

篠崎駅西部土地区画整理事業 第五期地区 地区計画変更(素案) 説明会

7 / 2 1 (日) AM 1 0 : 0 0 ~

PM 1 : 0 0 ~

篠崎コミュニティ会館集会室第 1 ・ 2

次第

- 1 . 篠崎駅西部のまちづくりのあゆみ
- 2 . 地区計画（まちづくりのルール）
- 3 . スケジュール
- 4 . 質疑応答

利便性が高く、安全で良好な街並みの実現に向け、**新築や建替**の際に、皆さまが守っていただくルールの説明を中心に行います。



連鎖型区画整理のあゆみ

平成16年度

駅前地区区画整理開始



平成17年度

2班地区区画整理開始



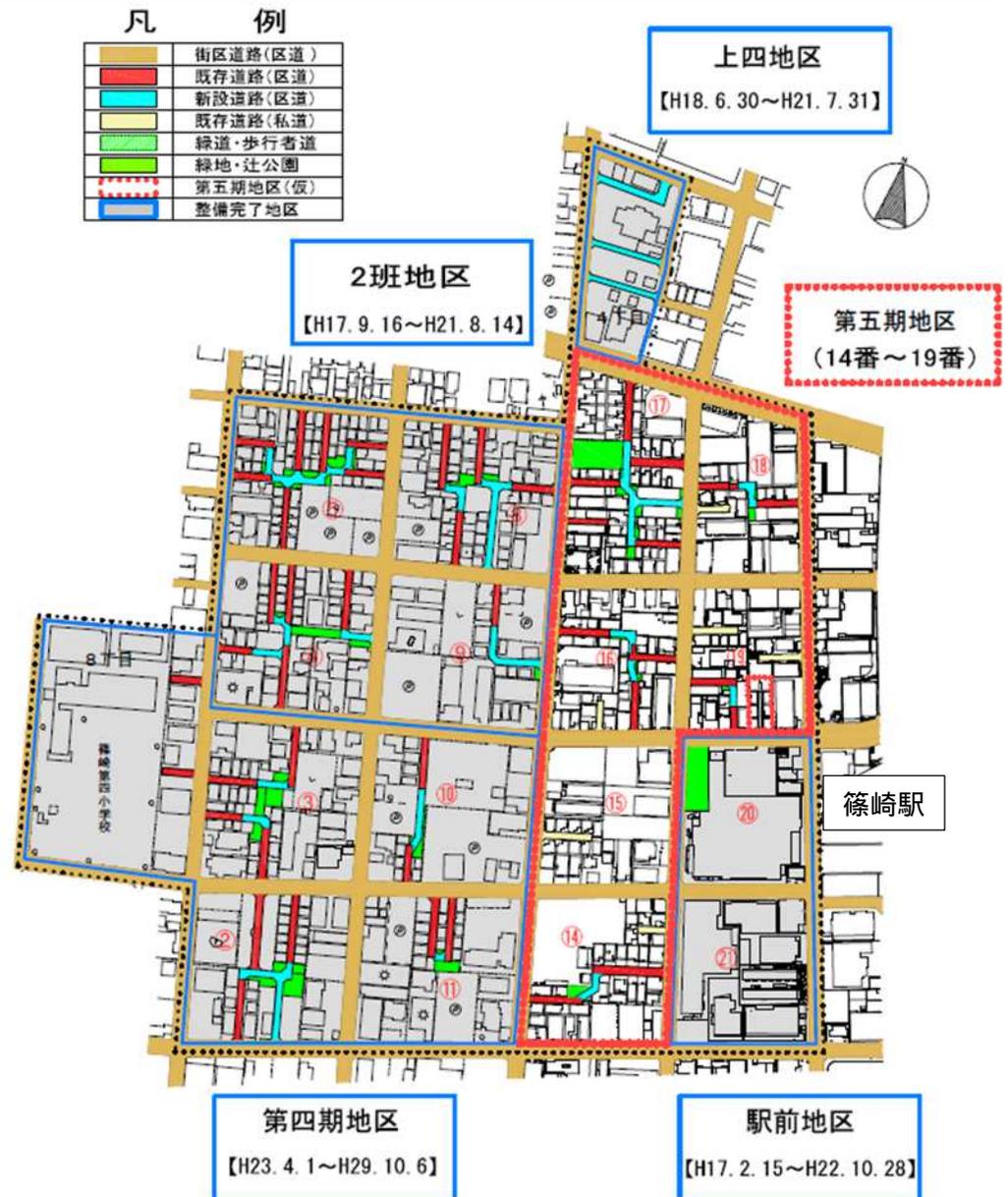
平成18年度

上四地区区画整理開始



平成23年度

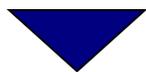
第四期地区区画整理開始



第五期地区のこれまで

令和2年度

アンケートを実施



令和4年度

路地別説明会・個別説明会



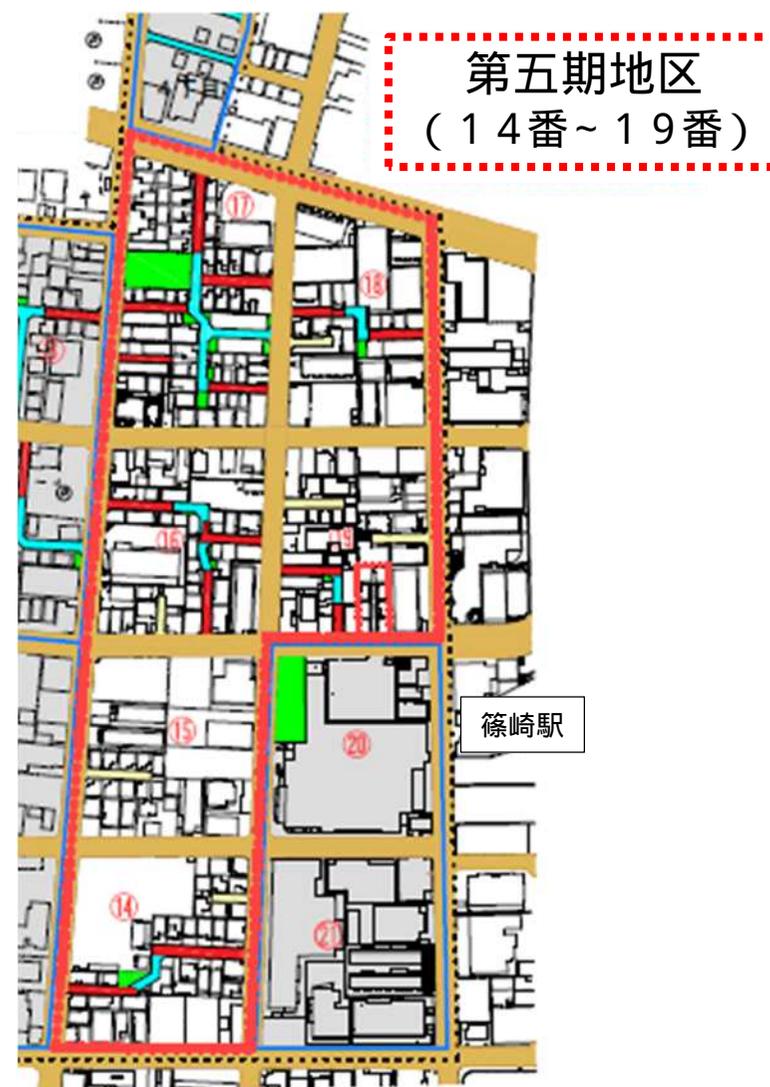
令和5年度

街区別説明会・土地境界確認

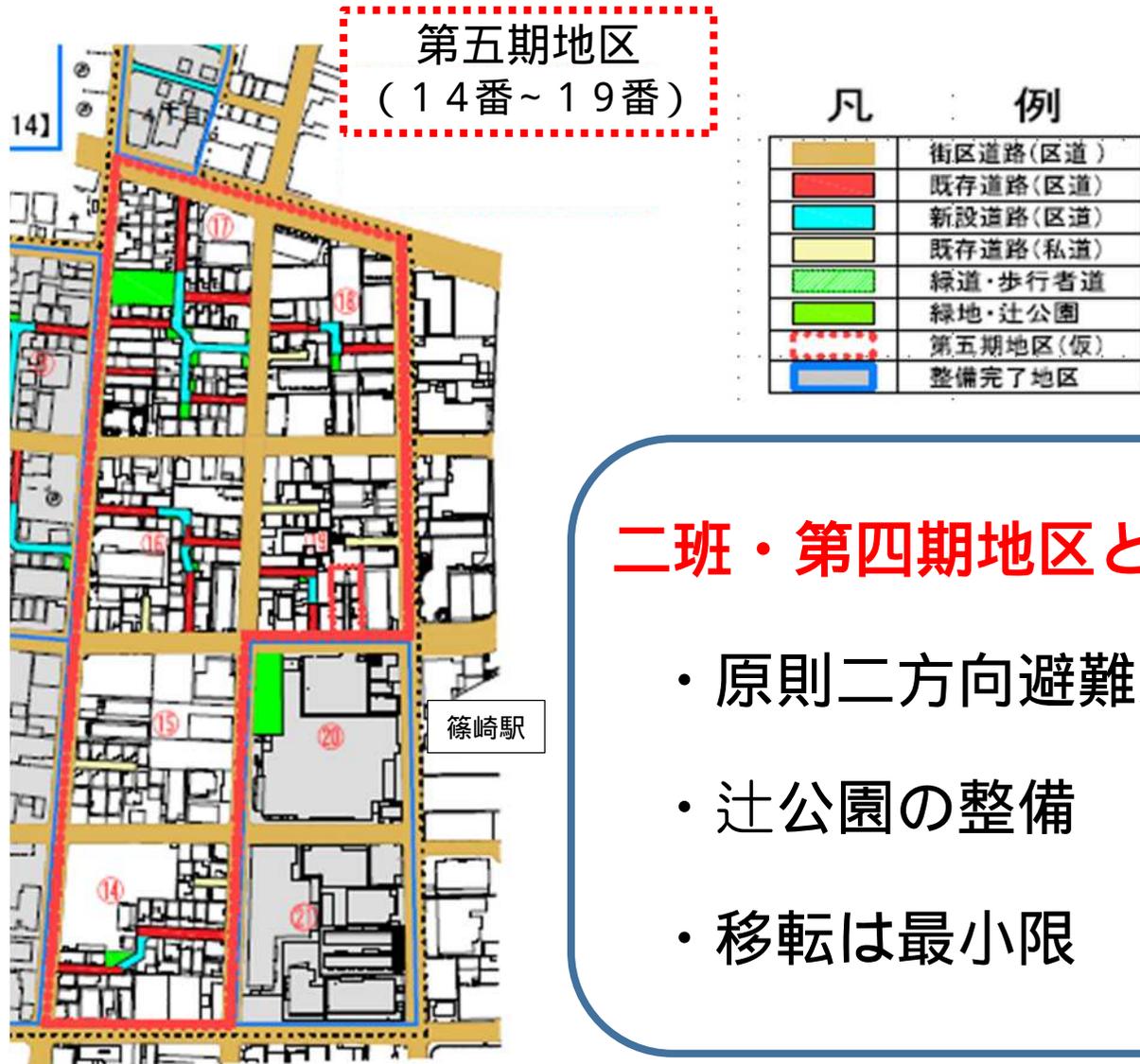


令和6年

各説明会・土地境界確認完了



篠崎町7丁目14～19番街区 まちづくり計画案



二班・第四期地区と同等の内容

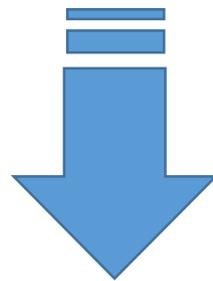
- ・ 原則二方向避難路を確保
- ・ 辻公園の整備
- ・ 移転は最小限

次 第

- 1 . 篠崎駅西部のまちづくりのあゆみ
- 2 . 地区計画（まちづくりのルール）
- 3 . スケジュール
- 4 . 質疑応答

