

東金町一丁目西地区第一種市街地再開発事業

事業計画書
(第2回変更)

変更後

東金町一丁目西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	3
(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	3
(1) 施行地区の概況	
(2) 事業の目的	
3. 施行地区	4
(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	5～9
(1) 設計方針	
(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	
(6) 設計図	
5. 事業施行期間	10
(1) 事業施行期間（予定）	
(2) 建築工事期間（予定）	
6. 資金計画	11
(1) 資金計画	

添付書類

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

事業計画書

1 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

東金町一丁目西地区

(2) 事業の名称

東京都市計画事業 東金町一丁目西地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

東金町一丁目西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

葛飾区において金町地域は、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と京成線の2駅2路線が利用できる鉄道交通の利便性の高い地域である。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た。しかしながら、近年では、駅周辺の地域人口が徐々に減少し、町の活力も低下してきた。このような中、中川工場が平成15年に閉鎖され、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った。

このような状況下で、金町駅の南では、再開発の機運が高まり、再開発事業により魅力ある複合施設が平成21年に建設され、さらに新たな再開発事業が進められているところであり、良好な街並みの形成が図られている。同様に工場跡地には、平成25年に東京理科大学工学部が誘致され、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る。

都市計画マスタープラン（平成23年7月）においても当地区を含めた金町駅周辺地区は、再開発による基盤整備や金町駅の改修等による駅利便性の向上を図り、賑わいと活力あるまちづくりを進めるとされている。また、地元商業の活性化、商業・生活サービス機能の充実や業務機能の誘導、都市型住宅地の形成により広域複合拠点として都市機能の充実強化をはかるよう位置づけられている。

(2) 事業の目的

当該地区における現況を踏まえ、土地の高度利用を図り、周囲の特性や環境等に配慮した超高層建築物による街区と低中層建築物による街区を整備し既存の道路に面してオープンスペースの創出、建物更新による不燃化による防災性の向上等、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

計画する。

3 施行地区

(1) 施行地区の位置

当地区は、東京都葛飾区東金町一丁目地内にあり、東側を理科大学通り（特別区道 葛新 400 号線 幅員 11m）、北側を特別区道 葛 358 号線（幅員 7.2～14.7m）、西側を特別区道 葛新 265 号線（幅員 6.0m）に囲まれた、約 3.0ha の区域である。

(2) 施行地区の位置図

添付書類(1)の通り。

(3) 施行地区の区域

東京都葛飾区東金町一丁目

2106 番 27 の一部

2136 番 1 の一部、5、10、35、36、37、38、39、40、41、42、43、44、45、46、47、48、
49、50、51、52、53、382、442、472、484、485、501、502、503、504、508、
509

2169 番 3、4

2244 番 1、3、5、8、9

2252 番 3、5

2260 番 2

2261 番 2

2262 番 2

2271 番 2

3500 番 8 の一部、16

(4) 施行地区の区域図

添付書類(2)の通り。

(5) 施行地区の面積

約 3.0ha

4 設計の概要

(1) 設計方針

本事業の目的に基づき、都市機能の充実強化をはかり、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住宅と住環境を整備する。また、これらと併せて、日常の利便性や生活を向上させる生活サービス機能を配置した複合建築物を整備する。

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に敷地内広場や通路、周辺の歩道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るものとする。

(2) 施設建築物の設計の概要

① 設計方針

- a) 駅からの本施設の導入部にあたる場には、人々を招き入れる玄関としての広場を設け、施設の顔となるように、高い視認性となるように計画する。また、商業施設および高層住宅へ誘い込む動線計画を行う。
- b) 施設建築物について、低層部に商業、高層部に住宅をそれぞれ配置し、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する。商業施設と公益施設をつなぐ中央部にある立体広場（吹抜け）は、イベント活用等により、集客力と賑わいの向上に貢献するものとして計画する。
- c) 後背地の低層住宅エリアと接する交差点部分にも広場を設け、地域密着型イベント等により、施設と地域、住宅街、東京理科大学とのつながりやまちの憩いの場として活用する。

② 建ぺい率及び容積率

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%

③ 構造・規模・高さ

構造	規模	高さ
S+RC造	地上 40 階 地下 1 階 塔屋 2 階	高層部 約 150m 低層部 約 30m

④各階床面積

階	用途	床面積
PHF2F	機械室等	約 220 m ²
PHF1F	機械室等	約 165 m ²
40F	住宅	約 2,130 m ²
39F	住宅	約 2,130 m ²
38F	住宅	約 2,125 m ²
37F	住宅	約 2,115 m ²
36F	住宅	約 2,125 m ²
35F	住宅	約 2,110 m ²
34F	住宅	約 2,110 m ²
33F	住宅	約 2,125 m ²
32F	住宅	約 2,110 m ²
31F	住宅	約 2,110 m ²
30F	住宅	約 2,140 m ²
29F	住宅	約 2,110 m ²
28F	住宅	約 2,220 m ²
27F	住宅	約 2,160 m ²
26F	住宅	約 2,110 m ²
25F	住宅	約 2,110 m ²
24F	住宅	約 2,160 m ²
23F	住宅	約 2,160 m ²
22F	住宅	約 2,140 m ²
21F	住宅	約 2,140 m ²
20F	住宅	約 2,150 m ²
19F	住宅	約 2,150 m ²
18F	住宅	約 2,150 m ²
17F	住宅	約 2,150 m ²
16F	住宅	約 2,150 m ²
15F	住宅	約 2,150 m ²
14F	住宅	約 2,150 m ²
13F	住宅	約 2,180 m ²
12F	住宅	約 2,150 m ²
11F	住宅	約 2,150 m ²
10F	住宅	約 2,150 m ²
9F	住宅	約 2,150 m ²
8F	住宅	約 2,150 m ²
7F	住宅	約 2,150 m ²

6F	住宅	約 2,175 m ²
5F	住宅、自動車教習所	約 4,055 m ²
4F	住宅、自動車教習所、公益施設等	約 6,690 m ²
3F	店舗等、住宅	約 16,950 m ²
2F	店舗等、住宅	約 17,540 m ²
1F	店舗等、住宅	約 22,430 m ²
B1F	機械室等、駐車場等、公共駐輪場	約 16,315 m ²
計		約 159,310 m ²

<備考>

駐車台数：約 6 3 0 台

うち

住宅用：約 2 9 0 台

施設用：約 3 4 0 台

駐輪台数：約 4, 4 5 0 台

うち

住宅用：約 1, 8 0 0 台

施設用：約 1, 2 5 0 台

公共駐輪場：約 1, 4 0 0 台

(3) 施設建築敷地の設計の概要

① 設計方針

本事業においては、土地の集約化を図るとともに、合理的かつ健全な高度利用を図る。また、建築敷地内に広場状空地、歩道状空地等の大規模空地の整備を行うことで、防災機能の拡充、回遊性のある歩行者空間の整備、及び魅力的な都市空間の創出を行う。

② 地区施設

区 分		名 称	備 考
道 路	主要区画道路 1 号	特別区道 葛新 400 号	・ 一部拡幅 幅員 11m [整備後：16m]
	区画道路 1 号	特別区道 葛 358 号	・ 一部拡幅 幅員 7.2～14.7m [整備後：10.3～14.7 m]
	区画道路 2 号	特別区道 葛新 265 号	・ 一部拡幅 幅員 6.0m [整備後：6.0～9.5m]
広 場	広場 1 号		・ 新設 約 640 m ²
	広場 2 号		・ 新設 約 200 m ²
その他の公共施設	歩道状空地 1 号		・ 新設 4.0m
	歩道状空地 2 号		・ 新設 4.0m
	歩道状空地 3 号		・ 新設 4.0m

③ 有効空地率

施行地区面積に対する有効空地率は 約 38%である。

$$\begin{aligned}
 \text{※有効空地率} &= (\text{施行地区面積} - \text{建築面積}) / \text{施行地区面積} \times 100\% \\
 &= (30,000 \text{ m}^2 - 18,460 \text{ m}^2) / 30,000 \text{ m}^2 \times 100\% \\
 &\div 38\%
 \end{aligned}$$

(4) 公共施設の設計の概要

① 公共施設調書

区 分		名 称	備 考
道 路	主要区画道路 1 号	特別区道 葛新 400 号	・ 一部拡幅 幅員 11m [整備後：16m]
	区画道路 1 号	特別区道 葛 358 号	・ 一部拡幅 幅員 7.2～14.7m [整備後：10.3～14.7 m]
	区画道路 2 号	特別区道 葛新 265 号	・ 一部拡幅 幅員 6.0m [整備後：6.0～9.5m]
広 場	広場 1 号		・ 新設 約 640 m ²

(5) 施設建築物の設計の概要

① 整備方針

本事業では、バリアフリー等の各種基準を満たし、ファミリータイプを中心に、シニア世帯、共働き世帯、独身世帯等にも対応した多様なタイプの住宅の供給を行う。また、生活サービス施設、子育て支援施設等を併設することにより、住宅の利便性を高め、活気に満ちた地域コミュニティの再生を図る。

② 住宅建設の概要

住宅の種類		戸当り床面積 (壁芯求積)	所有形態
型	戸数		
1LDK～ 4LDK	約 900 戸	平均約 67 m ²	区分所有

(6) 設計図

- ① 施設建築物の設計図 (添付書類 (3) -①)
- ② 施設建築敷地の設計図 (添付書類 (3) -②)
- ③ 公共施設の設計図 (添付書類 (3) -③)

5 事業施行期間

(1) 事業施行期間（予定）

自 令和3年4月28日～至 令和14年3月末日

(2) 建築工事期間（予定）

着工 令和 4年10月

竣工 令和12年11月

6 資金計画

(1) 資金計画

(単位 百万円)

収 入		支 出	
項 目	金 額	項 目	金 額
補 助 金	22,790	調 査 設 計 計 画 費	3,429
公 共 施 設 管 理 負 担 金	1,573	土 地 整 備 費	2,991
防 災 省 エ ネ 緊 急 補 助 金	297	営 繕 費	0
保 留 床 処 分 金	49,127	補 償 費	5,037
そ の 他	1,521	工 事 費	61,901
		事 業 附 帯 費	1,481
		事 務 費	212
		そ の 他	257
合 計	75,308	合 計	75,308

