

小菅一丁目地区地区計画変更(原案) 説明会



令和7年7月26日(土)

時間：午前10:00～

場所：西小菅小学校体育館

主催：葛飾区 都市計画課 地域街づくり担当係

本日の内容

1. 開会

2. 地区の概要とこれまでの経緯

3. 小菅一丁目地区地区計画変更（原案）の説明

4. 今後の進め方

5. 質疑応答・意見交換

1. 開会

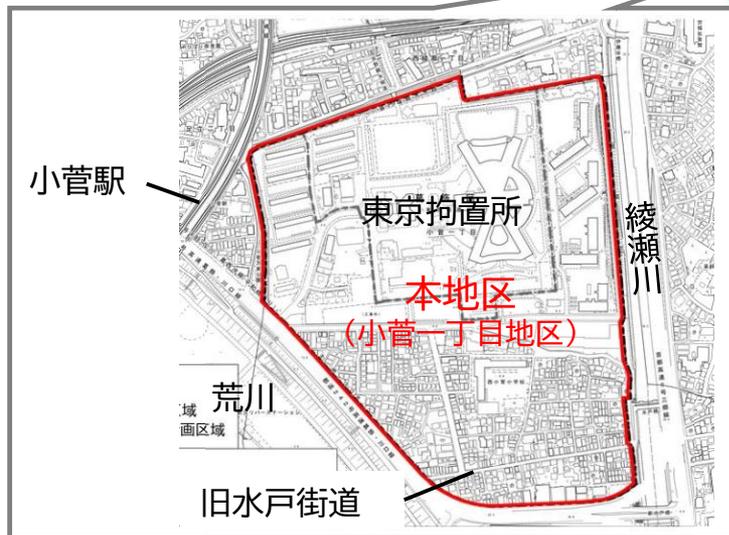
2. 地区の概要とこれまでの経緯

(1) 地区の概要

本地区（小菅一丁目地区）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、良好な住宅市街地の形成に取り組んできました。

本地区(小菅一丁目地区)は、葛飾区の西部に位置し、
北側は足立区に接する、
荒川と綾瀬川に挟まれた地区です。

[位置図]



(2) 小菅一丁目地区地区計画の範囲

小菅一丁目地区地区計画の範囲は、以下に示す約33.0haの範囲です。地区内は大きく、北側の「東京拘置所地区」、南側の「一般住宅地地区」、中央部の「まちづくり用地地区」（東京拘置所の建て替え整備が行われた際に創出された用地）の3つの地区に区分されます。

[地区計画の範囲]



