

まちづくり ニュース

2022年3月発行

東葛西八丁目地区地区計画
(素案) について！

東葛西八丁目地区では、まちづくり協議会を設立し、地区の課題や良い点、今後のまちの方向性について話し合いを重ねてまいりました。

そして、令和4年2月に「東葛西八丁目地区まちづくり(案)」の説明会を開催し、いただいた意見をもとに「東葛西八丁目地区地区計画(素案)」を作成しました。

東葛西八丁目地区地区計画(素案)の紹介

下記よりアクセスして「東葛西八丁目地区地区計画(素案)」の内容をご覧ください。
また、個別での説明をご希望の方は下記の【お問い合わせ】へ、ご連絡をお願いします。

【WEB閲覧】

□ 二次元コード □ URL



<https://www.city.edogawa.tokyo.jp/e018/toshikeikaku/chiki/machidukurikeikaku/higashikasai8/chikukeikakusoan.html>

本地区計画のもととなった
「東葛西八丁目地区まちづくり提言書」
もあわせてご覧ください



※今回の「東葛西八丁目地区地区計画(素案)」の内容は、
「東葛西八丁目地区まちづくり(案)」から変更ありません。

お問い合わせ

- このお知らせは、東葛西八丁目1番～12番の一部にお住まいまたは営業している方、土地・建物をお持ちの方にお配りしています。

まちづくりについてのご意見やご質問がございましたら、
下記の問い合わせ先まで、お気軽にお電話ください。

当地区のこれまでのまちづくりは、
江戸川区のホームページを
ご覧ください。

東葛西八丁目地区 まちづくり 検索



江戸川区 都市開発部 まちづくり調整課 まちづくり計画係
TEL: 03-5662-6438 FAX: 03-5607-2267

東葛西八丁目地区 地区計画（素案）とは

【 東葛西八丁目地区では地区計画の策定を予定しています 】

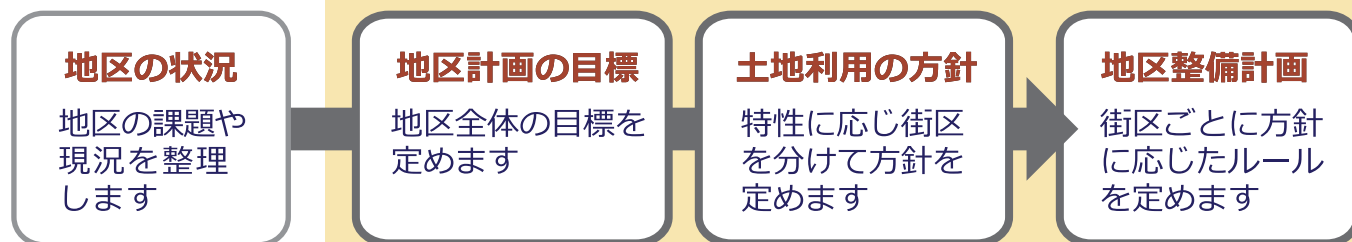
- 地区計画とは、皆さまの住んでいるまちを安全で住みやすくするために、地区独自で定めるまちづくりのルールです。
- 地区の目標や土地利用の方針に応じたルールを定め、建物の新築や建替え時に守っていただくことで、地区の特性を活かした良好なまち並みへの誘導を図ります。

