

船堀四丁目地区第一種市街地再開発事業
事業計画書

船堀四丁目地区市街地再開発組合

船堀四丁目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.....	2
(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.....	2
(1) 施行地区の概況	
(2) 事業の目的	
3. 施行地区.....	3
(1) 施行地区の位置	
(2) 施行地区の位置図	
(3) 施行地区の区域	
(4) 施行地区の区域図	
(5) 施行地区の面積	
4. 設計の概要.....	4
(1) 設計説明書	
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	
(2) 設計図	
1) 施設建築物の設計図	
2) 施設建築敷地の設計図	
3) 公共施設の設計図	
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
7. 添付書類.....	12

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

船堀四丁目地区

(2) 事業の名称

東京都市計画事業 船堀四丁目地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

船堀四丁目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

本地区は、江戸川区船堀四丁目に位置し、都営新宿線船堀駅に近接する交通の利便性が高い地区である。地区の南側には、総合区民ホール（タワーホール船堀）が立地しており江戸川区の文化の発信拠点となっている。また、江戸川区役所本庁舎が本地区に移転することが予定されていることから、本地区を含む船堀駅周辺は江戸川区都市マスタープラン（平成31年3月策定）において、「行政・防災の中心」として位置づけられている。

その一方で、本地区は駅から至近の距離にあるにもかかわらず、低未利用な土地が敷地面積の半数以上を占めており、土地の有効利用が図られていないことや、周辺地域を含む一帯が浸水想定区域に指定されていることから水害への対応が課題となっている。

このような状況を踏まえ、江戸川区では、令和5年3月に船堀駅前地区まちづくり基本構想及び船堀駅前地区高台まちづくり基本方針が策定され、新庁舎整備にあわせて都市機能の集積などによる船堀駅前の活性化や、水害時に備えた高台まちづくりの取り組みが掲げられている。

(2) 事業の目的

本地区は、市街地再開発事業により、江戸川区新庁舎の建設に併せて適正な高度利用や商業、業務、住宅等の多様な都市機能の集積により、日常的なにぎわいを創出するとともに、回遊性が高く、駅前にふさわしい拠点の形成を図る。

また、防災性の向上のため、隣接するタワーホール船堀を含めた防災活動拠点を形成すると共に、水害時にも利用できる歩行者デッキ等の公共施設を新たに整備していく。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は、江戸川区船堀四丁目に位置し、都営新宿線船堀駅に近接する約 2.6ha の地区である。

地区の西側には幹線街路補助第 140 号線（船堀街道）及び緑道広場（船堀グリーンロード）、北側に幹線街路放射第 31 号線（新大橋通り）に接している。

(2) 施行地区の位置図

添付書類（1）を参照

(3) 施行地区の区域

東京都江戸川区船堀四丁目

769 番 1、769 番 3、769 番 4、890 番 1、891 番、895 番 1、896 番 1、896 番 4、901 番 2、901 番 3、901 番 7、901 番 8、901 番 9、901 番 10、901 番 11、902 番、904 番 1、904 番 2、904 番 3、905 番 1、909 番、914 番、915 番

現況道路

769 番 2、890 番 2、895 番 3、896 番 3、897 番 3、900 番 3、901 番 4、901 番 5、901 番 6、910 番 3、910 番 4 の一部

無番

幹線街路補助第 140 号線（主要地方道 308 号千住小松川葛西沖線）の一部、

幹線街路放射第 31 号線（主要地方道 50 号東京市川線）の一部

特別区道 207-9008 号線の一部、特別区道 207-0310 号線の一部、

特別区道 207-0240 号線、特別区道 207-0320 号線の一部、特別区道 207-0360 号線の一部

(4) 施行地区の区域図

添付書類（2）を参照

(5) 施行地区の面積

約 2.6ha

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

本地区の特性や周辺市街地の整備状況を踏まえ、敷地の共同化や道路の付替え拡幅等による街区の再編を進め、土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることで、区内外からの交流やにぎわいをもたらす商業、業務、文化、子育て、住宅などの多様な都市機能が集積する複合市街地の形成を図る。

本地区内に二つの街区を設定し、街区Ⅰの庁舎棟には江戸川区役所本庁舎及び都税事務所、街区Ⅱの民間棟には住宅機能のほか、駅前にふさわしいにぎわいや利便性に資する商業機能を配置するとともに、業務機能（公益機能を含む）、子育て支援機能の導入を図る。また、災害対策機能の導入を図り、庁舎棟、民間棟と隣接するタワーホール船堀を含めた3施設により防災活動拠点を形成する。

景観形成にあたっては、船堀四丁目付近景観地区や船堀四丁目付近地区景観形成ガイドラインと整合した計画とし、周辺市街地との調和に配慮しつつ、地域の玄関口にふさわしい景観形成を図る。

公共施設では、幹線街路補助第140号線（船堀街道）沿いに歩行者デッキを整備し、船堀駅前広場からタワーホール船堀、民間棟、庁舎棟を最大浸水深以上の高さで繋ぐことにより、日常的な歩行者ネットワークの形成に加えて、水害時にも利用可能な動線を確保する。また、緑道広場は、豊かなみどりを創出し、歩行者デッキの整備と合わせ、施設建築物と調和したみどりのネットワークを形成する。

2) 施設建築物の設計の概要

(イ) 設計方針

<街区Ⅰ：庁舎棟>

街区Ⅰに計画する庁舎棟については、行政サービスや防災・災害対策拠点となる江戸川区役所本庁舎及び都税事務所を以下のとおり計画する。

- ①低層部 緑道広場やコミュニティ広場と一体的につながるアトリウム空間（協働・交流ゾーン）を配置し、多目的に利用でき、区民の協働・交流の拠点となる場を提供する。また、区民の利用頻度が高い窓口・相談機能を配置する。
- ②高層部 合理性の高いセンターコアの基準階形式とし、主に執務室を配置する。また、水害時にも防災拠点としての機能を確保するため、機械設備関連諸室は免震層上部（5階以上）に配置する。

- ③その他 大規模水害に備えて、防災倉庫などの災害対応施設を庁舎内に配置するほか、非浸水オープンスペースなどの特定避難支援施設を屋外に配置する。

<街区Ⅱ：民間棟>

街区Ⅱに計画する民間棟については、駅前にふさわしい都市機能を集積させるとともに、災害対策支援機能を設けた複合施設を以下のとおり計画する。

- ①低層部 駅からの主動線となる緑道広場に面してにぎわいづくりに資する商業施設や業務施設（公益施設を含む）、子育て支援機能として保育所を配置する。
- また、敷地東側及び南側には、板状型住宅を計画する。
- その他、水害時に対応するため、住宅の居室、電気設備室、防災備蓄倉庫は最大浸水深以上となる2階に配置する。さらに、商業施設の一部、業務施設及び保育所は、高台まちづくりに資する特定避難支援施設として、一時退避スペースを確保する。
- ②高層部 高層部には住宅を配置し、駅に近接する利便性の高い都市型住宅を確保する。
- ③その他 大規模水害の際、一時待避スペースや非浸水オープンスペースとして有効に機能する特定避難支援施設を屋内外に配置する。

(ロ) 建ぺい率及び容積率など

	建築敷地面積	建築面積	延べ面積（注） （容積対象延面積）	建ぺい率	容積率
街区Ⅰ 庁舎棟	約 9,620 m ²	約 7,500 m ²	約 61,330 m ² (約 48,090 m ²)	約 78%	約 500%
街区Ⅱ 民間棟	約 7,300 m ²	約 5,530 m ²	約 58,500 m ² (約 43,800 m ²)	約 76%	約 600%

(注) 駐車場面積・付帯施設面積を含む。

(ハ) 各階床面積など

<街区Ⅰ：庁舎棟>

階	本棟		駐車場棟		備考
	用途	床面積	用途	床面積	
PH	塔屋	約 70 m ²	—	—	構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄骨造 規模：地下なし 地上 21 階 塔屋 1 階 高さ：約 99m その他施設 (1) 駐車場：約 210 台 (2) バイク駐車場：約 50 台 (3) 駐輪場：約 600 台
21	議会、機械室	約 1,810 m ²	—	—	
20	議会	約 2,080 m ²	—	—	
19	議会	約 2,080 m ²	—	—	
18	執務室	約 2,080 m ²	—	—	
17	執務室	約 2,080 m ²	—	—	
16	執務室	約 2,080 m ²	—	—	
15	執務室	約 2,080 m ²	—	—	
14	執務室	約 2,080 m ²	—	—	
13	執務室	約 2,080 m ²	—	—	
12	執務室	約 2,080 m ²	—	—	
11	執務室	約 2,080 m ²	—	—	
10	執務室	約 2,080 m ²	—	—	
9	執務室	約 2,080 m ²	—	—	
8	執務室	約 2,080 m ²	—	—	
7	執務室	約 2,080 m ²	—	—	
6	機械室、書庫	約 1,710 m ²	—	—	
5	機械室等	約 2,120 m ²	駐車場	約 750 m ²	
4	執務室(窓口)等	約 3,800 m ²	駐車場	約 2,210 m ²	
3	執務室(窓口)等	約 3,580 m ²	駐車場	約 2,210 m ²	
2	執務室(窓口)等	約 4,330 m ²	駐車場	約 2,210 m ²	
M2	駐輪場	約 590 m ²	—	—	
1	多目的スペース 駐輪場等	約 4,410 m ²	駐車場	約 2,410 m ²	
計		約 51,540 m ²		約 9,790 m ²	

<街区Ⅱ：民間棟>

階	民間棟		備考
	用途	床面積	
R	機械室	約 100 m ²	構造：鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造 規模：地下1階 地上26階 高さ：約99m その他施設 (1) 駐車場 住宅：約140台 非住宅：約35台 (2) バイク駐車場 住宅：約25台 非住宅：約20台 (3) 駐輪場 住宅：約820台 非住宅：約330台
26	住宅	約 1,420 m ²	
25	住宅	約 1,420 m ²	
24	住宅	約 1,420 m ²	
23	住宅	約 1,420 m ²	
22	住宅	約 1,420 m ²	
21	住宅	約 1,420 m ²	
20	住宅	約 1,420 m ²	
19	住宅	約 1,420 m ²	
18	住宅	約 1,420 m ²	
17	住宅	約 1,420 m ²	
16	住宅	約 1,420 m ²	
15	住宅	約 1,420 m ²	
14	住宅	約 1,420 m ²	
13	住宅	約 1,420 m ²	
12	住宅	約 1,420 m ²	
11	住宅	約 1,420 m ²	
10	住宅	約 1,420 m ²	
9	住宅	約 1,420 m ²	
8	住宅	約 2,420 m ²	
7	住宅	約 2,420 m ²	
6	住宅	約 2,420 m ²	
5	住宅、業務（公益施設）等	約 3,420 m ²	
4	住宅、業務（公益施設）等	約 3,670 m ²	
3	住宅、商業、保育所等	約 4,200 m ²	
2	住宅、商業等	約 4,660 m ²	
1	商業、住宅エントランス、駐輪場、 駐車場等	約 8,250 m ²	
B1	駐輪場	約 1,380 m ²	
計		約 58,500 m ²	

3) 施設建築敷地の設計の概要

(イ) 設計方針

船堀街道沿いのみどり豊かな緑道広場に面して、にぎわいの中心となる交流広場を2敷地に跨って計画する。

船堀四丁目地区高度利用地区、船堀駅周辺第三地区地区計画における壁面の位置の制限及び、地区計画により位置付けられた地区施設により、緑道広場や歩道と一体的な歩行者空間を確保する。

2敷地の境界となる街区の中央には、歩行者専用通路を設け、回遊性の高い歩行者ネットワークを形成する。

(ロ) 広場、空地等

名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
交流広場	—	—	約 580 ㎡	新設
広場 1 号	4.0m	—	約 270 ㎡	新設
広場 2 号	4.0m	—	約 195 ㎡	新設
歩行者専用通路	4.0m	約 90m	—	新設
歩道状空地 1 号	1.0m	約 100m	—	新設
歩道状空地 2 号	2.0m	約 85m	—	新設
歩道状空地 3 号	2.0m	約 75m	—	新設
歩道状空地 4 号	4.0m	約 105m	—	新設

①交流広場

- ・地域の交流の核となるような官民一体による土地利用を図るため、街区Ⅰと街区Ⅱに跨るようして交流広場を配置する。
- ・主動線となる緑道広場と一体的な利用が出来るように整備する。

②広場 1 号

- ・街区Ⅰの緑道広場沿いに、憩いと交流の場となる広場を整備する。

③広場 2 号

- ・街区Ⅱの緑道広場沿いに、憩いと交流の場となる広場を整備する。

④歩行者専用通路

- ・大街区化に伴う東西の歩行者動線を確保するため、街区Ⅰと街区Ⅱの敷地境界に歩行者専用通路を整備する。

⑤歩道状空地 1 号

- ・幹線街路補助第 140 号線及び付属街路の歩行者空間を補完し、歩行者の安全性や利便性の向上に寄与する歩道状空地を整備する。

⑥歩道状空地 2 号

- ・区画道路 3 号の歩行者空間を補完し、歩行者の安全性や利便性の向上に寄与する歩道状空地を整備する。

⑦歩道状空地 3 号

- ・区画道路 3 号の歩行者空間を補完し、歩行者の安全性や利便性の向上に寄与する歩道状空地を整備する。

⑧歩道状空地 4 号

- ・区画道路 1 号の歩行者空間を補完し、歩行者の安全性や利便性の向上に寄与する歩道状空地を整備する。

4) 公共施設の設計の概要

(イ) 設計方針

街区の再編による、緑道広場、区画道路1号及び区画道路3号の拡幅整備を行うとともに、付属街路の新設を行い、安全で快適な歩行者空間を確保する。

また、緑道広場上部の最大浸水深以上の高さに、庁舎棟、民間棟などを接続する歩行者デッキを整備し、日常的には賑わいを生む回遊動線となり、大規模水害時には建物間を相互に移動が可能となる計画する。

(ロ) 公共施設調書

種別	名称	幅員	延長	面積	備考
幹線街路	幹線街路補助第140号線	9.0m [18.0m]	約155m	—	整備済み
	幹線街路放射第31号線	12.5m [25.0m]	約145m	—	整備済み
区画道路	緑道広場	13.2m	約160m	—	拡幅整備
	歩行者デッキ	3.0m~3.5m	約120m	—	新設
	付属街路	3.0m	約110m	—	新設
	区画道路1号	12.5m	約125m	—	拡幅整備
	区画道路3号	10.5m	約175m	—	拡幅整備

[]内は全幅員

(ハ) 電線類の地中化

緑道広場（特別区道207-9008号線）、区画道路1号及び区画道路3号の電線類の地中化を行うことにより、安全な交通の確保及び良好な景観の形成を図る。なお、幹線街路補助第140号線の電線類地中化は完了している。

(2) 設計図

1) 施設建築物の設計図

添付書類 (3) 参照

2) 施設建築敷地の設計図

添付書類 (4) 参照

3) 公共施設の設計図

添付書類 (5) 参照

5. 事業施行期間

(1) 事業施行期間 (予定)

自 組合設立認可の公告の日

至 令和 14 年 3 月末日

(2) 建築工事期間 (予定)

着工 令和 9 年 4 月

竣工 令和 13 年 1 月

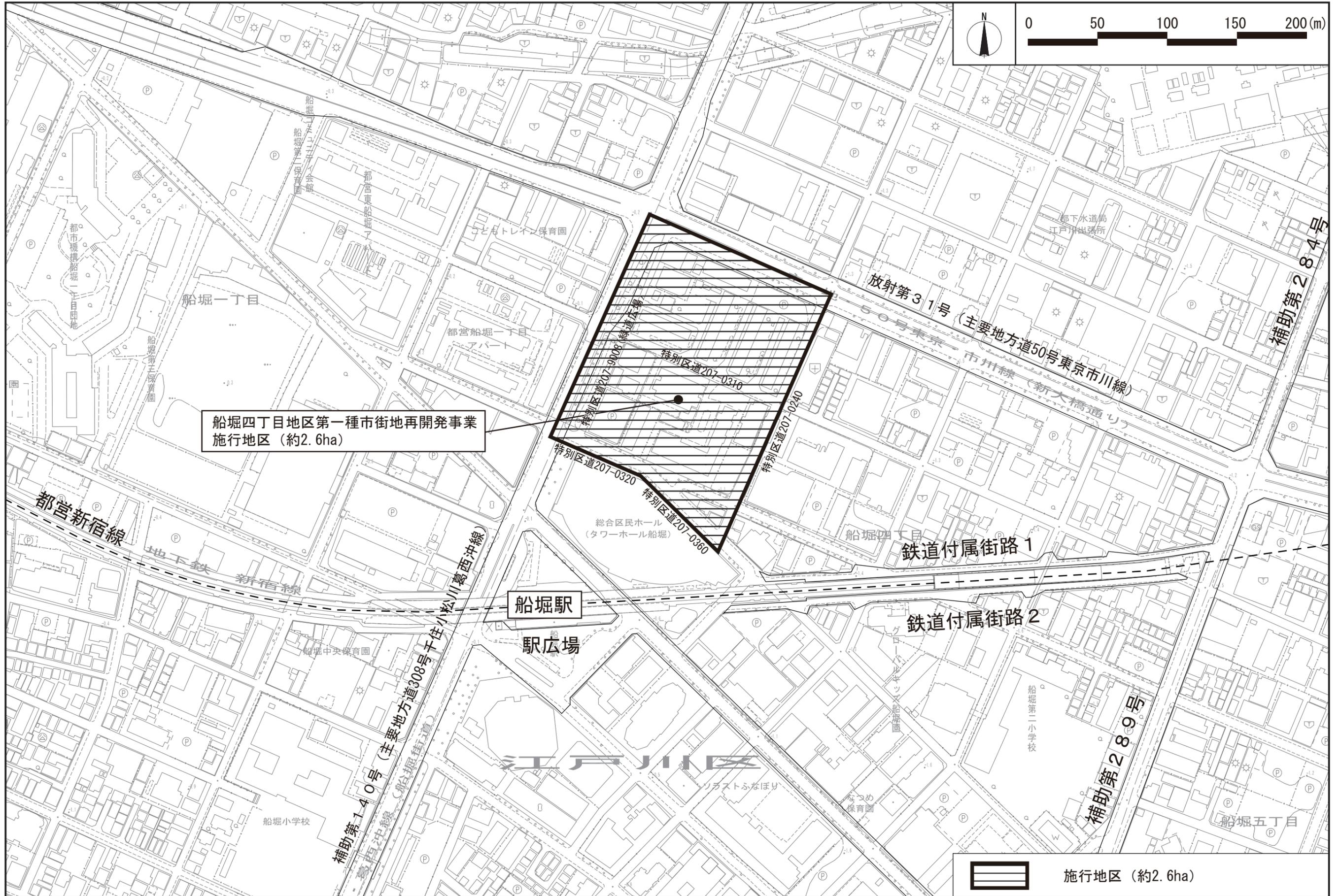
6. 資金計画

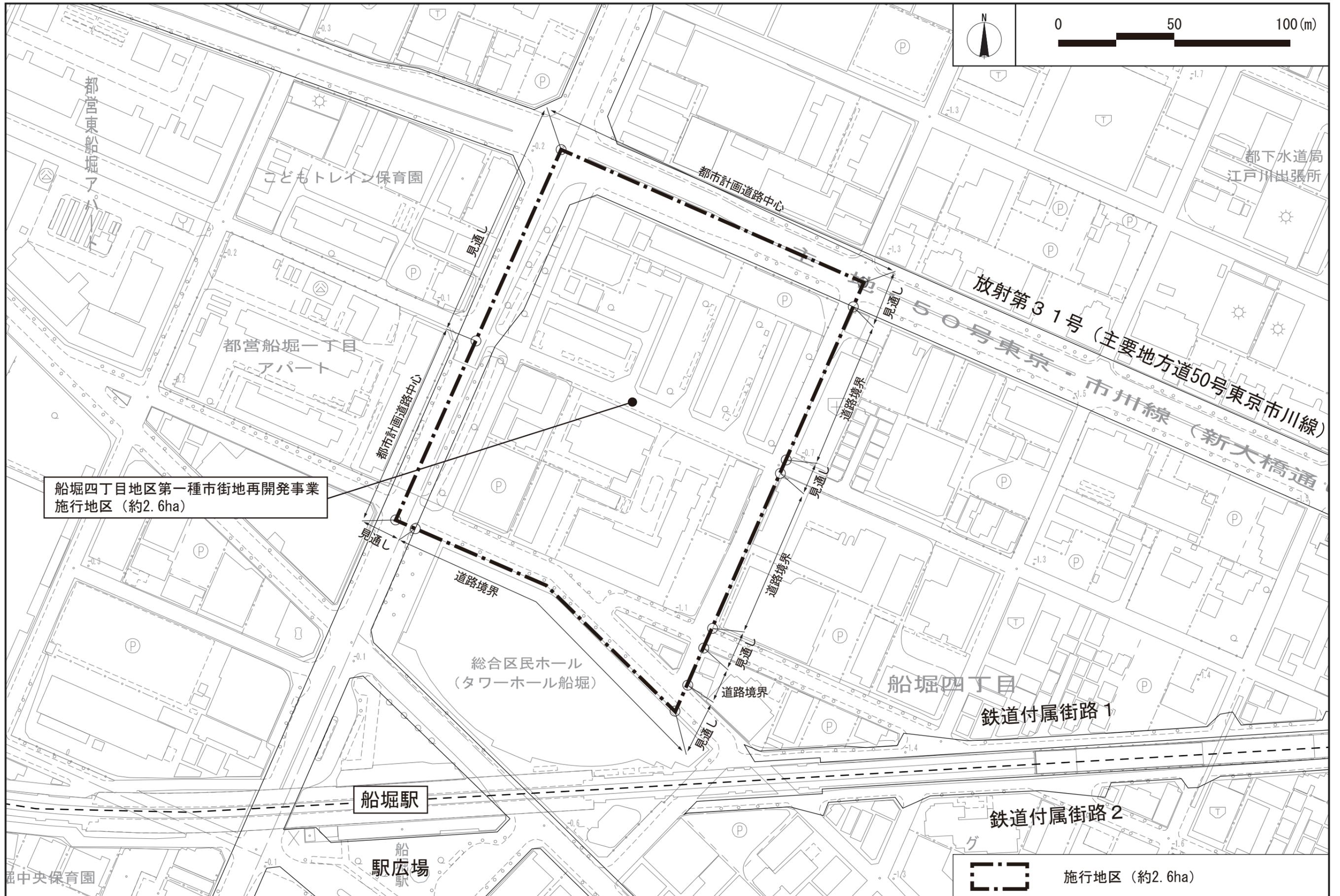
(単位：百万円)

収 入 金	補助金	14,512	支 出 金	調査設計計画費	4,766
	公共施設管理者負担金	21		土地整備費	3,284
	参加組合員負担金	26,146		補償費	4,494
	保留床処分金	73,781		工事費	97,957
	その他	96		事務費	1,315
				借入金利子	1,622
				その他	1,118
	合 計	114,556		合 計	114,556

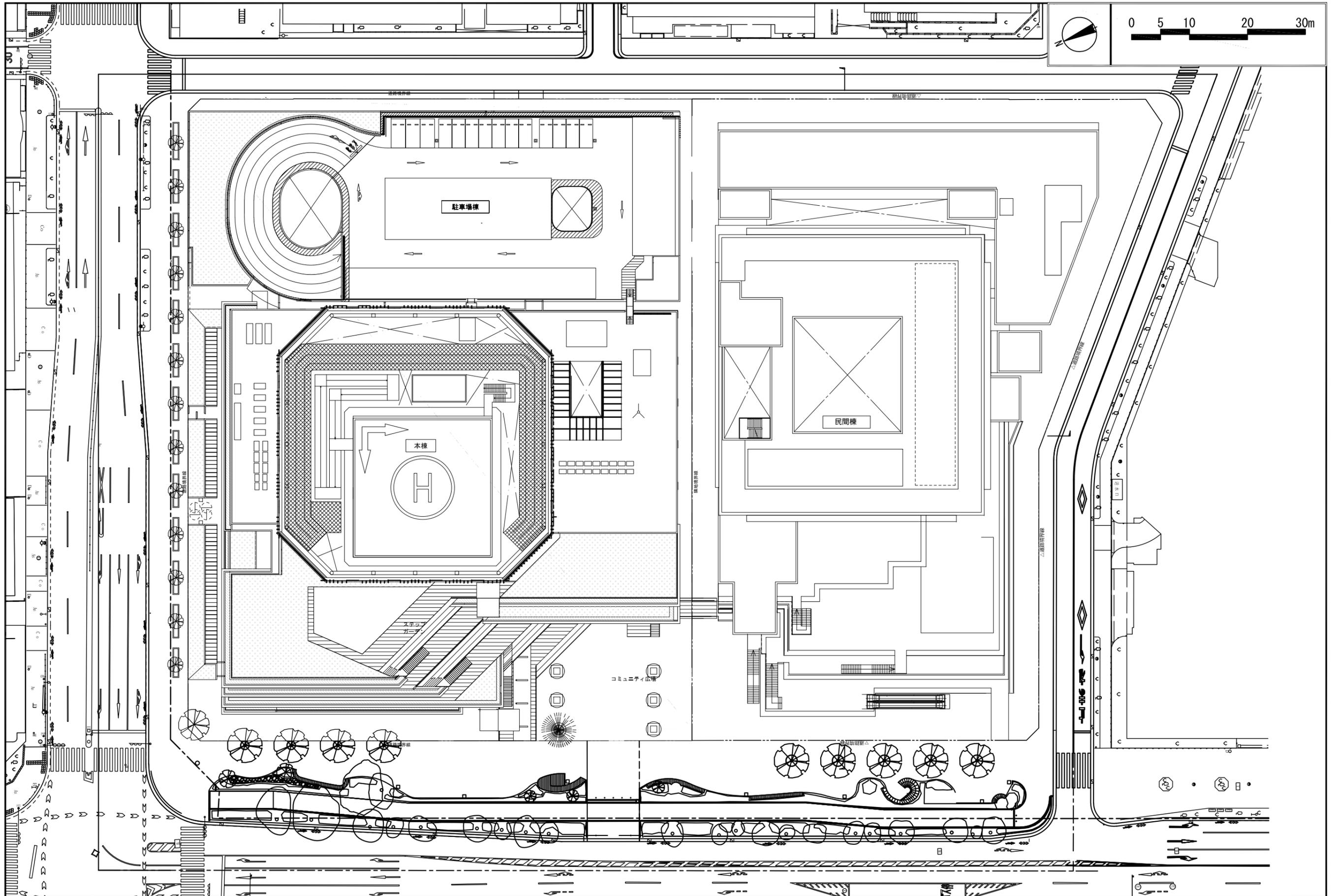
7. 添付書類

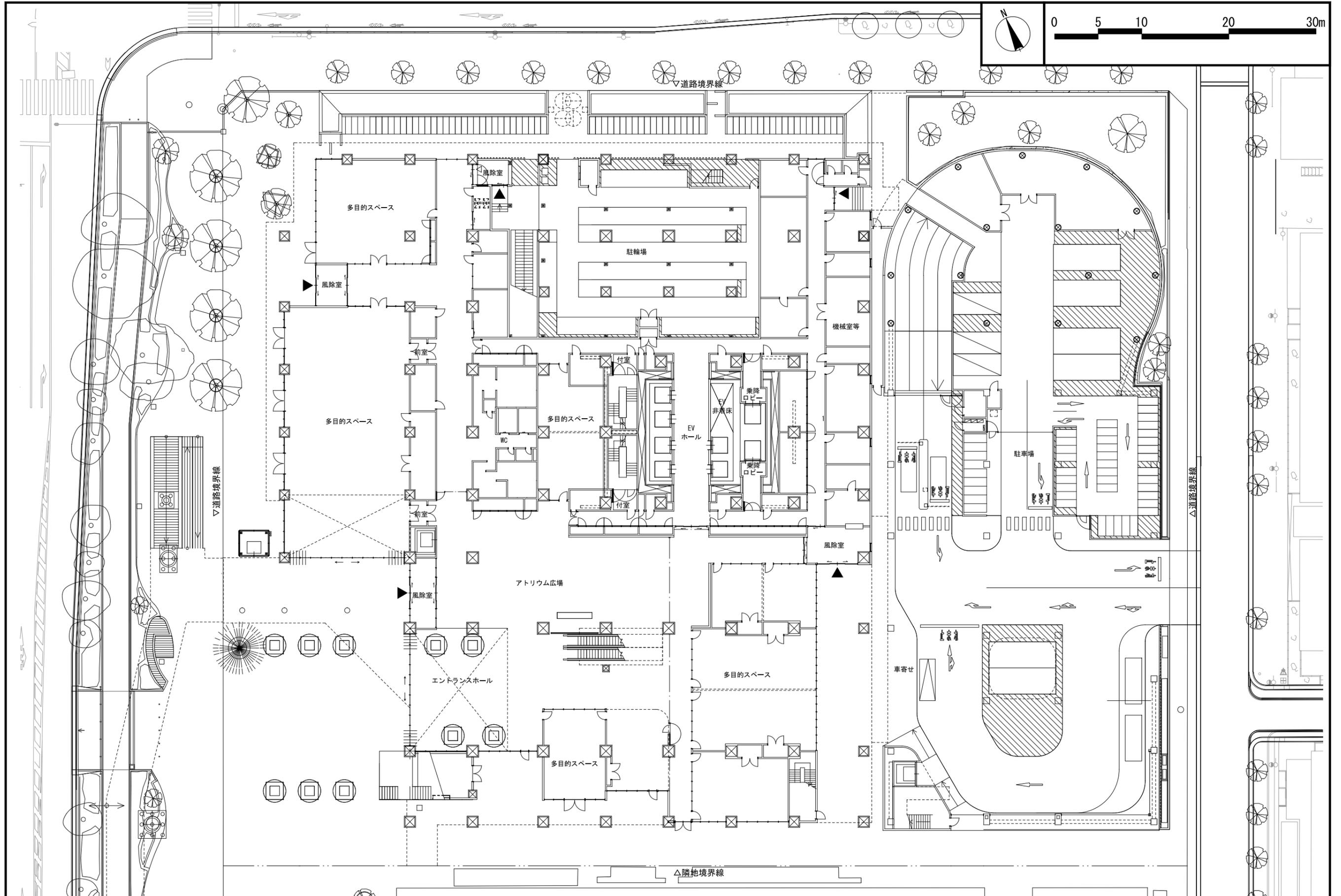
	図面の種類		備考
添付書類（１）	施行地区の位置図	施行地区位置図	
添付書類（２）	施行地区の区域図	施行地区区域図	
添付書類（３）	施設建築物の設計図	平面図（配置、各階、基準階） 断面図（２面）	
添付書類（４）	施設建築敷地の設計図	平面図	
添付書類（５）	公共施設の設計図	平面図（配置） 断面図（縦断面図、横断面図）	

