

# 東金町一丁目西地区におけるまちづくり・再開発計画の考え方

## 【検討の途中段階での意見照会】

### はじめに

東金町一丁目西地区では、次のとおりまちづくり・再開発計画の検討を進めてきました。

- ・平成25年 12月 まちづくり勉強会の設立
- ・平成26年 7月 再開発協議会の設立
- ・平成28年 2月 まちづくり基本構想の取りまとめ
- ・平成28年 3月 東金町一丁目西地区市街地再開発準備組合の設立

準備組合の設立以降、事業コンサルタントや事業協力者を選定し、地権者の生活再建がどのように実現できるか、どのようなまちづくりが実現できるか、どのような再開発計画が実現できるか等の検討を進めています。

また、隣接する区のまちづくり用地と一体的に検討を行っていますので、区や地域の意見や考え方も取り入れながら、準備組合として、検討を進めることができます。

このため、準備組合としての「東金町一丁目西地区におけるまちづくり・再開発計画の考え方」を、検討の途中段階ではありますが整理し、意見照会させていただきますので、現時点における区としてのまちづくりの考え方や必要とされる導入用途や機能、地域貢献等についてご意見をお願いします。

なお、準備組合としては、区への意見照会を行いながら、引き続き、実現を目指す“まちづくり・再開発計画”的検討を進め、平成29年度中を目途にまちづくり・再開発計画案として取りまとめたいと考えていますので、引き続きのご支援、ご協力をお願いします。

1	金町駅周辺の現状などと目指すべきまちづくりの方向性（案）	..... 1頁
2	まちづくり・再開発計画の検討区域（案）	..... 2頁
3	建物・施設計画イメージ（案）	..... 3頁
参考1	区のまちづくり用地の活用などの考え方（案）	..... 4頁
参考2	当地区と区のまちづくり用地の敷地規模（区内の他施設との比較）	..... 5頁

平成29年3月

東金町一丁目西地区市街地再開発準備組合（お問い合わせ：準備組合事務局 03-5876-5960）

# 1 金町駅周辺の現状などと目指すべきまちづくりの方向性（案）

金町地域は、葛飾区北部に位置しJR常磐線と京成金町線の2路線が利用でき、都心へのアクセスに優れた交通利便性の高い地域です。

駅南口では、11路線のバスが乗り入れる駅前広場の整備や都市型住宅、利便性を高める店舗、葛飾区の中央図書館などによる一体的な賑わいが創出されています。

金町六丁目駅前地区においても市街地再開発事業の再開発組合が設立されるなどまちづくりが進められています。

駅北口では、東京理科大学や葛飾にいじゅくみらい公園の完成や良質な住宅などの建設が進み、緑豊かな文教地区としてまちづくりが進められています。



## ◆当地区で目指すべきまちづくりの方向性（案）

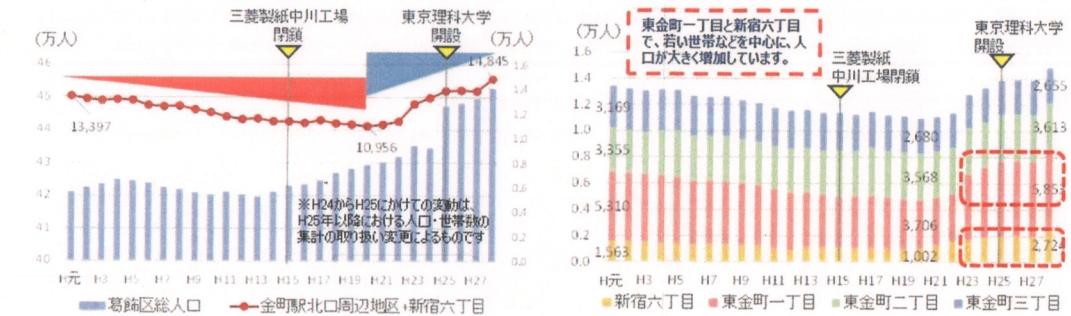
当地区と区のまちづくり用地で一体的まちづくりを行うことで、まちづくりビジョンの「まちづくり未来図」に示された、

