

「南小岩南部・東松本付近地区地区計画」計画書

《計画決定 H31.3.6 江戸川区告示第 143 号》
 《計画変更 R 3.3.4 江戸川区告示第 191 号》

名称	南小岩南部・東松本付近地区地区計画	
位置 ※	江戸川区南小岩一丁目、南小岩二丁目、南小岩三丁目、南小岩四丁目、東松本一丁目、東松本二丁目、鹿骨町、鹿骨三丁目、鹿骨四丁目、鹿骨五丁目及び鹿骨六丁目各地内	
面積 ※	約 87.8ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、JR 総武線小岩駅の南約 700m～2.0km に位置しており、北側を都市計画道路補助第 142 号線(千葉街道)、東側を補助第 143 号線(柴又街道)、南側を補助第 288 号線、西側を鹿本通りに囲まれている。地区内は、過去に耕地整理や土地改良事業、土地地区画整理事業が行われたため、幅員 6m 以上の道路が一定間隔で整備され、概ね良好な都市基盤を形成している。また、地区南部には鹿本親水緑道など三本の親水緑道が整備されており、水と緑のうらおいを感じられる地区である。</p> <p>しかし、街区内部においては建築物が密集しており、幅員 4m 未満の行き止まり道路がみられ、災害時における避難の困難や延焼火災の危険性など防災上の課題を抱えている。東京都の防災都市づくり推進計画では、本地区は「地区内の建築物のうち約 7 割が木造建築物であり、震災時の火災による延焼の危険を有する地区」とされている。また、従前の江戸川区街づくり基本プラン(都市計画マスタープラン)において、地区北部の木造住宅密集箇所では、狭あい道路整備、敷地の共同化、生活道路の拡幅整備等により、災害に強い住宅地を形成するとともに、地区南部の土地地区画整理事業を施行すべき区域が残っている地域では、地区計画での誘導により公園などの都市基盤整備を図るとされている。平成 31 年 3 月に改定された都市計画マスタープランでは、「補助第 285 号線の整備に併せて、公園などの都市基盤整備を図るとともに、建築物の不燃化を促進することにより、みどり豊かで多世代が交流できる空間を創出し、安全で安心な住環境を形成する地区」に位置付けられている。</p> <p>このため、まちの将来像を「次世代につなぐ安全・安心な、ゆとりを持って暮らせるまち」とし、地区計画を活用して以下の目標を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 災害に強いまち 補助第 285 号線の整備とあわせて、地区内で不足する災害時の一時集合場所となる公園等の整備を進める。また、老朽木造建築物の建替えによる不燃化や耐震化を進め、大規模地震等の災害時に燃え広がらない災害に強いまちをつくる。 2 緑豊かで様々な世代が安心して暮らせるまち 公園や広場等の整備を進め、緑豊かで様々な世代が交流できる環境を整備するとともに、様々な世代が安心して暮らせる良質な住宅環境の整備を図る。 3 安全・安心、快適に暮らせるまち 街区内部の細街路の改善を建築物の建替えにあわせて進め、交差点部における隅切りの整備やブロック塀等の生け垣化など、人や自転車も含めて誰もが安全・安心に通行できる環境整備を図るとともに、防犯性の高いまち並みの形成を図る。 	
及び区域の整備・開発 方針に関する	土地利用の方針	<p>地域の特性に応じて 11 の街区に区分し、土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住居街区 A 低層の戸建住宅と低中層の共同住宅、身近な店舗等が調和した良好な住宅地を主体とした市街地の形成を図る。 2 住居街区 B 低層の戸建住宅と低中層の共同住宅が調和した住宅地を主体とした市街地の形成を図る。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>3 幹線道路沿道街区D 幹線道路沿道にふさわしい店舗・事務所等と住宅が立地する、延焼遮断機能を有する低中層市街地の形成を図る。</p> <p>4 準幹線道路沿道街区 準幹線道路沿道にふさわしい店舗・事務所等と住宅が立地する低中層市街地の形成を図る。</p> <p>5 幹線道路沿道街区A 幹線道路沿道にふさわしい店舗・事務所等と住宅が立地する低中層市街地の形成を図る。</p> <p>6 幹線道路沿道街区B 後背住宅地の環境に配慮しながら幹線道路沿道にふさわしい店舗・事務所と住宅を主体とした延焼遮断機能を有する中高層市街地の形成を図る。</p> <p>7 幹線道路沿道街区C 後背住宅地の環境に配慮しながら幹線道路沿道にふさわしい店舗・事務所と住宅を主体とした延焼遮断機能を有する中層市街地の形成を図る。</p> <p>8 沿道複合街区 中層の共同住宅と身近な商業施設等が共存する、延焼遮断機能を有した中層市街地の形成を図る。</p> <p>9 幹線道路沿道街区E 後背住宅地の環境に配慮しながら中高層の共同住宅と身近な商業施設等が共存する、延焼遮断機能を有した市街地の形成を図る。</p> <p>10 近隣商業街区 中層の共同住宅と身近な商業施設等が共存する市街地の形成を図る。</p> <p>11 幹線道路沿道街区F 後背住宅地の環境に配慮しながら中層の共同住宅と身近な商業施設等が共存する、延焼遮断機能を有した市街地の形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>1 二方向の避難経路や交通利便性を維持するため、既存道路等を区画道路に位置付けるとともに既存の歩行者専用道を維持管理することにより、適切な道路網を形成する。</p> <p>2 幅員 4m 未満の区画道路については、建築物の建替え時に敷地単位の後退整備等により必要な幅員を確保する。</p> <p>3 既存の公園の維持・保全を図る。また、地区内の緑化空間の確保や防災性の向上のため、災害時の一時集合場所となる公園等の拡充に努める。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1 健全で良好な市街地の形成と住環境の向上を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2 建築物の壁面による圧迫感を軽減し、まちの安全性の向上及び見通しのよい交差点の確保のため、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>3 まちの安全性の向上及び見通しのよい交差点の確保のため、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。</p> <p>4 街区の特性に応じたまち並みの形成や良好な市街地環境の確保を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>5 落ち着きのあるまち並みを創出し、方針附図に示す江戸川区景観計画で定める景観軸に基づく良好なまち並み及び住環境の形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>6 ブロック塀等の倒壊を防ぐとともに、沿道緑化による緑豊かな住環境を形成するため、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>幅員 4m 未満の道については、幅員 4m 以上確保することを目指す。</p>

