

東京都市計画地区計画の決定（葛飾区決定）

都市計画立石駅北口地区地区計画を次のように決定する。

名 称		立石駅北口地区地区計画
位 置※		葛飾区立石四丁目及び立石七丁目各地内
面 積※		約 2. 2 h a
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北側に隣接し、駅前に商店街を有する賑わいある地区であるが、狭あいな道路や老朽木造建築物等が密集しているなど、防災性の向上や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広域行政拠点として位置づけられており、「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」の形成を目標としている。</p> <p>京成押上線の連続立体交差事業と併せて、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、防災性の向上及び良好な居住環境の形成とともに、地域に根ざした生活サービス機能、公益サービス・交流・交通機能の充実を図り、活みなぎる安全・安心な市街地環境の形成をめざす。</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、交通広場や区画道路及び歩行者専用道路の整備により、防災性の向上及び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>地区内の現況や特性をふまえつつ、本地区をA、B及びC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。</p> <p>1 A地区：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、低層部には広場等と一体となった商業や公共公益機能を、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。</p> <p>2 B地区：低層部には賑わい形成の商業・公共公益機能を誘導しつつ、中高層部には業務機能の誘導を図り、周辺に公共施設が集約する立地を生かした、広域行政拠点にふさわしい土地利用をめざす。</p> <p>3 C地区：駅利用者等の利便性・安全性の向上など、交通結節点機能として連絡しやすい公共交通網の形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>1 安全性・快適性を重視した道路ネットワークを形成するため、都市計画道路及び周辺道路と連絡する区画道路を整備し、歩道状空地と一体的に整備することで、ゆとりある歩行者空間を創出する。</p> <p>2 駅利用者や買い物客などが、安全かつ快適に通行できる歩行者空間を確保するため、地区の南側に広幅員の歩行者専用道路を整備する。</p> <p>3 歩行者の利便性・安全性の向上を図り、快適な歩行者空間を確保するため、A及びB地区外周に連続的に歩道状空地を整備する。</p> <p>4 京成立石駅に隣接する地区として、地域の賑わい空間を形成し、ゆとりある歩行者空間を確保するため、駅前や建物内にオープンスペースを整備する。</p> <p>5 災害時には避難スペースとして活用できる緑豊かな広場を、地域の憩いの場として整備する。</p>

区域の整備、開発及び保全に関する方針	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に、建築物等の整備方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 良好な住宅市街地を形成し、商業・業務機能の誘導を図るため、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 周辺市街地との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。 				
	地区施設の配置及び規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積
地区整備計画	道 路	区画道路1号	4.5m (10m)	約170m	—	既設 ()は全幅
		区画道路2号※	12m	約40m	—	拡幅
		歩行者専用道路1号※	8～約13m	約150m	—	新設
		歩行者専用道路2号※	約8m	約70m	—	新設
	広 場	広場1号	—	—	約850㎡	新設(ピロティ及びひさしの下の部分を含む。)
		広場2号	—	—	約620㎡	新設(ピロティ及びひさしの下の部分を含む。)
		広場3号	—	—	約190㎡	新設(ピロティ及びひさしの下の部分を含む。)
		広場4号	—	—	約940㎡	新設(エントランス、ピロティ及びひさしの下の部分を含む。)
		広場5号	—	—	約330㎡	新設(ピロティ及びひさしの下の部分を含む。)
	その他の公共空地	空地	—	—	約240㎡	新設(ピロティ及びひさしの下の部分を含む。)
		歩道状空地1号	2m	約240m	—	新設
		歩道状空地2号	2m	約180m	—	新設
		歩道状空地3号	4m	約110m	—	新設
		歩道状空地4号	4m	約60m	—	新設

地区整備計画

地区の区分	名称	A地区	B地区	C地区
	面積	約1.0ha	約0.7ha	約0.5ha
建築物等の用途の制限※	<p>次に定める建築物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。</p> <p>2 道路及び地区施設の広場に面する1階部分の居室のうち、住宅、共同住宅、寄宿舍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はない。</p>			—
建築物の敷地面積の最低限度	<p>300㎡</p> <p>ただし、巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊、バス停留場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。</p>			
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱又は門若しくは塀は、計画図に示す壁面の位置の制限を超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。</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p>			—
建築物等の高さの最高限度	<p>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。）</p>	<p>建築物の高さの最高限度は80m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。）</p>	—	

地区整備計画	建築物等に 関する事項	建築物等の形態又は 色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 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。