



第7回 上篠崎地区まちなみ検討会を開催し、 第8回 具体的なルールをとりまとめました。

日頃より江戸川区のまちづくりにご理解、ご協力をいただき、ありがとうございます。

上篠崎地区では、より良いまちの実現のため地区の皆様と「まちの将来像」やそれを実現するためのルールについて話し合う「上篠崎地区まちなみ検討会」の活動を行ってきました。

新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、4か月間開催を延期しておりましたが、令和2年7月29日(水)に第7回、8月26日(水)に第8回 検討会を開催し、まちの将来像の実現に向けた具体的なルールをとりまとめました。

1 まちなみ検討会の概要

まちなみ検討会は、令和元年7月に上篠崎自治会役員5名、公募会員17名の計22名により設立されました。ここでは上篠崎地区のまちの将来像を定め、その実現に向けた建物の建替え等のルールの策定について意見交換を行うなど、計8回にわたり活動を行いました。

第1回

ステップ
本会の概要

- ・まちなみ検討会の概要について
- ・現在のまちの状況について
- ・今後のまちづくりの方向について

第2回

ステップ
まちを見つめる

- 【ワークショップ】
- ・まちの良いところ、課題を見つける

第3回
第4回

ステップ
将来像・目標の設定

- 【ワークショップ】
- ・まちの将来像について考える
 - ・まちづくりの目標について考える

第5回
第6回

ステップ
まちづくりルールの整理

- 【ワークショップ】
- ・まちの将来像の実現に向けた具体的なルールを考える

第7回
第8回

ステップ
地区計画(案)の説明

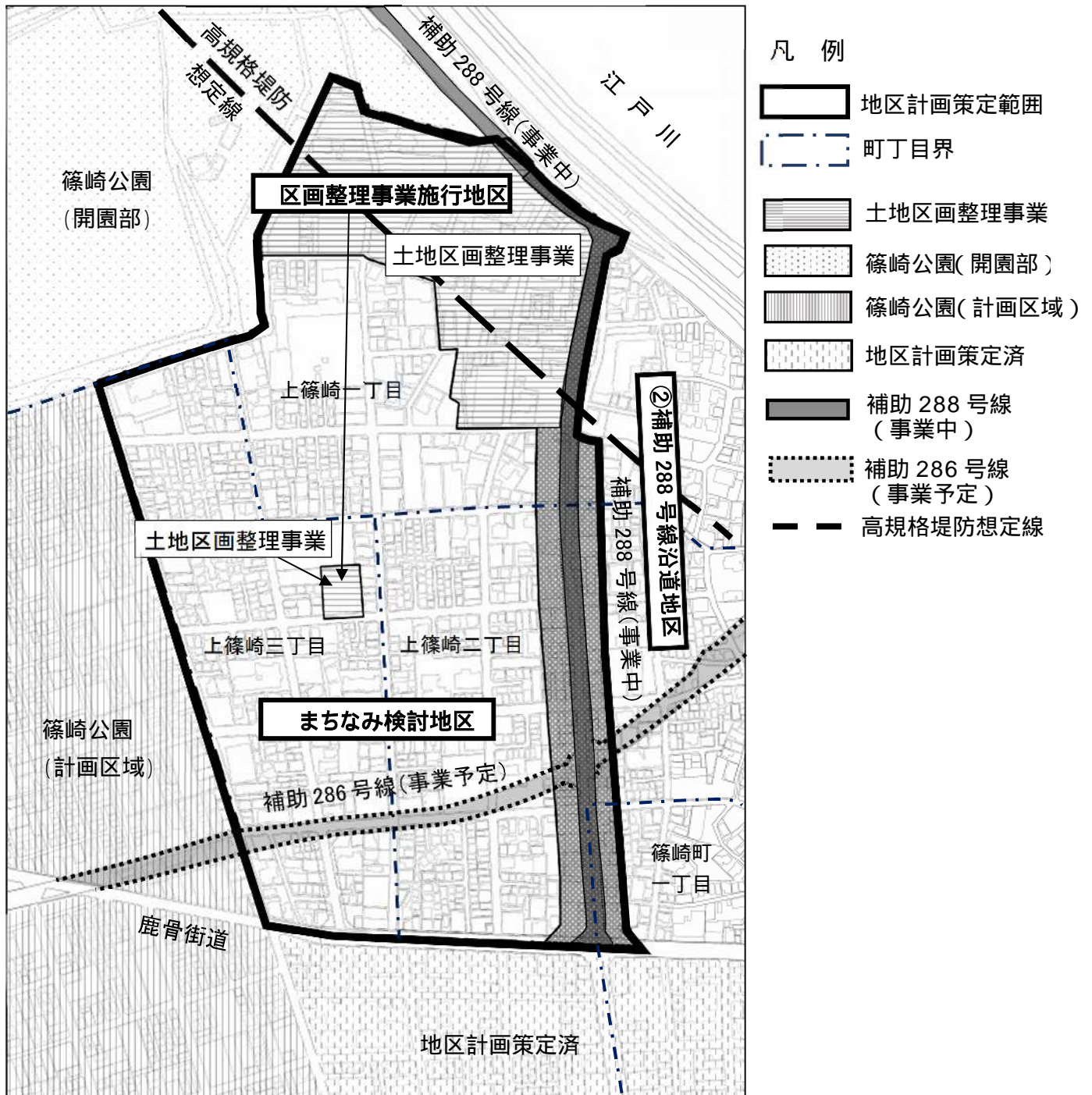
- ・とりまとめた地区計画(案)の説明
- ・地区計画(案)について意見交換を行う

