第 ３　　臨海部開発事業

1 事 業 の 経 緯

(1) 臨海部開発の位置づけ

東京は政治の中心としてだけではなく、経済、文化などさまざまな面で日本の発展に大きな役割を果たしてきた。とりわけ、昭和50年代後半からの情報化、国際化の進展は世界経済に占める東京の役割を飛躍的に増加させた。その一方、人口や産業の一極集中が進むとともに業務機能等が都心部へ過度に集中し、都市問題が深刻化した。

このため、東京都は都市づくりの基本政策として多心型都市構造への転換を進めることとし、その一環として昭和62年に臨海副都心開発を構想し、時代の潮流である国際化・情報化の拠点を整備するとともに、職と住の均衡のとれた計画的な街づくりを主体的に進めてきた。

また、都心と臨海副都心の中間に位置する豊洲・晴海地域は、臨海部副都心開発基本構想の段階から臨海副都心と一体的に開発すべき地域と位置づけられており、都心部からの業務機能の無秩序な拡大を避け居住、業務・商業、文化・レクリエーション等の諸機能が効果的に複合された活力ある市街地の形成を目指した計画的な開発を誘導することとしている。

(2) 臨海部開発の見直しと経緯

当初の基本構想等を作成してから年月が経過する過程で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など開発を取り巻く社会経済状況に大きな変化が生じ、計画どおりの開発を進めることが困難となった。一方、防災に対する意識の高まり、ゆとりや豊かさへの指向など都民の意識にも大きな変化がみられた。

そこで、今後の開発のあり方を見直すこととし、知事の私的諮問機関である「臨海副都心開発懇談会」が設置され、平成８年４月に最終報告が発表された。この報告を受け、東京都は平成８年７月に「臨海副都心開発の基本方針」を策定・発表し、この基本方針を具体化するため、平成９年３月に「臨海副都心まちづくり推進計画」、同年４月には「豊洲・晴海開発整備計画（改定）」を策定した。

一方、豊洲地区への築地市場の移転に伴い、豊洲地区の土地利用計画等の変更が生じたため、平成14年９月に「豊洲・晴海開発整備計画－再改訂（豊洲）案－」を策定した。

(3)「臨海副都心」及び「豊洲・晴海地域」関連の計画等の経緯

昭和61年11月　第二次長期計画において、臨海副都心を７番目の副都心として位置づける。

昭和62年６月　「臨海部副都心開発基本構想」を発表

昭和63年３月　東京臨海部開発推進協議会（６省庁）において、「東京臨海部における地域開発及び広域的根幹施設の整備等に関する基本方針」をとりまとめる。

昭和63年３月　「臨海部副都心開発基本計画」、「豊洲･晴海開発基本方針」を発表

平成元年４月　「臨海副都心開発事業化計画」、「豊洲･晴海開発整備方針」を発表

平成２年４月　「臨海副都心まちづくりガイドライン」、「臨海副都心住宅マスタープラン」を発表

平成２年６月　「豊洲・晴海開発整備計画」を発表

平成７年９月　臨海副都心開発懇談会の設置

平成８年４月　臨海副都心開発懇談会「最終報告」を発表

平成８年７月　「臨海副都心開発の基本方針」を発表

平成９年３月　「臨海副都心まちづくり推進計画」を発表

平成９年４月　「豊洲・晴海開発整備計画－改定－」を発表

平成10年２月　「臨海副都心まちづくりガイドライン－改定－」を発表

平成14年３月　「有明北地区まちづくりガイドライン」を発表

平成14年９月　「豊洲・晴海開発整備計画－再改定（豊洲案）－」を発表

平成18年７月　「豊洲地区まちづくりガイドライン」を発表

平成19年２月　「臨海副都心まちづくりガイドライン－再改定－」を発表

平成19年12月　「有明北地区まちづくりガイドライン－改定－」を発表

平成26年３月　「豊洲・晴海開発整備計画」の一部改訂を発表

平成26年７月　「有明北地区まちづくりガイドライン－改定－」を発表

平成28年３月　「豊洲・晴海開発整備計画」の一部改訂を発表

令和４年１月　「有明北地区まちづくりガイドライン－改定－」を発表

２　開 発 の 基 本 方 針

「豊洲･晴海開発整備計画－改定－」及び「臨海副都心まちづくり推進計画」において、「都市基盤の整備」と「豊洲・晴海地区及び臨海副都心の一部である有明北地区の開発」については、以下のようになっている。

(1) 都市基盤の整備

① 広域幹線道路

広域幹線道路は、開発の寄与度や交通ネットワークとしての重要度により優先度の高い路線や区間から整備を進める。整備に当たっては、各地区の開発スケジュールや有明北地区の埋立事業との整合を図る。

② 臨海新交通

臨海新交通「ゆりかもめ」の有明～豊洲間の延伸は、平成17年度末に整備が完了し、豊洲～勝どき間は、今後の利用状況や周辺の開発動向を見定め、整備時期を検討する。

③ 都市高速道路晴海線

都市高速道路晴海線は、放射第34号線（晴海通り）の延伸に併せて早期に整備するよう要請している。豊洲～有明間については、平成21年２月に開通し、晴海～豊洲間については、平成30年３月に開通している。

(2) 豊洲・晴海地域及び有明北地区の開発

① 豊洲・晴海地域

この地域は、都心部からの業務機能の無秩序な拡大を避けながら都心に近接した地理条件を活かし、居住と業務・商業、文化等の諸機能が効果的に複合された活力ある市街地の形成を図る。

② 有明北地区

土地利用方針として、地区の個性を活かしたまちづくりを進めることとし、有明親水海浜公園に隣接する地域には緑豊かな「旧防波堤」への眺望や海辺の景観を活用した都市型住宅を配置する。入江沿いには、ウォーターフロントの景観を活かした店舗等の商業機能の誘導を図り、臨海新交通の駅周辺及び幹線道路沿いについては、都市型産業を中心とした業務・商業機能と居住機能の複合する活力あふれる市街地を形成する。

3 広域交通基盤の整備と開発者負担の導入

広域交通基盤である一般道路（放射第34号線の延伸等）及び臨海新交通は、臨海副都心及び豊洲・晴海地域の開発を進めていく上で欠かすことができないものであると同時に、臨海部と都心部を結ぶ交通アクセスの充実や東京全体の交通ネットワーク形成などの広域的な役割も有している。

また、同地域は広域交通基盤整備により、大きな開発利益を受ける。従って、整備について開発利益の還元等を行うことにより、早期整備を促進するため、公共負担に加えて開発者負担も導入し整備をする。

4 都 市 計 画 の 概 要

臨海部開発における広域的根幹施設等については次のような整備手法の考え方を定め、事業実施に向けて都市計画手続き及び環境影響評価手続きを実施し、広域幹線道路、土地区画整理事業及び再開発地区計画は平成５年７月19日に、また、臨海新交通「ゆりかもめ」の延伸は平成11年３月10日に、それぞれ都市計画決定された。

