

まちづくり ニュース

2022年4月発行

東葛西八丁目地区地区計画
原案説明会について！

東葛西八丁目地区では、本年3月に「東葛西八丁目地区地区計画（素案）」を作成し、まちづくりニュース第10号及び区のホームページにて、地区計画（素案）の内容を説明いたしました。そこでいただいたご意見等を参考に、地区計画の内容を計画書としてまとめた「東葛西八丁目地区地区計画（原案）」を作成しました。

東葛西八丁目地区地区計画 原案説明会のご案内

このたびの説明会は、感染症拡大防止のため、事前予約制による個別での説明会とさせていただきます。ご希望の方は、開催日前日の12時までに、以下の【予約・問い合わせ先】へ、ご連絡ください。

感染症防止策として、ご出席の際はマスクをご着用ください。また、状況により体温の計測をお願いする場合がございますので、あらかじめご了承ください。

【個別説明】

- 開催日：1日目：令和4年4月21日（木）10:00～19:00 ※説明は1組30分程度。
2日目：令和4年4月23日（土）10:00～17:00 両日とも内容は同じです。

- 会 場：東葛西コミュニティ会館 集会室2
（江戸川区東葛西八丁目22番1号）

■予約・問い合わせ先：

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



ご都合により、説明会へ参加いただけない方のために、令和4年4月25日に説明動画を区ホームページに掲載します。以下よりアクセスしてご覧ください。

また、この説明会とは別に、個別でのご説明を希望される場合は、【予約・問い合わせ先】にご連絡ください。

【WEB閲覧】

□ 二次元コード □ URL



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

東葛西八丁目地区 地区計画（原案）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 】

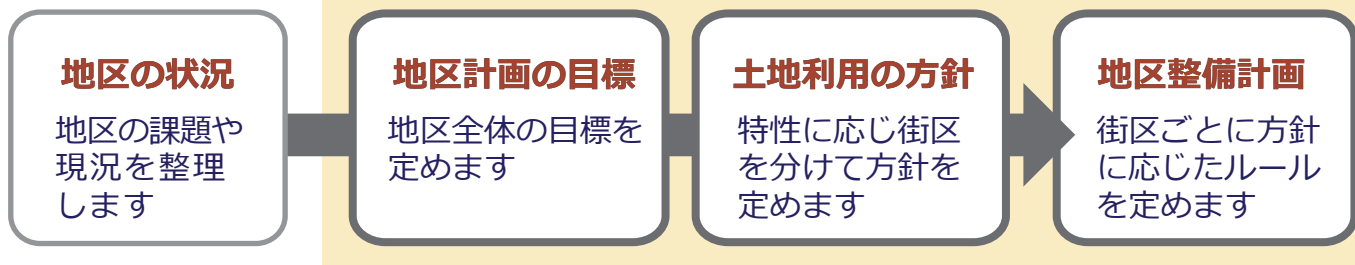
- 地区計画とは、皆さまの住んでいるまちを安全で住みやすくするために、地区独自で定めるまちづくりのルールです。
- 地区の目標や土地利用の方針に応じたルールを定め、建物の新築や建替え時に守っていただくことで、地区の特性を活かした良好なまち並みへの誘導を図ります。

※新たに建物を建てる時に守っていただくルールであり、既存の建物に対して、直ちに取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。



