

篠崎駅西部地区 地区計画  
まちづくりガイドライン



令和7年3月



ともに、生きる。

江戸川区

# 目次

はじめに……………	1	⑥緑豊かなまちづくり……………	9
地区計画の目標と方針……………	2	⑦ゆとりのある住まいづくり……………	10
地区整備計画……………	5	⑧住宅地として健全な環境の維持……………	11
①安心して暮らせる通り抜け道路づくり……………	6	⑨戸建てと共同住宅の調和したまちづくり…	12
②駅利用者が安心して歩けるまちづくり……………	7	⑩街区特性に応じた建物規模・敷地の共同利用 の誘導……………	13
③見通しのよい街角づくり……………	7	⑪快適さを感じられるまちづくり……………	14
④歩行者と自動車が共存したまちづくり……………	8	地区計画の区域内で建築をお考えの方は…	15
⑤良好なコミュニティの維持・向上……………	8		

## はじめに～篠崎駅西部地区のまちづくり～

篠崎駅西部地区は、東側に都営地下鉄新宿線篠崎駅があり、北・西・南側を篠崎公園に囲まれた地区で、過去に行われた『土地改良事業』により、都市基盤が一定程度整備され、立地条件にも恵まれた地区です。一方で行き止まり私道が多く、戸建て住宅が密集する、防災性の面で課題のある地区でもあり、篠崎駅の開通に合わせ、駅周辺の地区としてふさわしい賑わいのあるまちを目指し、地域の皆さんとまちづくりを進めてまいりました。

右の表に示すとおり、平成10年5月に発足した『篠崎駅西部地区まちづくり協議会』にて、この地区を『連鎖型土地区画整理事業』で進めることが決定し、これまで4つの地区で、土地区画整理事業を行いました。同時にまちづくりを進めるうえでの目標とルールを定め、現在もなお、まちづくりは進んでいます。

このたび、第五期地区の土地区画整理事業着手にあたり、これまでの『まちづくりの手引き』から、改めて『まちづくりガイドライン』として目標とルールを整理しました。土地区画整理事業が完了しても、篠崎駅西部地区は地区計画によるまちづくりが継続していきますので、建築計画する際のガイドラインとしてご利用ください。

### ●まちづくりの主なあゆみ

平成10年 5月	篠崎駅西部地区まちづくり協議会の発足
平成11年 3月	まちづくり提案・計画素案作成
平成12年 12月	地区計画(まちづくりルール)について検討開始
平成13年 3月	「連鎖型土地区画整理事業」で進めることを決定
平成13年 8月	篠崎駅西部地区区画整理事業プログラム提出
平成13年 11月	まちづくり計画案の検討とあわせた、地区計画の検討を行う
平成14年 7月	まちづくり計画案(行政案)についてまちづくり協議会へ説明
平成15年	「上四」「駅前」「2班」の3地区が具体的な事業化へ向けて動き出す
平成16年 5月	地区計画等素案説明
平成17年 1月 2月 5月 9月 11月	地区計画等原案説明 「駅前地区」(事業決定) 地区計画決定(目標、方針、2班地区整備計画) 「2班地区」(事業決定) 地区計画変更(駅前地区整備計画変更)
平成18年 6月	「上四地区」(事業決定)
平成23年 2月	地区計画変更(第四期地区整備計画変更)
平成23年 4月	「第四期地区」(事業決定)
平成24年 12月	地区計画変更(第四期地区整備計画区域追加)
令和6年 12月	地区計画変更(第五期地区整備計画区域追加)
令和7年 3月	「第五期地区」(事業決定)

## 地区計画とは

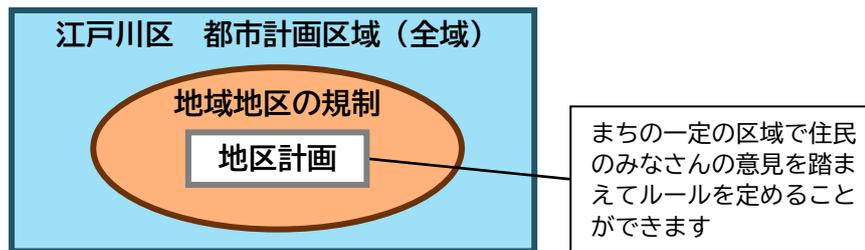
地区計画とは、都市計画の中に定められた地域地区の規制（※）に加え、まちの特性に合わせて道路・公園の配置や建築物を建てる際のルール（建物の用途や高さ、デザイン等）を皆さんの意見を踏まえて定めることで、安全で安心して暮らせる良好な環境や街並みを実現していくことができる制度です。