(1) 整備手法の考え方

・一般道路は、街路事業と土地区画整理事業で整備する。

・都市高速道路は、有料道路事業で整備する。

・新交通システムのインフラ部は、有明～豊洲間は街路事業、豊洲～勝どき間の整備手法は今後検討する。

(2) 都市計画の内容

○都市計画道路

・一般道路（放射第34号線延伸外４路線）

・都市高速道路晴海線

○東京臨海新交通ゆりかもめ

・有明～豊洲間　約2.8km

○臨海部開発土地区画整理事業

・施行区域 晴海・豊洲・有明北地区

・施行区域の面積 約262ha

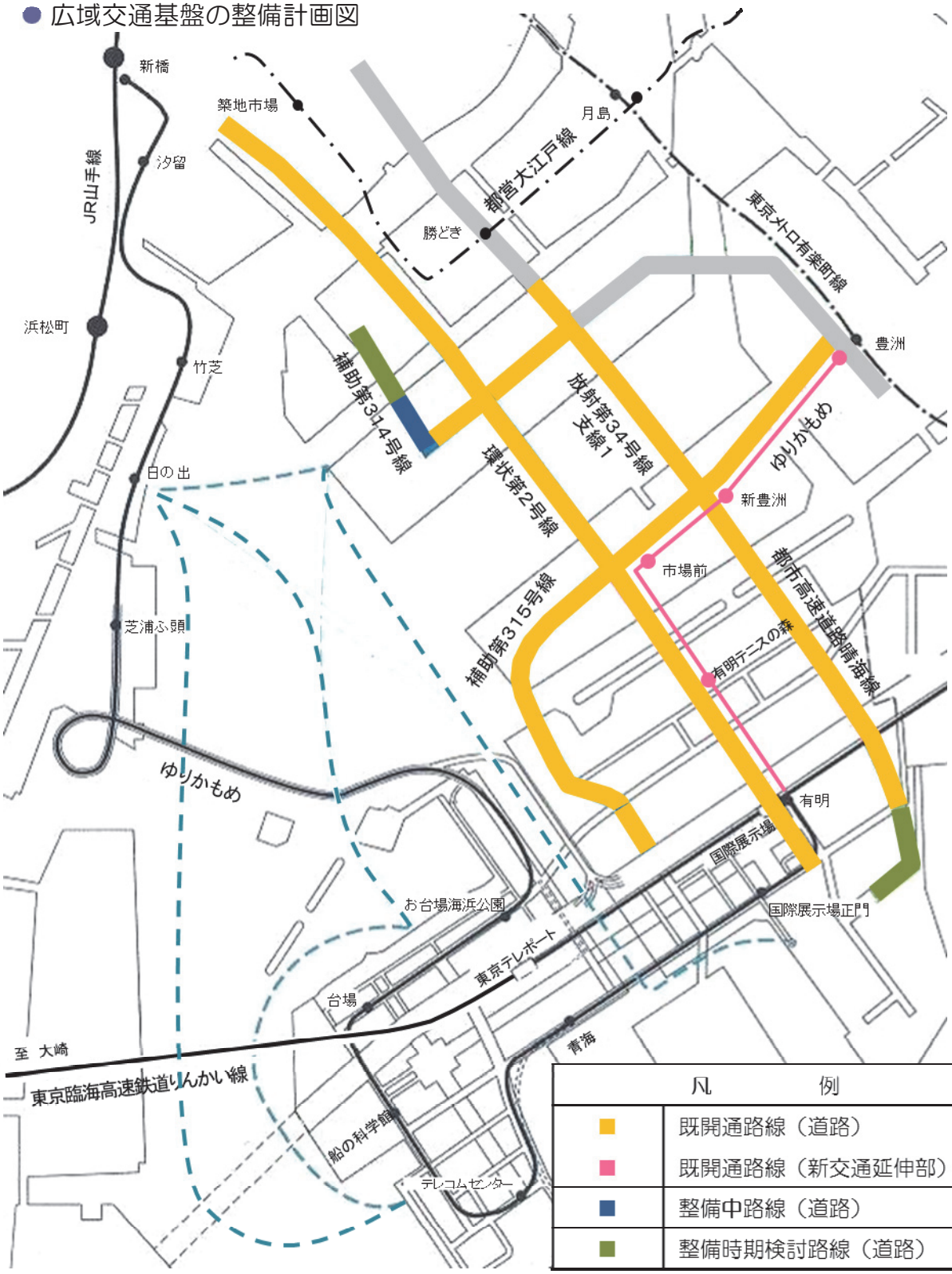
○再開発地区計画

・位　置　 晴海・豊洲・有明北地区

・計画区域の面積 約280ha

臨海部広域交通基盤

● 広域交通基盤の整備計画図



凡　　例	
■	既開通路線（道路）
■	既開通路線（新交通延伸部）
■	整備中路線（道路）
■	整備時期検討路線（道路）

豊　洲　地　区



令和７年 11 月　撮影



補助第 315 号線



区画 4 号線

５　豊　洲　地　区

(1)　地区の概要

事業の名称　　東京都市計画事業豊洲土地区画整理事業
施　行　者　　東　京　都
施 行 地 区　　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
施 行 面 積　　約 91.1 ha
都市計画決定　　平成５年７月 19 日（東京都告示第 804 号）
事業計画決定　　平成９年 11 月 17 日（東京都告示第 1232 号）
換地処分公告　　令和元年６月 28 日
施 行 期 間　　平成９年度～令和８年度
総 事 業 費　　約 566 億円
合算減歩率　　26.64％（公共減歩率 18.38％、保留地減歩率 8.26％）
権 利 者 数　　2,188 名
整備される主な公共施設
(ｱ)　都市計画道路　　放射第 34 号線支線１ほか２路線
（幅員 40～60m　延長約 2,952m）
(ｲ)　区 画 道 路　　幅員 16～20m　延長約 1,196m
(ｳ)　公　　園　　約 36,801 ㎡
(ｴ)　防 潮 護 岸　　約 434 ㎡

(2)　地区の状況

本地区は、東京湾の臨海部に位置し、東京メトロ豊洲駅に近接する地区であり、北側は晴海豊洲水域、南側は東雲運河に接している。

また、本地区は、東京港の主要な位置にあり、すべて埋立てにより造成された土地である。三方が水域のため、都心とを結ぶ幹線道路がなく、道路、公共輸送機関等の交通アクセスには恵まれていない。

昭和 30 年代初期より、エネルギー関連工場及び倉庫等として利用されてきたが、近年、供給計画の変更・見直し等により遊休地がみられる。地区内の居住人口は０人である。

本地区の、豊洲五丁目は資材置場、豊洲六丁目はガス・電気の供給施設や倉庫・石炭置場として利用されている。土地利用の割合は、民有地 80％、公有地 16％、公共用地４％となっている。

道路は、道路法の道路はなく、幅員 25mの臨港道路が地区内の中央部を東西に通っている。宅地はこの道路を囲むようにあり、エネルギーの供給施設及び物流施設等の宅地となっている。

本地区の標高は約 AP＋４ｍで、遊休地に一部盛土等が見られるが、ほぼ平坦な地形となっている。

供給処理施設は、臨港道路内に上水道、工業用水道、ガスが敷設されている。電気は特別高圧線、高圧線～低圧線の地下ケーブル管、及び架空電線により利用されている。また、電話は地下ケーブル、架空電話線により利用されている。

地区内には文教施設はない。地区内には東京ガス、東京電力、東京鉄鋼埠頭及び豊洲石炭埠頭等の大規模施設のみが立地している。

(3)　事業開始の経緯

本地区は、都心と臨海副都心との中間に位置することから臨海副都心と連携した整備を図ることとして、居住、業務・商業、文化等の諸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。このため、土地利用の転換とそれに必要な都市計画道路等の広域的交通施設の一体的整備を進め、都市機能の更新を図る。また、再開発等促進区を定める地区計画制度を導入し、土地の合理的な高度利用並びに良好な都市環境の形成を図ることを目的としている。

本事業は、開発利益の還元により広域的交通施設の一体的な整備を図るための手法として、大街区方式土地区画整理事業により施行する。

(4)　事業計画

ア　事業計画の決定

平成９年６月「豊洲地区開発協議会」において、開発者負担等についての基本了解を得て、同年 11 月に事業計画決定した。

イ　事業計画の変更

平成 13 年 12 月、「第７次東京卸売市場整備計画」により豊洲地区への築地市場の移転が決定した。市場移転により、開発計画の見直し、及び公共施設の変更に伴う事業費の見直しを受けて、平成 15 年 10 月に第１回目の事業計画の変更を行った。

平成 18 年３月「豊洲地区開発協議会」において、開発者負担等について一部変更の合意を得て、同年６月には第２回目として資金計画の変更を行った。

その後、平成 24 年２月には、第３回目として事業施行期間の変更を行った。平成 26 年３月には、第４回目として事業施行期間及び資金計画の変更、平成 28 年７月には、第５回目として事業施行期間及び資金計画の変更、平成 30 年６月には、第６回目として施行前後の地積の変更を行った。

換地処分公告以降では、清算金の徴収・交付の手続き状況、公共施設の将来管理者への引継状況を踏まえて、適正な期間を確保するよう、令和２年３月に第７回目、令和４年３月に第８回目、令和６年３月に第９回目として事業施行期間の変更を行った。

ウ　主な公共施設の計画

(ｱ)道路

居住環境の保全・改善に重点をおき、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号線支線１（有明通り延伸）、環状第２号線、補助第315号線（豊洲・有明連絡道路）を計画する。また、区画道路４路線を計画する。

(ｲ)公園

近隣公園を地区西側に１箇所、街区公園を３箇所配置する。

(ｳ)供給処理施設

各公益事業者と同時整備していくが、まちの景観の向上を図るため、電線共同溝（C・C・BOX）を設置する。

エ　事業計画の概要

(ｱ) 土地の種目別施行前後対照表　［82ページ参照］
(ｲ) 公共施設別調書　［83ページ参照］
(ｳ) 設計図　［84ページ参照］

(5)　土地区画整理審議会と評価員

当地区では、権利者数が土地区画整理法施行令において規定する委員の定数の基準に満たなかったため立候補制による選挙は行わず、権利者の承諾により委員を選任してきたが、平成30年１月に公告された第１回審議会委員選挙では、権利者数が委員の定数の基準を満たすこととなったため立候補制による選挙を実施した。立候補者が定数を超えないため無投票当選となり、平成30年５月14日当選人の公告がされた。

評価員については、土地区画整理法第65条第１項の規定により、諮問１号として、平成11年４月16日付で審議会に同意を求め、原案どおり評価員４名が選任されたが、退任者が生じたため平成27年１月開催の審議会で追加選任について同意の答申を得て、４名が選任された。

年度別審議会開催状況

年度	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18
開催回数	2	1	0	0	0	2	2	2	2
年度	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27
開催回数	1	2	0	1	1	0	1	1	0
年度	H28	H29	H30	計					
開催回数	1	0	1	20					

