

**東葛西八丁目地区
地区計画（素案）について**

説明内容

皆さまが
新築や建替えを行う際に
守るルールの説明が
中心となります。



地区計画とは

地区の概況

東葛西八丁目地区まちづくり協議会の活動

地区計画（素案）の内容

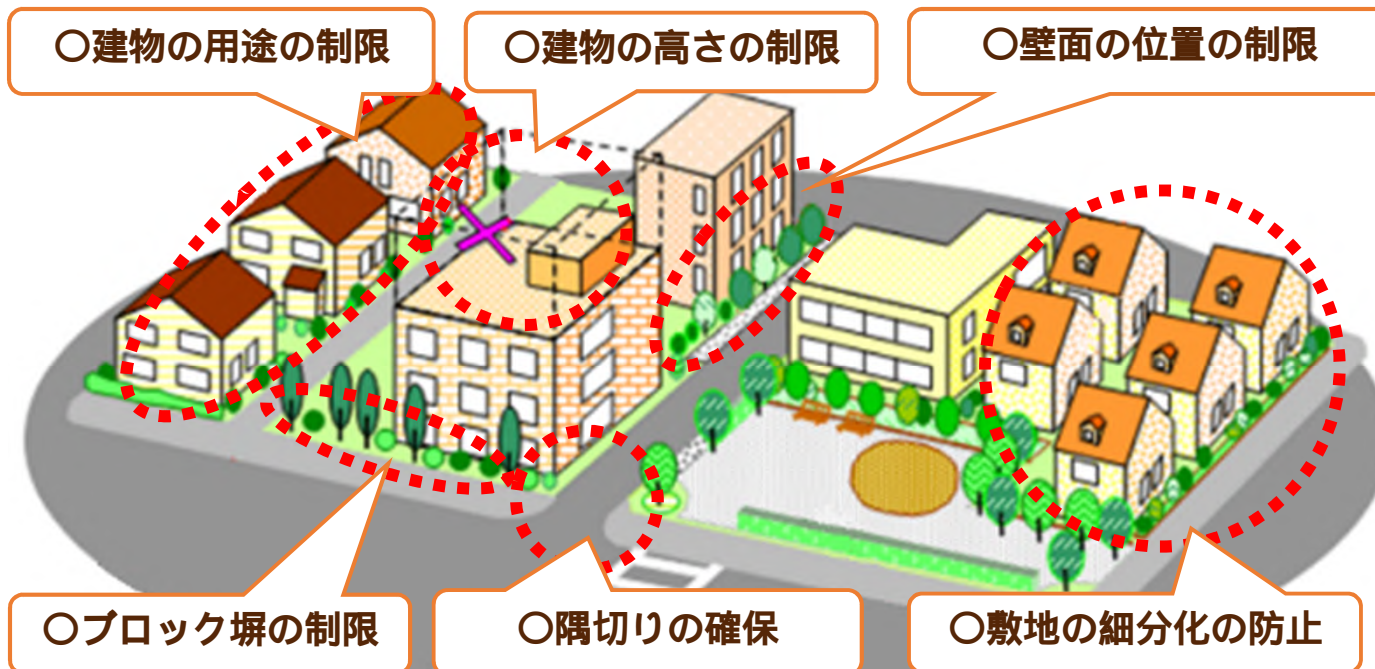
今後の予定

地区計画とは

地区計画とは

地域ごとの都市計画（用途地域）や、建築基準法による全国一律の建築のルールに加え、地域の状況や目標に応じて、**建物の新築や建替え時の地域独自のルール**を定めることができる制度です。地区計画のルールを守っていただくことで、目標とする地区の将来像の実現を目指します。

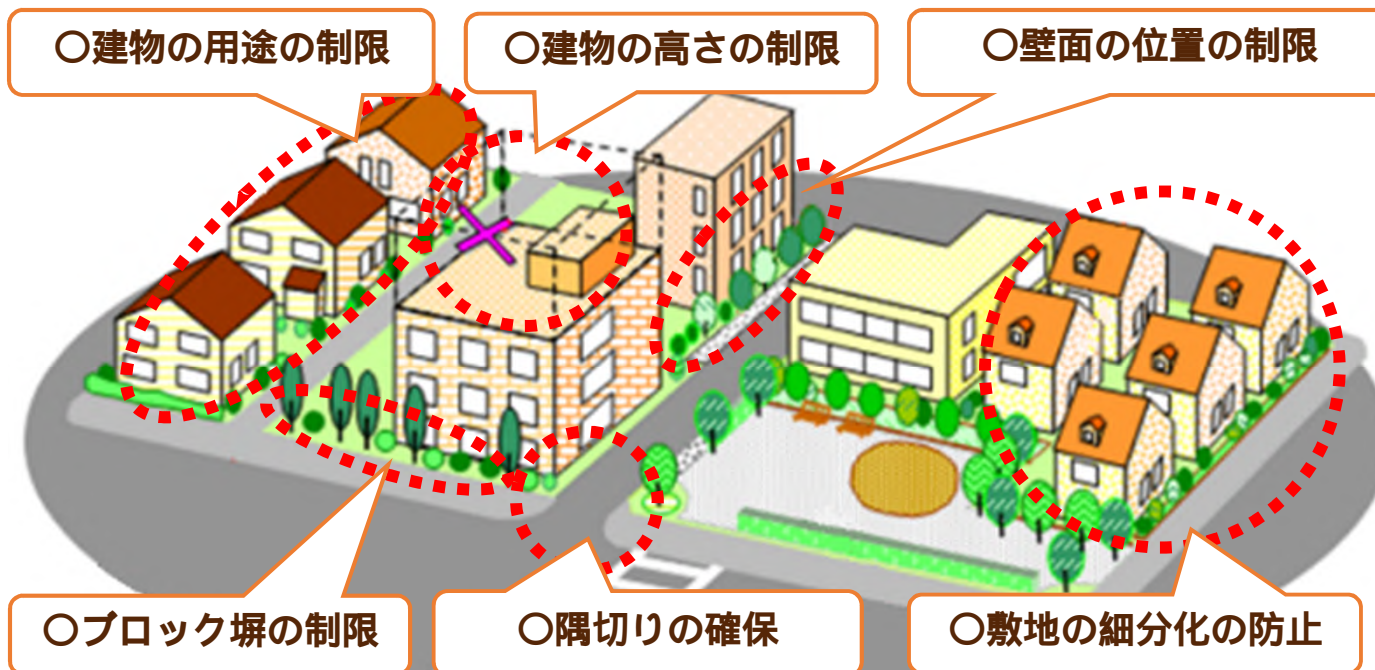
<地区計画のルールの例>



地区計画とは

なお、地区計画は、**新たに建物を建てる際に守っていただくルール**であり、既存の建物を直ちに取り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。

