

# 晴海地区



令和4年12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 6 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 m<sup>2</sup>

### (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 キロメートルの都心に近接し、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、晴海埠頭及び選手村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 15～23 メー

トル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、平成 18 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

##### (7) 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 [101 ページ参照]

(イ) 公共施設別調書 [102 ページ参照]

(ウ) 設計図 [103 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、平成 25 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	1	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 5 年度の予定

晴海地区の主な工事は環状第 2 号線及び補助第 314 号線工事で、当地区は平成 21 年度から工事に着手した。

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。

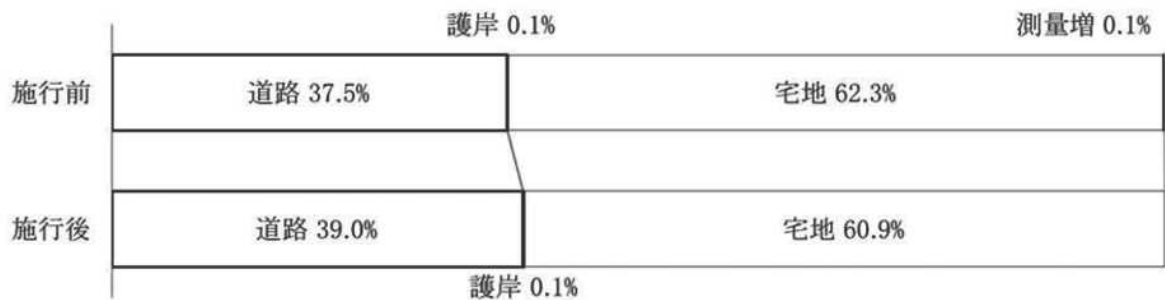
(8) 審議会開催状況

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、特別の定めをする宅地についての諮問
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
6	5月25日	換地設計の決定、換地設計の軽微な変更・諮問
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	換地計画の諮問

(9) 土地の種目別施行前後対照表

種 目		施 行 前			施 行 後		
		地 積 ( m <sup>2</sup> )	%	筆 数	地 積 ( m <sup>2</sup> )	%	
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	
民 有 地	民 有 地	宅 地	22,615.97	9.8	15	140,089.39	60.9
		計	22,615.97	9.8	15		
	公 有 地	国 有 地	2,198.77	1.0	1		
		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		
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

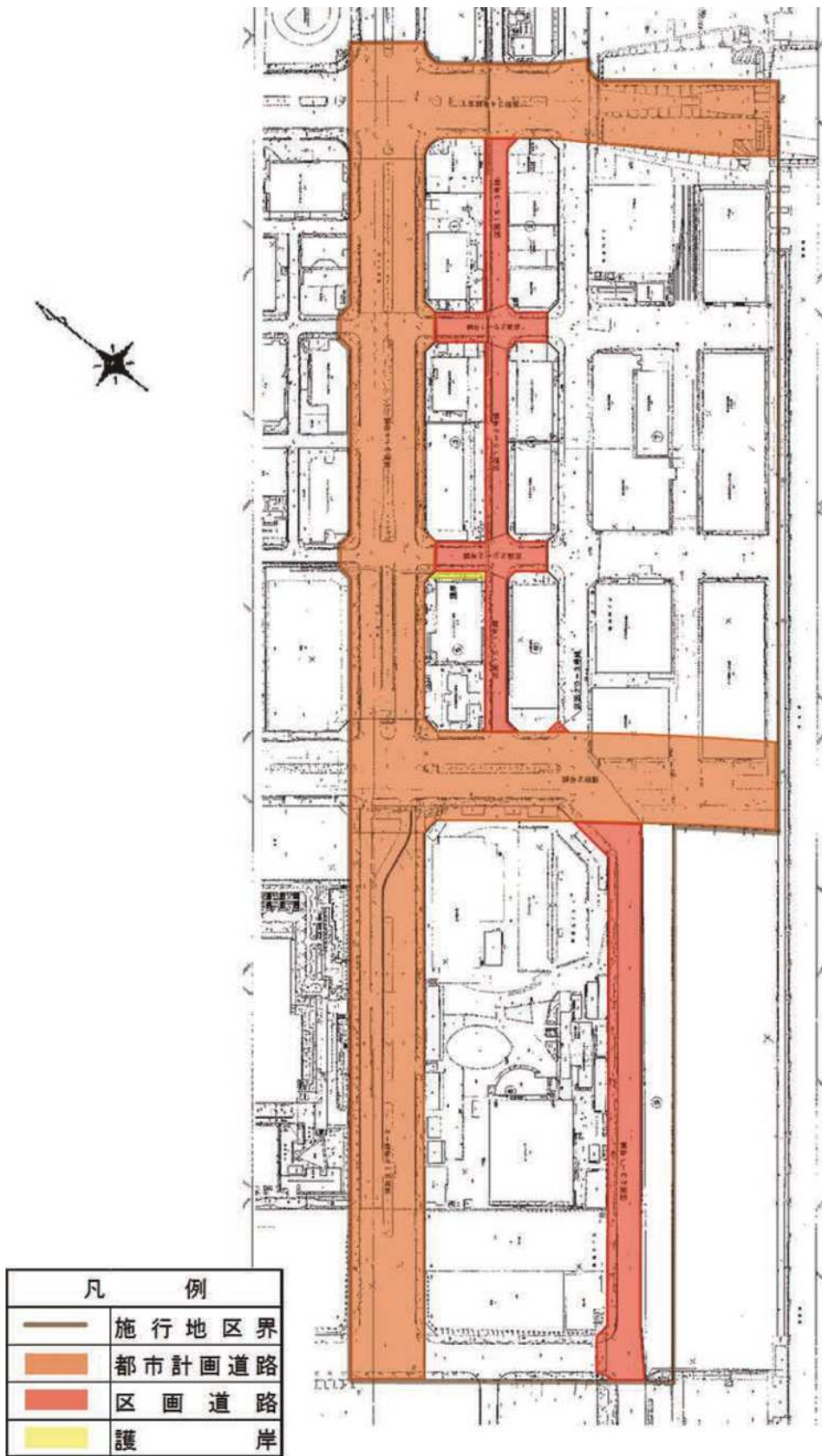
区分	名称	種別 幅員(m)	形状寸法		備考	
			延長(m)	面積(m <sup>2</sup> )		
道路	幹線道路	放射第34号線支線1	◎ 50~73	289	15,641.88	平成5年7月19日決定
		環状第2号線	◎ 60	289	18,027.11	同上
		補助第314号線	○ 50	752	38,313.15	同上
		小計		1,330	71,982.14	
	施設用地	幅員 23 m		375	9,128.37	
		小計		375	9,128.37	
	区画道路	幅員 20 m		152	3,281.19	
		幅員 15 m		351	5,365.00	
		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

