

「中葛西二丁目地区地区計画」計画書

《計画決定 H19. 4. 6 江戸川区告示第 146 号》

《計画変更 H28. 8. 1 江戸川区告示第 482 号》

名 称	中葛西二丁目地区地区計画	
位 置	江戸川区中葛西一丁目、中葛西二丁目及び中葛西三丁目各地内	
面 積	約 20.2 ha	
地区計画の目標	<p>土地改良事業による良好な都市基盤を基に、駅付近にふさわ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地区特性に応じた住居系市街地及び幹線道路沿道複合市街地の形成を図る。</p> <p>また、教育福祉施設が立地する、誰もが安全に安心して住み続けられるまちを目指して、適切な建築物の誘導を図りながら、新川の水辺空間を活かしつつ、潤いある緑に包まれた質の高い住宅市街地の形成を図る。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p>	<p>地区の特性に応じて2つ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 戸建て住宅と中層の共同住宅が調和した土地利用を誘導しながら、身近な店舗なども共存する住居系市街地の形成を図る。</p> <p>2 沿道複合街区 環状七号線や葛西橋通り沿道は、幹線道路沿道にふさわしい商業・業務・沿道サービス施設や共同住宅等の立地誘導を図りながら、後背地の居住環境に配慮した中高層の複合市街地の形成を図る。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>地区の安全性・利便性などを考慮して、街区を構成している既存の道路を区画道路に位置付け、維持・保全を図る。</p>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 住環境に配慮した健全で良好な市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 2 敷地の細分化を防止するとともに適正な土地利用を誘導し、良好な市街地環境の確保を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3 良好な住環境と緑豊かな潤いある街並みの形成のため、沿道緑化の推進を図る空間として、壁面の位置の制限を定める。 4 地区の特性に応じた街並みの形成を実現し、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。 5 地区の特性に応じた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を定める。 6 沿道緑化の推進を図るとともに、ブロック塀等の倒壊による災害を防ぐため、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	<ol style="list-style-type: none"> 1 緑豊かな潤いある街並みの形成を図るため、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。 2 建築物の接道に必要な道（以下「道」という。）については、幅員4m以上確保することを目指す。 3 道路又は道が交差する部分については、見通し空間を確保する。 								
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	8.0～9.0m	約405m	既存	区画道路15号	6.0～8.0m	約225m	既存
			区画道路2号	8.0m	約260m	既存	区画道路16号	8.0m	約85m	既存
			区画道路3号	8.0m	約155m	既存	区画道路17号	8.0m	約75m	既存
			区画道路4号	8.0m	約70m	既存	区画道路18号	6.0～7.0m	約70m	既存
			区画道路5号	8.0m	約300m	既存	区画道路19号	6.0～7.0m	約65m	既存
			区画道路6号	8.0m	約60m	既存	区画道路20号	5.4～6.0m	約85m	既存
			区画道路7号	8.0m	約70m	既存	区画道路21号	6.0m	約125m	既存
			区画道路8号	8.0m	約60m	既存	区画道路22号	6.0m	約90m	既存
			区画道路9号	8.0m	約100m	既存	区画道路23号	6.0m	約40m	既存
			区画道路10号	8.0m	約75m	既存	区画道路24号	5.9～7.8m	約195m	既存
			区画道路11号	8.0m	約55m	既存	区画道路25号	6.0m	約45m	既存
			区画道路12号	8.0m	約170m	既存	区画道路26号	6.0～7.0m	約75m	既存
			区画道路13号	8.0m	約95m	既存	区画道路27号	4.0～5.3m	約430m	一部拡幅
	区画道路14号	8.0m	約125m	既存	区画道路28号	4.0m	約95m	拡幅		

地区区分	名称	住居街区	沿道複合街区	
	面積	約 16.4 ha	約 3.8 ha	
地区整備計画 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 ホテル又は旅館 2 ゴルフ練習場、バッティング練習場等の運動施設 3 店舗、飲食店等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1,500㎡を超えるもの 4 事務所の用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの	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 デートクラブ 3 マージャン屋、ぱちんこ屋、ゲームセンター等の施設	
	建築物の敷地面積の最低限度	90㎡とする。 ただし、地区計画決定時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は、当該敷地面積を最低限度とする。		
	壁面の位置の制限	1 計画図3に示す壁面の位置の制限が定められている部分の敷地では、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から環状七号線、葛西橋通り、三角葛西通り及び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適用しない。 (1) 地盤面からの高さが2.5m以上に設ける軒、庇、手すり、戸袋、床面積に算入されない出窓 (2) 外壁の開口部に設ける扉、窓で外開きの部分 2 道路又は道が交差する角敷地（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長さ2mの底辺となる線以上後退させるものとする。ただし、環状七号線、葛西橋通り、三角葛西通り及び歩道が設置されている区画道路と交わる角敷地においてはこの限りではない。		
	建築物等の高さの最高限度	1	16mとする。	1 31mとする。
		2 3	1に規定する高さの限度を超えてい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。 3 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、1及び2の規定は適用しない。	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、刺激的な色彩を用いないものとする。
		垣又はさくの構造の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 道路又は道に面する部分に設ける垣又はさくは、生け垣、ネットフェンス等に緑化したものとする。 2 道路又は道が交差する角敷地（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長さ2mの底辺を有する二等辺三角形の部分については、道路状の見通し空間として確保する。ただし、環状七号線、葛西橋通り、三角葛西通り及び歩道が設置されている区画道路と交わる角敷地においてはこの限りではない。

