

「西瑞江三丁目北地区地区計画」計画書

《計画決定 H18. 12. 7 江戸川区告示第 454 号》
《計画変更 H28. 8. 1 江戸川区告示第 482 号》

名 称	西瑞江三丁目北地区地区計画
位 置 ※	江戸川区西瑞江三丁目及び春江町三丁目各地内
面 積 ※	約 17.0 ha
地区計画の目標	<p>「安全に安心して住み続けられる、明るく豊かに暮らせるまち」をつくることを目標とする。</p> <p>1 都市計画道路や明和橋通りを防災上の骨格空間と位置付け、これらに通じる南北の公道や東西の私道については、道路空間に加えて、壁面の位置の制限を行うことで、防災空間を確保し、安全に安心して住み続けられるよう、地域の防災性の向上を図る。</p> <p>2 住宅等の更新に際しては、街並み誘導型地区計画により、3階建てへの建替えを可能にすることで現状程度の居住空間を確保し、快適に明るく豊かに暮らせる良好な街並みの形成を図る。</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A 2～3階建ての戸建住宅と共同住宅などが調和する低層住宅地の形成を図る。</p> <p>2 住居街区B 低中層の住宅と沿道の商業業務施設などが調和する低中層住宅地の形成を図る。</p> <p>3 沿道住居街区 後背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。</p> <p>地区施設の整備の方針</p> <p>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など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る。</p> <p>2 公園・広場については、既存公園の維持・保全を図る。</p> <p>建築物等の整備の方針</p> <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>

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	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を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 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。 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。 5 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。 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。								
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	1 建築物の接道に必要となる道（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。 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。 3 区画道路又は道が交差する部分については、見通し空間を確保する。								
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※	7.2(14.5)m	約 500m	既存	区画道路 31 号	4.0m	約 55m	既存
			区画道路 2 号※	4.3~7.2(11.5~14.5)m	約 240m	既存	区画道路 32 号	4.0m	約 40m	拡幅
			区画道路 3 号	2.5(5.1)~4.0m	約 240m	既存	区画道路 33 号	4.0m	約 55m	拡幅
			区画道路 4 号	2.5~2.9(5.1~5.8)m	約 340m	既存	区画道路 34 号	4.0m	約 55m	拡幅
			区画道路 5 号	4.4m	約 100m	既存	区画道路 35 号	4.0m	約 55m	拡幅
			区画道路 6 号	4.0m	約 40m	拡幅	区画道路 36 号	4.0m	約 55m	拡幅
			区画道路 7 号	4.0m	約 180m	拡幅	区画道路 37 号	4.0m	約 55m	拡幅
			区画道路 8 号	4.0m	約 180m	拡幅	区画道路 38 号	4.0m	約 55m	拡幅
			区画道路 9 号	4.0m	約 180m	拡幅	区画道路 39 号	4.0m	約 55m	既存
			区画道路 10 号	4.0m	約 170m	拡幅	区画道路 40 号	4.0m	約 55m	拡幅
			区画道路 11 号	4.0m	約 120m	拡幅	区画道路 41 号	4.0m	約 55m	拡幅
			区画道路 12 号※	9.8m	約 65m	既存	区画道路 42 号	4.0m	約 55m	拡幅

