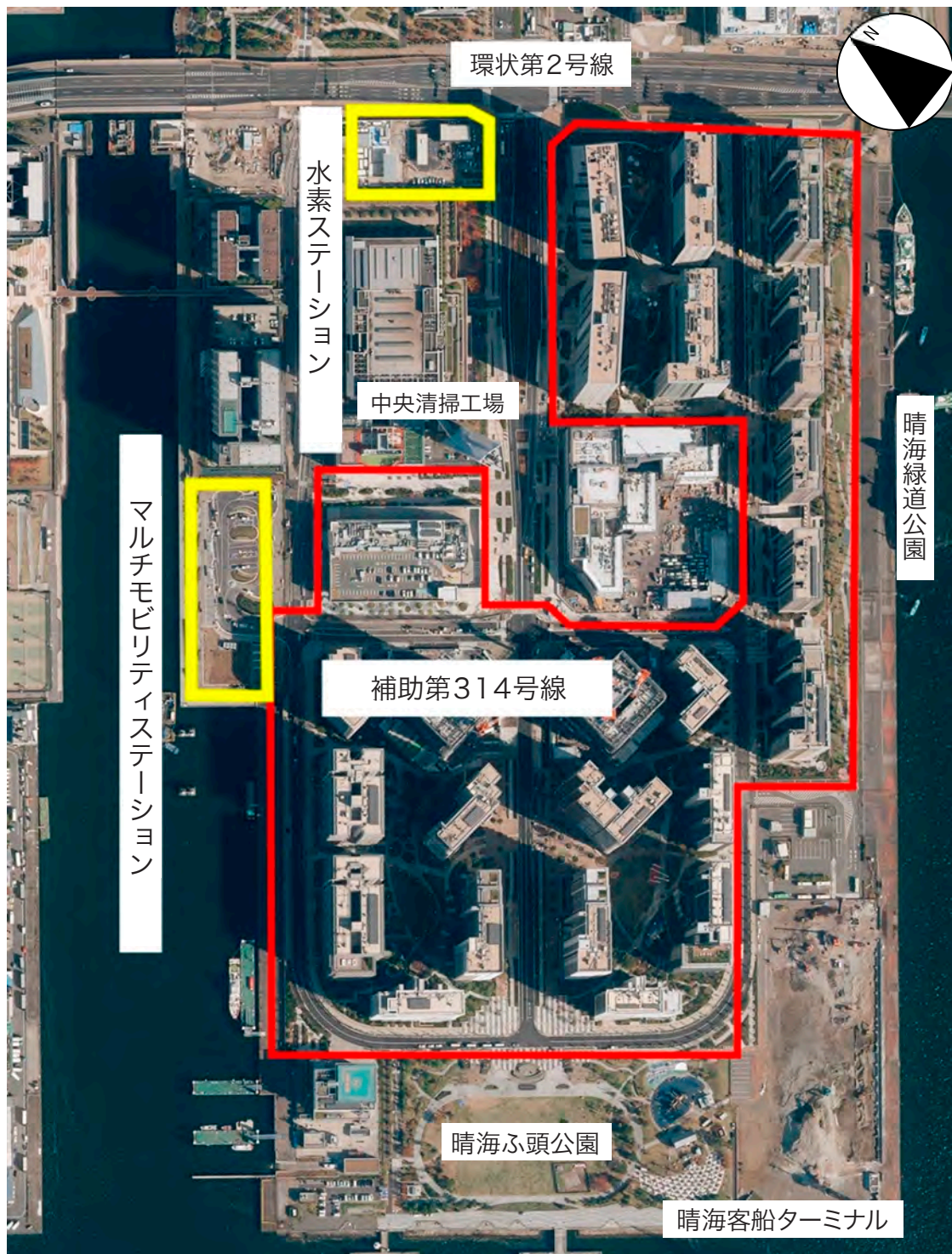


第 4 晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業

晴海五丁目西地区



令和5年11月 撮影



施行地区現況 令和6年7月 撮影



施行地区現況 令和6年2月 撮影

1 晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業

(1) 地区の概要

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	中央区晴海五丁目の一部
施行地区面積	約 18ha
施行認可	平成 28 年 4 月 22 日（東京都告示第 878 号）
権利変換計画	認可日：平成 28 年 4 月 26 日【権利変換期日：平成 28 年 5 月 25 日】
施行期間	平成 28 年度～令和 7 年度
総事業費	約 540 億円（施設建築物工事費別）
権利者数	1 名（東京都）
建築主	都市再開発法第 99 条の 2 第 2 項に定められた特定建築者 （以下「特定建築者」という。）