まちづくりの流れ

土地区画整理によりまちを形成



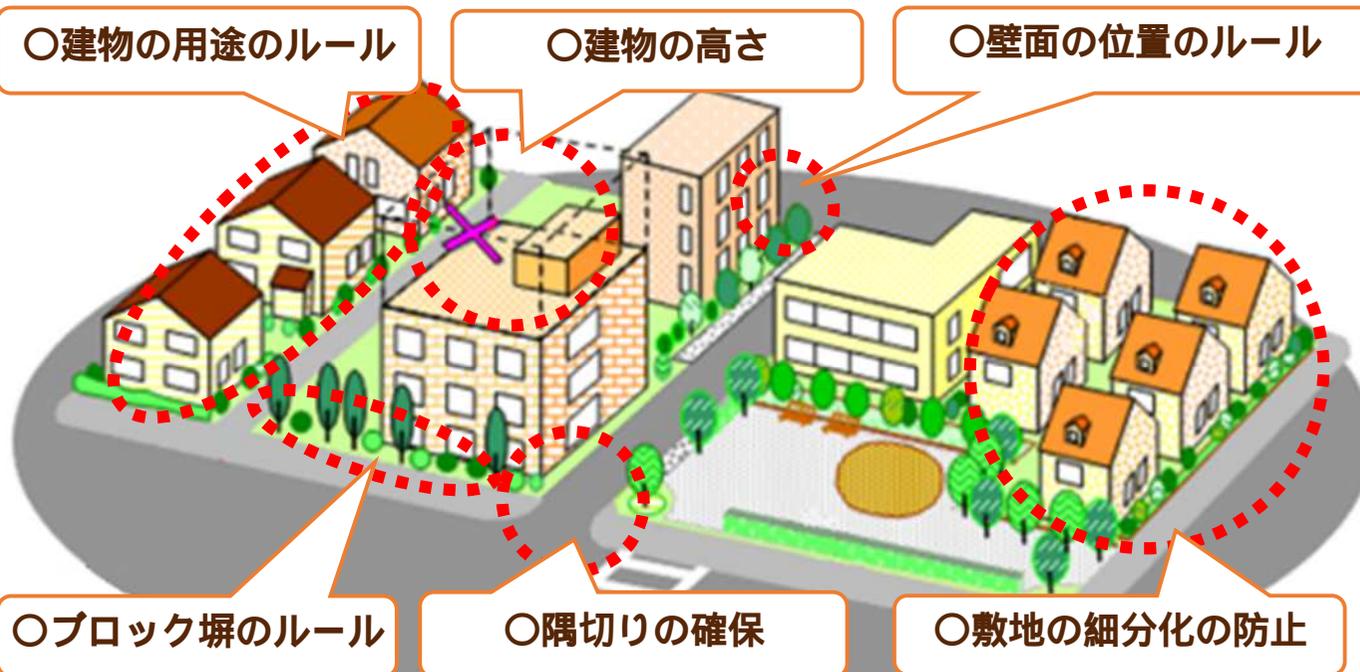
地区計画によりまちを形成

新築や建替にあわせて、ゆるやかにまちづくりを進める

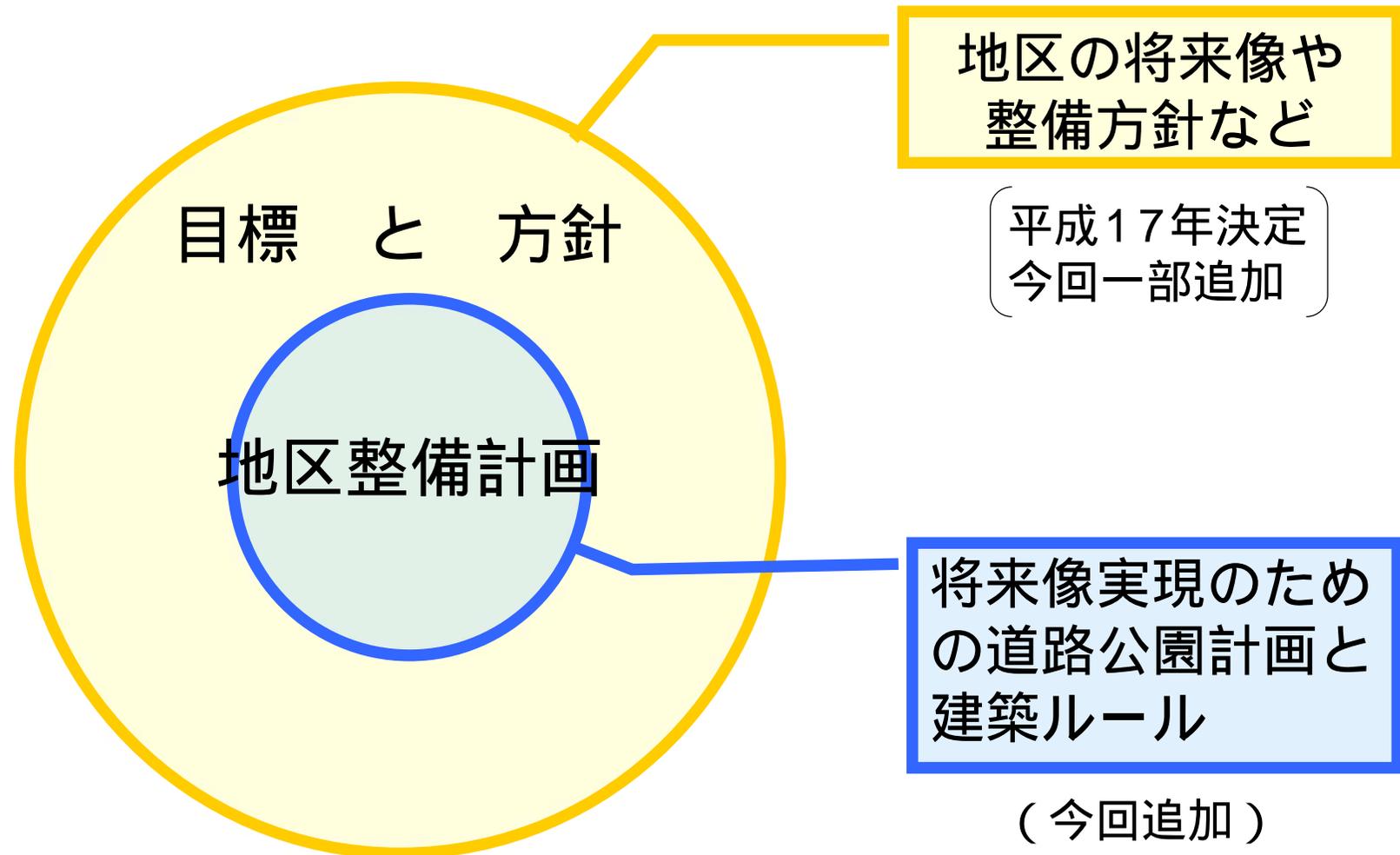
地区計画とは

地域の状況や目標に応じて、**建物の新築や建替時の地域独自のルール**を定めることができる制度

<地区計画のルールの例>



地区計画の構成



篠崎町7丁目14～19番街区 まちづくり計画案



既に決定している内容

地区計画の目標 (地区の将来像)

- 利便性高く多様な機能が共存する市街地の実現
- 安全で安らぎのある快適な居住環境の形成



既に決定している内容

地区計画の方針 (土地利用)

- 戸建、中層集合住宅を中心に店舗事務所等が共存する市街地整備
- 防災性、居住環境の維持向上を図るため敷地の細分化を防止



既に決定している内容

地区計画の方針 (地区施設の整備)

- 行き止まり道路の防災性向上のため、区画道路と緑地等を定め、整備・保全
- 歩車共存のネットワーク構築のため、平坦歩道の設置・道路内緑化を推進



既に決定している内容

地区計画の方針

(その他の当該地区の整備、開発及び保全に関する方針)

- 緑豊かなまちを創出し沿道緑化等を推進
- 避難路と安全性を確保するため通り抜け道路を築造



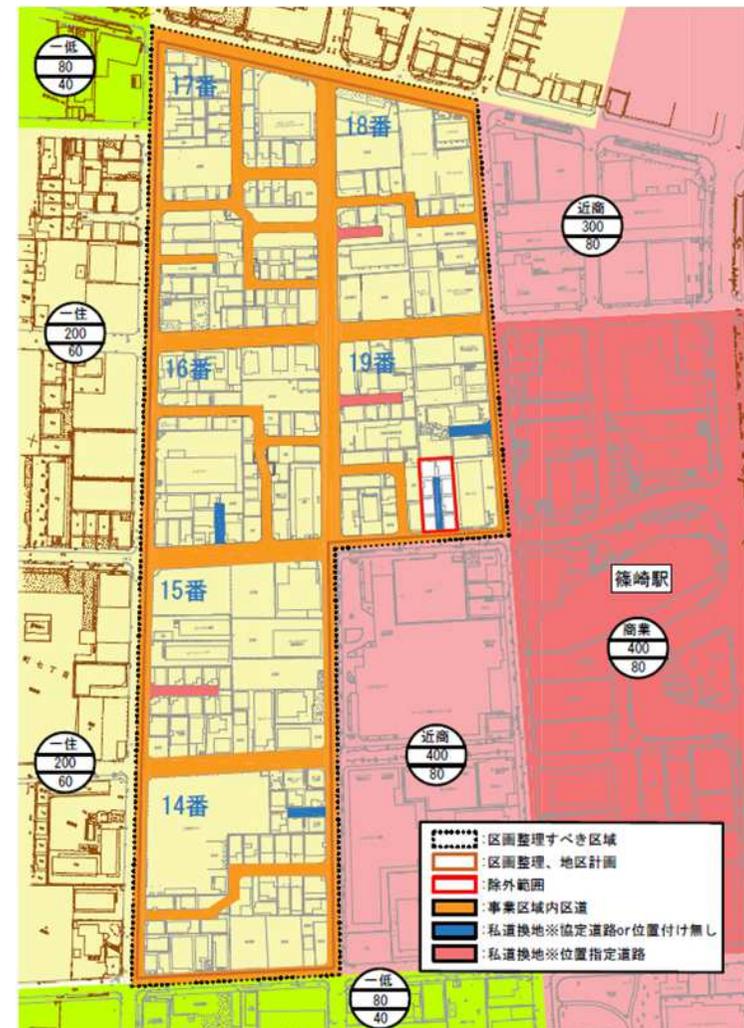
これから決定していく内容

地区計画の方針

(その他)

区画整理後も、行止り私道が一部残ります。そのうち、現時点で建替ができない、行止り私道に面する宅地は、建築基準法に基づき建替又は建物の共同化により接道をする方針とします。

