

西小松川町、東小松川一・二丁目地区



# まちづくりニュース

第11号 令和6年3月発行

## 【地区計画】について 都市計画決定しました

日頃より、区政にご理解ご協力をいただき、ありがとうございます。

「西小松川町、東小松川一・二丁目地区地区計画」は、令和6年2月9日の江戸川区都市計画審議会に諮られ、2月26日に都市計画決定・告示されました。

本地区計画は「西小松川町、東小松川一・二丁目地区まちづくり協議会」や説明会等を通じて、地域の皆様からご意見を伺いながら検討しました。今後、地区内で建築物の建替え、新築、増改築の際には、通常の建築確認に加え、地区計画の内容が守られていることの届出が必要となります。

このお知らせ（10ページまで）は概要を整理したものとなります。地区計画に関する詳細（11ページ以降の計画書・計画図）とあわせてご参照ください。

また、「新たな防火規制」については、東京都手続き後に運用開始予定です。

令和6年3月 江戸川区都市開発部

### 地区計画等決定までの経緯

令和2年6月～	まちづくり協議会開催（計12回）
令和5年4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5年9月	地区計画（素案）個別説明
令和5年11月	地区計画（原案）説明
令和5年11～12月	地区計画（原案）の公告・縦覧
令和6年1月	地区計画（案）の公告・縦覧
令和6年2月9日	江戸川区都市計画審議会
令和6年2月26日	地区計画の決定、運用開始
令和6年5月頃（予定）	新たな防火規制の決定、運用開始

# 西小松川町、東小松川一・二丁目地区 地区計画概要

## - 地区計画とは…

- ◆安全で住みやすくするため、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て、建物の新築や建替え時に守っていただくルールであり、そのルールを守ることで、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。
- ※既存の建物を直ちに取り壊してルールを守っていただくものではありません。  
建物の新築や建替え時に守っていただくルールです。**

＜構成＞地区の状況を踏まえた目標や街区分け、建物を建替える際のルール（地区整備計画）を決めていきます。

### 1.地区計画の目標

地区全体の目標を定めます

### 2.土地利用の方針

特性に応じ街区分けて方針を定めます

### 3.地区整備計画

街区ごとの方針に応じたルールを定めます

## 1. 地区計画の目標

地区の特性を活かしたまちづくりを進めるため、次のようにまちの将来像を定めます。

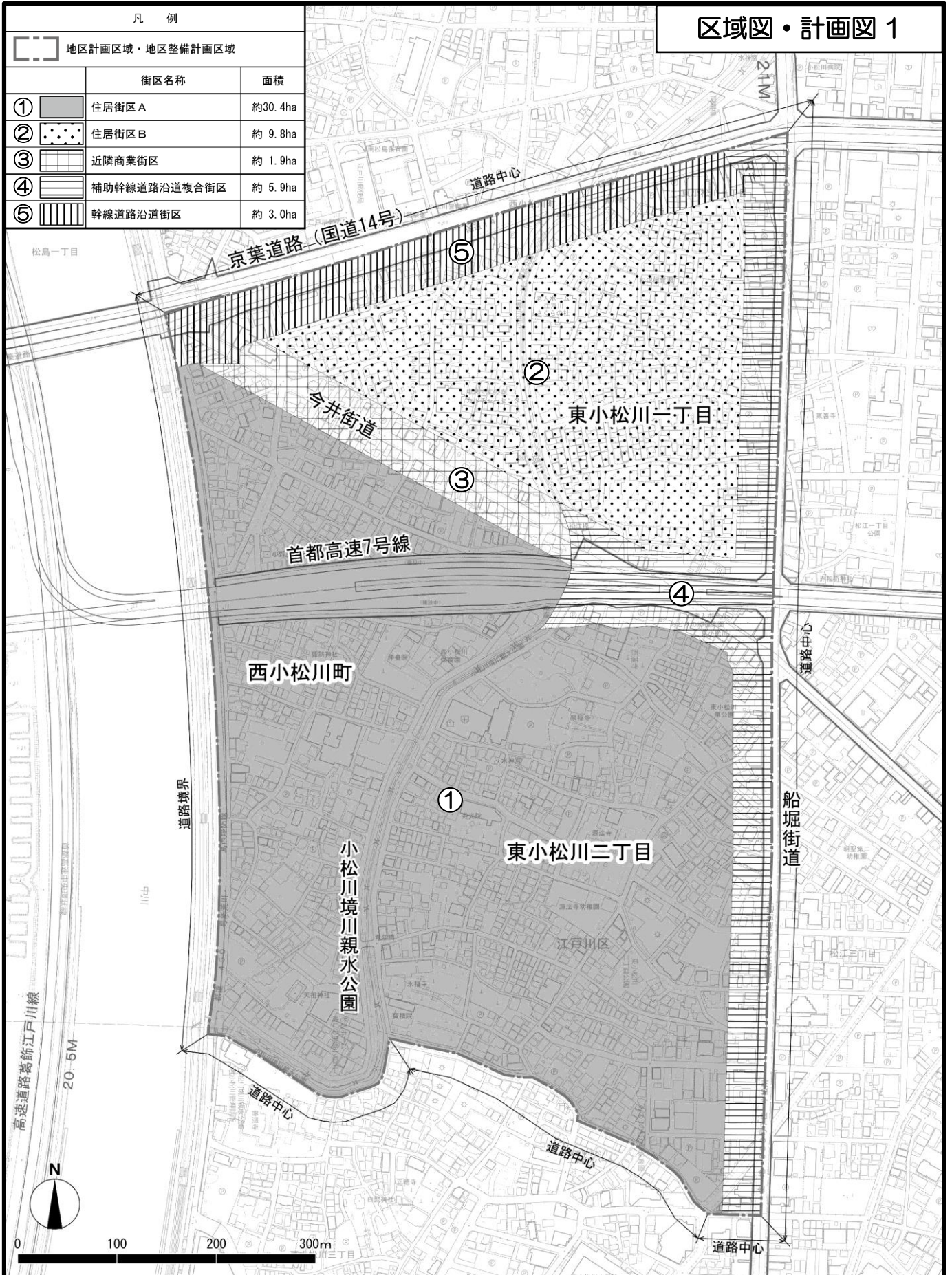
地区計画の目標	水とみどりと人を感じる、住んで良かったと思えるまち
実現のための方針	方針1 災害に強い安全・安心なまち 方針2 水とみどり豊かな暮らしやすいまち 方針3 誰もがつながる活気とあたたかみのあるまち