整備される主な施設建築物の概要（特定建築者が建築）

(ア)施設建築物：住宅棟（板状） 21 棟、住宅棟（超高層タワー） 2 棟、商業棟 1 棟

(イ)主な用途：住宅、店舗、保育所、老人ホーム など

(ウ)住戸数：5,632 戸

(エ)建物高さ：住宅棟（板状） 約 50～60m（14～18 階）、住宅棟（超高層タワー） 約 180 m（50 階）、商業棟 約 25m（3 階）

整備される主な公共施設（施行者が整備）

(ア)幹線街路：補助第 314 号線 幅員 25m、延長約 210m

(イ)区画道路：区画道路 5-1 号線 幅員 23m、延長約 380m

区画道路 5-2 号線 幅員 25m、延長約 100m

区画道路 5-3 号線 幅員 36m、延長約 260m

区画道路 5-4 号線 幅員 18m、延長約 830m

(2) 地区の状況

本地区は、中央区晴海五丁目に位置する都有地であり、従前、建築物は存在しておらず、低未利用地となっていた。

本地区の南西側には晴海ふ頭公園、南側には晴海客船ターミナル、北側には共同住宅、中央清掃工場、環状第 2 号線を挟んだ晴海四丁目には事務所及び倉庫群が存在している。

周辺では、幹線道路等の交通基盤整備が進められており、晴海・月島・勝どきでは近年、都心型居住の需要に対応した大規模な住宅開発が進んでいる。

なお、本地区は、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。）の選手村として利用された。

(3) 事業の経緯

事業の主な経緯は以下のとおりである。

平成 25 年	1 月	国際オリンピック委員会（IOC）に立候補ファイル提出
	9 月	2020 年オリンピック・パラリンピック東京開催決定
平成 26 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」公表
平成 27 年	3 月	選手村及びレガシー検討に係る事業協力者選定
	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―」公表 晴海地区地区計画の都市計画変更
平成 28 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
	4 月	第一種市街地再開発事業施行認可取得 権利変換計画認可取得
	5 月	特定建築者の公募開始 基盤整備工事着手
	7 月	特定建築者予定者の選定
	9 月	事業計画及び権利変換計画の変更 特定建築者の決定
平成 29 年	1 月	施設建築物工事着手
平成 30 年	6 月	事業計画の変更
	7 月	権利変換計画の変更
	10 月	事業計画の変更
	11 月	権利交換計画の変更
令和 2 年	8 月	事業計画の変更
	9 月	権利変換計画の変更
令和 3 年	7-9 月	東京 2020 大会選手村として一時使用
	10 月	大会後改修工事（施設建築物・基盤整備）及びマルチモビリティステーション 整備工事着手
	11 月	事業計画の変更
令和 5 年	11 月	権利変換計画の変更
令和 6 年	2 月	商業棟・住宅棟（板状）建築工事完了 マルチモビリティステーション整備工事完了

（4） 審査委員及び権利変換計画の審査

市街地再開発審査委員選考基準（平成 28 年 4 月 13 日決定）に基づき、行政関係、不動産関係、法律関係の各分野から 1 名ずつ、計 3 名の専門家を審査委員とすることとした。

市街地再開発審査委員選考委員会要綱（平成 28 年 3 月 11 日局長決定）に基づき委員 3 名を選考し、施行認可取得後、東京都知事の承認を受けて審査委員が確定した。

平成 28 年 4 月、作成した権利変換計画について、3 名の審査委員の同意を得た。

平成 28 年 9 月には、特定建築者予定者の選定を受け権利変換計画を変更し、3 名の審査委員の同意を得た。さらに、平成 30 年には施設建築物の一部を、令和 2 年には東京 2020 大会延期に伴う事業期間を、令和 3 年には施設建築物の一部を変更するため、事業計画を変更し、権利変換計画の変更について、審査委員の同意を得た。