一部の方が対象です。



地区計画はまちづくりのルール

これから決定していくルール

道路計画（4 m未満の道路はセットバックで
徐々に4 mへ）
壁面の位置

第一段階変更

建築物等の用途
建ぺい率と容積率
敷地面積の最低限度
建築物の高さ
建築物等の形態又は色彩その他の意匠
垣又はさくの構造

仮換地指定時

第二段階変更

完了地区と同等のルール

地区計画はまちづくりのルール

これから決定していくルール

道路計画（4 m未満の道路はセットバックで
徐々に4 mへ）

壁面の位置

建築物等の用途

建ぺい率と容積率

敷地面積の最低限度

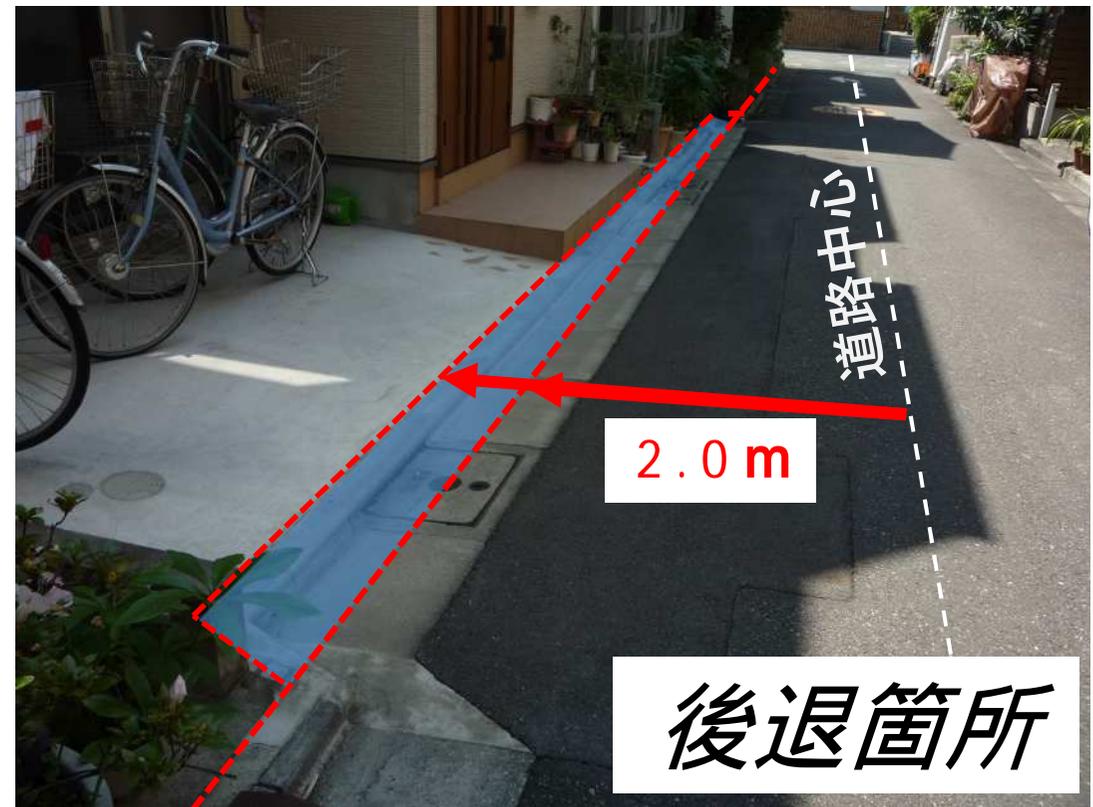
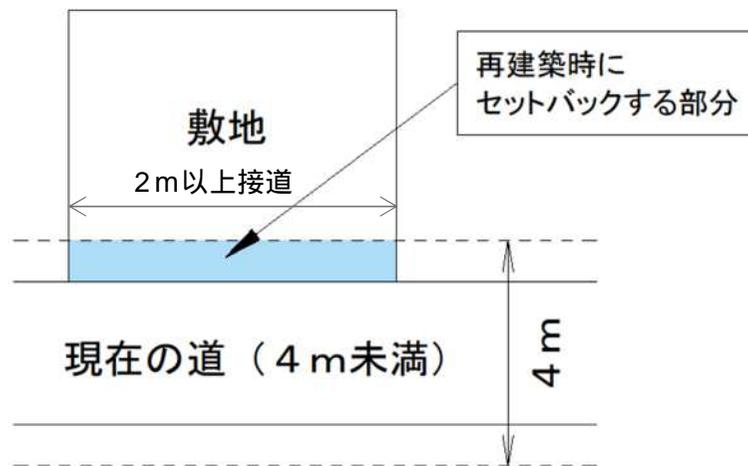
建築物の高さ

建築物等の形態又は色彩その他の意匠

垣又はさくの構造

セットバックで徐々に4mへ

幅員4m未満の道路は、**建替え時に**セットバックし、
徐々に4mへ



建替え時には、建築審査会の許可が必要

地区計画はまちづくりのルール

これから決定していくルール

道路計画（4 m未満の道路はセットバックで
徐々に4 mへ）

壁面の位置

建築物等の用途

建ぺい率と容積率

敷地面積の最低限度

建築物の高さ

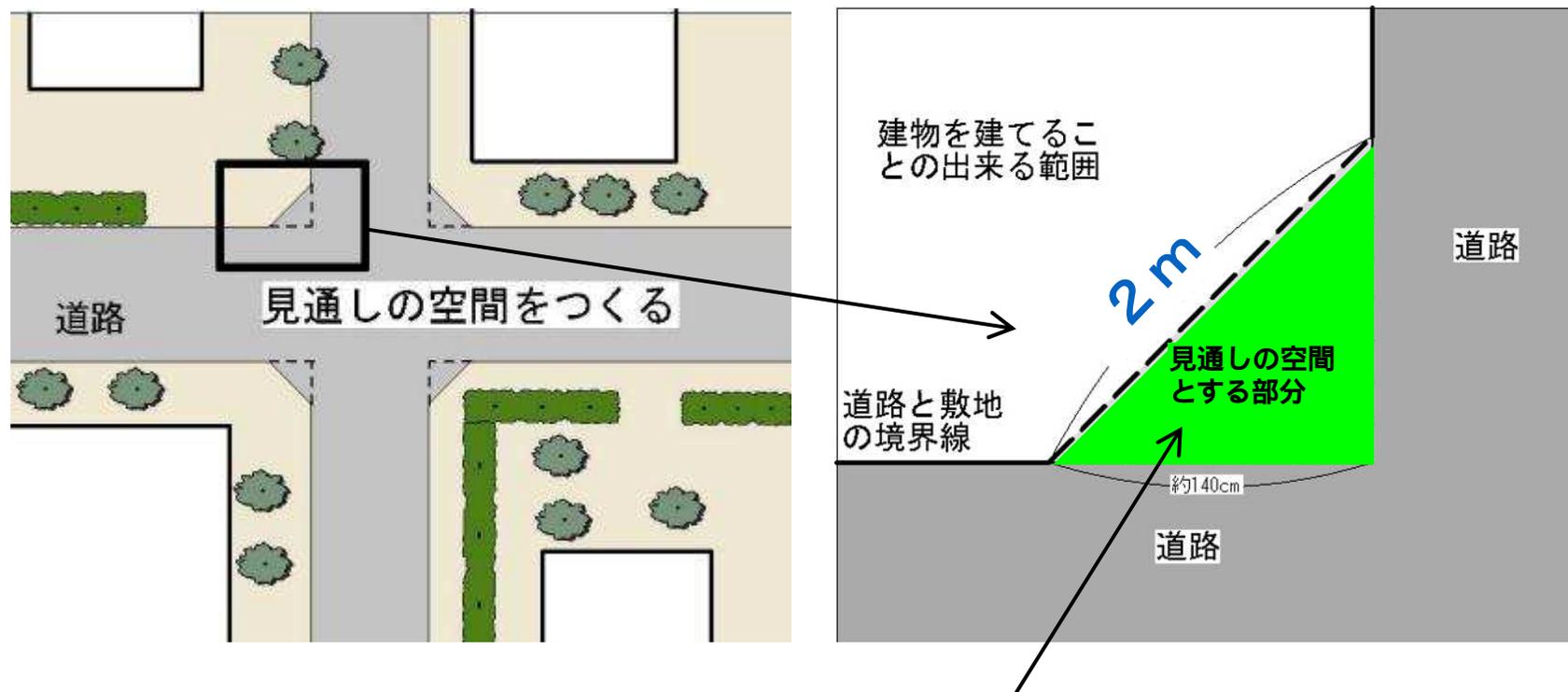
建築物等の形態又は色彩その他の意匠

垣又はさくの構造

壁面の位置

交差点の見通し空間を
確保するため道路が交差する
角地の部分について
壁面の位置のルールを定めています。

壁面の位置



見通し空間
面積 (1 m^2 程度) です

整備事例



見通し空間

地区計画はまちづくりのルール

これから決定していくルール

道路計画（4 m未満の道路はセットバックで
徐々に4 mへ）

壁面の位置

第一段階変更

建築物等の用途

第二段階変更

建ぺい率と容積率 仮換地指定時

敷地面積の最低限度

建築物の高さ

建築物等の形態又は色彩その他の意匠

垣又はさくの構造

建築物等の用途

住宅地としての良好な環境を守るために、住宅地にふさわしくない用途の建物を建てないようにルールを定めています。

現在の用途



変更後の用途(予定)



変更後の用途(予定)

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域
病院、大学、500㎡までの一定
のお店などが建てられる

