

東葛西八丁目地区 地区計画

まちづくり ガイドライン

～次世代につながる、人とみどりのやさしいまち～



令和4年10月



ともに、生きる。
江戸川区

もくじ

東葛西八丁目地区のまちづくり

はじめに	3
まちづくりのあゆみ	3

東葛西八丁目地区 地区計画の概要

地区計画とは	4
1. 地区計画の目標	4
2. 土地利用の方針	5
3. 地区施設（区画道路・公園）の整備計画	6
4. 建物を建替える際のルール	7
5. 地区の安全性確保に関する方針	9

【お問い合わせやご相談窓口】	9
----------------------	---

はじめに

東葛西八丁目地区は、地区内に幅の狭い道路や行き止まり道路が多数分布し、公園や広場も少ないことから、今後発生する可能性の高い大規模な災害時に、避難や救助活動が円滑に行えないのではないかと懸念されています。また、地区全域が「土地区画整理事業を施行すべき区域」として土地利用が制限されていたため、建替え更新が進みづらい状況でした。

安全で安心な暮らしやすいまちの実現に向け、地区に関係する方々による「東葛西八丁目地区まちづくり協議会」が令和元年6月に設立され、令和3年3月に協議会活動のまとめとして「まちづくり提言書」を作成しました。

この提言をもとに地区計画案を作成し、区では説明会の開催を通じて多くの方々の意見をいただいた上で、令和4年10月に「東葛西八丁目地区地区計画」を決定しました。

この「東葛西八丁目地区まちづくりガイドライン」は、東葛西八丁目地区地区計画の内容を、地区の方々とともに住みよいまちづくりを進めていくために作成しました。

まちづくりのあゆみ

安全で安心な暮らしやすいまちの実現に向け、設立された「東葛西八丁目地区まちづくり協議会」では、まちの課題や良いところを共有し、課題に対する解決方策や住みよいまちを維持するための方策を意見交換により検討しました。また、地区の方々には「まちづくりニュース」を通して、協議会活動の内容や経過をお知らせし、令和3年3月にはまちづくり協議会による「まちづくり提言書」がまとめられました。

令和元年6月～	まちづくり協議会開催（計13回）
令和3年3月	まちづくり協議会より「まちづくり提言書」を区に提出
令和4年2月	まちづくり（案）説明（個別説明会）
令和4年3月	地区計画（素案）説明
令和4年4月	地区計画（原案）説明（個別説明会）、公告・縦覧
令和4年6月	地区計画（案）の公告・縦覧
令和4年7月	江戸川区都市計画審議会
令和4年9月	東京都都市計画審議会
令和4年10月	地区計画の決定、運用開始



東葛西八丁目地区 地区計画の概要

「地区計画」とは…

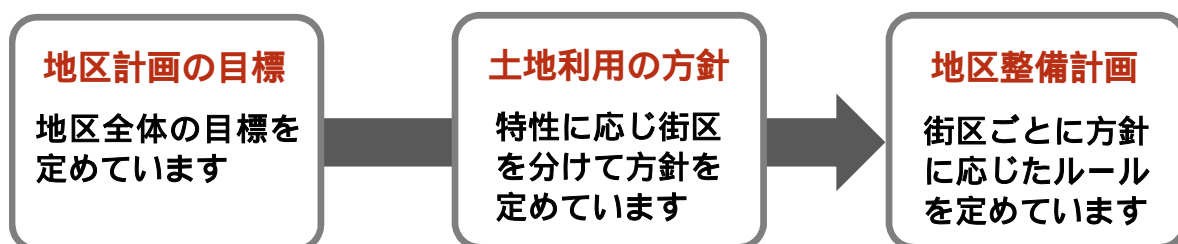
地区計画とは、皆さまの住んでいるまちを安全で住みやすくするために、地区独自で定めるまちづくりのルールです。

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の際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際に守っていただくルールであり、既存の建物に対して、直ちに取り壊してルールを守っていただくという趣旨のものではありません。

【 地区計画の構成 】

地区の状況を踏まえて、下のように地区計画の目標やエリア分け、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とおり定めます。

