

# 「東葛西一丁目付近地区地区計画」計画書

(計画決定 H29.6.22 江戸川区告示第 391 号)

名 称	東葛西一丁目付近地区地区計画	
位 置	江戸川区東葛西一丁目、東葛西二丁目、東葛西三丁目、東葛西四丁目、東葛西五丁目、中葛西二丁目及び中葛西三丁目各地内	
面 積	約 58.8ha	
地区計画の目標	<p>本地区は東京メトロ東西線葛西駅から徒歩圏内にあり、環状七号線、都市計画道路放射第 29 号線（葛西橋通り）の広域幹線道路に囲まれている。広域幹線道路の後背地は低層の住宅地であり、過去に土地改良事業が行われたため、幅員 6m 以上の道路が整備され良好な都市基盤を形成している。地区内には歴史的資源である寺社が集積し、新川等の水辺空間と緑に恵まれた良好な生活空間を有している。江戸川区まちづくり基本プラン（都市マスタープラン）では低層住宅形成地区と位置付けられ、「補助 289 号線の整備や必要な生活道路の整備及び地区計画等により、落ち着いたある良好な住宅地を基本としつつ、駅に近い市街地にふさわしい土地利用を検討する」また「寺社の樹林や建築物等の保全を進めるとともに、その歴史性を伝える寺社の集積をいかした景観形成を図る」とされている。しかし、土地改良事業未実施地域に関しては、幅員 4m 未満のきょうあい道路が不整形な道路形態となっており、狭小宅地が連なる等の課題を有するなか、都市計画道路補助第 289 号線の整備により周辺の土地利用が大きく変化することが想定される。</p> <p>そこで、都市計画道路補助第 289 号線の整備に伴い、災害に強い市街地の形成を図り、寺社が集積し新川等の水辺空間と豊かな緑に恵まれた個性ある良好な住環境を保つため、まちの将来像を「安全・安心で暮らしやすい、歴史的資源と調和した落ち着いたあるまち」とし、以下にまちづくりの目標を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 安全・安心で生活しやすいまちをつくる 災害時の避難に有効となる区画道路網を形成するとともに、公園等を地区施設に位置付け、安全・安心で生活しやすいまちをつくる。</li> <li>2 寺社の集積をいかしたまち並みをつくる 寺社が集積する低層の住宅地内は、落ち着いた色調の建築物が建ち並ぶ連続した統一感のある健全で良好な住環境を形成する。</li> <li>3 住宅を中心とした落ち着いたある環境を保つ 良好な都市基盤と新川等の水辺空間をいかし、緑豊かでゆとりある、低層住宅を中心とした住環境の創出を図る。また、広域幹線道路や都市計画道路沿道においても、後背住宅地に配慮したまち並みの形成を図る。</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>地区の特性に応じて七つの街区に区分し、土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 住居街区 良好な都市基盤と新川等の水辺空間をいかし、低層の戸建住宅と低中層の共同住宅が調和したゆとりある住宅地の形成を図る。</li> <li>2 幹線道路沿道街区 後背住宅地の環境に配慮し、都市計画道路補助第 289 号線の整備に併せて生活環境に資する店舗・事務所等を誘導し、良好な住環境の形成を図る。</li> <li>3 環状七号線沿道街区 後背住宅地の環境に配慮し、環状七号線沿道にふさわしい店舗・事務所等と住宅が立地する複合市街地の形成を図る。</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>4 近隣商業街区 A 二つの広域幹線道路が重複する街区として、環状七号線沿道にふさわしい市街地の形成を図る。</p> <p>5 近隣商業街区 B 後背住宅地の環境に配慮し、都市計画道路補助第 289 号線との交通結節点としての特性をいかし、都市計画道路放射第 29 号線沿道にふさわしい業務、商業・沿道サービス施設等の立地の誘導を図る。</p> <p>6 沿道複合街区 後背住宅地の環境に配慮し、都市計画道路放射第 29 号線沿道にふさわしい店舗・事務所等と住宅が立地する複合市街地の形成を図る。</p> <p>7 緑地 将来の土地利用動向や河川改修計画を踏まえた緑地の在り方を検討していく。</p>									
	地区施設の整備の方針	<p>1 災害時の避難路を確保するとともに安全性を考慮し、既存の道路等を区画道路に位置付け、適正な道路網を形成する。</p> <p>2 幅員 4m 未満の区画道路については、建築物の建替え時に敷地単位の後退整備等により必要な幅員を確保する。</p> <p>3 既存の公園・緑道等の維持、管理に努める。また、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る。</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、ゆとりある歩行空間の確保、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、歴史的資源である寺社や方針附図に示す江戸川区景観計画で定める景観軸に基づく新川等の水辺空間と調和した良好な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	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。									
地区整備計画	位置	江戸川区東葛西一丁目、東葛西二丁目、東葛西三丁目、東葛西四丁目、東葛西五丁目、中葛西二丁目及び中葛西三丁目各地内									
	面積	約 56.1ha									
	地区施設の配置	道 路	種類	名称	幅員	延長	備考	名称	幅員	延長	備考
			区画道路 1号	5.9~7.4m	約 40m	既存	区画道路 70号	8.0m	約 50m	既存	
			区画道路 2号	8.0m	約 45m	既存	区画道路 71号	4.0m	約 95m	拡幅	
			区画道路 3号	8.0m	約 65m	既存	区画道路 72号	4.0m	約 160m	一部拡幅	
区画道路 4号			8.0m	約 80m	既存	区画道路 73号	5.4~11.1m	約 185m	既存		
区画道路 5号	6.0m	約 10m	既存	区画道路 74号	4.0m	約 95m	一部拡幅				

