

東金町一丁目西地区
第一種市街地再開発事業

定款及び事業計画について

令和2(2020)年11月
東金町一丁目西地区市街地再開発準備組合

◆ 再開発組合設立の同意

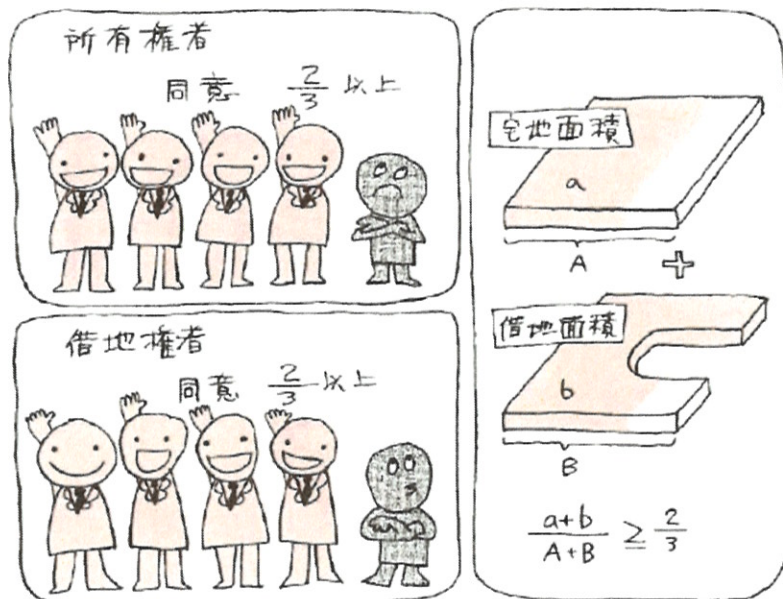
【都市再開発法第11条〔抜粋〕】

○所有権又は借地権者が5人以上共同して、**定款**及び**事業計画**を定め、都知事の認可を受けて再開発組合を設立することができる。

【都市再開発法第14条〔抜粋〕】

○組合設立認可申請しようとする者（発起人）は、下記同意を得なければならない。

- ・ 宅地の所有権者及び借地権者のそれぞれ **2／3** 以上（人数）
- ・ 宅地の総面積と借地の総面積との合計の **2／3** 以上（面積）



参考様式 第8号

権利者名 _____

同 意 書

都市再開発法第14条の規定に基づき、下記土地の権利者として、別添の定款および事業計画により、東金町一丁目西地区市街地再開発組合の設立に同意します。

令和 年 月 日

東京都知事

小池 百合子 殿

住所 _____

氏名 _____ 実印

記

宅地の所在	地 番	地 目	面 積	所有権または借地権の別	摘 要
〇〇区 〇〇丁目	〇〇〇	〇〇	(登記簿面積) 〇〇㎡	〇〇〇	

(注)印鑑証明書を添付すること。

◆ 定款について

定款とは、「会社、公益法人、社団法人の組織、活動を定めた規則」、またはこれを記載した「書面」です。

⇒ 組合運営の基本的ルール

定款には、「法人の目的、名称、機関に関する事項など、法定の組織に関する基本事項の記載」が必要です。

【都市再開発法第9条〔抜粋〕】

○組合は、定款をもつて次の各号に掲げる事項を定めなければならない。

- ①組合の名称
- ②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）に含まれる地域の名称
- ③第一種市街地再開発事業の範囲
- ④事務所の所在地
- ⑤参加組合員に関する事項
- ⑥費用の分担に関する事項
- ⑦役員の定数、任期、職務の分担並びに選挙及び選任の方法に関する事項
- ⑧総会に関する事項
- ⑨総代会を設けるときは、総代及び総代会に関する事項
- ⑩事業年度
- ⑪公告の方法
- ⑫その他国土交通省令で定める事項
 - 審査委員に関する事項
 - 会計に関する事項

◇ 定款について <東金町一丁目西地区 定款 全体構成>

第1章 総則	目的、組合の名称、施行地区に含まれる地域の名称、事業の範囲、事務所の所在地
第2章 組合員及び参加組合員	組合員、代理人、議決権及び選挙権、届出、参加組合員に与えられる保留床等の概要等
第3章 費用の分担	収入金、賦課金、分担金、参加組合員の負担金の納付、過怠金、過怠金の督促手数料、参加組合員保留床の価額の確定及び清算、増床負担金の納付等、保留床処分金の納付等
第4章 役員	役員の定数、役員の任期、理事長及び副理事長 理事の職務、監事の職務、顧問及び相談役、役員の選挙に関する事項、役員の失職
第5章 総会及び理事会	総会の招集、総会の議決事項、総会の議事、採決の方法、参考人の説明、総会の傍聴、総会の議事録、理事会の招集、理事会の議決事項、理事会の議事録
第6章 会計	事業年度、経費の収支予算、会計規程、工事の施行、工事及び役務の請負並びに物品の購入、金銭の預入、財産の処分
第7章 審査委員	審査委員の定数、審査委員の選任、審査委員の任期、審査委員の解任、審査委員の職務、審査委員の同意
第8章 価額等の確定及び清算	価額等の確定、清算金の徴収又は交付の通知、清算金の分割徴収、延滞金、延滞金の督促手数料
第9章 保留床等の処分の方法	保留床等の賃貸又は譲渡、賃借人又は譲受人の決定
第10章 雑則	代理受領人の指定、公告の方法、職員、給与及び表彰、借家権者との協議、規則への委任
附 則	施行期日、事業年度の特例、役員選挙の特例

◇ 定款について <東金町一丁目西地区 定款 全体構成>

第1章 総則

第2章 組合員及び参加組合員

第3章 費用の分担

第4章 役員

第5章 総会及び理事会

第6章 会計

第7章 審査委員

第8章 価額等の確定及び清算

第9章 保留床等の処分の方法

第10章 雑則

附 則

(目的)

第1条 この定款は、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、都市再開発法（昭和44年法律第38号。以下「法」という。）第2条の2第2項の規定により、この市街地再開発組合（以下「組合」という。）が施行する東金町一丁目西地区第一種市街地再開発事業（以下「事業」という。）について、法第9条に規定する事項その他必要な事項を定めることを目的とする。

(組合の名称)

