庶務報告No.3 都 市 整 備 部 令和4年3月25日

金町駅周辺の街づくりについて

金町街づくり担当課

1 東金町一丁目西地区市街地再開発事業

(1) 事業計画の変更について

令和4年2月15日の市街地再開発組合の臨時総会において議決され、令和4年3 月15日に市街地再開発組合が申請した第1回事業計画変更において、施設建築物の 設計図等、事業施行期間、資金計画、計画概要及び公共施設等計画を変更した。

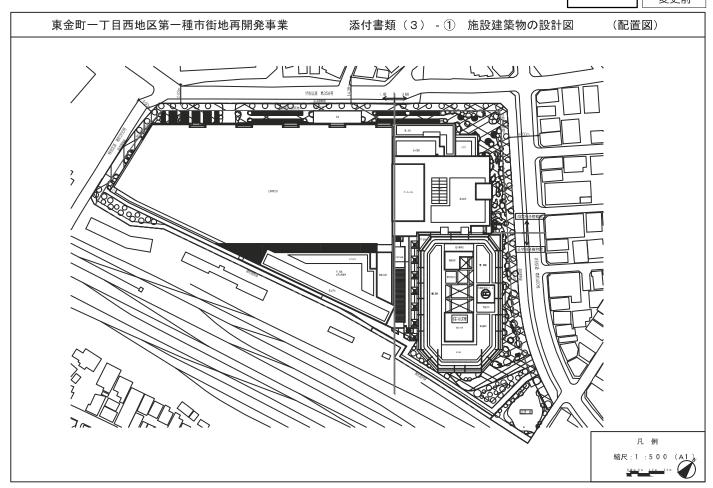
①施設建築物の設計図等の変更

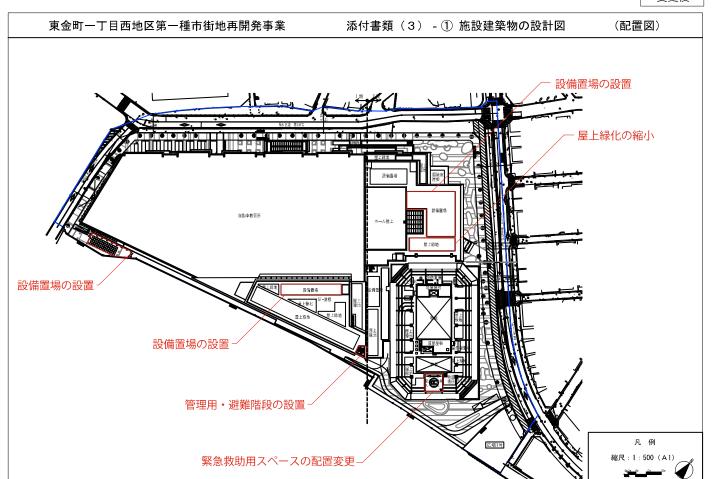
設計の概要については、施設計画の精査及び権利変換計画作成における配置調整等により、専有部分及び共用部分に変更が生じた。具体的には、地下2階の駐車場を取りやめ、地下1階に集約し、地下2階で不要となった容積等については、住宅に充当することとした。

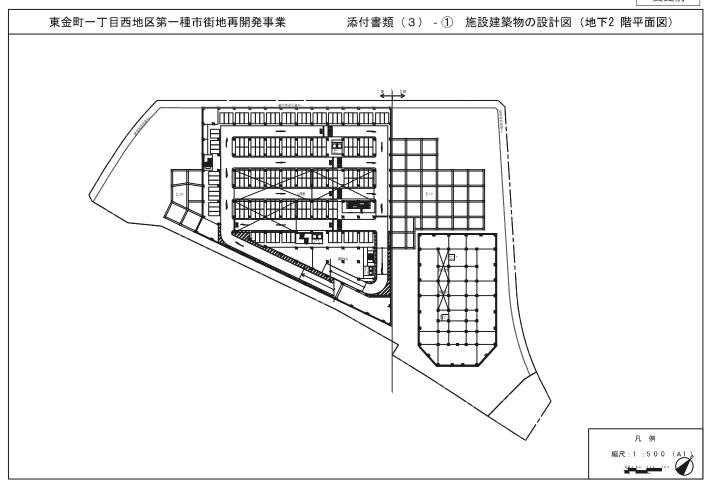
このため、住宅を内廊下型から開放廊下型へ変更し、採光を確保することにより廊下側に居室を設け、効率性を向上させ、住宅の専有面積を約2,000㎡増加、住宅戸数は約860戸から約900戸とし、施設建築物の設計図等に変更が生じた。