あくまでも**住居専用地域**のため
オフィスビルは建てられない

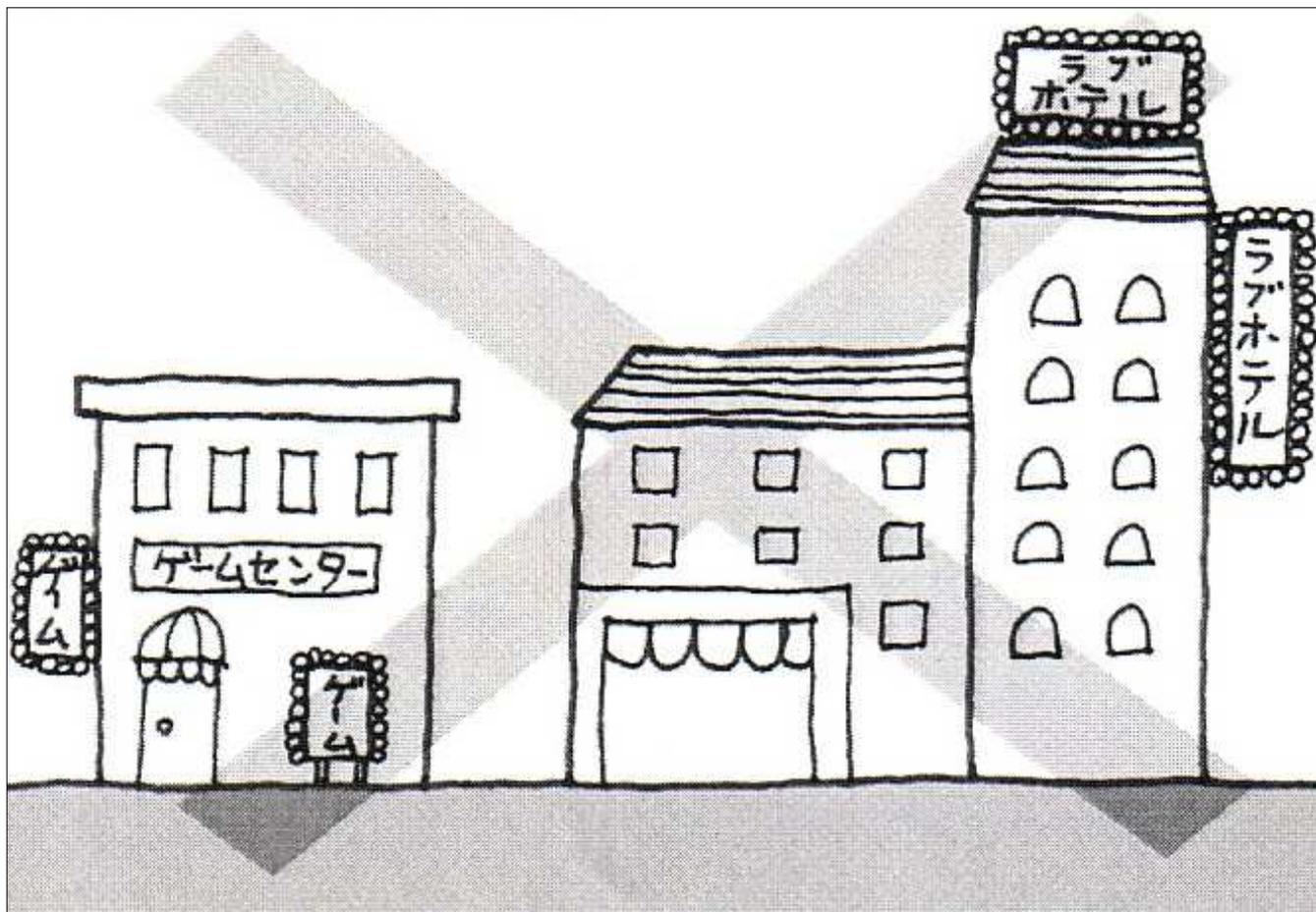
第一種住居地域



住居の環境をまもるための地域
3,000㎡までの店舗、事務所、ホテ
ルなどが建てられる

指定面積が広く、大規模なマンションや
店舗、事務所が建てられる

建築物等の用途



住宅地の環境に悪影響を及ぼす施設の例

地区計画はまちづくりのルール

これから決定していくルール

道路計画（4 m未満の道路はセットバックで
徐々に4 mへ）

壁面の位置

建築物等の用途

建ぺい率と容積率

敷地面積の最低限度

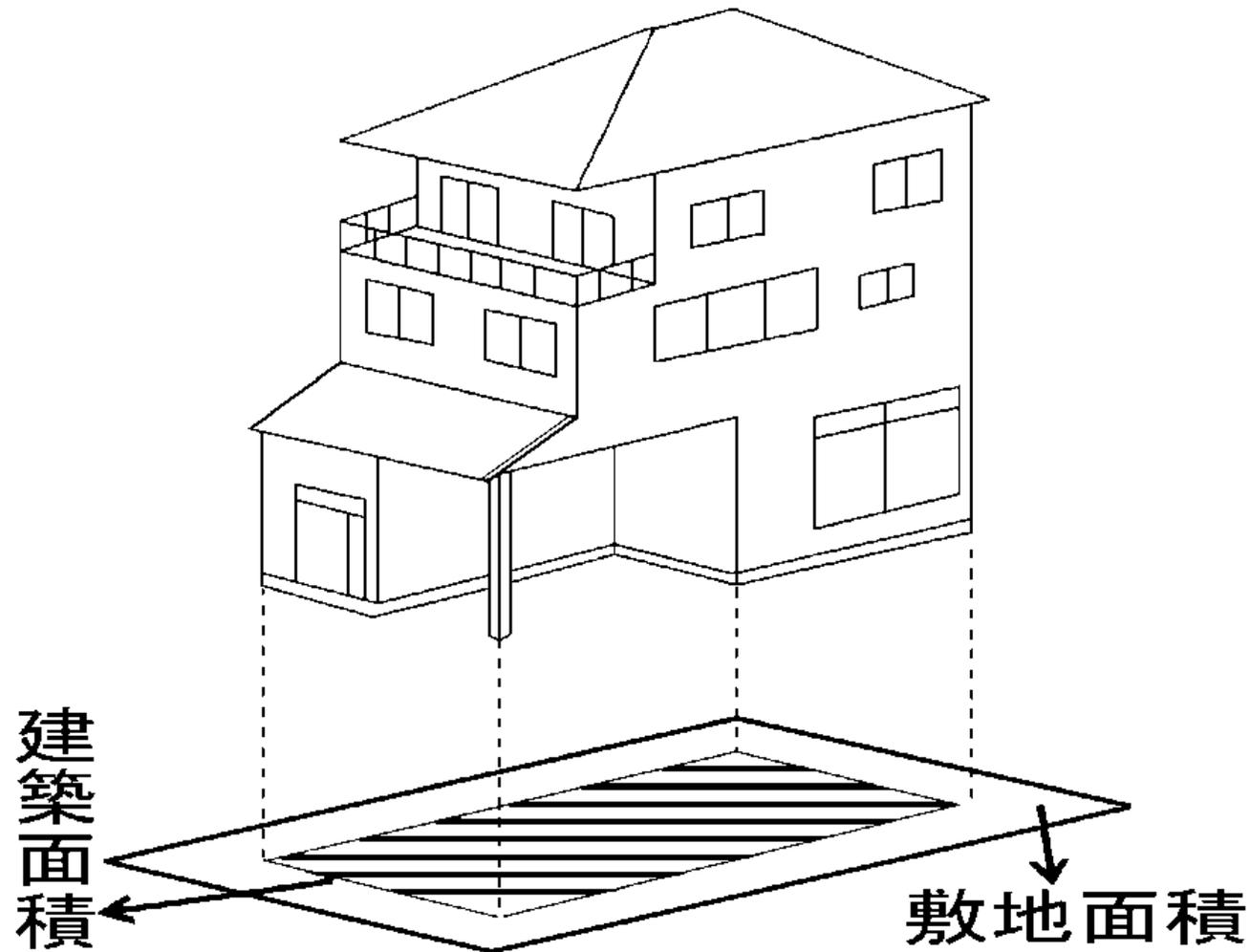
建築物の高さ

建築物等の形態又は色彩その他の意匠

垣又はさくの構造

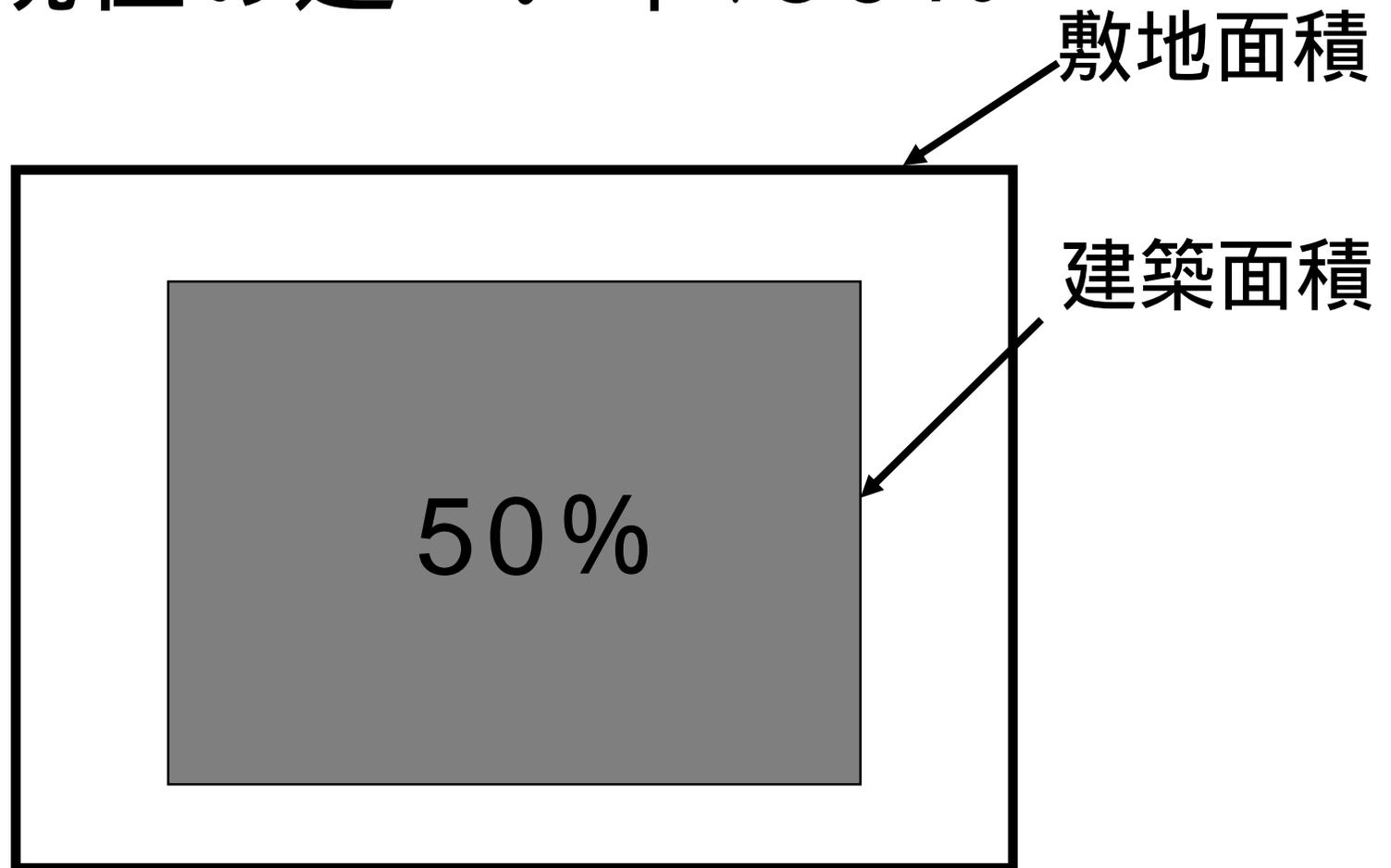
建ぺい率

