

立石駅南口西地区 都市計画案の作成に向けた説明会資料

令和5年1月17日（火）
葛飾区

- | | | |
|-----|----------|--|
| 資料1 | 立石駅南口西地区 | 地区の現況と経緯等について |
| 資料2 | 立石駅南口西地区 | 再開発計画の概要について
(立石駅南口西地区市街地再開発準備組合作成) |
| 資料3 | 立石駅南口西地区 | 都市計画原案の概要について(地区計画) |
| 資料4 | 立石駅南口西地区 | 都市計画原案の概要について(高度利用地区・市街地再開発事業) |
| 資料5 | 立石駅南口西地区 | 今後のスケジュール等について |
| 資料6 | 立石駅南口西地区 | 地区計画(原案) |

立石駅南口西地区の現況と経緯

立石駅南口西地区は、立石一丁目地内の区域で、京成立石駅に隣接した約1.3haの地区です。

本地区は、「葛飾区都市計画マスタープラン（葛飾区：平成23年7月改定）」において、「立石駅周辺では再開発を進め、市街地の防災性の向上とともに、地域に根ざした生活サービス機能をはじめ、公益サービス・交流・交通機能の充実を図るとともに、区の中心部にふさわしい街並み形成を図る。」と位置付けられています。

本地区は上位計画等をふまえ、市街地再開発事業による土地利用転換の動きにあわせて、道路等の公共施設と建築物等の整備を通じて、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り、広域行政拠点にふさわしい魅力ある駅前環境を形成するため、地区計画、市街地再開発事業の決定、高度利用地区の変更を予定しています。

1.現況

位置：葛飾区立石一丁目地内

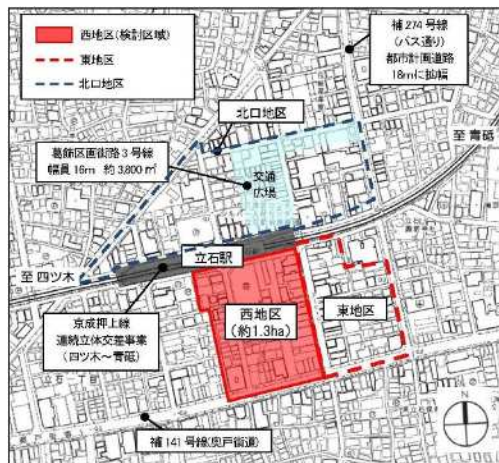
区域面積：約1.3ha

用途地域(容積率)：商業地域(500%)

防火地域：防火地域

建蔽率：80%

※一部、第一種住居地域を含む【容積率：200%、建蔽率：60%、準防火地域】



2.経緯

平成11年 3月 立石駅南口地区再開発勉強会発足

平成27年 5月 立石駅南口西地区まちづくり協議会設立

平成29年 2月 立石駅南口西地区市街地再開発準備組合設立

立石駅南口西地区の課題と上位計画

1.課題

地区の課題

狭あい道路の解消：狭あい道路が多く、災害時に緊急車両の進入が困難。
建物の密集と老朽化：老朽化した建物が多く、密集している。
商業機能のさらなる強化：区内有数の商業集積を活かし、歴史や文化を継承したさらなる賑わいを創出。



2.上位計画

	関連する上位計画	地域・地区	方針や位置付け
東京都	都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	中枢広域拠点域	商業・文化など多様な複合機能を備えるとともに、コミュニティインフラをも備えた生活利便性の高い拠点として整備する。
	都市再開発の方針	立石地区	駅周辺の再開発により防災性の向上及び居住環境の改善を図る。
	防災街区整備方針	立石地区	駅周辺の再開発により市街地の安全性の向上を図る。
葛飾区	住宅市街地の開発整備の方針	立石駅周辺地区	優良な住宅の供給と良好な住環境の形成を図る。
	葛飾区都市計画マスタープラン	立石・四ツ木地域	再開発による防災性の向上、地域に根ざした生活サービス機能の充実を図る。

1. まちづくりの目標と地区整備の方針

【まちづくりの目標】

「夢があり安全・安心に住み続けられるまち、営み続けられるまちづくり」

【再開発コンセプト】

新たな地域コミュニティの核となる街として
やさしさを紡ぐ生活舞台 -立石-

防災、災害への不安を解消する「安心・安全なまちづくり」

- ・災害等に備えた道路、広場整備。建物の不燃化・耐震化による防災性向上。
- ・(立石全体で)防災拠点となるようなまちづくり。

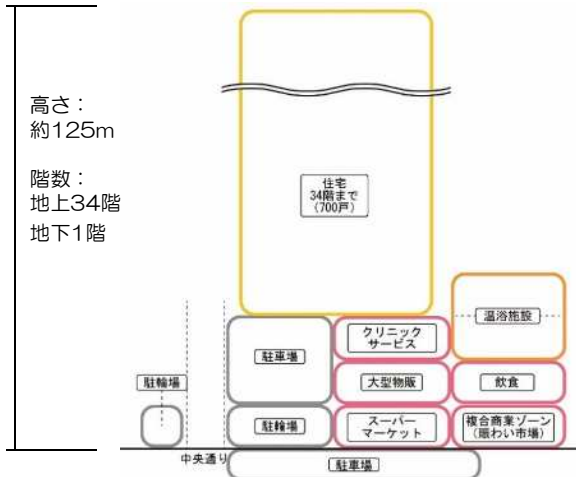
“立石らしい”賑わいのあるまちづくり

- ・子育て世代から高齢者まで、多世代の多様な住み方が可能となる住環境整備。
- ・立石らしさを継承した路地やたまりが点在、歩いて楽しい回遊性ある賑わい空間。
- ・男女問わず多世代が来街したくなる賑わいづくり。
- ・今の店舗が継続できるような仕組みづくりを取り入れた計画。
(店舗面積が小さくても成立するような計画、管理費軽減や業種毎のゾーン形成等)
- ・来街者を受入れ、イベントでも活用できる広場を整備。

持続可能なまちづくり

- ・街を将来まで元気に維持していくため、地元主導の街の運営(=エリアマネジメント)の構築を目指す。
- ・周辺地区との連携。(南口東地区、北口地区)

