「篠崎駅西部地区地区計画」計画書

《計画決定 H17. 5.20　江戸川区告示第 177 号》
《計画変更 H17.11.25　江戸川区告示第 407 号》
《計画変更 H18.12. 7　江戸川区告示第 455 号》
《計画変更 H23. 2.22　江戸川区告示第 52 号》
《計画変更 H24.12.19　江戸川区告示第 454 号》
《計画変更 H26.12.18　江戸川区告示第 629 号》
《計画変更 H28. 8. 1　江戸川区告示第 482 号》

名　　称		篠崎駅西部地区地区計画
位　　置　※		江戸川区篠崎町七丁目及び篠崎町八丁目各地内
面　　積　※		約　１４．８ha
地区計画の目標		1　都営新宿線篠崎駅至近の地区として、鹿骨・篠崎地域の中心核にふさわしい利便性の高い、多様な機能が共存する良好な市街地の実現を図る。 2　街区特性を活かしたきめの細かい土地利用を誘導し、安全で安らぎのある快適な居住環境を形成する。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	1　住居街区Ａ・Ｂ 大規模な都市計画公園区域に隣接する緑豊かな戸建住宅、中層集合住宅を中心に店舗・事務所等が共存する利便性の高い良好な住居系市街地として整備する。また、防災性及び居住環境の維持・向上を図るため、敷地の細分化を防止する。 特に、住居街区Ｂでは敷地の共同利用を促進する。 2　駅前街区 駅の至近部は、駅付近地区の商業核と連携し、敷地の共同利用を促進し安全で快適な公共空間の確保と適切な土地の高度利用を図り、賑やかさと利便性・快適性を備えた篠崎駅西部地区の玄関口にふさわしい整備を行う。
	地区施設の整備の方針	1　街区特性に応じて行き止まり道路の防災性向上のため、区画道路及び緑地等を定め、適切に整備・保全する。 2　安全で快適な歩車共存のネットワーク構築のため、平坦歩道の設置・道路内緑化等を推進する。駅前街区では利用者の利便性、安全性を考え、駅広場、歩行者専用通路、公共用歩廊を整備し、周囲の環境の向上を図る。また、壁面の位置の制限を定め、歩道状空地及び歩道との一体的整備により、快適な空間を確保する。
	建築物等の整備の方針	1　安らぎのある良好な住宅地や健全な賑やかさと利便性・快適性を備えた商業・業務地の形成を実現するため、各街区にふさわしい建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度及び建築物の建ぺい率の最高限度を定める。 2　土地の有効利用と敷地の細分化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3　良好な市街地環境・街並み整備を実現するため、街区の特性に応じて建築物等の高さの最高限度を定める。 4　良好な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及び垣又はさくの構造制限を定める。 5　安全で快適な歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限を定める。 6　駅前街区では、合理的な土地の高度利用を図るため、建築物の容積率の最低限度を定める。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	1　緑豊かな街並みを創出し、潤いのある市街地環境の形成を図るため、沿道緑化等を推進する。 2　土地の区画を変更する場合は、避難路及び安全性を確保するため、通り抜け道路の築造を確保する。

位置	江戸川区篠崎町七丁目及び篠崎町八丁目各地内
面積	約１０．２ha

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
道路	区画道路１-１号※	4（8）m	約 190m	既存
	区画道路１-２号※	8m	約 190m	既存
	区画道路１-３号※	9m	約 190m	既存
	区画道路１-４号※	4（8）～8m	約 360m	既存
	区画道路１-５号※	8m	約 90m	既存
	区画道路１-６号※	8m	約 90m	既存
	区画道路１-７号※	4.5（9）m	約 360m	既存
	区画道路１-８号※	4（8）m	約 90m	既存
	区画道路１-９号※	8m	約 190m	既存
	区画道路１-10号※	4.5（9）m	約 190m	既存
	区画道路１-11号※	8m	約 90m	既存
	区画道路１-12号※	8m	約 90m	既存
	区画道路１号	4m	約 35m	既存
	区画道路２号	4m	約 95m	既存
	区画道路３号	4m	約 30m	既存
	区画道路４号	4m	約 55m	既存
	区画道路５号	4m	約 40m	既存
	区画道路６号	4m	約 95m	既存
	区画道路７号	4m	約 40m	拡幅
	区画道路８号	4m	約 40m	既存
	区画道路９号	4m	約 35m	拡幅
	区画道路 10 号	4m	約 35m	拡幅
	区画道路 11 号	4m	約 90m	既存