※新たに建物を建てる際に守っていただくルールであり、既存の建物に対して、直ちに破壊してルールを守っていただくという主旨のものではありません。

【 地区計画の構成 】

下記のように地区の現況を整理し、その状況を踏まえた目標やエリア分け、建物を建替える際のルール（地区整備計画）を決めていきます。

※本紙ではこの部分をご紹介します。



※今回の東葛西八丁目地区地区計画（素案）の内容は、
「東葛西八丁目地区まちづくり（案）」から変更はありません。

1. 地区計画の目標

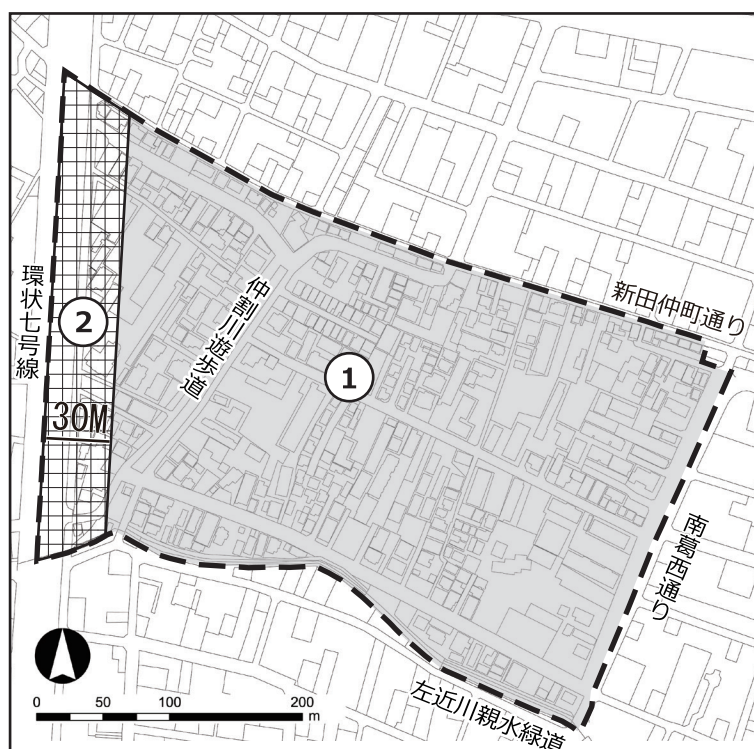
地区の現況や課題を踏まえて、まちづくりの目標と実現のための方針を以下の通り定めます。

＜地区計画の目標＞ “次世代につながる、人とみどりのやさしいまち”

- ＜実現のための方針＞
- 方針1 安全で安心して生活できるやさしいまち
 - 方針2 慣れ親しんだ暮らしやすいまちを次世代につなぐ
 - 方針3 みどりが多く、明るい声が聞こえるまち

2. 土地利用の方針

地区の特性に応じて、地区を下図の通り2つの街区に分けて、方針を定めます。



凡 例		①住宅街区
		②環状七号線沿道街区
		まちづくり検討区域

①住宅街区

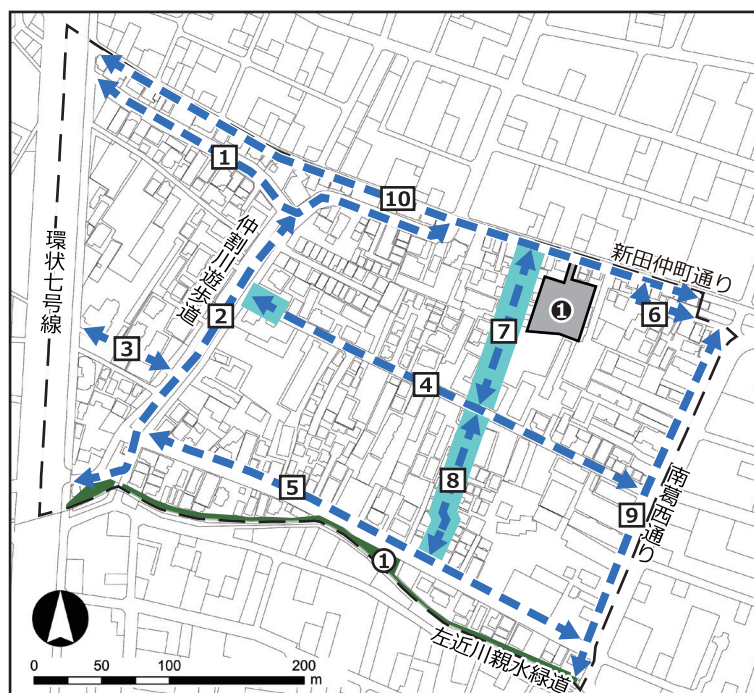
低中層の戸建住宅、共同住宅や身近な店舗等が調和した良好な住宅地を主体とした市街地の形成を図ります。