本地区では、平成18年度に決定した地区全体の目標と方針を基に、計画が取りまとまった地区から順次、地区整備計画（道路公園計画と建築ルール）を定めています。

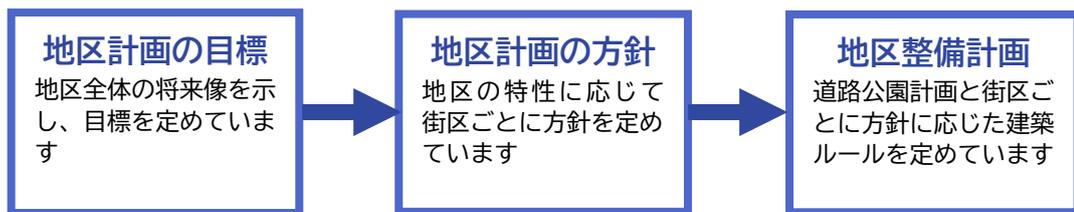
また、あわせて用途地域・容積率の変更を行っています。

※地域地区の規制：建築基準法に基づく用途等の制限

### ■地区計画の位置づけ



### ■地区計画の構成



## 地区計画の目標と方針

篠崎駅西部地区では、平成17年5月に篠崎駅西部地区の将来像として『まちづくりの目標（地区計画の方針）』を取りまとめました。その後、土地地区画整理事業の実施と計画する土地利用の区分に合わせて、順次、将来像実現のための道路公園計画と建築ルールを決定しています。

### 地区計画の目標

まちの将来像を「安全で安らぎとにぎわいが共存するまち」とし、以下の実現を目指す。

- 1 都営地下鉄新宿線篠崎駅至近の地区として、鹿骨・篠崎地域の中心核にふさわしい**利便性の高い、多様な機能が共存する良好な市街地の実現**を図る。
- 2 街区特性を活かしたきめの細かい土地利用を誘導し、**安全で安らぎのある快適な居住環境**を形成する。



## まちづくりの目標(地区計画の方針) 平成 17 年5月決定

このガイドラインでは、道路公園計画をP 5に、具体的な建築ルール・まちづくりのルールを安全・ゆとり・街並みの3つのキーワードに分けてP 6～14に掲載しています。また『まちづくりの手引き』で取りまとめた、より良いまちづくりのためのルールや、建替え時に活用可能な区の事業を合わせてご案内しています。

なお、住居街区 A-4、Bの一部建築ルールは令和7年度以降に適用予定です。

### 安全

- ①安心して暮らせる通り抜け道路づくり……………6
- ②駅利用者が安心して歩けるまちづくり……………7
- ③見通しのよい街角づくり……………7
- ④歩行者と自動車が共存したまちづくり……………8

### ゆとり

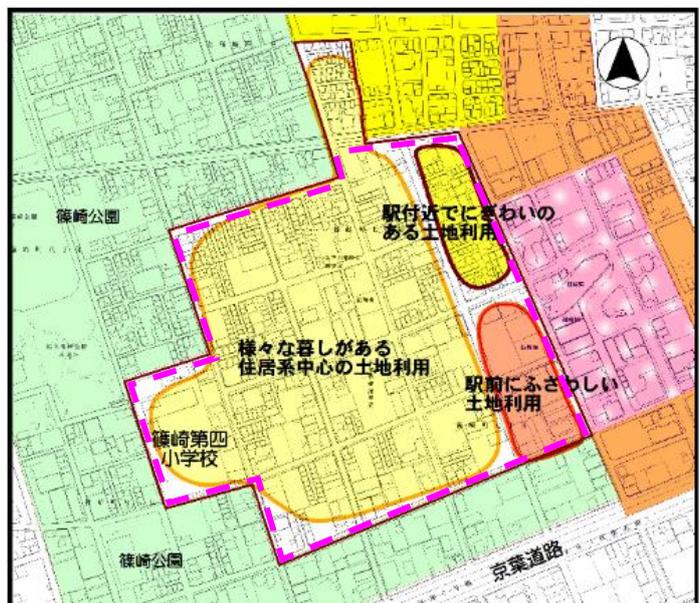
- ⑤良好なコミュニティの維持・向上……………8
- ⑥緑豊かなまちづくり……………9
- ⑦ゆとりのある住まいづくり……………10

### 街並み

- ⑧住宅地として健全な環境の維持……………11
- ⑨戸建てと共同住宅の調和したまちづくり……………12
- ⑩街区特性に応じた建物規模・敷地の共同利用の誘導……………13
- ⑪快適さを感じられるまちづくり……………14

