

# 「東葛西八丁目地区地区計画」計画書

《計画決定 R4.10.3 江戸川区告示第776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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>								
	地区施設の整備の方針	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>								
	建築物等の整備の方針	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>								
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>								
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㎡	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㎡	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㎡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。	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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。	
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、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。			

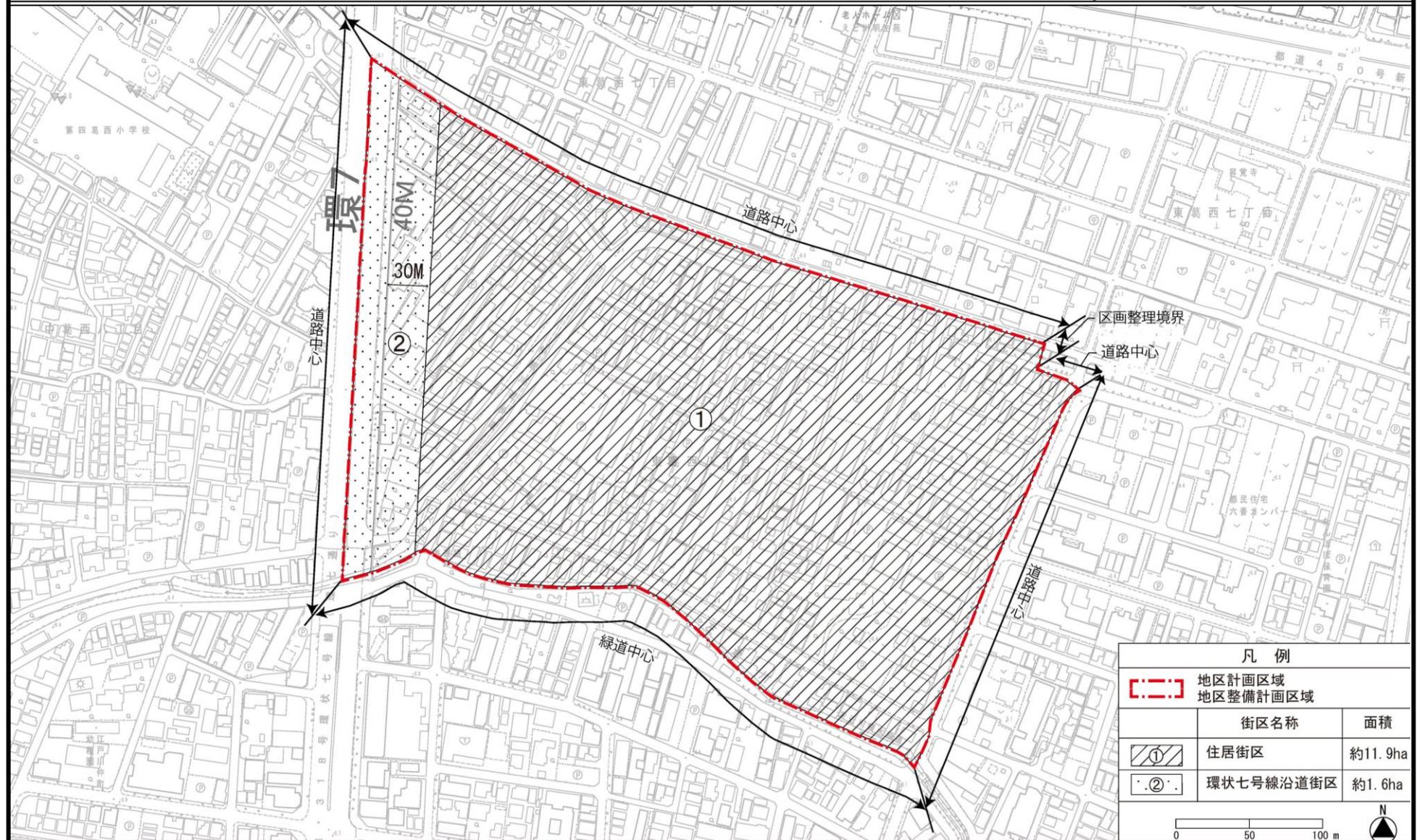
( は知事協議事項)

