

「松島三丁目地区防災街区整備地区計画」計画書

≪計画決定 H17. 7. 21 江戸川区告示 251 号≫
 ≪計画変更 H22. 2. 4 江戸川区告示 27 号≫
 ≪計画変更 H28. 8. 1 江戸川区告示 482 号≫
 ≪計画変更 R 2. 9. 18 江戸川区告示 660 号≫

名 称	松島三丁目地区防災街区整備地区計画
位 置 ※	江戸川区松島二丁目及び松島三丁目各地内
面 積 ※	約 2 5 . 6 h a
地区計画の目標	木造住宅が密集して防災上の改善が必要な防災再開発促進地区に指定されている当地区において、公共施設の整備と建築物の不燃化により、密集市街地における防災に関する機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図ることにより居住環境を保全する。同時に街の緑化と景観形成の推進により、緑豊かな魅力のある良好な市街地環境を創出する。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針 当地区の特性に応じた良好な市街地を形成するため、次の6街区に区分し当地区の土地利用の方針を次のとおりとする。 1 住居系複合街区 A 建築物の不燃化等により防災性を高め、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。 2 住居系複合街区 B 建築物の不燃化等により防災性を高め、戸建て住宅を中心とした中低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。 3 住居系複合街区 C 建築物の不燃化等により防災性を高め、戸建て住宅と身近な店舗や住環境に配慮した作業所等が共存する中低層の市街地の形成を図る。 4 松島通り街区 建築物の不燃化等により防災性を高め、地域住民の日常生活を支える商店街としての環境の保全と中層の市街地の形成を図る。 5 駅周辺商業街区 ルミエール商店街と一体とした賑わいのある商業・業務系施設が集積された中高層の市街地の形成を図る。 6 平和橋通り街区 交通利便性を活かした住宅・店舗・事務所等の集積を図り、適正な土地の高度利用と延焼遮断帯の形成を図る。
	地区防災施設及び地区施設の整備の方針 災害時の延焼拡大の抑止、緊急車両の進入や避難路を確保するために、約 2 5 0 m 間隔に幅員 6 m 以上の道路を地区防災施設として位置付けて整備を図る。 地区施設については、生活道路を区画道路として位置付け、4 m 未満の道路は 4 m に拡幅整備する。また、地区内の公園については拡充に努める。

		建築物等の整備の方針					
		1 地区の防災性の向上のため、準防火地域に建築物の構造に関する防火上の制限を定める。 2 良好な居住環境の保全を図るため、各街区に相応しい建築物等の用途の制限を定める。 3 敷地の細分化による新たな密集を防止し良好な居住環境の保全を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 4 良好な居住環境の保全を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。 5 良好な都市景観を創出するため、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 潤いのある街並みを創出する緑化を推進するとともにブロック塀等の倒壊による災害を防ぎ、避難路を確保するため、垣又はさくの構造の制限を定める。					
防災街区整備地区整備計画	地区防災施設の区域	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
		道路	地区防災施設1号※	8~10m	約430m	約3,940㎡	一部拡幅
			地区防災施設2号※	8m	約420m	約3,360㎡	既存
			地区防災施設3号※	8m	約330m	約2,640㎡	既存
			地区防災施設4号	6~7.1m	約260m	約1,570㎡	一部拡幅
			地区防災施設5号	6~7.3m	約140m	約870㎡	既存
			地区防災施設6号	6m	約130m	約780㎡	既存
	計				約1.3ha		
	地区施設の配置及び規模	種類	名称		面積		備考
		公園	地区公園1号 松島三丁目公園		約1,830㎡		既存
			地区公園2号 ひかり児童遊園		約530㎡		既存
			地区公園3号 松島三丁目児童遊園		約280㎡		増設
			地区公園4号 松島三丁目第二児童遊園		約230㎡		既存
地区公園5号 松島もみじひろば			約310㎡		新設		
地区公園6号 松島くろまつひろば			約210㎡		新設		
地区公園7号 松島ふじひろば			約310㎡		新設		
種類	名称	幅員	延長	備考			
その他の公共空地	緑道1号	5.2m	約210m	既存			
	緑道2号	4m	約150m	既存			

