

「西小松川町、東小松川一・二丁目地区地区計画」

《計画決定 R6. 2. 26 江戸川区告示第 144 号》

名 称	西小松川町、東小松川一・二丁目地区地区計画
位 置※	江戸川区西小松川町、東小松川一丁目、東小松川二丁目及び東小松川三丁目各地内
面 積※	約 51.0ha
地区計画の目標	<p>本地区は、JR 総武線新小岩駅と都営新宿線船堀駅の間に位置し、幹線道路や河川、親水公園などに囲まれた地区である。地区内は、過去に耕地整理などの基盤整備が行われなまま住宅開発により土地が細分化され、老朽化した木造住宅が多く立地している。また、幅員 4m 未満の狹隘道路が多数分布しており、災害時における避難・救助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、東小松川、西小松川町は、地区計画や密集住宅市街地整備促進事業により、都市基盤の整備を促進するとともに、建築物の不燃化を誘導するとされている。また、京葉道路と船堀街道の幹線道路沿道は、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、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>このため、まちの将来像を「水とみどりと人を感じる、住んで良かったと思えるまち」とし、以下の実現を目指す。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 災害に強い安全・安心なまち <p>安全な避難や消火活動ができる道路の整備、延焼や倒壊しにくい建物への更新、避難場所の確保、防災活動の推進などを行い、地域で助け合える災害に強い安全・安心なまちを目指します。</p> <p>また、日常においても安全で快適に通行できる環境づくりを進めます。</p> 2. 水とみどり豊かな暮らしやすいまち <p>親水公園をはじめとした公園の整備や管理を推進し、子どもから大人まで快適に利用できる、水とみどりを身近に感じる憩いの場をつくります。</p> <p>また、沿道緑化の推進を併せて行うことにより、うるおいのある暮らしやすいまちを目指します。</p> 3. 誰もがつながる活気とあたたかみのあるまち <p>歴史ある神社仏閣や親水公園などのまちの資源を活用しながら地域活動を行うことで、多様な人々がつながる、活気があるコミュニティ豊かなまちを目指します。</p> <p>また、地域のふれあいや見守りを次の世代につないでいくため、良好な住環境を維持し、住み続けられるまちを目指します。</p>

