



第四部
事業化に向けて

I 開発誘導方策

1 法定計画

豊洲・晴海地域の開発は、広域交通基盤、地区内の都市基盤施設、公益施設等の整備スケジュールとの整合を図りながら、本計画に基づき段階的に誘導し、実施する。

この際、港湾計画、都市計画などの法定計画も、段階的整備に対応して見直していく。

(1) 港湾計画等の見直し

本計画の内容に応じて、港湾計画上の土地利用計画の変更などを行う。また、この土地利用計画及びふ頭機能の移転等にあわせて、臨港地区の解除又は指定を段階的に進める。

(2) 都市計画の手続

① 開発の進展に伴う都市計画

本計画の内容に応じて、再開発地区計画にあわせた用途地域等の検討及び臨港地区の解除や見直しを含め、関係省庁との調整を経て、事業化にあわせて所要の手続を行う。

② 適切な開発を誘導するための都市計画

ア 再開発地区計画の整備方針

当該地域の開発目標、土地利用の基本方針、建築物等の整備方針（開発フレーム等）などの再開発地区計画の整備方針の都市計画変更を行う。

イ 再開発地区計画の整備計画

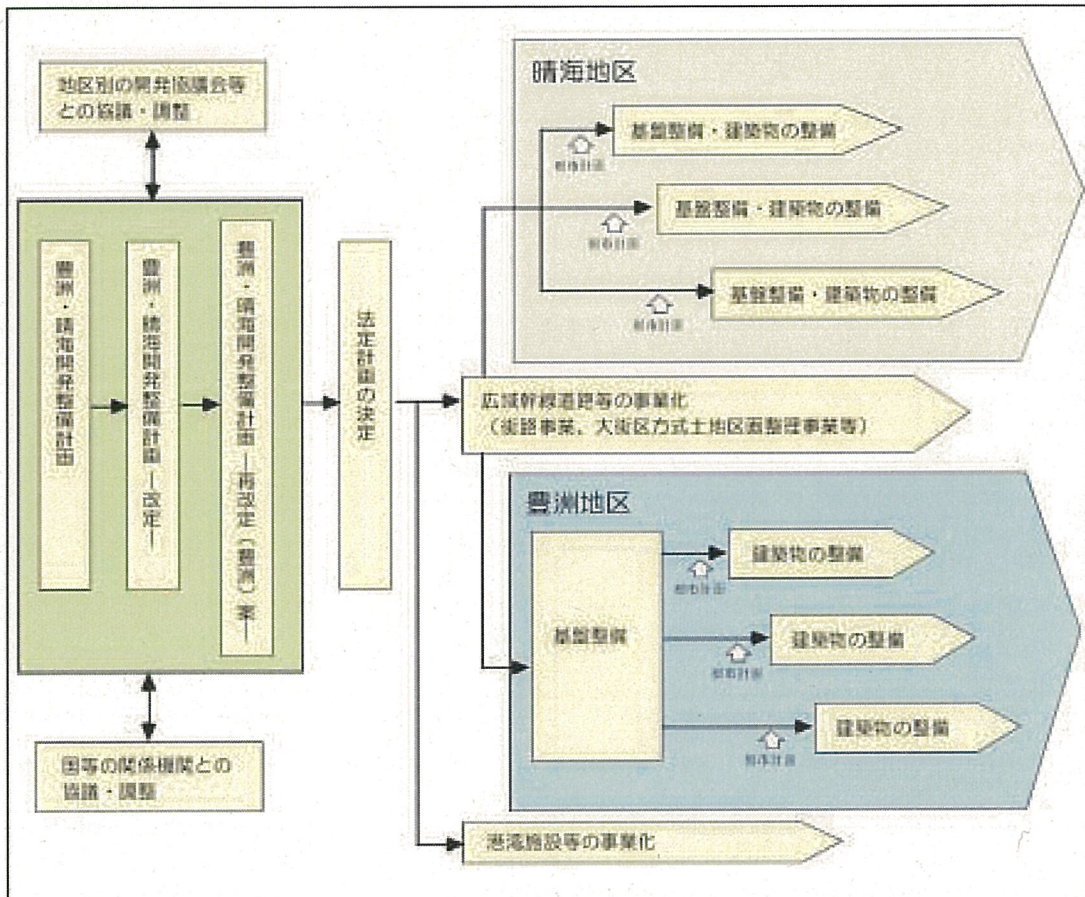
本計画の内容に整合のとれた具体的な開発計画が明確になる時期に、必要に応じて再開発地区計画の整備計画を都市計画に定める。

