

地区再生計画書

整備地区の名称	立石駅周辺地区																																																																											
整備地区の位置	位置図表示のとおり（葛飾区立石一、四、七、八丁目の一部）																																																																											
整備地区の区域	区域図表示のとおり																																																																											
整備地区の面積	約12.4ha																																																																											
整備地区の整備方針	<p>1. 都市基盤の確立 立石駅周辺のまちづくりにとって不可欠な鉄道の立体化と合わせて、交通動線の設定、歩行者・車の円滑な交通体系の確立、駅前広場の整備、骨格道路・区画道路の整備を通し、都市基盤の確立を図る。</p> <p>2. 駅周辺にふさわしい土地利用と災害に強く魅力あるまちづくりの実現 地域の生活拠点として、防災上の視点から、災害に強いまちづくりを目指す。また駅周辺という立地条件を活かし、街区単位の共同化及び小規模な共同化を誘導し、商業の充実、商業と業務あるいは住宅の複合化により、土地の高度利用を図る。 さらに、共同化あるいは既存道路の活用により、歩行者系道路・歩行者系広場の整備を図り、魅力ある商業地・住宅地づくりを目指す。</p> <p>3. 駅前での中心核の形成 市街地再開発事業等の手法により、駅前にふさわしい商業機能等の集積、及び公共施設の整備を通し、駅前での活気あふれる中心核を形成し、魅力ある都市環境の創造とともにこれを契機として周辺街区での共同化誘因等まちづくりを順次進める。</p>																																																																											
整備地区の土地利用に関する方針	<p>（従前）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>道路</td><td>約 28,850</td><td>(23.3)</td></tr> <tr><td>駅前広場</td><td>—</td><td>(—)</td></tr> <tr><td>公園及び緑地</td><td>約 650</td><td>(0.5)</td></tr> <tr><td>建築敷地</td><td>約 84,200</td><td>(67.9)</td></tr> <tr><td>商業系</td><td>約 11,700</td><td>(9.4)</td></tr> <tr><td>商業住居系</td><td>約 48,300</td><td>(39.0)</td></tr> <tr><td>住居系</td><td>約 17,500</td><td>(14.1)</td></tr> <tr><td>業務系</td><td>約 3,200</td><td>(2.6)</td></tr> <tr><td>工業系</td><td>約 500</td><td>(0.4)</td></tr> <tr><td>その他</td><td>約 3,000</td><td>(2.4)</td></tr> <tr><td>その他(未建築地及び鉄道用地)</td><td>約 10,300</td><td>(8.3)</td></tr> <tr><td>合計</td><td>約 124,000 m²</td><td>(100.0%)</td></tr> </table>		道路	約 28,850	(23.3)	駅前広場	—	(—)	公園及び緑地	約 650	(0.5)	建築敷地	約 84,200	(67.9)	商業系	約 11,700	(9.4)	商業住居系	約 48,300	(39.0)	住居系	約 17,500	(14.1)	業務系	約 3,200	(2.6)	工業系	約 500	(0.4)	その他	約 3,000	(2.4)	その他(未建築地及び鉄道用地)	約 10,300	(8.3)	合計	約 124,000 m ²	(100.0%)	<p>（従後）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>道路</td><td>約 40,550</td><td>(32.7)</td></tr> <tr><td>駅前広場</td><td>約 3,900</td><td>(3.1)</td></tr> <tr><td>公園及び緑地</td><td>約 650</td><td>(0.5)</td></tr> <tr><td>建築敷地</td><td>約 73,800</td><td>(59.6)</td></tr> <tr><td>商業複合系</td><td>約 22,600</td><td>(18.3)</td></tr> <tr><td>商業住居系</td><td>約 15,900</td><td>(12.8)</td></tr> <tr><td>住居系</td><td>約 14,700</td><td>(11.9)</td></tr> <tr><td>商業業務住居系</td><td>約 17,100</td><td>(13.8)</td></tr> <tr><td>工業系</td><td>約 500</td><td>(0.4)</td></tr> <tr><td>その他</td><td>約 3,000</td><td>(2.4)</td></tr> <tr><td>その他(鉄道用地)</td><td>約 5,100</td><td>(4.1)</td></tr> <tr><td>合計</td><td>約 124,000 m²</td><td>(100.0%)</td></tr> </table>		道路	約 40,550	(32.7)	駅前広場	約 3,900	(3.1)	公園及び緑地	約 650	(0.5)	建築敷地	約 73,800	(59.6)	商業複合系	約 22,600	(18.3)	商業住居系	約 15,900	(12.8)	住居系	約 14,700	(11.9)	商業業務住居系	約 17,100	(13.8)	工業系	約 500	(0.4)	その他	約 3,000	(2.4)	その他(鉄道用地)	約 5,100	(4.1)	合計	約 124,000 m ²	(100.0%)
道路	約 28,850	(23.3)																																																																										
駅前広場	—	(—)																																																																										
公園及び緑地	約 650	(0.5)																																																																										
