

(みなと2ちょうめひがし)

# NO. 176 湊二丁目東地区(組合施行)

## 1 計画の概要

計画地	中央区湊二丁目地内		
計画の概要	1	バブル期に地上げされた未利用地が散在し、老朽化した木造建物も多く存在することから、公共施設を整備し、宅地の利用増進を図ることで、合理的かつ健全な土地利用を促進する。	
	2	権利者の多様な意向に対応するため、土地区画整理事業と市街地再開発事業を一体的に施行することで、地区内に散在した権利を集約し個々の権利を共有して土地の有効・高度利用を図る街区と、権利を個別に保有し土地の有効利用及び建物等の更新を図る街区に再編する。	
	3	生産機能と居住機能が調和したにぎわいのある複合市街地の形成する。	
地区面積	約0.5ha	構造	B街区及びC1街区 鉄筋コンクリート造
階数	B街区 地上36階 地下1階 C1街区 地上10階 地下1階	高さ	B街区 高層部:約129m 低層部:約10m C1街区 約34m

## 2 都市計画の内容

名称	湊二丁目東地区 第一種市街地再開発事業		施行区域面積	約0.5ha		
公共施設の 配置及び規模	名称	幅員	延長	面積	備考	
	特別区道 中京第503号線	4m【8m】	約80m	-	【】内は全幅員(以下、同じ。)整備済み	
	特別区道 中京第504号線	4~8m【8m】	約80m	-	整備済み	
建築物の整備	街区	建ぺい率	容積率	建築物の 高さの限度	壁面の 位置の限度	主要用途
	B	-	-	高層部GL+135m 低層部GL+15m	-	共同住宅・駐車場等
	C1	-	-	GL+35m	-	共同住宅・駐車場等
		建築面積	延べ面積(延べ面積)		住宅建設の目標	
	B	約2,100㎡	約46,500㎡ (約31,300㎡)		約370戸	約49,400㎡
C1	約580㎡	約4,000㎡ (約2,900㎡)				
建築敷地の 整備		建築敷地面積	整備計画		備考	
	B	約3,700㎡	道路境界より建物を4m後退し、歩道、広場として整備する。		-	
	C1	約730㎡	敷地面積の約10%以上の広場等を整備する。			
都市計画決定	平成20年12月17日 中央区告示第204号					

## 3 高度利用地区

地区名	面積	容積率の 最高限度	建ぺい率の 最高限度	容積率の 最低限度	建築面積の 最低限度	壁面の位置 の限度	
湊二丁目東地区	B	約0.5ha	850%	60%	200%	200㎡	4m
	C1	約0.1ha	500%	80%	200%	200㎡	1m
都市計画決定	平成20年12月17日 中央区告示第205号 平成22年 2月 5日 中央区告示第16号(変更)						

