

# 「江戸川一丁目地区地区計画」計画書

《計画決定 H19. 12. 18 江戸川区告示第 433 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》  
 《計画変更 R4. 7. 27 江戸川区告示第 654 号》

名 称	江戸川一丁目地区地区計画
位 置 ※	江戸川区江戸川一丁目、江戸川二丁目、南篠崎町五丁目及び東篠崎二丁目各地内
面 積 ※	約 3 4. 7 ha
地区計画の目標	<p>都市計画道路補助 1 4 3 号線の整備による住環境の変化に対応し、周辺の環境とも調和した新しい沿道土地利用の実現と誰もが住み続けられる安全で災害に強いまちづくりを目指し、街並み誘導型地区計画を活用して、次のことを目標として定める。</p> <p>1 安全で安心して住めるまち                  災害に強く、地域住民がまちの中を安心して通行できるなど、安全・安心に暮すため、道路等の基盤整備を図るとともに、将来的に誰もが住み続けられるまちであるよう適切な建築物の誘導を図る。また、震災時や水害時に対応できる公益施設の建築を可能とし、安全なまちを目指していく。</p> <p>2 人に優しい魅力的なまち                  無秩序な市街化を防止するとともに敷地内緑化を推進し、公園や東井堀親水緑道等のまとまったオープンスペースと一体的な緑につつまれた潤いのある良好な住宅市街地を目指す。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>地区の特性に応じて 3 つの街区に区分し土地利用の方針を定める。</p> <p>1 住居街区                  2～3 階建ての戸建住宅と共同住宅が調和した安全で住みやすい低層住宅地を形成する。</p> <p>2 沿道住居街区                  補助 1 4 3 号線の後背住宅地の環境に配慮し、共同住宅や店舗・事務所を中心とした沿道にふさわしい複合市街地を形成する。</p> <p>3 近隣商業街区                  篠崎街道及び既存商店街は、地域住民の日常生活を支えるとともに、沿道の賑わいを図り、また人々の交流の場として、周辺の住宅地の環境に配慮しつつ、商業環境の充実を図る。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>1 細街路が多く建物が密集した当地区の防災性の向上と安全性・利便性を考慮し、特に防災上重要と考える区画道路 1 7 号・1 9 号・2 0 号を防災道路に位置付け拡幅整備を図る。</p> <p>2 街区を構成している既存の道路などを区画道路に位置付け、歩行者の安全性や生活環境の改善を図るため、個別の建築活動等にあわせて道路整備を進め、消防活動困難区域の解消を図る。</p> <p>3 公園・広場については、既存公園の維持・保全を図るとともに、東井堀親水緑道や公園、小学校やくつろぎの家等を緑で連続できるように生け垣の設置や敷地内緑化の促進を図る。</p>

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 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を一体的に定める。これにより、道路幅員による容積率の制限と道路斜線制限を緩和する。</p> <p>2 居住環境の向上と住環境に配慮した良好な市街地の形成及び魅力ある商店街の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>3 土地の有効利用と良好な市街地環境の確保を図るため、建築物の容積率の最高限度を定める。</p> <p>4 敷地の細分化による建て詰まりを防止し、良好な市街地環境の確保を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>5 地区の特性に応じた住宅地景観を創出するために、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 潤いある街並みを生み出す緑化に配慮するとともに、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。</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 建築物の接道に必要な道（以下「道」という。）については、幅員4m以上確保することを目指す。</p> <p>2 壁面後退部分については、防災上及び住環境上有効な空間となるよう、工作物の設置を制限する。</p> <p>3 区画道路又は道が交差する部分について、見通し空間を確保する。</p> <p>4 親水緑道の環境保全や生け垣、敷地内緑化の推進により緑豊かな街並み形成を進める。</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	6.4～7.5m	約220m	既存	区画道路69号	4.0m	約55m	拡幅
			区画道路2号 ※	8.2～9.2m	約170m	既存	区画道路70号	4.0m	約55m	拡幅
			区画道路3号	6.4～6.5m	約80m	既存	区画道路71号	4.0m	約55m	拡幅
			区画道路4号 ※	8.1～9.3m	約230m	既存	区画道路72号	4.0m	約55m	拡幅
			区画道路5号 ※	4.0m(8.0m)	約90m	既存	区画道路73号	4.0m	約55m	拡幅
			区画道路6号 ※	4.0m(8.0m)	約200m	既存	区画道路74号	4.0m	約45m	拡幅
			区画道路7号 ※	4.0m(8.0m)	約100m	既存	区画道路75号	4.0m	約55m	拡幅
			区画道路8号 ※	9.0m	約95m	既存	区画道路76号	4.0m	約55m	拡幅
			区画道路9号 ※	9.2～12.6m	約150m	既存	区画道路77号	4.0m	約60m	拡幅
			区画道路10号 ※	15.8～19.6m (17.8～21.6m)	約230m	既存	区画道路78号	4.0m	約55m	拡幅
			区画道路11号 ※	10.0～17.2 (12.5～20.2m)	約135m	既存	区画道路79号	4.0m	約55m	拡幅

