

(はるみ5ちょうめにし)

## NO. 223 晴海五丁目西地区(個人施行)

## 1 計画の概要

計画地	中央区晴海五丁目の一部		
計画の概要	<p>本地区は、都心近傍において運河や水辺の緑地に囲まれた良好な環境を享受できる場所に位置しながら、大規模低未利用地となっており、東京2020オリンピックパラリンピック競技大会(以下「大会」という。)における選手村として一時使用した後の活用に向けた土地利用転換が求められている。</p> <p>本事業は、大会時に選手用宿泊施設等として一時使用され、大会後に本整備の上、分譲又は賃貸される住宅棟(板状)21棟及び商業施設1棟に加え、住宅棟(超高層タワー)2棟を大会後に整備することにより、多様な人々が交流し快適に暮らせるまちづくりを行うことを目的とする。</p>		
地区面積	約18ha	構造	鉄筋コンクリート造等
階数	別紙のとおり	高さ	別紙のとおり

## 2 地区計画(再開発等促進区を定める地区計画) ※再開発事業に関わる街区のみ抜粋

名称	晴海地区地区計画		施行区域面積	約19.6ha		
位置	中央区晴海五丁目地内					
公共施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	面積	備考
		区画道路5-1号	23m	約380m	—	新設
		区画道路5-2号	25m	約110m	—	新設
		区画道路5-3号	36m	約300m	—	新設
緑地	緑地	区画道路5-4号	18m	約870m	—	新設
		緑地5-1号	—	—	約3,500㎡	新設
		緑道5-1号	10m	約35m	—	新設
広場	広場	緑道5-2号	6m	約35m	—	新設
		地区広場5-1号	—	—	約400㎡	新設
		地区広場5-2号	—	—	約400㎡	新設
地区施設の配置及び規模	その他公共空地	地区広場5-3号	—	—	約400㎡	新設
		貫通通路5-1号	6m	約110m	—	新設
		貫通通路5-2号	6m	約110m	—	新設
		貫通通路5-3号	10m	約128m	—	新設
		貫通通路5-4号	6m	約125m	—	新設
		貫通通路5-5号	6m	約125m	—	新設
		貫通通路5-6号	6m	約120m	—	新設
		貫通通路5-7号	6m	約120m	—	新設
		歩道状空地5-1号	4m	約120m	—	新設
		歩道状空地5-2号	2m	約115m	—	新設
		歩道状空地5-3号	2m	約365m	—	新設
		歩道状空地5-4号	4m	約90m	—	新設
		歩道状空地5-5号	2m	約115m	—	新設
		歩道状空地5-6号	4m	約265m	—	新設
		歩道状空地5-7号	2m	約505m	—	新設
		歩道状空地5-8号	4m	約265m	—	新設
		歩道状空地5-9号	2m	約490m	—	新設
		歩行者通路5-1号	2m	約300m	—	新設
		歩行者通路5-2号	2m	約100m	—	新設
		歩行者通路5-3号	2m	約75m	—	新設

	街区	5-3街区	5-4街区	5-5街区	5-6街区	5-7街区	
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<p>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。</p> <p>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はならない。</p>				<p>建築基準法別表第二(ぬ)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はならない。</p>
建築物の容積率の最高限度		10分の30		10分の40		10分の50	
建築物の容積率の最低限度		10分の10					
建築物の建蔽率の最高限度		10分の8					
建築物の敷地面積の最低限度		1,000㎡					
建築物の建築面積の最低限度		200㎡					
壁面の位置の制限		<p>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。</p> <p>(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</p> <p>(2) 歩行者の安全性を確保するために必要な上家、庇の部分その他これらに類する建築物の部分</p> <p>(3) 巡査派出所、公衆電話所、バス停留所上家その他これらに類する建築物の部分で公益上必要なもの</p>					
			<p>ただし、建築基準法第86条第1項又は第2項の規定による認定に係る公告対象区域については、これを一の敷地とみなして適用する。</p> <p>なお、バス停留所上家その他これに類する建築物で公益上必要なものについては、その部分の床面積を算入しないものとする。</p>				
		<p>ただし、建築基準法第86条第1項又は第2項の規定による認定に係る公告対象区域については、これを一の敷地とみなして適用する。</p> <p>なお、バス停留所上家その他これに類する建築物で公益上必要なものについては、この限りではない。</p>					
		<p>ただし、建築基準法第86条第1項又は第2項の規定による認定に係る公告対象区域については、これを一の敷地とみなして適用する。</p> <p>また、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあつては10分の1、同項第1号及び第2号又は第5項第1号に該当する建築物にあつては10分の2を加えた数値とする。</p>					

