

# 「上篠崎四丁目2番地区地区計画」計画書

《計画決定 H17.11.25 江戸川区告示第406号》

《計画変更 H28.8.1 江戸川区告示第482号》

名称		上篠崎四丁目2番地区地区計画				
位置		江戸川区上篠崎四丁目及び篠崎町七丁目各地内				
面積		約 0.5ha				
地区計画の目標		隣接する篠崎駅付近地区・篠崎駅西部地区と一体となり、多様な機能が共存する良好な住居系複合市街地の形成を図る。また、敷地の集約化及び共同利用による良好な居住空間の確保を図るとともに、まちの防災性能、利便性及び快適性の向上を図る。				
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>住居街区 戸建住宅を中心に、店舗・事務所、住環境に配慮した作業場等が共存する住居系複合市街地の形成を図る。また、防災性及び居住環境の向上を図るため、敷地の細分化を防止する。</li> <li>共同化促進街区 敷地内に有効な空地を確保し、周辺の住居街区と調和を図りながら土地の有効利用を推進する。</li> </ol>				
	地区施設の整備の方針	防災性向上を図るため、通り抜け道路及び緑地（緑道）を整備し、適切に維持・保全する。				
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>良好な居住環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</li> <li>土地の有効利用と敷地の細分化の防止を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</li> <li>良好な市街地環境及び街並みの形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。</li> <li>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の制限を定める。</li> <li>共同化促進街区では、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。</li> <li>共同化促進街区では、周囲の住居環境と調和を図るため、壁面の位置の制限を定める。</li> </ol>				
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	街区内における緑豊かな空間を創出するため、沿道緑化等を推進する。				
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号	6.9(13.8)m	約30m	既存
			区画道路2号	4.5(9)m	約100m	既存
			区画道路3号	4(8)m	約50m	既存
			区画道路4号	6m	約15m	新設
			区画道路5号	5m	約35m	新設
			区画道路6号	4.5m	約40m	新設
			区画道路7号	4.5m	約40m	新設
		緑地	緑地（緑道）1号	面積 約20m <sup>2</sup>		新設
緑地（緑道）2号	面積 約35m <sup>2</sup>		新設			

地区の区分	名称	住居街区	共同化促進街区	
		面積	約0.4ha	約0.1ha
地区整備計画	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。 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		
	建築物の容積率の最高限度	(1) 300%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。		
	建築物の容積率の最低限度		150%とする。	
	建築物の建ぺい率の最高限度	60%とする。		
	建築物の敷地面積の最低限度	100㎡とする。 ただし、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。	500㎡とする。	
	建築物の建築面積の最低限度		200㎡とする。	
	建築物等の高さの最高限度	(1) 建築物の最高の高さを住居街区では16m、共同化促進街区では20mとする。 (2) 建築物の各部分の高さは当該部分から前面道路の反対側の境界線、緑地(緑道)の場合はその中心、又は隣地境界線までの真北方向水平距離が8m以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に6mを加えたもの以下とする。また、共同化促進街区において、当該真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあっては、当該水平距離から8mを減じたものの0.6倍に16mを加えたもの以下とする。 (3) 建築基準法第59条の2第1項(総合設計)の規定による特定行政庁の許可は適用しない。		
	壁面の位置の制限		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、隣地境界線までの距離は0.5m以上とする。	
	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。		
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。			

