

「臨海町二丁目地区地区計画」計画書

(計画決定 H10.3.20 東京都告示第 282号)
 (計画変更 H11.12.1 東京都告示第 1320号)
 (計画変更 R5.3.8 東京都告示第 199号)

| | |
|--------------------|---|
| 名 称 | 臨海町二丁目地区地区計画 |
| 位 置 | 江戸川区臨海町一丁目及び臨海町二丁目各地内 |
| 面 積 | 約20.7ha |
| 地区計画の目標 | 江戸川区南部の拠点地区にふさわしい、地域の核となる複合市街地を形成するため、都市基盤の整備を行うとともに、周辺環境との調和に配慮しつつ、魅力的な商業・文化・アミューズメント等の都市的機能を導入し、低・未利用地の合理的かつ健全な高度利用を図る。 |
| 区域の整備、開発及び保全に関する方針 | <p>公共施設等の整備の方針</p> <p>駅を中心とした地域拠点を支える交通体系を確立するとともに、魅力ある複合市街地の形成に資する公共施設等を整備する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 利便性と安全性の確保を図る上から、歩行者と自動車の動線を立体的に分離する。 2 駅を中心とした拠点地区を支える道路ネットワークを確立するために、地域幹線道路を補完する地区幹線道路と交通広場を整備する。 3 鉄道駅や地区外との連絡にも配慮した、歩行者通路や横断歩道橋等を整備し快適な歩行者ネットワークを形成する。 4 活力とにぎわいのある都市空間を実現するために、施設建築物等と空間的に連携し界限性を創出するアメニティ豊かな広場や歩行者通路等を整備する。 5 都市型の自然環境を創出する緑地空間を整備する。 |
| | <p>建築物等の整備の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地域拠点としてふさわしく、かつ周辺市街地とも調和するように、建築物等の用途の制限、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限等、必要な制限を定める。 2 にぎわいのある界限性を創出するために、街区内の広場や通路等を整備する。 3 魅力ある都市景観を形成するために、地域の景観構造に配慮したランドマークやシンボルとなる建築物を整備する。 4 周辺交通の円滑化に配慮し、街区内に適切な規模の駐車場を整備する。 5 緑豊かな都市空間を創出するために、できる限り緑化に努める。 6 外壁等のデザインについては、建築物の圧迫感を軽減し、周辺市街地と空間的に調和する意匠や色彩とする。 |

| | | | | | | |
|---------|----------------|----------|--|----------------|---------------------------------|--------------------------------|
| 再開発等促進区 | 土地利用に関する基本方針 | | <p>魅力ある複合市街地を形成するために、土地利用の基本方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 交通広場の周辺には、宿泊施設、文化施設及び商業施設等の立地誘導を図る。 2 補助290号線の沿道は、生活幹線軸としてシンボルとなる歩行者空間の整備をはかるとともに、地域住民の日常生活の利便性を向上させる商業施設等の立地誘導を図る。 3 街区の中心のゾーンは、余暇・交流機能の中心となるアミューズメント機能を導入する。 4 街区の北側および西側に隣接する都市計画緑地と連携して、地域の水と緑のネットワークを強化・補完し、周辺市街地との緩衝空間となる緑地を整備する。 | | | |
| | 主要な公共施設の配置及び規模 | 種 類 | 名 称 | 面積及び幅員 | 延 長 | 備 考 |
| | | 道 路 | 地区幹線道路1号 | 18～26m | 約 1,120m | 新設・一部拡幅 |
| | | 地区幹線道路2号 | 18m | 約 530m | 新設、交通広場(面積:約4,500㎡+デッキ部約1,500㎡) | |
| 地区整備計画 | 位 置 | | 江戸川区臨海町一丁目及び臨海町二丁目各地内 | | | |
| | 面 積 | | 約20.7ha | | | |
| | 地区施設の配置及び規模 | 種 類 | 名 称 | 面積及び幅員 | 延長 | 備考 |
| | | 広 場 | 広場1号 | 約4,500㎡ | | 新 設 : デッキレベル |
| | | | 広場2号 | 約5,700㎡ | | 新 設 : 地盤レベル |
| | | 緑 地 | 緑 地 | 約22,200㎡ | | 新 設 : 地盤レベル、デッキレベル (一部斜面緑地) |
| | | その他の公共空地 | 歩行者通路1号 | 20m | 約60m | 新 設 : デッキレベル |
| | | | 歩行者通路2号 | 8m | 約240m | 新 設 : デッキレベル |
| | | | 歩行者通路3号 | 6m | 約150m | 新設 : デッキレベル |
| | | | 歩行者通路4号 | 6m | 約560m | 新設 : デッキレベル |
| 歩行者通路5号 | 6m | | 約190m | 新設 : 地盤、デッキ接続部 | | |

