

「篠崎駅東部地区地区計画」計画書

名 称	篠崎駅東部地区地区計画	
位 置	江戸川区篠崎町一丁目、篠崎町二丁目、篠崎町三丁目及び篠崎町五丁目各地内	
面 積	約 20.5ha	
地区計画の目標	土地区画整理事業により整備された都市基盤を活かし、江戸川や篠崎公園の大規模な自然環境と調和する水と緑豊かで、地域拠点周辺に相応しい、利便性が高く多様な機能が共存する良好な一般住宅地を形成する。また、地域の特性を活かし、周辺地域と整合のとれた商業・業務施設等と住宅とが共存する、健全で活力ある沿道型複合市街地を形成する。	
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"> 住居街区 篠崎駅付近地区の商業・近隣商業街区に隣接する後背住宅地として、駅付近と容積や高さ等の調和を図りながら、都市型共同住宅・戸建て住宅を中心に、店舗・事務所、小規模な作業場等が共存する土地利用を誘導する。 また、本郷親水緑道沿道の建物については、親水緑道と一体感を持たせたデザインを誘導する。 近隣商業街区 鹿骨街道沿道を日常生活を支える利便性と居住機能を兼ね備えた近隣商業地として周辺街区との繋がりを持たせ、既存商店街の機能の活性化を図る。また、後背住居街区との建築物の規模の調和を図りながら、積極的に商業施設の更新と新設を誘導し、界限性の創出と連続性のある近隣商業地の形成を図る。 複合街区 京葉道路沿道に、流通、業務、沿道サービス施設及び住宅が共存する複合的土地利用を誘導すると共に、高度利用を図り、骨格防災軸としての延焼遮断帯及び指定避難道路としての機能を向上させる。
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業により適正配置される道路について、これを維持・保全する。特に、区街 22,23号に併せて区画道路 2～16号、41号の緑化の充実を図る。 区画道路 1号については、歩道の一部を本郷親水緑道として整備する。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 健全で魅力ある商業・業務地の形成や良好な住居系市街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。 各街区特性に相応しい土地の有効利用の推進、狭小宅地の増加防止の観点から、敷地の細分化を規制するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 住居街区では、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を設ける。 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。
	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、沿道緑化等に努める。

		種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考
		地 区 施 設 の 配 置 及 び 規 模	道 路	区画道路 1号		1 5 m	約 3 9 5 m	新設	区画道路 2 1号	8 m
区画道路 2号				1 2 m	約 1 3 5 m	新設	区画道路 2 2号	8 m	約 8 5 m	新設
区画道路 3号				1 2 m	約 1 7 0 m	新設	区画道路 2 3号	6 m	約 7 0 m	新設
区画道路 4号				1 2 m	約 1 6 5 m	新設	区画道路 2 4号	6 m	約 8 0 m	新設
区画道路 5号				9 m	約 1 2 0 m	新設	区画道路 2 5号	6 m	約 8 0 m	新設
区画道路 6号				9 m	約 1 4 5 m	新設	区画道路 2 6号	6 m	約 5 0 m	新設
区画道路 7号				9 m	約 1 6 5 m	新設	区画道路 2 7号	6 m	約 8 5 m	新設
区画道路 8号				9 m	約 1 0 0 m	新設	区画道路 2 8号	6 m	約 7 5 m	新設
区画道路 9号				9 m	約 1 4 0 m	新設	区画道路 2 9号	6 m	約 7 5 m	新設
区画道路 1 0号				9 m	約 8 0 m	新設	区画道路 3 0号	6 m	約 7 0 m	新設
区画道路 1 1号				9 m	約 7 5 m	新設	区画道路 3 1号	6 m	約 8 5 m	新設
区画道路 1 2号				9 m	約 1 7 5 m	新設	区画道路 3 2号	6 m	約 7 0 m	新設
区画道路 1 3号				9 m	約 2 5 m	新設	区画道路 3 3号	6 m	約 9 5 m	新設
区画道路 1 4号				9 m	約 8 0 m	新設	区画道路 3 4号	6 m	約 8 0 m	新設
区画道路 1 5号				9 m	約 7 0 m	新設	区画道路 3 5号	6 m	約 7 5 m	新設
区画道路 1 6号				9 m	約 2 1 5 m	新設	区画道路 3 6号	6 m	約 8 0 m	新設
区画道路 1 7号				8 m	約 1 1 0 m	新設	区画道路 3 7号	6 m	約 6 0 m	新設
区画道路 1 8号				8 m	約 3 5 m	新設	区画道路 3 8号	6 m	約 3 5 m	新設
区画道路 1 9号				8 m	約 7 0 m	新設	区画道路 3 9号	6 m	約 6 0 m	新設
区画道路 2 0号				8 m	約 8 0 m	新設	区画道路 4 0号	6 m	約 8 0 m	新設