「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」

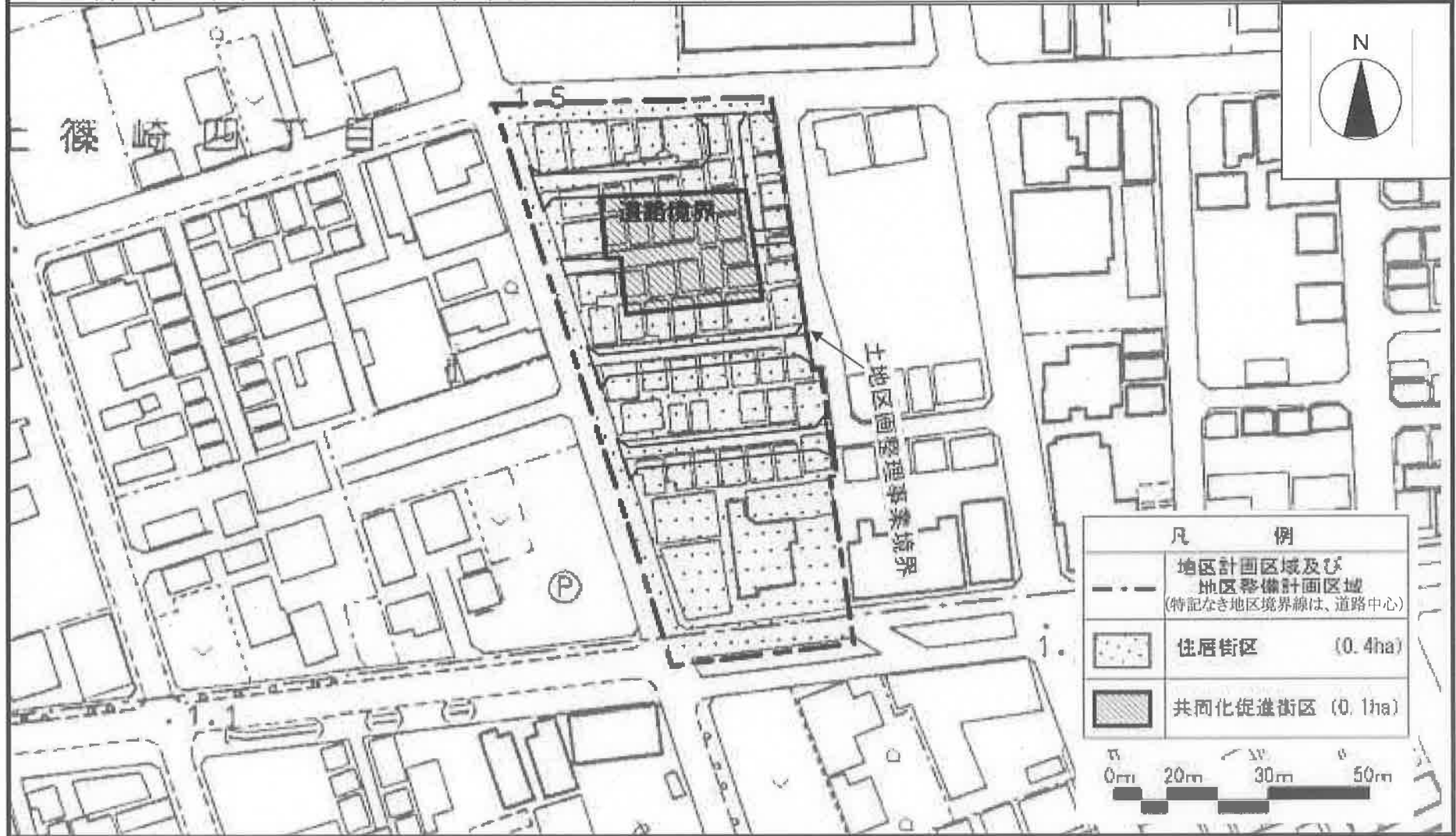
( は知事協議事項 )