建築敷地	約 84,200	(67.9)																																																																										
商業系	約 11,700	(9.4)																																																																										
商業住居系	約 48,300	(39.0)																																																																										
住居系	約 17,500	(14.1)																																																																										
業務系	約 3,200	(2.6)																																																																										
工業系	約 500	(0.4)																																																																										
その他	約 3,000	(2.4)																																																																										
その他(未建築地及び鉄道用地)	約 10,300	(8.3)																																																																										
合計	約 124,000 m ²	(100.0%)																																																																										
道路	約 40,550	(32.7)																																																																										
駅前広場	約 3,900	(3.1)																																																																										
公園及び緑地	約 650	(0.5)																																																																										
建築敷地	約 73,800	(59.6)																																																																										
商業複合系	約 22,600	(18.3)																																																																										
商業住居系	約 15,900	(12.8)																																																																										
住居系	約 14,700	(11.9)																																																																										
商業業務住居系	約 17,100	(13.8)																																																																										
工業系	約 500	(0.4)																																																																										
その他	約 3,000	(2.4)																																																																										
その他(鉄道用地)	約 5,100	(4.1)																																																																										
合計	約 124,000 m ²	(100.0%)																																																																										
主要な公共施設整備に関する事項	道 路	名 称	幅 員 (注1)	延 長	面 積																																																																							
		都市計画道路 補助 141号	(15m) 15m	地区内 約 550m	(約 8,250 m ²) 約 8,250 m ²																																																																							
		都市計画道路 補助 274号	(11m) 17m	地区内 約 400m	(約 4,150 m ²) 約 6,800 m ²																																																																							
		主要区画道路 1号	(5.4 m) 13m	地区内 約 240m	(約 1,300 m ²) 約 3,120 m ²																																																																							
		主要区画道路 2号	(5.4 ~10.0m) 13m	地区内 約 570m	(約 4,550 m ²) 約 7,410 m ²																																																																							
		歩行者専用道路	(6.3 ~ 7.1m) 12m	地区内 約 300m	(約 1,860 m ²) 約 3,600 m ²																																																																							
	駅前広場	立石駅北口駅前広場			約 3,900 m ²																																																																							
公園及び緑地	名 称	種 別	面 積	備 考																																																																								
	立石一丁目児童遊園		約 650m ²	現状と同面積 位置・形状を変更																																																																								
その他の必要な事項	推進体制	(区の推進体制) 都市計画部都市計画課 (地元推進体制) 立石駅北口再開発準備会																																																																										