【資料1】施設建築物の設計図等

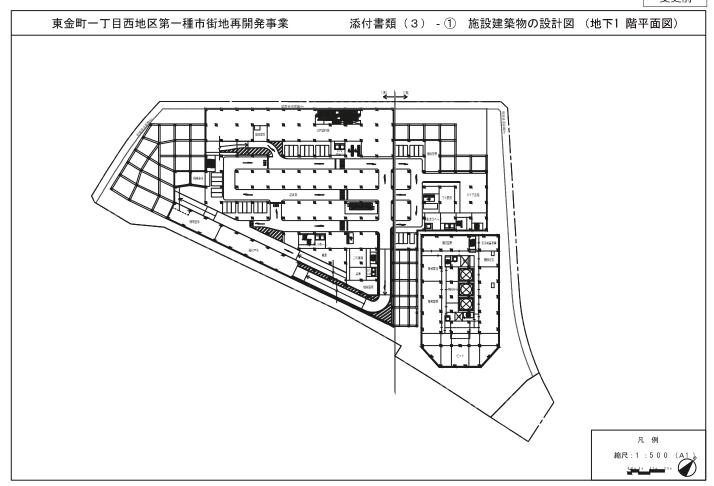
変更前

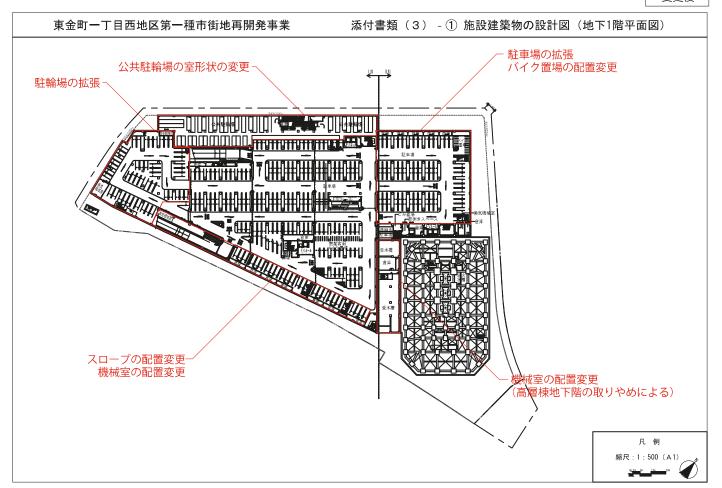


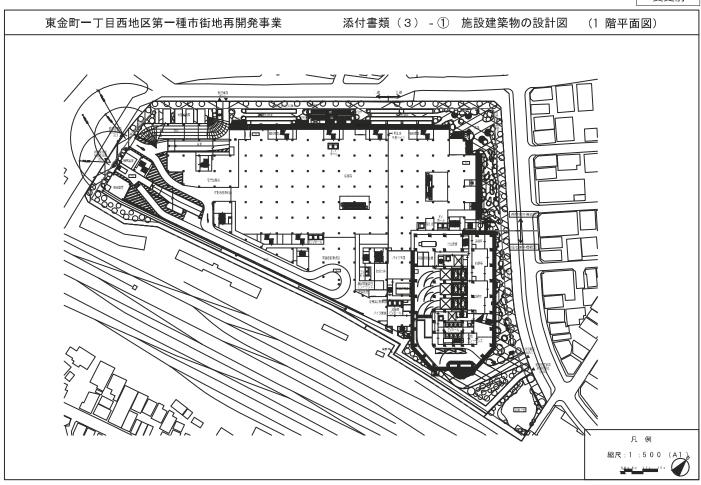


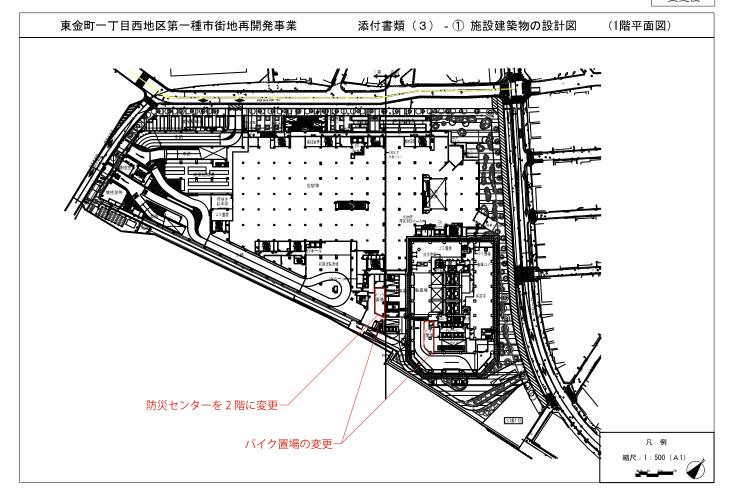


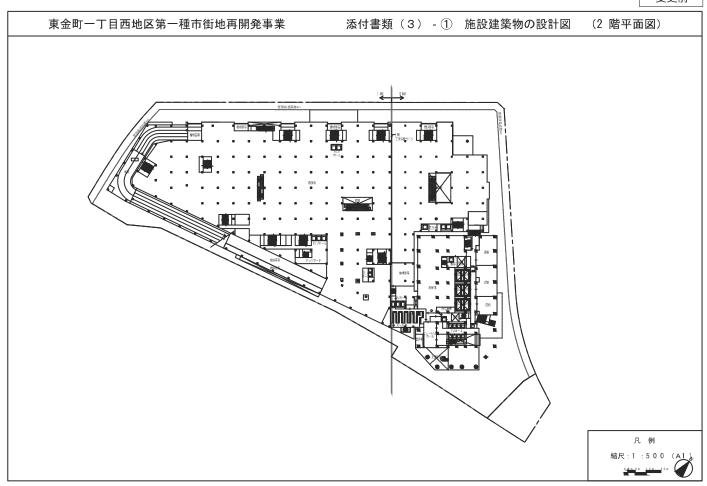
地下2階の取りやめ

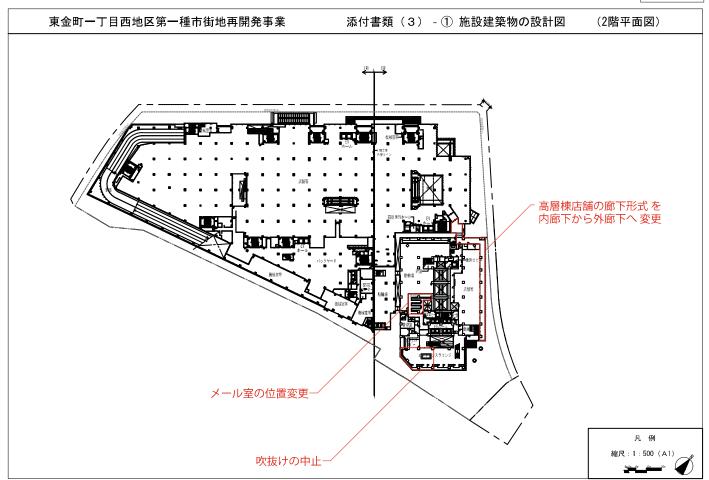


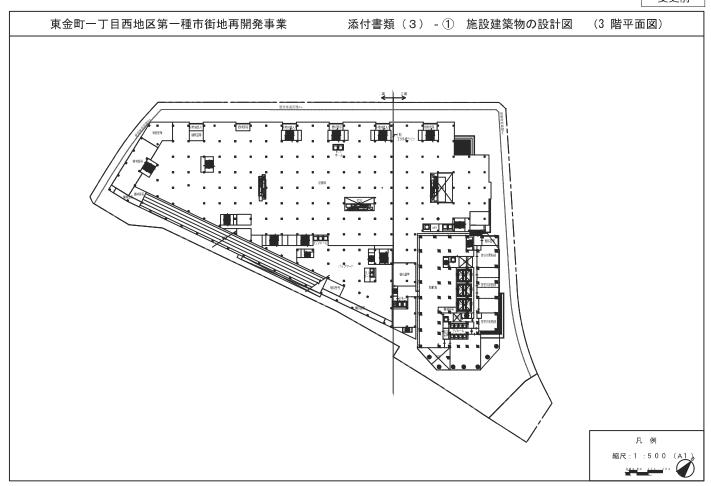


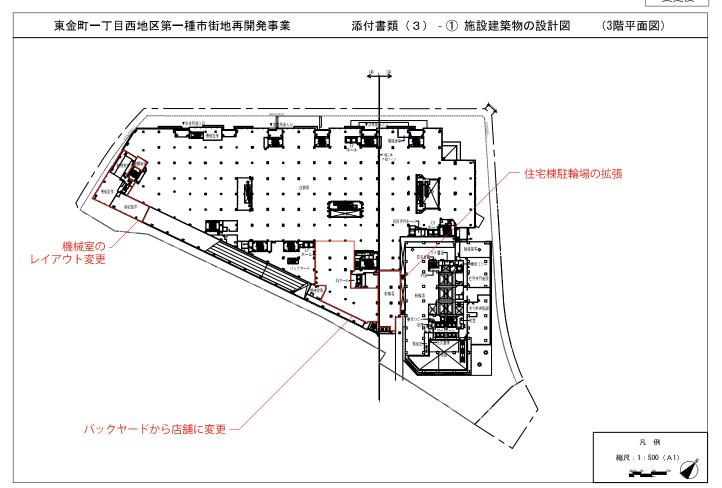


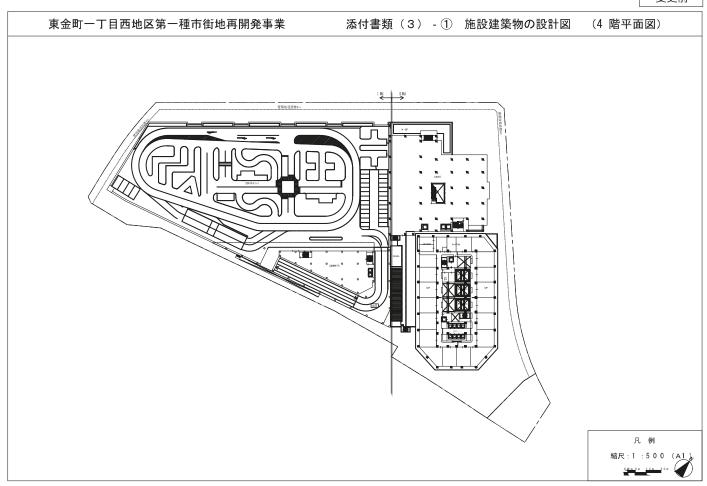


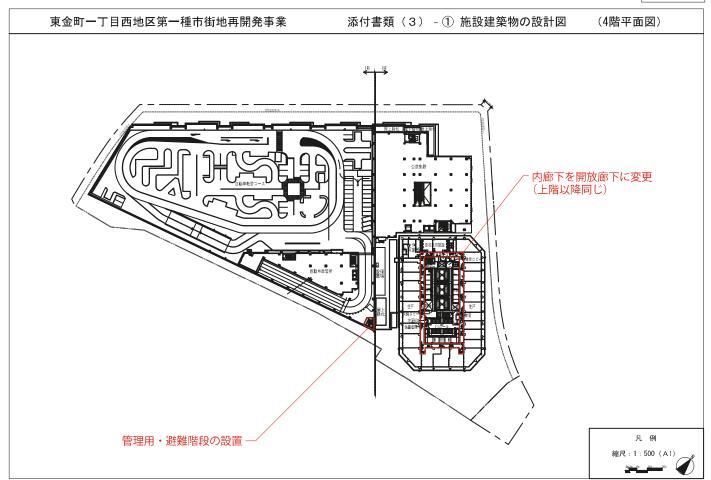


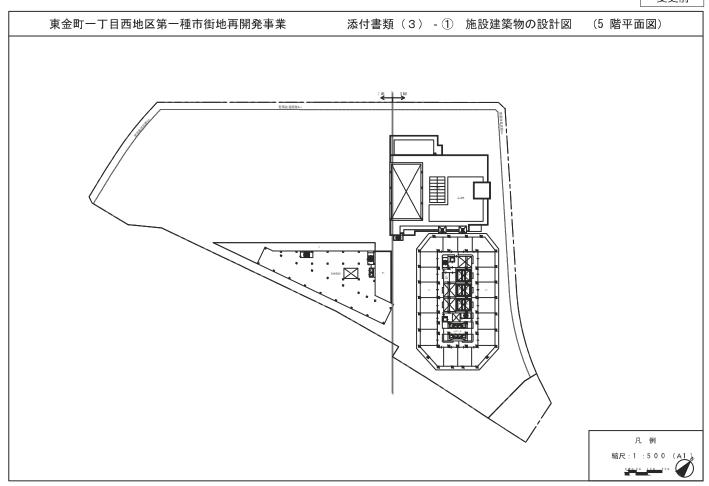


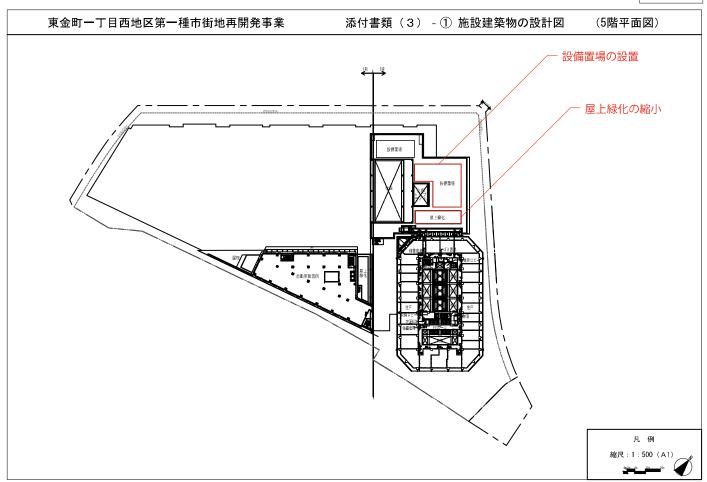


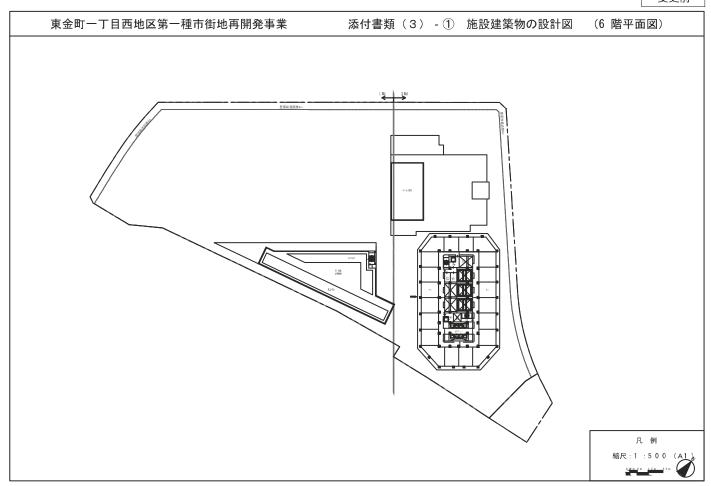


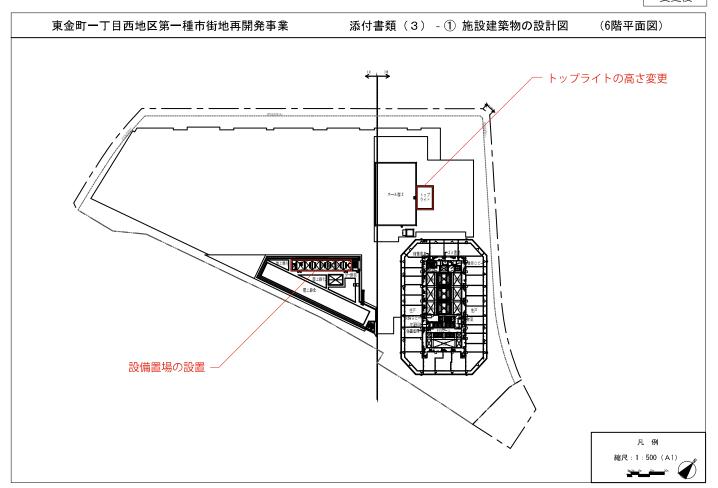


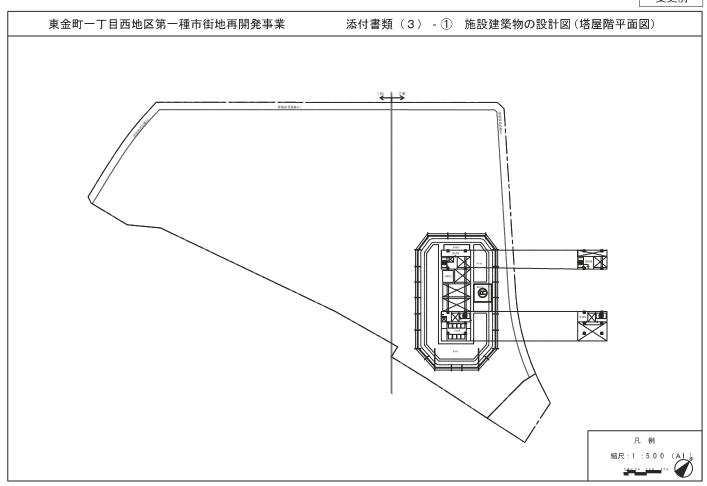


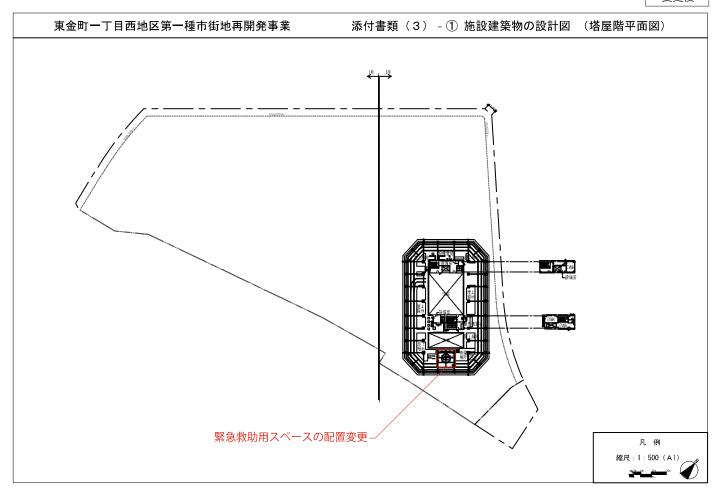


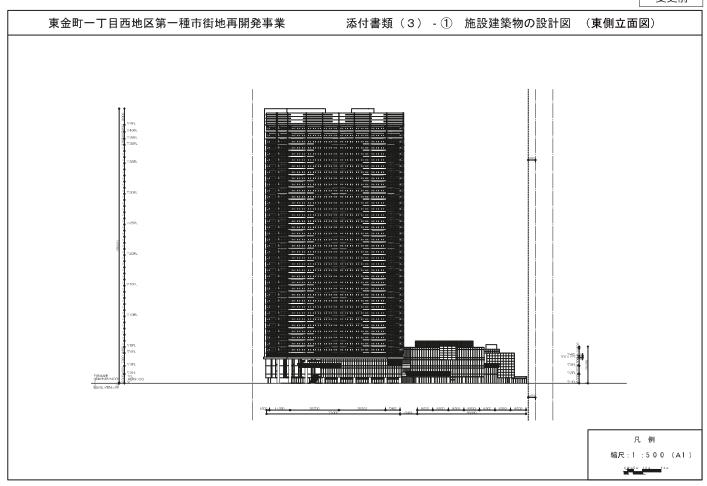


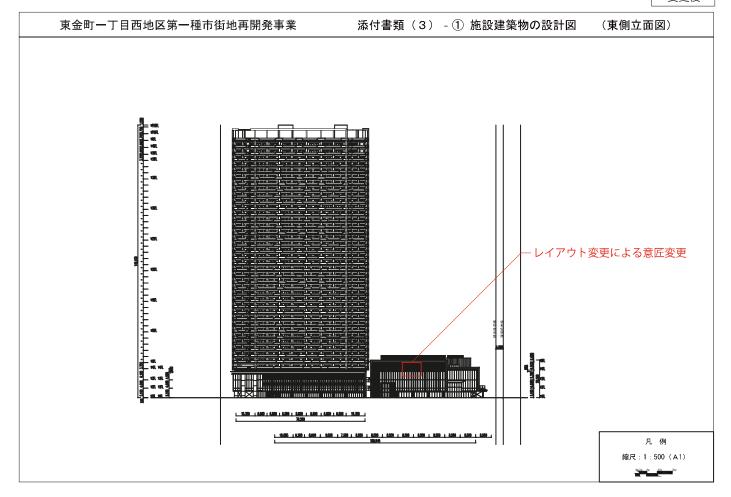


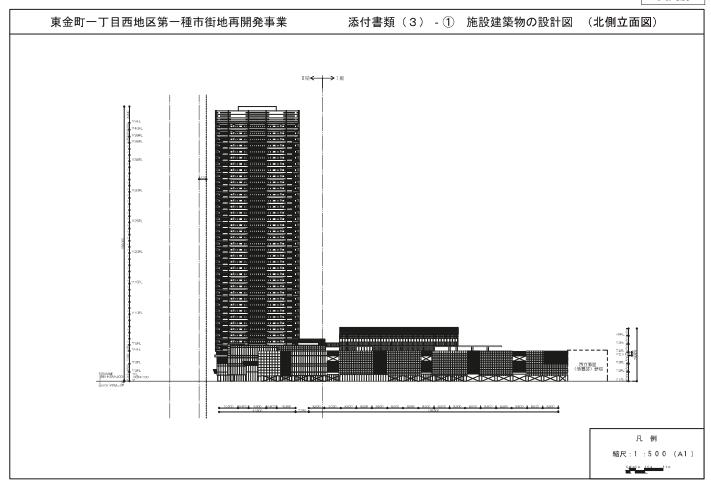


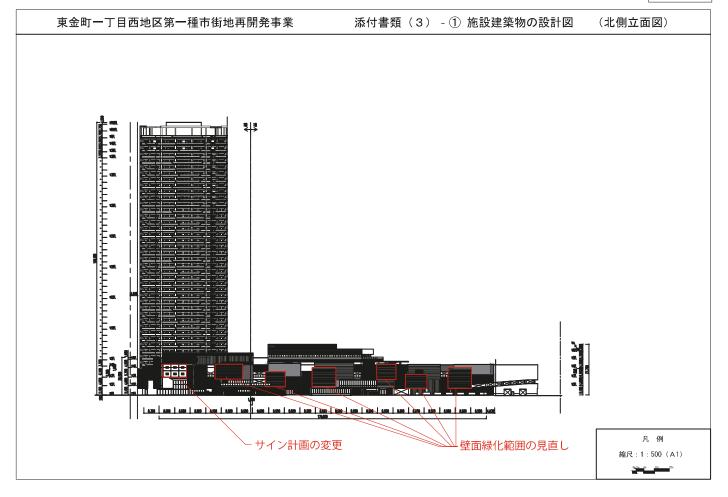


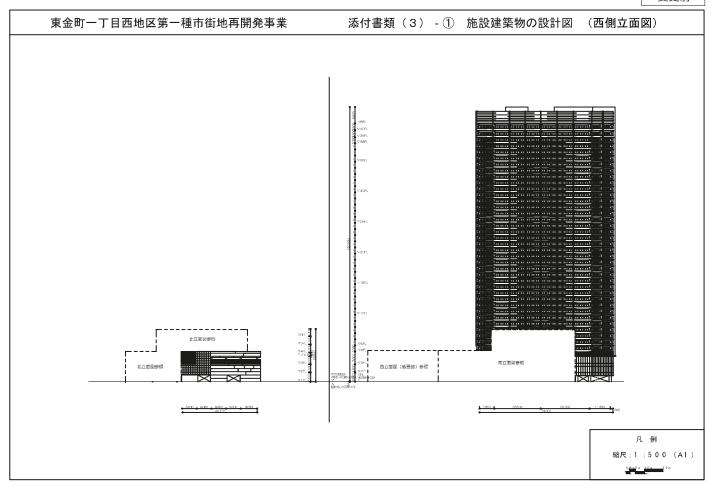


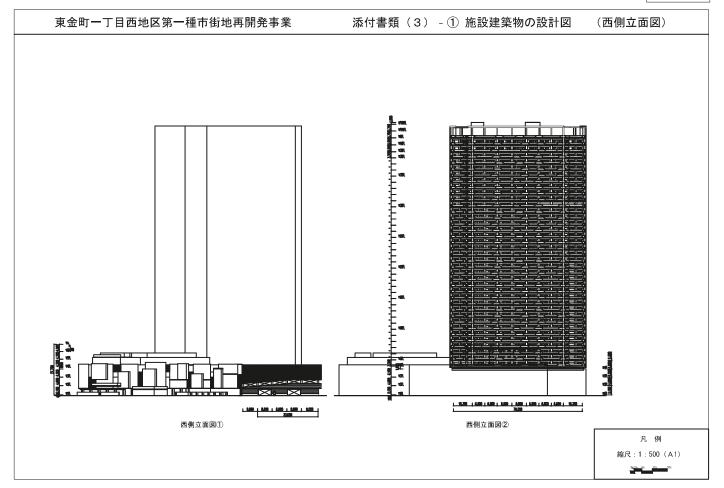


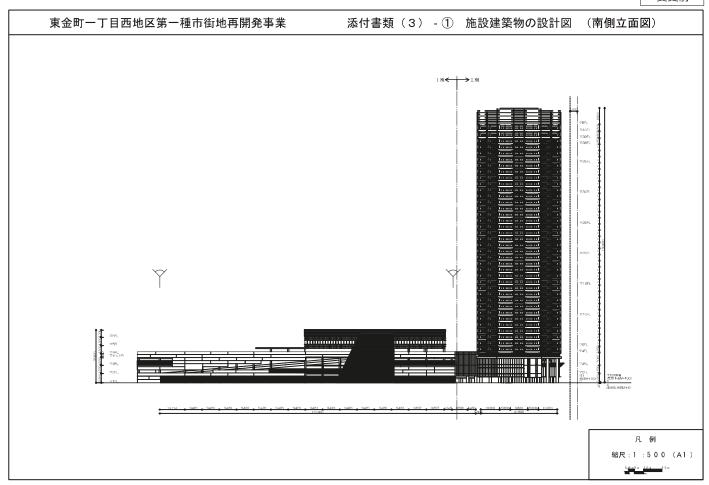


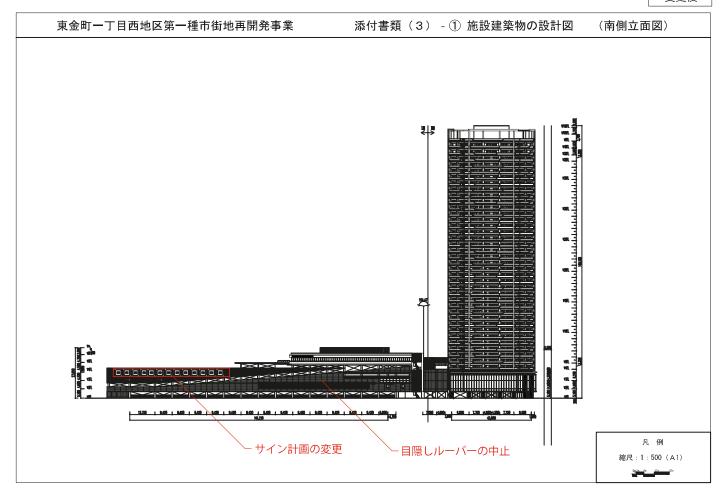


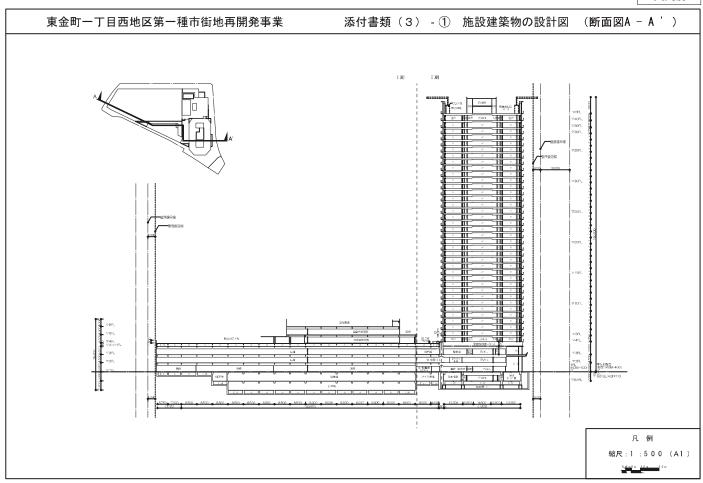


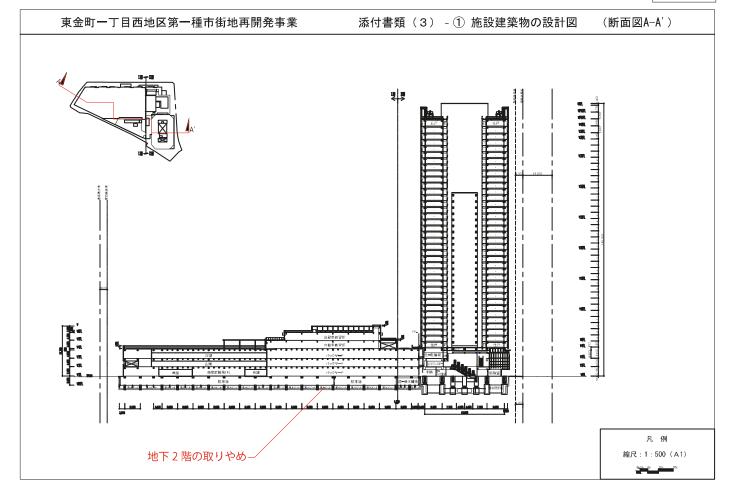


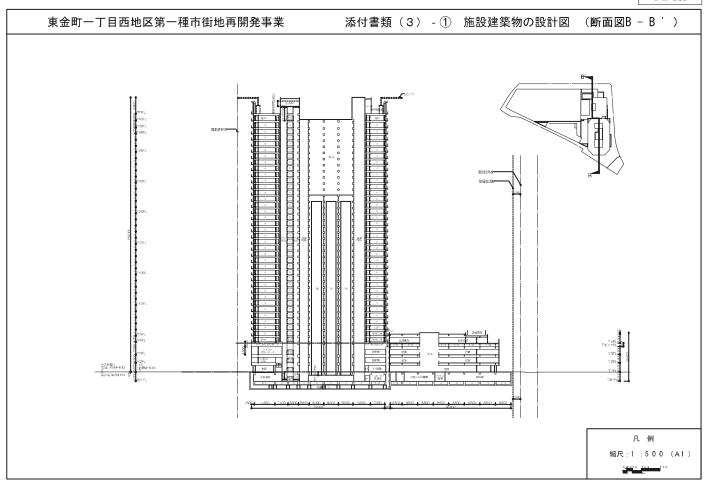


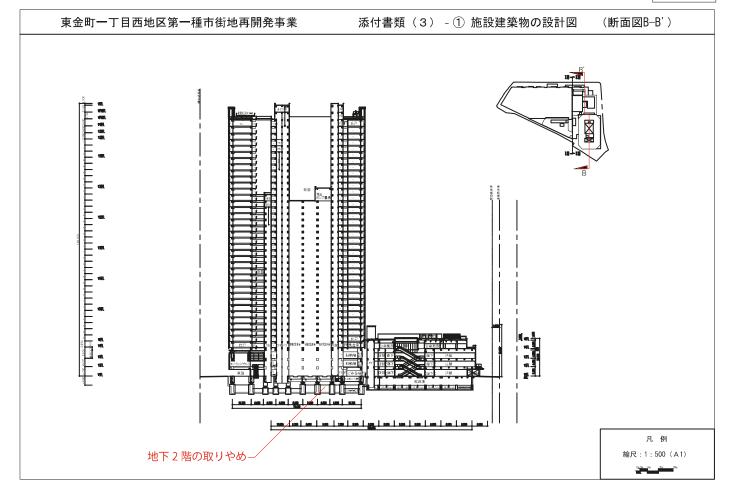


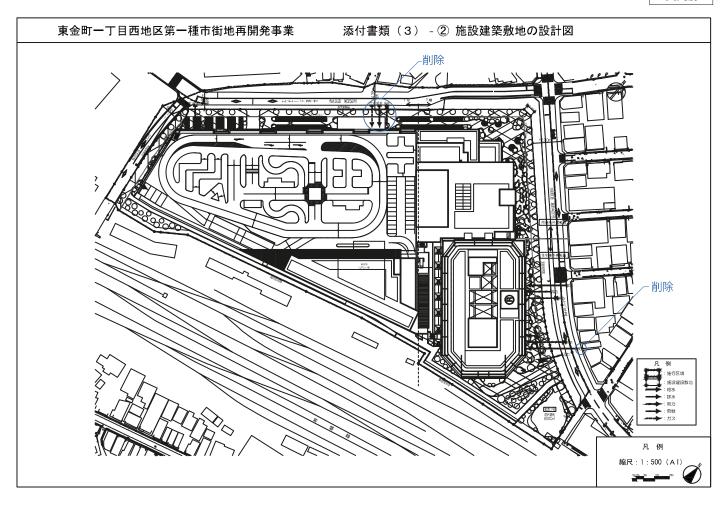


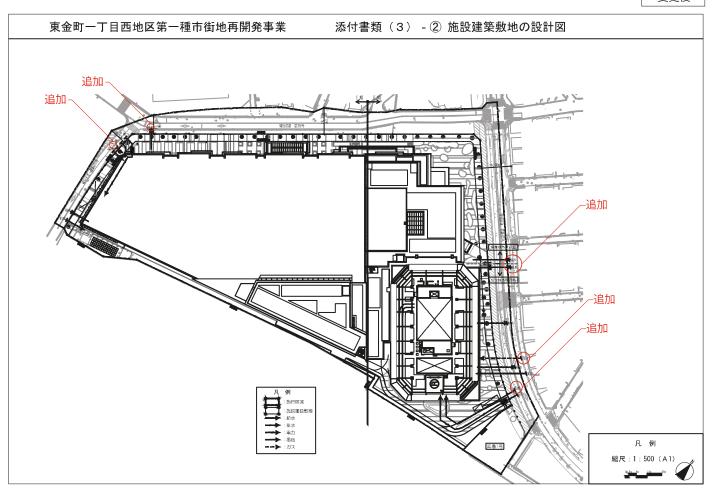












②事業施行期間の変更

事業施行期間のうち建築工事期間については、設計の見直し等に時間を要し、権 利変換手続きに遅れが生じたため、建築工事の着工時期が令和4年4月から同年10 月へと変更になった。なお、竣工時期については、特定業務代行者との全体工事期 間の調整により、令和12年7月のまま変更はない。

③資金計画の変更

資金計画については、事業進捗に伴う事業費の精査等により変更が生じた。

■ 資金計画(会和3年4月事業計画認可時点)

	資金計画(令和3年4)	月事業計画認可問		単位:百万円	
収	補助金	18, 632	支	調査設計計画費	2, 544
入	公共施設管理者負担金	1, 501	出	土地整備費	1, 513
金	防災省エネ緊急補助金	437	金	営繕費	0
	保留床処分金	49,007		補償費	4, 483
	その他	0		工事費	58, 350
				事業附帯費	1, 260
				事務費	427
1				その他	1,000
	合 計	69, 577		合 計	69, 577

■ 資金計画(令和4年3月第1回事業計画変更認可申請時点)

		3 N 2 1 3 N 5 1 1	750	CH-C 3 1 H13 37110	<u> </u>
収	補助金	18, 072	支	調査設計計画費	2, 733
