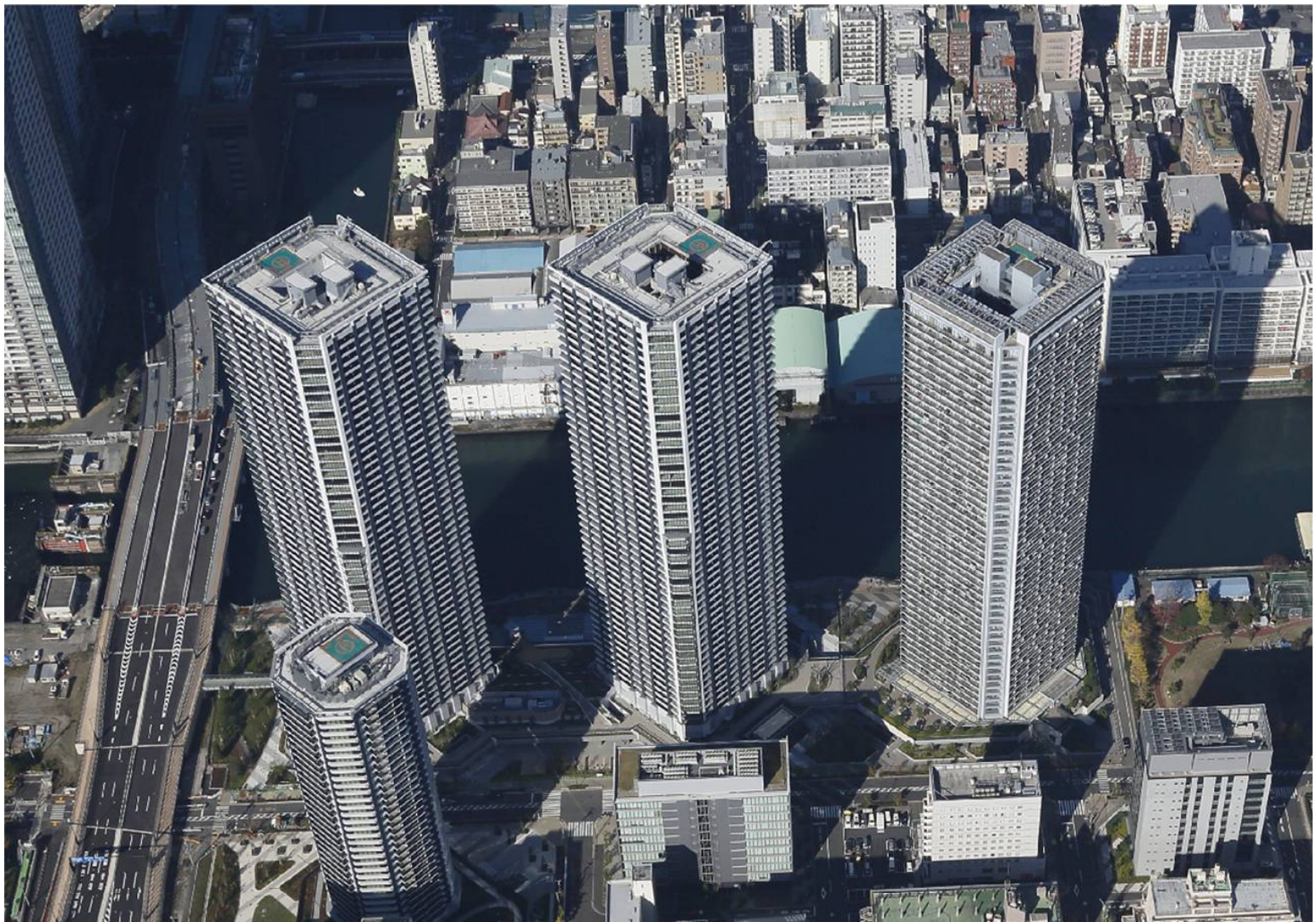




晴海三丁目西地区
第一種市街地再開発事業

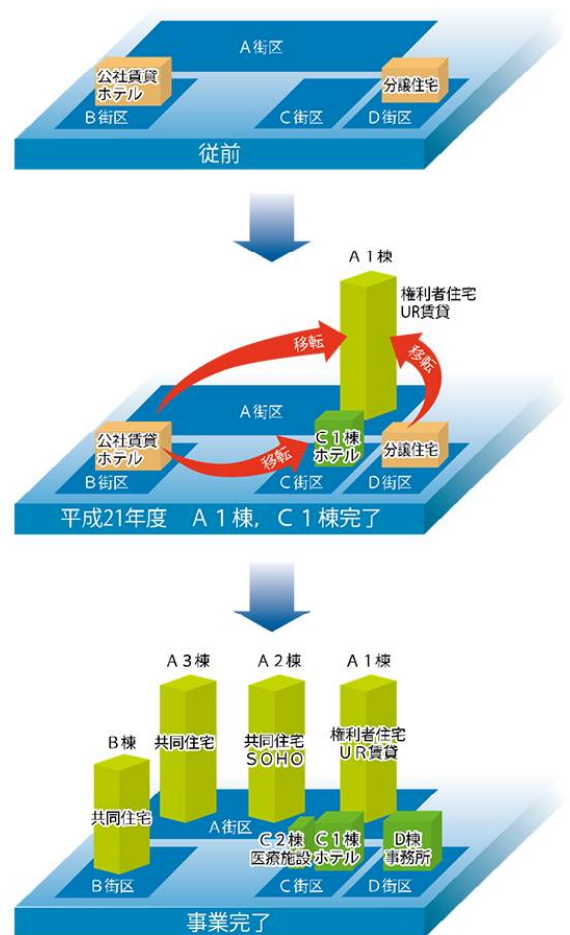
ベイシティ晴海

街に、ルネッサンス



事業スケジュール

平成15年(2003年) 1月	都市計画決定
平成18年(2006年) 1月	事業計画認可
平成18年(2006年) 8月	権利変換計画認可
平成18年(2006年) 9月	建設工事着手
平成20年(2008年) 2月	A 2・A 3棟, C 2棟特定建築者決定
平成21年(2009年) 10月	C 1棟工事完了
平成21年(2009年) 12月	A 1棟工事完了
