

小菅一丁目地区地区計画変更（原案）の概要

【当日資料】

地区計画変更のきっかけと経緯

本地区では、平成18年に「小菅一丁目地区地区計画」を策定し、道路及び広場等を整備改善し、建築物等の用途や意匠などの規制誘導を図りながら、快適でにぎわいのある安全安心な市街地形成を目指しております。

こうした中、関東財務局及び法務省（以下、「国」という。）により、本地区計画の土地利用方針地区である「東京拘置所地区」内の一部において、国家公務員宿舎整備計画を検討することをきっかけにして、令和6年度に地区住民との勉強会を3回開催し、また地区内の関係権利者を対象にした説明会を2回開催し、地区計画の変更に向けた素案を取りまとめ、区に提案がなされました。

区では国の提案を受け、街づくりの推進に向け、都市計画変更の原案を作成しました。

小菅一丁目地区地区計画の目標

地区計画の目標

地区全体の生活利便性の向上と
快適でにぎわいのある安全で安心な市街地の形成

地区計画変更のポイント

変更ポイント1 東京拘置所地区（宿舎地区）の地区整備計画への位置づけ

地区整備計画に「東京拘置所地区（宿舎地区）」を位置づけ、
【広場の整備】、【壁面の位置の制限】等に関するルールを定めます。

変更ポイント2 3つの広場を位置づけ

広場4号（約2,600㎡、整備済）、広場5号（約2,700㎡、整備済）、広場6号（約2,000㎡、新設）を位置づけ。

変更ポイント3 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

【建築物等の形態、意匠、色彩は、周辺環境と調和した落ち着いたものとする】を、
「東京拘置所地区（宿舎地区）」に指定。（地区整備計画区域全体）

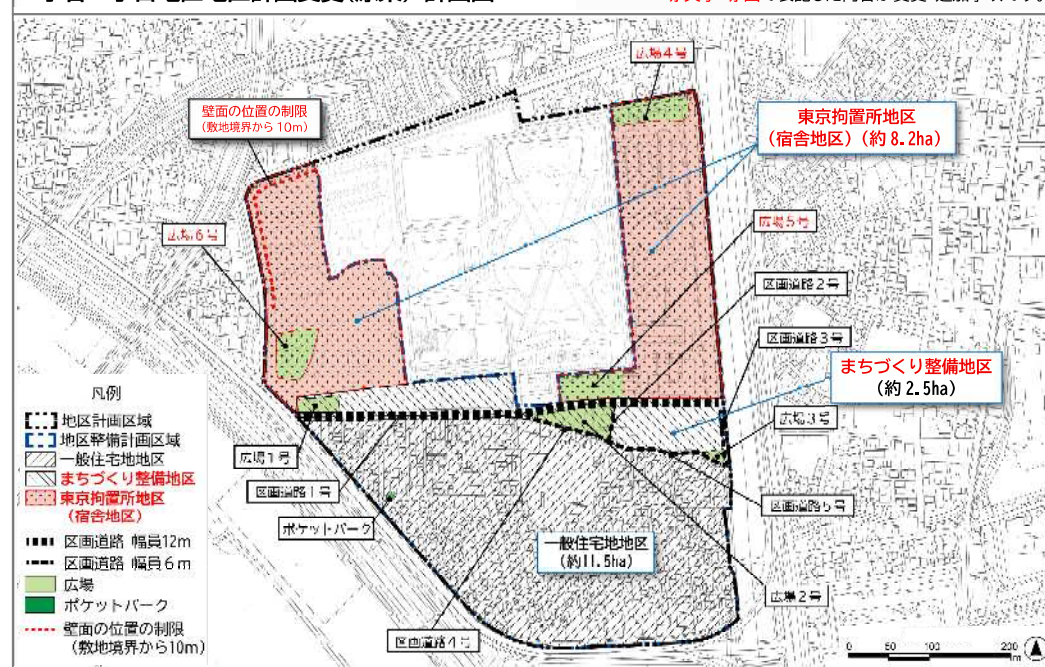
変更ポイント4 壁面の位置の制限

周辺の良好な自然環境との調和に留意して、東京拘置所地区（宿舎地区）の北西側においては、建築物の壁面が、敷地境界から、10mの壁面位置の制限を超えてはならない。



小菅一丁目地区地区計画変更（原案）計画図

赤文字・赤図で表記した内容が変更・追加事項です。



これまでの取組と都市計画決定までのスケジュール

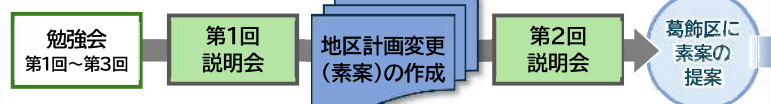
《国の取組》（R6年度）

令和6年8月27日
～令和6年10月30日

令和7年2月13日

令和7年3月19日

令和7年3月31日



《区の取組》（R7年度）

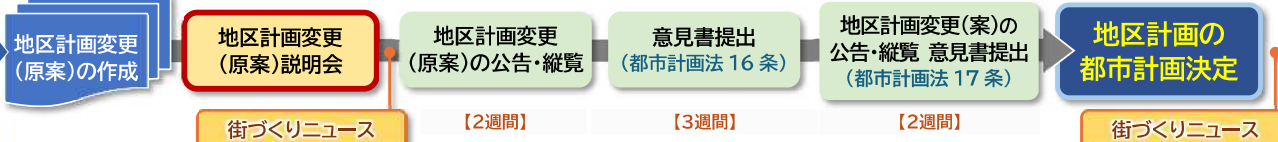
令和7年7月26日

令和7年7月28日
～令和7年8月12日

令和7年7月28日
～令和7年8月18日

令和7年11月頃

令和8年2月下旬(予定)



小菅一丁目地区地区計画変更（原案）の概要

東京都市計画地区計画の決定（葛飾区決定） 都市計画小菅一丁目地区地区計画変更（原案）

赤字(枠)で表記した内容が変更・追加事項です。

	名 称	小菅一丁目地区地区計画
	位 置 ※	葛飾区小菅一丁目地内
	面 積 ※	約 33.0ha
変更	地区計画の目標	本地区は、水戸街道沿いの住宅地として発展してきた歴史を有しており、地区の北半分を占める東京拘置所とも交流を図りながら住宅市街地が形成されてきた。また、東京拘置所の建て替えに伴い新たに確保された用地(以下、「まちづくり用地」という。)を有効活用した道路や広場を整備改善し、建築物等の用途や意匠の規制誘導を図りながら、街づくりが進められている。 こうした中で、地区内の国家公務員宿舍団地の老朽化に伴い建て替えの必要性が生じており、こうした土地利用の更新にあたっては、良質な住宅供給とともに、広場の創出、歩行環境への配慮、地域資源の保存により、地域内及びその周辺の防災性や住環境の向上を図ることが課題となっている。 また、本地区は、葛飾区都市計画マスタープラン(令和5年12月)において、「亀有・小菅・堀切・お花茶屋地域」に含まれ、住環境保全ゾーンとして、「地区計画を活用し、地域資源を生かした街づくりを推進するとともに、公的空間を活用し、オープンスペースを活用した地域活動を促進する」とこととされている。 このような地区の状況を踏まえて、地域の歴史資源を生かしたまちをつくることを基本に、まちづくり用地等を活用した道路、広場の都市基盤整備、散策路や親水空間の形成、及び地域住民の交流を促す施設の立地誘導と、建築物等の用途や形態の規制により、地区全体の生活利便性の向上と、快適でにぎわいのある安全で安心な市街地の形成を図る。
