

西小松川町、東小松川一・二丁目地区



地区計画(素案)・道路拡幅線形 説明会開催のお知らせ

日頃より、区政にご理解とご協力をいただき誠にありがとうございます。

西小松川町、東小松川一・二丁目地区では、地域の防災性向上を図るため、令和2年6月に「まちづくり協議会」を設立し、約2年半にわたり地区の課題や今後のまちづくりの方向性について話し合いを重ねてきました。令和5年4月には、その検討内容を取りまとめた「まちづくり提言書」が協議会から区に提出されました。

このたび、まちづくり提言書をもとに「西小松川町、東小松川一・二丁目地区地区計画(素案)」及び、災害時の避難や緊急車両の円滑な活動のための「安全な避難道路に関する拡幅線形案」を検討しました。

つきましては、下記のとおり個別説明会を開催いたします。

開催概要

事前予約制です！

日 時：【1日目】令和5年9月15日（金）10：00～20：00
【2日目】令和5年9月16日（土）10：00～20：00
※1組30分程度を予定。両日とも内容は同じです。

場 所：グリーンパレス（江戸川区松島1丁目38番1号）
※詳細はご予約時にお伝えします。

内 容：① 西小松川町、東小松川一・二丁目地区地区計画（素案）
② 安全な避難道路に関する拡幅線形案

予約方法：電話・FAXまたはインターネットよりお申し込みください。

【電話】03-5662-6438(直通)

