

2025年3月26日

各 位

会社名 宮越ホールディングス株式会社
代表者名 代表取締役会長兼社長 宮越 邦正
(コード番号6620 東証プライム市場)
問合せ先 取締役常務執行役員 板倉 啓太
(TEL: 03 - 3298 - 7111)

「ワールド・イノベーション・センター」プロジェクトの都市更新ユニット
規制修正（草案）に関する公示について

当社の子会社である深圳皇冠（中国）電子有限公司（以下「皇冠電子」という。）の中国深圳市における「ワールド・イノベーション・センター」プロジェクト（以下「本プロジェクト」という。）に関し、皇冠電子が先行して進めております01-01区画の開発実施主体として、同区画の建設指標の数値について、福田区政府の担当部署と協議を行ってまいりましたが、このほど同区画の「都市更新ユニット規制修正（草案）」が規制管轄部門の審査を通過し、深圳市規劃・自然資源局福田管理局から公示されましたのでお知らせいたします。

記

1. 公示の概要

- (1) 公示日 2025年3月25日
- (2) 公示機関 深圳市規劃・自然資源局福田管理局
- (3) 規制修正内容
 - ① 01-01区画の公共施設の内、小型ゴミ中継ステーション350㎡、再生エネルギー回収ステーション300㎡を取消し、A-01区画に調整する。
 - ② プロジェクト1（01-01区画）の規制容積率を15.9、規制容積を348,700㎡に確定する。内、産業研究開発用建物（オフィスビル）251,460㎡、産業付帯建物90,700㎡（住宅78,700㎡、商業サービス施設12,000㎡（地上7,000㎡、地下5,000㎡）、公共施設6,540㎡
 - ③ 01-01区画の公共施設の「公共充電ステーション1,100㎡」を「公共充電ステーション（地下付設可）1,100㎡」に修正する。
 - ④ 01-01区画で新型産業建物の高さは250m、住宅は150mを超えない。
 - ⑤ 01-01区画の泰然四路側に車の入口を設けてもよい。
 - ⑥ 消防、地下パイプライン、工事安全などの要求を満たす前提で、01-01区画の西側の地下室をゼロセットバックで制御してもよい。

(4) 公示説明

① 規畫修正内容 (3) ①：公示期間 30 日 2025 年 3 月 26 日から同年 4 月 24 日

② 規畫修正内容 (3) ②～⑥：公示期間 7 日 2025 年 3 月 26 日から同年 4 月 1 日

(5) 意見・提案

公示期間中に規畫修正（草案）について意見・提案がある場合、書面で公示機関の情報公開窓口に提出し、期限を過ぎた場合は異議なしとみなす。

2. 今後の予定

皇冠電子は、前記の規畫修正（草案）の公示と深圳市及び福田区政府機関の審査・承認手続きを経たうえで、本プロジェクトの実施主体として福田区政府から都市更新ユニット規畫の承認を取得する予定です。

3. 業績への影響

今般の「都市更新ユニット規畫修正（草案）」の公示により連結業績に与える影響は軽微であります。都市更新ユニット規畫に関する承認文書を入手した後に開発の詳細及びスケジュール、収益計画等について順次発表する予定です。

以上

添付資料 1. 都市更新单元規畫修正（草案）公示の通知（中国語）

2025 年 3 月 24 日深圳市規畫・自然資源局福田管理局

添付資料 2. 上記図面拡大版（中国語）

添付資料 3. 上記都市更新单元規畫修正（草案）公示の通知（日本語）

深圳市规划和自然资源局福田管理局关于《福田区沙头街道车公庙片区连片改造升级城市更新单元规划修改(草案)》公示的通告

福田区沙头街道车公庙片区连片改造升级城市更新单元位于福田区沙头街道车公庙片区,于2024年2月取得城市更新单元规划批复。现拟对已批城市更新单元规划进行修改,该规划修改(草案)已经规划主管部门审议通过。根据公平、公正、公开原则,依据《中华人民共和国城乡规划法》《深圳市拆除重建类城市更新单元规划审批规定》等要求,现将规划修改事项公示如下:

一、规划修改内容

(一) 01-01地块在保证公共配套设施总规模不减少的前提下,将01-01地块的小型垃圾转运站、再生资源回收站调整至A-01地块。调整后,01-01地块公共配套设施取消小型垃圾转运站350m²、再生资源回收站300m²,社区级公共配套用房提高至1600m²;A-01地块公共配套设施提高至13850m²(新增小型垃圾转运站350m²、再生资源回收站300m²)。

