

「江戸川五丁目付近地区地区計画」計画書

《 計画決定 H26.3.7 江戸川区告示第 76 号 》

| | |
|--------------------|---|
| 名 称 | 江戸川五丁目付近地区地区計画 |
| 位 置 | 江戸川区江戸川四丁目、江戸川五丁目、江戸川六丁目、西瑞江五丁目及び春江町四丁目各地内 |
| 面 積 | 約 52.8ha |
| 地区計画の目標 | <p>本地区は、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、低層住宅地形成地区として位置付けられており、地区内には古川親水公園や新川が流れ、水と緑に恵まれた落ち着いたある住環境を有している。しかし、地区内の一部では狭隘道路に面して狭小宅地が連担するなど、防災上の課題がある。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る。</p> <p>そこで、水と緑に恵まれた住環境を保つとともに、まちの将来像を「安全・安心で暮らしやすい緑豊かなゆとりあるまち」とし、以下の目標を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 安全・安心で住みよいまちをつくる 災害時の避難・救助活動の要となる区画道路網と公園・緑地の基盤を整え、ゆとりある敷地及び歩行空間や交差点の安全な見通し空間が確保された安全・安心で住みよいまちをつくる。 2 落ち着いたある住環境を保つ 落ち着いた色調の建物が建ち並び、連続した統一感のある健全で良好な住環境を形成する。 3 うるおいある緑豊かな住環境をつくる 古川親水公園や新川を中心に地区内に存在するまとまった水と緑などの景観資源を保全するとともに、沿道緑化の促進を行い緑豊かな住環境を創出する。 |
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | <p>地区の特性に応じて 9 つの街区に区分し、土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住居街区 A 今後も住宅系の土地利用を誘導し、低層の戸建住宅と低中層の共同住宅が調和したゆとりある住宅地の形成を図る。 2 住居街区 B 低層の戸建住宅、中層の共同住宅、店舗・事務所が調和したゆとりある住宅地の形成を図る。 3 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る。 4 幹線道路沿道街区 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る。 5 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る。 6 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まち並みの保全及び形成を図る。 7 景観街区 D 古川親水公園や周辺の緑化空間を軸に、低層建物を中心とした良好な沿線景観を維持・保全し、沿道緑化による緑豊かな歩行空間を確保した上で寺社等の歴史的環境資源を活かした落ち着いた風格のあるまち並み景観の形成を図る。 8 景観街区 E 古川親水公園と旧江戸川をつなぐ、連続性を持たせた緑化空間の形成に向けたまち並み景観の形成を図る。 9 緑地 将来の土地利用動向や河川改修計画を踏まえた緑地のあり方を検討していく。 |

区域の整備・開発及び保全に関する方針

| | |
|-------------------------|--|
| 地区施設の整備の方針 | <ol style="list-style-type: none"> 1 地区の安全性や防災性の向上のため既存の道路等を区画道路に位置付け、適正な道路網を形成する。 2 幅員 4m未滿の区画道路については、個別の建築物の建替え時に敷地単位の後退整備等により必要な幅員を確保する。 3 既存の公園等の維持・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。 |
| 建築物等の整備の方針 | <ol style="list-style-type: none"> 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 建物の壁面による圧迫感を軽減し、ゆとりある歩行空間の確保、まちの安全性の向上及び見通しのよい交差点の確保のため、壁面の位置の制限を定める。 4 まちの安全性の向上及び見通しのよい交差点の確保のため、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の創出、古川親水公園沿線としての良好な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。 |
| その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針 | <ol style="list-style-type: none"> 1 幅員 4m未滿の道については、幅員 4m以上確保することを目指す。 2 古川親水公園沿線の落ち着いた緑豊かで良好なまち並み景観を保全するため、屋外広告物等について設置の基準を定める。 |

