

■ 勝どき・月島地区の変遷

隅田川河口の埋立は江戸時代にさかのぼります。大川端と呼ばれる佃島や石川島を皮切りに、明治から大正時代にかけて月島地区の埋立が行われました。当初の月島地区は工場立地に適しており、多くの工場労働者が移住しますが、地区につながる交通路は、現在の江東区とは一つ、中央区築地側とは二つの渡し舟だけでした。その後、日露戦争で勝利したことを記念して勝鬨の渡しが開設され、交通路が拡充されたことにより、月島は工場地帯として発展していきます。

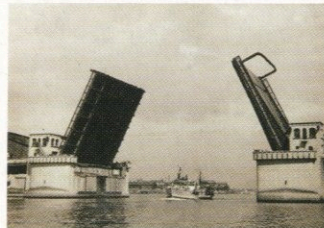
■ 勝鬨橋

勝鬨橋は昭和15年に完成しました。この年は東京オリンピックや万国博覧会などが予定されておりました。勝鬨橋は万国博覧会の会場予定地となった月島のメインゲートとして位置付けられましたが、日中戦争が激化し各種イベントは中止され、勝鬨橋だけが完成しました。

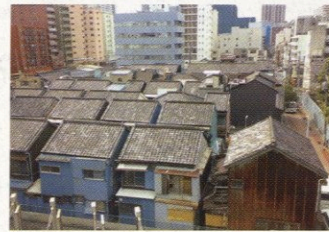
勝鬨橋は日本人による設計・施工で、可動方式及び可動技術では世界の最先端をいく橋で、竣工当時は1日5回開閉しました。しかし橋上の交通量の激化に伴い、昭和45年に開かずの橋となり、現在に至っています。

■ 地名「勝どき」の由来

勝どき地区は当初月島西海岸通、月島西仲通、月島通などの複数の地区に複雑にまたがる地区でしたが、昭和40年4月の新住居表示実施にともない、新たに勝どき一丁目から六丁目という地名に変更されました。地名は「勝鬨の渡し」、「勝鬨橋」に由来します。



勝鬨橋 (昭和32年撮影)【京橋図書館所蔵】



現地 (平成19年3月撮影)

