

まちづくり ニュース

2021年3月発行

まちづくり提言書を 江戸川区に提出しました！



江戸川区長とまちづくり協議会役員の方々

まちづくり提言書の概要を
次のページより掲載しています！
また、まちづくり提言書の全編の
閲覧方法は本紙裏面（P8）へ！



「東葛西八丁目地区 まちづくり協議会」は令和元年6月に設立し、計9回にわたり協議会を開催し、「次世代につながる、人とみどりのやさしいまち」を目標に、地区の課題を解決するための整備方針について検討を重ねてきました。

このたび、これまでの検討結果を「東葛西八丁目地区 まちづくり提言書」としてとりまとめ、3月19日に江戸川区長に提出しました。

今後、区は提言書をもとにまちづくりに着手していきます。

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

1章 地区の現状と課題

道路の 状況

- 幅員 4m 未満の幅の狭い道路が多く見られる
- 延長の長い行き止まり道路が多い
- 震災時には建物の倒壊により、緊急車両の通行や避難が困難となるおそれがある
- 南北に通り抜ける道路が少ない(※)

(※) 日常生活での交通の利便性や災害時の救助活動、避難の面から幅員 6m以上の道路を概ね 250m間隔で配置することが望ましいとされています。



公園・ みどりの 状況

- 地区の北側に、公園が不足している(※)
- 地区の一人当たりの公園面積が、江戸川区全体の値に比べて少ない水準となっている
- 災害時のオープンスペースとなる広場状の公園が少ない
- 子どもが遊べるような公園がない

(※) すべてのエリアが公園へ徒歩で気軽に行ける距離、250mの圏域（公園誘致圏）に入っているのが公園配置として理想的とされています。



建物の 状況

- 地区内の建物の内、約 64%が防火造・木造住宅である
- 延焼火災の安全性を表す「不燃領域率(※)」は 55.8%である

(※) 「不燃領域率」が 70%を超えると、延焼による建物の焼失率がほぼ 0 になるとされています。

住環境・ 土地利用 の状況

- 隅切りのない見通しの悪い交差点など、通行上危険な箇所が多い
- 道路沿道には古いブロック塀もみられ、災害時に倒壊の危険性がある
- 地区全域が「土地区画整理事業を施行すべき区域」に指定されており、建築時の制限が他の地区と比べて厳しく、建替えが進みづらい

2章 まちづくりの目標と方針

3章 まちづくりの取り組み概要

■まちづくりの目標

“次世代につながる、人とみどりのやさしいまち”

災害時や日常生活において、安全で安心して生活でき、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ます。