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

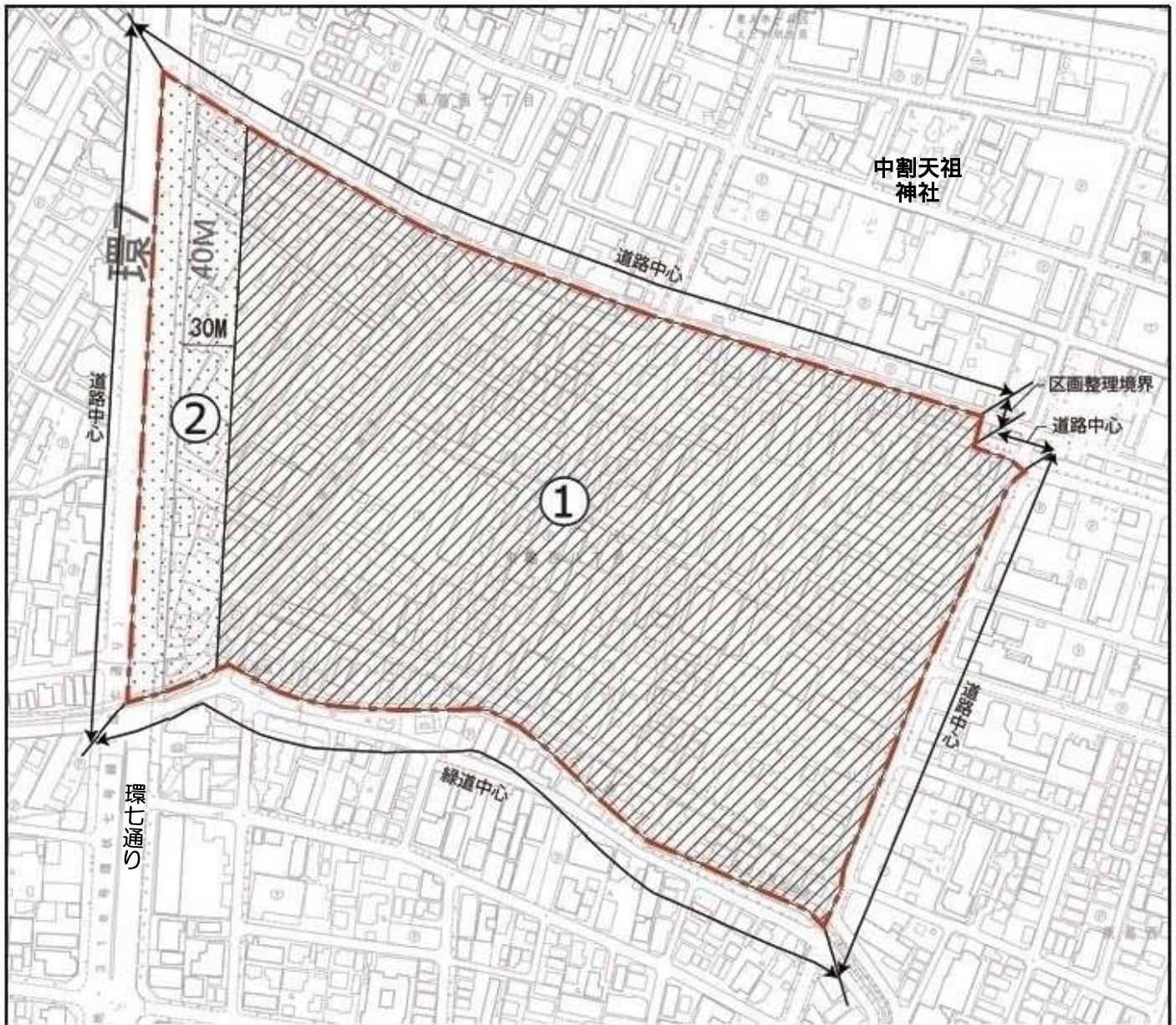
方針 1 安全で安心して生活できるやさしいまち


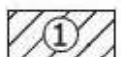
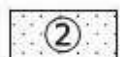
方針 2 慣れ親しんだ暮らしやすいまちを次世代につなぐ

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、地区を下図のとおり 2 つの街区に分けて、方針を定めています。



