

第2分科会

標題 東京オリンピック・パラリンピック競技大会と

その先の東京を支える臨海部の街づくり

氏名(所属) 佐藤 裕隆(東京都都市整備局 市街地整備部 区画整理課)

1 はじめに

平成初期より東京都では、都心に近接する一方、交通アクセス性が不足する臨海部の低未利用地を活用するため、土地区画整理事業などのインフラ整備を進めてきた。その結果、今日の臨海部は、業務、商業、住宅などが集積し、多様な人々が活発に交流する地区へと転換しつつある。

さらに、オリンピック・パラリンピックの招致にあたっては、土地区画整理事業により整備された都市基盤や事業区域内外の所有地を活用することで、都心に近い臨海部に多くの大会関連施設を計画できた。このことが、都市の中で開催するコンパクトな大会の実現に大きく寄与し、東京2020大会の開催決定において高い評価を得る結果につながった。

本稿では、臨海部の土地区画整理事業を中心に、区画整理の工夫、東京2020大会招致がもたらした街づくりへの効果、そして東京2020大会後の街の展望について述べていく。

2 臨海部開発の経緯

東京は、震災復興、戦災復興の大規模な復興事業を経て都市の骨格が形成され、さらに、前回の1964年東京大会に向けて、首都高速道路や新幹線などの近代的なインフラが劇的に整備された。一方、急激な経済発展に伴って更なる人口流入が進み、過密化する都市環境を改善する必要性が生じたことから、東京都長期計画(昭和57年12月)において、一点集中型から多心型都市構造への転換を進めることとした。

これをふまえ、第二次東京都長期計画(昭和61年11月)で、多心型への転換を積極的に推進するため、臨海部を第7番目の副都心として育成する方針を定めた。その中で、臨海副都心では、時代の潮流である国際化及び情報化の拠点を整備するとともに、職と住の均衡の取れた理想的な未来型都市の実現を目指すこととした。



図1 臨海部の位置図

しかし、都心と臨海副都心を結ぶルートは、かつて図1の航空写真のとおり、晴海通りを大きく迂回するしかなく、平成5年のレインボーブリッジ開通で改善されたものの、臨海部は都心に近接していてもアクセス性が悪く、民間の開発も進まない地域であった。

3 臨海部における基盤整備と土地区画整理事業の活用

(1) 土地区画整理事業の活用に至るまでの経緯

臨海部の開発を推進するためには、アクセス性を向上させる道路等のさらなる整備が必要であった。そこで地元権利者の同意のもと、将来見込まれる開発利益を、幹線道路や首都高速ランプの整備、新交通ゆりかもめの延伸などの整備費の一部として負担してもらい、基盤整備の促進を図ることとした。

このうち晴海・豊洲・有明北地区では土地区画整理事業を活用することとし(図2)、特に豊洲、有明北地区では基盤整備に必要な用地は減歩で確保、施設整備費等は保留地処分金を充当する負担手法を導入した。

図3は、新規に整備した道路等を整備手法ごとに色分けして示したものである。

都心部と臨海副都心を結ぶ広域幹線道路として、放射第34号支線1(晴海通り延伸)環状第2号線、環状方向の幹線道路として補助第314号線(月島・晴海連絡道路)、補助第315号線(豊洲・有明連絡道路)等を整備する。さらに、首都高速晴海線及び新交通ゆりかもめについても、土地区画整理事業を活用して導入空間を確保することとした。



図2 土地区画整理事業実施地区の位置図



図3 整備手法ごとの道路図

以上の具体化を図るため、第二次東京都長期計画に基づき、「臨海副都心開発事業化計画（平成元年4月）」及び「豊洲・晴海開発整備計画（平成2年6月）」を策定し、平成5年に土地区画整理事業の都市計画決定を行った。しかし、これらの計画策定後に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等、開発を取り巻く社会経済状況に大きな変化が生じたことから開発計画の見直しが必要になった。

この状況を受けて「臨海副都心開発の基本方針（平成8年）」を決定し、この方針をもとに従前の計画を総合的に見直した「臨海副都心まちづくり推進計画（平成9年）」、「豊洲・晴海開発整備計画（改定）（平成9年）」を策定した。その後、地元合意を図りつつ、平成9年11月に臨海部土地区画整理事業の最初の地区となる豊洲土地区画整理事業の事業計画決定に至った。

(2) 各地区の概要

表1に各地区の概要を示す。

表1 各地区の概要

地区	施行地区	施工面積	施工期間	総事業費	減歩率	権利者数
豊洲	江東区豊洲二丁目・五丁目の各一部及び豊洲六丁目の全部	約91.1ha	平成9年度～平成31年度	約566億円	26.64% (公共減歩率18.38%、 保留地減歩率8.26%)	2,294名 (所有者2,294名、 借地権者0名)
有明北	江東区有明一丁目の全部、有明二丁目及び東雲二丁目の一部	約85.2ha	平成10年度～平成31年度	約383億円	13.71% (公共減歩率9.57%、 保留地減歩率4.14%)	5,541名 (所有者5,537名、 借地権者等4名)
晴海	中央区晴海一丁目・二丁目・三丁目・四丁目・五丁目の各一部	約23.0ha	平成17年度～平成30年度	約110億円	2.35%	13名 (所有者11名、 借地権者2名)

