

豊洲地区



令和4年12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5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25メートル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+ 4 m 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、平成 9 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、平成 18 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 [78 ページ参照]

(イ)公共施設別調書 [79 ページ参照]

(ウ)設計図 [80 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月開催の審議会では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 m²）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、平成 30 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～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 5 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、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、81ページ)

イ 清算金の交付・徴収

令和元年度で清算金の交付・徴収は完了した。

(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
4	平成15年7月7日	会長・会長代理選出・議事運営規則等の改正
5	12月18日	換地設計（案）・諮問、保留地・諮問
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	仮換地指定
9	平成18年3月30日	仮換地指定の変更
10	8月3日	換地設計の変更・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	会長・会長代理選出、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
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	会長・会長代理選出 換地計画の諮問

(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 (m ²)	%	筆数	地積 (m ²)	%	
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
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



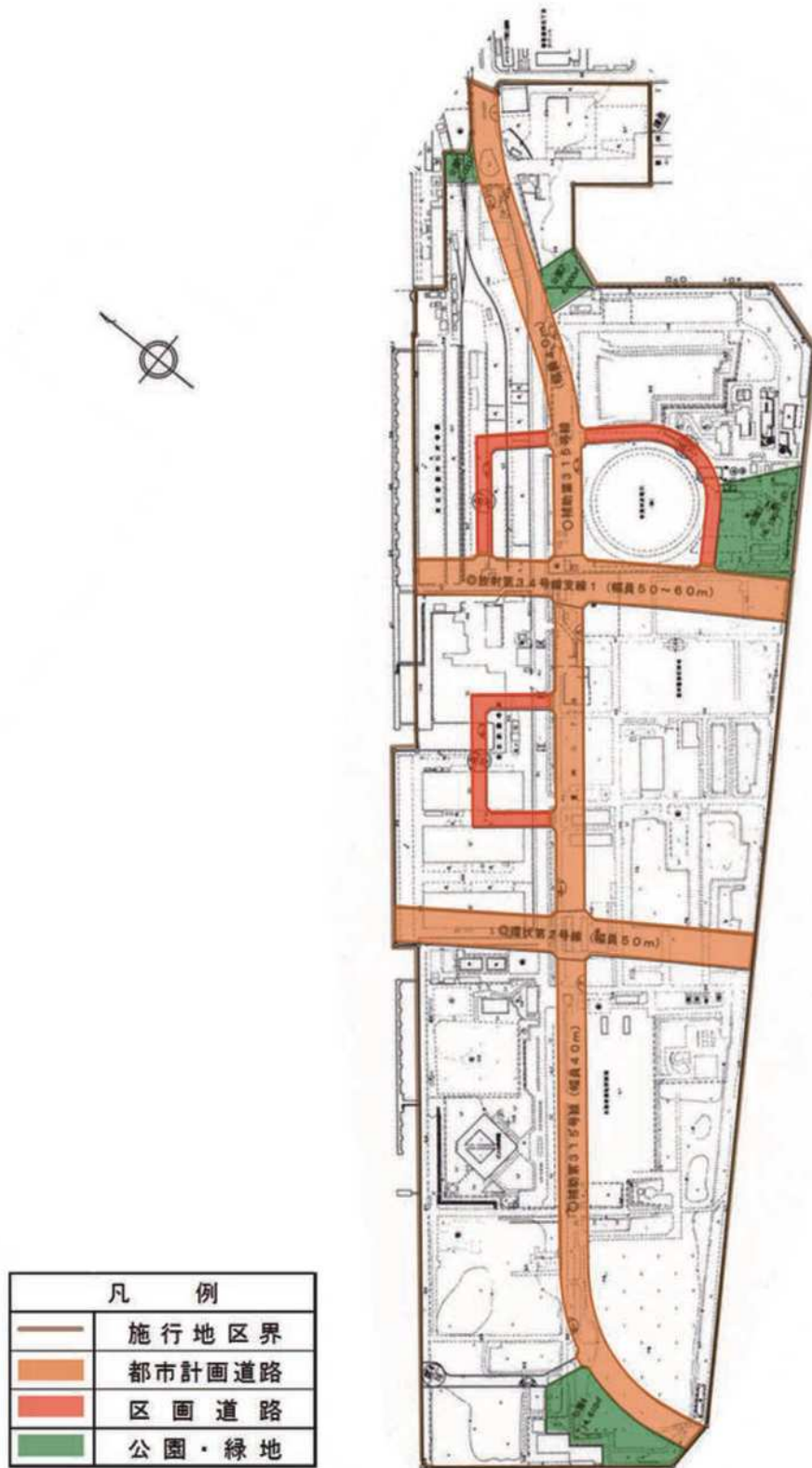
(12) 公共施設別調書

区 分	名 称	種別	形 状 寸 法		備 考	
		幅員(m)	延長(m)	面積(m ²)		
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



別図1 豊洲地区工事施行箇所図