平成24年(2012年) 1月	B棟, D棟特定建築者決定
平成25年(2013年) 10月	D棟工事完了
平成27年(2015年) 10月	A 2・A 3棟, B棟工事完了
平成29年度(2017年度) 予定	C 2棟工事完了, 再開発事業完了



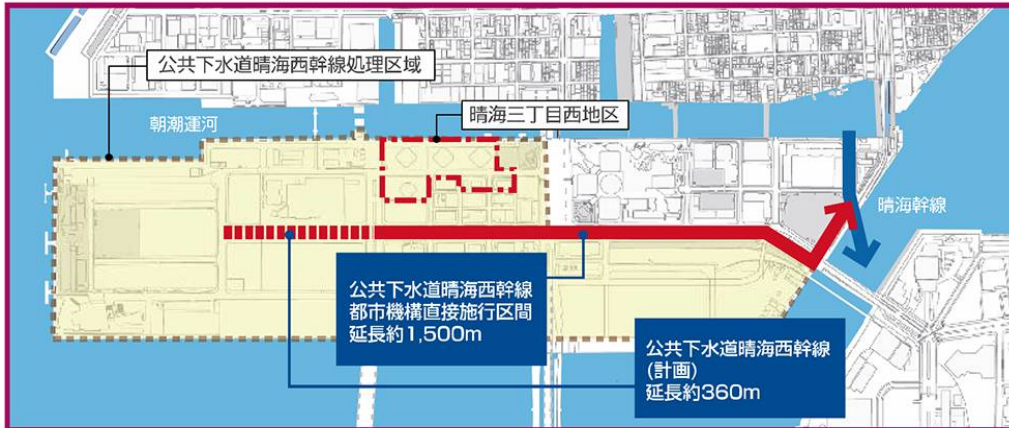
独立行政法人都市再生機構
 東日本都市再生本部 都心業務部 晴海・勝どき都市再生事務所
 〒104-6203 東京都中央区晴海1-8-1 2
 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ 3階
 Tel 03-5548-8633 <http://www.ur-net.go.jp/haru3/>

