

「小岩四東付近地区地区計画」計画書

《計画決定 H19. 6. 11 江戸川区告示第210号》

《計画変更 H28. 8. 1 江戸川区告示第482号》

《計画変更 H29. 12. 20 江戸川区告示第742号》

名 称	小岩四東付近地区地区計画	
位 置 ※	江戸川区西小岩一丁目、西小岩五丁目、北小岩一丁目及び北小岩二丁目各地内	
面 積 ※	約 13.0ha	
地区計画の目標	<p>本地区はJR小岩駅と京成小岩駅の中間に位置し、地区内に都市計画道路放射14号線（蔵前橋通り）と補助143号線（柴又街道）を有する利便性の高い住商複合市街地である。</p> <p>今まで比較的ゆとりある中低層市街地が形成されていたが、近年、幹線道路沿道での高層建築物の建設や後背住宅地内の戸建て住宅開発等が活発化し、建築物の高層化や敷地の細分化により住環境が大きく変化しつつある。</p> <p>そのため、本計画では市街地環境に配慮した秩序ある建築計画を誘導し、良好な住環境と住・商施設が共存する高い利便性を併せもつ活気ある市街地の形成を目標とする。</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	<ol style="list-style-type: none"> 住居街区A 戸建て住宅と中層共同住宅、身近な店舗等が調和した良好な住環境の中低層住居系複合市街地の形成を図る。 住居街区B 戸建て住宅と中層共同住宅、身近な店舗等が調和した良好な住環境の中低層住居系複合市街地の形成をより一層図る。 住商複合街区A・B 幹線道路からのアクセスを活かした沿道型商業・業務施設と共同住宅等が共存する中高層複合市街地の形成を図る。 また、適切な土地利用により後背住宅地との調和と建築物の不燃化を図る。 商業街区 健全で賑わいのある商業・業務施設と共同住宅等が共存する中高層複合市街地の形成を図る。 また、適切な土地利用により後背住宅地との調和と建築物の不燃化を図る。
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 日常の憩いの場や災害時の緊急避難地等の防災空間とするため、公園・広場等の整備、拡充に努める。 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用通路を確保する。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 良好な住環境を阻害するおそれのある建築物等を制限し、健全で暮らしやすい生活環境を保全するため、建築物等の用途の制限を定める。 狭小宅地の増加を防止し、ゆとりある快適な街並みとするため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 次に掲げる壁面の位置の制限を定める。 <ol style="list-style-type: none"> 沿道緑化を推進するため、道路境界線から壁面の位置の制限を定める。 交差点の見通しを改善するため、街区の角敷地では壁面の位置の制限を定める。 適切な隣棟間隔を確保し相隣関係に配慮した良好な住環境を保全、創出するため、隣地境界線から壁面の位置の制限を定める。 周辺環境に配慮し、調和のとれた街並みを創出するため、建築物等の高さの最高限度を定める。 落ち着きあるまちの景観を保全するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 まちの安らぎとうるおいに寄与し、併せて災害時の危険性を低減するため、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"> みどり豊かなうるおいある住環境を創出するため、敷地内緑化を推進する。 だれもが安全で安心できる交差点とするため、道路が交差する部分について見通しの空間を確保する。

地	地区施設及び規模の配置	種類	名称	面積		備考	
		公園	西小岩五丁目児童遊園	約 100 m ²		既存	
		種類	名称	幅員	延長	備考	
		その他の公共空地	緑道 (仲よしこみち)	3.84~5.64m	約680m	既存	
区	地区の区分	名称	商業街区	住商複合街区A	住商複合街区B	住居街区A	住居街区B
		面積	約0.7ha	約1.3ha	約0.9ha	約5.0ha	約5.1ha
整	建築物	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 (2) ホテル、旅館で青少年の健全な育成を損ない、周辺環境との調和を逸したもの (3) デートクラブ (3) 物品販売業を営む店舗で、その用途に供する部分の床面積の合計が500m ² を超え、かつ、午前零時から午前5時までの間に営業するもの				
		建築物の敷地面積の最低限度	100m ² ただし、地区計画決定時の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にはこの限りでない。	ただし、地区計画第二回変更時の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にはこの限りでない。	ただし、地区計画決定時の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にはこの限りでない。	ただし、地区計画第二回変更時の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にはこの限りでない。	
		壁面の位置の制限	1 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。）の面の位置は、次のとおりとする。 (1) 道路境界線までの水平距離は0.5m以上とする。ただし、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未満の敷地の部分に係る建築物又は建築物の部分については、この限りでない。 (2) 道路が交差する角敷地（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二等辺三角形の底辺の長さが2mとなる線から後退するものとする。ただし、緑道（仲よしこみち）と道路が交差する角敷地（東京都建築安全条例第2条の規定が適用される場合は除く。）は、この規定を適用しない。 (3) 隣地境界線までの水平距離は0.5m以上とする。ただし、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については、この限りでない。 ア 敷地面積が70m ² 未満（路地状敷地で路地状部分の幅員が3.0m以下の場合は、当該路地状部分の面積を敷地面積から除くことができる。）の敷地に係るもの イ 軒高が2.3m以下の付属車庫（外壁のないもの				
備	関	計	画	事	項		