種 類	種 類				種 類					
	名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考		
地区施設 の配置 及び規模	地区 整備 計画	道 路	区画道路 1号※	7.2~12.1m	約600m	既存	区画道路 93号	4.5 m	約80m	既存
			区画道路 2号	4.5 m	約75m	既存	区画道路 94号	4.5 m	約40m	既存
			区画道路 3号	4.5 m	約240m	既存	区画道路 95号	6.3 m	約75m	既存
			区画道路 4号	4.5 m	約70m	既存	区画道路 96号	4.0 m	約50m	拡幅
			区画道路 5号	5.0 m	約65m	既存	区画道路 97号	4.0 m	約75m	拡幅
			区画道路 6号	4.5 m	約260m	既存	区画道路 98号	5.4 m	約70m	既存
			区画道路 7号	4.5 m	約75m	既存	区画道路 99号	4.0 m	約65m	拡幅
			区画道路 8号	5.4 m	約225m	既存	区画道路 100号	6.3 m	約50m	既存
			区画道路 9号	4.5 m	約80m	既存	区画道路 101号	4.0 m	約55m	拡幅
			区画道路 10号※	7.2~8.1m	約180m	既存	区画道路 102号	5.4 m	約55m	既存
			区画道路 11号	4.0 m	約40m	拡幅	区画道路 103号	4.0 m	約60m	拡幅
			区画道路 12号	4.0 m	約50m	拡幅	区画道路 104号	7.2 m	約70m	既存
			区画道路 13号	4.0 m	約50m	拡幅	区画道路 105号	4.0 m	約70m	拡幅
			区画道路 14号	5.0~5.4m	約75m	既存	区画道路 106号	4.5 m	約70m	既存
			区画道路 15号	4.0 m	約35m	拡幅	区画道路 107号	4.0 m	約75m	拡幅
			区画道路 16号	4.5~5.4m	約235m	既存	区画道路 108号	4.0 m	約35m	拡幅
			区画道路 17号	4.0 m	約60m	拡幅	区画道路 109号	7.2 m	約100m	既存
			区画道路 18号	4.5 m	約100m	既存	区画道路 110号	4.5 m	約85m	既存
			区画道路 19号	4.0 m	約75m	拡幅	区画道路 111号	4.5 m	約55m	既存
			区画道路 20号	4.5 m	約95m	既存	区画道路 112号	4.5 m	約65m	既存
			区画道路 21号	4.5~5.0m	約260m	既存	区画道路 113号	4.5 m	約65m	既存
			区画道路 22号	5.5 m	約75m	既存	区画道路 114号※	5.4~10.8m	約400m	既存
			区画道路 23号	4.0 m	約60m	既存	区画道路 115号	4.5 m	約75m	既存
			区画道路 24号	4.0 m	約60m	既存	区画道路 116号	4.5 m	約110m	既存
			区画道路 25号	4.0 m	約60m	既存	区画道路 117号	4.5 m	約70m	既存
			区画道路 26号	4.5 m	約80m	既存	区画道路 118号	4.5 m	約90m	既存

