

東京都市計画地区計画の決定（江戸川区決定）
 都市計画瑞江駅西部地区地区計画を次のように決定する。

| | | |
|--------------------|--|---|
| 名 称 | 瑞江駅西部地区地区計画 | |
| 位 置 ※ | 江戸川区西瑞江二丁目、西瑞江三丁目、東瑞江二丁目、瑞江二丁目、春江町三丁目及び江戸川三丁目各地内 | |
| 面 積 ※ | 約 28.3ha | |
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | 地区計画の目標 | <ol style="list-style-type: none"> 1 地域拠点周辺に相応しいまちをつくる。 隣接する駅周辺地区と一体となり地域拠点周辺に相応しいまちを目指して、土地区画整理事業により都市基盤を整備し、適切な土地の有効利用の促進を図るとともに、利便性が高く多様な機能が共存する住居系複合市街地及び駅周辺へと連なる沿道型商業地の形成を図る。 2 暮らしやすい住環境を確保する。 多世代にわたって住み続けられる都市型戸建て住宅により、居住水準の向上を図る。また、道路幅員ごとに統一感のある建物形態と道路に面した環境空地により、緑豊かな潤いある良好な街並みの形成を図る。 |
| | 土地利用の方針 | <ol style="list-style-type: none"> 1 住居街区 建築物の形態に関する制限の緩和を行うことにより、居住水準に配慮した合理的な土地利用を図る。また、戸建て住宅及び共同住宅を中心に、小中学校や店舗・事務所、住環境に配慮した作業場等が共存する住居系複合市街地の形成を図る。 2 沿道住居街区 地区外周の都市計画道路に接する敷地においては、共同住宅や店舗・事務所を中心とした沿道に相応しい市街地の形成を図る。その他の部分においては、住居街区と整合性がとれた街並みの形成を図る。 3 近隣商業街区 補助288号線及び区街11号線沿道は、商業・業務施設や低層階に店舗又は事務所を有する共同住宅を中心とした土地利用を誘導し、健全で連続性のある沿道型商業地の形成を図る。 |
| | 地区施設の整備の方針 | <ol style="list-style-type: none"> 1 道路、公園においては、土地区画整理事業により適正配置し、これを維持・保全する。 2 幅員9mの道路においては、駅周辺や小中学校への主要な歩行者動線として、土地区画整理事業により歩道を築造するとともに、より快適な歩行空間の形成を図るため、歩道機能を補完する歩道状空地を確保する。 |
| | 建築物等の規制・誘導の方針 | <ol style="list-style-type: none"> 1 地区の特性に応じた街並みの形成を実現し、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、壁面の位置の制限及び工作物の設置の制限等を一体として定める。これにより、道路幅員による容積率制限と道路斜線制限を緩和する。 2 良好な住居系複合市街地や新たな沿道型商業他の形成を図るため、各街区に相応しい建築物等の用途の制限を定める。 3 土地区画整理事業による都市基盤整備の進捗に応じた合理的な土地利用を図るため、区域の特性と公共施設の整備状況に応じた容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度を定める。 4 狭小宅地の増加防止の観点から、敷地の細分化を抑制するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 5 良好な住環境と街並みの形成を目指して、各道路幅員ごとに、防災性の向上を図る空間、沿道緑化の推進を図る空間及び歩道機能を補完する歩行空間を確保するため、壁面の位置の制限、工作物の設置の制限を定める。 6 戸建て住宅と共同住宅等の調和による良好な市街地環境の確保を図るとともに各道路幅員に相応しい街並みの形成を図る |

- ため、建築物等の高さの最高限度を定める。
- 7 良好な都市景観を創出するため、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。
- 8 潤いある街並みを生み出す緑化の推進を図るとともにブロック塀等の倒壊による災害を防ぐため、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

