

上篠崎地区 地区計画

まちづくり ガイドライン

～優しさと自然にあふれ、誰もが暮らしやすいまち～



令和3年6月



目次

上篠崎地区のまちづくり

はじめに	1
地区計画とは	2
まちづくりのあゆみ	2
段階的なまちづくりの進め方	3

上篠崎地区 地区計画の概要

1 地区計画の目標	4
2 まちづくりの方針	5~6
3 まちづくりの整備計画	
①建築物の用途のルール	7
②敷地面積のルール	7
③壁面の位置のルール	8
④建築物の高さのルール	8
⑤建築物の形態・色彩・意匠のルール	9
⑥垣又はさくのルール	10
4 地区計画の区域	11

上篠崎地区のまちづくり

はじめに

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、江戸川高規格堤防整備事業などが行われ、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。上篠崎地区ではこれらの基盤整備に併せて地区の防災性・利便性の向上を図るだけでなく、水とみどりに恵まれた良好な住環境の創出を目指しております。

そこで、令和元年 7 月に地域の自治会、公募の方々に参加いただき、上篠崎地区まちなみ検討会を設立し、「優しさと自然にあふれ、誰もが暮らしやすいまち」を目標としたまちづくりの検討を進めて参りました。

区では、地区計画の素案を作成し、説明会を開催するなどさらに多くの方々の意見を伺い、令和 3 年 6 月に「上篠崎地区地区計画」を決定しました。

この「まちづくりガイドライン」は、上篠崎地区地区計画の内容をお知らせし、地区の皆様と共に住みよいまちづくりを進めていくために作成したものです。



地区計画とは…

地区計画とは、皆さんがお住まいの比較的身近でまとまった地区を単位として、地区の特性にふさわしい良好な市街地環境の整備・保全を誘導するため、

- ◆ まちづくりの目標
- ◆ 建築物の建て方のルール
- ◆ 道路・公園の配置

を定める制度です。

建築物の建替え時や新築時に地区独自のルールを守ること、時間をかけてまちを修復していきます。



まちづくりのあゆみ

平成 31 年 2 月	町会役員会説明 平成 31 年 2 月、平成 31 年 3 月（計 2 回）
令和元年 7 月	まちなみ検討会の設立・開催 令和元年 7 月（第 1 回）～ 令和 2 年 8 月（第 8 回）
令和 2 年 1 0 月	地区計画（素案）説明会開催
令和 2 年 1 2 月	地区計画（原案）説明会開催
令和 3 年 6 月	上篠崎地区地区計画（江戸川区告示第 557 号）、用途地域の一部変更、高度地区の一部変更、防火地域及び準防火地域の一部変更が都市計画決定される