地区整備計画

地区施設の配置及び規模

道路

区画道路 27号	4.0 m	約 85m	既存	区画道路 119号	4.0 m	約 90m	拡幅
区画道路 28号	6.0~6.6m	約 85m	既存	区画道路 120号	5.4~5.7m	約 450m	既存
区画道路 29号	4.0 m	約 35m	拡幅	区画道路 121号※	6.8~11.1m	約 600m	既存
区画道路 30号	6.0 m	約 180m	既存	区画道路 122号	4.0 m	約 70m	拡幅
区画道路 31号	6.0 m	約 70m	既存	区画道路 123号	6.0 m	約 220m	既存
区画道路 32号	6.5~7.0m	約 375m	既存	区画道路 124号	6.0 m	約 65m	既存
区画道路 33号	6.0 m	約 115m	既存	区画道路 125号	4.0 m	約 60m	既存
区画道路 34号	6.0 m	約 50m	既存	区画道路 126号	6.0 m	約 60m	既存
区画道路 35号	4.0 m	約 110m	既存	区画道路 127号	4.0 m	約 60m	既存
区画道路 36号	6.0 m	約 55m	既存	区画道路 128号※	9.1 m	約 120m	既存
区画道路 37号	6.0 m	約 110m	既存	区画道路 129号	4.5 m	約 70m	既存
区画道路 38号	6.0 m	約 160m	既存	区画道路 130号	4.5 m	約 75m	既存
区画道路 39号	4.0 m	約 60m	拡幅	区画道路 131号	4.5 m	約 60m	既存
区画道路 40号	6.0~7.0m	約 235m	既存	区画道路 132号	4.5 m	約 55m	既存
区画道路 41号	6.0 m	約 65m	既存	区画道路 133号	6.0~7.2m	約 250m	既存
区画道路 42号	4.0 m	約 50m	既存	区画道路 134号	4.0 m	約 15m	拡幅
区画道路 43号	6.0 m	約 10m	既存	区画道路 135号	4.5 m	約 70m	既存
区画道路 44号	4.0 m	約 55m	拡幅	区画道路 136号	4.0 m	約 40m	既存
区画道路 45号	7.0 m	約 135m	既存	区画道路 137号	4.5 m	約 70m	既存
区画道路 46号	4.0 m	約 45m	拡幅	区画道路 138号	4.0 m	約 30m	既存
区画道路 47号	7.0 m	約 90m	既存	区画道路 139号	4.0 m	約 70m	拡幅
区画道路 48号	7.0 m	約 175m	既存	区画道路 140号	6.0 m	約 105m	既存
区画道路 49号	7.0 m	約 80m	既存	区画道路 141号	5.8 m	約 105m	既存
区画道路 50号	7.0 m	約 145m	既存	区画道路 142号	4.0 m	約 40m	既存
区画道路 51号	7.0 m	約 60m	既存	区画道路 143号	4.0 m	約 45m	拡幅
区画道路 52号	7.0 m	約 90m	既存	区画道路 144号	6.0 m	約 115m	既存
区画道路 53号	7.0 m	約 145m	既存	区画道路 145号※	8.9~10.2m	約 240m	既存

地区整備計画

地区施設の配置及び規模

道 路

区画道路 54号	4.0~5.5m	約130m	一部拡幅	区画道路 146号	6.0 m	約85m	既存
区画道路 55号	7.0 m	約35m	既存	区画道路 147号	4.0 m	約35m	拡幅
区画道路 56号※	6.0~11.0m	約360m	既存	区画道路 148号	4.0 m	約175m	拡幅
区画道路 57号	7.0 m	約20m	既存	区画道路 149号	7.0 m	約30m	既存
区画道路 58号	7.0 m	約100m	既存	区画道路 150号	6.0 m	約95m	既存
区画道路 59号	7.0 m	約415m	既存	区画道路 151号※	9.0 m	約115m	既存
区画道路 60号	4.0~4.5m	約100m	既存	区画道路 152号	6.0 m	約105m	既存
区画道路 61号	7.0 m	約80m	既存	区画道路 153号	7.0 m	約200m	既存
区画道路 62号	7.0 m	約85m	既存	区画道路 154号	7.0 m	約55m	既存
区画道路 63号	5.4 m	約75m	既存	区画道路 155号	6.0 m	約135m	既存
区画道路 64号	5.0 m	約70m	既存	区画道路 156号	6.0 m	約55m	既存
区画道路 65号	4.0~7.0m	約135m	既存	区画道路 157号	4.0 m	約55m	拡幅
区画道路 66号	7.0 m	約65m	既存	区画道路 158号	7.0 m	約55m	既存
区画道路 67号	7.0 m	約65m	既存	区画道路 159号	4.0 m	約50m	拡幅
区画道路 68号	7.0 m	約60m	既存	区画道路 160号	5.5~7.8m	約130m	既存
区画道路 69号	7.0 m	約65m	既存	区画道路 161号	6.0 m	約260m	既存
区画道路 70号	7.0 m	約210m	既存	区画道路 162号	6.0 m	約60m	既存
区画道路 71号	7.0 m	約70m	既存	区画道路 163号	6.0 m	約60m	既存
区画道路 72号	7.0 m	約70m	既存	区画道路 164号※	5.9~8.0m	約270m	既存
区画道路 73号※	8.6 m	約310m	既存	区画道路 165号	5.9~6.0m	約60m	既存
区画道路 74号	7.0 m	約60m	既存	区画道路 166号	6.0 m	約25m	既存
区画道路 75号	7.0 m	約60m	既存	区画道路 167号	6.0 m	約20m	既存
区画道路 76号	7.0 m	約60m	既存	区画道路 168号※	10.7~19.9m	約180m	既存
区画道路 77号	7.7 m	約70m	既存	区画道路 169号	4.0~6.0m	約130m	既存
区画道路 78号	5.4 m	約300m	既存	区画道路 170号	7.0 m	約30m	既存
区画道路 79号	7.1~7.2m	約140m	既存	区画道路 171号※	6.8~11.0m	約290m	既存
区画道路 80号	4.5 m	約70m	既存	区画道路 172号	7.0 m	約70m	既存