## 2. 土地利用の方針

街区の特性を活かした良好なまちづくりを進めるため、現在指定されている用途地域等の特性に応じ、5つの街区に分けて方針を定めます。

①住居街区 A	戸建て住宅と共同住宅等が調和した中層住宅地の形成を図るとともに、身近な店舗等が共存する市街地の形成を図る。
②住居街区 B	戸建て住宅と共同住宅等が調和した中層住宅地の形成を図るとともに、居住環境や身近な店舗等に配慮した中小工場が共存する市街地の形成を図る。
③近隣商業街区	後背住宅地の居住環境と調和した土地利用を進め、住宅と店舗を主体とした地域に相応しい中層市街地の形成を図る。
④補助幹線道路沿道複合街区	後背住宅地の居住環境に配慮しながら、建物の集積を活かした土地の高度利用を進め、店舗・事務所等と住宅が複合した中高層市街地の形成を図る。なお、船堀街道沿道は延焼遮断帯の形成に寄与する中高層市街地の形成を図る。
⑤幹線道路沿道街区	後背住宅地の居住環境に配慮しながら土地の高度利用を進め、店舗・事務所・流通機能等と住宅が複合した、延焼遮断帯の形成に寄与する広域幹線道路に相応しい中高層市街地の形成を図る。

区域図・計画図 1



西小松川町、東小松川一・二丁目地区 (約 51.0ha)

江戸川区 西小松川町、東小松川一丁目、東小松川二丁目、東小松川三丁目の各地内  
(東小松川三丁目は町丁目境の道路・親水公園部分のみ)



### 3. 地区整備計画（地区施設）

地区計画では、まちの防災性、安全性、利便性の向上を図るために、必要性の高い道及び公園を「地区施設（区画道路・公園）」として位置付けます。

**区画道路**：既存の通り抜けている道を区画道路に位置付け、建替え時等の後退整備により、最低限必要な幅員 4m を確保します。

避難や救助の軸となる道路（**主要生活道路**）については、**幅員 6m への整備を推進します。**

**公園**：既存の公園の維持・保全を図ります。また、地区内の防災性向上、緑化促進のため、公園等の拡充に努めます。



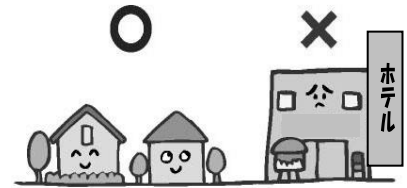
## 4. 地区整備計画（建物を建替える際のルール）

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ます。

### ①建物の用途のルール

良好な居住環境を維持するため、地区の環境を悪化させる恐れがある建物の用途を制限します。

既に用途地域により制限されている用途に加え、地区計画で下記の用途を制限します。



全街区共通	性風俗営業施設 その他これに類するもの
①住居街区 A	ホテル又は旅館
②住居街区 B ③近隣商業街区 ④補助幹線道路沿道複合街区 ⑤幹線道路沿道街区	デートクラブ

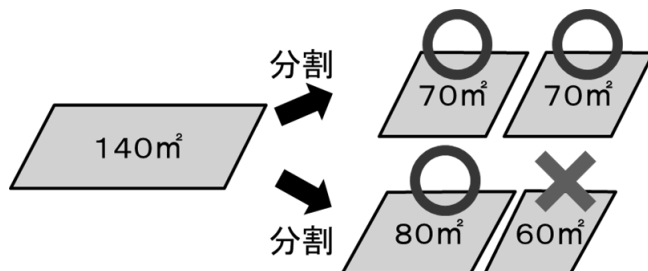
- ▶ 現状で用途地域による十分な制限があるため、その他追加の制限は設けないこととします。

### ②敷地面積のルール

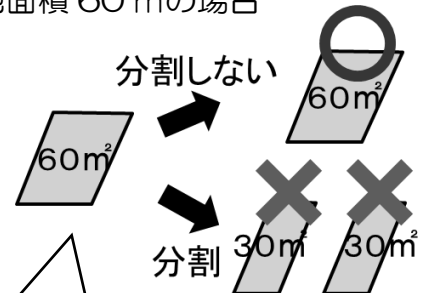
敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある空間を確保するため、敷地を分割して建物を建てる際の敷地面積の最低限度を定めます。

全街区共通	分割後の敷地の最低限度は、70㎡とします。 ただし、地区計画が決定した時点で敷地が70㎡を下回る場合は、新たに分割をしない限り、建築することができます。
-------	---