- |                     |                    |                     |                          |                 |                      |
|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------------|-----------------|----------------------|
| 駅前の歩道を安全に歩きやすくして欲しい | 大きな本屋やスーパー銭湯などが欲しい | 宿泊施設が必要             | 区の土地にコミュニティ施設が欲しい        | 若い人に人気があるお店が欲しい | 楽しくショッピングできるまちへ      |
| 金町をもっとPR            | まちの情報発信拠点が欲しい      | 拠点となるカフェなどに学生がいると良い | 金町にショッピングモールが出来ると良い      | 飲食店がもっとあれば良いと思う | 金町で買い物が完結するようにして欲しい  |
| 若い女性の意見を入れたまちづくりを   | 子供と集まる場所が欲しい       | 高齢者の増加も踏まえたまちづくりを   | 気軽に集まれるコミュニケーションスペースが欲しい | 多世代が集まることが出来る場所 | 理科大の学生がまちを利用したくなるように |

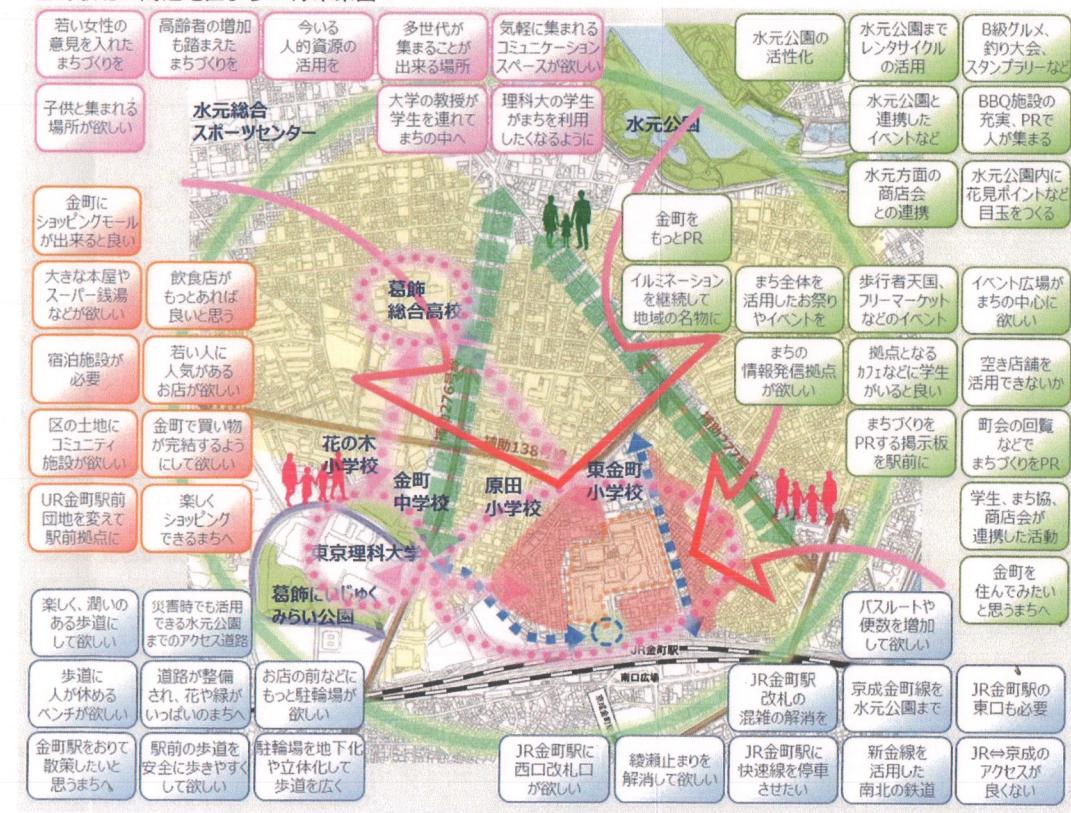
などについて、地権者の生活再建を行いつつ、当地区において一つでも多くの実現を目指して、まちづくり・再開発計画の検討を進めています。

## 地域の現状など～まちづくりビジョンより～

金町駅北口周辺地区などでは、平成元年から徐々に人口が減少し、平成20年には約1.09万人まで減少しました。しかしながら、三菱製紙中川工場の閉鎖以降、跡地となる新宿六丁目地区のまちづくりを進めたことにより、良質な大規模マンションに若い世帯などが入居し、平成21年から人口が増加に転じ、平成28年においては約1.48万人となっています。



