R2 年 6 月 30 日認可
R3 年 2 月 22 日変更認可
R5 年 11 月 29 日変更認可
R8 年 9 月 2 日変更認可

豊海地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

豊海地区市街地再開発組合

事業計画書

【 目 次 】

１．地区、事業及び施行者の名称---------- １

（１）地区の名称

（２）事業の名称

（３）施行者の名称

２．施行地区の概況及び事業の目的---------- １

（１）施行地区の概況

（２）事業の目的

３．施行地区 ---------- ２

（１）施行地区の位置

（２）施行地区の位置図

（３）施行地区の区域

（４）施行地区の区域図

（５）施行地区の面積

４．設計の概要 ---------- ２

（１）設計説明書

（２）設計図

５．事業施行期間 ---------- ８

（１）事業施行期間

（２）建築工事期間

６．資金計画 ---------- ９

（１）資金計画

添付書類 ---------- １２

（１）施行地区の位置図

（２）施行地区の区域図

（３）施設建築物の設計図

（４）施設建築敷地の設計図

（５）公共施設の設計図

（６）施行地区外の整備範囲図

事業計画書

１．地区、事業及び施行者の名称

（１）地区の名称

豊海地区

（２）事業の名称

東京都市計画事業豊海地区第一種市街地再開発事業

（３）施行者の名称

豊海地区市街地再開発組合

２．施行地区の概況及び事業の目的

（１）施行地区の概況

当地区は、東京駅から南東約３ｋｍに位置し、都営大江戸線勝どき駅を最寄駅とする都心部に位置する。

当地区を含む豊海・勝どき地域は、都心部と臨海副都心部を繋ぐ地域として、幹線道路である環状第２号線、清澄通り（区道中月第 801 号線/環状第３号線）等の交通基盤の整備など広域交通ネットワークの強化が図られており、水辺等の貴重な自然環境を活かし、住宅を中心とした大規模開発が進められている。また、中央区が策定した「勝どき・豊海まちづくりガイドライン」において、新しい都心ライフスタイルを育むまちが将来像として位置づけられている地域である。

このような立地環境にありながら、老朽化した大規模マンションの建替え、広場機能の拡充等による地域コミュニティ・交流拠点の形成、地域に不足する公共公益施設の整備、防災機能の充実等による安全・安心の向上及び歩行者ネットワークの充実を図ることが求められている地区である。

（２）事業の目的

「勝どき・豊海まちづくりガイドライン」に掲げる将来像の実現に向けて、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こととを目的とする。

３．施行地区

（１）施行地区の位置

当地区は東京都中央区勝どき六丁目及び豊海町地内にある。

当地区は、北西側は、都市計画道路環状第３号線（幅員 25.00～36.36m、※現況は特別区道中月第 801 号線)、北東側は、特別区道中月第 858 号線（幅員 10.91m)、南東側は、特別区道中月第 866 号線（幅員 10.00m)、南西側は、特別区道中月第 867 号線（幅員 10.00m）に囲まれており、地区内には特別区道中月第 858 号線、特別区道中月第 865 号線（幅員 14.33m)、特別区道中月第 866 号線が存する。

（２）施行地区の位置図

添付書類（１）のとおり。

（３）施行地区の区域

中央区豊海町	２番１、２番２、２番３、17 番 3、19 番２、20 番３、40 番３
中央区勝どき六丁目	506 番２、507 番２、601 番３、701 番、702 番、703 番１、704 番２、705 番３、706 番２、1206 番５、1307 番３
※無地番の区域	特別区道中月第 858 号線の一部

（４）施行地区の区域図

添付書類（２）のとおり。

（５）施行地区の面積

約 2.0ha

４．設計の概要

（１）設計説明書

１）設計基本方針

本事業の目的に基づき、良好な居住機能を強化しつつ、賑わいの創出や生活利便性の向上を図るため、店舗・公益施設を配置するなど快適な住環境を整備する。また、周辺市街地との歩行者ネットワークや多様な交流に配慮した緑豊かな広場や歩行者空間を創出する。

２）施設建築物の設計の概要

①設計方針

・質が高く定住性の高い、超高層住宅を配置する。
・1、2 階には、居住者及び地域住民が利用できる店舗等の生活利便施設、交流機能を有する区民館や集会所、子育てに資する保育所を配置する。
・居住者のための駐輪場は、2～6 階に配置する。
・住宅のメインロビーは、3 階に配置する。
・周辺市街地を含めた良好な住環境に配慮するため、立体駐車場を計画し、その乗降場は 1 階に配置する。
・地域の防災性向上のため防災備蓄倉庫を配置する。

②建ぺい率及び容積率等

敷地面積	建築面積	延べ面積 （容積対象面積）	容積率	建ぺい率
約 15,901 ㎡	約 6,323 ㎡	約 228,580 ㎡ （約 159,000 ㎡）	約 1000％	約 39％

③構造・階数・高さ

構造	階数	高さ
鉄筋コンクリート造	地上 54 階 地下 1 階	189m （※ただし、T.P.+4.8mからの高さとする。）

④各階床面積等

階	用途				床面積
	住宅	店舗等	機械式駐車場	全体共用	
54	約 508 ㎡			約 447 ㎡	約 954 ㎡
53	約 3,923 ㎡			約 86 ㎡	約 4,009 ㎡
52	約 3,731 ㎡			約 85 ㎡	約 3,815 ㎡
51	約 3,786 ㎡			約 85 ㎡	約 3,871 ㎡
50	約 3,776 ㎡			約 84 ㎡	約 3,861 ㎡
49	約 3,783 ㎡			約 84 ㎡	約 3,868 ㎡
48	約 3,783 ㎡			約 84 ㎡	約 3,867 ㎡
47	約 3,784 ㎡			約 84 ㎡	約 3,868 ㎡
46	約 3,787 ㎡			約 85 ㎡	約 3,871 ㎡
45	約 3,788 ㎡			約 85 ㎡	約 3,873 ㎡
44	約 3,787 ㎡			約 85 ㎡	約 3,872 ㎡

43	約 3,783 ㎡			約 191 ㎡	約 3,973 ㎡
42	約 3,819 ㎡			約 85 ㎡	約 3,903 ㎡
41	約 3,787 ㎡			約 85 ㎡	約 3,872 ㎡
40	約 3,791 ㎡			約 85 ㎡	約 3,875 ㎡
39	約 3,787 ㎡			約 85 ㎡	約 3,871 ㎡
38	約 3,788 ㎡			約 85 ㎡	約 3,873 ㎡
37	約 3,788 ㎡			約 85 ㎡	約 3,873 ㎡
36	約 3,788 ㎡			約 85 ㎡	約 3,872 ㎡
35	約 3,787 ㎡			約 85 ㎡	約 3,871 ㎡
34	約 3,787 ㎡			約 85 ㎡	約 3,871 ㎡
33	約 3,785 ㎡			約 85 ㎡	約 3,870 ㎡
32	約 3,814 ㎡			約 170 ㎡	約 3,984 ㎡
31	約 3,760 ㎡			約 93 ㎡	約 3,854 ㎡
30	約 3,852 ㎡			約 94 ㎡	約 3,946 ㎡
29	約 3,760 ㎡			約 93 ㎡	約 3,853 ㎡
28	約 3,756 ㎡			約 93 ㎡	約 3,850 ㎡
27	約 3,759 ㎡			約 94 ㎡	約 3,853 ㎡
26	約 3,757 ㎡			約 94 ㎡	約 3,851 ㎡
25	約 3,752 ㎡			約 180 ㎡	約 3,932 ㎡
24	約 3,760 ㎡			約 94 ㎡	約 3,854 ㎡
23	約 3,775 ㎡			約 93 ㎡	約 3,868 ㎡
22	約 3,768 ㎡			約 100 ㎡	約 3,868 ㎡
21	約 3,755 ㎡			約 109 ㎡	約 3,864 ㎡
20	約 3,888 ㎡			約 111 ㎡	約 3,998 ㎡
19	約 3,736 ㎡			約 105 ㎡	約 3,841 ㎡
18	約 3,741 ㎡			約 101 ㎡	約 3,842 ㎡
17	約 3,663 ㎡			約 95 ㎡	約 3,759 ㎡
16	約 3,651 ㎡			約 98 ㎡	約 3,749 ㎡
15	約 3,667 ㎡			約 92 ㎡	約 3,760 ㎡
14	約 3,833 ㎡			約 91 ㎡	約 3,924 ㎡
13	約 3,669 ㎡			約 91 ㎡	約 3,760 ㎡
12	約 3,669 ㎡			約 91 ㎡	約 3,759 ㎡
11	約 3,669 ㎡			約 91 ㎡	約 3,759 ㎡
10	約 3,669 ㎡			約 91 ㎡	約 3,759 ㎡
9	約 3,681 ㎡			約 91 ㎡	約 3,772 ㎡
8	約 3,681 ㎡			約 91 ㎡	約 3,772 ㎡
7	約 3,681 ㎡			約 91 ㎡	約 3,772 ㎡
6	約 3,987 ㎡			約 94 ㎡	約 4,081 ㎡
5	約 4,002 ㎡			約 94 ㎡	約 4,096 ㎡
4	約 3,998 ㎡			約 97 ㎡	約 4,095 ㎡

3	約 5,787 ㎡			約 146 ㎡	約 5,933 ㎡
2	約 3,740 ㎡	約 667 ㎡		約 1,127 ㎡	約 5,534 ㎡
1	約 3,642 ㎡	約 1,540 ㎡		約 967 ㎡	約 6,149 ㎡
地下 1	約 2,396 ㎡	約 187 ㎡		約 3,952 ㎡	約 6,535 ㎡
機械式駐車場			約 9,900 ㎡		約 9,900 ㎡
合計	約 204,841 ㎡	約 2,394 ㎡	約 9,900 ㎡	約 11,444 ㎡	約 228,580 ㎡
備考	【台数等】駐車台数　約　689 台 駐輪場台数　屋内約 3,100 台、屋外約 85 台（計約 3,185 台） バイク台数　約　118 台 （屋外の駐輪場　約 122 ㎡）				

（注）端数処理の関係により、各階の床面積は加算した面積と必ずしも一致しない。

⑤供給処理施設の概要

イ．電気設備

電力の引き込みは、都市計画道路環状第 3 号線から行うものとする。

ロ．給排水設備

給水の引き込みは、都市計画道路環状第 3 号線から行うものとする。排水はピット汚水層に一時貯留後、ポンプアップ排水を基本とする。なお、雨水抑制は浸透と貯留により抑制を図る計画とする。

ハ．ガス設備

ガスの引き込みは、都市計画道路環状第 3 号線から行うものとする。

⑥主要設備の概要

イ．給排水衛生設備

衛生器具設備、給水設備、排水設備、給湯設備、ガス設備

ロ．空気調和設備

空気調和設備、換気設備、自動制御設備

ハ．電気設備

幹線動力設備、電灯コンセント設備、電話配管設備、受変電設備、テレビ共聴設備、インターホン設備、インターネット設備

二．昇降機機械設備

ホ．防災設備

排煙設備、自動火災報知設備、スプリンクラー設備、窒素消火設備、非常用照明、誘導灯設備、避雷設備、自家発電機設備
防災用井戸、マンホールトイレ、かまどベンチ

ヘ．その他設備
エレベーター式立体駐車場設備、機械式駐車場設備、ゴミ処理設備、緊急ホバリングスペース、中央監視設備

３）施設建築敷地の設計の概要

①設計方針

・周辺市街地との歩行者ネットワークや多様な交流に配慮した緑豊かな広場や歩行者空間を創出する。

②広場

・地区内及び周辺地域からの円滑な利用に配慮した空間として多様な地域活動が行える広場を整備する。

・また、豊海小学校・幼稚園及び豊海運動公園に隣接した立地を活かし、特に子どもや保護者等が憩える広場を創出する。

③歩道状空地

・都市計画道路環状第 3 号線及び特別区道中月第 867 号線沿いに面して、幅員 4mの歩道状空地を整備し、歩行者空間の向上を図る。

④歩行者通路

・計画敷地内の 2 つの広場から都市計画道路環状第 3 号線及び特別区道中月第 867 号線を繋ぐ歩行者通路を整備するとともに、広場内にも歩行者ネットワークの連続性に配慮した十分な歩行者通行機能を確保する。

４）公共施設の設計の概要

①公共施設整備の方針

・特別区道中月第 858 号線は、豊海小学校・幼稚園及び豊海運動公園への主要な歩行者動線となる。また、歩行者ネットワークの強化を図る点から歩道を拡幅し、道路幅員を10.91mから拡幅する。

・特別区道中月第 858 号線内の一部をオープンスペースとして整備する。

・学校用地は、校門前の動線確保や搬入、避難のための通路として整備する。

②公共施設の種類・名称・規模

種別		名称	①幅員	②延長	③面積	備考
道路	補助街路	特別区道中月第 858 号線	約 22～37m	約 101m	約 3,255 ㎡	拡幅・整備
学校用地		学校用地１	―	―	約 523 ㎡	拡張・整備
		学校用地２	―	―	約 120 ㎡	拡張・整備

※添付書類（５）公共施設の設計図を参照

５）住宅建設の概要

①設計方針

・眺望、採光、通風等の良好な居住環境を有した住宅とするとともに、多様なライフスタイルに対応した様々な住戸タイプを持った計画をする。

②住戸計画

住戸の種類		専有面積	所有形態
住戸タイプ	戸数		
１ＬＤＫ	約　241 戸	約 33～66 ㎡	区分所有
２ＬＤＫ	約　771 戸	約 57～92 ㎡	
３ＬＤＫ	約 1,031 戸	約 69～159 ㎡	
４ＬＤＫ	約　　3 戸	約 129～151 ㎡	
計	約 2,046 戸	平均 約 72 ㎡ 合計約 146,354 ㎡	―

住宅全体　約 204,841 ㎡（住宅共用部分等を含む）

６）その他の施設の概要

・地域の安全性の向上を図るため、周辺の防潮堤と連続した防潮堤を整備する。

・施行地区外において、豊海小学校・幼稚園内の防潮堤整備、豊海小学校・幼稚園と施行地区の段差解消のために豊海小学校・幼稚園の敷地嵩上げ等の改修、及び特別区道中月第 867 号線において歩行者空間拡充のために表層等の整備を行う（添付書類（６）のとおり）。

（２）設計図

①施設建築物の設計図

添付書類（３）のとおり。

②施設建築敷地の設計図

添付書類（４）のとおり。

③公共施設の設計図

添付書類（５）のとおり。

５．事業施行期間

（１）事業施行期間

自　　認可公告日　　～　至　　令和 10 年 3 月　　（予定）

（２）建築工事期間

着工　令和 5 年 1 月　～　竣工　令和 9 年 3 月末　（予定）

６．資金計画

（１）資金計画書

（単位：百万円）

収入金	補助金	22,411	支出金	調査設計計画費	4,635
	参加組合員負担金	122,965		土地整備費	2,273
	保留床処分金	3,049		補償費	15,165
	その他負担金	3,510		工事費	127,114
				事務費	1,826
				借入金利子	922
	合計	151,935		合計	151,935

添付書類

（１）施行地区の位置図

（２）施行地区の区域図

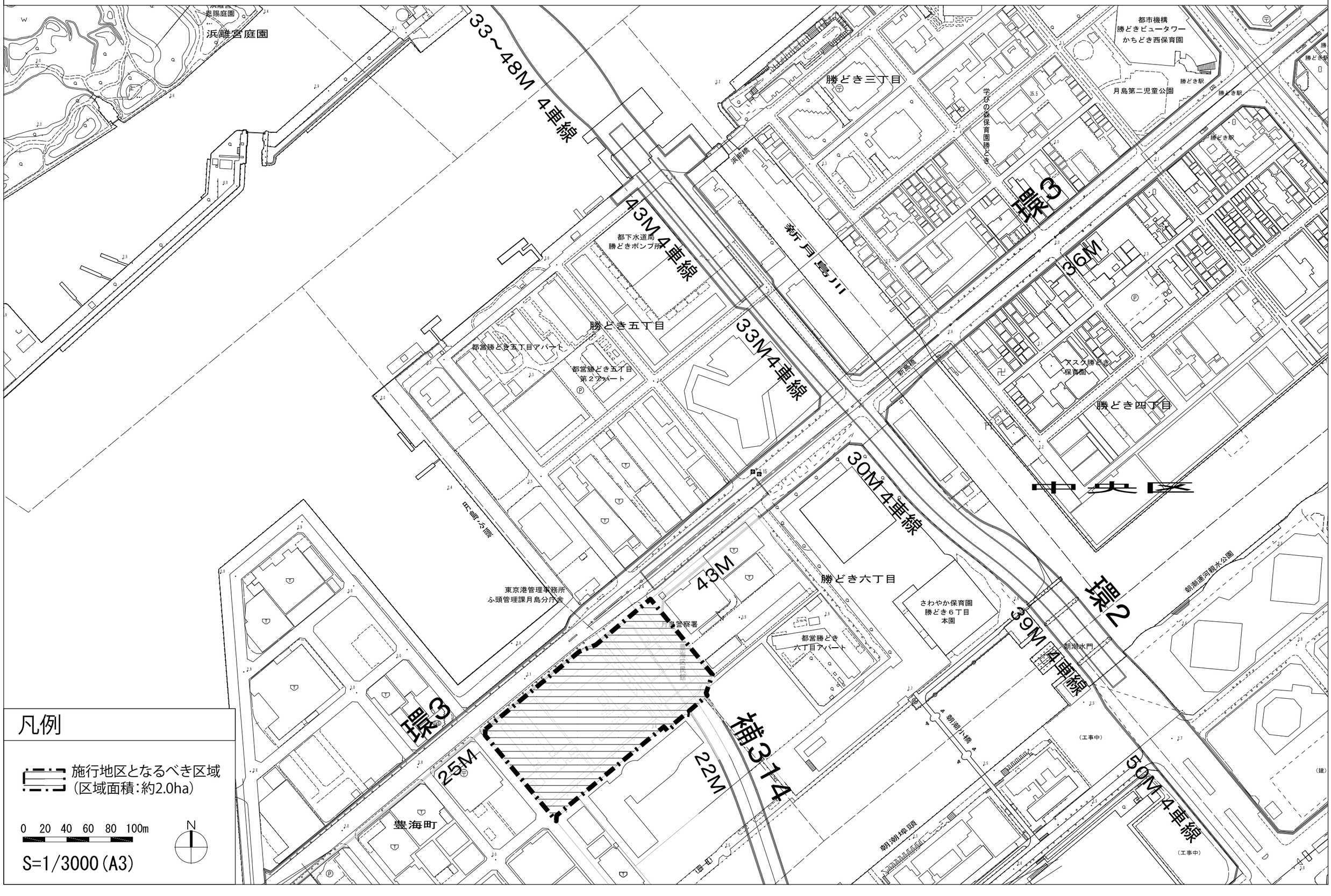
（３）施設建築物の設計図

（４）施設建築敷地の設計図

（５）公共施設の設計図

（６）施行地区外の整備範囲図

(1)施行地区の位置図



凡例

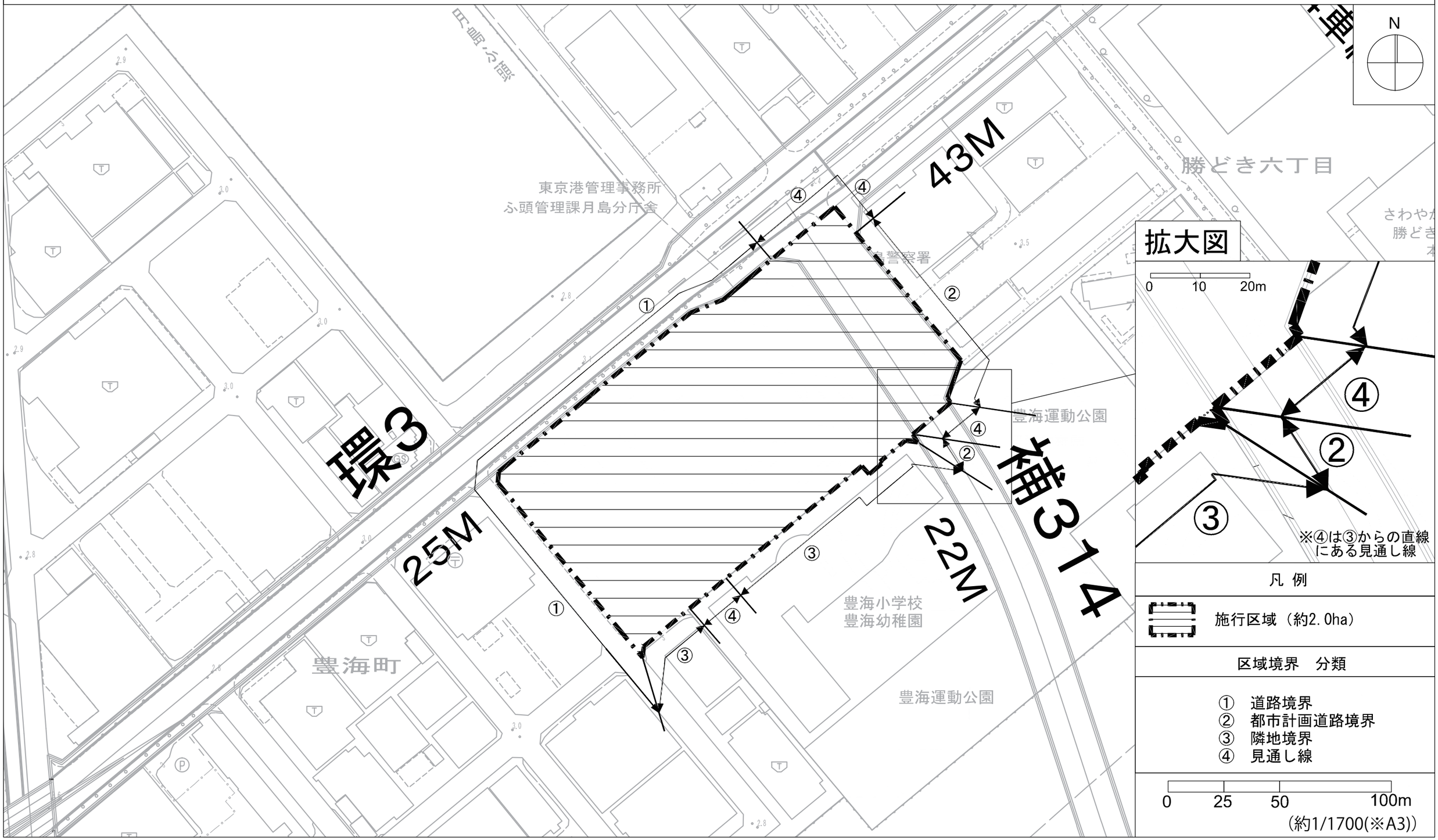
施行地区となるべき区域
（区域面積：約2.0ha）

0 20 40 60 80 100m

S=1/3000(A3)

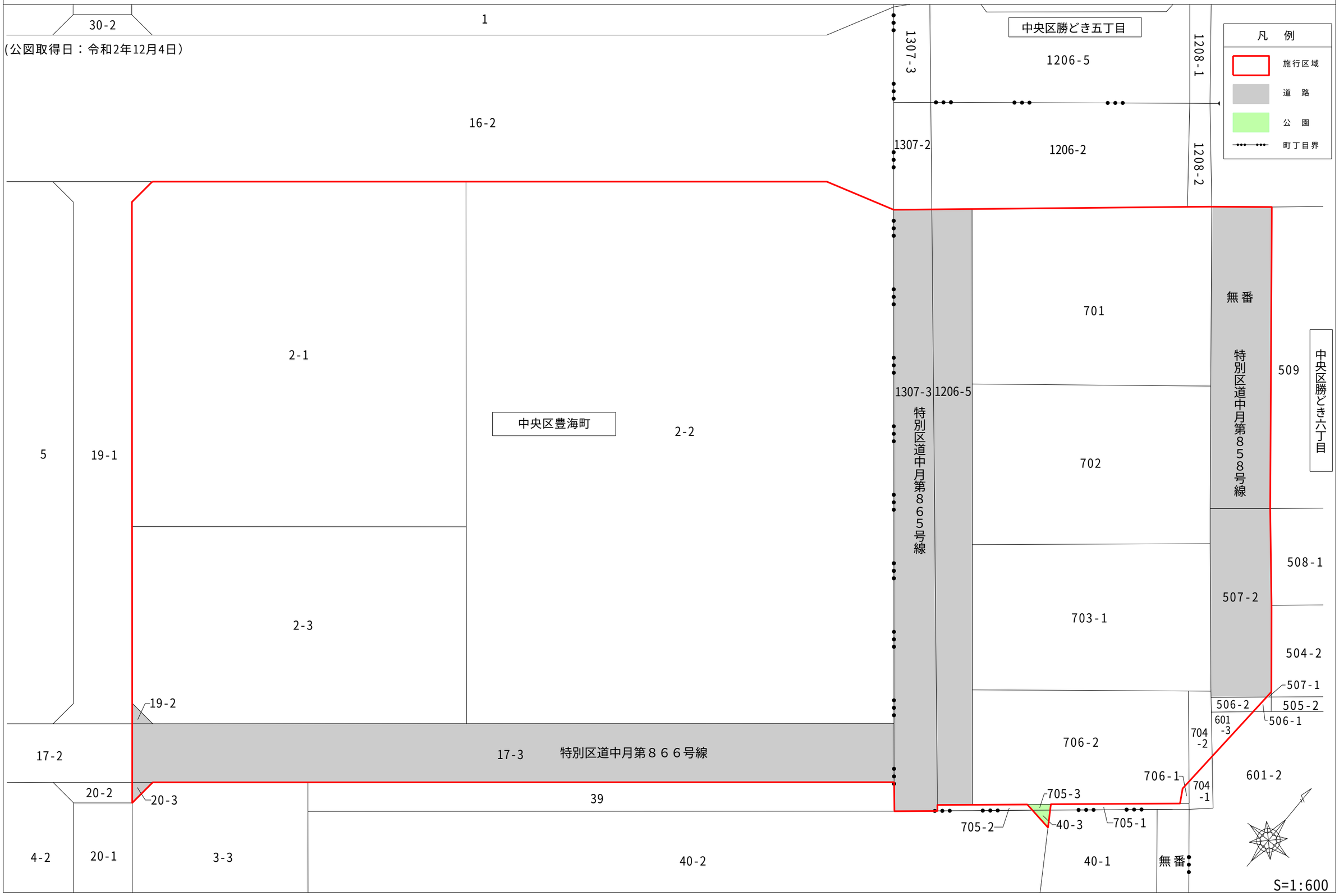
N

(2)施行地区の区域図

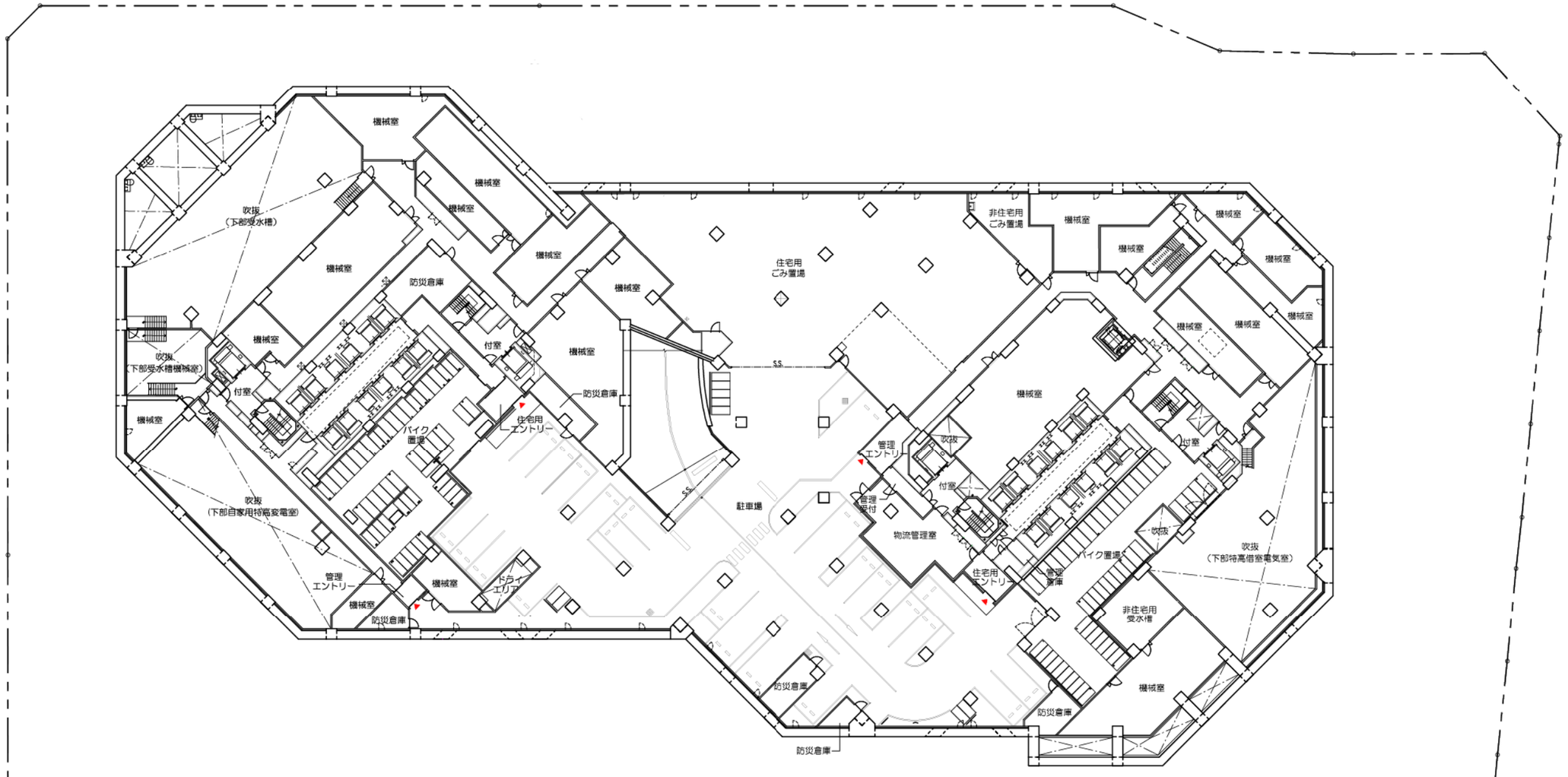

N
43M
25M
22M
環3
第314
東京港管理事務所
ふ頭管理課月島分庁舎
勝どき六丁目
豊海町
豊海小学校
豊海幼稚園
豊海運動公園
①
②
③
④
拡大図
0
10
20m
※④は③からの直線にある見通し線
凡 例
施行区域（約2.0ha）
区域境界　分類
① 道路境界
② 都市計画道路境界
③ 隣地境界
④ 見通し線
0
25
50
100m
(約1/1700(※A3))

(２)公図写し

(公図取得日：令和2年12月4日)