地区計画に定める内容をご紹介します。

※公開している説明動画の内容をまとめたものです。

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

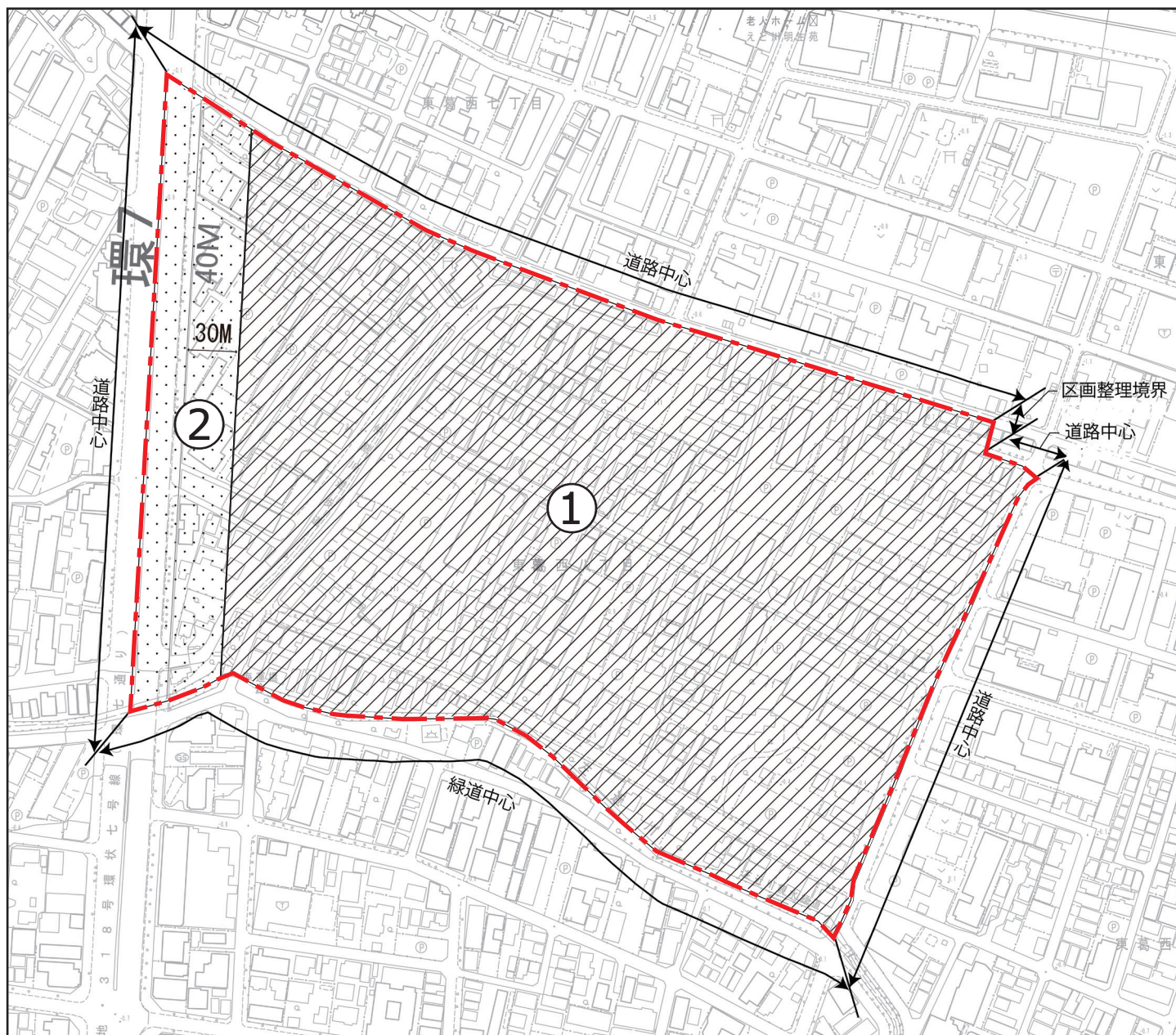
方針1 安全で安心して生活できるやさしいまち

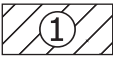
方針2 慣れ親しんだ暮らしやすいまちを次世代につなぐ

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	 まちづくり区域	 ①住宅街区 (約 11.9ha)	 ②環状七号線沿道街区 (約 1.6ha)
--------	--	---	--

①住宅街区

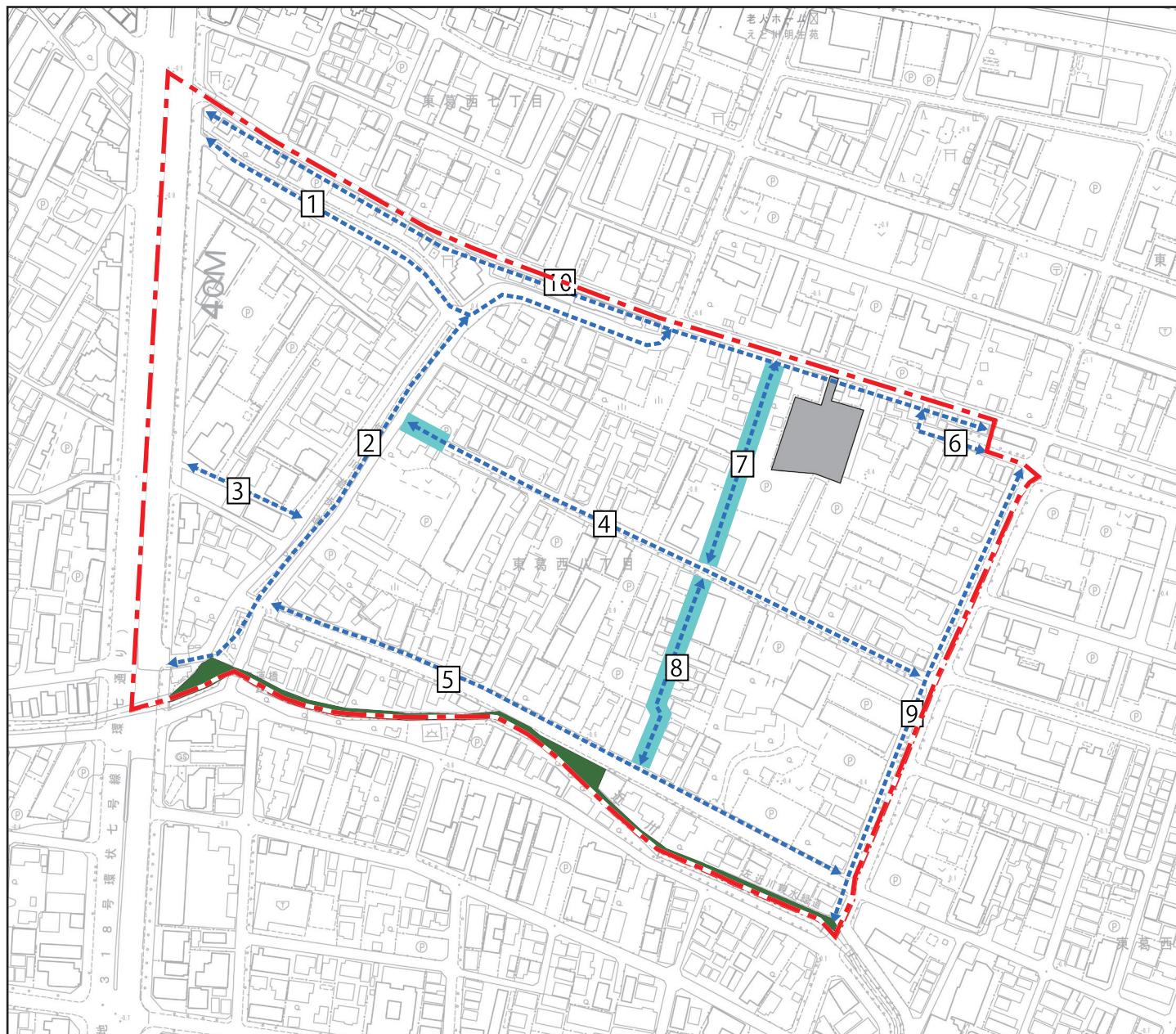
低中層の戸建住宅、共同住宅や身近な店舗等が調和した良好な住宅地を主体とした市街地の形成を図ります。