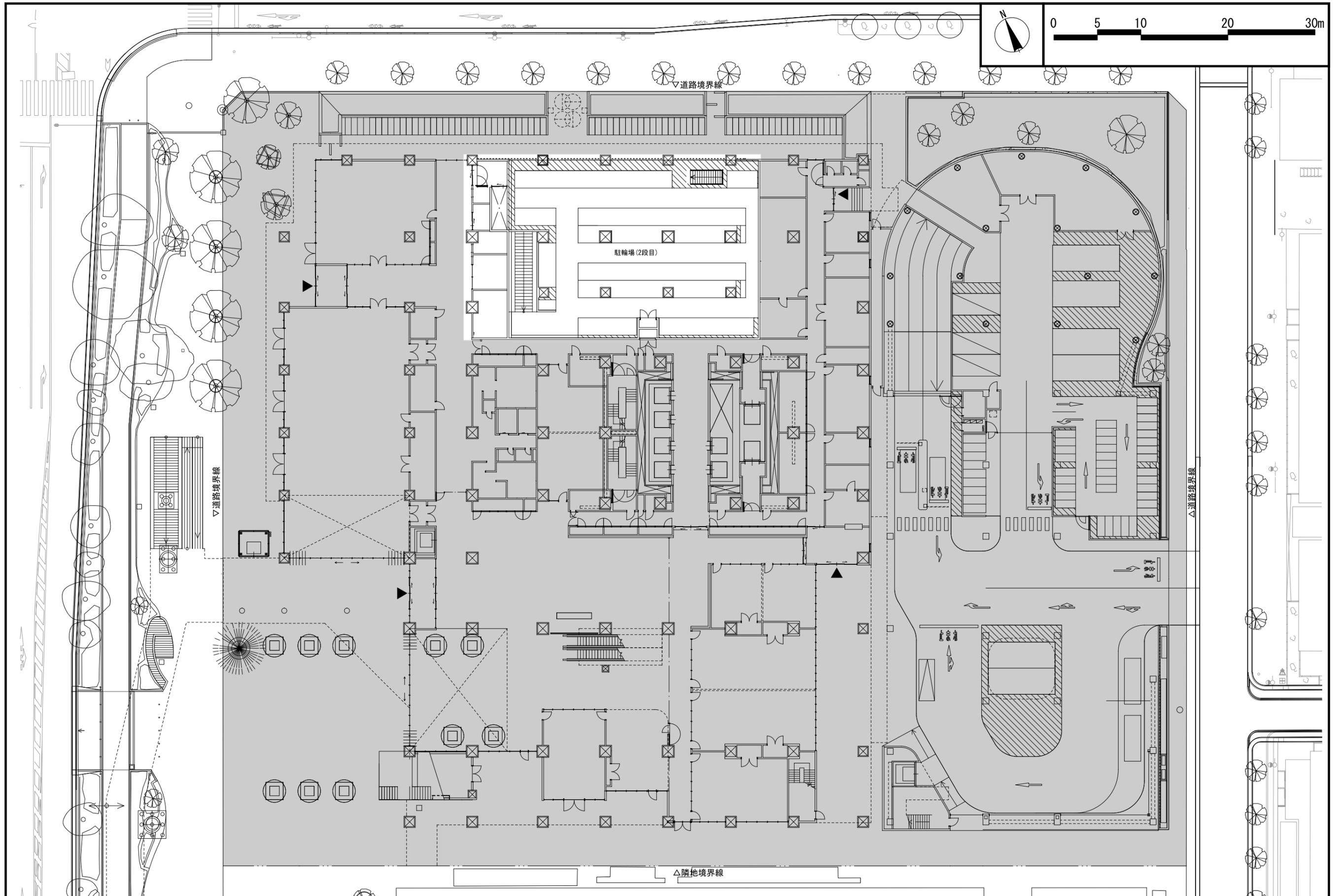


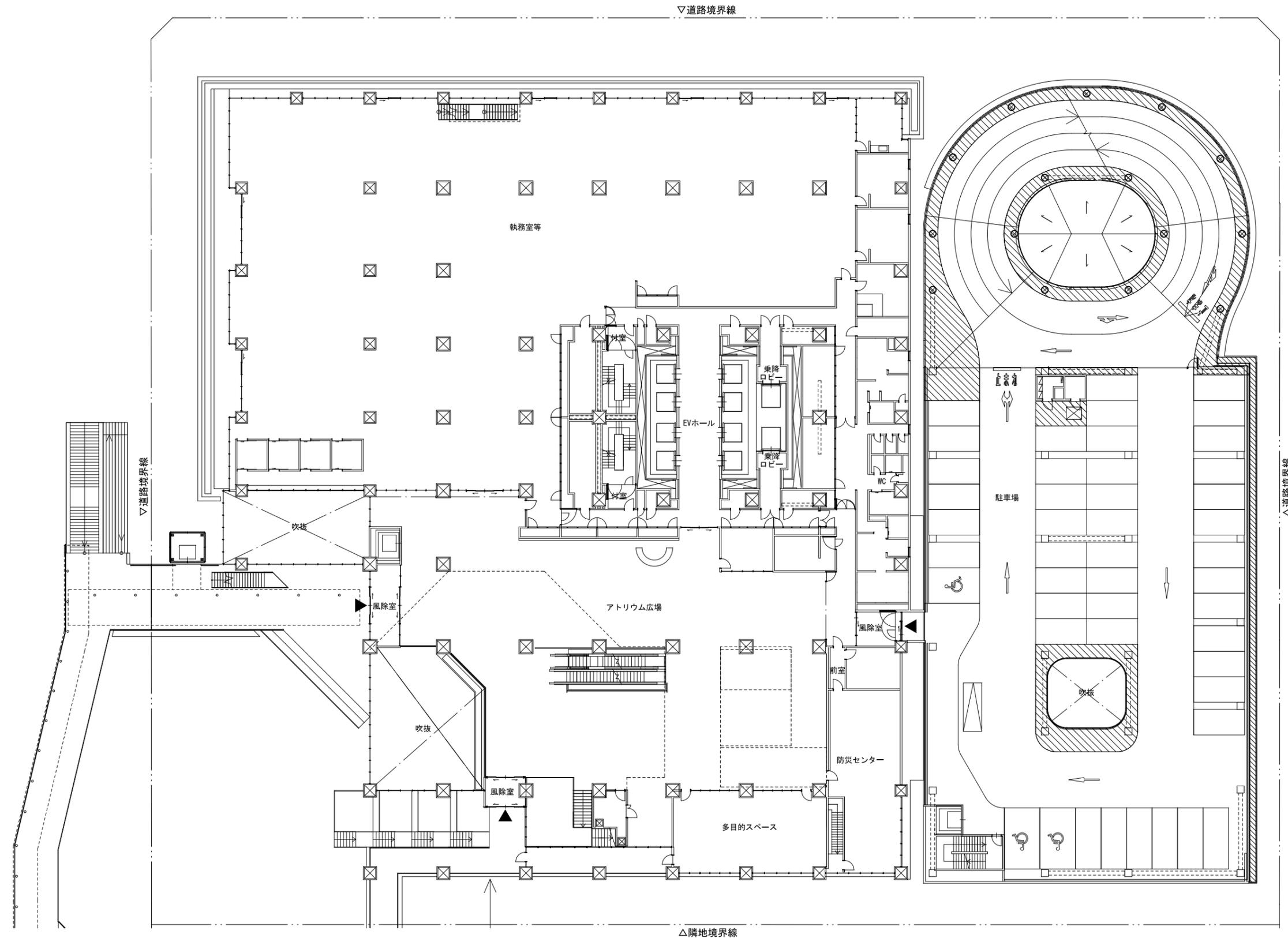
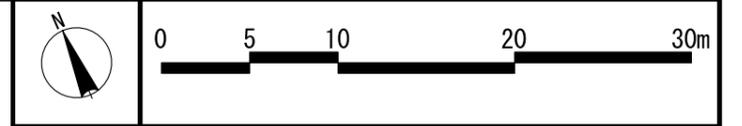


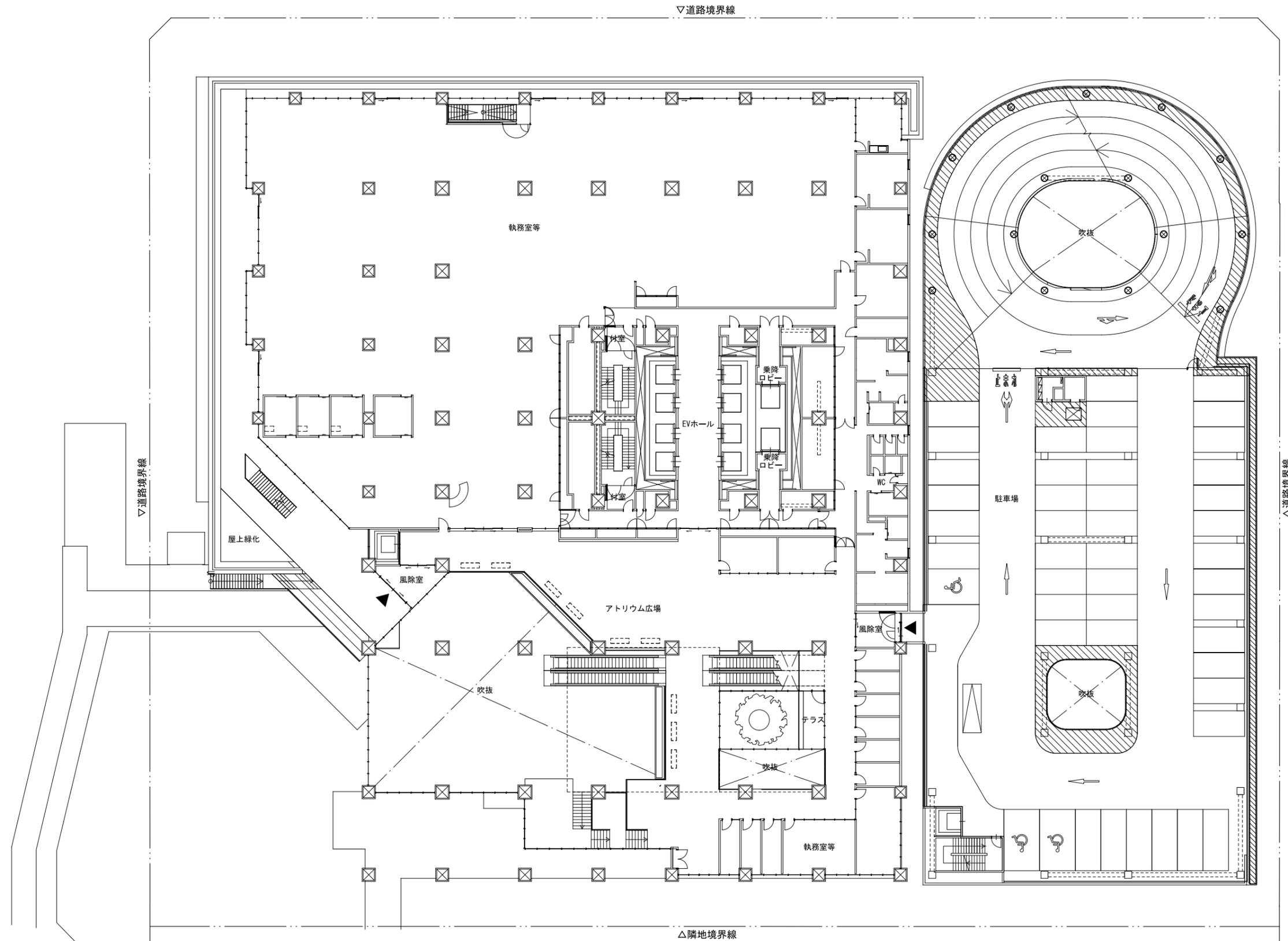
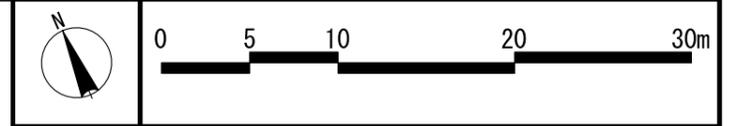


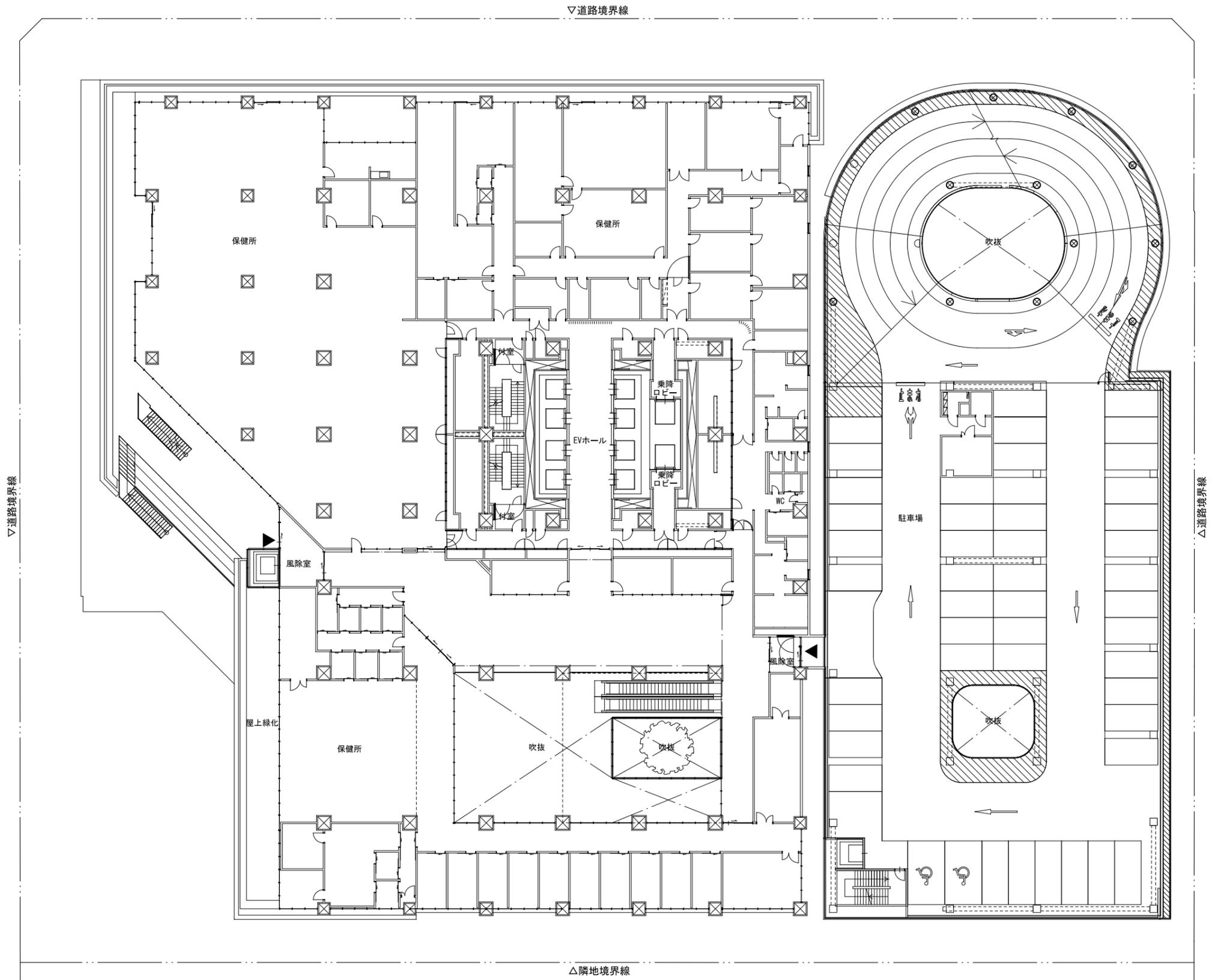
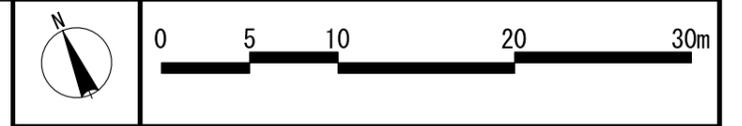


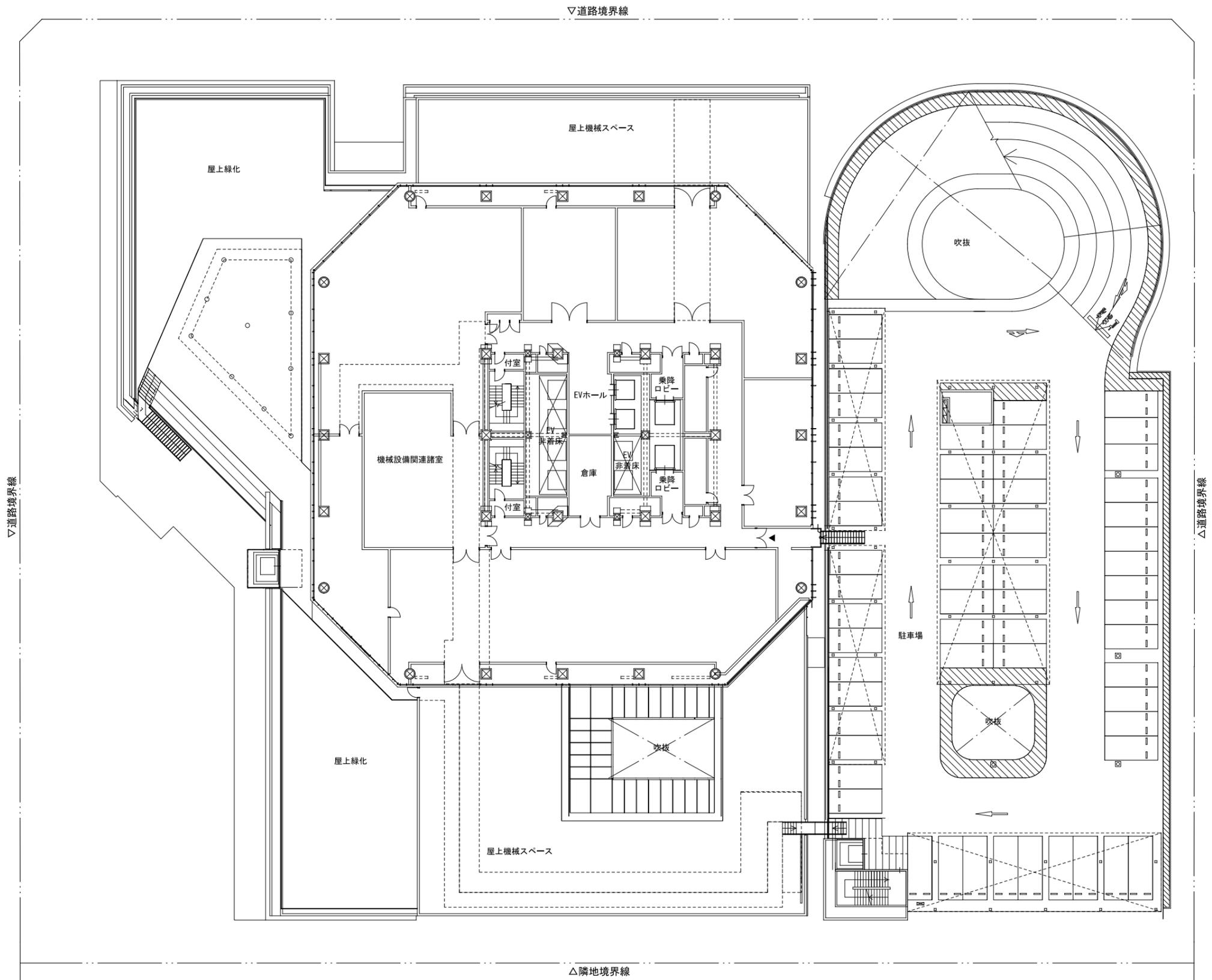
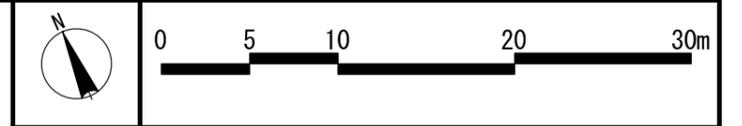


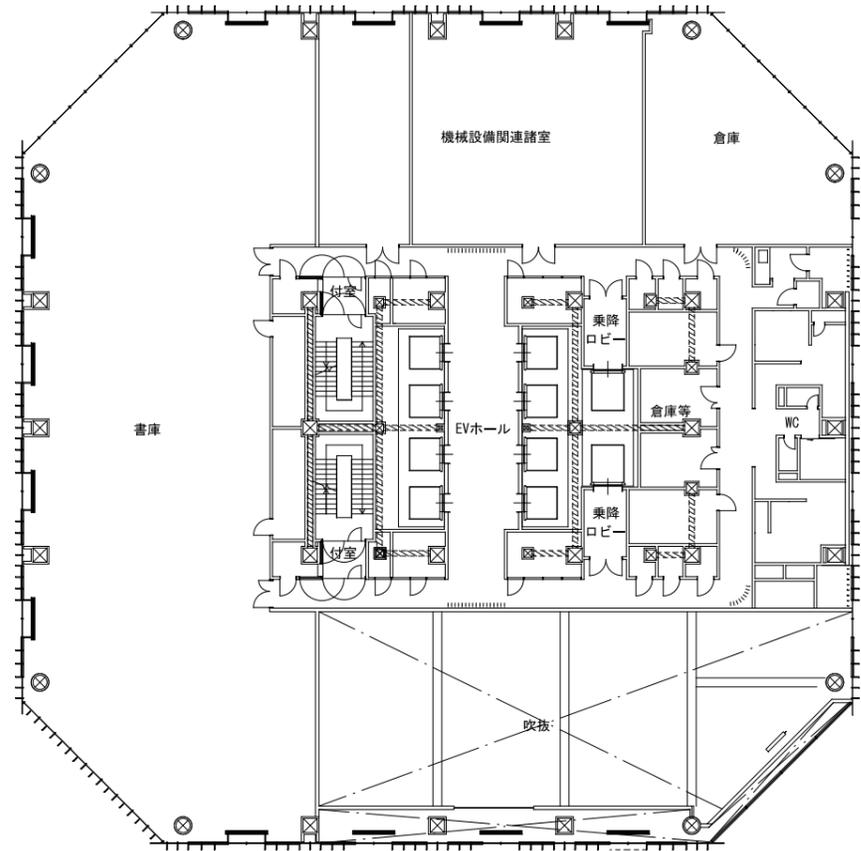
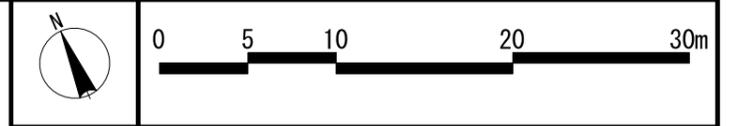




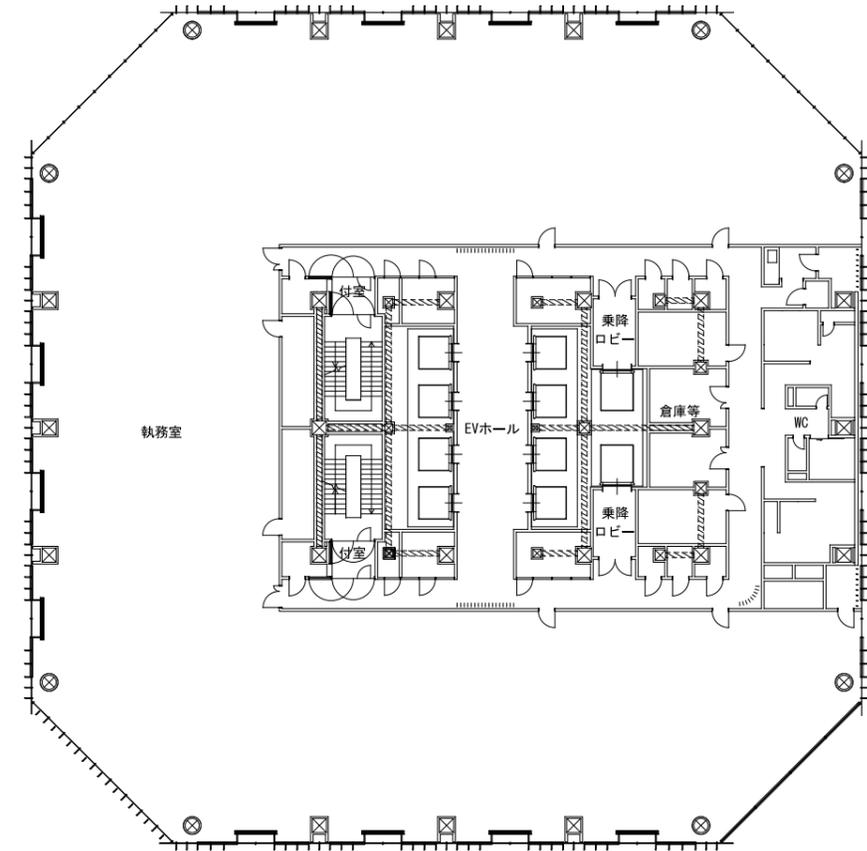




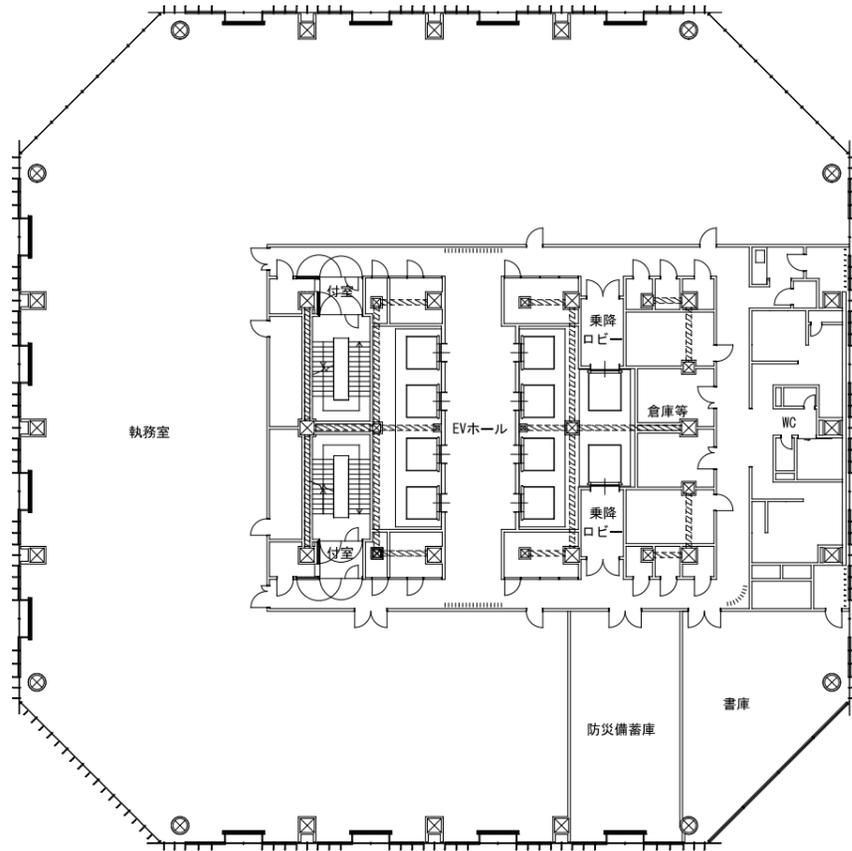
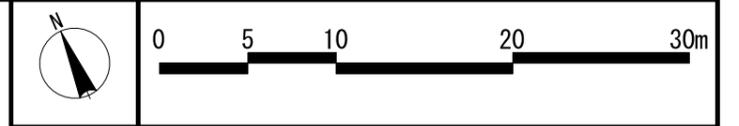