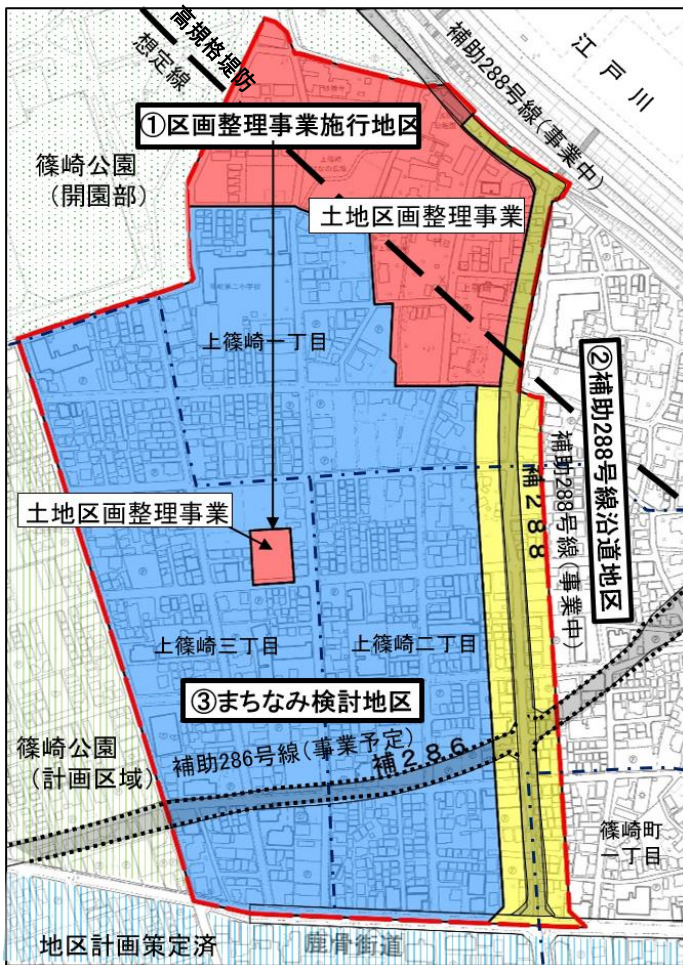
まちなみ検討会の様子



地区計画説明会の様子

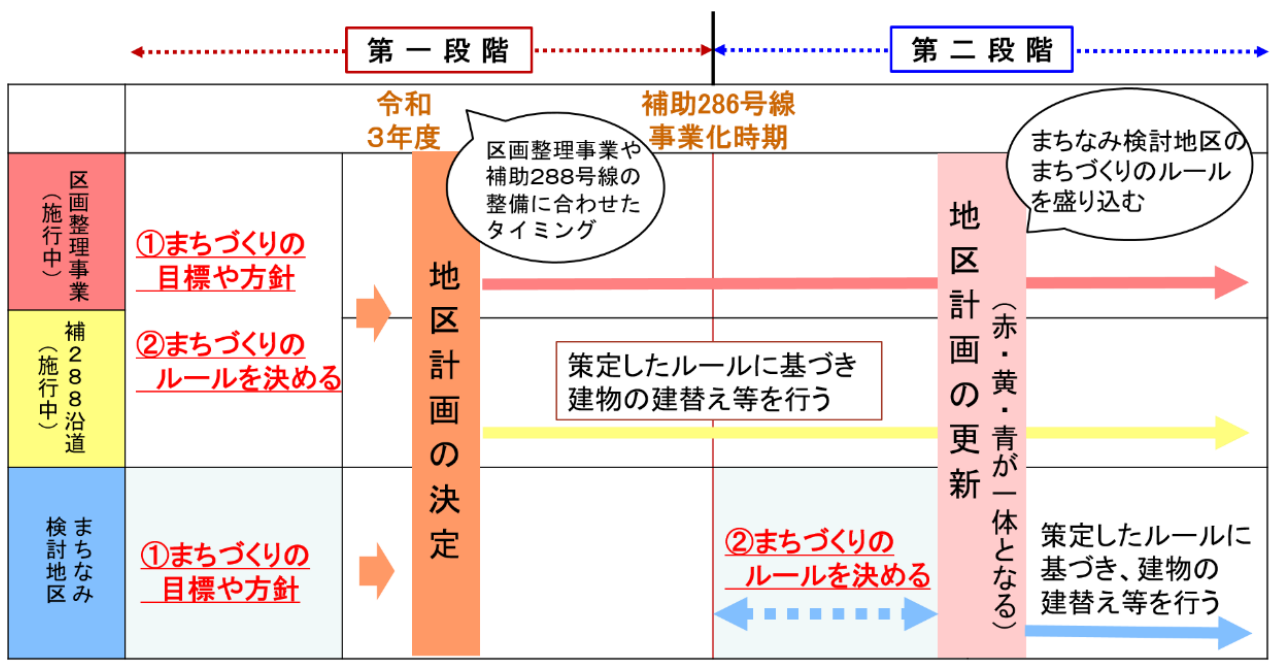
段階的なまちづくりの進め方

上篠崎地区は事業の進捗により二段階に分けて、下図の①区画整理事業施行地区、②補助 288 号線沿道地区、③まちなみ検討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。



- 前提** 篠崎駅からの連続したまちづくりを行う
- 第一段階** ①土地区画整理事業施行地区と②補助288号線沿道地区でまちづくりのルールを定める
- 第二段階** 補助286号線が事業化された段階で、第一段階のまちづくりのルールを基本に③まちなみ検討地区のまちづくりのルールを定める