第2条 この組合は東金町一丁目西地区市街地再開発組合と称する。

◇ 定款について <東金町一丁目西地区 定款 概要>

第1章 総則

第2章 組合員及び参加組合員

第3章 費用の分担

第4章 役員

第5章 総会及び理事会

第6章 会計

第7章 審査委員

第8章 価額等の確定及び清算

第9章 保留床等の処分の方法

第10章 雑則

附 則

(組合員)

第6条 組合員は第3条の施行区域内の宅地について所有権又は借地権を有する全てのものとする。

2 組合員が前項所有権又は借地権を失ったときは、組合員の資格を失う。

3 法第20条第2項の規定により、宅地について所有権又は借地権が数人の共有に属するときは、その数人を1人の組合員とみなす。

4 前項の規定により、1人の組合員とみなされる者は、それぞれのうちから代表者1人を選任し、その者の氏名及び住所（法人にあっては代表者及び主たる事務所の所在地）を組合に通知しなければならない。

(届出)

第9条 組合員は、次の各号の一に該当するときは、遅滞なくその旨を組合に届け出なければならない。

- 一 個人たる組合員にあっては、氏名又は住所に変更があったとき
- 二 法人たる組合員にあっては、名称若しくはその代表者又は主たる事務所の所在地に変更があったとき
- 三 権利の移転があったとき

◇ 定款について <東金町一丁目西地区 定款 概要>

第1章 総則

第2章 組合員及び参加組合員

第3章 費用の分担

第4章 役員

第5章 総会及び理事会

第6章 会計

第7章 審査委員

第8章 価額等の確定及び清算

第9章 保留床等の処分の方法

第10章 雑則

附則

(参加組合員に与えられる保留床等の概要等)

第10条 法第21条の規定により組合に参加する参加組合員の名称及び主たる事務所の所在地、法第73条第1項第4号の規定により組合員に与えられる「施設建築敷地又は施設建築物に関する権利」以外の部分（以下「保留床等」という。）であって参加組合員に与えられることとなる部分（以下「参加組合員保留床」という。）の概要並びに参加組合員が組合に納付すべき負担金（以下「参加組合員負担金」という。）の額は次項のとおりとする。

参加組合員		参加組合員保留床等の概要			
名称	主たる事務所の所在地	用途	位置	面積 (専有部分床面積)	負担金
三菱地所株式会社	東京都千代田区大手町1-1-1 大手町パークビル	商業	権利変換計画に定めるところによる	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式会社	東京都千代田区大手町1-9-2 大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	住宅		専有面積 約59,000㎡の一部	約40,424百万円
三井不動産レジデンシャル株式会社	東京都中央区日本橋室町三丁目2番1号				

2 前項の参加組合員保留床の位置及び面積は、権利変換計画の定めるところによるものとし、参加組合員負担金の金額は、権利変換計画時の事業計画に定めるところによるものとする。

◇ 定款について <東金町一丁目西地区 定款 概要>

第1章 総則

第2章 組合員及び参加組合員

第3章 費用の分担

第4章 役員

第5章 総会及び理事会

第6章 会計

第7章 審査委員

第8章 価額等の確定及び清算

第9章 保留床等の処分の方法

第10章 雑則

附則

(収入金)

第11条 この組合の事業に要する費用は、次の各号に掲げる収入金をもってこれに充てるものとする。

- 一 公共施設管理者同意に基づく公共施設管理者の負担金
- 二 法第122条の規定による補助金
- 三 参加組合員以外の組合員が、次条の規定による賦課金を納付する場合は、その賦課金
- 四 参加組合員負担金及び第13条の規定による分担金
- 五 組合員の取得する増床負担金
- 六 組合が、参加組合員以外の者に保留床等を譲渡する場合は、その処分金
- 七 雑収入

(参加組合員負担金の納付)

第14条 法第40条第1項の規定により参加組合員が納付すべき負担金は原則として別表(一)のとおり分割して納付するものとする。

(増床負担金の納付等)

第18条 参加組合員以外の組合員が、法第73条第1項第3号に規定する従前の価額以上の施設建築物の一部を取得（以下「増床」という。）した場合には、増床に見合う価額に相当する額の負担金（以下「増床負担金」という。）を組合に納付しなければならない。

2 増床負担金については、原則として別表（二）により分割して納付するものとする。

◇ 定款について <東金町一丁目西地区 定款 概要>

第1章 総則

第2章 組合員及び参加組合員

第3章 費用の分担

第4章 役員

第5章 総会及び理事会

第6章 会計

第7章 審査委員

第8章 価額等の確定及び清算

第9章 保留床等の処分の方法

第10章 雑則

附 則

(役員の定数)

第20条 組合の役員の定数は、理事**5人以上10人以内**、監事**2人**とする。

(役員の任期)

第21条 理事及び監事の任期は**5年**とし、就任の日から起算する。

(理事長及び副理事長)

第22条 理事は、理事長**1人**、副理事長**2人**を互選するものとする。

(組合員である役員の選挙)

第28条 組合員である役員は、組合員のうちから総会で、それぞれ選挙するものとする。

2 前項の選挙の方法は、総会の議決により投票又は選考とする。

(以下、選挙の方法について記載)

◇ 定款について <東金町一丁目西地区 定款 概要>

第1章 総則

第2章 組合員及び参加組合員

第3章 費用の分担

第4章 役員

第5章 総会及び理事会

第6章 会計

第7章 審査委員

第8章 価額等の確定及び清算

第9章 保留床等の処分の方法

第10章 雑則

附 則

(総会の招集)

第53条 総会は、通常総会及び臨時総会とし、通常総会は毎事業年度1回理事長が招集する。

2 理事長は、必要があると認めるときは、いつでも臨時総会を招集することができる。

(総会の議決事項)

第54条 この定款で別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項は、総会の議決を経なければならない。

- 一 定款の変更
- 二 事業計画の変更
- 三 借入金の借入れ及びその方法並びに借入金の利率及び償還方法
- 四 経費の収支予算
- 五 予算をもって定めるものを除くほか、組合の負担となるべき契約
- 六 賦課金の額及び賦課徴収の方法
- 七 権利変換計画
- 八 事業代行開始の申請
- 九 法第133条第1項の管理規約
- 十 特定業務代行者の決定
- 十一 組合の解散

(総会の議事)

第55条 総会は、総組合員の半数以上の出席がなければ議事を開き、議決することができない。

◇ 定款について <東金町一丁目西地区 定款 概要>

第1章 総則

(理事会の招集)

