

「一之江四丁目北地区地区計画」計画書

《計画決定 H12. 3.17 江戸川区告示第 74号》

《計画変更 H28. 8. 1 江戸川区告示第482号》

名 称	一之江四丁目北地区地区計画	
位 置	江戸川区一之江四丁目及び一之江五丁目各地内	
面 積	約4.4ha	
地区計画の目標	<p>「いつまでも住み続けられる、安全で快適なまち」をつくることを当地区のまちづくりの目標とする。</p> <p>1 「住み続けられるまち」をつくる。</p> <p>一之江駅や商店街に近接するという立地・生活条件を活かして、誰もが住んで良かったと思い、多世代にわたって住み続けられるまちを目指して、都市型住宅地にふさわしい配列や形態の建築物への更新を誘導しながら、暮らしやすい居住環境の形成を図る。</p> <p>2 「安全で快適なまち」をつくる。</p> <p>建替えを契機として、建築物の耐震化・不燃化等を進めるとともに生活道路の整備を推進し、災害に強いまちをつくる。</p> <p>また、建築物の更新にあわせて、区画道路に面する部分に壁面後退による連続した環境空気を確保し、防災性の向上を図るとともに良好な街並みを誘導し、安心かつ快適に暮らすことのできる市街地環境の形成を図る。</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>地区の特性に応じた市街地を形成するため、当地区の土地利用の方針を次のとおりとする。</p> <p>1 住居街区は、地区の居住水準に配慮した合理的な土地利用により、適正な居住環境を確保しつつ住み続けられる住居系市街地の形成を図る。</p> <p>(1) 住居街区Aは、住環境を守りつつ良好な中層住宅地の形成を図る。</p> <p>(2) 住居街区Bは、住環境を保護した健全な土地利用により、補助幹線道路沿道にふさわしい利便性の高い中層住宅地の形成を図る。</p> <p>2 環状7号線沿道街区は、環状7号線沿道の土地の高度利用と街区内部での土地の有効利用を促進し、幹線道路沿道にふさわしい市街地の形成を図る。</p> <p>また、延焼遮断帯や後背地への遮音帯を形成する観点から、建築物の不燃化、中高層化を誘導する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>1 地区の利便性・快適性・安全性を考慮して区画道路を配置し、個別の建築活動にあわせて整備を図る。</p> <p>2 周辺の公園等をネットワークする緑道の整備を図る。</p>

建築物等の整備の方針	<p>1 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に、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る。これにより、道路幅員による建築物の容積率の制限と道路斜線制限を緩和する。</p> <p>2 住環境に配慮した健全で良好な市街地の形成と居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。</p> <p>3 敷地の細分化を防止するとともに適正な土地利用を誘導し、良好な市街地環境の確保を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>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を定める。</p> <p>5 うるおいある街並みを生み出す緑化に配慮するととも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>
------------	--

地区整備計画	地区施設配置及び規模	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	4 . 3 5 m	約 3 0 m	拡幅 一之江通り 拡幅 拡幅 拡幅 拡幅 拡幅 拡幅 拡幅 拡幅 拡幅	区画道路 1 1号	4 m	約 4 8 m	拡幅 拡幅 拡幅 拡幅 拡幅 拡幅 拡幅 拡幅 拡幅 2 . 5 m (5 m)
			区画道路 2号	4 m	約 6 1 m		区画道路 1 2号	4 m	約 4 8 m	
区画道路 3号	4 m		約 1 0 0 m	区画道路 1 3号	4 m		約 4 8 m			
区画道路 4号	6 m		約 1 3 8 m	区画道路 1 4号	4 m		約 4 8 m			
区画道路 5号	4.5 ~ 5.8m (9.09~11.6m)		約 3 0 2 m	区画道路 1 5号	4 m		約 4 8 m			
区画道路 6号	4 m		約 5 6 m	区画道路 1 6号	4 m		約 4 8 m			
区画道路 7号	4 . 5 m		約 5 2 m	区画道路 1 7号	4 m		約 4 8 m			
区画道路 8号	4 m		約 5 2 m	区画道路 1 8号	4 m		約 4 8 m			
区画道路 9号	4 m		約 5 2 m	区画道路 1 9号	4 m		約 4 8 m			
区画道路 1 0号	4 m		約 4 8 m	区画道路 2 0号	2 . 5 m (5 m)		約 4 4 m			
種類	名称	幅員	延長	備考	幅員の () 内は、地区外を含んだ全幅員を示す。					
その他の公共空地	緑道	2 m (4 . 0 m)	約 2 1 0 m	拡幅 歩行者専用						

