

(つきしま3ちようめきた)

NO. 251 月島三丁目北地区(組合施行)

1 計画の概要

計画地	中央区月島三丁目地内					
計画の概要	1	老朽化した木造長屋の密集を解消し、防災性の向上を図る。				
	2	西仲通り商店街沿いの賑わいを創出するとともに、保育所、障害者グループホーム等の公益施設の整備を行う。				
	3	生活支援機能の充実を図り、都心居住を支える質の高い都市型住宅の供給を行う。				
地区面積	約1.5ha		構造	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造		
階数	A街区	地上58階/地下2階		高さ	A街区	約199m
	B-1街区	地上6階			B-1街区	約24m
	B-2街区	地上7階			B-2街区	約25m

2 都市計画の内容

名称	月島三丁目北地区第一種市街地再開発事業			施行区域面積	約1.5ha	
公共施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	面積	備考
		特別区道 中月第820号線	6.0~12.0m 【11.45~12.0m】	約150m	-	【】内は全幅員 拡幅整備
		特別区道 中月第821号線	9.0m 【9.0m】	約36m	-	【】内は全幅員 拡幅整備
		特別区道 中月第805号線	5.45m 【10.91m】	約98m	-	【】内は全幅員 既設(再整備)
		特別区道 中月第810号線	5.45m 【10.91m】	約56m	-	【】内は全幅員 既設(再整備)
	特別区道 中月第850号線	5.45m 【10.91m】	約105m	-	【】内は全幅員 既設(再整備)	
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
	A	-	-	高層部199m 低層部28m	-	住宅、店舗、公共 施設、駐車場等
	B-1	-	-	25m	-	公益施設等
	B-2	-	-	25m	-	住宅等
		建築面積	延べ面積(容積対象)		住宅建設の目標	
	A	約6,650㎡	約140,200㎡(約100,700㎡)			
	B-1	約610㎡	約1,600㎡(約1,300㎡)			
B-2	約550㎡	約3,400㎡(約2,600㎡)				
建築敷地の整備		建築敷地面積	整備計画		備考	
	A	約10,070㎡	・周囲の特性や環境等に配慮し、超高層建築物によるA街区と低中層建築物によるB-1、B-2街区を整備し、子育て支援、高齢者福祉及び生活関連の施設や、地域の防災性や憩いに資する広場を配置することにより、にぎわいと良好な居住環境を形成する。 ・A街区は、周囲の特性や環境等に配慮し、西仲通り商店街や周辺市街地に面する部分を低層部として整備するとともに、地域の防災性やコミュニティに資する広場、安全で快適な歩行者空間を整備する。			
	B-1	約1,060㎡	・B-1、B-2街区は、親水空間の形成や地域の防災力の強化に向けて、スーパー堤防整備と一体的な建築物等の整備を行い、広場や歩行者空間等を確保する。			
	B-2	約880㎡	・月島の要素である路地空間や、隅田川の水辺空間とにぎわい軸である西仲通り商店街との回遊性を創出するため、近隣街区との連続性に配慮しつつ、歩行者通路等を適切な位置に配置する。			
都市計画決定	平成30年12月7日 中央区告示第281号					

3 地区計画(再開発等促進区を定める地区計画)

地区名	月島三丁目北地区					
位置	中央区月島三丁目地内				面積	約1.5ha
主要な公共施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	面積	備考
		区画道路	6~12m 【11.45~12m】	約150m	—	拡幅整備
	広場	広場1号	—	—	約310㎡	新設 地上2階 昇降機等を含む
		広場2号	—	—	約1,000㎡	新設 地上2階 昇降機等を含む
		広場3号	—	—	約370㎡	新設
地区整備計画						
位置	中央区月島三丁目地内				面積	約1.5ha
地区施設の配置及び規模	その他の公共施設	名称	幅員	延長	面積	備考
		歩行者通路1号	5.5m	約90m	—	新設
		歩行者通路2号	2.0m	約17m	—	新設 地上1階から2階
		歩行者通路3号	6.0m	約18m	—	新設 地上1階から2階 階段等を含む
		歩行者通路4号	2.0m	約23m	—	新設 階段等を含む
		歩道状空地1号	4m	約109m	—	新設
		歩道状空地2号	4m	約102m	—	新設
		歩道状空地3号	4m	約44m	—	新設
		緑地	2m	約70m	—	新設
地区の区分	名称	A地区		B-1地区	B-2地区	
	面積	約1.3ha		約0.1ha	約0.1ha	
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) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第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>(2) 特別区道中月第805号線(西仲通り)に接する敷地においては、建築物の1階で、当該道路に面する部分の主たる用途を商業施設等以外の用途に供する建築物</p> <p>(3) 住戸を10以上有する共同住宅(高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条に定めるサービス付き高齢者向け住宅その他高齢者の居住の安定に資する住宅は除く。)については、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、または、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、機能上やむを得ない建築物はこの限りではない。</p>					
建築物の容積率の最高限度	10分の100			10分の40		
建築物の容積率の最低限度	10分の42			10分の10	10分の15	
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㎡			300㎡		
建築物の建築面積の最低限度	1,000㎡			150㎡		
壁面の位置の制限	<p>建築物の部分は、計画図3に示す位置を超えて建築してはならない。ただし、次に掲げるものについてはこの限りではない。</p> <p>(1) 計画図3に示す1号壁面、5号壁面において、歩行者通路3号に関する歩行者デッキ及びこれに附属する階段、スロープ、昇降機その他これらに類するもの</p> <p>(2) 計画図3に示す4号壁面において、西仲通り商店街の既存のアーケードと連続するひさし等</p> <p>(3) 計画図3に示す1号~3号壁面において、歩行者の安全、快適性を確保するために必要な上屋、ひさし、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	建築物の高さの最高限度は、計画図4に示すとおり。	
	高さの最高限度はA.P.+3.2mからの高さとする。	高さの最高限度はA.P.+3.2mからの高さとし、階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合において、その部分の高さを12mまでは当該建築物の高さに算入しない。
壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界との間の土地の区域における工作物の設置の制限	計画図3に示す1号壁面においては、壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域については、門、へい、広告物、看板等交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。 ただし、次に掲げるものについては、この限りでない。 (1) 歩行者通路3号に関する歩行者デッキ及びこれに附属する階段、スロープ、昇降機その他これらに類するもの (2) 歩行者の安全性、快適性を確保するために必要な上家、庇、ベンチ、その他これらに類するもの	壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域については、門、へい、広告物、看板等交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。 ただし、次に掲げるものについては、この限りでない。 (1) 歩行者通路3号に関する歩行者デッキ及びこれに附属する階段、スロープ、昇降機その他これらに類するもの
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	(1) 建築物の形態、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。 (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。
都市計画決定	平成30年12月7日 中央区告示第280号	

