

# 「北小岩一丁目東部地区地区計画」計画書

《計画決定 H27.12.21 江戸川区告示第 688 号》

名称	北小岩一丁目東部地区地区計画	
位置	江戸川区北小岩一丁目及び東小岩三丁目各地内	
面積	約 1.4ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、一級河川江戸川沿いの密集市街地であり、道路の幅員は狭小で、かつ行き止まり道路も多く、緊急時の消防車等の進入路や災害時の避難経路を確保する上で課題を抱えているため、生活環境や安全性の面から市街地整備の改善が急がれる地区である。また、江戸川区街づくり基本プランにおいても、小岩地域の将来像は「魅力ある商店と閑静な住宅街が織り成すふれあいの街」とされており、その中で本地区は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エリアに位置付けられている。</p> <p>このことから、土地区画整理事業により整備する防災性の高い都市基盤と快適な市街地環境の維持保全を図り、利便性が高く安全で安心して住み続けられる住環境の形成、緑豊かで落ち着いたある都市景観の創出を誘導する。</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>地区の特性に応じて2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"> <li>住居街区 戸建住宅、中層共同住宅、身近な店舗等が調和した落ち着いた落ち着いたある中低層の住宅地の形成を図る。</li> <li>沿道街区 幹線道路沿道に相応しい地区として、後背住宅地の環境に配慮しながら、店舗・事務所・住宅等の多様な用途の建物が共存した、賑わいのある中高層複合市街地の形成を図る。</li> </ol>
	地区施設の整備の方針	土地区画整理事業により整備する安心・快適に通行できる区画道路網を地区施設に位置付け、維持保全する。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>健全で良好な市街地及び暮らしやすい住環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</li> <li>敷地の細分化を防止し、ゆとりある市街地環境を維持保全するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</li> <li>ゆとりある沿道空間を確保し、沿道緑化を推進するため、区画道路境界線からの壁面の位置の制限を定める。</li> <li>周辺環境と調和のとれた街並みと良好な市街地環境を形成するため、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。</li> <li>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。</li> </ol>
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	緑豊かなうらおいある都市景観を創出するため、敷地内緑化を推進する。

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	6.0m	約 130m	新設	区画道路 5 号	5.0m	約 19m	新設	
			区画道路 2 号	6.0m	約 95m	新設	区画道路 6 号	4.0m	約 17m	新設	
			区画道路 3 号	5.0m	約 131m	新設	区画道路 7 号	5.0m	約 41m	新設 (歩行者専用道路)	
			区画道路 4 号	5.0m	約 83m	新設	区画道路 8 号	4.0m	約 19m	新設 (歩行者専用道路)	
	地区の 区分	名 称	住居街区				沿道街区				
		面 積	約 0.9ha				約 0.5ha				
	建 築 物 等 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 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		
		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その他これらに類する運動施設 4 荷貨物集配所 5 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 500 m <sup>2</sup> を超える建築物 6 倉庫の用途に供する部分の床面積の合計が 200 m <sup>2</sup> を超えるもの									
建築物の敷地面積の最低限度	70 m <sup>2</sup> とする。 ただし、北小岩一丁目東部土地区画整理事業における平成 25 年 7 月 16 日付けの仮換地指定通知において換地面積が 70 m <sup>2</sup> 未満の場合は、その換地面積を敷地面積の最低限度とする。										

壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱（軒、ひさし、戸袋、床面積に算入されない出窓を除く。）の面から区画道路境界線までの距離は0.5m以上とする。</p> <p>ただし、北小岩一丁目東部土地区画整理事業における平成25年7月16日付けの仮換地指定通知において、換地の敷地の奥行き（道路境界線から隣地境界線までの垂直距離）が5.8m未満の場合はこの限りでない。</p>	
建築物等の高さの最高限度	13m	25m
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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>3 屋外広告物や屋上設置物等は、まち並みに配慮するとともに、倒壊や落下を防ぐため腐食又は破損しにくいものとする。</li> </ol>	
垣又はさくの構造の制限	<p>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>	

