

東京港における埋立地の  
開発に関する要綱  
(変更)  
(案)

令和 3 年 月

東 京 都



# 目 次

第1	変更の理由	1
第2	適用地域	1
第3	変更内容説明	1
第4	変更内容総括表	3
第5	開発予定地開発計画	4

## (参考資料)

1	変更内容内訳表	5
2	開発予定地開発計画	6
	(1) 用途別開発計画	6
3	全体土地利用計画	13
4	開発要綱の改定・変更の経過	14
5	東京港における埋立地の開発に関する要綱上（東京都の分類）の土地利用と 港湾計画上（国土交通省）の土地利用区分の比較表	16



## 第1 変更の理由

東京港の埋立地は、東京港港湾計画及び「東京港における埋立地の開発に関する要綱」（以下「要綱」という。）に基づき埋立地の開発に努めてきたところである。

現行の要綱は、「東京港第8次改訂港湾計画」の策定に合わせ平成26年12月に改定されたものであるが、今回、臨海副都心有明北地区において土地利用等の一部見直しが行われることに伴い、要綱の土地利用計画の一部を変更する。

これにより東京港における埋立地開発の推進を図るものである。

## 第2 適用地域

本要綱の適用地域は、既定計画に定める2,766ヘクタールの埋立地（しゅん功測量等による面積増減分を含む。）の地域とする。

## 第3 変更内容説明

整理番号	土地利用区分		地区名	変更面積 (ha)
	現 行 計 画	変 更 計 画		
①	住 宅 施 設 用 地	公 共 空 地 用 地	有明	6.0
②	住 宅 施 設 用 地	商 業 ・ 業 務 施 設 等 用 地	有明	12.9

# 変更箇所位置図



図中①～②は変更箇所を示す

#### 第4 変更内容総括表

変更内容に基づく全体埋立地の土地利用面積は、下表のとおりとする。

(単位：ha)

土地の利用区分	現 行 計 画			変 更 計 画		
	全体面積	既処分地	開発予定地 平成 27 年～ 令和 6 年度	全体面積	既処分地	開発予定地 平成 27 年～ 令和 6 年度
都市の物流サービスのための 用地	737 (27%)	677 (27%)	60 (22%)	737 (27%)	677 (27%)	60 (22%)
都市の交通体系 改善のための 用地	619 (22%)	603 (24%)	16 (6%)	619 (22%)	603 (24%)	16 (6%)
都市再開発・都 市施設のための 用地	579 (21%)	524 (21%)	55 (20%)	579 (21%)	524 (21%)	55 (20%)
自然の回復・新 しい街づくりの ため用地	831 (30%)	691 (28%)	140 (52%)	831 (30%)	691 (28%)	140 (52%)
合 計	2,766 (100%)	2,495 (100%)	271 (100%)	2,766 (100%)	2,495 (100%)	271 (100%)

注) 表中面積には、栈橋等水際線内の構造物の面積も含む。

また、既処分地面積は、平成 26 年 7 月 31 日現在の面積である。

第5 開発予定地開発計画

開発の実施方針に基づく開発予定地面積は、下表のとおりとする。

(単位千㎡)

大分類	都市の物流サービスのための用地				都市交通体系改善のための用地	都市再開発・都市施設のための用地			自然の回復・新しい街づくりのための用地				合計
	ふ頭施設用地	港湾関連施設用地	流通業務施設用地	計	交通施設用地	供給・処理施設等用地	再開発移転等用地	計	住宅施設用地	商業・業務施設等用地	公共空地用地	計	
京浜2区													0
京浜3区											38	38	38
京浜6区						2	25	27			2	2	29
大井ふ頭その1	59	241		300	7		13	13			45	45	365
大井ふ頭その2	40			40		45	39	84			29	29	153
13号地	3			3						271	58	329	332
10号その1	6			6	34					96		96	136
10号その2	5			5									5
11号地					3		22	22			3	3	28
12号地					8		30	30					38
7号地		7		7		14		14	9		51	60	81
14号地その1					7	11	84	95			15	15	117
14号地その2					18								18
15号地	4			4			137	137			16	16	157
8号地							46	46					46
越中島													0
晴海ふ頭									113			113	113
有明									85	129	140	354	354
中央防波堤内側	147	84		231	80		85	85			305	305	701
合計	264	332	0	596	157	72	481	553	207	496	702	1,405	2,711