例) 敷地面積 140㎡の場合



例) 敷地面積 60㎡の場合



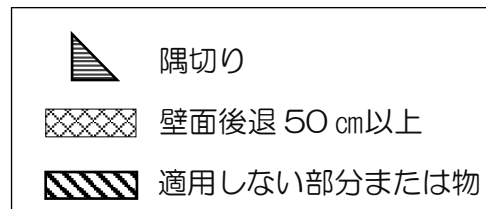
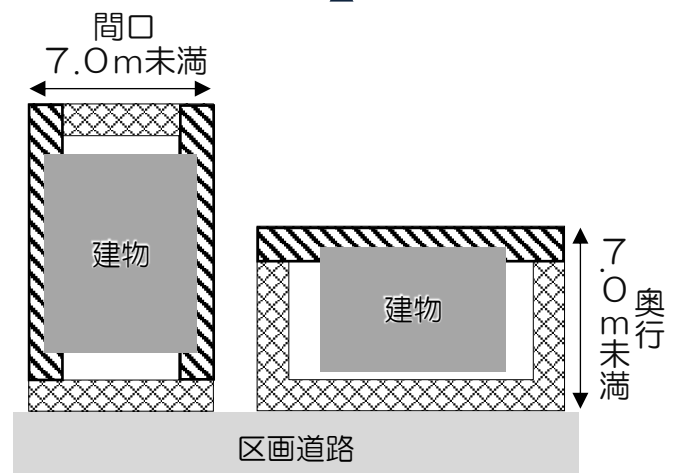
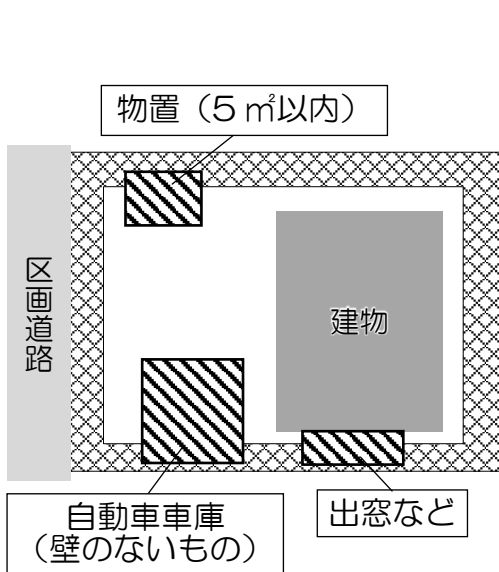
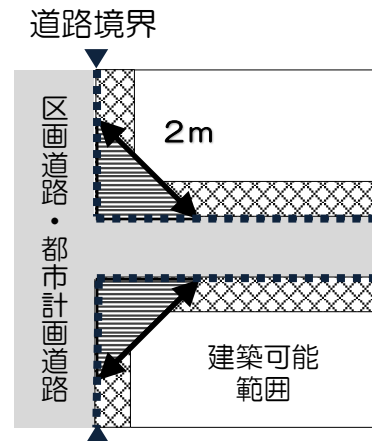
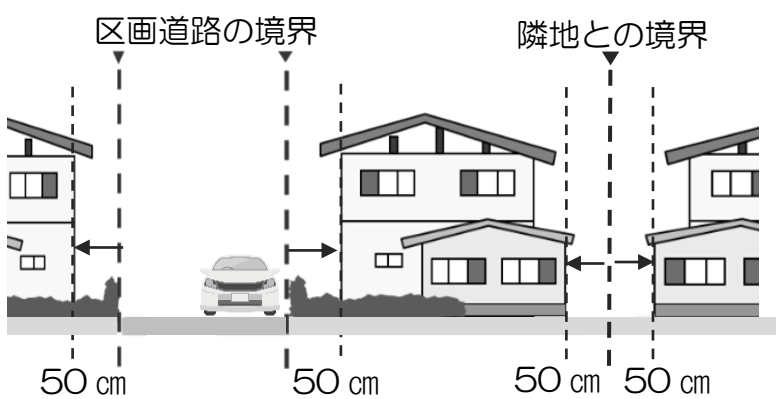
分割後の面積が70㎡未満の敷地には建築できません。

もともと70㎡未満の敷地は、分割をしない限り建築できます。

### ③壁面の位置のルール

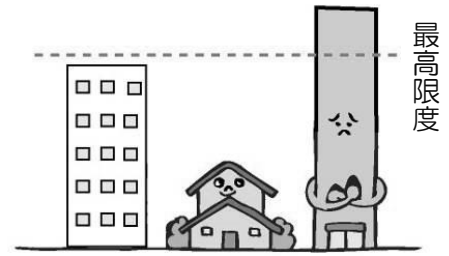
建物の壁面による圧迫感の軽減、ゆとりあるまち並みの確保、道路の見通し確保のため、壁面の位置のルールを定めます。

全街区共通	(1) 区画道路沿いのルール 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。
	(2) 角敷地のルール 角敷地では、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。なお、見通し空間確保のため、この空間は道路状とします。
①住居街区 A ②住居街区 B	隣地境界のルール 隣地の境界線から外壁面までの距離を 50cm 以上確保します。 ただし、70 m <sup>2</sup> 未満の敷地、敷地の間口方向や奥行方向が 7.0m 未満の部分、軒高が 2.3m 以下の車庫等は建築することができます。



## ④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、良好な居住環境を維持するため、周辺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ます。



①住居街区 A ②住居街区 B	19mを限度とします。(5~6 階程度)
③近隣商業街区	25mを限度とします。(7~8 階程度)
④補助幹線道路沿道複合街区 ⑤幹線道路沿道街区	31mを限度とします。(9~10 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いる建物については、同一所有者等により建替えを行う場合、1 回に限り同じ高さの範囲内での建て替えが可能です。（ただし、違反建築物を除く。）

## ⑤建物の色彩等のルール

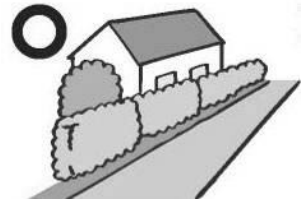
落ち着いたまち並みを創出するとともに、周辺環境と調和した魅力ある都市景観の創出を図るため、建物の色彩等のルールを定めます。

