

都市計画江戸川五丁目付近地区地区計画を次のように変更する

《計画変更 R〇.〇.〇江戸川区告示第〇〇号》

名 称		江戸川五丁目付近地区地区計画
位 置 ※		江戸川区江戸川四丁目、江戸川五丁目、江戸川六丁目、西瑞江五丁目及び春江町四丁目各地内
面 積 ※		約 52.8ha
地区計画の目標		本地区は、「江戸川区都市計画マスタープラン（平成31年3月改定）」において、低・中層住宅地として位置付けられており、地区内には古川親水公園や新川が流れ、水と緑に恵まれた落ち着いたきのある住環境を有している。しかし、地区内の一部では狭隘道路に面して狭小宅地が連担するなど、防災上の課題がある。また、都市計画道路補助第289号線の整備により周辺の土地利用が大きく変化することが想定される。 そこで、水と緑に恵まれた住環境を保つとともに、まちの将来像を「安全・安心で暮らしやすい緑豊かなゆとりあるまち」とし、以下の目標を定める。 1 安全・安心で住みよいまちをつくる 災害時の避難・救助活動の要となる区画道路網と公園・緑地の基盤を整え、ゆとりある敷地及び歩行空間や交差点の安全な見通し空間が確保された安全・安心で住みよいまちをつくる。 2 落ち着いたきのある住環境を保つ 落ち着いた色調の建物が建ち並び、連続した統一感のある健全で良好な住環境を形成する。 3 うるおいある緑豊かな住環境をつくる 古川親水公園や新川を中心に地区内に存在するまとまった水と緑などの景観資源を保全するとともに、沿道緑化の促進を行い緑豊かな住環境を創出する。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	地区の特性に応じて9つの街区に区分し、土地利用の方針を定める。 1 住居街区A 今後も住宅系の土地利用を誘導し、低層の戸建住宅と低中層の共同住宅が調和したゆとりある住宅地の形成を図る。 2 住居街区B 低層の戸建住宅、中層の共同住宅、店舗・事務所が調和したゆとりある住宅地の形成を図る。 3 準幹線道路沿道街区 後背住宅地の環境に配慮し、準幹線道路沿道にふさわしい店舗・事務所等と住宅が立地する市街地の形成を図る。 4 幹線道路沿道街区 後背住宅地の環境に配慮し、都市計画道路の整備に併せて幹線道路沿道にふさわしい店舗・事務所等と住宅が立地する市街地の形成を図る。 5 環状七号線沿道街区 後背住宅地の環境に配慮し、広域幹線道路沿道にふさわしい店舗・事務所等と住宅が立地する複合市街地の形成を図る。 6 景観街区C 環状七号線沿道は、古川親水公園の水と緑豊かな景観への配慮とともに、親水公園の玄関口として、空の広がりを感じられる良好なまち並みの保全及び形成を図る。 7 景観街区D 古川親水公園や周辺の緑化空間を軸に、低層建物を中心とした良好な沿線景観を維持・保全し、沿道緑化による緑豊かな歩行空間を確保した上で寺社等の歴史的環境資源を活かした落ち着いたきと風格のあるまち並み景観の形成を図る。 8 景観街区E 古川親水公園と旧江戸川をつなぐ、連続性を持たせた緑化空間の形成に向けたまち並み景観の形成を図る。 9 緑地 将来の土地利用動向や河川改修計画を踏まえた緑地のあり方を検討していく。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	1 地区の安全性や防災性の向上のため既存の道路等を区画道路に位置付け、適正な道路網を形成する。 2 幅員 4m未満の区画道路については、個別の建築物の建替え時に敷地単位の後退整備等により必要な幅員を確保する。 3 既存の公園等の維持・保全を図る。また、地区内の防災性の向上、緑化空間の確保のため公園等の拡充に努める。
	建築物等の整備の方針	1 健全で良好な市街地の形成と住環境の向上を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 2 敷地の細分化を防止し、ゆとりある市街地環境を確保するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3 建物の壁面による圧迫感を軽減し、ゆとりある歩行空間の確保、まちの安全性の向上及び見通しのよい交差点の確保のため、壁面の位置の制限を定める。 4 まちの安全性の向上及び見通しのよい交差点の確保のため、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 5 街区の特性に応じたまち並みの形成や良好な市街地環境の確保を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。 6 落ち着いたあるまち並みの創出、古川親水公園沿線としての良好なまち並み及び住環境の形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 7 ブロック塀等の倒壊を防ぐとともに、沿道緑化による緑豊かな住環境を形成するため、垣又はさくの構造の制限を定める。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	1 幅員 4m未満の道については、幅員 4m以上確保することを目指す。 2 古川親水公園沿線の落ち着いた緑豊かで良好なまち並み景観を保全するため、屋外広告物等について設置の基準を定める。

