

# 一之江境川親水公園沿線景観地区 計画書

計画決定 平成 18 年 12 月 26 日 江戸川区告示第 486 号

名 称	一之江境川親水公園沿線景観地区		
位 置	江戸川区一之江一丁目、一之江五丁目、一之江六丁目、一之江町、二之江町、西一之江三丁目、松江六丁目、松江七丁目、船堀五丁目、船堀六丁目及び船堀七丁目各地内		
面 積	約 18.7 ha		
地区の区分	名 称	住居街区	複合街区
	面 積	約 17.2 ha	約 1.5 ha
建築物の形態意匠の制限	<p>建築物の外観（外壁、屋根、建具等）の色彩は、一之江境川親水公園の自然や景観上優れた周辺環境と調和したものとし、次に掲げる色彩を用いないこと。ただし、各立面の 1 割未満までの部分については、この限りでない。</p> <p>なお、色相及び彩度などの色彩に関する表示については、日本工業規格 Z 8 7 2 1 に定められた規格とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 色相が R（赤）、Y R（黄赤）において、彩度 7 以上のもの</li> <li>2 色相が Y（黄）において、彩度 5 以上のもの</li> <li>3 色相が G Y（黄緑）、G（緑）、B G（青緑）、B（青）、P B（青紫）、P（紫）、R P（赤紫）において、彩度 3 以上のもの</li> </ol>		
建築物の高さの最高限度	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から一之江境川親水公園と並行して接する道路と敷地との境界線、又は一之江境川緑地と敷地との境界線（以下親水公園等境界線という）までの水平距離が 10m 以内の範囲にあっては、当該水平距離の 0.6 倍に 10m を加えたもの以下とし、当該水平距離が 10m を超え 20m 以内の範囲にあっては、16m 以下とする。</li> <li>2 敷地面積が 300 m<sup>2</sup> 以上（敷地が景観地区の区域</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、16m 以下とする。</li> <li>2 敷地面積（景観地区と景観地区の範囲外にわたる場合は、それぞれの敷地面積を合計したものとす）が 300 m<sup>2</sup> 以上で、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）を親水公園等境界に接する形で有するものについては、第 1 項の規定にかかわらず建築物の各部分の高さは、19m とする。</li> </ol>	

	<p>内外にわたる場合は、それぞれの敷地面積を合計したものとする)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)を親水公園等境界線に接する形で有するものについては、水平距離が親水公園等境界線から10mを超え20m以内の範囲にあっては、第1項の規定にかかわらず建築物の各部分の高さは、19m以下とする。ただし、16m第二種高度地区の地域においては、適用しない。</p> <p>3 前2項のいずれかの規定に適合しない部分を有し、かつ、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(当該建築物の所有者等が行うものに限る)については、前2項の規定にかかわらず当該建築物の高さを超えない範囲内とする。</p> <p>4 第1項若しくは第2項の規定に適合しない部分を有し、かつ、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増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物の適合しない部分に対しては、当該規定は適用しない。</p>	<p>ただし、16m第二種高度地区の地域においては、適用しない。</p> <p>3 前2項のいずれかの規定に適合しない部分を有し、かつ、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(当該建築物の所有者等が行うものに限る)については、前2項の規定にかかわらず当該建築物の高さを超えない範囲内とする。</p> <p>4 第1項若しくは第2項の規定に適合しない部分を有し、かつ、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増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物の適合しない部分に対しては、当該規定は適用しない。</p>
壁面の位置の制限	<p>1 計画図に表示された壁面の位置の制限については、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から、道路境界線等(地区計画で地区施設として位置付けられた区画道路の境界線を含む)までの距離は、0.5m以上とする。また、一之江境川親水公園と並行して接する道路に接続し、新設、若しくは拡幅により整備された道路(建築基準法第42条に該当する区道)に接する敷地の建築物については、その道路の境界線から0.5m以上とする。</p> <p>2 前項の規定は、地盤面からの高さが2.5m以上の部分に設ける軒、庇、手すり、戸袋、床面積に算入されない出窓、出幅が0.5m以下の袖看板等については適用しない。</p>	

<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>100 m<sup>2</sup>とする。ただし、従前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には、当該敷地面積を最低限度とする。</p> <p>適用の除外</p> <p>次のいずれかに該当する土地については、当該規定は適用しない。</p> <p>1 次の各号のいずれかに掲げる公共公益施設等の整備により分割された土地で、当該公共公益施設等の用に供する土地を除き分割された全部若しくは各々を一の敷地として使用するもの</p> <p>(1) 道路法（昭和27年法律第180号）又は都市計画法（昭和43年法律第100号）による道路 ただし、都市計画法第29条の規定による許可を受けた開発行為に係るものを除く</p> <p>(2) 河川、水路その他公共公益施設</p> <p>(3) 都市公園法（昭和31年法律第79号）による都市公園</p> <p>(4) 地区計画等により定められた施設</p> <p>2 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第98条第1項の規定による仮換地の指定、同法第103条第1項の規定による換地処分その他法令によるこれらに準じた処分等を受けた土地で、その全部を1の敷地として使用するもの。</p>
----------------------	---

「位置、区域、地区の区分及び壁面の位置の制限については、計画図表示のとおり」

理由：一之江境川親水公園沿線の緑豊かで個性ある良好な市街地の街並みを保全しつつ、親水公園を軸として、水と緑と空の広がりを目指した都市景観の創出を図るため景観地区を決定する。