

「二之江西地区地区計画」計画書

《計画決定H23.12.19 江戸川区告示437号》

名称	二之江西地区地区計画	
位置※	江戸川区春江町四丁目、春江町五丁目、西瑞江五丁目及び江戸川六丁目各地内	
面積※	約51.3ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、都営地下鉄新宿線一之江駅及び船堀駅の利用圏に位置し、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「地区計画を含む多様な手法で面的な基盤を検討する地区」に位置付けられています。また、地区内には古川親水公園や新川が流れ、水と緑の環境に恵まれた住宅を中心とした落ち着いたある住環境を有しています。しかし、地区内には狭小宅地が連担し道路も狭隘であるなど防災上の課題があります。また、都市計画道路補助第289号線の整備により周辺の土地利用が大きく変化することが想定されています。</p> <p>そこで、良好な市街地の形成と古川親水公園の特性を活かした水と緑豊かな都市景観の創出を図るため、地区計画の目標を以下のとおり定めます。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 災害に強く安心して暮らせるまちをつくる 災害時の避難路となる道路や公園等の整備を行い、併せて不燃建築物への建替えを促進し災害に強く安心して暮らせるまちをつくります。 2 安全で利便性の高いまちをつくる 道路ネットワークを形成する区画道路網をつくり、利便性の向上を図ります。 3 水と緑のうまいある街並みをつくる 古川親水公園や新川が一体となった連続性のある緑の創出や沿道緑化を推進するとともに、古川親水公園の良好な水辺環境と豊かな緑等の景観資源に配慮した一体的な街並み形成を進め、地域の憩いの場として住民から愛される存在であり続けるよう、水辺を介したコミュニティの形成と賑わいが感じられる魅力的な街並み景観の形成を図ります。 	
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>当地区の特性に応じて10の街区に区分し、土地利用の方針を定めます。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住居街区A 戸建て住宅や集合住宅等の住居系市街地の形成を図ります。 2 住居街区B 戸建て住宅を中心とし、日用品販売店舗等が立地する市街地の形成を図ります。 3 幹線道路沿道街区A 後背住宅地の環境に配慮し、幹線道路沿道にふさわしい店舗・事務所等と住宅が立地する市街地の形成を図ります。 4 幹線道路沿道街区B 後背住宅地の環境に配慮し、都市計画道路の整備に併せて幹線道路沿道にふさわしい店舗・事務所等と住宅が立地する市街地の形成を図ります。 5 準幹線道路沿道街区 後背住宅地の環境に配慮し、準幹線道路沿道にふさわしい店舗・事務所等と住宅が立地する市街地の形成を図ります。 6 近隣商業街区 店舗・事務所等と住宅が立地する活気ある商業地の形成を図ります。 7 環状七号線沿道街区 後背住宅地の環境に配慮し、広域幹線道路沿道にふさわしい店舗・事務所等と住宅が立地する複合市街地の形成を図ります。 8 景観街区A 新川との回遊性を図り、古川親水公園の水と緑豊かな良好な環境と一体となった土地利用を誘導しつつ、人々が賑わう魅力的な街並み景観の形成を図ります。 9 景観街区B 古川親水公園や屋敷林等の周辺緑化空間を中心とした良好な沿線景観を維持・保全し、親しみと風格の感じられる街並み景観の形成を図ります。 10 景観街区C 環状七号線沿道は、古川親水公園の水と緑豊かな景観への配慮とともに、親水公園の玄関口として、空の広がりを感じられる良好な街並みを保全しつつ、良好な街並み景観の形成を図ります。

区域の整備する開発方針及び保全	地区施設の整備の方針	1 地区の安全性・利便性等を考慮し、既存の道路等を区画道路に位置付け、適切な道路網をつくります。 2 消防活動困難区域の解消及び避難路の強化を図るため、幅員6m以上の道路の整備を推進します。 3 既存の公園や広場の維持・保全を図る。また、公園や広場を地区面積の3%確保し、まちの防災性及び整備水準の向上を図ります。
	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 敷地の細分化による建て詰まりを防止し、良好な市街地環境の確保を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3 沿道緑化による緑豊かな住環境の形成と見通しのよい交差点を整備しまちの安全性を高めるため、壁面の位置の制限を定める。 4 街区特性に応じ街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。 5 落ち着きのある街並みを創出、古川親水公園沿線としての良好な街並み及び住環境の保全、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意匠の制限を定める。 6 ブロック塀等の倒壊による災害を防ぎ、沿道緑化による緑豊かな住環境を創出するため、垣又はさくの構造の制限を定める。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	1 緑豊かな街並み景観の形成を図るため、沿道緑化及び敷地内緑化（ベランダ緑化等）を推進します。 2 古川親水公園沿線の落ち着いた緑豊かで良好な街並み景観を保全するため、屋外広告物について設置の基準を定めます。