入	公共施設管理者負担金	1, 616	出	土地整備費	749
金	防災省エネ緊急補助金	396	金	営繕費	0
	保留床処分金	49, 290		補償費	5, 037
	その他	0		工事費	58, 347
				事業附帯費	1, 303
				事務費	205
				その他	1,000
	合 計	69, 374		合 計	69, 374

単位:百万円

④計画概要の変更

計画概要については、事業計画の変更により面積等の変更が生じた。

■ 計画概要(令和3年4月事業計画認可時)

	項	目	I期工事	Ⅱ期工事						
1	構造、規	模、高さ	鉄骨造+鉄筋コンクリート造、地上40階、地下2階、塔屋1階 高層部約150m、低層部約30m							
		用途	店舗、自動車教習所、 公共駐輪場、施設駐車場 信舗、公益施設、住宅、 住宅棟店舗、施設駐車場							
	建桶	夜率	約つ	75%						
	容利	責率	約4	47%						
	敷地	面積	約24,	770m²						
	建築	面積	約18,	460m²						
延	床面積(容積対象)	約171,250㎡(
		店舗	約26, 630㎡	約 7, 130㎡						
_		車教習所	約 2,670㎡	_						
用途別	公	<u> </u>	約 1,930㎡							
播	公	益施設	_	約 3, 020m²						
万1	/2	<u> </u>	_	約92,320㎡ (住宅約860戸)						
	1生	芒棟店舗 :用駐車場	——————————————————————————————————————	約 860m ²						
	ルルデス	【川紅平	約14, 200㎡	約 1,540㎡						
		自動車	施設 約 325台	施設約 25台						
駐車	車台数			住宅 約 290台						
-AL(%)	十口死	自動二輪	施設 約 10台	施設 約 60台						
				住宅約 90台						
	医十古公	台数	施設 約1,010台	施設 約 310台						
	沟工平冊	口奴	公共 約1,000台	住宅 約2,080台						

■ 計画概要(令和4年3月第1回事業計画変更認可申請時点)

	计凹版多	そくてかるみ	- 3 月	· 前叶木						
	項	. 目	I 期工事	Ⅱ期工事						
7	構造、規	模、高さ	鉄骨造+鉄筋コンクリート造、地上40階、 <mark>地下1階、塔屋2階</mark> 高層部約150m、低層部約30m							
	主要	用途	店舗、自動車教習所、 店舗、公益施設、住宅、 公共駐輪場、施設駐車場 住宅棟店舗、施設駐車場							
	建桶	夜率	約	75%						
		責率		51%						
		面積		755m²						
		面積		460 m ²						
延	(床面積(容積対象)	約159, 330㎡(
		店舗	約25, 590㎡	約 7, 280㎡						
	日動	車教習所	約 2, 200㎡	_						
用途別			約 1,810㎡ (建築基準法上は約 2,450㎡)	_						
	公	益施設		約 2,450㎡						
",		住宅	-	約92,080㎡(住宅約900戸)						
	任	芒棟店舗	——————————————————————————————————————	約 1,340㎡						
	施設	用駐車場	約10,870㎡	約 2, 450㎡						
		自動車	施設 約 265台	施設 約 75台 住宅 約 290台						
駐	車台数	自動二輪	施設約 20台	施設 約 15台 住宅 約 30台						
	駐輪	台数	施設 約1,040台 公共 約1,500台	施設約 210台 住宅約1,800台						

⑤公共施設等計画の変更

公共施設等計画については、拡幅する道路の測量を精査したことにより、広場1 号の面積に変更が生じた。

■ 公共施設等計画(令和3年4月事業計画認可時 ⇒ 第1回事業計画変更認可申請時)

	区分・名称	備考
	主要区画道路1号	一部拡幅
	特別区道葛新400号	幅員11.0m [整備後:16.0m]
\ 火 巾⁄	区画道路1号	一部拡幅
道路	特別区道葛358号	幅員7.2~14.7m[整備後:10.3~14.7m]
