、羽田空港と成田空港とを結ぶ軸上に位置し、また、東京港などの物流拠点に隣接するという立地特性を有するとともに、ウォーターフロントの魅力にあふれる地域でもある。今後の開発にあたっては、こうした地域特性を十分にいかし、都民の夢と希望を育む生活都市東京の創造の一環として、東京に新たな魅力と活力をもたらすようにしていく。

(1) 生活の質の向上・自然との共生

— 豊かな緑と水辺環境のもとで多様なライフスタイルを楽しめる副都心 —

臨海副都心は、水辺と眺望に恵まれた都民の貴重な財産であり、ウォーターフロントの特性を十分いかしたまちづくりが行われなければならない。

このまちには、水辺の眺望を楽しみ、水に親しめる施設を整え、子どもから高齢者まで、そこに住み、働き、学び、遊ぶ人の誰もが自然とふれあい、いきいきと活動し、ゆったりと憩える、緑豊かな都市空間を創造する。

職と住をそれぞれ適切な場所に置くとともに、都市生活に必要な商業・サービス機能のほか、医療・福祉、教育・文化、スポーツ・レクリエーション、アミューズメントなどの多様な機能を総合的に配置していく。

また、環境の保全とアメニティーの向上をめざす。さらに、省資源・省エネルギーにより環境への負荷を低減させる。

このような生活環境から生まれる、人々の心のゆとりと豊かさは、生活の質や人々の創造力を高めるとともに、地域における交流と自主的な活動を育み、新たなコミュニティや文化を生み出していくことが期待される。

(2) 世界との交流・未来への貢献

— 立地特性をいかし、明日の東京の活力と創造力を生み出す副都心 —

臨海副都心は、東京の最も新しいまちとして、明日の東京の活力と創造力を生み出すさまざまな試みが行われるという役割を担っていく。

東京の産業と経済は、より規制が緩和された、自由な仕組みを求め、そして人々は、自立的で個性的な生活と活動の場を求めている。

このまちは、その立地特性をいかし、国際的な貿易ビジネスに関連する新しい機能を加え、将来の経済活動の規制緩和とあわせて、自由な貿易、産業活動を促進するとともに、生活者にとっても魅力のあるまちとしていく。

また、国際展示場を中心とする国際コンベンションパークとしての機能、テレコ

ムセンターなどの情報通信基盤、隣接する国際港湾物流機能などを生かしながら、多くの人々が行きかい、多様な外国の文化や情報がまじわる国際交流の場を創出していく。

このような立地条件に恵まれた臨海副都心は、21世紀を支える新たな産業の創造基盤となる可能性を持っており、ベンチャービジネスなどに機会を提供し、これを育成していく。

(3) まちづくりへの貢献

— 東京全体のまちづくりに貢献する新たな副都心 —

臨海副都心は、東京の都心部に近接した新たな副都心として、また、最新の技術でつくりあげられる新しいまちとして、東京を職と住の均衡した多心型都市へと転換させ、また、既成市街地の安全で安心なまちづくりへ大きく貢献することが求められている。

臨海副都心では、地震等の自然災害に備えたまちづくりを進め、安全性をより高めることはもとより、隣接する港湾機能を活用して、既成市街地の災害対策活動の支援基地としての広域的防災拠点づくりを推進する。

防災性や都市環境の改善、都心部の居住機能の回復、老朽ビルの更新などを目的とする都市再開発との連携を図り、都心部を含む既成市街地の都市改造に寄与するような施策を導入していく。

また、東京圏を視野にいて、東京湾岸の諸都市などとの連携を深め、相互の発展を図るため、広域交通網の整備等の課題に对应していく必要がある。

3 参加と連携によるまちづくり

開かれた都政を推進するとともに、都民や関係者など多くの人々にとって、臨海副都心を価値あるものとするため、都民の理解と協力を得て、参加と連携によるまちづくりを行う。

(1) 都民参加によるまちづくり

都民参加によるまちづくりを推進するため、副都心広場周辺及び青海1区域南側の2つの区域やシンボルプロムナードについて、「まちづくり都民提案制度」*を新たに導入する。また、有明北地区に新しく生まれる住宅街区や親水公園の景観などについても提案制度の導入を検討していく。