防災街区整備地区整備計画

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※	8 m	約 70 m	既存	区画道路28号	4 m	約 65 m	既存
	区画道路2号	7.2 m	約 90 m	既存	区画道路29号	4 m	約 80 m	既存
	区画道路3号	6.3 m	約 90 m	既存	区画道路30号	4 m	約 220 m	既存
	区画道路4号	6.3 m	約 110 m	既存	区画道路31号	4 m	約 120 m	既存
	区画道路5号	5 m	約 160 m	既存	区画道路32号	4 m	約 90 m	拡幅
	区画道路6号	5.4 m	約 70 m	既存	区画道路33号	4 m	約 120 m	拡幅
	区画道路7号	7.2 m	約 30 m	既存	区画道路34号	4 m	約 55 m	既存
	区画道路8号	6 m	約 260 m	既存	区画道路35号	4 m	約 35 m	拡幅
	区画道路9号	6 m	約 90 m	既存	区画道路36号	4 m	約 30 m	拡幅
	区画道路10号	6 m	約 190 m	既存	区画道路37号	4 m	約 80 m	拡幅
	区画道路11号	6 m	約 80 m	既存	区画道路38号	4 m	約 70 m	拡幅
	区画道路12号	6 m	約 70 m	既存	区画道路39号	4 m	約 70 m	拡幅
	区画道路13号	6 m	約 170 m	既存	区画道路40号	4 m	約 70 m	拡幅
	区画道路14号	4 m	約 65 m	既存	区画道路41号	4 m	約 75 m	拡幅
	区画道路15号	4 m	約 70 m	既存	区画道路42号	4 m	約 70 m	拡幅
	区画道路16号	4 m	約 80 m	既存	区画道路43号	4 m	約 120 m	拡幅
	区画道路17号	4 m	約 105 m	既存	区画道路44号	4 m	約 35 m	拡幅
	区画道路18号	4 m	約 80 m	既存	区画道路45号	4 m	約 60 m	拡幅
	区画道路19号	4 m	約 270 m	既存	区画道路46号	4 m	約 30 m	拡幅
	区画道路20号	4 m	約 180 m	既存	区画道路47号	4 m	約 50 m	既存
	区画道路21号	4.5 m	約 170 m	既存	区画道路48号	4 m	約 60 m	拡幅
	区画道路22号	4 m	約 65 m	既存	区画道路49号	4 m	約 90 m	拡幅
	区画道路23号	4 m	約 60 m	既存	区画道路50号	4 m	約 90 m	拡幅
	区画道路24号	4 m	約 65 m	既存	区画道路51号	4 m	約 40 m	拡幅
区画道路25号	4 m	約 40 m	既存	区画道路52号	4 m	約 40 m	拡幅	
区画道路26号	4 m	約 30 m	既存	区画道路53号	4 m	約 35 m	拡幅	
区画道路27号	4 m	約 30 m	既存	区画道路54号	4 m	約 45 m	既存	