種類	名称	幅員	延長	備考
道路	区画道路 12 号	4m	約 80m	拡幅
	区画道路 13 号	4m	約 45m	既存
	区画道路 14 号	4m	約 70m	既存
	区画道路 15 号	4m	約 85m	一部新設
	区画道路 16 号	4m	約 65m	一部新設
	区画道路 17 号	4m	約 85m	一部新設
	区画道路 18 号	4m	約 75m	一部新設
	区画道路 19 号	4～4.5m	約 70m	一部新設
	区画道路 20 号	4m	約 85m	一部新設
	区画道路 21 号	4.5m	約 45m	既存
	区画道路駅前１号※	4.5（9）m	約 70m	既存
	区画道路駅前２号※	8m	約 80m	既存
	区画道路駅前３号※	4.5（9）m	約 85m	既存
	区画道路駅前４号※	4（8）m	約 180m	既存
	区画道路駅前５号※	4（8）m	約 180m	既存
	幅員の(　)内の数値は、全体幅員を示す。			

種類	名称	面積	備考
緑地	緑地（緑道）１号	約 80 ㎡	既存
	緑地（緑道）２号	約 90 ㎡	新設
広場	西口駅広場	約 500 ㎡	既存
その他の公共空地	歩行者専用通路	約 300 ㎡	既存 駅出入口に通じる通路・一部地下(昇降機能含む)
	公共用歩廊	約 45 ㎡	既存