【導入用途構成イメージ】



【駅側店舗エリア】

まちの新たな魅力となる施設
まち全体に回遊性をもたらし、
にぎやかさがにじみ出る空間を整備します。

【駅通り周辺】

まちのメイン舞台
「賑わい」と「憩い」が調和した、活気溢れる
オープンな商店空間を目指します。

【住宅施設】

子育て世代から高齢者まで「住み続けられる」、
「住みたくなる」多様な住環境の整備を目指
します。

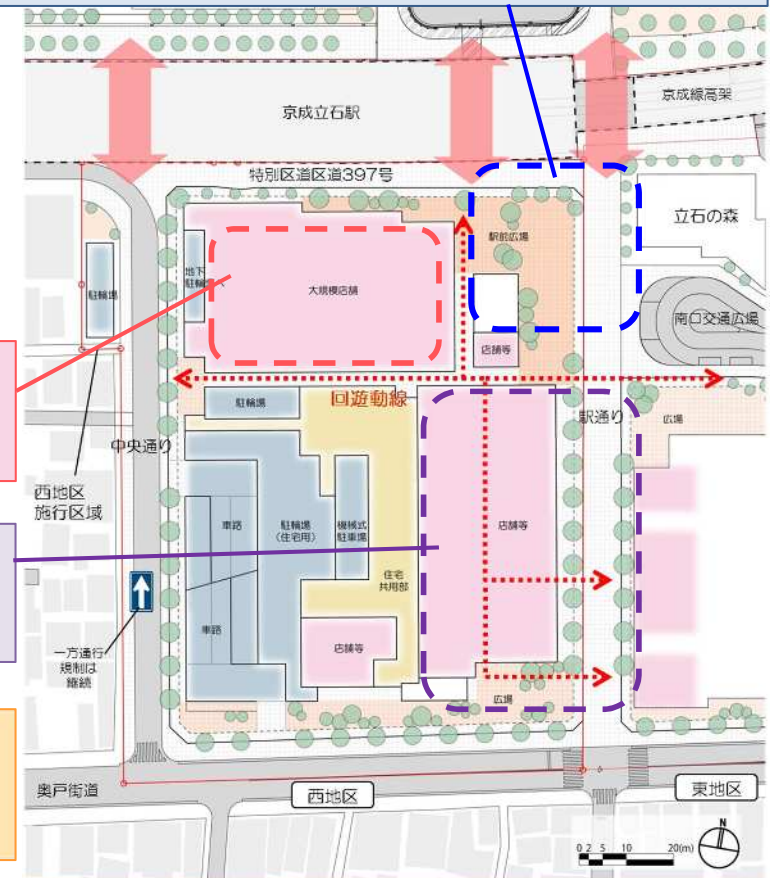
【導入用途の考え方・地区整備の方針】

- ・区域東側と西側にそれぞれ施設建築物を整備し、京成立石駅に隣接する施行区域北東部に地域の顔となる駅前広場を配置します。
- ・奥戸街道側の高層部には住宅施設として多世帯が居住できる都市型住宅を整備し、定住人口増加と街のにぎわいの向上を目指します。さらに、子育て支援や高齢者支援等の公益施設等の誘致を図り、生活しやすい街の形成を目指します。
- ・低層部は現在の商業機能を継承し、商店街空間を再構築しながら、あわせて新たな来街者を呼び込むような店舗を整備していきます。
- ・広場や路地空間は地域交流・日常の憩いの空間として、コミュニティの中心となるようなまちづくりを目指します。

【駅前空間】

まちのエントランス

憩いとコミュニティ形成やイベント対応機能を備え、街の顔となる空間を整備します。

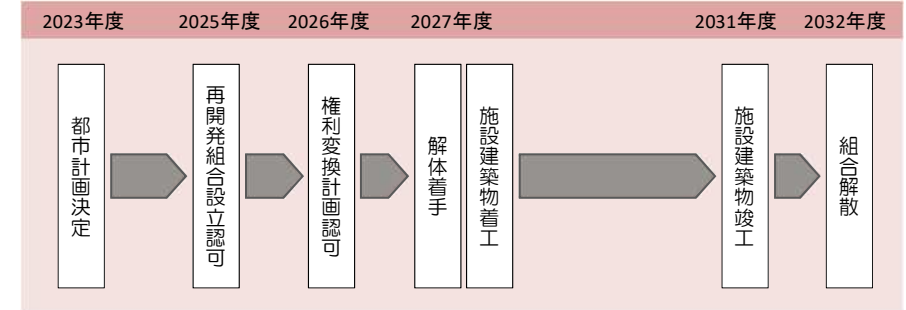


2. まちの将来イメージと想定スケジュール

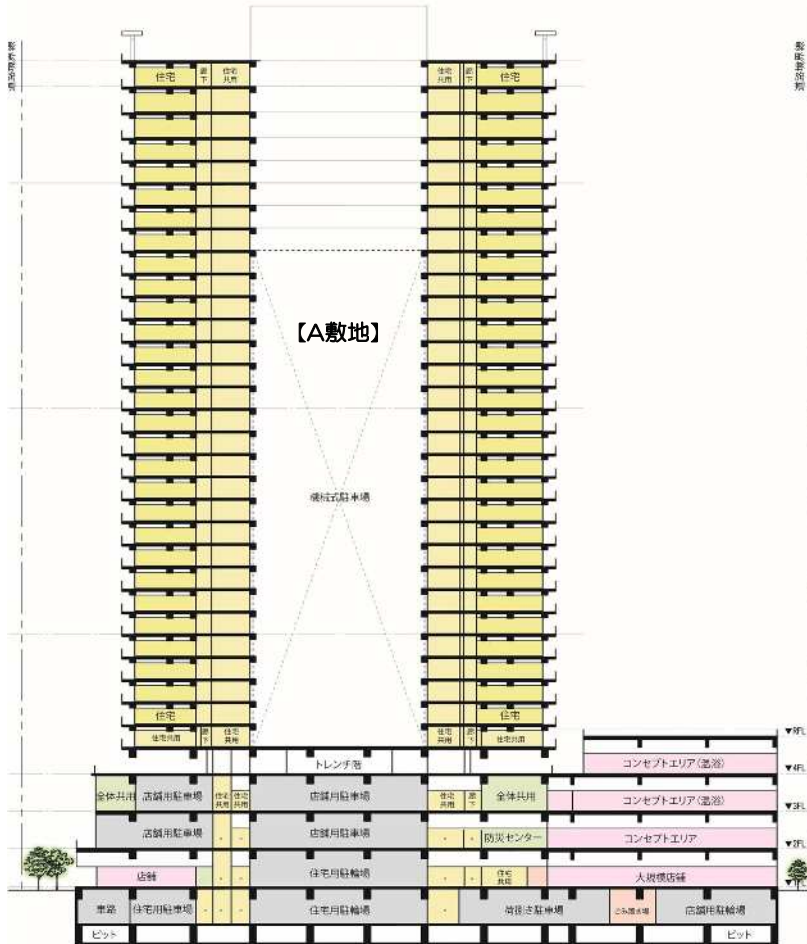
【景観・街並み形成の考え方】

- 広域行政拠点としてふさわしい、まとまりのある景観形成を目指します。
- 隣棟間隔を確保するとともに、高層棟は落ち着いたグレーと透明感のあるガラスで構成し、圧迫感を軽減していきます。
- 「地域の顔」にふさわしい空間形成を目指し、積極的に緑化を施し、地域の憩いの場となる空間を形成していきます。
- 駅通りを駅への主動線とし、立石駅南口の「にぎわいの中心」としての役割を担わせることで、当地区を含む周辺商店街等への人々の流れ、回遊性の向上を図ります。