建築物等に関する事項	建築物の高さの限度	60m 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。	高層部：180m 中層部：60m 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。 なお、高層部は補助線街路第314号線との道路境界から100mの範囲とする。	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。 なお、高層部は区画道路5-2号との道路境界から100mの範囲とする。
	建築物の形態又は色彩その他意匠の制限	(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。		
都市計画決定	平成27年12月17日 東京都告示第1806号			

### 3 事業計画の概要 ※別添事業計画の概要参照

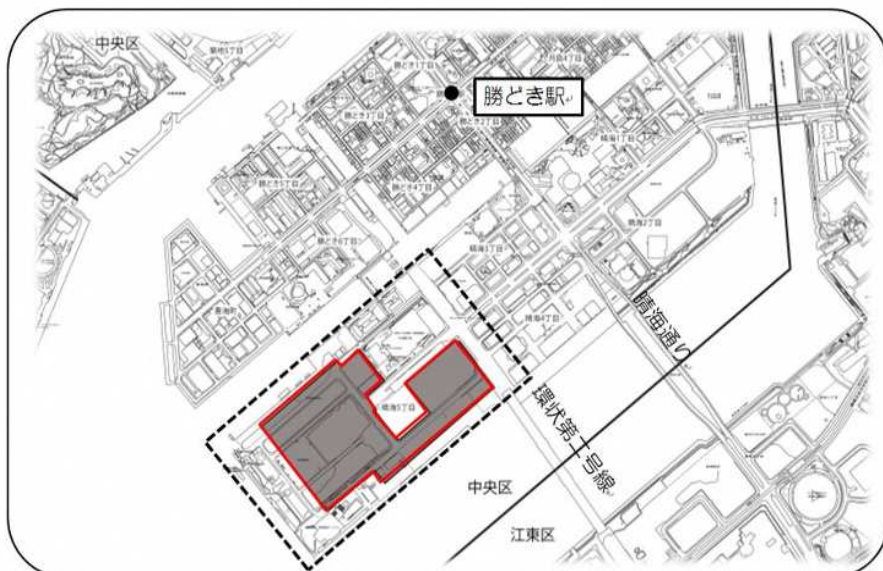
敷地面積	133,906㎡	延床面積	670,619㎡
建築面積	46,455㎡	容積対象面積	454,439㎡
主な用途	住宅、保育所、老人ホーム、店舗	住宅戸数	約5,650戸
事業認可	平成28年4月22日 東京都告示第878号 平成28年9月12日 東京都告示第1553号(変更) 平成30年6月20日 東京都告示第891号(変更) 平成30年10月30日 東京都告示第1484号(変更) 令和2年8月7日 東京都告示第1043号(変更) 令和3年10月1日 東京都告示第1225号(変更) 令和6年10月31日 東京都告示第1097号(変更)	総事業費	約540億円 ※特定建築者の整備費を除く。