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>地域の特性に応じて5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"> 住居街区A 戸建て住宅と共同住宅等が調和した中層住宅地の形成を図るとともに、身近な店舗等が共存する市街地の形成を図る。 住居街区B 戸建て住宅と共同住宅等が調和した中層住宅地の形成を図るとともに、住環境や身近な店舗等に配慮した中小工場が共存する市街地の形成を図る。 近隣商業街区 後背住宅地の居住環境と調和した土地利用を進め、住宅と店舗を主体とした地域に相応しい中層市街地の形成を図る。 補助幹線道路沿道複合街区 後背住宅地の居住環境に配慮しながら、建物の集積を活かした土地の高度利用を進め、店舗・事務所等と住宅が複合した中高層市街地の形成を図る。なお、船堀街道沿道は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。 幹線道路沿道街区 後背住宅地の居住環境に配慮しながら土地の高度利用を進め、店舗・事務所・流通機能等と住宅が複合した、延焼遮断帯の形成に寄与する広域幹線道路に相応しい中高層市街地の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 二方向の避難経路や交通利便性を維持するため、既存の道路等を区画道路に位置付け、適切な道路網を形成する。避難・救助の軸となる幅員6m以上の道路については整備を促進する。 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。 既存の公園等の維持・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整備・拡充に努める。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 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。 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。 落ち着いたあるまち並みを創出し、方針附図で示す江戸川区景観計画で定める景観軸に調和した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。 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>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 既存の公園等の維持・保全を図る。</p> <p>3 未接道宅地については、接道出来るよう検討をする。ただし、接道が厳しい場合は建築基準法第 43 条第 2 項第二号の許可等に基づき解消を図る。また、延長が 35mを超え、一方が他の道路に接続していない行き止まりの道の沿道やその周辺においては、建替えの際に二方向避難が可能となる避難路の確保を検討する。</p> <p>4 都市計画緑地（小松川境川親水公園）の一部については、消防活動困難区域の解消や安全な道路網の形成のため、区画道路（42 号、67 号）と合わせて幅員 6.0m以上となるように歩行空間の整備を検討する。</p>								
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	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	5.4~6.9m	約 330m	既存	区画道路 53 号	4.5m	約 90m	既存
		区画道路 2 号	4.0~5.2m	約 80m	一部拡幅	区画道路 54 号	4.5m	約 110m	既存	
		区画道路 3 号	4.0m	約 90m	一部拡幅	区画道路 55 号※	12.7m	約 80m	既存	
		区画道路 4 号	4.0m	約 90m	一部拡幅	区画道路 56 号	4.5m	約 60m	既存	
		区画道路 5 号	4.0m	約 50m	拡幅	区画道路 57 号※	7.2~11.2m	約 210m	既存	
		区画道路 6 号	4.0m	約 80m	拡幅	区画道路 58 号	4.0m	約 40m	拡幅	
		区画道路 7 号	4.0m	約 110m	拡幅	区画道路 59 号	4.0m	約 60m	既存	
		区画道路 8 号	4.3~5.5m	約 210m	既存	区画道路 60 号	6.3m	約 150m	既存	
		区画道路 9 号	5.4m	約 70m	既存	区画道路 61 号	4.0m	約 60m	既存	
		区画道路 10 号	5.4m	約 50m	既存	区画道路 62 号	4.0m	約 110m	既存	
		区画道路 11 号	5.4m	約 170m	既存	区画道路 63 号	4.0~5.4m	約 130m	一部拡幅	
		区画道路 12 号	5.4m	約 100m	既存	区画道路 64 号	4.0m	約 130m	拡幅	
		区画道路 13 号	5.4m	約 100m	既存	区画道路 65 号	5.6~6.8m	約 140m	既存	
		区画道路 14 号	7.2m	約 80m	既存	区画道路 66 号	4.0m	約 90m	既存	
		区画道路 15 号※	10.9m	約 450m	既存	区画道路 67 号	4.0~7.5m	約 290m	既存	
		区画道路 16 号	4.0~4.5m	約 110m	一部拡幅	区画道路 68 号	6.6~7.4m	約 180m	既存	
		区画道路 17 号※	8.8~12.3m	約 250m	一部拡幅	区画道路 69 号	4.0m	約 130m	一部拡幅	
