

東京都市計画事業

月島三丁目南地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

令和 2年11月 施行
令和 4年 6月 変更

月島三丁目南地区市街地再開発組合

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	3
	(1) 設計説明書	
	1) 設計の方針	
	2) 施設建築物の設計の概要	
	3) 施設建築敷地の設計の概要	
	4) 公共施設の設計の概要	
	5) 住宅建設の概要	
	(2) 設計図	
5	事業施行期間	7
	(1) 事業施行期間（予定）	
	(2) 建築工事期間（予定）	
6	資金計画	8
	(1) 資金計画	
7	添付書類	9
	(1) 施行地区の位置図	
	(2) 施行地区の区域図	
	(3) 設計図	
	1) 施設建築物の設計図	
	2) 施設建築敷地の設計図	
	3) 公共施設の設計図	

1 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

月島三丁目南地区

(2) 事業の名称

東京都市計画事業 月島三丁目南地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

月島三丁目南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

本地区は、東京メトロ有楽町線及び都営地下鉄大江戸線の月島駅から約 700m、都営地下鉄大江戸線の勝どき駅から約 500mと、2 駅 2 路線が利用可能な好立地に位置しており、補助線街路第 110 号線（以下、清澄通りという。）沿いに面した A 敷地と特別区道中月第 805 号線（以下、西仲通りという。）に面した B 敷地の 2 敷地で構成された地区である。

本地区内では、清澄通り沿いや特別区道沿いには耐火建築物があるものの、路地にしか面さない宅地では、築年数の経過した 2 階建ての老朽木造長屋が密集し、建物の更新が進まない状況にあるため、防災上大きな問題となっている。

本地区は、「特定都市再生緊急整備地域（東京都心・臨海地域）」に指定され、地域整備方針では整備の目標として、個性を生かしたまちづくりと計画的な大規模開発による機能更新により、都心を支える居住機能を強化した魅力的な複合市街地を形成することとなっている。

さらに、東京都の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画マスタープラン）」では、都心に近接した利便性とウォーターフロントの特性をいかし、緑豊かなオープンスペースなどを備えた、超高層から低中層建築物が組み合わさった多様で魅力的な複合市街地を形成することとしており、「都市再開発の方針」では、都心との近接した良好な居住機能について水辺環境をいかして強化しつつ、あわせて、魅力とにぎわいを創出する業務・商業・文化・交流機能の導入による複合市街地の形成を図り、また、震災等に対応できる都市防災機能の強化を進めるとともに、良好な街並みの形成、防災性の向上及び住・商・工が調和した魅力ある市街地を形成することとされている。

(2) 事業の目的

本事業では、都市型住宅の整備により良好な居住環境を創出するとともに、「月島地区まちづくりガイドライン」に定める骨格軸（清澄通り）及び賑わい軸（西仲通りと清澄通りを接続する特別区道中月第 810 号線）沿いには商業施設を配置して賑わいを創出することにより、魅力的な複合市街地の形成を図ることを目的とする。

3 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区の位置は、中央区月島三丁目 27 番の一部、28、29、30 番の約 1.0ha の区域である。当該区域は、北東側の特別区道中月第 810 号線、南東側の補助線街路第 110 号線（清澄通り）、南西側の特別区道中月第 811 号線、北西側の特別区道中月第 805 号線（西仲通り）で囲まれた区域である。また、A敷地とB敷地の間には、特別区道中月第 822 号線が通っている。

(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

東京都中央区月島三丁目

2701 番、2702 番、2703 番、2704 番、2705 番、2706 番、2707 番、2708 番、
2709 番、2710 番、2711 番、2712 番、2713 番、2714 番、2715 番、2716 番、
2717 番、2801 番、2802 番、2803 番、2804 番、2805 番、2806 番、2807 番、
2808 番、2809 番 1、2809 番 2、2810 番、2811 番、2812 番、2813 番、2814 番、
2815 番、2816 番、2817 番 1、2817 番 2、2817 番 3、2818 番 1、2818 番 2、
2818 番 3、2818 番 4、2819 番、2820 番 1、2820 番 2、2821 番 1、2821 番 2、
2822 番 1、2822 番 2、2823 番、2824 番 1、2824 番 2、2824 番 3、2824 番 4、
2824 番 5、2824 番 6、2825 番、2826 番、2827 番 1、2827 番 2、2828 番、
2901 番 1、2901 番 2、2902 番、2903 番、2904 番、2905 番、2906 番、2907 番、
2908 番、2909 番、2910 番、2911 番、2912 番、2913 番、2914 番、2915 番、
2916 番、2917 番、2918 番、2919 番 1、2919 番 2、2919 番 3、2919 番 4、
2919 番 5、2919 番 6、2920 番、2921 番、2922 番 1、2922 番 2、2922 番 3、
2922 番 4、2923 番 1、2923 番 2、2923 番 3、2923 番 4、2924 番 1、
2924 番 2、2924 番 3、2925 番 1、2925 番 2、2925 番 3、2925 番 4、
2925 番 5、2925 番 6、2925 番 7、2925 番 8、2925 番 9、2925 番 10、
2925 番 11、2926 番、2927 番、2928 番、3001 番 1、3001 番 2、3001 番 3、
3002 番、3003 番、3004 番、3005 番、3006 番 1、3006 番 2、3007 番 1、
3007 番 2、3007 番 3、3008 番、3009 番、3010 番、3011 番 1、3011 番 2、
3012 番、3013 番、3014 番、3015 番、3016 番、3017 番、3018 番、3019 番 1、
3019 番 2、3019 番 3、3019 番 4、3019 番 5

なお、施行地区となるべき区域内には、宅地のほかに、補助線街路第 110 号線、特別区道中月第 805 号線、第 810 号線、第 811 号線、第 822 号線の一部を含む

(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 1.0ha

4 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計の方針

本事業の目的に基づき、従前の営業継続用の店舗や定住性の高い住宅の整備、防災性の向上等を図ることにより、本地区の立地環境を生かしながら土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能を更新する。

2) 施設建築物の設計の概要

(イ) 設計方針

建物配置について、A敷地は、北西に位置する超高層建築物に配慮し、A敷地の東側に超高層建築物を配置することで離隔距離を確保する。B敷地では、北側への環境に配慮して低層建築物を配置する。A敷地及びB敷地における建築物の低層部に商業施設を配置することで、西仲通り商店街とのにぎわいの連続性を確保する。

低層部に「月島地区まちづくりガイドライン」における月島の要素を踏まえ、格子等の建築デザインを取り入れることにより、月島らしさを感じる街並みを形成する。

A敷地の住宅階には水と食料の備蓄を想定した住民用の防災備蓄倉庫(合計約 187 m²)を確保し、1階及び2階には地域防災備蓄倉庫(合計約 111 m²)を設けるものとする。また、1階住宅共用部の一部及び3階集会室を帰宅困難者一時滞在施設として建物の一部を開放することにより、地域の防災性の向上を図る。自家発電設備を2階に設けるものとする。

(ロ) 建ぺい率及び容積率等

番号	建築敷地面積	建築面積	延べ面積※1 (容積対象面積)	建ぺい率	容積率※2
A	約 5,640 m ²	約 2,799 m ²	約 76,299 m ² (約 52,769 m ²)	約 50%	約 935.6%
B	約 935 m ²	約 622 m ²	約 1,225 m ² (約 1,167 m ²)	約 66%	約 124.7%

※1 駐車場等の面積を含む。

Aの容積対象面積のうち住宅面積：約 50,985 m²

※2 容積対象面積のうち約 147 m²は、建築基準法第 52 条第 14 項第 1 号による特定行政庁の許可を前提としている。

(ハ) 各階床面積等

(A敷地 各階面積等)

番号	階	用途	床面積	備考
A	PH1	塔屋	約 83 m ²	構造：鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造 規模：地下1階地上48階建塔屋1階付 建築物の高さ：約182m (T.P.+1.7mから) (塔屋含む)
	48	住宅	約 260 m ²	その他施設： (1) 駐車場 収容台数約217台 (2) 自転車置場 収容台数約1,190台 (3) バイク置場 収容台数約39台 駐車場等面積約6,277m ²
	47	住宅	約 1,491 m ²	
	46	住宅	約 1,491 m ²	
	45	住宅	約 1,444 m ²	
	44	住宅	約 1,444 m ²	
	43	住宅	約 1,444 m ²	
	42	住宅	約 1,444 m ²	
	41	住宅	約 1,444 m ²	
	40	住宅	約 1,444 m ²	
	39	住宅	約 1,444 m ²	
	38	住宅	約 1,444 m ²	
	37	住宅	約 1,444 m ²	
	36	住宅	約 1,495 m ²	
	35	住宅	約 1,470 m ²	
	34	住宅	約 1,484 m ²	
	33	住宅	約 1,484 m ²	
	32	住宅	約 1,472 m ²	
	31	住宅	約 1,497 m ²	
	30	住宅	約 1,472 m ²	
	29	住宅	約 1,472 m ²	
	28	住宅	約 1,472 m ²	
	27	住宅	約 1,472 m ²	
	26	住宅	約 1,472 m ²	
	25	住宅	約 1,472 m ²	
	24	住宅	約 1,472 m ²	
	23	住宅	約 1,484 m ²	
	22	住宅	約 1,484 m ²	
	21	住宅	約 1,484 m ²	
	20	住宅	約 1,472 m ²	
	19	住宅	約 1,473 m ²	
18	住宅	約 1,473 m ²		
17	住宅	約 1,473 m ²		
16	住宅	約 1,473 m ²		
15	住宅	約 1,473 m ²		
14	住宅	約 1,473 m ²		
13	住宅	約 1,473 m ²		
12	住宅	約 1,473 m ²		
11	住宅	約 1,473 m ²		
10	住宅	約 1,473 m ²		
9	住宅	約 1,473 m ²		
8	住宅	約 1,473 m ²		
7	住宅	約 1,473 m ²		
6	住宅	約 1,473 m ²		
5	住宅	約 1,473 m ²		
4	住宅、自転車置場	約 1,576 m ²		
3	住宅、自転車置場	約 1,596 m ²		
2	住宅、店舗、バイク置場	約 1,948 m ²		
1	住宅、店舗、自転車置場、駐車場等	約 6,398 m ²		
	B1	機械室	約 1,235 m ²	
	計		約 76,299 m ²	

(B敷地 各階面積等)

番号	階	用途	床面積	備考
B	PH1	塔屋	約 12 m ²	構造：鉄骨造 規模：地上2階建塔屋1階付 建築物の高さ：約10m (T.P.+1.7mから) (塔屋含まない) ※ その他施設： (1)自転車置場 収容台数 約7台
	2	子育て支援施設	約 602 m ²	
	1	店舗、自転車置場	約 611 m ²	
計			約 1,225 m ²	

※月島三丁目地区地区計画に基づき、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以内のため、当該建築物の高さに参入しない。

3) 施設建築敷地の設計の概要

(イ) 設計方針

安全で快適な歩行者ネットワークを形成するため、特別区道中月第805号線及び第811号線を拡幅するとともに、歩道状空地の設置や壁面の後退を行う等、道路と一体となった歩行者空間を整備する。

施設建築敷地に、地域の防災性の向上及び憩いやにぎわいの創出に資する広場としてA敷地に約1,460㎡の広場を整備し、災害時の帰宅困難者一時待機場所の提供や災害トイレ、かまどベンチ等の設置を行う。また、B敷地には、子供の遊び場として活用できる約200㎡の屋上広場を整備する。

(ロ) 公共道路

特別区道中月第805号線及び第811号線は幅員11.45mに拡幅し、安全で快適な歩行者ネットワークを形成する。

(ハ) 広場

名 称	面 積	備 考
広場1号	約1,460㎡	新設
広場2号	約200㎡	新設(屋上) 昇降機等を含む

(ニ) 空地

名 称	幅 員	延 長	備 考
歩道状空地1号	3.0m	約103m	新設
歩道状空地2号	3.0m	約52m	新設
歩道状空地3号	3.0m	約103m	新設
歩道状空地4号	2.0m	約52m	新設
歩道状空地5号	2.0m	約52m	新設
歩道状空地6号	1.0m	約18m	新設
歩道状空地7号	1.0m	約18m	新設

(ホ) 有効空地率

施行地区面積に対する有効空地率(道路含む)は、約66%である。

(ヘ) 緑化率

東京における自然の保護と回復に関する条例及び同施行規則に規定する緑化基準に基づき算出した緑化率が35%以上となるように計画する。

4) 公共施設の設計の概要

(イ) 公共施設調書

	種別	名称	幅員※	延長	備考
道 路	幹線 街路	補助線街路第 110 号線	18m (36m)	約 120m	都市計画道路・都道 通称：清澄通り 拡幅整備
		特別区道中月第 805 号線	6 m (11.45m)	約 24m	拡幅整備 通称：西仲通り
	区画 道路	特別区道中月第 810 号線	5.45m (10.91m)	約 110m	セミフラット形式の 歩道拡幅整備
		特別区道中月第 811 号線	6 m (11.45m)	約 51m	拡幅整備
		特別区道中月第 822 号線	2.72～5.45m (5.45m)	約 110m	既設（再整備）

※幅員欄の（ ）内は全幅員を示す。

5) 住宅建設の概要

権利者の生活再建や良好な都市型住宅の供給を図るため、防災性に配慮した分譲住宅を 744 戸整備する方針である。

住戸型の構成は、地域のコミュニティの維持や、都心居住における多様な生活様式に対応可能なように、単身者、若者夫婦、高齢者、家族向け等、多様な住戸形式を計画する。

(イ) 住宅戸数

住宅の種類		戸数	戸当たり床面積	所有形態
型				
1 K		30 戸	約 30～35 m ²	区分所有
1 LDK		131 戸	約 35～45 m ²	
2 DK		45 戸	約 45～55 m ²	
2 LDK		277 戸	約 50～70 m ²	
3 LDK		255 戸	約 65～130 m ²	
4 LDK		6 戸	約 100～105 m ²	
計		744 戸	平均 約 63 m ²	—

(ロ) 住宅延べ面積

約 68,215 m²

(2) 設計図

添付書類(3)のとおり

5 事業施行期間

- (1) 事業施行期間（予定） 自 組合設立認可日 ～ 至 令和 11 年 3 月
- (2) 建築工事期間（予定） 自 令和 5 年 11 月 ～ 至 令和 9 年 11 月

6 資金計画

資金計画書

(1) 資金計画

(単位 百万円)

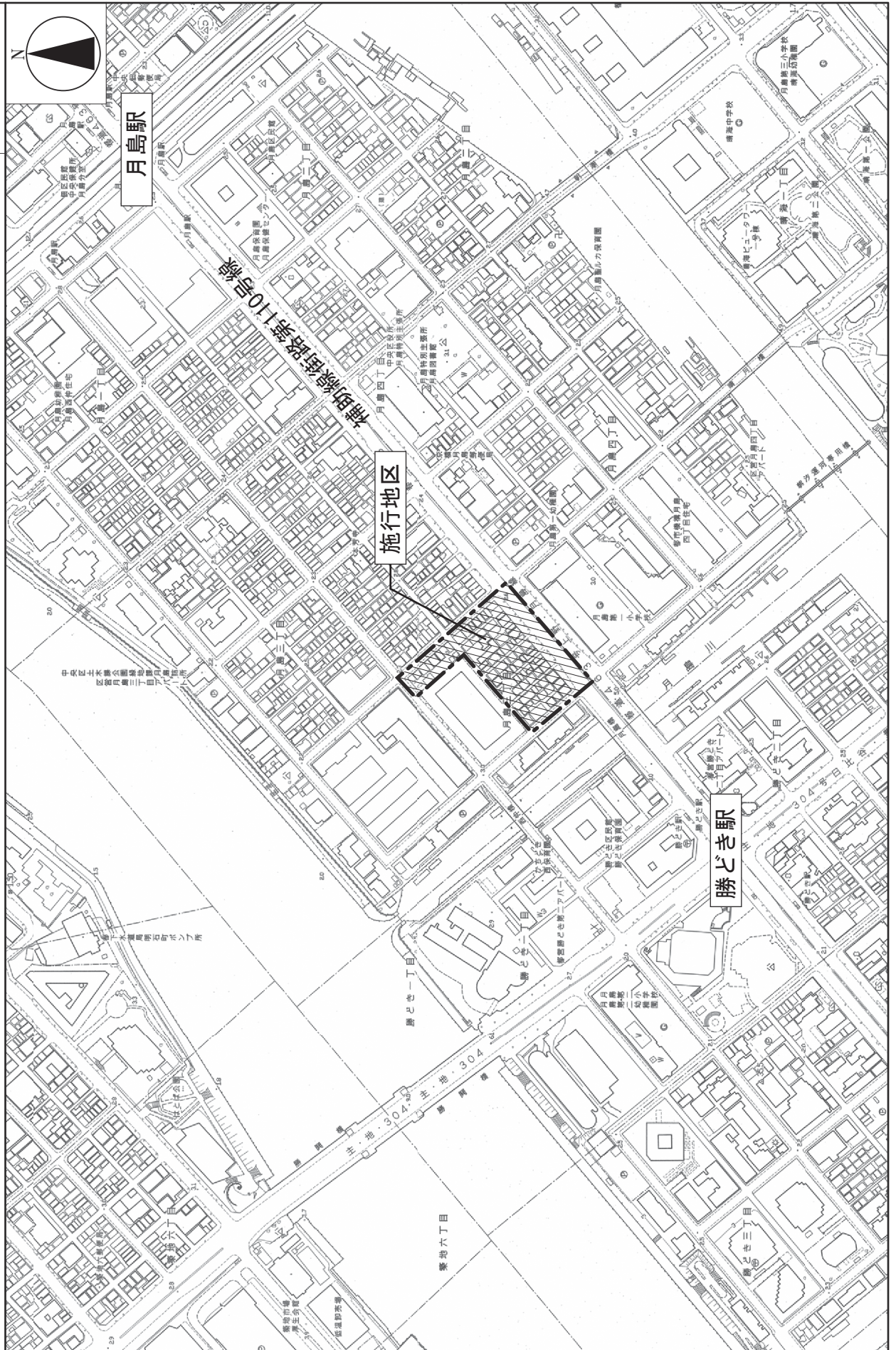
収 入 金	補助金	6,604	支 出 金	調査設計計画費	3,661
	参加組合員負担金	37,332		土地整備費	994
	その他	1,000		補償費	5,521
				工事費	33,415
				借入金利子	800
				事務費	365
				その他	180
	合計	44,936		合計	44,936

