

立石駅南口東地区第一種市街地再開発事業

# 事業計画書

令和6年4月15日（事業計画認可）

立石駅南口東地区市街地再開発組合

## 目次

<b>1. 地区、事業及び施行者の名称</b>	
(1) 地区の名称	1
(2) 事業の名称	1
(3) 施行者の名称	1
<b>2. 施行地区の概況及び事業の目的</b>	
(1) 施行地区の概況	1
(2) 事業の目的	1
<b>3. 施行地区</b>	
(1) 施行地区の位置	1
(2) 施行地区の位置図（添付資料（1））	2
(3) 施行地区の区域	2
(4) 施行地区の区域図（添付資料（2））	2
(5) 施行地区の面積	2
<b>4. 設計の概要</b>	
(1) 設計説明書	3
(2) 設計図	8
<b>5. 事業施行期間</b>	
(1) 事業施行期間（予定）	8
(2) 事業工事期間（予定）	8
<b>6. 資金計画</b>	
(1) 資金計画書	9

### 添付書類

(1) 施行地区の位置図	
(2) 施行地区の区域図	
(3) 地区施設の配置図	
(4) 設計図 施設建築物	配置図・平面図・断面図
(5) 設計図 施設建築敷地	平面図
(6) 設計図 公共施設	位置図・平面図・縦断図・横断図

## 1. 地区、事業及び施行者の名称

### (1) 地区の名称

立石駅南口東地区

### (2) 事業の名称

東京都市計画事業 立石駅南口東地区第一種市街地再開発事業

### (3) 施行者の名称

立石駅南口東地区市街地再開発組合

## 2. 施行地区の概況及び事業の目的

### (1) 施行地区の概況

立石駅南口東地区(以下「当該地区」)は、東京都の東部、葛飾区の南西に位置しており、500m圏内には中川が位置する自然環境に恵まれた地区であり、1km圏内には区役所が在り葛飾区の行政中心地でもある。最寄り駅は京成押上線京成立石駅(以下「立石駅」)であり、駅南口に隣接しているため交通利便性が高い地区である。

一方で、現状は狭隘道路が多数存在し、老朽化した木造建物が密集する地帯である。当該地区は、防災再開発促進地区に指定された地区であり、防災性・居住環境の向上及び商業環境の改善が期待されている地区である。

このような状況を受け、平成10年度に当該地区を含む立石駅南側で「立石駅南口地区再開発勉強会」を設立、まちづくりの機運が高まった当該地区で平成25年度に「立石駅南口東地区市街地再開発準備組合」を設立し、市街地再開発事業の検討を進めてきた。令和元年6月には都市計画決定告示がなされ、現在は事業の実現に向けた具体的な検討を進めてきた。

### (2) 事業の目的

当該地区の市街地再開発事業は、狭隘道路の解消と建物の不燃化を図り、地区内の防災性を向上させるとともに、立石の賑わいを継承していくため、土地の有効高度利用により住宅・商業等の機能強化、交通広場整備による交通機能の強化を行い、「住環境」、「まちの魅力」の向上を図ることを目的とする。

## 3. 施行地区

### (1) 施行地区の位置

当該地区は、葛飾区の南西にあり、立石駅南口の東側に位置する約1.0haの地区である。当該地区は、東側は幹線街路補助線街路第274号線の道路中心線、南側は幹線

街路補助線街路 141 号線の道路中心線、西側は特別区道葛 48 号の西側境界線、北側は特別区道区道 397 号の北側境界線が地区の境界線となっている。

(2) 施行地区の位置図

添付書類 (1) のとおり。

(3) 施行地区の区域

組合の施行地区に含まれる地域は次のとおり。

東京都葛飾区立石一丁目	223 番 1, 2, 3, 4
同	224 番 1, 3, 4, 5, 6, 7
同	225 番 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
同	226 番 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17
同	239 番 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11
同	240 番 1, 2, 3, 4, 5,
同	241 番
同	241 番 2
同	242 番 1, 2, 3, 4
同	244 番 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11
同	245 番 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10
同	246 番 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16
同	247 番 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15
同	249 番 2 の一部
同	250 番 2 の一部

東京都葛飾区東立石四丁目 60 番 3 の一部

同 74 番 2 の一部

同 75 番 4 の一部

東京都葛飾区立石一丁目の公有地の一部

東京都葛飾区立石四丁目の公有地の一部

(4) 施行地区の区域図

添付書類 (2) のとおり。

(5) 施行地区の面積

約 1.0ha

#### 4. 設計の概要

##### (1) 設計説明書

###### 1) 設計方針

本事業の目的に基づき、子育て世代、シニア世代等、多くの世代が居住し、多世代が交流できる良質な住環境を高層部に整備する。また、日常生活の利便性を向上させる商業施設や業務・公益施設等を低層部に整備する。

