



東京 2020 大会後の選手村のイメージ
 (市街地再開発事業の完了時)
 ©晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業特定建築者

選手村の整備 (東京 2020 大会後のまちづくり)



東京 2020 大会後の選手村のイメージ (晴海ふ頭公園の再整備後)

※晴海客船ターミナルの廃止時期は未定です。

©晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業特定建築者

目次 contents

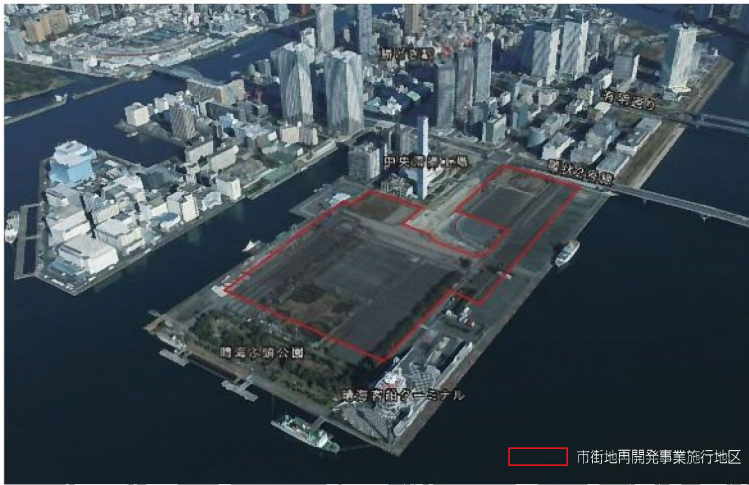
東京 2020 大会後の 選手村のまちづくり	1-4
晴海五丁目西地区 第一種市街地再開発事業	5-6
エネルギーの取組	7-8
交通の取組	9-10
東京 2020 大会時の選手村	11

◆ まちづくりの概要

都は、晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業に平成 28 年 4 月に着手し、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、大会後のレガシーとなるまちづくりに取り組んでいます。

大会時には選手用の宿泊施設として一時使用し、大会後は住宅となる建物等について、特定建築者制度を導入し、民間事業者の資金と開発ノウハウを活用して整備を進めています。

大会後のレガシーとなるまちづくりに向けて、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、いきいきと生活でき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利用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の実現に向けた取組を推進していきます。



事業着手前の晴海五丁目西地区（平成 26 年 12 月撮影）



晴海の位置関係



◆ 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。 <small>出典：立候補ファイル （東京 2020 オリンピック・パラリンピック招致委員会）</small>	
	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 環境影響評価書案を提出	
	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くため、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：マルチモビリティステーションの整備（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	特定建築者を選定 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	
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」事業者の募集	
	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（目途）	大会時に必要な部分の整備完了	
2020年		東京 2020 大会の選手村として一時使用 大会後改修工事	
2024年度		事業完了	

◆ 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」「行」「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、緑に囲まれ、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。





さらに・・・

地域の賑わいを創出する店舗や生活支援施設など

晴海中心軸沿いの建物低層部にカフェや物販店舗などの生活支援施設を配置し、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。



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。



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。



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るとされています。

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、他の者（特定建築者）に実施させ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。

本事業では、三井不動産レジデンシャル株式会社、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を公募により、特定建築者として選定しました。

◆ 事業の内容

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～平成 36(2024) 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 約 5,650 戸
 （賃貸約 1,490 戸、分譲約 4,160 戸）