7 添付書類

- (1) 施行地区の位置図 -----添付書類(1)
- (2) 施行地区の区域図 -----添付書類(2)
- (3) 設計図 -----添付書類(3)
 - 1) 施設建築物の設計図
 - 2) 施設建築敷地の設計図
 - 3) 公共施設の設計図

(1) 施行地区の位置図

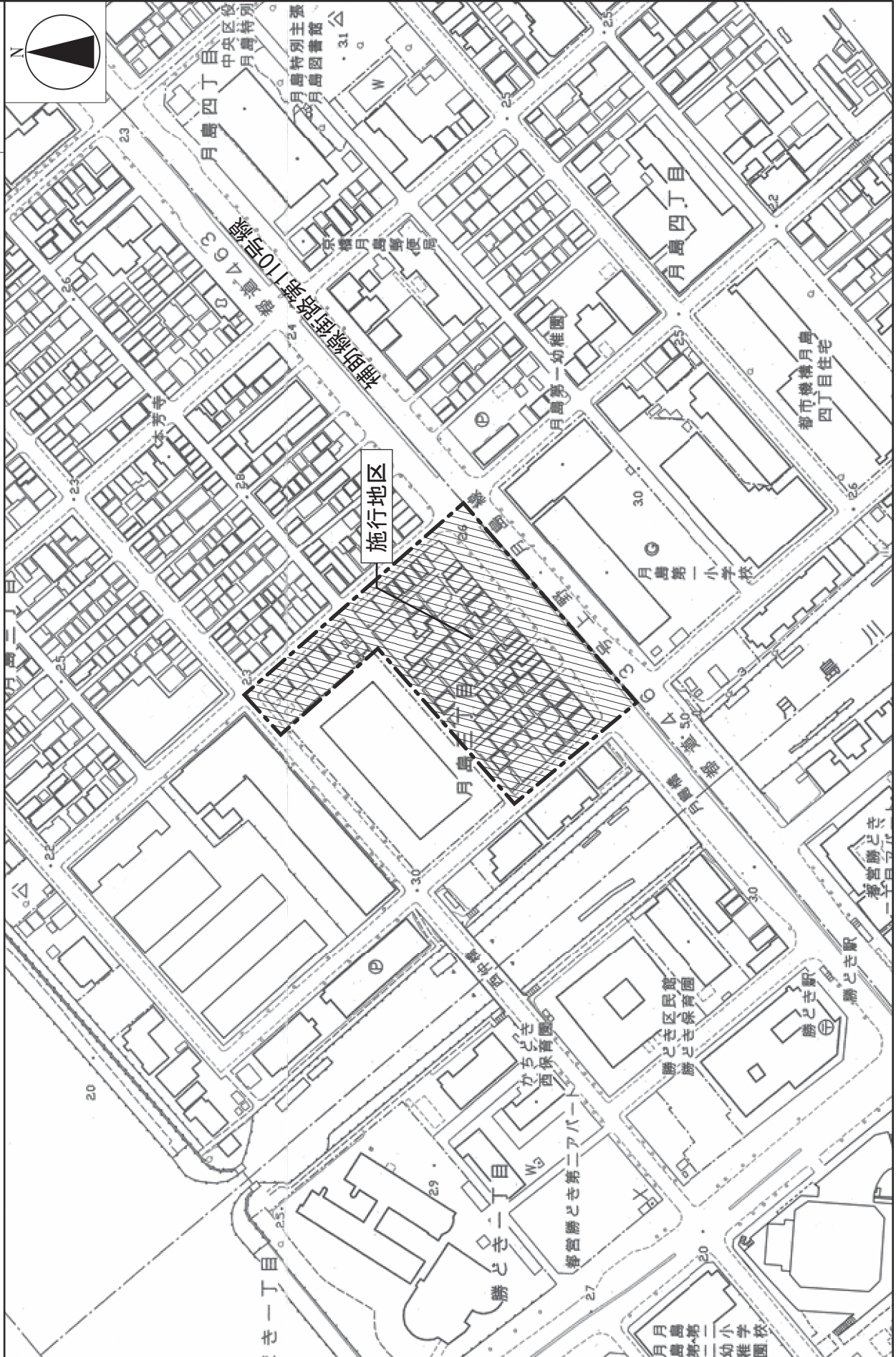
月島三丁目南地区第一種市街地再開発事業 添付書類（1） 施行地区の位置図 S=1:5000

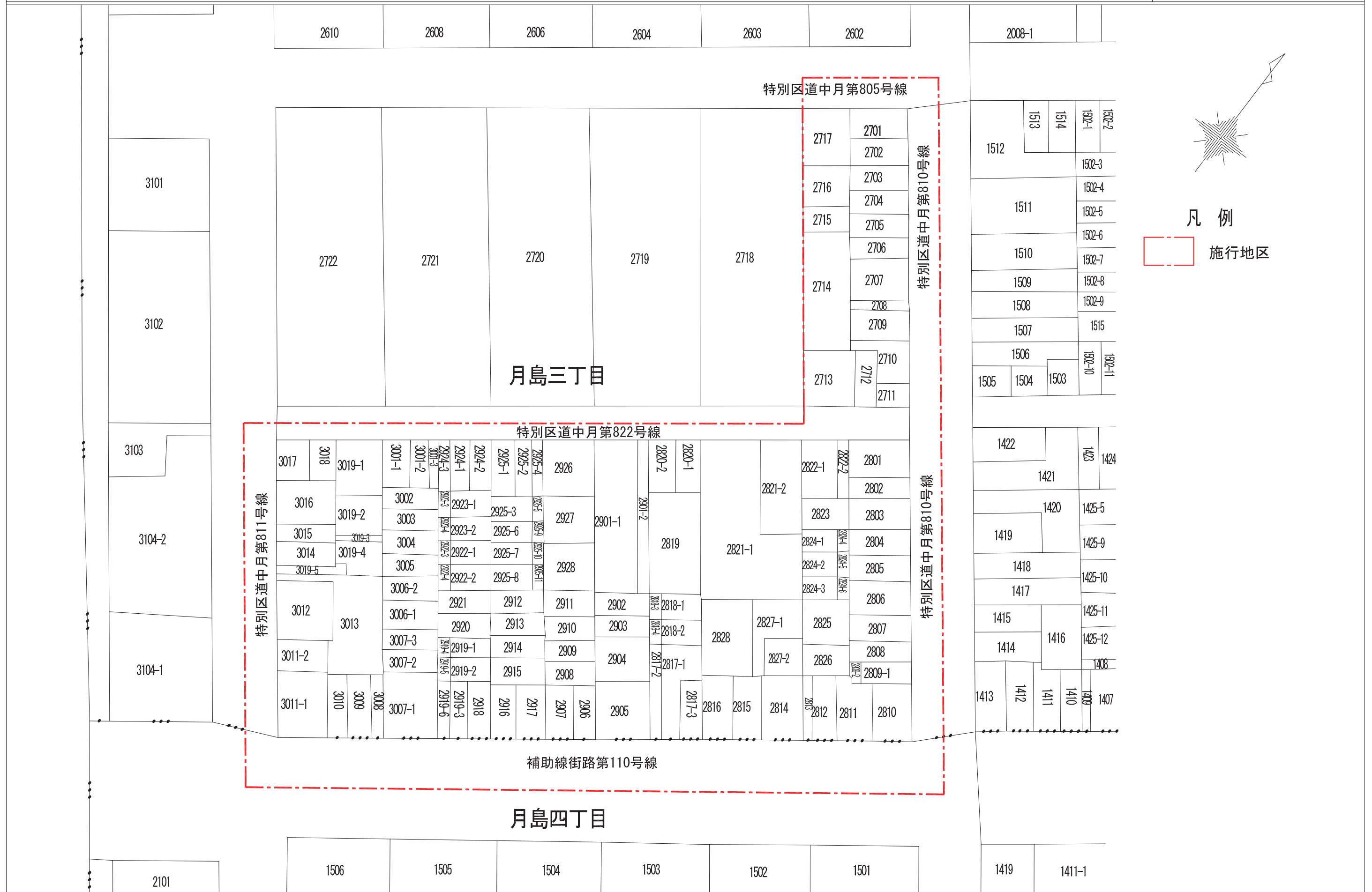



(2) 施行地区の区域図

S=1:2500

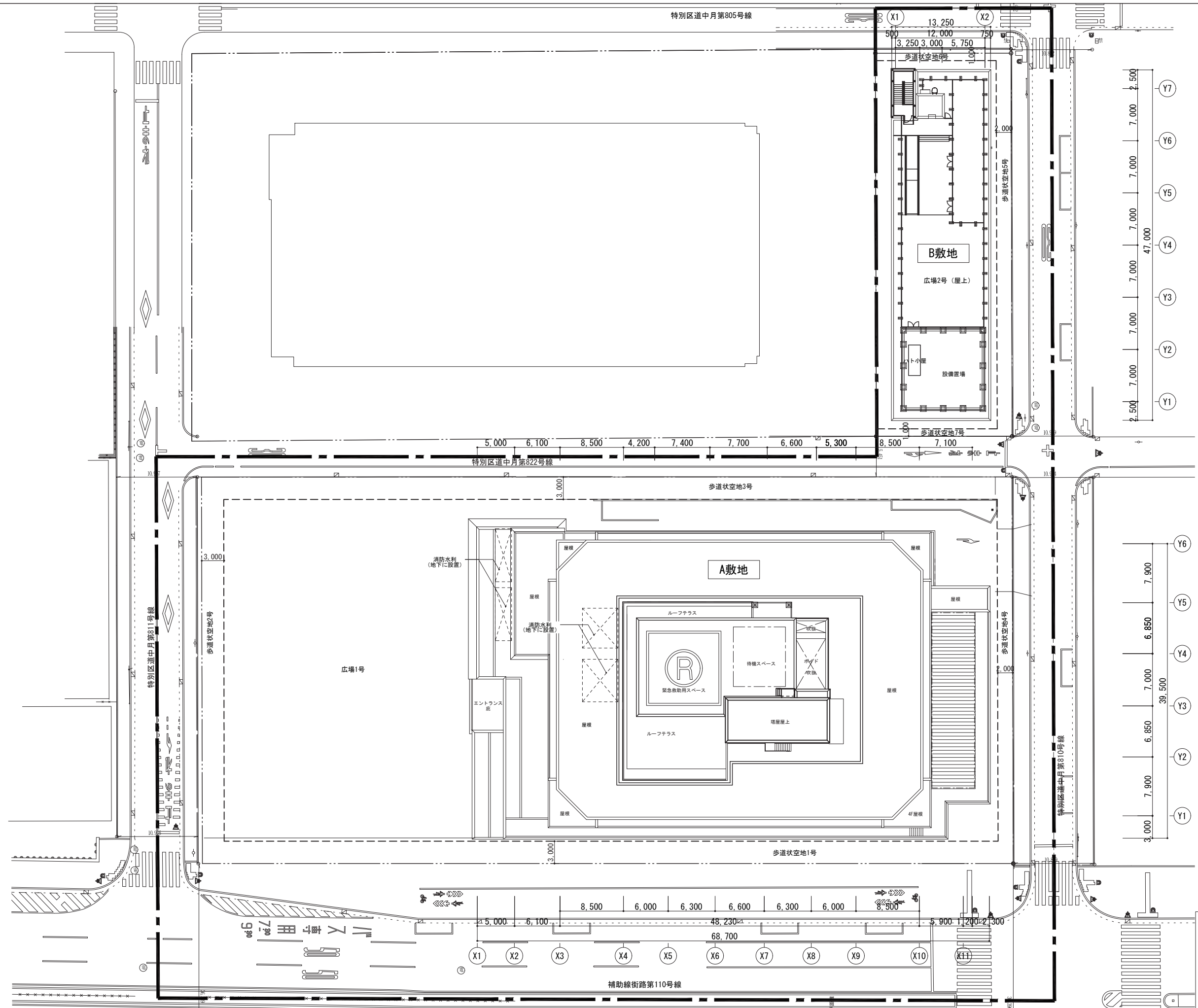
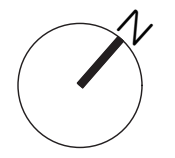
月島三丁目南地区第一種市街地再開発事業 添付書類 (2) 施行地区の区域図 (1)



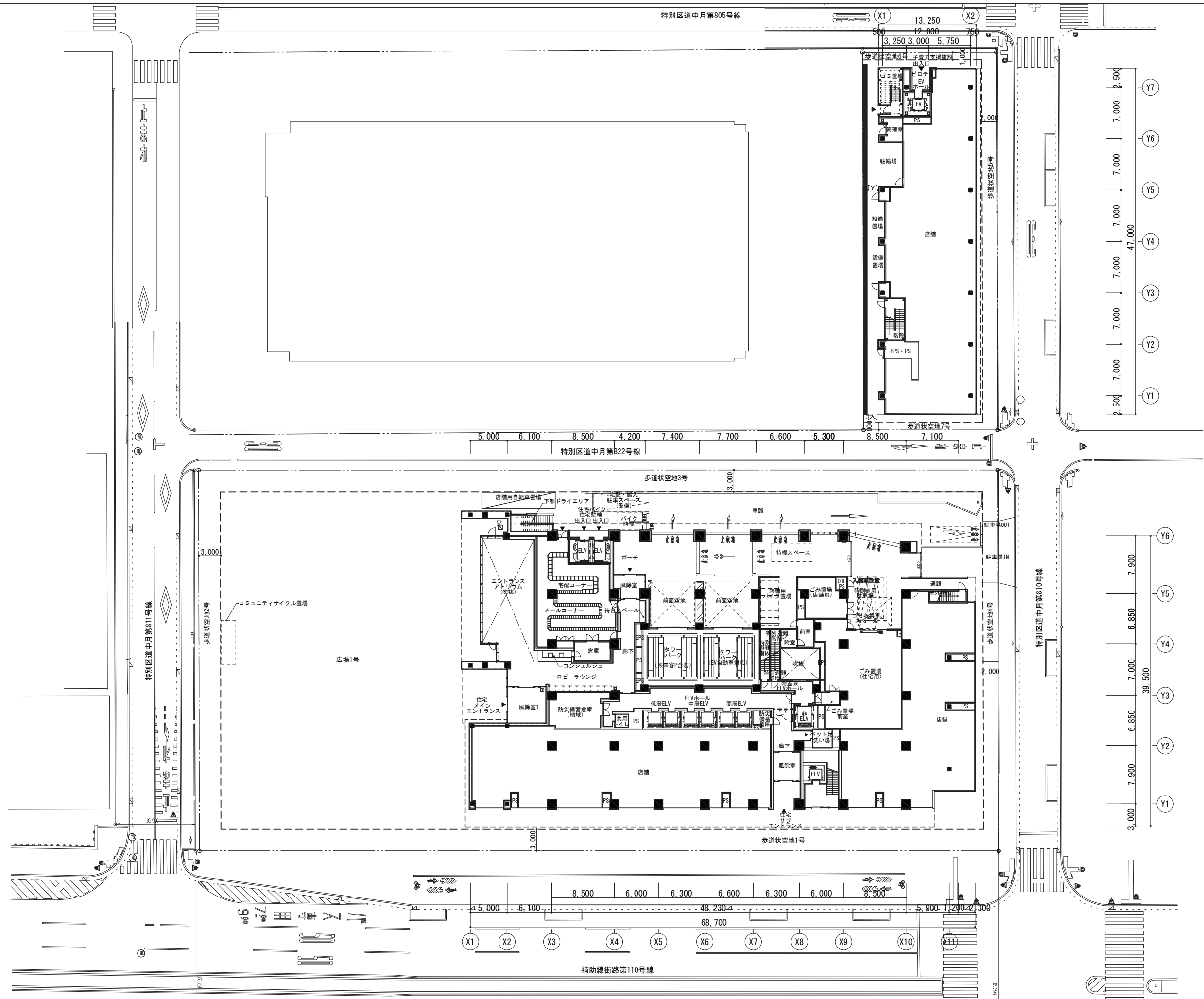
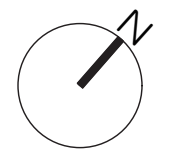


