

有明北地区



令和4年12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 6 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 m²
- (エ) 護岸 約 12,199 m²

(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 キロメートル圏内に位置し、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ヘクタールあたり約 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 16 ヘクタールあり、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た。

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 [90 ページ参照]
- (イ) 公共施設別調書 [91 ページ参照]
- (ウ) 設計図 [92 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 m²) 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～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 5 年度の予定

ア 工事

当地区は平成 14 年度から工事に着手した。平成 18 年度までに環状第 2 号線と放射第 34 号線支線 1 号の全線を供用開始した。また、平成 26 年度までに補助第 315 号線を交通開放した。

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、93 ページ)

イ 清算金の徴収

令和 5 年 9 月に、清算金の第 7 回目の徴収を行う。

令和 6 年 3 月に、清算金の第 8 回目の徴収を行う。

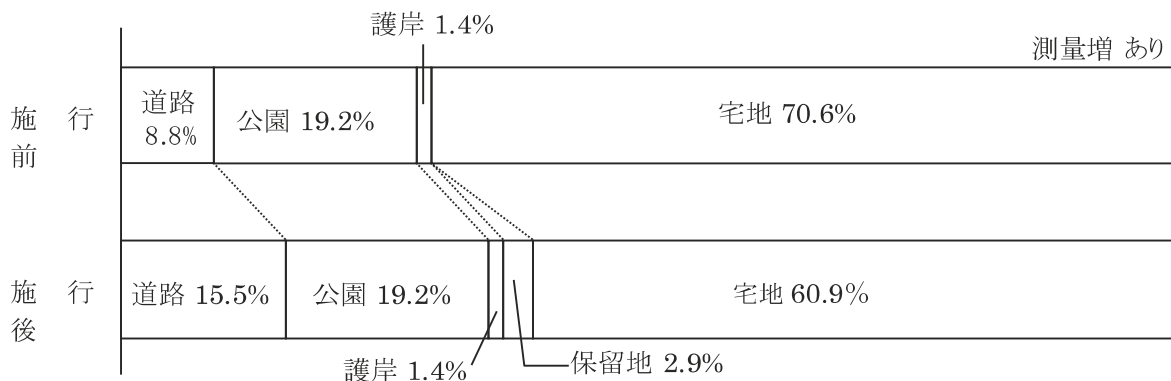
(10) 審議会開催状況

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
2	9月21日	評価員の選任
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、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
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）、土地評価
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
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
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	換地設計（案）・諮問、保留地・諮問
20	5月31日	換地設計発表の報告
21	8月4日	会長及び会長代理選任、換地設計に対する意見書について
22	8月24日	換地設計に対する意見書について
23	8月30日	換地設計に対する意見書について
24	9月21日	換地設計に対する意見書について
25	11月26日	仮換地指定
26	平成17年6月14日	換地設計の軽微な変更、仮換地指定
27	11月10日	仮換地指定
28	平成18年8月25日	換地設計の軽微な変更、仮換地指定
29	平成19年2月21日	換地設計の軽微な変更、仮換地指定の軽微な変更 仮換地指定の変更、仮換地指定
30	7月13日	換地設計の軽微な変更、仮換地指定の軽微な変更、仮換地指定
31	平成20年2月8日	仮換地指定
32	平成21年2月18日	換地設計の軽微な変更、仮換地指定の軽微な変更
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、仮換地指定の軽微な変更
34	平成22年11月22日	換地設計の軽微な変更、仮換地指定
35	平成23年11月24日	仮換地指定、換地設計の軽微な変更、仮換地指定の軽微な変更
36	平成24年11月22日	仮換地指定、換地設計の軽微な変更
37	平成25年11月22日	仮換地指定、換地設計の軽微な変更、仮換地指定の軽微な変更
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、換地設計の軽微な変更、仮換地指定の軽微な変更
39	平成27年10月26日	仮換地の指定・換地設計の軽微な変更
40	平成29年1月27日	換地設計の軽微な変更 仮換地指定の軽微な変更
41	平成30年5月22日	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 (㎡)	%	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

