



---

# 個別の拠点の将来像

Individual vision for each area



AREA1

茅場町

八丁堀

門前仲町

東陽町

築地

月島

新砂

浜松町  
竹芝

勝どき

中間  
新駅拠点

潮見

夢の島

豊海町

晴海

豊洲

東雲

辰巳

新木場

葛西  
臨海公園  
周辺

田町

AREA2

品川

有明  
(臨海副都心)

AREA5

北品川

天王洲

台場  
(臨海副都心)

LEGACY  
ZONE

若洲

青海  
(臨海副都心)

AREA4

大井

中央  
防波堤

AREA3

平和島

城南島

昭和島

京浜島

羽田  
空港

# 戦略の実行によって実現を目指す 個別の拠点の将来像

東京ベイeSGまちづくり戦略で示したベイエリアの将来像の実現に向けては、それぞれの拠点の特性を生かしながら、様々な主体が連携し、都市基盤の整備や、民間の創意工夫を生かした優良な都市開発の誘導など、2章で示した戦略と取組を着実に整備・実装へとつなげてまちづくりを進めることで、拠点の個性を磨き上げ、ベイエリア全体の魅力や活力を向上させていくことが必要である。

本章では、新しい文化を創造・発信する拠点など、個別の拠点の将来像の一端を示す。  
将来像に当たっては、良質な住環境や既存施設にも配慮しつつ、東京の次なるステージの都市づくりをリードしていく。

## AREA

# 1

区部中心部とベイエリアの境界に位置し、  
ベイエリアの玄関口となるエリア

## AREA

# 4

東京ベイeSGプロジェクトを推進し、  
「自然」と「便利」が融合する都市を先導するエリア

## AREA

# 2

リニア中央新幹線の始発駅周辺であり、  
広域交通アクセスに優れた特性を生かすエリア

## AREA

# 5

交通利便性の向上を契機として発展するとともに、  
水辺を楽しめる都市空間が創出されるエリア

## AREA

# 3

世界や日本各地とつながる羽田空港に  
近接する立地特性を生かすエリア

## LEGACY ZONE

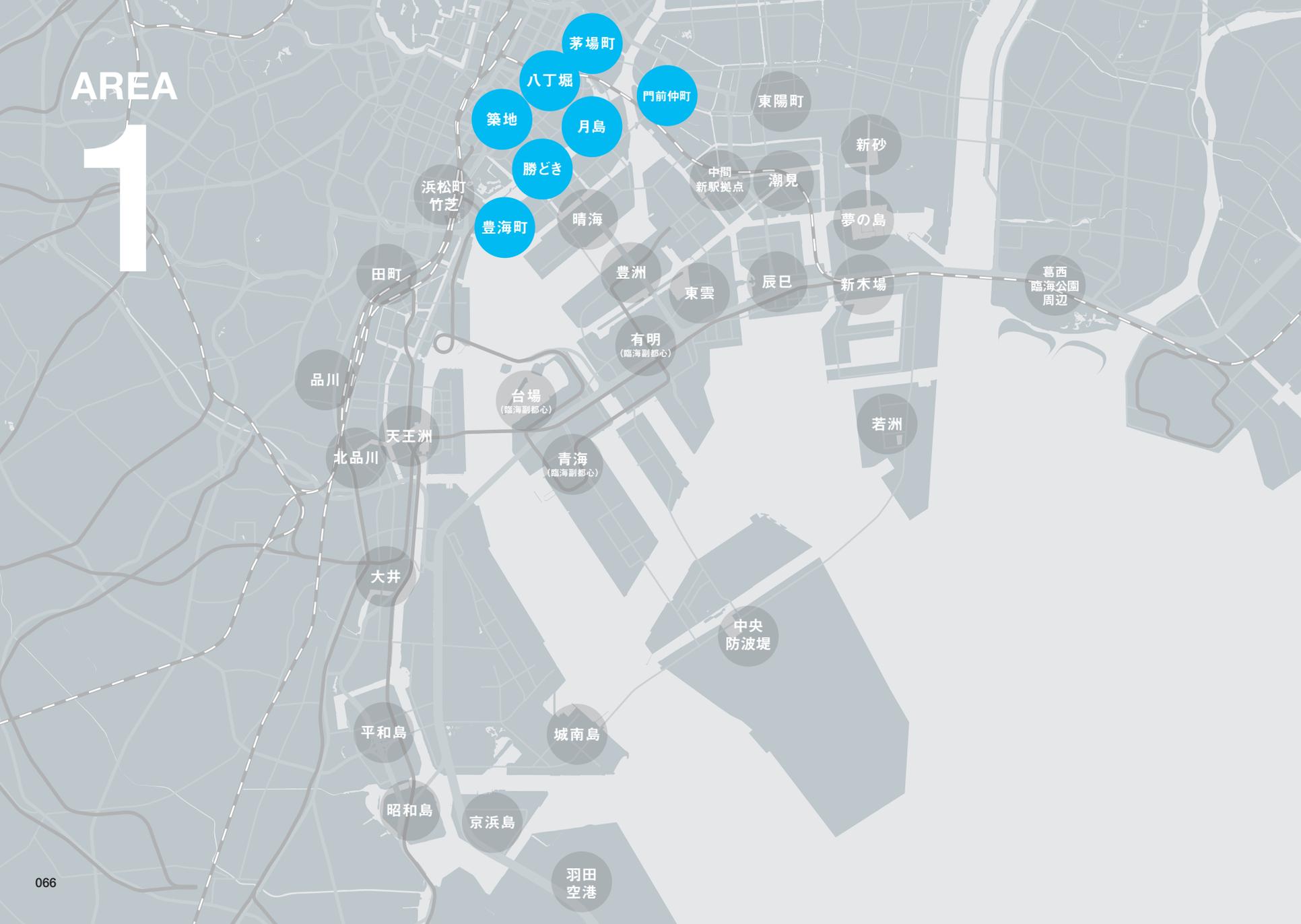
東京2020大会の競技施設を多く有し、  
にぎわい創出につながる面的に広がりあるレガシーを  
形成するエリア

