



市街地再開発事業 完了時のイメージ

※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。

©晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業特定建築者

東京2020大会の レガシーとなる まちづくり

(晴海五丁目西地区)



晴海五丁目西地区の将来イメージ

※晴海客船ターミナルの客船受入機能廃止(時期未定)後、跡地は緑地となる計画です。

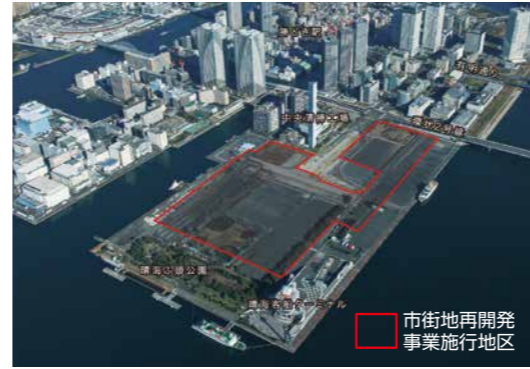
©晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業特定建築者

東京 2020 大会のレガシーとなるまちづくり

都は、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)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、平成28年4月、晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業に着手し、着実に事業を進めてきました。令和3年には、大会において選手村として使用されました。

大会後は、都心から近く海に開かれた立地特性を生かして、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、大会のレガシーとなるまちづくりを進めていきます。

加えて、水素をまちのエネルギーとして先導的に導入するなど、環境先進都市のモデルとなるまちを目指した取組を推進していきます。



事業着手前 (平成26年12月撮影)



大会時 (令和3年8月撮影)



※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。

事業完了時 (令和7年度末イメージ)

東京2020大会に向けて整備した選手村 多様な人々を受け入れる新たなまちへ

- 大会時に選手が滞在した居住棟



Tokyo 2020 / Shugo TAKEMI

総戸数5,632戸の住宅棟へ

選手の宿泊施設として一時使用された住宅棟(板状)の改修や住宅棟(タワー)の建設を行っています。



- 大会時に総合診療所(ポリクリニック)やフィットネスセンター等として使用した複合施設



Tokyo 2020 / Uta MUKUO

暮らしを支える商業施設へ

複合施設として使用された商業棟をスーパーマーケットや生活利便施設に改修しました。



商業棟(完成イメージ)

詳細はP5～P8へ

晴海五丁目ターミナル 船着場の整備

晴海地域は、新たなまちづくり等により、今後交通需要の増加が見込まれます。こうした状況に対応し、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や船着場を整備しました。



詳細はP13～P14へ

環境に配慮した持続可能な東京2020大会の取組をレガシーに

大会時には、水素エネルギーを活用するなど、環境に配慮した取組が行われました。このような大会時の取組をレガシーとして、新たなまちづくりに生かします。

- 大会時における環境に配慮した取組

- 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
- 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、水素から発電した電気を活用



リラクゼーションハウス(内装)



リラクゼーションハウス(外観)

脱炭素社会に向けた環境先進都市の モデルとなる都市の実現

- 水素ステーションの整備
- 燃料電池バスなど車両への水素供給
- パイプラインを通じた街区への水素供給



水素ステーション外観イメージ

詳細はP9～P12へ

…東京2020大会の記憶を、心のレガシーとして次世代に引き継いでいく

大会時に設置した施設を記念として街の中に残し、大会の記憶をレガシーとして次世代に引き継ぎます。



- ★ Signages for Direction (案内サイン)



- Tokyo 2020 Olympic and Paralympic Village Map (村内マップ)



選手村を、誰もがあこがれ
住んでみたいと思えるまちに

まちづくりのコンセプト

1

多様な人々が交流し、快適に暮らせるまちに

都心に近接した立地特性を生かして多様な世代・地域・文化の交流を促すとともに、周辺地域と連携することにより、「住」「楽」「業」「学」「育」「健」が充実した都市空間を創出します。

分譲住宅は子育てファミリー層向けを中心に整備します。賃貸住宅は一般賃貸のほか、サービスアパートメント(家具付き住宅)、SOHO、シェアハウス、サービス付き高齢者向け住宅など、様々なニーズに柔軟に対応できる幅広いバリエーションの住戸を整備します。

また、子育て支援施設やコミュニティ施設など、多世代居住を実現する施設を整備します。



2

水と緑に親しみ、憩いと安らぎが感じられるまちに

海が前面に開かれ、緑につつまれ、都市と自然が調和した魅力的な空間において、憩いと安らぎが得られる成熟した都市生活を実現します。

具体的には、緑豊かなオープンスペースや海を臨む緑地として、多彩な活動に活用でき、子供がのびのびと楽しめる「街区内広場」、にぎわい・交流空間を形成する「地区施設広場」、街区内へ人々を誘引する「まちかど広場」を整備します。