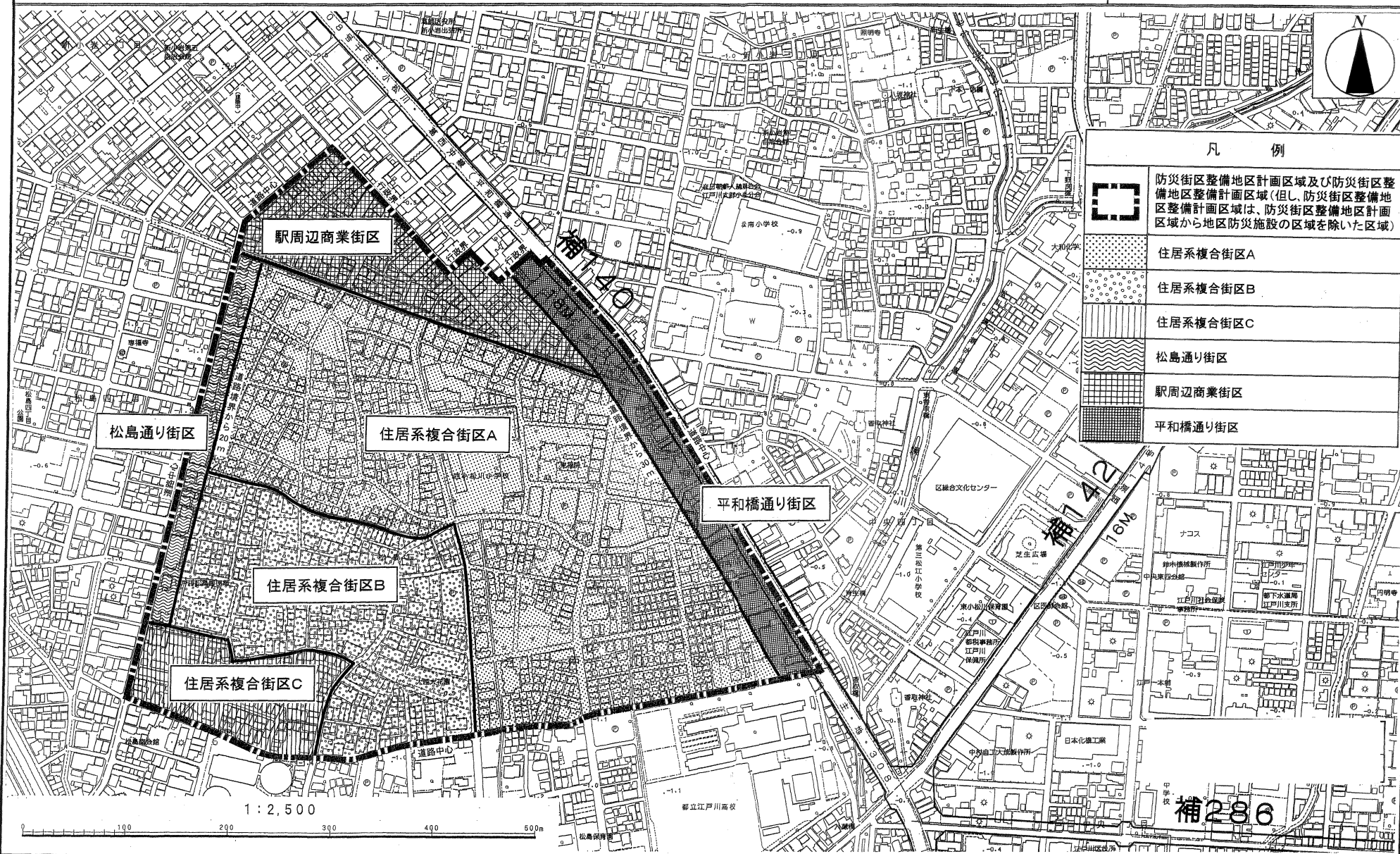
地区の区分	名称	住居系複合街区A	住居系複合街区B	住居系複合街区C	松島通り街区	駅周辺商業街区	平和橋通り街区	
	面積	約 12.1ha	約 5.1ha	約 1.8ha	約 0.9ha	約 2.5ha	約 1.9ha	
建築物等に関する事項	建築物の構造に関する防火上の制限	<p>(1) 建築物の構造は、延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物又は壁、柱、床その他の建築物の部分及び外壁開口部設備が建築基準法施行令（以下令という）第136条の2第一号イ若しくはロに定める技術的基準に適合するもので、建築基準法（以下法という）第六十一条の規定に基づき国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの若しくは国土交通大臣の認定を受けたものとし、その他の建築物は耐火建築物、準耐火建築物又は壁、柱、床その他の建築物の部分及び外壁開口部設備が令第136条の2第一号イ若しくはロ、第二号イ若しくはロ若しくは第五号に定める技術的基準に適合するもので、法第六十一条の規定に基づき国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの若しくは国土交通大臣の認定を受けたものとしなければならない。ただし、門又は扉で、高さ二メートル以下のもの又は建築物（木造建築物等を除く。）に附属するものについては、この限りでない。</p> <p>(2) 法第三条第二項の規定により(1)の適用を受けない建築物（木造の建築物にあっては、外壁及び軒裏が防火構造のものに限る。）を増築し、又は改築する場合には、次に掲げるもの以外のものについては(1)を適用する。</p> <p>① 増築及び改築に係る部分の床面積の合計（当該増築又は改築に係る建築物が同一敷地内に二以上ある場合においては、これらの増築又は改築に係る部分の床面積の合計）が、50㎡を超えないこと</p> <p>② 増築及び改築後における階数が二以下であること</p> <p>③ 増築及び改築に係る部分の外壁及び軒裏が、防火構造であること</p> <p>(3) 法第三条第二項の規定により(1)の適用を受けない建築物の大規模の修繕、大規模の模様替又は用途を変更する場合には(1)は適用しない。</p>					—	
	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。						
		<p>(1) ホテル、旅館で青少年の健全な育成を損ない、周辺環境との調和を逸したものの</p> <p>(2) 店舗、飲食店その他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの</p> <p>(3) 事務所の用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの</p> <p>(4) 物品販売業を営む店舗でその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超え、かつ営業時間が午前0時から午前5時におよぶもの</p>	(2) デートクラブ	(2) デートクラブ (3) ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場 (4) テレホンクラブ				
				(5) デートクラブ				