注) 表中面積には、棧橋等の水際線内の構造物面積を含む。



( 参 考 资 料 )



# 1 変更内容内訳表

(単位：ha)

土地利用区分	用途	地区名	現行 計画面積	土地利用区分 の変更による 増減(△)面積	変更 計画面積	摘要	
都市の ための 物流サー ビス の ための 用地	ふ頭施設用地	外貿コンテナふ頭 用地 外	全地区	26.4		26.4	変更なし
	港湾関連施設 用地	外貿コンテナふ頭 関連用地 外	全地区	33.2		33.2	変更なし
	計			59.6		59.6	
都市 のため の 交通 体系 改善 の ための 用地	交通施設用地	道路用地	全地区	13.1		13.1	変更なし
		東京臨海高速鉄道 用地 外	全地区	2.6		2.6	変更なし
	計			15.7		15.7	
都市 再 開 発 の た め の 用 地 ・ 都 市 施 設	供給・処理施 設等用地	清掃施設用地 外	全地区	7.2		7.2	変更なし
	再開発移転等 用地	公共事業関連移転 等用地 外	全地区	48.1		48.1	変更なし
	計			55.3		55.3	
自然 の 回 復 の た め の 新 し い ま ち づ く り の た め の 用 地	住宅施設用地	住宅用地	7号地 外	12.2		12.2	変更なし
		住宅用地	有明	27.4	△ 18.9	8.5	
	小計			39.6		20.7	
	商業・業務施 設等用地	商業・業務施設等 用地	13号地 外	36.7		36.7	変更なし
		商業・業務施設等 用地	有明	0	12.9	12.9	
	小計			36.7		49.6	
	公共空地用地	緑道公園 外	京浜3区 外	56.2		56.2	変更なし
		海浜公園、ふ頭公 園	有明	8.0	6.0	14.0	
	小計			64.2		70.2	
	計			140.5		140.5	

2 開発予定地開発計画

(1) 用途別開発計画

ア 都市の物流サービスのための用地開発計画

(ア) ふ頭施設用地：既存コンテナふ頭の拡充・機能強化を図る。

番号	用途	地区名	面積 (ha)	摘要
1-1	外貿コンテナふ頭用地	大井ふ頭その1	5.9	コンテナ貨物を取り扱うふ頭
1-2	外貿コンテナふ頭用地	13号地	0.3	
2	建設発生土ふ頭用地	大井ふ頭その2	2.7	建設発生土の積出ふ頭
3	建材ふ頭用地	大井ふ頭その2	1.3	砂、砂利等の建材を取り扱うふ頭
4	多目的ふ頭用地	10号地その1	0.6	内航船舶を取り扱うふ頭
5	フェリーふ頭用地	10号地その2	0.5	内貿フェリー貨物を取り扱うふ頭
6	内貿建材ふ頭用地	15号地	0.4	
7	公共ふ頭用地	中央防波堤内側	1.4	
8	内貿雑貨ふ頭用地	中央防波堤内側	8.6	内貿貨物を取り扱うふ頭
9	大型建材ふ頭用地	中央防波堤内側	4.7	砂、砂利等の建材を取り扱うふ頭
	計		26.4	