※エリアについては、河川・運河や鉄道・道路、既存のまちづくり計画などを目安に、便宜的に分けたものである。

※将来的に地元のまちづくりの機運が醸成され、一定のまちづくりの方向性について整理された拠点については、本まちづくり計画のバージョンアップに合わせて追加していくこととする。

# AREA

# 1



## 築地

実現のための戦略 1 4 5

- 水と緑に囲まれた都心の大規模な土地、歴史・文化資源などのポテンシャルを生かしながら、都心と臨海部を効果的に結びつけ、東京らしい魅力で世界中から多様な人々を出迎え、交流により、新しい文化を創造・発信する拠点を形成
- 水辺の東京を象徴する景観を創出

## 八丁堀・茅場町

実現のための戦略 4

- 公共・公益施設の再編や土地の高度利用により、金融・業務機能の高度な集積に加え、商業や生活利便施設、住宅などが立地し、日本橋・東京駅前及び大丸有地区等へのアクセス性を生かした、活力とにぎわいの拠点を形成

## 月島・勝どき・豊海町

実現のための戦略 1 2 4 5

- 臨海地下鉄の沿線地域では、低未利用地の活用により高度利用を図りながら、ビジネスパーソンや外国人を含む様々な人々に対応し、居住機能と商業・業務機能、サービス等の機能が集積した魅力的な拠点が形成
- 環状3号線の整備により、ベイエリアと区部中心部を結ぶ交通・物流ネットワークが強化されるとともに、水辺を生かしながら、快適で利便性の高い都市機能や世界を魅了する景観の中に、気候危機への対応がスマートに埋め込まれた拠点が形成