添付書類

(1) 施行地区の位置図

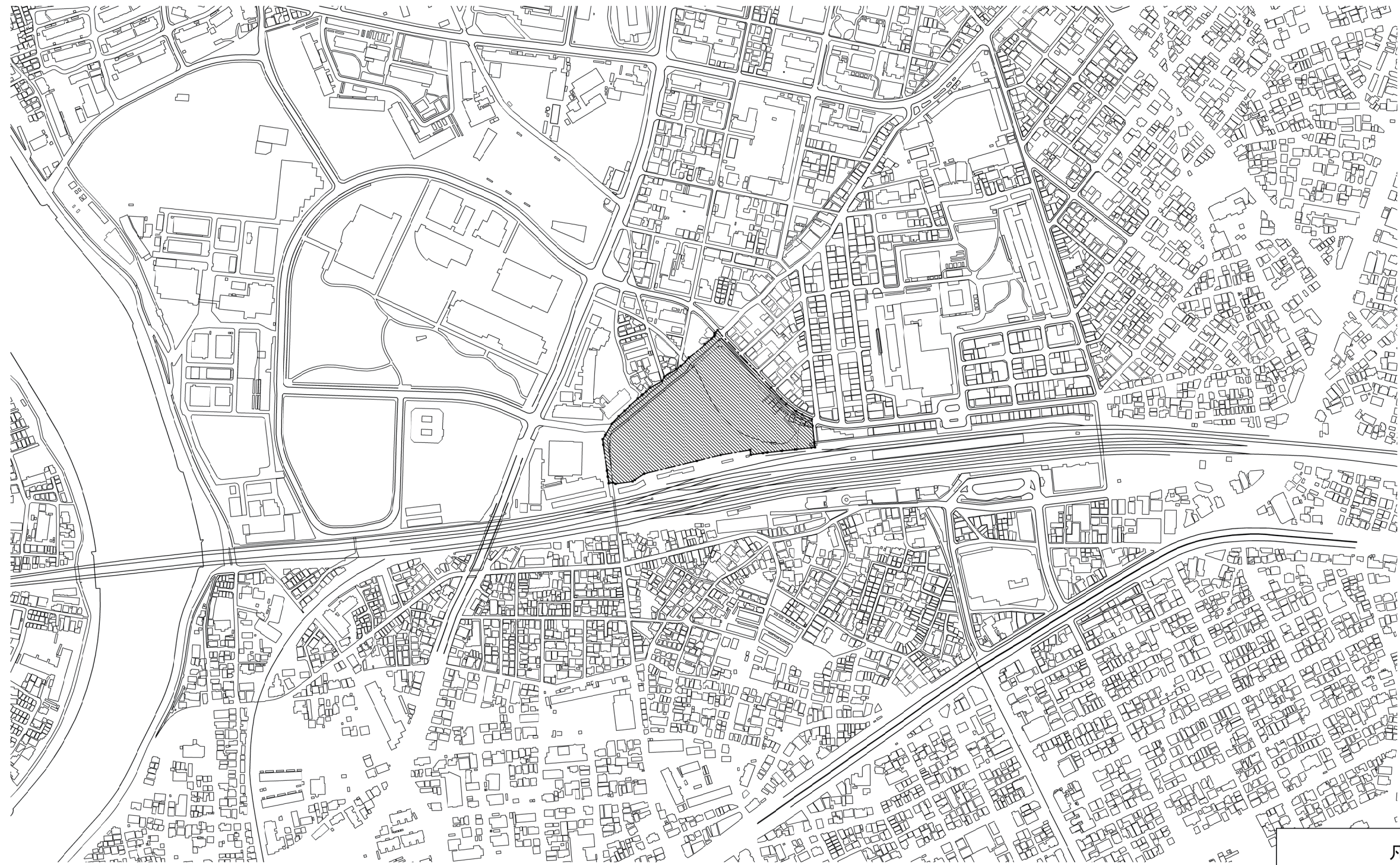
(2) 施行地区の区域図

(3) -① 施設建築物の設計図

(3) -② 施設建築敷地の設計図

(3) -③ 公共施設の設計図

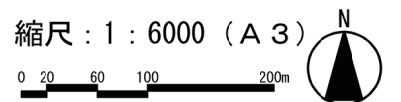
添付書類（１）施行地区位置図



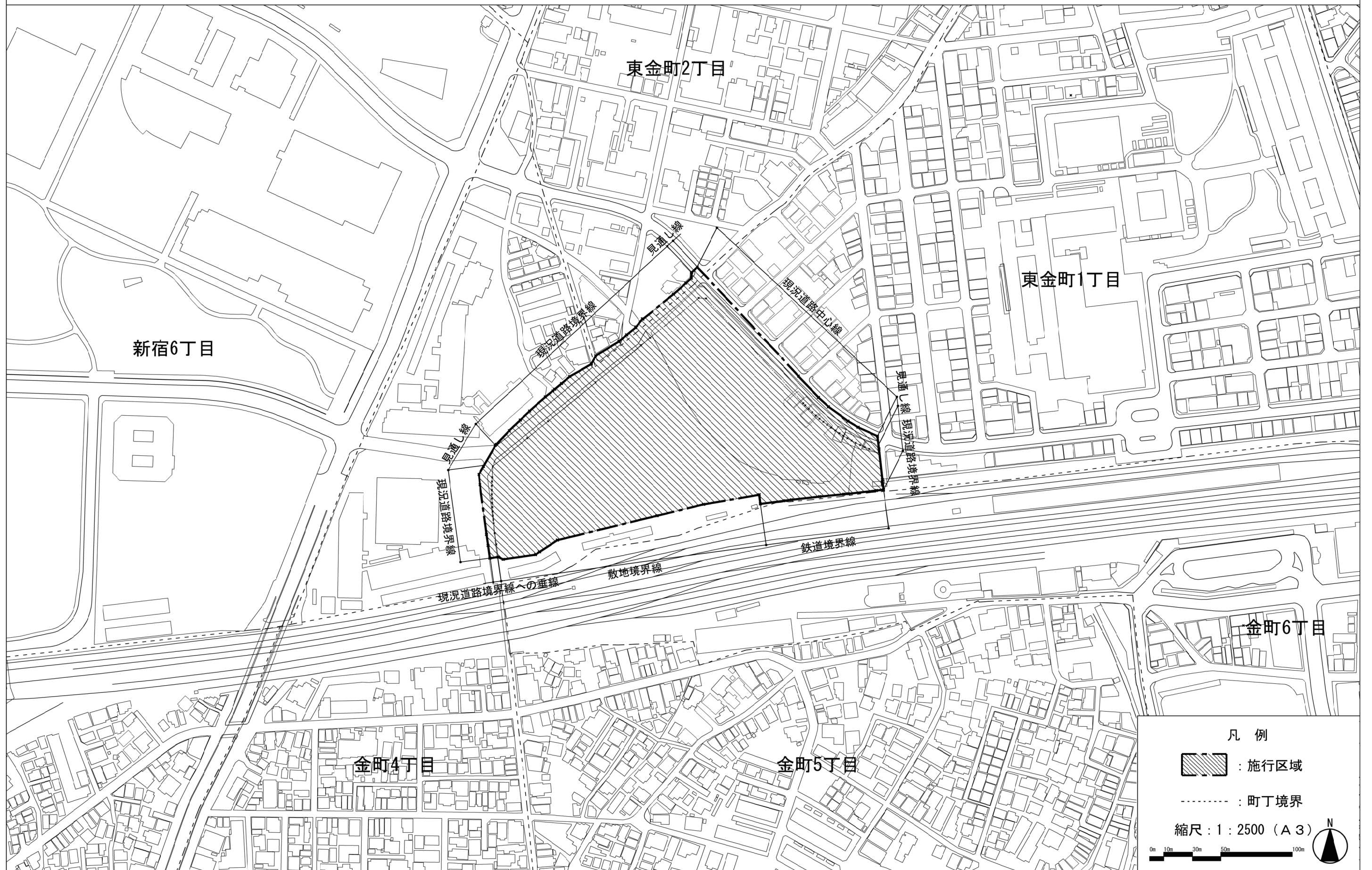
凡 例

 : 施行区域

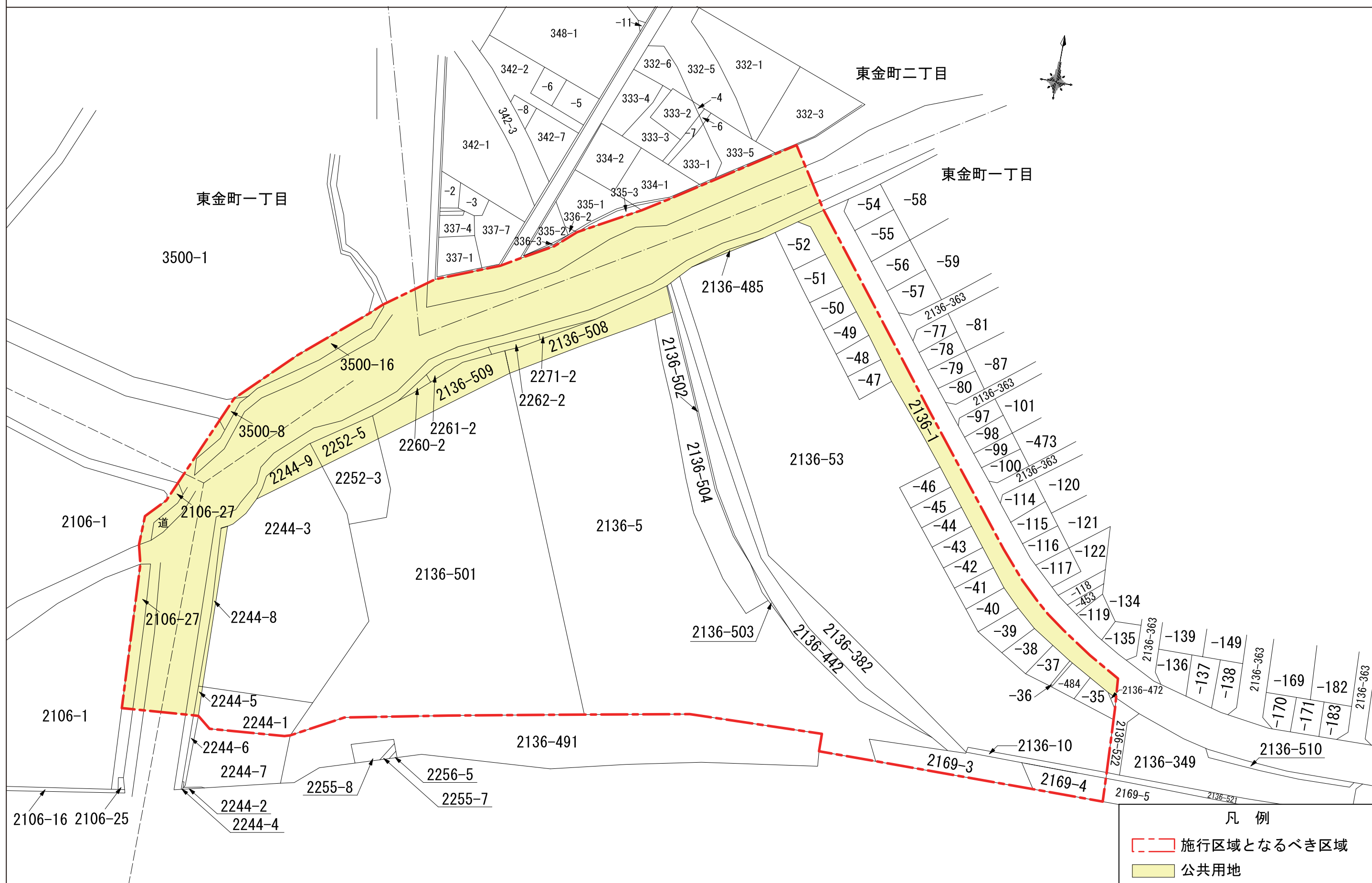
縮尺：１：６０００（Ａ３）



添付書類（２）施行地区区域図



添付書類（２）施行地区区域図②