(6)　仮換地指定

平成16年７月より、工事の実施に合わせて全７回の仮換地指定を行い、本地区における全ての仮換地（642,485 ㎡）の指定及び引渡しが完了した。

(7)　換地計画策定

平成30年1月に評価員諮問を行い、同年６月に換地計画縦覧図書について審議会の諮問答申を得た。

平成30年８月16日から８月29日までの２週間縦覧を行った。縦覧時に意見書の提出はなかった。

(8)　換地処分

平成30年９月12日に換地計画を決定し、平成31年２月15日に換地処分通知を郵送した。

換地処分通知の全権利者への到達を確認の上、令和元年６月28日に換地処分公告を行った。

(9)　令和８年度の予定

ア　工事

本年度は、地区内の公共施設である道路・橋梁について、道路管理者からの執行委任により補修工事を実施する。

（別図１、85ページ）

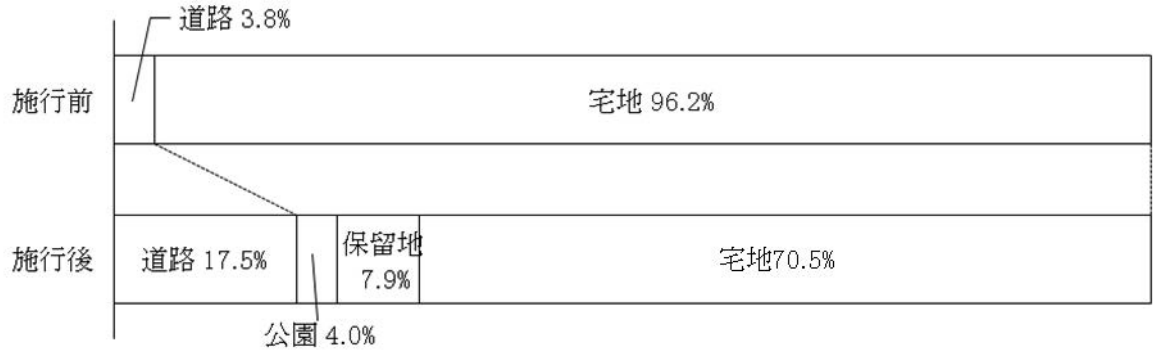
（10） 審議会開催状況

回	開催日	議事内容
1	平成10年7月10日	審議会議事運営規則等の制定
2	11月19日	区画整理事業の流れ
3	平成11年4月16日	評価員の選任（諮問・答申）
4	平成15年7月7日	会長・会長代理選出、審議会議事運営規則等の改正
5	12月18日	会長選出、換地設計（諮問・答申）、保留地（諮問・答申）
6	平成16年6月17日	換地設計の軽微な変更、仮換地指定の軽微な変更
7	7月8日	換地設計の軽微な変更、仮換地指定
8	平成17年12月26日	仮換地の指定について（諮問・答申）
9	平成18年3月30日	換地設計の軽微な変更、仮換地の指定について（諮問・答申）
10	8月3日	換地設計の軽微な変更、保留地の変更
11	9月7日	仮換地指定、仮換地指定の変更
12	平成19年11月30日	仮換地指定
13	平成20年6月24日	仮換地指定変更、仮換地指定
14	平成21年2月17日	仮換地指定の変更
15	平成22年11月29日	仮換地指定、仮換地指定の変更
16	平成24年2月14日	換地設計の軽微な変更、仮換地指定の軽微な変更
17	平成25年10月1日	会長・会長代理選出、換地設計の軽微な変更
18	平成27年1月27日	評価員の選任（諮問・答申）
19	平成28年5月31日	換地設計の軽微な変更（報告）
20	平成30年6月29日	換地設計の軽微な変更について（報告） 仮換地指定の軽微な変更について（報告）

（11） 土地の種目別施行前後対照表

種別			施行前			施行後		備考
			地積(㎡)	%	筆数	地積(㎡)	%	
公共用地	国有地	道路	0.00	0.0		0.00	0.0	
		計	0.00	0.0		0.00	0.0	
	地方公共団体所有地	道路	34,695.88	3.8		158,667.47	17.4	
		公園	0.00	0.0		36,801.07	4.0	
		護岸	216.66	0.0		434.19	0.0	
		計	34,912.54	3.8		195,902.73	21.5	
	合計		34,912.54	3.8		195,902.73	21.5	
宅地	民有地	宅地	483,696.80	53.1	17	642,480.67	70.5	
		計	483,696.80	53.1	17			
	公有地	国有地	0.00	0.0	0			
		都有地	380,694.26	41.8	34			
		区有地	11,328.03	1.2	5			
		計	392,022.29	43.0	39			
	合計		875,719.09	96.2	56	642,480.67	70.5	
保留地						72,358.02	7.9	
測量増			109.79	0.0				
総計			910,741.42	100.0	56	910,741.42	100.0	

◆土地の利用状況



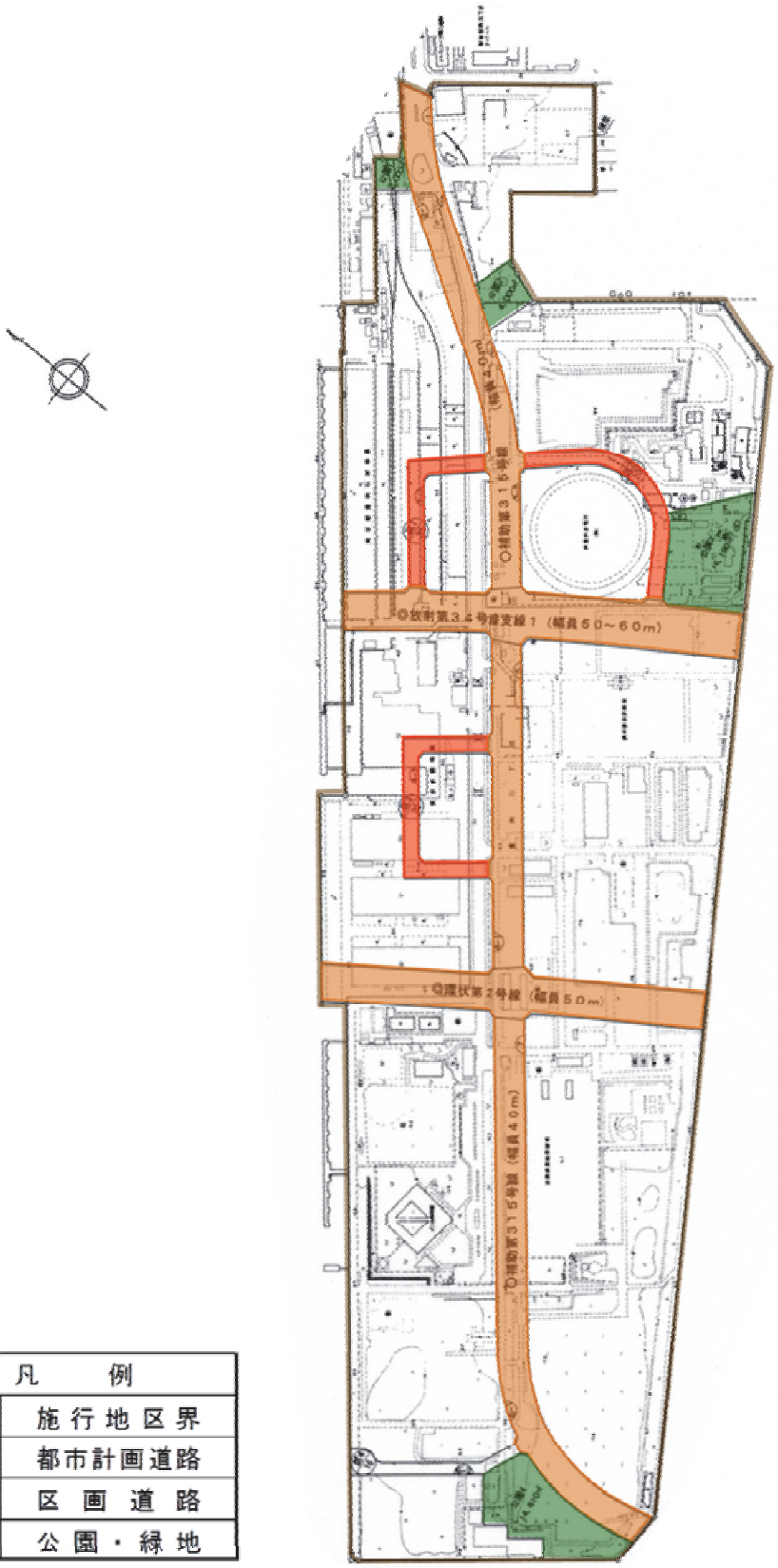
(12)　公共施設別調書

区分		名称	種別	形状寸法		備考
			幅員(m)	延長(m)	面積(㎡)	
道路	幹線道路	放射第34号線支線1	◎ 50～65	538.1	31,281.76	平成5年7月19日決定
		環状第2号線	◎ 50	516.4	26,817.21	同上
		補助第315号線	○ 30～40	1,897.7	76,917.40	同上
		小計		2,952.2	135,016.37	
	区画道路	幅員16 m		233.0	4,309.57	
		幅員20 m		963.1	19,341.53	
		小計		1,196.1	23,651.10	
	計			4,148.3	158,667.47	
公園	公園1				2,000.72	
	公園2				4,000.24	
	公園3				16,190.02	
	近隣公園				14,610.09	
	計				36,801.07	
護岸	防潮護岸				434.19	
合計					195,902.73	

