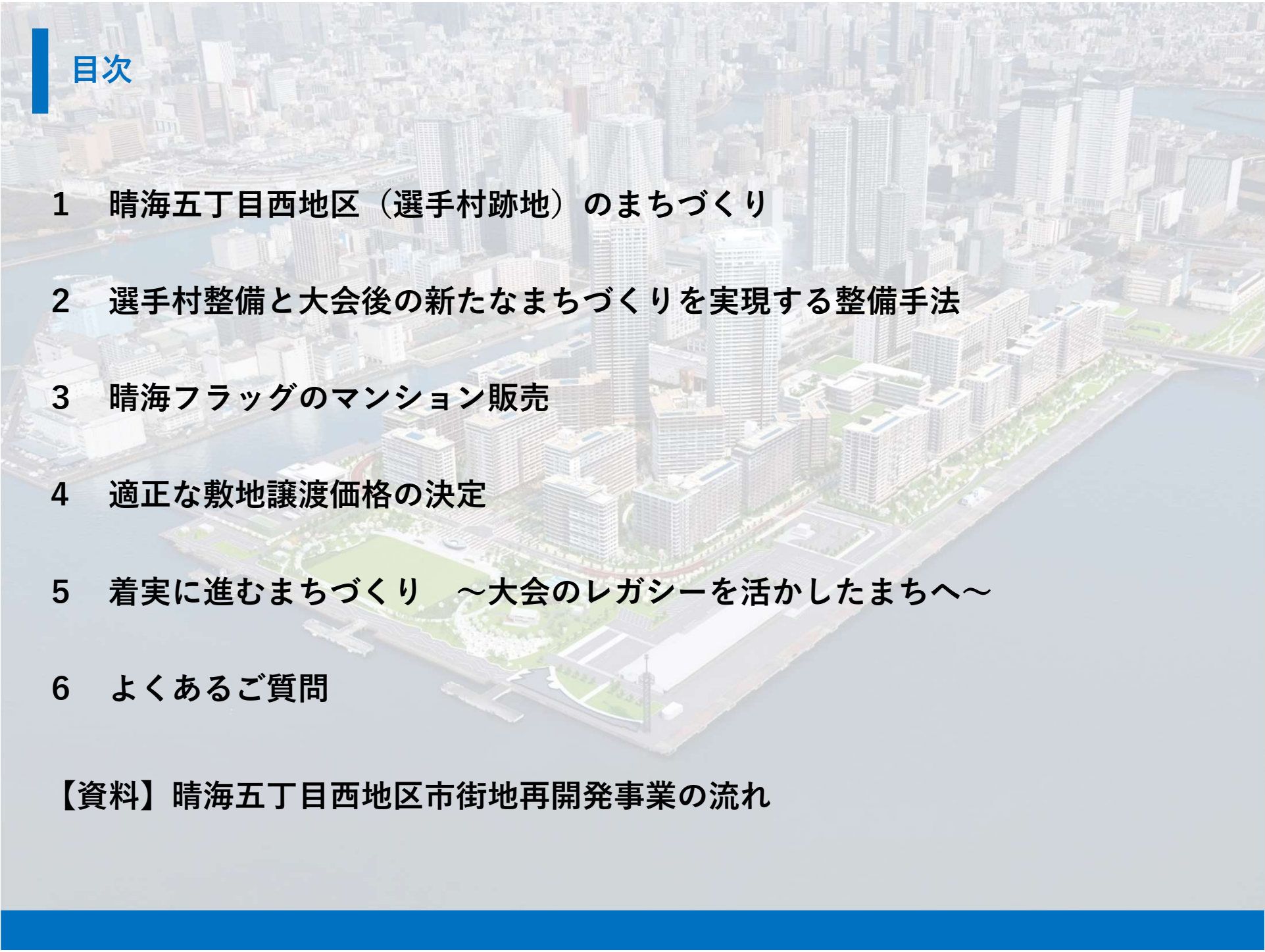


晴海五丁目西地区（選手村跡地） のまちづくり ファクトシート

令和 6 (2024) 年 9 月





目次

- 1 晴海五丁目西地区（選手村跡地）のまちづくり
- 2 選手村整備と大会後の新たなまちづくりを実現する整備手法
- 3 晴海フラッグのマンション販売
- 4 適正な敷地譲渡価格の決定
- 5 着実に進むまちづくり ～大会のレガシーを活かしたまちへ～
- 6 よくあるご質問