第57条 理事会は、必要に応じて理事長が招集する。

第2章 組合員及び参加組合員

(理事会の議決事項)

第58条 理事会は、この定款に別に定めるもののほか、次に掲げる事項を決定する。

第3章 費用の分担

一 総会に提出する議案

第4章 役員

二 組合の業務の執行に関する事項

三 前2号に掲げるもののほか、理事が必要と認める事項

第5章 総会及び理事会

第6章 会計

第7章 審査委員

第8章 価額等の確定及び清算

第9章 保留床等の処分の方法

第10章 雑則

附 則

◇ 定款について <東金町一丁目西地区 定款 概要>

第1章 総則

第2章 組合員及び参加組合員

第3章 費用の分担

第4章 役員

第5章 総会及び理事会

第6章 会計

第7章 審査委員

第8章 価額等の確定及び清算

第9章 保留床等の処分の方法

第10章 雑則

附則

(事業年度)

第60条 組合の事業年度は毎年 4月 1日から翌年3月31日までとする。

2 組合の出納は翌年 5月31日をもって閉鎖する。

(会計規程)

第62条 理事長は、この組合の会計を、あらかじめ総会の同意を得て定める会計規程により処理するものとする。

(工事及び役務の請負並びに物品の購入)

第64条 工事及び役務の請負並びに物品の購入に関する契約は、原則として指名競争入札の方法によらなければならない。

2 契約が次の各号の一に該当する場合においては、前項の規定にかかわらず、随意契約の方法によることができるものとする。

3 理事長は、工事を請負に付する場合または、業務を委託する場合及び物品の購入する場合においては、あらかじめ総会の同意を得て定める工事等発注規程によるものとする。

◇ 定款について <東金町一丁目西地区 定款 概要>

第1章 総則

第2章 組合員及び参加組合員

第3章 費用の分担

第4章 役員

第5章 総会及び理事会

第6章 会計

第7章 審査委員

第8章 価額等の確定及び清算

第9章 保留床等の処分の方法

第10章 雑則

附 則

(審査委員の定数)

第67条 審査委員の定数は**3人**とする。

(審査委員の選任)

第68条 審査委員は、土地及び建物の権利関係又は評価について特別の知識経験を有し、かつ、公正な判断をすることができる者のうちから総会で選任する。

(審査委員の任期)

第69条 審査委員の任期は選任の日から起算して5年とする。

(審査委員の職務)

第71条 審査委員は、法及びその他の法令等に規定する事項の審査を行う。

【参考：審査委員の関与事項】

(1) 都市再開発法に規定する審査委員の同意事項

①過小な床面積の基準[第79条]

②権利変換計画の決定又は変更[第84条]（ただし政令で定める軽微な変更を除く）

③権利変換計画の縦覧に係る意見書の採否の決定[第84条]

④補償額について協議が成立しない場合における施行者が支払う補償額[第97条]

⑤施行者が行う借家条件の裁定[第102条]

(2) 権利変換を希望しない申し出者についてやむを得ない事情の認定

(3) その他審査委員が必要と認める事項

◇ 定款について <東金町一丁目西地区 定款 概要>

第1章 総則

第2章 組合員及び参加組合員

第3章 費用の分担

第4章 役員

第5章 総会及び理事会

第6章 会計

第7章 審査委員

第8章 価額等の確定及び清算

第9章 保留床等の処分の方法

第10章 雑則

附 則

(価額の確定)

第73条 組合は事業の工事が完了したときは、法第103条の規定によりすみやかに当該事業に要した費用の額を確定するとともに、施設建築敷地又は施設建築物に関する権利を取得した者ごとに、施設建築敷地又は施設建築物に関する権利の価額等を確定し通知しなければならない。

(清算金の徴収又は交付の通知)

第74条 前条の規定により確定した施設建築敷地又は施設建築物に関する権利の価額とこれを与えられた者が、これに対応する権利として有していた施行地区内の宅地、借地権又は建築物の価額とに差があるときは、組合は、その差額に相当する金額を徴収し、又は交付するものとする。

◇ 定款について <東金町一丁目西地区 定款 概要>

第1章 総則

第2章 組合員及び参加組合員

第3章 費用の分担

第4章 役員

第5章 総会及び理事会

第6章 会計

第7章 審査委員

第8章 価額等の確定及び清算

第9章 保留床等の処分の方法

第10章 雑則

附 則

(保留床等の賃貸又は譲渡)

第78条 保留床等（第10条により参加組合員に与えられる部分を除く。）は、組合の組合員及び組合が特に認めた者に対し優先的に賃貸し、又は譲渡することができるものとする。

2 前項により優先的に保留床の分譲を受けた者（以下「譲受人」という。）は、優先分譲に見合う価額に相当する額の負担金（以下「優先分譲負担金」という。）を組合に納付しなければならない。

(賃貸人又は譲受人の決定)

第79条 組合は、賃借り又は譲受けの申込みをした者の数が、賃貸し、又は譲渡しようとする保留床等の数をこえる場合においては、公正な方法で選考して、当該保留床等の賃借人又は譲受人を決定しなければならない。

◇ 定款について <東金町一丁目西地区 定款 概要>

第1章 総則

第2章 組合員及び参加組合員

第3章 費用の分担

第4章 役員

第5章 総会及び理事会

第6章 会計

第7章 審査委員

第8章 価額等の確定及び清算

第9章 保留床等の処分の方法

第10章 雑則

附則

(代理受領人の指定)

第80条 施行地区内の宅地について権利を有する者で本地区内に居住しない者は、この組合から通知又は書類（ただし、処分に関するものは除く。）の送達を受けるため、本地区内に居住する者のうちから代理受領人を指定することができる。

(公告の方法)

第81条 この組合の公告は、事務所の掲示板に掲示し、特に必要があるときは官報に掲載してこれを行う。

◇ 定款について <東金町一丁目西地区 定款 概要>

第1章 総則

第2章 組合員及び参加組合員

第3章 費用の分担

第4章 役員

第5章 総会及び理事会

第6章 会計

第7章 審査委員

第8章 価額等の確定及び清算

第9章 保留床等の処分の方法

第10章 雑則

附則

(施行期日)

第1条 この定款は、この組合の設立の認可があった日から施行する。

(事業年度の特例)

