

「瑞江駅西部地区地区計画」計画書

《計画決定 H15. 3.31 江戸川区告示第 102 号》

《計画変更 H28. 8. 1 江戸川区告示第 482 号》

《計画変更 R2. 9.18 江戸川区告示第 660 号》

名 称	瑞江駅西部地区地区計画	
位 置	江戸川区東瑞江三丁目、瑞江二丁目及び瑞江四丁目各地内	
面 積	約 28.3 ha	
地区計画の目標	<ol style="list-style-type: none"> 1 地域拠点周辺に相応しいまちをつくる。 隣接する駅周辺地区と一体となり地域拠点周辺に相応しいまちを目指して、土地区画整理事業により都市基盤を整備し、適切な土地の有効利用の促進を図るとともに、利便性が高く多様な機能が共存する住居系複合市街地及び駅周辺へと連なる沿道型商業地の形成を図る。 2 暮らしやすい住環境を確保する。 多世代にわたって住み続けられる都市型戸建て住宅により、居住水準の向上を図る。また、道路幅員ごとに統一感のある建物形態と道路に面した環境空地により、緑豊かな潤いある良好な街並みの形成を図る。 	
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"> 1 住居街区 建築物の形態に関する制限の緩和を行うことにより、居住水準に配慮した合理的な土地利用を図る。また、戸建て住宅及び共同住宅を中心に、小中学校や店舗・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。 2 沿道住居街区 地区外周の都市計画道路に接する敷地においては、共同住宅や店舗・事務所を中心とした沿道に相応しい市街地の形成を図る。その他の部分においては、住居街区と整合性がとれた街並みの形成を図る。 3 近隣商業街区 補助 288 号線及び区街 11 号線沿道は、商業・業務施設や低層階に店舗又は事務所を有する共同住宅を中心とした土地利用を誘導し、健全で連続性のある沿道型商業地の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 道路、公園においては、土地区画整理事業により適正配置し、これを維持・保全する。 2 幅員 9 m の道路においては、駅周辺や小中学校への主要な歩行者動線として、土地区画整理事業により歩道を築造するとともに、より快適な歩行空間の形成を図るため、歩道機能を補完する歩道状空地を確保する。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 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、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等を一体として定める。これにより、道路幅員による容積率制限と道路斜線制限を緩和する。 2 良好な住居系複合市街地や新たな沿道型商業地の形成を図るため、各街区に相応しい建築物等の用途の制限を定める。 3 狭小宅地の増加防止の観点から、敷地の細分化を抑制するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 4 良好な住環境と街並みの形成を目指して、道路幅員ごとに、防災性の向上を図る空間、沿道緑化の推進を図る空間及び歩道機能を補完する歩行空間を確保するため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 5 戸建て住宅と共同住宅等の調和による良好な市街地環境の確保を図るとともに各道路幅員に相応しい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。

- 6 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。
 7 潤いある街並みを生み出す緑化の推進を図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。

