

江戸川区 瑞江駅西部地区(誘導容積型地区計画 + 街並み誘導型地区計画)

～基盤整備にあわせた土地の有効利用 + 街並み形成～

◆ **地区の課題** ミニ開発等による無秩序な開発が進行し、密集した住宅地や住宅地に農地が混在しており、土地区画整理事業による防災性の高い良好な市街地環境の形成が課題となっていた。

◆ **課題への対応方針**

- **基盤整備の進捗に合わせた容積率の設定による土地の有効利用促進**
都市基盤整備の進捗に併せた土地の有効利用を促進するため、誘導容積型地区計画を活用し、暫定容積率と目標容積率を設定。

- **連続的な街並みの形成**
地区の特性に応じた街並み形成の実現のため、街並み誘導型地区計画を活用し、建築物の壁面の位置や高さの最高限度を定めた上で、前面道路幅員による容積率制限と斜線制限を緩和。

※街並み誘導型地区計画を導入した場合、東京都の日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例により日影規制が除外されるが、当地区計画においては、日影に関する規制を地区計画の中に定め、良好な居住環境の維持に配慮している。

◆ **組み合わせ手法** 誘導容積型地区計画 + 街並み誘導型地区計画

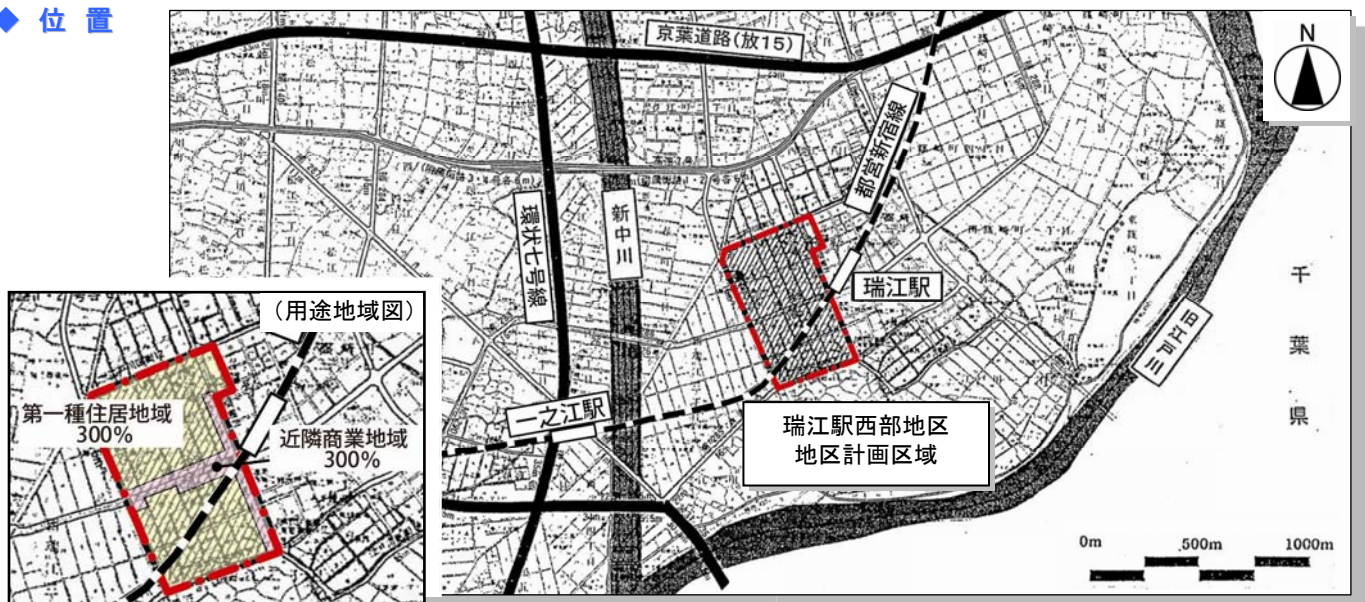
◆ **都市計画決定年月日** 平成 15 年 3 月 31 日

◆ **地区面積** 28.3ha

◆ **用途地域・指定容積率** 第一種住居地域（容積率 300%）、近隣商業地域（同 300%）

◆ **地区の概況** 当地区を含む都営新宿線瑞江駅周辺は、昭和 44 年に「土地区画整理事業を施行すべき区域」として都市計画決定された区域内にあり、東京都と江戸川区が一体となり駅周辺市街地にふさわしい土地の有効利用を図るよう努めてきた。基盤整備については、新規都市計画道路を決定するとともに、土地区画整理事業による整備を行い、建築物についても地区計画を導入することにより規制・誘導を図っている。

◆ 位置



◆ 計画図等

(誘導容積型)