緑豊かな潤いある市街地環境の形成を図るため、壁面後退による連続した環境空地部分への沿道緑化を推進する。

| 地区整備計画 | 地区施設の配置及び規模 | 種類 | 種 類 | | | | 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※ | 9m | 約360m | 新設 | 区画道路28号 | 6m | 約100m | 新設 |
| | | | 区画道路 2号※ | 9m | 約310m | 新設 | 区画道路29号 | 6m | 約40m | 新設 |
| | | | 区画道路 3号※ | 9m | 約170m | 新設 | 区画道路30号 | 6m | 約50m | 新設 |
| | | | 区画道路 4号※ | 9m | 約210m | 新設 | 区画道路31号 | 6m | 約80m | 新設 |
| | | | 区画道路 5号※ | 9m | 約160m | 新設 | 区画道路32号 | 6m | 約100m | 新設 |
| | | | 区画道路 6号※ | 9m | 約210m | 新設 | 区画道路33号 | 6m | 約50m | 新設 |
| | | | 区画道路 7号 | 6m | 約180m | 新設 | 区画道路34号 | 6m | 約150m | 新設 |
| | | | 区画道路 8号 | 6m | 約170m | 新設 | 区画道路35号 | 6m | 約50m | 新設 |
| | | | 区画道路 9号 | 6m | 約170m | 新設 | 区画道路36号 | 6m | 約110m | 新設 |
| | | | 区画道路10号 | 6m | 約130m | 新設 | 区画道路37号 | 6m | 約40m | 新設 |
| | | | 区画道路11号 | 6m | 約60m | 新設 | 区画道路38号 | 6m | 約50m | 新設 |
| | | | 区画道路12号 | 6m | 約80m | 新設 | 区画道路39号 | 6m | 約50m | 新設 |
| | | | 区画道路13号 | 6m | 約130m | 新設 | 区画道路40号 | 6m | 約40m | 新設 |
| | | | 区画道路14号 | 6m | 約170m | 新設 | 区画道路41号 | 6m | 約50m | 新設 |
| | | | 区画道路15号 | 6m | 約170m | 新設 | 区画道路42号 | 6m | 約50m | 新設 |
| | | | 区画道路16号 | 6m | 約170m | 新設 | 区画道路43号 | 6m | 約50m | 新設 |
| | | | 区画道路17号 | 6m | 約130m | 新設 | 区画道路44号 | 6m | 約110m | 新設 |
| | | | 区画道路18号 | 6m | 約180m | 新設 | 区画道路45号 | 6m | 約40m | 新設 |
| | | | 区画道路19号 | 6m | 約170m | 新設 | 区画道路46号 | 6m | 約50m | 新設 |
| | | | 区画道路20号 | 6m | 約170m | 新設 | 区画道路47号 | 6m | 約40m | 新設 |
| | | | 区画道路21号 | 6m | 約130m | 新設 | 区画道路48号 | 6m | 約50m | 新設 |
| | | | 区画道路22号 | 6m | 約30m | 新設 | 区画道路49号 | 6m | 約100m | 新設 |
| | | | 区画道路23号 | 6m | 約170m | 新設 | 区画道路50号 | 6m | 約50m | 新設 |
| | | | 区画道路24号 | 6m | 約50m | 新設 | 区画道路51号 | 6m | 約50m | 新設 |
| | | | 区画道路25号 | 6m | 約80m | 新設 | 区画道路52号 | 6m | 約50m | 新設 |
| | | | 区画道路26号 | 6m | 約50m | 新設 | 区画道路53号 | 6m | 約40m | 新設 |
| | | | 区画道路27号 | 6m | 約50m | 新設 | 区画道路54号 | 6m | 約50m | 新設 |

