

まちづくり ニュース

2022年2月発行

東葛西八丁目地区まちづくり
個別説明会を開催します！

東葛西八丁目地区では、令和元年6月にまちづくり協議会を設立し、約2年にわたり、当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、令和3年3月にその取りまとめとなる、「東葛西八丁目地区 まちづくり提言書」を江戸川区長に提出しました。

このたび、まちづくり提言書をもとに「東葛西八丁目地区まちづくり(案)」を作成しましたので、下記の通り個別説明会を開催します。

～ 開催概要(事前予約制) ～

- 開催日：1日目：令和4年2月10日(木) 10:00～19:00
2日目：令和4年2月12日(土) 10:00～17:00

※説明は1組30分程度。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1
(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



※本個別説明会へ参加をご希望の方は、上記、【予約・問い合わせ先】へ、開催日前日の12時までにご連絡ください。

※「東葛西八丁目地区 まちづくり提言書」の閲覧を希望の方は、ご連絡いただくか、本誌P.2よりWEB版の閲覧が可能です。

※新型コロナウイルス感染防止策として、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。

東葛西八丁目地区 まちづくり（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。
- 地区計画は、地区の目標や土地利用の方針に応じて、建物の新築や建替え時に守っていただくルールであり、そのルールを守ることによって、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。

※地区計画は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。

今回の「東葛西八丁目地区 まちづくり（案）」では、地区計画に定める内容をご紹介します

●「東葛西八丁目地区まちづくり提言書」について

下記よりアクセスしてWEB版をご覧いただくことができます。

また、紙での閲覧をご希望の方は、本紙P.1の【予約・問い合わせ先】にご連絡をお願いします。

まちづくり（案）のもととなった
まちの課題や将来像について
ご覧いただけます

□ 二次元コード



□ URL

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



SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

【地区計画の構成】

地区計画は、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。

今回の内容は②～④の部分の説明になります

①地区の状況

地区の課題や現況を整理します

②地区計画の目標

地区全体の目標を定めます

③土地利用の方針

特性に応じ街区を分けて方針を定めます

④地区整備計画

街区ごとに方針に応じたルールを定めます

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”

