

「東葛西五丁目付近地区地区計画」計画書

計画決定H15. 3.31 江戸川区告示第101号
 計画変更H22. 2. 4 江戸川区告示第 27号
 計画変更H28. 8. 1 江戸川区告示第482号

名称	東葛西五丁目付近地区地区計画	
位置	江戸川区中葛西三丁目、東葛西四丁目、東葛西五丁目及び東葛西六丁目各地内	
面積	約 40.5ha	
地区計画の目標	<p>土地改良事業による都市基盤を基に、駅付近に相応しいまちを目指して、適切な土地の有効利用の促進を図るとともに利便性が高く、多様な機能が共存する住居系複合市街地及び幹線道路沿道の沿道型複合市街地の形成を図る。</p> <p>また、みんなで育てる「みどり」と「ゆとり」のある街並みを目指し、地区内に不足する緑を充実し、住環境の向上を図りながら便利さと住みやすさを備えた潤いのある住宅地として改善及び保全に努める。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 住居街区 駅付近の利便性を活かした合理的な土地利用を図り、主に戸建て住宅と共同住宅等が調和した土地利用を誘導しながら、身近な店舗や住環境に配慮した作業場等も共存する住居系複合市街地の形成を図る。 2 沿道住居街区 補助289号線沿道は、周辺の住環境に配慮した中層住宅地の形成を図るとともに、交通の利便性を活かした商業・サービス施設、住環境に配慮した作業場等も共存する沿道型住居系市街地の形成を図る。 3 沿道複合街区 環状7号線沿道は、駅へ連担する近隣商業地として商業・業務施設等の集積を図る。また、放射29号線沿道の近隣商業地においては、補助289号線との結節点としての特性を活かし、幹線道路沿道に相応しい業務・沿道サービス施設等の立地の誘導を図る。その他の地域については、流通・業務・住宅等が共存する沿道型複合市街地の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 歩行者が安全かつ快適に歩ける道路のネットワークを形成するため、区画道路1～4号、7～8号、17号、64号、76号は、地区内主要道路とし、区画道路5～6号、9～10号、13～14号、26号、29～30号、41号、43号は、主要な歩行者優先道路として位置づける。なお、幅員4m未満の道路については、4mに拡幅する。 2 東葛西四丁目公園については、周辺環境に寄与するように整備する。また、地区内の公園については拡充に努める。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 良好な住居系複合市街地や健全で魅力ある沿道型複合市街地の形成を図るため、各街区に相応しい建築物等の用途の制限を定める。 2 地区の特性に応じた街並みを実現し、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。 3 各街区特性に相応しい土地の有効利用の促進、狭小宅地の増加防止の観点から、敷地の細分化を抑制するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 4 良好な住環境と街並みの形成を目指して、沿道緑化の推進を図る空間として、道路沿いに壁面の位置の制限を設ける。 5 良好な都市景観を創出するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>緑豊かな街並みを形成するため、敷地内緑化（屋上緑化・ベランダ緑化含む）及び公共用地の緑化を推進する。そして、潤いのある市街地環境の形成を図るため、道路沿いの壁面後退による連続した環境空地部分への沿道緑化を推進するとともに、道路に面する部分にはポケットパークなどの空間を確保するように努める。</p> <p>また、道路が交差する部分について、見通しの空間を確保する。</p>

		種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考
		地 区 施 設 の 配 置 及 び 規 模	道 路	区画道路 1号	10m	約760m	既設	区画道路 21号	6m	約120m
区画道路 2号	10m			約265m	既設	区画道路 22号	6m	約45m	既設	
区画道路 3号	9m			約150m	既設	区画道路 23号	6m	約110m	既設	
区画道路 4号	9~9.6m			約280m	既設	区画道路 24号	6m	約85m	既設	
区画道路 5号	8m			約130m	既設	区画道路 25号	6m	約95m	既設	
区画道路 6号	8m			約105m	既設	区画道路 26号	6m	約130m	既設	
区画道路 7号	8m			約130m	既設	区画道路 27号	6m	約115m	既設	
区画道路 8号	8m			約140m	既設	区画道路 28号	6m	約90m	既設	
区画道路 9号	8m			約210m	既設	区画道路 29号	6m	約65m	既設	
区画道路 10号	8m			約200m	既設	区画道路 30号	6m	約45m	既設	
区画道路 11号	8m			約225m	既設	区画道路 31号	6m	約130m	既設	
区画道路 12号	8m			約260m	既設	区画道路 32号	6m	約90m	既設	
区画道路 13号	8m			約125m	既設	区画道路 33号	6m	約75m	既設	
区画道路 14号	8m			約135m	既設	区画道路 34号	6m	約55m	既設	
区画道路 15号	8m			約75m	既設	区画道路 35号	6m	約65m	既設	
区画道路 16号	7~11.1m			約220m	既設	区画道路 36号	6m	約110m	既設	
区画道路 17号	6~8m			約205m	既設	区画道路 37号	6m	約80m	既設	
区画道路 18号	7m			約155m	既設	区画道路 38号	6m	約105m	既設	
区画道路 19号	7m			約130m	既設	区画道路 39号	6m	約60m	既設	
区画道路 20号	7m			約30m	既設	区画道路 40号	6m	約65m	既設	