なお、再開発地区計画の整備計画を定める区域は、原則として、豊洲地区では幹線道路で区画された街区単位、晴海地区では丁目単位とするが、開発内容や状況に応じて適正な規模の区域を定める。

2 事業化に向けての柔軟な対応

豊洲・晴海地域開発は、大規模かつ長期にわたる事業であることから、社会経済状況の変化に柔軟に対応するため、必要に応じて本計画の見直しを行う。

●開発誘導方策の流れ



3 開発者間による 協定等

民間のざん新なアイデア、創造性などが十分に発揮され良好な市街地形成が図れるよう、開発者間において、建築、緑化、景観形成などの協定、駐車場等の共同施設の設置、管理等を自主的に行うよう誘導する。

4 公共の役割

豊洲・晴海地域の開発に当たっては、公共と民間との連携により、職住近接の都市型居住のまちの形成を図ることなどを開発目標としている。

このため、主として次のような方策を講じながら、当該地域の適切な開発誘導に当たる。

(1) 住宅立地の誘導

良質な民間住宅の供給と住宅建設のコスト軽減を支援するため、住宅市街地整備総合支援事業等の各種事業手法の活用を誘導する。

(2) 公共空間の整備

ア 道路、公園、橋、親水護岸等の公共施設の整備に当たっては、良好な都市景観を形成するため、景観上の配慮を行う。

イ 公共公益施設の整備に当たっては、道路の街路樹や緑化整備をはじめとして、積極的な緑化とオープンスペースの創出に努める。

ウ けい留施設等の港湾機能と一体となった文化・交流・レクリエーション活動の場を提供するため、豊洲地区の文化・交流・レクリエーション拠点等を整備し、誘導する。

(3) 所有地の活用

ア 所有地については、豊洲地区の東電堀背後地の「文化・交流・レクリエーション拠点」、晴海地区の「国際交流拠点」、その他の本来業務用地を除き、原則として住宅系の宅地として活用する。

イ 豊洲・晴海地域のまちづくりに貢献できるよう、地元区と連携を図りながら、所有地を有効に活用していく。

II 公共公益施設等の整備

1 公共公益施設等の整備の考え方

地区の開発の熟度にあわせて、その開発を支える都市基盤、快適環境の創出のための公園・緑地、義務教育施設等を段階的に整備する。

公共公益施設等に必要用地については、地権者は開発利益の範囲内で一定の負担をする。

2 開発者負担

(1) 広域交通基盤整備の開発者負担

広域交通基盤は、豊洲・晴海地域の開発を進めていく上で欠かすことのできないものであると同時に、都心部と臨海副都心と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の形成などの広域的な役割も有しており、公共負担と開発者負担により整備する。

① 負担の基本的な考え方

ア 広域交通基盤の整備等によって生じる開発利益を還元して、広域交通基盤の整備を促進する。

イ 開発利益の還元に当たっては、広域交通基盤の整備等による土地の利用価値の増加に見合った負担とする。

② 負担の方式

負担の方式については、原則として、土地区画整理事業施行区域内は公共・保留地減歩として土地で、施行区域外は負担金の拠出によって負担する。

③ 開発者負担対象施設

ア 一般道路

環状2号線延伸部（汐留～湾岸道路）、放射34号線（晴海通り）延伸部（晴海～湾岸道路）、補助314号線（月島・晴海連絡道路）区画整理事業区域内、補助315号線（豊洲・有明連絡道路）