臨海副都心が都民にとって、より親しみのあるものとなるよう、臨海副都心の新しい愛称を広く都民から募集する。

臨海副都心に住む人、働く人の参加により、まちづくりがより充実した形で発展していくよう努める。

*「まちづくり都民提案制度」は、対象区域の用途にふさわしいまちの姿やシンボルプロムナードのつくり方などを都民から募集し、優れた提案について、その趣

旨を具体的なまちづくりにいかしていこうとするものである。

(2) 都民への情報提供

開発計画の内容、開発の現状、財政状況等の全体を、わかりやすく都民に示すため、積極的な情報提供を行う。

(3) 行政と民間の協働のまちづくり

臨海副都心開発は、都が地元区、地権者、事業者の参画を得て推進しているプロジェクトであり、関係者間の信頼とパートナーシップを築きながら、今後とも手を携えて開発を進めていく。

4 柔軟で段階的なまちづくり

臨海副都心開発は、大規模かつ長期にわたる事業であることから、開発にあたっては社会経済状況の変化に迅速かつ柔軟に対応していくことが必要である。

このため、将来の状況変化に対応できるように段階的に開発を進めることを基本とする。おおむね5年ごとに必要に応じて開発の内容を見直すとともに、財政見直しを作成する。今後の都市基盤の整備にあたっては、事業が効果的に実施されるように努め、開発の着実な推進を図る。

5 今後の開発の具体的方針

臨海副都心の開発は、既成市街地との関係を考慮するとともに、臨海部全体との整合を図る必要がある。このため、公園の整備等個々の施策にあたって、臨海部全体を視野に入れて検討していく。

(1) 人口フレームと土地利用の考え方

- ・ 全体としてゆとりのある密度の計画となるよう見直す。
- ・ 業務・商業系用地及び居住系用地をそれぞれ若干縮小する。
- ・ 未利用地の暫定利用は、開発途上のまちの賑わいを創り、まちの発展を促進するため積極的に推進する。

人口フレームは、現行の規模を縮小し、次のとおり設定する。

就 業 人 口 7万人程度 (+ α)

居 住 人 口 4万人程度 (+ α)

(今後、「まちづくり都民提案制度」の対象区域の人口フレーム(α)を加えていく。)

また、この地域には、1日あたり20万人程度の人々が訪れると推定される。

① 業務・商業

- ・ 交通利便性に配慮し、適切な施設配置を行い、臨海副都心にふさわしい業務・商業機能の集積を図っていく。

- ・ 技術や経営の交流を促し、先駆性に富んだ業務機能や創業の場としてのインキュベーション機能を誘致し、未来型産業の形成を誘導する。
- ・ 総合保税地域制度の活用等により国際貿易ビジネスゾーンの形成を図るとともに、将来的には、輸出入をはじめ、広く経済、技術等の分野での規制緩和を視野に入れた新しい国際貿易ビジネスゾーンの実現性を検討する。

② 居住

- ・ 臨海副都心の利便性やアメニティをいかし、新しい都市型居住の場を創出する。
- ・ 住環境に配慮し、住宅用地の配置を見直す。
- ・ ソーシャル・ミックスの実現をめざし、民間分譲住宅を含め、都民ニーズに対応した良質で多様な住戸タイプ、また、中層から超高層までさまざまな形態の住宅を供給する。
- ・ 住宅供給にあたっては、都心居住の推進をめざし、都心共同住宅供給事業などの都心居住施策の活用を図る。また、就業者の住宅ニーズへの対応にも配慮する。

③ 都市環境

- ・ 低公害車の普及促進を図るほか、都市排熱を利用した地域冷暖房、下水処理水を利用した中水道システムを促進するなど、省資源、省エネルギーに努め、環境への負荷の低減を図る。また、今後、太陽光発電などのクリーンエネルギーの導入を検討していく。
- ・ 臨海副都心まちづくりガイドライン等によるまちなみの誘導、広告協定による屋外広告物のコントロール等により、都市景観の維持・向上を図る。

④ 福祉・医療

- ・ ノーマライゼーションの理念に基づき、誰もがいきいきと活動し、自由な移動ができるようなバリアフリーのネットワーク形成を図る。
- ・ 高度な医療施設や高齢者福祉施設の整備を誘導する。