再開発事業に関連する公共施設を一体的に整備

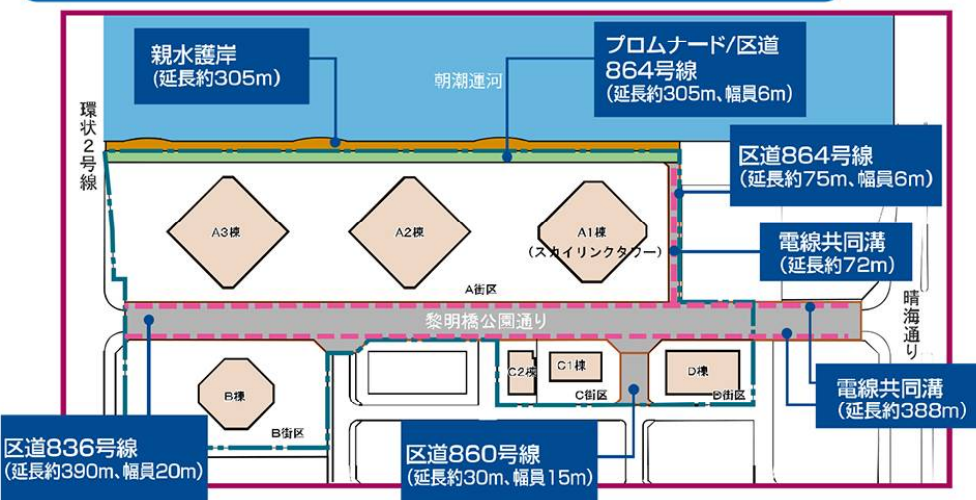
晴海三丁目西地区では、晴海地区全体の土地利用転換の促進とまちの魅力や付加価値の向上を図るため、市街地再開発事業に関連する公共施設を一体的に整備しました。

具体的には、既存污水管を補完するバイパス管として公共下水道晴海西幹線を整備するとともに、道路の拡充整備、電線共同溝の導入による無電柱化、既存護岸の耐震改修整備にあわせた親水化など、公共施設の総合整備を実施しました。

UR都市機構の直接施行による公共下水道晴海西幹線の整備



市街地再開発事業地区の公共施設整備



親水護岸の整備

親水護岸の整備においては、東京都、中央区、及びUR都市機構の三者で覚書を締結し、それぞれの役割を明確にしたうえで事業を実施しました。

役割分担では、護岸を海岸保全施設として機能する「護岸本体」と、その上部に整備する散歩道などの「護岸上部」に区分し、設計、施工の分担を定めたほか、財産区分、管理区分等について決めました。



