

令和5年7月13日
東京都港湾局

東京港における埋立地の
開発に関する要綱
(改定)

(案)

令和5年7月

東 京 都

目 次

まえがき	1
第1 開発要綱の目的	2
第2 適用地域及び開発期間	2
1 適用地域	2
2 開発期間	2
第3 開発の基本方針	3
1 基本方針	3
(1)都市の物流サービスのための用地	3
(2)都市交通体系改善のための用地	3
(3)都市再開発・都市施設のための用地	3
(4)自然の回復・新しいまちづくりのための用地	4
2 土地利用面積	4
第4 開発の実施方針	5
1 実施方針	5
(1)都市の物流サービスのための用地	5
(2)都市交通体系改善のための用地	5
(3)都市再開発・都市施設のための用地	5
(4)自然の回復・新しいまちづくりのための用地	5
(5)留意事項	6
2 開発予定地開発計画	7
(1)開発計画面積	7
(2)用途別開発計画	8
ア 都市の物流サービスのための用地	8
イ 都市交通体系改善のための用地	10
ウ 都市再開発・都市施設のための用地	11
エ 自然の回復・新しいまちづくりのための用地	13
第5 臨海副都心の開発	15
第6 開発事業実施計画の策定	15
第7 埋立地の処分	15
第8 施行期日	15
(参考資料)	
1 全体土地利用計画	16
2 開発要綱の改定、変更の経過	17
3 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	18

まえがき

埋立地の開発については、昭和52年3月「東京港における埋立地の開発に関する要綱」（以下「開発要綱」という。）を制定し、進めている。

この開発要綱に基づき、昭和53年2月に「東京都埋立地開発規則」を制定し、また、年度毎の「埋立地開発事業実施計画」を策定して、均衡のとれた埋立地の開発に努めてきたところである。

なお、「東京都埋立地開発規則」は平成13年3月に「東京都臨海地域開発規則」に改正されている。

今回、「東京港第9次改訂港湾計画」において、計画期間の延長及び土地利用計画の一部が変更されたことに伴い、上位計画である港湾計画に適合させるため、開発要綱の開発期間の延長及び土地利用計画の一部変更等の改定を行い、東京港における埋立地開発の推進を図るものである。

第1 開発要綱の目的

東京港の埋立地は、ふ頭及びその関連施設用地、広域的な幹線道路及び鉄道等の交通施設用地、既存市街地の再開発及び環境改善を図るための工場・事業所等の移転用地、下水処理場・清掃工場等の広域的な都市施設用地、都民の憩いの場としての海上公園施設用地など、多様な目的に利用がなされてきた。

しかし、東京港では、利用可能な埋立地2,768ヘクタールのうち、既に約94パーセントがこれらの目的のための利用に供され、今後利用可能な埋立地（開発予定地）は、約173ヘクタールと残り少なくなっている。

東京に残されたこの貴重な空間である埋立地は、従来の土地利用に加えて、今後の社会・経済等様々な分野における国際化、情報化や都民ニーズの多様化が進む中で、これらの諸情勢の変化にも適切に対応出来るような都市計画と整合した土地利用を図り、全体として均衡のとれた開発を進めていかなければならない。

開発要綱は、これらの開発目的を実現するため、埋立地の土地利用計画を明らかにし、その開発の基本方針を定めるものである。

第2 適用地域及び開発期間

1 適用地域

開発要綱の適用地域は、前開発要綱に定める2,766ヘクタールの埋立地に、内貿ユニットロードふ頭に新規埋立計画3.1ヘクタール、10号その1東側ふ頭施設用地計画見直し0.6ヘクタールを減じた別図に示す埋立地2,768ヘクタール（竣功測量等による面積増減分を含む。）とする。