	①土地区画整理事業施行地区
	②補助288号線沿道地区
	③まちなみ検討地区



上篠崎地区地区計画の概要

地区特性を活かしたまちづくりを進めるため、上篠崎地区地区計画の目標やまちづくりの方針を定めます。

1 地区計画の目標

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

まちづくりの目標

- 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

2 まちづくりの方針

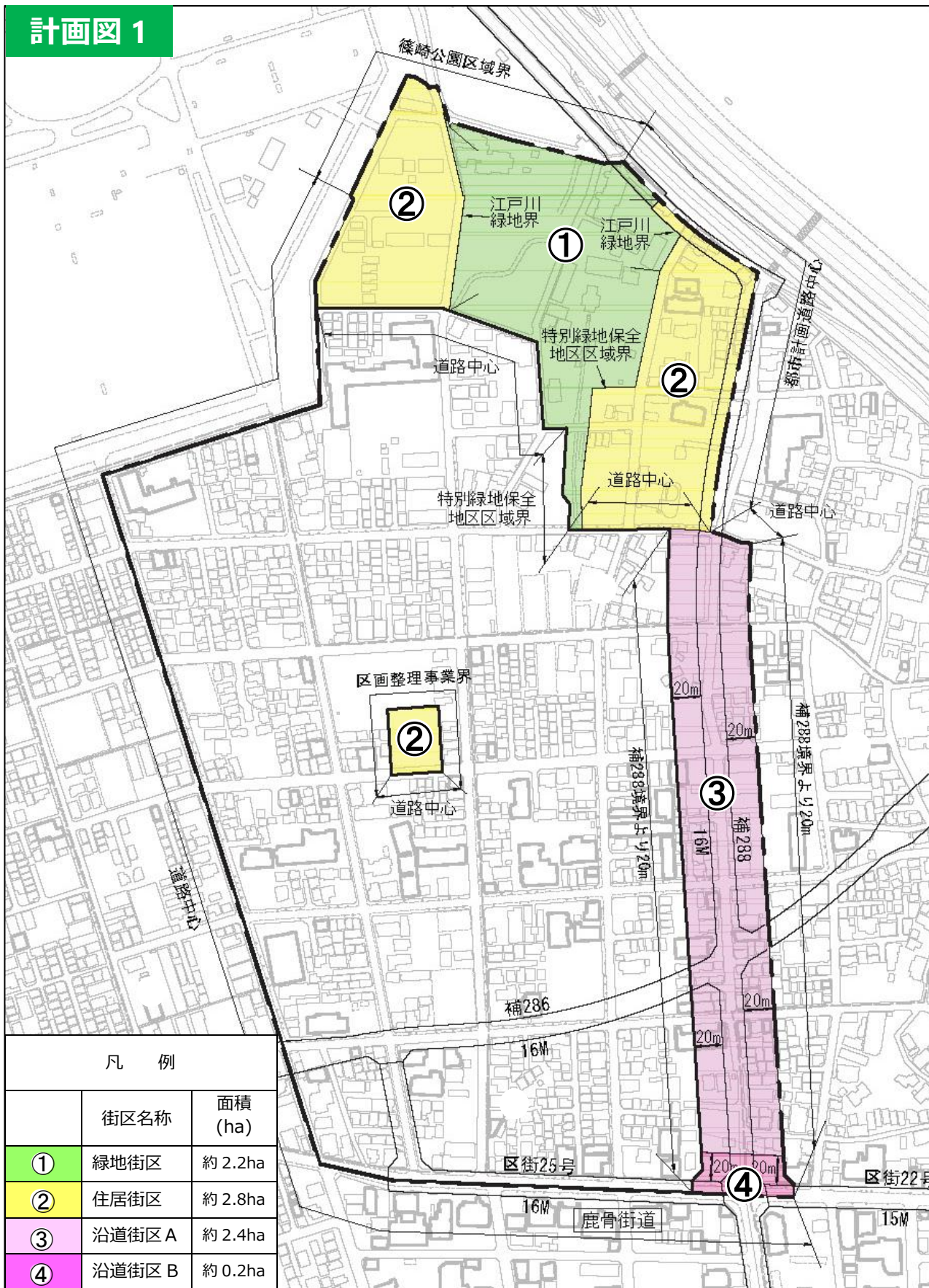
土地利用の方針

用途地域等の地区特性に応じて地区を5つに分けて、土地利用の方針を定めます。

施行地区 区画整理事業	緑地街区	篠崎公園、第13号江戸川緑地、及び特別緑地保全地区からなる豊かで落ち着いたみどり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。
	住居街区	本地区で施行される土地区画整理事業による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、水とみどりに親しむ快適な住居系市街地の形成を図る。