凡例	 地区計画区域 地区整備計画区域	 住居街区 (約 11.9ha)	 環状七号線沿道街区 (約 1.6ha)
----	---	--	---

住居街区

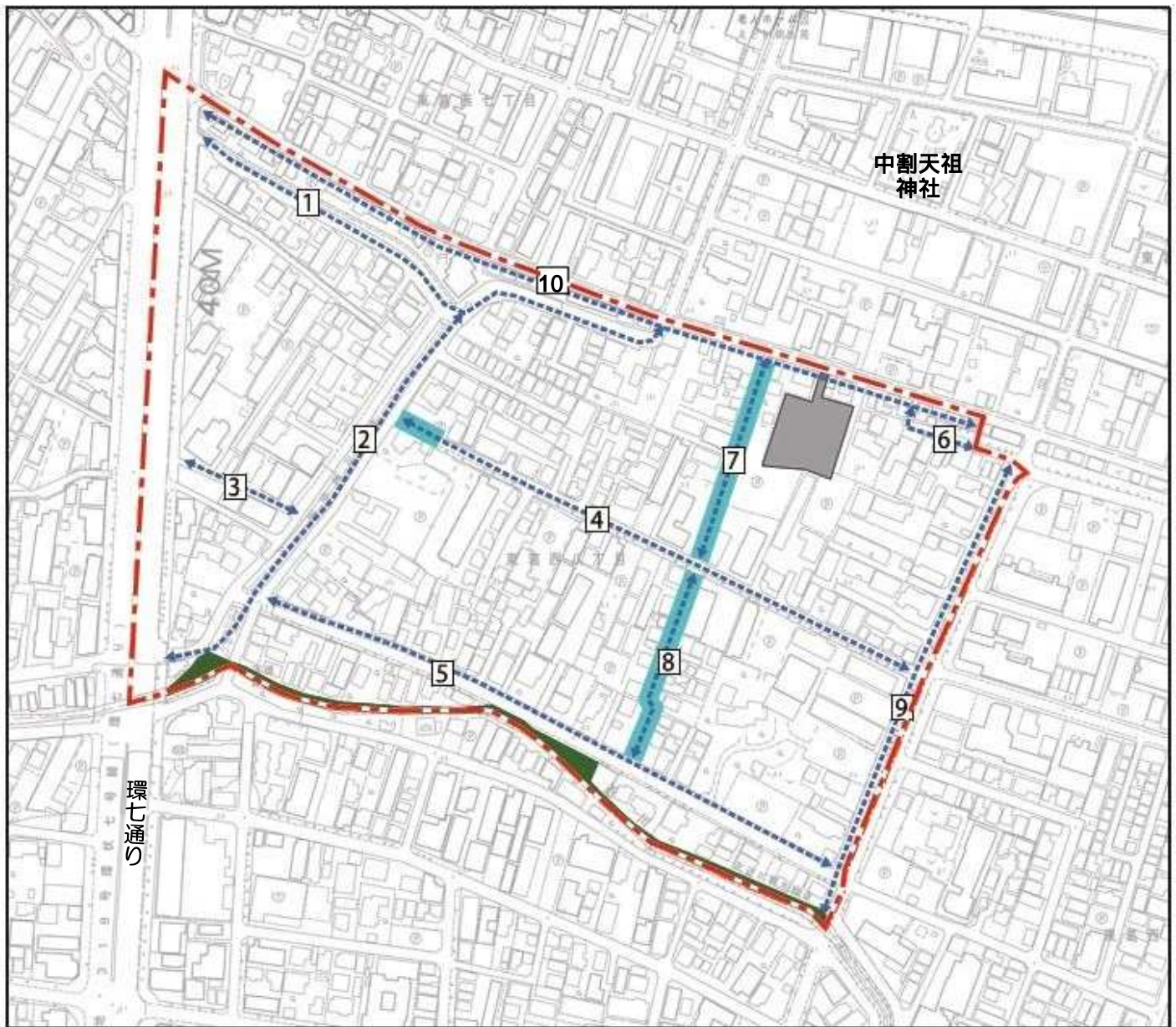
低中層の戸建住宅、共同住宅や身近な店舗などが調和した良好な住宅地を主体とした市街地の形成を図ります。

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

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などを「地区施設」として位置づけています。



凡例	地区計画区域 地区整備計画区域	左近川親水緑道	地区公園 1号	区画道路 (内は区画道路名称)	幅員 6m 以上の 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付け、建築物の建替え時の後退整備などにより 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 号については、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、公園などの拡充に努めます。

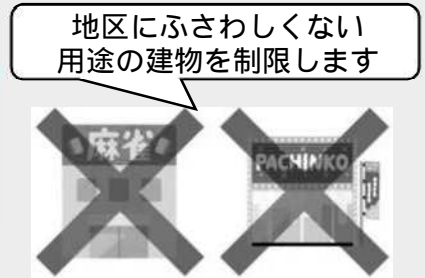
4 . 建物を建替える際のルール

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ています。

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築制限を定めています。既に用途地域により制限されている用途に加え、以下のように用途を制限します。