#### ■参考：篠崎駅西部地区まちづくり構想

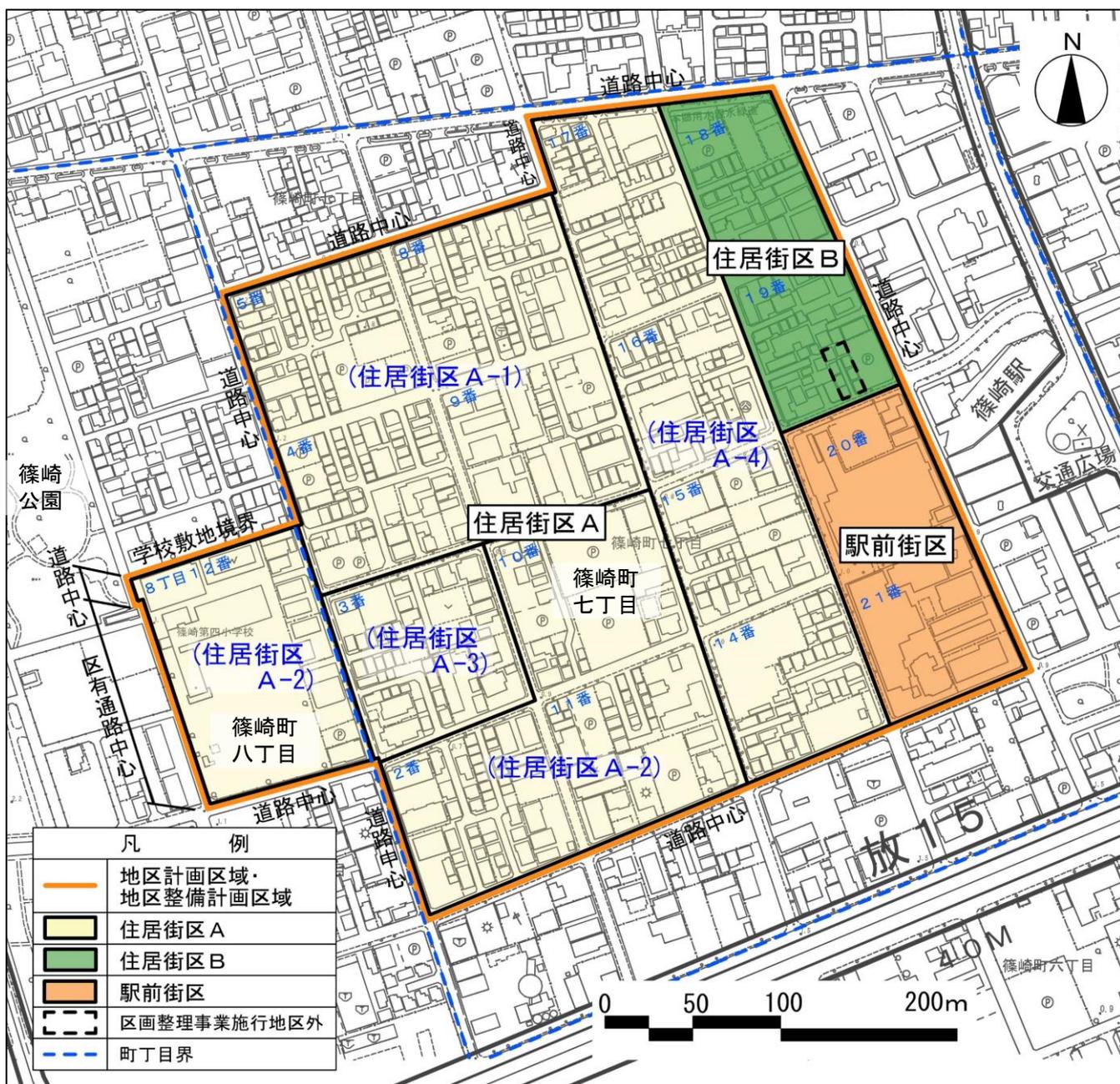
(区画整理事業プログラムより)



地区計画区域

## 土地利用の方針

住居街区 A	篠崎公園に隣接する緑豊かな戸建住宅、中層集合住宅を中心に店舗・事務所等が共存する利便性の高い良好な住居系市街地の形成を図ります。
住居街区 B	賑やかさと利便性・快適性を兼ね備えた店舗・事務所、中層集合住宅が中心となり戸建住宅も共存する住居系市街地の形成を図ります。
駅前街区	敷地の共同利用を促進し、安全で快適な公共空間の確保と適切な土地の高度利用を図り、賑やかさと利便性・快適性を備えた篠崎駅西部地区の玄関口にふさわしい市街地の形成を図ります。