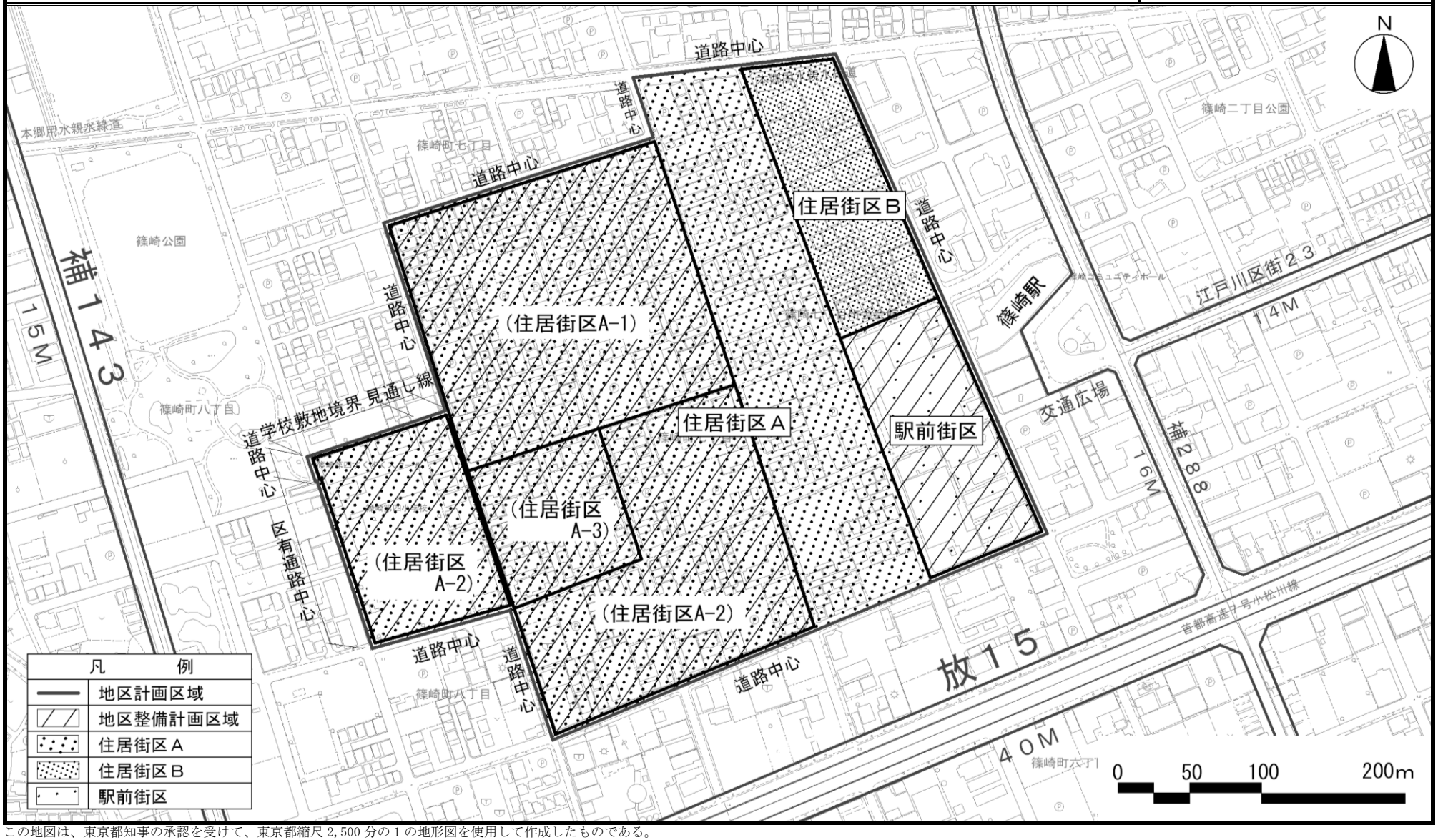
地区整備計画	地区の区分	位　置	江戸川区篠崎町七丁目及び八丁目各地内		
		名　称	住居街区Ａ－１	住居街区Ａ－２	住居街区Ａ－３	駅前街区
		面　積	約３．５ha	約４．２ha	約１．０ha	約１．５ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限※	次に掲げる建築物は建築してはならない。 （１）ホテル、旅館で青少年の健全な育成を損ない、周辺環境との調和を逸したもの （２）ゲームセンター			次に掲げる建築物は建築してはならない。 （１）建築物の１階の主たる用途を店舗、飲食店、事務所、保育所、医療施設等及びこれらに付属するもの以外としたもの （２）容積率が 200%を超える場合に、敷地面積の 4/10 未満の床面積を店舗、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の用途としたもの （３）デートクラブ （４）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 （５）ゲームセンター、パチンコ屋 （６）墓地を管理する事務所、神社、寺院及び教会
		建築物の容積率の最高限度※	200%とする。ただし、土地区画整理事業における仮換地指定前は 100%とする。			（１） 400%とする。 （２） 建築基準法第 59 条の 2 第 1 項（総合設計）の規定に基づき特定行政庁の許可を受けた建築物については適用しない。
		建築物の建ぺい率の最高限度	60%とする。ただし、土地区画整理事業における仮換地指定前は 50%とする。			80%とする。
		建築物の容積率の最低限度	—			150%とする。
		建築物の敷地面積の最低限度	100 ㎡とする。　ただし、各街区におけるこの規定が適用となった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においては当該敷地面積を最低限度とする。また、土地区画整理事業の換地面積がこれを下回る場合は換地面積とする。			200 ㎡とする。ただし、各街区におけるこの規定が適用となった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においては当該敷地面積を最低限度とする。また、土地区画整理事業の換地面積がこれを下回る場合は換地面積とする。

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	（1）16mとする。 （2）建築基準法第 59 条の 2 第 1 項（総合設計）の規定による特定行政庁の許可は適用しない。	―
		壁面の位置の制限	道路が交差する角敷地の交差部（交差により生じる内角が 120°以上の場合を除く。）では、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長さ 2mの底辺となる線以上後退させるものする。位置については計画図３－１、計画図３－２に示すとおりとする。	計画図３－３に示す壁面の位置の制限が定められている部分における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距離は、2.0m以上とする。 ただし、次の各号の一に該当する部分については適用しない。 （1） 公共地下駐輪場の出入口 （2） 高さが 6.5m以上の部分に設ける公共用歩廊
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、刺激的な色彩を用いないものとする。広告物は地区の良好な美観、風致等考慮したものとし、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。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、刺激的な色彩を用いないものとする。広告物は地区の良好な美観、風致等考慮したものとし、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	道路に面した部分に設ける垣又はさくは、生け垣又はフェンス等に緑化したものとする。	道路に面した部分に設ける垣又はさくは、生け垣又はフェンス等に緑化したものとする。