地 区 整 備 計 画 事 項	建 築 物 等 に 関 す る	建築物等の高さの 最高限度			に限る。) ウ 軒高が2.3m以下の物置で床面積の合計が5㎡ 以内のもの エ 敷地の間口(道路に平行な隣地境界線(道路境界 線の場合も含む。)間の距離)が5.8m未満の敷地 の部分にあっては、当該敷地に係る建築物の間口方 向の部分。敷地の奥行き又は奥行き方向の隣地境界線 間の距離が5.8m未満の敷地の部分にあっては、 当該敷地に係る建築物の奥行き方向の部分。ただし、 路地状部分の幅員が3.0m以下の路地状敷地の場 合は、当該路地状部分の敷地を除く。	
			2 既存建築物に対する適用の除外			
			地区計画決定時、現に存する建築物で上記 (1)(2)の規定に適合しない部分を有する場 合、当該部分についてはこの規定は適用しな い。	地区計画第二回変更 時、現に存する建築物 で上記(1)(2)の規定に 適合しない部分を有す る場合、当該部分につ いてはこの規定は適用 しない。	地区計画決定時、現に存する建 築物で上記(1)(2)(3)の規定に適 合しない部分を有する場合、当該 部分についてはこの規定は適用し ない。	地区計画第二回変更 時、現に存する建築物で 上記(1)(2)(3)の規定に 適合しない部分を有する 場合、当該部分につい てはこの規定は適用しな い。
			(1) 2.8mとする。		(1) 1.6mとする。	
			ただし、敷地面積が300㎡以上で、下記に定める日常一般に公開されたいずれかの空地(敷地面積の10分の2以上)を有するものについては3.4mとする。	ただし、敷地面積が300㎡以上で、下記に定める日常一般に公開されたいずれかの空地(敷地面積の10分の2以上)を有するものについては2.2mとする。		
			ア 原則として敷地の接道部全長に沿って設ける幅員1.5m以上の歩道状空地(幅員1m以上の通路を有するものに限る。) イ 道路に接して設ける幅員4m以上の広場状空地 ウ 上記アの空地にイの空地を組み合わせたもの	ア 原則として敷地の接道部全長に沿って設ける幅員1.5m以上の歩道状空地(幅員1m以上の通路を有するものに限る。) イ 道路に接して設ける幅員4m以上の広場状空地 ウ 上記アの空地にイの空地を組み合わせたもの	—	
			(2) 地区計画決定時、(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(当該建築物の所有者等が行うものに限る。)については、既存建築物の高さの範囲内とす	(2) 地区計画第二回変更時、(1)に規定する高さの限度を超えている既存建	(2) 地区計画決定時、(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(当該建築物の所有者等が行うものに限	
					(2) 地区計画第二回変更時、(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	