②環状七号線沿道街区

後背住宅地の環境に配慮し、広域幹線道路にふさわしい店舗・事務所と住宅が調和した利便性の高い中高層市街地の形成を図ります。

3. 地区施設（区画道路・公園）の整備計画

地区計画では、まちの防災性、安全性、利便性の向上を図るために、必要性の高い道路や公園等を「地区施設」として位置づけます。



道路の整備方針

地区内の道路を区画道路に位置づけ、建築物の建替え時の後退整備等により4m未満の道路を解消し、適切な道路網を構築していきます。

また、区画道路4,7,8については、幅員6m以上の道路へ拡幅整備を推進していきます。

公園の整備方針

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ます。

凡		区画道路（□内は区画道路番号）		幅員6m以上への拡幅路線		
例		新規公園		その他の公共空地（左近川親水緑道）		まちづくり検討区域

4. 建物を建替える際のルール

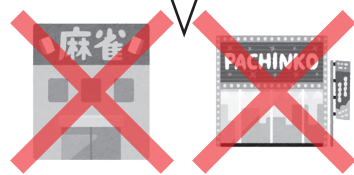
まちの防災性、安全性、利便性の向上を図るため、建物を建替える際のルールを定めます。

①建物の用途のルール

現状の静かで良い住環境を維持するため、住宅地にふさわしくない用途の建物を制限します。既に用途地域により制限されている用途に加え、地区計画で、下記の用途を制限します。

全地区共通	性風俗営業施設 その他これに類するもの
環状七号線 沿道街区	・デートクラブ ・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

地区にふさわしくない用途の建物を規制します



▶各街区の位置は、P. 3 の図面をご参照ください。

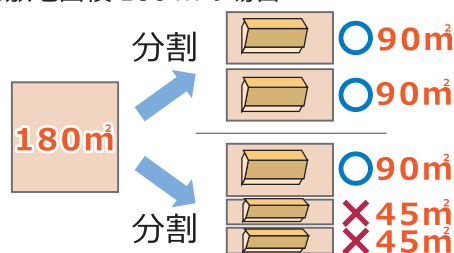
②敷地面積のルール

敷地の細分化を防ぎ、安全でゆとりある住環境を維持するため、敷地面積の最低限度を定めます。

全地区共通

敷地の最低限度は 90 m² とします。
ただし、地区計画が決定した時点で敷地が 90 m² を下回る場合は、新たに分割をしない限り、建築は可能です。

※敷地面積 180 m² の場合



90 m² 未満の敷地の分割はできません

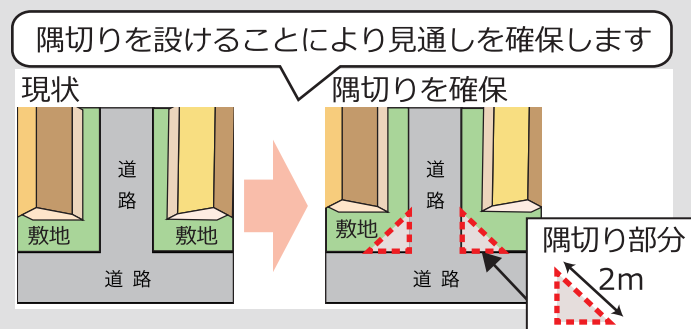
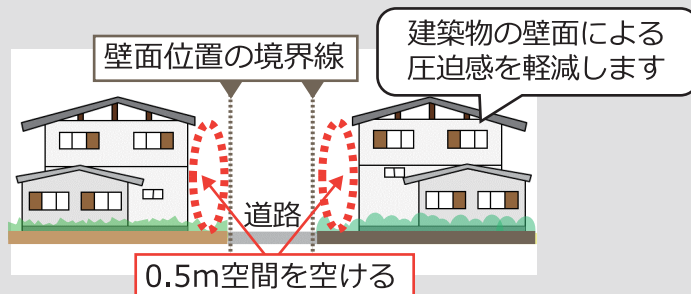
③壁面の位置のルール

