

# 「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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 地区計画の目標                |         | <p>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。</p> <p>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核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。</p> <p>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。</p> |
| 関する方針<br>区域の整備・開発及び保全に | 土地利用の方針 | <p>【拠点街区 A、拠点街区 B】</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|  |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |            | <p>宅等の多様な都市機能を誘導する。</p> <p>【商業街区A、商業街区B、複合街区A、複合街区B】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|  | 地区施設の整備の方針 | <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|  | 建築物等の整備の方針 | <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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して整備する。</li> <li>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備蓄倉庫の設置などを行う。</li> <li>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キ等により接続を行う。</li> </ol> |

|        |                         |                                                         |                                                                        |               |        |                         |                                           |
|--------|-------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------|--------|-------------------------|-------------------------------------------|
|        | その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針 | 大規模開発においては、良好な駅前環境を創出するため、緑地の確保や広場の整備、屋上緑化等の敷地内緑化を推進する。 |                                                                        |               |        |                         |                                           |
| 地区整備計画 | 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※                                                              | 12. 0m～12. 5m | 約 155m | —                       | 一部拡幅                                      |
|        |                         |                                                         | 区画道路 2 号※                                                              | 9. 0m         | 約 75m  | —                       | 既存                                        |
|        |                         |                                                         | 区画道路 3 号※                                                              | 10. 5m        | 約 170m | —                       | 拡幅                                        |
|        |                         |                                                         | 付属街路                                                                   | 3. 0m         | 約 110m | —                       | 新設<br>放射第 31 号線に隣接                        |
|        |                         |                                                         | 緑道                                                                     | 3. 1m～3. 8m   | 約 50m  | —                       | 既存                                        |
|        |                         |                                                         | 緑道広場※                                                                  | 8. 4m～13. 4m  | 約 210m | 約 2, 250 m <sup>2</sup> | 一部拡幅                                      |
|        |                         | 広場                                                      | 交流広場                                                                   | —             | —      | 約 580 m <sup>2</sup>    | 新設                                        |
|        |                         |                                                         | 広場 1 号                                                                 | 4. 0m         | —      | 約 270 m <sup>2</sup>    | 新設                                        |
|        |                         |                                                         | 広場 2 号                                                                 | 4. 0m         | —      | 約 195 m <sup>2</sup>    | 新設                                        |
|        |                         |                                                         | 広場 3 号                                                                 | —             | —      | 約 110 m <sup>2</sup>    | 新設（地上 4 階レベル）<br>A. P. +5. 2m以上の高さに設ける    |
|        |                         |                                                         | 歩行者広場                                                                  | —             | —      | 約 97 m <sup>2</sup>     | 既存                                        |
|        |                         |                                                         | 駅広場                                                                    | —             | —      | 約 1, 840 m <sup>2</sup> | 既存                                        |
|        |                         | その他の公共空地                                                | 歩行者専用通路                                                                | 4. 0m         | 約 90m  | —                       | 新設                                        |
|        |                         |                                                         | 歩道状空地 1 号                                                              | 1. 0m         | 約 100m | —                       | 新設、緑地含む<br>付属街路と一体的に整備<br>（駐車場・駐輪場出入口を除く） |
|        |                         |                                                         | 歩道状空地 2 号                                                              | 2. 0m         | 約 85m  | —                       | 新設、緑地含む<br>歩道と一体的に整備<br>（駐車場・駐輪場出入口を除く）   |
|        |                         |                                                         | 歩道状空地 3 号                                                              | 2. 0m         | 約 75m  | —                       |                                           |
|        |                         |                                                         | 歩道状空地 4 号                                                              | 4. 0m         | 約 105m | —                       |                                           |
|        |                         |                                                         | 上記の定めその他、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。 |               |        |                         |                                           |

