

(とよみ)

NO. 233 豊海地区(組合施行)

1 計画の概要

計画地	中央区豊海町及び勝どき六丁目各地内		
計画の概要	1	老朽化した大規模集合住宅の機能更新と合わせ、土地の高度利用を図り、多様な人々が快適に暮らし交流できる魅力ある複合市街地を形成する。合わせて、地域の安全性向上に向けた防潮堤、地域住民の憩いや多様な交流等に資する広場等を整備し、水と緑の歩行者ネットワークや水辺からの景観にも配慮した良質な生活環境の形成を図る。	
地区面積	約2.0ha	構造	鉄筋コンクリート造
階数	地上53階/地下1階	高さ	約189m

2 都市計画の内容

名称	豊海地区第一種市街地再開発事業		施行区域面積	約2.0ha	
公共施設の配置及び規模	名称	幅員	延長	面積	備考
	道路 特別区道中月第858号線	約22m~ 約37m	約101m	—	拡幅
	公共施設 その他 学校用地	—	—	約640㎡	拡張
建築物の整備	街区	建蔽率	容積率	建築物の高さの限度	壁面の位置の限度 主要用途
	1	—	—	189m	— 共同住宅、店舗、公益施設
		建築面積	延べ面積(容積対象)		住宅建設の目標
1	約8,800㎡	約221,000㎡ [約158,700㎡]		約2,150戸 約217,500㎡	
建築敷地の整備	建築敷地面積		整備計画		
	1	約15,870㎡	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内に、幅員4mの歩道状空地及び歩行者通路を設け、地区内外の回遊性の向上を図る。 豊海小学校、豊海幼稚園及び豊海運動公園に配慮し、敷地の南側に地域の憩いや多様な交流の場等に活用できる合計約4,200㎡の広場を確保する。この広場内には、隣接地との歩行者ネットワークに配慮した歩行者通行機能を確保する。 		
都市計画決定	平成29年8月25日 中央区告示第204号				

3 地区計画(再開発等促進区を定める地区計画)

地区名	豊海地区				
位置	中央区豊海町及び勝どき六丁目各地内			面積	約2.0ha
主要な公共施設の配置及び規模	名称	幅員	延長	面積	備考
	広場 広場1号	—	—	約3,100㎡	新設
	広場 広場2号	—	—	約1,100㎡	新設
地区整備計画					
位置	中央区豊海町及び勝どき六丁目各地内			面積	約2.0ha

	名称	幅員	延長	面積	備考
地区施設の 配置及び規模	その他 の公共 空地 歩道状空地1号	4m	約155m	—	新設
	歩道状空地2号	4m	約88m	—	新設
	歩行者通路1号	4m	約50m	—	新設
	歩行者通路2号	4m	約32m	—	新設
建築物等の用 途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 建築基準法別表第二(へ)項に掲げるもの。ただし、自動車車庫で住宅に附属するものは除く。</p> <p>(2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物</p> <p>(3) 住戸を10以上有する共同住宅(高齢者向け優良賃貸住宅(高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号)第30条に基づき認定を受けたもの)は除く。)について、住戸専用部分の床面積40㎡以上(以下「定住型住宅」という。)の住戸の床面積の合計が、住宅の用途に供する部分の床面積(容積率対象面積をいう。)の合計の1/3未満の建築物、又は、当該共同住宅に確保する定住型住宅以外の住戸のすべてにおいて、それぞれの住戸の専用部分の床面積が25㎡未満の建築物。ただし、用途上やむを得ないものとして認める建築物においてははこの限りでない。</p>				
建築物の容積率 の最高限度	<p>10分の100</p> <p>ただし、共同住宅の用途に供する部分の延べ面積の敷地面積に対する割合は、10分の90以上としなければならない。</p>				
建築物の容積率 の最低限度	10分の40				
建築物の建蔽率 の最高限度	10分の8				
建築物の敷地面 積の最低限度	5,000㎡				
建築物の建築面 積の最低限度	1,000㎡				
壁面の位置の 制限	<p>建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す位置を超えて建築してはならない。ただし、次に該当する建築物はこの限りではない。</p> <p>(1) 歩行者の安全性、快適性を確保するために必要な上屋、ひさし及びこれらを支える柱その他これらに類するもの</p> <p>(2) 5・7・8号壁面において、学校付帯施設、公共施設に附属する門若しくは塀その他これらに類するもの</p> <p>(3) 6号壁面において、公共施設に附属する門若しくは塀その他これらに類するもの</p>				
建築物等の高さ の最高限度	<p>189m</p> <p>ただし、T.P.+4.8mからの高さとする。</p>				
建築物等の形態又 は色彩その他の 意匠の制限	<p>(1) 建築物等の形態・意匠・色彩等については、周辺環境及び都市景観に配慮したものと する。</p> <p>(2) 屋外広告塔や広告板は、美観・風致を損なう恐れのないものとする。</p>				
都市計画決定	平成29年8月25日 中央区告示第203号				

4 事業計画の概要

敷地面積	約15,901㎡	建蔽率	約39%
延べ面積	約226,121㎡	容積率	約1,000%
用途	住宅、店舗、公益施設、駐車場等	住宅戸数	2,077戸
		駐車場	639台
事業認可	令和2年6月30日 東京都告示第906号 令和3年2月22日 東京都告示第149号(変更)	総事業費	約1,248億円