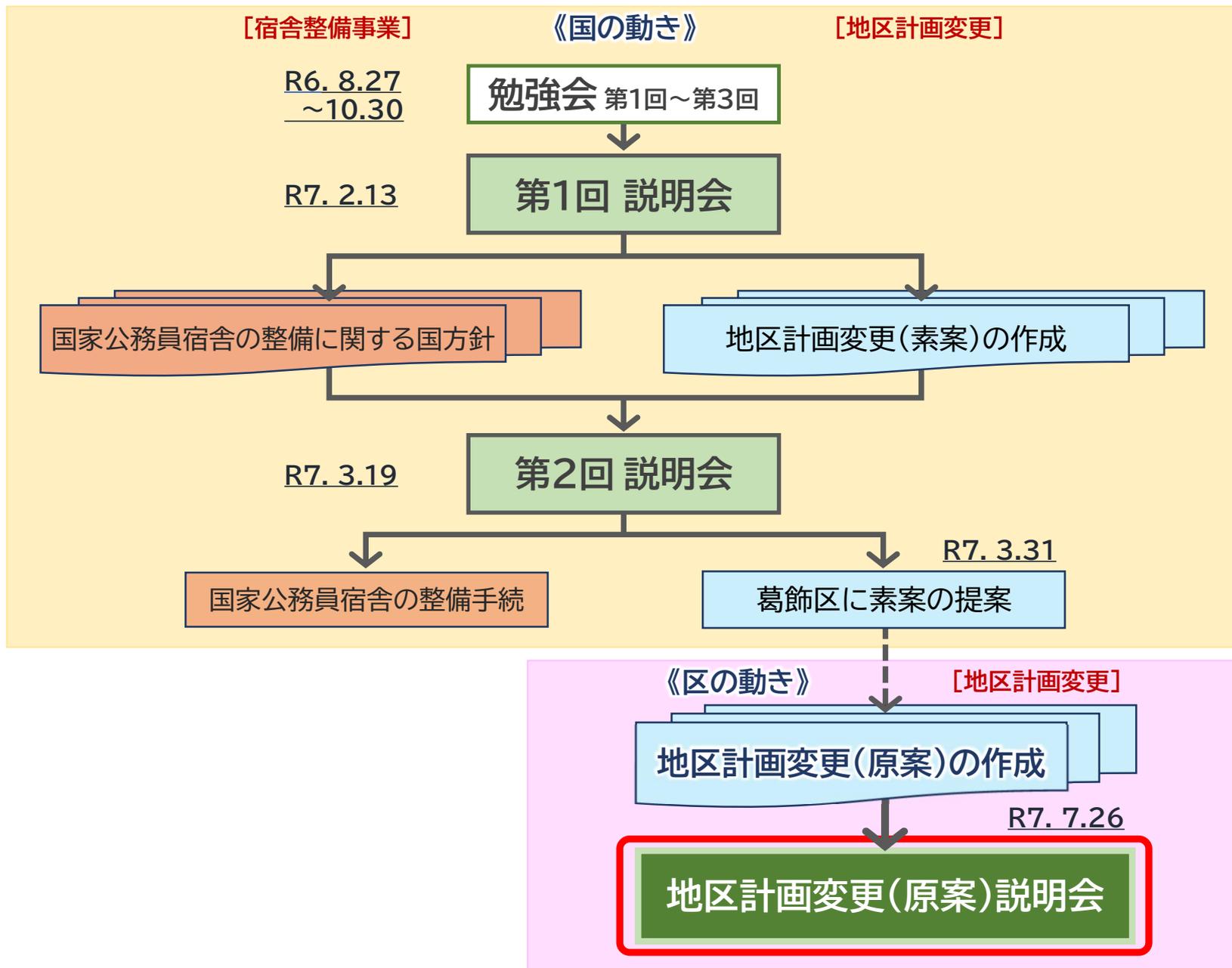
(3) 地区計画変更のきっかけ

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。

(4) 小菅一丁目地区地区計画変更のこれまでの流れ

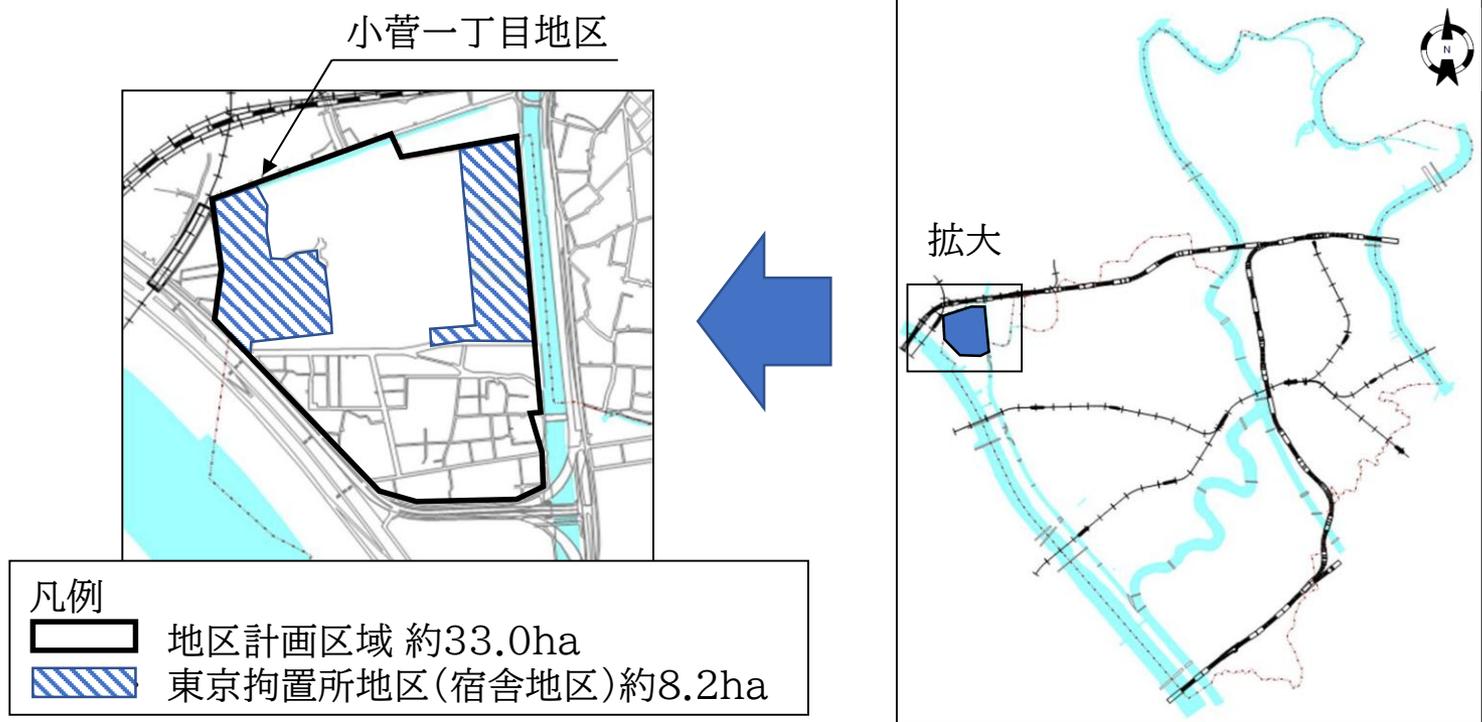


(5) 地区計画変更の範囲

地区計画変更の範囲は下図のとおりとなります。

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、法務省宿舍及び合同宿舍小菅第2住宅（仮称）の建設計画の範囲と小菅住宅（既存の合同宿舍）を合わせた区域が「東京拘置所地区（宿舍地区）約8.2ha」となります。

[地区計画変更の位置図]



(6) 地区計画変更(素案)の概要

地区計画変更(素案)の概要は下表となります。

[地区計画変更(素案)の概要]

	地区計画の変更の内容
土地利用計画の方針地区	【東京拘置所地区(宿舍地区)】 約8.2ha
地区整備計画	<ul style="list-style-type: none">○地区施設の配置及び規模<ul style="list-style-type: none">広場4号 面積約2,600㎡ 既設広場5号 面積約2,700㎡ 既設広場6号 面積約2,000㎡ 新設○壁面の位置の制限○建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

(7) 地区計画変更(素案)について① [第1回説明会(R7.2.13)資料より]

東京拘置所地区の土地利用計画(まちづくり計画)に関する第1回説明会

資料2-1

1. 説明会の目的

現在、関東財務局と法務省では、東京拘置所地区内で老朽化した国家公務員宿舎の建替え・集約を計画しているところであり、皆様からのご意見も伺いながら、国家公務員宿舎の整備に関する国の方針について検討を進めています。

また、東京拘置所や国家公務員宿舎のある地域は、『小菅一丁目地区地区計画』の区域に含まれていますが、これまで建築物等の整備方針や、地区整備計画が定められていませんでした。

これらを踏まえ、勉強会というかたちで地域にお住まいの有志の皆様からご意見を伺いながら、土地利用計画(まちづくり計画)について検討を進めてきたところです。

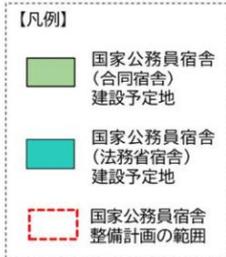
本説明会(第1回説明会)では小菅一丁目地区地区計画区域内の関係権利者(土地又は建物の所有者)の皆様からご意見を伺い、国家公務員宿舎の整備のあり方や葛飾区に提案する東京拘置所地区の地区整備計画の素案(案)について検討したいと考えております。

2. 対象範囲

国家公務員宿舎整備計画の範囲



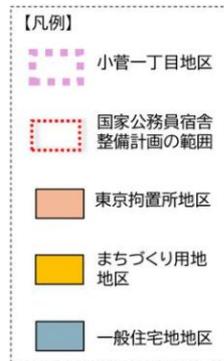
出典:国土地理院ウェブサイト(https://maps.gsi.go.jp)をもとに関東財務局作成



小菅一丁目地区地区計画の範囲



出典:国土地理院ウェブサイト(https://maps.gsi.go.jp)をもとに関東財務局作成



3. これまでの取り組み

東京拘置所地区の土地利用計画(まちづくり計画)について、まちづくりのために留意すべき事項、地域に必要な機能(施設)などの意見交換を行うため、地域にお住まいの有志の皆様と勉強会を3回開催しました。

令和6年8月27日
(火) 18:00~
第1回勉強会

<主な内容> 国家公務員宿舎(法務省宿舎及び合同宿舎)の建設計画の概要/小菅一丁目地区地区計画について
<主なご意見> 国家公務員宿舎の整備に併せ、保育園、学童保育、診療所、商業施設の整備ができないか/稲荷門から新古川橋に抜ける通路等、構内通路を開放してほしい/高層建築物の建設に伴う日照・通風(強風)の影響を考慮してほしい/事業計画地を明るく開放的な空間にしてほしい/東京拘置所地区の歴史的資源・自然的資源を保全するとともに、環境美化を向上させてほしい/次回の勉強会は分野毎に意見交換を行ってほしい

令和6年9月25日
(水) 18:00~
第2回勉強会

<主な内容> 国家公務員宿舎の整備に関する国の方針及び地区整備計画の内容となるべき事項について分野別に意見交換
<主なご意見> 附帯的事業は地域の課題等を踏まえた適正な内容と規模の施設(例:保育園、学童保育等)の整備を検討すべき/PFI事業者には勉強会での地域の声を具体的に計画をどのように反映したかを地域住民に説明する場を設けるよう、指導すべき/構内通路等整備は東京拘置所の保安警備と近隣住民の交通利便性向上を勘案すべき/国家公務員宿舎の整備は葛飾区が打ち出している自然環境に対する方針との整合性を考慮すべき

令和6年10月30日
(水) 18:00~
第3回勉強会

<主な内容> これまでの勉強会等での意見交換を基に、ご意見やご要望に関する国の対応方針について意見交換
<主なご意見> PFI事業者には地域の声を伝えるだけではなく、小菅一丁目の実態を把握できる資料(児童数等)を提供すべき/小菅住宅の広場は地域に定着しているので将来にわたって残すべき/勉強会の概要をまとめ、地域に情報共有することを検討してほしい。

【本日】
第1回説明会

(7) 地区計画変更(素案)について② [第1回説明会(R7.2.13)資料より]

東京拘置所地区の土地利用計画(まちづくり計画)に関する第1回説明会

資料2-2

4. 国家公務員宿舎(法務省宿舎及び合同宿舎)の整備について

- 法務省宿舎(法務省省庁別宿舎)と合同宿舎(合同宿舎小菅第2住宅(仮称))の建設はPFI事業の手法を採用します。
- 東京拘置所東側にある合同宿舎小菅住宅建設時と同様に、地域開放型の広場等の設置やPFI事業者による事業(収益事業等)を提案させるための敷地も確保する予定です。具体的な整備内容はPFI事業者の提案によりますが、国の想定している建物の要求は以下のとおりです。

「土地利用計画(案)」

法務省省庁別宿舎 … 面積:約12,000㎡ / 建物(想定):11階建て(1棟) 約360戸 <駐車場:約290台>
 合同宿舎小菅第2住宅(仮称)… 面積:約12,000㎡ / 建物(想定):14階建て(1棟) 約450戸 <駐車場:約120台>
 事業提案用地 … 面積:約 2,000㎡
 地区施設(広場6号) … 面積:約 2,000㎡
 その他、地域に開放する遊び場・広場等… 面積:約 1,800㎡

※上記建物、事業提案用地及びその他、地域に開放する遊び場・広場等の配置は、PFI事業に係る国の実施方針を参考にPFI事業者が提案するものです。PFI事業に係る国の方針(実施方針)は、地域の皆様のご意見・ご要望を踏まえて策定していきます。

PFI事業とは?