| | | | | | | | |
|--------|------------|--------------|--|-----------|-----------|----------------|--|
| | | | 歩行者通路 6号 | 6 m | 約 3 0 m | 新設 : 地盤、デッキ接続部 | |
| | | | 歩行者通路 7号 | 4 m | 約 4 0 m | 新設 : デッキレベル | |
| | | | 歩行者通路 8号 | 4 ~ 1 0 m | 約 4 5 0 m | 新設 : 地盤レベル | |
| | | | 歩行者通路 9号 | 2 m | 約 9 3 0 m | 新設 : 地盤レベル | |
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物等の用途の制限 | <p>次の各号に掲げる用途の建築物（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物を除く）以外の建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 運動施設でスキー場、水泳場、アスレチッククラブの用に供するもの 2 アミューズメント施設で遊戯場、遊技場の用に供するもの 3 文化施設で劇場、映画館、水族館の用に供するもの 4 宿泊施設でホテル、旅館、寄宿舎の用に供するもの 5 商業施設で店舗、飲食店、事務所、展示場の用に供するもの 6 教育・医療施設で専修学校、学習塾、診療所の用に供するもの 7 情報施設で放送局、映画スタジオの用に供するもの 8 公益上必要な施設で巡査派出所、地方公共団体の施設、郵便局の用に供するもの 9 ビールの醸造、菓子の製造、リネンサプライに供する工場で作業場の床面積の合計が 3 0 0 m²以内のもの 10 前各号の建築物に類するもの 11 工場で作業場の床面積の合計が 1 5 0 m²以内のもの（建築基準法別表第二（ぬ）項に掲げるものを除く） 12 前各号の建築物に付属するもの | | | | |
| | | 建築物の容積率の最高限度 | 1 0 分の 3 1 | | | | |
| | | 建築物の建蔽率の最高限度 | 1 0 分の 6 ただし、建築基準法第 5 3 条第 3 項第 2 号に該当する建築物にあつては、1 0 分の 1 を加えた数値とする。 | | | | |
| | | 壁面の位置の制限 | 建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。 ただし、上空に設けられる公共用歩廊、ペDESTリアンデッキその他通行の用に供する部分を除く。 | | | | |
| | | 建築物等の高さの最高限度 | 2 1 0 m | | | | |

| | | |
|--|----------------------------------|--|
| | <p>建築物等の形態又は色彩 その他の意匠の制限</p> | <p>1 建築物等の外壁等は、周辺環境に配慮した色調や意匠とする。 2 屋外広告物、屋外設備等の位置、意匠や色彩は、周辺の都市景観に十分配慮したものとする。 3 にぎわいと活力ある界隈性を創出するため、空地等は、水や緑を適切に配置し建築物の低層部と空間的な連携を図る。</p> |
|--|----------------------------------|--|

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度に係る部分については、次の部分を床面積に算入しない。

- 1 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の5分の1を限度として、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分
- 2 共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分
- 3 建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものの住宅の用途に供する部分（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の3分の1）

「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、主要な公共施設の配置、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：建築基準法の改正に伴い表記上の整合を図るため、地区計画を変更する。

