令和４年１１月１６日

総合庁舎整備事業について

１　関係権利者の同意状況

資料１のとおり

２　事業計画の変更

資料２のとおり

３　不動産鑑定検証結果

資料３のとおり

４　権利変換計画（案）及び組合保留床譲渡に関する協定書（案）

資料４のとおり

５　「葛飾区役所の位置を定める条例」の概要

資料５のとおり

資料１

関係権利者の同意状況

権利変換等の意向を確認している地権者　　（令和４年 11 月８日現在）

意向の種類	人数
マンション住戸取得者※1	139 人
商業区画希望者※2	24 人
地区外転出希望者	48 人
合計	211 人

想定同意率（合計/地権者数）	**約 85%**（211/248）

※１　マンション住戸取得者又はマンション住戸取得者及び商業区画希望者

※２　マンション住戸取得者との重複を除いた人数（商業区画希望者全体は 36 人）

同意書取得状況（地権者）　　（令和４年 11 月８日現在）

権利の種別	人数	土地調書確認済 （立会省略同意）	物件調書確認済 （立会省略同意）	**権利変換計画への同意**
土地所有者※3	163 人	127 人（約 78%）	124 人（約 78%）	92 人（約 56%）
借地権者※4	62 人	58 人（約 94%）	58 人（約 94%）	49 人（約 79%）
建物所有者	23 人	11 人（約 48%）	13 人（約 57%）	11 人（約 48%）
合計	248 人	196 人（約 79%）	195 人（約 80%）	152 人（**約 61%**）

※３　土地又は土地及び建物所有者（土地のみを所有している者は３人）

※４　借地又は借地及び土地・建物所有者

同意書取得状況（借家人）　　（令和４年 11 月８日現在）

権利の種別	件数	物件調書確認済 （立会省略同意）	**権利変換計画への同意**
借家人	208 件	167 件（約 80%）	156 件（**75%**）

資料２

事業計画の変更

再開発組合は事業計画の変更を予定している。

令和４年10月23日　令和４年度第１回臨時総会において事業計画変更を議決
10月25日　事業計画変更認可申請書の都への進達を区に依頼（10月28日受理）
11月２日　区は事業計画変更認可申請書を都知事宛てに進達
12月上旬　事業計画変更認可見込み

事業計画変更の主な内容

施設建築物

	西街区		東街区	
	変更前	変更後	変更前	変更後
建築面積	変更なし（約 4,900 ㎡）		約 3,260 ㎡	約 3,230 ㎡
延べ面積	約 79,200 ㎡	約 84,580 ㎡	約 41,100 ㎡	約 41,750 ㎡
容積対象床面積	約 57,000 ㎡	約 56,970 ㎡	約 32,600 ㎡	約 32,610 ㎡
建物高さ	約 120m	約 125m	約 62m	約 75m
階数	35 階	36 階	変更なし（13 階）	
駐車場台数	約 200 台	約 220 台	変更なし（約 80 台）	
駐輪場台数	約 1680 台	約 1470 台	約 510 台	約 580 台
住戸数	646 戸	710 戸	―	

公共施設

	変更前	変更後
駐車場台数	約 60 台	52 台
駐輪場台数	約 600 台	削除

事業施行期間等

	変更前	変更後
事業施行期間（予定）	組合設立認可公告の日～ 令和 11 年 5 月末日	組合設立認可公告の日～ 令和 11 年 8 月 31 日
建築工事期間（予定）	着工　令和６年３月 竣工　令和 10 年 7 月	着工　令和６年６月 竣工　令和 10 年 10 月

資料２

資金計画

事業支出金

項目	金額		
	変更前	変更後	差額
調査設計計画費	約 46.7 億円	約 46.7 億円	―
土地整備費	約 14.9 億円	約 20.0 億円	約 5.1 億円増
補償費	約 107.5 億円	約 116.8 億円	約 9.3 億円増
工事費	約 709.7 億円	約 696.1 億円	約 13.6 億円減
事務費・金利・予備費	約 52.9 億円	約 53.1 億円	約 0.2 億円増
合　計	約 931.7 億円	約 932.7 億円	約 1.0 億円増

事業収入金

項目	金額		
	変更前	変更後	差額
市街地再開発補助金	約 253.5 億円	約 245.5 億円	約 8.0 億円減
公共施設管理者負担金	約 118.0 億円	約 113.8 億円	約 4.2 億円減
緊急促進補助金	約 10.5 億円	約 10.5 億円	―
保留床処分金	約 549.7 億円	約 562.9 億円	約 13.2 億円増
合　計	約 931.7 億円	約 932.7 億円	約 1.0 億円増

変更前：再開発組合設立（事業計画）認可時点（令和３年４月 28 日）

変更後：事業計画変更認可時点（令和４年 12 月上旬予定）

緊急促進補助金：防災・省エネまちづくり緊急促進事業

資料３

不動産鑑定検証結果

立石駅北口地区市街地再開発組合から令和４年７月 28 日を評価基準日とした従前資産の価格、権利床価格及び保留床の取得費が提示されたため、それぞれの金額について第三者の鑑定機関による検証を行い、その結果を葛飾区財産価格審議会に諮問し、承認の答申を得たので次のとおり報告する。

１　従前資産

（１）物件の表示

所　在		面　積（合計）
土　地	葛飾区立石七丁目 546 番地 3　外 79 筆 （地番表示）	3,486.51 ㎡ （実測）
建　物	葛飾区立石四丁目 23 番 17 号　外 1 棟 （住居表示）	460.55 ㎡ （延床）

（２）価　格

区　分	組合提示価格	不動産鑑定	財産価格審議会
土　地	1,817,458,000 円	1,758,341,000 円以上	承　認
建　物	103,666,000 円	63,238,000 円以上	承　認

２　権利床

（１）物件の表示

土地の所在（住居表示）		面　積（専有面積）	
東　棟	葛飾区立石七丁目 1、2	1,462.10 ㎡	
西　棟	葛飾区立石四丁目 22、23、25、26	庁舎	26.03 ㎡
		ﾊﾞﾝｹｯﾄ	1,066.61 ㎡

（２）価　格

区　分		組合提示価格	不動産鑑定	財産価格審議会
東　棟		1,411,410,000 円	1,928,556,000 円以下	承　認
西　棟	庁舎	5,942,000 円	14,300,000 円以下	承　認
	ﾊﾞﾝｹｯﾄ	503,772,000 円	790,000,000 円以下	承　認

資料３

３　保留床

（１）物件の表示

土地の所在（住居表示）		面　積（専有面積）
東　棟	葛飾区立石七丁目 1、2	23,193.52 ㎡

（２）価　格

区　分	組合提示価格	不動産鑑定	財産価格審議会
東　棟	26,774,973,000 円	26,971,444,000 円以下	承　認

４　権利床及び保留床の変更

再開発組合は、区が取得を予定している権利床及び保留床の概算額を令和４年８月時点で区に提示したが、その時点においては、地権者の要望を踏まえて商業区画の区画割りの調整などを行っていた。

10 月 20 日に再開発組合は、この商業区画の区画割りを確定させ、床価格を再鑑定した結果、区が取得を予定している床価格についても変更が生じることとなった。

なお、変更された床価格については、10 月 31 日に再開発組合から区に報告があったが、変更後の価格は権利床と保留床のいずれも財産価格審議会で承認された価格の範囲内に収まっていることを区は確認した。

（１）価格変更の要因

区　分	内　容
東　棟	１階西側商業区画を４区画から３区画に変更
西　棟	１階及び２階商業区画の区画割りを調整 バックヤード動線の変更に伴う専有面積の変更

（２）権利床

ア　面　積（専有面積）

区　分		変更前	変更後	差
東　棟		1,462.10 ㎡	1,488.57 ㎡	26.47 ㎡
西棟	庁　舎	26.03 ㎡	26.03 ㎡	―
	バンケット	1,066.61 ㎡	1,066.61 ㎡	―
合　計		2,554.74 ㎡	2,581.21 ㎡	26.47 ㎡

イ　価　格

区　分		変更前	変更後	差
東　棟		1,411,410,000 円	1,411,303,000 円	△107,000 円
西棟	庁　舎	5,942,000 円	5,944,000 円	2,000 円
	バンケット	503,772,000 円	503,877,000 円	105,000 円
合　計		1,921,124,000 円	1,921,124,000 円	―

（３）保留床

ア　面　積（専有面積）

区　分	変更前	変更後	差
東　棟	23,193.52 ㎡	23,167.04 ㎡	△26.48 ㎡

イ　価　格

区　分	変更前	変更後	差
東　棟	26,774,973,000 円	26,712,867,000 円	△62,106,000 円

５　整備費用の概算の変更

「葛飾区新総合庁舎の整備概要書」では、令和４年８月時点での整備費用の概算の合計を約 283.0 億円と示したが、今回の保留床価格の変更に伴い、整備費用の概算は 0.7 億円減の 282.3 億円となる。

項　目	区　分	変更前	変更後	差
保留床購入費	区庁舎床	242.7 億円	242.0 億円	△0.7 億円
	公共駐車場床	25.1 億円	25.1 億円	―
小　　計		267.8 億円	267.1 億円	△0.7 億円
追加工事費		10.0 億円	10.0 億円	―
備品購入費		4.6 億円	4.6 億円	―
運搬経費		0.6 億円	0.6 億円	―
小　　計		15.2 億円	15.2 億円	―
合　　計		283.0 億円	282.3 億円	△0.7 億円

資料４

権利変換計画（案）及び組合保留床譲渡に関する協定書（案）

１　説　明

立石駅北口地区第一種市街地再開発事業に係る本区の権利変換計画（案）及び譲渡予定保留床については、再開発組合から「２　添付資料」のとおり示された。

この権利変換計画の確定にあたっては、従前権利に対応して床を与えられる部分（権利変換部分）についての同意書を再開発組合に提出することになる。

また、組合保留床の譲渡となる部分（保留床譲渡部分）は、本区と再開発組合との間で当該譲渡に関する協定書を締結する必要がある。

２　添付資料

（１）別添資料１　権利変換計画書　第（一）表
（２）別添資料２　権利変換計画書　第（六）表
（３）別添資料３　権利床、保留床総括表
（４）別添資料４　同意書
（５）別添資料５　組合保留床の譲渡に関する協定書（案）

３　今後の予定

権利変換計画（案）への同意と組合保留床の譲渡に関する協定書の締結は、「葛飾区役所の位置を定める条例」の議決後に速やかに行うものとする。

別添資料１

権利変換計画書

（一）　施行地区内に宅地、借地権又は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

（一）No.　A92-1

権利者							権利変換期日前の権利の状況															
建築施設の部分を与えられることとなる者		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		施設建築物の一部について配偶者居住権を与えられることとなる者			建築施設の部分を与えられることとなる者の宅地、借地権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る者の借家権の目的となっている建築物											宅地、借地権又は建築物の価額			
							宅地			借地権		建築物									
氏名又は名称	住所	氏名又は名称	住所	氏名	住所	配偶者居住権の存続期間	所在及び地番	地目	地積	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	所在	家屋番号	用途	構造の概要	延べ面積	備考	宅地の価額	借地権の価額	建築物の価額	計
									㎡		㎡					㎡		円	円	円	円
葛飾区	—	—	—	—	—	—	（別紙参照）														

