

東京都市計画高度利用地区の変更（江戸川区決定）

変更 H30.7.30 江戸川区告示 第505号

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種類 (地区名 ・区分)	面積	建築物の容積率の 最高限度 (注1)(注2)	建築物の容積率の 最低限度	建築物の建蔽率 の最高限度 (注3)	建築物の建築面積 の最低限度	壁面の位置の制限 (注4)	備考
高度 利用 地区 (JR 小岩 駅北 口地区)	約 2.0ha	80/10	20/10	6/10	200 m ²	3.0m 2.0m	JR 小岩駅北口 地区第一種市街 地再開発事業施 行区域
<p>(注1) 建築物の容積率の最高限度の特例</p> <p>(1) 地上部及び建築物上の緑化率による限度 東京における自然の保護と回復に関する条例及び同施行規則に規定する緑化基準に基づき算出した緑化率が35%未満である建築物にあっては、最高限度から下記の数値を減ずる。 100分の4</p> <p>(2) 建築物の敷地面積の規模による容積率の限度 建築物の敷地面積の規模が1000m²未満の建築物にあっては、最高限度から下記の数値を減ずる。 ア 500m²未満 10分の10 イ 500m²以上1000m²未満 10分の5</p> <p>(3) 建築物の敷地内に設ける空地の規模による限度（建築物の容積率の最高限度の特例） 敷地内に設ける広場等の空地面積（地区計画で地区施設に定めるもののうち壁面の位置が制限された区域を除く。）の合計が敷地面積の10分の1.07未満である建築物にあっては基準容積率とする。</p> <p>(注2) 建築物の用途による限度 住宅の用途に供する部分の床面積の合計の延べ面積に対する割合が、2分の1未満の建築物にあっては、最高限度から下記の数値を減ずる。 ア 3分の1以上2分の1未満の場合 10分の5 イ 3分の1未満の場合 10分の10</p> <p>(注3) 建築基準法53条5項第1号に該当する建築物にあっては、10分の2を加えた数値とする。</p> <p>(注4) 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は、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 落下物防止を目的とした庇とそれらを支えるための柱等 2 立体歩行者通路及び庇とそれらを支えるための柱等 3 電気・ガスなどの供給処理施設のために必要な設備 							

江戸川区内のその他の既決定の地区	面積	位置
高度利用地区 (小松川地区)	約 72.0ha	江戸川区小松川一丁目、小松川二丁目及び小松川三丁目各地内
(船堀駅南口地区)	約 1.1ha	江戸川区船堀三丁目地内
(南小岩七丁目西地区)	約 0.5ha	江戸川区南小岩七丁目地内
(南小岩六丁目地区)	約 1.3ha	江戸川区南小岩六丁目及び南小岩七丁目各地内
(平井五丁目駅前地区)	約 0.7ha	江戸川区平井五丁目地内
合計	約 75.6ha	

「位置、区域及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由：市街地再開発事業の実施に伴い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区を変更する。

変更概要

番号	変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
1	江戸川区西小岩一丁目、 南小岩七丁目 各地内	指定なし	高度利用地区 (JR 小岩駅北口地区)	約 2.0ha	