

「上篠崎地区地区計画」計画書

《計画決定 R3.6.18 江戸川区告示第 557 号》

名 称	上篠崎地区地区計画
位 置 ※	江戸川区上篠崎一丁目、上篠崎二丁目、上篠崎三丁目、上篠崎四丁目及び篠崎町一丁目各地内
面 積 ※	約 25.2 ha
地 区 計 画 の 目 標	<p>本地区は、地区内に歴史的な風格を備えた寺社を有し、都立篠崎公園、第 13 号江戸川緑地及び浅間神社特別緑地保全地区の豊かな緑と江戸川の水辺空間に恵まれた良好な住環境が保たれている。また、過去に土地改良事業が行われたため地区内には幅員 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一方、住宅地の一部においては 4m 未満の道に木造家屋が密集する等の防災上の課題を有している。</p> <p>江戸川区都市計画マスタープランにおける本地区の特徴は、「農地の点在や篠崎公園の整備などにより、オープンスペースが多い地域」であり、その将来像は「歴史と伝統を継承し、花・みどり・水辺が住環境と調和するまち」と位置付けられている。また、江戸川区景観計画において本地区は良好な景観形成を目指すため大河川景観軸、公園の景観拠点、農の景観拠点に指定されており、農地が点在したみどり豊かな景観を有している。</p> <p>本地区の一部地域では江戸川区が施行する都市計画道路補助第 288 号線事業、土地区画整理事業及び第 13 号江戸川緑地事業、東京都が施行する都立篠崎公園整備事業、国土交通省が施行する江戸川高規格堤防整備事業が一体的に施行され、また都市計画道路補助第 286 号線事業が計画されていることから、土地利用は今後大きく変化することが想定される。そこで、これらの事業と連携したまちづくりを行うため、事業の進捗による段階的なまちづくりを進めていくことで本地区は道路等の基幹的な都市施設等を整備し、地区の防災性・利便性の向上と、みどりに恵まれた住環境の創出を図るとともに、まちの将来像を「優しさと自然にあふれ、誰もが暮らしやすいまち」として、以下に地区計画の目標を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 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 2 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 3 今ある閑静な住環境を保ち、『落ち着いたきのある』まちづくり 4 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

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>区域を特性に応じて3つの地区に区分して方針を定める。 なお、まちなみ検討地区は補助第286号線事業の進捗にあわせ、地区整備計画を定める。</p> <p>【区画整理事業施行地区】 地区の特性に応じて2つの街区に区分し、土地利用の方針を定める。</p> <p>1 緑地街区 都立篠崎公園、第13号江戸川緑地、及び浅間神社特別緑地保全地区からなる豊かで落ち着いた緑と歴史的な風格を備えた寺社が調和し、地区の景観形成上中心となる空間として土地利用を図るとともに、近隣住民の憩いの場及び災害時における避難場所として土地利用を図る。</p> <p>2 住居街区 土地区画整理事業により住宅街区の形成及び整備を行うことで住環境の改善を図り、災害に強く安全・安心な、水と緑に親しむ快適な住居系市街地の形成を図る。</p> <p>【補助第288号線沿道地区】 地区の特性に応じて2つの街区に区分し、土地利用の方針を定める。</p> <p>1 沿道街区A 後背住宅地の環境に配慮し、都市計画道路補助第288号線の整備に併せて生活環境に資する店舗・事務所等と住宅が立地する良好な市街地の形成を図る。</p> <p>2 沿道街区B 身近な商業施設等が立地する鹿骨街道沿道にふさわしい連続性のある近隣商業地域の形成を図る。</p> <p>【まちなみ検討地区】 土地改良事業により整えられた良好な道路網を活かし、低層、中層の建築物が調和した住宅地の形成を図り、かつ都市計画道路補助第286号線の沿道は道路の整備に併せて沿道にふさわしい店舗・事務所等と住宅が立地する後背住宅地の環境に調和した市街地の形成を図る。</p>
	地 区 施 設 の 整 備 の 方 針	<p>【区画整理事業施行地区】 土地区画整理事業により適正配置・整備された区画道路について、これらの維持・保全を図る。</p> <p>【補助第288号線沿道地区】 既存の道路及び広場を地区施設として位置づけ維持・保全を図る。</p> <p>【まちなみ検討地区】 既存の道路を区画道路として位置づけ維持・保全を図る。</p>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物等の 整備の方針	<p>【区画整理事業施行地区】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 土地区画整理事業の円滑な進捗を確保し、合理的な土地利用を図るため、区域の特性と公共施設の整備状況に応じた建築物の容積率の最高限度を定める。 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。 3 建築物の壁面による圧迫感を軽減し、安全性の向上及び見通しの良い交差点の確保のため、壁面の位置の制限を定める。 4 街区の特性に応じたまちな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。 5 落ち着いたあるまちなみを創出し、江戸川区景観計画で定める景観軸（方針附图 1 参照）に基づく良好なまちな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。 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>【補助第 288 号線沿道地区】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 沿道街区 B については、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。 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。 3 建築物の壁面による圧迫感を軽減し、安全性の向上及び見通しの良い交差点の確保のため、壁面の位置の制限を定める。 4 街区の特性に応じたまちな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。 5 落ち着いたあるまちなみを創出し、江戸川区景観計画で定める景観軸（方針附图 1 参照）に基づく良好なまちな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。 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>【まちなみ検討地区】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 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。 2 建築物の壁面による圧迫感を軽減し、安全性の向上及び見通しの良い交差点の確保のため、壁面の位置の制限を定める。 3 街区の特性に応じたまちな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。 4 落ち着いたあるまちなみを創出し、江戸川区景観計画で定める景観軸（方針附图 1 参照）に基づく良好なまちな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。 5 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。
	その他当該地区の整備、 開発及び保全に関する 方針	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。