# 地区整備計画

## 道路公園計画

まちの防災性、安全性、利便性の向上を図るために、道路及び公園等を整備するとともに、地区計画により、壁面の位置の制限のルールを定めます。



凡 例	対象施設	道路幅員	参照ページ
	地区計画区域・地区整備計画区域		
	区画道路1~30号 (①~③⑩)		
	駅前1~5号、区画道路1-1~1-20号	5m	6ページ 通り抜け道路をつくる
	その他の公共用地 (歩行者専用通路、公共用歩廊)	4~5m	
	緑地(緑道)1号、2号	4.5m	
	広場(西口駅広場)	4~4.5m	
	壁面の位置の制限 道路境界線より2.0m以上	4m	
	壁面の位置の制限 交差点の隅切り部分2.0m以上	4m (現状4m未満)	6ページ 道路拡幅について
	区画整理事業施行地区外	8m, 9m	7ページ 駅前街区には壁面線を指定する
	町丁目界	8m, 9m, 14m	8ページ 街区道路の両側に歩道を設置する
	▽(隅切り部分2.0m以上)	—	7ページ 交差点の見通しを確保する

## ①安心して暮らせる通り抜け道路づくり

安全で円滑に避難できるように、行き止まり道路・幅員4mに満たない道路を解消し、防災性を向上しましょう。

- 土地区画整理事業により通り抜け道路を作っていきます。
- 幅員4mに満たない道路は建替えにあわせて道路中心から2m後退しましょう。
- 新規開発は通り抜け道路を築造するように努めましょう。



道路・公園  
計画の確定



### ◎ 道路拡幅について

建替えに合わせて道路中心より2m後退（セットバック）しましょう。

セットバック部は道路状に整備しましょう。

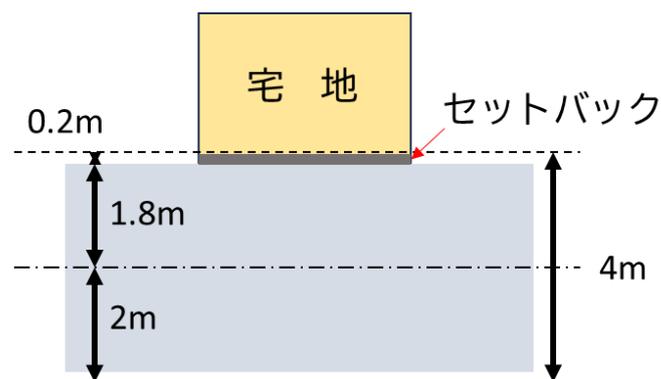
道路状の整備は江戸川区の『細街路拡幅整備事業』を活用できます。

『細街路拡幅整備事業のご案内』

(本事業の概要資料は右記QRコードをクリックまたは読み込むことでアクセスが可能です。)



(例)