建築物の壁面による圧迫感を軽減し、まちの安全性を確保するため、建物を建替える際は下図の通り壁面の位置の制限を定めます。

全地区共通

(1) 区画道路沿いのルール
建物を建替える際に、区画道路の境界線から壁面間の距離を 50cm 以上確保します。

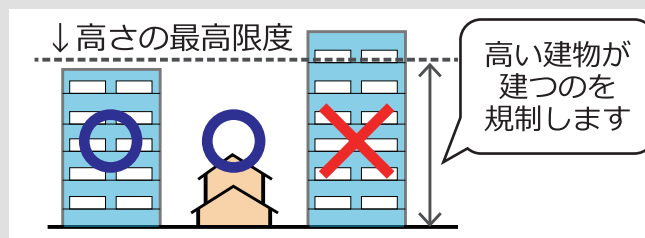
(2) 角敷地のルール
区画道路の交差部では、敷地の隅を頂点とする二等辺三角形の底辺の長さ 2m の線から後退して建物を建てるようにします。また、見通し空間確保のためこの空間は道路状とします。



④建物の高さのルール

街区の特性に応じたまち並みの形成や、良好な住環境を維持するため、周辺の住環境に配慮した高さになるように、建物の高さの最高限度を定めます。

住宅街区	16mを限度とする（5 階程度）
環状七号線 沿道街区	31mを限度とする（10 階程度）



- ▶ 建築基準法第 59 条の 2 第 1 項（総合設計制度）により、上記の高さの制限を超えることはできないものとします。
- ▶ 地区計画が決定した時点で高さの最高限度を超えて建てられている建物については、地区計画の決定時点の建物所有者等が建替えを行う場合、1 回に限り同じ高さの範囲内での建替えが可能です。（ただし、違反建築物を除きます。）
- ▶ 各街区の位置は、P. 3 の図面をご参照ください。

⑤建物の色彩等のルール

ゆとりある落ち着いたまち並みを創出するとともに、周辺環境と調和した魅力ある都市景観の創出を図るため、建物の色彩等の制限を定めます。

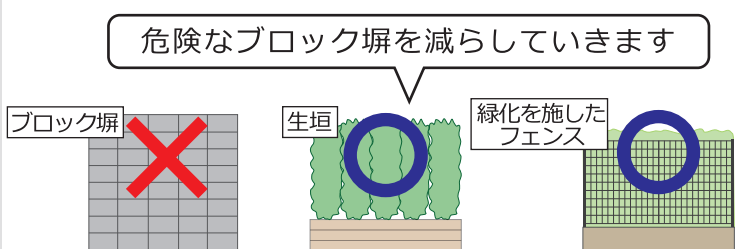
全地区共通	建物の外観（外壁、屋根、建具等）の色彩は、街区特性にふさわしい色調で周辺環境と調和したものとし、さらに、江戸川区景観計画の届出対象となる建物の外観の色彩については、景観計画の色彩基準によるものとします。
住宅街区	江戸川区景観計画の届出対象とならない建物の外観の色彩については、マンセル値（※）を用いて制限します。 ※マンセル値…色相（色）、明度（明るさ）、彩度（鮮やかさ）の 3 つの属性により色彩を表す数値。（日本工業規格 JIS で規定されています。）
環状七号線 沿道街区	江戸川区景観計画の届出対象とならない建物の形態・意匠は、周辺環境や都市景観に配慮するものとし、建物の外観の色彩については、周辺のまち並みとの調和に配慮するものとします。また、屋外広告物や屋上設置物等は、まち並みに配慮するものとし、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します。