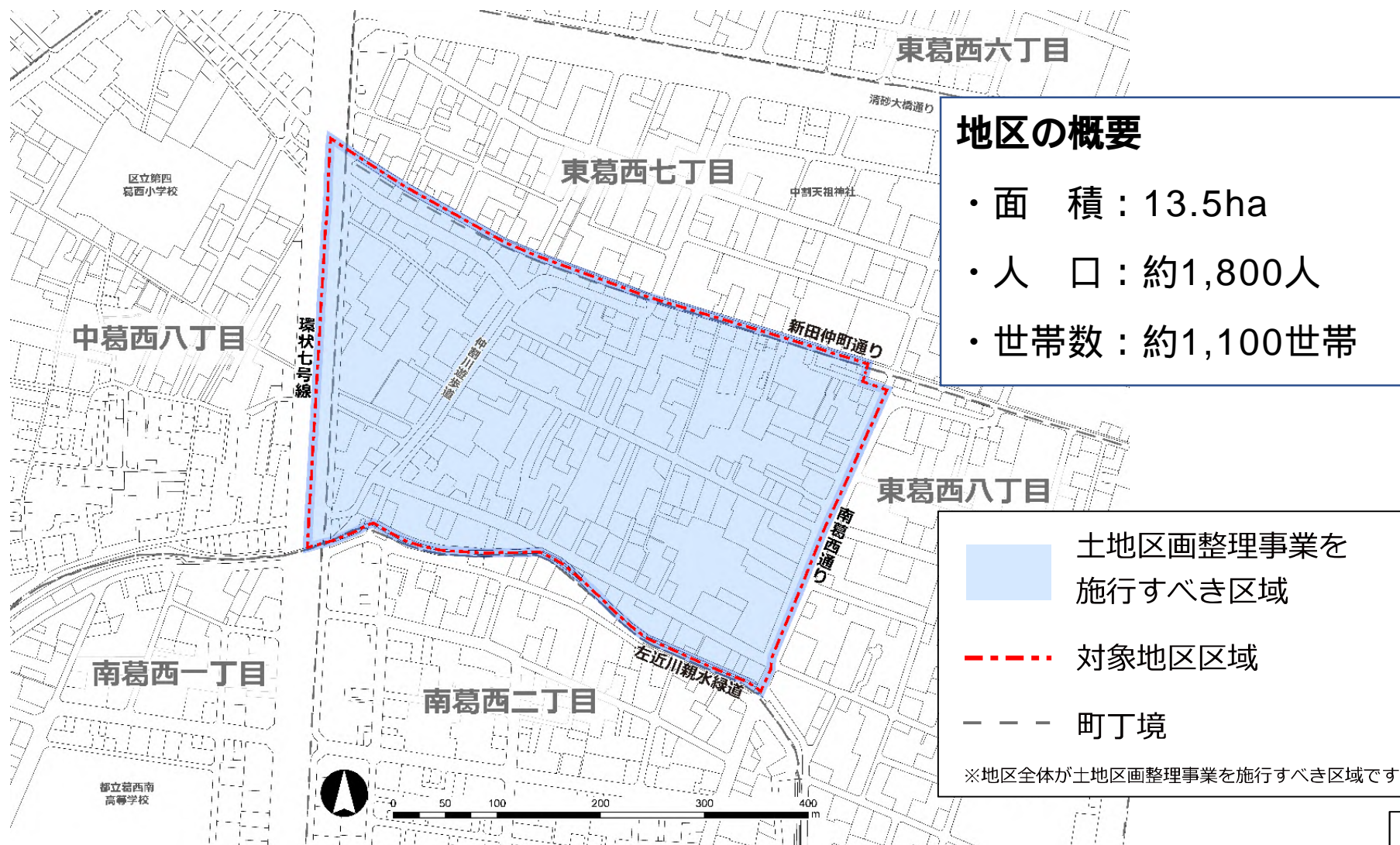
<地区計画のルールの例>



地区の概況

まちづくりの区域

対象地区の範囲は、下図の赤破線で囲われた区域になります。



地区の概況（土地区画整理事業を施行すべき区域）

- 地区全域が「**土地区画整理事業を施行すべき区域**」に指定されています。
- それにより、**建物を建てる際の制限**が他の地区と比べて**厳しく設定**され、**建替えが進みづらい状況**にあります。

主な制限内容

建物の構造に対する制限



木造・鉄骨造・コンクリートブロック造
除却が容易である建物であること

建物の階数に対する制限

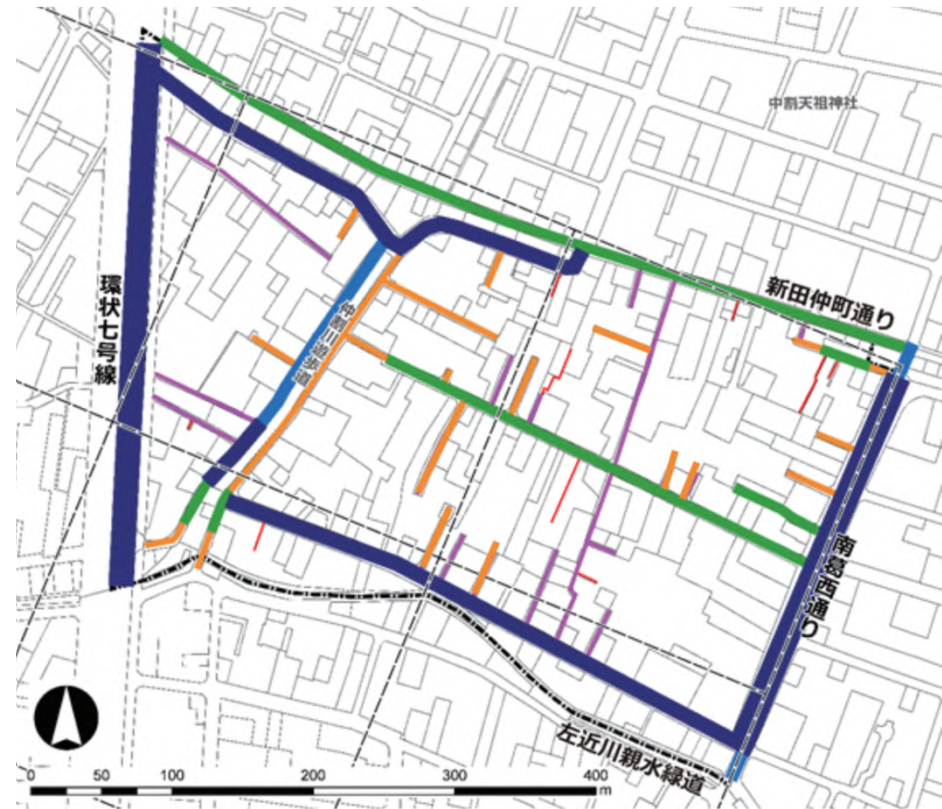


三階以下で地階を有しないこと

この指定を解除するためには、地区計画の策定や密集事業による道路・公園の整備を行い、求められている整備水準を満たす必要があります。

地区の概況（道路幅員）

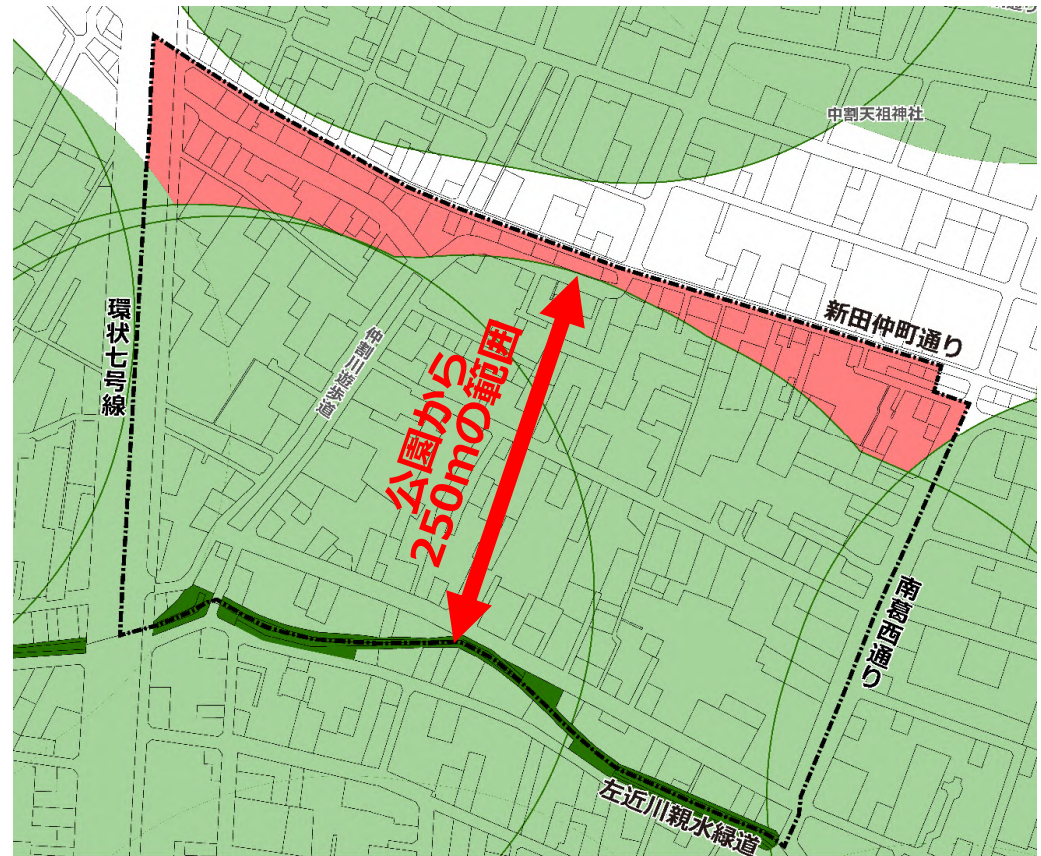
- 地区内を南北に通り返ける道路が少なく、**幅員4m未満の狭い道路が多く分布**しています
- 全体的に、**幅員4m未満の行止り道路が多くみ**られます
- 幅員4m未満の道路では、**緊急車両の通行が困難**であり、災害時には、**倒壊した建物が避難の妨げになる恐れ**があります