| 地区の区分      | 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    |
|------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
|            | 面積            | 約 2. 6ha                                                                                         | 約 1. 4ha                                                                                          | 約 1. 8ha                                                                                                                                                                                                                             | 約 3. 6ha                                                                                                                                                                | 約 8. 5ha | 約 1. 4ha |
| 建築物等に関する事項 | 建築物等の用途の制限※   | 次に掲げ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第 2 条第 1 項各号に掲げる風俗営業及び同条第 5 項に該当する営業の用に供する施設その他これに類するもの<br>(2) デートクラブ | (1) ホテル・旅館で青少年の健全な育成を損ない、周辺環境との調和を逸したもの<br>(2) 建築物の 1 階で、道路に面する部分の主たる用途を店舗・事務所等の商業・業務施設以外の用途としたもの | (1) ホテル・旅館で青少年の健全な育成を損ない、周辺環境との調和を逸したもの<br>(2) 建築物の 1 階で、放射 31 号線及び補 140 号線に面する部分の主たる用途を店舗・事務所等の商業・業務施設以外の用途としたもの                                                                                                                    | (1) ホテル・旅館で青少年の健全な育成を損ない、周辺環境との調和を逸したもの<br>(2) マージャン屋、ぱちんこ屋、ゲームセンターその他これらに類するもの<br>(3) 4 階以上の主たる用途が住宅、共同住宅、寄宿舍その他これらに類するもの以外としたもの<br>ただし、公益上特に必要があると区長が認めた場合は、この限りではない。 |          |          |
|            | 建築物の容積率の最低限度  | 200%                                                                                             | 150%                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                         | —        |          |
|            | 建築物の敷地面積の最低限度 | 200 m <sup>2</sup>                                                                               | 100 m <sup>2</sup>                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                         |          |          |
|            | 壁面の位置の制限      | (1) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、次に掲げる各号の一に該当する場合                               | —                                                                                                 | (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。ただし、美観を配慮した道路上空に設ける渡り廊下等の部分で、次の各号のいずれかに該当するものについてはこの限りでない。<br>一 避難上必要なもの又は道路の交通緩和に有効なもの<br>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のもの<br>(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を越えて建築してはならない。 |                                                                                                                                                                         |          |          |

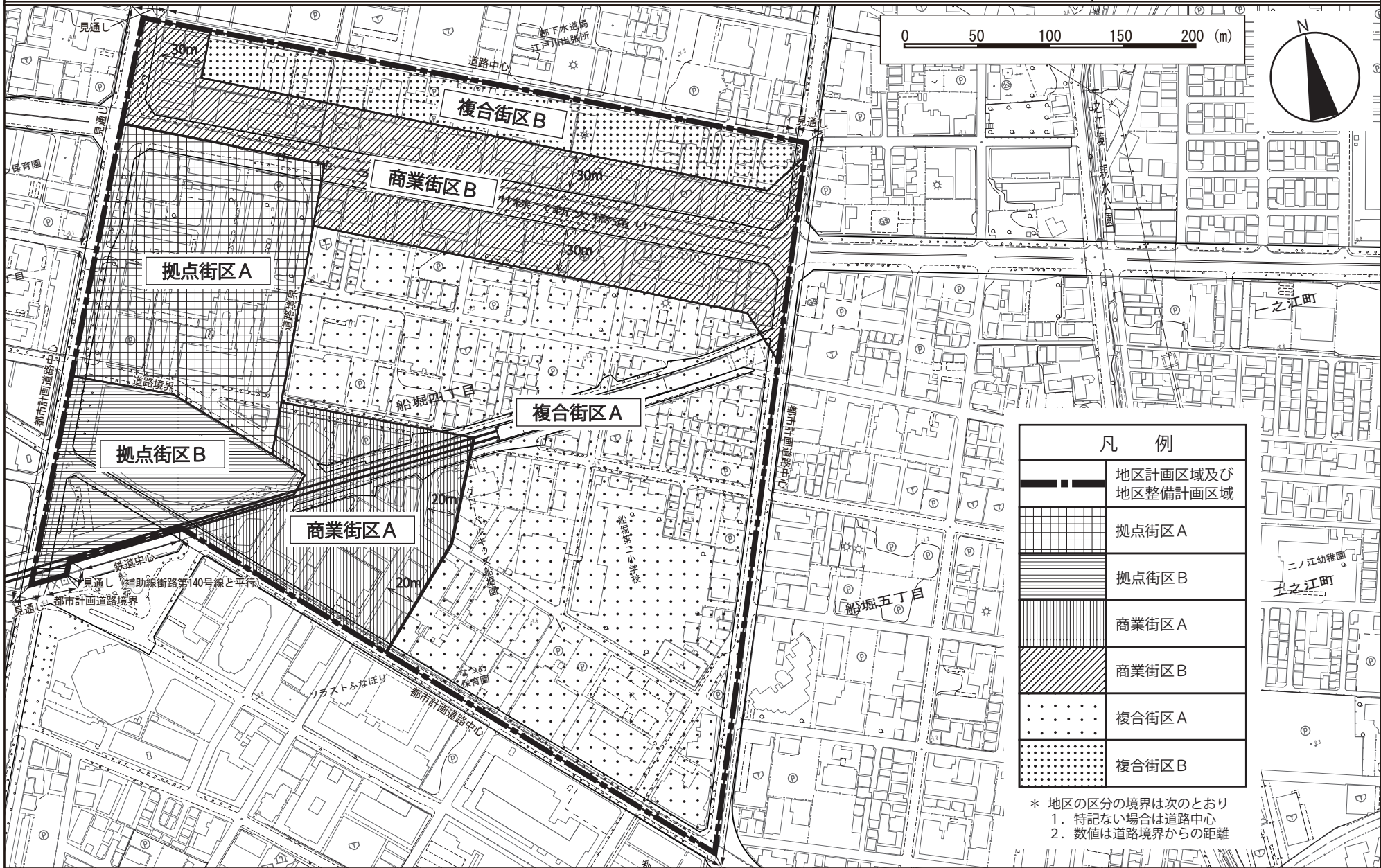
|  |  |                              |                                                                                                                                     |                                                             |  |   |
|--|--|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--|---|
|  |  |                              | は、この限りではない。<br>一 落下物防止を<br>目的とした庇等<br>二 歩行者デッキ<br>（昇降機能含む）<br>及びその庇とそれ<br>らを支えるための<br>柱等                                            |                                                             |  |   |
|  |  | 建築物等の高さ<br>の最高限度             | GL+100m                                                                                                                             | —                                                           |  |   |
|  |  | 建築物の居室の<br>床面の高さの最<br>低限度    | 建築物に設ける居室（建築基準法第二条<br>第一項第四号に規定する居室のうち、居<br>住を目的とするもの）や特定公益的施設<br>（都市計画法第 11 条第 1 項第十号）は、<br>想定される最大浸水深（A. P. +5. 2m）以<br>上の高さに設ける。 | —                                                           |  |   |
|  |  | 建築物等の形態<br>又は色彩その他<br>の意匠の制限 | 1 建築物の形態・意匠は、船堀四丁目<br>付近景観地区の内容に定めたものとし<br>る。<br>2 屋外広告物や屋上設置物等は、まち<br>並みに配慮するものとし、災害時の安全<br>性を確保するため、腐食又は破損しにく<br>いものとする。          | 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<br>避け、周辺環境と調和した色調とする。 |  |   |
|  |  | 垣又はさくの構<br>造の制限              | 道路に面した部分に設ける垣又はさくの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<br>する場合や土盛りのための基礎の部分を除く。                                                            |                                                             |  | — |