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。



凡 例					
	まちづくり区域	左近川親水緑道	地区公園1号	区画道路 (口内は区画道路名称)	幅員6mへの 拡幅路線

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。

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。

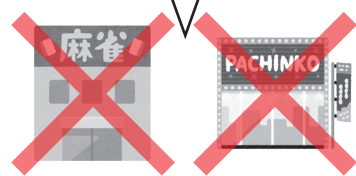
①建物の用途のルール

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

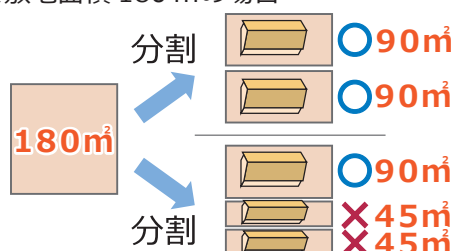
敷地の細分化を防ぎ、安全でゆとりある住環境を維持するため、敷地面積の最低限度を定めます。

全地区共通

敷地の最低限度は90㎡とします。

ただし、地区計画が決定した時点で敷地が90㎡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㎡の場合



90㎡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とおり壁面の位置の制限を定めます。

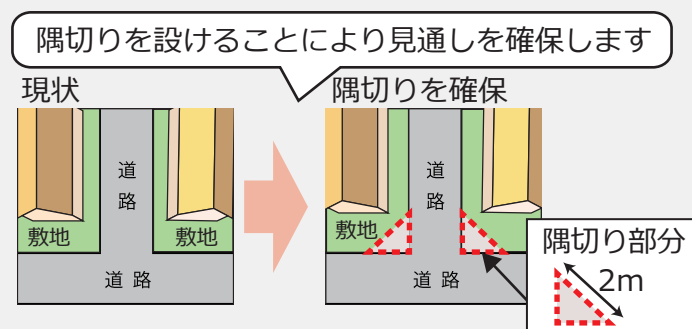
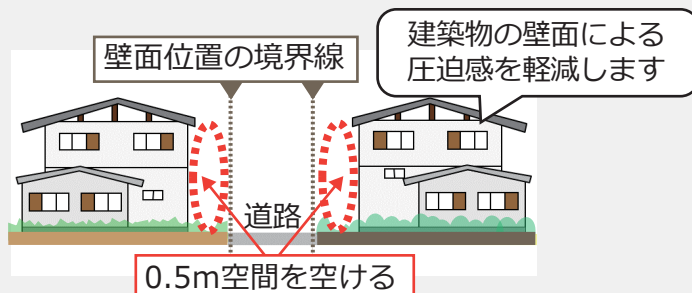
全地区共通

(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

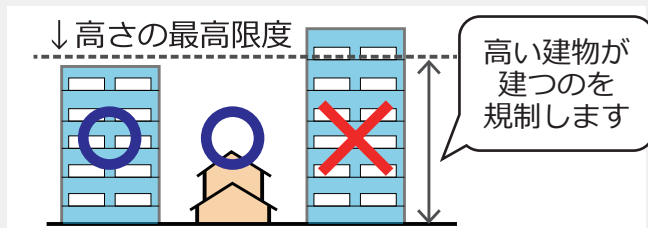
区画道路等の交差部では、敷地の隅を頂点とする二等辺三角形の底辺の長さ2mの線から後退して建物を建てるようにします。また、見通し空間確保のためこの空間は道路状とします。



