

早稲田大学 オープンカレッジ 2017年10月21日

# 「豊洲」と臨海副都心

【寄藤 昂】

# 1. 東京の臨海開発

## 1.1 歴史

戦前、東京において「臨海地区」とは「埋立地」であった。埋め立てが行われたのは、積極的な土地開発よりも、隅田川を始めとする中小河川の河口部の浚渫土砂の捨て場という側面が強かったようである。

大正末には、関東大震災の瓦礫の処理でも埋立が行われた。

最初に本格的な工場が立地したのは、現在では佃島の一部となっている「石川島」で、1853年（嘉永6年）に水戸藩が設立した様式造船所であった。

この造船所は1889年（明治22年）に民営の石川島造船所となり、後に豊洲に移転して今日のIHIとなっている。

昭和に入ると、重工業の発展とそれにともなう輸送機能も、湾岸の埋立地が担うこととなった。

## 1.2 廃棄物処分場としての埋立地

高度経済成長による東京の急激な発展は、膨大な産業・生活廃棄物の排出につながり、焼却しきれぬゴミを集積することで、新たな埋立地が造成されて行った。

「夢の島」はその代表と言えるが、後発の埋め立て地は殆どこの「廃棄物処分」で造られたものである。

### 1.3 東京の発展と“過密”対策

東京（圏）への経済機能や人口の集中は、一方で深刻な都市問題を引き起こし、地方への分散とともに、渋谷、新宿、池袋を、都心機能を分担する副都心として整備することが計画された。

また、将来を見据えて、東京を海に向けて拡張するという提案も出始め、その最も代表的なものが、丹下健三が1961年に発表した「東京1960」という構想であった。



## 1.4 新たな「臨海開発」の時代へ

東京都は、1986年（昭和61年）11月に発表した「第二次東京都長期計画」において、改め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、多心型への転換を積極的に推進するため、「臨海副都心」を第7番目の副都心として育成する方針を定めた。

