

# 「上一色・本一色・興宮町地区地区計画」計画書

《計画決定 R2.3.5 江戸川区告示第 160 号》

《計画変更 R5.4.28 江戸川区告示第 371 号》

<p>名 称</p>	<p>上一色・本一色・興宮町地区地区計画</p>
<p>位 置 ※</p>	<p>江戸川区上一色一丁目、上一色二丁目、本一色一丁目、本一色二丁目、本一色三丁目、興宮町及び松本一丁目各地内</p>
<p>面 積 ※</p>	<p>約 105.1ha</p>
<p>地区計画の目標</p>	<p>本地区は、JR 総武線新小岩駅と小岩駅の間に位置し、幹線道路や河川、親水公園などに囲まれた地区であり、その大半が「土地地区画整理事業を施行すべき区域」に指定されている。地区内は、過去に行われた耕地整理による土地割りが住宅開発により細分化され、老朽化した木造住宅が多く立地している。また、幅員 4m 未満の狭隘道路や行き止まり道路も多数分布しているほか、公園等のオープンスペースも不足しており、災害時における避難・救援活動や消防活動に支障を来すおそれがあるなど防災上の課題を抱えている。</p> <p>江戸川区都市計画マスタープランでは、環七通り、千葉街道及び補助 284 号線の幹線道路沿道は、商業やサービス施設の立地を図るとともに、都市型住宅を整備し、多種多様なニーズに対応した複合地区を形成するほか、建築物の不燃化と高度利用を誘導し、延焼遮断帯を形成するとされている。水辺空間として、新中川は、身近な親水空間としての活用促進を図り、小松川境川親水公園は、水辺環境の保全を図るとともに、沿川の建築物は、水とみどりに調和した景観を誘導するとされている。</p> <p>また、本地区の大部分が低・中層住宅地区に位置付けられ、地区計画や密集住宅市街地整備促進事業により、地域内の主要道路や公園・広場の整備を図り、住環境を改善するとされている。このため、まちの将来像を「笑顔あふれる、ふるさとと呼べる優しいまち」とし、以下の実現を目指す。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 ふるさとと呼べる、次世代に引き継げるまち 適正な高さ制限や敷地の細分化の防止などにより、低中層の住宅を中心とした良好な住環境を維持・形成するなかで、行き交うまちの人々があいさつし合う豊かなコミュニティを維持し、子どもや高齢者、障がい者など、誰もが住み続けたいと思えるまちをつくる。</li> <li>2 誰もが、快適に生活できるまち 道路・公園や公共施設などのバリアフリーを進める。また、歩行者と自転車が安全に共存できるよう、道路整備を進めるとともに、交通ルールの見直し、自転車マナーの啓発など、子どもや高齢者、障がい者など、誰もが安全・快適に活動できるまちをつくる。</li> <li>3 災害に強い安全・安心なまち 災害時に防災活動や避難の拠点となる道路や公園・広場等の整備を進めるとともに、老朽木造建物の建替えを進め、燃えない・燃え広がらないまちをつくる。</li> </ol>
<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p> <p>土地利用の方針</p>	<p>地域の特性に応じて 7 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"> <li>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。</li> <li>2 住居街区 B 店舗等と住宅が立地する低中層市街地の形成を図る。</li> </ol>