「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）

東京都市計画地区計画
篠崎駅西部地区地区計画　計画図１

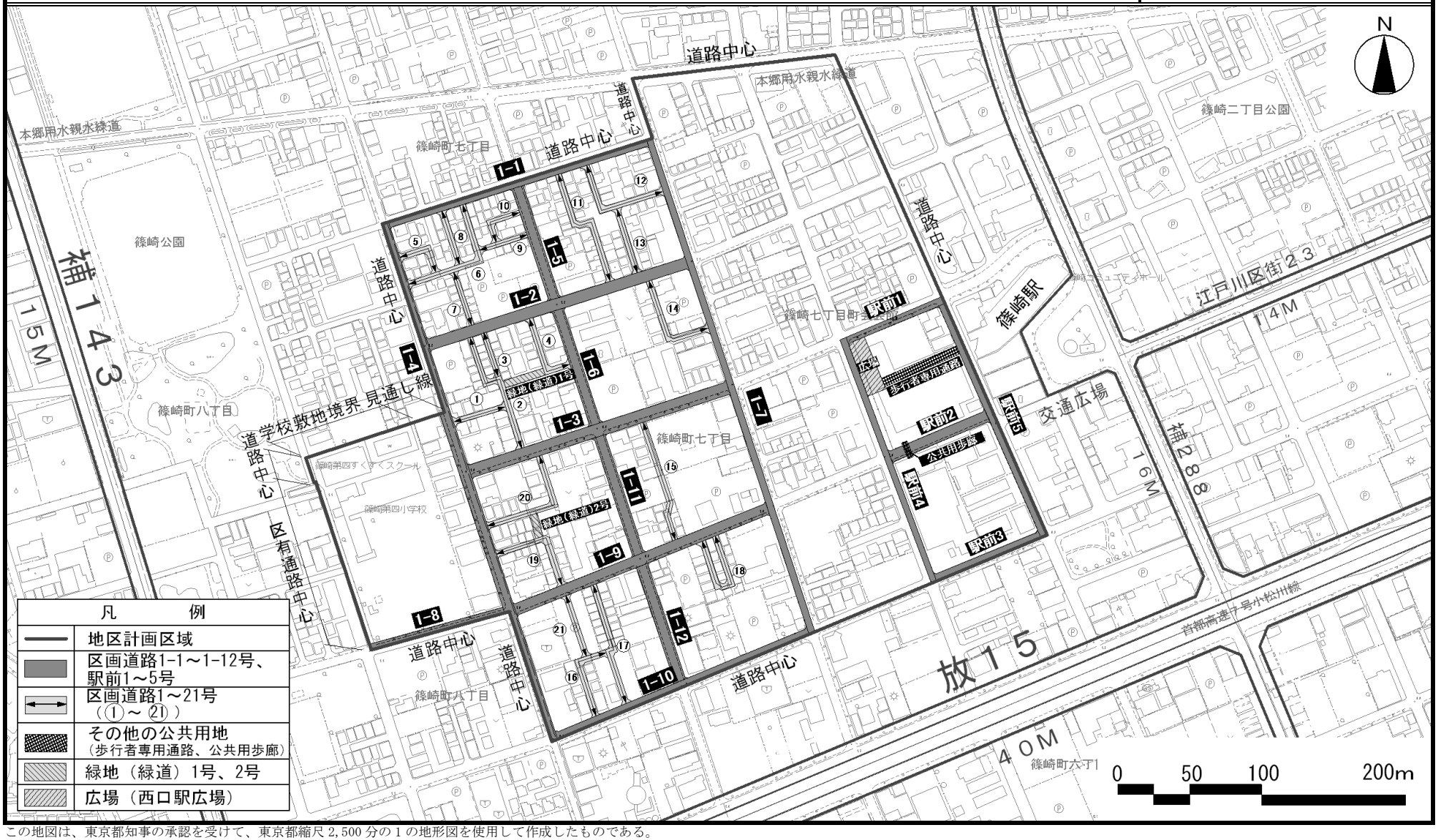
〔江戸川区決定〕



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の地形図を使用して作成したものである。
（許諾番号）MMT 利許題 054 号-39、平成 26 年 4 月 22 日　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）26 都市基街測第 39 号、平成 26 年 6 月 2 日　この背景の地形図は東京都都市整備局と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有しています。