2 上篠崎地区でまちづくりの検討が必要な理由

上篠崎地区周辺では補助 288 号線の道路整備事業、土地区画整理事業、都立篠崎公園整備事業、江戸川高規格堤防事業などが行われ、また補助 286 号線の道路整備事業が予定されていることから、今後このエリアの土地利用が活発になることが予想されます。

そこで、地区の皆様のご意見を伺う場としてのまちなみ検討会を設立し、まちづくりのルールについて意見交換を行いました。

下図に本地区周辺で行われている事業、予定されている事業を示します。

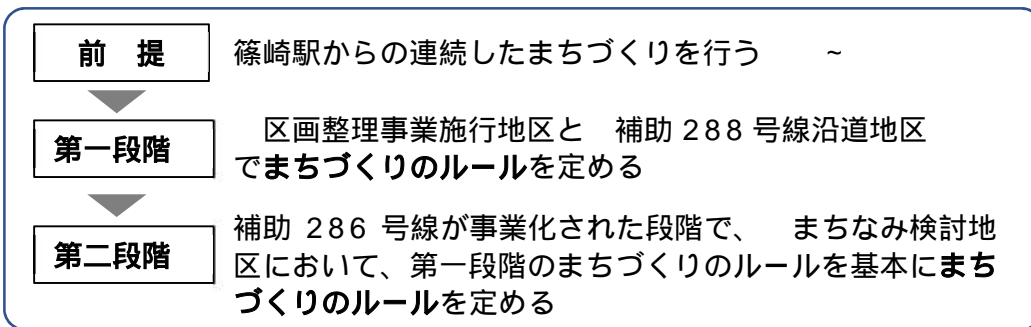


上篠崎地区は、周辺で行われている事業と連携し篠崎駅から連続したまちづくりを行います。

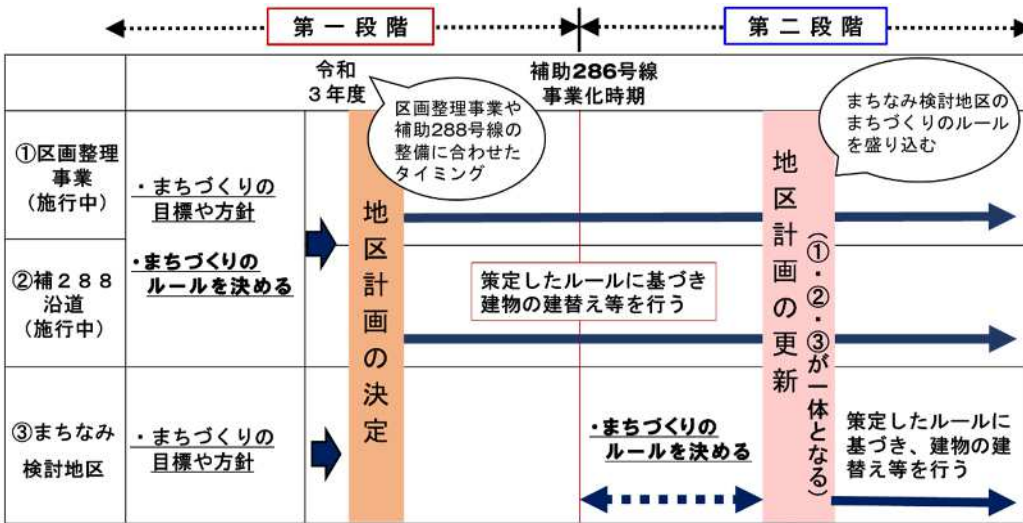
3 本地区のまちづくりの進め方について

本地区は事業の進捗により二段階に分けて、下記の、地区の建物の建替え等のまちづくりのルールを定めます。

区画整理事業施行地区	土地区画整理事業により基盤整備が行われた後、まちづくりのルールに沿って建物を建てることで、良好な住環境の形成を目指す。
補助288号線沿道地区	補助288号線の沿道20mの範囲(北側除く)で道路整備が行われた後、まちづくりのルールに沿って建物を建てることで、健全な沿道利用を目指す。
まちなみ検討地区	周辺地域のまちづくりと連動し、今後実施される補助286号線の整備に向けたまちづくりを目指す。



事業の進捗により二段階に分けて、建物の建替え等のまちづくりのルールを定めますが、将来的には3つのエリアは一体としてまちづくりを進めていきます。



4 まちの将来像について