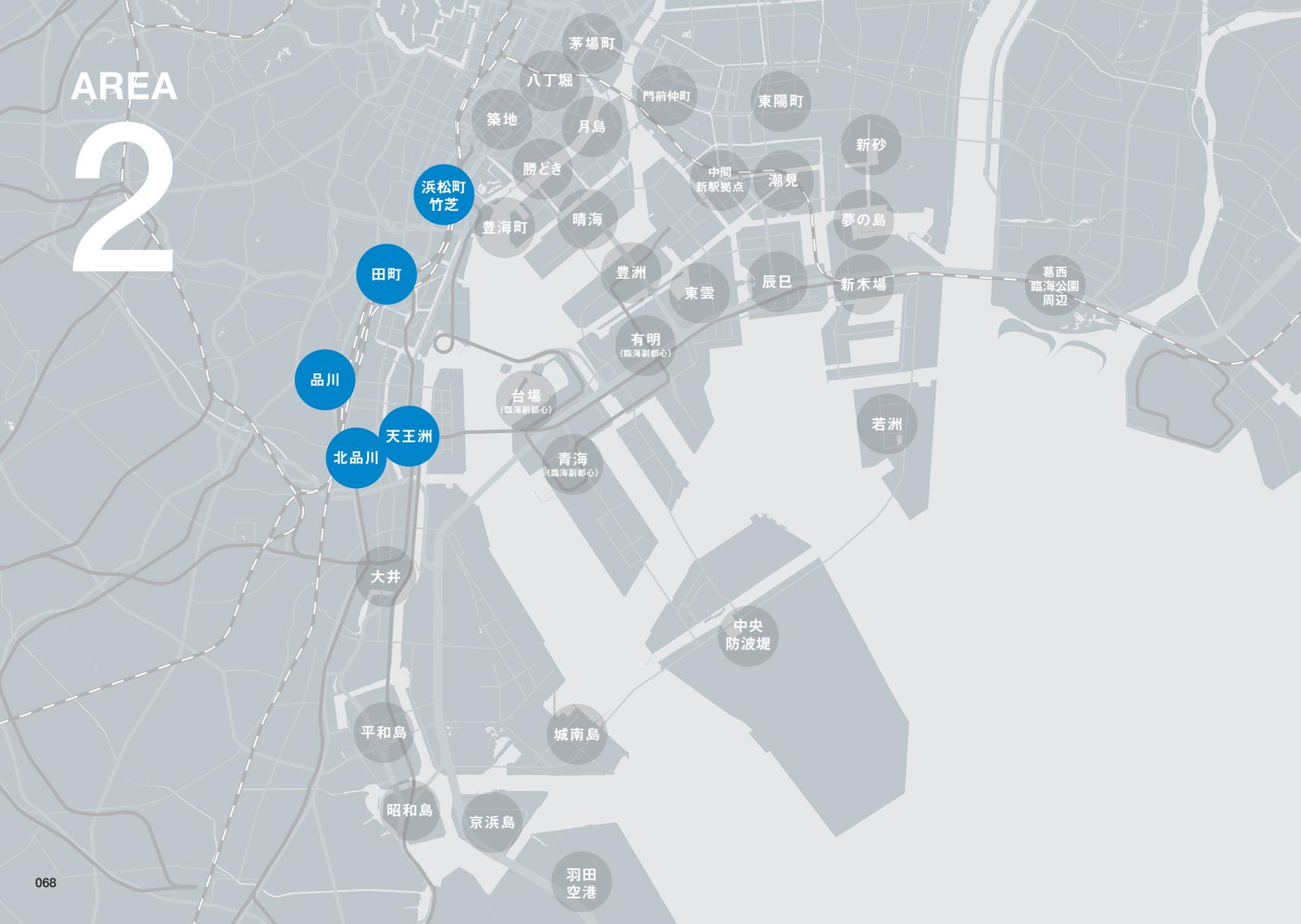
## 門前仲町

実現のための戦略 1 4

- 歴史や水辺を生かした回遊性の向上、商業や交流機能の集積などにより、魅力を発信し、活力とにぎわいの拠点を形成

# AREA

# 2



## 品川・天王洲・北品川

実現のための戦略 3

- 羽田空港との近接性や、リニア中央新幹線、品川地下鉄、駅の再編、環状第4号線の整備などによる利便性の高い広域交通結節点の形成を生かし、最先端テクノロジーの研究機能などが集積し、イノベーションが生まれ続ける国際的な拠点が形成
- 東京湾からの「風の道」の確保、公園、緑地、運河などを活用した水と緑のネットワークの形成、下水熱の有効利用など、環境に関する先端的な取組が進んだまちを形成
- 水辺の活用やアートの展開などのエリアマネジメントが進み、個性豊かな水辺の景観を形成
- 中核的な拠点品川の南の玄関口として、旧東海道品川宿や品川浦周辺の水辺など良好な環境を生かし、拠点性・文化性を兼ね備えた国際交流都市のまちづくりを推進