東京都市計画地区計画
篠崎駅西部地区地区計画　計画図２

〔江戸川区決定〕

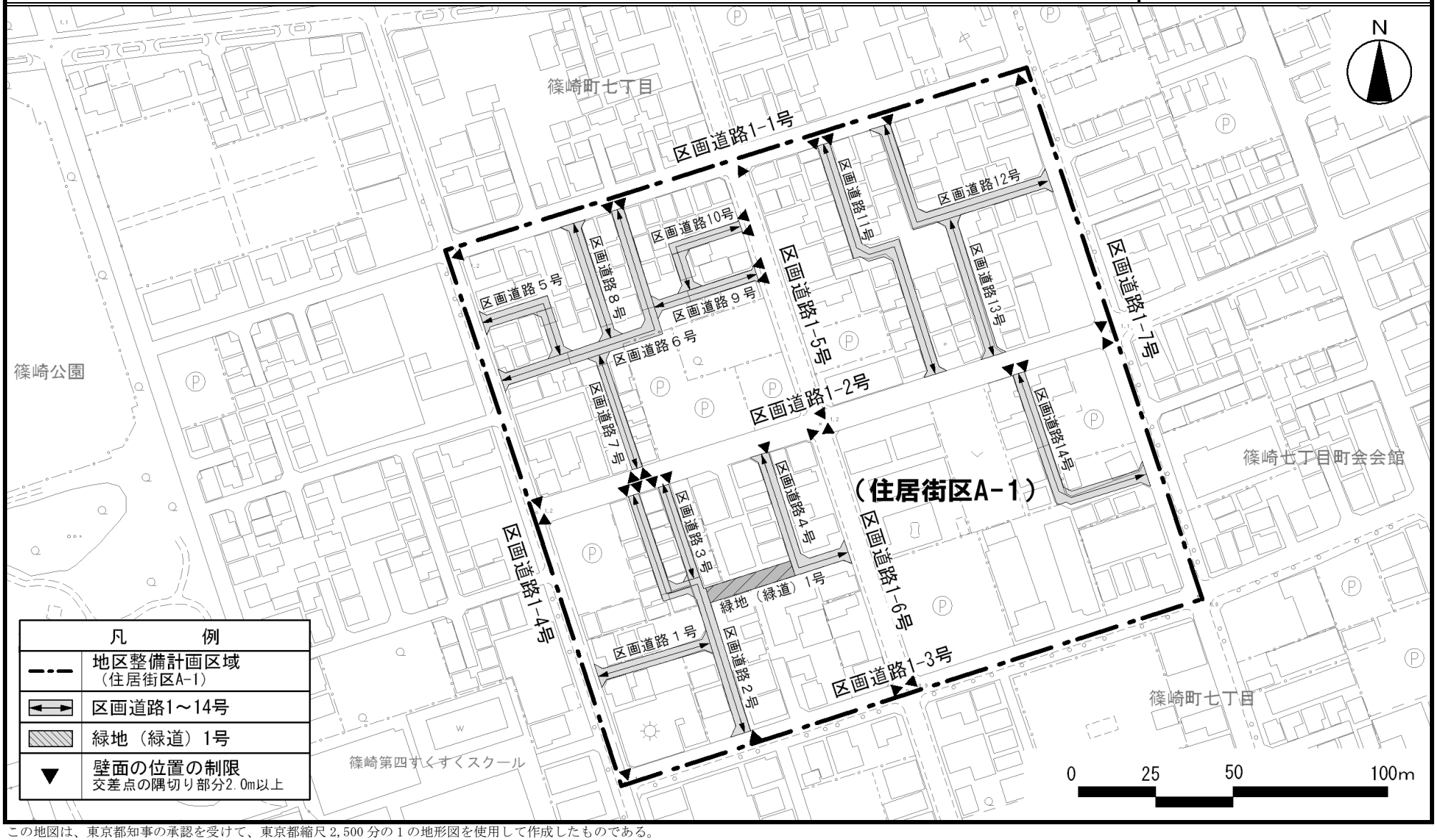


凡　　例	
	地区計画区域
	区画道路1-1～1-12号、駅前1～5号
	区画道路1～21号（①～㉑）
	その他の公共用地（歩行者専用通路、公共用歩廊）
	緑地（緑道）1号、2号
	広場（西口駅広場）

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 の地形図を使用して作成したものである。
（許諾番号）MMT 利許題 054 号-39、平成 26 年 4 月 22 日　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）26 都市基街測第 39 号、平成 26 年 6 月 2 日　この背景の地形図は東京都都市整備局と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有しています。