3

新技術の活用により、環境に配慮した持続可能性を備えたまちに

先進的な水素エネルギー・省エネルギー技術やエネルギーマネジメントをインフラ整備や日常生活に取り入れ、防災力を高めた自立分散型スマートエネルギー都市を確立します。

環境先進都市のモデルとして、実用段階では国内初となる、パイプラインによる街区への水素供給を実現します。

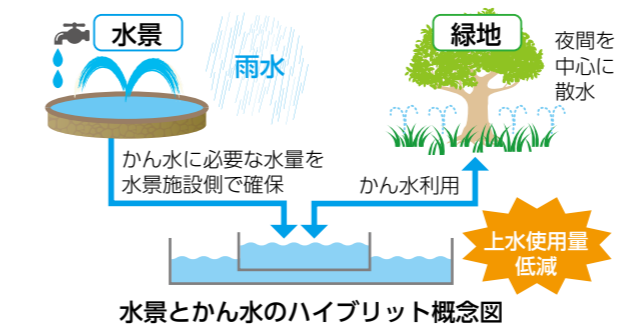


コラム

4つの環境認証を取得 ~評価された取組の例~

ランドスケープにおける様々な環境配慮の取組

地域植生や経年変化に配慮した緑地計画やハイブリッドかん水水景システムの採用など、環境に配慮した取組を実施しています。



ABINC ADVANCE や SITES で高く評価



アクセス性が高く、オープンスペースの豊かな街並み

各街区に2本の貫通通路を設け、建物を分節することで、アクセシビリティの高いまちとなります。



LEED-ND や CASBEE で高く評価



さらに

地域の賑わいを創出する店舗や施設など

晴海中心軸沿いの建物低層部に物販店舗など地域のにぎわいを生み、快適な暮らしを支える施設を配置し、生活者や来街者が行きかう賑わいのあるエリアを形成します。



人にも環境にもやさしいエコな移動が可能なまち

コミュニティサイクルや住民用のカーシェアリングの整備、駐車場の集約整備、電気自動車用充電設備の設置などを行います。



周辺の景観形成に配慮した建物デザイン

壁面の分節等により圧迫感を軽減するほか、隣棟間隔の確保により、水域への視線の抜けや開放感を創出します。



自然災害への防災対応力を高めた複合市街地を形成

帰宅困難者受け入れ空間や防災備蓄倉庫等を確保します。



晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業

事業手法

●市街地再開発事業

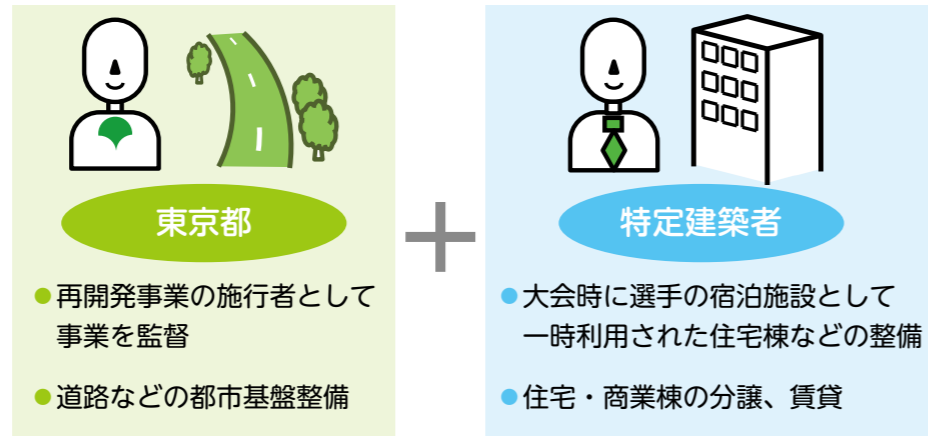
市街地再開発事業は、都市再開発法に基づき、建築物と公共施設を一体的に整備することにより、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とした事業です。

個人、市街地再開発組合、再開発会社、地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社等が施行することができます。

●特定建築者制度

施設建築物の建築と保留床の処分を施行者に代わり、特定建築者が実施することができる制度です。

この制度により、民間資金やノウハウを積極的に活用することができるようになり、より魅力的で処分性の高い建物を建築し、事業を円滑に推進することができます。



市街地再開発事業で特定建築者が整備する建物

特定建築者(公募にて1グループを選定)

代表会社

- 三井不動産レジデンシャル株式会社

以下、構成員

- エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
- 日鉄興和不動産株式会社
- 住友商事株式会社
- 住友不動産株式会社
- 大和ハウス工業株式会社
- 東急不動産株式会社
- 東京建物株式会社
- 野村不動産株式会社
- 三井不動産株式会社
- 三菱地所レジデンス株式会社