## 2. 臨海地域の歴史的推移

### 2.1 地図で見る臨海地域

海岸線の“前進”と土地利用。

■1919年

■1947年

■1967年

■2006年

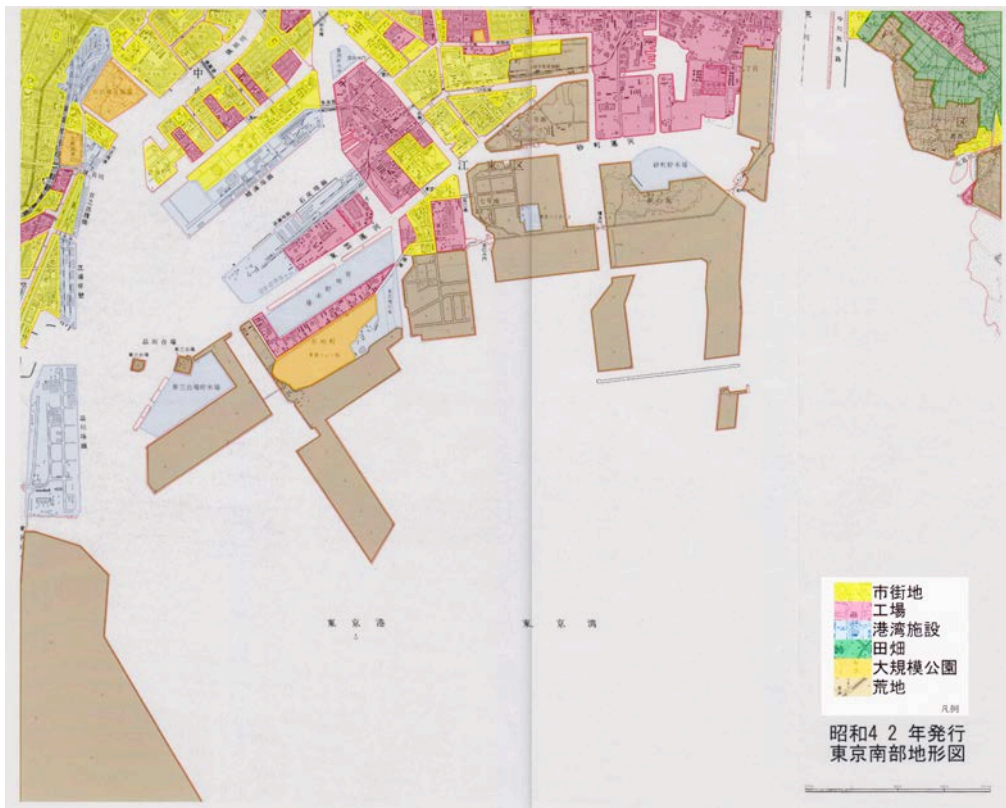
■海岸線の変化

「東京臨海部開発の変遷」（大木徹憲，2009）による







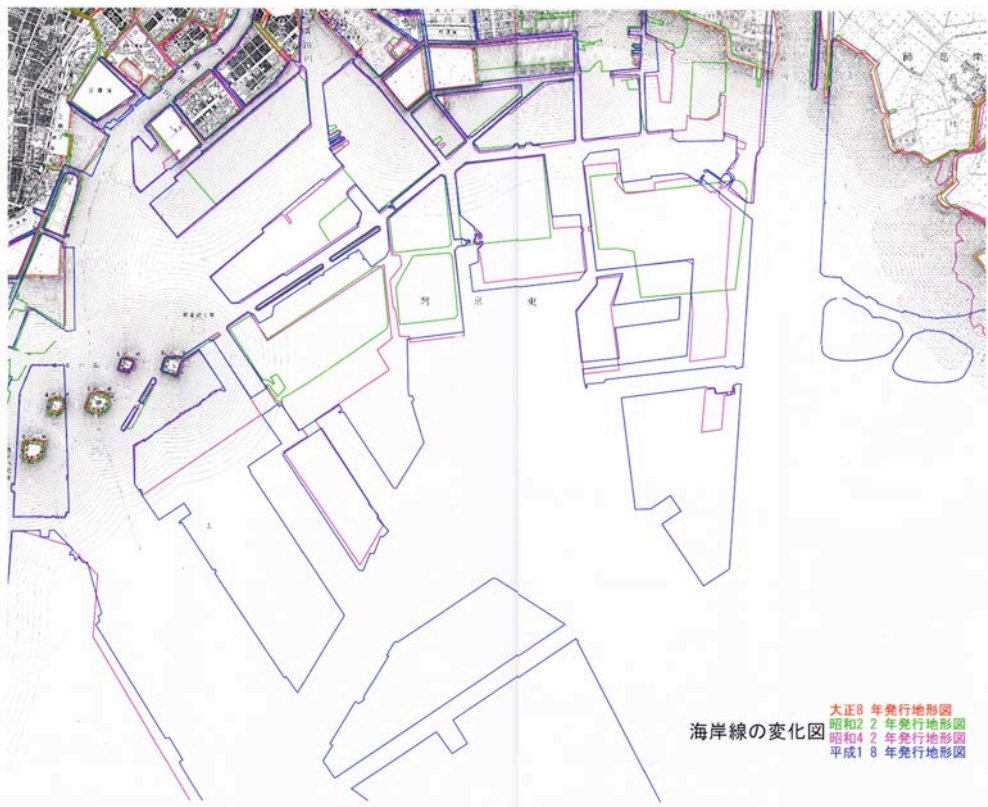




- 市街地
- 工場
- 港湾施設
- 田畑
- 大規模公園
- 荒地

凡例

平成18年発行  
東京南部地形図



海岸線の変化図

- 大正9年発行地形図
- 昭和22年発行地形図
- 昭和42年発行地形図
- 平成18年発行地形図

## 2.2 臨海地域の構成

東京湾臨海地域に関わるのは以下の6区である。

- 江戸川区
- 江東区
- 中央区
- 港区
- 品川区
- 大田区

この中でも、重要な位置を占めるのは、後述する豊洲地区を中心とする江東区、江東区とともに臨海副都心の一部を担う中央区の2区である。



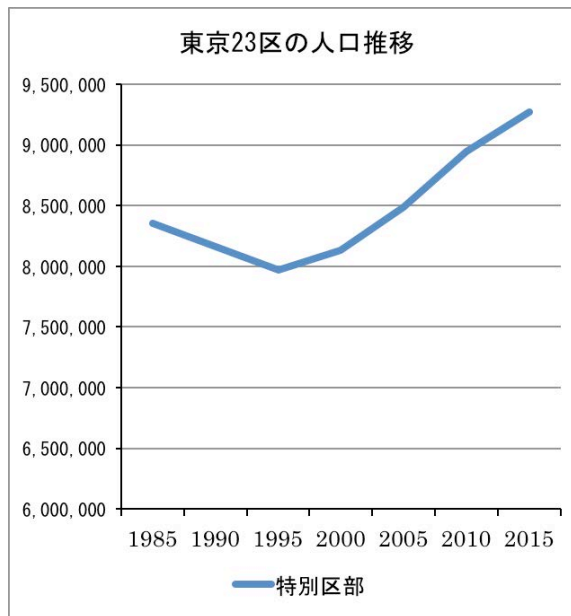