水辺のステージで出会う仲間たち

高い親水性と憩える環境

水辺のステップ（階段護岸）や水辺のテラス（張出し部）など、水辺が身近に感じられ、人々が集い、憩える環境を整えています。

生き物と触れ合える

磯の生き物と触れ合える場所として、水辺のステージ（潮溜まりやカニパネル）を整備しています。安全性にも十分配慮しています。

水辺のステップ（イメージ図）

水辺のテラス（イメージ図）

水辺のステージ（イメージ図）



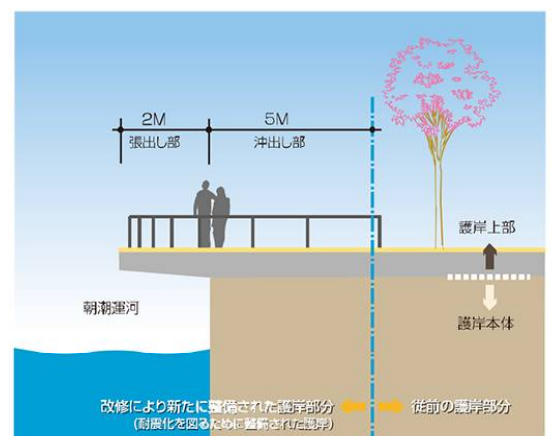
公共下水道晴海西幹線の整備は、UR都市機構の直接施行制度により実施しました。事業実施においては、東京都とUR都市機構との間で、事業計画、施行方法、費用負担等に関する各種協定、覚書を締結し、それぞれの役割を明確にした上で事業を実施しました。