全街区共通	建物の外観（外壁、屋根、建具等）の色彩は、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。
①住居街区 A ②住居街区 B	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…色彩（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。）
③近隣商業街区 ④補助幹線道路沿道複合街区 ⑤幹線道路沿道街区	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したものとし、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す。 また、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します。



## ⑥垣又はさくの緑化のルール

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潤いあるまち並みを創出するため、垣又はさくの構造のルールを定めます。

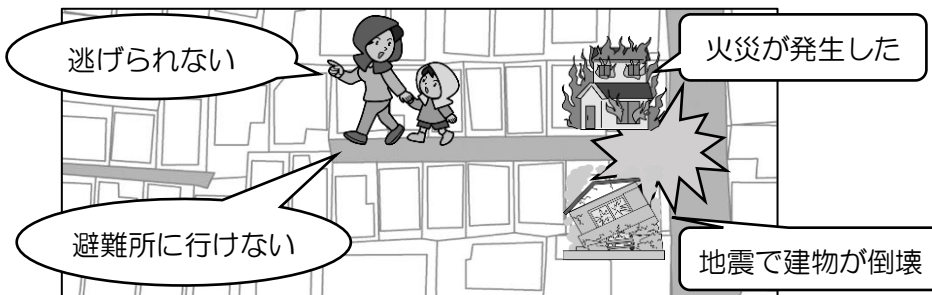


全街区 共通	区画道路等の道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生垣又はネットフェンス等に緑化したものとしします。
-----------	--

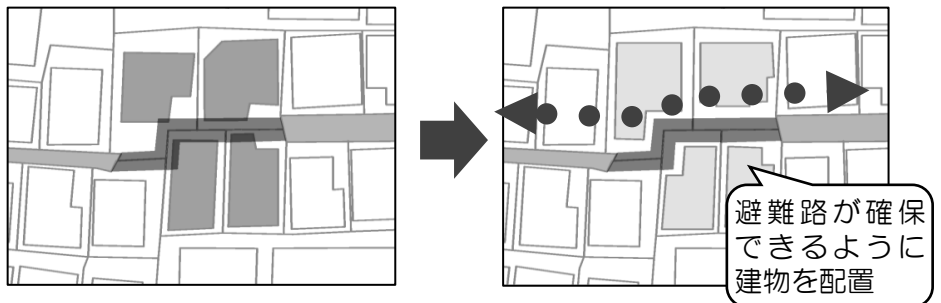
## 5. 地区の安全性確保に関する方針

◆災害時の避難路確保のため、長い行き止まりの道の沿道やその周辺では、建て替えの際に二方向への避難が可能となるよう、避難路の確保を検討していきます。

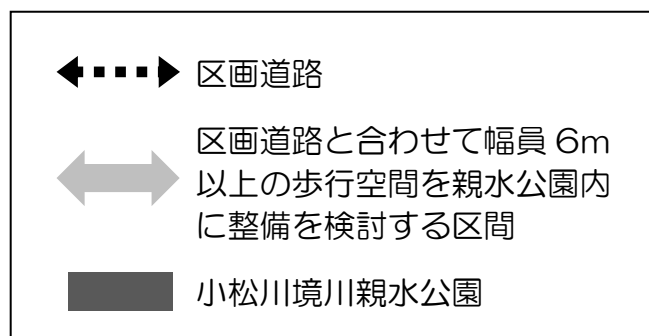
【現状】



【対策】敷地内避難路の確保



◆小松川境川親水公園の一部については、消防活動困難区域の解消や安全な道路網形成のため、区画道路と合わせて幅員6m以上となるように歩行空間の整備を検討していきます。



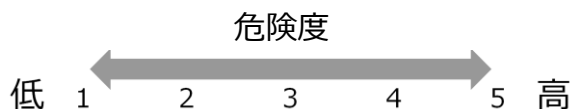


# 「新たな防火規制」の概要

当地区は、「東京都地域危険度測定調査（第9回）」における火災危険度・建物倒壊危険度がともに高くなっています。また、まちの燃えにくさを評価する「不燃領域率」は70%を超えると延焼による消失率がほぼゼロとなりますが、当地区は老朽木造住宅が密集しているため、50.0%と低くなっています。

このため、「新たな防火規制」を導入し、火災に強いまちづくりを進める必要があります。

	地域危険度			不燃領域率
	火災	倒壊	総合	
西小松川町	4	4	4	51.0%
東小松川一	4	4	4	46.8%
東小松川二	5	4	4	50.7%
地区全体				50.0%



## ●新たな防火規制とは？

木造密集地域における災害時の安全性を確保するため、東京都建築安全条例第7条の3に基づき東京都知事が指定する災害時の危険性が高い地域において、建物の耐火性能を強化し不燃化を促進する制度です。