		区画道路 18 号	5.9~6.8m	約 90m	既存	区画道路 70 号	4.2~6.0m	約 80m	既存	
		区画道路 19 号	4.0~6.3m	約 70m	一部拡幅	区画道路 71 号	4.5~5.4m	約 170m	既存	
区画道路 20 号	4.0m	約 60m	拡幅	区画道路 72 号	4.0m	約 100m	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 21号	5.4m	約40m	既存	区画道路 73号	4.0m	約80m	既存
			区画道路 22号	5.4~5.6m	約380m	既存	区画道路 74号	4.0~4.5m	約250m	一部拡幅
			区画道路 23号	4.0m	約60m	一部拡幅	区画道路 75号	4.0m	約110m	拡幅
			区画道路 24号	4.0m	約50m	拡幅	区画道路 76号	4.0~5.5m	約250m	一部拡幅
			区画道路 25号	4.0m	約130m	一部拡幅	区画道路 77号	4.0~5.4m	約240m	一部拡幅
			区画道路 26号※	6.0~16.9m	約110m	既存	区画道路 78号	4.0~4.5m	約110m	一部拡幅
			区画道路 27号	5.4~7.7m	約70m	既存	区画道路 79号	4.0m	約110m	拡幅
			区画道路 28号※	5.7~9.8m	約410m	一部拡幅	区画道路 80号	4.0m	約50m	拡幅
			区画道路 29号	4.0m	約40m	一部拡幅	区画道路 81号※	10.9~12.0m	約90m	既存
			区画道路 30号	4.0m	約110m	一部拡幅	区画道路 82号	4.0m	約100m	拡幅
			区画道路 31号	4.0~4.5m	約90m	一部拡幅	区画道路 83号	4.0m	約70m	拡幅
			区画道路 32号	6.0~6.4m	約340m	一部拡幅	区画道路 84号	4.5m	約70m	既存
			区画道路 33号	4.0~5.4m	約140m	一部拡幅	区画道路 85号	4.0m	約70m	既存
			区画道路 34号※	4.0~16.3m	約690m	既存	区画道路 86号	4.0~4.5m	約220m	一部拡幅
			区画道路 35号※	4.5~4.7m	約120m	既存	区画道路 87号	4.0m	約60m	拡幅
			区画道路 36号	4.0m	約50m	一部拡幅	区画道路 88号	4.0m	約60m	既存
			区画道路 37号	4.0m	約100m	一部拡幅	区画道路 89号	4.0m	約60m	既存
			区画道路 38号	4.0m	約110m	一部拡幅	区画道路 90号	4.0m	約60m	既存
			区画道路 39号	4.0m	約50m	拡幅	区画道路 91号	4.0m	約50m	既存
			区画道路 40号	4.5m	約30m	既存	区画道路 92号	6.7~7.6m	約240m	既存
			区画道路 41号	4.0~5.4m	約140m	一部拡幅	区画道路 93号	4.0~7.9m	約400m	既存
			区画道路 42号	4.0~5.0m	約80m	既存	区画道路 94号	4.0~5.0m	約260m	一部拡幅
			区画道路 43号	2.0~3.0 (4.0~6.1) m	約240m	既存	区画道路 95号	4.5m	約130m	既存
			区画道路 44号	3.2~7.0 (6.3~14.0) m	約430m	既存	区画道路 96号	6.3m	約20m	既存
区画道路 45号	4.0m	約30m	拡幅	区画道路 97号	4.0m	約250m	拡幅			
区画道路 46号	4.0m	約150m	一部拡幅	区画道路 98号	6.4m	約40m	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 47号	4.0～4.5m	約 210m	一部拡幅	区画道路 99号	4.0～6.0m	約 80m	一部拡幅	
			区画道路 48号	4.0～5.5m	約 440m	一部拡幅	区画道路 100号	6.0m	約 130m	拡幅・新設	
			区画道路 49号	4.0～4.5m	約 160m	一部拡幅	区画道路 101号	4.0m	約 60m	既存	
			区画道路 50号	4.0～4.5m	約 120m	一部拡幅	区画道路 102号	5.4m	約 80m	既存	
			区画道路 51号	6.3m	約 230m	既存	() 内は地区外を含めた幅員				
			区画道路 52号	4.0m	約 80m	拡幅					
	種類	名称					面積	備考			
	公園	公園 1号	西小松川児童遊園				約 750 m ²	既存			
		公園 2号	西小松川ひろば				約 1,470 m ²	既存			
		公園 3号	東小松川一丁目広場				約 550 m ²	既存			
公園 4号		東小松川二丁目西児童遊園				約 240 m ²	既存				
公園 5号		東小松川二丁目児童遊園				約 640 m ²	既存				
公園 6号		東小松川東公園				約 1,050 m ²	既存				
公園 7号		東小松川二丁目公園				約 1,510 m ²	既存				
地区の区分	名称	住居街区A			住居街区B		近隣商業街区	補助幹線道路沿道 複合街区		幹線道路沿道街区	
	面積	約 30.4ha			約 9.8ha		約 1.9ha	約 5.9ha		約 3.0ha	
建築物に関する事項	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						
	建築物の敷地面積の最低限度	70 m ² 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。									

