

東京都市計画地区計画の変更（東京都決定）

都市計画新宿六丁目地区地区計画を次のように変更する。

名	称	新宿六丁目地区地区計画
位	置	葛飾区新宿五丁目、新宿六丁目、東金町一丁目、東金町二丁目、南水元一丁目及び南水元三丁目各地内
面	積	約33.3ha
地区計画の目標		<p>計画地は、大規模な工場跡地の土地利用転換にあわせて、地域の活性化に資する新たな生活拠点の形成を目指す。そのため、住宅・文化・教育・交流・医療福祉等の多様な都市機能の導入による土地利用の転換と有効利用を図り、複合的な市街地を形成する。あわせて、道路などの都市基盤施設の整備、新設する都市計画公園を要とした良好な居住環境の形成と防災性の向上を進める。また、都市型工場・研究所と多様な用途が共生する良好な都市環境を創出するとともに、個性豊かな魅力のある街並みを形成する。</p> <p>また、計画地と隣接する金町駅を中心とした中心市街地との連携により、金町駅周辺全体が幅広いサービスを提供できる広域的な中心性を備えた市街地になることを目指す。</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>計画地を以下の4つに区分し、多様な都市機能が調和し共存する土地利用を促進する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>多様な都市機能を導入し土地の有効利用を図る地区（文化・教育地区、複合地区、住宅A地区） <ul style="list-style-type: none"> <li>中心市街地と連携し、地域の活性化に資する文化・教育・研究・交流等を中心に、文化的・学術的環境と地域の新たな賑わいを創出する多様な都市機能の導入を図る。同時に、医療福祉等の生活利便・生活支援など、都市生活を支える多様な都市機能の導入を図る。また、質の高い良好な環境を備えた中高層住宅を主体とする、多様な都市型住宅の導入を図る。</li> <li>大学をはじめとする文化・教育・研究・交流等の都市機能の導入を図る文化・教育地区、文化・交流・商業・医療福祉等といった生活利便・生活支援機能等と都市型住宅の導入を図る複合地区、中高層の都市型住宅の導入を主とする住宅A地区に分け土地の有効利用を促進する。</li> </ul> </li> <li>周辺市街地との調和を図りつつ良好な住環境を創出する地区（住宅B地区） <ul style="list-style-type: none"> <li>周辺市街地との環境調和に配慮し、良好な住環境を備えた低中層住宅を主体とする住宅の導入を図る。</li> </ul> </li> <li>既存の工場機能を維持する地区（都市型工場・研究所地区） <ul style="list-style-type: none"> <li>緑化を推進することなどにより周辺市街地との共生を図り、環境に配慮した都市型工場・研究所としての機能を維持する。</li> </ul> </li> <li>都市計画公園を新設する地区（公園A地区、公園B地区） <ul style="list-style-type: none"> <li>周辺の自然環境との連携を意識した緑豊かな環境の創出、文化・交流の拠点的空間の整備、及び防災機能の整備を行う。</li> </ul> </li> </ol>

