

葛飾区新宿六丁目地区の概要

- 所在地：東京都葛飾区新宿六丁目 2400 番地 1 他
- 地区面積：約 33.3ha (新宿六丁目地区地区計画区域)
- 事業手法：土地区画整理事業 (約 23.9ha)、住宅市街地総合整備事業 (約 48.3ha)

●まちづくりの経緯

平成 12 年 06 月	工場の所有企業、葛飾区、都市基盤整備公団(現 UR 都市機構)により土地利用に係る勉強会開催
平成 13 年 03 月	工場の所有企業より土地取得
平成 13 年 10 月	開発基本計画検討委員会 開催 (東京都・葛飾区・現 UR 都市機構・有識者等)
平成 14 年	工場の建物解体開始
平成 15 年 03 月	工場の操業停止
平成 16 年 04 月	葛飾新宿プロデュース会議 開催 (葛飾区・現 UR 都市機構・有識者等)
平成 16 年 06 月	隣接する工場と土地区画整理事業による土地交換協議開始
平成 16 年 09 月	工場の所有企業より土地引渡し
平成 17 年 02 月	葛飾区新宿六丁目地区まちづくり方針策定 (葛飾区)
平成 17 年 03 月	住宅市街地総合整備事業 整備計画大臣承認
平成 17 年 11 月	再開発等促進区を定める地区計画 都市計画決定告示
平成 18 年 02 月	土地区画整理事業認可
平成 18 年 03 月	住宅市街地総合整備事業整備計画変更 (区域拡大) 大臣承認
平成 18 年 10 月	景観ガイドラインの策定
平成 19 年 12 月	土地区画整理事業換地処分公告
平成 21 年 04 月	葛飾区新宿六丁目地区まちづくり方針改訂 (葛飾区)
平成 22 年 01 月	再開発等促進区を定める地区計画 都市計画変更告示
平成 22 年 03 月	インフラ整備完了・道路等供用開始



■アクセス

JR常磐線 金町駅より徒歩約 10 分
 大手町駅へ…31分 表参道駅へ…45分
 京成金町線京成金町駅から日本橋駅へ…21分
 ※所要時間は、乗り換え・待ち時間等は含まれておりません。



お問い合わせ先

独立行政法人 都市再生機構 東京都心支社 業務第三部

MIYUKU 6 KATSUSHIKAKU



大規模土地利用転換による 都市再生

～葛飾区新宿六丁目地区のまちづくり～

大規模な土地利用再編により、魅力ある複合市街地を再生。

UR都市機構は、産業構造の転換に伴い発生する広大な工場跡地について、様々な事業手法を総合的、横断的に活用した整備を行うことで大規模な土地利用転換を促進し、地域の防災性向上や福祉・商業など都市機能の充実、道路・公園などの利便性の向上、住環境の改善などを図り、都市再生を実現します。

都市再生のプロデューサーとして構想企画、条件整理等のコーディネートを行うとともに、事業パートナーとして地方公共団体・関係権利者等との連携により、計画的に都市基盤施設の整備を行い、民間事業者等の参画を誘導して、円滑な事業推進を図ります。

東京都葛飾区新宿六丁目地区では、広大な工場跡地の土地利用転換に際して、隣接する既存の工場及び研究所を含めた土地区画整理事業による敷地の秩序化と併せて、道路等インフラ整備や大規模な公園用地の創出を図るとともに、葛飾区との連携による大学や民間事業者等の誘致、景観形成のルールづくり等の支援を通じて、緑豊かな公園や大学と調和のとれた、利便性の高い優良な住宅市街地の創出を図ります。

葛飾区新宿六丁目地区 土地利用計画図



■施行前の地区の状況

平成14年2月時点



平成18年4月時点



工場跡地を土地有効利用事業により先行取得 (取得面積: 約18.2ha)

KATSUSHIKAKU

葛飾区とUR都市機構は、低炭素で豊かな緑に囲まれた良好なまちづくりを誘導する景観指針として、「葛飾区新宿六丁目地区景観形成の手引き」と「葛飾区新宿六丁目地区景観ガイドライン」を策定しました。