沿道地区 補助第288号線	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。
	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。
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・中層の住宅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合わせて沿道に相応しい店舗・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。

※各街区の位置は、5ページの **計画図1** をご参照ください。

計画図 1



凡 例		
	街区名称	面積 (ha)
①	緑地街区	約 2.2ha
②	住居街区	約 2.8ha
③	沿道街区 A	約 2.4ha
④	沿道街区 B	約 0.2ha

地区施設の整備方針（区画道路・公園）

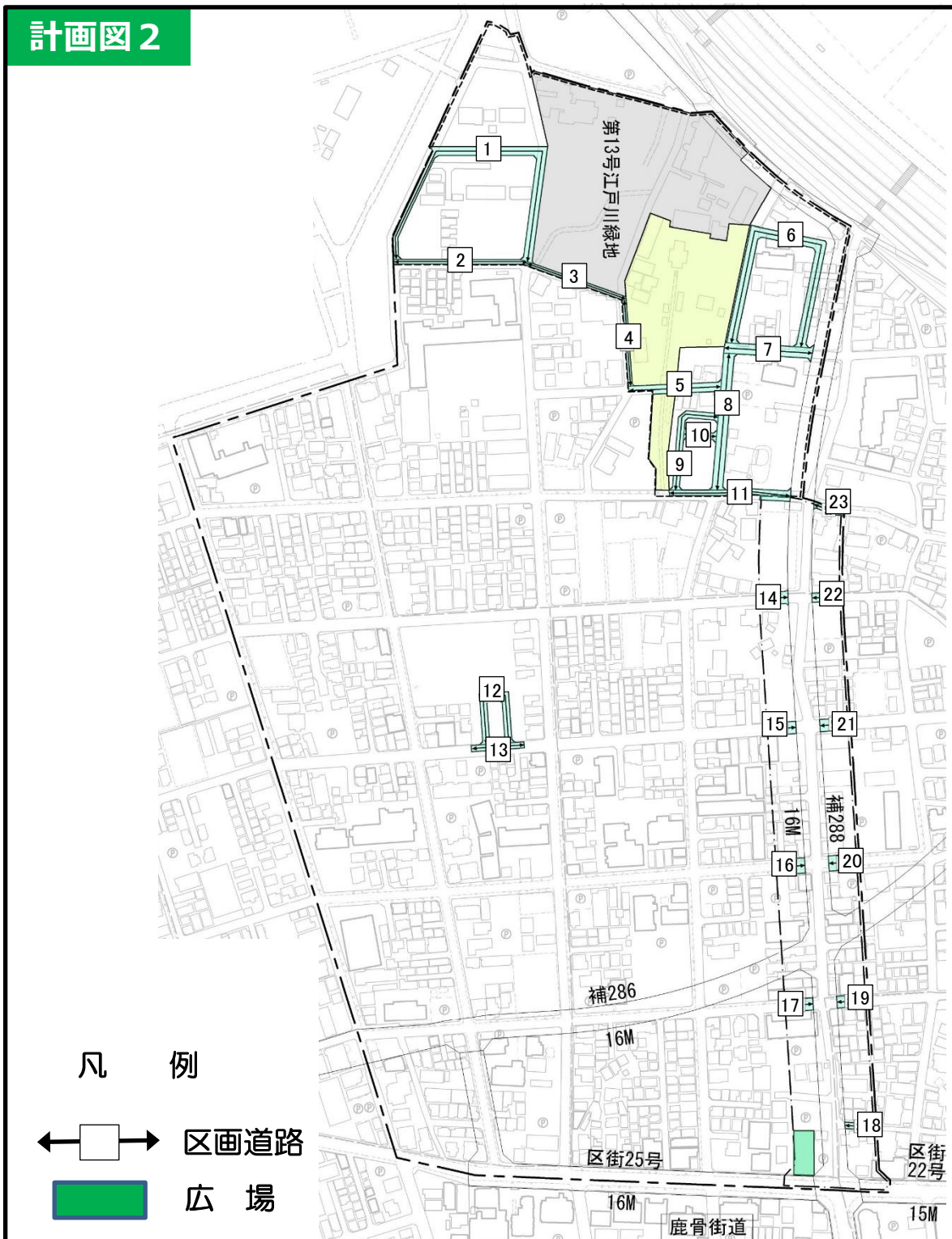
地区計画では、まちの防災性、安全性、利便性の向上を図るために、道路及び公園を「地区施設（区画道路・公園）」として位置付けます。

