

「一之江三丁目北地区地区計画」計画書

《計画決定 H15. 8.15 江戸川区告示第 319 号》

《計画決定 H28. 8. 1 江戸川区告示第 482 号》

名 称	一之江三丁目北地区地区計画
位 置	江戸川区一之江三丁目及び一之江四丁目各地内
面 積	約 9 . 4 h a
地区計画の目標	<p>当地区は環状 7 号線に接し、都市計画道路補助 2 8 8 号線が地区中央を東西に通り抜け、一之江駅徒歩圏にも位置するなど交通利便の良い地区である。また、地区の南北には仲井堀親水緑道が抜け、東側には新中川に接しているなど水と緑の環境も備えた低層住宅を中心とした、低未利用地を多く残した落ち着いたある市街地環境を有している。</p> <p>都市計画道路の整備に伴う居住環境の変化に対応し、防災上の課題を克服しつつ、住環境の向上と現在有する当地区の良さを活かすため、次のことを目標とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 水と緑のうるおいのあるまち 親水緑道や公園等のアメニティ空間や公共施設、整った線形の道を活かした地区施設を配置し、低未利用地等の適切な土地利用の誘導を図り乱開発を防止する。 2 便利で住み良いまち 一之江駅や環状 7 号線等の便利施設を活かした歩行者ネットワークや区画道路網の形成を図る。 3 災害に強く、安心して住み続けられるまち 防災上の課題を解消するための道路整備を推進し、災害に強いまちをつくと共に、住宅地では戸建て住宅と共同住宅が調和共存した住宅地づくりを進め、幹線道路沿いでは建物用途の混在などによる居住環境の悪化を防止し複合的な沿道街区を目指す。
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>当地区の特性に応じた良好な市街地を形成するため、次の 3 街区に区分し土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住居街区 A は、戸建て住宅と低中層の共同住宅が調和した潤いある良好な住宅地の形成を図る。特に仲井堀親水緑道沿道では身近な店舗等の便利施設を含んだ住宅地の形成を図る。 2 住居街区 B は、後背住宅地に配慮し、補助幹線道路沿道に相応しい店舗・事務所等が共存した中層住宅地の形成を図る。 3 環状 7 号線沿道街区は、土地の高度利用を図るため、中高層の共同住宅とロードサイド型の店舗・飲食店・事務所等が共存した、幹線道路沿道に相応しい中高層の住居系複合市街地の形成を図る。また、環状 7 号線に接しない区域では、後背住宅地との環境調和を考慮し、住宅街区と一体化を図る。

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>1 地区の利便性・快適性・安全性を考慮して、街区を構成している既存の道路等を区画道路に位置付け、個別の建築活動や低未利用地における開発行為等にあわせ道路整備を進め、平常時の消防活動困難区域の解消を図る。</p> <p>2 幹線道路や新中川・公園等と住宅地を結ぶ旧水路等のネットワークを活かし、その他の公共空地として歩行者専用道の整備を図る。</p>								
	建築物等の整備の方針	<p>1 良好な生活環境を阻害するような、地区に相応しくない建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2 当地区の特性に応じた良好な市街地環境の確保を図るため、敷地の接する道路の状態による建築物の容積率の最高限度を定める。</p> <p>3 敷地の細分化による建て詰まり等を防止し、良好な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。</p> <p>4 仲井堀親水緑道東側では、親水緑道と一体的な景観形成を図るため、壁面の位置を制限し、壁面の位置として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地を緑化空間とする。</p> <p>5 地区の特性に応じた街並みの形成を実現し、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。</p> <p>6 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> <p>7 潤いある街並みを創出する緑化を推進すると共にブロック塀等の倒壊による災害を防ぐため、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>								
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>1 仲井堀親水緑道東側官民境界から0.5mの間は、親水緑道との協調を図るために、必要最小限の出入口を除き緑化を図り、地区のシンボルロードに相応しい形態とし、小規模なプランター等以外の工作物の設置を制限する。</p> <p>2 道路が交差する部分については、見通しの空間を確保する。</p>								
地区整備計画	種類	名称	幅員	延長	備考	名称	幅員	延長	備考	
		区画道路 1号	3m(6m)	約255m	既存	区画道路 8号	4m	約60m	拡幅	
		区画道路 2号	4m	約30m	既存	区画道路 9号	4m	約130m	拡幅	
		区画道路 3号	4m	約95m	既存	区画道路 10号	4m	約40m	拡幅	
		区画道路 4号	4m	約75m	拡幅	区画道路 11号	4m	約150m	拡幅	
		区画道路 5号	6m	約15m	既存	区画道路 12号	3m(6m)	約10m	既存	
		区画道路 6号	6m	約100m	既存	区画道路 13号	3.7m(7.4m)	約170m	既存	
		区画道路 7号	4.5m	約90m	既存	区画道路 14号	4.5m	約210m	既存	

