

「JR 小岩駅周辺地区地区計画」計画書

《計画決定 H26. 3. 19 江戸川区告示第 110 号》
 《 変更 H26. 10. 24 江戸川区告示第 543 号》
 《 変更 H30. 7. 30 江戸川区告示第 505 号》
 《 変更 H30. 12. 28 江戸川区告示第 848 号》
 《 変更 R 5. 10. 10 江戸川区告示第 741 号》

名 称	JR 小岩駅周辺地区地区計画
位 置 ※	江戸川区西小岩一丁目、南小岩五丁目、南小岩六丁目、南小岩七丁目及び南小岩八丁目各地下
面 積 ※	約 50. 0ha
地区計画の目標	<p>JR 小岩駅周辺地区は、東京の東玄関として明治 32 年の駅開業以降、江戸川区を代表する商業集積地としてにぎわいと繁栄を誇るとともに、閑静で良質な住宅街が共存するコミュニティ豊かなまちを形成してきた。しかしながら、都市基盤が未整備のまま市街化した当地区は、商店街においては来街者の減少や高齢化に伴い、まち全体の活力が低下しつつあり、住宅市街地においては多くの老朽化した木造住宅が密集し防災上の課題を抱えているなど、まちの再活性化及び防災性や安全性の向上を図ることが求められている。</p> <p>「江戸川区都市計画マスタープラン」（平成 31 年 3 月改定）において、JR 小岩駅周辺は、土地区画整理事業や市街地再開発事業に併せて適正な高度利用を図り、商業、業務、文化、居住などの都市機能を誘導することとしている。「JR 小岩駅周辺地区まちづくり基本構想」（平成 21 年 1 月策定）では、地区北側の JR 小岩駅周辺の将来像として「100 年栄えるまちづくり」を掲げており、まちづくりの進捗に合わせて改訂した「JR 小岩駅周辺地区まちづくり基本計画 2014」（平成 26 年 7 月策定）および「JR 小岩駅周辺地区まちづくり基本計画 2019」（令和元年 10 月策定）において、JR 小岩駅周辺は市街地開発事業を推進し、交通広場や南北をつなぐ道路を整備するとともに、賑わいのある商業地と快適な住環境の整備を図ることとしている。</p> <p>また、本地区は東京東部低地帯に位置し、ひとたび大水害が発生すると広範囲で長期間の浸水が想定されることから、「江東 5 区大規模水害広域避難計画（平成 30 年 8 月）」において、巨大台風や豪雨などにより大規模水害が発生するおそれのある場合には、自主的に早めの広域避難を行うこととされている。その一方で、広域避難が間に合わない場合の緊急避難や災害時における帰宅困難者等に備えることが求められており、「江戸川区都市計画マスタープラン（平成 31 年 3 月改定）」においては、帰宅困難者が一時的に滞在できる機能や防災設備の設置を促進することとされ、「江戸川区地域防災計画（令和 3 年度修正）」においても、地域特性や事業規模に合わせた防災施設（帰宅困難者の一時滞在施設等）の充実を図ることとされている。さらには、令和 2 年 12 月に「災害に強い首都『東京』形成ビジョン」における高台まちづくりのモデル地区に設定されている。</p> <p>これらを踏まえ、JR 小岩駅周辺では交通広場や都市計画道路、ペDESTリアンデッキ等の都市基盤を整備し、土地区画整理事業や市街地再開発事業等の面的整備事業により商業、業務、文化、公共施設及び住宅等の機能を計画的に配置・集積させることで、魅力と活力のある市街地の形成を目指す。また、想定浸水深からの避難経路や帰宅困難者の一時滞在施設等の確保をまちづくりと併せて推進し、気候変動等の影響による大規模水害の発生に備える。</p> <p>また、地区南側の住宅市街地では、適切な道路ネットワークの構築や公園等の適正な配置により、避難路の確保等による防災性の向上を図るとともに、商業地のにぎわいと周辺住宅地の環境向上に努め、災害に強く燃えにくいまち、安全で暮らしやすいまちを形成する。</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>【南小岩七丁目西景観形成地区】（拠点整備街区） 市街地再開発事業による土地の高度利用により、地区全体の活性化に寄与する集客力ある商業機能と都市型住宅からなる複合市街地を形成するとともに、人々が交流してにぎわいの拠点となる景観形成を図り、道路等の基盤を整備して快適な歩行空間を確保することで、回遊性の高い活気あふれる市街地を形成する。</p> <p>【南小岩六丁目景観形成地区】（拠点整備街区） 市街地再開発事業等の面的整備事業により、土地の高度利用の促進及び都市計画道路等の基盤を整備するとともに、小岩のまちの玄関口にふさわしいにぎわいの景観形成を図るため、商業、業務、文化、公共公益施設及び住宅等の機能を複合的に誘導し、地区全体の活性化に寄与する回遊性の高い活気あふれる複合市街地を形成する。</p> <p>【北口景観形成地区】（拠点整備街区） 市街地再開発事業等の面的整備事業により、土地の高度利用の促進及び都市計画道路・交通広場等の基盤を整備するとともに、小岩のまちの玄関口にふさわしいにぎわいの景観形成を図るため、商業及び住宅等の機能を複合的に誘導し、駅前にふさわしい回遊性の高い活気あふれる複合市街地を形成する。</p> <p>【北口地区】（商業街区） 建築物の更新に併せて共同化を促進し、土地の高度利用及び買物しやすいゆとりある歩行空間を確保するとともに、健全な商業と住宅等の機能を複合的に誘導し、活気とにぎわいのある中高層複合市街地を形成する。</p> <p>【南小岩七丁目駅前景観形成地区】（拠点整備街区） 市街地再開発事業及び土地区画整理事業の面的整備事業により、土地の高度利用の促進及び都市計画道路・交通広場等の基盤を整備するとともに、小岩のまちの玄関口にふさわしいにぎわいの景観形成を図るため、商業、業務、文化、公共公益施設及び住宅等の機能を複合的に誘導し、地区全体の活性化に寄与する回遊性の高い活気あふれる複合市街地を形成する。</p> <p>【南小岩七丁目東地区】（拠点整備街区） 土地区画整理事業により、街区の再編、都市計画道路等の基盤を整備し、土地の有効・高度利用を促進するとともに、近隣商業地の魅力を生かした店舗と住宅が共存する複合市街地の形成を図る。 特に江戸川区画街路第26号線・区画道路4-2-11号（昭和通り）・区画道路4-2-13号（中央通り）の沿道については、商業・業務の機能を積極的に誘導し、にぎわいのネットワークに相応しい回遊性の高い活気あふれる商業地の形成を図る。</p> <p>【駅付近南小岩七・八丁目地区】（商業街区） 建築物の更新に併せて共同化を促進し、土地の高度利用及び買物しやすいゆとりある歩行空間を確保するとともに、健全な商業と住宅等の機能を複合的に誘導し、活気とにぎわいのある中高層複合市街地を形成する。</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>【南小岩七・八丁目地区】</p> <p>1 商店街沿道街区 A・B 健全で魅力ある商業と住宅が共存するにぎわいのある商店街を中心とした中高層複合市街地の形成を図る。</p> <p>2 商店街沿道街区 C 地域に密着した健全な商業と住宅が共存する中高層複合市街地の形成を図る。</p> <p>3 幹線道路沿道街区 A・B 幹線道路沿道にふさわしい商業・業務と住宅を中心とした中高層市街地の形成を図る。</p> <p>4 住居街区 戸建て住宅や共同住宅を中心とし、身近な店舗・事務所等が共存する中層の住宅市街地の形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>【南小岩七丁目西景観形成地区】</p> <p>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。</p> <p>2 歩行者ネットワークの確保や防災性の向上のため、歩行者通路を整備する。なお、安全で快適な歩行空間を確保するため、上空まで開放されたものとする。</p> <p>【南小岩六丁目景観形成地区】</p> <p>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。</p> <p>2 安全で快適な歩行空間の形成や商店街の街並みと賑わいの連続性の確保をはかり、水害時に有効な避難経路の確保のため立体歩行者通路を整備する。</p> <p>【北口景観形成地区】</p> <p>1 安全で快適なゆとりある空間を形成するため、区画道路を拡幅・整備する。</p> <p>2 にぎわいの拠点とネットワーク形成に寄与するとともに、災害時に有効な空間確保のため広場を整備する。</p> <p>3 歩行者の安全性や利便性の向上のため、歩道状空地を整備する。</p> <p>4 安全で快適な歩行者空間の形成や駅からの回遊性の向上をはかり、水害時に有効な避難経路の確保のため立体歩行者通路を整備する。</p> <p>5 周辺環境との調和を図るため、緩衝帯として上空開放した緑地を整備する。</p> <p>【南小岩七丁目駅前景観形成地区】</p> <p>1 にぎわいの拠点とネットワーク形成に寄与するとともに、災害時に有効な空間確保のため広場を多層にわたり整備する。また、水害時も有効な空間を確保するため、地上2階以上に設ける広場は想定される最大浸水深（A.P. +6.3m）以上の高さとする。</p> <p>2 歩行者の安全性や利便性の向上のため、歩道状空地を整備する。また、植栽等の緑化空間を設ける場合は、隣接する歩道部分と併せて幅員2.0m以上の歩行者空間を確保する。</p> <p>3 安全で快適な歩行者空間の形成や駅からの回遊性の向上をはかり、水害時に有効な避難経路の確保のため立体歩行者通路を整備する。また、想定される最大浸水深（A.P. +6.3m）以上の高さに整備する。</p> <p>4 歩行者空間の拡充のため、補助第285号線に隣接した付属街路を整備する。</p> <p>5 昭和通りからJR小岩駅南口に連絡する歩行者ネットワークを確保するため、敷地内に貫通通路を整備する。</p> <p>6 災害時に帰宅困難者の一時滞在施設等として有効となる空間を、想定される最大浸水深（A.P. +6.3m）以上の高さに確保する。</p>

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	<p>【南小岩七丁目東地区】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 土地区画整理事業により適正配置される道路、公園及び緑地について、これを維持・保全する。 2 駅からの歩行者交通を円滑に処理し、地域の歩行者ネットワークの充実を図るため、歩行者専用道路を整備する。 3 歩行者空間の拡充のため、補助第 285 号線、区画街路第 26 号線に隣接した付属街路を整備する。 <p>【南小岩七・八丁目地区】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 防災上有効な道路ネットワークを形成し、地区の安全性及び防災性の向上を図るため、避難路となる主要生活道路の拡幅整備や細街路の拡幅整備を行う。 2 既存の緑道を適切に維持、管理し、安心・快適に通行できる歩行者専用道路を確保する。 3 地区の潤い・憩いの場として、既存の公園等の維持・保全を図るとともに、災害時の防災空間として有効な公園等のオープンスペースを確保する。
	建築物等の整備の方針	<p>【南小岩七丁目西景観形成地区】</p> <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 安全で快適な歩行者空間や緑化空間を確保するため、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。 <p>【南小岩六丁目景観形成地区】</p> <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 安全で快適な歩行者空間や緑化空間を確保するため、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。 <p>【北口景観形成地区】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 商業等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 にぎわいと憩いのある歩行空間や緑化空間を確保するため、建築物の壁面の位置の制限を定める。 3 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。 4 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の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 <p>【北口地区】</p> <p>活気とにぎわいのある歩行空間を確保するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。</p> <p>【南小岩七丁目駅前景観形成地区】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 商業等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 にぎわいと憩いのある歩行空間や緑化空間を確保するため、建築物の壁面の位置の制限を定める。 3 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。 4 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の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	<p>【南小岩七丁目東地区】</p> <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 江戸川区画街路第 26 号線の沿道については、活気とにぎわいのある歩行空間を確保するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 また、幅員 6m の道路については、良好な街並みの形成を目指して沿道緑化の推進を図る空間を確保するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 3 土地区画整理事業の円滑な進捗を確保し、合理的な土地利用を図るため、区域の特性と公共施設の整備状況に応じた建築物の容積率の最高限度を定める。 4 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。 5 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の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 6 地震時の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。 7 計画図 4-2-4 に示す区画道路に接道する敷地は、沿道緑化の推進により緑とゆとりのある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、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を一体的に定め、道路幅員による容積率制限と道路斜線制限を緩和する。 <p>【駅付近南小岩七・八丁目地区】</p> <p>活気とにぎわいのある歩行空間を確保するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。</p> <p>【南小岩七・八丁目地区】</p> <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 円滑な避難・消防活動が出来る道路空間を確保するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 4 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。 5 落ち着いたあるまち並みを創出するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 6 地震時の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。 <p>JR 小岩駅周辺の商業市街地（南小岩七丁目西景観形成地区、南小岩六丁目景観形成地区、北口景観形成地区、北口地区、南小岩七丁目駅前景観形成地区、南小岩七丁目東地区、駅付近南小岩七・八丁目地区）では、面的整備事業による市街地整備にあわせたまち並み景観の形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。その際、駅ホームからの開かれた眺望を保全するため、ホーム中央部を中心としたすり鉢状のスカイライン形成に配慮した建築物等の高さを誘導する。また、落ち着いたあるまち並みの創出、魅力ある都市景観を創出するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p>
--------------------	------------	---

区域の整備・開発及び保全に関する方針	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>【南小岩六丁目景観形成地区】 市街地再開発事業等の面的整備事業や都市計画道路等の基盤整備と併せ、壁面後退による商い空間を確保していくことで良好な歩行空間を創出する。</p> <p>【北口景観形成地区】 市街地再開発事業等の面的整備事業や都市計画道路等の基盤整備と併せ、壁面後退による商い空間を確保していくことで良好な歩行空間を創出する。</p> <p>【北口地区】 壁面後退による商い空間を確保していくことで良好な歩行空間を創出する。</p> <p>【南小岩七丁目駅前景観形成地区】 市街地再開発事業及び土地区画整理事業の面的整備事業や都市計画道路等の基盤整備と併せ、壁面後退による商い空間を確保していくことで良好な歩行空間を創出する。</p> <p>【南小岩七丁目東地区】 江戸川区画街路第26号線の沿道については、土地区画整理事業等の面的整備事業や都市計画道路等の基盤整備と併せ、壁面後退によるにぎわいの連続性と良好な歩行空間を創出する。 また、幅員6mの道路については、壁面後退により緑とゆとりのある空間を確保し、良好な市街地環境の形成を図る。</p> <p>【駅付近南小岩七・八丁目地区】 都市計画道路等の基盤整備と併せ、壁面後退による商い空間を確保していくことで良好な歩行空間を創出する。</p> <p>【南小岩七・八丁目地区】 幅員4m未満の道については、幅員4m以上確保することを目指すとともに、公園等のオープンスペースに初期消火に寄与する消防水利の整備し、防災性の向上を図る。また、緑豊かなまち並み景観の形成を図るため、敷地内緑化を推進する。</p>
--------------------	-------------------------	---

地区整備計画1(南小岩七丁目西景観形成地区)	位置	江戸川区南小岩六丁目及び南小岩七丁目各地内				
	面積	約0.4ha				
	地区施設の配置及び規模	道 路	名 称	幅 員	延 長	備 考
			区画道路 1-1号※	8.0m	約60m	拡幅
		区画道路 1-2号※	6.0m (8.0m)	約65m	拡幅 幅員の()内の数値は、全体幅員を示す。	
	その他の公共空地	名 称	幅 員	延 長	備 考	
		歩行者通路 1-1号	4.0m	約20m	新設	
	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 補助線街路第285号線に面する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(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 3 デートクラブ			
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡			
		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1-3に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、アーケード、アーケードと連続する庇及び落下物防止を目的とした庇とそれらを支えるための柱等を除く。			
建築物等の高さの最高限度		都市計画法第8条第1項第3号に規定する高度利用地区が定められた区域内の建築物等、並びに建築基準法第59条の2第1項(総合設計)の規定の適用を受けた建築物等の高さの最高限度は、110mとする。				
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		1 建築物の形態・意匠は、JR小岩駅周辺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、腐食又は破損しにくいものとする。				

地区整備計画②(南小岩六丁目景観形成地区)	位置	江戸川区南小岩六丁目及び南小岩七丁目各地内				
	面積	約 1.3ha				
	地区施設の配置及び規模	道 路	名 称	幅 員	延 長	備 考
			区画道路 2-1号※	8.0m	約 130m	拡幅
			区画道路 2-2号※	8.0m	約 50m	拡幅
			区画道路 2-3号	6.0m	約 80m	拡幅
		その他の公共空地	名 称	幅 員	延 長	備 考
			立体歩行者通路 2-1号	2.5m	約 170m	新設 交通広場に通じる2階通路・地上部 (昇降機能含む)
			立体歩行者通路 2-2号	2.5m	約 40m	新設 小岩駅南自転車駐車場出入口に通じる 2階通路
	立体歩行者通路 2-3号	2.5m	約 5m (全体総延長約 25m)	新設 南小岩七丁目再開発施設に通じる2階通路 立体歩行者通路 4-1-3号に接続		
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 補助線街路第 285 号線に面する 1 階及び 2 階の主たる用途を店舗、事務所、診療所、老人ホーム、学校、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(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 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	建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、計画図 2-3 に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、アーケード、アーケードと連続する庇及び落下物防止を目的とした庇とそれらを支えるための柱等並びに立体歩行者専用通路及び庇とそれらを支えるための柱等を除く。				
	建築物等の高さの最高限度	都市計画法第 8 条第 1 項第 3 号に規定する高度利用地区が定められた区域内の建築物等、並びに建築基準法第 59 条の 2 第 1 項(総合設計)の規定の適用を受けた建築物等の高さの最高限度は、110m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、JR小岩駅周辺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、腐食又は破損しにくいものとする。
--	----------------------	---

地区整備計画3-1(北口景観形成地区)	位置	江戸川区西小岩一丁目及び南小岩七丁目各地内				
	面積	約 2.1ha				
	道 路	名 称	幅員	延長	面積	備 考
		区画道路 3-1-1 号	6.0m	約 110m	—	拡幅
	広 場	名 称	幅員	延長	面積	備 考
		広場 3-1-1 号	—	—	約 635 m ²	新設 (ピロティ及び庇の下の部分を含む)
		広場 3-1-2 号	—	—	約 100 m ²	新設 (ピロティ及び庇の下の部分を含む)
		広場 3-1-3 号	—	—	約 280 m ²	新設 (ピロティ及び庇の下の部分を含む)
	その他の公共空地	名 称	幅員	延長	面積	備 考
		歩道状空地 3-1-1 号	3.0m	約 110m	—	新設 (駐車場・駐輪場出入口を除く)
		立体歩行者通路 3-1-1 号	3.0~5.0m	約 110m	—	新設 小岩駅に通じる 2 階通路 (昇降機能含む)
		立体歩行者通路 3-1-2 号	2.5m	約 200m	—	新設 2 階通路 (昇降機能含む)
緑地 3-1-1 号		—	—	約 90 m ²	新設	
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"> 江戸川区画街路第 29 号線及び交通広場に面する 1 階及び 2 階の主たる用途を店舗、事務所、診療所、老人ホーム、学校、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 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 デートクラブ 					