地区整備計画	建築物に関する事項	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>
			<p>3 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地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>(3) 軒高が2.3m以下の付属車庫（外壁のないものに限る。）</p> <p>(4) 軒高が2.3m以下の物置で床面積の合計が5㎡以内のもの</p> <p>(5) 敷地の間口（道路に平行な隣地境界線（道路境界線の場合も含む。）間の距離）が7.0m未満の敷地の部分にあつては、当該敷地に係る建築物の間口方向の部分。敷地の奥行きまたは奥行き方向の隣地境界線間の距離が7.0m未満の部分にあつては、当該敷地に係る建築物の奥行き方向の部分。ただし、路地状部分の幅員が3.0m以下の路地状敷地の場合は、当該路地状部分の敷地を除く。</p> <p>(6) 地区計画決定の告示日において敷地面積が70㎡未満（路地状敷地で路地状部分の幅員が3.0m以下の場合は、当該路地状部分の面積を敷地面積から除くことができる。）の敷地に係るもの</p>

地区整備計画	建築物に関する事項	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。			
		建築物等の高さの最高限度	1 19m	1 25m	1 31m	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外観の色彩は、街区特性にふさわ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（JIS）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 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）

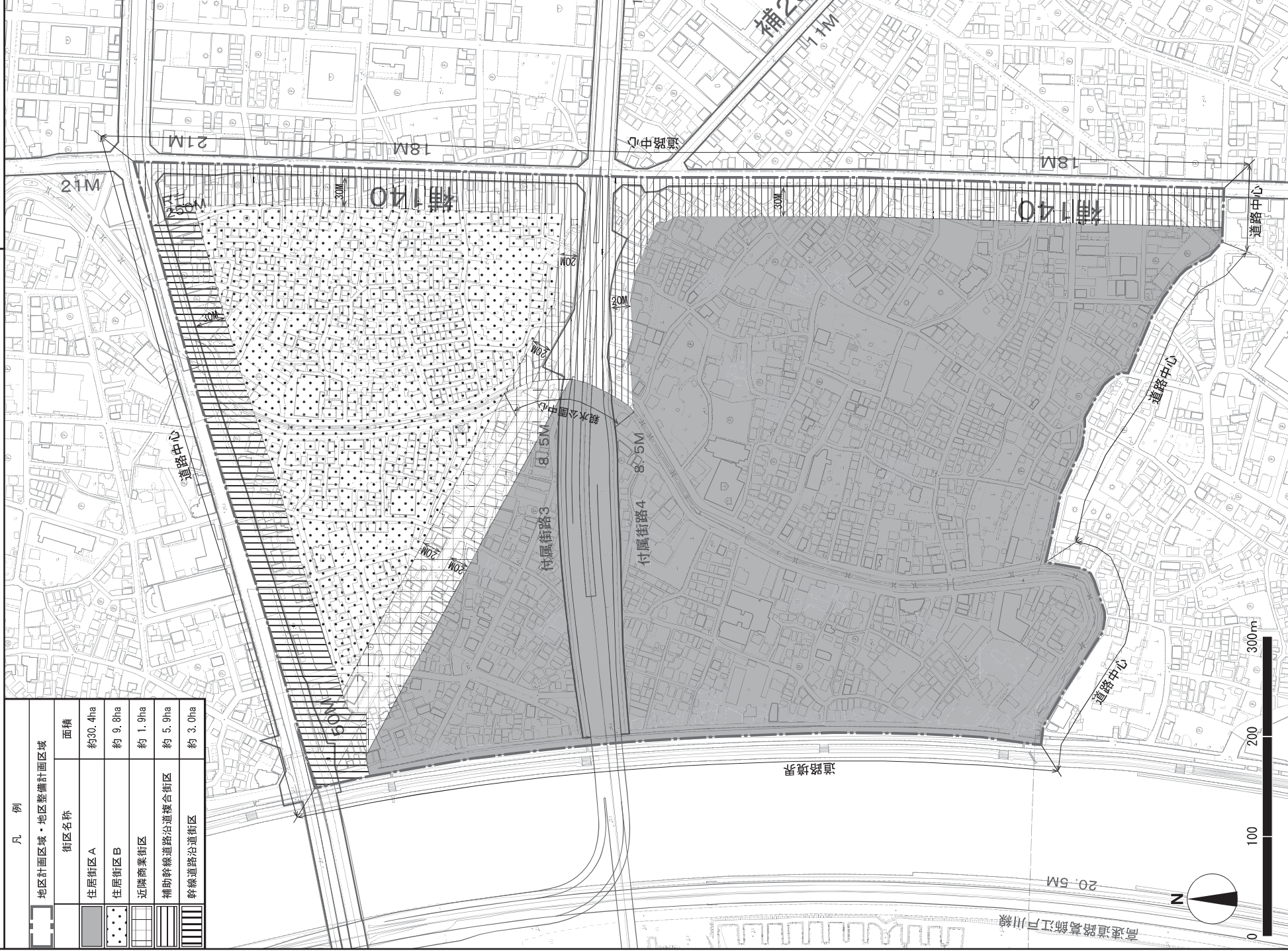
「地区計画の区域、地区の区分及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

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、住んで良かった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。

東京都市計画地区計画

西小松川町、東小松川一・二丁目地区地区計画 計画図1 (江戸川区決定)

凡 例		
	地区計画区域・地区整備計画区域	
	街区名称	
	面積	
	住居街区A	約30.4ha
	住居街区B	約9.8ha
	近隣商業街区	約1.9ha
	補助幹線道路沿道境合街区	約5.9ha
	幹線道路沿道街区	約3.0ha



