

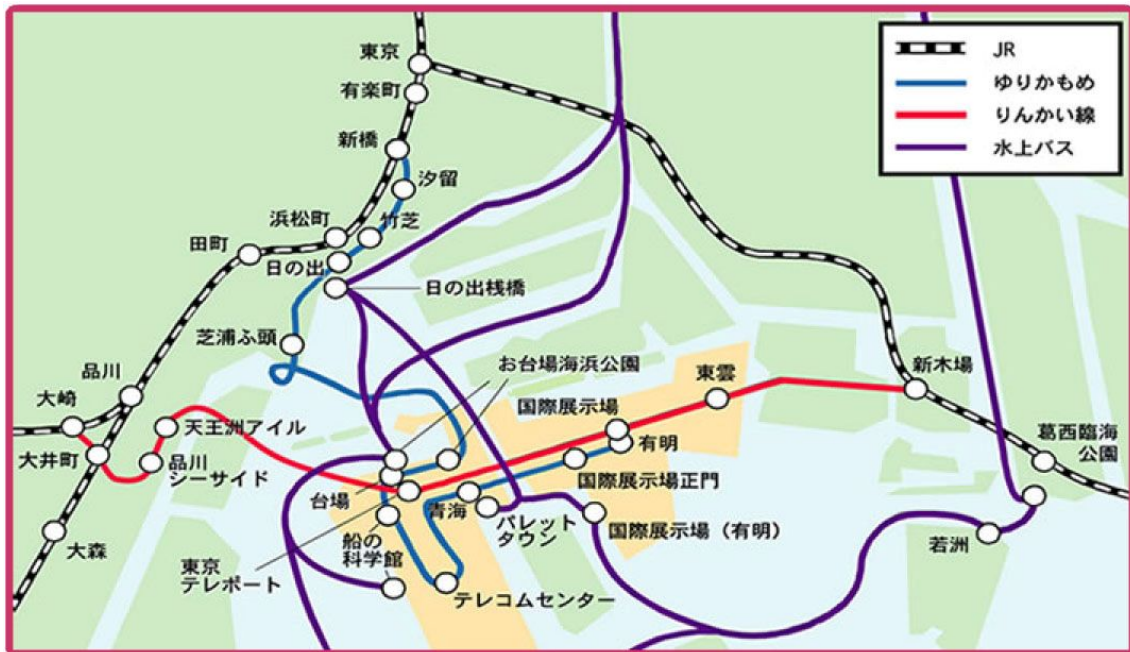
## 事例番号 052 パートナシップでつくる「舞台都市」(東京都江東区等・臨海副都心)

### 1. 背景

東京臨海副都心は、東京港における面積 442ha の広大な埋立地である。台場地区(港区台場 1、2 丁目)、青梅地区(江東区青梅 1、2 丁目、品川区東八潮)、有明北地区(江東区有明 1、2 丁目)、有明南地区(同 3、4 丁目)から成る。公式愛称はレインボータウンであるが、全体を「お台場」と呼ぶ通称のほうがよく用いられている。