地区整備計画3-1(北口景観形成地区)	建築物等に関する事項	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>建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、計画図3-1-3に示す壁面線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 落下物防止を目的とした庇とそれを支えるための柱等 2 立体歩行者通路及び庇とそれらを支えるための柱等 3 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	<p>都市計画法第8条第1項第3号に規定する高度利用地区が定められた区域内の建築物等、並びに建築基準法第59条の2第1項(総合設計)の規定の適用を受けた建築物等の高さの最高限度は、110mとする。</p>
		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、JR小岩駅周辺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、腐食又は破損しにくいものとする。

地区整備計画3-2(北口地区)	位置	江戸川区西小岩一丁目、南小岩六丁目、南小岩七丁目及び南小岩八丁目各地内
	面積	約7.2ha
	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で歩道面から高さ2.5m未満の部分は、計画図3-2-2に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、鉄道高架及び高架を支える柱等の構造物を除く。
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限として定められた区域には、門、へい、広告物、看板等の通行の妨げとなるような工作物は設置してはならない。
	建築物等の高さの最高限度	都市計画法第8条第1項第3号に規定する高度利用地区が定められた区域内の建築物等、並びに建築基準法第59条の2第1項(総合設計)の規定の適用を受けた建築物等の高さの最高限度は、110m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、周辺環境や都市景観に配慮するものとする。 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。 3 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、腐食又は破損しにくいものとする。 	

地区整備計画4-1(南小岩七丁目駅前景観形成地区)	位置	江戸川区南小岩六丁目及び南小岩七丁目各地内				
	面積	約2.6ha				
	道 路	名 称	幅員	延長	面積	備 考
		付属街路 4-1-1号	4.0m	約25m	—	新設 補助第285号線に隣接
	広 場	名 称	幅員	延長	面積	備 考
		広場 4-1-1号	—	—	約390㎡	新設(地上1階レベル) 広場4-1-5号に接続 (昇降機能含む)
		広場 4-1-2号	—	—	約140㎡	新設(地上1階レベル) 貫通通路4-1-1号、立体歩行者通 路4-1-6号に接続 (ピロティ及び庇の下の部分を含 む)
		広場 4-1-3号	—	—	約320㎡	新設(地上1階レベル) 立体歩行者通路4-1-4号に接続
		広場 4-1-4号	—	—	約140㎡	新設(地上2階レベル) A.P.+6.3m以上の高さに設け、広 場4-1-6号、立体歩行者通路4-1-1 号、4-1-2号、4-1-4号、貫通通路 4-1-1号に接続 (ピロティ、庇の下の部分及び昇 降機能を含む)
		広場 4-1-5号	—	—	約100㎡	新設(地上2階レベル) A.P.+6.3m以上の高さに設け、広 場4-1-1号、立体歩行者通路4-1-2 号、4-1-3号、4-1-5号に接続
広場 4-1-6号		—	—	約1,000㎡	新設(地上4階レベル) A.P.+6.3m以上の高さに設け、立 体歩行者通路4-1-5号、4-1-6号に 接続	

地区整備計画4-1(南小岩七丁目駅前景観形成地区)	地区施設の配置及び規模	その他の 公共空地	名 称	幅員	延長	面積	備 考
			立体歩行者通路 4-1-1 号	6.0m	約 70m	—	新設 小岩駅に通じる 2 階通路 A. P. +6.3m以上の高さに設け、広 場 4-1-4 号に接続 (昇降機能及び階段を含む)
			立体歩行者通路 4-1-2 号	2.5m	約 25m	—	新設 2 階通路 A. P. +6.3m以上の高さに設け、広 場 4-1-4 号、4-1-5 号に接続
			立体歩行者通路 4-1-3 号	2.5m	約 20m (全体総延長約 25m)	—	新設 南小岩六丁目再開発施設に通じる 2 階通路 A. P. +6.3m以上の高さに設け、広 場 4-1-5 号、立体歩行者通路 2-3 号に接続
			立体歩行者通路 4-1-4 号	2.5m	約 45m	—	新設 A. P. +6.3m以上の高さに設け、広 場 4-1-3 号、4-1-4 号に通じる 2 階通路 (階段含む)
			立体歩行者通路 4-1-5 号	2.5m	約 20m	—	新設 A. P. +6.3m以上の高さに設け、広 場 4-1-5 号、4-1-6 号に通じる 4 階通路 (昇降機能含む)
			立体歩行者通路 4-1-6 号	2.5m	約 20m	—	新設 A. P. +6.3m以上の高さに設け、広 場 4-1-2 号、4-1-6 号に通じる 4 階通路 (昇降機能含む)
			貫通通路 4-1-1 号	6.0m	約 60m	—	新設 (屋内) 広場 4-1-2 号、4-1-4 号に通じる 1 階通路
			歩道状空地 4-1-1 号	3.0m	約 140m	—	新設 (緑地含む、駐輪場出入口を 除く) 隣接する歩道部分と併せて幅員 2.0m以上の歩行者空間を確保

地区整備計画4-1(南小岩七丁目駅前景観形成地区)		歩道状空地 4-1-2 号	3.0m	約 110m	—	新設(緑地含む、駐車場・駐輪場出入口を除く隣接する歩道部分と併せて幅員2.0m以上の歩行者空間を確保)
		歩道状空地 4-1-3 号	3.0m	約 90m	—	新設(緑地含む、駐車場・駐輪場出入口を除く)隣接する歩道部分と併せて幅員2.0m以上の歩行者空間を確保)
	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 補助線街路第 285 号線及び江戸川区画街路第 26 号線に面する 1 階及び 2 階の主たる用途を店舗、事務所、診療所、老人ホーム、学校、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(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 3 デートクラブ				
	建築物の敷地面積の最低限度	200 m ² ただし、土地区画整理事業による換地面積が 200 m ² 未満の場合は、換地面積とする。				
	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 4-1-3 に示す壁面線を超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。 1 落下物防止を目的とした庇等 2 立体歩行者通路及び庇とそれらを支えるための柱等				
	建築物等の高さの最高限度	都市計画法第 8 条第 1 項第 3 号に規定する高度利用地区が定められた区域内の建物の高さの最高限度は、160mとする。				
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の形態・意匠は、JR 小岩駅周辺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、腐食又は破損しにくいものとする。					

地区整備計画 4-2 (南小岩七丁目東地区)	位置	江戸川区南小岩六丁目、南小岩七丁目各地内							
	面積	約 2.3ha							
	道 路	名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考
		区画道路 4-2-1 号	6.0m	約 115m	新設	区画道路 4-2-10 号	6.0m	約 45m	新設
		区画道路 4-2-2 号	6.0m	約 65m	新設	区画道路 4-2-11 号	7.3m	約 105m	新設
		区画道路 4-2-3 号	6.0m	約 45m	新設	区画道路 4-2-12 号 ※	2.0m (8.0m)	約 75m	拡幅
		区画道路 4-2-4 号	6.0m	約 50m	新設	区画道路 4-2-13 号 ※	10.0m	約 160m	既存
		区画道路 4-2-5 号	6.0m	約 200m	新設	歩行者専用道路 4-2-1 号	4.0m	約 25m	新設
		区画道路 4-2-6 号	6.0m	約 40m	新設	歩行者専用道路 4-2-2 号	6.0m	約 20m	新設
		区画道路 4-2-7 号	6.0m	約 30m	新設	付属街路 4-2-1 号	2.0m	約 15m	新設 区画街路第 26 号 線に隣接
		区画道路 4-2-8 号	6.0m	約 35m	新設	付属街路 4-2-2 号	2.0m	約 10m	新設 補助第 285 号線に 隣接
		区画道路 4-2-9 号	6.0m	約 90m	新設	幅員の () 内の数値は、全体幅員を示す。			
	公 園	名 称		面 積			備 考		
		公園 4-2-1 号		約 165 m ²			新設		
		公園 4-2-2 号		約 205 m ²			新設		
	その他の 公共空地	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考			
緑地 4-2-1 号		—	—	約 25 m ²	新設				
緑地 4-2-2 号		—	—	約 35 m ²	新設				
緑地 4-2-3 号		—	—	約 35 m ²	新設				

地区整備計画 4-2 (南小岩七丁目東地区)	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 江戸川区画街路第 26 号線・区画道路 4-2-11 号 (昭和通り)・区画道路 4-2-13 号 (中央通り) に面する建築物の 1 階の主たる用途が店舗、飲食店、事務所、保育所、医療施設等及びこれらに付属するもの以外としたもの 2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律 (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 3 デートクラブ
	建築物の容積率の最高限度 ※	区域の特性に応じた容積率の最高限度	1 容積率の最高限度は、都市計画により定められた容積率 500% と、次の式により算出される容積率のうち、いずれか小さい方の数値とする。 $W \times 60 \text{ (単位: \%)}$ $W: \text{建築基準法上の前面道路の幅員 (単位: m)}$ ただし、計画図 4-2-3 に示す壁面線が定められた敷地のうち、接道する道路の最大の幅員が 6m となる敷地については次のとおりとする。 (1) 接道する道路の反対側にも壁面の位置の制限が定められている敷地は 420% とする。 (2) 接道する道路の反対側に壁面の位置の制限が定められていない敷地は 390% とする。 2 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ない。	
		公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度	計画図 4-2-5 に示す範囲においては、300% とする。ただし、土地区画整理事業による換地面積が 70 m ² 未満の場合は、換地面積とする。	
	建築物の敷地面積の最低限度	70 m ² ただし、土地区画整理事業による換地面積が 70 m ² 未満の場合は、換地面積とする。		
	壁面の位置の制限	1 江戸川区画街路第 26 号線沿道において、建築物の壁面又はこれに代わる柱の面で歩道面から高さ 2.5m 未満の部分は、計画図 4-2-3 に示す壁面線を超えて建築してはならない。 ただし、アーケード、アーケードと連続する庇及び落下物防止を目的とした庇とそれらを支えるための柱等を除く。 2 幅員 6m の道路沿道において、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの部分は、計画図 4-2-3 に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、次に掲げるものは適用しない。 (1) 地盤面からの高さ (以下「高さ」という。) が 2.5m 以上の部分に設ける軒、庇、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、窓で外開きの部分その他これらに類するもの		

地区整備計画4-2(南小岩七丁目東地区)	建築物等に関する事項	壁面後退区域における工作物の設置の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 江戸川区画街路第26号線沿道において、壁面の位置の制限として定められた区域には、門、へい、広告物、看板等の通行の妨げとなるような工作物は設置してはならない。 2 幅員6mの道路沿道において、壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域には、工作物を設置してはならない。ただし、次に掲げるものには適用しない。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 環境の向上を目的とした植栽・花壇・プランターボックス (2) 高さが2.5m以上の部分に設ける袖看板、平看板及び独立看板の広告部分。
		建築物等の高さの最高限度	50m
		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 江戸川区景観計画の届出対象となる建築物等の外観については、景観計画の色彩基準による。 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、以下の項目に配慮したものとする。 <ol style="list-style-type: none"> (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。 (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。 (3) 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、腐食又は破損しにくいものとする。
		垣又はさくの構造の制限	区画道路又は都市計画道路、建築基準法第42条に規定する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。

地区整備計画 4-3 (駅付近南小岩七・八丁目地区)	位置	江戸川区南小岩六丁目、南小岩七丁目及び南小岩八丁目各地内
	面積	約 5.6ha
	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で歩道面から高さ 2.5m 未満の部分は、計画図 4-3-2 に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、アーケード、アーケードと連続する庇及び落下物防止を目的とした庇とそれらを支えるための柱等並びに鉄道高架及び高架を支える柱等の構造物を除く。
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限として定められた区域には、門、へい、広告物、看板等の通行の妨げとなるような工作物は設置してはならない。
	建築物等の高さの最高限度	都市計画法第 8 条第 1 項第 3 号に規定する高度利用地区が定められた区域内の建築物等、並びに建築基準法第 59 条の 2 第 1 項 (総合設計) の規定の適用を受けた建築物等の高さの最高限度は、110m 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、周辺環境や都市景観に配慮するものとする。 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。 3 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、腐食又は破損しにくいものとする。 	

	位 置	江戸川区南小岩五丁目、南小岩七丁目及び南小岩八丁目各地内								
	面 積	約 28.4ha								
地区整備計画 5 (南小岩七・八丁目地区)	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 5-1 号	4.0m	約 40m	拡幅	区画道路 5-34 号	4.0m	約 75m	拡幅
		区画道路 5-2 号	4.0m	約 50m	拡幅	区画道路 5-35 号※	5.4~9.8m	約 385m	既存	
		区画道路 5-3 号	5.5~6.3m	約 295m	既存	区画道路 5-36 号	4.0m	約 50m	拡幅	
		区画道路 5-4 号	4.0m	約 80m	拡幅	区画道路 5-37 号	4.0m	約 50m	拡幅	
		区画道路 5-5 号	4.0m	約 90m	拡幅	区画道路 5-38 号	4.0m	約 90m	既存	
		区画道路 5-6 号	6.0m	約 140m	拡幅	区画道路 5-39 号	4.5m	約 80m	既存	
		区画道路 5-7 号	4.0m	約 130m	拡幅	区画道路 5-40 号	4.0m	約 20m	拡幅	
		区画道路 5-8 号	4.0m	約 55m	拡幅	区画道路 5-41 号	4.0m	約 50m	拡幅	
		区画道路 5-9 号	4.0m	約 50m	拡幅	区画道路 5-42 号	6.0~6.1m	約 50m	既存	
		区画道路 5-10 号	4.0m	約 80m	拡幅	区画道路 5-43 号	4.0m	約 50m	拡幅	
		区画道路 5-11 号	4.0m	約 60m	拡幅	区画道路 5-44 号	4.0m	約 50m	拡幅	
		区画道路 5-12 号	4.9~5.6m	約 335m	既存	区画道路 5-45 号	4.5m	約 50m	既存	
		区画道路 5-13 号	4.0m	約 200m	拡幅	区画道路 5-46 号※	8.8~11.0m	約 375m	既存	
		区画道路 5-14 号	4.0m	約 90m	拡幅	区画道路 5-47 号	4.0m	約 55m	拡幅	
		区画道路 5-15 号	4.0m	約 60m	拡幅	区画道路 5-48 号	4.0m	約 50m	拡幅	
		区画道路 5-16 号	4.0m	約 90m	拡幅	区画道路 5-49 号	6.3~7.1m	約 165m	既存	
		区画道路 5-17 号	4.0m	約 185m	拡幅	区画道路 5-50 号	4.0m	約 115m	拡幅	
		区画道路 5-18 号	4.0m	約 135m	拡幅	区画道路 5-51 号	4.0m	約 120m	拡幅	
		区画道路 5-19 号	4.0m	約 110m	拡幅	区画道路 5-52 号	4.5m	約 120m	拡幅	
		区画道路 5-20 号	4.0m	約 35m	拡幅	区画道路 5-53 号	7.3m	約 330m	既存	
		区画道路 5-21 号	4.0m	約 80m	拡幅	区画道路 5-54 号	4.5m	約 90m	拡幅	
区画道路 5-22 号	4.0m	約 85m	拡幅	区画道路 5-55 号	6.0m	約 135m	拡幅			
区画道路 5-23 号	4.0m	約 45m	拡幅	区画道路 5-56 号	4.0m	約 65m	拡幅			

地区整備計画5(南小岩七・八丁目地区)

地区施設の配置及び規模

道 路	区画道路 5-24号	4.0m	約 55m	拡幅	区画道路 5-57号	4.5m	約 225m	拡幅
	区画道路 5-25号	4.0m	約 45m	拡幅	区画道路 5-58号	4.0m	約 125m	拡幅
	区画道路 5-26号	4.0m	約 105m	拡幅	区画道路 5-59号	4.0m	約 70m	拡幅
	区画道路 5-27号	5.5m	約 360m	既存	区画道路 5-60号	4.0m	約 65m	拡幅
	区画道路 5-28号	4.5m	約 230m	既存	区画道路 5-61号	4.0m	約 55m	拡幅
	区画道路 5-29号	5.4m	約 260m	既存	区画道路 5-62号	6.0m	約 210m	拡幅
	区画道路 5-30号	4.0m	約 70m	拡幅	区画道路 5-63号	4.0m	約 90m	拡幅
	区画道路 5-31号	4.0m	約 35m	拡幅	区画道路 5-64号	4.0m	約 50m	拡幅
	区画道路 5-32号	4.0m	約 70m	拡幅	区画道路 5-65号	5.4m	約 65m	既存
	区画道路 5-33号	4.0m	約 110m	拡幅				
公 園	名 称			面 積		備 考		
	公園 5-1号	南小岩七丁目児童遊園		約 630 m ²		既存		
	公園 5-2号	南小岩七丁目南児童遊園		約 520 m ²		既存		
	公園 5-3号	片山児童遊園		約 280 m ²		既存		
	公園 5-4号	駅みなみ児童遊園		約 410 m ²		既存		
	公園 5-5号	おさるのひろば		約 130 m ²		既存		
	公園 5-6号	かるがもひろば		約 1,075 m ²		既存		
	公園 5-7号	たつのこひろば		約 535 m ²		既存		
公園 5-8号	うさぎのひろば		約 375 m ²		既存			
その他の 公共空地	名 称		幅 員	延 長		備 考		
	歩行者専用道路 5-1号 (下小岩親水緑道)		3.0~3.8m	約 160m		既存		
	歩行者専用道路 5-2号 (下小岩親水緑道)		2.9~6.0m	約 150m		既存		

地区の区分	名称	商店街沿道街区 A	商店街沿道街区 B	商店街沿道街区 C	幹線道路沿道街区 A	幹線道路沿道街区 B	住居街区	
	面積	約 2.7ha	約 0.3ha	約 3.1ha	約 1.3ha	約 1.2ha	約 19.8ha	
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(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		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 バッティング練習場、ゴルフ練習場、ボーリング場、体育館、スポーツの練習場、スケート場、スキー場 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 1,500 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	—					70 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。	
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図 5-2 に示す区画道路の境界線を越えて建築してはならない。なお、軒先及び出窓等の建築物の部分についても同様とする。						
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限として定められた区域には、門、へい、広告物、看板等の通行の妨げとなるような工作物は設置してはならない。						