地区施設の配置及び規模

道 路

区画道路41号	4.5 ~ 6 m	約 9 5 m	既設	区画道路61号	6 m	約 4 0 m	既設
区画道路42号	6 m	約 7 0 m	既設	区画道路62号	6 m	約 2 5 m	既設
区画道路43号	6 m	約 5 0 m	既設	区画道路63号	5.8m	約 2 0 m	既設
区画道路44号	6 m	約 6 5 m	既設	区画道路64号	5 m(10m)	約 8 8 5 m	既設
区画道路45号	6 m	約 6 5 m	既設	区画道路65号	4 ~ 5.4m	約 1 0 5 m	既設
区画道路46号	6 m	約 3 5 m	既設	区画道路66号	4 m	約 1 5 m	既設
区画道路47号	6 m	約 9 5 m	既設	区画道路67号	4 m	約 6 5 m	拡幅
区画道路48号	6 m	約 8 5 m	既設	区画道路68号	4 ~ 5 m	約 6 5 m	一部拡幅
区画道路49号	6 m	約 3 0 m	既設	区画道路69号	4 m	約 7 5 m	既設
区画道路50号	6 m	約 1 0 m	既設	区画道路70号	4 m	約 9 0 m	既設
区画道路51号	6 m	約 9 0 m	既設	区画道路71号	4 m	約 7 5 m	既設
区画道路52号	6 m	約 1 5 0 m	既設	区画道路72号	4 m	約 1 0 5 m	拡幅
区画道路53号	6 m	約 5 0 m	既設	区画道路73号	4 m	約 9 0 m	既設
区画道路54号	6 m	約 6 5 m	既設	区画道路74号	4 m	約 4 0 m	拡幅
区画道路55号	6 m	約 1 3 5 m	既設	区画道路75号	4 m	約 8 0 m	拡幅
区画道路56号	6 m	約 6 0 m	既設	区画道路76号	7 ~ 16m	約 3 0 0 m	既設
区画道路57号	6 m	約 6 5 m	既設	区画道路77号	3.5m(7m)	約 7 0 m	既設
区画道路58号	6 m	約 1 3 0 m	既設	区画道路78号	3 ~ 4m (6 ~ 8m)	約 3 6 5 m	既設
区画道路59号	6 m	約 5 0 m	既設				
区画道路60号	6 m	約 3 5 m	既設	幅員の()内数値は、地区外も含む全体幅員を示す。			