地区整備計画	位置 ※	江戸川区上篠崎一丁目、上篠崎二丁目、上篠崎三丁目、上篠崎四丁目及び篠崎町一丁目各地内								
	面積 ※	約 7.6 ha								
	道 路	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考
		区画道路 1号	3.0m~6.0m (6.0m)	約 230m	新設	区画道路 13号※	4.0m (8.0m)	約 40m	既存	
		区画道路 2号	3.0m (6.0m)	約 90m	既存	区画道路 14号※	8.0m	20m	既存	
		区画道路 3号	2.5m (5.0m)	約 70m	既存	区画道路 15号※	8.0m	20m	既存	
		区画道路 4号	2.5m (5.0m)	約 60m	既存	区画道路 16号※	10.0m	20m	既存	
		区画道路 5号	3.0m~6.0m (6.0m)	約 60m	既存	区画道路 17号※	8.0m	20m	既存	
		区画道路 6号	6.0m	約 190m	新設	区画道路 18号	4.0m	20m	既存	
		区画道路 7号	7.0m	約 60m	新設	区画道路 19号※	8.0m	20m	既存	
		区画道路 8号	7.0m	約 90m	既存	区画道路 20号※	10.0m	20m	既存	
		区画道路 9号	4.5m	約 70m	新設	区画道路 21号※	8.0m	20m	既存	
区画道路 10号		4.5m	約 20m	新設	区画道路 22号	6.0m	20m	既存		
区画道路 11号	3.5m~7.0m (7.0m)	約 80m	既存	区画道路 23号	3.5m (7.0m)	20m	既存			
区画道路 12号	4.5m	約 80m	新設	幅員の () 内の数値は、全体幅員を示す。						
種 類	名 称			面 積			備 考			
その他の 公共施設	区立篠崎第6広場			約 550 m ²			既存			

地区整備計画

地区の区分	名称	緑地街区	住居街区	沿道街区A	沿道街区B
	面積	約 2.2ha	約 2.8ha	約 2.4ha	約 0.2ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限 ※	—			次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 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
	建築物の容積率の最高限度 ※	—	200%とする。	—	—
	区域の特性に応じた容積率の最高限度	—	—	—	—
	公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度	—	150%とする。	—	—
建築物の容積率の最高限度 ※	—	土地区画整理法第 103 条第 4 項の規定に基づく換地処分公告後は、容積率の最高限度を適用しない。		—	—

建築物の敷地面積の最低限度	90 m ²		
	ただし、上篠崎一丁目北部土地区画整理事業における仮換地指定通知において換地面積が 90 m ² 未満の場合は、その換地面積を敷地面積の最低限度とする。	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	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から区画道路又は都市計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。</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>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。</p>		
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等とする。		
建築物等の高さの最高限度	1 10m	1 16m	1 19m
	<p>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。</p> <p>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。</p>		