(イ) 港湾関連施設用地：増大する外貿コンテナ貨物に対応するため、港湾関連の施設用地を整備する。

番号	用途	地区名	面積 (ha)	摘要
10	外貿コンテナふ頭関連用地	大井ふ頭その1	24.1	倉庫業、コンテナ関連施設等
11	小型船だまり関連用地	7号地	0.7	局事業用地、はしけ運送業関係事務所等
12	公共ふ頭関連用地	中央防波堤内側	2.5	コンテナ関連施設等
13	内貿セメントふ頭関連用地	中央防波堤内側	3.5	セメントふ頭関連施設
14	ケーソンヤード用地	中央防波堤内側	2.4	港湾工事用作業基地
	計		33.2	

イ 都市交通体系改善のための用地開発計画

(ア) 交通施設用地：広域幹線道路及び臨港道路等を整備し、道路交通ネットワークの充実を図る。

番号	用途	地区名	面積 (ha)	摘要
15-1	道路用地	大井ふ頭その1	0.7	
15-2	道路用地	10号地その1	1.9	
15-3	道路用地	14号地その1	0.7	
15-4	道路用地	14号地その2	1.8	
15-5	道路用地	中央防波堤内側	8.0	
	計		13.1	

(イ) 交通施設用地：公共輸送機関である東京臨海高速鉄道等の施設を整備する。

番号	用途	地区名	面積 (ha)	摘要
16-1	東京臨海高速鉄道用地	11号地	0.3	
16-2	東京臨海高速鉄道用地	12号地	0.8	
16-3	車両基地用地	10号地その1	1.5	
	計		2.6	

ウ 都市再開発・都市施設のための用地開発計画

(ア) 供給・処理施設等用地：廃棄物処理施設のための供給・処理施設等を整備する。

番号	用途	地区名	面積 (ha)	摘要
17	清掃施設用地	京浜6区	0.2	地域内道路
18	産業廃棄物処理施設用地	大井ふ頭その2	4.5	スーパーエコタウン事業用地
19	水門施設用地	7号地	1.4	
20	水門施設用地	14号地その1	1.1	
	計		7.2	

(イ) 再開発移転等用地：臨海部及び内陸部の公共・再開発事業等をはじめとする都市開発にあたって、事業所等の用地を提供し、地域のまちづくりの推進に貢献していく。

番号	用途	地区名	面積 (ha)	摘要
21	公共事業関連移転等用地	京浜6区	2.5	公共事業施設、運送業、製造業、造船業等
22	市場関連施設等用地	大井ふ頭その1	1.3	市場用地(花き部)、市場関連卸売業等
23	公共事業関連移転等用地	大井ふ頭その2	1.0	製造業、運送業等
24	公共事業関連移転等用地	大井ふ頭その2	2.0	製造業、運送業等
25	公共事業関連移転等用地	大井ふ頭その2	0.9	運送業、福利厚生施設等
26	公共事業関連移転等用地	11号地	2.2	運送業等、道路
27	公共事業関連移転等用地	12号地	3.0	倉庫業等
28	公共事業関連移転等用地	14号地その1	3.7	木材関連業、運送業等
29	公共事業関連移転等用地	14号地その1	0.2	製造業等
30	公共事業関連移転等用地	14号地その1	4.5	運送業、倉庫業等
31	公共事業関連移転等用地	15号地	11.5	運送業、倉庫業等
32	公共事業関連移転等用地	15号地	2.2	運送業、倉庫業等
33	公共事業関連移転等用地	8号地	4.6	商業・業務施設・住宅等
34	公共事業関連移転等用地	中央防波堤内側	8.5	運送業、倉庫業等
	計		48.1	



エ 自然の回復・新しいまちづくりのための用地開発計画

(ア) 住宅施設用地：職住近接を図るため、住宅施設を整備する。

番号	用途	地区名	面積 (ha)	摘要
35	住宅用地	7号地	0.9	
36	住宅用地	有明	8.5	一部公共公益施設
37	住宅用地	晴海	11.3	晴海選手村
	計		20.7	

