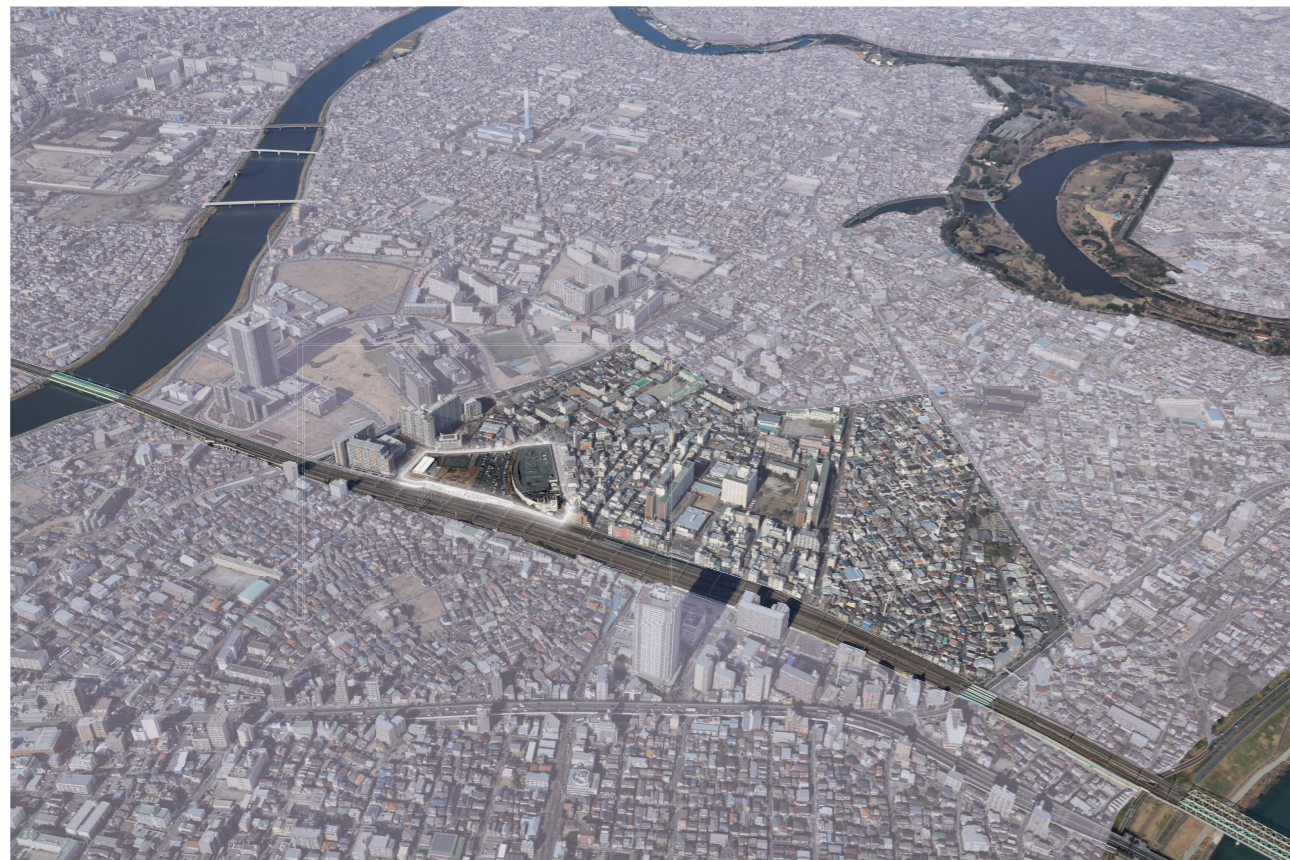


東金町一丁目西地区

第一種市街地再開発事業

～金町駅北口の魅力向上を目指して～



◆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ています。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いたします。

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。

◆地区の現況

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す。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す。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す。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・自転車が增加し、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



東金町一丁目西地区市街地再開発組合

◆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、駅周辺や後背地の人も集い、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