地区 施設 の 配置 及び 規模	道 路	名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考
		区画道路41号	9 m	約 70 m	新設	区画道路53号	5 m	約 35 m	新設
		区画道路42号	5 m	約 30 m	新設	区画道路54号	5 m	約 40 m	新設
		区画道路43号	5 m	約 35 m	新設	区画道路55号	5 m	約 40 m	新設
		区画道路44号	5 m	約 60 m	新設	区画道路56号	5 m	約 25 m	新設
		区画道路45号	5 m	約 25 m	新設	区画道路57号	5 m	約 35 m	新設
		区画道路46号	5 m	約 35 m	新設	区画道路58号	5 m	約 40 m	新設
		区画道路47号	5 m	約 75 m	新設	区画道路59号	5 m	約 40 m	新設
		区画道路48号	5 m	約 55 m	新設	区画道路60号	5 m	約 85 m	新設
		区画道路49号	5 m	約 70 m	新設	区画道路61号	5 m	約 85 m	新設
		区画道路50号	5 m	約 70 m	新設	区画道路62号	4 m(8m)	約 150 m	既設
		区画道路51号	5 m	約 35 m	新設	区画道路63号	4 m(8m)	約 195 m	既設
		区画道路52号	5 m	約 35 m	新設	区画道路64号	4 m(8m)	約 165 m	既設

区画道路1号は本郷親水緑道を含む。また、幅員の()内数値は、地区外も含む全体幅員を示す。

地区区分	名称	住居街区	近隣商業街区	複合街区
		面積	約 16.7ha	約 1.0ha
地区整備に関する事項	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。 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) 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 (2) テレホンクラブ、デートクラブ	
			(3) 鹿骨街道に敷地が接する4階以上の建築物で、鹿骨街道に面する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	
	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。		200㎡とする。ただし、土地区画整理事業による換地面積が200㎡未満の場合は換地面積とする。
	建築物等の高さの最高限度	16mとする。ただし、敷地面積が300㎡以上の敷地で、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2以上）を有するものについては25mとし、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。	25mとする。ただし、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。	31mとする。ただし、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。
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等は、各街区ごとの特色を活かした形態とし、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、生け垣又はネット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、地区施設の配置は計画図表示のとおり」