独立行政法人 都市再生機構
晴海・勝どき都市再生事務所



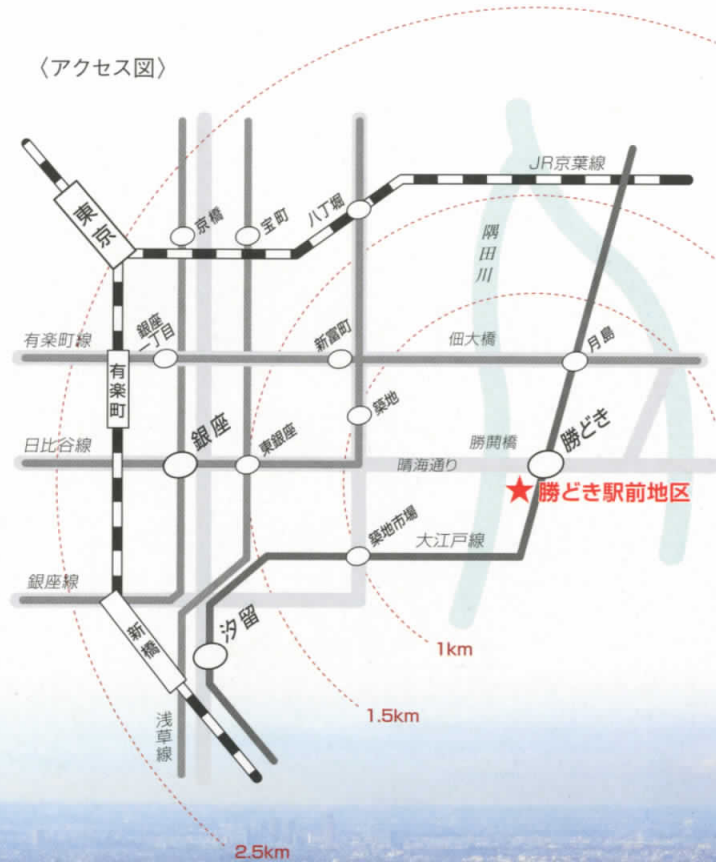
KACHI
DOKI
VIEW
TOWER

勝どき
ビュー
タワー

勝どき駅前地区第一種市街地再開発事業

“時代”と“次代”が融合するまちの誕生。

勝どき駅前地区は、晴海通りと清澄通りが交わる勝どき駅前交差点に面しており、都営大江戸線「勝どき」駅に隣接しています。当地区は、東京駅の南東約2.5キロメートル、中央区の南西端に位置し、銀座まで約1.6キロメートルの距離にあります。今、ここに都心湾岸部を象徴する先端的な建物が完成するとともに、隅田川に育まれた下町情緒が色濃く息づく、都心の新しい“顔”が誕生しました。



外観（平成22年10月撮影）



サイン看板（平成22年10月撮影）

■ 地区の整備方針

勝どき駅前地区では、敷地を有効活用し、周辺環境の向上に寄与することを目的に、地区の整備方針を次のように決めました。また、地区内で居住・営業していた方々が、再開後も引き続き居住・営業できるように、中央区の協力を得ながら事業を進めました。

1. 地域特性を活かした住宅・商業・公益・業務機能等の集積を図り、勝どき・月島地区の西の玄関口にふさわしい景観を有した街区を形成する。
2. 敷地北西側に隣接する街区への環境上の影響を考慮し、超高層住棟は敷地北側に配置する。
3. 周辺街区への圧迫感を軽減するため、住棟配置に当たっては、敷地に対して角度をつけるとともに超高層住棟の下層部を基壇状にする。
4. 周辺環境の向上に寄与するため、建物低層部の屋上部の緑化を図る。

勝どき駅前地区の整備テーマ

道しるべとしての
石川島にあった灯台
道しるべ

江戸っ子気質
活気・ふれあい
下町文化

木造建築の建築文化
繊細さ

都心立地を活かした地元文化に調和する
“粋な”複合拠点の形成



サンクンガーデンと上部のアート作品“For the Kachidoki People”（平成22年10月撮影）

下町情緒はそのままに、最先端のくらしが広がる“勝どき”

■ 勝どき駅前地区の状況

勝どき駅前地区は、道路と運河による格子状の街区に長屋を配して形成されたまちでした。街区の中には細い路地が直線的に配置され、長屋の玄関格子や障子が繊細な景観を創出すると同時に狭い空間を共有することで、自ずと下町情緒が醸し出されていました。

当地区内には、かつて木造2階建長屋の都営住宅が関東大震災後に建設され、ここには石川島の工場や魚河岸に勤める人たちが多く住んでいました。

昭和28～29年に都営アパートが建設されると、人々は移転し、その跡地は月島第二児童公園として整備されました。しかし、都営住宅以外は密集した戸建住宅や長屋住宅のままとして残り、肩を寄せ合うような下町人情が欠かせない暮らしが続ききました。

一方で、この一帯は長屋が密集していることから、日当たりや風通しが悪く、防災面でも問題が生じていました。

そこで、当地区では、低層木造密集地を集約し、土地の合理的・一体的かつ健全な利用と都市機能の更新を図ることにより、防災性の向上と良好な住環境を備えた都市型住宅の供給、また、駅前にふさわしい商業業務施設及び地域交流の拠点となる公益施設の整備を行いました。



