

# 「春江町三丁目南地区地区計画」計画書

《計画決定 H17. 1.19 江戸川区告示第 18 号》  
 《計画変更 H28. 8. 1 江戸川区告示第 482 号》

名 称	春江町三丁目南地区地区計画
位 置	江戸川区春江町三丁目地内
面 積	約 6 . 4 h a
地区計画の目標	<p>当地区は都営地下鉄新宿線一之江駅の徒歩圏内にあり、西側は新中川と瑞江緑地に接している。また、地区の中央を都市計画道路補助 288 号線が東西に通り抜けているなど、緑の環境と交通利便性を兼ね備えた地区である。しかし、地区内部は狭小宅地が密集し道路はほとんどが狭あいであるため、消防活動に支障をきたす恐れがあるなど防災上の課題がある。</p> <p>そこで、都市計画道路の開通による住環境の変化に対応し、道路基盤等の整備をともなった建て替えを促進し、また、瑞江緑地を生かした歩行者のネットワーク化を図るなど、安心して快適に住み続けられるまちを目指すため、次のことを地区計画の目標とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 . 災害に強いまちをつくる                  平常時には消防・救急活動の軸として、また、災害時等には避難路にもなる防災道路及び生活道路を整備する。さらに、災害時に有効な広場や消防水利を整備するとともに、老朽建築物の建て替えを促進し火災時に燃え広がらないまちをつくる。</li> <li>2 . 住み続けられる住環境を確保する                  段差や行き止まりのない利用しやすい道路づくりや、身近なところに公園や広場のあるまちをつくる。さらに、住宅等の更新に際しては、3 階建てへの建て替えを可能にすることで現状程度の居住空間を確保する。また、区画道路等に面する部分に壁面後退線による連続した環境空気を確保し、防災性の向上を図るとともに、良好な街並みを誘導し、安心かつ快適に過ごすことのできる住環境を確保する。</li> </ol>
土地利用の方針	<p>地区の特性に応じた良好な住宅地を形成するため、次の 4 街区に区分しそれぞれ土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 . 住居街区 A                  戸建て住宅を中心に 2~3 階建ての低層住宅地の形成を図る。</li> <li>2 . 住居街区 B                  後背住宅地の居住環境に配慮した、店舗・事務所等を併用した低中層住宅地の形成を図る。</li> <li>3 . 住居街区 C                  後背住宅地の居住環境に配慮しつつ、補助幹線道路沿道にふさわしい中層住宅地の形成を図る。</li> <li>4 . 住居街区 D</li> </ol>

区域の整備・開発及び保全に関する方針		大規模な低未利用地については、開発時等に道路・公園等のオープンスペースの設置を誘導し、良好な居住環境を整備するとともに、全体として明和橋通り沿道にふさわしい店舗・事務所等を併用した市街地の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地区の安全性・利便性などを考慮して、街区を構成している既存の道路等を区画道路に位置付け、個別の建築活動等にあわせて道路整備を進め、消防活動困難区域を解消する。</li> <li>2. 既存の道路等との段差により行き止まりを生じさせている旧用水路については、段差を解消し瑞江緑地と明和橋通りを結ぶ安全な歩行者専用道としながら、緊急時には車両の通行が出来るよう整備する。</li> </ol>
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2. 住環境に配慮した健全で良好な市街地の形成と居住環境の向上を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>5. 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。</li> <li>6. 当地区の特性に応じた住宅地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。</li> </ol>
	その他当該地区の整備、開発及び保全の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 壁面後退部分においては、防災上及び環境上有効な空間となるよう、工作物の設置を制限する。</li> <li>2. 地区施設に定められた区画道路が交差する部分については、見通しの空間を確保する。</li> </ol>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員(m)	延長(m)	備考	名称	幅員(m)	延長(m)	備考
		道路	区画道路 1 号	6.0	約 190	拡幅	区画道路 21 号	4.0	約 55	拡幅
	区画道路 2 号	4.0	約 35	既存	区画道路 22 号	4.0	約 55	拡幅		
	区画道路 3 号	4.0	約 55	拡幅	区画道路 23 号	4.0	約 55	既存		
	区画道路 4 号	4.0	約 55	拡幅	区画道路 24 号	4.0	約 55	既存		
	区画道路 5 号	4.0	約 55	拡幅	区画道路 25 号	4.0	約 55	拡幅		
	区画道路 6 号	4.0	約 55	拡幅	区画道路 26 号	4.0	約 45	拡幅(一部新設)		
	区画道路 7 号	4.5	約 55	既存(一部新設)	区画道路 27 号	4.0	約 5	既存		