その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

緑豊かな潤いある市街地環境の形成を図るため、壁面後退による連続した環境空地部分への沿道緑化を推進する。

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	名称	幅員	延長	備考
		道路	区画道路 1号	9m	約360m	新設	区画道路 28号	6m	約100m	新設
		区画道路 2号	9m	約310m	新設	区画道路 29号	6m	約40m	新設	
		区画道路 3号	9m	約170m	新設	区画道路 30号	6m	約50m	新設	
		区画道路 4号	9m	約210m	新設	区画道路 31号	6m	約80m	新設	
		区画道路 5号	9m	約160m	新設	区画道路 32号	6m	約100m	新設	
		区画道路 6号	9m	約210m	新設	区画道路 33号	6m	約50m	新設	
		区画道路 7号	6m	約180m	新設	区画道路 34号	6m	約150m	新設	
		区画道路 8号	6m	約170m	新設	区画道路 35号	6m	約50m	新設	
		区画道路 9号	6m	約170m	新設	区画道路 36号	6m	約110m	新設	
		区画道路 10号	6m	約130m	新設	区画道路 37号	6m	約40m	新設	
		区画道路 11号	6m	約60m	新設	区画道路 38号	6m	約50m	新設	
		区画道路 12号	6m	約80m	新設	区画道路 39号	6m	約50m	新設	
		区画道路 13号	6m	約130m	新設	区画道路 40号	6m	約40m	新設	
		区画道路 14号	6m	約170m	新設	区画道路 41号	6m	約50m	新設	
		区画道路 15号	6m	約170m	新設	区画道路 42号	6m	約50m	新設	
		区画道路 16号	6m	約170m	新設	区画道路 43号	6m	約50m	新設	
		区画道路 17号	6m	約130m	新設	区画道路 44号	6m	約110m	新設	
		区画道路 18号	6m	約180m	新設	区画道路 45号	6m	約40m	新設	
		区画道路 19号	6m	約170m	新設	区画道路 46号	6m	約50m	新設	
		区画道路 20号	6m	約170m	新設	区画道路 47号	6m	約40m	新設	
		区画道路 21号	6m	約130m	新設	区画道路 48号	6m	約50m	新設	
		区画道路 22号	6m	約30m	新設	区画道路 49号	6m	約100m	新設	
		区画道路 23号	6m	約170m	新設	区画道路 50号	6m	約50m	新設	
		区画道路 24号	6m	約50m	新設	区画道路 51号	6m	約50m	新設	
		区画道路 25号	6m	約80m	新設	区画道路 52号	6m	約50m	新設	
		区画道路 26号	6m	約50m	新設	区画道路 53号	6m	約40m	新設	
		区画道路 27号	6m	約50m	新設	区画道路 54号	6m	約50m	新設	

	区画道路55号	6m	約100m	新設	区画道路88号	4m	約30m	新設	
	区画道路56号	4m	約50m	新設	区画道路89号	4m	約50m	新設	
	区画道路57号	4m	約50m	新設	区画道路90号	4m	約50m	新設	
	区画道路58号	4m	約10m	新設	区画道路91号	4m	約50m	新設	
	区画道路59号	4m	約50m	新設	区画道路92号	4m	約50m	新設	
	区画道路60号	4m	約30m	新設	区画道路93号	4m	約50m	新設	
	区画道路61号	4m	約20m	新設	区画道路94号	4m	約50m	新設	
	区画道路62号	4m	約50m	新設	区画道路95号	4m	約40m	新設	
	区画道路63号	4m	約50m	新設	区画道路96号	4m	約40m	新設	
	区画道路64号	4m	約40m	新設	区画道路97号	4m	約40m	新設	
	区画道路65号	4m	約40m	新設	区画道路98号	4m	約40m	新設	
	区画道路66号	4m	約50m	新設	区画道路99号	4m	約50m	新設	
	区画道路67号	4m	約30m	新設	区画道路100号	4m	約50m	新設	
	区画道路68号	4m	約50m	新設	区画道路101号	4m	約50m	新設	
	区画道路69号	4m	約50m	新設	区画道路102号	4m	約50m	新設	
	区画道路70号	4m	約50m	新設	区画道路103号	4m	約10m	新設	
	区画道路71号	4m	約50m	新設	区画道路104号	4m	約50m	新設	
	区画道路72号	4m	約50m	新設	区画道路105号	4m	約30m	新設	
	区画道路73号	4m	約50m	新設	区画道路106号	4m	約50m	新設	
	区画道路74号	4m	約50m	新設	区画道路107号	4m	約50m	新設	
	区画道路75号	4m	約50m	新設	区画道路108号	4m	約30m	新設	
	区画道路76号	4m	約50m	新設	区画道路109号	4m	約40m	新設	
	区画道路77号	4m	約40m	新設	区画道路110号	4m	約40m	新設	
	区画道路78号	4m	約40m	新設	区画道路111号	4m	約20m	新設	
	区画道路79号	4m	約40m	新設	区画道路112号	4m	約40m	新設	
	区画道路80号	4m	約50m	新設	区画道路113号	4m	約50m	新設	
	区画道路81号	4m	約50m	新設	区画道路114号	4m	約50m	新設	
	区画道路82号	4m	約50m	新設	区画道路115号	4m	約60m	新設	
	区画道路83号	4m	約30m	新設	区画道路116号	4m	約50m	新設	
	区画道路84号	4m	約50m	新設	区画道路117号	4m	約50m	新設	
	区画道路85号	4m	約50m	新設	区画道路118号	4m	約30m	新設	
	区画道路86号	4m	約50m	新設	区画道路119号	4m	約50m	新設	
	区画道路87号	4m	約60m	新設	区画道路120号	4m	約30m	新設	
種 類	名 称	面 積		備 考	名 称	面 積		備 考	
公 園	地区公園 1号	約 2,470m ²		新設	地区公園 3号	約 1,430m ²		新設	
	みずえの森公園 地区公園 2号	約 2,970m ²		新設	瑞穂の里公園 地区公園 4号	約 2,250m ²		新設	
種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考					
	その他の公共空地	歩道状空地	0.5m	約2,340m	新設				