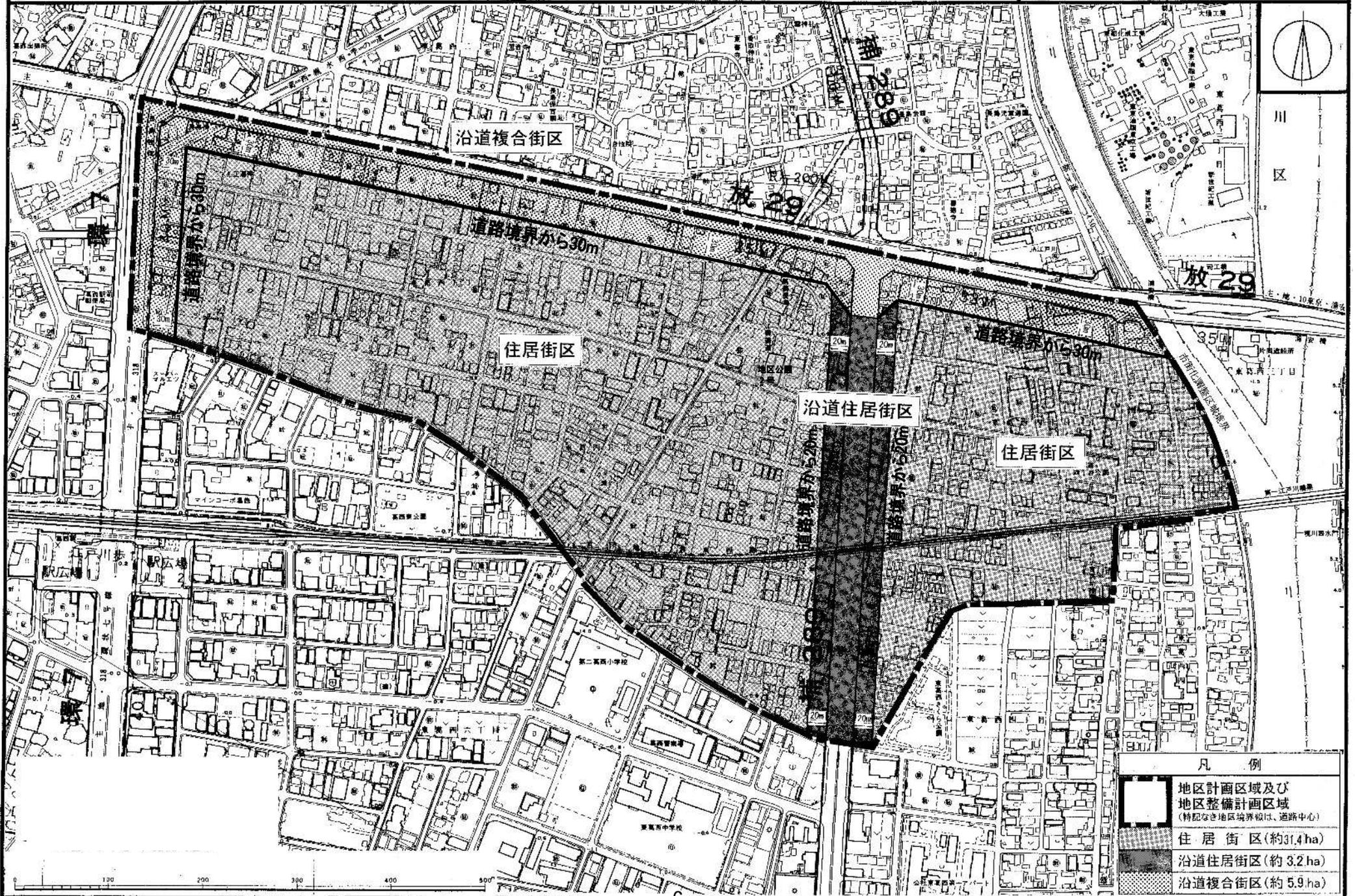
地区施設の配置及び規模	種 類	名 称	面 積		備 考
	公 園	地区公園1号 東葛西四丁目公園	約 1,590 m ²		既 設
		地区公園2号 長島東公園	約 510 m ²		新 設
	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考
	その他の公共空地	葛西親水四季の道	13.2 ~ 13.8 m	約 70 m	既 設
地区区分	名 称	住居街区	沿道住居街区	沿道複合街区	
	面 積	約 31.4 ha	約 3.2 ha	約 5.9 ha	
建築物等に 関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。			
		(1) ホテル、旅館で青少年の健全な育成を損ない、周辺環境との調和を逸したもの			
		(2) 店舗、飲食店その他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500m ² を超えるもの	-	(2) デートクラブ	
	建築物の敷地面積の最低限度	100m ² とする。ただし、従前の敷地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においては当該敷地面積を最低限度とする。			
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界までの距離は0.5m以上とする。			
建築物等の高さの最高限度	16mとする。ただし、敷地面積が300m ² 以上の敷地で、その敷地内に日常一般に公開された空地（敷地面積の10分の2以上）を有するものについては22mとし、建築基準法第59条の2第1項（総合設計）の規定に基づき許可を受けた建築物については適用しない。	22mとする。ただし、建築基準法第59条の2第1項（総合設計）の規定に基づき許可を受けた建築物については適用しない。	25mとする。ただし、敷地面積が300m ² 以上の敷地で、その敷地内に日常一般に公開された空地（敷地面積の10分の2以上）を有するものについては31mとし、建築基準法第59条の2第1項（総合設計）の規定に基づき許可を受けた建築物については適用しない。		

地区整備計画		ただし、最高限度を超える既存建築物の建て替えについては、既存建築物の高さを超えない範囲内とする。
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	(1) 建築物の外壁、屋根等の意匠及び色彩については、周囲の環境と調和したものとする。 (2) 建築物、広告物、看板の形態及び意匠については、優れた都市景観の形成と周辺環境との調和に寄与するものとする。 (3) 道路が交差する角地（6 m未満の道路が交わる角敷地を除く）部分については、敷地の隅を頂点とする長さ2 mの底辺を有する二等辺三角形の部分を道路状等の見通しの空間として確保する。
	垣又はさくの構造の制限	道路に面する部分に垣又はさくを設ける場合は、生け垣又はネットフェンス等に緑化したものとする。道路が交差する角地（6 m未満の道路が交わる角敷地を除く）部分については道路状等とする。