公共施設等の整備の方針

1. 土地利用転換に合わせて、広域や周辺市街地からの交通動線に配慮するとともに、円滑な交通処理を図るため地区幹線道路や主要区画道路などの整備を進める。
  - ・補助276号線から計画地内へアクセスし、土地利用転換後の都市機能及び都市型工場・研究所の交通を受け持つ地区幹線道路1号を整備する。
  - ・補助276号線と地区幹線道路1号交差点における安全な交通処理を図るため地区幹線道路2号を整備する。
  - ・計画地内南側の住宅A地区及び複合地区における良好な街区形成と歩行者空間の確保を受け持つ主要区画道路1号を整備する。
  - ・計画地北側の市街地からのアクセスと、計画地内北側の住宅B地区の良好な街区形成と歩行者空間の確保を受け持つ主要区画道路2号を整備する。
  - ・補助138号線の整備時期にあわせて主要区画道路2号と補助138号線とを結ぶ接続部の整備について検討する。
2. 文化・教育地区では、公園A地区及び公園B地区との連携等に配慮し、歩行者の利便性や回遊性の向上などを図るため建築物等の整備にあわせて歩行者通路を確保する。
3. 複合地区では、歩行者の利便性や回遊性の向上及び地区内環境の向上などを図るため建築物等の整備にあわせて歩行者通路や緑地帯等を確保する。
4. 各々の通りの特性に応じた幅員の歩道状空地を確保し、安全性、快適性及び自転車交通に配慮した歩行者空間を形成する。
5. 小中学校及び文化・教育地区に隣接して都市計画公園を新設するなど、避難場所としての整備を進め、震災・水害時等における地域の防災性の向上を図る。
6. 公共施設等の整備に際しては、誰もが使いやすいデザインを目指すユニバーサルデザインの理念に基づいた整備を図る。
7. 中川沿いでは、都市計画緑地である中川緑地の整備、及び水辺を活かした歩行者環境の向上を図る。
8. 住宅B地区に戸建住宅を計画する場合には、日常生活における安全性・利便性や防災性の向上を目指し、主要区画道路2号から地区幹線道路1号をつなぐ道路の整備に努める。
9. 住宅B地区においては、良好な住環境を形成するため、沿道における緩衝空間として環境緑地を整備する。環境緑地は、原則として、道路に面する建築敷地の部分のそれぞれ2分の1以上を緑化するものとし、樹木や芝、地被植物、草花等により行うものとする。ただし、やむを得ない理由があるときは、敷地内に同等の緑化を行うことで、これに代えることができるものとする。

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

生活拠点に相応しい良好な都市環境を形成するとともに、周辺環境に配慮した市街地形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度など、地区特性に応じて必要な建築物等に関する事項を定める。

1. 安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、文化・教育地区、複合地区及び住宅A地区では、沿道の街並みの形成や賑わいを創出するため、各々の通りの特性に応じた壁面後退を行い歩道状空地を確保した上で、通りに沿って沿道型低層建物や修景空間などを配置する。公園A地区では、壁面後退と壁面後退区域における工作物設置の制限を行い、道路沿いの安全で快適な歩行者空間を確保する。
2. 文化・教育地区については、計画地北側の住宅地や小中学校に対する都市環境等に配慮し、文化・教育地区1においては、建築物等の高さの最高限度を30mとし、文化・教育地区2においては、建築物等の高さの最高限度を45mとする。複合地区及び住宅A地区においては、周辺市街地の建物高さとの調和等に配慮し、建築物等の高さの最高限度を45mとする。ただし、複合地区及び住宅A地区において、地域のランドマークを創出する建築物等については45mを超えることができるものとする。
3. 再開発等促進区内では、新たな生活拠点を形成する地区としての位置づけや、地区幹線道路等の公共施設整備などを踏まえた、将来見直すことを想定した場合の指定容積率を300%に設定する。
4. 敷地内においては、快適性、安全性、防災性などに配慮した空地の確保に努める。また、文化・教育地区、複合地区及び住宅A地区においては、公園A地区及び公園B地区に隣接した立地など、地区の特性を踏まえつつ、環境整備に有効で公衆の使用などに供するとともに、震災・水害時等の避難場所として有効な空地を確保する。
5. 都市型工場・研究所地区では、建物の建替えにあわせて必要な緑化等に努める。また、同地区南側においては、歩行者専用道路沿道の建物の建替えが行なわれる場合は、歩行者環境の向上を図ることについて検討する。
6. 再開発等促進区内、住宅B地区及び公園B地区では、駐車・駐輪施設の整備に際して、交通計画にあわせた適切な施設配置を行いつつ、都市景観や居住環境にも配慮する。
7. 再開発等促進区内、住宅B地区及び公園B地区では、建築物等の整備に際して、誰もが使いやすいデザインを目指すユニバーサルデザインの理念に基づいた整備を図る。

緑化等の方針

1. 緑豊かな都市環境を創出するため、緑化の推進に努める。その際、中川、水元回廊（補276）及び新設を予定している都市計画公園などを生かすものとする。また、都市型工場・研究所地区において、東側では緩衝としての植栽帯を形成し、北側では現道路線形上の鋼板塀の透視可能なフェンスへの改修及び塀内側沿いに緩衝としての植栽帯を形成することにより緑化に努める。
2. 歴史的な施設の保存活用など、地域資源を活用した街づくりを進める。
3. 無電柱化を推進し、快適な通りを創出する。
4. 文化・教育地区、複合地区、住宅A地区、住宅B地区、公園A地区及び公園B地区の日照環境の確保に努める。
5. 資源の適正な利用に配慮し、環境負荷の低減や資源再利用など、省エネルギー対策に努める。