事業内容

事業の名称 晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業
 施行者 東京都(個人施行)
 施行地区 東京都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)年度～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)
 建物棟数 住宅棟(板状)21棟
 (建物高さ・階数) (約50～60m、地上14～18階・地下1階)
 住宅棟(タワー)2棟
 (約180m、地上50階・地下1階)
 商業棟 1棟
 (約25m、地上3階・地下1階)
 住戸数 5,632戸
 (分譲4,145戸、賃貸1,487戸)
 道路整備 幹線街路210m、区画道路1,570m

施設建築物の設計の概要

	5-3街区	5-4街区	5-5街区
敷地面積	約26,310㎡	約23,640㎡	約37,450㎡
建築面積	約7,590㎡	約7,890㎡	約12,980㎡
延床面積	約112,870㎡	約104,490㎡	約223,630㎡
容積対象面積	約78,180㎡	約70,780㎡	約147,450㎡
主な用途	住宅(1,487戸)・ 保育所・老人ホーム	住宅(686戸)	住宅(1,822戸)・ 店舗

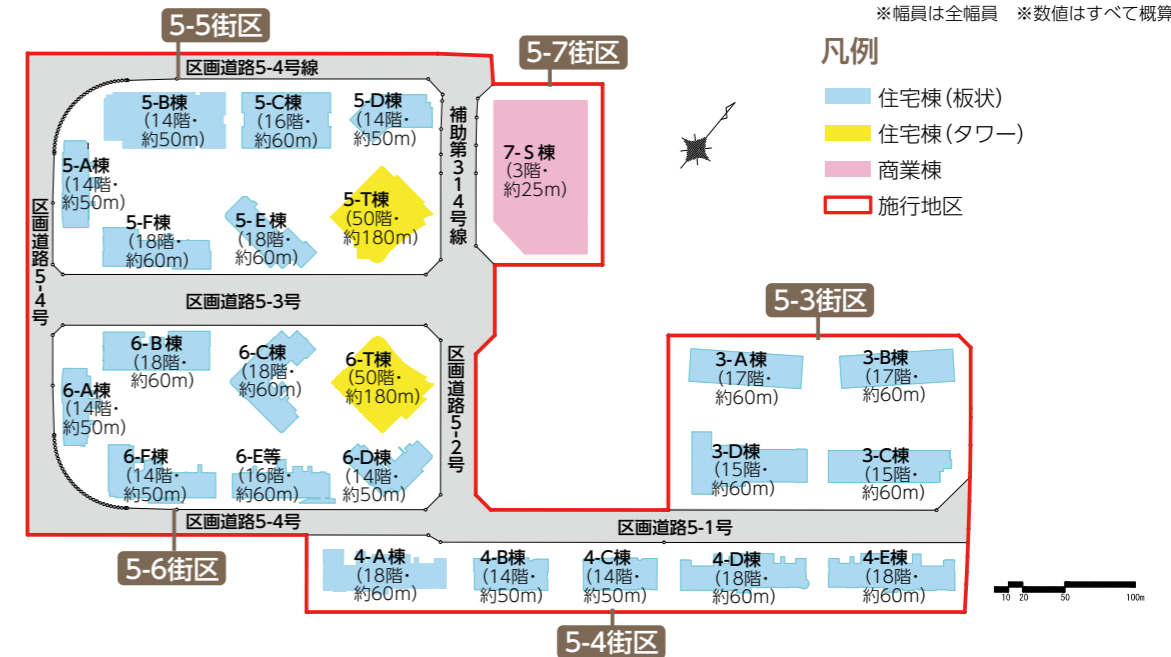
	5-6街区	5-7街区	合計
敷地面積	約35,180㎡	約11,360㎡	約133,940㎡
建築面積	約10,970㎡	約7,010㎡	約46,460㎡
延床面積	約209,480㎡	約19,820㎡	約670,320㎡
容積対象面積	約138,950㎡	約19,240㎡	約454,630㎡
主な用途	住宅(1,637戸)・ 店舗	店舗	

公共施設の設計の概要

種別	名称	幅員	延長	備考
幹線街路	補助第314号線	25m	210m	都道
区画道路	区画道路5-1号	23m	380m	区道
区画道路	区画道路5-2号	25m	100m	区道
区画道路	区画道路5-3号	36m	260m	区道
区画道路	区画道路5-4号	18m	830m	区道