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。

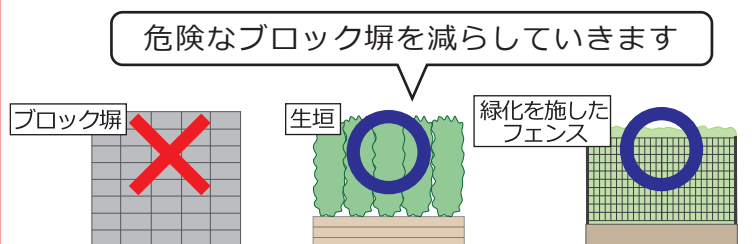
全地区共通	建物の外観（外壁、屋根、建具等）の色彩は、街区特性にふさわしい色調で周辺環境と調和したものとし、さらに、江戸川区景観計画の届出対象となる建物の外観の色彩については、景観計画の色彩基準によるものとします。
住宅街区	江戸川区景観計画の届出対象とならない建物の外観の色彩については、マンセル値（※）を用いて制限します。 ※マンセル値…色相（色）、明度（明るさ）、彩度（鮮やかさ）の 3 つの属性により色彩を表す数値。（日本工業規格 JIS で規定されています。）
環状七号線 沿道街区	江戸川区景観計画の届出対象とならない建物の形態・意匠は、周辺環境や都市景観に配慮するものとし、建物の外観の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

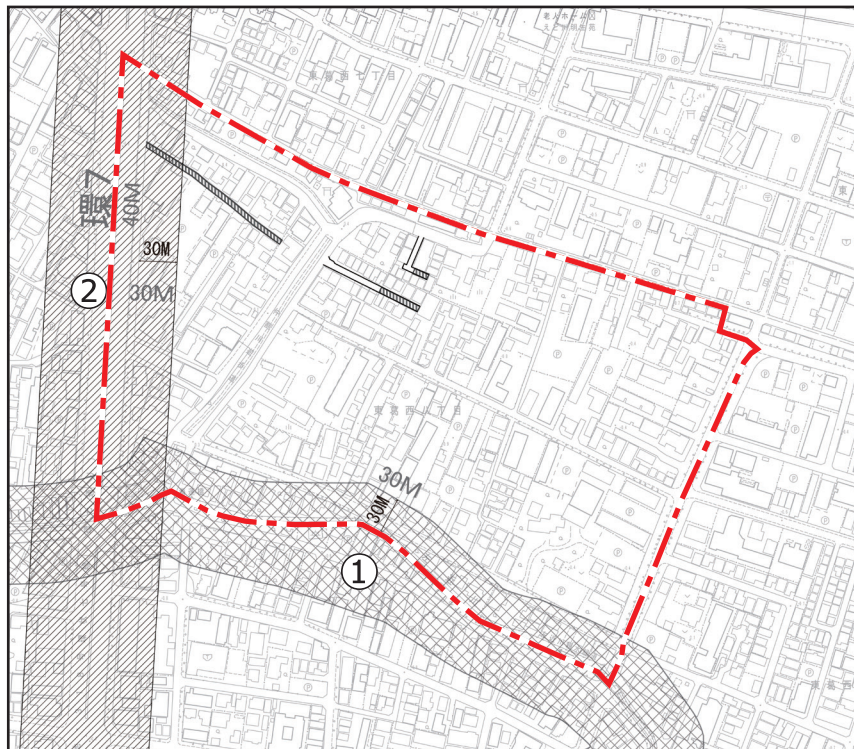
⑥垣又はさくの緑化のルール

ブロック塀の倒壊による危険性を防ぎ、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 例		まちづくり区域
		延長の長い 行き止まりの道
		(親水公園・親水緑道 景観軸)
		(道の景観軸)