	位	置	葛飾区新宿五丁目、新宿六丁目、東金町一丁目、東金町二丁目及び南水元一丁目各地内			
	面	積	約16.9ha			
再 開 発 等 促 進 区	土地利用に関する基本方針		<p>再開発等促進区においては、大学と公園が一体となって賑わいを創出するなど、新たな生活拠点としての市街地像の実現を目指して、土地利用の転換と有効利用を図り、文化・教育機能、都市型住宅、生活利便・生活支援機能などを備えた、文化的・学術的な魅力に溢れ、かつ利便性の高い生活空間を創出する。また、地域の文化・交流の核となる大規模な公園や、公園とネットワークする緑豊かなオープンスペースの確保などによる快適性の高い都市環境を形成し、持続性のある複合的な市街地の形成を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 文化・教育地区 <ul style="list-style-type: none"> <li>・大学の整備による文化・教育・研究・交流等の機能の導入により土地の有効利用を進め、文化的・学術的環境と地域の新たな賑わいの創出を図る。</li> </ul> </li> <li>2. 複合地区 <ul style="list-style-type: none"> <li>・文化・交流・商業・医療福祉等といった生活利便・生活支援機能及び都市型住宅等の多様な都市機能の導入により、土地の有効利用を進め、住宅とその他の施設が調和して立地する複合的な市街地の形成を図る。</li> </ul> </li> <li>3. 住宅A地区 <ul style="list-style-type: none"> <li>・多様で質の高い都市型住宅等の導入により、土地の有効利用を進め、中高層住宅を主体とする良好な住環境を備えた市街地の形成を図る。</li> </ul> </li> <li>4. 公園A地区 <ul style="list-style-type: none"> <li>・景観・生態系・地球環境等に配慮した緑豊かな環境を創出しつつ、地域に開かれた図書館・ホールやそれらに付属する利便施設・交流施設等の導入により、地域の文化・交流の拠点的空間となる公園を新設する。</li> </ul> </li> </ol>			
	主要な公共施設の配置及び規模		種 類	名 称	幅 員	延 長
		道 路	地区幹線道路1号	16m	約1,005m	新設 〔補助276号との交差点改良用地 (幅員0m~3m延長約50m)を含む〕
			地区幹線道路2号	14m~17m	約45m	
			主要区画道路1号	12m	約450m	新設
			主要区画道路2号	12m~13m	約325m	新設

再開発等促進区	主要な公共施設の配置及び規模	その他の公共空地	歩道状空地1号	5 m	約 135 m	新設
			歩道状空地2号	2 m	約 240 m	新設
			歩道状空地3号	5 m	約 140 m	新設
			歩道状空地4号	2 m	約 155 m	新設
			歩道状空地5号	2.5 m	約 165 m	新設
			歩道状空地6号	2 m	約 145 m	新設
			歩道状空地7号	2.5 m	約 420 m	新設
地区整備計画	位置	葛飾区新宿六丁目地内				
	面積	約14.7ha				
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	面積及び幅員	延長	備考
		その他の公共空地	緑地帯	4 m	約100 m	新設
			広場状空地1号	約1,000 m <sup>2</sup>	—	新設、概略的配置を示す。
			広場状空地2号	約2,800 m <sup>2</sup>	—	新設、概略的配置を示す。 幅員は概ね10m～14mとする。
			広場状空地3号	約2,200 m <sup>2</sup>	—	新設、概略的配置を示す。
			広場状空地4号	約1,000 m <sup>2</sup>	—	新設、概略的配置を示す。
			貫通通路1号	4 m	約90 m	新設、概略的配置を示す。
			貫通通路2号	4 m	約60 m	新設、概略的配置を示す。
			貫通通路3号	4 m	約50 m	新設、概略的配置を示す。
貫通通路4号			4 m	約130 m	新設、概略的配置を示す。	
環境緑地1号	1.5 m		約320 m	新設		

