

「中葛西八丁目地区地区計画」計画書

《計画決定 H22. 1.22 江戸川区告示第 12 号》
 《計画変更 H28. 8. 1 江戸川区告示第 482 号》

名 称	中葛西八丁目地区地区計画
位 置	江戸川区中葛西七丁目及び中葛西八丁目各地内
面 積	約 16.6ha
地区計画の目標	<p>本地区は、東京メトロ東西線葛西駅の至近で環状七号線に接する利便性の高い位置にある。江戸川区街づくり基本プラン(都市計画マスタープラン)で「地区計画を含む多様な手法で面的な基盤整備を検討する地区」と位置づけられている。そこで、地区特性を活かした安全で快適な市街地を形成するため、地区計画の目標を次のとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 災害に強いまち 災害時の避難・救助活動の要となる区画道路網と公園・緑地の基盤整備を行い、併せて不燃建築物への建て替えを促進し、まちの防災性の向上を図る。 2 誰もが安心して暮らせるまち 歩行者、自動車双方が安全に通行できる道路づくりを推進するとともに、住環境を阻害するおそれのある建築物の制限等により安心して住み続けられるまちの実現をめざす。 3 快適な住環境のまち ゆとりある敷地の確保、落ち着いた色調の建築物の建設及び沿道緑化の推進等により、うるおいあるみどり豊かなまちなみを形成する。
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>街区特性を活かした良好な市街地を形成するため、次のとおり土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住居街区 ・駅至近の利便性を活かした合理的な土地利用を図り、戸建て住宅や集合住宅を中心に身近な店舗・事務所等が共存する住居系市街地の形成を図る。 ・堀江並木通り沿線については隣接する土地区画整理事業実施地区のまちなみと調和したまちなみ形成を図る。 ・共同建て替え等を促進し、安全・快適な住環境を創出する。 2 近隣商業街区 後背地の住環境に配慮するとともに、広域幹線道路沿道に相応しい商業・業務等と住宅が共存する賑わいのある中高層市街地の形成を図る。 3 環状七号線沿道街区 後背地の住環境に配慮するとともに、広域幹線道路沿道に相応しい商業・業務・流通等と住宅が共存する中高層市街地の形成を図る。
	<p>地区施設の整備の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 2 既存の緑地を適正に維持・保全する。また、防火貯水槽等が設置できる公園・緑地を地区面積の3%確保し、まちの防災性及び公園・緑地の整備水準の向上を図る。

		建築物等の整備の方針							
		<ol style="list-style-type: none"> 1 まちの環境を悪化させるおそれのある施設を制限し、健全で良好な市街地を形成するため、建築物等の用途の制限を定める。 2 敷地の細分化による建て詰まりを防止し、ゆとりある住環境を創出するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3 沿道緑化によるみどり豊かな住環境の形成と、見通しのよい交差点を整備しまちの安全性の向上を図るため、壁面の位置の制限を定める。 4 街区特性を活かしたまちなみの形成と周辺環境との調和を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。 5 落ち着いたあるまちなみを創出するため、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 塀の倒壊等による危険性を防止し、沿道緑化によるうるおいあるまちなみを創出するため、垣又はさくの構造の制限を定める。 							
地区 施設 の 配置 及び 規模 計 画	種 類	名 称	幅 員	延長(約)	備 考	名 称	幅 員	延長(約)	備 考
	道 路	区画道路 1号	3.6m (7.2m)	175m	既存。 ()内は地区外を 含む全幅員	区画道路 11号	4.0~7.0m	210m	一部拡幅
						区画道路 12号	4.5m	65m	既存
		区画道路 2号	9.8m~10.9 (19.6m~21.8m)	715m	既存。 ()内は地区外を 含む全幅員	区画道路 13号	4.0m	115m	拡幅
		区画道路 3号	6.0m	30m	既存	区画道路 14号	4.0m	115m	拡幅
		区画道路 4号	6.0m	20m	既存	区画道路 15号	4.0m	75m	一部拡幅
		区画道路 5号	6.0m	160m	既存	区画道路 16号	4.0m	70m	一部拡幅
		区画道路 6号	6.0m	350m	拡幅	区画道路 17号	4.0m	95m	拡幅
		区画道路 7号	6.0m	330m	拡幅	区画道路 18号	4.0m	135m	拡幅
		区画道路 8号	6.0~8.0m	305m	一部拡幅	区画道路 19号	4.0m	95m	拡幅
		区画道路 9号	6.0m	180m	拡幅	区画道路 20号	4.0m	130m	拡幅
	区画道路 10号	9.4m~10.9m	405m	既存	区画道路 21号	4.0m	90m	拡幅	
種 類	名 称				面 積			備 考	
その他の 公共空地	左近川親水緑道				約1,500㎡			既存	