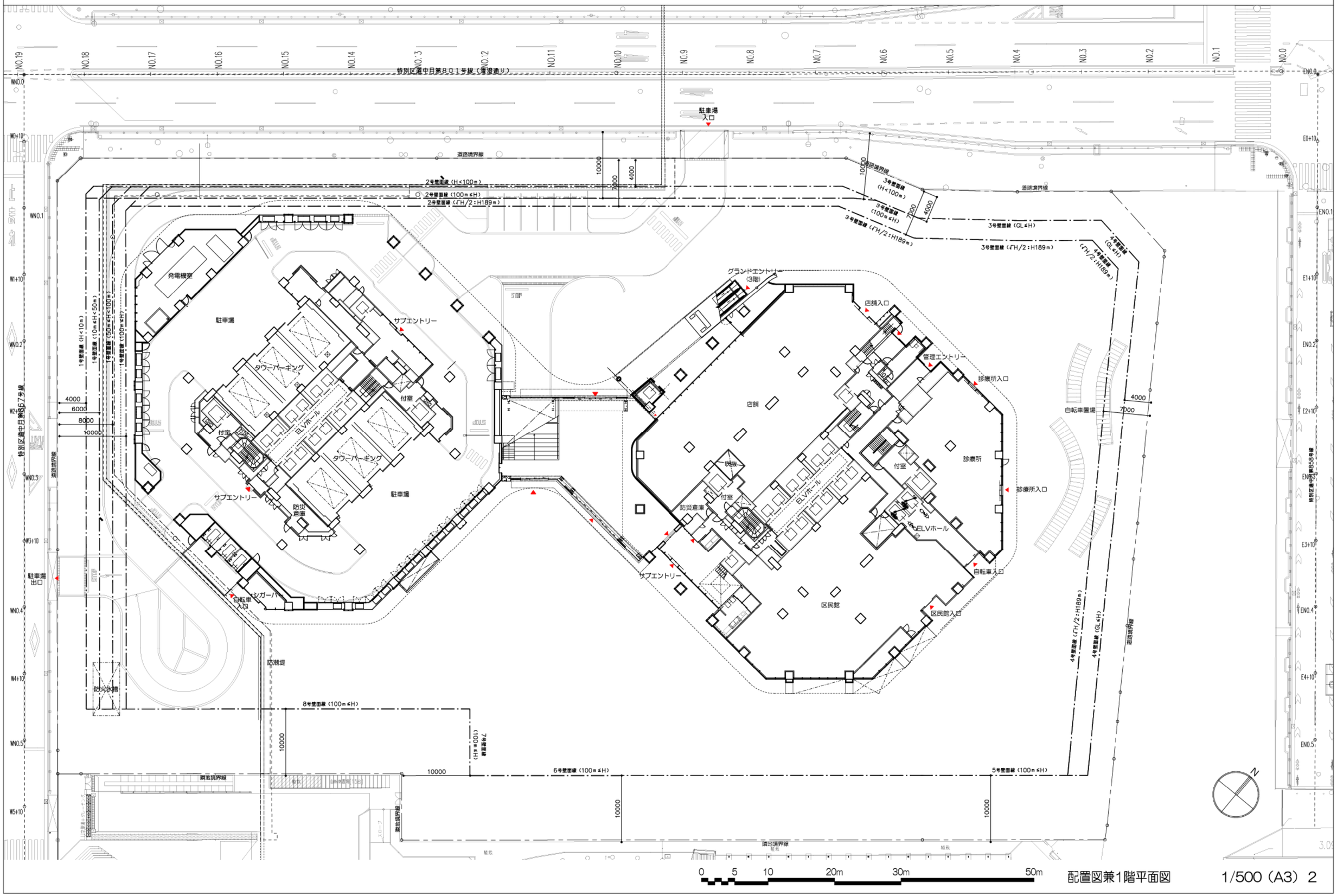


（3）施設建築物の設計図



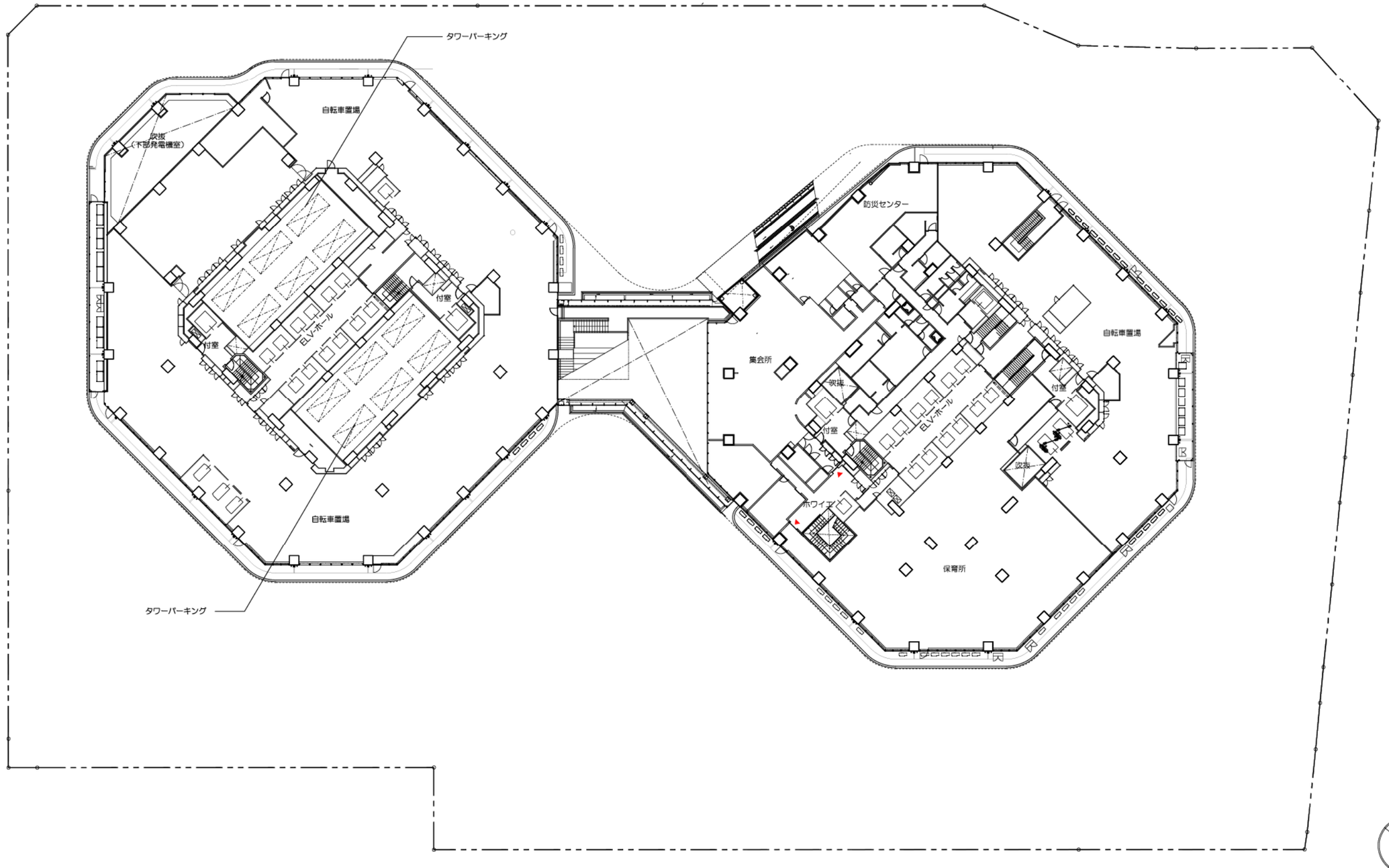
地下1階平面図　　1/500（A3）1

（3）施設建築物の設計図



配置図兼1階平面図　　1/500（A3）2

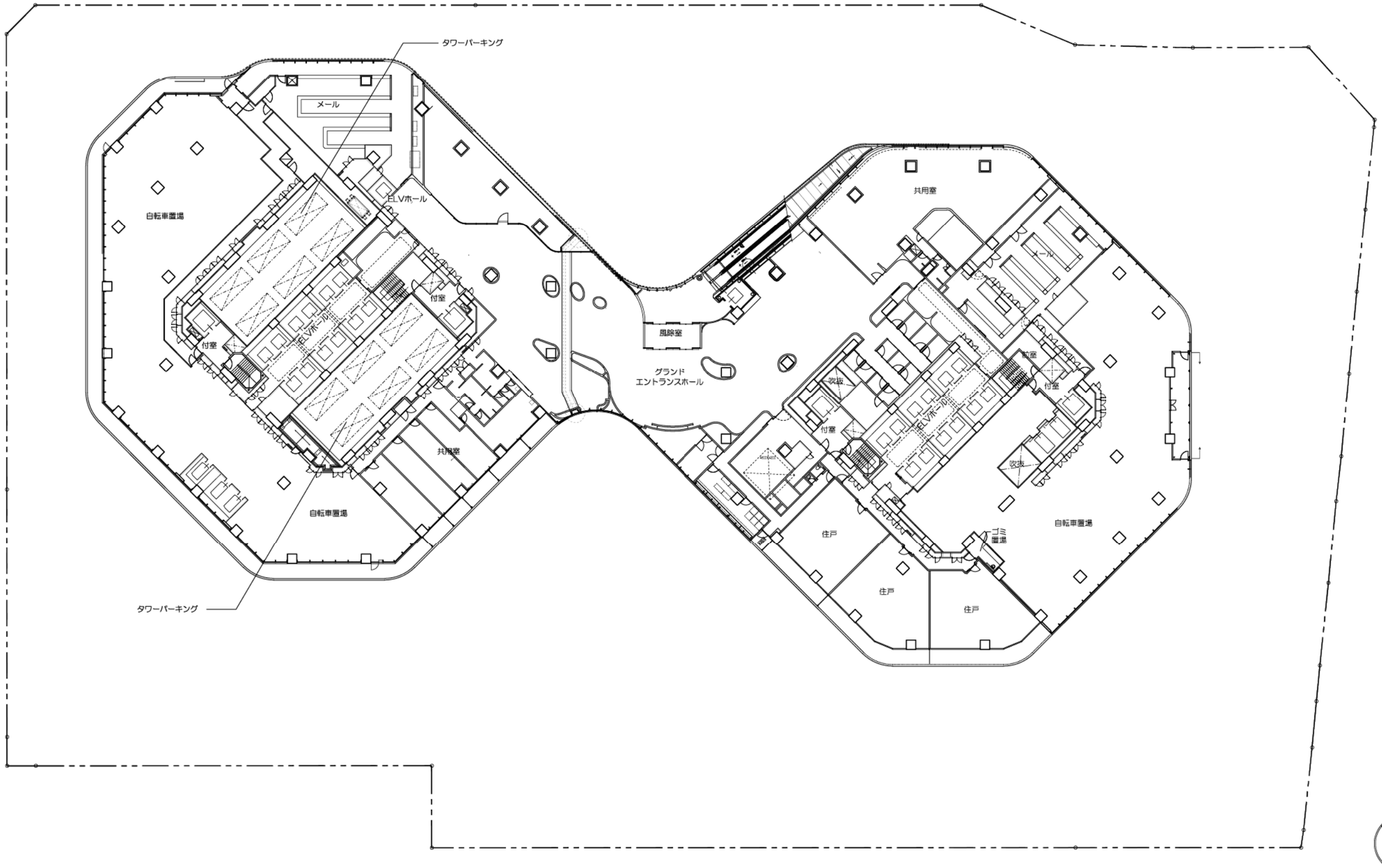
（3）施設建築物の設計図



2階平面図

1/500（A3）3

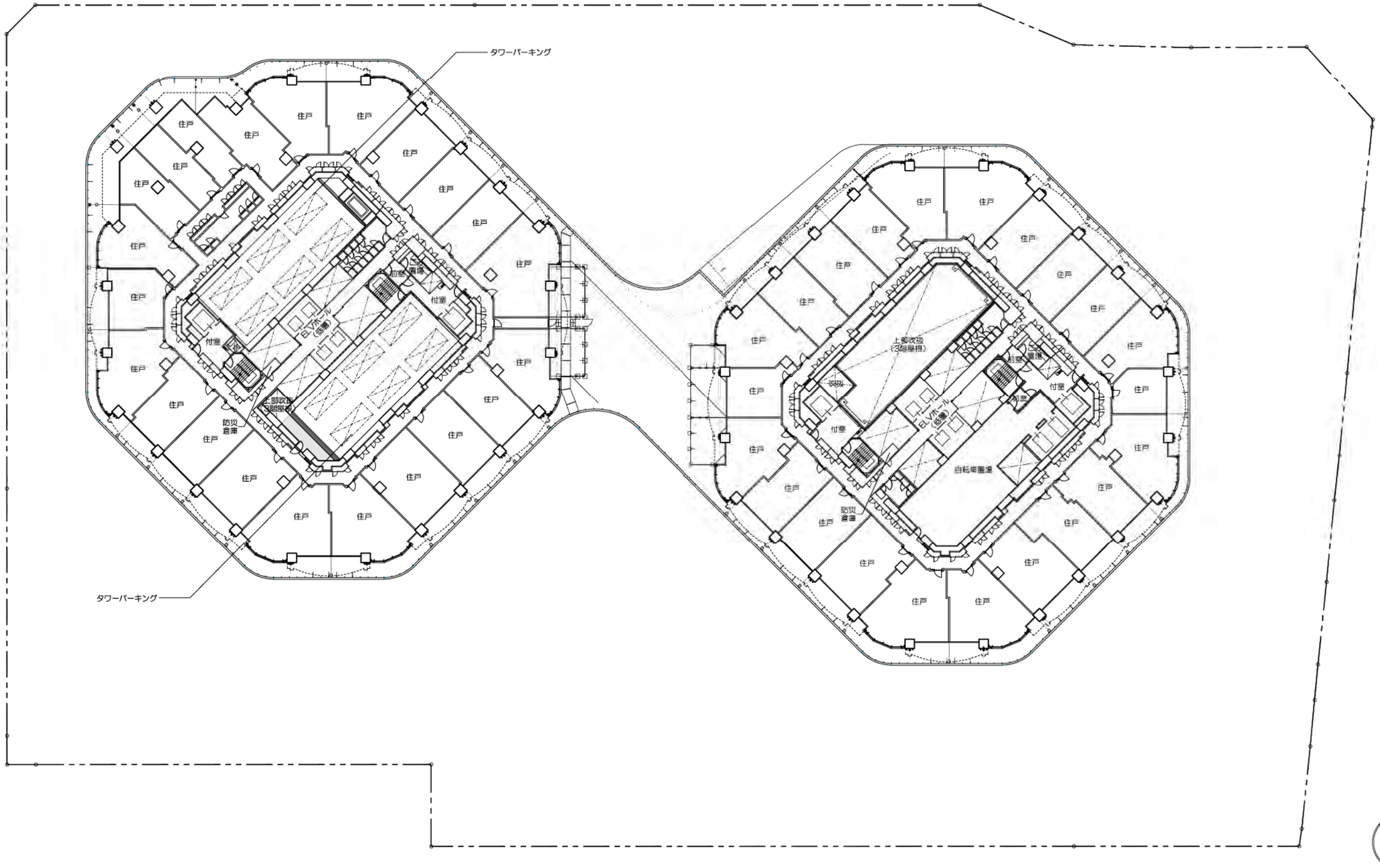
（3）施設建築物の設計図



3階平面図

1/500（A3）4

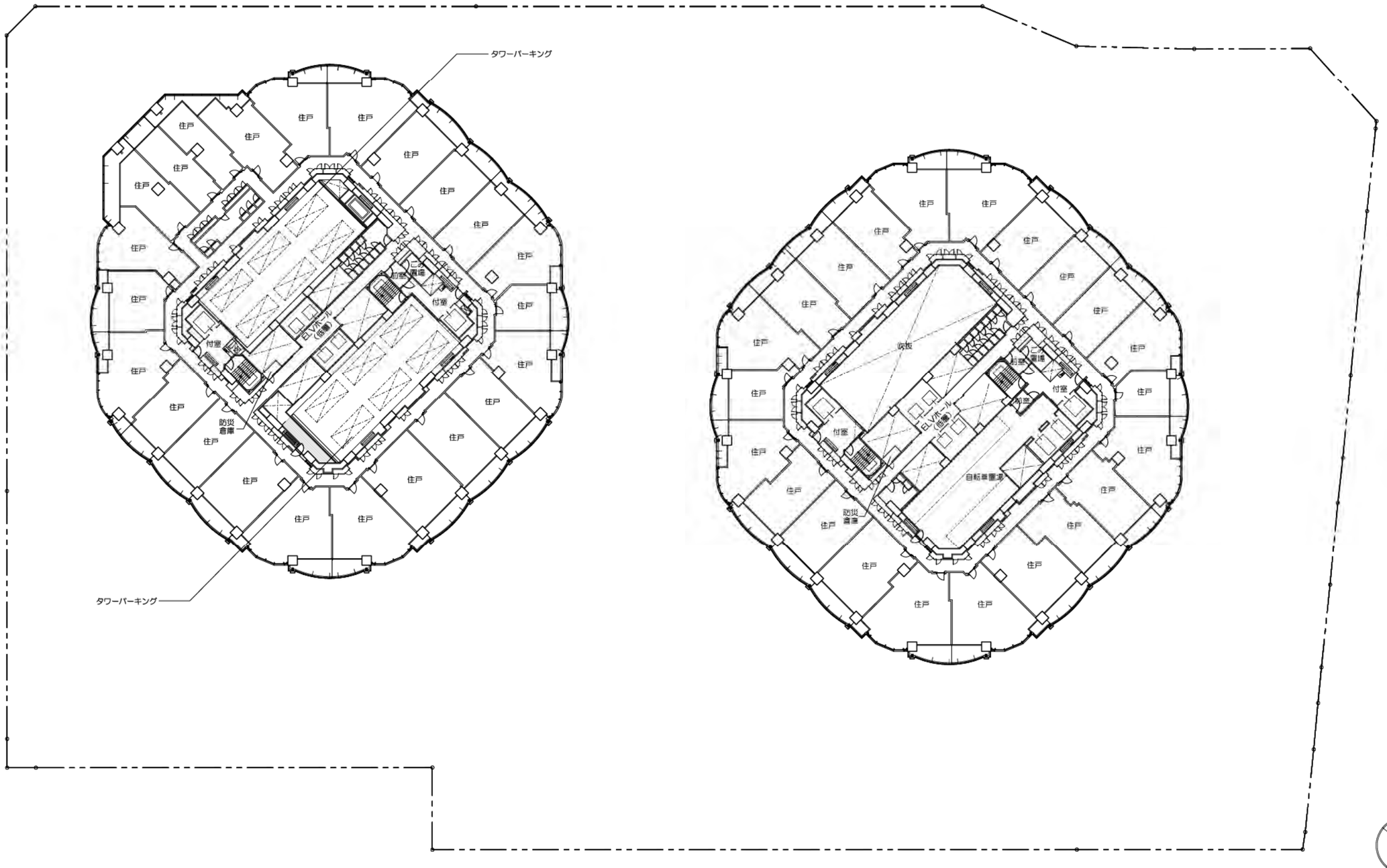
（3）施設建築物の設計図



4階平面図

1/500（A3）5

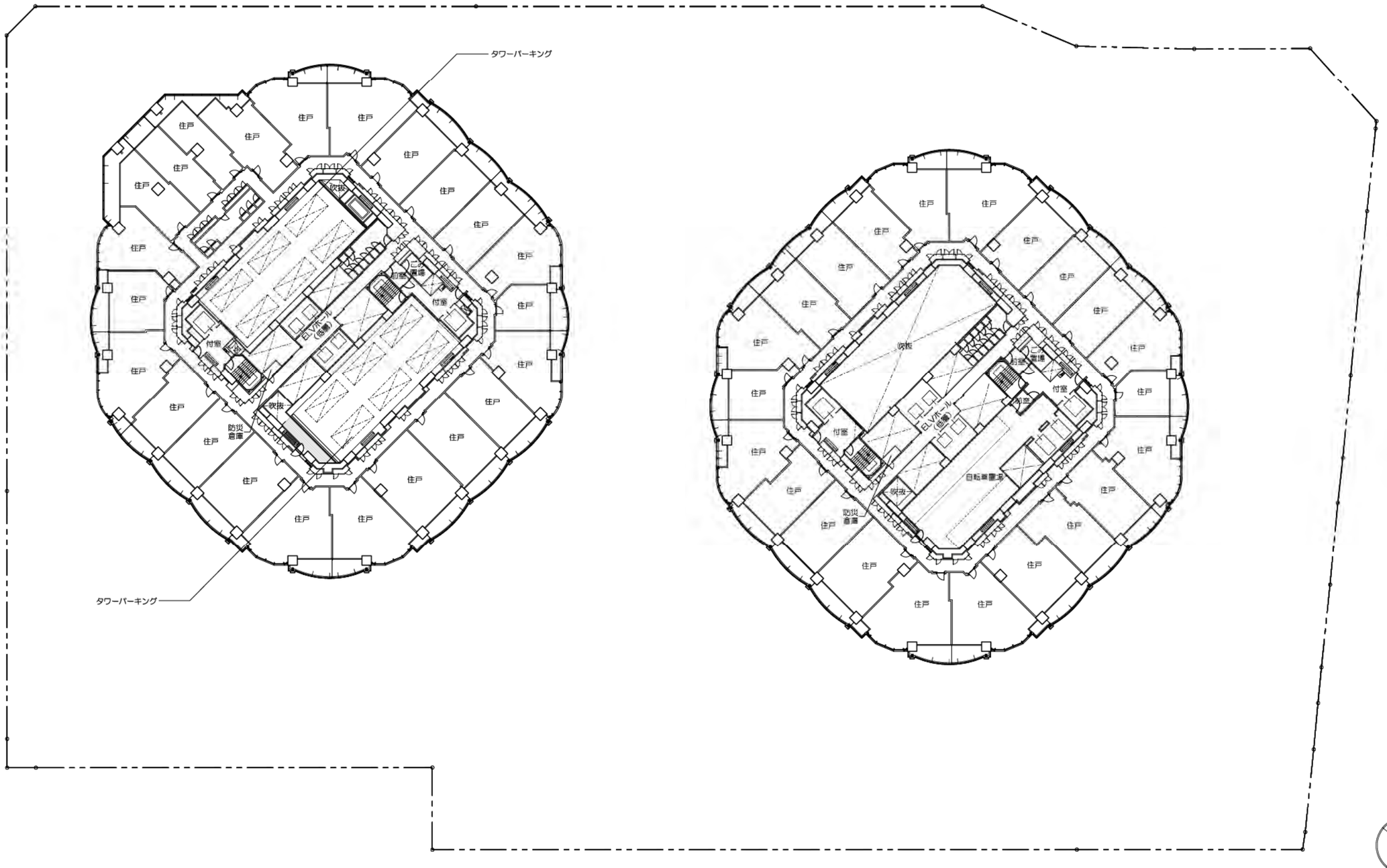
（3）施設建築物の設計図



5階平面図

1/500（A3）6

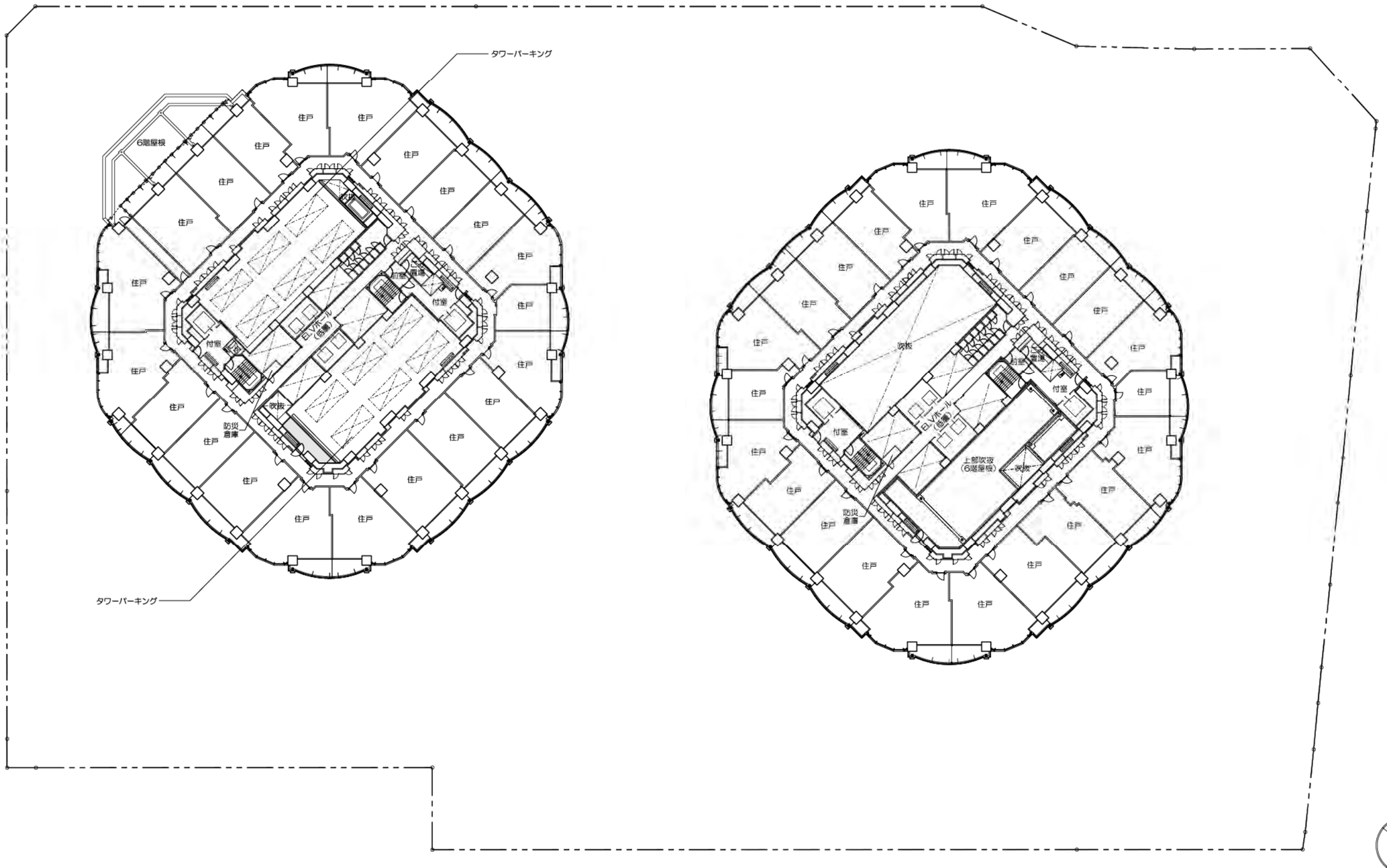
（3）施設建築物の設計図



6階平面図

1/500（A3）7

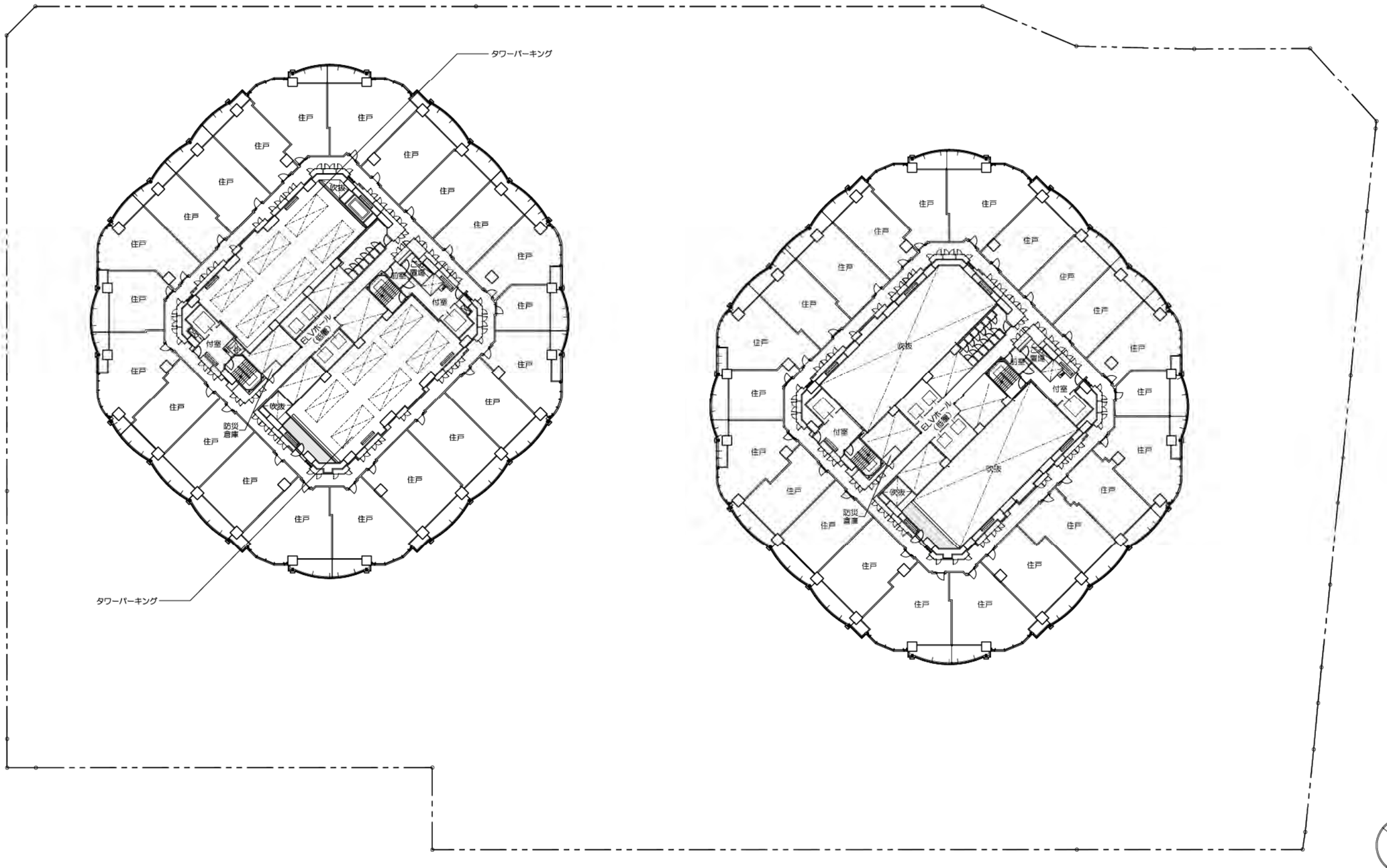
（3）施設建築物の設計図



7階平面図

1/500（A3）8

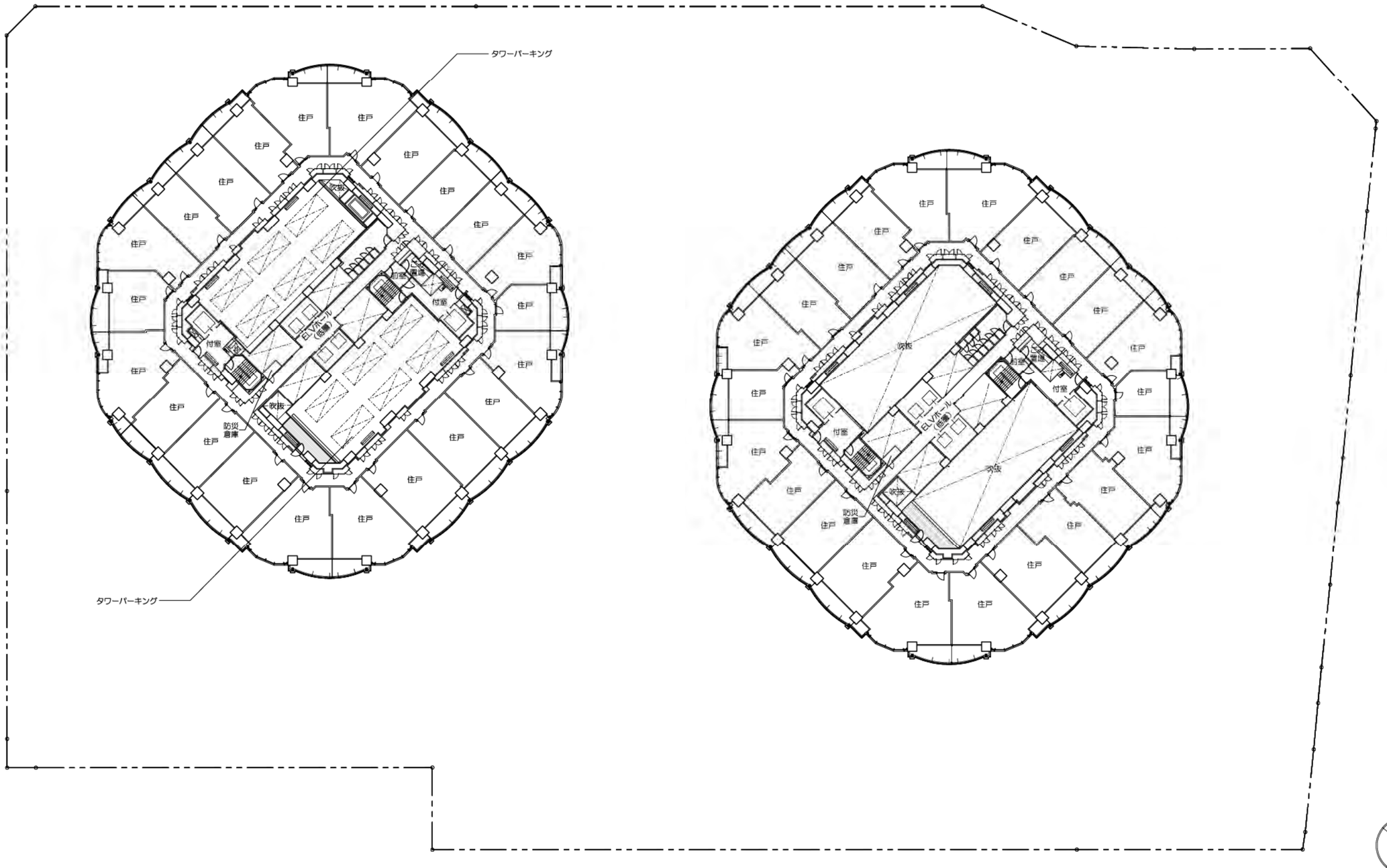
（3）施設建築物の設計図



8階平面図

1/500（A3）9

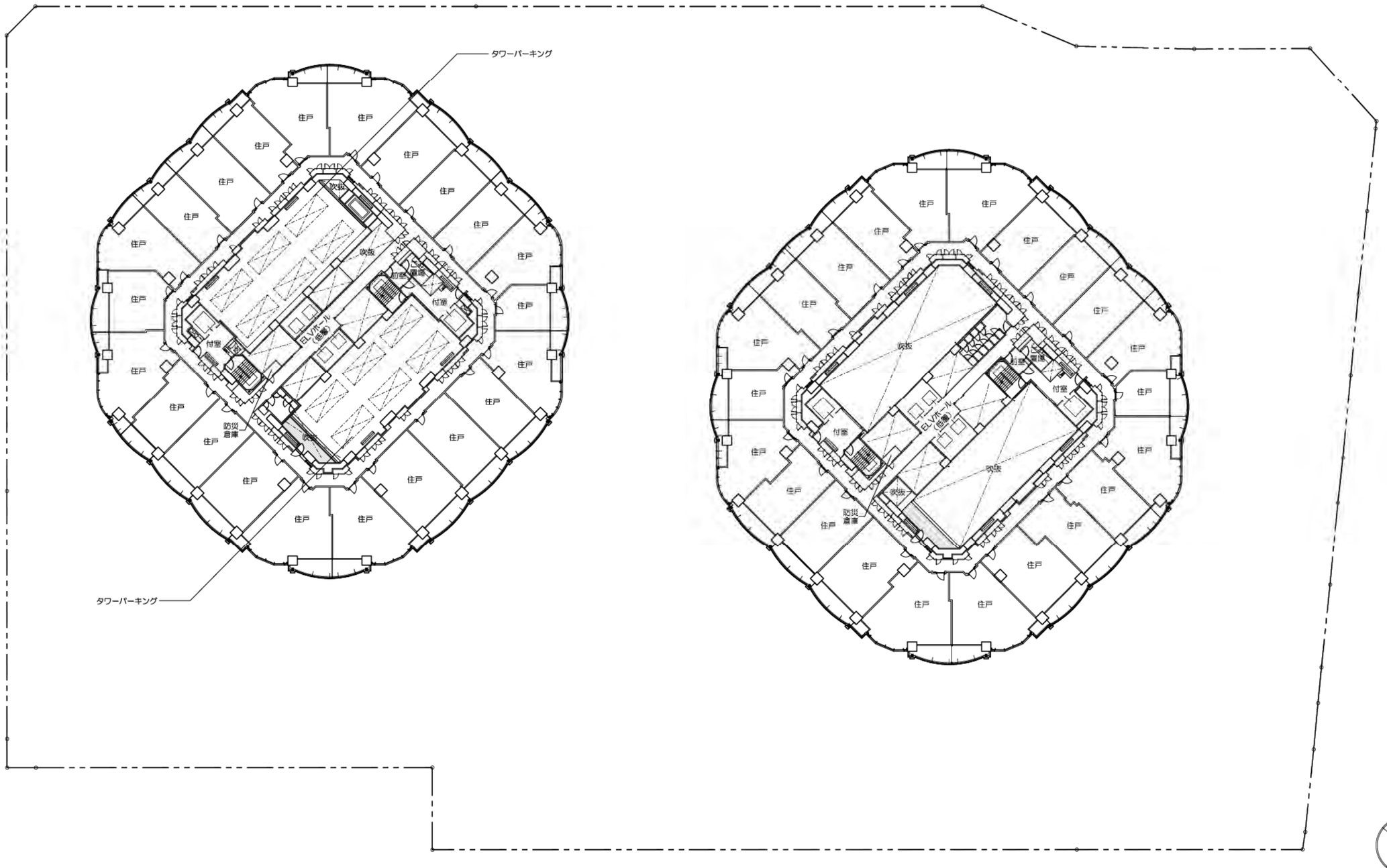
（3）施設建築物の設計図



9階平面図

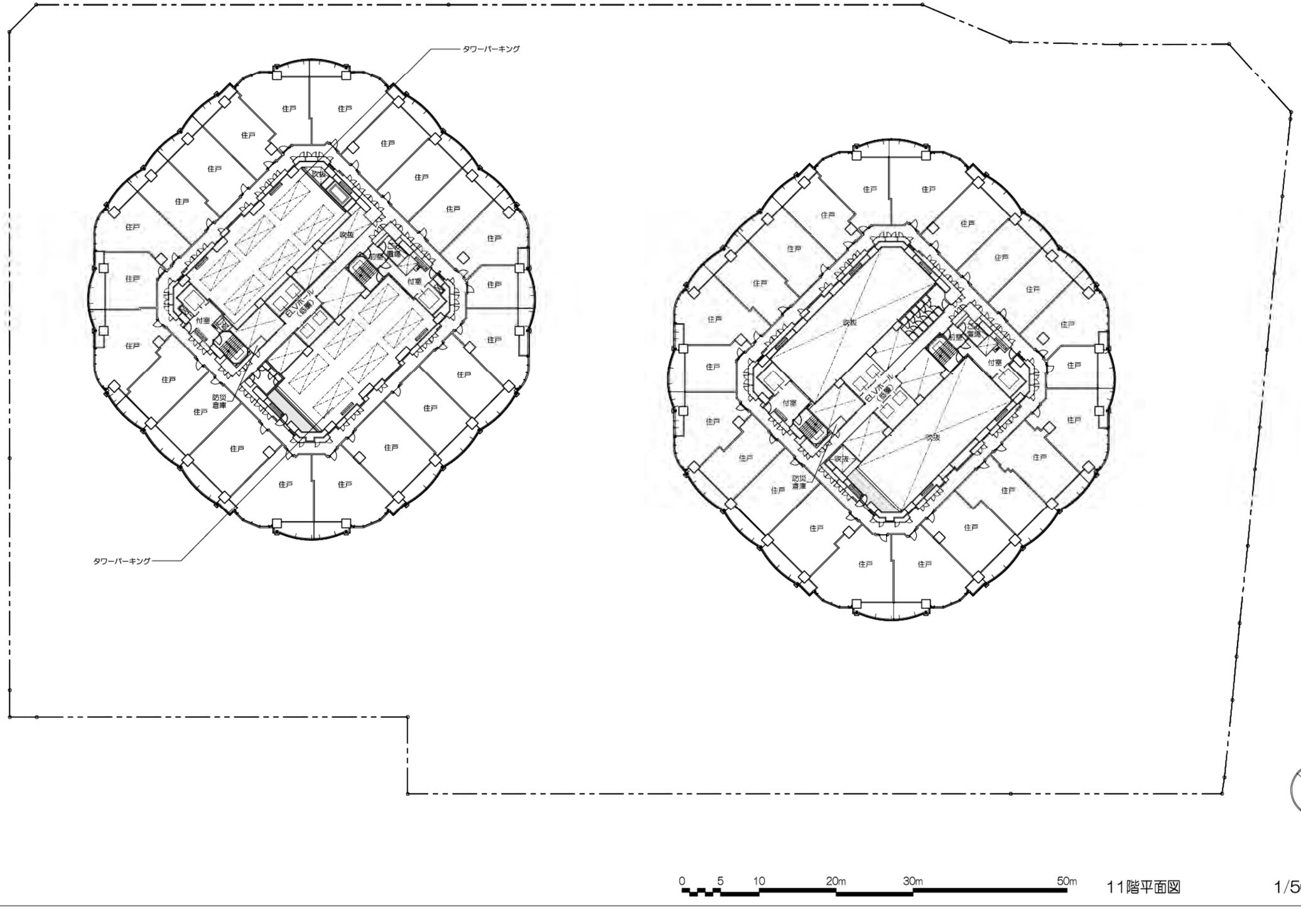
1/500（A3） 10

（3）施設建築物の設計図



10階平面図　　1/500（A3）11

