

「瑞江駅北部地区地区計画」計画書

《計画決定 H 6.10.25 江戸川区告示第 298 号》
 《計画変更 H21. 2.20 江戸川区告示第 69 号》
 《計画変更 H22. 12.17 江戸川区告示第 379 号》
 《計画変更 H28. 8. 1 江戸川区告示第 482 号》

名 称	瑞江駅北部地区地区計画	
位 置	江戸川区瑞江一丁目、瑞江二丁目、瑞江三丁目、瑞江四丁目及び春江町三丁目各地内	
面 積	約 21.5ha	
地区計画の目標	<p>瑞江駅付近地区地区計画及び瑞江駅南部地区地区計画と一体となって駅を中心とした地域中心核の形成を支え、地域特性を踏まえ、調和した、潤いと活気ある複合市街地の形成を図る。市街地整備の推進にあたっては、用途地域の変更を行い、公共施行の整備を図りつつ、土地の有効利用を誘導する。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。</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>土地区画整理事業の推進を図りつつ、秩序ある開発を誘導し、住環境の保全・向上をも配慮した健全で有効な土地利用を実現するため、次のとおり街区を区分する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 沿道街区：地区の中心となる生活軸として利便性の増進と健全な土地利用を図りつつ、中高層の建築物を誘導して後背地の環境保全を図る。 2 住居街区：潤いのある中層市街地の形成のため、住環境の保全・向上を図りつつ、土地の有効利用を促進し、地域特性に合わせた職住一体の調和のとれた土地利用を実現する。 3 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促進する。
	地区施設の整備の方針	<p>土地区画整理事業により配置された道路、公園を適正な規模で整備する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>住環境の保全、向上を図りつつ土地の有効利用を図るため、建築物等の用途の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、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行う。</p> <p>また、この他に共同化促進街区では、合理的な土地の高度利用及び周囲の居住環境と調和を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の容積率の最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度及び壁面の位置の制限を定める。</p>

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	名称	幅員	延長	備考
		道路	区画道路 1号	4.5m (9m)	約 380m	既存	区画道路 30号	4.5m	約 50m	既存
			区画道路 2号	9m	約 590m	既存	区画道路 31号	4.5m	約 110m	既存
			区画道路 3号	9m	約 100m	既存	区画道路 32号	4.5m	約 60m	既存
			区画道路 4号	6m	約 220m	既存	区画道路 33号	4.5m	約 50m	既存
			区画道路 5号	6m	約 630m	既存	区画道路 34号	4.5m	約 220m	既存
			区画道路 6号	6m	約 110m	既存	区画道路 35号	4.5m	約 50m	既存
			区画道路 7号	6m	約 300m	既存	区画道路 36号	4.5m	約 50m	既存
			区画道路 8号	6m	約 170m	既存	区画道路 37号	4.5m	約 60m	既存
			区画道路 9号	6m	約 230m	既存	区画道路 38号	4.5m	約 50m	既存
			区画道路 10号	6m	約 170m	既存	区画道路 39号	4.5m	約 110m	既存
			区画道路 11号	6m	約 90m	既存	区画道路 40号	4.5m	約 160m	既存
			区画道路 12号	6m	約 190m	既存	区画道路 41号	4.5m	約 110m	既存
			区画道路 13号	6m	約 270m	既存	区画道路 42号	4.5m	約 100m	既存
			区画道路 14号	6m	約 300m	既存	区画道路 43号	4.5m	約 110m	既存
			区画道路 15号	6m	約 290m	既存	区画道路 44号	4.5m	約 110m	既存
			区画道路 16号	6m	約 60m	既存	区画道路 45号	4.5m	約 160m	既存
			区画道路 17号	6m	約 90m	既存	区画道路 46号	4.5m	約 50m	既存
			区画道路 18号	6m	約 290m	既存	区画道路 47号	4.5m	約 50m	既存
			区画道路 19号	6m	約 40m	既存	区画道路 48号	4.5m	約 50m	既存
			区画道路 20号	6m	約 320m	既存	区画道路 49号	4.5m	約 50m	既存
			区画道路 21号	6m	約 180m	既存	区画道路 50号	4.5m	約 50m	既存
			区画道路 22号	6m	約 150m	既存	区画道路 51号	4.5m	約 50m	既存
			区画道路 23号	6m	約 180m	既存	区画道路 52号	4.5m	約 50m	既存
			区画道路 24号	6m	約 150m	既存	区画道路 53号	4.5m	約 50m	既存
			区画道路 25号	4.5m	約 50m	既存	区画道路 54号	6.75m(11.5m)	約 90m	既存
			区画道路 26号	4.5m	約 50m	既存	区画道路 55号	3m (6m)	約 90m	既存
			区画道路 27号	4.5m	約 50m	既存	区画道路 56号	6m (12m)	約 180m	既存
			区画道路 28号	4.5m	約 50m	既存	区画道路 57号	6m (9m)	約 110m	既存
			区画道路 29号	4.5m	約 110m	既存	() 幅員数値は、全体幅員を示す。			
種類	名称				面積			備考		
公園	公園 1号	谷河内みなみ公園			約 2,000 m ²			新 設		
	公園 2号	みずえ中央公園			約 4,000 m ²			既 存		
	公園 3号	椿ひがし公園			約 1,500 m ²			既 存		