POPF事業とは、民間の資金と経営能力・技術力(ノウハウ)を活用し、公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う公共事業の手法です。

POPF事業を実施する際には、法律に基づき、国の方針(実施方針)を定めて公表し、民間事業者から方針に基づいた事業計画(整備内容)の提案を受けることになります。



5. 小菅一丁目地区地区計画について

決定年月日:平成 18 年 4 月 5 日(平成 28 年 8 月 9 日変更) / 位置:小菅一丁目地内 / 面積:約 33.0ヘクタール

地区計画とは?

住民の皆様の身近な地区で、その地区の将来に向けてのまちづくりの目標や方針を定めるとともに、地区内で建物を建築したり、開発を行う場合に守らなくてはならない地区独自の制限を都市計画法に基づいて定め、その地区の特性に応じたきめ細かいまちづくりを進めていく制度です。

地域の歴史的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心で安全な市街地の形成を図ることを目標として、平成 18 年 4 月 5 日(平成 28 年 8 月 9 日 変更)に定められました。(詳細は参考資料をご確認ください。)

6. 勉強会(第1回~第3回)における意見交換の整理について

地区整備計画として規定するもの

- 小菅住宅の広場についてはこれからも使い続けたいという要望へ対応するものとする。
- 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。

国家公務員宿舎の整備のあり方として明示するもの

- 施設の配置、形状、高さ等については、事業計画地に隣接する住宅、周辺施設等への日影、電波障害、風害等の影響を考慮すること。
- PFI事業の附帯的事業について、保育園、学童保育のほか、商業施設、医療機関の設置を求める地域の声認められる。
- 万葉公園との連続性のある広場の設置を求める地域の声認められる。
- 構内通路は、東京拘置所の保安警備上の観点を踏まえ、将来的に新古川橋と接続することを念頭に配置すること。
- 緑の保護に関する葛飾区の諸規程を尊重し、東京拘置所地区の自然的資源、歴史的資源の維持・保全及び樹木(特に桜並木)の保存に配慮すること。
- 上記に掲げる地域の声とPFI事業計画の関係性について、地域住民(小菅一丁目地区地区計画区域内の居住者を含む)に丁寧に説明等を行う場を設けること。

実現に向けて具体的な対応を検討していくもの

- 構内通路は、東京拘置所の保安警備上の観点を踏まえ、地域の交通利便性等に配慮するものとし、具体的な開放の方法については、国家公務員宿舎の整備の進捗に合わせて検討していく。
- 葛飾区『浸水対応型市街地構想』を参照し、合同宿舎小菅第2住宅(仮称)が近隣住民の一時避難先としての役割を果たすよう検討していく。

事業計画においては、ご要望の実現が難しいもの

- 国家公務員宿舎の整備事業として古隅田川に橋を架けることは困難。

地区整備計画の素案(案)とするもの

- 国家公務員宿舎の敷地に整備する広場(既設の広場を含む)を地区施設(広場4~6号)として提案する。
- 建築物等の形態、意匠、色彩は一般住宅地区、まちづくり用地地区と同様に提案する。
- 上記に加え、歴史的資源や自然的資源を保存や、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ために必要な規定を盛り込む。

PFI 事業者に提示する内容

項目	提示内容
施設の整備	●施設の配置、形状、高さ等については、事業計画地に隣接する住宅・周辺施設等へ日影、電波障害、風害等の影響に配慮すること。 ●PFI事業の附帯的事業について、保育園、学童保育のほか、商業施設、医療機関を求める地域の声があることに十分に配慮すること。 ●広場等は、万葉公園との連続性等に配慮すること。
交通利便性	●構内通路は、東京拘置所の保安警備上の観点を踏まえ、将来的に新古川橋と接続することを念頭に配置すること。
環境の保全	●緑の保護等に関する葛飾区の諸規程を尊重し、東京拘置所地区の自然的資源、歴史的資源の維持・保全及び樹木(特に桜並木)の保存に配慮すること。
その他	●地域の声とPFI事業計画の関係性について、地域住民に丁寧に説明する機会を設けること。

(7) 地区計画変更(素案)について③ [第2回説明会(R7.3.19)資料より]

4-1. 葛飾区へ提案する「小菅一丁目地区地区計画の素案(【東京拘置所地区(宿舎地区)】)」について<計画書>

東京都市計画地区計画 小菅一丁目地区地区計画 計画書 素案

※ 赤字(枠)で表記した内容が提案事項です。

名称	小菅一丁目地区地区計画
位置	葛飾区小菅一丁目内
面積	約 33.0ha
地区計画の目標	<p>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通を回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る用地(以下、「まちづくり用地」と言う。)への関心が高まることになり、葛飾区都市計画マスタープランにおいても、まちづくり用地を有効活用し、小菅地区の周辺まちづくりを推進することが位置づけられている。このため、地域の歴史的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心で安全な住宅街地の形成を図る。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>【一般住宅地地区】</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>【まちづくり用地地区】</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>【東京拘置所地区】</p> <ol style="list-style-type: none"> 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、生活のうまいや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。 <p>【東京拘置所地区(宿舎地区)】</p> <ol style="list-style-type: none"> 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、生活のうまいや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、宿舎地区内の歩行者ネットワークに配慮する。
地区施設の整備の方針	<p>生活利便性の向上と、快適でにぎわいのある安心で安全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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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(宿舎地区)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	<p>【一般住宅地地区】</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>【まちづくり用地地区】</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>【東京拘置所地区(宿舎地区)】</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> -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、宿舎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	<p>【東京拘置所地区(宿舎地区)】</p> <p>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。</p>

位置	小菅一丁目8番～35番番地内				
面積	約21.2ha				
地区施設	道路	名称	幅員	延長	備考
		区画道路1号	12m	約550m	まちづくり用地内へ拡幅(一部新設)
		区画道路2号	6m	約30m	まちづくり用地内で新設
		区画道路3号	6m	約50m	まちづくり用地内で新設
		区画道路4号	6m	約120m	まちづくり用地内へ拡幅
	区画道路5号	6m	約165m	まちづくり用地内へ拡幅	
広場	名称	面積		備考	
	ポケットパーク	約45㎡		一般住宅地内で新設	
	広場1号	約1,000㎡		まちづくり用地内で新設	
	広場2号	約1,000㎡		まちづくり用地内で新設	
及び規模	広場3号	約500㎡		まちづくり用地内で新設	
	広場4号	約2,600㎡		既設(東京拘置所地区(宿舎地区)内北側)	
	広場5号	約2,700㎡		既設(東京拘置所地区(宿舎地区)内南側)	
地区施設	広場6号	約2,000㎡		東京拘置所地区(宿舎地区)内で新設	
	地区区分	名称	面積	備考	
	一般住宅地地区	まちづくり用地地区	約11.5ha	約2.5ha	約7.2ha
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。				
	<ol style="list-style-type: none"> 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風俗特殊営業、同条第9項に規定する店舗型電話誘引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. 専ら面積が18㎡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㎡とする。ただし、区長が良好な居住環境を著す恐れがないと認められたものについては、この限りではない。		500㎡とする。ただし、区長が良好な居住環境を著す恐れがないと認められたものについては、この限りではない。		
	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図2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。		-		