「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。

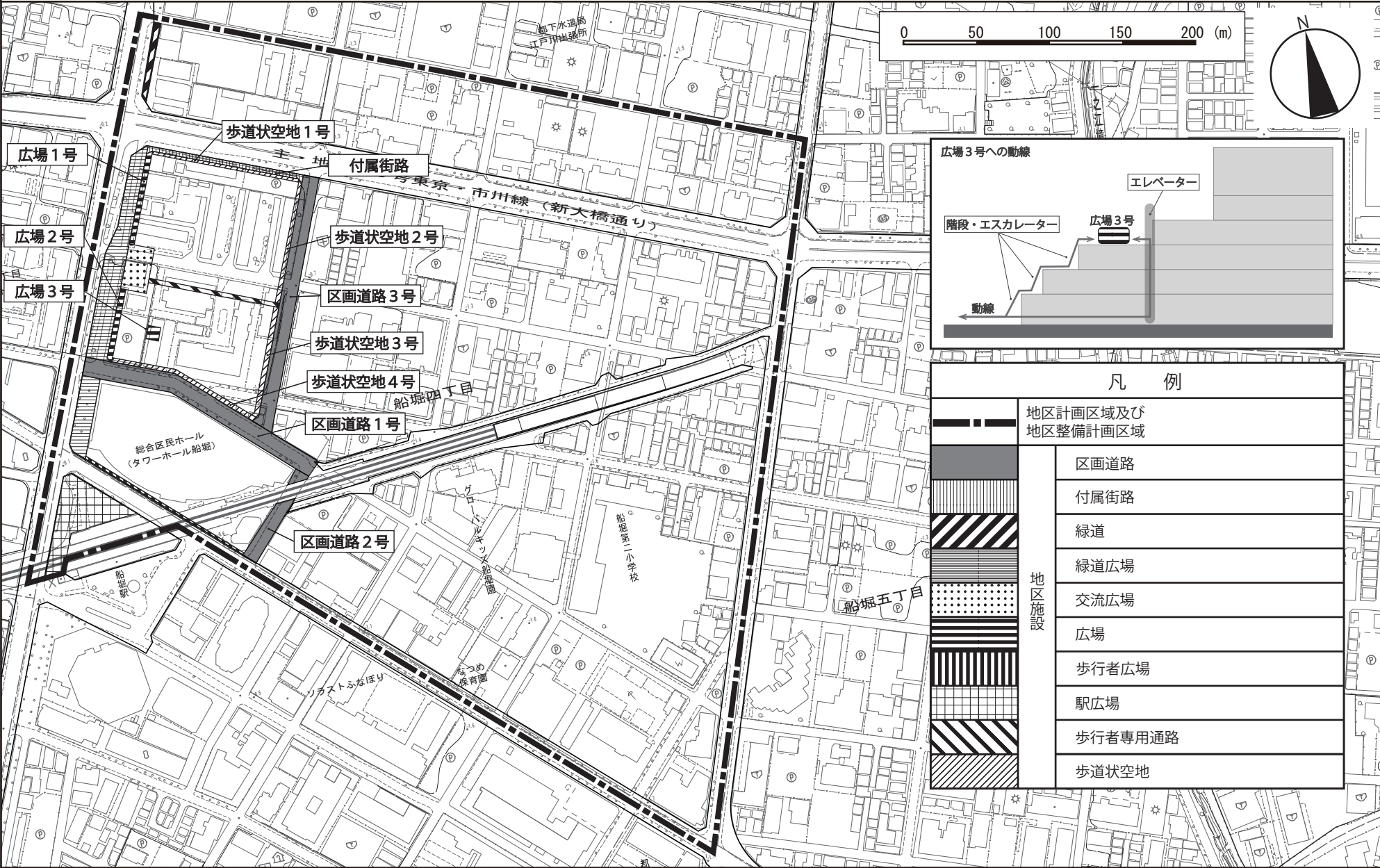
東京都市計画地区計画  
船堀駅周辺第三地区地区計画 計画図 1 [江戸川区決定]