地区整備計画

地区施設の配置及び規模	道 路	区画道路 8 号	4.0	約 55	拡幅	区画道路 28 号	4.0	約 10	既存
		区画道路 9 号	4.0	約 55	拡幅	区画道路 29 号	4.0	約 10	既存
		区画道路 10 号	4.0	約 55	既存	区画道路 30 号	4.0	約 55	拡幅
		区画道路 11 号	4.0	約 55	拡幅	区画道路 31 号	4.0	約 45	拡幅
		区画道路 12 号	4.0	約 45	拡幅	区画道路 32 号	4.0	約 45	既存
		区画道路 13 号	4.0	約 35	既存	区画道路 33 号	4.0	約 45	既存
		区画道路 14 号	4.0	約 55	拡幅	区画道路 34 号	4.0	約 45	拡幅
		区画道路 15 号	4.0	約 55	拡幅	区画道路 35 号	2.9~8.2	約 275	既存
		区画道路 16 号	4.5	約 55	既存		(5.8~16.4)		
		区画道路 17 号	4.0	約 55	既存	区画道路 36 号	7.2(14.5)	約 235	既存
		区画道路 18 号	4.0	約 55	拡幅	区画道路 37 号	7.2(14.5)	約 235	既存
		区画道路 19 号	4.0	約 55	拡幅	区画道路 38 号	3.2~4.7	約 45	既存
		区画道路 20 号	4.0	約 55	拡幅	区画道路 39 号	4.0	約 65	新設
		区画道路 40 号	6.0	約 75					新設
		種 類	名 称	面 積		備 考			
公 園	明和橋児童遊園	490 m <sup>2</sup>		既存					
種 類	名 称	幅 員(m)	延 長(m)	備 考					
その他の公共空地	歩行者専用道 1 号	1.8 ~ 4.9	約 220	既存					
	歩行者専用道 2 号	2.0 ~ 2.5	約 160	既存					
	歩行者専用道 3 号	2.1 ~ 2.2	約 220	既存					
	歩行者専用道 4 号	2.0 ~ 2.2	約 200	既存					
	歩行者専用道 5 号	4.0	約 40	既存					
	歩行者専用道 6 号	3.6	約 25	既存					