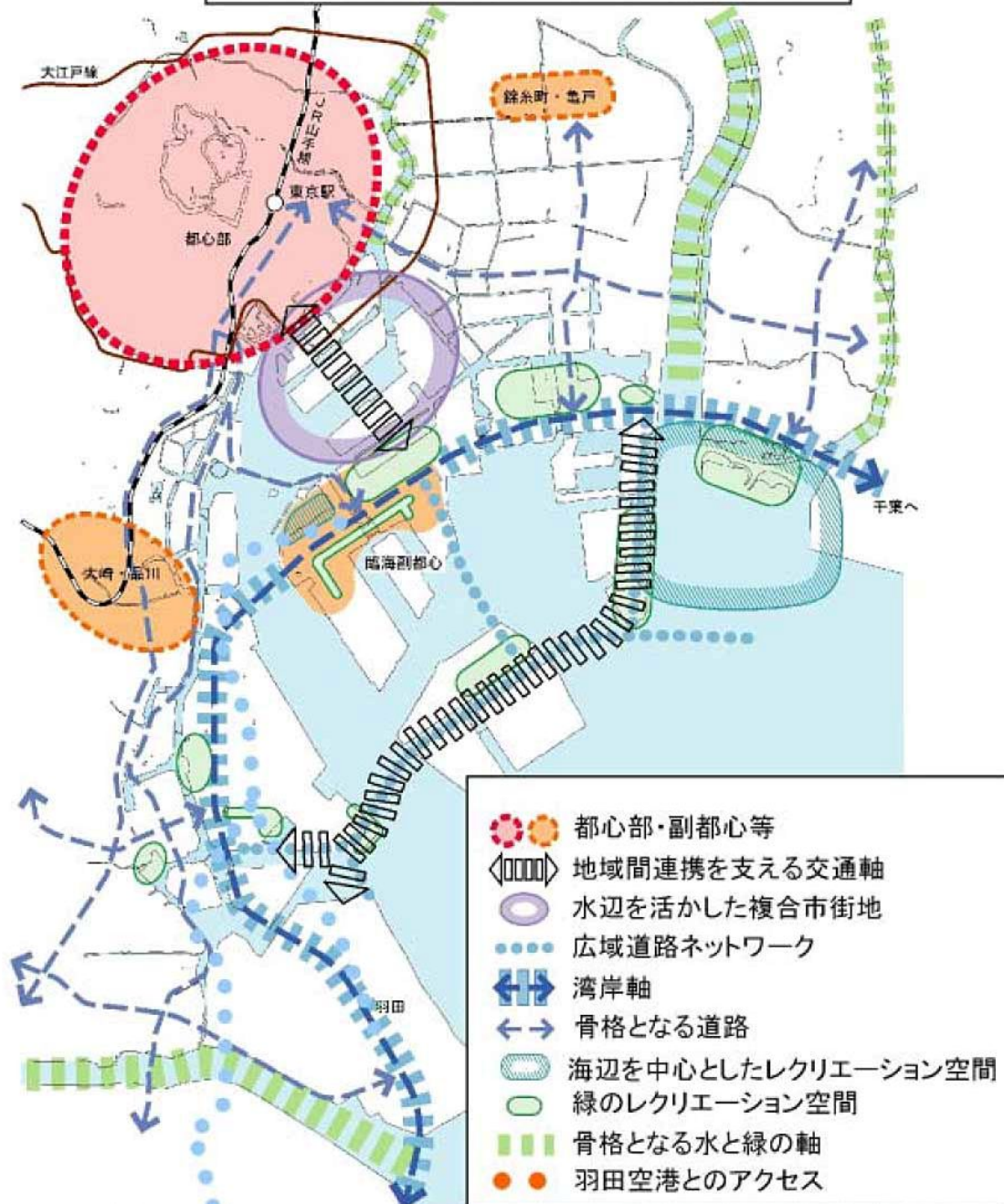
江戸時代末期に黒船対策のために大砲の台場を造ったのがこの地の埋め立ての始まりであるが、本格的な開発が始まったのは 1980 年代後半からである。1986 年に東京都の長期計画で臨海副都心が 7 番目の副都心として位置づけられ、1987 年には臨海部副都心開発基本構想が、翌年には同基本計画が、翌々年には同事業化計画が策定され、面積 440ha、居住人口 44、000 人程度、就業人口 115、000 人程度とする計画に基づいて整備が進められた。そして、1990 年代に交通機関の整備やビル、ホテル、娯楽施設等の建設が進み、今や臨海副都心は一大業務地、一大娯楽地に成長している。

臨海副都心の整備主体である東京都は、基盤整備後の乱開発を防ぐために、進出企業がパートナーシップの民間側の主体として協議会を設立することを土地の募集要項に盛り込んだ(1995 年)。そして、1997 年 9 月、「臨海副都心まちづくり協議会」が約 20 社で設立された。設立後の募集要項の中には協議会への加盟義務づけが明文化されており、以後同協議会を中心にまちの運営が行われることとなった。