道 路

区画道路 12 号 ※	8.8~10.9m	約 80m	既存	区画道路 80 号	4.0m	約 55m	既存
区画道路 13 号	5.8~6.3m	約 135m	既存	区画道路 81 号	4.0m	約 55m	拡幅
区画道路 14 号	4.9~7.1m	約 160m	既存	区画道路 82 号	4.0m	約 55m	拡幅
区画道路 15 号	4.9~7.1m	約 235m	既存	区画道路 83 号	4.0m	約 55m	拡幅
区画道路 16 号	3.7m (7.4m)	約 90m	既存	区画道路 84 号	4.0m	約 55m	拡幅
区画道路 17 号	6.0~6.4m	約 235m	一部拡幅	区画道路 85 号	4.0m	約 55m	拡幅
区画道路 18 号	5.8~6.5m	約 240m	既存	区画道路 86 号	4.0m	約 55m	拡幅
区画道路 19 号	6.0m	約 150m	拡幅	区画道路 87 号	4.0m	約 55m	拡幅
区画道路 20 号 ※	6.0~9.5m	約 210m	一部拡幅	区画道路 88 号	4.0m	約 55m	拡幅
区画道路 21 号	6.0m	約 75m	既存	区画道路 89 号	4.0m	約 55m	拡幅
区画道路 22 号	4.0m	約 70m	拡幅	区画道路 90 号	4.0m	約 95m	拡幅
区画道路 23 号	4.0~4.9m	約 120m	一部拡幅	区画道路 91 号	4.0m	約 80m	拡幅
区画道路 24 号	4.9m	約 185m	既存	区画道路 92 号	4.0m	約 55m	拡幅
区画道路 25 号	4.0m	約 115m	拡幅	区画道路 93 号	4.0m	約 40m	拡幅
区画道路 26 号	4.0m	約 185m	拡幅	区画道路 94 号	4.0m	約 50m	拡幅
区画道路 27 号	4.0m	約 95m	拡幅	区画道路 95 号	4.0m	約 80m	拡幅
区画道路 28 号	4.0m	約 185m	拡幅	区画道路 96 号	4.0m	約 85m	拡幅
区画道路 29 号	4.0~4.5m	約 145m	一部拡幅	区画道路 97 号	4.0m	約 75m	拡幅
区画道路 30 号	4.0m	約 185m	拡幅	区画道路 98 号	4.0m	約 80m	拡幅
区画道路 31 号	4.0m	約 175m	拡幅	区画道路 99 号	4.0m	約 105m	拡幅
区画道路 32 号	4.4m	約 135m	既存	区画道路 100 号	4.0m	約 65m	拡幅
区画道路 33 号	4.0m	約 190m	拡幅	区画道路 101 号	4.0m	約 70m	拡幅
区画道路 34 号	4.0m	約 65m	拡幅	区画道路 102 号	6.4m	約 45m	既存
区画道路 35 号	4.0m	約 170m	拡幅	区画道路 103 号	4.0~5.5m	約 140m	一部拡幅

