## 「船堀駅周辺第三地区地区計画」計画書

《計画決定 H 6. 4.19 江戸川区告示第 108 号》 《計画変更 H11.12. 1 江戸川区告示第 366 号》 《計画変更 H14. 4. 3 江戸川区告示第 122 号》 《計画変更 H17.12.16 江戸川区告示第 444 号》 《計画変更 H28. 8. 1 江戸川区告示第 482 号》 《計画変更 R 5.10.10 江戸川区告示第 741 号》

	名称	船堀駅周辺第三地区地区計画
	位置※	江戸川区船堀一丁目、船堀三丁目、船堀四丁目、船堀六丁目、東小松川四丁目及び松江五丁目各地内
	面積※	約 19. 3ha
		本地区は、昭和 58 年の都営新宿線船堀駅の開業以来、駅を中心に市街化が進み、住宅と工場が共存した市街地が形成されるととも
		に、みどり豊かなグリーンロードや総合文化施設のタワーホール船堀が整備され、にぎわいのある都市空間が形成されてきた。
		一方、今後、区役所本庁舎等行政機能の移転が決定していることから、区内外の交流や情報発信の拠点として更なる発展が期待され
		ており、人口減少、少子高齢化、生活様式の多様化など社会構造や暮らしの変化を踏まえた、新たな時代を見据えた市街地の形成が求
		められている。また、本地区は洪水や高潮による大規模水害時の浸水リスクの課題を抱えており、「江東 5 区大規模水害広域避難計画
		(平成 30 年 8 月)」や「江戸川区地域防災計画(令和 3 年度修正)」に基づき、大規模水害時は区外への広域避難を行うこととしてい
±₩1⊃′	計画の目標	る。その一方で、広域避難ができない場合の一時的な避難先の確保や災害対応の拠点となる区役所本庁舎の建設とあわせた水害に強い
地区	.計画の日保	まちづくりが求められている。本地区を含む船堀駅周辺は「江戸川区都市計画マスタープラン(平成 31 年 3 月改定)」において、「行
		政・防災の中心」と位置付けられており、災害時には区全体の防災活動の中枢としての役割を担うとともに、商業、業務、文化、居住
		等の機能の集積を誘導するとしている。また、国と東京都による「災害に強い首都『東京』形成ビジョン(令和2年12月公表)」では、
		高台まちづくりのモデル地区に設定されている。
		これらを踏まえ、本地区ではこれまでの産業と生活の場の調和を維持しつつ、船堀駅周辺地区地区計画及び船堀駅周辺第二地区地区
		計画と一体化を図り、地域の中心核としての機能を増進させるとともに、高度な防災機能を備えることにより、誰もが安心して自分ら
		しく暮らせる「共生社会」の実現を目指す。
関区す城	土地利用の	【拠点街区A、拠点街区B】
するの	方針	1 拠点街区A及び拠点街区Bは、地区内外の人が集い、にぎわいや交流の拠点となる商業、業務、文化機能と、職住近接を実現する
る方盤		高品質な居住機能等が連携し、利便性の高い複合市街地を形成する。また、地区内外からの多様な人々の往来を見据え、誰もが安全
開		で快適に回遊できるバリアフリー環境を整備するとともに、「地域の中心核」にふさわしい景観を形成する。
発		2 拠点街区A及び拠点街区Bは、防災性の強化を図るため、大規模水害時に備えて、想定される最大浸水深(A. P. +5. 2m)以上の高
発及び		さにおいて、一団地の都市安全確保拠点施設である歩行者デッキ等(非浸水動線)で接続し、各施設が連携することで防災活動拠点
保 全 に		を形成する。また、将来的には非浸水動線を駅に接続することで、駅南北にわたる一体的な高台まちづくりを目指す。
に		3 拠点街区Aは、市街地再開発事業による土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、区役所本庁舎とあわせて商業、業務施設及び住