2 開発期間

埋立地2,768ヘクタールのうち、既処分地2,595ヘクタールを除いた開発予定地約173ヘクタールの開発期間は、令和6年から概ね10か年とする。

第3 開発の基本方針

1 基本方針

次の基本方針により、埋立地の開発をするものとする。

(1) 都市の物流サービスのための用地

ア 物流機能の強化

首都圏 4000 万人の人々を背後に擁する東京港が我が国のメインポートとして今後も選択され続けるため、ふ頭施設の充実及びロジスティクス機能の強化等、物流に関する諸施設の整備を進める。

イ 大規模地震対策への対応

発災時における緊急物資輸送及び被災者避難のための海上輸送拠点として、また、災害時における首都圏の経済活動の停滞を回避するため、耐震性の高い港湾施設を整備する。

(2) 都市交通体系改善のための用地

ア 交通網の整備

埋立地と背後地との円滑な交通を確保する広域幹線道路、埋立地の開発に必要な道路等の交通網を整備する。

(3) 都市再開発・都市施設のための用地

ア 既成市街地等の再開発等への対応

臨海部及び既成市街地の再開発や環境改善のため移転が必要となる事業所等を受け入れる。

イ 広域的な都市施設の整備

既成市街地で対応が困難な廃棄物処理施設等広域的な都市施設を整備する。

(4) 自然の回復・新しいまちづくりのための用地

ア 臨海副都心開発の推進

水辺や緑によって、うるおいとやすらぎに満ちた都市景観を形成するとともに、人・文化・情報の交流が行われるにぎわいのある空間として、職・住・学・遊の機能が複合した魅力あるまちづくりを目指している。

今後とも社会経済状況の変化に対応しながら、事業の着実な推進を図る。

イ 都民に開かれた埋立地の整備

都民に親しまれる埋立地とするため、都民の余暇活動や海に親しむ場、スポーツレクリエーションを楽しむ場として海上公園等を整備する。

ウ 住宅及び生活関連施設の整備

職住近接を図るための住宅及び埋立地居住者のための商業、教育、文化、公共、公益等の生活関連施設を整備する。

2 土地利用面積

開発の基本方針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)

土地利用区分	全体面積	既処分地	開発予定地 令和6年～概ね10か年
都市の物流サービスのための用地	739 (27%)	700 (27%)	39 (23%)
都市の交通体系改善のための用地	619 (22%)	609 (24%)	10 (6%)
都市再開発・都市施設のための用地	579 (21%)	528 (20%)	51 (29%)
自然の回復・新しいまちづくりのため用地	831 (30%)	758 (29%)	73 (42%)
合 計	2,768 (100%)	2,595 (100%)	173 (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、令和5年3月31日現在の面積である。

第4 開発の実施方針

1 実施方針

開発予定地、約173ヘクタールの開発に当たっては、次の実施方針に基づき開発する。

(1) 都市の物流サービスのための用地

ア ふ頭施設用地

ふ頭施設の拡充・機能強化等を図る。

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。

(2) 都市交通体系改善のための用地

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。

(3) 都市再開発・都市施設のための用地

ア 供給・処理施設等用地

廃棄物処理施設等のための供給・処理施設を整備する。

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当たって、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。

また、地域における就業者や来訪者の利便施設を整備する。

(4) 自然の回復・新しいまちづくりのための用地

埋立地の開発に当たっては緑化の推進を図り、緑豊かで景観に優れた空間づくりを進める。

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。

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、スポーツ及び文化等の施設を整備する。

ウ 公共空地用地

海上公園等の整備を推進する。

(5) 留意事項

- ア 効率的なふ頭用地を整備するとともに、東京港の振興を図るため、物流効率化に資するよう必要な措置を講じる。
- イ 埋立地の土地利用については、開発の状況に合わせ道路等の交通施設及び上・下水道、電力等の供給・処理施設を整備する。
- ウ 再開発移転等用地は、臨海部及び内陸部の再開発事業及び公共事業により移転が必要となる事業所等の移転用地として、処分に当たってはこれを優先する。
- エ 交通施設、生活関連施設等の事業の促進に当たっては、埋立地開発者の資産及び資金の活用のほか必要な措置を講ずる。
- オ 地区内道路、ポンプ所及び地区センター等の公共・公益サービス施設の用地は、土地利用区分を行わず、各々必要とする用地に“しみ込み”とする。
- カ 異なる用地に隣接している地区内道路は、当該道路のセンターラインをもって各々の用地に“しみ込み”とする。