地区 施設 の配 置 及 び 規 模 備 計 画	道 路	区画道路 15号	9.8~11.9m	約 2 2 0 m	既存 (親水緑道)	区画道路 19号	4.5m	約 4 5 m	新設	
		区画道路 16号	10.9~12.3m	約 1 7 0 m	既存 (親水緑道)	区画道路 20号	4 m	約 4 5 m	既存	
		区画道路 17号	4.5m	約 5 5 m	新設	区画道路 21号	4 m	約 5 0 m	既存	
		区画道路 18号	4 m	約 4 0 m	既存	区画道路 22号	4 m	約 5 0 m	既存	
		幅員の()内数値は、地区外も含む全体幅員を示す。								
	公 園	種 類	名 称		面 積			備 考		
		公 園	一之江三丁目公園		約 2 , 0 0 0 m ²			既存		
		種 類	名 称		幅 員	延 長		備 考		
	その 他の 公共 空地	歩行者専用道 1号		4 m	約 4 0 m		拡幅			
		歩行者専用道 2号		4 m	約 8 0 m		拡幅			
歩行者専用道 3号		2.1 m	約 1 9 0 m		既存					
区 地 分 の	名 称	住 居 街 区 A		住 居 街 区 B		環状7号線沿道街区				
	面 積	約 6 . 3 ha		約 1 . 1 ha		約 2 . 0 ha				
建 築 物 等 に 関 する 事 項	建築物等の用途の 制限	1 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。								
		(1) 倉庫の用途に供する部分の床面積の合計が200m ² を超えるもの (2) 地上3階以上の階を住居、共同住宅等に類する以外の用途のもの	(1) 店舗、飲食店等に類するもの及び事務所などの用途に供する部分の床面積の合計が1,500m ² を超えるもの (2) ホテル及び旅館 (3) ゴルフ練習場、バッティング練習場などの運動施設 (4) 地上4階以上の階を住居、共同住宅等に類する以外の用途のもの	(1) ホテル及び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) 幅員5m未満の道路のみに接する敷地における建築物で地上4階以上の階を住居、共同住宅等に類する以外の用途のもの						

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	150%とする。ただし、袋路状の道路等（建築基準法第43条第1項ただし書適用含む）に接する敷地にあつては120%とし、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適用しない。	200%とする。ただし、袋路状の道路等（建築基準法第43条第1項ただし書適用含む）に接する敷地にあつては150%とし、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適用しない。	400%とする。ただし、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適用しない。
		建築物の敷地面積の最低限度	100㎡とする。ただし、従前の敷地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当該敷地面積を最低限度とする。		
		壁面の位置の制限	<p>1 仲井堀親水緑道東側では、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から親水緑道東側官民境界線までの距離は、0.5m以上とする。ただし、次の各号に掲げるものは適用しない。</p> <p>(1)道路面の中心からの高さが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</p> <p>(2)外壁の開口部に設ける扉、窓で外開きの部分</p> <p>2 道路が交差する角敷地（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とする。</p>		
		建築物等の高さの最高限度	13mとする。ただし、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適用しない。	16mとする。ただし、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適用しない。	25mとする。ただし、敷地面積が300㎡以上の敷地で、その敷地内に日常一般に公開された空地（敷地面積の10分の2以上）を有するものについては31mとし、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	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、刺激的な色を避けた、地域景観に寄与した色調とする。		
		垣又はさくの構造の制限	<p>1 道路に面する部分に垣又はさくを設ける場合は、生け垣又はフェンス等に緑化を施した地域景観に寄与したものとす。</p> <p>2 道路が交差する角敷地（交差により生じる内角が120°以上の場合を除く）では、敷地の隅を頂点とする長さ2mの底辺を有する二等辺三角形の部分については、道路状等の見通しの空間として確保する。</p>		