また、静かで良い住環境を維持し、次世代につないでいきます。

■まちづくりの方針と取り組み

方針1 安全で安心して生活できるやさしいまち

<取り組み>

- ・密集事業（※1）による道路の拡幅や歩道の整備
- ・地区計画（※2）による隅切りや、幅員4m以上の道路の確保

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

<取り組み>

- ・地区計画による建物の高さ、用途、敷地の規模の制限
- ・「土地区画整理事業を施行すべき区域」の解除による建替えの促進や土地の有効活用

方針3 みどりが多く、明るい声が聞こえるまち

<取り組み>

- ・左近川親水緑道・仲割川遊歩道など既存のみどりの活用
- ・地区計画による垣・さくの制限
- ・密集事業による公園の整備

※1 密集事業…地区の防災性の向上や住環境の改善に向け、道路や公園の整備、建物の建替えなどを促進する事業。

※2 地区計画…地域の状況や目的に応じて、地区独自に定めることのできる、建築に関するルール。

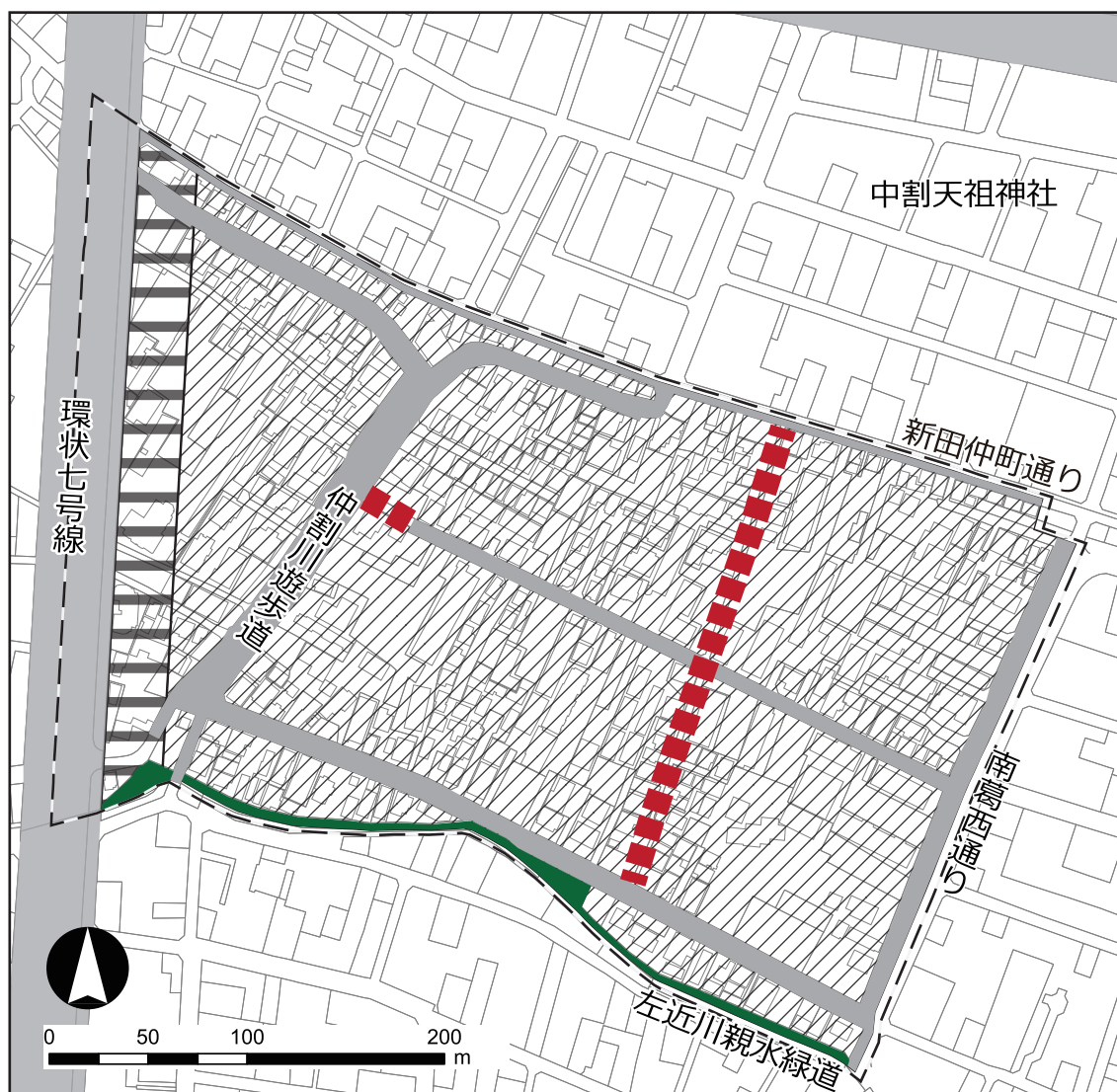
▶取り組み手法の具体的な説明については区HP掲載の「まちづくり提言書 全編」を参照ください。