【FAX】03-5607-2267

【インターネット】右上の二次元コードを読み取り、申し込みフォームに入力



予約期限：各開催日前日の17時00分まで

区ホームページから、まちづくり提言書の全編を閲覧、ダウンロード
できます。右の二次元コードよりアクセスしてください。
冊子をご希望の方は、区へご連絡ください。



地区計画について

- ◆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。**

＜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

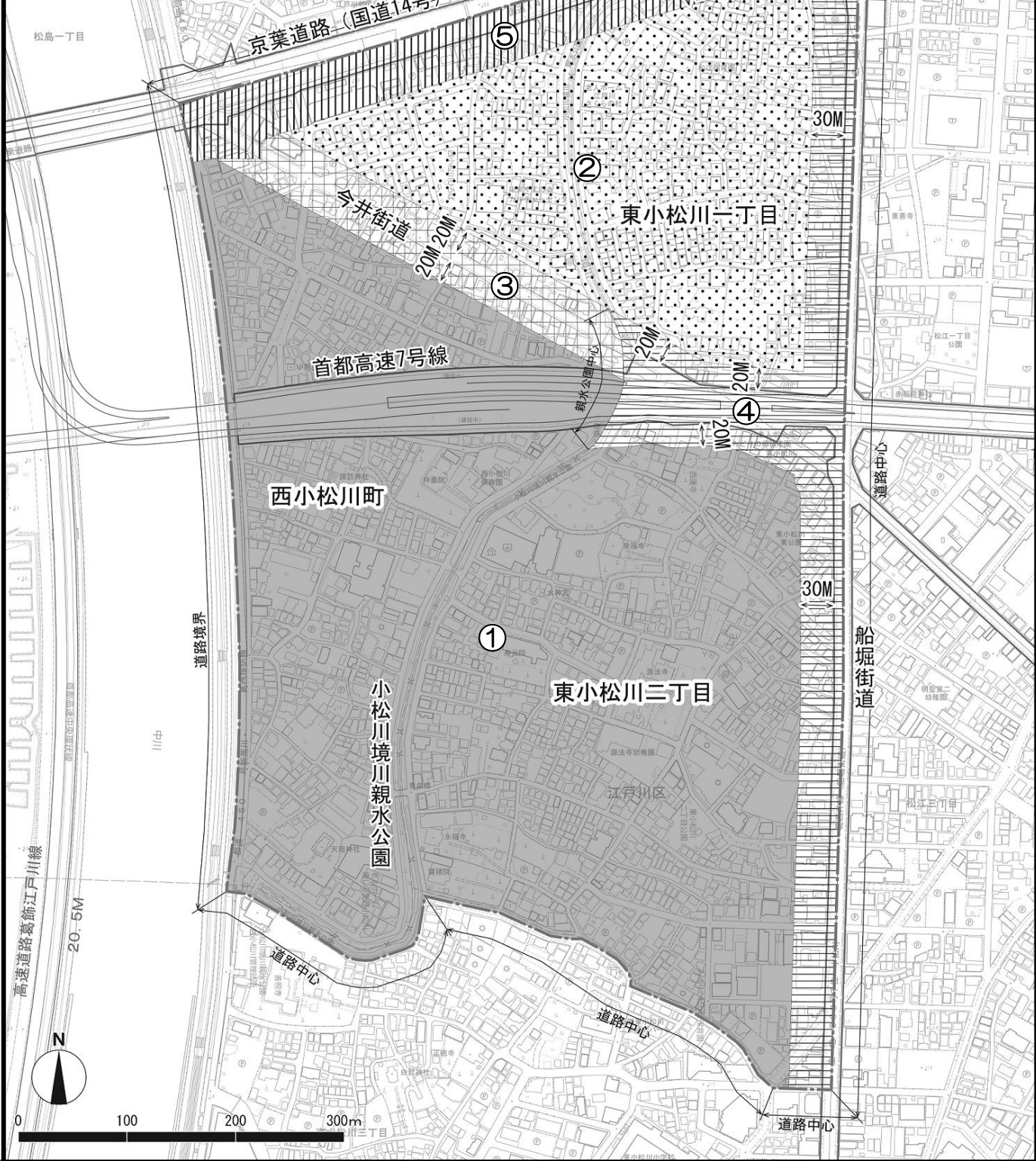
2. 土地利用の方針

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

凡 例		
地区計画区域・地区整備計画区域		
	街区名称	面積
①	住居街区A	約30.4ha
②	住居街区B	約 9.8ha
③	近隣商業街区	約 1.9ha
④	補助幹線道路沿道複合街区	約 5.9ha
⑤	幹線道路沿道街区	約 3.0ha



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、東小松川町二丁目、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)