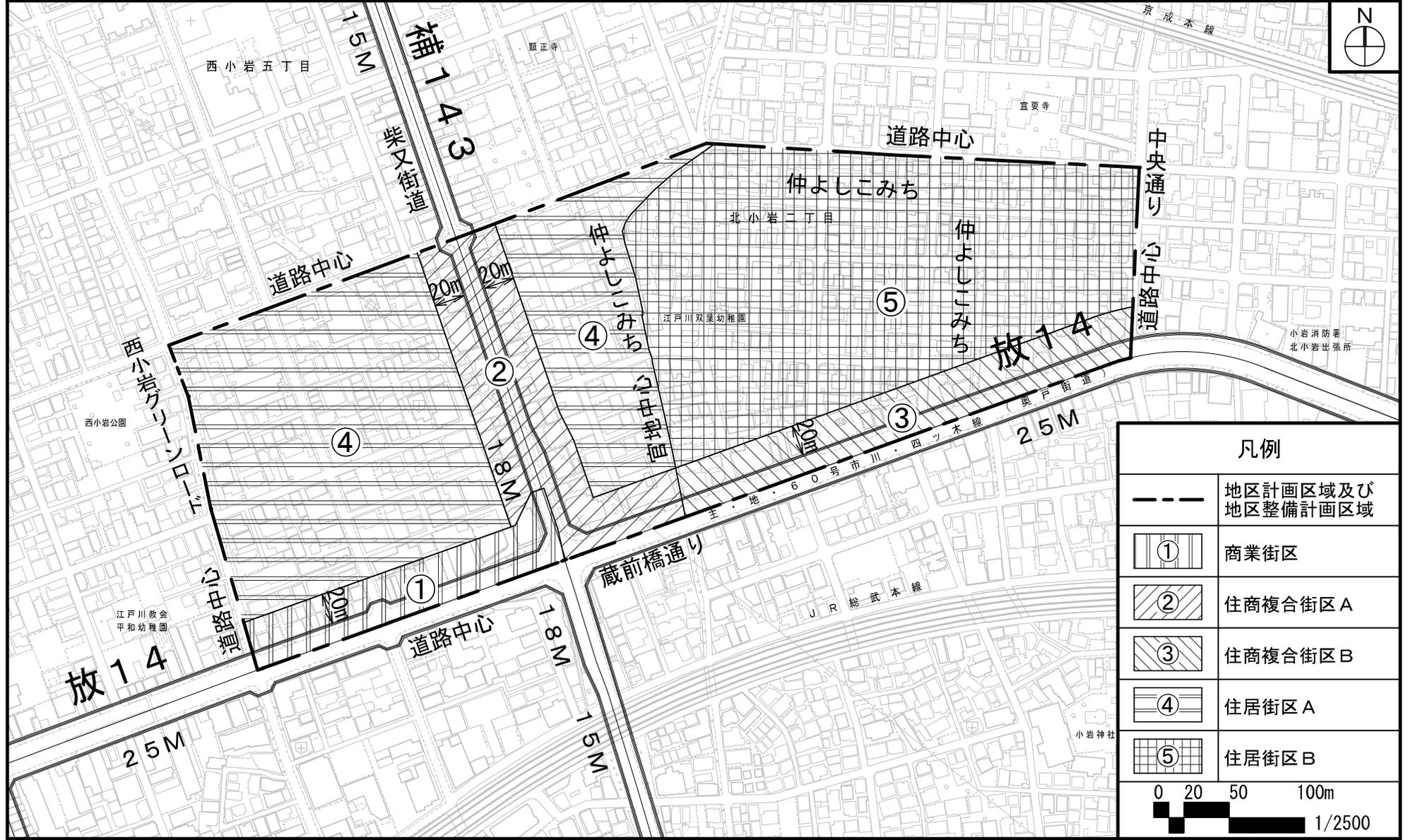
地区 整備 計画	建築物等に 関する 事項	る。	築物の建て替え(当該建築物の所有者等が行うものに限る。)については、既存建築物の高さの範囲内とする。	る。)については、既存建築物の高さの範囲内とする。	え(当該建築物の所有者等が行うものに限る。)については、既存建築物の高さの範囲内とする。	
		(3) 建築基準法第59条の2第1項(総合設計)の規定に基づき許可を受けた建築物については、(1)及び(2)の規定は適用しない。				—
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱及び工作物等の色彩は、刺激的な色彩を避け、周辺環境と調和した色調とする。				
	垣又はさくの構造の制限	(1) 道路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する。 (2) 道路が交差する角敷地(交差により生じる内角が120度以上の場合及び東京都建築安全条例第2条の規定が適用される場合を除く。)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、道路状又は高さ0.6mまでの生け垣とする。ただし、緑道(仲よこみち)と道路が交差する角敷地(東京都建築安全条例第2条の規定が適用される場合は除く。)は、この規定を適用しない。				

「地区計画の範囲、地区の区分、地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由：比較的ゆとりある中低層建築物で街並みが形成されているが、高層建築物の建設等が活発化しており、住環境が大きく変化しつつある。よって良好な住環境と住・商施設が共存する高い利便性を併せもつ活気ある市街地の形成をより一層図るべく、地区計画の区域拡張を行うため、地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画 小岩四東付近地区地区計画 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
	商業街区
	住商複合街区A
	住商複合街区B
	住居街区A
	住居街区B
0 20 50 100m 1/2500	