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A 住宅と店舗・事務所を主体とした後背市街地と調和した土地利用を進め、延焼遮断帯の形成に寄与する中層市街地の形成を図る。</p> <p>4 幹線道路沿道街区B 後背住宅地の環境に配慮しながら土地の高度利用を進め、地域にふさわしい店舗・事務所と住宅を主体とした延焼遮断帯の形成に寄与する中高層市街地の形成を図る。</p> <p>5 環状七号線沿道街区 後背住宅地の環境に配慮しながら土地の高度利用を進め、広域幹線道路にふさわしい店舗・事務所と住宅を主体とした延焼遮断帯の形成に寄与する中高層市街地の形成を図る。</p> <p>6 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>7 住居複合街区 工場等の操業環境に配慮しつつ、住工が共存する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、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 敷地の細分化を防止し、ゆとりある市街地環境を確保するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>3 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>4 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>5 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>6 落ち着いたあるまち並みを創出し、江戸川区景観計画で定める景観軸(方針附図参照)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>7 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>1 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> <p>2 既存の公園、児童遊園等の維持・保全を図る。</p> <p>3 生産緑地の保全を誘導するとともに、緑の確保を図る。</p>								
地区整備計画	配置及び規模 地区施設の	種類	名称	幅員	延長	備考	名称	幅員	延長	備考
		道路	区画道路 1号※	6.0~9.6 m	約140m	既存	区画道路 100号	4.0 m	約70m	拡幅
			区画道路 2号	5.4 m	約115m	既存	区画道路 101号※	8.5~8.7 m	約155m	既存
			区画道路 3号	4.0 m	約60m	拡幅	区画道路 102号	4.0~4.3 m	約100m	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 4号	6.3~7.2 m	約 85m	既存	区画道路 103号※	7.5~8.2 m	約 950m	既存
区画道路 5号	4.9~5.1 m	約 20m	既存	区画道路 104号	4.0~5.0 m	約 210m	既存
区画道路 6号	4.0 m	約 35m	拡幅	区画道路 105号	4.5 m	約 50m	既存
区画道路 7号	6.3 m	約 255m	既存	区画道路 106号	4.0~4.5 m	約 210m	既存
区画道路 8号	5.0 m	約 50m	既存	区画道路 107号	4.0~5.0 m	約 205m	既存
区画道路 9号	4.9 m	約 130m	既存	区画道路 108号	4.5 m	約 50m	既存
区画道路 10号	5.0 m	約 45m	既存	区画道路 109号	4.0 m	約 195m	拡幅
区画道路 11号	5.4~6.3 m	約 180m	既存	区画道路 110号	4.0 m	約 55m	既存
区画道路 12号	4.0 m	約 30m	既存	区画道路 111号	4.5 m	約 55m	既存
区画道路 13号	4.0 m	約 120m	拡幅	区画道路 112号	4.5 m	約 55m	既存
区画道路 14号	4.0 m	約 110m	既存	区画道路 113号	4.0~5.0 m	約 180m	既存
区画道路 15号	4.0 m	約 60m	拡幅	区画道路 114号※	8.1 m	約 190m	既存
区画道路 16号	4.0 m	約 675m	既存	区画道路 115号	4.0 m	約 145m	拡幅
区画道路 17号	5.8 m	約 125m	既存	区画道路 116号	4.0 m	約 50m	拡幅