道 路

区画道路 6号	8.0m	約 30m	既存	区画道路 75号	7.3~8.2m	約 75m	既存
区画道路 7号	8.0m	約 50m	既存	区画道路 76号	4.0m	約 120m	拡幅
区画道路 8号	8.0m	約 70m	既存	区画道路 77号	4.0m	約 20m	拡幅
区画道路 9号	8.0m	約 90m	既存	区画道路 78号	4.0~4.5m	約 165m	一部拡幅
区画道路 10号	6.0~7.0m	約 90m	既存	区画道路 79号	7.3~8.2m	約 165m	既存
区画道路 11号	8.0m	約 200m	既存	区画道路 80号	4.0m	約 40m	拡幅
区画道路 12号	6.0~6.3m	約 75m	既存	区画道路 81号	4.5~4.6m	約 115m	既存
区画道路 13号	5.8~6.5m	約 75m	既存	区画道路 82号	7.7m	約 140m	既存
区画道路 14号	8.0m	約 70m	既存	区画道路 83号	7.7m	約 70m	既存
区画道路 15号	8.0m	約 40m	既存	区画道路 84号	8.0m	約 85m	既存
区画道路 16号	4.5m	約 40m	既存	区画道路 85号	8.0m	約 85m	既存
区画道路 17号	7.0m	約 100m	既存	区画道路 86号	8.0m	約 90m	既存
区画道路 18号	7.8~8.0m	約 440m	既存	区画道路 87号	7.0m	約 90m	既存
区画道路 19号	17.0~17.8m	約 240m	既存	区画道路 88号	8.0m	約 260m	既存
区画道路 20号	8.0m	約 55m	既存	区画道路 89号	7.7~8.0m	約 65m	既存
区画道路 21号	5.8m	約 100m	既存	区画道路 90号	8.0m	約 55m	既存
区画道路 22号	4.0m	約 100m	一部拡幅	区画道路 91号	8.0m	約 50m	既存
区画道路 23号	9.0m	約 100m	既存	区画道路 92号	8.9~9.3m	約 70m	既存
区画道路 24号	8.0m	約 100m	既存	区画道路 93号	4.0m	約 105m	拡幅
区画道路 25号	4.5m	約 50m	既存	区画道路 94号	4.0m	約 30m	拡幅
区画道路 26号	8.0m	約 100m	既存	区画道路 95号	7.3~8.2m	約 80m	既存
区画道路 27号	8.0m	約 100m	既存	区画道路 96号	5.5m	約 40m	既存
区画道路 28号	8.0m	約 95m	既存	区画道路 97号	4.0~5.5m	約 80m	既存
区画道路 29号	6.0m	約 25m	既存	区画道路 98号	5.5m	約 105m	既存
区画道路 30号	4.0~4.7m	約 85m	一部拡幅	区画道路 99号	4.0m	約 60m	拡幅
区画道路 31号	7.0m	約 80m	既存	区画道路 100号	4.9~5.2m	約 60m	既存