指定区域内の個々の建物の耐火性能を強化し、防火性の高い建物へ誘導することにより、「燃えない・燃え広がらないまち」を目指します。

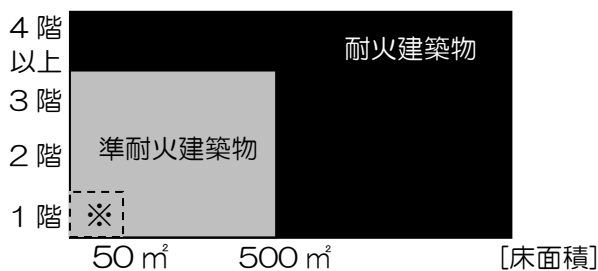
## ●内容

- (1)原則すべての建物は、準耐火建築物以上とします。
- (2)延べ面積が500㎡以上、または、4階以上の建物は耐火建築物とします。

### 【導入前】



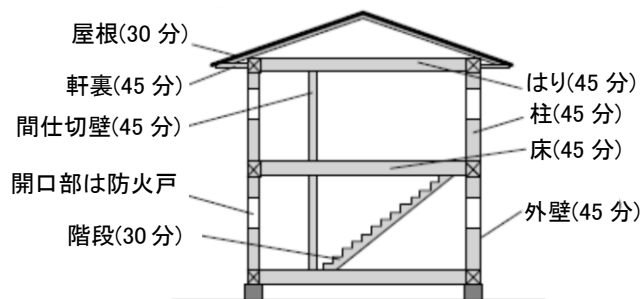
### 【導入後】



※床面積50㎡以内の平屋建ての付属建築物は、木造防火構造建築物とすることができます。

## ●準耐火建築物とは？

火災時に、壁、屋根、柱、はり、床等の主要構造部が、一定時間以上崩壊しない、かつ火が内外から燃え抜けない性能を持つ部材で作った建物です。



# 「地区計画」の手続きについて

## ●地区計画区域内の行為の届出

都市計画決定された地区計画区域内で、次に掲げる行為をする際には、事前に届出をすることが義務付けられています。（都市計画法第58条の2）

1. 土地の区画形質の変更
2. 建築物の建築又は工作物の建設  
（ただし、仮設建築物及び屋外広告物で表示面積が1㎡以下かつ高さ3m以下のものは除かれます。）
3. 建築物及び工作物（以下「建築物等」という）の用途の変更
4. 建築物等の形態又は、色彩その他の意匠の変更
5. 木竹の伐採

## ●届出窓口と届出時期

1. 届出窓口：都市開発部 都市計画課 都市計画係 TEL：03-5662-6369（直通）
2. 届出時期：建築確認を要する行為は、建築確認申請前かつ、工事着手の30日前までに届出をしてください。
3. 届出部数：A4版に製本して1部提出ください。なお、届出済の写しが必要な方は届出書の写し、もしくは副本をお持ちください。
4. その他：届出の様式・添付図書などについては、区ホームページ（下記に2次元コード掲載）を参照いただくか、届出窓口にご相談ください。

お問い合わせはこちらまで。内容ごとに問い合わせ先が異なります。

### 【地区計画】

都市計画課 都市計画係  
TEL：03-5662-6369（直通）

検索 地区計画



### 【幅員6mへの道路拡幅(密集住宅市街地整備促進事業)】

まちづくり推進課 まちづくり第二係  
TEL：03-5662-6470（直通）

検索 密集事業



名 称	西小松川町、東小松川一・二丁目地区地区計画
位 置※	江戸川区西小松川町、東小松川一丁目、東小松川二丁目及び東小松川三丁目各地内
面 積※	約 51.0ha
地区計画の目標	<p>本地区は、JR 総武線新小岩駅と都営新宿線船堀駅の間に位置し、幹線道路や河川、親水公園などに囲まれた地区である。地区内は、過去に耕地整理などの基盤整備が行われなまま住宅開発により土地が細分化され、老朽化した木造住宅が多く立地している。また、幅員 4m 未満の狹隘道路が多数分布しており、災害時における避難・救助活動や消防活動に支障を来すおそれがあるなど防災上の課題を抱えている。</p> <p>江戸川区都市計画マスタープランでは、東小松川、西小松川町は、地区計画や密集住宅市街地整備促進事業により、都市基盤の整備を促進するとともに、建築物の不燃化を誘導するとされている。また、京葉道路と船堀街道の幹線道路沿道は、商業やサービス施設の立地を図るとともに、都市型住宅を整備し、多種多様なニーズに対応した複合地区を形成するほか、建築物の不燃化と高度利用を誘導し、延焼遮断帯を形成するとされている。水辺空間として、小松川境川親水公園は、水辺環境の保全を図るとともに、沿川の建築物は、水とみどりに調和した景観を誘導するとされている。</p> <p>このため、まちの将来像を「水とみどりと人を感じる、住んで良かったと思えるまち」とし、以下の実現を目指す。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 災害に強い安全・安心なまち <p>安全な避難や消火活動ができる道路の整備、延焼や倒壊しにくい建物への更新、避難場所の確保、防災活動の推進などを行い、地域で助け合える災害に強い安全・安心なまちを目指します。</p> <p>また、日常においても安全で快適に通行できる環境づくりを進めます。</p> </li> <li>2. 水とみどり豊かな暮らしやすいまち <p>親水公園をはじめとした公園の整備や管理を推進し、子どもから大人まで快適に利用できる、水とみどりを身近に感じる憩いの場をつくります。</p> <p>また、沿道緑化の推進を併せて行うことにより、うるおいのある暮らしやすいまちを目指します。</p> </li> <li>3. 誰もがつながる活気とあたたかみのあるまち <p>歴史ある神社仏閣や親水公園などのまちの資源を活用しながら地域活動を行うことで、多様な人々がつながる、活気があるコミュニティ豊かなまちを目指します。</p> <p>また、地域のふれあいや見守りを次の世代につないでいくため、良好な住環境を維持し、住み続けられるまちを目指します。</p> </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>地域の特性に応じて5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>住居街区A 戸建て住宅と共同住宅等が調和した中層住宅地の形成を図るとともに、身近な店舗等が共存する市街地の形成を図る。</li> <li>住居街区B 戸建て住宅と共同住宅等が調和した中層住宅地の形成を図るとともに、住環境や身近な店舗等に配慮した中小工場が共存する市街地の形成を図る。</li> <li>近隣商業街区 後背住宅地の居住環境と調和した土地利用を進め、住宅と店舗を主体とした地域に相応しい中層市街地の形成を図る。</li> <li>補助幹線道路沿道複合街区 後背住宅地の居住環境に配慮しながら、建物の集積を活かした土地の高度利用を進め、店舗・事務所等と住宅が複合した中高層市街地の形成を図る。なお、船堀街道沿道は延焼遮断帯の形成に寄与する中高層市街地の形成を図る。</li> <li>幹線道路沿道街区 後背住宅地の居住環境に配慮しながら土地の高度利用を進め、店舗・事務所・流通機能等と住宅が複合した、延焼遮断帯の形成に寄与する広域幹線道路に相応しい中高層市街地の形成を図る。</li> </ol>
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>二方向の避難経路や交通利便性を維持するため、既存の道路等を区画道路に位置付け、適切な道路網を形成する。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。</li> <li>幅員4m未満の区画道路については、建築物の建替え時の後退整備等により必要な幅員を確保する。</li> <li>既存の公園等の維持・保全を図る。また、地区内の緑化空間の確保や防災性の向上のため、災害時の一時集合場所となる公園等の整備・拡充に努める。</li> </ol>
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>建築物の壁面による圧迫感を軽減し、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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>落ち着いたあるまち並みを創出し、方針附図で示す江戸川区景観計画で定める景観軸に調和した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。</li> <li>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。</li> </ol>