道路幅員	道路幅員	延長	割合
1.8m未満	1.8m未満	233	5.0%
1.8m-4m未満	1.8m-4m未満	1047	22.3%
4m-6m未満	4m-6m未満	640	13.6%
6m-8m未満	6m-8m未満	1076	22.9%
8m-10m未満	8m-10m未満	212	4.5%
10m以上	10m以上	1497	31.8%
----- 250m間隔の線	合計	4705	100.0%

地区の概況（公園）

- 公園面積が、地区面積の1.48%であり、**公園面積率が低くなっています**
- 地区内には、**広場状の公園がありません**
- 地区北側に、**公園が不足しているエリアがあります**



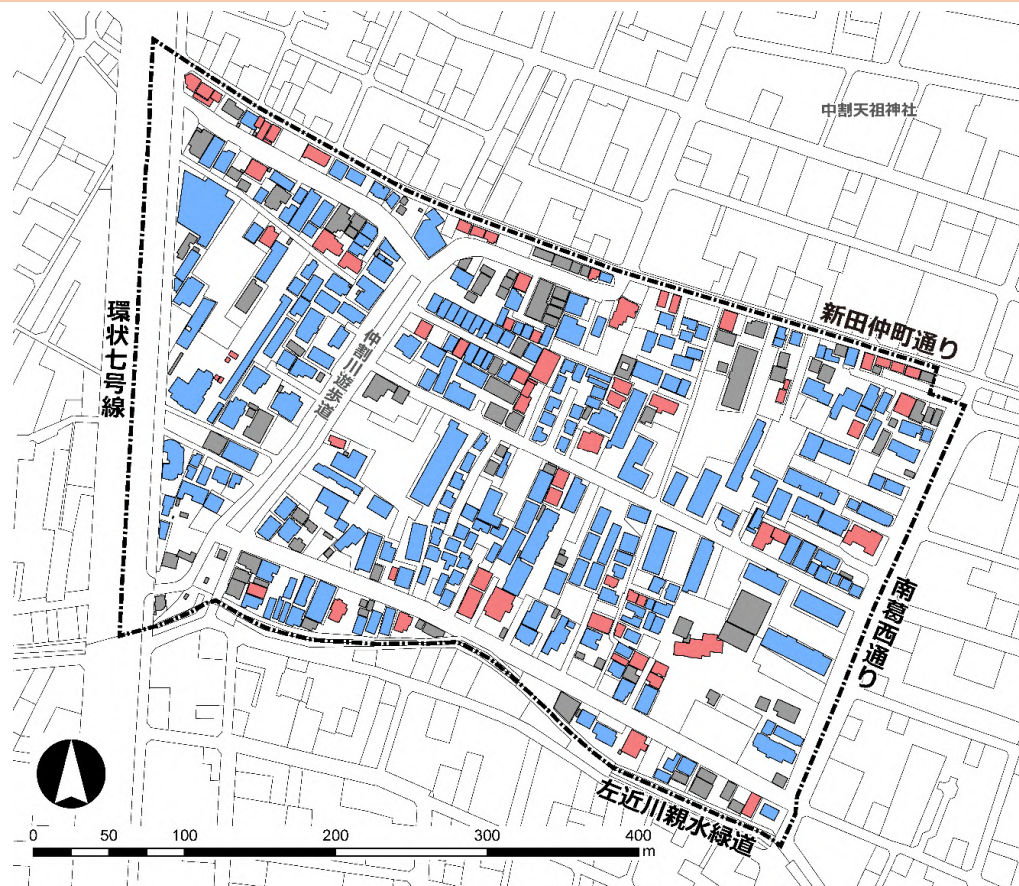
公園	
	公園
	公園誘致圏
	非公園誘致圏




分類	面積(ha)	割合(分類面積/地区面積)
公園面積	0.23	1.48%
公園誘致圏	13.57	84.52%
非誘致圏	2.48	15.48%

公園誘致圏率：
公園から250m範囲の圏域率

地区の概況（建築年次）

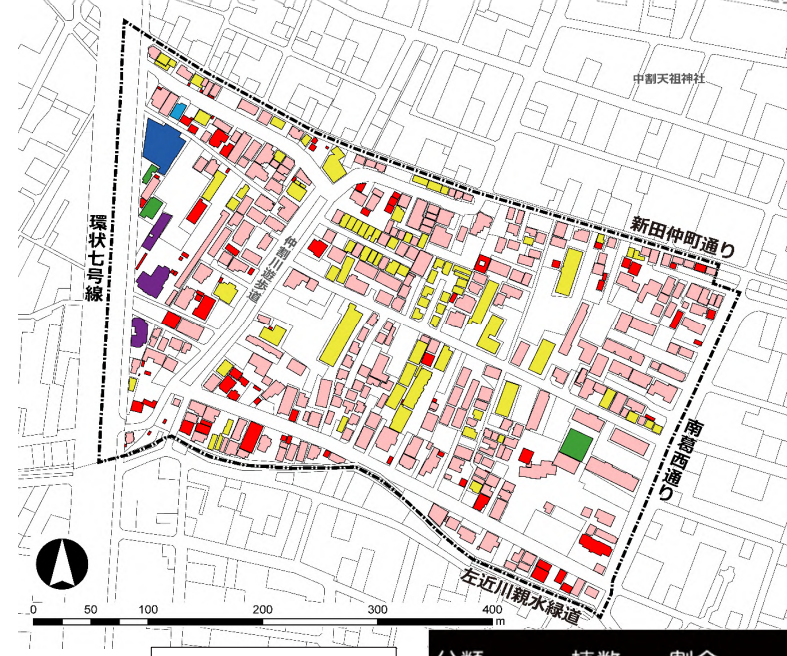
- **昭和56年以前の旧耐震基準**で建築された建物が、**約16%**を占めています
- 現在の耐震基準に適合した建物への建替えや、耐震補強が推奨されますが、**建物の更新は進みづらい**状況です



建築年次	分類	棟数	割合
 S56以前（旧耐震基準）	S56以前（旧耐震基準）	72	15.7%
 S56以降（新耐震基準）	S56以降（新耐震基準）	255	55.3%
 年次不明	年次不明	133	29.0%
	合計	460	100.0%

地区の概況（建物用途・建物階数）

- ・ 約270棟が戸建て住宅（独立住宅）、約100棟が集合住宅です
- ・ 約8割が、3階建て以下の建物です（約450棟）



建物用途	
■	独立住宅
■	集合住宅
■	専用商業施設
■	住商併用施設
■	専用工場
■	住居併用工場
■	官公庁施設
■	教育文化施設
■	厚生医療施設
■	事務所建築物
■	倉庫運輸関係施設

用途	棟数	割合
独立住宅	273	59.3%
集合住宅	110	23.9%
専用商業施設	2	0.4%
住商併用建物	35	7.6%
専用工場	10	2.2%
住居併用工場	2	0.4%
その他	28	6.1%
合計	460	100.0%

建物階数	
■	1階
■	2階
■	3階
■	4~5階
■	6~7階
■	8~9階
■	10階以上

分類	棟数	割合
1階	87	18.9%
2階	283	61.5%
3階	82	17.8%
4-5階	3	0.7%
6-7階	1	0.2%
8-9階	1	0.2%
10階以上	3	0.7%
合計	460	100.0%

東葛西八丁目地区 まちづくり協議会の活動

東葛西八丁目地区 まちづくり協議会の活動

当地区では、令和元年6月に協議会を設立し、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。

令和
元年度

第1～4回

- ・まちの課題・良い点の整理
- ・課題解決・住環境維持のためのまちづくりの方針検討
- ・先進事例視察（中葛西八丁目地区）



令和
2年度

第5～10回

- ・まちの将来像・まちづくりの目標の検討
- ・アンケート内容の検討
- ・まちづくり提言書の取りまとめ

令和3年3月19日
まちづくり提言書を
江戸川区長に提出



令和
3年度

第11～12回

- ・消防車の走行実験（動画配信）
- ・地区のみどりの将来像検討
- ・新たに整備する公園のテーマ検討



東葛西八丁目地区 まちづくり協議会の活動

令和3年3月19日に江戸川区長に提出した「東葛西八丁目地区まちづくり提言書」には、地区計画のもととなる、地区の課題や将来像がまとめられています。内容は、以下よりご覧いただけます。

東葛西八丁目地区地区計画（素案）について

地区計画とは、皆さんの住んでいるまちを、安全で住みやすくするための地区独自の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。