(イ) 商業・業務施設等用地：複合的な施設配置を計画している臨海副都心地域等に商業、業務、教育及び文化等の施設を整備する。

番号	用途	地区名	面積 (ha)	摘要
38	商業・業務施設等用地	13号地	27.1	一部公共公益施設
39-1	商業・業務施設等用地	有明	12.9	一部公共公益施設
39-2	商業・業務施設等用地	10号地その1	4.3	一部公共公益施設
40	商業・業務施設等用地	10号地その1	5.3	
	計		49.6	

(ウ) 公共空地用地：海上公園等の整備を推進する。

番号	用途	地区名	面積 (ha)	摘要
41-1	緑道公園	京浜3区	3.8	昭和島南緑道公園
41-2	ふ頭公園	京浜6区	0.2	京浜島ふ頭公園
41-3	ふ頭公園、緑道公園	大井ふ頭その1	4.5	東海ふ頭公園、東海緑道公園、東京都野鳥公園
41-4	海浜公園、ふ頭公園、緑道公園	大井ふ頭その2	2.9	城南島海浜公園、城南島ふ頭公園、城南島緑道公園
41-5	ふ頭公園、緑道公園	13号地	5.8	暁ふ頭公園、青海緑道公園
41-6	緑道公園	11号地	0.3	東雲緑道公園
41-7	海浜公園、緑道公園	7号地	5.1	辰巳の森海浜公園
41-8	緑地	14号地その1	1.5	
41-9	ふ頭公園、緑道公園	15号地	1.6	若洲ふ頭公園、若洲緑道公園
41-10	海浜公園、緑道公園	有明	14.0	有明親水海浜公園、有明北緑道公園
41-11	海浜公園、ふ頭公園	中央防波堤内側	30.5	海の森公園、中央防波堤内側ふ頭公園
	計		70.2	

3 全体土地利用計画

(単位千㎡)

埋立地全体計画面積 2,766ha の土地利用計画は、下表のとおりとする。

大分類	都市の物流サービスのための用地				都市交通体系改善のための用地	都市再開発・都市施設のための用地			自然の回復・新しい街づくりのための用地				合計
	ふ頭施設用地	港湾関連施設用地	流通業務施設用地	計	交通施設用地	供給・処理施設等用地	再開発移転等用地	計	住宅施設用地	商業・業務施設等用地	公共空地用地	計	
京浜2区			855	855	233	11		11			78	78	1,177
京浜3区				0	126	266	158	424			66	66	616
京浜6区				0	192	163	614	777			68	68	1,037
大井ふ頭その1	1,464	833	292	2,589	2,397	280	437	717	438	56	926	1,420	7,123
大井ふ頭その2	99	205		304	96	190	349	539			185	185	1,124
13号地	896	405		1,301	533			0	101	751	618	1,470	3,304
10号その1	301			301	269			0	21	512	292	825	1,395
10号その2	509	130		639	56			0			9	9	704
11号地	66			66	237		303	303	56		12	68	674
12号地	116			116	68		244	244				0	428
7号地		75		75	245	28		28	209	172	360	741	1,089
14号地その1	72			72	760	152	1,323	1,475			635	635	2,942
14号地その2				0	18	133		133				0	151
15号地	289	199		488	126		371	371			890	890	1,875
8号地				0	40	40	318	358	25	28	50	103	501
越中島				0	342			0		108		108	450
晴海ふ頭		7		7	0			0	113			113	120
有明				0	268	51		51	149	245	305	699	1,018
中央防波堤内側	390	170		560	177	189	172	361			833	833	1,931
合計	4,202	2,024	1,147	7,373	6,183	1,503	4,289	5,792	1,112	1,872	5,327	8,311	27,659