地区の区分	名称	沿道街区	住居街区	共同化促進街区	
		面積	約1.7ha	約19.7ha	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			
		(1)旅館、ホテル (2)マージャン屋、ぱちんこ屋、ゲームセンターその他これらに類するもの (3)カラオケボックスその他これらに類するもの (4)倉庫の用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超える建築物 (5)荷貨物集配所 (6)店舗、飲食店、事務所で当該用途が1,500㎡を超える建築物 (7)ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 (4)、(5)、(6)、(7)については、地区計画区域外周道路(区画道路54号、55号は除く。)と区画道路2号に接する敷地は除く。			
	建築物の容積率の最高限度			300%	
	建築物の容積率の最低限度			150%	
	建築物の建ぺい率の最高限度			60%	
	建築物の建築面積の最低限度			200㎡	
	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1.5m以上とし、隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。	
	建築物の敷地面積の最低限度	90㎡。ただし、区画整理事業で換地面積が90㎡未満の場合は換地指定面積とする。			500㎡
	建築物等の高さの最高限度		軒の高さは、13mとする。ただし、次に掲げるものは除く。 敷地内に日常一般に公開された空地(敷地面積の10分の1以上)を有し、かつ敷地面積300㎡以上の敷地		25mとする。
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外壁若しくは、これに代わる柱及び工作物等の色彩は、周辺環境に調和した落ち着いた色調とする。			
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の構造は、生け垣等樹木を活用し、環境に配慮したものとする。ただし、土留めなどの部分は除く。				

「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)

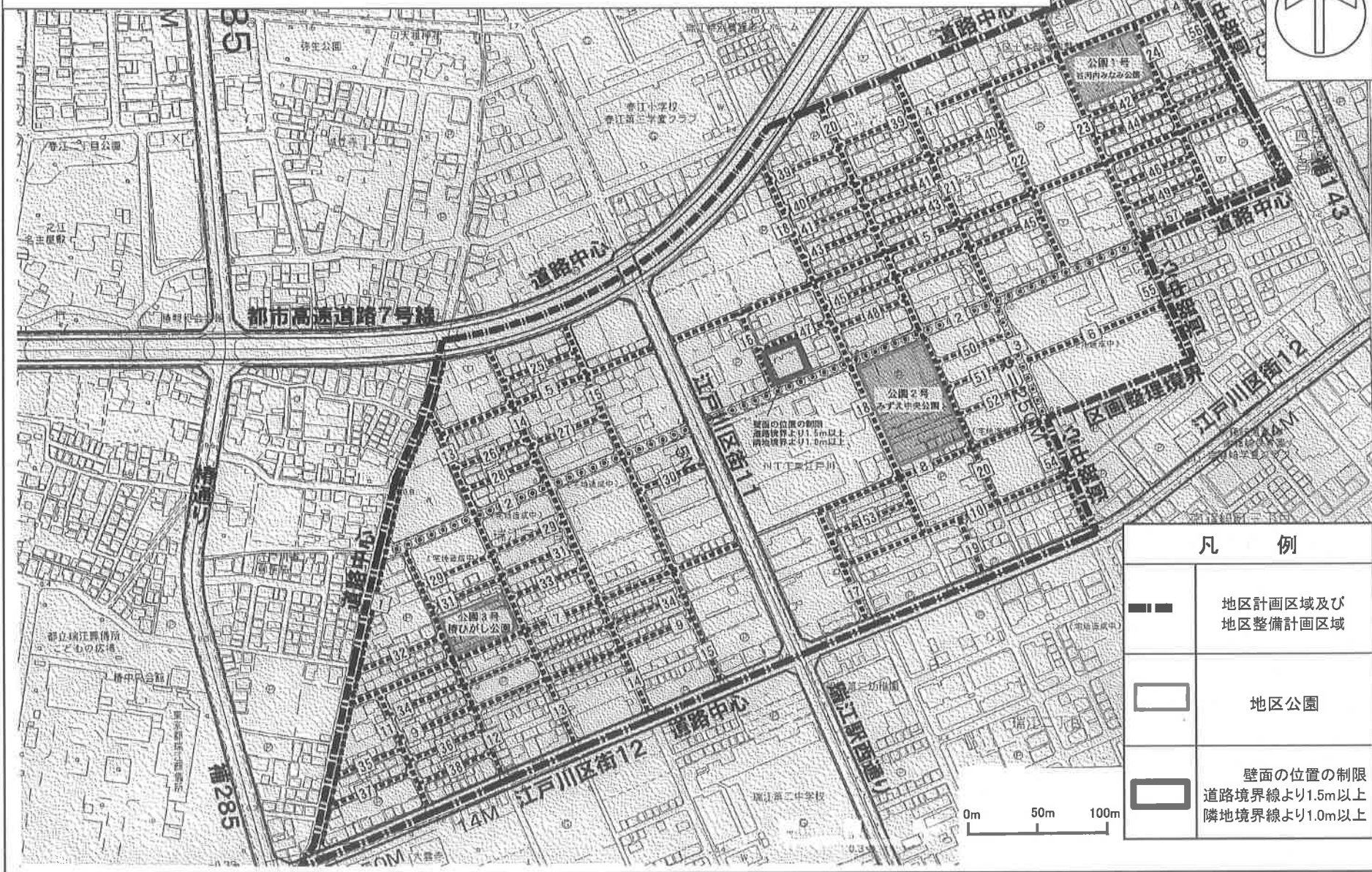
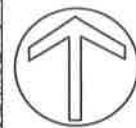
東京都市計画地区計画 瑞江駅北部地区地区計画 計画図1



凡 例	
	地区計画区域及び 地区整備計画区域
	沿道街区
	住居街区
	共同化促進街区



東京都市計画地区計画 瑞江駅北部地区地区計画 計画図2



凡 例	
	地区計画区域及び 地区整備計画区域
	地区公園
	壁面の位置の制限 道路境界線より1.5m以上 隣地境界線より1.0m以上