

(かちどき5ちょうめ)

NO. 183 勝どき五丁目地区(組合施行)

計画地	中央区勝どき五丁目地内		
計画の概要	1	土地の高度利用を図り、質の高い住宅を中心に生活利便施設を整備し、都心居住の拠点として、定住環境を整備する。	
	2	オープンスペースや歩行者空間等を整備し、環2開通後の環境変化に対応した空間整備を進めるとともに、「環境軸」の一環としての緑の空間を整備する。	
	3	新月島川に面した立地特性を生かし、良好な環境形成に資する水辺と一体となったオープンスペースや建物を整備する。	
地区面積	約1.9ha	構造	鉄筋コンクリート造
階数	A街区 地上6階／－ B-1街区 地上53階／地下2階 B-2街区 地上5階／－	高さ	A街区 約24m B-1街区 約179m B-2街区 約22m

2 都市計画の内容

名称	勝どき五丁目地区 第一種市街地再開発事業		施行区域面積	約1.9ha		
公共施設の 配置及び規模	名称	幅員	延長	面積	備考	
	道路	幹線街路 環状第2号線	別に都市計画において定めるとおり	—	—	
		幹線街路 環状第3号線	別に都市計画において定めるとおり	—	—	
		特別区道中月 第805号線	10.91m	約105m	—	再整備
		特別区道中月 第816号線	12.00m	約110m	—	拡幅整備
公園・ 緑地	緑地	—	—	約540㎡	新設	
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
	A	—	—	25m	—	共同住宅、公益施設
	B1	—	—	180m	—	共同住宅、店舗
	B2	—	—	25m	—	事務所、寄宿舎
		建築面積	延べ面積(容積対象)		住宅建設の目標	
	A	約650㎡	約2,300㎡ (約1,500㎡)		約1,300 戸	約140,000㎡
	B1	約6,400㎡	約164,000㎡ (約116,400㎡)			
B2	約350㎡	約1,250㎡ (約1,250㎡)				
建築敷地の 整備	建築敷地面積	整備計画		備考		
	A	約1,700㎡	敷地内に、道路に接して幅員4mの歩道状空地を確保する。 敷地内に、緑地を合計約510㎡を確保する。 敷地内に、幅員6mの緑道を確保する。		—	
	B1	約10,900㎡	敷地内に、幅員4m、幅員5.1m及び幅員6mの歩道状空地を確保する。		—	
	B2	約850㎡	敷地内に、隣地に接して緑地約130㎡及び前面道路に面して緑地約200㎡を確保する。		—	
都市計画決定	平成22年2月5日 中央区告示第18号					

3 地区計画(再開発等促進区を定める地区計画)

地区名	勝どき五丁目地区					
位置	中央区勝どき五丁目地内				面積 約1.9ha	
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1号	10.91m	約105m	—	再整備
	緑地	区画道路2号	12.00m	約110m	—	拡幅
		緑地1号	—	—	約540㎡	新設
		緑地2号	—	—	約310㎡	新設
緑地3号	—	—	約200㎡	新設		
地区整備計画						
位置	中央区勝どき五丁目地内				面積 約1.9ha	
地区施設の配置及び規模	その他の公共空地	名称	幅員	延長	面積	備考
		歩道状空地1号	4m	約55m	—	新設
		歩道状空地2号	4m	約96m	—	新設
		歩道状空地3号	4m	約86m	—	新設
		歩道状空地4号	6m	約104m	—	新設
	緑地	歩道状空地5号	5.1m	約100m	—	新設
		緑道	6m	約18m	—	新設
		緑地4号	—	—	約200㎡	新設
緑地5号	2m	—	約130㎡	新設		
地区の区分	名称	A街区		B-1街区	B-2街区	
	面積	約0.3ha		約1.5ha	約0.1ha	
建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる用途の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に関する法律第2条第6項各号に掲げる店舗型風俗特殊営業の用に供する建築物</p> <p>(2) 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全てにおいて、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、区長が用途上やむを得ないとして認める建築物においてはこの限りではない。</p> <p>(3) 建築基準法別表第二(ほ)項に掲げる建築物</p>		<p>次の各号に掲げる用途の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に関する法律第2条第6項各号に掲げる店舗型風俗特殊営業の用に供する建築物</p> <p>(2) 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全てにおいて、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、区長が用途上やむを得ないとして認める建築物においてはこの限りではない。</p> <p>(3) 建築基準法別表第二(ほ)項に掲げる建築物</p>		<p>次の各号に掲げる用途の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に関する法律第2条第6項各号に掲げる店舗型風俗特殊営業の用に供する建築物</p> <p>(2) 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全てにおいて、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、区長が用途上やむを得ないとして認める建築物においてはこの限りではない。</p> <p>(3) 建築基準法別表第二(ほ)項に掲げる建築物</p>	