	区画道路2号	一部拡幅
	特別区道葛新265号	幅員 6.0m [整備後: 6.0~ 9.5m]
L ! 118	広場1号	新設 約650 m² ⇒ <mark>約640 m²</mark>
広場	広場2号	新設 約200 m²
7 11/1	歩道状空地1号	新設 約4.0m
その他	歩道状空地2号	新設 約4.0m
施設	歩道状空地3号	新設 約4.0m



(2) 事業計画変更に係る縦覧手続きについて

①事業計画の縦覧

公告日 令和4年3月31日(木)

縦覧期間 令和4年4月1日(金)から令和4年4月14日(木)まで

縦覧場所 都市整備部都市計画課 (葛飾区役所 3 階302番)

土・日曜日を除く午前8時30分から午後5時15分

時間外・土・日曜日は夜間・休日窓口

②意見書の提出

提出対象 当該市街地再開発事業に関係のある土地若しくはその土地に定着す

る物件について権利を有する者又は参加組合員

提出期間 令和4年4月1日(金)から令和4年4月28日(木)まで

提出先 東京都都市整備局市街地整備部再開発課(都庁第二庁舎 11 階)

提出方法 郵送または持参

郵送の場合は、令和4年4月28日消印有効

持参の場合は、土・日曜日を除く午前8時30分から午後5時15分

(3) 定款の変更について

令和4年2月15日の市街地再開発組合の臨時総会において議決され、令和4年3月15日に市街地再開発組合が申請した第1回定款変更において、参加組合員の取得する床に係る負担金が合計約48,141百万円から約48,276百万円に増額変更となった。

■ 参加組合員負担金(令和3年4月定款認可時点)

参加組合員	参加組合員保留床の概要								
名称	用途	面積	負担金						
三菱地所㈱	商業	専有面積 約31,000㎡ の一部	約7,717百万円						
三菱地所レジデンス(株) 三井不動産レジデンシャル(株)	住宅	専有面積 約59,000㎡ の一部	約40, 424百万円						

合計 約48,141百万円



■ 参加組合員負担金(令和4年3月第1回定款変更認可申請時点)

参加組合員	参加組合員保留床の概要								
名称	用途	面積	負担金						
三菱地所㈱	商業	専有面積 約32,870㎡ の一部	約9,976百万円						
三菱地所レジデンス(株) 三井不動産レジデンシャル(株)	住宅	専有面積 約61,000㎡ の一部	約38,300百万円						

合計 約48,276百万円

※参加組合員負担金のうち住宅用途部分について、専有面積の増加に対し、負担金が減少しているが、これは地権者が住宅床を取得することになり、参加組合員が取得する住宅床の面積が減となったためである。

(4) 区の権利変換について

市街地再開発組合において、令和3年12月28日を評価基準日とする権利変換計画 案が作成されており、当該計画の認可申請に向け、関係権利者の同意取得を進めて いるところである。

今般、市街地再開発組合から提案された区の権利変換の金額について、第三者の鑑定機関による検証を行った結果、妥当と判断できたことから、当該権利変換計画案に同意するものである。

なお、権利変換の手続きについては、都市再開発法第111条の規定に基づく施設建築敷地に地上権が設定されない特則型(地上権非設定型)で行うこととしているが、土地・建物所有者だけでなく借家人等を含む関係権利者全員の同意が得られた場合には、都市再開発法第110条の規定に基づき、権利変換計画の縦覧については、省略する予定であると市街地再開発組合から報告を受けている。

■ 権利変換(基本設計時 → 権利変換時)

(単位:千円)

武士士	(従前	 資產	従後	後資産(公益施設	꼬)
所有者	土地面積	金額	床面積	金額	単価(円/m²)
			3, 023. 74 m ²	約2,070,000	約 684, 583
	9, 563. 35 m²	約3,830,000	$\bigcup_{0=451,01,\ldots^2}$	Ţ 1,000,100	Ţ.,
区	Л	Ţ	2, 451. 91 m ²	<u> </u>	,
	9, 545. 00 m ²	3, 867, 877		約1,760,000	
	3, 545. 00 III	5,001,011	転出補償金	$\hat{\Gamma}$	
				1, 907, 714	