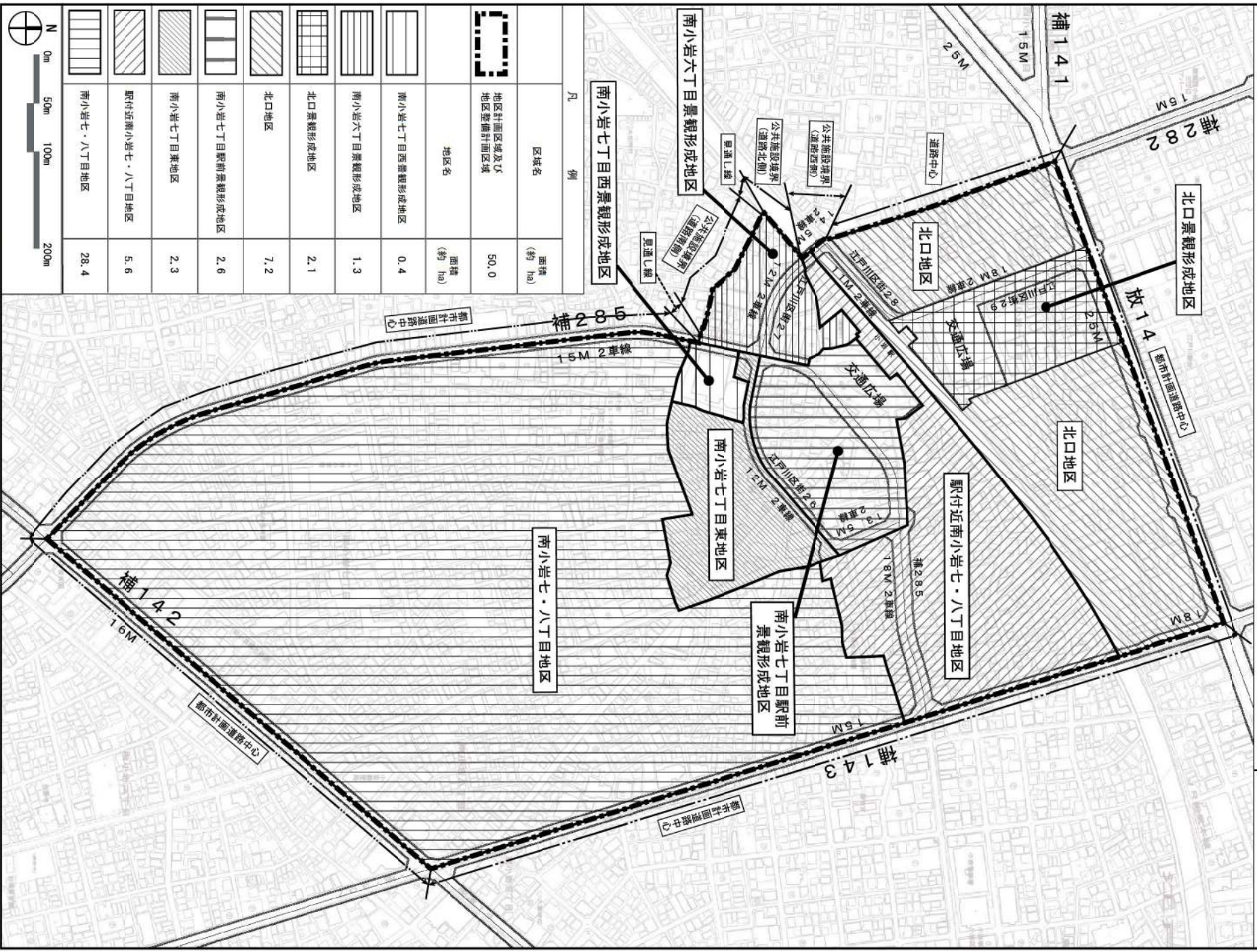
地区整備計画 5 (南小岩七・八丁目地区)	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	1 31m	1 19m	1 25m	1 28m	1 16m
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物の形態・意匠は、周辺環境や都市景観に配慮するものとする。</p> <p>2 建築物の外観の色彩は、周辺のまち並みとの調和に配慮するものとする。</p> <p>3 屋外広告物や屋上設置物等は、まち並みに配慮するものとし、災害時の安全性を確保するため、腐食又は破損しにくいものとする。</p>		—		<p>建築物の外観の色彩は、街区特性に相応しい色調で周辺環境と調和したものとし、以下の基準にも適合したものとする。</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る。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>
		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。				

※は、知事協議事項

「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」

理由：誰もが楽しみ満足できる商業環境及び都市の魅力を満喫できる住環境を整えた、JR 小岩駅周辺の拠点として、地区の利便性の向上を図るとともに、魅力と活力のある市街地の形成を図るため、地区計画を変更する。

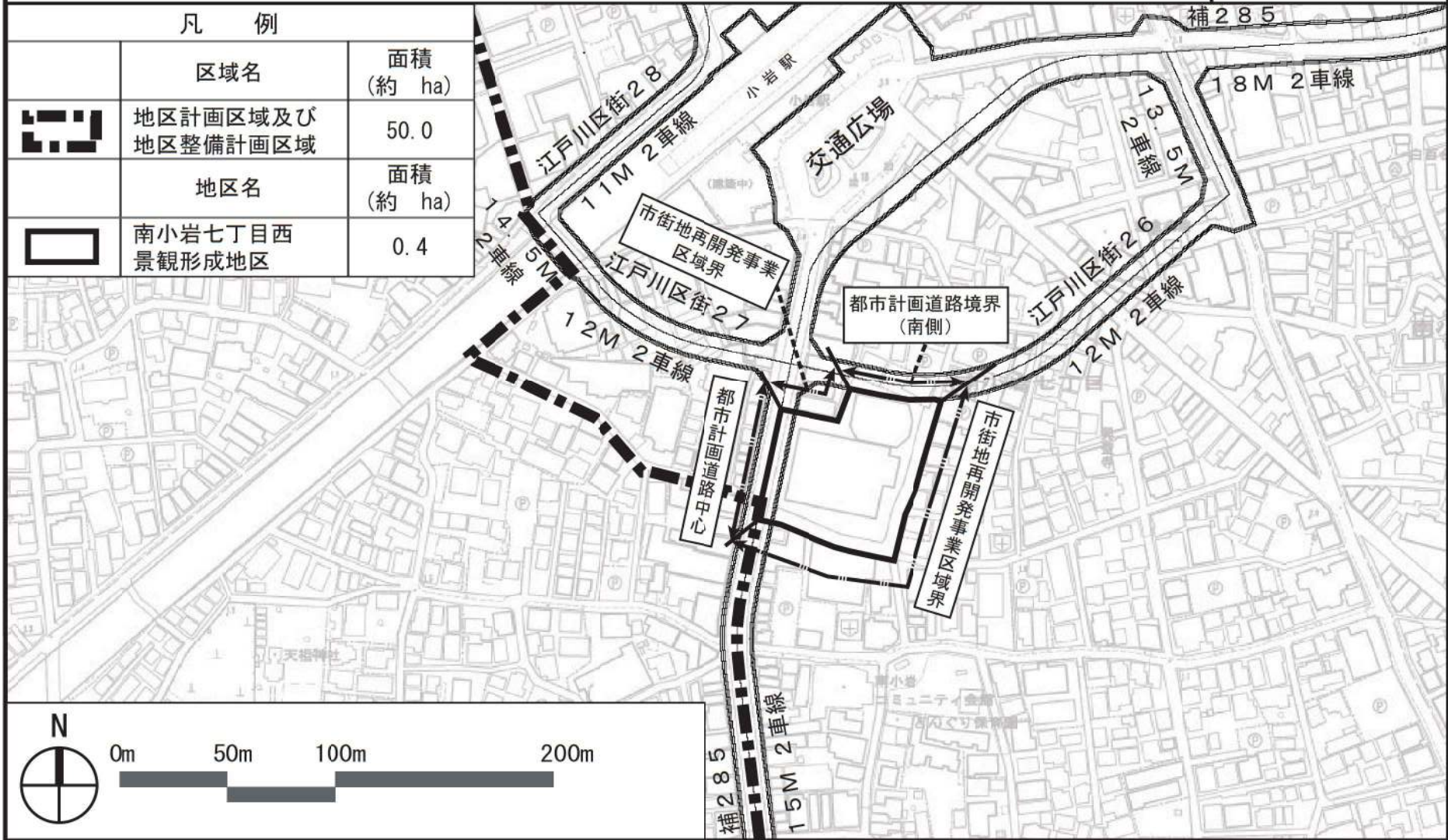
東京都市計画地区計画
 JR小岩駅周辺地区地区計画 計画図(地区区分図) [江戸川区決定]



この地図は、東京都幅尺2,500分の1地形図(道路縮図)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)MML利計第04-123号(承認番号)4都庁基研部第171号、令和4年8月23日

東京都市計画地区計画

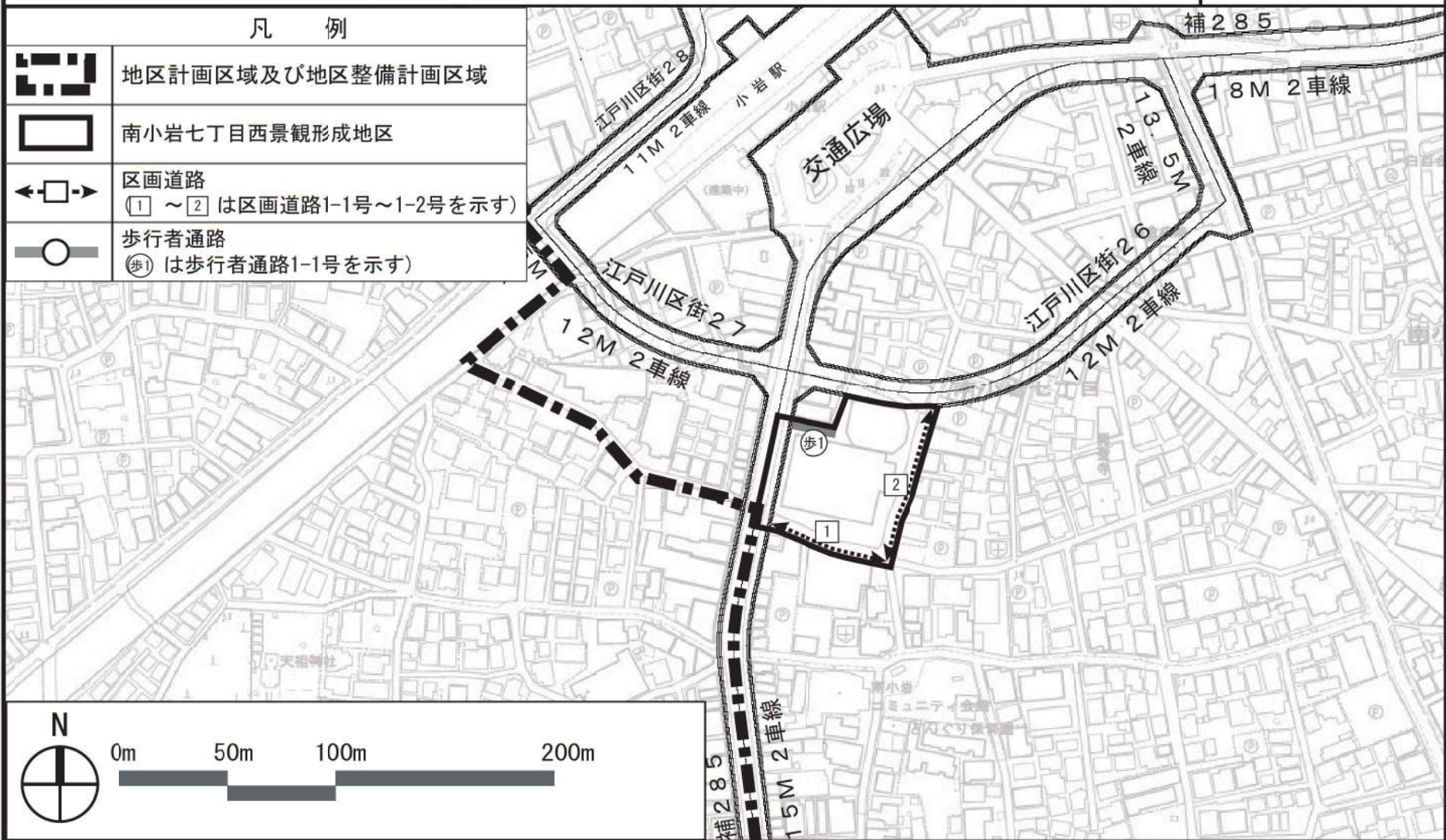
JR小岩駅周辺地区地区計画 計画図1-1(南小岩七丁目西景観形成地区) [江戸川区決定]



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図（道路網図）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) MMT利許第04-123号 (承認番号) 4都市基街都第171号、令和4年8月23日

東京都市計画地区計画

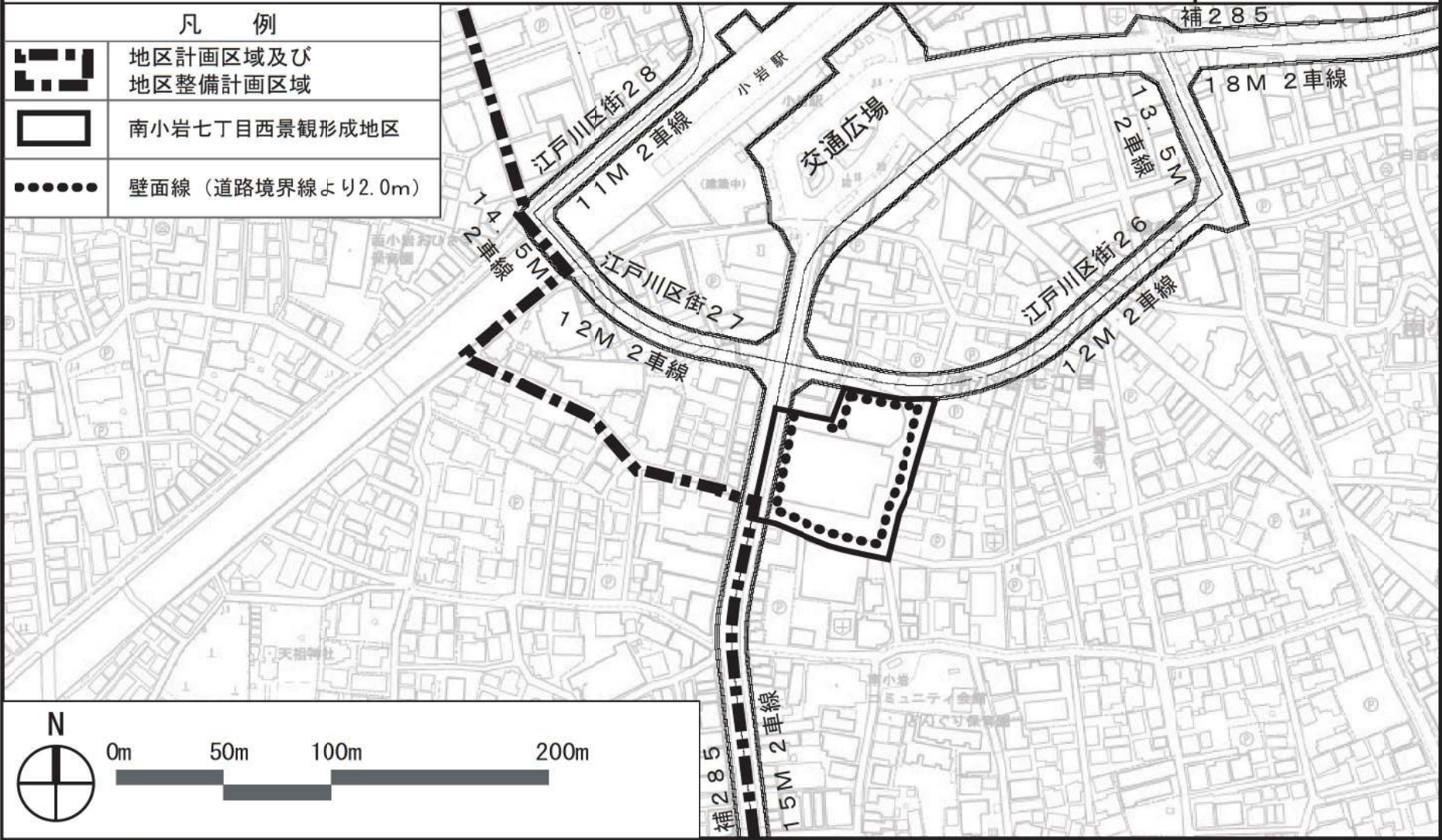
JR小岩駅周辺地区地区計画 計画図1-2(南小岩七丁目西景観形成地区)〔江戸川区決定〕



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図（道路網図）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) VMT利許第04-123号 (承認番号) 4都市基街都第171号、令和4年8月23日

東京都市計画地区計画

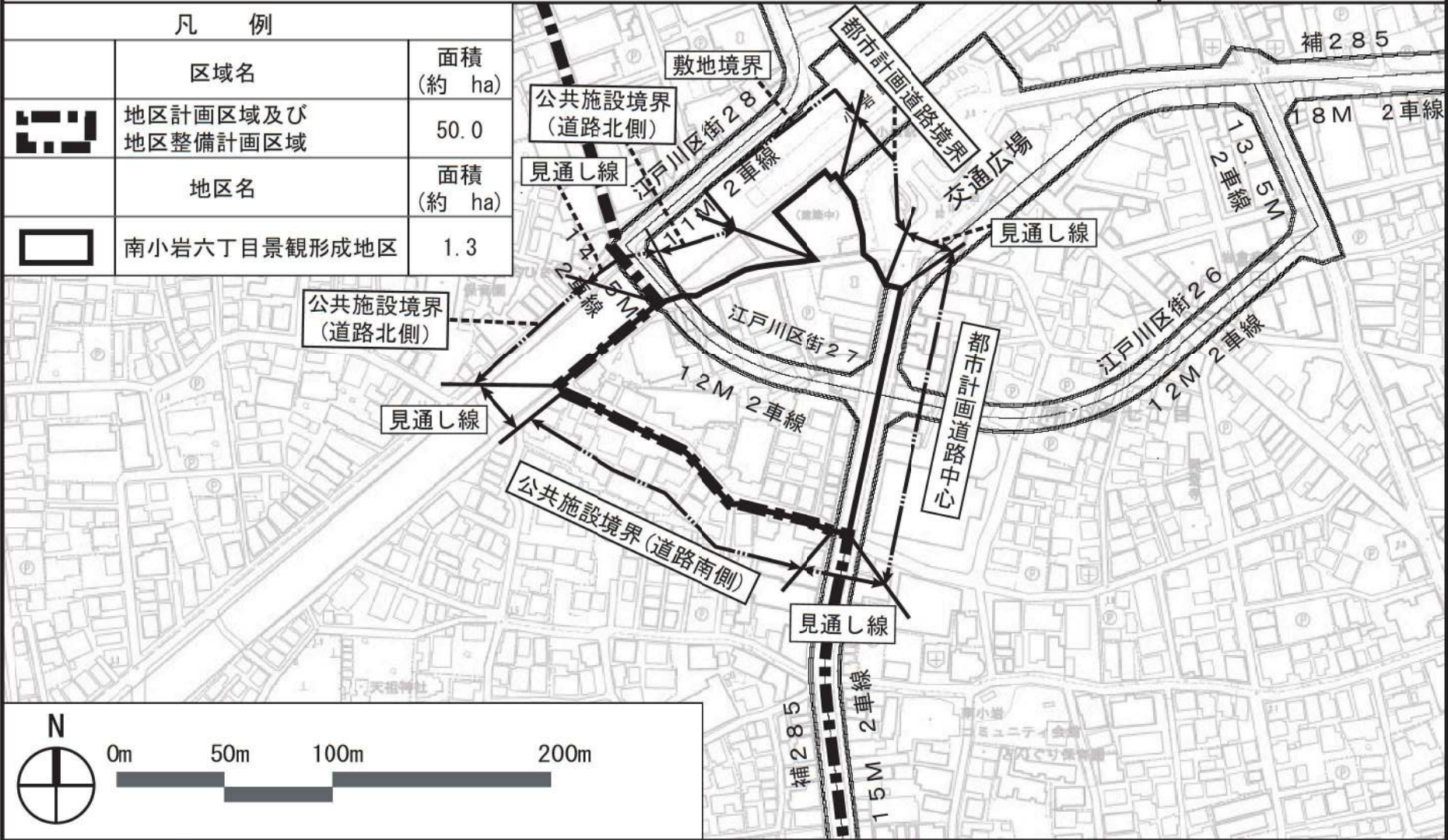
JR小岩駅周辺地区地区計画 計画図1-3(南小岩七丁目西景観形成地区) [江戸川区決定]



