

江東区内の大規模開発計画について

N0	地区名	位置	面 積	事業者	内 容	整備手法	完成時期
1	豊洲 一～三丁目	豊 洲 一 ～ 三 丁 目 (I H I 工 場・造船所 跡地他)	約 60.0ha	(株) I H I 他	○ 大規模工場跡地での住宅供給と産業・業務機能や国際的な人や情報の交流機能の導入に併せて、公共施設等を整備。また、南部地域の拠点施設として豊洲シビックセンターを整備。 - 平成 17 年 04 月 豊洲三丁目公園開園 - 平成 18 年 03 月 豊洲まち開き - 平成 18 年 04 月 豊洲公園移設再開園 - 平成 19 年 04 月 豊洲北小学校開校 - 平成 21 年 12 月 潮風の散歩道供用開始 - 平成 25 年 05 月 補助 200 号整備事業完了 - 平成 27 年 04 月 豊洲駅地下自転車駐車場供用開始 - 平成 27 年 06 月 豊洲シビックセンター竣工	地区計画 (再開発等 促進区) 土地区画 整理事業 住宅市街地 総合整備 事業 市街地 再開発事業	H17 年度 以降、順次 完成
2	豊洲ふ頭	豊洲六丁目 及び五丁目 の一部	約 110.0ha	東京都 東京ガス(株) 東京電力 パワーグリッド(株) 江東区他	○ 豊洲市場の整備や多様な機能の導入によるにぎわいのある魅力的な複合市街地の形成を図る。また、東京の持続的発展を支える環境先端拠点の形成と、地区特性を最大限に生かした環境まちづくりを進めるため豊洲グリーン・エコアイランド構想を策定。 - 平成 18 年 03 月 ゆりかもめ「市場前駅」、「新豊洲駅」、「豊洲駅」開業 - 平成 20 年 03 月 小学校用地の確保 - 平成 21 年 06 月 病院用地取得 - 平成 21 年 09 月 豊洲六丁目公園開園 - 平成 22 年 08 月 豊洲六丁目第二公園開園 - 平成 23 年 06 月 豊洲グリーン・エコアイランド構想策定 - 平成 26 年 03 月 補助第 315 号線供用開始 - 平成 26 年 03 月 昭和大学江東豊洲病院開院 - 平成 27 年 04 月 豊洲西小学校開校 - 平成 30 年 04 月 豊洲ぐるり公園全面開園 - 平成 30 年 10 月 豊洲市場開場 - 令和 06 年 02 月 豊洲 千客万来開業	地区計画 (再開発等 促進区) 土地区画 整理事業	H17 年度 以降、順次 完成
3	有明北	有明一・ 二丁目及び 東雲二丁目 の一部	約 141.0ha	東京都 他	○ 東京の新しい副都心となる臨海副都心を形成していくため、地区の現況と地元の意向を踏まえて、質の高い複合空間、都市環境を形成する。 - 平成 18 年 03 月 ゆりかもめ「有明テニスの森駅」開業、環状第 2 号線供用開始 - 平成 18 年 11 月 放射第 34 号線延伸供用開始 - 平成 23 年 04 月 有明小・中学校開校 - 平成 26 年 03 月 補助第 315 号線供用開始 - 平成 30 年 04 月 有明西学園開校	地区計画 (再開発等 促進区) 土地区画 整理事業	H17 年度 以降、順次 完成
4	潮見	潮見一・ 二丁目	約 51.5ha	—	○ 今後見込まれる土地利用転換を適正に誘導するとともに、駅周辺を中心にした地域の生活や文化の拠点としての充実及び良好なまちづくりの形成を図る。 平成 20 年 10 月 まちづくり方針の策定	(検討中)	—

N0	地区名	位置	面 積	事業者	内 容	整備手法	完成時期
5	大島三丁目	大島三丁目 の一部	約 1.6ha	—	○ 駅前にふさわしい地域の生活・文化の拠点となるよう都市基盤の充実を図り、居住・商業・業務機能が複合したにぎわいのあるまちづくりを目指し、土地の有効・高度利用を図る。 ・平成 13 年 06 月 地元による事業の検討開始 ・平成 16 年 11 月 協議会発足 ・平成 25 年 02 月 市街地再開発準備組合設立 ・平成 27 年 10 月～住民説明会の実施 ・平成 29 年 06 月 西大島地域まちづくり協議会設置 ・平成 30 年 03 月 西大島地域まちづくり提案書提出 ・平成 30 年 10 月 西大島地域まちづくり方針策定 ・令和 02 年 03 月 江東区に事業提案を提出 ・令和 02 年 08 月 地域連絡調整会の実施 ～09 月 ・令和 02 年 11 月 江東区に事業エリア別まちづくり方針を提出 ・令和 06 年 03 月 江東区に事業エリア別まちづくり方針（修正案）を提出	(検討中)	—
6	新砂 二・三丁目	新砂二・ 三丁目の一部 (IHI 砂町工 場跡地 他)	約 28.2ha	(株) I H I	○ IHI 砂町工場跡地の開発を契機として、地域の実情に即した良好なまちづくりへの誘導を図る。 ・令和 02 年 06 月 新砂二・三丁目まちづくり連絡会設置 ・令和 02 年 12 月 新砂二・三丁目地区まちづくり方針策定 ・令和 04 年 01 月 新砂二・三丁目地区地区計画策定	地区計画	—



1 豊洲一～三丁目地区の開発計画について

(1) 現 況

- 対 象 豊洲一～三丁目（I H I 造船所跡地 他）
- 面 積 約60ha（うち二・三丁目 約50.5ha）
- 用途地域 工業地域（一部準工業地域、第一種住居地域）
- 容 積 率 200%（一部300%、400%）

(2) 経 緯

- 平成13年10月 ・東京都が「豊洲1～3丁目地区まちづくり方針」を策定
- 平成14年 3月 ・造船所機能廃止
 - ・豊洲1～3丁目地区の開発に伴う港湾計画の変更について了承
- 平成14年 6月 ・都市計画（臨港地区、再開発地区計画（方針）、公園、交通広場）決定告示
- 平成14年 9月 ・都市計画（5街区、8-1街区地区整備計画）決定告示
- 平成15年 3月 ・都市計画公園及び特別区道の整備事業を都市基盤整備公団が施行することについて同意
 - ・「住宅市街地整備総合支援事業整備計画」を国土交通大臣が承認
- 平成15年 9月 ・（仮称）第二豊洲小学校建設計画発表
- 平成15年11月 ・都市計画（1街区地区整備計画）決定告示
 - ・豊洲二丁目土地地区画整理事業認可
- 平成16年 1月 ・豊洲二丁目土地地区画整理事業着手
- 平成16年 2月 ・補助200号線都市計画事業認可
- 平成16年10月 ・豊洲三丁目自転車駐車場（自転車1,960台）供用開始
- 平成16年11月 ・都市計画（4-1街区、6街区、7街区、8-2街区、小学校街区地区整備計画）決定告示
- 平成17年 4月 ・豊洲三丁目公園開園、特別区道（一部）供用開始
- 平成17年 6月 ・スーパービバホーム豊洲（9-1街区）開業
- 平成18年 1月 ・都市計画（8-3街区、9-1街区・9-2街区地区整備計画）決定告示
 - ・豊洲I H I ビル（5街区）竣工
- 平成18年 3月 ・ゆりかもめ延伸開業（有明から豊洲まで）、豊洲まち開き
- 平成18年 4月 ・豊洲公園移設再開園、交通広場供用開始
 - ・芝浦工業大学豊洲校舎（8-1街区）開校
- 平成18年 8月 ・豊洲センタービル・アネックス（1街区）竣工
- 平成18年10月 ・アーバンドックららぽーと豊洲（4-1街区、6街区）開業
- 平成18年12月 ・都市計画（8-4街区地区整備計画）決定告示
- 平成19年 3月 ・ロイヤルパークス豊洲（8-2街区Aブロック）入居（267戸）
- 平成19年 4月 ・豊洲北小学校（小学校街区）開校
- 平成19年 9月 ・豊洲二丁目土地地区画整理事業完了
- 平成20年 3月 ・パークシティ豊洲（7街区）入居（1481戸）
 - ・豊洲レジデンス（8-2街区Bブロック）入居（384戸）
 - ・パークアクシス豊洲（一丁目用地）入居（401戸）