地区整備計画

| 種 類 | 名称 | 幅員 | 延長 | 備考 | 名称 | 幅員 | 延長 | 備考 |
|-------------|----------|--------------------------|--------|------|----------|----------|--------|------|
| | | | | | | | | |
| 地区施設の配置及び規模 | 区画道路 1号 | 3.2m(6.4m) | 約 95m | 既存 | 区画道路 66号 | 4.0m | 約 40m | 既存 |
| | 区画道路 2号 | 5.4~5.6m (10.8~11.1m) | 約 340m | 既存 | 区画道路 67号 | 4.0m | 約 40m | 一部拡幅 |
| | 区画道路 3号 | 8.2~12.3m | 約 130m | 既存 | 区画道路 68号 | 5.0m | 約 40m | 既存 |
| | 区画道路 4号 | 4.0m | 約 55m | 一部拡幅 | 区画道路 69号 | 4.0m | 約 40m | 既存 |
| | 区画道路 5号 | 4.0m | 約 185m | 一部拡幅 | 区画道路 70号 | 4.0~5.7m | 約 250m | 一部拡幅 |
| | 区画道路 6号 | 4.0m | 約 175m | 一部拡幅 | 区画道路 71号 | 4.0m | 約 55m | 拡幅 |
| | 区画道路 7号 | 4.0m | 約 50m | 一部拡幅 | 区画道路 72号 | 4.0m | 約 55m | 拡幅 |
| | 区画道路 8号 | 4.0m | 約 55m | 既存 | 区画道路 73号 | 4.0m | 約 55m | 拡幅 |
| | 区画道路 9号 | 4.9m | 約 185m | 既存 | 区画道路 74号 | 4.0m | 約 55m | 既存 |
| | 区画道路 10号 | 6.0m | 約 295m | 既存 | 区画道路 75号 | 4.0m | 約 55m | 拡幅 |
| | 区画道路 11号 | 4.0m | 約 55m | 既存 | 区画道路 76号 | 4.0m | 約 55m | 一部拡幅 |
| | 区画道路 12号 | 4.0~4.2m | 約 225m | 一部拡幅 | 区画道路 77号 | 4.0m | 約 55m | 一部拡幅 |
| | 区画道路 13号 | 4.0~4.5m | 約 55m | 既存 | 区画道路 78号 | 4.0m | 約 240m | 一部拡幅 |
| | 区画道路 14号 | 4.0~4.9m | 約 155m | 一部拡幅 | 区画道路 79号 | 4.0m | 約 50m | 既存 |
| | 区画道路 15号 | 4.0m | 約 75m | 拡幅 | 区画道路 80号 | 4.0m | 約 50m | 既存 |
| | 区画道路 16号 | 4.5m | 約 50m | 既存 | 区画道路 81号 | 6.4m | 約 225m | 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 17号 | 4.5m | 約 40m | 既存 | 区画道路 82号 | 4.0m | 約 55m | 一部拡幅 |
| 区画道路 18号 | 5.0m | 約 75m | 既存 | 区画道路 83号 | 4.0m | 約 45m | 既存 |
| 区画道路 19号 | 14.1~15.7m | 約 360m | 既存 | 区画道路 84号 | 4.0m | 約 45m | 一部拡幅 |
| 区画道路 20号 | 6.8~7.2m (13.6~14.4m) | 約 330m | 既存 | 区画道路 85号 | 4.0m | 約 175m | 一部拡幅 |
| 区画道路 21号 | 6.4~7.3m | 約 145m | 既存 | 区画道路 86号 | 4.0m | 約 40m | 既存 |
| 区画道路 22号 | 4.0m | 約 95m | 拡幅 | 区画道路 87号 | 4.5m | 約 55m | 既存 |
| 区画道路 23号 | 4.0~4.5m | 約 75m | 一部拡幅 | 区画道路 88号 | 4.5m | 約 55m | 既存 |
| 区画道路 24号 | 5.0m | 約 100m | 既存 | 区画道路 89号 | 4.5m | 約 55m | 既存 |
| 区画道路 25号 | 4.0~4.2m | 約 110m | 一部拡幅 | 区画道路 90号 | 4.0~4.1m | 約 120m | 一部拡幅 |
| 区画道路 26号 | 4.0m | 約 50m | 既存 | 区画道路 91号 | 4.0m | 約 20m | 既存 |
| 区画道路 27号 | 4.0m | 約 50m | 既存 | 区画道路 92号 | 4.0m | 約 55m | 既存 |
| 区画道路 28号 | 4.0m | 約 50m | 一部拡幅 | 区画道路 93号 | 4.0m | 約 55m | 拡幅 |
| 区画道路 29号 | 4.0m | 約 50m | 一部拡幅 | 区画道路 94号 | 4.0m | 約 55m | 既存 |
| 区画道路 30号 | 4.0~5.1m | 約 155m | 一部拡幅 | 区画道路 95号 | 4.0m | 約 70m | 拡幅 |
| 区画道路 31号 | 4.0m | 約 110m | 一部拡幅 | 区画道路 96号 | 11.0~13.6m | 約 210m | 既存 |
| 区画道路 32号 | 6.8~18.5m | 約 300m | 既存 | 区画道路 97号 | 4.0m | 約 95m | 拡幅 |
| 区画道路 33号 | 4.5~5.0m | 約 70m | 既存 | 区画道路 98号 | 4.0m | 約 125m | 拡幅 |
| 区画道路 34号 | 4.0~4.1m | 約 60m | 拡幅 | 区画道路 99号 | 4.0~4.3m | 約 45m | 一部拡幅 |
| 区画道路 35号 | 5.5m | 約 530m | 既存 | 区画道路 100号 | 4.0m | 約 55m | 拡幅 |
| 区画道路 36号 | 5.1~7.5m | 約 195m | 既存 | 区画道路 101号 | 4.0m | 約 55m | 一部拡幅 |
| 区画道路 37号 | 4.3~6.0m | 約 140m | 既存 | 区画道路 102号 | 4.0m | 約 50m | 拡幅 |
| 区画道路 38号 | 4.5m | 約 145m | 既存 | 区画道路 103号 | 4.0m | 約 55m | 一部拡幅 |
| 区画道路 39号 | 4.0m | 約 90m | 一部拡幅 | 区画道路 104号 | 5.3~5.9m | 約 250m | 既存 |
| 区画道路 40号 | 4.5~5.5m | 約 160m | 一部拡幅 | 区画道路 105号 | 4.5~5.5m | 約 175m | 既存 |
| 区画道路 41号 | 4.0~5.5m | 約 65m | 一部拡幅 | 区画道路 106号 | 4.2~7.1m | 約 430m | 既存 |
| 区画道路 42号 | 4.0m | 約 60m | 一部拡幅 | 区画道路 107号 | 4.0~4.6m | 約 170m | 拡幅 |
| 区画道路 43号 | 4.5~4.8m | 約 75m | 既存 | 区画道路 108号 | 4.5m | 約 50m | 既存 |
| 区画道路 44号 | 7.3~10.0m | 約 65m | 一部拡幅 | 区画道路 109号 | 4.0m | 約 55m | 既存 |
| 区画道路 45号 | 5.5m | 約 20m | 拡幅 | 区画道路 110号 | 4.0m | 約 55m | 既存 |
| 区画道路 46号 | 4.0m | 約 30m | 拡幅 | 区画道路 111号 | 4.0m | 約 55m | 一部拡幅 |