(5) 特定建築者の選定

平成 28 年 5 月に特定建築者の募集を開始した。

特定建築者選考委員会にて、民間事業者からの応募図書やプレゼンテーションなどの審査を経て、特定建築者の予定者を平成 28 年 7 月に選定し、基本協定を締結したうえで、同年 9 月に東京都知事の承認を受け決定した。

特定建築者は以下のとおり。

代表会社	三井不動産レジデンシャル株式会社		
構成会社	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	

(6) 事業計画

ア 設計方針

本地区においては、緑地に囲まれ水辺に開けた大規模敷地という特性を活かし、街区ごとに一体的な建築計画とすることで、まとまった空地进行するとともに、晴海ふ頭公園や緑地等、周辺環境にも配慮した計画とする。

イ 施設建築物の設計の概要

(ア) 設計方針

- ① 多様な都市生活に対応した居住機能を整備するため、超高層タワー住宅を含む街区及び板状住宅棟のみを配置する街区を織り交ぜた住宅計画とする。
- ② にぎわい・交流の空間を形成するため、晴海五丁目の中心部分には、商業棟及び超高層タワー住宅を配置する。
- ③ 補助第314号線の一部及び区画道路5-3号線（以下「晴海中心軸」という。）を創出するため、住宅棟低層部に店舗などの生活支援施設を導入する。
- ④ 晴海五丁目の中心部分南東に位置する学校予定地への日照環境に配慮しながら、水辺の開放感を確保するため水辺側に面した街区は高さを抑え、十分な隣棟間隔を確保する。

(イ) 施設建築敷地の敷地面積及び建築面積並びに施設建築物の延床面積及び容積対象面積

街区名	敷地面積	建築面積	延床面積	容積対象面積
5-3 街区	約 26,310 m ²	約 7,590 m ²	約 112,870 m ²	約 78,180 m ²
5-4 街区	約 23,640 m ²	約 7,890 m ²	約 104,490 m ²	約 70,780 m ²
5-5 街区	約 37,450 m ²	約 12,980 m ²	約 223,630 m ²	約 147,450 m ²
5-6 街区	約 35,180 m ²	約 10,970 m ²	約 209,480 m ²	約 138,950 m ²
5-7 街区	約 11,360 m ²	約 7,010 m ²	約 19,820 m ²	約 19,240 m ²
合計	約 133,940 m ²	約 46,460 m ²	約 670,320 m ²	約 454,630 m ²

(令和 3 年 10 月時点)

ウ 施設建築敷地の設計の概要

(ア) 設計方針

- ① 5-3、5-5及び5-6街区には、多彩な活動や交流に活用できる、まとまった規模の街区広場を整備する。
- ② 貫通通路入口部には、街区内部へと人々を誘引し、また、住宅低層部に導入する店舗、共用空間と合わせてにぎわいを創出する空間を整備する。
- ③ 水辺への視線の抜けを十分に確保しながら護岸の修景と一体的な緑化を図り、環状第2号線からの視線にも配慮した、連続性のある緑の空間とする。

(イ) 地区施設

- ・ 緑 地
水辺に面する5-4街区には、水辺に向かい開放的な緑地を整備する。海への眺望を享受しながら散策可能な空間とする。
- ・ 広 場
晴海五丁目の中心部分には、晴海中心軸に面する位置に、地区の顔となる規模感のある地区施設広場を整備し、公共的空地と連続した空間を確保する。
- ・ 貫通通路
にぎわいを形成する晴海中心軸から外周の区画道路への円滑なアクセスのため、安全性や快適性に配慮し、街区内部を貫通する通路を整備する。晴海中心軸や街区内部のまとまりのある広場との連続性及び視線の抜けに配慮した、潤いある歩行空間とする。
- ・ 歩道状空地
環状第2号線、補助第314号線及び新設区画道路沿いに、安全性や快適性に配慮し、歩道と一体的な歩道状空地を整備する。
- ・ 緑 道
水辺に面する5-4街区に整備する緑地と前面道路を良好に接続するため、安全性や快適性に配慮し、緑道を整備する。
- ・ 歩行者通路
高潮対策など、防災対応力を高めた市街地形成のため、計画地内をAP+6.5mまで嵩上げすることにより、歩道とレベル差が生じる部分については、安全性や快適性に配慮し、歩行空間を整備する。