【資料】晴海五丁目西地区市街地再開発事業の流れ

1 晴海五丁目西地区（選手村跡地）のまちづくり

晴海五丁目西地区（選手村跡地）のまちづくり

都は、東京2020大会の選手村の整備と大会後の新たなまちづくりを進めるため、晴海地区の
都用地を活用し、平成28(2016)年4月、晴海五丁目西地区市街地再開発事業（以下「本事業」
といいます。）に着手しました。令和3(2021)年の大会時には、選手村として使用されました。

大会終了後は、都心から近く海に開かれた立地特性を生かし、子育てファミリー、高齢者、外
国人など多様な人々が交流し、生き生きと生活できるまちづくりを進めるため、選手村として使
用された施設を住宅棟（板状）や商業施設に改修するとともに、住宅棟（タワー）の建設等を行
っています。



東京2020大会時の宿泊棟



住宅棟（タワー）完成予想図

晴海五丁目西地区（選手村跡地）のまちづくり

都は、特定建築者の募集要領において、幅広い住戸バリエーションの住宅計画や多様な人々が交流し快適に暮らせることなどをまちづくりのコンセプトとして示しました。



晴海五丁目西地区（選手村跡地）のまちづくり



まちびらき FLAGパレード



晴海ふ頭公園の様子



晴海フラッグのイベント（キッチンカー）



晴海フラッグのイベント（マルシェ）

晴海五丁目西地区（選手村跡地）のまちづくり

晴海地区の暮らしの足を支えるため、東京BRTをはじめ、路線バスやコミュニティサイクルなどを導入できる複合的な交通広場（マルチモビリティステーション）とバリアフリーに配慮した船着場を一体的に整備し、多様な交通手段が提供されています。

さらに、大会で活用された水素をまちのエネルギーとして実装するため、水素ステーションや水素パイプラインを整備するなど、環境先進都市のモデルとなるまちづくりが進んでいます。



東京BRT 選手村ルート



晴海～日の出航路



使用船舶（エスエス3世）



東京BRT



コミュニティサイクル

晴海五丁目西地区（選手村跡地）のまちづくり



本事業では、環境に配慮したまちの実現を目指し、積極的な緑化や省エネ設備の導入、雨水の再利用などの取組みを進め、以下の4つの環境認証を取得しました。LEEDとSITESの2つのGOLD認証を同時に取得するのは世界で初めてです。

○LEED（リード）

まちづくりにおける世界的な環境認証制度で、人々への影響を配慮しつつ、コストや資源の削減を進めながら再生可能なクリーンエネルギーを促進している建築物を評価します。アクセシビリティの高い広く開かれたまちづくりが評価され、「LEED-ND（近隣開発）計画認証」のGOLD認証を取得しました。

○SITES（サイトス）

ランドスケープのサステナビリティを主に評価し、生物多様性保全、水資源保全、省エネルギー、資源循環など多面的な要素を考慮しています。ランドスケープにおける様々な環境配慮が評価され、「SITES予備認証」のGOLD認証を取得しました。

○ABINC ADVANCE（エイビंकアドバンス）

生物多様性保全の取組みに対する新規の環境認証制度です。企業における生物多様性に配慮した緑地づくりや管理を評価します。在来種を考慮した地域植生や経年変化に配慮した緑地計画が評価され、第一号物件として認証を取得しました。

○CASBEE（キャスビー）

国内において、市街地再開発や郊外の住宅地開発の開発行為（計画）など、まちづくりの取組み全般を評価する「CASBEE-街区」。まち全体でのCO₂対策や水素エネルギー活用が取組みが評価され、マンション開発事業では国内初のSランクを取得しました。

2 選手村整備と大会後の新たなまちづくりを実現する整備手法

選手村整備と大会後の新たなまちづくりを実現する整備手法

（市街地再開発事業とは）

- 都市再開発法に基づき、建築物と公共施設を一体的に整備することにより、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ることを目的とした事業です。

（晴海五丁目西地区市街地再開発事業の概要）

- 本事業は、東京2020大会の選手村として一時使用される住宅などの建築物とともに、公共施設である道路を整備するものです。
- 事業施行者は、事業前の土地所有者である都が担っていますが、建築物については、特定建築者制度※を活用し、民間事業者が整備しています。