イ 都市高速道路

都市高速道路晴海線（築地～有明）

ウ 東京臨海新交通「ゆりかもめ」（有明～豊洲）

④ 負担対象地域

負担対象地域は、晴海地区・豊洲地区・臨海副都心（有明北地区を含む。）とする。

⑤ 開発者負担の分担の考え方

ア 開発者負担と公共負担との区分の考え方

（ア）一般道路の整備費用の基本的な考え方としては、開発者負担と

公共負担をそれぞれ2分の1とする。

(イ) 都市高速道路晴海線については、負担対象地域内の晴海・豊洲のランプ関連整備費を開発者負担とする。

(ウ) 東京臨海新交通「ゆりかもめ」は、有明・豊洲間のインフラ部事業費の2分の1を開発者負担とする。

イ 各地区ごとの負担区分

広域交通基盤の開発者負担は、負担対象地域全体に土地区画整理事業手法を適用したものと仮定して算出した場合における土地の利用価値の増進分の割合に応じて各地区に配分する。

⑥ その他

各対象事業に関する開発者負担は、その施行者と負担者間の協定等に基づき処理する。

(2) 地区内の都市基盤施設整備の開発者負担

ア 地区内の上・下水道などの都市基盤施設の整備については、原則として地区内での開発者負担により整備する。

イ 防潮護岸の整備については、地区内での開発者負担を導入して行う。

ウ 地区内の都市基盤施設整備事業の円滑な推進を図るため、今後、地区開発協議会等において協議・調整を行う。

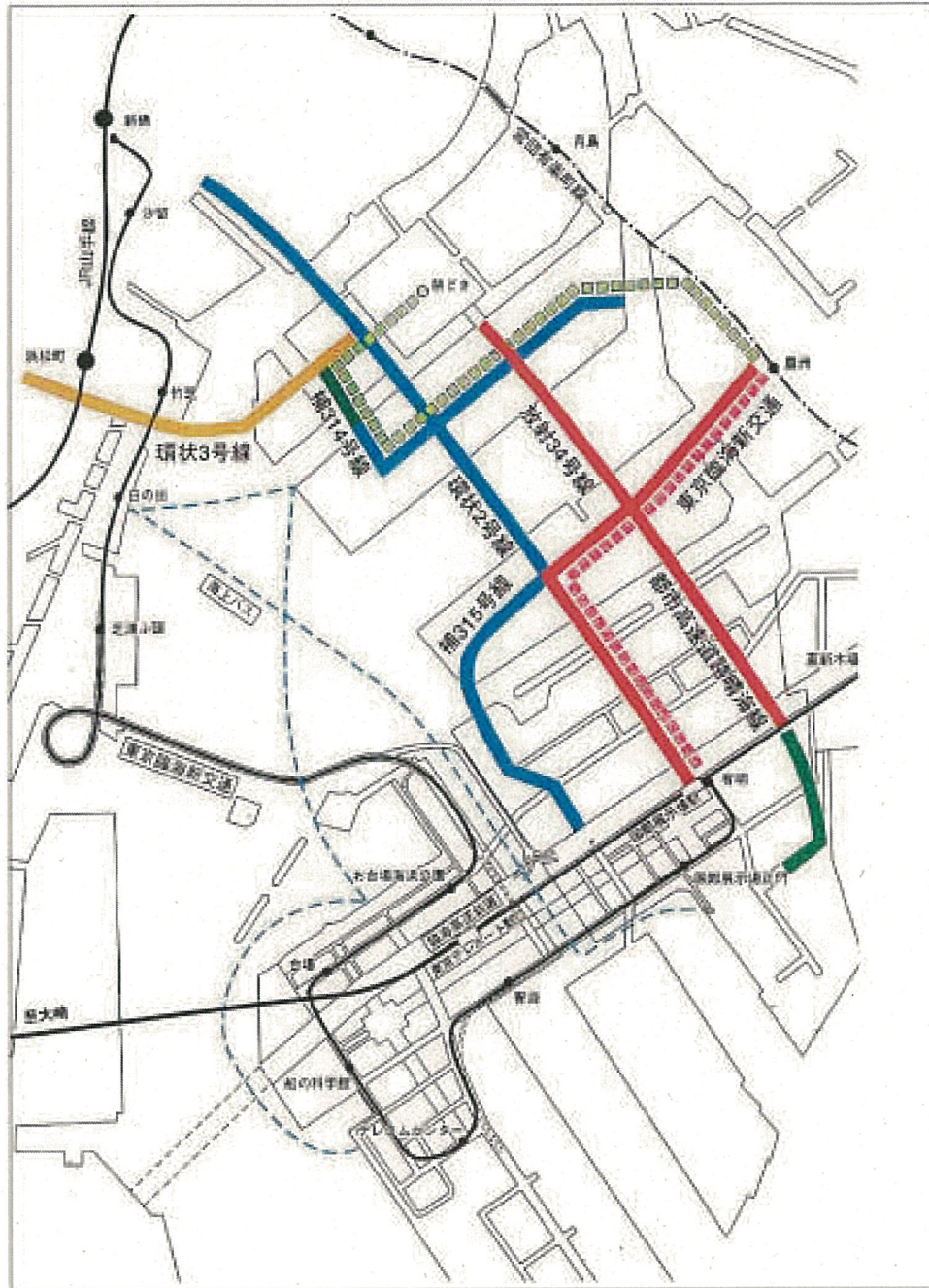
Ⅲ 事業の進め方

1 事業 スケジュール

●事業スケジュール

種 別		年度	14~17	18~27
		13		
広域幹線道路	放射34号線 (晴海通り) 拡幅部			
	放射34号線 (晴海通り) 延伸部			
	環状2号線延伸部		(一部区間17年度整備目途)	
	補助314号線 (区画整理事業区域内)		区画整理事業区域外は整備時期検討	