地区整備計画

地区 施設 の 配置 及 び 規模	道 路	区画道路 81号	5.4 m	約120m	既存	区画道路 173号	7.0 m	約70m	既存
		区画道路 82号	4.0 m	約75m	拡幅	区画道路 174号	7.0 m	約70m	既存
		区画道路 83号	4.5~6.3m	約320m	既存	区画道路 175号※	8.6 m	約230m	既存
		区画道路 84号	5.0 m	約80m	既存	区画道路 176号	7.0 m	約70m	既存
		区画道路 85号	6.3 m	約65m	既存	区画道路 177号	7.0 m	約80m	既存
		区画道路 86号	5.4 m	約55m	既存	区画道路 178号	7.0 m	約200m	既存
		区画道路 87号※	8.6~11.4m	約380m	既存	区画道路 179号	7.0 m	約45m	既存
		区画道路 88号	4.0 m	約55m	拡幅	区画道路 180号	7.0 m	約30m	既存
		区画道路 89号	4.0 m	約55m	拡幅	区画道路 181号	4.5 m	約50m	既存
		区画道路 90号	4.0~4.7m	約140m	一部拡幅	区画道路 182号	7.0 m	約85m	既存
		区画道路 91号	4.5 m	約405m	既存	区画道路 183号※	8.7~14.3m	約100m	既存
		区画道路 92号	4.0 m	約90m	拡幅	区画道路 184号※	10.8~13.7m	約960m	既存
		種 類	名 称			面 積			備 考
公 園	公園 1号	南小岩三丁目児童遊園		約1,825 m ²			既 存		
	公園 2号	南小岩三丁目第二児童遊園		約715 m ²			既 存		
	公園 3号	南小岩三丁目東児童遊園		約345 m ²			既 存		
	公園 4号	南小岩二丁目公園		約1,140 m ²			既 存		
	公園 5号	南小岩二丁目第二児童遊園		約420 m ²			既 存		
	公園 6号	南小岩四丁目北児童遊園		約460 m ²			既 存		
	公園 7号	松本東公園		約990 m ²			既 存		
	公園 8号	松本公園		約1,275 m ²			既 存		
	公園 9号	松本南児童遊園		約630 m ²			既 存		
種 類	名 称	幅 員	延 長			備 考			
その他の 公共空地	歩行者専用道1号	3.6 m		約65m			既 存		

地区整備計画

地区の区分	名称	住居街区 A	住居街区 B	幹線道路沿道街区 D	準幹線道路沿道街区	幹線道路沿道街区 A	幹線道路沿道街区 B	幹線道路沿道街区 C	沿道複合街区	幹線道路沿道街区 E	近隣商業街区	幹線道路沿道街区 F
	面積	約 24.3ha	約 44.2ha	約 3.6ha	約 1.9ha	約 1.7ha	約 2.6ha	約 1.4ha	約 2.5ha	約 1.6ha	約 2.5ha	約 1.5ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限 ※	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。										
		1 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 23 年 7 月 10 日法律第 122 号)に規定する「性風俗関連特殊営業」の用に供する施設(無店舗型、映像送信型等を含む。)その他これに類するもの										
	2 ホテル 又は 旅館	—					2 デートクラブ 3 マージャン屋、ぱちんこ屋、ゲームセンターその他これらに類するもの					
	壁面の位置の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から区画道路の境界線までの距離は 0.5m 以上とする。ただし、次に掲げるものについてはこの限りではない。 (1) 地盤面からの高さが 2.5m 以上に設ける軒、庇、手すり、戸袋、床面積に算入されない出窓その他これらに類するもの (2) 外壁の開口部に設ける扉、窓で外開きの部分その他これらに類するもの 2 区画道路が交差する角敷地(交差により生じる内角が 120 度以上の場合を除く。)においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、敷地の隅を頂点とする二等辺三角形の底辺の長さが 2m となる線以上後退させるものとする。										
壁面後退区域における工作物の設置の制限	区画道路が交差する角敷地(交差により生じる内角が 120 度以上の場合を除く。)では、敷地の隅を頂点とする底辺の長さが 2m の二等辺三角形の部分について工作物を設けず道路状とする。											
建築物等の高さの最高限度	1 16m とする。					1 28m とする。		1 19m とする。			1 16m とする。	
	2 1 に規定する高さの限度を超えている建築基準法第 3 条第 2 項の規定の適用を受けている建築物の建替え(地区計画決定の告示日においての当該建築物の所有者等が行うものに限る。)については、当該建築物の各部分の高さを超えない範囲内とする。 3 建築基準法第 59 条の 2 第 1 項(総合設計)により 1 に規定する制限を超えることはできないものとする。											