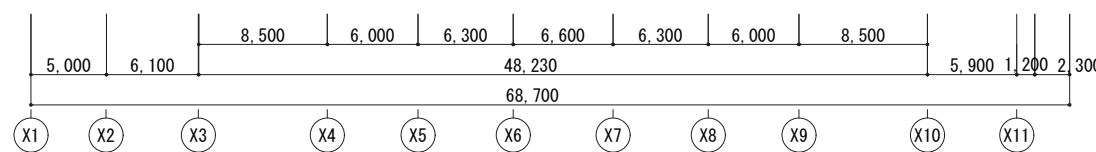
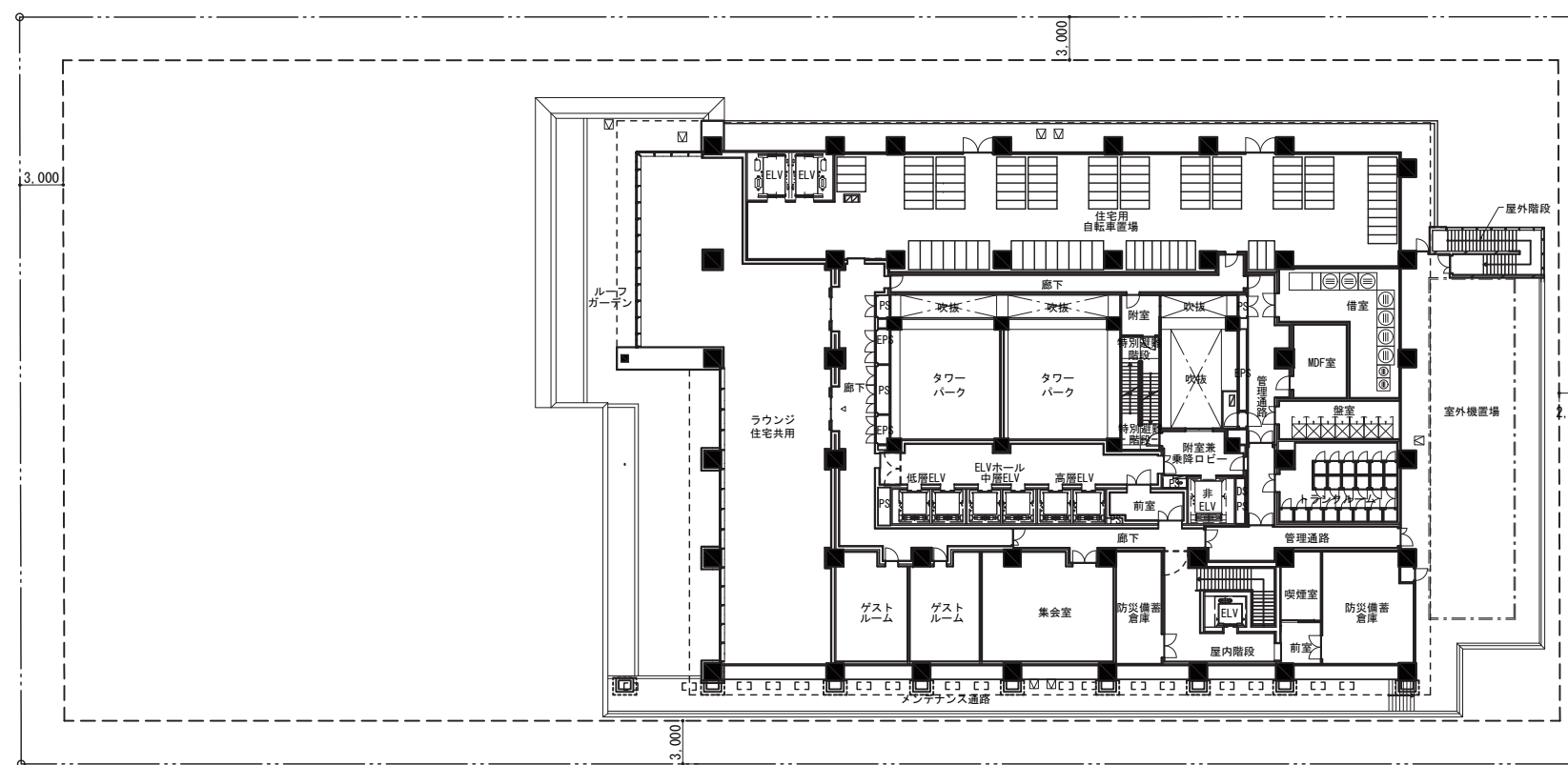
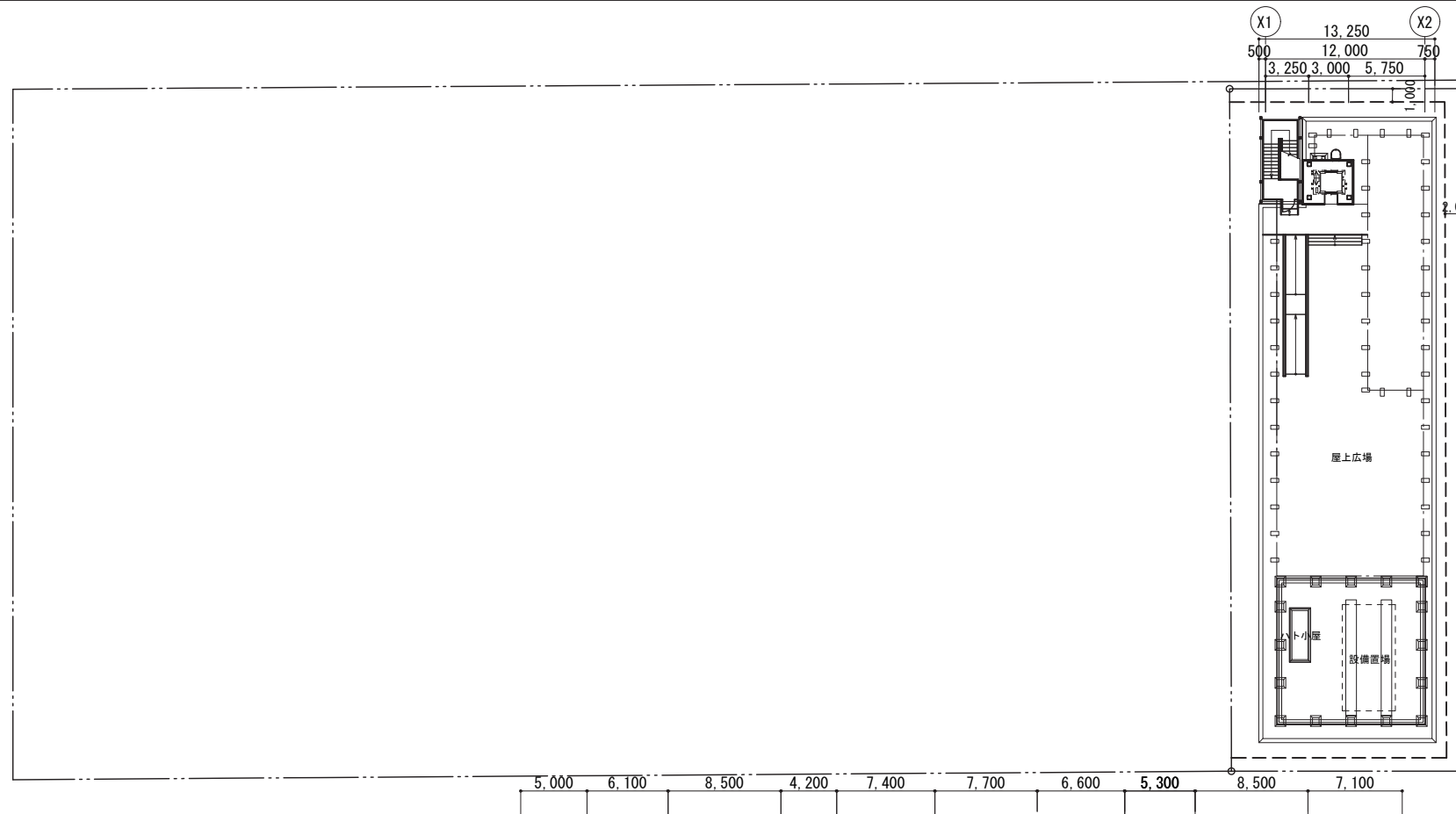
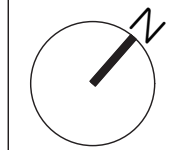
凡例
 施行地区

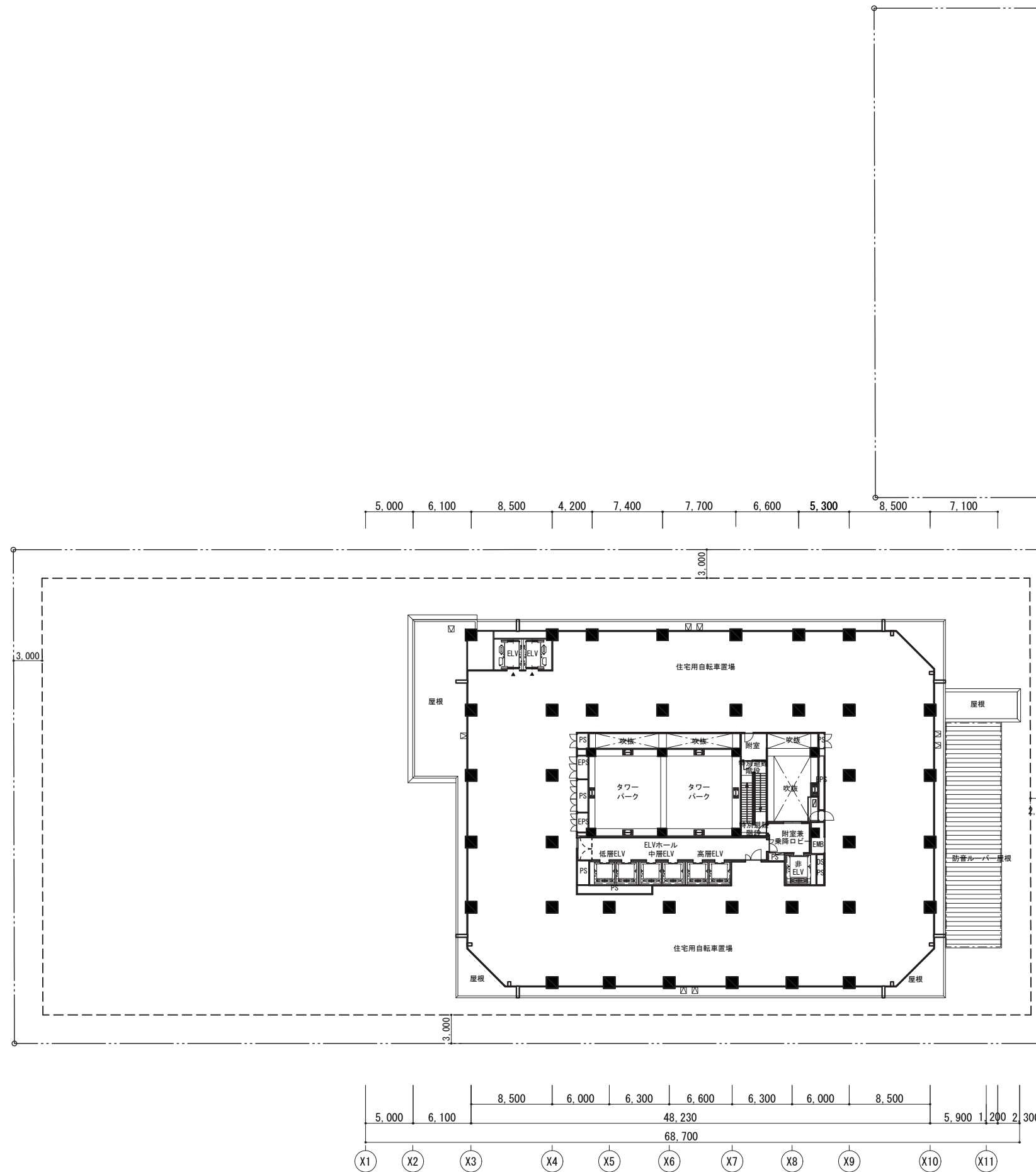
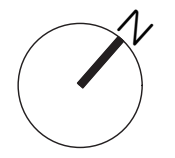
(3) 設計図

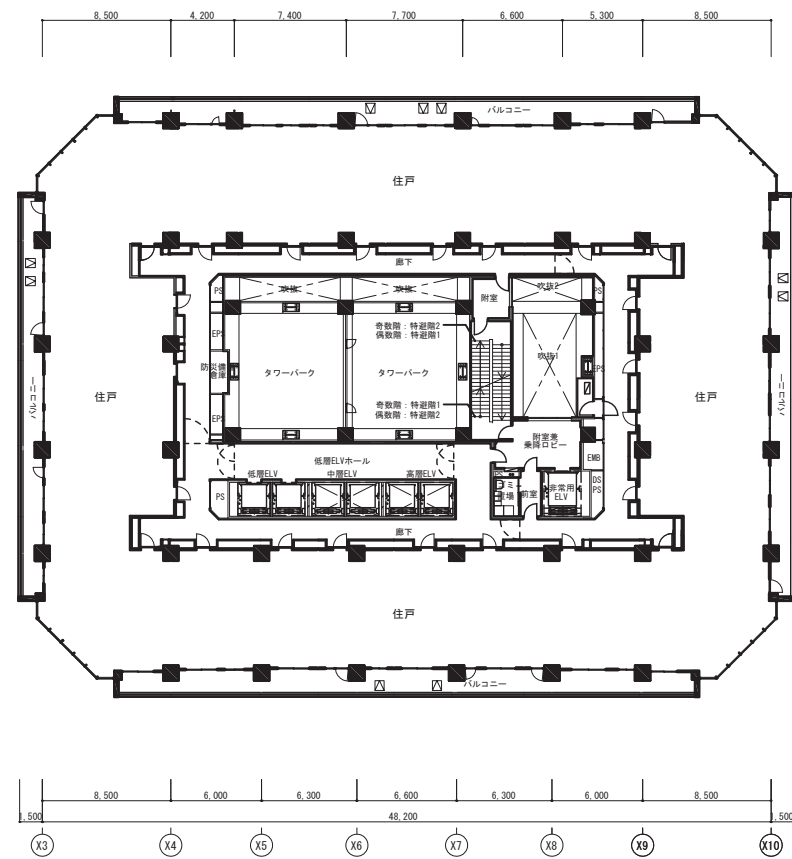
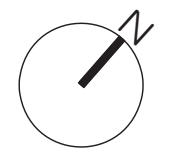