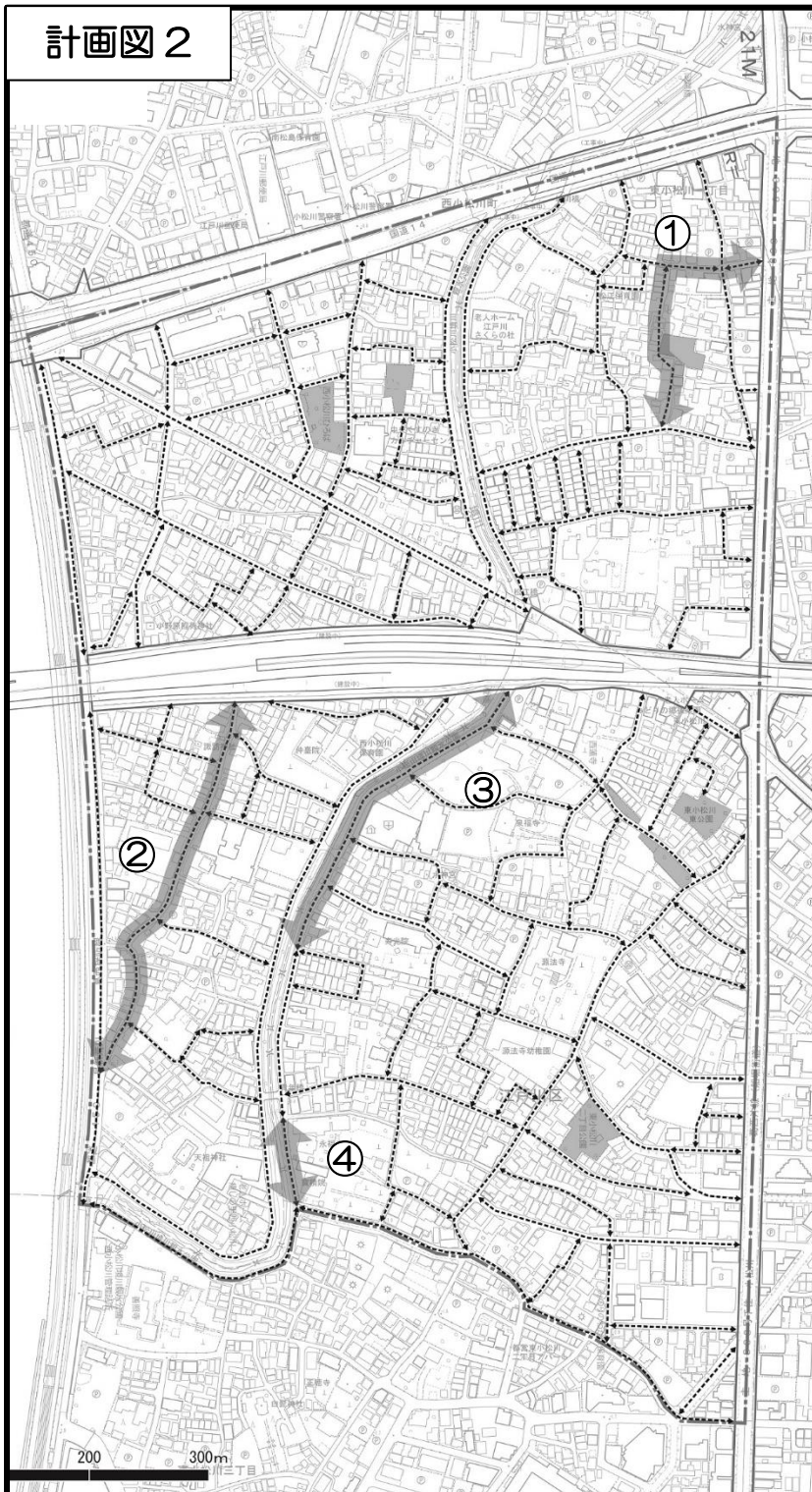
3. 地区整備計画（地区施設）

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。



主要生活道路整備位置 選定理由

主要生活道路①

- 東小松川一丁目は建物の密集や狭い道路が見られ、災害時の避難が困難になる恐れがあるため、改善が必要である。
- 東小松川一丁目広場に道路を接続させ、避難路の確保と公園のアクセシビリティ及び利便性を向上させる。

主要生活道路②

- 消防活動困難区域の解消につながる。
- 幅員が広い首都高側道や堤防道路への安全な避難路を確保する。
- 道路の見通しを改善する。

主要生活道路③、④

- 公衆トイレの前面など、幅員が狭い箇所があり、防災や利便性に課題があるため、改善が必要である。
- 消防活動困難区域の解消につながる。
- 親水公園の樹木が鬱蒼（うっそう）としており見通しが悪いため、改善が必要である。

※民地側への拡幅ではなく、親水公園の改修と併せ、公園側へ道路空間を拡大することを検討します。
詳細は、8 頁をご覧ください。

- ◄-----► 区画道路
- 公園
- ⇄ 主要生活道路（幅員 6m 以上）

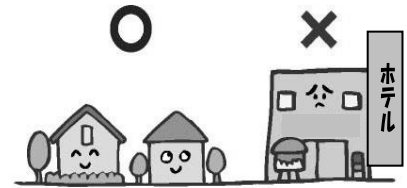
4. 地区整備計画（建物を建替える際のルール）

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

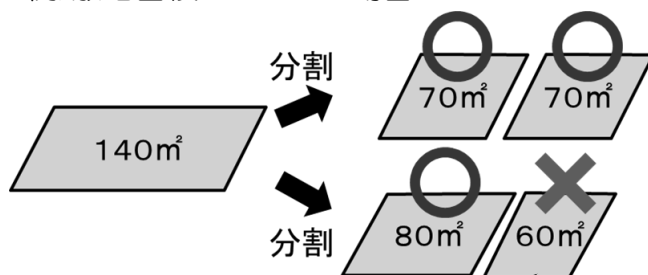
▶ 現状で用途地域による十分な制限があるため、その他追加の制限は設けないこととします。

②敷地面積のルール

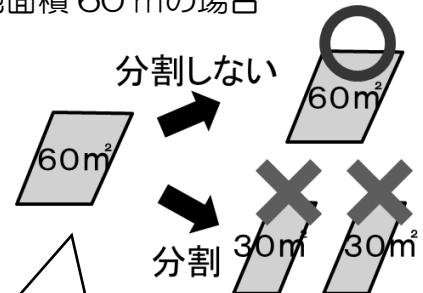
敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある空間を確保するため、敷地を分割して建物を建てる際の敷地面積の最低限度を定めます。

