

「平井二丁目付近地区地区計画」計画書

(計画決定 H28.11.10 江戸川区告示第655号)

名 称	平井二丁目付近地区地区計画
位 置	江戸川区平井一丁目、平井二丁目及び小松川三丁目各地内
面 積	約28.6ha
地区計画の目標	本地区は、ＪＲ平井駅南東部の都市計画道路放射第15号線に接し、都市計画道路補助第120号線が南北に通る一部耕地整理が行われた地区であり、交通利便性が高く、旧中川沿川のうるおいある環境を感じられる地区である。しかし、幅員5.5m程度の道路によって形成された街区内では、幅員4.0m未満の狭い道路が多く、老朽化した木造住宅が密集しており、江戸川区街づくり基本プラン（都市マスタープラン）でも地区の大半が「密集市街地の改善を図り、必要な基盤施設を整備し、一般住宅地を形成する」とされている。 そこで、まちの将来像を「誰もが安全に安心して暮らすことができる災害に強いまち」とし、街並み誘導型地区計画を活用し、以下の目標を定める。 1 災害に強いまちをつくる 地区中央を東西に横断する都市計画道路補助第144号線の整備とあわせて、災害時の避難、救助活動を円滑に行える区画道路網の形成や公園を整備するとともに、密集市街地の改善を図り、火災時に燃え広がらないまちをつくる。 2 住・商・工が共存するまちをつくる 良好な住環境を害するおそれのある建築物等を抑制し、住・商・工が共存する環境を形成する。 3 うるおいある住み続けられるまちをつくる 落ち着いた色調の建物が建ち並び、道路沿道が緑化され、旧中川沿いの水辺環境と調和した多世代が魅力を感じる環境をつくる。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	地区の特性に応じて10街区に区分し、土地利用の方針を定める。 1 住居街区 A 戸建住宅と中高層の共同住宅が調和した住宅地を主体とした市街地の形成を図る。 2 住居街区 B 戸建住宅と中層の共同住宅が調和した住宅地を主体とした市街地の形成を図る。 3 準幹線道路沿道街区 A 中高層の共同住宅と身近な商業施設等が共存する、延焼遮断機能を持った市街地の形成を図る。 4 準幹線道路沿道街区 B 中層の共同住宅と身近な商業施設等が共存する、延焼遮断機能を持った市街地の形成を図る。 5 準幹線道路沿道街区 C 中層の共同住宅と身近な商業施設等及び中小工場が共存する、延焼遮断機能を持った市街地の形成を図る。 6 住居複合街区 中層の共同住宅と中小工場が共存する、職住近接の活力ある市街地の形成を図る。 7 商業街区 商業・業務施設の集積を図り、活気ある利便性の高い商店街の形成を図る。

区域の整備、開発及び保全に関する方針

土地利用の方針

8 近隣商業街区
身近な商業施設と中高層の共同住宅が共存する、近隣商業地の形成を図る。

9 幹線道路沿道街区 A
後背地の環境に配慮しながら商業・業務・住宅等が立地する延焼遮断機能を持った中高層複合市街地の形成を図る。

10 幹線道路沿道街区 B
後背地の環境に配慮しながら流通・業務・住宅等が立地する中高層複合市街地の形成を図る。

地区施設の整備の方針

1 地区の安全性や防災性の向上のため、避難道路として重要な既存道路を主要な区画道路に位置付け（区画道路1号から25号）、幅員5m未満の部分においては拡幅整備をし、避難道路網を形成する。

2 二方向の避難経路や交通利便性を維持するため、既存道路等を区画道路に位置付け、適切な道路網を形成する。

3 既存の公園の維持・保全を図る。また、地区内の防災性の向上、緑化空間の確保のため公園等の拡充に努める。

4 歩行者専用道6号、7号をその他の公共空地として位置づけ、旧中川の水辺環境とのつながりを確保する。

建築物等の整備の方針

1 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。

2 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。

3 建築物の壁面による圧迫感を軽減し、有効な避難空間の確保のため、壁面の位置の制限を定める。

4 まちの安全性の向上及び緊急車の通行空間の確保のため、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。

5 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。

6 落ち着いたあるまち並みを創出し、方針附図に示す江戸川区景観計画で定める景観軸に基づく旧中川の水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、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。

7 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。

8 計画図4に示す区画道路に接道する敷地は、地区の特性に応じた街並みを誘導し、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、壁面の位置の制限及び工作物の設置の制限を一体的に定め、道路斜線制限を緩和する。