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図(道路網図)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) MMT利許第04-123号 (承認番号) 4都市基街都第171号、令和4年8月23日

東京都市計画地区計画

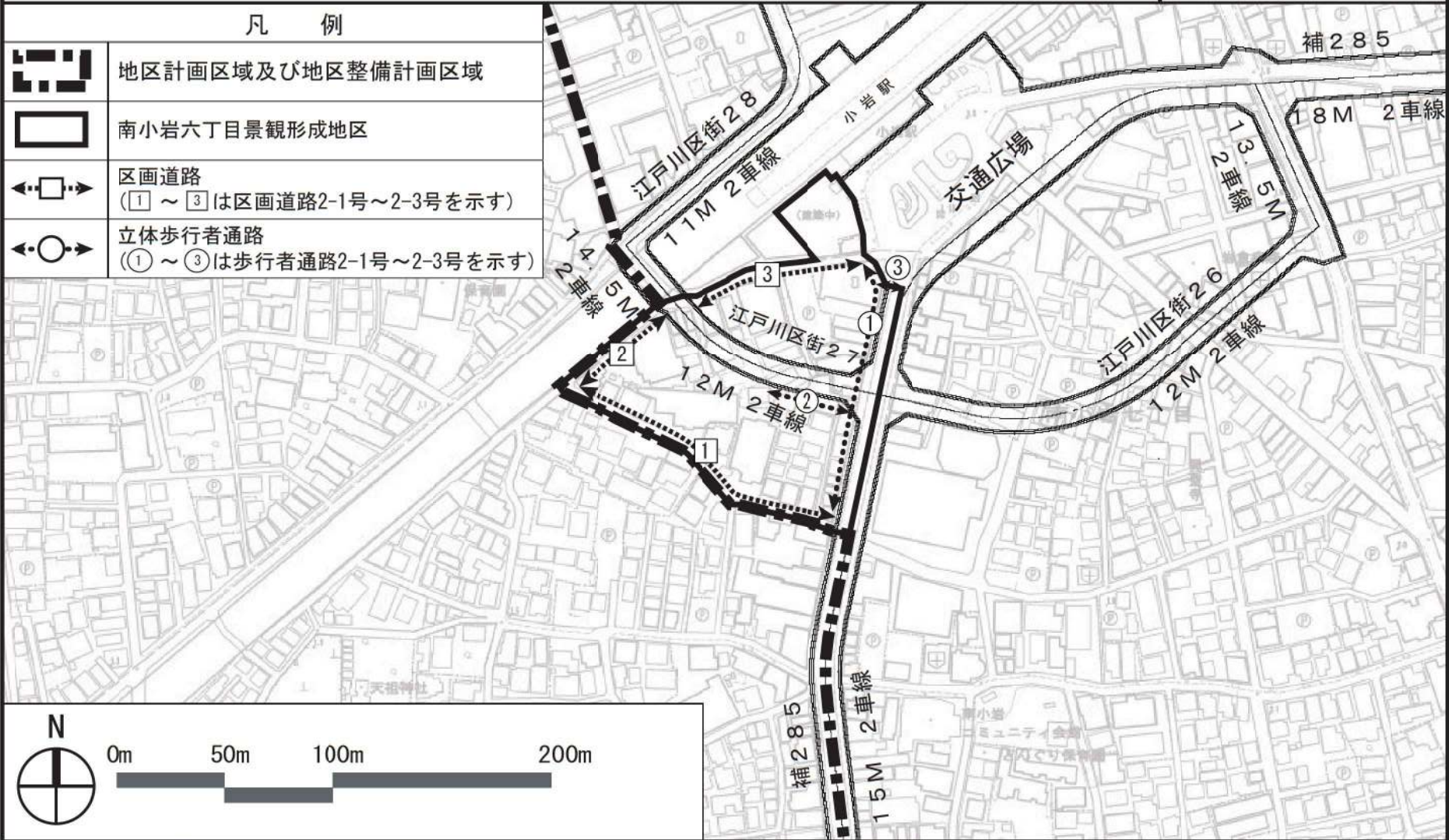
JR小岩駅周辺地区地区計画 計画図2-1(南小岩六丁目景観形成地区)〔江戸川区決定〕



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図（道路網図）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) MMT利許第04-123号 (承認番号) 4都市基街都第171号、令和4年8月23日

東京都市計画地区計画

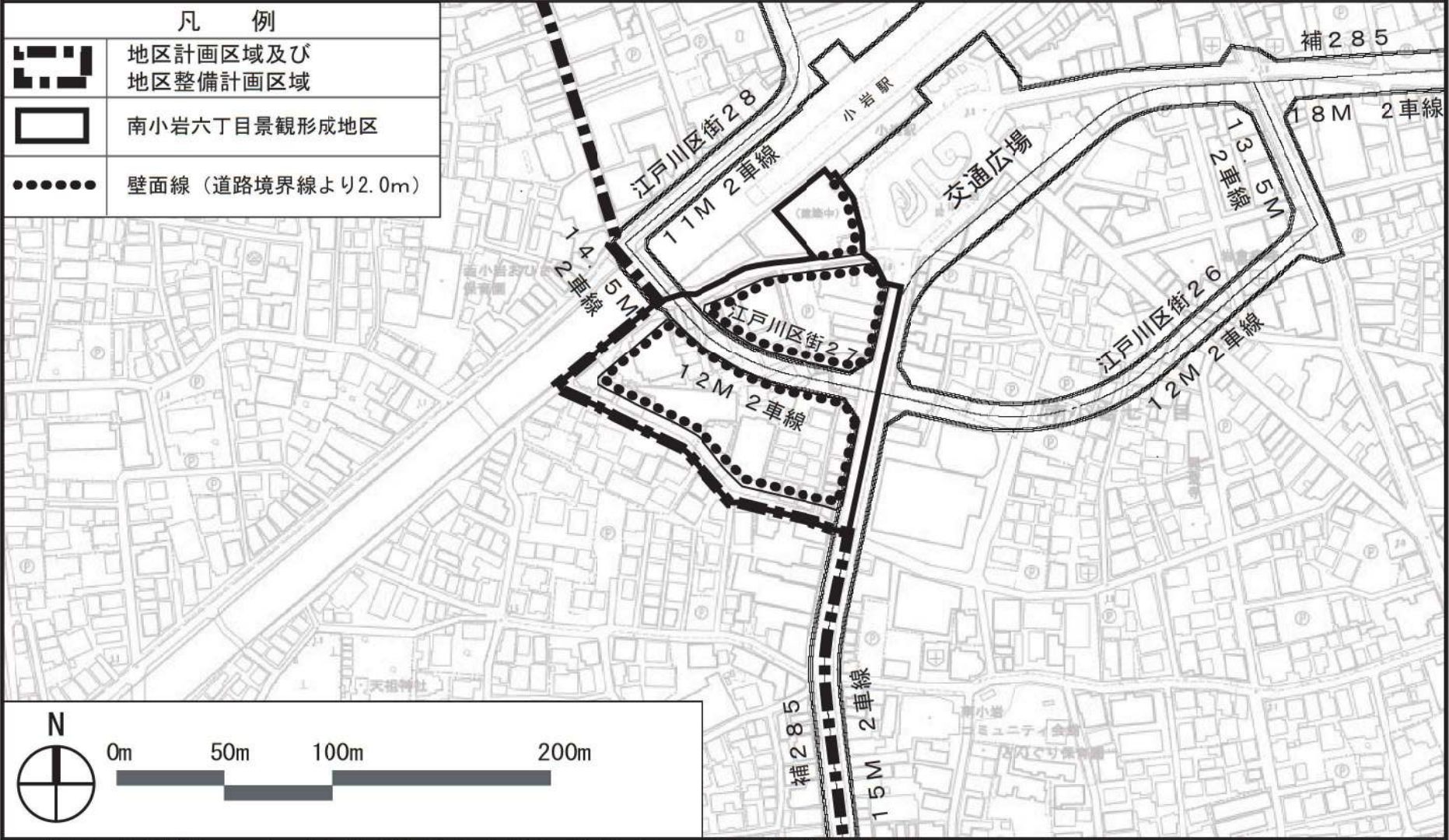
JR小岩駅周辺地区地区計画 計画図2-2(南小岩六丁目景観形成地区)〔江戸川区決定〕



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図（道路網図）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) MMT利許第04-123号 (承認番号) 4都市基街都第171号、令和4年8月23日

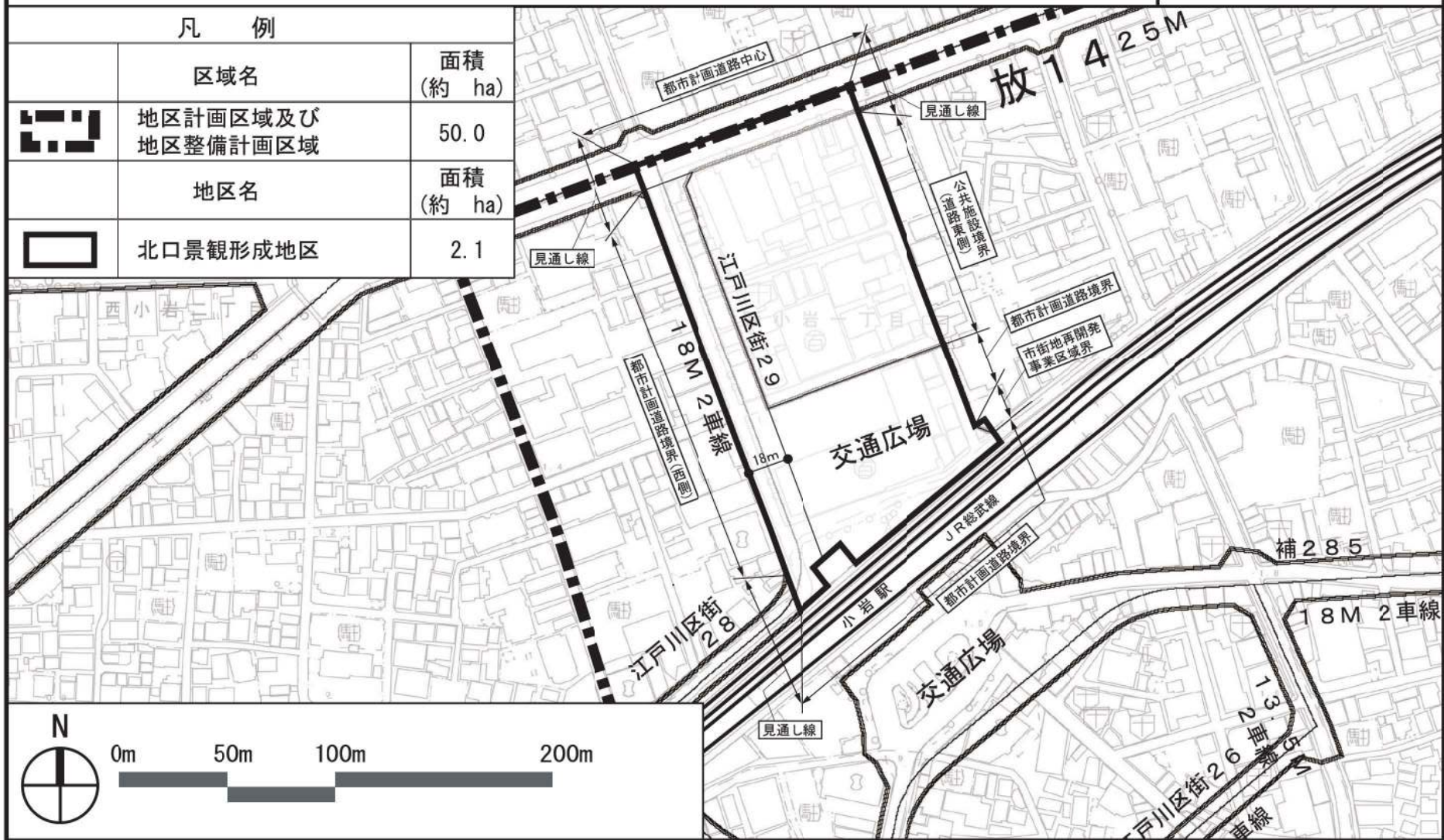
東京都市計画地区計画

JR小岩駅周辺地区地区計画 計画図2-3(南小岩六丁目景観形成地区)〔江戸川区決定〕



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図（道路網図）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) MMT利許第04-123号 (承認番号) 4都市基街都第171号、令和4年8月23日

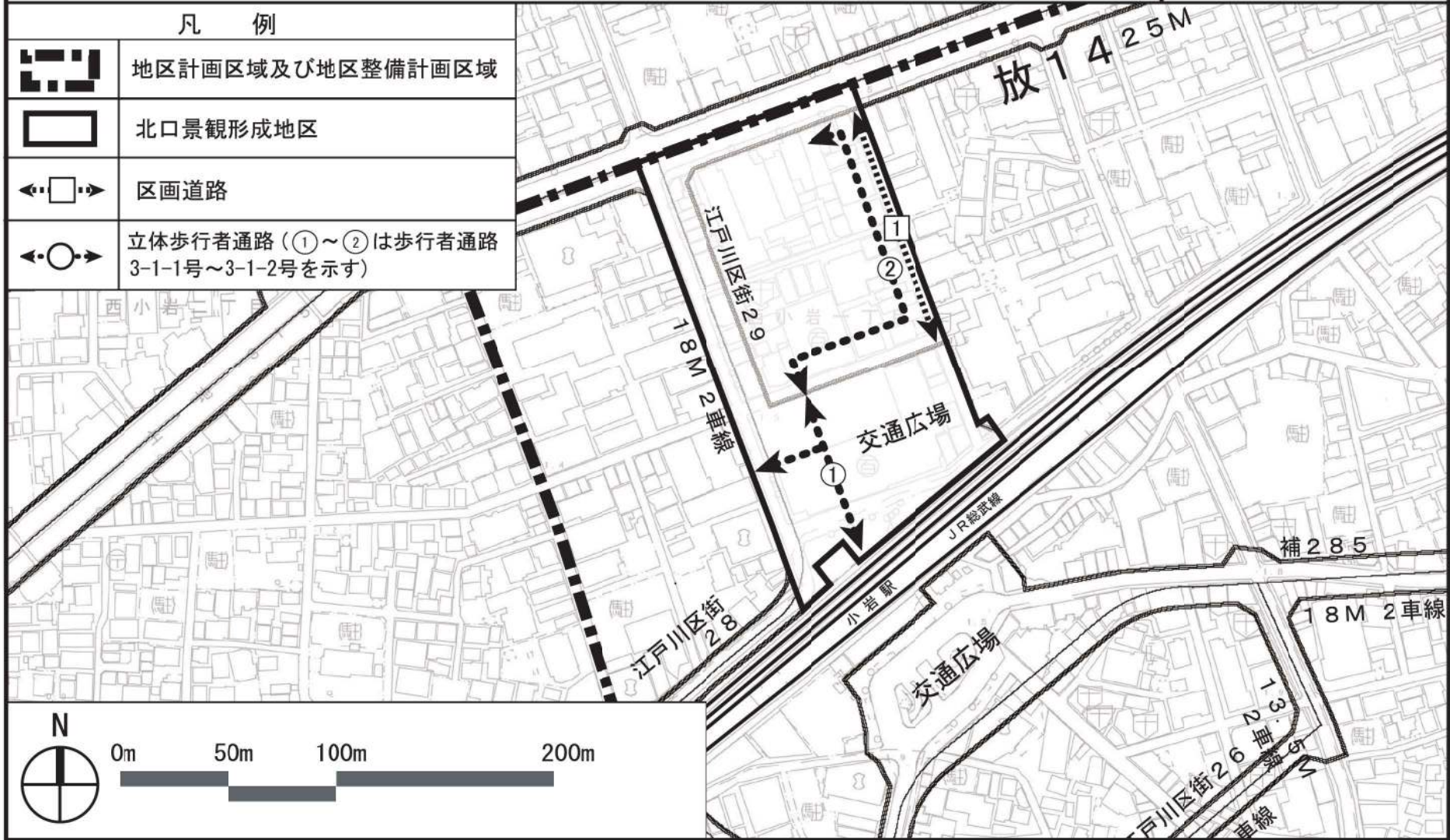
東京都市計画地区計画
JR小岩駅周辺地区地区計画 計画図3-1-1(北口景観形成地区)〔江戸川区決定〕



※無断複製を禁ず。(承認番号)29市基交第255号、平成30年1月12日。この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図を使用して作成したものである。
ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)29都市基街都第282号、平成30年1月11日。