## 田町

実現のための戦略 4

- 大規模インキュベーション施設が整備され、大学を核とした新たなオープンイノベーションが実現し、産学連携の拠点を形成

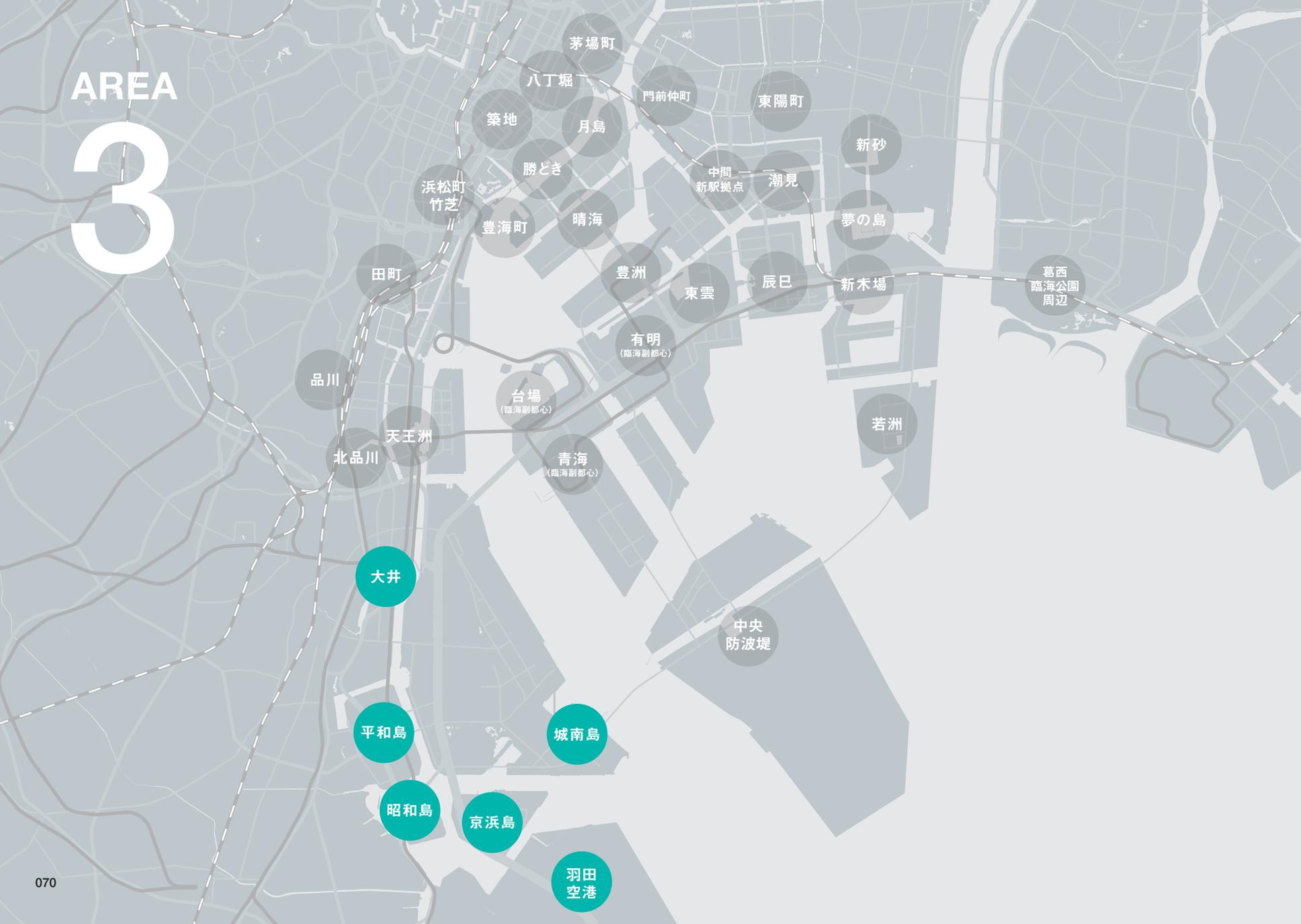
## 浜松町・竹芝

実現のための戦略 1 2 3 4 5

- スタートアップを含む民間企業や関係団体との連携による最先端技術や都市OS等を介したリアルタイムデータ等を活用したサービスが実装  
ベイエリアの他の拠点とつなぐ舟運が活性化されるとともに、エリアマネジメントなどにより、帰宅困難者対策、エネルギー連携などの防災対応力が強化
- かつての東京湾の環境を再生した、身近に触れられる干潟の整備などにより、環境教育の場の提供の推進
- 羽田空港や伊豆諸島・小笠原諸島との結節点にふさわしい観光の拠点として活力とにぎわいの拠点を形成

# AREA

# 3



## 羽田空港周辺

実現のための戦略 3 4 5

- ビジネスジェットの入体制強化など、空港の機能拡充を通じて増大する航空需要への対応が強化され、羽田空港アクセス線や新空港線、舟運、深夜早朝アクセスバスなどによる多様なアクセスが確保
- 空港と隣接する地区では、先端・文化産業、情報発信機能、宿泊施設などが高度に集積し、東京と世界や日本各地がつながり、活発な交流が生まれる拠点を形成
- 空港施設や使用車両のCO<sub>2</sub>削減が推進され、再生可能エネルギー活用が加速

## 京浜島・昭和島・城南島・平和島

実現のための戦略 1 3 4 5

- 最先端で高度な産業技術や工業などの施設の立地が進み、羽田空港に近接する立地特性を生かした産業・ビジネス空間が創出される際立った個性やポテンシャルを有する地域を形成
- 流通業務地区では、周辺のまちづくりと調和を図りながら、流通業務施設の機能更新・高度化・効率化が進められ、新しい時代のニーズに応える物流拠点を形成
- 公園、運河、海辺やその周辺では、水辺の散策路やスポーツ施設の整備などが進み、ゆとりがあり、スポーツに親しめ、交流の生まれる地域を形成

