

CROSS KANAMACHI

東金町一丁目西地区第一種市街地再開発事業



東金町一丁目西地区市街地再開発組合

◆地域の概要

金町地域は、明治30年にJR金町駅、大正2年に京成金町駅が開設され、古くからJR常磐線と京成線の2路線が利用できる鉄道交通の利便性が高い地域です。金町駅の西側に位置する中川沿いには三菱製紙中川工場が大正6年に建設され、金町駅周辺も発展してきました。

しかしながら、中川工場が平成15年に閉鎖され、駅周辺の地域人口が徐々に減少し、大規模な工場跡地を活用した街づくりの検討が求められるようになりました。

工場跡地には、平成25年に東京理科大学が誘致され、あわせて民間の大規模住宅開発も進められてきました。当地区は、金町駅から東京理科大学を結ぶ交通動線に沿う位置にあり、既存道路の新たな整備が求められている地区でもあります。



◆事業の目的

上記のような、当該地区における課題やニーズを踏まえ、土地の高度利用を図りつつ、建物更新による防災性の向上、および良好な住環境と魅力的な商業環境を整えた複合市街地を形成するため、第一種市街地再開発事業を施行しています。

周囲の特性や環境等に配慮しつつ、既存の道路に面したオープンスペースの創出を行い、地域の核となる、皆様に愛される施設づくりを目指していきます。

◆従前の現況

地区の面積は、約3.0haあり、三菱製紙中川工場の跡地である、区のまちづくり用地を含んでいました。従前の建物利用状況としては、自動車教習所が大きく占める他、店舗・事務所により地域商店街が構成されていました。周辺地域を含め、空き店舗や低未利用地が目立ち、地域の活力が低下しつつありました。また、当地区東側に位置する理科大学通りは、新宿地域の開発により歩行者・自転車が増加し、歩道が狭いため、歩行者等の安全性に課題があります。



■建物利用現況図



① 理科大学通りと計画敷地（左側）



② 西側から見た自動車教習所建物

◆クロス金町の由来

街区名称については「金町駅周辺エリア」と「東京理科大学」、「葛飾にいじゅくみらい公園」の結節点として複数エリアが「クロス」する立地から、まちを活性化させる街区となることを目指し、「クロス金町」と決定いたしました。

CROSS KANAMACHI

▲街区名称ロゴデザイン

◆まちづくりのコンセプト

当地区における立地特性や周辺環境、地域の課題、金町駅周辺地区まちづくりプラン（案）に係るアンケート結果等をふまえ、まちづくりの方向性として、「**居住環境の向上、利便性を活かしたまちづくり**」、及び「**金町駅北口の魅力向上**」を目指します。

まちづくりコンセプト

ここに住む人が快適に過ごせる駅前立地を活かし、駅周辺や後背地の人も集い、楽しめる
～ ひと もの つなぐ まちづくり ～

当地区における再開発事業で整備される施設が金町駅北口の核となって、地域の防災性や安全性を高めるとともに駅周辺の人も集い、楽しめる様々な拠点を整備し、新たな賑わいが創出されることを目指して事業を推進していきます。

金町駅周辺地区まちづくりプラン（案）に係るアンケート結果に示された地域の声の例

歩行者優先の駅前空間
にして欲しい

災害時の
避難場所が欲しい

首都直下地震や豪雨に
備えるまちづくり

駅前における新しい
飲食店や店舗の充実

イベントが開催できる
ゆとりある空間の創出

駅利用者や周辺住民が
利用する施設の充実

理科大学の学生がまちを
利用したくなるように

学生や若者の
まちづくりへの参画

◆東金町一丁目西地区市街地再開発組合 理事長挨拶

東金町一丁目西地区市街地再開発組合理事長の宮下でございます。

当地区では平成 25 年頃から地元関係者が集まり、理科大学通り沿道の建物の建て替えや、道路の拡幅を含むまちづくりについて検討を開始しました。その後、平成 28 年に「東金町一丁目西地区市街地再開発準備組合」の発足を契機に、検討の深度化を図ってまいりました。