エ 公共施設の設計の概要

	種別	名称	幅員（全幅員）	延長	備考
道路	幹線街路	補助第314号線	25m	約210m	新設
	区画道路	区画道路5-1号線	23m	約380m	新設
	区画道路	区画道路5-2号線	25m	約100m	新設
	区画道路	区画道路5-3号線	36m	約260m	新設
	区画道路	区画道路5-4号線	18m	約830m	新設

オ 住宅建設の概要

街区名	戸数	タイプ
5-3、5-4、5-5、5-6街区	5,632戸	1R00M、1LDK、2LDK、3LDK、4LDK

図1 全体計画図

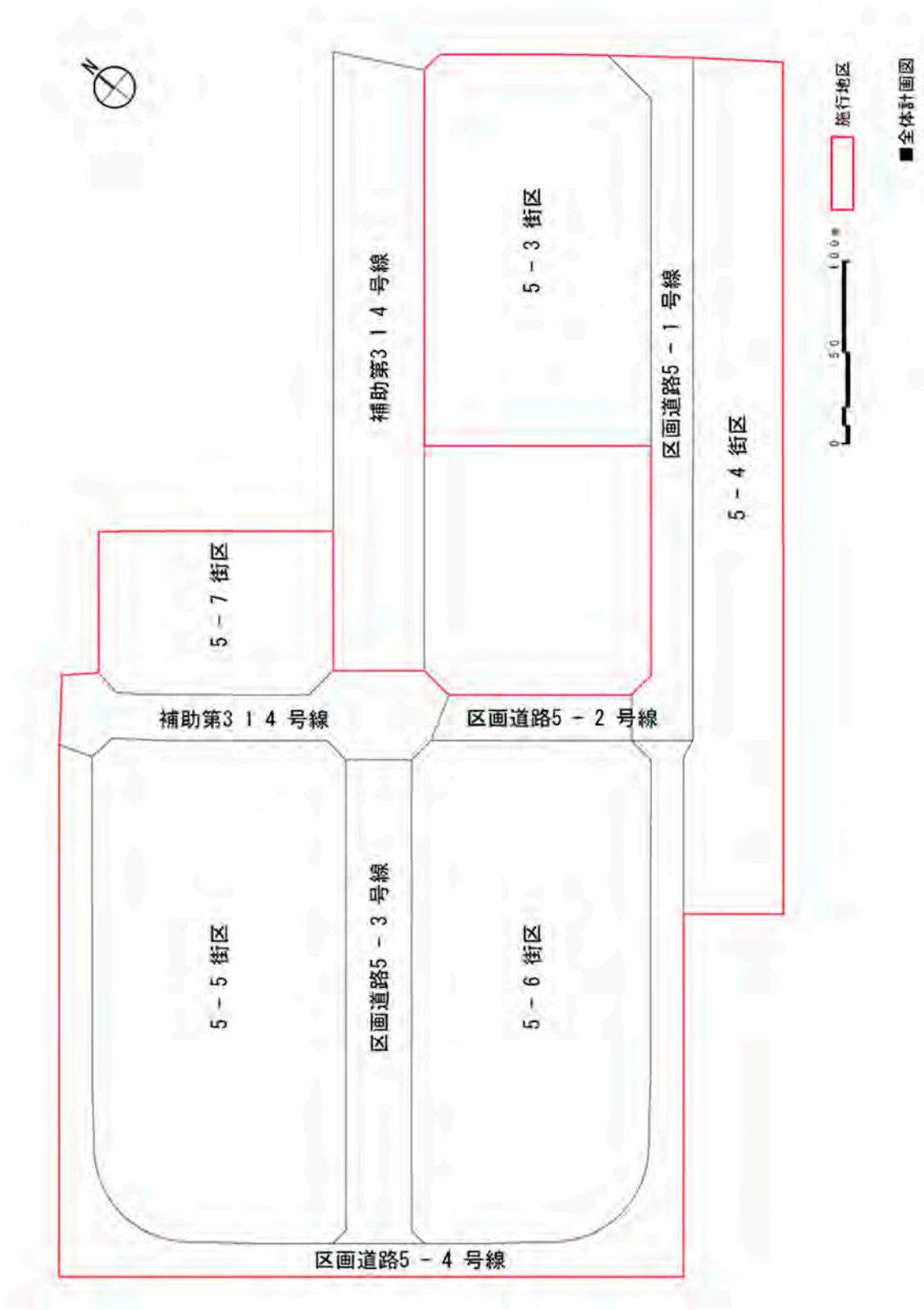


図2 施設建築物の設計図

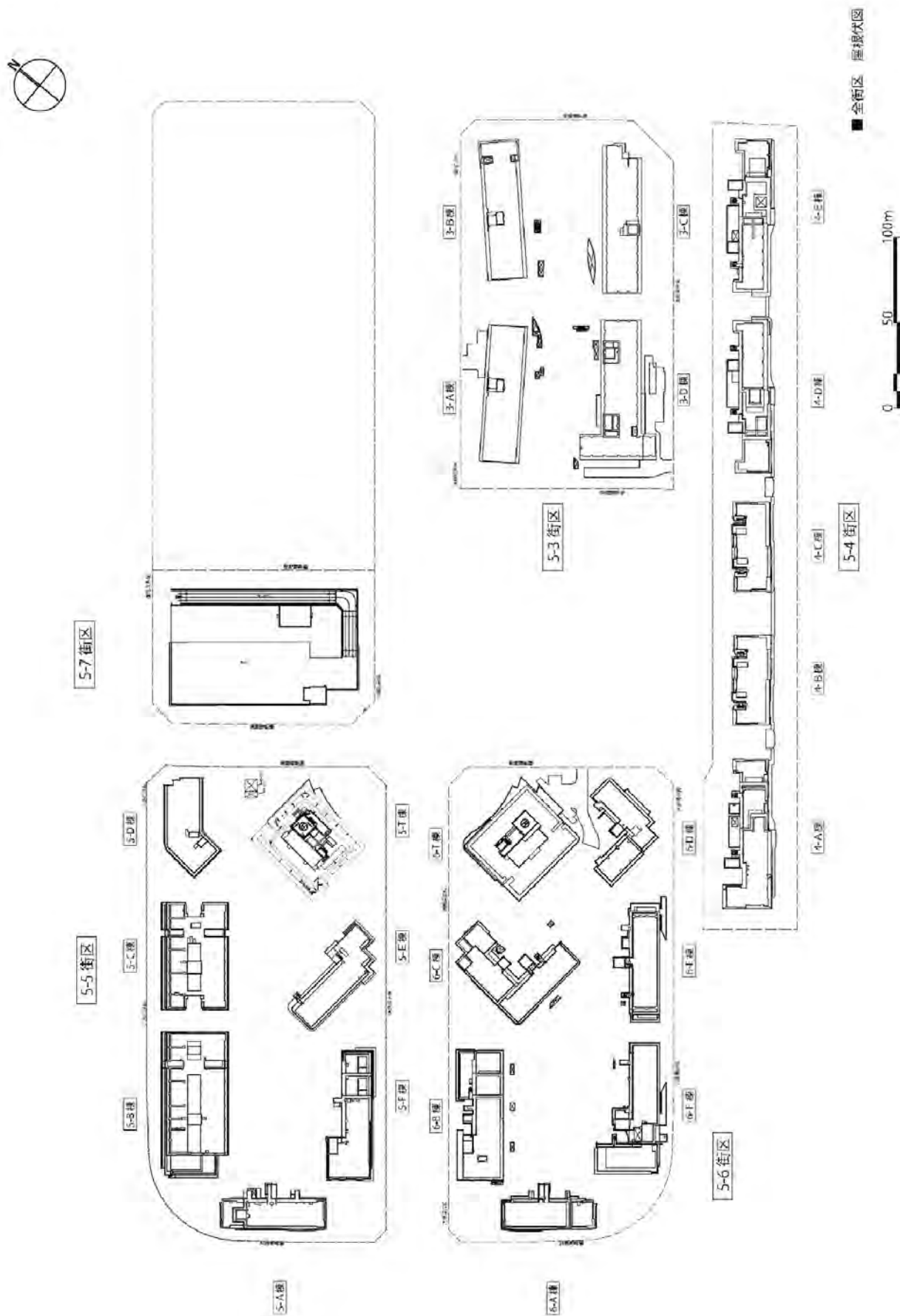
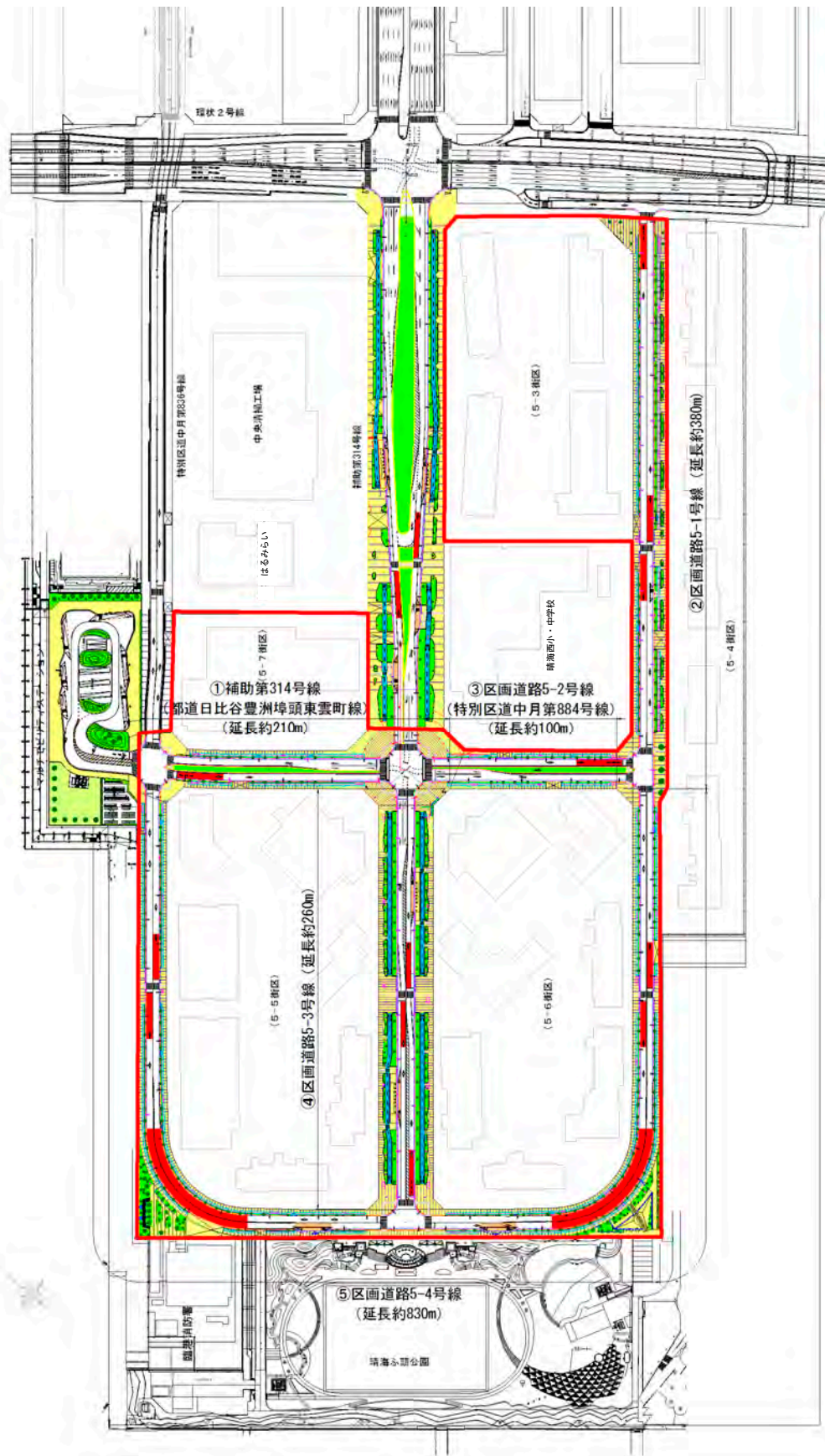