(二) 在不突破项目1、项目4、项目5、项目7规划容积总量的前提下,将项目1(01-01地块)规划容积率确定为15.9,规划容积确定为348700m²,其中:产业研发用房251460m²、产业配套用房90700m²(宿舍78700m²;商业服务设施12000m²,其中地下商业5000m²、地上商业7000m²)、公共配套设施(含地下)6540m²。项目4、项目5、项目7的规划容积总量扣除项目1后相应调整。

(三) 01-01地块公共配套设施中“公共充电站1100m²”修改为“公共充电站(可地下附设)1100m²”,并备注“公共充电站若采用地下附设形式,在满足消防及供电安全、保证场站使用效率等条件可行的前提下预留设置快充的条件”。

(四) 01-01地块中新型产业用房建筑高度不超过250米,宿舍建筑高度不超过150米。

(五) 在满足《深圳市城市规划标准与准则》及相关政策规范要求的前提下,允许01-01地块在泰然四路新增一处车行入口,并备注“01-01地块南侧一级建筑退线按不小于6米控制,沿泰然四路一侧设置连续的骑楼或挑檐等遮蔽空间”。

(六) 在满足消防、地下管线、工程安全等要求前提下,允许01-01地块西侧地下室退线按零退线进行控制。

二、公示说明

规划修改内容(一):公示期30个自然日,自2025年3月26日至2025年4月24日止。

规划修改内容(二)至规划修改内容(六):公示期7个自然日,自2025年3月26日至2025年4月1日止。

三、意见反馈

公示期间对规划修改(草案)有意见或建议,请以书面形式反馈至深圳市福田区新闻路69号山海大厦深圳市规划和自然资源局福田管理局一楼信息公开窗口(邮编518034),并注明“城市规划项目公众意见”字样,逾期视为无异议(如邮寄,以邮戳日期为准)。个人反馈的,需附个人地址、身份证复印件、联系方式;多人共同反馈的,需附每个反馈人的身份证复印件、地址和委托代理人的身份证复印件、地址、联系方式;单位反馈的,需附单位法定代表人的身份证复印件、地址、联系方式。本《通告》除在《深圳商报》公示外,同时在下列网址和实地发布:

(一) 网站

1. 深圳市规划和自然资源局门户网站

网址: <http://pnr.sz.gov.cn/>

2. 深圳市规划和自然资源局福田管理局门户网站

网址: <http://pnr.sz.gov.cn/ft/>

(二) 实地

1. 深圳市规划和自然资源局

地址:深圳市福田区红荔西路8009号规划大厦

2. 深圳市规划和自然资源局福田管理局

地址:深圳市福田区新闻路69号山海大厦

3. 深圳市福田区沙头街道办事处

地址:深圳市福田区沙新沙路60号

4. 项目现场

地址:深圳市福田区泰然九路21号皇冠工业区宿舍5栋

四、联系方式

联系人:孙工

联系电话:0755-83136230

五、版本声明

本次公示的城市更新单元规划修改仅为草案,最终成果以政府批件为准。热忱欢迎广大市民和社会各界人士踊跃参与,并提出意见或建议。

特此公示。

附件:公示附件

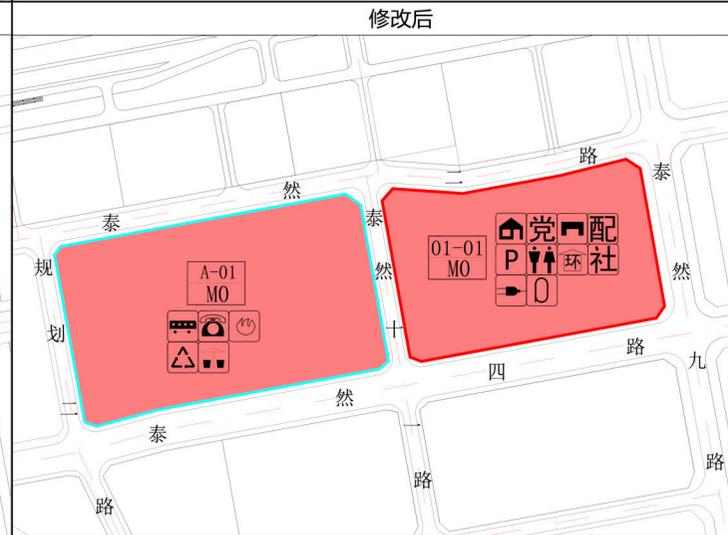
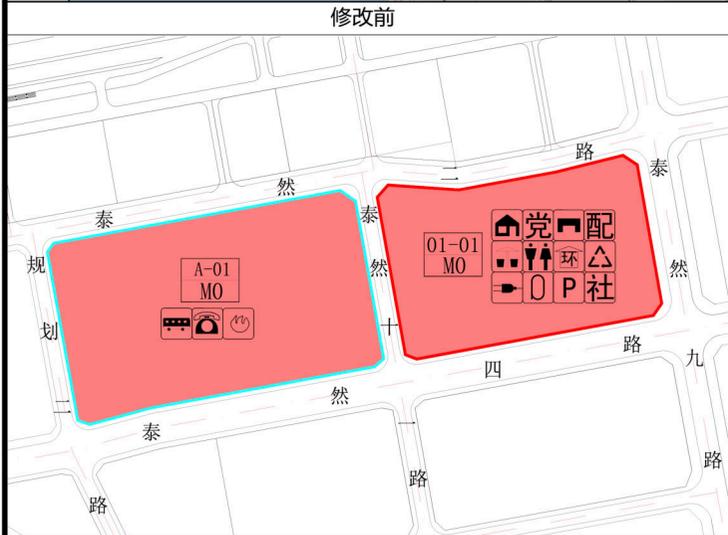
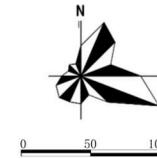
添付资料 1