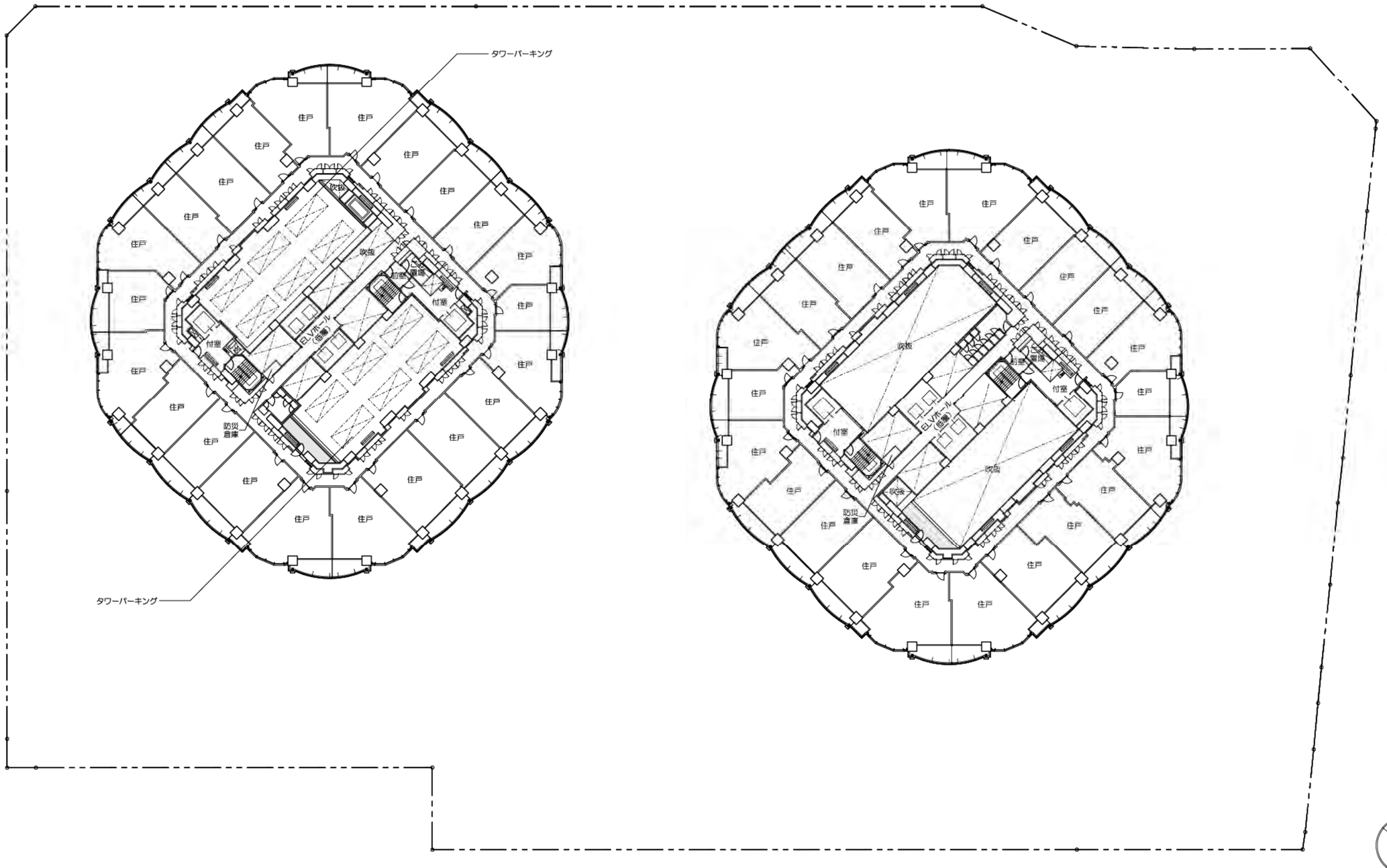
（3）施設建築物の設計図



11階平面図

1/500（A3） 12

（3）施設建築物の設計図

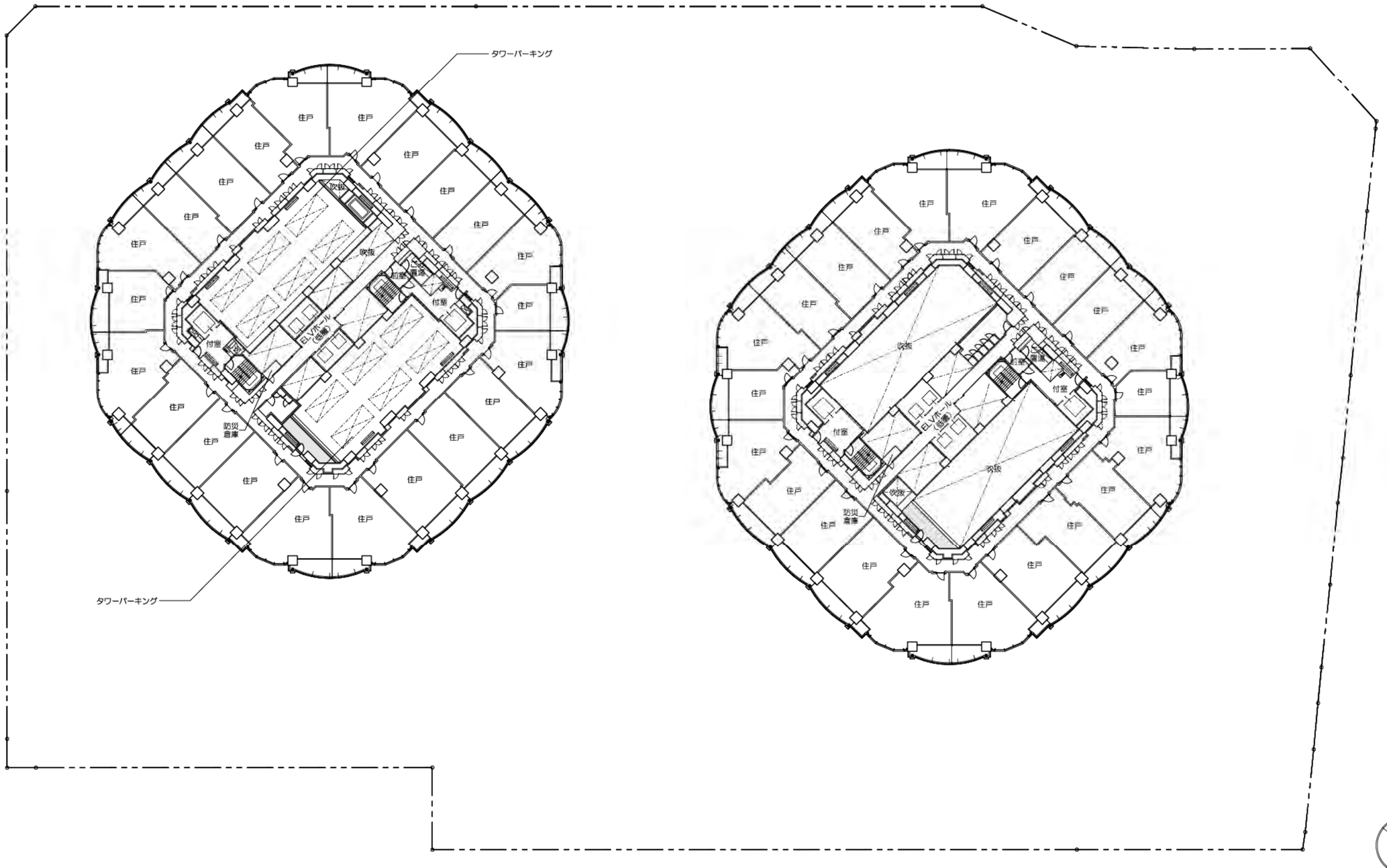


0 5 10 20m 30m 50m

12階平面図

1/500（A3） 13

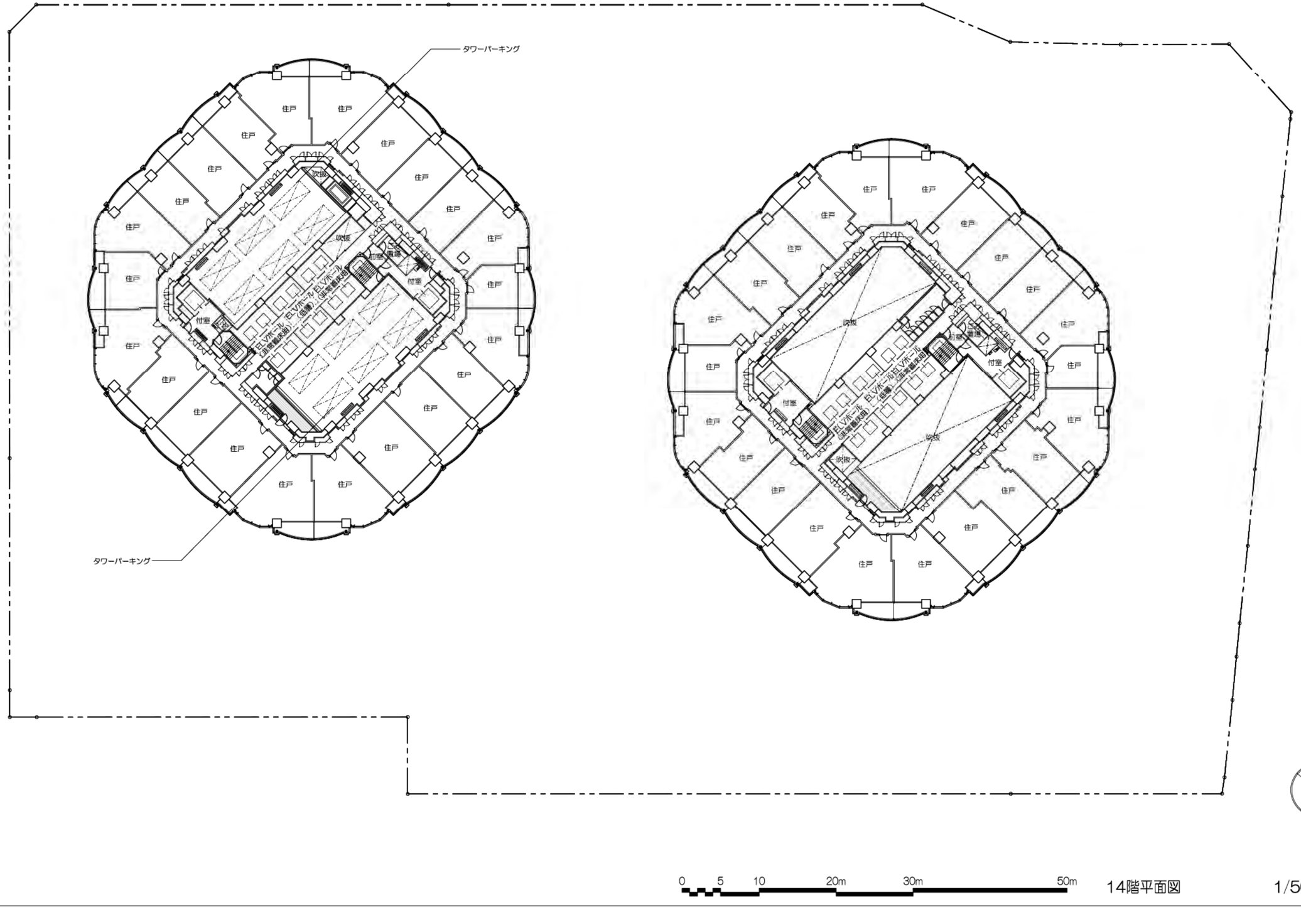
（3）施設建築物の設計図



13階平面図

1/500（A3） 14

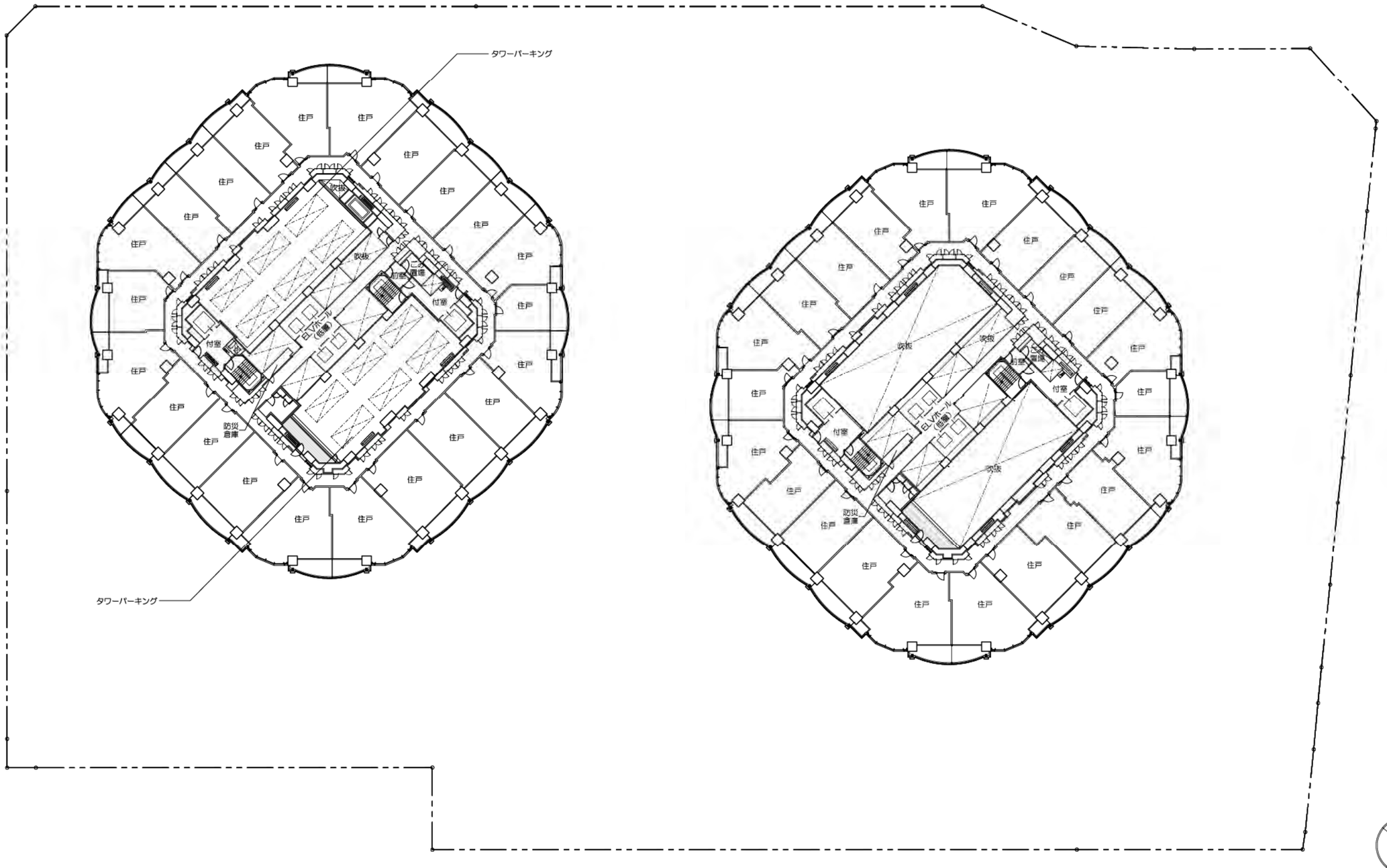
（3）施設建築物の設計図



14階平面図

1/500（A3） 15

（3）施設建築物の設計図

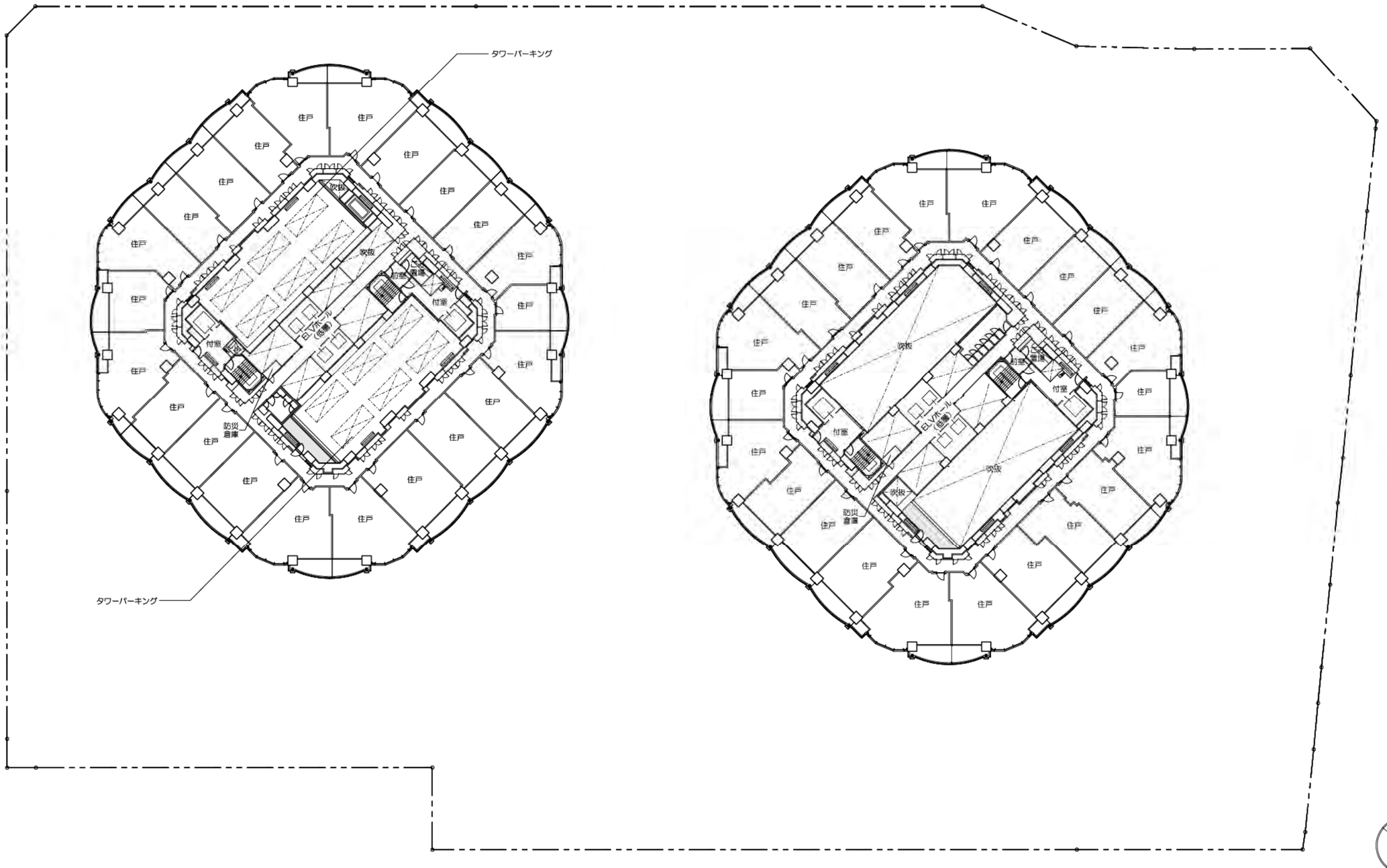


0 5 10 20m 30m 50m

15階平面図

1/500（A3） 16

（3）施設建築物の設計図

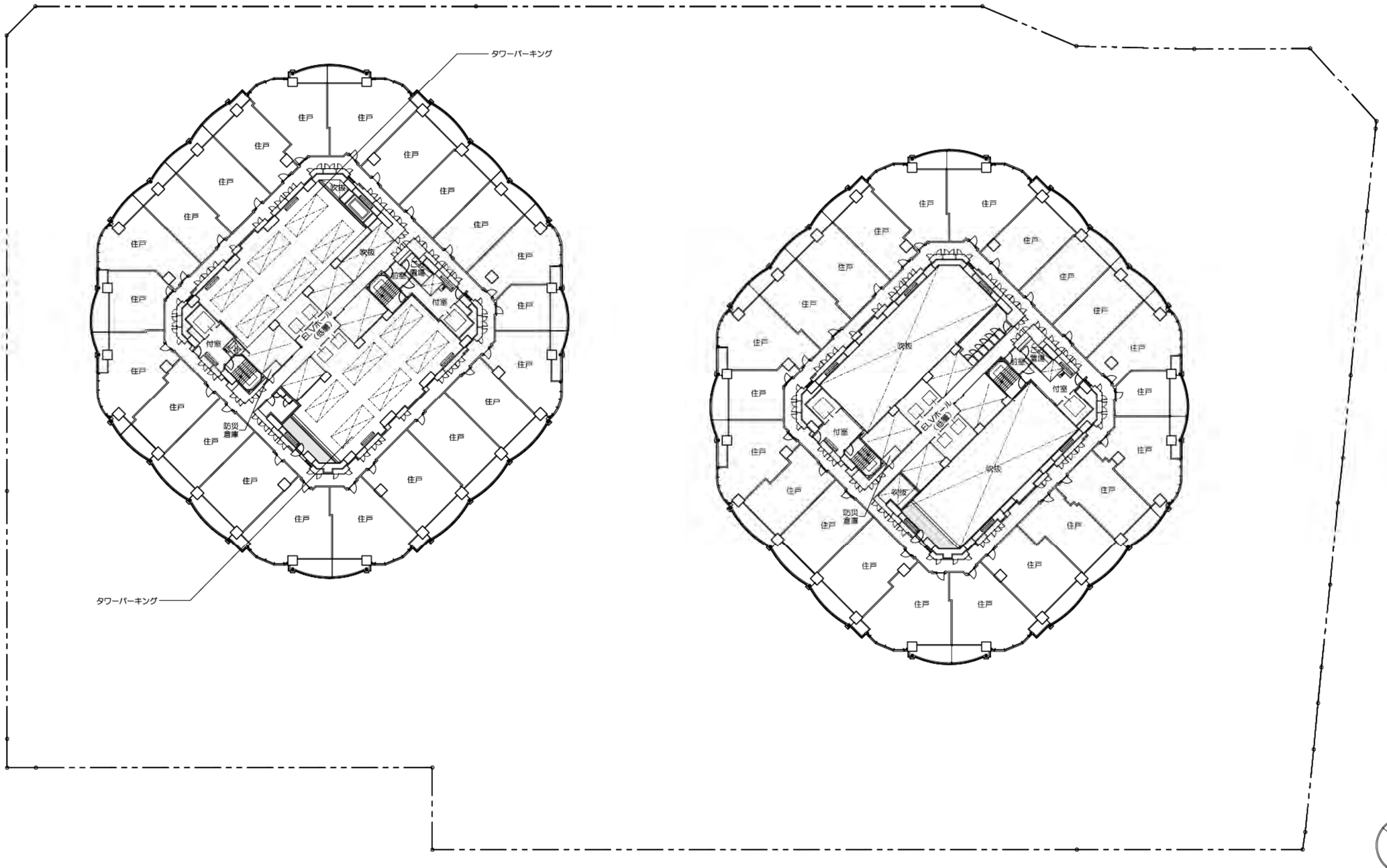


0 5 10 20m 30m 50m

16階平面図

1/500（A3） 17

（3）施設建築物の設計図

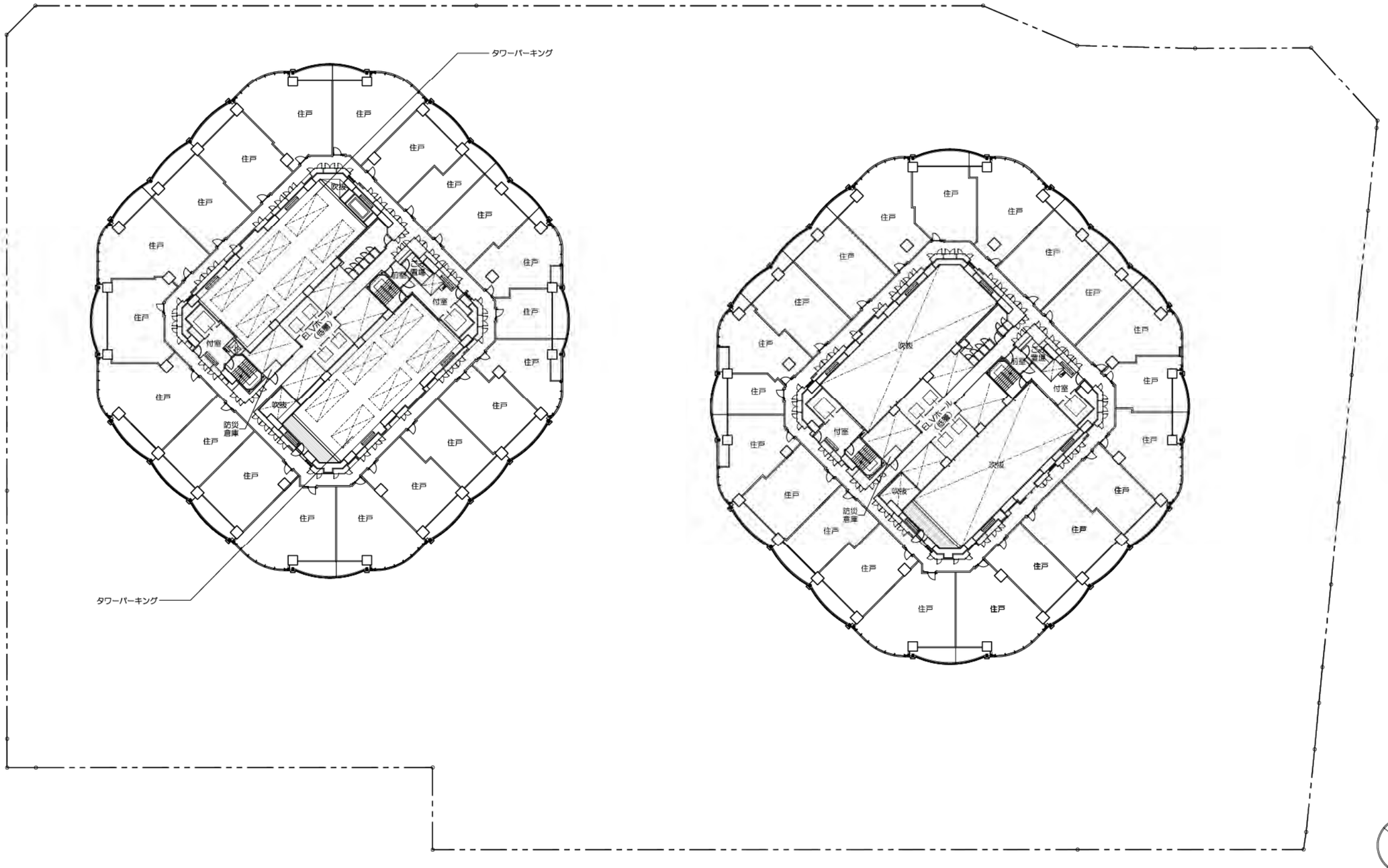


0 5 10 20m 30m 50m

17階平面図

1/500（A3） 18

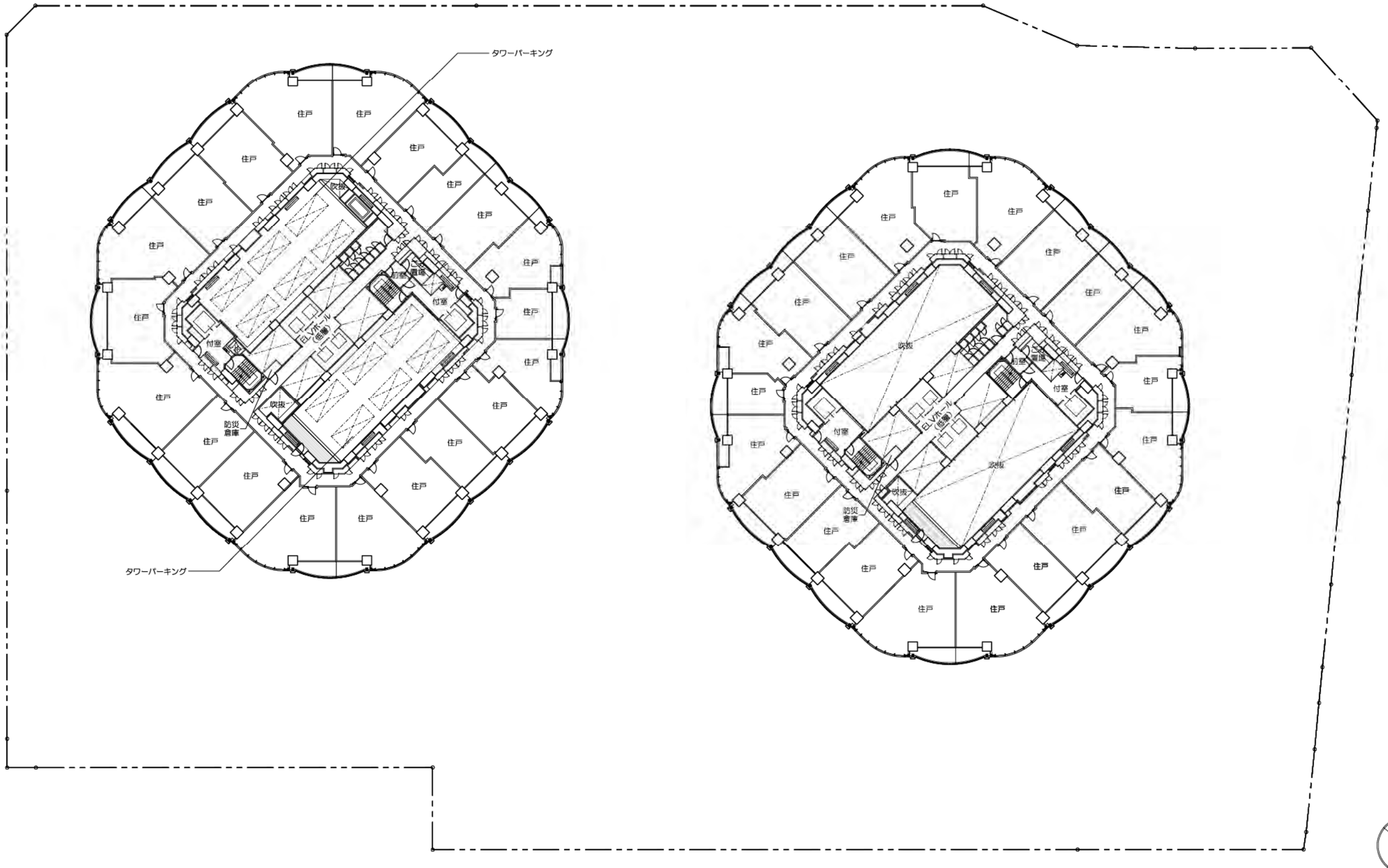
（3）施設建築物の設計図



18階平面図

1/500（A3） 19

（3）施設建築物の設計図

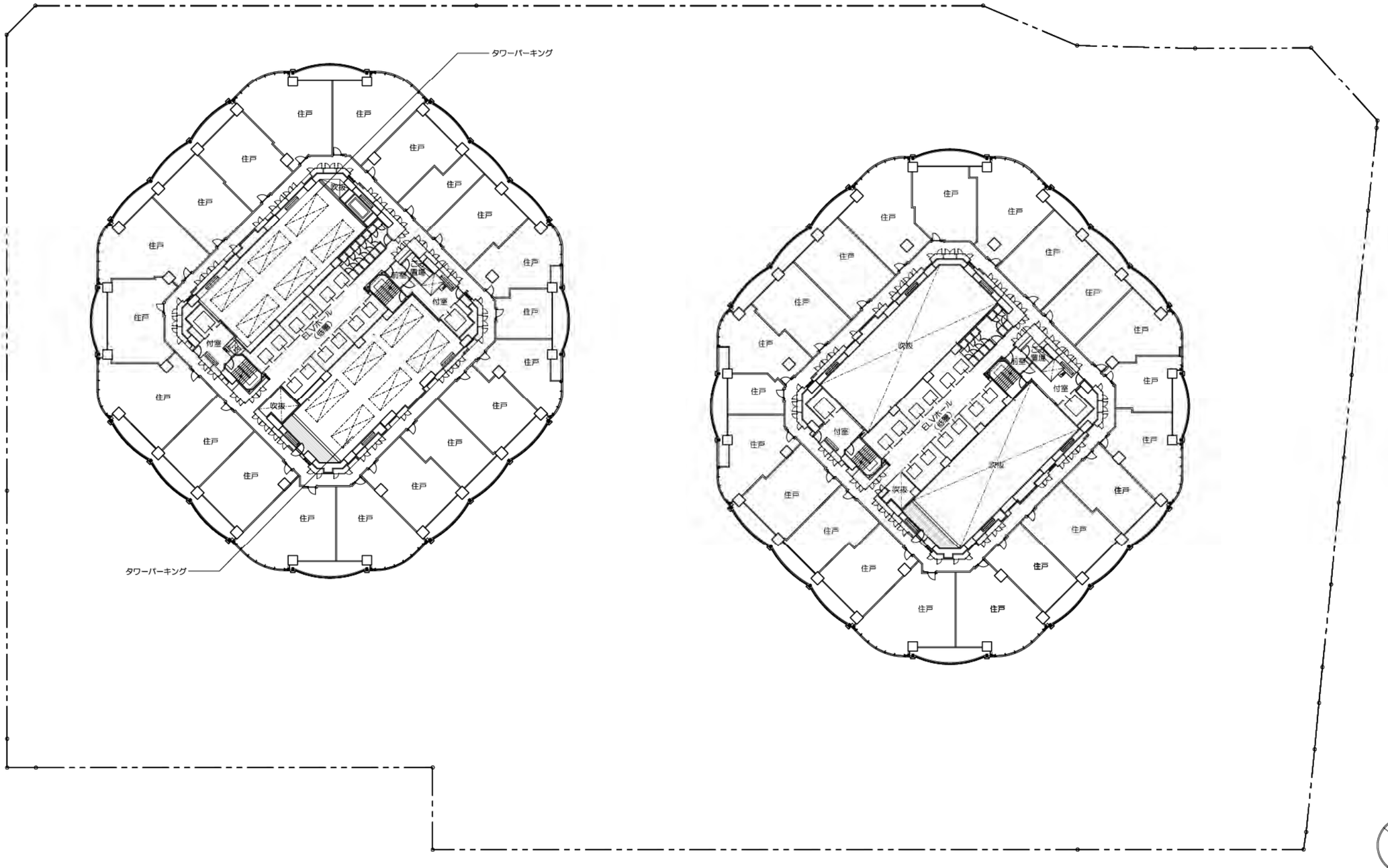


0 5 10 20m 30m 50m

19階平面図

1/500（A3）20

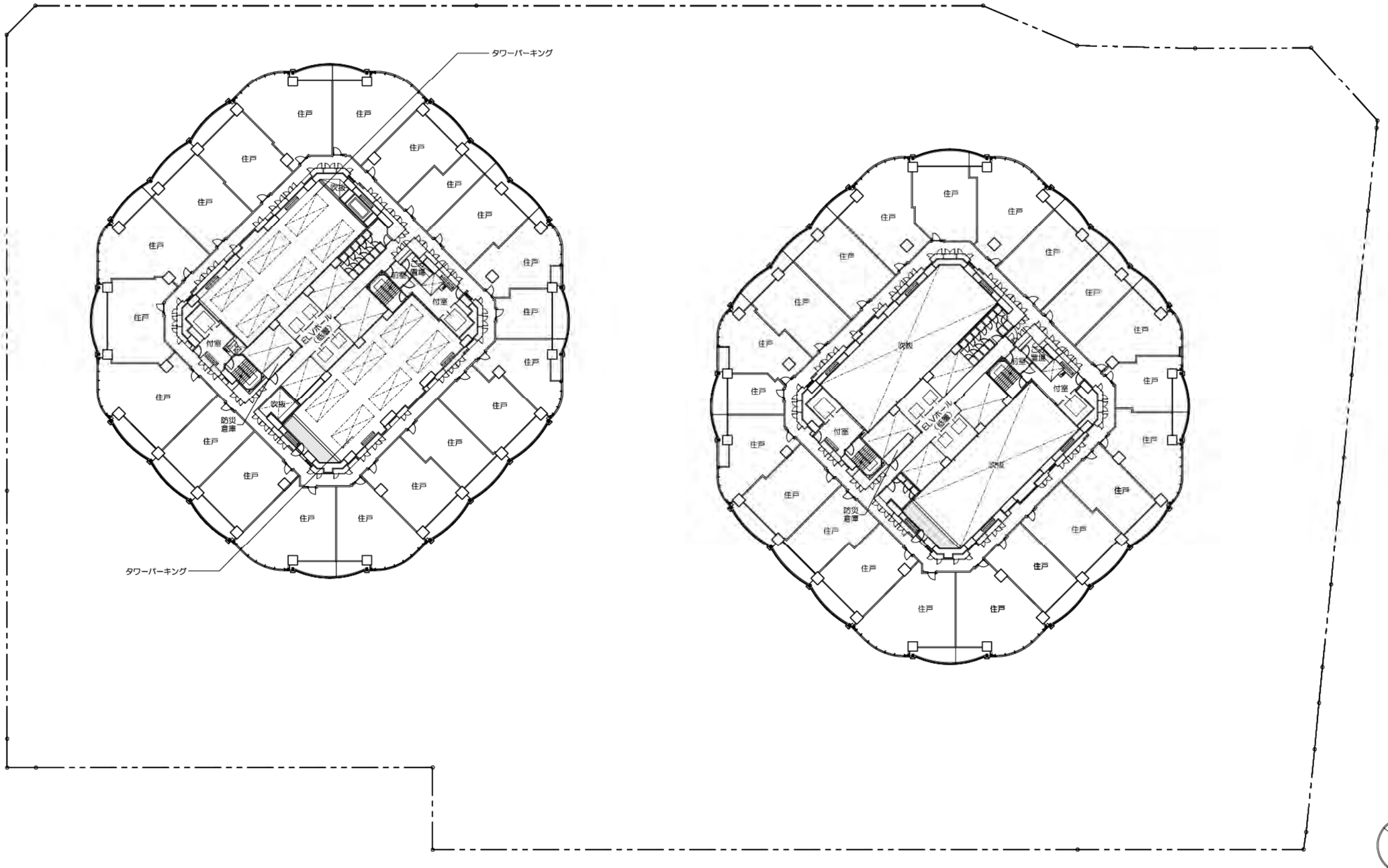