注1 幅員、面積については、それぞれ現況幅員、現況面積を上段()書きで示すこと。

計 画 区 域 現 況 書

(平成 8年 6月30日 現在)

(A) 人口及び世帯数		約 2,150人 / 約 900世帯			
(B)	区 分		地 積 (㎡)	構 成 比 (%)	
	土 地 利 用	公共施設	道 路	約 28,850	23.3
			駅 前 広 場	—	—
			水 路	—	—
			公 園 及 び 緑 地	約 650	0.5
	宅 地	建築敷地	国 有 地	—	—
			都道府県有地	約 100	0.1
			区 有 地	約 1,100	0.9
			その他の市町村有地	約 4,400	3.5
		そ の 他	民 有 地	約 78,600	63.4
			国 有 地	—	—
			都道府県有地	—	—
			区 有 地 ()内公社用地	約 700 (約 100)	0.6
	民 有 地	約 9,600	7.7		
合 計		約124,000㎡	100.0%		
(C)	最 高	1,240千円/㎡	(D)	土地所有者 (注2)	約650人 (約260人)
	最 低	285千円/㎡		借地権者	約320人
	平 均 (加重平均)	約 560千円/㎡		使用貸借による建物所有者等	約 50人
	備 考 地区内の相続税路線価 (平成7年度) による。			借家権者	約410人
地 価			計	約1,430人	