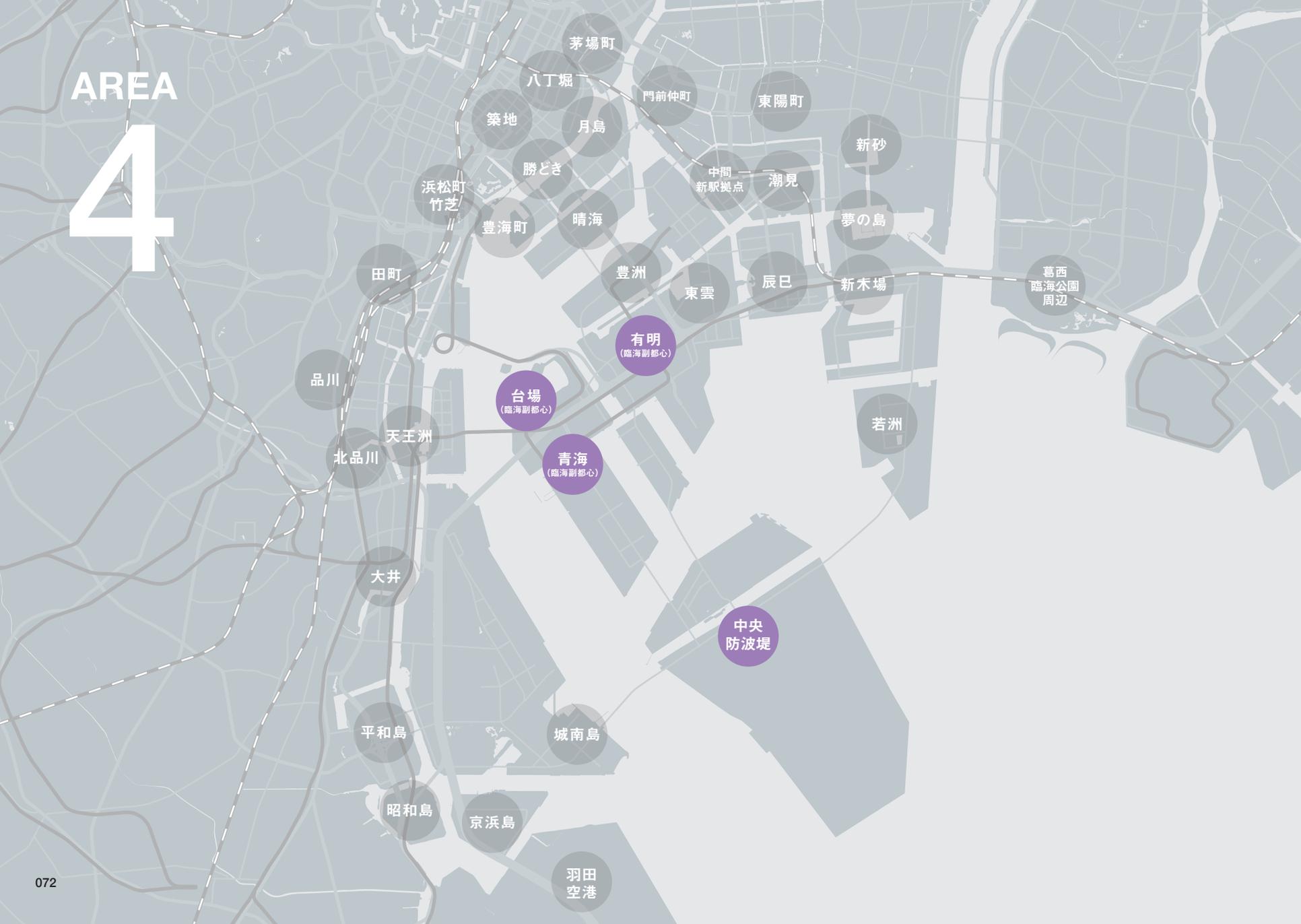
## 大井ふ頭中央海浜公園周辺 (八潮)

実現のための戦略 1 4

- ダイナミックな港湾機能の景観を楽しめ、非日常的な体験を共有できる場が形成

# AREA

# 4



## 臨海副都心(台場・青海・有明)

実現のための戦略 1 3 4 5

- 羽田空港アクセス線や臨海地下鉄の沿線地域では、未処分地、低未利用地の活用による高度利用や既存施設のリニューアルを図りながら、世界から人と投資を呼び込むスポーツ、エンターテイメント、エキシビション、ホテル機能などの融合した交流拠点が形成され、開発に合わせて屋上や壁面、中間階、バルコニー緑化など立体的なみどり空間が充実
- 臨海副都心の都市空間構成をレビューするとともに、ニーズに応じた柔軟かつ複合的な民間開発を誘導し、公共空間を含めた一体的なデザインとマネジメントで個性を深化
- 屋外広告物を活用したエリアマネジメントやプロジェクトマッピングの実施などにより新たなにぎわいが創出
- 先端技術開発を担うスタートアップやeスポーツ関連の企業等の進出を支援

## [ 台場・青海 ]

- 東京国際クルーズターミナルでは世界最大級の客船など多くのクルーズ客船が寄港。羽田空港との近接性を生かしたフライ&クルーズや、クルーズターミナルから舟運による観光・移動が活発化し、周辺のホテル・商業施設等との連携・交流が進むなど、陸海空の結節機能を活かしたホスピタリティあふれる観光拠点が形成
- エリアマネジメントの取組により空間利用が活性化し、水辺沿いの道路空間等は、回遊しやすい歩行者中心の空間ヘリノベーションするとともに、まちの象徴であるシンボルプロムナード公園は、働く人にも訪れる人にも快適な、にぎわいとゆとりのある柔軟な空間を創出し、海と緑に調和した親しみやすく、居心地のよい空間が形成