地区区分	名称	住居街区	沿道住居街区	近隣商業街区
		面積	約 21.4 ha	約 3.7 ha
地区整備計画	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) 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 (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 (3) ホテル又は旅館 (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	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) 補助288号線又は区街11号線に敷地が接する建築物で、補助288号線又は区街11号線に面する1階の主たる用途を店舗・事務所等の用途以外としたもの (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) デートクラブ (4) 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
	建築物の容積率の最高限度	(1) 300%とする。ただし、幅員4mの道路のみに接する敷地は、200%とする。 (2) 建築基準法第59条の2第1項(総合設計)による特定行政庁の許可は適用しない。	(1) 300%とする。ただし、幅員4mの道路のみに接する敷地は、240%とする。 (2) 建築基準法第59条の2第1項(総合設計)による特定行政庁の許可は適用しない。	
	建築物の敷地面積の最低限度	100㎡とする。ただし、土地区画整理事業による換地面積が100㎡未満の場合は、換地面積とする。		
	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区画道路境界線及び都市計画道路境界線までの距離は、0.5m以上とする。ただし、次に掲げるものは適用しない。 (1) 地盤面からの高さ(以下「高さ」という。)が2.5m以上(幅員9mの道路は5m以上とする。)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 (2) 外壁の開口部に設ける扉、窓で外開きの部分(幅員9mの道路を除く。)		
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	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及び都市計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、次に掲げるものは適用しない。 (1) 環境の向上を目的とした植栽・花壇・プランターボックス(幅員9mの道路を除く。) (2) 高さが2.5m以上(幅員9mの道路は5m以上とする。)の部分に設ける袖看板、平板看板及び独立看板の広告部分		