地区計画で定めるルールは、まちの将来像を実現するためのものです。まちなみ検討会では、まちの良いところや改善したい課題、大切にしていきたいものなど、広い視点からまちの将来像について話し合いを行いました。

まちの将来像

優しさと自然にあふれ、誰もが暮らしやすいまち


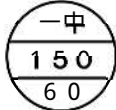


案に込めた思い

- ・ 篠崎公園や浅間神社などの『まちのシンボルを次世代へ引き継ぐ』まちづくり
- ・ 交通安全や防犯、防災などにおいて『安心できる』まちづくり
- ・ 今ある閑静な住環境を保ち、『落ち着いたある』まちづくり
- ・ バリアフリーを目指し、高齢者や子供など『みんなに優しい』まちづくり

5 まちの将来像の実現に向けた具体的なルール



用途地域、建ぺい率・容積率、地区計画で定めるまちづくりのルールについて、まちなみ検討会でいただいたご意見や、区のお考え方、東京都との協議結果等を踏まえて取りまとめたものを示します。

まちなみ検討地区は、補助 286 号線が整備される段階で、第一段階で定めたルールを基本にまちづくりのルールを定めます

図面の凡例	 一低（第一種低層住居専用地域）	 <ul style="list-style-type: none"> ← 用途地域 ← 容積率 ← 建ぺい率
	 一中（第一種中高層住居専用地域）	
	 近商（近隣商業地域）	

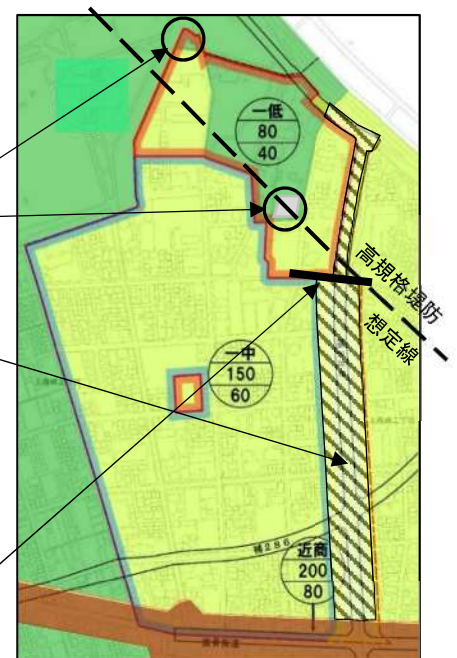
用途地域の見直し

用途地域とは、建築できる建物の種類や規模を制限することで、土地利用を定めるものです。本地区の用途地域の一部を見直します。

一低 第一種低層住居専用地域	 部を第一種中高層住居専用地域に見直す
一中 第一種中高層住居専用地域	 部を第二種中高層住居専用地域に見直す
近商 近隣商業地域	現状のままとします


