参考2-2

東京都市計画　地区計画の決定（江東区決定）（素案）

都市計画　門前仲町二丁目西地区地区計画を次のように決定する。

名称	門前仲町二丁目西地区地区計画
位置	江東区門前仲町二丁目地内
面積	約 0.7ha
地区計画の目標	本地区は、都営大江戸線及び東京メトロ東西線が交わる門前仲町駅に隣接し、東京都市計画道路放射第 16 号線（以下「永代通り」という。）及び東京都市計画道路補助第 110 号線（以下「清澄通り」という。）交差点北東に位置している。周辺には、歴史と伝統が根付いた下町情緒あふれるまち並みや寺社などの観光資源が点在し、駅周辺の商店街や縁日の開催により、人々の往来が生じ、にぎわいが見られている。 本地区を含む門前仲町駅周辺は、江東区都市計画マスタープラン 2022 において「門前仲町・越中島都市核」として位置付けられ、深川地域を主導する拠点として、区内外の人を惹きつける商業・業務・交流機能の充実や、歴史・文化・水辺を生かした都市型観光拠点の強化が求められている。また、門前仲町駅前エリアまちづくり方針では、門前仲町駅前エリアの将来像として「伝統・歴史と住みやすさ、にぎわいが調和し、地域交流を育む、持続的に発展するまち」を掲げるとともに、本地区は「まち全体の活性化を先導する重点地区」とされており、将来像の実現に向け駅とまちが一体になった新たな駅前拠点を形成する役割が期待されている。 一方で、駅前の滞留空間や駅周辺の歩行者空間が不足しているとともに、駅施設のバリアフリー化が十分でないことから、周辺への回遊も生まれにくい状況となっており、歩行環境の利便性の向上が課題となっている。また、本地区は低地帯であり、大規模水害時に浸水被害が想定されることから、浸水対応型のまちづくりの推進が必要とされているとともに、地区内には老朽化した建物も存在していることから、都市機能の更新や耐震化・不燃化の促進を図る必要がある。 こうした背景を踏まえ、本地区では市街地再開発事業を契機に、門前仲町駅前エリアまちづくり方針で示す「伝統・歴史と住みやすさ、にぎわいが調和し、地域交流を育む、持続的に発展するまち」の実現に向けて、次の２点を目標とする地区計画を定める。 １．土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を通じて、商業・業務・交流機能の充実を図るとともに、安全で快適な歩行・滞留空間の整備や地域防災性の向上を一体的に進め、駅とまちが一体となった魅力ある駅前拠点を形成する。 ２．地域の文化的・歴史的特性と調和した景観を継承するとともに、周辺エリアへ連続する快適で安全な歩行者ネットワークを強化し、地域コミュニティの活動を支える基盤を築くことで、地域の魅力と活力を高め、地域住民と来街者の交流とにぎわいが自然に広がる駅前市街地を形成する。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	本地区の立地特性と上位計画の方向性を踏まえ、土地利用の方針を次のとおり定める。 1．市街地再開発事業を契機に、土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることで、都市機能の更新と駅前拠点の形成を図る。 2．駅前立地を生かして、商業・業務・交流等の多様な都市機能の集積を図り、にぎわいと利便性の向上を図る。 3．下町情緒あふれる既存のまち並み・にぎわいと調和した空間形成を図る。 4．大規模な水害による浸水リスクに対応した浸水対応型拠点建築物を整備し、地域防災力の強化を図る。
	地区施設の整備の方針	1．歩行者が安全に通行できる歩行空間を確保するとともに、駅前と周辺市街地との接続性を高めるため、北側の区画道路１号を維持するとともに、東側の区画道路２号を拡幅整備する。 2．永代通り・清澄通りと周辺市街地を結ぶ駅前の滞留・交流の拠点として、にぎわいの創出と快適な歩行環境の形成を行うとともに、災害時の一時的な滞在空間を確保するため、広場１号を整備する。また、広場１号内には既存道路の歩行者動線を継承し、清澄通りと区画道路２号とを結ぶとともに、門前仲町駅前エリアの回遊性を高めるため、貫通通路を整備する。 3．地下部の滞留・待合の拠点として、乗換動線と連続した快適な歩行者空間を形成するとともに、災害時の帰宅困難者等の受入れに資する滞在空間を確保するため、広場２号を整備する。 4．地下階同士をバリアフリーで連絡し、快適でわかりやすい移動経路を確保することで、東京メトロ東西線と都営大江戸線を結ぶ乗換動線の利便性を高めるため、歩行者通路１号を整備する。 5．地下に計画する歩行者通路１号と地上の広場１号とを結び、駅前へのアクセス性を向上させる垂直動線（バリアフリー動線を含む）を確保するため、歩行者通路２号を整備する。 6．外周道路に沿って連続的に歩行者空間を補完するとともに、歩行者の安全性と快適性を確保するため、歩道状空地（１～４号）を整備する。
	建築物等の整備の方針	良好な都市環境の形成と、駅前拠点にふさわしい健全な土地利用の誘導を図るため、建築物等の整備の方針を次のとおり定める。 1．健全で魅力ある複合市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 2．駅前拠点にふさわしい健全な土地利用の誘導を図り、敷地の細分化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3．区域周辺の環境や景観との調和に配慮し、既存のまち並みを活かした都市環境を形成するため、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。 4．安全で快適な歩行者空間を形成するため、道路境界線沿いに壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の制限を定める。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種　類	名　称	面　積	幅　員 （　）は地区外を含む幅員	延　長	備　考
		道　路	区画道路１号※	－	約４ｍ (約8m)	約60m	既設
			区画道路２号	－	約4.75m (約6.25m)	約70m	拡幅
		その他の公共空地	広　場１号	約1,010㎡	－	－	新設（一部屋内） 貫通通路（幅員4.0m、延長約50m）を整備
			広　場２号	約55㎡			新設（屋内） 地下２階 歩行者通路１号と一体的に整備
			歩行者通路１号	－	3.5～7m	約65m	新設（屋内） 地下２階 都営大江戸線および東京地下鉄東西線に接続
			歩行者通路２号	－	2.5～4.5m	約50m	新設（屋内） 地下２階~地上１階 広場１号・歩行者通路１号に接続 階段を含む

