

東京都市計画地区計画の変更（葛飾区決定）

都市計画新小岩駅南口地区地区計画を次のように変更する。

	名 称	新小岩駅南口地区地区計画
	位 置 ※	葛飾区新小岩一丁目、西新小岩一丁目各地内
	面 積 ※	約 4. 5 h a
	地区計画の目標	<p>本地区は J R 総武線新小岩駅の南口に位置し、都市計画マスタープランや新小岩地域まちづくり基本構想には「広域複合拠点」として、複合的な都市機能が融合する葛飾区を中心拠点を形成していくことが位置づけられている。</p> <p>本地区においては、広域複合拠点の一翼を担う地区として多様な都市機能の誘導を図る。また、広域複合拠点の玄関口にふさわしい景観の形成を図る。</p> <p>南口駅前広場は、交通結節点としての強化を図る観点から、機能の拡張とともに、葛飾区の南の玄関口にふさわしい駅前広場として再整備を行う。</p> <p>南北自由通路の整備を促進し、南北自由通路を活用した北口と南口の連携による商業・業務機能の充実と、新小岩駅周辺の回遊性を高める。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	南口駅前広場周辺の街区においては、多様な都市機能を誘導するため、関係権利者との合意形成を進めながら、共同化等による土地の高度利用を図る。
	公共施設等の整備の方針	<p>新小岩駅及び新小岩駅周辺のバリアフリー化を進め、あらゆる人の安全、快適な移動を確保する。</p> <p>大規模な開発や共同化等を通じて、まちの賑わいや住民の憩いなどに資するオープンスペースの創出に努める。</p> <p>災害に強い市街地形成を推進するため、共同化や建て替えにあわせて、細街路の拡幅、開発に合わせた区画道路の整備等を推進する。</p> <p>A 地区及び B 地区の敷地外周部には都市計画道路及び区画道路と一体的な歩行者通路を適所に設け、安全で快適な歩行者空間の形成を図る。</p> <p>B 地区において、既存の駅広場 1 と一体的な広場を設けることで、交通課題の解消と駅前交通結節機能の強化を図ると共に、人々が日常的に憩うことができるアメニティ性の高い空間を創出する。</p> <p>C 地区については、駅利用者等の利便性・安全性の向上など、交通結節機能の強化に資する整備を行う。</p>

区域の整備、開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針		<p>災害に強い市街地形成を推進するため、共同化や建て替えによる建築物の不燃化を図る。</p> <p>新小岩駅周辺では、景観に配慮した建築物の整備を図る。また、JR総武線に面する街区では、電車の車窓から見える景観にも配慮する。</p> <p>商業・業務機能の充実を図るため、南北自由通路と鉄道が交差する上空部分に建築物を建築する必要性が生じた場合は、建築計画の具体化を踏まえつつ、道路の上空又は路面下において建築物等の整備を一体的に行うため、地区整備計画等を定める。</p> <p>A地区及びB地区については、容積率及び高さの最高限度を定め、かつ、容積の適正配分を行うことにより周辺の街並みとの調和や立地特性に配慮し、駅前にふさわしい良質な景観の形成や周辺の交通環境の改善に寄与した計画を行う。また、用途の適正配置により、駅との近接性やまとまりのある敷地形状を活かした土地利用を行うことで、広域複合拠点にふさわしい計画とする。</p> <p>A地区の駐車場施設については、駅前広場及び主要幹線道路の自動車交通の負荷軽減を図るとともに、歩行者ネットワークの連続性、歩行者の安全性の向上を図るため、一部の駐車場施設をB地区に集約配置する。</p>			
	再開発等促進区		<p>区域をA地区、B地区及びC地区に区分し、土地利用に関する基本方針を以下のように定める。</p> <p>1 A地区は、駅近接の立地環境にふさわしい、駅利用者の利便性向上及び駅前の活力を高める商業・業務・サービス機能の導入を図ると共に、周辺環境や街並みと調和した一体的な建物計画を行う。</p> <p>2 B地区は、広域複合拠点にふさわしい複合的な都市機能の導入を図る。ルミエール商店街や南口駅前広場に面する低層部には建物内外の一体性に配慮した賑わい形成に資する商業・業務・サービス機能の導入を行い、高層部には用途の適正配置により良質な住環境形成に資する居住機能を集約して整備する。</p> <p>3 A地区及びB地区では、浸水が想定される区域であるため、水害時における建築物の自立性の確保等に努める。</p>			
位置		葛飾区新小岩一丁目地内				
面積		約1.5ha				
土地利用に関する基本方針※		<p>区域をA地区、B地区及びC地区に区分し、土地利用に関する基本方針を以下のように定める。</p> <p>1 A地区は、駅近接の立地環境にふさわしい、駅利用者の利便性向上及び駅前の活力を高める商業・業務・サービス機能の導入を図ると共に、周辺環境や街並みと調和した一体的な建物計画を行う。</p> <p>2 B地区は、広域複合拠点にふさわしい複合的な都市機能の導入を図る。ルミエール商店街や南口駅前広場に面する低層部には建物内外の一体性に配慮した賑わい形成に資する商業・業務・サービス機能の導入を行い、高層部には用途の適正配置により良質な住環境形成に資する居住機能を集約して整備する。</p> <p>3 A地区及びB地区では、浸水が想定される区域であるため、水害時における建築物の自立性の確保等に努める。</p>				
主要な公共施設の配置及び規模※	種類	名称	面積	延長	備考	
	広場	広場	約1,400㎡	—	新設 (うち、道路部分約400㎡)	
地区整備計画	位置		葛飾区新小岩一丁目地内			
	面積		約1.5ha			