<p>建築物等の高さの最高限度</p>	<p>建築物の高さの最高限度は、前面道路（前面道路が2以上あるときは、その幅員の最大のものとする。）の幅員に応じて、次に掲げるものとする。なお、敷地が住居街区とその他の街区にわたる場合は、各街区にある敷地の部分に各規定を適用する。</p>		
<p>(1) 幅員4m以上6m未満の前面道路に接する敷地においては、10mとする。</p> <p>(2) 幅員6m以上9m未満の前面道路に接する敷地においては、16mとし、かつ、次の算定式により求められる高さとする。</p> $H = 1.25 \times L + 10 \text{ (m)}$ <p>H: 建築物の各部分の高さ(m) L: 壁面の位置の制限として定められた限度の線からの水平距離(m)</p> <p>(3) 幅員9m以上の前面道路に接する敷地においては、16mとし、かつ、次の算定式により求められる高さとする。</p> $H = 1.25 \times L + 13 \text{ (m)}$ <p>H: 建築物の各部分の高さ(m) L: 壁面の位置の制限として定められた限度の線からの水平距離(m)</p> <p>(4) 高さが10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間における、高さが4mの水平面に、敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲においては5時間以上、10mを超える範囲においては3時間以上、日影となる部分を生じさせることのない高さとする。なお、同一の敷地内に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を1の建築物とみなす。また、緩和に関する措置は、建築基準法施行令第135条の12に定めるものとする。</p>	<p>(1) 幅員4m以上6m未満の前面道路に接する敷地においては、10mとする。</p> <p>(2) 幅員6m以上9m未満の前面道路に接する敷地においては、16mとし、かつ、次の算定式により求められる高さとする。</p> $H = 1.25 \times L + 10 \text{ (m)}$ <p>H: 建築物の各部分の高さ(m) L: 壁面の位置の制限として定められた限度の線からの水平距離(m)</p> <p>(3) 幅員9m以上の前面道路（都市計画道路を除く。）に接する敷地においては、16mとし、かつ、次の算定式により求められる高さとする。</p> $H = 1.25 \times L + 13 \text{ (m)}$ <p>H: 建築物の各部分の高さ(m) L: 壁面の位置の制限として定められた限度の線からの水平距離(m)</p> <p>(4) 都市計画道路を前面道路とする敷地においては、16mとする。</p> <p>(5) 高さが10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間における、高さが4mの水平面に、敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲においては5時間以上、10mを超える範囲においては3時間以上、日影となる部分を生じさせることのない高さとする。なお、同一の敷</p>	<p>(1) 幅員4m以上6m未満の前面道路に接する敷地においては、10mとする。</p> <p>(2) 幅員6m以上9m未満の前面道路に接する敷地においては、16mとし、かつ、次の算定式により求められる高さとする。</p> $H = 1.25 \times L + 10 \text{ (m)}$ <p>H: 建築物の各部分の高さ(m) L: 壁面の位置の制限として定められた限度の線からの水平距離(m)</p> <p>(3) 幅員9m以上の前面道路（都市計画道路を除く。）に接する敷地においては、16mとし、かつ、次の算定式により求められる高さとする。</p> $H = 1.25 \times L + 13 \text{ (m)}$ <p>H: 建築物の各部分の高さ(m) L: 壁面の位置の制限として定められた限度の線からの水平距離(m)</p> <p>(4) 都市計画道路を前面道路とする敷地においては、16mとする。ただし、敷地面積（近隣商業街区とその他の街区にわたる場合は、それぞれの敷地面積を合計したものとする。）が300㎡以上で、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1以上）を有するものについては、20mとする。</p> <p>(5) 高さが10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間における、高さが4mの水平面に、敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲においては5時間以上、</p>	

		<p>(5) 建築基準法第59条の2第1項(総合設計)による特定行政庁の許可は適用しない。</p> <p>(6) 建築基準法第59条の2第1項(総合設計)による特定行政庁の許可は適用しない。</p>	<p>地内に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を1の建築物とみなす。また、緩和に関する措置は、建築基準法施行令第135条の12に定めるものとする。</p> <p>(6) 建築基準法第59条の2第1項(総合設計)による特定行政庁の許可は適用しない。</p>	<p>10mを超える範囲においては3時間以上、日影となる部分を生じさせることのない高さとする。なお、同一の敷地内に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を1の建築物とみなす。また、緩和に関する措置は、建築基準法施行令第135条の12に定めるものとする。</p> <p>(6) 建築基準法第59条の2第1項(総合設計)による特定行政庁の許可は適用しない。</p>
	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	道路に面する部分に垣又はさくを設ける場合は、生垣又はネットフェンス等に緑化したものとする。ただし、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、ネットフェンス等に緑化したものを設置してはならない。		

「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)