臨海副都心の位置 (資料:臨海副都心まちづくり協議会)

### 東京臨海地域の骨格となる都市軸と拠点



資料:「東京ベイエリア21」平成13年2月 東京都都市計画局・港湾局より作成

東京における臨海副都心の位置づけ (資料:東京都港湾局)

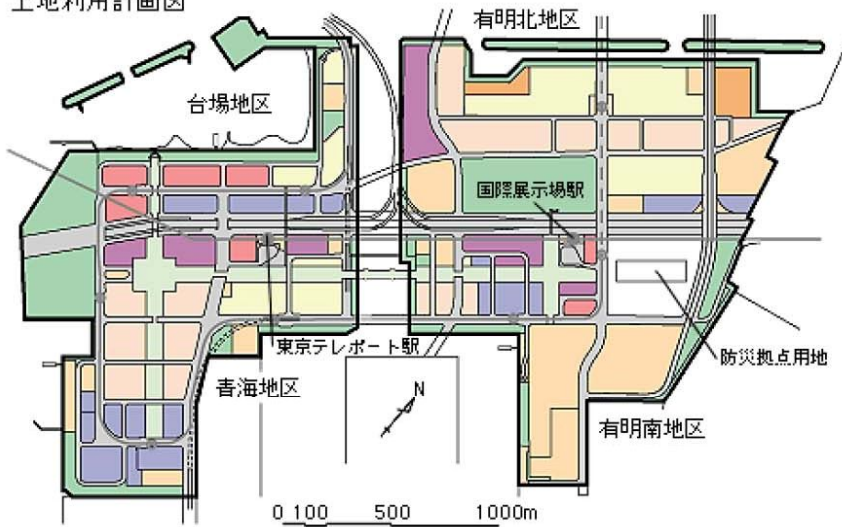


■台場地区  
シーサイド商業・業務複合ゾーン  
水辺の景観を活かした眺望豊かな居住ゾーン



■有明北地区  
都市型住宅ゾーン

土地利用計画図



■青海地区  
情報通信基盤に立脚した  
新しい国際的都市型産業ゾーン  
新しい複合居住ゾーン



■有明南地区  
コンベンションゾーン  
防災拠点

臨海副都心の地区別構成 (資料:東京都港湾局)



京都産業労働局、東京都知事本局、港区(港陽小・港陽中・にじのはし幼稚園)、東京瓦斯株式会社の5団体である。エリア内に土地・施設を所有する東京都都市整備局(元住宅局)、江東区は正会員となっている。臨海副都心への進出企業は協議会への参加が義務付けられているため(東京都の募集要項に記載)、協議会が会員の募集を行うことはない。

なお、臨海副都心における東京都の土地処分方式には、従来からの長期貸付方式に加えて売却方式や定期借地権方式も導入されている。当初の長期貸付から売却に切り替えた事例には、松下電器産業株式会社や東京ビッグサイト(パークビル)がある。また、パレットタウン(三井物産㈱、森ビル㈱)や大江戸温泉(東日本ハウス㈱)などは10年の定期借地権である。未利用地ではマンションのモデルルームなどの1~2年の短期的な暫定利用もみられる。その他は借地借家法に基づく長期貸付である。このようなことから、協議会会員の土地の権利の様態は、所有(松下電器産業はじめ8件)、10年の定期借地権、及び長期貸付の3種類に分かれている。

#### 4. 具体策

##### (1) 組織の運営状況

協議会の毎年の予算規模は2,000万~2,500万円程度である。収入は会費収入のみである。支出は事務経費(賃貸料・人件費)、電波障害対策部会の調査費、広報・イベント費用(1千万円以内)である。会費は通常会費と特別会費とに分かれる。前者は当該年度の必要見込み額を会員それぞれの所有建物の延床面積に応じて徴収している。後者はこれまで徴収したことがない。