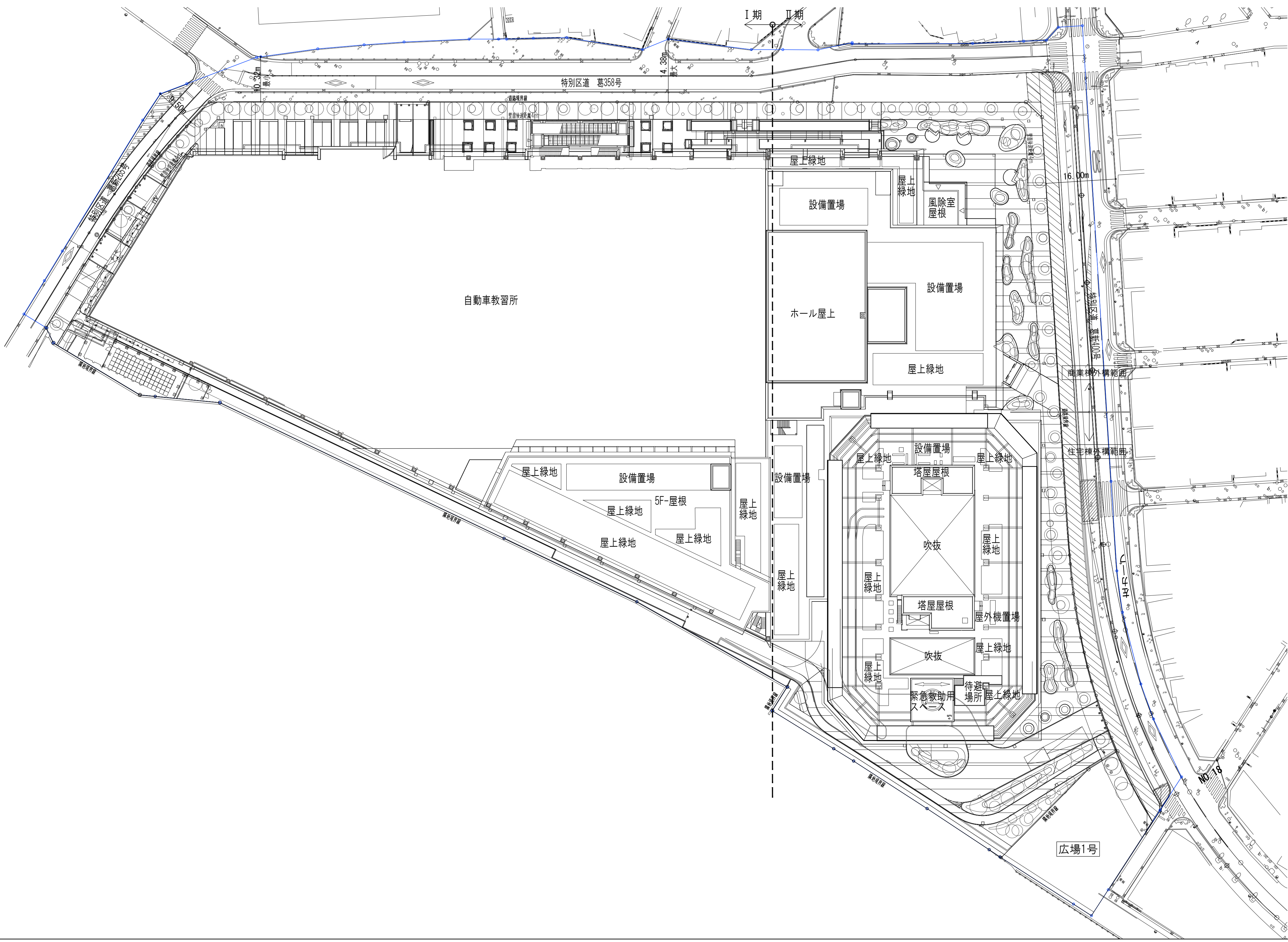
添付書類（３） 設計図

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

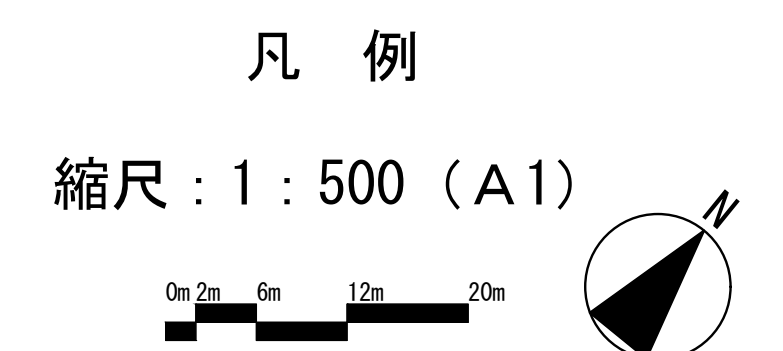
①施設建築物の設計図

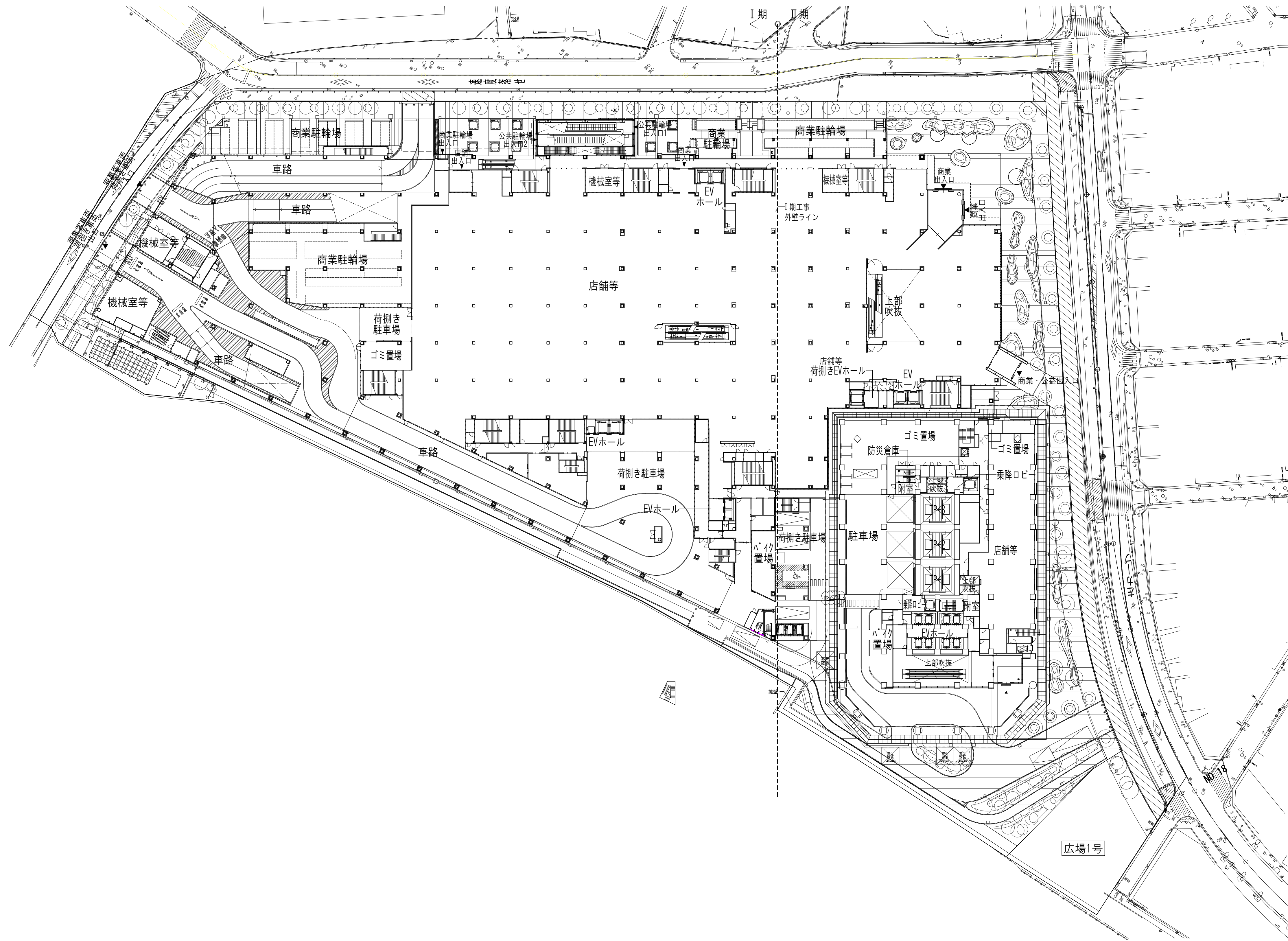


凡 例

縮尺：1：500（A1）

0m 2m 6m 12m 20m

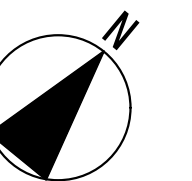


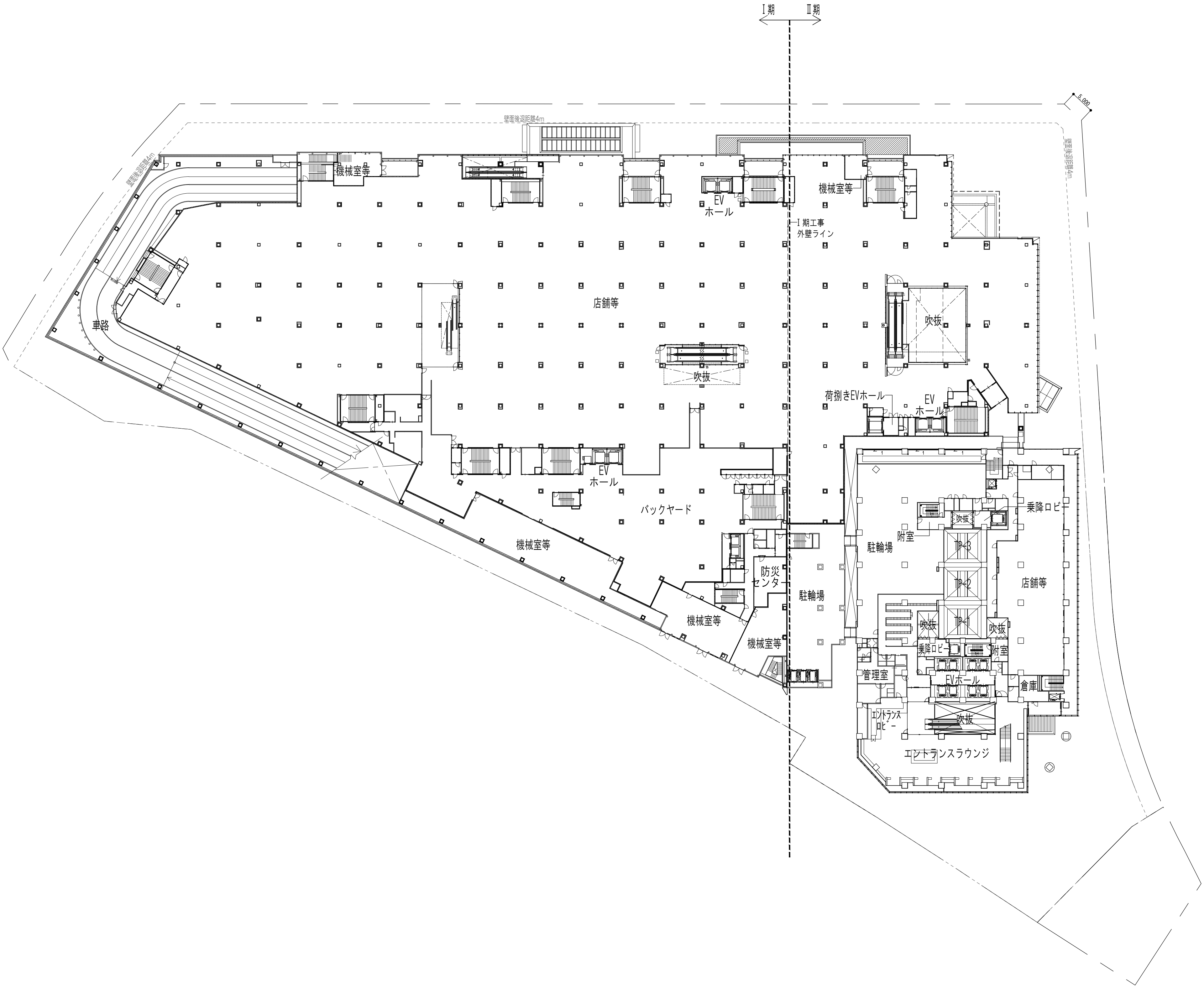