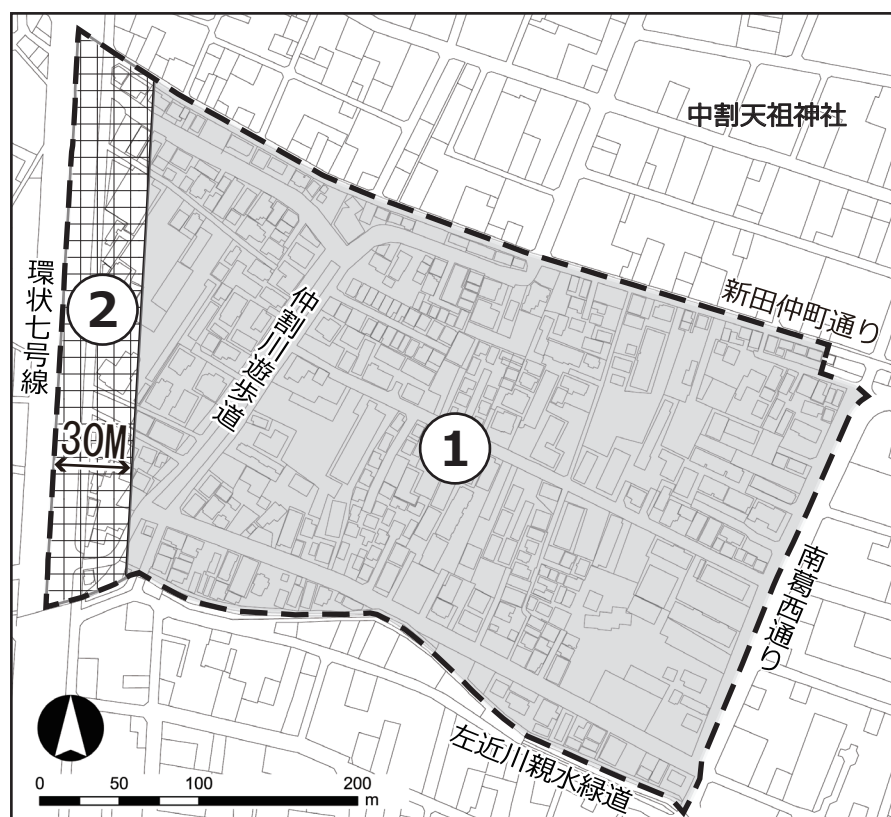
方針1 安全で安心して生活できるやさしいまち

＜実現のための方針＞ 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

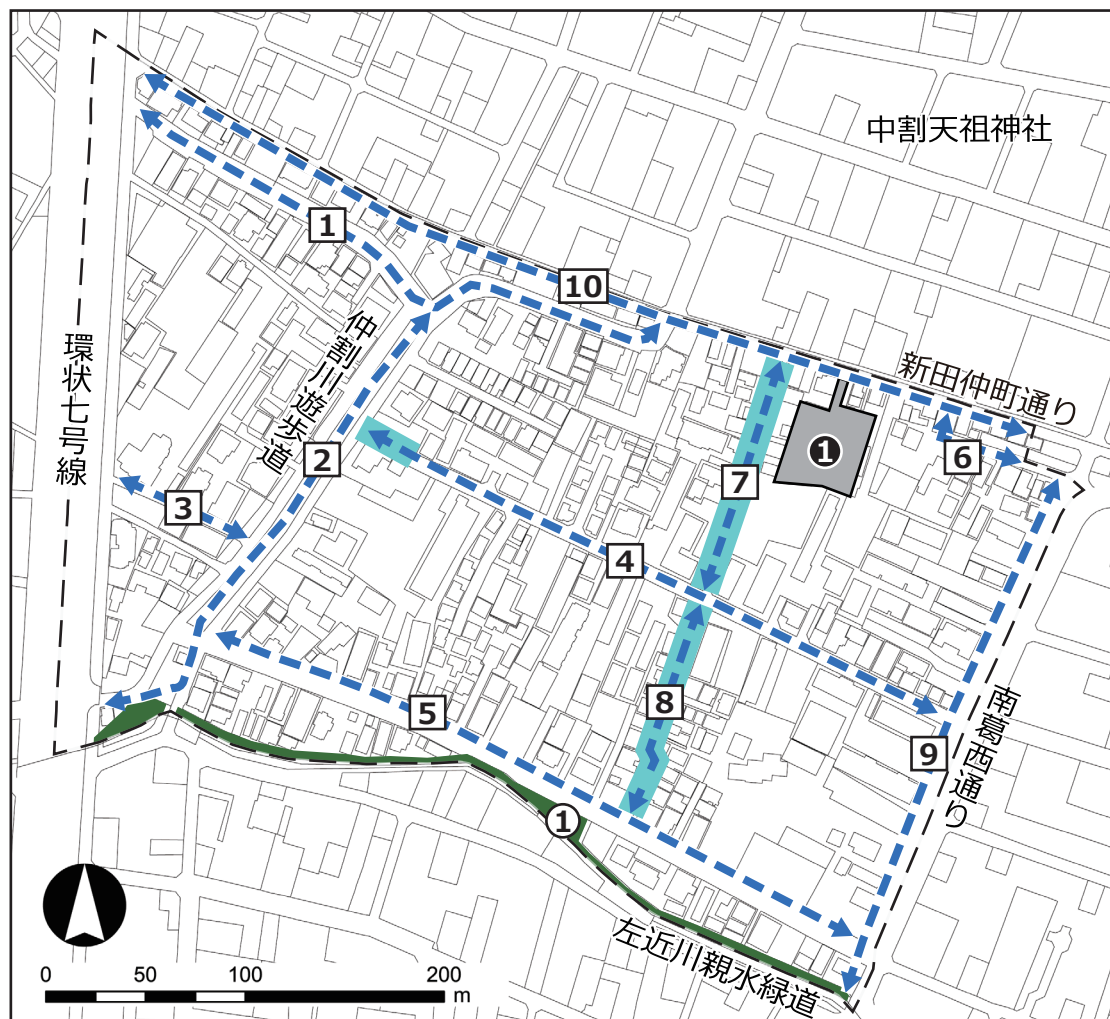
低中層の戸建住宅、共同住宅や身近な店舗等が調和した良好な住宅地を主体とした市街地の形成を図ります。

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。



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

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

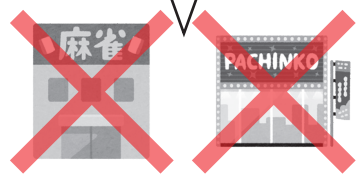
まちの防災性、安全性、利便性の向上を図るため、建物を建替える際のルールを定めます。

①建物の用途のルール

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

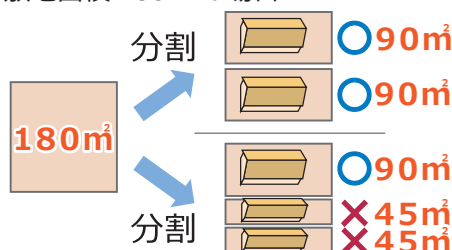
敷地の細分化を防ぎ、安全でゆとりある住環境を維持するため、敷地面積の最低限度を定めます。