| | | | | | | | | |
|----------|----------|-----------------------|----------|----|-----------|-----------------------|-------|----|
| | 区画道路 55号 | 6m | 約 100m | 新設 | 区画道路 88号 | 4m | 約 30m | 新設 |
| | 区画道路 56号 | 4m | 約 50m | 新設 | 区画道路 89号 | 4m | 約 50m | 新設 |
| | 区画道路 57号 | 4m | 約 50m | 新設 | 区画道路 90号 | 4m | 約 50m | 新設 |
| | 区画道路 58号 | 4m | 約 10m | 新設 | 区画道路 91号 | 4m | 約 50m | 新設 |
| | 区画道路 59号 | 4m | 約 50m | 新設 | 区画道路 92号 | 4m | 約 50m | 新設 |
| | 区画道路 60号 | 4m | 約 30m | 新設 | 区画道路 93号 | 4m | 約 50m | 新設 |
| | 区画道路 61号 | 4m | 約 20m | 新設 | 区画道路 94号 | 4m | 約 50m | 新設 |
| | 区画道路 62号 | 4m | 約 50m | 新設 | 区画道路 95号 | 4m | 約 40m | 新設 |
| | 区画道路 63号 | 4m | 約 50m | 新設 | 区画道路 96号 | 4m | 約 40m | 新設 |
| | 区画道路 64号 | 4m | 約 40m | 新設 | 区画道路 97号 | 4m | 約 40m | 新設 |
| | 区画道路 65号 | 4m | 約 40m | 新設 | 区画道路 98号 | 4m | 約 40m | 新設 |
| | 区画道路 66号 | 4m | 約 50m | 新設 | 区画道路 99号 | 4m | 約 50m | 新設 |
| | 区画道路 67号 | 4m | 約 30m | 新設 | 区画道路 100号 | 4m | 約 50m | 新設 |
| | 区画道路 68号 | 4m | 約 50m | 新設 | 区画道路 101号 | 4m | 約 50m | 新設 |
| | 区画道路 69号 | 4m | 約 50m | 新設 | 区画道路 102号 | 4m | 約 50m | 新設 |
| | 区画道路 70号 | 4m | 約 50m | 新設 | 区画道路 103号 | 4m | 約 10m | 新設 |
| | 区画道路 71号 | 4m | 約 50m | 新設 | 区画道路 104号 | 4m | 約 50m | 新設 |
| | 区画道路 72号 | 4m | 約 50m | 新設 | 区画道路 105号 | 4m | 約 30m | 新設 |
| | 区画道路 73号 | 4m | 約 50m | 新設 | 区画道路 106号 | 4m | 約 50m | 新設 |
| | 区画道路 74号 | 4m | 約 50m | 新設 | 区画道路 107号 | 4m | 約 50m | 新設 |
| | 区画道路 75号 | 4m | 約 50m | 新設 | 区画道路 108号 | 4m | 約 30m | 新設 |
| | 区画道路 76号 | 4m | 約 50m | 新設 | 区画道路 109号 | 4m | 約 40m | 新設 |
| | 区画道路 77号 | 4m | 約 40m | 新設 | 区画道路 110号 | 4m | 約 40m | 新設 |
| | 区画道路 78号 | 4m | 約 40m | 新設 | 区画道路 111号 | 4m | 約 20m | 新設 |
| | 区画道路 79号 | 4m | 約 40m | 新設 | 区画道路 112号 | 4m | 約 40m | 新設 |
| | 区画道路 80号 | 4m | 約 50m | 新設 | 区画道路 113号 | 4m | 約 50m | 新設 |
| | 区画道路 81号 | 4m | 約 50m | 新設 | 区画道路 114号 | 4m | 約 50m | 新設 |
| | 区画道路 82号 | 4m | 約 50m | 新設 | 区画道路 115号 | 4m | 約 60m | 新設 |
| | 区画道路 83号 | 4m | 約 30m | 新設 | 区画道路 116号 | 4m | 約 50m | 新設 |
| | 区画道路 84号 | 4m | 約 50m | 新設 | 区画道路 117号 | 4m | 約 50m | 新設 |
| | 区画道路 85号 | 4m | 約 50m | 新設 | 区画道路 118号 | 4m | 約 30m | 新設 |
| | 区画道路 86号 | 4m | 約 50m | 新設 | 区画道路 119号 | 4m | 約 50m | 新設 |
| | 区画道路 87号 | 4m | 約 60m | 新設 | 区画道路 120号 | 4m | 約 30m | 新設 |
| 種類 | 名称 | 面積 | | 備考 | 名称 | 面積 | | 備考 |
| 公園 | 地区公園 1号 | 約 2,470m ² | | 新設 | 地区公園 3号 | 約 1,430m ² | | 新設 |
| | 地区公園 2号 | 約 2,970m ² | | 新設 | 地区公園 4号 | 約 2,250m ² | | 新設 |
| 種類 | 名称 | 幅員 | 延長 | 備考 | | | | |
| その他の公共空地 | 歩道状空地 | 0.5m | 約 2,340m | 新設 | | | | |

