

東京都市計画地区計画の決定（葛飾区決定）

都市計画青戸六・七丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称		青戸六・七丁目地区地区計画
位 置（※）		葛飾区青戸六丁目及び青戸七丁目各地内
面 積（※）		約21.4ha
地区計画の目標		<p>本地区は、京成青砥駅に近接し地区の東側に隣接して流れる中川と西側に隣接する環状七号線、北側に隣接する水戸街道に囲まれており、これまで大規模な工場と住宅地が混在する市街地が形成されてきた。地区北側に位置する青戸七丁目地内には葛西城址公園、寺社仏閣、中川の水辺などオープンスペースを有しており、地区南側に位置する青戸六丁目地内には総合病院や小学校など施設が配置されている。</p> <p>「葛飾区都市計画マスタープラン」においては、本地区北側の青戸七丁目地区は大規模工場跡地等の活用を図る「複合開発市街地」、南側の青戸六丁目地区は防災性の向上を図る「住環境改善型市街地」、環状七号線及び水戸街道沿道は「沿道型商業・業務系市街地」に位置付けられている。</p> <p>近年、本地区内では大規模工場跡地を活用した住宅系複合市街地開発や病院の建替え計画が進みつつある。</p> <p>本計画は、こうした土地利用の転換や病院の建替え等を適切に誘導し、生活道路の整備改善により道路ネットワークを確保しながら、あわせて防災活動の拠点としての機能を有する公園を整備することで、交通利便性の向上や防災上の安全性を高めるとともに、適正な土地利用の推進により、安全かつ快適な市街地の形成を図るものである。</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	<p>地区計画の目標を踏まえ、本地区を次の3地区に区分し、地区の特性や土地利用に応じた適正な土地利用の誘導を図る。</p> <p>1. 複合住宅地区</p> <p>住宅や工場等が共存する既成の市街地環境の維持・改善を図る。また、大規模工場跡地等の土地利用転換を誘導し、都市型住宅や生活利便施設その他施設の導入と防災機能を持つ公園の整備を促進するとともに、敷地の細分化を防止し、地区内の小工場や住宅と調和した市街地環境の形成を図る。</p> <p>2. 住宅地区</p> <p>住宅を主体とした既成の市街地環境の維持・改善を図る。また、病院の建替えを適切に誘導し、地域の高次医療拠点としての機能強化を促進するとともに、防災機能を持つ公園の整備を促進する。</p> <p>既存の住宅地においては、良好な環境を有する住宅地の住環境の維持向上を図るとともに、狭隘な道路と小規模宅地の共存する地区については、生活道路の整備改善により防災性の向上と良好な住宅地の形成を図る。</p> <p>3. 幹線道路沿道地区</p> <p>環状七号線および水戸街道沿道については、幹線道路沿道として、よりふさわしい適正かつ合理的な土地利用の誘導を図るとともに、延焼遮断帯として防災上有効な建築物の不燃化を促進する。あわせて、環状七号線沿道地区計画により環状七号線に面する敷地には遮音上有効な建築物の誘導を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>防災性の向上及び地区内の交通処理を円滑にするため、区画道路及び歩行者専用道路を整備するとともに、防災機能を持った公園を整備する。また、区画道路に設置する歩道や公園と連携した敷地内の歩道状空地等の歩行者空間の整備により、歩行者ネットワークの形成を図る。</p>

	建築物等の整備の方針	1. 住工が共存及び調和しつつ、良好な市街地環境を形成するため、建築物等の用途の制限を定める。 2. 安全な歩行者空間の創出及び良好なまちなみの形成のために、壁面の位置の制限を定める。 3. 統一感のとれたまちなみを形成していくため、建築物等の形態や色彩及び屋外広告物等の制限を定める。 4. 良好な市街地環境を形成していくため、垣・さくの構造の制限を定める。				
地区整備計画及び規模	位置	葛飾区青戸六丁目及び青戸七丁目各地内				
	面積	約7.6ha				
	地区施設	道路	名称	幅員	延長	備考
			区画道路1号(※)	8.0m～16.0m	約200m	拡幅(位置及び幅員の変更)
			区画道路2号(※)	8.0m～10.5m	約470m	既存
			区画道路3号(※)	8.0m	約45m	既存
			区画道路4号	6.0m	約80m	既存
			区画道路5号	6.0m	約120m	既存
			区画道路6号	6.0m	約100m	既存
			区画道路7号(※)	9.0m～12.0m	約240m	拡幅(幅員の変更)
			区画道路8号(※)	8.0m	約95m	拡幅(幅員の変更)
	公園	名称	面積		備考	
		公園1号	約600㎡		新設(面積の変更)	
	その他の公共空地	その他の公共空地	名称	幅員	延長	備考
			歩行者専用道路1号	2.73m	約30m	既存
歩道状空地1号			2.5m	約310m	新設	
歩道状空地2号			2.5m	約35m	既存	
歩道状空地3号			2.5m	約90m	新設	
歩道状空地4号			2.5m	約135m	新設	
歩道状空地5号			3.0m	約250m	新設	
貫通通路1号	3.0m	約230m	新設			

地区の区分	地区の名称	複合住宅地区	住宅地区
	地区の面積	約3.5ha	約4.0ha
地区整備計画に関する事項	建築物等の用途の制限(※)	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 事務所又は店舗でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの 2. ホテル又は旅館 3. ボーリング場、スケート場その他これらに類するもの 4. カラオケボックスその他これに類するもの 5. 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項第1号、第2号若しくは第4号に規定する営業又は同条第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 6. 劇場、映画館、演芸場、観覧場又はナイトクラブその他客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む施設（前号に掲げるものを除く。） 7. 自動車教習所 8. 倉庫業を営む倉庫 9. 畜舎 	
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は計画図2に示す壁面線を超えて建築してはならない。	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（以下「壁面等」という。）は計画図2に示す壁面線を超えて建築してはならない。</p> <p>ただし、壁面の位置の制限（0.5m）について、次に掲げるものはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の2階以上の壁面等 2. 区長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の形態や色彩は、周辺の環境と調和した落ち着いたものとする。また、屋外広告物等は周辺環境に配慮した落ち着いたものとする。	
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路、公園、歩道状空地等に面して設ける垣又はさくは、フェンス等でこれらに沿って緑化したもの、又は生け垣とする。</p> <p>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、0.6m以下とする。</p>	

※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、計画図表示のとおり」

理由：「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の改正に伴い、表記上の整合を図り良好な街並みを形成するため、地区計画を変更する。