※　都市計画街路としての道路種別

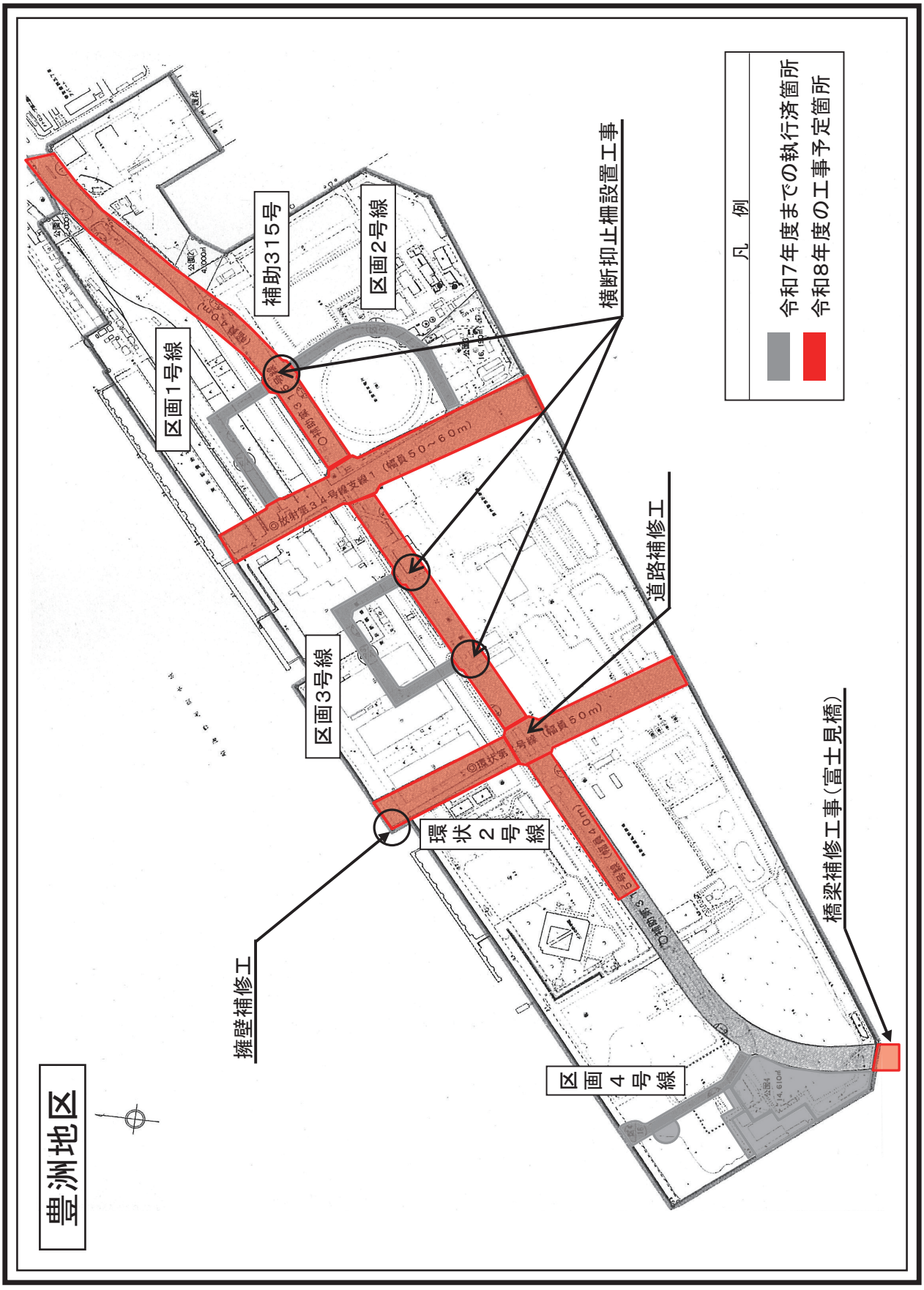
◎：主要幹線道路　　○：補助幹線道路

（13）　設計図

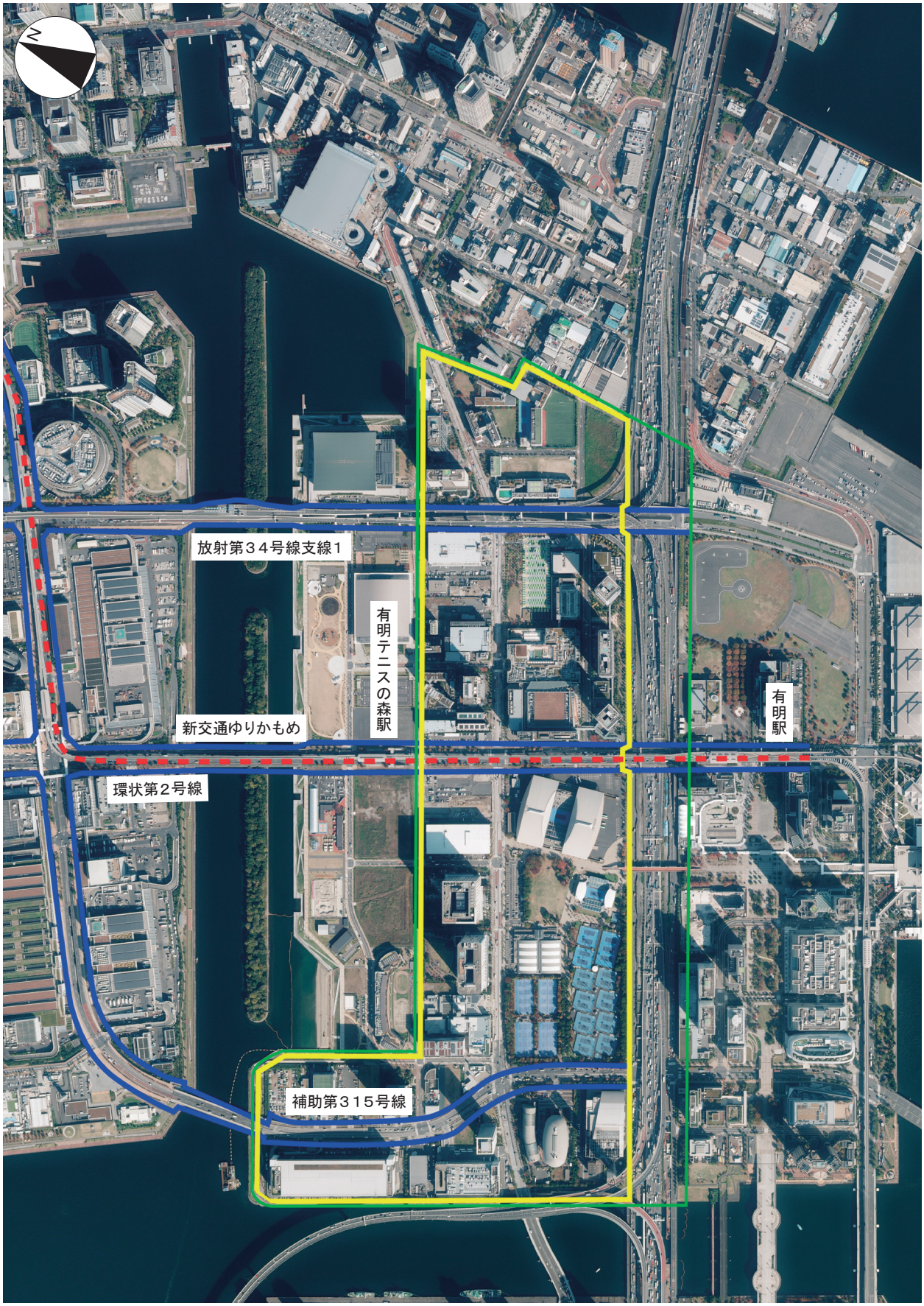


凡　例	
	施行地区界
	都市計画道路
	区画道路
	公園・緑地

別図１　豊洲地区工事施行箇所図



有　明　北　地　区



令和７年11月　撮影



区画５号線



区画 10 号線

６ 有 明 北 地 区

(1) 地区の概要

事業の名称　　東京都市計画事業有明北土地区画整理事業

施　行　者　　東　京　都

施行地区　　江東区有明一丁目の全部、有明二丁目及び東雲二丁目の各一部

施行面積　　約 85.2 ha

都市計画決定　　平成５年７月 19 日（東京都告示第 804 号）

事業計画決定　　平成 11 年３月 25 日（東京都告示第 380 号）

換地処分公告　　令和元年８月 30 日

施行期間　　平成 10 年度～令和９年度

総事業費　　約 383 億円

合算減歩率　　13.71％（公共減歩率 9.57％、保留地減歩率 4.14％）

移転棟数　　39 棟

権利者数　　5,262 名

整備される主な公共施設

(ｱ) 都市計画道路　　放射第 34 号線支線１ほか２路線
（幅員 30～65m　延長約 1,686m）

(ｲ) 区画道路　　幅員 2.0～30m　延長約 3,404m

(ｳ) 海上公園　　約 163,342 ㎡

(ｴ) 護　　岸　　約 12,199 ㎡

(2) 地区の状況

本地区は、埋立てにより造成された東京都臨海部の一部で、東京駅から６㎞圏内に位置し、北側は東雲運河に面し、南側は東京湾岸道路に面している。

本地区の有明一丁目は、木工工場及び物流施設として利用されており、有明二丁目は、清掃工場及び下水処理場並びに公園等として利用されているほかは、空き地となっている。

地区内の居住人口は、266 人で地区内居住人口密度は１ha あたり約３人となっている。

公園は、都立有明テニスの森公園で面積約 16ha あり、広く都民に利用されている。地区面積に対する割合は、約 19％を占めている。

道路は、木工団地等へのアクセス道路である台場・有明北連絡道路と公園西側の道路が整備されているほかは、行止り道路が大半である。

本地区の標高は、約 TP＋3.0m～5.5mで、ほぼ平坦な地形となっている。

供給処理施設は、上水道、下水（雨水）、ガス、電気、及び電話が敷設されている。また、クリーンセンターの東側及び北側には共同溝が整備されている。

地区内には文教施設はない。清掃工場、下水処理場のほか、木工工場、倉庫等の大規模施設が多々立地している。

(3)　事業開始の経緯

本地区は、昭和 11 年から 16 年にかけて埋立てにより造成された土地である。地区外の南側には東京湾岸道路をはさんで臨海高速鉄道及び東京臨海新交通の駅が設置され、公共輸送機関には比較的恵まれている区域である。