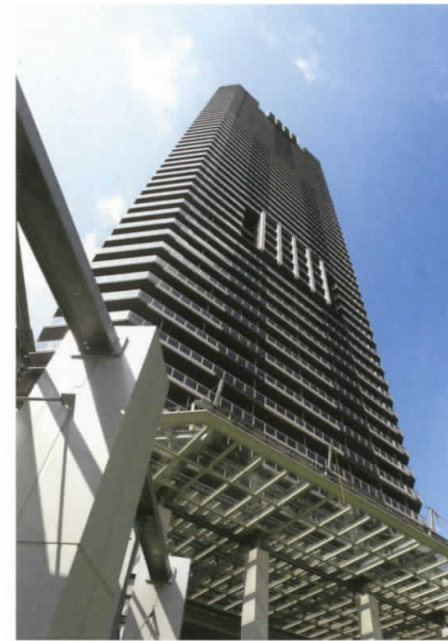
現地（平成18年11月撮影）



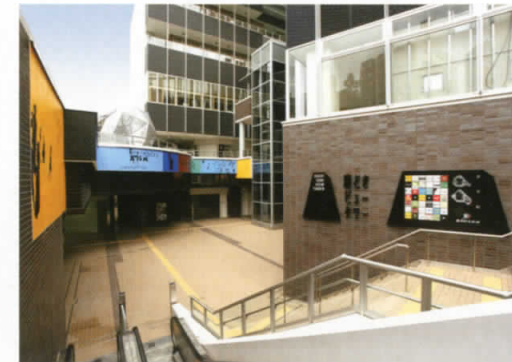
現地（平成18年11月撮影）



現地（平成18年11月撮影）



外観（平成22年10月撮影）



サンクンガーデン（平成22年10月撮影）



記憶のシルエット（平成22年10月撮影）



マナティ2010（平成22年10月撮影）



2mのペットボトル（平成22年10月撮影）

■ 権利者数（平成18年11月現在）

土地所有者	借地権者	借家権者	合計
96人	20人	52人	168人

■ 従前建物用途状況