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

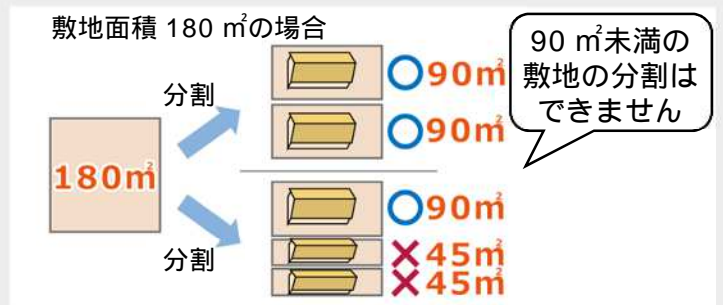


▶各街区の位置は、P.5の図面をご参照ください。

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ています。

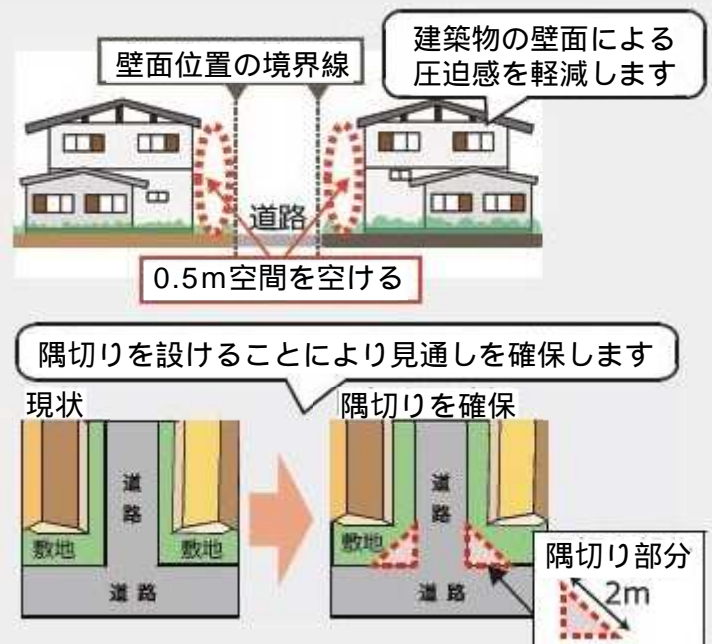
全地区共通	敷地の最低限度は90㎡とします。
	ただし、地区計画が決定した時点で敷地が90㎡を下回る場合は、新たに分割をしない限り、建築は可能です。



壁面の位置のルール

建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、以下のように建替える際の壁面の位置の制限を定めています。

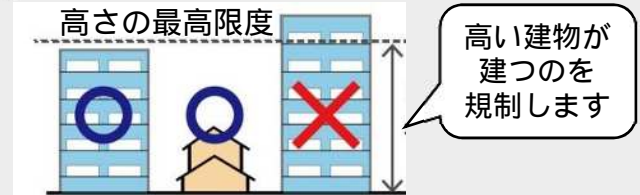
全地区共通	<p>(1) 区画道路沿いのルール</p> <p>建物を建替える際に、区画道路の境界線から外壁面までの距離を50cm以上確保します。</p>
	<p>(2) 角敷地のルール</p> <p>区画道路等の交差部では、敷地の隅を頂点とする二等辺三角形の底辺の長さ2mの線から後退して建物を建てるようにします。また、見通し空間確保のためこの空間は道路状とします。</p>



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ています。

住居街区	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など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.5の図面をご参照ください。