(3) 民間活力を生かした土地区画整理事業の工夫

各地区の事業計画では、住居・業務・商業等の機能が効果的に複合された活力ある市街地の実現を図ることを、事業の目的としている。その実現にあたっては、民間の自由な発意による開発を誘導する街づくりが有効であるため、一定規模の敷地を換地する「大街区方式区画整理事業」を実施することとした。(図4)



図4 大街区方式土地区画整理事業のイメージ

施行者である東京都では幹線道路等の整備までを行い、区画道路等の地区施設については、原則として個別地区の状況と自由な発意により、個別の事業者にて整備が進められることを想定したものである。民間事業者もこれを受け、特区等の導入を図りつつ、大街区の中に開発道路や住宅・オフィス等を配置した複合型の土地利用を進めている。

4 オリンピック・パラリンピックの実現を支える街づくり

平成 25 年 9 月、2020 年オリンピック・パラリンピック競技大会の開催地が東京に決定した。その招致には、臨海部における土地区画整理事業の導入が大きな役割を果たした。

開催地選考の過程で、平成 24 年 5 月、IOC 理事会はまず 3 つの立候補都市を選定した。同時に公開された IOC ワーキング・グループ・レポートの中で、東京は臨海部を中心に選手村や競技施設を配置する大会コンセプト等で高評価を得た。

その後、平成 25 年 6 月に公表された IOC 評価委員会報告書の中で、再び東京はコンパクトな大会計画や、土地区画整理事業で整備した道路等を活用した充実した輸送システム等を中心に、計画の質を高く評価され、開催地の決定に至った。

このような評価を得られた要因には、土地区画整理事業の導入を契機として招致活動前から実施してきた道路網の整備を加速させ、臨海部の利便性や快適性を大幅に高めたこととともに、臨海部の大規模都市地や既存施設をオリンピック・パラリンピック関連施設の受け皿として用意できたことが挙げられる。

各地区に整備される主なオリンピック・パラリンピック関連施設は次のとおりである。

(1) 有明北地区

有明北地区では、有明アリーナ（図 5 の⑧）、有明体操競技場（同図の⑨）、有明 BMX コース（同図の⑩）を整備予定である。このうち、有明アリーナは恒久施設として整備する。既存施設である有明テニスの森（同図の⑪）は、老朽化に伴う改修工事を行い、アクセシビリティの向上、大規模大会への対応等を図っている。



図 5 都心部の大会関連施設配置図(東京都 HP より抜粋)



図 6 有明アリーナのイメージ (東京都 HP より)



図 7 選手村のイメージ (招致ファイルより)

このうち、有明アリーナは恒久施設として整備する。既存施設である有明テニスの森（同図の⑪）は、老朽化に伴う改修工事を行い、アクセシビリティの向上、大規模大会への対応等を図っている。

これらの施設では、大会後も有明を東京のスポーツ・文化発信拠点としていくため、イベント等との連動によるにぎわい創出や、バリアフリー化等の導入、環境への配慮等も進めている。

(2) 晴海地区

晴海地区では、選手村（図5のOV）を整備予定である。選手村の宿泊棟は、東京都が個人施行する市街地再開発事業において整備する住宅棟を、大会期間中に一時使用する形態となっている。大会後に住宅棟は改修し、新たに建築する高層棟とともに分譲等を行う予定である。現在、特定建築者制度を導入し、民間事業者の資金と開発ノウハウを活用した整備を進めている。

5 オリンピック・パラリンピック後の街づくり

魅力ある都市活動には、人と人との交流を活性化することが重要である。そのため東京においても、人と人とのつながりが生む相乗効果が、将来の大きな活力となることが期待されている。有明北、豊洲、晴海地区の周辺では、図8に示すように、選手村をレガシーとして大規模住宅へ転換するほか、築地市場の跡地利用や地下鉄8号線の延伸が検討されており、臨海部はこれまで以上に人と人が交流する地域となることが期待される。さらに周辺地域では、東京港国際クルーズターミナルや、リニア中央新幹線・羽田空港アクセス線の整備など、国内外からのアクセス性を向上させる基盤整備も進んでいる。オリンピック・パラリンピック大会が開催される2020年以降を見据え、これら周辺開発とも連携することで、輝き続ける「新しい東京」を実現する臨海部の街づくりを進めていく。

6 土地区画整理事業の将来への展望

以上のように、東京の多心型都市構造への転換を実現するため、臨海部では民間の創意工夫を活かした街づくりを支えるとともに、恒久的発展につながる開発を進めてきた。

さらに、オリンピック・パラリンピック大会施設の整備を支える基盤整備が実現したことで、大会の誘致にも寄与するとともに、施設の後利用とも連携し、大会後のレガシーを活かした街づくりが可能となった。

このように、潜在的なポテンシャルを持った地域の街づくりでは、計画の初期段階から開発利益に応じた民間からの費用負担や、大街区の換地と民間開発との連携等、土地区画整理事業にあわせ民間活力を活かす施策を展開することで、基盤整備や民間開発の促進、事業のコスト縮減を図ることが可能である。

今後とも都では、良好な都市機能の形成に向けて、土地区画整理事業の活用を進めていく。



図8 2020年以降の周辺開発予定