※まちなみ検討地区は、補助 286 号線が事業化されたとき、地区施設を位置付けます。

区画道路：区画整理事業で新たに整備する道路、既存の通り抜けている道路を区画道路に位置付けます。

公園：既存の公園の維持・保全を図ります。また、地区内の防災性の向上、緑化空間の確保のため、緑地、広場等の拡充に努めます。

計画図 2



3 まちづくりの整備計画

まちの防災性、安全性、利便性の向上を図るため、建物を建て替える時に守っていただく**6つのルール**をご紹介します。

※**まちなみ検討地区は、補助第 286 号線が事業化されたときに、区画整理事業施行地区・補助第 288 号線沿道地区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。**

ルール 1 建築物の用途のルール

地区計画では、都市計画法で既に定められている制限に加え、その地区の特性に応じてさらに制限を加えます。地区の環境を悪化させる恐れのある建築物の用途を制限して、健全で良好な住宅地としての環境を守っていきましょう。



街区名	制限する用途
緑地街区 住居街区 沿道街区 A	—
沿道街区 B	1.性風俗営業施設 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

▶ 各街区の位置は、5 頁の **計画図 1** をご参照ください。

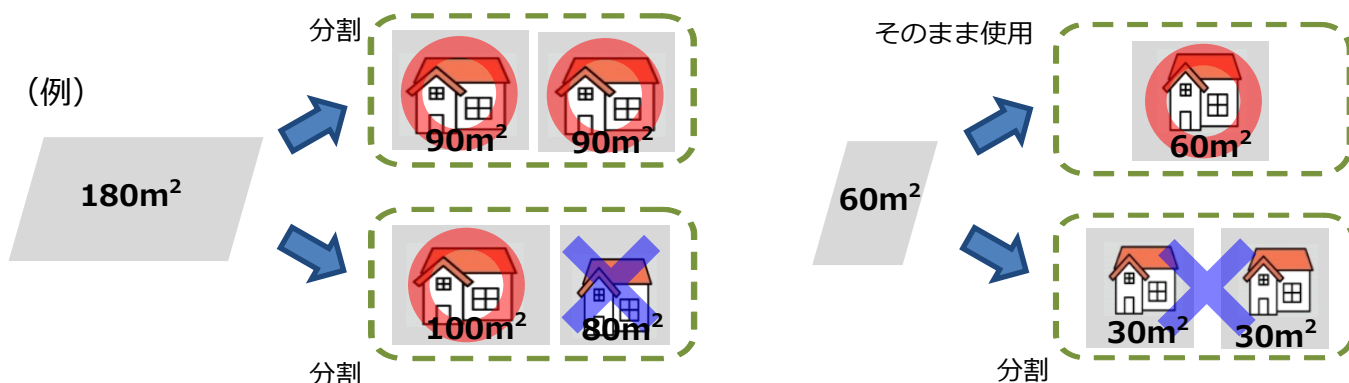
ルール 2 敷地面積のルール

新たに敷地を分割する際の最低限度を定めて敷地の細分化を防止し、ゆとりある市街地環境を確保していきましょう。

全街区

90 m²とする

ただし、地区計画が決定した時点で敷地が 90 m²を下回る場合、もしくは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 m²未満の場合は、新たに分割をしない限り、建築は可能です。