【想定スケジュール】



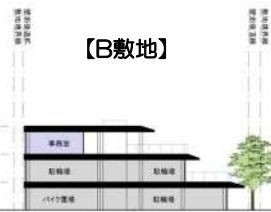
【断面構成図】



【建物外観イメージ図】



【B敷地】



【計画諸元】

	A敷地		B敷地	
敷地面積	約10,270㎡		約 210㎡	
建築面積 (建蔽率)	約8,000㎡ (約78%)		約 110㎡ (約52%)	
延べ面積	約91,700㎡		約250㎡	
導入用途	住宅 店舗 駐輪場 駐車場	約66,100㎡ 約12,900㎡ 約12,700㎡	駐輪場 事務所	約250㎡
容積対象 床面積 (容積率)	約66,600㎡ (約650%)		約235㎡ (約112%)	
建物高さ	約125m		約10m	
階数	地上34階、地下1階		地上3階	
住戸数	約700戸		—	
駐車台数	駐車場：約 260台 駐輪場：約1,900台		駐輪場：約70台	

※計画内容については、今後の詳細検討等により、一部変更となる可能性がございます。
※記載のスケジュールは現時点での目標値です。今後の検討・法定手続き等により変更の可能性がございます。

地区計画(原案)の概要

1.地区計画の目標

区の中心部にふさわしい街並みと賑わい軸を形成するため、土地の有効・高度利用を促進し、良好な居住環境の形成を図るとともに、浸水時等の一時避難に対応するなど防災性の向上に寄与する。また、立石駅周辺のまちづくりと連携し、商業を中心としたサービス機能の充実及び交流機能の強化を図り、立石駅南口地区の歴史や文化を継承した活気みなぎる安全・安心な市街地環境の形成を目指す。

2.土地利用の方針

商業・住宅複合A地区	安全で利便性の高い居住環境形成のため、土地の有効・高度利用により、低層部には立石駅南口東地区と連携し、隣接した駅通りを賑わいの軸として人々の交流を促す商業・生活サービス機能、高層部には良質な居住機能を誘導し、駅前立地を活かした賑わいの形成を図る。
商業・住宅複合B地区	商業・住宅複合A地区内の商業施設に必要となる自転車駐車場の一部を担うとともに、人々が休憩・交流する機能を設けることで、隣接する住宅地との調和を図る。

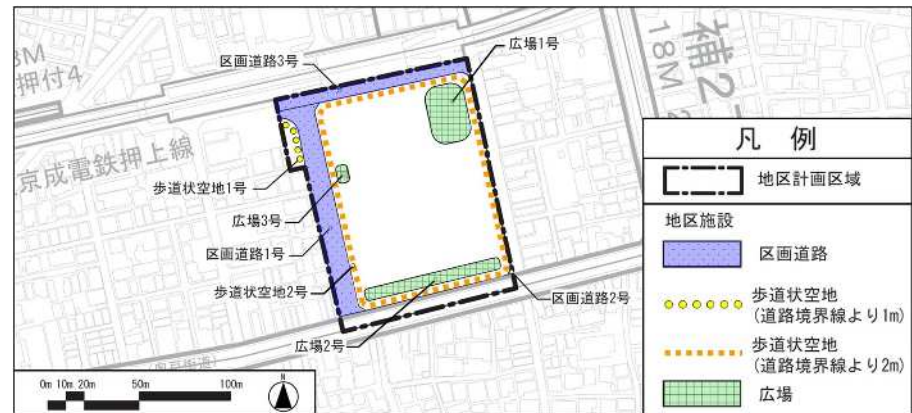
■計画図1(※1)



3.地区施設の整備の方針

- 快適な歩行者ネットワークを形成するため、周辺道路と連絡する区画道路を整備し、ゆとりある歩行空間を創出する。また、区画道路3号は、歩行者を優先とした安全で快適な道路として整備する。
- 歩行者の利便性・安全性の向上を図り、快適な歩行空間を確保するため、商業・住宅複合A地区外周及び商業・住宅複合B地区接道部に連続的に歩道状空地を整備する。
- 広場1号は賑わいと交流を生み出す場、災害時にも活用できる機能を有した広場として、広場2号は地域住民の憩いの場として、広場3号は歩行者ネットワークを補完する広場として整備する。

■計画図2(※1)



■地区施設の配置及び規模

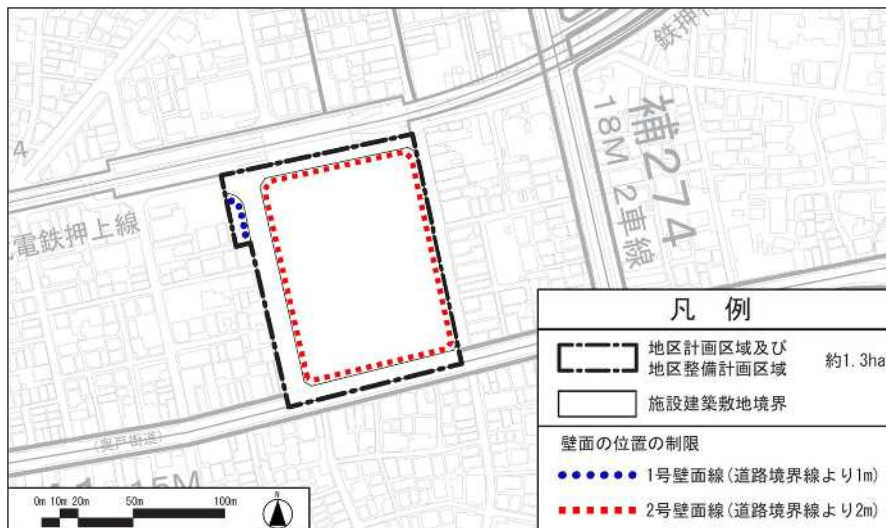
種類	名称	規模
道路	区画道路1号	幅員10m/延長 約120m
	区画道路2号	約2m (隅切部)
	区画道路3号	幅員6m/延長 約105m
広場	広場1号	面積 約815㎡
	広場2号	面積 約665㎡
	広場3号	面積 約70㎡
その他の公共空地	歩道状空地1号	幅員1m/延長 約35m
	歩道状空地2号	幅員2m/延長 約395m

