

立石駅北口地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

令和3年 4月28日（事業計画認可）

令和4年 12月 2日（第1回変更認可）

立石駅北口地区市街地再開発組合

立石駅北口地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

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	1～2
(1) 施行地区の位置	
(2) 施行地区位置図	
(3) 施行地区の区域	
(4) 施行地区区域図	
(5) 施行地区の面積	
4. 設計の概要	3～7
(1) 設計説明書	
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	
(2) 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	
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	7
(1) 資金計画	
7. 添付書類	8

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

立石駅北口地区

(2) 事業の名称

東京都市計画事業 立石駅北口地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

立石駅北口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

当地区は葛飾区の広域行政拠点に位置付けられる京成押上線立石駅の北口側に近接した「葛飾区立石四丁目・七丁目」に位置しており、駅前の商業地として長らく発展してきたが、道路等の都市基盤が未整備のまま市街化したため、細街路が多く、老朽化した木造家屋等が密集している。当地区は、都市高速鉄道京成押上線立石駅北側に隣接し、連続立体交差事業と併せて、都市基盤の整備、防災性・居住環境の向上、商業環境の改善によるまちの活力の向上など、様々な課題の解決が望まれる地区である。

このような状況を受け、平成9年、「立石駅北口地区再開発研究会」を発足しまちづくりの取り組みを続けてきた。平成19年には「立石駅北口地区市街地再開発準備組合」を設立し、市街地再開発事業の施行を念頭に具体的な検討作業を実施してきた。

(2) 事業の目的

当地区の市街地再開発事業は、適切な土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るとともに、防災性の向上及び居住環境を改善する。また、安全・安心に住み続けられる生活環境の創出、駅前商業地としての魅力をさらに引き出し、賑わい・交流の場の継承と充実、道路交通基盤としての交通広場等の整備とインフラの強化を目的とする。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

当地区は、京成押上線立石駅北口側に隣接した「葛飾区立石四丁目・七丁目」に位置する約2.2haの地区である。

当地区の東側は補助線街路第274号線（現況幅員9m、計画幅員18m）の中心線、北側は葛飾区画街路第3号線（現況幅員5.5m、計画幅員16m）の対側、西側は特別区道葛322号線（現況幅員10m、計画幅員変更なし）の東京都水道局と葛飾区の所有境界線、南側は都市高速鉄道京成押上線が、それぞれ地区の境界線となっている。

(2) 施行地区位置図

添付書類（1）のとおり。

(3) 施行地区の区域

東京都葛飾区立石四丁目560番1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 15, 16, 18, 20

同 561番1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22,
24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36

同 562番1, 2, 4, 5, 6

同 563番

同 567番1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9

同 568番1, 2

同 569番1, 2, 3, 4, 5

同 570番1, 2, 3, 4, 5

同 571番1, 3, 4, 5, 6

同 572番1, 2, 3

同 573番1, 4, 5, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18

同 574番1, 2, 3, 4

同 575番1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 11, 13, 14, 15

同 576番1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22,
23, 25, 27, 30, 31, 32, 33, 34

同 577番1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18,
19, 20

同 634番4, 5

同 665番

同 666番

同 667番

同 668番

同 669番

東京都葛飾区立石七丁目544番10の一部

同 545番3の一部

同 546番1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 12, 14, 15, 17, 18, 19, 20

同 547番1, 2, 3, 4, 5

同 548番1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22

同 557番1, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17

同 558番1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

同 559番1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14

同 560番

東京都葛飾区立石四丁目の公有地の一部

東京都葛飾区立石七丁目の公有地の一部

(4) 施行地区区域図

添付書類 (2) のとおり。

(5) 施行地区の面積

約 2.2ha

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

立石駅周辺の中心的な場所となるため、賑わいと緑の連続する歩行者空間整備によるまちの骨格軸を形成し、交通広場を中心に東西両街区の低層部を商業・公益的施設等の用途とし、地域としての一体性を図り、かつ東西両街区に高層建築物を計画し、両街区が一体となったまとまりと統一感のある景観形成を目指す。

2) 施設建築物の設計の概要

(イ) 設計方針

西街区

主要用途を住宅とし、駅前の賑わいを創出するため、低層部には商業施設を配置する。住宅は、地権者の生活再建を図るための居住用、又は賃貸用とし、保留床部分を分譲住宅として計画する。防災性と居住環境を向上させ、定住人口の増加を図る。

商業施設は地域での日常生活をサポートし、地域の活性化、賑わい創出を図るため、1階から3階にかけて配置する。1階は最寄り品目を取り扱うスーパーマーケットを想定した店舗を中心に、専門店を交通広場に面して配置することで、駅前から施設全体まで人が回遊する計画とし、地域に根付く商業施設とする。地下部分は商業用駐車場及び住宅用駐車場とし、住宅のコア部分にはタワーパーキングを配置し必要台数を確保する。