地区整備計画	建築物等に関する事項		建築物の外観の色彩は、街区特性に相応しい色調で周辺環境と調和したものとし、以下の基準にも適合したものとする。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 江戸川区景観計画の届出対象となる建築物の外観の色彩については、景観計画の色彩基準による。</p> <p>2 1 以外の建築物の外観(外壁、屋根、建具等)の色彩については、日本産業規格 Z8721 に定められた規格(マンセル値)により、以下に掲げる色彩基準に適合したものとする。ただし、各立面の 1 割未満までの部分については、この限りでない。</p> <p>(1)色相が R(赤)、YR(黄赤)においては、彩度 7 以下のもの</p> <p>(2)色相が Y(黄)においては、彩度 5 以下のもの</p> <p>(3)色相が GY(黄緑)、G(緑)、BG(青緑)、B(青)、PB(青紫)、P(紫)、RP(赤紫)においては、彩度 3 以下のもの</p>
		垣又はさく	区画道路、建築基準法第 42 条に規定する道路及び同法第 43 条に規定する許可に係る道に面して設ける垣又はさくの構造は、生け垣又はネットフェンス等に緑化したものとする。

「地区計画の区域、地区の区分及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

(※は知事協議事項)

理由：都市計画道路補助第 285 号線の整備に伴い、より災害に強く安全で安心して住み続けられる良好な市街地の形成を図るとともに、公園や広場等の整備を進め、緑豊かで様々な世代が交流できる市街地環境の創出を図るため、地区計画を変更する。

変更概要

※_____は、変更箇所を示す。

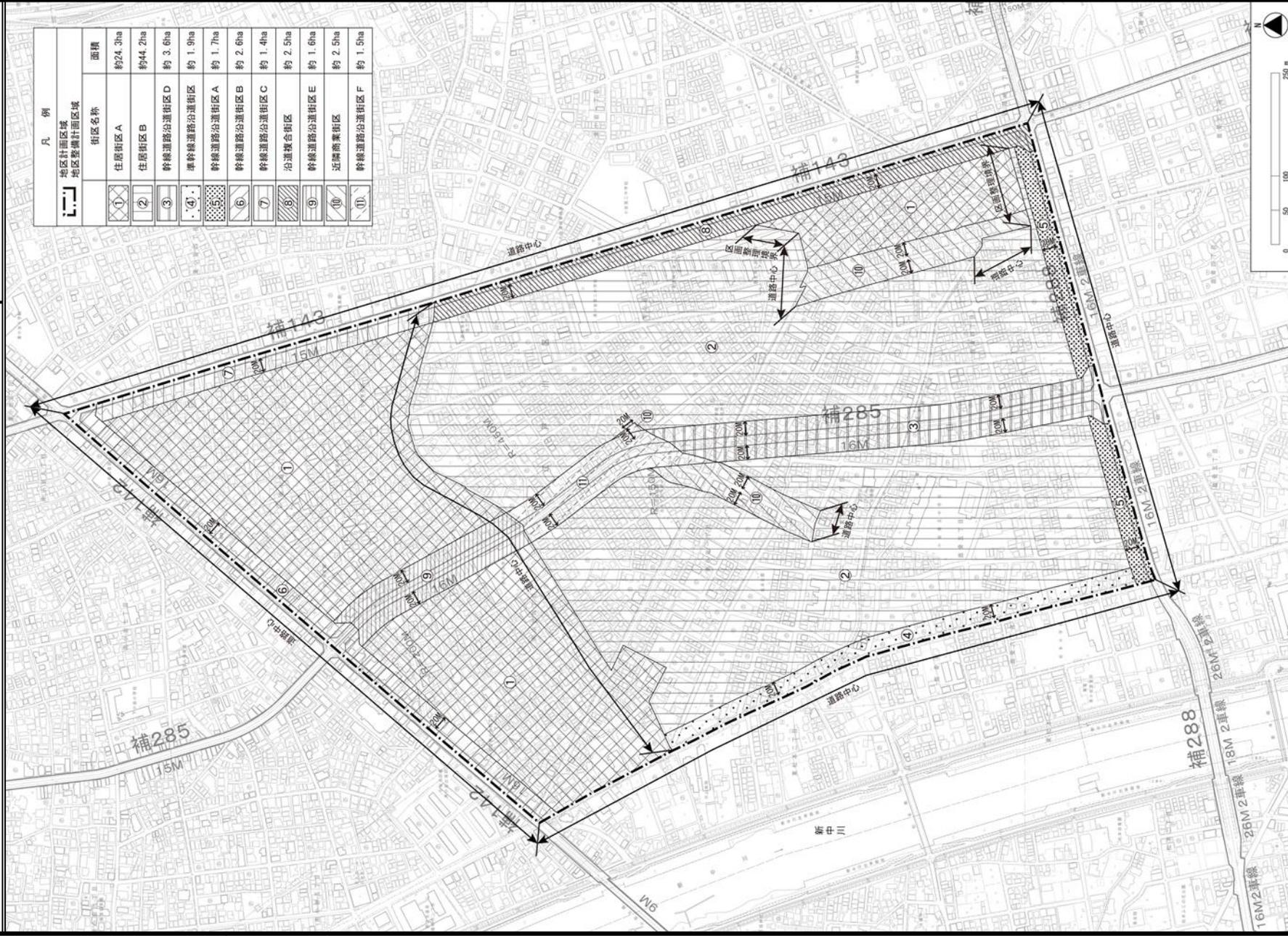
名 称	南小岩南部・東松本付近地区地区計画
位 置	江戸川区南小岩一丁目、南小岩二丁目、南小岩三丁目、南小岩四丁目、東松本一丁目、東松本二丁目、鹿骨町、鹿骨三丁目、鹿骨四丁目、鹿骨五丁目及び鹿骨六丁目各地内
面 積	約 87.8ha