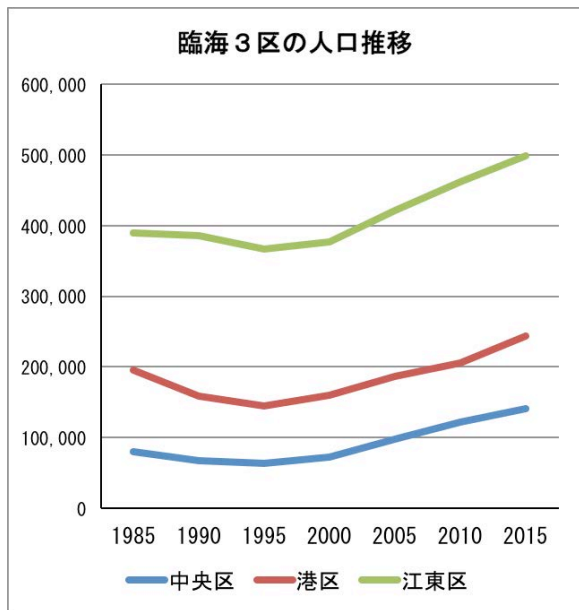
## 2.3 中央区と江東区の臨海地域

臨海地域の人口（平成 29 年 10 月 1 日、臨海副都心を除く）

区・町名		世帯数	人口（男）	人口（女）	人口総数
中央区	佃	7,397	6,872	7,750	14,622
	月島	9,038	7,652	8,268	15,920
	勝どき	13,551	12,792	13,581	26,373
	豊海町	763	815	726	1,541
	晴海	6,399	6,582	6,995	13,577
	（地域計）	37,148	34,713	37,320	72,033
江東区	豊洲	15,695	17,734	18,990	36,724
	東雲	10,582	11,761	11,740	23,501
	辰巳	5,678	5,421	5,898	11,319
	（地域計）	31,955	34,916	36,628	71,544
合 計		69,103	69,629	73,948	143,577
中央区	計	88,404	73,989	81,306	155,295
江東区	計	262,486	253,383	258,678	512,061