	宅等の多様な都市機能を誘導する。
	【商業街区A、商業街区B、複合街区A、複合街区B】
	   1 商業街区Aは、土地の有効利用を促進し、文化・商業・サービス・業務系施設の集積を誘導し、活力ある商業地の形成を図る
	2 商業街区Bは、商業・業務系施設の集積を誘導し、沿道型中高層市街地の形成を図る。
	3 複合街区Aは、既存の生産環境を維持しつつも、建築物の外壁後退部分への沿道緑化等により生活道路を整備し、住・工の訓
	た都市型複合中高層市街地の形成を図る。
	4 複合街区Bは、新大橋通り沿道の商業街区Bとの調和を図りながら、生産環境を保全しつつ、沿道緑化により景観の向上を図
地区施設の	1 誰もが安全で快適な歩きやすい歩行空間を形成するため、区画道路を整備・拡幅する。
整備の方針	2 潤いとにぎわいのある都市空間の創出を図るため、憩いと交流の場となる広場を地上及び屋上に設け、地上部の広場は緑道原
	一体的に整備する。なお、屋上に設ける広場は大規模水害時において、浸水区域外に避難するまでの一時的な避難先ともなる。
	想定される最大浸水深(A.P.+5.2m)以上に設ける。
	3 拠点街区Aは、歩行者の利便性と防災性の向上を確保するため、東西を行き来できる歩行者専用通路を設ける。
	4 歩道と歩道状空地の一体整備により、歩行者の安全性や利便性を確保する。なお、歩道状空地に植栽等の緑化空間を設ける場
	隣接する歩道部分と合わせて幅員 2.0m以上の歩行者空間を確保する。
建築物等の	健全で良好な都市環境と、水害に強い高台まちづくりの実現のため、以下の方針を定める。
整備の方針	1 拠点街区A及び拠点街区Bは、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最低限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の
	の床面の高さの最低限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を行い、拠点街区Aは壁面
	置の制限、建築物等の高さの最高限度の制限を行う。
	2 商業街区A及び商業街区Bは、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最低限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面のf
	制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を行う。
	3 複合街区A及び複合街区Bは、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態に
	彩その他の意匠の制限を行い、複合街区Aは垣又はさくの構造の制限も行う。
	4 拠点街区Aに整備する建築物で緑道広場とともに、立体的なみどりの空間を創出する屋上部分は、日常の憩いと交流の場と
	備する。
	5 拠点街区Aは、浸水対策として防水扉や止水板の設置、想定される最大浸水深(A.P.+5.2m)以上の高さに電気設備や防災値
	the same is the contract of the same in the contract of the same in the contract of the same in the sa
	庫の設置などを行う。
	庫の設直などを行う。 6 拠点街区A及び拠点街区Bは、日常及び大規模水害時の連携を図るため、一団地の都市安全確保拠点施設である歩行者デッタ

区の整備、開発 及び保全に関					
及び保全に関					
する方針		1		1	
地地種類	<b>全</b> 称	幅員	延長	面積	備考
地   区	区画道路1号※	12.0m~12.5m	約 155m	_	一部拡幅
地 区 施 設 備 計 画	区画道路 2 号※	9.0m	約 75m	_	既存
画配置	区画道路 3 号※	10.5m	約 170m	_	拡幅
	付属街路	3. 0m	約 110m		新設
   規	17月14日16日	5. 0m	<b>ポソ 110111</b>	_	放射第 31 号線に隣接
快	緑道	3.1m~3.8m	約 50m	_	既存
	緑道広場※	8. 4m~13. 4m	約 210m	約 2, 250 ㎡	一部拡幅
	交流広場	_	_	約 580 ㎡	新設
	広場1号	4.0m	_	約 270 ㎡	新設
	広場 2 号	4.0m	_	約 195 ㎡	新設
広場	広場3号			約 110 m²	新設(地上4階レベル)
	<u> </u>	_	<u>—</u>	ボソ 110 III	A. P. +5.2m以上の高さに設ける
	歩行者広場	_	_	約 97 ㎡	既存
	駅広場	_	_	約 1,840 ㎡	既存
	歩行者専用通路	4.0m	約 90m	_	新設
					新設、緑地含む
	歩道状空地 1 号	1.0m	約 100m	_	付属街路と一体的に整備
7 0 114 0					(駐車場・駐輪場出入口を除く)
その他の公共空地	歩道状空地 2 号	2.0m	約 85m	_	新設、緑地含む
公共空地 	歩道状空地 3 号	2.0m	約 75m	_	歩道と一体的に整備
	歩道状空地 4 号	4.0m	約 105m	_	(駐車場・駐輪場出入口を除く)
	上記の定めの他、商業街区A、	商業街区B、複合街区	A、複合街区Bの	道路の沿道につい	ては壁面線の後退部分を歩道状空地
	として確保する。				