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

令和4年3月12日 公表

③地区計画（原案）及び用途地域、建蔽率、容積率 説明

今回

④地区計画（原案）の公告・縦覧

令和4年4月25日～5月9日
※意見書提出は5月16日まで

⑤地区計画（案）の公告・縦覧

令和4年6月頃

⑥江戸川区都市計画審議会

令和4年7月頃

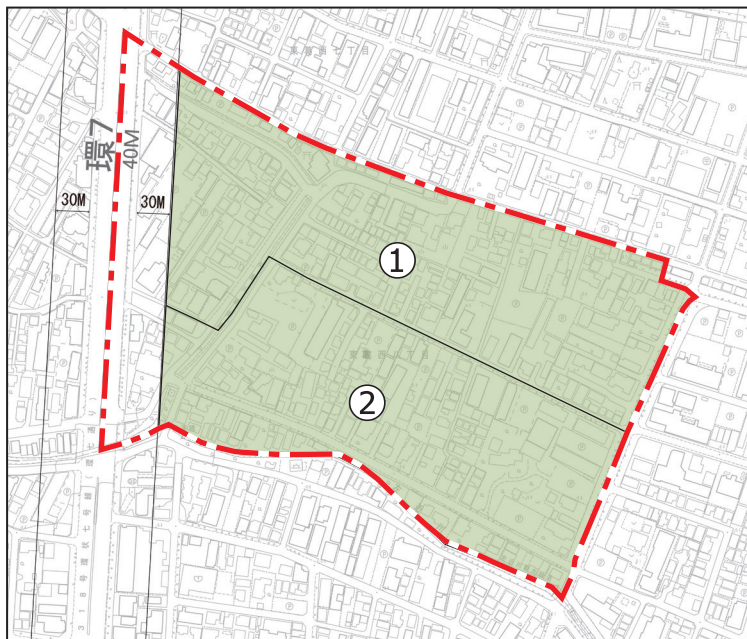
⑦東京都都市計画審議会

令和4年9月頃

⑧地区計画の決定、運用開始

令和4年10月頃

7. 都市計画の変更



当地区では、今回の地区計画の決定に伴って都市計画の変更を予定しています。

凡例	 まちづくり区域
----	---

(1) 用途地域（容積率・建ぺい率）の変更（図中 の範囲）

現在指定されている「第一種中高層住居専用地域」を「第二種中高層住居専用地域」に、また、②のエリアの容積率を 100%から 150%に、建ぺい率を 50%から 60%に変更予定です。

(2) 高度地区の変更（図中 の範囲）

都市計画法により既に指定されている、「高度地区」の 16m の絶対高さ制限を外すことを予定しています。

ただし、同様の制限を地区計画のルールとして定め直し、低中層の戸建住宅等が立ち並ぶ、現状の住環境を維持していきます。（P.6④建物の高さのルール参照）

(3) 土地区画整理事業を施行すべき区域（図中 の範囲）

現在、当地区は「土地区画整理事業を施行すべき区域」という区域に指定されており、建物の構造や階数等が制限されています。土地区画整理事業に代わるまちづくりの手法として「地区計画」を定めることで、建替えがしやすくなるよう、この区域の指定の廃止を予定しています。

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

(案)

東葛西八丁目地区地区計画 (計画書)

(案)

東京都市計画地区計画の決定(江戸川区決定)

都市計画東葛西八丁目地区地区計画を次のように決定する。

《計画決定 R0. 0. 0 江戸川区告示第 000 号》

名 称	東葛西八丁目地区地区計画
位 置 ※	江戸川区東葛西八丁目及び中葛西八丁目各地内
面 積 ※	約 13.5ha
地区計画の目標	本地区は、江戸川区の南東部に位置し、幹線道路と親水緑道等に囲まれた地区であり、その大半が「土地区画整理事業を施行すべき区域」に指定されている。 また、本地区の土地利用の多くが戸建住宅と低層の集合住宅や住商併用建物、環状七号線沿道には事務所建物等が分布している。地区内部には狭あい道路が多数分布し、公園や広場も少ないことから、災害時の避難や救助活動に支障をきたす恐れがある等、防災上の課題を抱えている。 江戸川区都市計画マスタープラン(平成 31 年 3 月)の中では、地区の大半が低・中層住宅地に位置付けられ、「地域住民の意向を把握しながら、地区計画や密集住宅市街地整備促進事業により、道路や公園等の都市基盤の整備を図る」地区とされている。 以上を踏まえ、本地区におけるまちの目標を「次世代につながる、人とみどりのやさしいまち」とし、以下の実現を目指す。 1 安全で安心して生活できるやさしいまち 狭い道路の拡幅整備や災害時にも活用できる公園や広場の整備、行き止まりの避難路の確保や老朽化したブロック塀等への対策を進めるとともに地域の防災意識向上を図り、災害時に安全なまちを目指していく。また、日常においても、見通しの悪い交差点への対策や、歩道整備などみんなが安心して生活できるやさしいまちを目指していく。 2 慣れ親しんだ暮らしやすいまちを次世代につなぐ 建物の高さや用途、敷地の規模等適切にルールを設けることで、静かで良い住環境を維持していく。また、道路整備による交通の利便性向上や、「土地区画整理事業を施行すべき区域」の解除により土地の有効活用が可能になることで、今ある資源を生かし、次の世代にも暮らしやすいまちをつなげていく。 3 みどりが多く、明るい声が聞こえるまち 左近川親水緑道や仲割川遊歩道のみどりを始め、生け垣などによりまちにみどりを確保していくことで、身近にみどりを感じられるうるおいのあるまちを目指していく。また、子どもが遊び、憩いの場として使える公園を整備することで、人とみどりの調和した明るい声が聞こえるまちを目指していく。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針		地域の特性に応じて2の街区に区分し、土地利用の方針を定める。 1 住居街区 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る。 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る。							
	地区施設の整備の方針		1 既存の道路等を区画道路に位置付け、適切な道路網を構築する。避難・救助の軸となる幅員6m以上の道路については整備を促進する。 2 幅員4m未満の区画道路については、建築物の建替え時の後退整備等により必要な幅員を確保する。 3 地域住民の憩いの場となり、防災性の向上にも資する公園の整備を推進していく。							
	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 建築物の壁面による圧迫感を軽減し、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を創出し、方針附図で示す江戸川区景観計画で定める景観軸に調和した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 未接道宅地については、建築基準法第43条第2項第2号の許可に基づき解消を図る。 また、方針附図で示す、延長の長い行き止まり（区画道路又は幹線道路からの延長が35mを超え、その一方が他の道路に接続していない）の道の沿道においては建替えの際に、共同化事業や密集住宅市街地整備促進事業等による、二方向避難が可能となる避難路の確保を検討する。							
地区整備計画	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※	12.2～15.1 m	約319m	既存	区画道路 7号	6.0 m	約124m	拡幅
			区画道路 2号※	10.9～30.1 m	約264m	既存	区画道路 8号	6.0 m	約114m	拡幅
			区画道路 3号	4.0 m	約70m	拡幅	区画道路 9号※	3.5 (7.0) ～ 10.2 (20.5) m	約285m	既存
			区画道路 4号	7.5 m	約332m	一部拡幅	区画道路 10号	3.6 (7.2) m	約490m	既存
			区画道路 5号※	10.9～11.0 m	約365m	既存	() 内は地区外を含めた幅員			
			区画道路 6号	4.0～6.3 m	約75m	一部拡幅				