## 2.4 人口の動向



## 3. 豊洲という街

### 3.1 瓦礫埋め立てから工場地帯へ

1923年、関東大震災、震災瓦礫で豊洲埋立が行われた

1939年、石川島造船所と巴組鐵工所が操業開始

1943年、両社とも工場拡張

1945年、再三の空襲

1950年、日新製糖、豊洲石炭埠頭、操業開始

1956年、新東京火力発電所、東京ガス豊洲工場、操業開始

## 3.2 工場地帯から市街地へ

1959 年、「工場等制限法」制定

1961 年、江東区豊洲区民館開館

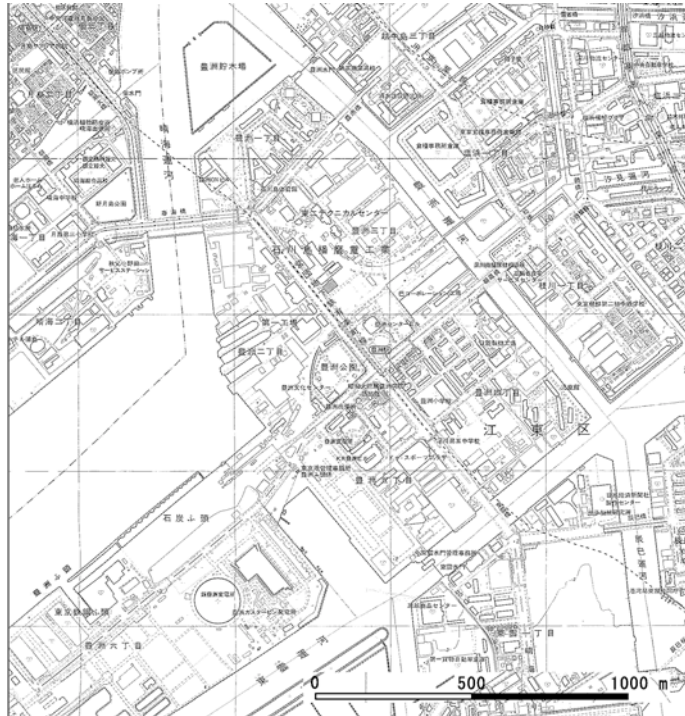
1967 年、都営豊洲四丁目アパート 537 戸、区立豊洲幼稚園

1969 年、「東京都公害防止条例」制定

1971 年、都営豊洲一丁目アパート 165 戸

1972 年、ドウ・スポーツプラザ開業（日新製糖跡地）

1973 年、日本住宅公団豊洲四丁目団地 827 戸（熊谷組跡地）



1990年ごろの豊洲

- 1980年、豊洲ハイライズ 279戸（民間分譲）
- 1981年、シティコープ豊洲 165戸（民間分譲）
- 1984年、都営豊洲五丁目アパート 209戸
- 1984年、東京都住宅供給公社メトロコープ豊洲 172戸
- 1984年、新東京火力発電所、発電停止
- 1988年、有楽町線豊洲駅開業、東京ガス豊洲工場操業停止
- 1991年、新東京火力発電所廃止
- 2002年、IHI 東京第一工場（造船所）閉鎖
- 2002年、巴コーポレーション豊洲工場閉鎖



### 3.3 タワーマンションとオフィスの街へ

1992年、豊洲センタービルと豊洲ONビルの完成とともに、新たな再開発「ビルラッシュ」が始まった。

さらに、1997年完成の20階建て豊洲ベイサイドタワー（清水建設）以降、20階を超える集合住宅が林立するようになり、2008年の52階建て+32階建てパークシティ豊洲（三井不動産）1481戸、2009年の48階建てシティタワーズ豊洲ザ・ツイン（住友不動産）1063戸へと続いて行く。

この人口急増のため、2008年に新設予定であった豊洲北小学校を2007年に前倒ししたくらいである。



2016 年の豊洲



## 4. 臨海副都心

### 4.1 当初計画とその見直し

臨海副都心開発計画がたてられたのは1986年から89年にかけてであった。

しかし、当初の基本計画策定から約9年を経過した1997年、計画はいくつかの修正を加えて再出発することとなった。

この間、バブル経済の崩壊と長引く景気の低迷、地価の大幅な下落、オフィス需要の減退など東京、そして臨海副都心を巡る状況は大きく変化した。具体的には、事業者の進出意欲や地権者の開発意欲の低下、また、土地の運用収入も大幅に減少した。

そこで、開発の第一段階である始動期の終了に合わせ、その後の開発について総合的な見直しを行うこととし、1995年（平成7年）9月、臨海副都心開発懇談会を設置して見直しを開始、1996年（平成8年）4月に最終報告を受けた。

この懇談会の報告、都議会での議論や提案並びに都民から寄せられた意見等を勘案したうえで、1996年（平成8年）7月、今後の開発の基本的方向を示した『臨海副都心開発の基本方針』を決定した。

