

(はるみ1ちょうめ)

# NO. 83 晴海一丁目地区(東地区:機構施行/西地区:組合施行)

## 1 計画の概要

計画地	中央区晴海一丁目の一部
計画の概要	大量の住宅供給と高度な業務・商業拠点とが調和した良好な市街地の形成を目指し、公共施設の整備と併せて、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、上位計画である「豊洲・晴海開発整備計画」とも整合のとれた都市整備を行う。

### 東地区(機構施行)

地区面積	約4.8ha	構造	鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造他
階数	1-1街区 地上44階/地下4階 他	高さ	1-1街区 約195m 他
	2街区 地上50階/地下2階 他		2街区 約165m 他
	3-1街区 地上18階/地下1階 他		3-1街区 約60m 他

### 西地区(組合施行)

地区面積	約5.2ha	構造	鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	1-1街区 地上39階/地下4階 他	高さ	1-1街区 約175m 他
	1-2街区 地上2階		1-2街区 約10m
	2街区 地上23階 他		2街区 約80m 他

## 2 都市計画の内容

名称	晴海一丁目地区第一種市街地再開発事業			施行区域面積	約10.0ha		
公共施設の配置及び規模	区分	名称	幅員	延長	面積	備考	
	道	道	都市高速道路 晴海線			区域面積 約2,800㎡	(換気所延面積) 約16,000㎡
			地区幹線道路	約20m	約220m		新設一部拡幅
			区画道路1号	約15m	約140m		既存道路
			区画道路2号	約13.5m	約80m		拡幅
			区画道路3号	約10m	約300m		新設
			区画道路4号	約8m	約250m		新設
	その他の公共空地	その他の公共空地	広場1号			約1,200㎡	新設
広場2号					約1,200㎡	新設	
学校用地					約100㎡	新設	
建築物の整備	街区	延べ面積 建築面積	容積率 建ぺい率	建築物の 高さの限度	主要用途	備考	
	1-1	約561,500㎡ (約485,500㎡)	約790%	200m	事務所、店舗、住宅、展示・文化施設、自動車整備工場、都市高速道路晴海線換気所、公益施設、変電所、地域冷暖房施設等	( )は容積対象面積を示す。	
		約50,900㎡	約83%				
	1-2	約100㎡	約200%	10m	巡査派出所等		
		約100㎡	約80%				
	2	約108,900㎡ (約87,500㎡)	約580%	170m	住宅、店舗、給水所等		
		約12,000㎡	約80%				
3	約40,300㎡ (約33,300㎡)	約400%	70m	住宅等			
	約6,500㎡	約80%					

建築敷地の整備	街区	建築敷地面積	整備計画	住宅建設の目標 約1,800戸 約161,000m <sup>2</sup>
	1-1	約61,300m <sup>2</sup>	敷地内に良好な歩行者空間を確保する。	
	1-2	約100m <sup>2</sup>	壁面の位置の制限(2m、4m)	
	2	約15,200m <sup>2</sup>	ただし、巡査派出所、公共用歩廊、広場の用に供する人工地盤等についてはこの限りでない。	
	3	約8,500m <sup>2</sup>		
都市計画決定	平成4年6月1日 東京都告示第657号 平成8年2月9日 東京都告示第107号(変更)			

### 3 高度利用地区

地区名	面積	容積率の最高限度	建ぺい率の最高限度	容積率の最低限度	建築面積の最低限度
晴海一丁目地内	A	約9.7ha	400%	60%	200m <sup>2</sup>
	B	約2.1ha	500%	80%	200m <sup>2</sup>
都市計画決定	平成4年6月1日 中央区告示第72号				

### 4 再開発等促進区を定める地区計画

地区名	用途の制限	容積率の最高限度 容積率の最低限度	建築物の高さ上限	立体道路制度に関する事項	建築面積の下限	壁面の位置の制限
晴海一丁目地区	1-1 「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4項に掲げる風俗関連営業の用に供する建築物は建築してならない。	770% 200%	200m	都市高速道路晴海線換気所について、立体道路制度に関する事項として、重複利用区域、建築物等の建築限界を定める。	200m <sup>2</sup> ただし、巡査派出所についてはこの限りでない。	2m、4m ただし、巡査派出所、公共用歩廊、広場の用に供する人工地盤等についてはこの限りでない。
	1-2 公共ゾーンとして用途を制限する。	200%	10m			
	2 3-1街区の制限に加えて住居地域としての用途制限を加える。	580% 200%	170m			
	3-1 1-1街区の制限に加えてマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するものは建築してはならない。	400% 200%	70m			
都市計画決定	平成4年6月1日 東京都告示第658号 平成8年2月9日 東京都告示第108号(変更) 平成9年4月4日 東京都告示第458号(変更) 平成11年12月1日 東京都告示第1320号(変更)					

## 5 事業計画の概要

### 東地区(機構施行)

敷地面積	1-1	約21,700㎡	高さ及び階数	1-1	約195m	地上44階/地下4階他
	2	約10,900㎡		2	約165m	地上50階/地下2階他
	3-1	約8,500㎡		3-1	約60m	地上18階/地下1階他
建築面積	1-1	約48,410㎡	建ぺい率	1-1		85%
	2	約11,700㎡		2		78%
	3-1	約6,700㎡		3-1		79%
延べ面積	1-1	約252,200㎡(約225,000㎡)	容積率	1-1		1037%
	2	約84,200㎡(約67,800㎡)		2		622%
	3-1	約38,800㎡(約33,300㎡)		3-1		392%
( )は容積対象面積を示す。						
用途	1-1	事務所・店舗・住宅・公益施設・駐車場				
	2	住宅・広域給水所・駐車場				
	3-1	住宅・駐車場他				
事業計画認可	平成5年7月15日 建設省告示第1570号 平成8年9月5日 建設省告示第1793号(変更)			総事業費	約1,964億円	