東京都市計画地区計画
篠崎駅西部地区地区計画　計画図 3-1

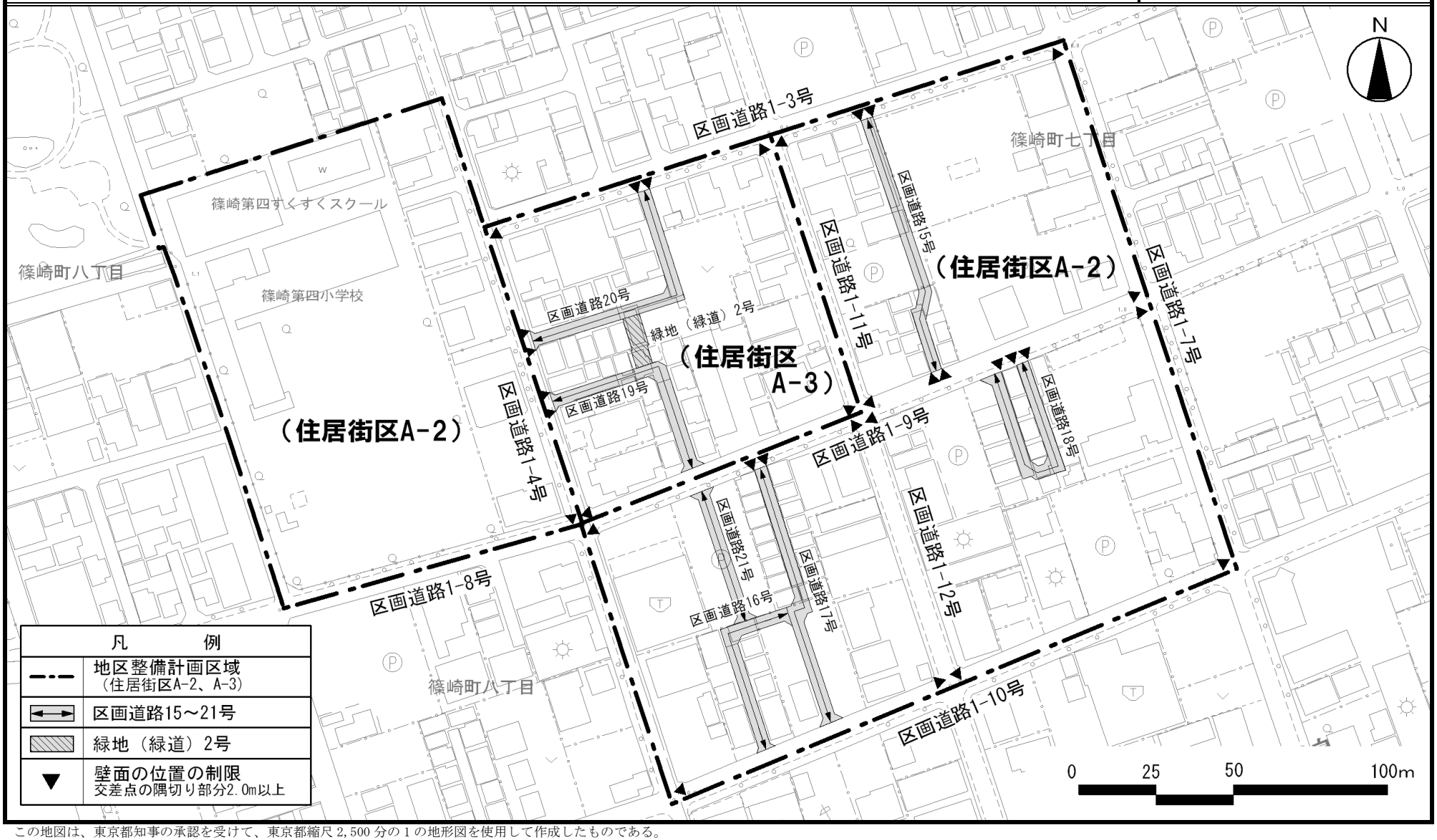
〔江戸川区決定〕



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 の地形図を使用して作成したものである。
（許諾番号）MMT 利許題 054 号-39、平成 26 年 4 月 22 日　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）26 都市基街測第 39 号、平成 26 年 6 月 2 日　この背景の地形図は東京都都市整備局と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有しています。