- 凡例
- 施行区域
 - - - 敷地境界線
 - - - 壁面の位置の制限

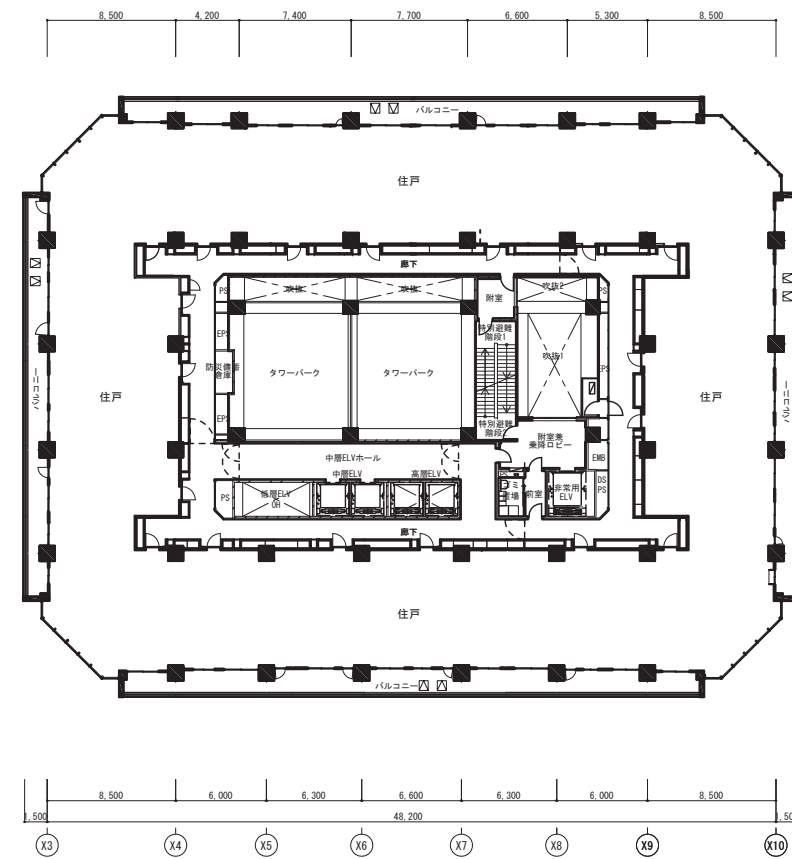




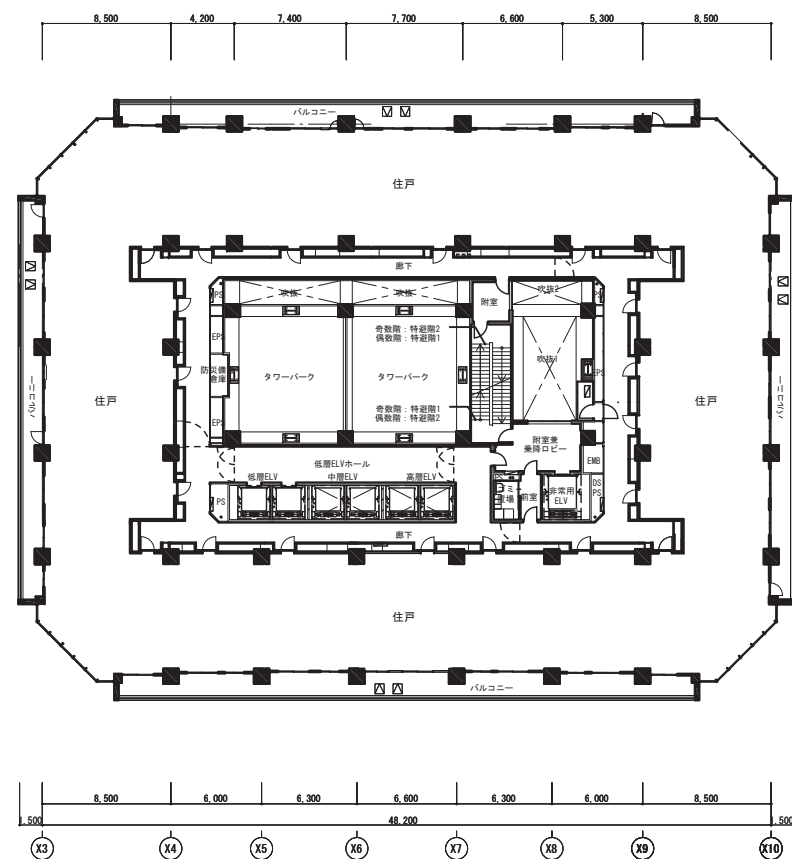




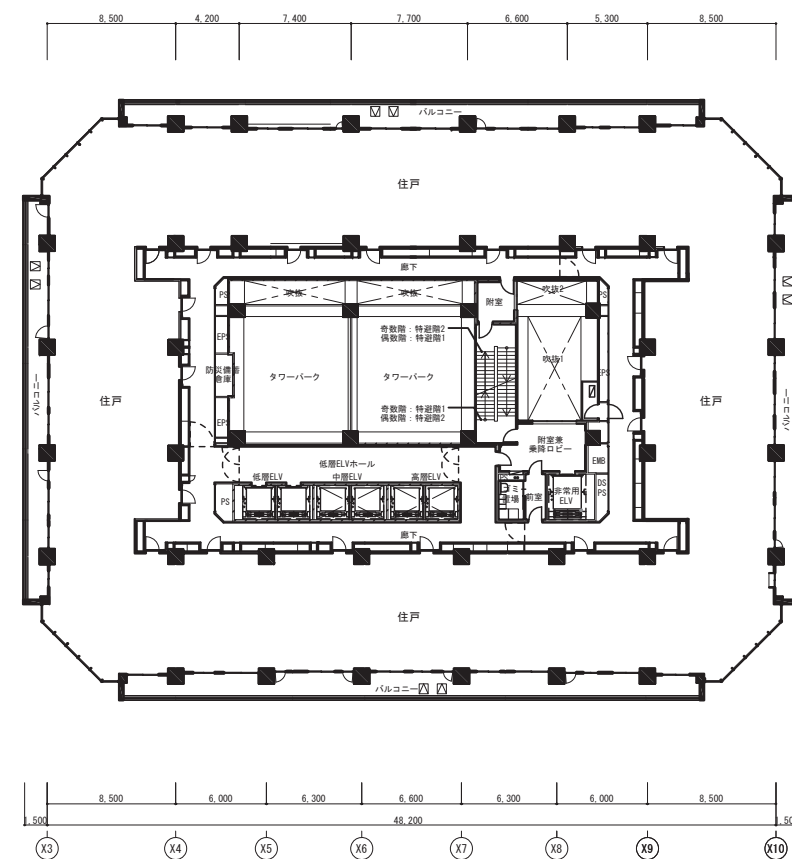
8~13階平面図



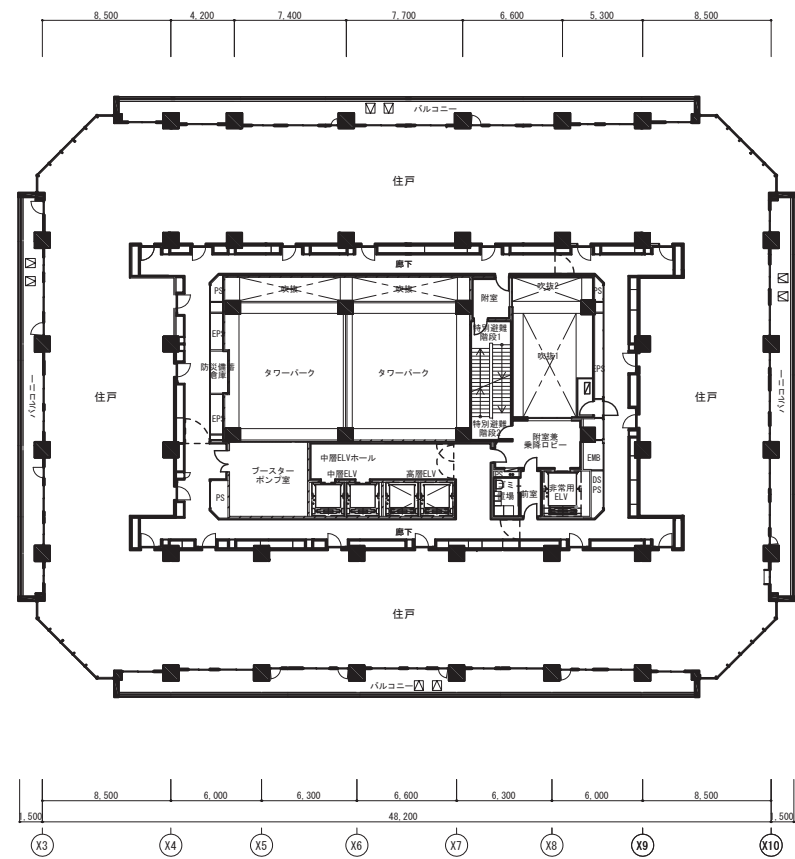
20階平面図



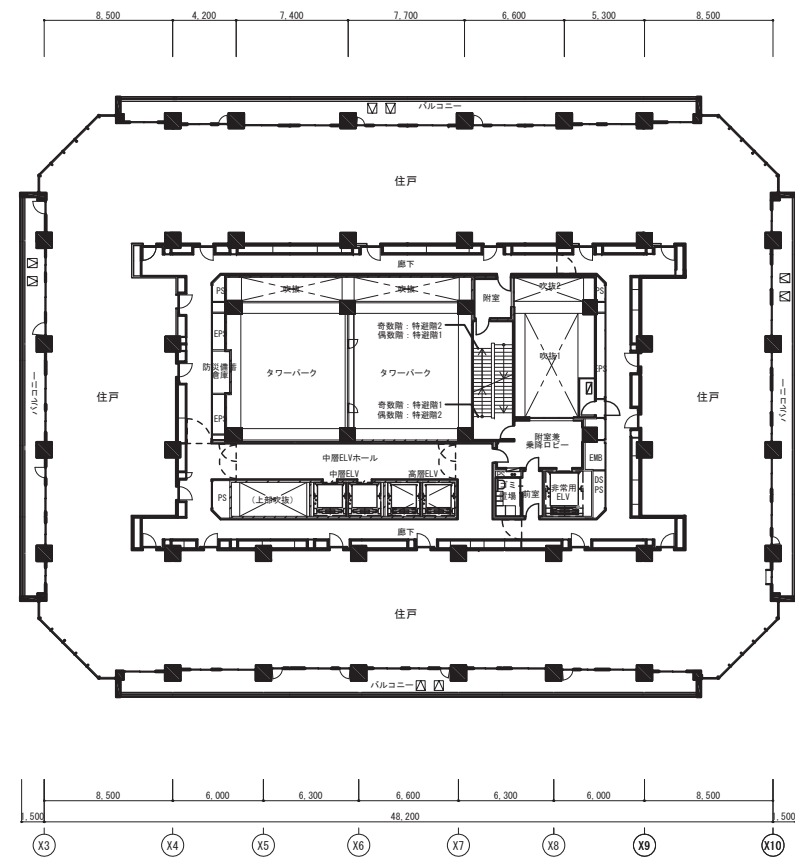
5~7階平面図



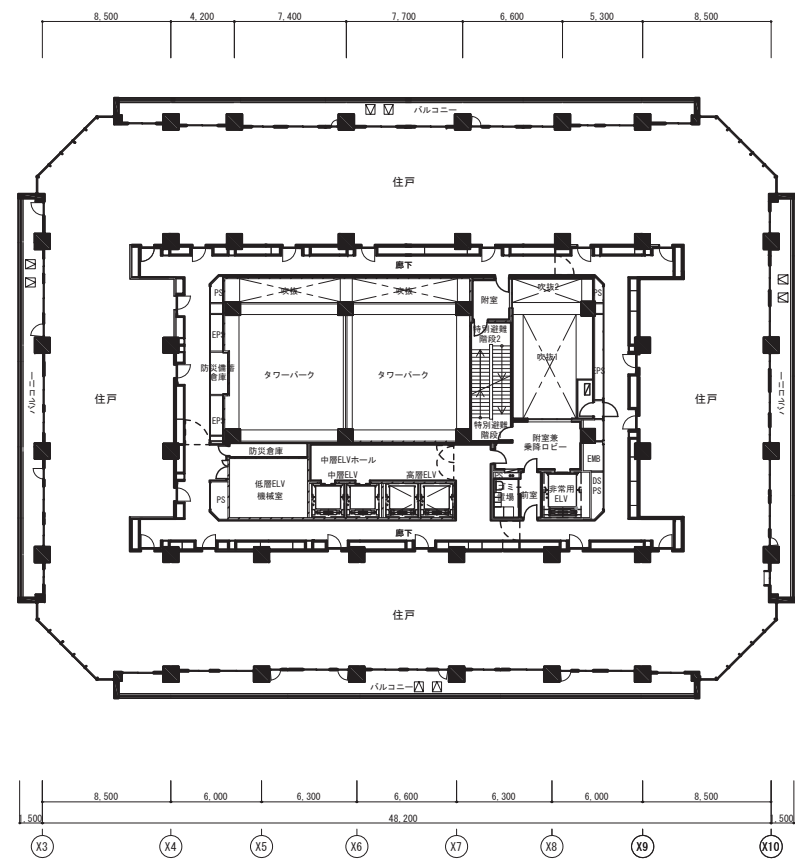
14~19階平面図



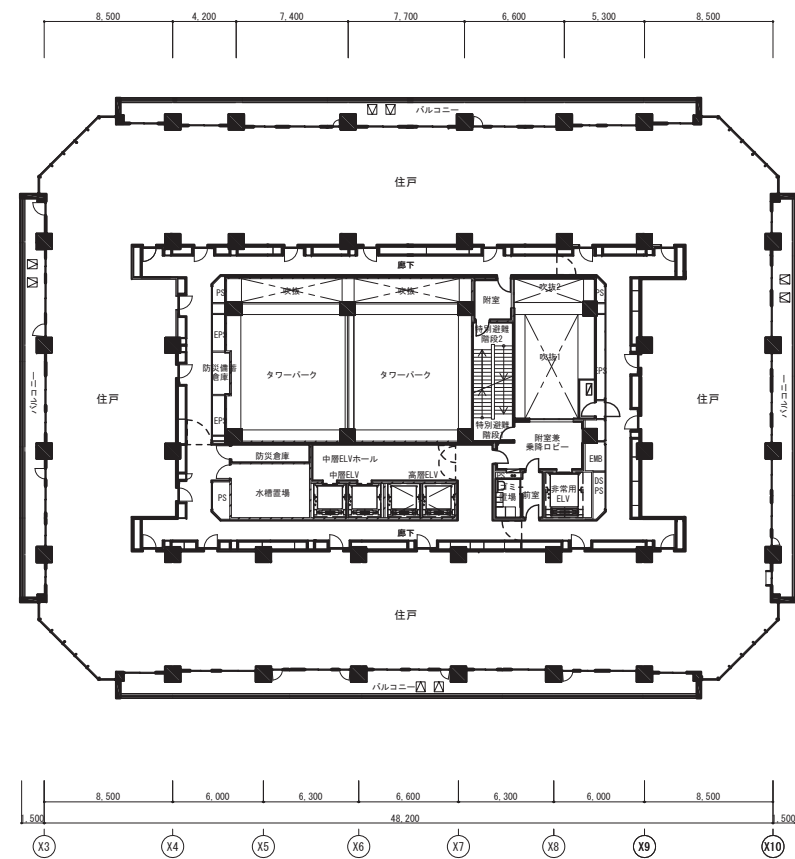
22階平面図



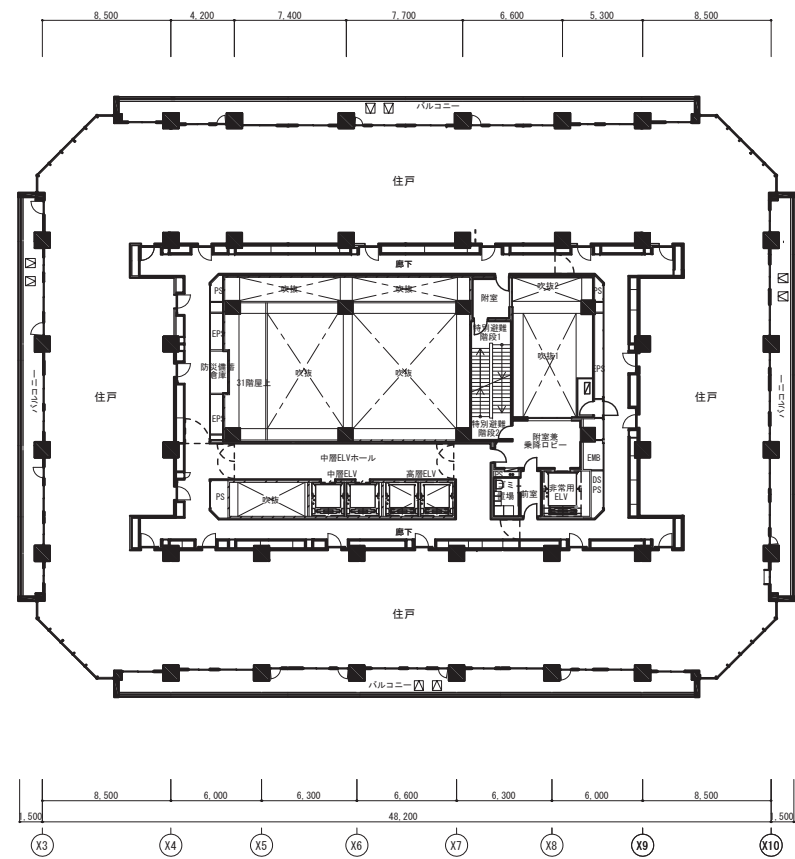
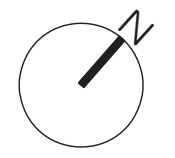
24~30階平面図



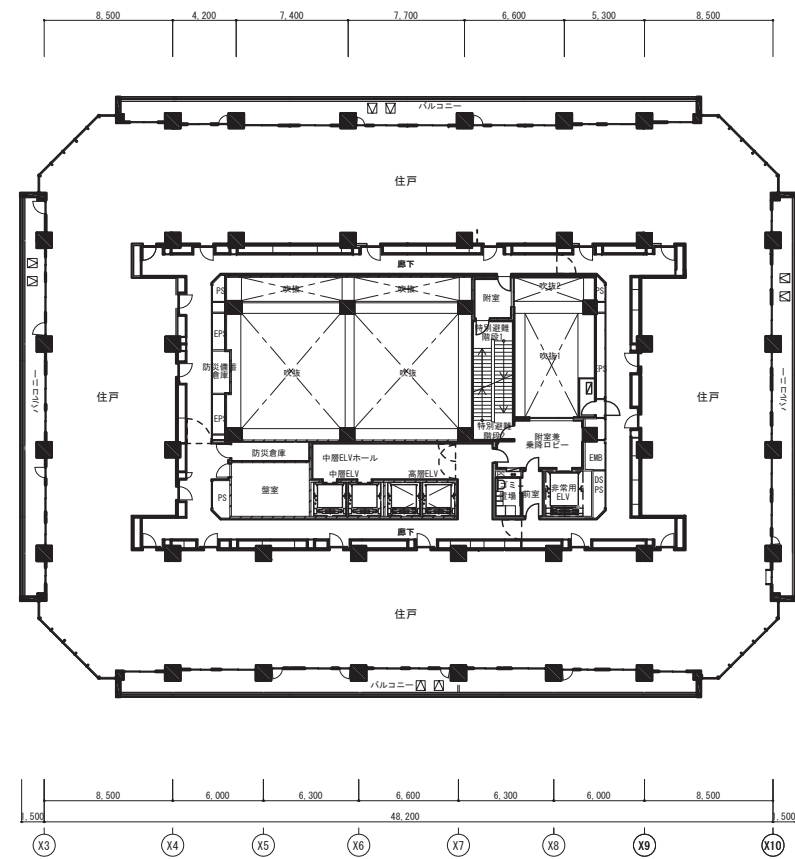
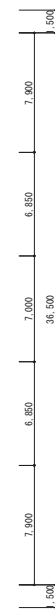
21階平面図



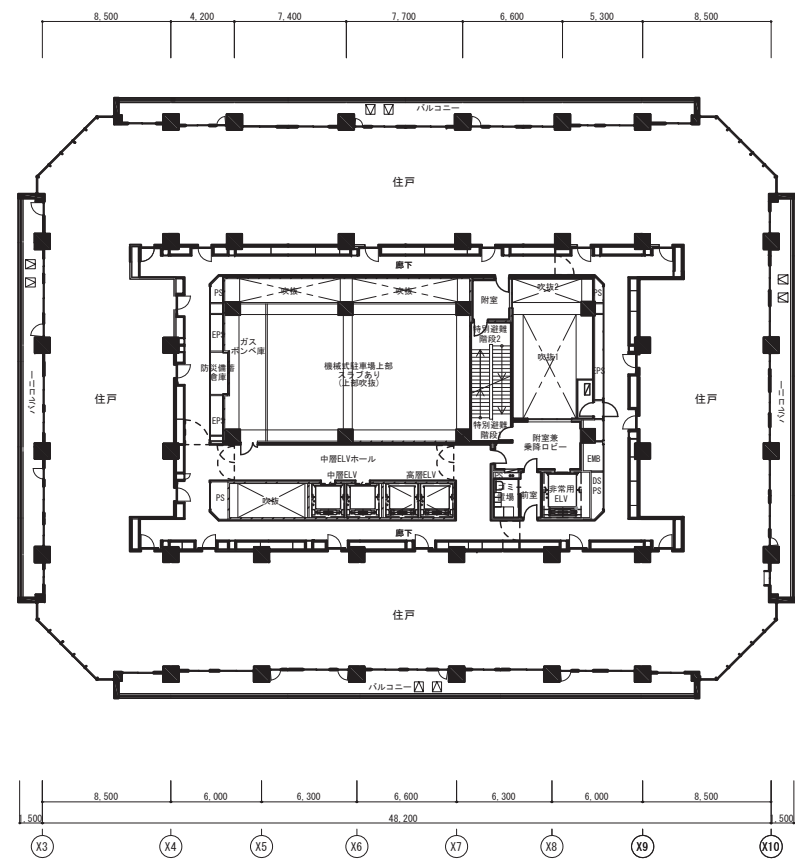
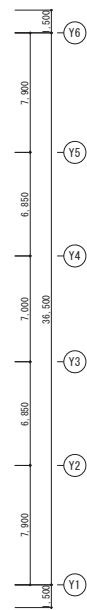
23階平面図