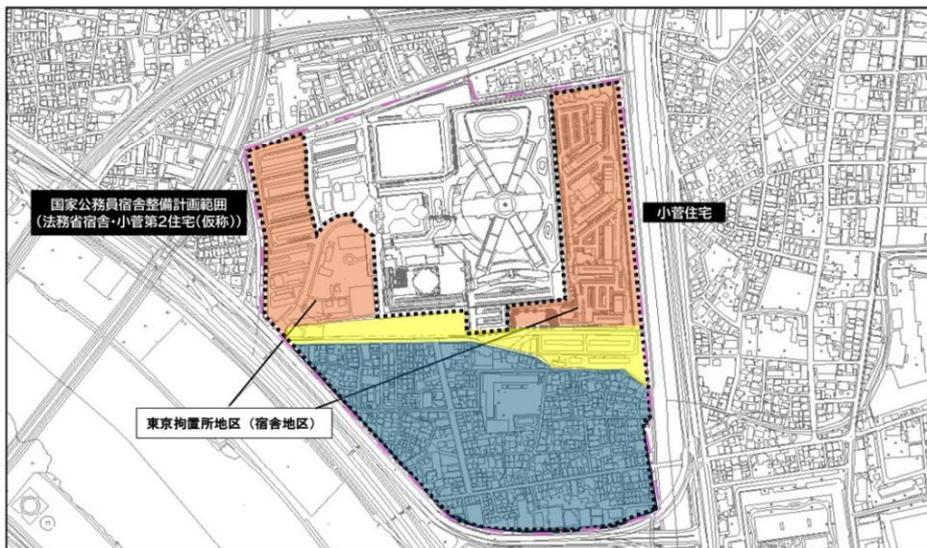
(7) 地区計画変更(素案)について④ [第2回説明会(R7.3.19)資料より]

東京拘置所地区の土地利用計画(まちづくり計画)に関する第2回説明会

資料 5

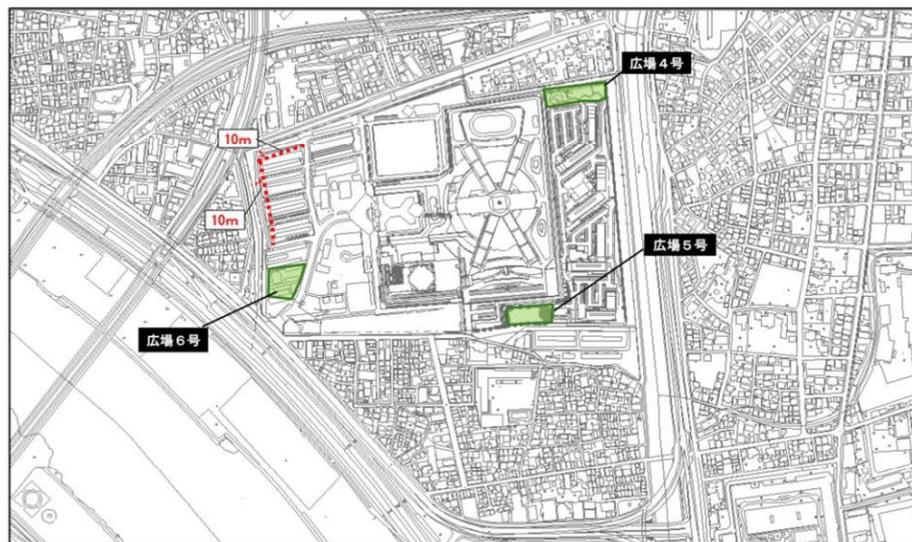
4-2. 葛飾区へ提案する「小菅一丁目地区地区計画の素案(【東京拘置所地区(宿舍地区)】)」について<計画図>

東京都市計画地区計画 小菅一丁目地区地区計画 計画図1 素案



凡 例	
	地区計画区域(小菅一丁目地区)
	地区整備計画区域
	一般住宅地区
	まちづくり用地地区
	東京拘置所地区(宿舍地区)
	東京拘置所地区(庁舎地区)※今回対象外

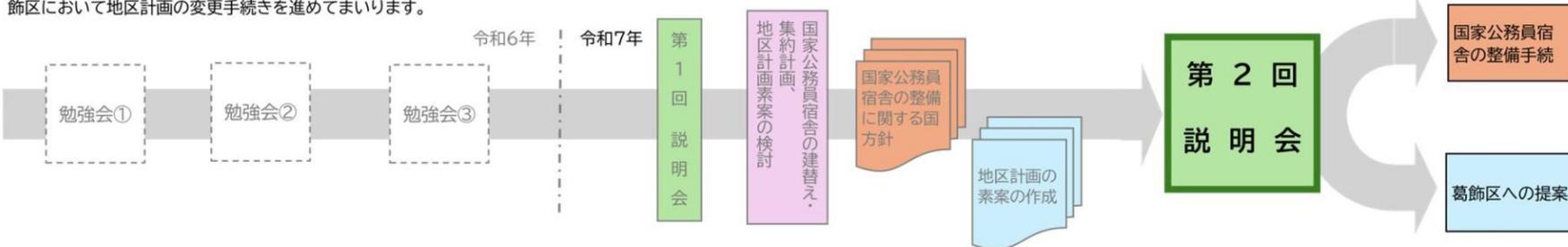
東京都市計画地区計画 小菅一丁目地区地区計画 計画図2 素案



凡 例	
	広場(広場4号 約2,600㎡ / 広場5号 約2,700㎡ / 広場6号 約2,000㎡)
	壁面の位置の制限(敷地境界線より10m)

5. 第2回説明会後の流れ

本説明会で説明しました「国家公務員宿舎の整備のあり方」については国家公務員宿舎を整備するにあたり、PFI事業者を実施方針等として提示し、「小菅一丁目地区地区計画の素案」については葛飾区に提案することで、以降は葛飾区において地区計画の変更手続きを進めてまいります。



3. 小菅一丁目地区地区計画変更（原案）の説明

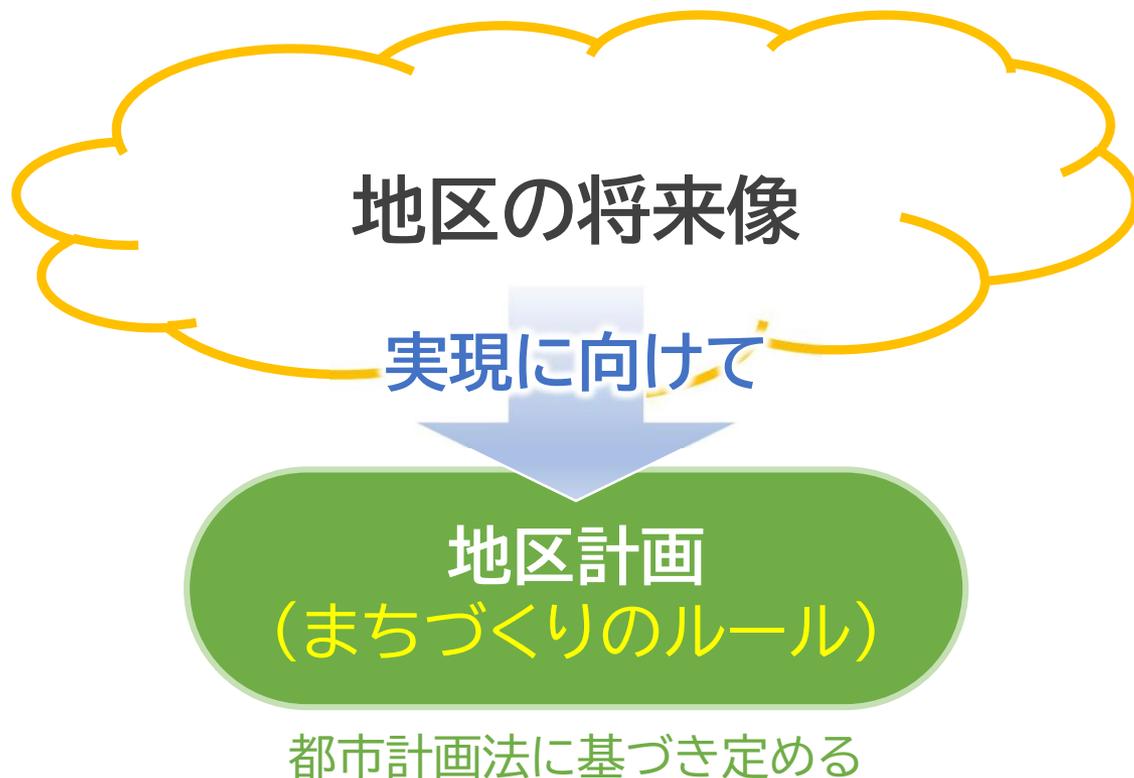
■小菅一丁目地区地区計画変更（原案）の説明内容

- (1) 地区計画とは
- (2) 小菅一丁目地区地区計画変更(原案)の作成経緯
とポイント
- (3) 小菅一丁目地区地区計画変更(原案)の内容

(1) 地区計画とは

《地区計画制度について》

地区の課題や特徴を踏まえ、住民と区が連携しながら、地区の目指すべき将来像の実現に向け、道路や建替えルール等を都市計画に位置づけて、その地区の特性に応じたきめ細かいまちづくりを進めていく制度です。