## 道 路

区画道路 32号	9.0m	約120m	既存	区画道路 101号	4.0~4.9m	約70m	一部拡幅
区画道路 33号	6.0~8.0m	約55m	既存	区画道路 102号	4.0m	約70m	拡幅
区画道路 34号	5.0m	約50m	既存	区画道路 103号	6.0m	約195m	既存
区画道路 35号	9.0m	約260m	既存	区画道路 104号	4.0~6.6m	約75m	一部拡幅
区画道路 36号	6.0~9.0m	約90m	既存	区画道路 105号	4.0m	約25m	拡幅
区画道路 37号	6.0~9.0m	約90m	既存	区画道路 106号	4.0m	約55m	一部拡幅
区画道路 38号	9.0m	約55m	既存	区画道路 107号	7.0m	約75m	既存
区画道路 39号	4.0m	約70m	一部拡幅	区画道路 108号	7.0m	約80m	既存
区画道路 40号	9.0m	約90m	既存	区画道路 109号	4.0m	約55m	既存
区画道路 41号	8.0m	約90m	既存	区画道路 110号	6.0~8.0m	約205m	既存
区画道路 42号	8.0m	約90m	既存	区画道路 111号	12.5m	約15m	既存
区画道路 43号	8.0m	約90m	既存	区画道路 112号	4.0m	約60m	拡幅
区画道路 44号	8.0m	約65m	既存	区画道路 113号	4.0m	約90m	一部拡幅
区画道路 45号	9.0m	約65m	既存	区画道路 114号	8.9~9.0m	約80m	既存
区画道路 46号	5.0~10.0m	約125m	既存	区画道路 115号	4.0~8.7m	約30m	一部拡幅
区画道路 47号	6.0m	約10m	既存	区画道路 116号	7.3~10.0m	約155m	既存
区画道路 48号	8.0~9.0m	約315m	既存	区画道路 117号	4.0m	約60m	拡幅
区画道路 49号	7.6m	約65m	既存	区画道路 118号	4.0m	約80m	拡幅
区画道路 50号	5.3~6.2m	約100m	既存	区画道路 119号	4.0m	約90m	拡幅
区画道路 51号	6.0m	約100m	既存	区画道路 120号	4.0m	約75m	拡幅
区画道路 52号	8.0~9.0m	約55m	既存	区画道路 121号	4.0~6.7m	約50m	一部拡幅
区画道路 53号	4.5m	約180m	既存	区画道路 122号	4.0m	約60m	拡幅
区画道路 54号	8.0m	約80m	既存	区画道路 123号	4.0m	約65m	拡幅
区画道路 55号	7.7m	約80m	既存	区画道路 124号	4.0~4.2m	約70m	一部拡幅
区画道路 56号	8.0m	約85m	既存	区画道路 125号	4.0~4.5m	約150m	一部拡幅
区画道路 57号	8.0m	約85m	既存	区画道路 126号	4.0m	約80m	拡幅