		<p>1 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。</p> <p>2 既存の公園等の維持・保全を図る。</p> <p>3 未接道宅地については、接道出来るよう検討をする。ただし、接道が厳しい場合は建築基準法第 43 条第 2 項第二号の許可等に基づき解消を図る。また、延長が 35mを超え、一方が他の道路に接続していない行き止まりの道の沿道やその周辺においては、建替えの際に二方向避難が可能となる避難路の確保を検討する。</p> <p>4 都市計画緑地（小松川境川親水公園）の一部については、消防活動困難区域の解消や安全な道路網の形成のため、区画道路（42 号、67 号）と合わせて幅員 6.0m以上となるように歩行空間の整備を検討する。</p>								
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	5.4~6.9m	約 330m	既存	区画道路 53 号	4.5m	約 90m	既存
		区画道路 2 号	4.0~5.2m	約 80m	一部拡幅	区画道路 54 号	4.5m	約 110m	既存	
		区画道路 3 号	4.0m	約 90m	一部拡幅	区画道路 55 号※	12.7m	約 80m	既存	
		区画道路 4 号	4.0m	約 90m	一部拡幅	区画道路 56 号	4.5m	約 60m	既存	
		区画道路 5 号	4.0m	約 50m	拡幅	区画道路 57 号※	7.2~11.2m	約 210m	既存	
		区画道路 6 号	4.0m	約 80m	拡幅	区画道路 58 号	4.0m	約 40m	拡幅	
		区画道路 7 号	4.0m	約 110m	拡幅	区画道路 59 号	4.0m	約 60m	既存	
		区画道路 8 号	4.3~5.5m	約 210m	既存	区画道路 60 号	6.3m	約 150m	既存	
		区画道路 9 号	5.4m	約 70m	既存	区画道路 61 号	4.0m	約 60m	既存	
		区画道路 10 号	5.4m	約 50m	既存	区画道路 62 号	4.0m	約 110m	既存	
		区画道路 11 号	5.4m	約 170m	既存	区画道路 63 号	4.0~5.4m	約 130m	一部拡幅	
		区画道路 12 号	5.4m	約 100m	既存	区画道路 64 号	4.0m	約 130m	拡幅	
		区画道路 13 号	5.4m	約 100m	既存	区画道路 65 号	5.6~6.8m	約 140m	既存	
		区画道路 14 号	7.2m	約 80m	既存	区画道路 66 号	4.0m	約 90m	既存	
		区画道路 15 号※	10.9m	約 450m	既存	区画道路 67 号	4.0~7.5m	約 290m	既存	
		区画道路 16 号	4.0~4.5m	約 110m	一部拡幅	区画道路 68 号	6.6~7.4m	約 180m	既存	
		区画道路 17 号※	8.8~12.3m	約 250m	一部拡幅	区画道路 69 号	4.0m	約 130m	一部拡幅	
		区画道路 18 号	5.9~6.8m	約 90m	既存	区画道路 70 号	4.2~6.0m	約 80m	既存	
		区画道路 19 号	4.0~6.3m	約 70m	一部拡幅	区画道路 71 号	4.5~5.4m	約 170m	既存	
区画道路 20 号	4.0m	約 60m	拡幅	区画道路 72 号	4.0m	約 100m	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 21号	5.4m	約40m	既存	区画道路 73号	4.0m	約80m	既存
			区画道路 22号	5.4~5.6m	約380m	既存	区画道路 74号	4.0~4.5m	約250m	一部拡幅
			区画道路 23号	4.0m	約60m	一部拡幅	区画道路 75号	4.0m	約110m	拡幅
			区画道路 24号	4.0m	約50m	拡幅	区画道路 76号	4.0~5.5m	約250m	一部拡幅
			区画道路 25号	4.0m	約130m	一部拡幅	区画道路 77号	4.0~5.4m	約240m	一部拡幅
			区画道路 26号※	6.0~16.9m	約110m	既存	区画道路 78号	4.0~4.5m	約110m	一部拡幅
			区画道路 27号	5.4~7.7m	約70m	既存	区画道路 79号	4.0m	約110m	拡幅
			区画道路 28号※	5.7~9.8m	約410m	一部拡幅	区画道路 80号	4.0m	約50m	拡幅
			区画道路 29号	4.0m	約40m	一部拡幅	区画道路 81号※	10.9~12.0m	約90m	既存
			区画道路 30号	4.0m	約110m	一部拡幅	区画道路 82号	4.0m	約100m	拡幅
			区画道路 31号	4.0~4.5m	約90m	一部拡幅	区画道路 83号	4.0m	約70m	拡幅
			区画道路 32号	6.0~6.4m	約340m	一部拡幅	区画道路 84号	4.5m	約70m	既存
			区画道路 33号	4.0~5.4m	約140m	一部拡幅	区画道路 85号	4.0m	約70m	既存
			区画道路 34号※	4.0~16.3m	約690m	既存	区画道路 86号	4.0~4.5m	約220m	一部拡幅
			区画道路 35号※	4.5~4.7m	約120m	既存	区画道路 87号	4.0m	約60m	拡幅
			区画道路 36号	4.0m	約50m	一部拡幅	区画道路 88号	4.0m	約60m	既存
			区画道路 37号	4.0m	約100m	一部拡幅	区画道路 89号	4.0m	約60m	既存
			区画道路 38号	4.0m	約110m	一部拡幅	区画道路 90号	4.0m	約60m	既存
			区画道路 39号	4.0m	約50m	拡幅	区画道路 91号	4.0m	約50m	既存
			区画道路 40号	4.5m	約30m	既存	区画道路 92号	6.7~7.6m	約240m	既存
			区画道路 41号	4.0~5.4m	約140m	一部拡幅	区画道路 93号	4.0~7.9m	約400m	既存
			区画道路 42号	4.0~5.0m	約80m	既存	区画道路 94号	4.0~5.0m	約260m	一部拡幅
			区画道路 43号	2.0~3.0 (4.0~6.1) m	約240m	既存	区画道路 95号	4.5m	約130m	既存
			区画道路 44号	3.2~7.0 (6.3~14.0) m	約430m	既存	区画道路 96号	6.3m	約20m	既存
区画道路 45号	4.0m	約30m	拡幅	区画道路 97号	4.0m	約250m	拡幅			
区画道路 46号	4.0m	約150m	一部拡幅	区画道路 98号	6.4m	約40m	既存			