地区整備計画 地区施設の配置及び規模	道路	区画道路 13 号	4.0m	約 180m	拡幅	区画道路 43 号	4.0m	約 55m	拡幅				
		区画道路 14 号	4.0m	約 180m	拡幅	区画道路 44 号	4.0m	約 55m	拡幅				
		区画道路 15 号	4.0m	約 180m	拡幅	区画道路 45 号	4.0m	約 55m	拡幅				
		区画道路 16 号	4.0m	約 180m	拡幅	区画道路 46 号	4.0m	約 55m	拡幅				
		区画道路 17 号	4.0m	約 180m	拡幅	区画道路 47 号	4.0m	約 55m	拡幅				
		区画道路 18 号※	9.8m	約 180m	既存	区画道路 48 号	4.0m	約 55m	拡幅				
		区画道路 19 号	4.0m	約 180m	拡幅	区画道路 49 号	4.0m	約 55m	拡幅				
		区画道路 20 号	4.0m	約 135m	拡幅	区画道路 50 号	4.0m	約 55m	拡幅				
		区画道路 21 号	4.0m	約 80m	拡幅	区画道路 51 号	4.0m	約 55m	拡幅				
		区画道路 22 号	4.0m	約 50m	拡幅	区画道路 52 号	4.5m	約 55m	既存				
		区画道路 23 号	4.0m	約 55m	拡幅	区画道路 53 号	4.0m	約 55m	既存				
		区画道路 24 号	4.0m	約 55m	拡幅	区画道路 54 号	4.5m	約 55m	既存				
		区画道路 25 号	4.0m	約 55m	拡幅	区画道路 55 号	4.0m	約 55m	既存				
		区画道路 26 号	4.0m	約 55m	拡幅	区画道路 56 号	4.0m	約 55m	拡幅				
		区画道路 27 号	4.0m	約 55m	既存	区画道路 57 号	4.0m	約 55m	既存				
		区画道路 28 号	5.1m	約 180m	既存	区画道路 58 号	4.0m	約 55m	拡幅				
		区画道路 29 号	4.0m	約 55m	拡幅	区画道路 59 号	4.0m	約 55m	既存				
		区画道路 30 号	4.0m	約 55m	拡幅								
※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	西瑞江みのり公園	約 1,720 m ²	既存										

区分の 地区分 区 分	名称	住居街区A	住居街区B	沿道住居街区
	面 積	約 1 2 . 1 ha	約 1 . 6 ha	約 3 . 3 ha
地区整備計画 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) 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
	建築物の容積率の最高限度 ※	2 0 0 %とする。 ただし、幅員 5 m未満の区画道路のみに接する敷地にあっては 1 8 0 %とする。 なお、建築基準法第 5 9 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	1 0 0 m ² 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。		
	壁面の位置の制限	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区画道路境界線までの距離は 0 . 5 m 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 . 5 m 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 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 1 2 0 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 2 m の底辺となる線以上後退させるものとする。		

地区整備計画 建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	ただし、都市計画道路補助285号線、288号線及び歩道が設置されている区画道路（1号、2号、12号、18号）と交わる角敷地においてはこの限りではない。		
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面の位置の制限が定められた区域には、工作物を設置してはならない。</p> <p>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。</p> <p>(1) 良好的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</p> <p>(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>		
	建築物等の高さの最高限度	1 10mとする。	1 13mとする。 ただし、幅員5m未満の区画道路又は道のみに接する敷地にあっては10mとする。	1 16mとする。 ただし、幅員5m未満の区画道路又は道のみに接する敷地にあっては10mとする。
	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>3 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、1号は適用しない。</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。		