地区整備計画

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種 類	名 称	面積	備考	
		公 園	地区公園 1 号	約 1,680 m ²	新設	
		種 類	名 称	面積	備考	
		その他の公共空地	左近川親水緑道	約 2,250 m ²	既存	
	地区の区分	名 称	住居街区	環状七号線沿道街区		
		面 積	約 11.9ha	約 1.6ha		
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限 ※	次の各号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（昭和 23 年 7 月 10 日法律第 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 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		
		建築物の敷地面積の最低限度	90 m ² 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から区画道路の境界線までの距離は 0.5m以上とする。ただし、次に掲げるものについてはこの限りではない。 （1）地盤面からの高さが 2.5m以上に設ける軒、ひさし、手すり、戸袋、床面積に算入されない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。			

地区整備計画	建築物等に関する事項	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。	
		建築物等の高さの最高限度	1 16m	1 31m
			2 1 に規定する高さの限度を超えている建築基準法第 3 条第 2 項の規定の適用を受けている建築物の建替え(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。	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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、日本産業規格 Z8721 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)、YR(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 GY(黄緑)、G(緑)、BG(青緑)、B(青)、PB(青紫)、P(紫)、RP(赤紫)においては、彩度 3 以下のもの	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、以下の項目に配慮したものとする。 (1) 建築物の形態・意匠は、周辺環境や都市景観に配慮するものとする。 (2) 建築物の外観の色彩は、周辺のまち並みとの調和に配慮するものとする。 (3) 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する。
		垣又はさくの構造の制限	区画道路、建築基準法第 42 条に規定する道路及び同法第 43 条に規定する許可に係る道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。	

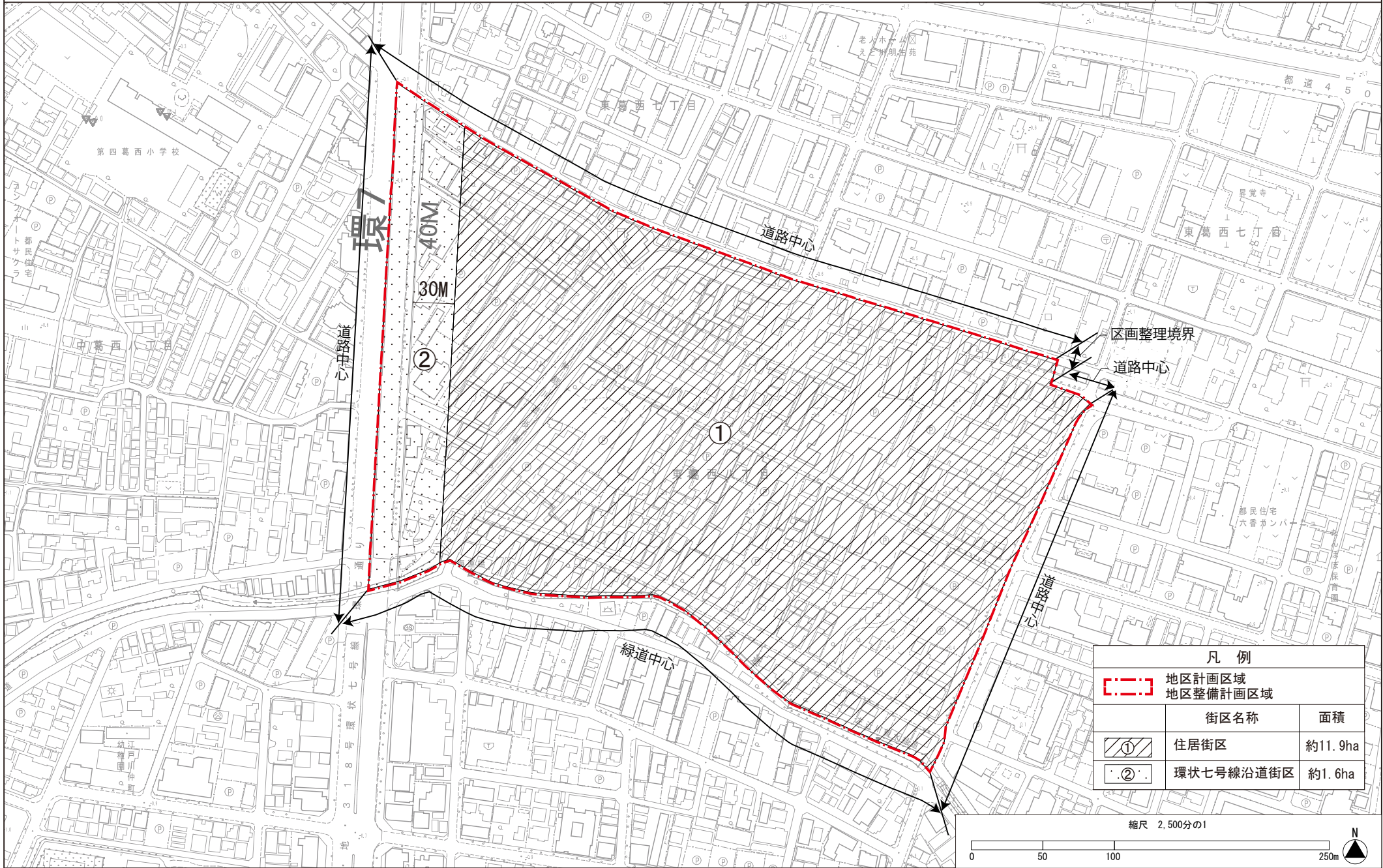
(※は知事協議事項)