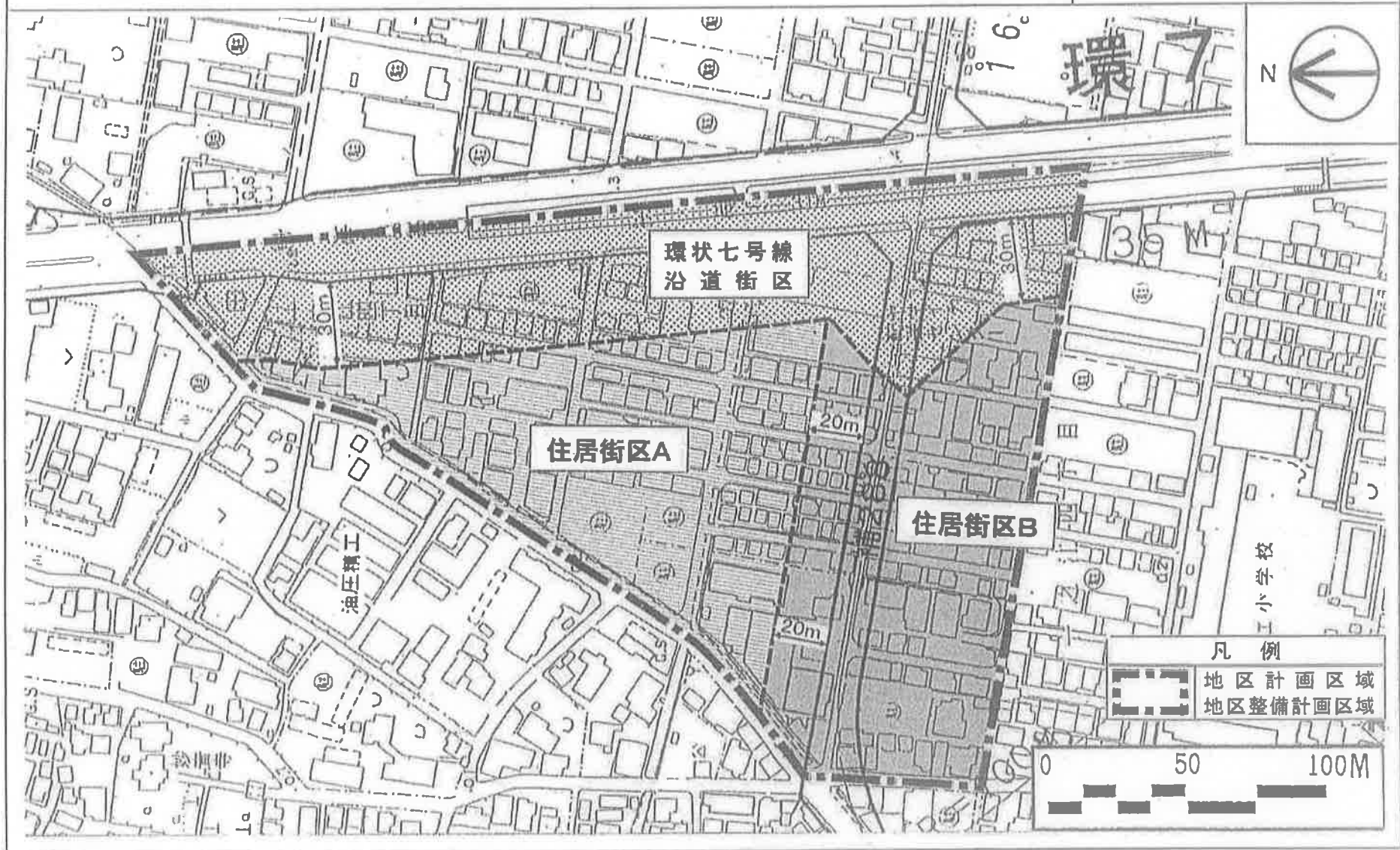
区地区の 区分	名称	住居街区 A	住居街区 B	環状7号線沿道街区
	面積	約 1.3 ha	約 1.4 ha	約 1.7 ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。		
		<p>(1) 倉庫の用途に供する部分の床面積の合計が200㎡を超えるもの</p> <p>(2) 幅員6m以下の道路のみに接する敷地における建築物で、地上3階以上の階を住宅、共同住宅、寄宿舍その他これらに類する用途以外に供するもの</p>	<p>(1) 店舗、飲食店その他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの</p> <p>(2) 事務所の用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの</p> <p>(3) ホテル又は旅館</p> <p>(4) 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</p> <p>(5) 倉庫の用途に供する部分の床面積の合計が200㎡を超えるもの</p> <p>(6) 荷貨物集配所</p> <p>(7) 幅員6m以下の道路のみに接する敷地における建築物で、地上3階以上の階を住宅、共同住宅、寄宿舍その他これらに類する用途以外に供するもの</p>	<p>(1) 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階以上の階を住宅、共同住宅、寄宿舍その他これらに類する用途以外に供するもの</p>
	建築物の容積率の最高限度	200%とする。		400%とする。 ただし、幅員5m未満の区画道路のみに接する敷地にあつては280%とする。
建築物の敷地面積の最低限度	70㎡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。		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。	