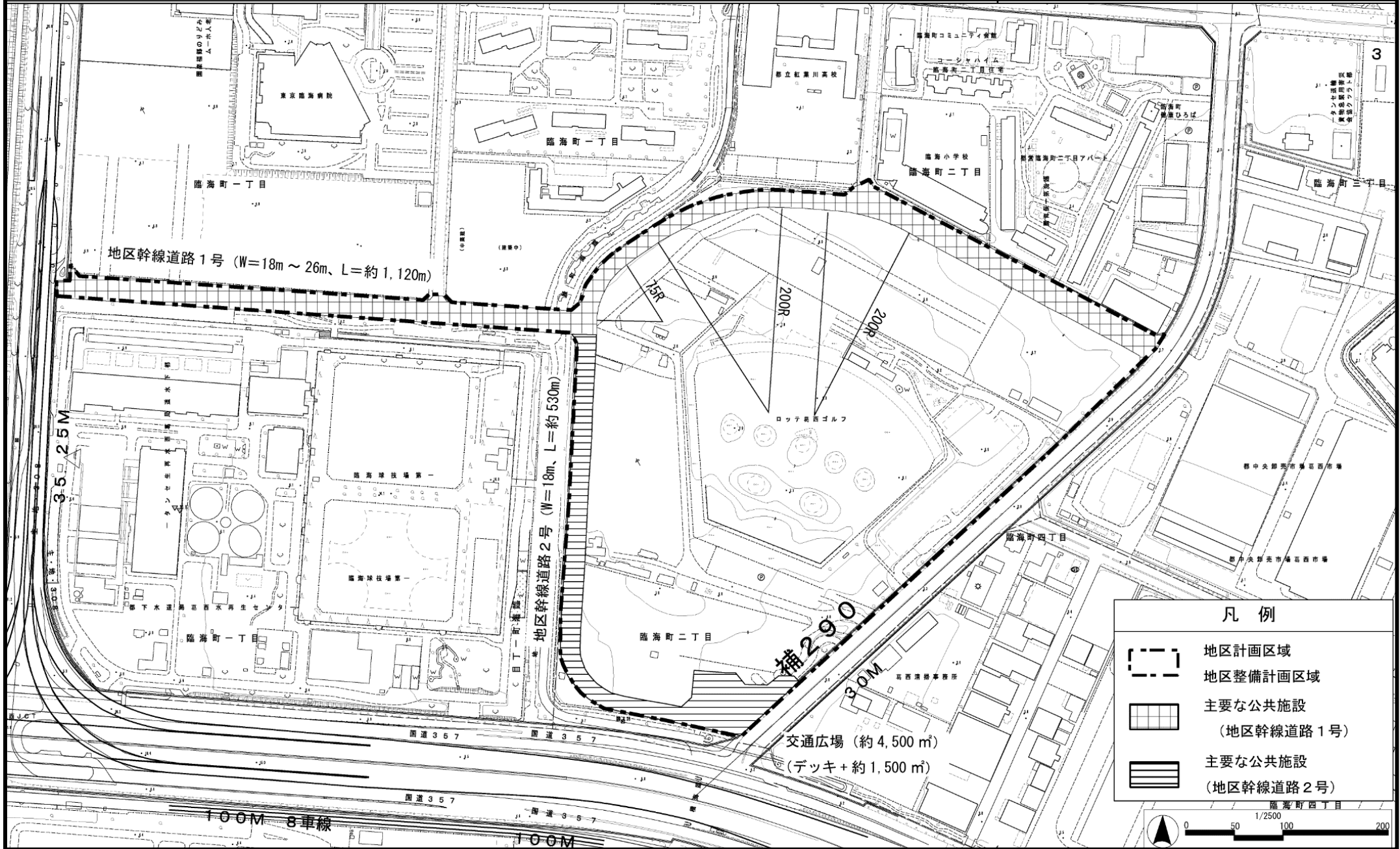
変更概要

は、変更箇所及び追加箇所を示す。

| 名称 | | 臨海町二丁目地区地区計画 | | |
|------------|---|---|--------------|----|
| 事項 | | 旧 | 新 | 摘要 |
| 名称 | | 臨海町二丁目地区再開発地区計画 | 臨海町二丁目地区地区計画 | |
| 建築物等の用途の制限 | <p>次の各号に掲げる用途の建築物（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物を除く）以外の建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 運動施設でスキー場、水泳場、アスレチッククラブの用に供するもの 2 アミューズメント施設で遊戯場、遊技場の用に供するもの 3 文化施設で劇場、映画館、水族館の用に供するもの 4 宿泊施設でホテル、旅館、寄宿舎の用に供するもの 5 商業施設で店舗、飲食店、事務所、展示場の用に供するもの 6 教育・医療施設で専修学校、学習塾、診療所の用に供するもの 7 情報施設で放送局、映画スタジオの用に供するもの 8 公益上必要な施設で巡査派出所、地方公共団体の施設、郵便局の用に供するもの 9 ビールの醸造、菓子の製造、リネンサプライに供する工場で作業場の床面積の合計が300㎡以内のもの 10 前各号の建築物に類するもの 11 工場で作業場の床面積の合計が150㎡以内のもの（建築基準法別表第二（<u>リ</u>）項に掲げるものを除く） 12 前各号の建築物に付属するもの | <p>次の各号に掲げる用途の建築物（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物を除く）以外の建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 運動施設でスキー場、水泳場、アスレチッククラブの用に供するもの 2 アミューズメント施設で遊戯場、遊技場の用に供するもの 3 文化施設で劇場、映画館、水族館の用に供するもの 4 宿泊施設でホテル、旅館、寄宿舎の用に供するもの 5 商業施設で店舗、飲食店、事務所、展示場の用に供するもの 6 教育・医療施設で専修学校、学習塾、診療所の用に供するもの 7 情報施設で放送局、映画スタジオの用に供するもの 8 公益上必要な施設で巡査派出所、地方公共団体の施設、郵便局の用に供するもの 9 ビールの醸造、菓子の製造、リネンサプライに供する工場で作業場の床面積の合計が300㎡以内のもの 10 前各号の建築物に類するもの 11 工場で作業場の床面積の合計が150㎡以内のもの（建築基準法別表第二（<u>ぬ</u>）項に掲げるものを除く） 12 前各号の建築物に付属するもの | | |