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※	4.0～5.3m (8.0～10.5m)	約315m	既存	区画道路74号	4.0m	約55m	拡幅
		区画道路2号※	6.0～8.4m	約585m	既存	区画道路75号	4.0m	約50m	拡幅
		区画道路3号	6.0m	約65m	既存	区画道路76号	4.0m	約50m	既存
		区画道路4号	4.18m	約135m	既存	区画道路77号	4.0m	約55m	拡幅
		区画道路5号	4.5m	約50m	既存	区画道路78号	4.0m	約55m	拡幅
		区画道路6号	4.0～5.0m	約170m	一部拡幅	区画道路79号	4.0m	約385m	一部拡幅
		区画道路7号	5.0m	約65m	既存	区画道路80号	4.0m	約55m	拡幅
		区画道路8号	4.0m	約50m	既存	区画道路81号	4.0m	約55m	既存
		区画道路9号	4.92～5.45m	約230m	既存	区画道路82号	5.47m	約45m	既存
		区画道路10号	4.0～4.5m	約260m	拡幅	区画道路83号	4.0m	約55m	既存
		区画道路11号	4.0m	約45m	拡幅	区画道路84号	5.0m	約55m	拡幅
		区画道路12号	4.5m	約55m	既存	区画道路85号	4.0m	約55m	拡幅
		区画道路13号	4.5m	約55m	既存	区画道路86号	4.0m	約55m	拡幅
		区画道路14号	7.27m	約305m	既存	区画道路87号	4.5m	約330m	既存
		区画道路15号	4.0m	約55m	拡幅	区画道路88号	4.0m	約50m	拡幅
		区画道路16号	4.0m	約55m	既存	区画道路89号	4.0m	約50m	拡幅
		区画道路17号	4.0m	約290m	拡幅	区画道路90号	4.0m	約50m	拡幅
		区画道路18号	4.0m	約55m	既存	区画道路91号	4.0m	約50m	拡幅
区画道路19号		4.0m	約55m	既存	区画道路92号	4.5m	約50m	既存	

地区施設の配置及び規模

道 路

区画道路20号	4.0m	約55m	既存	区画道路93号	4.0m	約55m	既存
区画道路21号	4.0m	約55m	既存	区画道路94号	4.0m	約55m	拡幅
区画道路22号	4.0m	約55m	既存	区画道路95号	4.0m	約50m	既存
区画道路23号	4.0m	約55m	既存	区画道路96号	4.0m	約50m	既存
区画道路24号	4.0m	約55m	既存	区画道路97号	4.0m	約25m	拡幅
区画道路25号	4.0m	約55m	既存	区画道路98号	4.0~5.98m	約245m	一部拡幅
区画道路26号	4.0m	約250m	拡幅	区画道路99号	4.0m	約55m	既存
区画道路27号	4.0m	約55m	拡幅	区画道路100号	4.0m	約50m	拡幅
区画道路28号	4.0m	約55m	拡幅	区画道路101号	4.0m	約55m	拡幅
区画道路29号	4.0m	約55m	既存	区画道路102号	4.0m	約55m	拡幅
区画道路30号	4.0m	約55m	既存	区画道路103号	4.0m	約55m	拡幅
区画道路31号	4.0m	約205m	拡幅	区画道路104号	4.0~4.52m	約160m	一部拡幅
区画道路32号	4.0m	約50m	拡幅	区画道路105号※	14.44~15.56m	約85m	既存
区画道路33号	4.0m	約55m	拡幅	区画道路106号	4.54m	約40m	既存
区画道路34号	4.0m	約140m	拡幅	区画道路107号	4.0m	約120m	一部拡幅
区画道路35号	4.0m	約45m	拡幅	区画道路108号	4.2~4.26m	約55m	既存
区画道路36号	4.0m	約55m	拡幅	区画道路109号	4.0m	約55m	既存
区画道路37号	4.0m	約55m	既存	区画道路110号	4.0~4.31m	約210m	一部拡幅
区画道路38号	4.0m	約90m	拡幅	区画道路111号	4.0m	約35m	拡幅
区画道路39号※	14.05~14.57m	約330m	既存	区画道路112号	4.0m	約30m	既存
区画道路40号	4.0m	約45m	既存	区画道路113号	4.0m	約30m	拡幅
区画道路41号	4.0m	約70m	既存	区画道路114号	4.0m	約25m	既存
区画道路42号	4.0m	約80m	拡幅	区画道路115号	4.0m	約25m	既存
区画道路43号	4.0m	約115m	拡幅	区画道路116号※	13.84~16.48m	約265m	既存
区画道路44号	4.0m	約90m	拡幅	区画道路117号	4.0m	約40m	拡幅
区画道路45号	4.0m	約55m	拡幅	区画道路118号	4.0m	約100m	拡幅
区画道路46号	4.0m	約40m	拡幅	区画道路119号※	7.27~8.18m	約55m	既存
区画道路47号	4.0m	約115m	拡幅	区画道路120号	4.0m	約95m	拡幅
区画道路48号※	3.73~5.0m (7.46~10.0m)	約420m	既存	区画道路121号	4.0m	約55m	既存
区画道路49号	4.0m	約55m	既存	区画道路122号	4.0m	約55m	拡幅