凡 例

縮尺：1：500（A1）

0m 2m 6m 12m 20m

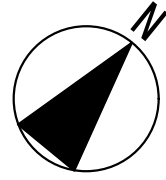


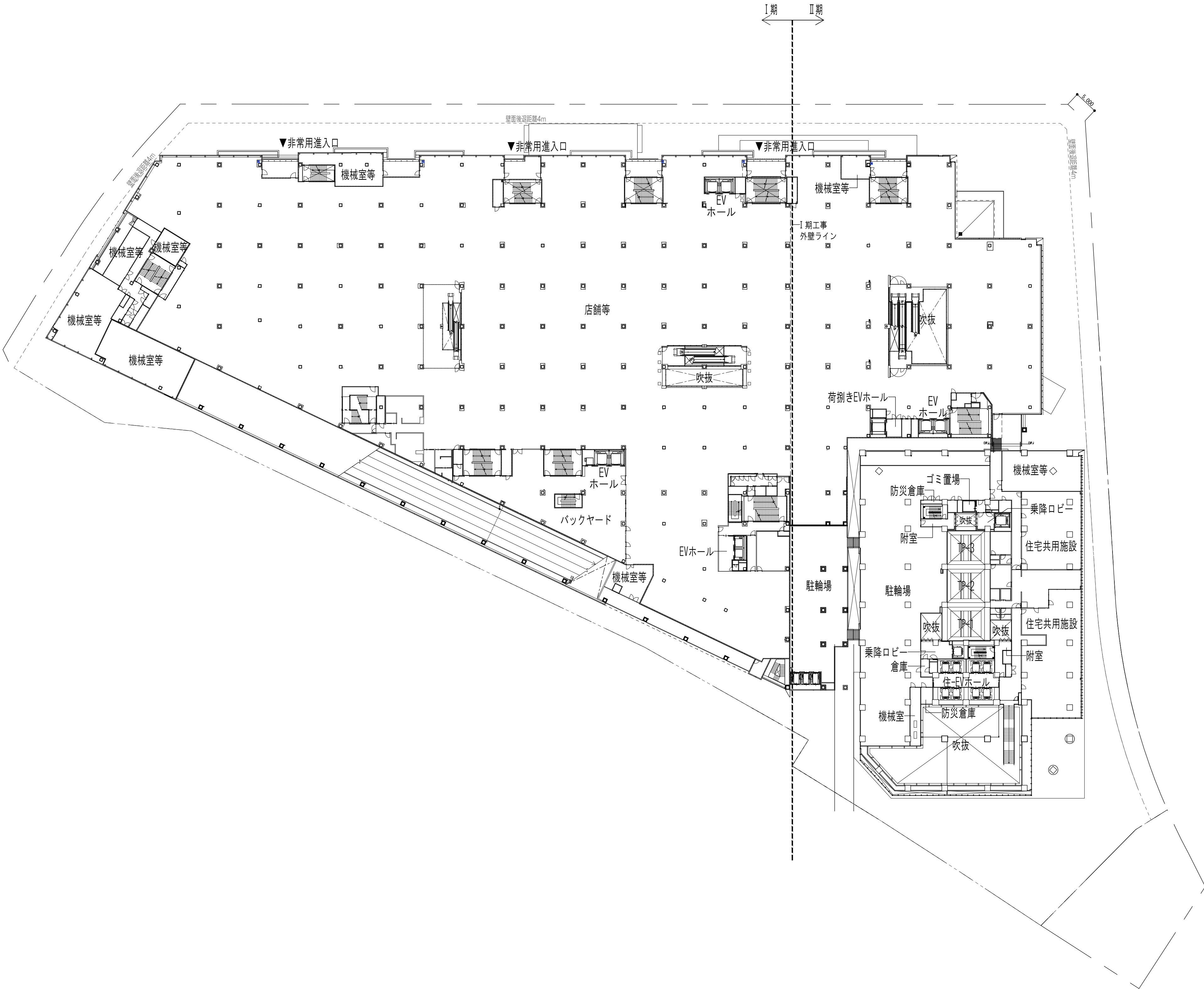


凡 例

縮尺：1：500（A1）

0m 2m 6m 12m 20m

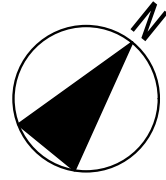


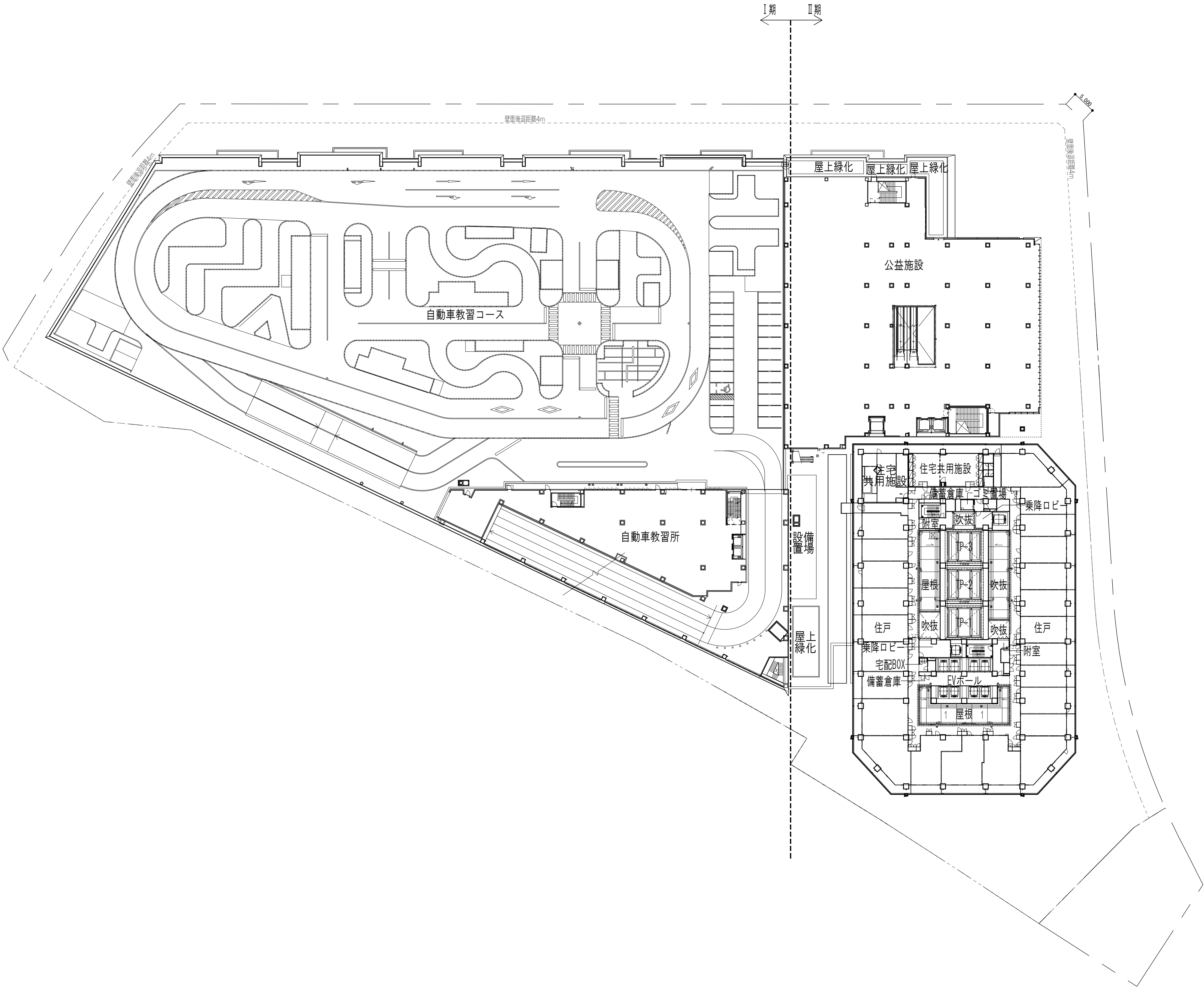


凡 例

縮尺：1：500（A1）

0m 2m 6m 12m 20m

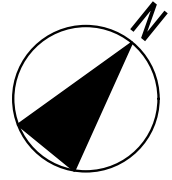