事 項	旧	新	摘 要
地区計画の目標	<p>本地区は、JR 総武線小岩駅の南約 700m～2.0km に位置しており、北側を都市計画道路補助第 142 号線(千葉街道)、東側を補助第 143 号線(柴又街道)、南側を補助第 288 号線、西側を鹿本通りに囲まれている。地区内は、過去に耕地整理や土地改良事業、土地区画整理事業が行われたため、幅員 6m 以上の道路が一定間隔で整備され、概ね良好な都市基盤を形成している。また、地区南部には鹿本親水緑道など三本の親水緑道が整備されており、水と緑のうらおいを感じられる地区である。</p> <p>しかし、街区内部においては建築物が密集しており、幅員 4m 未満の行き止まり道路がみられ、災害時における避難の困難や延焼火災の危険性など防災上の課題を抱えている。東京都の防災都市づくり推進計画では、本地区は「地区内の建築物のうち約 7 割が木造建築物であり、震災時の火災による延焼の危険を有する地区」とされている。また、江戸川区街づくり基本プラン(都市マスタープラン)においても、地区の北部は「地区内に木造住宅が密集している箇所では、狭あい道路整備、敷地の共同化、生活道路の拡幅整備等により、災害に強い住宅地を形成する」とされているとともに、地区の南部では土地区画整理事業を施行すべき区域も残され「地区計画での誘導により基盤整備を検討する地区」とされ、都市計画道路や公園の整備を検討する区域とされている。</p> <p>(略)</p>	<p>本地区は、JR 総武線小岩駅の南約 700m～2.0km に位置しており、北側を都市計画道路補助第 142 号線(千葉街道)、東側を補助第 143 号線(柴又街道)、南側を補助第 288 号線、西側を鹿本通りに囲まれている。地区内は、過去に耕地整理や土地改良事業、土地区画整理事業が行われたため、幅員 6m 以上の道路が一定間隔で整備され、概ね良好な都市基盤を形成している。また、地区南部には鹿本親水緑道など三本の親水緑道が整備されており、水と緑のうらおいを感じられる地区である。</p> <p>しかし、街区内部においては建築物が密集しており、幅員 4m 未満の行き止まり道路がみられ、災害時における避難の困難や延焼火災の危険性など防災上の課題を抱えている。東京都の防災都市づくり推進計画では、本地区は「地区内の建築物のうち約 7 割が木造建築物であり、震災時の火災による延焼の危険を有する地区」とされている。また、従前の江戸川区街づくり基本プラン(都市計画マスタープラン)において、地区北部の木造住宅密集箇所では、狭あい道路整備、敷地の共同化、生活道路の拡幅整備等により、災害に強い住宅地を形成するとともに、地区南部の土地区画整理事業を施行すべき区域が残っている地域では、地区計画での誘導により公園などの都市基盤整備を図るとされている。平成 31 年 3 月に改定された都市計画マスタープランでは、「補助第 285 号線の整備に併せて、公園などの都市基盤整備を図るとともに、建築物の不燃化を促進することにより、みどり豊かで多世代が交流できる空間を創出し、安全で安心な住環境を形成する地区」に位置付けられている。</p> <p>(略)</p>	変更