深圳市规划和自然资源局福田管理局
2025年3月24日

区域位置图

开发建设用地的控制指标一览表												开发建设用地的控制指标一览表											
序号	用地名称	用地代码	用地面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	建筑高度(m)	绿地率(%)	停车位	其他	备注	序号	用地名称	用地代码	用地面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	建筑高度(m)	绿地率(%)	停车位	其他	备注		
01-01	住宅	R1	11000	15.9	25%	250	20%	100	1:1	住宅、商业、公共配套设施	01-01	住宅	R1	11000	15.9	25%	250	20%	100	1:1	住宅、商业、公共配套设施		
01-01	住宅	R1	11000	15.9	25%	250	20%	100	1:1	住宅、商业、公共配套设施	01-01	住宅	R1	11000	15.9	25%	250	20%	100	1:1	住宅、商业、公共配套设施		

备注:
1. 规划修改内容(一)至(六)的修改内容,已在表中相应位置标注。
2. 规划修改内容(一)至(六)的修改内容,已在表中相应位置标注。
3. 规划修改内容(一)至(六)的修改内容,已在表中相应位置标注。
4. 规划修改内容(一)至(六)的修改内容,已在表中相应位置标注。



开发建设用地地块控制指标一览表

项目编号	地块编号	用地性质代码	用地性质	用地面积 (m²)	容积率	规划容积 (m³)				公共配套设施内容 (m²)	年径流量控制率 (%)	备注
						产业研发用房	产业配套用房 商业服务设施 宿舍	公共配套设施 (含地下)	合计			
项目1	01-01	MO	新型产业用地	21991.0	12.3	532670 (为项目1、4、5、7规划产业研发用房总容积, 含创新型产业用房63920)	213300 (为项目1、4、5、7规划产业配套用房总容积)	6540	807510 (为项目1、4、5、7规划总容积)	社区管理用房300、社区级公共配套用房950、园区党群服务中心1000、片区集聚机房400、物流配送站200、小型垃圾转运站350、公共厕所120、再生资源回收站300、环卫工人作息房20、公共充电站1100、社区体育活动场地占地2000、公共停车位不少于100个	58	拆除重建

开发建设用地地块控制指标一览表

项目编号	地块编号	用地性质代码	用地性质	用地面积 (m²)	容积率	规划容积 (m³)				公共配套设施内容 (m²)	年径流量控制率 (%)	备注
						产业研发用房	产业配套用房 商业服务设施 宿舍	公共配套设施 (含地下)	合计			
项目1	01-01	MO	新型产业用地	21991.0	15.9	251460	12000 (含地下商业5000)	78700	6540	348700	58	拆除重建

移交用地地块控制指标一览表

项目编号	地块编号	用地性质代码	用地性质	用地面积 (m²)	容积率	规划容积 (m³)				公共配套设施内容 (m²)	年径流量控制率 (%)	备注
						产业研发用房	产业配套用房 商业服务设施 宿舍	公共配套设施 (含地下)	合计			
项目1	A-01	MO	新型产业用地	29164.2	5.4	142910		13200	156110	通信机楼(数据中心)8000、公安基站4200、小型消防站1000	-	拆除重建