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 5 年 3 月 7 日

東京都計画地区計画  
船堀駅周辺第三地区地区計画 計画図 2

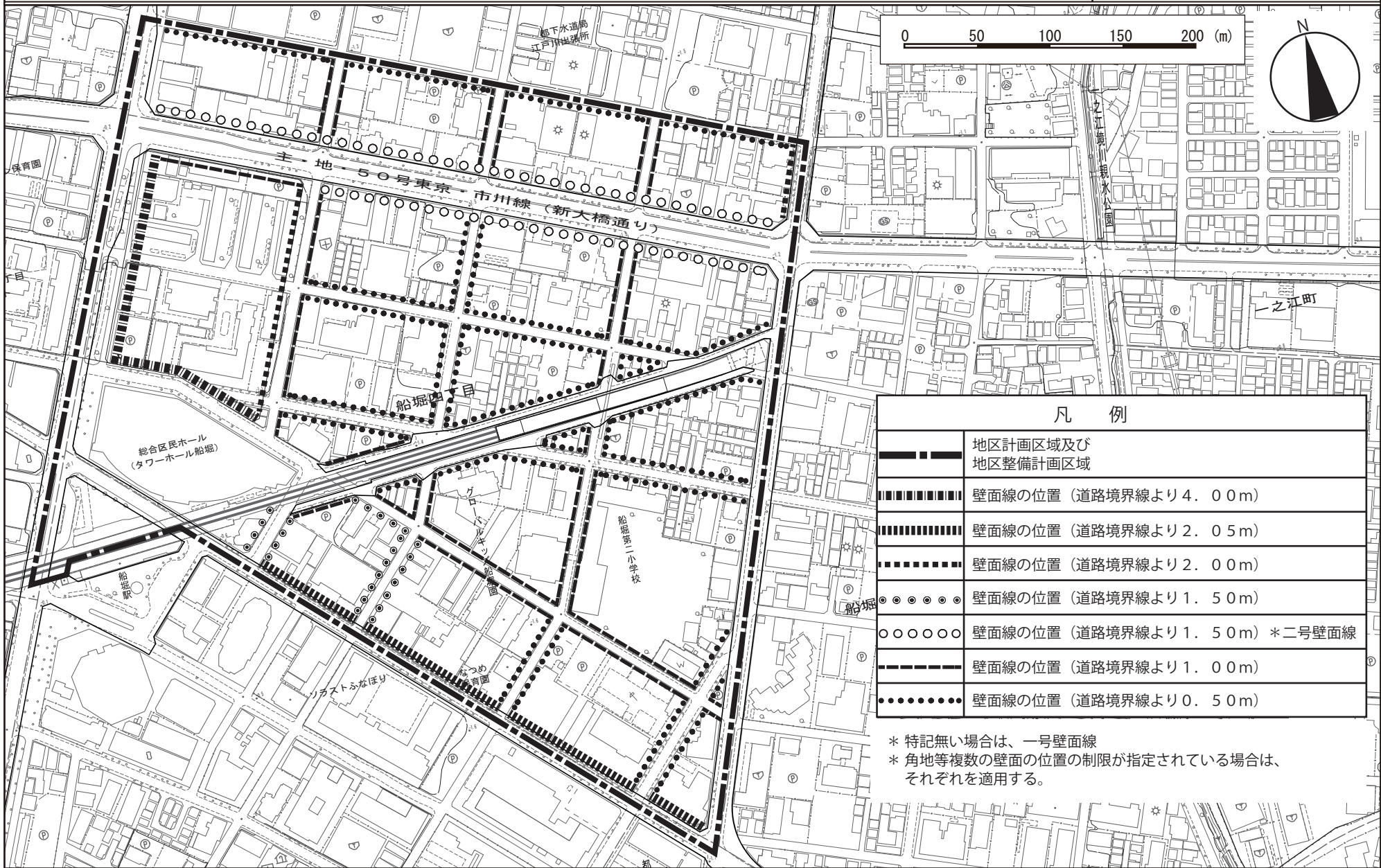
[江戸川区決定]