第2条 この組合の最初の事業年度は、第60条の規定にかかわらず、組合設立の日から当該年度の3月31日までとする。

◆ 事業計画について

東金町一丁目西地区第一種市街地再開発事業 事業計画書

目 次

1. 地区、事業及び施行者の名称	3
(1) 地区の名称	
(2) 事業の名称	
(3) 施行者の名称	
2. 施行地区の概況及び事業の目的	3
(1) 施行地区の概況	
(2) 事業の目的	
3. 施行地区	4
(1) 施行地区の位置	
(2) 施行地区の位置図 [末尾添付]	
(3) 施行地区の区域	
(4) 施行地区の区域図 [末尾添付]	
(5) 施行地区の面積	
4. 設計の概要	5
(1) 設計方針	
(2) 施設建築物の設計の概要	
(3) 施設建築敷地の設計の概要	
(4) 公共施設の設計の概要	
(5) 住宅建設の概要	
(6) 設計図 [末尾添付]	
5. 事業施行期間	10
(1) 事業施行期間 (予定)	
(2) 建築工事期間 (予定)	
6. 資金計画	11
(1) 資金計画	
(2) 支出金明細	
(3) 資金調達計画	
(4) 補助金算出根拠	

添付書類 (図面)

地区、事業及び施行者の名称

- ・ 地 区：東金町一丁目西地区
- ・ 名 称：東金町一丁目西地区第一種市街地再開発事業
- ・ 施行者：東金町一丁目西地区市街地再開発組合

施行地区の概況及び事業の目的

- ・ 地区の概況：金町地域の成り立ちと地域・地区の課題等
- ・ 事業の目的：再開発事業の目的

設計の概要

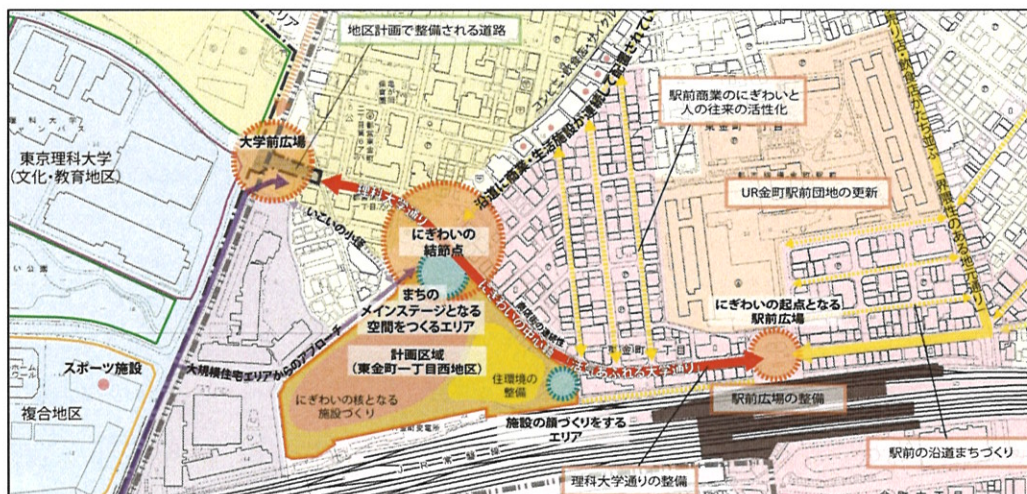
- ・ 施設建築物の設計の考え方、整備する建物の概要
- ・ 公共施設(道路・広場)の設計の考え方、整備する公共施設の概要

事業施行期間

- ・ 事業施行期間：事業計画認可公告の日～令和14(2032)年3月末日
- ・ 建築工事期間：令和4(2022)年4月～令和12(2030)年7月

資金計画

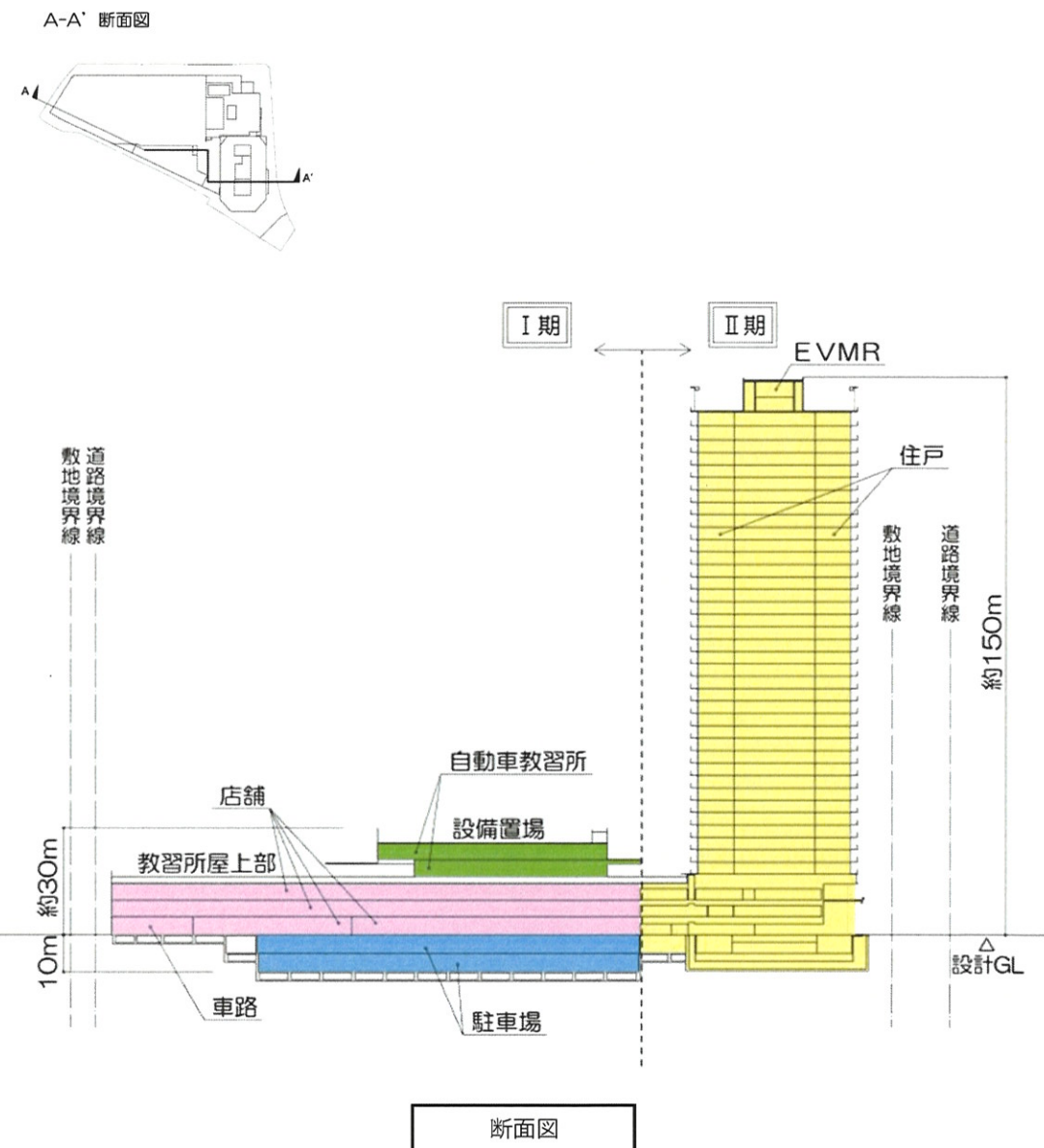
- ・ 資金計画：全体の収入と支出
- ・ 支出金明細：年度別の事業支出金の明細
- ・ 資金調達計画：年度別の収入金および借入金の計画
- ・ 補助金算出根拠：年度別の補助金要望予定額