移交用地地块控制指标一览表

项目编号	地块编号	用地性质代码	用地性质	用地面积 (m²)	容积率	规划容积 (m³)				公共配套设施内容 (m²)	年径流量控制率 (%)	备注
						产业研发用房	产业配套用房 商业服务设施 宿舍	公共配套设施 (含地下)	合计			
项目1	A-01	MO	新型产业用地	29164.2	5.4	142910		13850	156760	通信机楼(数据中心)8000、公安基站4200、小型消防站1000、小型垃圾转运站350、再生资源回收站300	-	拆除重建

备注:
建设用地上空控制——地上空间控制 (局部):
 1. 建筑退线按照《深圳市城市规划标准与准则》控制, 允许满足《深圳市城市规划标准与准则》等规范要求和建筑基本功能要求外的用地, 利用建筑退线结合市政道路一体化利用, 建设人行道或自行车道。
 2. 建筑高度应满足《深圳市城市规划标准与准则》、《深圳市建筑设计规则》、航空限高及微波通道等相关规范要求。
建设用地上空控制——地下空间控制 (局部):
 3. 地下室退线按照《深圳市城市规划标准与准则》进行控制。

备注:
建设用地上空控制——地上空间控制 (局部):
 1. 建筑退线按照《深圳市城市规划标准与准则》控制, 允许满足《深圳市城市规划标准与准则》等规范要求和建筑基本功能要求外的用地, 利用建筑退线结合市政道路一体化利用, 建设人行道或自行车道。其中, 01-01地块南侧一级建筑退线按不小于6米控制, 并沿泰然四路一侧设置连续的骑楼或挑檐等遮蔽空间。
 2. 建筑高度应满足《深圳市城市规划标准与准则》、《深圳市建筑设计规则》、航空限高及微波通道等相关规范要求。01-01地块中新型产业用房建筑高度不超过250米, 宿舍建筑高度不超过150米。
建设用地上空控制——地下空间控制 (局部):
 3. 地下室退线按照《深圳市城市规划标准与准则》进行控制。在满足消防、地下管线、工程安全等要求前提下, 允许01-01地块西侧地下室退线按零退线进行控制。
地块划分与指标控制——公共配套设施 (局部)
 4. 公共充电站若采用地下敷设形式, 在满足消防及供电安全、保证场站使用效率等条件可行的前提下预留设置快充的条件。

深圳市規劃・自然資源局福田管理局 「福田區沙頭街道車公廟エリア連片改造・グレードアップ 都市更新ユニット規劃修正（草案）」に関する公示の通知

福田區沙頭街道車公廟エリア連片改造・グレードアップ都市更新ユニットは福田區沙頭街道車公廟エリアに位置し、2024年2月に都市更新ユニット規劃承認を取得した。現在すでに承認された都市更新ユニット規劃を修正する予定で、当該規劃修正（草案）は既に規劃管轄部門の審査を通過した。公平・公正・公開の原則に基づき、「中華人民共和國都市農村規劃法」、「深圳市取壊し・再建類都市更新ユニット規劃審査・承認規定」などの要件に基づき、ここに以下の規劃修正事項を公示する。

一、規劃修正内容

(一) 01-01区画は、公共施設の総規模が減少しないことを保証する前提の下で、0 1-01区画の小型ゴミ中継ステーション、再生エネルギー回収ステーションをA-01区画に調整する。調整後、01-01区画の公共施設は小型ゴミ中継ステーション350㎡、再生エネルギー回収ステーション300㎡を取消し、社区域公共付帯建物を1600㎡まで引き上げる。A-01区画の公共施設は13850㎡まで引き上げる（小型ゴミ中継ステーション350㎡、再生エネルギー回収ステーション300㎡を増やす）。

(二) プロジェクト1、プロジェクト4、プロジェクト5、プロジェクト7の規劃容積総量を突破しない前提で、プロジェクト1（01-01区画）の規劃容積率を15.9、規劃容積を348700㎡に確定する。うち、産業研究開発用建物251460㎡、産業付帯建物90700㎡（宿舍78700㎡、商業サービス施設12000㎡、うち、地下商業5000㎡、地上商業7000㎡）、公共施設（地下を含む）65400㎡。プロジェクト4、プロジェクト5、プロジェクト7の規劃容積総量はプロジェクト1のを差し引いた後に調整する。

(三) 01-01区画の公共施設の「公共充電ステーション1100㎡」を「公共充電ステーション（地下付設可）1100㎡」に修正し、かつ「公共充電ステーションを地下に付設する形で建設する場合、消防および電気供給の安全を確保し、施設の使用効率を維持するなどの条件を満たす前提で、急速充電設備設置の条件を確保する」を付注する。