その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

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。

2 旧中川の水辺環境と調和した、緑豊かなまち並みを創出するため、敷地内緑化（ベランダ緑化等）を推進する。

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

8.2～12.8m

約 485m

既存

区画道路 33号

4.0m

約 60m

拡幅

区画道路 2号

8.0m

約 170m

既存

区画道路 34号

4.0m

約 125m

拡幅

区画道路 3号

5.5m

約 75m

既存

区画道路 35号

4.0m

約 45m

一部拡幅

区画道路 4号

5.5m

約 80m

既存

区画道路 36号

4.0m

約 45m

拡幅

区画道路 5号

5.0～6.5m

約 160m

一部拡幅

区画道路 37号

4.0m

約 40m

一部拡幅

区画道路 6号

5.0m

約 105m

既存

区画道路 38号

4.0m

約 180m

一部拡幅

区画道路 7号

6.4～6.5m

約 355m

既存

区画道路 39号

4.0m

約 25m

拡幅

区画道路 8号

5.5m

約 80m

既存

区画道路 40号

4.0m

約 105m

拡幅

区画道路 9号

5.5m

約 80m

既存

区画道路 41号

4.1m

約 55m

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 10号	9.1～10.1m	約 150m	既存	区画道路 42号	4.0m	約 40m	既存
			区画道路 11号	9.8～17.4m	約 300m	既存	区画道路 43号	4.0m	約 45m	拡幅
			区画道路 12号	5.5m	約 50m	既存	区画道路 44号	4.0m	約 45m	拡幅
			区画道路 13号	5.5m	約 115m	既存	区画道路 45号	4.0～4.8m	約 110m	一部拡幅
			区画道路 14号	5.0～6.0m	約 135m	一部拡幅	区画道路 46号	4.0m	約 60m	既存
			区画道路 15号	6.4m	約 145m	既存	区画道路 47号	4.0m	約 155m	一部拡幅
			区画道路 16号	5.5m	約 60m	既存	区画道路 48号	4.0m	約 40m	既存
			区画道路 17号	5.5～5.7m	約 115m	既存	区画道路 49号	4.0m	約 45m	拡幅
			区画道路 18号	5.0～6.2m	約 380m	一部拡幅	区画道路 50号	4.0m	約 45m	拡幅
			区画道路 19号	5.5m	約 70m	既存	区画道路 51号	4.0～4.2m	約 80m	既存
			区画道路 20号	5.0m	約 110m	拡幅	区画道路 52号	4.5～4.6m	約 115m	既存
			区画道路 21号	12.2～13.7m	約 340m	既存	区画道路 53号	4.0m	約 15m	拡幅
			区画道路 22号	5.5m	約 30m	既存	区画道路 54号	4.0m	約 105m	拡幅
			区画道路 23号	14.0m	約 60m	既存	区画道路 55号	4.0m	約 60m	拡幅
			区画道路 24号	8.1～8.6m	約 475m	既存	区画道路 56号	4.0m	約 45m	拡幅
			区画道路 25号	5.1m	約 90m	既存	区画道路 57号	4.0～4.8m	約 95m	一部拡幅
			区画道路 26号	4.0m	約 90m	拡幅	区画道路 58号	4.0m	約 110m	一部拡幅
			区画道路 27号	4.0～5.0m	約 25m	既存	区画道路 59号	4.0～4.2m	約 115m	一部拡幅
			区画道路 28号	4.0m	約 60m	既存	区画道路 60号	4.0～5.1m	約 80m	一部拡幅
			区画道路 29号	4.0m	約 110m	拡幅	区画道路 61号	4.0m	約 55m	拡幅
			区画道路 30号	4.0m	約 30m	拡幅	区画道路 62号	4.0m	約 60m	拡幅
			区画道路 31号	4.0～4.3m	約 45m	一部拡幅	区画道路 63号	4.0m	約 70m	拡幅
			区画道路 32号	4.5m	約 75m	既存				
		種 類	名 称			面 積			備 考	
		公 園	平井二丁目公園			約 7 6 5 m ²			既 存	
		種 類	名 称	幅 員	延 長	備考	名 称	幅 員	延 長	備考
		その他の 公共空地	歩行者専用道 1号	3.0～3.6m	約 40m	既存	歩行者専用道 5号	0.9～1.6m	約 65m	既存
			歩行者専用道 2号	0.7m	約 50m	既存	歩行者専用道 6号	15.5m～19.4m	約15m	既存
			歩行者専用道 3号	0.9～1.1m	約 60m	既存	歩行者専用道 7号	9.0～12.6m	約15m	既存

		歩行者専用道 4号		0.8～1.1m		約 85m		既存				
地区の区分	名 称	住居街区 A	住居街区 B	準幹線道路沿道街区 A	準幹線道路沿道街区 B	準幹線道路沿道街区 C	住居複合街区	商業街区	近隣商業街区	幹線道路沿道街区 A	幹線道路沿道街区 B	
	面 積	約 3.8ha	約 8.3ha	約 1.2ha	約 2.0ha	約 0.4ha	約 4.6ha	約 0.4ha	約 1.4ha	約 3.8ha	約 2.7ha	
地区整備計画	建築物等に関する事項	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										
		建築物等の用途の制限	2 ホテル又は旅館 3 ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等の運動施設 4 荷貨物集配所 5 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2,000㎡を超えるもの 6 倉庫の用途に供する部分の床面積の合計が200㎡を超えるもの	2 ホテル又は旅館 3 ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等の運動施設	2 ホテル又は旅館 3 ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等の運動施設 4 デートクラブ 5 マージャン屋、ぱちんこ屋、ゲームセンターその他	2 ホテル又は旅館 3 ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等の運動施設 4 デートクラブ 5 マージャン屋、ぱちんこ屋、ゲームセンターその他	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					