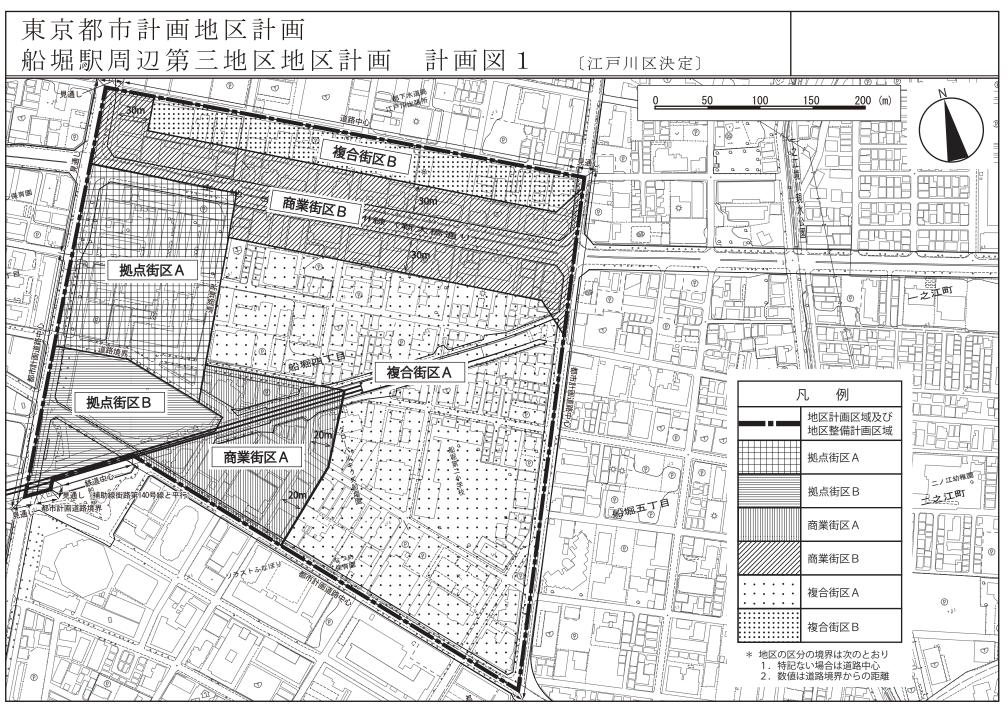
区 地分 区	名称	拠点街区A	拠点街区B	商業街区A	商業街区B	複合街区A	複合街区B			
分区の	面積	約 2. 6ha	約 1.4ha	約 1.8ha	約 3.6ha	約 8.5ha	約 1.4ha			
建	建築物等の用途	次に掲げる建築物は	建築してはならない。			l				
建築物等	の制限※	(1)風俗営業等の規制	制及び業務の適正化	(1) ホテル・旅館	(1) ホテル・旅館	青少年の健全な育成				
等 に		等に関する法律第2	条第1項各号に掲げ	で青少年の健全な	で青少年の健全な	を損ない、周辺環境との調和を逸した				
関す		る風俗営業及び同条	第5項に該当する営	育成を損ない、周	育成を損ない、周					
する事項		業の用に供する施設	<b>没その他これに類す</b>	辺環境との調和を	辺環境との調和を	(2) マージャン屋、ぱちんこ屋、ゲー				
項		るもの		逸したもの	逸したもの	センターその他これらに類するもの				
		(2) デートクラブ		(2) 建築物の1階	(2) 建築物の1階	(3) 4階以上の主た	る用途が住宅、共同			
				で、道路に面する	で、放射 31 号線及	住宅、寄宿舎その他	これらに類するもの			
				部分の主たる用途	び補 140 号線に面	以外としたもの				
				を店舗・事務所等	する部分の主たる	ただし、公益上特	に必要があると区長			
				の商業・業務施設	用途を店舗・事務	が認めた場合は、こ	の限りではない。			
				以外の用途とした	所等の商業・業務					
				もの	施設以外の用途と					
					したもの					
	建築物の容積率	200%		150%		_				
	の最低限度	200 /0		150 /0						
	建築物の敷地面	200 m²			100 m²					
	積の最低限度	200 111			100 III					
	壁面の位置の制	(1) 建築物の外壁		(1) 建築物は、計画	「図に表示する一号壁」	面線を越えて建築して	はならない。			
	限	又はこれに代わる		ただし、美観を配慮	した道路上空に設ける	る渡り廊下等の部分で	、次の各号のいずれ			
		柱の面は、計画図		かに該当するものに	ついてはこの限りでな	ZV.				
		に示す壁面線を越		一 避難上必要なもの	の又は道路の交通緩和	に有効なもの				
		えて建築してはな		二学校、病院、老人	ホーム等で生徒、患	者、熟年者等の通行の	危険を防止するため			
		らない。ただし、次		のもの						
		に掲げる各号の一		(2)建築物で、歩道面から高さ 2.5m未満の部分は、計画図に表示する二号壁面線						
		に該当する場合		を越えて建築してはならない。						

1	T				
		は、この限りでは			
		ない。			
		一 落下物防止を			
		目的とした庇等			
		二 歩行者デッキ			
		(昇降機能含む)			
		及びその庇とそれ			
		らを支えるための			
		柱等			
	建築物等の高さ の最高限度	GL+100m		<u> </u>	
	建築物の居室の	建築物に設ける居室	(建築基準法第二条		
	床面の高さの最	   第一項第四号に規定	する居室のうち、居		
	低限度	住を目的とするもの	) や特定公益的施設		
		(都市計画法第 11 第	第1項第十号)は、	_	
		想定される最大浸水	深(A. P. +5. 2m)以		
		上の高さに設ける。			
	建築物等の形態	1 建築物の形態・意	ばには、船堀四丁目	道路に面する建築物の外壁若しくはこれに代わる柱及び工作物	等の色彩は、原色を
	又は色彩その他	   付近景観地区の内容	に定めたものとす	   避け、周辺環境と調和した色調とする。	
	の意匠の制限	る。			
		2 屋外広告物や屋_	上設置物等は、まち		
		並みに配慮するもの	とし、災害時の安全		
		性を確保するため、	腐食又は破損しにく		
		いものとする。			
	垣又はさくの構	道路に面した部分に		I 構造は樹木によるものとする。ただし、ネットフェンス類を併用	
	造の制限	する場合や土盛りの			_
					l