区 地 分 区 の	名 称	住居街区	近隣商業街区	環状七号線沿道街区
	面 積	約 14.5 ha	約 0.1 ha	約 2.0 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) 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500㎡を超えるもの (2) 倉庫の用途に供する部分の床面積の合計が200㎡を超えるもの (3) ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティングセンター等 (4) ホテル、旅館 (5) 荷貨物集配所	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 (2) デートクラブ (3) マージャン屋、ぱちんこ屋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この限りでない。		
	壁面の位置の制限	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱（軒、ひさし、戸袋、床面積に算入されない出窓を除く。）の面の位置は、次のとおりとする。</p> <p>(1) 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通路（以下区画道路等という。）沿いは、道路境界線までの水平距離は0.5m以上とし、この空間を沿道緑化に活用する。ただし、放射16号線及び環状七号線沿いについては、この制限は適用しない。</p> <p>(2) 区画道路等が交差する角敷地（内角が120度以上の場合、又は底辺2m以上の隅切りが整備されている場合を除く。）では、敷地の隅を頂点とする二等辺三角形の底辺の長さが2mとなる線から後退するものとする。</p> <p>2 既存建築物に対する適用の除外</p> <p>地区計画決定時に現に存する建築物で上記(1)及び(2)の規定に適合しない部分を有する場合、当該部分についてはこの規定は適用しない。</p>		

建築物等の高さの最高限度	<p>(1) 16mとする。 ただし、堀江並木通りに接道する敷地面積が300㎡以上の敷地であって、下記に定める日常一般に公開されたいずれかの空地（敷地面積の10分の2以上）を有するものについては当該接道する道路境界より20mの範囲内を19mとする。 ア 道路に接して設ける幅員4m以上の広場状空地 イ 原則として敷地の接道部全長に沿って設ける幅員1.5m以上の歩道状空地 ウ 上記アの空地にイの空地を組み合わせたもの</p>	-	(1) 31mとする。
	<p>(2) 建築基準法第59条の2第1項（総合設計）による特定行政庁の許可は適用しない。</p>		<p>(2) 建築基準法第59条の2第1項（総合設計）による特定行政庁の許可を受けた建築物については適用しない。</p>
	<p>(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、既存建築物の高さの範囲内とする。</p>		
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>建築物の外観（外壁、屋根、建具等）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する。</p>		
	<p>次に掲げる色彩を用いないこととする。 ただし、各立面の1割未満までの部分については、この限りでない。なお、色相及び彩度などの色彩に関する表示については、日本工業規格Z8721に定められた規格とする。 1 色相がR（赤）、YR（黄赤）においては、彩度7以上のもの 2 色相がY（黄）においては、彩度5以上のもの 3 色相がGY（黄緑）、G（緑）、BG（青緑）、B（青）、PB（青紫）、P（紫）、RP（赤紫）においては、彩度3以上のもの</p>	-	

	垣又はさくの構造の制限	<ol style="list-style-type: none">1 区画道路等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。2 区画道路等が交差する角敷地（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。
--	-------------	---