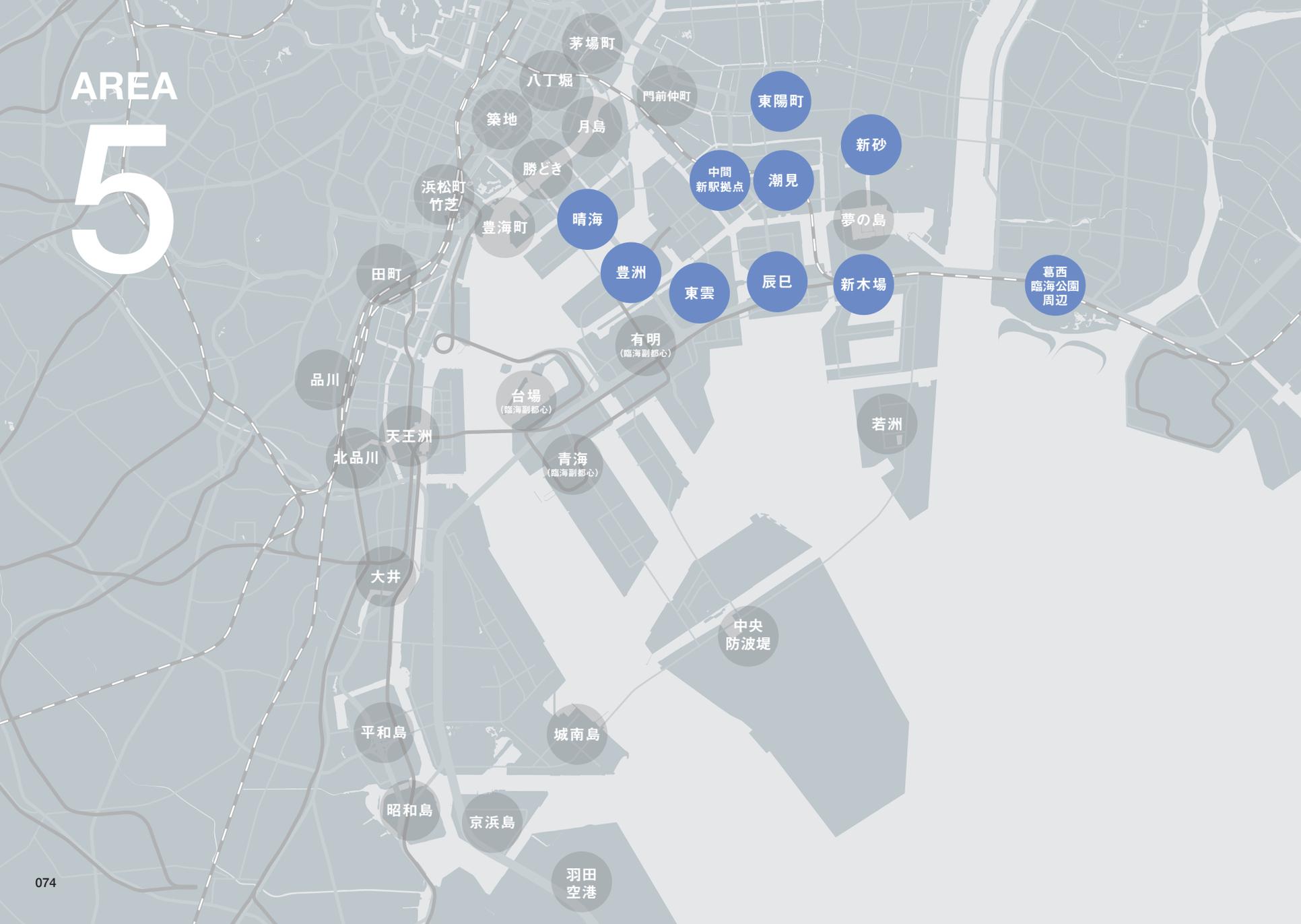
## 中央防波堤

実現のための戦略 1 3 5

- テクノロジーの大規模な実験エリアの創出に向けて、法的・技術的な制約を踏まえながら、自由度の高いプロジェクトを展開。また、将来的には第二東京湾岸道路の広域的なアクセス利便性を生かし、将来的な課題解決に資する最先端の研究や新たな技術開発に取り組むスタートアップ企業やショーケース機能が集積した新たなイノベーションを創出する一大拠点が形成し、「自然」と「便利」が融合する持続可能な都市を実現する取組が推進され、ベイエリアの特長である水辺や緑、大会レガシーも活用し、安らぎやワクワク感を体感でき、みんなが行きたくなるフィールドを実現
- 港湾・物流エリアにおいては、先端テクノロジーの実装など中央防波堤埋立地としての一体性も確保しながら、コンテナターミナルでの太陽光発電や荷役機械・トレーラー等への燃料電池の導入、デジタル技術による荷役の効率化を通じた環境負荷の低減などによるカーボンニュートラルポートを実現

AREA

5



## 豊洲・晴海

実現のための戦略 3 4 5

- 舟運が活性化され、東京8号線延伸、臨海地下鉄、有楽町線、ゆりかもめなどの鉄道ネットワークが充実
- 臨海地下鉄の沿線地域では、低未利用地の活用により高度利用を図りながら、スポーツ、エンターテインメント、ホテル、教育・研究機能などの融合した交流拠点が形成
- 都市OS等を介したデータの活用による、観光・モビリティ・イート・ヘルスケア・防災など複数領域横断型サービスが実装
- 既存の業務・文化機能を生かしつつ、教育施設をはじめとする公共・公益施設の充実が図られた複合市街地が形成
- ニーズに応じた柔軟かつ複合的な民間開発を誘導