(1) 地区計画とは

《地区の特性や実情に応じて、きめ細かなルールを定めていきます。》

現在の建築ルール

建築基準法
+ 都市計画法

全国一律の
建築ルール

+

地域特性や実情に応じた
地域内限定の建築ルール

地区計画

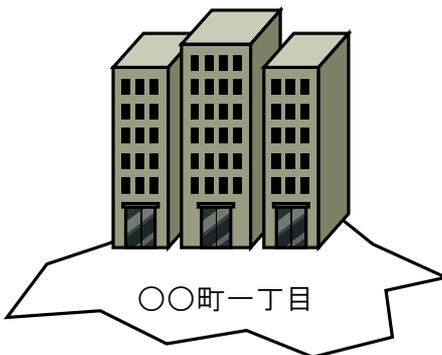
地区ごとの
「建替えのルール」

個別の敷地単位の計画
(建築基準法)



地区レベルでの計画
「地区計画」

〇〇地区地区計画



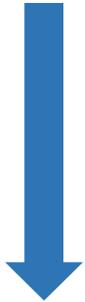
都市全体の計画
(都市計画法)



(1) 地区計画とは

《地区計画は、「方針」と「地区整備計画」で構成されます。》

《地区計画の方針》



方針に
従って

○まちづくりの基本方針を定めます。

- ・地区計画の目標
- ・土地利用の方針
- ・地区施設等（道路、公園・広場等）の整備の方針
- ・建築物等の整備の方針

《地区整備計画》

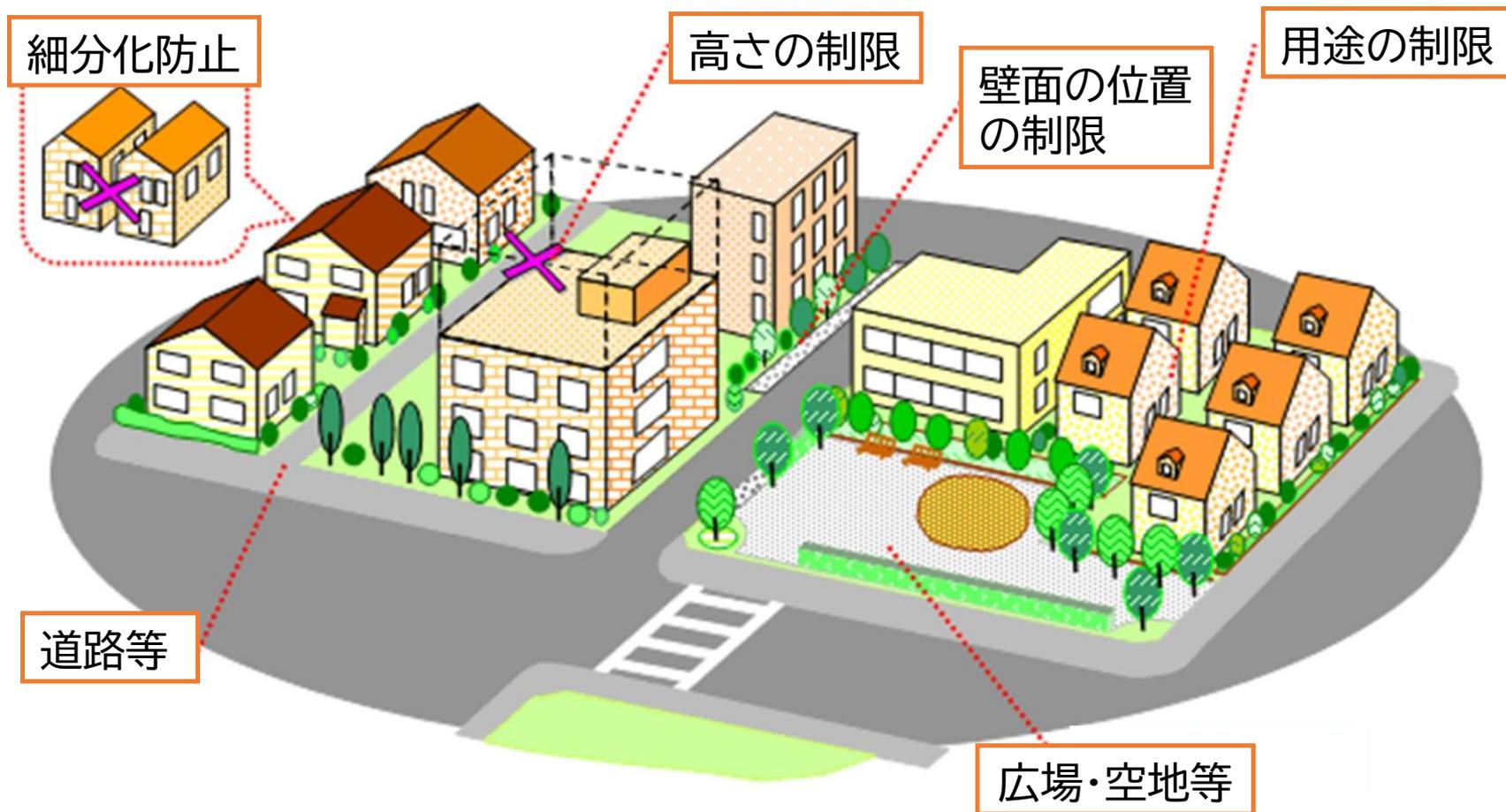
必要なもの
を定める

○地区計画区域の全域または一部について、道路、公園・広場などの配置や建築物に関する制限を細かく定めます。

- ・地区施設の配置及び規模
- ・建築物の敷地面積の最低限度 等

(1) 地区計画とは

《地区計画で決められることができる建替えルールの例》



(2) 小菅一丁目地区地区計画変更(原案)作成の経緯とポイント

[地区計画変更(原案)の作成経緯と概要]

《国の動き》

勉強会、説明会におけるご意見・ご要望

地区計画変更の素案(案)とするもの

- ・国家公務員宿舎の敷地に整備する広場(既設の広場を含む)を地区施設(広場4~6号)として提案する。
- ・建築物等の形態、意匠、色彩は一般住宅地地区、まちづくり用地地区と同様に提案する。
- ・上記に加え、歴史的資源や自然的資源を保存や、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ために必要な規定を盛り込む。