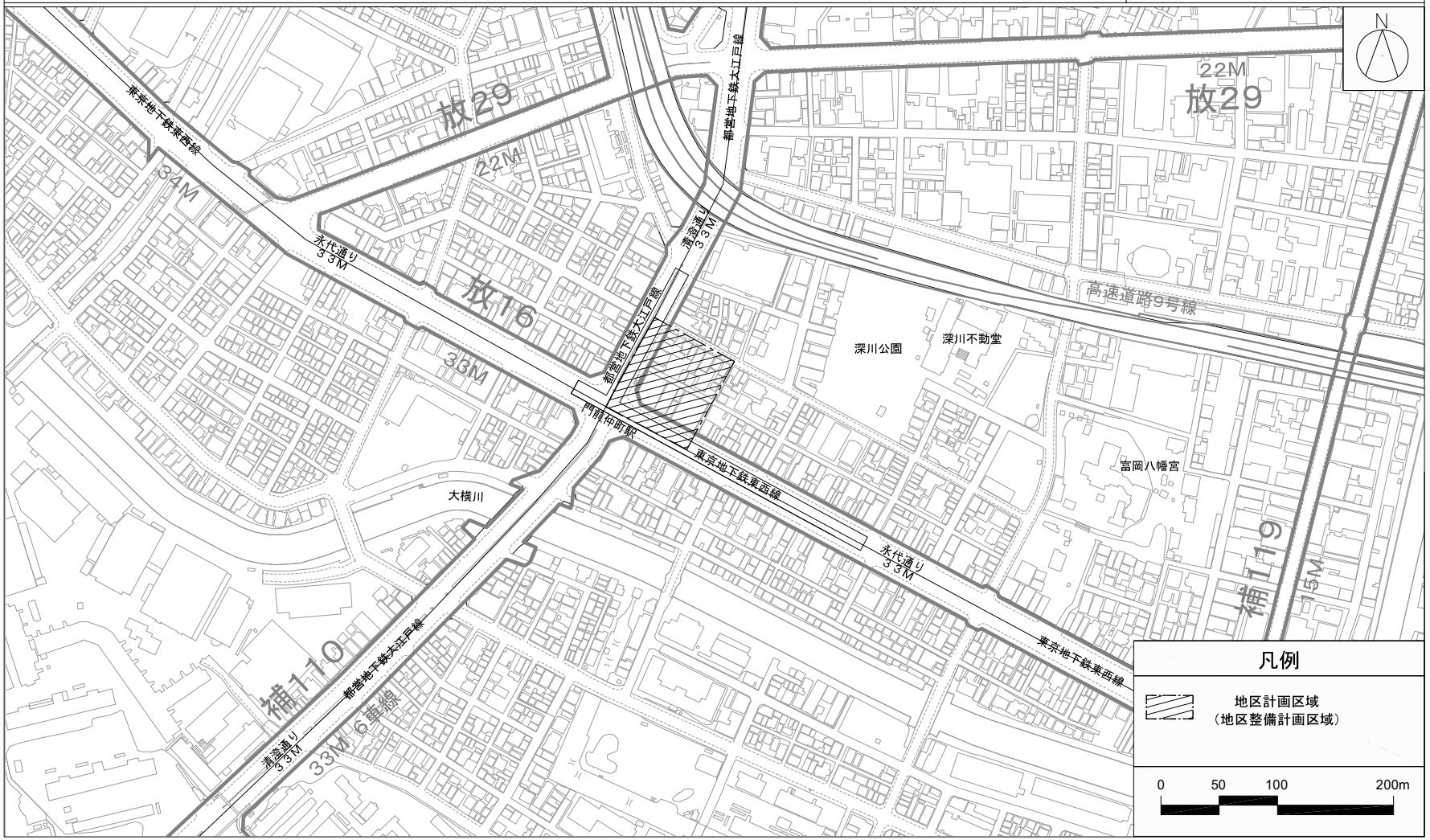
							別にバリアフリー動線を確保するための昇降機等を整備
			歩道状空地１号	－	2.5m	約60m	新設、植栽を含む
			歩道状空地２号	－	2.5m	約40m	新設、植栽を含む
			歩道状空地３号	－	3m	約60m	新設、植栽を含む
			歩道状空地４号	－	3m	約50m	新設、植栽を含む
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限※	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和二十三年法律第百二十二号）第２条第６項の規定する「店舗型性風俗特殊営業」の用途に供するものは建築してはならない。				
		建築物の敷地面積の最低限度	500㎡				
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける庇、落下防止柵、その他これに類する建築物の部分はこの限りでない。				
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限で定められた壁面線と道路境界線との間の土地の区域については、門、塀、さく、自動販売機、その他通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、電線類地中化に伴う地上機器等の公益上必要なもの又は歩行者の安全性を高めるために区長がやむを得ないと認めたものはこの限りでない。				
		建築物等の高さの最高限度	145m 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意匠の制限	１　建築物及び工作物の外観の色彩は、周辺環境との調和に配慮したものとする。 ２　屋外広告物は、周辺環境との調和や建築物との一体性に配慮したものとする。				