図3 道路平面図



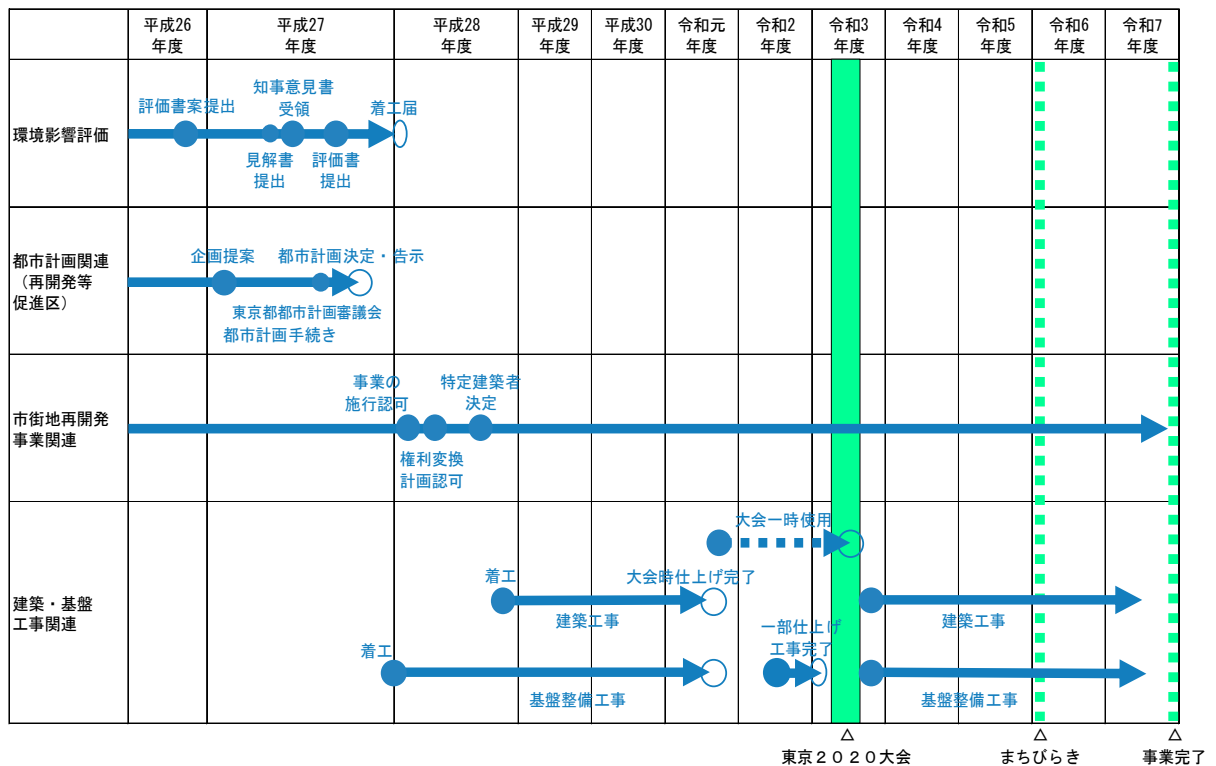
靖国五丁目西地区第一種市街地再開発事業

(7) 全体スケジュール

平成 25 年度の大会開催決定以降、環境影響評価や都市計画に関する手続きを進め、平成 28 年 4 月に認可を取得し、事業に着手した。また、同年 5 月には基盤整備工事に着手し、平成 29 年 1 月には、施設建築物工事に着手した。施設建築物及び公共施設の整備を進め、令和元年 12 月に大会時に必要な部分の整備を完了させた。