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



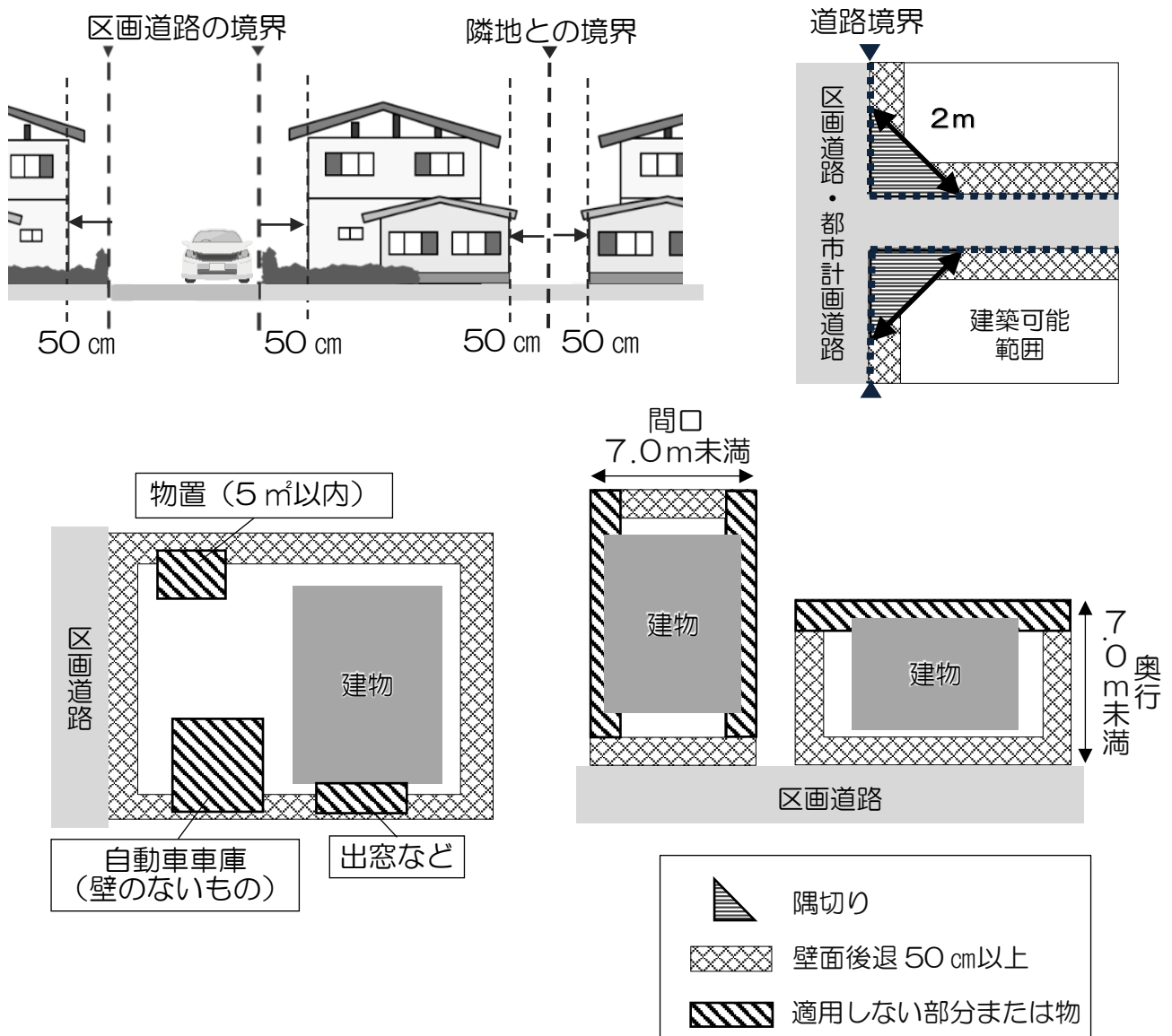
分割後の面積が70㎡未満の敷地には建築できません。

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

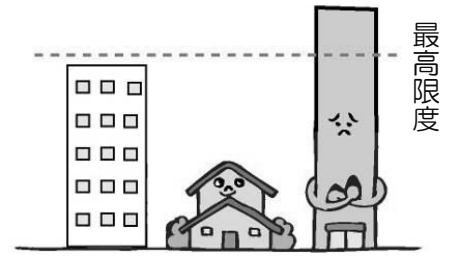
建物の壁面による圧迫感の軽減、ゆとりあるまち並みの確保、道路の見通し確保のため、壁面の位置のルールを定めます。

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 ² 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。）

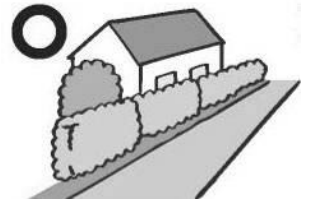
⑤建物の色彩等のルール

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。（日本工業規格 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。
-----------	--