「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

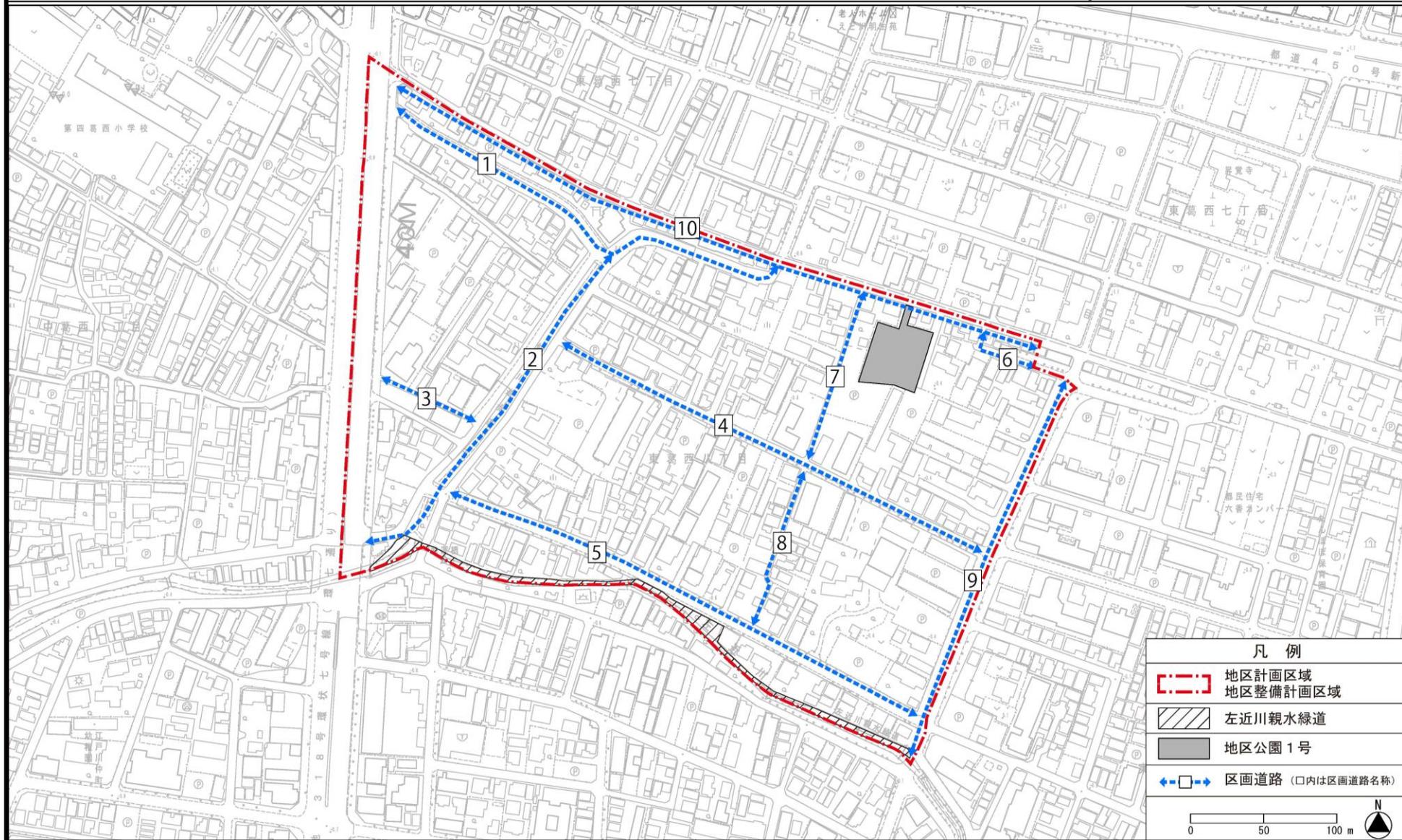
[江戸川区決定]