2 開発予定地開発計画

(1) 開発計画面積

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：ha)

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・新しいまち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	
京浜2区				0.0	0.0							0.0	0.0
京浜3区				0.0	0.0						3.8	3.8	3.8
京浜6区				0.0	0.0	0.2	2.4	2.6			0.2	0.2	2.8
大井ふ頭その1	5.9	1.4		7.3	0.0		1.3	1.3			4.2	4.2	12.8
大井ふ頭その2	4.0			4.0	0.0	2.3	2.6	4.9			2.9	2.9	11.8
13号地				0.0	0.0					22.9	5.8	28.7	28.7
10号その1	0.0			0.0	1.9					7.0		7.0	8.9
10号その2	0.5			0.5	0.0							0.0	0.5
11号地				0.0	0.3		2.2	2.2			0.3	0.3	2.8
12号地				0.0	0.8		3.0	3.0				0.0	3.8
7号地		0.7		0.7	0.0	1.1		1.1	0.9		1.4	2.3	4.1
14号地その1				0.0	0.7	1.1	8.4	9.5			1.5	1.5	11.7
14号地その2				0.0	1.8							0.0	1.8
15号地	0.4			0.4	0.0		13.7	13.7			1.6	1.6	15.7
8号地				0.0	0.0		4.4	4.4				0.0	4.4
越中島				0.0	0.0							0.0	0.0
晴海ふ頭				0.0	0.0				0.0			0.0	0.0
有明				0.0	0.0				1.6	5.5	0.0	7.1	7.1
中央防波堤内側	17.2	8.4		25.6	4.2		8.5	8.5			13.5	13.5	51.8
合計	28.0	10.5	0	38.5	9.7	4.7	46.5	51.2	2.5	35.4	35.2	73.1	172.5

注) 表中面積には、栈橋等の水際線内の構造物面積を含む。

2 開発予定地開発計画

(2) 用途別開発計画

ア 都市の物流サービスのための用地

(ア) ふ頭施設用地：ふ頭施設の拡充・機能強化等を図る。

番号	用途	地区名	面積 (ha)	摘要
A-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
A-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
A-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
A-4	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
A-5	内貿建材ふ頭用地	15号地	0.4	
A-6	公共ふ頭用地	中央防波堤内側	1.4	
A-7	内貿ユニットロードふ頭用地	中央防波堤内側	11.1	内貿ユニットロード貨物を取り扱うふ頭
A-8	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		28.0	

(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
B-1	外貿コンテナふ頭関連用地	大井ふ頭その1	1.4	倉庫業、コンテナ関連施設等
B-2	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
B-3	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
B-4	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
B-5	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		10.5	

イ 都市交通体系改善のための用地

(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
D-1	道路用地	10号地その1	1.9	
D-2	道路用地	14号地その1	0.7	
D-3	道路用地	14号地その2	1.8	
D-4	道路用地	中央防波堤内側	4.2	
	計		8.6	

(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
E-1	東京臨海高速鉄道用地	11号地	0.3	
E-2	東京臨海高速鉄道用地	12号地	0.8	
	計		1.1	

ウ 都市再開発・都市施設のための用地

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

番号	用途	地区名	面積 (ha)	摘要
F-1	清掃施設用地	京浜6区	0.2	地域内道路
F-2	産業廃棄物処理施設用地	大井ふ頭その2	2.3	
F-3	水門施設用地	7号地	1.1	
F-4	水門施設用地	14号地その1	1.1	
	計		4.7	