※幅員は全幅員 ※数値はすべて概算

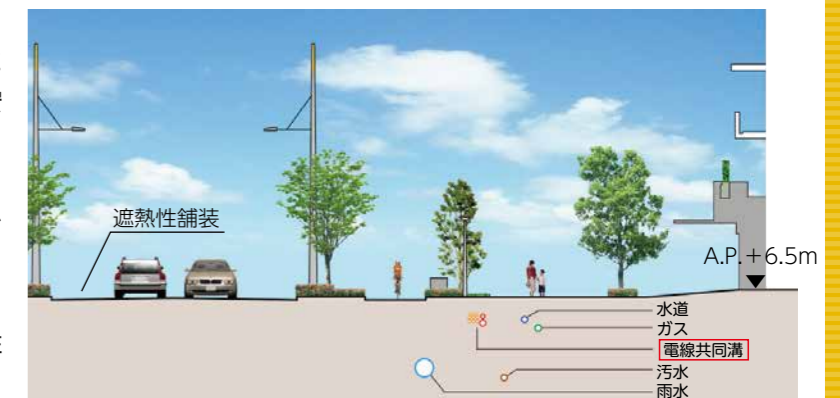
全体配置図



コラム

道路などの都市基盤整備の特徴

- ①地盤のかさ上げ**
約2.5m盛土し、地盤高をA.P.+6.5mにかさ上げすることで、高潮に対応できる安全なまちづくりを進めています。
- ②電線類の地中化**
防災性向上や景観配慮のため、電線類を地中化する計画としています。
- ③遮熱性舗装の採用**
車道については、暑さ対策として遮熱性舗装を採用しています。



晴海五丁目西地区の変遷

東京2020大会前

大会前整備は平成28年度に現場に着手し、令和元年12月に完了しました。



整備開始時

平成28年12月

都市基盤整備工事の開始直後、特定建築者工事の着手前の状況です。



選手村の整備完了

令和元年12月

大会前整備を無事完了させ東京2020大会を迎えることができました。

大会前整備中



盛土



下水



電線共同溝

工事調整会議



5-6街区地上躯体



道路舗装



平成28年度 事業着手

- 道路整備
盛土・下水・電線共同溝・街路築造といった基盤整備工事に着手しました。
- 建築工事
タワー棟を除く21棟の住宅棟(板状)と商業施設の工事に着手しました。

年号	平成28年度(2016年度)	平成29年度(2017年度)	平成30年度(2018年度)	令和元年(2019年度)	令和2年度(2020年度)	令和3年度(2021年度)
再開発事業	●認可 ●特定建築者選定					
道路整備	盛土・下水・電線共同溝・街路築造工事				一部仕上げ工事	
建築工事		住宅棟(板状)建設		商業棟建設		
エネルギー事業		水素パイプライン・仮設水素ステーション工事				

東京2020大会後

大会後には、住宅棟(タワー)の建築や街路等仕上げ工事等を行い、令和7年度の事業完了を目指します。

住宅棟(タワー)の建築

まちの表情の大きな要素となる住宅棟(タワー)2棟が内陸側に配置されることで、まち全体がなだらかなシルエットになり、建物群として美しくまとまります。



海側から見た建物群(完成イメージ)

住宅棟(板状)、商業棟改修

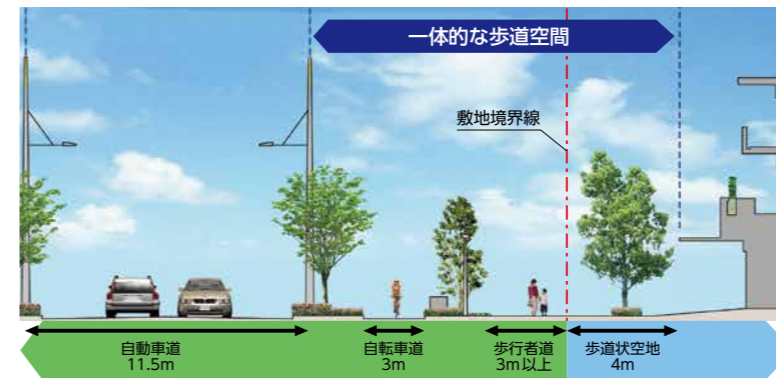
大会時に選手村として一時利用された住宅棟(板状)21棟、商業棟については、改修を行いました。



商業施設(完成イメージ)

街路等の仕上げ工事

大会後は、街路等の仕上げ工事を行います。都と特定建築者と連携し、公共空間と建築敷地が一体となったまちづくりを進めることで、一体感のある魅力的な街並みや快適な歩行空間を形成します。



街区内道路の構成(区画道路5-3号線)イメージ



一体的なまちづくりのイメージ

年号	令和3年度(2021年度)	令和4年度(2022年度)	令和5年度(2023年度)	令和6年度(2024年度)	令和7年度(2025年度)
再開発事業					事業完了●
道路整備		街路等仕上げ工事			
建築工事	(関連事業)晴海五丁目ターミナル・船着場工事	住宅棟(板状)改修	商業棟改修	住宅棟(タワー)建設	
エネルギー事業	水素パイプライン・水素ステーション工事、純水素型燃料電池設置				