この手引き・ガイドラインでは、街並み形成の考え方、デザイン方針、空間イメージなど景観形成の考え方、各街区の計画条件について示しており、それらを民間事業者等の公募条件とすることにより、良好な街並み形成の誘導を目指しています。

街並み形成の方針

■セットフォワード型街並みによる豊かな空間の形成

- ・セットフォワード型街並みの実施場所では、沿道型低層建物や低層張り出し建物などにより、賑わいあふれる通り空間の形成を図ります。
- ・その他の場所では、通り沿いの修景に配慮します。

■オープンスペースネットワークの形成

- ・都市計画公園と大学が一体となったオープンスペースを創出します。
- ・都市計画公園と大学を中心として、中川などの周辺環境、風の通り道、眺望などに配慮し、歩行者や緑のネットワークを形成します。

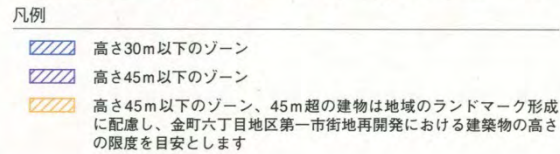
■複数層の高さの組合せによる都市景観の形成

- ・複数層の組合せにより、印象的かつ、周辺の環境及び景観に調和した都市景観を創出します。
- ・45mを超える建物は、建築群としての一体感や個性的な都市景観の創出を図り、遠景からのランドマーク形成に寄与します。

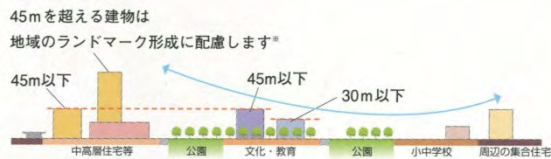
■街区間の協調等による良好な居住環境の形成

- ・住戸日照の確保、公園環境への配慮など、各々の街区の建築ボリュームコントロール等により、良好な生活環境を形成します。

景観ガイドラインの策定



■複数層の高さの組合せによる都市景観形成の概念図



高さ30m以下：小中学校や公園などの環境に配慮する高さです
 高さ45m以下：周辺集合住宅のスケール感との調和に配慮する高さです
 ※一般的な建物の高さを抑えることで、45m超の建物のランドマーク性が高まります

UR都市機構の役割

葛飾区との連携によるまちづくり

構想・計画段階

■土地利用計画の策定

葛飾区や地元の代表者（町内会、商店会等）、学識経験者等による「プロデュース会議」を開催し、関係者の意向・意見を踏まえ、土地利用構想を策定しました。

■地区計画の策定支援

隣接する地権者と共同して、地区計画（再開発等促進区を定める地区計画）を提案するとともに、葛飾区の進める都市計画決定の策定をコーディネート支援しました。

■事業手法・事業計画の検討

大規模な土地利用転換や複合的な市街地を実現するために最適な事業手法として、土地区画整理事業と住宅市街地総合整備事業（住市総）の複合的な開発手法について検討し、事業計画を立案しました。

■土地の先行取得

工場の地方移転を図る企業より、都市基盤整備公団（現UR都市機構）が土地有効利用事業により、その広大な工場跡地を先行取得しました。

事業実施段階

■基盤施設の整備

隣接する既存の工場及び研究所の敷地と一体的な土地区画整理事業の施行により、敷地の秩序化および土地交換により土地利用効率の向上を図りました。

住宅市街地総合整備事業の補助により、道路、公園、下水道等の公共施設の整備を進めるとともに、葛飾区が行う関連する道路等の整備を支援しました。

■葛飾区のまちづくりへの支援

地域の防災性向上に貢献するため、葛飾区との連携により、災害時の避難場所を兼ねた大規模なオープンスペースを確保しました。葛飾区の行政方針に基づく大学の誘致に対応したまちづくり方針、地区計画の変更を支援しました。

■民間事業者の誘導

地区計画に基づき整備した敷地は、公募により民間事業者等への譲渡を行っています。



MIJUKU6

MIJUKU6