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の外観の色彩は、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。	
			1 江戸川区景観計画の届出対象となる建築物等の外観については、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、この限りではない。 (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(紫青)、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、周辺のまちな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、まちなみに配慮するものとし、災害時の安全を確保するため、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	区画道路又は都市計画道路、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：都市計画道路事業、土地区画整理事業、第13号江戸川緑地事業、都立篠崎公園整備事業及び江戸川高規格堤防整備事業の一体的な施行により道路等の基幹的な都市施設を整備し、合わせて地区の防災性・利便性の向上とみどりに恵まれた住環境の創出を図るため地区計画を策定する。

東京都市計画地区計画

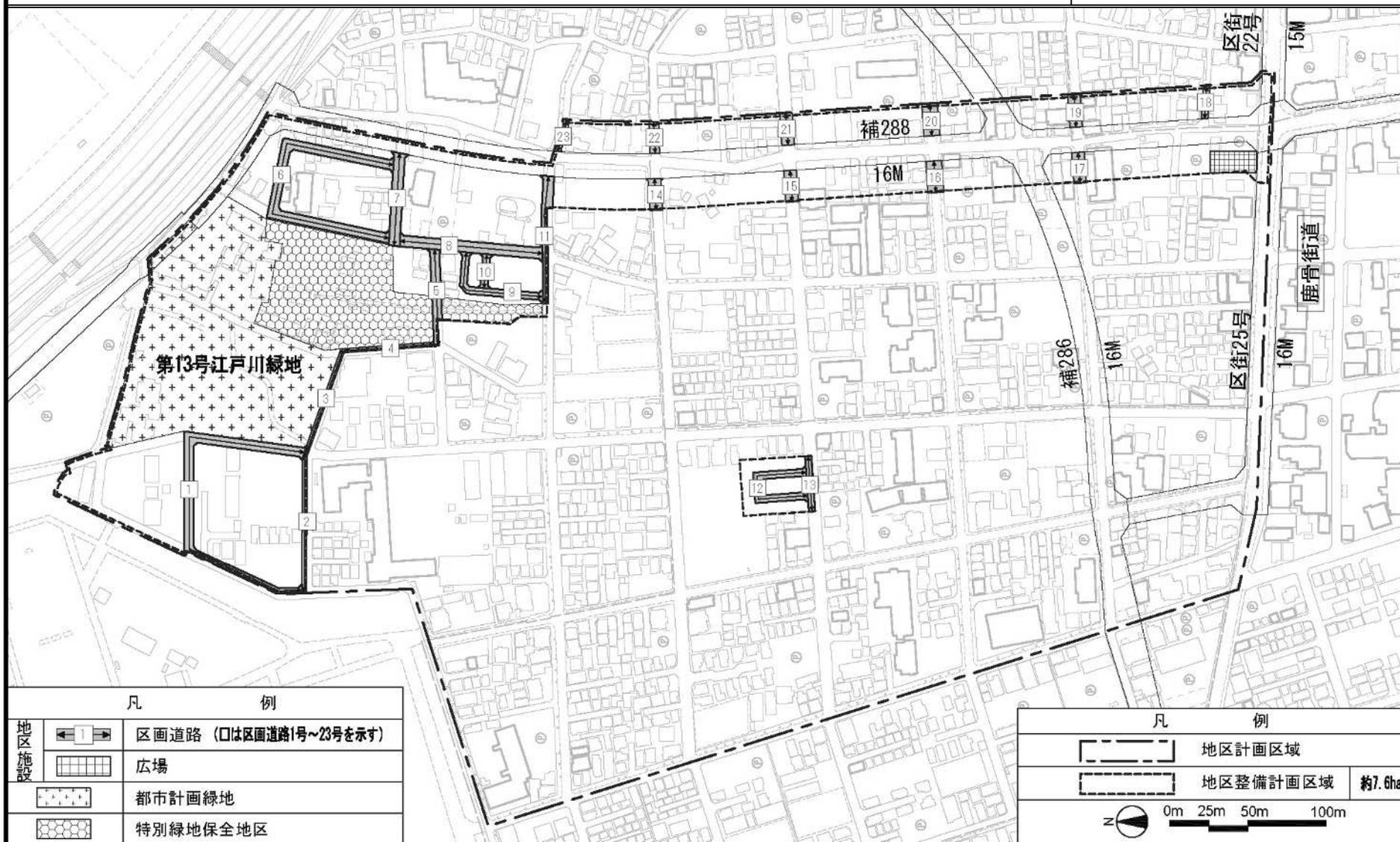
上篠崎地区地区計画 計画図1 (江戸川区決定)