建築物の容積率の最高限度	110%	1,070% 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72以上としなければならない。	150%
建築物の容積率の最低限度	50%	400%	50%
建築物の建ぺい率の最高限度	60%	70%	60%
建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	5,000㎡	500%
建築物の建築面積の最低限度	200㎡	2,000㎡	200㎡
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、次の各号の一に該当する建築物はこの限りでない。</p> <p>(1) 歩行者の安全性を確保するために必要な上屋^{ひさし}及び^{ひさし}庇の部分 (2) 歩道状空地4号において、当該空地及びそれに接する敷地内で歩行者空間が確保された部分にあっては、歩行者の安全性を確保するために必要な建築物の上屋又は^{ひさし}庇の部分、及びこれらを支える柱</p>		
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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。		
都市計画決定	平成22年2月5日 中央区告示第19号		

4 事業計画の概要

敷地面積	A街区	約1,343㎡	建ぺい率	A街区	45%
	B-1街区	10,878㎡		B-1街区	54%
	B-2街区	851㎡		B-2街区	42%
延べ面積	A街区	約2,105㎡	容積率	A街区	109%
	B-1街区	161,623㎡		B-1街区	1,069%
	B-2街区	1,162㎡		B-2街区	136%
用途	A街区	1階 公益施設、駐車場 駐輪場 2階 公益施設 3~6階 住宅	住宅戸数	1,438戸	
	B-1街区	B2階 機械室 B1階 駐輪場 1階 店舗、駐車場 2階 公益施設・店舗 3~4階 住宅・公益施設 5~53階 住宅			
	B-2街区	1~5階 寄宿舍・事務所	駐車場	679台	
事業認可	平成23年10月14日	東京都告示1454号	総事業費	約695億円	
	平成24年10月17日	東京都告示1497号(変更)			
	平成26年2月20日	東京都告示161号(変更)			
	平成29年8月8日	東京都告示1248号(変更)			

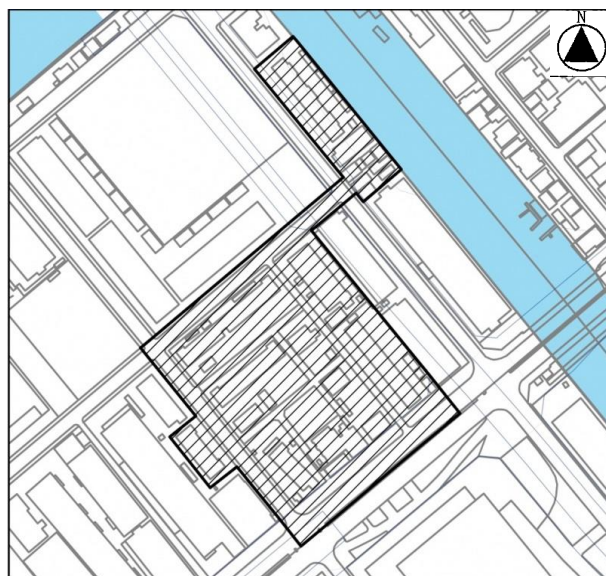
5 経緯

年月日	内 容
平成16年 2月	環状第2号線(晴海～築地)地下トンネルから平面、高架に変更を公表
平成19年 9月29日	勝どき五丁目地区再開発準備組合設立
平成19年10月	環状第2号線(晴海～築地)都市計画変更
平成22年 2月 5日	都市計画決定
平成23年10月14日	市街地再開発組合設立認可
平成24年10月17日	定款及び事業計画変更認可
平成24年12月26日	権利変換計画認可
平成25年 1月12日	権利変換期日
平成25年 3月	建築工事着手
平成26年 2月20日	定款及び事業計画変更認可
平成26年 7月 1日	建築工事完了公告(B-2街区)
平成28年12月22日	建築工事完了公告(A街区)
平成28年12月27日	建築工事完了公告(B-1街区)
平成29年 8月 8日	定款及び事業計画変更認可
平成29年10月11日	市街地再開発組合解散認可

6 位置図



7 区域図



8 完成写真



A街区



B-1街区



B-2街区