※ 特定建築者制度：【資料】12ページ参照

施行地区	中央区晴海五丁目の一部
施行地区面積	約18ha
施行期間	平成28(2016)～令和7(2025)年度
総事業費	約540億円(特定建築者の整備費を除く)



市街地再開発事業で特定建築者が整備する建物

建物棟数

住宅棟（板状）	21棟
住宅棟（タワー）	2棟
商業棟	1棟

住戸数

分譲	4,145戸
賃貸	1,487戸
合計	5,632戸

選手村整備と大会後の新たなまちづくりを実現する整備手法

（市街地再開発事業を採用した理由）

- 都は、選手村を東京2020大会までの限られた期間で確実に整備するとともに、大会のレガシーとなるまちづくりを進めるため、都の一元的な工程管理のもと、都市基盤と建築物を一体的に整備することができる手法として、市街地再開発事業を選定しました。
- また、建築物が東京2020大会の選手村として使用され、引き渡しまでに長期間かかることや、5,000戸を超える大規模な住宅供給となることなどの特殊性がありました。
- 民間の資金とノウハウを活用することができ、施行者である都の保留床処分（マンション販売）のリスク回避を図ることが可能な特定建築者制度を活用しています。
- 特定建築者については、都市再開発法に定める規準により設置した「特定建築者選考委員会」において、不動産や都市計画の学識経験者などの委員が適正に審査し、選定しました。

3 晴海フラッグのマンション販売

晴海フラッグのマンション販売

都は、選手村を東京2020大会までの限られた期間で確実に整備するとともに、大会のレガシーとなるまちづくりを進めるため、都の一元的な工程管理のもと、都市基盤と建築物を一体的に整備することができる市街地再開発事業を実施しています。

大会終了後は、都心から近く海に開かれた立地特性を生かし、多様な人々が交流し、生き生きと生活できるまちづくりを進めるため、選手村として使用された施設を住宅棟（板状）や商業施設に改修するとともに、住宅棟（タワー）の建設を特定建築者制度を活用して行っています。

都は、特定建築者の募集要領において、子育てファミリー層向けを中心とした住宅計画や多様な人々が交流し快適に暮らせることなどをまちづくりのコンセプトとして示しました。

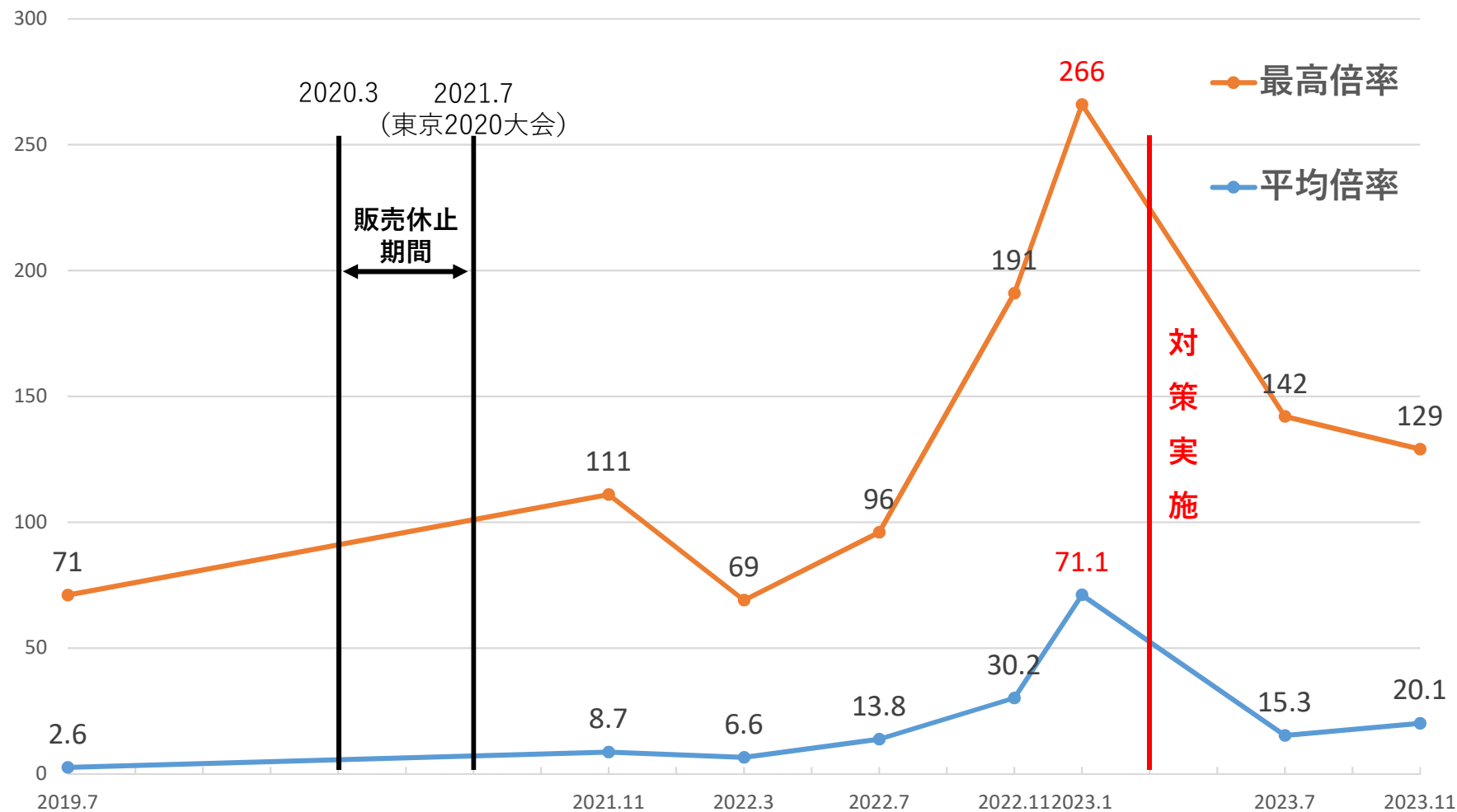
本来、販売方法は建物の所有権を有する特定建築者である民間事業者が決定するのですが、販売を進めていく中で、購入申込みが高倍率となるなどの状況が発生したため、都は施行者の立場から、募集要領に示したコンセプトに沿った販売となるよう、状況の改善に向けた配慮を要請しました。