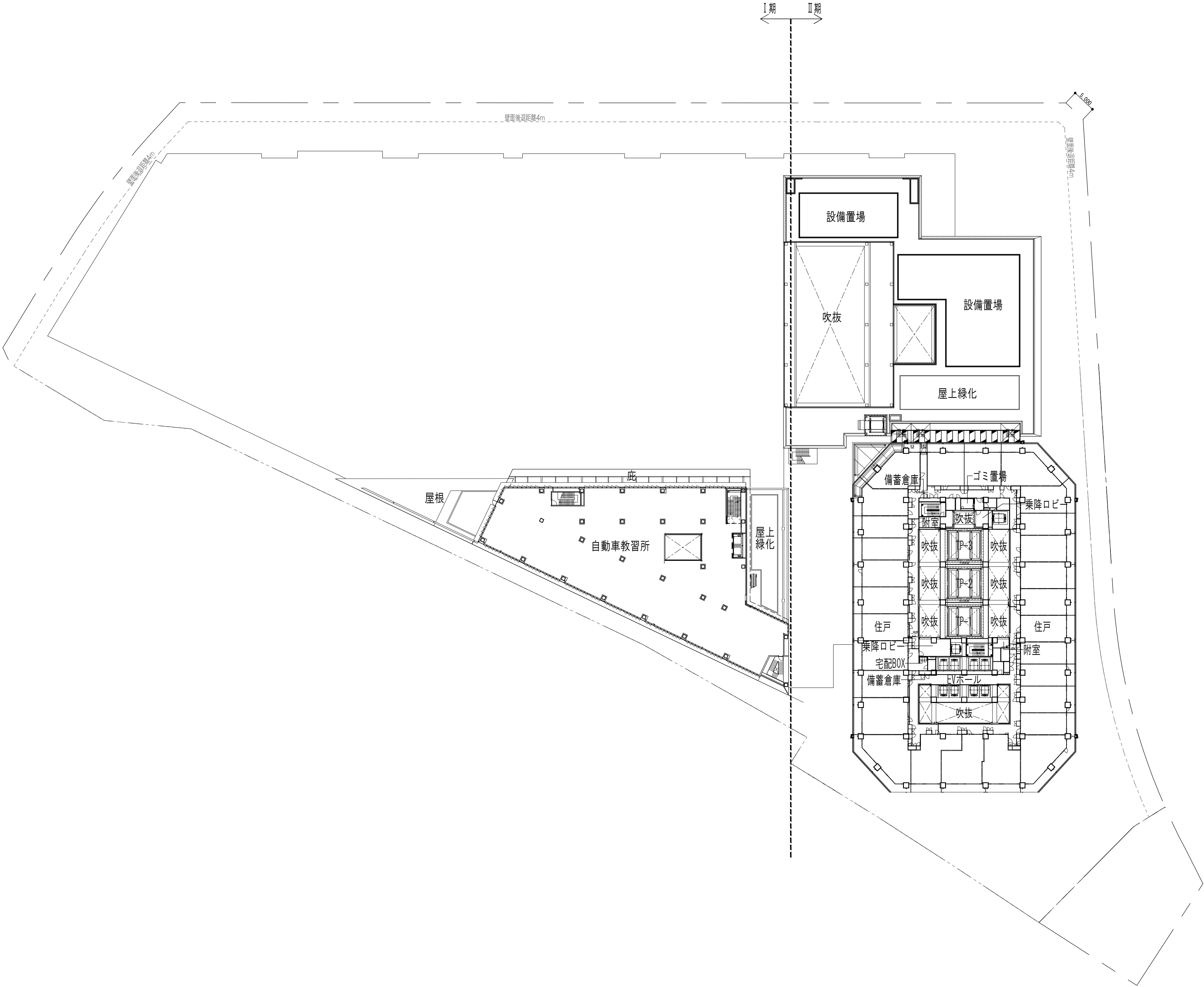


凡 例

縮尺：1：500（A1）

0m 2m 6m 12m 20m

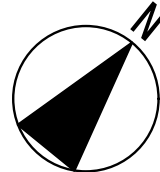


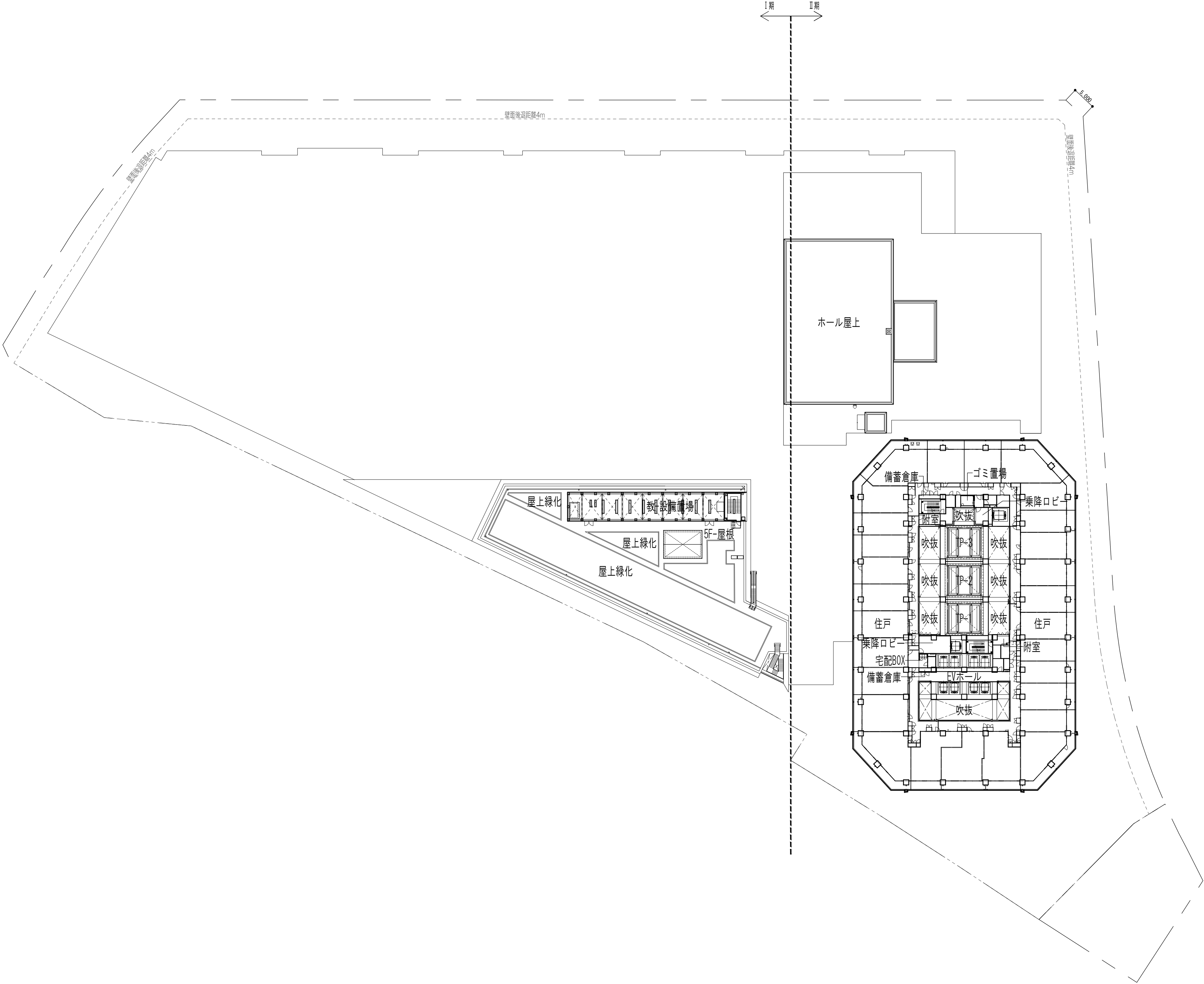


凡 例

縮尺：1：500（A1）

0m 2m 6m 12m 20m

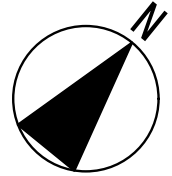


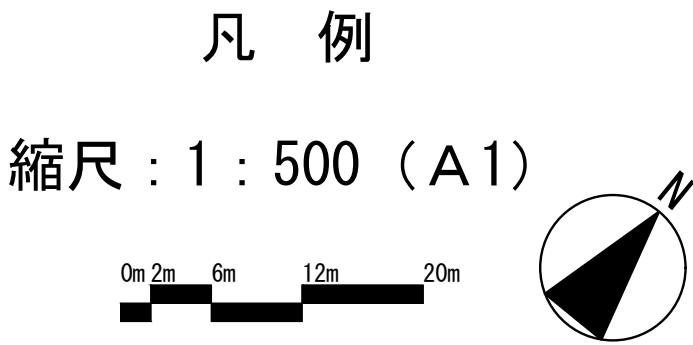
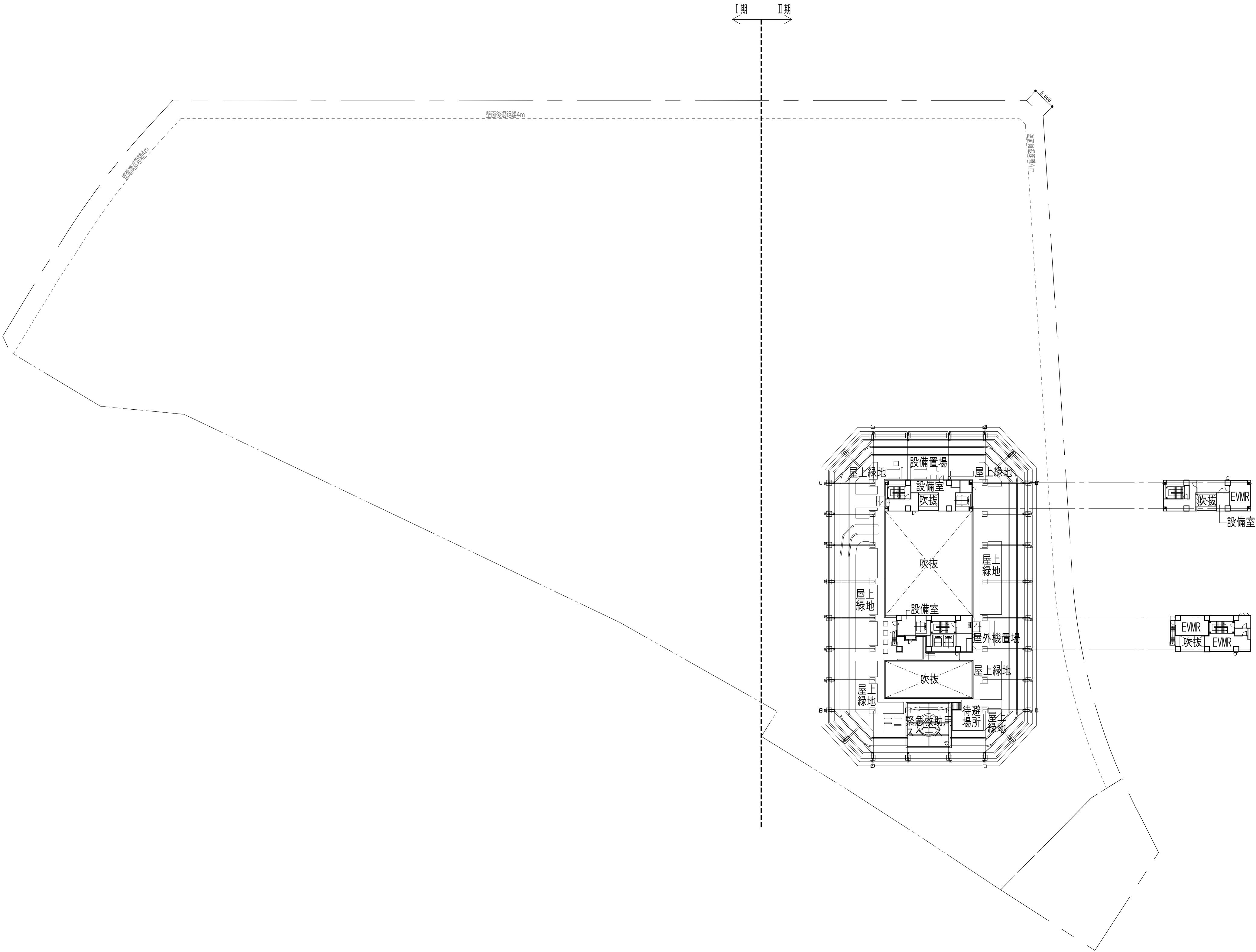