地区整備計画

地区施設の配置及び規模

| | | | | | | | | |
|--------------|------------|----------|-------|--|------------|------------|-------|------|
| 道 路 | 区画道路 47号 | 4.0m | 約160m | 拡幅 | 区画道路 112号 | 4.0~5.0m | 約165m | 既存 |
| | 区画道路 48号 | 4.0m | 約140m | 拡幅 | 区画道路 113号 | 4.0m | 約55m | 既存 |
| | 区画道路 49号 | 4.0m | 約170m | 拡幅 | 区画道路 114号 | 4.0m | 約55m | 既存 |
| | 区画道路 50号 | 4.5m | 約70m | 拡幅 | 区画道路 115号 | 4.0m | 約165m | 拡幅 |
| | 区画道路 51号 | 4.0m | 約70m | 拡幅 | 区画道路 116号 | 4.0m | 約55m | 既存 |
| | 区画道路 52号 | 4.0m | 約60m | 拡幅 | 区画道路 117号 | 15.3~15.6m | 約195m | 既存 |
| | 区画道路 53号 | 4.0m | 約15m | 拡幅 | 区画道路 118号 | 4.0m | 約80m | 既存 |
| | 区画道路 54号 | 4.0m | 約60m | 拡幅 | 区画道路 119号 | 4.0m | 約90m | 拡幅 |
| | 区画道路 55号 | 6.4~8.2m | 約85m | 既存 | 区画道路 120号 | 6.8m | 約130m | 既存 |
| | 区画道路 56号 | 8.5~9.3m | 約95m | 既存 | 区画道路 121号 | 4.5~8.0m | 約75m | 既存 |
| | 区画道路 57号 | 6.0~9.3m | 約350m | 既存 | 区画道路 122号 | 4.0m | 約130m | 一部拡幅 |
| | 区画道路 58号 | 5.5~6.2m | 約35m | 一部拡幅 | 区画道路 123号 | 5.4~6.2m | 約135m | 既存 |
| | 区画道路 59号 | 5.0m | 約50m | 既存 | 区画道路 124号 | 4.0m | 約60m | 拡幅 |
| | 区画道路 60号 | 5.0m | 約30m | 既存 | 区画道路 125号 | 6.1~8.1m | 約135m | 既存 |
| | 区画道路 61号 | 4.5m | 約40m | 既存 | 区画道路 126号 | 4.8m | 約130m | 既存 |
| | 区画道路 62号 | 4.0m | 約50m | 拡幅 | 区画道路 127号 | 4.0m | 約40m | 既存 |
| | 区画道路 63号 | 4.5m | 約20m | 既存 | 区画道路 128号 | 4.0m | 約40m | 既存 |
| | 区画道路 64号 | 4.0m | 約45m | 拡幅 | 区画道路 129号 | 4.0m | 約130m | 拡幅 |
| | 区画道路 65号 | 4.0m | 約40m | 一部拡幅 | | | | |
| 種 類 | 名 称 | | | | 面 積 | | 備 考 | |
| 公 園 | 公園 1号 | 江戸川五丁目公園 | | 約 990 m ² | | 既 存 | | |
| | 公園 2号 | 古川けやき公園 | | 約 1,210 m ² | | 既 存 | | |
| | 公園 3号 | 新川口児童遊園 | | 約 575 m ² (約 1,150 m ²) | | 既 存 | | |
| | 公園 4号 | | | 約 1,810 m ² | | 新 設 | | |
| 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 | 歩行者専用道路 1号 | 2.7~4.5m | 約225m | 既存 | 歩行者専用道路 5号 | 2.7~3.6m | 約80m | 既存 |
| | 歩行者専用道路 2号 | 2.5~4.0m | 約165m | 既存 | 歩行者専用道路 6号 | 2.8~3.1m | 約75m | 既存 |
| | 歩行者専用道路 3号 | 1.8~4.3m | 約60m | 既存 | 歩行者専用道路 7号 | 1.8m | 約40m | 既存 |
| | 歩行者専用道路 4号 | 3.5~4.2m | 約125m | 既存 | 歩行者専用道路 8号 | 2.2m | 約25m | 既存 |