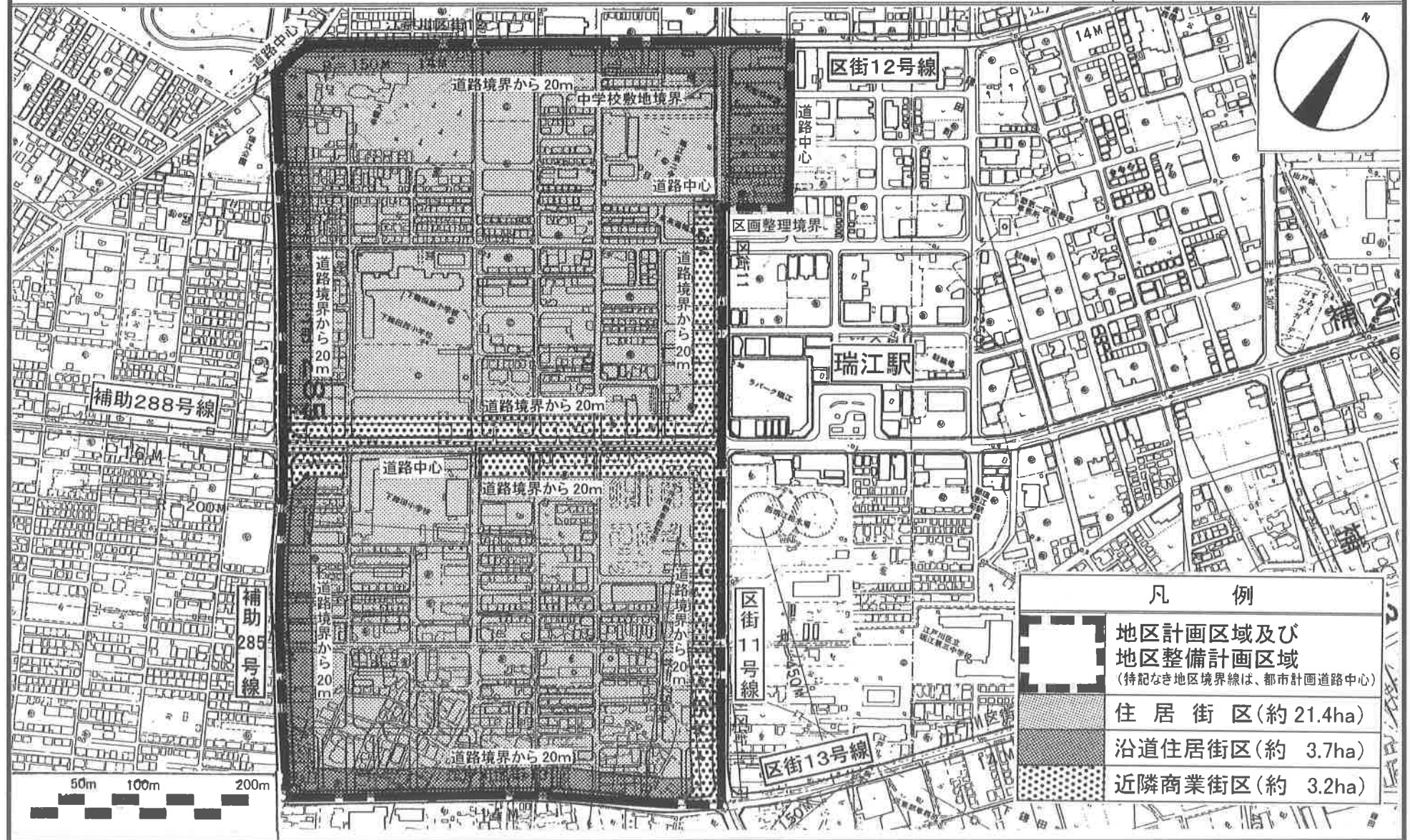
名称	瑞江駅西部地区地区計画		
位置	江戸川区東瑞江三丁目、瑞江二丁目及び瑞江四丁目各地内		
面積	約 28.3ha		
事項	旧	新	摘要
区域の整備・開発及び 保全に関する方針 建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 地区の特性に応じた街並みの形成を実現し、良好な市街地環境の確保を図るため、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限及び工作物の設置の制限等を一体として定める。これにより、道路幅員による容積率制限と道路斜線制限を緩和する。 2 良好な住居系複合市街地や新たな沿道型商業他の形成を図るため、各街区に相応しい建築物等の用途の制限を定める。 3 <u>土地地区画整理事業による都市基盤整備の進捗に応じた合理的な土地利用を図るため、区域の特性と公共施設の整備状況に応じた容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度を定める。</u> 4 狭小宅地の増加防止の観点から、敷地の細分化を抑制するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 5 良好な住環境と街並みの形成を目指して、各道路幅員ごとに、防災性の向上を図る空間、沿道緑化の推進を図る空間及び歩道機能を補完する歩行空間を確保するため、壁面の位置の制限、工作物の設置の制限を定める。 6 戸建て住宅と共同住宅等の調和による良好な市街地環境の確保を図るとともに各道路幅員に相応しい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。 7 良好な都市景観を創出するため、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。 8 潤いある街並みを生み出す緑化の推進を図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。 	<ol style="list-style-type: none"> 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、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限及び工作物の設置の制限等を一体として定める。これにより、道路幅員による容積率制限と道路斜線制限を緩和する。 2 良好な住居系複合市街地や新たな沿道型商業他の形成を図るため、各街区に相応しい建築物等の用途の制限を定める。 3 <u>狭小宅地の増加防止の観点から、敷地の細分化を抑制するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</u> 4 良好な住環境と街並みの形成を目指して、各道路幅員ごとに、防災性の向上を図る空間、沿道緑化の推進を図る空間及び歩道機能を補完する歩行空間を確保するため、壁面の位置の制限、工作物の設置の制限を定める。 5 戸建て住宅と共同住宅等の調和による良好な市街地環境の確保を図るとともに各道路幅員に相応しい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。 6 良好な都市景観を創出するため、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。 7 潤いある街並みを生み出す緑化の推進を図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。 	土地地区画整理事業の換地処分公告に伴う変更