	補助315号線		(一部区間17年度整備目途)	
	都市高速道路晴海線		放射34号線の延伸にあわせて整備を要請	
新交通	東京臨海新交通 「ゆりかもめ」		有明から豊洲までは17年度整備目標 豊洲から勝どきまでは整備時期検討	
港湾物流機能移転再配置			16年度移転完了	
供給処理施設				
防潮護岸				

●広域交通基盤の整備計画図



凡 例	
	平成17年度整備目途(道路)
	平成17年度整備目途(新交通)
	平成20~27年度整備目途
	整備時期検討路線(道路)
	整備時期検討路線(新交通)
	今後区部の密着事業により整備する路線

注) 都市高速道路晴海線は、放射34号線の延伸にあわせ整備要請

2 事業手法

(1) 広域交通基盤

① 一般道路

放射34号線（晴海通り）の延伸、環状2号線の延伸、補助314号線（月島・晴海連絡道路）晴海地区内及び補助315号線（豊洲・有明連絡道路）については、都が土地区画整理事業（大街区方式）及び街路事業により整備する。

② 都市高速道路

都市高速道路晴海線は、施行予定の首都高速道路公団に放射34号線（晴海通り）の延伸にあわせ、早期に整備するよう要請する。

③ 東京臨海新交通「ゆりかもめ」

有明・豊洲間の延伸については、支柱、桁などのインフラ部は都が街路事業により整備し、電気、通信、信号施設、車両等のインフラ外部の整備及び運行管理は株式会社ゆりかもめが行う。

豊洲・勝どき間については、今後の利用状況や周辺の開発動向を見定め、今後検討する。

④ その他の広域的交通ネットワーク

豊洲・晴海地域と既成市街地を結ぶ地下鉄8号線（有楽町線）の東陽町・亀有方面への延伸については、関係機関に働きかける。

豊洲・晴海地区におけるバス交通の充実をはじめとする交通環境の改善に当たっては、将来、輸送需要、経営採算性、導入空間の確保などについて十分検討する必要がある、今後とも地元区と連絡を密にしなが、都として必要な協力を行う。