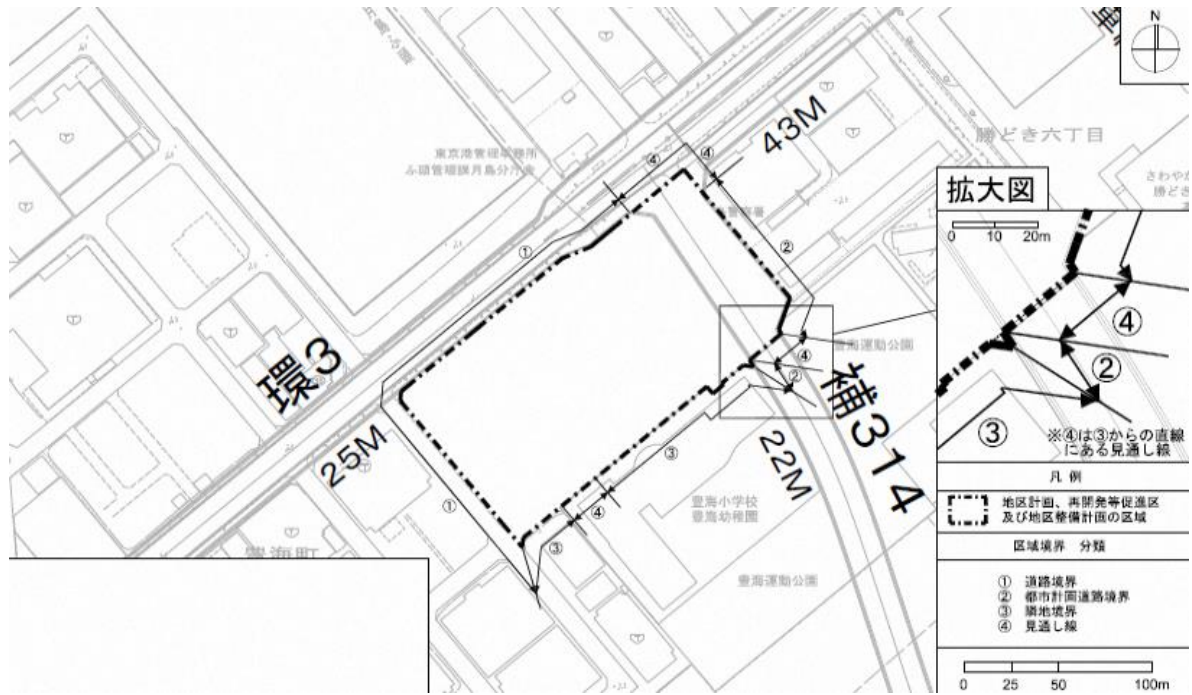
5 経緯

年月日	内容
平成23年12月	「豊海地区再開発協議会」を設立
平成25年7月	「豊海地区再開発準備組合」を設立
平成29年8月25日	都市計画決定(地区計画、第一種市街地再開発事業)
令和2年6月30日	組合設立認可(事業計画認可)
令和3年2月22日	事業計画変更認可
令和3年5月24日	権利変換計画認可
令和3年6月28日	権利変換期日
令和5年1月4日	建築工事着工

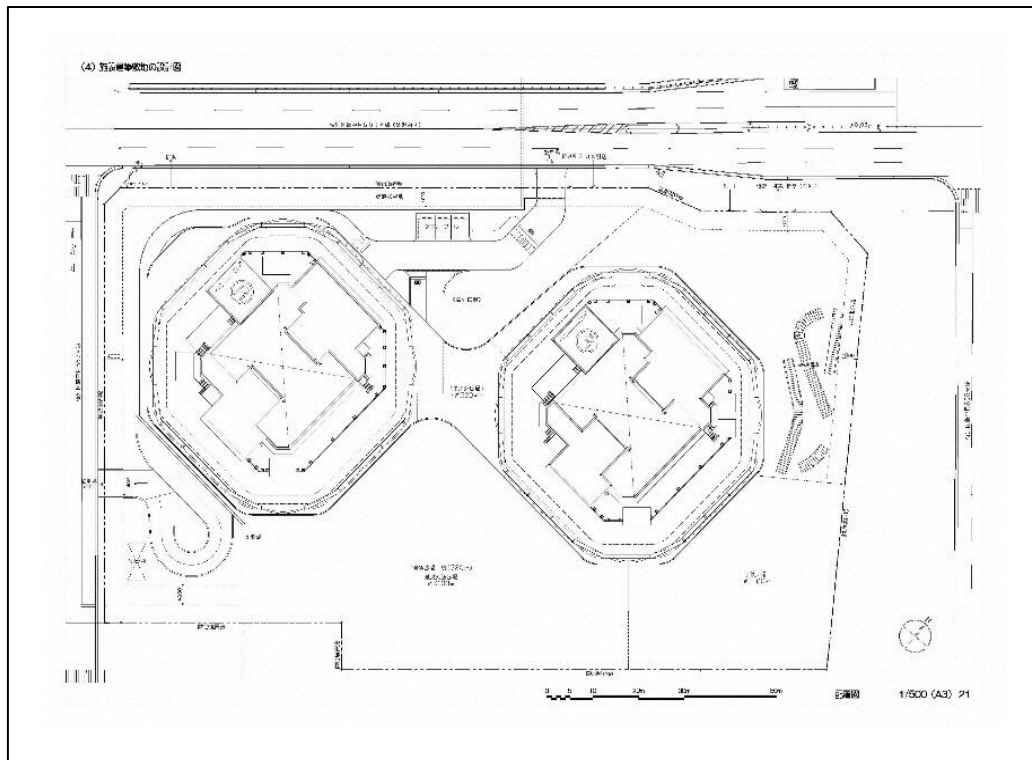
6 位置図



7 区域図



8 配置図



9 完成予想図