地区整備計画

地区施設の配置及び規模	その他の公共空地	環境緑地2号	0.5m	約30m	新設
		歩道状空地8号	1m	約320m	新設
		緑道	2.5m	約90m	新設
地区の区分	名称	文化・教育地区			
	面積	文化・教育地区1	文化・教育地区2		
		約2.6ha	約1.5ha		
建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。</p> <p>1. 建築基準法別表第2(へ)項に掲げる建築物 ただし、建築物に付属する自動車車庫は除く。</p> <p>2. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項から第9項各号の一に該当する営業の用に供する建築物</p>				
建築物の容積率の最高限度	10分の30				
建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡				
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。				
壁面後退区域における工作物の設置の制限	—				
建築物等の高さの最高限度	30m	ただし、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。	45m	ただし、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	<p>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。</p> <p>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。</p>				
垣又はさくの構造の制限	—				

地区整備計画

建築物等に関する事項

地区の区分	名称	複合地区		住宅A地区
		複合地区1	複合地区2	
	面積	約0.3ha	約1.8ha	約2.2ha
建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。</p> <p>1. 建築基準法別表第2(へ)項に掲げる建築物</p> <p>2. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項から第9項各号の一に該当する営業の用に供する建築物</p>	<p>次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。</p> <p>1. 建築基準法別表第2(へ)項に掲げる建築物 ただし、建築物(共同住宅以外)に付属する自動車車庫は除く。</p> <p>2. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項から第9項各号の一に該当する営業の用に供する建築物</p>	<p>次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。</p> <p>1. 建築基準法別表第2(へ)項に掲げる建築物 ただし、建築物に付属する自動車車庫は除く。</p> <p>2. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項から第9項各号の一に該当する営業の用に供する建築物</p>	
建築物の容積率の最高限度	10分の30	<p>10分の30</p> <p>ただし、上記容積率の最高限度を超えて100分の1を限度として加算できるものとし、その部分の用途は、子育て支援施設またはその他公共公益に資するものとして区長が必要と認めた施設に供するものに限る。</p>	10分の30	
建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	<p>5,000㎡</p> <p>ただし、建築基準法第86条に定める「一の敷地とみなすこと等による制限の緩和」を適用する場合、当該一団地を一の敷地とみなし、適用する。</p>	<p>3,000㎡</p> <p>ただし、建築基準法第86条に定める「一の敷地とみなすこと等による制限の緩和」を適用する場合、当該一団地を一の敷地とみなし、適用する。</p>	
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。			
壁面後退区域における工作物の設置の制限	—			

地区整備計画

建築物等に関する事項

建築物等の高さの最高限度		30m ただし、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。	60m ただし、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。	138m ただし、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。		
垣又はさくの構造の制限		—		
地区の区分	名称	公園A地区		住宅B地区
	面積	約5.0ha		約1.3ha
建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 1. 建築基準法別表第2(へ)項に掲げる建築物 ただし、建築物に付属する自動車車庫は除く。 2. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項から第9項各号の一に該当する営業の用に供する建築物		—
建築物の容積率の最高限		10分の30		—
建築物の敷地面積の最低限度		3,000㎡		80㎡
壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。	1) 建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。 2) 建築物の外壁又はこれに代わる柱から隣地境界線までの距離は、0.5m以上とする。	
壁面後退区域における工作物の設置の制限		壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域については、門、へい、広告物、看板等通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。		—



地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	30m ただし、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。	16m ただし、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。	
		垣又はさくの構造の制限	—	道路に面して設ける垣又はさくは、生け垣又はネットフェンス、鉄柵とし、これらの併用は妨げない。ただし、高さ0.6m以下の部分については、コンクリートブロック造、レンガ造、鉄筋コンクリート造その他これらに類する構造とすることができる。

1. 容積率の最高限度には、建築基準法第52条第14項第1号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準（平成16年3月4日15都市建市第282号）II3（1）の用途に供する部分を除くことができる。

「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、主要な公共施設及び地区施設の配置、地区の区分並びに壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：土地利用転換の動きにあわせて、良好な都市環境を創出し、多様な都市機能が複合する新たな生活拠点となる市街地を形成するため、地区計画を変更する。