東京都市計画地区計画

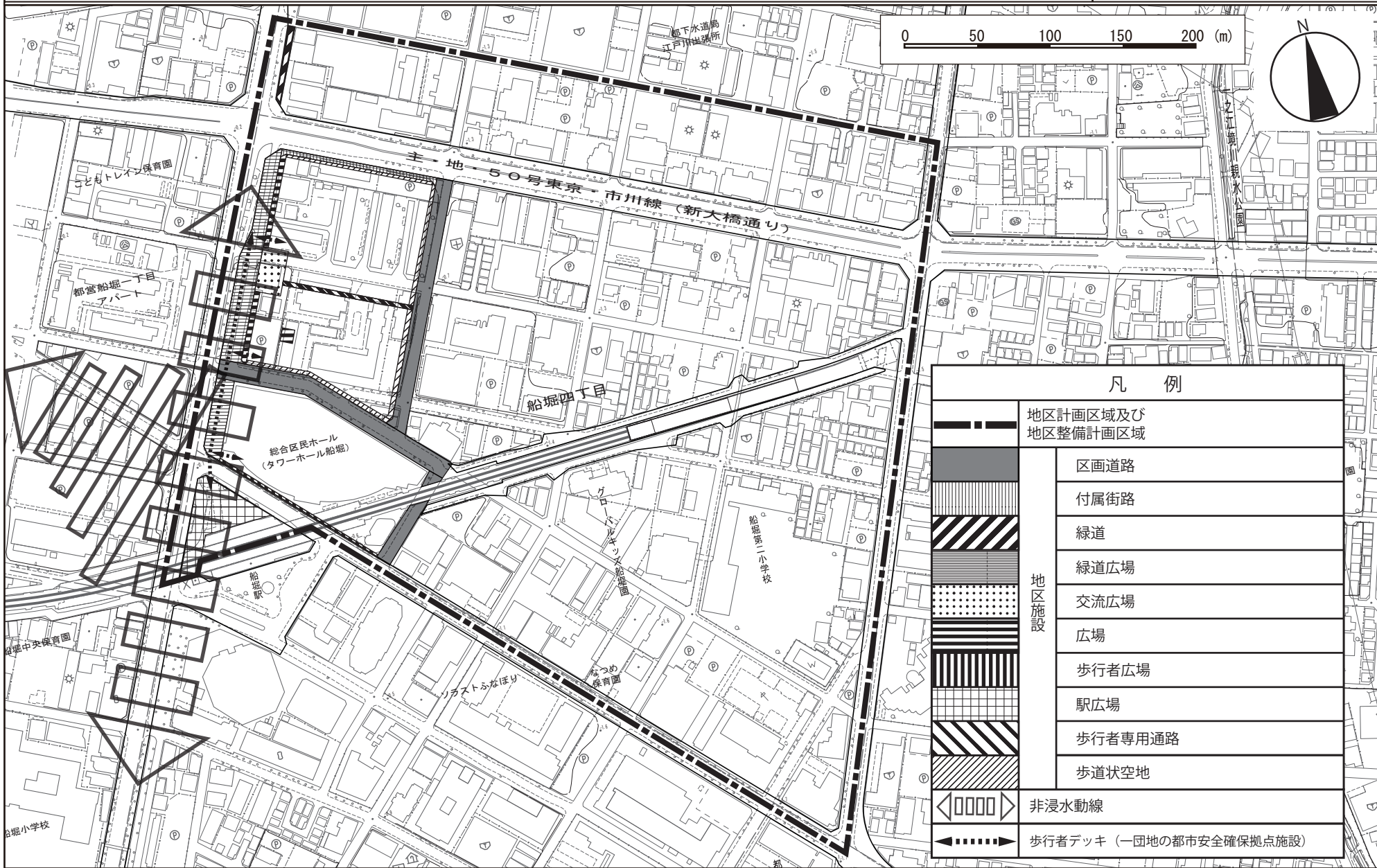
船堀駅周辺第三地区地区計画 計画図 3

〔江戸川区決定〕



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 8 年 3 月 7 日

東京都計画地区計画  
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〕



| 凡 例 |                        |
|-----|------------------------|
|     | 地区計画区域及び地区整備計画区域       |
|     | 区画道路                   |
|     | 付属街路                   |
|     | 緑道                     |
|     | 緑道広場                   |
|     | 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                  |
|     | 非浸水動線                  |
|     | 歩行者デッキ（一団地の都市安全確保拠点施設） |

変更概要（\_\_部分が変更あるいは追加の部分）

|         | 旧                                                                                                                                                                                                                                                               | 新                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 摘要                   |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 面積※     | 約 18.6ha                                                                                                                                                                                                                                                        | 約 19.3ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 区域変更による増             |
| 地区計画の目標 | <p>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地区計画と一体化を図り、駅周辺の街区（商業街区A）は、地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・業務地の形成を図る。</p> <p>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る。地区中央の街区（複合街区A）は、生産環境を残しながら、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地の形成を図る。</p> | <p><u>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核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</u></p> | 上位計画や地区の現状を踏まえた内容の更新 |

|                    |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                |
|--------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | 土地利用の方針 |                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 実現を目指す。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                |
|                    |         | <p>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。</p> <p>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し、沿道型中高層市街地の形成を図る。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> | <p><b>【拠点街区A、拠点街区B】</b></p> <p>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、「地域の中核」にふさわしい景観を形成する。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p><b>【商業街区A、商業街区B、複合街区A、複合街区B】</b></p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> | 街区変更を踏まえた方針の更新 |

|            |                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                    |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 地区施設の整備の方針 | <p>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。</p> <p>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。</p>                                                                                                                 | <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>                                                                     | 変更又は追加する地区施設の方針を追加 |
| 建築物等の整備の方針 | <p>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図る。</p> <p>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及び垣又はさくの構造の制限を行う。</p> <p>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。</p> | <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p> | 街区の変更に伴い方針を追加      |