※1:この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)MMT利許第04-122号、令和4年9月8日、(承認番号)4都市基街都第208号、令和4年10月12日、(承認番号)4都市基交都第46号、令和4年10月11日

4. 建築物等の整備の方針

- 1 良好な住宅市街地を形成し、商業・サービス・業務機能の誘導を図るとともに、沿道の賑わいを創出するため、建築物等の用途の制限を定める。
- 2 敷地の細分化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。
- 3 沿道の街並み形成や賑わいの創出を図り、安全で快適な歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限を定める。
- 4 拠点形成にふさわしい土地の有効・高度利用を促進し、良好な街並み形成を図るため、隣接市街地に配慮し、建築物等の高さの最高限度を定める。
- 5 良好な街並み景観の形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。
- 6 周辺市街地と緑の連続性に配慮するため、敷地内及び屋上の緑化の推進に努める。
- 7 防災性の向上に寄与するため、商業・住宅複合A地区の建築物については、浸水時等において緊急的に垂直避難ができるスペース及び建築物の自立性を確保する。

■計画図3（※1）



■建築物等に関する事項

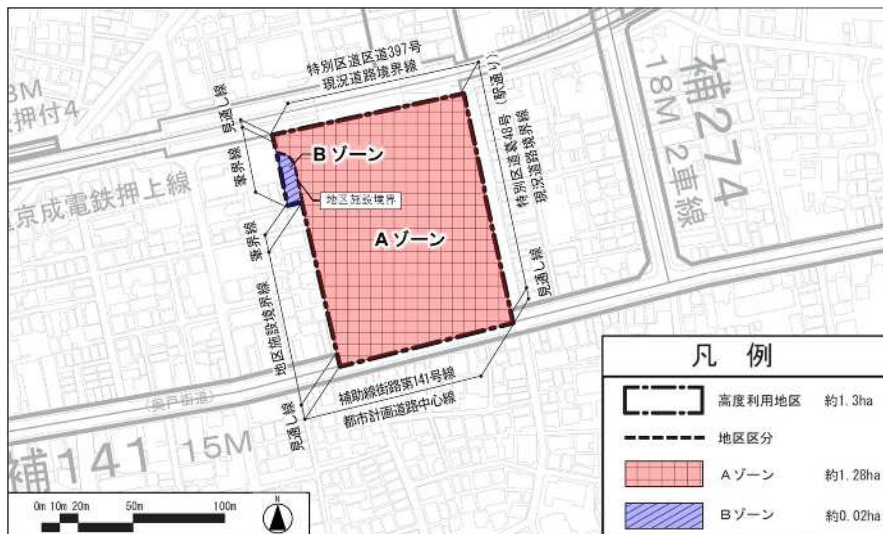
地区区分	名称	商業・住宅複合A地区	商業・住宅複合B地区
		面積	約1.28ha
建築物等の用途の制限	次に定める建築物は建築してはならない。 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用途に供する建築物。 2 1階部分の居室のうち、住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿等の用途に供する建築物。ただし、管理のための居室はこの限りでない。		
	建築物の敷地面積の最低限度	250㎡	150㎡
壁面の位置の制限	ただし、調査派出所、公衆便所、公共用歩廊、バス停留所の上屋その他これらに類する建築物で、公益上必要なものについては、この限りではない。		
	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3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、次のいずれかに該当する建築物等はこの限りではない。 1 公共用歩廊、歩行者デッキその他これらに類する公益上必要なもの 2 歩行者の安全性・快適性を確保するために必要な上屋、ひさし又はこれを支える柱及び手すりその他これらに類するもの 3 区域の環境向上に貢献する施設で、パーゴラその他これらに類するもの 4 交通の妨げとならない広告物、看板、サインその他これらに類するもの		
建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は12.5mとする。	建築物の高さの最高限度は1.5mとする。	
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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調とする。 2 屋外広告物は、歩行者空間に配慮するとともに、周辺の都市景観と調和のとれたものとする。		

※1:この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)MMT利許第04-122号、令和4年9月8日、(承認番号)4都市基街都第208号、令和4年10月12日、(承認番号)4都市基交都第46号、令和4年10月11日

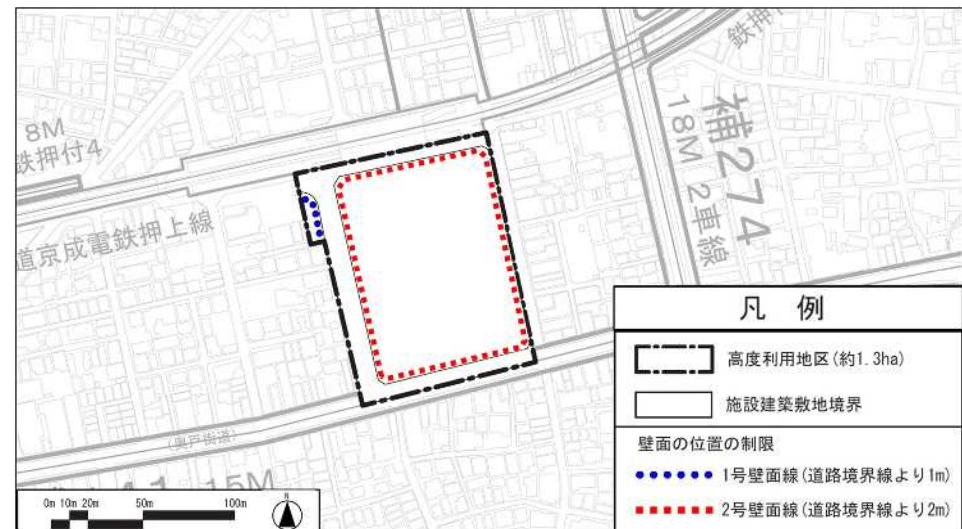
高度利用地区(原案)の概要

種類 (地区名・区分)	面積	建築物の 容積率の最高限度	建築物の 容積率の最低限度	建築物の 建蔽率の最高限度	建築物の 建築面積の最低限度	壁面の位置の 制限	備考
高度利用地区(立石駅南口西地区)	Aゾーン	約1.28ha	65/10 (注1)(注2)	20/10	6/10 (注3)	200㎡ (注4)	2m (注5)
	Bゾーン	約0.02ha	33/10	11/10	6.9/10 (注3)	100㎡ (注4)	1m (注5)
	小計	約1.3ha	—	—	—	—	—
(注1) (1) 敷地面積500㎡未満の場合、上記の容積率の最高限度が低減される規定あり。 (2) 育成用途(注6)に供する部分の合計の敷地面積に対する割合により、上記の容積率の最高限度から低減される規定あり。 (3) 広場等の空地面積の割合により、上記の容積率の最高限度から低減される規定あり。 (4) 緑化率により、上記の容積率の最高限度から低減される規定あり。 (5) 建築基準法による許可の範囲内において、上記の容積率の最高限度が緩和される規定あり。 (注2) 住宅面積の割合により、上記の容積率の最高限度から低減される規定あり。 (注3) 耐火建築物にあつては、上記の建蔽率の最高限度から加算される規定あり。 (注4) 巡査派出所など公益上必要なものは除く規定あり。 (注5) 歩行者の安全性・快適性を確保するための上屋・ひさしなどは除く規定あり。 (注6) 育成用途は、文化・交流施設、商業施設、生活支援施設、産業支援施設とする。							