さらに、地域の賑わいや回遊性を促進するために広場や周辺の歩道整備により歩行者ネットワークを形成し、地域性を踏まえた景観形成を行い魅力ある都市環境の創出を図るとともに、防災機能の強化のため、地区内に防災拠点等を計画する。

###### 2) 施設建築物の設計の概要

###### (イ) 設計方針

###### a) 低層部

立石の賑わいを継承し、居住者の日常生活を支える商業施設の配置、また集客力があり人々が交流する業務・公益機能を設置する。区域北側にはまちのシンボルとなり、また駅周辺の回遊性を生み出す起点となる商業施設を設置し、駅前立地にふさわしい賑わいの形成を図る。

###### b) 高層部

周辺市街地への影響に配慮し、区域南側に良質な住宅棟を整備し、立石駅前にふさわしい市街地環境の形成を図る。

###### (ロ) 建ぺい率及び容積率等 (A敷地)

敷地面積	建築面積	延べ面積	容積率	建ぺい率
約 5,105 m <sup>2</sup>	約 3,655 m <sup>2</sup>	約 52,915 m <sup>2</sup> (注：駐車場・駐輪場面積を含む。)	約 750%	約 70%

###### (ハ) 構造・階層・高さ (A敷地)

構造	階数	高さ
S造・RC造	地上 32 階 地下 2 階	約 120m (注：塔屋の高さを含まない。)

(二) 用途及び各階床面積 (A敷地)

本体棟			
階	主な用途	床面積	小計
PHF	塔屋	約100㎡	約100㎡
32F	住宅	約1,325㎡	約37,520㎡
31F		約1,325㎡	
30F		約1,325㎡	
29F		約1,325㎡	
28F		約1,325㎡	
27F		約1,325㎡	
26F		約1,325㎡	
25F		約1,325㎡	
24F		約1,325㎡	
23F		約1,325㎡	
22F		約1,325㎡	
21F		約1,325㎡	
20F		約1,325㎡	
19F		約1,325㎡	
18F		約1,325㎡	
17F		約1,325㎡	
16F		約1,360㎡	
15F		約1,360㎡	
14F		約1,360㎡	
13F		約1,360㎡	
12F	約1,360㎡		
11F	約1,360㎡		
10F	約1,360㎡		
9F	約1,360㎡		
8F	約1,360㎡		
7F	約1,360㎡		
6F	約1,360㎡		
5F	約1,360㎡		
4F	免震層	約135㎡	約135㎡
3F	店舗、業務、公益、機械室等	約3,010㎡	約3,010㎡
2F	店舗、業務、公益、駐輪場等	約3,250㎡	約3,250㎡
1F	店舗、駐車場	約2,730㎡	約2,730㎡
地下1F	駐車場、機械室等	約5,920㎡	約5,920㎡
地下2F	機械室等	約250㎡	約250㎡
計		約52,915㎡	

<備考> 駐車場台数：約140台  
 駐輪台数：約1,050台 バイク置き場：約40台  
 B1Fに機械式駐車場

(ホ) 建ぺい率及び容積率等 (B敷地)

敷地面積	建築面積	延べ面積	容積率	建ぺい率
約760㎡	約530㎡	約1,400㎡ (注：駐車場・駐輪場面積を含む。)	約150%	約60%

(ヘ) 構造・階層・高さ (B敷地)

構造	階数	高さ
S造	地上3階 地下1階	約14m

(ト) 用途及び各階床面積 (B敷地)

本体棟			
階	主な用途	床面積	小計
3F	店舗	約170㎡	約830㎡
2F	店舗	約370㎡	
1F	店舗	約290㎡	
地下1F	駐輪場	約570㎡	約570㎡
計		約1,400㎡	
<備考> 駐車場台数：約1台 駐輪台数：約300台			

3) 施設建築敷地の設計の概要

(イ) 設計方針

京成立石駅に隣接する地区として、オープンスペースを確保し、地域の賑わい空間とゆとりある歩行者空間を創出するため、A敷地・B敷地それぞれの施設建築物の外周部分は幅員1mまたは2mの壁面後退を行い、歩道状空地（歩道状空地1号及び2号）として整備する。また、地域住民のふれあいと賑わいのある広場を緑豊かな憩いの場として、A敷地北側に広場1号を、A敷地南側に広場2号をそれぞれ整備する。