(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
G-1	公共事業関連移転等用地	京浜6区	2.4	公共事業施設、運送業、製造業、造船業等
G-2	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
G-3	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
G-4	公共事業関連移転等用地	大井ふ頭その2	1.1	製造業、運送業等
G-5	公共事業関連移転等用地	大井ふ頭その2	0.5	運送業等
G-6	公共事業関連移転等用地	11号地	2.2	運送業等、道路
G-7	公共事業関連移転等用地	12号地	3.0	倉庫業等
G-8	公共事業関連移転等用地	14号地その1	3.6	木材関連業、運送業等
G-9	公共事業関連移転等用地	14号地その1	0.3	製造業等
G-10	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
G-11	公共事業関連移転等用地	15号地	11.5	運送業、倉庫業等
G-12	公共事業関連移転等用地	15号地	2.2	運送業、倉庫業等
G-13	公共事業関連移転等用地	8号地	4.4	商業、業務施設、住宅等
G-14	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		46.5	

エ 自然の回復・新しいまちづくりのための用地

(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
H-1	住宅用地	7号地	0.9	
H-2	住宅用地	有明	1.6	公共公益施設
	計		2.5	

(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、スポーツ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
I-1	商業・業務施設等用地	13号地	22.9	
I-2	商業・業務施設等用地	有明	5.5	
I-3	商業・業務施設等用地	10号地その1	7.0	一部公共公益施設
	計		35.4	

(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
J-1	緑道公園	京浜3区	3.8	昭和島南緑道公園
J-2	ふ頭公園	京浜6区	0.2	京浜島ふ頭公園
J-3	ふ頭公園、緑道公園	大井ふ頭その1	4.2	東海ふ頭公園、東海緑道公園
J-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
J-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
J-6	緑地	11号地	0.3	
J-7	海浜公園	7号地	1.4	辰巳の森海浜公園
J-8	緑地	14号地その1	1.5	
J-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
J-10	海浜公園、ふ頭公園	中央防波堤内側	13.5	海の森公園、中央防波堤内側ふ頭公園
	計		35.2	

第5 臨海副都心の開発

臨海副都心の開発については、「臨海副都心まちづくり推進計画」に基づき実施する。

第6 開発事業実施計画の策定

開発事業の実施に当たっては、下記の事項について、実施計画を策定する。

なお、当該計画の策定に当たっては、必要に応じ、地元自治体等に協議するものとする。

- 1 事業目的
- 2 立地業種
- 3 事業主体
- 4 事業年度
- 5 施設の概要
- 6 その他の必要な事項

第7 埋立地の処分

埋立地の処分は、「東京都臨海地域開発規則（平成13年東京都規則第80号）」及び「東京港港湾施設用地の長期貸付に関する規則（昭和58年東京都規則175号）」に基づいて行う。

第8 施行期日

この開発要綱は、「東京港第9次改訂港湾計画」の概要が東京都公報に告示された日から施行する。

(参考資料)

1 全体土地利用計画

(単位：ha)

埋立地全体計画面積 2,768ha 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・新しいまち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			85.5	85.5	23.3	1.1		1.1			7.8	7.8	117.7
京浜3区				0	12.6	26.6	15.8	42.4			6.6	6.6	61.6
京浜6区				0	19.2	16.3	61.4	77.7			6.8	6.8	103.7
大井ふ頭その1	146.4	83.3	29.2	258.9	239.7	28.0	43.7	71.7	43.8	5.6	92.6	142.0	712.3
大井ふ頭その2	9.9	20.5		30.4	9.6	19.0	34.9	53.9			18.5	18.5	112.4
13号地	89.6	40.5		130.1	53.3			0	10.1	75.1	61.8	147.0	330.4
10号その1	29.5			29.5	26.9			0	2.1	51.2	29.2	82.5	138.9
10号その2	50.9	13.0		63.9	5.6			0			0.9	0.9	70.4
11号地	6.6			6.6	23.7		30.3	30.3	5.6		1.2	6.8	67.4
12号地	11.6			11.6	6.8		24.4	24.4				0	42.8
7号地		7.5		7.5	24.5	2.8		2.8	20.9	17.2	36.0	74.1	108.9
14号地その1	7.2			7.2	76.0	15.2	132.3	147.5			63.5	63.5	294.2
14号地その2				0	1.8	13.3		13.3				0	15.1
15号地	28.9	19.9		48.8	12.6		37.1	37.1			89.0	89.0	187.5
8号地				0	4.0	4.0	31.8	35.8	2.5	2.8	5.0	10.3	50.1
越中島				0	34.2			0		10.8		10.8	45.0
晴海ふ頭		0.7		0.7	0			0	11.3			11.3	12.0
有明				0	26.8	5.1		5.1	14.9	24.5	30.5	69.9	101.8
中央防波堤内側	41.9	17.0		58.9	17.9	18.9	17.2	36.1			83.3	83.3	196.2
合計	422.5	202.4	114.7	739.6	618.5	150.3	428.9	579.2	111.2	187.2	532.7	831.1	2,768.4