（3）施設建築物の設計図



20階平面図

1/500（A3）21

（3）施設建築物の設計図

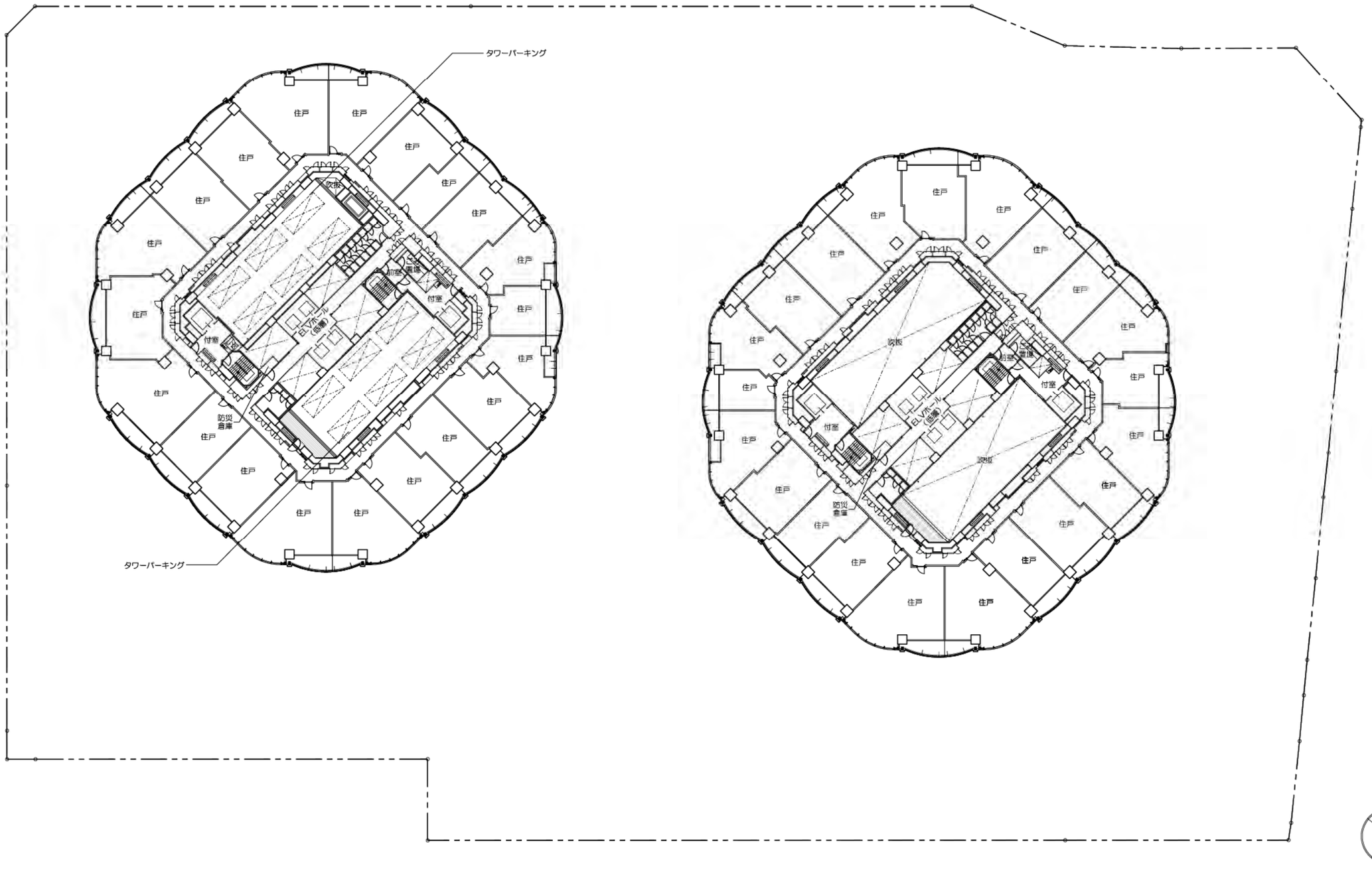


0 5 10 20m 30m 50m

21階平面図

1/500（A3）22

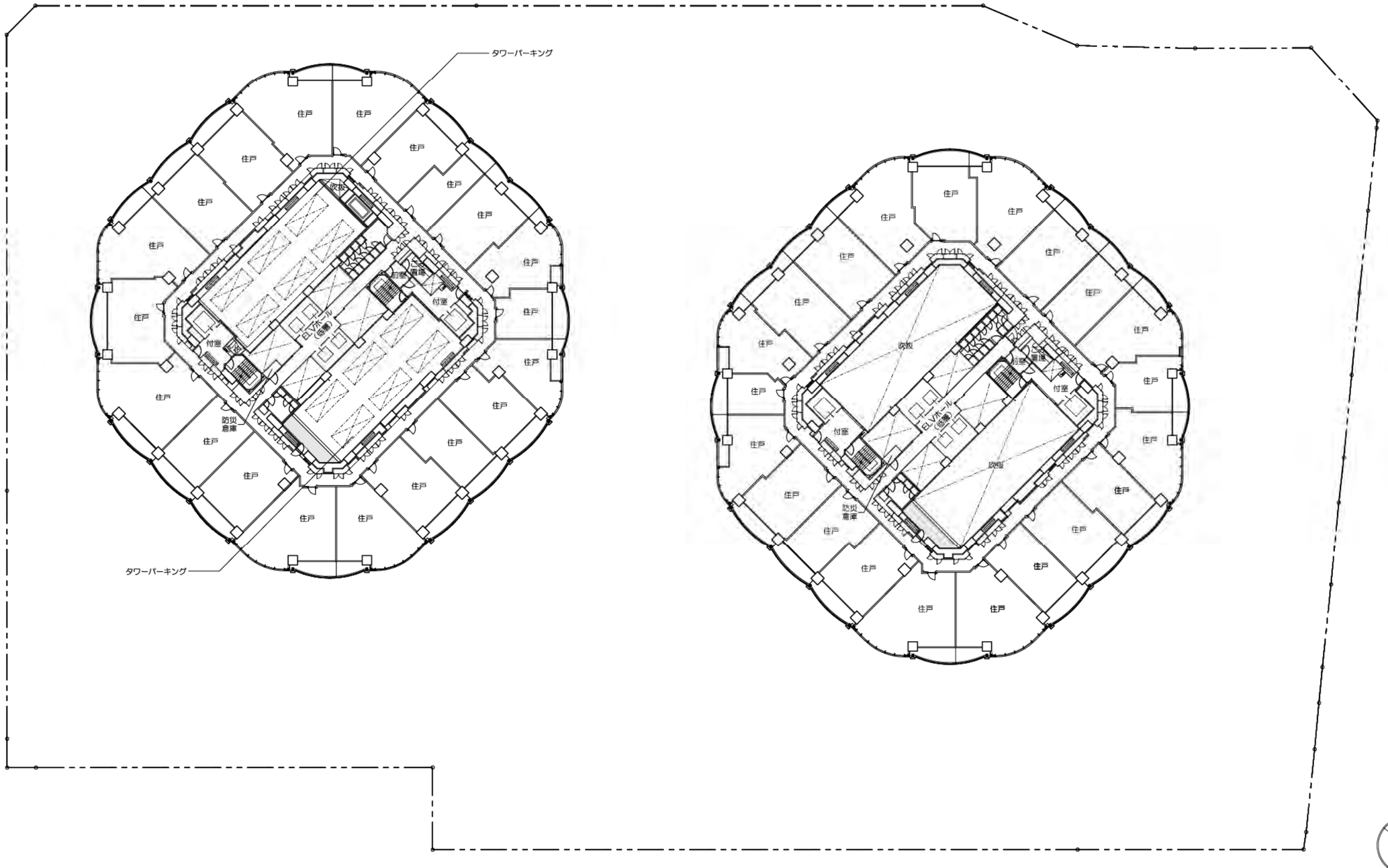
（3）施設建築物の設計図



22階平面図

1/500（A3）23

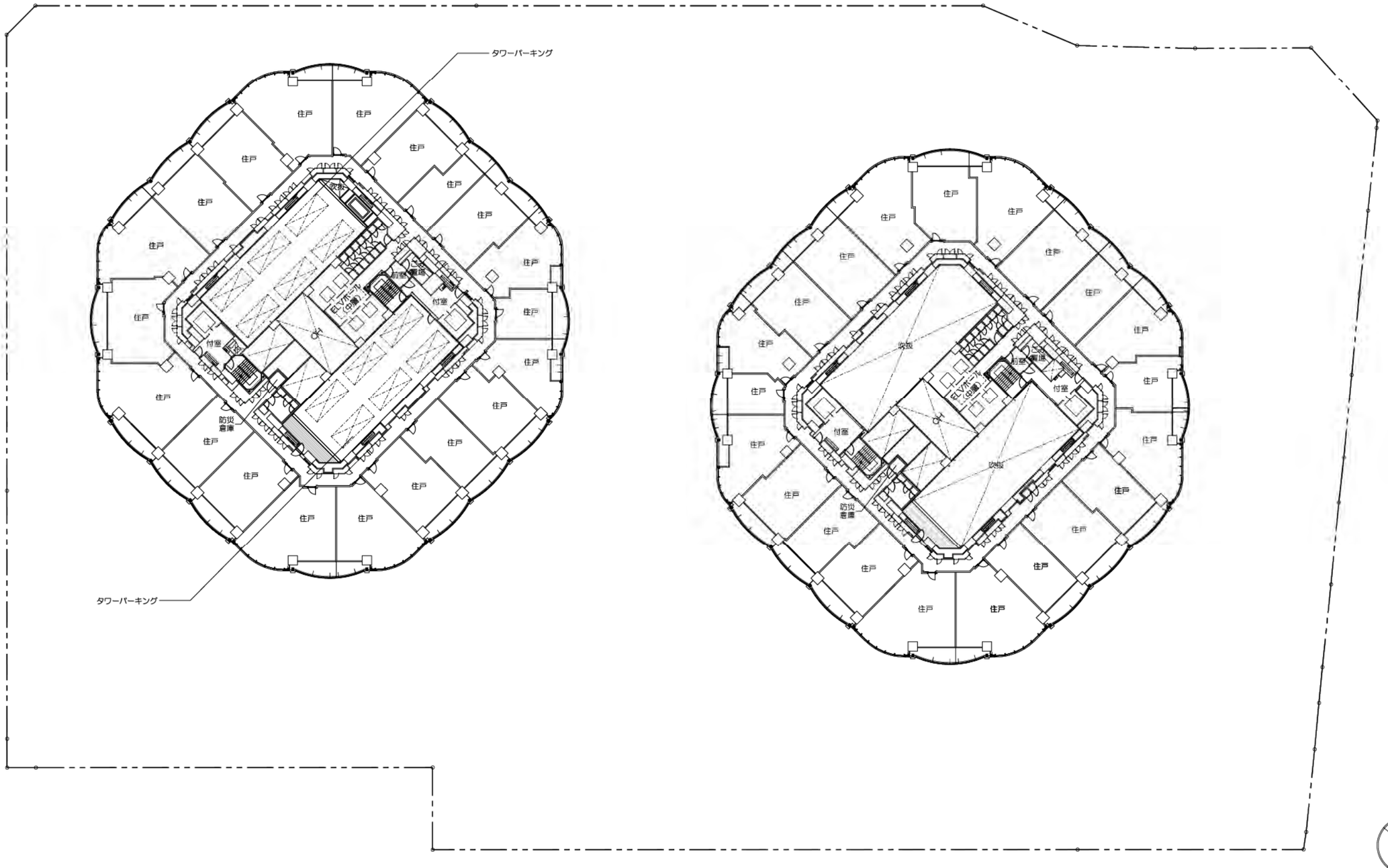
（3）施設建築物の設計図



23階平面図

1/500（A3）24

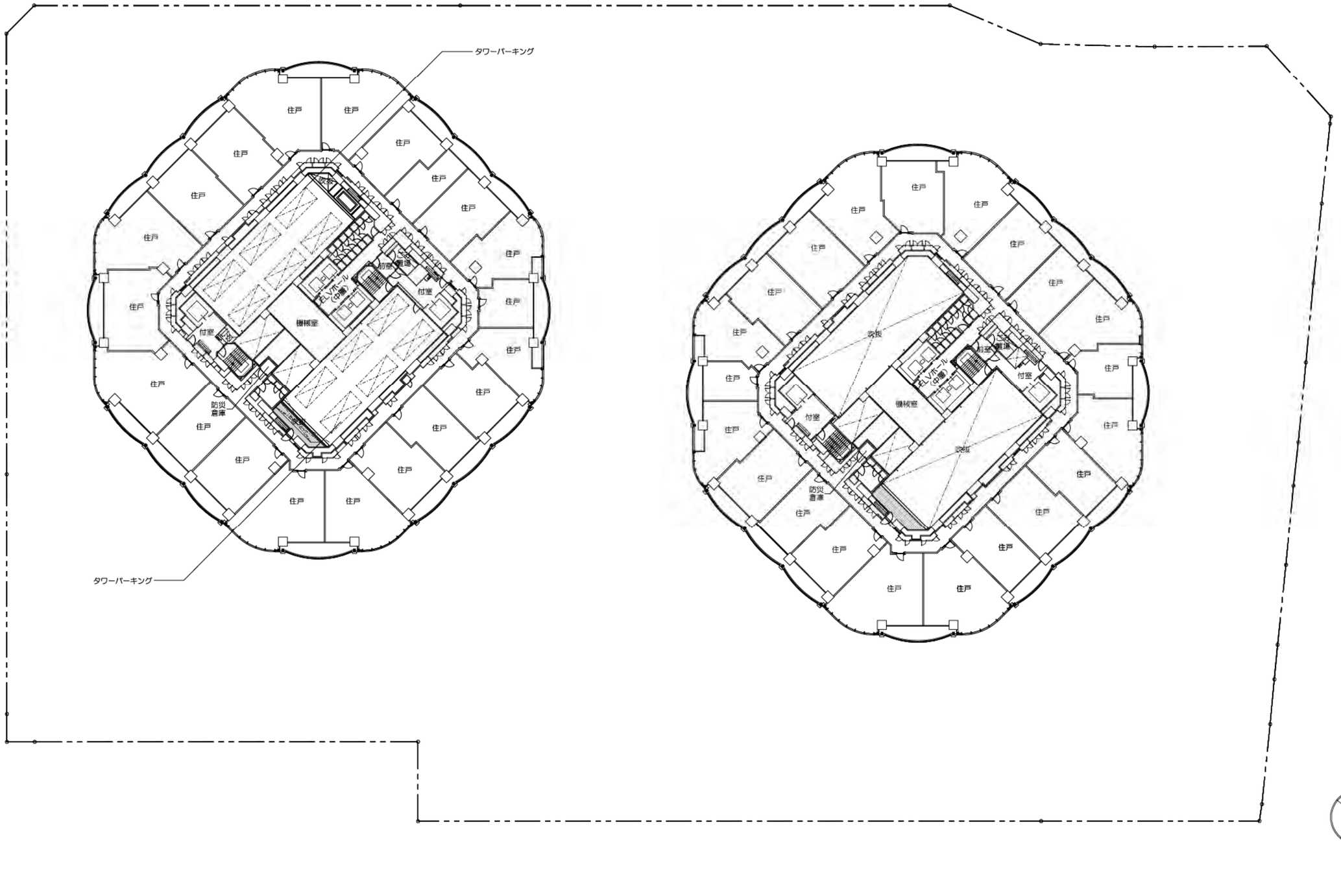
（3）施設建築物の設計図



0 5 10 20m 30m 50m

24階平面図

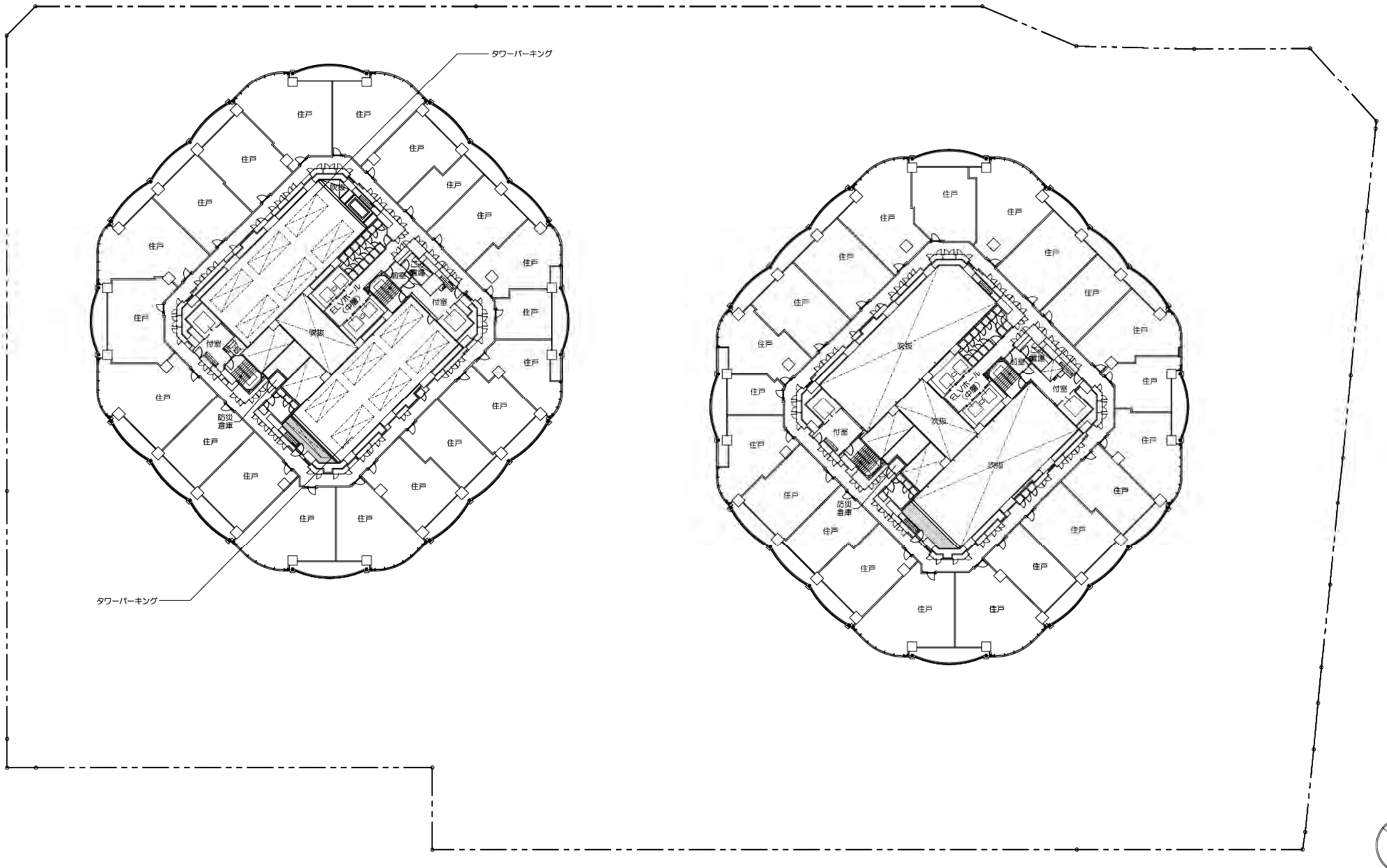
1/500（A3）25



25階平面図

1/500（A3）26

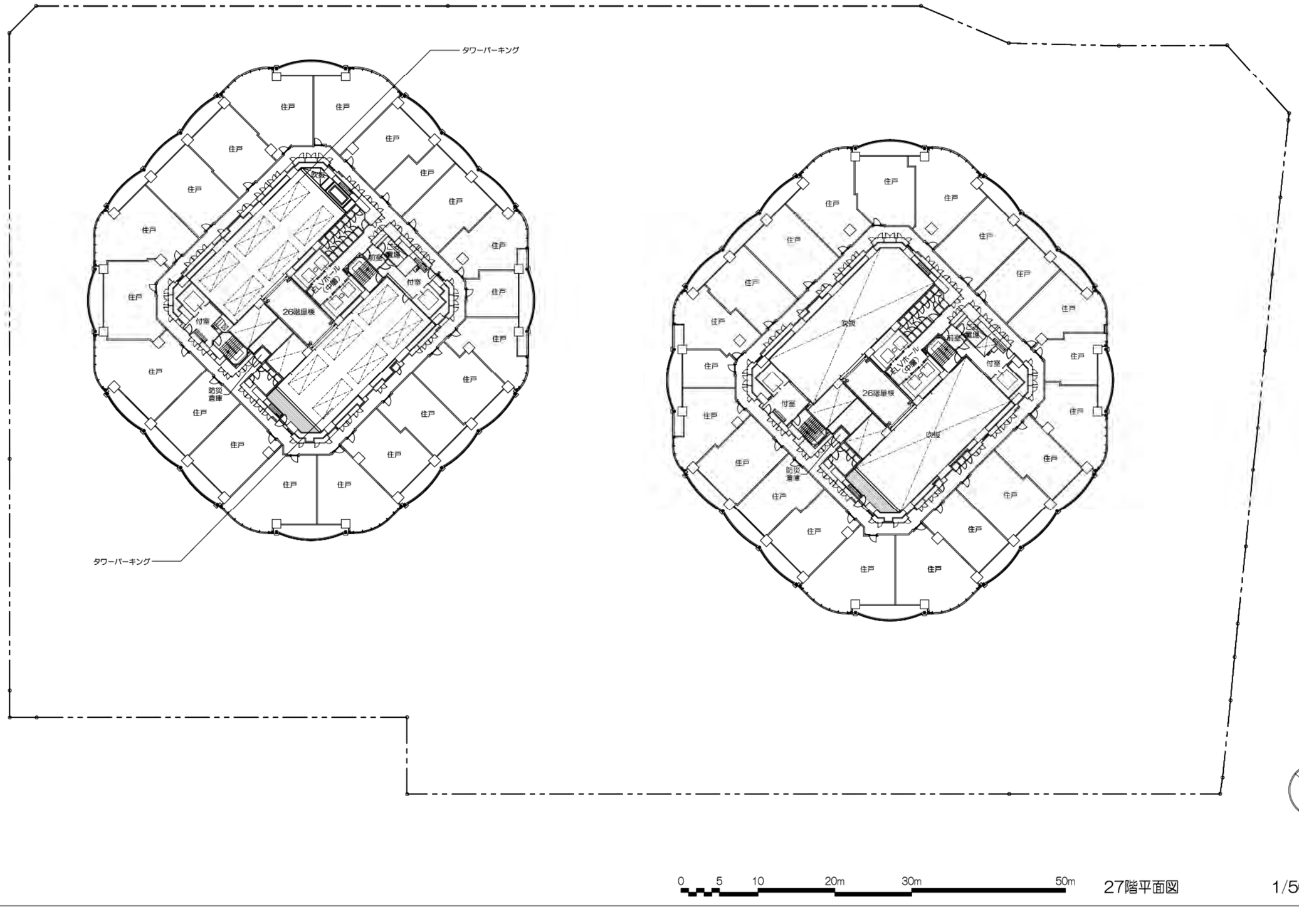
（3）施設建築物の設計図



0 5 10 20m 30m 50m

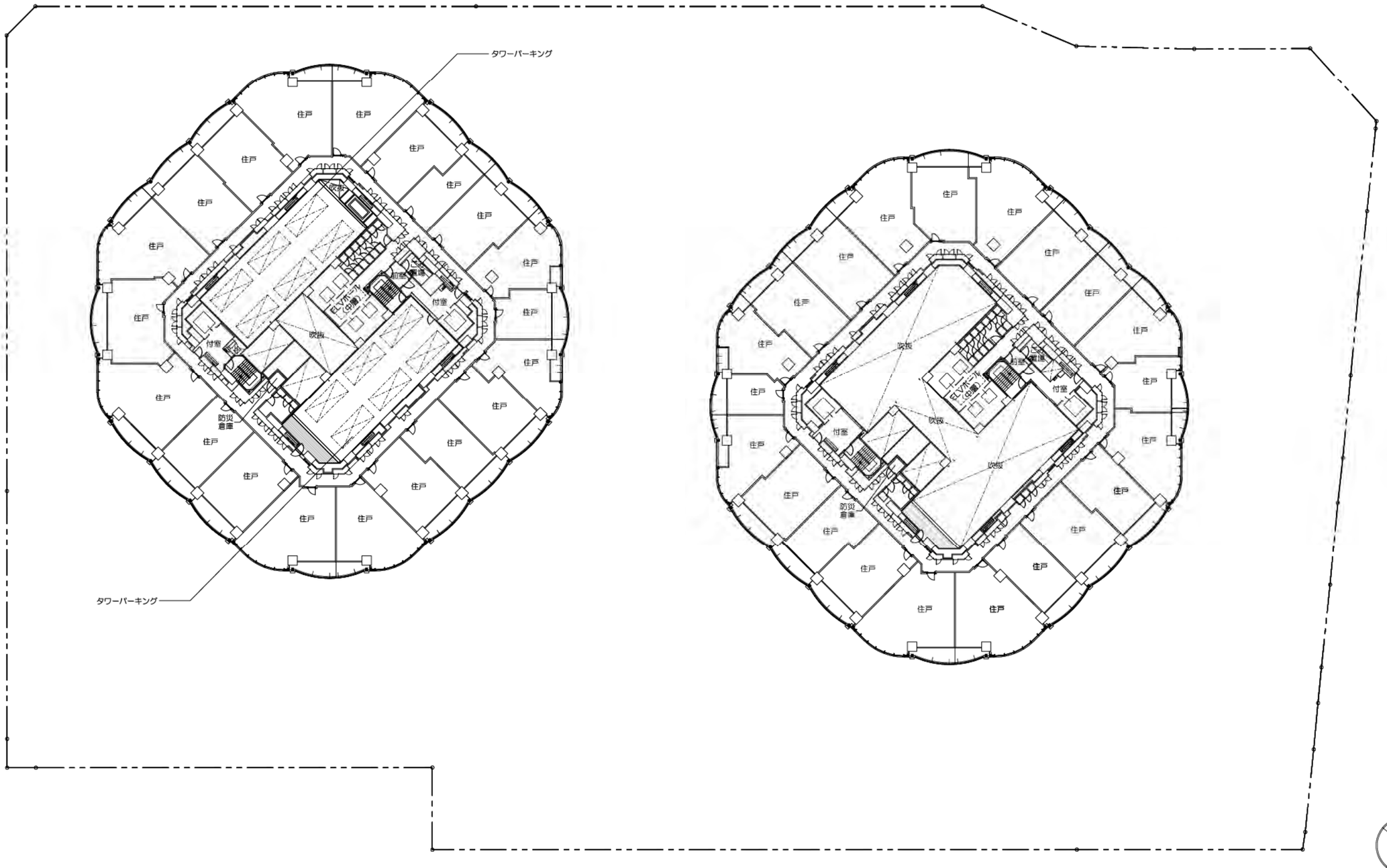
26階平面図

1/500（A3） 27



27階平面図

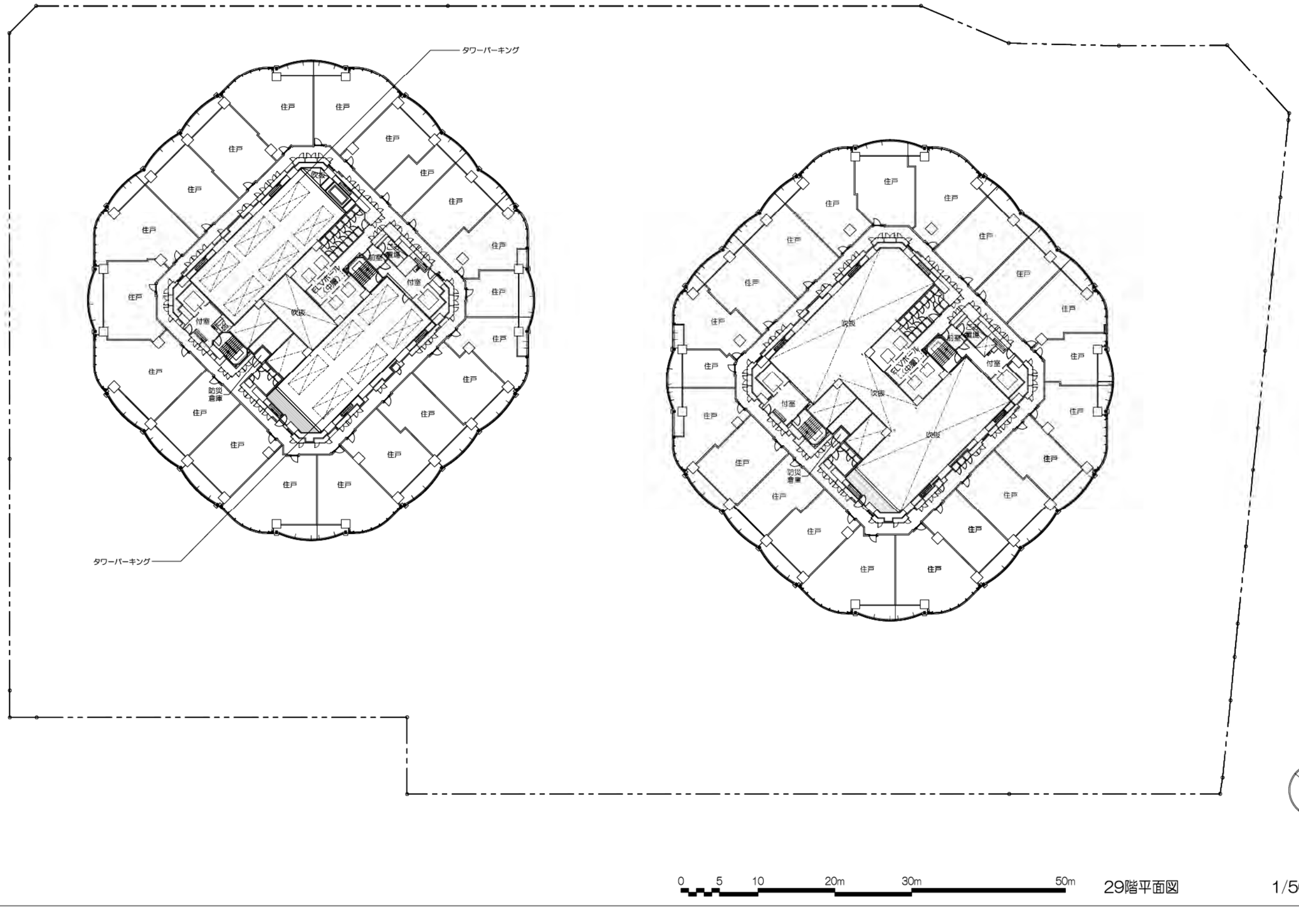
1/500（A3）28



0 5 10 20m 30m 50m

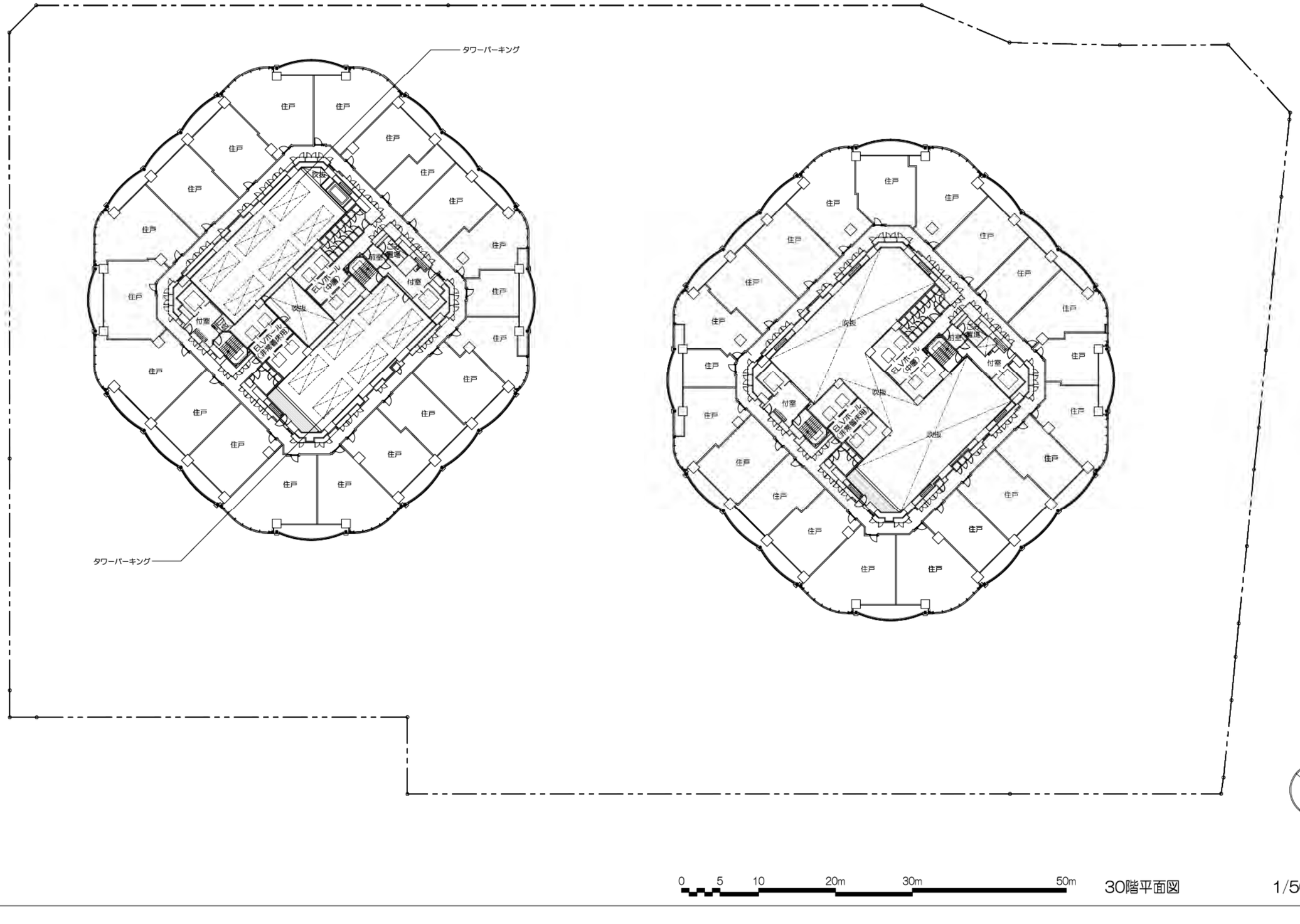
28階平面図

1/500（A3） 29



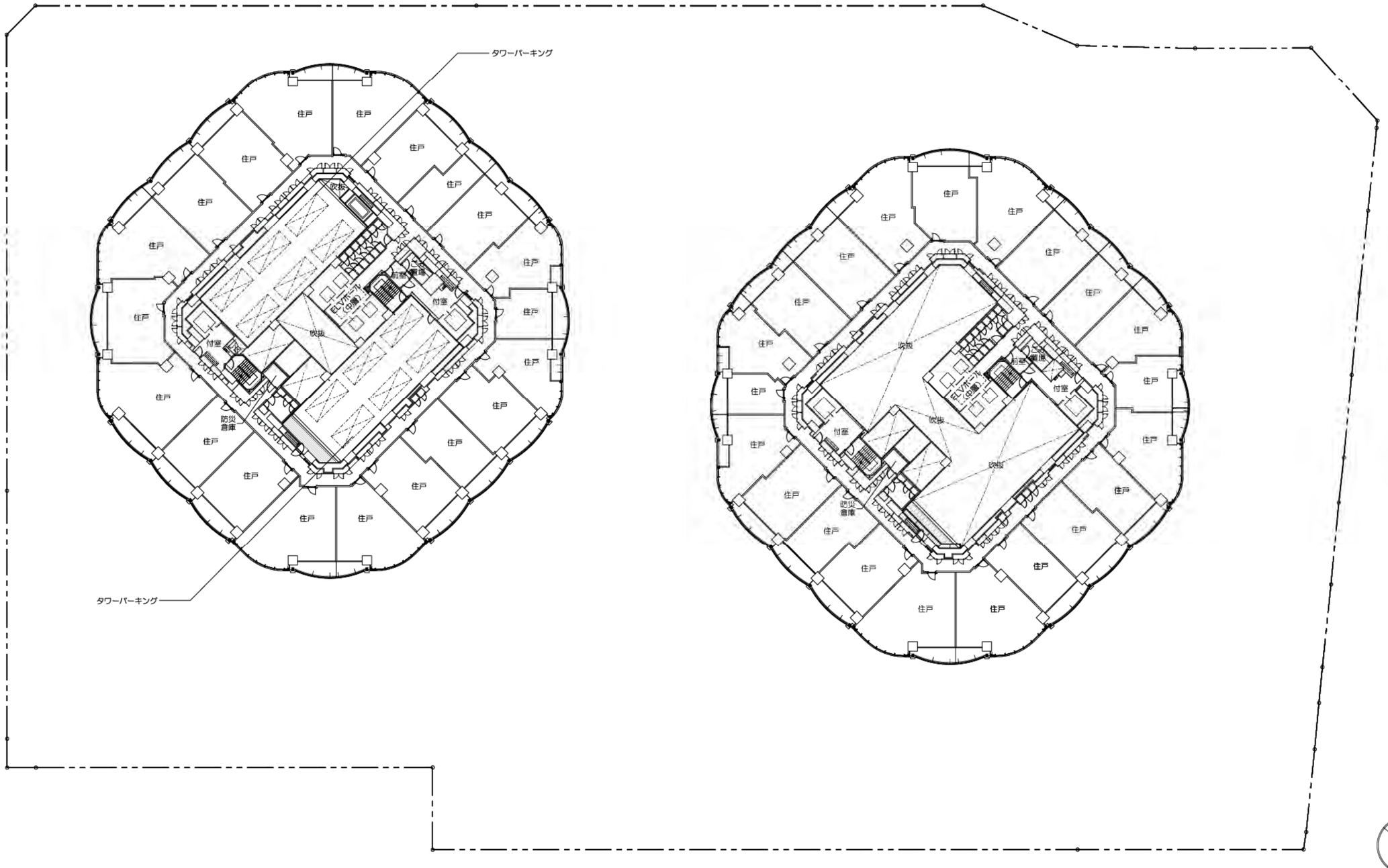
29階平面図

1/500（A3）30



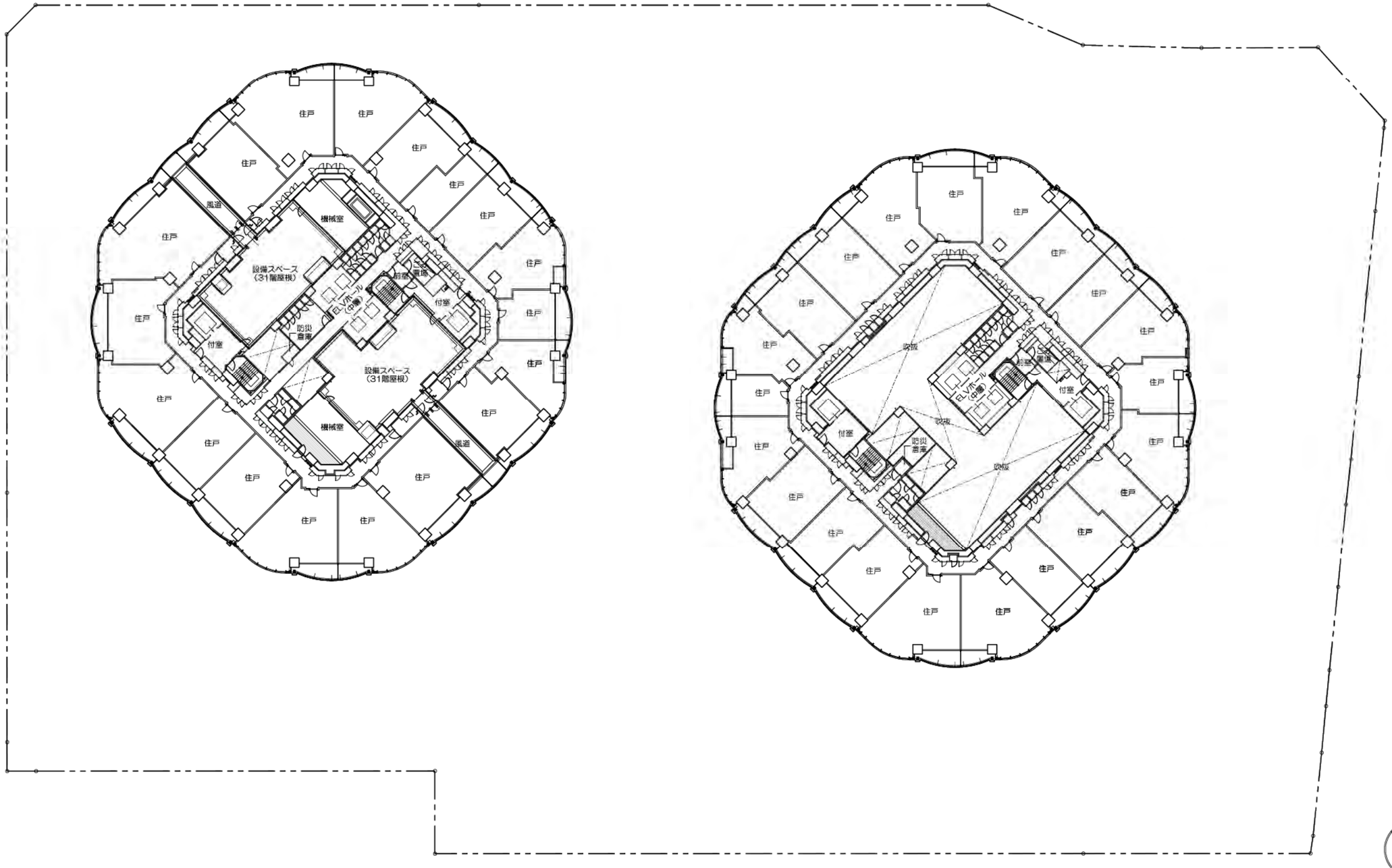