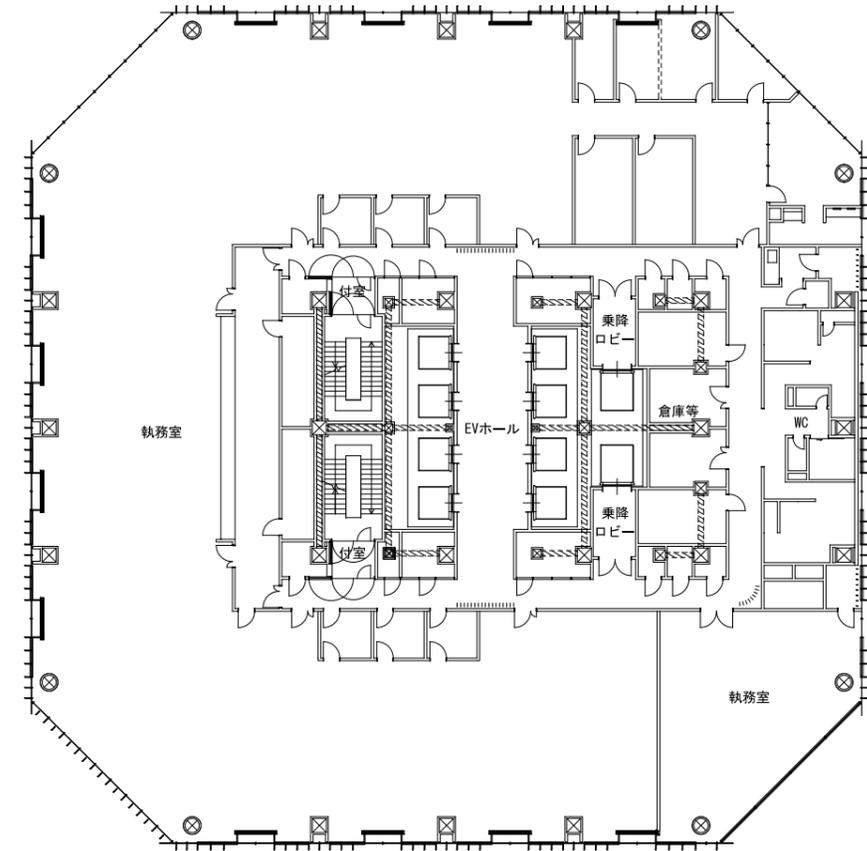
6階平面図



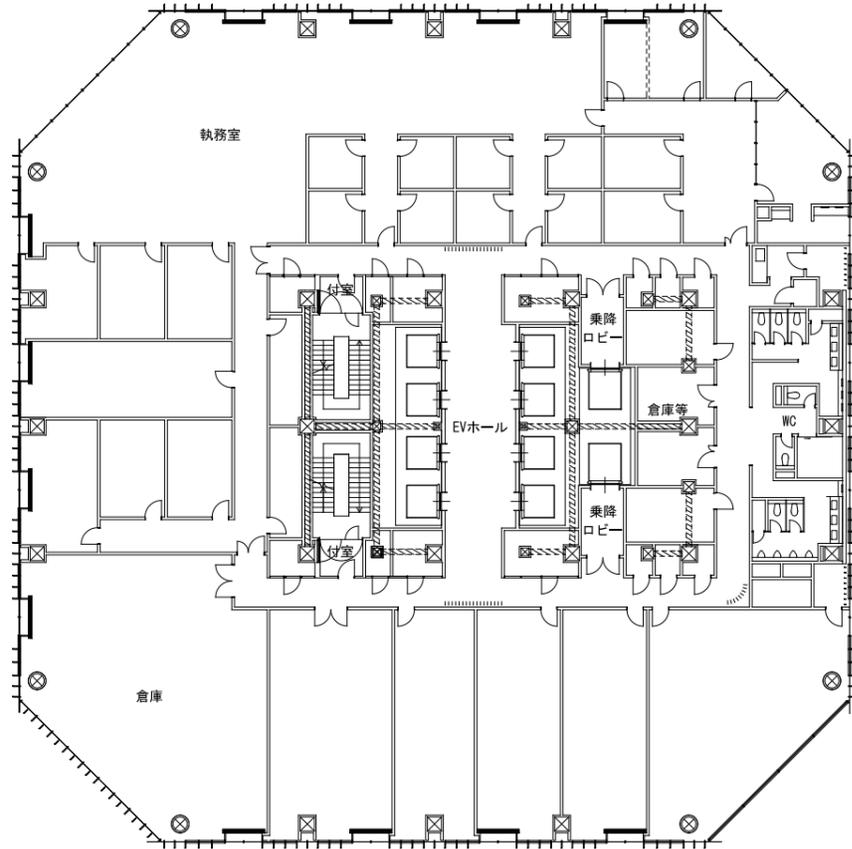
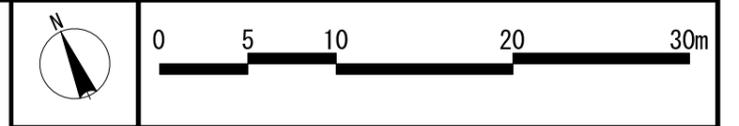
7階平面図



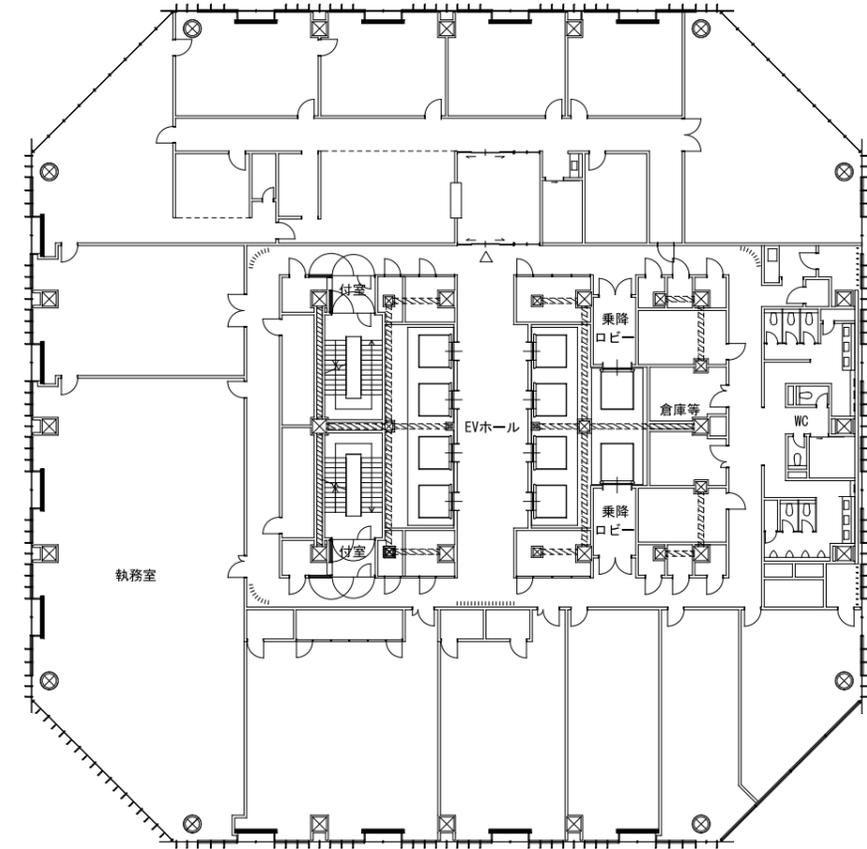
8階平面図



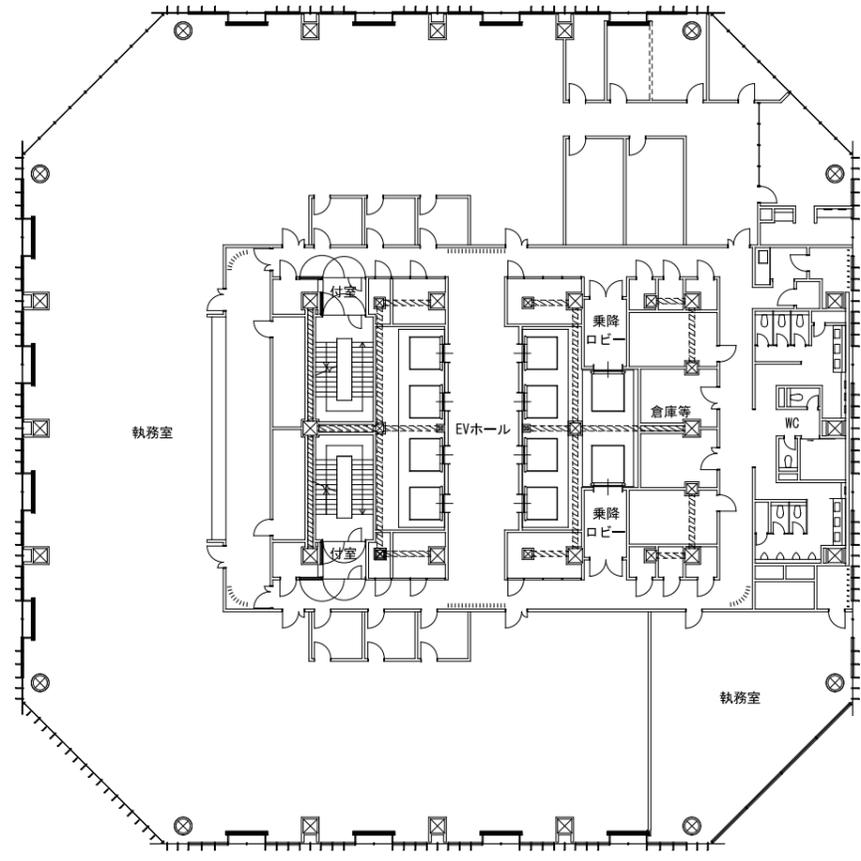
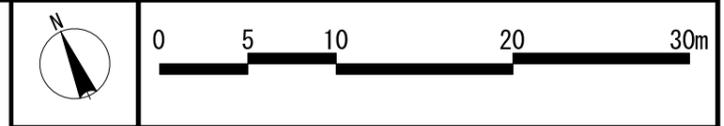
9階平面図



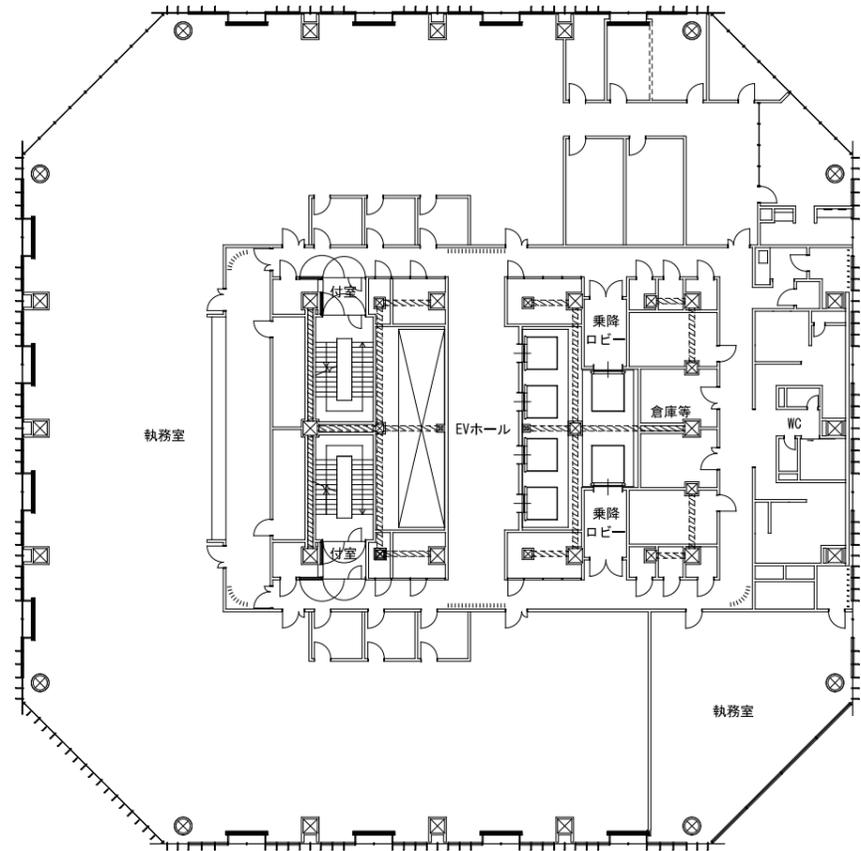
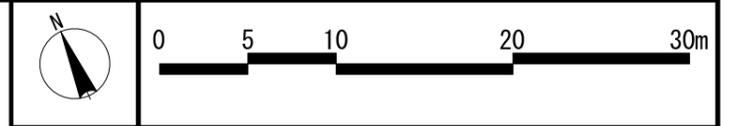
10階平面図



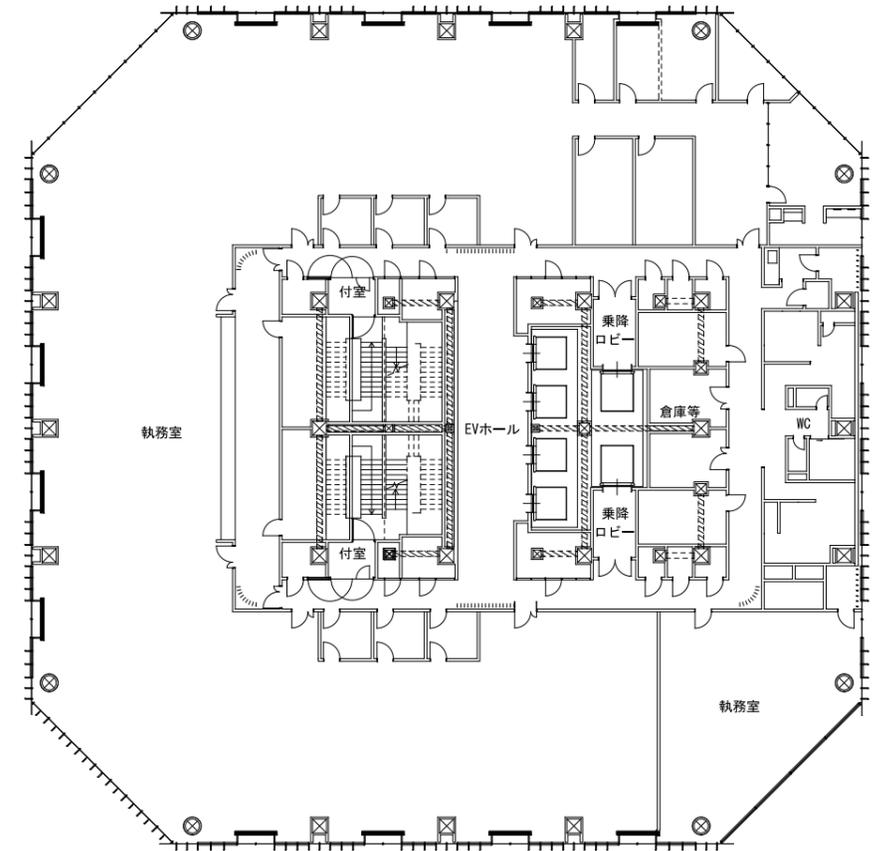
11階平面図



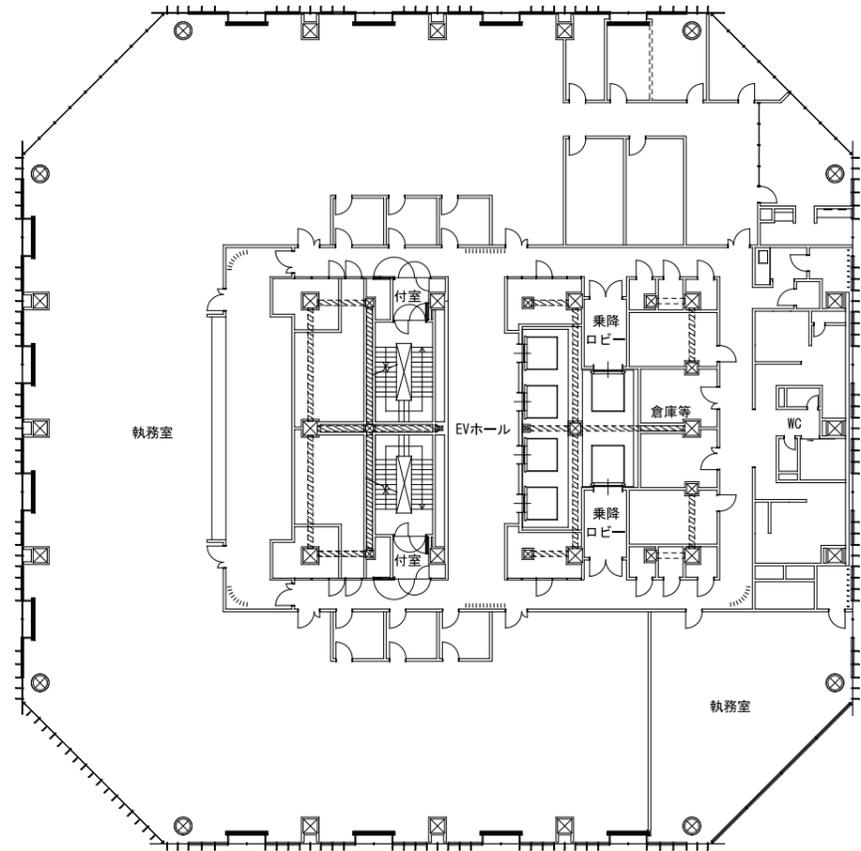
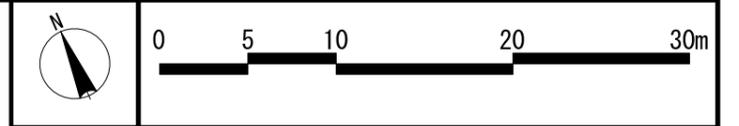
12-14階平面図



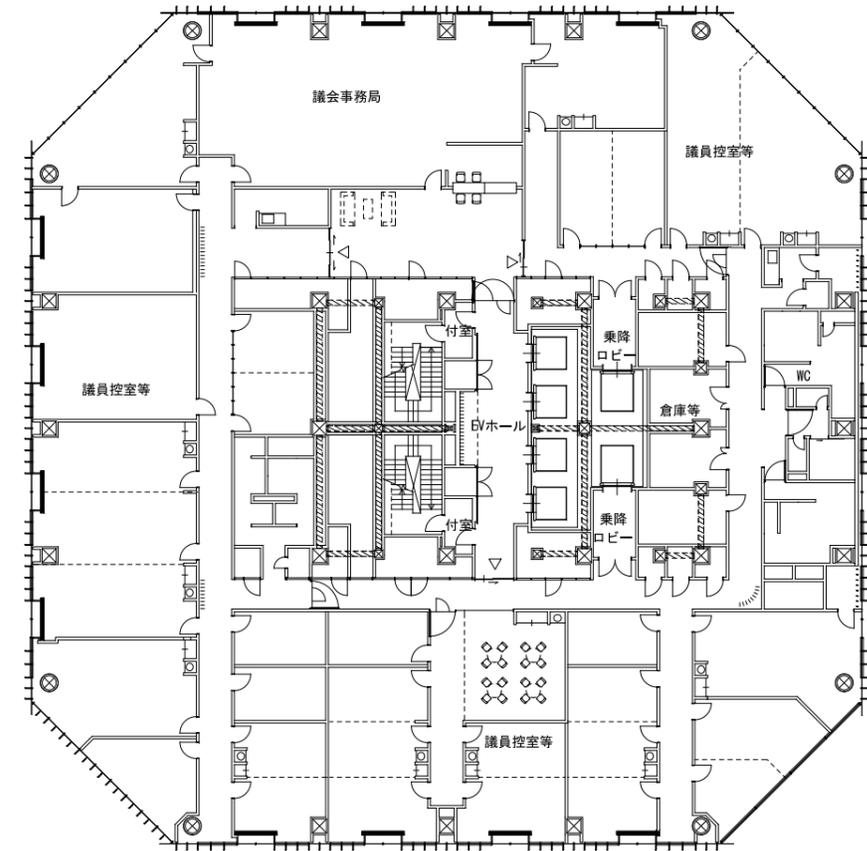
15階平面図



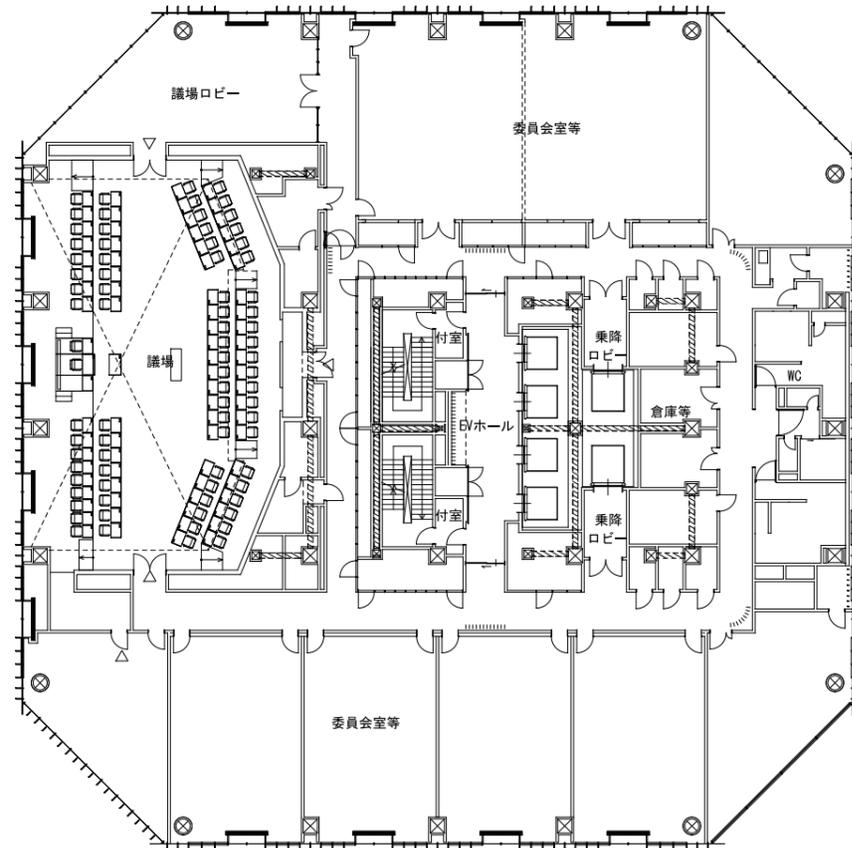
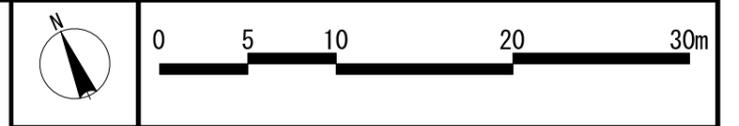
16階平面図



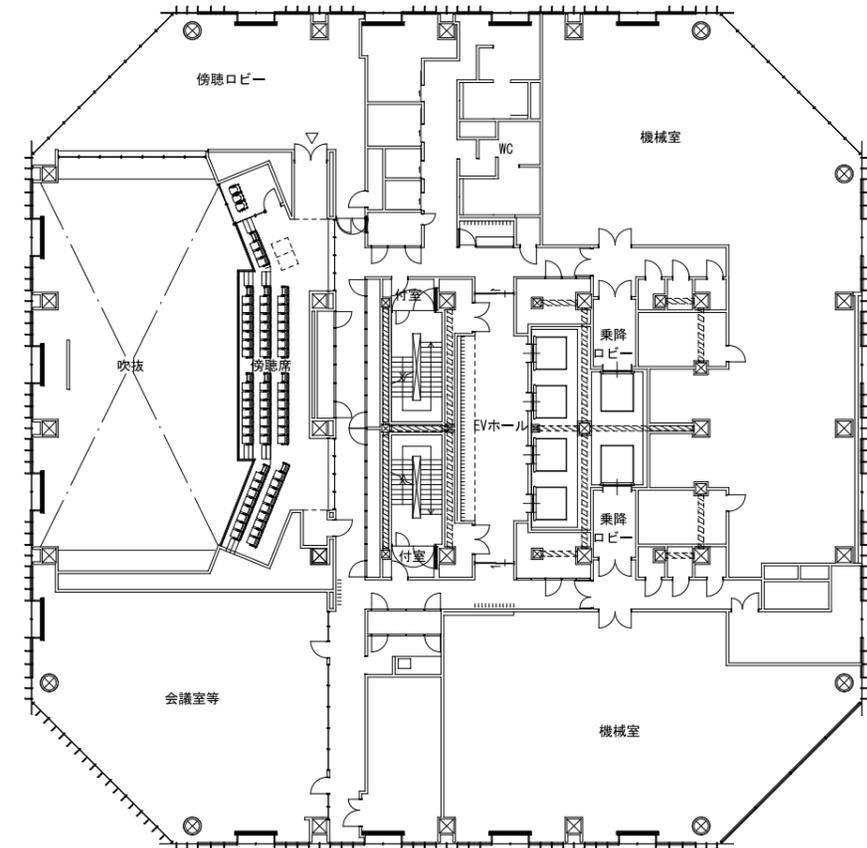
17-18階平面図



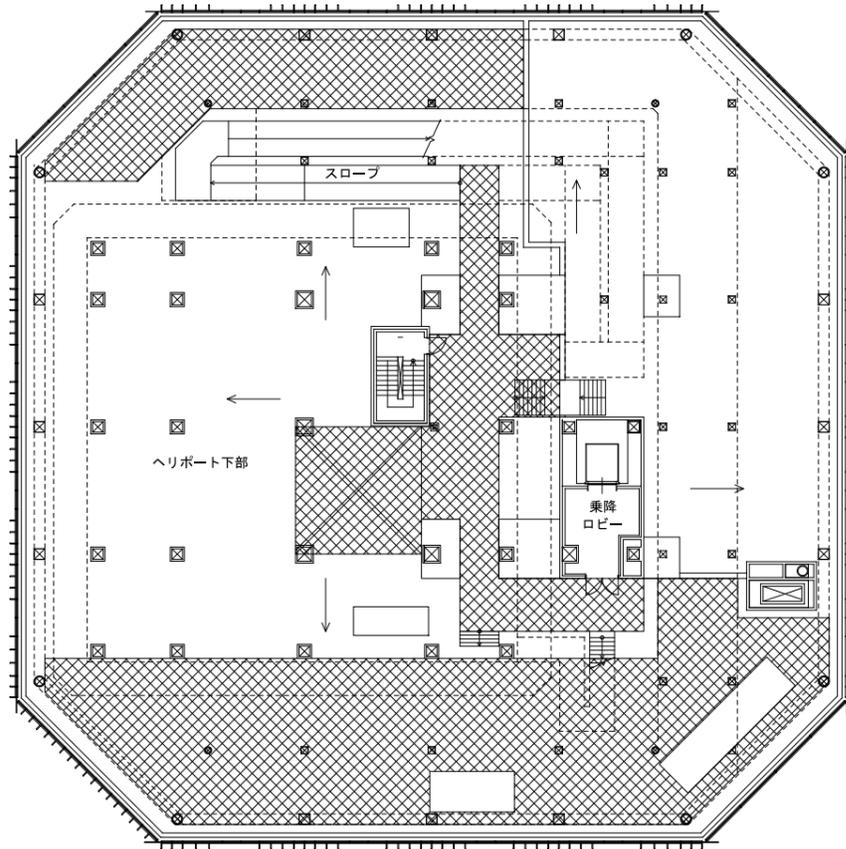
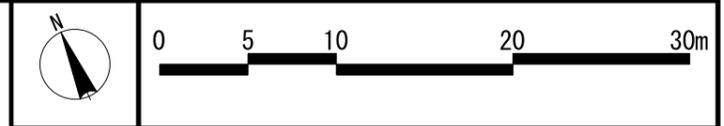
19階平面図



