

(しんこいわえきみなみ)
NO. 274 新小岩駅南口地区(組合施行)

1 計画の概要

計画地	葛飾区新小岩一丁目地内		
計画の概要	1	共同化による多様な都市機能の導入や駅前広場の交通結節機能の強化を図ると共に、駅前に相応しい景観形成を行うことで、「広域複合拠点」としての複合市街地を形成する。	
	2	既存の商店街や周辺の歩行者ネットワークと連携したにぎわいある歩行者空間の整備や、建物の不燃化・耐震化の推進及び浸水等の災害対応による、安全性の高い拠点整備を行うことで、回遊性の高い、安心・安全な街づくりの推進を図る。	
地区面積	約1.5ha	構造	A-1、A-2街区：鉄骨造（一部鉄骨鉄筋コンクリート造） B街区：鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）
階数	A-1街区：地上9階/地下1階 A-2街区：地上11階/地下1階 B街区：地上39階/地下2階	高さ	A-1街区：約42m、A-2街区：約46m B街区：約160m

2 都市計画の内容

名称	新小岩駅南口地区第一種市街地再開発事業		施行区域面積	約1.5ha		
公共施設の配置及び規模	名称	幅員	延長	面積	備考	
	補助線街路第140号線	別に都市計画において定めるとおり			既設	
	駅広場1				既設	
	区画道路1号	約3~8m	約70m	—	拡幅整備	
	区画道路2号	約5m【8m】	約70m	—	【 】内は全幅員拡幅整備	
	区画道路3号	約4m【約8m】	約70m	—	【 】内は全幅員既設	
建築物の整備	街区	建蔽率	容積率	建築物の高さの限度	壁面の位置の限度	主要用途
	A	—	—	GL+50m	—	事務所、店舗等
	B	—	—	GL+160m	—	住宅、店舗、事務所、駐車場等
		建築面積	延べ面積(容積対象)		住宅建設の目標	
	A	約780㎡	約8,110㎡ (約7,380㎡)		—	—
	B	約3,050㎡	約69,000㎡ (約48,510㎡)		約580戸	約55,000㎡
建築敷地の整備	建築敷地面積		整備計画			
	A	約1,190㎡	・歩行者通路やオープンスペースを整備し、安心安全で緑豊かな歩行者・賑わい空間の形成を図る。 ・幹線道路や区画道路の道路境界線から壁面を後退させる。 ・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越えて建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物等はこの限りでない。 1 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける階段、エスカレーター、エレベーター等及びこれらに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するもの 2 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける上屋、ひさし又はこれを支える柱及び手すり、落下防止柵その他これらに類するもの 3 公共用歩廊、歩行者デッキ、バス停上屋その他これらに類する公益上必要なもの 4 建築物の出入口の上部に位置するひさしの部分 5 換気設備の部分			
	B	約4,410㎡				
都市計画決定	令和3年8月10日 葛飾区告示第278号					

3 地区計画(再開発等促進区を定める地区計画)

地区名	面積	容積率の最高限度	容積率の最低限度	建蔽率の最高限度	敷地面積の最低限度	建築面積の最低限度	壁面の位置の限度
新小岩駅南口地区	A	約0.1ha	620%	600%	60%	200㎡	150㎡ 0.5m、2m、4m
	B	約0.7ha	1100%	600%	60%	1,000㎡	500㎡ 0.5m、2m、6m、8m、10m
	C	約0.7ha	—	—	—	—	—
都市計画決定	平成24年11月1日 葛飾区告示第320号 令和3年8月10日 葛飾区告示第279号(変更) 令和5年1月5日 葛飾区告示第6号(変更)						

4 事業計画の概要

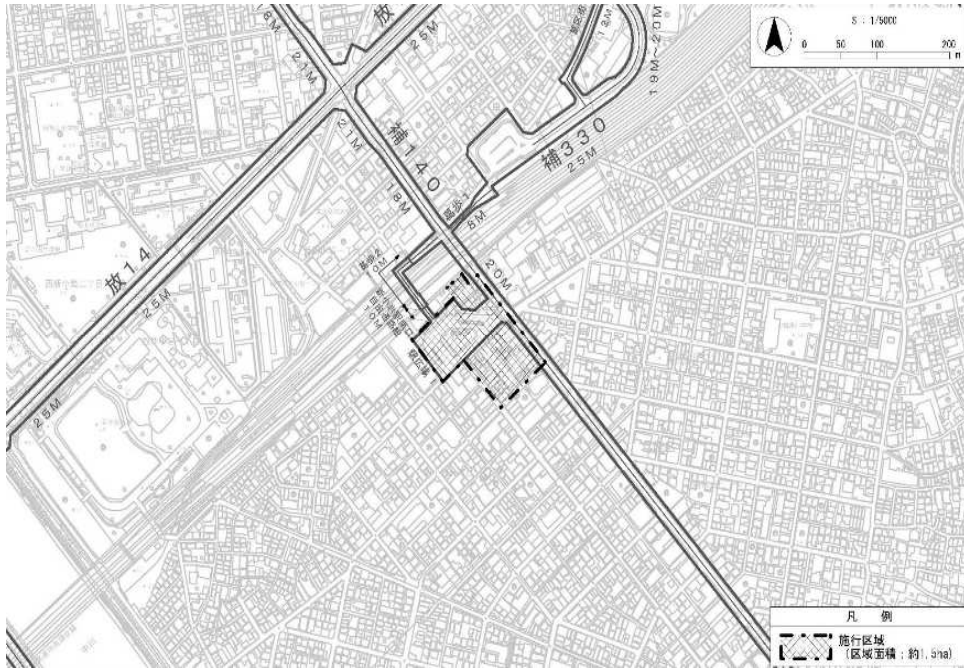
敷地面積	A-1街区:約930㎡、A-2街区:約280㎡ B街区:約4,440㎡	建蔽率	A-1街区:約68%、A-2街区:約60% B街区:約73%	
延べ面積	A-1街区:約5,970㎡、A-2街区:約1,810㎡ B街区:約71,730㎡	容積率	A-1街区:約590%(約620%) A-2街区:約590%(約620%) B街区:約1,100%	
用途	A-1街区:店舗、事務所、駐車場、駐輪場 A-2街区:店舗、事務所、駐輪場	約5,970㎡ 約1,810㎡	住宅戸数	543戸
	B街区:住宅、店舗、事務所、駐車場、駐輪場	約71,730㎡	駐車場	A-1街区:3台 B街区:約210台
事業認可	令和4年11月18日 東京都告示第1480号 令和6年1月19日 東京都告示第34号(変更)	総事業費	約503億円	

※()内の容積率は、建築基準法施行令第2条第1項第4号ただし書「建築物の容積率の最低限度に関する規制に係る当該容積率の算定の基礎となる延べ面積」に基づく算定による数値

5 経緯

年月日	内容
平成31年4月25日	新小岩駅南口地区再開発準備組合設立
令和3年8月10日	都市計画決定
令和4年11月18日	組合設立認可(事業計画認可)
令和5年1月5日	都市計画変更(地区計画)
令和6年1月19日	事業計画変更認可
令和6年3月26日	権利変換計画認可
令和6年4月9日	権利変換期日

6 位置図



7 区域図



8 完成予想図