また、緑化計画の方針として、駅に隣接するB敷地では「地域の顔（玄関口）」となるよう歩道上空地や建物周辺を緑化する。あわせて、A敷地では、歩道上空地や広場、屋上を緑化することにより市街地の賑わいと緑が調和した空間を形成する。

(ロ) 地区施設の通路・空地・広場

種別	名称	幅員	延長	備考
公共空地	歩道状空地1号	1m	約115m	新設
	歩道状空地2号	2m	約270m	新設
	広場1号	面積約700㎡		新設※
	広場2号	面積約320㎡		新設※

※ピロティ及び庇下部を含む

(ハ) 有効空地

施行地区面積に対する基準有効空地率は、約58%である。

$$\begin{aligned}
 \text{※有効空地率} &= (\text{施行地区面積} - \text{建築面積}) / \text{施行地区面積} \times 100\% \\
 &= (10,005 \text{ m}^2 - 3,655 \text{ m}^2 - 530 \text{ m}^2) / 10,005 \text{ m}^2 \times 100\% \\
 &= 58\%
 \end{aligned}$$

4) 公共施設の設計の概要

(イ) 設計方針

本事業では、交通アクセス機能及び交通環境向上のため交通広場の整備、補助線街路第 274 号線の拡幅整備を行う。また、施行区域内については無電柱化を実施する。

(ロ) 公共施設調書

[ ] 内は全幅員を示す。

道 路	種別	名称	幅員 延長	備考
	幹線街路	補助線街路第 141 号線	幅員 7.5m [15.0m]、 延長約 85m	既設
		補助線街路第 274 号線	幅員 9.0m [18.0m]、 延長約 85m	拡幅
	区画道路	特別区道葛 48 号	幅員 8.0m [8.0m]、 延長約 125m	拡幅
		特別区道区道 397 号	幅員 4.0m [4.0m]、 延長約 35m	拡幅
		区画道路 1 号	幅員 4.0m [4.0m]、 延長約 30m	新設
		区画道路 2 号 (交通広場)	幅員 13.0m~26.0m、 [13.0~26.0m]、 延長約 65m	新設

## 5) 住宅建設の概要

### (イ) 設計方針

本事業では、子育て世代を中心に、シニア世帯、共働き世帯等の多様な世帯に対応し、バリアフリー等の各種基準を満たす住宅の供給を行う。

住宅共用部は、利便性、快適性、安全性に配慮しながら、機能性が高い計画とし、また居住者の交流の場を設け、既存の地域コミュニティを継承しながら新旧住民の融合を図る。

### (ロ) 住戸計画

住宅の種類		住宅の延床面積 (注：駐車場・駐輪場面積は含まない。)	戸当たり床面積 (壁芯求積)	所有形態
型	戸数	約 42,000 m <sup>2</sup>	平均約 65 m <sup>2</sup>	区分所有
1K～4LDK	約 440 戸			

(2) 設計図

①地区施設の配置図

添付書類（3）の通り

②施設建築物の設計図

添付書類（4）の通り

③施設建築敷地の設計図

添付書類（5）の通り

④公共施設の設計図

添付書類（6）の通り

5. 事業施行期間

(1) 事業施行期間（予定）

自 組合設立認可公告の日

至 令和14年3月末日まで（予定）

(2) 建築工事期間（予定）

自 着工 令和9年6月（予定）

至 竣工 令和13年3月末日まで（予定）

## 6. 資金計画

### (1) 資金計画書

(単位：百万円)

収 入 金	補助金	10,328	支 出 金	調査設計計画費	1,571
	防災省エネまちづくり 緊急促進事業補助金	413		土地整備費	1,115
	公共施設管理者負担金	2,599		補償費	5,430
	参加組合員負担金	18,400		工事費	23,772
	組合保留床処分金	2,320		事務費	1,056
	分担金・賦課金	0		借入金利子	149
	権利者負担金	0		その他	76
	その他収入	75		予備費	966
合 計	34,135	合 計	34,135		

## 添付書類

- (1) 施行地区の位置図
- (2) 施行地区の区域図
- (3) 地区施設の配置図
- (4) 設計図 施設建築物 配置図・平面図・断面図
- (5) 設計図 施設建築敷地 平面図
- (6) 設計図 公共施設 位置図・平面図・縦断面図・横断面図