建物の色彩などのルール

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、建物の色彩などの制限を定めています。

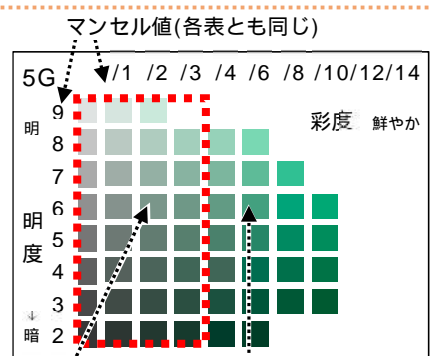
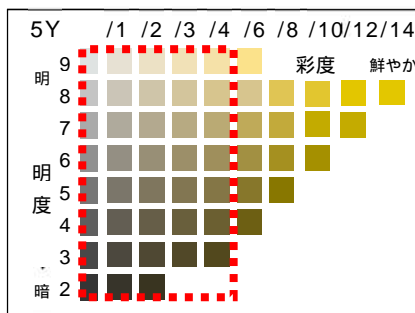
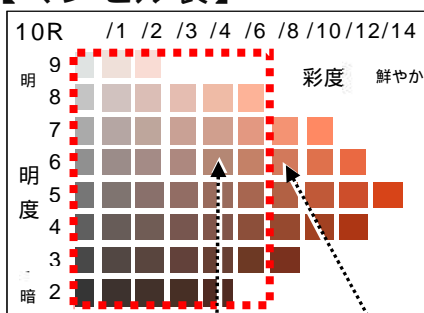
全地区共通	建物の外観（外壁、屋根、建具など）の色彩は、街区特性にふさわしい色調で周辺環境と調和したものとし、さらに、江戸川区景観計画の届出対象となる建物の外観の色彩については、景観計画の色彩基準によるものとします。
住居街区	江戸川区景観計画の届出対象とならない建物の外観の色彩については、マンセル値（ ）を用いて制限します。 マンセル値...色相（色） 明度（明るさ） 彩度（鮮やかさ）の3つの属性により色彩を表す数値。（日本産業規格 JIS で規定されています。）マンセル表を参照ください。
環状七号線沿道街区	江戸川区景観計画の届出対象とならない建物の形態・意匠は、周辺環境や都市景観に配慮するものとし、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、また、屋外広告物や屋上設置物など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、腐食または破損しにくいものとします。



- ▶ 各街区の位置は、P.5の図面をご参照ください。

【マンセル表】

使用可能な範囲



10R 6.0/4.0
(使用可)



10R 6.0/8.0 (×)
(使用不可)



5G 6.0/1.5
(使用可)



5G 6.0/6.0 (×)
(使用不可)



江戸川区では「江戸川区景観計画」においても色彩のルールを定めています。景観計画の届出が必要となる規模の建物が決められています。詳細は江戸川区景観計画でご確認ください。

垣又は緑化のルール

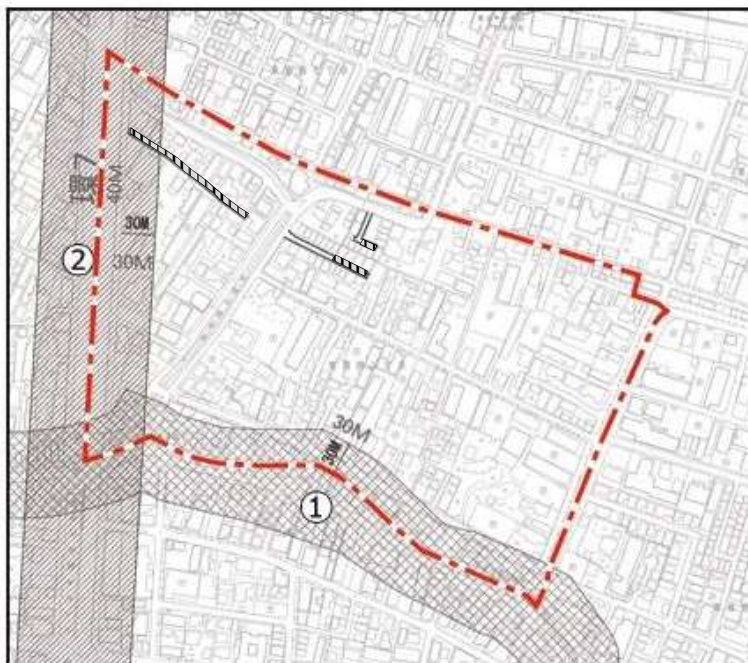
ブロック塀の倒壊による危険性を防ぎ、身近にみどりを感じられる、うるおいのあるまち並みを創出するため、垣又はさくの構造の制限を定めています。

全地区共通

区画道路など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などに緑化したものとしてします。



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、避難経路の確保を検討していきます。

凡例		地区計画区域 地区整備計画区域
		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)

次のような場合、区の都市計画係窓口にご相談ください。

- ・敷地の分割
 - ・建築物の新築・増築・改築
 - ・建築物などの用途の変更
 - ・建築物などの形やデザインの変更
 - ・垣やさくの構造
- など

地区計画やまちづくりガイドラインについてのお問い合わせやご相談はこちらまで！

江戸川区 都市開発部 都市計画課 都市計画係

〒132-8501 江戸川区中央 1-4-1

電話 03-5662-6369 (直通) FAX03-5607-2267

<https://www.city.edogawa.tokyo.jp/toshikeikaku/kenchiku/ruletokyogi/keikakunaiyo/index.html>

