

「平井五丁目駅前地区地区計画」計画書

(計画決定 H29.9.21 江戸川区告示第566号)

名称	平井五丁目駅前地区地区計画	
位置	江戸川区平井五丁目地内	
面積	約 0.7ha	
地区計画の目標	<p>本地区はJR平井駅北口広場に面し、小松川・平井地区の身近な駅前商業地である。しかしながら、明治32年の駅開業から商業が発展してきたことにより老朽化や防災面での課題を抱えている。</p> <p>江戸川区街づくり基本プラン（都市マスタープラン）においては「市街地再開発事業等により、地域拠点として機能強化を図るとともに、地域の玄関口として魅力ある景観形成を図る。」とされ、平井駅付近地区まちづくり基本方針においては「にぎわい拠点ゾーン」に位置付けられ、都心へのアクセスが良好で職住近接が可能な地区として、都心型住居を誘導するゾーンとされている。また、本地区の北側に接する放射第14号線は東京都防災都市づくり推進計画において「骨格防災軸」に位置付けられている。</p> <p>これらを踏まえ、都心型居住を誘導し、都会に集積した様々な機能をいかした都心生活を楽しむ職住近接を可能とするとともに、駅前に安全・安心な歩行空間を確保し、商業施設を充実させ、地域拠点としての魅力と価値の向上を図ることを目標とする。</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>細分化された敷地の共同化により、土地の高度利用を促進するとともに、南北の商店街をつなぐ駅前広場に面して安全、安心な歩行空間や商業施設を充実させ、地域の玄関口として拠点形成を図り、都市生活を楽しむ職住近接を可能とする都心型居住を誘導することにより魅力ある駅前を形成する。</p> <p>また、一時避難場所や防災備蓄倉庫等の設置、無電柱化等を促進することにより、災害に強い良好な環境を形成する。</p>
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 安全で快適なゆとりある歩行空間を形成するため、区画道路を拡幅・整備する。 2 地区のにぎわいの場として広場を整備するとともに、災害時に有効なオープンスペースを確保する。 3 歩道状空地と歩道の一体整備により、歩行者の安全性や利便性を確保する。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 商業、業務施設の誘導によるにぎわいの連続性の確保と健全な市街地環境を形成するため、建築物等の用途の制限を定める。 2 安全で快適な歩行空間や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及び壁面の位置の制限を定める。 3 魅力ある都市景観を形成するため、建築物等の高さの最高限度及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>良好な駅前環境を創出するため、緑地の確保や広場の整備、屋上緑化等の敷地内緑化を推進する。</p>

地区整備計画	配置及び施設の模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
		道路	区画道路 1 号	10.0 m	約 100 m		拡幅
			歩行者専用道路 1 号	2.0 m ~ 6.0 m	約 40 m		新設
		その他の公共空地	歩道状空地 1 号	3.0 m	約 250 m		新設
			広場 1 号			約 135 m ²	新設
			広場 2 号			約 425 m ²	新設
建築物等に 関する 事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 広場 1 号に面する 1 階の主たる用途を店舗、事務所、診療所、老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム等及び児童厚生施設その他これらに類する商業・業務施設以外の用途としたもの 2 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、映像送信型を含む)その他これに類するもの 3 デートクラブ 					
	建築物の敷地面積の最低限度	200 m ²					
	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 3 に示す壁面線(壁面の位置の制限 1 号)を越えて建築してはならない。ただし、次に掲げる各号の一に該当する場合は、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 歩行者の快適性・安全性を高めるために設ける庇その他これらに類するもの 2 電気・ガスなどの供給処理施設のために必要な設備 					
	建築物等の高さの最高限度	都市計画法第 8 条第一項第 3 号に規定する高度利用地区が定められた区域の建築物及び建築基準法第 59 条の 2 第 1 項(総合設計)の規定の適用を受けた建築物の高さの最高限度は 110 m とする。					
	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、平井五丁目駅前景観地区の内容に定めたものとする。 2 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、腐食または破損しにくいものとする。 					

(は、知事協議事項)

「地区計画区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：都心生活を楽しむ職住近接を可能とするとともに駅前商業である地域拠点としての魅力と価値の向上を図るため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画

平井五丁目駅前地区地区計画 計画図 2

〔江戸川区決定〕



東京都市計画地区計画

平井五丁目駅前地区地区計画 計画図 3

[江戸川区決定]