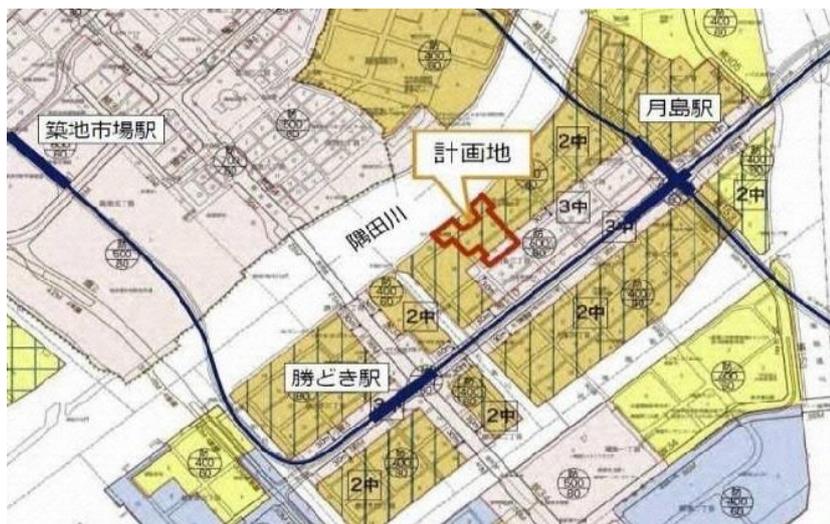
4 事業計画の概要

敷地面積	A街区	約10,076㎡	建蔽率	A街区	約65%
	B-1街区	約1,054㎡		B-1街区	約59%
	B-2街区	約882㎡		B-2街区	約63%
延べ面積	A街区	約144,450㎡	容積率	A街区	約1,000%
	B-1街区	約1,927㎡		B-1街区	約158%
	B-2街区	約3,245㎡		B-2街区	約277%
用途	A街区	住宅、店舗、保育所、デイサービス等 グループホーム、店舗等	住宅戸数	A街区	1,285戸
	B-1街区			B-2地区	56戸
	B-2街区	住宅等	駐車場	A街区	約394台
				B-1街区	約1台
				B-2街区	約3台
事業認可	令和2年8月7日 東京都告示第1412号 令和3年8月5日 東京都告示第1017号 令和3年9月29日 東京都告示第1203号 令和4年6月7日 東京都告示第885号 令和6年6月6日 東京都告示第688号 令和6年10月10日 東京都告示第1040号			総事業費	約852億円