東街区

広域行政拠点の一翼を担う施設として3階から上層を葛飾区総合庁舎の移転候補部分として計画をし、駅に隣接する利便性の高い行政サービス施設として整備するとともに、防災機能の強化他環境負荷を低減する建物を計画する。1、2階の低層部には店舗の他に、公益的施設として子育て支援施設等を計画する。

(ロ) 建ぺい率及び容積率等

	建築敷地面積	建築面積 (注1)	延べ面積 (容積対象床面積) (注2)	建ぺい率	容積率 (注2)
西街区	約 7,130 m ²	約 4,900 m ²	約 84,580 m ² (約 56,970 m ²)	約 68%	約 800%
東街区	約 4,660 m ²	約 3,230 m ²	約 41,750 m ² (約 32,610 m ²)	約 70%	約 700%

(注1) タワーパーキングを含む。

(注2) 駐車場面積を含む。

(ハ)各階床面積等

西街区

階	主要用途	床面積 (㎡)	備考
PH3階	機械室	約60	構造：鉄筋コンクリート造一部鉄骨造
PH2階	機械室	約140	
PH1階	重要無線室、機械室	約200	規模：地下2階 地上36階建 塔屋3階付
36階	住宅	約1,920	高さ：約12.5m
35階	〃	約1,930	
34階	〃	約1,930	その他施設
33階	〃	約1,930	(1) 駐車場 約220台
32階	〃	約1,930	
31階	〃	約1,930	(2) 駐輪場 約1470台
30階	〃	約1,930	
29階	〃	約2,050	
28階	〃	約1,930	
27階	〃	約2,050	
26階	〃	約2,050	
25階	〃	約1,930	
24階	〃	約1,930	
23階	〃	約1,930	
22階	〃	約1,930	
21階	〃	約1,930	
20階	〃	約1,930	
19階	〃	約1,920	
18階	〃	約1,920	
17階	〃	約1,920	
16階	〃	約1,920	
15階	〃	約1,920	
14階	〃	約1,920	
13階	〃	約1,920	
12階	〃	約1,920	
11階	〃	約1,920	
10階	〃	約1,920	
9階	〃	約1,920	
8階	〃	約1,920	
7階	〃	約1,920	
6階	〃	約1,920	
5階	〃	約1,920	
4階	住宅	約2,250	
3階	店舗・駐輪場	約4,050	
2階	店舗	約3,800	
1階	店舗	約3,890	
B1階	駐輪場	約690	
B2階	機械室・駐車場	約7,570	
合計		約84,580	

東街区

階	主要用途	床面積 (㎡)	備考
PH2階	機械室	約40	構造：鉄筋コンクリート造
PH1階	機械室	約270	
13階	業務（葛飾区総合庁舎予定）	約1,350	規模：地下3階 地上13階建 塔屋2階付
12階	〃	約2,510	高さ：約7.5m
11階	〃	約2,630	
10階	〃	約2,630	その他施設
9階	〃	約2,630	(1) 駐車場 約80台
8階	業務（葛飾区総合庁舎予定）	約2,630	(2) 駐輪場 約580台
7階	業務（東京都税事務所予定）	約2,630	
6階	業務（葛飾区総合庁舎予定）	約2,630	
5階	〃	約2,660	
4階	〃	約2,660	
3階	業務（葛飾区総合庁舎予定）	約2,690	
2階	公益的施設・店舗	約2,590	
1階	店舗・業務（葛飾区総合庁舎予定）	約2,780	
B1階	駐車場	約810	
B2階	駐車場・駐輪場	約3,960	
B3階	駐車場	約3,640	
合計		約41,750	

3) 施設建築敷地の設計の概要

(イ) 設計方針

京成立石駅に隣接する地区として、地域の賑わい空間を形成し、ゆとりある歩行者空間を確保するとともに、良好な市街地環境の創出に寄与するため、施設建築敷地内に広場及び空地を設置する。歩行者の利便性・安全性の向上を図り、魅力的な歩行者空間を確保するため、道路に接する施設建築敷地外周部分は幅員2mまたは4mの壁面後退を行い、歩道状空地として整備する。

災害時の一時避難場所として活用できる緑豊かな広場を、地域コミュニティの場として開放する。

地域に貢献する広場等の空間は、ユニバーサルデザインに配慮するとともに、積極的に緑化することにより、緑に親しめる空間を創出する。

車の動線と歩行者の動線が錯綜しないように配慮した敷地設計を行う。

(ロ) 有効空地率

施行地区面積に対する有効空地率は、約63%である。

$$\begin{aligned} \text{有効空地率} &= (\text{施行地区面積} - \text{建築面積}) \div \text{施行地区面積} \\ &= (21,700 - (4,900 + 3,230)) \div 21,700 \\ &= 62.53\cdots\% \end{aligned}$$