<p>壁面の位置の制限</p>	<p>1 計画図に示す壁面の位置の制限（A）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区画道路境界線までの距離は、0.5 m以上とする。</p> <p>2 前項による制限は、次の各号に該当する建築物の部分については、適用しない。</p> <p>(1) 道路の路面の中心からの高さ（以下「高さ」という。）が2.5 m以上の部分に設ける軒、庇、手すり、戸袋等</p> <p>(2) 高さが2.5 m以上の部分に設ける床面積に算入されない出窓</p> <p>(3) 外壁の開口部に設ける扉、窓で外開きの部分</p>	<p>1 計画図に示す壁面の位置の制限（A）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（以下「外壁等」という。）の面から区画道路境界線までの距離は、0.5 m以上とする。</p> <p>2 計画図に示す壁面の位置の制限（B）が定められている部分における建築物の外壁等の面から区画道路境界線までの距離は、道路の路面の中心からの高さ（以下「高さ」という。）1.0 m以下の部分は0.5 m以上とし、1.0 mを超える部分は1.5 m以上とする。ただし、環状7号線又は補助288号線との角敷地においては、第1項を適用する。</p> <p>3 前二項による制限は、次の各号に該当する建築物の部分については、適用しない。</p> <p>(1) 高さが2.5 m以上の部分に設ける軒、庇、手すり、戸袋等</p> <p>(2) 高さが2.5 m以上の部分に設ける床面積に算入されない出窓</p> <p>(3) 外壁の開口部に設ける扉、窓で外開きの部分</p>
-----------------	--	--

建築物等の高さの最高限度	<p>建築物（公衆浴場の煙突を除く。）の高さ（建築基準法施行令第2条第1項第6号口に該当する建築物の部分は、当該建築物の高さに算入しない。）の最高限度は10mとする。</p> <p>ただし、幅員5m以上6m以下の道路に接する敷地にあつては13m、補助288号線、区画道路5号（一之江通り）に接する敷地にあつては16mとする。</p>	<p>建築物の高さ（建築基準法施行令第2条第1項第6号口に該当する建築物の部分は、当該建築物の高さに算入しない。）の最高限度は13mとする。ただし、幅員5m以上の道路に接する敷地にあつては、この限りではない。</p>
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>建築物等の色彩は、刺激的な原色を避け、落ちついた色調又は明るい色調のものとする。</p>	
垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面する部分（壁面の位置の制限として定められた限度の線と区画道路境界線との間の土地の区域を除く）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。</p>	
壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面の位置の制限として定められた限度の線と区画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、良好な街並みの形成に資するプランターボックス等であつて容易に移動できるものは、この限りではない。</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」