## ～金町駅北口周辺地区まちづくり未来図～



## 2 まちづくり・再開発計画の検討区域（案）

当地区だけで計画の検討を行う場合、工事期間中の地区外への仮移転が必要となるなど、再開発事業の円滑な推進のための大きな課題があります。

このため、隣接する区のまちづくり用地と一体的なまちづくり・再開発計画として検討区域を設定することで、

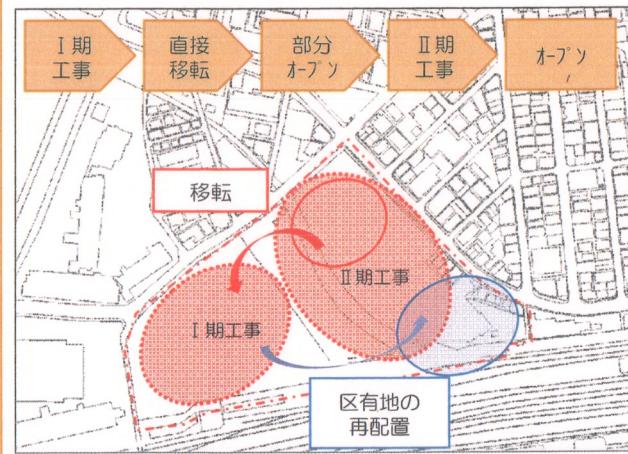
- ①地権者の生活再建を図ることができます。
  - ②当地区前面の理科大学通りなどの道路が円滑に拡幅でき、
  - ③市街地再開発事業の確実性を高めることができます、
  - ④地域の拠点を形成して、地域賑わいや活性化の実現を目指すことができる
- と考えます。



写真:葛飾区提供

### ◆準備組合としての考え方

#### ◆区のまちづくり用地も含めて再開発事業を考えた場合



白図:葛飾区提供

地権者の生活再建を行いながら、地域の拠点となる再開発事業を円滑に実現するためには、隣接する区のまちづくり用地を含めた区域で、一体的なまちづくり・再開発計画の検討をすることが必要不可欠と考えます。

### ◆区が取り組んでいるまちづくりへの貢献（想定）

#### □理科大学通りの拡幅に向けて

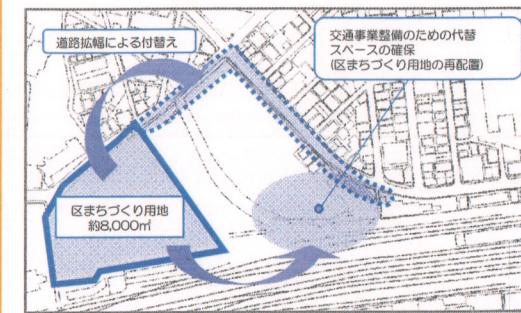
- ・当地区的再開発事業にあわせて、区のまちづくり用地を付替えることなどにより、理科大学通りの拡幅が円滑に行えると考えます。