アクセス方法は本紙8Pに掲載しております。

3章 まちづくりの取り組み概要

■まちづくり方針図

当地区のまちづくりの現状と課題、目標などを踏まえて、当地区のまちづくりの方針を下図のように設定します。



凡 例



住宅地区

〔 中低層の住宅や身近な店舗等が調和する、
良好な住環境を確保するエリア 〕



環状七号線沿道地区

〔 商業と住宅が調和する利便性の高い市街地を
形成するエリア 〕



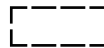
幅員6m以上の道路



幅員6mへ拡幅予定の道路



公園(既存)



まちづくりの検討区域

4章 目標に向けての具体的な取り組み①

<方針1> 安全で安心して生活できるやさしいまち

①緊急車両が通行可能となる主要生活道路の整備

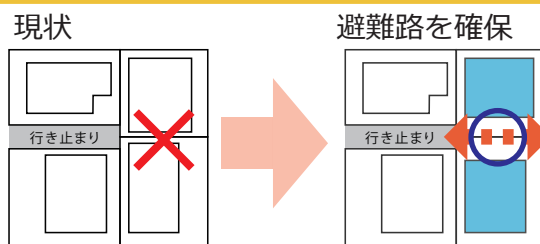
地区内には、日常生活での交通利便性と災害時の救助活動や避難を円滑に行うための幅員 6m以上の道路が不足しているため、密集事業により、おもに 2 路線の拡幅や歩道の整備に取り組みます。

凡 例	
	幅員6m以上の道路
	幅員6mへの拡幅路線
	公園
	250m間隔の線



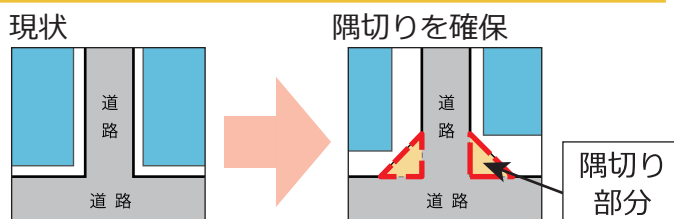
②行き止まり道路の2方向の避難路確保

建替え時に工作物を設置しないことや、沿道の住民同士での災害時の通り抜けの合意をしておくことにより、災害時の避難路の確保に努めます。



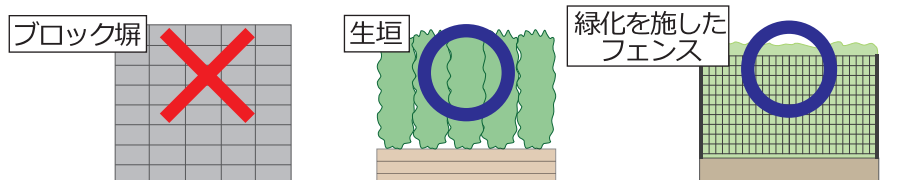
③見通しの悪い交差点の隅切り整備

交差点の角敷地に隅切りを設け、交差点の見通しを良くし、安全性を確保します。



④道路沿道のブロック塀の削減と生垣等の確保

道路に面する塀を生垣等にするすることで、ブロック塀を減らします。

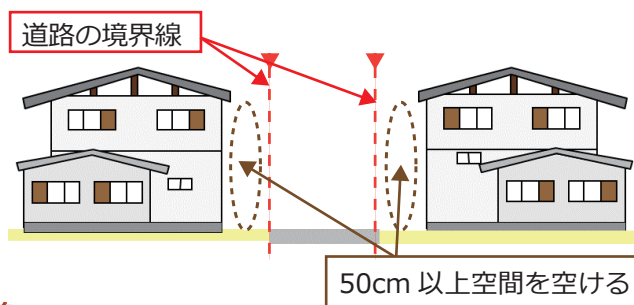


4章 目標に向けての具体的な取り組み②

<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

①壁面位置の後退により、ゆとりあるまちなみ空間を確保

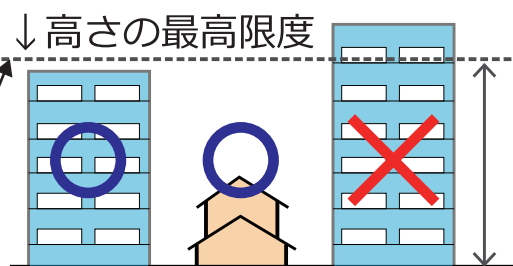
道路から建物の外壁を一定距離後退することで、建築物の壁面による圧迫感を軽減します。