昭和 30 年代より、製材用地、筏用地として利用され、木工団地が形成されたが近年流通産業等への転換、または東京港沖への移転・再配置に伴って、都市的な土地利用の必要が高まってきている。

本地区は、臨海副都心「レインボータウン」の一部に位置しており、臨海新交通「ゆりかもめ」の延伸部が平成 18 年３月に開業し、本地区に隣接した埋立地の造成が平成 17 年 10 月に完了している区域である。

このため、周辺地域と一体となった都市基盤の整備を進めるとともに、既存の物流関連機能に加え、業務・商業機能と居住機能の複合する市街地の形成を図ることを目的とする。

(4)　事業計画

ア　事業計画の決定

平成９年２月「有明北地区開発協議会」において開発者負担等についての基本了解を得て、平成 11 年３月に事業計画を決定した。

イ　事業計画の変更

平成 15 年 10 月、湾岸道路の都市計画変更（幅員の拡幅）に伴う施行地区の縮小、区画道路等公共施設の新設、事業費の見直しを受けて、第１回目の事業計画変更を行った。

平成 18 年９月「有明北地区開発協議会」において開発者負担の見直しについて合意を得て、平成 19 年６月には第２回目として資金計画の変更を行った。

その後、平成 25 年３月には第３回目として事業施行期間及び資金計画の変更、平成 29 年２月には第４回目として事業施行期間及び資金計画の変更、平成 30 年５月には第５回目として施行前後の地積の変更を行った。

換地処分公告以降では、換地処分公告後の清算金の徴収・交付の手続き状況、公共施設の将来管理者への引継状況を踏まえて、令和２年３月には、適正な期間を確保するよう、第６回目、令和７年２月に第７回目として事業施行期間の変更を行った。

ウ　主な公共施設の計画

(ｱ) 道路

道路は、複合市街地への転換を図るため、都心部と有明北地区を結ぶ広域幹線道路として、放射第 34 号線支線１、環状第２号線及び補助第 315 号線、また地区内幹線道

路として台場・有明北連絡道路を計画している。

(ｲ) 公園

すでに整備されている有明テニスの森公園を活用する。

エ　事業計画の概要

(ｱ) 土地の種目別施行前後対照表　［94 ページ参照］

(ｲ) 公共施設別調書　［95 ページ参照］

(ｳ) 設計図　［96 ページ参照］

(5)　土地区画整理審議会と評価員

土地区画整理審議会は、委員選挙を４回行い、いずれも、土地所有者、借地権者とも立候補者が定数を超えないため無投票当選となった。

評価員は、平成 11 年９月に開催された審議会の同意を得て、５名が選任された。

年度別審議会開催状況

年度	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19
開催回数	6	5	6	0	2	6	2	2	2
年度	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
開催回数	1	1	1	1	1	1	1	1	1
年度	H29	H30	計						
開催回数	0	1	41						

(6)　仮換地指定

平成 12 年１月より、移転及び工事の実施に合わせて全 16 回の仮換地指定を行い、本地区における全ての仮換地（519,174 ㎡）の指定及び引渡しが完了した。

(7)　換地計画策定

平成 29 年 12 月に評価員諮問を行い、平成 30 年５月に換地計画縦覧図書について審議会の諮問答申を得た。平成 30 年 10 月 30 日から 11 月 12 日までの２週間縦覧を行った。縦覧時に意見書の提出はなかった。

(8)　換地処分

平成 30 年 11 月 30 日に換地計画を決定し、平成 31 年３月 22 日に換地処分通知を郵送した。換地処分通知の全権利者への到達を確認の上、令和元年８月 30 日に換地処分公告を行った。

(9)　令和８年度の予定

ア　工事

本年度は、地区内の公共施設の道路及び下水道について、将来管理者に引継ぐための補修工事を引続き実施する。

（別図１、97 ページ）

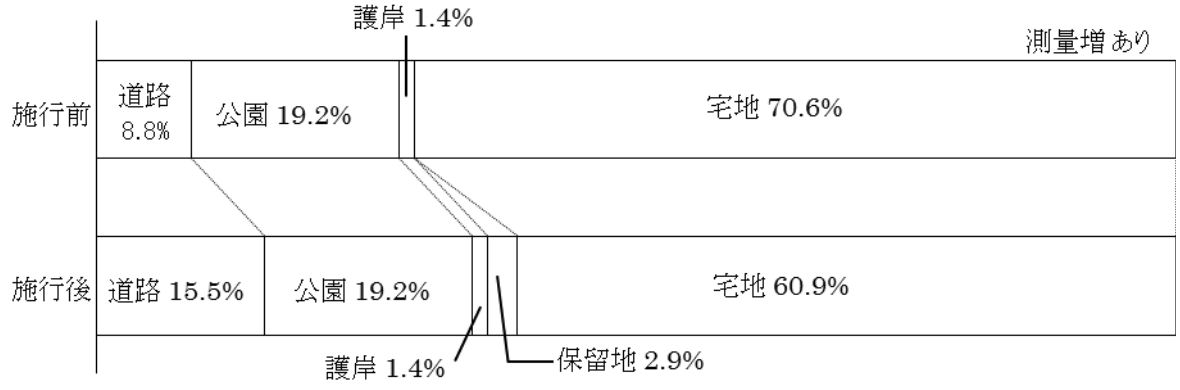
(10)　審議会開催状況

回	開催日	議事内容
1	平成11年9月2日	会長及び会長代理選任、議事運営規則について
2	9月21日	議事運営規則の一部改正について、評価員の選任（諮問・答申）
3	11月8日	換地設計協議
4	11月25日	仮換地指定協議、換地設計協議
5	12月13日	仮換地指定（諮問・答申）、換地設計協議
6	平成12年2月22日	換地設計協議
7	5月12日	事業説明、換地設計について
8	11月30日	換地設計協議
9	平成13年2月9日	換地設計（案）、路線価及び画地評価等について
10	2月19日	換地設計（案）
11	2月26日	換地設計（案）
12	6月1日	仮換地指定（諮問・答申）
13	7月26日	換地設計（案）に対する要望書について
14	9月26日	換地設計（案）に対する要望書の調整経過
15	11月28日	仮換地指定（諮問・答申）
16	平成14年2月6日	換地設計（案）に対する要望書について
17	3月27日	換地設計に対する要望書修正案とその仮決定
18	平成15年6月20日	事業計画変更及び換地設計のスケジュール
19	平成16年2月13日	保留地（諮問・答申）、換地設計（諮問・答申）
20	5月31日	換地設計（案）に対する意見書の報告
21	8月4日	会長及び会長代理選任、意見書の処理について
22	8月24日	意見書の処理について
23	8月30日	意見書の処理について
24	9月21日	換地設計に対する意見書について（諮問・答申）
25	11月26日	仮換地指定（諮問・答申）、換地設計の軽微な変更（諮問・答申）、仮換地指定の軽微な変更（諮問・答申）、仮換地の使用収益開始日の通知（諮問・答申）
26	平成17年6月14日	換地設計の軽微な変更（報告）、仮換地指定（諮問・答申）、仮換地指定変更（諮問・答申）
27	11月10日	仮換地指定の変更（諮問・答申）、仮換地指定（諮問・答申）
28	平成18年8月25日	換地設計の軽微な変更（報告）、仮換地指定（諮問・答申）
29	平成19年2月21日	換地設計の軽微な変更（報告）、仮換地指定の軽微な変更（報告）、仮換地指定の変更（諮問・答申）、仮換地指定（諮問・答申）
30	7月13日	換地設計の軽微な変更（報告）、仮換地指定の軽微な変更（報告）、仮換地指定（諮問・答申）
31	平成20年2月8日	仮換地の軽微な変更（報告）、仮換地指定（諮問・答申）
32	平成21年2月18日	換地設計の軽微な変更（報告）、仮換地指定の軽微な変更（報告）
33	10月13日	会長及び会長代理選出、換地設計の軽微な変更（報告）、仮換地指定の軽微な変更（報告）
34	平成22年11月22日	換地設計の軽微な変更（報告）、仮換地指定（諮問・答申）
35	平成23年11月24日	仮換地指定（諮問・答申）、換地設計の軽微な変更（報告）、仮換地指定の軽微な変更（報告）
36	平成24年11月22日	仮換地指定（諮問・答申）、換地設計の軽微な変更（報告）
37	平成25年11月22日	仮換地指定（諮問・答申）、換地設計の軽微な変更（報告）、仮換地指定の軽微な変更（報告）
38	平成26年9月5日	会長及び会長代理の選出、仮換地指定（諮問・答申）、換地設計の軽微な変更（報告）、仮換地指定の軽微な変更（報告）
39	平成27年10月26日	仮換地の指定（諮問・答申）、換地設計の軽微な変更（報告）
40	平成29年1月27日	換地設計の軽微な変更（報告）、仮換地指定の軽微な変更（報告）
41	平成30年5月22日	換地設計の軽微な変更（報告）、仮換地指定の軽微な変更（報告）、法第95条第1項に基づく宅地について、換地計画について