() 内の数値は、地区外も含む全体幅員又は全体面積を示す。

| 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 | 幹線道路沿道街区 | 環状七号線沿道街区 | 景観街区 C | 景観街区 D | 景観街区 E |
|---------------|---|--|--|--|--|--|---------|--|---------|
| | 面積 | 約 29.3ha | 約 6.9ha | 約 1.7ha | 約 3.2ha | 約 4.7ha | 約 0.6ha | 約 2.7ha | 約 1.2ha |
| 地区整備計画 | 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(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 | | | | | | | |
| | 建築物等に関する事項 | - | 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、バットイング練習場等の運動施設 4 荷貨物集配所 5 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 m ² 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 m ² を超えるもの | 2 荷貨物集配所 3 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 m ² を超えるもの 4 倉庫の用途に供する部分の床面積の合計が 200 m ² 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、バットイング練習場等の運動施設 | 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 | - | 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、バットイング練習場等の運動施設 4 荷貨物集配所 5 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 m ² 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 m ² を超えるもの | |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | 100 m ² 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。 | | | | | | - | | |

| | | | | |
|--------|------------|--|---|--|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 壁面の位置の制限 | <p>1 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この限りではない。</p> <p>(1)軒、ひさし、手すり、戸袋、出窓その他これらに類するもの</p> <p>(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</p> | |
| | | 壁面後退区域における工作物の設置の制限 | <p>2 区画道路又は都市計画道路が交差する角敷地（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する。</p> | |
| | | 建築物等の高さの最高限度 | <p>区画道路又は都市計画道路が交差する角敷地（交差により生じる内角が120度以上の場合を除く。）では、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工作物を設けず道路状とすること。ただし、敷地及び道路の形状・構造等の理由によりやむを得ない場合については見直し空間を確保すること。</p> | |
| | | <p>1 13mとする。</p> <p>1 16mとする。</p> <p>1 31mとする。</p> | | |
| | | <p>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て替え(地区計画決定の告示日における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。</p> <p>3 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。</p> | | |
| | | <p>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。</p> <p>1 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る。</p> <p>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。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。</p> <p>(1)色相がR（赤）、YR（黄赤）においては、彩度7以下のもの</p> <p>(2)色相がY（黄）においては、彩度5以下のもの</p> <p>(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</p> | <p>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ない。</p> <p>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する。</p> <p>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る。</p> <p>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・形態意匠とする。</p> | |

| | | | | |
|--------|------------|----------------------|---|--|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | | <p>5 広告物又は掲出物件(以下「広告物等」という。)の設置に関する基準は以下のとおりとする。</p> <p>(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に限る。</p> <p>(2)建築物の屋上へ取り付けない。</p> <p>(3)赤色光を使用しない。また、光源が点滅しないこと。</p> |
| | | 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。 | <p>(4) 設置できる広告物等の表示面積の合計は、20㎡以下とする。</p> <p>(4)設置できる広告物等の表示面積の合計は、10㎡以下とする。</p> <p>(5) 土地に直接設置する広告物等は、地盤面から広告物等の上端までの高さを10m以下とする。</p> <p>(5)土地に直接設置する広告物等は、地盤面から広告物等の上端までの高さを5m以下とする。</p> <p>(6)広告物等に使用する色彩は、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ある色彩とする。</p> |

「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まち並みを保全しつつ、古川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する。