(注)※は知事協議事項

「区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図に表示のとおり」

理由：門前仲町駅とのつながりを強化した都市基盤及び周辺地域への歩行者ネットワークの整備を図るとともに、多様な都市機能の集積と、伝統・歴史と住みやすさ、にぎわいが調和し、地域交流を育む、持続的に発展するまちを実現するため、地区計画を決定する。

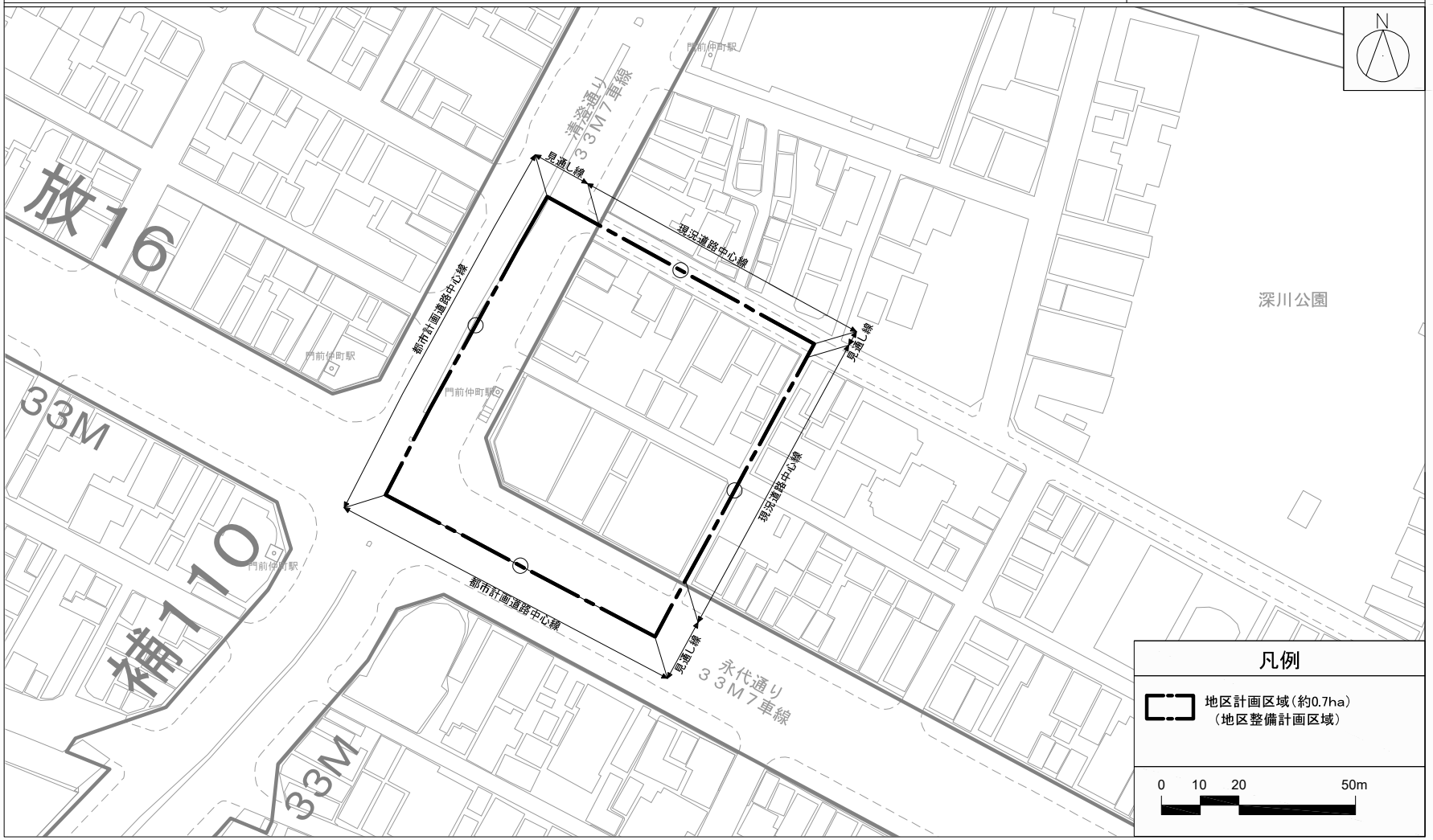
東京都市計画　地区計画　　【江東区決定】
門前仲町二丁目西地区地区計画　　位置図