#### □駅前広場等の拡幅に向けて

- ・区のまちづくり用地を地区内で再配置し、駅前広場の拡幅などのための土地として活用することなどで、区の取組みを支援できると考えます。

#### □地域の活性化などに向けて

- ・当地区的まちづくりが、金町駅周辺地区的活性化や賑わいの創出の実現に貢献できると考えます。



白図:葛飾区提供

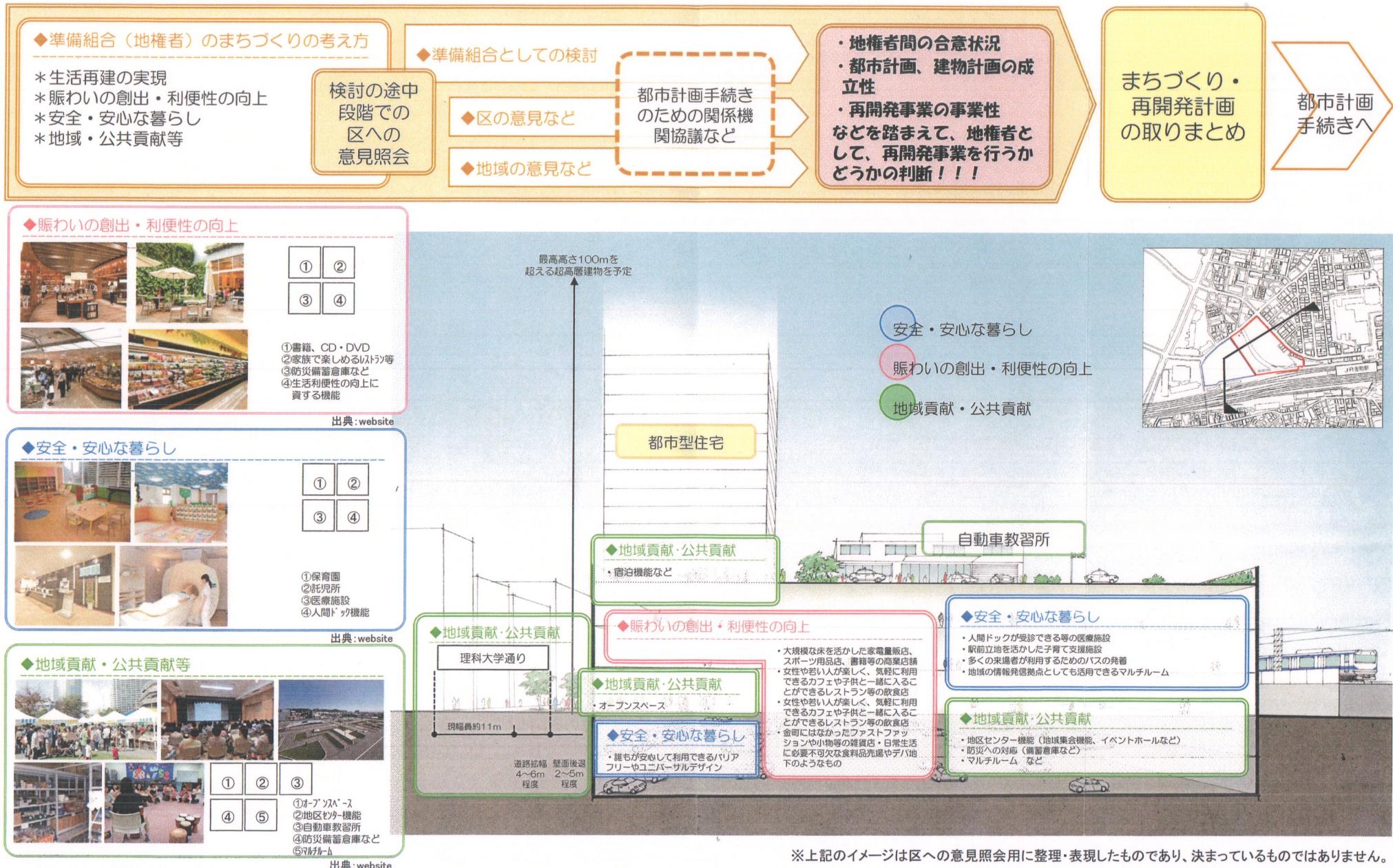
一体的なまちづくりを行うことで、区が取り組んでいる交通基盤整備などのまちづくりに貢献するものと考えます。



白図:葛飾区提供

### 3 建物・施設計画のイメージ（案）

当準備組合では、次のような“金町駅北口の拠点”となる建物・施設計画を検討していますが、今後の、区や地域の意見なども取り入れながら、具体的なまちづくりへの取組み内容、施設計画や導入用途の構成、事業性などの検討を進めたいと考えています。