「地区計画の区域、地区の区分及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

理由：道路や公園等の整備を進め、災害に強い安全・安心な市街地の形成を図るとともに、良好な住環境を維持し、次世代につないでいくため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画
東葛西八丁目地区地区計画 計画図1

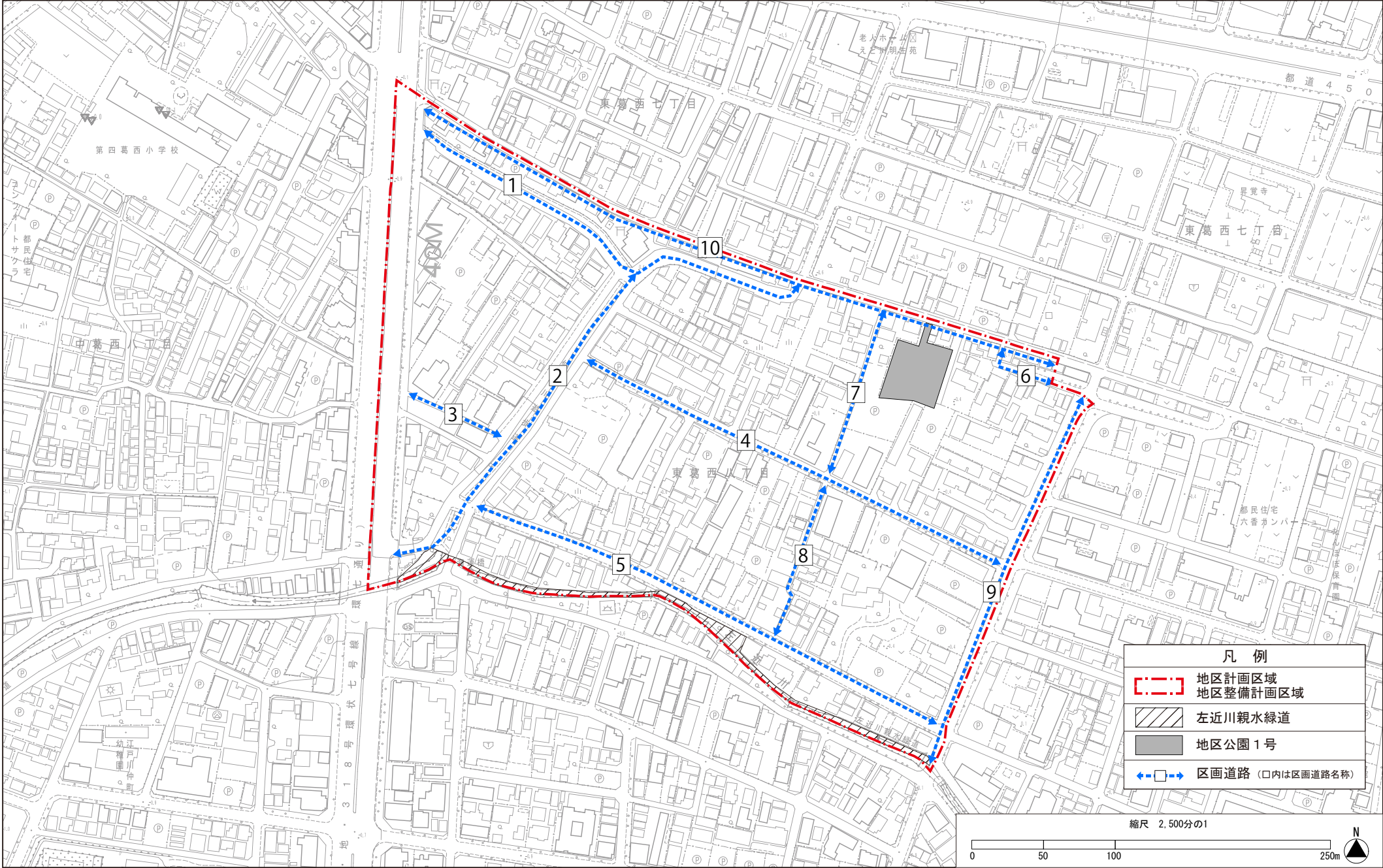
[江戸川区決定]