道 路

区画道路 36 号	4.0~5.3m	約 175m	一部拡幅	区画道路 104 号	4.0m	約 20m	拡幅
区画道路 37 号	2.0~2.3m (4.0~4.6m)	約 170m	既存	区画道路 105 号	4.0m	約 40m	既存
区画道路 38 号	5.3~7.6m	約 125m	既存	区画道路 106 号	4.0m	約 40m	既存
区画道路 39 号	4.0m	約 135m	拡幅	区画道路 107 号	4.0m	約 110m	拡幅
区画道路 40 号	4.0m	約 180m	拡幅	区画道路 108 号	4.0m	約 50m	拡幅
区画道路 41 号	4.0m	約 100m	拡幅	区画道路 109 号	4.0m	約 45m	拡幅
区画道路 42 号	4.0m	約 45m	拡幅	区画道路 110 号	4.0m	約 65m	拡幅
区画道路 43 号	4.0m	約 50m	拡幅	区画道路 111 号	4.0m	約 65m	拡幅
区画道路 44 号	4.0m	約 15m	既存	区画道路 112 号	4.0m	約 65m	拡幅
区画道路 45 号	4.0m	約 30m	拡幅	区画道路 113 号	4.2m	約 95m	既存
区画道路 46 号	4.0~4.4m	約 45m	一部拡幅	区画道路 114 号	5.7m	約 80m	既存
区画道路 47 号	4.0m	約 45m	拡幅	区画道路 115 号	4.0m	約 25m	拡幅
区画道路 48 号	4.0m	約 45m	拡幅	区画道路 116 号	4.0m	約 215m	拡幅
区画道路 49 号	4.0m	約 45m	拡幅	区画道路 117 号	4.0~6.2m	約 110m	一部拡幅
区画道路 50 号	4.0m	約 40m	拡幅	区画道路 118 号	4.0m	約 50m	拡幅
区画道路 51 号	4.0m	約 40m	拡幅	区画道路 119 号	4.0m	約 45m	拡幅
区画道路 52 号	4.0m	約 40m	拡幅	区画道路 120 号	4.0m	約 40m	拡幅
区画道路 53 号	4.0~4.8m	約 65m	一部拡幅	区画道路 121 号	4.0m	約 85m	拡幅
区画道路 54 号	4.0m	約 55m	拡幅	区画道路 122 号	4.0m	約 75m	拡幅
区画道路 55 号	4.0m	約 55m	拡幅	区画道路 123 号	4.0m	約 70m	拡幅
区画道路 56 号	4.0m	約 55m	拡幅	区画道路 124 号	4.0m	約 15m	拡幅
区画道路 57 号	4.0m	約 55m	拡幅	区画道路 125 号	4.6~7.6m	約 100m	既存
区画道路 58 号	4.0m	約 55m	拡幅	区画道路 126 号	4.0m	約 45m	拡幅
区画道路 59 号	4.0m	約 55m	拡幅	区画道路 127 号	4.0m	約 60m	拡幅
区画道路 60 号	4.0~4.4m	約 115m	一部拡幅	区画道路 128 号	4.0m	約 30m	既存
区画道路 61 号	4.0m	約 55m	拡幅	区画道路 129 号	4.0m	約 35m	拡幅

地区施設の配置及び規模	区画道路 62 号	4.0m	約 55m	拡幅	区画道路 130 号	4.0m	約 65m	拡幅		
	区画道路 63 号	4.0m	約 55m	拡幅	区画道路 131 号	4.0m	約 100m	拡幅		
	区画道路 64 号	4.5m	約 55m	既存	区画道路 132 号	4.0m	約 90m	拡幅		
	区画道路 65 号	4.0m	約 55m	拡幅	区画道路 133 号	4.5m	約 50m	既存		
	区画道路 66 号	4.0m	約 55m	拡幅	区画道路 134 号	4.0m	約 40m	拡幅		
	区画道路 67 号	4.0m	約 55m	拡幅	区画道路 135 号	2.7m (5.4m)	約 20m	既存		
	区画道路 68 号	4.0m	約 55m	拡幅	区画道路 136 号	5.0m	約 80m	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 江戸川一丁目公園			約 1,980 m <sup>2</sup>		既 存				
	地区公園 2 号 江戸川一丁目児童遊園			約 1,890 m <sup>2</sup>		既 存				
	地区公園 3 号 江戸川一丁目第二児童遊園			約 610 m <sup>2</sup>		既 存				
	地区公園 4 号 江戸川一丁目南公園			約 1,000 m <sup>2</sup>		既 存				
	地区公園 5 号 江戸川一丁目東ひろば			約 700 m <sup>2</sup>		既 存				
	地区公園 6 号 江戸川中央公園			約 1,910 m <sup>2</sup>		既 存				
地区区分	名 称		住居街区		沿道住居街区		近隣商業街区			
	面 積		28.3 ha		2.6 ha		3.8 ha			
建築物等に関する事項	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。							
	※		1 倉庫の用途に供する部分の床面積の合計が 200 m <sup>2</sup> を超える建築物	1 ホテル又は旅館	2 ゴルフ練習場、バッティング練習場等の運動施設	3 荷貨物集配所	1 建築物の 1 階で、篠崎街道及び区画道路 1 号、2 号、13 号、14 号に面する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としたもの	2 マーじゃん屋、ぱちんこ屋、ゲームセンター等の施設	3 デートクラブ	4 ホテル又は旅館

