



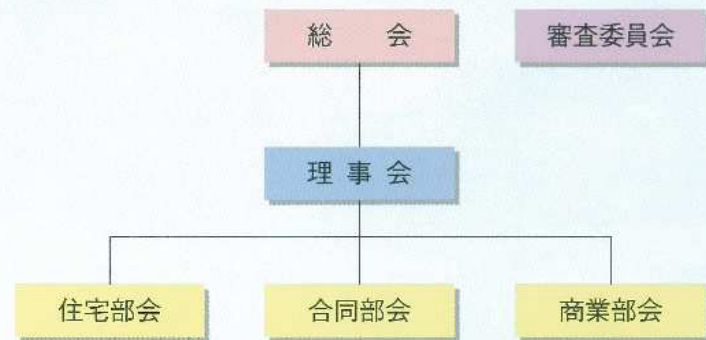
■ 施行地区の従前状況



■ 事業の歩み

昭和 57年 9月 「金町駅南口地区再開発協議会」設立
 昭和 63年～平成元年 「金町駅南口地区整備調査」の実施
 平成 2年 12月 9日 金町六丁目地区市街地再開発準備組合設立
 平成 14年 2月 8日 都市計画決定
 平成 16年 8月 7日 金町六丁目地区市街地再開発組合設立
 平成 18年 2月 15日 権利変換計画認可
 平成 18年 3月 2日 権利変換期日
 平成 18年 7月 1日 解体工事着手
 平成 18年 11月 20日 本体工事着手
 平成 21年 6月 30日 本体工事竣工
 平成 21年 秋 グランドオープン(商業施設)
 平成 22年 4月 葛飾区画街路第5号線供用開始(予定)
 平成 22年度 組合解散(予定)

■ 再開発組合体制



■ 事業関係者

施行者	金町六丁目地区市街地再開発組合	建築施工	大成・東海建設工事共同企業体	不動産鑑定	株式会社谷澤総合鑑定所
行政担当者	葛飾区都市整備部	公共施設施工	大成ロテック株式会社	登記	財団法人日本不動産研究所
参加組合員	丸紅株式会社	税務・会計	嶋田公認会計士事務所	法務	小川登記総合事務所
	株式会社コスモスイニシア	補償	株式会社新都	事業協力	山田・馬場法律事務所
	財団法人首都圏不燃建築公社	商業事業推進	株式会社シードコーポレーション		大成建設株式会社
コンサルタント	株式会社都市ぶろ計画事務所	商業内装監理	株式会社ジオ・アカマツ		東海興業株式会社
	株式会社シティコンサルタンツ	公共施設設計	パシフィックコンサルタンツ株式会社		
設計・監理	株式会社佐藤総合計画	測量	株式会社ウコー		

金町六丁目地区市街地再開発組合

〒125-0042 葛飾区金町6-7-22 比留間ビル2階
 TEL: 03-3627-6191 FAX: 03-5699-4938

平成 21年 7月 5日 竣工記念

VENASIS

KANAMACHI

金町六丁目地区第一種市街地再開発事業





金町六丁目地区市街地再開発組
理事長 藪崎 英和

今般、私共の金町六丁目地区第一種市街地再開発事業の施設建築物「ヴィナシス金町」が竣工、オープン致しました。

これも、ひとえに権利者及び関係者が一丸となって再開発事業の実現を目指し努力した結果に他ならないと考えております。又、本事業に対しまして手厚いご指導とご支援を戴いた葛飾区を始め、行政の皆様方や事業関係者各位、工事期間中賜りましたご近隣の皆様方の暖かいご理解とご協力、そして無事故無災害で建設工事を完成させた工事関係者の皆様方のご努力とご協力の賜物と心より、厚く御礼を申し上げます。

顧ますと、金町六丁目地区の再開発事業の道程は実に長くその発端は、昭和50年の初期に金町駅南口地区再開発協議会が設立され、同じ実行委員会の発足が昭和60年代初頭のことであります。その後は再開発準備組合設立が平成2年12月9日、平成14年2月8日都市計画決定、平成16年8月7日に今日の事業施行者である

金町六丁目地区市街地再開発組合設立へと進み、事業計画が確立され地権者の権利変換合意を得て、平成18年2月15日の東京都知事の権利変換計画認可を戴いて、同年11月実質的な再開発事業の着手が叶いました。実に30有余年の長い年月が過ぎ、今日に至るものでありますが、再開発事業がこのようにまとまった事は、まさに天の時、地の利、人の和の為せる結果であると、実に感慨深く、心から感謝を申し上げます。

当組合は葛飾区最初の組合施行事業として、地上41階・塔屋1階・地下2階建の住宅、店舗、医療モール、葛飾区営駐車場、葛飾区立中央図書館を備えた堂々たる、葛飾区のランドマークビルを完成させることが出来ました。再開発事業により誕生した本施設を中心に金町地域が活気にあふれ、東京の東の玄関口としてのシンボルタワーとして、広く皆様に愛される街に発展しますことを祈念し、ご挨拶と致します。