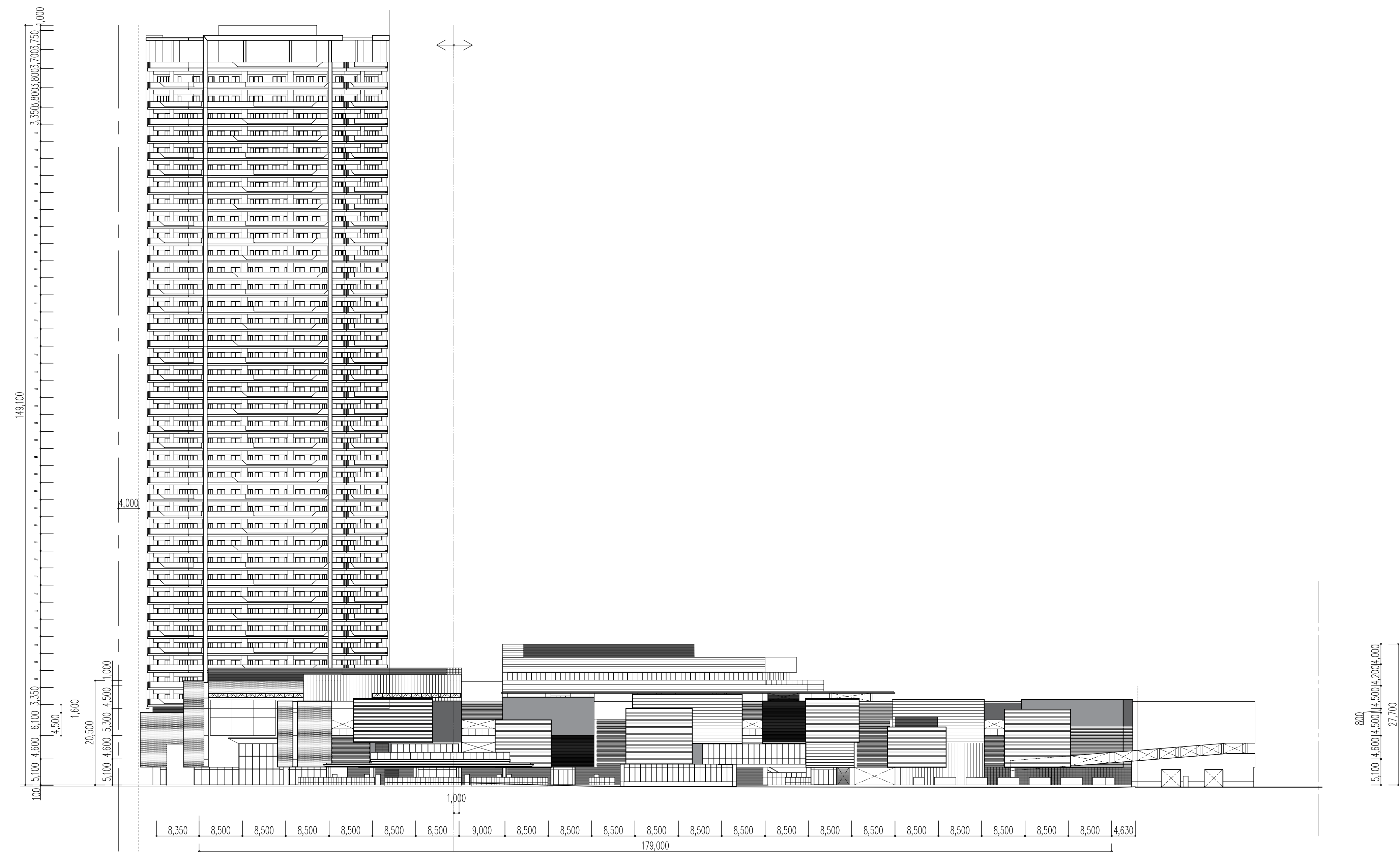
凡 例

縮尺：1：500（A1）

0m 2m 6m 12m 20m



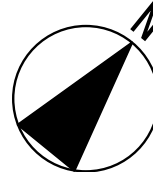


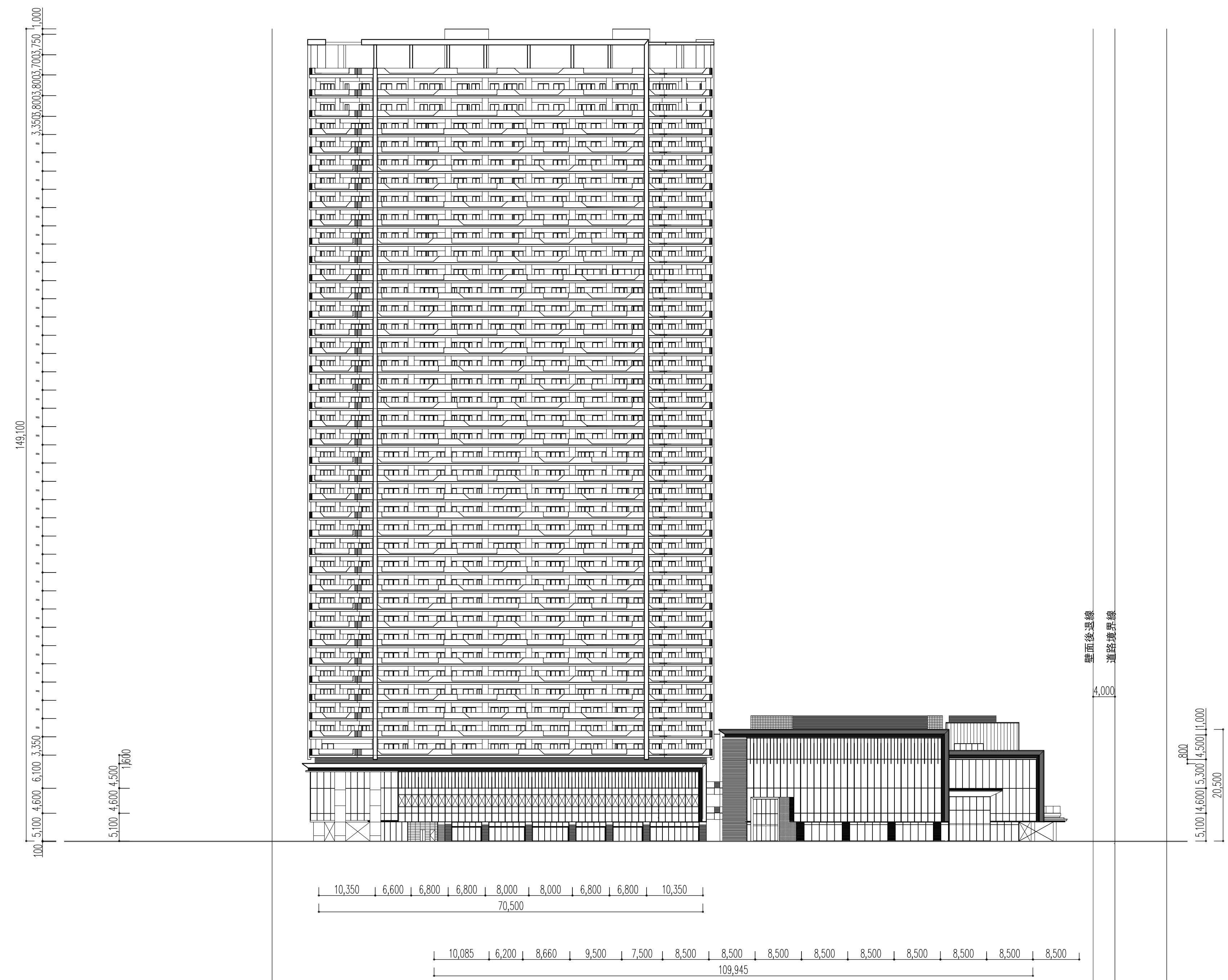


凡 例

縮尺：1：500（A1）

0m 2m 6m 12m 20m

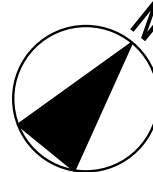


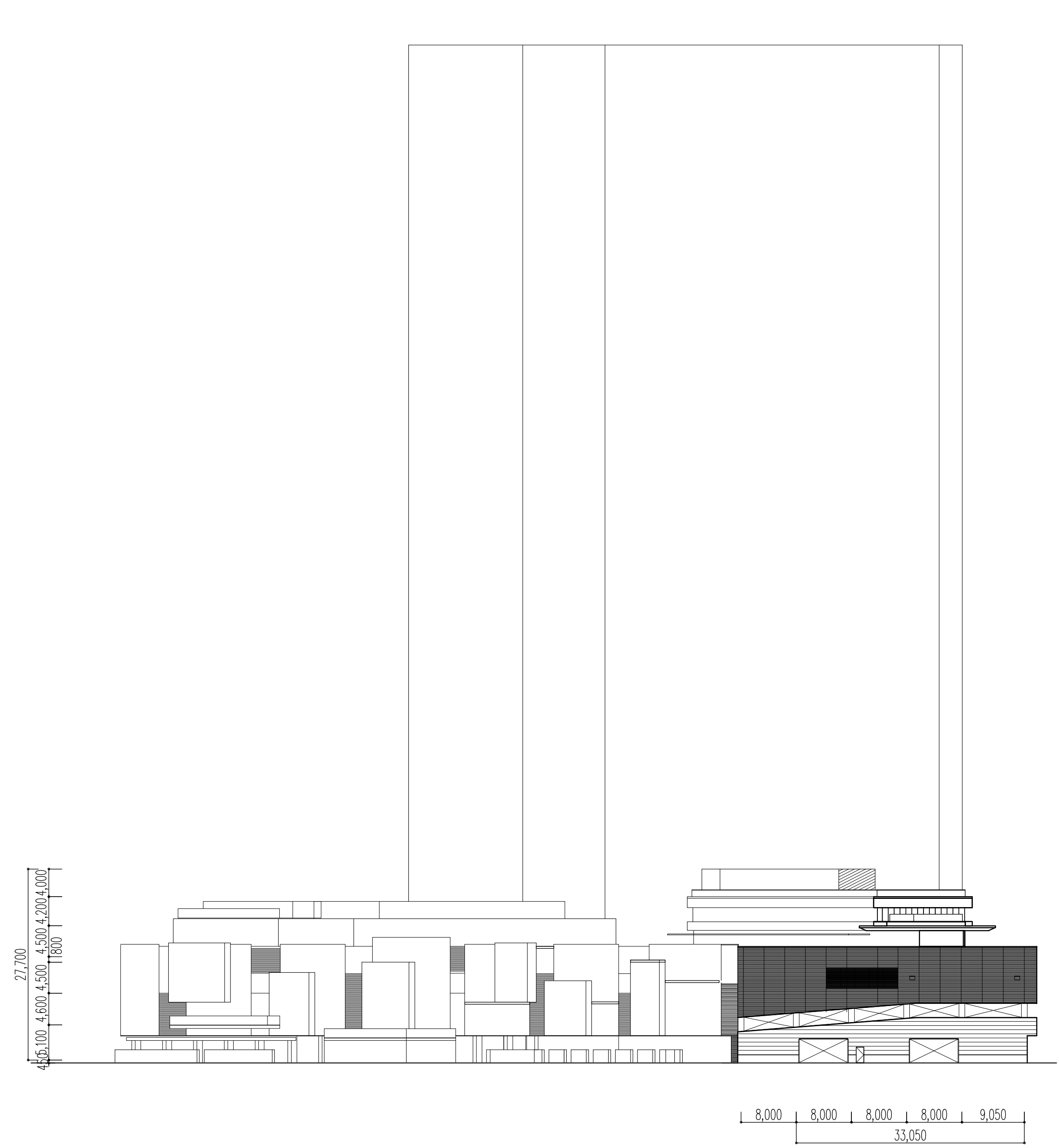


凡 例

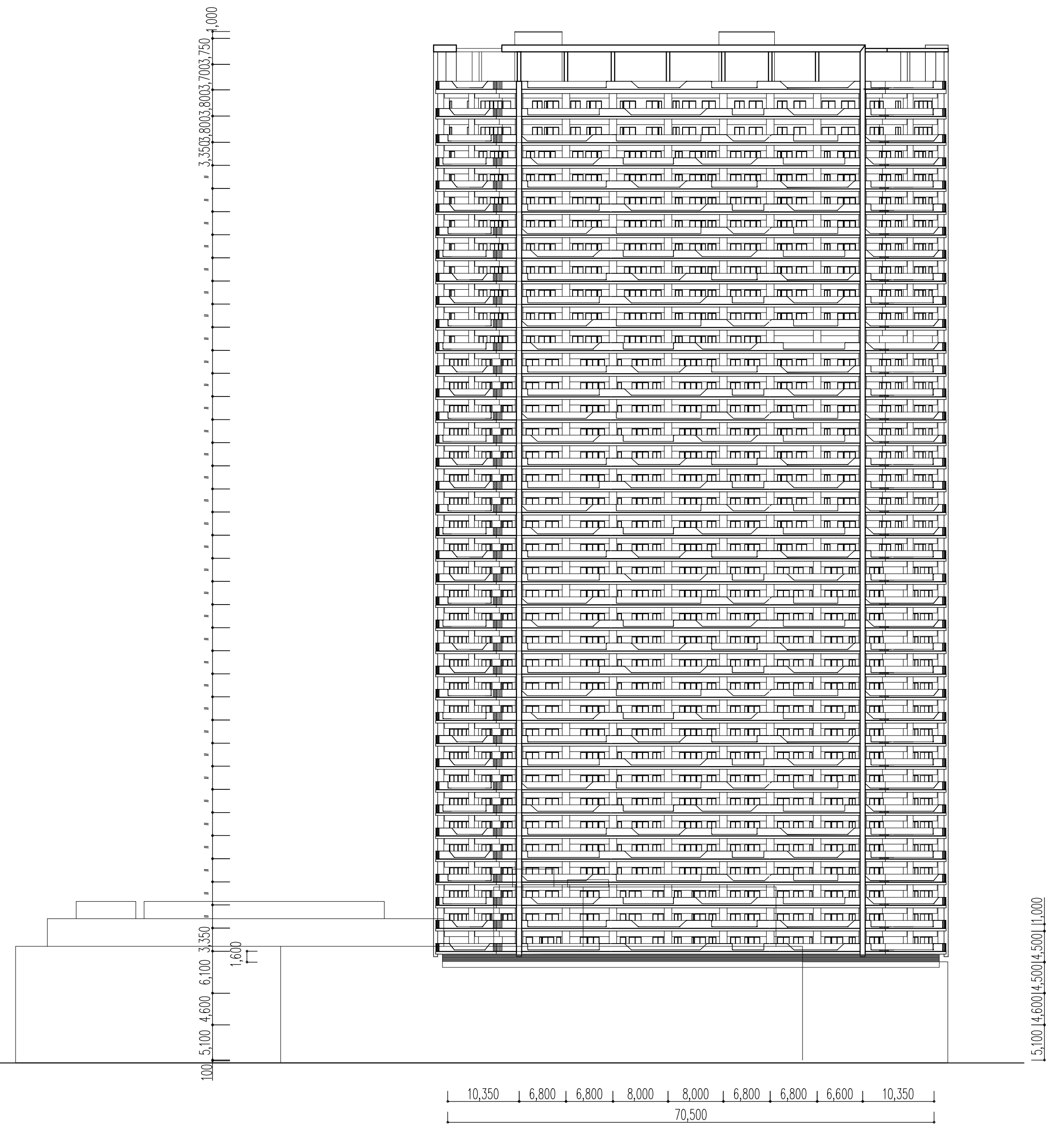
縮尺：1：500（A1）

0m 2m 6m 12m 20m