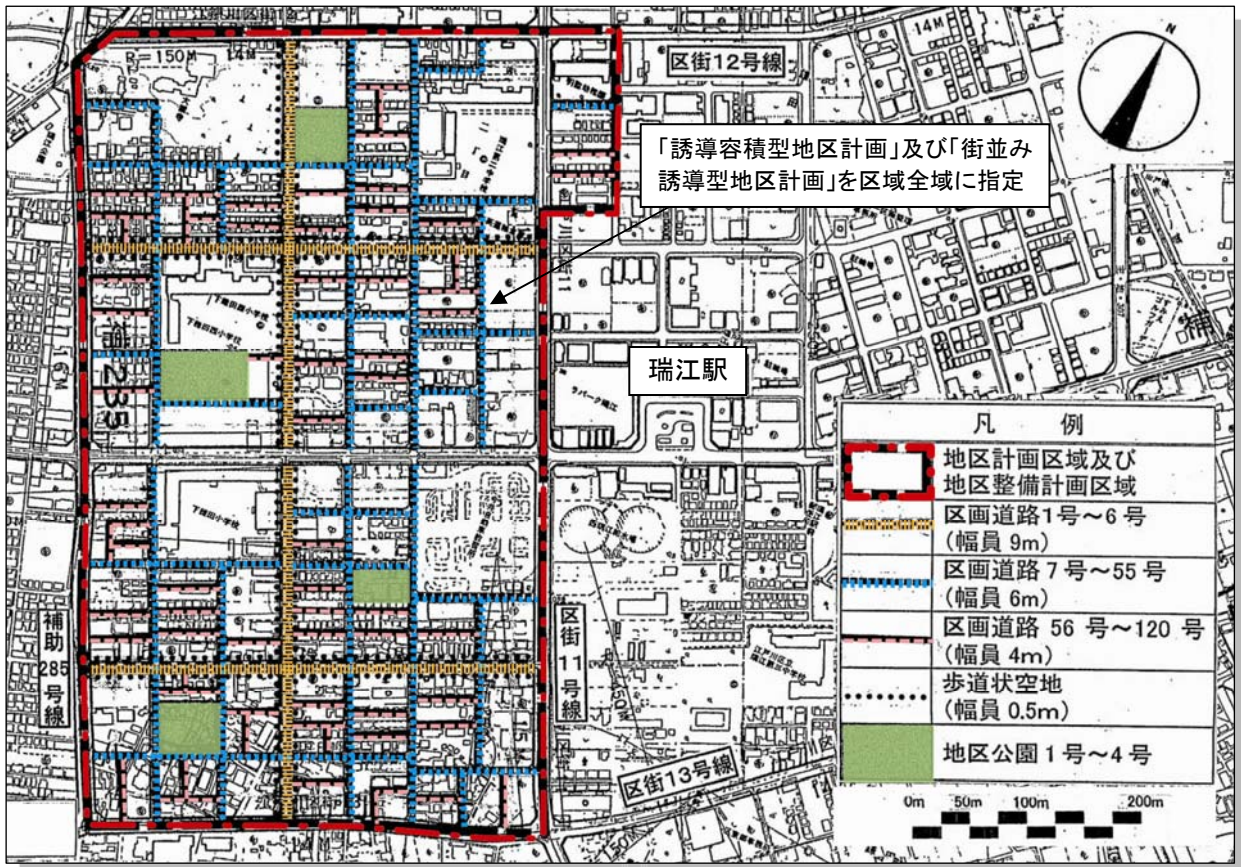
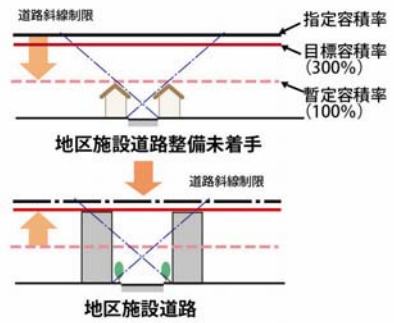
土地区画整理事業により道路整備*が行われるまでの間は 100%
 ⇒道路整備*が行われると 300%
 ※ただし、幅員 4m の道路のみに接する敷地は 200%

+

(街並み誘導型)

前面道路幅員による容積率制限を緩和

*運用上は、建築基準法第 42 条 1 項 4 号の道路指定で対応



■ 地区計画図



■ 前面道路幅員による容積率及び斜線制限の緩和により、総 3 階建て戸建て住宅が連続する街並み (瑞江駅西部地区の現況)

(江戸川区提供資料)

◆ 緩和可能項目と
都市計画の内容

誘導容積型地区計画により、暫定容積率と目標容積率を定め、都市基盤整備の進捗に併せた土地利用の有効利用を促進。

併せて街並み誘導型地区計画により、容積率の最高限度、高さの最高限度、敷地面積の最低限度、壁面位置の制限、工作物の設置の制限等を定めることで、前面道路幅員による容積率制限及び斜線制限の緩和を実現している。

地区名	手法別	緩和可能項目			都市計画の内容												
		容積率（用途地域）	容積率（前面道路幅員）	斜線制限（道路）	用途の制限	容積率の最高限度	容積率の最低限度	建ぺい率の最高限度	敷地面積の最低限度	建築面積の最低限度	壁面位置の制限	工作物の設置の制限	高さの最高限度	高さの最低限度	形態意匠の制限	垣・柵の構造の制限	
瑞江駅西部地区	誘導容積型	○ 暫定				○											
	街並み誘導型		○	○		○			○		○	○	○				
	一般型				○			○							○	○	

◆ 地区計画導入による効果

前面道路幅員による容積率制限及び斜線制限の緩和により、幅員 4m の道路に面する狭小宅地においても、総 3 階建ての住宅建設を可能とし、土地区画整理事業の仮換地前と同規模の居住面積を確保できるようになり、土地区画整理事業の円滑な進捗にも貢献している。

建替えが進んだ現在、全ての住宅が 3 階建てに更新されているわけではないが、今後の建替えに際しても地区計画による緩和によって、ゆとりある居住空間の確保が可能であり、将来にわたってよりよい住環境と街並みの形成を可能にしている。

◆ 問合せ先

江戸川区都市計画課

電話：03-3652-1151(代表)

〒132-8501 東京都江戸川区中央一丁目 4 番 1 号