

(けいせいひきふねえきまえひがしだい1)

NO.143 京成曳舟駅前東第一地区(組合施行)

1 計画の概要

計画地	墨田区京島一丁目85番2,3,4,6,7,8,42の全部,85番5の一部,88番3,8の各一部,137番1の全部,10の一部		
計画の概要	建築計画は、街区に高層棟で主要用途は住宅のほか、店舗、事務所、公共公益施設等とし、街区には周辺環境に配慮した低層棟の住宅としており、災害に強い安全で快適な居住環境の整備を図る。		
	商業施設については、将来整備される京成曳舟駅前広場に近接し、拡幅整備する都市計画道路に面するため、既存商店街の連続性を考慮し、1階部分に配置した。また、公共公益施設も利用しやすい1階とした。		
	住宅については、駅前立地としての利便性の高い良好な居住環境を整えた都市型住宅を3階～26階に配置し、高度利用を図るとともにバリアフリー化を行うなど高齢者にも使いやすく、やさしい住宅とした。		
地区面積	約 0.4ha	構造	鉄筋コンクリート造
階数	地上26階 / 地下1階	高さ	約 85m

2 都市計画の内容

名称	京成曳舟駅前東第一地区 第一種市街地再開発事業		施行区域面積	約 0.4ha		
公共施設の配置 及び規模	道路	補助線街路 第326号線	11.0m [17m]	26m	〔 〕内は全幅員	
	道路	区道京島1011号 区画道路4号	5.45m [6m]	65m	既存道路の拡幅	
		区道京島1012号 区画道路5号	4.5m [6m]	51m	既存区道の拡幅	
建築物の整備	街区	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	建築物の 高さの限度	壁面の 位置の限度	主要用途
		約1,650㎡	約16,400㎡ (約12,200㎡)	100m	2m,3m,4m	住宅、店舗、事務所、公共公益施設、駐車場
建築敷地の整備		約330㎡	約1,200㎡ (約900㎡)	20m		住宅
		建築敷地面積	整備計画			住宅建設の目標
		約2,450㎡	道路に沿って3～4mの壁面の位置の限度を定め、その部分を歩道状に整備することで、周辺環境に配慮する。敷地北側の隣地に接して敷地内通路(幅員3m)を整備し、良好で魅力ある歩行者空間を確保する。			約120戸 約15,000㎡
	約610㎡	道路に沿って2mの壁面の位置を定め、その部分を歩道状に整備することで周辺環境に配慮する。隣地境界線に接して2mの壁面の位置の限度を定め、通風、採光等の周辺環境に配慮する。				
都市計画決定	平成15年 1月31日 墨田区告示第19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
京成曳舟駅前東 第一地区	約 0.3 ha	500%	50%	100%	200㎡	3m,4m
	約 0.1 ha	200%	60%	70%	200㎡	2m
都市計画決定	平成15年 1月31日 墨田区告示第18号					

4 事業計画の概要

敷地面積	街区:約2,450㎡ 街区:約610㎡	建ぺい率	街区:約59% 街区:約60%	
延べ面積	街区:約15,420㎡ 街区:約1,745㎡	容積率	街区:約500% 街区:約200%	
用途	地下1階	機械室	住宅戸数	街区:151戸 街区:20戸
	地上1階	店舗・事務所		
用途	地上1階	公共公益施設	駐車場	街区:74台 街区:9台
	地上2階~26階	住宅		
事業認可	平成15年10月21日 東京都告示第1160号 平成16年3月18日 東京都告示第421号(変更) 平成19年5月24日 東京都告示第864号(変更)	総事業費	約60億円	

5 経緯

年月日	内容
平成7年10月	関係権利者に対する説明会開催
平成11年7月8日	市街地再開発事業準備組合を設立
平成15年1月31日	都市計画決定(墨田区告示第19号)
平成15年10月21日	組合設立認可(東京都告示第1160号)
平成16年3月18日	事業計画変更認可(東京都告示第421号)
平成16年3月24日	権利変換認可
平成16年3月27日	権利変換期日
平成16年11月5日	施設建築物着工
平成19年2月23日	工事完了公告
平成19年5月24日	事業計画変更認可(東京都告示第864号)
平成21年3月24日	組合解散認可(東京都告示第446号)

6 位置図



7 区域図



8 完成写真