◆ 事業計画について <概要>

○ 施設建築物設計の概要

項 目	I 期工事	II 期工事
構造 規模 高さ	鉄骨造 地上4階、地下2階 約30m	(商業棟) 鉄骨造 地上4階、地下2階 約30m (住宅棟) 鉄筋コンクリート造 地上40階、地下2階 約150m
主要用途	店舗、自動車教習所、 公共駐輪場、施設駐車場	店舗、公益施設、住宅、 住宅棟店舗、施設駐車場
建築敷地面積	約 24,770㎡	
建築面積	約 18,460㎡	
延床面積 (容積対象)	約 171,250㎡ (約 110,640㎡)	
用途別	店舗	約 26,630㎡
	自動車教習所	約 2,670㎡
	公共駐輪場	約 1,930㎡
	公益施設	約 3,020㎡
	住宅	約 92,320㎡
	住宅棟店舗	約 860㎡
	施設駐車場	約 14,200㎡
駐車／駐輪台数	施設用自動車 : 約 330台 施設用自動二輪 : 約 15台 施設用自転車 : 約 1,020台 公共用自転車 : 約 1,000台	施設用自動車 : 約 20台 施設用自動二輪 : 約 60台 施設用自転車 : 約 310台 住宅用自動車 : 約 290台 住宅用自動二輪 : 約 40台 住宅用自転車 : 約 2,080台



◆ 事業計画について <概要>

○ 施設建築物設計の概要

商業施設/住宅

- : 商業専有(商業区画)
- : 商業専有(通路・フェスティバルコア・バックヤード・WC・機械室)
- : EVS(容対外)
- : 商業共用(階段室等)
- : EVS(容対外)
- : 商業 駐車場・駐輪場
- : 床下範囲

自動車教習所

- : 教習所専有
- : EVS(容対外)
- : 教習所 駐車場・駐輪場

公益施設

- : 公益専有
- : EVS(容対外)
- : 公益 駐車場・駐輪場

- : 住宅専有
- : 住宅共用
- : EVS(容対外)

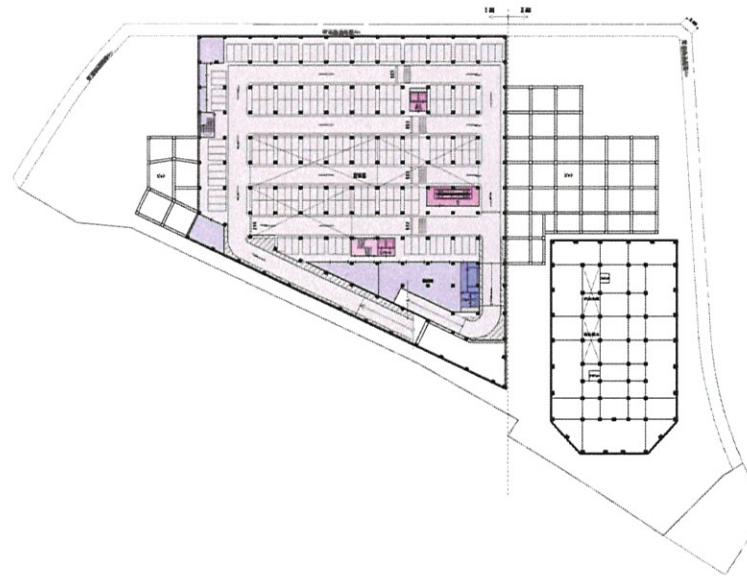
- : 住宅 駐車場・車路・駐輪場
- : 住宅 タワーパーキング

公共駐輪場

- : 公共 駐輪場
- : 公共 駐輪場(階段)

全体共用/施設共用

- : 全体共用
- : 施設共用①(商業・住商業・教習所・公益)
- : 駐車場・車路
- : 施設共用②(商業・教習所・公益)
- : 駐車場・車路
- : 施設共用③(商業・教習所)
- : EVS(容対外)
- : 施設共用④(商業・公益)
- : EVS(容対外)
- : 施設共用⑤(住・住商業)
- : EVS(容対外)



地下2階_平面図



地下1階_平面図

◆ 事業計画について <概要>

○ 施設建築物設計の概要

商業施設/住宅

- : 商業専有(商業区画)
- : 商業専有(通路・フェスティバルコア・バックヤード・WC・機械室)
- : EVS(容対外)
- : 商業共用(階段室等)
- : EVS(容対外)
- : 商業 駐車場・駐輪場
- : 床下げ範囲