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。（承認番号）MMT利許第07ー K108ー5号

東京都市計画　地区計画　　【江東区決定】

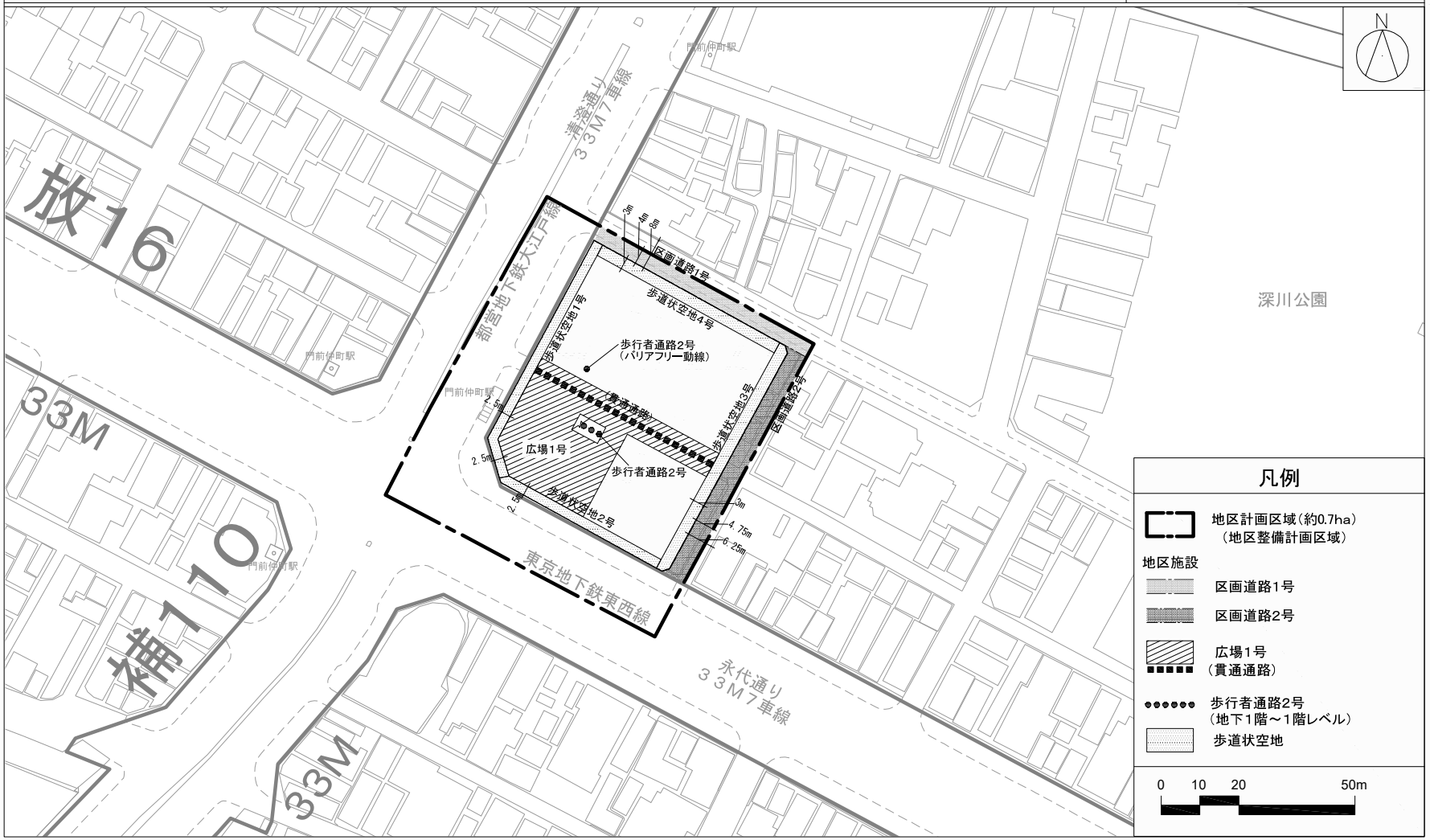
門前仲町二丁目西地区地区計画　　計画図（1）　区域図



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。（承認番号）MMT利許第07－K108－5号

東京都市計画　地区計画　　【江東区決定】