地区整備計画

地区施設の配置及び規模

道 路	区画道路 58号	8.0m	約 85m	既存	区画道路 127号	4.0m	約 135m	拡幅
	区画道路 59号	7.0m	約 115m	既存	区画道路 128号	6.0~6.5m	約 25m	既存
	区画道路 60号	4.0m	約 105m	拡幅	区画道路 129号	4.9~6.5m	約 45m	既存
	区画道路 61号	4.0m	約 90m	一部拡幅	区画道路 130号	8.2m	約 50m	既存
	区画道路 62号	10.4~14.1m	約 140m	既存	区画道路 131号	8.9~9.3m	約 80m	既存
	区画道路 63号	4.0m	約 105m	拡幅	区画道路 132号	5.9~7.3m	約 50m	既存
	区画道路 64号	6.0m	約 85m	既存	区画道路 133号	4.0m	約 130m	拡幅
	区画道路 65号	6.3m	約 35m	既存	区画道路 134号	4.0~4.5m	約 125m	一部拡幅
	区画道路 66号	9.0m	約 115m	既存	区画道路 135号	5.4~6.4m	約 120m	既存
	区画道路 67号	5.5m	約 15m	既存	区画道路 136号	4.0m	約 75m	拡幅
	区画道路 68号	6.0~7.0m	約 60m	既存				
	区画道路 69号	8.0m	約 255m	既存				
種 類	名 称				面 積			備 考
公 園	公園 1号	桑川第二児童遊園			約 590 m <sup>2</sup>			既 存
	公園 2号	桑川公園			約 820 m <sup>2</sup>			既 存
	公園 3号	千種児童遊園			約 810 m <sup>2</sup>			既 存
	公園 4号	長島児童遊園			約 710 m <sup>2</sup>			既 存
	公園 5号	新川口児童遊園			約 575 m <sup>2</sup> (約 1,150 m <sup>2</sup> )			既 存
面積の( )内の数値は、地区外も含む全面積を示す。								
種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考
その他の 公共空地	歩行者専用道 1号	6.0m	約 7m	既存	緑道 1号	4.7~5.5m	約 190m	既存
	歩行者専用道 2号	1.5m	約 10m	既存	緑道 2号	4.0~5.9m	約 250m	既存
	歩行者専用道 3号	1.1~1.8m	約 13m	既存				

地区の区分	名称	住居街区	幹線道路沿道街区	環状七号線沿道街区	近隣商業街区 A	近隣商業街区 B	沿道複合街区
	面積	約 44.5ha	約 3.8ha	約 2.8ha	約 0.3ha	約 1.5ha	約 3.2ha
地区整備計画	建築物等の用途の制限	次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 ホテル又は旅館 3 ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等の運動施設	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 m <sup>2</sup> 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は、計画図 3 に表示する壁面線を越えて建築してはならない。ただし、次に掲げるものについてはこの限りではない。 (1)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こと。ただし、敷地及び道路の形状・構造等の理由によりやむを得ない場合については見通し空間を確保すること。		
		建築物等の高さの最高限度	1 16mとする。	1 31mとする。	1 25mとする。
			2 1に規定する高さの限度を超えている既存建築物の建替え（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	建築物等の外観は、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等の外観については、景観計画の色彩基準による。	2 1以外の建築物等の外観（外壁、屋根、建具等）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	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する。ただし、寺社については、江戸川区墓地等の経営の許可等に関する条例(平成24年3月30日条例第16号)等を準用する。				