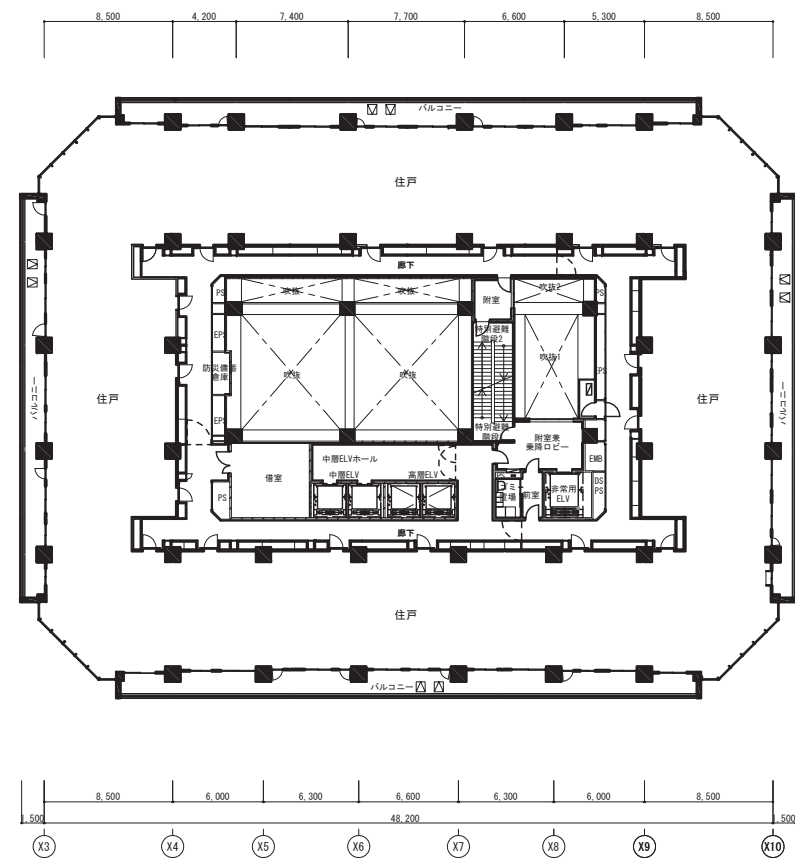
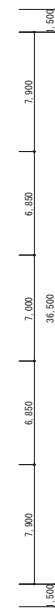
32階平面図



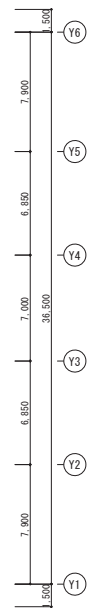
34階平面図

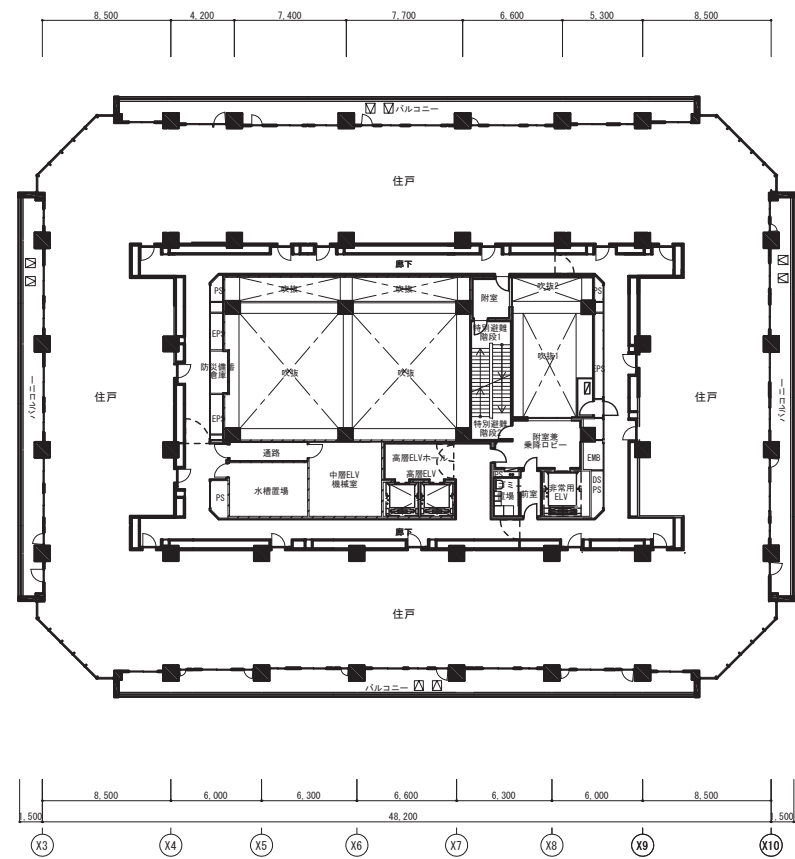


31階平面図

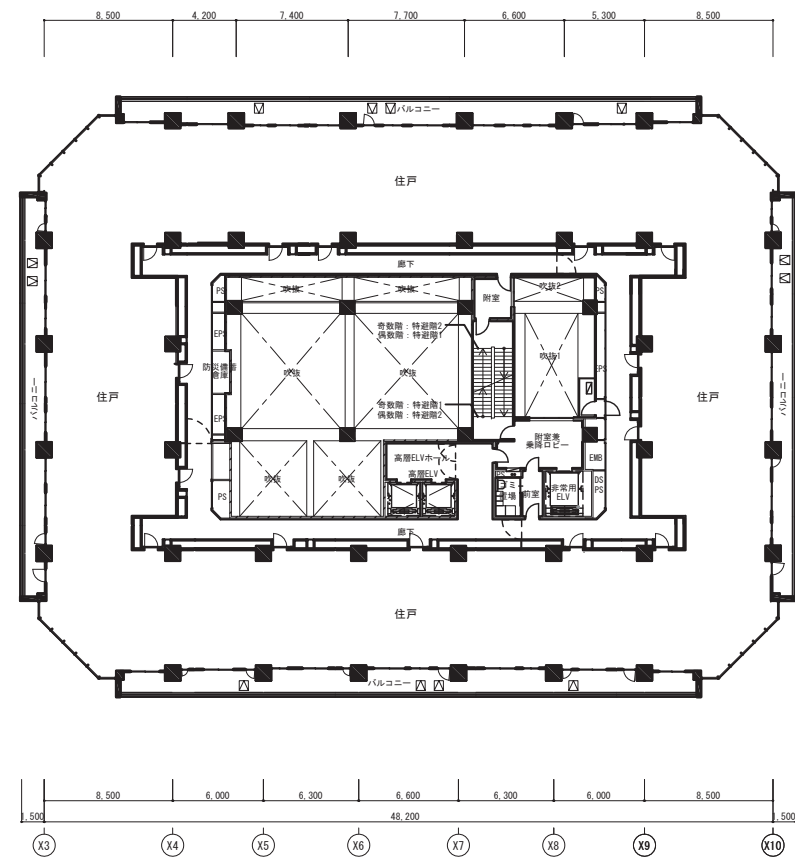
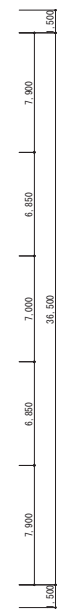


33階平面図

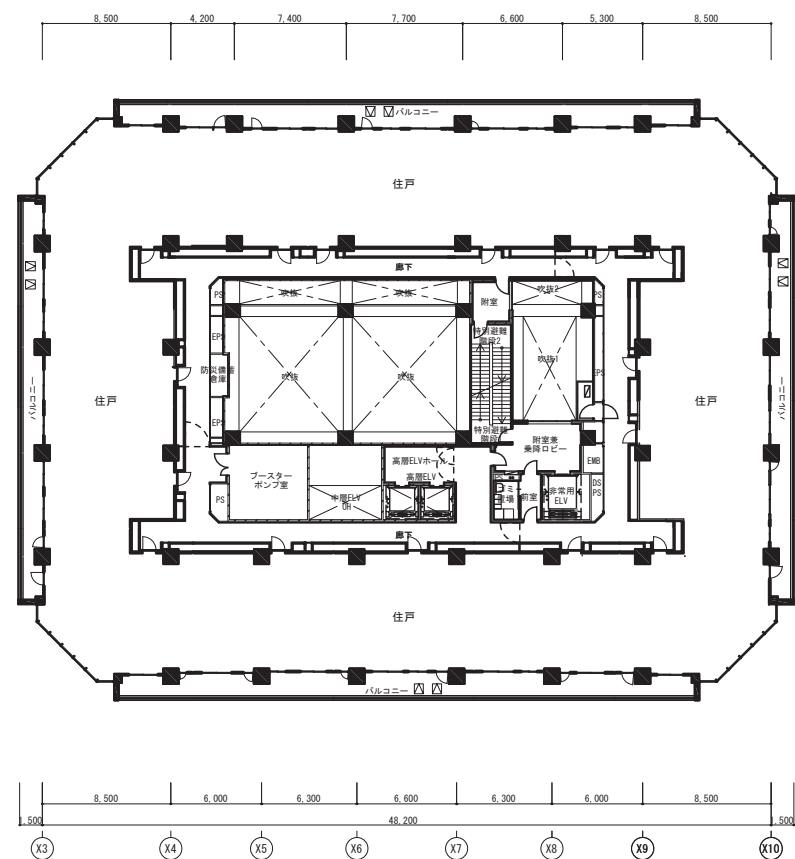
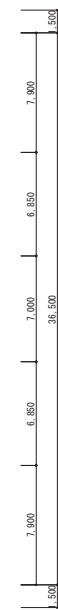




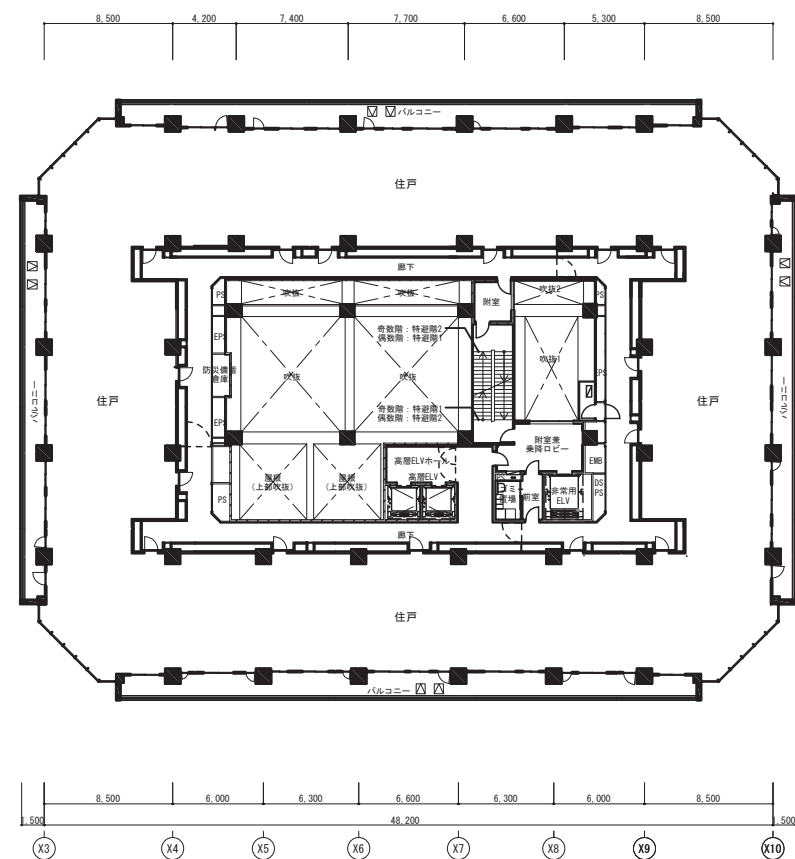
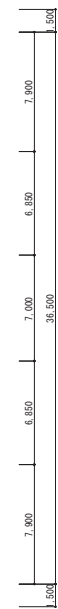
36階平面図



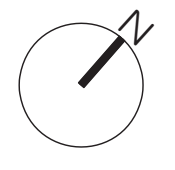
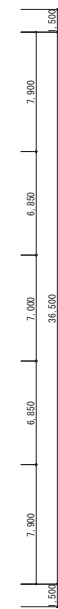
40~45階平面図