(ハ) 広場

地区施設として広場を5箇所整備する。 ※地区施設の配置図 添付書類(3)のとおり。

種類	名称	幅員	延長	面積	備考
広場	広場1号	—	—	約850㎡	新設※1
	広場2号	—	—	約620㎡	新設※1
	広場3号	—	—	約190㎡	新設※1
	広場4号	—	—	約940㎡	新設※2
	広場5号	—	—	約330㎡	新設※1

※1 ピロティ及びひさしの下の部分を含む。

※2 エントランス、ピロティ及びひさしの下の部分を含む。

(ニ) その他の公共空地

地区施設として、その他の公共空地を5箇所整備する。 ※地区施設の配置図 添付書類(3)のとおり。

種類	名称	幅員	延長	面積	備考
その他の公共空地	空地	—	—	約240㎡	新設※1
	歩道状空地1号	2m	約240m	—	新設
	歩道状空地2号	2m	約180m	—	新設
	歩道状空地3号	4m	約110m	—	新設
	歩道状空地4号	4m	約60m	—	新設

※1 ピロティ及びひさしの下の部分を含む。

4) 公共施設の設計の概要

(イ) 設計方針

約 3,800 m²の交通広場を新設し、交通結節点として鉄道・バス・タクシー・自転車・歩行者等の各交通手段が集中する地域の交通の要衝を形成する。従前街区内部の細街路を廃止し、施設建築敷地外周道路を拡幅整備し、多くの交通量の円滑な処理が可能な車両交通ネットワークの形成を図る。

また、南側の道路は、歩行者専用道路として整備し、駅周辺での安全な歩行者交通ネットワークの形成を図る。

(ロ) 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 274 号線	9.0m[18.0m]	約 80m	拡幅整備
	区画街路	葛飾区画街路第 3 号線	16.0m[16.0m]	約 120m	新設
		葛飾区画街路第 3 号線 (交通広場)	面積約 3,800 m ²		新設 公共駐車場 (52 台)
	区画道路	特別区道葛 322 号 (区画道路 1 号)	4.5m[10.0m]	約 170m	既設
		特別区道葛 50 号 (区画道路 2 号)	12.0m[12.0m]	約 40m	拡幅整備
		歩行者専用道路 1 号 (歩行者専用道路 1 号)	8.0m～約 13.0m [8.0m～約 13.0m]	約 150m	新設
		歩行者専用道路 2 号 (歩行者専用道路 2 号)	約 8.0m[約 8.0m]	約 70m	新設

[]は全幅員を示す

5) 住宅建設の概要

(イ) 住宅戸数

住宅の種類		戸当たり床面積	所有形態
型	戸数		
～30 m ² 以下	0 戸	—	区分所有
31 m ² ～50 m ²	175 戸	平均 約 36.83 m ²	
51 m ² ～70 m ²	354 戸	平均 約 63.29 m ²	
71 m ² ～90 m ²	175 戸	平均 約 77.87 m ²	
91 m ² ～	6 戸	平均 約 98.18 m ²	
計	710 戸	平均 約 60.66 m ² (住戸専有計 約 43,068 m ²)	

(ロ) 住宅延べ面積

約 67,920 m² (駐車場部分を除く)

(2) 設計図

- 1) 施設建築物の設計図
添付書類 (4) のとおり。
- 2) 施設建築敷地の設計図
添付書類 (5) のとおり。
- 3) 公共施設の設計図
添付書類 (6) のとおり。

5. 事業施行期間

(1) 事業施行期間 (予定)

自 組合設立認可公告の日 ～ 至 令和 11 年 8 月 31 日

(2) 建築工事期間 (予定)

着工 令和 6 年 6 月

竣工 令和 10 年 10 月

6. 資金計画

(1) 資金計画

(単位:百万円)

収入 金	補助金	24,548	支出 金	調査設計計画費	4,672	
	公共施設管理者負担金	11,383		土地整備費	2,003	
	緊急促進補助金	1,045		補償費	11,676	
	保留床処分金	56,294		工事費	69,605	
				内訳	建築工事	57,208
					公共施設工事	6,354
					その他工事	6,043
					営繕費	0
					借入金利子	1,362
					事務費	2,162
			その他	1,790		
	合計	93,270		合計	93,270	

7. 添付書類（リスト）

	図 面 の 種 類		縮 尺	
添付書類（1）	施行地区の位置図	施行地区位置図	1:10,000	
添付書類（2）	施行地区の区域図	施行地区区域図①・②	1:2,000 1:1,000	
添付書類（3）	地区施設の配置図	地区施設配置図	1:2,000	
添付書類（4）	設計図	施設建築物	配置図	1:500
			西街区平面図	1:400
			西街区断面図	1:500
			東街区平面図	1:400
			東街区断面図	1:400
添付書類（5）	設計図	施設建築敷地	平面図	1:500
添付書類（6）	設計図	公共施設	位置図	1:2500
			平面図（各路線）	1:500
			縦断面図	1:50 1:500
			平面図（交通広場）	1:500
			断面図（交通広場）	1:500