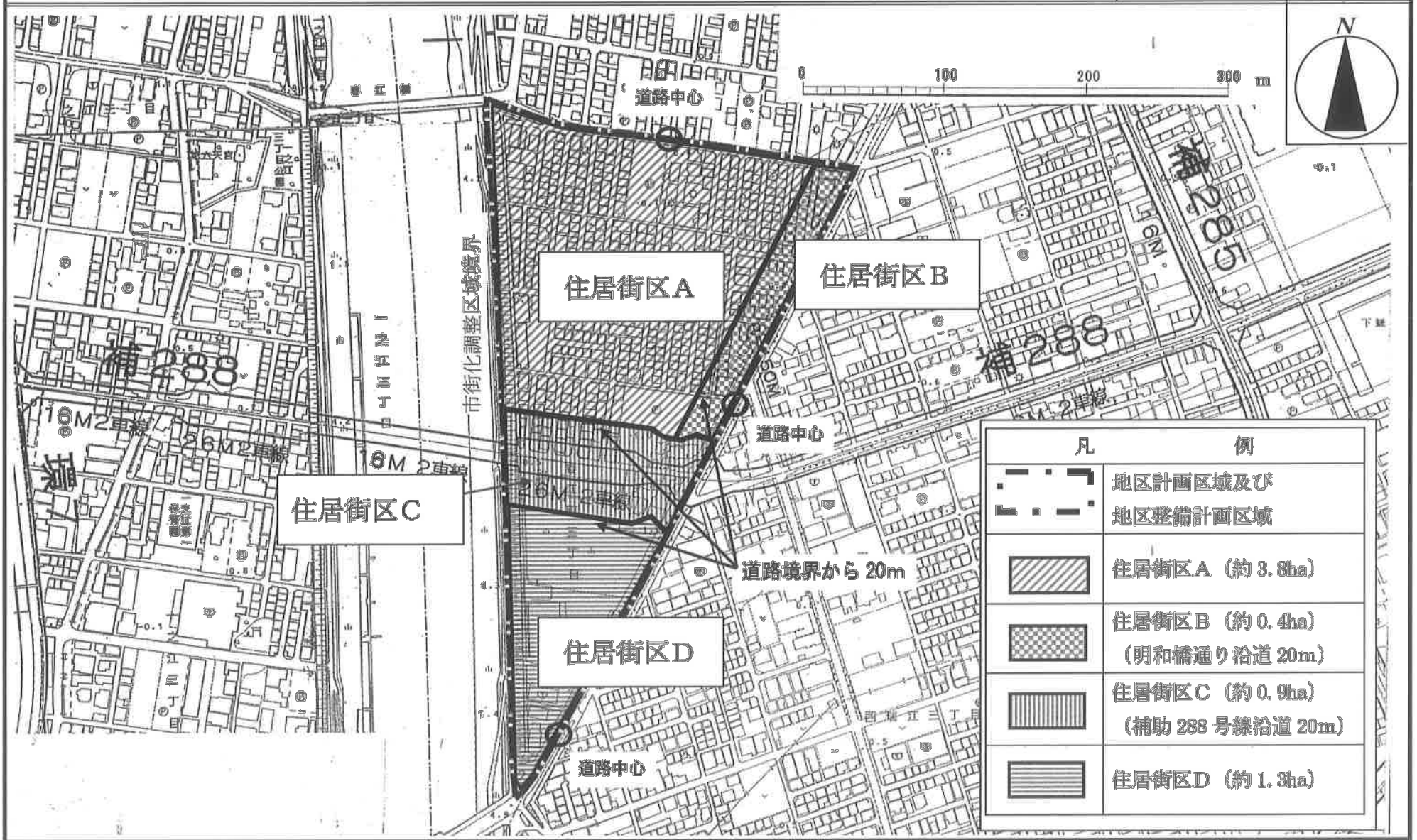
地区の区分	名称	住居街区 A	住居街区 B	住居街区 C	住居街区 D
	面積	約 3.8 h a	約 0.4 h a	約 0.9 h a	約 1.3 h a
地区整備計画に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。			
		1 . 地上 3 階以上の階を住宅・共同住宅等に類する用途以外のもの 2 . 倉庫の用途に供する部分の床面積の合計が 200 m <sup>2</sup> を超えるもの	1 . 地上 3 階以上の階を住宅・共同住宅等に類する用途以外のもの	1 . 地上 4 階以上の階を住宅・共同住宅等に類する用途以外のもの 2 . ホテル及び旅館 3 . ゴルフ練習場・バッチョング練習場等の運動施設	1 . 地上 3 階以上の階を住宅・共同住宅等に類する用途以外のもの
	建築物の容積率の最高限度	200%とする。ただし、5m 未満の区画道路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。			
	建築物の敷地面積の最低限度	90m <sup>2</sup> とする。			200m <sup>2</sup> とする。
	建築物等の高さの最高限度	1 . 10m	1 . 13m ただし、5m 未満の区画道路に接する敷地にあつては 10m とする。	1 . 16m ただし、5m 未満の区画道路に接する敷地にあつては 10m とする。	1 . 16m
	2 . 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ることのない高さとする。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こととする。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。 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等については、1 号は適用しない。				

壁面の位置の制限	<p>1 . 計画図 3 で壁面の位置の制限が示された部分の敷地では、区画道路及び歩行者専用道 5、6 号との境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は 0.5m 以上とする。また、旧用水路（歩行者専用道 1、2 号）に接する敷地については、その中心から 2.0m 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。</p> <p>(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</p> <p>(2) 外壁の開口部に設ける扉、窓で外開きの部分</p> <p>2 . 区画道路が交差する角敷地(交差により生じる内角が 120° 以上の場合を除く)では、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。</p>
壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>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及び歩行者専用道境界線との間の土地の区域には、工作物を設置することはできない。ただし、区画道路にあっては、区画道路及び歩行者専用道 1、2 号が交差する見通し空間部分を除き、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って、容易に移動できるものはこの限りでない。</p>
垣又はさくの構造の制限	<p>1 . 区画道路又は歩行者専用道に面する部分(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を除く)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。</p> <p>2 . 区画道路が交差する角敷地(交差により生じる内角が 120° 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、道路状等の見通し空間として確保する。</p>
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>建築物等の色彩は刺激的な原色の使用を避け、周辺と調和した色調のものとする。</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 )