区画道路 18号	4.0 m	約 100m	拡幅	区画道路 117号	4.5 m	約 50m	既存
区画道路 19号	4.0 m	約 65m	既存	区画道路 118号	5.9~6.1 m	約 175m	既存
区画道路 20号	5.4 m	約 120m	既存	区画道路 119号	4.5 m	約 100m	既存
区画道路 21号	4.9 m	約 60m	既存	区画道路 120号	4.0 m	約 170m	拡幅
区画道路 22号	5.4 m	約 40m	既存	区画道路 121号	4.0 m	約 50m	拡幅
区画道路 23号	4.0 m	約 60m	既存	区画道路 122号	4.0 m	約 45m	拡幅
区画道路 24号	4.0 m	約 110m	既存	区画道路 123号	4.0 m	約 165m	既存
区画道路 25号	4.0 m	約 50m	既存	区画道路 124号	4.0 m	約 75m	拡幅
区画道路 26号	4.0 m	約 50m	既存	区画道路 125号	6.0 m	約 160m	拡幅
区画道路 27号	4.0 m	約 50m	既存	区画道路 126号	4.0 m	約 175m	拡幅
区画道路 28号	4.0 m	約 50m	拡幅	区画道路 127号	4.0 m	約 85m	拡幅
区画道路 29号	4.0 m	約 50m	拡幅	区画道路 128号※	8.1 m	約 595m	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 30号	4.0 m	約 40m	拡幅	区画道路 129号	4.0 m	約 15m	拡幅
区画道路 31号	4.0 m	約 60m	拡幅	区画道路 130号	4.0 m	約 45m	既存
区画道路 32号	5.4 m	約 195m	既存	区画道路 131号	4.0 m	約 55m	拡幅
区画道路 33号	4.5 m	約 60m	既存	区画道路 132号	4.0 m	約 70m	拡幅
区画道路 34号	5.4~7.1 m	約 225m	既存	区画道路 133号※	8.1 m	約 100m	既存
区画道路 35号※	10.9~11.8m	約 360m	既存	区画道路 134号	4.0 m	約 55m	拡幅
区画道路 36号	5.8 m	約 95m	既存	区画道路 135号	4.0~4.5m	約 125m	一部拡幅
区画道路 37号	4.0 m	約 105m	拡幅	区画道路 136号	4.0 m	約 55m	拡幅
区画道路 38号	4.0 m	約 60m	拡幅	区画道路 137号	4.0 m	約 55m	拡幅
区画道路 39号	4.0 m	約 110m	既存	区画道路 138号	4.0 m	約 55m	既存
区画道路 40号	4.0 m	約 70m	既存	区画道路 139号	4.0~5.0 m	約 155m	既存
区画道路 41号	6.3 m	約 80m	既存	区画道路 140号	4.0 m	約 180m	拡幅
区画道路 42号	4.0 m	約 95m	拡幅	区画道路 141号	4.0 m	約 35m	既存
区画道路 43号	4.0 m	約 90m	拡幅	区画道路 142号	4.0 m	約 50m	既存
区画道路 44号※	6.3~11.2 m	約 495m	既存	区画道路 143号	4.0 m	約 95m	既存
区画道路 45号	4.0 m	約 65m	既存	区画道路 144号	4.0 m	約 55m	拡幅
区画道路 46号	4.0 m	約 75m	拡幅	区画道路 145号	4.0 m	約 135m	拡幅
区画道路 47号	5.4 m	約 100m	既存	区画道路 146号	4.0~6.0 m	約 65m	拡幅
区画道路 48号	4.0 m	約 50m	拡幅	区画道路 147号※	8.1 m	約 95m	既存
区画道路 49号	4.0 m	約 180m	拡幅	区画道路 148号	4.0 m	約 125m	拡幅
区画道路 50号	4.0 m	約 185m	拡幅	区画道路 149号※	7.4~10.9 m	約 1000m	既存
区画道路 51号	4.0 m	約 50m	拡幅	区画道路 150号	4.0 m	約 130m	拡幅
区画道路 52号	4.2 m	約 40m	既存	区画道路 151号	4.0 m	約 55m	拡幅
区画道路 53号※	9.0 m	約 300m	既存	区画道路 152号	4.0 m	約 55m	拡幅
区画道路 54号	4.0 m	約 100m	拡幅	区画道路 153号	4.0~5.0 m	約 150m	既存
区画道路 55号	4.0 m	約 50m	拡幅	区画道路 154号	4.0 m	約 120m	拡幅