「地区計画の区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

(※は知事協議事項)

理由:本地区がこれまで培ってきた産業と生活の場の調和を維持しつつ、地域の中心核としての機能を増進させるとともに、高度な防災機能を備えることにより、誰もが安心して自分らしく暮らせる「共生社会」の実現を目指すため地区計画を変更する。 5



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。 (承認番号) MMT 利許第 04-K123-3 号、(承認番号) 4 都市基街都第 283 号、令和 **5**年 3 月 7 日

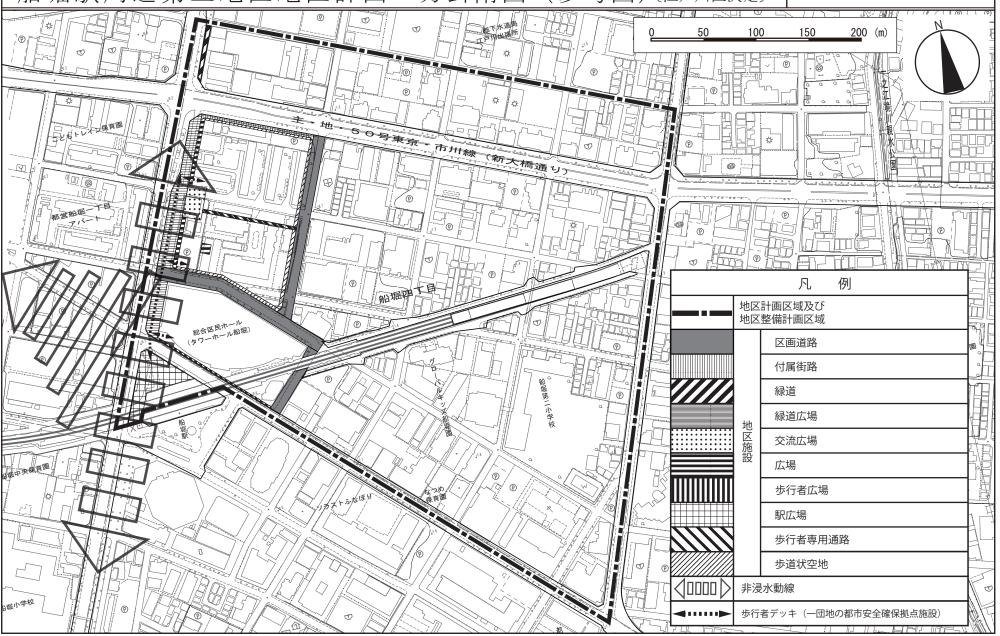
## 東京都市計画地区計画 船堀駅周辺第三地区地区計画 計画図2 [江戸川区決定] 100 150 200 (m) 歩道状空地1号 付属街路 広場3号への動線 広場1号 エレベーター 階段・エスカレーター 広場2号 歩道状空地2号 6-0-0 広場3号 区画道路3号 歩道状空地3号 歩道状空地4号 例 凡 船塘 地区計画区域及び 区画道路1号 地区整備計画区域 ® 区画道路 付属街路 緑道 区画道路2号 緑道広場 地区施設 交流広場 広場 歩行者広場 駅広場 歩行者専用通路 歩道状空地 0

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。 (承認番号) MMT 利許第 04-K123-3 号、(承認番号) 4 都市基街都第 283 号、令和 3 年 3 月 7 日

## 東京都市計画地区計画 船堀駅周辺第三地区地区計画 計画図3 [江戸川区決定] 100 200 (m) **(P)** 凡 例 地区計画区域及び 地区整備計画区域 壁面線の位置(道路境界線より4.00m) 壁面線の位置(道路境界線より2.00m) 壁面線の位置(道路境界線より1.50m) ooooo┛壁面線の位置(道路境界線より1.50m)\*二号壁面線 壁面線の位置(道路境界線より1.00m) 壁面線の位置(道路境界線より0.50m) \* 特記無い場合は、一号壁面線 \* 角地等複数の壁面の位置の制限が指定されている場合は、 それぞれを適用する。

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。 (承認番号) MMT 利許第 04-K123-3 号、(承認番号) 4 都市基街都第 283 号、令和 **9**年 3 月 7 日