防 災 街 区 整 備 地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物の敷地面積の最低限度	70㎡とする。ただし、従前の敷地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には当該敷地面積を最低限度とする。			—	
		建築物等の高さの最高限度	(1) 16mとする。 ただし、敷地面積が300㎡以上で、その敷地内に日常一般に公開された空地（敷地面積の10分の2以上）を有するものについては19mとする。	(1) 16mとする。	(1) 16mとする。 ただし、敷地面積が300㎡以上で、その敷地内に日常一般に公開された空地（敷地面積の10分の2以上）を有するものについては19mとする。	(1) 31mとする。	(1) 31mとする。 ただし、敷地面積が300㎡以上で、その敷地内に日常一般に公開された空地（敷地面積の10分の2以上）を有するものについては37mとする。
			(2) 建築基準法第59条の2第1項（総合設計）の規定は適用しない。			(2) 建築基準法第59条の2第1項（総合設計）の規定に基づき許可を受けた建築物等については、(1)は適用しない。	
			(3) 最高限度を超える既存建築物の建て替えについては、既存建築物の高さを超えない範囲内とする。				
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱及び工作物等の色彩は、原色や蛍光色など刺激的なものは避け、周辺環境と調和したものとする。				
垣又はさくの構造の制限	道路に面する部分に垣又はさくを設ける場合は、生垣又はネットフェンス等に緑化したものとする。						