東京都市計画地区計画

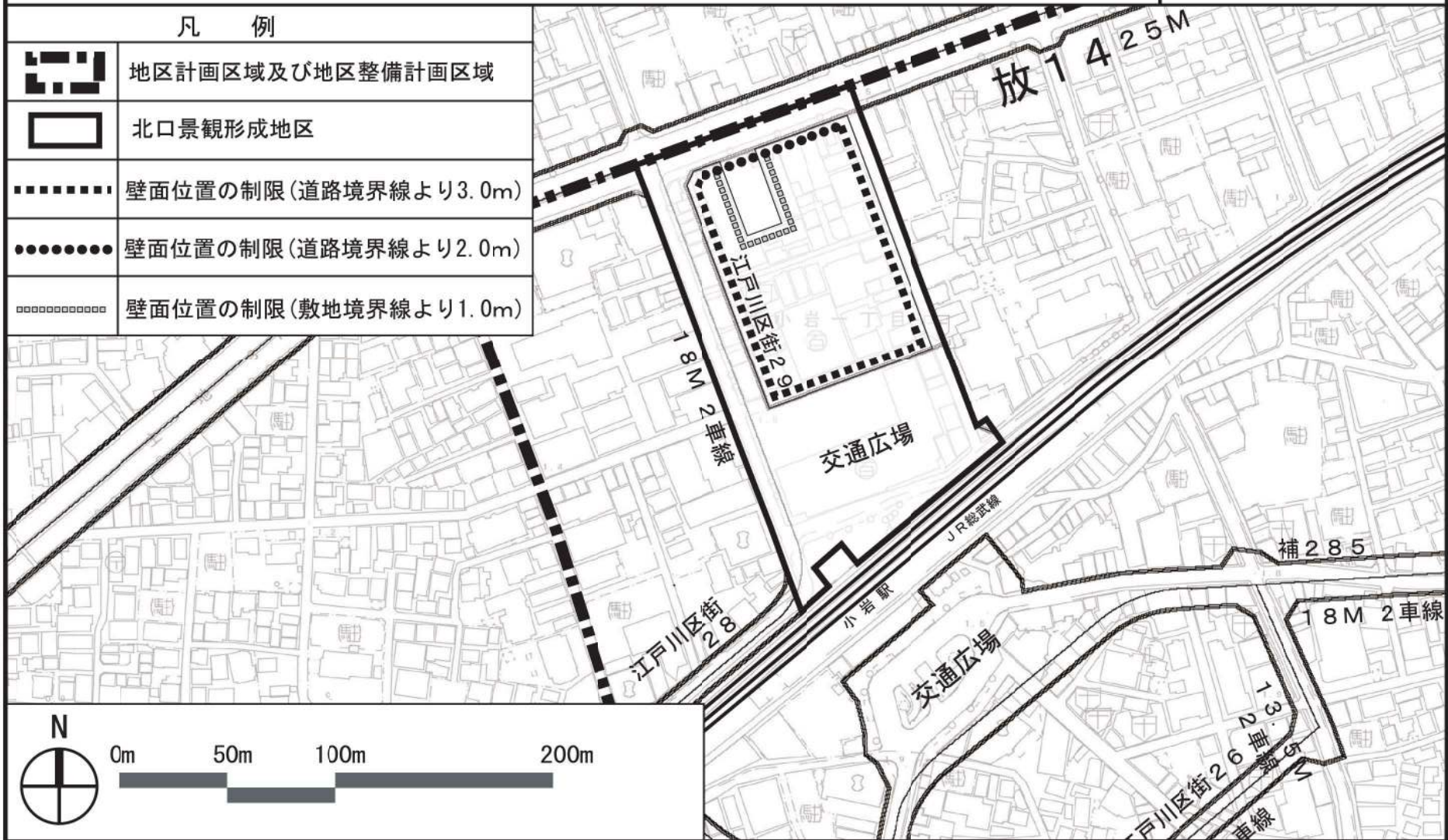
JR小岩駅周辺地区地区計画 計画図3-1-2(北口景観形成地区)〔江戸川区決定〕



※無断複製を禁ず。(承認番号)29市基交第255号、平成30年1月12日。この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)29都市基街都第282号、平成30年1月11日。

東京都市計画地区計画

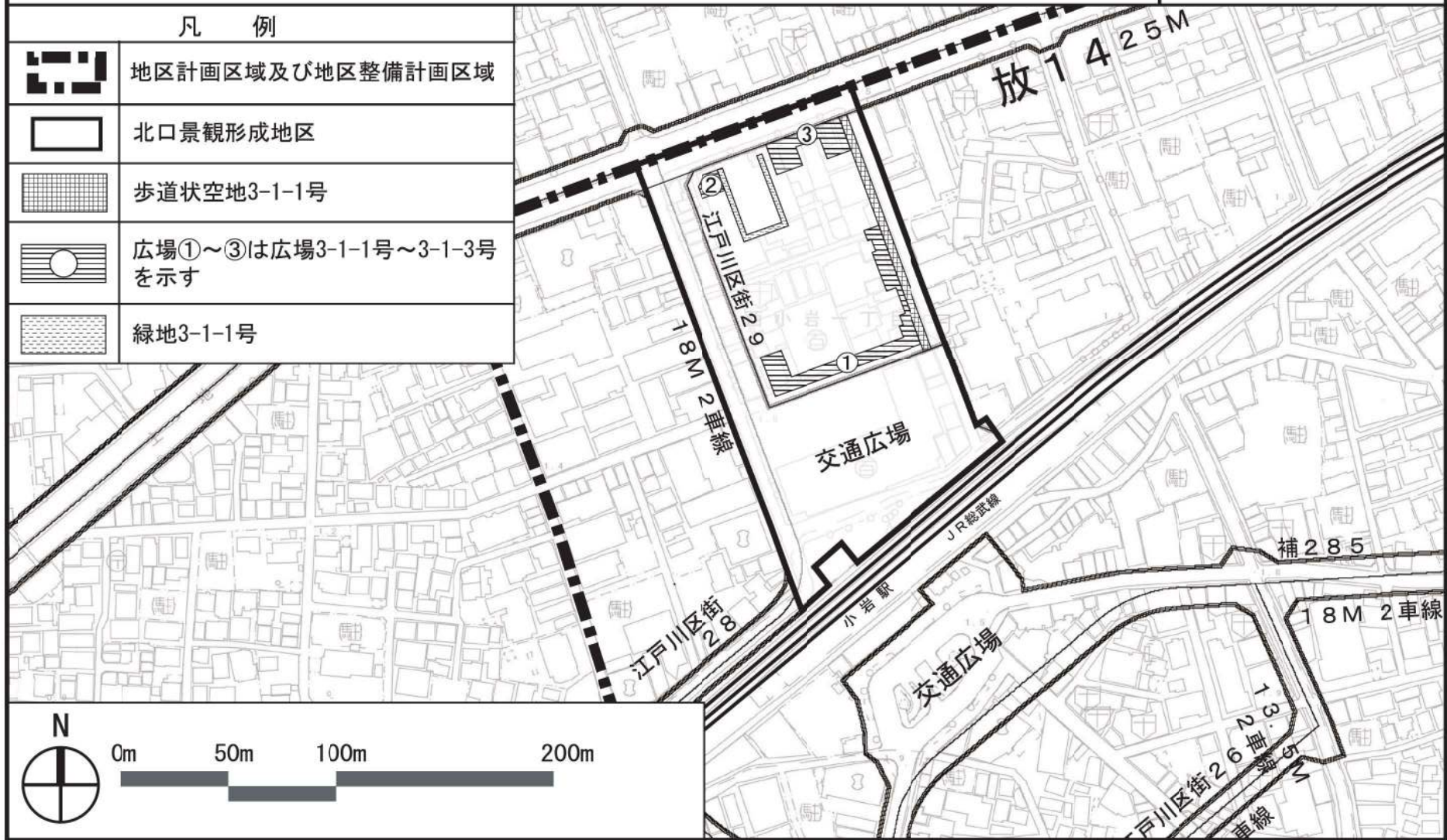
JR小岩駅周辺地区地区計画 計画図3-1-3(北口景観形成地区)〔江戸川区決定〕



※無断複製を禁ず。(承認番号)29市基交第255号、平成30年1月12日。この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)29都市基街都第282号、平成30年1月11日。

東京都市計画地区計画

JR小岩駅周辺地区地区計画 計画図3-1-4(北口景観形成地区)〔江戸川区決定〕



※無断複製を禁ず。(承認番号)29市基交第255号、平成30年1月12日。この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)29都市基街都第282号、平成30年1月11日。

東京都市計画地区計画

JR小岩駅周辺地区地区計画 計画図3-2-1(北口地区)〔江戸川区決定〕



※無断複製を禁ず。(承認番号)29市基交第255号、平成30年1月12日。この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)29都市基街都第282号、平成30年1月11日。

東京都市計画地区計画

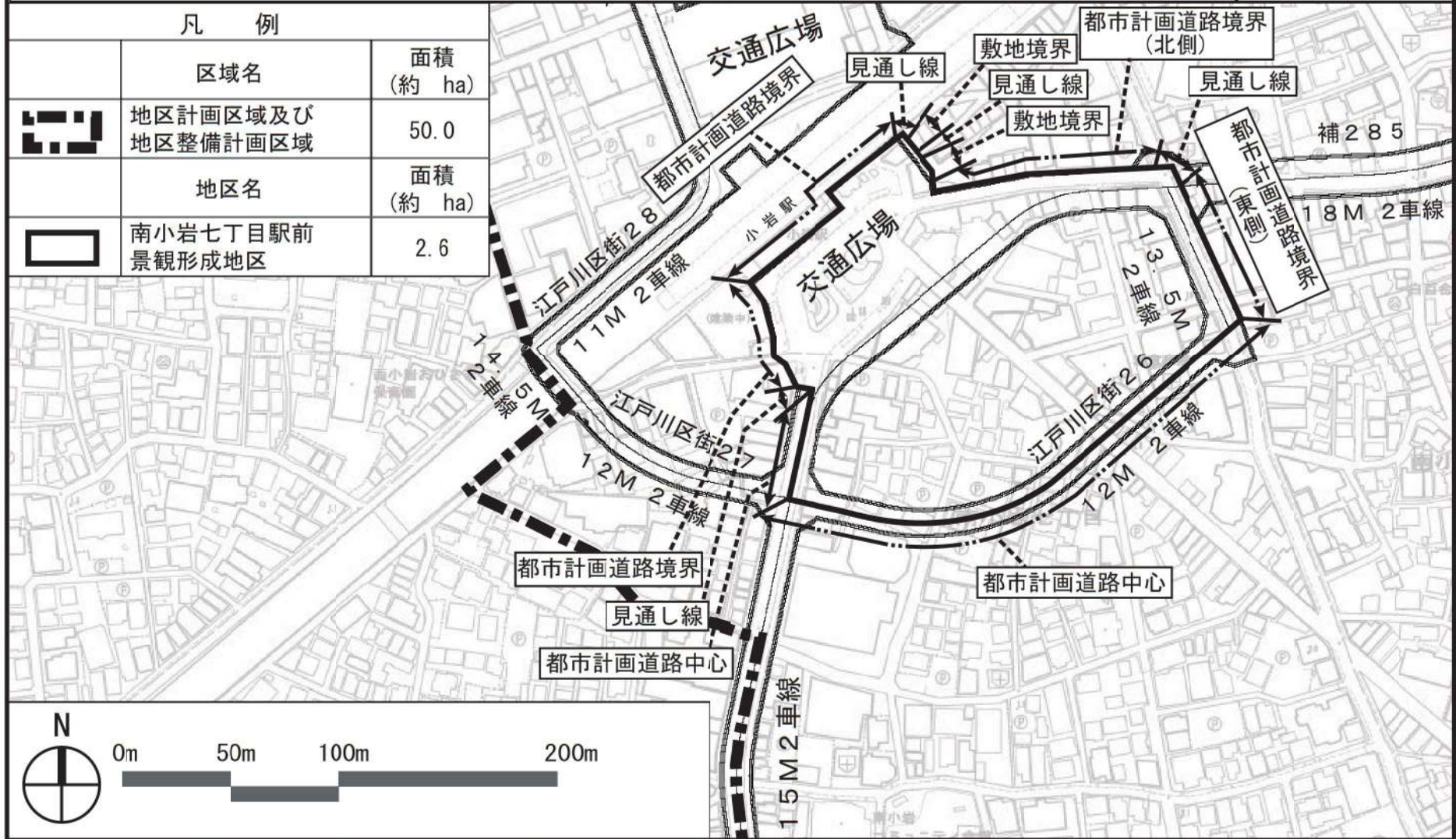
JR小岩駅周辺地区地区計画 計画図3-2-2(北口地区)〔江戸川区決定〕



※無断複製を禁ず。(承認番号)29市基交第255号、平成30年1月12日。この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)29都市基街都第282号、平成30年1月11日。

東京都市計画地区計画

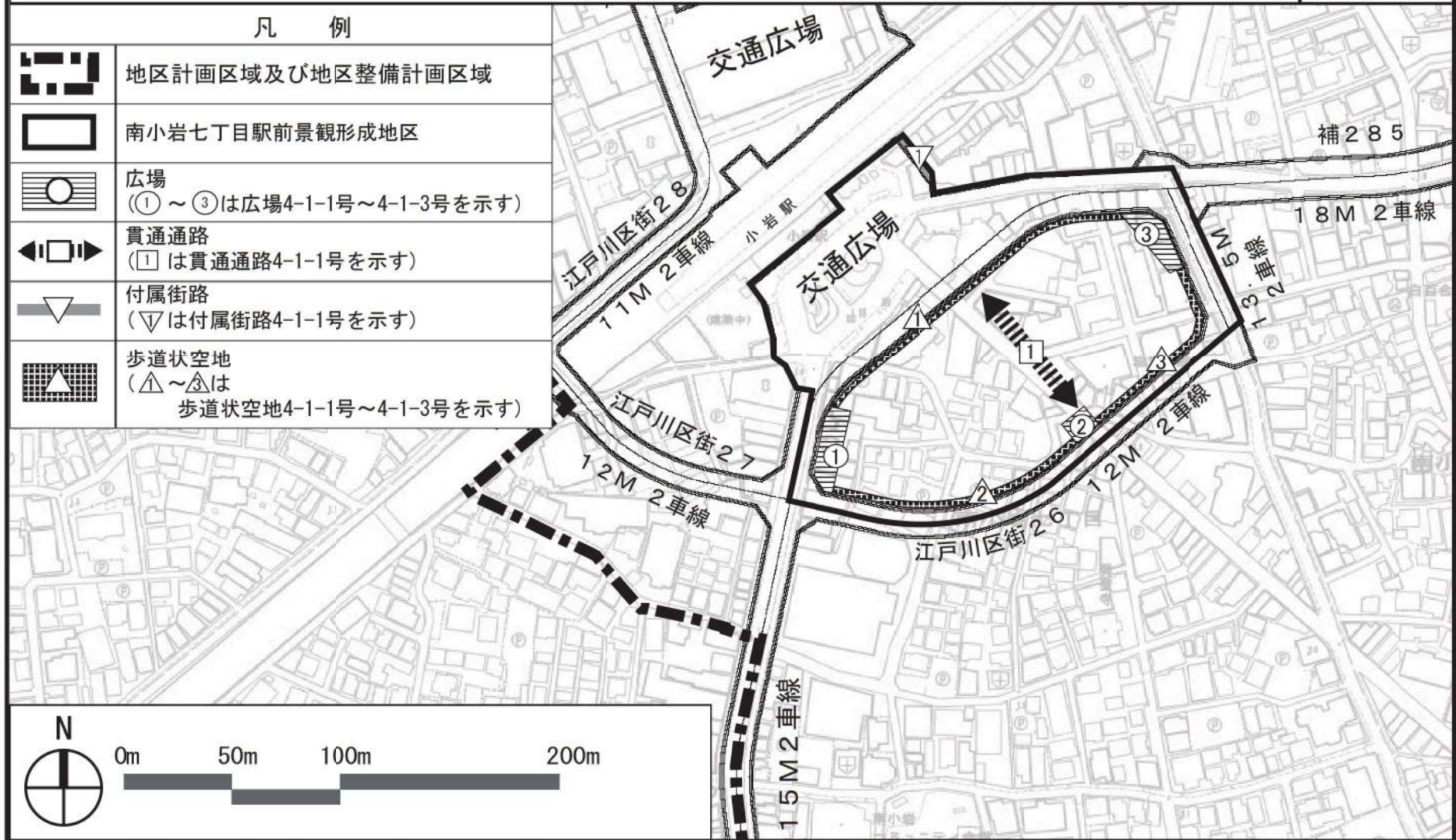
JR小岩駅周辺地区地区計画 計画図4-1-1(南小岩七丁目駅前景観形成地区)〔江戸川区決定〕



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図（道路網図）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) MMT利許第04-123号 (承認番号) 4都市基街都第171号、令和4年8月23日

東京都市計画地区計画

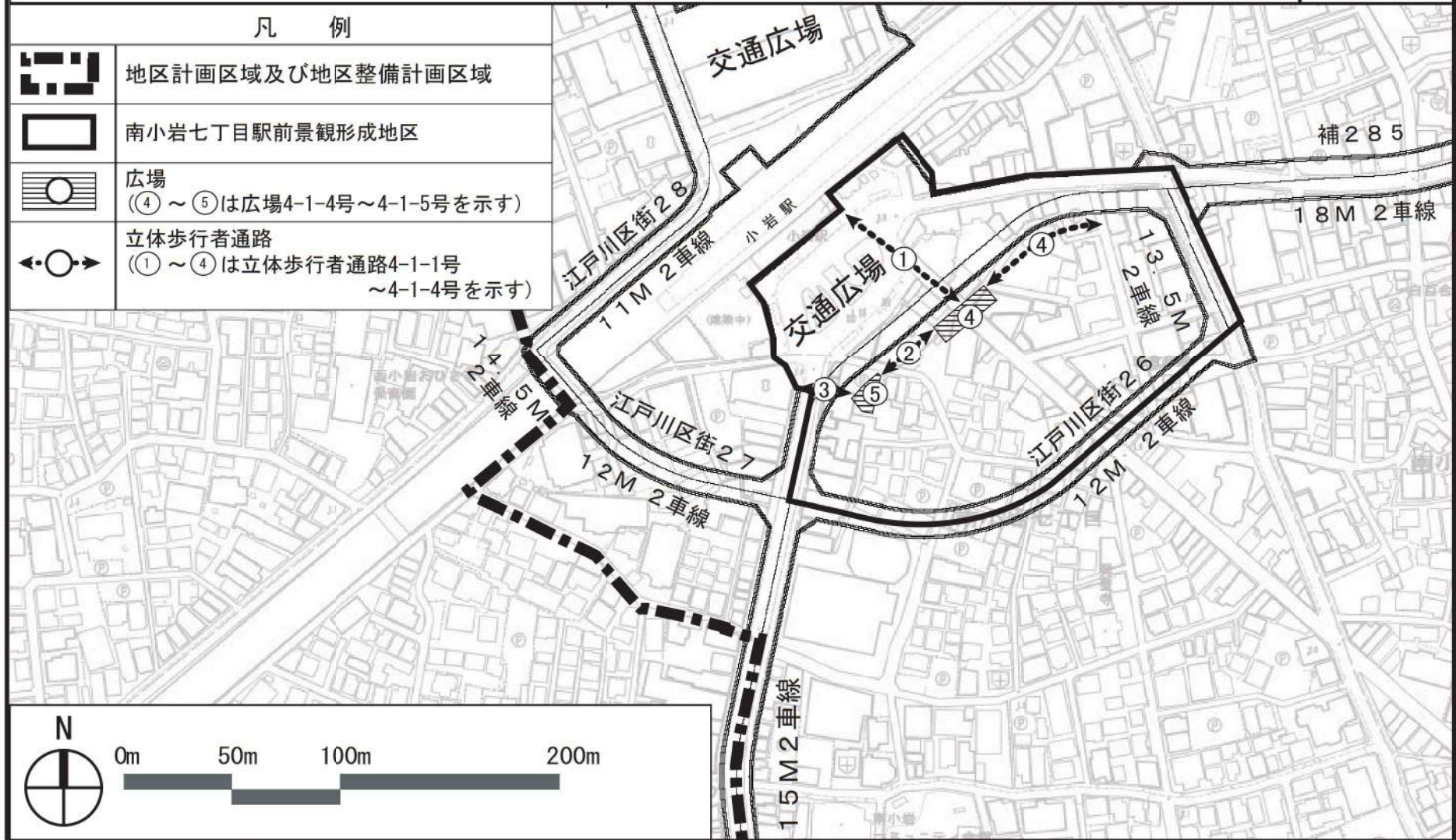
JR小岩駅周辺地区地区計画 計画図4-1-2(南小岩七丁目駅前景観形成地区・1階)〔江戸川区決定〕