「地区計画の区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限については計画図表示のとおり」



（ は知事協議事項 ）

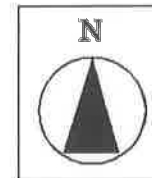
東京都市計画地区計画

中葛西二丁目地区地区計画 計画図 1

(江戸川区決定)

地区の区分図

凡 例	
地区計画区域 (地区整備計画区域)	
住居街区	
沿道複合街区	



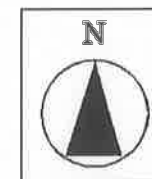
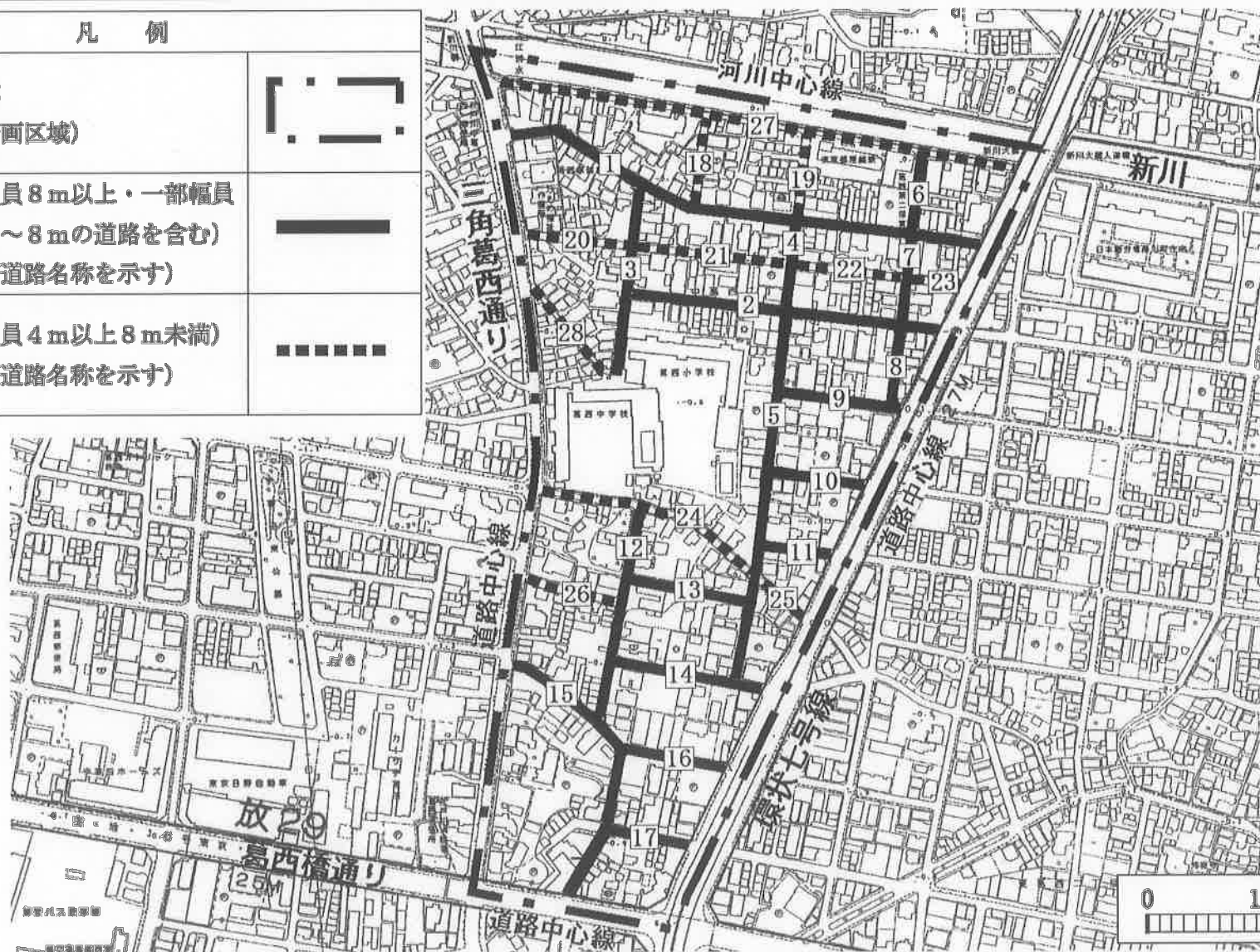
東京都市計画地区計画

中葛西二丁目地区地区計画 計画図 2

(江戸川区決定)

地区施設の配置図

凡 例	
地区計画区域 (地区整備計画区域)	
区画道路 (幅員 8 m 以上・一部幅員 6 ~ 8 m の道路を含む) (口内は区画道路名称を示す)	
区画道路 (幅員 4 m 以上 8 m 未満) (口内は区画道路名称を示す)	



東京都市計画地区計画

中葛西二丁目地区地区計画 計画図3

(江戸川区決定)

壁面の位置の制限表示図

凡 例

地区計画区域

(地区整備計画区域)



壁面の位置の制限

(道路境界線より0.5m以上)