権利変換期日前の権利の状況				権利変換期日後の権利の状況																			
宅地、借地権又は建築物についての担保権等の登記に係る権利				施設建築物の一部												施設建築敷地の共有持分		建築施設の部分の価額の概算額	建築施設の部分に関する権利の上に有することとなる担保権等の登記に係る権利				
権利の種類	権利の内容	権利を有する者		専用部分						共用部分の共有持分						施設建築敷地の区域	共有持分		権利の種類	権利の内容	権利を有する者		担保権等の登記に係る権利についての必要な定め
										西街区			東街区										
		氏名又は名称	住所	棟	階	番号	床面積	用途	明細	全体共用部分	住宅共用部分	施設共用部分	全体共用部分	庁舎共用部分	施設共用部分						氏名又は名称	住所	
—	—	—	—	（別紙参照）															—	—	—	—	—

権　利　変　換　計　画　書

(一)No.　A3

権利変換期日前の権利の状況													
建築施設の部分を与えられることとなる者の宅地、借地権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る者の借家権の目的となっている建築物											宅地、借地権又は建築物の価額		
宅地			借地権		建築物								
所在及び地番	地目	地積	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	所在	家屋番号	用途	構造の概要	延べ面積	備考	宅地の価額	借地権の価額	建築物の価額	計
		㎡		㎡					㎡		円	円	円	円
葛飾区立石 七丁目 546番3 546番12の一部 546番14の一部	宅地	17.67			未登記	未登記	事務所・保育園	鉄骨造	453.60		5,778,000		100,492,000	
					未登記	未登記	事務所	軽量鉄骨造	6.95				3,174,000	
葛飾区立石 七丁目 546番7の一部 546番8の一部 546番12の一部 546番14の一部 546番15の一部 559番3 559番4 559番5の一部 559番14の一部	宅地	541.57			以下余白						265,369,000		以下余白	
葛飾区立石 七丁目 559番1の一部 559番2 559番10	宅地	349.14	—	—						—	255,221,000	—		1,921,124,000
葛飾区立石 四丁目 560番4	宅地	21.13									7,501,000			
葛飾区立石 四丁目 573番5 573番9 573番11	宅地	51.02									27,550,000			
葛飾区立石 四丁目 575番1 575番9	宅地	851.86									424,124,000			
葛飾区立石 四丁目 576番32	宅地	76.64									32,362,000			

権　利　変　換　計　画　書

(一) No. A3

権利変換期日前の権利の状況														
建築施設の部分を与えられることとなる者の宅地、借地権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る者の借家権の目的となっている建築物											宅地、借地権又は建築物の価額			
宅地			借地権		建築物					備考	宅地の価額	借地権の価額	建築物の価額	計
所在及び地番	地目	地積	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	所在	家屋番号	用途	構造の概要	延べ面積					
		㎡		㎡					㎡		円	円	円	円
葛飾区立石四丁目560番1 560番3の一部 560番7の一部 560番15の一部 560番16の一部 560番18の一部 560番20の一部 573番12 573番13の一部 573番14の一部 573番15 573番16の一部 573番17 573番18の一部	宅地	1,231.18	—	—						—	629,132,000	—		上記参照
573番4	公衆用道路													
667番の一部	用悪水路													
668番の一部	公衆用道路													
575番2 575番3	宅地													
575番4 575番5 575番7	公衆用道路													
575番10 575番11 575番13 575番14 575番15 576番4 576番5 576番6 576番7 576番33の一部 576番34の一部	宅地													
576番18 576番22 576番23 576番25 576番27 576番30 576番31 666番の一部 577番2の一部	公衆用道路													
577番4の一部 577番5 577番18の一部 577番19の一部	宅地													

権　利　変　換　計　画　書

(一) No. A3

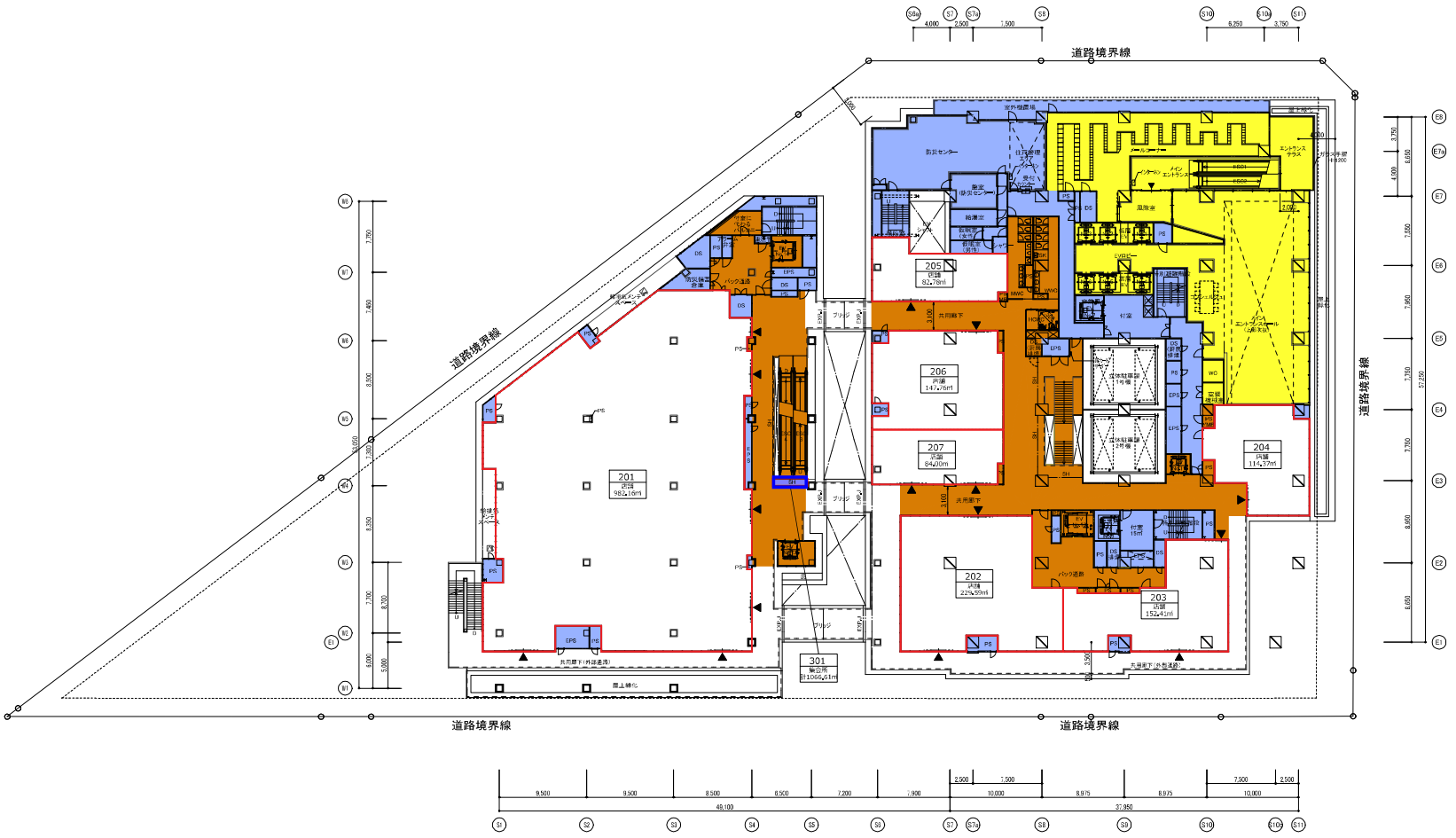
権利変換期日前の権利の状況														
建築施設の部分を与えられることとなる者の宅地、借地権若しくは建築物又は施設建築物の一部について借家権を与えられることとなる者の借家権の目的となっている建築物											宅地、借地権又は建築物の価額			
宅地			借地権		建築物					備考	宅地の価額	借地権の価額	建築物の価額	計
所在及び地番	地目	地積	借地権の目的となっている宅地の所在及び地番	借地権の目的となっている宅地の面積	所在	家屋番号	用途	構造の概要	延べ面積					
		㎡		㎡					㎡		円	円	円	円
葛飾区立石 四丁目 577番1 577番6 577番7 577番9 577番11 577番12の一部 577番17の一部 577番18の一部 577番19の一部 577番20の一部	宅地	146.89	—	—						—	69,919,000	—		上記参照
葛飾区立石 四丁目 577番2の一部	公衆用道路	199.41									100,502,000			
577番10の一部 577番12の一部 577番13の一部 577番14	宅地													
665番	公衆用道路													

権　利　変　換　計　画　書

(一)　No. A92-1

権利変換期日後の権利の状況															
施設建築物の一部													施設建築敷地の共有持分		建築施設の部分の価額の概算額
専用部分						共用部分の共有持分							施設建築敷地の区域	共有持分	
						西街区			東街区						
棟	階	番号	床面積	用途	明細	全体共用部分	住宅共用部分	施設共用部分	全体共用部分	庁舎・施設共用部分	庁舎共用部分	施設共用部分			
			㎡												円
西	2～3	301	1,066.61	集会所	別紙配置設計図記載のとおり	0.025668	—	0.213677	—	—	—	—	別紙配置設計図記載のとおり	0.006828	503,877,000
	PH1	PH1	26.03	設備室		0.000360	—	—	—	—	—	—		0.000081	5,944,000
東	1	106	82.04	庁舎		—	—	—	0.003077	0.003648	0.003841	—		0.002091	52,217,000
	1	107	59.79	庁舎		—	—	—	0.002243	0.002659	0.002800	—		0.001425	35,551,000
	1	108	5.49	庁舎		—	—	—	0.000205	0.000243	0.000257	—		0.000065	1,655,000
	1	109	5.19	庁舎		—	—	—	0.000194	0.000230	0.000243	—		0.000061	1,565,000
	2～3	301	2,131.90 のうち持分 133606/213190	庁舎		—	—	—	0.079965 のうち持分 133606/213190	0.094798 のうち持分 133606/213190	0.099799 のうち持分 133606/213190	—		0.084973 のうち持分 133606/213190	1,320,315,000
		計													1,921,124,000