晴海西幹線整備における役割分担



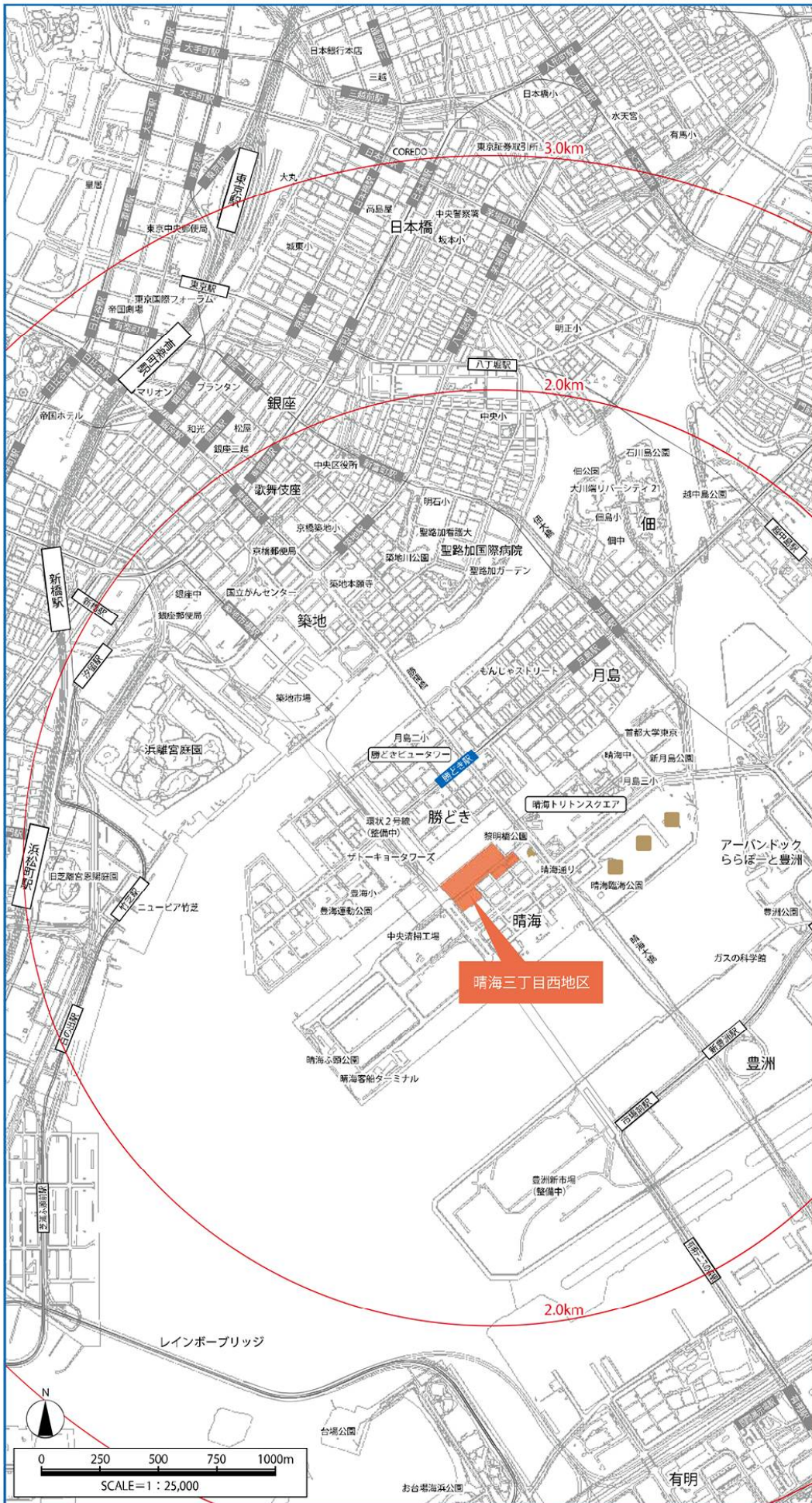
【UR都市機構の直接施行制度】

本来地方公共団体が整備する公共施設を、UR都市機構の面的整備とあわせてUR都市機構が地方公共団体に代わって整備する制度



親水護岸区分断面図

	護岸本体	護岸上部
設計	UR都市機構	UR都市機構
施工	東京都	UR都市機構
維持管理	東京都	中央区
財産帰属	国	中央区



晴海の歴史

1931年 月島四号地（晴海地区）約76haの埋立完成

1937年 月島四号地を晴海と命名「いつでも晴れた海を望む」

1940年 勝どき橋完成

1959年 第3回国際見本市開催



「京橋図書館所蔵」

1962年 晴海地区



「京橋図書館所蔵」

1966年 晴海埋立事業完成 現在の広さ約106haになる

2000年 大江戸線開通（勝どき駅開業）

2001年 晴海トリトンスクエア完成 中央清掃工場完成



現在の晴海地区



「この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の数値地図25000（空間データ基盤）、数値地図2500（空間データ基盤）及び基礎地図情報を使用した。（承認番号 平24情使、第91号）なお、本成果品を第三者がさらに複製又は使用する場合には、国土地理院長の承認を得る必要がある。」

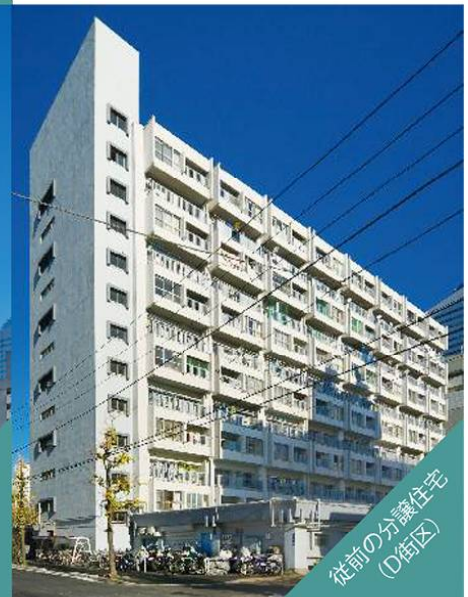
地区の従前状況

従前は、大規模な低未利用地と建て替え期を迎えた共同住宅からなる土地利用となっていました。



土地利用状況	従前地積	従後地積
宅地	約33,800㎡ (81%)	約32,000㎡ (77%)
道路	約7,900㎡ (19%)	約9,700㎡ (23%)
計	約41,700㎡	