◆公共施設等整備計画

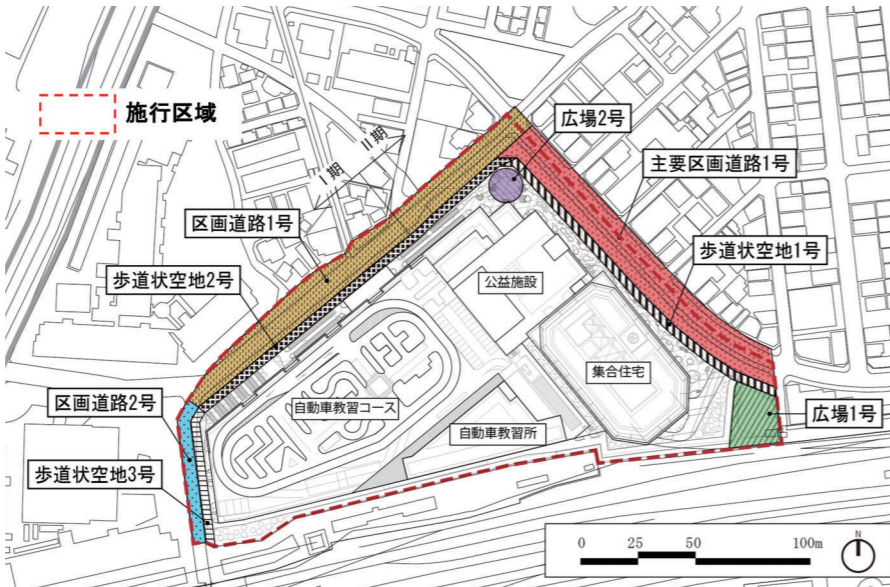
区画道路1号 歩道状空地2号

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

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ある。
- 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・快適性を向上させる。

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11.0m [整備後：16.0m]
	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：10.3～14.7m]
	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㎡
	広場2号	・新設 約200㎡
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



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・快適性を向上させる。

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する。
- 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する。

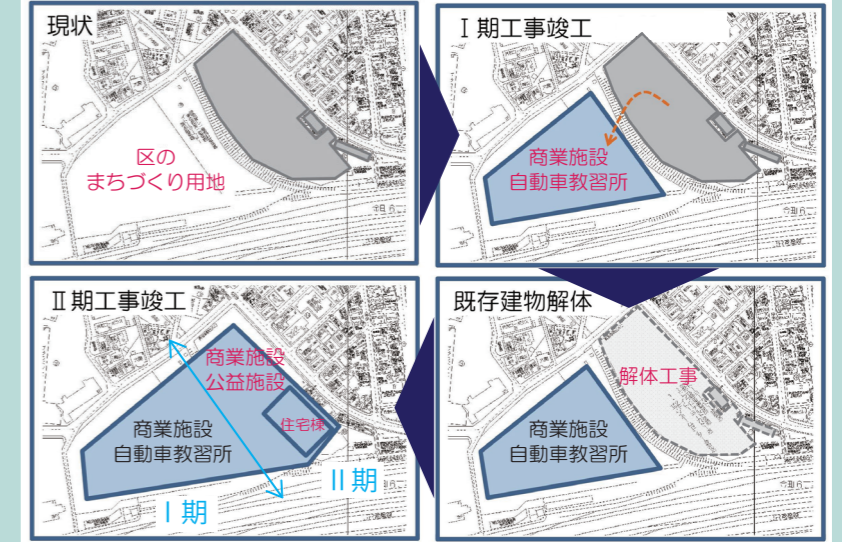
広場2号（約200㎡）

- 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する。

◆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、当地区では区のみ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、区のみ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、および公共施設を建設します。



◆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（株三菱地所レジデンス、株三井不動産レジデンシャル）
- 平成29年 3月 商業計画検討パートナーの選定（株三菱地所）
- 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

◆今後のスケジュール

- 令和4年 10月 I期工事着手
- 令和7年 5月 I期先行オープン
- 既存建物解体工事
- 令和8年度 II期工事着手
- 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

◆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。

■地域の顔となる広場

■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。

■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共施設を計画します。また、低層部の屋上には、自動車教習所を再整備する予定としております。

■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18,460㎡	約 159,330㎡ (約 111,710㎡)	約75%	約451%

■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4階、地下1階 約150m
主要用途	店舗、自動車教習所、公共駐車場、施設駐車場		店舗、公共施設、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㎡		
	公共駐車場	約 1,810㎡		
	公共施設		約 2,450㎡	
	住宅		(住宅 900戸) 約 92,080㎡	
	住宅棟店舗		約 1,340㎡	
施設駐車場	約10,870㎡	約 2,450㎡		
駐車／駐輪台数	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 1,500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

