

「古川親水公園沿線景観地区」計画書

《計画決定 H23.12.19 江戸川区告示 441 号》

名 称		古川親水公園沿線景観地区				
位 置		江戸川区江戸川四丁目、江戸川五丁目及び江戸川六丁目各地内				
面 積		約 8.5 ha				
地区の区分	名称	景観街区 A	景観街区 B	景観街区 C	景観街区 D	景観街区 E
	面積	約 0.7 ha	約 2.8 ha	約 1.1 ha	約 2.7 ha	約 1.2 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、古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、次に掲げる色彩基準に適合したものとしします。なお、色相・明度・彩度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（マンセル値）としします。</p> <p>1 建築物の高さが 10m 以上又は、延べ面積が 300㎡以上又は、一団の土地を 3 区画以上に分割する集団の戸建て住宅の建築物については次に掲げる色彩基準に適合したものとしします。</p> <p>(1) 外壁、建具等については次に掲げるものとしします。</p> <p>ア 色相が R（赤）において、明度 4 以上 8.5 未満の場合は彩度 4 以下のもの、明度 8.5 以上の場合は彩度 1.5 以下のもの。</p> <p>イ 色相が YR（黄赤）、0.1～5 Y（黄）において、明度 4 以上 8.5 未満の場合は彩度 4 以下のもの、明度 8.5 以上の場合は彩度 2 以下のもの。</p> <p>ウ 色相が 5.1～10 Y（黄）、GY（黄緑）、G（緑）、BG（青緑）、B（青）、PB（青紫）、P（紫）、RP（赤紫）において、明度 4 以上 8.5 未満の場合は彩度 2 以下とし、明度 8.5 以上の場合は彩度 1 以下のもの。</p> <p>(2) 屋根については次に掲げるものとしします。</p> <p>ア 色相が R（赤）0.1～5 YR（黄赤）において、彩度 2 以下のもの。</p> <p>イ 色相が 5.1～10 YR（黄赤）、0.1～5 Y（黄）において、彩度 4 以下のもの。</p> <p>ウ 色相が 5.1～10 Y（黄）、GY（黄緑）、G（緑）、BG（青緑）、B（青）、PB（青紫）、P（紫）、RP（赤紫）において、彩度 2 以下のもの。</p> <p>2 1 以外の建築物については次に掲げる色彩基準に適合したものとしします。ただし、各立面の 1 割未満までの部分については、この限りではありません。</p> <p>(1) 色相が R（赤）、YR（黄赤）、0.1～5 Y（黄）において、彩度 4 以下のもの。</p> <p>(2) 色相が 5.1～10 Y（黄）、GY（黄緑）、G（緑）、BG（青緑）、B（青）、PB（青紫）、P（紫）、RP（赤紫）において、彩度 2 以下のもの。</p>				

建築物の高さの最高限度	<p>1 建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。）は、当該部分から古川親水公園と並行して接する建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条に規定する道路及び同法第43条に規定する許可に係る通路、区有通路（以下道路等という。）と接する敷地の境界線から水平距離が12m以内の範囲にあっては、当該水平距離の0.5倍に10mを加えたもの以下とし、当該水平距離が12mを超え20m以内の範囲にあっては、16m以下とします。</p>	<p>1 建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。）は、当該部分から古川親水公園と並行して接する建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条に規定する道路及び同法第43条に規定する許可に係る通路、区有通路（以下道路等という。）と接する敷地の境界線から水平距離が7.5m以内の範囲にあっては、当該水平距離の2倍に10mを加えたもの以下とし、当該水平距離が7.5mを超え20m以内の範囲にあっては、25m以下とします。</p>	<p>1 建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。）は、当該部分から古川親水公園と並行して接する建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条に規定する道路及び同法第43条に規定する許可に係る通路、区有通路（以下道路等という。）と接する敷地の境界線から水平距離が6m以内の範囲にあっては、当該水平距離の0.5倍に10mを加えたもの以下とし、当該水平距離が6mを超え20m以内の範囲にあっては、13m以下とします。</p>	<p>1 建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。）は、16m以下とします。</p>
	<p>2 前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、前項の規定にかかわらず当該建築物の各部分の高さを超えない範囲内とします。</p> <p>3 第1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えについては、当該建築物の適合しない部分に対しては、当該規定は適用しません。</p>			
壁面の位置の制限	<p>計画図に表示された壁面の位置の制限については、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路等境界線までの距離は、0.5m以上とします。ただし次に掲げるものについては適用しません。</p> <p>1 地盤面からの高さが2.5m以上に設ける軒、ひさし、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>建築物の敷地面積の 最低限度</p>	<p>100㎡とします。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します。</p> <p>適用の除外 次のいずれかに該当する土地については、当該規定は適用しません。</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、その全部を一の敷地として使用するもの。</p> <p>3 所有権その他の権利に基づいて当該土地の面積を増加させて新たに建築物の敷地として、その全部を一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です」

理由：古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します。