(表中面積には、栈橋等の水際線内の構造物面積を含む。)

(参考資料)

2 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 4年 1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
令和 年 月	改定	東京港第9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

(参考資料)

3 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

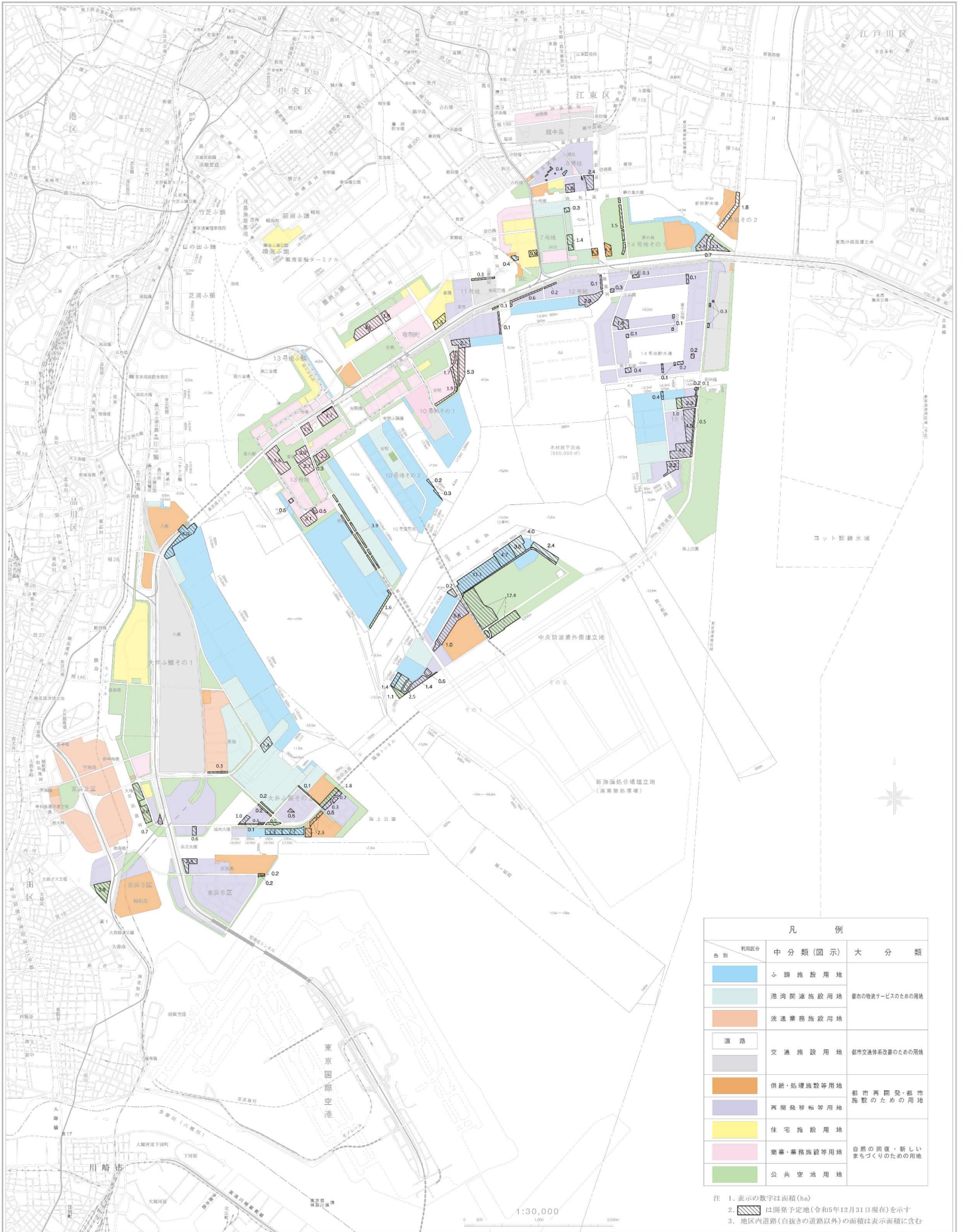
開発要綱(東京都の分類)

