

(はるみ3ちょうめにし)

NO. 142 晴海三丁目西地区(機構施行)

1 計画の概要

計画地	中央区晴海三丁目の一部		
計画の概要	居住機能の更新・継続と新規住宅供給を主体として、宿泊・業務等諸機能の導入による複合市街地の形成を目指し、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、併せて公共施設を整備する。		
地区面積	約4.2ha	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造、鉄骨造
階数	A街区 地上52階／地下1階	高さ	A街区 約180m
	B街区 地上33階／地下2階		B街区 約115m
	C-1街区 地上11階／地下1階		C-1街区 約40m
	C-2街区 地上6階／地下1階		C-2街区 約35m
	D街区 地上11階／地下1階		D街区 約45m

2 都市計画の内容

名称	晴海三丁目西地区第一種市街地再開発事業		施行区域面積	約4.2ha			
公共施設の配置及び規模	区分	種別	名称	幅員	延長	面積	備考
	道路	区画道路	特別区道中月第836号線	20.0m	約330m	—	整備済み
			特別区道中月第860号線	15.0m	約30m	—	整備済み
特別区道中月第864号線			6.0m	約380m	—	拡幅及び延伸	
建築物の整備	街区	建築面積	延べ面積 (容積対象)	建築物の高さの限度	壁面の位置の限度	主要用途	
	A	約15,700㎡	約287,800㎡ (約173,600㎡)	180m	—	住宅、駐車場	
	B	約3,000㎡	約46,500㎡ (約24,500㎡)	125m		住宅、駐車場	
	C-1	約900㎡	約5,900㎡ (約5,400㎡)	45m		宿泊施設、駐車場	
	C-2	約500㎡	約3,500㎡ (約2,900㎡)	40m		医療施設、駐車場	
	D	約900㎡	約103,000㎡ (約9,400㎡)	55m		事務所、駐車場	
建築敷地の整備	敷地面積		整備計画			備考	
	A	約21,700㎡	・敷地内の広場は、晴海地区地区計画に従い整備する。 ・壁面の位置の制限は、晴海地区地区計画に定めるとおりとする。			住宅建設の目標 約2,600戸 約168,500㎡	
	B	約6,100㎡					
	C-1	約1,500㎡					
	C-2	約700㎡					
	D	約1,900㎡					
都市計画決定	平成15年1月31日 東京都告示第87号 平成27年12月17日 中央区告示第291号(変更)						

3 地区計画(再開発等促進区を定める地区計画)

地区名	晴海地区(第3地区)				
面積	用途の制限	容積率の 最高限度	容積率の 最低限度	建築物の敷 地面積の最 低限度	建築物等の 高さの最高限度
A 約3.2ha	建築基準法別表第二(へ)項に掲げるもの以外の建築物は建築することができる。ただし、自動車車庫で住宅に附属するものは建築することができる。 なお、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号の一に該当する営業の用に供する建築物は建築してならない。	10分の80 ただし、街区内の建築物の床面積(容積率の対象となる床面積に限る。)の合計のうち、住宅の用途に供する部分の床面積の街区内の敷地面積の合計に対する割合は、10分の50以上とする。	10分の20	1,000m ²	180m ただし、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする。
B 約0.8ha					125m ただし、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする。
C 約0.2ha	建築基準法別表第二(り)項に掲げるもの以外の建築物は建築することができる。ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号の一に該当する営業の用に供する建築物は建築してならない。	10分の40	10分の10	500m ²	45m ただし、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする。
C 約0.1ha					40m ただし、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする。
D 約0.3ha					55m ただし、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする。
建築物の建ぺい率の最高限度	10分の8				
建築物の建築面積の最低限度	200m ²				
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、次の各号の一に該当する建築物はこの限りではない。 (1) 歩行者デッキその他これに類する用途に供する建築物の部分 (2) 歩行者の安全性を確保するために必要な上屋、庇の部分その他これらに類する建築物の部分 (3) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築物の部分				
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	① 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、周辺の街並みや自然環境に配慮したものとす。 ② 屋外広告物は建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮し、設置位置、形態、規模、デザインなどについて都市景観に配慮したものとす。				
備考	広場1号約1,800m ² 広場2号約1,200m ²				
都市計画決定	平成15年1月31日 東京都告示第82号 平成27年12月17日 東京都告示第712号(変更)				

