

「一之江三丁目南地区地区計画」計画書

計画決定 H20.10.21 江戸川区告示第379号
 計画変更 H22. 2. 4 江戸川区告示第 27号
 計画変更 H28. 8. 1 江戸川区告示第482号

名 称	一之江三丁目南地区地区計画	
位 置	江戸川区一之江三丁目、一之江四丁目、一之江七丁目、一之江八丁目及び西瑞江四丁目各地内	
面 積	約 6.8ha	
地区計画の目標	<p>当地区は都営地下鉄新宿線一之江駅前に位置しており、補助287号線に面した近隣商業地域とその後背の低層住宅地により市街地が形成されている。また、江戸川区都市マスタープランにおいては、地域拠点に位置付けられている地区である。</p> <p>そのため、地域拠点にふさわしい駅前市街地の形成と安心して快適に住み続けられるまちを目指すため、次のことを目標とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 災害に強く、安心して住み続けられるまちをつくる 消防・救急活動が円滑に行える道路整備を推進するなど、災害に強いまちを目指すとともに、犯罪を未然に防ぐ良好な地域コミュニティを形成するなど、安全・安心なまちづくりを目指す。 2. 利便性の高いまちをつくる 建物の更新や開発に併せて、区内移動や、駅利用が便利な地域交通網と一体となった区画道路網をつくる。 3. うるおいと賑わいのある街並みをつくる 身近に緑を感じられるうるおいある街並みの形成を推進するとともに、駅前街区の適切な土地利用の誘導を図り、まちの顔となる地域拠点として相応しい個性的で賑わいを感じられる街並みづくりを行う。 4. 快適な住環境をつくる 住宅地に相応しい建築物の誘導等を行い、便利な区画道路網の形成と合わせて、落ち着いて快適に暮らせる住環境をつくる。 	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>地区の特性に応じた良好な市街地を形成するため、次の5街区に区分しそれぞれ土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住居街区 A 戸建て住宅を中心とした低層住宅と中層の集合住宅が調和した市街地の形成を図る。 2. 住居街区 B 駅至近の住宅地として、住宅を中心にその他の店舗、事務所等が共存する住居系複合市街地の形成を図る。 3. 近隣商業街区 A 後背住宅地の居住環境や良好な市街地環境の整備、改善に配慮した土地利用を誘導しながら、地域拠点に相応しい駅前のまちの顔となる賑わいと魅力ある近隣商業地の形成を図る。 4. 近隣商業街区 B 幹線道路沿道の合理的な土地利用を図りつつ、駅前に相応しい賑わいと魅力ある近隣商業地の形成を図る。 5. 環七沿道街区 隣接居住環境及び仲井堀親水緑道のうるおい空間に配慮した健全な土地利用を誘導し、住居街区との調和を図った複合市街地の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地区の安全性・利便性などを考慮し、防災性の向上や適正な交通網を形成するため、既存の道路等を活かしながら区画道路に位置づけ、個別の建築活動や開発行為等にあわせ道路整備を進め、消防活動困難区域の解消を図る。 2. 南北方向の利便な歩行者交通網の形成を考慮し、現在歩行者ルートとして利用されている既存通路を区画道路等として位置づけその機能を確保する。 3. 既存の一之江三丁目児童遊園を公園に位置づけ、地区内の貴重なうるおい空間の担保を図るとともに、防災空間としての機能を確保するために地区内公園の拡充に努める。