環境先進都市のモデルとなるまちに

選手村地区エネルギー整備計画

選手村地区では、新技術の活用により、災害時の自立性の確立や、快適性とエコな暮らしの両立を図るなど、環境先進都市のモデルとなるまちを目指しています。

これを具現化するため、平成 28 年 7 月、外部有識者を交えた「選手村地区エネルギー検討会議」を設置し、会議での議論を踏まえ、目指すべき将来像や施策の方向性、整備内容などについて、「選手村地区エネルギー整備計画」として取りまとめました。

選手村地区では、系統電力や都市ガスに加えて、水素や熱などを重層的に組み合わせて利用することで、低炭素化・省エネルギー化・都市のレジリエンス強化の実現を目指します。



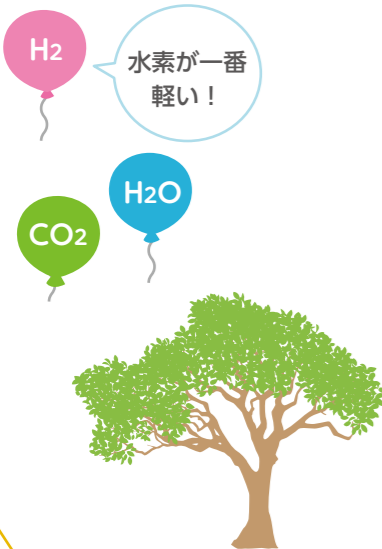
コラム

水素ってなんだ？

水素とは？

水素は元素の中で最も軽く、宇宙で最も多く存在する元素です。

水素(H₂)は気体ですが、地球上には気体としてではなく、主に海水などの化合物の状態で存在しています。



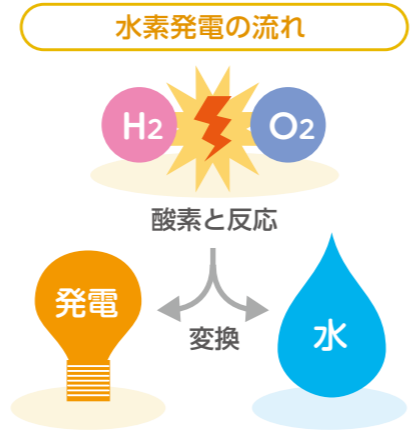
水素はたっぷりある

水を電気分解すれば、水素と酸素が取り出せます。また、化石燃料の中やバイオマスの中にも水素は存在しています。



水素は反応しやすい

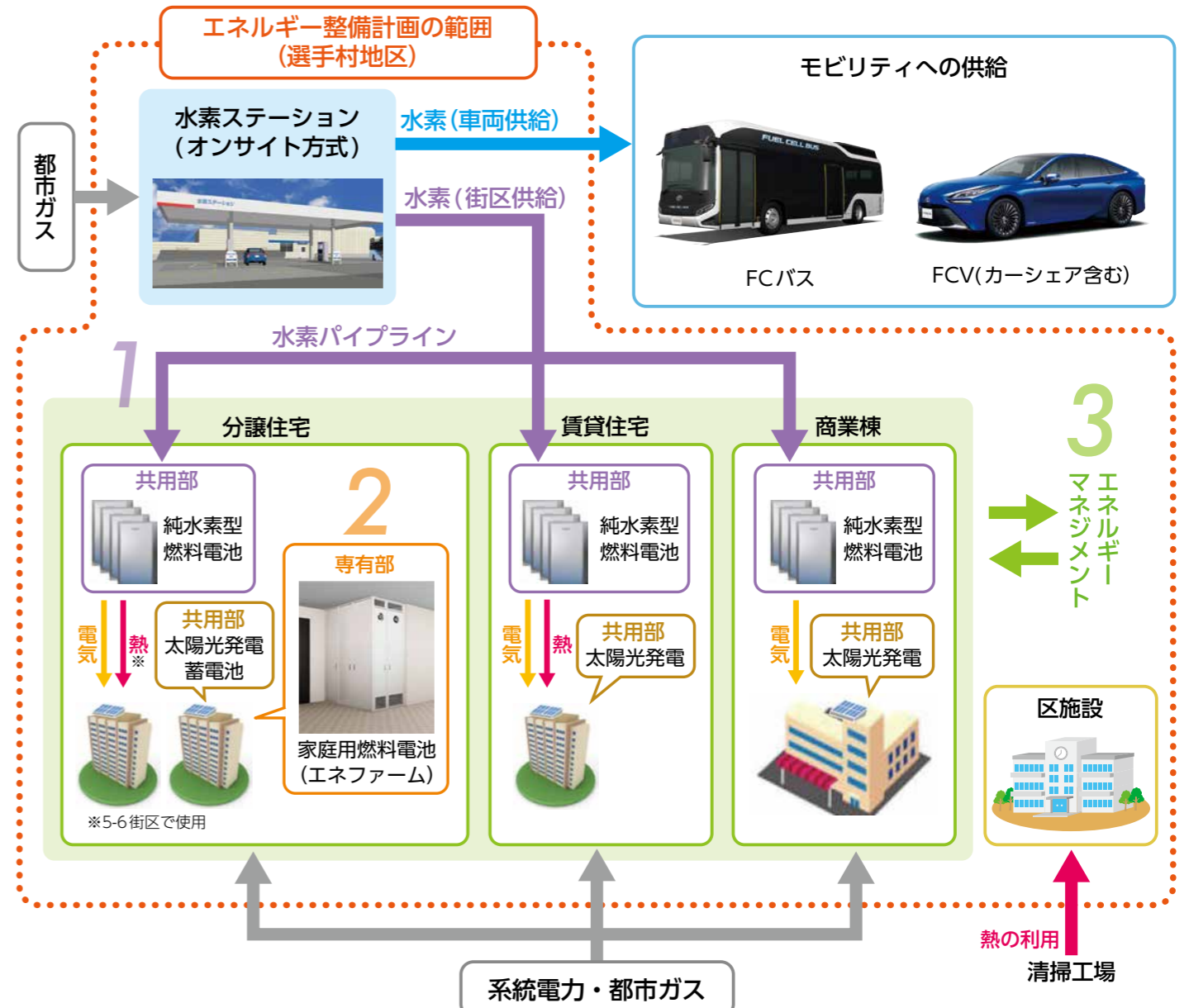
水素は酸素との反応で容易に「燃焼」または「発電」し、「水」を排出します。逆に、その水を電気分解し水素を取り出すことができるので、循環型エネルギーとしても注目を集めています。