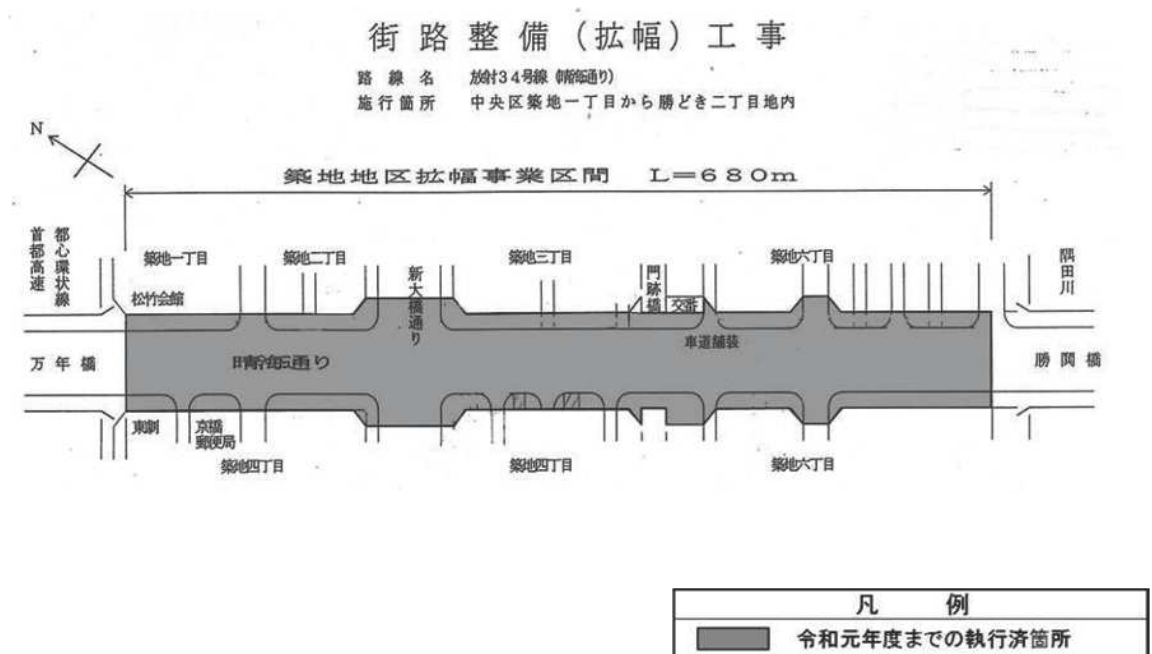
### (1) 放射第34号線（晴海通り）拡幅

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㎡



(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