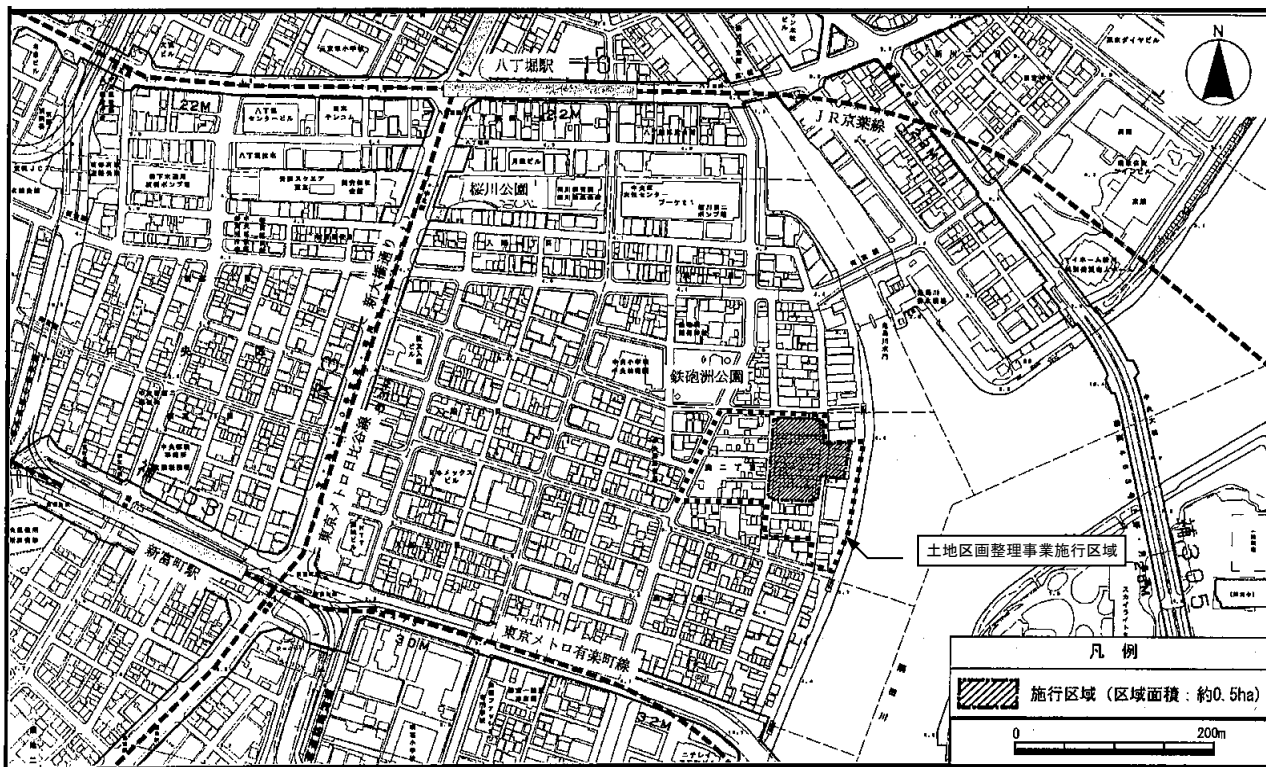
#### 4 事業計画の概要

敷地面積	B街区 約3,683㎡ C1街区 約726㎡	建ぺい率	B街区 約57% C1街区 約80%
延べ面積	B街区 約44,959㎡ C1街区 約4,095㎡	容積率	B街区 約850% C1街区 約438%
用途	B街区 住宅、店舗、工場、駐車場、駐輪場 C1街区 住宅、公益施設、駐車場、駐輪場	住宅戸数	B街区 416戸 C1街区 30戸
		駐車場	B街区 132台 C1街区 9台
事業認可	平成24年10月17日 東京都告示第1498号 平成26年3月18日 東京都告示第337号(変更) 平成28年1月27日 東京都告示第81号(変更) 平成30年1月17日 東京都告示第33号(変更)	総事業費	約247億円