ルール3

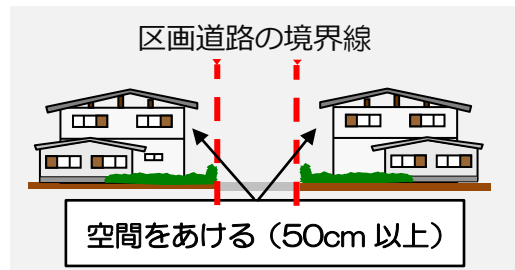
壁面の位置のルール

建築物の壁面による圧迫感を軽減し、ゆとりある歩行空間の確保、まちの安全性の向上及び見通しの良い交差点の確保のため、区画道路沿道と角敷地にルールを定めます。

区画道路沿いのルール

全街区共通

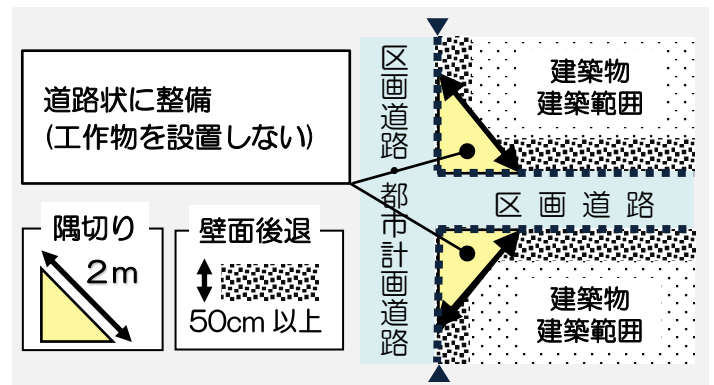
建築物の外壁またはこれに代わる柱の面は、区画道路の境界線からの距離を 50cm 以上確保します。



角敷地のルール

全街区共通

区画道路が交差する角敷地では、敷地の隅を頂点とする二等辺三角形の底辺の長さ 2 m の線から後退して建築物を建てるようにします (これを「隅切り」といいます)。見通し空間確保のためにこの空間は道路状とします。

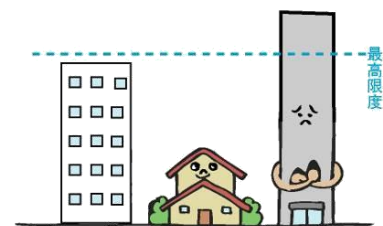


ルール4

建物の高さのルール

街区の特性に応じたまち並みの形成や、良好な市街地環境を確保するため、建築物の高さの最高限度を定めます。

街区名	建築物の高さの最高限度
緑地街区	10m (3階程度)
住居街区 沿道街区 A	16m (5階程度)
沿道街区 B	19m (6階程度)



※建築基準法第 59 条の 2 第 1 項 (総合設計制度) による許可においても、左記高さを限度とします。

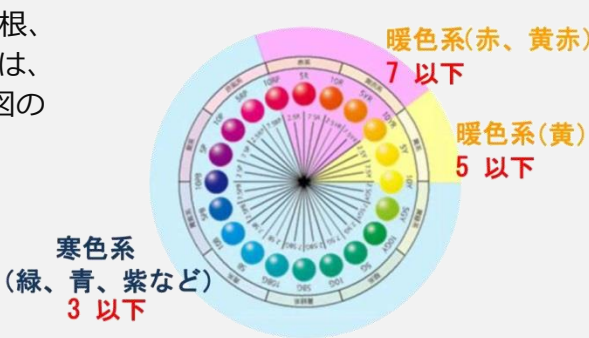
※既に各街区の高さ制限を超えている既存建築物の建替え (同一所有者等による) については、制限を超えている各部分の高さまでを制限の範囲内とします。
(ただし、違反建築物を除く。)