# 参考1 区のまちづくり用地の活用などの考え方（案）

## ◆理科大学通りなどの拡幅への付替えとしての活用



### 口理科大学通りの拡幅への付替え

現在の幅員約11mの理科大学通りの、当地区前面の拡幅部分（約800～1,000m<sup>2</sup>）に、区のまちづくり用地の一部を付替えます。

### 口区道葛358号線の歩道拡幅部分への付替え

区道葛358号線について、当地区側への歩道拡幅部分（約300m<sup>2</sup>）に、区のまちづくり用地の一部を付替えます。

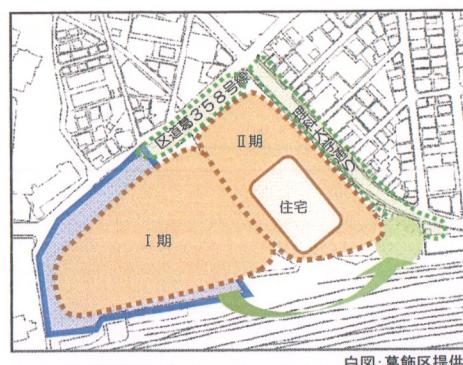
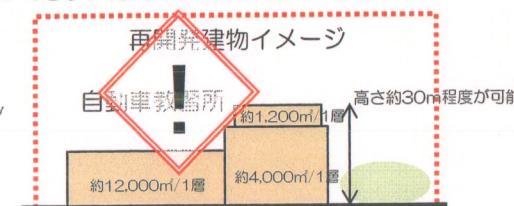


## ◆地区センターに隣接して再配置しての活用

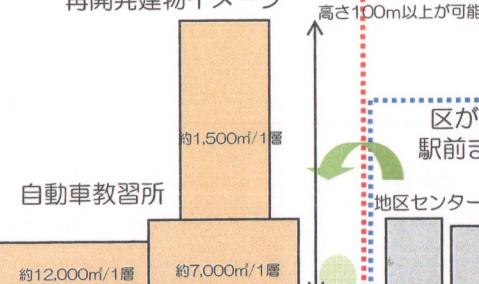


### 口まちづくり用地の再配置の検討

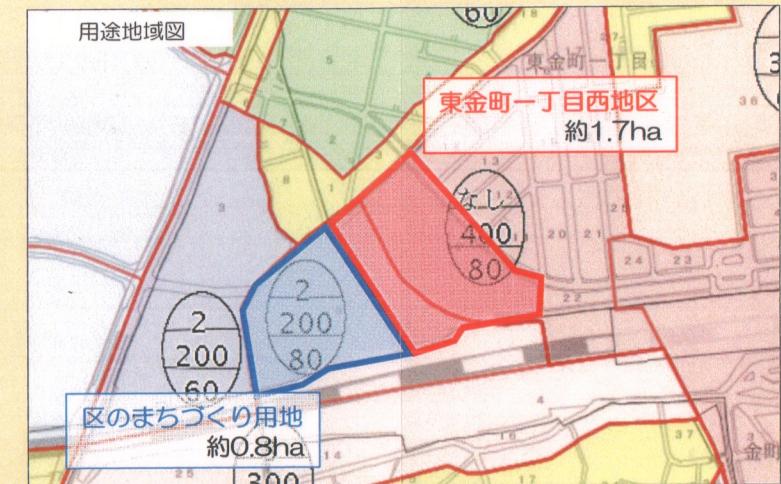
・地区センターに隣接して、区のまちづくり用地を約3,000～4,000m<sup>2</sup>等の大きさの土地を確保しようとすると周辺への日影の影響で、高度利用することができず、再開発事業の成立が見込めません。



### 再開発建物イメージ



## 都市計画の考え方

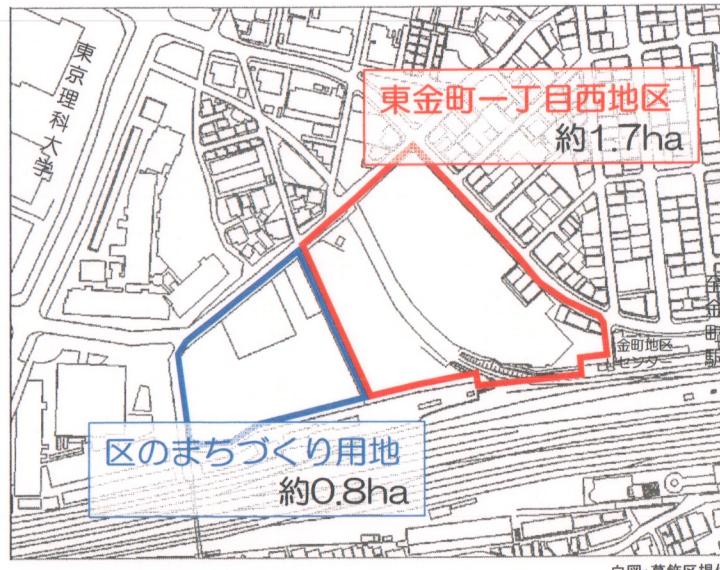


	東金町一丁目西地区	区のまちづくり用地	計（平均）
敷地面積	約17,800m <sup>2</sup>	約8,500m <sup>2</sup>	約26,300m <sup>2</sup>
用途地域等	商業地域 (400/80) 近隣商業地域 (200/80) (平均315/80)	近隣商業地域 (200/80)	商業・近隣商業地域 (270/80)