| 地区の区分 | 名称 | 住居街区 | 沿道住居街区 | 近隣商業街区 |
|---------------------|---|--|--|---|
| | 面積 | 約 21.4ha | 約 3.7ha | 約 3.2ha |
| 建築物等に 関係する 事項 | 建築物等の用途の制限 ※ | <p>1 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 店舗、飲食店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1,500㎡を超えるもの</p> <p>(2) 事務所の用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの</p> <p>(3) ホテル又は旅館</p> <p>(4) ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類する運動施設</p> | | |
| | 容積率の最高限度 ※ | <p>(1) 30/10とする。ただし、幅員4mの道路のみに接する敷地は、20/10とする。</p> <p>(2) 建築基準法第59条の2第1項（総合設計）による特定行政庁の許可は適用しない。</p> | <p>(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</p> | <p>(1) 補助288号線又は区街11号線に敷地が接する建築物で、補助288号線又は区街11号線に面する1階の主たる用途を店舗・事務所等の用途以外としたもの</p> <p>(2) 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</p> <p>(3) 東京都デートクラブ営業等の規制に関する条例第2条第1号に該当する営業を行うもの</p> <p>(4) 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</p> |
| | 区域の特性に応じた容積率の最高限度 | <p>(1) 30/10とする。ただし、幅員4mの道路のみに接する敷地は、20/10とする。</p> <p>(2) 建築基準法第59条の2第1項（総合設計）による特定行政庁の許可は適用しない。</p> | | |
| | 公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度 | 10/10とする。 | | |
| | 建ぺい率の最高限度 | 6/10とする。ただし、土地区画整理事業における仮換地指定前は、5/10とする。 | 8/10とする。ただし、土地区画整理事業における仮換地指定前は、5/10とする。 | |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | 100㎡とする。ただし、土地区画整理事業による換地面積が100㎡未満の場合は、換地面積とする。 | | | |

| | | | |
|--|---|--|---|
| 壁面の位置の制限 | <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から区画道路境界線及び都市計画道路境界線までの距離は、0.5m以上とする。ただし、次に掲げるものは適用しない。</p> <p>(1) 地盤面からの高さ（以下「高さ」という。）が2.5m以上（幅員9mの道路は5m以上とする。）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</p> <p>(2) 外壁の開口部に設ける扉、窓で外開きの部分（幅員9mの道路を除く。）</p> | | |
| 壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域における工作物の設置の制限 | <p>壁面の位置の制限として定められた限度の線と区画道路境界線及び都市計画道路境界線との間の土地の区域には、工作物を設置してはならない。ただし、次に掲げるものは適用しない。</p> <p>(1) 環境の向上を目的とした植栽・花壇・プランターボックス（幅員9mの道路を除く。）</p> <p>(2) 高さが2.5m以上（幅員9mの道路は5m以上とする。）の部分に設ける袖看板、平板看板及び独立看板の広告部分</p> | | |
| 建築物等の高さの最高限度 | <p>建築物の高さの最高限度は、前面道路（前面道路が2以上あるときは、その幅員の最大のものとする。）の幅員に応じて、次に掲げるものとする。なお、敷地が住居街区とその他の街区にわたる場合は、各街区にある敷地の部分に各規定を適用する。</p> <p>(1) 幅員4m以上6m未満の前面道路に接する敷地においては、1.0mとする。</p> <p>(2) 幅員6m以上9m未満の前面道路に接する敷地においては、1.6mとし、かつ、次の算定式により求められる高さとする。</p> $H = 1.25 \times L + 1.0 \text{ (m)}$ <p>H: 建築物の各部分の高さ(m) L: 壁面の位置の制限として定められた限度の線からの水平距離(m)</p> <p>(3) 幅員9m以上の前面道路に接する敷地においては、1.6mとし、かつ、次の算定式により求められる高さとする。</p> $H = 1.25 \times L + 1.3 \text{ (m)}$ <p>H: 建築物の各部分の高さ(m) L: 壁面の位置の制限として定められた限度の線からの水平距離(m)</p> <p>(4) 高さが1.0mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時</p> | <p>(1) 幅員4m以上6m未満の前面道路に接する敷地においては、1.0mとする。</p> <p>(2) 幅員6m以上9m未満の前面道路に接する敷地においては、1.6mとし、かつ、次の算定式により求められる高さとする。</p> $H = 1.25 \times L + 1.0 \text{ (m)}$ <p>H: 建築物の各部分の高さ(m) L: 壁面の位置の制限として定められた限度の線からの水平距離(m)</p> <p>(3) 幅員9m以上の前面道路（都市計画道路を除く。）に接する敷地においては、1.6mとし、かつ、次の算定式により求められる高さとする。</p> $H = 1.25 \times L + 1.3 \text{ (m)}$ <p>H: 建築物の各部分の高さ(m) L: 壁面の位置の制限として定められた限度の線から</p> | <p>(1) 幅員4m以上6m未満の前面道路に接する敷地においては、1.0mとする。</p> <p>(2) 幅員6m以上9m未満の前面道路に接する敷地においては、1.6mとし、かつ、次の算定式により求められる高さとする。</p> $H = 1.25 \times L + 1.0 \text{ (m)}$ <p>H: 建築物の各部分の高さ(m) L: 壁面の位置の制限として定められた限度の線からの水平距離(m)</p> <p>(3) 幅員9m以上の前面道路（都市計画道路を除く。）に接する敷地においては、1.6mとし、かつ、次の算定式により求められる高さとする。</p> $H = 1.25 \times L + 1.3 \text{ (m)}$ <p>H: 建築物の各部分の高さ(m) L: 壁面の位置の制限として定められた限度の線からの水平距離(m)</p> <p>(4) 都市計画道路を前面道路とする敷地においては、1.6mとする。た</p> |