- 平成20年 4月 ・豊洲駅自転車駐車場（自転車 300 台原付 100 台）供用開始
・チャーミングスクエア豊洲（一丁目用地）入居（343 戸）
- 平成20年 6月 ・都市計画（3 街区地区整備計画）決定告示
- 平成20年 7月 ・豊洲一丁目第二公園開園（開発負担協定に基づく提供公園 0.1ha）
- 平成21年 3月 ・THE TOYOSU TOWER（8－3 街区）入居（825 戸）
・シティタワーズ豊洲[現：ザ・ツイン]（9－2 街区）入居（1063 戸）
・豊洲地区運河ルネサンス協議会設立
・豊洲橋（補助 200 号）拡幅部一部供用開始
- 平成21年 4月 ・キャナルウォーク供用開始
- 平成21年10月 ・4－2 街区（A～D 敷地）暫定利用計画事業計画書提出
- 平成21年12月 ・潮風の散歩道（豊洲運河）供用開始
- 平成22年 3月 ・シティタワーズ豊洲ノースタワー[現：ザ・シンボル]（8－4 街区）入居（267 戸）
・船着き場（豊洲運河）完成
- 平成22年 4月 ・豊洲北小学校（小学校街区）増築部分開校
・パディスポーツ幼児園（4－2 街区B 敷地）開園【令和3年3月暫定利用終了】
- 平成22年 5月 ・CAFÉ；HAUS（4－2 街区C 敷地）開業【令和3年3月暫定利用終了】
- 平成22年 6月 ・シンフォニア保育園分園（4－2 街区D 敷地）開園【令和3年3月暫定利用終了】
- 平成22年 8月 ・豊洲フロント（3－1 街区）竣工
- 平成23年 1月 ・豊洲キュービックガーデン（3－3 街区）竣工
- 平成23年 4月 ・アニヴェルセル豊洲（4－2 街区A 敷地）開業【令和3年3月暫定利用終了】
- 平成24年 3月 ・都市計画（2 街区地区整備計画）決定告示
・豊洲二丁目駅前地区第一種市街地再開発事業施行認可
- 平成24年12月 ・豊洲二丁目駅前地区第一種市街地再開発事業権利変換計画認可
- 平成25年 5月 ・補助200号整備事業完了
- 平成26年 3月 ・豊洲駅改良工事完了
- 平成26年 7月 ・豊洲フォレシア（3－2 街区）竣工
- 平成27年 4月 ・豊洲駅地下自転車駐車場供用開始
- 平成27年 6月 ・江東区豊洲シビックセンター（2－2 街区）竣工
- 平成28年 5月 ・東京消防庁深川消防署豊洲出張所（2－3 街区）竣工
- 令和 2年 3月 ・豊洲ベイサイドクロスタワー、アーバンドックららぽーと豊洲3（2－1 街区）竣工
- 令和 2年10月 ・SMB C 豊洲ビル（2－1 街区）竣工
- 令和 3年 7月 ・豊洲二丁目駅前地区第一種市街地再開発事業 事業完了
- 令和 3年11月 ・都市計画（4－2 街区地区整備計画）決定告示
- 令和 4年 3月 ・芝浦工業大学第二校舎（8－1 街区）竣工
- 令和 4年 7月 ・（仮称）豊洲4－2 街区開発計画（4－2 街区）着工

（3）今後のスケジュール（予定）

- 令和 7年 6月 ・（仮称）豊洲4－2 街区開発計画（4－2 街区）竣工

(4) 開発計画の概要

○ 基本方針

【豊洲1～3丁目地区まちづくり方針】

- ① 次世代型の産業・業務拠点
- ② 水辺に開かれた賑わい空間
- ③ 魅力的な都市型の居住空間
- ④ 臨海部における交通結節拠点

【地区計画の目標】

交通結節機能の強化や既存の産業機能を活かした業務・商業機能、水辺やドック跡を活かした交流機能、水辺に面する立地環境や眺望を活かした住宅機能などの整備により、拠点性の高い魅力的な複合市街地の形成を図る。

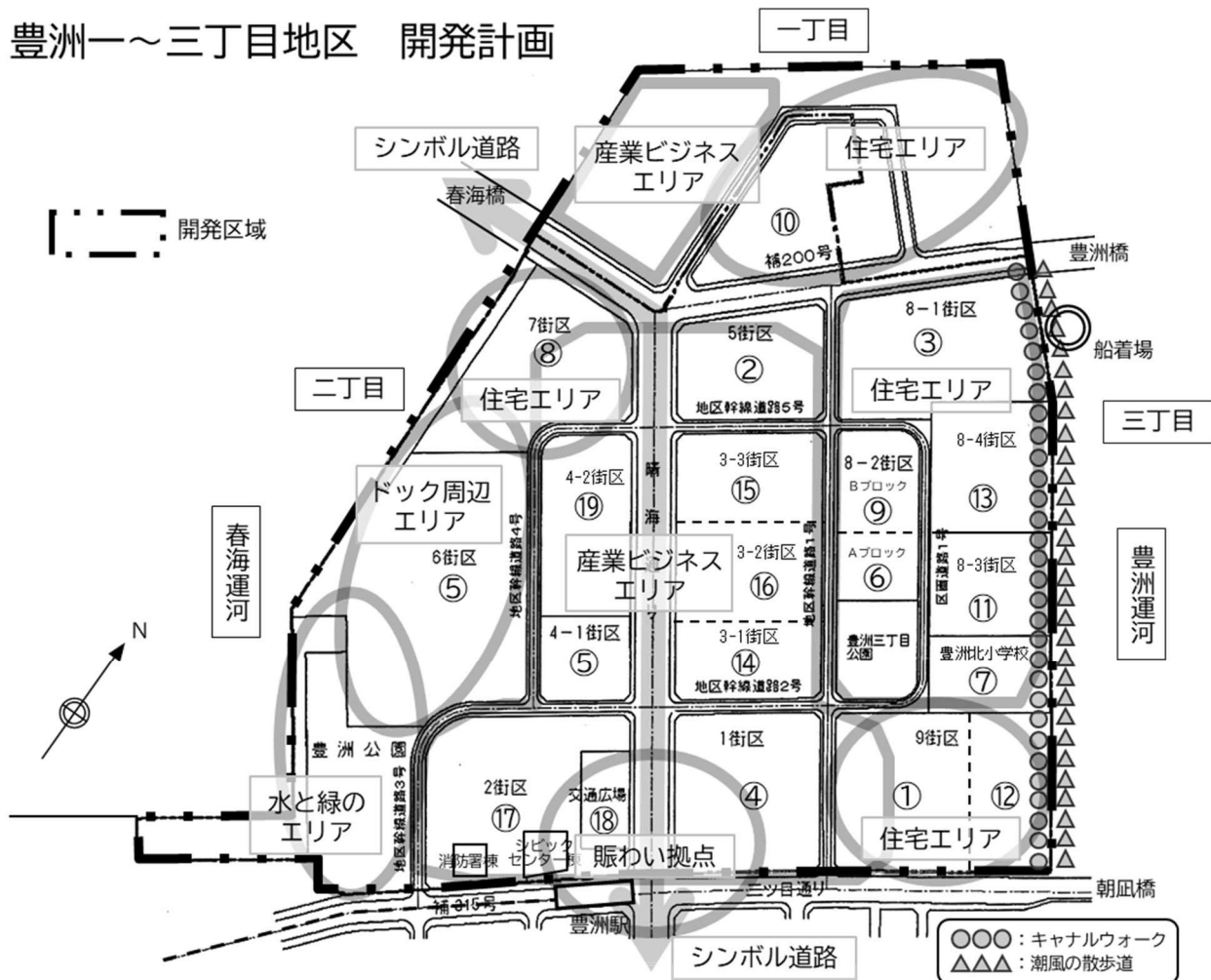
○ 開発フレーム 面 積：約60ha

居住人口：約22,000人程度、就業人口：約33,000人程度

○ 土地利用方針

- ① 産業ビジネスエリア：次世代都市型の産業・業務ゾーン
- ② ドッグ周辺エリア：ドッグを活かしたエンターテインメントゾーン
- ③ 住宅エリア：親水性の高い良好な居住環境ゾーン
- ④ 水と緑のエリア：水彩都市としてのやすらぎゾーン
- ⑤ 賑わい拠点：交流と賑わいの空間
- ⑥ シンボル道路：新たな緑の環境軸