▶ 各街区の位置は、5 頁の **計画図 1** をご参照ください。

ルール5

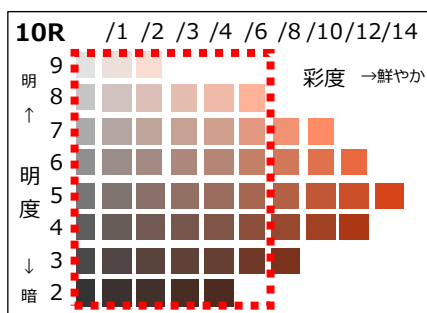
建築物の形態・色彩・意匠のルール

落ち着いたあるまち並みを創出し、周辺環境と調和したまち並み及び住環境の形成を図るため、建築物の形態、色彩等の制限を定めます。

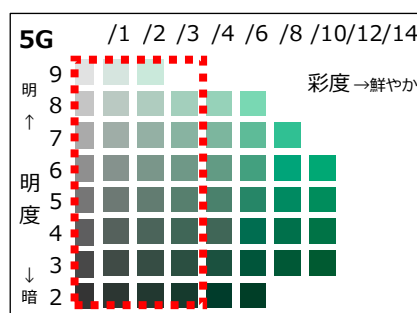
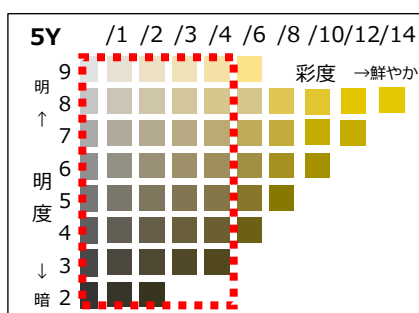
街区名	形態・色彩・意匠の制限
全街区	江戸川区景観計画の届出対象となる建物の外観の色彩は景観計画の色彩基準とします。
緑地街区 住居街区 沿道街区A	<p>建築物の外観（外壁、屋根、建具等）の色彩については、マンセル値[*]の彩度を右図の値以下とします。</p> <p>※マンセル値とは JIS（日本産業規格）で採用されており、色彩を色相、明度、彩度で示した値です。</p> 
沿道街区B	<p>建築物の外観（外壁、屋根、建具等）については、以下のような配慮を行うこととします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 建築物の形態・意匠は、周辺環境や都市景観に配慮するものとする ◆ 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

▶ 各街区の位置は、5頁の 計画図1 をご参照ください。

【マンセル表】 使用可能な範囲



マンセル値



※江戸川区では「**江戸川区景観計画**」においても色彩のルールを定めています。景観計画の届出が必要となる規模の建物が決められています。詳細は江戸川区景観計画でご確認ください。

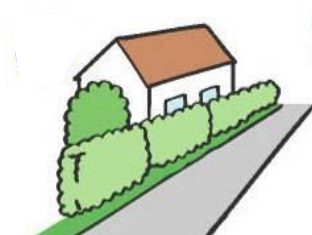
ルール6

垣又はさくのルール

全街区共通

道路に面する部分は生け垣等で緑化し、ブロック塀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つくりましょう。

区画道路、建築基準法第42条に規定する道路、同法第43条に規定する許可に係る道に面する部分に垣又はさくを設ける場合は、生け垣又はネットフェンス等に緑化したものとしします。



設置可能な例



上篠崎地区の区域で ご自宅などの建築をお考えの方は…

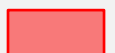
▶▶▶ 地区計画の内容に適合した計画にする必要があります。

地区計画の区域



- ・上篠崎一丁目
- ・上篠崎二丁目
- ・上篠崎三丁目
- ・篠崎町一丁目
- ・上篠崎四丁目
(鹿骨街道 道路部分のみ)

地区整備計画の区域



5頁 計画図1 参照

(地区計画のルールが必要となる箇所)



- 具体的な建築物の設計を始める前に、地区計画の内容について事前にご確認ください。

次のような場合、下記連絡先にご相談ください。

- 敷地の分割
- 建築物の新築・増築・改築
- 建築物などの用途を変更
- 建築物などの形やデザインの変更
- 垣やさくの構造 など

地区計画やまちづくりガイドラインについてのお問い合わせやご相談はこちらまで！

江戸川区 都市開発部 都市計画課 都市計画係

〒132-8501 江戸川区中央 1-4-1

電話 03-5662-6369(直通)

FAX03-5607-2267