水素エネルギーは、利用段階でCO₂を一切排出しないため、再生可能エネルギーの電力で水を分解して大量に水素を製造するシステムが実用化されれば、脱炭素社会の切り札となります。

また、水素は化石燃料をはじめ、バイオマス等からも製造することが可能であり、エネルギー構造の変革にもつながります。

選手村地区エネルギー事業の取組



1 選手村地区の水素供給 (街区供給)

選手村地区においては、系統電力等の供給に加えて、水素ステーションからパイプラインによる各街区への水素供給を行い、純水素型燃料電池にて発電した電力を住宅棟の共用部等で活用します。
⇒詳細は次のページへ

2 家庭用燃料電池 (エネファーム)

分譲住宅の全住戸専用部に最新型のエネファームを設置します。エネファームとは、都市ガスから取り出した水素と空気中の酸素を化学反応させ、電気を作り出すとともに、発電の際に発生する熱を活用し、給湯する設備です。蓄電池と組み合わせることにより、停電時には、蓄電池から電力の供給を受けることで自立起動して発電することが可能です。

3 エネルギー マネジメント

街全体のエネルギー情報を集約し一元管理することで、見える化やエネルギーの分析を行い、効率的な運用を行います。また、電力の需要予測を行い、蓄電池や太陽光発電、純水素型燃料電池などを組み合わせることで、最適なピークカットを行います。