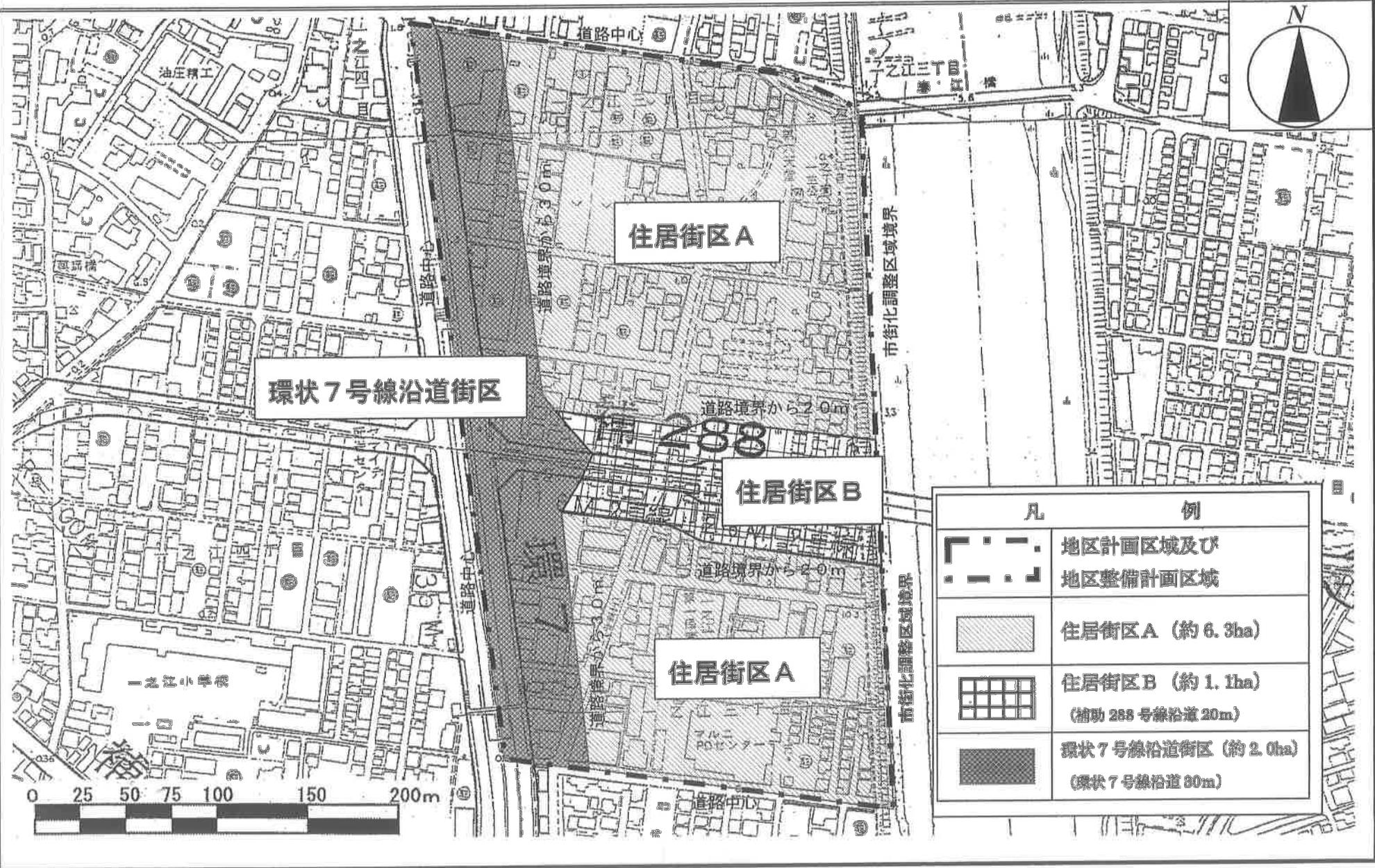
「地区計画の区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