### 西地区(組合施行)

敷地面積	1-1	約39,570㎡	高さ及び階数	1-1	約175m	地上39階/地下4階 他
	1-2	約70㎡		1-2	約10m	地上2階
	2	約4,200㎡		2	約80m	地上23階 他
建築面積	1-1	約29,300㎡	建ぺい率	1-1		74%
	1-2	約50㎡		1-2		71%
	2	約3,200㎡		2		75%
延べ面積	1-1	約273,800㎡(約243,800㎡)	容積率	1-1		616%
	1-2	約100㎡(約100㎡)		1-2		143%
	2	約23,000㎡(約19,700㎡)		2		461%
( )は容積対象面積を示す。						
用途	1-1	事務所・店舗・展示施設・変電所・整備工場・駐車場				
	1-2	巡査派出所				
	2	住宅・店舗・駐車場				
事業計画認可	平成5年7月15日 東京都告示第787号 平成5年12月14日 東京都告示第1387号(変更) 平成8年9月24日 東京都告示第1082号(変更)			総事業費	約1,521億円	

## 6 経緯

### 東地区(機構施行)

年 月 日	内 容
平成4年6月1日	都市計画決定
平成5年7月15日	事業計画認可
平成6年2月22日	権利変換認可日
平成6年3月23日	権利変換期日
平成6年3月31日	建築工事着工
平成8年2月9日	都市計画変更
平成8年9月5日	事業計画変更認可
平成8年9月5日	建築工事完了公告(2街区)
平成9年4月7日	建築工事完了公告(3 - 1街区)
平成13年10月5日	建築工事完了公告(1街区)

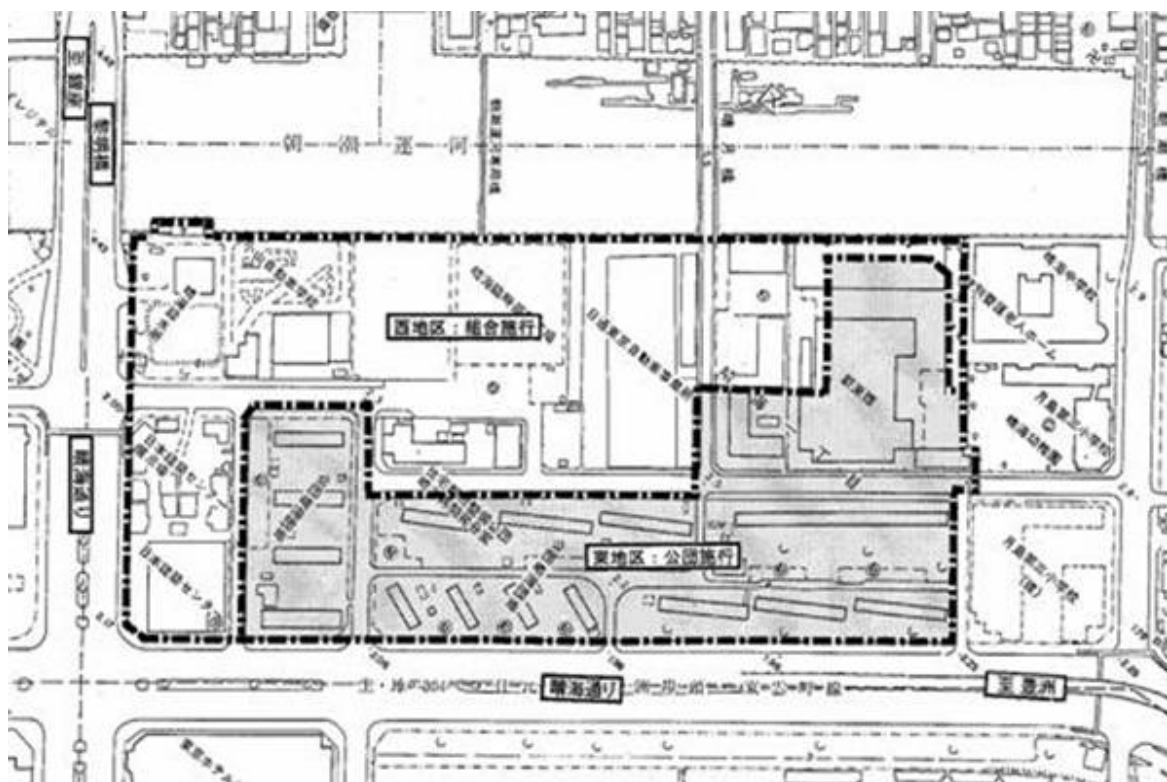
### 西地区(組合施行)

年 月 日	内 容
平成2年1月31日	晴海一丁目西地区市街地再開発準備組合設立
平成4年6月1日	都市計画決定
平成5年7月15日	組合設立認可
平成5年12月27日	権利変換認可日
平成6年1月26日	権利変換期日
平成6年10月	建築工事着工
平成8年2月9日	都市計画変更
平成8年9月24日	事業計画変更認可
平成8年11月30日	建築工事完了公告(第2街区A棟及びH棟)
平成13年10月1日	建築工事完了公告(上記以外の街区)
平成13年12月27日	組合解散認可

## 7 位置図



8 区域图



9 完成写真