| | | | | |
|--|----------------|--|---|---|
| | | <p>から午後4時までの間における、高さが4mの水平面に、敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲においては5時間以上、10mを超える範囲においては3時間以上、日影となる部分を生じさせることのない高さとする。なお、同一の敷地内に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を1の建築物とみなす。また、緩和に関する措置は、建築基準法施行令第135条の4の2に定めるものとする。</p> <p>(5) 建築基準法第59条の2第1項(総合設計)による特定行政庁の許可は適用しない。</p> | <p>の水平距離(m)</p> <p>(4) 都市計画道路を前面道路とする敷地においては、16mとする。</p> <p>(5) 高さが10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間における、高さが4mの水平面に、敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲においては5時間以上、10mを超える範囲においては3時間以上、日影となる部分を生じさせることのない高さとする。なお、同一の敷地内に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を1の建築物とみなす。また、緩和に関する措置は、建築基準法施行令第135条の4の2に定めるものとする。</p> <p>(6) 建築基準法第59条の2第1項(総合設計)による特定行政庁の許可は適用しない。</p> | <p>だし、敷地面積(近隣商業街区とその他の街区にわたる場合は、それぞれの敷地面積を合計したものとする。)が300㎡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1.0分の1以上)を有するものについては、20mとする。</p> <p>(5) 高さが10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間における、高さが4mの水平面に、敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲においては5時間以上、10mを超える範囲においては3時間以上、日影となる部分を生じさせることのない高さとする。なお、同一の敷地内に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を1の建築物とみなす。また、緩和に関する措置は、建築基準法施行令第135条の4の2に定めるものとする。</p> <p>(6) 建築基準法第59条の2第1項(総合設計)による特定行政庁の許可は適用しない。</p> |
| | 建築物等の形態又は意匠の制限 | 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。 | | |
| | 垣又はさくの構造の制限 | 道路に面する部分に垣又はさくを設ける場合は、生垣又はネットフェンス等に緑化したものとする。ただし、壁面の位置の制限として定められた限度の線と区画道路境界線との間の土地の区域には、ネットフェンス等に緑化したものを設置してはならない。 | | |