配置設計図　施設建築物の一部の配置及び用途　2階平面図　（西棟）



2階平面図

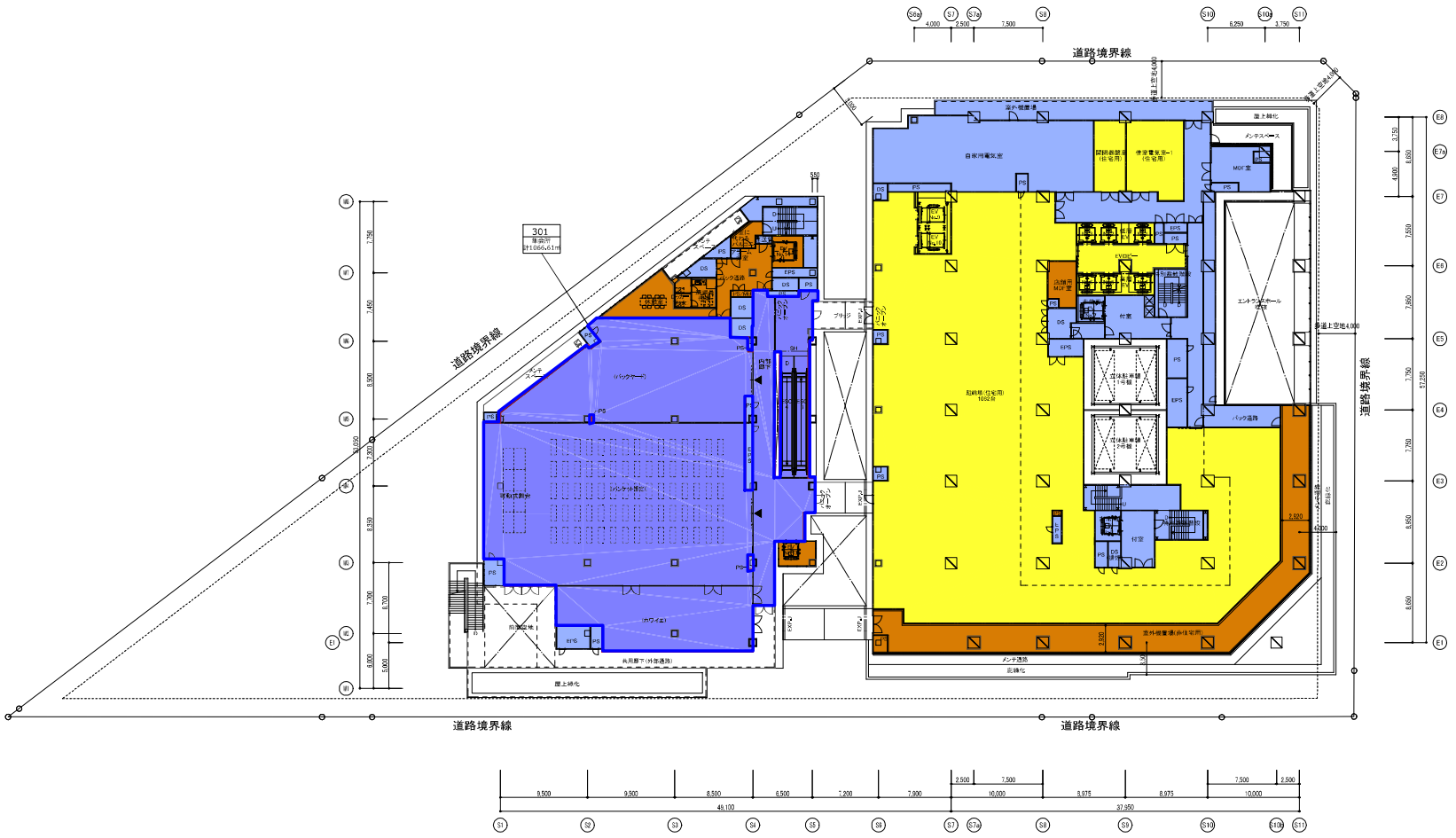
凡例

区画番号
用途
面積

全体共用部
住宅共用部
商業共用部

S=1:500

配置設計図　施設建築物の一部の配置及び用途　3階平面図　（西棟）



3階平面図

凡例

区画番号
用途
面積

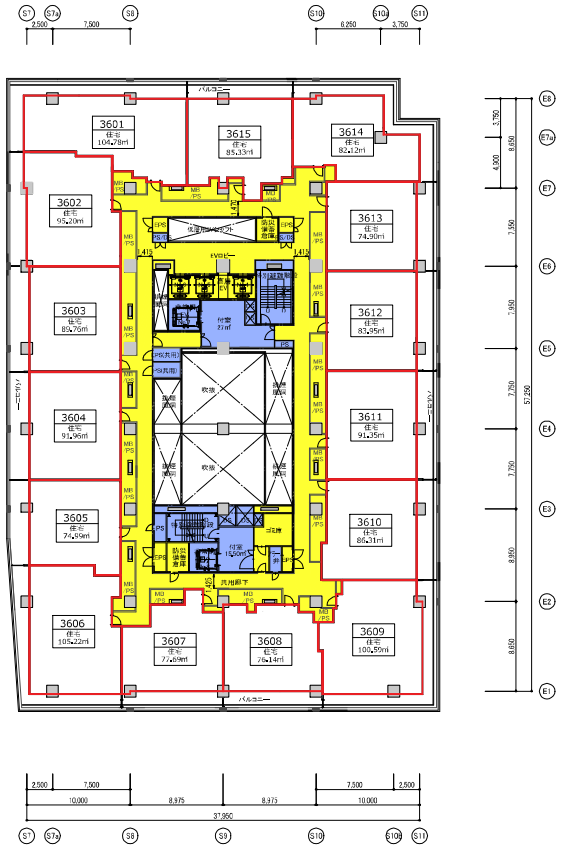
全体共用部

住宅共用部

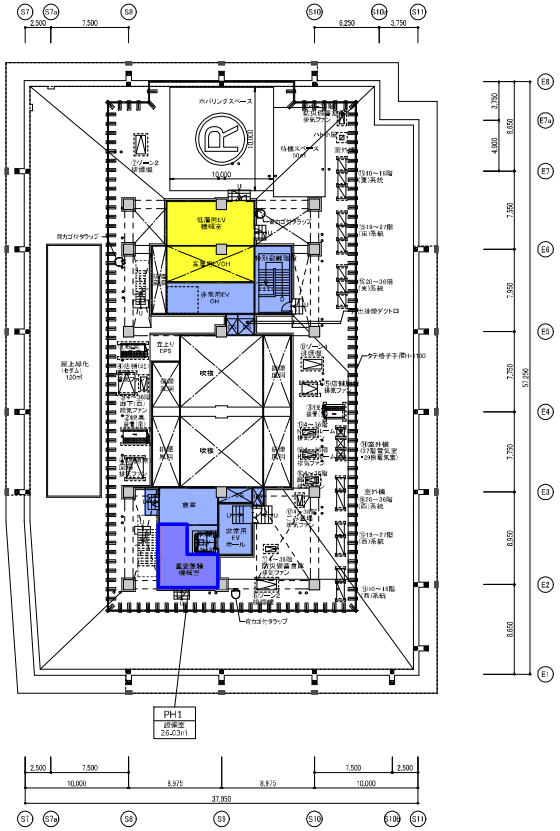
商業共用部

S=1:500

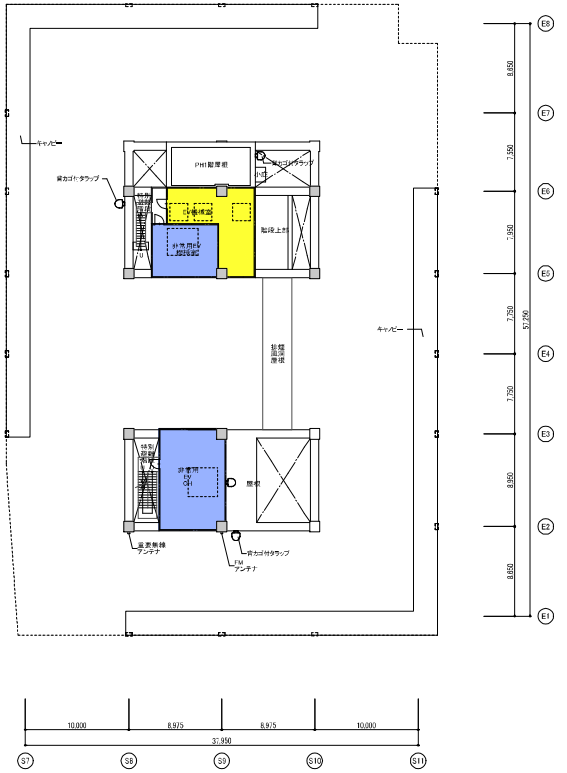
配置設計図　施設建築物の一部の配置及び用途　36, PH1, PH2階平面図　（西棟）