名称		松島三丁目地区防災街区整備地区計画									
位置		江戸川区松島二丁目及び松島三丁目各地内									
面積		約25.6ha									
事項			旧				新				摘要
地区の区分	名称	住居系複合街区A	住居系複合街区B	住居系複合街区C	松島通り街区	住居系複合街区A	住居系複合街区B	住居系複合街区C	松島通り街区	建築基準法の改正に伴う変更	
	建築物等に関する事項	建築物の構造に関する防火上の制限									
防災街区整備地区整備計画		<p>(1) 建築物の構造は、延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物とし、その他の建築物は耐火建築物、準耐火建築物又は建築基準法施行令第136条の2に規定する技術的基準に適合する建築物としなければならない。ただし、次のいずれかに該当するものは、この限りではない。</p> <p>① 延べ面積が50㎡以内の平屋建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの</p> <p>② 卸売市場の上屋又は機械製作工場で、主要構造部が不燃材料で造られたものその他これらに類する構造でこれらと同等以上に火災の発生のおそれの少ない用途に供するもの</p> <p>③ 高さ2mを超える門又は塀を不燃材料で造り、又は覆われたもの</p> <p>④ 高さ2m以下の門又は塀</p>				<p>(1) 建築物の構造は、延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物又は壁、柱、床その他の建築物の部分及び外壁開口部設備が建築基準法施行令（以下令という）第136条の2第一号イ若しくはロに定める技術的基準に適合するもので、建築基準法（以下法という）第六十一条の規定に基づき国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの若しくは国土交通大臣の認定を受けたものとし、その他の建築物は耐火建築物、準耐火建築物又は壁、柱、床その他の建築物の部分及び外壁開口部設備が令第136条の2第一号イ若しくはロ、第二号イ若しくはロ若しくは第五号に定める技術的基準に適合するもので、法第六十一条の規定に基づき国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの若しくは国土交通大臣の認定を受けたものとしなければならない。ただし、門又は塀で、高さ二メートル以下のもの又は建築物（木造建築物等を除く。）に附属するものについては、この限りでない。</p>					

		<p>(2) 建築基準法(以下法という)第三条第二項の規定により(1)の適用を受けない建築物(木造の建築物にあつては、外壁及び軒裏が防火構造のものに限る。)を増築し、又は改築する場合には、次に掲げるもの以外のものについては(1)を適用する。</p> <p>① 増築及び改築に係る部分の床面積の合計(当該増築又は改築に係る建築物が同一敷地内に二以上ある場合には、これらの増築又は改築に係る部分の床面積の合計)が、50㎡を超えないこと</p> <p>② 増築及び改築後における階数が二以下であること</p> <p>③ 増築及び改築に係る部分の外壁及び軒裏が、防火構造であること</p> <p>(3) 同法第三条第二項の規定により(1)の適用を受けない建築物の大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合には(1)は適用しない。</p>	<p>(2) <u>法</u>第三条第二項の規定により(1)の適用を受けない建築物(木造の建築物にあつては、外壁及び軒裏が防火構造のものに限る。)を増築し、又は改築する場合には、次に掲げるもの以外のものについては(1)を適用する。</p> <p>① 増築及び改築に係る部分の床面積の合計(当該増築又は改築に係る建築物が同一敷地内に二以上ある場合には、これらの増築又は改築に係る部分の床面積の合計)が、50㎡を超えないこと</p> <p>② 増築及び改築後における階数が二以下であること</p> <p>③ 増築及び改築に係る部分の外壁及び軒裏が、防火構造であること</p> <p>(3) <u>法</u>第三条第二項の規定により(1)の適用を受けない建築物の大規模の修繕、<u>大規模の模様替又は用途を変更する</u>場合には(1)は適用しない。</p>	
--	--	---	--	--