	土地利用の方針	【一般住宅地地区】 1. 定住人口の維持・回復に寄与する中低層住宅の立地を誘導する。 2. 住環境の改善によって、居住水準の向上を図り、居住者の継続居住の確保を目指す。 【まちづくり整備地区】 1. 定住人口の維持・回復に寄与する中層住宅の立地を誘導する。また、商業施設等の生活支援機能の立地誘導を進めることで利便性の向上を図る。 2. 周辺の交通機能と連携した道路や自然環境等の特性を活かしたオープンスペースを確保し、居住環境と防災性の向上を図る。 【東京拘置所地区】 1. 前庭の開放や綾瀬川沿い敷地の整備により、地域全体の交通利便性を向上・快適空間の創出・定住人口の回復への寄与を図る。 2. 綾瀬川沿い敷地の土地利用転換にあたっては、地区周辺も含めた交通利便性の向上を支える道路機能を確保するとともに、綾瀬川に隣接する地域特性を生かし、生活のうおいやゆとりを高める総合的な修景等を行い、親水性の高い空間の創出を図るなど、地域の課題に応えるものとする。 【東京拘置所地区(宿舍地区)】 1. 前庭の開放等により、快適空間の創出・定住人口の回復への寄与を図る。 2. 歴史的資源や自然的資源を保存し、生活のうおいやゆとりを高める総合的な修景等を行い、親水性の高い空間の創出を図るなど、地域の課題に応えるものとする。 3. 自然環境等の特性を活かしたオープンスペースを確保し、地区内及びその周辺の住環境の向上への寄与を図る。 4. 広場を設けるよう努めるとともに、宿舍地区内の歩行者ネットワークに配慮する。
追加	地区施設の整備の方針	生活利便性の向上と、快適でにぎわいのある安全で安心な住宅市街地の形成のため、以下の地区施設を適切に配置し整備する。 1. まちづくり用地を活用するための交通利便性に寄与する道路 2. まちづくり用地周辺を歩行者が安全に散策できる道路 3. まちづくり用地を活用した防災機能を有した広場 4. 既存公共用地を活用した休憩や立ち話ができ、たまり施設となるポケットパーク 5. 東京拘置所地区(宿舍地区)内外の住環境の向上に寄与する広場
	建築物等の整備の方針	【一般住宅地地区】 快適でにぎわいのある安心して住み続けられる住宅市街地の形成のため、以下の項目を定める。 1. 安心して住み続けられる住宅市街地の形成のため、住環境の悪化が懸念される建築物等の用途の制限を定める。 2. 敷地の分割、細分化により、建物が密集し、街の防災性が低下することを防ぐため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3. 日照などの快適な居住環境を確保するため、建築物等の高さの最高限度を定める。 4. 小菅らしい整った街並みをつくるため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 5. 地震時のブロック塀等の倒壊による危険を小さくするため、垣若しくはさくの構造の制限を定める。 【まちづくり整備地区】 快適でにぎわいのある安心して住み続けられる住宅市街地の形成のため、以下の項目を定める。 1. 安心して住み続けられる住宅市街地の形成のため、住環境の悪化が懸念される建築物等の用途の制限を定める。 2. 敷地の分割、細分化により、建物が密集し、街の防災性が低下することを防ぐため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3. 小菅らしい整った街並みをつくるため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 4. 地震時のブロック塀等の倒壊による危険を小さくするため、垣若しくはさくの構造の制限を定める。 【東京拘置所地区(宿舍地区)】 1. 建築物の周辺への影響を配慮し、壁面の位置の制限を定める。 2. 施設の整備 ・施設の配置、形状、高さ等については、隣接する住宅・周辺施設等への日影、電波障害、風害等の影響に配慮する。 ・法令等の規定の範囲内で民間収益施設を設置する場合には、地域社会のニーズに対応するよう努める。 ・建築物の配置については、宿舍地区内の歩行者ネットワークに配慮する。 3. 小菅らしい整った街並みをつくるため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	【東京拘置所地区(宿舍地区)】 緑の保護等に関する葛飾区の諸規定を尊重し、地区内の自然的資源、歴史的資源の維持・保全に配慮する。