②周辺環境と調和した高さの建物を誘導

周辺の住環境に配慮した高さになるように高さの最高限度を定め、良好な住環境を維持します。

制限を超える高さの建物を規制します



③住宅地にふさわしくない用途の建物を規制

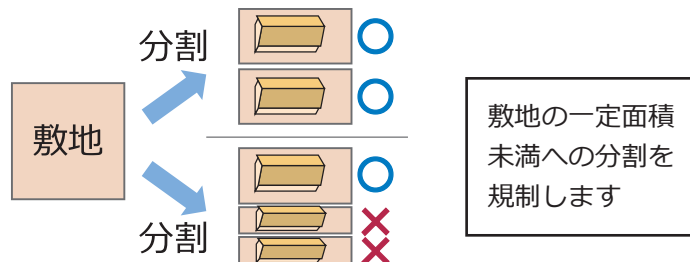
住宅地にふさわしくない用途の建物を制限し、現状の静かで良い住環境を維持します。

▼規制する建物の例



④敷地面積の最低限度を指定

敷地面積の最低限度を指定することにより敷地の細分化を防止し、安全でゆとりある住環境を維持します。



⑤「土地区画整理事業を施行すべき区域」の解除

「土地区画整理事業を施行すべき区域」を解除することにより、制限を緩和し、建替えの促進や、土地の有効利用ができるようになります。

4章 目標に向けての具体的な取り組み③

<方針3> みどりが多く、明るい声が聞こえるまち

①防災設備のある公園の整備

密集事業を活用して、災害時の消火活動に活用できる防火水槽など、消防水利の整備や、一時避難、応急活動の拠点となるような公園や広場の整備を推進していきます。

【整備事例 春江五丁目公園】



防災井戸



トイレスツール



かまどベンチ

②左近川親水緑道や仲割川遊歩道など既存のみどりの活用

左近川親水緑道や仲割川遊歩道などをリニューアルしていくことで、既存のみどりも、より身近に感じられるようにしていきます。



仲割川遊歩道



左近川親水緑道

③道路沿道のブロック塀の削減と生垣等の確保 (P.5 参照)

道路に面している塀には生垣等を使用するというルールを定めることで、身近にみどりを感じられる、うるおいあるまち並みをつくっていきます。

5章 検討経緯と今後のまちづくりの進め方

■令和元年～2年度までの協議会活動

◆令和元年度

- ・令和元年6月に、「東葛西八丁目地区まちづくり協議会」を設立しました
- ・当地区の現状と課題を整理し、課題解決や住環境維持のためのまちづくりの方針を検討しました

◆令和2年度

- ・まちの将来像について検討し、アンケート調査を実施しました
- ・これまでの検討やアンケート結果を踏まえ、まちづくりの目標と方針をとりまとめ、令和2年3月に、まちづくり提言書を提出しました

まちづくり提言書をもとに
まちづくりに着手

■令和3年度以降のまちづくり

- 「密集事業」の導入 …地区の道路や公園の整備を行います。
- 「地区計画」の策定・用途変更の手続き …地区計画の策定や、「土地地区画整理事業を施行すべき区域」の廃止などの手続きを行っていきます。

まちづくり提言書を 区のホームページで閲覧できます！

○江戸川区のホームページからまちづくり提言書をダウンロードできます。内容を詳しくご覧になりたい方は、下記よりアクセスしてください。

P.1のQRコードから、
「東葛西八丁目地区」
のページにアクセス

「東葛西八丁目地区まち
づくり提言書を区長へ提出
しました」をクリック

こちらをクリックして
ダウンロードしてください。