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図（道路網図）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) MMT利許第04-123号 (承認番号) 4都市基街都第171号、令和4年8月23日

東京都市計画地区計画

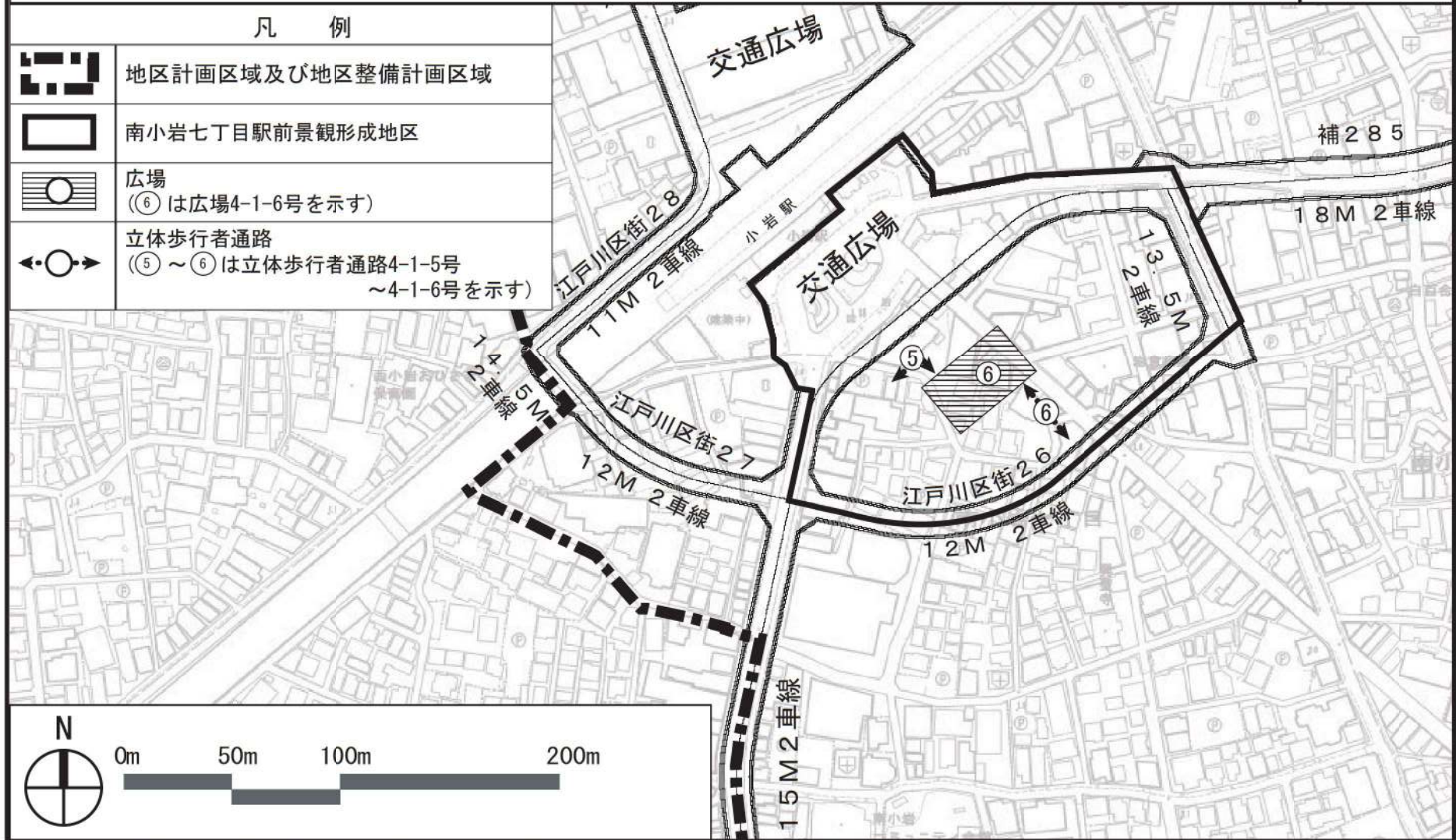
JR小岩駅周辺地区地区計画 計画図4-1-2(南小岩七丁目駅前景観形成地区・2階)〔江戸川区決定〕



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図（道路網図）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) MMT利許第04-123号 (承認番号) 4都市基街都第171号、令和4年8月23日

東京都市計画地区計画

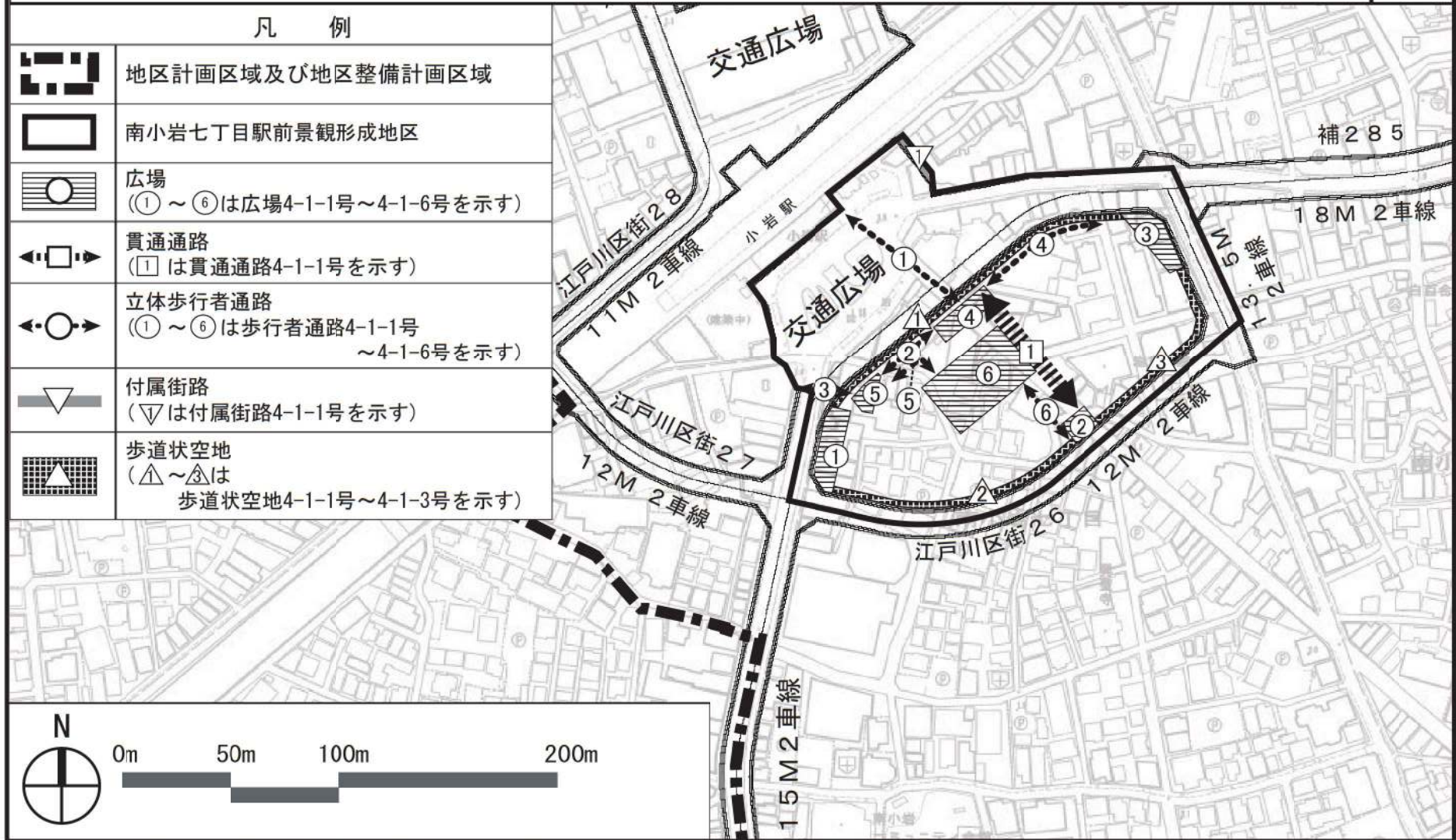
JR小岩駅周辺地区地区計画 計画図4-1-2(南小岩七丁目駅前景観形成地区・4階)〔江戸川区決定〕



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図（道路網図）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) MMT利許第04-123号 (承認番号) 4都市基街都第171号、令和4年8月23日

東京都市計画地区計画

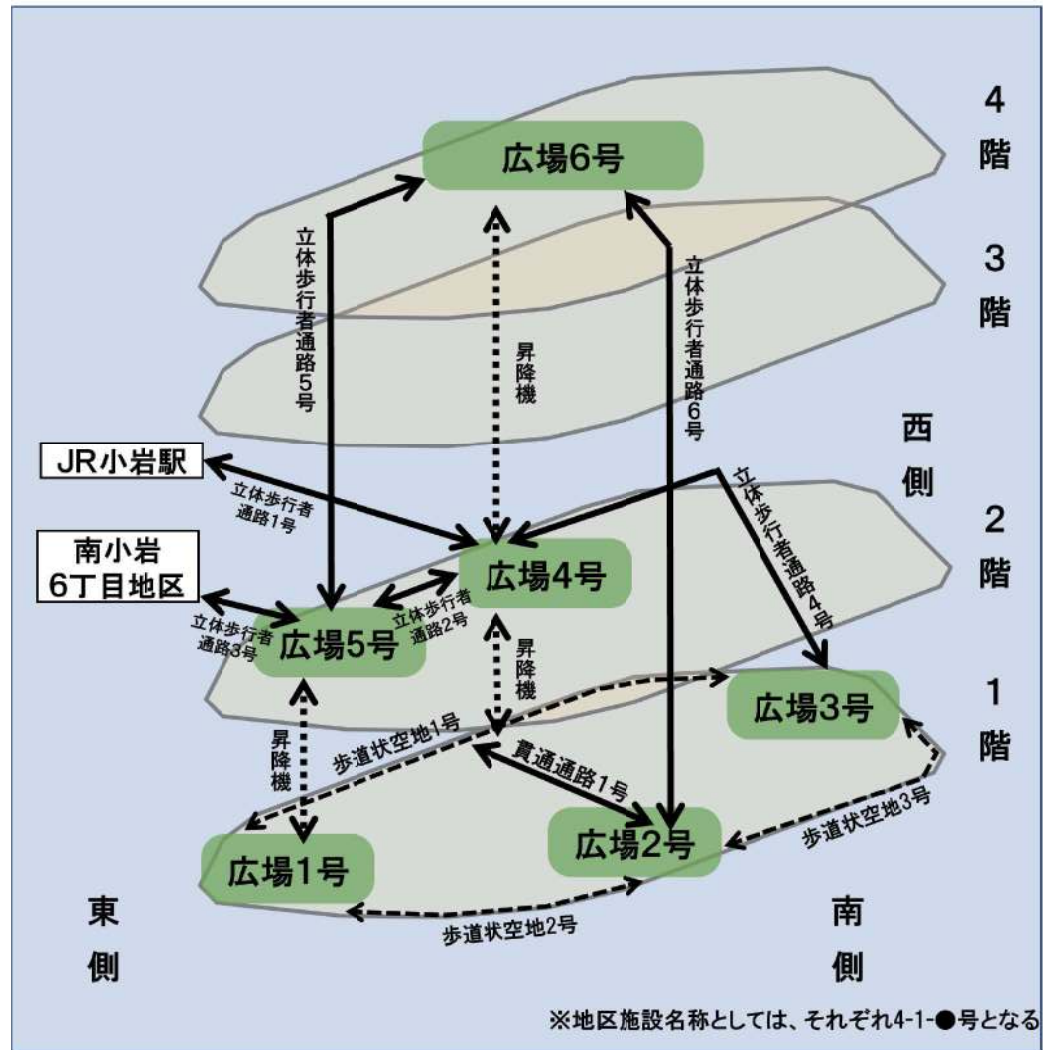
JR小岩駅周辺地区地区計画 参考図1(南小岩七丁目駅前景観形成地区・1階~4階)〔江戸川区決定〕



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図（道路網図）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) MMT利許第04-123号 (承認番号) 4都市基街都第171号、令和4年8月23日

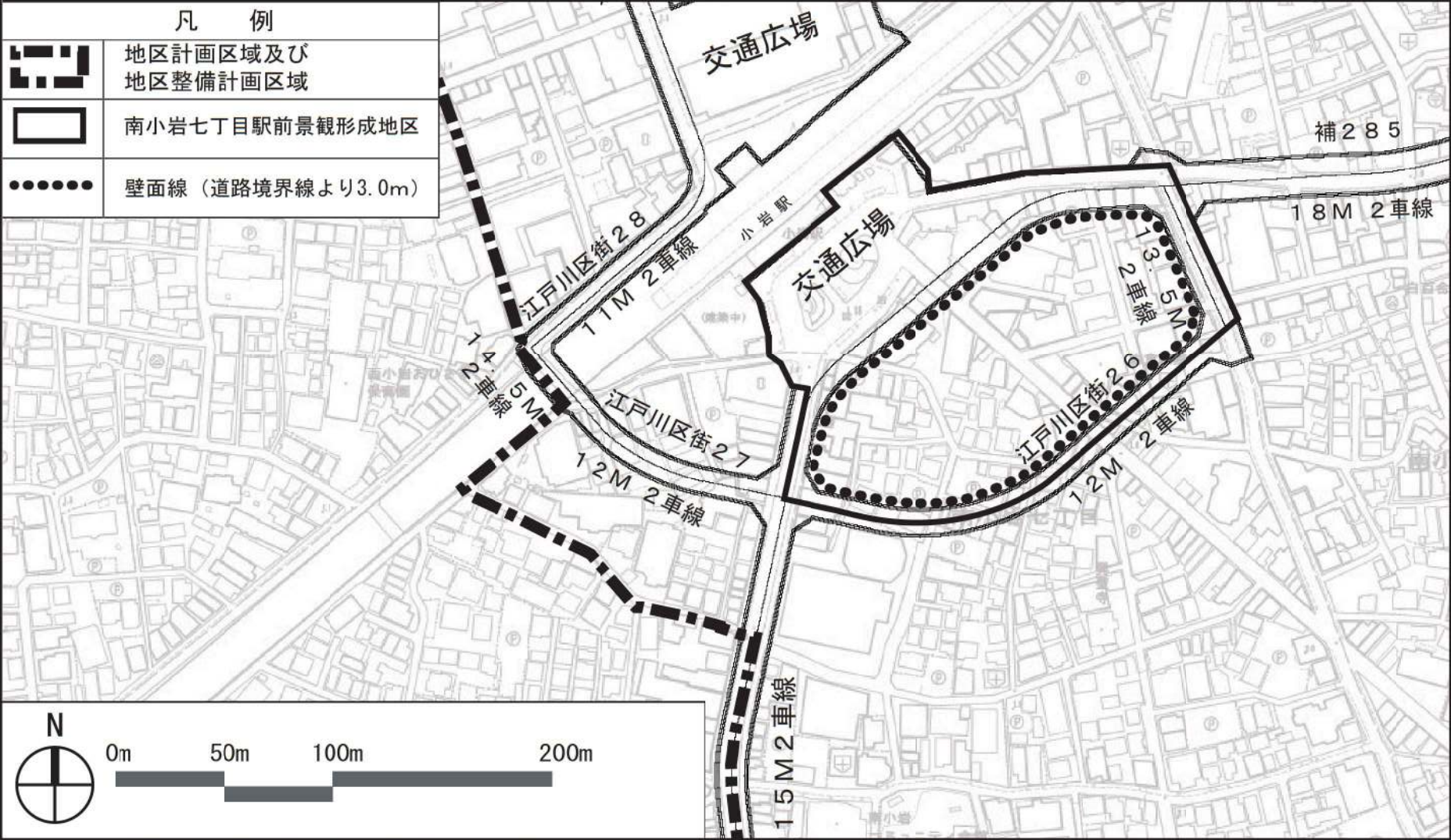
東京都市計画地区計画

JR小岩駅周辺地区地区計画 参考図2(地区施設の断面イメージ) [江戸川区決定]