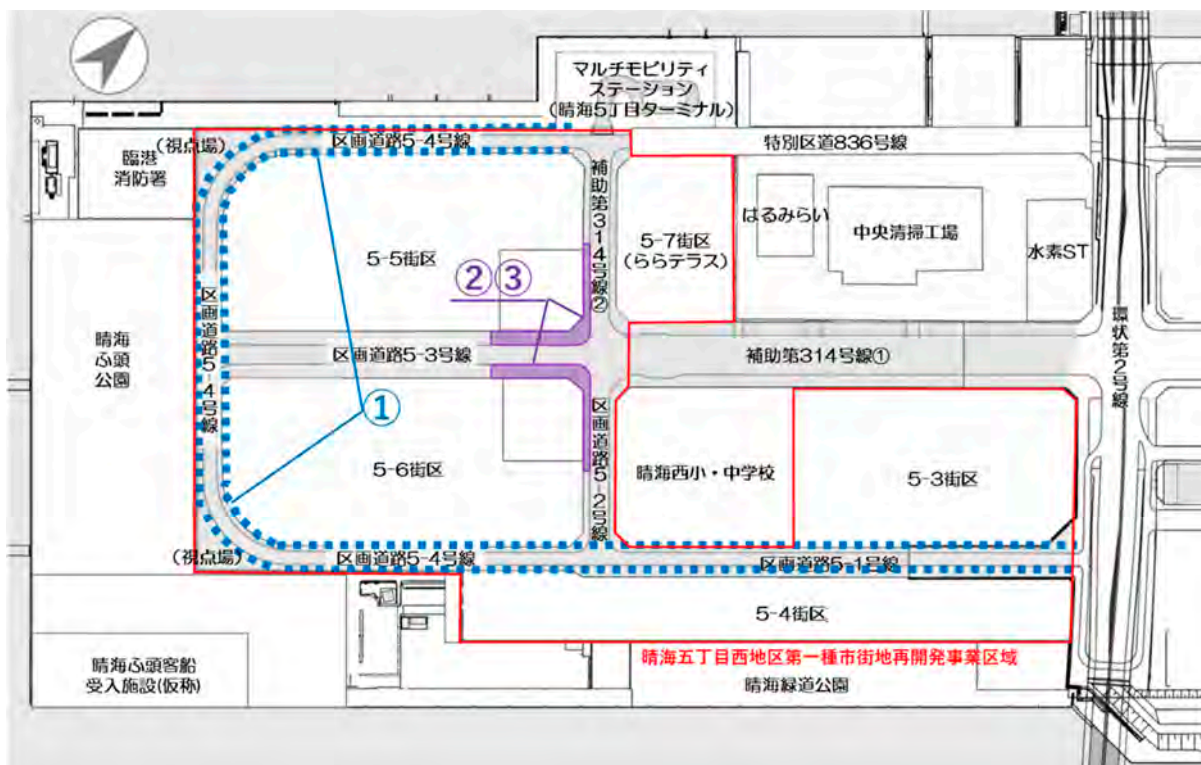
令和 2 年 1 月から公益財団法人東京オリンピック・パラリンピック競技大会組織委員会により一時使用が開始され、大会期間中は選手村として利用された。今後は、住宅棟（超高層タワー）の建築や道路改修工事等を行い、令和 7 年度の事業完了を目指す。

事業全体の流れは以下のとおりである。



(8) 令和6年度の予定

ア 今年度の基盤整備工事の施行箇所は以下のとおり。



- ① 電線共同溝及び街路照明補修工事（6晴五-1）
- ② 街路照明設置工事（6晴五-2）
- ③ 舗装及び街路築造工事（6晴五-3）

イ 道路管理

令和6年2月にマルチモビリティステーション、同年3月に区画道路5-1号線、5-4号線（5-2号線、5-3号線交差点の一部含む）を中央区へ管理引継ぎし、供用開始した。また、令和6年4月に補助314号線①を第一建設事務所へ管理引継ぎし、供用開始した。

本年度は、区画道路5-2号線、5-3号線、補助314号線②について道路管理を行っていく。

(9) 大会時の選手村利用

大会時、住宅棟（板状）21 棟は、選手の宿泊施設として一時使用された。

2 階～14 階で、オリンピック時には 18,000 ベッド、パラリンピック時には 8,000 ベッドが、IOC の指定する基準に合わせて確保された。

また、商業棟や晴海客船ターミナル、大会後に建築される住宅棟（超高層タワー）の敷地や小学校用地、晴海四丁目の敷地などに整備される仮設施設は、大会運営施設、選手利便施設（メインダイニング）、NOC/NPC サービスセンターなどとして利用された。

(10) イメージパース



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