地区 施設 の 配置 及び 規模	道 路	区画道路50号	4.0m	約55m	拡幅	区画道路123号	5.2~6.7m	約485m	既存
		区画道路51号	4.0m	約55m	拡幅	区画道路124号	4.0m	約190m	拡幅
		区画道路52号	4.0m	約55m	既存	区画道路125号	4.5~5.45m	約75m	既存
		区画道路53号	6.0m	約415m	拡幅	区画道路126号	4.0m	約40m	既存
		区画道路54号	4.0m	約55m	拡幅	区画道路127号	4.0m	約40m	拡幅
		区画道路55号	4.0~5.25m	約405m	一部拡幅	区画道路128号	4.0~4.71m	約435m	一部拡幅
		区画道路56号	4.0m	約55m	拡幅	区画道路129号	4.0m	約35m	拡幅
		区画道路57号	4.0m	約55m	拡幅	区画道路130号	4.0m	約45m	拡幅
		区画道路58号	4.0m	約55m	既存	区画道路131号	4.54~5.76m	約100m	既存
		区画道路59号	4.0m	約55m	拡幅	区画道路132号	4.0m	約55m	拡幅
		区画道路60号	4.0m	約55m	既存	区画道路133号※	11.0~14.61m	約525m	既存
		区画道路61号	5.0m	約55m	既存	区画道路134号	4.0~6.53m	約360m	一部拡幅
		区画道路62号	5.0m	約85m	既存	区画道路135号	4.54~6.54m	約240m	既存
		区画道路63号	4.0~6.0m	約295m	一部拡幅	区画道路136号	4.0m	約30m	拡幅
		区画道路64号	4.0m	約50m	既存	区画道路137号	4.5m	約72m	既存
		区画道路65号	4.0m	約55m	拡幅	区画道路138号	4.0m	約115m	拡幅
		区画道路66号	4.0m	約55m	拡幅	区画道路139号	5.0~5.5m	約125m	既存
		区画道路67号	4.0m	約55m	拡幅	区画道路140号	4.0~4.71m	約95m	拡幅
		区画道路68号	6.0m	約390m	拡幅	区画道路141号	4.0m	約35m	拡幅
		区画道路69号	4.0m	約50m	既存	区画道路142号※	14.89~17.34m	約210m	既存
		区画道路70号	4.0m	約50m	既存	区画道路143号	4.0m	約70m	拡幅
		区画道路71号	4.5m	約50m	既存	区画道路144号	4.0m	約110m	一部拡幅
		区画道路72号	4.5m	約50m	既存	区画道路145号	4.0~7.0m	約485m	一部拡幅
		区画道路73号	4.0m	約55m	拡幅	区画道路146号	5.0~5.75m	約150m	既存
幅員の()内の数値は、地区外も含む全体幅員を示します。									
種 類	名 称			面 積		備 考			
公 園	春江五丁目広場			約2,780㎡		既 存			
	ひまわり児童遊園			約 890㎡		既 存			
	西瑞江五丁目公園			約1,000㎡		既 存			
	三角児童遊園			約 800㎡		既 存			
	春江かおり広場			約 160㎡		既 存			