東京都市計画地区計画 臨海町二丁目地区地区計画 計画図 1

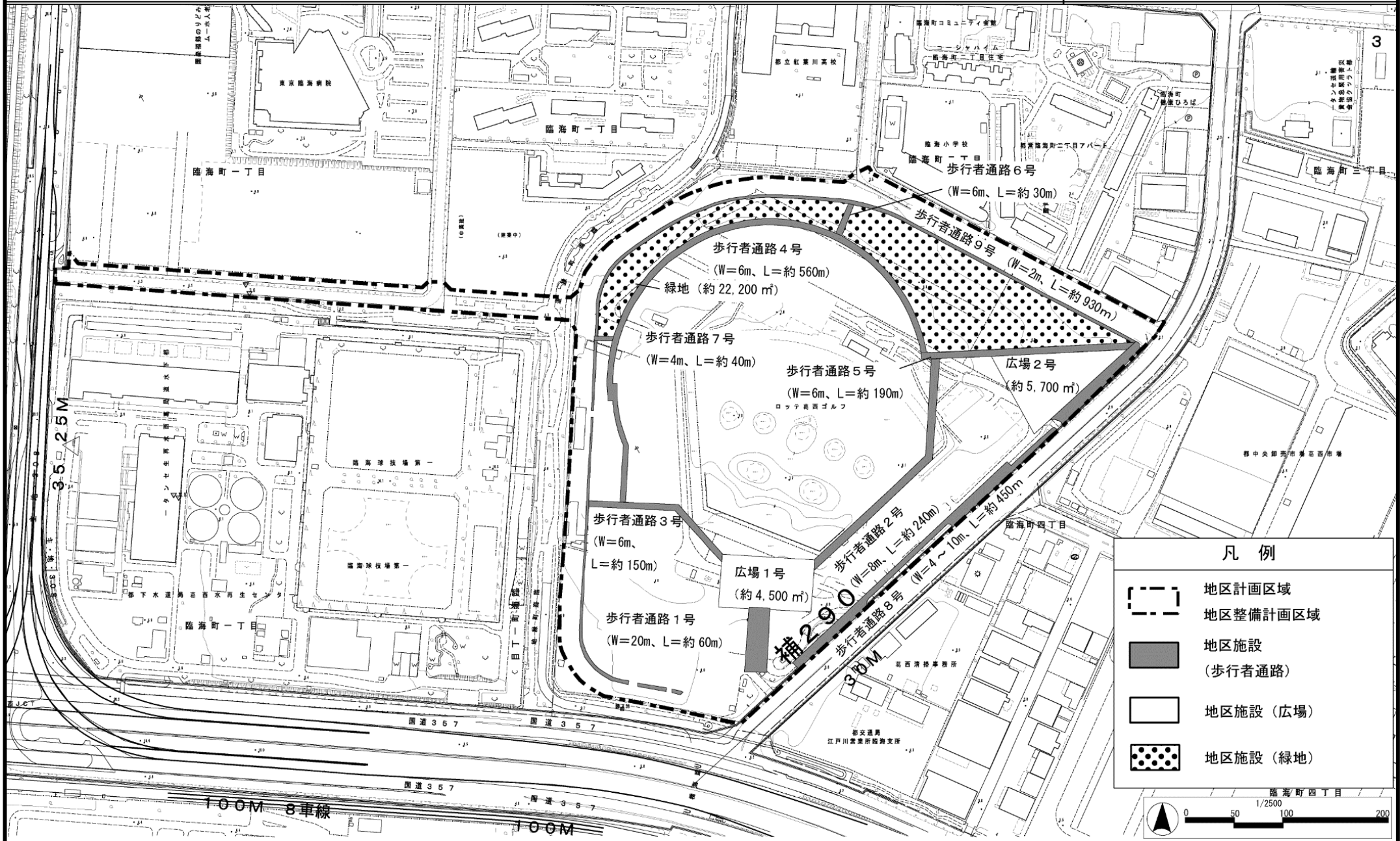
[東京都決定]



この測量成果(6) 国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである(承認番号)平成24関公第269号
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 2都市基交着第72号(承認番号) 2都市基街第110号 令和2年8月21日