- ▶ 各街区の位置は、P. 3 の図面をご参照ください。

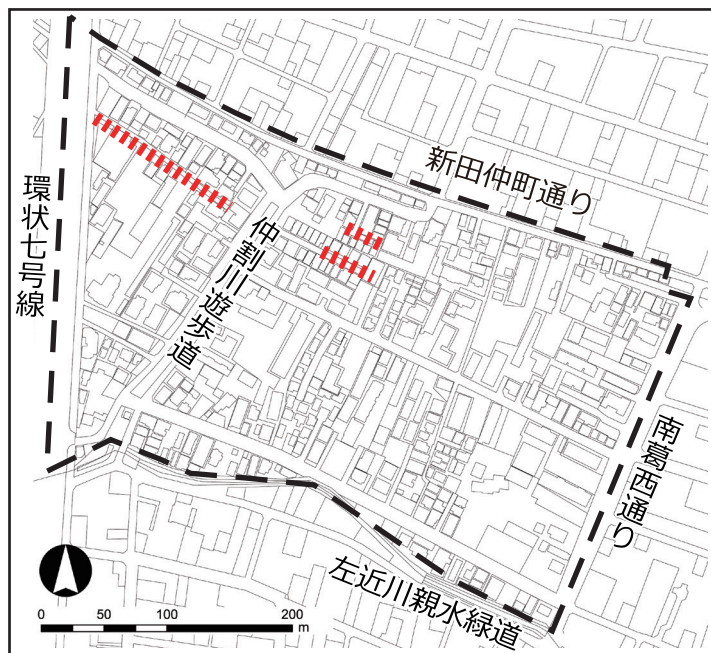
⑥垣又はさくの緑化のルール

ブロック塀の倒壊による危険性を防ぎ、また、身近にみどりを感じられる、うるおいあるまち並みを創出するため、垣又はさくの構造の制限を定めます。

全地区共通	区画道路等の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します。
-------	--



5. 地区の安全性確保に関する方針



災害時の避難路確保のため、左図の長い行き止まり部分では、建替えの際に二方向への避難が可能となるよう、避難路の確保を検討していきます。

凡	■■■■ 長い行き止まり
例	□□□□ まちづくり検討区域

6. 今後の予定

【まちづくりの流れ（予定）】

①まちづくり（案）個別説明会

令和4年2月10日、12日開催

②地区計画（素案）説明

今回

③地区計画（原案）及び用途地域、建蔽率、容積率 説明 令和4年4月頃

④地区計画（原案）の公告・縦覧

⑤地区計画（案）の公告・縦覧

地区計画決定に向け
順次手続きを
行っています。

⑥江戸川区都市計画審議会

⑦東京都都市計画審議会

⑧地区計画の決定、運用開始

令和4年秋頃

▶地区計画の決定にあわせて、本地区内に指定されている関連する都市計画の変更及び土地区画整理事業を施行すべき区域の廃止を予定しています。

7. まちづくりに関する意見・質問

まちづくり（案）に対していただいた質問等をご紹介します。

地区計画について

質問 地区計画の策定はいつになるのか？

回答 令和4年4月に予定している原案説明会を開催したのち、同年の秋頃の策定を目指し、手続きを行っていきます。
具体的な策定予定時期については、今後も説明会やまちづくりニュースを通じてご案内させていただきます。

質問 自分の家にも隅切りが必要となるのか知りたい

回答 地区計画による隅切りは区画道路及び都市計画道路の交差部に必要となり、お住まいの家が該当する交差部にある場合、建替えの際に隅切りを設けていただきます。
※ P.3 地区施設（区画道路・公園）の整備計画参照