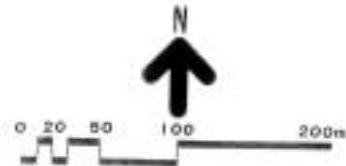
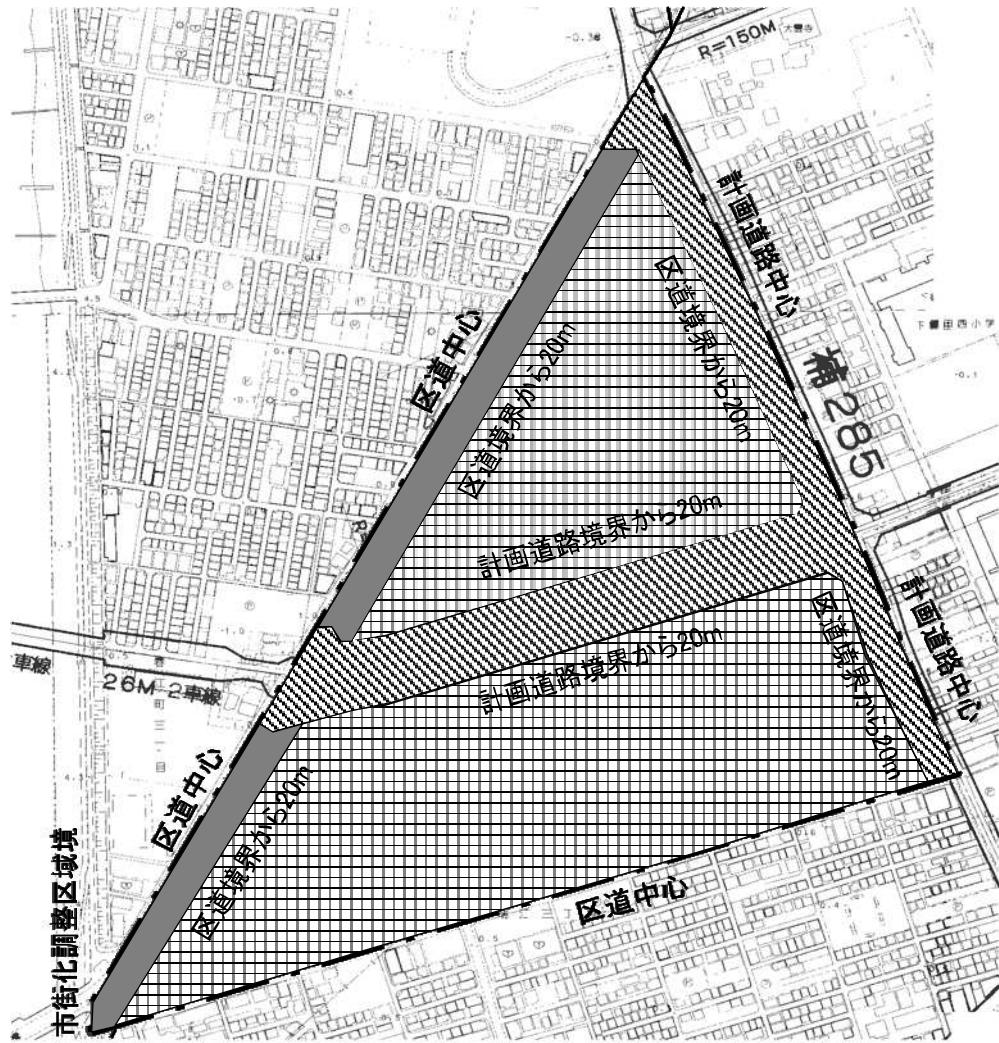
垣又はさくの構造の制限	<p>1 道路又は道に面する部分（壁面の位置の制限が定められた区域を除く）に設ける垣又はさくは、生け垣又はネットフェンス等に緑化したものとする。</p> <p>2 区画道路又は道が交差する角敷地（交差により生じる内角が120度以上の場合を除く）では、敷地の隅を頂点とする長さ2mの底辺を有する二等辺三角形の部分については、道路状の見通し空間として確保する。ただし、都市計画道路補助285号線、288号線及び歩道が設置されている区画道路（1号、2号、12号、18号）と交わる角敷地においてはこの限りではない。</p>
-------------	---

「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
西瑞江三丁目北地区地区計画 計画図 1

[江戸川区決定]