これを受け、民間事業者が、1名義につき申込み2戸までとし、さらに同一代表者である複数法人名義での申込みは受付けないとする対策強化を行い、申込倍率が下がるなどの効果を確認しました。

引き続き民間事業者に対して、残る住宅棟（タワー）についても、適切な販売が実施されるよう求めています。

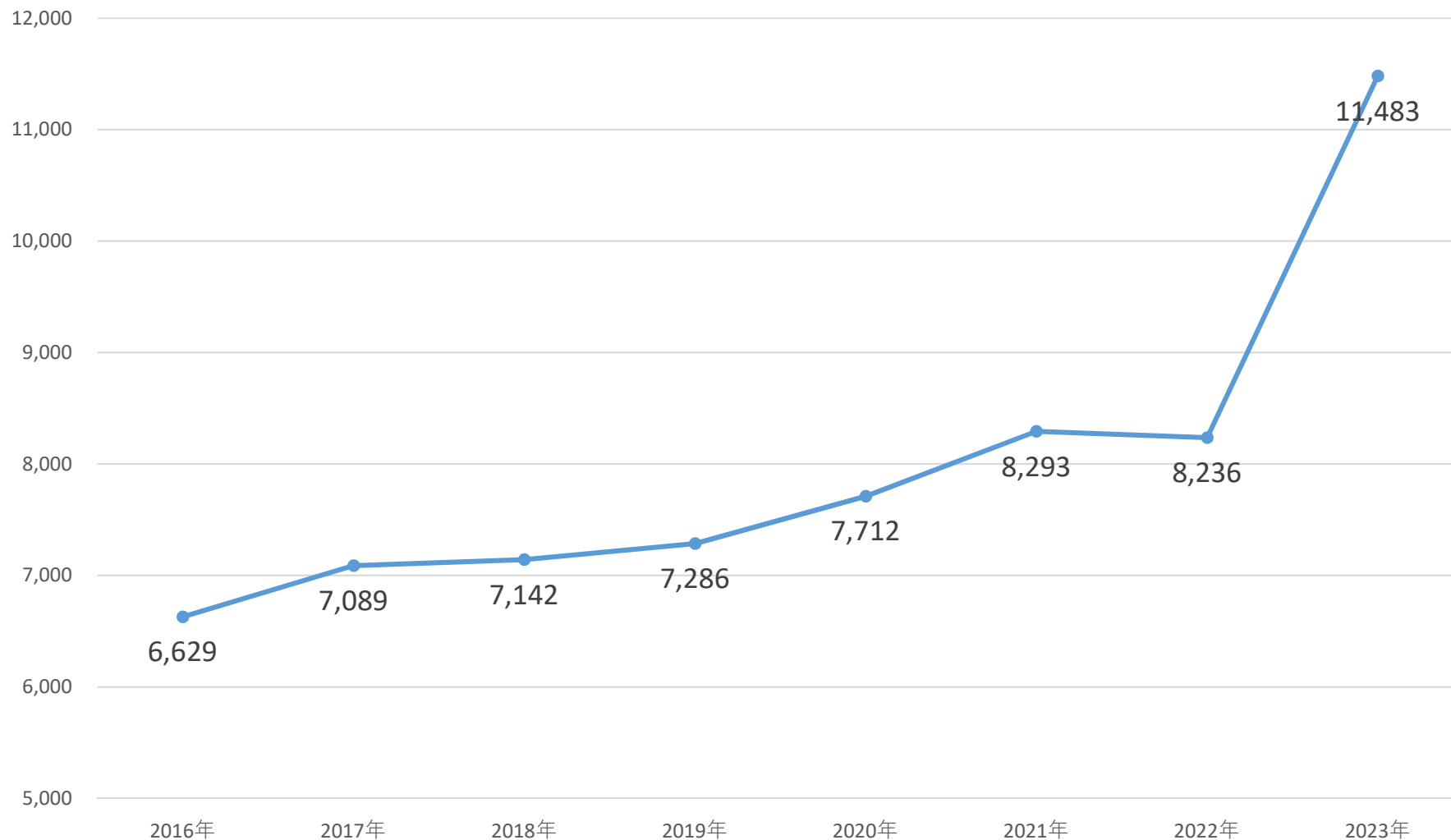
晴海フラッグのマンション販売

晴海フラッグ販売申込倍率の推移



晴海フラッグのマンション販売

【参考】 東京23区の新築分譲マンションの平均価格（単位：万円）



出典：株式会社不動産経済研究所「全国新築分譲マンション市場動向2023年」

4 適正な敷地譲渡価格の決定

適正な敷地譲渡価格の決定

（敷地譲渡価格の決定）

- マンションの整備・分譲・賃貸は、特定建築者である民間事業者が行うことから、都は、都市再開発法に基づき、新しい建築物の敷地を特定建築者に譲渡することになります。
- 都有地の譲渡価格については、大会期間中に一時使用することなど選手村の特殊要因を踏まえて、土地の価格を国土交通省が定めた不動産鑑定評価基準に基づいて算定しました。
- 法令に基づく規準で定めた不動産鑑定士や弁護士などの専門家を含む保留床等処分運営委員会で審議し、公募時の最低価格を決定しました。
- なお、土地の価格や決定手続などについては、これらを争点とした選手村住民訴訟において、都の主張が全面的に認められ、最高裁で上告棄却により判決が確定しています。