※は知事同意事項

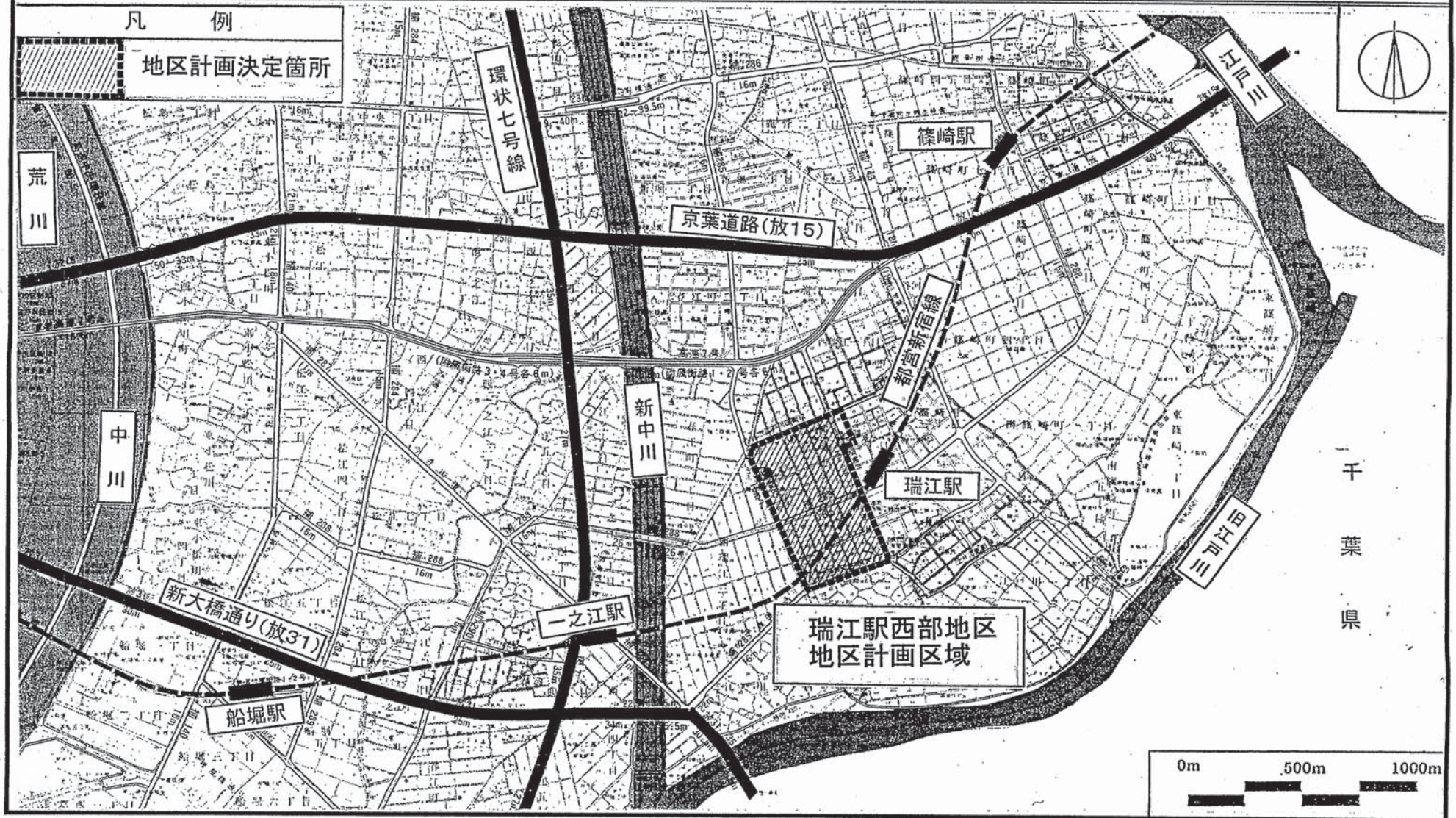
「区域、地区の区分、地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由： 土地地区画整理事業により都市基盤が整備されることに伴い、地域拠点周辺に相応しい住居系複合市街地と沿道型商業地の形成を図るとともに、地区の特性に応じた街並みの形成による、暮らしやすい住環境を確保するため、地域地区の変更とあわせて地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画
瑞江駅西部地区地区計画