地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	区画道路 47号	4.0～4.5m	約 210m	一部拡幅	区画道路 99号	4.0～6.0m	約 80m	一部拡幅	
			区画道路 48号	4.0～5.5m	約 440m	一部拡幅	区画道路 100号	6.0m	約 130m	拡幅・新設	
			区画道路 49号	4.0～4.5m	約 160m	一部拡幅	区画道路 101号	4.0m	約 60m	既存	
			区画道路 50号	4.0～4.5m	約 120m	一部拡幅	区画道路 102号	5.4m	約 80m	既存	
			区画道路 51号	6.3m	約 230m	既存	( ) 内は地区外を含めた幅員				
			区画道路 52号	4.0m	約 80m	拡幅					
		種類	名称					面積	備考		
	公園	公園 1号	西小松川児童遊園				約 750 m <sup>2</sup>	既存			
		公園 2号	西小松川ひろば				約 1,470 m <sup>2</sup>	既存			
		公園 3号	東小松川一丁目広場				約 550 m <sup>2</sup>	既存			
		公園 4号	東小松川二丁目西児童遊園				約 240 m <sup>2</sup>	既存			
		公園 5号	東小松川二丁目児童遊園				約 640 m <sup>2</sup>	既存			
		公園 6号	東小松川東公園				約 1,050 m <sup>2</sup>	既存			
		公園 7号	東小松川二丁目公園				約 1,510 m <sup>2</sup>	既存			
	地区の区分	名称	住居街区A			住居街区B		近隣商業街区	補助幹線道路沿道 複合街区		幹線道路沿道街区
		面積	約 30.4ha			約 9.8ha		約 1.9ha	約 5.9ha		約 3.0ha
	建築物に関する事項	建築物等の用途の制限※	次の各号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			2 デートクラブ					
		建築物の敷地面積の最低限度	70 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。								

地区整備計画	建築物に関する事項	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の面から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この限りではない。</p> <p>(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その他これらに類するもの</p> <p>(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</p> <p>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。</p>
			<p>3 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地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この限りではない。</p> <p>(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その他これらに類するもの</p> <p>(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</p> <p>(3) 軒高が2.3m以下の付属車庫（外壁のないものに限る。）</p> <p>(4) 軒高が2.3m以下の物置で床面積の合計が5㎡以内のもの</p> <p>(5) 敷地の間口（道路に平行な隣地境界線（道路境界線の場合も含む。）間の距離）が7.0m未満の敷地の部分にあつては、当該敷地に係る建築物の間口方向の部分。敷地の奥行きまたは奥行き方向の隣地境界線間の距離が7.0m未満の部分にあつては、当該敷地に係る建築物の奥行き方向の部分。ただし、路地状部分の幅員が3.0m以下の路地状敷地の場合は、当該路地状部分の敷地を除く。</p> <p>(6) 地区計画決定の告示日において敷地面積が70㎡未満（路地状敷地で路地状部分の幅員が3.0m以下の場合は、当該路地状部分の面積を敷地面積から除くことができる。）の敷地に係るもの</p>

地区整備計画	建築物に関する事項	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。			
		建築物等の高さの最高限度	1 19m	1 25m	1 31m	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外観の色彩は、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、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の外観の色彩については、景観計画の色彩基準による。			
			2 1 以外の建築物の外観（外壁、屋根、建具等）の色彩については、日本産業規格（JIS）に定められた規格（マンセル値）により、以下に掲げる色彩基準に適合したものとする。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。 (1) 色相が R（赤）、YR（黄赤）においては、彩度 7 以下のもの (2) 色相が Y（黄）においては、彩度 5 以下のもの (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 以下のもの	2 1 以外の建築物の外観（外壁、屋根、建具等）の色彩については、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	区画道路、建築基準法第 42 条に規定する道路及び同法 43 条に規定する許可に係る道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。					