「地区計画の区域、地区の区分、地区施設の配置は計画図表示のとおり」

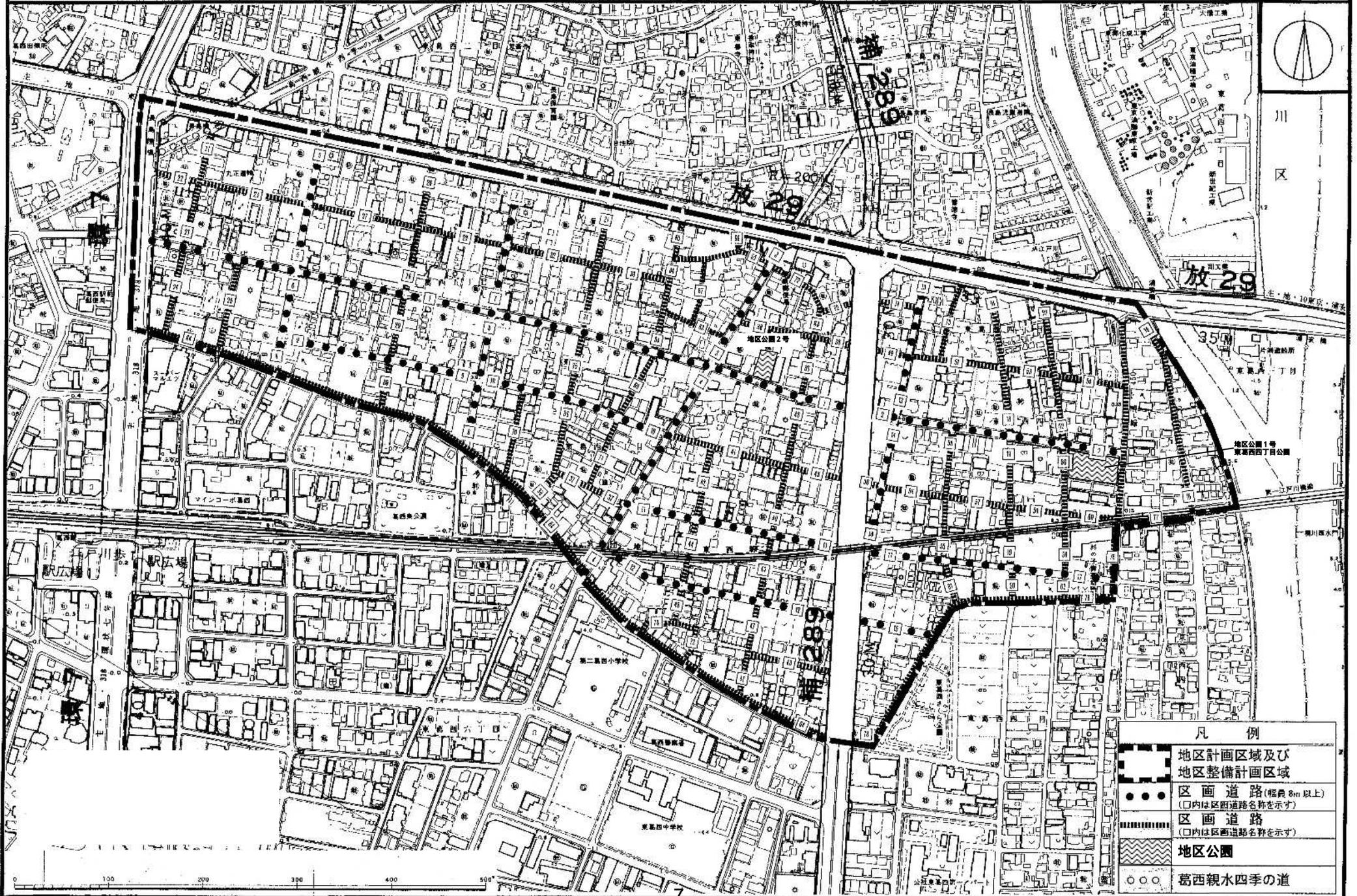
（ は知事協議事項）

東京都市計画地区計画 東葛西五丁目付近地区地区計画 計画図1



凡 例	
	地区計画区域及び 地区整備計画区域 (特記なき地区境界線は、道路中心)
	住居街区(約31.4ha)
	沿道住居街区(約3.2ha)
	沿道複合街区(約5.9ha)

東京都市計画地区計画 東葛西五丁目付近地区地区計画 計画図2



凡 例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域
	区画道路(幅員8m以上) (□内は区画道路名称を示す)
	区画道路 (□内は区画道路名称を示す)
	地区公園
	葛西親水四季の道