用途地域は東京都決定の都市計画決定のため、見直しに当たって東京都と協議中です。

用途地域の変更は、区画整理界の交差点の南側道路沿道とすることを東京都と協議中です。

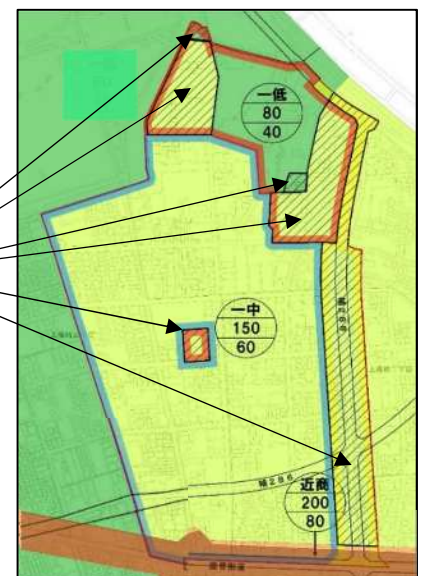


建ぺい率・容積率の見直し

建ぺい率・容積率とは、敷地に対して建築できる建物の規模を定めるものです。本地区の容積率を現在の 150% から 200% を上限に見直します。

	容積率は 200% を上限に見直す
---	-------------------

容積率は東京都決定の都市計画決定のため、見直しに当たって東京都と協議中です。



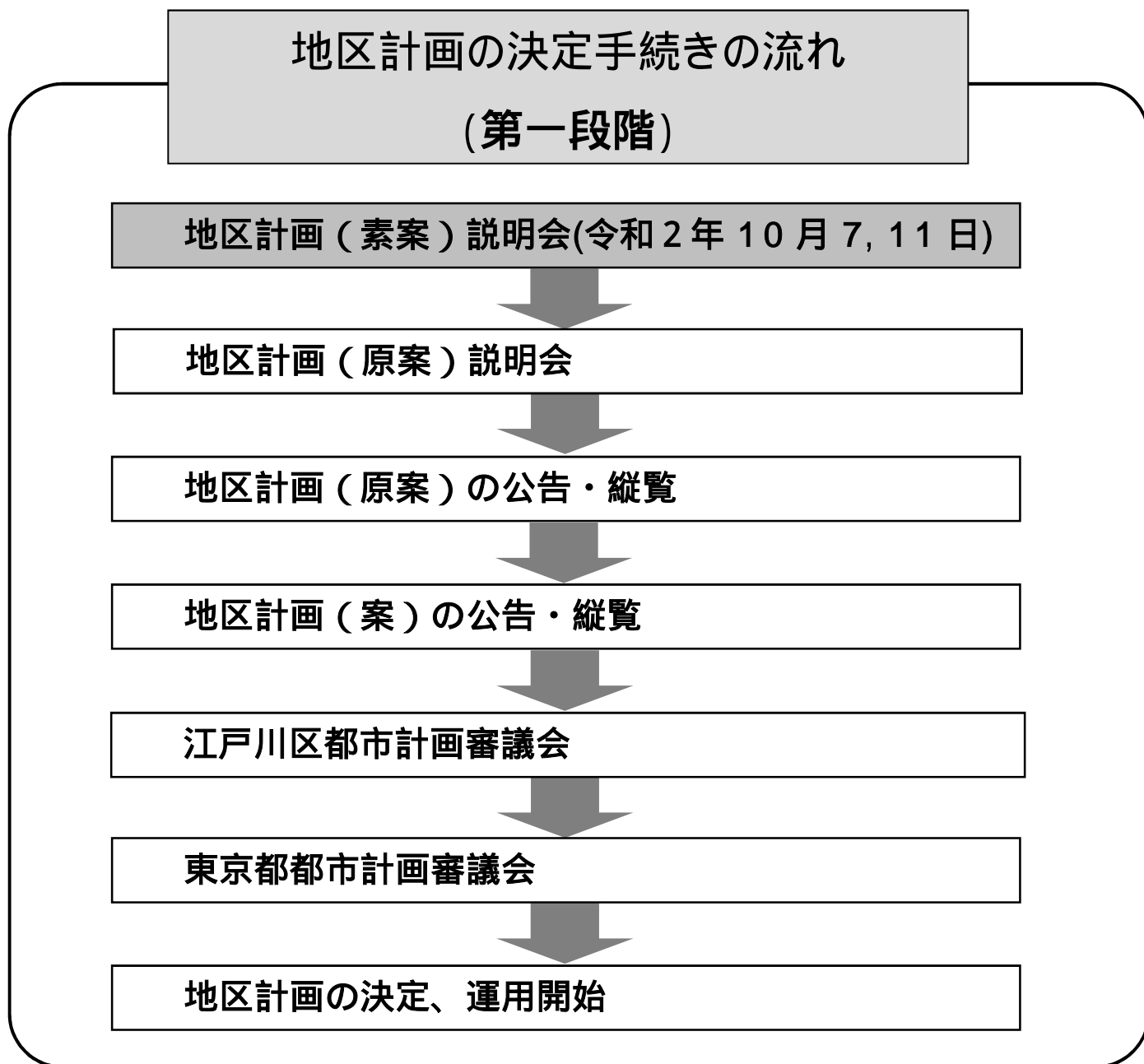
地区計画で定めるルール（建物を建て替える際のルール）

下表の「まちなみ検討地区」は、補助 286 号線が整備される段階で、第一段階で定めたルールを基本にまちづくりのルールを定めます

建物用途の制限	健全で良好な市街地を形成するため、地区の環境を悪化させる恐れがある建物の用途を制限します。 地区計画ではすでに定められている制限に追加する形でルールを定めます。	区画整理	近隣商業地域：風俗施設等を制限
		補助 288	
		まちなみ	
敷地面積最低限度	敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある空間を確保するため、敷地面積の最低限度を定めます。 前号のまちづくり通信では 100 m ² という事務局案を示しましたが、まちなみ検討会での意見を参考に、90 m ² に変更しました。	区画整理	新たに敷地を分割し、建物を建てる場合は、 90 m ² 以上とする
		補助 288	
		まちなみ	
建物の高さの制限	街区の特性に合ったまちなみの形成や、良好な市街地環境を確保するため、建物の高さの最高限度を定めます。 現況では地区全体で 16m という高さの制限がかけられています。 前号のまちづくり通信では補助 288 号線沿道の二中高部分を 19m とする事務局案を示しましたが、まちなみ検討会での意見を参考に 16m へ変更しました。	区画整理	一中高：16m (5 階建て程度)