地区備整計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限			これらに類するもの	これらに類するもの 6 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 7 荷貨物集配所 8 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2,000㎡を超えるもの 9 倉庫の用途に供する部分の床面積の合計が200㎡を超えるもの	
--------	------------	------------	--	--	-----------	--	--

地区備 整計画	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、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。							
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図3に表示する壁面線を越えて建築してはならない。ただし、次に掲げるものについては適用しない。 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 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							
		壁面後退区域における工作物の設置制限	計画図3で主要な区画道路の中心から3mとして壁面の位置の制限が定められた限度の線と道路との間の土地の区域には、工作物を設けず道路状にすること。ただし、良好な街並みの形成に資するプランターボックス等であって、容易に移動できるものはこの限りでない。							
		建築物等の高さの最高限度	1 25mとする。	1 16mとする。	1 25mとする。	1 19mとする。	1 16mとする。	1 31mとする。	1 25mとする。	1 31mとする。
			2 日照に配慮した住環境の形成を図るため、中高層の建築物については、次のとおりとする。							
		(1)高さが10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間における、高さが4mの水平面に敷地境界からの水平距離が5mを超え10m以内の	(1)高さが10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間における、高さが4mの水平面に敷地境界からの水平距離が5mを超え10m以内の	(1)高さが10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間における、高さが4mの水平面に敷地境界からの水平距離が5mを超え10m以内の	(1)高さが10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間における、高さが4mの水平面に敷地境界からの水平距離が5mを超え10m以内の		(1)高さが10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間における、高さが4mの水平面に敷地境界からの水平距離が5mを超え10m以内の			

地区備整計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	範囲においては5時間以上、10mを超える範囲においては3時間以上日影となる部分を生じさせない高さとする。なお、同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなすこととする。また、緩和に関する措置は、建築基準法施行令第	範囲においては4時間以上、10mを超える範囲においては2.5時間以上日影となる部分を生じさせない高さとする。なお、同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなすこととする。また、緩和に関する措置は、建築基準法施行令第135条の12に定めるものとする。	範囲においては5時間以上、10mを超える範囲においては3時間以上日影となる部分を生じさせない高さとする。なお、同一敷地内に2以上の建築物がある場合には、これらの建築物を一の建築物とみなすこととする。また、緩和に関する措置は、建築基準法施行令第135条の12に定めるものとする。			範囲においては5時間以上、10mを超える範囲においては3時間以上日影となる部分を生じさせない高さとする。なお、同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなすこととする。また、緩和に関する措置は、建築	
--------	------------	--------------	---	--	---	--	--	--	--

地区備整計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	135条の12に定めるものとする。					基準法施行令第135条の12に定めるものとする。	
			-	-	-	-	(2) 高さが10mを超える建築物で、冬至日において、当該街区外の土地に日影を生じさせるものは、対象街区にある建築物とみなして、建築物等の高さの最高限度2(1)の規定を適用する。	-	(2) 高さが10mを超える建築物で、冬至日において、当該街区外の土地に日影を生じさせるものは、対象街区にある建築物とみなして、建築物等の高さの最高限度2(1)の規定を適用する。
			(3) 建築物が建築物等の高さの最高限度2(1)の規定による日影時間の制限の異なる街区の内外にわたる場合又は建築物が、冬至日において、当該建築物がある対象街区外の土地に日影を生じさせる場合における同規定の適用に関し必要な事項は、建築基準						

地区 備 整 計 画	建 築 物 等 に 関 する 事 項		法施行令第135条の13に定めるものとする。
			3 1に規定する高さの限度を超えている既存建築物の建て替え(地区計画決定の告示日においての当該建築物の所有者等が行うものに限る。)については、当該建築物の各部分の高さを超えない範囲内とする。
			4 建築基準法第59条の2第1項(総合設計)により1に規定する制限を超えることはできないものとする。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外観の色彩は、街区特性に相応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、日本工業規格Z8721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)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	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。

「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」

(は知事協議事項)

理由：災害に強く誰もが安全に安心して暮らせるまちの形成を図るとともに、住居・商業・工業が共存し、旧中川沿川の水辺環境と調和した緑豊かで活気ある良好なまち並み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 平井二丁目付近地区地区計画 計画図 1

〔江戸川区決定〕



東京都市計画地区計画 平井二丁目付近地区地区計画 計画図 2

〔江戸川区決定〕



東京都市計画地区計画 平井二丁目付近地区地区計画 計画図 3

〔江戸川区決定〕



東京都市計画地区計画 平井二丁目付近地区地区計画 計画図 4

〔江戸川区決定〕



東京都市計画地区計画 平井二丁目付近地区地区計画 方針附図

〔江戸川区決定〕