地区整備計画

地区施設の配置及び規模

道 路

区画道路 56号	4.0 m	約 40m	既存	区画道路 155号	5.4~7.5 m	約 645m	既存
区画道路 57号	4.0 m	約 85m	拡幅	区画道路 156号	6.3 m	約 105m	既存
区画道路 58号	5.0 m	約 125m	既存	区画道路 157号	4.0 m	約 55m	拡幅
区画道路 59号	4.0 m	約 70m	拡幅	区画道路 158号	5.0 m	約 55m	既存
区画道路 60号	4.0~5.0 m	約 120m	既存	区画道路 159号	4.0 m	約 55m	拡幅
区画道路 61号	4.0 m	約 85m	拡幅	区画道路 160号	4.0 m	約 55m	拡幅
区画道路 62号	5.4 m	約 305m	既存	区画道路 161号	6.0 m	約 180m	拡幅
区画道路 63号	6.5 m	約 15m	既存	区画道路 162号	4.0 m	約 95m	拡幅
区画道路 64号	4.0 m	約 65m	拡幅	区画道路 163号	5.4 m	約 95m	既存
区画道路 65号	4.0 m	約 65m	既存	区画道路 164号	4.0~5.0 m	約 200m	既存
区画道路 66号	4.0 m	約 155m	拡幅	区画道路 165号	4.0 m	約 85m	拡幅
区画道路 67号	4.5~6.3 m	約 335m	既存	区画道路 166号	4.5 m	約 80m	既存
区画道路 68号	5.0 m	約 90m	既存	区画道路 167号	6.0 m	約 325m	拡幅
区画道路 69号	4.5 m	約 55m	既存	区画道路 168号	4.0 m	約 120m	既存
区画道路 70号	4.0 m	約 10m	拡幅	区画道路 169号※	8.1 m	約 145m	既存
区画道路 71号	4.0 m	約 130m	拡幅	区画道路 170号※	8.5 m	約 25m	既存
区画道路 72号	4.0 m	約 70m	拡幅	区画道路 171号	6.3 m	約 60m	既存
区画道路 73号※	4.5~8.6 m	約 135m	既存	区画道路 172号	4.0 m	約 70m	拡幅
区画道路 74号	4.0 m	約 50m	既存	区画道路 173号	6.3 m	約 90m	既存
区画道路 75号	4.0 m	約 55m	既存	区画道路 174号	4.0 m	約 75m	既存
区画道路 76号	4.5~6.4 m	約 65m	既存	区画道路 175号	7.2 m	約 260m	既存
区画道路 77号	5.4~6.3 m	約 135m	既存	区画道路 176号	6.3 m	約 75m	既存
区画道路 78号※	5.9~9.7 m	約 480m	既存	区画道路 177号	7.7~7.9 m	約 165m	既存
区画道路 79号	4.0 m	約 65m	既存	区画道路 178号	4.0 m	約 60m	拡幅
区画道路 80号	4.0 m	約 305m	既存	区画道路 179号	5.2 m	約 30m	既存
区画道路 81号	6.8 m	約 170m	既存	区画道路 180号	6.3 m	約 20m	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 82号	6.0 m	約 405m	拡幅	区画道路 181号	6.3 m	約 65m	既存
区画道路 83号	4.0 m	約 55m	拡幅	区画道路 182号	6.3 m	約 170m	既存
区画道路 84号	4.0 m	約 55m	既存	区画道路 183号	4.0 m	約 65m	既存
区画道路 85号	4.0 m	約 130m	既存	区画道路 184号	5.9 m	約 50m	既存
区画道路 86号	6.3 m	約 125m	既存	区画道路 185号※	9.5 m	約 160m	既存
区画道路 87号	5.3~7.9 m	約 325m	既存	区画道路 186号	6.3 m	約 125m	既存
区画道路 88号	4.0 m	約 100m	拡幅	区画道路 187号	6.3 m	約 35m	既存
区画道路 89号	4.0 m	約 40m	拡幅	区画道路 188号※	6.8~10.4 m	約 415m	既存
区画道路 90号	4.0 m	約 170m	拡幅	区画道路 189号	4.0 m	約 110m	既存
区画道路 91号※	8.0 m	約 280m	既存	区画道路 190号	4.9~5.4 m	約 150m	既存
区画道路 92号	4.0~7.2 m	約 165m	一部拡幅	区画道路 191号	4.0 m	約 60m	拡幅
区画道路 93号	4.0 m	約 60m	拡幅	区画道路 192号	4.0 m	約 75m	拡幅
区画道路 94号※	8.1~14.4 m	約 325m	既存	区画道路 193号	4.0 m	約 65m	拡幅
区画道路 95号※	9.0 m	約 75m	既存	区画道路 194号※	5.4~11.8 m	約 220m	既存
区画道路 96号	4.7~4.8 m	約 60m	既存	区画道路 195号	4.5~7.2 m	約 45m	既存
区画道路 97号	4.0 m	約 145m	既存	区画道路 196号※	7.7(15.4)~ 17.2 m	約 100m	既存
区画道路 99号	5.0 m	約 95m	既存	( )内は地区外を含めた幅員			