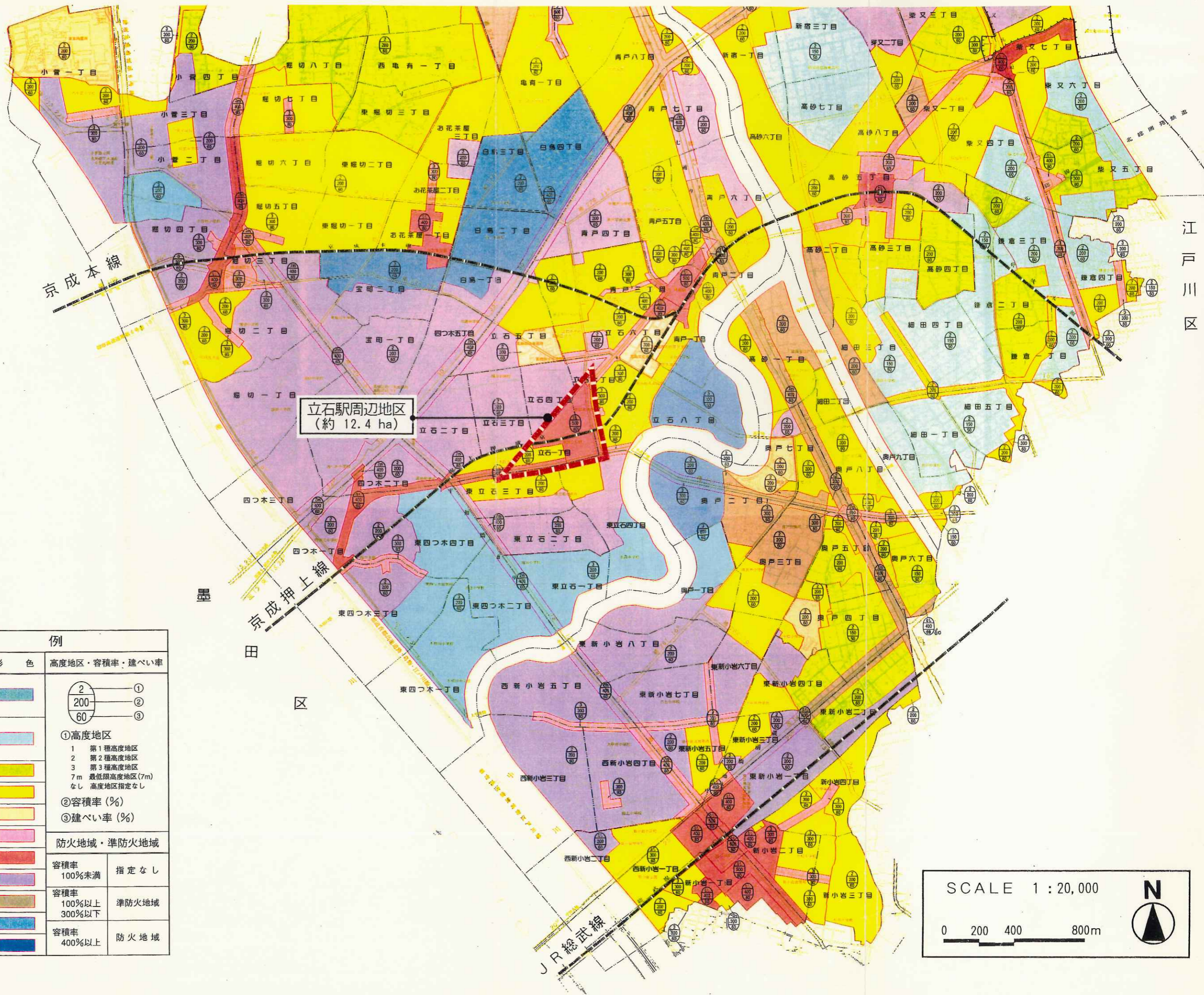
注2 借地権の対象となる土地所有者数を () 書きで記入する。

(E)	地 域	内 容			決 定 年 月 日	備 考
		用 途 地 域	容 積 率 (%)	面 積 (ha)		
地 区	用 途 地 域	商業地域	500	9.14	平成8年5月31日	
			400	1.16		
		近隣商業地域	300	0.02	平成8年5月31日	
		第一種住居地域	200	2.08	平成8年5月31日	
	高度利用地区	容積率の最低限度	—	—	指定無し	
	容積率の最高限度	—				
	建ぺい率の最高限度	—				
	建築面積の最低限度	—				
	壁面線指定の有無	—				
	その他の地域地区	防火地域、 準防火地域 第二種高度地区、第三種高度地区		平成8年5月31日 平成8年5月31日 平成8年5月31日		

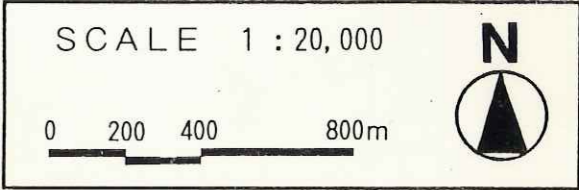
(F)	建 築 物 用 途 現 況	戸 数	構 成 比	床 面 積	構 成 比	建 築 面 積	構 成 比
		(戸)	(%)	(㎡)	(%)	(㎡)	(%)
	業務施設	15	2.0	約 5,400	4.3	約 2,100	4.3
	娯楽施設	8	1.0	約 7,800	6.3	約 2,100	4.3
	宿泊施設	—	0	—	0	—	0
	専用店舗 施設	83	10.8	約 13,700	11.0	約 6,100	12.6
	併用住宅 施設	400	52.1	約 69,000	55.2	約 25,200	52.3
	住宅施設	249	32.4	約 23,800	19.1	約 11,200	23.2
	工業施設	1	0.1	約 100	0.1	約 50	0.1
	そ の 他	13	1.6	約 5,000	4.0	約 1,600	3.2
	合 計	769	100.0	約 124,800	100.0	約 48,350	100.0
摘 要		1. 平均容積率 100% 2. 平均建蔽率 39%					

(G) 建 築 物 構 造 別 現 況	構 造	戸 数 (戸)	構 成 比 (%)	建 築 面 積 (m ²)	構 成 比 (%)
	木 造	484	62.9	約 22,700	46.9
	鉄 筋	40	5.2	約 6,900	14.3
	鉄 骨	220	28.6	約 17,350	35.9
	そ の 他	25	3.3	約 1,400	2.9
	合 計	769	100.0	約 48,350	100.0
	備 考				