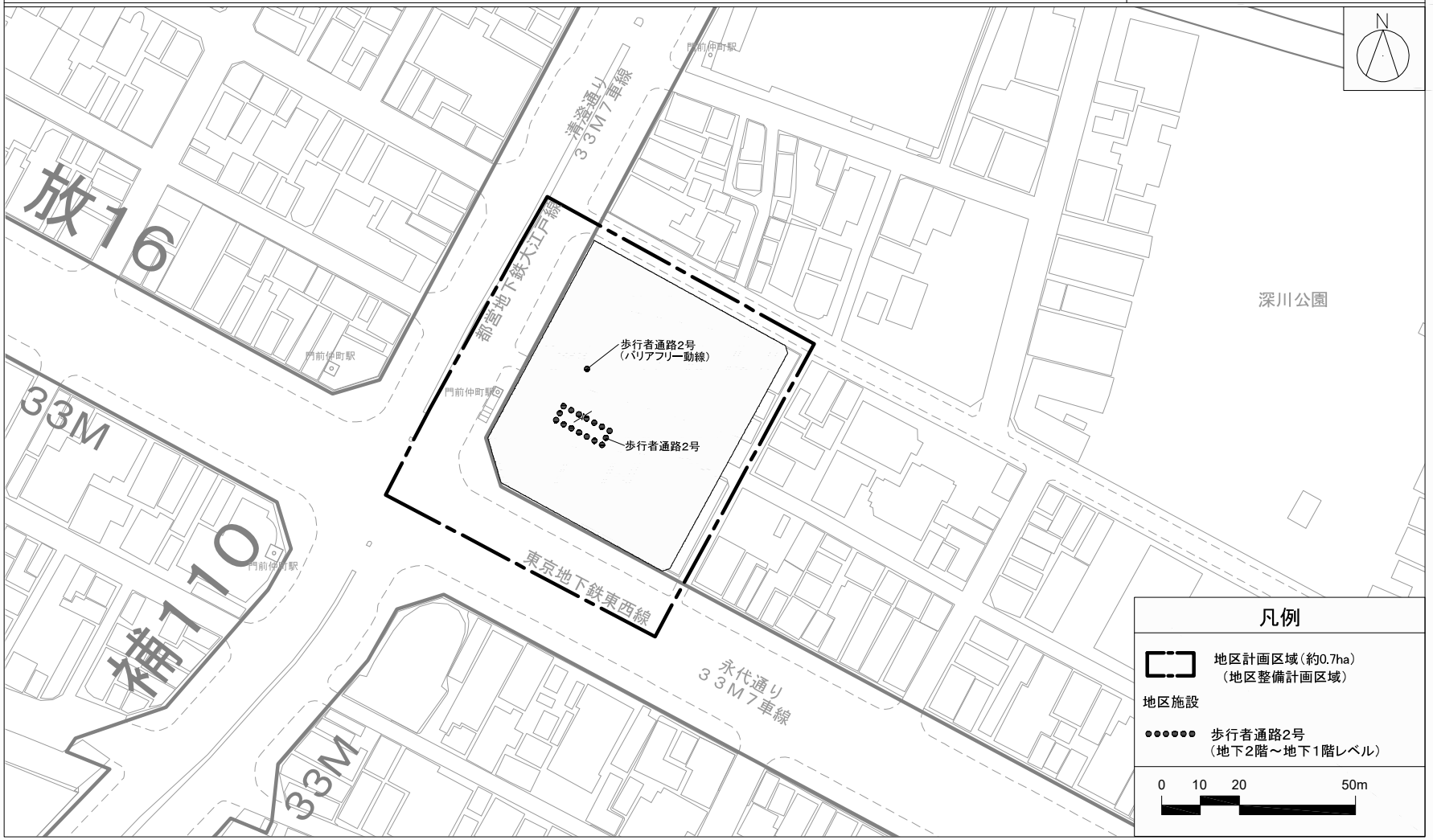
門前仲町二丁目西地区地区計画　　計画図（2）　地区施設図（地上レベル）



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。（承認番号）MMT利許第07－K108－5号

東京都市計画　地区計画　　【江東区決定】

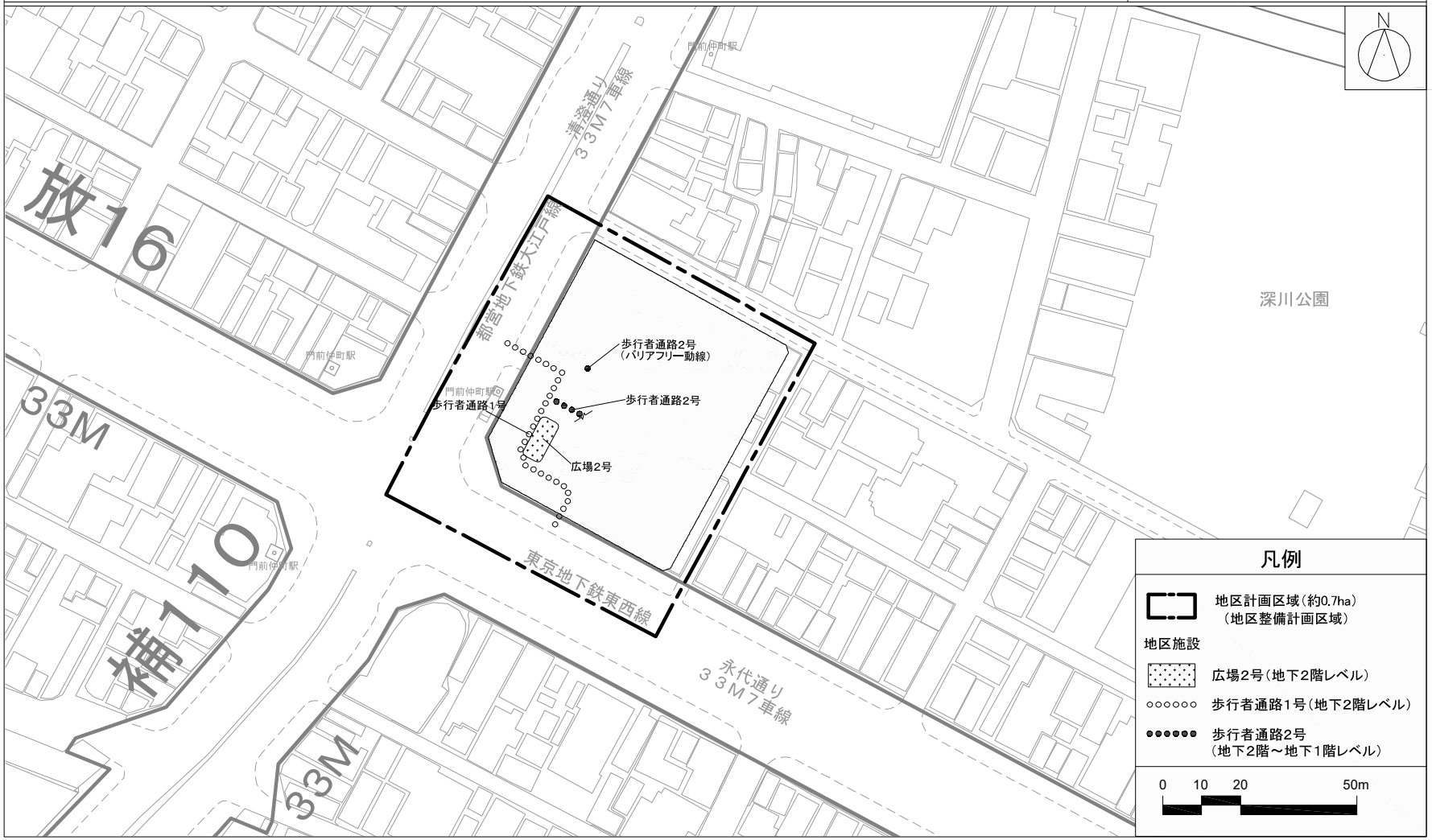
門前仲町二丁目西地区地区計画　　計画図（2）　地区施設図（地下１階レベル）