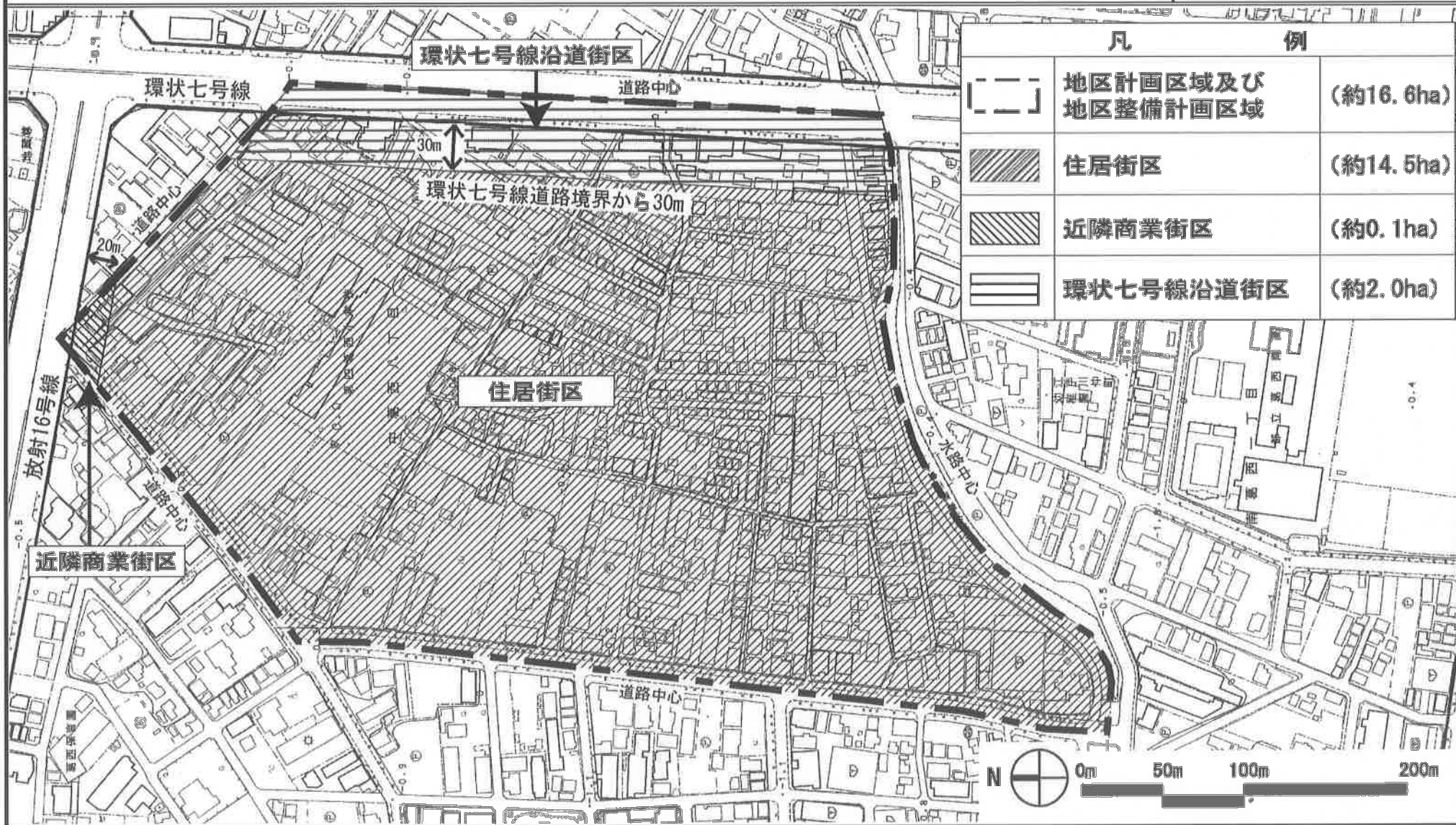
「地区計画の区域、地区の区分、地区施設の配置は計画図表示のとおり」

（ は知事協議事項 ）

東京都市計画地区計画

中葛西八丁目地区地区計画 計画図 1

[江戸川区決定]



東京都市計画地区計画

中葛西八丁目地区地区計画 計画図2

〔江戸川区決定〕