■計画図1(※1)



■計画図2(※1)

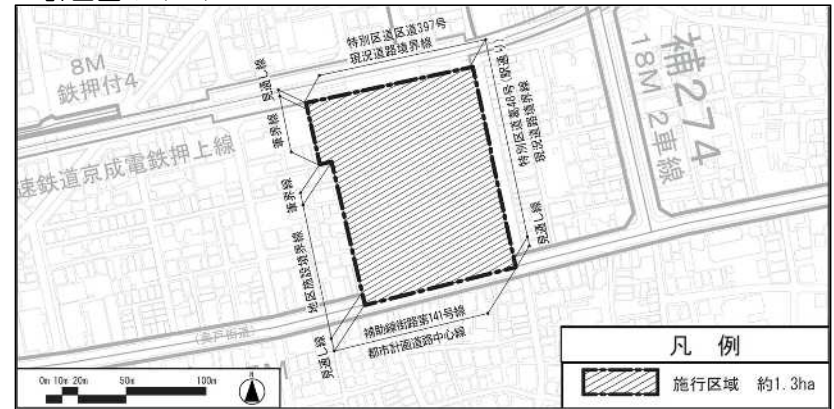


※1:この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)MMT利許第04-122号、令和4年9月8日、(承認番号)4都市基街都第208号、令和4年10月12日、(承認番号)4都市基交都第46号、令和4年10月11日

市街地再開発事業(原案)の概要

名称		立石駅南口西地区第一種市街地再開発事業				
施行区域面積		約1.3ha				
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	規模 (幅員の[]は、全幅員を示す)	備考	
		幹線道路	補助線街路第141号線	幅員 7.5m [15.0m] 延長 約95m	既設 別に都市計画において定めるとおり。	
		区画道路	特別区道区道397号	幅員 6.0m [6.0m] 延長 約105m	拡幅整備	
			区画道路1号	幅員 10.0m [10.0m] 延長 約120m	新設	
特別区道葛48号	面積 約2㎡		隅切部新設 (隅切長さ3.0m)			
建築物の整備	街区番号	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	高さの 限度	備考
	1	約8,000㎡	約91,700㎡ (約66,600㎡)	住宅、店舗、事務所、 駐車場、駐輪場	125m	高さの限度は建築物の高さとする。 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。
	2	約110㎡	約250㎡ (約235㎡)	駐輪場、事務所	15m	高さの限度は建築物の高さとする。 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。
建築敷地の整備	街区番号	建築敷地面積	整備計画			
	1	約10,270㎡	敷地内に歩道状空地の整備を行い、歩行者の利便性・安全性の向上を図る。 また、オープンスペースを確保し、地域の賑わい空間の創出を図る。			
	2	約210㎡				
住宅建設の目標		戸数	面積	備考		
		約700戸	約66,100㎡	共用部分を含む。		

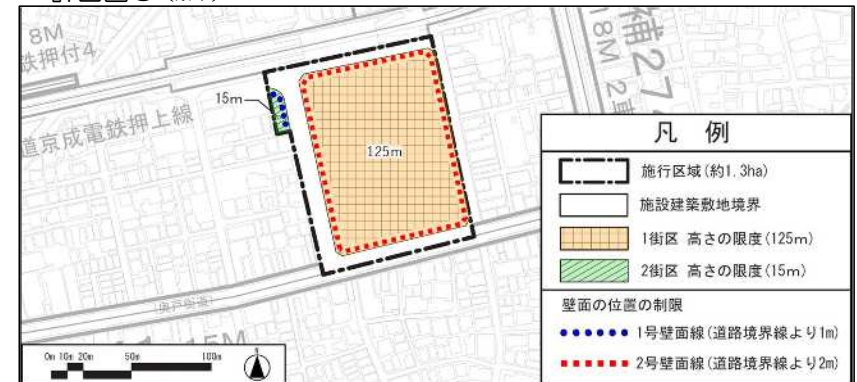
■計画図1(※1)



■計画図2(※1)



■計画図3(※1)



※1:この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)MMT利許第04-122号、令和4年9月8日、(承認番号)4都市基街都第208号、令和4年10月12日、(承認番号)4都市基交都第46号、令和4年10月11日