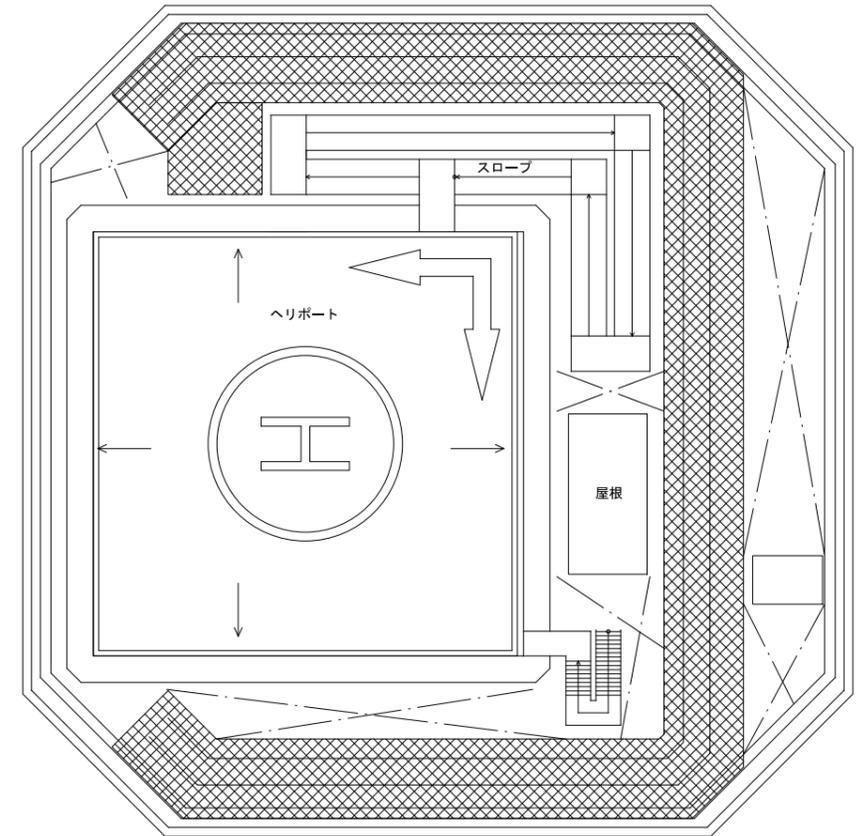
20階平面図



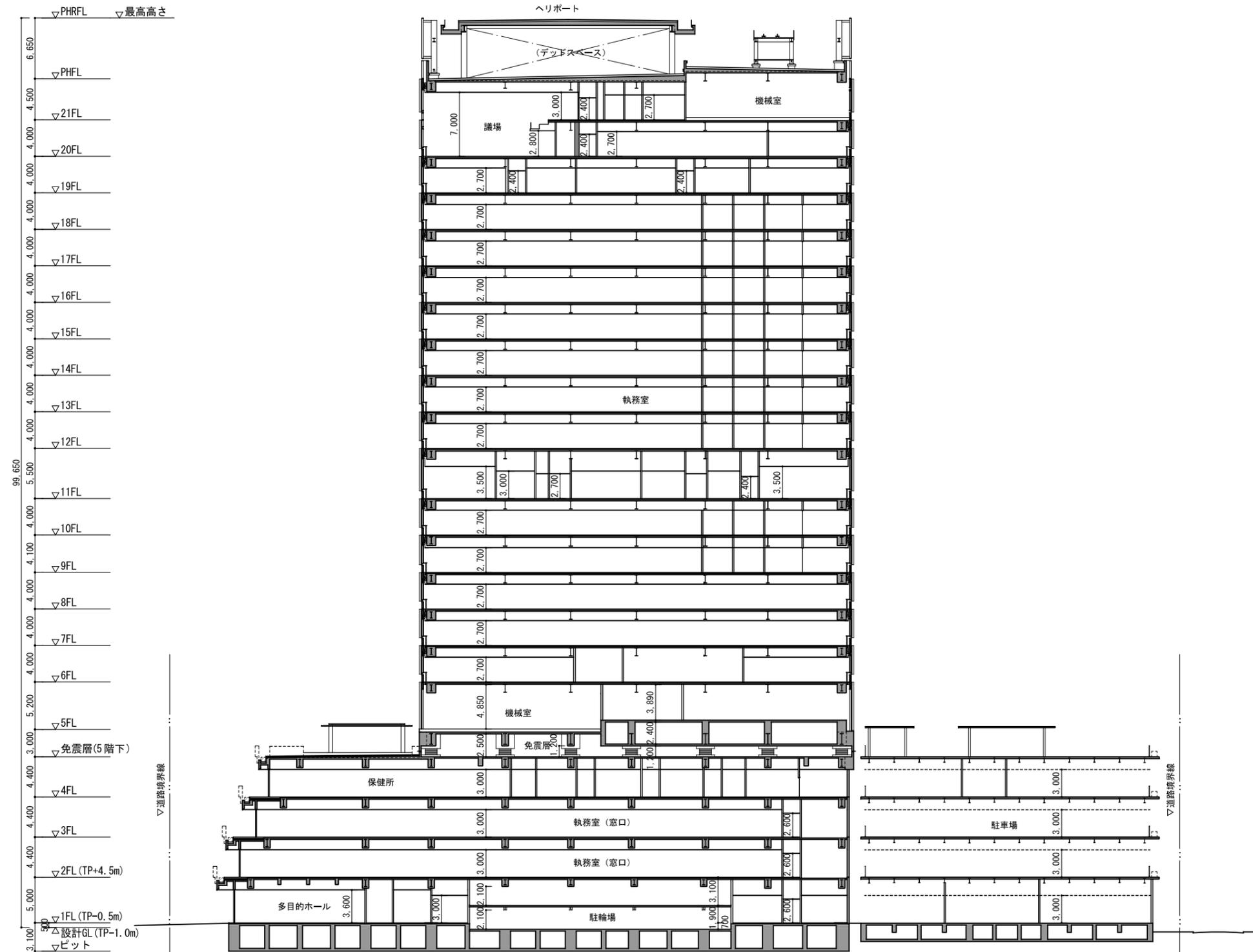
21階平面図

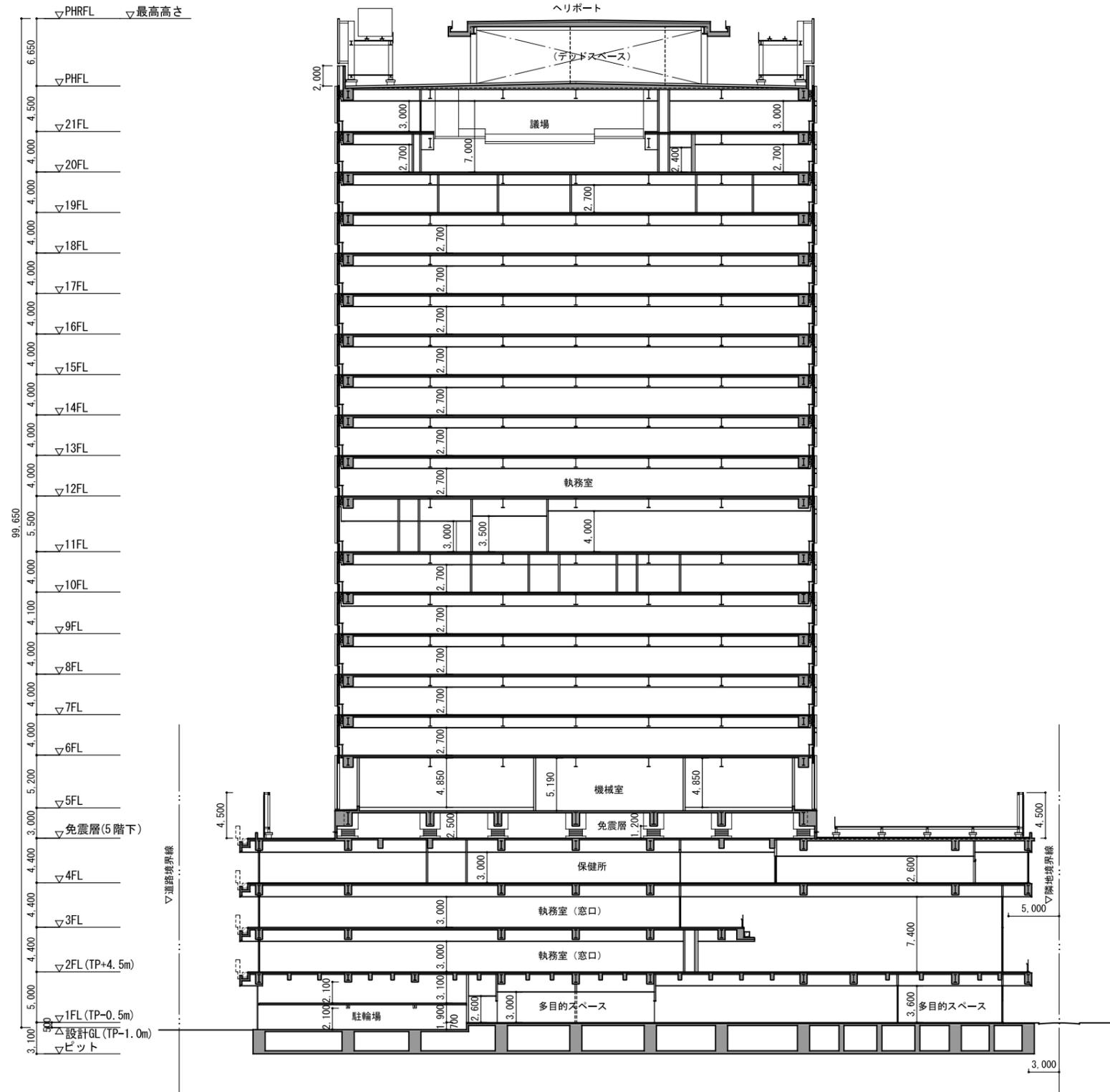


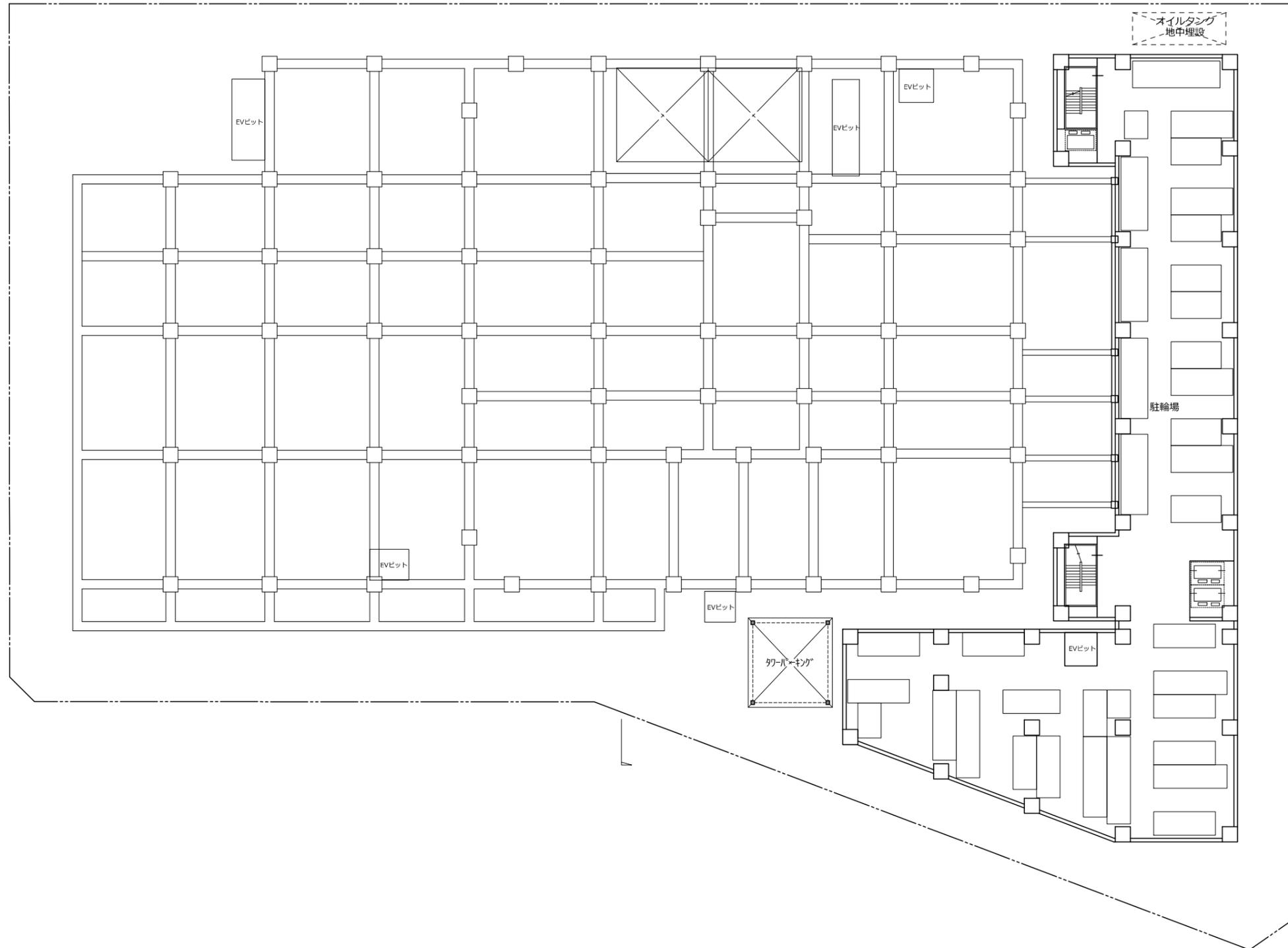
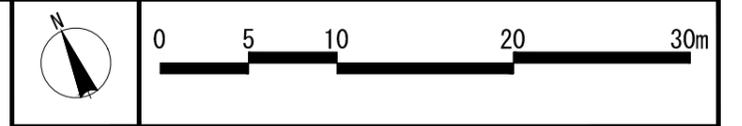
PH階平面図

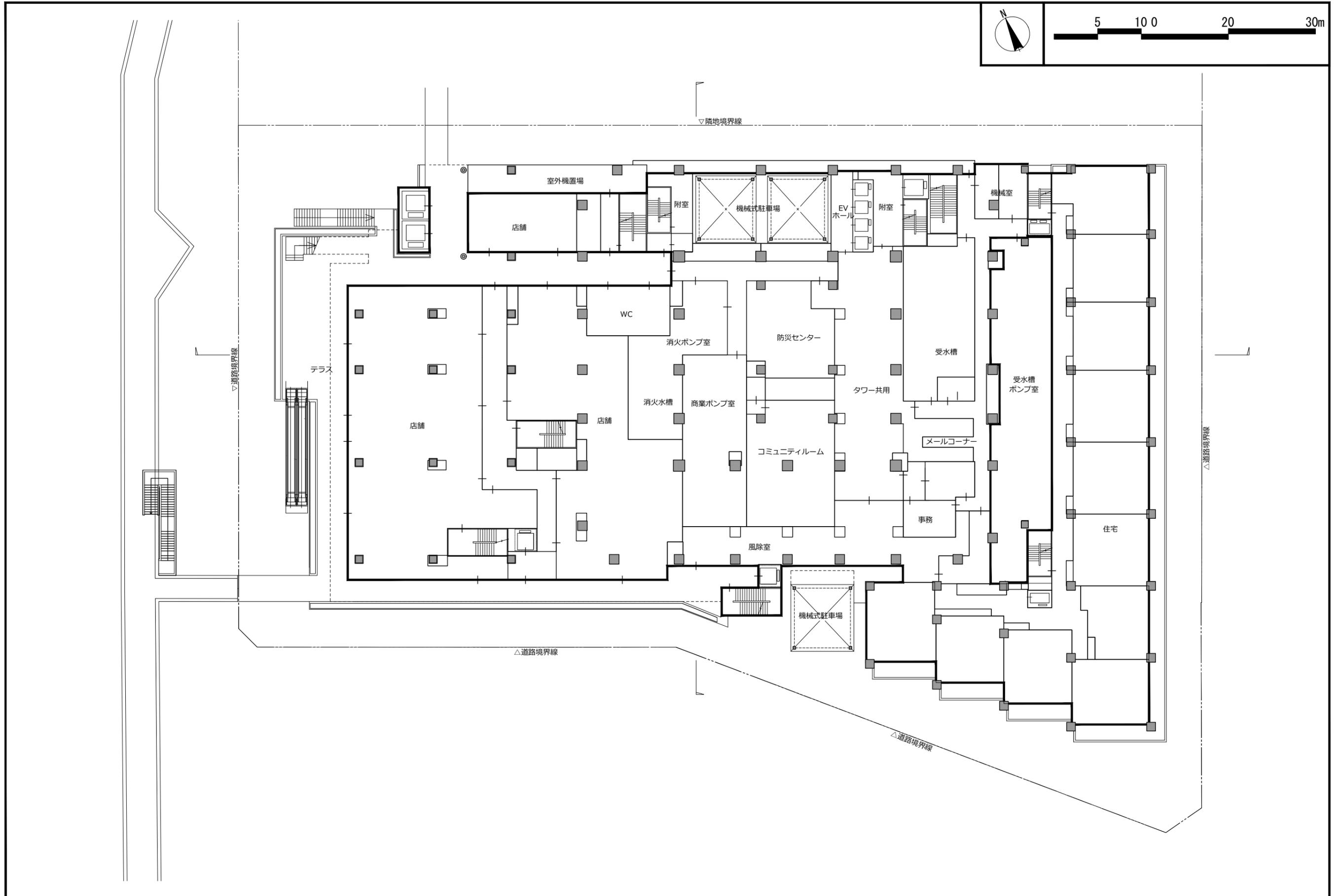


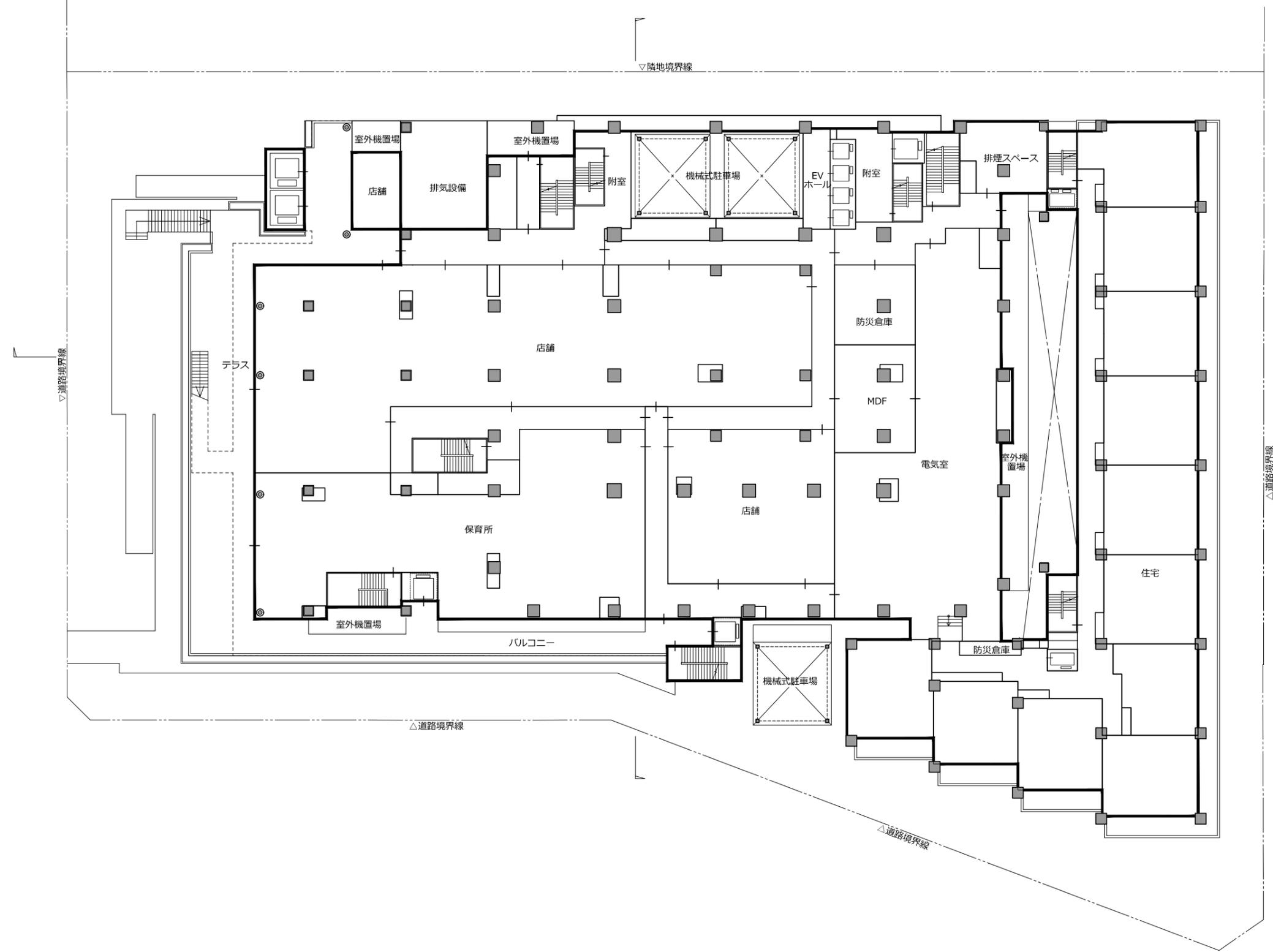
PHR階平面図

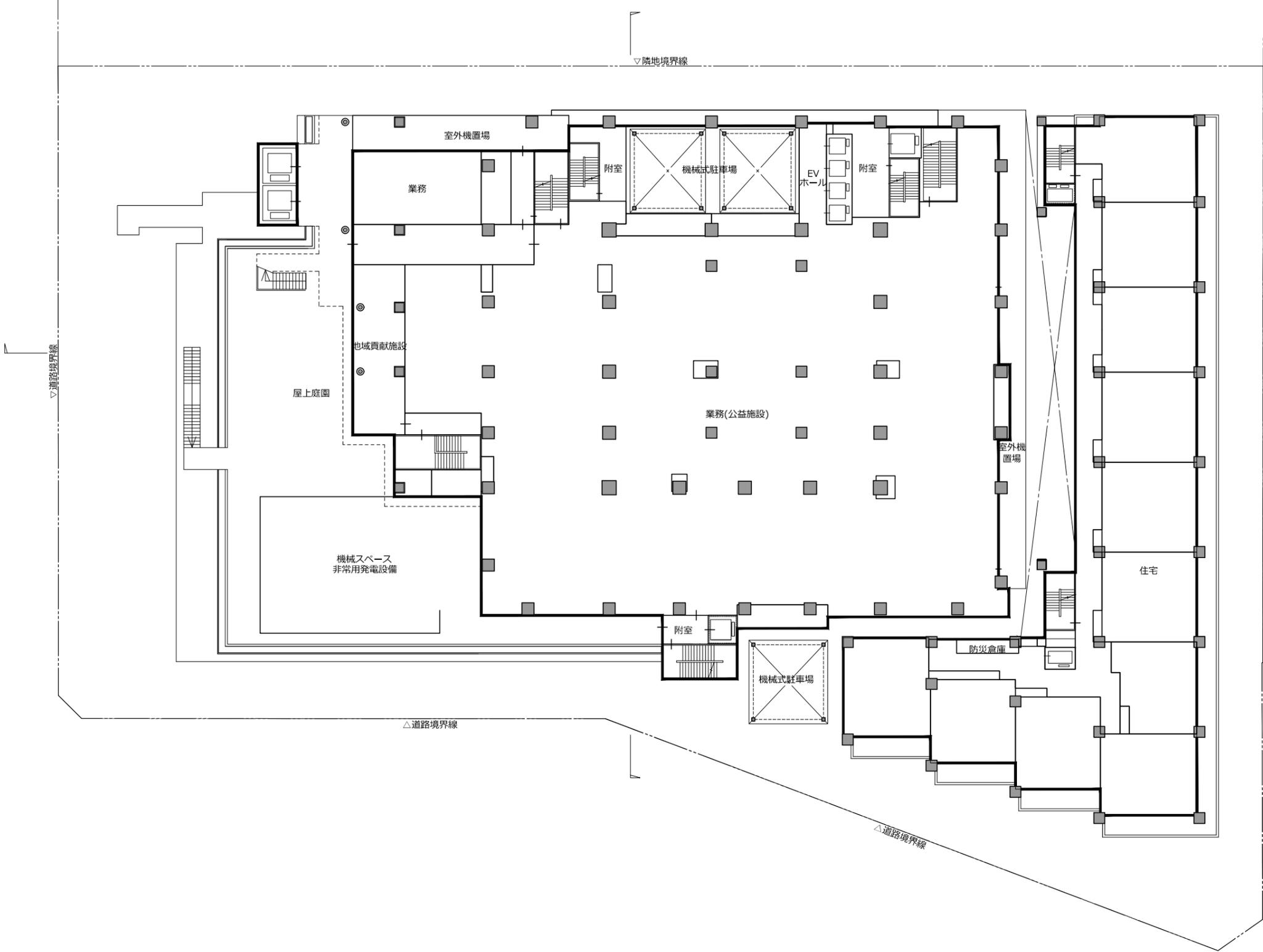
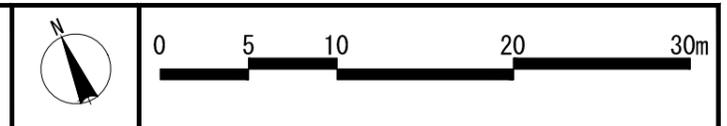