	棟数	延床面積	建築面積
耐火造	9棟	5,606㎡	1,281㎡
非耐火造	59棟	5,527㎡	2,769㎡
合計	68棟	11,134㎡	4,050㎡

建ぺい率：64% 容積率：175%

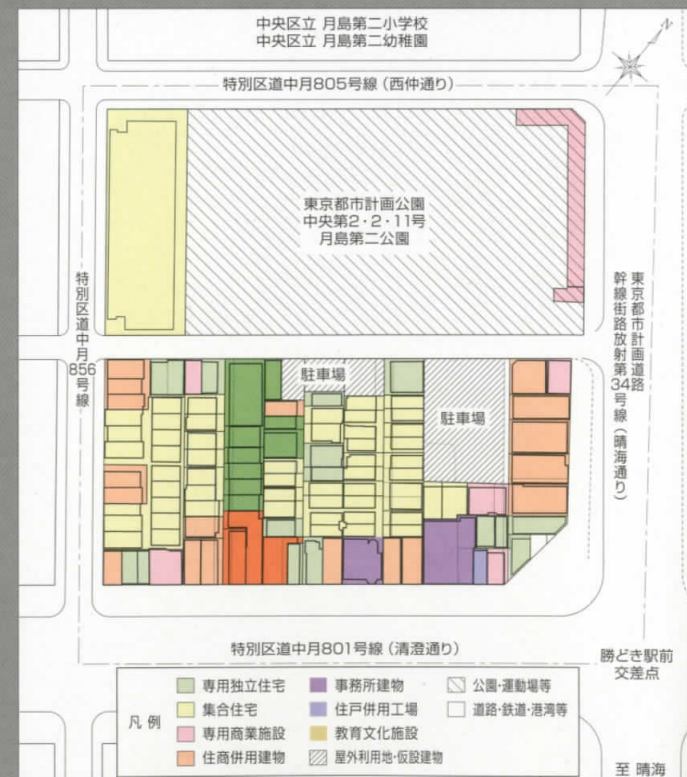
法による耐火率（建築面積）：4%

法による耐火率（敷地面積）：3%

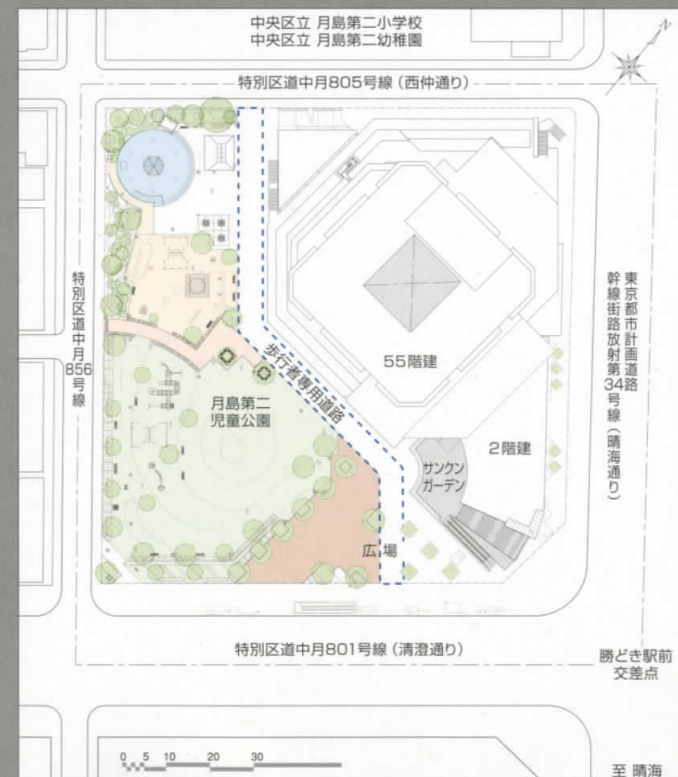
■ 土地利用状況

	宅地	道路	公園	合計（地区面積）
従前	6,349㎡	6,196㎡	4,710㎡	17,255㎡
従後	6,346㎡	6,209㎡	4,700㎡	17,255㎡