地区計画変更
の素案

国から区への素案の提案

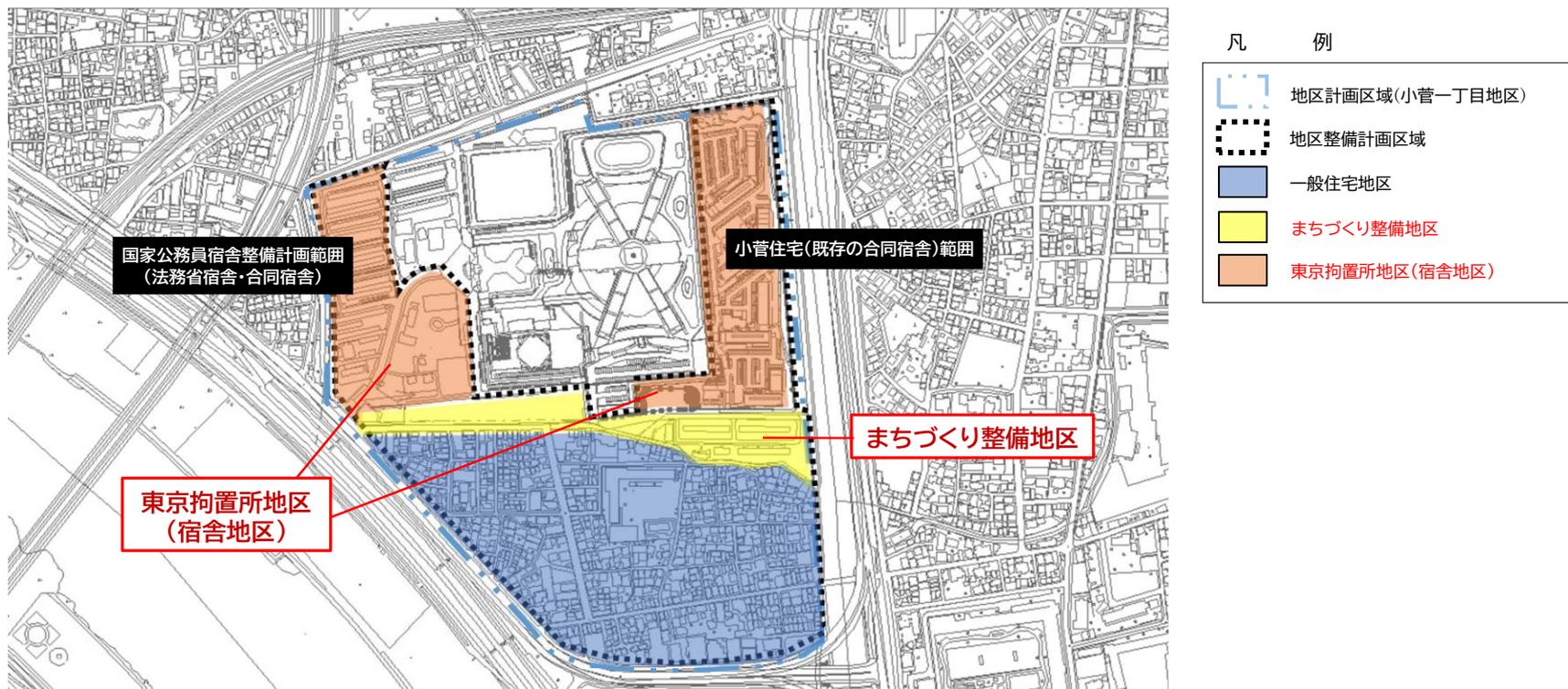
《区の動き》

地区計画変更
の原案

(2) 小菅一丁目地区地区計画変更(原案)作成の経緯とポイント

《東京拘置所地区(宿舍地区)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(宿舍地区)」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。



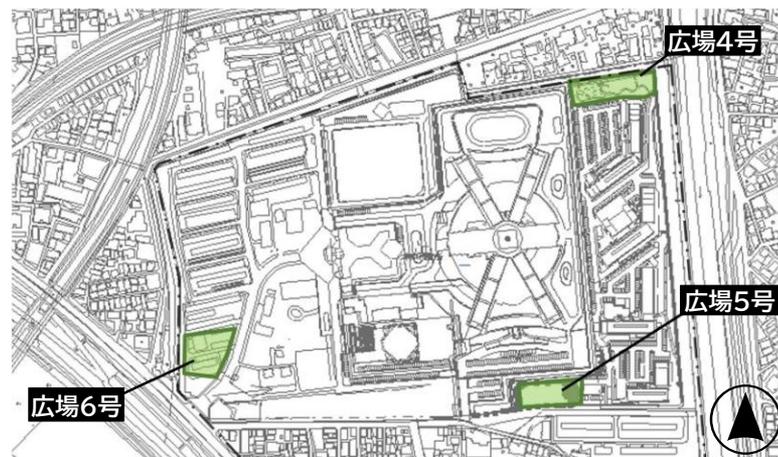
(2) 小菅一丁目地区地区計画変更(原案)作成の経緯とポイント

《東京拘置所地区(宿舎地区)の地区整備計画_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



広場4号(約2,600㎡、整備済)



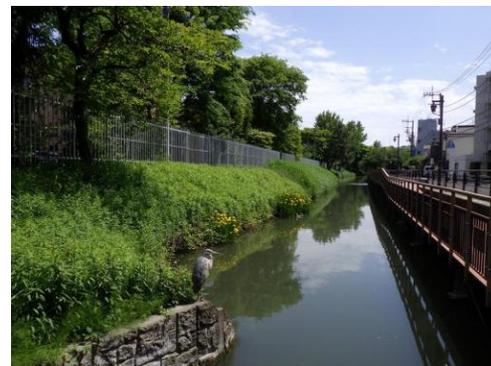
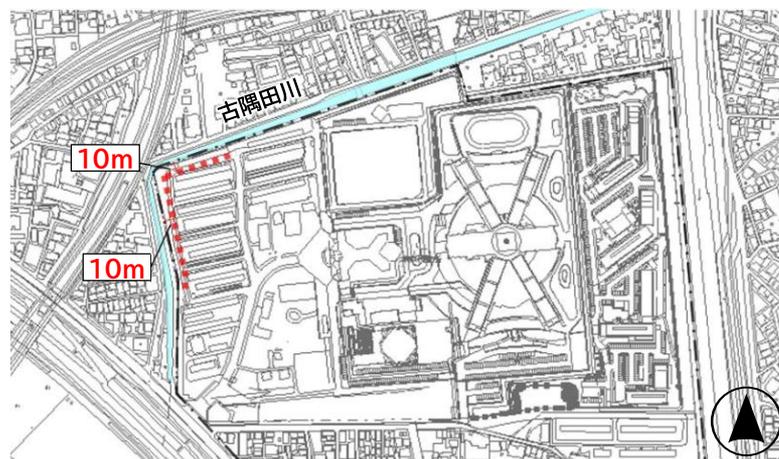
《東京拘置所地区(宿舎地区)の地区整備計画_建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限》

【建築物等の形態、意匠、色彩は、周辺環境と調和した落ち着きのあるものとする】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)

(2) 小菅一丁目地区地区計画変更(原案)作成の経緯とポイント

《東京拘置所地区(宿舎地区)の地区整備計画 壁面の位置の制限》

周辺の良い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。



古隅田川

(2) 小菅一丁目地区地区計画変更(原案)作成の経緯とポイント

◀東京拘置所地区(宿舎地区)の地区整備計画の追加に伴い、**地区計画の目標の変更、追加**▶

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を図る。

変更、追加の主な内容

- ・地区内の国家公務員宿舎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。
- ・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。

(3) 小菅一丁目地区地区計画変更(原案)の内容

■地区計画の目標

赤文字・下線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、追加	<p>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。）<u>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。</u></p> <p><u>こうした中で、地区内の国家公務員宿舎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。</u></p> <p><u>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」こととされている。</u></p> <p><u>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。</u></p>
地区計画の目標	

(3) 小菅一丁目地区地区計画変更(原案)の内容

■土地利用の方針

赤文字・下線で表記した内容が変更・追加事項です。

地区名	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。
変更 <u>まちづくり整備地区</u>	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、生活のうる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。
追加 <u>東京拘置所地区</u> <u>(宿舎地区)</u>	<u>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。</u> <u>2. 歴史的資源や自然的資源を保存し、生活のうる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。</u> <u>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。</u> <u>4. 広場を設けるよう努めるとともに、宿舎地区内の歩行者ネットワークに配慮する。</u>

(3) 小菅一丁目地区地区計画変更(原案)の内容

■地区施設の整備の方針

赤文字・下線で表記した内容が変更・追加事項です。

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(宿舎地区)内外の住環境の向上に寄与する広場

追加

(3) 小菅一丁目地区地区計画変更(原案)の内容

■建築物等の整備の方針

赤文字・下線で表記した内容が変更・追加事項です。

地区名	建築物等の整備の方針
一般住宅地 地区	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。
<div style="background-color: #f08080; padding: 2px; display: inline-block; font-weight: bold; color: white;">変更</div> <u>まちづくり 整備地区</u>	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。
<div style="background-color: #f08080; padding: 2px; display: inline-block; font-weight: bold; color: white;">追加</div> <u>東京拘置所 地区(宿舎 地区)</u>	<ol style="list-style-type: none"> 1. <u>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。</u> 2. <u>施設の整備</u> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>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。</u> ・ <u>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。</u> ・ <u>建築物の配置については、宿舎地区内の歩行者ネットワークに配慮する。</u> 3. <u>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。</u>