30階平面図

1/500（A3）31



31階平面図

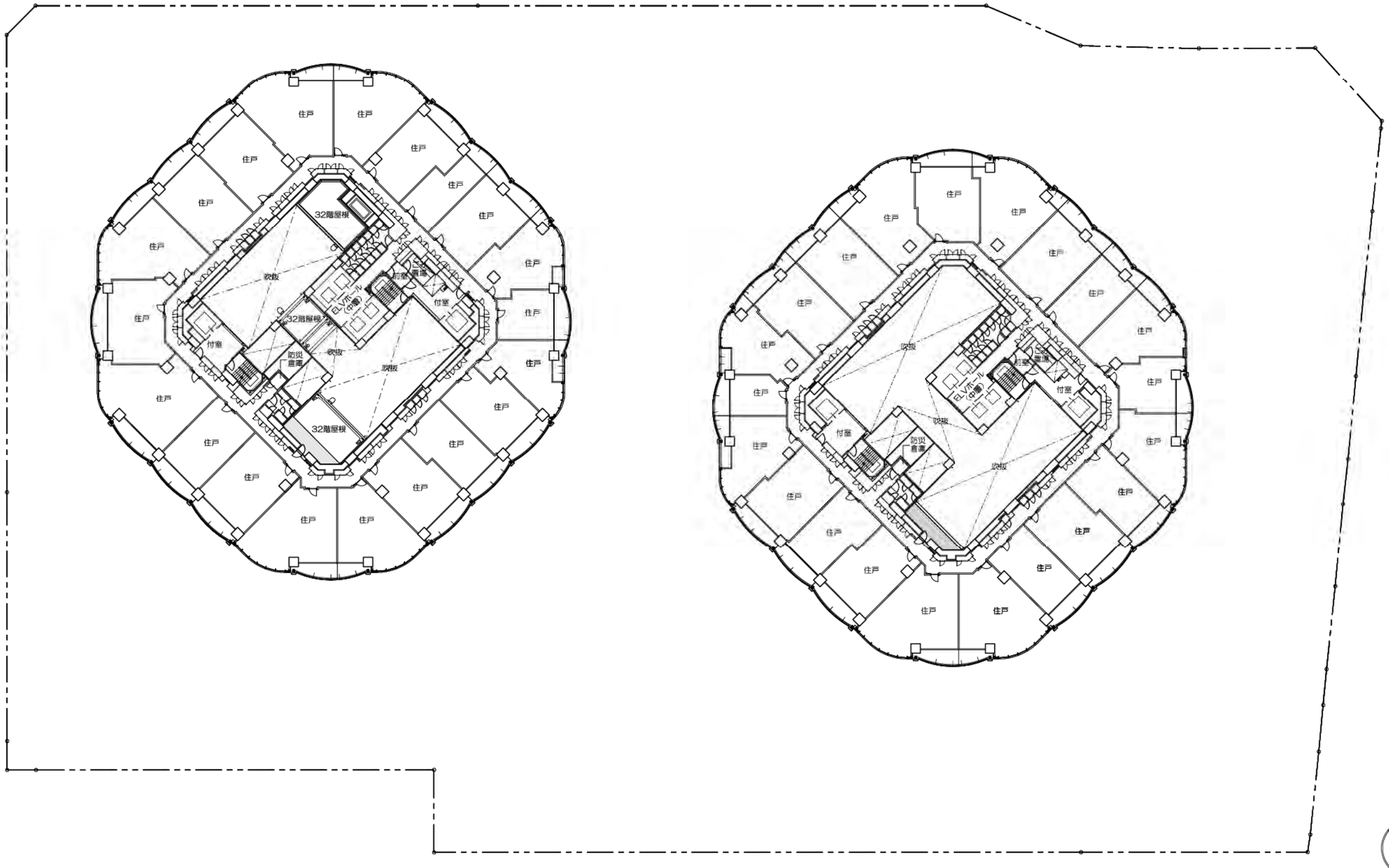
1/500（A3） 32



0 5 10 20m 30m 50m

32階平面図

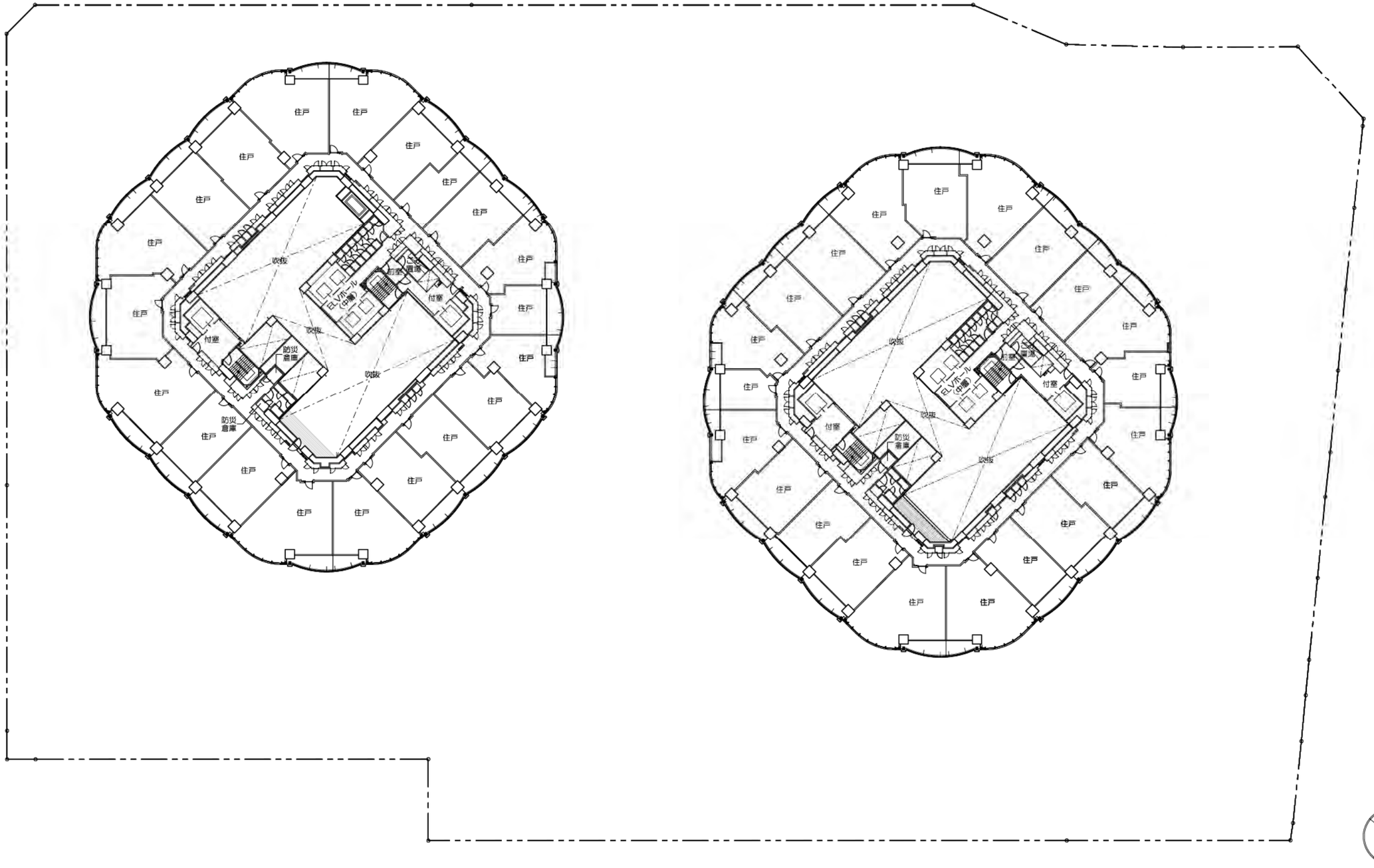
1/500（A3） 33



33階平面図

1/500（A3） 34

（3）施設建築物の設計図

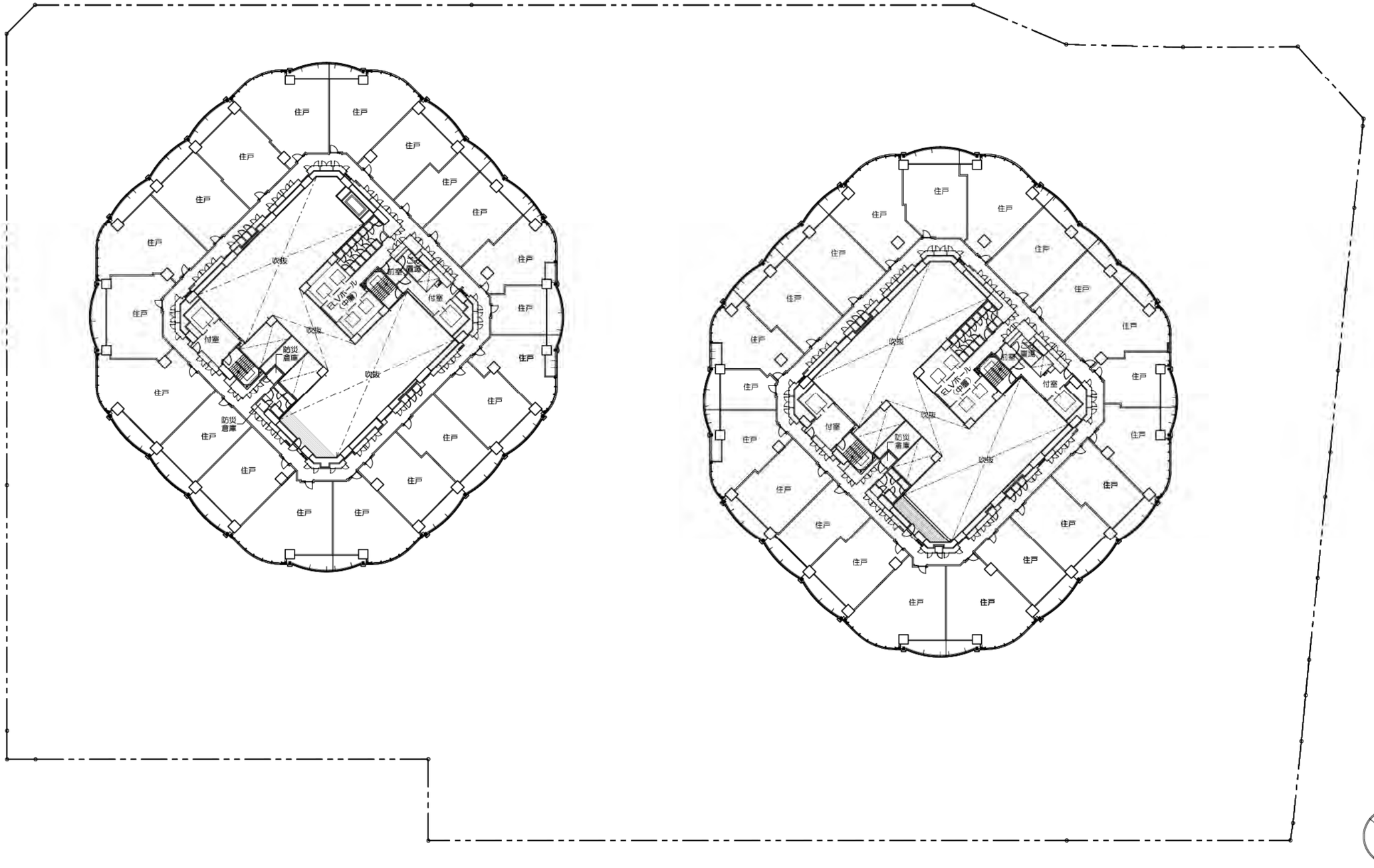


0 5 10 20m 30m 50m

34階平面図

1/500（A3） 35

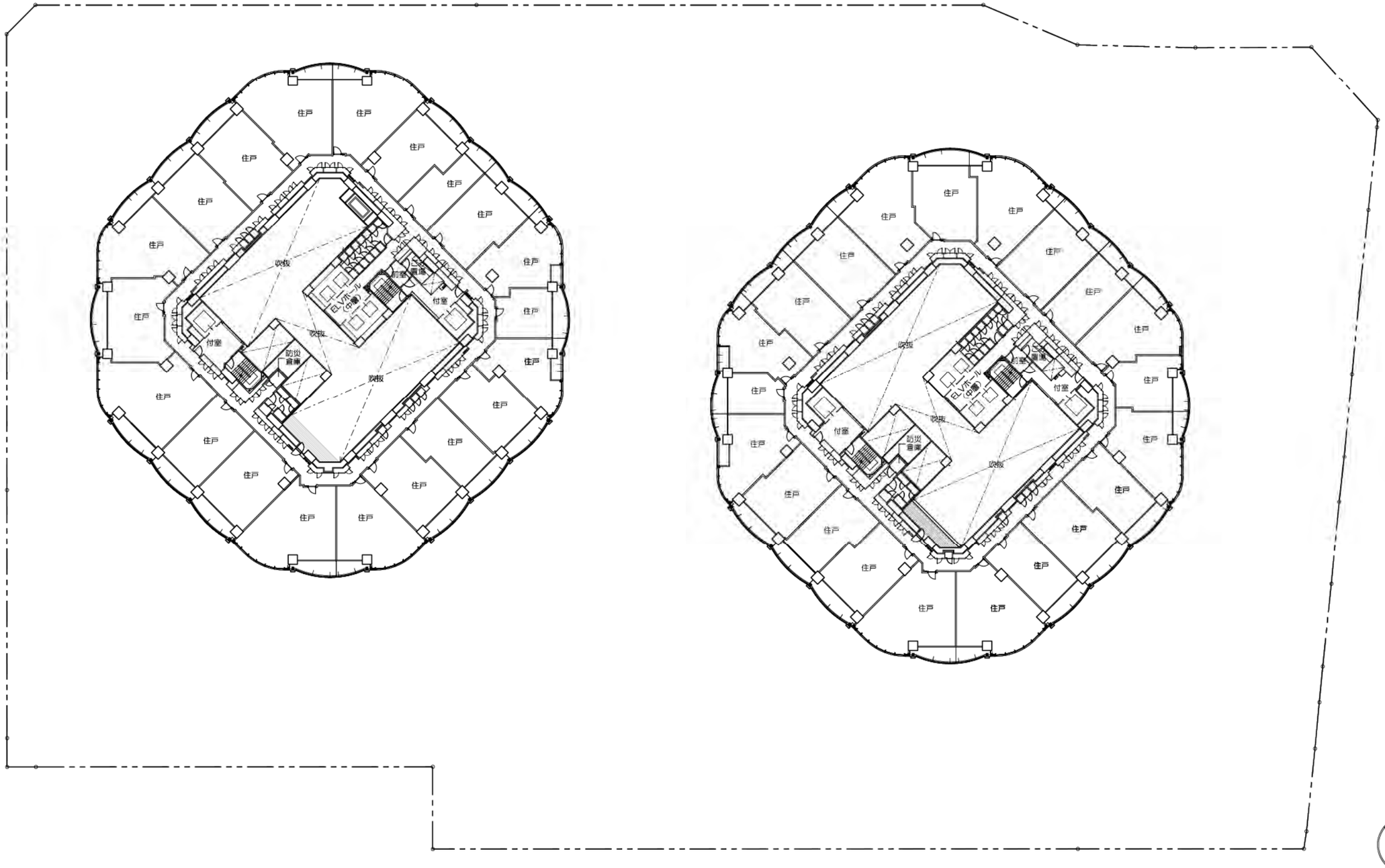
（3）施設建築物の設計図



0 5 10 20m 30m 50m

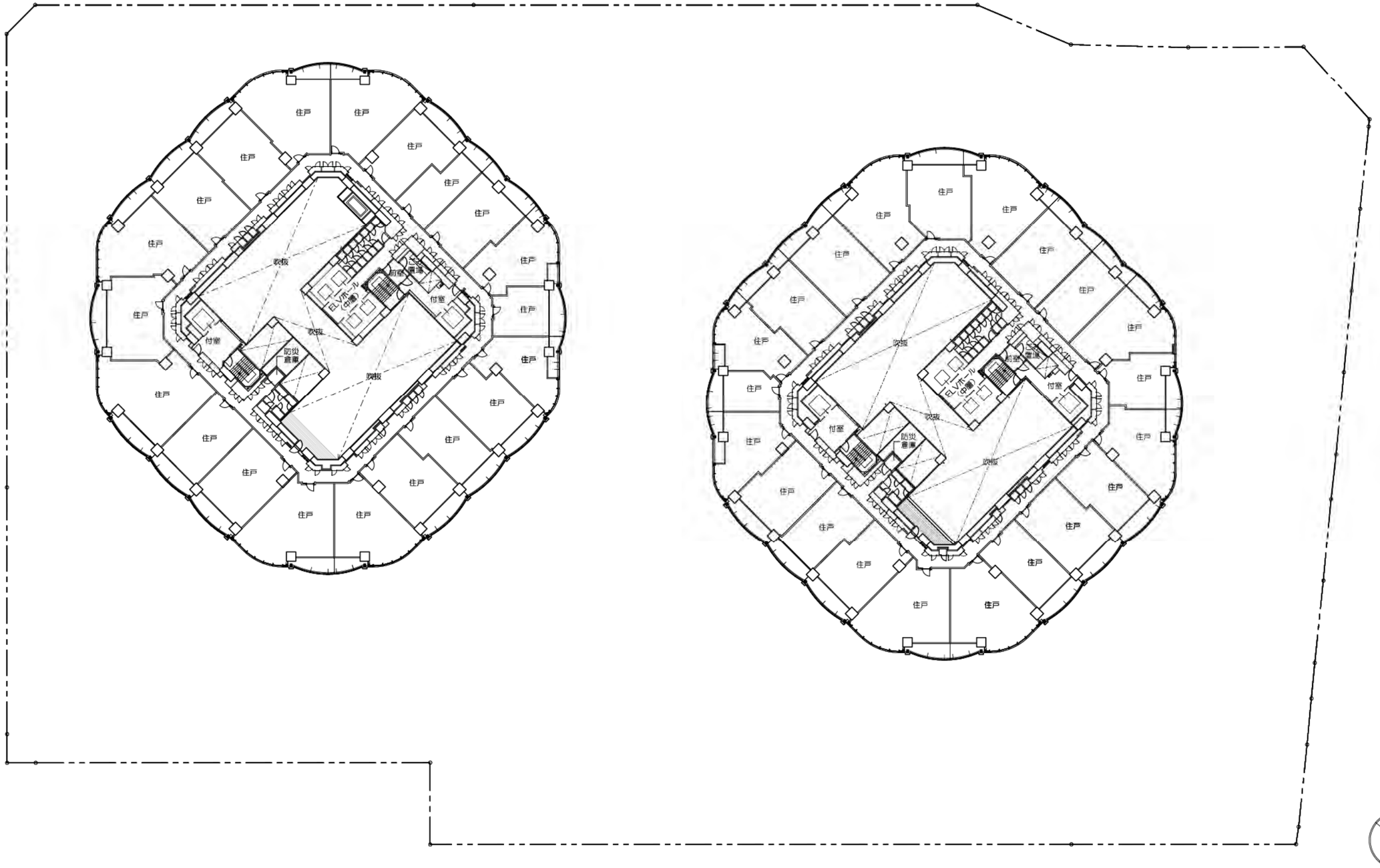
35階平面図

1/500（A3） 36



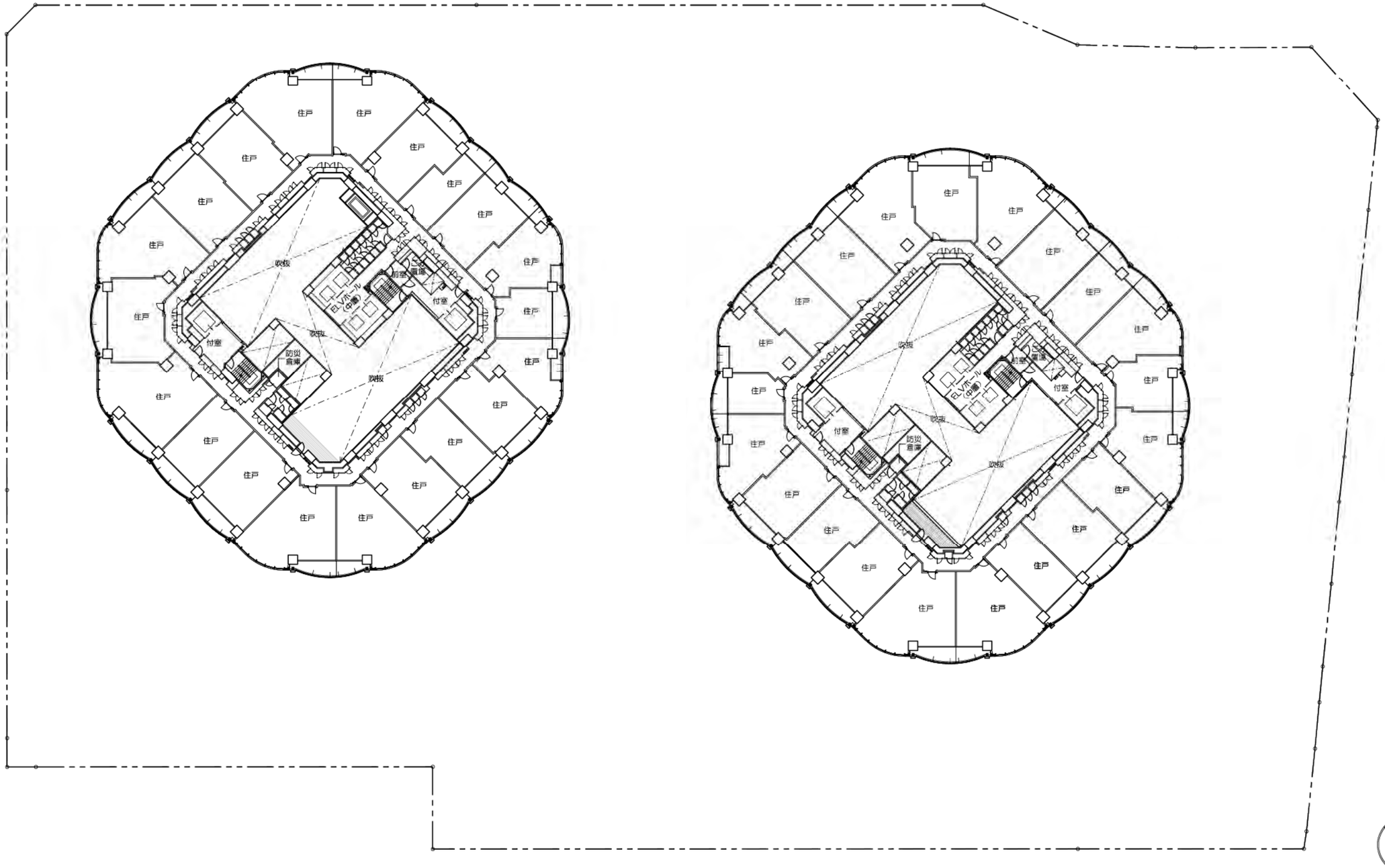
36階平面図

1/500（A3）37



37階平面図

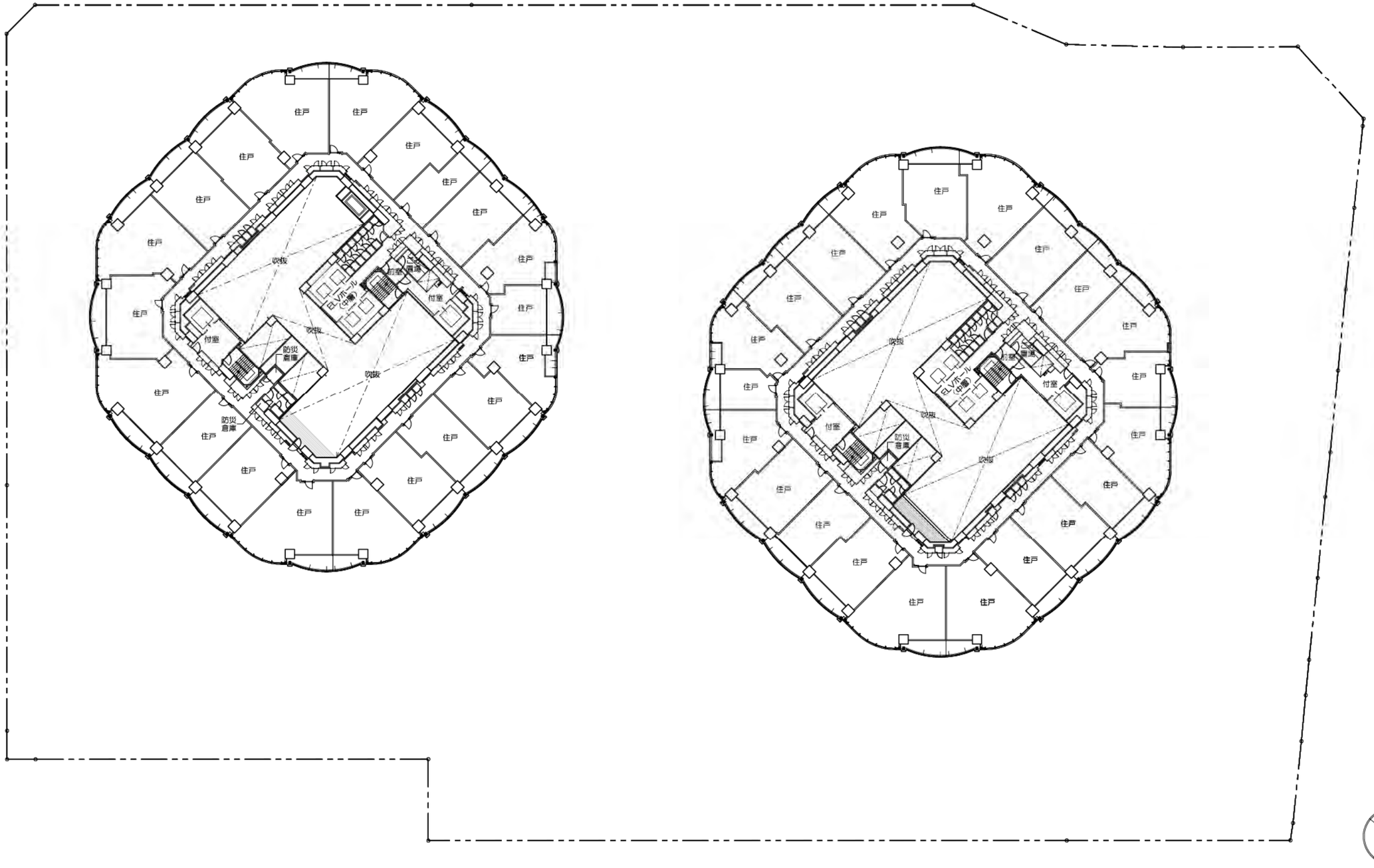
1/500（A3） 38



38階平面図

1/500（A3）39

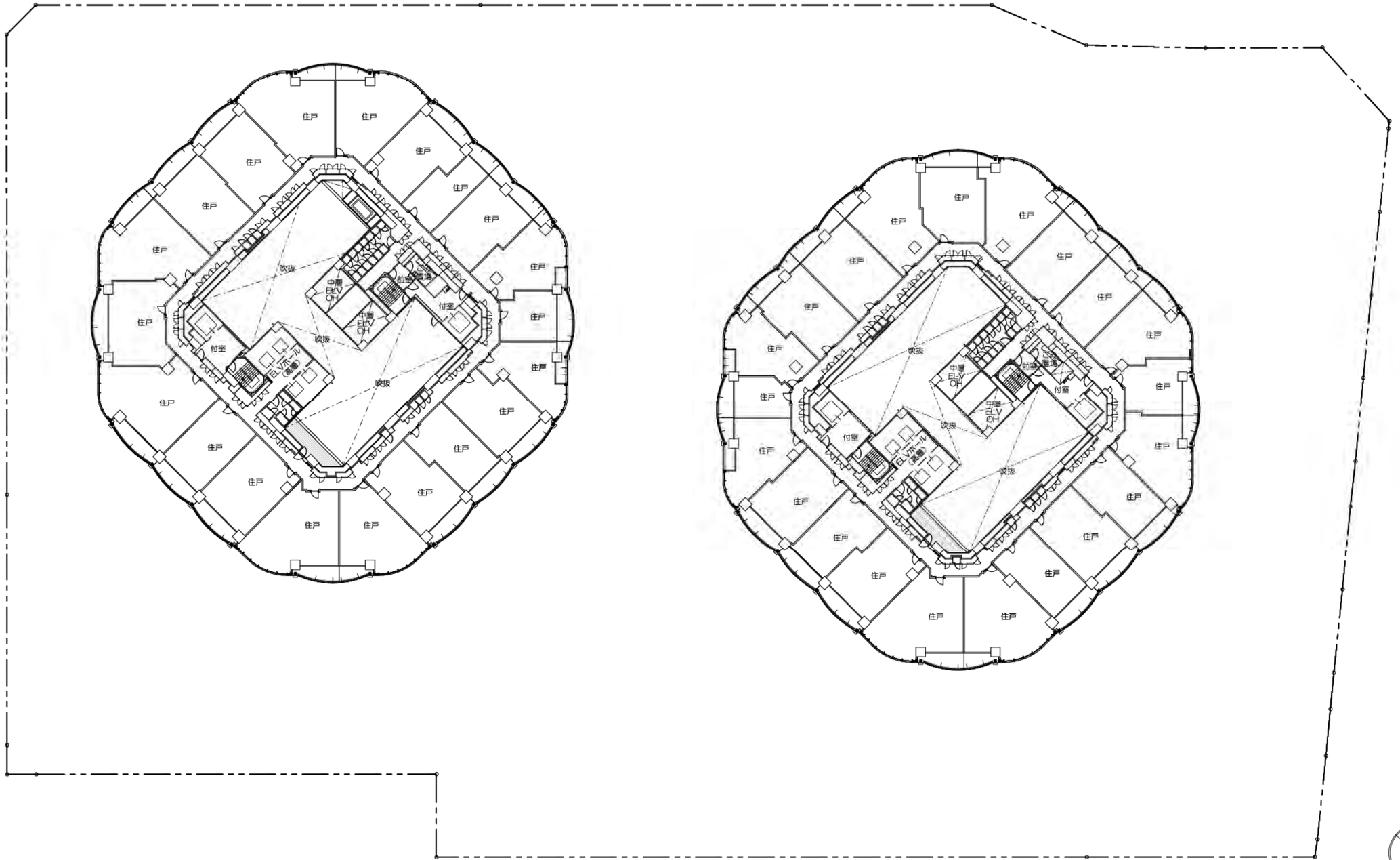
（3）施設建築物の設計図



0 5 10 20m 30m 50m

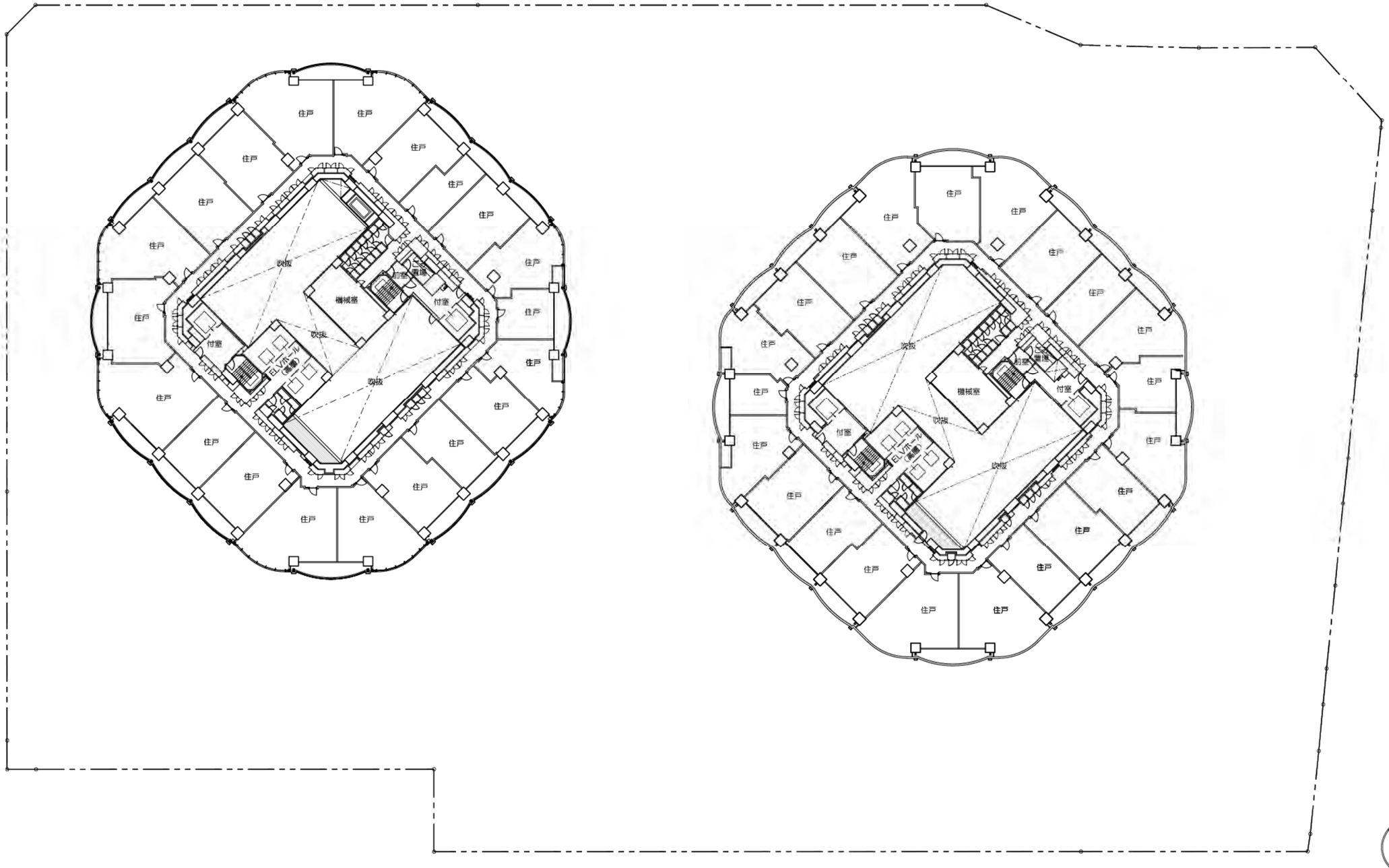
39階平面図

1/500（A3） 40



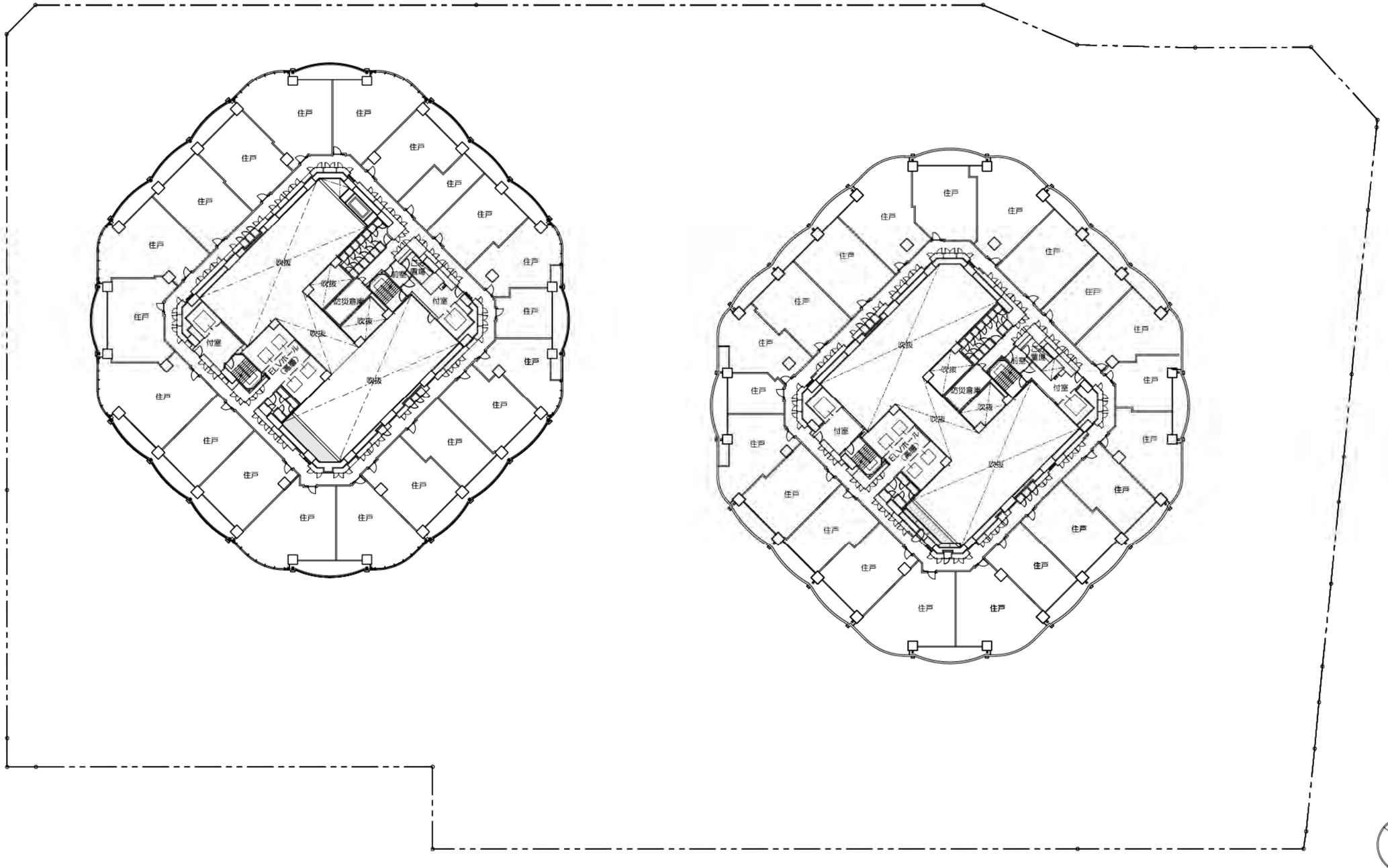
40階平面図

1/500（A3）41



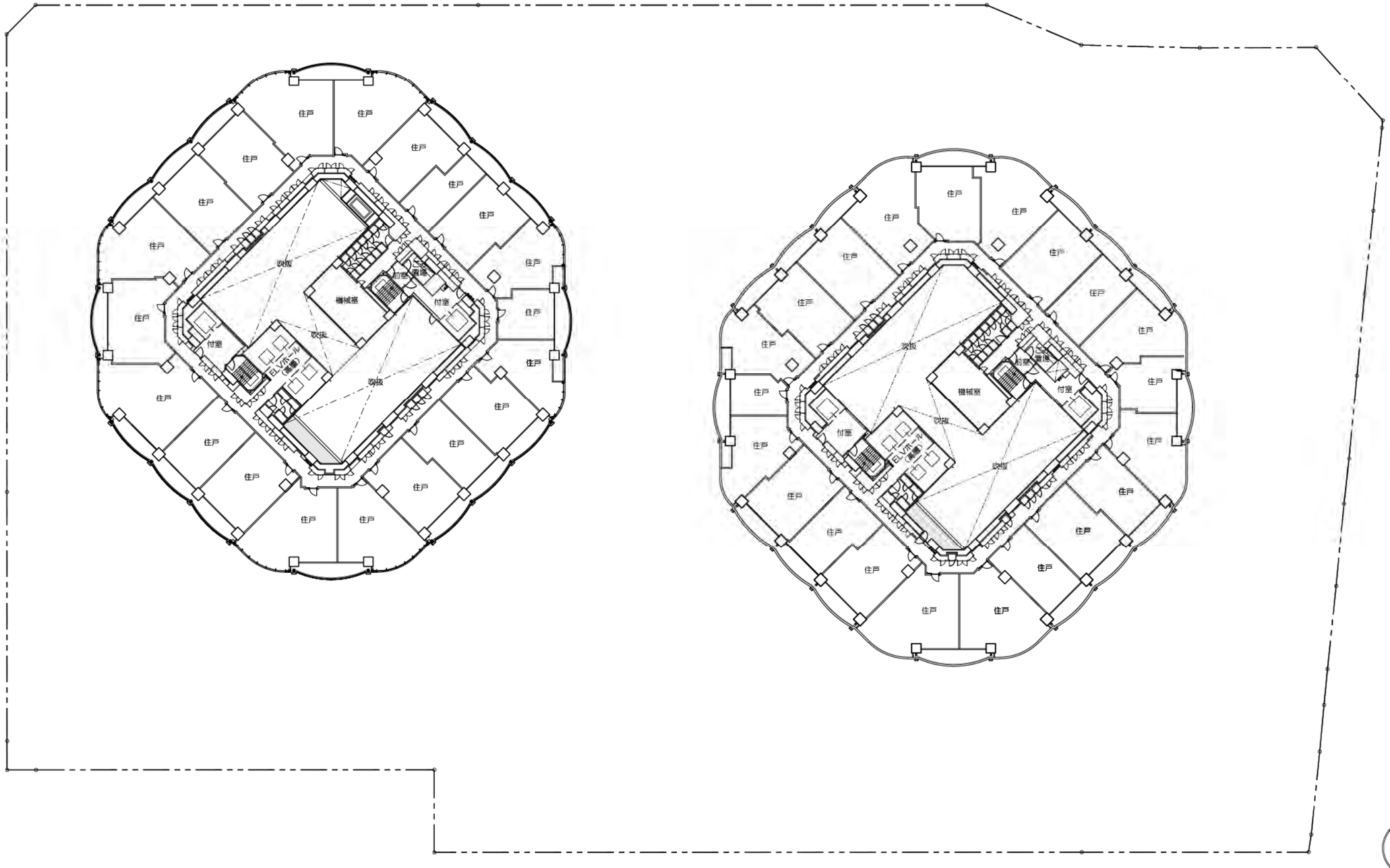