※ホールに係る特殊内装や特殊設備の費用は含まれていない。

(5) 区の保留床取得について

区で取得する予定の保留床である自転車駐車場については、権利変換期日以降に 区と市街地再開発組合との間で保留床譲渡契約を締結する予定であるが、今般、市 街地再開発組合から当該保留床価額の提示を受けたため、参考に金額を報告するも のである。

なお、当該地区周辺において必要となる駐輪台数については、約2,000 台に見直 しを行った。また、再開発地区外の周辺において整備を検討している駐輪台数は 500 台程度を見込んでいる。

このため、施設建築物の地下1階に整備する自転車駐車場を2段ラック式(1段目:スライド式、2段目:垂直昇降式)に変更することとし、駐輪台数を約1,000台から約1,500台に見直しを行っている。

■ 保留床取得(基本設計時 ⇒ 権利変換時)

		公		
保留床	台数	床面積	金額	単価(円/m²)
(区)	約1,000台	約1,900 m²	約1,060,000	約 557, 895
	$\hat{\Gamma}$	Γ	Ţ	$\hat{\mathbb{T}}$
	約1,500台	1, 806. 21 m ²	899, 983	498, 272

(単位:千円)

【資料2】権利変換計画書(区関係部分の抜粋)

【資料3】区の権利変換内容の検証

【資料4】同意書

(上段右から続く)

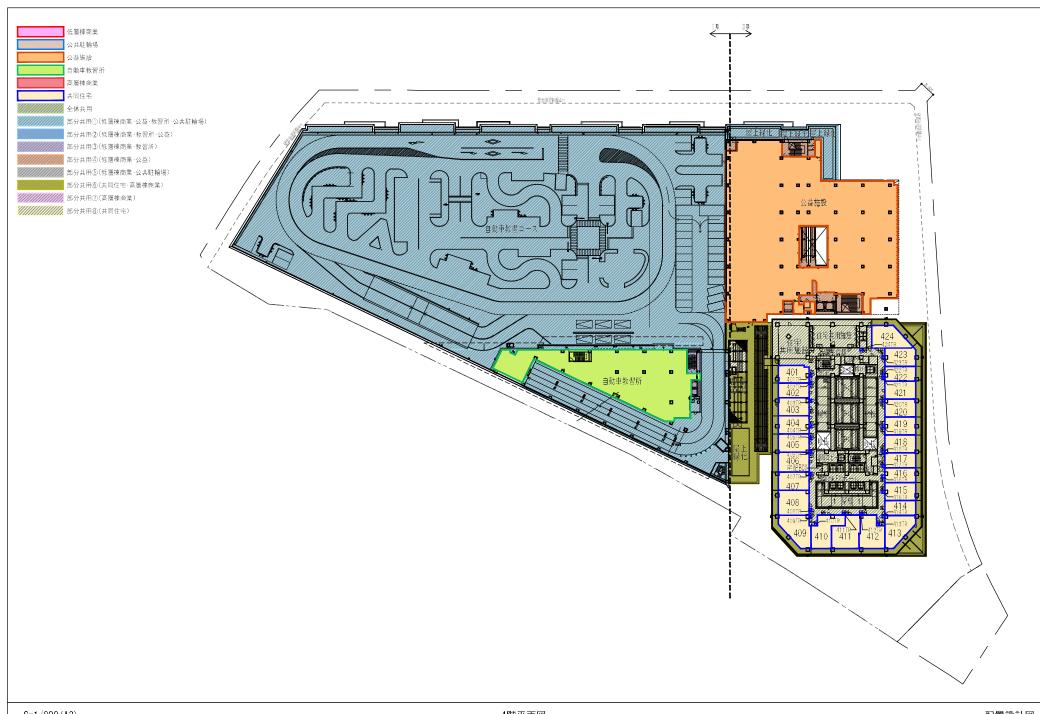
利 変 換 計 画 書

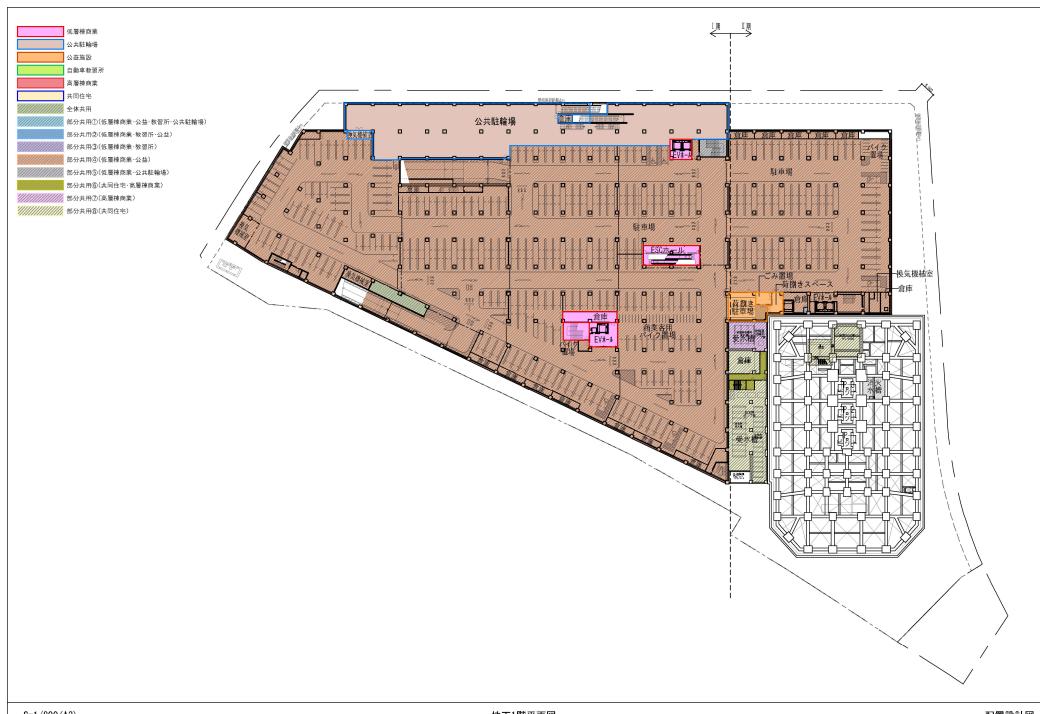
(一) 施行地区内の宅地(指定宅地を除く。)若しくはその借地権又は施行地区内の土地(指定宅地を除く。)に権原に基づき建築物を有する者で、これらの権利に対応して、建築施設の部分を与えられることとなるもの及び施行地区内の土地(指定宅地を除く。)に存する建築物について借家権を有する者で、当該借家権に対応して、施設建築物の一部について借家権を与えられることとなるものに関する事項

(下段左へ続く) 建築施設の部分を与えられることとなる者の宅地(指定宅地を除く。)、借地権 施設建築物の一部に 施設建築物の一部について 宅地、借地権又は建築物につい 建築施設の部分を与え 若しくは建築物又は施設建築物の一部について借家権を与えられることとな 宅地、借地権又は建築物の価額 ついて賃借権を与え 配偶者居住権を与えられる ての担保権等の登記に係る権利 られることとなる者 る者の借家権の目的となっている建築物 られることとなる者 こととなる者 権 利 の 権利の 氏 又 名 構造の 居住権 的となって 目的とな は 住 所 又は 住 所 氏 名 住 の存続 UK 地目 地 積 いる宅地の っている 所 在 延べ面積 価 額 価 種 類 は 住 所 称 期間 地 番 所在及び地 宅地の面 番号 (千円) (千円) (千円) (千円) 称 積 (m²) 葛飾区 葛飾区立石五 丁目13番1号 葛飾区 1,960,163 1,960,163 東金町一丁目 136番10 用悪水路 240.52 3.42 36番472 公衆用道師 雑種地 832.09 136番501 雑種地 2244番1 宅地 8,468.97 2244番3 宅地 252番3 以下余白 合 計 9,545.00 1,960,163 1,960,163

CLEAGUA						利	変	拖		벪	В	1	ž.	の	権	利	の	状	況			
				拖		建	築	物	Ø		部	1	~		施 設 列	築 敷 地	建築施設の	91	建築施設の部分に関する の上に有することとなる			
	ij	乒	用 部	分							の共有				の共有	「 将 分	部分の価額		権等の登記に係る権利	権利を	有する者	担保権等
棟	階	番号	床面積 (㎡)	用途		一部共用部分① (商業・自動 車教習所・公 益・公共駐輪 場) (/1,000,000)	(商業・自動 車教習所・公 益) (/1,000,000)	一部共用部分③ (商業・自動 車教習所) (/1,000,000)	(商業・公益) (/1,000,000)		一部共用部分® (住宅・住宅 棟店舗) (/1,000,000)	(住宅)	一部共用部分® (住宅棟店舗) (/1,000,000)	(/1,000,000)	施設建築敷地 の 区 域	共 有 特 分 (/1,000,000)	の概算額 (千円)	権利の種類	権利の内容	氏 名 は 称		の登記に 係る権利 について の必要な 定め
1	B1•4	公益-401	2.451.91	公益施設	別途配置設計図表示のとおり	62,343	65.344	_	69,420	-	_	_	-	24,138	別途配置設計図表示のとおり	7,687	1,960,163	_	-	-	-	-
	_	+			-						-						1,960,163			-		\vdash

注)床面積は、壁その他界壁の中心線で囲まれた部分の水平投影面積であり、不動産登記法による算定面積(登記面積)とは異なる。





様式第12(第二十八条関係)

権利変換計画書

(二) 施行地区内の宅地(指定宅地を除く。) 若しくはこれに存する建築物又はこれらに関する権利を有する者で、法の規定により、権利変換期日において当該権利を失い、かつ、当該権利に対応して、建築施設の部分又は施設建築物の一部についての借家権を与えられないものに関する事項

(下段左へ続く)

THE STREET	· 子えられないものに関する事項	建	築 施	直 設 の	部 分	又 は 借	家 権	を 与 え	られな	い 者 カ	5 失 う 9	上 地	
	 直設の部分又は借家権 こられない者		宅	地	1	建	築		物	J	借 地 権		
氏 名 又 は 名 称	住 所	所 及 地	在 び 番	地目	地 積 (㎡)	所 在	家屋番号	用 途	構 造 の 概 要	延 べ 面 積 (㎡)	借地権の目的とな っている宅地の所 在及び地番	借地権の目 的となって いる宅地の 面積 (㎡)	
葛飾区 以下余白	葛飾区立石五丁目13番1号	葛飾区東金田	T一丁目 2136番10 2169番4 2136番472 2136番504 2136番504 2244番1 2244番3 2252番3	用悪水路 宅地 公衆用道路 鞋種地 鞋種地 宅地 宅地	240.52 3.42 832.09 8468.97	-	-	-	-	-	-	-	
合 計					9,545.00								

(上段右から続く)

(指定	宅 地	· &	除く。) 1	ま し く	は建	築	物 又	利		失われる	宅地 (指定	三宅 地 を 除	く。)、建	築物又は権	権利の価額	
	権 利													権利	の	価 額	
	借家権																í I
	賃借権の目	的となって	いる建築物			配偶者居住権の目的となっている建築物			そ	の他の権利	宅地の	建築物の	借地権の	借家権の	その他の		
== +-	- クロボロ		構造の	延べ	= *			構造の	延べな	権利の	権 利 の	価 額	価 額	価 額	価 額	権利の 価 額	#
所 在	家屋番号	用途	概 要	面 積 (m²)	所 在	家屋番号	用途	概要	面 積 (m²)	種 類	内 容	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,907,714	-	-	-	-	1,907,714
以下余白																	
合 計												1,907,714	-	-	-	-	1,907,714