(3) 小菅一丁目地区地区計画変更(原案)の内容

■ その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

赤文字・下線で表記した内容が変更・追加事項です。

地区名	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針
追加 東京拘置所 地区(宿舎 地区)	<u>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。</u>

(3) 小菅一丁目地区地区計画変更(原案)の内容

■地区整備計画：地区施設の配置及び規模 赤文字・下線で表記した内容が変更・追加事項です。

位置	小菅一丁目8番～37番地内				
面積	約22.2ha 変更				
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㎡		新設
		広場1号	約1,000㎡		新設
		広場2号	約1,000㎡		新設
		広場3号	約500㎡		新設
		広場4号	約2,600㎡		既設
		広場5号	約2,700㎡		既設
	広場6号	約2,000㎡		新設	

追加

※は知事協議事項

(3) 小菅一丁目地区地区計画変更(原案)の内容

■地区整備計画：建築物等に関する事項

赤文字・下線で表記した内容が変更・追加事項です。

		変更	追加
	一般住宅地地区 (約11.5ha)	<u>まちづくり整備地区</u> (約2.5ha)	<u>東京拘置所地区(宿舍地区)</u> (約8.2ha)
建築物等の用途制限※	<p>以下に掲げる建築物については建築してはならない。</p> <p>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</p> <p>2. 専用面積が18㎡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</p>		—
建築物の敷地面積の最低限度	<p>建築物の敷地面積の最低限度は66㎡とする。</p> <p>ただし、区長が良好な居住環境を害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。</p>	<p>500㎡とする。</p> <p>ただし、区長が良好な居住環境を害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。</p>	—

※は知事協議事項

(3) 小菅一丁目地区地区計画変更(原案)の内容

■地区整備計画：建築物等に関する事項

赤文字・下線で表記した内容が変更・追加事項です。

	一般住宅地地区 (約11.5ha)	変更 <u>まちづくり整備地区</u> (約2.5ha)	追加 <u>東京拘置所地区(宿舍地区)</u> (約8.2ha)
追加 <u>壁面の位置の制限</u>	—	—	<p><u>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図3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。</u></p> <p><u>(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</u></p> <p><u>(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</u></p> <p><u>(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</u></p>
建築物の 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。	—	—

(3) 小菅一丁目地区地区計画変更(原案)の内容

■地区整備計画：建築物等に関する事項

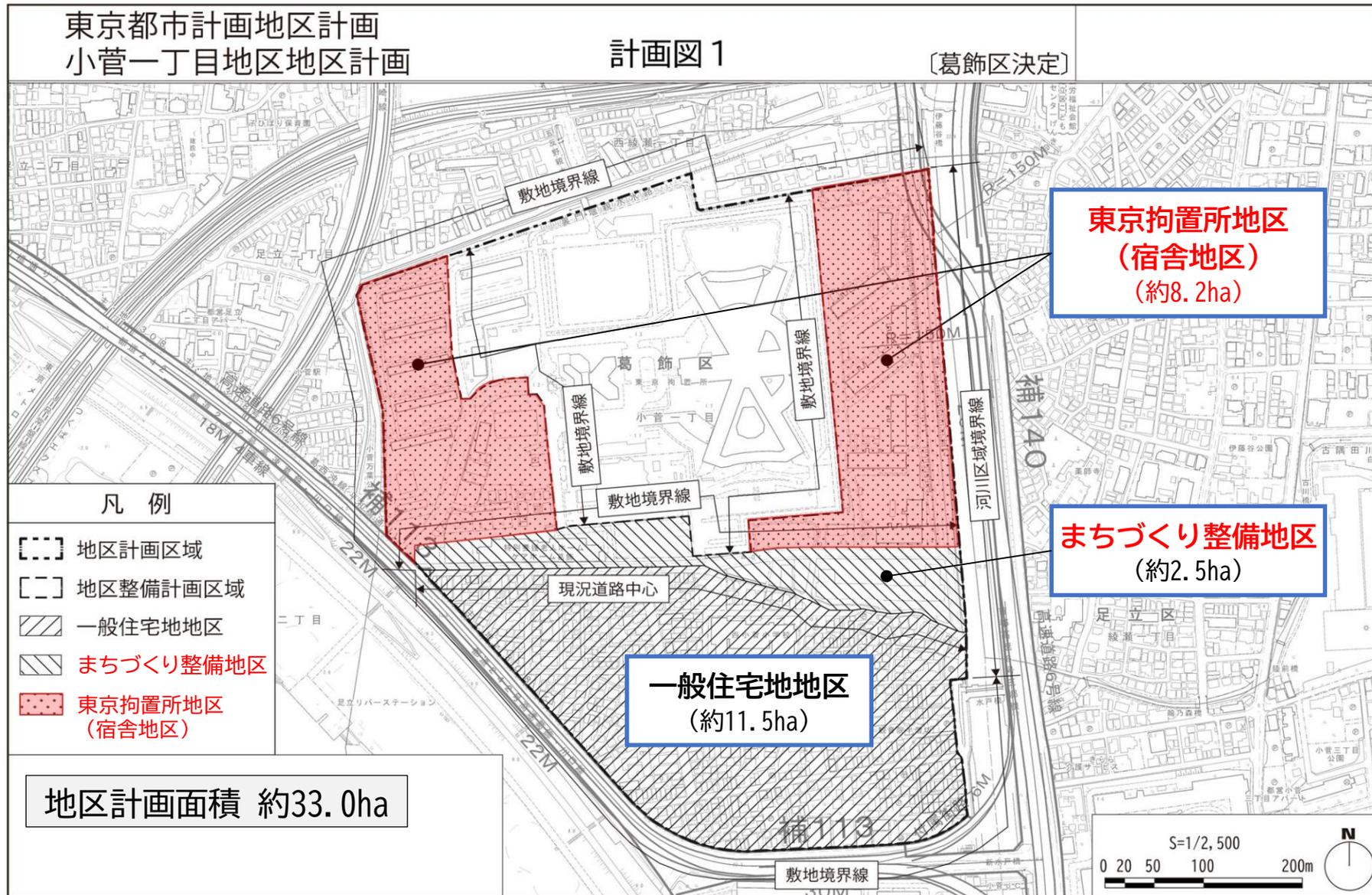
赤文字・下線で表記した内容が変更・追加事項です。

	一般住宅地地区 (約11.5ha)	変更 <u>まちづくり整備地区</u> (約2.5ha)	追加 <u>東京拘置所地区(宿舍地区)</u> (約8.2ha)
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	変更 <u>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落ち着きのあるものとする。</u>		
垣又はさくの構造の制限	<p>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。</p> <p>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。</p>		—