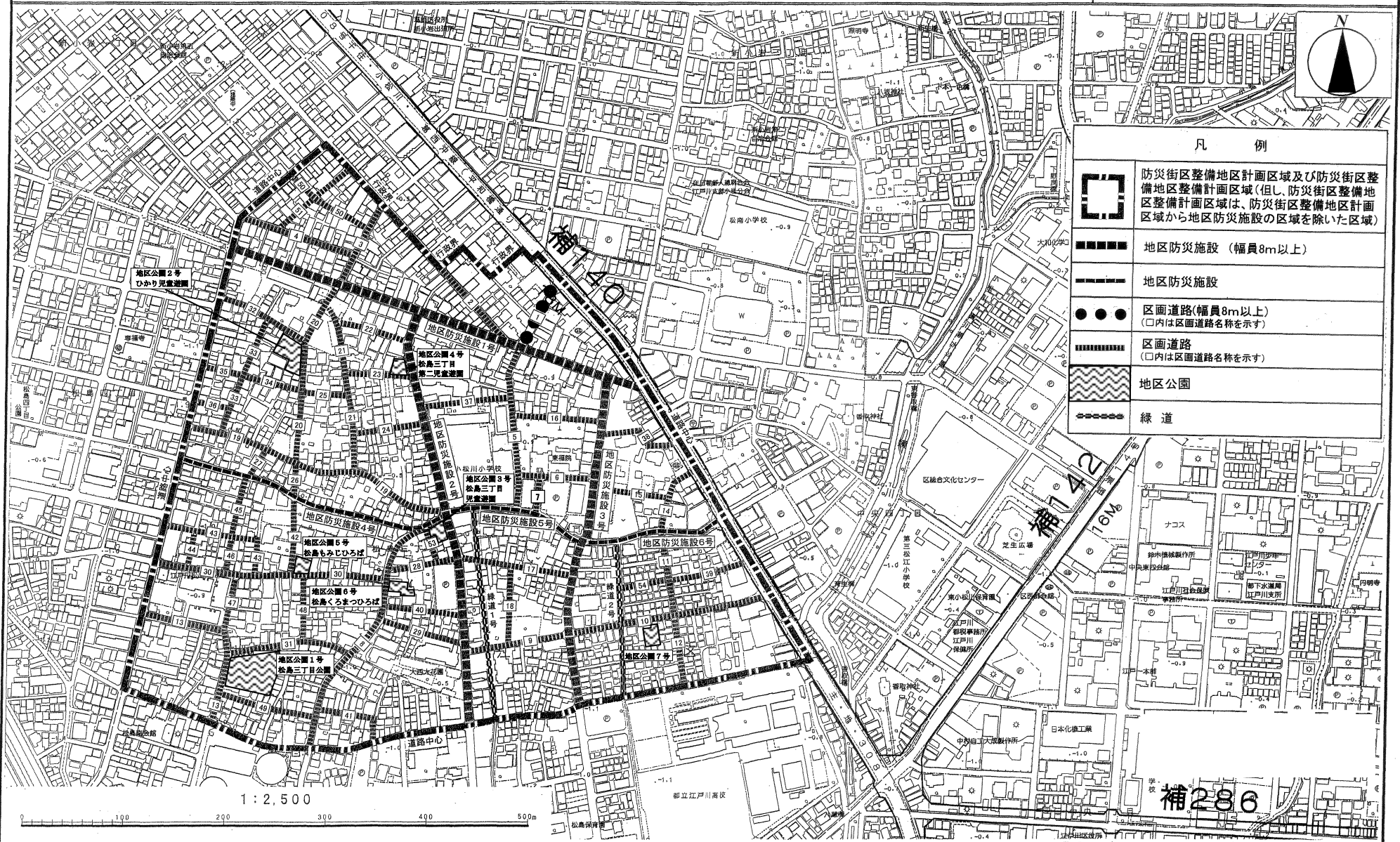
東京都市計画防災街区整備地区計画 松島三丁目地区防災街区整備地区計画 計画図 1 (江戸川区決定)



東京都計画防災街区整備地区計画 松島三丁目地区防災街区整備地区計画

計画図 2

[江戸川区決定]



凡 例	
	防災街区整備地区計画区域及び防災街区整備地区整備計画区域(但し、防災街区整備地区整備計画区域は、防災街区整備地区計画区域から地区防災施設の区域を除いた区域)
	地区防災施設 (幅員8m以上)
	地区防災施設
	区画道路(幅員8m以上) (□内は区画道路名称を示す)
	区画道路 (□内は区画道路名称を示す)
	地区公園
	緑 道

1:2,500

