

東京都市計画高度利用地区の変更（江戸川区決定）

変更 H23.8.26 江戸川区告示 第297号

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種類 (地区名・区分)	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度(注2)	建築物の建築面積の最低限度	壁面の位置の制限(注3)	区域	備考				
高度利用地区 (南小岩七丁目西地区)	約0.5ha	70/10 (注1)	20/10	5/10	200㎡	2.0 m	南小岩七丁目西地区 第一種市街地 再開発事業	-				
<p>(注1) 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度の特例</p> <p>1. 住宅の用途に供する部分の床面積の合計の延べ面積に対する割合が、2分の1未満である建築物にあつては、次の各号に掲げる区分に応じて、最高限度から同号の数値を減じる。</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">ア 3分の1以上2分の1未満の場合</td> <td style="padding-left: 100px;">10分の5</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">イ 3分の1未満の場合</td> <td style="padding-left: 100px;">10分の10</td> </tr> </table> <p>2. 地上部及び建築物上の緑化率による限度 東京における自然の保護と回復に関する条例及び同施行規則に規定する緑化基準に基づき算出した緑化率が、35%未満である建築物にあつては、最高限度から10分の0.4を減じる。</p> <p>3. 建築基準法第52条第14項第1号の許可を受けたものは、その許可の範囲内において、容積率の最高限度を超えることができる。</p> <p>(注2) 建築基準法第53条第3項第1号又は第2号いずれかに該当する建築物にあつては10分の1を、同項第1号及び第2号に該当する建築物又は同条第5項第1号に該当する建築物にあつては10分の2を加えた数値とする。</p> <p>(注3) 建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面線を超えて建築してはならない。但し、アーケード、アーケードと連続する庇及び落下物防止を目的とした庇とそれらを支えるための柱等を除く。</p>									ア 3分の1以上2分の1未満の場合	10分の5	イ 3分の1未満の場合	10分の10
ア 3分の1以上2分の1未満の場合	10分の5											
イ 3分の1未満の場合	10分の10											

江戸川区内のその他の既決定地区	面積	位置
高度利用地区 (小松川地区) (船堀駅南口地区)	約 72.0ha 約 1.1ha	江戸川区小松川一丁目、小松川二丁目及び小松川三丁目各地内 江戸川区船堀三丁目地内
合計	約73.6ha (約73.1ha)	

「位置、区域及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由：市街地再開発事業の実施に伴い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区を変更する。

#### 変更概要

番号	変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
1	江戸川区南小岩七丁目地内	指定なし	高度利用地区 (南小岩七丁目西地区)	約0.5ha	