■ 土地利用現況図



■ 配置図



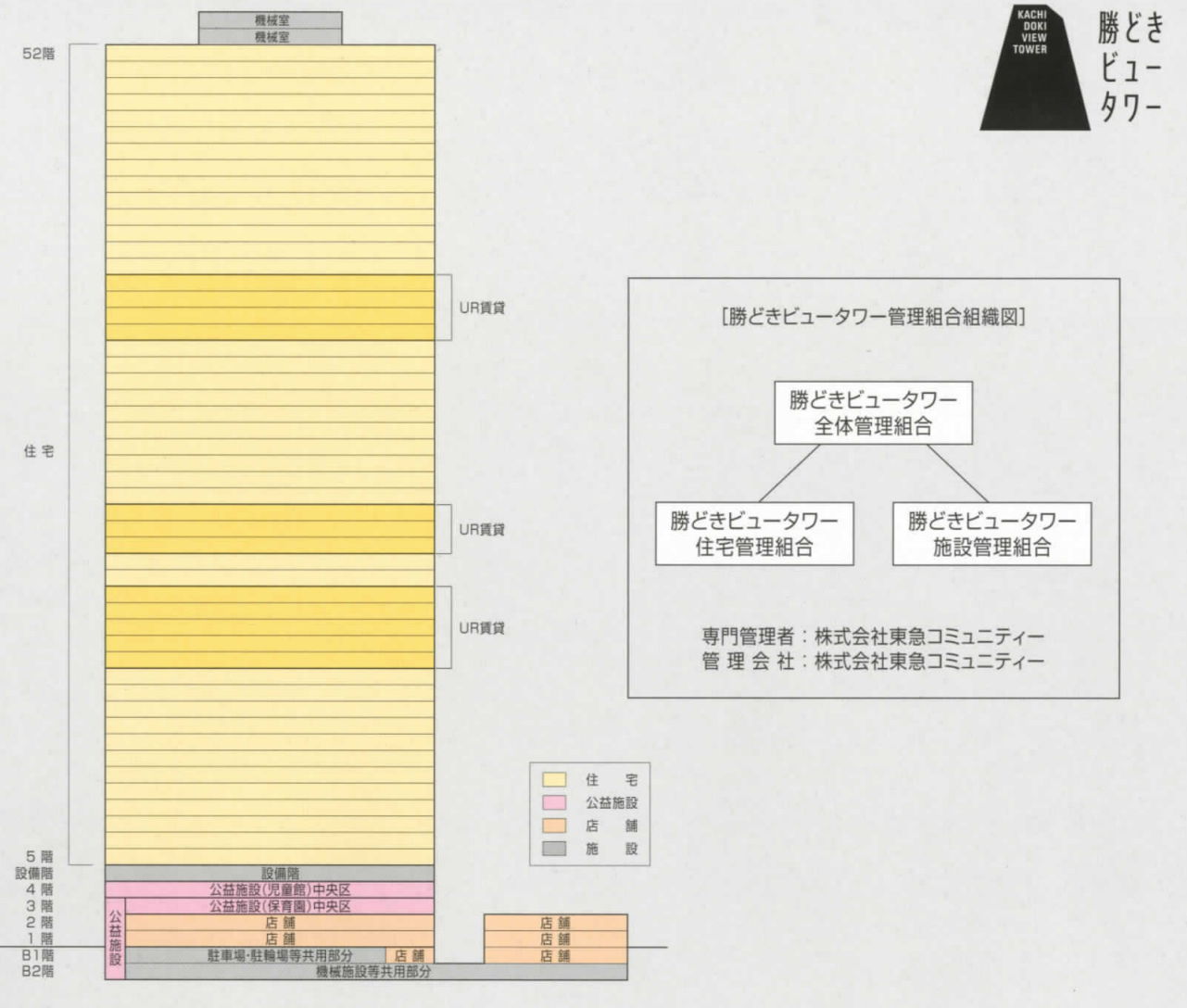
■ 都市計画の概要

名称	勝どき駅前地区地区計画	位置	中央区勝どき一丁目地内
面積	約1.7ha	再開発等促進区	約1.7ha
主な公共施設の配置及び規模	(種類)その他の公共空地(名称)広場(面積)約1,000㎡		
地区施設の配置及び規模	歩行者専用道路 幅員4m 延長約120m		
地区整備計画	建築物の容積率の最高限度	10分の100	共同住宅部分は10分の70以上
	建築物の容積率の最低限度	10分の30	
	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の7	
	建築物の敷地面積の最低限度	5,000㎡	
	建築物の建築面積の最低限度	1,000㎡	
建築物等の高さの最高限度	TP+195m		