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		種類	名称	面積	備考	名称	面積	備考	土地区画整理事業の換地処分公告に伴う変更
			公園	地区公園 1号	約 2,470㎡	新設	地区公園 1号 みずえの森公園	約 2,470㎡	新設	
	地区の区分		名称	住居街区	沿道住居街区	近隣商業街区	住居街区	沿道住居街区	近隣商業街区	
	建築物等に関する事項		建築物の容積率の最高限度	区域の特性に応じた容積率の最高限度		(1) 300%とする。ただし、幅員4mの道路のみに接する敷地は、200%とする。 (2) 建築基準法第59条の2第1項(総合設計)による特定行政庁の許可は適用しない。	(1) 300%とする。ただし、幅員4mの道路のみに接する敷地は、240%とする。 (2) 建築基準法第59条の2第1項(総合設計)による特定行政庁の許可は適用しない。	(1) 300%とする。ただし、幅員4mの道路のみに接する敷地は、200%とする。 (2) 建築基準法第59条の2第1項(総合設計)による特定行政庁の許可は適用しない。	(1) 300%とする。ただし、幅員4mの道路のみに接する敷地は、240%とする。 (2) 建築基準法第59条の2第1項(総合設計)による特定行政庁の許可は適用しない。	
				公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度		100%とする。		—		
		建築物の建ぺい率の最高限度	60%とする。		80%とする。		—			


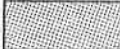


東京都市計画地区計画
瑞江駅西部地区地区計画

計画図 1

地区の区分図



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、都市計画道路中心)
- 
住居街区(約 21.4ha)
- 
沿道住居街区(約 3.7ha)
- 
近隣商業街区(約 3.2ha)

東京都市計画地区計画
瑞江駅西部地区地区計画

計画図2

道路等の配置図