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(外資)	①コンテナふ頭
		②多目的ふ頭
		③雑貨ふ頭
		④食品ふ頭
		⑤水産ふ頭
		⑥建材ふ頭
		⑦木材ふ頭
		⑧ばら物ふ頭
		⑨その他
	ふ頭施設用地(内資)	①雑貨ふ頭
		②建設発生土ふ頭
		③鉄鋼ふ頭
		④建材ふ頭
		⑤フェリーふ頭
		⑥ユニットロードふ頭
		⑦小型船だまり施設用地
⑧その他		
港湾関連施設用地	①港湾関連業	
	②その他	
流通業務施設用地	①トラックターミナル	
	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
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
		⑤市場
		⑥食品関係
		⑦造船関係
		⑧貯木場
		⑨危険物関係
		⑩その他
自然回復・新しいまち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)

区分(中分類)	用途(小分類)
埠頭用地	①荷さばき施設用地
	②旅客施設用地
	③保管施設用地
	④船舶役務施設用地
	⑤以上に付随するもの
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以上に付随するもの
交流厚生用地	①交流施設用地
	②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マリナー用地
	⑥スポーツ・レクリエーション施設用地
	⑦マリナー関連施設用地
	⑧以上に付随する施設
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以上に付随するもの
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
	⑤以上に付随するもの
交通機能用地	①道路用地
	②鉄道用地
	③飛行場用地
	④以上に付随するもの
危険物取扱施設用地	①貯蔵施設用地
	②配分基地用地
	③原油備蓄基地
	④以上に付随するもの
緑その他緑地	①緑地
	②広場
	③緩衝緑地
	④以上に付随するもの
廃棄物処理施設用地	①廃棄物処理施設用地
	②以上に付随するもの
海面処分用地	①一般廃棄物等処理用地
海面処分・活用用地	②土砂処分用地
公共用地	①留保用地

土地利用計画説明図 (東京都の分類による)



凡 例		
色 別	利用区分	大 分 類
■ (Blue)	公園施設用地	都市の防災サービスのための用地
■ (Light Blue)	港湾関連施設用地	
■ (Orange)	流通業務施設用地	
■ (White)	道路	都市交通体系改善のための用地
■ (Grey)	交通施設用地	
■ (Dark Orange)	供給・処理施設等用地	都市再開発・都市施設のための用地
■ (Purple)	再開発移転等用地	
■ (Yellow)	住宅施設用地	自然の回復・新しいまちづくりのための用地
■ (Pink)	商業・業務施設等用地	
■ (Green)	公共空地用地	

注 1. 表示の数字は面積 (ha)
 2. 斜線は開発予定地 (令和5年12月31日現在) を示す
 3. 地区内道路 (白抜きの道路以外) の面積は表示面積に含む

東京港における埋立地の開発に関する要綱(改定)

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)5571

印刷会社