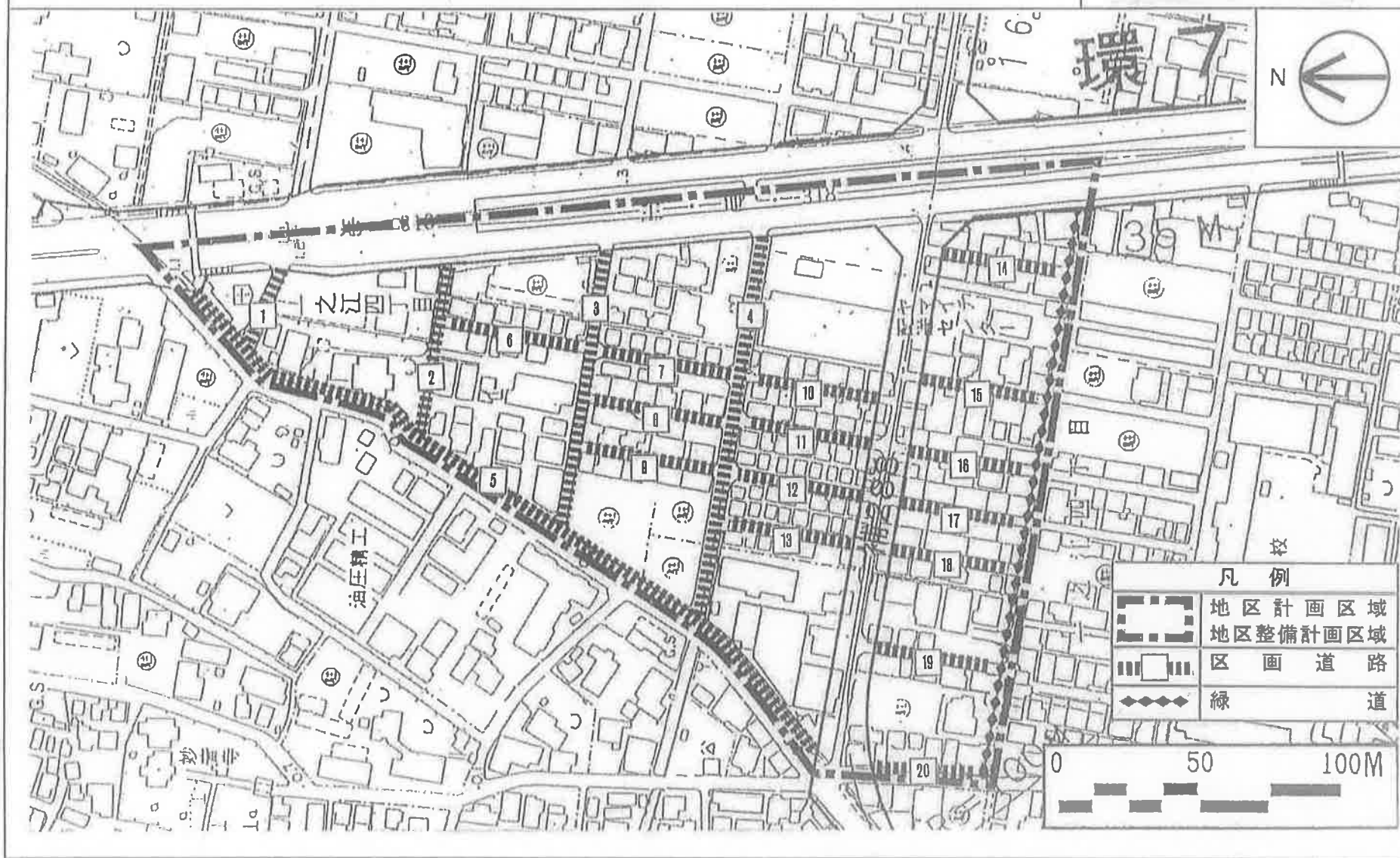
（ は知事協議事項 ）



東京都計画地区計画
一之江四丁目北地区地区計画

計画面 2

道路の配置図



凡例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	区画道路
	道路