|        |                         |    |           |     |      |      |                                                                                                                                                                                                               |                 |        |                           |                    |      |
|--------|-------------------------|----|-----------|-----|------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------|---------------------------|--------------------|------|
|        |                         |    |           |     |      |      | <u>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して整備する。</u><br>5 <u>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備蓄倉庫の設置などを行う。</u><br>6 <u>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キ等により接続を行う。</u> |                 |        |                           |                    |      |
|        | その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針 |    |           |     |      |      | 大規模開発においては、良好な駅前環境を創出するため、緑地の確保や広場の整備、屋上緑化等の敷地内緑化を推進する。                                                                                                                                                       |                 |        |                           |                    | 項目追加 |
| 地区整備計画 | 地区施設の配置及び規模             | 種類 | 名称        | 幅員  | 延長   | 備考   | 名称                                                                                                                                                                                                            | 幅員              | 延長     | 面積                        | 備考                 | 摘要   |
|        |                         | 道路 | 区画道路 1 号※ | 12m | 155m | 整備済み | 区画道路 1 号※                                                                                                                                                                                                     | 12.0m<br>～12.5m | 約 155m | —                         | 一部拡幅               | 追加   |
|        |                         |    | 区画道路 2 号※ | 9m  | 77m  | 整備済み | 区画道路 2 号※                                                                                                                                                                                                     | 9.0m            | 約 75m  | —                         | 既存                 | 既存   |
|        |                         |    |           |     |      |      | 区画道路 3 号※                                                                                                                                                                                                     | 10.5m           | 約 170m | 二                         | 拡幅                 | 追加   |
|        |                         |    |           |     |      |      | 付属街路                                                                                                                                                                                                          | 3.0m            | 約 110m | 二                         | 新設<br>放射第 31 号線に隣接 |      |
|        |                         |    |           |     |      |      | 緑道                                                                                                                                                                                                            | 3.1m～<br>3.8m   | 約 50m  | 二                         | 既存                 |      |
|        |                         |    |           |     |      |      | 緑道広場※                                                                                                                                                                                                         | 8.4m～<br>13.4m  | 約 210m | 約 2,250<br>m <sup>2</sup> | 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<br>船堀四丁目児童遊園                    | 686 m <sup>2</sup>   | 既存          | 二             |                              |                                                                             |                            |           | 削除 |
| 広場           | 歩行者広場                                  | 97 m <sup>2</sup>    | 整備済み        | <u>交流広場</u>   | 二                            | 二                                                                           | <u>約 580 m<sup>2</sup></u> | <u>新設</u> | 追加 |
|              |                                        | <u>広場 1 号</u>        | <u>4.0m</u> | 二             | <u>約 270 m<sup>2</sup></u>   | <u>新設</u>                                                                   |                            |           |    |
|              |                                        | <u>広場 2 号</u>        | <u>4.0m</u> | 二             | <u>約 195 m<sup>2</sup></u>   | <u>新設</u>                                                                   |                            |           |    |
|              |                                        | <u>広場 3 号</u>        | 二           | 二             | <u>約 110 m<sup>2</sup></u>   | <u>新設（地上<br/>4 階レベ<br/>ル）<br/>A. P. +5. 2m<br/>以上の高さ<br/>に設ける</u>           |                            |           |    |
|              |                                        | 歩行者広場                | —           | —             | <u>約 97 m<sup>2</sup></u>    | 既存                                                                          | 既存                         |           |    |
|              |                                        | <u>駅広場</u>           | 二           | 二             | <u>約 1,840 m<sup>2</sup></u> | 既存                                                                          | 追加                         |           |    |
| その他の公共<br>空地 | 緑道                                     | 2,390 m <sup>2</sup> | 整備済み        | —             |                              |                                                                             |                            |           | 削除 |
|              | 計画図に示す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。 | <u>歩行者専用通路</u>       | <u>4.0m</u> | <u>約 90m</u>  | 二                            | <u>新設</u>                                                                   | 追加                         |           |    |
|              |                                        | <u>歩道状空地 1 号</u>     | <u>1.0m</u> | <u>約 100m</u> | 二                            | <u>新設、緑地<br/>含む<br/>付属街路と<br/>一体的に整<br/>備<br/>（駐車場・<br/>駐輪場出入<br/>口を除く）</u> |                            |           |    |