様々な勉強会・検討会を重ね、再開発事業の理解を深めたうえで、葛飾区と都市計画に関する協議を経て、令和元年に「都市計画決定」、令和 3 年に「組合設立認可」、令和 4 年に「権利変換計画の認可」、同年 10 月の着工を経て、令和 7 年 7 月 14 日にⅠ期部分の建物竣工を迎えることが出来ました。途中、コロナ禍等の困難もありましたが、本事業のⅠ期完成に伴い、MARK IS 葛飾かなまち、葛飾区東金町地下自転車駐車場が誕生し、金町自動車教習所が再オープン運びとなりました。まちづくりのコンセプトとして掲げておりました「居住環境の向上、利便性を活かしたまちづくり」及び「金町駅北口の魅力向上」に寄与する建物になることを願っております。

引き続き本事業のⅡ期工事部分が進捗してまいります。Ⅱ期工事部分では、商業施設のさらなる拡張や公共公益施設の設置が予定されているだけでなく、高層棟として分譲マンションと理科大学通り沿いに面した商業店舗も誕生する予定となっております。今後ともご関係の皆様におかれましては、ご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

◆公共施設等整備計画

区画道路1号



歩道状空地2号



- ・当地区の北西側に位置する区画道路です。
- ・本事業においては、未整備となっている箇所に歩道を整備し、さらに歩道状空地（4m）を設けることで、歩行者の安全性・快適性を向上させます。

主要区画道路1号
(理科大学通り)



歩道状空地1号



- ・駅前広場から西側に通じる区画道路で、交通量の多い道路です。
- ・本事業において、施行区域内にて現況2.25mの歩道を拡幅整備し、さらに歩道状空地（4m）を設けることで、歩行者の安全性・快適性を向上させます。