変更	位置	小菅一丁目8番～37番地内					
	面積	約22.2ha					
地区施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	備考		
		区画道路 1 号	※ 12m	約 550m	拡幅(一部新設)		
		区画道路 2 号	6m	約 30m	新設		
		区画道路 3 号	6m	約 50m	新設		
		区画道路 4 号	6m	約 120m	拡幅		
		区画道路 5 号	6m	約 165m	拡幅		
	広場	名称	面積		備考		
		ポケットパーク	約 45 m ²		新設		
		広場1号	約 1,000 m ²		新設		
		広場2号	約 1,000 m ²		新設		
		広場3号	約 500 m ²		新設		
	追加	広場4号	約2,600 m ²		既設		
	広場5号	約2,700 m ²		既設			
	広場6号	約2,000 m ²		新設			
地区整備計画	地区の区分	名称	一般住宅地地区		まちづくり整備地区	東京拘置所地区(宿舍地区)	
		面積	約11.5ha	変更	約2.5ha	約8.2ha	
	建築物等の用途の制限 ※	以下に掲げる建築物について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1項に規定する風俗営業、同条 第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業、同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業又は同条第 11 項に規定する特定遊興飲食店営業の用途に供する建築物。 2. 専用面積が 18 m ² 未満のワンルーム形式の住戸を有する共同住宅、長屋建の建築物。				-	
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は 66 m ² とする。ただし、区長が良好な居住環境を書する恐れがないと認めたものについては、この限りではない。	500 m ² とする。ただし、区長が良好な居住環境を書する恐れがないと認めたものについては、この限りではない。	-			
	壁面の位置の制限	追加				建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図*(オモテ面の図を参照)に示す壁面の位置の制限を超えてはならない。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)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公益上のもの (2)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 (3)交通の妨げとならない広告物、看板、サインこれらに類するもの	
	建築物等に関する事項	追加				-	
	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 メートルとする。				-	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の形態、意匠、色彩は、周辺環境と調和した落ち着いたものとする。					
	垣又はさくの構造の制限	道路、広場等に面して設ける垣又はさくは、生垣、フェンス若しくは鉄さくとする。ただし、これらの併用は妨げない。なお、倒壊により危険をきたすブロック造、レンガ造、鉄筋コンクリート造及びその他これらに類する構造の部分は、0.6 メートル以下とする。					-

※は知事協議事項