東京都市計画地区計画

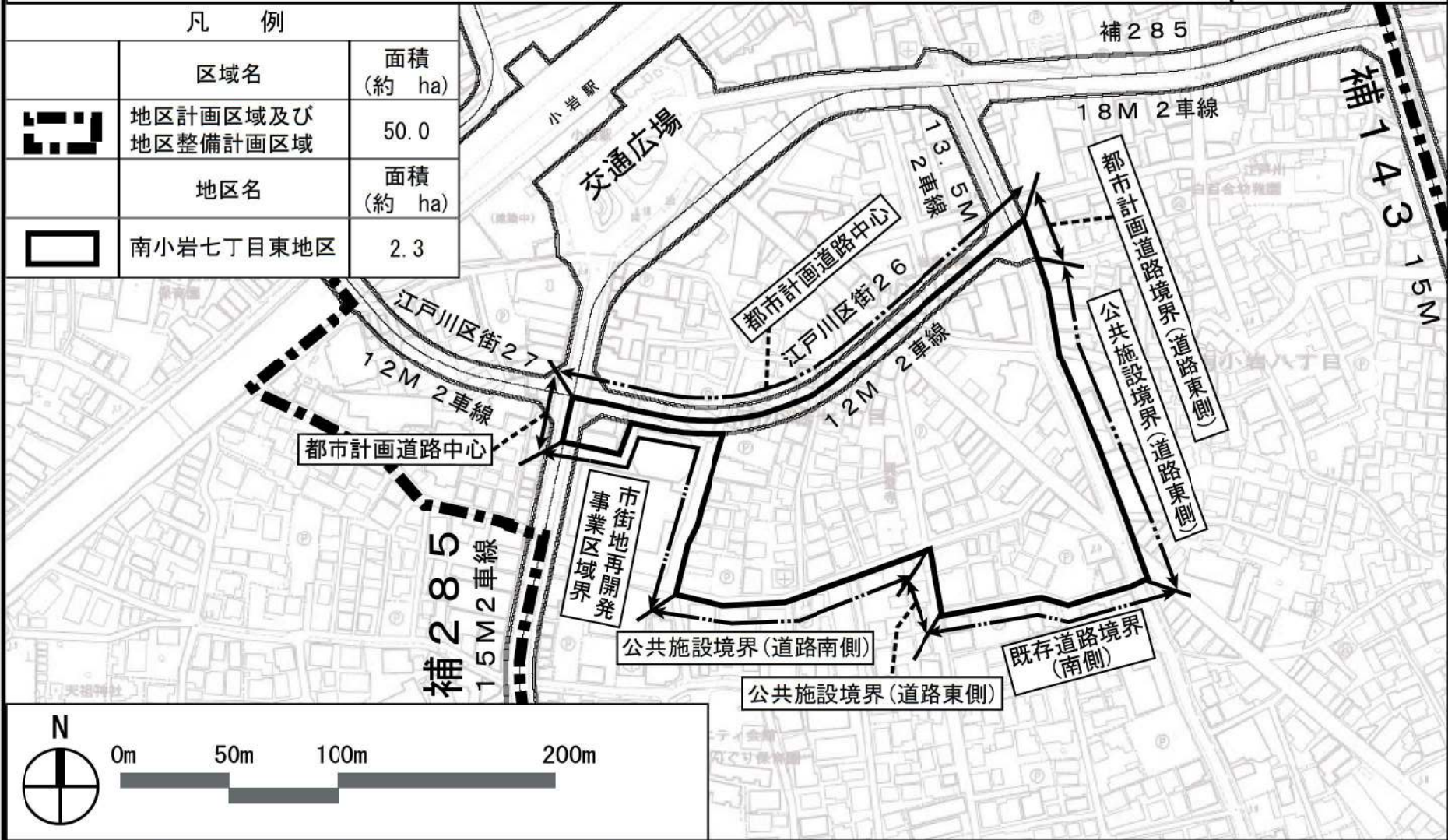
JR小岩駅周辺地区地区計画 計画図4-1-3(南小岩七丁目駅前景観形成地区)〔江戸川区決定〕



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図（道路網図）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) MMT利許第04-123号 (承認番号) 4都市基街都第171号、令和4年8月23日

東京都市計画地区計画

JR小岩駅周辺地区地区計画 計画図4-2-1(南小岩七丁目東地区)〔江戸川区決定〕



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図(道路網図)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) MMT利許第04-123号 (承認番号) 4都市基街都第171号、令和4年8月23日

東京都市計画地区計画

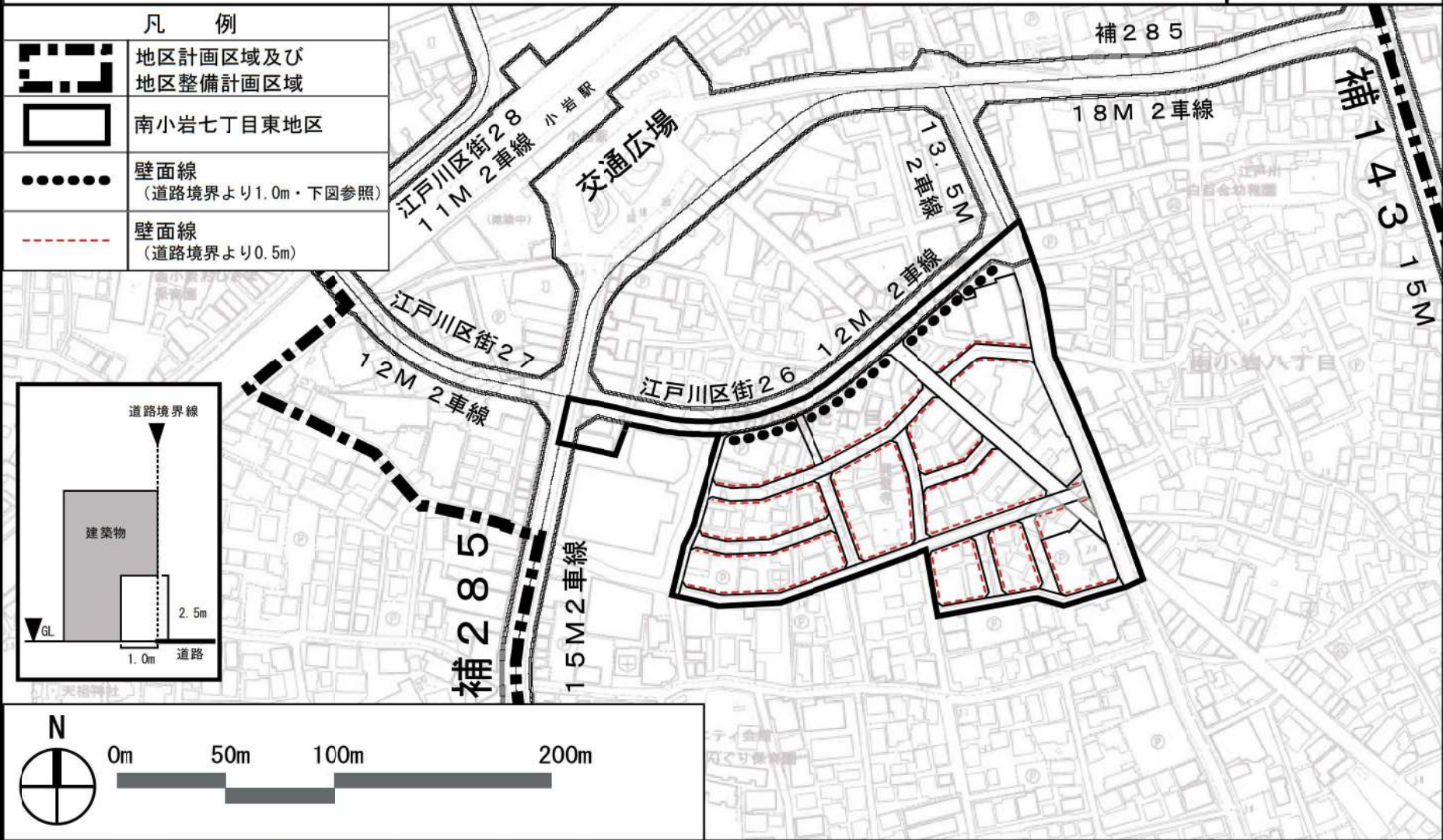
JR小岩駅周辺地区地区計画 計画図4-2-2(南小岩七丁目東地区)〔江戸川区決定〕



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図（道路網図）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) MMT利許第04-123号 (承認番号) 4都市基街都第171号、令和4年8月23日

東京都市計画地区計画

JR小岩駅周辺地区地区計画 計画図4-2-3(南小岩七丁目東地区)〔江戸川区決定〕



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図(道路網図)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) MMT利許第04-123号 (承認番号) 4都市基街都第171号、令和4年8月23日

東京都市計画地区計画

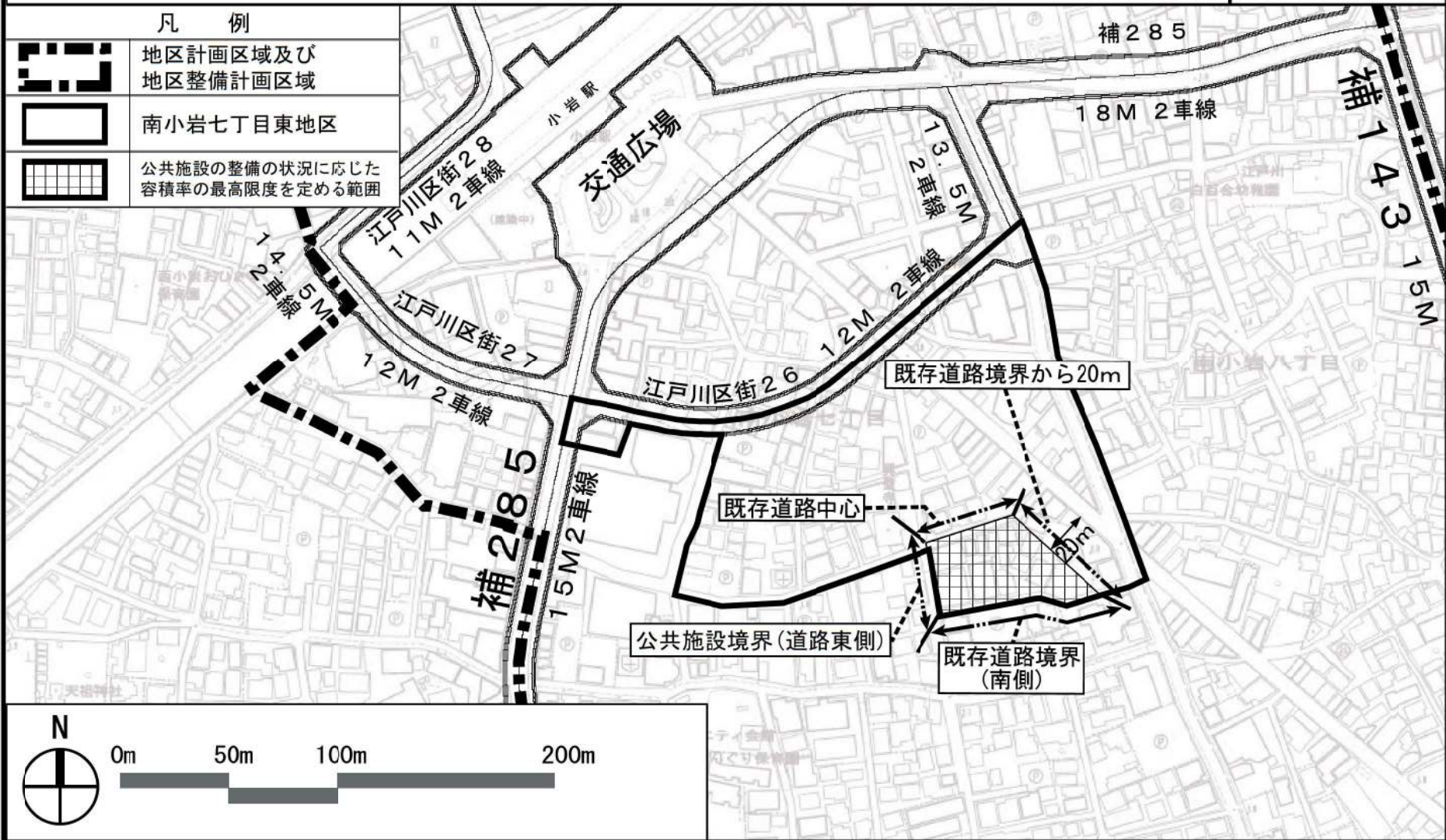
JR小岩駅周辺地区地区計画 計画図4-2-4(南小岩七丁目東地区)〔江戸川区決定〕



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図（道路網図）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) MMT利許第04-123号 (承認番号) 4都市基街都第171号、令和4年8月23日

東京都市計画地区計画

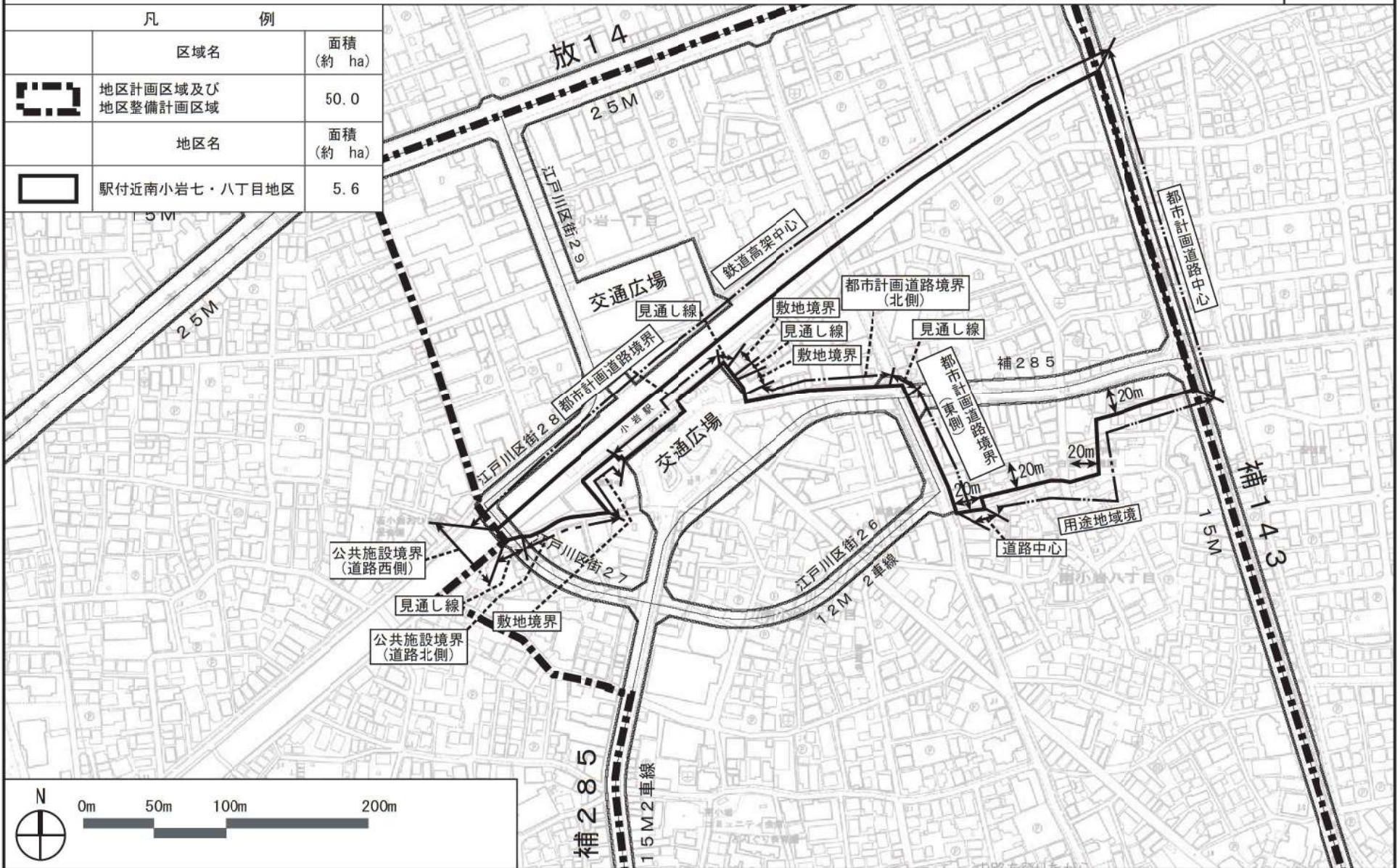
JR小岩駅周辺地区地区計画 計画図4-2-5(南小岩七丁目東地区)〔江戸川区決定〕



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図(道路網図)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) MMT利許第04-123号 (承認番号) 4都市基街都第171号、令和4年8月23日

東京都市計画地区計画

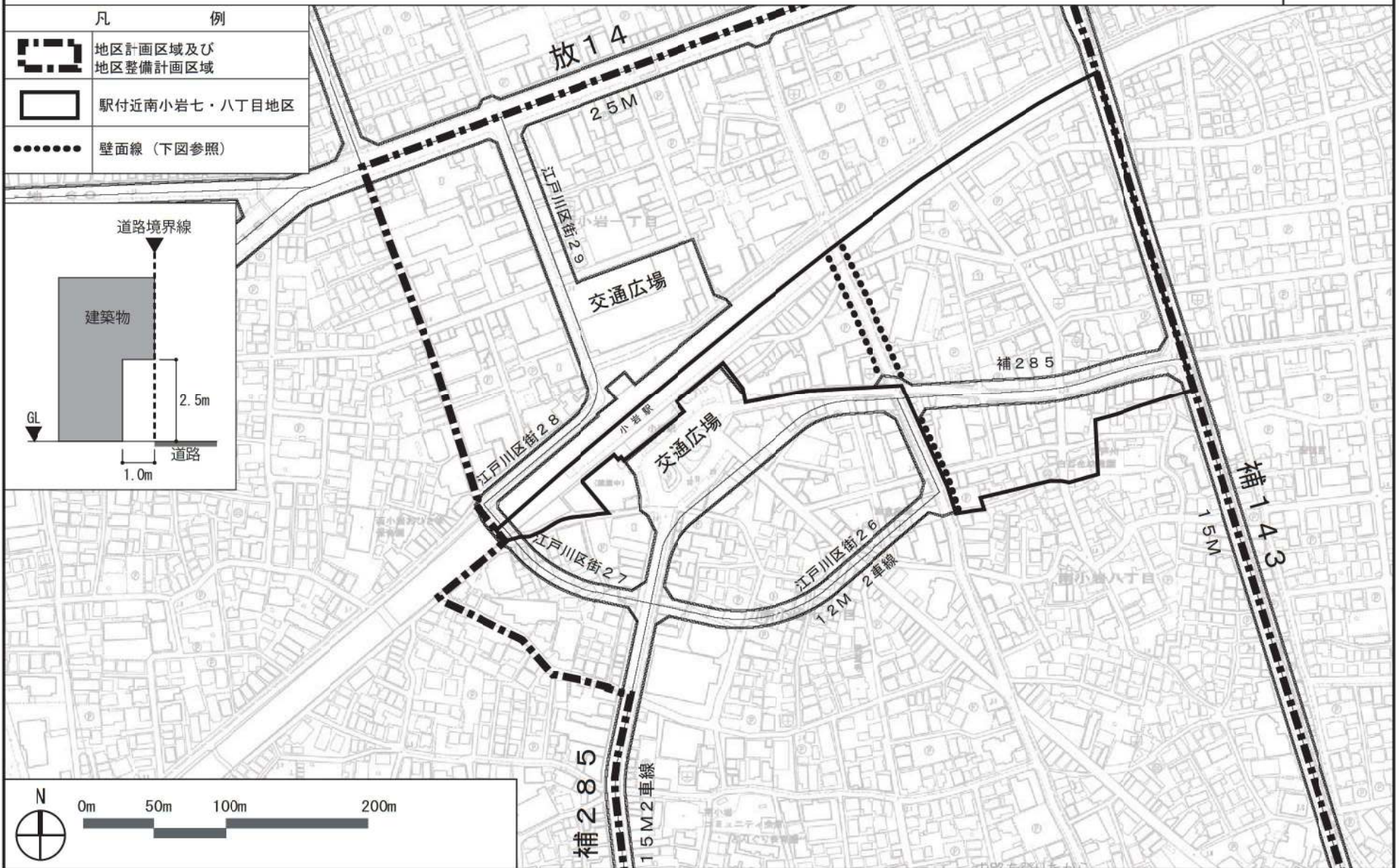
JR小岩駅周辺地区地区計画 計画図4-3-1(駅付近南小岩七・八丁目地区)〔江戸川区決定〕