(11)　土地の種目別施行前後対照表

種別			施行前			施行後		備考
			地積(㎡)	%	筆数	地積(㎡)	%	
公共用地	国有地	道路	0.00	0.0		0.00	0.0	
		計	0.00	0.0		0.00	0.0	
	地方公共団体所有地	道路	74,853.08	8.8		132,258.78	15.5	
		公園	163,384.00	19.2		163,341.64	19.2	
		護岸	11,981.69	1.4		12,199.23	1.4	
		計	250,218.77	29.4		307,799.65	36.1	
	合計		250,218.77	29.4		307,799.65	36.1	
宅地	民有地	宅地	412,955.08	48.5	94	519,161.31	60.9	
		学校用地	20,468.00	2.4	3			
		計	433,423.08	50.9	97			
	準国有地	準国有地	10,788.16	1.3	12			
		計	10,788.16	1.3	12			
	公有地	都有地	125,106.54	14.7	39			
		区有地	32,252.75	3.8	3			
		計	157,359.29	18.5	42			
	合計		601,570.53	70.6	151	519,161.31	60.9	
保留地						24,885.15	2.9	
測量増			56.81	0.0				
総計			851,846.11	100.0	151	851,846.11	100.0	

◆土地の利用状況



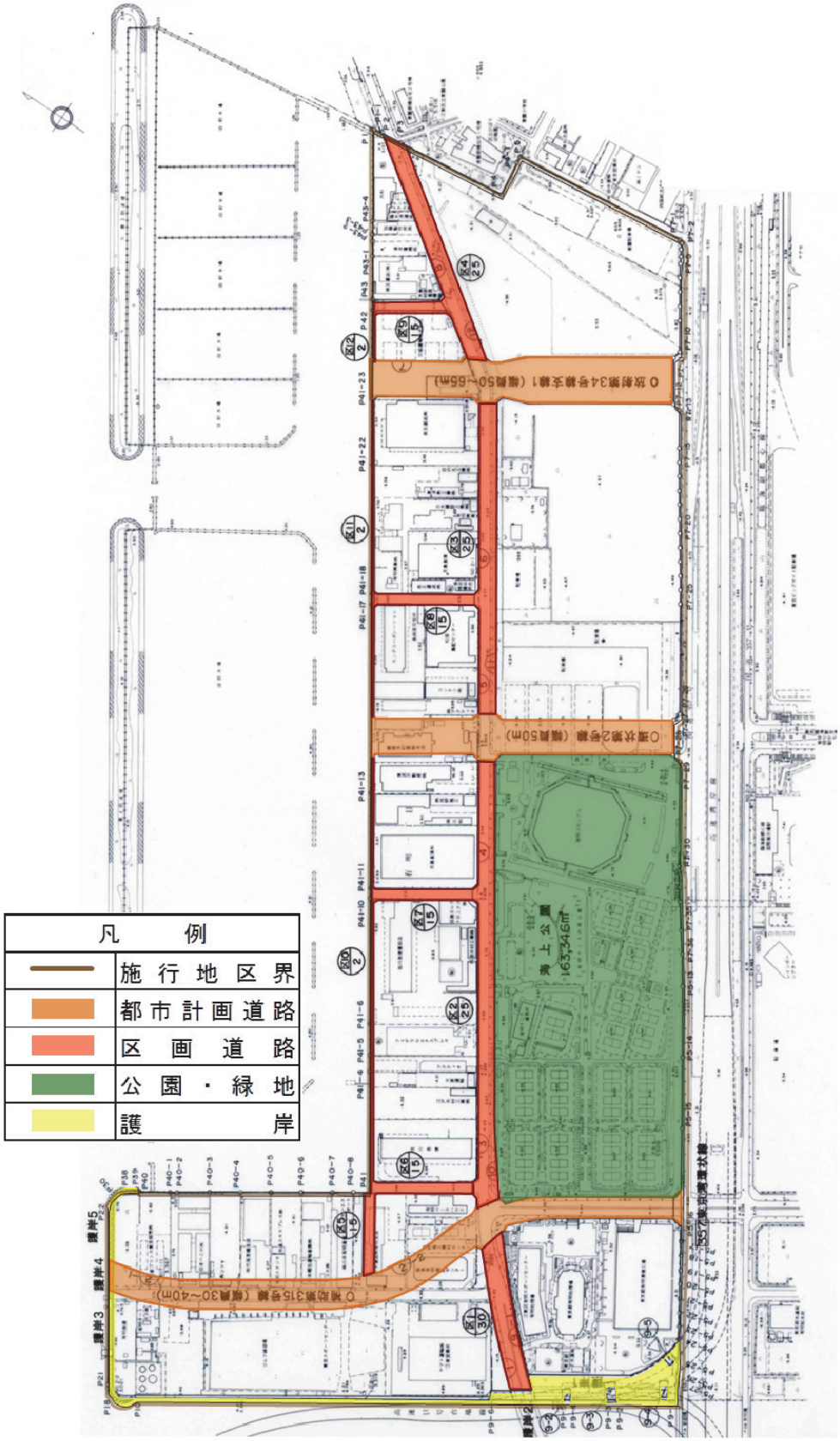
(12)　公共施設別調書

区分		名称	種別 幅員(m)	形状寸法 延長(m)	形状寸法 面積(㎡)	備考
道路	幹線道路	放射第34号線支線1	◎ 50～65	422.8	24,971.70	平成5年7月19日決定
		環状第2号線	◎ 50	424.9	21,723.52	同上
		補助第315号線	○ 30～40	838.5	31,466.28	同上
		小計		1,686.2	78,161.50	
	自動車専用道路	都市高速道路第12号線			0.00	昭和61年3月17日決定
		小計			0.00	
	区画道路	幅員 30 m		227.6	6,480.94	
		幅員 25 m		1,394.7	35,741.36	
		幅員 15 m		636.8	9,598.74	
		幅員 2.0 m		1,145.9	2,276.24	幅員12～15m道路 (地区外含む)
		小計		3,405.0	54,097.28	
	計			5,091.2	132,258.78	
公園		海上公園			163,341.64	
		計			163,341.64	
護岸		護岸			12,199.23	
		計			12,199.23	
合計					307,799.65	

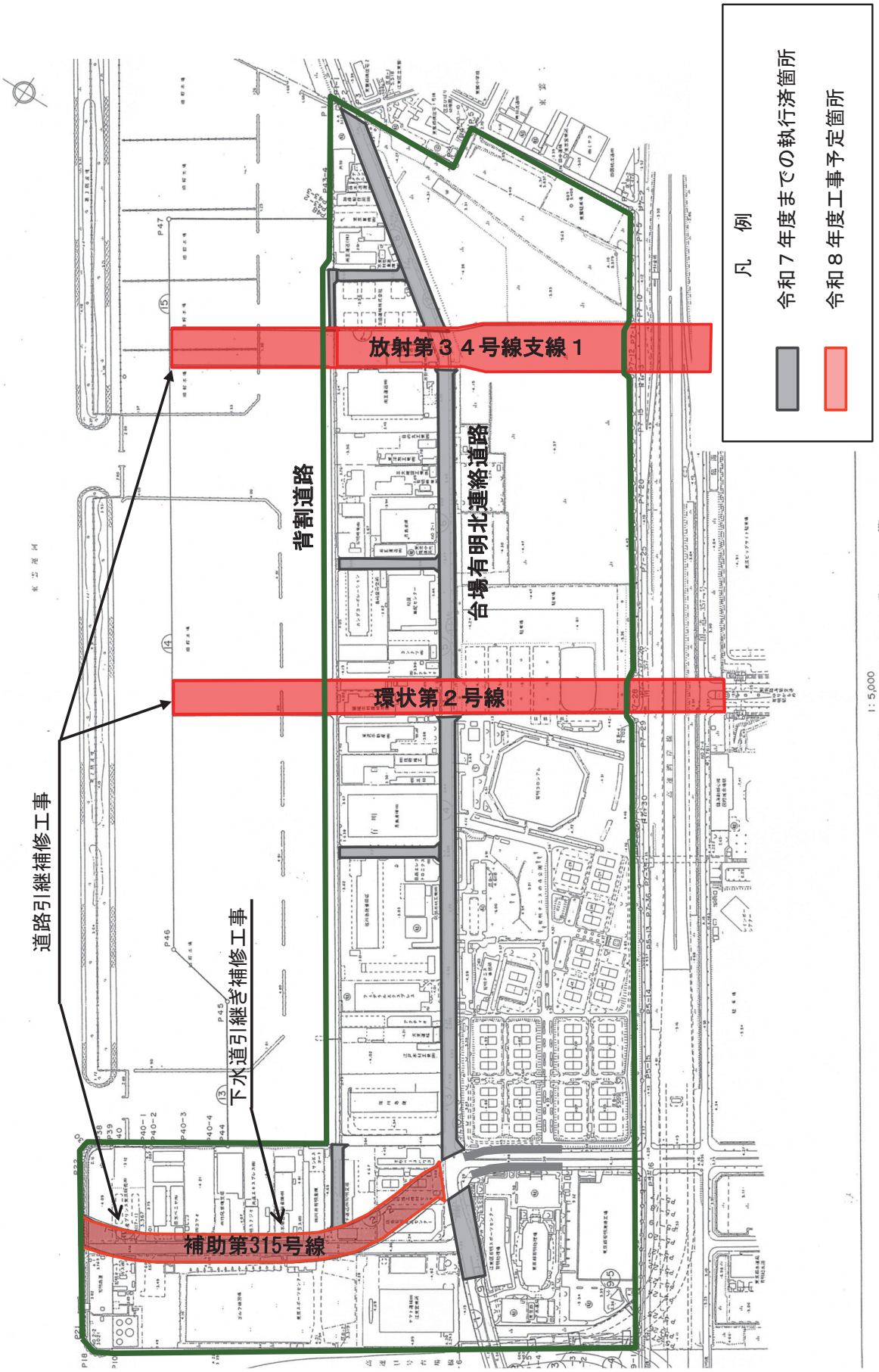
※　都市計画街路としての道路種別

◎：主要幹線道路　　○：補助幹線道路

（13） 設計図


凡　例
施行地区界
都市計画道路
区画道路
公園・緑地
護岸
○放射第34号線支線1（幅員50～65m）
○環状第2号線（幅員50m）
○放射第315号線（幅員30～40m）
都市公園
163.346㎡
護岸2
護岸3
護岸4
護岸5