事 項	旧	新	摘 要
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針 地域の特性に応じて <u>10</u> の街区に区分し、土地利用の方針を定める。 1 住居街区A (略) 2 住居街区B (略) 3 <u>住居街区C</u> <u>店舗等と住宅が立地する低中層市街地の形成を図る。</u> 4 準幹線道路沿道街区 (略) 5 幹線道路沿道街区A (略) 6 幹線道路沿道街区B (略) 7 幹線道路沿道街区C (略) 8 沿道複合街区 (略) 9 <u>近隣商業街区A</u> <u>補助第 285 号線沿道の身近な商業施設等と中高層の共同住宅が共存する延焼遮断機能を有した市街地の形成を図る。</u> 10 <u>近隣商業街区B</u> (略)	地域の特性に応じて <u>11</u> の街区に区分し、土地利用の方針を定める。 1 住居街区A (略) 2 住居街区B (略) 3 <u>幹線道路沿道街区D</u> <u>幹線道路沿道にふさわしい店舗・事務所等と住宅が立地する、延焼遮断機能を有する低中層市街地の形成を図る。</u> 4 準幹線道路沿道街区 (略) 5 幹線道路沿道街区A (略) 6 幹線道路沿道街区B (略) 7 幹線道路沿道街区C (略) 8 沿道複合街区 (略) 9 <u>幹線道路沿道街区E</u> <u>後背市街地の環境に配慮しながら中高層の共同住宅と身近な商業施設等が共存する、延焼遮断機能を有した市街地の形成を図る。</u> 10 <u>近隣商業街区</u> (略) 11 <u>幹線道路沿道街区F</u> <u>後背市街地の環境に配慮しながら中層の共同住宅と身近な商業施設等が共存する、延焼遮断機能を有した市街地の形成を図る。</u>	区分の変更および文言の精査

事項		旧										新										摘要	
配置及び規模	地区施設の 道路	名称		幅員		延長		備考		名称		幅員		延長		備考		備考		備考		摘要	
		区画道路 73号	8.0~8.6m		約310m		既存		区画道路 73号		8.6m		約310m		既存		幅員の精査						幅員の精査
		区画道路 181号	4.0m		約50m		拡幅		区画道路 181号		4.5m		約50m		既存		幅員の精査						幅員の精査
地区の区分	名称	住居街区 A	住居街区 B	住居街区 C	準幹線道路沿道街区	幹線道路沿道街区 A	幹線道路沿道街区 B	幹線道路沿道街区 C	沿道複合街区	近隣商業街区 A	近隣商業街区 B	住居街区 A	住居街区 B	幹線道路沿道街区 D	準幹線道路沿道街区 A	幹線道路沿道街区 B	幹線道路沿道街区 C	沿道複合街区	幹線道路沿道街区 E	近隣商業街区	幹線道路沿道街区 F	区分の変更	
		約24.3ha	約44.2ha	約3.4ha	約1.9ha	約1.9ha	約2.6ha	約1.4ha	約2.5ha	約1.6ha	約4.0ha	約24.3ha	約44.2ha	約3.6ha	約1.9ha	約1.7ha	約2.6ha	約1.4ha	約2.5ha	約1.6ha	約2.5ha	約1.5ha	区域の変更
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の外観の色彩は、街区特性に相応しい色調で周辺環境と調和したものとし、以下の基準にも適合したものとする。										建築物の外観の色彩は、街区特性に相応しい色調で周辺環境と調和したものとし、以下の基準にも適合したものとする。										名称変更に伴う変更	
		1 江戸川区景観計画の届出対象となる建築物の外観の色彩については、景観計画の色彩基準による。										1 江戸川区景観計画の届出対象となる建築物の外観の色彩については、景観計画の色彩基準による。											
		2 1以外の建築物の外観(外壁、屋根、建具等)の色彩については、日本工業規格 Z8721 に定められた規格(マンセル値)により、以下に掲げる色彩基準に適合したものとする。ただし、各立面の1割未満までの部分については、この限りでない。(略)					(略)					2 1以外の建築物の外観(外壁、屋根、建具等)の色彩については、日本産業規格 Z8721 に定められた規格(マンセル値)により、以下に掲げる色彩基準に適合したものとする。ただし、各立面の1割未満までの部分については、この限りでない。(略)					(略)						