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>1. 良好な市街地環境を阻害する建築物を制限するため、また、まちの顔として賑わいを図れる建築物を誘導するために、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2. 敷地の細分化による建て詰まり等を防止し、良好な住環境の確保を図るため、また駅前街区としてふさわしい土地利用を推進するために、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>3. 区画道路等（区画道路7号を除く）及び歩行者専用道沿いの沿道緑化を推進するため、また、区画道路7号の東側は仲井堀親水緑道と一体的な景観形成を図るため、壁面の位置の制限を定める。また、補287号沿道では安全な歩行空間を確保するため、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>4. 地区ごとの特性に応じた街並みの形成を実現し、調和のとれた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>5. 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>6. うるおいある街並みを創出する緑化を推進すると共に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。</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. 親水緑道との調和を図るため、仲井堀親水緑道東側官民境界から0.5mの間は、必要最小限の出入口を除き緑化による地区のシンボルロードに相応しい形態とする。</p> <p>2. 道路が交差する部分については、交通安全上有効となる見通しの空間を確保する。</p> <p>3. 共同建て替え等を促進し、安全・快適な住宅の確保と周辺環境と調和した良好な住環境を整備する。</p> <p>4. 新中川沿川においては、水害に対する防災性の強化及び水辺空間との連続性向上を図るため、沿川の整備方針に基づき、関係住民の意向や合意形成の熟度に応じ、高規格堤防化を目指す。</p>								
地区施設の配置及び画	道 路	種 類	名 称	幅員 (m)	延長 (m)	備 考	名 称	幅員 (m)	延長 (m)	備 考
			区画道路1号	3.7(7.4)	約255	既 存	区画道路12号	6.0~7.3	約55	既存(一部拡幅)
			区画道路2号	4.0	約170	拡 幅	区画道路13号	7.6	約85	既 存
			区画道路3号	7.7	約175	既 存	区画道路14号	4.5	約50	既 存
			区画道路4号	4.0~5.0	約200	拡 幅	区画道路15号	4.0	約50	拡 幅
			区画道路5号	6.0	約150	拡幅(一部新設)	区画道路16号	6.0	約60	拡 幅
			区画道路6号	4.0	約105	拡 幅	区画道路17号	4.0	約60	新 設
			区画道路7号※	8.0~12.4	約125	既 存	区画道路18号	4.0	約55	拡 幅
			区画道路8号	4.0	約55	既存(一部拡幅)	区画道路19号	4.0	約55	拡 幅
			区画道路9号	4.0	約55	拡 幅	区画道路20号	5.4	約60	既 存
			区画道路10号	4.0	約55	拡 幅	区画道路21号	4.0	約55	拡 幅
			区画道路11号	4.0	約55	既 存	区画道路22号	4.4~5.4	約125	既 存
	幅員の()内の数値は、地区外も含む全体幅員を示す。									
	種 類	名 称			面 積			備 考		
公 園	地区公園1号 一之江三丁目児童遊園			約991㎡			既 存			
	地区公園2号 一之江もくれんひろば			約210㎡			新 設			
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			2.7m		約85m		既 存		

地区の	名称	住居街区A	住居街区B	近隣商業街区A	近隣商業街区B	環七沿道街区
	面積	約4.2ha	約0.5ha	約1.0ha	約0.3ha	約0.8ha
建築物等	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) 物品販売店、飲食店等のサービス業用店舗でその用途に供する床面積が50㎡を超えるもの	(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) 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	(3) デートクラブ			
		—	(4) 補助287号線に接する敷地で建築物の1階部分の主たる用途を店舗・事務所等の商業・業務施設以外の用途に供するもの	—		
建築物の敷地面積の最低限度	80㎡ ただし、地区計画決定時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はこの限りでない。					
壁面の位置の制限	<p>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。</p> <p>(1) 区画道路等（建築基準法第42条に規定する道路及び同法第43条に規定する許可に係る通路を含む。以下、同じ。）及び歩行者専用道沿いでは、道路境界線までの水平距離は0.5m以上とする。 ただし、環状七号線及び区画道路7号西側については、この制限は適用しない。</p> <p>(2) 区画道路等及び歩行者専用道が交差する角敷地（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。</p> <p>2. 既存建築物に対する適用の除外 地区計画決定時に現に存する建築物で上記(1)及び(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。</p>					
建築物等の高さの最高限度	1. 16mとする。	1. 25m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31mとする。	1. 31mとする。			

地区整備計画	建築物等	建築物等の高さの最高限度	ア 原則として敷地の接道部全長に沿って設ける幅員2.0m以上の歩道状空地 イ 区画道路相互(補287号線も含む)に連絡する幅員2.0m以上の貫通通路 ウ アとイを組み合わせもの		
			2. 建築基準法第59条の2第1項(総合設計)の規定に基づき許可を受けた建築物については適用しない。		
	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外観(外壁、屋根、建具等)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する。 次に掲げる色彩を用いないこととする。 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。 1 色相がR(赤)、YR(黄赤)においては、彩度7以上のもの。 2 色相がY(黄)においては、彩度5以上のもの。 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以上のもの。		-
		垣又はさくの構造の制限	1 区画道路等及び歩行者専用道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 区画道路等及び歩行者専用道が交差する角敷地では、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とする。		