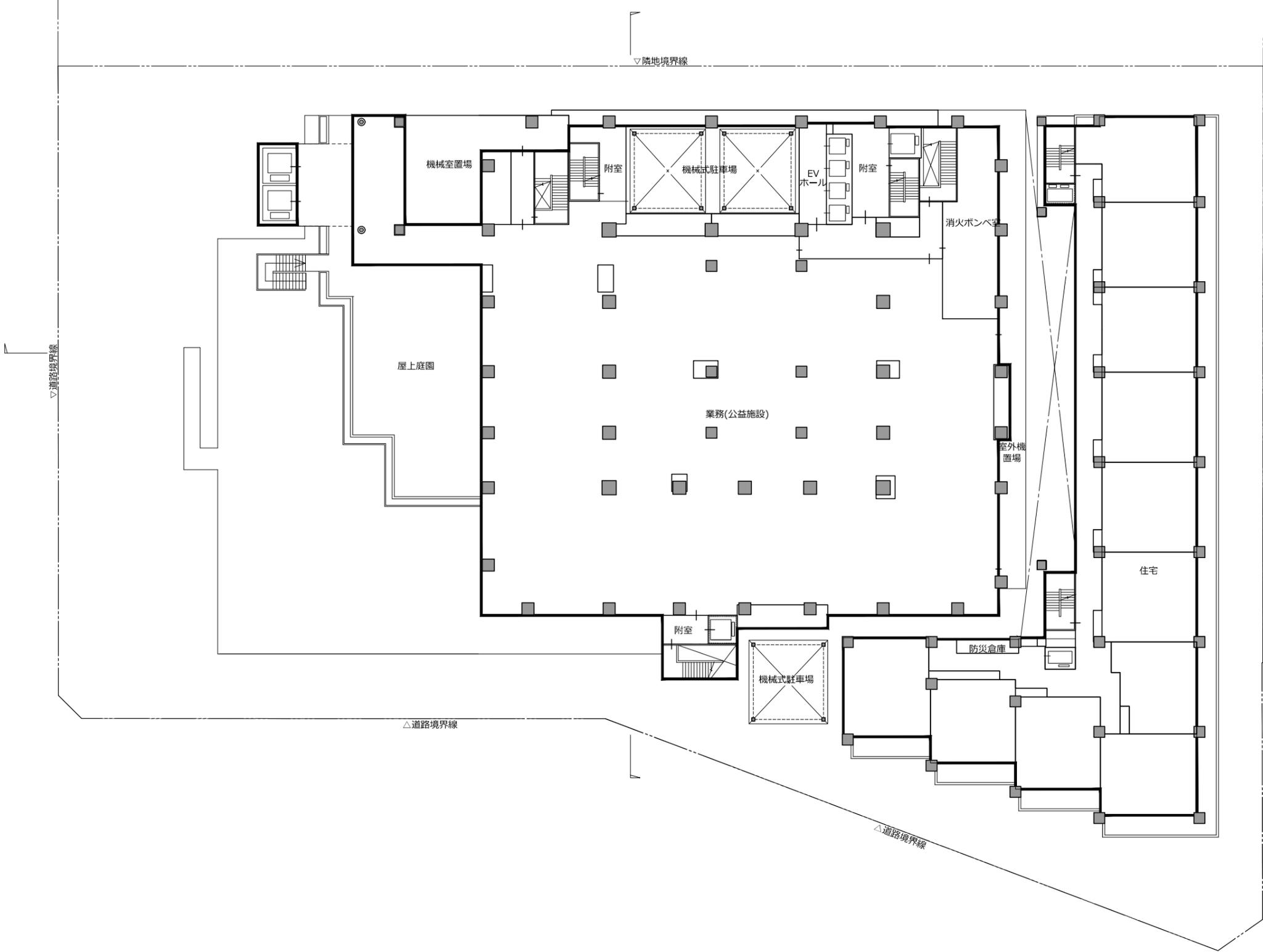
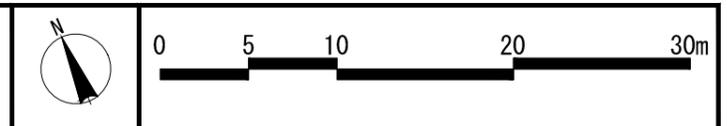


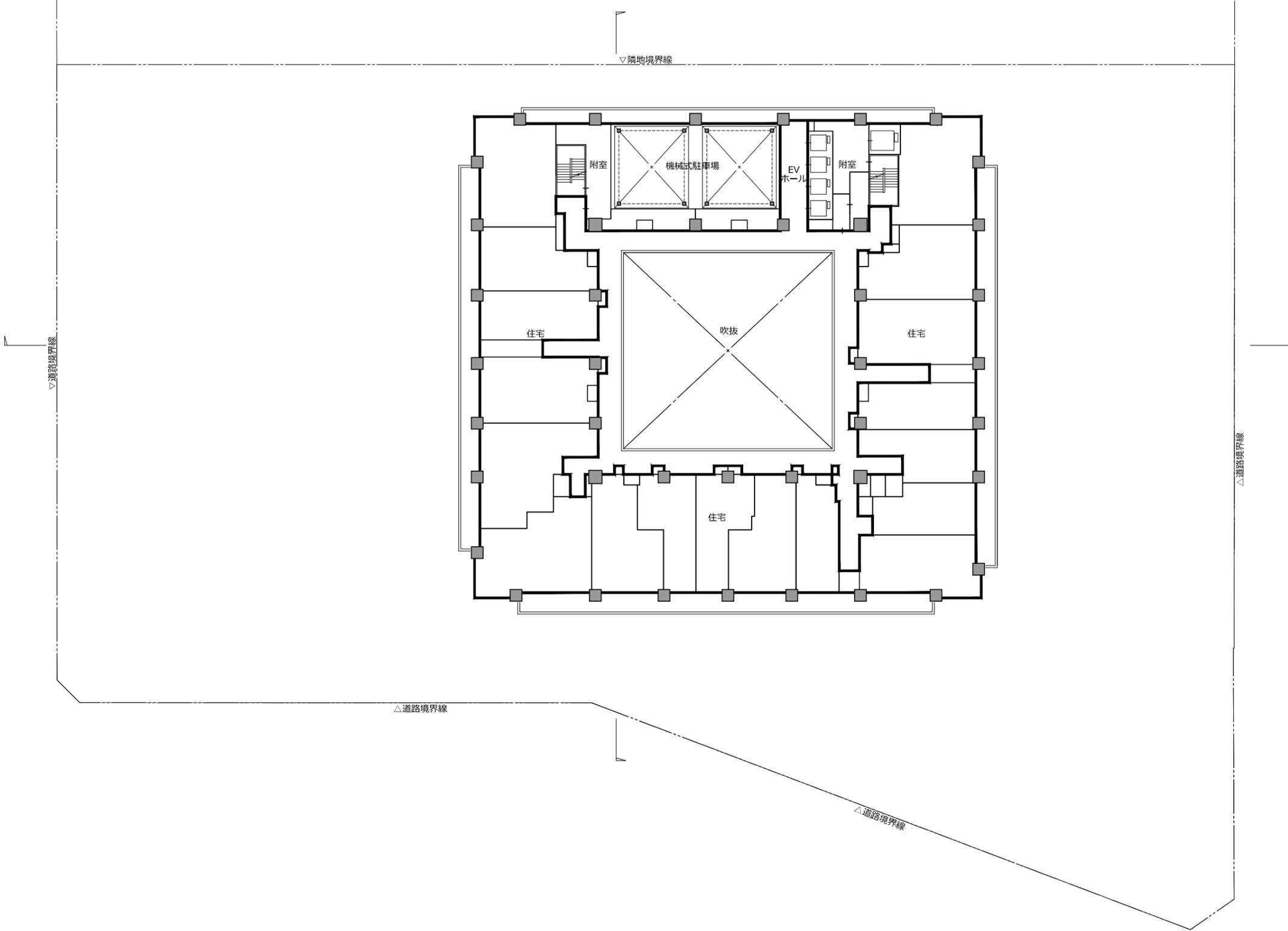
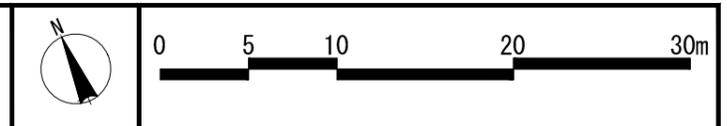


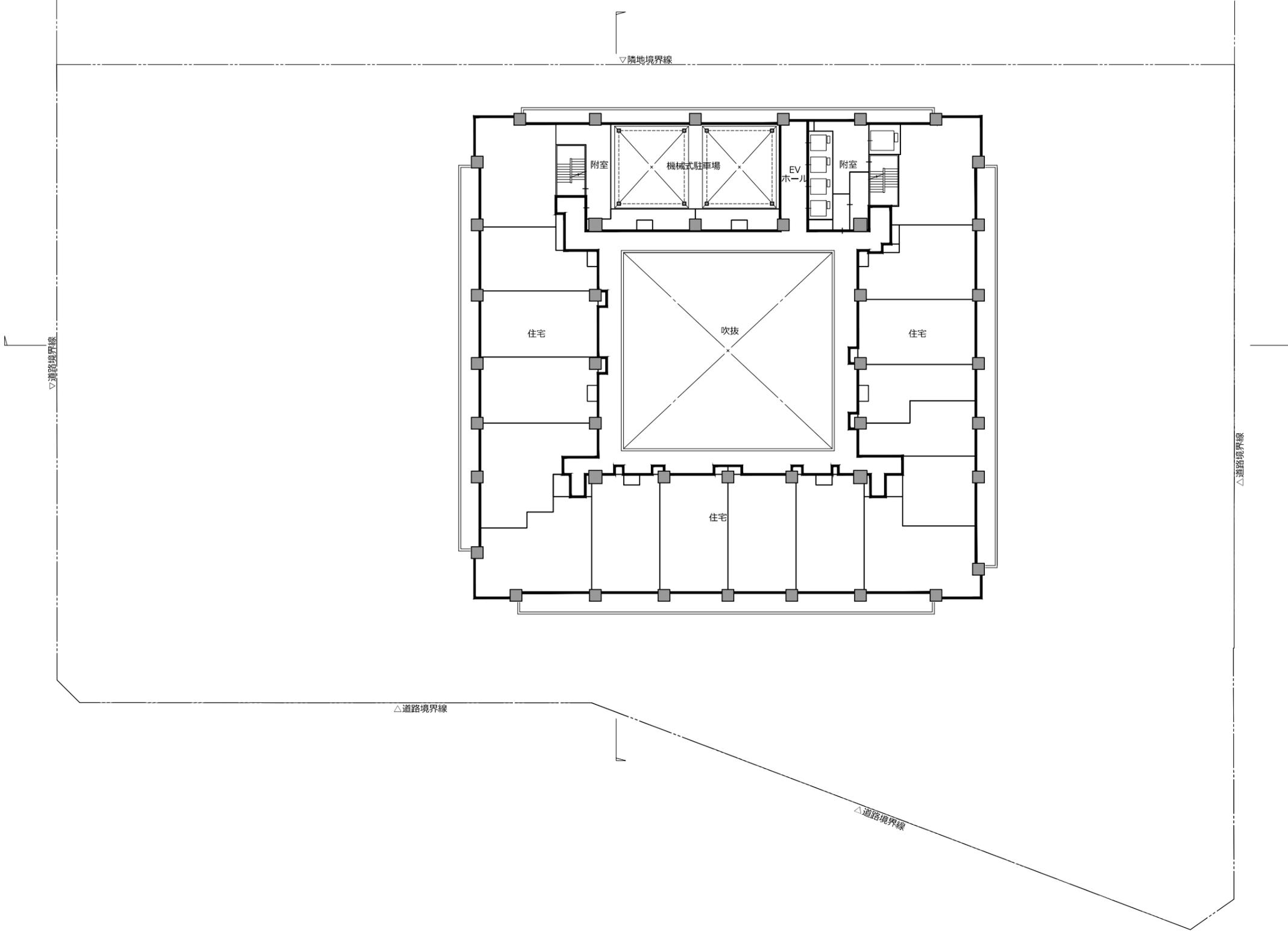
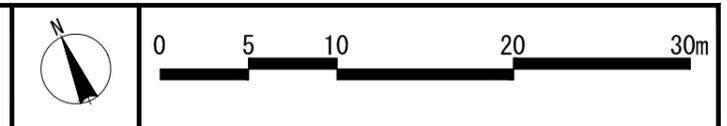


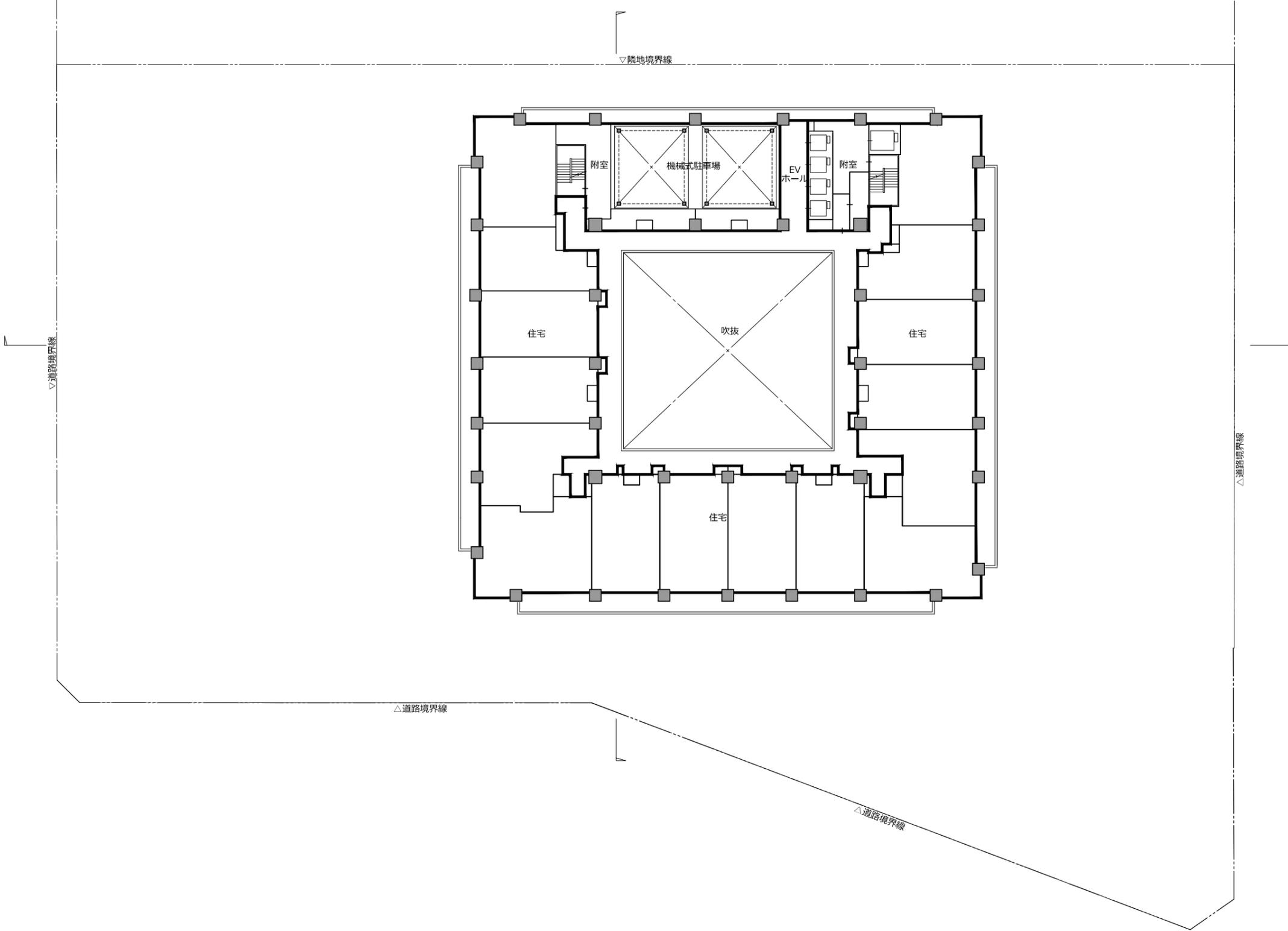
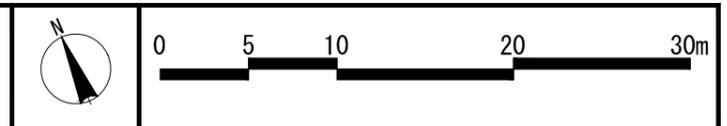


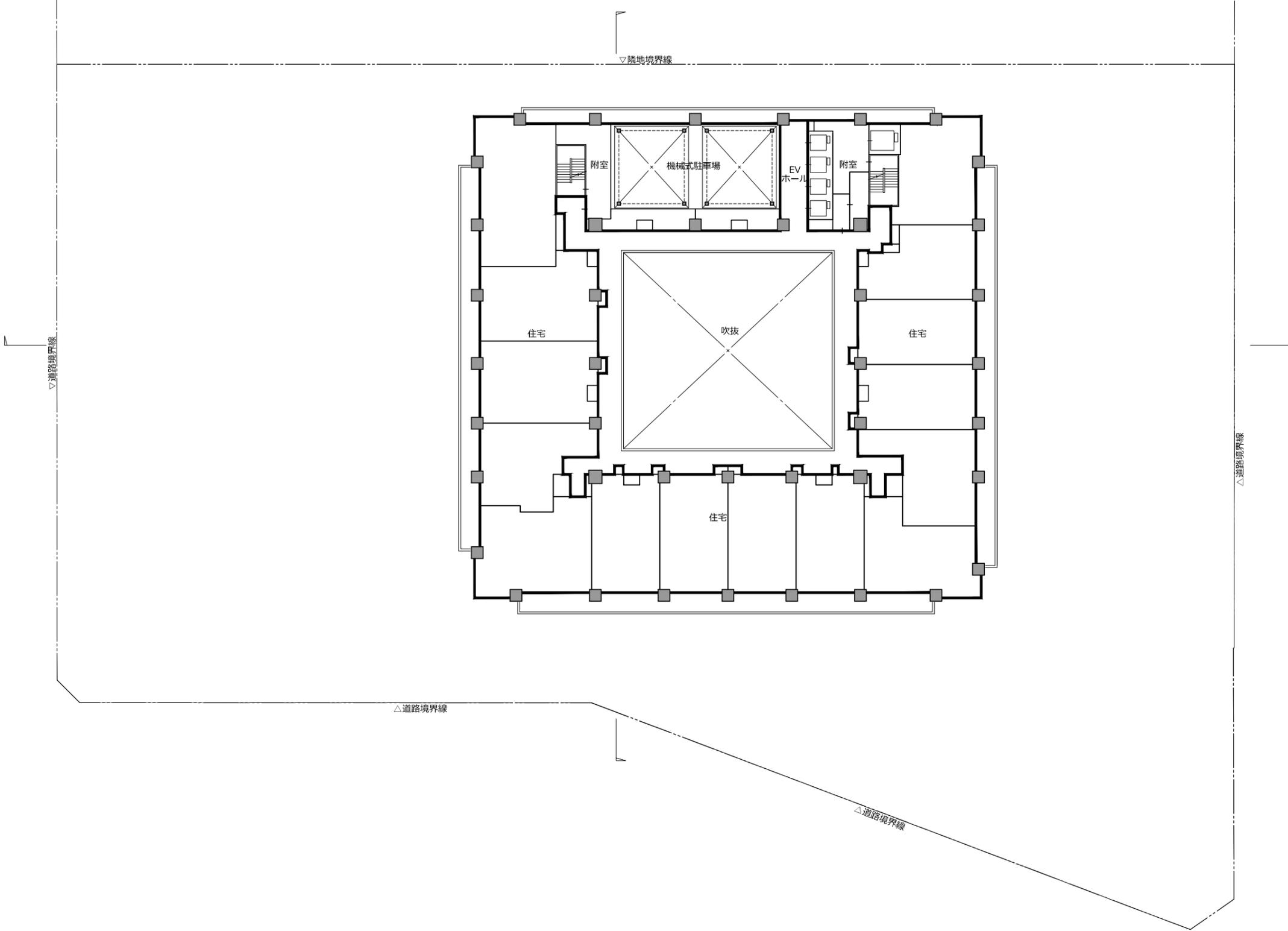
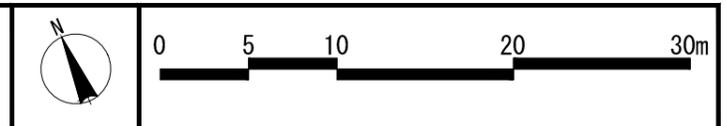


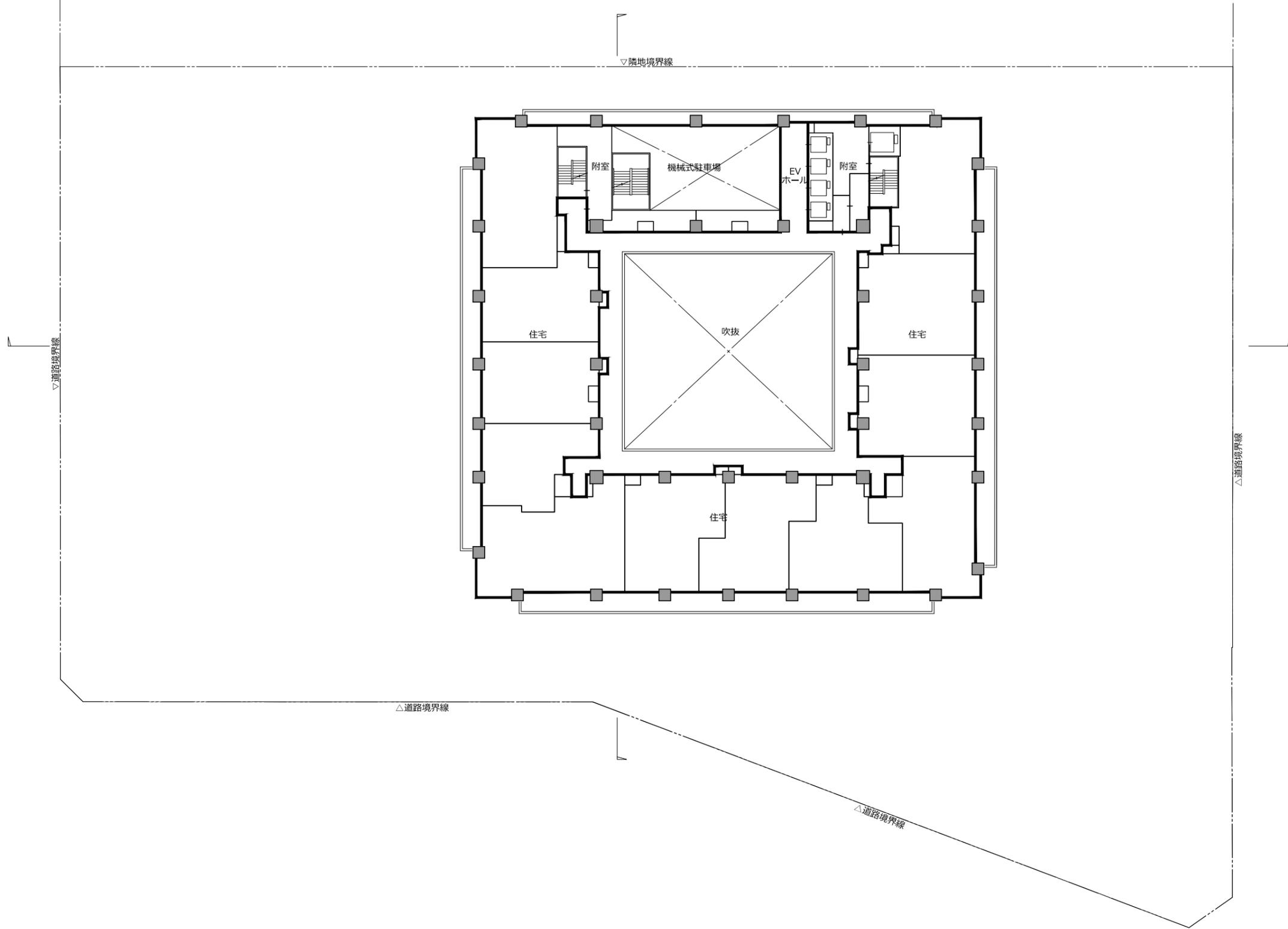
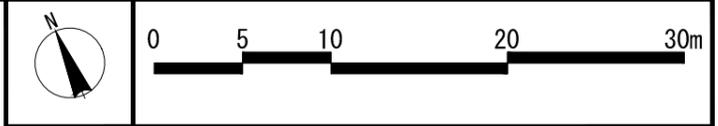


