

「小松川地区地区計画」計画書

《計画決定 H27.6.15 江戸川区告示第 341 号》

名 称	小松川地区地区計画
位 置	江戸川区小松川一丁目、小松川二丁目及び小松川三丁目各地内
面 積	約 72.9ha
地区計画の目標	<p>小松川地区は、江東デルタ地帯における震災対策・生活環境の改善と経済基盤の強化を図ることを目的とした「江東再開発基本構想」(昭和 44 年)に基づき、昭和 50 年の都市計画決定以降、長年にわたる市街地再開発事業により、良好な住環境と商業機能の充実及び防災拠点の整備を行ってきた。</p> <p>江戸川区街づくり基本プラン(都市マスタープラン)では、市街地再開発事業による良好な基盤を基に、活気と賑わいある住宅地や魅力ある商業地の形成と、工場の生産環境維持のための潤いある環境づくりを進めるとしている。</p> <p>このことから、市街地再開発事業で計画的に整備・配置された道路・公園等の都市基盤や、住宅・商業・工業等の都市機能により形成された良好な市街地環境の維持・向上を図る。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>地区の特性に応じて 6 つの区域に区分し、各区域の土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 住居街区 中高層住宅を主体としつつ住宅地の利便性に資する商業の充実により、活気と賑わいある中高層複合市街地の形成を図る。 沿道街区 京葉道路沿道に立地する特性を活かし、周辺市街地との調和に配慮しながら流通・業務・住宅等の立地を誘導し、幹線道路沿道にふさわしい中高層複合市街地の形成を図る。 近隣商業街区 地域に密着した商店街を維持しながら、住宅等が共存する中高層複合市街地の形成を図る。 工業流通街区 工場の生産環境を維持しながら、潤いある環境づくりを進め、工業・商業・業務と住宅等が共存する中高層複合市街地の形成を図る。 業務街区 A 市街地再開発事業により配置した変電所、事務所、駐車場の機能を維持し、周辺住宅地の利便性向上を図る。 業務街区 B 周辺の住環境に配慮しながら、安全で快適な住環境の確保や良好な水循環に必要なポンプ場等の維持を図る。
	<p>地区施設の整備の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 市街地再開発事業により計画的に整備された道路を地区施設として定め、地域住民の利便性を確保する。 市街地再開発事業により計画的に整備された公園を地区施設として定め、地区の潤い・憩いの場を確保する。
	<p>建築物等の整備の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 市街地再開発事業により計画的に整備された良好な市街地環境の維持・向上を図るため、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度を定める。 魅力ある都市景観の創出を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 防災拠点にふさわしい安全な沿道空間及び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。

地区施設の配置及び規模	道 路	名 称				幅 員	延 長	備 考
		区画道路 1 号				8.0m	約 135m	既 存
		区画道路 2 号				8.0m	約 35m	既 存
		区画道路 3 号				8.0m	約 50m	既 存
		区画道路 4 号				8.0m	約 200m	既 存
	公 園	名 称					面 積	備 考
		街区公園 1 号	小松川ゆきやなぎ公園			約 5,060 m ²	既 存	
街区公園 2 号		小松川たんぼぼ公園			約 2,920 m ²	既 存		
	街区公園 3 号	小松川三丁目公園			約 880 m ²	既 存		
地区の区分	名 称	住居街区	沿道街区	近隣商業街区	工業流通街区	業務街区 A	業務街区 B	
	面 積	約 57.3ha	約 2.8ha	約 3.4ha	約 5.8ha	約 1.0ha	約 2.6ha	
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 変電所、事務所、駐車場その他これらに類する業務施設以外の用途とするもの	-	

壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す道路境界線及び隣地境界線からの壁面線を越えて建築してはならない。ただし、隣地境界線については以下に掲げる建築物及び建築物の部分を除く。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 駐車場、駐輪場、ゴミ置場、物置その他これらに類する用途に供する建築物及び建築物の部分で、当該建築物及び建築物の部分の隣地境界線に面する長さを当該隣地境界線の長さで除した数値が5分の1以下であるもの 2 ポーチその他これに類する建築物の部分で、前号に掲げる要件に該当し、かつ、高さが5m以下であるもの 3 隣地境界線に沿って設けられる門又は塀
建築物等の高さの最高限度	100m
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 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	道路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