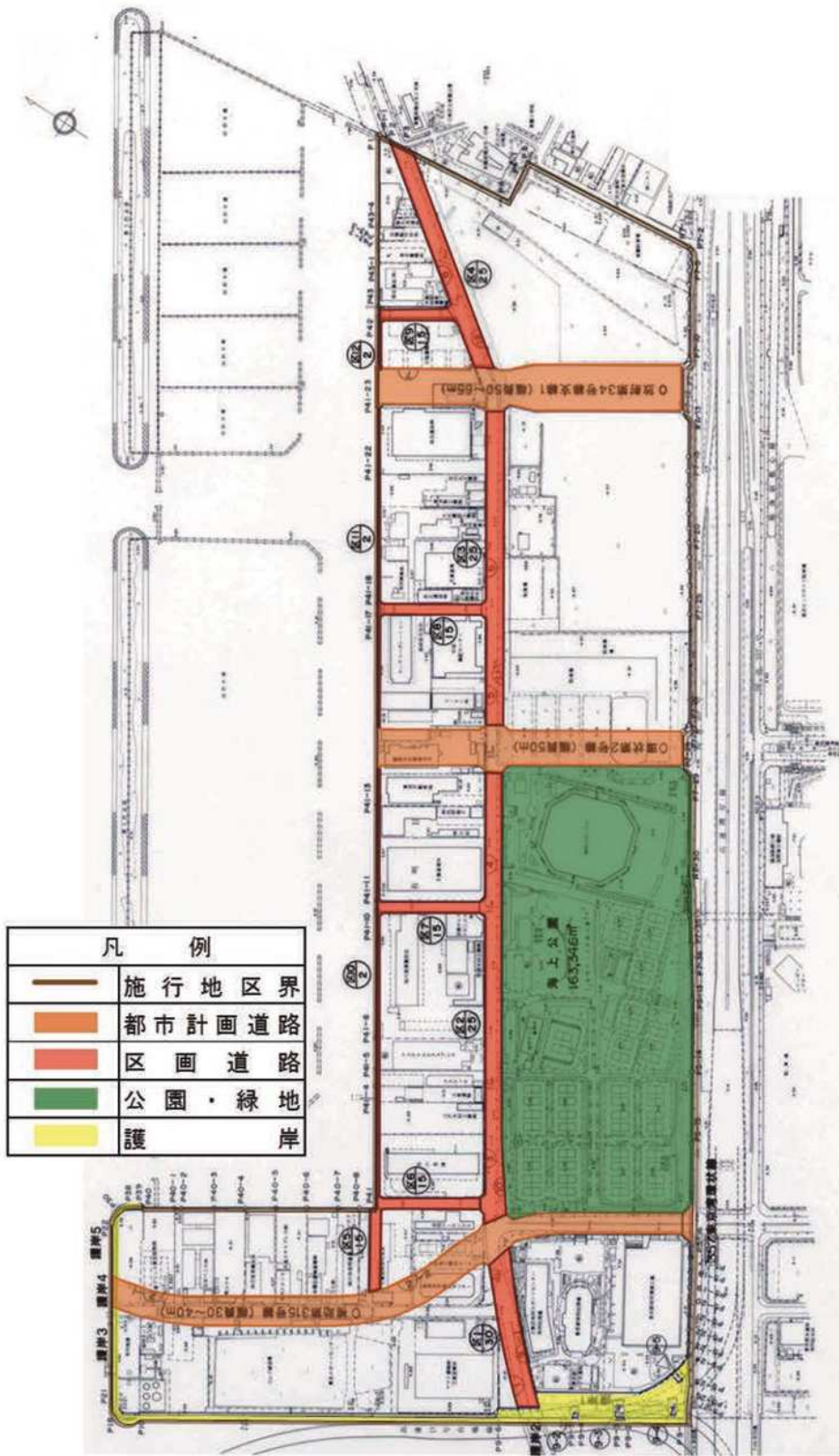
区分	名称	種別	形状寸法		備考	
		幅員(m)	延長(m)	面積(m ²)		
道 路	幹 線 道 路	放射第34号線支線1	◎ 50~65	422.8	24,971.70	平成5年7月19日決定
		環状第2号線	◎ 50	424.9	21,723.52	同上
		補助第315号線	○ 30~40	838.5	31,466.28	同上
		小計		1,686.2	78,161.50	
	専 用 道 路	都市高速道路第12号線			0.00	昭和61年3月17日決定
		小計			0.00	
	区 画 道 路	幅員 30 m		227.6	6,480.94	
		幅員 25 m		1,394.7	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



別図1 有明北地区工事施工箇所図