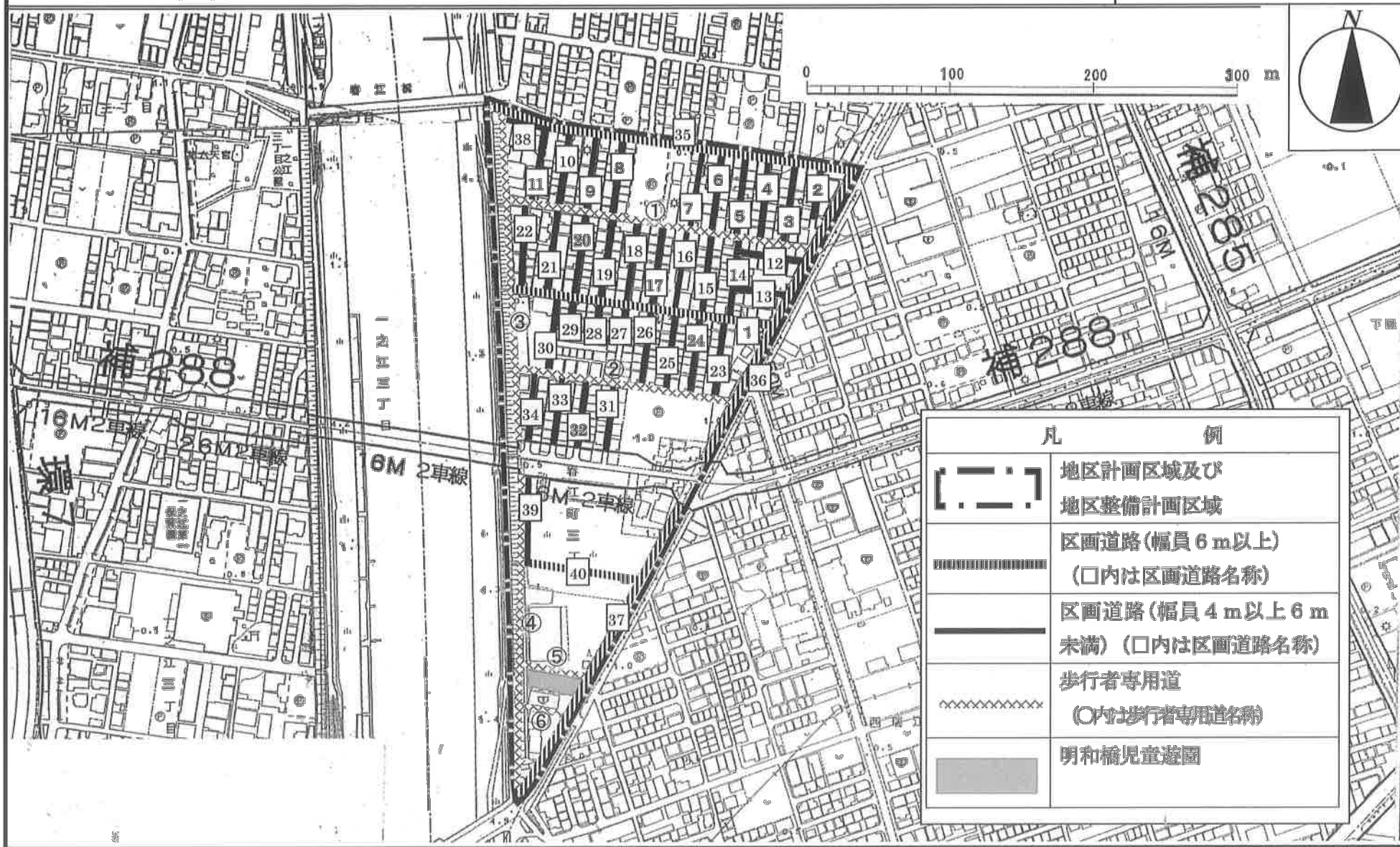
東京都市計画地区計画  
 春江町三丁目南地区地区計画 計画図1 [江戸川区決定]








凡	例
	地区計画区域及び 地区整備計画区域
	住居街区A (約 3.8ha)
	住居街区B (約 0.4ha) (明和橋通り沿道 20m)
	住居街区C (約 0.9ha) (補助 288 号線沿道 20m)
	住居街区D (約 1.3ha)