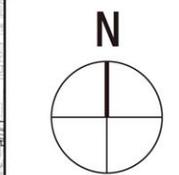
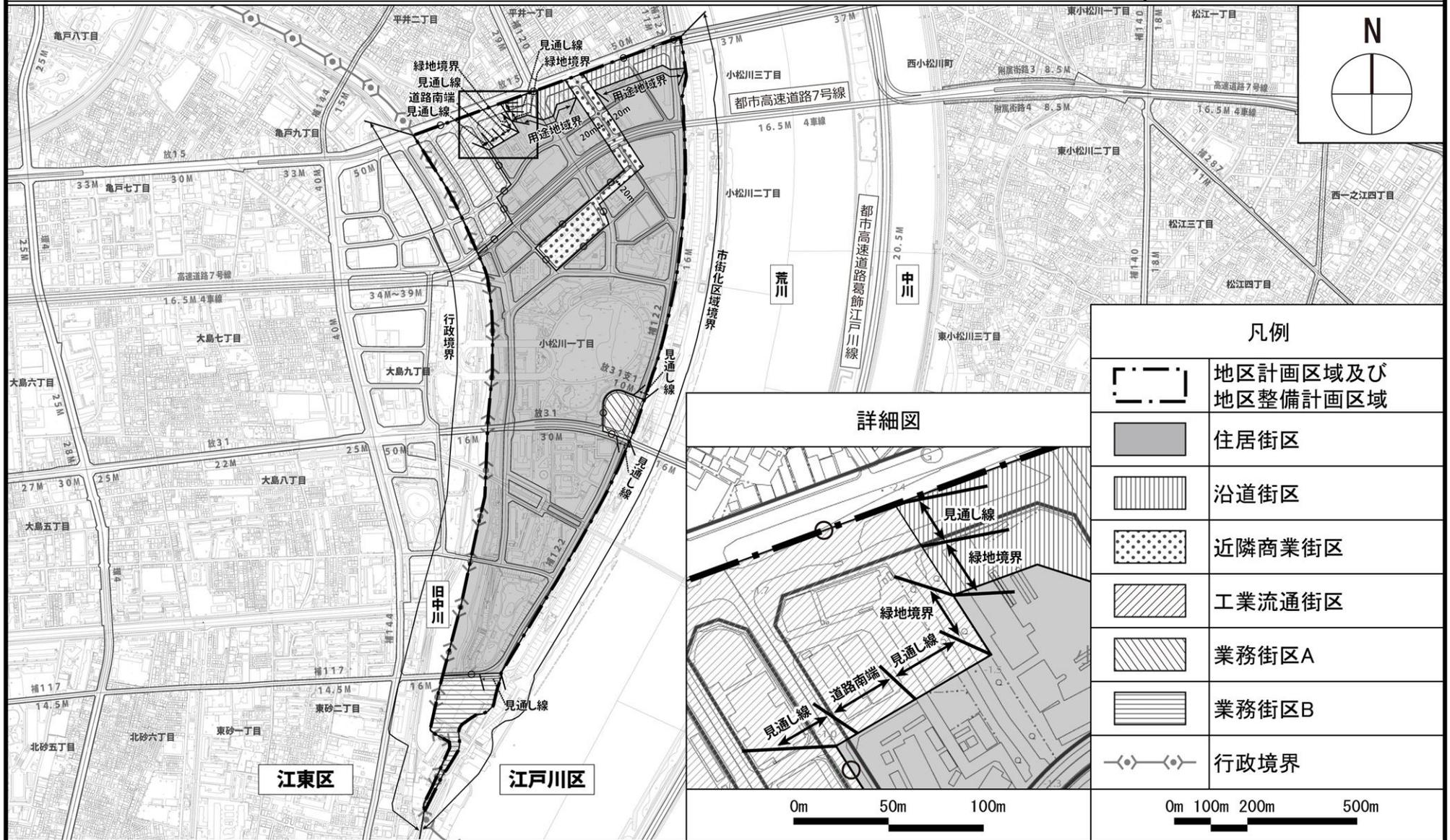
「地区計画の区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：市街地再開発事業により計画的に整えられた良好な市街地環境の維持・向上を図るため、地区計画を決定する。

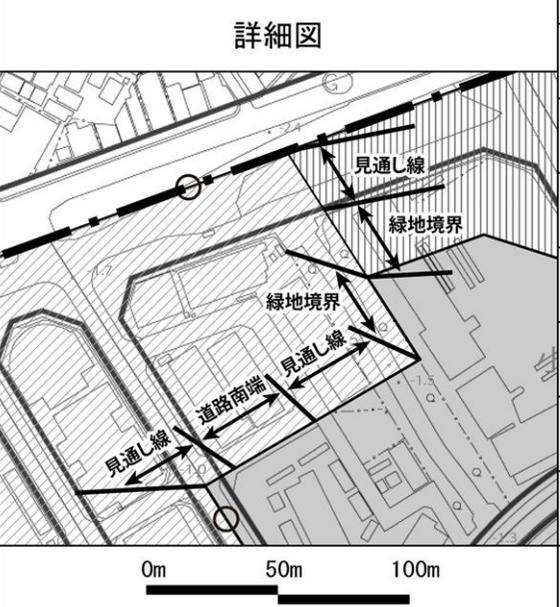
東京都市計画地区計画

小松川地区地区計画 計画図 1

[江戸川区決定]