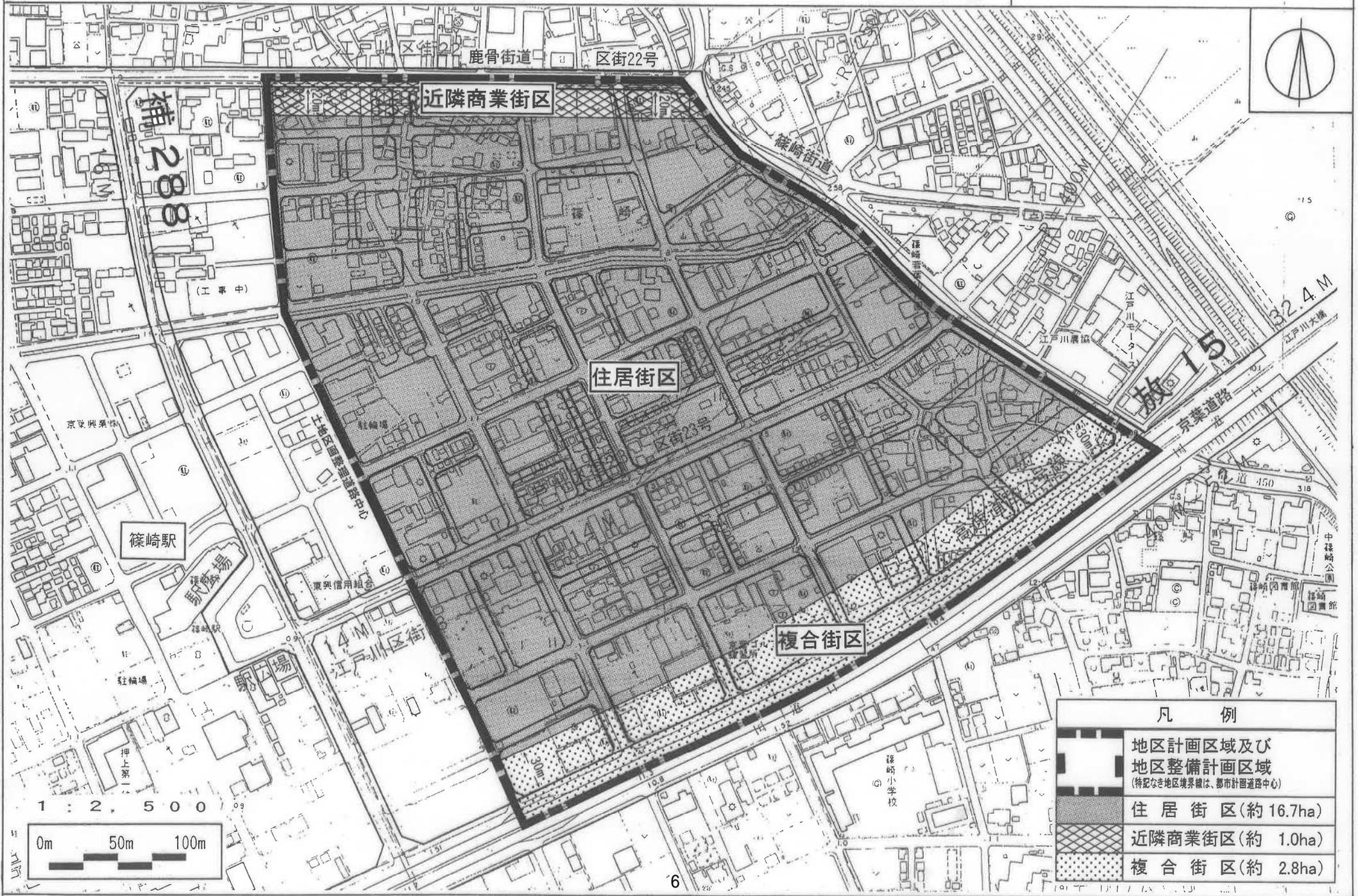
（ は知事協議事項）

理由：東京都市計画事業篠崎駅東部土地区画整理事業の換地処分公告を受け、誘導容積型地区計画から一般型地区計画に変更する。

名称		篠崎駅東部地区地区計画						
位置		江戸川区篠崎町一丁目、篠崎町二丁目、篠崎町三丁目及び篠崎町五丁目各地内						
面積		約 20.5ha						
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 土地区画整理事業の円滑な進捗を確保し、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建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度を定める。 2 健全で魅力ある商業・業務地の形成や良好な住居系市街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 各街区特性に相応しい土地の有効利用の推進、狭小宅地の増加防止の観点から、敷地の細分化を規制するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 4 住居街区では、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を設ける。 5 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。 			<ol style="list-style-type: none"> 1 健全で魅力ある商業・業務地の形成や良好な住居系市街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。 2 各街区特性に相応しい土地の有効利用の推進、狭小宅地の増加防止の観点から、敷地の細分化を規制するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3 住居街区では、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を設ける。 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及び垣又はさくの構造の制限を定める。 			土地区画整理事業の換地処分公告に伴う変更
		地区の区分	名称	住居街区	近隣商業街区	複合街区	住居街区	近隣商業街区
地区整備計画	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	300%とする。		—		
			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。 ただし、篠崎街道沿道20m以内の区域は200%とする。	200%とする。	—		
		建築物の建ぺい率の最高限度	60%とする。	—		—		

東京都計画地区計画 篠崎駅東部地区地区計画

計画図 1 (江戸川区決定)