注) 表中面積には、棧橋等の水際線内の構造物面積を含む

#### 4 開発要綱の改定・変更の経過

決定年月	内容	備考
昭和52年 3月	制定	昭和49年2月の東京都港湾審議会答申を受け、「東京都第3次改訂港湾計画」に合わせ、「東京港における埋立地の開発に関する要綱」を制定
昭和56年 7月	改定	東京港第4次改訂港湾計画に合わせ、要綱（適用地域、開発期間及び土地利用計画）を改定
昭和57年 3月	一部変更	土地利用計画（開発期間）の変更
昭和58年 6月	一部変更	東京港第4次改訂港湾計画の一部変更（昭和57年6月、昭和58年4月）に合わせ、土地利用計画を変更
昭和59年 8月	一部変更	東京港第4次改訂港湾計画の一部変更（昭和59年6月）に合わせ、土地利用計画を変更
昭和60年 3月	一部変更	土地利用計画（開発期間）の変更
昭和61年 3月	一部変更	東京港第4次改訂港湾計画の一部変更(昭和60年11月)に合わせ、土地利用計画を変更
昭和63年 2月	一部変更	土地利用計画（開発期間）の変更
昭和63年 7月	改定	東京港第5次改訂港湾計画に合わせ、要綱（適用範囲、開発期間及び土地利用計画）を改定、前期・後期開発期間の区別廃止
平成 2年10月	一部変更	臨海副都心開発事業化計画の策定に合わせ、土地利用計画を変更
平成 5年 3月	一部変更	東京港第5次改訂港湾計画の一部変更(平成4年8月)に合わせ、適用範囲及び土地利用計画を変更
平成 6年 5月	一部変更	東京港第5次改訂港湾計画の一部変更（平成6年3月）に合わせ土地利用計画を変更
平成 9年 3月	改定	東京港第6次改訂港湾計画に合わせ要綱（適用範囲、開発期間及び土地利用計画）を改定
平成10年 3月	一部変更	臨海副都心まちづくり推進計画の策定に合わせ、適用範囲及び土地利用計画を変更
平成18年 3月	改定	東京港第6次改訂港湾計画の軽易な変更(平成17年2月)及び「東京港第7次改訂港湾計画」に合わせ、要綱（適用範囲、開発期間及び土地利用計画）を改定
平成19年 1月	一部変更	臨海副都心まちづくり推進計画の土地利用等の一部見直し（平成18年9月）に合わせ、土地利用計画を変更
平成22年 3月	一部変更	東京港第7次改訂港湾計画の一部変更(平成22年3月)に合わせ、土地利用計画を変更
平成26年12月	改定	東京港第7次改訂港湾計画の軽易な変更(平成23年11月、平成24年11月、平成25年11月、平成26年4月)及び「東京港第8次改訂港湾計画」に合わせ要綱（適用範囲、開発期間及び土地利用計画）を改定
平成28年 1月	一部変更	「東京港第8次改訂港湾計画の軽易な変更」に合わせ要綱（土地利用計画）を変更

令和 2年 5月	一部変更	「東京港第8次改訂港湾計画の軽易な変更」等に合わせ要綱（土地利用計画）を変更
令和 年 月	一部変更	臨海副都心まちづくり推進計画等における土地利用等の一部見直しに合わせ、土地利用計画を変更

※ 施行は、東京港改訂港湾計画の概要が東京都公報に告示された日とする。

(参考資料)

