

(ふなぼりよんちょうめ)

NO. 295 船堀四丁目地区(組合施行)

1 計画の概要

計画地	江戸川区船堀四丁目地内		
計画の概要	区役所新庁舎及び商業・業務・住宅等の多様な都市機能を集積し、江戸川区都市計画マスタープランで位置づける「行政・防災の中心」にふさわしい、安全でにぎわいのある良好な複合市街地の形成、土地の合理的かつ健全な高度利用および都市機能の更新を図る。		
地区面積	約2.6ha	構造	庁舎棟:鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄骨造 民間棟:鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造
階数	庁舎棟:地上21階/塔屋1階 民間棟:地上26階/地下1階	高さ	庁舎棟:約99m 民間棟:約99m

2 都市計画の内容

名称	船堀四丁目地区第一種市街地再開発事業		施行区域面積	約2.6ha		
公共施設の 配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	面積	備考
		幹線街路 補助第140号線	9.0m (全幅18m)	約175m	—	整備済み
		幹線街路 放射第31号線	12.5m (全幅25m)	約130m	—	整備済み
		緑道広場	8.4~13.4m	約150m	—	拡幅 歩行者デッキを 配置する
		付属街路	3.0m	約110m	—	新設
		区画道路1号	12.5m	約140m	—	拡幅
		区画道路3号	10.5m	約170m	—	拡幅
建築物の整備	街区	建蔽率	容積率	建築物の 高さの限度	壁面の 位置の限度	主要用途
	1	—	—	GL+100m	—	庁舎、駐車場
	2	—	—	GL+100m	—	店舗、住宅、 事務所、駐車場
		建築面積	延べ面積(容積対象)		住宅建設の目標	
	1	約7,500㎡	約61,400㎡(約48,300㎡)		—	—
2	約5,400㎡	約60,400㎡(約43,800㎡)		—	—	
建築敷地の 整備		建築敷地面積	整備計画		備考	
	1	約9,600㎡	・道路境界線に沿って壁面の位置の制限を設け、道路と一体化した歩行者空間を確保する。 ・緑道広場や施設建築物と一体的な広場を設けることにより、にぎわいと憩いの空間を確保する。		—	
	2	約7,300㎡	・歩行者の安全性や利便性の向上のため、街区Ⅰと街区Ⅱの敷地境界に歩行者専用通路を確保する。 ・日常時の駅からの回遊性と、水害等の災害時の安全性を確保するため、歩行者デッキを整備する。		—	
都市計画決定	令和5年10月10日 江戸川区告示第740号					

3 高度利用地区

地区名	面積	容積率の最高限度	建蔽率の最高限度	容積率の最低限度	建築面積の最低限度	壁面の位置の限度
船堀四丁目地区	約1.5ha	500%	80%	200%	200㎡	4m 2m 1m
	約1.1ha	600%	60%			4m 2m
都市計画決定		令和5年10月10日 江戸川区告示第741号(変更)				