敷地面積に対する建築面積の割合



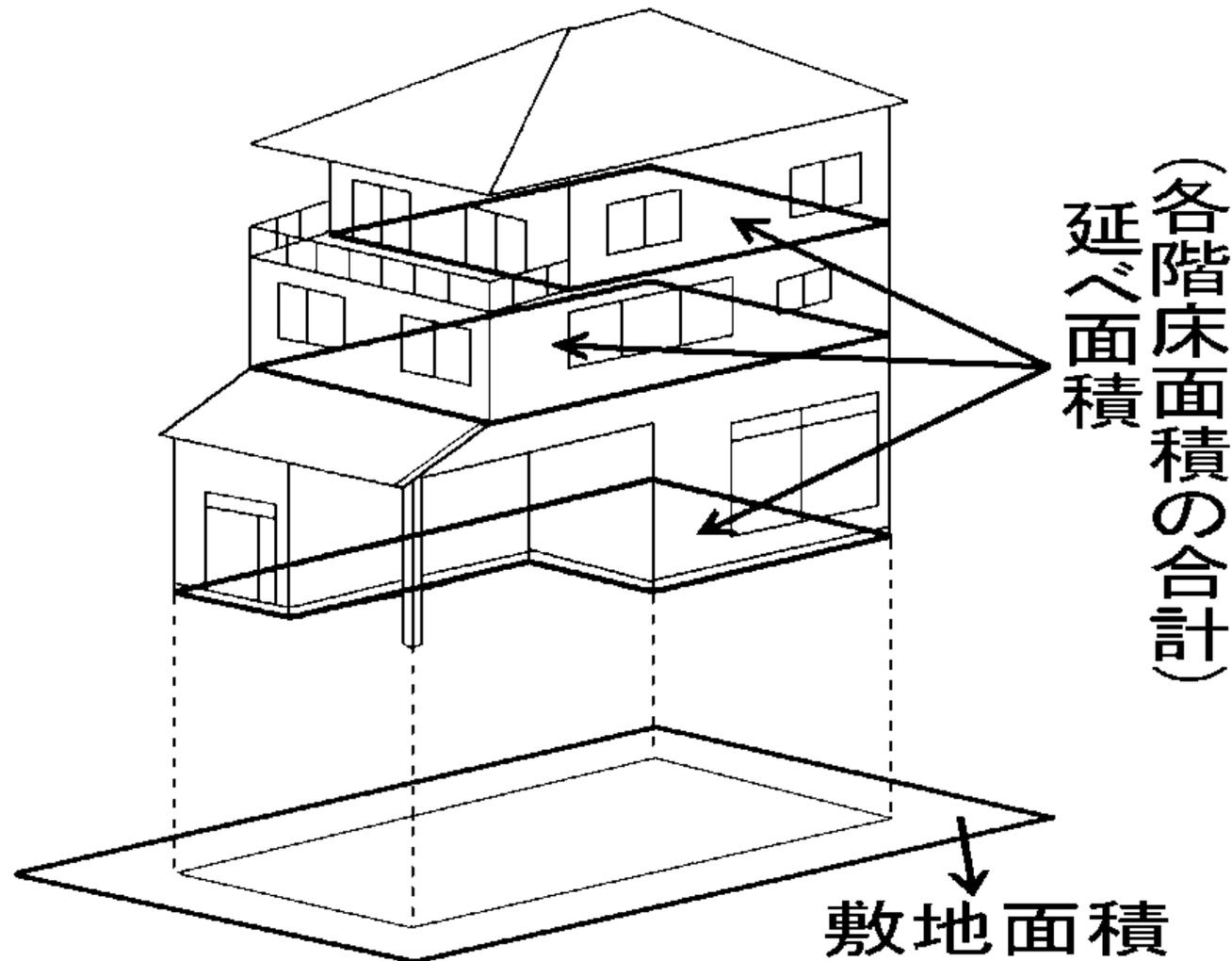
建ぺい率

現在の建ぺい率: 50%



容積率

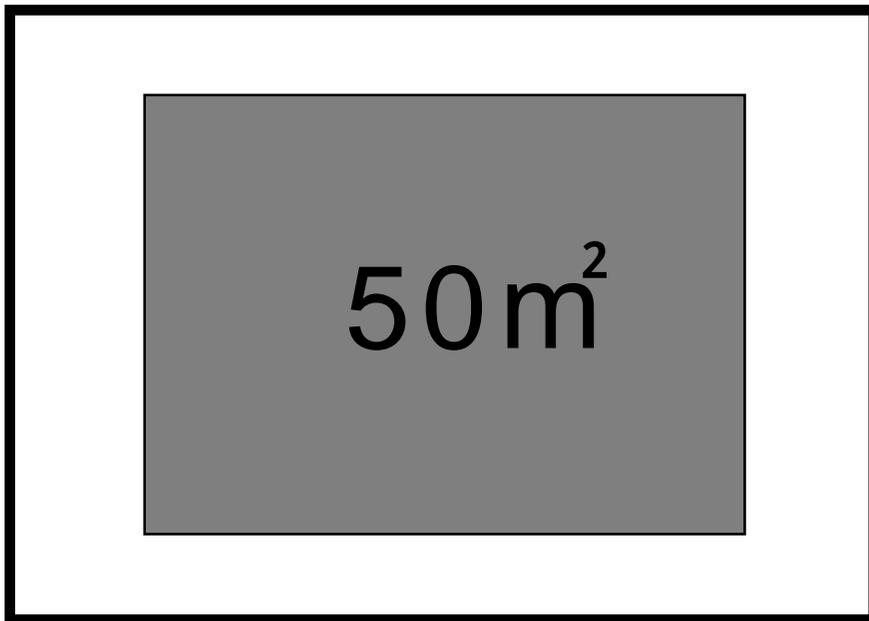
敷地面積に対する延べ床面積の割合



建ぺい率・容積率

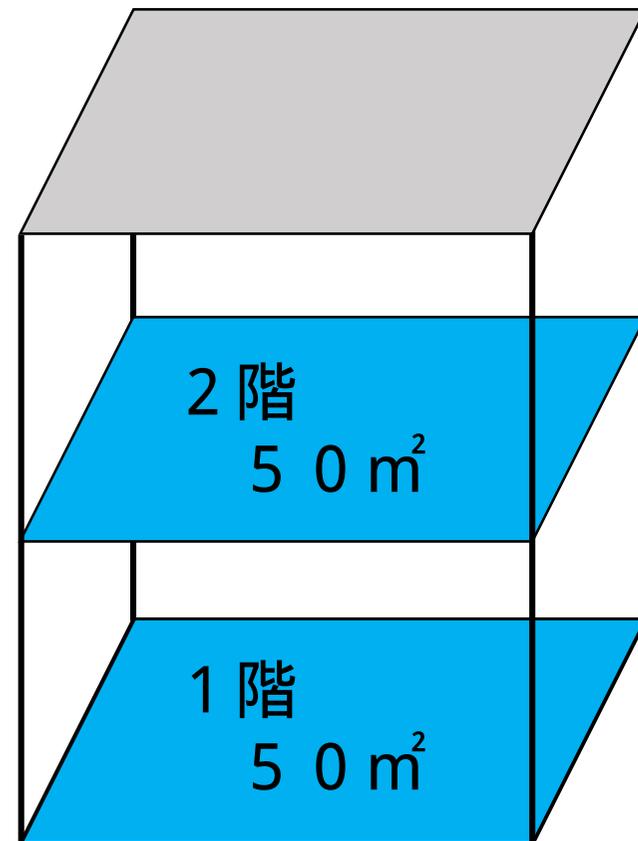
現状

建ぺい率 50%



敷地面積 100m^2 の場合

容積率 100%

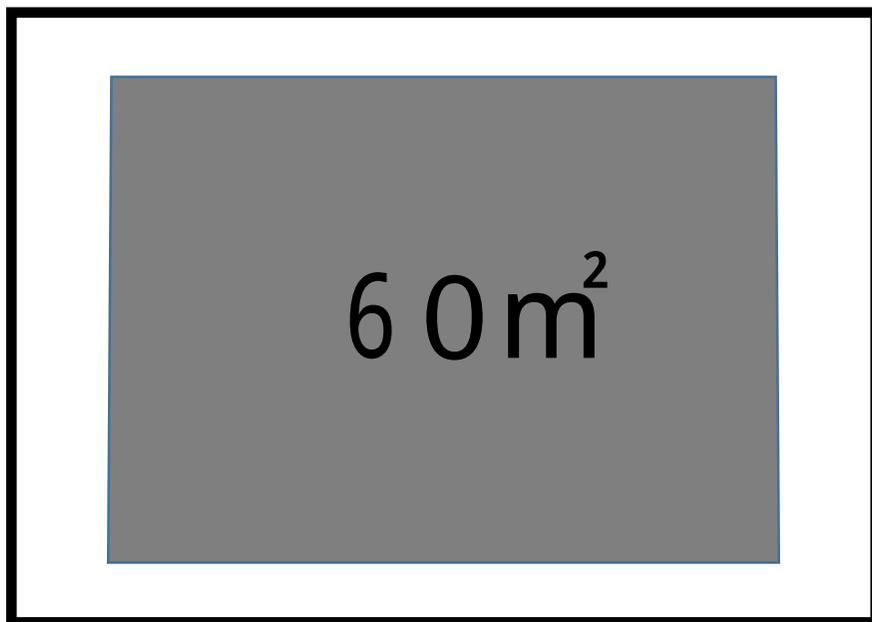


建ぺい率・容積率（住居街区A）

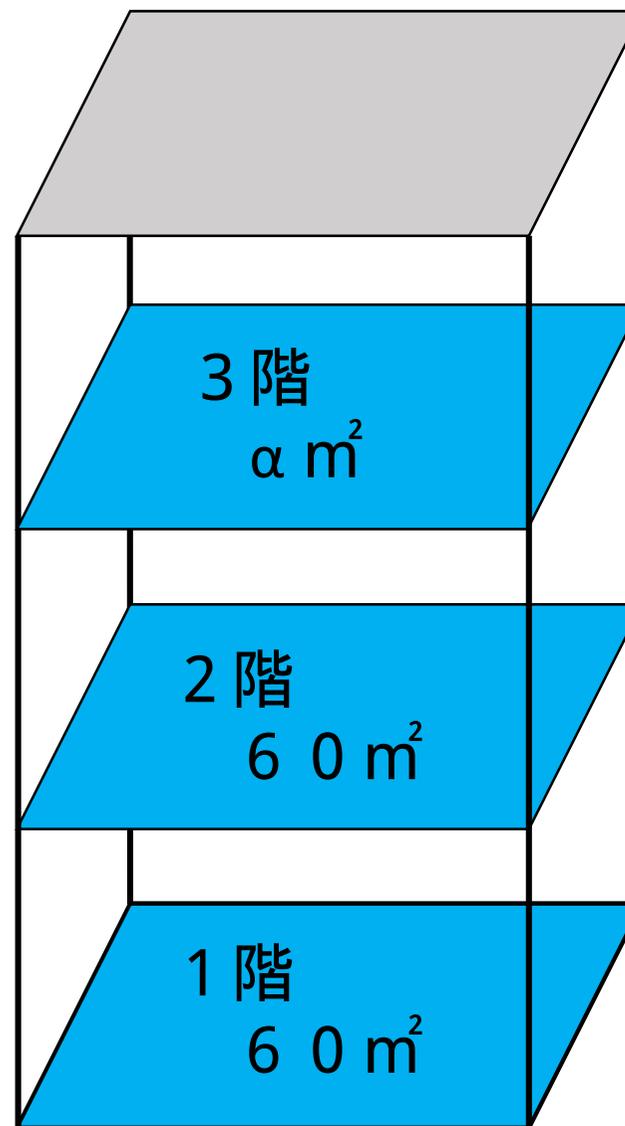
計画

建ぺい率 60%

容積率 200%



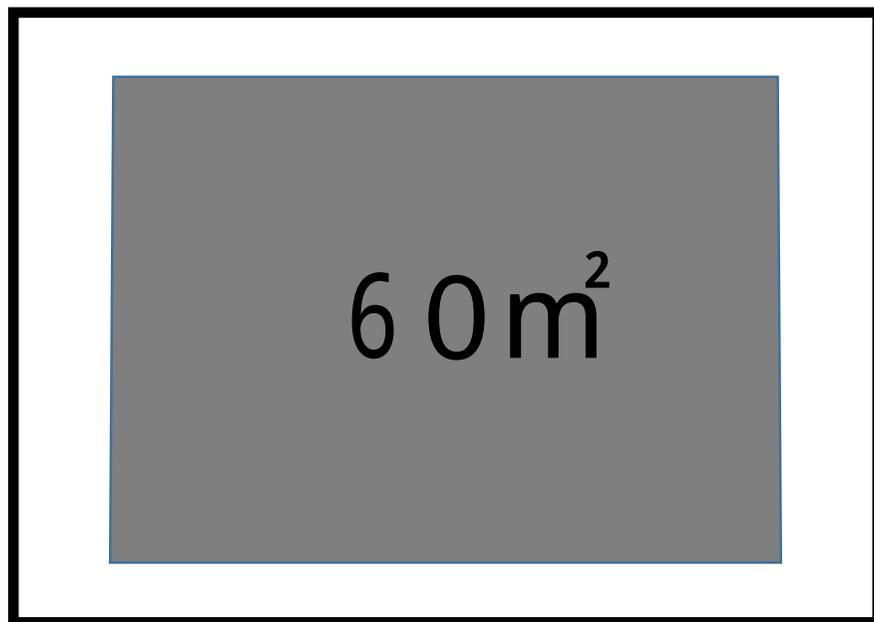
敷地面積 100m^2 の場合