接道義務：建物を建築する場合、建築基準法により幅員4m以上の道路に接道する必要があります。

まちづくりのルール：通り抜け道路をつくる

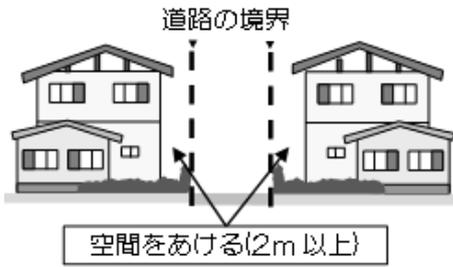
## ② 駅利用者が安心して歩けるまちづくり

駅前街区は、建物の壁面を後退させ、快適な歩行者空間を確保しましょう。

### 建築ルール: 壁面の位置の制限その1

駅前街区

建物を建替える際に、壁面による圧迫感を軽減し、ゆとりある空間を確保するために、道路の境界線から壁面間の距離を2m以上確保する。



壁面後退空間を歩行者空間として活用している例

まちづくりのルール：駅前街区には壁面の位置の制限を定める

## ③ 見通しのよい街角づくり

安全な道路にするために、交差点の部分は見通しが良くなるような工夫をしましょう。

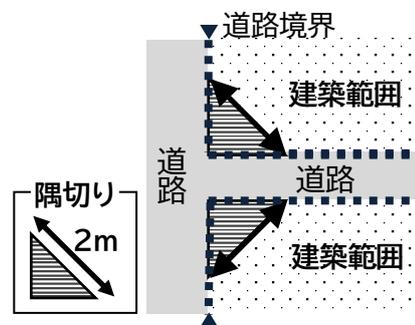


道路状に隅切りを行った交差点の例

### 建築ルール: 壁面の位置の制限その2

住居街区  
A-1、A-2、A-3、  
A-4、B

角敷地では、敷地の隅を頂点とする二等辺三角形の底辺の長さ2mの線から後退して建物を建てる。



まちづくりのルール：交差点の見通しを確保する

## ④歩行者と自動車が共存したまちづくり

安全で快適な歩車共存のネットワークを構築します。

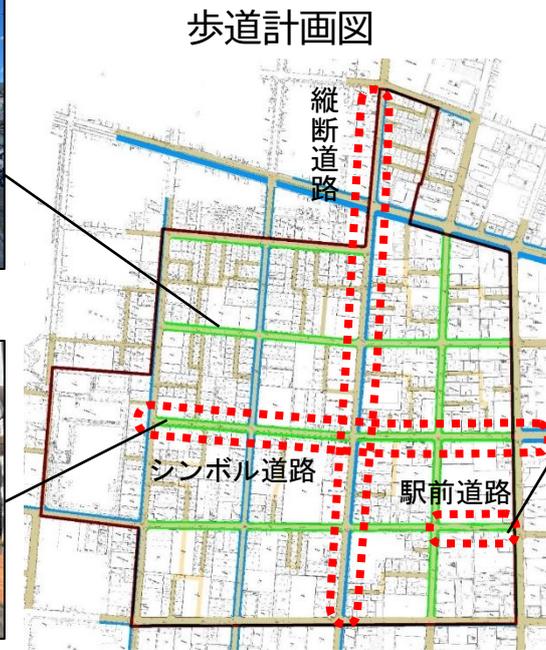
- 中央東西道路は地区のシンボルとなるように整備します。
- 駅前道路はコミュニティ道路として整備します。
- 交通量の多い縦断道路及び南側の地域境道路には片側歩道を設置します。



平坦歩道



シンボル道路



駅前道路(コミュニティ道路)

凡 例	
黄色	車道
青	歩道
緑	平坦歩道

まちづくりのルール：原則として街区道路の両側に歩道を設置する

## ⑤良好なコミュニティの維持・向上

緑豊かな街並みをつくるために土地区画整理事業により辻公園を整備します。辻公園の一部では災害時に備えてかまどベンチや防災井戸を設置します。

- 辻公園では地域コミュニティの維持・向上を図りましょう。
- かまどベンチや防災井戸を普段から確認・活用し、災害に備えましょう。



辻公園の整備例



歩行者の通り抜けも兼ねた辻公園の整備例

まちづくりのルール：辻公園をつくる

## ⑥ 緑豊かなまちづくり

積極的に緑を増やして、緑豊かな街並みを作りましょう。

- ブロック塀の倒壊を防ぐため道路に面する部分は生け垣等で緑化しましょう。



生け垣緑化の例

### 建築ルール: 垣又はさくの緑化のルール

住居街区 A-1、A-2、  
A-3、駅前街区

道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生け垣又はフェンス等に緑化したものとする。

### まちづくりのルール：沿道緑化等を推進する

#### + より良いまちづくりのために

#### 敷地内緑化等を推進する

- 道路から見える部分を緑化すると効果的です。

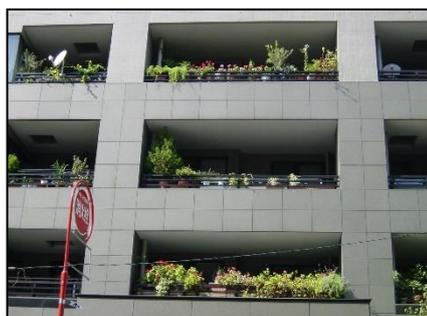


道路沿いを緑化している戸建て住宅の例



道路沿いを緑化している集合住宅の例  
(第1回江戸川区優良まちなみ賞受賞物件)

- バランダや屋上の緑化は温暖化を抑制します



道路に面したバルコニーを緑化した例



屋上緑化の例

## ⑦ゆとりのある住まいづくり

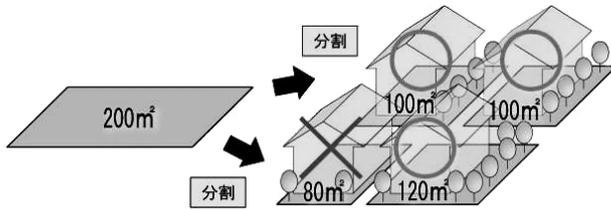
街区特性に応じた土地の有効活用や、建て詰まりによる日照・通風等の住環境の悪化防止のため、敷地面積に配慮して、住まいづくりをしましょう。

### 建築ルール：敷地面積の最低限度

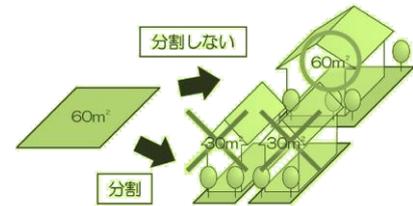
住居街区 A-1、A-2、A-3	100 m <sup>2</sup> とする。
駅前街区	200 m <sup>2</sup> とする。

- ▶地区計画が決定した時点で敷地が上記の値を下回る場合、その敷地を新たに分割しない限り、建築は可能です。
- ▶土地区画整理事業の換地面積が上記の値を下回る場合は換地面積を最低限度とします。