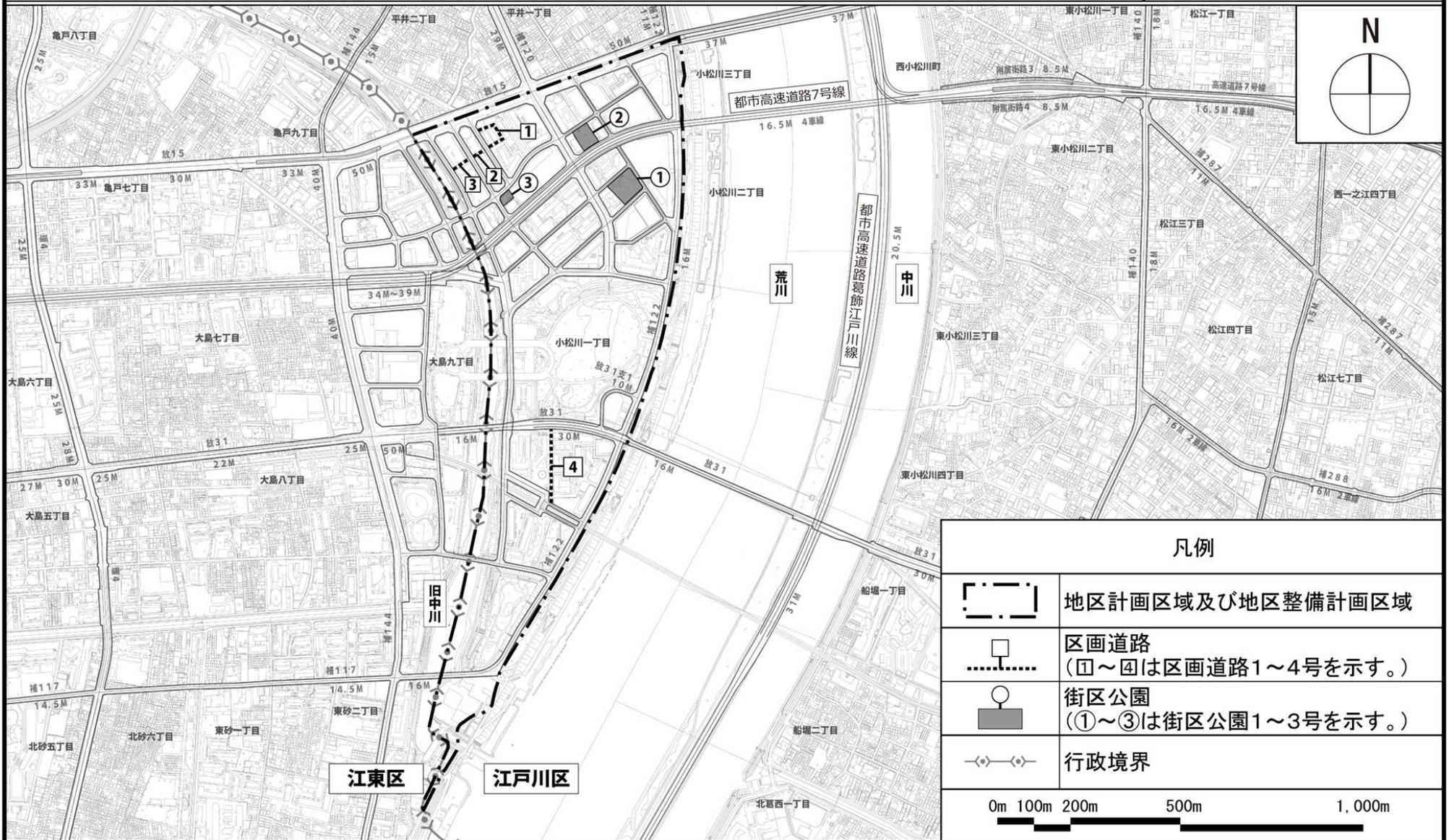
凡例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域
	住居街区
	沿道街区
	近隣商業街区
	工業流通街区
	業務街区A
	業務街区B
	行政境界