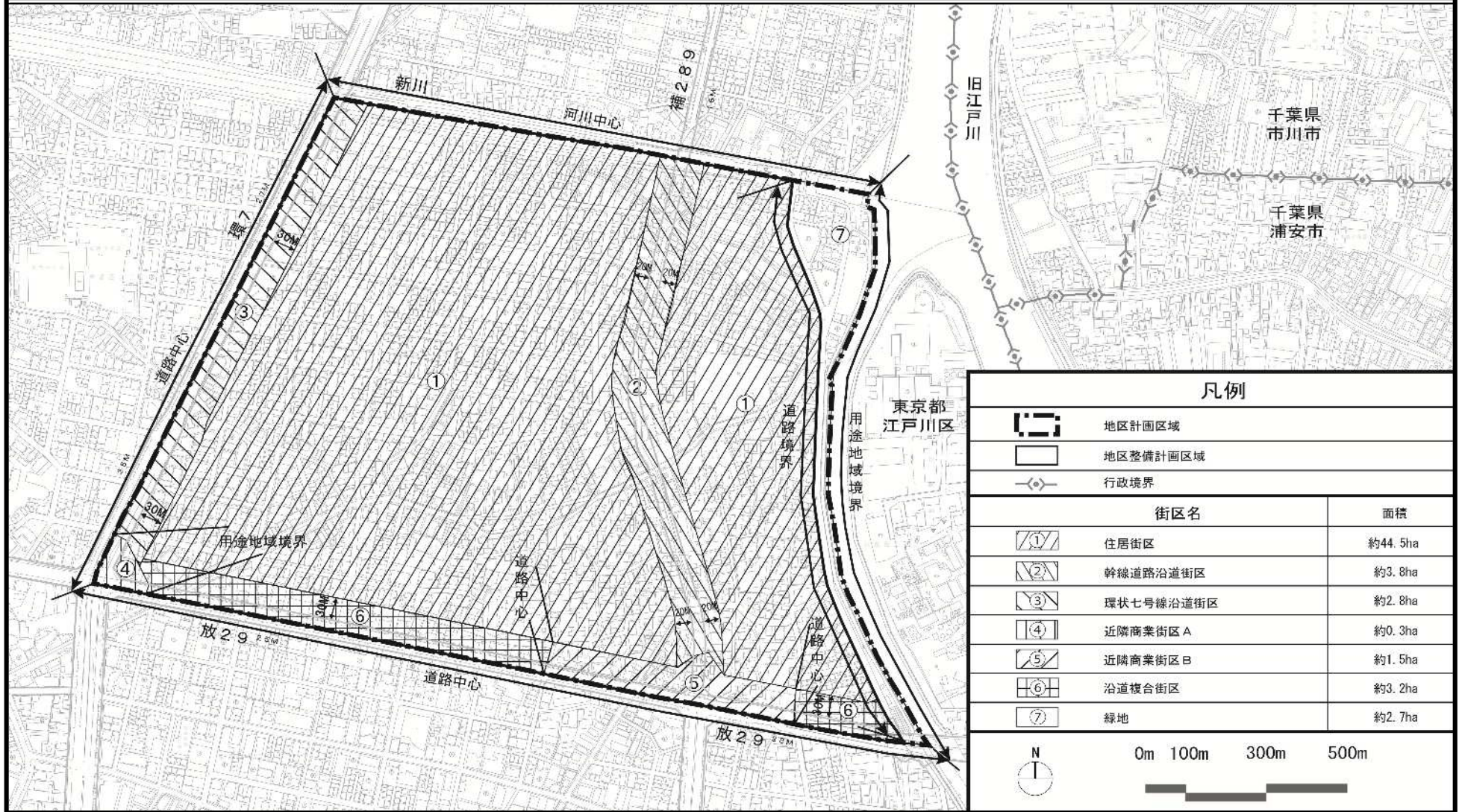
「地区計画の区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」 ( は知事協議事項)

理由： 都市計画道路補助第289号線の整備に伴い、災害に強く安全で安心して住み続けられる良好な市街地の形成を図るとともに、寺社が集積する個性あるまち並みを保全しつつ、新川等の水辺空間をいかした潤いある緑豊かで質の高い住宅市街地の創出を図るため、地区計画を決定する。