例)



※敷地面積 200 m<sup>2</sup>の例



※敷地面積 60 m<sup>2</sup>の例

### まちづくりのルール：敷地面積の最低限度を決める

#### (参考)区内全域の最低敷地面積

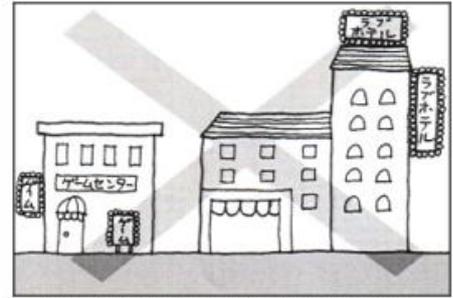
- 篠崎駅西部地区**  
篠崎駅西部地区では  
100m<sup>2</sup>と定めます。
- 地域地区等による最低敷地
    - 面積70m<sup>2</sup>規制の区域
  - 地区計画による最低敷地
    - 面積80m<sup>2</sup>規制の区域
    - 面積90m<sup>2</sup>規制の区域
    - 面積100m<sup>2</sup>規制の区域
    - 面積200m<sup>2</sup>規制の区域
    - 面積300m<sup>2</sup>規制の区域



## ⑧住宅地として健全な環境の維持

住宅地にふさわしくない用途の建物を建てないようにして、住宅地としての良好な環境を守りましょう。

- 用途地域による制限に加えて、建物用途について制限を加えます。



住宅地の環境に悪影響を及ぼす施設の例

## 建築ルール：建物の用途の制限

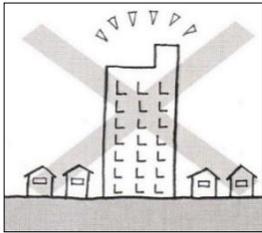
地区名	地区計画で制限される用途	用途地域で制限されている主な用途
住居街区 A-1、A-2、 A-3	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ホテル、旅館で青少年の健全な育成を損ない、周辺環境との調和を逸したもの</li> <li>2. ゲームセンター</li> </ol>	<b>第一種住居地域</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・床面積が 3,000 ㎡以上の店舗等</li> <li>・床面積が 3,000 ㎡以上の事務所等</li> <li>・床面積が 3,000 ㎡以上のホテル・旅館</li> <li>・カラオケボックス、麻雀屋、パチンコ屋、劇場、映画館、キャバレー等の遊戯施設、風俗施設</li> <li>・床面積が 3,000 ㎡以上の自動車教習所</li> <li>・倉庫、単独車庫</li> <li>・危険性や環境を悪化させるおそれがある工場</li> </ul>
駅前街区	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物の1階の主たる用途を店舗、飲食店、事務所、保育所、医療施設等及びこれらに付属するもの以外としたもの</li> <li>2. 容積率が 200%を超える場合に、敷地面積の 4/10 未満の床面積を店舗、飲食店、事務所、保育所、医療施設等及びこれらに付属するものの用途としたもの</li> <li>3. デートクラブ</li> <li>4. 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</li> <li>5. ゲームセンター、パチンコ屋</li> <li>6. 墓地を管理する事務所、神社、寺院及び教会</li> </ol>	<b>近隣商業地域</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・床面積が 200 ㎡以上の劇場、映画館、演芸場、観覧場等</li> <li>・キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等</li> <li>・危険性や環境を悪化させるおそれがある工場</li> </ul>

まちづくりのルール：環境に配慮した建物を建てる

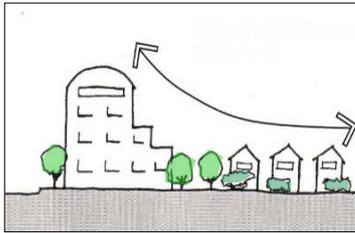
## ⑨戸建てと共同住宅の調和したまちづくり

良好な住宅地としての街並みを作っていくために、建物の高さは周辺の敷地や道路等に配慮しましょう。

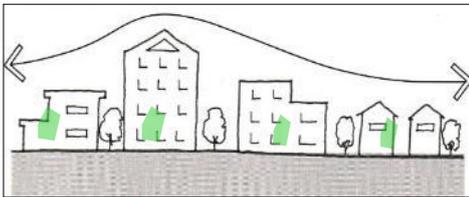
- 通常の高さに関する制限（高度地区、道路斜線制限、隣地斜線制限）に加えて、建物の最高の高さを定めます。