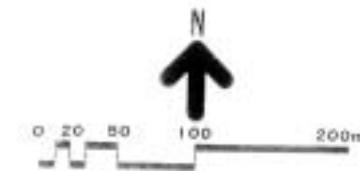
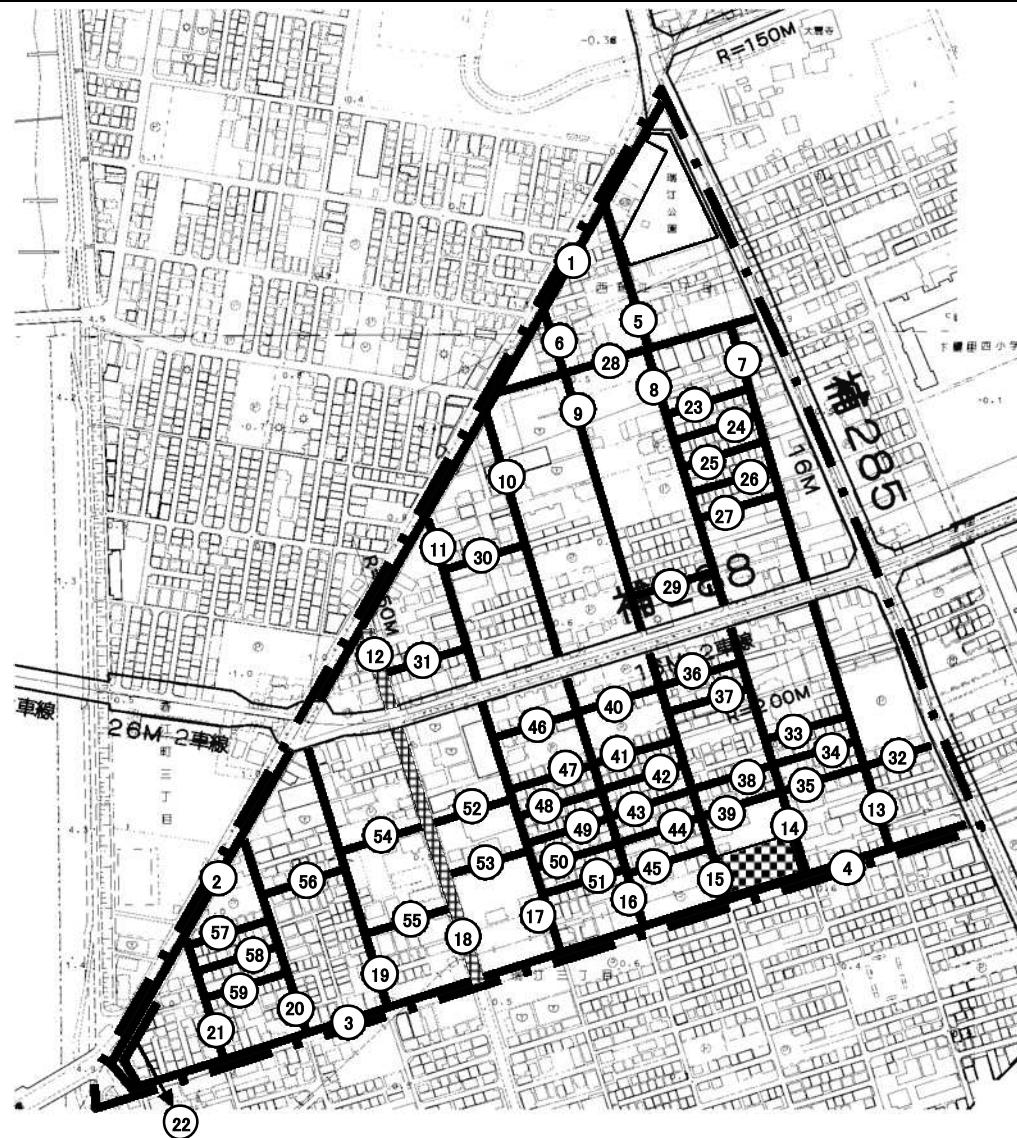
凡例

	地区計画区域及び 地区整備計画区域
	住居街区A (約 12.1ha)
	住居街区B (約 1.6ha) (明和橋通り沿道 20m)
	沿道住居街区 (約 3.3ha) (補助 288、285 号線沿道 20m)

東京都市計画地区計画
西瑞江三丁目北地区地区計画

計画図 2

[江戸川区決定]