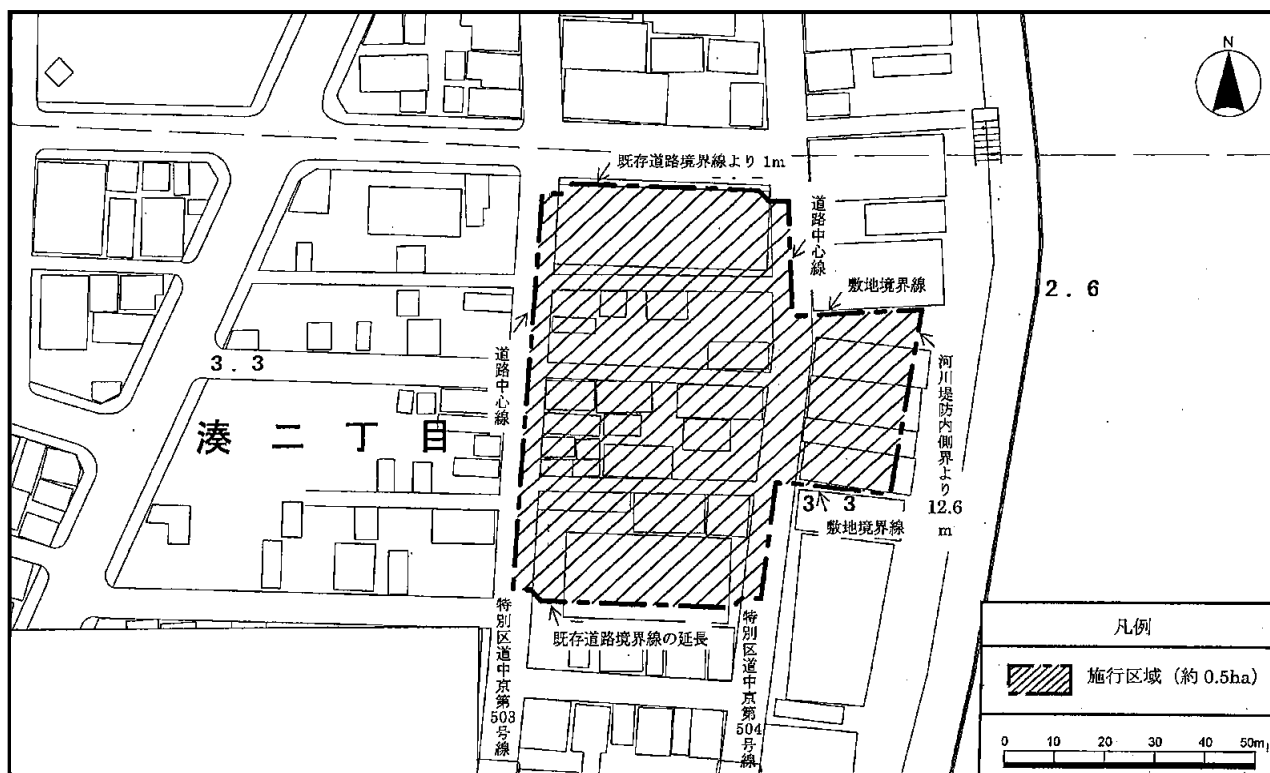
#### 5 経緯

年月日	内 容
昭和末期～平成初	地上げが盛んに行われる。
平成7年11月10日	地権者懇談会発足(地元説明会)
平成12年 8月	地区内地権者による「街づくり協議会」発足
平成14年7月24日	都市再生緊急整備地域第一次指定で当地区も含まれる。
平成18年 5月13日	湊二丁目東地区再開発準備組合設立
平成18年10月24日	中央区よりUR都市機構へ土地区画整理事業の施行要請
平成18年11月10日	東京都よりUR都市機構へ土地区画整理事業の施行要請
平成19年 2月 9日	湊二丁目東土地区画整理事業(約1.8ha)都市計画決定告示
平成20年12月17日	市街地再開発事業都市計画決定告示、地区計画・高度利用地区都市計画変更告示
平成22年 2月 5日	地区計画・高度利用地区 都市計画変更告示
平成23年5月17日	湊二丁目東土地区画整理事業の施行規程及び事業計画の認可(国土交通大臣)
平成24年2月16日	湊二丁目東土地区画整理事業の換地計画認可
平成24年3月20日	湊二丁目東土地区画整理事業の特定仮換地指定(2工区のみ)
平成24年10月17日	市街地再開発組合設立認可(区画整理の2工区内)
平成26年 3月18日	事業計画変更認可
平成26年 8月 1日	権利変換計画認可
平成26年 8月16日	権利変換期日
平成27年 1月	建築工事着工
平成27年3月25日	湊二丁目東土地区画整理事業の事業計画変更認可
平成27年12月24日	湊二丁目東土地区画整理事業の換地計画変更認可
平成28年 1月27日	事業計画変更認可
平成28年2月29日	湊二丁目東土地区画整理事業の換地処分公告
平成28年10月31日	C1街区竣工
平成29年11月30日	B街区竣工
平成30年 1月17日	事業計画変更認可
平成31年 3月15日	組合解散認可

## 6 位置図



## 7 区域図



## 8 完成写真



(参考)東京都市計画事業湊二丁目東土地区画整理事業における市街地再開発事業区等