(四) 01-01区画で主要用途が新型産業用建物の建物の高さは250mを超えず、主要用途が宿舍の建物の高さは150mを超えない。

(五) 「深圳市都市規劃基準と準則」及び関連政策の規範要求を満たす前提で、01-01区画は、泰然四路側に車の入口を設けてもよい、かつ「01-01区画の南側の一級建築セットバックを6m以上で制御し、泰然四路側に沿って連続的騎樓またはひさしなどの遮蔽空間を設置する」を付記する。

(六) 消防、地下パイプライン、工事安全などの要求を満たす前提で、01-01区画の西側の地下室をゼロセットバックで制御してもよい。

二、公示説明

規劃修正内容（一）：公示期間は30日で、2025年3月26日から2025年4月24日までとする。
 規劃修正内容（二）～規劃修正内容（六）：公示期間は7日で、2025年3月26日から2025年4月1日までとする。

三、意見フィードバック

公示期間中に規劃修正（草案）についてご意見・ご提案がある場合、書面で深圳市福田区新聞路69号山海ビル深圳市規劃・自然資源局福田管理局1階の情報公開窓口（郵便番号518034）に提出し、「都市規劃プロジェクト公衆意見」と明記してください。期限を過ぎた場合は異議なしとみなす（郵送の場合は消印日を基準とする）。個人からのフィードバックは、個人の住所、身分証明書のコピー、連絡先を添付する必要がある。複数名からのフィードバックは、各名の身分証明書のコピー、住所、及び委任代理人の身分証明書のコピー、住所、連絡先を添付する必要がある。会社からのフィードバックは、会社の法定代表人と委任代理人の身分証明書のコピー、住所、連絡先を添付する必要がある。本「通知」は「深圳商報」で公示されるほか、以下のウェブサイト及び実地でも公開される。

（一）ウェブサイト

1. 深圳市規劃・自然資源局の公式サイト
ウェブサイト：<http://pnr.sz.gov.cn/>
2. 深圳市規劃・自然資源局福田管理局の公式サイト
ウェブサイト：<http://pnr.sz.gov.cn/ft/>

（二）実地

1. 深圳市規劃・自然資源局
住所：深圳市福田区紅荔西路8009号規劃ビル
2. 深圳市規劃・自然資源局福田管理局
住所：深圳市福田区新聞路69号山海ビル
3. 深圳市福田区沙頭街道辦事処
住所：深圳市福田区沙新沙路60号
4. プロジェクト現場
住所：深圳市福田区泰然九路21号皇冠工業区宿舍5棟

四、連絡先

担当者：孫さん
 連絡先：0755-83136230

五、バージョン声明

今回公示された都市更新ユニット規劃修正は草案であり、最終的な成果は政府の承認文書を基準とする。市民の皆様や各界の方々の積極的な参加とご意見やご提案をお寄せいただくことを心より歓迎致す。ここに公示する。

別紙：公示別紙

添付資料 3

深圳市規劃・自然資源局福田管理局
2025年3月24日

区域位置図

修正前

修正後

商業用途地区再建類規劃修正表												商業用途地区再建類規劃修正表											
行番号	区画番号	用地用途	用地面積(㎡)	容積率	容積率上限	容積率下限	容積率調整率	容積率調整率	容積率調整率	容積率調整率	容積率調整率	容積率調整率	容積率調整率	容積率調整率	容積率調整率	容積率調整率	容積率調整率	容積率調整率	容積率調整率	容積率調整率	容積率調整率		
721	01-01	商業	21949	15.9	15.9	15.9	15.9	15.9	15.9	15.9	15.9	15.9	15.9	15.9	15.9	15.9	15.9	15.9	15.9	15.9	15.9	15.9	
721	01-01	商業	29144	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	

備考：
 1. 容積率調整率：「都市更新條例」第42條規定。本規劃修正表は「都市更新條例」第42條規定に基づき、容積率調整率を算出している。容積率調整率は、容積率調整率の上限と下限の間の範囲にあり、容積率調整率の上限は、容積率調整率の下限を超えない。容積率調整率の下限は、容積率調整率の上限を超えない。
 2. 地下室の容積率は「深圳市地下空間開發管理條例」第12條規定に基づき、地下室の容積率は、地上容積率の10%以内とする。地下室の容積率は、地上容積率の10%以内とする。
 3. 地下室の容積率は「深圳市地下空間開發管理條例」第12條規定に基づき、地下室の容積率は、地上容積率の10%以内とする。地下室の容積率は、地上容積率の10%以内とする。