地区整備計画	位 置 ※		江戸川区江戸川四丁目、江戸川五丁目、江戸川六丁目、西瑞江五丁目及び春江町四丁目各地内							
	面 積 ※		約 50.3ha							
	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	3.2m(6.4m)	約 95m	既存	区画道路 66号	4.0m	約 40m	既存
			区画道路 2号※	5.4～5.6m (10.8～11.1m)	約 340m	既存	区画道路 67号	4.0m	約 40m	一部拡幅
			区画道路 3号※	8.2～12.3m	約 130m	既存	区画道路 68号	5.0m	約 40m	既存
			区画道路 4号	4.0m	約 55m	一部拡幅	区画道路 69号	4.0m	約 40m	既存
			区画道路 5号	4.0m	約 185m	一部拡幅	区画道路 70号	4.0～5.7m	約 250m	一部拡幅
			区画道路 6号	4.0m	約 175m	一部拡幅	区画道路 71号	4.0m	約 55m	拡幅
			区画道路 7号	4.0m	約 50m	一部拡幅	区画道路 72号	4.0m	約 55m	拡幅
			区画道路 8号	4.0m	約 55m	既存	区画道路 73号	4.0m	約 55m	拡幅
			区画道路 9号	4.9m	約 185m	既存	区画道路 74号	4.0m	約 55m	既存
			区画道路 10号	6.0m	約 295m	既存	区画道路 75号	4.0m	約 55m	拡幅
			区画道路 11号	4.0m	約 55m	既存	区画道路 76号	4.0m	約 55m	一部拡幅
			区画道路 12号	4.0～4.2m	約 225m	一部拡幅	区画道路 77号	4.0m	約 55m	一部拡幅
			区画道路 13号	4.0～4.5m	約 55m	既存	区画道路 78号	4.0m	約 240m	一部拡幅
			区画道路 14号	4.0～4.9m	約 155m	一部拡幅	区画道路 79号	4.0m	約 50m	既存
			区画道路 15号	4.0m	約 75m	拡幅	区画道路 80号	4.0m	約 50m	既存
			区画道路 16号	4.5m	約 50m	既存	区画道路 81号	6.4m	約 225m	既存
			区画道路 17号	4.5m	約 40m	既存	区画道路 82号	4.0m	約 55m	一部拡幅
			区画道路 18号	5.0m	約 75m	既存	区画道路 83号	4.0m	約 45m	既存
			区画道路 19号※	14.1～15.7m	約 360m	既存	区画道路 84号	4.0m	約 45m	一部拡幅
			区画道路 20号※	6.8～7.2m (13.6～14.4m)	約 330m	既存	区画道路 85号	4.0m	約 175m	一部拡幅
			区画道路 21号	6.4～7.3m	約 145m	既存	区画道路 86号	4.0m	約 40m	既存

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路	区画道路 22 号	4.0m	約 95m	拡幅	区画道路 87 号	4.5m	約 55m	既存
			区画道路 23 号	4.0～4.5m	約 75m	一部拡幅	区画道路 88 号	4.5m	約 55m	既存
			区画道路 24 号	5.0m	約 100m	既存	区画道路 89 号	4.5m	約 55m	既存
			区画道路 25 号	4.0～4.2m	約 110m	一部拡幅	区画道路 90 号	4.0～4.1m	約 120m	一部拡幅
			区画道路 26 号	4.0m	約 50m	既存	区画道路 91 号	4.0m	約 20m	拡幅
			区画道路 27 号	4.0m	約 50m	既存	区画道路 92 号	4.0m	約 55m	既存
			区画道路 28 号	4.0m	約 50m	一部拡幅	区画道路 93 号	4.0m	約 55m	拡幅
			区画道路 29 号	4.0m	約 50m	一部拡幅	区画道路 94 号	4.0m	約 55m	既存
			区画道路 30 号	4.0～5.1m	約 155m	一部拡幅	区画道路 95 号	4.0m	約 70m	拡幅
			区画道路 31 号	4.0m	約 110m	一部拡幅	区画道路 96 号※	11.0～13.6m	約 210m	既存
			区画道路 32 号※	6.8～18.5m	約 300m	既存	区画道路 97 号	4.0m	約 95m	拡幅
			区画道路 33 号	4.5～5.0m	約 70m	既存	区画道路 98 号	4.0m	約 125m	拡幅
			区画道路 34 号	4.0～4.1m	約 60m	拡幅	区画道路 99 号	4.0～4.3m	約 45m	一部拡幅
			区画道路 35 号	5.5m	約 530m	既存	区画道路 100 号	4.0m	約 55m	拡幅
			区画道路 36 号	5.1～7.5m	約 195m	既存	区画道路 101 号	4.0m	約 55m	一部拡幅
			区画道路 37 号	4.3～6.0m	約 140m	既存	区画道路 102 号	4.0m	約 50m	拡幅
			区画道路 38 号	4.5m	約 145m	既存	区画道路 103 号	4.0m	約 55m	一部拡幅
			区画道路 39 号	4.0m	約 90m	一部拡幅	区画道路 104 号	5.3～5.9m	約 250m	既存
			区画道路 40 号	4.1～5.5m	約 160m	既存	区画道路 105 号	4.5～5.5m	約 175m	既存
			区画道路 41 号	4.0～5.5m	約 65m	一部拡幅	区画道路 106 号	4.2～7.1m	約 430m	既存
			区画道路 42 号	4.0m	約 60m	一部拡幅	区画道路 107 号	4.0～4.6m	約 170m	拡幅
			区画道路 43 号	4.5～4.8m	約 75m	既存	区画道路 108 号	4.5m	約 50m	既存
			区画道路 44 号※	7.3～10.0m	約 65m	一部拡幅	区画道路 109 号	4.0m	約 55m	既存
			区画道路 45 号	5.5m	約 20m	拡幅	区画道路 110 号	4.0m	約 55m	既存
			区画道路 46 号	4.0m	約 30m	拡幅	区画道路 111 号	4.0m	約 55m	一部拡幅
			区画道路 47 号	4.0m	約 160m	拡幅	区画道路 112 号	4.0～5.0m	約 165m	既存
			区画道路 48 号	4.0m	約 140m	拡幅	区画道路 113 号	4.0m	約 55m	既存