従前権利者数	人数
土地所有者	169 (40.5%)
借地権者	1 (0.2%)
借家権者	247 (59.2%)
計	417



都市計画の概要

平成15年1月31日付けで東京都市計画第一種市街地再開発事業として決定、平成27年12月17日付けで変更を行ないました。

名称		晴海三丁目西地区第一種市街地再開発事業				
施行区域面積		約4.2ha				
公共施設の 配置及び規模	種別	名称	規模			
			道路	区画道路	特別区道 中月 第836号線	幅員 20.0m 延長 約330m
					特別区道 中月 第860号線	幅員 5.0m 延長 約 30m
					特別区道 中月 第864号線	幅員 6.0m 延長 約380m
建築物の整備	街区番号	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	高さの限度	
	A	約15,700㎡	約287,800㎡ (約173,600㎡)	住宅、駐車場	180m	
	B	約3,000㎡	約 46,500㎡ (約 24,500㎡)	住宅、駐車場	125m	
	C-1	約900㎡	約 5,900㎡ (約 5,400㎡)	宿泊施設、駐車場	45m	
	C-2	約500㎡	約 3,500㎡ (約 2,900㎡)	医療施設、駐車場	45m	
	D	約900㎡	約 10,300㎡ (約 9,400㎡)	事務所、駐車場	55m	
建築敷地の整備	街区番号	建築敷地面積	整備計画			
	A	約21,700㎡	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内の広場は、晴海地区地区計画に従い整備する。 壁面の位置の制限は、晴海地区地区計画に定めるとおりとする。 			
	B	約6,100㎡				
	C-1	約1,500㎡				
	C-2	約700㎡				
	D	約1,900㎡				
住宅建設の目標		戸数	面積			
		約2,600戸	約168,500㎡			
参考		晴海地区地区計画区域内にあり。				



ベイシティ晴海

◆地区名称・シンボルマーク

地区名称は募集を行い、権利者代表などから組織された選定委員会で「ベイシティ晴海」に決定しました。当地区の象徴的な建物であるA街区の3棟のタワーが並んでいる様子を俯瞰からとらえた形をモチーフにして表現しました。そして、地区名称にちなみ、タワーの輪郭をベイの「B」、シティの「C」、晴海の「H」にかたどりました。カラーリングには、このまちにあふれる水と緑、及び当地区から望むことができる広い空から、海を表す「青」、木々を表す「緑」、そして晴れた空を表す「水色」の3色を用いています。

◆超高層住宅の織りなす景観

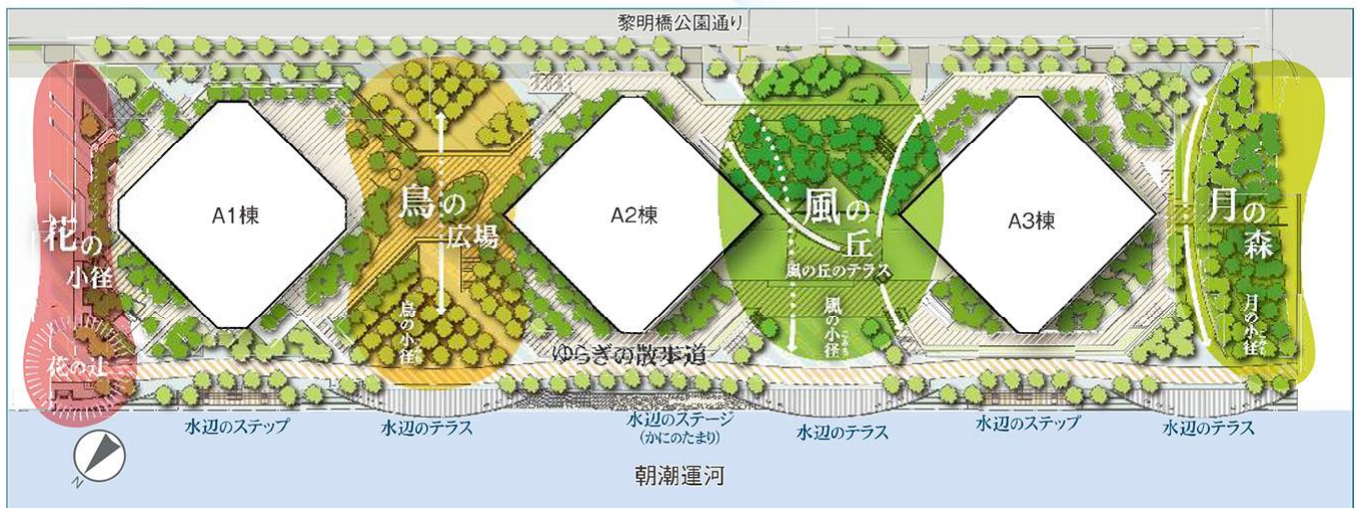
A街区の3棟の超高層住宅は晴海三丁目におけるシンボルとなります。すらりとした上品なシルエットを持ち、それぞれ45度に振った並列配置の3棟の姿は、「都市の屏風」とでもいうべき特徴的な景観を東京インナーハーバーにつくりだします。建物のデザインにあたっては、その特徴をさらに引き立てるよう、3棟そろってコーナー部にシャープなマリオンを通して、垂直性を強調しました。屏風のシルエットとあいまって、水から空へとつながる軽やかな上昇感を演出します。