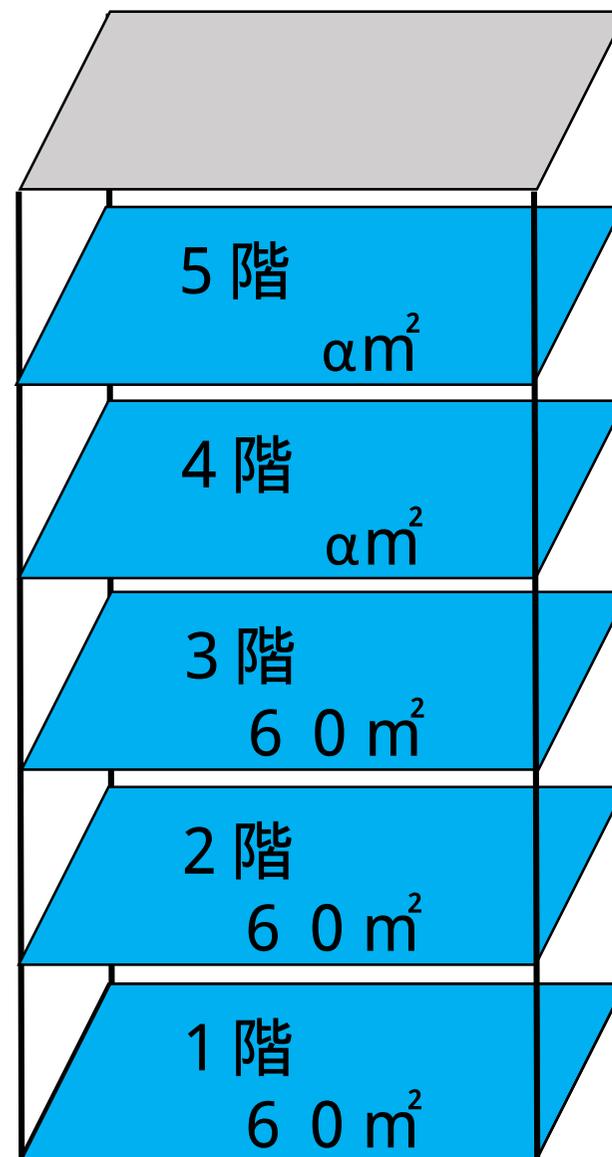
建ぺい率・容積率（住居街区B）

計画

建ぺい率 60%
容積率 300%



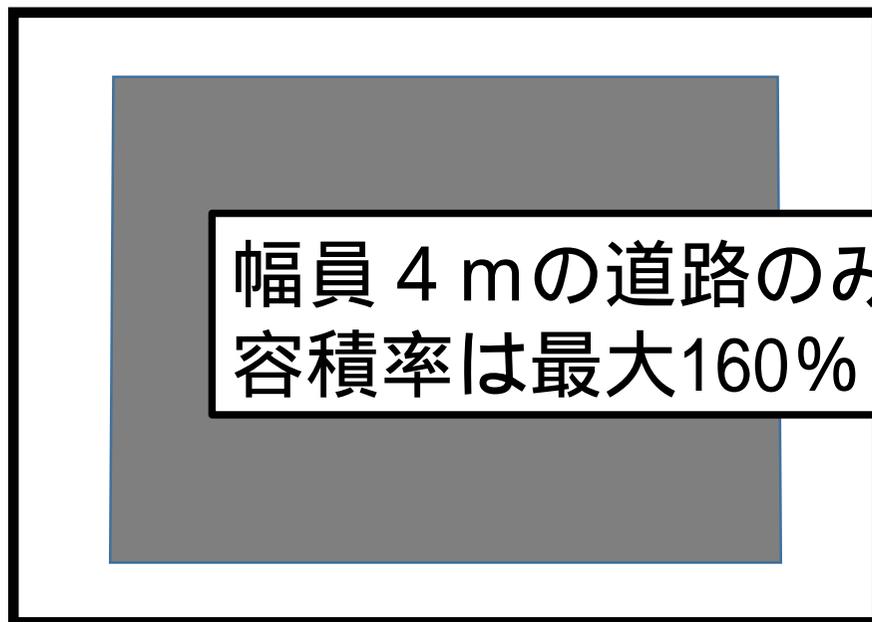
敷地面積 100m^2 の場合



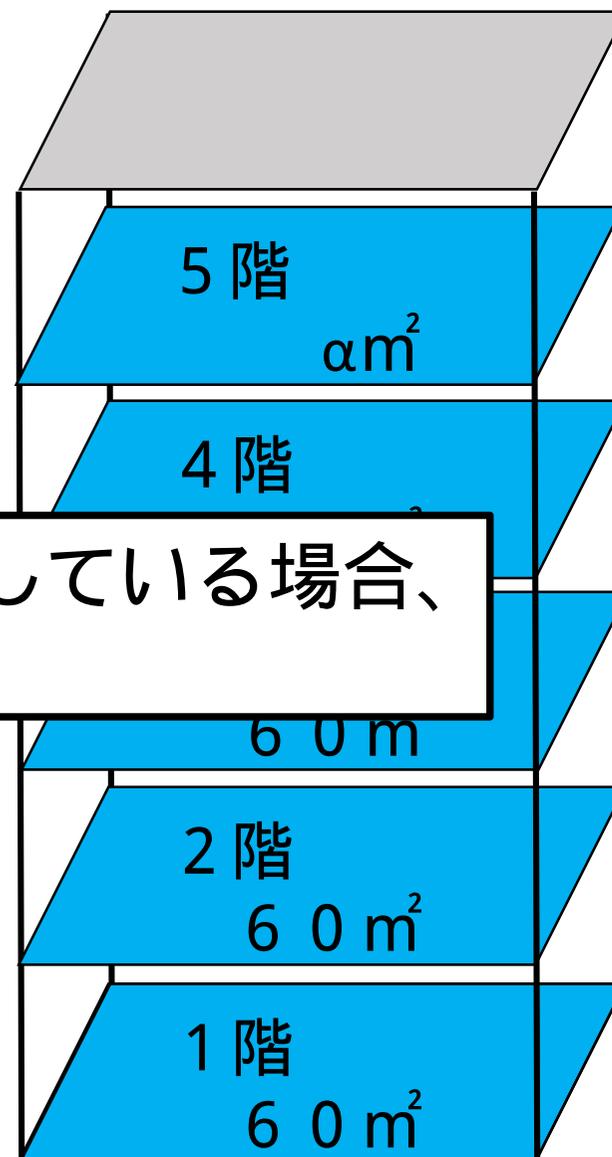
建ぺい率・容積率（住居街区B）

計画

建ぺい率 60%
容積率 300%



幅員4mの道路のみ接している場合、
容積率は最大160%



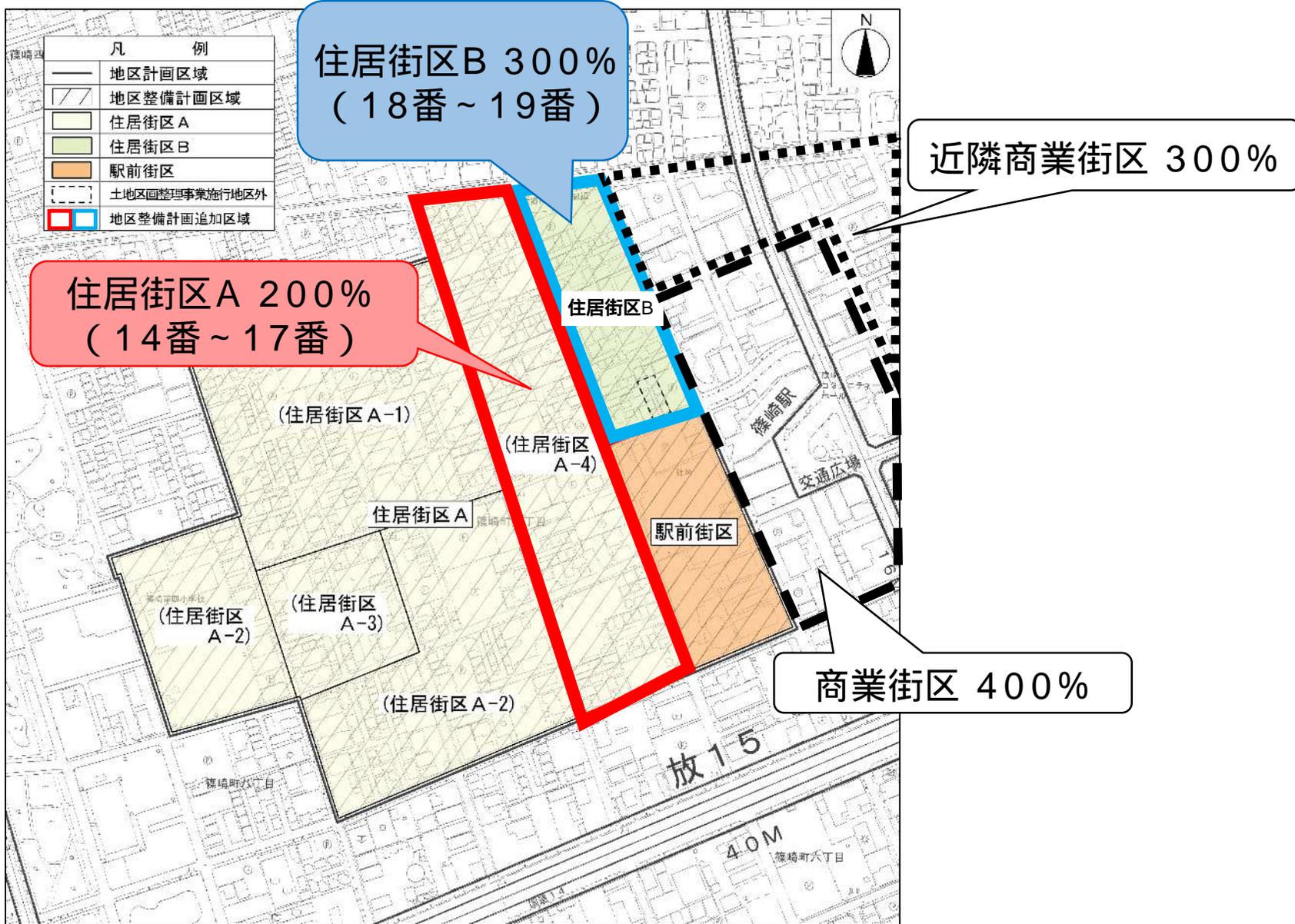
用途地域・建ぺい率・容積率

現在 : 第一種中高層住居専用地域
建ぺい率50%、容積率100%、

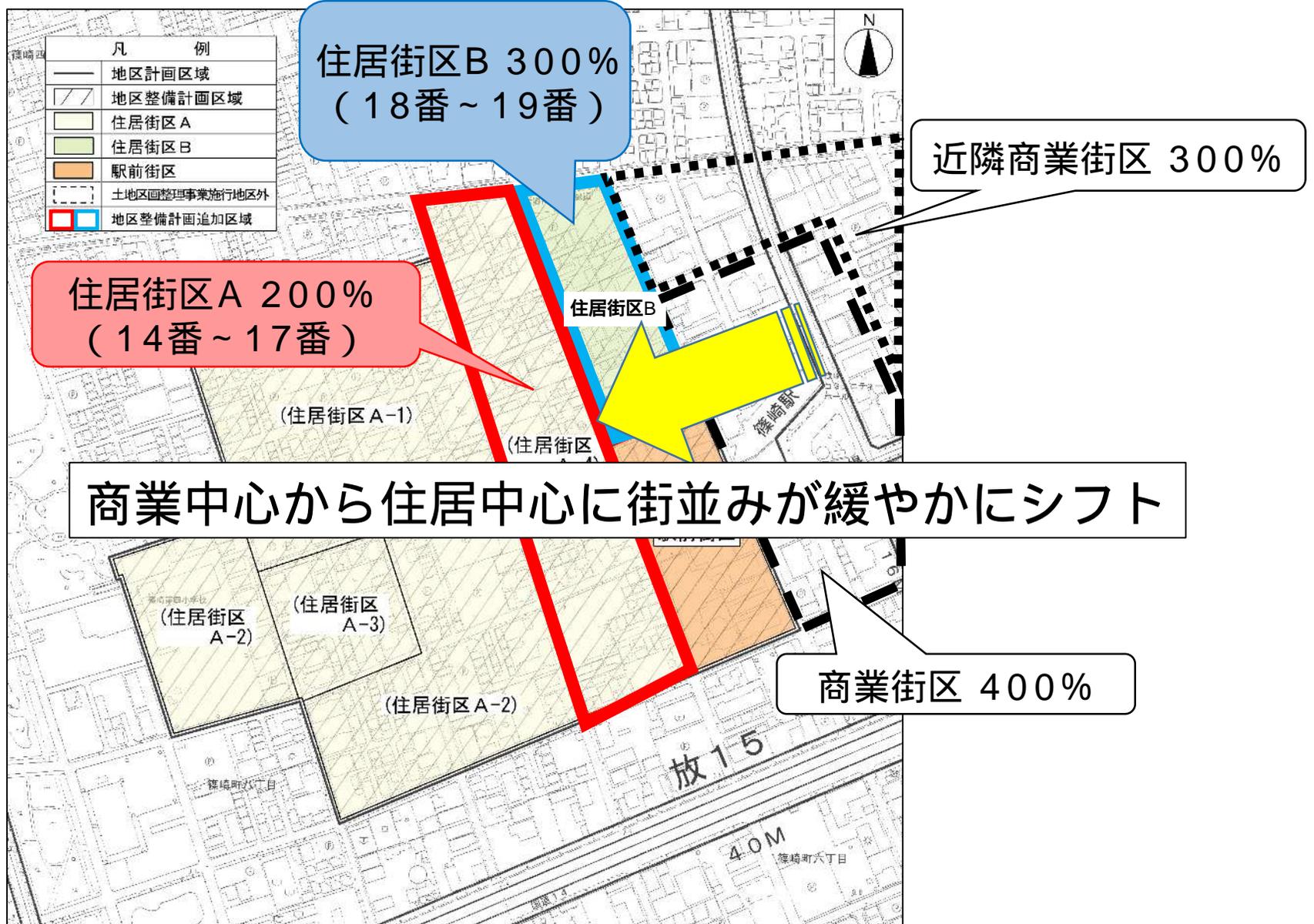
予定 : 住居街区A (14番~17番)
第一種住居地域
建ぺい率60%、容積率200%