（敷地譲渡金額の変更）

- 本事業では、整備の途中で大会期間中に選手村として使用するため、事業期間が長期にわたることから、将来の景気変動リスクに対応する必要があります。
- このため、敷地譲渡契約において、特定建築者を公募した際に事業者から提出された資金計画に比べ、「著しく収益増」となることが明らかとなった場合には、敷地譲渡金額の変更について協議する条項を定めています。（詳細は【資料】18ページ参照）

5 着実に進むまちづくり ～大会のレガシーを活かしたまちへ～

着実に進むまちづくり ～大会のレガシーを活かしたまちへ～

晴海五丁目西地区は、令和6(2024)年1月から入居が始まり、5月26日にまちびらきを迎えました。9月1日現在、すでに6,300人を超える住民が居住しています。4月に開校した晴海西小学校・晴海西中学校には、1,000人を超える児童・生徒が通学しています。

令和6(2024)年2月には、都心と臨海地域を結ぶ東京BRTの「選手村ルート」の運行が開始され、多くの通勤客を運ぶアクセスとして躍動しています。未来の先駆けとなる水素エネルギーについても、同年3月には、水素ステーションから各街区への供給が開始されました。さらに、水辺の立地を生かして、同年5月には、新しい通勤スタイルを先取りした舟運ルートとして、晴海～日の出航路の運航が開始されています。