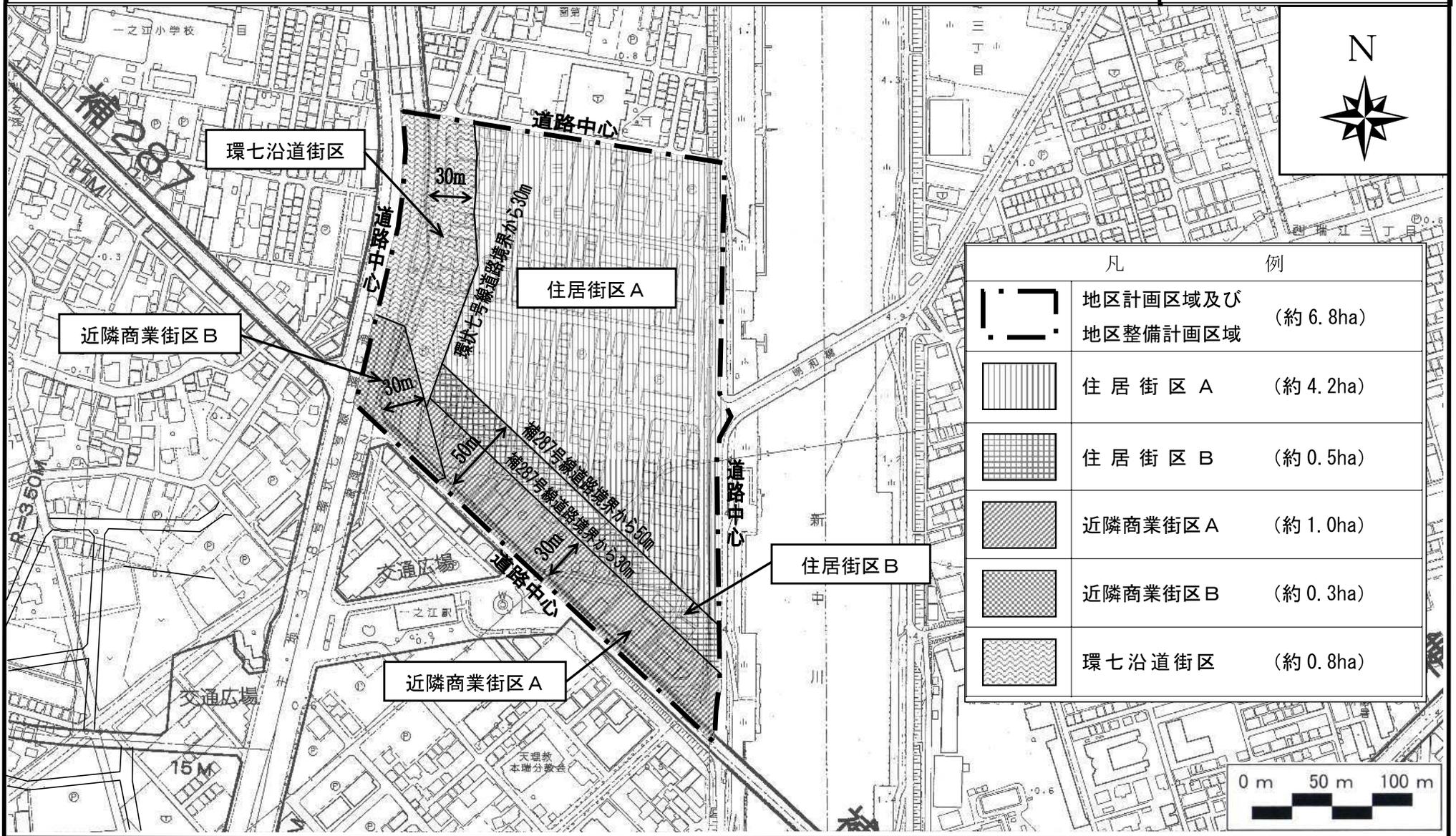
「地区計画の区域、地区の区分、地区施設の配置は計画図表示のとおり」

(※は知事協議事項)

東京都市計画地区計画

一之江三丁目南地区地区計画 計画図 1

[江戸川区決定]



東京都市計画地区計画

一之江三丁目南地区地区計画 計画図 2

[江戸川区決定]