東葛西八丁目地区では、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、10回にわたり防災性や安全性、住環境の向上について話し合い、令和3年3月にその検討内容を「東葛西八丁目地区まちづくり提言書」として取りまとめました。

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

地区計画制度の詳細な内容は下記のページより閲覧することができます。

[地区計画制度について](#)（別ウィンドウで開きます）

東葛西八丁目地区地区計画（素案）

下記の説明資料より「東葛西八丁目地区地区計画（素案）」の内容が閲覧できます。

[説明資料（PDF：922KB）](#)（別ウィンドウで開きます）

■ 東葛西八丁目地区まちづくり提言書について

東葛西八丁目地区地区計画（素案）は「東葛西八丁目地区まちづくり提言書」をもとに作成しました。

本提言書は、「東葛西八丁目地区まちづくり協議会」において話し合ったまちづくりの目標・方針、解決方策等をまとめたものです。

下記の説明資料より内容が閲覧できます。

[東葛西八丁目地区まちづくり提言書（PDF：8,852KB）](#)（別ウィンドウで開きます）

東葛西八丁目地区地区計画（素案）のページ下部に掲載しております！



地区計画（素案）の内容

地区計画の構成

地区計画
の目標

土地利用
の方針

地区
整備計画

地区計画は、地区の現況を整理し、その状況を踏まえて、下記のように目標やエリア分け、建物を建替える際のルールを決めていきます。

目標

地区計画の目標
(地区全体の目標を定めます)

エリア分け

土地利用の方針
(特性に応じ、街区に分けて方針を定めます)

建替えるルール

地区整備計画
(街区ごとに、方針に応じたルール等を定めます)

地区計画の目標

地区計画
の目標

土地利用
の方針

地区
整備計画



< 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

土地利用の方針

地区計画
の目標

土地利用
の方針

地区
整備計画

地域の特色を活かすため、以下の2つの街区分けを設定しました。

住宅街区

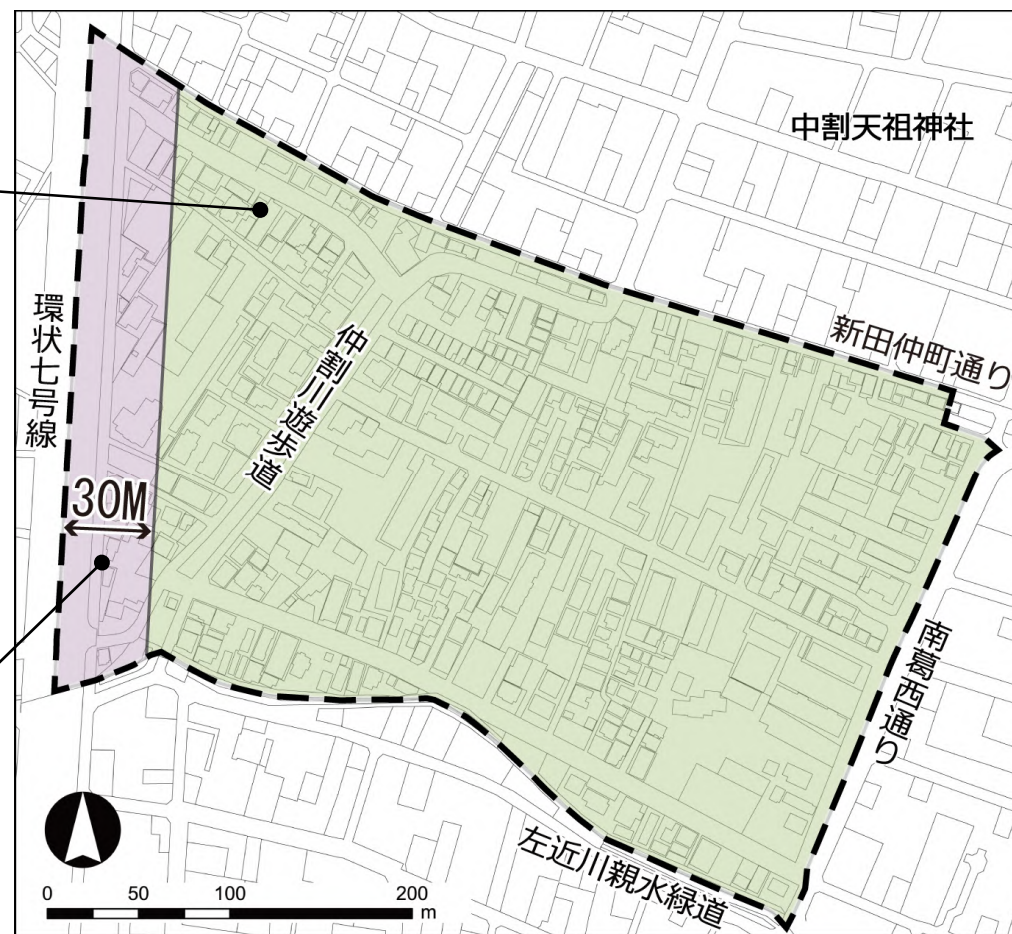
低中層の戸建住宅、共同住宅や身近な店舗等が調和した良好な住宅地を主体とした市街地の形成を図ります。

(約11.9ha)

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。

(約1.6ha)