## 開発要綱(東京都)と港湾計画(国土交通省)との土地利用区分の比較表

### 開発要綱(東京都の分類)

大分類	中分類	小分類
都市物流サービスのための用地	ふ頭施設用地	①コンテナふ頭
		②重量物(多目的)ふ頭
		③雑貨ふ頭
		④食品ふ頭
		⑤製材ふ頭
		⑥建材ふ頭
		⑦原木ふ頭
		⑧ばら物ふ頭
		⑨その他
		内 質
	②建設発生土ふ頭	
	③鉄鋼ふ頭	
	④製材ふ頭	
	⑤建材ふ頭	
	⑥フェリーふ頭	
	⑦ユニットロードふ頭	
	⑧小型船だまり施設用地	
	⑨その他	
	港湾関連施設用地	
	流通業務施設用地	②その他
都市交通体系改善のための用地	交通施設用地	①幹線、準幹線道路
		②鉄道用地、車両基地
		③駅前広場
		④航空管制施設
		⑤バスターミナル、ヘリポート
		⑥その他
		⑦その他
都市再開発・都市施設のための用地	供給・処理施設等用地	①発電所、変電所
		②下水処理施設
		③清掃工場、廃棄物処理施設
		④その他
	再開発移転等用地	①金属加工関係
		②木材関係
		③建材関係
		④鉄鋼流通加工場
		⑤食品関係
		⑥造船関係
⑦貯木場		
⑧危険物関係		
⑨その他		
⑩その他		
自然の回復・新しい街づくりのための用地	住宅施設用地	①住宅
	商業・業務施設等用地	①商業・業務・文化施設
		②その他
	公共空地用地	①海浜公園
		②ふ頭公園
		③緑道公園
		④その他の公園・緑地

### 港湾計画(国土交通省の分類)

大分類(港湾計画)	小分類(埋立免許)	
ふ頭用地	①荷捌施設用地	
	②旅客施設用地	
	③保管施設用地	
	④船舶役務施設用地	
	⑤その他、以上に付随する施設の用地	
港湾関連用地	①保管施設用地	
	②流通施設用地	
	③旅客施設用地	
	④港湾関連業務施設用地	
	⑤福利厚生施設用地	
	⑥作業基地用地	
	⑦その他、以上に付随する施設の用地	
交流厚生用地	①港湾交流施設用地	
	②港湾文化施設用地	
	③情報通信施設用地	
	④国際業務施設用地	
	⑤マリーナ用地	
	⑥スポーツ・レクリエーション施設用地	
	⑦マリーナ関連施設用地	
	⑧その他、以上に付随する施設の用地	
	工業用地	①工場用地
		②情報通信施設用地
③研究施設用地		
④発電所用地		
⑤その他、以上に付随する施設の用地		
都市機能用地	①住宅用地	
	②業務施設用地	
	③商業施設用地	
	④供給処理施設用地	
交通機能用地	⑤その他、以上に付随する施設の用地	
	①道路用地	
	②鉄道用地	
危険物取扱施設用地	③飛行場用地	
	④その他、以上に付随する施設の用地	
	①貯蔵施設用地	
	②配分基地用地	
緑地	③原油備蓄基地	
	④その他、以上に付随する施設の用地	
その他緑地	①緑地、広場、海浜	
	②その他、以上に付随する施設の用地	
廃棄物処理施設用地	①緑地、公園、広場	
	②その他、以上に付随する施設の用地	
海面処分用地(海面処分・活用用地)	①廃棄物処理施設用地	
	②その他、以上に付随する施設の用地	
公共用地	①一般廃棄物等処理用地	
	②浚渫土砂処分用地	
	①留保用地	

東京港における埋立地の開発に関する要綱(変更)

令和 年 月

登録番号 ( )