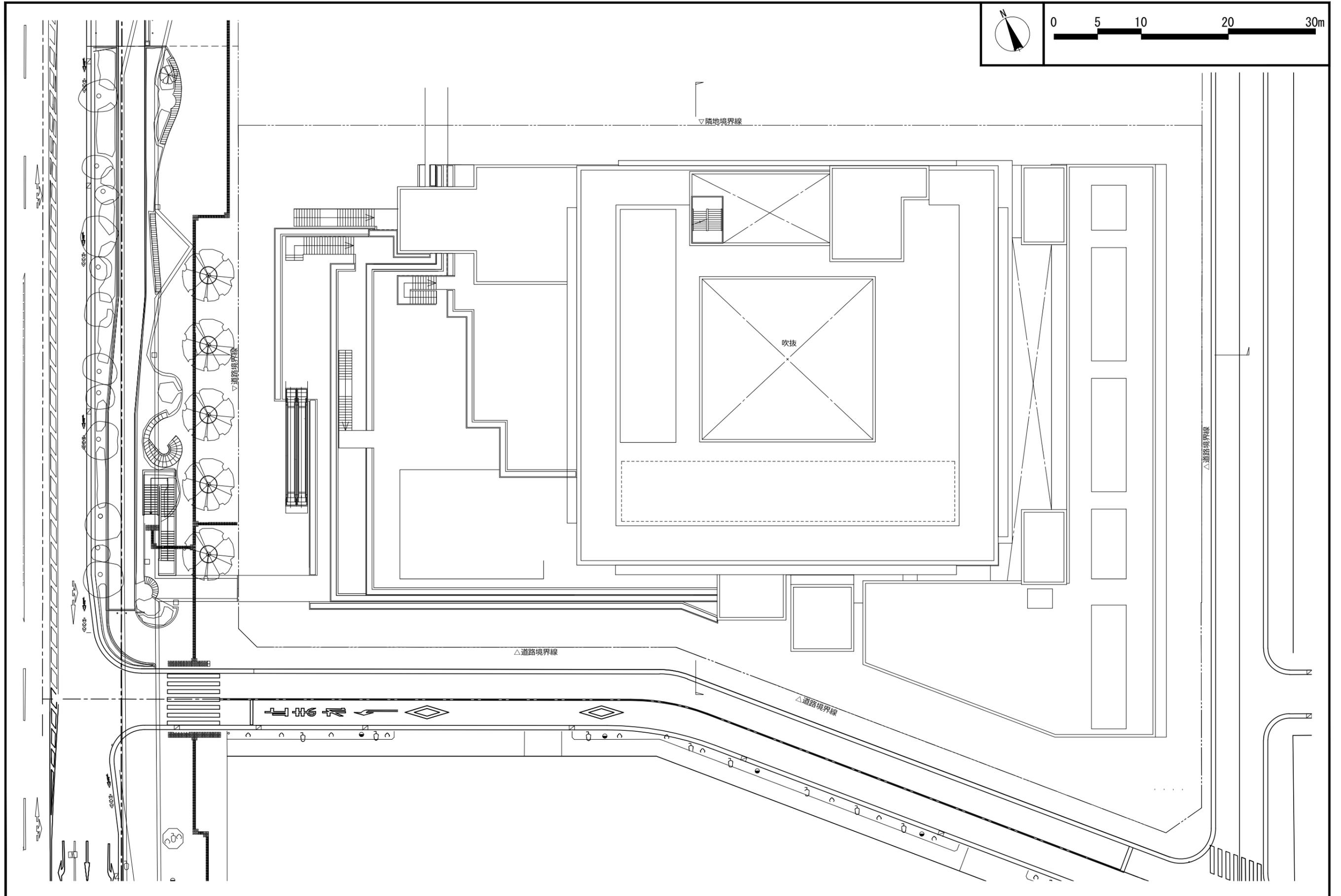


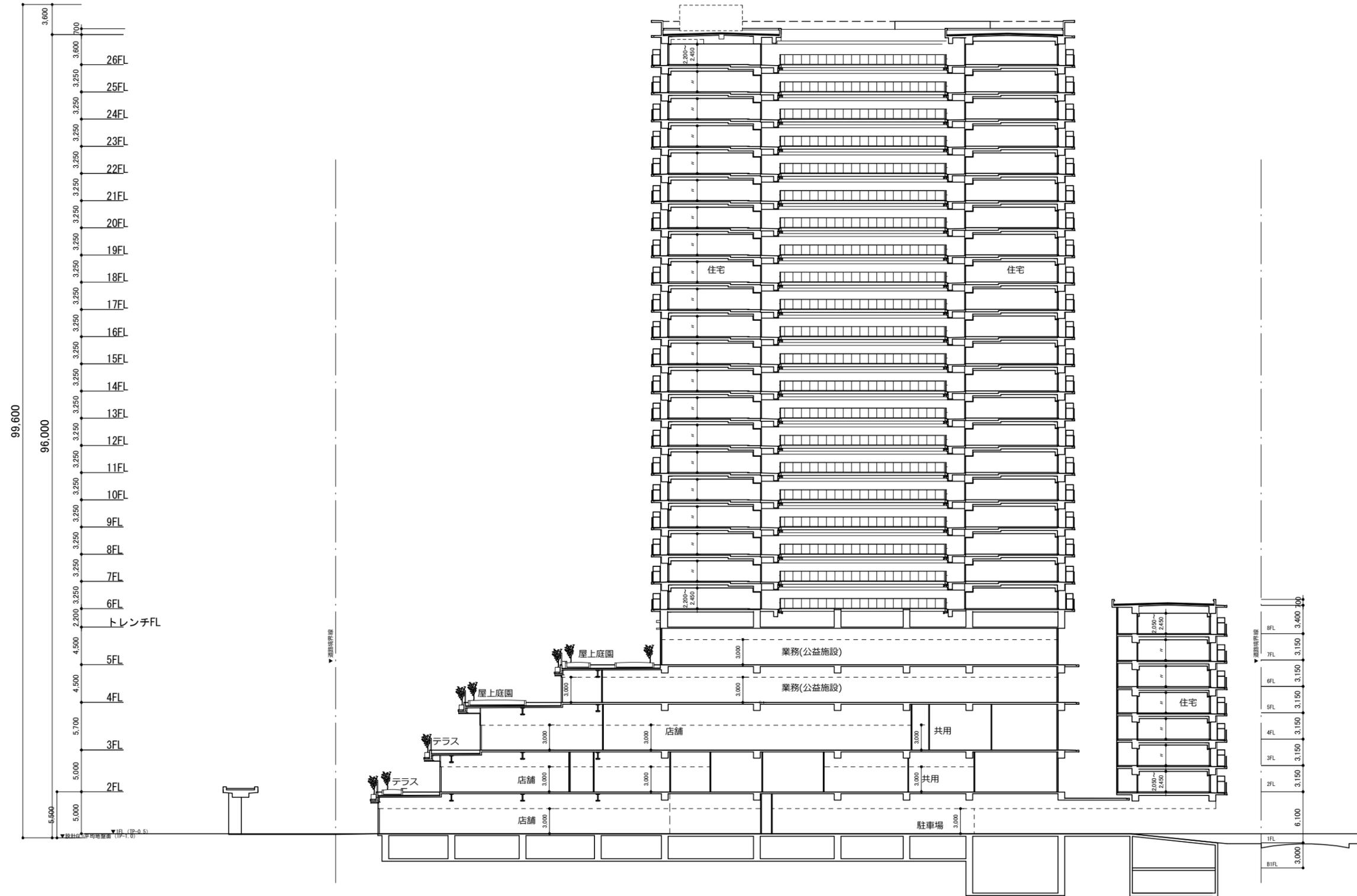




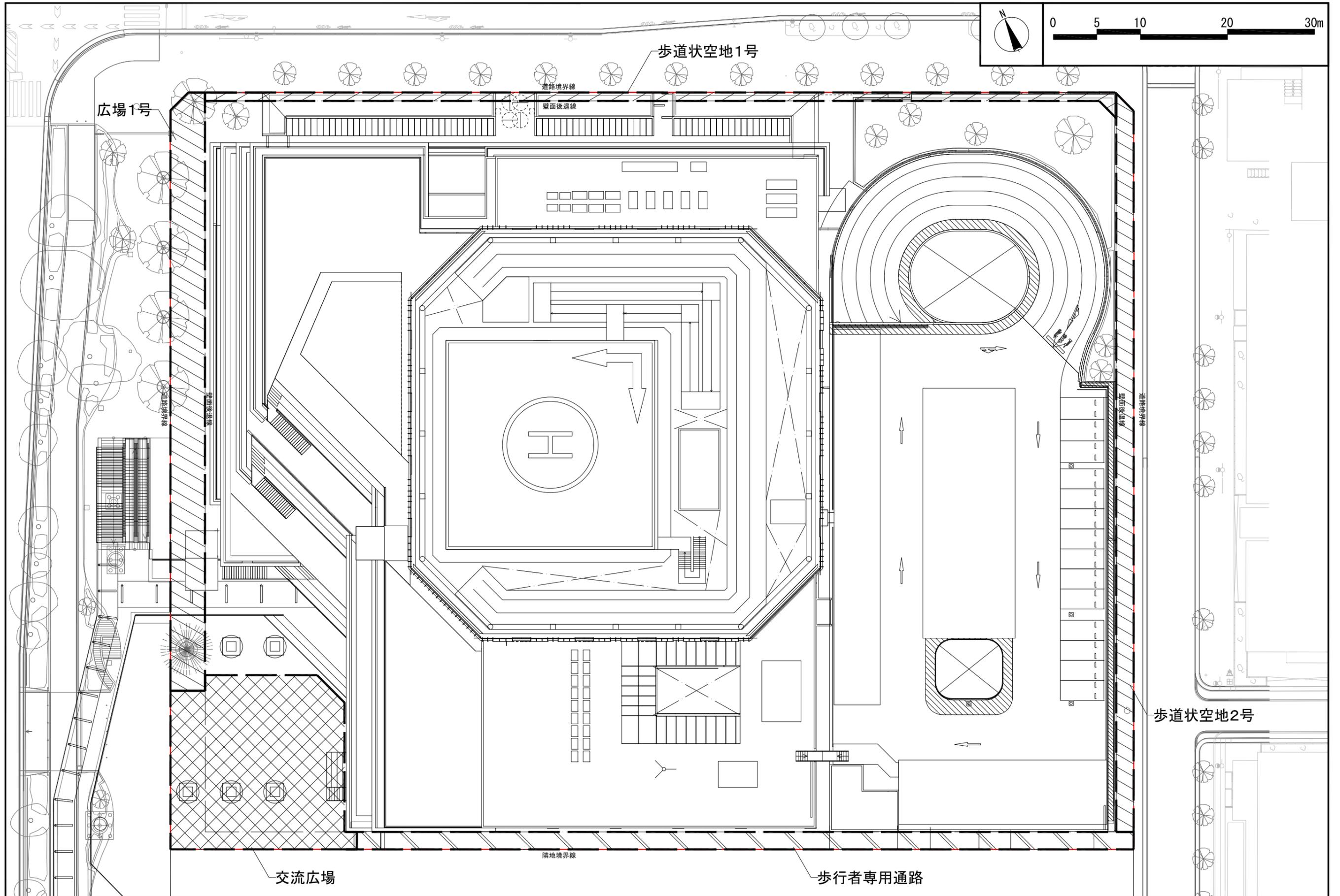


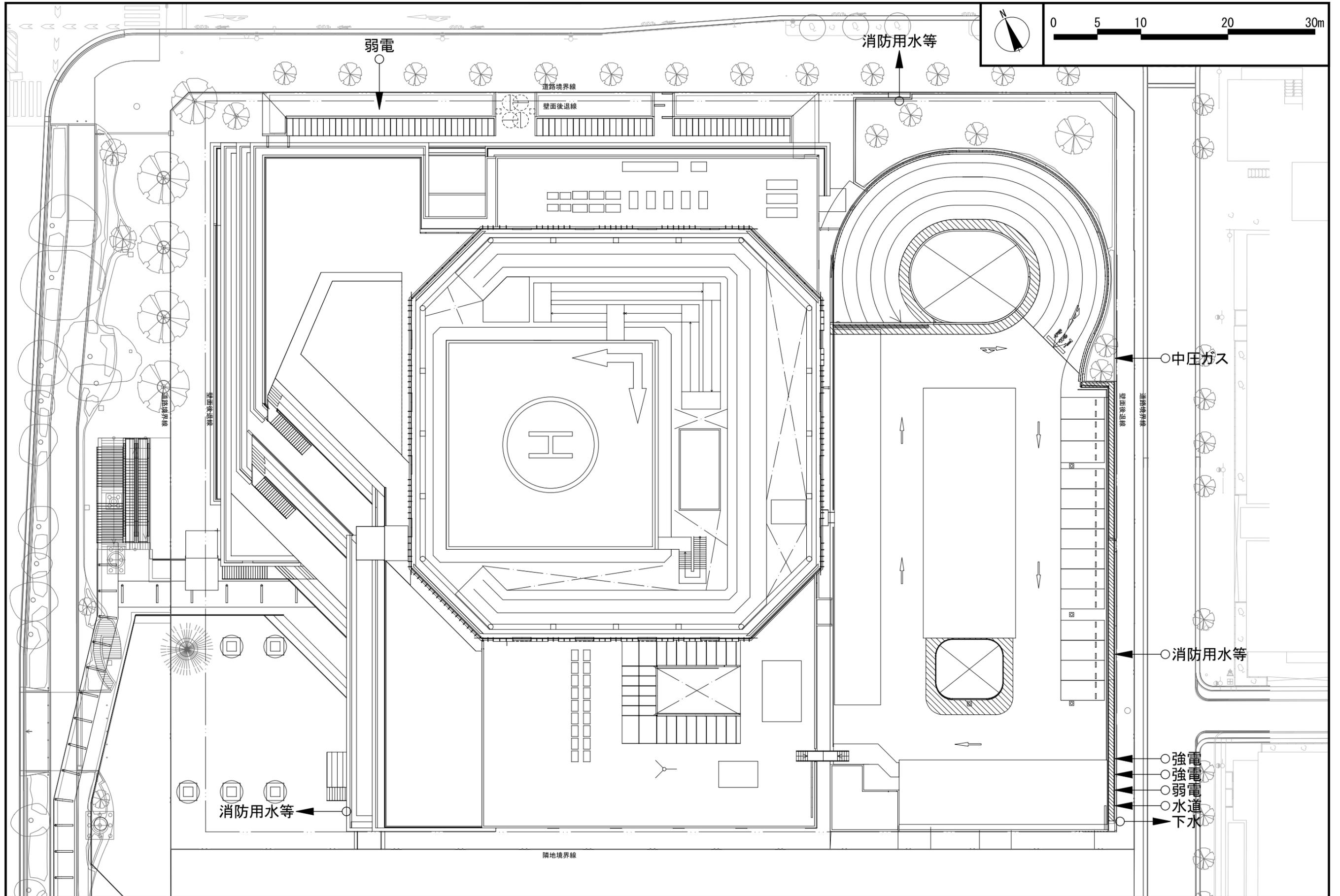


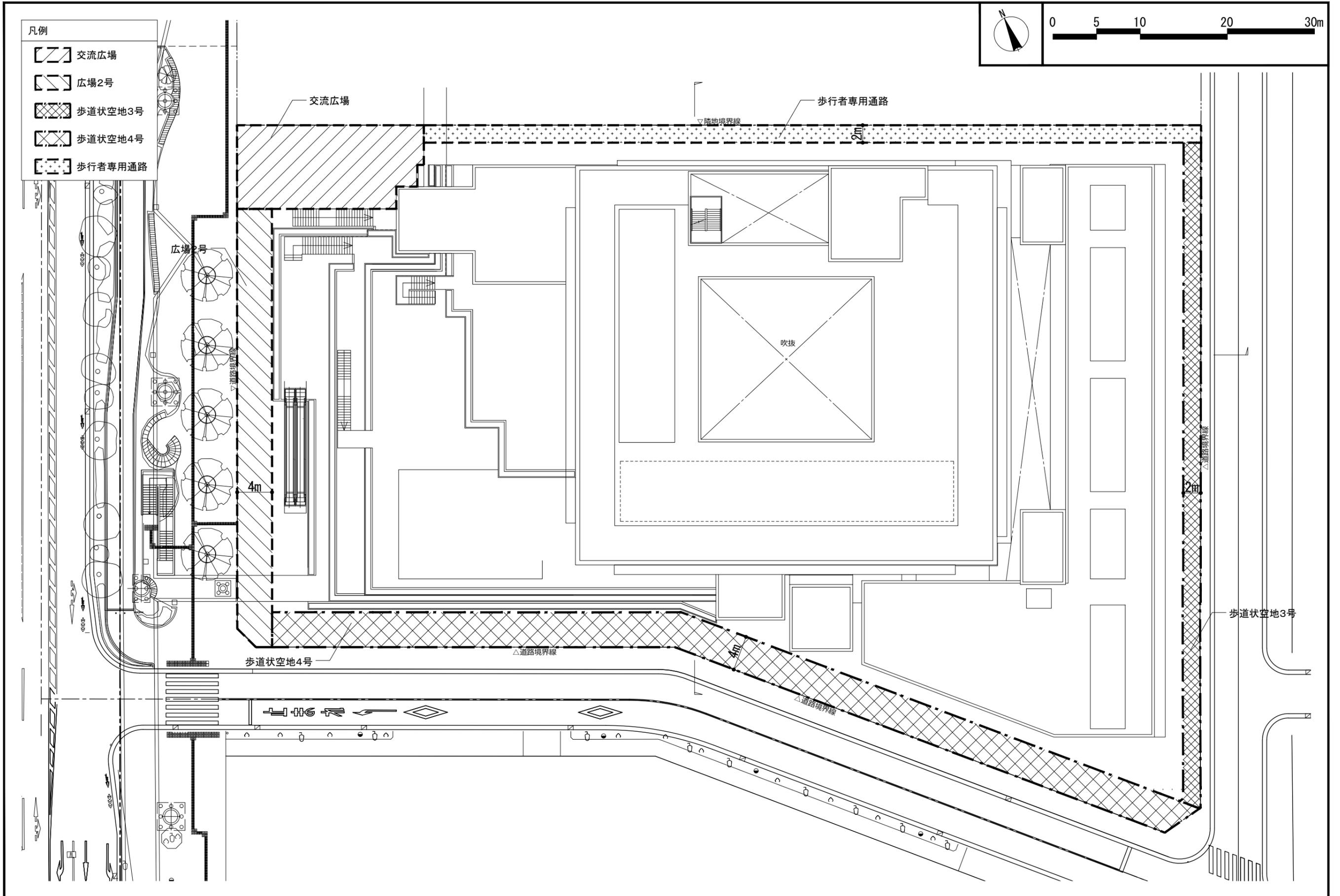


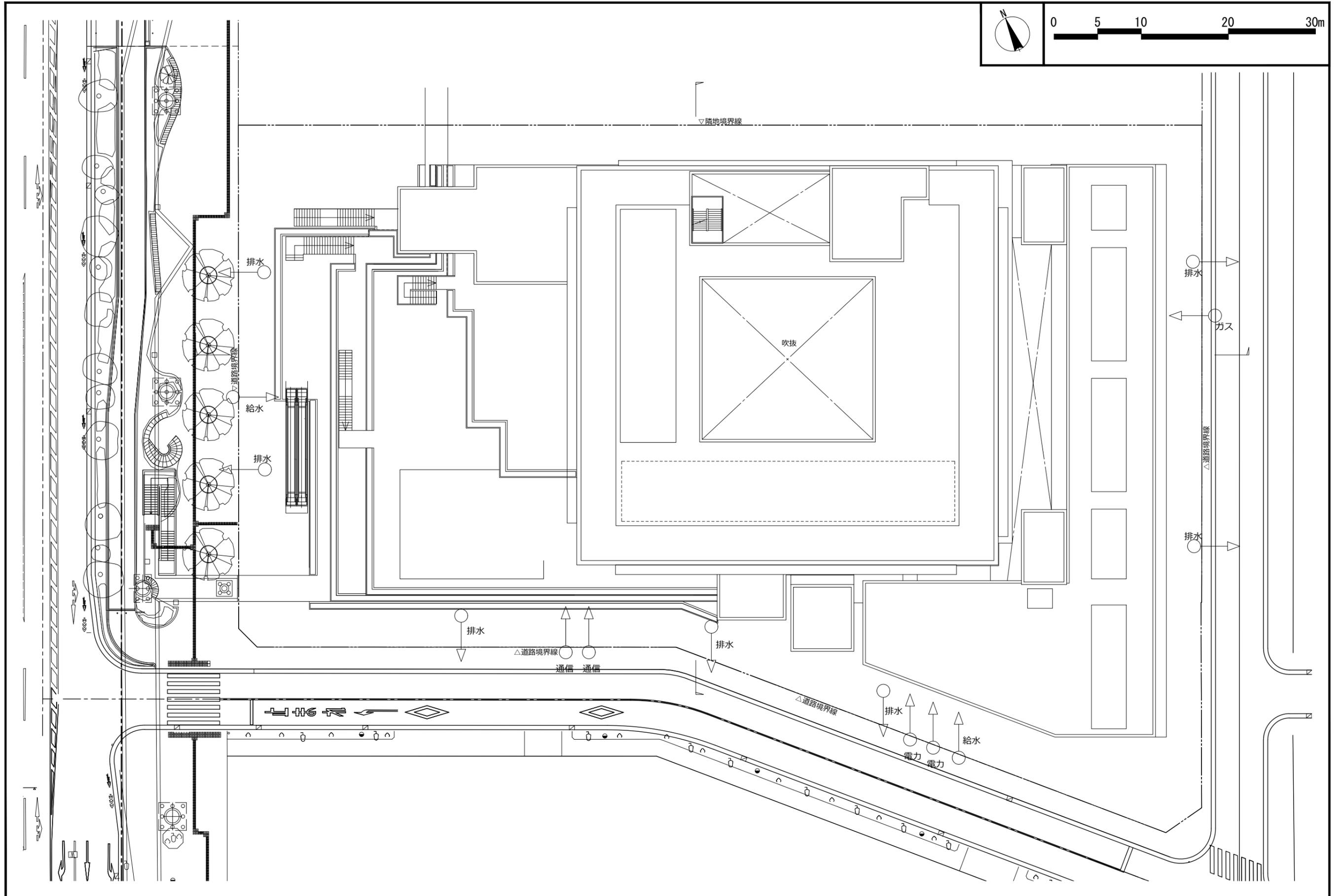


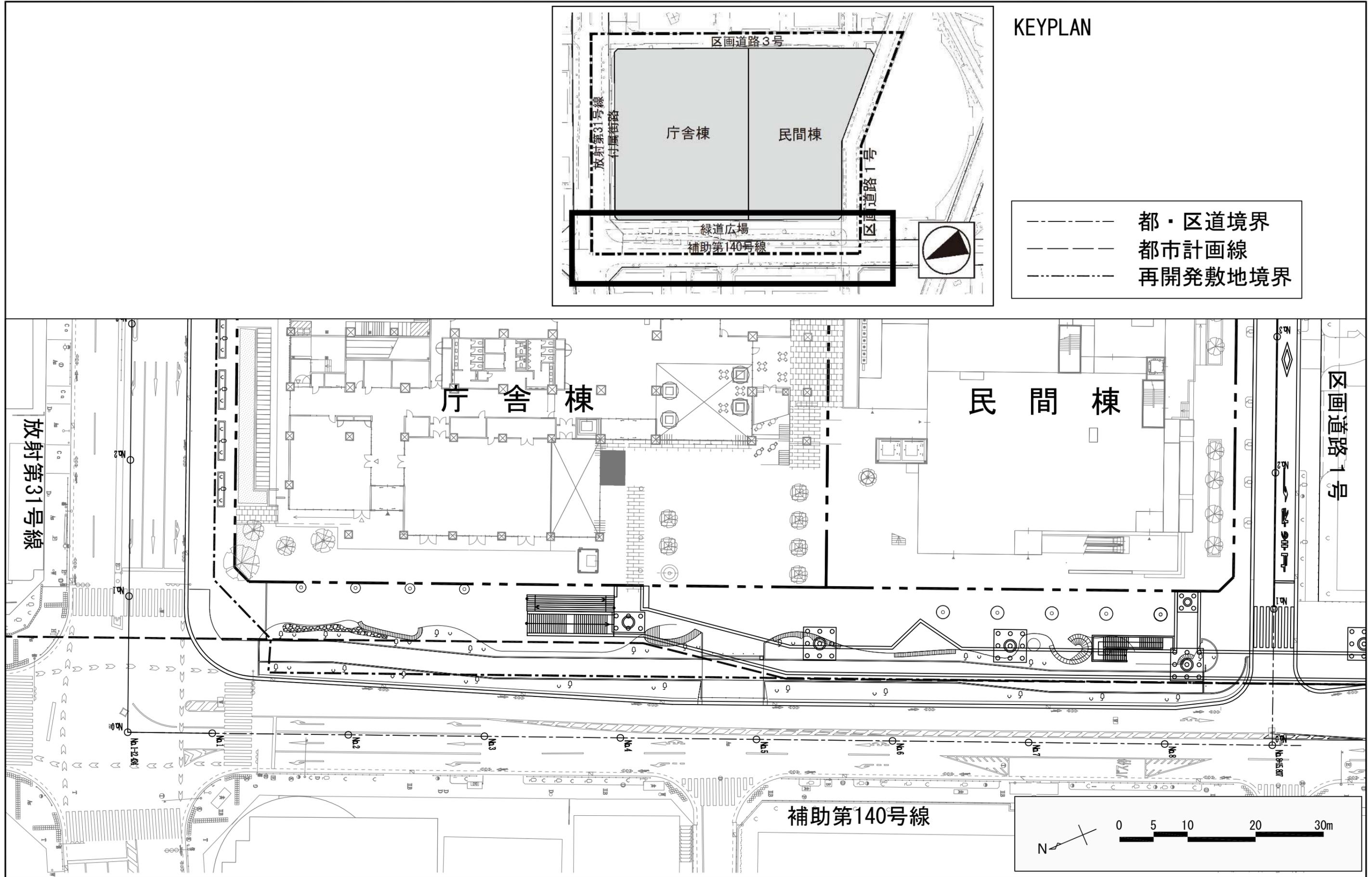












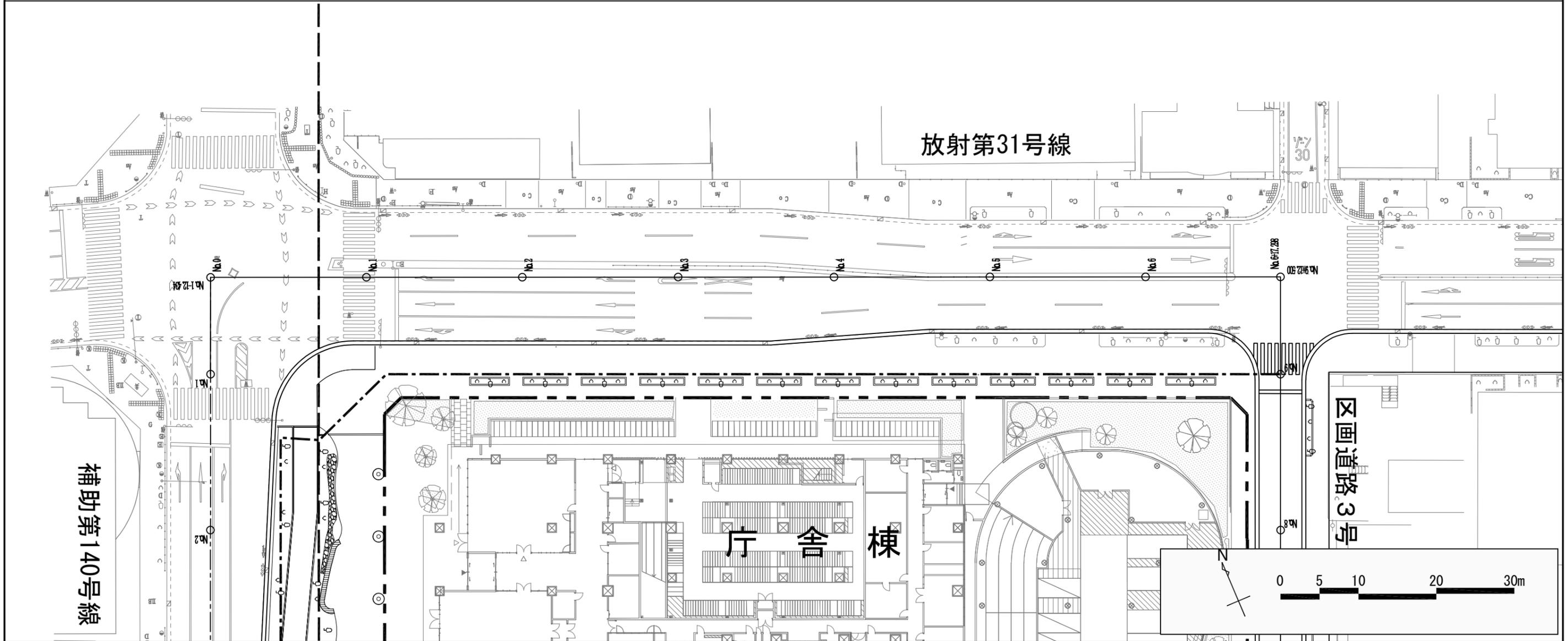
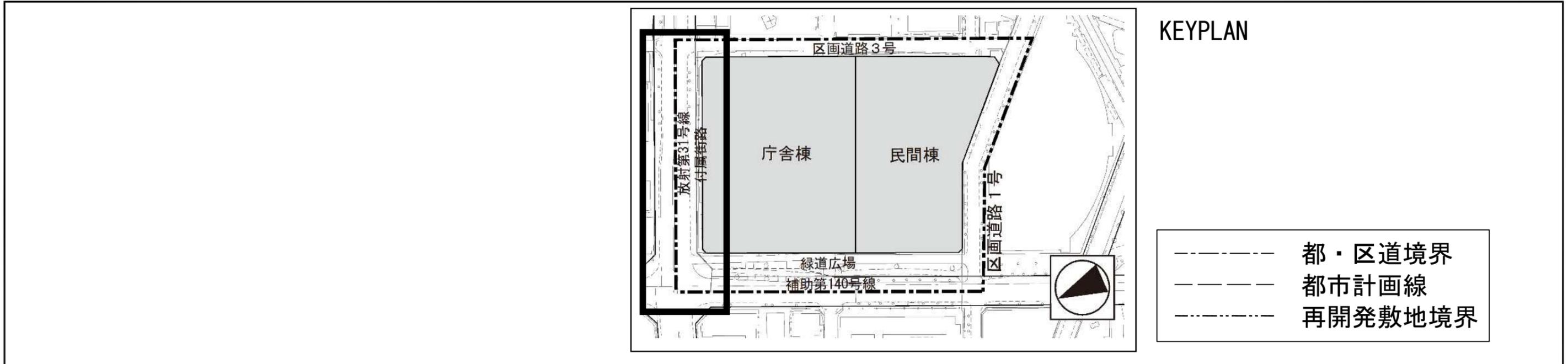
KEYPLAN