¹ 法第91条第1項の補償金(利息相当額を含む)の支払い期日及び支払い方法

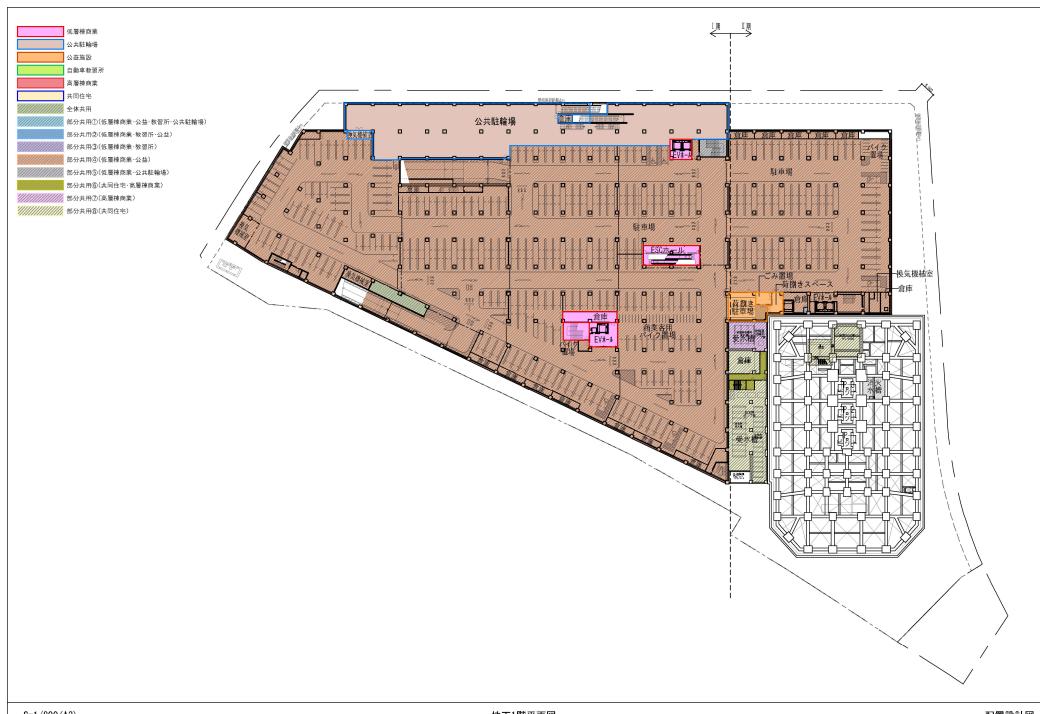
支払い期日 当該権利変換計画の認可後、権利変換期日までの間で施行者が定める日。

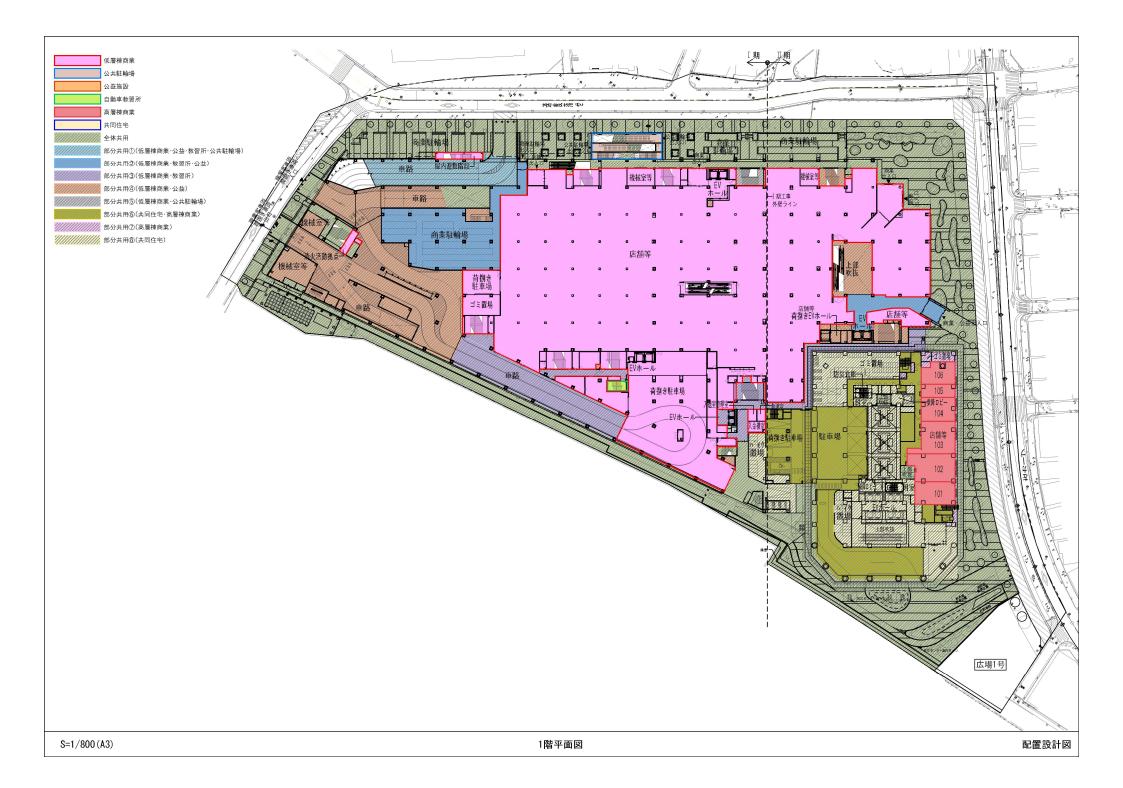
支払い方法 銀行振込による全額の一括払い。

権利変換計画書

(六) 施行者の取得する建築施設の部分及び施行者の取得する施設建築物の一部について借家権を与えられることとなる者に関する事項

	施 設 建 築 物 の 一 部							施設建築物	施設建築物の一 施ごは築物の一 部について資権 をの共有持分 を与えられる とととなる者 を与えられることとなる者			分の方法																
			専 用 部 分			共用部分の共有特分											標準家貨 の概算者	家賃以外 の借家条	建築施設の部分の									
棟	階	番号	床 面 積	用途	明細	一部共用① (商業・自動車 教習所・公益・ 公共駐輪場)	一部共用② (商業・自動車 教習所・公益)				一部共用⑥ (住宅·住宅棟 店舗)		一部共用®	全体共用部分	施設建 築敷地 の区域	共有持分	氏名又 は名称	住所	氏名	配催 住 居住 所 の有 期		件の概要	帰属	譲渡し、 又は賃貸 の別	譲受け人 又は賃借 り人の決 定方法	その他	備	考
1	B1·1	公駐-B101	1,806.21	公共駐輪均	別途配置設計区 表示のとおり	(1/1,000,000)	(1/1,000,000)			(1/1,000,000) 52,091	(1/1,000,000)	(1/1,000,000) —	(1/1,000,000)		別途配置設計図表示のとおり	(1/1,000,000) 6,190) –	-	-	_ _	-	-	再開発組合	譲渡	特定分譲	_	従前権利者 葛飾区	





権利変換計画書

(七) 施設建築敷地の価額の概算額

街区番号	施設建築敷地に建築される施設建築物の棟番号	施設建築敷地の区域	施設建築敷地の価額の概算額
1	1	別紙配置設計図表示のとおり	16,074,632千円
以下余白			

権利変換計画書

(八) 権利変換期日、土地明渡しの予定時期、個別利用区内の宅地の整備工事完了の予定時期及び施設建築物の建築工事の完了の予定時期

権利変換期日 権利変換計画の認可の公告の日から10日を経過した日

土地の明渡しの予定時期 権利変換期日の翌日から30日を経過した日以降で施行者が定める日

個別利用区内の宅地の整備

該当なし

工事の完了の予定時期

施設建築物の建築工事の

2030年(令和12年)7月

完了の予定時期

(九) 新たな公共施設の用に供する土地の帰属に関する事項

公共施設の種類	名 称	延長又は面積	区域	土地の帰属の相手方	備考
主要区画道路	特別区道葛新400号	幅員16.0m	別紙配置設計図表示	葛飾区	一部新設
	(主要区画道路1号)	延長約170m	のとおり		
区画道路	特別区道葛358号	幅員10.3~14.7m	別紙配置設計図表示	葛飾区	一部新設
	(区画道路1号)	延長約200m	のとおり		
区画道路	特別区道葛新265号	幅員6.0~9.5m	別紙配置設計図表示	葛飾区	一部新設
	(区画道路2号)	延長約80m	のとおり		
広場	広場1号	約640㎡	別紙配置設計図表示	葛飾区	新設
			のとおり		
以下余白					
2.1.2.0					

施設建築物の一部の室内仕上表

施設	室名	床	壁	天井	備考	施設	室名	床	壁	天井	備考
商業	店舗	コンクリート金鏝押え	素地	素地	防煙垂壁	住宅棟店舗	店舗	コンクリート金鏝押え	素地	素地	
	店舗内共用通路	タイル貼 ビニル床タイル	塗装仕上げ 化粧シート貼	塗装仕上げ 化粧シート貼	EV ESC 防煙垂壁・防火シャッ ター	住宅	エントランス ラウンジ	タイル貼 フローリング	塗装仕上げ タイル貼 金属パネル	塗装仕上げ 化粧シート貼 木天井	
	事務関連諸室	ビニル床シート	塗装仕上げ	岩綿吸音板 塗装仕上げ			玄関	タイル貼	ビニルクロス貼	ビニルクロス貼	上り框:タイル貼
	店舗裏通路	ビニル床シート	塗装仕上げ	素地	EV 防煙垂壁		廊下	シートフローリング	ビニルクロス貼	ビニルクロス貼	
	店舗用駐輪場	塗床材	塗装仕上げ	直天	防煙垂壁 駐輪ラック、精算機		居間•食堂	シートフローリング	ビニルクロス貼	ビニルクロス貼	カーテンボックス、カー テンレール エアコンスリーブ
自動車教習所	教室	タイルカーペット	塗装仕上げ ガラスパーティション	岩綿吸音板	ブラインド		洋室	シートフローリング	ビニルクロス貼	ビニルクロス貼	カーテンボックス、カー テンレール エアコンスリーブ
	廊下	タイルカーペット	塗装仕上げ ガラスパーティション	岩綿吸音板	防煙垂壁・ 防火シャッター		ウォークイン クローゼット	シートフローリング	ビニルクロス貼	ビニルクロス貼	ハンガーパイプ、枕棚
	事務室	タイルカーペット	塗装仕上げ	岩綿吸音板	防煙垂壁・電動ブラインド		台所	シートフローリング	ビニルクロス貼	ビニルクロス貼	システムキッチン、レンジフード
公益施設	金町区民事務所	タイルカーペット	塗装仕上げ	岩綿吸音板			洗面所	ビニル床シート	ビニルクロス貼	ビニルクロス貼	洗面化粧台 タオル掛け、洗濯パン
	ホール	フローリング	クロス貼り	クロス貼り			便所	ビニル床シート	ビニルクロス貼	ビニルクロス貼	タオル掛け、ペーパー ホルダー
多目的室		フローリング	吸音材	岩綿吸音板			浴室		ユニットバス		手摺、混合水栓
	会議室	タイルカーペット	塗装仕上げ ガラスパーティション	岩綿吸音板							
	ロビー ホワイエ	タイルカーペット	参装仕上げ ガラスパーティション	岩綿吸音板							
	音楽室	フローリング	吸音材	岩綿吸音板							
公共駐輪場	公共駐輪場	塗床材	塗装仕上げ	直天	自転車コンベア、駐輪 ラック、精算機						
	管理室	タイルカーペット	ビニルクロス 塗装仕上げ	岩綿吸音板	カウンター						
駐車場	駐車場	塗床材	塗装仕上げ	直天	タワーパーキング・ 駐車場管制設備						