41階平面図

1/500（A3）42



42階平面図

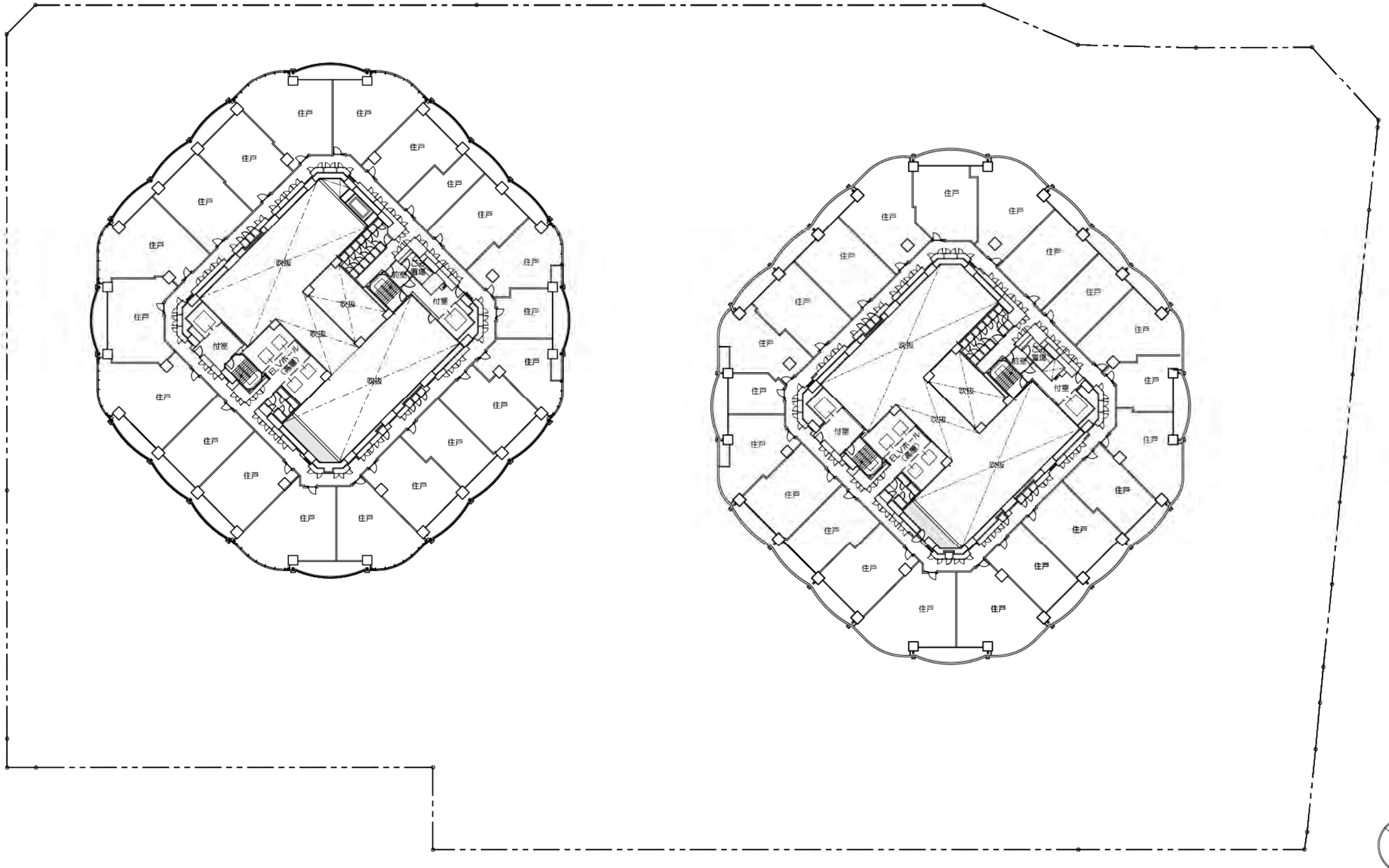
1/500（A3）43



43階平面図

1/500（A3）44

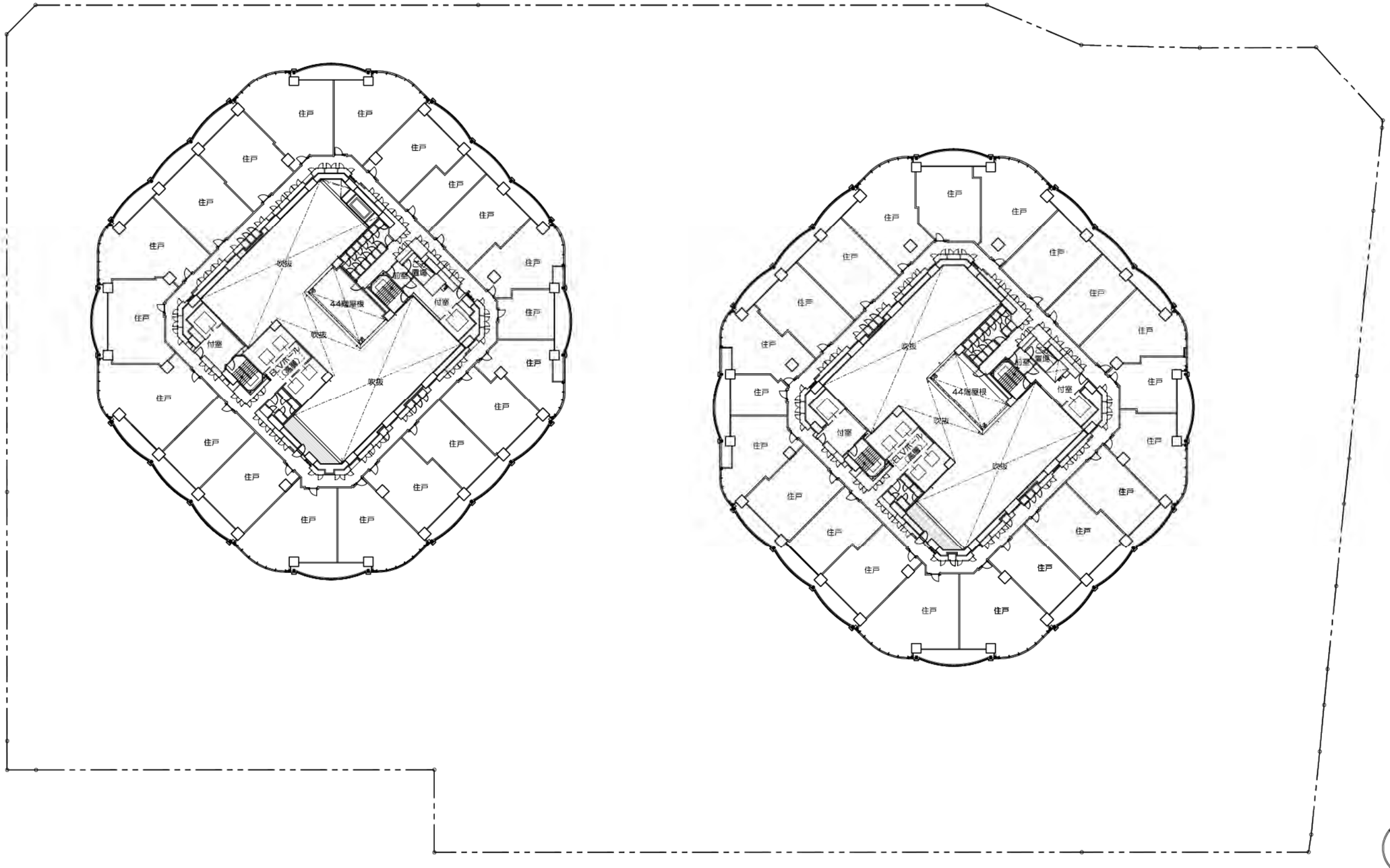
（3）施設建築物の設計図



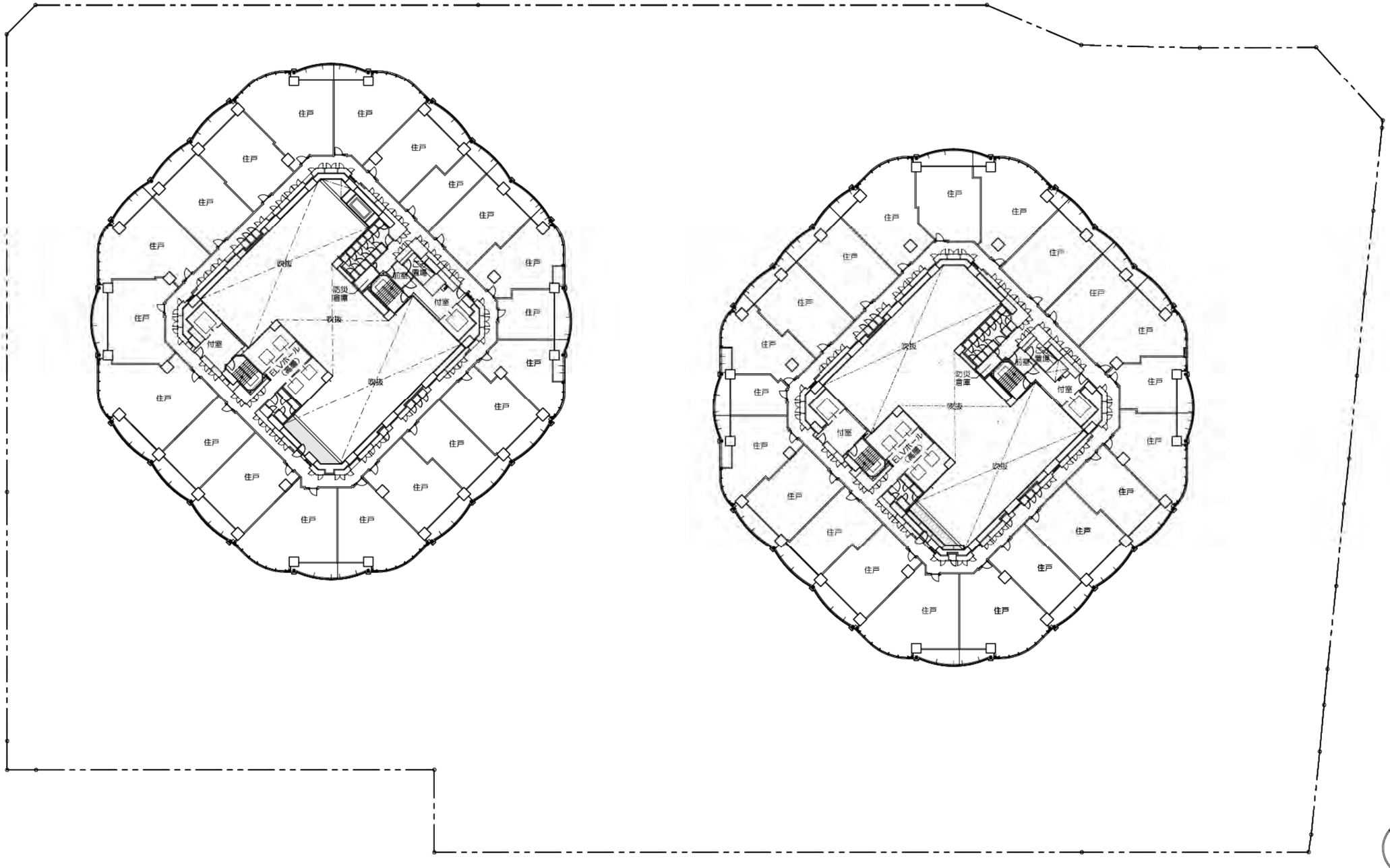
0 5 10 20m 30m 50m

44階平面図

1/500（A3） 45



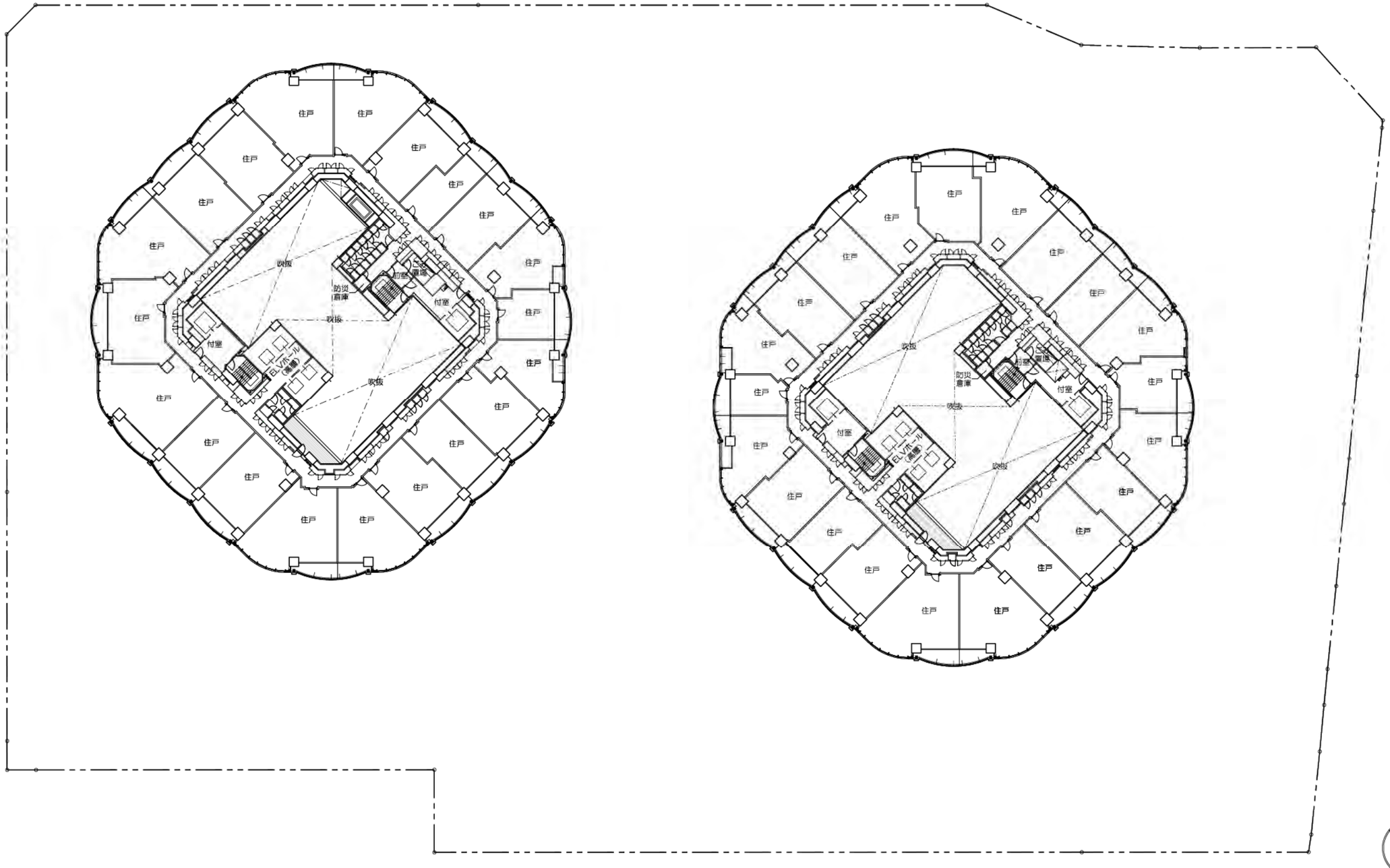
45階平面図　1/500（A3）46



0 5 10 20m 30m 50m

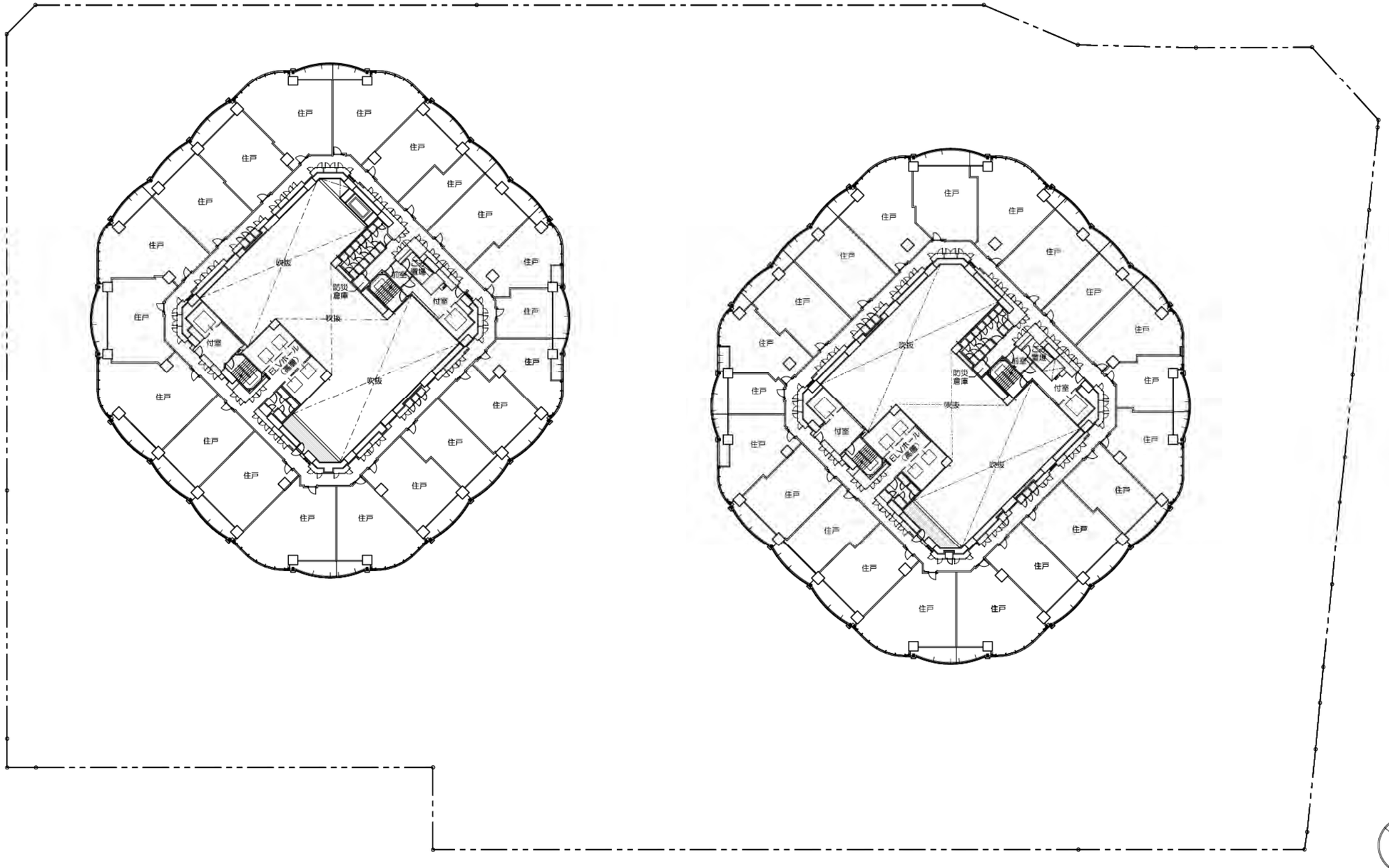
46階平面図

1/500（A3）47



47階平面図

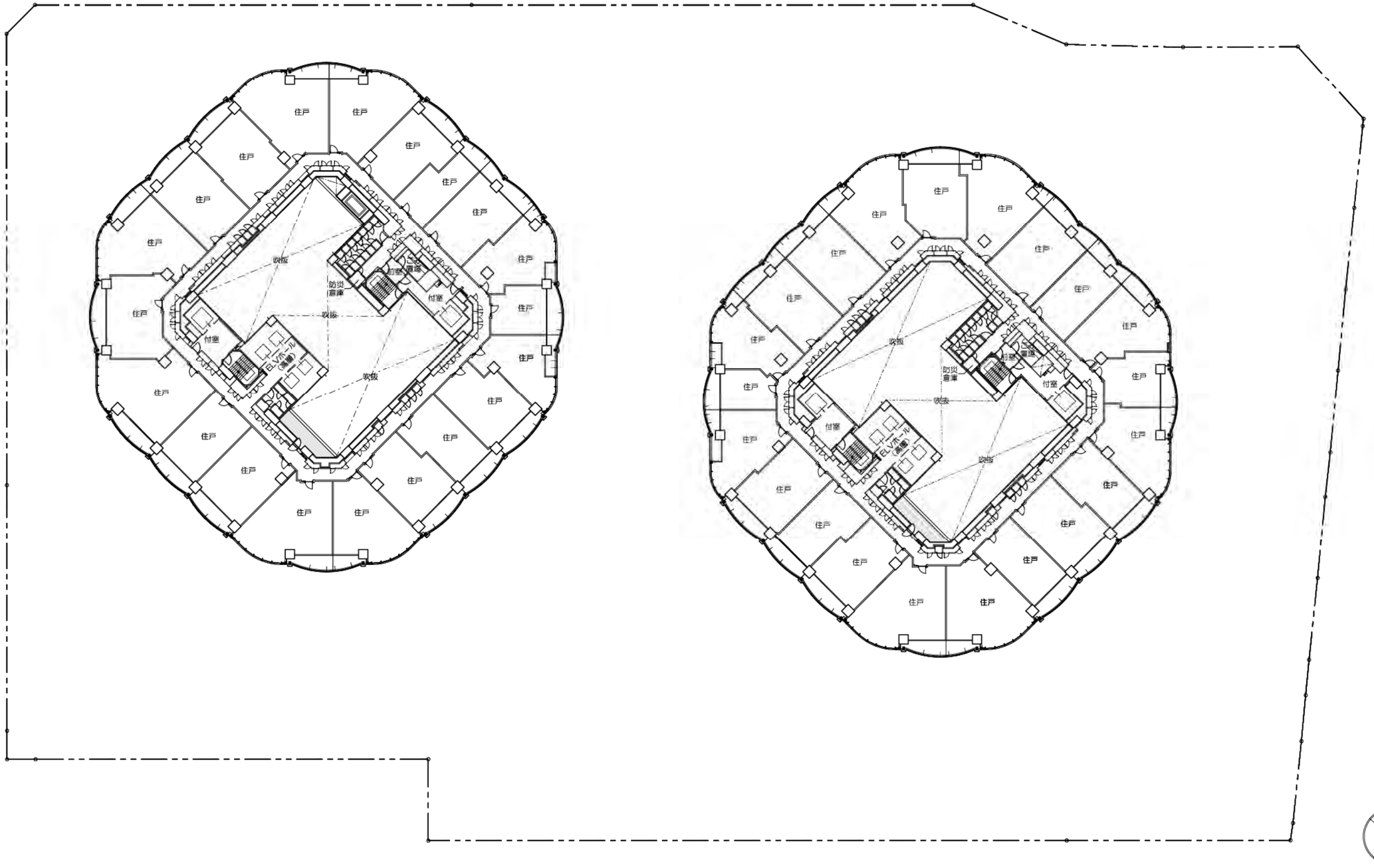
1/500（A3）48



48階平面図

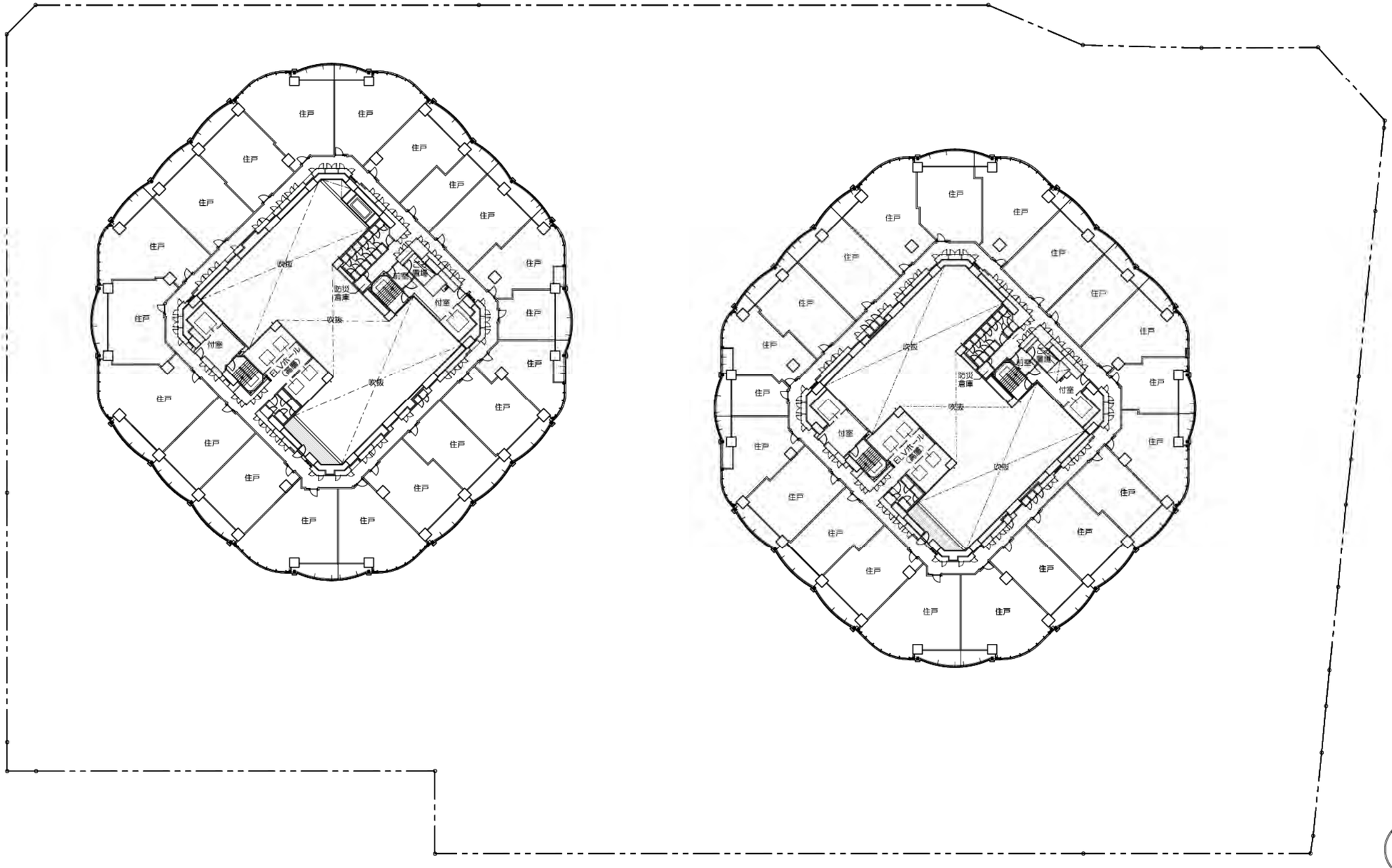
1/500（A3） 49

（3）施設建築物の設計図



49階平面図

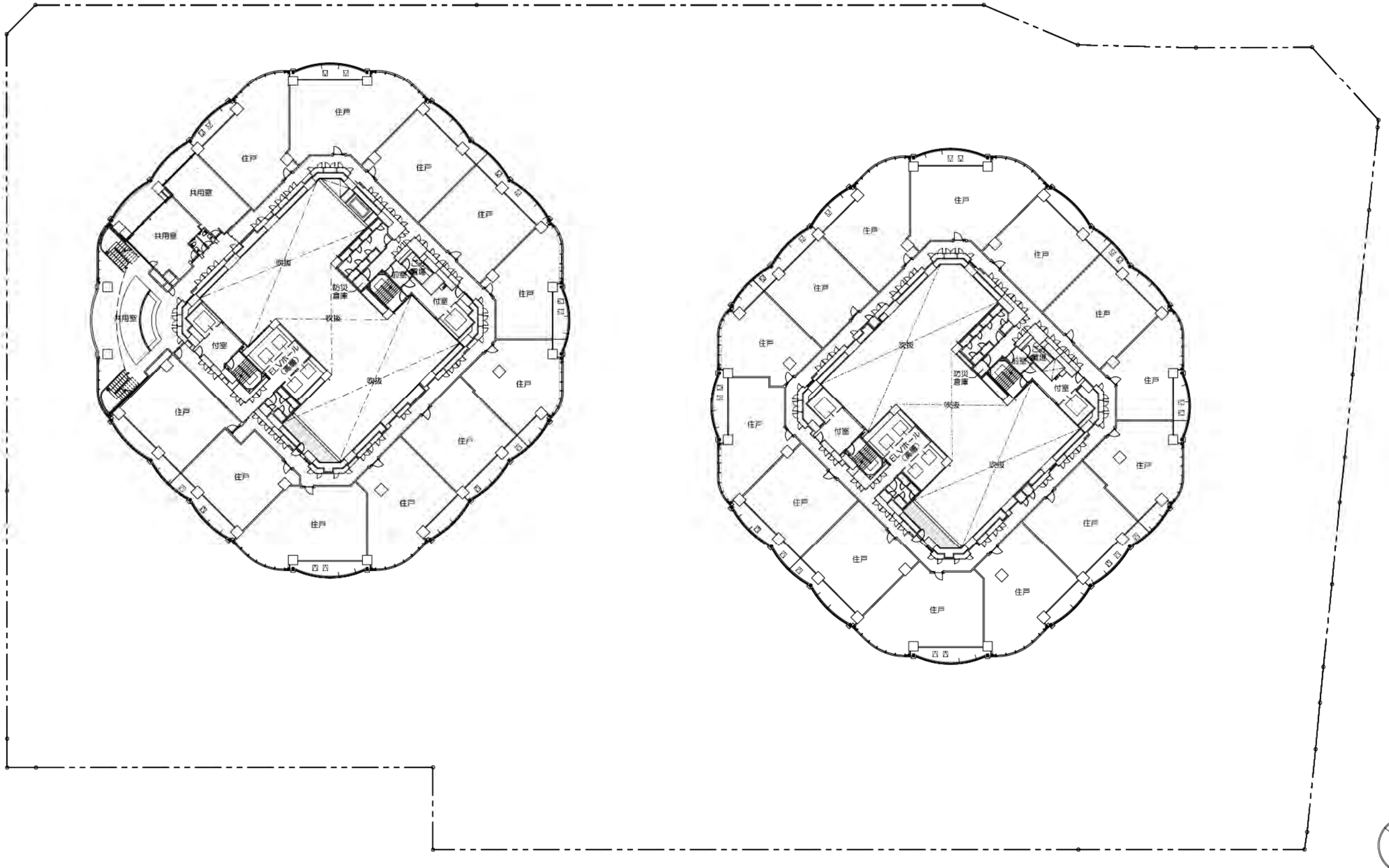
1/500（A3）50



0 5 10 20m 30m 50m

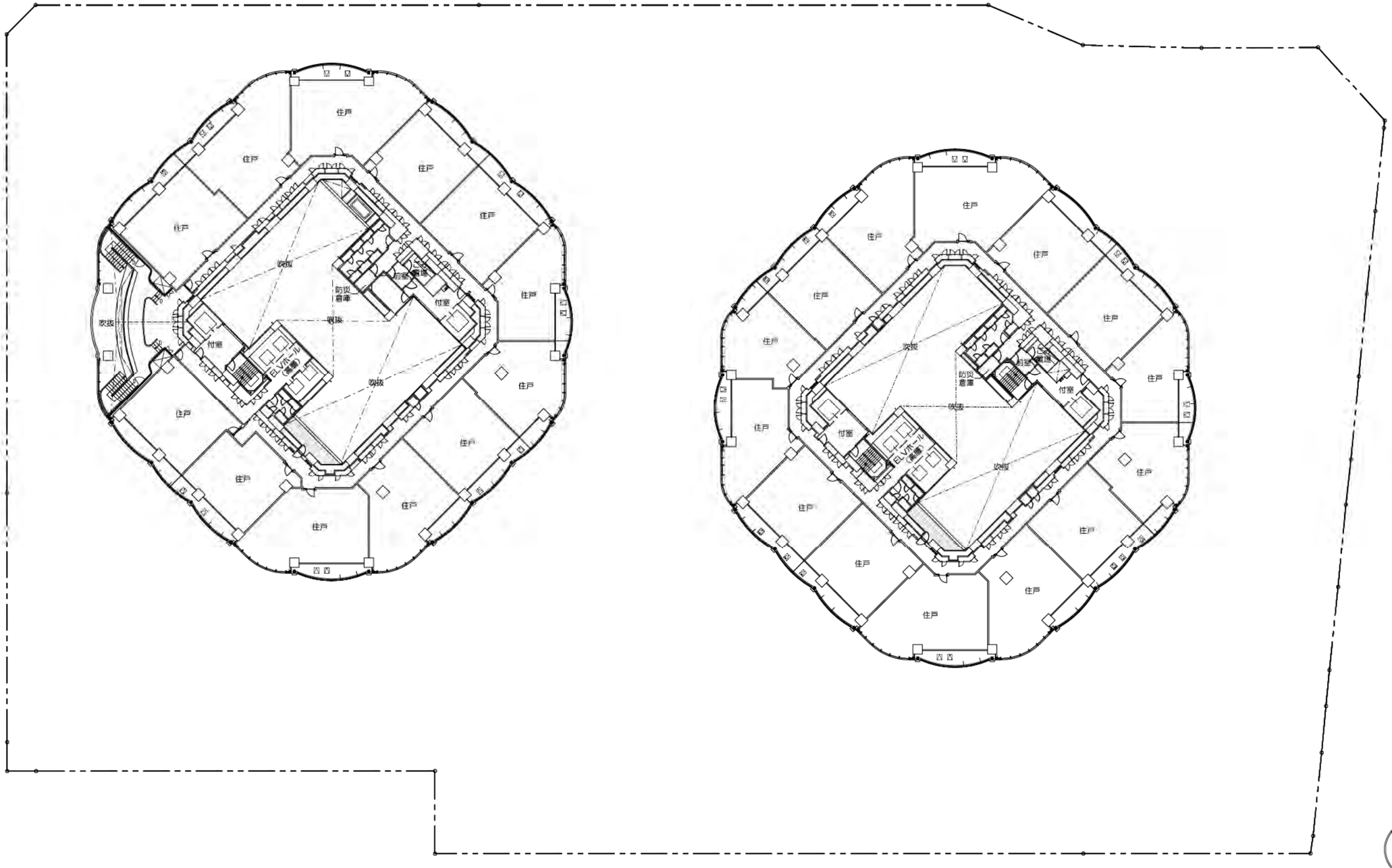
50階平面図

1/500（A3）51



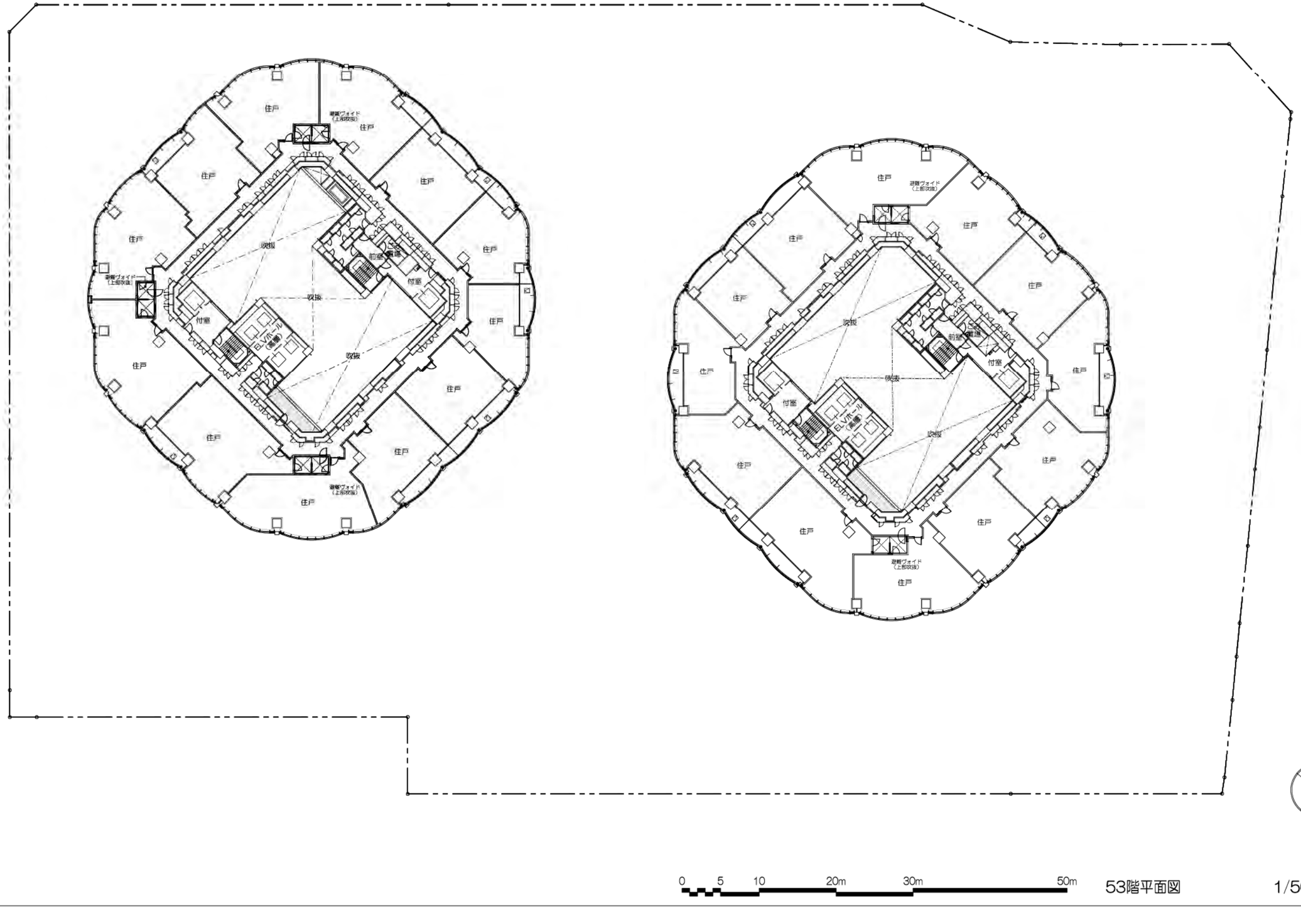
51階平面図

1/500（A3）52



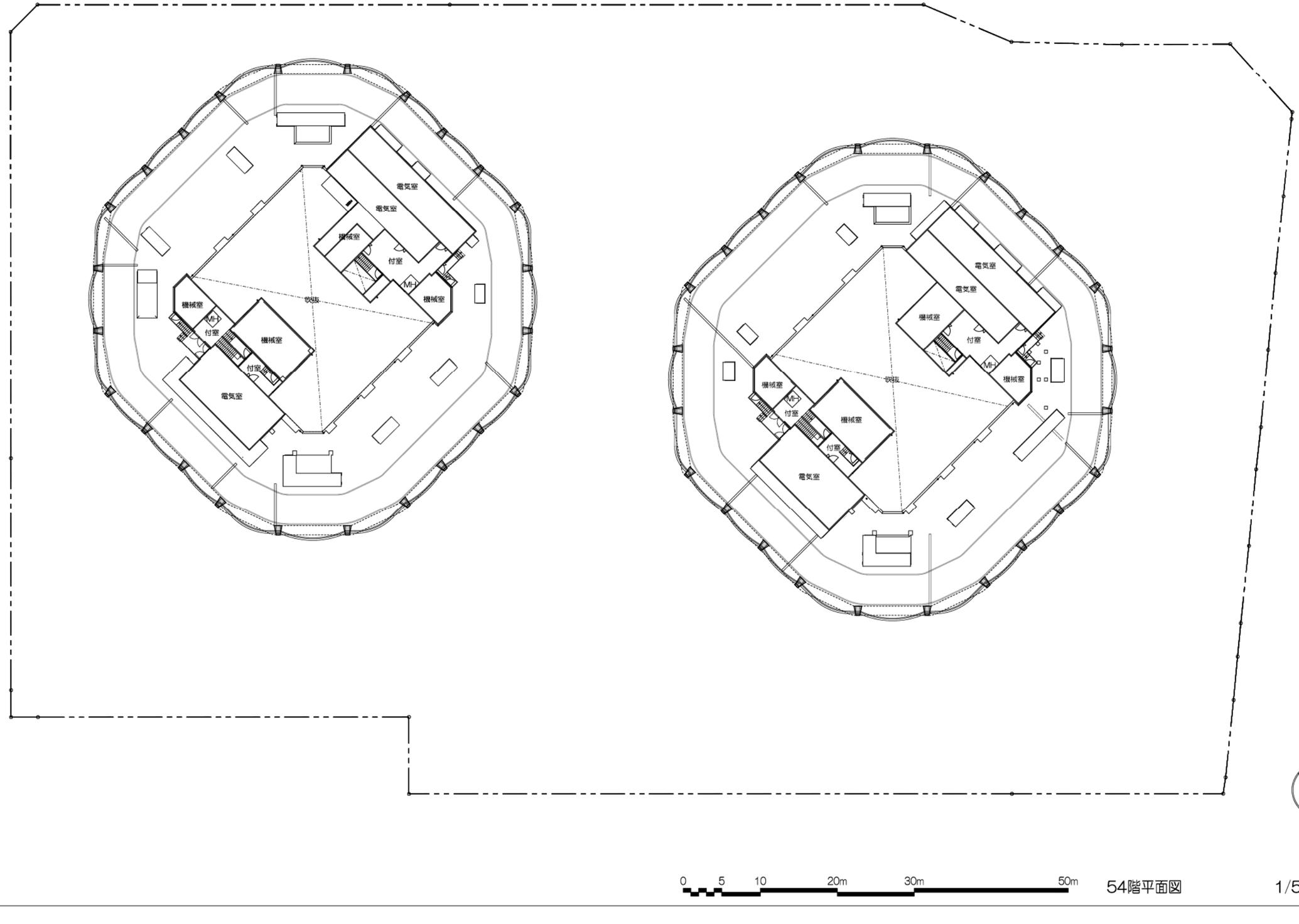
52階平面図

1/500（A3）53



53階平面図