東京都市計画地区計画 船堀駅周辺第三地区地区計画 方針附図 (参考図) [江戸川区決定]



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。 (承認番号) MMT 利許第 04-K123-3 号、(承認番号) 4 都市基街都第 283 号、令和 9年 3 月 7 日

変更概要(\_\_部分が変更あるいは追加の部分)

	旧	新	摘要
<b> → 往、</b> •	₩ 10 Cl	<b>%</b> 5 10, 21	区域変更
面積※	約 18.6ha	約 <u>19. 3</u> ha	による増
	当地区は、船堀駅周辺地区地区計画及び船堀駅周辺第二地区	本地区は、昭和 58 年の都営新宿線船堀駅の開業以来、駅を中心に	上位計画
	地区計画と一体化を図り、駅周辺の街区(商業街区A)は、地	市街化が進み、住宅と工場が共存した市街地が形成されるととも	や地区の
	域の中心核としての機能を更に高めるため、活力ある商業・業	に、みどり豊かなグリーンロードや総合文化施設のタワーホール船	現状を踏
	務地の形成を図る。	堀が整備され、にぎわいのある都市空間が形成されてきた。一方、	まえた内
	新大橋通り及び船堀街道沿いの街区(商業街区B)は商業系	今後、区役所本庁舎等行政機能の移転が決定していることから、区	容の更新
	施設及び業務系施設を設置誘導した、沿道型市街地の形成を図	内外の交流や情報発信の拠点として更なる発展が期待されており、	
	る。地区中央の街区(複合街区A)は、生産環境を残しながら、	人口減少、少子高齢化、生活様式の多様化など社会構造や暮らしの	
	駅周辺と調和した市街地の形成を図る。地区北側の工業を中心	変化を踏まえた、新たな時代を見据えた市街地の形成が求められて	
	とした街区(複合街区B)は、産業と生活の場の調和した市街	いる。また、本地区は洪水や高潮による大規模水害時の浸水リスク	
	地の形成を図る。	の課題を抱えており、「江東5区大規模水害広域避難計画(平成30	
		年8月)」や「江戸川区地域防災計画(令和3年度修正)」に基づき、	
		大規模水害時は区外への広域避難を行うこととしている。その一方	
地区計画の目標		で、広域避難ができない場合の一時的な避難先の確保や災害対応の	
		拠点となる区役所本庁舎の建設とあわせた水害に強いまちづくり	
		が求められている。本地区を含む船堀駅周辺は「江戸川区都市計画	
		マスタープラン (平成31年3月改定)」において、「行政・防災の	
		中心」と位置付けられており、災害時には区全体の防災活動の中枢	
		としての役割を担うとともに、商業、業務、文化、居住等の機能の	
		集積を誘導するとしている。また、国と東京都による「災害に強い	
		首都『東京』形成ビジョン(令和2年12月公表)」では、高台まち	
		づくりのモデル地区に設定されている。これらを踏まえ、本地区で	
		<u>はこれまでの</u> 産業と生活の場の調和 <u>を維持しつつ、</u> 船堀駅周辺地区	
		地区計画及び船堀駅周辺第二地区地区計画と一体化を図り、地域の	
		中心核としての機能を増進させるとともに、高度な防災機能を備え	
		ることにより、誰もが安心して自分らしく暮らせる「共生社会」の	

			実現を目指す。	
区	土地利用	1 商業街区Aは、土地の有効利用を促進し、文化・商業・サー	【 <u>拠点街区A、拠点街区B</u> 】	街区変更
域の	の方針	ビス・業務系施設の集積を誘導し、活力ある商業地の形成を	1 拠点街区A及び拠点街区Bは、地区内外の人が集い、にぎわい	を踏まえ
整備		図る。	や交流の拠点となる商業、業務、文化機能と、職住近接を実現す	た方針の
開		2 商業街区Bは、商業系施設及び業務系の施設の集積を誘導	る高品質な居住機能等が連携し、利便性の高い複合市街地を形成	更新
発		し、沿道型中高層市街地の形成を図る。	<u>する。また、地区内外からの多様な人々の往来を見据え、誰もが</u>	
発及び保全に関する方針		3 複合街区Aは、既存の生産環境を維持しつつも、建築物の外	安全で快適に回遊できるバリアフリー環境を整備するとともに、	
全		壁後退部分への沿道緑化等により生活道路を整備し、住・工	「地域の中心核」にふさわしい景観を形成する。	
に関		の調和した都市型複合中高層市街地の形成を図る。	2 拠点街区A及び拠点街区Bは、防災性の強化を図るため、大規	
する		4 複合街区Bは、新大橋通り沿道の商業街区Bとの調和を図	模水害時に備えて、想定される最大浸水深(A. P. +5.2m)以上の	
方		りながら、生産環境を保全しつつ、沿道緑化により景観の向	高さにおいて、一団地の都市安全確保拠点施設である歩行者デッ	
Ψ1		上を図る。	キ等(非浸水動線)で接続し、各施設が連携することで防災活動	
			拠点を形成する。また、将来的には非浸水動線を駅に接続するこ	
			とで、駅南北にわたる一体的な高台まちづくりを目指す。	
			3 拠点街区Aは、市街地再開発事業による土地の合理的かつ健全	
			な高度利用を図り、区役所本庁舎とあわせて商業、業務施設及び	
			住宅等の多様な都市機能を誘導する。	
			【商業街区A、商業街区B、複合街区A、複合街区B】	
			1 商業街区Aは、土地の有効利用を促進し、文化・商業・サービ	
			ス・業務系施設の集積を誘導し、活力ある商業地の形成を図る。	
			2 商業街区Bは、 <u>商業・業務系施設</u> の集積を誘導し、沿道型中高	
			層市街地の形成を図る。	
			3 複合街区Aは、既存の生産環境を維持しつつも、建築物の外壁	
			後退部分への沿道緑化等により生活道路を整備し、住・工の調	
			和した都市型複合中高層市街地の形成を図る。	
			4 複合街区Bは、新大橋通り沿道の商業街区Bとの調和を図りな	
			がら、生産環境を保全しつつ、沿道緑化により景観の向上を図る。	