住居街区B (18番~19番)
第一種住居地域
建ぺい率60%、容積率300%

篠崎町7丁目14～19番街区 まちづくり計画案



篠崎町7丁目14～19番街区 まちづくり計画案



地区計画はまちづくりのルール

これから決定していくルール

道路計画（4 m未満の道路はセットバックで
徐々に4 mへ）

壁面の位置

建築物等の用途

建ぺい率と容積率

敷地面積の最低限度

建築物の高さ

建築物等の形態又は色彩その他の意匠

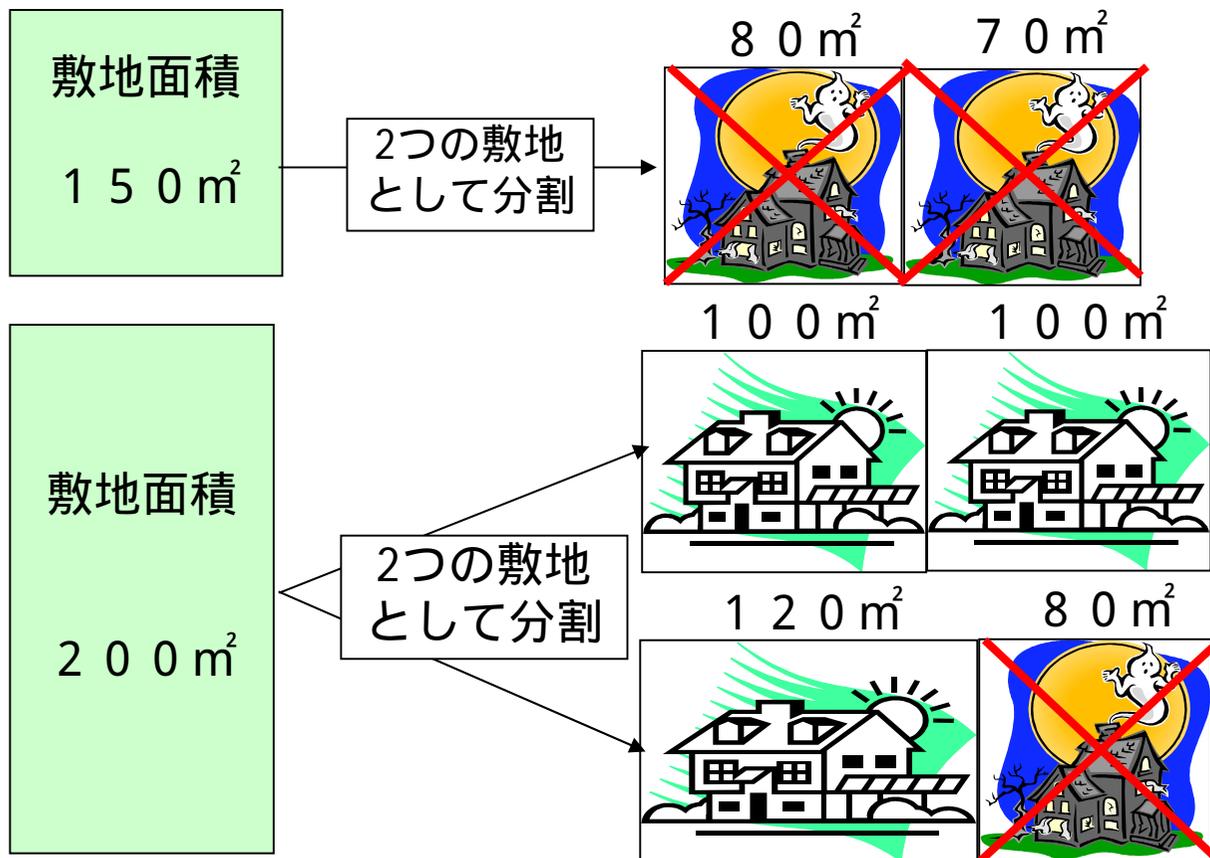
垣又はさくの構造

敷地面積の最低限度

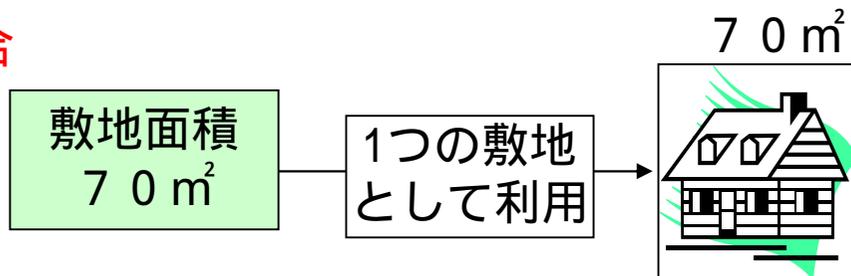
狭小宅地の増加防止の観点から
敷地の細分化を抑制するため、
建築物の敷地規模を

最低限度100m²と定めています。

敷地面積の最低限度



100 m²未満の場合



地区計画はまちづくりのルール

これから決定していくルール

道路計画（4 m未満の道路はセットバックで
徐々に4 mへ）

壁面の位置

建築物等の用途

建ぺい率と容積率

敷地面積の最低限度

建築物の高さ

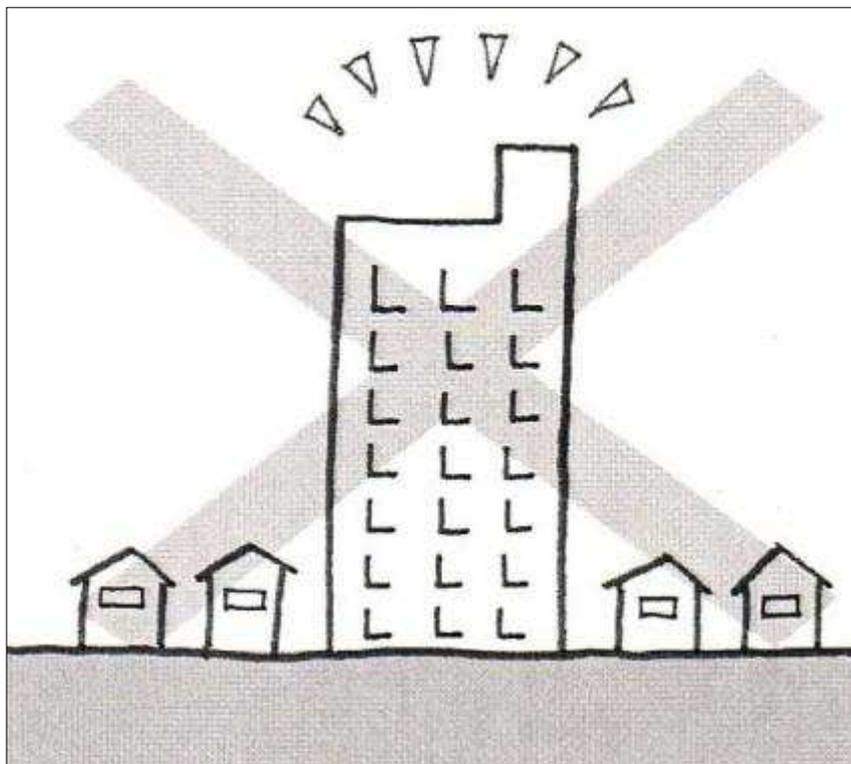
建築物等の形態又は色彩その他の意匠

垣又はさくの構造

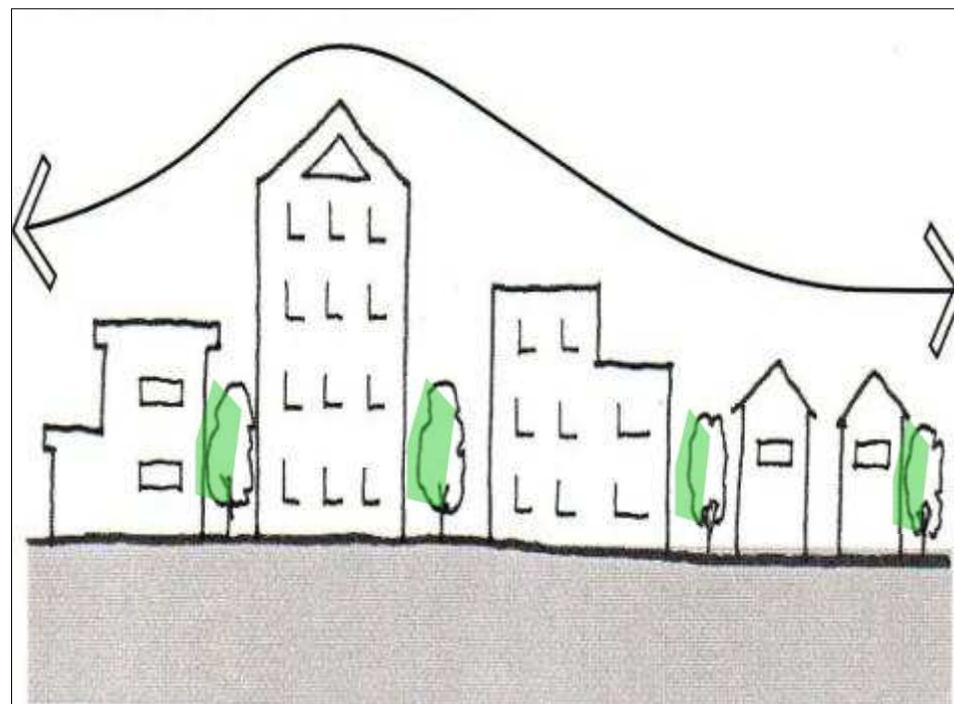
建築物の高さ

良好な住宅地としての
街並みをつくっていくために
建築物の高さは **16m (5階建相当)**
と定めています。

建築物の高さ



極端に高い建物は、周辺の街並みとの調和を壊す



住宅地として統一性のある街並みをつくる

地区計画はまちづくりのルール

これから決定していくルール

道路計画（4 m未満の道路はセットバックで
徐々に4 mへ）

壁面の位置

建築物等の用途

建ぺい率と容積率

敷地面積の最低限度

建築物の高さ

建築物等の形態又は色彩その他の意匠

垣又はさくの構造

建築物の形態・色彩・意匠

