

# 「下鎌田東地区地区計画」計画書

《計画決定 H 5. 2. 2 江戸川区告示第 27 号》  
 《計画変更 H11.12. 1 江戸川区告示第 366 号》  
 《計画変更 H17. 7.21 江戸川区告示第 253 号》  
 《計画変更 H22. 2. 4 江戸川区告示第 27 号》  
 《計画変更 H26. 7.30 江戸川区告示第 389 号》  
 《計画変更 H28. 8. 1 江戸川区告示第 482 号》

名 称		下鎌田東地区地区計画								
位 置		江戸川区江戸川二丁目、江戸川三丁目及び東瑞江二丁目各地内								
面 積		約 24.6ha								
地区計画の目標		<p>当地区は、宿川河口の集落を中心に不整形な道路形態のまま不規則に市街化が進んだ地区で、土地利用現況は篠崎街道沿いに商業系の施設が多く立地し、それ以外は住宅地が大部分を占めている。</p> <p>そこで、道路・公園等の地区施設の整備と沿道緑化を推進し、災害に強く緑豊かな潤いのある良好な住宅地の形成を図るとともに、篠崎街道沿道及び瑞江駅西通り沿道の各街区においてそれぞれに相応しい建築物を誘導し、利便性の高い快適なまちの形成を図る。</p> <p>また、都営住宅（江戸川二丁目団地）の建替えに併せて、道路基盤の整備や公園・緑地等のオープンスペースの確保により不燃空間を拡充し、広域避難場所としての防災機能の向上を図る。</p>								
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"> <li>沿道街区 A は、商業・業務系施設の立地誘導と土地の高度利用を促進し、沿道型商業地の形成を図る。</li> <li>沿道街区 B は、建築物の中高層化を促進し、後背住宅地と調和のとれた沿道型複合市街地の形成を図る。</li> <li>住宅街区は、沿道緑化の推進と住環境を害する用途の建築物を規制し、良好な住宅地の形成を図り、特に住宅街区 A 地区については、建築物の高層化を促進し適切な有効空地を確保した中高層住宅地としての形成を図る。</li> </ol>								
	地区施設の整備の方針	<p>区画道路：地区の利便性、快適性、安全性を考慮して整備を図る。</p> <p>公園緑地：居住者の安らぎ、憩い、遊びの場として整備を図る。</p> <p>その他の公共空地：より安全で快適な歩行者ネットワークの充実を図るため、緑道及び歩道状空地を確保する。</p>								
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>沿道街区は、緑豊かな沿道型の市街地形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最低限度、建築物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行い、さらに沿道街区 A 地区について、建築物等の位置を整えるとともに、安全な歩行空間を確保するために壁面の位置の制限を行う。</li> <li>住宅街区は、緑豊かで快適な住宅地の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物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行い、さらに住宅街区 A 地区について、より安全で快適な歩行空間を確保するため、壁面の位置の制限を行う。</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	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考
		道 路	区画道路 1号	12～12.3m	約350m	一部拡幅	区画道路 8号	4m	約50m	拡幅
				6m(12m)	約200m		区画道路 9号	4m	約70m	拡幅
			区画道路 2号	6m	約400m	拡幅	区画道路 10号	4m	約105m	拡幅
			区画道路 3号	6m	約180m	拡幅	区画道路 11号	4m	約60m	拡幅
			区画道路 4号	6m	約100m	拡幅	区画道路 12号	4m	約100m	拡幅
			区画道路 5号	4m	約30m	拡幅	区画道路 13号	4m	約85m	拡幅
			区画道路 6号	4m	約90m	拡幅	区画道路 14号	4m	約60m	拡幅
区画道路 7号	4m		約110m	拡幅	区画道路 15号	4m	約90m	拡幅		