晴海西小学校・晴海西中学校
(1000人を超える児童生徒が通学)



晴海西中学校 ～授業の様子～



晴海西小学校 ～体育授業の様子～



東京BRT運行の様子



水素ステーション開所式の様子



晴海～日の出航路運航の様子

着実に進むまちづくり ～大会のレガシーを活かしたまちへ～

現在、住宅棟（タワー）を除く分譲住宅は販売が終了し、バリエーションにとんだ賃貸住宅の入居も進みつつあります。さらに、令和7(2025)年秋に完成予定の住宅棟（タワー）1,455戸への入居が進むと、更にまちの賑わい、交流が生まれていくことが期待できます。

環境先進都市のモデルともなる魅力的なまちを次代に受け継いでいくためには、住民の方々のコミュニティづくりが重要です。都としても、このまちのコンセプトである「多様な人々が交流し快適に暮らせるまち」に向けて、水辺と一体となった緑地空間でのイベント開催や、まちの各所に設けられた広場等の積極的な活用を特定建築者に促すなど、多彩な活動や交流が生まれる環境づくりを地元中央区と連携して進めていきます。



選手村を改修した住宅棟（板式）



選手村を改修した商業施設（ららテラス）

着実に進むまちづくり ～大会のレガシーを活かしたまちへ～

○晴海五丁目人口推移（晴海フラッグ居住者数）

令和6年9月1日時点で6,300人を超える住民登録

年	月	世帯	総数	男	女
令和6年	1月	836	1,827	903	924
	2月	1,447	3,234	1,635	1,599
	3月	2,103	4,709	2,374	2,335
	4月	2,751	6,459	3,243	3,216
	5月	2,988	6,960	3,471	3,489
	6月	3,170	7,281	3,635	3,646
	7月	3,347	7,594	3,781	3,813
	8月	3,510	7,929	3,955	3,974
	9月	3,622	8,194	4,084	4,110
1月からの増加数		2,786	6,367	3,181	3,186

出典：中央区「住民基本台帳 町丁目別世帯数男女別」

※晴海フラッグの入居が始まった1月から現在までの晴海五丁目の人口推移
上記期間に晴海フラッグ以外の新築マンションは供給されていない。

○晴海西小学校・晴海西中学校の児童・生徒数

令和6年4月に開校した小中学校に1,000人を超える子供が在籍

	1年生	2年生	3年生	4年生	5年生	6年生	合計
晴海西小学校	248	143	143	111	93	69	807
晴海西中学校	142	64	11				217

出典：中央区「令和6年度 在籍児童・生徒・園児数及び学級数について」

6 よくあるご質問

Q1：大会後は、どのようなまちを目指していますか？

都心から近く海に開かれた立地特性を生かし、子育てファミリー、高齢者、外国人など多様な人々が交流し、生き生きと生活できるまちづくりを進めています。

また、大会で活用された水素をまちのエネルギーとして実装するため、水素ステーションや水素パイプラインを整備するなど、環境先進都市のモデルとなるまちを目指しています。

Q2：東京BRTを利用すると、晴海フラッグから新橋駅まで何分で行けますか？ 東京BRTの他にどのような交通機関がありますか？

東京BRTを利用すると、晴海フラッグから新橋駅まで約11分でアクセス可能です。

また、このエリアの大きな魅力である水辺の立地を生かし、令和6(2024)年5月には、身近な観光、新しい通勤スタイルを先取りした舟運ルートとして、晴海～日の出航路（所要時間5分）の運航が開始されました。

さらに、晴海五丁目ターミナル（マルチモビリティステーション）には、都バスやコミュニティバスの停留所、シェアサイクルのポートも設置されています。

Q3：選手村及びその跡地の晴海フラッグでは、水素をどのように使っているのですか？

東京2020大会時には、仮設水素ステーションにより、大会関係車両等へ24時間体制で水素を供給しました。選手村内に設置したリラクゼーションハウス（選手の休憩施設）では、水素から発電した電気を活用しました。

令和6(2024)年3月には本設の水素ステーションを整備し、燃料電池バスなど車両への水素の供給を行うとともに、実用段階では日本初となるパイプラインを通じた街区への水素供給を行い、マンション共用部の照明などのエネルギーの一部を水素でまかっています。