36階平面図



PH1階平面図



PH2階平面図

凡例

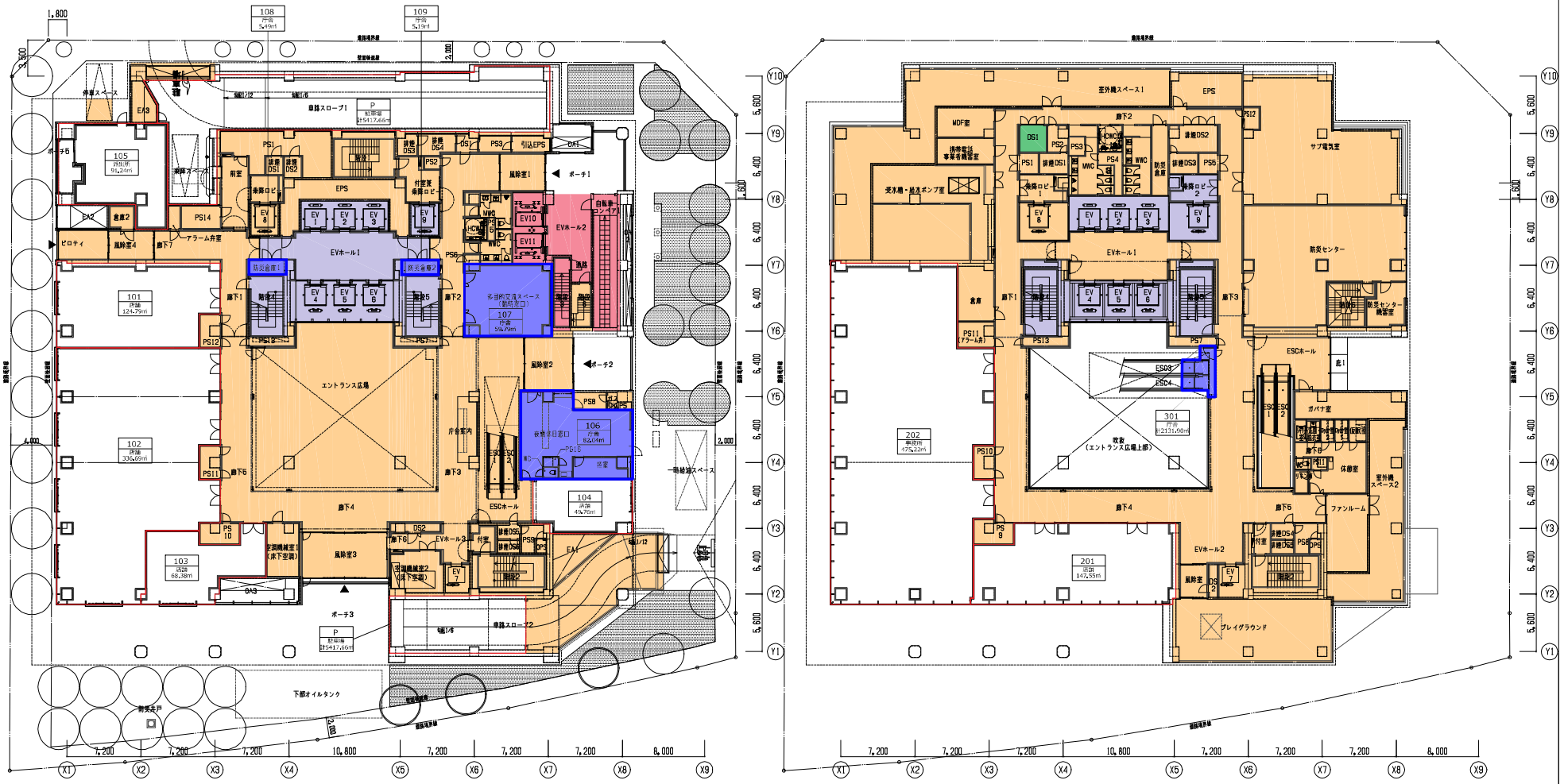
区画番号
用途
面積

全体共用部
住宅共用部
商業共用部

N

S=1:500

配置設計図　施設建築物の一部の配置及び用途　1,2階平面図　（東棟）



凡例

区画番号 / 用途 / 面積	
全体共用部	施設共用部
庁舎共用部	庁舎・施設共用部

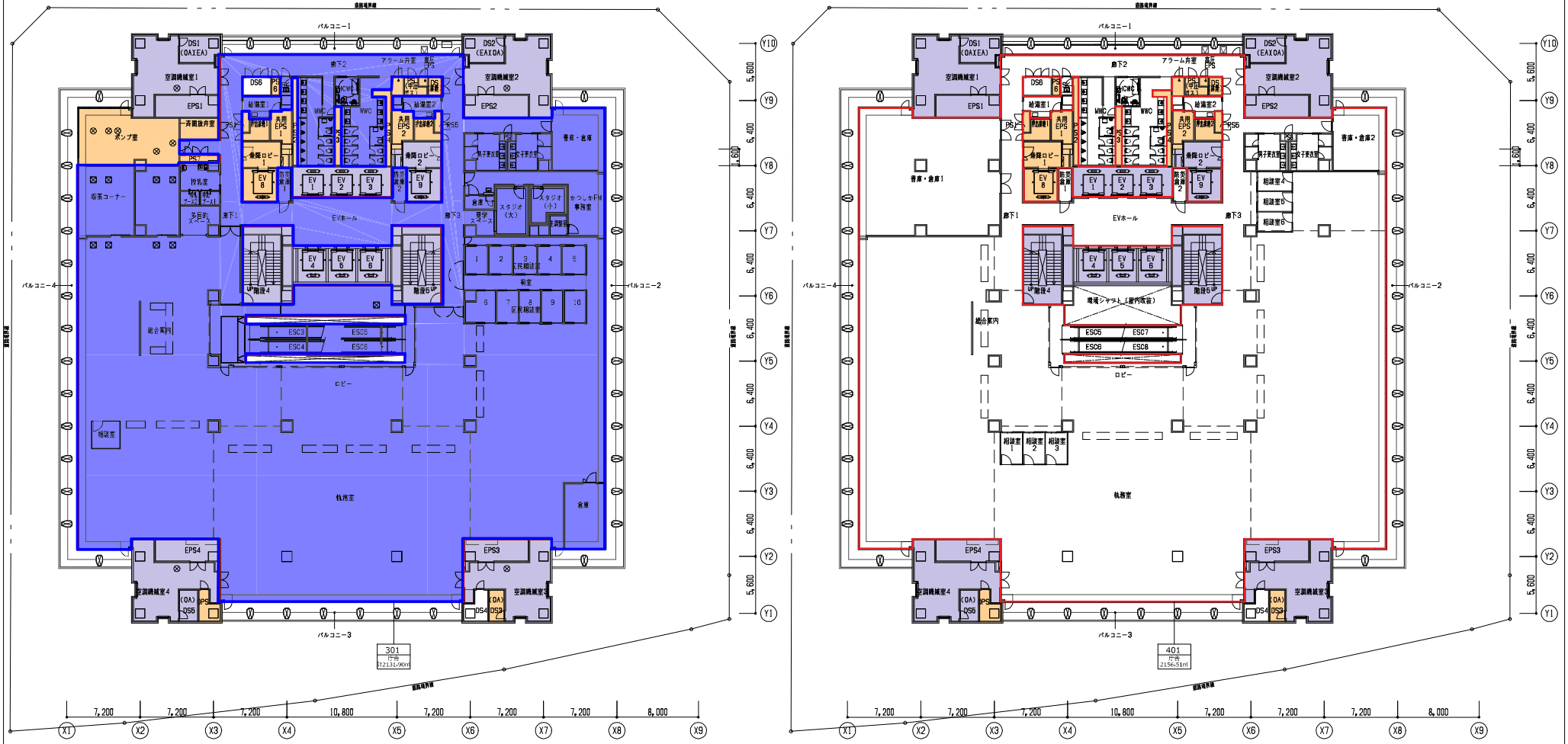
1階平面図

2階平面図

N

S=1:400

配置設計図　施設建築物の一部の配置及び用途　3,4階平面図　（東棟）



別添資料２

（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　　（六）　No. 1

施設建築物の一部													施設建築敷地の共有持分		施設建築物の一部について賃借権を与えられることとなる者		施設建築物の一部について配偶者居住権を与えられることとなる者			標準家賃の概算額	家賃以外の借家条件の概要	建築施設の部分の帰属	管理処分の方法			
専用部分						共用部分の共有持分																	譲渡し、又は賃貸しの別	譲受け人又は賃借り人の決定方法	その他	備考
						西街区			東街区																	
棟	階	番号	床面積	用途	明細	全体共用部分	住宅共用部分	施設共用部分	全体共用部分	庁舎・施設共用部分	庁舎共用部分	施設共用部分	施設建築敷地の区域	共有持分	氏名又は名称	住所	氏名又は名称	住所	配偶者居住権の存続期間							
東	2～3	301	2,131.90㎡のうち持分79584/213190	庁舎	別紙配置設計図のとおり	—	—	—	0.079965のうち持分79584/213190	0.094798のうち持分79584/213190	0.099799のうち持分79584/213190	—	別紙配置設計図記載の通り	0.084973のうち持分79584/213190	—	—	—	—	—	—	—	立石駅北口地区市街地再開発組合	譲渡し	特定分譲	—	葛飾区
東	4	401	2,156.51㎡	庁舎	別紙配置設計図のとおり	—	—	—	0.080888	0.095892	0.100951	—	別紙配置設計図記載の通り	0.085953	—	—	—	—	—	—	—	立石駅北口地区市街地再開発組合	譲渡し	特定分譲	—	葛飾区
東	5	501	2,151.03㎡	庁舎	別紙配置設計図のとおり	—	—	—	0.080683	0.095648	0.100694	—	別紙配置設計図記載の通り	0.085735	—	—	—	—	—	—	—	立石駅北口地区市街地再開発組合	譲渡し	特定分譲	—	葛飾区
東	6	601	2,124.08㎡	庁舎	別紙配置設計図のとおり	—	—	—	0.079672	0.094450	0.099432	—	別紙配置設計図記載の通り	0.084661	—	—	—	—	—	—	—	立石駅北口地区市街地再開発組合	譲渡し	特定分譲	—	葛飾区
東	8	801	2,124.08㎡	庁舎	別紙配置設計図のとおり	—	—	—	0.079672	0.094450	0.099432	—	別紙配置設計図記載の通り	0.084661	—	—	—	—	—	—	—	立石駅北口地区市街地再開発組合	譲渡し	特定分譲	—	葛飾区
東	9	901	2,124.08㎡	庁舎	別紙配置設計図のとおり	—	—	—	0.079672	0.094450	0.099432	—	別紙配置設計図記載の通り	0.084661	—	—	—	—	—	—	—	立石駅北口地区市街地再開発組合	譲渡し	特定分譲	—	葛飾区
東	10	1001	2,124.08㎡	庁舎	別紙配置設計図のとおり	—	—	—	0.079672	0.094450	0.099432	—	別紙配置設計図記載の通り	0.084661	—	—	—	—	—	—	—	立石駅北口地区市街地再開発組合	譲渡し	特定分譲	—	葛飾区
東	11	1101	2,124.08㎡	庁舎	別紙配置設計図のとおり	—	—	—	0.079672	0.094450	0.099432	—	別紙配置設計図記載の通り	0.084661	—	—	—	—	—	—	—	立石駅北口地区市街地再開発組合	譲渡し	特定分譲	—	葛飾区
東	12	1201	1,138.85㎡	庁舎	別紙配置設計図のとおり	—	—	—	0.042717	0.050640	0.053312	—	別紙配置設計図記載の通り	0.045392	—	—	—	—	—	—	—	立石駅北口地区市街地再開発組合	譲渡し	特定分譲	—	葛飾区
東	13	1301	856.53㎡	庁舎	別紙配置設計図のとおり	—	—	—	0.032128	0.038087	0.040096	—	別紙配置設計図記載の通り	0.034139	—	—	—	—	—	—	—	立石駅北口地区市街地再開発組合	譲渡し	特定分譲	—	葛飾区

（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　　（六）　No. 2

施設建築物の一部													施設建築敷地の共有持分		施設建築物の一部について賃借権を与えられることとなる者		施設建築物の一部について施設配偶者居住権を与えられることとなる者			標準家賃の概算額	家賃以外の借家条件の概要	建築施設の部分の帰属	管理処分の方法			
専用部分						共用部分の共有持分																			
						西街区			東街区																
棟	階	番号	床面積	用途	明細	全体 共用部分	住宅 共用部分	施設 共用部分	全体 共用部分	庁舎・施設 共用部分	庁舎 共用部分	施設 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	氏名又は名称	住所	配偶者居住権の存続期間				譲渡し、又は貸貸しの別	譲受け人又は賃借り人の決定方法	その他	備考
東	PH1	PH1	30.22㎡	庁舎	別紙配置設計図のとおり	—	—	—	0.001133	0.001343	0.001415	—	別紙配置設計図記載の通り	0.000362	—	—	—	—	—	—	—	立石駅北口地区市街地再開発組合	譲渡し	特定分譲	—	葛飾区
東	B3,B2,1	P	5,417.66㎡	駐車場	別紙配置設計図のとおり	—	—	—	0.156463	—	—	—	別紙配置設計図記載の通り	0.080098	—	—	—	—	—	—	—	立石駅北口地区市街地再開発組合	譲渡し	特定分譲	—	葛飾区