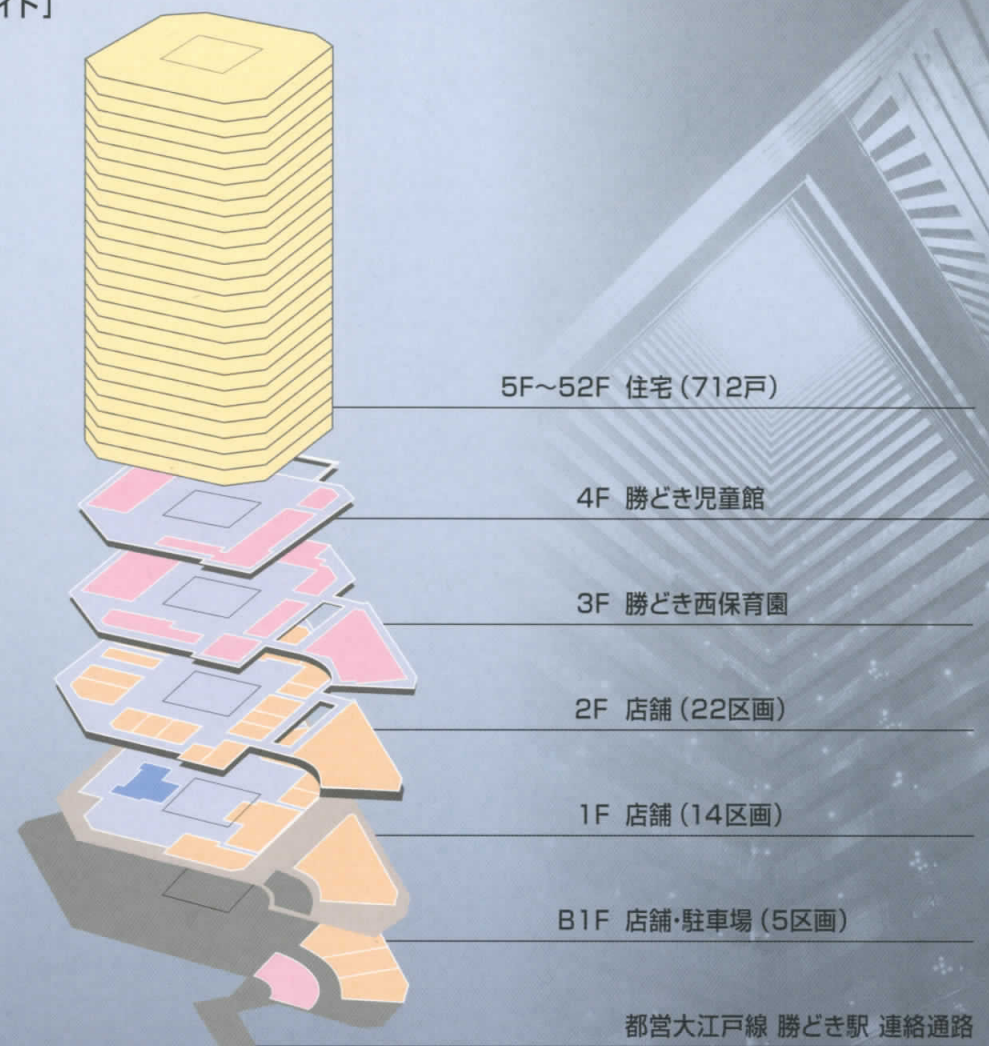
■ 都市計画公園の変更（新旧対照表）

種類	街区公園		
番号	中央第2・2・11号		
公園	月島第二公園		
	位置	面積	備考
新	中央区勝どき一丁目地内	約0.47ha	区域の変更
旧	中央区勝どき一丁目地内	約0.47ha	