暮らしの足を支えるために

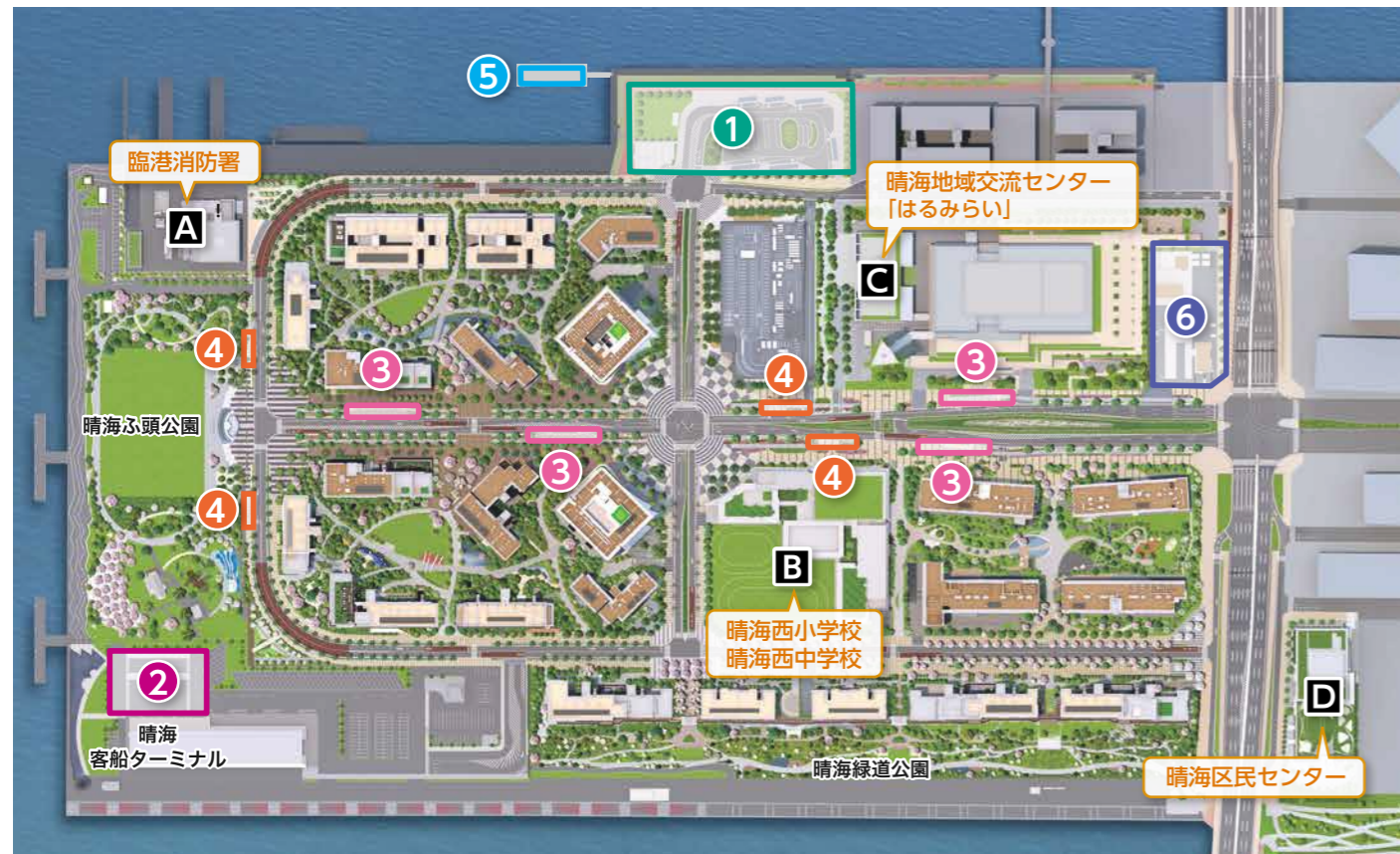
晴海地域の交通について

晴海地域は、大会後の新たなまちづくり等により、今後、交通需要の増加が見込まれます。暮らしの足を支えるため、晴海五丁目地区内に東京BRTや路線バスの新たな停留所を設けるとともに、晴海五丁目ターミナルや船着場を整備しました。



晴海五丁目の交通施設等

都営バスの運行を継続しながら、東京BRT導入に必要な交通施設を整備して、まちびらき後の交通需要の増加に対応していきます。



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。 ※令和7(2025)年時点

凡例

- ① 晴海五丁目ターミナル (東京BRT、路線バス、コミュニティサイクル)
- ② 晴海客船ターミナル都営バス折返し所
- ③ 東京BRT 停留施設
- ④ 路線バス停留施設
- ⑤ 船着場
- ⑥ 水素ステーション

●東京BRT

東京の臨海地域における交通需要の増加に速やかに対応し、地域の発展を支える新しい公共交通機関として、都心と臨海地域とを結びます。運行ルート等の詳細は、東京都都市整備局ホームページ(都心と臨海地域とを結ぶ東京BRTについて)をご覧ください。



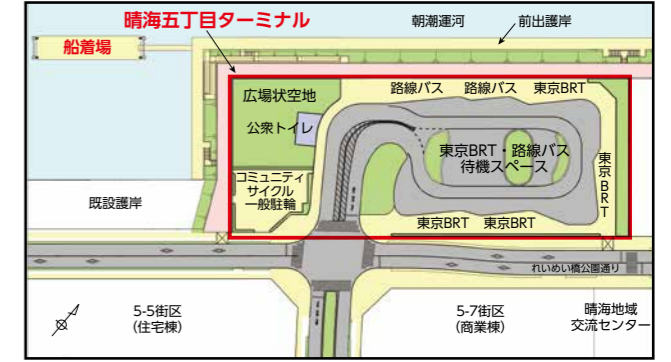
晴海五丁目ターミナル・船着場の整備

東京BRTをはじめ、路線バスや、コミュニティサイクルを導入できる複合型なターミナルとして晴海五丁目ターミナルを整備します。

また、水辺の立地を生かして、バリアフリーにも配慮した船着場を一体的に整備しました。



完成予想イメージ(令和3年12月時点)