地区の区分	名称	住居街区A	住居街区B	幹線道路沿道街区A	幹線道路沿道街区B	準幹線道路沿道街区	近隣商業街区	環状七号線沿道街区	景観街区A	景観街区B	景観街区C	
	面積	約28.0ha	約5.9ha	約1.9ha	約3.0ha	約2.3ha	約1.7ha	約4.5ha	約0.7ha	約2.8ha	約0.5ha	
地区整備計画に関する事項	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りません。										
	—	1 ホテル、旅館 2 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 3 荷貨物集配所 4 店舗、飲食店等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500㎡を超えるもの 5 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	1 ホテル、旅館 2 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	1 ホテル、旅館 2 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	—	1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（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 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	1 ホテル、旅館 2 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 3 荷貨物集配所 4 店舗、飲食店等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500㎡を超えるもの 5 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	1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（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 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				
	建築物の敷地面積の最低限度	100㎡とします。ただし、次の各号に該当する場合はこの限りではありません。 1 地区計画決定時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。 2 当地区内の区画道路の用地取得に伴い、区が代替地として売却又は交換した土地の全部を一の敷地として使用する場合。							古川親水公園沿線景観地区の内容に定めたものとします。			
	壁面の位置の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から区画道路（幅員6m以上のものは除く。）の境界線までの距離は0.5m以上とする。ただし、次に掲げるものについては適用しません。 (1) 地盤面からの高さが2.5m以上に設ける軒、ひさし、手すり、戸袋、床面積に算入されない出窓 (2) 外壁の開口部に設ける扉、窓で外開きの部分										

地区整備計画に関する事項		2 区画道路、建築基準法第42条に規定する道路及び同法第43条に規定する許可に係る通路（以下、区画道路等という。）が交差する角敷地（交差により生じる内角が120度以上の場合を除く。）においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、敷地の隅を頂点とする二等辺三角形の底辺の長さが2mとなる線以上後退させるものとします。					
	建築物等の高さの最高限度	1 16mとします。	1 19mとします。	1 16mとします。	1 25mとします。	1 31mとします。	古川親水公園沿線景観地区の内容に定めたものとします。
		2 1に規定する高さの限度を超えている既存建築物の建替えについては、既存建築物の高さの範囲内とします。 3 建築基準法第59条の2第1項（総合設計）による特定行政庁の許可は適用しません。					
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	江戸川区景観計画の届出対象となる建築物の外観の色彩については、景観計画の色彩基準によります。それ以外の建築物の外観（外壁、屋根、建具等）の色彩は、街区特性にふさわしい色調で周辺環境と調和したものとし、次に掲げる色彩基準に適合したものとします。ただし、各立面の1割未満までの部分については、この限りではありません。なお、色相・彩度の色彩に関する表示については、日本工業規格Z8721に定められた規格（マンセル値）とします。 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。	—			1 建築物の屋根の形態は、切妻、寄棟、入母屋、片流れ屋根等勾配屋根の形状とする。ただし、景観に配慮した場合はこの限りではありません。 2 建築物等の配置、形態、意匠等は、江戸川区景観計画の景観形成基準に基づくものとし、建築物の外観（外壁、屋根、建具等）の色彩は、古川親水公園沿線景観地区の内容に定めたものとします。 3 テレビアンテナ、配管類、室外機及び屋上等に設置される機器・設備は、景観に配慮した位置や目隠し等の工夫を図ります。 4 自動販売機、ごみ置き場等の設置については、周囲から目立たない配置及び色彩・形態意匠とします。 5 屋外広告物（以下「広告物」という。）の設置に関する基準は以下のとおりとします。 (1) 掲出又は設置することのできる広告物等は、東京都屋外広告物条例の適用除外広告物等（自家用広告物、非営利広告物等）に限ります。 (2) 建築物の屋上へ取り付けしない。 (3) 赤色光は使用しない。また、光源は点滅させない。		

地区整備計画	建築物等に 関する 事項				<p>(4) 設置できる広告物等の表示面積の合計は、10㎡以下とします。</p> <p>(4) 設置できる広告物等の表示面積の合計は、20㎡以下とします。</p> <p>(5) 土地に直接設置する広告物は、地盤面から広告物の上端までの高さを5m以下とします。</p> <p>(5) 土地に直接設置する広告物は、地盤面から広告物の上端までの高さを10m以下とします。</p> <p>(6) 広告物に使用する色彩は、古川親水公園及び沿線の周辺環境と調和したものとし、刺激的な原色等を避け、緑豊かな環境と調和した落ち着いた色彩とします。</p>
		垣又はさくの構造の制限	<p>1 区画道路等に面する部分に設ける場合は、生け垣又はネットフェンス等に緑化したものとします。</p> <p>2 区画道路等が交差する角敷地（幅員6m未満の道路が交わる角敷地及び交差により生じる内角が120度以上の場合を除く。）では、見通しの空間を確保するため敷地の隅を頂点とする底辺の長さが2mの二等辺三角形の部分については道路状等とします。</p>		

「地区の範囲、地区の区分、地区施設の配置は計画図表示のとおりです」

(※は知事協議事項)

理由：災害に強く安全で安心して住み続けられる良好な市街地の形成を図るとともに、古川親水公園沿線の緑豊かで個性ある良好な市街地の街並みを保全しつつ、親水公園を軸として、水と緑と空の広がりを目指した都市景観の創出を図るため地区計画を決定します。