地区施設 の 配 置 及 び 規 模	道 路	区画道路16号	4m	約95m	拡幅	区画道路31号	9m	約40m	拡幅	
		区画道路17号	4m	約70m	拡幅	区画道路32号	8m	約250m	拡幅	
		区画道路18号	4m	約55m	拡幅	区画道路33号	6m	約60m	拡幅	
		区画道路19号	4m	約55m	拡幅	区画道路34号	6m	約50m	拡幅	
		区画道路20号	4m	約45m	拡幅	区画道路35号	7.2~7.3m	約110m	既設	
		区画道路21号	4m	約70m	拡幅	区画道路36号	6~12.4m	約270m	既設	
		区画道路22号	4m	約95m	拡幅	区画道路37号	4m	約20m	拡幅	
		区画道路23号	4m	約95m	拡幅	区画道路38号	4m	約20m	拡幅	
		区画道路24号	4m	約60m	拡幅	区画道路39号	5.8m	約20m	既設	
		区画道路25号	4m	約20m	拡幅	区画道路40号	4m	約20m	拡幅	
		区画道路26号	4m	約45m	拡幅	区画道路41号	4m	約20m	既設	
		区画道路27号	4m	約60m	拡幅	区画道路42号	4m	約20m	既設	
		区画道路28号	4m	約35m	拡幅	区画道路43号	3.7m(7.4m)	約20m	既設	
		区画道路29号	9~11.5m	約260m	一部拡幅	幅員の( )内は地区外を含んだ全幅員を示す。				
		区画道路30号	9m	約110m	拡幅					
種 類	名 称				面 積			備 考		
公園・緑地	地区公園1号 江戸川二丁目広場				約 2,600 m <sup>2</sup>			既	設	
	地区公園2号 下鎌田東公園				約 3,800 m <sup>2</sup>			新	設	
	地区公園3号 江戸川二丁目そよかぜひろば				約 640 m <sup>2</sup>			新	設	
	地区公園4号 宿なかよし公園				約 850 m <sup>2</sup>			既	設	
	地区公園5号 宿川はしどひろば				約 230 m <sup>2</sup>			新	設	
	地区公園6号 宿うめの木ひろば				約 210 m <sup>2</sup>			新	設	
	地区公園7号 江戸川二丁目児童遊園				約 620 m <sup>2</sup>			既	設	
	緑 地 1号				約 300 m <sup>2</sup>			既	設	
種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考		
その他の 公共空地	宿川親水緑道	8.8~14.6m	約600m	既 設	緑道3号	7m	約330m	既 設		
	緑道1号	7m	約120m	既 設	緑道4号	6m	約200m	既 設		
	緑道2号	6m	約50m	一部整備						
計画図に示す壁面線の後退部分を歩道状空地として確保する。										