別図１　有明北地区工事施工箇所図



晴　海　地　区



令和７年11月　撮影



環状第２号線



環状第２号線（晴海５丁目交差点～豊洲大橋間）

7　晴　海　地　区

(1)　地区の概要

事業の名称　　東京都市計画事業晴海四・五丁目土地区画整理事業
施　行　者　　東　京　都
施行地区　　中央区晴海一丁目、二丁目、三丁目、四丁目、五丁目の各一部
施行面積　　約 23 ha
都市計画決定　　平成５年７月 19 日（東京都告示第 804 号）
事業計画決定　　平成 18 年３月 17 日（東京都告示第 298 号）
換地処分公告　　平成 28 年１月 21 日
施行期間　　平成 17 年度～令和７年度
総事業費　　約 110 億円
合算減歩率　　2.35％
権利者数　　13 名
整備される主な公共施設
(ｱ)　都市計画道路　　放射第 34 号線支線１ほか３路線
（幅員 50～73m　延長約 1,330m）
(ｲ)　港湾施設用地　　幅員 23m　延長約 375m
(ｳ)　区画道路　　幅員 15～20m　延長約 503m
(ｴ)　護　　岸　　約 163 ㎡

(2)　地区の状況

本地区は、中央区の南端に位置し、銀座より約 2.7 ㎞の都心に近接し、地区の南側は東京湾の臨海部である晴海豊洲水域に接している。幹線道路は地区の北東端を通る放射第 34 号線のみである。

区画整理予定地区については、倉庫や業務系の建物が多く、現状において有効な土地利用が行われていない状況にある。地区内の居住人口は約 180 人である。

本地区の土地利用状況については、晴海四丁目の大半は倉庫・事務所・ホテル・通信施設など業務系施設として利用されており、晴海五丁目は、自動車関連部品等の大規模小売店舗として利用されている。

地区内の主要幹線道路である放射第 34 号線支線 1（有明通り）、環状第２号線は、隣接する区域への橋梁（晴海大橋、豊洲大橋等）の開通により、都心部から豊洲及び臨海副都心への通過交通を処理している。また、補助第 314 号線についても、放射第 34 号線支線 1 及び環状第２号線を結ぶほか、晴海埠頭へのアクセス道路として機能している。

地区内の区画道路については概ねバランスよく配置されており、幅員についても 15～23mが確保され歩道も整備されている。

本地区を含む晴海地区（晴海一丁目から五丁目の区域）は、周囲を水域に囲まれた平坦な地形となっている。

供給処理施設は、上下水道・ガス施設が埋設されている。また地区北側補助第 314 号線内には NTT の主要通信ケーブル（幅 4.70m）が埋設されている。

地区内には文教施設、工場等の施設はない。

(3)　事業開始の経緯

地区に隣接する晴海一丁目では、平成 13 年４月に再開発事業によるトリトンスクエアがオープンし、就業人口、居住人口が大幅に増加した。また晴海二丁目における組合施行土地区画整理事業や三丁目の再開発事業など、高層化に伴う就業・居住人口の増加が予想されており、都心や臨海副都心との交通アクセスや避難ルートの確保など、広域幹線道路の早急な整備が望まれている。

本地区は、都心と臨海副都心との中間に位置していることから、都心部と臨海副都心との連携強化や東京全体の交通ネットワークの形成、地域交通の円滑化を図るため、都市計画道路等の広域幹線道路の整備を行うことにより、住居、商業、業務、文化、レクリエーションなどの諸機能が効果的に複合された防災機能に優れた活力ある市街地の実現を図るものである。

具体的な手法としては、大街区方式土地区画整理事業により先行的に幹線街路の整備を行い、引き続き、地区計画（再開発等促進区）制度の活用等により、合理的な土地の利用転換並びに良好な都市環境の形成を図ってゆく。

(4)　事業計画

ア　事業計画の決定

平成９年６月「晴海地区広域基盤施設整備分科会」において、開発者負担等についての理解を得て、平成 17 年７月事業計画の縦覧を行った。平成 18 年２月設計の概要について国土交通大臣の認可を得て、同年３月に事業計画を決定した。

イ　事業計画の変更

平成 26 年３月、第１回目として事業施行期間に関わる事業計画の変更を行った。平成 27 年７月には、第２回目として公共用地・宅地の地積に関わる変更を行った。

換地処分公告以降では、公共施設の将来管理者への引継状況を踏まえて、平成 29 年３月に第３回目、平成 30 年３月に第４回目、平成 31 年３月に第５回目、令和２年３月に第６回目、令和４年３月に第７回目、令和５年３月に第８回目、令和６年 11 月に第９回目として事業施行期間の変更を行った。

ウ　主な公共施設の計画

(ｱ) 道路

都心部及び臨海副都心部との連絡強化と防災性の向上を目的に広域幹線道路である放射第 34 号線支線１（幅員 50～73m）、環状第２号線（幅員 60m）及び補助第 314 号線（幅員 50

m）の整備を行い、広域交通基盤の充実により合理的な土地の利用転換を図る。また、区画道路（幅員 15～23m）は現況のままとする。

(ｲ) 公園

公園は整備しない。

エ　事業計画の概要

(ｱ) 土地の種目別施行前後対照表　［105 ページ参照］

(ｲ) 公共施設別調書　［106 ページ参照］

(ｳ) 設計図　［107 ページ参照］

(5)　土地区画整理審議会と評価員

当地区の権利者は、土地所有者が 11 名（公共団体３名・法人８名）、借地権者が２名である。

第１回及び第２回の委員選挙では、土地所有者、借地権者ともに定数を超えないため、無投票当選となり、第１回は、平成 18 年８月 25 日、第２回は平成 23 年８月 25 日に当選人の公告がされた。その後土地所有者の欠員が３名となったため、補欠選挙の公告が平成 25 年７月 30 日に行われ、立候補者数が定数を超えないため、無投票当選となり、同年 11 月 19 日に当選人の公告がされた。

評価員については、土地区画整理法第 65 条第 1 項の規定により、諮問第一号として、平成 18 年 12 月 15 日付で審議会に同意を求め、原案どおり評価員３名が選任された。

年度別審議会開催状況

年度	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26
開催回数	5	2	0	1	0	2	0	1	1

年度	H27	計
開催回数	2	14

(6)　仮換地指定

平成 20 年３月より、移転及び工事の実施に合わせて全２回の仮換地指定を行った。

(7)　令和８年度の予定

本年度は、地区内の公共施設の道路について、将来管理者に引継ぐための補修工事を引続き実施する。

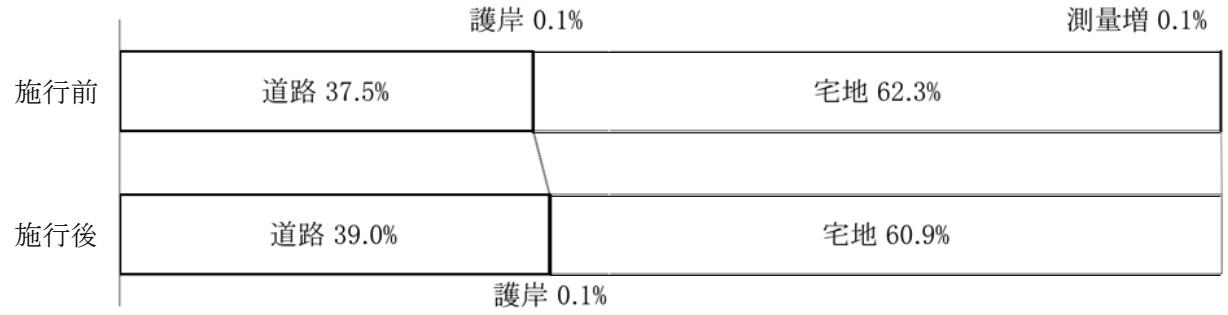
(8)　審議会開催状況

回	開催日	議事内容
1	平成18年9月29日	会長及び会長代理選出、議事運営規則
2	10月31日	評価員について、換地設計について
3	12月15日	評価員の選任（諮問・答申）、特別の定めをする宅地について（諮問・答申）
4	平成19年3月16日	換地設計（案）について
5	3月29日	換地設計案（諮問・答申）
6	5月25日	換地設計の決定、換地設計の軽微な変更（諮問・答申）
7	平成20年2月28日	仮換地指定
8	平成21年7月6日	換地設計の軽微な変更
9	平成23年5月23日	平成23年度の工事予定、土地区画整理審議会選挙
10	10月25日	会長及び会長代理選出、議事運営規則
11	平成25年12月18日	仮換地指定
12	平成26年10月28日	換地設計の軽微な変更、仮換地指定の軽微な変更
13	平成27年7月7日	事業計画の変更について、換地計画について
14	7月30日	換地計画（諮問・答申）