豊洲一～三丁目地区 開発計画



記号	施設	事業者等	スケジュール
①	スーパービバホーム豊洲	トステムビバ (巴コーポレーション所有地)	平成 17 年 06 月開業
②	豊洲 I H I ビル	I H I	平成 18 年 01 月竣工
③	芝浦工業大学豊洲校舎 芝浦工業大学豊洲第二校舎 (本部棟)	芝浦工業大学	平成 18 年 04 月開校 令和 04 年 03 月竣工
④	豊洲センタービル 豊洲センタービル・アネックス	I H I、三井不動産 I H I	平成 04 年 10 月竣工 平成 18 年 08 月竣工
⑤	アーバンドックららぽーと豊洲	三井不動産	平成 18 年 10 月開業
⑥	ロイヤルパークス豊洲 (賃貸) 267 戸	大和ハウス工業 (UR所有地)	平成 19 年 03 月入居
⑦	豊洲北小学校	江東区	平成 19 年 04 月開校
⑧	パークシティ豊洲 1481 戸	I H I、三井不動産レジデンシャル	平成 20 年 03 月入居
⑨	豊洲レジデンス (賃貸) 384 戸	双日 (UR所有地)	平成 20 年 03 月入居
⑩	パークアクシス豊洲 (賃貸) 401 戸 (3 月末) チャームングスクエア豊洲 (賃貸・シニア) 賃貸 193 戸・シニア 150 戸 (4 月以降)	三井不動産レジデンシャル、ゼクス	平成 20 年 03 月入居
⑪	THE TOYOSU TOWER (分譲) 825 戸	三井不動産レジデンシャル他 3 社 J V	平成 21 年 03 月入居
⑫	シティタワーズ豊洲 ザ・ツイン (分譲) S 棟 602 戸 (3 月末)、N 棟 461 戸 (6 月末)	住友不動産	平成 21 年 03 月入居
⑬	シティタワーズ豊洲 ザ・シンボル (分譲) 850 戸	住友不動産	平成 22 年 03 月入居
⑭	豊洲フロント	I H I、豊洲 3 の I S P C	平成 22 年 08 月竣工
⑮	豊洲キュービックガーデン	第一生命保険株式会社	平成 23 年 01 月竣工
⑯	豊洲フォレシア	I H I 豊洲三丁目 S P C	平成 26 年 07 月竣工
⑰	豊洲ベイサイドクロスタワー アーバンドックららぽーと豊洲 3 S M B C 豊洲ビル 江東区豊洲シビックセンター 東京消防庁深川消防署豊洲出張所	I H I、三井不動産、江東区、 東京消防庁	令和 02 年 10 月竣工 令和 02 年 10 月竣工 平成 27 年 06 月竣工 平成 28 年 05 月竣工
⑱	豊洲駅交通広場地下自転車駐車場	江東区	平成 27 年 04 月供用開始
⑲	(仮称) 豊洲 4-2 街区開発計画	I H I・三菱地所	令和 07 年 06 月竣工 (予定)

2 豊洲ふ頭地区の開発計画について

(1) 現 況

- 対 象 豊洲六丁目及び豊洲五丁目の一部
- 面 積 約 110 ha
- 用途地域 工業地域（一部準工業地域）
- 容積率 200%（一部300%）

(2) 経 緯

- 昭和63年 3月 ・ 「豊洲・晴海開発基本方針」策定
- 昭和63年 6月 ・ 豊洲地区開発協議会（都、東電、東ガス、鉄鋼埠頭、区）を設置
- 平成 2年 6月 ・ 「豊洲・晴海開発整備計画」策定
- 平成 5年 7月 ・ 都市計画（再開発地区計画（方針）、土地区画整理事業、都市計画道路）決定告示
- 平成 9年 4月 ・ 「豊洲・晴海開発整備計画－改定－」策定
- 平成 9年11月 ・ 豊洲土地区画整理事業の事業計画決定告示
- 平成11年 5月 ・ 豊洲・晴海水際線埋立地の埋立免許取得
- 平成13年 4月 ・ 東京都卸売市場審議会が「豊洲地区を候補地として移転整備に向けた検討を進めるべきである」と答申
- 平成13年 8月 ・ 東京都副知事、江東区に市場移転正式申し入れ
- 平成13年12月 ・ 東京都卸売市場整備計画（第7次）策定
- 平成14年 7月 ・ 築地市場の豊洲移転に関し東京都と東京ガスが基本合意
- 平成14年 9月 ・ 「豊洲・晴海開発整備計画－再改定（豊洲）案－」策定
- 平成15年 3月 ・ 中央卸売市場豊洲移転「基本構想」了承
- 平成15年10月 ・ 土地区画整理事業 事業計画変更告示
- 平成16年10月 ・ 中央卸売市場豊洲移転協議に応じることを了承
- 平成18年 3月 ・ 都市計画道路一部開通、ゆりかもめ延伸開業（豊洲駅、新豊洲駅、市場前駅）
 - ・ 有明北橋（環状第2号線）開通
 - ・ 晴海大橋（放射34号線支線1）開通
- 平成18年 6月 ・ 新ガスの科学館がすてなーに（2－1街区）開館
 - ・ 土地区画整理事業 事業計画変更告示
- 平成18年 7月 ・ 豊洲地区開発協議会において、豊洲地区まちづくりガイドライン策定
- 平成18年11月 ・ 木遣り橋（放射34号線支線1）開通
- 平成19年 4月 ・ 都市計画（2－1街区、3－1街区、5・6・7街区地区整備計画）決定告示
 - ・ 豊洲ふ頭地区の開発に係る開発者負担に関する協定書の締結
- 平成20年 3月 ・ 事業者（東京都港湾局、東京電力、東京ガス、東京ガス豊洲開発）から教育施設等用地（約1ha）の提供を受ける
- 平成20年 5月 ・ 豊洲新市場予定地の土壌汚染問題で専門家会議が基本方針を策定
- 平成20年 6月 ・ テプコ豊洲ビル（3－1街区）竣工