Q4：なぜ選手村の整備と大会後のまちづくりを市街地再開発事業で行うことにしたのですか？

都は、選手村を東京2020大会までの限られた期間で確実に整備するとともに、大会のレガシーとなるまちづくりを進めるため、都の一元的な工程管理のもと、都市基盤と建築物を一体的に整備することができる手法として、市街地再開発事業を選定しました。

Q5：特定建築者と呼ばれる民間事業者は何を行うのでしょうか？

特定建築者制度は、市街地再開発事業において、再開発ビルの建築を施行者に代わり民間事業者が行うことができる制度です。

本事業は、建築物が東京2020大会の選手村として使用され、引き渡しまでに長期間かかることや、5,000戸を超える大規模な住宅供給となることなどの特殊性がありました。

民間の資金とノウハウを活用することができ、施行者である都の保留床処分（マンション販売）のリスク回避を図ることが可能な特定建築者制度を活用しています。

Q6：マンション販売は誰が行っていますか？ また、申込倍率の急激な高まりを受け、対応はされたのでしょうか？

マンションの販売については、建物の所有権を有する特定建築者である民間事業者が決定するものです。

販売を進めていく中で、購入申込みが高倍率となるなどの状況が発生したため、都は施行者の立場から、状況の改善に向けた配慮を特定建築者に要請しました。

これを受け、特定建築者が、1名義につき申込み2戸までとし、さらに同一代表者である複数法人名義での申込みは受付けないとする対策強化を行い、申込倍率が下がるなどの効果を確認しています。

Q7：計画当初は、なぜ購入制限を設けなかったのですか？

販売方法は、建物の所有権を有する特定建築者である民間事業者が決定するものです。

なお、計画当初は、建築物が選手村として使用され、引き渡しまでに長期間かかることや、5,000戸を超える大規模な住宅供給となることなどの特殊性がありました。

令和元(2019)年7月に晴海フラッグの第1期販売を行った際には、2.6倍の平均申込倍率がありましたが、供給戸数に対して登録申込戸数が下回る状況でした。

販売を進めていく中で、購入申込みが高倍率となるなどの状況が発生したため、都は施行者の立場から、状況の改善に向けた配慮を特定建築者に要請しました。

これを受け、特定建築者が、1名義につき申込み2戸までとし、さらに同一代表者である複数法人名義での申込みは受付けないとする対策強化を行い、申込倍率が下がるなどの効果を確認しています。

Q8：都による市街地再開発事業であるならば、都が事業者を指導すべきではないですか？

本来、販売方法は建物の所有権を有する特定建築者である民間事業者が決定するものですが、販売を進めていく中で、購入申込みが高倍率となるなどの状況が発生したため、都は施行者の立場から、募集要領に示した、多様な人々が交流し、生き生きと生活できるまちづくりを進めるなどのコンセプトに沿った販売となるよう、状況の改善に向けた配慮を要請しました。

これを受け、民間事業者が、1名義につき申込み2戸までとし、さらに同一代表者である複数法人名義での申込みは受付けないとする対策強化を行い、申込倍率が下がるなどの効果を確認しました。

引き続き民間事業者に対して、残る住宅棟（タワー）についても、適切な販売が実施されるよう求めています。

Q9：都用地の譲渡価格はどのように決めたのですか？

都用地の譲渡価格については、大会期間中に一時使用することなど選手村の特殊要因を踏まえて、土地の価格を国土交通省が定めた不動産鑑定評価基準に基づいて算定しました。

法令に基づく規準で定めた不動産鑑定士や弁護士などの専門家を含む保留床等処分運営委員会で審議し、公募時の最低価格を決定しました。

なお、土地の価格や決定手続などについては、これらを争点とした選手村住民訴訟において、都の主張が全面的に認められ、最高裁で上告棄却により判決が確定しています。

Q10：選手村跡地では、東京2020大会の記憶をたどることができますか？

晴海ふ頭公園の噴水のところと環状第2号線との交差点のところに、記念碑が設置されています。

大会期間中の選手の生活を支える施設であり、雑貨店等の店舗、カフェ、メディアセンター等が配置されていた選手村ビレッジプラザで使用されていた木材を用いて制作されたパーゴラが晴海ふ頭公園にあります。

その他、大会時の選手村MAPや案内看板が随所に残されています。

また、中央区の施設である晴海地域交流センター「はるみらい」には、アスリートらのサインパネルや折り鶴オブジェが展示されています。