<u> </u>		
	地区施設	1 駅へのアクセス機能を向上させると共に、良好な交通環境
	の整備の	を創出するため、区画道路の整備、駅への動線や公共施設周
	方針	辺に歩道状空地を確保し安全な歩行者空間のネットワーク 形成を図る。
		2 公園・広場の整備に努め、潤いとやすらぎのある都市空間の 創出を図る。
	建築物等	それぞれ次の様な制限を定め、健全で良好な都市環境の形成を
	の整備の	図る。
	方針	1 商業街区A及び商業街区Bは、建築物等の用途の制限、建築
		物の敷地面積の最低限度、建築物の容積率の最低限度、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

- 誰もが安全で快適な歩きやすい歩行空間を形成するため、区画 道路を整備・拡幅する。
- 2 潤いとにぎわいのある都市空間の創出を図るため、憩いと交流 の場となる広場を地上及び屋上に設け、地上部の広場は緑道広場 と一体的に整備する。なお、屋上に設ける広場は大規模水害時に おいて、浸水区域外に避難するまでの一時的な避難先ともなるよ う、想定される最大浸水深(A.P.+5.2m)以上に設ける。
- 3 拠点街区Aは、歩行者の利便性と防災性の向上を確保するた め、東西を行き来できる歩行者専用通路を設ける。
- 4 歩道と歩道状空地の一体整備により、歩行者の安全性や利便性 を確保する。なお、歩道状空地に植栽等の緑化空間を設ける場合 は、隣接する歩道部分と合わせて幅員 2.0m以上の歩行者空間を 確保する。

- 制限、建築 限度、壁面 意匠の制限 及び垣又はさくの構造の制限を行う。
- 2 複合街区A及び複合街区Bは、建築物等の用途の制限、建築 物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形 熊又は色彩その他の意匠の制限を行い、複合街区Aは垣又は さくの構造の制限も行う。

健全で良好な都市環境と、水害に強い高台まちづくりの実現の ため、以下の方針を定める。

- 1 拠点街区A及び拠点街区Bは、建築物等の用途の制限、建築物 の容積率の最低限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の居 室の床面の高さの最低限度、建築物等の形態又は色彩その他の意 匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を行い、拠点街区Aは壁面 の位置の制限、建築物等の高さの最高限度の制限を行う。
- 2 商業街区A及び商業街区Bは、建築物等の用途の制限、建築物 の容積率の最低限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置 の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又は さくの構造の制限を行う。
- 3 複合街区A及び複合街区Bは、建築物等の用途の制限、建築物 の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は 色彩その他の意匠の制限を行い、複合街区Aは垣又はさくの構造 の制限も行う。
- 拠点街区Aに整備する建築物で緑道広場とともに、立体的なみ