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図(道路網図)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) MMT利許第04-123号 (承認番号) 4都市基街都第171号、令和4年8月23日

東京都市計画地区計画

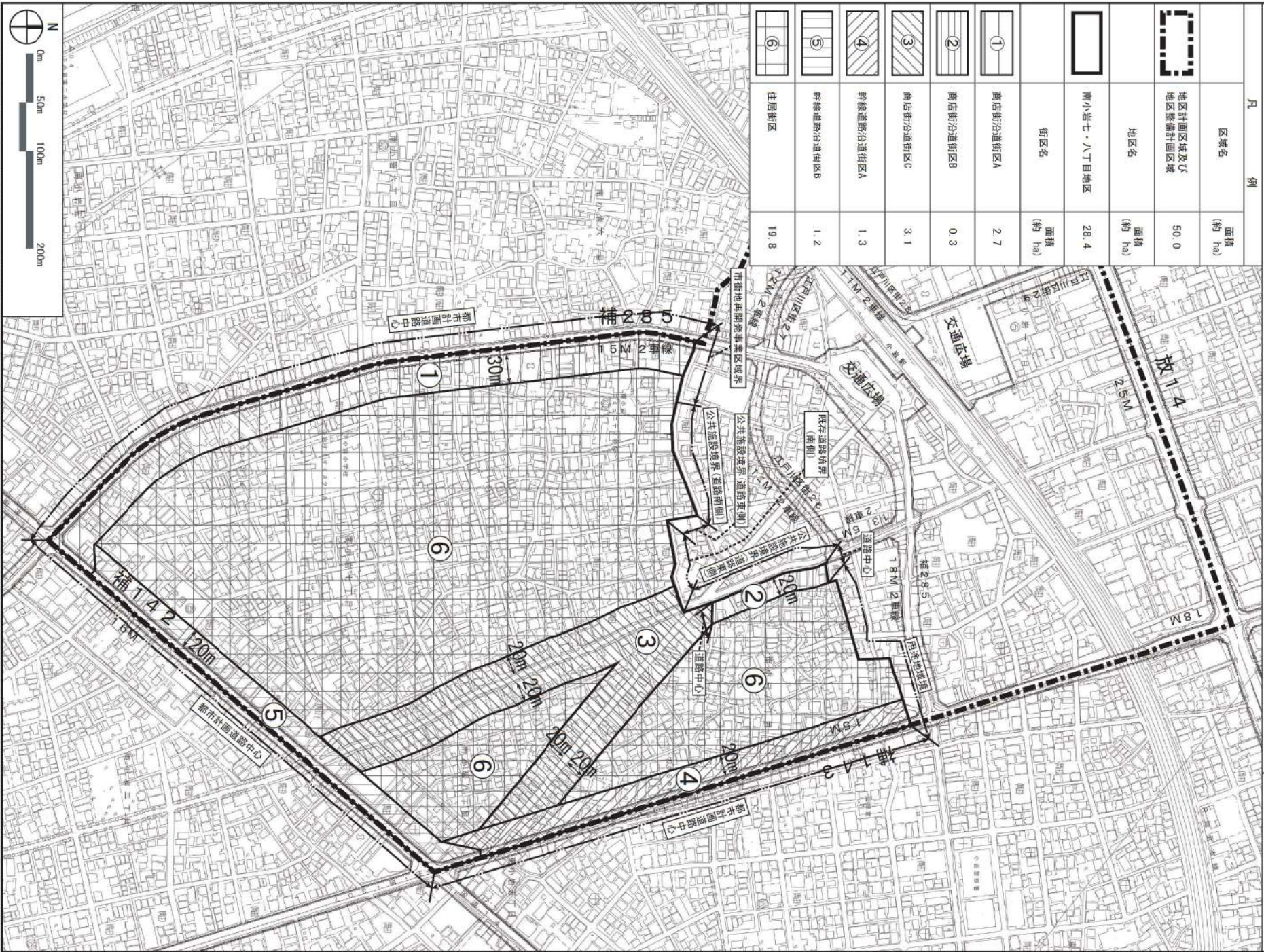
JR小岩駅周辺地区地区計画 計画図4-3-2(駅付近南小岩七・八丁目地区)〔江戸川区決定〕



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図(道路網図)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) MMT利許第04-123号 (承認番号) 4都市基街都第171号、令和4年8月23日






東京都市計画地区計画
JR小岩駅周辺地区地区計画 計画図5-1(南小岩七・八丁目地区)〔江戸川区決定〕

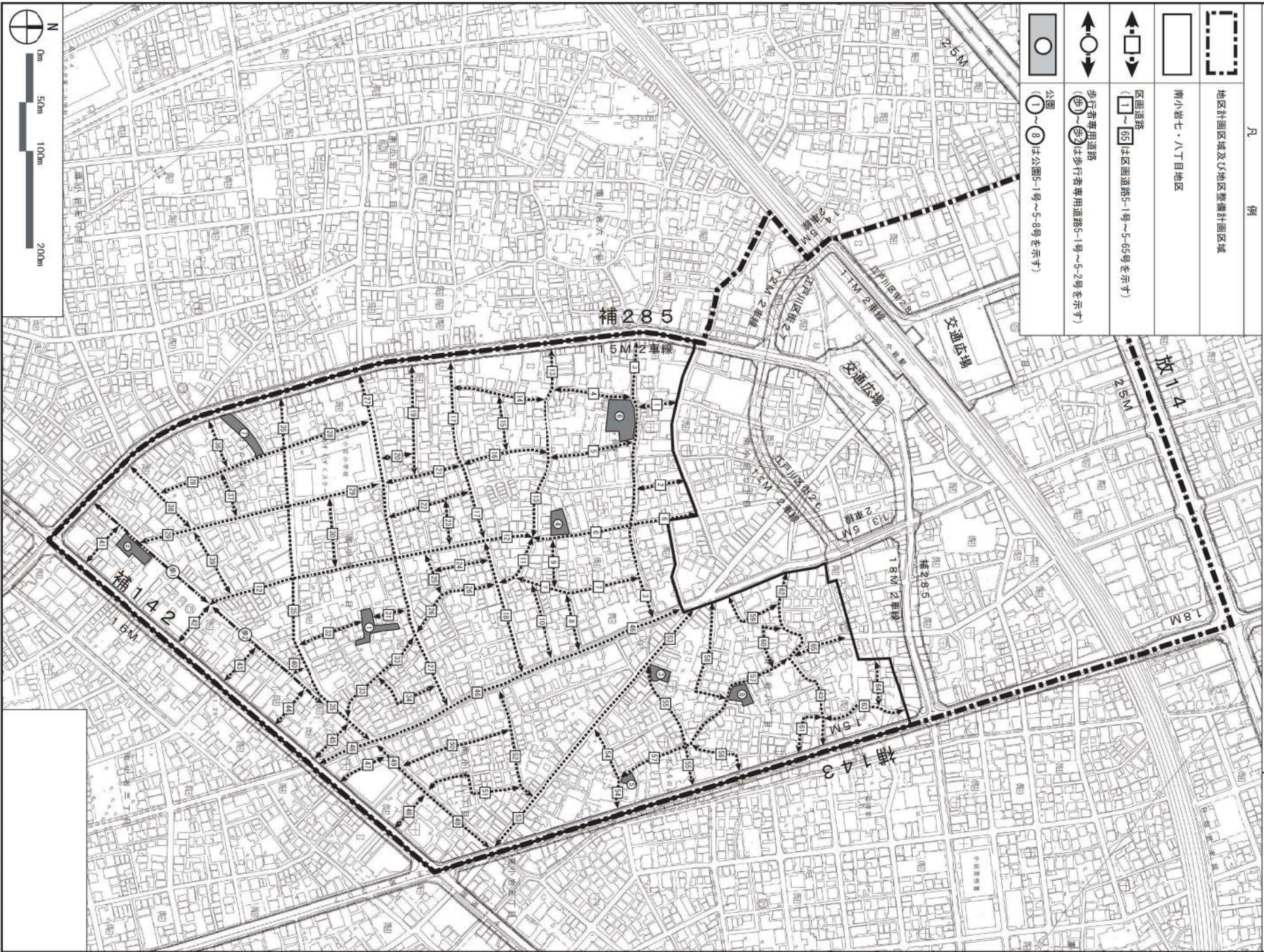
凡 例	
区域名	面積 (約 ha)
地区計画区域及び 地区整備計画区域	50.0
地区名	面積 (約 ha)
南小岩七・八丁目地区	28.4
街区名	面積 (約 ha)
① 商店街台道街区A	2.7
② 商店街台道街区B	0.3
③ 商店街台道街区C	3.1
④ 幹線道路台道街区A	1.3
⑤ 幹線道路台道街区B	1.2
⑥ 住居街区	19.8



※この図面の地形図は、東京都国土建設局と株式会社「トランス」東京公衆測量所が作成しています。無断複製を禁ず。(利用許諾番号)国土庁第504号-38、平成29年4月22日。この図面は、東京都知事の承認を受けて、東京都幅尺1/2,500の地形図(道路断面)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(図番)第1/26都市計画図第1号、平成26年4月14日

東京都計画地区計画
 JR小岩駅周辺地区地区計画 計画図5-2(南小岩七・八丁目地区)〔江戸川区決定〕

凡 例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域
	南小岩七・八丁目地区
	区画道路 〔1〕～〔5〕は区画道路5-1号～5-5号を示す
	歩行者専用道路 〔歩1〕～〔歩2〕は歩行者専用道路5-1号～5-2号を示す
	公園 ①～③は公園5-1号～5-3号を示す

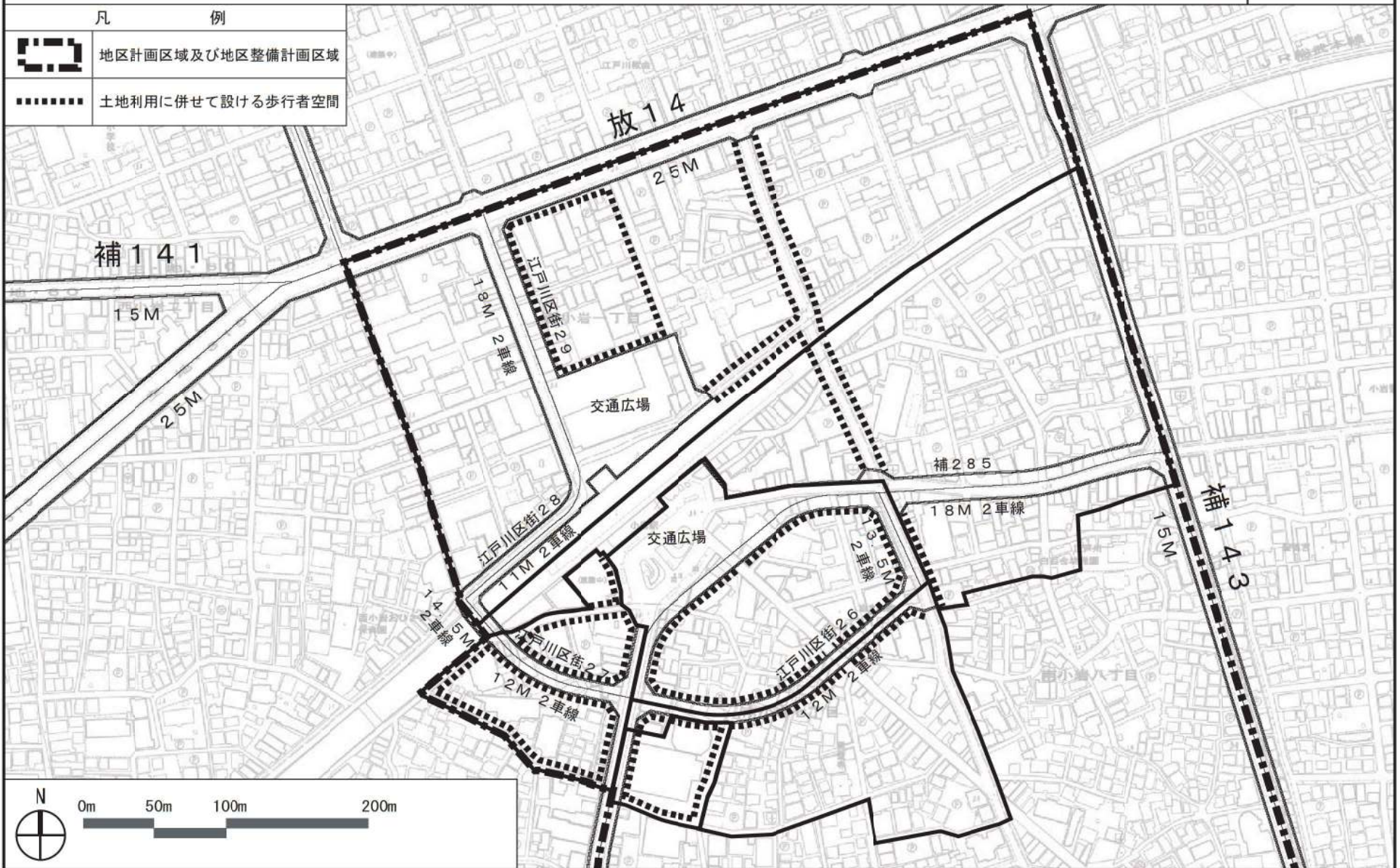


※この図面の縮尺図は、東京都都市整備局と株式会社「ミッドワン」東京が共同作成をしております。無断複製を禁ず。(利用許諾番号)順内管第504号、第505号、第506号、平成26年4月22日。この図面は、東京都知事の承認を受けて、東京都幅尺1/2,500の地形図(道路縮尺)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(登録番号)26都市基管第001号、平成26年4月14日

東京都市計画地区計画

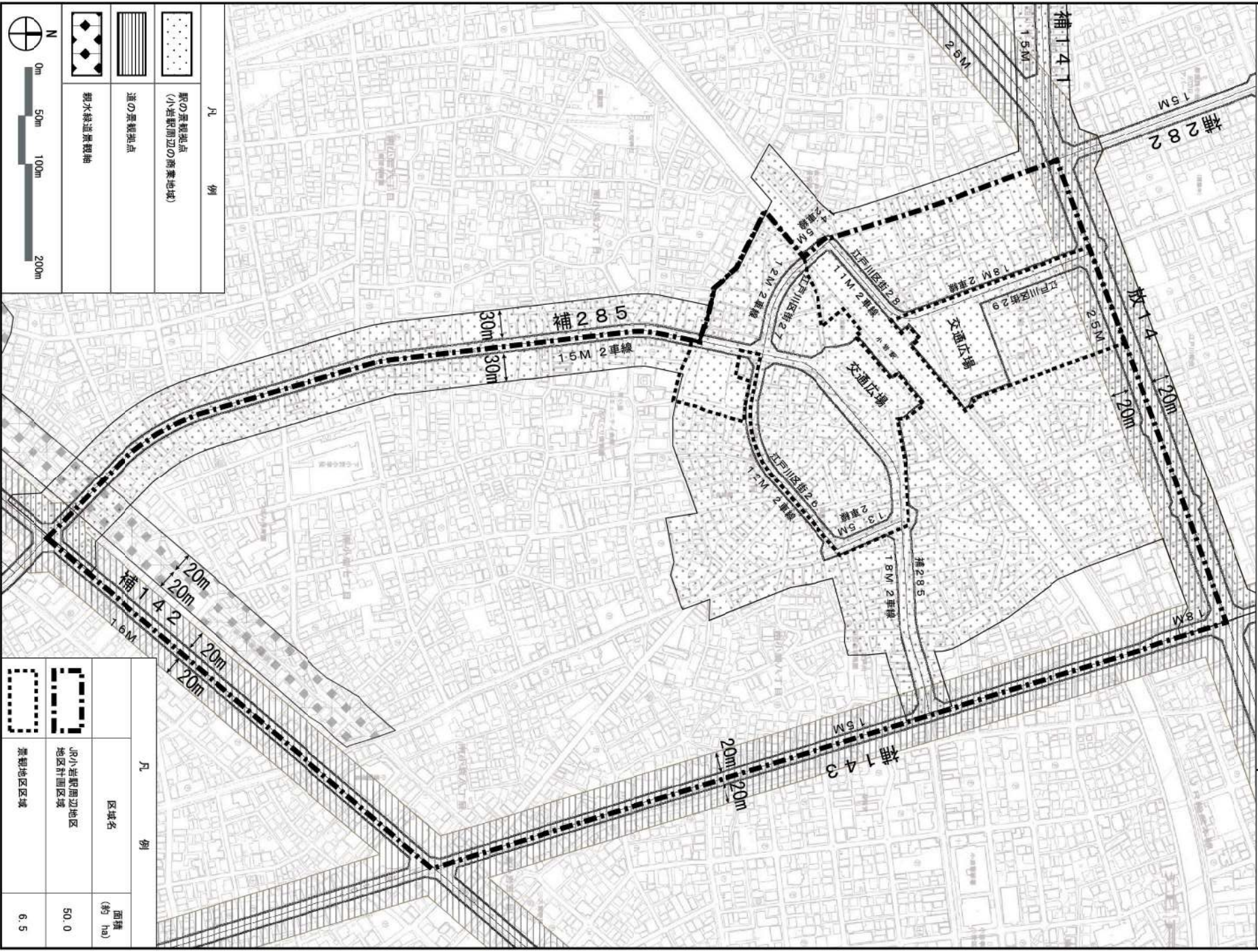
JR小岩駅周辺地区地区計画 方針附図1

[江戸川区決定]

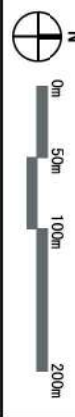


この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図（道路網図）を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) MMT利許第04-123号 (承認番号) 4都市基街都第171号、令和4年8月23日

東京都市計画地区計画
 JR小岩駅周辺地区地区計画 方針附图2 [江戸川区決定]



凡	例
	駅の様態地点 (小岩駅周辺の商業地域)
	道の景観地点
	親水緑道景観軸



凡	例	面積 (約 ha)
	JR小岩駅周辺地区 地区計画区域	50.0
	景観地区区域	6.5

この地図は、東京都第2,500分の1地形図(道路線図)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)MMR計第04-123号(承認番号)4都庁基第171号、令和4年8月23日