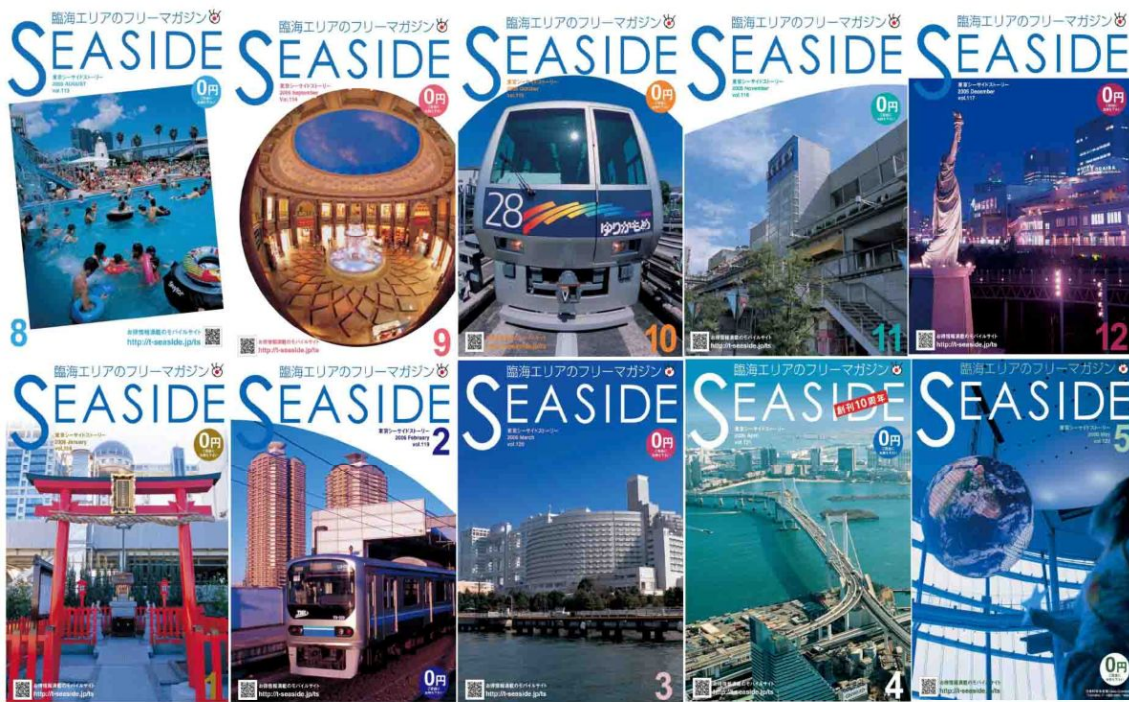
協議会は理事会が運営している。理事会は理事長(㈱フジテレビジョン代表取締役会長)と4名の理事(㈱東京ヒューマニアエンタープライズ代表取締役社長、㈱東京レポートセンター代表取締役社長、みずほ信託銀行㈱、独立行政法人都市再生機構東京都心支社長)から成る。協議会には、まちづくり部会と電波障害対策部会とが置かれている。

協議会は、臨海地区の情報誌「東京シーサイドストーリー」を月1回発行し、約40万部を都内各所(鉄道駅や臨海地区の主な公共施設など)に置いている(費用はフジサンケイグループと協議会とで負担)。2004年3月までは産経新聞の折り込みタブロイド誌であったが、現在は雑誌スタイルとなっている。

臨海副都心へは地方の商工会議所などのほか、韓国、中国からも年2~3グループが視察に来ている。お台場は安全性が高いという評判から修学旅行生も多い。



臨海副都心まちづくり協議会のホームページ画面(部分)



『東京シーサイドストーリー』表紙

## (2) 主な活動

協議会の主な事業内容は次のようになっている。

- ① 良好な都市環境を形成するための相互の調整、及びこのために必要な自主的ルールの制定並びに実施運営
- ② 電波障害に関する調査、及び対策の実施
- ③ まちづくりに関する共通事項についての調査・研究
- ④ まちづくり催事の企画、及び実施  
(具体例: 無料巡回バス幹事会、二つの自由の像設置委員会)
- ⑤ 域外との諸問題に関する渉外事務
- ⑥ その他目的達成に必要となる事項