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（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、令和 2 年 4 月 14 日（承認番号）2 都市基街都第 198 号、令和 2 年 10 月 15 日

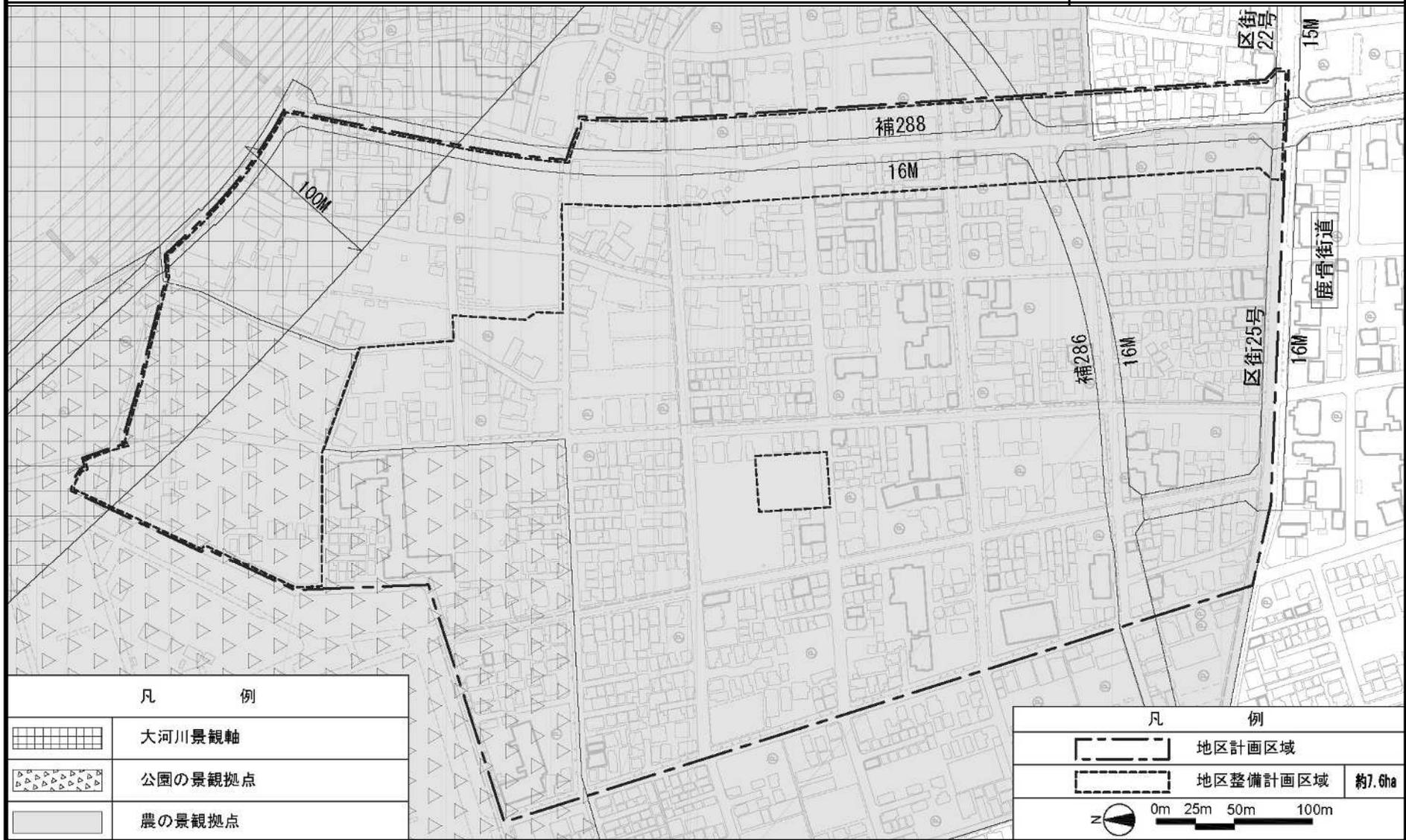
東京都市計画地区計画

上篠崎地区地区計画 計画図2 〔江戸川区決定〕



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（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、令和 2 年 4 月 14 日 (承認番号) 2 都市基街都第 198 号、令和 2 年 10 月 15 日