（ は知事協議事項）

東京都市計画地区計画
一之江三丁目北地区地区計画

計画図 1

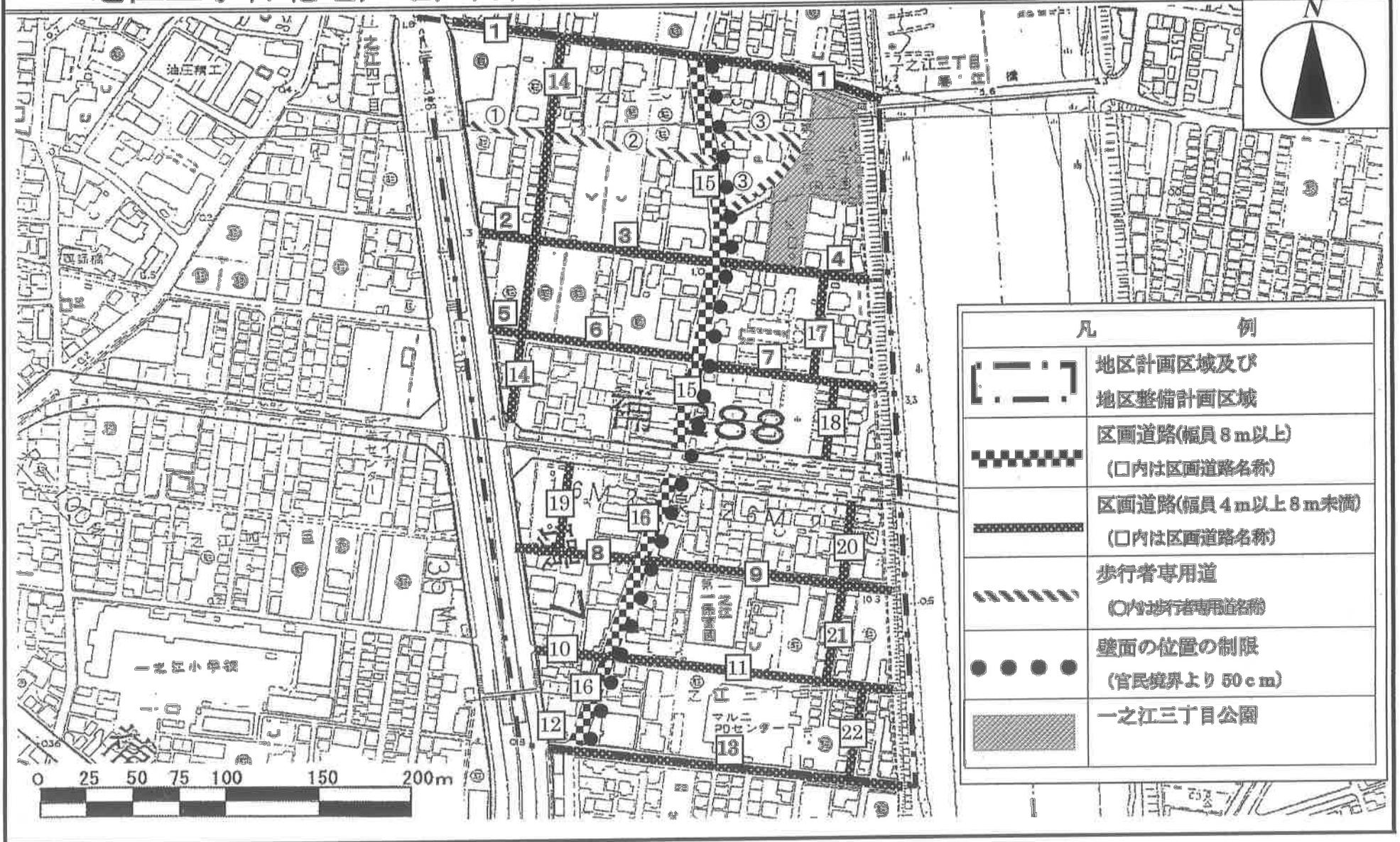
地区の区分図



東京都市計画地区計画
一之江三丁目北地区地区計画

計画図 2

道路等の配置図



凡 例	
	地区計画区域及び 地区整備計画区域
	区画道路(幅員8m以上) (口内は区画道路名称)
	区画道路(幅員4m以上8m未満) (口内は区画道路名称)
	歩行者専用道 (口内は歩行者専用道名称)
	壁面の位置の制限 (官民境界より50cm)
	一之江三丁目公園