⑤ 防災

- ・ 臨海副都心地域の安全性を一層高めるとともに、広域幹線道路や海上ルートなどアクセスの充実を図るほか、防災要員住宅や情報基地、後方医療施設等を整備し、広域避難場所や仮設住宅建設等の空間が確保できる広域的な災害対策活動の支援基地として防災拠点づくりを推進する。
- ・ 住民や進出事業者の協力のもとに、他地域への援助も考慮した食料・救急用資材など備蓄機能の強化等を図り、防災モデル都市形成をめざす。
- ・ 既成市街地の防災性、都市環境の改善、老朽施設の更新を目的とする再開発事業等を促進するため、臨海副都心の用地や、臨海副都心地域に建設される住宅を活用する連携施策を検討する。

(2) 夢のある活用

ウォーターフロントの特性である豊かな眺望や、親水性を十分活用して、シンボルプロムナードを軸とする水と緑のネットワークを形成し、都民が憩い、楽しめる夢のある空間を創出する。

- ・ シンボルプロムナードは、憩いとやすらぎの空間としての樹林や散策路、賑わいと楽しみの空間としてのイベントやマーケットの広場などを組み合わせ、臨海副都心の夢のある空間の中心として整備する。
- ・ 臨海副都心地域内の15の公園の特性を生かし、都民の多様なニーズに対応した整備を図るとともに、臨海部の他の大規模公園やスポーツ施設との連携を図り、公園のネットワーク化をすすめる。
- ・ お台場海浜公園等の水質浄化をすすめ、都民の海水浴場等として整備することを検討する。
- ・ 臨海副都心に隣接する中央防波堤内側埋立地に大規模な都民の森を整備する。
- ・ 臨海副都心の魅力アップを図るため、スポーツ・レクリエーション、アミューズメント、教育・文化・芸術など多様な施設を誘導するとともに、彫刻の設置などにより、魅力あるまちなみの形成を図る。

(3) 都市基盤の整備

① 広域幹線道路

広域幹線道路は、開発への寄与度や、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、区間から整備を進める。整備スケジュールは、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り、次のとおりとする。

- ・ 都心と臨海副都心を結ぶ路線として、晴海通り（放射34号線）の延伸を、また、臨海新交通「ゆりかもめ」の豊洲までの延伸に必要な環状2号線及び補助315号線の一部区間を、平成17年度を目途に整備する。
- ・ 環状2号線及び補助315号線の残りの区間並びに補助314号線のうち区画整理区域内の区間は、平成27年度を目途に整備する。
- ・ 環状3号線は、今後区部の街路事業により整備する路線に位置づけ、区部全域を含めた道路整備の中で、整備時期を検討する。また、補助314号線の区画整理区域外の区間は、今後の社会経済状況を見定め、整備時期を検討する。

② 臨海新交通の延伸

臨海新交通「ゆりかもめ」の豊洲までの延伸は、平成17年度を目途に整備する。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 臨海高速鉄道の延伸

臨海高速鉄道の大崎までの延伸は、平成12年開業を目途に整備する。

④ 高速晴海線

高速晴海線は、晴海通り（放射34号線）の延伸にあわせて、早期に整備するよう要請する。

⑤ 東京港臨海道路

東京港臨海道路の1期事業は、平成13年度までに整備する。2期事業は、今後の社会経済状況や周辺の整備動向を見定めたうえ、整備スケジュール等を改めて策定する。

⑥ 広域的交通ネットワークの一層の充実

将来的に広域的交通ネットワークの一層の充実を図るため、以下の施設整備について関係機関に働きかける。

- ・ 羽田空港方面とのアクセス充実に資する臨海高速鉄道2期事業区間からの羽田・鶴見方面への連絡並びに国道357号線（湾岸道路）の東京港トンネル部及び第2湾岸道路の整備
- ・ 臨海副都心及び豊洲・晴海地域と既成市街地を結ぶ地下鉄8号線（有楽町線）の東陽町・亀有方面への延伸