東京都市計画地区計画
篠崎駅西部地区地区計画　計画図 3-2

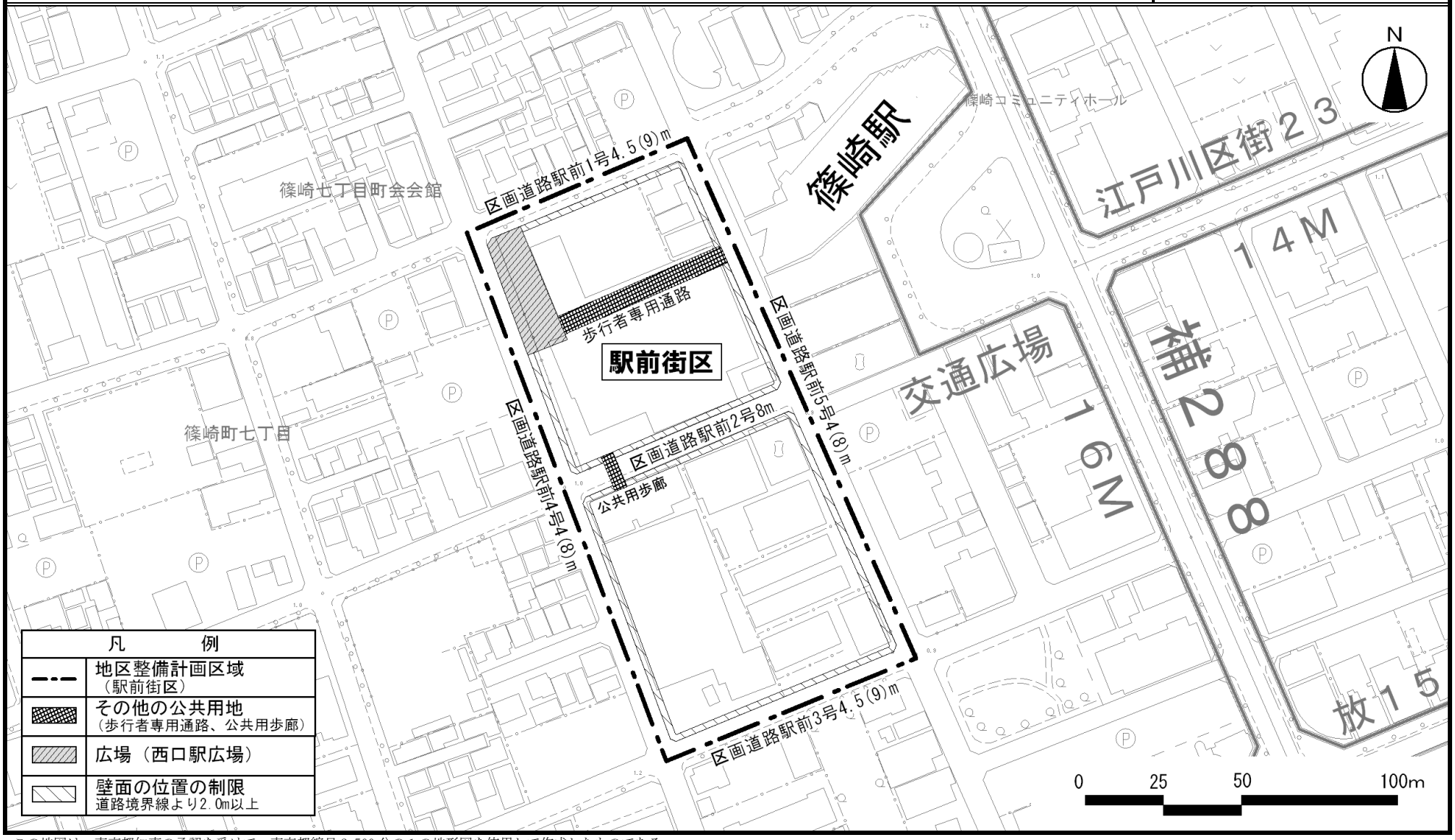
〔江戸川区決定〕



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 の地形図を使用して作成したものである。
（許諾番号）MMT 利許題 054 号-39、平成 26 年 4 月 22 日　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）26 都市基街測第 39 号、平成 26 年 6 月 2 日　この背景の地形図は東京都都市整備局と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有しています。

東京都市計画地区計画
篠崎駅西部地区地区計画　計画図 3-3

〔江戸川区決定〕



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 の地形図を使用して作成したものである。
（許諾番号）MMT 利許題 054 号-39、平成 26 年 4 月 22 日　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）26 都市基街測第 39 号、平成 26 年 6 月 2 日　この背景の地形図は東京都都市整備局と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有しています。