【立面図】



【フロアガイド】



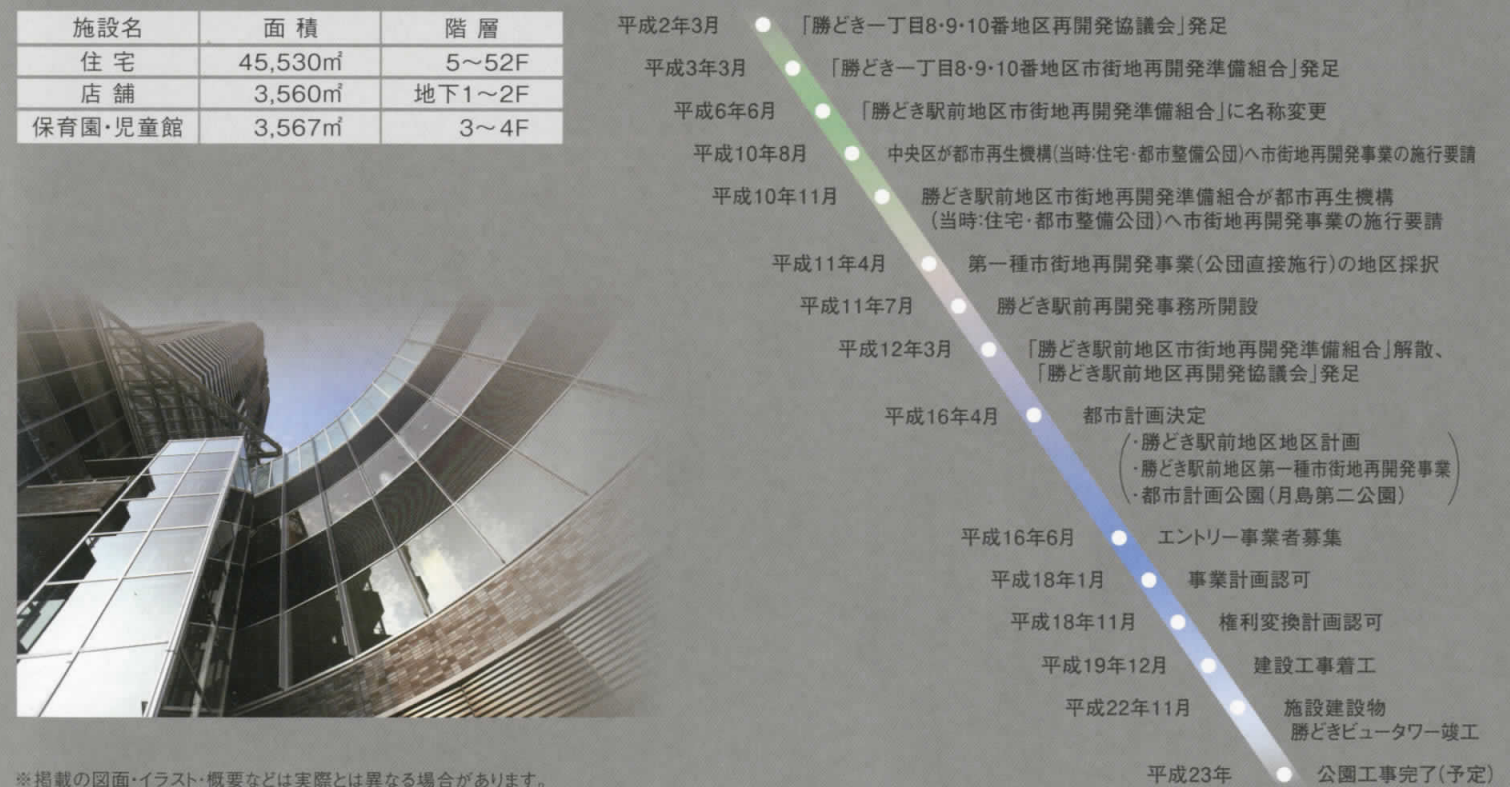
■ 施設建築物及び公共施設の概要

事業の名称	東京都市計画勝どき駅前地区第一種市街地再開発事業						
施行者の名称	独立行政法人都市再生機構						
施行地区の区域	中央区勝どき一丁目地内						
施行地区の面積	約1.7ha						
施設建築物	建築敷地面積	建築面積	延べ面積(容積対象面積)	建ぺい率	容積率		
	6,346.11㎡	4,288.80㎡	87,520.26㎡ (63,337.31㎡)	67.58%	998.04%		
	主要構造		階数	高さ	主要用途		
	鉄筋コンクリート造(一部鉄骨造)		地上55階 地下2階	192.20m	住宅、公益、店舗、事務所、駐車場		
公共施設	区分	種別	名称	管理者	整備計画 幅員 延長	備考	
	道路	幹線街路	東京都市計画道路幹線街路放射第34号線(晴海通り)	東京都	18.0m 全幅員36m	約132m	街路事業で別途整備
			東京都市計画道路幹線街路環状第3号線(特別区道中月第801号線清澄通り)	中央区	18.2m 全幅員36.4m	約97m	整備済
		区画道路	特別区道中月第805号線(西仲通り)		5.45m 全幅員10.91m	約106m	整備済
			特別区道中月第856号線		5.45m 全幅員10.91m	約114m	整備済
	公園	街区公園	歩行者専用道路		4.0m	約122m	位置の変更
			中央第2・2・11号月島第二公園	面積約 0.47ha		位置の変更	
	住宅計画	住宅部分延べ面積		住宅の戸数	戸当り平均床面積(専用面積)		
	70,143㎡		約712戸	約63.95㎡			

■ 施設建築物の概要

施設名	面積	階層
住宅	45,530㎡	5~52F
店舗	3,560㎡	地下1~2F
保育園・児童館	3,567㎡	3~4F

■ 事業の沿革



※掲載の図面・イラスト・概要などは実際とは異なる場合があります。