配置設計図　施設建築物の一部の配置及び用途　B3階平面図　（東棟）

B3階平面図

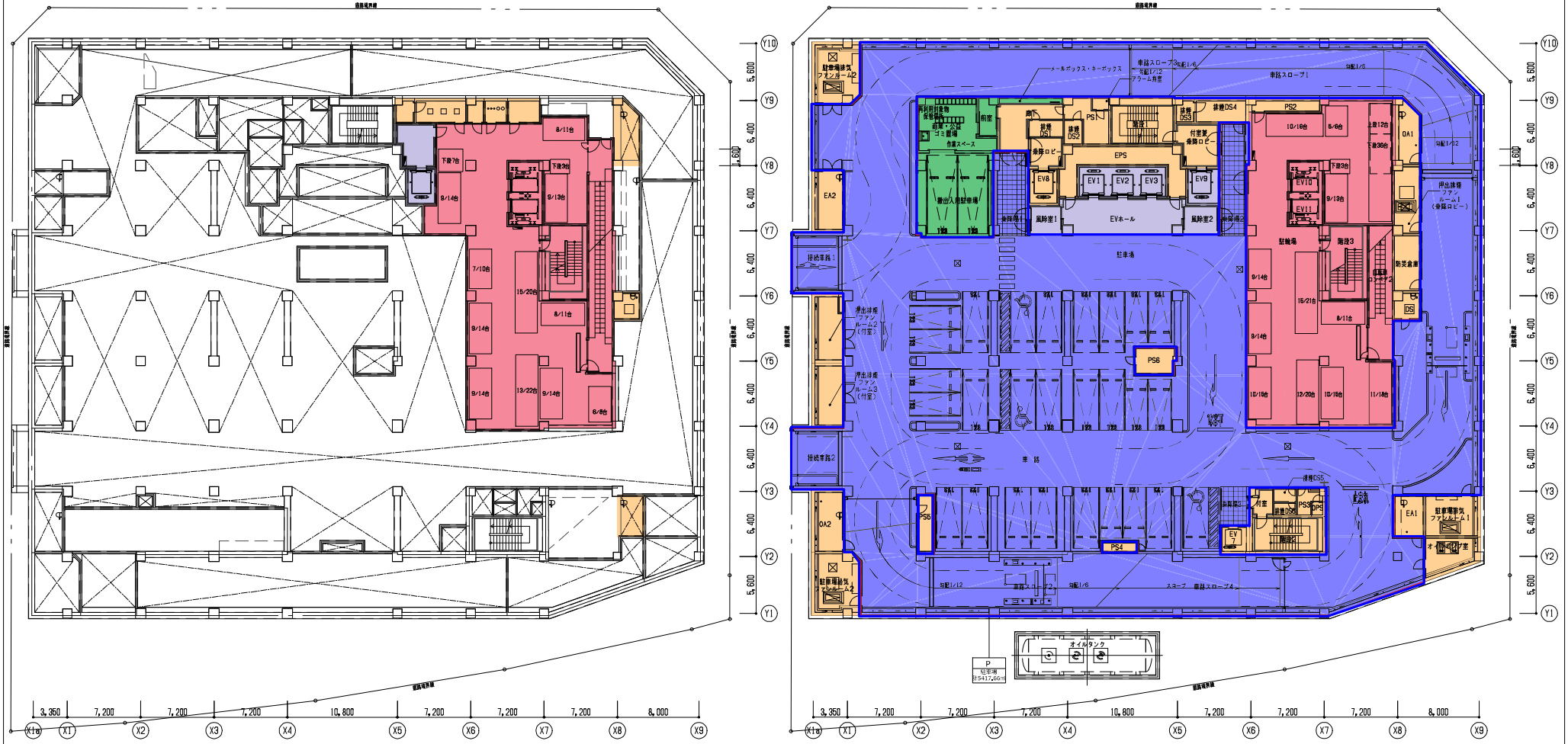
凡例

区画番号
用途
面積

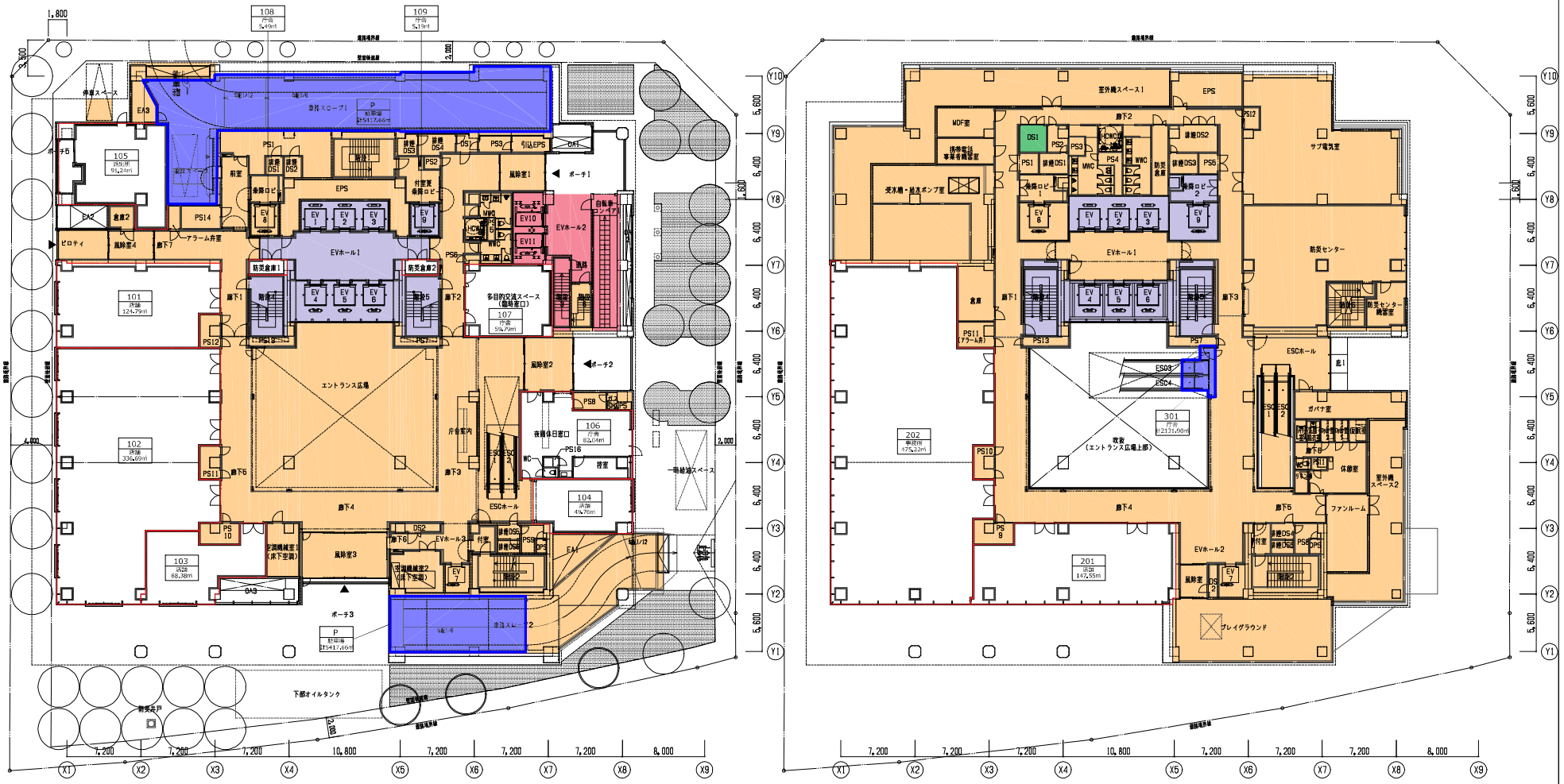
全体共用部
施設共用部
庁舎共用部
庁舎・施設共用部

S=1:400

配置設計図　施設建築物の一部の配置及び用途　B1,B2階平面図　（東棟）



配置設計図　施設建築物の一部の配置及び用途　1,2階平面図　（東棟）



凡例

区画番号
用途
面積

全体共用部　施設共用部
庁舎共用部　庁舎・施設共用部

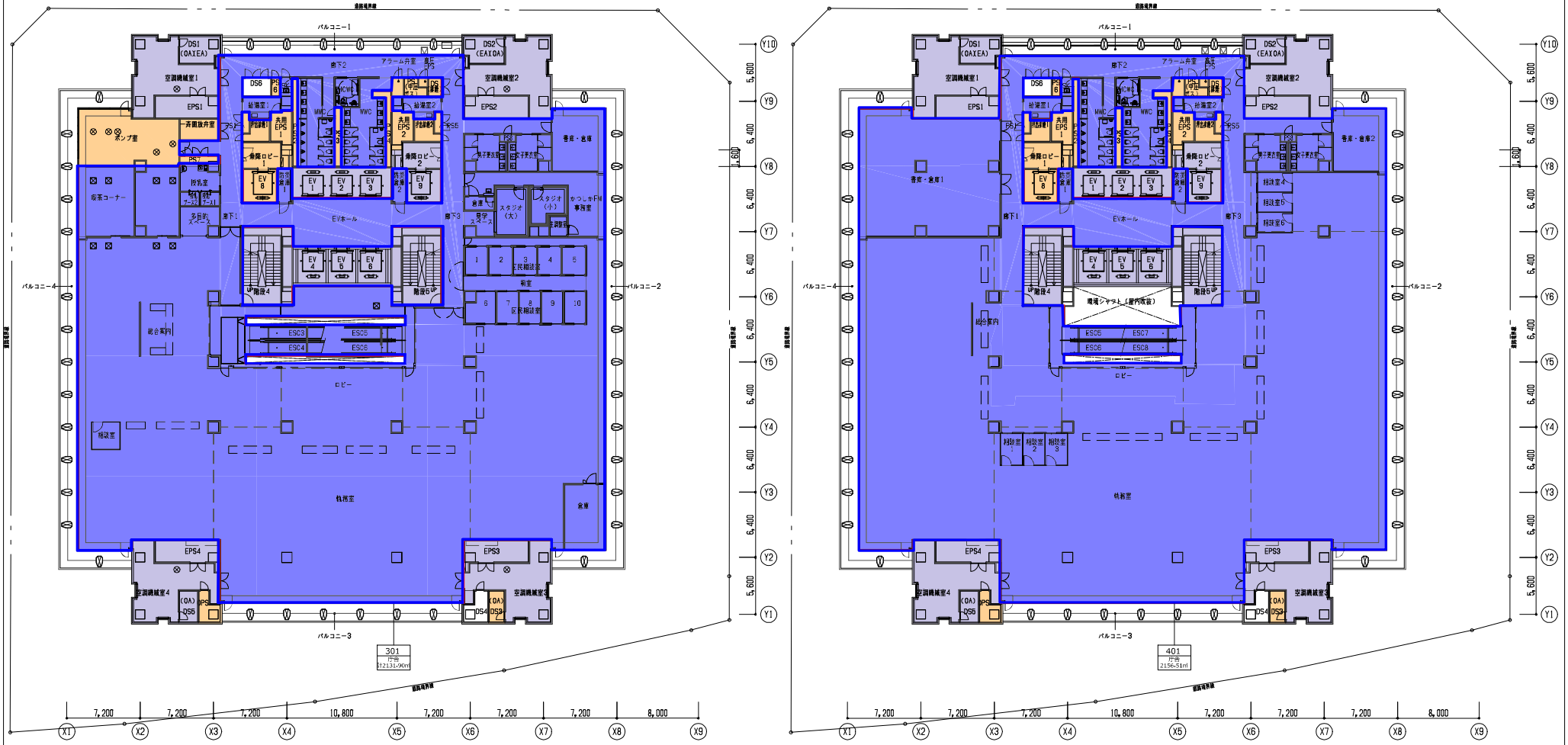
1階平面図

2階平面図

N

S=1:400