東京都市計画地区計画

小松川地区地区計画 計画図 2

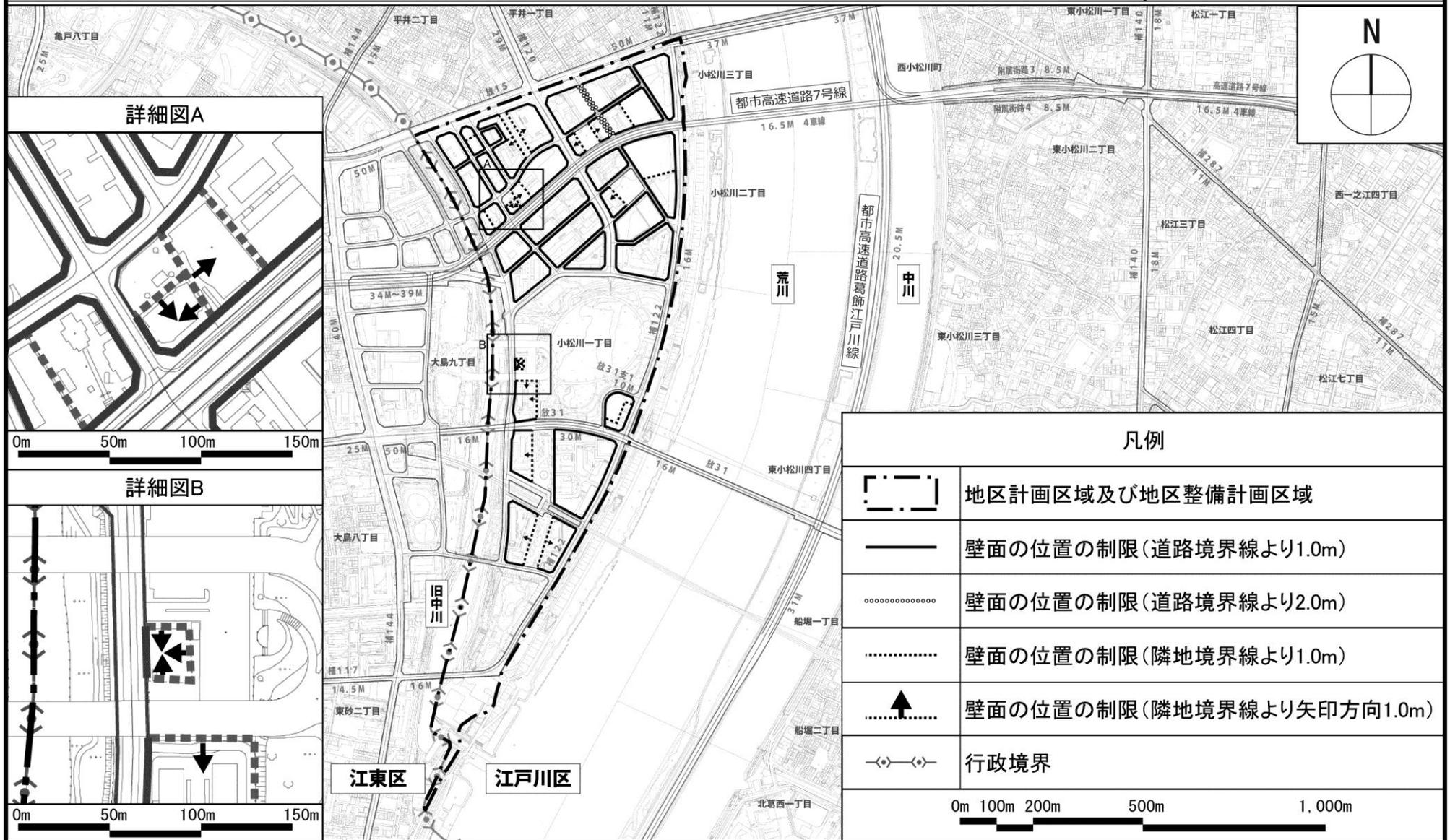
[江戸川区決定]



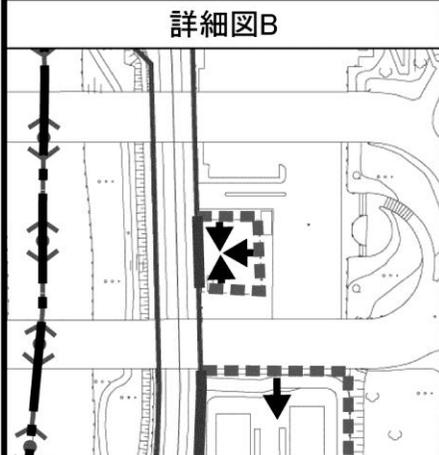
東京都市計画地区計画

小松川地区地区計画 計画図3

[江戸川区決定]



0m 50m 100m 150m



0m 50m 100m 150m

凡例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域
	壁面の位置の制限(道路境界線より1.0m)
	壁面の位置の制限(道路境界線より2.0m)
	壁面の位置の制限(隣地境界線より1.0m)
	壁面の位置の制限(隣地境界線より矢印方向1.0m)
	行政境界

0m 100m 200m 500m 1,000m