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）3都市基交審第16号
（承認番号）3都市基街都第9号、令和3年4月14日

東京都市計画地区計画
東葛西八丁目地区地区計画 計画図2

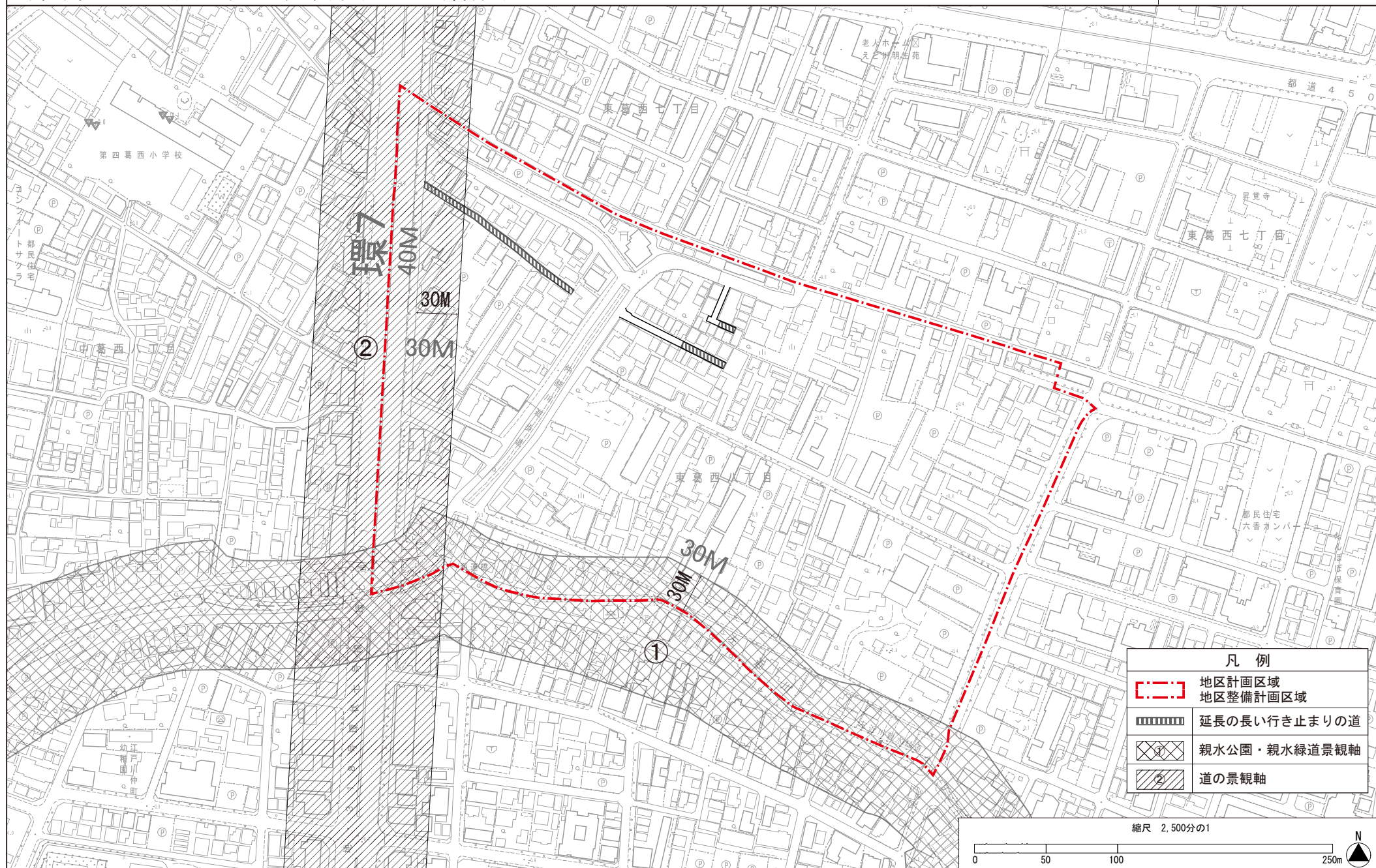
[江戸川区決定]



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 3都市基交著第16号
(承認番号) 3都市基街都第9号、令和3年4月14日

東葛西八丁目地区地区計画 方針附図

〔江戸川区決定〕



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)3都市基交著第16号(承認番号)3都市基街都第9号、令和3年4月14日