## 辰巳・東雲

実現のための戦略 1 4

- 居住機能と商業・業務機能やサービス等の機能の充実を図り、職住近接を実現する地区として、良好で魅力ある都市環境が形成
- 大規模団地の建替えにあわせ、辰巳駅を中心とした交流機能や周辺居住者の生活支援機能の導入や公共公益施設の再配置が促進され、東京2020大会の競技会場周辺で散策ルートや水辺の親水空間が整備された都市環境が形成

## 潮見・中間新駅拠点

実現のための戦略 1 4 5

- 潮見駅周辺では、大規模低利用地の土地利用転換により、業務、商業、居住、交流などの機能が調和した地域が形成
- 東京8号線の沿線では、新線の整備効果が都市の発展に最大限に発揮されている一体感を持ったまちづくりが行われている。低未利用地も活用しながら、業務、商業、生活支援機能等が誘導・強化されているとともに、親水性が高く、連続性のあるオープンスペースなど、多様な人々が集い、生活・交流するにぎわいあるまちとして、水辺に囲まれた回遊の拠点が形成

## 南砂町（新砂）

実現のための戦略 1 4

- 大規模工場跡地の土地利用転換による新たな市街地では、水辺と緑を生かした環境の整備が図られるとともに、都市機能と物流機能のバランスの取れたまちが形成

## 新木場

実現のための戦略 2 4 5

- 都市的な土地利用への転換や倉庫等のコンバージョンなどにより、木の伝統文化から発展する資源循環の先端技術などが活用されるとともに、新たな価値の創出に資する新産業の施設の立地が誘導され、働く人、訪れる人の活動の質を高める複合的な都市機能が導入
- 駅周辺では、良好な交通利便性を生かし、生活利便施設が拡充されるとともに、舟運が活性化され、都市開発に合わせた活力とにぎわいの拠点が形成
- 静穏な内水面、長い水際線を生かし、減災機能を発揮するグリーンインフラの水辺への再生や水害リスクを考慮した土地利用やまちづくりの誘導

## 葛西臨海公園駅周辺

実現のための戦略 1 5

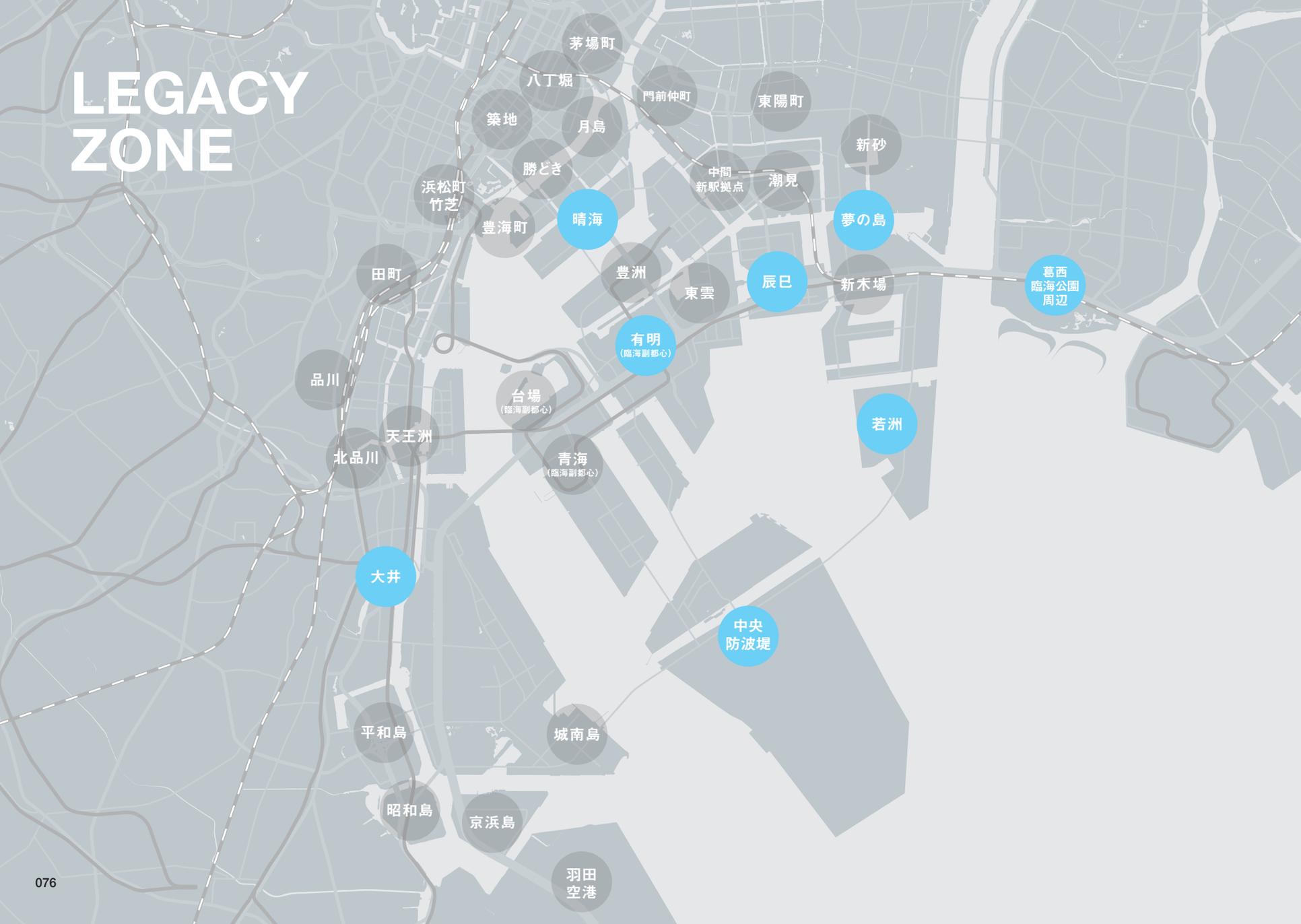
- ラムサール条約湿地の登録地として、野鳥や水生生物等の貴重な生息地である干潟が保全され、自然環境保全、環境学習などの多様な活動の拠点が整備。今後整備される新たな水族園や利活用が想定される既存施設、海水浴体験ができるなぎさ、カヌー・スラロームセンターや新左近川親水公園カヌー場等の施設が充実されるとともに、各拠点をつなぐ既存の水上交通ネットワークも活用しながら、多様な生物や自然と共生し、海と人がつながる場所が形成
- 流通業務地区では、周辺のまちづくりと調和を図りながら、施設の機能更新・高度化・効率化が進められ、新しい時代のニーズに応える物流拠点が形成