地区整備計画

地区計画
の目標

土地利用
の方針

地区
整備計画

地区整備計画で定める内容には、大きく分けて以下の2種類の項目があります。

・地区施設（区画道路・公園）の整備計画

区画道路・公園を地区施設として定め、確保します。

・建物等の建て方のルール

建物の新築、建替えの際に適用される次のルールを定めます。

- 1．建物の用途
- 2．敷地面積
- 3．壁面の位置
- 4．建物の高さ
- 5．建物の色彩等
- 6．垣又はさくの緑化

まず、「地区施設の整備計画」についてご説明します。

地区施設（区画道路・公園）の整備計画

区画道路・公園を地区施設として定め、確保します。

Ⅱ. 建物等の建て方のルール

建物の新築、建替えの際に適用される次のルールを定めます。

1. 建物の用途
2. 敷地面積
3. 壁面の位置
4. 建物の高さ
5. 建物の色彩等
6. 垣又はさくの緑化

・ 地区施設

地区計画
の目標

土地利用
の方針

地区
整備計画

地区施設とは、地区計画で位置づけられた**公共空間**のことです。



本地区では、以下の既存の公共空間を地区施設に定めるとともに、区画道路について一部の路線の拡幅を行います。

区画道路

災害時の避難路の確保

公園

地区内の防災性の向上・緑化空間の確保

区画道路の位置づけ

地区計画
の目標

土地利用
の方針

地区
整備計画

以下の2点の方針に基づき、区画道路を位置づけます。

適切な道路網形成のために必要な道路を位置づけます

区画道路の最低幅員を4mに位置づけます

なお、幅員4m未満の区画道路沿道の建物は、建て替えの際に4m以上になるよう後退します。

区画道路の位置づけ

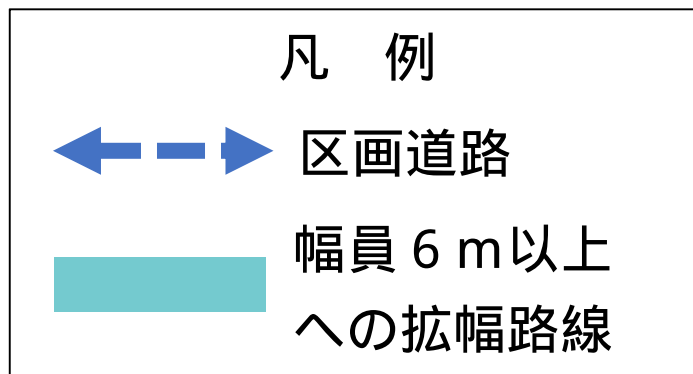
地区計画
の目標

土地利用
の方針

地区
整備計画

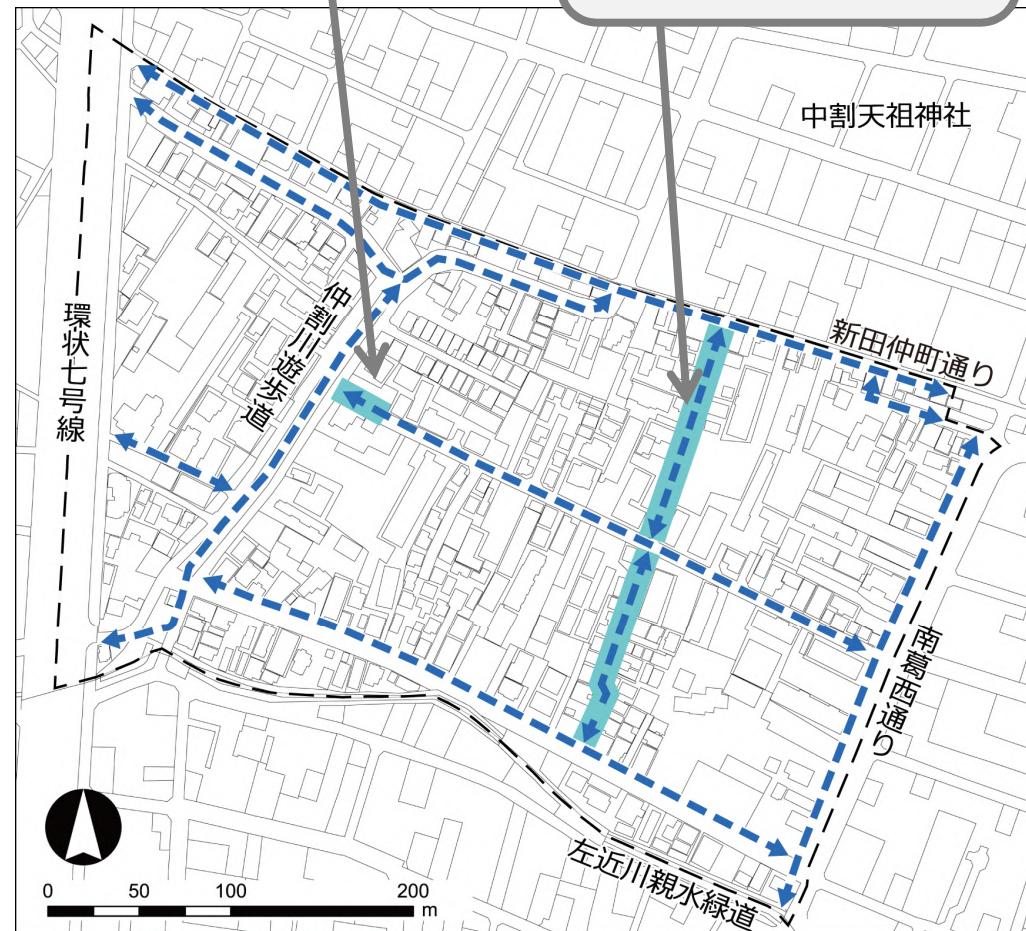
区画道路として位置づける道路は図の通りです。

さらに、■の箇所については、密集事業を活用し、幅員6m以上の道路への**拡幅整備**を推進していきます。



交差点の安全性の向上を図ります

地区内に不足する、南北方向の主要道路の充足を図ります



公園の位置づけ

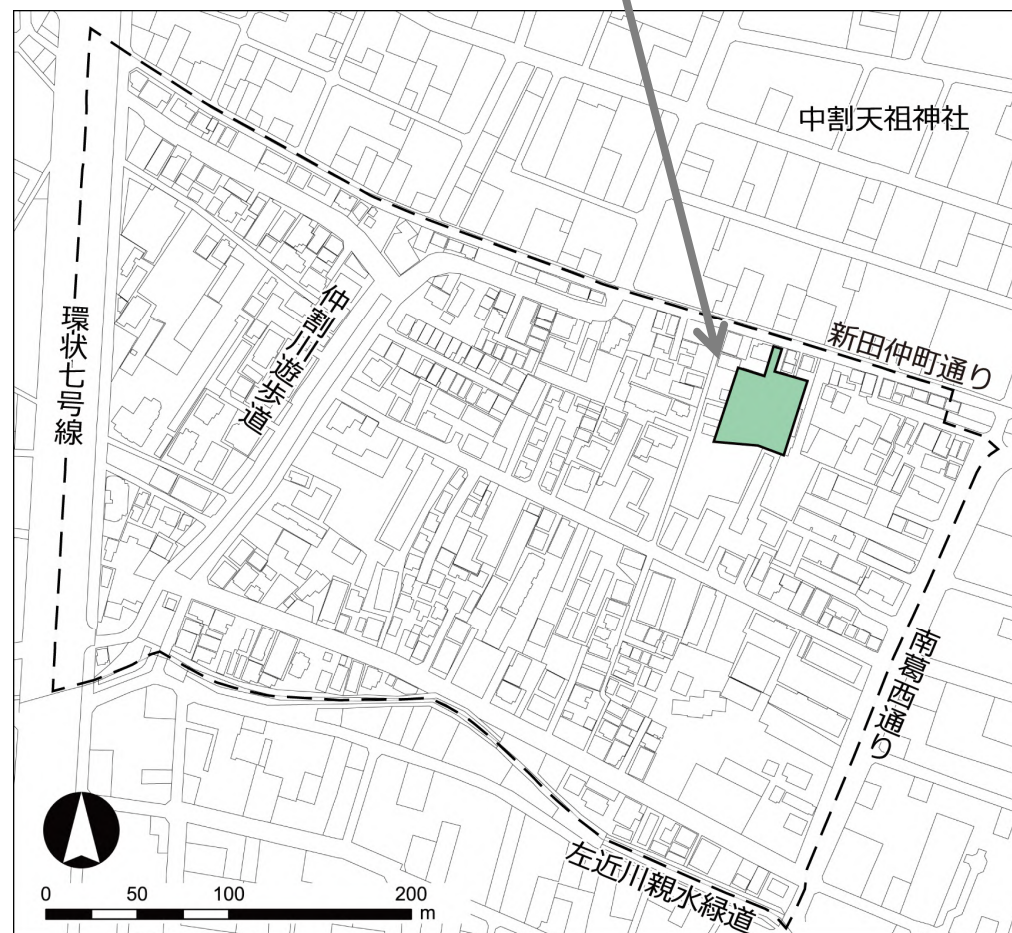
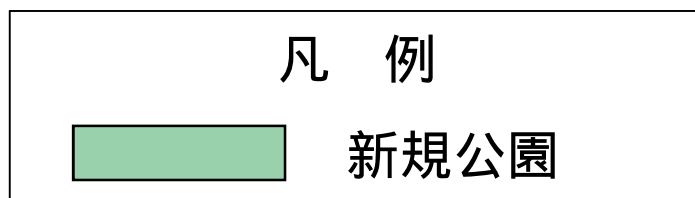
地区計画
の目標