- * 1：東京湾の最奥部に位置する晴海や豊洲などの地域をいいます。
- * 2：建物の外壁を構成する垂直な材。

◆四季を感じる緑の丘

ガラスを基調とした現代的な超高層住宅とは対照的に、低層部のデッキは自然の緑で覆われます。

運河へと抜ける四季折々の花で飾られた「花の小径」、木立があり人と鳥や犬などの動物が集う「鳥の広場」、海風が感じられる緑の斜面「風の丘」、三日月にかたちを見立てられた「月の森」。「花鳥風月」の4つのコンセプトを持った屋外空間において、都心にありながら美しい四季の移り変わりを感じることができます。



※掲載の図面、イラストは計画中のものであり、変更になる場合があります。



事業計画の概要

旅行者の名称
独立行政法人都市再生機構

事業の目的
既存集合住宅の建替えによる居住機能の更新・継続と新規住宅供給を主体として、宿泊・業務等諸機能の導入による複合市街地の形成を目指し、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り、併せて公共施設の整備を行うため、第一種市街地再開発事業を施行します。

施行地区の面積
約4.2ha



施設建築物の概要

	A1棟	A2・A3棟	B棟	C1棟	C2棟	D棟
建物用途	スカイリンクタワー （権利者住宅、UR賃貸住宅） 店舗等、駐車場	ドック・トゥール （権利者住宅、UR賃貸住宅） 店舗等、駐車場	ベイサイドタワー-晴海 （権利者住宅、UR賃貸住宅） 店舗等、駐車場	ホテル 駐車場	医療施設 駐車場	事務所 駐車場
住宅戸数	736戸	1,450戸	352戸	—	—	—
敷地面積	約 6,500 m ²	約 15,200 m ²	約 6,100 m ²	約 1,500 m ²	約 700 m ²	約 1,900 m ²
建築面積	約 4,500 m ²	約 10,200 m ²	約 2,800 m ²	約 900 m ²	約 500 m ²	約 900 m ²
延床面積	約 84,200 m ²	約 176,300 m ²	約 42,100 m ²	約 5,900 m ²	約 3,300 m ²	約 9,700 m ²
容積対象面積	約 52,300 m ²	約 121,800 m ²	約 24,500 m ²	約 5,400 m ²	約 2,900 m ²	約 9,400 m ²
建ぺい率	約 70 %	約 70 %	約 50 %	約 60 %	約 70 %	約 50 %
容積率	約 800 %	約 800 %	約 400 %	約 400 %	約 400 %	約 500 %
階数	地上49階 地下1階	地上52階 地下1階	地上33階 地下2階	地上11階 地下1階	地上6階 地下1階	地上11階 地下1階
高さ	約 163 m	約 180 m	約 117 m	40 m	約 35 m	約 55 m

特定建築者…市街地再開発事業において整備する建物を旅行者に成り代わって建築する者。