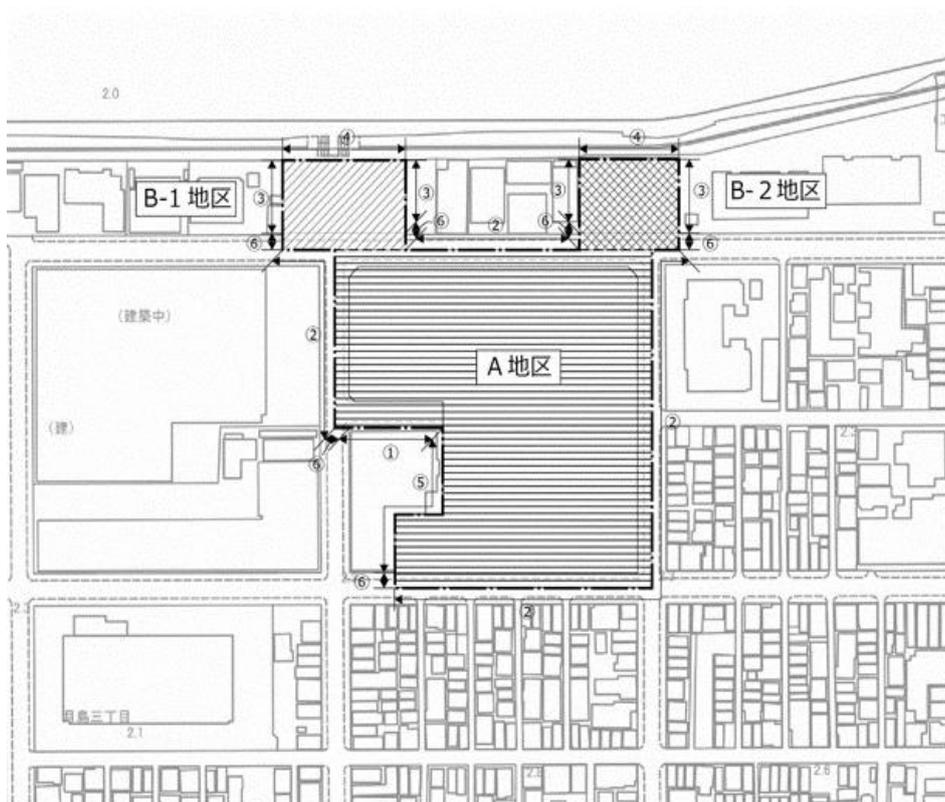
5 経緯

年月日	内容
平成20年6月	まちづくり勉強会発足
平成21年11月	まちづくり推進協議会発足
平成23年3月	月島三丁目地区再開発準備組合設立
平成30年12月7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8月7日	月島三丁目北地区市街地再開発組合設立認可
令和3年8月5日	事業計画の変更認可(第1回)
令和3年9月29日	事業計画の変更認可(第2回)
令和4年1月13日	権利変換計画認可
令和4年1月21日	権利変換期日
令和4年6月7日	事業計画の変更認可(第3回)
令和4年10月20日	建築工事着工
令和6年6月6日	事業計画の変更認可(第4回)
令和6年8月30日	B-1街区工事完了公告
令和6年10月10日	事業計画の変更認可(第5回)

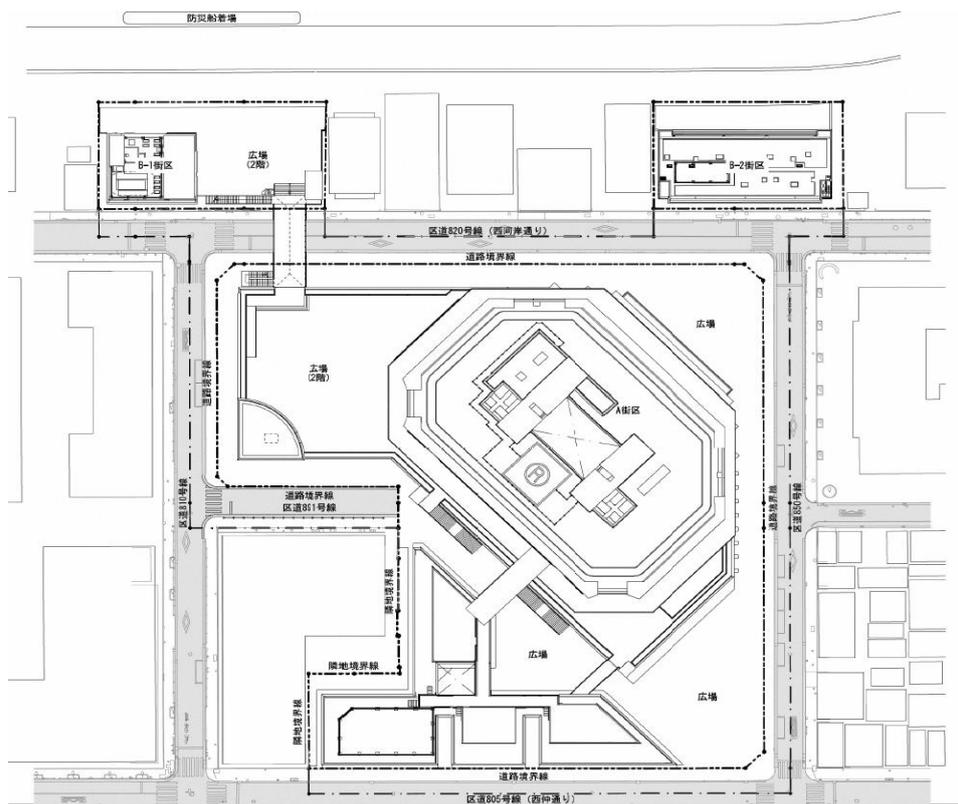
6 位置図



7 区域図



8 配置図



9 完成予想図