快適さや住みやすさを感じられる街並みをつくりだしていくため、建物や付属物の形態や意匠については 周辺の環境と調和するようにルールを定めています。

建築物の形態・色彩・意匠

**建築物等の外壁や柱の色彩は、
刺激的な色彩を用いない
広告物は、地区の美観などに
考慮し、腐食、破損しにくい
ものとする**

建築物の形態・色彩・意匠



刺激的な外壁

地区計画はまちづくりのルール

これから決定していくルール

道路計画（4 m未満の道路はセットバックで
徐々に4 mへ）

壁面の位置

建築物等の用途

建ぺい率と容積率

敷地面積の最低限度

建築物の高さの最高限度

建築物等の形態又は色彩その他の意匠

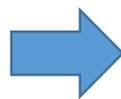
垣又はさくの構造

垣又はさくの構造

垣・さくの構造にルールを定め、敷地内緑化を推進しています。

垣又はさくの構造

ブロック塀

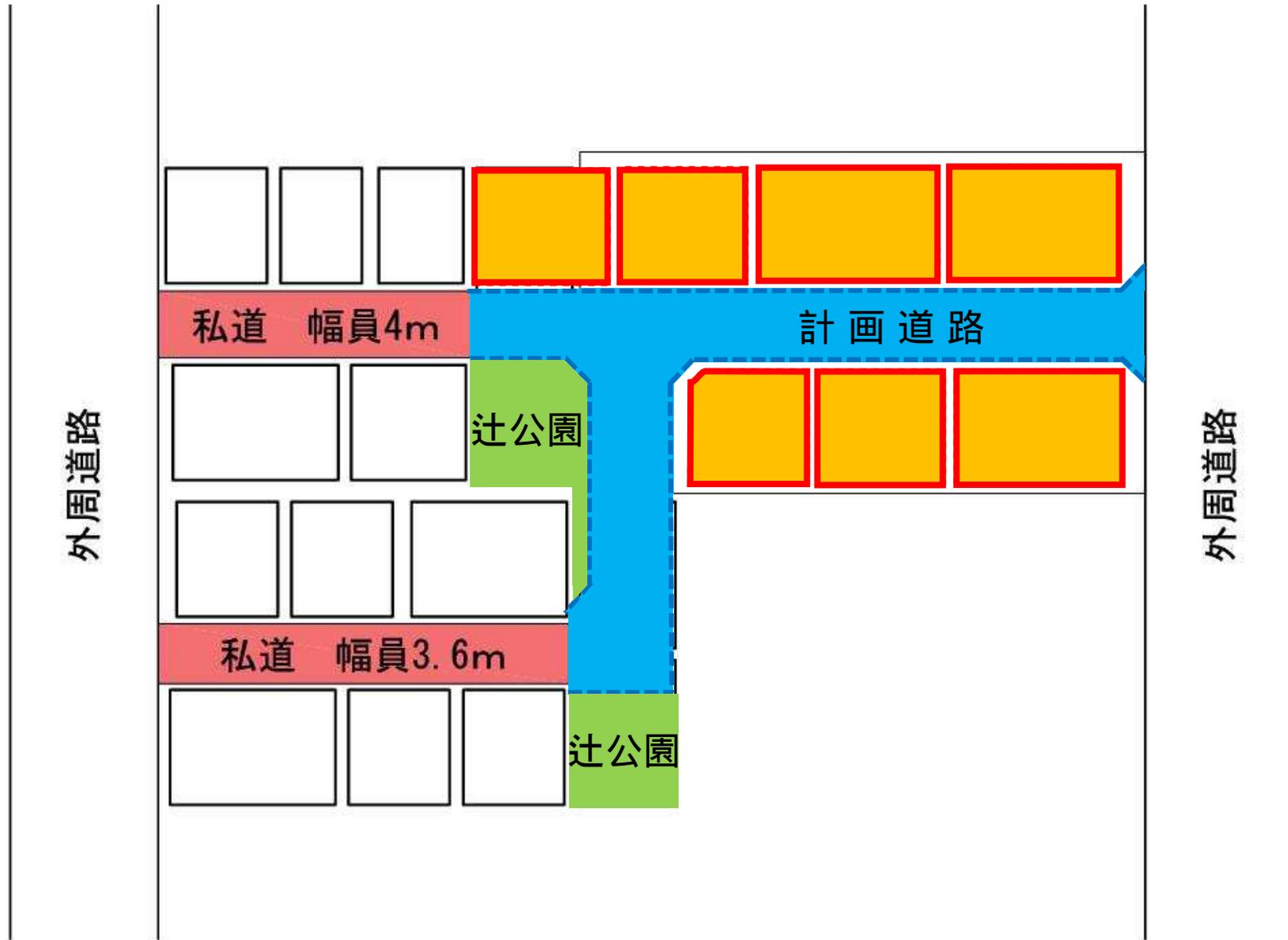


生垣施工例

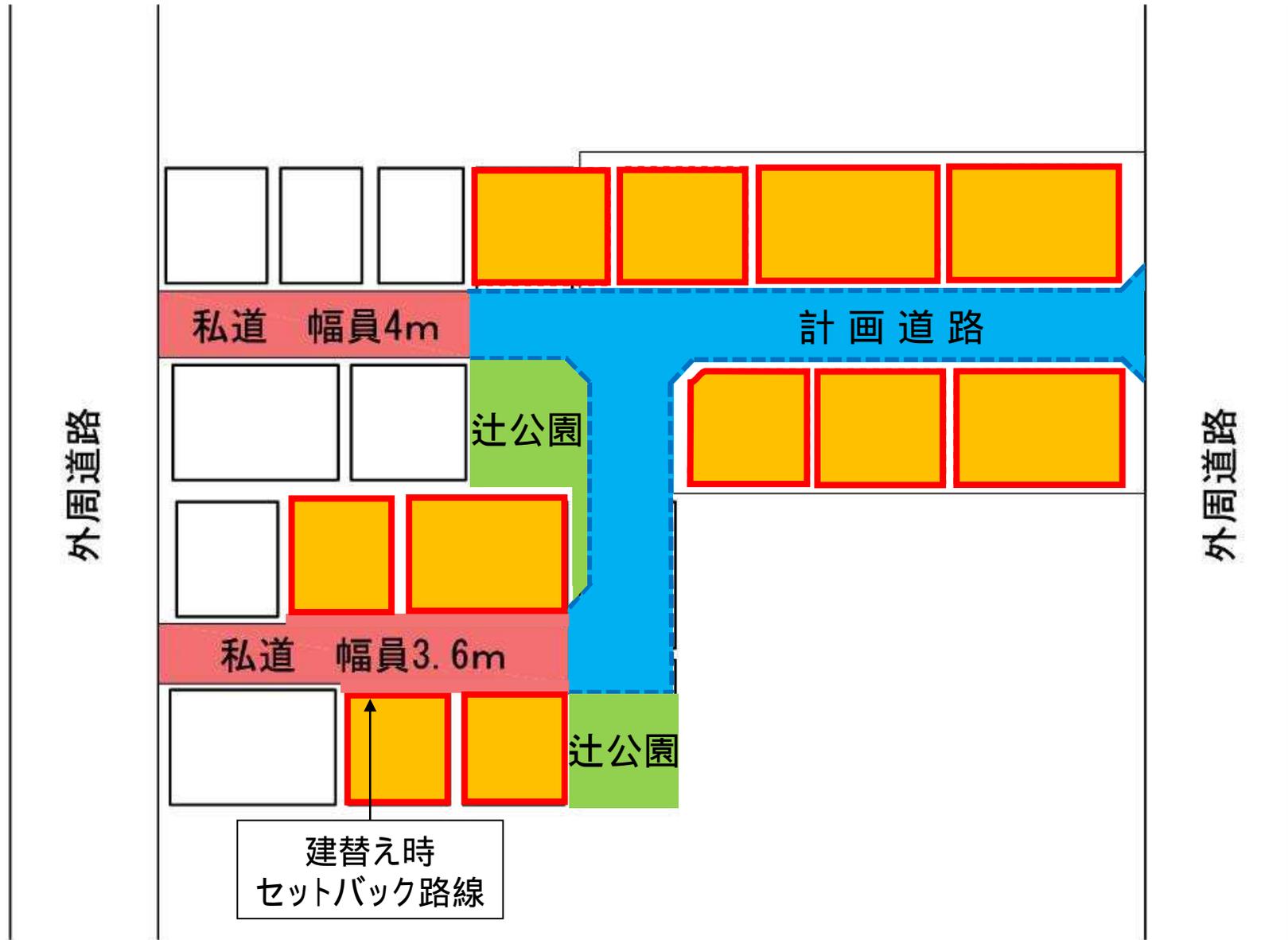


新設や更新する場合は、
生垣またはフェンス等に緑化したものへ

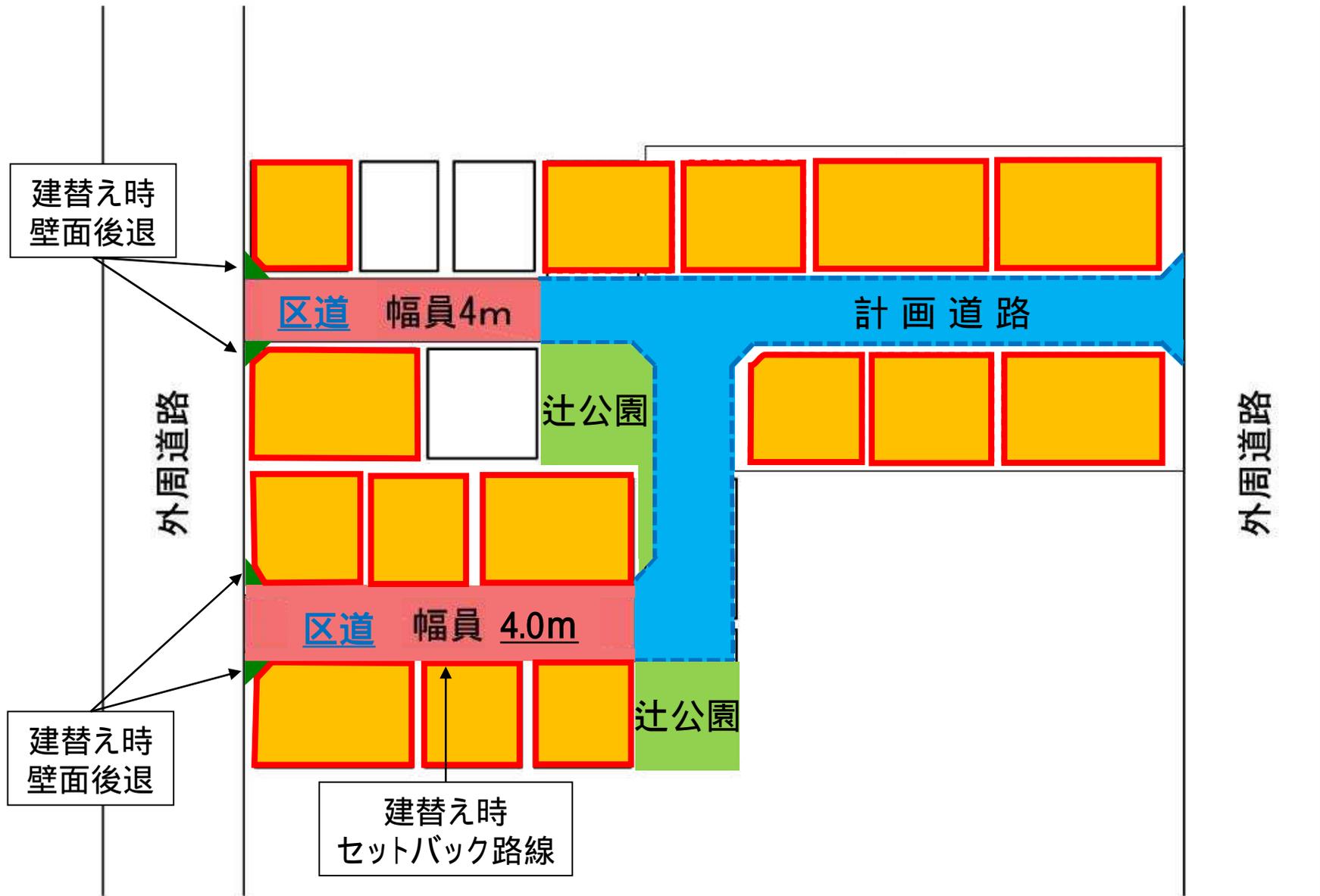
事業イメージ（地区計画）



事業イメージ（地区計画）



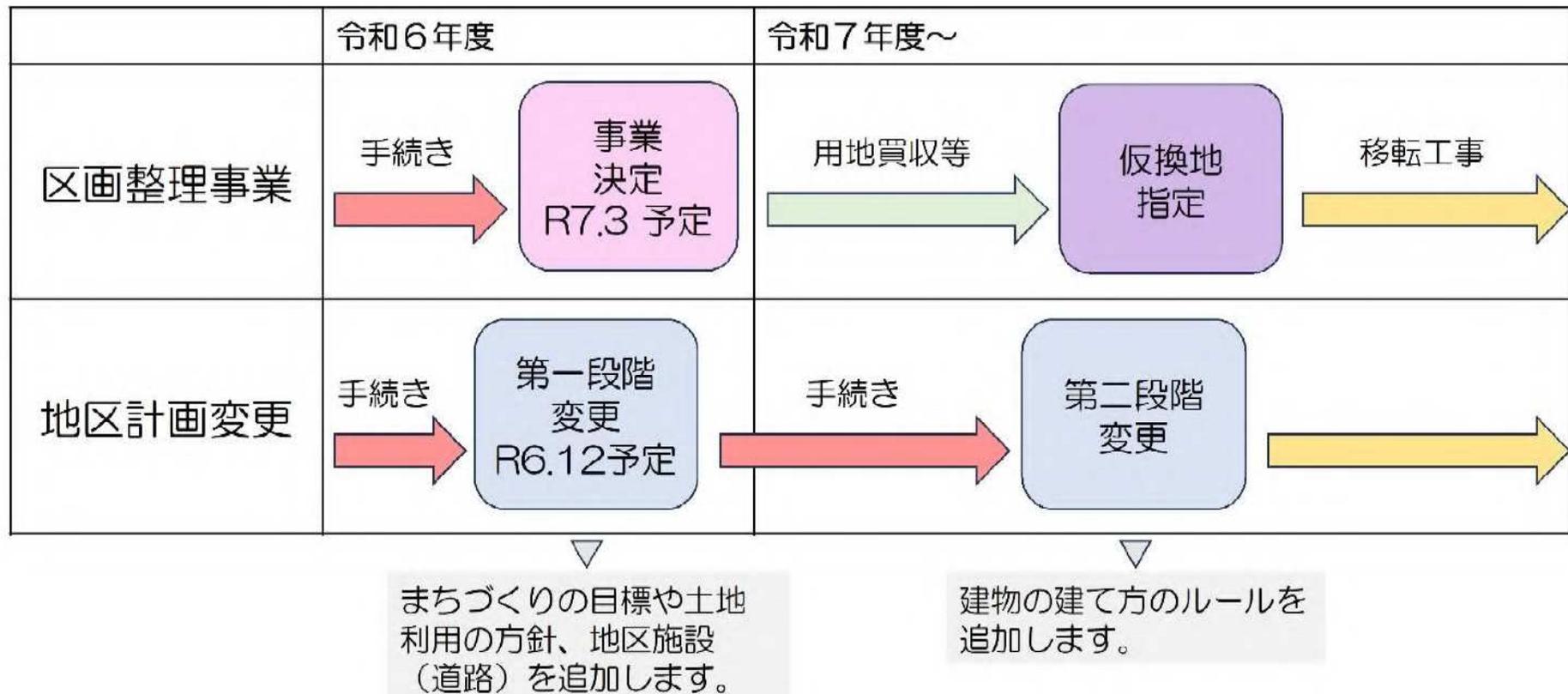
事業イメージ（地区計画）



次 第

- 1 . 篠崎駅西部のまちづくりのあゆみ
- 2 . 地区計画（まちづくりのルール）
- 3 . スケジュール
- 4 . 質疑応答

第五期地区の流れ



地区計画変更の流れ（第一段階）

令和6年7月21日

今回

地区計画変更（素案）説明会

令和6年9月頃

地区計画変更（原案）説明会

公告・縦覧・意見書受付

地区計画変更（案）の公告・縦覧・意見書受付

江戸川区都市計画審議会

令和6年12月予定

地区計画変更の決定、運用開始