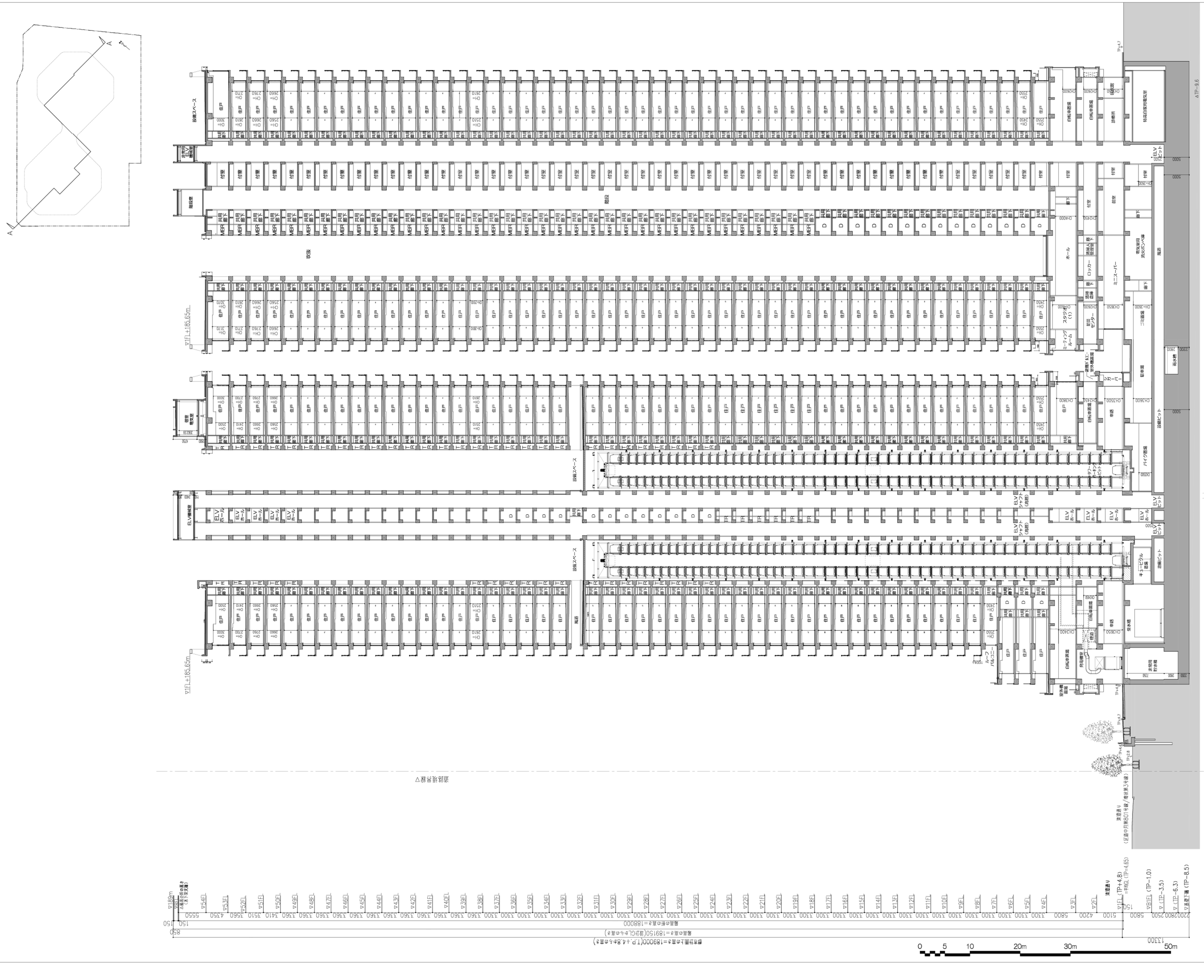
1/500（A3） 54

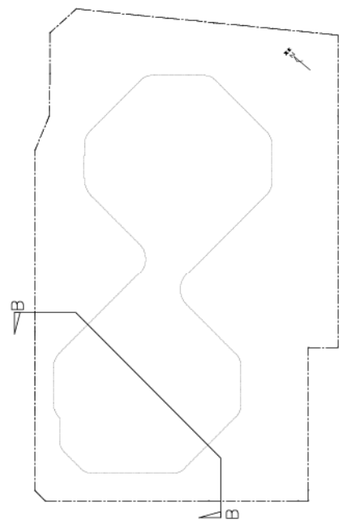


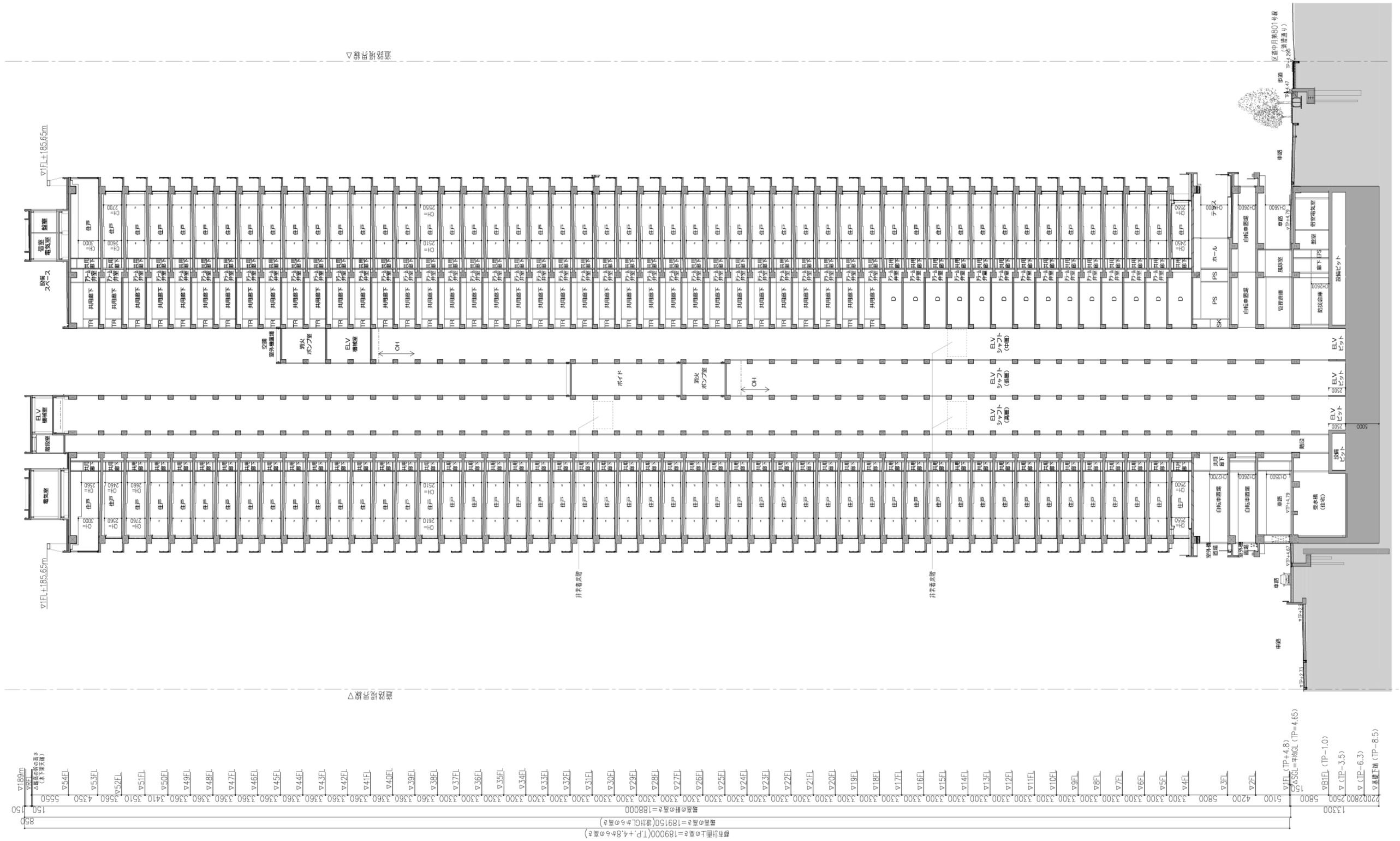
54階平面図

1/500（A3） 55

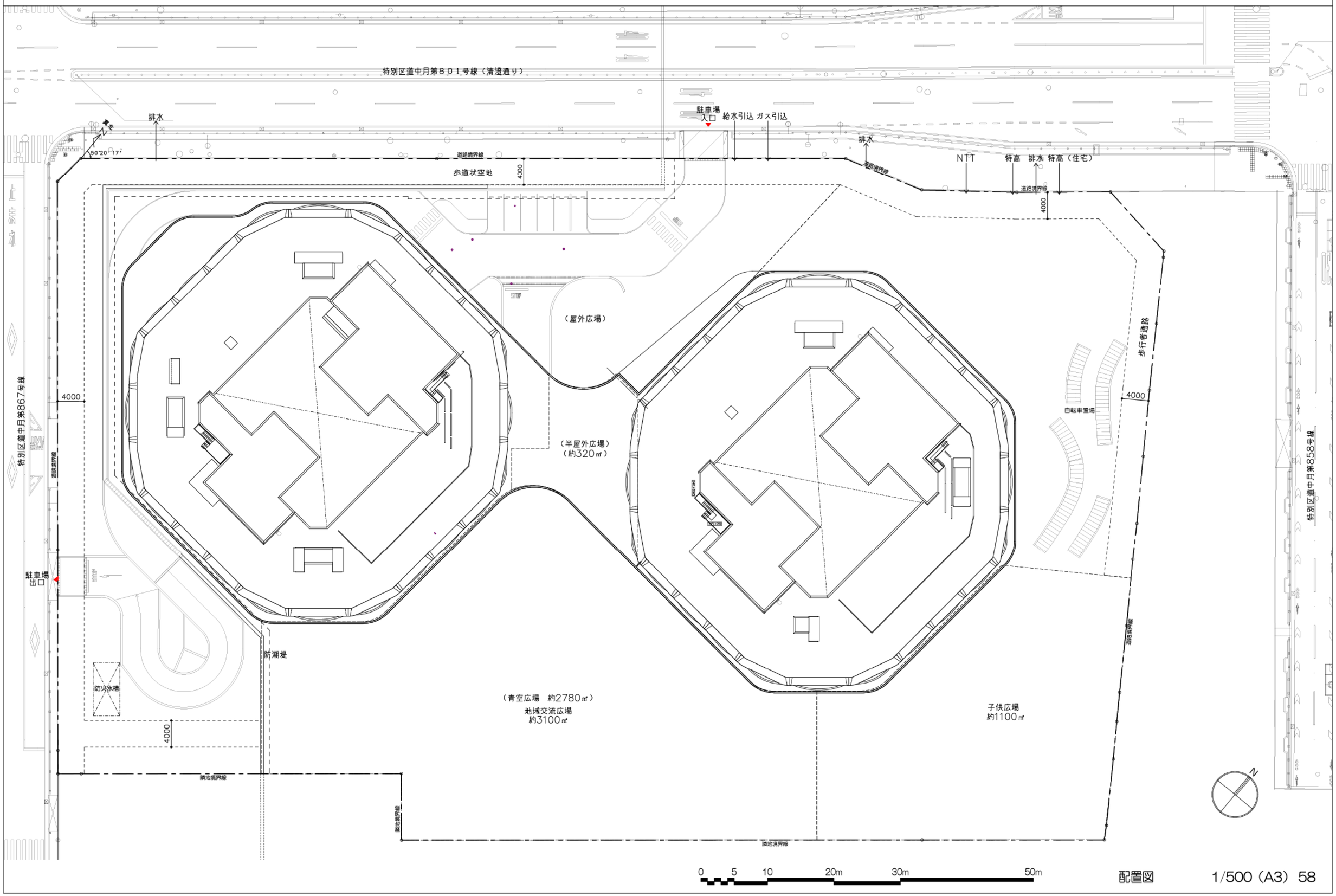
（3）施設建築物の設計図


A
A
設備スペース
駐車場
ホール
ロッカー
ミニスーパー
スタジオ（1）
ミーティングルーム
駐車場
設備スペース
駐車場
設備スペース
駐車場
ELV
シャフト
ELV
ピット
ELV
ピット
ELV
ピット



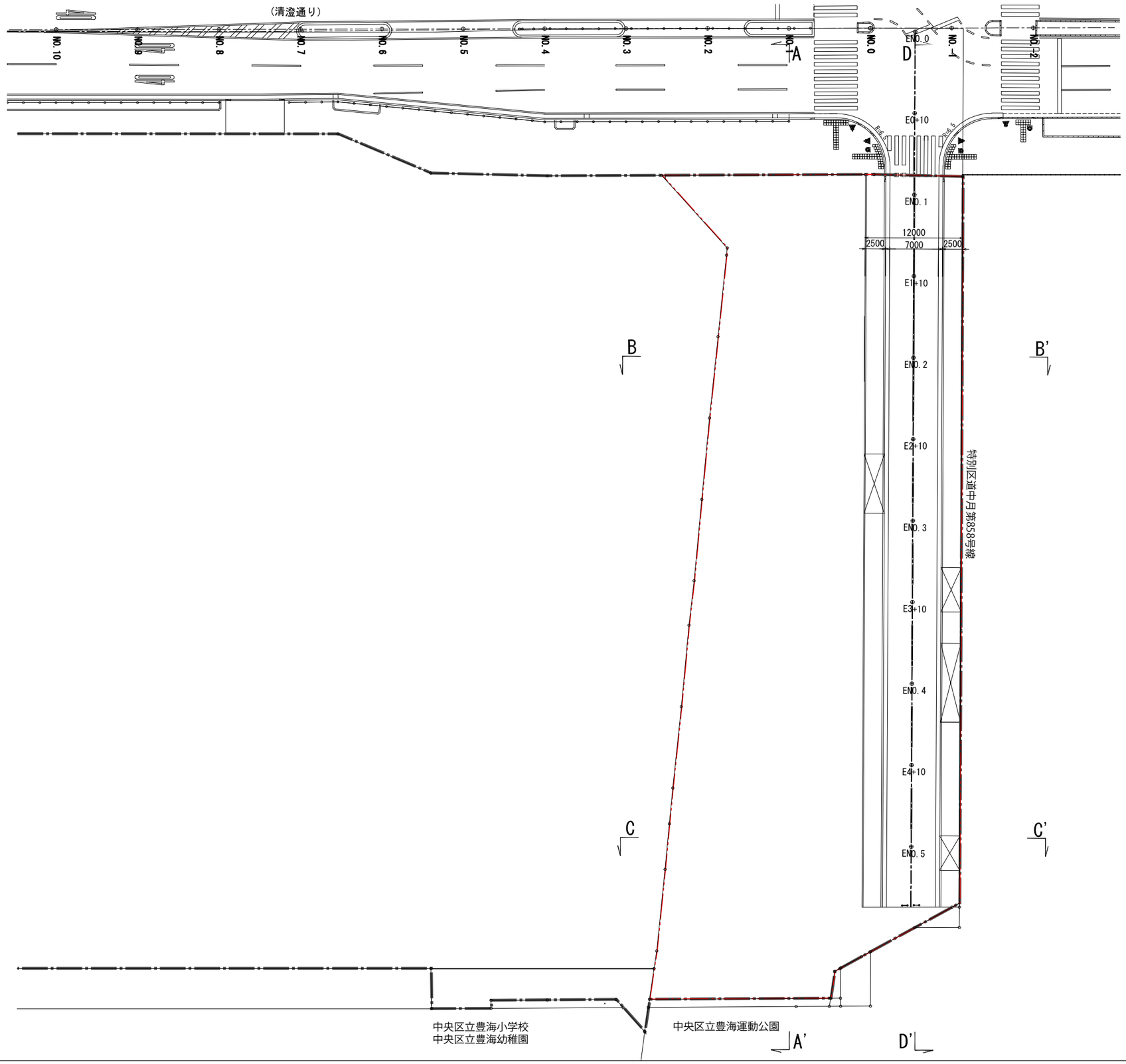

道路境界線
▽FL+185.65m
駐輪スペース
自転車置場
管理
電気室
住戸
共用廊下
TR
D
ホール
PS
SK
CH=2560
CH=2510
CH=2560
CH=2560
CH=2560

（4）施設建築敷地の設計図



配置図　1/500（A3）58

(5)公共施設の設計図　道路[特別区道中月第858号線]平面図



※詳細については別途協議とする。
　オープンスペースの設え及び道路との接続部については
　今後の協議とする。

凡　例

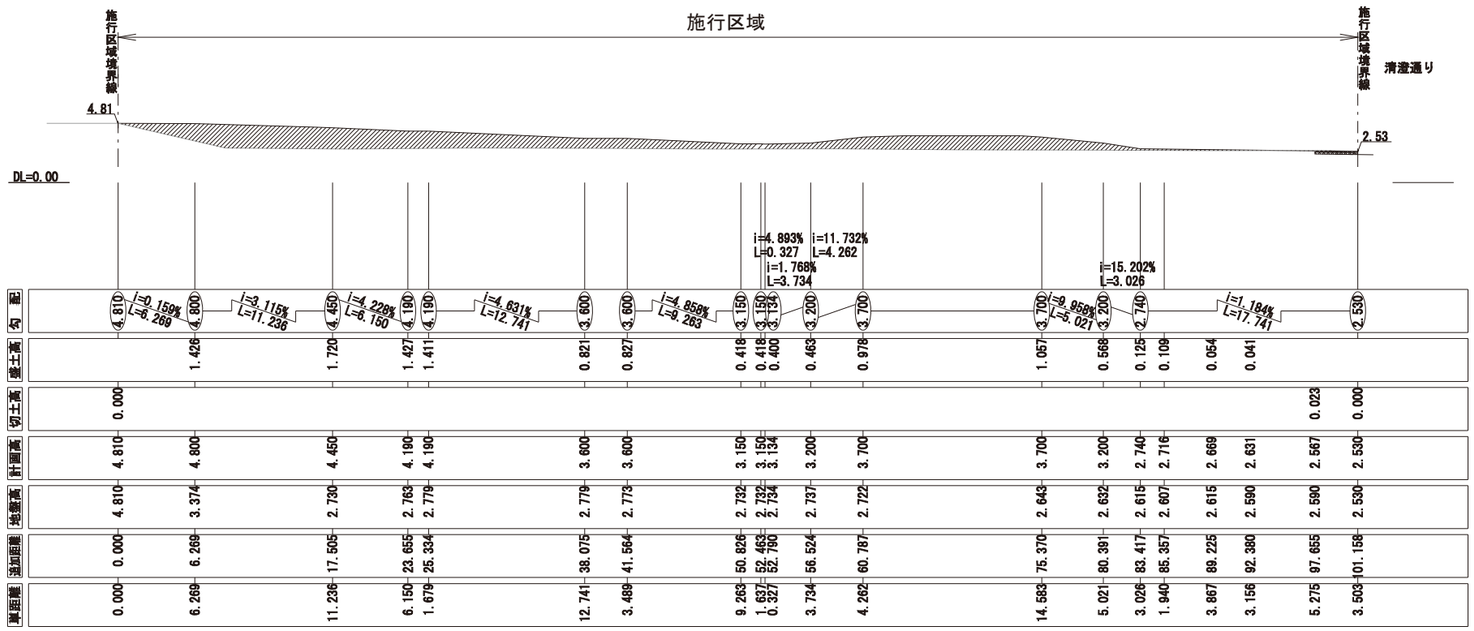
施行区域境界線

公共施設の範囲

S=1:500（A3）

(5)公共施設の設計図　道路[特別区道中月第858号線]断面図(縦断図)

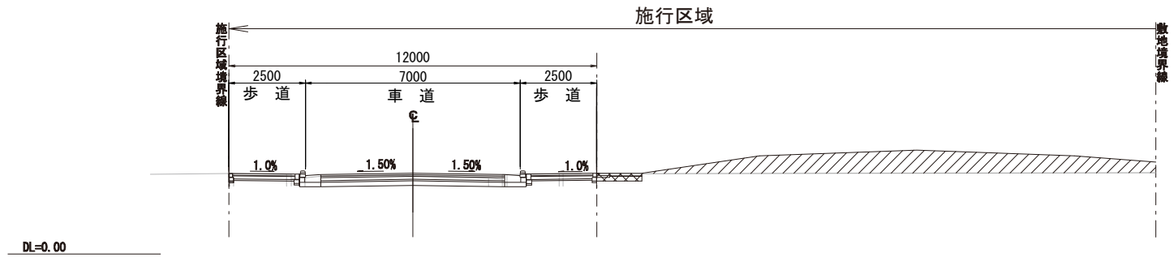
A-A'断面



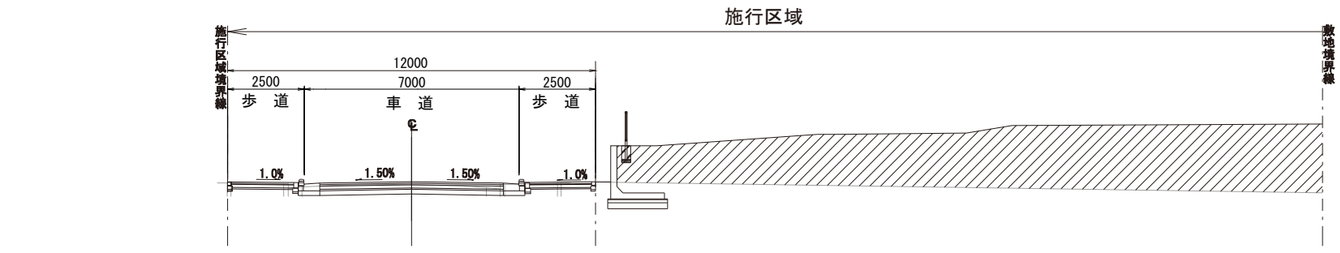
| | | |

(5)公共施設の設計図　道路[特別区道中月第858号線]断面図(横断図)