配置設計図　施設建築物の一部の配置及び用途　3,4階平面図　（東棟）



3階平面図

4階平面図

凡例

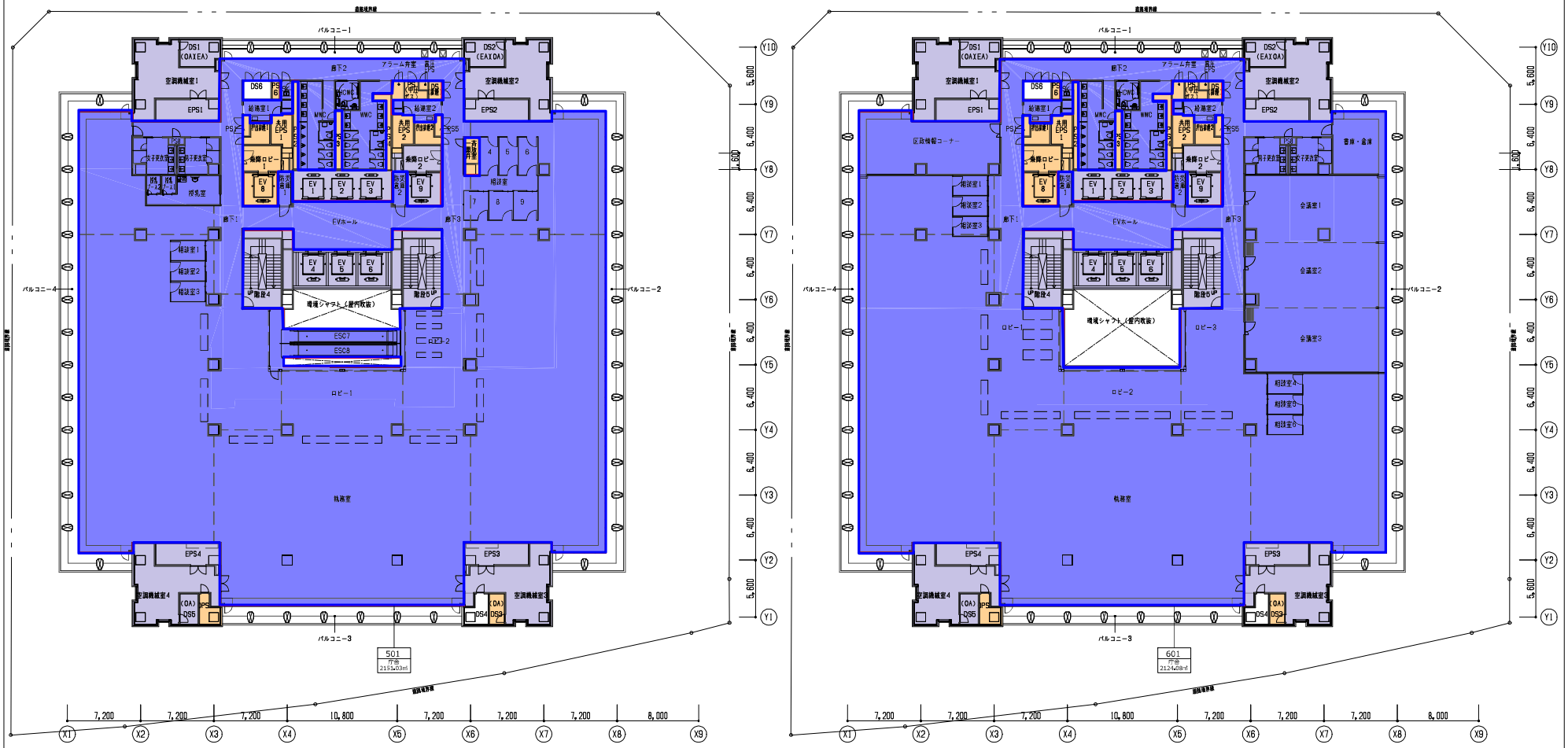
区画番号
用途
面積

全体共用部
施設共用部
庁舎共用部
庁舎・施設共用部

N

S=1:400

配置設計図　施設建築物の一部の配置及び用途　5,6階平面図　（東棟）



5階平面図

6階平面図

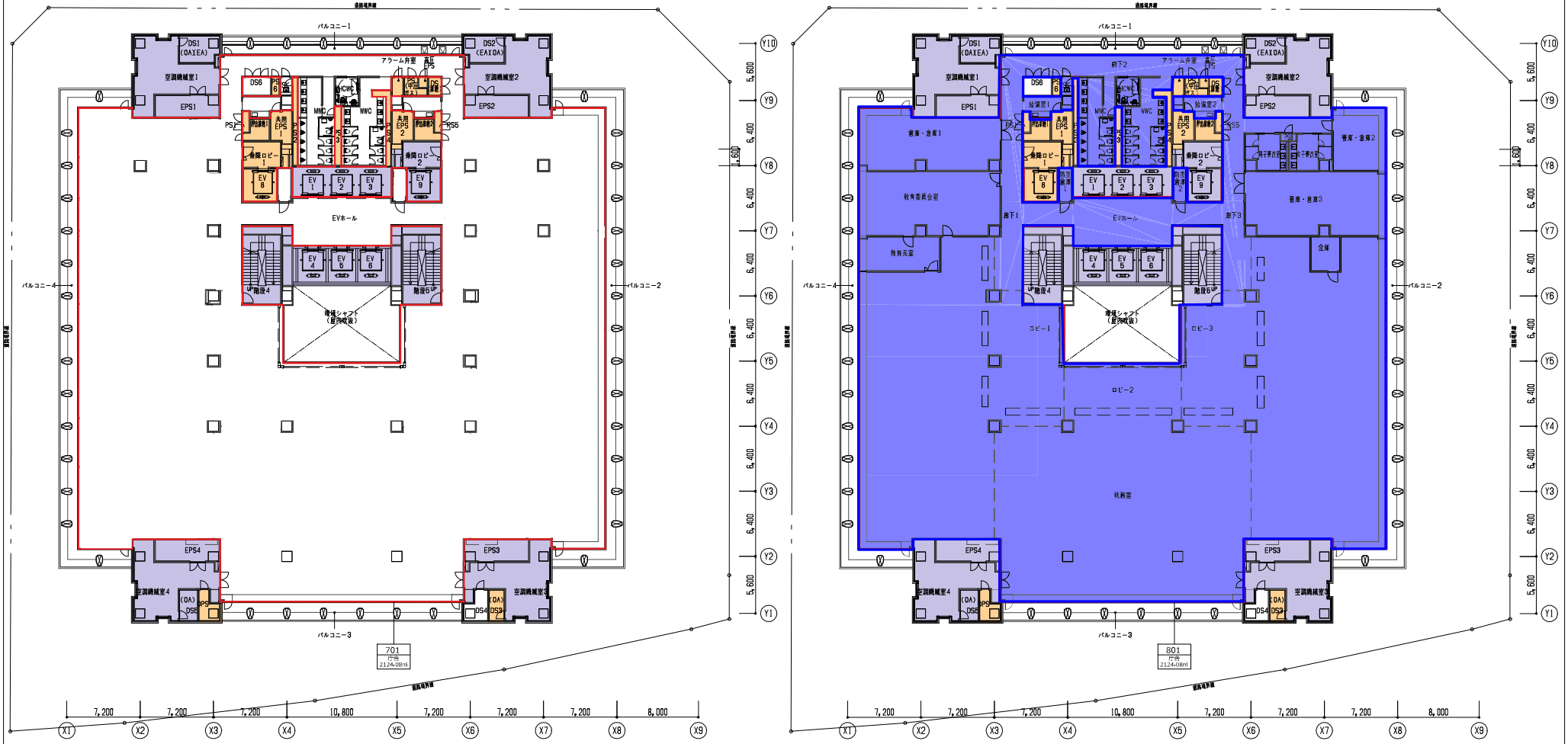
凡例

区画番号
用途
面積

全体共用部
施設共用部
庁舎共用部
庁舎・施設共用部

S=1:400

配置設計図　施設建築物の一部の配置及び用途　7,8階平面図　（東棟）



7階平面図

8階平面図

凡例

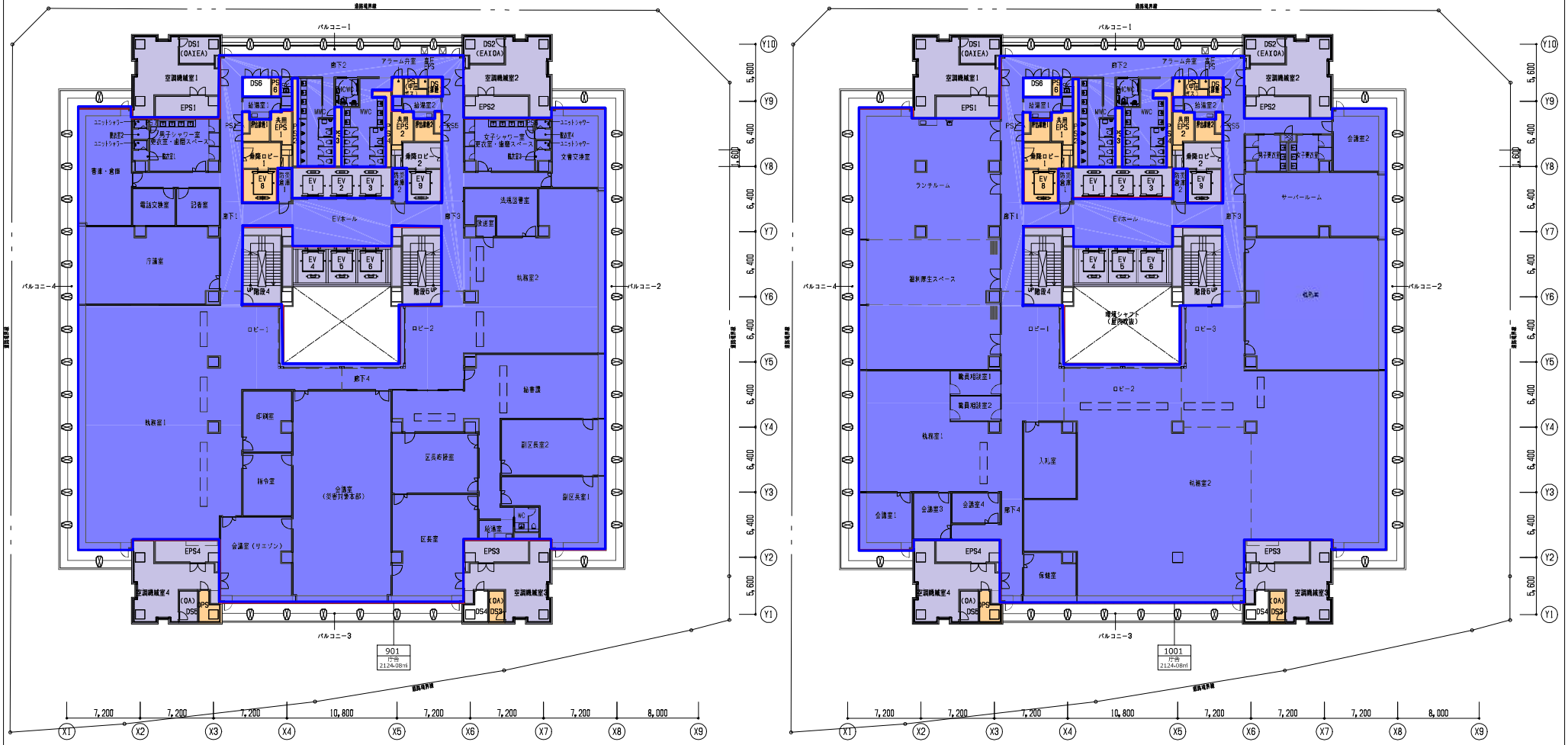
区画番号
用途
面積