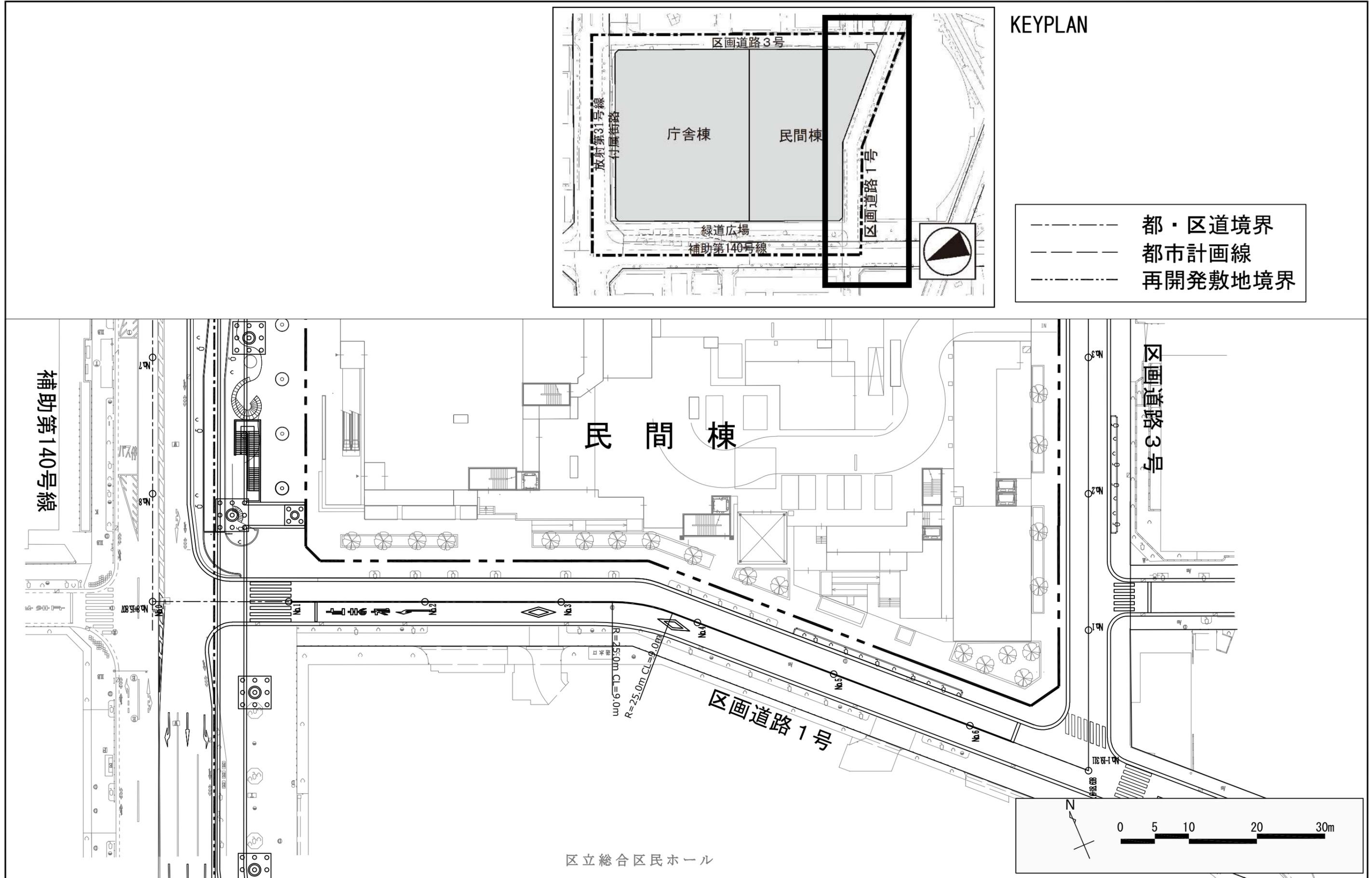
- 都・区道境界
- 都市計画線
- 再開発敷地境界

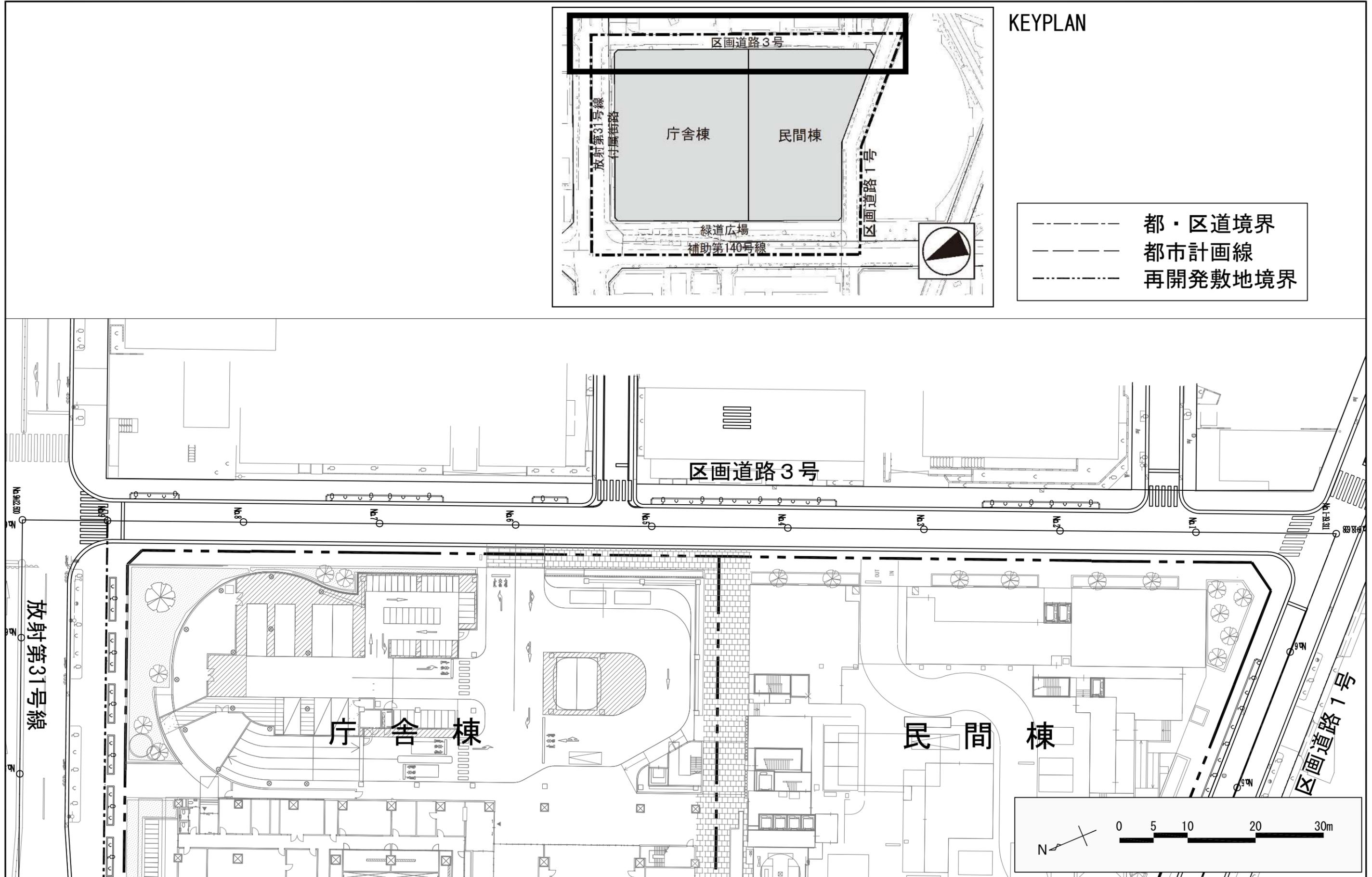
補助第140号線

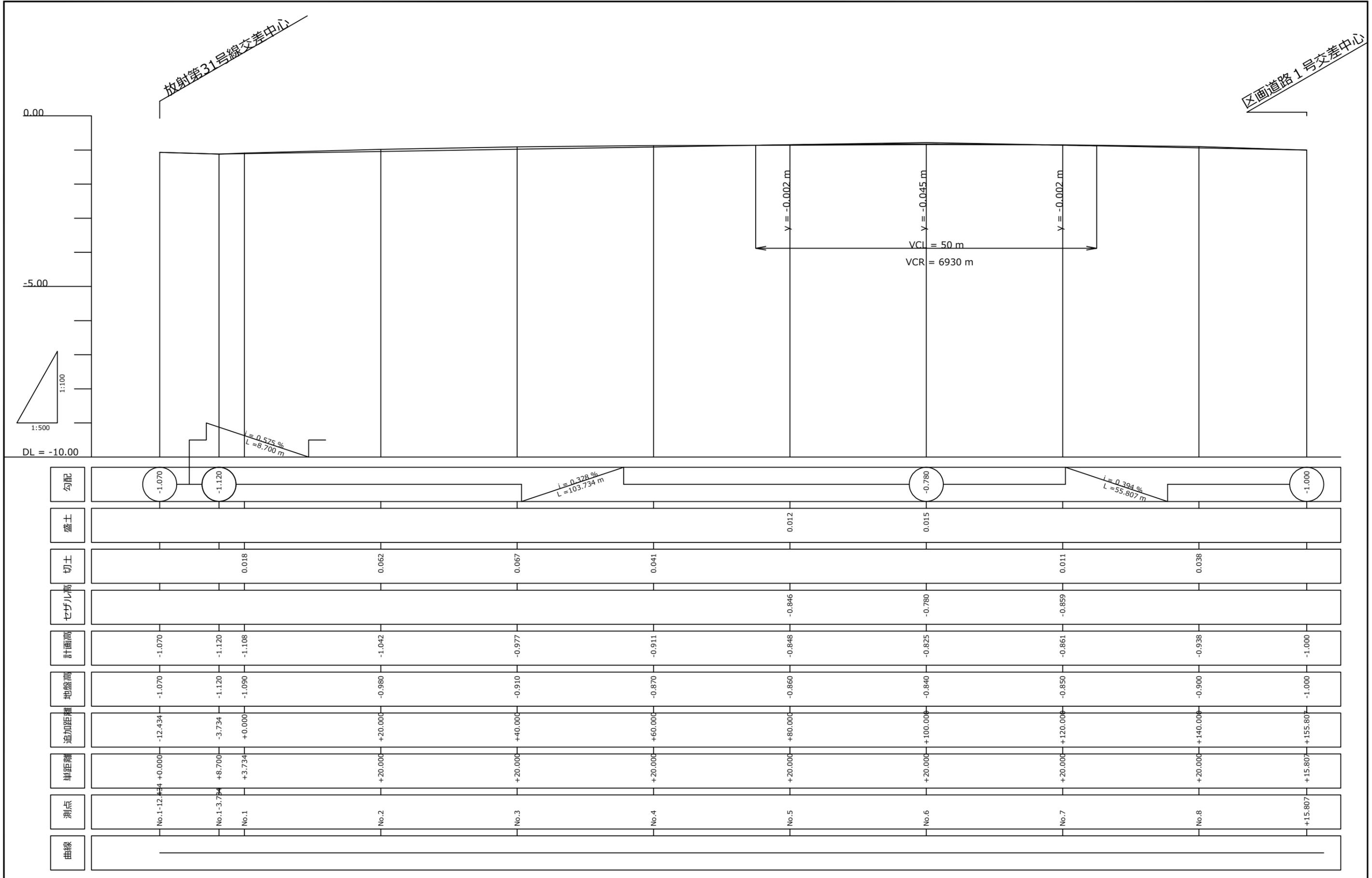
0 5 10 20 30m

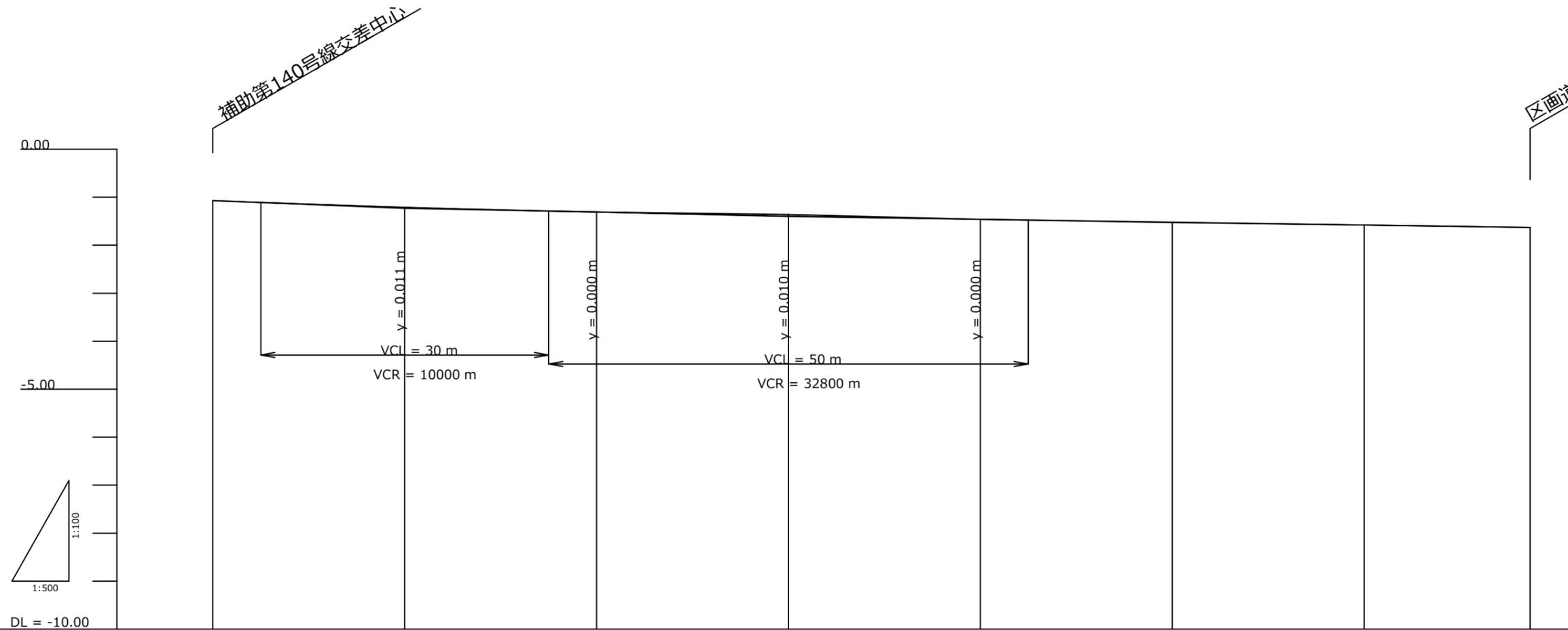
N









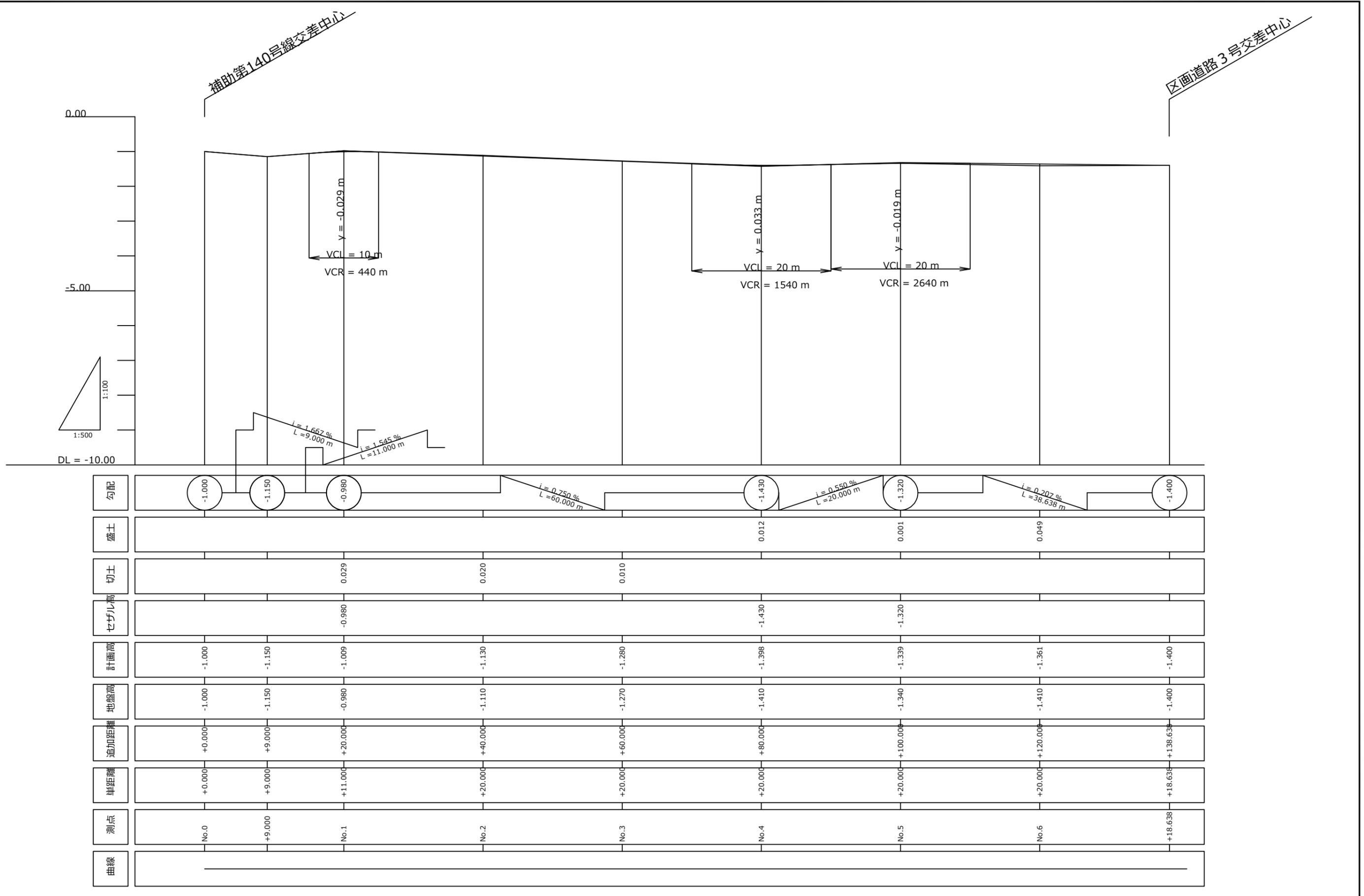


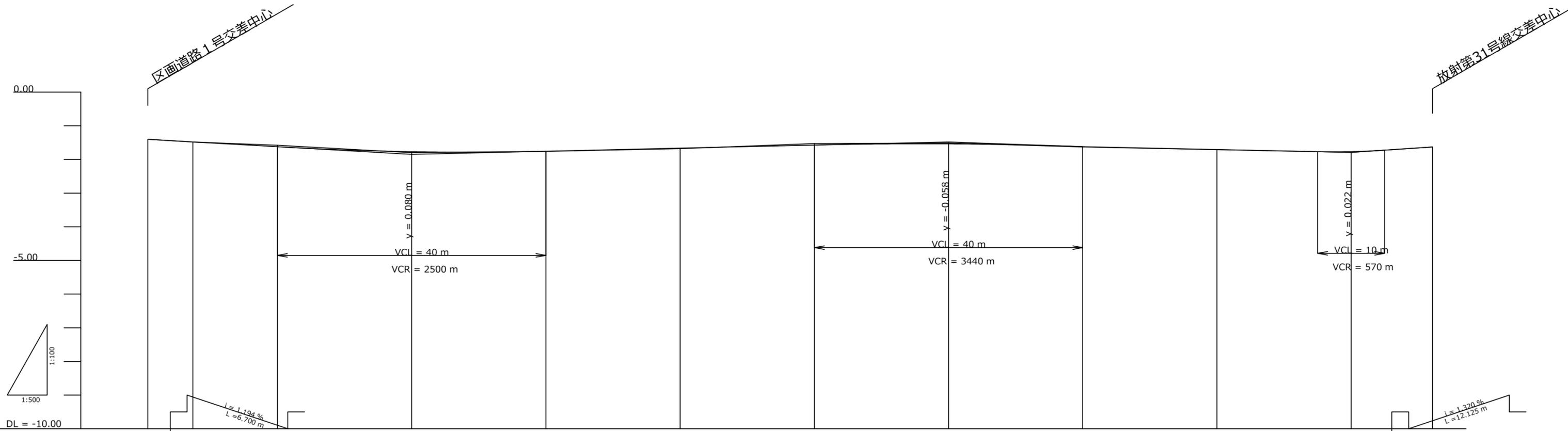
DL = -10.00

勾配							
盛土		0.021				0.011	0.001
切土				0.030			
セザル高		-1.220	-1.310	-1.400	-1.460		
計画高	-1.070	-1.209	-1.310	-1.390	-1.460	-1.519	-1.579
地盤高	-1.070	-1.230	-1.310	-1.360	-1.460	-1.530	-1.580
追加距離	+0.000	+20.000	+40.000	+60.000	+80.000	+100.000	+120.000
単距離	+0.000	+20.000	+20.000	+20.000	+20.000	+20.000	+20.000
測点	No.0	No.1	No.2	No.3	No.4	No.5	No.6
曲線							

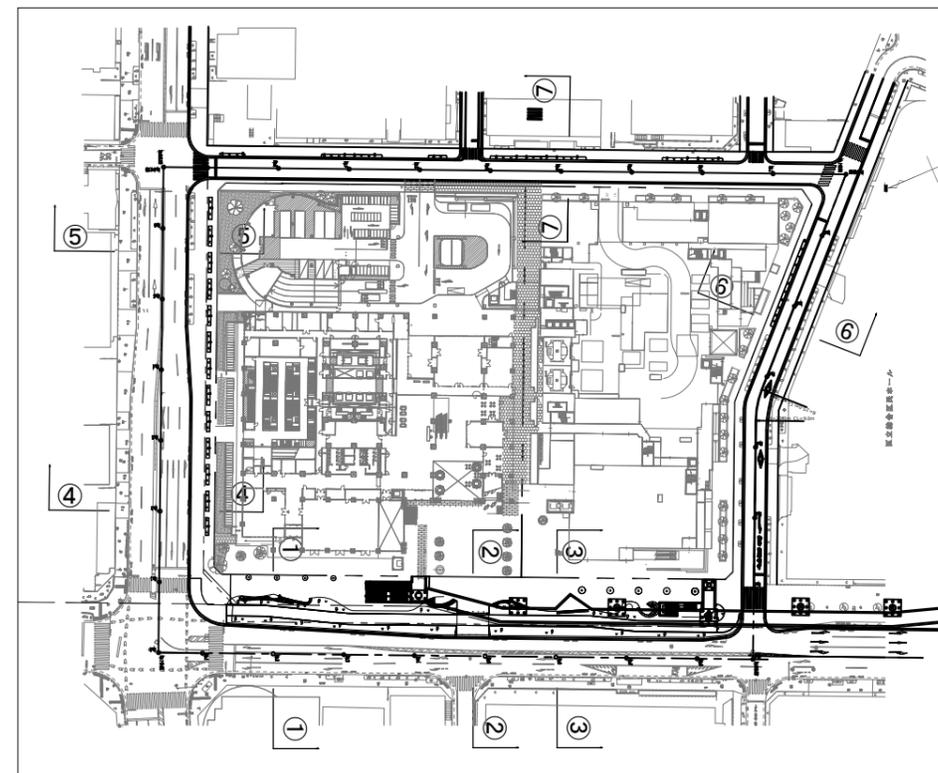
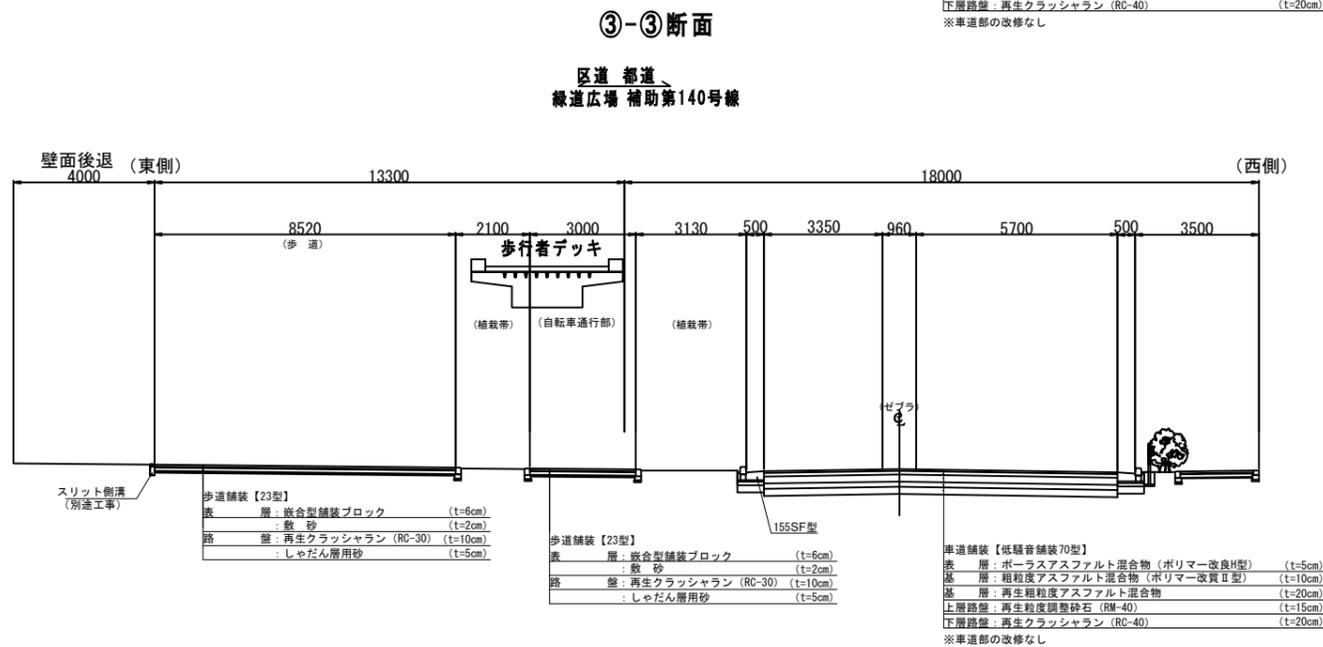
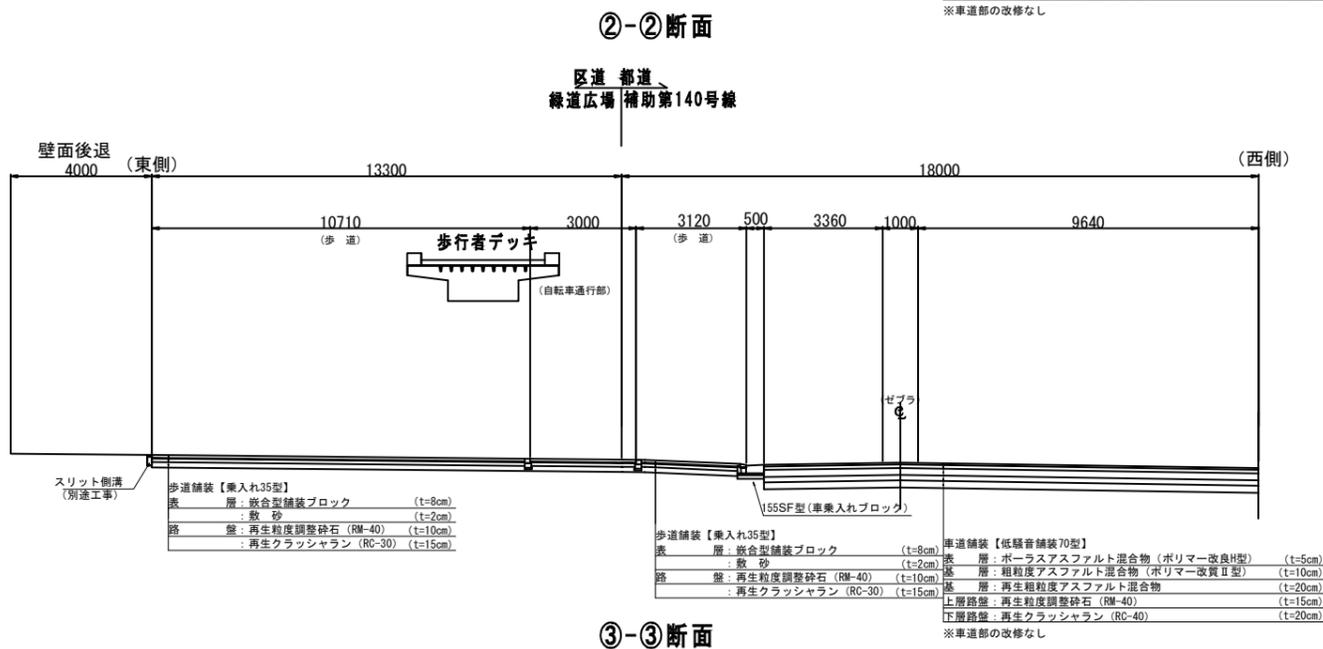
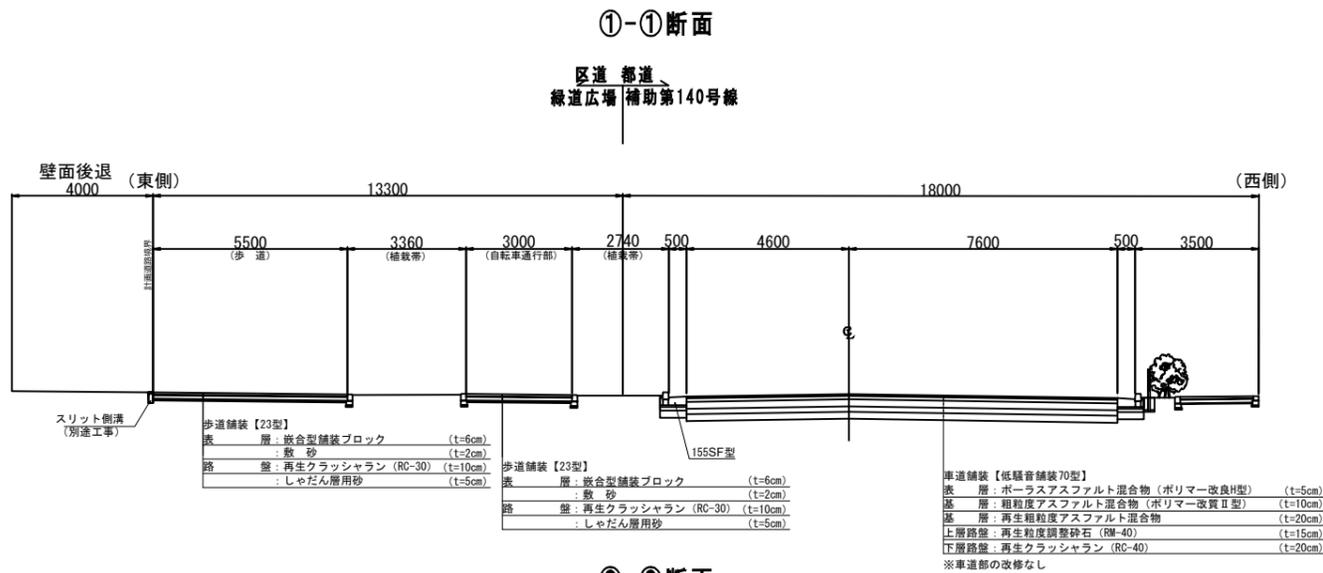
区画道路3号交差中心