この基本方針に基づいて策定されたのが、1997年発表の「臨海副都心まちづくり推進計画」である。

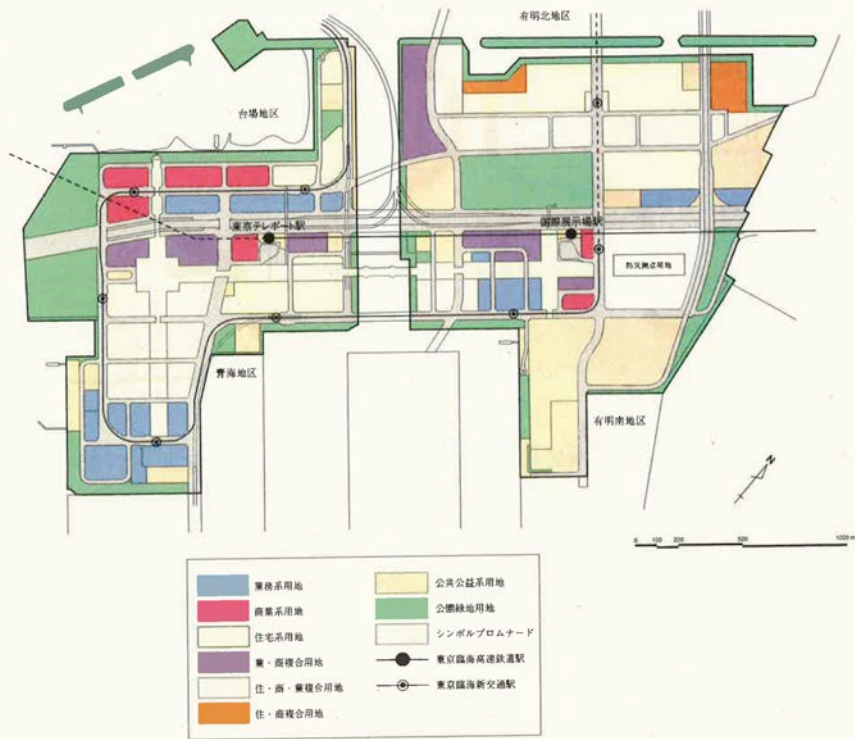
## 4.2 計画の変遷

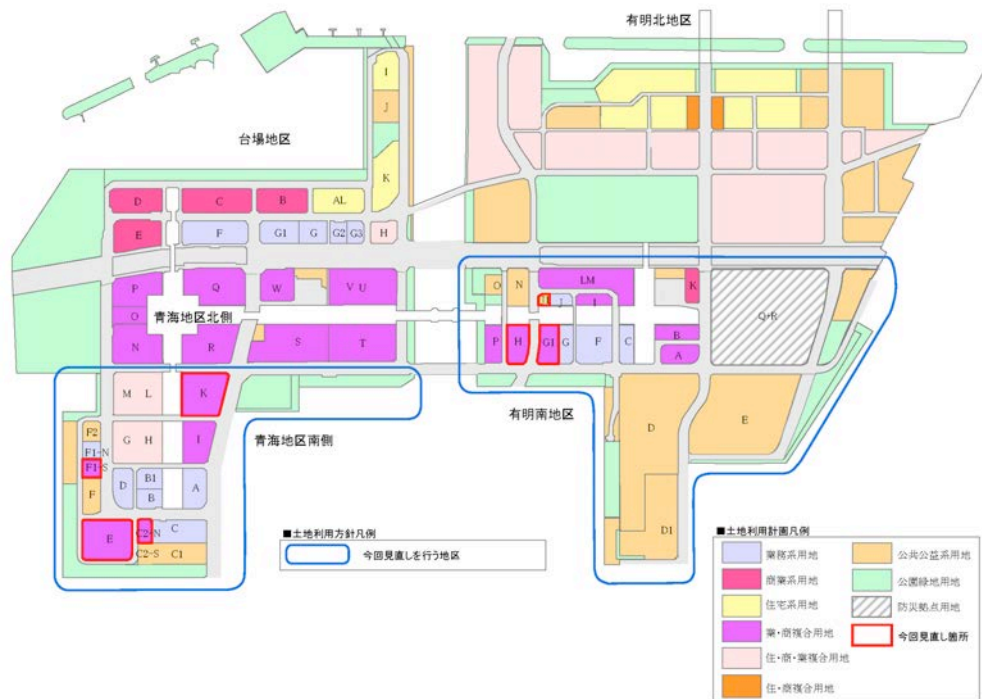
主要な変更は、居住人口および就業人口の見直しと土地利用計画の変更であった。

次ページ以降に当初の土地利用計画と、その後数回の修正を経た2016年の最新版を示す。

人口については、当初居住人口 6 万人、就業人口 11 万人としていたものが、現在ではそれぞれ 4.2 万人、10.6 万人と縮小されている。

# 土地利用計画図





### 4.3 現状

居住人口、就業人口ともに計画を大きく下回っている他、初期に入居した企業・機関の幾つかが破綻するといった事態も起きている。

一方で、横浜みなとみらい21とも共通するのが、当初重視していなかったアミューズメント系施設の好調である。

実際、期限付きの暫定利用として立地した大観覧車や大江戸温泉物語などが、合意の上で期限を延長して営業を続けているのである。

## 臨海副都心地区の世帯数・人口（平成 29 年 10 月 1 日）

地 区			世帯数	人口（男）	人口（女）	人口総数
有明北 地区	江東区	有明 1 丁目	4,160	4,509	4,510	9,019
		有明 2 丁目	0	0	0	0
有明南 地区	江東区	有明 3 丁目	43	8	37	45
		有明 4 丁目	0	0	0	0
台場 地区	港区	台場 1 丁目	2,021	2,188	2,373	4,561
		台場 2 丁目	444	466	467	933
	品川区	東八潮	0	0	0	0
青海 地区	江東区	青海 1 丁目	0	0	0	0
		青海 2 丁目	719	520	400	920
		青海 3 丁目	0	0	0	0
		青海 4 丁目	0	0	0	0
臨海副都心合計			7,387	7,691	7,787	15,478

\* 住民基本台帳による

## 5. もう一つの歴史

### 5.1 江東区潮見「蟻の街」

蟻の街（ありのまち）は、1950年（昭和25年）現在の隅田公園（東京都墨田区）の一角にあった廃品仕切場および「蟻の会」という労働者の生活協同体を指す。