土地利用
の方針

地区
整備計画

密集事業を活用し、新たに整備する公園を、地区施設に位置づけます。

地区内の防災性の向上、緑化空間の確保を図ります



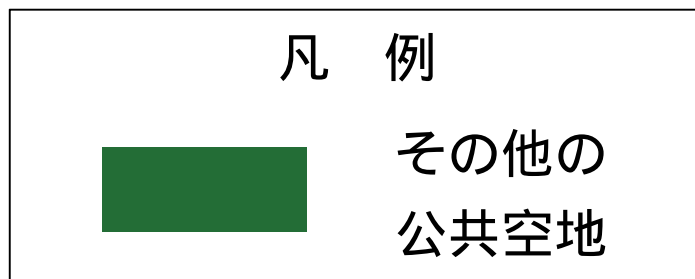
. その他の公共空地の位置づけ

地区計画
の目標

土地利用
の方針

地区
整備計画

その他の公共空地として、
左近川親水緑道を、地区
施設に位置づけます。



続いて、「**建物等の建て方のルール**」についてご説明します。

I. 地区施設（区画道路・公園）の整備計画

区画道路・公園を地区施設として定め、確保します。

・建物等の建て方のルール

建物の新築、建替えの際に適用される次のルールを定めます。



- 1 . 建物の用途
- 2 . 敷地面積
- 3 . 壁面の位置
- 4 . 建物の高さ
- 5 . 建物の色彩等
- 6 . 垣又はさくの緑化

・建物等の建て方のルール

地区計画
の目標

土地利用
の方針

地区
整備計画

1 . 建物の用途のルール

まず、建物の用途の制限には、以下の2種類があります。

1 . 用途地域による制限

各地域を13種類の用途に分類し、**建築基準法**により、用途別に建てられる建物が**制限**されています。

用途地域の例

第一種
低層住居
専用地域



第一種中
高層住居
専用地域



第一種
住居地域



商業地域



準工業
地域

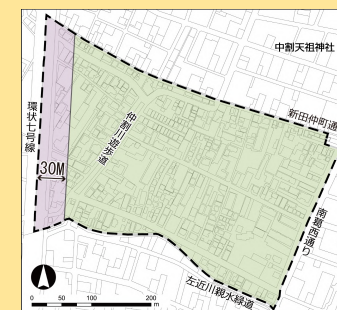


工業専用
地域



2 . 地区計画 による制限

現状の静かな住環境を維持するために、用途地域で制限されている用途に**加えて**、**地区計画**により地域に不適切な用途を**制限**します。



・ 建物等の建て方のルール

地区計画
の目標

土地利用
の方針

地区
整備計画

1 . 建物の用途のルール 【住宅街区】

住宅街区では、地区計画で以下の用途（施設）を制限します。



性風俗営業施設

ラブホテル、個室ビデオ、
テレフォンクラブ等

建築基準法により、既に十分
な規制があるためその他追加
の制限は設けません

・ 建物等の建て方のルール

地区計画
の目標

土地利用
の方針

地区
整備計画

1 . 建物の用途のルール【環状七号線沿道街区】

環状七号線沿道街区では、地区計画で以下の用途（施設）を制限します。



性風俗営業施設

ラブホテル、個室ビデオ、
テレフォンクラブ等

遊戯施設

マージャン屋、ぱちんこ屋、
ゲームセンター等

・ 建物等の建て方のルール

地区計画
の目標

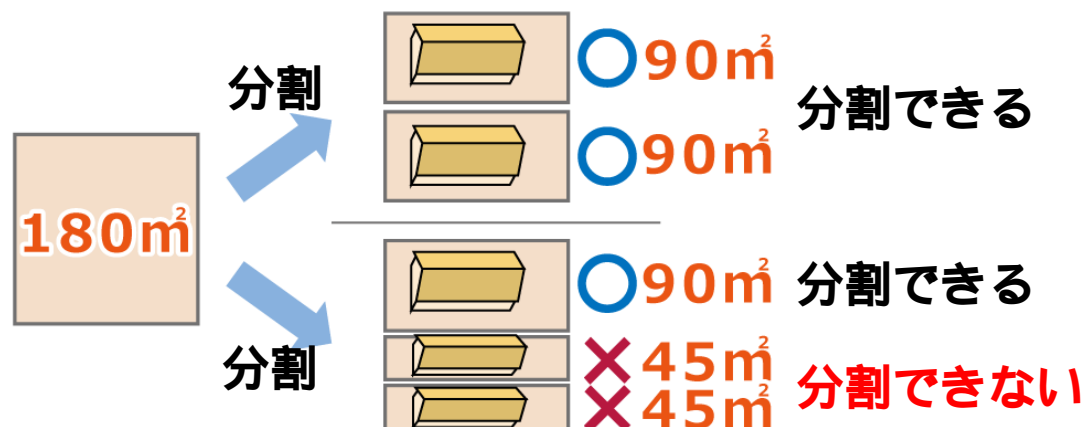
土地利用
の方針

地区
整備計画

2 . 敷地面積のルール【全街区共通】

全街区共通で、敷地面積を **90 m²以上**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180m²の場合