位置図

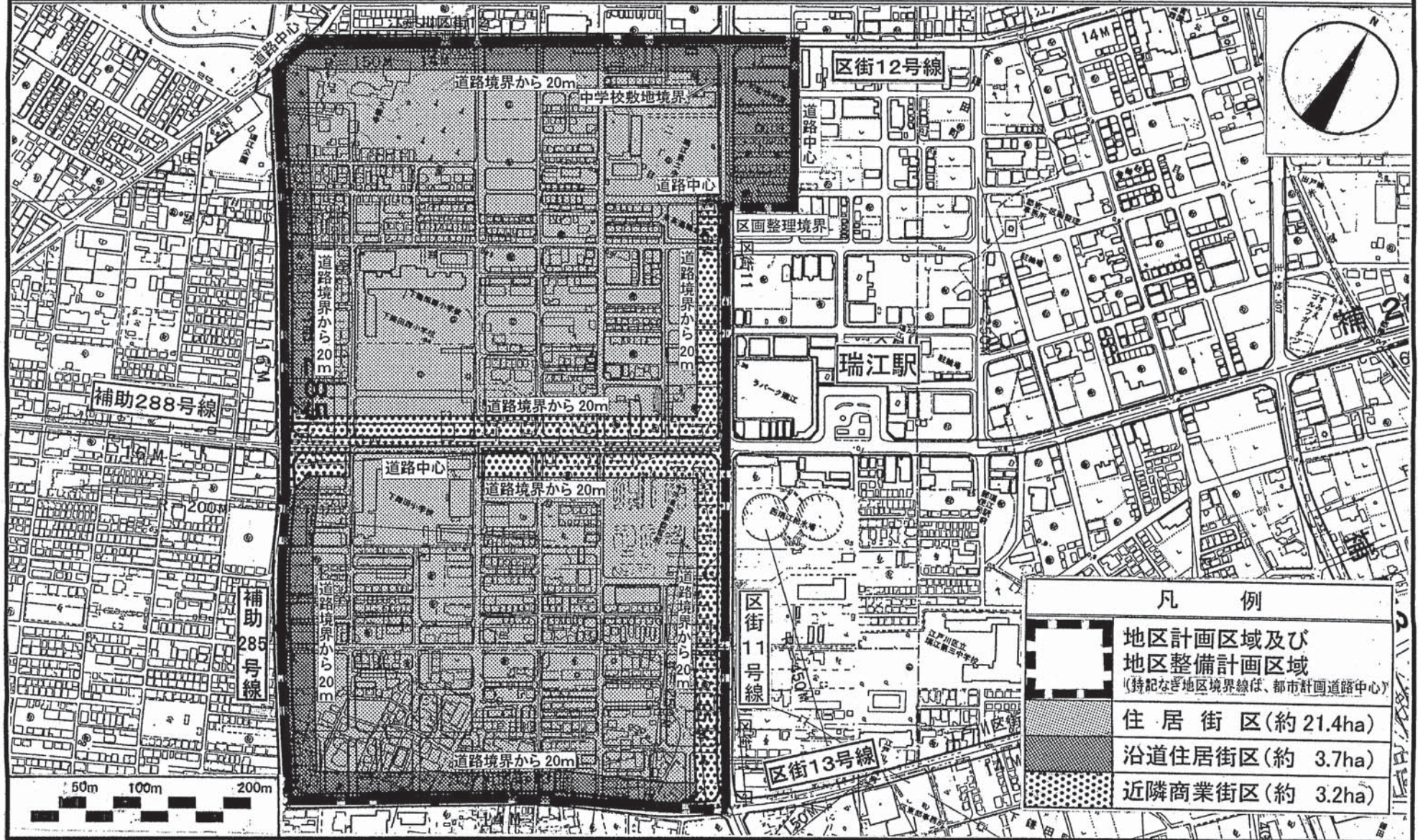
(江戸川区決定)




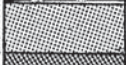


[参考] 東京都市計画地区計画
瑞江駅西部地区地区計画

計画図 1

[江戸川区決定]