# 東京都市計画地区計画

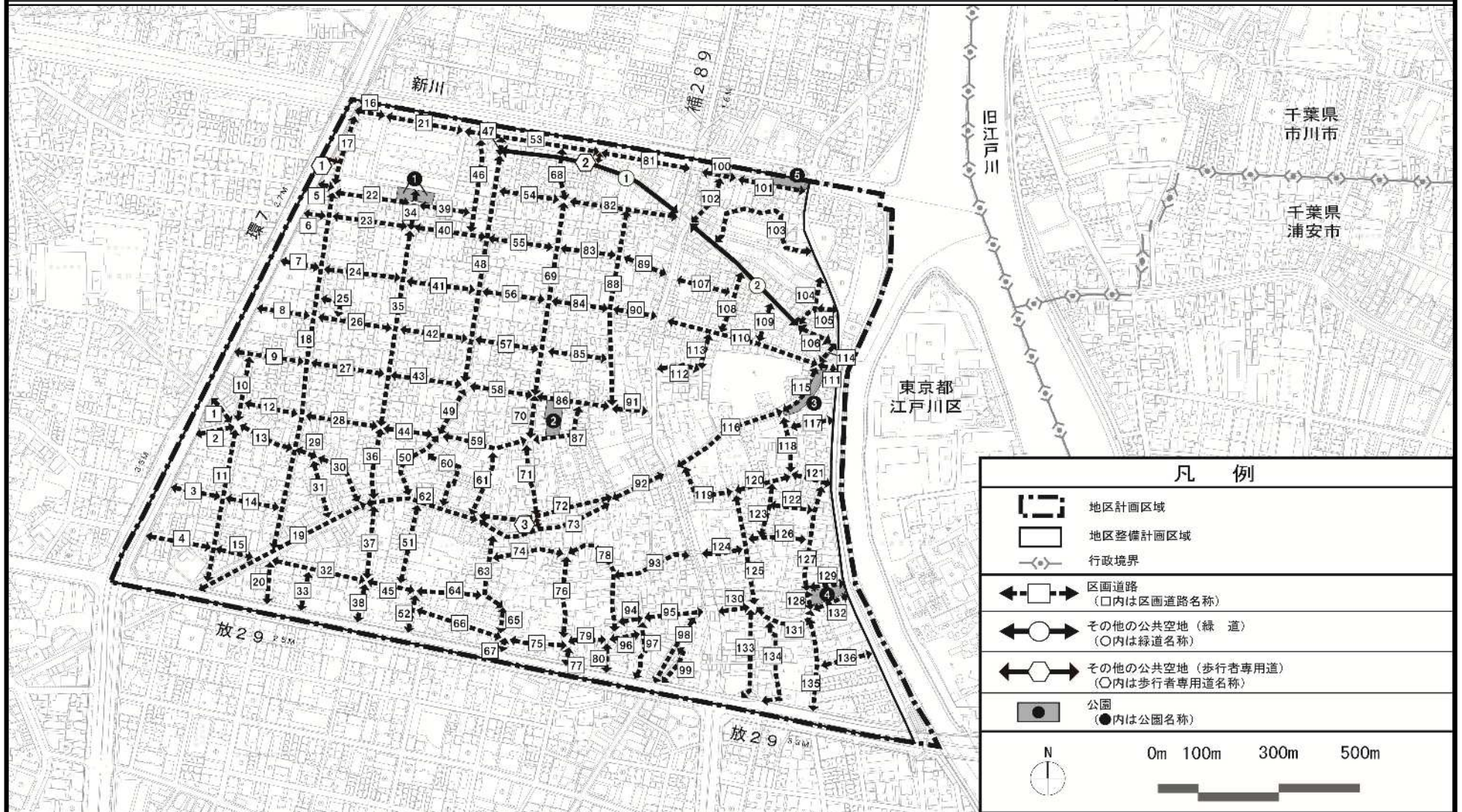
## 東葛西一丁目付近地区地区計画 計画図 1 (江戸川区決定)