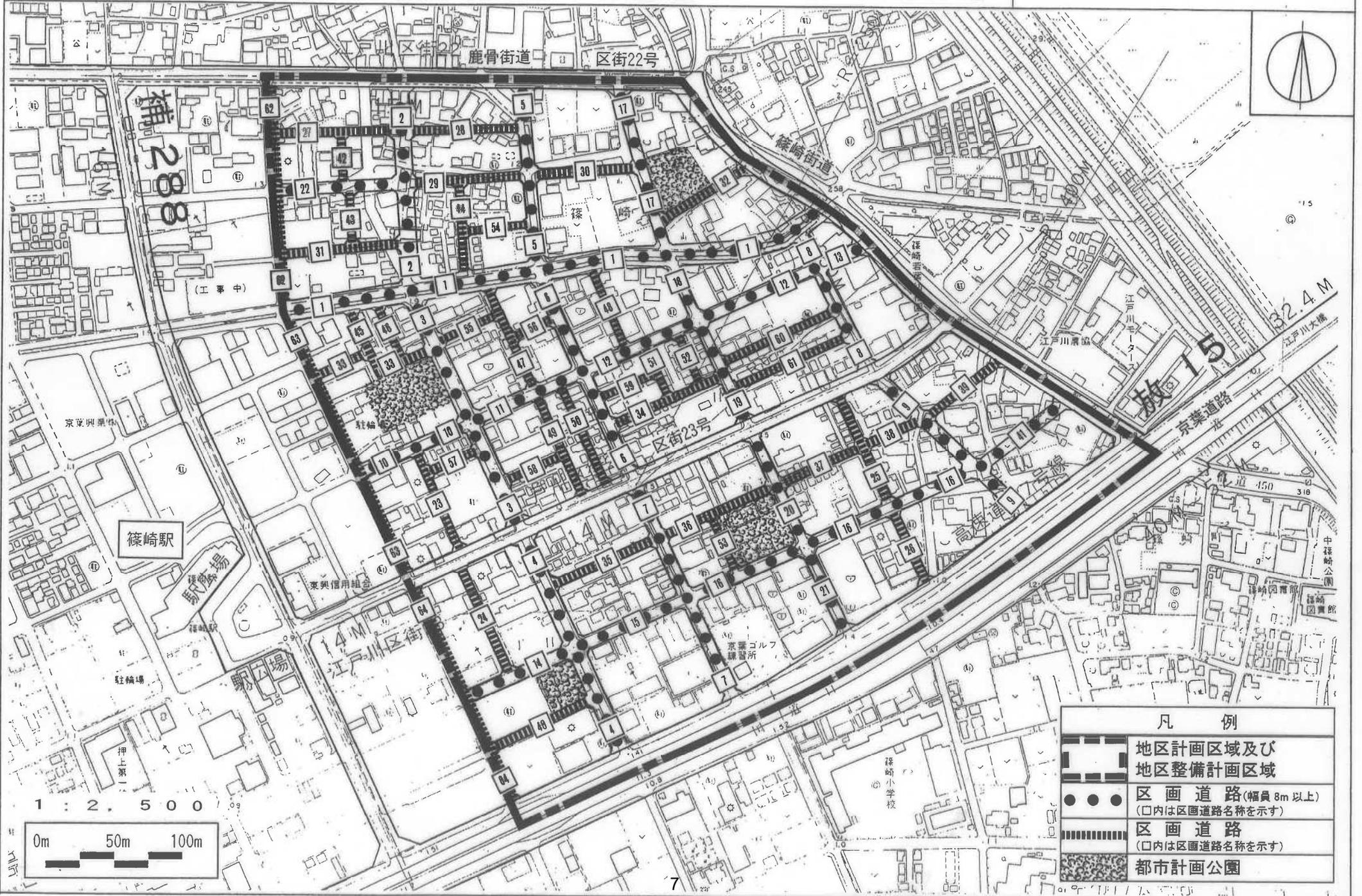
凡 例	
	地区計画区域及び 地区整備計画区域 <small>(特記なき地区境界線は、都市計画道路中心)</small>
	住居街区(約 16.7ha)
	近隣商業街区(約 1.0ha)
	複合街区(約 2.8ha)

東京都市計画地区計画

篠崎駅東部地区地区計画

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
	区画道路(幅員8m以上) (口内は区画道路名称を示す)
	区画道路 (口内は区画道路名称を示す)
	都市計画公園