東京都市計画地区計画

西小松川町、東小松川一・二丁目地区地区計画 計画図2

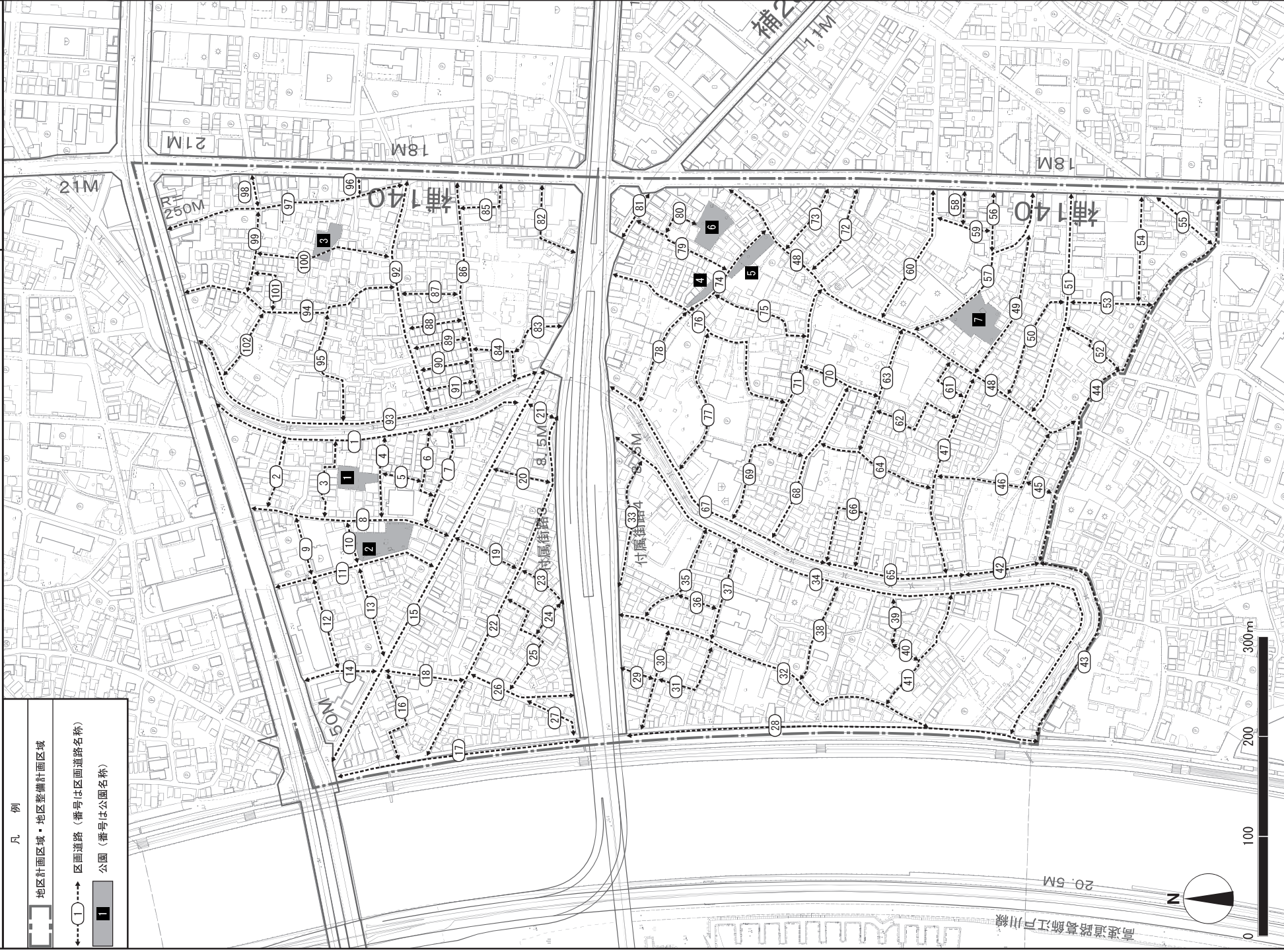
(江戸川区決定)

凡 例

地区計画区域・地区整備計画区域

区画道路 (番号は区画道路名称)

公園 (番号は公園名称)



東京都市計画地区計画

西小松川町、東小松川一・二丁目地区計画 方針附图

(江戸川区決定)



この地図は、東京都幅員2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) (MMT)利計第05-123号
(承認番号) 江戸川区第48号、令和5年5月16日