[illegible]

地区整備計画	地区の区分	名 称	住居街区 A	住居街区 B	準幹線道路 沿道街区	幹線道路 沿道街区	環状七号線 沿道街区	景観街区 C	景観街区 D	景観街区 E
		面 積	約 29.3ha	約 6.9ha	約 1.7ha	約 3.2ha	約 4.7ha	約 0.6ha	約 2.7ha	約 1.2ha
	建築物等に関する事項	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 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(法律第 122 号)に規定する「性風俗関連特殊営業」の用に供する施設(無店舗型、映像送信型等を含む。)その他これに類するもの							
			—	2 ホテル又は旅館 3 ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等の運動施設 4 荷貨物集配所 5 店舗、飲食店等その他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 500 m ² を超えるもの 6 倉庫の用途に供する部分の床面積の合計が 200 m ² を超えるもの	2 荷貨物集配所 3 店舗、飲食店等その他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 500 m ² を超えるもの 4 倉庫の用途に供する部分の床面積の合計が 200 m ² を超えるもの	2 ホテル又は旅館 3 ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等の運動施設	2 デートクラブ 3 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	—	2 ホテル又は旅館 3 ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等の運動施設 4 荷貨物集配所 5 店舗、飲食店等その他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 500 m ² を超えるもの 6 倉庫の用途に供する部分の床面積の合計が 200 m ² を超えるもの	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	100 ㎡とする。 ただし、地区計画決定の告示日において敷地面積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はこの限りではない。			—	
		壁面の位置の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図 3 に表示する壁面線を越えて建築してはならない。ただし、次に掲げるものについてはこの限りではない。 (1)軒、ひさし、手すり、戸袋、出窓その他これらに類するもの (2)外壁の開口部に設ける扉、窓で外開きの部分その他これらに類するもの			—	
			2 区画道路又は都市計画道路が交差する角敷地（交差により生じる内角が 120 度以上の場合を除く。）においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、敷地の隅を頂点とする二等辺三角形の底辺の長さが 2mとなる線以上後退させるものとする。				
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	区画道路又は都市計画道路が交差する角敷地（交差により生じる内角が 120 度以上の場合を除く。）では、敷地の隅を頂点とする底辺の長さが 2mの二等辺三角形の部分について工作物を設けず道路状とすること。ただし、敷地及び道路の形状・構造等の理由によりやむを得ない場合については見通し空間を確保すること。				
		建築物等の高さの最高限度	1 13mとする。	1 16mとする。	1 31mとする。	—	
			2 1に規定する高さの限度を超えている既存建築物の建て替え(地区計画決定の告示日においての当該建築物の所有者等が行うものに限る。)については、当該建築物の各部分の高さを超えない範囲内とする。 3 建築基準法第 59 条の 2 第 1 項（総合設計）により 1 に規定する制限を超えることはできないものとする。				
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外観の色彩は、街区特性に相応しい色調で周辺環境と調和したものとし、以下の基準にも適合したものとする。 1 江戸川区景観計画の届出対象となる建築物の外観の色彩については、景観計画の色彩基準による。 2 1 以外の建築物の外観（外壁、屋根、建具等）の色彩については、日本工業規格 Z 8721 に定められた規格（マンセル値）により、以下に掲げる色彩基準に適合したものとする。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。 (1)色相が R（赤）、Y R（黄赤）においては、彩度 7 以下のもの (2)色相が Y（黄）においては、彩度 5 以下のもの (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）においては、彩度 3 以下のもの			—	1 建築物の屋根の形態は、切妻、寄棟、入母屋、片流れ屋根等勾配屋根の形状とする。ただし、景観に配慮した場合はこの限りでない。 2 建築物等の配置、形態、意匠等は、江戸川区景観計画の景観形成基準に基づくものとする。 3 テレビアンテナ、配管類、室外機及び屋上等に設置される機器・設備は、景観に配慮した位置や目隠し等の工夫を図る。 4 自動販売機、ごみ置き場等の設置については、周囲から目立たない配置及び色彩・形態意匠とする。	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		—	5 広告物又は掲出物件(以下「広告物等」という。)の設置に関する基準は以下のとおりとする。 (1)掲出又は設置することのできる広告物等は東京都屋外広告物条例の適用除外広告物等に限る。 (2)建築物の屋上へ取り付けない。 (3)赤色光を使用しない。また、光源が点滅しないこと。	
					(4) 設置できる広告物等の表示面積の合計は、20 m ² 以下とする。	(4) 設置できる広告物等の表示面積の合計は、10 m ² 以下とする。
					(5) 土地に直接設置する広告物等は、地盤面から広告物等の上端までの高さを 10 m 以下とする。	(5) 土地に直接設置する広告物等は、地盤面から広告物等の上端までの高さを 5m以下とする。
		垣又はさくの構造の制限			(6) 広告物等に使用する色彩は、古川親水公園及び沿線の周辺環境と調和したものとし、刺激的な原色等を避け、緑豊かな環境と調和した落ち着いた色彩とする。	
			道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生け垣又はネットフェンス等に緑化したものとする。			