⑦ 地域内都市基盤

臨海副都心地域内の都市基盤は、事業費の削減に努めつつ、スケジュールをおおむね10年程度延長し、平成25年度を目途に整備する。

⑧ 第三セクター

第三セクターが整備した都市基盤施設等の管理のあり方を、周辺地域を含めた事業の再編や組織の統合も視野に入れ検討するとともに、あわせて経営の安定化方策を検討する。

(4) 土地処分

① 土地処分方式の多様化

長期貸付方式に加えて、売却方式や定期借地方式を導入する。なお、売却方式の導入にあたっては、再開発地区計画の規制に加え、転売禁止の特約により、土地利用計画の担保を図るとともに、売却時期は地価の動向を踏まえ適切に判断する。また、既進出事業者については、新しい土地処分方式の導入に際し、必要な調整を行う。

② 土地の暫定利用の促進

土地の暫定利用を促進するため、現行の貸付方式（貸付方法、貸付期間、貸付料等）の必要な改定を行う。

③ 募集方式の見直し

進出事業者の選定については、コンペ方式に加えて多様な方式を導入するとともに、募集区画の設定にあたっては、規模の多様化を図る。

(5) 有明北地区及び豊洲・晴海地域

① 有明北地区

- ・ 社会経済状況の変化に適合するよう開発フレームを含め必要な見直しを行う。なお、民有地を含む地区であるため、開発フレームは誘導目標として設定する。
- ・ 地区内の二次開発の手法、地区内都市基盤施設の整備水準・スケジュールは、広域幹線道路等の整備スケジュールを踏まえ、費用負担のあり方を含め、民間地権者と協議する。
- ・ 有明北水面の埋立ては、自然環境を再生・保全し、うるおい豊かな水辺環境を創出する観点から規模を縮小する。なお、広域幹線道路等の整備スケジュールとの整合を図りつつ、平成16年度を目途に竣工させる。

② 豊洲・晴海地域

- ・ 都心と臨海副都心の中間に位置することから、「職住近接の都市型居住ゾーンの形成」などの基本的方向を踏まえ、都心部の業務機能の拡大とならないよう配慮しつつ、晴海地区の清掃工場計画などを織り込み、土地利用計画を見直す。
- ・ 開発者負担のあり方を見直すとともに、地区内の二次開発の手法、地区内都市基盤施設の整備水準は、費用負担のあり方を含め、地区ごとに民間地権者と協議する。
- ・ 開発スケジュールは、広域幹線道路等の整備スケジュールを踏まえ、地区ごとに段階的整備の方法を検討する。
- ・ 防潮護岸は、整備手法に工夫を凝らしつつ、開発者負担を導入して整備を図る。
- ・ 豊洲・晴海地域に隣接して民間による開発が予定されている豊洲一～五丁目地区については、豊洲・晴海地域開発と整合し、職住近接の開発が行われるよう働きかける。

6 財政収支の考え方

臨海副都心開発事業会計は、地価の下落により土地運用収入が減少し、極めて厳しい状況にある。一方、都財政も都税収入の減少等により深刻な状況にあり、これらの点を十分勘案しつつ、収支の均衡が適切に図れるよう収入支出両面にわたる徹底的な見直しを行い、財政基盤の安定化を図る。

また、計画策定時に、将来の多額な収入を見込んで定められた公共公益施設用地等の減額貸付や道路、公園等の維持管理経費の臨海副都心開発事業会計の負担は、社会経済状況の変化により収入が大幅に減少し維持することが困難になっているため、通常の負担の考え方にたって見直す。