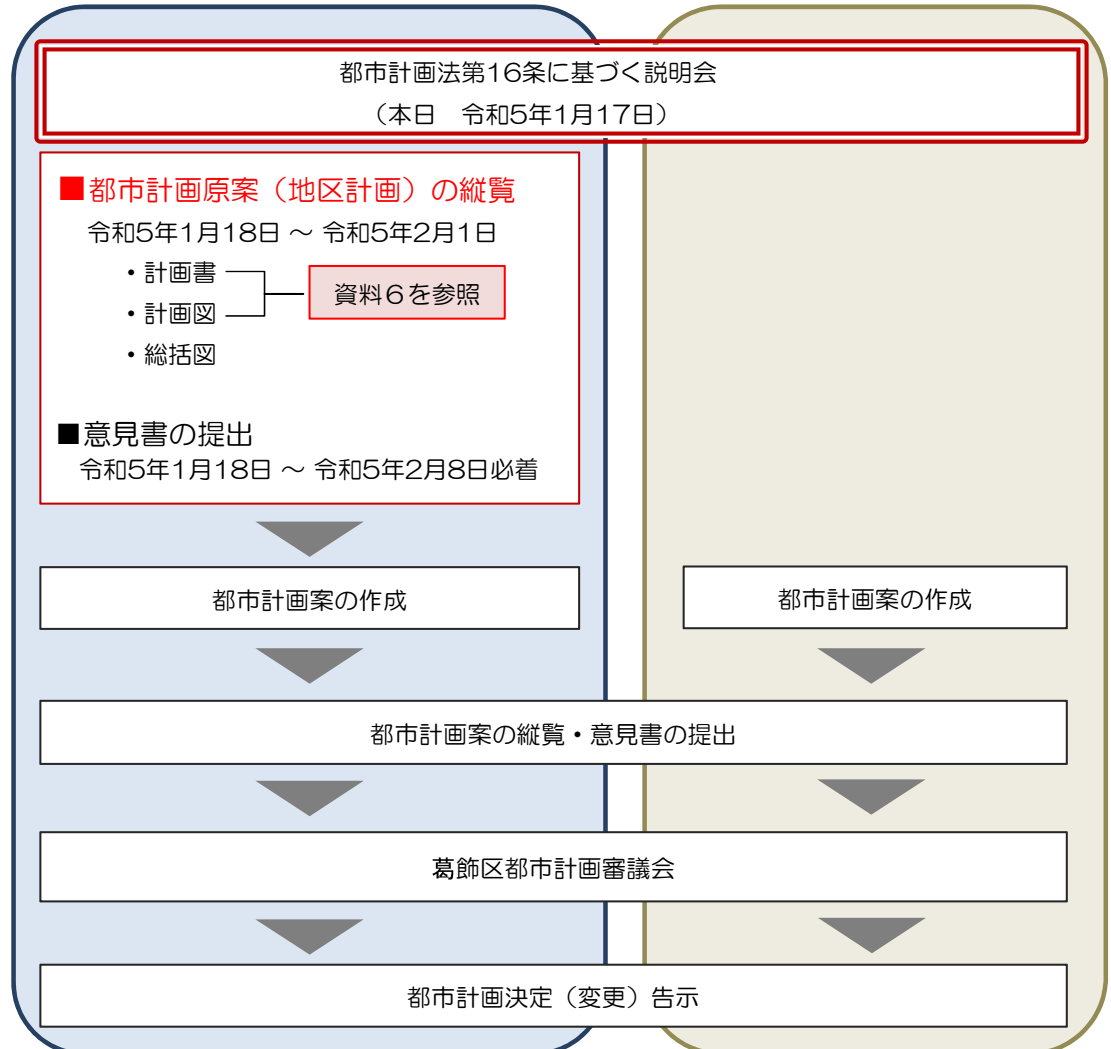
都市計画決定後の土地・建物に関わる制限

- ◆都市計画で定めた内容以外の建築物を建築等する場合には、原則として知事等（葛飾区長）の許可が必要となります。
 - ・階数が2以下で、かつ、地階を有しないこと。
 - ・主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。
- ◆地区整備計画が定められた区域で、今回の都市計画で定めた内容以外の建築物を建築等する場合には、行為の届出が必要となります。
 - ・行政（葛飾区）は、建築等しようとする計画が地区計画に適合しない場合には、勧告という法的な位置づけに基づく指導を行うことができます。
- ◆区域内の土地を有償譲渡しようとする場合には、あらかじめ行政（葛飾区）に届け出ることが必要となります。
 - ・この場合、葛飾区は届出のあった土地を優先的に買い取ることができます。
 - ・届出後30日間又は葛飾区から土地を買い取らない旨の通知があるまでは、その土地を有償譲渡することができません。

今後のスケジュール(都市計画手続きの予定)

1. 都市計画手続きの予定

- ◇ 立石駅南口西地区地区計画
- ◇ 高度利用地区（立石駅南口西地区）
- ◇ 立石駅南口西地区第一種市街地再開発事業



今後のスケジュール(都市計画手続きの予定)

2. 縦覧場所及び意見書の提出先等について

【都市計画原案(地区計画)の縦覧場所・縦覧期間】

- 葛飾区都市整備部都市計画課立石駅周辺地区街づくり事務所(1階)
(葛飾区立石四丁目26番8号)
TEL:03-5670-3174
- 令和5年1月18日(水)～令和5年2月1日(水)
(土曜日及び日曜日を含む、午前8時30分～午後5時15分)

【都市計画原案(地区計画)に対する意見書の提出先・提出期間】

- 葛飾区都市整備部都市計画課立石駅周辺地区街づくり事務所
〒124-0012 葛飾区立石四丁目26番8号
TEL:03-5670-3174
- 令和5年1月18日(水)～令和5年2月8日(水)必着
意見書(様式自由)に「立石駅南口西地区地区計画」・住所・
氏名・電話番号・意見をご記入の上、持参又は郵送して下さい。

【問い合わせ先】

- 葛飾区都市整備部都市計画課立石駅周辺地区街づくり事務所
(立石四丁目26番8号)
TEL:03-5670-3174



東京都市計画地区計画の決定（葛飾区決定）（原案）

都市計画立石駅南口西地区地区計画を次のように決定する。

	名称	立石駅南口西地区地区計画
	位置 ※	葛飾区立石一丁目地内
	面積 ※	約 1.3 ha
	地区計画の目標	<p>本地区は、都市高速鉄道京成電鉄押上線立石駅の南側に隣接し、複数の歴史ある商店街と路地空間を有する、回遊性と賑わいのある商業集積地である。一方で、地区内には狭あいな道路が多く、建築物が密集していることに加えて老朽化も進むほか、浸水想定区域に指定されているなど、災害危険度の高い地域となっていることから、防災性の向上、居住環境の改善が課題となっている。</p> <p>本地区を含む立石駅周辺は、葛飾区都市計画マスタープランにおいて、将来都市構造では、広域行政拠点として位置づけられ、「区の中心部として活気にあふれ、文化と暮らしとなりわいが共生する、安全・安心に住み続けられるまち」の形成が目標であり、また、土地利用・市街地整備の方針では、土地の有効・高度利用が求められている。加えて、東京都住宅市街地の開発整備の方針において重点地区に位置づけられ、中高層の商業施設や共同住宅の配置による良好な住環境の形成が求められている。さらに、葛飾区全域を対象とした浸水対応型市街地構想において、浸水時に広域避難できなかつた住民が、緊急的に垂直避難できる空間を確保し、命の安全を確実に確保できる状況を目指すものとされている。</p> <p>本地区においては、区の中心部にふさわしい街並みと賑わい軸を形成するため、土地の有効・高度利用を促進し、良好な住環境の形成を図るとともに、浸水時等の一時避難に対応するなど防災性の向上に寄与する。また、立石駅周辺のまちづくりと連携し、商業を中心としたサービス機能の充実及び交流機能の強化を図り、立石駅南口地区の歴史や文化を継承した活みなぎる安全・安心な市街地環境の形成を目指す。</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	<p>本地区は、区画道路・広場状空地の整備により、防災性の向上及び商業・居住環境の改善を図り、土地の合理的かつ健全な高度利用を促進する。</p> <p>地区内の現況や歴史・文化等の特性をふまえ、本地区を商業・住宅複合A地区及び商業・住宅複合B地区に区分し、それぞれの地区にふさわしい土地の有効利用を図る。また、既存の商業機能の継承・発展を目指すとともに、エリアマネジメントの手法等を活用し、各地区が相互に連携することで、立石駅周辺地区全体として調和のとれた土地利用の誘導を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 商業・住宅複合A地区は、安全で利便性の高い住環境形成のため、周辺の市街地やその他の環境に配慮し、土地の有効・高度利用により、低層部には立石駅南口東地区と連携し、隣接した駅通りを賑わいの軸として人々の交流を促す商業・生活サービス機能を、高層部には良質な居住機能を誘導し、駅前立地を活かした賑わいの形成を図る。 2 商業・住宅複合B地区は、商業・住宅複合A地区内の商業施設に必要な自転車駐車場の一部を担うとともに、人々が休憩・交流する機能を設けることで、隣接する住宅地との調和を図る。
	地区施設の整備の方針	<p>立石駅前にふさわしい市街地環境の形成を図るため、地区施設の整備の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 快適な歩行者ネットワークを形成するため、周辺道路と連絡する区画道路を整備し、ゆとりある歩行空間を創出する。また、区画道路3号は、歩行者を優先とした安全で快適な道路として整備する。 2 歩行者の利便性・安全性の向上を図り、快適な歩行空間を確保するため、商業・住宅複合A地区外周及び商業・住宅複