戸建て住宅と調和した高さとする



極端に高い建物は周辺の街並みを壊す



住宅地として統一性のある街並みを作る



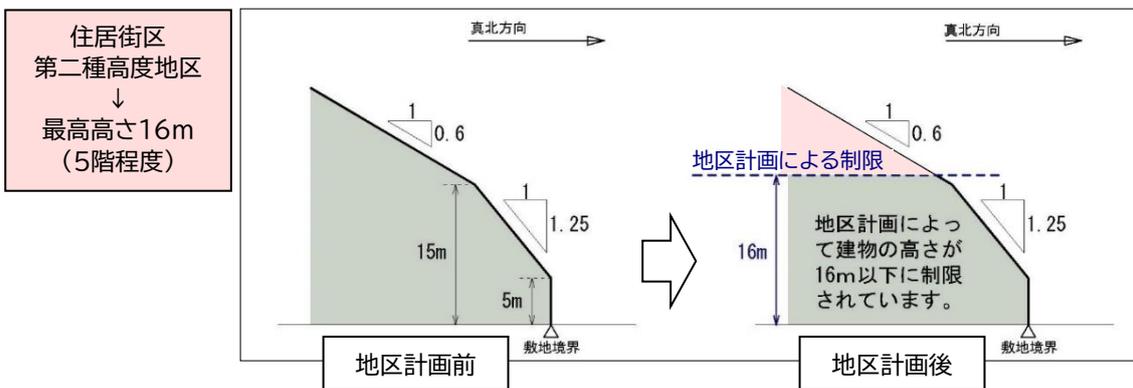
周辺環境と調和のとれた集合住宅の例

## 建築ルール: 建物の高さのルール

住居街区 A-1、A-2、A-3

16mを限度（5階程度）とする

- ▶ 各街区の高さの制限を超えている同一所有者等による建替えについては、制限を超えている各部分の高さの範囲内とします。（ただし、違反建築物を除く。）

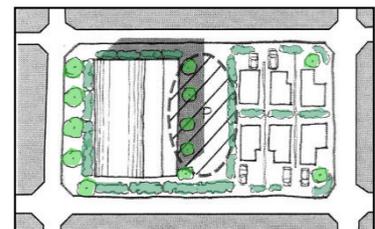


まちづくりのルール：住居街区では建物の最高高さを決める

## +より良いまちづくりのために

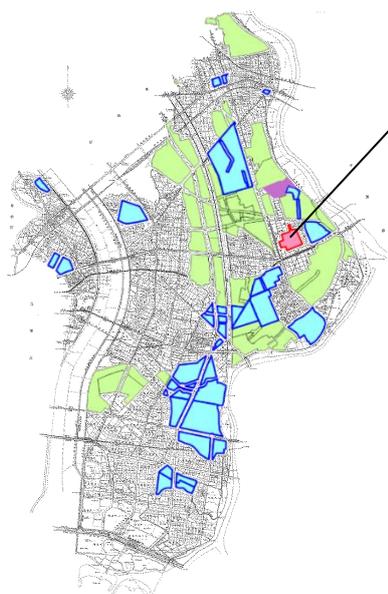
圧迫感を与えないよう空地を確保する

特に高い建物を建てる場合には、適切な空地を確保するなどして周辺環境に調和するように配慮しましょう。



圧迫感を与えないよう空地を確保する

**(参考)区内全域の絶対・最高高さ**



**篠崎駅西部地区**

篠崎駅西部地区では  
**16m**と定めます。  
(駅前街区を除く。)

- 地域地区による絶対高さ  
**16m**規制の区域
- 地区計画による最高高さ  
**10~16m**の区域

**⑩街区特性に応じた建物規模・敷地の共同利用の誘導**

良好な住宅地、利便性・快適性を備えた商業・業務地の形成のため、建物の規模に配慮しましょう。

- 各街区にふさわしい容積率・建ぺい率のルールを定めます。

**建築ルール:建築物の容積率の最高限度**

住居街区 A-1、A-2、A-3	<b>200%</b> とする。 ※土地区画整理事業における仮換地指定前は 100%とする。
駅前街区	<b>400%</b> とする。 ※建築基準法第 59 条の 2 第 1 項(総合設計)の規定に基づき 特定行政庁の許可を受けた建築物については適用しない。

**建築ルール:建築物の容積率の最低限度**

駅前街区	<b>150%</b> とする。
------	------------------

**建築ルール:建築物の建ぺい率の最高限度**

住居街区 A-1、A-2、A-3	<b>60%</b> とする。 ※土地区画整理事業における仮換地指定前は 50%とする。
駅前街区	<b>80%</b> とする。

**まちづくりのルール：容積率・建ぺい率の最高限度・最低限度を決める。**

## ◎敷地の共同利用について

敷地の共同化を進める際には、江戸川区の『優良建築物等整備事業※』を活用できます。『優良建築物等整備事業』は、篠崎駅西部土地区画整理事業区域の『オアーゼ上篠』（平成20年、20戸）の共同建替えに適用されています。