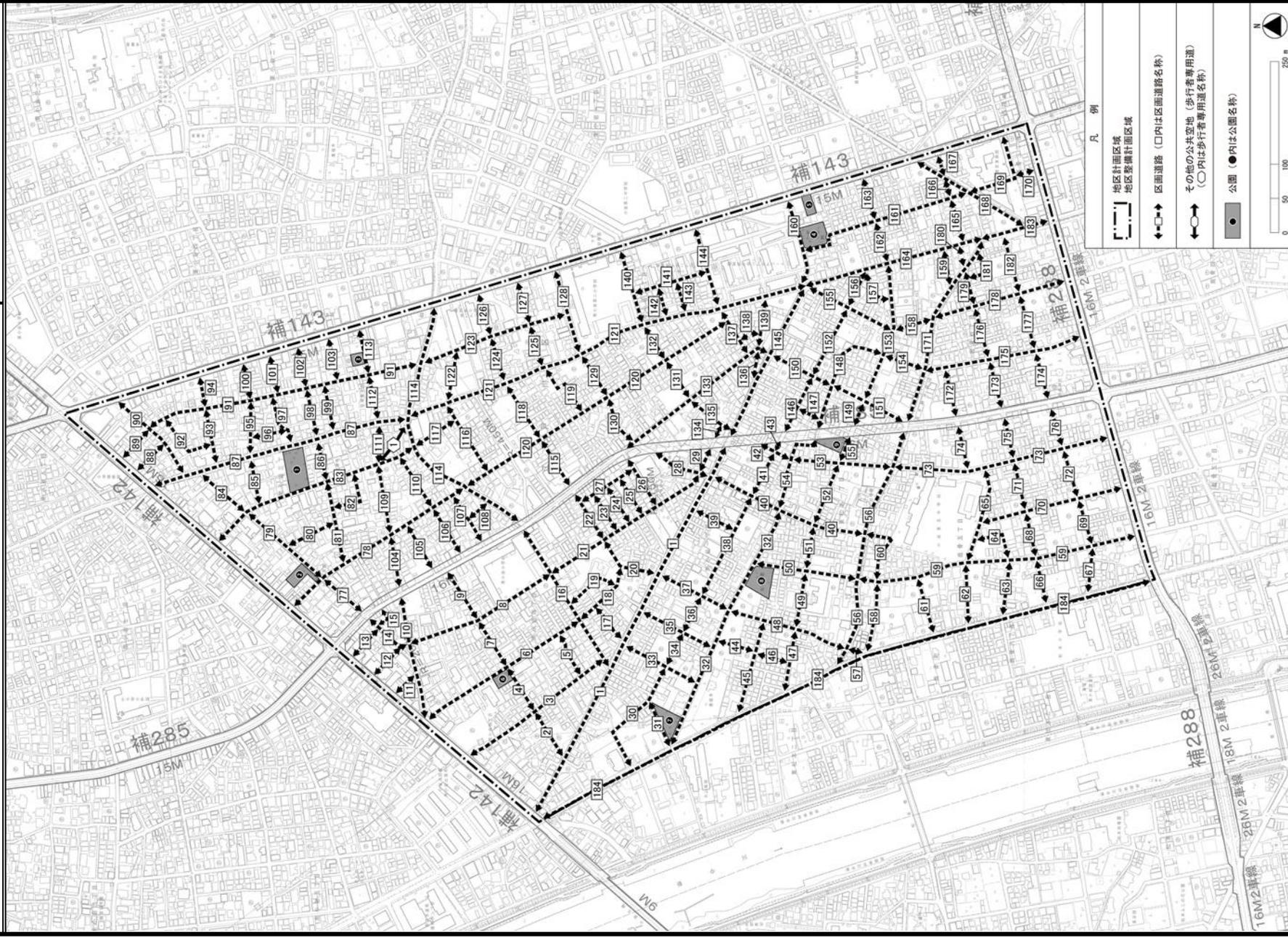
東京都市計画地区計画 南小岩南部・東松本付近地区地区計画 計画図 1 (江戸川区決定)



※縮尺2,500分の1の計画図をそのまま縮小しています。

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地形図及び道路網図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号)2都市基交著第6号(承認番号)2都市基交則第3号(承認番号)2都市基交第101号、令和2年7月16日

東京都市計画地区計画 南小岩南部・東松本付近地区地区計画 計画図2 (江戸川区決定)



※縮尺 2,500 分の 1 の計画図をそのまま縮小しています。

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 地形図及び道路網図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 2 都市基交著第 6 号 (承認番号) 2 都市基交測第 3 号 (承認番号) 2 都市基街都第 101 号、令和 2 年 7 月 16 日

東京都市計画地区計画
 南小岩南部・東松本付近地区計画 方針附図 (江戸川区決定)



※縮尺 2,500 分の 1 の計画図をそのまま縮小しています。

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 地形図及び道路網図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 2 都市基交第 6 号 (承認番号) 2 都市基交第 3 号 (承認番号) 2 都市基交第 101 号、令和 2 年 7 月 16 日