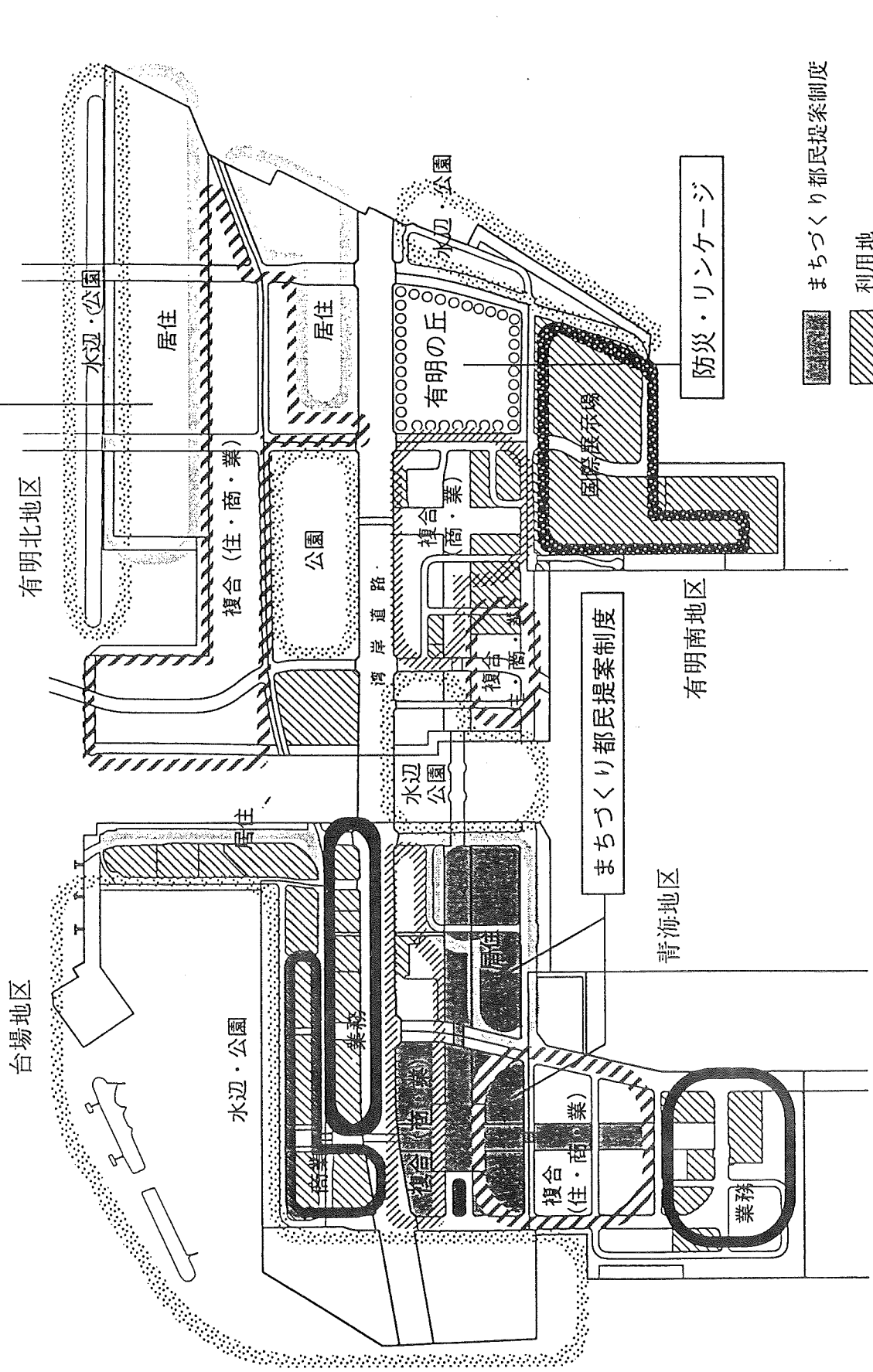
(1) 都市基盤の整備については、従前どおり開発利益の還元方式を維持する。すな

わち、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一方、広域交通基盤は公共負担と開発者負担により整備する。

- (2) 始動期末までの都市基盤の整備により処分可能となっている土地は、土地利用計画に沿って順次処分し、安定的に土地運用収入を確保する。
- (3) 土地処分方式の多様化、未利用地の暫定利用の促進などにより収入の確保に努める。
- (4) 事業内容の精査、整備対象施設・整備水準の見直しにより、支出の抑制を図る。
- (5) 支出の年度間の平準化を図るため、起債の借換等を行う。
- (6) 都市基盤整備にあたっての一般財源の負担総額は、既定計画の枠内とする。
- (7) 道路、公園、緑地等は、まちの熟成に応じて本来管理者に引き継ぐ。
- (8) 公共公益施設用地及び住宅用地の処分価格は、原則として時価評価とする。

基本方針の土地利用イメージ

有明北水面の埋立規模を縮小する。



まちづくり都民提案制度
利用地

0 200 500 1000m