(9)　土地の種目別施行前後対照表

種目			施行前 地積（㎡）	施行前 %	施行前 筆数	施行後 地積（㎡）	施行後 %
公共用地	地方公共団体所有地	道路	86,389.00	37.5	42	89,756.70	39.0
		公園	0.00	—	—	0.00	—
		護岸	163.57	0.1	1	163.02	0.1
		計	86,552.57	37.6	43	89,919.72	39.1
	合計		86,552.57	37.6	43	89,919.72	39.1
宅地	民有地	宅地	22,615.97	9.8	15		
		計	22,615.97	9.8	15		
	公有地	国有地	2,198.77	1.0	1	140,089.39	60.9
		都有地	118,513.66	51.5	27		
		計	120,712.43	52.4	28		
	合計		143,328.40	62.3	43	140,089.39	60.9
保留地			—	—	—	0.00	0.0
測量増			128.14	0.1	—	—	—
総計			230,009.11	100.0	86	230,009.11	100.0

◆土地の利用状況



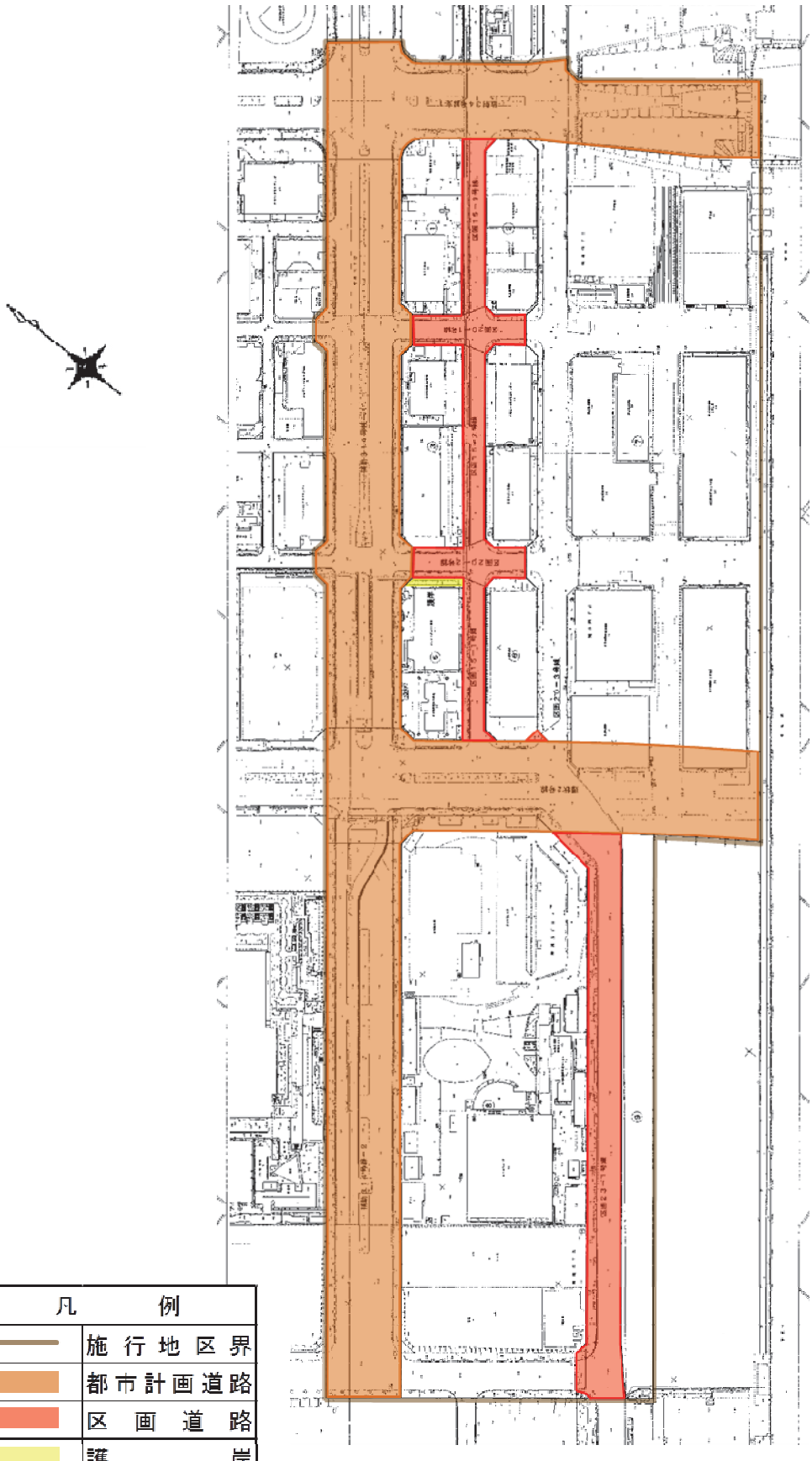
(10)　公共施設別調書

区分		名称	種別 幅員(m)	形状寸法 延長(m)	形状寸法 面積(㎡)	備考
道路	幹線道路	放射第34号線支線1	◎ 50～73	289	15,641.88	平成5年7月19日決定
		環状第2号線	◎ 60	289	18,027.11	同上
		補助第314号線	○ 50	752	38,313.15	同上
		小計		1,330	71,982.14	
	港湾施設用地	幅員　23　m		375	9,128.37	
		小計		375	9,128.37	
	区画道路	幅員　20　m		152	3,281.19	
		幅員　15　m		351	5,365.00	
		小計		503	8,646.19	
	計			2,208	89,756.70	
護岸		護岸		—	163.02	
		計			163.02	
合計					89,919.72	

※　都市計画街路としての道路種別

◎：主要幹線道路　　○：補助幹線道路

（11）　設計図



8　関 連 街 路 事 業

(1)　放射第 34 号線（晴海通り）拡幅

臨海部開発の関連事業として、当該路線の中央区築地１～６丁目地内（築地地区）と同勝どき１～２丁目地内（勝どき地区）の２箇所、延長 1,210ｍの区間で、現況幅員 27ｍを計画幅員 36ｍに拡幅する都市計画道路事業を進めてきた。

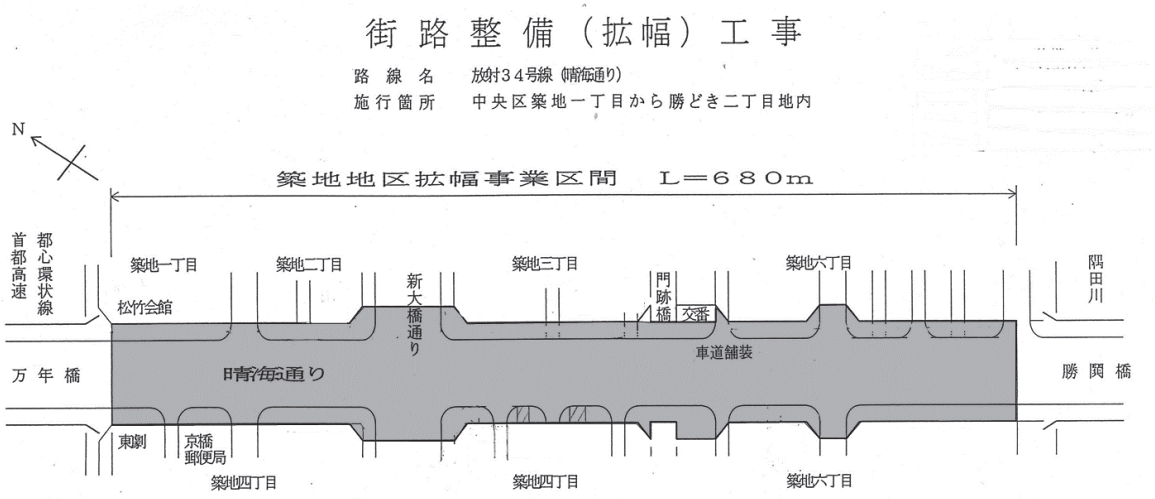
令和４年度に、道路管理者への本引継ぎを行い、建設局第一建設事務所の管理となっている。

○　築地地区

① 事業認可　　平成４年３月 18 日(建設省告示第 611 号)

② 事業区間　　中央区築地１～６丁目（万年橋から勝どき橋間）680ｍ

③ 事業概要　　用地買収　2,980 ㎡　　物件補償　65 棟　　舗装　17,500 ㎡



凡　例
令和元年度までの執行済箇所

(2) 放射第 34 号線支線１（晴海通り延伸）

晴海大橋は、平成 18 年３月に供用開始をした。



晴　海　大　橋

(3) 補助第 315 号線（富士見橋）

豊洲地区と有明北地区間を連絡する富士見橋は、平成 26 年３月に交通開放をした。



富　士　見　橋