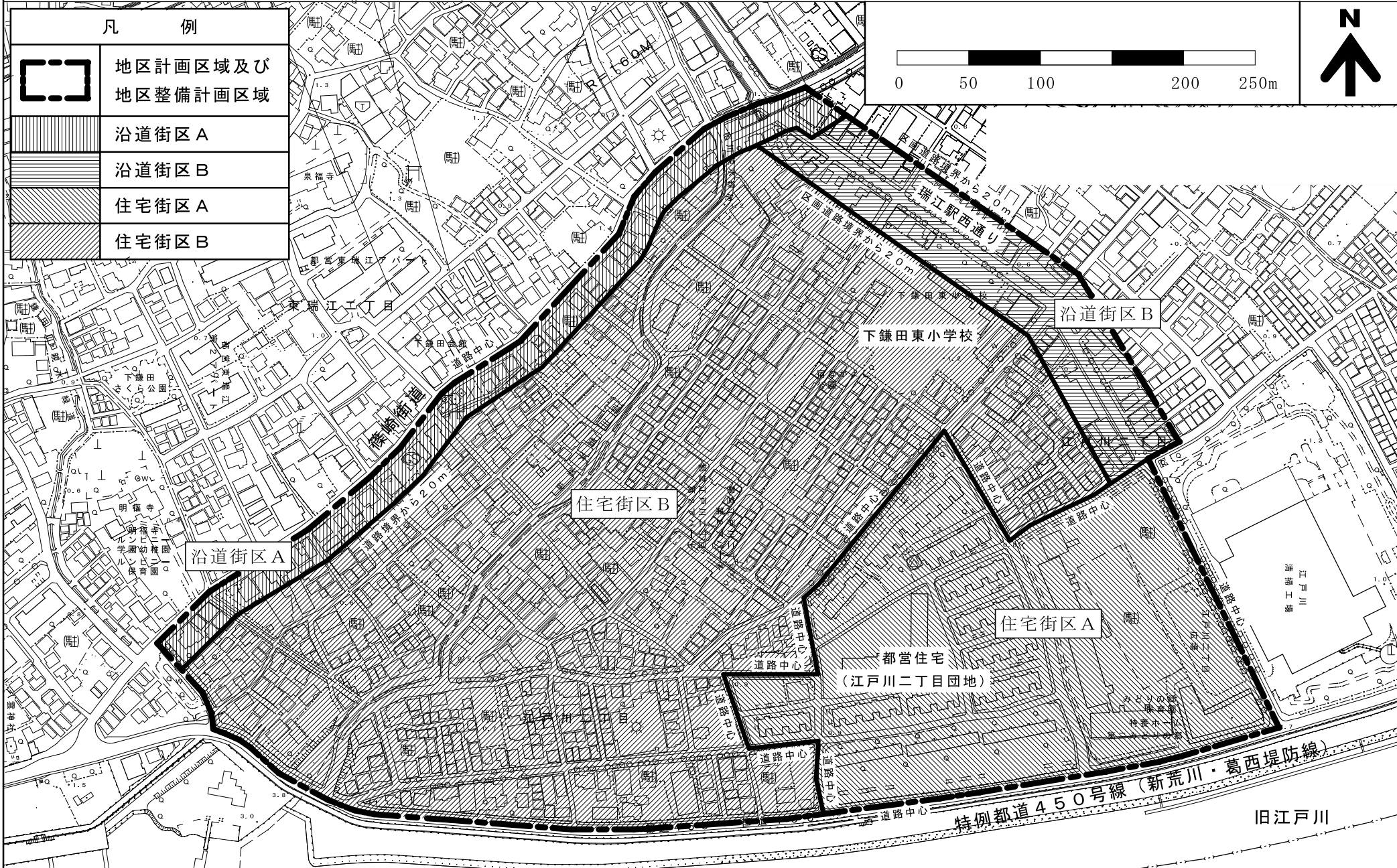
地区区分の	名称	沿道街区 A	沿道街区 B	住宅街区 A	住宅街区 B
		面積	約 1.6ha	約 1.6ha	約 5.6ha
地区整備計画	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。			
		(1) 建築物の1階で、篠崎街道に面する部分の主たる用途を店舗・事務所等の商業・業務施設以外の用途としたもの (2) ホテル、旅館で青少年の健全な育成を損ない、周辺環境との調和を逸したもの	(1) ホテル、旅館で青少年の健全な育成を損ない、周辺環境との調和を逸したもの (2) マージャン屋、ぱちんこ屋、ゲームセンターその他これらに類するもの	(1) 建築物の主たる用途が、ガソリンスタンド等の危険物の貯蔵又は処理にあたるもの (2) 倉庫の用途に供する部分の床面積が150㎡を超えるもの (3) 荷貨物集配所	(4) 建築物の2階以上の部分を住宅又は共同住宅以外の用途としたもの  ただし、上記(1)～(4)について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た場合は、この限りではない。
	建築物の容積率の最低限度	100%		-	
	壁面の位置の制限	建築物等は、計画図に表示する壁面線を越えて建築してはならない。			
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は、工作物等で道路に面する部分の色彩は、派手なものを避け、落ち着いた色調若しくは明るい色調のものとする。			
	垣又はさくの構造の制限	道路に面する部分に設ける垣又はさくは、樹木によるものとする。ただし、ネットフェンス類を併設する場合又は土盛りのための基礎の部分を除く。			