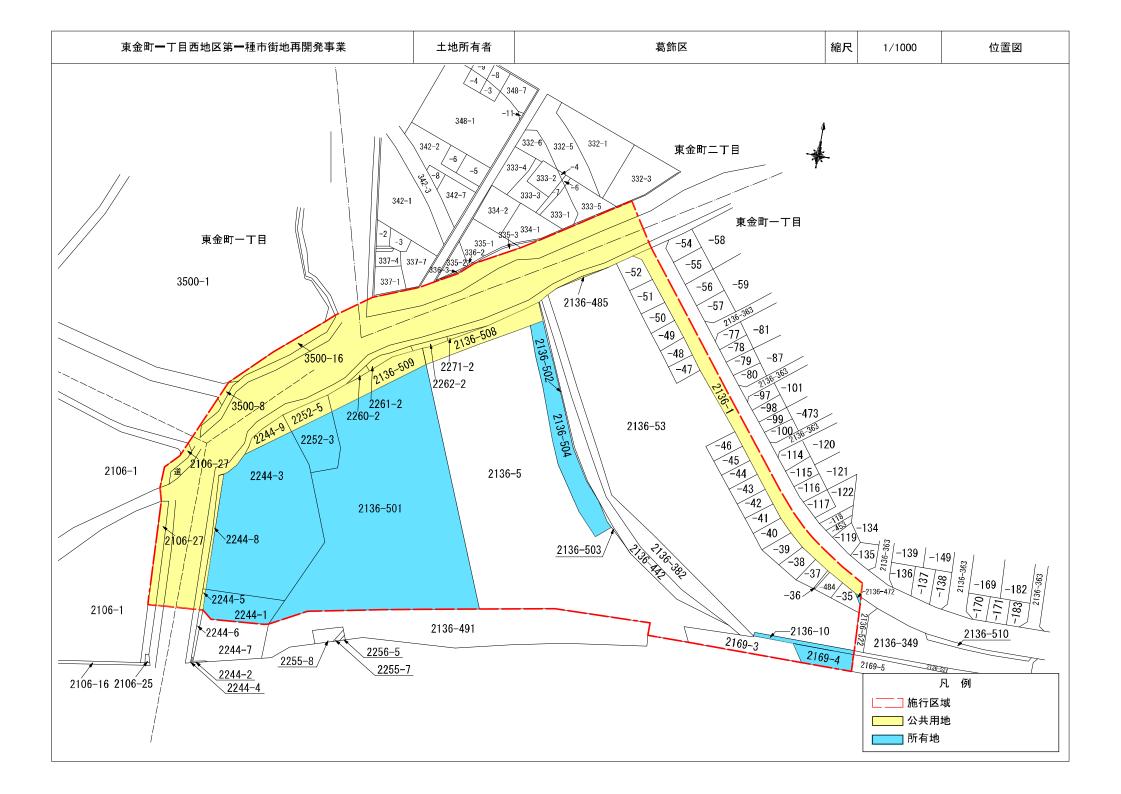
区の権利変換内容の検証

資料3

■区所有の従前資産(土地)評価について

権利者	地番	評価地積	用途地域	建蔽率/容積率	路線価	標準画地単価	個別格差修正率	評価単価
標準画地A	別紙参照	100.00 m²	商業地域	80%/400%	520千円/m²	730千円/m²	100%	730千円/m²
葛飾区	2136番10 2136番472 2169番 4	243. 94 m²	商業地域	80%/400%	520千円/m²	730千円/m²	50% (不整形地)	365千円/㎡
標準画地B	別紙参照	6, 000. 00 m²	近隣商業地域	80%/200%	295千円/m²	410千円/m²	100%	410千円/m²
葛飾区	2136番504	832. 09 m²	近隣商業地域	80%/200%	295千円/m²	410千円/m²	70% (帯状地)	287千円/m²
葛飾区	2136番501 2244番 1 2244番 3 2252番 3	8, 468. 97 m ²	近隣商業地域	80%/200%	295千円/m²	410千円/㎡	102% (角地)	418千円/㎡
権利者A	_	約6,000㎡	近隣商業地域	80%/200%	295千円/㎡	410千円/m²	90% (不整形地)	369千円/m²

※個別格差修正率 : 標準画地評価と比較し、間口狭小、奥行低減、奥行短小、奥行長大、不整形地などによる個々の減価要因に基づく補正率

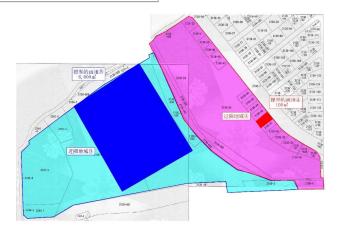


(B) 近隣地域®

a. ì	丘隣地域の範囲	東金町1丁目のうち下記街路に接面する地域						
b.	(a)街 路	幅員・種別 : 12m舗装区道						
地	条件	系統・連続性:普通						
域	域 (b) 交通・ (a) 最寄り駅への接近性							
要	接近条件	JR 常磐線「金町」駅						
因		近隣地域の中心まで:北西方へ徒歩で約7分						
	朝夕の運行間隔:頻繁							
	(b) 都心への接近性							
		最寄り駅から「大手町」駅まで約25分						
	(c)環 境	自然的条件 : 平坦						
	条件	供給処理施設 : 上水道・公共下水道・都市ガス						
		自然的災害 : ない						
		土地利用の状況等:店舗併用住宅や店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域						
	(d)行政的	用途地域等:近隣商業地域・防火地域						
	条件	指定建蔽率:80%						
		指定容積率: 200%						
	(e)画 地	間 口:60m						
	条件	奥 行:100m						
		規 模:6,000 m²						
		形 状:長方形地						
		接面道路との関係:中間画地						
c. ‡	也域要因の	再開発事業の進捗に伴い、地域の整備・発展が進むと予測する。						
3	変動の予測							
d. 杉	票準的使用	高層共同住宅地						
		I .						

(A) 近隣地域(A)

a. il	丘隣地域の範囲	東金町1丁目のうち下記街路に接面する地域
b.	(a)街 路	幅員・種別 : 11m舗装区道
地	条件	系統・連続性:普通
域	(b)交通·	(a) 最寄り駅への接近性
要	接近条件	JR 常磐線「金町」駅
因		近隣地域の中心まで:北西方へ徒歩で約4分
		朝夕の運行間隔:頻繁
		(b) 都心への接近性
		最寄り駅から「大手町」駅まで約25分
	(c)環 境	自然的条件 : 平坦
	条件	供給処理施設 :上水道・公共下水道・都市ガス
		自然的災害 : ない
		土地利用の状況等:店舗併用住宅や店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域
	(d) 行政的	用途地域等:商業地域・防火地域
	条件	指定建蔽率:80%
		指定容積率: 400%
	(e)画 地	間 口:8m
	条件	奥 行:12.5m
		規 模:100 ㎡
		形 状:長方形地
		接面道路との関係:中間画地
c. 均	他域要因の	再開発事業の進捗に伴い、地域の整備・発展が進むと予測する。
多	変動の予測	
d. 楔	票準的使用	3 階建程度の店舗付住宅地



■区所有の従後資産評価について

権利者	用途	階数	専有面積	専有面積 (施設全体)	床価額	㎡単価 (坪単価)	備考
葛飾区	公益	4階 (地下1階)	2, 451. 91 m²	101, 580. 47 m ²	1,960,163千円	799千円/㎡ (2,641千円/坪)	公益床としての標準的な内装費を含む ホール等の特殊な内装設備は含まない

■保留床(自転車駐車場)価格について

取得者	用途 階数		専有面積	専有面積 (施設全体)	床価額	㎡単価 (坪単価) (台数単価)	備考
葛飾区	自転車駐車場 (2段式ラック: 約1,500台)	地下1階	1,806.21㎡ (スロープ含)		899, 983千円	498千円/㎡ (1,646千円/坪) (600千円/台)	

[※]自転車駐車場の価額は現時点の金額であり、権利変換期日以降に締結する保留床譲渡契約までに設備仕様等の詳細を定め、最終的な譲渡価額を決定する

同意書

東金町一丁目西地区第一種市街地再開発事業の施行に伴うこの権利変換計画に同意します。

令和 年 月 日

住所 東京都葛飾区立石五丁目13番1号

氏名 葛飾区長 青木 克德 印

権利の変動

1 従前権利の状況

項目	地番又は 家屋番号	権利の内容	面 積 (㎡)	価 額 (千円)	備考
	2136 番 10 2169 番 4	所有権	240.52	89,038	
	2136 番 472	所有権	3.42	09,030	
宅地に関する権利	2136 番 504	所有権	832.09	238,810	
	2136番501 2244番1 2244番3 2252番3	所有権	8,468.97	3,540,029	
建物に関する権利					
	合 計		9,545.00	3,867,877	

2 従後権利の状況

項目	権利の種類	権利の内容	権利の価額の 概算額(千円)	備考
施設建築敷地に関する権利	所有権	24,755.06 ㎡の一部	1,960,163	
施設建築物に関する権利	所有権	所有権 用途 公益施設 専用面積 2,451.91 ㎡		_
	1,960,163	_		

3 都市再開発法第71条第1項の申出による金銭給付の額

宅地又は借地権の価額	建物の価額	借家権の価額	合 計
(千円)	(千円)	(千円)	(千円)
1,907,714	_	_	1,907,714

(6) その他区負担

公共施設の管理者として区が負担する金額については、以下のとおり変更となった。

■ 用地費 (単位:千円)

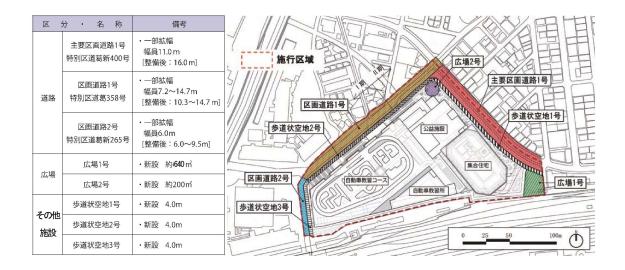
項目	用途	取得面積	平均取得単価	金額
葛新 400 号 (理科大学通り)	道路拡幅	870. 57 m²		ψ <u>μ</u> 1 220 000
葛 358 号	1月12月12月1日	324. 86 m²	約 715, 746 円∕㎡ □	約 1, 330, 000 П
葛新 265 号		47. 75 m²	♥ 594, 788 円∕㎡	1, 119, 813
広場1号	広場	639. 53 m²	594, 100 □/ III	1, 119, 615
計		1, 882. 71 m ²		

■ 整備費 (概算)

項目	用途	整備面積	整備単価	金額(税込)
葛新 400 号 (理科大学通り)	道路拡幅	1, 794. 10 m²		% \ 100,000
葛 358 号	1旦岭加州	2, 572. 03 m ²	約 33, 000 円/㎡ □	約 180, 000 口
葛新 265 号		449. 70 m²	約 91, 000 円/㎡	約 496, 438
広場1号	広場	639. 53 m²	水3 91, 000 1/ III	亦9 430 , 430
計		5, 455. 36 m²		

(単位:千円)

※整備単価は街路築造工事、電線共同溝、下水整備を含み、設計費は除く。



(7) 土地調書・物件調書について

市街地再開発組合が作成した土地調書及び物件調書については、令和3年12月14日の都市基盤整備特別委員会にて報告済みであるが、記載内容が区の所有財産と相違ないことが確認できたため、内容について同意した。

なお、土地調書については、調書の内容に一部修正があったため、修正された調 書に基づき同意を行った。

■ 変更箇所

地番の記載:一部記載に「~の一部」とあったが、分筆登記が行われたため削除

実地の状況: 2136番472を「公衆用道路」から「道路」に変更

施行区域図:所有地の凡例を追加

地積測量図:該当土地を薄く着色

2136-10、2169-4の図については、道路台帳との整合により折れ点を 一か所削除。その結果、面積が 0.06 ㎡増加。

2244-1、2244-3、2252-3、2136-501の図については、求積表が修正されているが、面積に変更はない。

【資料5】土地調書

土 地 調 書

1 施行者の名称及び事務所の所在地

名 称 東金町一丁目西地区市街地再開発組合

所在地 東京都葛飾区東金町一丁目17番2号

2 市街地再開発事業の名称

東金町一丁目西地区第一種市街地再開発事業

3 施行地区(施行地区を工区に分けるときは、施行地区及び工区)