敷地の細分化の防止、ゆとりある住環境の確保

．建物等の建て方のルール

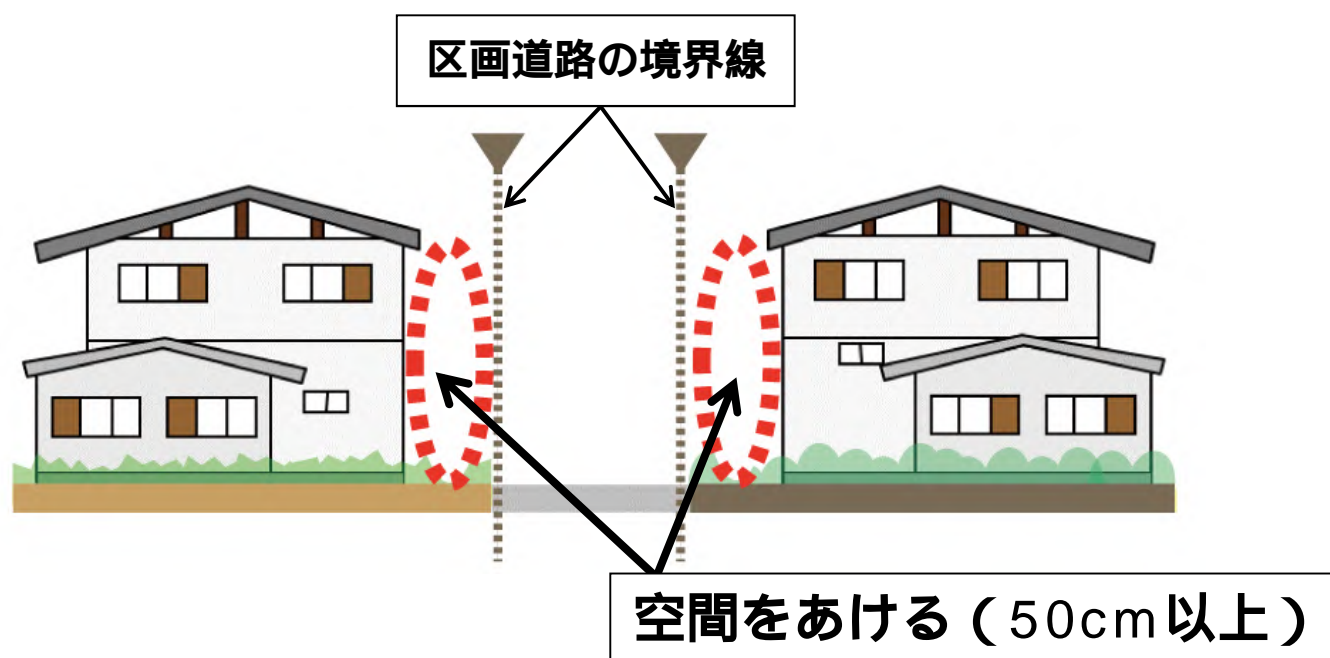
地区計画
の目標

土地利用
の方針

地区
整備計画

3．壁面の位置のルール（沿道）【全街区共通】

全街区共通で、建物を建替える際の、区画道路の境界線から壁面までの距離を**50cm以上確保**します。



建物の壁面による圧迫感の軽減、ゆとりあるまち並みの確保

・ 建物等の建て方のルール

地区計画
の目標

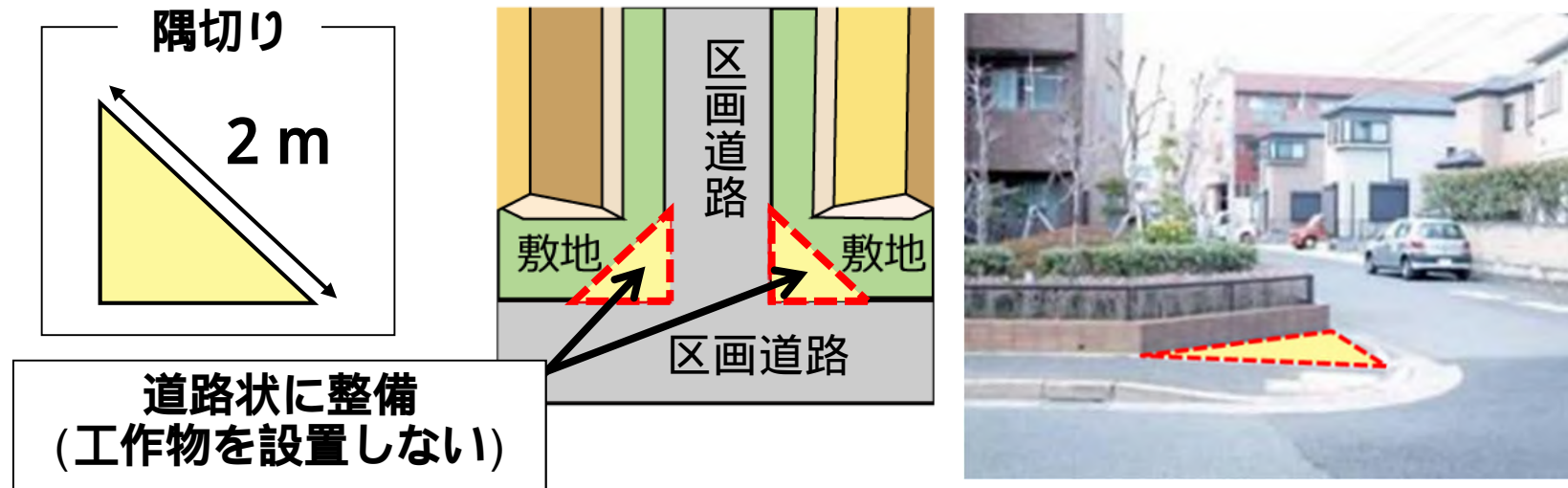
土地利用
の方針

地区
整備計画

3 . 壁面の位置のルール（角敷地）【全街区共通】

全街区共通で、

建替えの際には、敷地の隅を頂点とする**二等辺三角形の底辺の長さ 2 m の線から後退**して建物を建てるようにする
隅切りの上には**工作物を設置しない**



交差点の見通し、安全な道路空間の確保

・ 建物等の建て方のルール

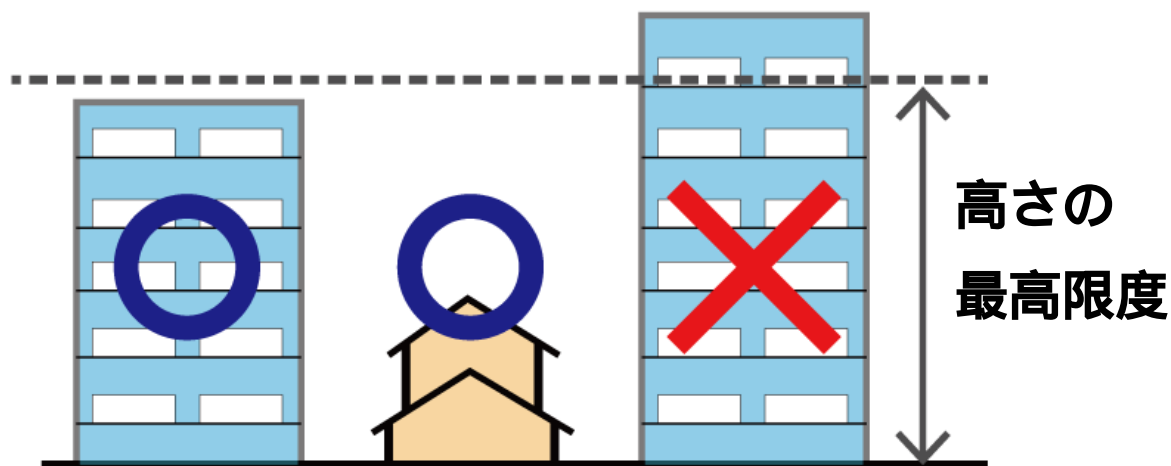
地区計画
の目標

土地利用
の方針

地区
整備計画

4 . 建物の高さのルール

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。



周辺環境と調和したまち並みの確保

．建物等の建て方のルール

地区計画
の目標

土地利用
の方針

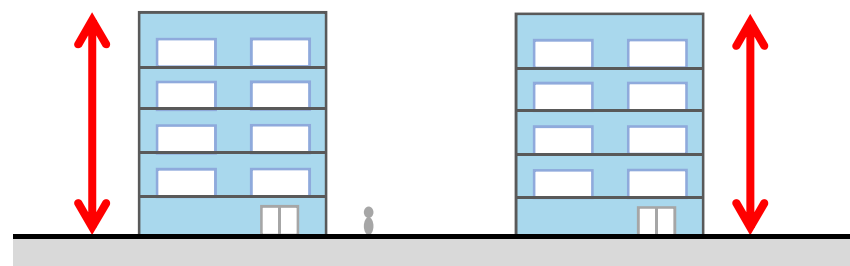
地区
整備計画

4．建物の高さのルール【住宅街区】

住宅街区では、建物の高さを以下の高さに制限します。



16mを限度とします
(5階程度)



低中層の戸建て住宅や
共同住宅を中心とした
土地利用

・ 建物等の建て方のルール

地区計画
の目標

土地利用
の方針

地区
整備計画

4 . 建物の高さのルール【環状七号線沿道街区】

環状七号線沿道街区では、建物の高さを以下の高さに制限します。



31mを限度とします
(10階程度)



広域幹線道路沿道の
中高層の店舗・事務所・
住宅を主体とした土地利用

・ 建物等の建て方のルール

地区計画
の目標

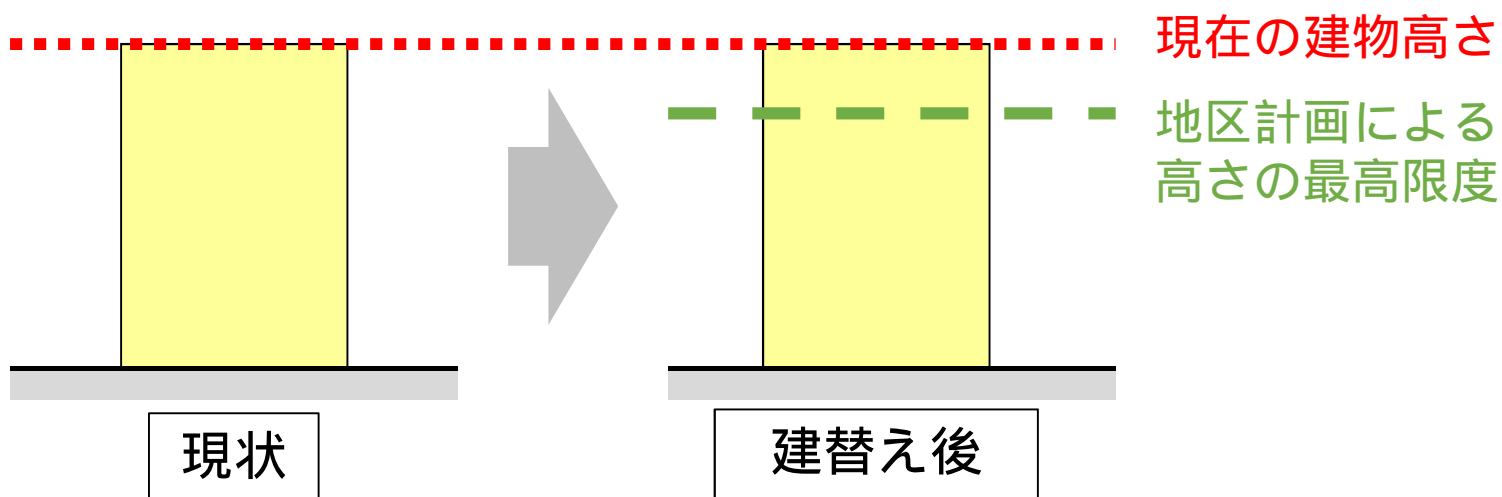
土地利用
の方針

地区
整備計画

4 . 建物の高さのルール

各街区の**高さの限度を超えている既存建物の建替え**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。