変更概要（ ）は、変更箇所を示す）

名 称		江戸川五丁目付近地区地区計画									
位 置 ※		江戸川区江戸川四丁目、江戸川五丁目、江戸川六丁目、西瑞江五丁目及び春江町四丁目各地内									
面 積 ※		約 52.8ha									
		旧				新				備 考	
地区計画の目標		本地区は、江戸川区街づくり基本プラン（都市マスタープラン）において、低層住宅形成地区として位置付けられており、地区内には古川親水公園や新川が流れ、水と緑に恵まれた落ち着いたきのある住環境を有している。しかし、地区内の一部では狭隘道路に面して狭小宅地が連担するなど、防災上の課題がある。また、都市計画道路補助第 289 号線の整備により周辺の土地利用が大きく変化することが想定される。 そこで、水と緑に恵まれた住環境を保つとともに、まちの将来像を「安全・安心で暮らしやすい緑豊かなゆとりあるまち」とし、以下の目標を定める。 (略)				本地区は、「江戸川区都市計画マスタープラン（平成 31 年 3 月改定）」において、低・中層住宅地として位置付けられており、地区内には古川親水公園や新川が流れ、水と緑に恵まれた落ち着いたきのある住環境を有している。しかし、地区内の一部では狭隘道路に面して狭小宅地が連担するなど、防災上の課題がある。また、都市計画道路補助第 289 号線の整備により周辺の土地利用が大きく変化することが想定される。 そこで、水と緑に恵まれた住環境を保つとともに、まちの将来像を「安全・安心で暮らしやすい緑豊かなゆとりあるまち」とし、以下の目標を定める。 (略)					
地区整備計画	位 置※	—				江戸川区江戸川四丁目、江戸川五丁目、江戸川六丁目、西瑞江五丁目及び春江町四丁目各地内					
	面 積※	—				約 50.3ha					
	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 40 号	4.5～5.5m	約 160m	一部拡幅	区画道路 40 号	4.1～5.5m	約 160m	既存	
			区画道路 53 号	4.0m	約 15m	拡幅	二	二	二	二	
			区画道路 57 号	6.0～9.3m	約 350m	既存	区画道路 57 号	6.0～9.3m	約 335m	既存	
			区画道路 91 号	4.0m	約 20m	既存	区画道路 91 号	4.0m	約 20m	拡幅	
		公園	名 称		面 積		名 称		面 積		備考
			公園 4 号	—	約 1,810 m ²	新設	公園 4 号	くまの公園	約 1,810 m ²	既存	
			—	—	—	—	公園 5 号	花見橋 ひろば	約 355 m ² (約 710 m ²)	既存	
公 共 の 他 地 の	名 称	幅員	延長	備考	名 称	幅員	延長	備考			
	歩行者専用道路 1 号	2.7～4.5m	約 225m	既存	歩行者専用道路 1 号	1.5～4.5m	約 225m	既存			