東京都市計画地区計画 臨海町二丁目地区地区計画 計画図 2

〔東京都決定〕

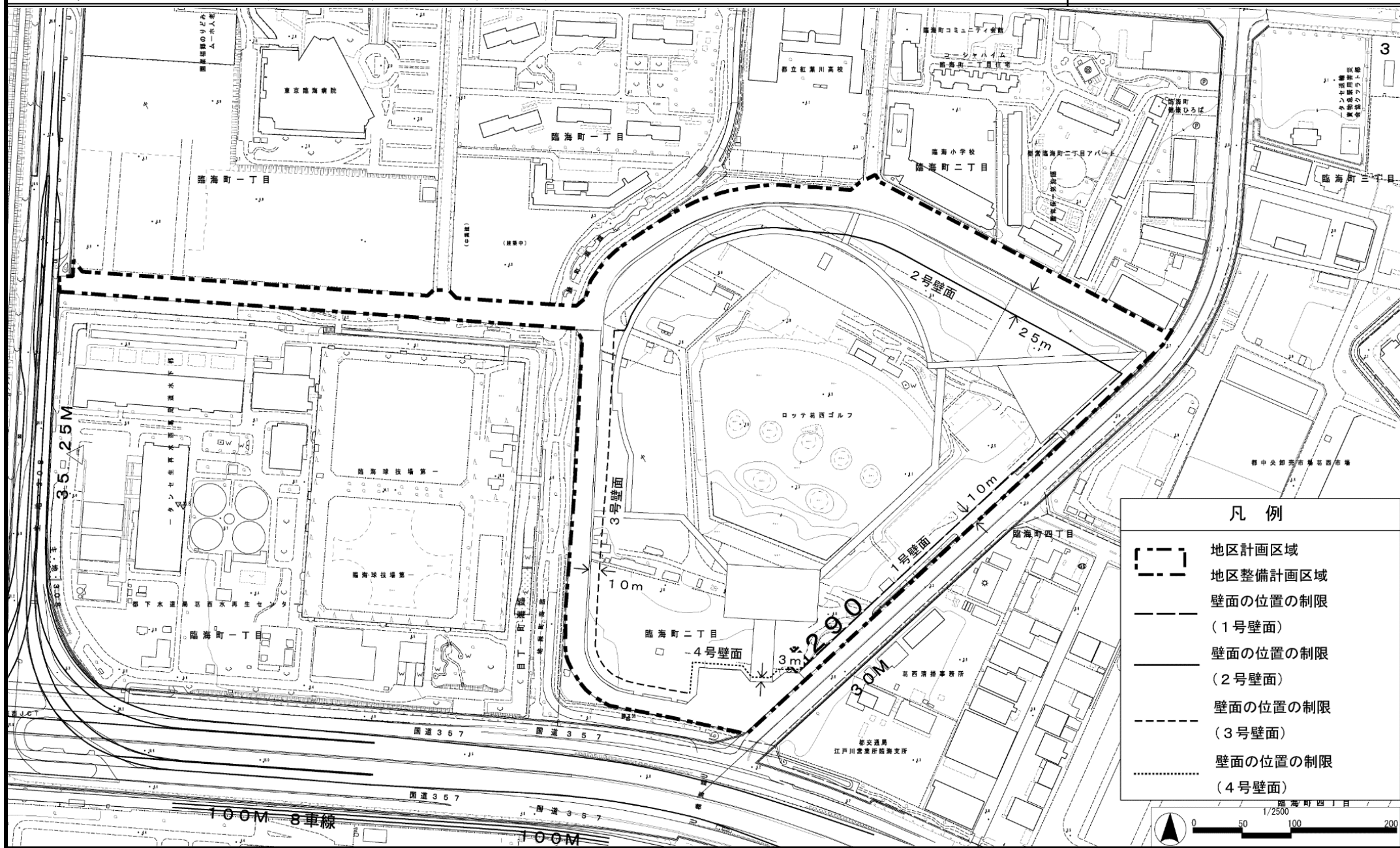


| 凡例 | |
|----|-----------------|
| | 地区計画区域 |
| | 地区整備計画区域 |
| | 地区施設 (歩行者通路) |
| | 地区施設 (広場) |
| | 地区施設 (緑地) |

この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである（承認番号）平成 24 関公第 269 号
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）2 都市基交第 7 2 号（承認番号）2 都市基街第 1 1 0 号 令和 2 年 8 月 2 1 日

東京都市計画地区計画 臨海町二丁目地区地区計画 計画図 3

[東京都決定]



この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである（承認番号）平成 24 関公第 269 号
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 （承認番号）2 都市基交着第 7 2 号（承認番号）2 都市基街第 1 1 0 号 令和 2 年 8 月 2 1 日