自動車教習所

- : 教習所専有
- : EVS(容対外)
- : 教習所 駐車場・駐輪場

公益施設

- : 公益専有
- : EVS(容対外)
- : 公益 駐車場・駐輪場

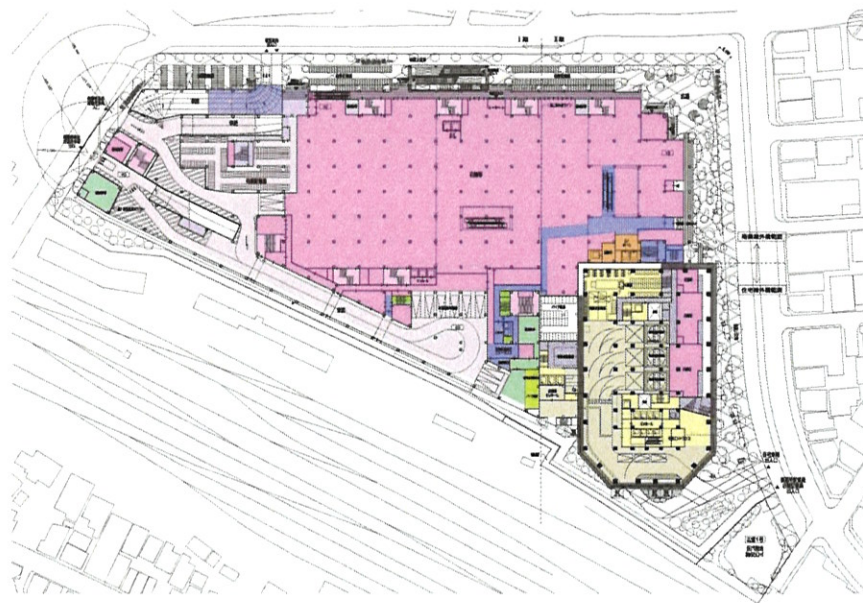
- : 住宅専有
- : 住宅共用
- : EVS(容対外)
- : 住宅 駐車場・車路・駐輪場
- : 住宅 タワーパーキング

公共駐輪場

- : 公共 駐輪場
- : 公共 駐輪場(階段)

全体共用/施設共用

- : 全体共用
- : 施設共用①(商業・住商業・教習所・公益)
駐車場・車路
- : 施設共用②(商業・教習所・公益)
駐車場・車路
- : 施設共用③(商業・教習所)
: EVS(容対外)
- : 施設共用④(商業・公益)
: EVS(容対外)
- : 施設共用⑤(住・住商業)
: EVS(容対外)



1階_平面図



2階_平面図

◆ 事業計画について <概要>

○ 施設建築物設計の概要

商業施設/住宅

- : 商業専有(商業区画)
- : 商業専有(通路・フェスティバルコア・バックヤード・WC・機械室)
- : EVS(容対外)
- : 商業共用(階段室等)
- : EVS(容対外)
- : 商業 駐車場・駐輪場
- : 床下げ範囲

自動車教習所

- : 教習所専有
- : EVS(容対外)
- : 教習所 駐車場・駐輪場

公益施設

- : 公益専有
- : EVS(容対外)
- : 公益 駐車場・駐輪場

- : 住宅専有
- : 住宅共用
- : EVS(容対外)
- : 住宅 駐車場・車路・駐輪場
- : 住宅 タワーパーキング

公共駐輪場

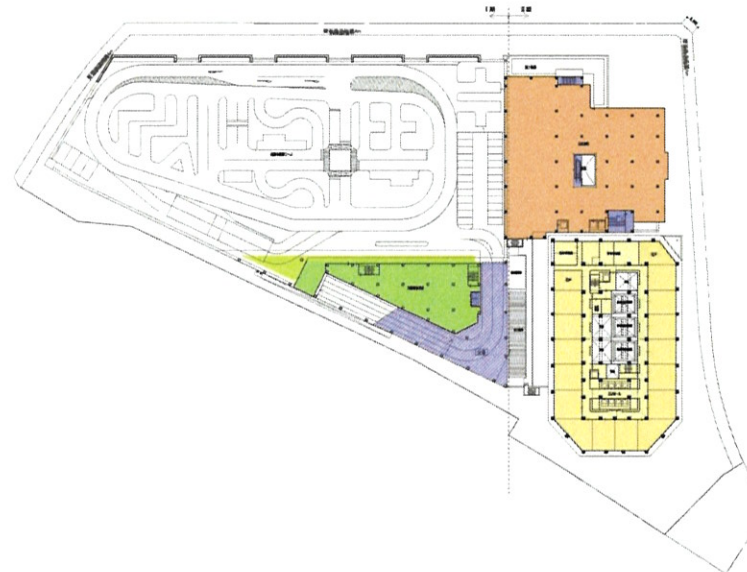
- : 公共 駐輪場
- : 公共 駐輪場(階段)

全体共用/施設共用

- : 全体共用
- : 施設共用①(商業・住商業・教習所・公益)
- : 駐車場・車路
- : 施設共用②(商業・教習所・公益)
- : 駐車場・車路
- : 施設共用③(商業・教習所)
- : EVS(容対外)
- : 施設共用④(商業・公益)
- : EVS(容対外)
- : 施設共用⑤(住・住商業)
- : EVS(容対外)



3階_平面図



4階_平面図

◆ 事業計画について <概要>

○ 施設建築物設計の概要

商業施設/住宅

- : 商業専有(商業区画)
- : 商業専有(通路・フェスティバルコア・バックヤード・WC・機械室)
- : EVS(容対外)
- : 商業共用(階段室等)
- : EVS(容対外)
- : 商業 駐車場・駐輪場
- : 床下げ範囲

自動車教習所

- : 教習所専有
- : EVS(容対外)
- : 教習所 駐車場・駐輪場

公益施設

- : 公益専有
- : EVS(容対外)
- : 公益 駐車場・駐輪場

住宅専有

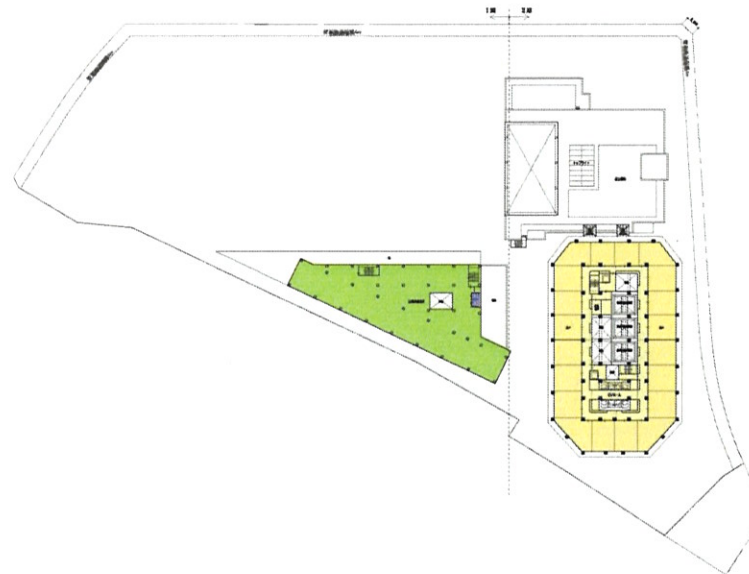
- : 住宅専有
- : 住宅共用
- : EVS(容対外)
- : 住宅 駐車場・車路・駐輪場
- : 住宅 タワーパーキング