4 事業計画の概要

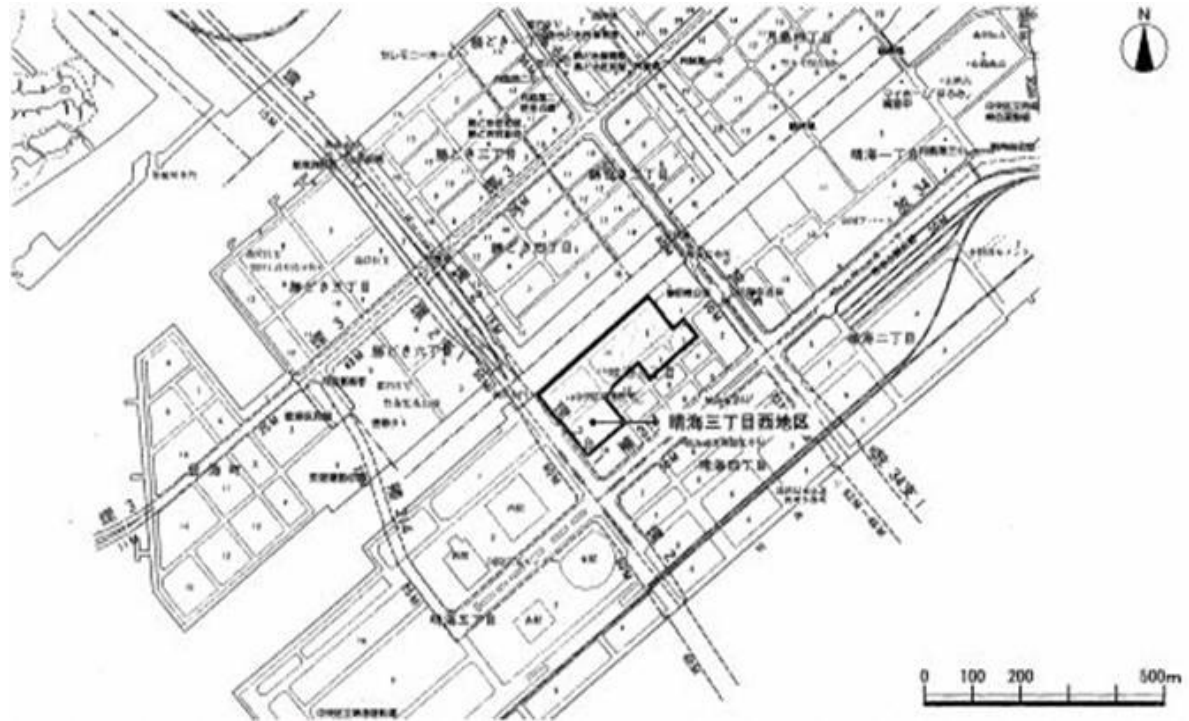
敷地面積	A	約21,800m ²	建ぺい率	約70%
	B	約6,100m ²		約50%
	C-1	約1,500m ²		約60%
	C-2	約700m ²		約70%
	D	約1,900m ²		約50%
延べ面積	A	約260,400m ² (約171,900m ²)	容積率	約790%
	B	約42,100m ² (約24,500m ²)		約400%
	C-1	約5,900m ² (約5,400m ²)		約360%
	C-2	約3,500m ² (約2,900m ²)		約400%
	D	約9,700m ² (約9,300m ²)		約500%
用途	A	住宅、駐車場	住宅戸数	約2,500戸
	B	住宅、駐車場		
	C-1	宿泊施設、駐車場		
	C-2	医療施設、駐車場		
	D	事務所、駐車場	駐車場	—
事業認可	平成18年 1月24日 国土交通省告示第 179号 平成19年11月29日 国土交通省告示第1528号(変更) 平成20年12月26日 国土交通省告示第1529号(変更) 平成21年 2月17日 国土交通省告示第 163号(変更) 平成22年11月29日 国土交通省告示第1422号(変更) 平成23年11月 4日 国土交通省告示第1100号(変更) 平成24年 5月30日 国土交通省告示第 645号(変更) 平成24年 9月21日 国土交通省告示第1317号(変更) 平成25年 3月 6日 国土交通省告示第 208号(変更) 平成26年 3月27日 国土交通省告示第 373号(変更) 平成27年 8月17日 国土交通省告示第 946号(変更) 平成28年 6月28日 国土交通省告示第 849号(変更)		総事業費	約1,207億円