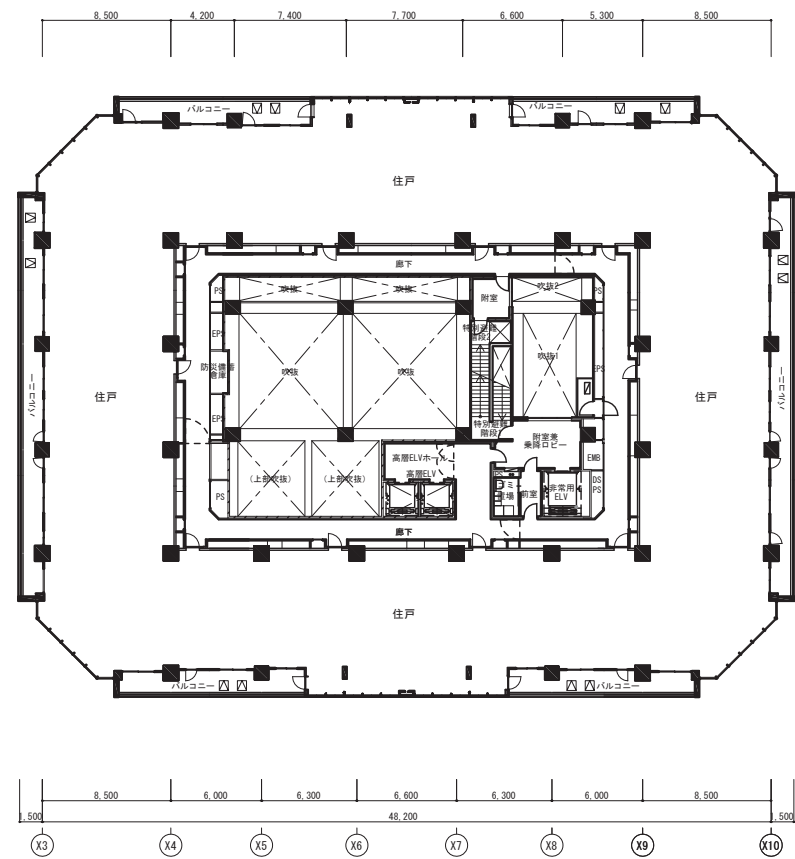


35階平面図

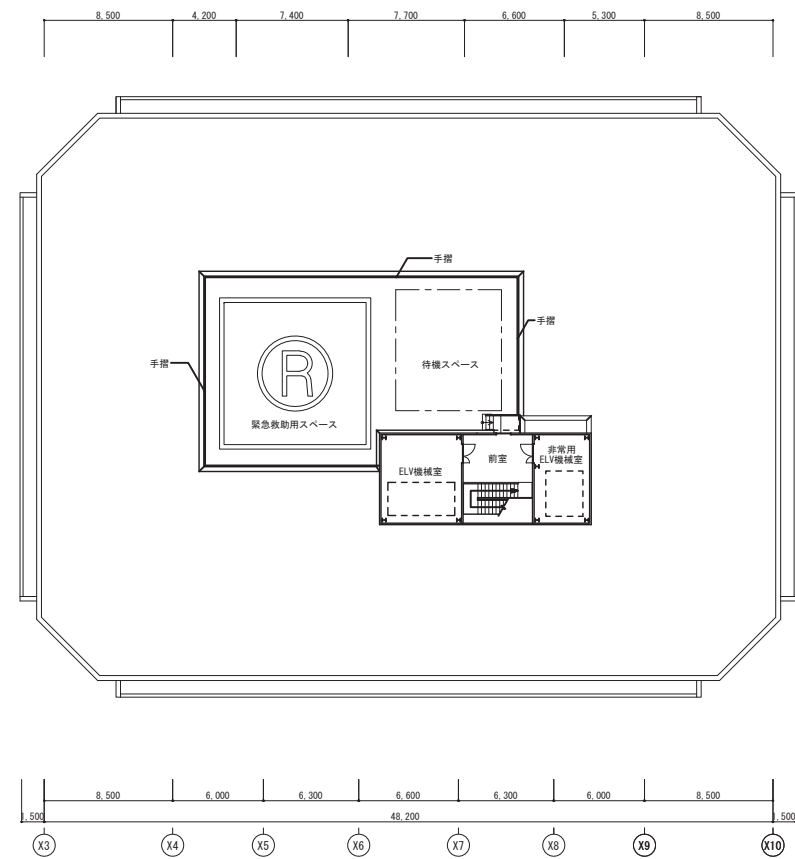


37~39階平面図

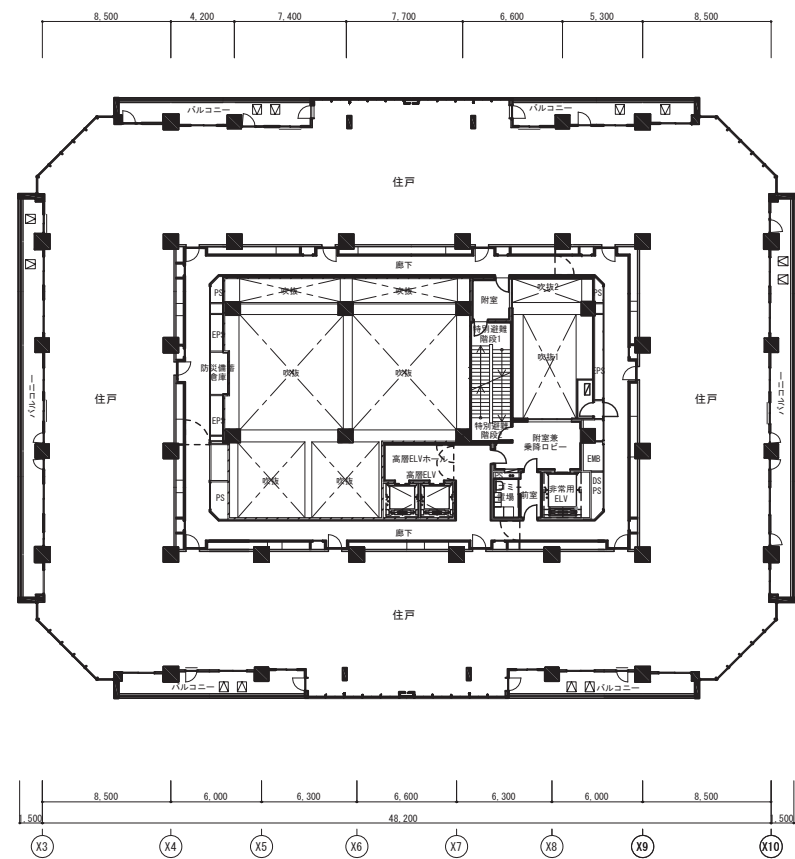




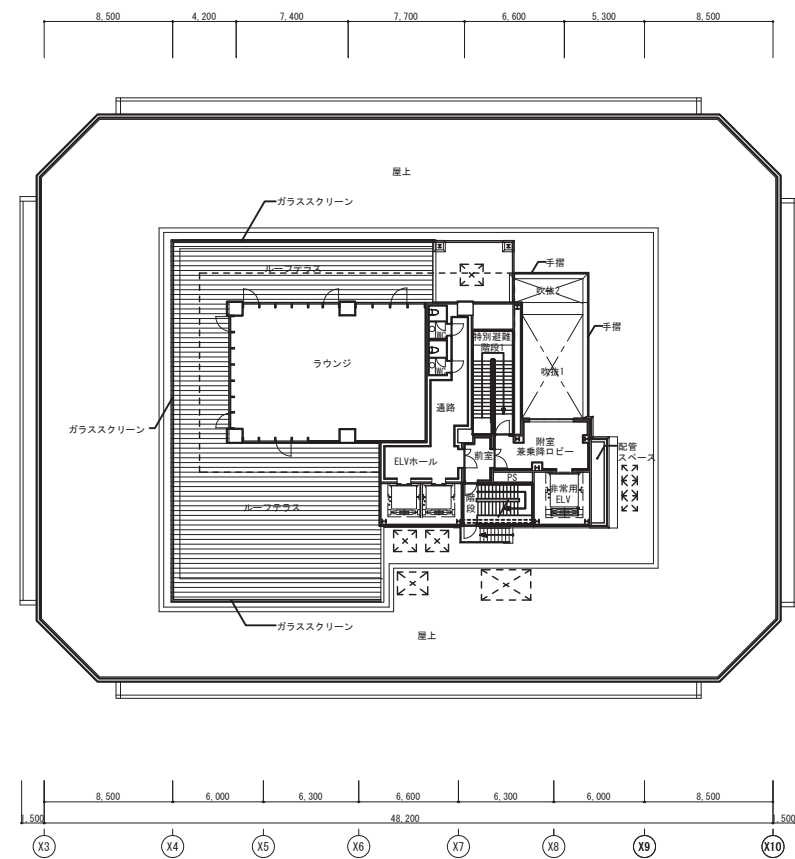
47階平面図



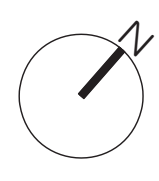
PH階平面図



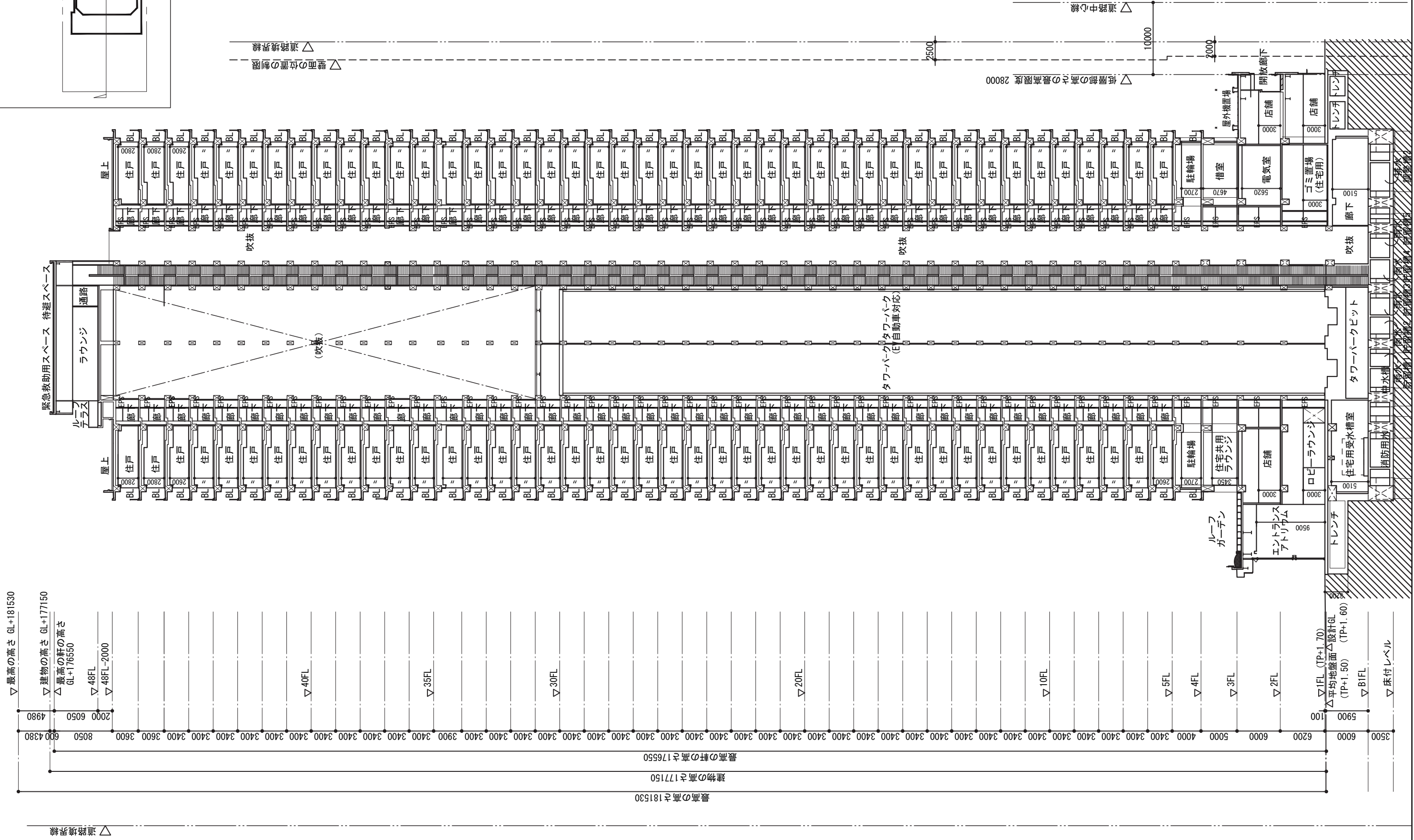
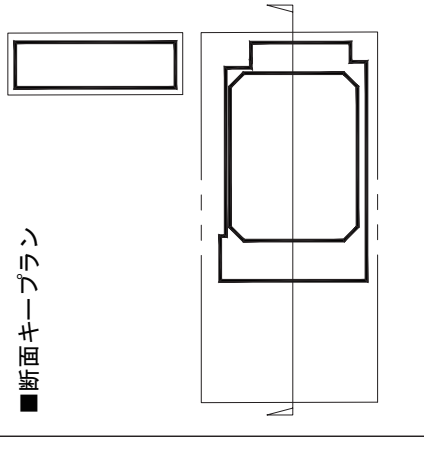
46階平面図



48階平面図

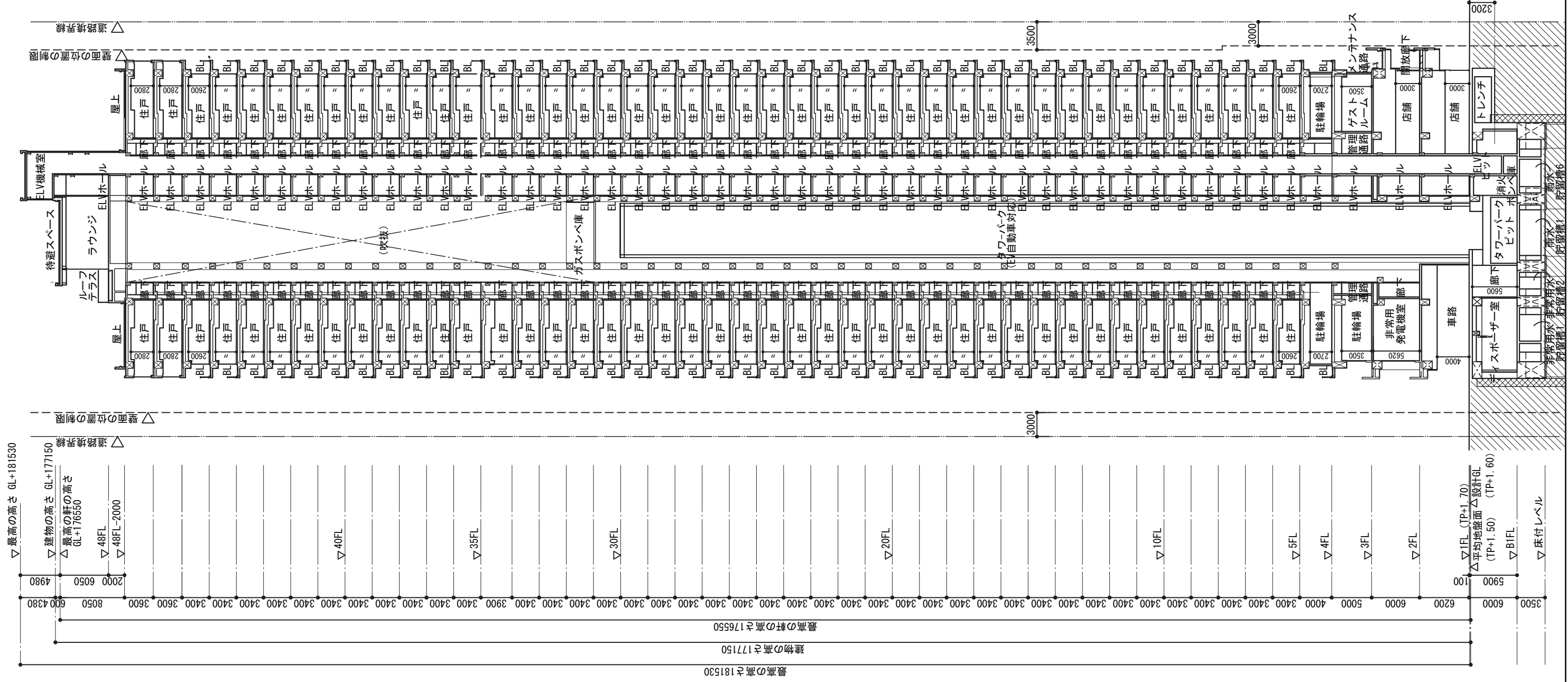
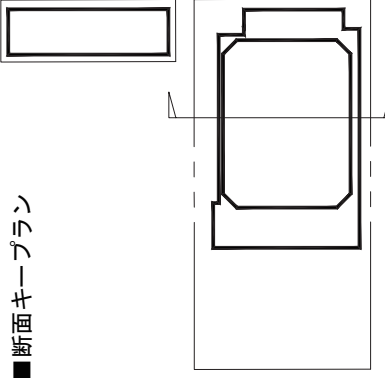


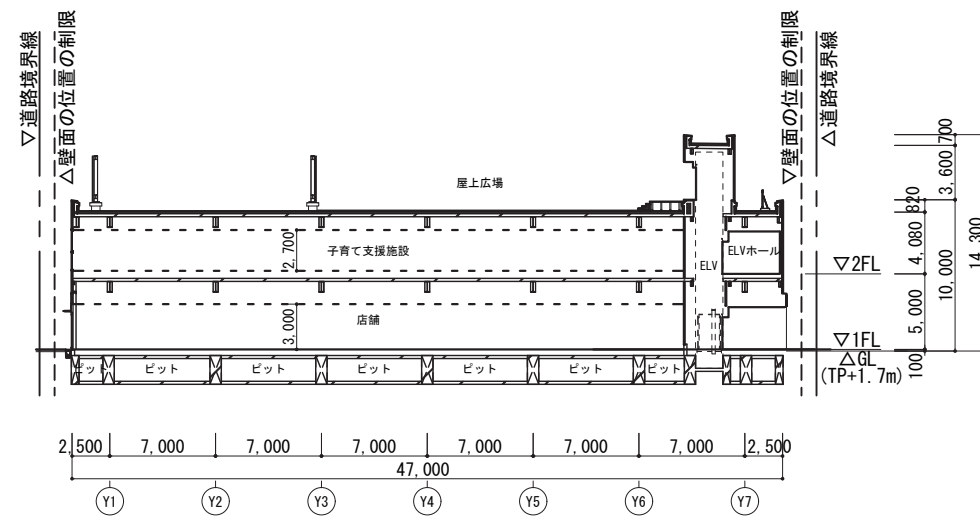
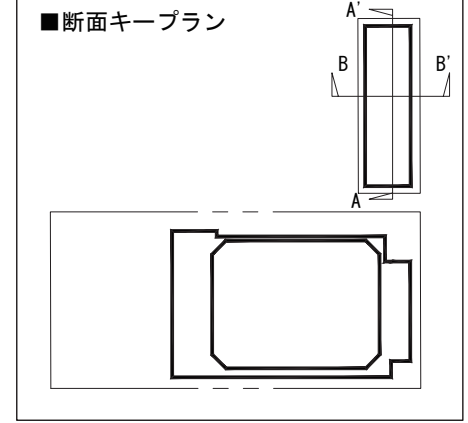
■断面キープラン



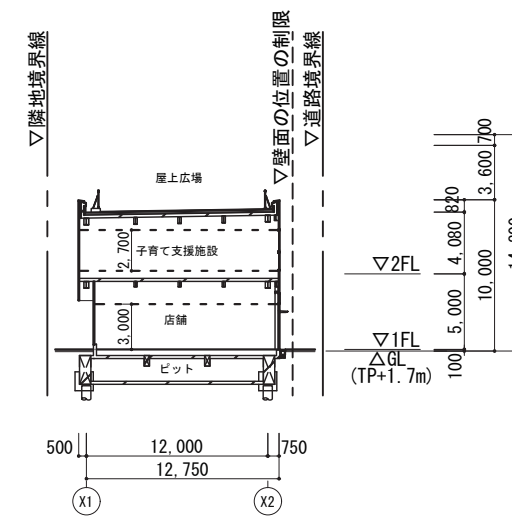
▽道路境界線

■断面キープラン

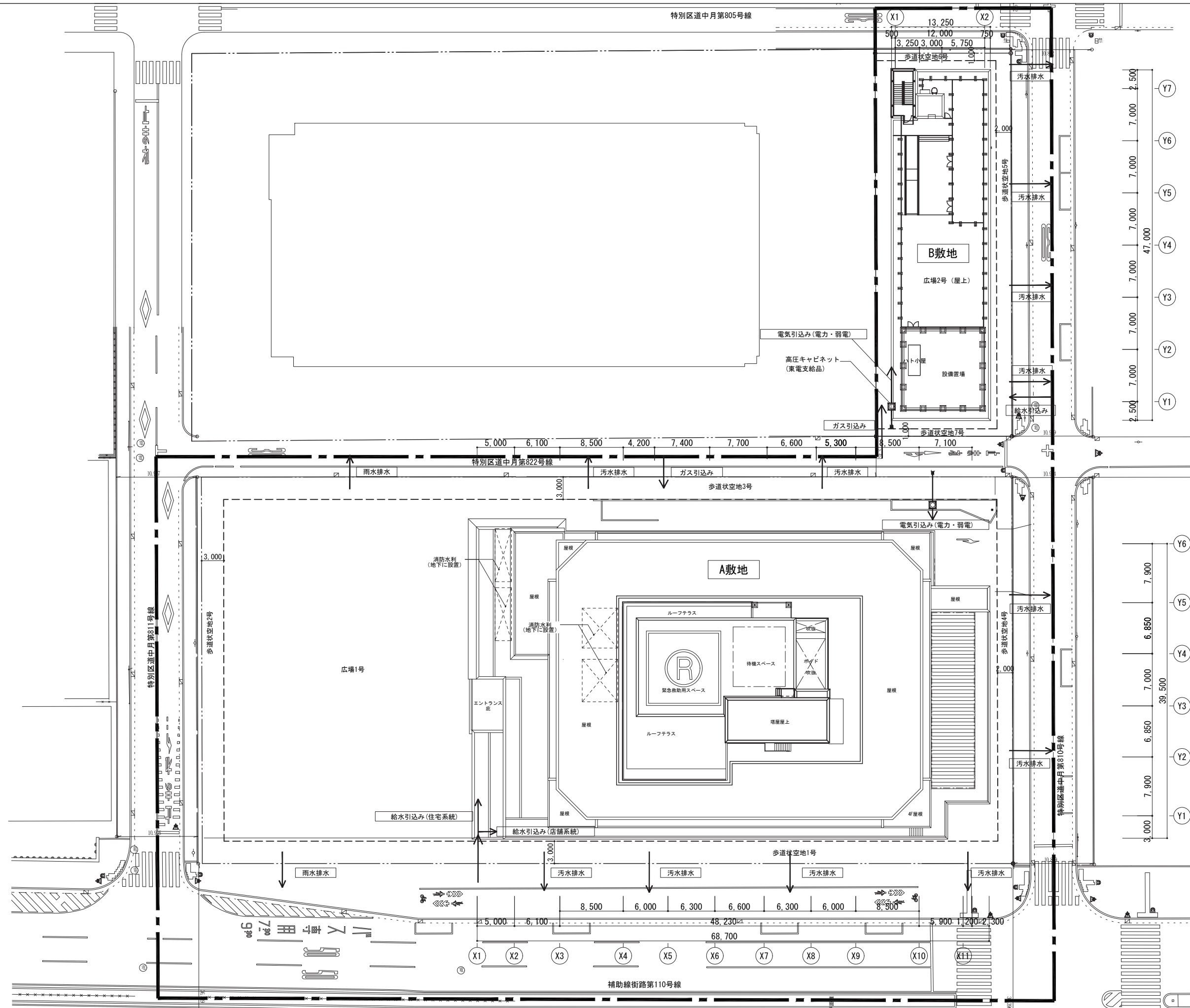
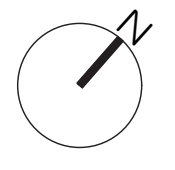