<p>建築物の容積率の最高限度 ※</p>	<p>200%とする。                  ただし、幅員5m未満の区画道路のみに接する敷地にあつては180%とする。                  なお、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。                  また、補助143号線が建築基準法上の道路に指定される前においては、補助143号線に係る部分の面積は敷地面積に算入しないものとする。</p>
<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>90㎡とする。                  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、当該敷地面積を最低限度とする。</p>
<p>壁面の位置の制限</p>	<p>1 計画図3に示す壁面の位置の制限が定められている部分の敷地では、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から篠崎街道及び区画道路境界線までの距離は0.5m以上とする。                  ただし、次に掲げるものについては適用しない。                  (1) 高さが2.5m以上に設ける軒、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</p> <p>2 区画道路又は道が交差する角敷地（交差により生じる内角が120度以上の場合を除く）においては建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、敷地の隅を頂点とする二等辺三角形の長さ2mの底辺となる線以上後退させるものとする。                  ただし、篠崎街道、補助143号線（側道を除く）、都道450号線と交わる角敷地においてはこの限りではない。</p>
<p>壁面後退区域における工作物の設置の制限</p>	<p>壁面の位置の制限が定められた区域には、工作物を設置してはならない。                  ただし、区画道路又は道が交差する見通し空間部分を除き、次に掲げるものには適用しない。                  (1) 良好な街並みの形成に資するプランターボックス等であつて、容易に移動できるもの。                  (2) 高さが2.5m以上の部分に設ける袖看板、平看板及び独立看板の広告部分。</p>

地区整備計画 建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高 限度	〔住居街区〕 1 10mとする。 ただし、次の各号の一に該当する 建築物は、16mとする。 一 幅員5m以上の道路に接する 敷地で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）を有し、かつ次のいずれかに該 当するもの (1) 面積300㎡以上の敷地 (2) 2人以上の地権者等が、共同 で建築物を建築する面積20 0㎡以上の敷地 二 公益上特に必要があり、住環境 を害さないものと区長が認め るもの	〔沿道住居街区〕 1 16mとする。 ただし、幅員5m未満の区画道路 又は道のみ接する敷地にあつて は10mとする。	〔近隣商業街区〕 1 16mとする。 ただし、幅員5m未満の区画道路又は道 のみ接する敷地にあつては10mと する。
	建築物等の形態又は色 彩その他の意匠の制限	2 1に規定する高さの限度を超えている建築基準法第3条第2項の規定の適用を受けている建築物の建替え(地区計 画決定の告示日においての当該建築物の所有者等が行うものに限る。)については、当該建築物の各部分の高さを超 えない範囲内とする。 3 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 面に敷地境界からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲においては4時間以上、10mを超える範囲においては2. 5時間以上日影となる部分を生じさせない高さとする。 なお、同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなす。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。 4 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等については、1号は適用しない。		

	垣又はさくの構造の制限	<p>1 道路又は道に面する部分（壁面の位置の制限が定められた区域を除く）に設ける垣又はさくは、生け垣又はネットフェンス等に緑化したものとする。</p> <p>2 区画道路又は道が交差する角敷地（交差により生じる内角が120度以上の場合を除く）では、敷地の隅を頂点とする長さ2mの底辺を有する二等辺三角形の部分については、道路状の見通し空間として確保する。</p> <p>ただし、篠崎街道、補助143号線（側道を除く）、都道450号線と交わる角敷地においてはこの限りではない。</p>
--	-------------	--