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 都市再開発法第60条第2項の公告の年月日

令和3年4月28日

	有者 葛飾区	様	画地名	2
5 土地所有者の氏名及び住所	近			
氏	名	住	所	
葛飾区		葛飾区立石五	丁目13番1号	
6 土地所有者以外の関係権利	利者の氏名及び住所			
氏	名	住	所	
_		_	_	

土 地 調 書

<u>土地所有者 **葛飾区 様**</u> 画地名 **2**

7 土地の所在

/ 工地の所任							
地番	地目	登記簿上の地積	実測地積	施行地区内の各個 の土地の面積	所有権以外の権利の種類及び内容	権利者の氏名	実地の状況
葛飾区					_	_	
東金町一丁目							
2136番10	用悪水路	85.00 m i					駐輪場
2169番4	宅地	155.23m²	240.52m ²	240.52 m ²			
2136番472	公衆用道路	3.42 m²	3.42m ²	3.42 m ²			道路
2136番504	雑種地	832.00m²	832.09 m ²	832.09 m ²			空地
2136番501	雑種地	5,008. 00㎡					駐車場•駐輪場
2244番1	宅地	350.76m²					
2244番3	宅地	2,805.01 m ²					
2252番3	宅地	305.15m²	8,468.97m ²	8,468.97 m ²			
合計	-		9,545.00㎡	9,545.00㎡	-	1	_

上記のとおり、都市再開発法第68条第1項の規定によって土地調書を作成する。

令和 年 月 日

施行者 東金町一丁目西地区市街地再開発組合

坂本自動車株式会社

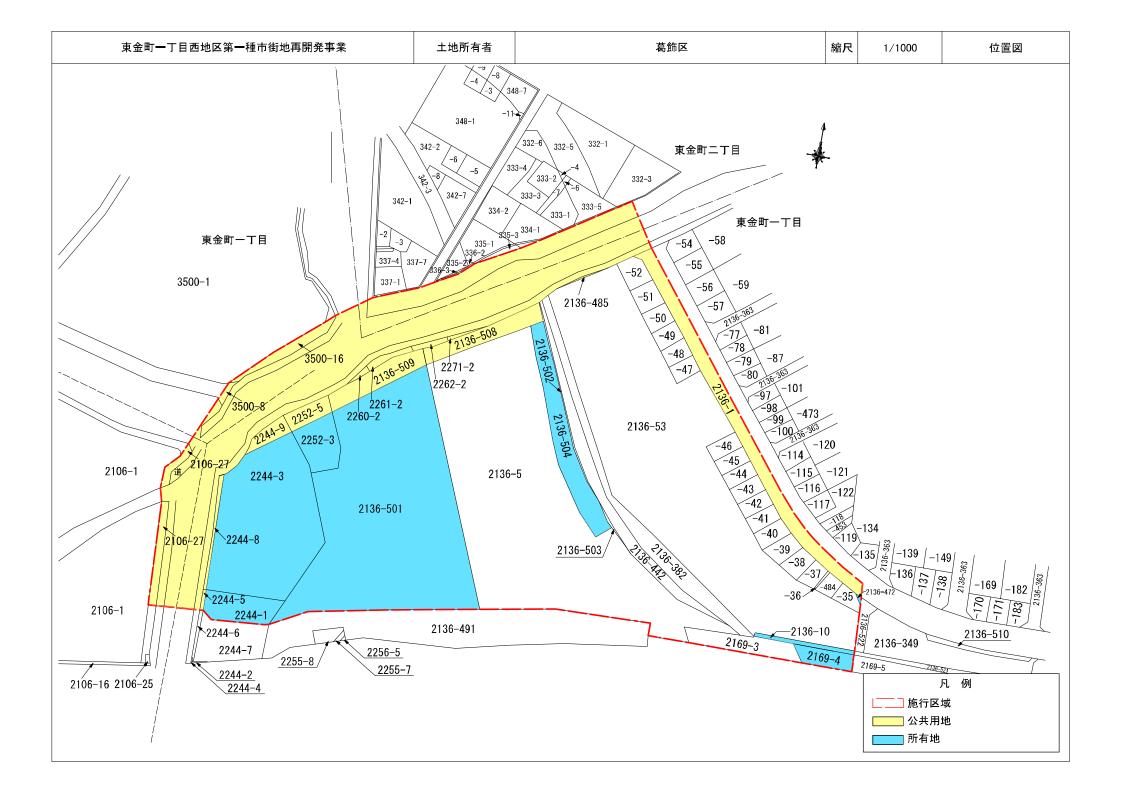
理事長 代表取締役 宮下 敦之

立会人 土地所有者

氏 名 葛飾区長 青木 克德 印

(記載のない場合は、都市再開発法第68条第3項の規定により、立会は関係権利者の同意をもって省略する。)

印



2136-10, 2169-4

地 積 測 量 図

土地の所在 東金町一丁目

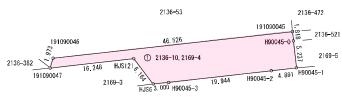


求積表

t	也 番	① 2136-10, 2169-4		
測点名	X 座標	Y 座 標	X n + 1 - X n - 1	Y (Xn+1-Xn-1)
191090045	-25557.978	3187. 141	-3. 355	-10692.858055
191090046	-25563.140	3140.902	-7. 054	-22155.922708
191090047	-25565.032	3140, 341	-0. 090	-282.630690
HJS121	-25563.230	3156.489	-3, 081	-9725.142609
HJS6	-25568.113	3160, 250	-4, 586	-14492, 906500
H90045-3	-25567.816	3163.235	2. 566	8116. 861010
H90045-2	-25565.547	3183.050	2. 825	8992.116250
H90045-1	-25564.991	3187. 909	5. 762	18368. 731658
H90045-0	-25559.785	3187, 339	7, 013	22352. 808407
信	音面 積			481.056763
DE DE	ī 積			240, 5283815
拄	! 積			240.52 m²

地 番	面積
① 2136-10, 2169-4	240. 5283815 m²

測量年月日	令和4年 2月5日		
座標系	世界測地系		



番 2136-472

地 積 測 量 図

土地の所在 東金町一丁目

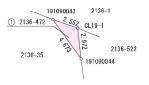


求積表

		_		
1	也 番	① 2136-472		
測点名	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Y (X n + 1 - X n - 1)
191090043	-25532.630	3182. 044	2. 954	9399. 757976
CL19-1	-25533.465	3184. 456	-3. 789	-12065. 903784
191090044	-25536.419	3184. 779	0.835	2659. 290465
行	音面 積			-6, 855343
直	面 積			3. 4276715
坩	也積			3.42 m ²

地 番	面積	
① 2136-472の一部	3. 4276715	m

測量年月日	令和3年 7月27日
座標系	世界測地系



地 番 2136-504

地 積 測 量 図

土地の所在 東金町一丁目

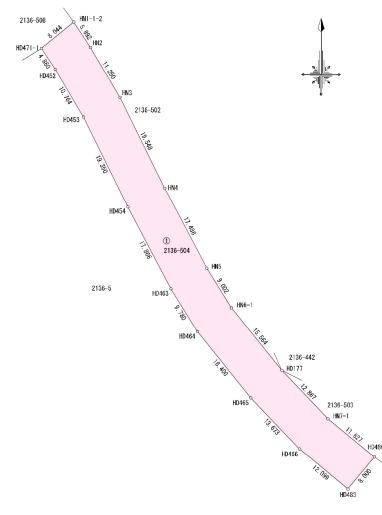
_

求積表	
① 2136-504	

	地 番	① 2136-504		
測点名	× 座 標	Y座標	X n + 1 - X n - 1	Y (X n + 1 - X n - 1)
HN1-1-2	-25458. 455	3024. 381	−0 . 159	-480. 876579
HD471-1	-25463. 544	3018. 151	-9. 156	-27634. 190556
HD452	-25467. 611	3020. 812	-13. 337	-40288. 569644
HD453	-25476. 881	3026. 282	-26. 628	-80583. 837096
HD454	-25494. 239	3034. 833	-33. 173	-100674.515109
HD463	-25510.054	3043. 145	-24. 138	-73455. 434010
HD464	-25518. 377	3048, 281	-21.094	-64300. 439414
HD465	-25531.148	3058. 570	-22. 666	-69325. 547620
HD466	-25541.043	3068. 006	-17. 610	-54027. 585660
HD483	-25548. 758	3077. 326	-1. 552	-4776. 009952
HD486	-25542. 595	3082. 426	13. 577	41850.097802
HN7-1	-25535. 181	3073. 470	16. 726	51406.859220
HD177	-25525. 869	3064. 590	21. 432	65680. 292880
HN6-1	-25513. 749	3054. 826	19. 781	60427. 513106
HN5	-25506. 088	3050. 098	23, 139	70576. 217622
HN4	-25490. 610	3041.962	33. 014	100427. 333468
HN3	-25473. 074	3033. 325	27. 225	82582. 273125
HN2	-25463. 385	3027. 608	14. 619	44260. 601352
f	音面 積			1664. 182935
Ī	面 積			832. 0914675
t	也 積			832.09 mf

地 番	面 積	
①2136-504	832. 0914675	m

1	測量年月日	令和3年 7月27日		
	座標系	世界測地系		



地 番 2244-1, 2244-3, 2252-3, 2136-501 地 積 測 量 図

土地の所在

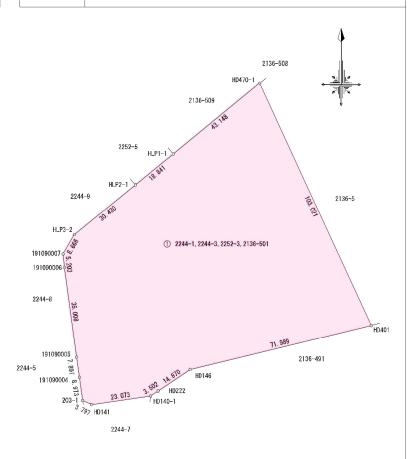
東金町一丁目



地 番		① 2244-1, 2244-3, 2252-3, 2136-501		
測点名	X 座標	Y座標	X n + 1 - X n - 1	Y (X n + 1 - X n - 1)
203-1	-25612. 188	2917. 846	10. 518	30689. 904228
191090004	-25603, 302	2916. 601	16. 707	48727. 652907
191090005	-25595, 481	2915. 505	42. 513	123946. 864065
191090006	-25560, 789	2910. 813	39. 870	116054, 114310
191090007	-25555, 611	2910. 303	12. 681	36905, 552343
HLP3-2	-25548. 108	2914.639	26. 755	77981.166445
HLP2-1	-25528, 856	2938. 205	31, 172	91589, 726260
HLP1-1	-25516. 936	2952. 796	39. 218	115802. 753528
HD470-1	-25489. 638	2986. 211	-66. 273	-197905. 161603
HD401	-25583. 209	3029. 314	-110. 664	-335236. 004496
HD146	-25600. 302	2959. 384	-25. 355	-75035. 181320
HD222	-25608, 564	2947. 021	-10. 208	-30083, 190368
HD140-1	-25610, 510	2944. 109	-5. 256	-15474. 236904
HD141	-25613, 820	2921. 275	-1.678	-4901. 899450
任	面積			-16937. 940055
THE REAL PROPERTY.	積			8468. 9700275
té	b. 積			8468.97 m ²

地 番	面 積	
① 2244-1, 2244-3, 2252-3, 2136-501	8468. 9700275	mř

測量年月日	令和4年 1月27日
座標系	世界測地系



(8) 当面(権利変換計画認可まで)のスケジュール(予定)

令和4年3月中旬 定款及び事業計画変更認可申請

3月下旬 権利変換計画の同意(区)

4月下旬 権利変換計画縦覧

※関係権利者全員の同意がとれた場合は省略

5月下旬 定款及び事業計画変更認可

6月中旬 権利変換計画認可申請

8月下旬 権利変換計画認可公告

10月上旬 Ⅰ期工事着工

(9) 今後のスケジュール (予定)

令和7年度 Ⅰ期工事竣工(先行オープン)

既存建物解体工事(Ⅱ期工事エリア)

令和8年度 Ⅱ期工事着工

令和12年度 Ⅱ期工事竣工(全体オープン)

令和13年度 清算・組合解散認可