# 東京都市計画地区計画 春江町三丁目南地区地区計画

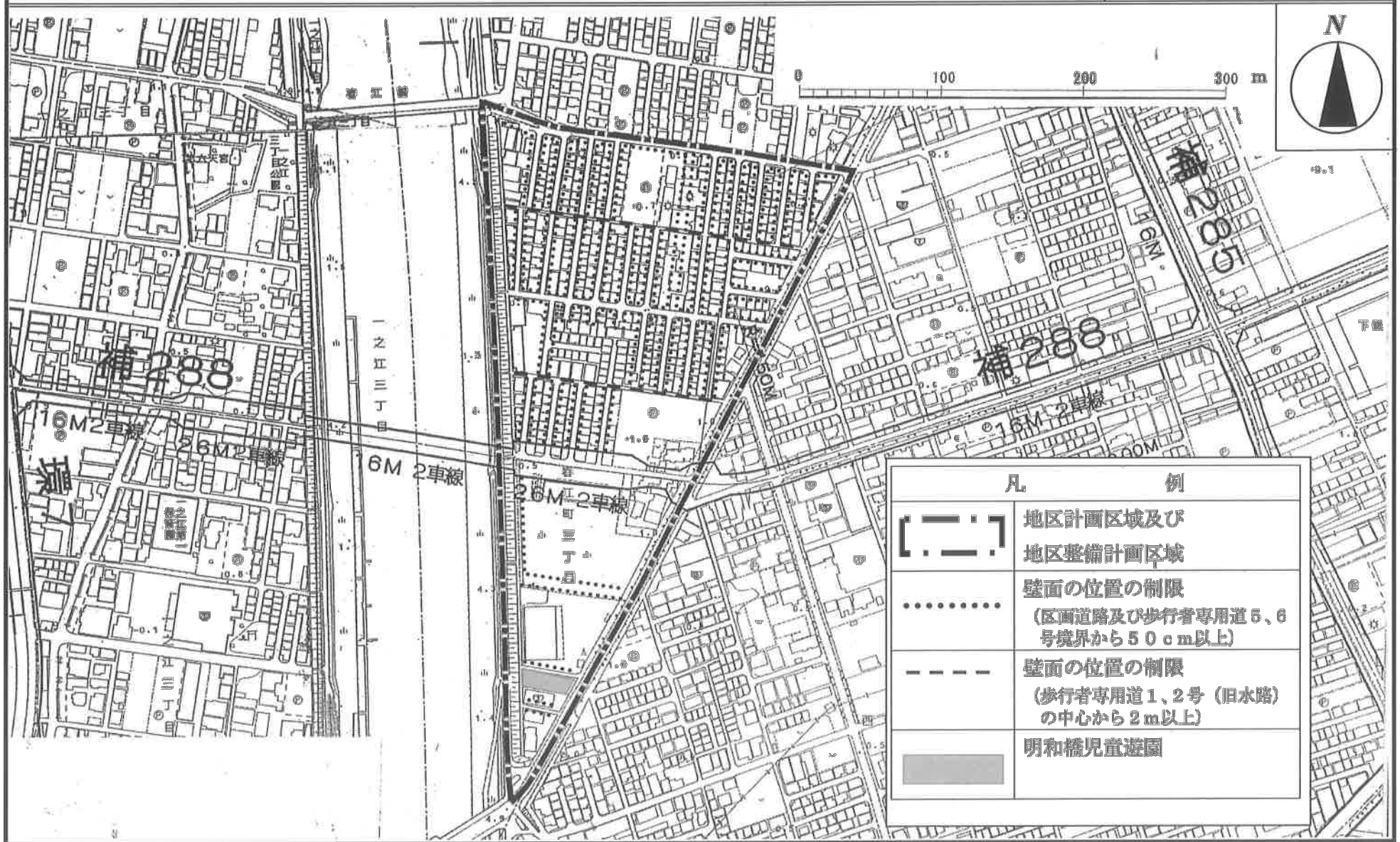
## 計画図 2 (江戸川区決定)







凡 例	
	地区計画区域及び 地区整備計画区域
	区画道路(幅員6m以上) (口内は区画道路名称)
	区画道路(幅員4m以上6m 未満)(口内は区画道路名称)
	歩行者専用道 (口内は歩行者専用道名称)
	明和橋児童遊園

# 東京都市計画地区計画 春江町三丁目南地区地区計画

計画図 3 (江戸川区決定)



凡	例
	地区計画区域及び 地区整備計画区域
	壁面の位置の制限 (区画道路及び歩行者専用道5、6 号境界から50cm以上)
	壁面の位置の制限 (歩行者専用道1、2号(旧水路) の中心から2m以上)
	明和橋児童遊園