「地区計画の区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限については計画図表示のとおり」

（※は知事協議事項）

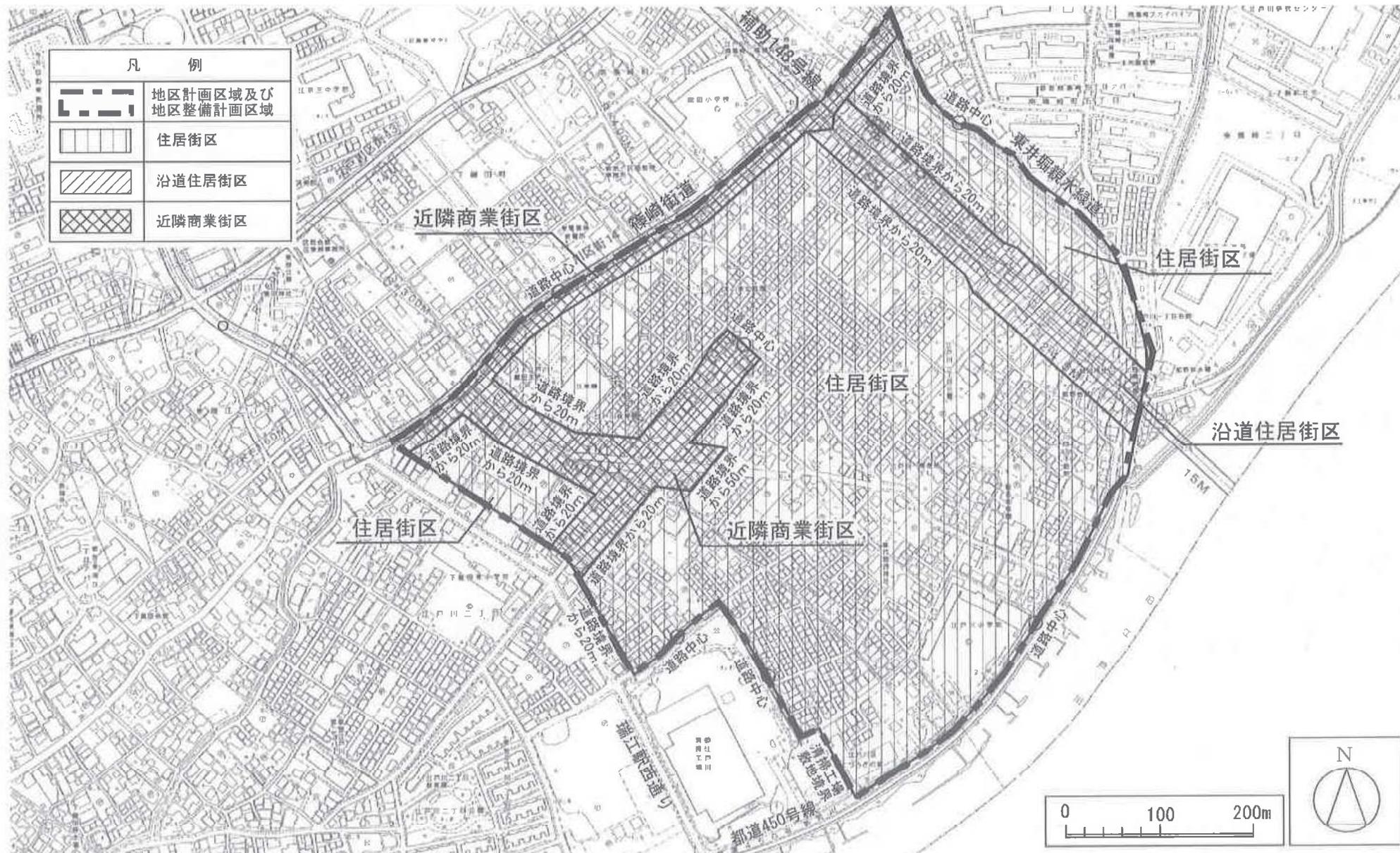
変更概要（ \_\_\_\_部分が変更あるいは追加の部分）

名称		東京都市計画 江戸川一丁目地区地区計画															
位置		江戸川区江戸川一丁目、江戸川二丁目、南篠崎町五丁目及び東篠崎二丁目各地内															
面積		約 34.7ha															
		旧				新				摘要							
地区計画の目標		<p>都市計画道路補助143号線の整備による住環境の変化に対応し、周辺の環境とも調和した新しい沿道土地利用の実現と誰もが住み続けられる安全で災害に強いまちづくりを目指し、街並み誘導型地区計画を活用して、次のことを目標として定める。</p> <p>1 安全で安心して住めるまち</p> <p>災害に強く、地域住民がまちの中を安心して通行できるなど、安全・安心に暮すため、道路等の基盤整備を図るとともに、将来的に誰もが住み続けられるまちであるよう適切な建築物の誘導を図る。</p> <p>2 人に優しい魅力的なまち</p> <p>無秩序な市街化を防止するとともに敷地内緑化を推進し、公園や東井堀親水緑道等のまとまったオープンスペースと一体的な緑につつまれた潤いのある良好な住宅市街地を目指す。</p>				<p>都市計画道路補助143号線の整備による住環境の変化に対応し、周辺の環境とも調和した新しい沿道土地利用の実現と誰もが住み続けられる安全で災害に強いまちづくりを目指し、街並み誘導型地区計画を活用して、次のことを目標として定める。</p> <p>1 安全で安心して住めるまち</p> <p>災害に強く、地域住民がまちの中を安心して通行できるなど、安全・安心に暮すため、道路等の基盤整備を図るとともに、将来的に誰もが住み続けられるまちであるよう適切な建築物の誘導を図る。<u>また、震災時や水害時に対応できる公益施設の建築を可能とし、安全なまちを目指していく。</u></p> <p>2 人に優しい魅力的なまち</p> <p>無秩序な市街化を防止するとともに敷地内緑化を推進し、公園や東井堀親水緑道等のまとまったオープンスペースと一体的な緑につつまれた潤いのある良好な住宅市街地を目指す。</p>											
地区整備計画	道路	名称	幅員	延長	備考	名称	幅員	延長	備考								
		—	—	—	—	区画道路 136号	5.0m	約 80m	既存								
地区整備計画	公園	名称		面積	備考	名称		面積	備考								
		地区公園1号 江戸川一丁目公園	地区公園2号 江戸川一丁目児童遊園	地区公園3号 江戸川一丁目第二児童遊園	地区公園4号 江戸川一丁目南児童遊園	約1,000㎡	約1,850㎡	約500㎡	約1,000㎡	既存	既存	既存	既存				
地区整備計画	公園	名称		面積	備考	名称		面積	備考								