- 平成20年 7月 ・ 豊洲新市場予定地の土壌汚染問題で専門家会議が最終提言
- 平成20年 8月 ・ 東京都が豊洲新市場予定地の土壌汚染対策で、新技術を公募開始
- 平成20年10月 ・ 都市計画（3－2街区地区整備計画）決定告示
- 平成20年11月 ・ 江東区が南部地域における病院整備を表明
江東区が東京都に対して病院用地提供の要望を提出
- 平成21年 2月 ・ 東京都が豊洲新市場の開業時期変更を発表
・ 高速10号晴海線（豊洲出入口）開通
- 平成21年 3月 ・ 「豊洲・晴海開発整備計画」の土地利用等の一部見直し
・ 「南部地域における病院整備の基本方針」の策定
- 平成21年 6月 ・ 東京都港湾局より病院用地（約1.5ha）の取得
- 平成21年 9月 ・ 豊洲六丁目公園開園
- 平成22年 6月 ・ 都市計画（1－2街区、1－3街区地区整備計画）決定告示
- 平成22年 8月 ・ 豊洲六丁目第二公園開園
- 平成23年 6月 ・ 豊洲グリーン・エコアイランド構想を策定
- 平成23年 8月 ・ 都市計画（豊洲新市場：都市施設）決定告示
- 平成24年 2月 ・ 土地区画整理事業 事業計画変更告示（事業施行期間を平成27年3月までに変更）
- 平成24年 5月 ・ 新豊洲キューブ（3－2 A2街区）竣工
- 平成24年 6月 ・ 都市計画（4－1 A街区地区整備計画）決定告示
- 平成25年10月 ・ 豊洲グリーン・エコアイランド構想改訂
（低炭素まちづくり計画に位置づけ）
- 平成26年 2月 ・ 豊洲新市場 千客万来施設 事業者決定（喜代村・大和ハウス工業）
- 平成26年 3月 ・ 「豊洲・晴海開発整備計画」一部改定
・ 土地区画整理事業 事業計画変更告示（事業施行期間を平成29年3月までに変更）
・ 富士見橋（補助第315号線）開通
・ 昭和大学江東豊洲病院（1－3街区）開院
- 平成27年 2月 ・ 豊洲新市場 千客万来施設 事業者辞退（大和ハウス工業）
- 平成27年 3月 ・ スカイズタワー&ガーデン（3－2 B3街区）入居（1110戸）
・ キャナルプレイス豊洲（3－2 B1街区）竣工
- 平成27年 4月 ・ 江東めぐみこども園（3－2 B3街区）開園
・ しんとよす保育園（3－2 B1街区）開園
・ 豊洲西小学校（1－2街区）開校
・ 豊洲新市場 千客万来施設 事業者辞退（喜代村）
- 平成27年11月 ・ パークアクシス豊洲キャナル（3－2 B1街区）入居（492戸）
- 平成28年 3月 ・ 豊洲新市場 千客万来施設 新事業者決定（万葉倶楽部）
- 平成28年 3月 ・ 「豊洲・晴海開発整備計画」一部改定
- 平成28年 5月 ・ 東京ガス豊洲スマートエネルギーセンター（4－1 A街区）竣工
- 平成28年 7月 ・ 土地区画整理事業 事業計画変更告示（事業施行期間を令和2年3月までに変更）
- 平成28年 9月 ・ ベイズタワー&ガーデン（3－2 B2街区）入居（550戸）
- 平成29年 3月 ・ 都市計画（4－1 B街区地区整備計画）決定告示
- 平成29年 4月 ・ 芝浦工業大学附属中学高等学校（3－2 A1街区）開校
- 平成29年11月 ・ 都市計画（1－1街区、1－2街区地区整備計画）決定告示

- 平成30年 3月 ・ 首都高速晴海線延伸（豊洲出入口から晴海出入口まで）開通
- 平成30年 4月 ・ 豊洲ぐるり公園全面開園
- 平成30年 6月 ・ 土地区画整理事業 事業計画変更告示（測量関係の作業に伴う地積の変更）
・ 都市計画（4－2・3街区地区整備計画）決定告示
- 平成30年10月 ・ 豊洲市場開場
- 平成30年11月 ・ 環状二号線暫定迂回路開通
- 平成31年 1月 ・ 豊洲市場0ishii（おいしい）土曜マルシェ（5・6街区） 開始
- 令和 元年 6月 ・ 土地区画整理事業 換地処分公告
- 令和 元年 9月 ・ Dタワー豊洲（4－1B街区）竣工
- 令和 2年 1月 ・ 場外マルシェ「江戸前場下町」（5街区）竣工
- 令和 2年 3月 ・ 土地区画整理事業 事業計画変更告示（事業施行期間を令和4年3月までに変更）
- 令和 2年 5月 ・ 駐車場棟（5街区）竣工
- 令和 3年 3月 ・ 豊洲グリーン・エコアイランド構想改訂（概成期を令和9年度までに変更）
- 令和 3年 4月 ・ 豊洲西小学校増築棟（1－2街区）供用開始
- 令和 3年 8月 ・ メブクス豊洲（4－2・3街区）竣工
- 令和 3年10月 ・ ブランズタワー豊洲（1－1街区）入居（1152戸）
- 令和 4年 3月 ・ 土地区画整理事業 事業計画変更告示（事業施行期間を令和6年3月までに変更）
・ ラビスタ東京ベイ（4－2・3街区）竣工
- 令和 4年 4月 ・ ミチノテラス豊洲（4－2・3街区）まち開き
- 令和 4年10月 ・ 環状二号線全面開通
- 令和 6年 1月 ・ 江戸前場下町（5街区）閉業
- 令和 6年 2月 ・ 豊洲 千客万来（6街区）開業
- 令和 6年 3月 ・ 土地区画整理事業 事業計画変更告示（事業施行期間を令和9年3月までに変更）

（3）今後のスケジュール（予定）

- 令和 9年 3月 ・ 豊洲地区土地区画整理事業 事業完了

(4) 開発計画の概要

○ 基本方針

【豐洲・晴海開発整備計画 一再改定(豊洲)案一】

- ① 職住近接の都市型居住のまちの形成
- ② 業務・商業、居住、文化などが調和した複合市街地の形成
- ③ 水辺の魅力を生かした文化と交流のまちの形成

【地区計画の目標】

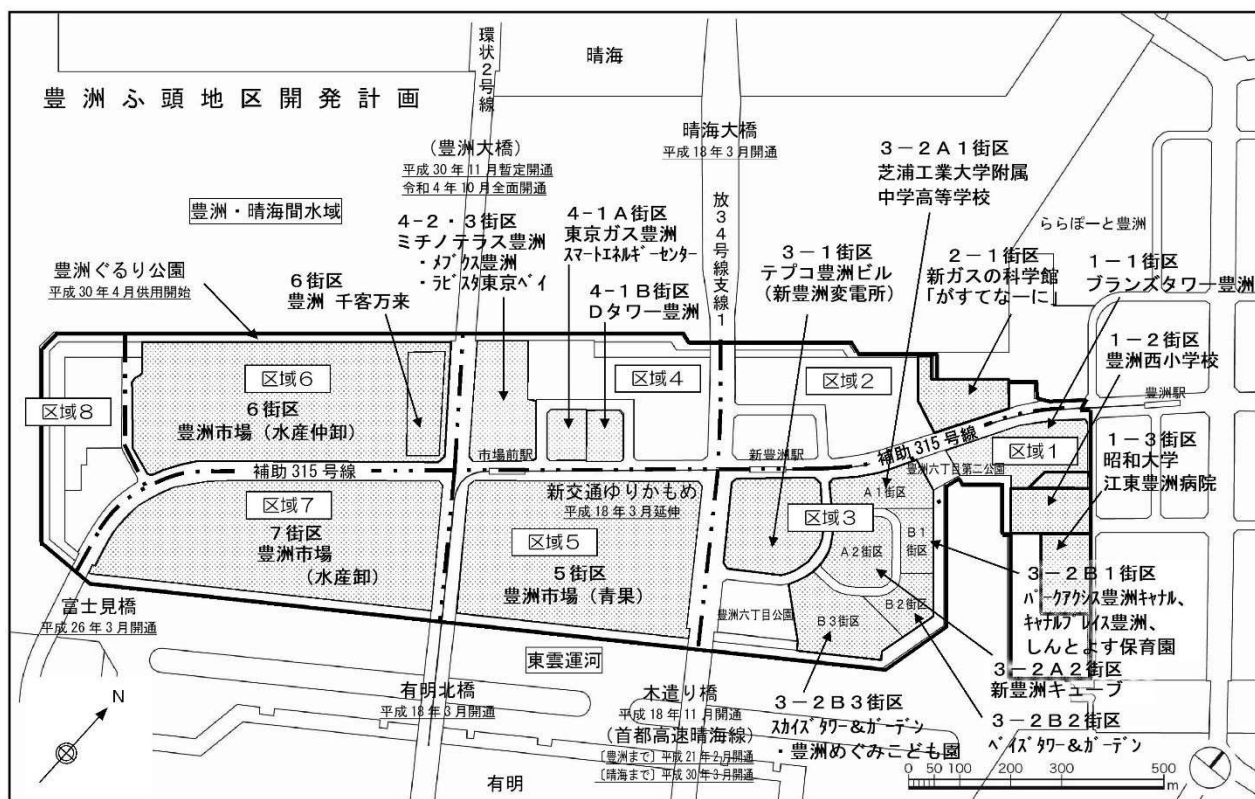
センター・コアと東京湾ウォーターフロント都市軸とを接続する立地をいかし、土地利用転換に併せ、街のにぎわいや景観に配慮した首都圏の食を支える新市場の整備や業務、商業、住宅、文化、アミューズメントなど多様な機能の導入によるにぎわいのある魅力的な複合市街地の形成を図る。