全地区共通

敷地の最低限度は90㎡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。

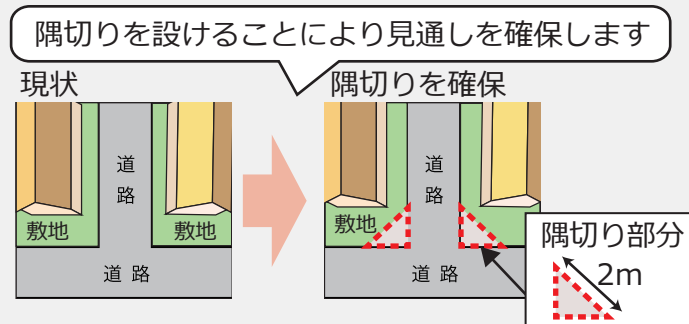
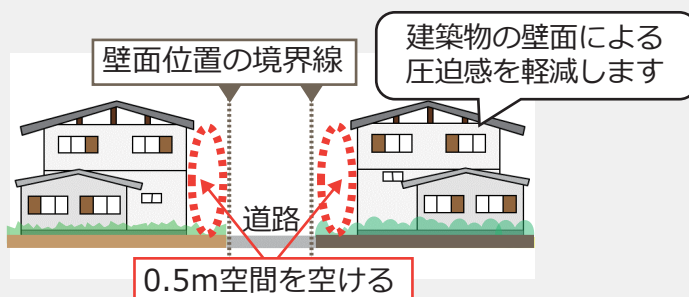
全地区共通

(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

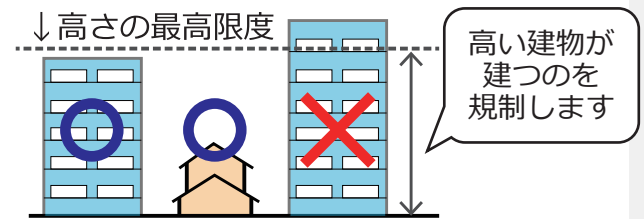
区画道路の交差部では、敷地の隅を頂点とする二等辺三角形の底辺の長さ2mの線から後退して建物を建てるようにします。また、見通し空間確保のためこの空間は道路状とします。



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。

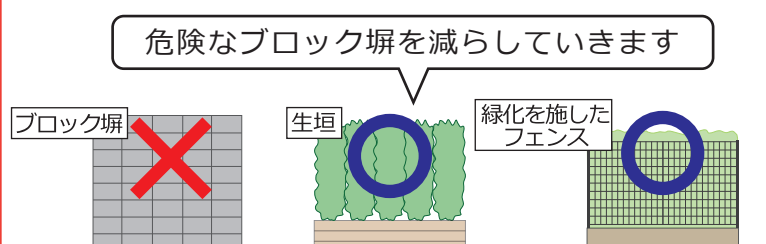
全地区共通	建物の外観（外壁、屋根、建具等）の色彩は、街区特性にふさわしい色調で周辺環境と調和したものとし、さらに、江戸川区景観計画の届出対象となる建物の外観の色彩については、景観計画の色彩基準によるものとします。
住宅街区	江戸川区景観計画の届出対象とならない建物の外観の色彩については、マンセル値（※）を用いて制限します。 ※マンセル値…色相（色）、明度（明るさ）、彩度（鮮やかさ）の 3 つの属性により色彩を表す数値。（日本工業規格 JIS で規定されています。）
環状七号線 沿道街区	江戸川区景観計画の届出対象とならない建物の形態・意匠は、周辺環境や都市景観に配慮するものとし、建物の外観の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

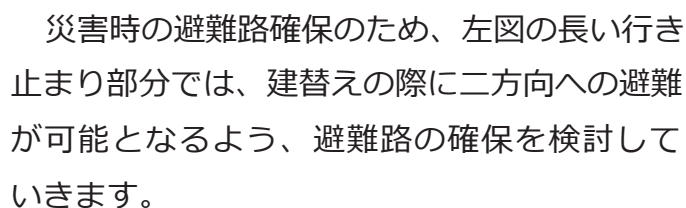
⑥垣又はさくの緑化のルール

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。
-------	--



6. 今後の予定



【 まちづくりの流れ 】

▶まちづくり（案）に関するお問い合わせは、P.8の【お問い合わせ】までお願いします。

東葛西八丁目地区まちづくり活動

12月下旬に開催した第11回まちづくり協議会では、消防活動に必要な幅員の検証や応急給水用資器材の紹介を行いました。

【消防活動の実演】



消防車登場

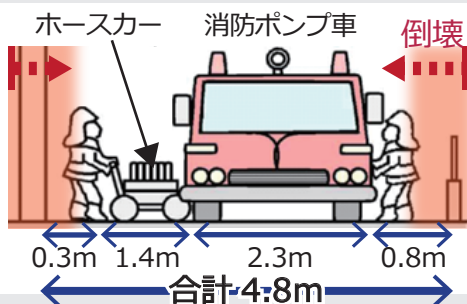


ホースカー操作



消火栓接続

消防活動に最低限必要なスペースは4.8mとなります



ただし、災害時には建物や塀の倒壊によりスペースが狭くなる可能性があります！



区では、災害時にも建物や工作物の倒壊が起きても円滑に活動が行えるよう、密集事業により幅員6m以上の道路の整備を進め、災害に強いまちづくりを進めていきます。

【応急給水用資器材の実演】



「応急給水用資器材」とは、災害時に消火栓に接続することで、飲み水や初期消火に使用する水の確保が可能となる資器材です。

江戸川区では、町会・自治会などを中心に、136セットを配備しています。

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