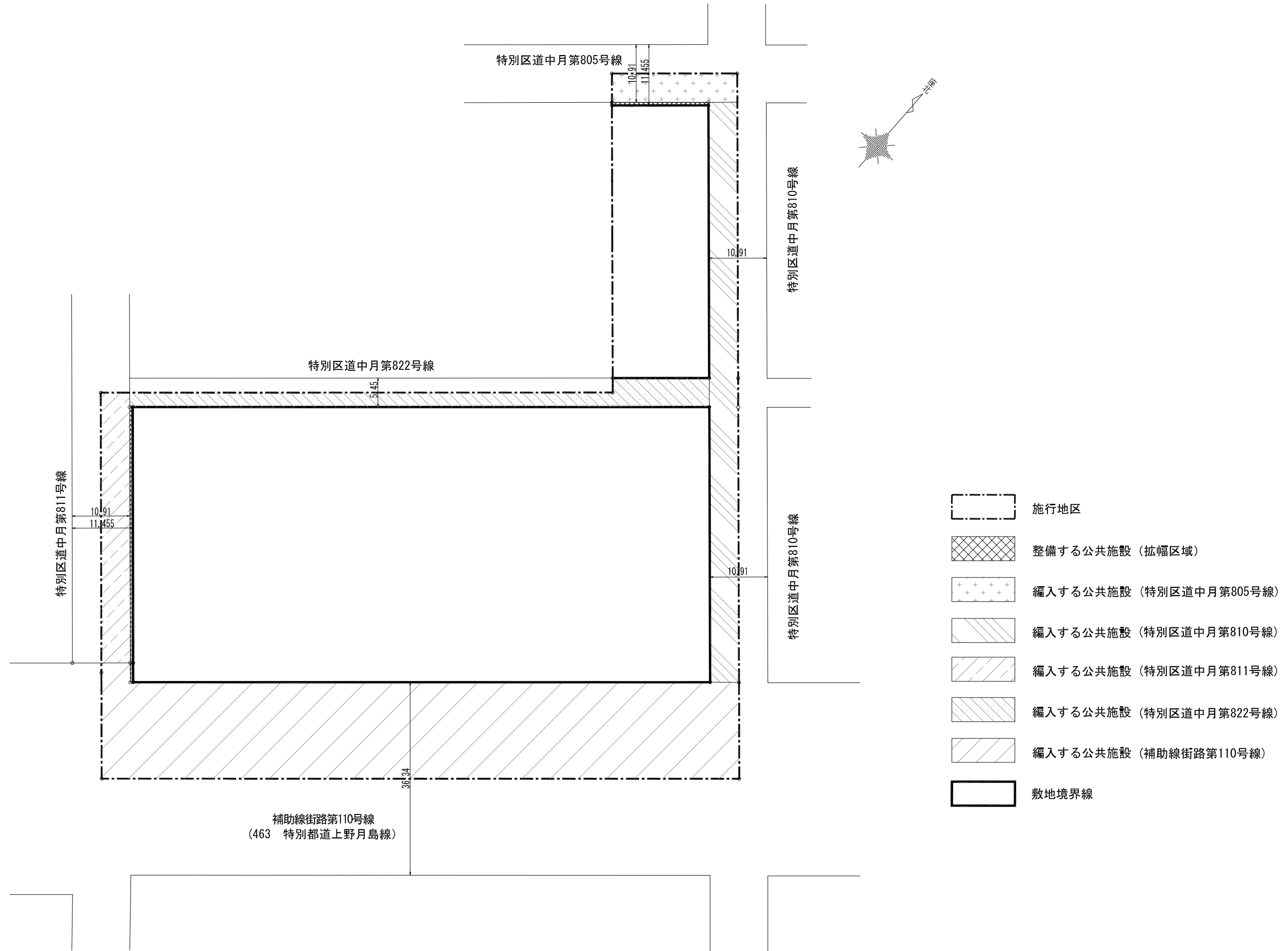
A-A' 断面図



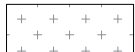







B-B' 断面図

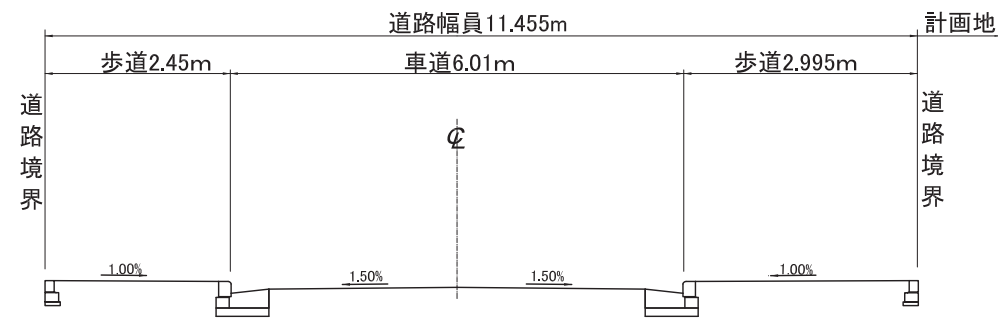


- 凡例
- 施行区域
 - - - 敷地境界線
 - - - 壁面の位置の制限

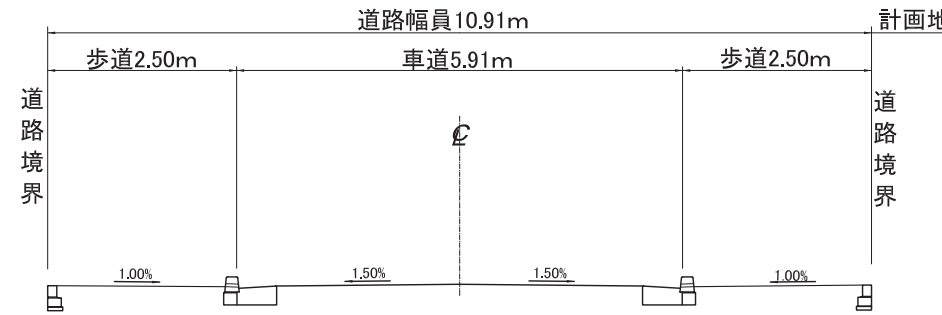


-  施行地区
-  整備する公共施設 (拡幅区域)
-  編入する公共施設 (特別区道中月第805号線)
-  編入する公共施設 (特別区道中月第810号線)
-  編入する公共施設 (特別区道中月第811号線)
-  編入する公共施設 (特別区道中月第822号線)
-  編入する公共施設 (補助線街路第110号線)
-  敷地境界線