西側立面図①

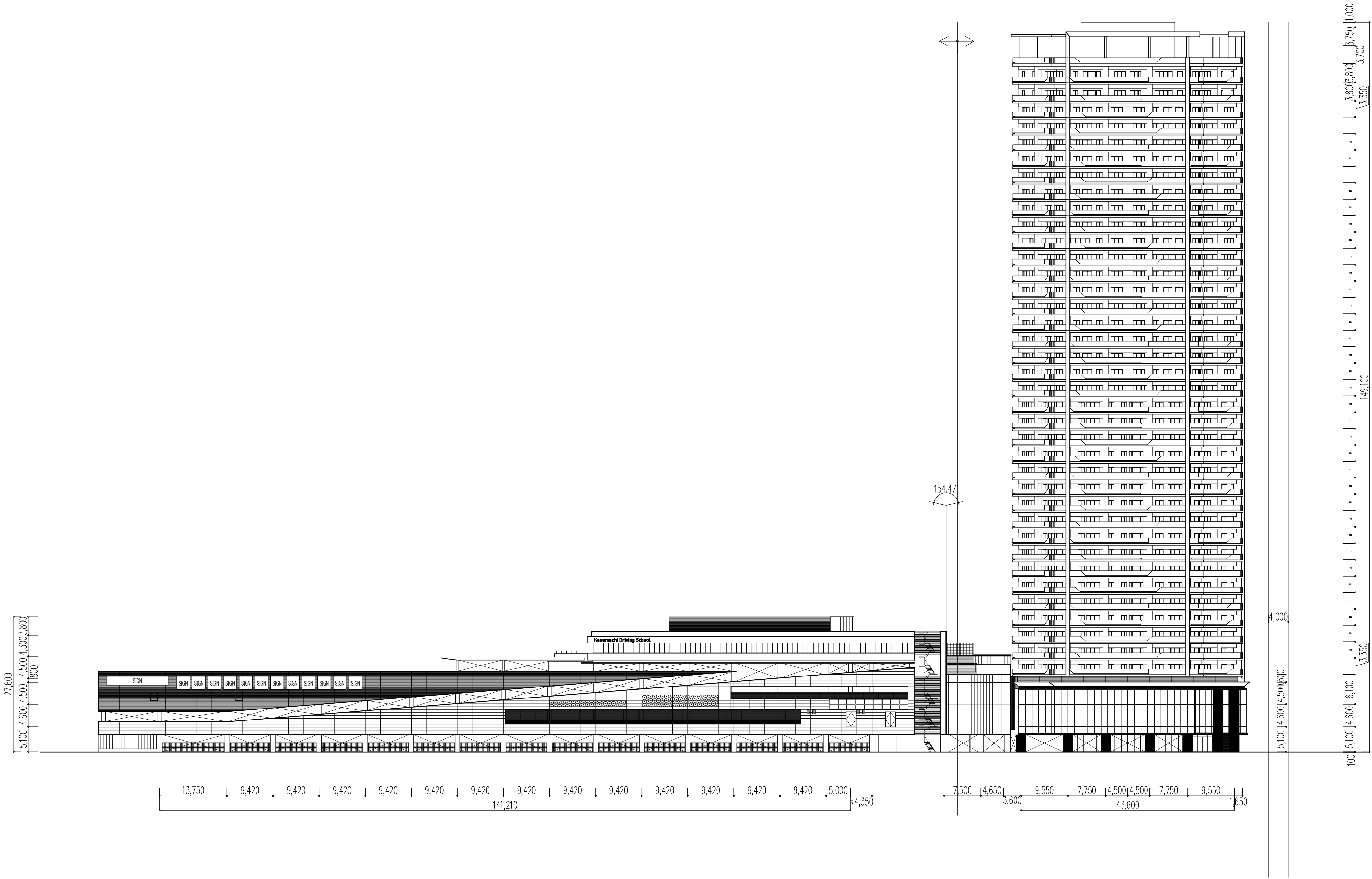


西側立面図②

凡 例

縮尺：1：500（A1）

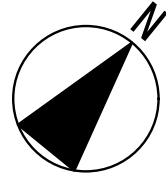
0m 2m 6m 12m 20m

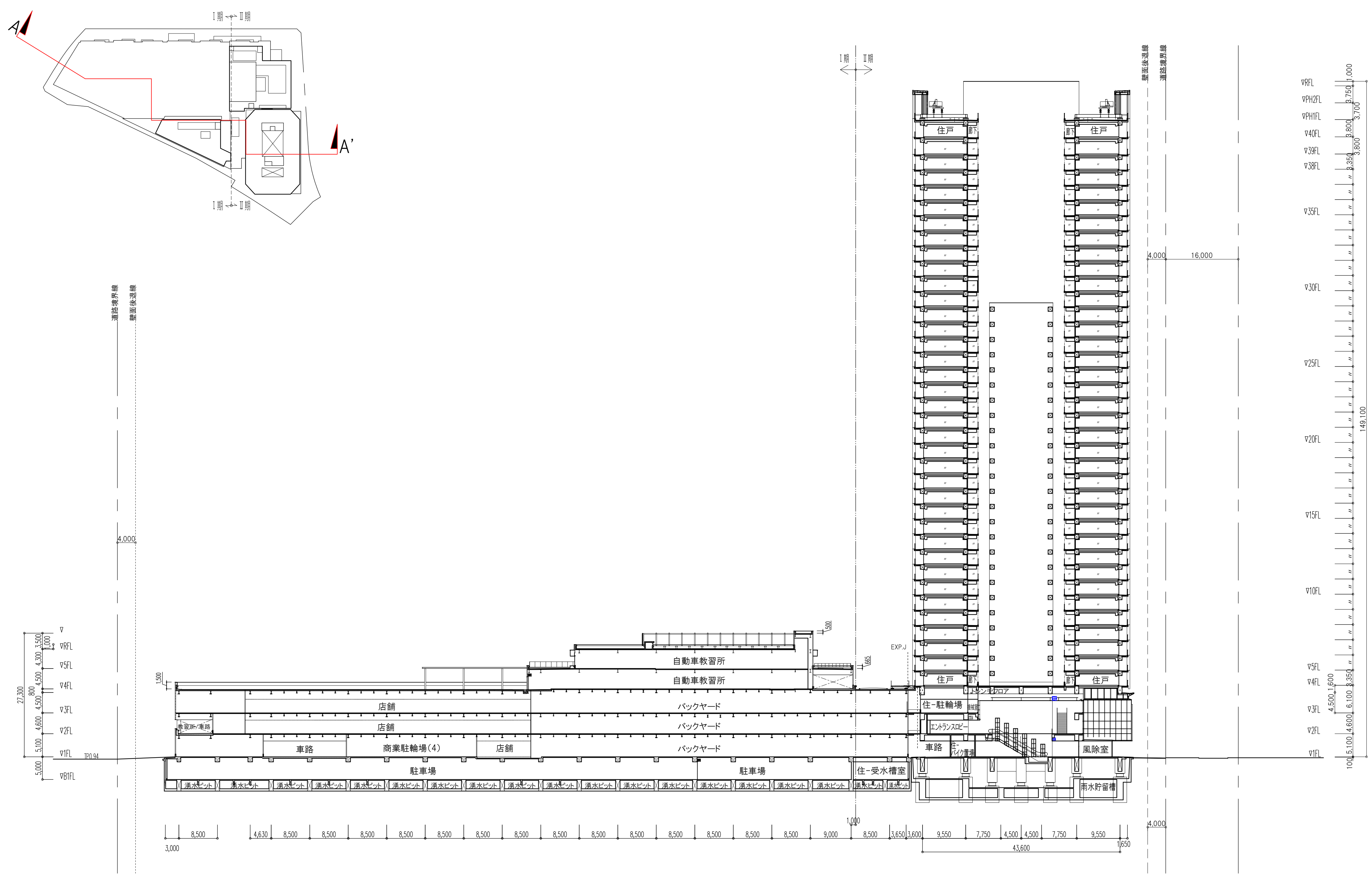


凡 例

縮尺：1：500（A1）

0m 2m 6m 12m 20m

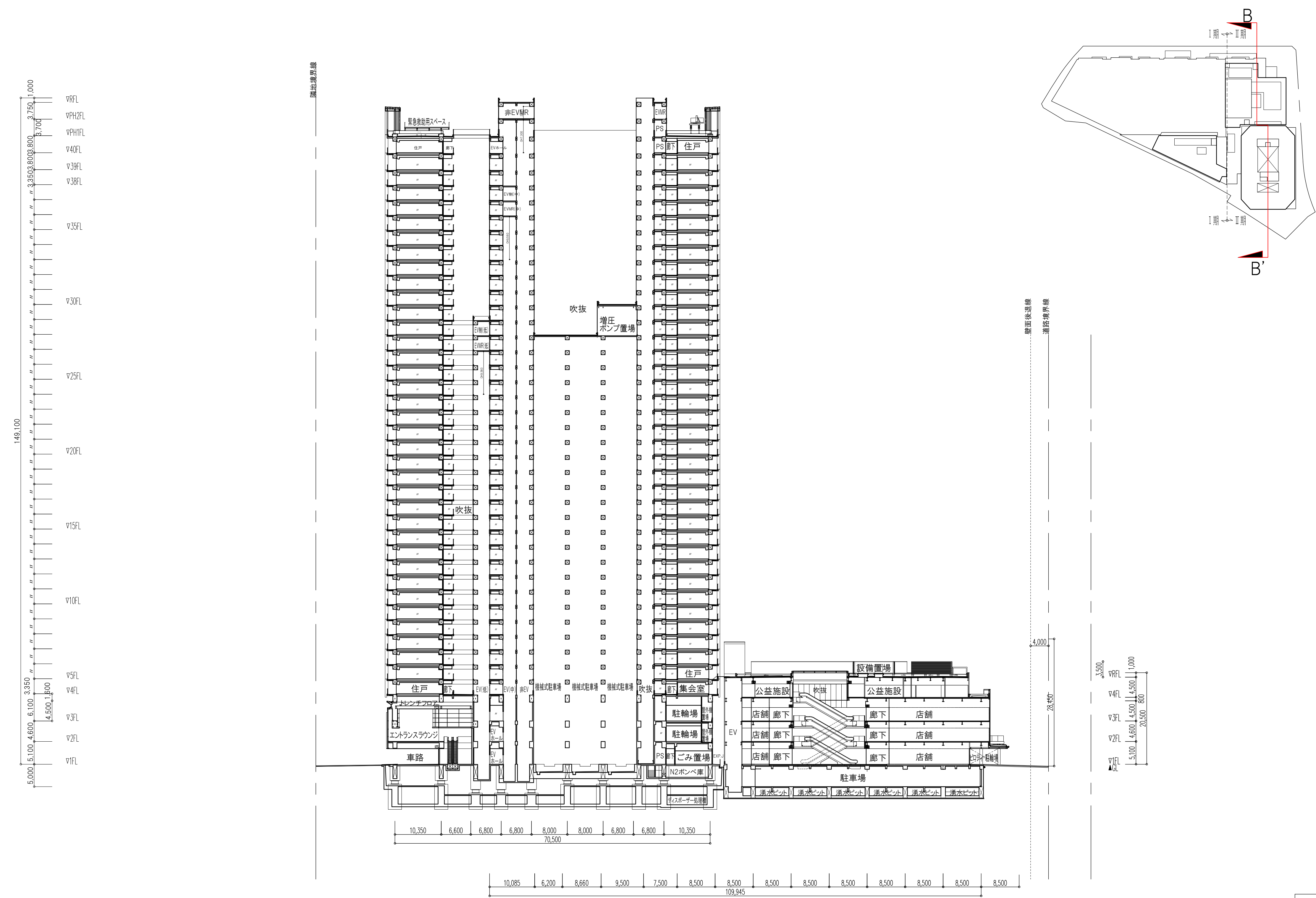




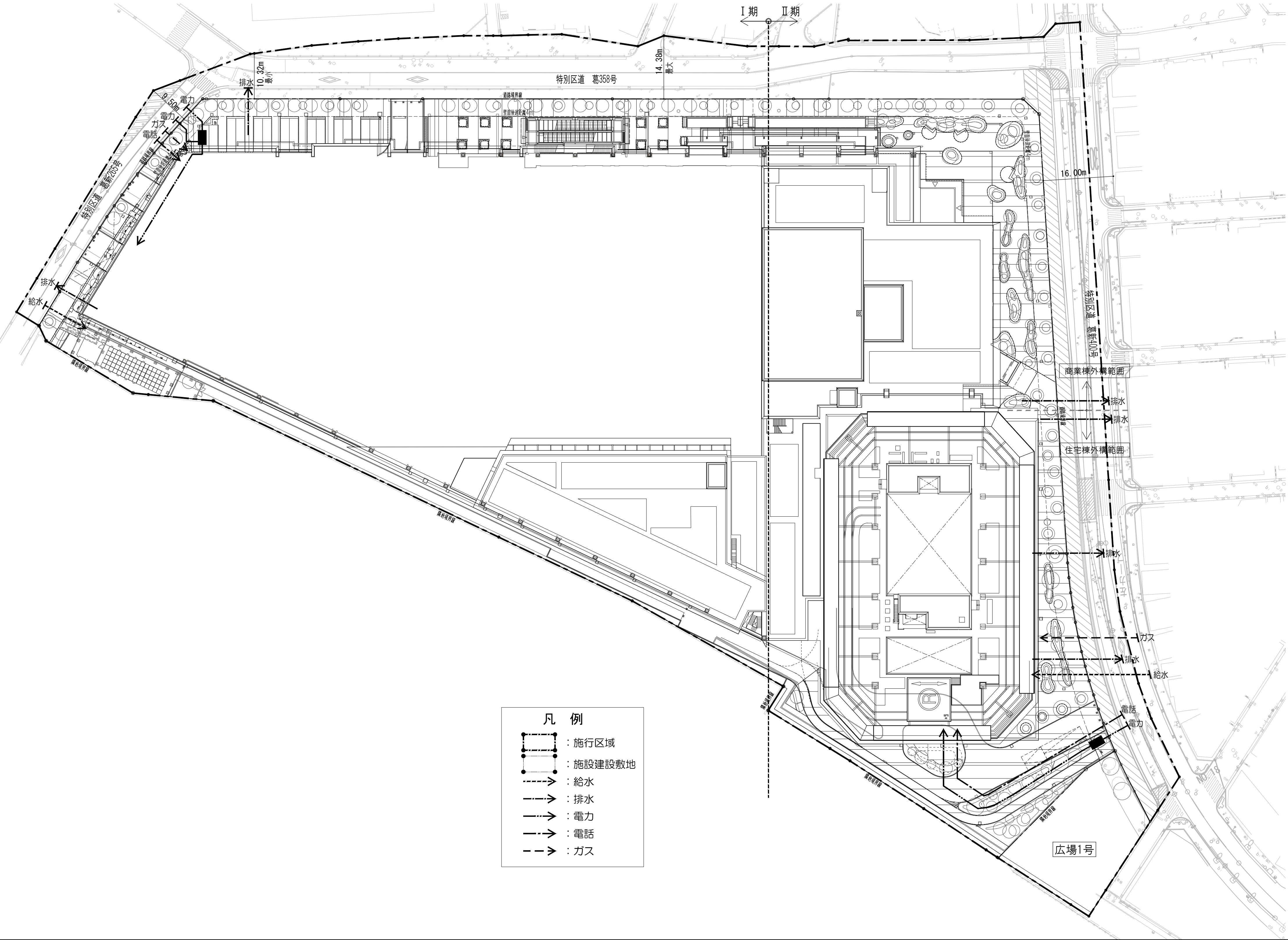
凡 例

縮尺：1：500（A1）

0m 2m 6m 12m 20m



②施設建築敷地の設計図



- 凡 例
- : 施行区域