5 経緯

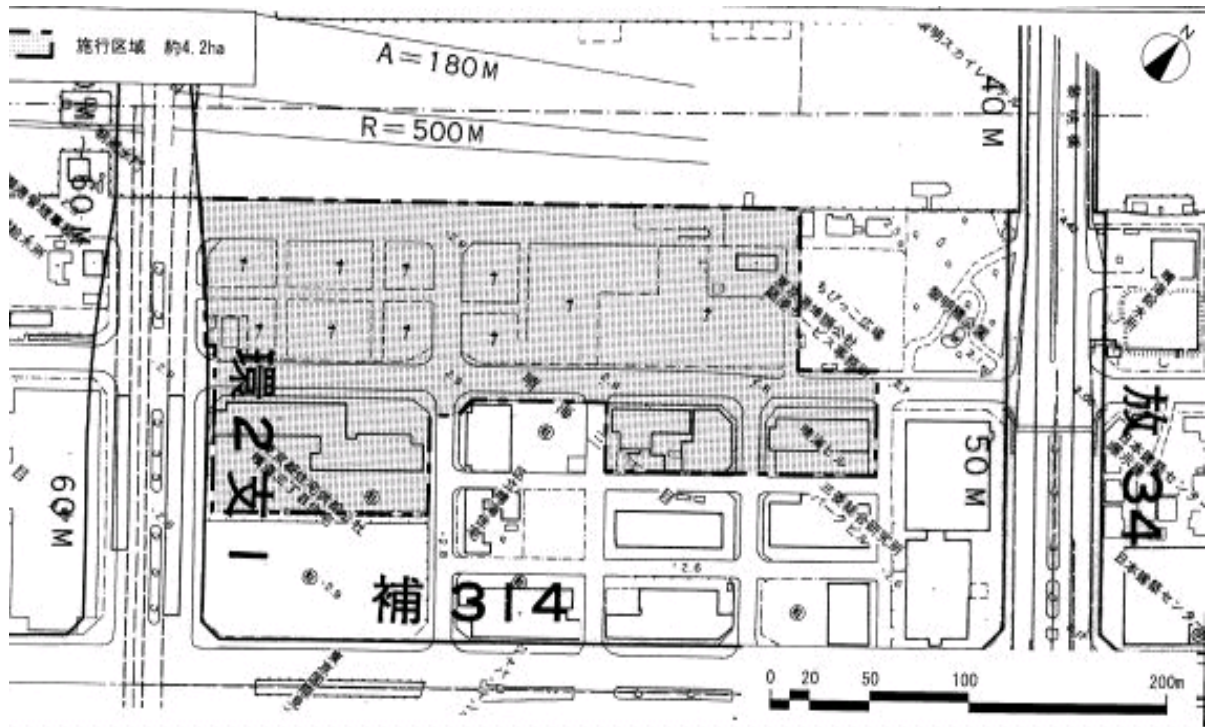
年月日	内 容
平成15年 1月31日	都市計画決定告示
平成17年 8月22日	東京都施行要請
平成18年 1月24日	事業計画認可公告
平成18年 8月10日	権利変換計画認可公告
平成18年 8月29日	権利変換期日
平成18年 9月30日	工事着工
平成19年11月29日	事業計画変更
平成19年12月28日	権利変換計画変更公告
平成20年12月26日	事業計画変更
平成21年 2月17日	事業計画変更
平成21年10月30日	施設建築物C1棟完了公告
平成21年12月17日	施設建築物A1棟完了公告
平成22年11月29日	事業計画変更
平成23年11月 4日	事業計画変更
平成24年 5月30日	事業計画変更
平成24年 9月21日	事業計画変更
平成25年 3月 6日	事業計画変更
平成25年11月15日	施設建築物D棟完了公告

平成26年 3月27日	事業計画変更
平成27年 8月17日	事業計画変更
平成27年10月30日	施設建築物A2, A3, B棟完了公告
平成27年12月17日	都市計画変更
平成28年 6月28日	事業計画変更
平成30年 2月21日	施設建築物C2棟完了公告
平成30年 3月 5日	事業完了

6 位置図



7 区域図



8 完成写真