施設建築物の設計の概要

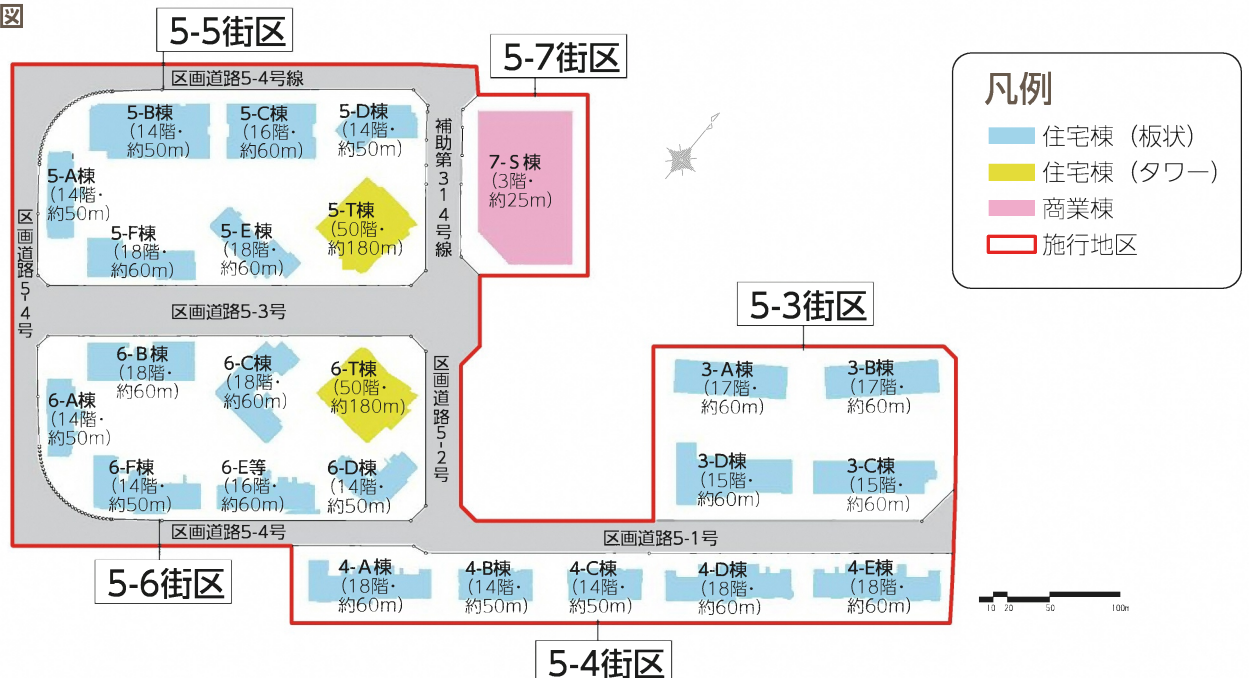
	5-3 街区	5-4 街区	5-5 街区
敷地面積	約 26,310㎡	約 23,640㎡	約 37,450㎡
建築面積	約 7,590㎡	約 7,890㎡	約 12,990㎡
延床面積	約 112,870㎡	約 104,490㎡	約 223,790㎡
容積対象面積	約 78,390㎡	約 70,780㎡	約 147,570㎡
主な用途	住宅（約 1,490 戸）・店舗・老人ホーム	住宅（約 690 戸）	住宅（約 1,830 戸）・店舗
	5-6 街区	5-7 街区	合計
敷地面積	約 35,180㎡	約 11,360㎡	約 133,940㎡
建築面積	約 10,970㎡	約 7,010㎡	約 46,460㎡
延床面積	約 209,420㎡	約 19,620㎡	約 670,210㎡
容積対象面積	約 138,930㎡	約 19,400㎡	約 455,080㎡
主な用途	住宅（約 1,640 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



◆ 工事のスケジュール

西暦 (年度)	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	
再開発事業	●認可 ●特定建築者選定								●事業完了	
道路整備	盛土・下水・電線共同溝・街路築造工事				東京2020大会	街路等 仕上げ工事				
建築工事	住宅棟 (板状) 建設					住宅棟 (板状) 改修	竣工	※		
			商業棟建設			商業棟改修	竣工	※		
						住宅棟 (タワー) 建設			竣工	

※水素ステーション、マルチモビリティステーションも同時期に完成予定

◆ 道路などの整備

都は、道路など都市基盤の整備を実施しており、事業着手前から約 2.5m 盛土し、地盤を嵩上げすることで、高潮に対応できる安全なまちづくりを進めています。

水道、下水道、ガスなどのライフライン施設は、盛土をしながら埋設するほか、防災性の向上や景観配慮のため、電線類も地中化する計画としています。車道については、夏の暑さ対策として遮熱性舗装を採用しています。



区画道路 5-3 号断面イメージ

当事業における道路工事の手順 (イメージ)

撤去工事

- ・事前に古い舗装やコンクリートなどの撤去を行います

盛土工事

- ・約2.5m盛土し、地盤をかさ上げします

埋設物の設置

- ・盛土をしながら、水道、下水道、電線類、ガスなどのライフライン施設を埋設します

舗装や排水溝の設置

- ・道路の舗装を行い、雨水を流すための側溝などを設置します

街路樹や安全施設などの設置

- ・街路樹、照明灯、ガードレールなどの安全施設を設置します

※形状や大きさはイメージです



盛土工事の状況 (平成 29 年 11 月)



埋設物の設置状況 (平成 30 年 8 月)