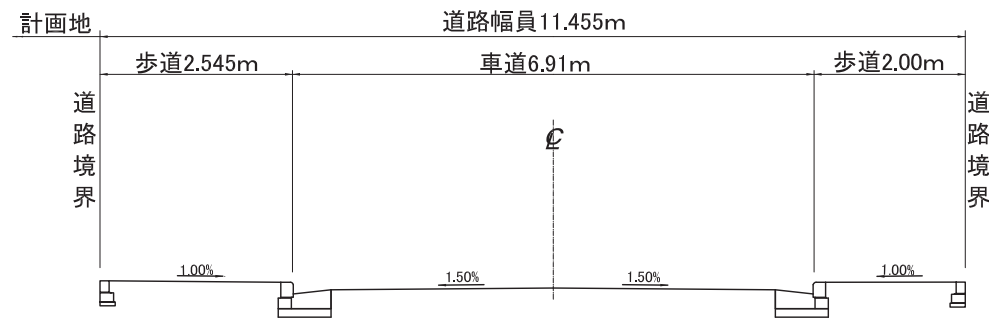
特別区道中月第805号線



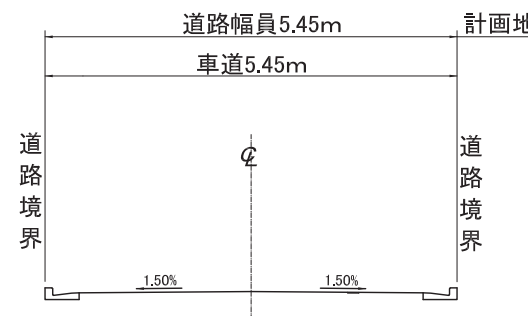
特別区道中月第810号線



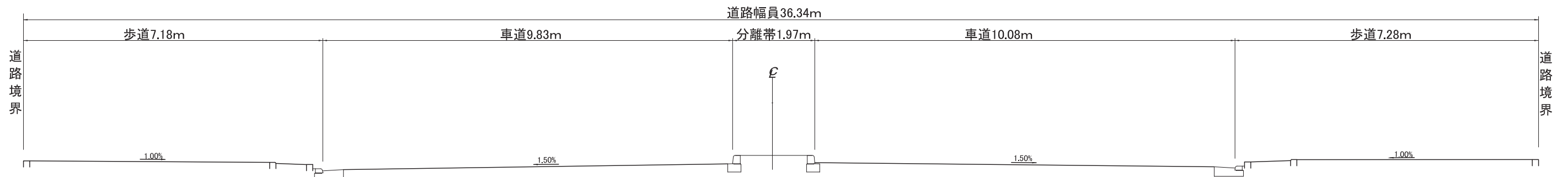
特別区道中月第811号線



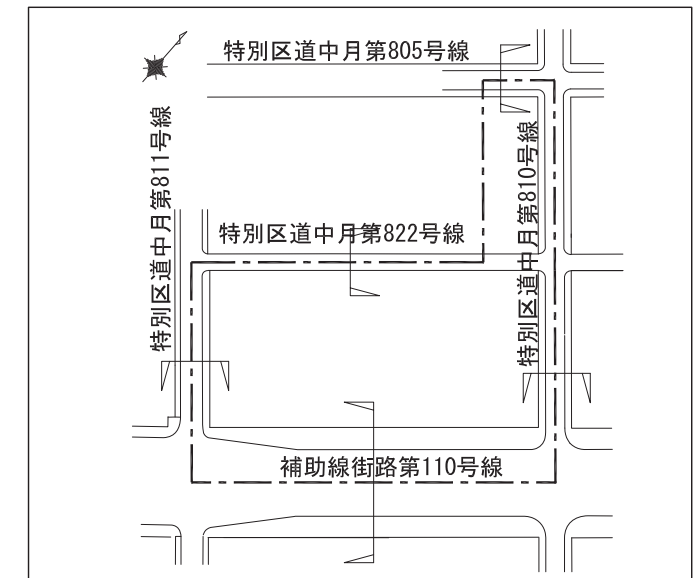
特別区道中月第822号線



補助線街路第110号線

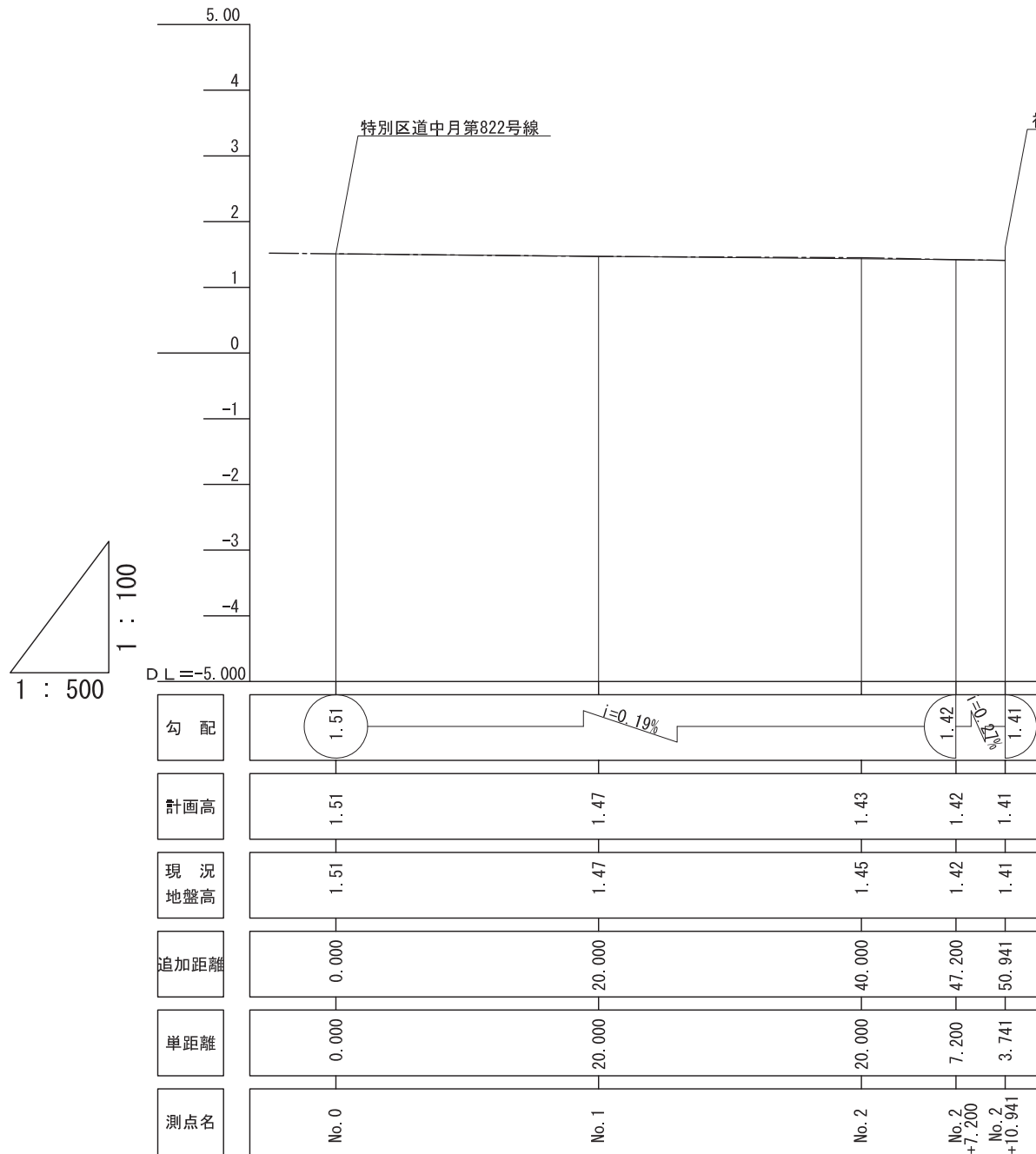


断面キープラン

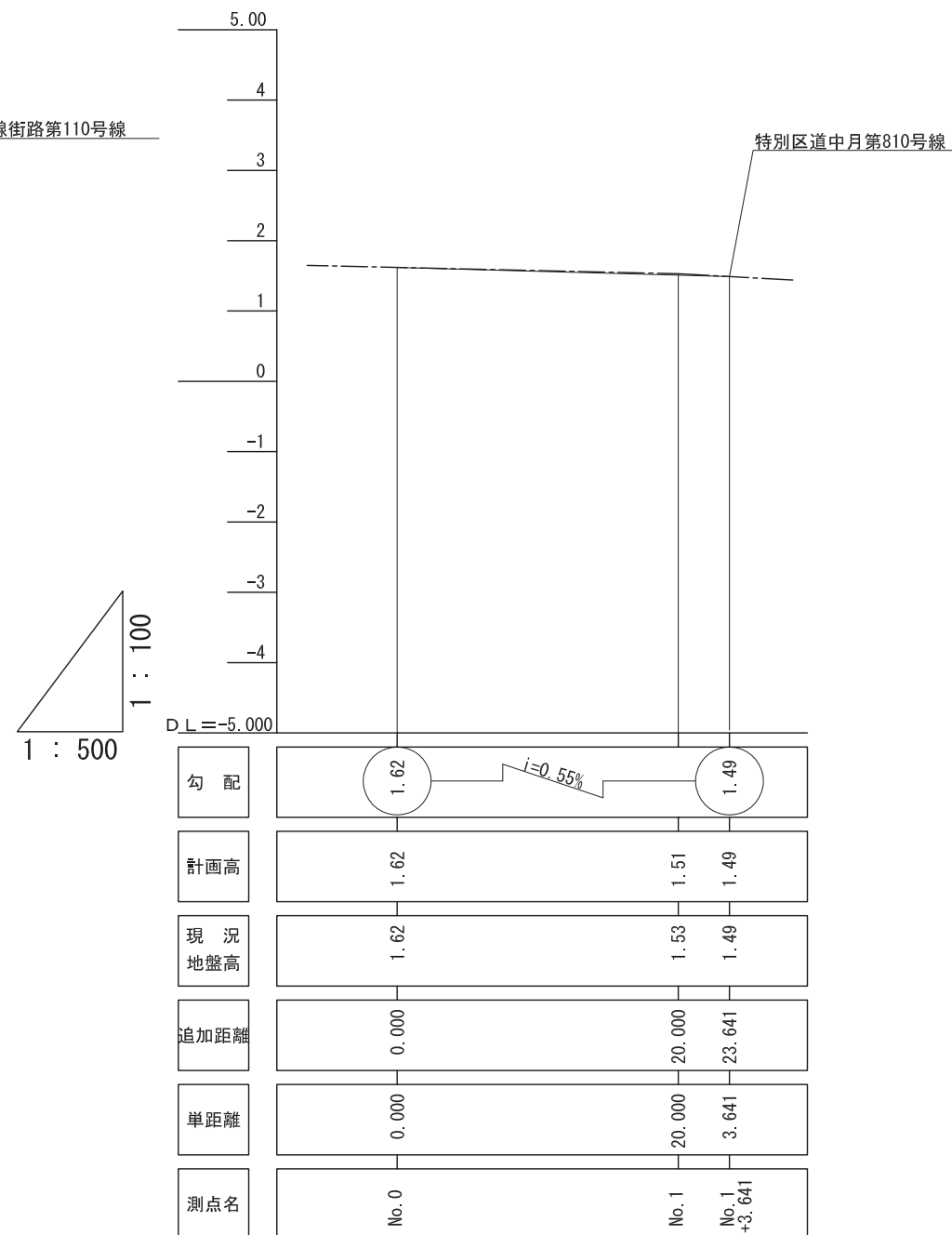


* 詳細については別途協議する。

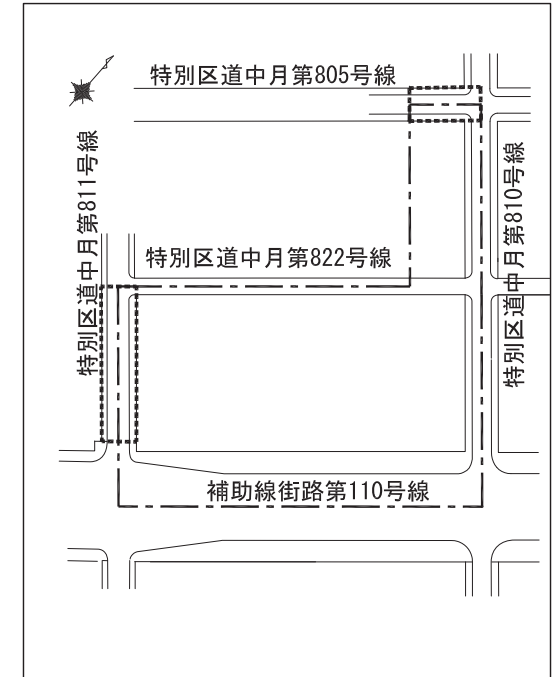
特別区道中月第811号線



特別区道中月第805号線



縦断キープラン

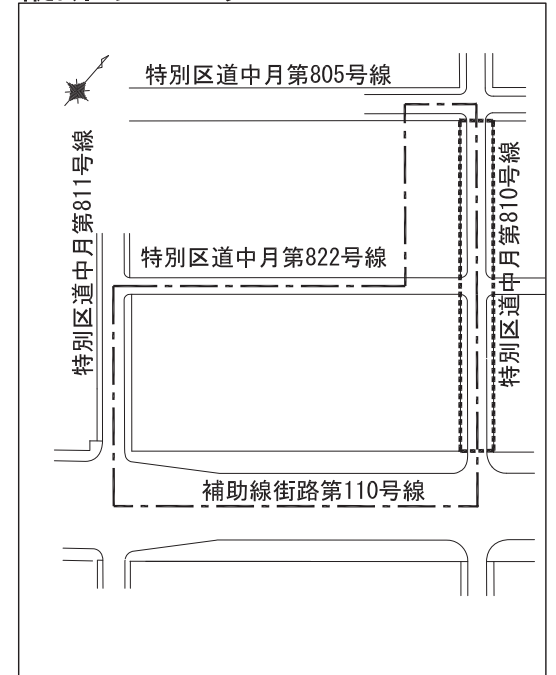
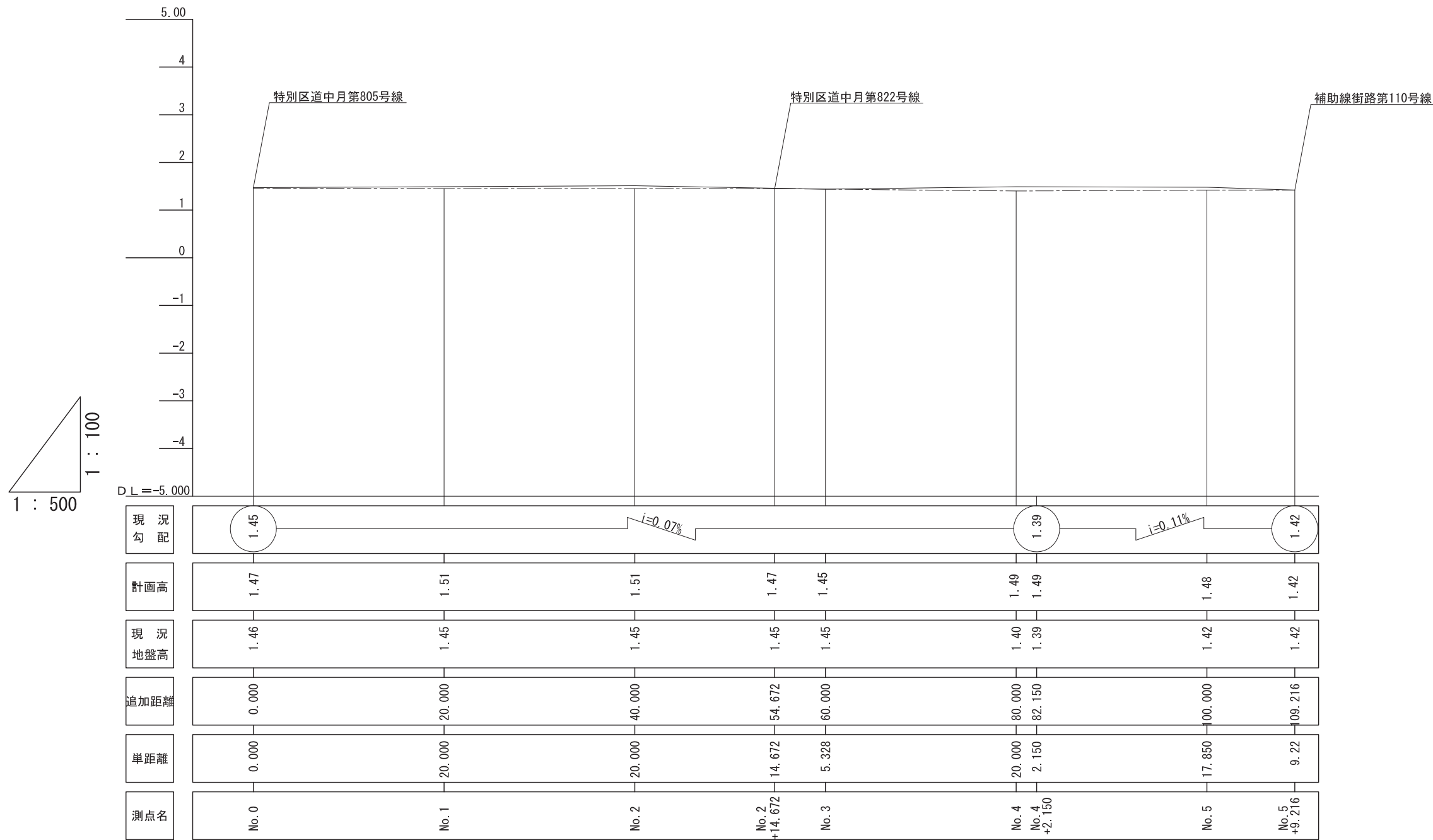


----- 現況道路線
————— 計画道路線

* 詳細については別途協議する。

特別区道中月第810号線

縦断キープラン

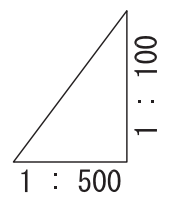
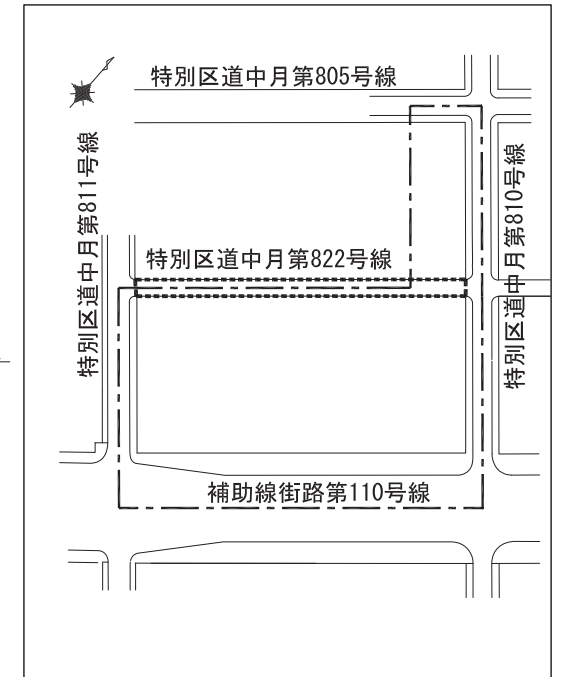
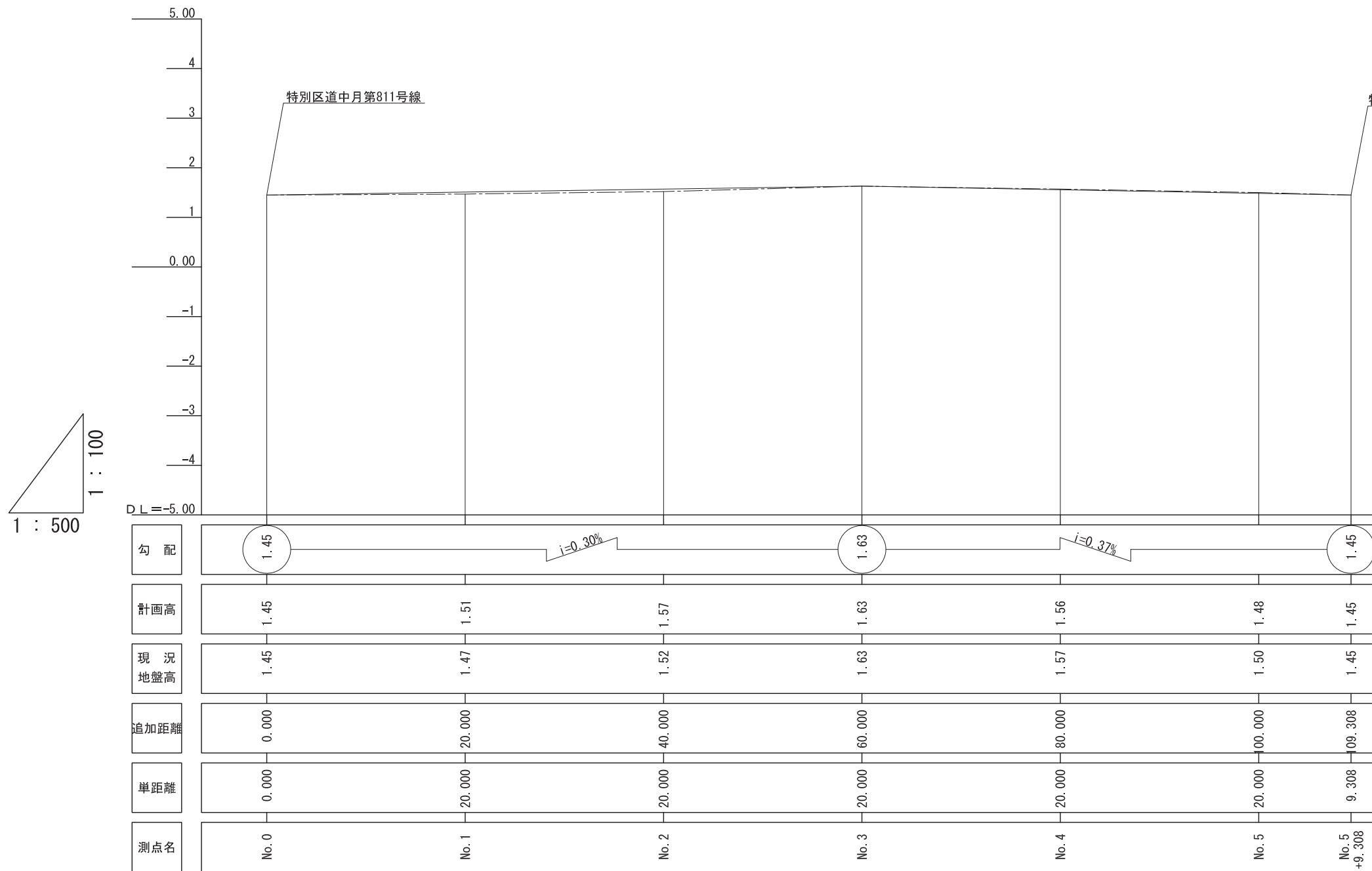


----- 現況道路線
————— 計画道路線

* 詳細については別途協議する。

特別区道中月第822号線

縦断キープラン

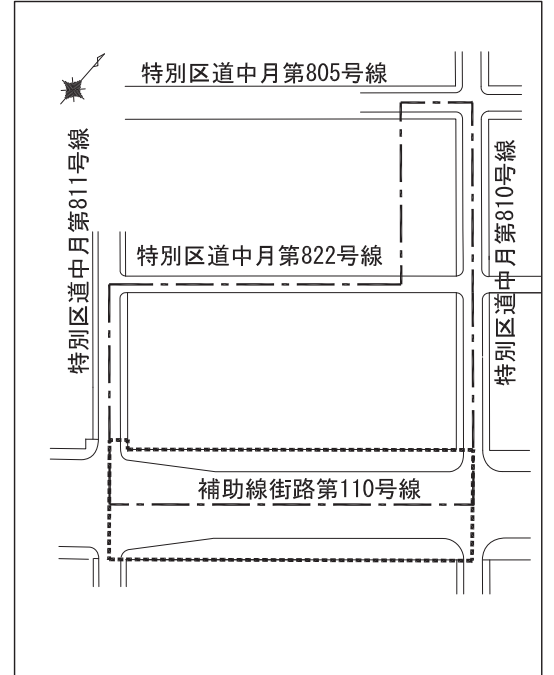
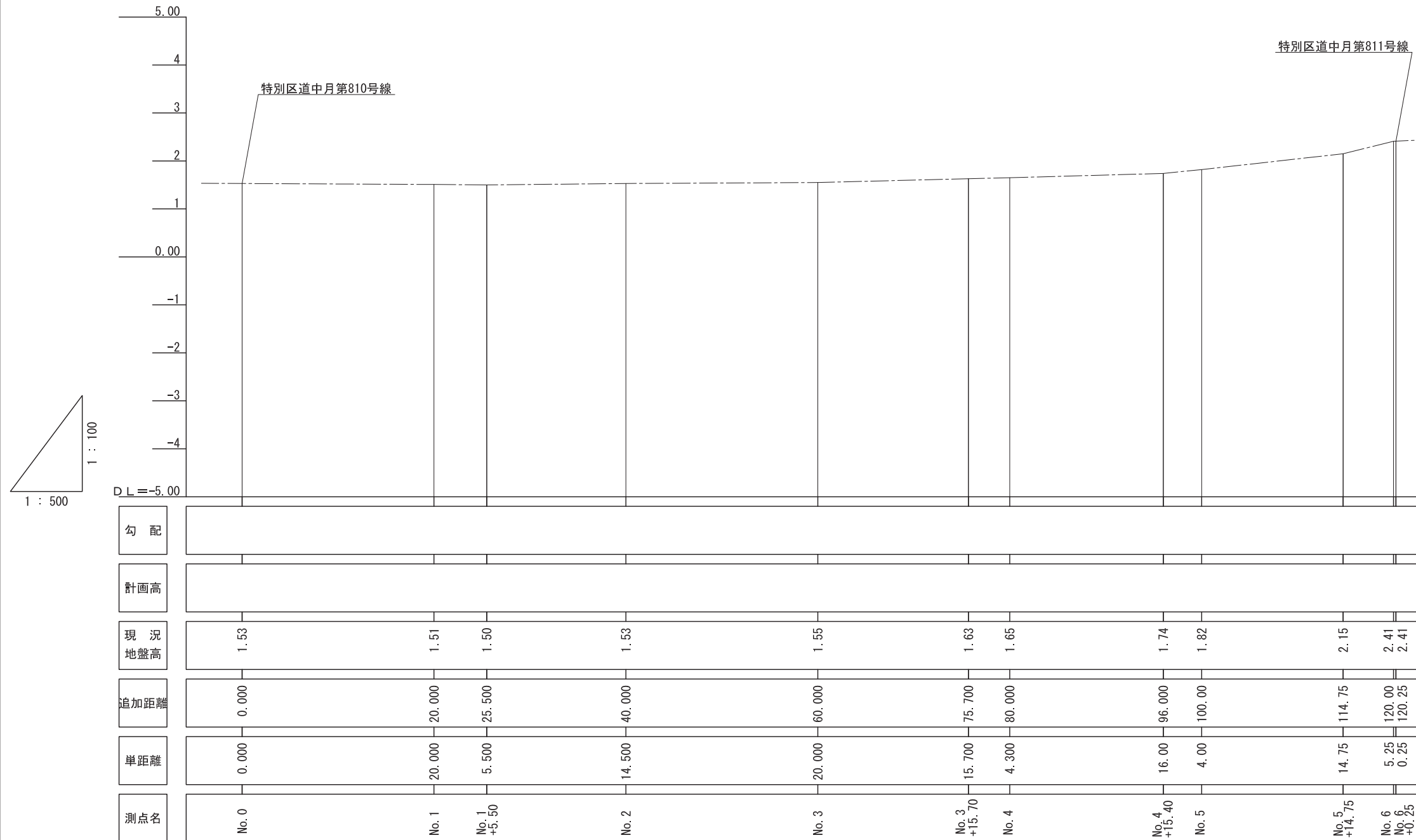


--- 現況道路線
— 計画道路線

* 詳細については別途協議する。

補助線街路第110号線

縦断キープラン



----- 現況道路線 (計画)

* 詳細については別途協議する。