葛飾区長 青木 勇

このたび、藪崎理事長さんを始めとする役員の皆様、そして組合員の皆様、更には関係各位の皆様が、ご出席のもとに竣工式を迎えられましたことに心よりお祝い申し上げます。

この事業は、平成2年12月に、組合の前身であります準備組合が結成され、平成14年2月の都市計画決定、同16年7月の組合設立認可等、18年余りの歳月を要して今日の佳き日を迎えたところであり、権利者の皆様にとっては感慨もひとしおのことと存じます。

ご案内のとおり、平成18年には権利者の皆様が長年過ごした思い出の多い建物を明け渡し、既存建築物の解体作業が始まりました。あれから3年、皆様の努力の結晶であります、再開発ビル「ヴィナシス金町」の竣工を迎え、仮住まいをされてきた方々には、本当に待ち遠しい3年間であったのではないかと存じます。

また、この18年余りの間には、バブル経済の崩壊による地価の暴落を始め、幾度か事業推進を

葛飾No.1の 超高層タワー



困難とさせる状況が生じたことと思います。最近でも、建築資材などの高騰、アメリカの大手証券会社の経営破たんを端を発した世界的な経済危機など、再開発事業に対する影響は、計り知れないものがございました。そのような中で、この事業を最後まであきらめずに、今日までの皆様の熱意と努力により、この日を迎えられ、これまでのご苦勞に敬意を表するとともに、改めて、理事長さんを始めとする多くの関係者の方々のご苦勞に、区として感謝申し上げる次第であります。

むすびに、本事業の完了と組合員の皆様方のご健勝、ご多幸をお祈り申し上げますとともに、区立中央図書館、区営駐車場、店舗、住宅、文化施設、金融機関及び医療モールなどの整った複合ビル「ヴィナシス金町」が賑わいと活気に満ちた地域の核となり、金町地区の顔として、ますます発展することを期待しております。

新しい金町を創出する『ヴィナシス金町』

★ プライツコート (商業施設)

Bright Court



すずらん通り側



エントランス



やなぎ通り側



5号線側



国道6号側



2階店舗



3階図書館



公共駐車場

★ 外部空間

External Space



北側広場



エントランスプロムナード



★ タワーレジデンス (住宅)

Tower Residence



エントランス



吹抜け



エントランスロビー



テラス



住戸



コミュニティサロン



オープンテラス



スカイビューラウンジ

★ パブリックアート

Public Art



都市生活を楽しむコンプレックスシティ

施設計画のコンセプト

- 交通の結節点に対し、視覚的に施設の存在感をアピールし、新しい金町のイメージを発信。
- 駅前立地の特性を生かし、日常生活に密着した利便性と安全性を満たした商業空間を創造。
- 自然を身近に感じられる、環境重視型の生活空間の創造。
- 都市と自然の共生を促し、ゆとりと潤いと安らぎを与える街づくり。
- 敷地周囲には、地域との交流拠点となるオープンスペースを確保し、金町に自然を誘導する緑豊かな空間の創造と各所に配置するパブリックアートにより都市文化を演出。

施設の概要

敷地面積	9,301.69㎡
建築面積	6,970.99㎡
建ぺい率	74.94%
延べ面積	79,563.11㎡
容積対象延べ面積	55,763.29㎡
容積率	599.50%
主要用途	店舗・住宅・駐車場・公益
規模	地上41階 地下2階 PH1階
最高高さ	138.20m
主要構造	鉄筋コンクリート造・鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造
住戸数	476戸

用途別床面積			
店舗	7,819.37㎡	住宅駐車場	6,473.85㎡
図書館	5,077.85㎡	駐輪場	2,528.96㎡
公共駐車場	7,623.16㎡	共用部分	17,099.28㎡
住宅	32,940.64㎡		
合計	79,563.11㎡		

駐車台数		駐輪台数	
住宅駐車場	273台	住宅駐輪場	918台
公共駐車場	256台	店舗駐輪場	641台
荷捌駐車場	4台	バイク	68台
合計	533台	合計	1627台

権利変換計画概要

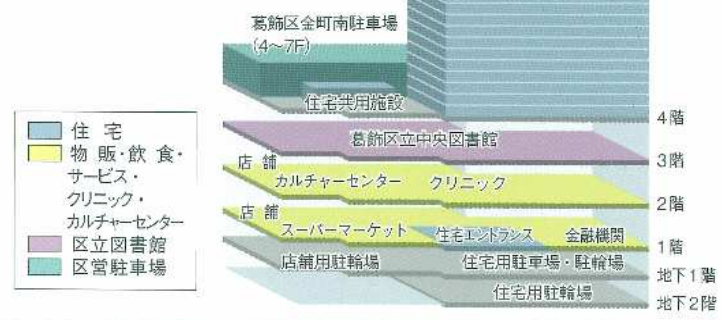
権利変換方式：都市再開発法第111条特則型

権利者数			
権利変換前		権利変換後	
土地建物所有者	31人	土地建物所有者	51人
土地所有者	56人	借家権者	5人
借地権者	45人		
建物所有者	6人		
借家権者	36人		
抵当権者	12人		
合計	186人	合計	56人