地区整備計画

地区施設の 配置及び規模	種 類	名 称	幅員	延 長	備 考
	道路	区画道路	約 5 m (8 m)	約 7 0 m	拡幅 () は全幅
	その他の 公共空地	歩行者通路 1 号	2 m	約 2 0 m	新設
		歩行者通路 2 号	2 m	約 5 0 m	新設
歩行者通路 3 号		2. 5 m	約 5 0 m	新設	
建築物等に関する事項	地区の 区分	名 称	A 地区	B 地区	C 地区
		面 積	約 0. 1 h a	約 0. 7 h a	約 0. 7 h a
	建築物等の用途の制限※	次に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 1 1 階部分の居室のうち、住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿等の用途に供する建築物。ただし、管理のための居室はこの限りでない。 2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 2 3 年法律第 1 2 2 号）第 2 条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する建築物。	次に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 1 1 階部分の居室のうち、住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿等の用途に供する建築物。ただし、管理のための居室はこの限りでない。 2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する建築物。	—	
	建築物の容積率の 最高限度※	1 0 分の 6 2	1 0 分の 1 1 0 ただし、共同住宅の用途に供する部分の容積率を 1 0 0 分の 8 4 8 以上としなければならない。	—	
	建築物の容積率の 最低限度	1 0 分の 6 0	1 0 分の 6 0	—	
建築物の建ぺい率の 最高限度	1 0 分の 6 ただし、建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号）第 5 3 条第 6 項第 1 号に該当する建築物にあっては、1 0 分の 2 を加えた数値とする。	1 0 分の 6 ただし、建築基準法第 5 3 条第 6 項第 1 号に該当する建築物にあっては、1 0 分の 2 を加えた数値とする。	—		

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	1,000㎡	—
		建築物の建築面積の最低限度	150㎡	500㎡	—
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱又は門若しくは塀は、計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物等はこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける階段、エスカレーター、エレベーター等及びこれらに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するもの 2 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける上屋、ひさし又はこれを支える柱及び手すり、落下防止柵その他これらに類するもの 3 公共用歩廊、歩行者デッキ、バス停上屋その他これらに類する公益上必要なもの 4 建築物の出入口の上部に位置するひさしの部分 5 換気設備の部分 		—
		建築物等の高さの最高限度	50m ただし、建築基準法施行令（昭和25年政令338号）第2条第1項第6号に定める高さとする。	160m ただし、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする。	—
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は原色を避け、周辺環境に配慮した色彩とする。 2 屋外広告物は、建築物と一体的なもの又は歩行者空間と調和のとれたものとする。 		

※は知事協議事項

建築物の容積率の最高限度に係る部分については、建築基準法第52条第14項第1号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準（平成16年3月4日 15都市建市第282号）に記載されたⅡ3（1）（2）（3）（4）の用途に供する部分を除くことができる。

「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、主要な公共施設及び地区施設の配置、地区の区分、壁面の位置の制限は計画図に示すとおり」

理由：建築基準法第52条第14項第1号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準が、令和3年10月21日付けで改正されたことに伴い、Ⅱ3（4）が追加されたことから、地区計画を変更する。