○ 開発フレーム 面積：約110ha

居住人口：13,000人程度、就業人口：44,000人程度

○ 土地利用方針

- ① 区域 1：住宅地＋教育施設・医療施設等 ＋ 文化・レクリエーション等拠点 ＋ 公園・緑地
- ② 区域 2：業務・商業地 ＋ 複合地 ＋ 公園・緑地
- ③ 区域 3：業務・商業地 ＋ 複合地 ＋ 住宅地 ＋ 公園・緑地
- ④ 区域 4：複合地 ＋ 公園・緑地
- ⑤ 区域 5：市場 ＋ 公園・緑地
- ⑥ 区域 6：市場 ＋ 公園・緑地
- ⑦ 区域 7：市場 ＋ 公園・緑地
- ⑧ 区域 8：複合地 ＋ 公園・緑地



3 有明北地区の開発計画について

(1) 現 況

- 対 象 有明一丁目、有明二丁目及び東雲二丁目の一部
- 面 積 約141ha（埋立区域等を除く面積約95ha）
- 用途地域等 準工業地域（容積率300% 建蔽率60%）
第一種住居地域（容積率300%（一部200%） 建蔽率60%）
第二種住居地域（容積率200% 建蔽率60%）

(2) 経 緯

- 昭和63年 3月 ・ 東京都港湾局：「臨海副都心開発基本計画」策定
- 平成 元年 4月 ・ 東京都港湾局：「臨海副都心開発事業化計画」策定
- 平成 2年 4月 ・ 東京都港湾局：「臨海副都心まちづくりガイドライン」策定
- 平成 5年 7月 ・ 都市計画（再開発地区計画（方針））決定告示
・ 都市計画（臨海部土地区画整理事業）決定告示
- 平成 9年 3月 ・ 東京都港湾局：「臨海副都心まちづくり推進計画」策定
- 平成10年 2月 ・ 東京都港湾局：「臨海副都心まちづくりガイドライン－改定－」公表
- 平成11年 3月 ・ 有明北土地区画整理事業の事業計画決定
- 平成11年11月 ・ 東京都港湾局：「臨海副都心有明北地区まちづくりマスタープラン」策定
- 平成14年 3月 ・ 東京都港湾局：「臨海副都心有明北地区まちづくりガイドライン」策定
- 平成15年10月 ・ 土地区画整理事業 事業計画変更告示（施行地区の縮小等）
- 平成16年12月 ・ オリゾン・マーレ（2区域2－5地区）入居（398戸）
- 平成17年10月 ・ 有明北1区域埋立事業（約35ha）竣工
- 平成17年11月 ・ 東京都の学校用地（小学校1校、中学校1校分計2ha）提供案を了承
- 平成17年12月 ・ 受入困難地区（マンション規制条例第8条第1項）の指定を解除
- 平成18年 3月 ・ ゆりかもめ豊洲延伸（有明テニスの森駅）開業、環状第2号線延伸（有明～豊洲間）開通
・ 有明北橋（環状第2号線）開通
- 平成18年 4月 ・ ガレリア・グランデ（2区域2－7地区）入居（413戸）
- 平成18年 6月 ・ 都市計画（2区域2－3－A街区地区整備計画）決定告示
- 平成18年 9月 ・ 東京都港湾局：「臨海副都心における土地利用等の一部見直し」公表
- 平成18年11月 ・ 木遣り橋（放射第34号線支線1）開通
- 平成19年 2月 ・ 東京都港湾局：「臨海副都心まちづくりガイドライン－再改定－」公表
- 平成19年 4月 ・ 都市計画（2区域2－8－A街区地区整備計画）決定告示
- 平成19年 6月 ・ 土地区画整理事業 事業計画変更告示（資金計画の変更）
- 平成19年12月 ・ 都市計画（2区域2－3－B、3区域3－3－A、3－3－B街区地区整備計画）決定告示
・ 東京都港湾局：「臨海副都心有明北地区まちづくりマスタープランの一部見直し」公表
・ 東京都港湾局：「臨海副都心有明北地区まちづくりガイドライン－改定－」公表
- 平成20年 6月 ・ 都市計画（3区域3－2街区地区整備計画）決定告示
- 平成20年10月 ・ 1区域を市街化区域へ編入
・ 都市計画（1区域雨水ポンプ場街区地区整備計画）決定告示
・ 都市計画（1区域（個別地区整備計画街区を除く）地区整備計画）決定告示
- 平成21年 3月 ・ ブリリアマーレ有明（2区域2－3－A街区）入居（1,085戸）
・ 東京都港湾局：「臨海副都心まちづくりガイドライン－2009改定－」公表

- 平成21年 4月 ・ 有明教育芸術短期大学（3区域3-3-A街区）開校
・ 東京有明医療大学（3区域3-3-B街区）開校
- 平成21年 6月 ・ 東京都港湾局：有明北地区（3区域西側）の土地利用方針の明確化
- 平成22年 3月 ・ シティタワー有明（2区域2-8-A街区）入居（483戸）
- 平成22年10月 ・ 都市計画（2区域2-2-A街区地区整備計画）決定告示
・ 都市計画（2区域（個別地区整備計画街区を除く）地区整備計画）決定告示（約40ha）
- 平成23年 3月 ・ ブリリア有明スカイタワー（2区域2-3-B街区）入居（1,089戸）
- 平成23年 4月 ・ 有明小・中学校（3区域3-2街区）開校
- 平成25年 3月 ・ 土地区画整理事業 事業計画変更告示（事業施行期間を平成29年3月までに変更）
- 平成26年 3月 ・ 富士見橋（補助第315号線）開通
- 平成26年 7月 ・ 東京都港湾局：「臨海副都心有明北地区まちづくりマスタープランの一部見直し」公表
・ 東京都港湾局：「臨海副都心有明北地区まちづくりガイドラインー改定ー」公表
・ 東京都港湾局：「臨海副都心まちづくりガイドラインー2014改定ー」公表
- 平成27年 3月 ・ ブリリア有明シティタワー（2区域2-2-A街区）入居（600戸）
・ 都市計画（1区域1-7-A街区地区整備計画）決定告示
- 平成27年 4月 ・ 江東湾岸サテライトスマートナーサリースクールテニスの森キャンパス（2区域2-2地区）開園
- 平成27年 8月 ・ 東京都港湾局：「臨海副都心まちづくりガイドラインー2015改定ー」公表
- 平成28年 4月 ・ 東京圏の国家戦略特別区域に係る区域計画（3区域3-1街区地区整備計画）認定
・ ユニクロシティトウキョウ（2区域2-1地区）竣工
- 平成28年 5月 ・ 都市計画（1区域1-3街区、4区域4-2街区地区整備計画）決定告示
- 平成28年 7月 ・ 東京都港湾局：「臨海副都心まちづくりガイドラインー2016改定ー」公表
- 平成29年 2月 ・ 土地区画整理事業 事業計画変更告示（事業施行期間を令和2年3月までに変更）
- 平成30年 1月 ・ 都市計画（2区域2-1-A街区地区整備計画）決定告示
- 平成30年 4月 ・ 有明西学園（1区域1-7-A街区）開校
- 平成30年 5月 ・ 土地区画整理事業 事業計画変更告示（測量関係の作業に伴う地積の変更）
- 平成30年 6月 ・ 深川消防署有明分署（2区域2-6地区）竣工
- 令和 元年 8月 ・ 土地区画整理事業 換地処分公告
- 令和 元年10月 ・ 有明体操競技場兼展示場（1区域1-4地区）竣工
- 令和 元年12月 ・ 有明アリーナ（1区域1-3街区）竣工
- 令和 2年 3月 ・ 有明ガーデン（3区域3-1街区）（第一期）竣工
（住宅1,539戸＋商業・業務・ホール・ホテル・サービスアパートメント）
・ 土地区画整理事業 事業計画変更告示（事業施行期間を令和7年3月までに変更）
- 令和 3年 9月 ・ 有明四季劇場（3区域3-1-C街区）開業
- 令和 4年 1月 ・ 東京都港湾局：「臨海副都心有明北地区まちづくりマスタープランの一部見直し」公表
・ 東京都港湾局：「臨海副都心有明北地区まちづくりガイドラインー改定ー」公表
・ 東京都港湾局：「臨海副都心まちづくりガイドラインー2022改定ー」公表
- 令和 4年 3月 ・ ブリリアタワー有明ミッドクロス（2区域2-1-A街区）入居（300戸）
- 令和 4年 8月 ・ 有明親水海浜公園（1区域）一部開園
・ 有明アリーナ（1区域1-3街区）再開業
- 令和 5年 5月 ・ 有明展示場（有明GYM-EX）（旧有明体操競技場）（1区域1-4地区）開業
- 令和 5年 6月 ・ 都市計画（地区計画の目標及び公園1号の区域拡大等の変更）決定告示
- 令和 6年 3月 ・ 有明こども図書館（4区域4-1地区（有明スポーツセンター内））開館
- 令和 6年 4月 ・ 有明アーバンスポーツパーク（1区域1-1地区）先行開業