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。（承認番号）MMT利許第07－K108－5号

東京都市計画　地区計画　　【江東区決定】

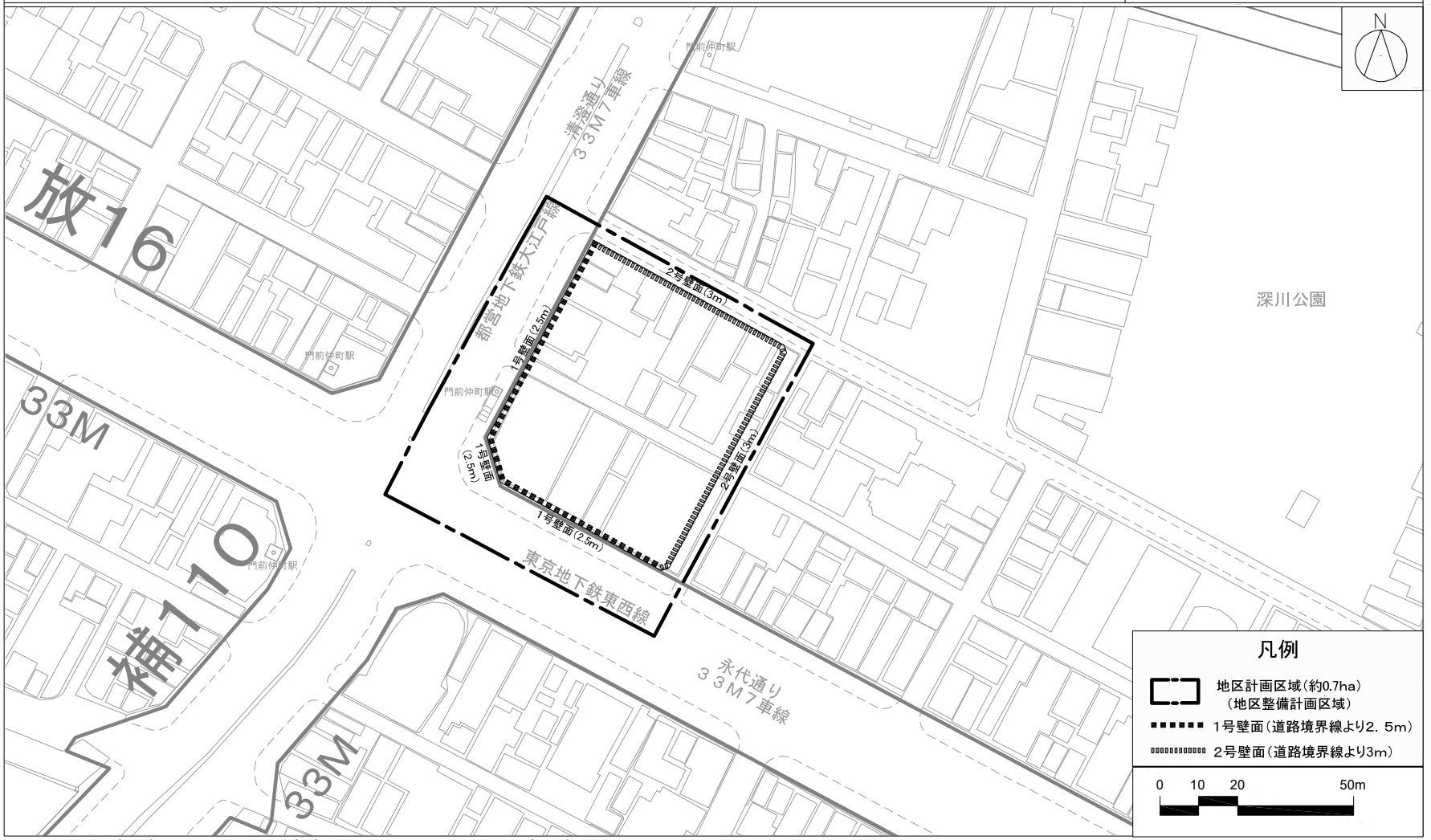
門前仲町二丁目西地区地区計画　　計画図（2）　地区施設図（地下2階レベル）



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。（承認番号）MMT利許第07－K108－5号

東京都市計画　地区計画　　【江東区決定】