1回に限り既存建物の高さの
範囲まで建替え可能



・ 建物等の建て方のルール

地区計画
の目標

土地利用
の方針

地区
整備計画

4 . 建物の高さのルール

建築基準法第59条の2第1項（**総合設計制度**）により各街区の高さの最高限度を超えることはできないものとします。

総合設計制度とは、建築基準法に規定された制度で、環境整備を条件に建物の高さなどが緩和される制度です。

・建物等の建て方のルール

地区計画
の目標

土地利用
の方針

地区
整備計画

5 . 建物の色彩等のルール

江戸川区景観計画の届出対象となる建物の外観の色彩は、**景観計画の色彩基準**とします。

江戸川区では、景観に配慮したまちづくりを進めていく指針として、平成23年に「景観計画」が策定されています。

- ・ 景観計画の対象は、区の全域です。
- ・ 河川や親水公園沿い、特定の道路沿道の区域などに、景観形成基準が定められています。

届出対象となる建物

：高さや延床面積が一定規模以上の建物

なお、**届出対象とならない規模の建物**に対しては、落ち着いたまち並みを維持するために**地区計画でルール**を定めます。

・ 建物等の建て方のルール

地区計画
の目標

土地利用
の方針

地区
整備計画

5 . 建物の色彩等のルール【住宅街区】

江戸川区景観計画の届出対象とならない建物が対象です

住宅街区では、建物の色彩を以下に制限します。



建物の外観の色彩を、**マンセル値 ()** を用いて制限します。

マンセル値とは、日本工業規格JISで規定されている、色を3つの属性（色相・明度・彩度）で表す方法です。

・ 建物等の建て方のルール

地区計画
の目標

土地利用
の方針

地区
整備計画

5 . 建物の色彩等のルール【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が対象です

環状七号線沿道街区では、建物の色彩等を以下の通りとします。



建物の外観の色彩は、**周辺のまち並みとの調和に配慮**するものとします。

建物の形態・意匠は、**周辺環境や都市景観に配慮**するものとします。

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。

・建物等の建て方のルール

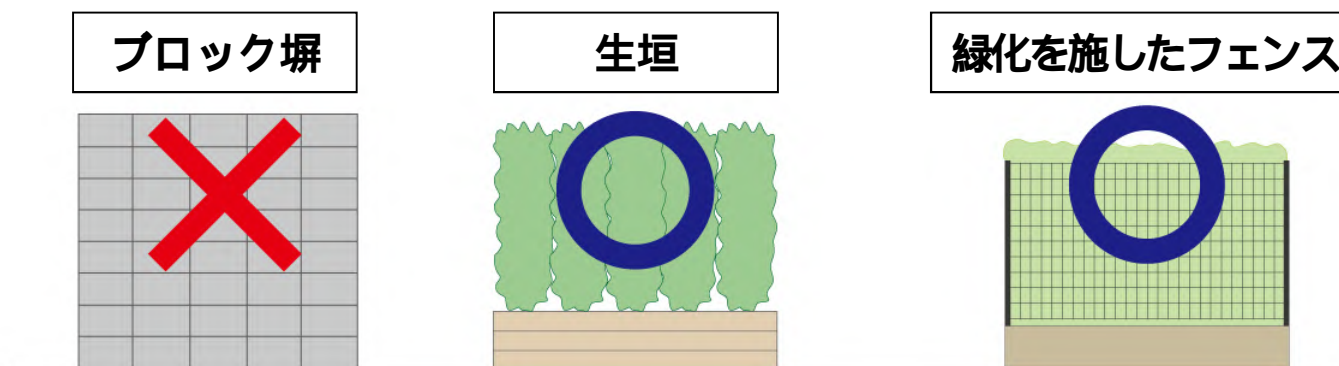
地区計画
の目標

土地利用
の方針

地区
整備計画

6 . 垣又はさくの緑化のルール【全街区共通】

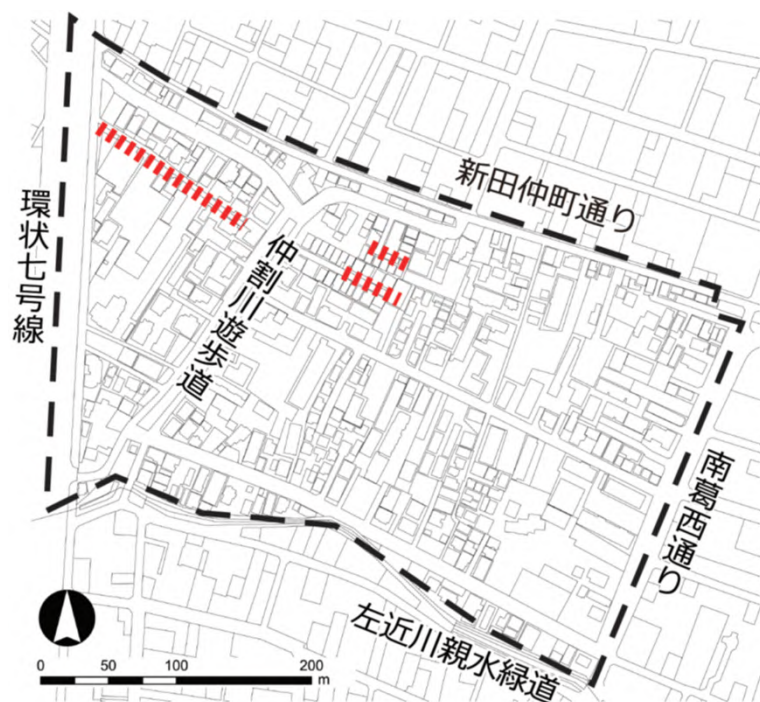
全街区共通で、災害時におけるブロック塀等の倒壊による危険防止と沿道緑化のために、**生け垣やネットフェンスに緑化したもの**とします。



安全な道路空間の確保

その他．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。



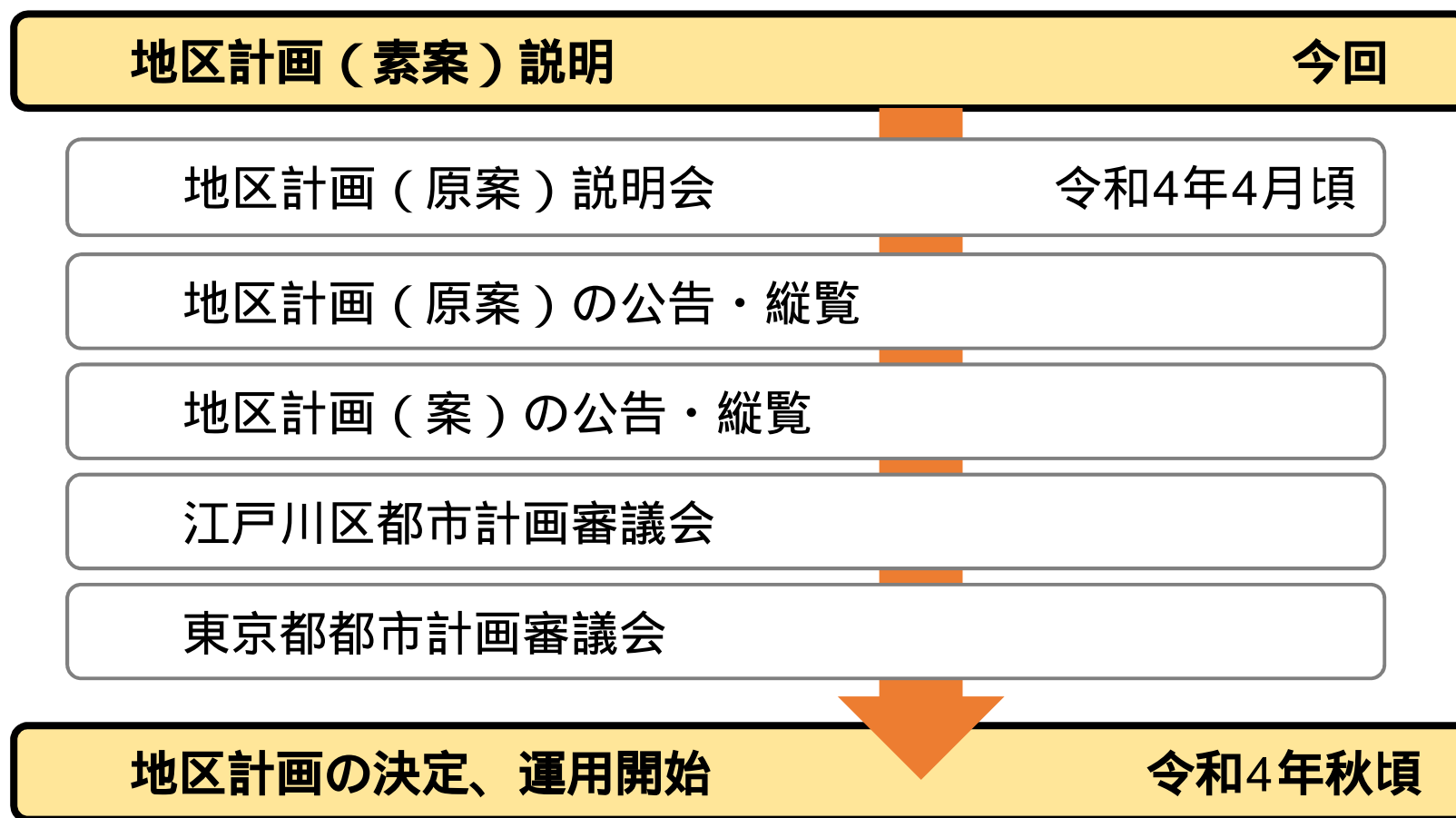
凡	■■■■	長い行き止まり
例	┌───┐	まちづくり検討区域

災害時の避難路の確保

今後の予定

今後の予定

地区計画等決定までの手続きの流れは、次の通りです。



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。

問い合わせ

東葛西八丁目地区地区計画（素案）に対する、ご意見・質問等がありましたら下記の連絡先に、お願いします。

【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

「東葛西八丁目地区まちづくりニュース 第10号」のP7に、2月に実施しました東葛西八丁目地区まちづくり（案）の説明会でいただいた、まちづくりに関する質問と回答を掲載しております。