公共駐輪場

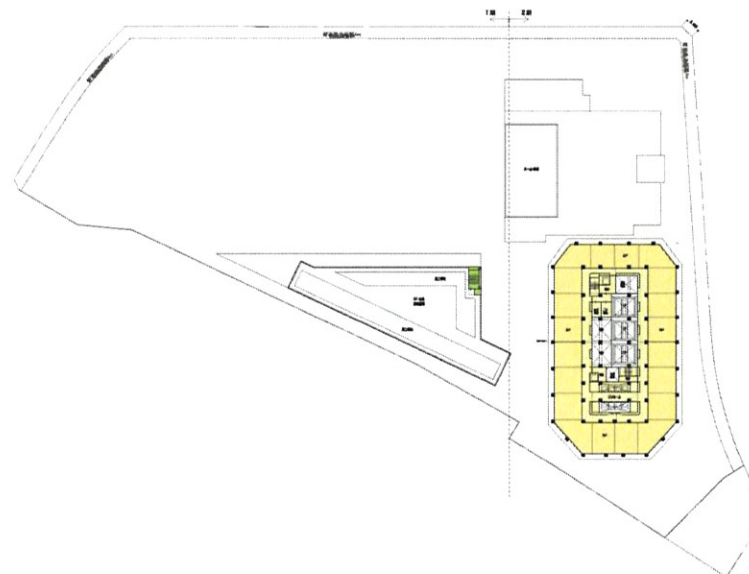
- : 公共 駐輪場
- : 公共 駐輪場(階段)

全体共用/施設共用

- : 全体共用
- : 施設共用①(商業・住商業・教習所・公益)
- : 駐車場・車路
- : 施設共用②(商業・教習所・公益)
- : 駐車場・車路
- : 施設共用③(商業・教習所)
- : EVS(容対外)
- : 施設共用④(商業・公益)
- : EVS(容対外)
- : 施設共用⑤(住・住商業)
- : EVS(容対外)



5階_平面図



6～40階_平面図

◆ 事業計画について <概要>

○ 公共施設設計の概要

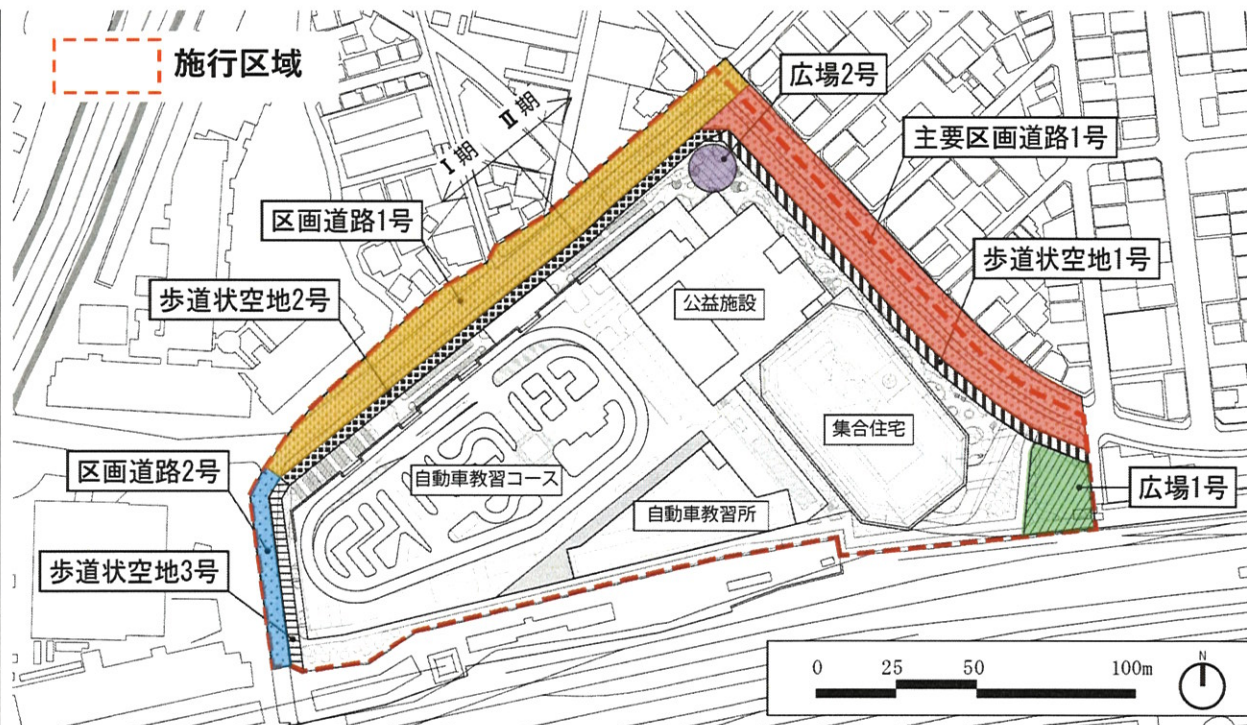
区画道路1号 歩道状空地2号

- ・ 当地区の北西側に位置する区画道路であり、一部歩道が未整備の道路である。
- ・ 本事業においては、歩道が未整備箇所の歩道を整備し、さらに歩道状空地（4m）を設けることで、歩行者の安全性・快適性を向上させる。

主要幹線道路1号（理科大学通り） 歩道状空地1号

- ・ 駅前広場から幹線道路に通じる道路で、交通量の多い道路である。
- ・ 本事業において、施行区域内にて現況2.25mの歩道を7.25mに暫定整備し、さらに歩道状空地（4m）を設けることで、歩行者の安全性・快適性を向上させる。

区 分	名 称	備 考
道路	主要区画道路1号 特別区道葛新400号	・ 一部拡幅 幅員11m [整備後：16m]
	区画道路1号 特別区道葛新358号	・ 一部拡幅 幅員7.2～14.7m [整備後：10.3～14.7m]
	区画道路2号 特別区道葛新265号	・ 一部拡幅 幅員6.0m [整備後：6.0～9.5m]
広 場	広場1号	・ 新設 約650㎡
	広場2号	・ 新設 約200㎡
その他の公共施設	歩道状空地1号	・ 新設 4.0m
	歩道状空地2号	・ 新設 4.0m
	歩道状空地3号	・ 新設 4.0m