(3) 小菅一丁目地区地区計画変更(原案)の内容

■計画図1

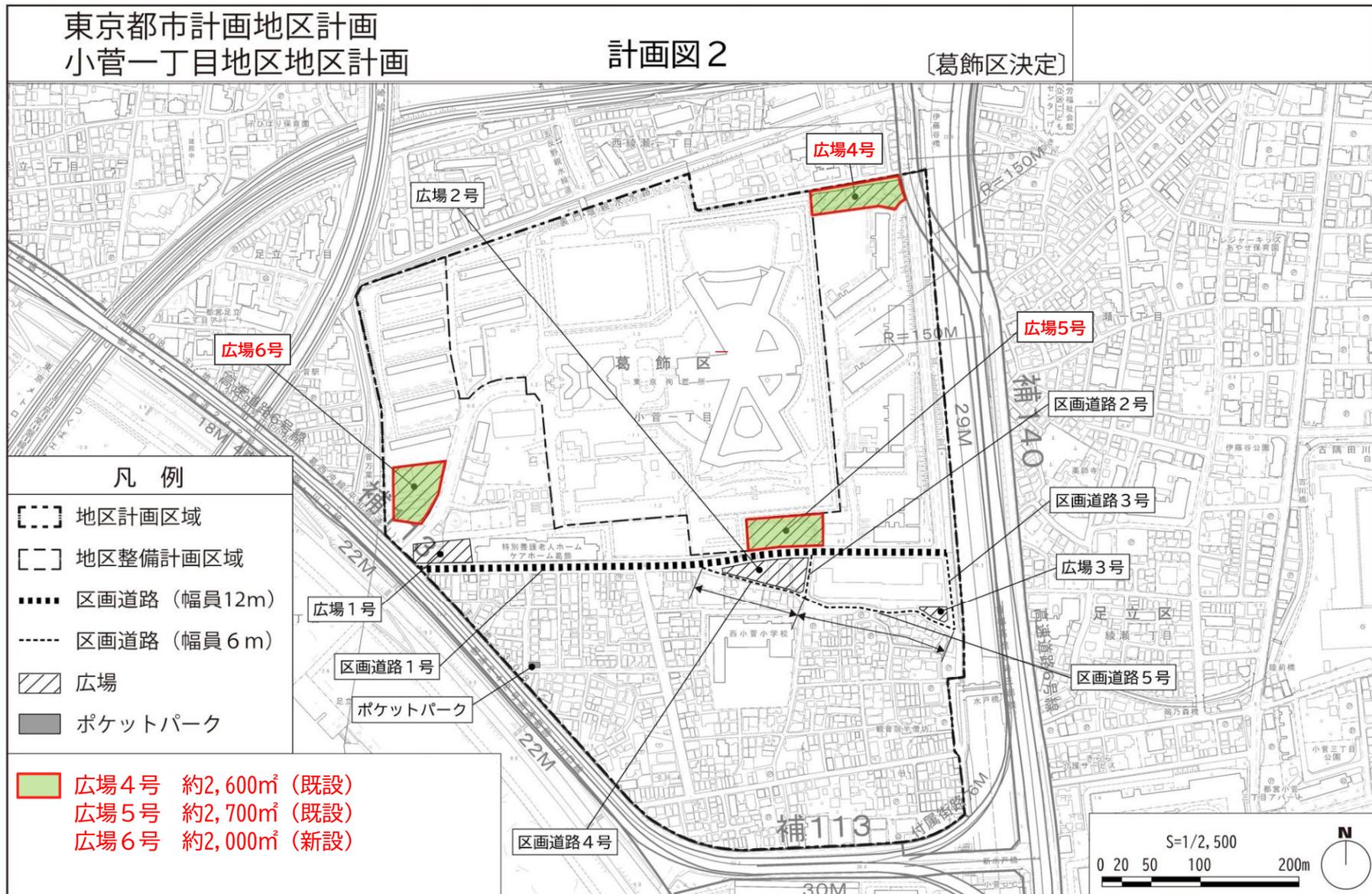
赤文字・赤表示で表記した内容が変更・追加事項です。



(3) 小菅一丁目地区地区計画変更(原案)の内容

■計画図2

赤文字・赤枠表示で表記した内容が変更・追加事項です。



(3) 小菅一丁目地区地区計画変更(原案)の内容

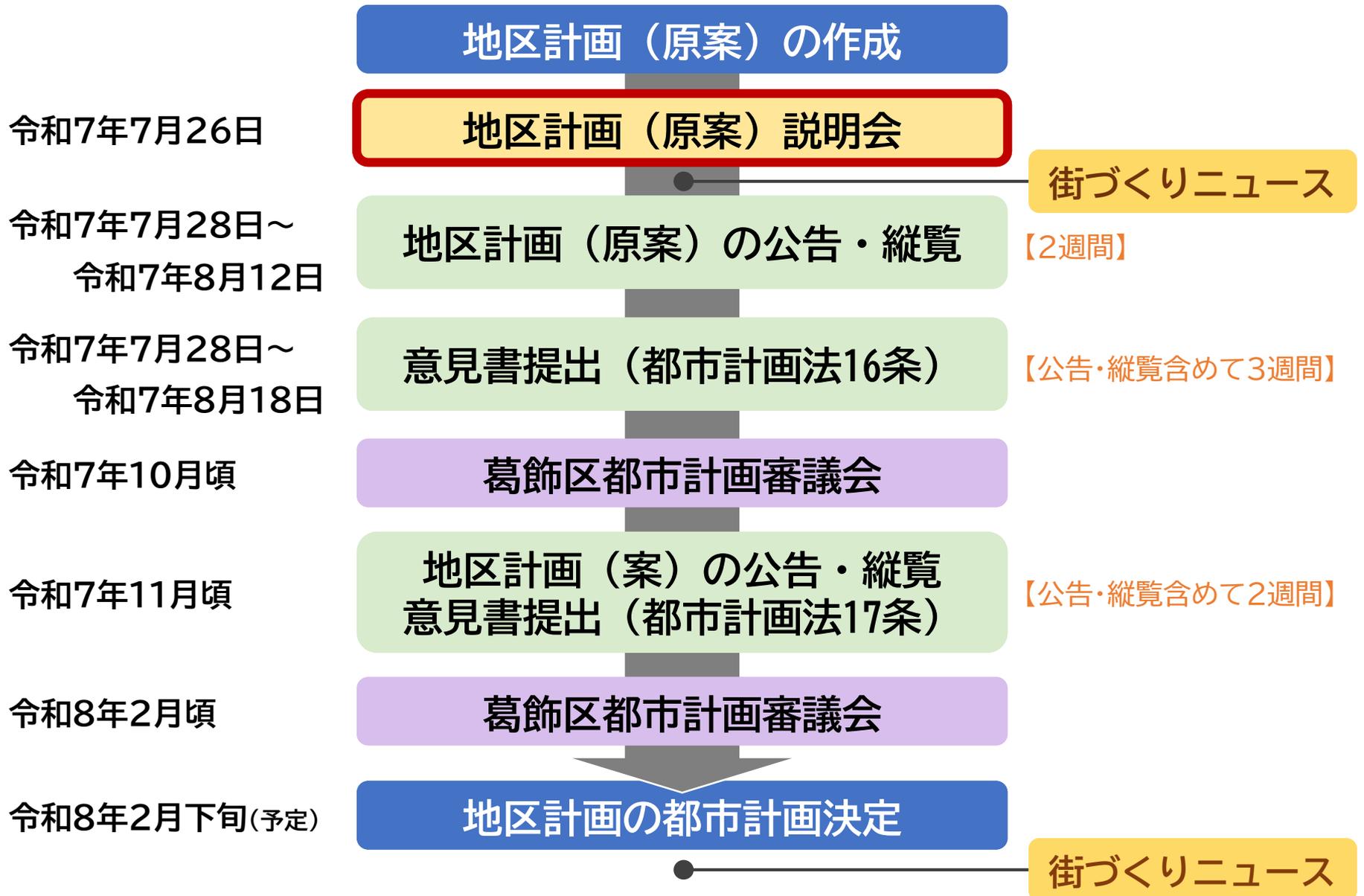
■計画図3

赤文字・赤表示で表記した内容が変更・追加事項です。



4. 今後の進め方

今後のスケジュール



5. 質疑応答・意見交換

地区計画（原案）の縦覧・意見書の提出について

地区計画（原案）の縦覧

小菅一丁目地区地区計画（原案）をご覧になれます。

- ✓ 対象となる地域 小菅一丁目8番～37番地内
- ✓ 公 告 日 令和7年7月28日(月)
- ✓ 縦 覧 期 間 令和7年7月28日(月)～8月12日(火)
- ✓ 縦 覧 場 所 葛飾区役所 都市計画課（区役所3階 302番）

意見書の提出

小菅一丁目地区に土地を所有するなど、利害関係を有する方は、原案についての意見書（書式自由）を提出することができます。

- ✓ 提 出 期 間 令和7年7月28日(月)～8月18日(月)（必着）
- ✓ 提 出 方 法 案件名「小菅一丁目地区地区計画」・住所・氏名・意見をご記載の上、窓口まで持参か郵送もしくは意見書提出フォームにてご提出

意見書提出フォームはこちら



- ✓ 提 出 先 葛飾区役所 都市計画課（区役所3階 302番）
（郵送の場合）〒124-8555 東京都葛飾区立石5-13-1

葛飾区役所 都市計画課

ご参加いただき、有難うございました。

街づくりに関するご意見・お問い合わせ先

葛飾区 都市整備部 都市計画課 地域街づくり担当係
〒124-8555 東京都葛飾区立石5-13-1
担当：広瀬・萩谷 電話：03-5654-8332