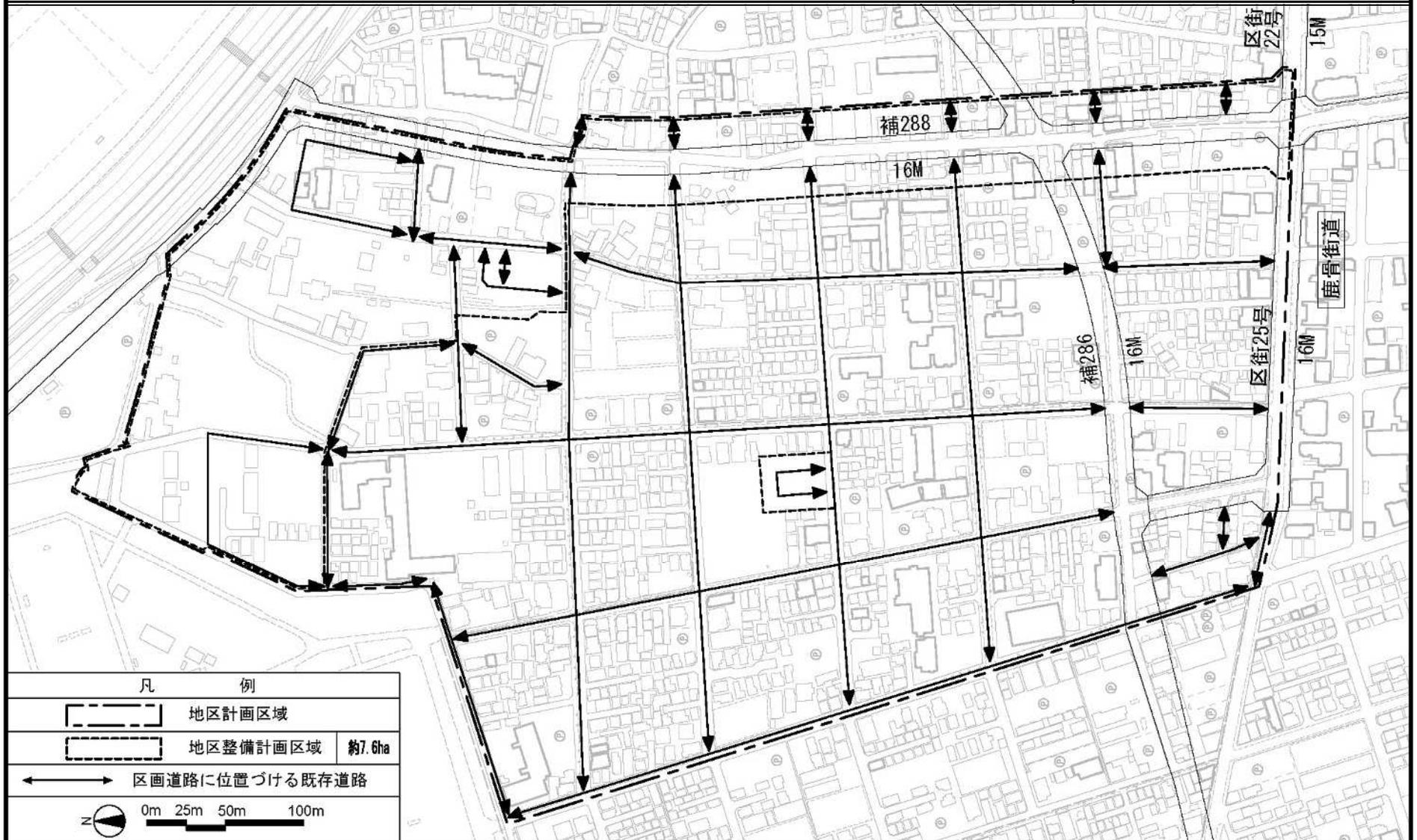
東京都市計画地区計画 上篠崎地区地区計画 方針附図1〔江戸川区決定〕



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（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、令和 2 年 4 月 14 日 （承認番号）2 都市基街都第 198 号、令和 2 年 10 月 15 日

東京都市計画地区計画

上篠崎地区地区計画 方針附図2 〔江戸川区決定〕



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（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、令和 2 年 4 月 14 日（承認番号）2 都市基街都第 198 号、令和 2 年 10 月 15 日