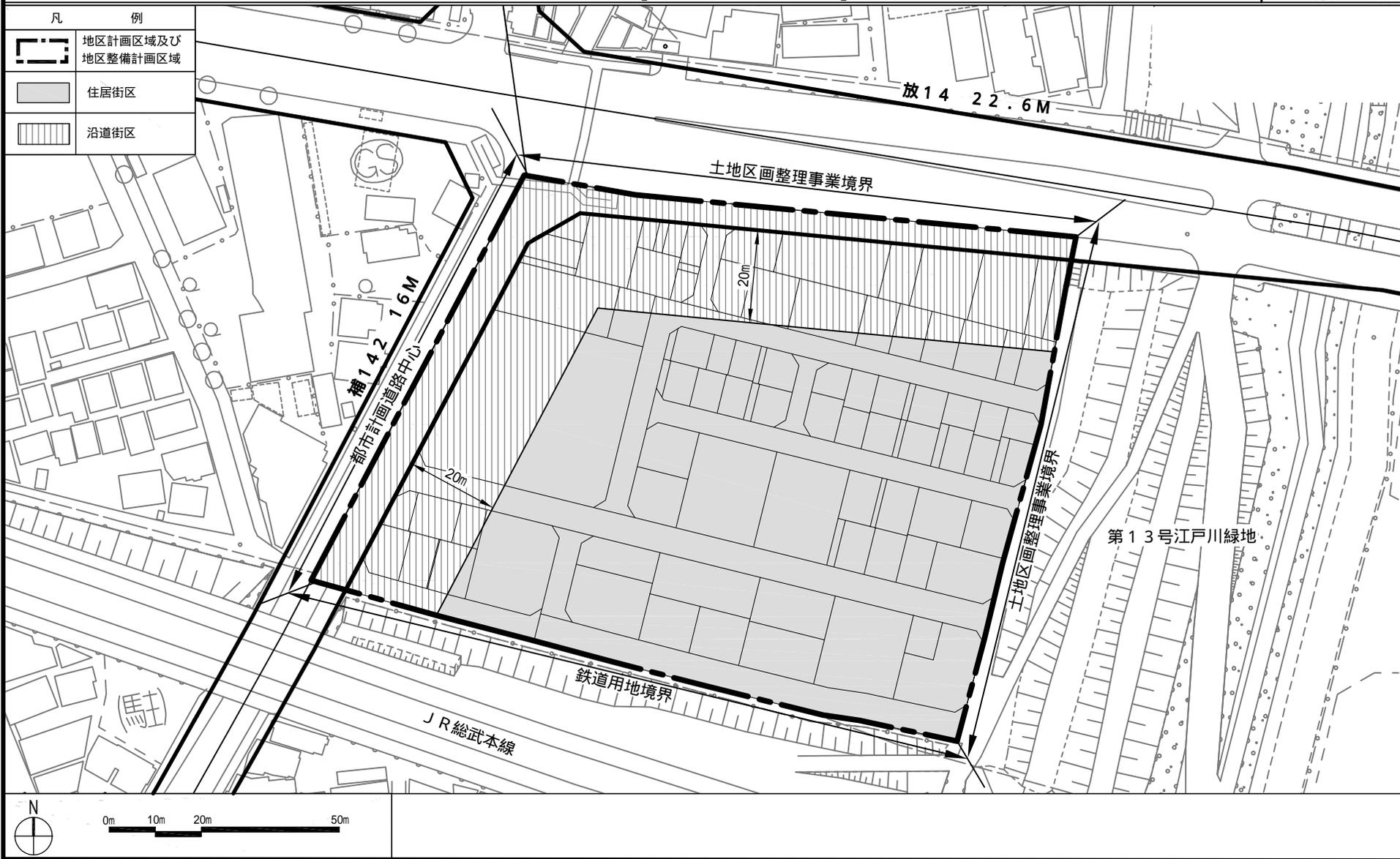
「地区計画の区域、地区の区分、地区施設の配置は計画図表示のとおり」

（ は知事協議事項 ）

理由：土地区画整理事業により整備する防災性の高い都市基盤と快適な市街地環境の維持保全を図り、利便性が高く安全で安心して住み続けられる住環境の形成、緑豊かで落ち着いたある都市景観の創出を誘導するため地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画  
北小岩一丁目東部地区地区計画 計画図1 [江戸川区決定]

凡 例	
	地区計画区域及び 地区整備計画区域
	住居街区
	沿道街区



0m 10m 20m 50m

東京都市計画地区計画  
北小岩一丁目東部地区地区計画 計画図2 [江戸川区決定]