位置図









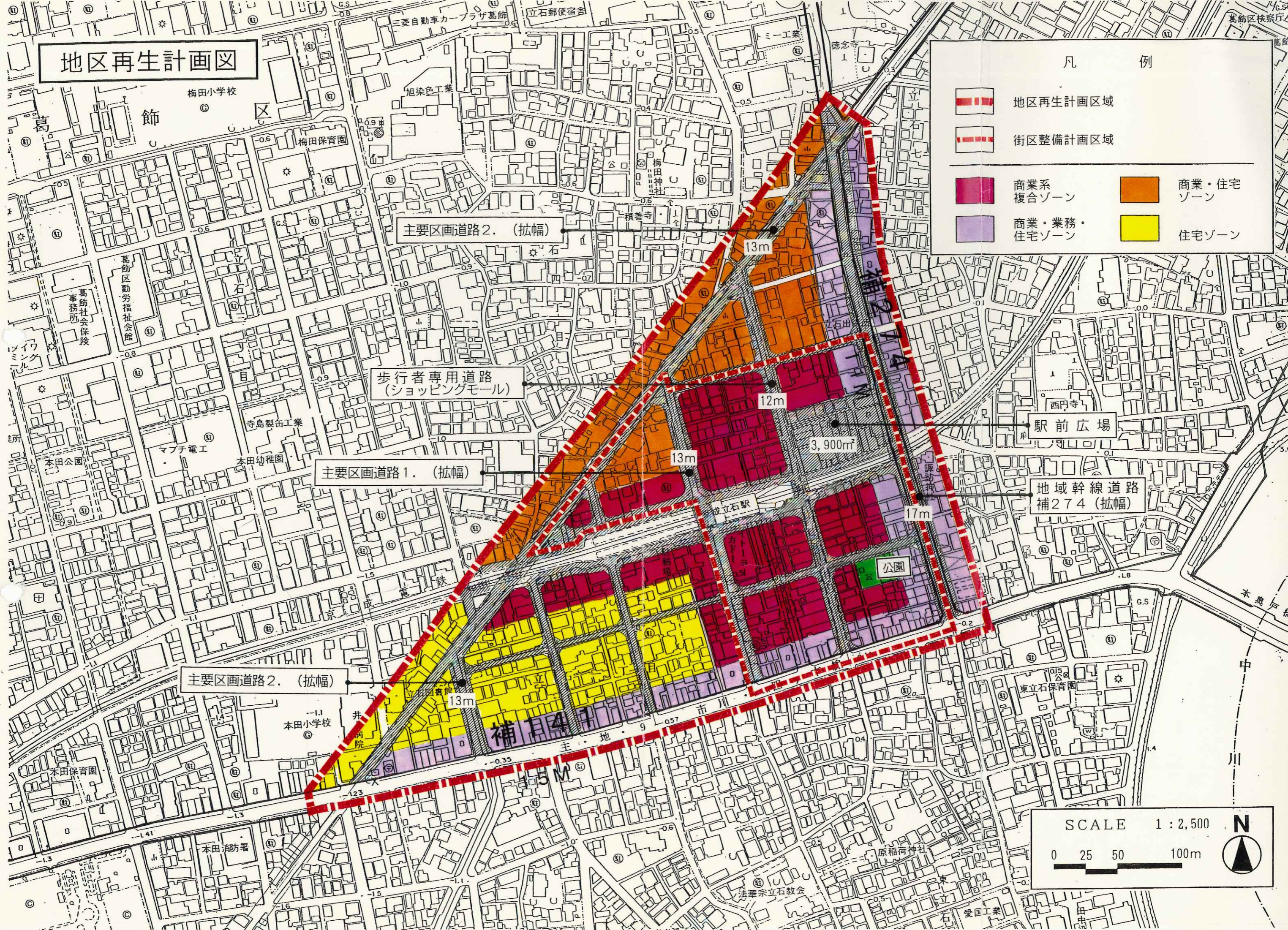
凡		例	
用途地域地区	略称	彩	色
第1種低層住居専用地域 (建築物の高さの最高限度は10m)	1低		高度地区・容積率・建ぺい率
第2種低層住居専用地域 (建築物の高さの最高限度は12m)	2低		<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; margin-right: 5px;">2</div> <div style="margin-right: 5px;">①</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; margin-right: 5px;">200</div> <div style="margin-right: 5px;">②</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; margin-right: 5px;">60</div> <div>③</div> </div>
第1種中高層住居専用地域	1中		①高度地区 1 第1種高度地区 2 第2種高度地区 3 第3種高度地区 7m 最低限高度地区(7m) なし 高度地区指定なし
第1種住居地域	1住		②容積率(%)
第2種住居地域	2住		③建ぺい率(%)
近隣商業地域	近商		防火地域・準防火地域
商業地域	商業		容積率 100%未満 指定なし
準工業地域	準工		容積率 100%以上 300%以下 準防火地域
工業地域	工業		容積率 400%以上 防火地域
第1種特別工業地区	1特		



地区再生計画図


凡 例

-  地区再生計画区域
-  街区整備計画区域
-  商業系複合ゾーン
-  商業・住宅ゾーン
-  商業・業務・住宅ゾーン
-  住宅ゾーン




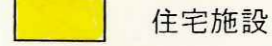

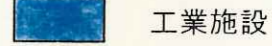
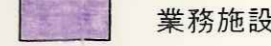
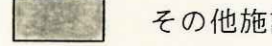