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

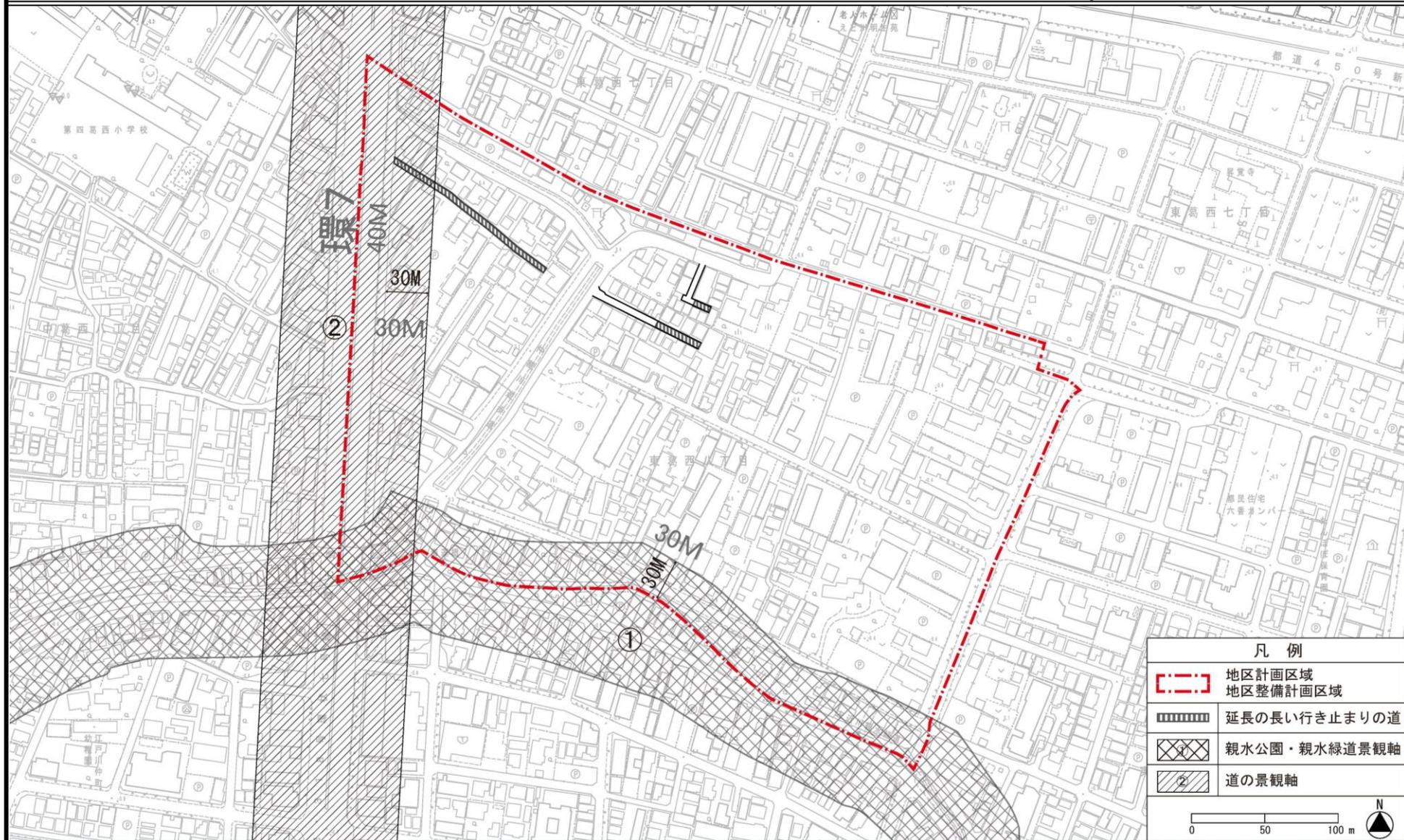
[江戸川区決定]



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

# 東京都市計画地区計画 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