|              |                                        | <u>歩道状空地 2 号</u>     | <u>2.0m</u> | <u>約 85m</u>  | 二                            | <u>新設、緑地<br/>含む<br/>歩道と一体<br/>的に整備</u>                                      |                            |           |    |

|            |             |                                                                                            |                                                                                      |                                                                                                                                                                           |                                                                                                  |                                                        |                                                                        |                                                                                                               |         |         |                 |      |    |
|------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|-----------------|------|----|
|            |             |                                                                                            |                                                                                      |                                                                                                                                                                           |                                                                                                  |                                                        |                                                                        |                                                                                                               |         |         | (駐車場・駐輪場出入口を除く) |      |    |
|            |             |                                                                                            |                                                                                      |                                                                                                                                                                           |                                                                                                  |                                                        | 歩道状空地 3 号                                                              | 2.0m                                                                                                          | 約 75m   | 二       |                 |      | 追加 |
|            |             |                                                                                            |                                                                                      |                                                                                                                                                                           |                                                                                                  |                                                        | 歩道状空地 4 号                                                              | 4.0m                                                                                                          | 約 105m  | 二       |                 |      |    |
|            |             |                                                                                            |                                                                                      |                                                                                                                                                                           |                                                                                                  |                                                        | 上記の定めその他、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。 |                                                                                                               |         |         |                 |      | 追加 |
| 地区の区分      | 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          | 街区変更 |    |
|            | 面積          | 約 2.9ha                                                                                    | 約 4.4ha                                                                              | 約 10.0ha                                                                                                                                                                  | 約 1.3ha                                                                                          | 約 2.6ha                                                | 約 1.4ha                                                                | 約 1.8ha                                                                                                       | 約 3.6ha | 約 8.5ha | 約 1.4ha         |      |    |
| 建築物等に関する事項 | 建築物等の用途の制限※ | 次に掲げる建築物は建築してはならない。                                                                        |                                                                                      |                                                                                                                                                                           |                                                                                                  | 次に掲げる建築物は建築してはならない。                                    |                                                                        |                                                                                                               |         |         |                 | —    |    |
|            |             | (1) ホテル・旅館で青少年の健全な育成を損ない、周辺環境との調和を逸したものの<br>(2) 建築物の 1 階で、道路に面する部分の主たる用途を店舗・事務所等の商業・業務施設以外 | (1) ホテル・旅館で青少年の健全な育成を損ない、周辺環境との調和を逸したものの<br>(2) 建築物の 1 階で、放射 3 号線及び補助 140 号線に面する部分の主 | (1) ホテル・旅館で青少年の健全な育成を損ない、周辺環境との調和を逸したものの<br>(2) マージャン屋、ぱちんこ屋、ゲームセンターその他これらに類するもの<br>(3) 4 階以上の主たる用途が住宅、共同住宅、寄宿舎その他これらに類するもの以外としたもの<br>ただし、公益上特に必要がある場合と区長が認めた場合は、この限りではない | (1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項各号に掲げる風俗営業及び同条第 5 項に該当する営業の用に供する施設その他これに類するもの<br>(2) デートクラブ | (1) ホテル・旅館で青少年の健全な育成を損ない、周辺環境との調和を逸したものの<br>(2) 建築物の 1 | (1) ホテル・旅館で青少年の健全な育成を損ない、周辺環境との調和を逸したものの<br>(2) 建築物の 1                 | (1) ホテル・旅館で青少年の健全な育成を損ない、周辺環境との調和を逸したものの<br>(2) マージャン屋、ぱちんこ屋、ゲームセンターその他これらに類するもの<br>(3) 4 階以上の主たる用途が住宅、共同住宅、寄 | 追加      |         |                 |      |    |