1960年（昭和35年）6月、蟻の街は東京都のあつ旋で江東区深川8号埋立地（現在の潮見）へ移転した。

新蟻の街では、トラックとベルトコンベヤが利用可能となり、バタ車と呼ばれた手押し車や重労働は姿を消した。公衆浴場、児童公園、保育室などの福利厚生施設も建設された。

その後の経済発展やJR京葉線の潮見駅設置などにより仕切場は消滅したが、蟻の街教会は正式にカトリック枝川教会と認められ、現在はカトリック潮見教会と名称を変更して現存している。



## 5.2 江東区枝川「コリアンタウン」

1940年の（幻となった）東京オリンピックのため、都内各地に居住していた朝鮮半島出身者約1千名が、半ば強制的に4号埋立地（後の枝川一丁目）に集団移住させられた。海拔0メートルの低湿地に粗末な家を宛てがわれての移住だった。

戦後は第二朝鮮人小学校が「都立」として建てられ、現在の東京朝鮮第二初級学校となっている。

戦後は住民の多くが朝鮮半島に戻り、また日本人住民の比率も増えた。

1970年代以降は「ニューカマー」の韓国人も住み、26年前にできた日本同盟基督教団の「枝川愛の教会」には主にこうした韓国人が通う。

## 資料

東京都 港湾局臨海副都心

<http://www.kouwan.metro.tokyo.jp/rinkai/>

東京都 港湾局臨海副都心まちづくり推進計画

<http://www.kouwan.metro.tokyo.jp/jigyo/plan/rinkai-plan/>

東京都江東区 区内の地区計画

<http://www.city.koto.lg.jp/machizukuri/toshi/chiku/kekaku/index.html>

東京都江東区 オリンピック・パラリンピックまちづくり基本計画

<http://www.city.koto.lg.jp/392201/machizukuri/toshi/kaigi/91433.html> p

国土交通省国土地理院 地理院地図

<http://maps.gsi.go.jp/>

政府統計の総合窓口

<http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/eStatTopPortal.do>

「東京臨海部開発の変遷」, 2009, 大木徹憲, 芝浦工業大学工学部課題レポート

「豊洲地区関連資料」, 2009, 田添勝康, 芝浦工業大学工学部巡検資料