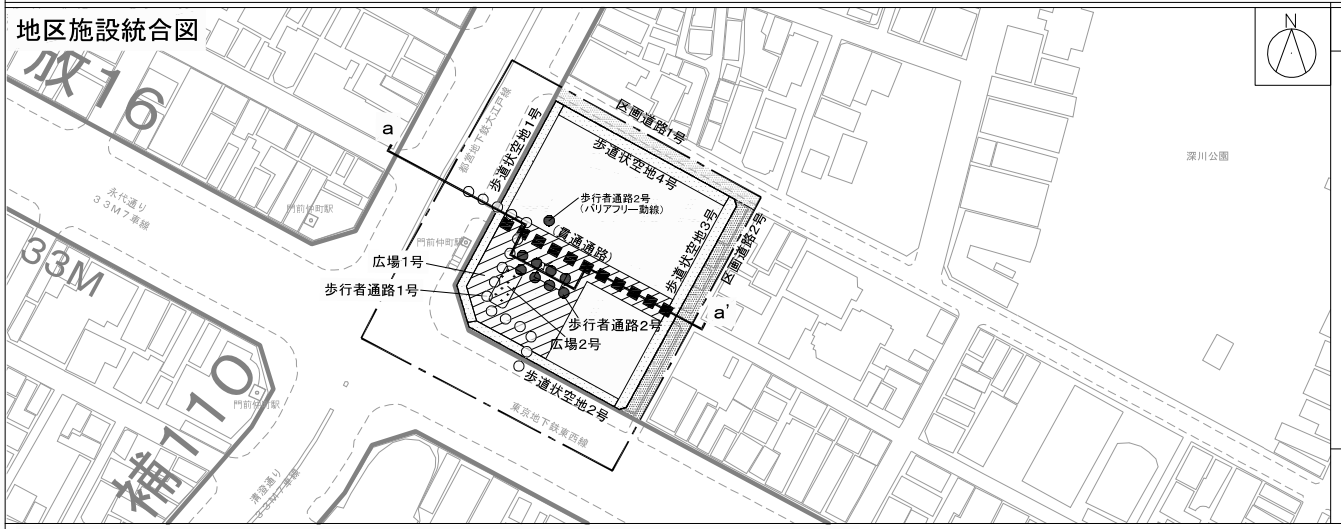
門前仲町二丁目西地区地区計画　　計画図（3）　壁面位置の制限



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。（承認番号）MMT利許第07－K108－5号

東京都市計画　地区計画　　【江東区決定】
門前仲町二丁目西地区地区計画　　参考図（地区施設統合図）

地区施設統合図



凡例

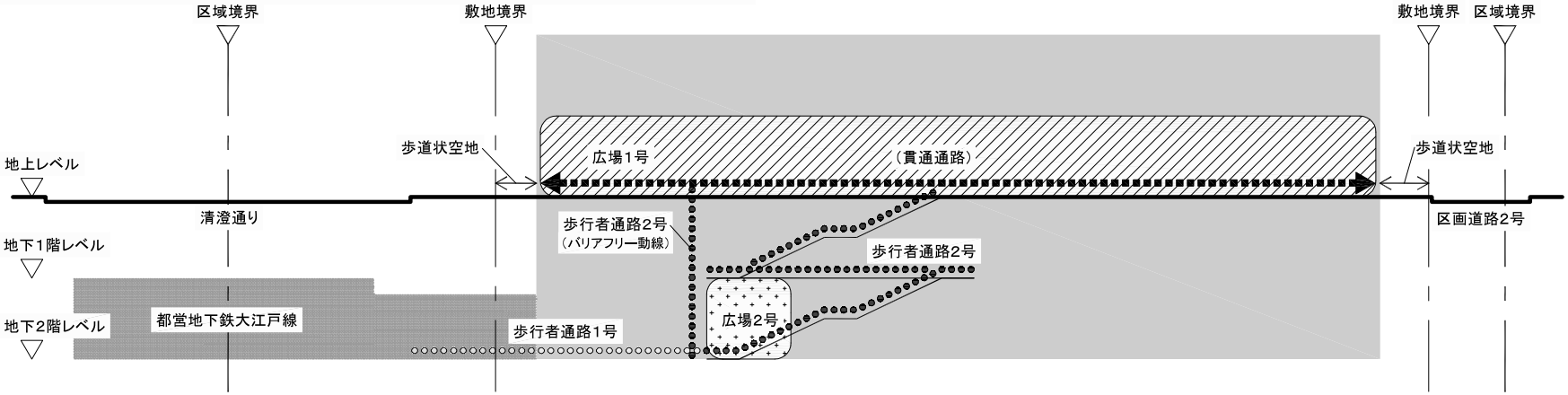
- 地区計画区域（約0.7ha）（地区整備計画区域）

地区施設

- 区画道路1号（地上レベル）
- 区画道路2号（地上レベル）
- 広場1号（地上レベル）（貫通通路）
- 広場2号（地下2階レベル）
- 歩行者通路1号（地下2階レベル）
- 歩行者通路2号（地下2階～1階レベル）
- 歩道状空地（地上レベル）

0　20　40　100m

【a-a' 断面イメージ】門前仲町駅から周辺地域へ繋がる歩行者ネットワーク



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。（承認番号）MMT利許第07－K108－5号