種 類

名 称

面 積

備 考

公 園

公園 1号	本一色第二児童遊園		約 284 m <sup>2</sup>	既 存
公園 2号	本一色第三児童遊園		約 309 m <sup>2</sup>	既 存
公園 3号	本一色三丁目公園		約 1,047 m <sup>2</sup>	既 存
公園 4号	本一色さくら公園		約 1,900 m <sup>2</sup>	既 存
公園 5号	本一色北児童遊園		約 1,094 m <sup>2</sup>	既 存
公園 6号	本一色マロニエ公園		約 1,069 m <sup>2</sup>	既 存
公園 7号	興宮いこいのひろば		約 231 m <sup>2</sup>	既 存

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A	幹線道路沿道街区B	環状七号線沿道街区	近隣商業街区	住居複合街区
	面積	約 68.2ha	約 14.6ha	約 4.4ha	約 1.7ha	約 8.7ha	約 0.7ha	約 6.8ha
地区整備計画	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 ただし、3 の用途については、地区計画決定の告示日において営業している店舗で同一所有者が行う建替えについてはこの限りではない。				
	建築物の敷地面積の最低限度	90 m <sup>2</sup> とする。ただし、地区計画決定の告示日において敷地面積がこれを下回る場合で、その敷地の全部を一の敷地として使用する場合はこの限りではない。						
	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 区画道路又は都市計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	区画道路又は都市計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。							

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	1 16m	1 19m	1 28m	1 31m	1 19m	1 16m
		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。						
		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	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。 (1) 色相がR(赤)、YR(黄赤)においては、彩度7以下のもの (2) 色相がY(黄)においては、彩度5以下のもの (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		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、以下の項目に配慮したものとする。 (1) 建築物の形態・意匠は、周辺環境や都市景観に配慮するものとする。 (2) 建築物の外観の色彩は、周辺のまち並みとの調和に配慮するものとする。 (3) 屋外広告物や屋上設置物等は、まち並みに配慮するものとし、災害時の安全性を確保するため、腐食又は破損しにくいものとする。	
垣又はさくの構造の制限	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。							

(※は知事協議事項)

「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」

理由：道路や公園等の整備を進め、災害に強い安全・安心な市街地の形成を図るとともに、誰もが快適に生活でき、住み続けたいと思える良好な住環境の創出を図るため、地区計画を決定する。