東京都市計画地区計画

上篠崎四丁目22番地区地区計画

計画図 1

〔江戸川区決定〕

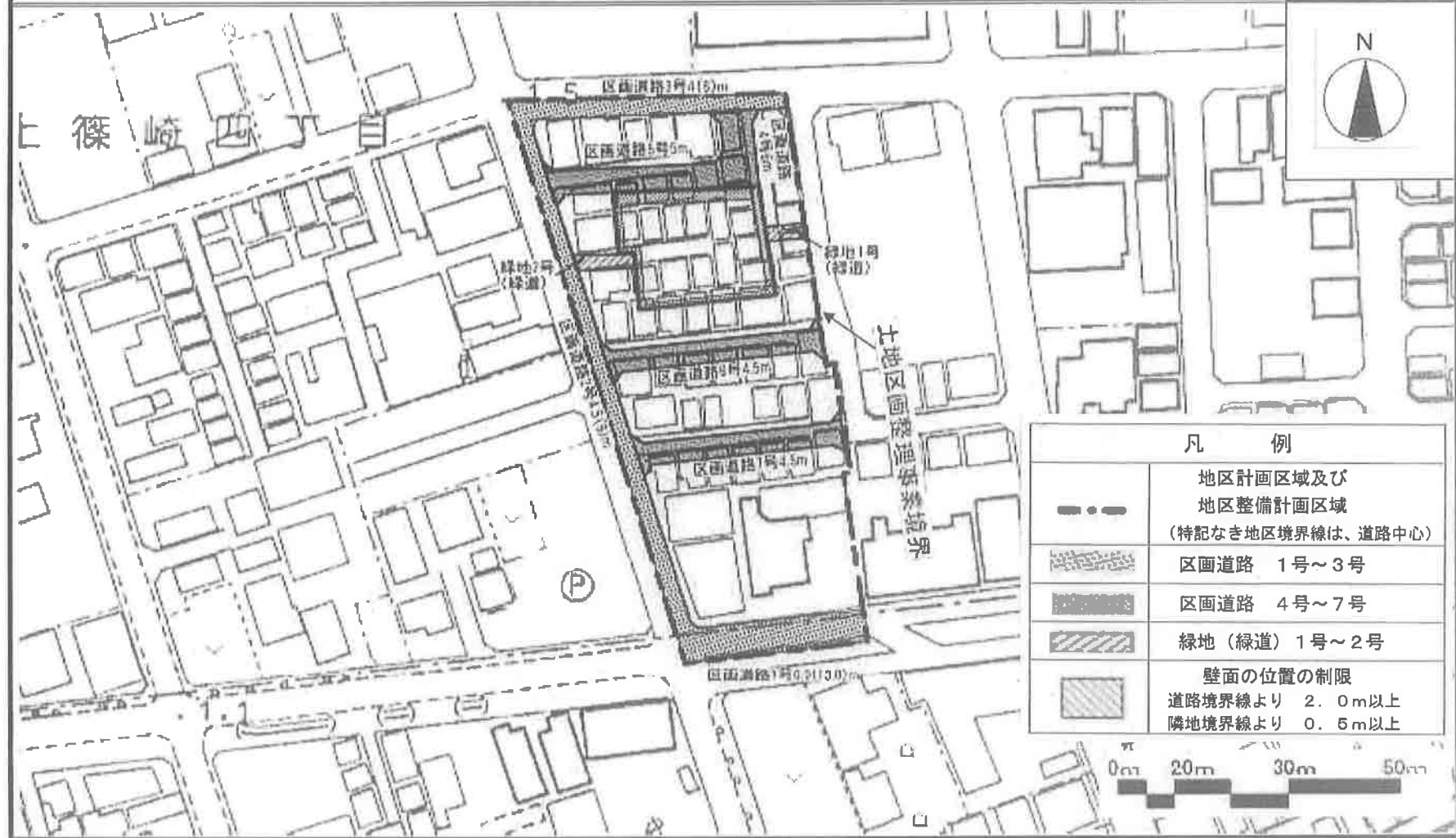


東京都市計画地区計画

上篠崎四丁目22番地区地区計画

計画図2

〔江戸川区決定〕



凡 例	
	地区計画区域及び 地区整備計画区域 (特記なき地区境界線は、道路中心)
	区画道路 1号～3号
	区画道路 4号～7号
	緑地(緑道) 1号～2号
	壁面の位置の制限 道路境界線より 2.0m以上 隣地境界線より 0.5m以上