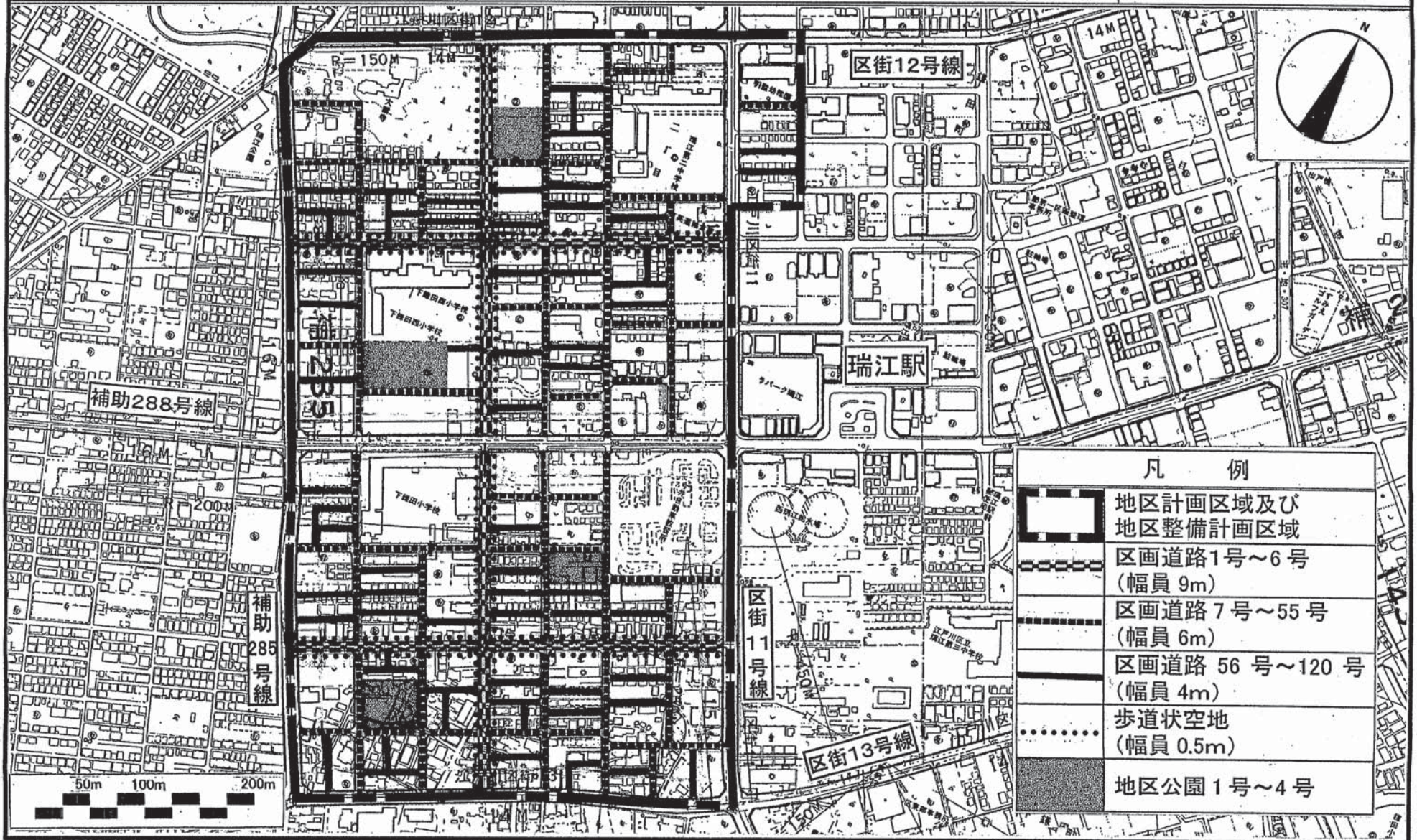
凡 例

| | |
|---|---|
|  | 地区計画区域及び 地区整備計画区域 (特記なき地区境界線は、都市計画道路中心) |
|  | 住居街区(約 21.4ha) |
|  | 沿道住居街区(約 3.7ha) |
|  | 近隣商業街区(約 3.2ha) |

[参考] 東京都市計画地区計画
瑞江駅西部地区地区計画

計画図 2

(江戸川区決定)



凡 例

| | |
|--|--------------------------|
| | 地区計画区域及び 地区整備計画区域 |
| | 区画道路1号~6号 (幅員 9m) |
| | 区画道路7号~55号 (幅員 6m) |
| | 区画道路 56号~120号 (幅員 4m) |
| | 歩道状空地 (幅員 0.5m) |
| | 地区公園 1号~4号 |