街区の変 更に伴い 方針を追 加

変更又は

追加する

地区施設

の方針を

追加

							<u>どりの空間を創</u> 整備する。	流の場として				
							5 拠点街区Aは、浸水対策として防水扉や止水板の設置、想定さ					
							れる最大浸水深					
							倉庫の設置など	<u>を行う。</u>				
							6 拠点街区A及	び拠点街区	Bは、日常及	な大規模水	害時の連携を	
							図るため、一団均	也の都市安全	全確保拠点族	直設である歩	行者デッキ等	
							により接続を行	<u>う。</u>				
	その	他当					大規模開発におい	ては、良好	な駅前環境	を創出するた	め、緑地の	項目追加
	該地区の						確保や広場の整備	、屋上緑化	等の敷地内線	緑化を推進す	-る。 <u></u>	
	整備、開											
	発及び保											
	全に関す											
	る方法		1	T	<del>, ,</del>							
地	地 区	種類	名称	幅員	延長	備考	名称	幅員	延長	面積	備考	摘要
地区整備計画	施設の配	施 設 の 記	区画道路 1 号※	12m	155 m	整備済み	区画道路1号※	12.0m <u>~12.5</u> <u>m</u>	<u>約</u> 155m	_	<u>一部拡幅</u>	追加
	置及び		区画道路 2 号※	9m	77m	整備済み	区画道路 2 号※	9.0m	<u>約 75</u> m		<u>既存</u>	既存
	グび規模						区画道路 3 号※	<u>10.5m</u>	<u>約 170m</u>	=	拡幅	
	快	漢     道路					付属街路	<u>3. 0m</u>	<u>約 110m</u>	=	<u>新設</u> 放射第 31 号線に隣接	
							緑道	3.1m∼ 3.8m	<u>約 50m</u>	=	<u>既存</u>	追加
							緑道広場※	8.4m~ 13.4m	<u>約 210m</u>	約 2, 250 <u>m</u> ²	一部拡幅	

種類	名称	面積	備考	名称		面積		備考	摘要
公園	公園 1 号 船堀四丁目児童遊園	686 m²	既存			=			削除
	歩行者広場	97 m²	整備済み	交流広場	=		<u>約 580 ㎡</u>	<u>新設</u>	
				<u>広場1号</u>	<u>4.0m</u>		<u>約 270 ㎡</u>	<u>新設</u>	
				<u>広場 2 号</u>	<u>4. 0m</u>		<u>約 195 ㎡</u>	<u>新設</u>	
								新設 (地上 4階レベ	追加
広場				広場3号			約 110 m²	<u>ル)</u>	
				<u>压物 3 与</u>	=	=	<u>水3 110 III</u>	<u>A. P. +5. 2 m</u>	
								以上の高さ	
								<u>に設ける</u>	
				歩行者広場	_	—	約 97 ㎡	既存	既存
			整備済み	駅広場			約 1,840 ㎡	既存	追加
	緑道	2, 390 m²		Т		Т	Г	削除	
				歩行者専用通路	<u>4. 0m</u>	<u>約 90m</u>	<u>=</u>	<u>新設</u>	
その他の公共空地	計画図に示す道路の沿道状空地として確保する	<u>歩道状空地 1 号</u>	1.0m	<u>約 100m</u>	=	新設、緑地 含む 付属街路と 一体的に整 値 (駐車場・ 駐輪場出入 	<u>追加</u>		
				歩道状空地 2 号	<u>2.0m</u>	<u>約 85m</u>	=	新設、緑地 含む 歩道と一体 的に整備	

										<u>馬</u> 主車	注車場・ 論場出入 を除く)	
						歩道状空地 歩道状空地			=	<u> </u>		追加
						上記の定めの他、商業街区A、商業街区B、複合街区A、複合街 Bの道路の沿道については壁面線の後退部分を歩道状空地とし 確保する。						
地区の	名称	商業街区 A	商業街区 B	複合街区 A	複合街区 B	拠点街区A	拠点街区B	商業街 区A	商業街 区B	複合街 区A	複合街 区B	生豆亦更
区分	面積	約 2. 9ha	約 4. 4ha	約 10.0ha	約 1. 3ha	約 2. 6ha	<u>約 1.4ha</u>	約 1.8ha	約 3.6ha	<u>約</u> 8. 5ha	<u>約</u> 1. 4ha	街区変更
建	建築物	次に掲げる建築	- E物は建築して <i>i</i>	はならない。		次に掲げる類	   集築物は建築し	してはならな	い。	l	l	_
築物	等の用	(1) ホテル・	(1) ホテル・	(1) ホテル・旅館で青少年		(1) 風俗営業	美等の規制及	(1) ホ	(1) ホ	(1) ホラ	テル・旅	
建築物等に関する事項	途の制	旅館で青少年	旅館で青少	の健全な育成を損ない、周		び業務の適正	E化等に関す	テル・旅	テル・旅	館で青り	少年の健	
関す	限※	の健全な育成	年の健全な	辺環境との調	和を逸したも	る法律第 2 多	条第1項各号	館で青	館で青	全な育品	戊を損な	
る事		を損ない、周	育成を損な	0		に掲げる風化	谷営業及び同	少年の	少年の	い、周辺	2環境と	
項		辺環境との調	い、周辺環境	(2) マージャ	・ン屋、ぱちん	条第5項に記	該当する営業	健全な	健全な	の調和を	を逸した	
		和を逸したも	との調和を	こ屋、ゲーム	センターその	の用に供する	る施設その他	育成を	育成を	もの		
		0	逸したもの	他これらに類	するもの	これに類する	<u>560</u>	損ない、	損ない、	(2) マー	ージャン	追加
		(2) 建築物の	(2) 建築物	(3) 4階以上	:の主たる用途	(2) デート	<u>クラブ</u>	周辺環	周辺環	屋、ぱち	んこ屋、	<u> </u>
		1 階で、道路	の1階で、放	が住宅、共同信	主宅、寄宿舎そ			境との	境との	ゲームヤ	センター	
		に面する部分	射3	の他これらに	類するもの以			調和を	調和を	その他こ	これらに	
		の主たる用途	1号線及び					逸した	逸した	類するも		
		を店舗・事務	補助140					もの	もの		階以上の	
		所等の商業・	号線に面す		が認めた場合			(2) 建	(2) 建		用途が住	
		業務施設以外	る部分の主	は、この限り	ではない			築物の 1	築物の1	宅、共同	住宅、寄	