			一 低：10m (3 階建て程度)
		補助 288	二中高：16 m (5 階建て程度) 近 商：19 m (6 階建て程度)
		まちなみ	一中高：16m (5 階建て程度) 近 商：19m (6 階建て程度)
壁面の位置の制限	建物を建て替える際に、壁面による圧迫感を軽減し、ゆとりある空間を確保するため、壁面の位置の制限を定めます。	区画整理	前面道路から 0.5m 壁面を離して建物を建てる
		補助 288	
		まちなみ	
隅切りの設置	見通しの悪い交差点を改善し、地区の安全性を向上させるため、隅切りの設置を定めます。	区画整理	道路整備で隅切りを確保する
		補助 288	隅切りを設置する (敷地の隅を頂点とする二等辺三角形の底辺の長さ 2m を確保)
		まちなみ	
垣・さくの構造の制限	ブロック塀の倒壊による危険性を防ぎ、沿道緑化による緑豊かな住環境を創出するため、道路に面して設ける場合の垣又はさくの構造制限を定めます。	区画整理	道路に面して垣・さくを設ける場合は生垣またはネットフェンス等に緑化したものとする
		補助 288	
		まちなみ	
建物の外壁の色の制限	ゆとりある落ちついたまちなみを創出するとともに、周辺環境と調和した魅力ある都市景観の創出を図るため、建物の色彩等の制限を定めます。	区画整理	(住宅系)マンセル値(日本工業規格：JIS)により指定する
		補助 288	(商業系)周辺環境や都市景観に配慮したものとする
		まちなみ	

6 今後の予定

今後は、3回にわたり地区の皆様からのご意見を伺う機会を設けます。
詳細につきましては、都度お知らせをいたします。



今後の日程が決まりましたら、江戸川区のホームページ等でお知らせします。

江戸川区ホームページ：

まちづくり・都市計画 > 地域のまちづくり > 地域まちづくり活動 > 上篠崎地区

～お問い合わせ～

ご不明点等ございましたら下記までご連絡ください。

江戸川区 土木部 区画整理課 調整係

TEL:03-5662-1920(直通) FAX:03-3652-9858