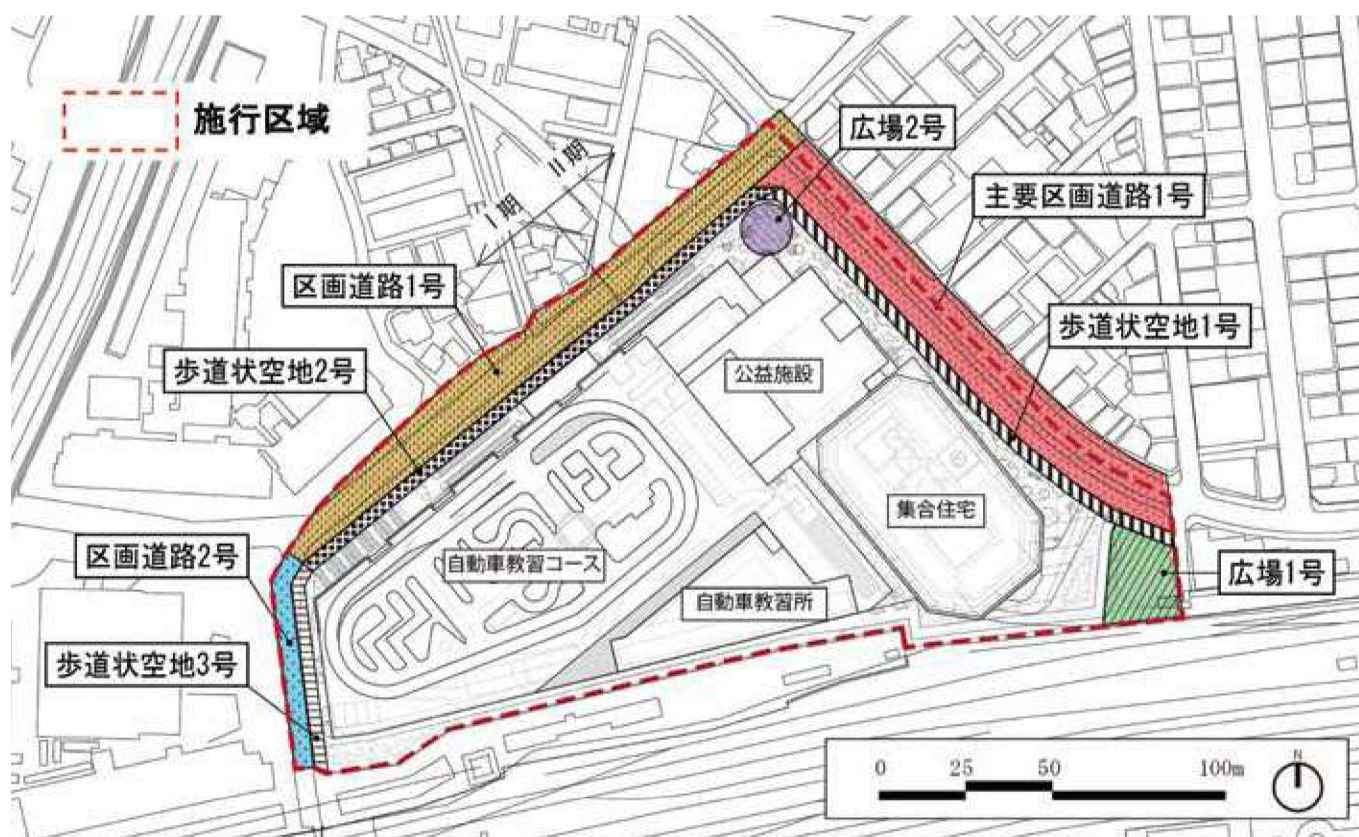
区画道路2号



歩道状空地3号



- ・当地区の西側に位置する幅員6mの道路であり、一部拡幅整備(9.5m)し、さらに歩道状空地（4m）を設けることで、歩行者の安全性・快適性を向上させます。



広場1号(約640㎡)



- ・エリアマネジメントにおけるイベントの活用や、災害時の活用など、地域の拠点として整備します。
- ・イベント等にも活用できるしつらえとし、地域の顔となるように計画します。

広場2号(約200㎡)



- ・隣接する低層住宅エリアと接する交差点部分に広場を整備し、にぎわいや憩いの場として活用します。

区分	道路			広場		その他の公共施設		
名称	主要区画道路1号 特別区道葛新400号	区画道路1号 特別区道葛新358号	区画道路2号 特別区道葛新265号	広場1号	広場2号	歩道状空地1号	歩道状空地2号	歩道状空地3号
備考	一部拡幅幅員11.0m [整備後：16.0m]	一部拡幅幅員7.2~14.7m [整備後：10.3~14.7m]	一部拡幅幅員6.0m [整備後：6.0~9.5m]	新設 約640㎡	新設 約200㎡	新設 4.0m	新設 4.0m	新設 4.0m

◆施設建築物の設計方針

子育て世代からシニア世代まで多くの世代にわたる居住者が交流できる良質な居住環境および、日常の利便性や生活を向上させる生活サービス機能からなる複合建築物を整備します。さらに、周辺道路や地区との連続性を補完し地域の回遊性を促進するため、地区施設として広場や歩道状空地の整備により歩行者ネットワークを形成し、魅力ある都市環境の創出を図っていきます。

■MARK IS 葛飾かなまち



■地域の顔となる広場

エリアマネジメントにおけるイベントの活用や、災害時の活用など、地域の拠点として整備します。

■施設建築物の構成

施設建築物について、低層部に商業、高層部に住宅（約900戸）をそれぞれ配置し低層部4階には、区民事務所やバンケットホール等の公益施設を計画します。また、低層部の屋上には、自動車教習所が再整備されます。