		の用途とした	たる用途を			階で、道	階で、放	宿舎その他これ	
		もの	店舗・事務所			路に面		らに類するもの	
			等の商業・			する部	線及び		
			業務施設以			分の主		ただし、公益上	
			外の用途と			たる用		特に必要がある	
			した			途を店		と区長が認めた	
			もの			舗・事務		場合は、この限	
						所等の			
						商業・業	途を店		
						務 施 設			
						以外の	所等の		
						用途と	商業・業		
						したも	務施設		
						の	以外の		
							用途と		
							したも		
							の		
-	建築物		1			1	1		
	の容積	150	.0/		0000/	150%			追加
	率の最	150	70	_	<u>200%</u>	150%		_	迫加
	低限度								
	建築物								
	の敷地								
	面積の		100	<u>200 m²</u>	100 m²				
	最低限								
	度								

T T			<u> </u>		
壁面の		(1) 建築物		(1) 建築物は、計画図に表示する一号	
位置の	してはならない。ただし、美観を配慮した道路上空に	の外壁又は		壁面線を越えて建築してはならない。	
制限	設ける渡り廊下等の部分で、次の各号のいずれかに該	これに代わ		ただし、美観を配慮した道路上空に設	
	当するものについてはこの限りでない。	る柱の面		ける渡り廊下等の部分で、次の各号の	
	一 避難上必要なもの又は道路の交通緩和に有効なもの	は、計画図		いずれかに該当するものについてはこ	
	二 学校、病院、老人ホーム等で生徒、患者、熟年者等	に示す壁面		の限りでない。	
	の通行の危険を防止するためのもの	線を越えて		一 避難上必要なもの又は道路の交通	
	(2) 建築物で、歩道面から高さ2. 5m未満の部分は、計	建築しては		緩和に有効なもの	
	画図に表示する二号壁面線を越えて建築してはならない。	ならない。		二 学校、病院、老人ホーム等で生徒、	
		<u>ただし、次</u>		患者、熟年者等の通行の危険を防止	
		に掲げる各		するためのもの	
		号の一に該		(2)建築物で、歩道面から高さ 2.5m未	
		当する場合		満の部分は、計画図に表示する二号壁	
		は、この限		面線を越えて建築してはならない。	追加
		りではな			但加
		<u>V</u>			
		<u>一 落下物</u>			
		防止を目的			
		とした庇等			
		二 歩行者			
		デッキ (昇			
		降機能含			
		む) 及びそ			
		<u>の庇とそれ</u>			
		<u>らを支える</u>			
		ための柱等			

	<del>-</del>				
建築物					
等の高		<u>GL+100m</u>			追加
さの最		GL+100III			(巨/川
高限度					
建築物		建築物に設け	ナる居 <u>室</u>		
の居室		(建築基準法第2条第1			
の床面		項第四号に規定する居室			
の高さ		のうち、居住を目的とす			
の最低		るもの)や特定公益的施			
限度		設(都市計画法第 11 条			
		第1項第十号)は、			
		想定される最大浸水深			
		<u>A.P.+5.2m) 以上の高さ</u>			
		<u>に設ける。</u>			
					\ <del>\</del>
	_			_	追加

建築	│ 道路に面する建築物の外壁若しくはこれに代わる柱及び工	1 建築物の形態・意匠	道路に面する建築物の外壁若しくはこ	
等の	作物等の色彩は、原色を避け、周辺環境と調和した色調とす	は、船堀四丁目付近景観	れに代わる柱及び工作物等の色彩は、	
態又	は る。	地区の内容に定めたもの	原色を避け、周辺環境と調和した色調	
色彩:		<u>とする。</u>	とする。	
の他		2 屋外広告物や屋上設置		
意匠		物等は、まち並みに配慮		追加
制限		するものとし、災害時の		
		安全性を確保するため、		
		腐食又は破損しにくいも		
		<u>のとする。</u>		

(※は知事協議事項)

(※は知事協議事項)