部会別の活動内容は以下のとおりである。

### [まちづくり部会]

まちづくり部会では、上記の中の①、③、④、⑤及び⑥について協議することになっている。

まちづくり部会には必要に応じて専門委員会を設置することになっており、現在は「無料巡回バス幹事会」と「2つの自由の像設置委員会」とがある。

「無料巡回バス幹事会」は、無料巡回バス運行に関する費用負担、連絡調整等を行っている。無料巡回バス運行の提案は1997年秋に進出事業者から協議会に出されたものである。協議会は1998年3月に地区内関係事業者に対してアンケート調査を実施した上で1999年4月から東京都

港湾局及び交通局と調整を開始し、2000年2月に日の丸リムジン(株)からの事業提案をもとに「シャトルバス企画書」を作成して会員に提示した(会員事業種別の費用負担額、停留所付近の受益事業者の負担額等)。そして同企画書に対する各社からの回答をもとに運行を決定し、会員有志8社による「無料巡回バス幹事会」を設けた。同年4月、協議会と日の丸リムジン(株)との間で運行委託契約が結ばれ、また、バス幹事会会員各社との間で運行に係る覚書が取り交わされた。無料巡回バス運行委託費用は「無料巡回バス幹事会」の会員のみが支出している。



シャトルバス巡回ルート (資料:臨海副都心まちづくり協議会)

「2つの自由の像設置委員会」は、名前のおとおり2つの自由の像を設置するために設けられたものである。1997～98年の1年間、日本におけるフランス年に因んでフランスから「自由の女神像」を借り、台場地区に設置していたが、返還した後寂しいということになり、お台場地区の立地企業や東京都埠頭公社からの寄付で「2つの自由の像設置委員会」を設けて新しく像を設置することを検討した。そして、フランスから「自由の女神像」のレプリカを貰い、その返礼としてフランスの彫刻家に委託して「自由の炎」を2つ作って1つをフランスに寄贈した。しかしパリ市では未だ設置場所が決まらず設置工事が行われていないため、寄付の清算が済まずに幹事会が存続している。





る他は、持込イベントに対して共催として参加している程度である。したがって、協議会ではイベントへの支出はほとんどない(共催イベントでは1件あたりパンフレット印刷経費2~3万円程度)。

集客力が大きいイベントとしては「ドリームよさこい祭り」がある。高知県東京事務所から、四国と東京との交流の場にしたい等の要請があり、2年目から協議会も実行委員会に参加して開催している。毎年2日間の開催で5万人が来客する大きな祭りとなっている。

イベントの開催への熱意に関してはホテル・物販店とオフィスとでは当然のことながら温度差があり、場合によってはクレームが発生することもあるので(例えば音楽コンサートのリハーサル時に聞こえないはずの音が建物に共鳴した等)、そのような場合は協議会が調整役になっている。イベントの開催は飲食店の増加にもつながり、オフィスで働く人たちにとってもプラスになるので、イベントに反対する声はない。

イベントの広告 (資料:『東京シーサイドストーリー』2006年5月号から)

### 5. 特徴的手法

開発段階から地区のコンセプトを明確にし、それに沿ったまちづくりを公共と民間とのパートナーシップの下で一元的に行っている点が大きな特徴である。特に、民間側の主体として「臨海副都心まちづくり協議会」を設立して意思決定を一元化したことは、まちづくりを円滑に進める上で大きな力になっている。

## 6. 課題

臨海副都心地区は台場地区を除いて依然として空きオフィスが多い。入居希望は数多くあるものの、元々入居しているテナントとの関係から大幅に賃料を下げることもできず、賃料交渉の結果断念する企業もある。地区の経済的ポテンシャルを今後いかに高めていくかが課題となっている。

(参考・引用文献)

臨海副都心まちづくり協議会ホームページ