# 東京都市計画地区計画

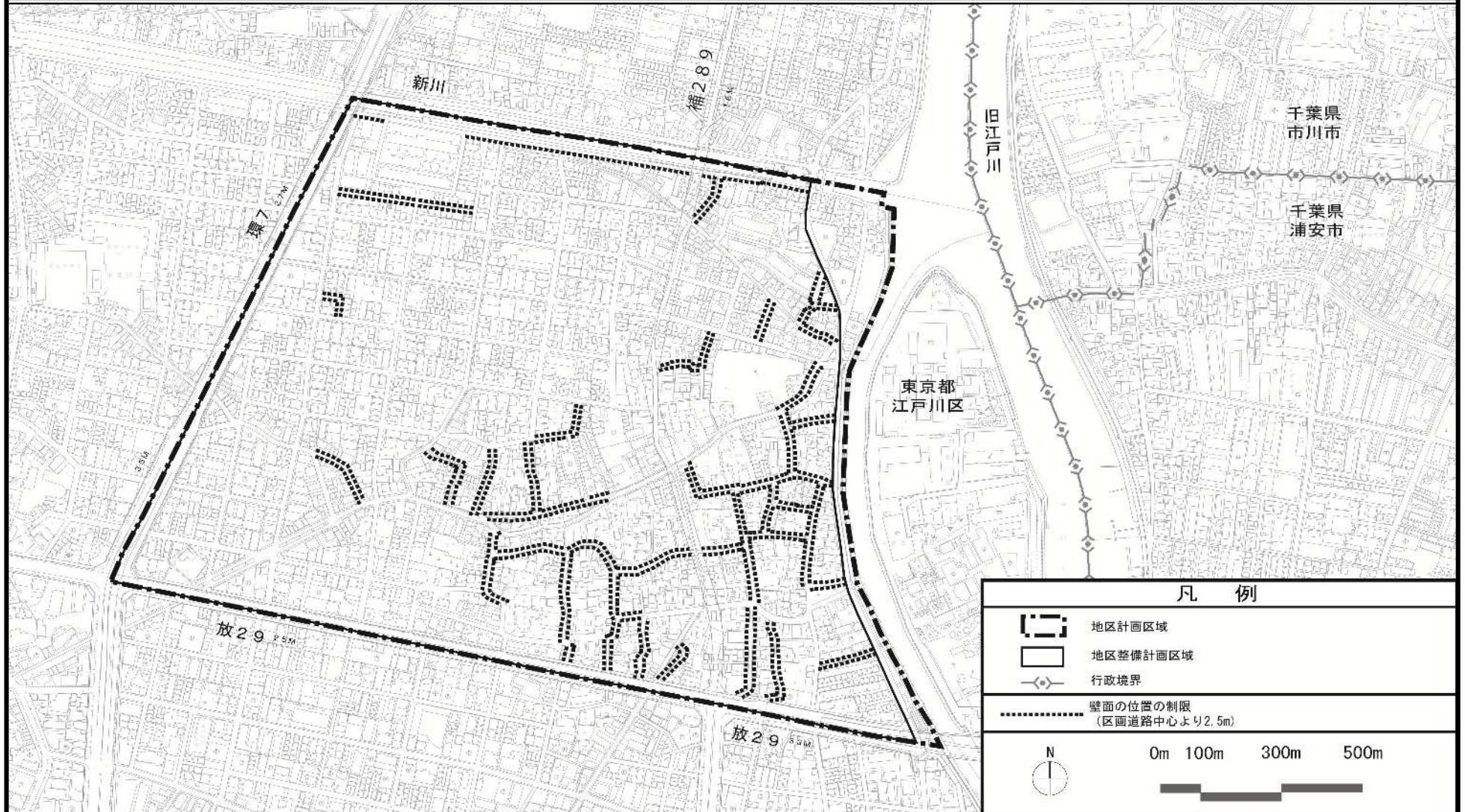
## 東葛西一丁目付近地区地区計画 計画図2 (江戸川区決定)





# 東京都市計画地区計画

## 東葛西一丁目付近地区地区計画 計画図3 (江戸川区決定)





# 東京都市計画地区計画

## 東葛西一丁目付近地区地区計画 方針附図 (江戸川区決定)