（※は知事協議事項）

「地区計画の区域、地区の区分及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

理由 道路や公園等の整備を進め、災害に強い安全・安心な市街地の形成を図るとともに、誰もが快適に生活でき、住んで良かったと思える良好な住環境の創出を図るため、地区計画を決定する。



東京都計画地区計画  
西小松川町、東小松川一・二丁目地区地区計画 計画面図1

(江戸川区決定)

凡 例	
	地区計画区域・地区整備計画区域
	街区名称
	住居街区A
	住居街区B
	近隣商業街区
	補助幹線道路分道複合街区
	幹線道路分道街区
	面積
	約30.4ha
	約9.8ha
	約1.9ha
	約5.9ha
	約3.0ha



この地図は、東京都市圏R2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)(MMT利許第05-123号)  
(承認番号)5都庁基街第48号、令和5年5月16日

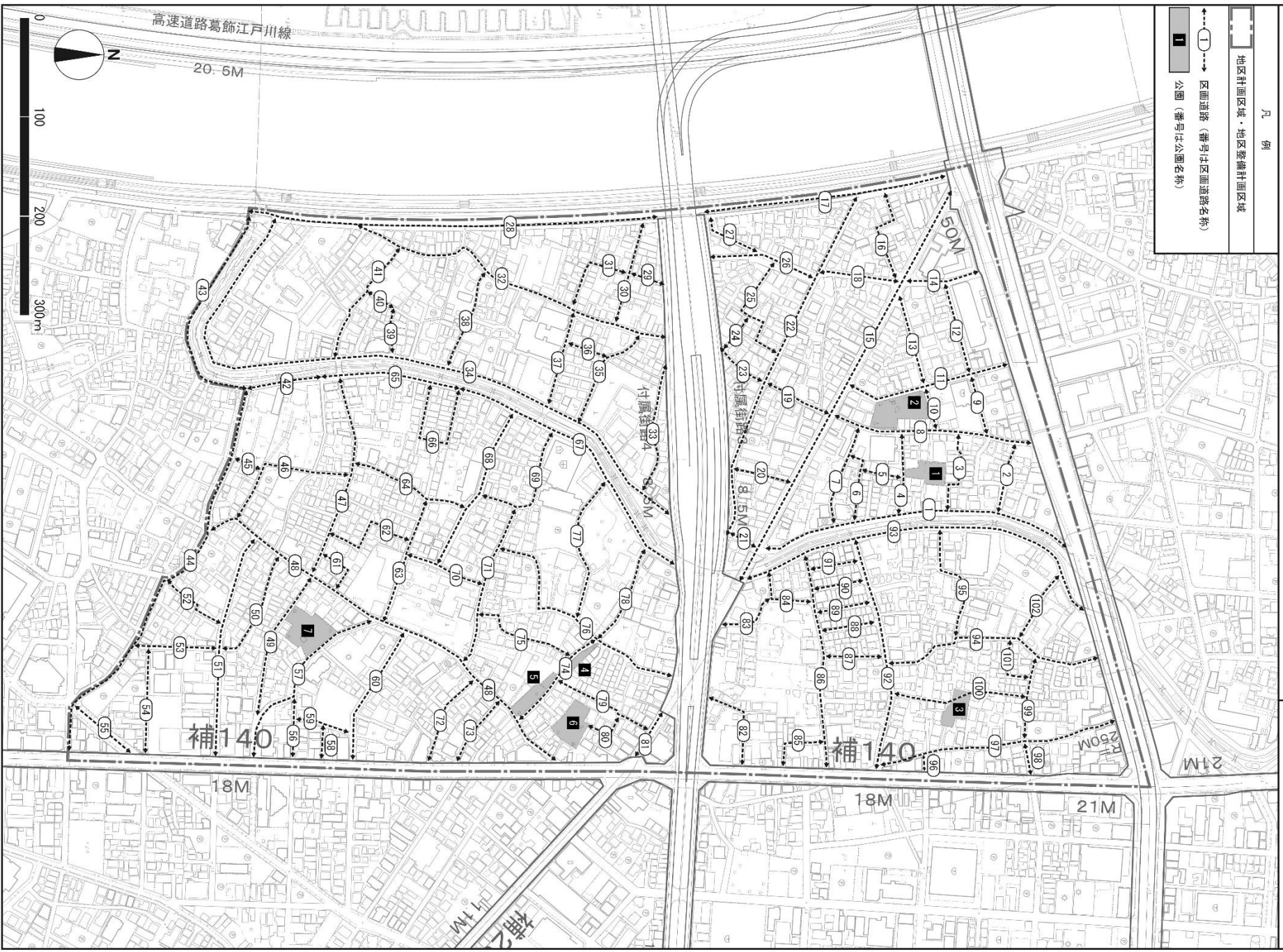
東京都計画地区計画  
西小松川町、東小松川一・二丁目地区地区計画

計画図2

(江戸川区決定)

凡例

- 地区計画区域・地区整備計画区域
- 区画道路 (番号は区画道路名称)
- 公園 (番号は公園名称)



この地図は、東京都編R2.500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) (MMT)利許第05-123号  
(承認番号) 江戸川区基幹第46号、令和5年5月16日








東京都計画地区計画  
西小松川町、東小松川一・二丁目地区地区計画

方針附图

(江戸川区決定)

凡例

-  地区計画区域・地区整備計画区域
-  都市計画緑地(小松川堤川親水公園)
-  親水公園・親水緑道景観軸
-  道の景観軸
-  大河川景観軸



この地図は、東京都縮尺2,500分の地形図を利用して作成したものである。(承認番号) (MMT利計第05-123号)  
(承認番号) 5都庁基街都第48号、令和5年5月16日