※既成市街地において、土地利用の共同化や高度化等に寄与する優良建築物の整備促進を図ることに  
より、市街地環境の改善と住宅供給等を推進する事業です。  
(本事業のホームページは右記QRコードをクリックまたは読み込みこむとアクセスが可能です。)



## ⑪快適さを感じられるまちづくり

快適さや住みやすさなどの感じられる街並みをつくりだしていくため、建物や付属物の形態や意匠については、周辺の環境との調和に配慮しましょう。

### 建築ルール:建築物の色彩等のルール

住居街区 A-1、A-2、A-3、 駅前街区	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。広告物は地区の良好な美観、風致等考慮したものとし、災害時の安全性を確保するため、腐食又は破損しにくいものとする。
------------------------------	---



外壁のデザインの例

まちづくりのルール：都市景観に配慮した建築物等を建てる。

## + より良いまちづくりのために

### 誰にでもやさしいまちづくりを進める

- 高齢者や子育て支援のため、全ての人にやさしい建物を建てます。
- ごみ置き場や駐車場、自転車置き場、屋上やベランダの設備類は、建物と調和したデザインとする、または緑で修景するなどして、美しくデザインしましょう。
- 不特定多数の人が訪れる建物は車椅子やベビーカーが通れるように整備します。
- 看板はわかり易く、建物や周辺との調和を考えて丁寧にデザインしましょう。



ベランダを花で飾っている例



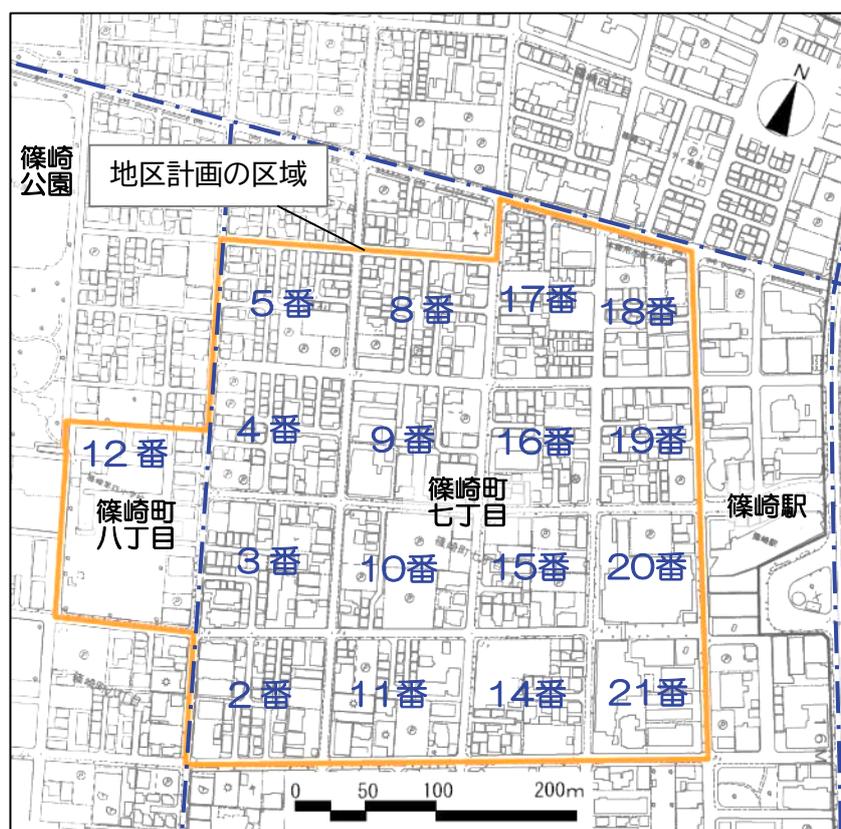
駐輪場や設備を緑で囲んで修景している例



段差解消スロープの例

# 地区計画の区域内で建築を お考えの方は・・・

地区計画の内容に合う計画にする必要があります。



## 詳しくは区に、ご相談ください！！

- 地区計画にはさまざまな内容があり、みなさんの個別の条件にそって考える必要があります。
- 具体的な建物の設計を始める前に、地区計画の内容について、十分に事前相談されることをお勧めします。

次のような場合、届出が必要となります。

- 敷地を分割する
  - 建物を新築・増築・改築する
  - 建物などの用途を変える
  - 建物などの形やデザインを変える
- など

篠崎駅西部地区の地区計画についてのお問い合わせやご相談は下記へお気軽にどうぞ！

江戸川区 土木部 区画整理課 調整係

〒132-8501 江戸川区中央 1-4-1 電話 03-5662-1920(直通)

令和7年3月