(3) 今後のスケジュール（予定）

- 令和 6年10月 ・ 有明アーバンスポーツパーク（1区域1－1地区）全面開業
- 令和 7年 3月 ・ 有明北地区土地区画整理事業 事業完了
- 令和 8年 春 ・ 有明親水海浜公園 官民連携施設（1区域）竣工
- 令和17年 3月 ・ 有明ガーデン（3区域3－1街区）（第二期）竣工（商業等）

(4) 開発計画の概要

- ## ○ 基本方針

【臨海副都心有明北地区まちづくりマスタープラン】

「東京 2020 大会のレガシーをはじめとした多様な機能の集積により、魅力的なライフスタイルを楽しめる複合市街地」

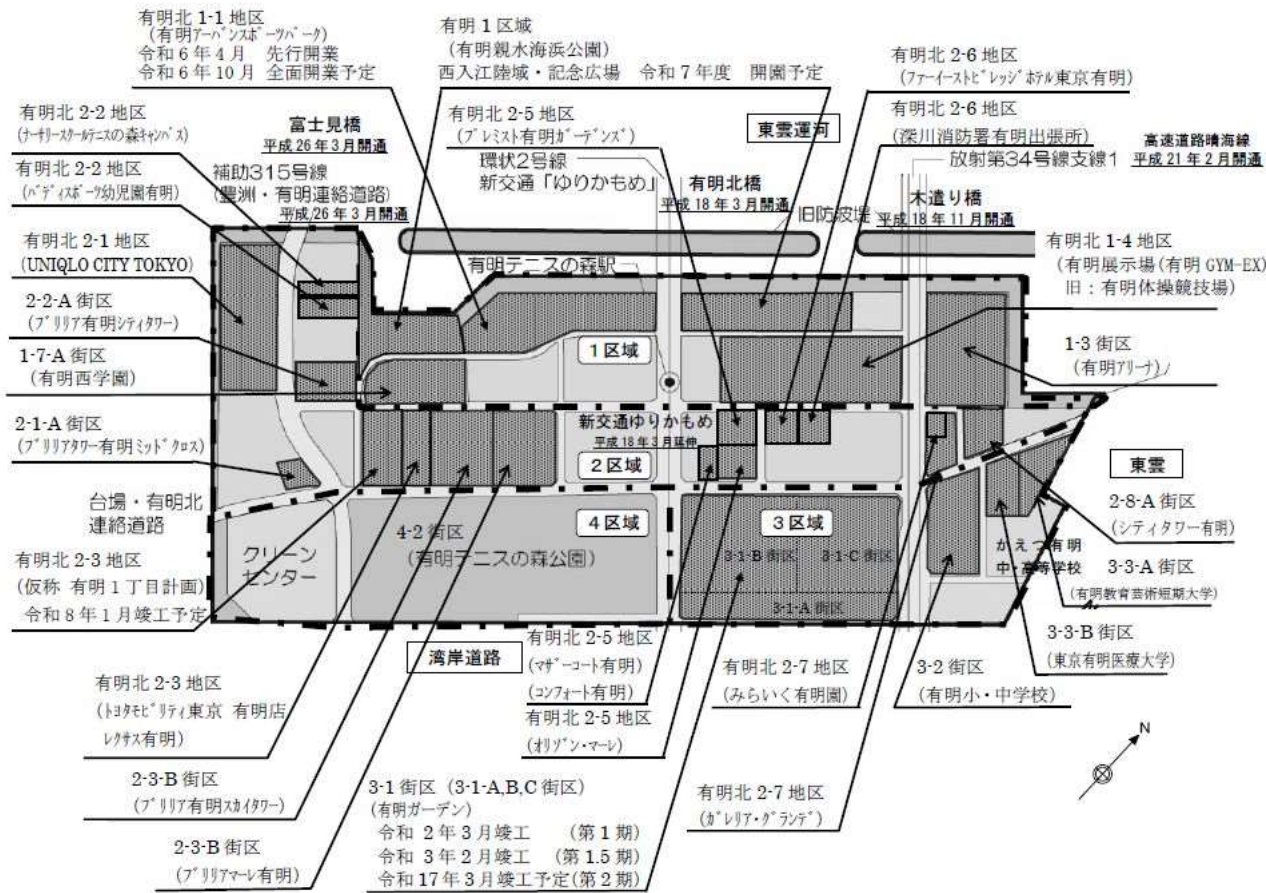
水辺空間の魅力を生かした公園緑地や大会レガシーを積極的に活用したスポーツ機能を中心に、住宅、商業、業務、サービス、公共公益、文化、レクリエーション等の多様な機能の導入を誘導し、最先端技術を活用しながら、これらの機能がバランス良く複合した活気とにぎわいあふれる市街地を形成していく。

- 開発フレーム 面積：約141ha
居住人口：28,000人程度、就業人口：15,000人程度
(※ 有明北1区域(埋立区域)を含む)
- 土地利用方針
- ① 1区域(埋立地)：住・商・業複合用地 + 公共公益系用地 + 公園緑地用地
- ② 2区域：住・商・業複合用地 + 公園緑地用地
- ③ 3区域(東側)：公共公益系用地
- 3区域(西側)：住・商・業複合用地
- ④ 4区域：公園緑地用地 + 公共公益系用地

【地区計画の目標】

東京の新しい副都心となる臨海副都心を形成していくため、地区の現況と地元の意向を踏まえて、東京 2020 大会のレガシーをはじめとした多様な機能が集積した複合市街地として質の高い複合空間、都市環境を形成する。

【有明北地区の開発計画】



4 潮見地区の開発計画について

(1) 現 況

- 対 象 潮見一・二丁目
- 面 積 約51.5ha（地区面積69.2haのうち水面区域を除く面積）
- 用途地域 準工業地域（一部近隣商業地域）
- 容 積 率 300%（一部200%、400%）

(2) 経 緯

- 平成 2年 3月 ・ JR潮見駅開業
- 平成16年 6月 ・ 潮見二丁目西地区地区計画の策定及び用途地域を工業専用地域から準工業地域に変更（都市計画変更）
- 平成20年 4月 ・ 江東区が「潮見地区まちづくり連絡会」を発足
- 平成20年 9月 ・ 江東区が「潮見地区まちづくり方針」に関する説明会を開催
- 平成20年10月 ・ 江東区が「潮見地区まちづくり方針」を策定
- 平成20年12月 ・ 藤和不動産(株)が潮見地区の住宅計画から撤退
- 平成25年 8月 ・ (株)三陽商会在がセンコー(株)に土地建物を売却
- 平成28年 3月 ・ 西濃運輸(株)が新木場に移転
- 平成30年 6月 ・ 西濃運輸(株)が土地を売却
- 令和 2年 9月 ・ 東京ベイ潮見プリンスホテル 開業
- 令和 2年11月 ・ 清水建設(株)が事務所（研究施設・研修施設・展示施設等）に着工
- 令和 5年 9月 ・ 清水建設(株)が温故創新の森NOVARE（ノバーレ）として運用開始

