

A photograph of a park or residential area. In the foreground, there is a small stream with several large, mossy rocks. The stream flows through a path lined with tall, leafy trees. The background shows a residential building partially obscured by the trees. The overall scene is bright and green, suggesting a well-maintained outdoor space.

**西小松川町、東小松川一・二丁目地区  
地区計画（素案）について**

**令和5年9月15日、16日**

**江戸川区まちづくり調整課まちづくり計画係**

# 説明内容

- ① 地区計画とは
- ② 地区の概況
- ③ 西小松川町、東小松川一・二丁目地区  
まちづくり協議会の活動
- ④ 地区計画（素案）の内容
- ⑤ 新たな防火規制の導入
- ⑥ 今後の予定

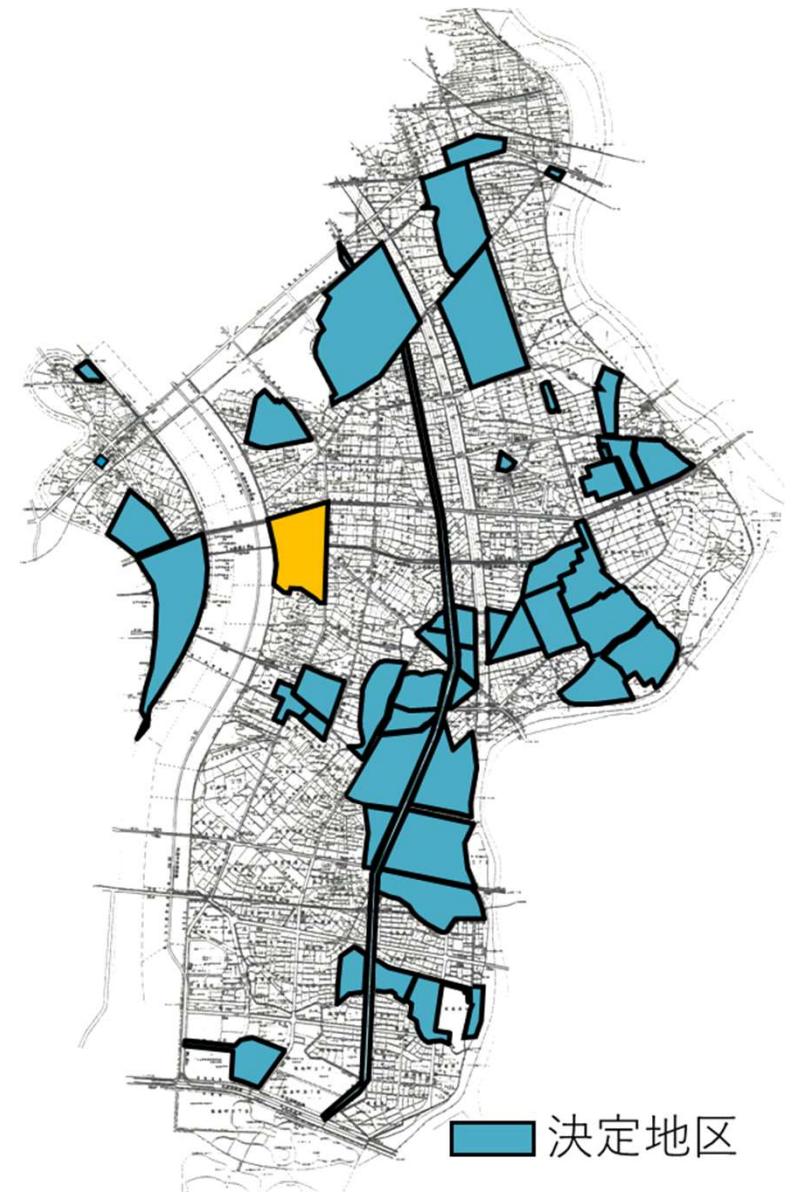
皆さまが  
新築や建替えを行う際に  
守るルールの説明が  
中心となります。



# ① 地区計画とは

# 地区計画とは

- ◆地域ごとの都市計画（用途地域）や、建築基準法による全国一律の建築のルールに加え、地区の状況や目標に応じて、**地域独自のルール**を定めることができる制度です。
- ◆地区計画のルールを守っていただくことで、目標とする地区の将来像の実現を目指します。
- ◆**建物の新築や建替え時に守っていただくルール**であり、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、という主旨のものではありません。
- ◆現在区内では48地区で運用されています。



# 地区計画とは

## <地区計画のルール例>



## ② 地区の概況

# まちづくりの区域

対象地区の範囲は、右図の水色の区域になります。

## 地区の概要

- ・面積：約51.0ha
- ・人口：約7,751人
- ・世帯数：約3,885世帯  
(令和5年4月1日現在)