全体共用部
施設共用部
庁舎共用部
庁舎・施設共用部

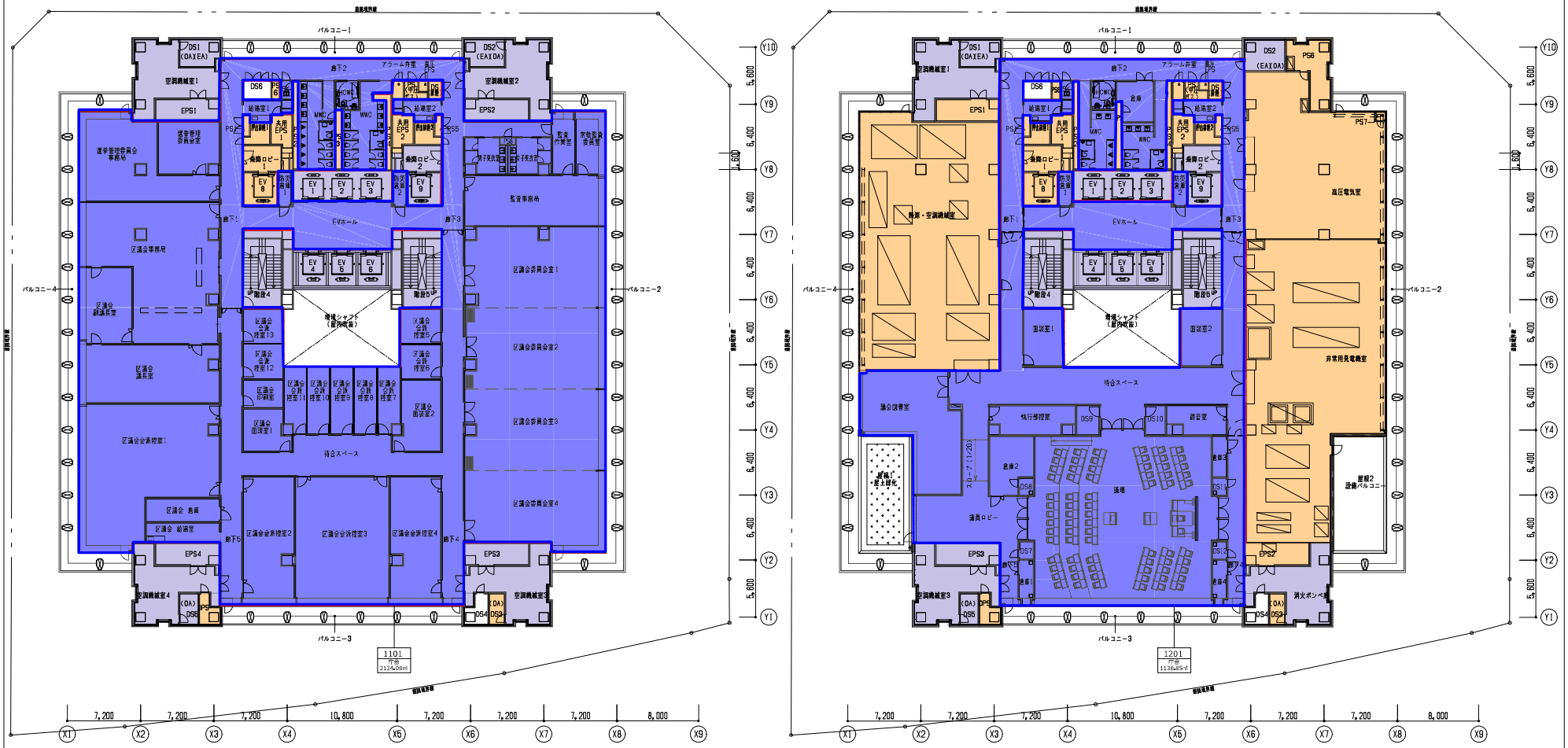
N

S=1:400

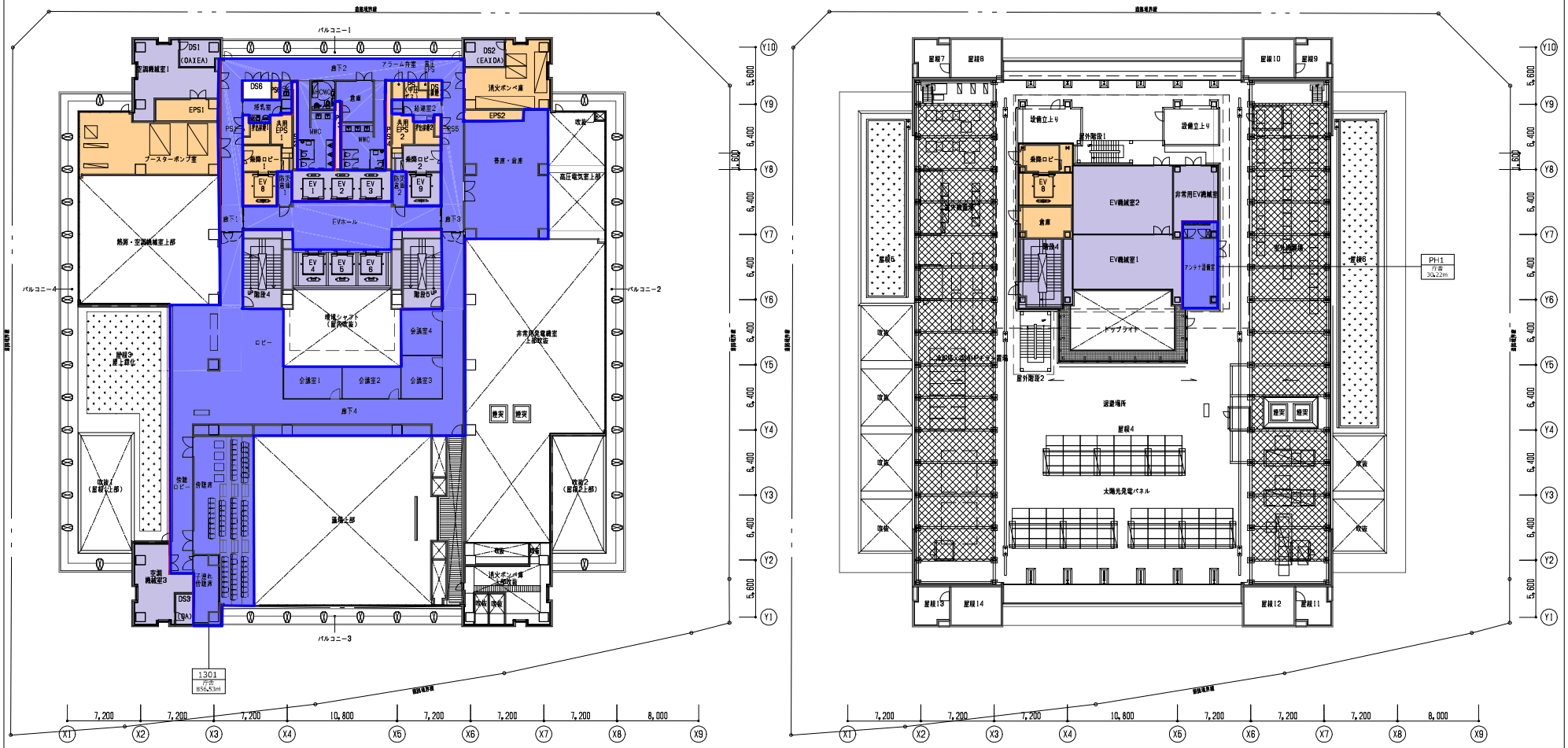
配置設計図　施設建築物の一部の配置及び用途　9,10階平面図　（東棟）



配置設計図　施設建築物の一部の配置及び用途　11,12階平面図　（東棟）



配置設計図　施設建築物の一部の配置及び用途　13, PH1階平面図　（東棟）



13階平面図

PH1階平面図

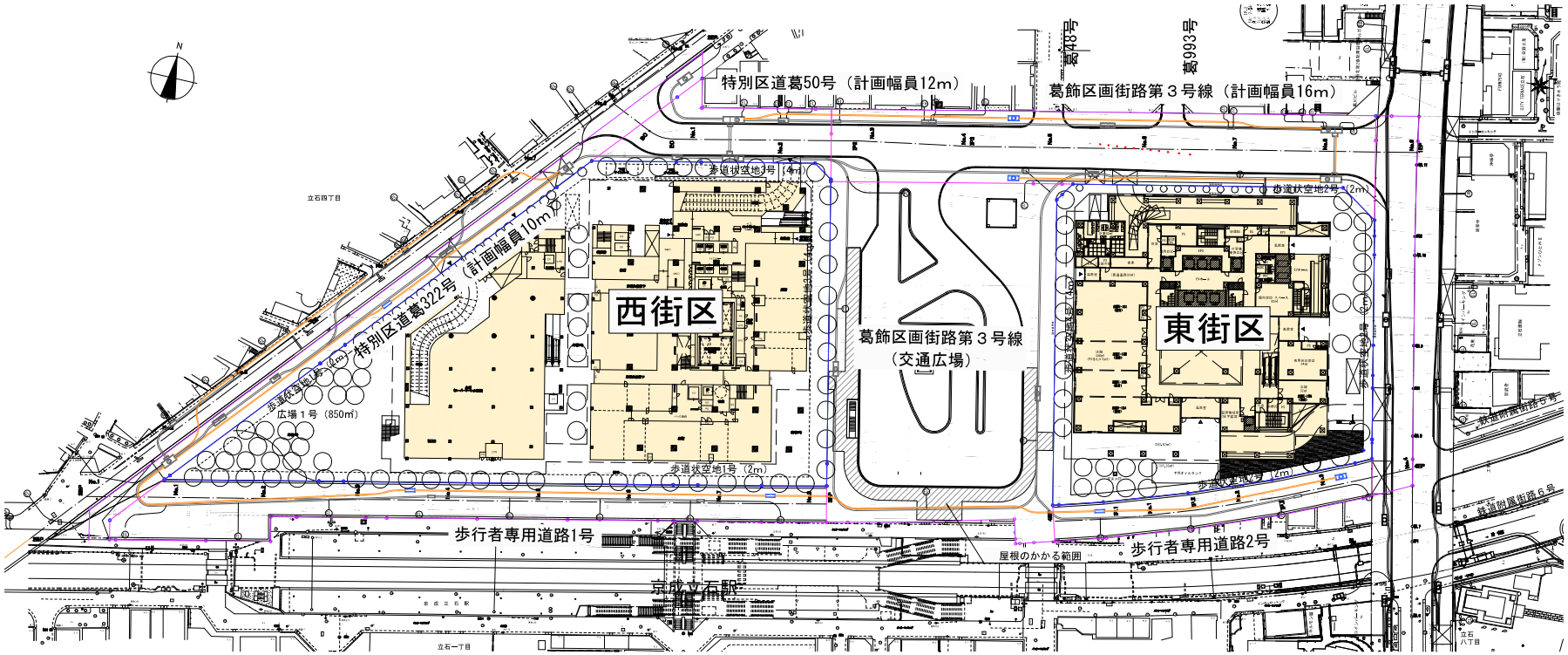
凡例

区画番号
用途
面積

全体共用部
施設共用部
庁舎共用部
庁舎・施設共用部

S=1:400

配置設計図　建築敷地の平面図



S=1:500(A1)