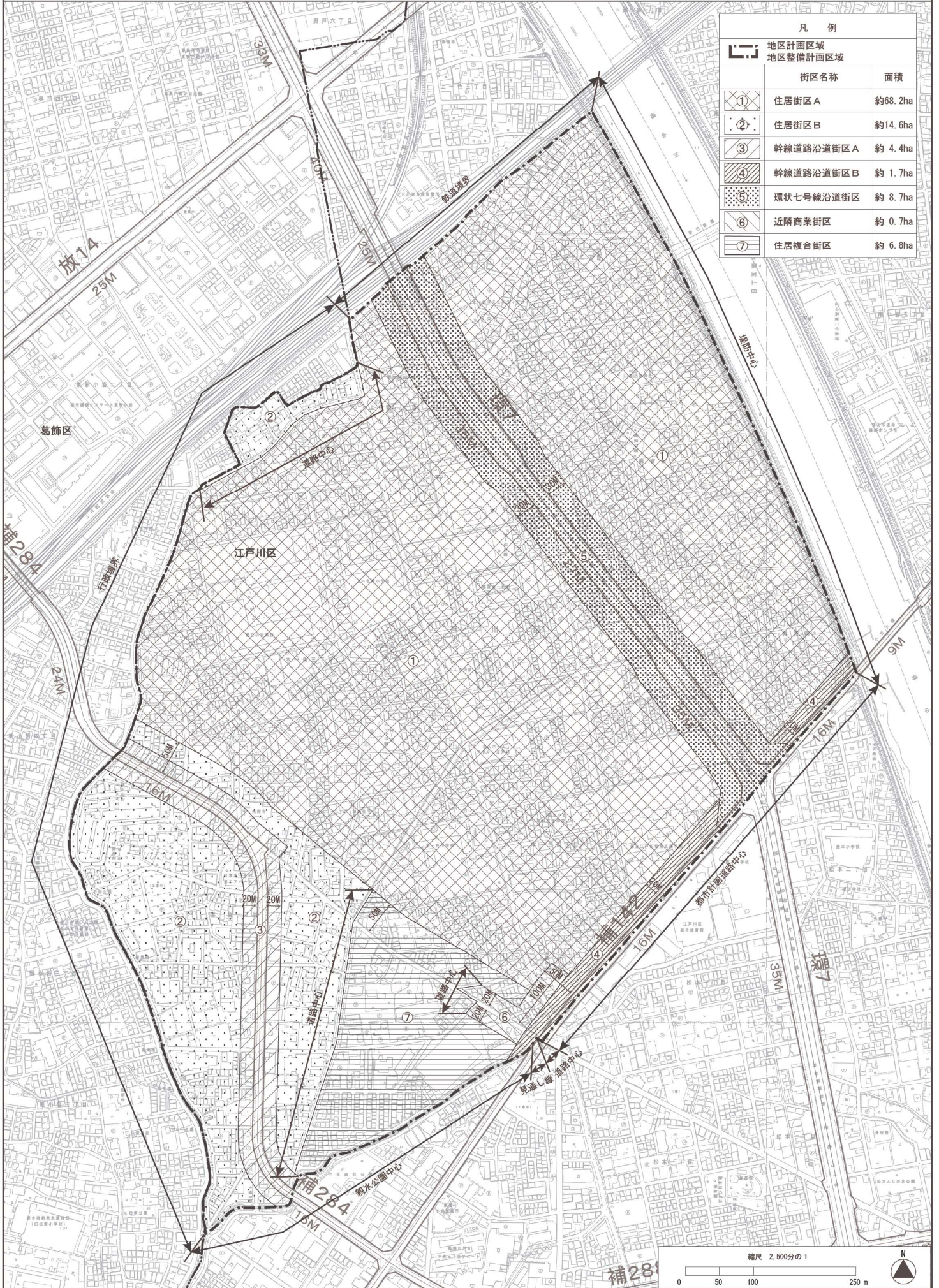


変更概要（ \_\_\_\_部分が変更あるいは追加の部分）

名 称		東京都市計画 上一色・本一色・興宮町地区地区計画								
位 置		江戸川区上一色一丁目、上一色二丁目、本一色一丁目、本一色二丁目、本一色三丁目、興宮町及び松本一丁目各地内								
面 積		約 105.1ha								
		旧				新				摘 要
地区整備計画	地区施設の配置及び規模 道路	名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考	
		区画道路 92 号	4.0m	約 165m	拡幅	区画道路 92 号	<u>4.0～7.1m</u>	約 165m	<u>一部拡幅</u>	
		区画道路 96 号	4.0m	約 60m	拡幅	区画道路 96 号	<u>4.7～4.8m</u>	約 60m	<u>既存</u>	
		区画道路 99 号	5.0m	約 95m	拡幅	区画道路 99 号	5.0m	約 95m	<u>既存</u>	

# 東京都市計画地区計画

## 上一色・本一色・興宮町地区地区計画 計画図1 [江戸川区決定]



東京都市計画地区計画

上一色・本一色・興宮町地区地区計画 計画図2 (江戸川区決定)