補助第140号線交差中心

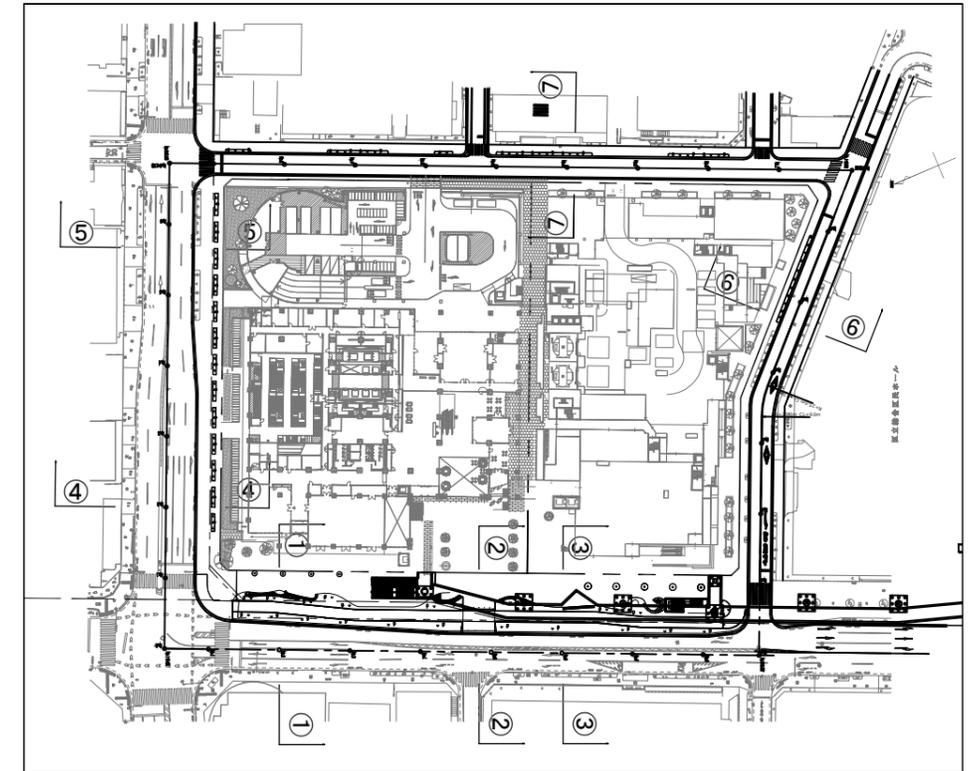
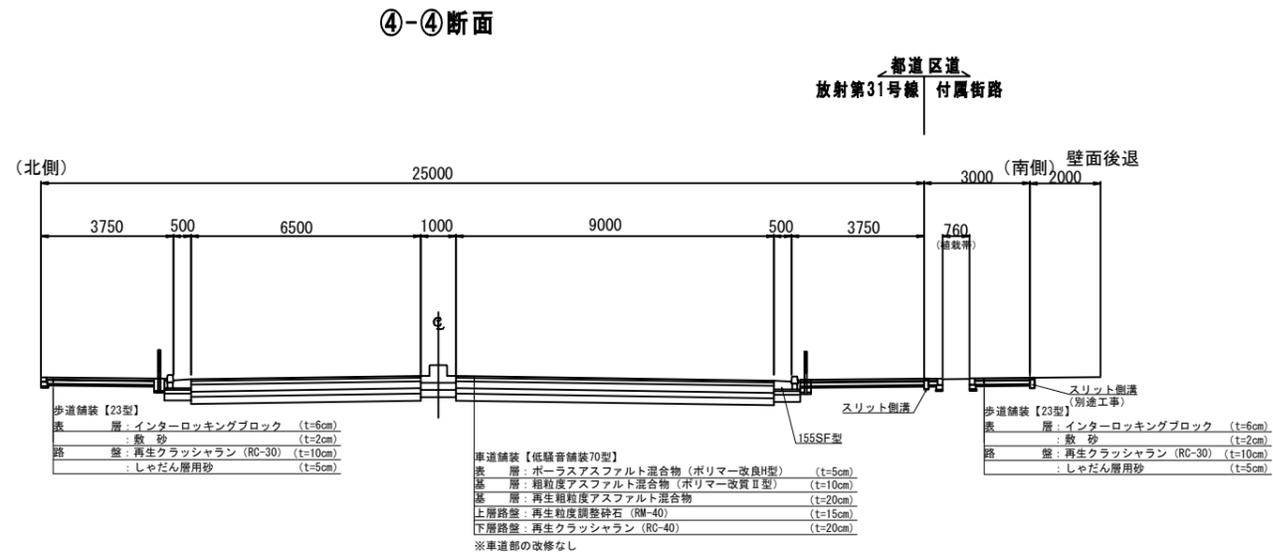




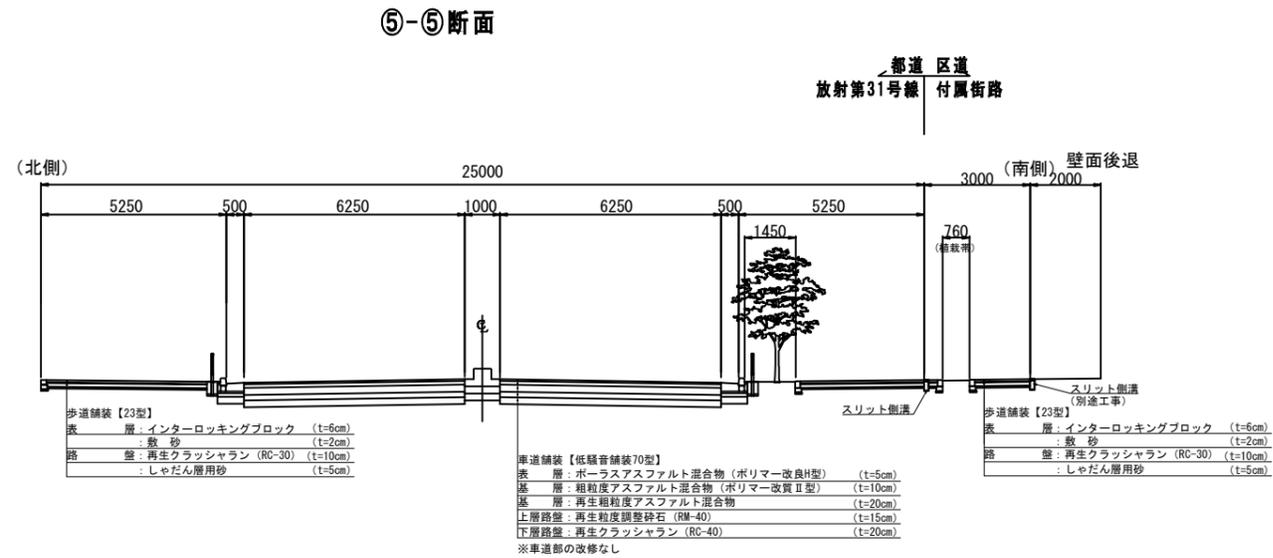
勾配	-1.400		-1.480	-1.623		-1.770	-1.758	-1.665	-1.573	-1.538	-1.620	-1.705	-1.768	-1.630
盛土	0.030		0.002		0.015		0.043		0.028		0.010		0.005	
切土	0.043		0.043		0.028		0.043		0.028		0.010		0.005	
セパル高	-1.850		-1.850		-1.790		-1.790		-1.790		-1.790		-1.790	
計画高	-1.400	-1.480	-1.623	-1.770	-1.758	-1.665	-1.573	-1.538	-1.620	-1.705	-1.768	-1.630	-1.630	
地盤高	-1.400	-1.480	-1.580	-1.800	-1.760	-1.680	-1.530	-1.510	-1.630	-1.710	-1.790	-1.630	-1.630	
追加距離	-19.311	-12.611	+0.000	+20.000	+40.000	+60.000	+80.000	+100.000	+120.000	+140.000	+160.000	+172.125		
単距離	+4.000	+6.700	+12.611	+20.000	+20.000	+20.000	+20.000	+20.000	+20.000	+20.000	+20.000	+12.125		
測点	No.1	-12.611	No.1	No.2	No.3	No.4	No.5	No.6	No.7	No.8	No.9	+12.125		
曲線														



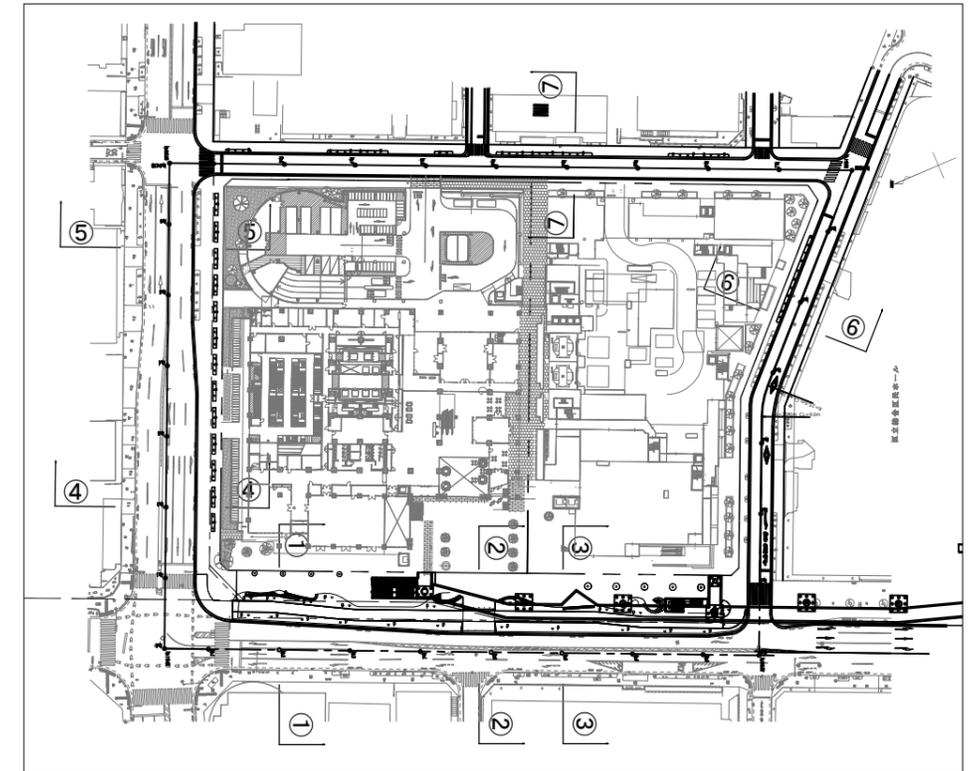
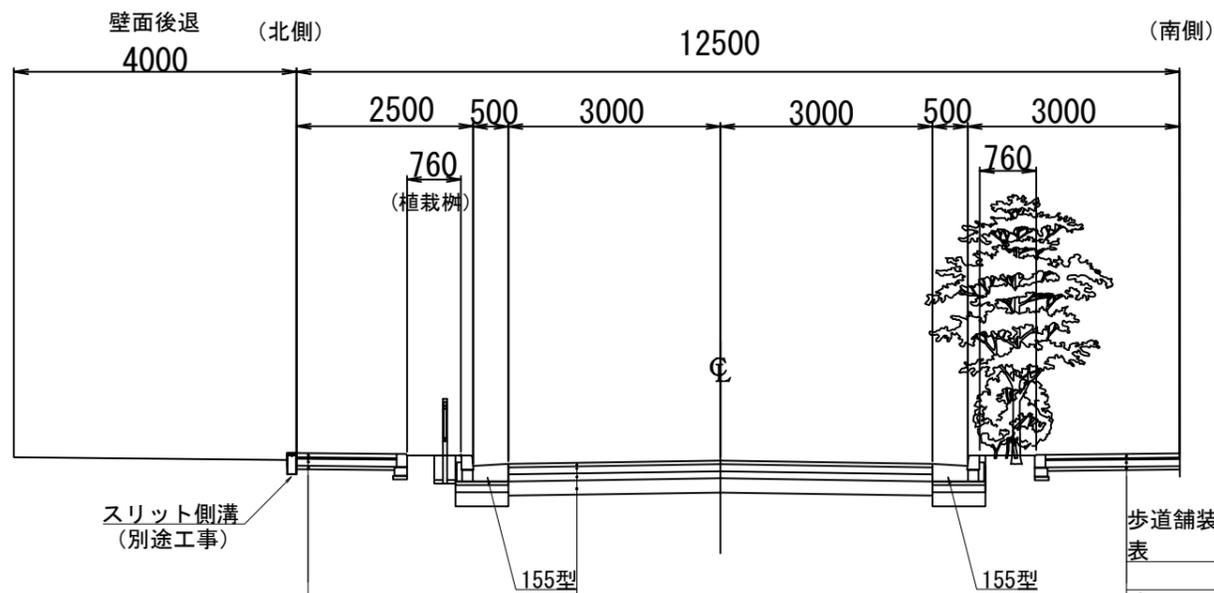
KEYPLAN



KEYPLAN



⑥-⑥断面



KEYPLAN

スリット側溝
(別途工事)

155型

155型

車道舗装【アスファルト舗装50型】

表層	: 再生密粒度アスファルト混合物	(t=5cm)
基層	: 再生粗粒度アスファルト混合物	(t=5cm)
上層路盤	: 再生アスファルト処理混合物	(t=10cm)
上層路盤	: 再生粒度調整碎石 (RM-40)	(t=10cm)
下層路盤	: 再生クラッシャーラン (RC-40)	(t=20cm)

※現況の大型車台数は35台で交通区分N2となるが、地区内を含め現況の舗装構成が50型であることから現況との構造の整合性を考慮し、50型で復旧する。

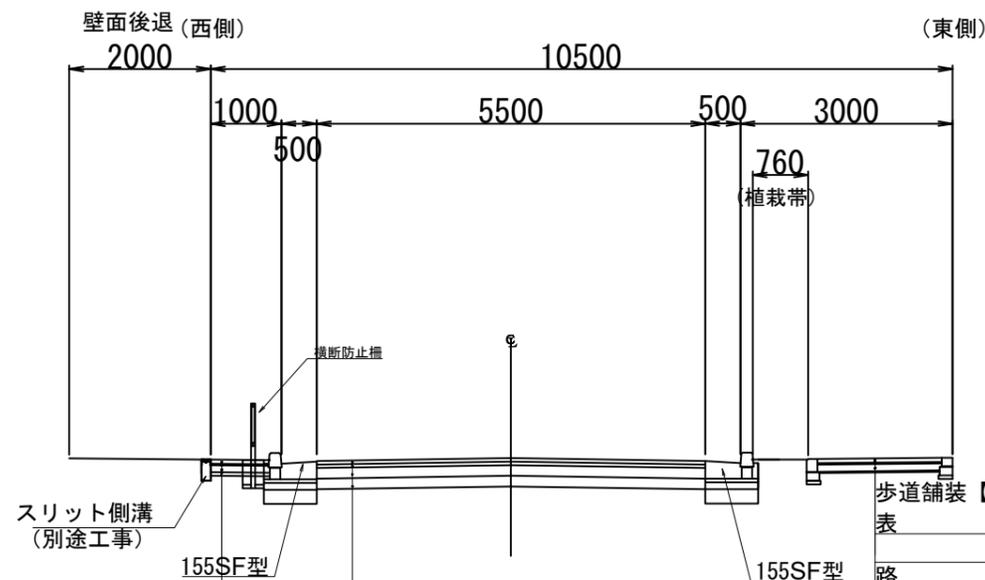
歩道舗装【23型】

表層	: インターロッキングブロック	(t=6cm)
	: 敷砂	(t=2cm)
路盤	: 再生クラッシャーラン (RC-30)	(t=10cm)
	: しゃだん層用砂	(t=5cm)

歩道舗装【23型】

表層	: インターロッキングブロック	(t=6cm)
	: 敷砂	(t=2cm)
路盤	: 再生クラッシャーラン (RC-30)	(t=10cm)
	: しゃだん層用砂	(t=5cm)

⑦-⑦断面



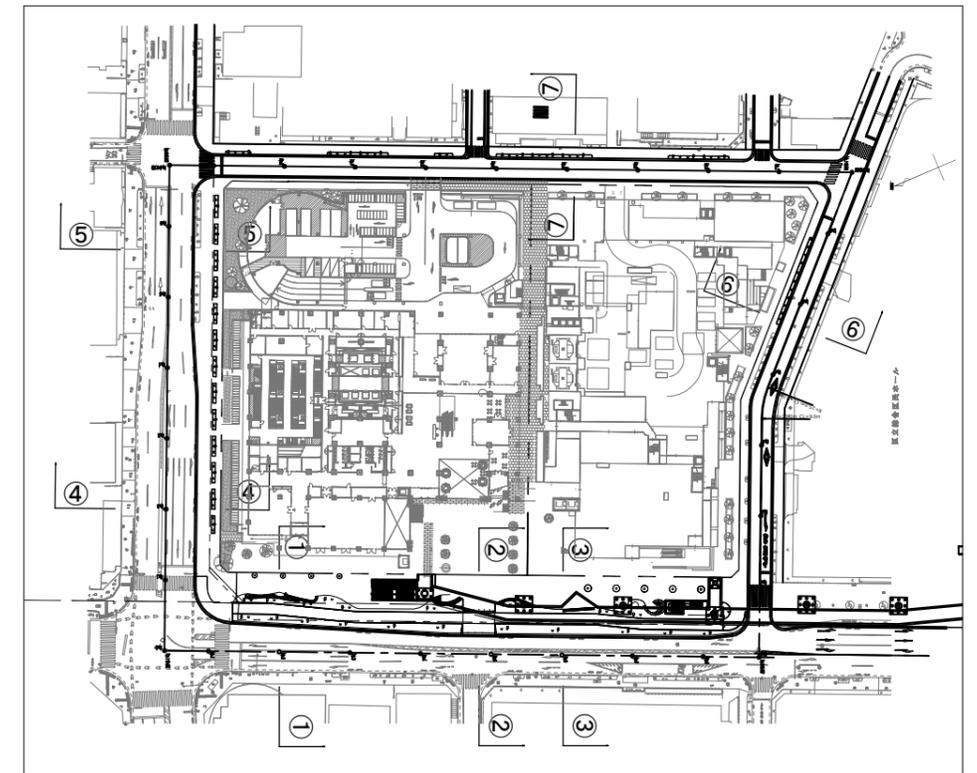
歩道舗装【23型】

表	層：インターロッキングブロック	(t=6cm)
	: 敷砂	(t=2cm)
路	盤：再生クラッシャーラン (RC-30)	(t=10cm)
	: しゃだん層用砂	(t=5cm)

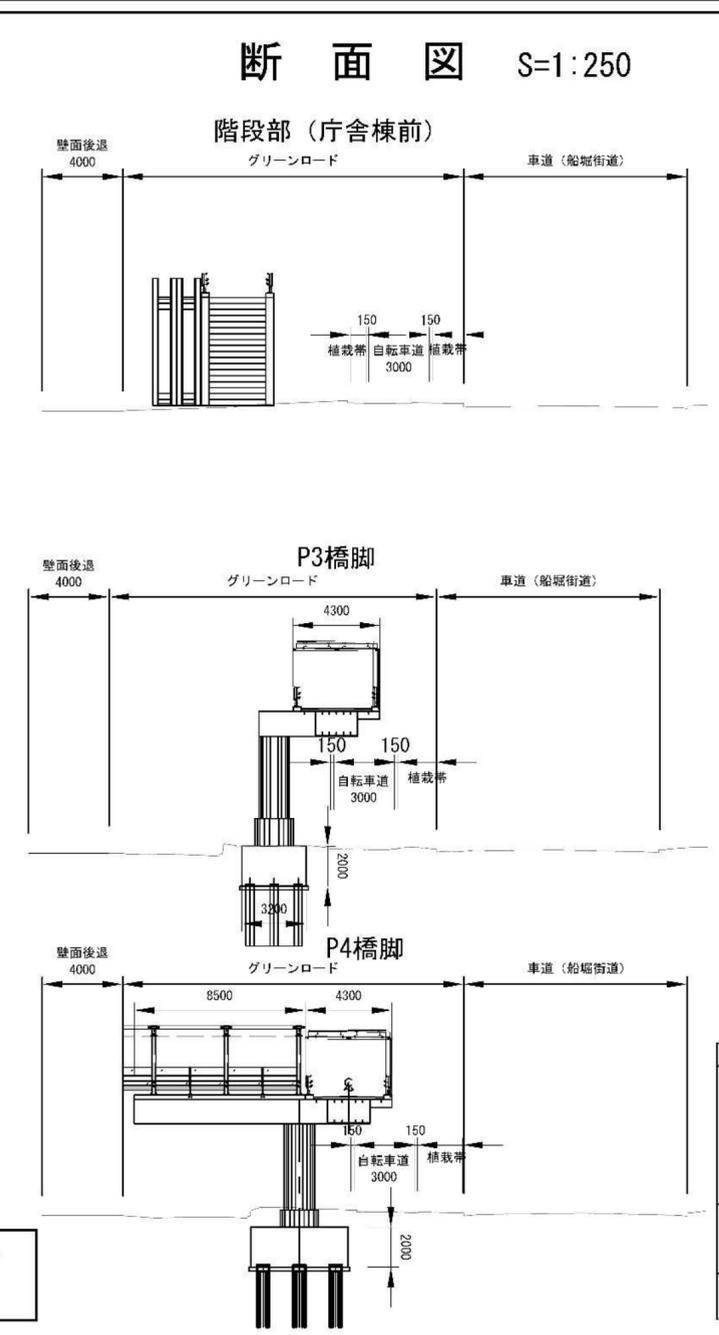
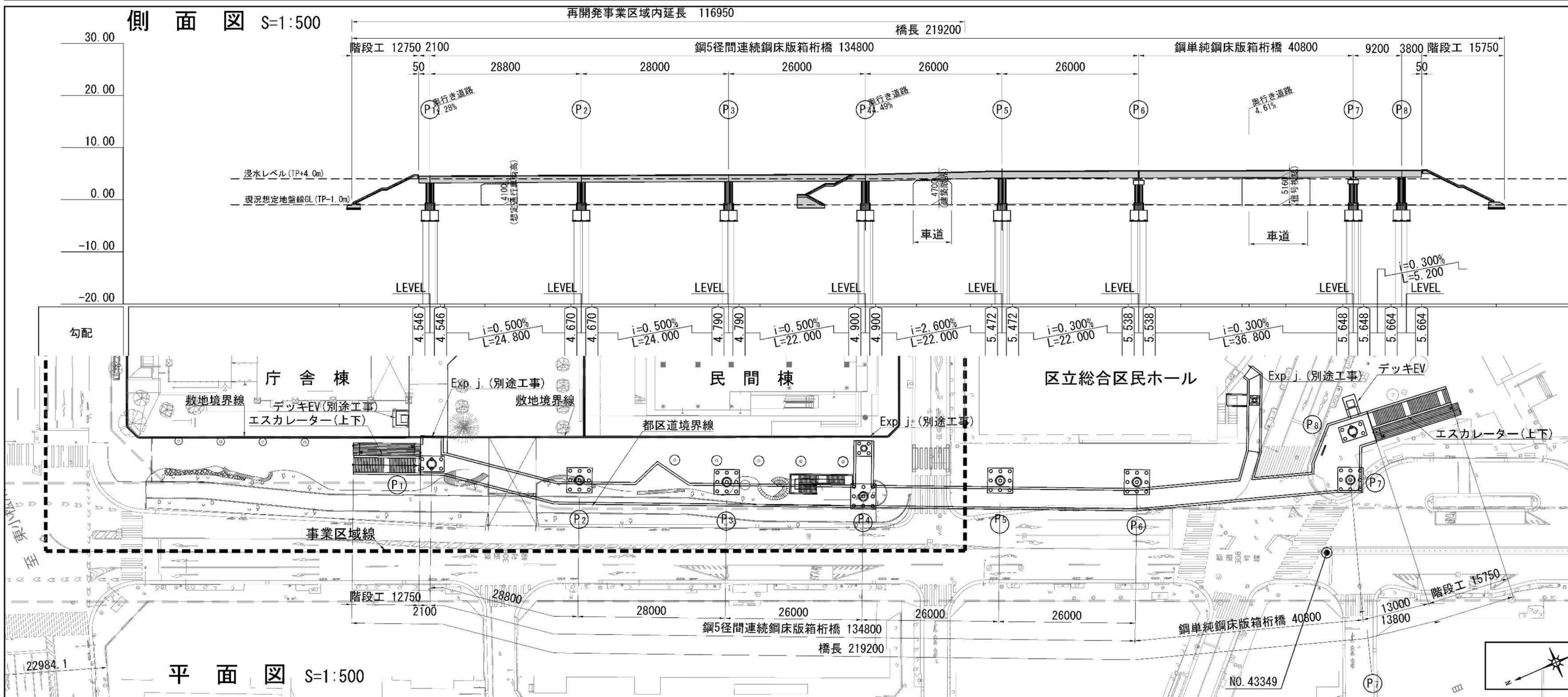
車道舗装【アスファルト舗装40型】

表	層：再生密粒度アスファルト混合物	(t=5cm)
基	層：再生粗粒度アスファルト混合物	(t=5cm)
上層路盤	：再生粒度調整碎石 (RM-40)	(t=15cm)
下層路盤	：再生クラッシャーラン (RC-40)	(t=15cm)

※現況の大型車台数は66台で交通区分N3となるが、現庁舎東側区道 (40型) と同様の交通環境になることが想定されることから、舗装構成は40型で復旧する。



KEYPLAN



設計条件

橋種	人道橋
形式	鋼1+4+1径間鋼床版箱桁橋
活荷重	群集荷重
橋長	219.2 m
有効幅員	3.50 m
横断勾配	1.0% 1.0%
縦断勾配	0.50% 2.60% 0.30%
橋脚	鋼製橋脚
柱部	回転径φ400
基礎	コンクリート
コンクリート	$\sigma_{ck}=24N/mm^2$
適用示方書	道路橋示方書・同解説(平成24年3月) 立体橋脚構造技術基準・同解説(S54.1)