区画道路2号 歩道状空地3号

- ・ 当地区の西側に位置する幅員6mの道路であり、一部拡幅整備（9.5m）し、さらに歩道状空地（4m）を設けることで、歩行者の安全性・快適性を向上させる。

広場1号（約650㎡）

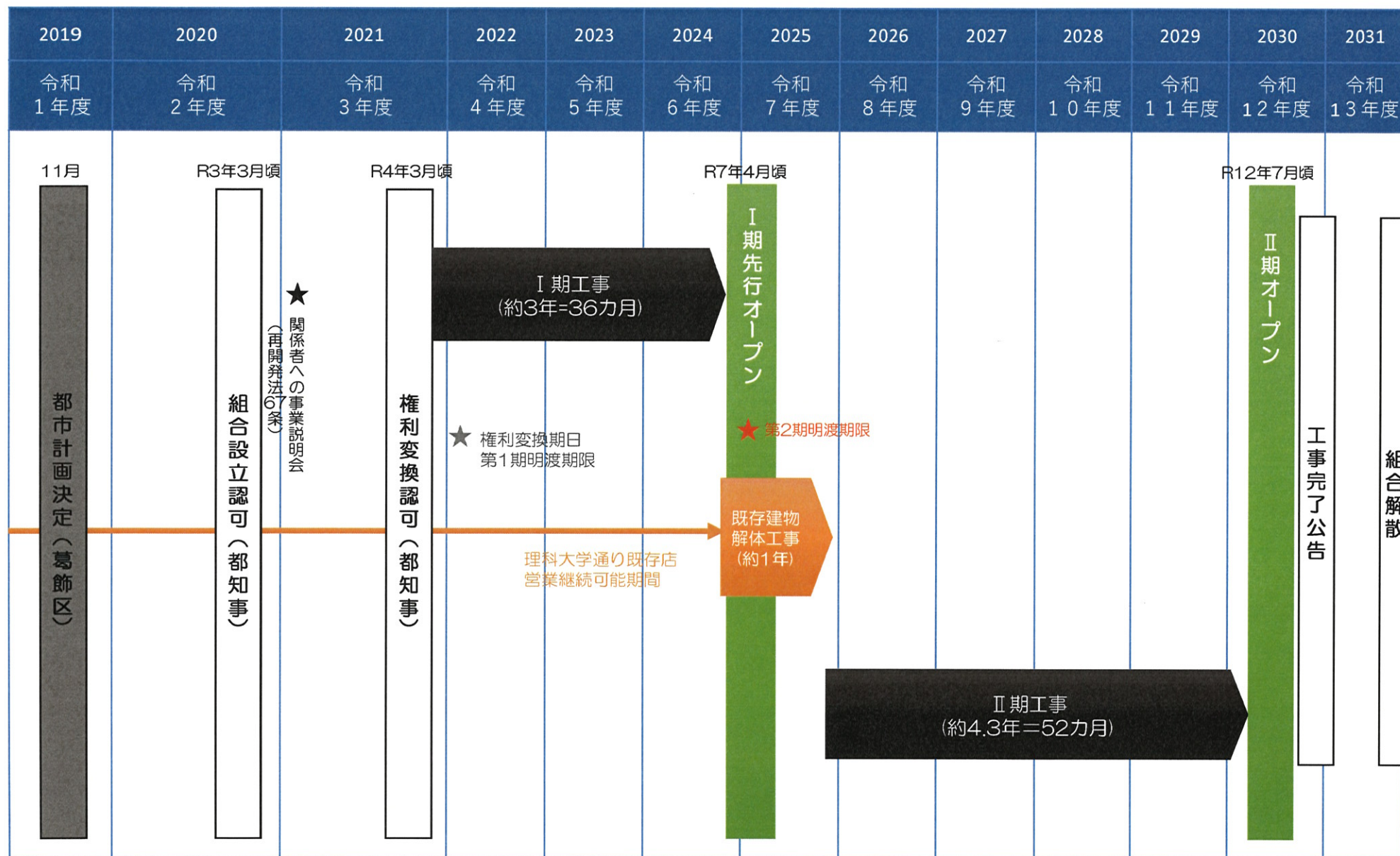
- ・ 駅からの本施設の導入部にあたる部分には、人々を招き入れる玄関としての広場を、公共施設として整備する。
- ・ イベント等にも活用できるものとし、施設の顔となるように計画する。

広場2号（約200㎡）

- ・ 低層住宅エリアと接する交差点部分にも広場を設け、地域密着型イベント等により、施設と地域、住宅街、理科大学とのつながりやまちの憩いの場として活用する。

◆ 事業計画について <概要>

- 事業施行期間：事業計画認可公告の日～令和14年3月
- 建築工事期間：令和4年4月～令和12年7月



◆ 事業計画について <概要>

○ 資金計画

アセス調査、測量、資産評価、補償調査、設計費等	項 目	金 額	割 合	項 目	金 額	割 合	補助対象支出に対する補助金 (国・区)
土壌汚染、解体費等	調査設計計画費	2,544	3.7%	補 助 金	18,632	26.8%	
工事期間中の補償費等	土 地 整 備 費	1,513	2.2%	公共施設管理負担金	1,501	2.2%	道路・広場整備に要する用地費 整備費等(区)
施設建築物・公共施設工事費、 電波障害工事費等	営 繕 費	0	0.0%	防災省エネ緊急補助金	437	0.6%	
コーディネート業務、法律、税 務、交通計画検討、建築確認等 手続き、管理運営計画等	補 償 費	4,483	6.6%	保 留 床 処 分 金	49,007	70.4%	防災性の高い建築物とすること に対する補助金(国)
	工 事 費	58,350	83.7%	そ の 他	0	0.0%	
	事 業 附 帯 費	1,260	1.5%				
	事 務 費	427	0.9%				
	そ の 他	1,000	1.4%				保留床を処分することで得られ る収入金(デベロッパー等)
事務局運営費用(家賃・水光熱等) 等	合 計	69,577	100.0%	合 計	69,577	100.0%	

(単位 百万円)

◇ 資金計画の確度と事業スケジュールの関係