## 東陽町

実現のための戦略 4 5

- 東京8号線の延伸等による都市基盤の整備や交通結節機能の強化を見据え、業務、商業、サービスなどの機能が集積した活力とにぎわいの拠点を形成

# LEGACY ZONE



## 晴海

実現のための戦略 3 4

- 選手村地区では大会のレガシーとなるまちの形成に向け、水素ステーションを整備し、車両への供給を行うほか、パイプラインによる各街区への水素供給を行い、発電した電力を住宅共用部などで活用

## 有明

実現のための戦略 1 4

- 有明レガシーエリアでは、大会の感動・記憶を形に残し、広くスポーツに親しむ大会開催を記念する公園が整備されるなど、散策ルートや水辺の親水空間が整備された都市環境が形成
- 有明アリーナや有明テニスの森周辺では、民間開発による商業施設、ホテル、ホールなどの豊富な機能集積の相乗効果により、東京2020大会の競技施設を生かしたスポーツ・ウェルネス・シティが形成

## 辰巳

実現のための戦略 1 4

- 東京2020大会の競技会場と辰巳の森海浜公園、夢の島公園などの大規模公園を生かしたスポーツ・レクリエーション施設を最大限に生かし、ベイエリアのスポーツと体験の一大拠点の一角を形成するとともに、水辺に開かれた都市環境を形成
- 大規模団地の建替えにあわせ、辰巳駅を中心とした交流機能や周辺居住者の生活支援機能の導入や公共公益施設の再配置が促進され、東京2020大会の競技会場周辺で散策ルートや水辺の親水空間が整備された都市環境が形成

## 夢の島

実現のための戦略 1

- 散策路やサイクリングコースなどを通じた夢の島公園と辰巳の森海浜公園との連続性が確保され、水辺空間を生かし、新たなレクリエーション空間が創出

## 葛西臨海公園駅周辺

実現のための戦略 1 4

- ラムサール条約湿地の登録地として、野鳥や水生生物等の貴重な生息地である干潟が保全され、自然環境保全、環境学習などの多様な活動の拠点が整備。今後整備される新たな水族園や利活用が想定される既存施設、海水浴体験ができるなぎさ、カヌー・スラロームセンターや新左近川親水公園カヌー場等の施設が充実されるとともに、各拠点をつなぐ既存の水上交通ネットワークも活用しながら、多様な生物や自然と共生し、海と人とがつながる場所が形成

## 若洲

実現のための戦略 1

- 競技施設に近接し、ヨット訓練所やゴルフ場、キャンプ場などが立地する若洲は、他のスポーツ施設との連携が進み、スポーツとレクリエーションによる交流エリアを形成

## 中央防波堤

実現のための戦略 1 3 5

- 海の森公園及び海の森水上競技場では、自動運転のモビリティや舟運などによるアクセス向上が図られ、ダイナミックな景観が眺められる新たなにぎわいの拠点として、連携して活用

## 大井ふ頭中央海浜公園周辺(八潮)

実現のための戦略 1 4

- ホッケー競技場を含む大井ふ頭中央海浜公園は、スポーツ施設が集積した総合的なスポーツ・レクリエーションの場が形成され、他の競技施設と一体となり新たな一大スポーツゾーンが形成