別添資料３

権利床、保留床総括表

項目			専有面積(㎡)	金額（千円）
①　従後資産総額			25,748.25	28,633,991
②　権利変換部分	西棟	ﾊﾞﾝｹｯﾄﾎｰﾙ３階 ｴｽｶﾚｰﾀｰ、２階ｴｽｶﾚｰﾀｰ乗り場含む	1,066.61	503,877
		アンテナ機械室 塔屋１階	26.03	5,944
	東棟	庁舎１階　夜間休日窓口	82.04	52,217
		庁舎１階　多目的交流ｽﾍﾟｰｽ	59.79	35,551
		庁舎１階　防災倉庫１	5.49	1,655
		庁舎１階　防災倉庫２	5.19	1,565
		庁舎３階 ｴｽｶﾚｰﾀｰ、２階ｴｽｶﾚｰﾀｰ乗り場含む	2,131.90 のうち持分 213190 分の 133606	1,320,315
	権利床合計		1,245.15 及び 2,131.90 のうち持分 213190 分の 133606	1,921,124
③　保留床譲渡部分	東棟	庁舎３階 ｴｽｶﾚｰﾀｰ、２階ｴｽｶﾚｰﾀｰ乗り場含む	2,131.90 のうち持分 213190 分の 79584	1,086,322
		庁舎４階	2,156.51	2,943,636
		庁舎５階	2,151.03	2,936,156
		庁舎６階	2,124.08	2,899,369
		庁舎８階	2,124.08	2,899,369
		庁舎９階	2,124.08	2,899,369
		庁舎 10 階	2,124.08	2,899,369
		庁舎 11 階	2,124.08	2,899,369
		庁舎 12 階	1,138.85	1,554,530
		庁舎 13 階	856.53	1,169,164
		アンテナ機械室 塔屋１階	30.22	12,420
		駐車場 １階・地下２階・地下３階	5,417.66	2,513,794
	保留床合計		22,371.20 及び 2,131.90 のうち持分 213190 分の 79584	26,712,867

注　保留床譲渡部分の金額は消費税及び地方消費税相当額を含む。

別添資料４

同　意　書

令和　　年　　月　　日

立石駅北口地区市街地再開発組合
理 事 長　徳田　昌久　様

権利者　　住所

氏名　　印

私は、立石駅北口地区第一種市街地再開発事業の施行に伴い、私が施行区域内に所有する権利に対して、権利変換期日に生ずる権利の変動その他権利変換の内容について、別紙権利変換計画書の定めのとおり同意します。

別添資料５

組合保留床の譲渡に関する協定書(案)

立石駅北口地区市街地再開発組合(以下「甲」という。)と葛飾区(以下「乙」という。)とは、甲が都市再開発法(昭和 44 年法律第 38 号以下「法」という。)に基づき施行する立石駅北口地区第一種市街地再開発事業(以下「本事業」という。)に係る権利変換計画(法第 72 条の規定により甲が作成する権利変換計画をいう。)において、法第 108 条第 1 項第 1 号により甲が乙に譲渡する予定の施設建築物の部分(以下「組合保留床」という。)に関して、次のとおり協定書を締結する。

(目的)

第 1 条　甲及び乙は、本事業により整備される組合保留床の概要及び甲から乙へ譲渡する予定の組合保留床に関する事項を確認することを目的とする。

(組合保留床の概要)

第 2 条　甲が乙に譲渡する予定の組合保留床の概要は、次の表のとおりとする。

<table>
<tr><th colspan="5">組合保留床の概要</th></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td>用途</td><td>構造</td><td>位置</td><td>専有部分面積</td></tr>
<tr><td>施設建築物(東棟)の専有部分</td><td>庁舎、駐車場、ｱﾝﾃﾅ機械室</td><td>鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造</td><td>地下 3 階から地上 13 階までの一部、塔屋の一部</td><td>22,371.20 ㎡及び 2 階、3 階 2,131.90 ㎡のうち 213190 分の 79584</td></tr>
<tr><td>施設建築物(東棟)の共用部分の共有持分</td><td>庁舎共用部分（予定面積 5,399.06 ㎡）の共有持分</td><td colspan="3">2 階及び
3 階　：1000000 分の 99799 のうち
持分 213190 分の 79584
4 階　：1000000 分の 100951
5 階　：1000000 分の 100694
6 階　：1000000 分の 99432
8 階　：1000000 分の 99432
9 階　：1000000 分の 99432
10 階　：1000000 分の 99432
11 階　：1000000 分の 99432
12 階　：1000000 分の 53312
13 階　：1000000 分の 40096
アンテナ機械室　：1000000 分の 1415</td></tr>
</table>

	庁舎・施設共用部分（予定面積1,035.15㎡）の共有持分	2階及び3階　：1000000分の94798のうち持分213190分の79584 4階　：1000000分の95892 5階　：1000000分の95648 6階　：1000000分の94450 8階　：1000000分の94450 9階　：1000000分の94450 10階　：1000000分の94450 11階　：1000000分の94450 12階　：1000000分の50640 13階　：1000000分の38087 アンテナ機械室　：1000000分の1343
	全体共用部分（予定面積6,592.81㎡）の共有持分	2階及び3階　：1000000分の79965のうち持分213190分の79584 4階　：1000000分の80888 5階　：1000000分の80683 6階　：1000000分の79672 8階　：1000000分の79672 9階　：1000000分の79672 10階　：1000000分の79672 11階　：1000000分の79672 12階　：1000000分の42717 13階　：1000000分の32128 アンテナ機械室　：1000000分の1133 駐車場　：1000000分の156463
施設建築物(東棟)の敷地（4,660.17㎡）の共有持分		2階及び3階　：1000000分の84973のうち持分213190分の79584 4階　：1000000分の85953 5階　：1000000分の85735 6階　：1000000分の84661 8階　：1000000分の84661 9階　：1000000分の84661 10階　：1000000分の84661 11階　：1000000分の84661 12階　：1000000分の45392 13階　：1000000分の34139 アンテナ機械室　：1000000分の362 駐車場　：1000000分の80098

（組合保留床の用途、位置、専有面積及び譲渡予定価額）

第３条　組合保留床の用途、位置、専有面積及び譲渡予定価額(消費税及び地方消費税相当額を含む。)は、別表のとおりとする。

2　立石駅北口地区第一種市街地再開発事業東棟新築工事の請負契約締結時点で権利変換評価基準日（令和４年７月 28 日）から建設関連資材又は工事費に大きな物価変動があった場合には、組合保留床の譲渡予定価額について甲乙協議し、変更協定書を締結する。

3　別表の組合保留床の譲渡予定価額に含まれる消費税及び地方消費税相当額は、税率を10%として算定したものとし、本事業の施行期間中に消費税及び地方消費税率が変更となった場合には、当該税率を適用する場合の組合保留床の建物部分に関わる消費税及び地方消費税額の増減額を算定し、増減額分につき組合保留床価額を増額又は減額調整するものとする。

（組合保留床価額以外の支払）

第４条　乙は前条の組合保留床の譲渡予定価額のほか、乙の要請に基づき甲が発注する組合保留床の譲渡予定価額に含まれない設備造作等の追加仕様費を次条に定める組合保留床譲渡契約に基づき甲に支払うものとする。

（組合保留床譲渡契約）

第５条　甲及び乙は、本協定書に基づく組合保留床譲渡契約（以下「譲渡契約」という。）を法第 100 条に規定する工事完了公告の日までに締結するものとする。

2　本協定書において確認された事項の他、組合保留床の譲渡代金の支払条件、契約の目的物の引渡条件などの詳細は、甲乙間で別途協議の上、譲渡契約において定める。

3　譲渡契約の締結に当たっては、葛飾区議会の議決を得た上で手続きを進めるものとする。

（協議事項）

第６条　本協定書に定めのない事項が生じたとき、又は本協定書の各条項の解釈について疑義が生じたときは、甲及び乙は相互に誠意をもって協議し解決するものとする。

本協定書の締結を証するため、本書を２通作成し、甲及び乙は記名押印の上、各１通を保有する。

令和　　年　　月　　日

甲　東京都葛飾区立石四丁目 26 番２号
　　立石駅北口地区市街地再開発組合
　　理事長　　徳田　昌久

乙　東京都葛飾区立石五丁目 13 番１号
　　葛飾区長　　青木　克徳

別表

用途	位置	専有面積（㎡）	譲渡予定価額（千円）
庁舎	3 階、エスカレーター、2 階エスカレーター乗り場含む	2,131.90 のうち持分 213190 分の 79584	1,086,322
庁舎	4 階	2,156.51	2,943,636
庁舎	5 階	2,151.03	2,936,156
庁舎	6 階	2,124.08	2,899,369
庁舎	8 階	2,124.08	2,899,369
庁舎	9 階	2,124.08	2,899,369
庁舎	10 階	2,124.08	2,899,369
庁舎	11 階	2,124.08	2,899,369
庁舎	12 階	1,138.85	1,554,530
庁舎	13 階	856.53	1,169,164
アンテナ機械室	塔屋 1 階	30.22	12,420
駐車場	1 階・地下 2 階・地下 3 階	5,417.66	2,513,794
合計		22,371.20 及び 2,131.90 のうち持分 213190 分の 79584	26,712,867

資料５

「葛飾区役所の位置を定める条例」の概要

１　説　明

立石駅北口地区市街地再開発組合は、権利変換計画認可申請を令和５年２月頃に行う予定で事業を進めており、現在、関係権利者の合意が順次進んでいる状況である。

このため、令和４年第四回区議会定例会において、地方自治法第４条第１項の規定に基づき、「葛飾区役所の位置を定める条例」の議案を上程するものである。

なお、現在の葛飾区役所の位置を定めている「葛飾区の事務所の位置変更に関する条例」は、本条例の付則で廃止する。

２　移転時期及び場所

（１）移転時期

令和 10 年度（予定）

（２）場　所

東京都葛飾区立石七丁目１番１号（予定）