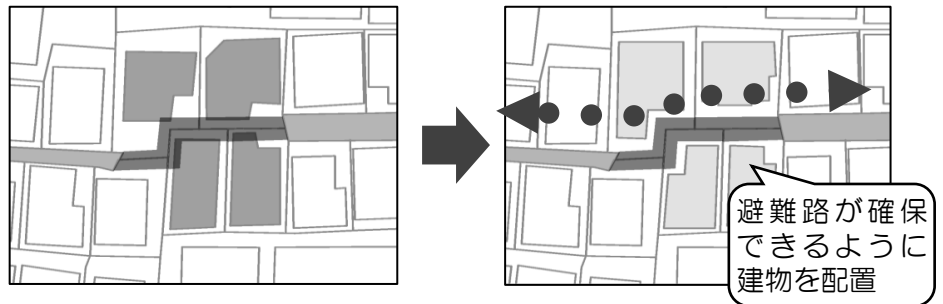
5. 地区の安全性確保に関する方針

◆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。

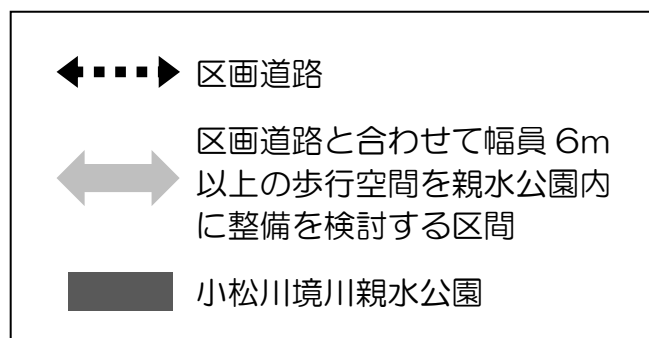
【例 1】公園や広場の整備



【例 2】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。

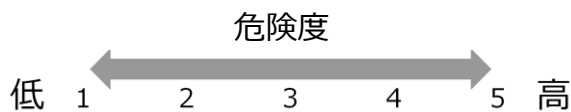


「新たな防火規制」の導入

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。

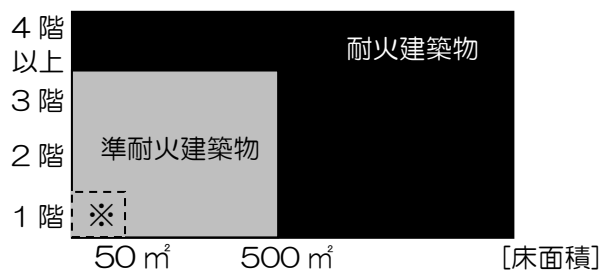
●内容

- (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 m² 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】



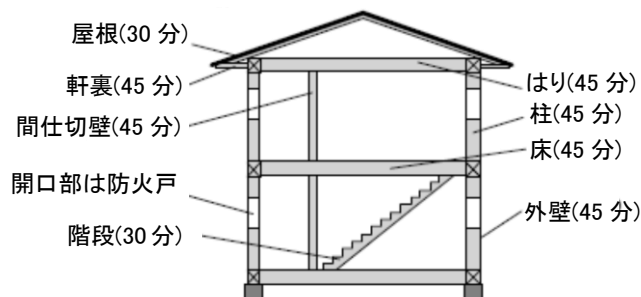
【導入後】



※床面積 50 m² 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。



今後の予定

今回

①地区計画（素案）・安全な避難道路に関する拡幅線形案説明会

②地区計画（原案）説明会

令和5年11月頃

③地区計画（原案）の公告・縦覧

④地区計画（案）の公告・縦覧

⑤江戸川区都市計画審議会

令和6年3月頃

⑥地区計画の決定、運用開始
道路整備事業計画の決定

令和6年3月頃

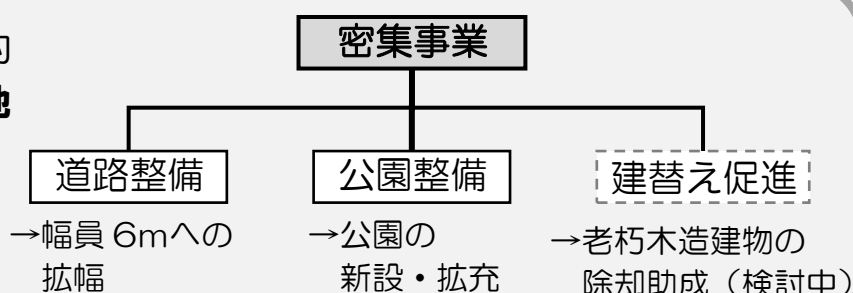
（新たな防火規制の決定、運用開始

東京都手続き後）

⑦密集事業の開始

令和6年4月頃

災害に強いまちづくりを効果的に進めるため、**密集住宅市街地整備促進事業（密集事業）**に取り組みます。
（10年間程度を予定）



お問い合わせ

※このお知らせは西小松川町、東小松川一・二丁目にお住まいの方々や権利をお持ちの方々にお配りしています。

江戸川区 都市開発部 まちづくり調整課 まちづくり計画係

TEL 03-5662-6438 (直通) FAX 03-5607-2267

区ホームページでは、より多くの皆さまからご意見をいただくため、「ご意見入力フォーム」を開設しています。過去のまちづくりニュースもご覧いただけますので、併せてご確認ください。