・ 一体的な、まちづくりとして計画し、空地や緑地などを確保したうえで、高度利用地区などの都市計画を決定することにより、約150%程度の容積率の割増しを受けて高度利用し、計画を検討しています。

- ・当地区の再開発事業が成立すると見込まれる高度利用を考えた場合、地区センターに隣接して再配置できる区のまちづくり用地は、約650m<sup>2</sup>程度と想定しています。
- ・また、駅前地権者等が希望した場合、当該再開発で整備する保留床を活用することなど、区が取り組む駅前まちづくりの推進に向けた支援ができるよう検討します。
- ・なお、再配置しきれなかった区のまちづくり用地については、権利床へ権利変換されるか、転出されることとなります。

## 参考2 当地区と区のまちづくり用地の敷地規模（区内の他施設との比較）



### 【参考1】テクノプラザかつしか



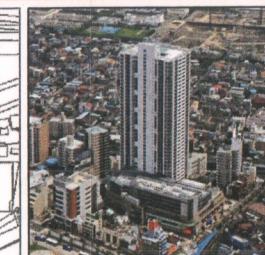
### 【参考2】かつしかシンフォニーヒルズ



当地区におけるまちづくりは、商業機能を中心とした、区内有数のまちづくりとなると考えます。

### ◆区内のまちづくり事例①

#### 金町駅南口におけるまちづくり



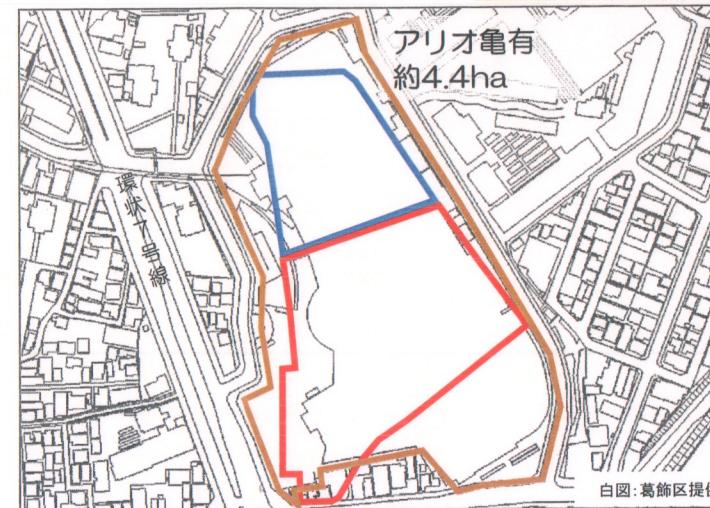
ViNAcIS Kinjicho (H21.6竣工)  
敷地面積：約 9,300m<sup>2</sup>  
建物規模：地上41階地下2階  
延べ面積：約79,500m<sup>2</sup>  
施設構成  
物販・飲食店舗、  
クリニック、  
スーパーマーケット、  
葛飾区立中央図書館等



金町六丁目駅前地区 (H32年度竣工予定)  
敷地面積：約 2,650m<sup>2</sup>  
建物規模：地上21階地下1階  
延べ面積：約25,100m<sup>2</sup>  
施設構成  
未定（再開発組合で検討中）

### ◆区内のまちづくり事例②

#### 亀有駅におけるまちづくり（Ario亀有）



Ario亀有 (H18年開業)  
敷地面積：44,350m<sup>2</sup>  
建物規模：地上5階地下1階  
延べ面積：約137,800m<sup>2</sup>  
店舗面積：42,120m<sup>2</sup>  
施設構成：総合スープー(GMS)、シネマコンプレックスを含む127の専門店



出典：website