編集・発行 東京都港湾局臨海開発部開発整備課

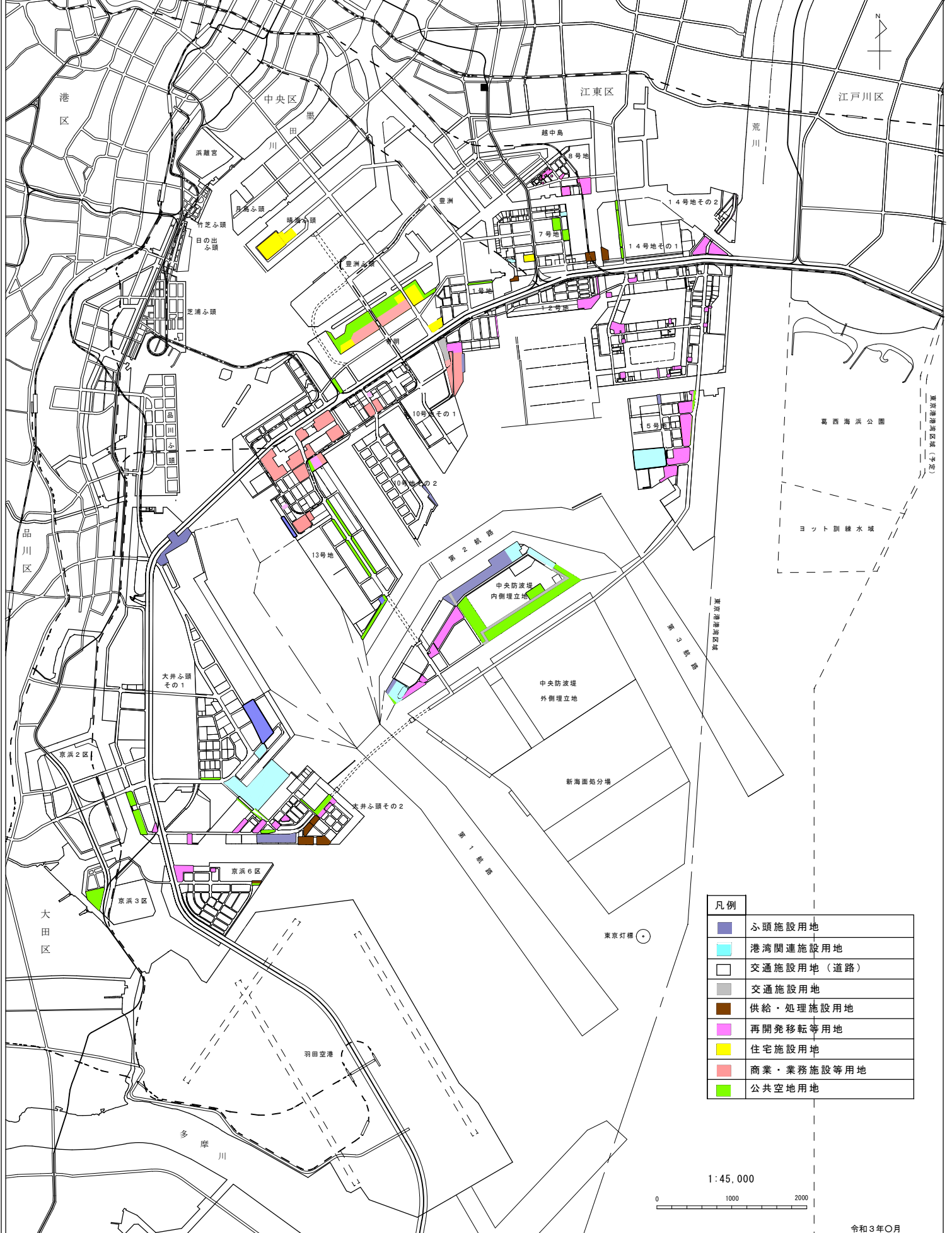
新宿区西新宿二丁目8番1号

電話03(5320)5573

印刷会社

# 土地利用計画説明図 (東京都の分類による)

開発予定地 平成26年7月31日現在



凡例	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:blue; border:1px solid black;"></span>	ふ頭施設用地
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:cyan; border:1px solid black;"></span>	港湾関連施設用地
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:1px solid black;"></span>	交通施設用地 (道路)
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:gray; border:1px solid black;"></span>	交通施設用地
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:brown; border:1px solid black;"></span>	供給・処理施設用地
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:magenta; border:1px solid black;"></span>	再開発移転等用地
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span>	住宅施設用地
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span>	商業・業務施設等用地
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:limegreen; border:1px solid black;"></span>	公共空地用地

1:45,000

