

# 豊洲・晴海開発整備計画

—再改定（豊洲）案—



# 目次

○見直しの経緯

○計画の性格

## 第一部

### 豊洲・晴海開発の基本的な考え方

- I 開発基本方針……………2
  - 1 開発目標
  - 2 開発整備の方向
  - 3 開発フレーム
  - 4 開発整備の進め方
- II 都市機能の構成……………7
  - 1 居住機能
  - 2 業務・商業機能（市場機能を含む。）
  - 3 文化・交流・スポーツ・レクリエーション等の機能
- III 水域利用と水際線の整備……………9
  - 1 水域利用
  - 2 水際線の整備
- IV 都市基盤の整備……………11
  - 1 土地造成
  - 2 交通基盤
  - 3 供給処理施設
- V 都市環境の整備……………19
  - 1 水と緑のネットワークの形成
  - 2 都市景観の形成
  - 3 環境の保全
  - 4 安全の確保

## 第二部

### 豊洲地区開発整備計画

- I 土地利用……………26
  - 1 地区の骨格形成
  - 2 土地利用方針
  - 3 土地利用
- II 都市基盤施設等の整備……………30
  - 1 土地造成
  - 2 地区内交通基盤
  - 3 供給処理施設
  - 4 公園・緑地
  - 5 歩行者空間の整備
- III 水際線の整備……………35
- IV 建築物等の整備……………36
  - 1 建築敷地の整備
  - 2 建築物の整備
  - 3 住宅の整備
  - 4 公益施設の整備
  - 5 「文化・交流・レクリエーション拠点」の整備
- V 新市場の整備……………40

## 第三部

### 晴海地区開発整備計画

- I 土地利用……………44
  - 1 地区の骨格形成
  - 2 土地利用方針
  - 3 土地利用
  
- II 都市基盤施設等の整備……………47
  - 1 土地造成
  - 2 地区内交通基盤
  - 3 供給処理施設
  - 4 公園・緑地
  - 5 歩行者空間の整備
  
- III 水際線の整備……………53
  
- IV 建築物等の整備……………54
  - 1 建築敷地の整備
  - 2 建築物の整備
  - 3 住宅の整備
  - 4 公益施設の整備
  
- V 国際交流拠点の整備……………58

## 第四部

### 事業化に向けて

- I 開発誘導方策……………60
  - 1 法定計画
  - 2 事業化に向けての柔軟な対応
  - 3 開発者間による協定等
  - 4 公共の役割
  
- II 公共公益施設等の整備……………63
  - 1 公共公益施設等の整備の考え方
  - 2 開発者負担
  
- III 事業の進め方……………65
  - 1 事業スケジュール
  - 2 事業手法
  - 3 民間地権者等との協議

## ○見直しの経緯

豊洲・晴海地域は、戦後の東京の発展を支えてきた港湾物流施設の移転・再配置、ガス・発電などのエネルギー関連施設の機能縮小・停止などにより、既成市街地に比べ大規模な未利用地が多く存在している。また、この地域は、都心と臨海副都心の間位置するという特性も有している。

都は、これらの点を踏まえ、この地域において、活力ある複合市街地の形成を目指すこととし、平成2年6月に「豊洲・晴海開発整備計画」を策定した。

また、その後の社会経済状況の大きな変化に伴い、臨海副都心開発の見直しとあわせて平成9年4月には同計画の改定を行った。

現在、これに基づき、業務・商業、居住などの都市的な土地利用への転換の取組を進めている。晴海地区では、晴海一丁目において平成13年4月に、職・住・遊の複合した一体的な街区の形成を図った市街地再開発事業がしゅん工したところであり、豊洲地区では、平成9年12月に土地区画整理事業（大街区方式）に着手し、現在、広域幹線道路等の工事を進めている。

一方、都は、平成13年12月に策定した「第7次東京都卸売市場整備計画」において築地市場を豊洲地区へ移転することとしたところであり、これに伴い、豊洲地区の土地利用計画等を変更する必要性が生じてきた。

本計画は、こうした点を踏まえ、地元関係者の理解と協力を得て今後も豊洲・晴海地域の開発を着実に進めていくために、豊洲地区の開発整備計画の変更を中心に再改定を行うものである。

---

○計画の性格

- ① 豊洲地区へ築地市場を移転した場合の豊洲地区の開発フレーム、土地利用計画等について関係機関等と協議・調整を行い、「豊洲・晴海開発整備計画－改定－」（平成9年4月）を再改定した計画である。
- ② 広域幹線道路等の整備のための開発者負担の導入を前提とした計画である。
- ③ 既定の都市計画や港湾計画の見直しの際、その基礎となる計画である。
- ④ 開発者が個別の開発計画を策定する際、その基本となる計画である。

●豊洲・晴海地域の現況



(平成13年11月撮影)

(画像提供：日本スペースイメージング株式会社)