コンプレックスシティ

複合施設

- ・商業施設：1～2階 スーパーマーケット、レストラン街、カルチャーセンター、クリニック、銀行など
- ・公益施設：3階 区立中央図書館（約40万冊）
- ・区営駐車場：4～7階（256台）
- ・住宅：4～39階 超高層住宅（476戸）



配置図



資金計画概要

(単位：百万円)

収入金		支出金	
一般会計補助	6,590	本工事費	19,685
道路特別会計補助	939	附帯工事費	177
公共施設管理者負担金	320	測量及び試験費	59
保留床処分金	6,158	用地及び補償費	3,237
参加組合員負担金	12,228	営繕費	92
その他	12	権利変換諸費	979
		事務費	1,813
		借入金利息	205
合計	26,247	合計	26,247

賑わいと活力のある都市の再生

葛飾区の街づくりをリードする、初めての組合施行再開発

金町の位置

金町地区は東京の東玄関口に位置し、水元公園・江戸川などの水と緑に恵まれ、新宿六丁目地区への大学進出など将来の発展が見込まれている。



金町六丁目地区再開発事業の方針

金町六丁目2・6・7番街区において、環境の改善と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ため、葛飾区画街路第5号線などの公共施設の整備、超高層住宅や快適な商業空間などの複合施設を整備することにより、金町地区全体の街づくりを先導する。

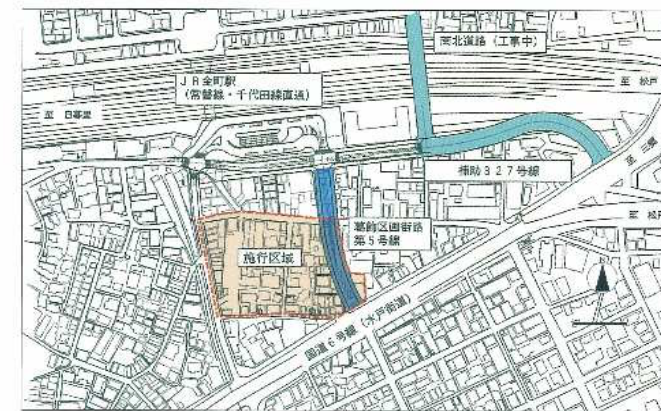
都市計画の内容

名称 金町六丁目地区第一種市街地再開発事業					
公共施設の配置及び規模	施行区域面積	約1.2ha			
	道路	名称	幅員	延長	備考
	区画街路	葛飾区画街路第5号線	別に都市計画で定めたとおり		新設
	区画道路	特別区道 高 356号線	5.5m [11m]	約 90m	整備済み
		特別区道 基新225号線	6.0m [6m]	約 80m	一部拡張
		特別区道 基 385号線	6.0m [6m]	約 35m	一部拡張
		特別区道 葛新221号線	4.0m [4m]	約105m	拡張
建築物の整備	建築面積	延べ面積 [容積対象面積]	主要用途	建築物の高さの制限	備考
	約6,900㎡	約80,000㎡ [約55,000㎡]	住宅、店舗等	高さ制限 150m 低層部 40m	
建築敷地の整備	建築敷地面積	整備計画			
	約9,300㎡	道路境界より建物を4m、2m後退し、敷地内に赤道状空地を確保する。			
住宅建設の目標	戸数	面積			備考
	約420戸	約31,000㎡			
参考	高度利用地区内にあり				

高度利用地区

容積率の最高限度	60/10	建築物の最低限度	200㎡以上
容積率の最低限度	30/10	高さの位置の制限	2m, 4m
建ぺい率の最高限度	7/10 (9/10)		

施行区域



街づくりの方針

- 金町地区は、葛飾区の地域別構想において金町・新宿地域に位置し、「交通の要衝として発展する賑わいと活力のある街」として総合的な環境整備が進められている地区である。
- 金町駅周辺は、特に地区の拠点として地域の活性化や利便性の向上を図るとともに駅前周辺の特徴を生かした拠点機能を充実させ商業・文化・交流施設の充実を図るとされている。
- 金町駅周辺において地元商店街の活性化を図り、商業機能と調和した都市型住宅の整備を行い、魅力と賑わいのある広域生活拠点としての形成を図る。

「ヴィナシス金町」のネーミングの由来

葛飾区内の多くの方々から再開発ビルの名称募集を行い街区の名称を「ヴィナシス金町」と命名しました。

その由来は、生まれ変わる金町の象徴として、空に輝く一番星・金星（女神ヴィーナス・Venus）のイメージをネーミングに。

明るく活気に満ち、女性の人気を集め、地域の財産となる価値ある街の創造と、水と緑の街・金町に住む人にとってはオアシスとなる潤いのある環境創造が融合した駅前シティの意味を込めて、



VENASIS [「ヴィナシス (Venusヴィーナス+oasisオアシス)』と名付けられました。