B-B'断面
ENo.2 付近



C-C'断面
ENo.5　付近



凡例

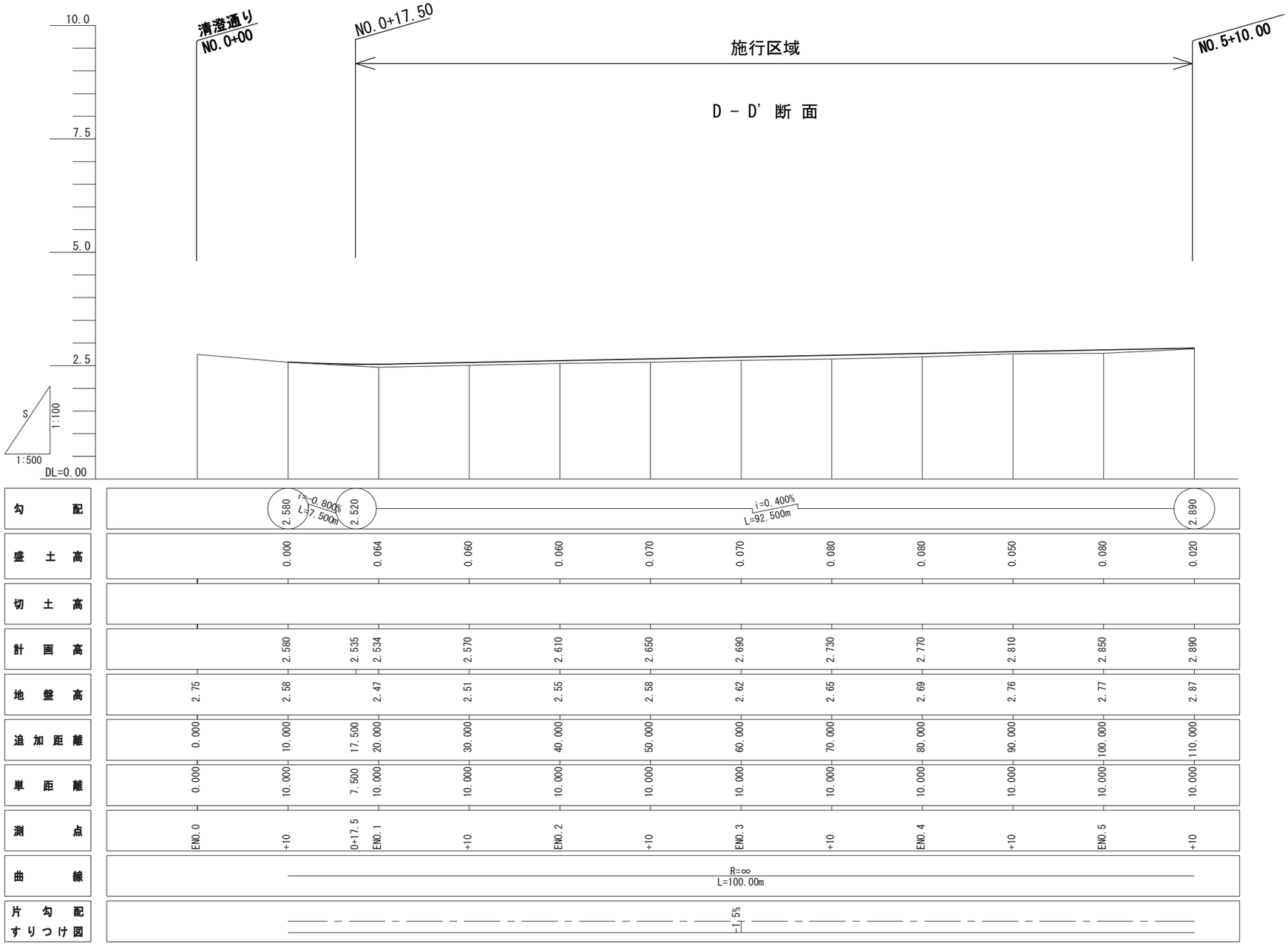
切土

盛土

※詳細については別途協議とする。

S=1:200(A3)

(5)公共施設の設計図　道路[特別区道中月第858号線]断面図(縦断図)



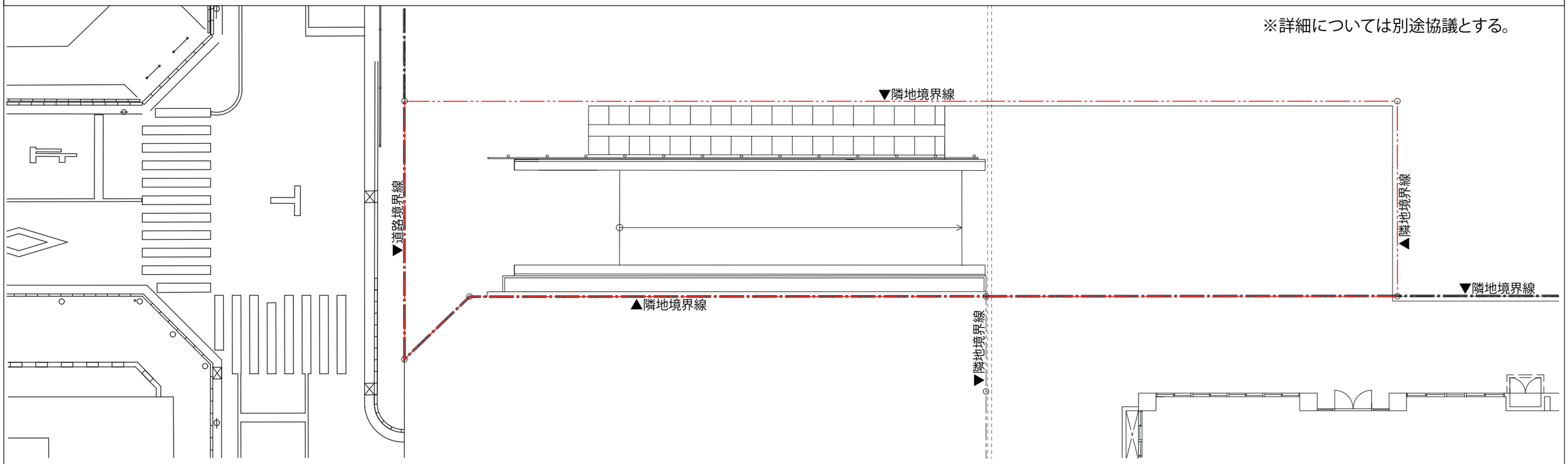
※詳細については別途協議とする。

S=1:500(A3)

(5)公共施設の設計図　学校用地1･2平面図

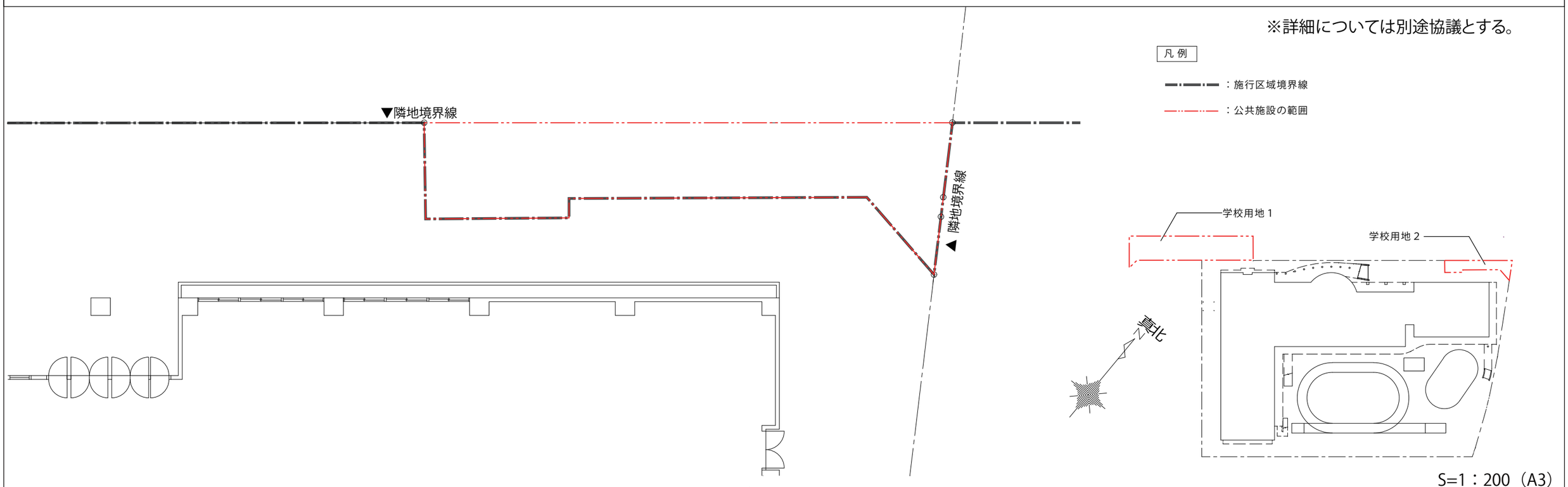
■学校用地１

※詳細については別途協議とする。



■学校用地２

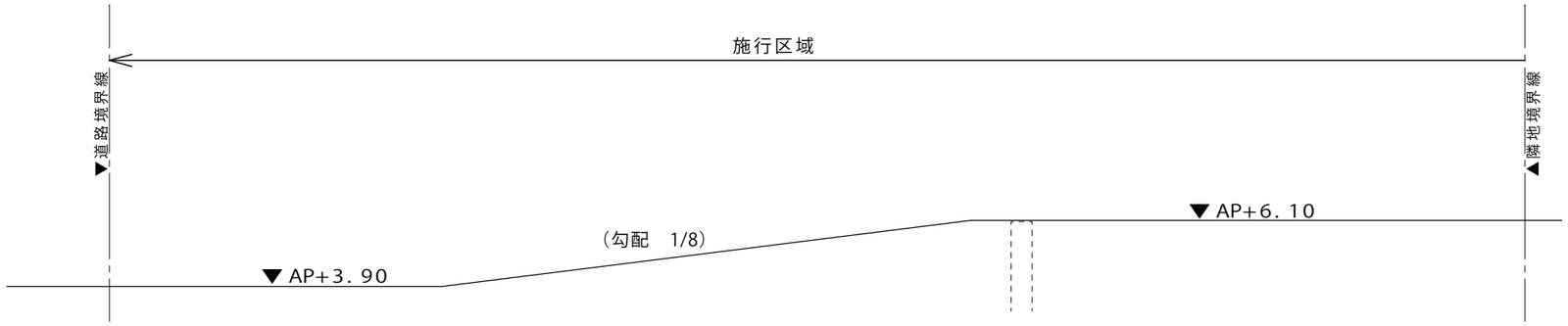
※詳細については別途協議とする。



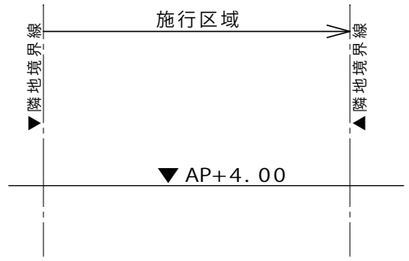
S=1：200（A3）

(5)公共施設の設計図　学校用地1･2断面図

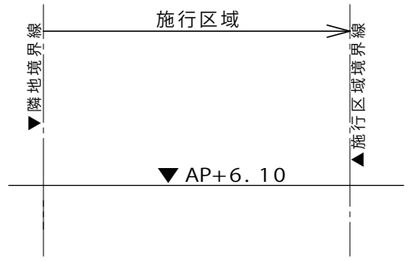
■学校用地１



A―A'　断面図



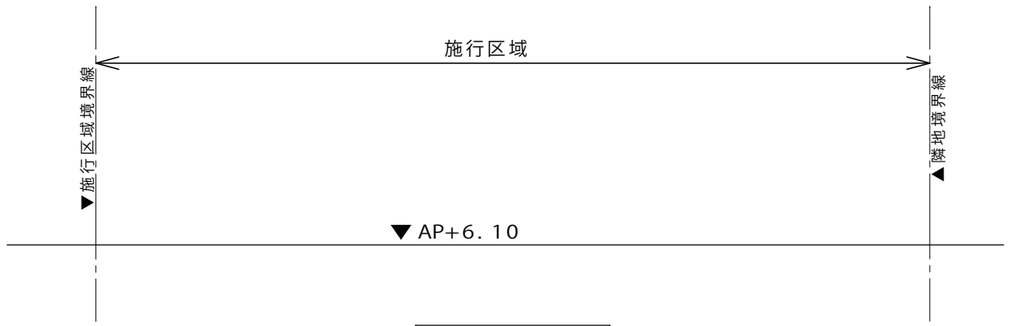
B―B'　断面図



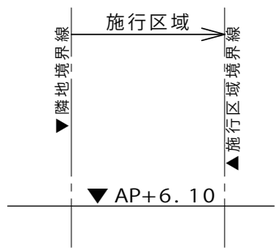
C―C'　断面図

※詳細については別途協議とする。

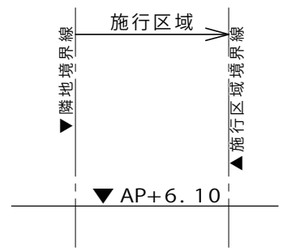
■学校用地２



D―D'　断面図



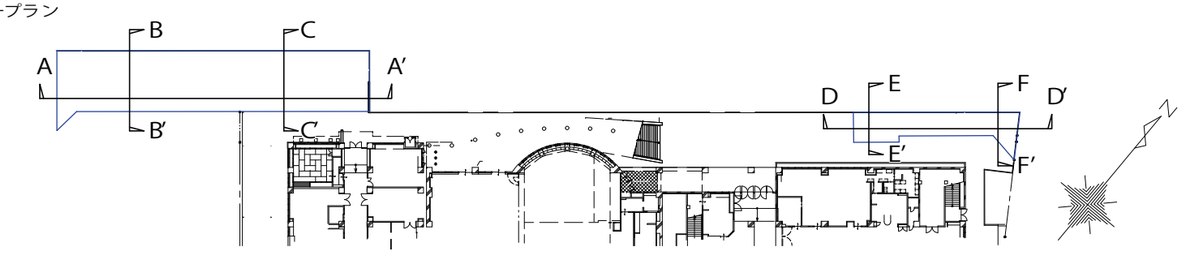
E―E'　断面図



F―F'　断面図

※詳細については別途協議とする。

キープラン



S=1：200（A3）

(6)施行地区外の整備範囲図(参考図)