(2) 段階的な開発誘導

本計画に基づいて、各地区の開発を段階的に誘導し、実施する。その際の開発単位及び事業手法は、次のとおりとする。

① 豊洲地区

ア 開発単位

原則として広域幹線道路などにより区画された街区を単位とするが、開発内容や状況に応じて適正な規模の区域を定めるものとする。

イ 事業手法

街区の開発においては、住宅地と業務・商業地の配分や道路・公園等公共施設の用地と整備費の負担等で地権者間の公平性の確保に配慮するとともに、道路・公園等の基盤整備と建築物整備との整合

に配慮して進める必要がある。この際の事業手法としては、土地区画整理事業を中心として適切な手法を検討する。また、建築物の整備についても、再開発地区計画等の適切な手法を検討する。

② 晴海地区

ア 開発単位

広域幹線道路などにより区画された丁目を基本としつつ、開発の内容に応じて設定した区域も開発の単位として検討する。

イ 事業手法

(ア) 晴海地区の開発においては、各々の開発単位での事業推進の熟度に応じた段階的な共同開発を進める。その場合、住宅と業務・商業機能のゾーニングの明確化、住宅と業務・商業の用地や床の配分について地権者間での公平性の確保等に配慮するとともに、道路・公園等の再配置を含めた基盤整備と建築物整備との整合に配慮して進める必要がある。この際の基盤整備や建築物整備の事業手法としては、原則として各丁目の特性に応じて土地区画整理事業や市街地再開発事業等の法定事業及び任意の共同事業によるものとして、今後、適切な手法を検討する。

(イ) 晴海五丁目地区の客船ふ頭を中心とする国際交流拠点の整備・誘導については、本計画に基づき、個別に行う。

3 民間地権者等との協議

(1) 民間地権者等との協議

豊洲・晴海地域の開発を円滑に推進するに当たっては、当該地域の民間地権者、関係区等の理解と協力が不可欠である。

このため、豊洲地区では「豊洲地区開発協議会」において、また、晴海地区では「中央区晴海地区まちづくり協議会」やその下部組織である「広域基盤施設整備分科会」において、今後も引き続き、地区の開発に関する諸事項について協議・調整を進める。

(2) 港湾運送事業者との協議

本計画の実現に当たっては、地域内の港湾・物流施設などの円滑な移転・再配置が前提である。その場合、地域内の港湾運送事業者は、永年にわたり同地域を営業の拠点として東京の都市活動を支えてきたものであり、豊洲・晴海地域の開発により、移転・再配置を余儀なくされることとなる。都は、こうした経緯を踏まえ、移転先及び移転時期などについて、関係者と協議を行い、円滑な移転・再配置を図る必要がある。

このため、移転・再配置に当たっては、「東京港ふ頭再開発事業港湾運送関係協議会」において、移転先の施設内容など具体的な協議・調整を図る。

(3) 関係方面の理解と協力

本計画の推進に当たっては、都民をはじめ民間地権者、関係区、国など多くの関係者の理解と協力を得ることが不可欠である。したがって、事業の推進に当たっては、今後とも地元区などと十分協議・調整を行いつつ、豊洲・晴海地域の開発誘導に当たる。

豊洲・晴海開発整備計画 一再改定（豊洲）案一

平成14年9月発行

印刷物規格表 第2類

印刷番号 (14) 18

編集・発行 東京都港湾局
東京都新宿区西新宿二丁目8番1号
電話 03 (5320) 5538 (ダイヤルイン)

東京都都市計画局
東京都新宿区西新宿二丁目8番1号
電話 03 (5388) 3245 (ダイヤルイン)

東京都建設局
東京都新宿区西新宿二丁目8番1号
電話 03 (5320) 5465 (ダイヤルイン)

東京都中央卸売市場
東京都新宿区西新宿二丁目8番1号
電話 03 (3547) 7031 (ダイヤルイン)

東京都知事本部
東京都新宿区西新宿二丁目8番1号
電話 03 (5388) 2133 (ダイヤルイン)

印刷 正和商事株式会社
電話 03 (3388) 1841



古紙配合率100%再生紙を使用しています