

東京都市計画地区計画の決定（葛飾区決定）

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。

<p>名 称</p>	<p>立石駅南口西地区地区計画</p>
<p>位 置 ※</p>	<p>葛飾区立石一丁目地内</p>
<p>面 積 ※</p>	<p>約 1.3 ha</p>
<p>地区計画の目標</p>	<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、地区内には狭い道路が多く、建築物が密集していることに加えて老朽化が進むほか、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った住民が、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みなぎる安全・安心な市街地環境の形成を目指す。</p>
<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>土地利用の方針</p> <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"> <li>1 商業・住宅複合A地区は、安全で利便性の高い居住環境形成のため、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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>地区施設の整備の方針</p> <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"> <li>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。</li> <li>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</li> </ol>

		<p>合B地区接道部に連続的に歩道状空を整備する。</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		

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	約0.02ha
	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125m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：市街地再開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誘導し、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。