 - : 施設建設敷地
 - : 給水
 - : 排水
 - : 電力
 - : 電話
 - : ガス

- 凡 例
- 縮尺 : 1 : 500 (A1)
- 0m 2m 6m 12m 20m
-

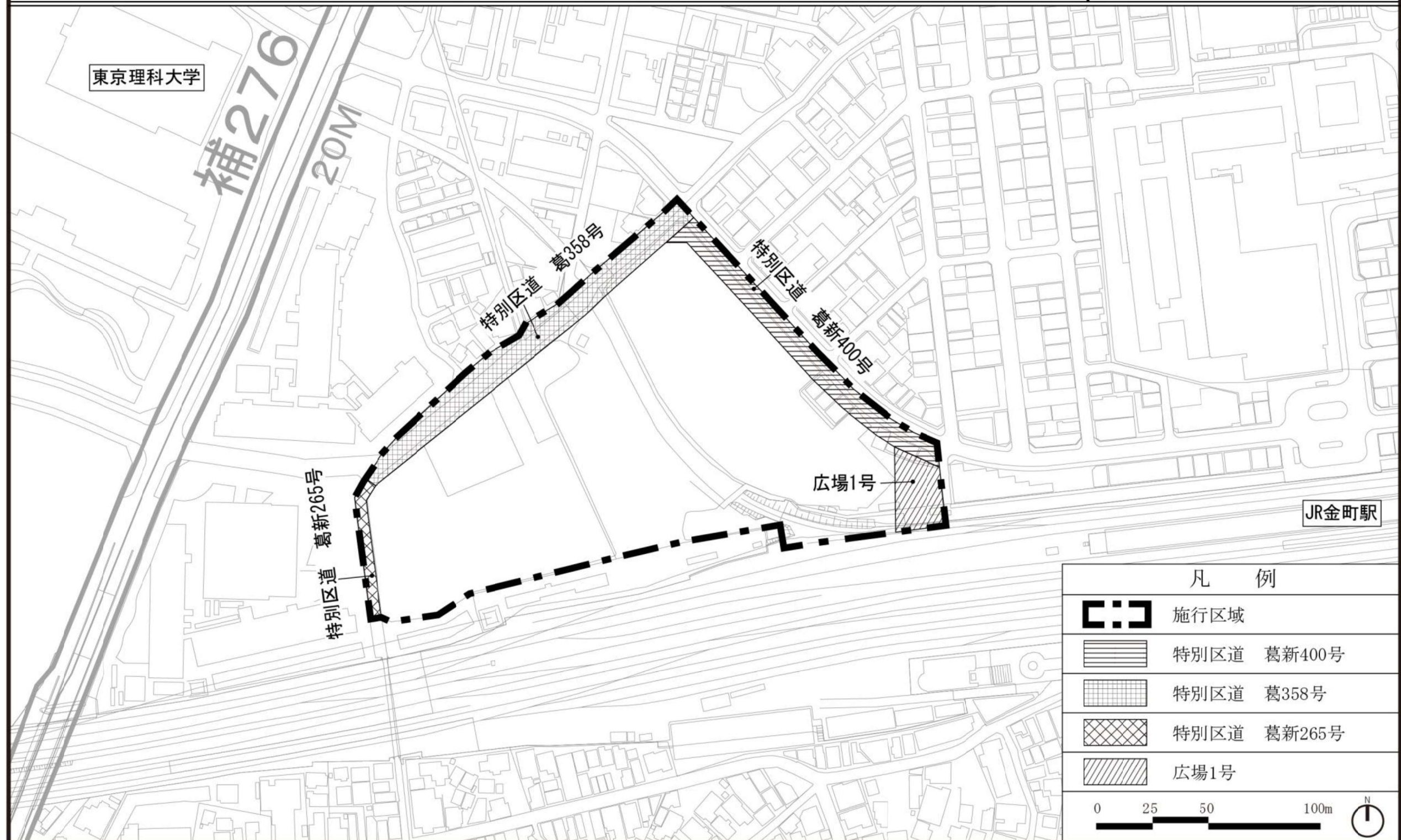
③公共施設の設計図

東京都市計画第一種市街地再開発事業(案)

東金町一丁目西地区第一種市街地再開発事業 計画図 2

(公共施設の配置
及び街区の配置)

〔葛飾区決定〕



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 30都市基交著第158号 / (承認番号) 30都市基街都第188号、平成30年10月25日 / (承認番号) 30都市基交都第22号、平成30年10月18日