立石駅南口西地区 地区計画（原案）

※地区計画（原案）の原本はA4版となります。

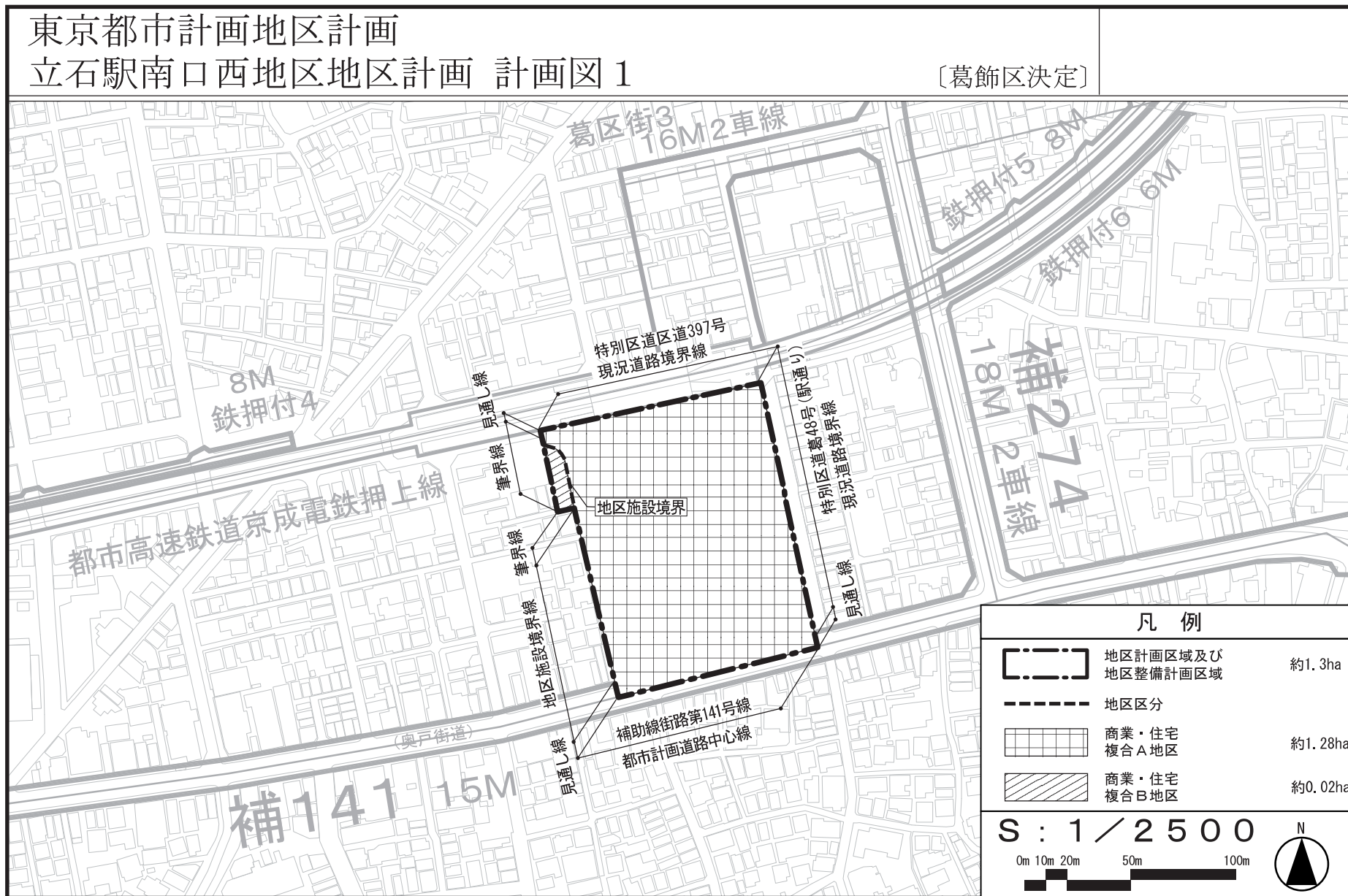
		<p>合B地区接道部に連続的に歩道状空地を整備する。</p> <p>3 広場1号は、立石駅周辺の賑わいと交流を生み出す場として、また、駅利用者や来街者の滞留空間となり、エリアマネジメント活動時や災害時にも活用できる機能を有した広場として、地区の北東側に整備する。また、広場2号は、地域住民の憩いの場となり、みどりのネットワークの形成を担う緑豊かな空間として、地区の南側に整備する。広場3号は、区画道路1号に沿って設ける歩道状空地と合わせて地区西側に整備し、歩行者ネットワークを補完する。</p>					
	建築物等の整備の方針	<p>広域行政拠点にふさわしい魅力ある駅前環境の形成を図るため、建築物等の整備方針を次のように定める。</p> <p>1 良好な住宅市街地を形成し、商業・サービス・業務機能の誘導を図るとともに、沿道の賑わいを創出するため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2 敷地の細分化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>3 沿道の街並み形成や賑わいの創出を図り、安全で快適な歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>4 拠点形成にふさわしい土地の有効・高度利用を促進し、良好な街並み形成を図るため、隣接市街地に配慮し、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>5 良好な街並み景観の形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>6 周辺市街地と緑の連続性に配慮するため、敷地内及び屋上の緑化の推進に努める。</p> <p>7 防災性の向上に寄与するため、商業・住宅複合A地区の建築物については、浸水時等において緊急的に垂直避難ができるスペース及び建築物の自立性を確保する。</p>					
地区整備計画	位置	葛飾区立石一丁目地内					
	面積	約 1.3 ha					
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
		道路	区画道路1号※	10m	約120m	—	新設
			区画道路2号	—	—	約2㎡	隅切部新設（隅切長さ3m）
			区画道路3号	6m	約105m	—	拡幅
		広場	広場1号	—	—	約815㎡	新設（ピロティ及びひさしの下の部分含む）
			広場2号	—	—	約665㎡	新設（ピロティ及びひさしの下の部分含む）
広場3号			—	—	約70㎡	新設（ピロティ及びひさしの下の部分含む）	
その他の公共空地		歩道状空地1号	1m	約35m	—	新設	
	歩道状空地2号	2m	約395m	—	新設		