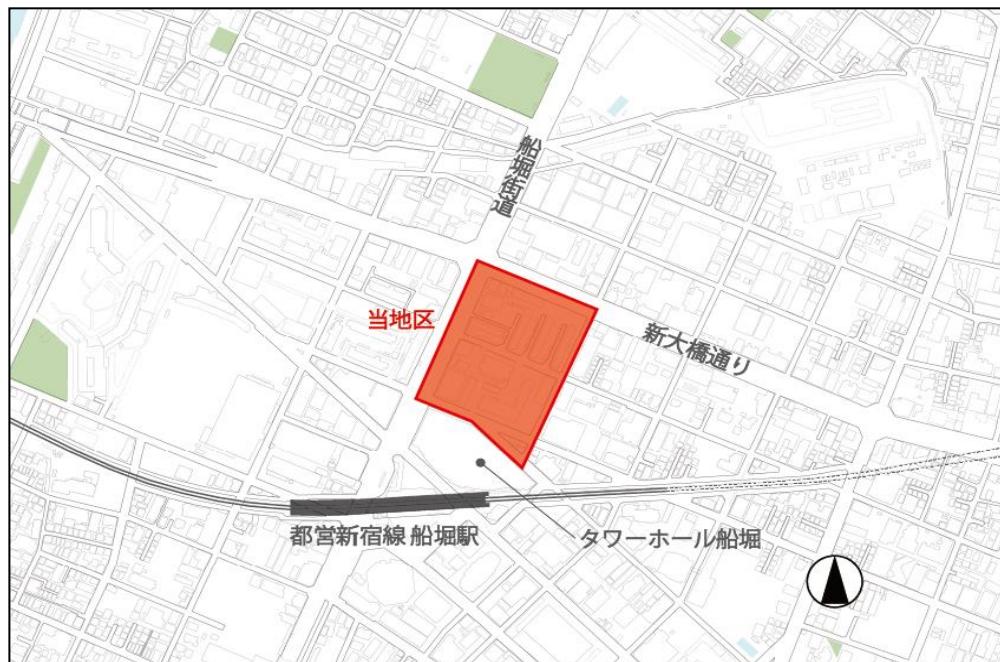
4 事業計画の概要

敷地面積	庁舎棟:9,620㎡ 民間棟:7,300㎡		建蔽率	庁舎棟:78% 民間棟:76%
延べ面積	庁舎棟:61,330㎡ 民間棟:58,500㎡		容積率	庁舎棟:500% 民間棟:600%
用途	庁舎棟	区役所本庁舎、都税事務所	住宅戸数	約400戸
	民間棟	商業、業務(公益)、保育所、住宅	駐車場	庁舎棟:約210台 民間棟:約175台
事業認可	令和7年7月16日 東京都告示第787号		総事業費	約1,146億円

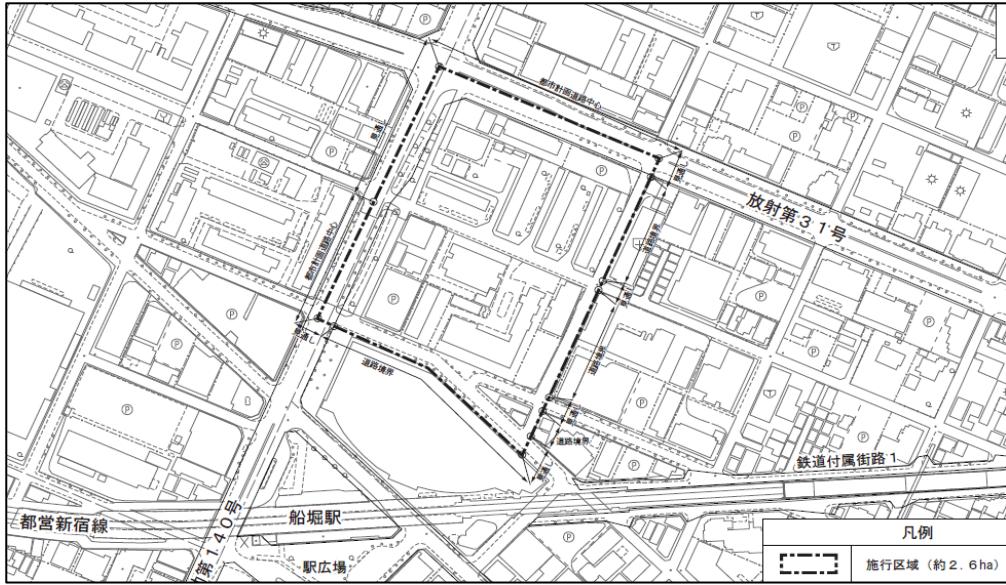
5 経緯

年月日	内 容
令和2年7月	船堀四丁目地区市街地再開発準備組合設立
令和5年10月10日	都市計画決定
令和7年7月16日	組合設立(事業計画)認可

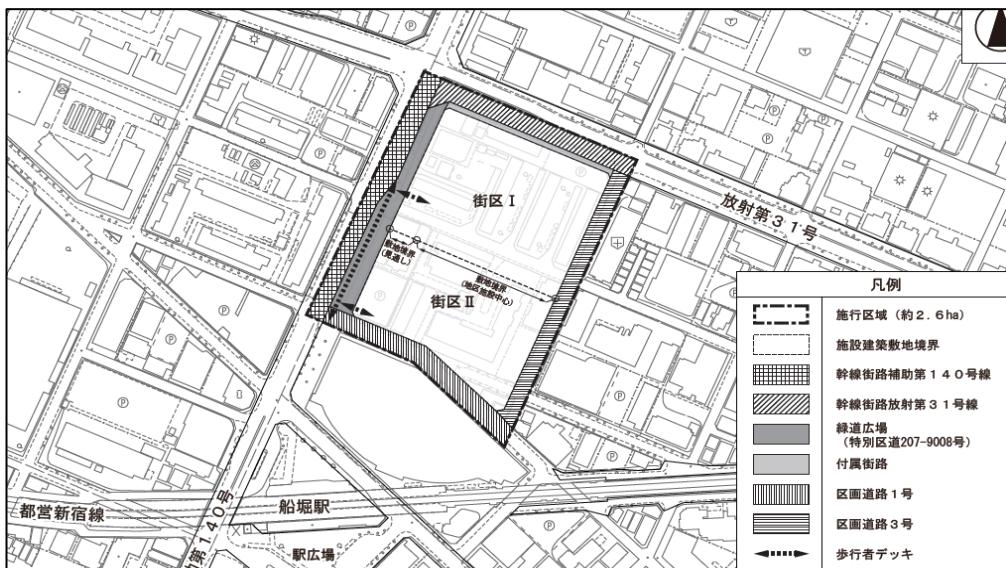
6 位置図



7 区域図



8 配置図



9 完成予想図