(3) 今後のスケジュール（予定）

- 令和 7年度 ・ 旧渋沢邸 一般公開開始

(4) 開発計画の概要

- 基本方針

【潮見地区まちづくり方針】

- ① 今後見込まれる大規模な土地利用転換を適正に誘導する。
- ② 駅周辺を中心にした地域の生活や文化の拠点としての充実を図る。
- ③ 新たなコミュニティの創出とともに良好なまちづくりの形成を図る。
- 開発フレーム 面 積：約51ha、
居住人口：約11,000人程度、就業人口：約8,000人程度
- 土地利用方針
 - ① 駅周辺複合機能ゾーン
 - ・ 駅を中心として、商業・業務・住宅などが複合し、人々の交流を促す機能と、日常生活を支援する機能とが高度に集積した複合市街地の形成を図る。
 - ・ 駅前のにぎわいを形成し、人々の交流を促す広場空間を創出する。
 - ② 水辺生活ゾーン
 - ・ 水辺を活用した高層・超高層住宅市街地の形成を図り、新たなライフスタイルを提案する。

- ・公園・広場などの公共性の高い施設は、水辺と一体的に整備することにより、良好な水辺景観を創出する。
- ・住宅・商業・業務施設などの水際の建築物は、水辺に対して顔を向けるような配置や景観上の配慮を行うことで、水際のにぎわい空間を創出する。

③ 水辺活用ゾーン

- ・本地区を持続的に魅力あるまちとするため、水辺を積極的に活用して、水辺に人々をひきつけ、にぎわいを創出するような機能を有する複合市街地の形成を図る。
- ・ダイナミックな眺望を活かし、開放性を高め、オープンスペースの配置、回遊性のある遊歩道を整備するとともに、水辺の拠点としての土地利用を図る。

④ 水辺調和ゾーン

- ・水辺を意識しながら、周辺環境と調和した複合的な市街地の形成を図る。

⑤ 低中層住宅ゾーン

- ・日常生活空間として、生活利便施設が適度に備わった、低層・中層の建築物主体の落ち着いた住宅市街地の形成を図る。

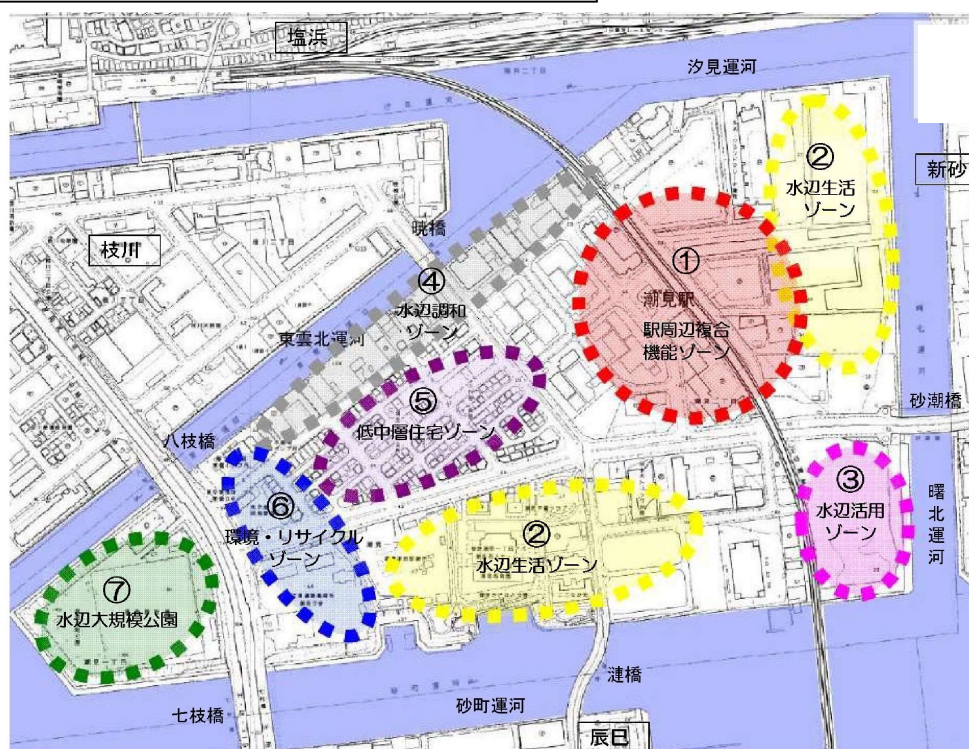
⑥ 環境・リサイクルゾーン

- ・積極的なリサイクルを促進するため、清掃事務所や環境学習情報館（えこっくる江東）などの環境関連施設間の連携を視野に入れ、施設の効果的な集積を図る。

⑦ 水辺大規模公園

- ・広域的な球技場として引き続き健康増進に寄与し、災害時の避難場所としての機能を備えるとともに、ダイナミックな眺望を活かし、水辺を活用しながら地域住民の憩いの場、水辺の拠点としての利便性を高める。

潮見地区 ゾーン別整備方針図



※「潮見地区まちづくり方針」（平成 20 年 10 月：江東区）より抜粋

5 大島三丁目地区の開発計画について

(1) 現 況

- | | |
|---------|-----------------------|
| ○ 対 象 | 大島三丁目の一部 |
| ○ 面 積 | 約 1.6 ha |
| ○ 用途地域 | 商業地域・準工業地域（第2種特別工業地区） |
| ○ 容 積 率 | 500%・300% |

(2) 經緯

- | | | | |
|---|-------|-------|--|
| ○ | 平成13年 | 6月 | ・ 地元でのまちづくり検討の開始 |
| ○ | 平成16年 | 11月 | ・ 大島三丁目街づくり協議会の発足 |
| ○ | 平成24年 | 3月 | ・ 江東区に再開発計画案を提出 |
| ○ | 平成25年 | 2月 | ・ 市街地再開発準備組合の設立 |
| ○ | 平成27年 | 10月～ | ・ 住民説明会の実施 |
| ○ | 平成29年 | 6月 | ・ 江東区が西大島地域まちづくり協議会の設置 |
| ○ | 平成30年 | 3月 | ・ 同協議会が江東区に西大島地域まちづくり提案書を提出 |
| ○ | 平成30年 | 10月 | ・ 江東区が西大島地域まちづくり方針の策定 |
| ○ | 令和2年 | 3月 | ・ 江東区に事業提案を提出 |
| ○ | 令和2年 | 8月～9月 | ・ 地域連絡調整会の実施（計3回） |
| ○ | 令和2年 | 11月 | ・ 江東区に事業エリア別まちづくり方針を提出 |
| ※ | 令和4年 | 3月 | ・ 江東区都市計画マスタープラン改定
（改定を踏まえた、事業エリア別まちづくり方針の修正作業） |
| ○ | 令和6年 | 3月 | ・ 江東区に事業エリア別まちづくり方針（修正案）を提出 |

(3) 今後のスケジュール（予定）

- 令和 6 年度以降
- ・ 地域連絡調整会の再開
 - ・ 江東区に事業エリア別まちづくり方針（令和 6 年度修正）を提出
 - ・ 江東区が西大島地域まちづくり方針改定及び（仮称）大島三丁目駅前地区エリアまちづくり方針策定

(4) 地元組織の概要

- 名 称 : 大島三丁目1番地地区市街地再開発準備組合
○ 組合員数 : 42名

(5) 開発計画の概要

- 基本方針
 - 【西大島地域まちづくり方針】
 - こどもからお年寄りまで住み続けたくなるまち
 - ① 便利で活力のあるまちづくり
 - ② 憩いとふれあいのあるまちづくり
 - ③ 安全安心に住み続けられるまちづくり
- 土地利用方針
 - ① 賑わい軸