		地区公園1号 江戸川一丁目公園	地区公園2号 江戸川一丁目児童遊園	地区公園3号 江戸川一丁目第二児童遊園	地区公園4号 江戸川一丁目南公園	地区公園5号 江戸川一丁目東ひろば	地区公園6号 江戸川中央公園	約1,980㎡	約1,890㎡	約610㎡	約1,000㎡	約700㎡	約1,910㎡	既存	既存	既存	既存

	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限※	近隣商業街区	近隣商業街区	
			<p>1 篠崎街道及び区画道路1号、2号、13号、14号に面する建物の1階で主たる用途を店舗、事務所等の商業業務施設以外の用途としたもの</p> <p>2 マージャン屋、ぱちんこ屋、ゲームセンター等の施設</p> <p>3 デートクラブ</p> <p>4 ホテル又は旅館</p> <p>5 ゴルフ練習場、バッティング練習場等の運動施設</p>	<p><u>1 建築物の1階で、篠崎街道及び区画道路1号、2号、13号、14号に面する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としたもの</u></p> <p>2 マージャン屋、ぱちんこ屋、ゲームセンター等の施設</p> <p>3 デートクラブ</p> <p>4 ホテル又は旅館</p> <p>5 ゴルフ練習場、バッティング練習場等の運動施設</p>	
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	<p>[住居街区]</p> <p>1 10mとする。</p> <p>ただし、幅員5m以上の道路に接する敷地で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）を有し、かつ次のいずれかに該当するものは16mとする。</p> <p>(1) 面積300㎡以上の敷地</p> <p>(2) 2人以上の地権者等が、共同で建築物を建築する面積200㎡以上の敷地</p>	<p>[住居街区]</p> <p>1 10mとする。</p> <p><u>ただし、次の各号の一に該当する建築物は、16mとする。</u></p> <p>一 幅員5m以上の道路に接する敷地で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）を有し、かつ次のいずれかに該当するもの</p> <p>(1) 面積300㎡以上の敷地</p> <p>(2) 2人以上の地権者等が、共同で建築物を建築する面積200㎡以上の敷地</p> <p><u>二 公益上特に必要があり、住環境を害さないものと区長が認めるもの</u></p>	
				<p><u>2 1に規定する高さの限度を超えている建築基準法第3条第2項の規定の適用を受けている建築物の建替え(地区計画決定の告示日においての当該建築物の所有者等が行うものに限る。)については、当該建築物の各部分の高さを超えない範囲内とする。</u></p>	

# 東京都市計画地区計画 江戸川一丁目地区地区計画 計画図 1

(江戸川区決定)



(江戸川区決定)