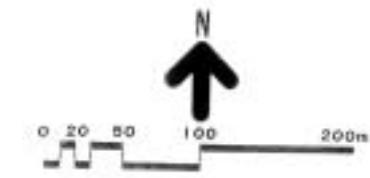
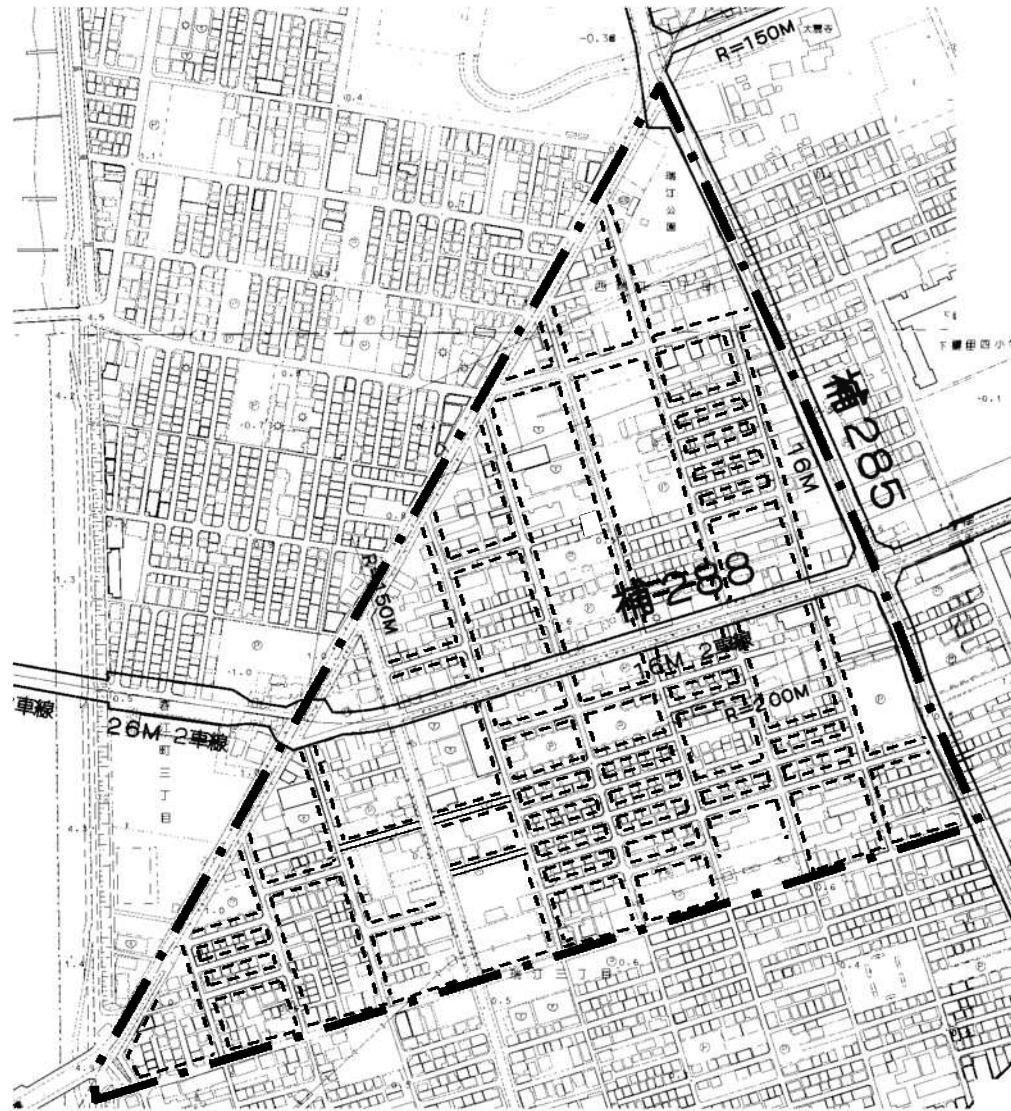


凡例

	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） (○内は区画道路名称)
	区画道路（幅員 4m以上 8m未満） (○内は区画道路名称)
	西瑞江みのり公園

東京都市計画地区計画
西瑞江三丁目北地区地区計画 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 (区画道路から 0.5m 以上)