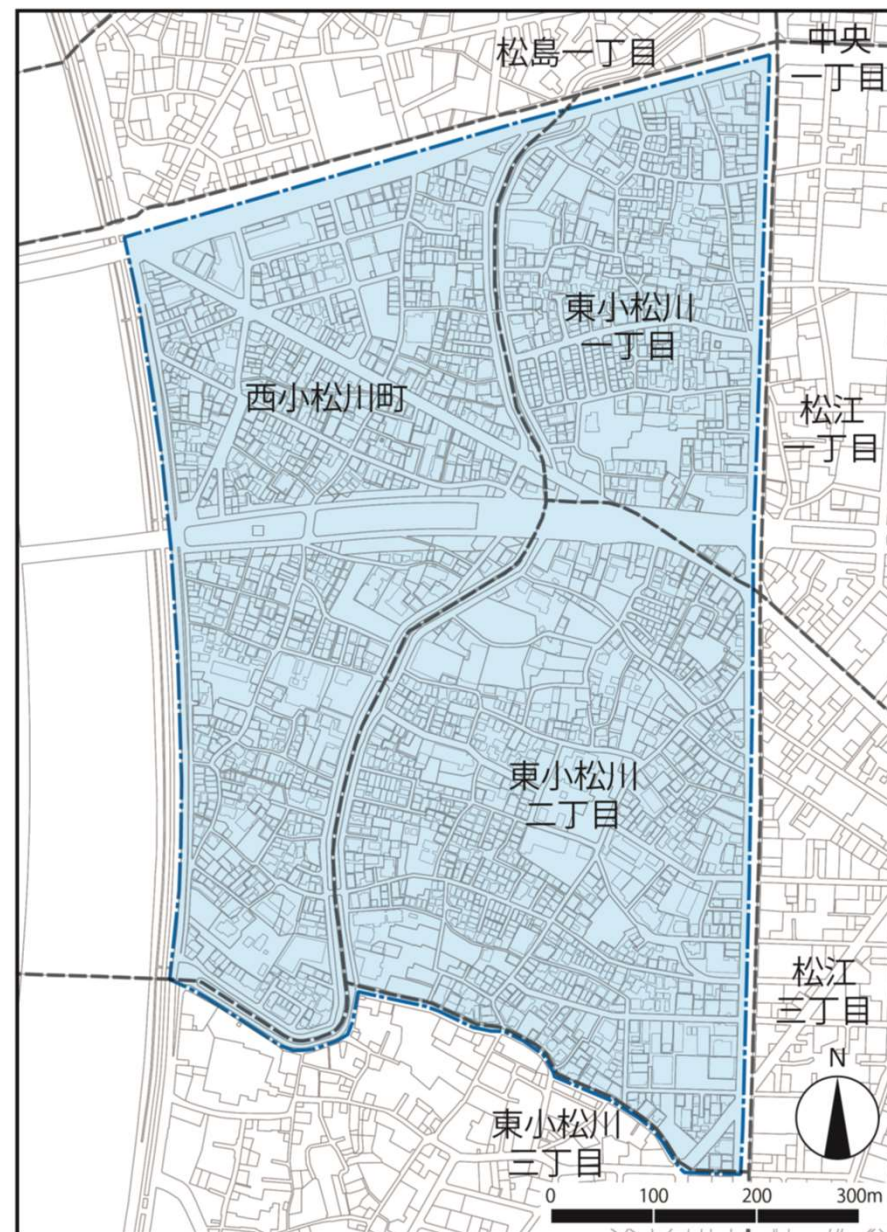
## 凡例



対象区域



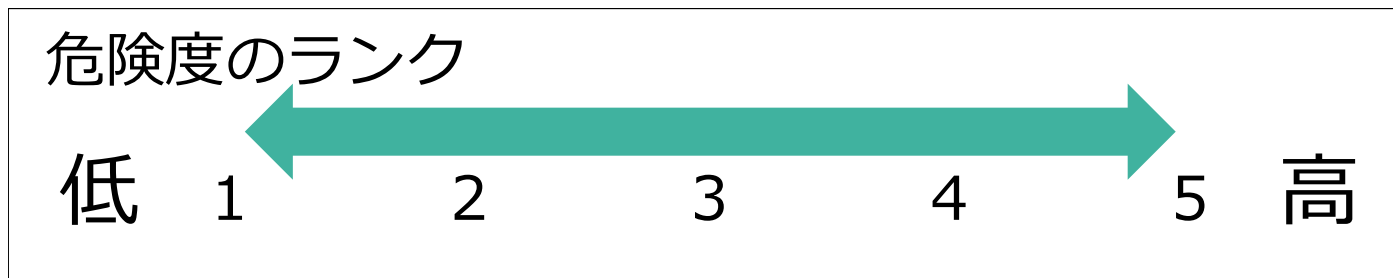
町丁境



# 地区の概況（地域危険度）

地震と火災による危険度は、**全域が総合危険度 4**に位置付けられています。

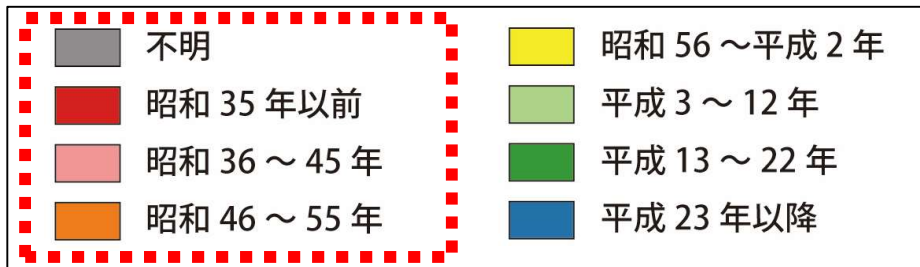
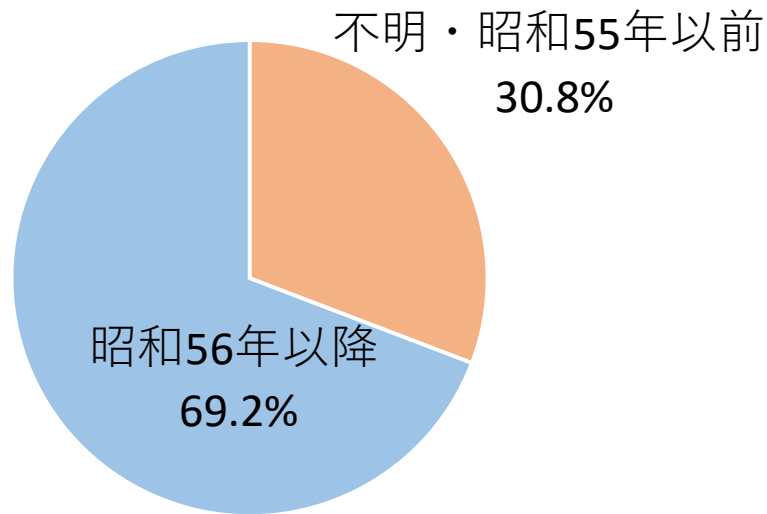