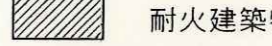


SCALE 1 : 2,500

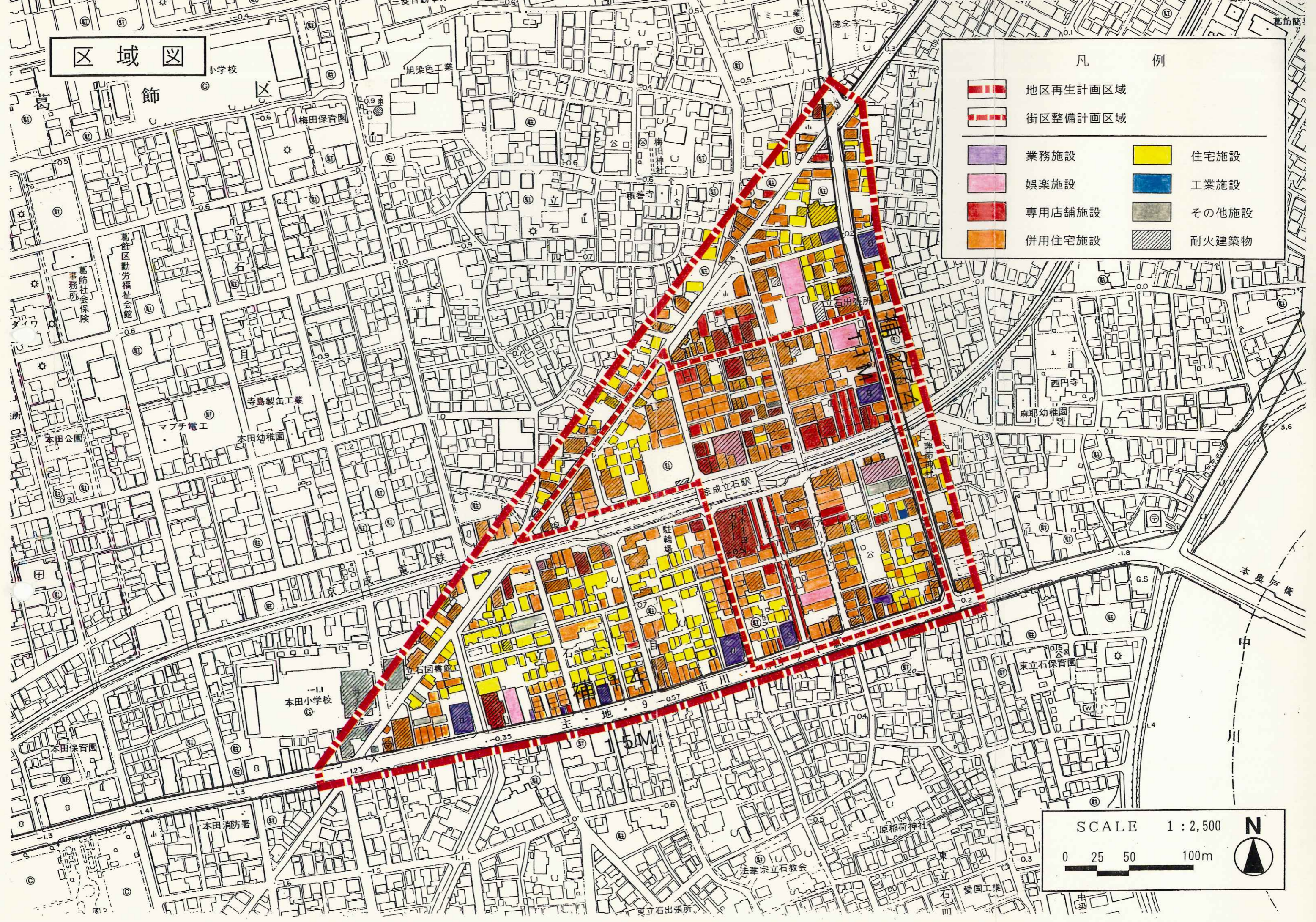
0 25 50 100m



区域図

凡 例

	地区再生計画区域		住宅施設
	街区整備計画区域		工業施設
	業務施設		その他施設
	娯楽施設		耐火建築物
	専用店舗施設		
	併用住宅施設		



SCALE 1 : 2,500

0 25 50 100m