|  |               |                    |          |                                |   |                          |                                             |                                                         |                                                         |    |
|--|---------------|--------------------|----------|--------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----|
|  |               |                    | の用途としたもの | たる用途を店舗・事務所等の商業・業務施設以外の用途としたもの |   |                          | 階で、道路に面する部分の主たる用途を店舗・事務所等の商業・業務施設以外の用途としたもの | 階で、放射31号線及び補140号線に面する部分の主たる用途を店舗・事務所等の商業・業務施設以外の用途としたもの | 宿舎その他これらに類するもの以外としたものただし、公益上特に必要があると区長が認めた場合は、この限りではない。 |    |
|  | 建築物の容積率の最低限度  | 150%               |          |                                | — | <u>200%</u>              | 150%                                        |                                                         | —                                                       | 追加 |
|  | 建築物の敷地面積の最低限度 | 100 m <sup>2</sup> |          |                                |   | <u>200 m<sup>2</sup></u> | 100 m <sup>2</sup>                          |                                                         |                                                         | 追加 |

|  |  |          |                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                           |   |                                                                                                                                                                                                                                                       |    |
|--|--|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
|  |  | 壁面の位置の制限 | <p>(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。ただし、美観を配慮した道路上空に設ける渡り廊下等の部分で、次の各号のいずれかに該当するものについてはこの限りでない。</p> <p>一 避難上必要なもの又は道路の交通緩和に有効なもの</p> <p>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のもの</p> <p>(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を越えて建築してはならない。</p> | <p><u>(1) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。</u></p> <p><u>ただし、次に掲げる各号の一に該当する場合は、この限りではない。</u></p> <p><u>一 落下物防止を目的とした庇等</u></p> <p><u>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</u></p> | — | <p>(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。ただし、美観を配慮した道路上空に設ける渡り廊下等の部分で、次の各号のいずれかに該当するものについてはこの限りでない。</p> <p>一 避難上必要なもの又は道路の交通緩和に有効なもの</p> <p>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のもの</p> <p>(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を越えて建築してはならない。</p> | 追加 |
|--|--|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

|  |  |                   |   |                                                                                                                                      |   |    |
|--|--|-------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----|
|  |  | 建築物等の高さの最高限度      | — | GL+100m                                                                                                                              | — | 追加 |
|  |  | 建築物の居室の床面の高さの最低限度 | — | <u>建築物に設ける居室</u><br><u>(建築基準法第2条第1項第四号に規定する居室のうち、居住を目的とするもの)や特定公益的施設(都市計画法第11条第1項第十号)は、</u><br><u>想定される最大浸水深A.P.+5.2m)以上の高さに設ける。</u> | — | 追加 |

|  |  |                      |                                                         |                                                                                                                      |                                                         |    |
|--|--|----------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----|
|  |  | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | 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、原色を避け、周辺環境と調和した色調とする。 | <u>1 建築物の形態・意匠は、船堀四丁目付近景観地区の内容に定めたものとする。</u><br><u>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。</u> | 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、原色を避け、周辺環境と調和した色調とする。 | 追加 |
|--|--|----------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----|

(※は知事協議事項)

(※は知事協議事項)