地区区分	名称	商業・住宅複合A地区	商業・住宅複合B地区
	面積	約1.28ha	約0.02ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限※	次に定める建築物は建築してはならない。 1 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23年法律第122号）第2条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用途に供する建築物。 2 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。	
	建築物の敷地面積の最低限度	250㎡	150㎡
		ただし、巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊、バス停留所の上屋その他これらに類する建築物で、公益上必要なものについては、この限りではない。	
	壁面の位置の制限	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3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、次のいずれかに該当する建築物等はこの限りではない。 1 公共用歩廊、歩行者デッキその他これらに類する公益上必要なもの 2 歩行者の安全性・快適性を確保するために必要な上屋、ひさし又はこれを支える柱及び手すりその他これらに類するもの 3 区域の環境向上に貢献する施設で、パーゴラその他これらに類するもの 4 交通の妨げとならない広告物、看板、サインその他これらに類するもの	
	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は12.5mとする。（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第6号に定める高さとする。）	建築物の高さの最高限度は15mとする。（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	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調とする。 2 屋外広告物は、歩行者空間に配慮するとともに、周辺の都市景観と調和のとれたものとする。	

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図に示すとおり」

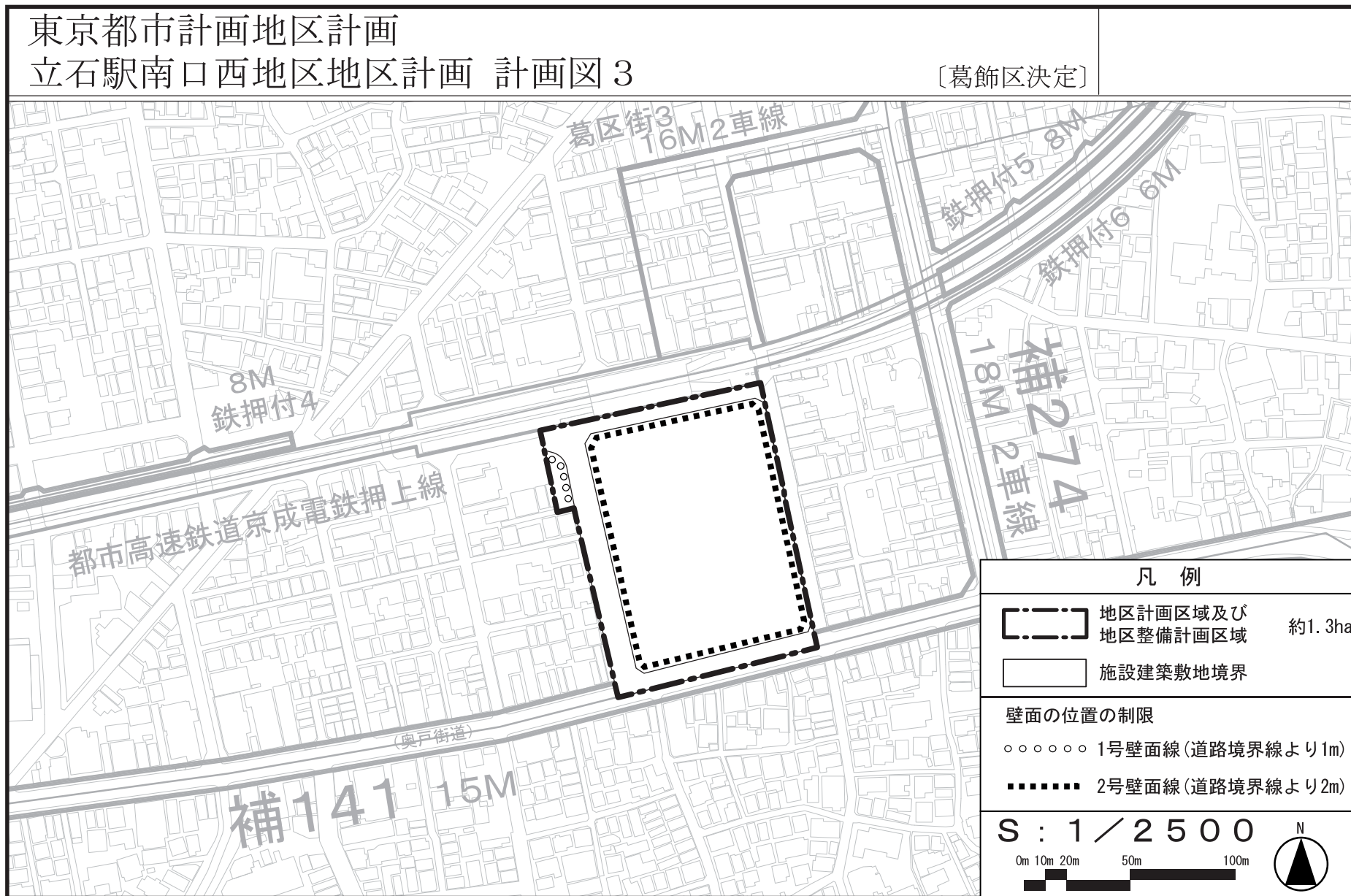
〔理由〕 市街地再発事業による土地利用転換に合わせて、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、広域行政拠点にふさわしい魅力ある駅前環境を形成するため、地区計画を決定する。



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）MMT利許第04-122号、令和4年9月8日（承認番号）4都市基街都第208号、令和4年10月12日（承認番号）4都市基交都第46号、令和4年10月11日



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）MMT利許第04-122号、令和4年9月8日（承認番号）4都市基街都第208号、令和4年10月12日（承認番号）4都市基交都第46号、令和4年10月11日



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）MMT利許第04-122号、令和4年9月8日（承認番号）4都市基街都第208号、令和4年10月12日（承認番号）4都市基交都第46号、令和4年10月11日