■まちの憩いの場としての広場

隣接する低層住宅エリアと接する交差点部分に広場を整備し、にぎわいや憩いの場として活用します。

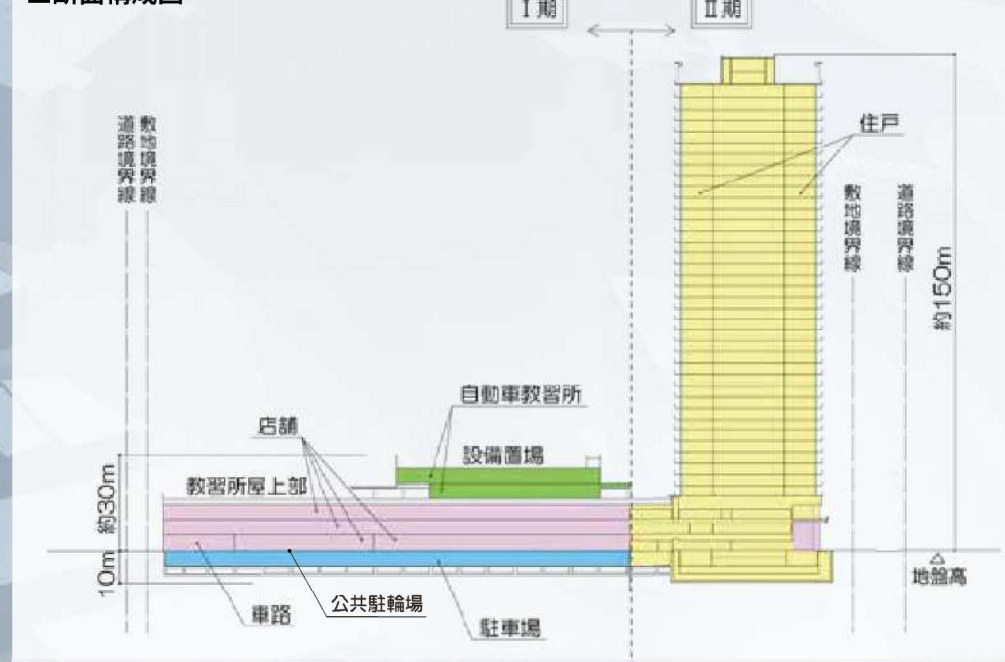
■建ぺい率及び容積率等

敷地面積	建築面積	建築延面積 (容積対象延面積)	建ぺい率	容積率
約 24,755 ㎡	約 18,800 ㎡	約 159,310 ㎡ (約 111,820 ㎡)	約 76%	約 452%

■施設計画の概要

項目		I 期工事	II 期工事	
構造 規模 高さ		鉄骨造 地上 5 階、地下 1 階 約 30m	(商業棟) 鉄骨造 地上 4 階、地下 1 階 約 30m	(住宅棟) 鉄筋コンクリート造 地上 40 階、地下 1 階 約 150m
	主要用途	店舗、自動車教習所、 公共駐輪場、施設駐車場	店舗、公益施設、住宅、住宅棟店舗、施設駐車場	
用途別	店舗	約 25,590 ㎡	約 7,280 ㎡	
	自動車教習所	約 2,200 ㎡		
	公共駐輪場	約 1,810 ㎡		
	公益施設		約 2,450 ㎡	
	住宅		(住宅 約 900 戸) 約 92,080 ㎡	
	住宅棟店舗		約 1,340 ㎡	
駐車 / 駐輪台数	施設駐車場	約 10,770 ㎡	約 2,450 ㎡	
		施設用自動車 : 約 265 台 施設用自動二輪 : 約 20 台 施設用自転車 : 約 1,040 台 公共用自転車 : 約 1,400 台	施設用自動車 : 約 75 台 施設用自動二輪 : 約 15 台 施設用自転車 : 約 210 台	住宅用自動車 : 約 290 台 住宅用自動二輪 : 約 30 台 住宅用自転車 : 約 1,800 台

■断面構成図



■地域の顔となる 広場

■金町自動車教習所



■CROSS KANAMACHI I 期エントランス



■まちの憩いの場 としての広場

このパースは、完成予想イメージのため、実際とは異なる場合があります。

◆段階的な施工計画について

市街地再開発事業の円滑な推進のため、当地区では区のまちづくり用地を活用し、２段階に分けた工事を計画しております。

Ⅰ期工事において、区のまちづくり用地等からなる敷地の部分に低層部（商業施設の一部および自動車教習所）を建設し、先行して営業を開始します。その後、既存建物の解体工事を行い、Ⅱ期工事において、高層部（住宅棟）、商業施設、および公益施設を建設します。



◆これまでの経緯

- 平成 25 年 12 月 まちづくり勉強会の設立
- 平成 26 年 7 月 東金町一丁目西地区再開発協議会の設立
- 平成 28 年 2 月 東金町一丁目西地区まちづくり基本構想の策定
- 3 月 東金町一丁目西地区再開発準備組合の設立
- 6 月 事業協力者の選定（三菱地所レジデンス(株)、三井不動産レジデンシャル(株)）
- 平成 29 年 3 月 商業計画検討パートナーの選定（三菱地所(株)）
- 令和 元年 11 月 都市計画決定（葛飾区決定）
- 令和 2 年 7 月 環境影響評価書 公示
- 12 月 特定業務代行者との協定締結（(株)フジタ）
- 令和 3 年 4 月 組合設立認可
- 令和 4 年 8 月 権利変換計画認可
- 10 月 Ⅰ期工事着手
- 令和 7 年 7 月 Ⅰ期建物竣工

◆今後のスケジュール（予定）

- 令和 7 年 8 月 金町自動車教習所、葛飾区東金町地下自転車駐車場オープン
- 9 月 MARK IS 葛飾かなまち（Ⅰ期商業施設部分）オープン
- 令和 12 年度 Ⅱ期オープン
- 令和 13 年度 組合解散



◆この事業に関するお問い合わせ◆

東金町一丁目西地区市街地再開発組合

住所：〒125-0041 東京都葛飾区東金町1丁目17-2 金井田ビル2階

お問合先：組合事務局 03-5876-5960