配置のイメージ

コラム

周辺施設の案内

A 臨港消防署

臨港消防署の本庁舎が新設され、令和元年7月1日より、運用が開始されております。新庁舎は、屋上にヘリポートを持つ、地上5階建ての建物で、船舶災害や重要な港湾施設に対応できる消防力を備えています。
問合せ先：東京消防庁臨港消防署 03-3534-0119



B 晴海西小学校・晴海西中学校

令和6年度開校

「学びの場としての学校」、「まちの拠点としての学校」、「地域とともに成長する学校」の3つの視点から新しいまちの象徴となる学校づくりを推進しています。



C 晴海地域交流センター「はるみらい」

令和5年度開設

地域における自主的な交流を促進するとともに、地域課題を解決するため、ほっとプラザはるみをリニューアルし、地域住民等が連携して行う地域活動の総合的な拠点として晴海地域交流センターが開設されました。



D 晴海区民センター

令和6年度開設

中央区では、子育て支援、教育・文化行政サービス等の機能を効果的に集約した特別出張所・おとしより相談センター・保健センター・図書館・認定こども園で構成される複合施設が整備されました。



●これまでの経緯・今後の予定

2013年	1月	東京2020オリンピック・パラリンピック招致委員会が立候補ファイルを提出 東京2020オリンピック・パラリンピック招致委員会は、14項目から成る立候補ファイルを国際オリンピック委員会（IOC）本部（ローザンヌ）へ提出しました。
	9月	2020年オリンピック・パラリンピック競技大会開催都市が決定
2014年	12月	「選手村 大会終了後における住宅棟のモデルプラン」を公表 東京2020大会後における選手村予定地の住宅棟のモデルプランをとりまとめ、以下を公表 ・住宅棟は、選手の宿泊施設として一時使用した後に住居等として生まれ変わる計画 ・市街地再開発事業における特定建築者制度を導入し、民間事業者の活力や開発ノウハウを活用 ・多様な人々が交流し、快適に暮らせるまちづくりを目指す
2015年	1月	東京2020大会選手村及びレガシー検討に係る事業協力者を公募
	3月	東京2020大会選手村及びレガシー検討に係る事業協力者を決定
	12月	「2020年に向けた東京都の取組-大会後のレガシーを見据えて-」を策定 選手村を誰もがあこがれ住んでみたいと思えるまちにしていこうため、以下のまちづくりのコンセプトを発表 ・多様な人々が交流し、快適に暮らせるまちに ・水と緑に親しみ、憩いと安らぎが感じられるまちに ・新技術の活用により、環境に配慮し持続可能性を備えたまちに
2016年	3月	「東京2020大会後の選手村におけるまちづくりの整備計画」公表 東京2020大会後のまちづくりの概要について、以下を公表 ・建築・基盤整備（市街地再開発事業）：住宅戸数・階数、導入施設、スケジュール等 ・エネルギー計画：水素ステーションの整備、燃料電池の商業棟・住宅共用部への設置 ・交通計画：晴海五丁目ターミナルの整備（船着場を併設）
	4月	晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業の認可を取得
	5月	特定建築者を公募（敷地処分予定価格を公表） 選手村エネルギー事業計画の検討に係る事業協力者を公募 道路等の都市基盤整備に着手
	7月	特定建築予定者の決定 選手村エネルギー事業計画の検討に係る事業協力者の決定
	9月	特定建築者の決定（都知事承認）
2017年	1月	建築工事に着手
	3月	「選手村地区エネルギー整備計画」及び「事業実施方針」の公表
	6月	「選手村地区エネルギー事業」事業者の公募
	9月	「選手村地区エネルギー事業」事業予定者の決定
2018年	2月	「選手村地区エネルギー事業」基本協定の締結
2019年	12月	大会時に必要な部分の整備完了
2021年	7～9月	東京2020大会の選手村として一時使用
	10月以降	大会後改修工事
2023年度		住宅棟（板状）・商業棟竣工、水素の街区供給開始
2024年	5月	まちびらき
2025年度		事業完了（住宅棟（タワー）竣工）

東京都 都市整備局 市街地整備部 再開発課
〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号
電話 03-5320-5460

東京都 第一市街地整備事務所 工事課
〒104-0054 東京都中央区勝どき一丁目7番3号 勝どきサンスクエア9階
電話 03-3534-3454

都市整備局 東京2020大会のレガシーとなるまちづくり（晴海五丁目西地区）HP
©詳細は、ホームページでご覧頂けます。



高品質な紙の再生紙を使用しています



リサイクル適性
この印刷物は、印刷用の紙へリサイクルできます。

令和7年3月
登録番号(6)7