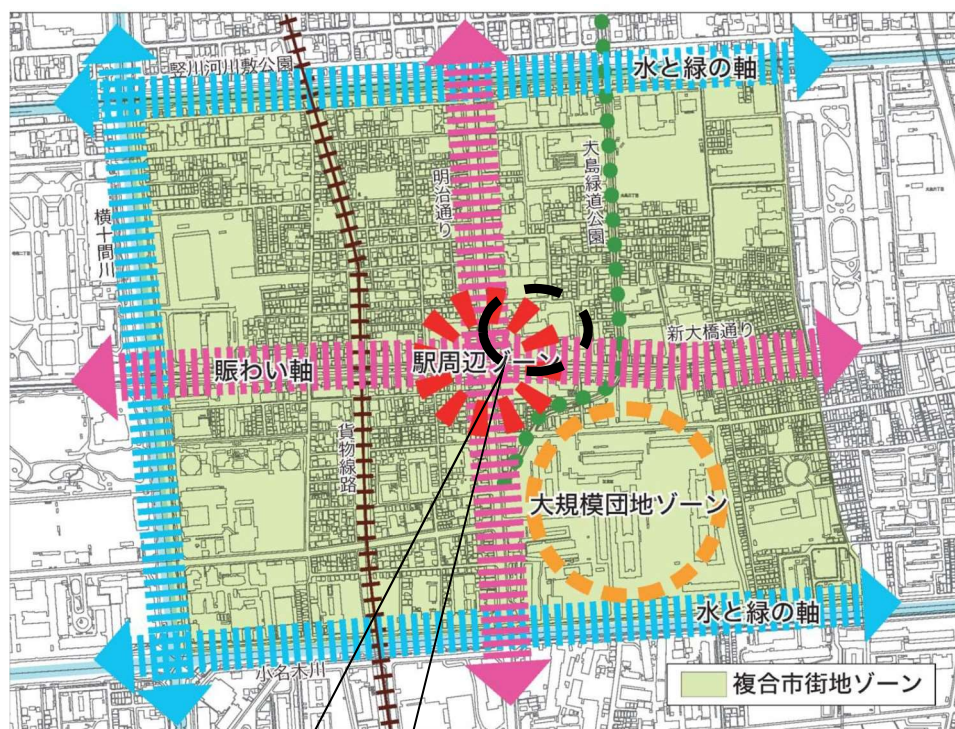
- ・ 拡幅事業が未着手の都市計画道路である明治通りと新大橋通りの拡幅（民有地の歩道状の整備を含む。）、段差や障害物の解消など、都市基盤の整備改善を進め、安全で安心な歩行者通行空間及び自転車通行空間を確保する。
- ・ 新大橋通りと明治通りに面した小規模な広場（ポケットパーク）の整備（道路拡幅のために買収した土地の残地の活用等）を目指す。
- ・ 既存商店街の活性化を促進しつつ、魅力的な商業施設やサービス施設の誘導を進める。

② 駅周辺ゾーン

- ・ 多様なニーズに対応した商業施設やサービス施設の集積を誘導する。
- ・ 総合区民センター等の公共施設等の更新の機会を捉え、高齢者福祉施設、子育て支援施設等について地域のニーズに対応した機能更新を図るとともに、ユニバーサルデザイン等全ての人々が利用しやすい施設とする。
- ・ 地域核にふさわしい機能の集積を図るため土地の高度利用を促進するとともに、地域の交流の場となる広場や歩行者空間を確保する。

③ 複合市街地ゾーン

- ・ 耐震化及び不燃化の促進、細街路の拡幅及び防災スペースの確保など防災対策を強化し災害に強いまちづくりを推進する。



【大島三丁目1番地地区】

※「西大島地域まちづくり方針」（平成30年10月：江東区）より抜粋



6 新砂二・三丁目地区の開発計画について

(1) 現 況

- 対 象 新砂二・三丁目の一部（IHI砂町工場跡地 他）
- 面 積 約 28.2ha
- 用途地域等 工業専用地域（容積率200%）

(2) 経 緯

- 平成26年 3月 ・ IHI砂町工場が閉鎖
- 令和 元年 12月 ・ 「新砂二・三丁目まちづくり連絡会」の設立を防災・まちづくり・交通対策特別委員会にて報告
- 令和 2年 6月 ・ 「新砂二・三丁目まちづくり連絡会」の設置
- 令和 2年 12月 ・ 「新砂二・三丁目地区まちづくり方針」を策定
- 令和 4年 1月 ・ 「新砂二・三丁目地区地区計画」を策定

(3) 開発計画の概要

- 基本方針

【新砂二・三丁目地区まちづくり方針】

商業・業務・物流・医療・住宅等の多様な都市機能が調和する、水とみどりの潤いあるまち

- ① 多様な都市機能が複合・調和した活力あるまちづくり
- ② 道路整備と歩行者ネットワーク等による良好な交通環境の形成
- ③ 水とみどりの潤いあるまちづくり

【新砂二・三丁目地区地区計画の目標】

業務・物流等の都市機能の集約的な配置を誘導するなど計画的な土地利用を進め、周辺の道路ネットワークを補完する道路基盤整備とともに、歩行者空間・自転車通行空間、みどりのネットワーク、良好な水辺空間を創出し、魅力ある市街地の形成を行う。

- 土地利用方針

①先進的物流ゾーン

- ・ 幹線道路に囲まれたエリアに、AIなどの最先端技術を活用し、エネルギーの効率化等に配慮した先進的物流機能の集約的な導入を図る。

②産業支援ゾーン

- ・ 先進的物流ゾーンと連携するなどして、産業や流通機能を支援していく機能の導入を図る。

③憩い・交流ゾーン

- ・ 地域住民等の豊かな都市生活をサポートするため、水辺空間と一体的に豊かなオープンスペースを整備し、憩い・交流・レクリエーション空間の創出を図る。

④商業ゾーン

- ・ 南砂町駅前にふさわしい市街地の形成を図るため、商業・業務等の土地の合理的な利用を促進し、にぎわいの創造と快適な歩行者空間の整備を図る。

⑤住宅・医療ゾーン

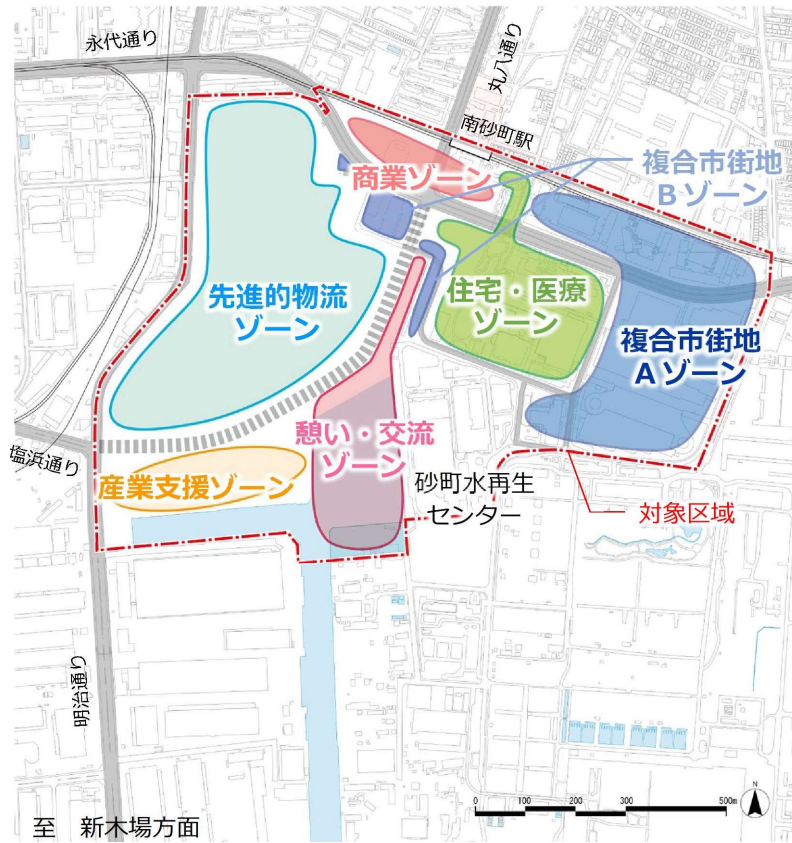
- ・ 周辺地域との環境等の調和に配慮しながら、歩行者空間の整備、みどりのネットワークの形成等により医療・福祉等の公共施設や住宅等の立地にふさわしい良好な都市環境の形成を図る。

⑥複合市街地Aゾーン

- ・工業・倉庫・物流などの都市機能に配慮しつつ、商業・業務・住宅等の多様な都市機能の導入を図る。

⑦複合市街地Bゾーン

- ・周辺地域の土地利用に配慮しながら、物流などの機能を中心とした複合的な市街地の形成を図る。



※「新砂二・三丁目まちづくり方針」（令和2年12月：江東区）より抜粋