「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 下鎌田東地区地区計画

## 計画図 1 [江戸川区決定]



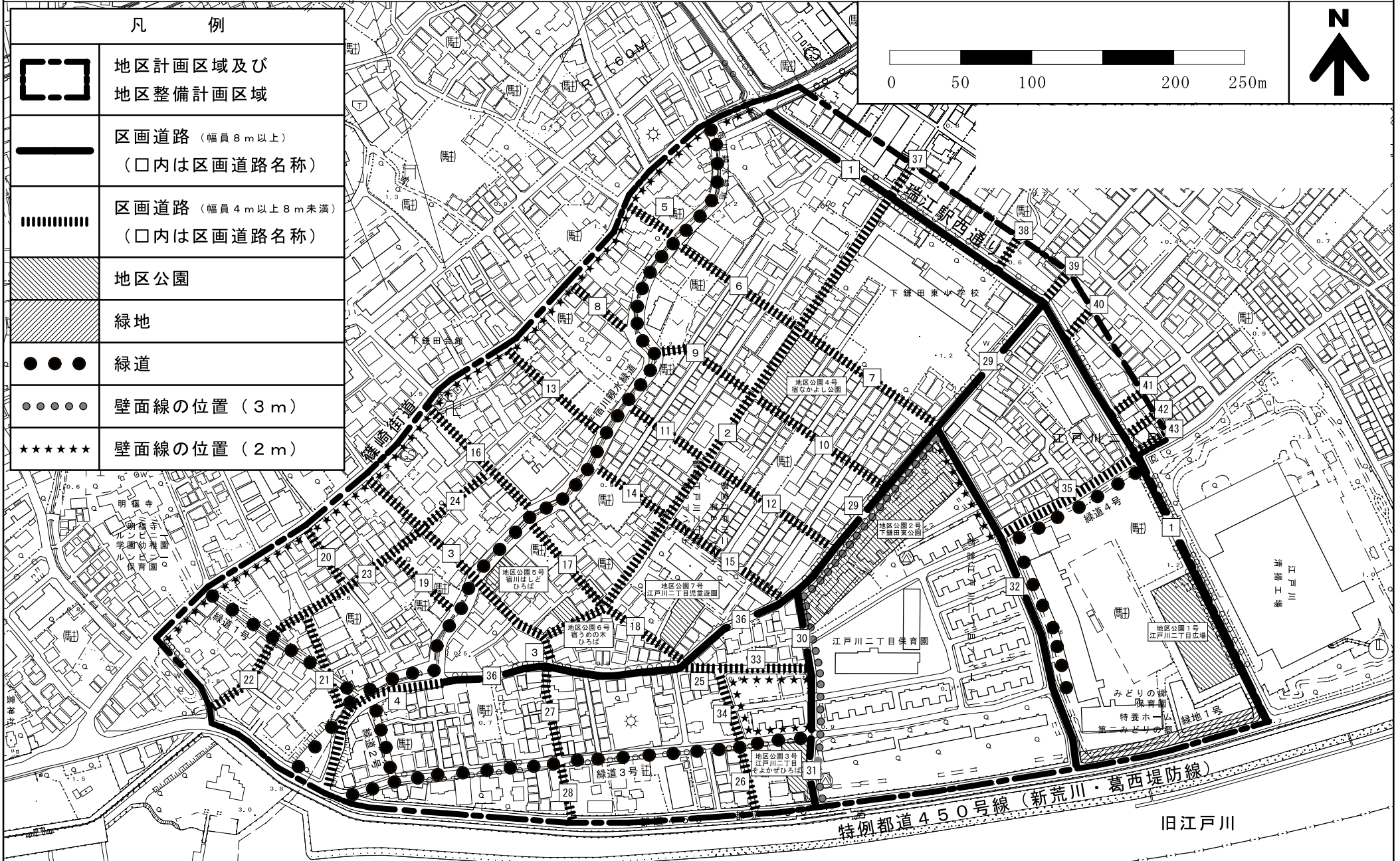
この背景の地形図は、東京都都市整備局と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有しています。無断複写を禁ずる。(利用許諾番号)MMT利許第054号-35、平成26年1月10日

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号)25都市基街測第198号、平成25年12月20日 (承認番号)25都市基交測第210号、平成26年1月10日

# 東京都市計画地区計画 下鎌田東地区地区計画

## 計画図 2

〔江戸川区決定〕



この背景の地形図は、東京都都市整備局と㈱ミッドマップ東京が著作権を有しています。無断複写を禁ずる。(利用許諾番号)MMT利許第054号-35、平成26年1月10日

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)25都市基街測第198号、平成25年12月20日 (承認番号)25都市基交測第210号、平成26年1月10日