質問 隅切り部分の土地は区に売却するのか？

回答 P.3 地区施設（区画道路・公園）の整備計画「幅員6m以上の拡幅路線」の交差部の隅切り部分を除き、区による買収はありませんが、建ぺい率、容積率を計算する際の敷地面積として算入することが可能です。

建物の制限について

質問 この地区は3階までしか建てられないと言われていたが、5階程度まで建てられるようになるのか？

回答 現在は「土地区画整理事業を施行すべき区域」の指定により建物階数に制限がありますが、地区計画の決定にあわせて廃止することを予定しております。
したがって、高さの制限16mの範囲であれば5階建ての建築は可能です。

道路の整備について

質問 6mの道路拡幅はいつからやるのか？

回答 令和3年4月より事業を開始しております。現在、測量・建物調査を行っている状況で、順次、お話をいただきながら進めていく予定です。
事業期間は約10年を予定しているため、ただちに拡幅工事に着手するものではありません。

東葛西八丁目地区まちづくり活動

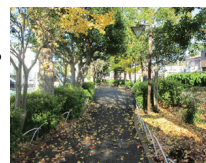
2月中旬に開催した第12回まちづくり協議会では、地区内のみどりをテーマに、仲割川遊歩道、左近川親水緑道や地区に新規に整備する公園に対してご意見をいただきました。

※新型コロナウイルスの感染拡大の防止のため、令和4年2月に、事前予約制の個別説明形式で開催しました。

① 地区全体のみどりについて

仲割川 遊歩道

- ・桜や紅葉など四季を感じられる一方、落ち葉の掃除が大変。
- ・見通しが悪く閉鎖的であり、遊歩道として使いづらい。
- ・自然を活かし、遊歩道として魅力的な場所になるとよい。



左近川 親水緑道

- ・自転車の通行が多く、歩くのが怖い。
- ・水路沿いに柵がない箇所があり、危険である。
- ・子どもが遊べるような、楽しい場所になるとよい。



② 新たに整備予定の公園のイメージについて

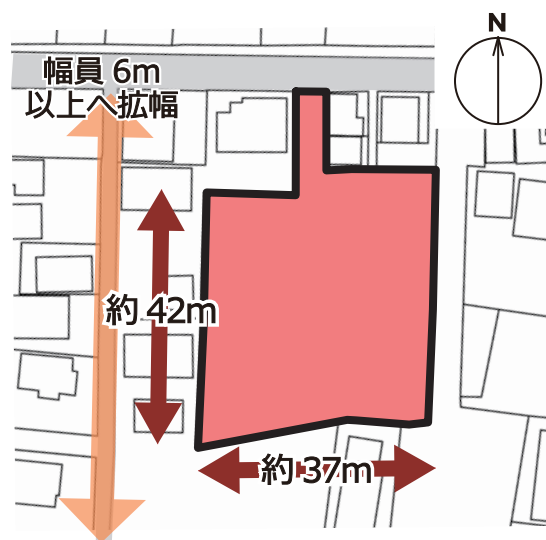
■公園整備予定地

住所：東葛西八丁目11番11号 面積：1,680㎡

※位置は、P.3地区施設（区画道路・公園）の整備計画の「新規公園」になります。

どんな公園があるとよいか・公園でやりたいこと

- ・見通しが良く、子どもの安全が確認できる公園。
- ・孫と一緒に来て、自身も運動できる公園。
- ・子どもが遊びに行きたくなる公園。
- ・防災設備がある公園。



あったらよいと思う、空間・機能・設備

- ・走り回れる広場や、小さい子から小学生まで遊べる遊具があるとよい。
- ・日常的な運動のための健康遊具や、コロナ禍後の語らいの場となるベンチがあるとよい。
- ・他の公園にある防災設備は本地区の公園にも導入するべき。

防災設備の例



【中葛西あおぞら公園】

健康遊具の例



【中葛西おひさま公園】