### 4 経緯

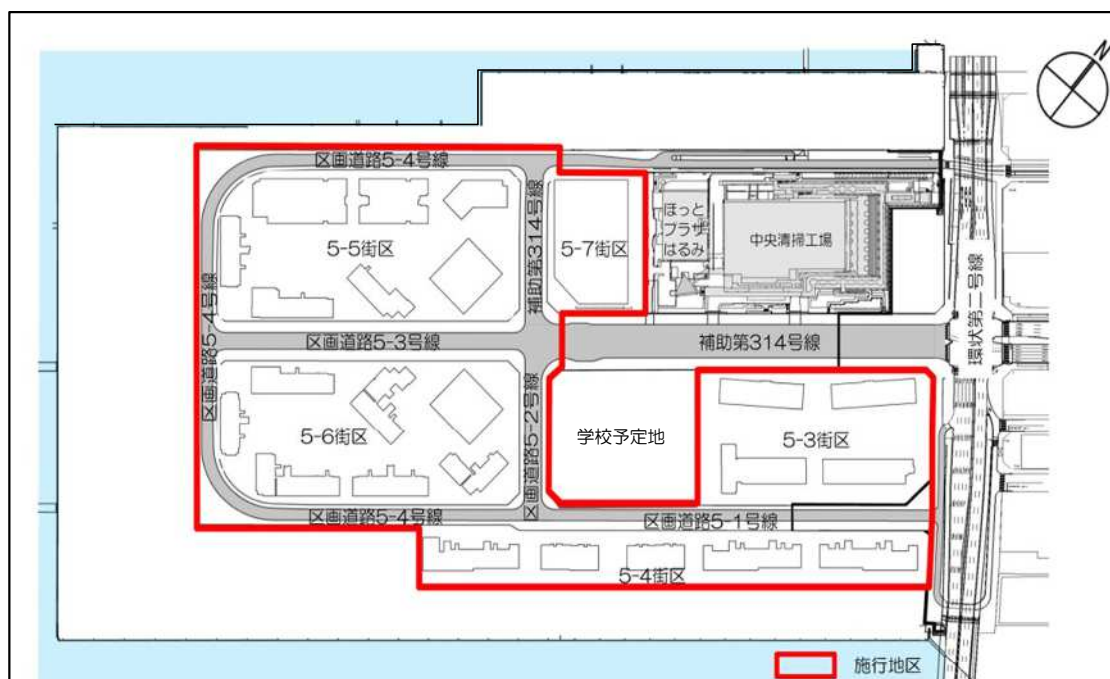
年月日	内容
平成27年12月17日	都市計画決定告示(地区計画)
平成28年 4月22日	事業施行認可・告示
平成28年 4月26日	権利変換計画認可
平成28年 5月25日	権利変換期日
平成28年 9月12日	事業計画変更認可・告示
平成28年 9月15日	権利変換計画変更認可
平成29年 1月18日	建築工事着工
平成30年 6月20日	事業計画変更認可・告示
平成30年 7月12日	権利変換計画変更認可
平成30年10月30日	事業計画変更認可・告示
平成31年 2月28日	権利変換計画変更認可
令和 元年 6月18日	権利変換計画変更認可
令和 2年 8月 7日	事業計画変更認可・告示
令和 2年 9月 2日	権利変換計画変更認可

令和 3年10月 1日	事業計画変更認可・告示
令和 3年11月24日	権利変換計画変更認可
令和 5年11月30日	住宅棟(板状)、商業棟建築工事完了
令和 6年10月31日	事業計画変更認可・告示

## 5 位置図



## 6 区域図、配置図



## 7 完成予想図



©晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業特定建築者  
晴海客船ターミナルは、現時点の計画イメージであり、変更となる可能性があります。

### (別添)事業計画の概要

街区	棟	階数	高さ
5-3街区	3-A	地下1階 地上17階	約 60m
	3-B	地下1階 地上17階	約 60m
	3-C	地下1階 地上15階	約 60m
	3-D	地下1階 地上15階	約 60m
5-4街区	4-A	地下1階 地上18階	約 60m
	4-B	地下1階 地上14階	約 50m
	4-C	地下1階 地上14階	約 50m
	4-D	地下1階 地上18階	約 60m
	4-E	地下1階 地上18階	約 60m
5-5街区	5-A	地下1階 地上14階	約 50m
	5-B	地下1階 地上14階	約 50m
	5-C	地下1階 地上16階	約 60m
	5-D	地下1階 地上14階	約 50m
	5-E	地下1階 地上18階	約 60m
	5-F	地下1階 地上18階	約 60m
	5-T	地下1階 地上50階	約180m
5-6街区	6-A	地下1階 地上14階	約 50m
	6-B	地下1階 地上18階	約 60m
	6-C	地下1階 地上18階	約 60m
	6-D	地下1階 地上14階	約 50m
	6-E	地下1階 地上16階	約 60m
	6-F	地下1階 地上14階	約 50m
	6-T	地下1階 地上50階	約180m
5-7街区	7-S	地下1階 地上 3階	約 25m