	危険度		
	火災	建物倒壊	総合
西小松川町	4	4	4
東小松川一	4	4	4
東小松川二	5	4	4





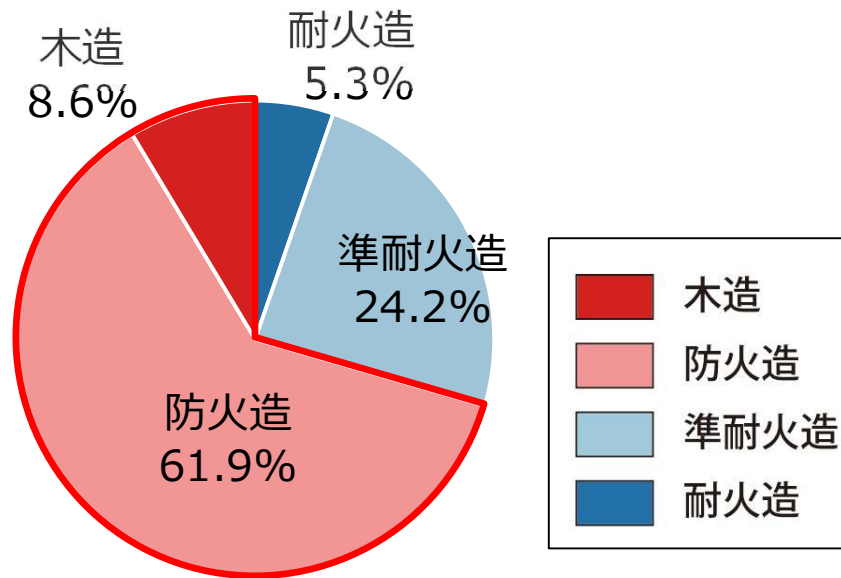
# 地区の概況（建築年次）

昭和56年以前の旧耐震基準で建築された建物が、約3割を占めています。



# 地区の概況（建築構造）

- 木造・防火造の建物が多く  
全体の**約7割**を占めています。
- 不燃領域率は**50.0%**と  
目標値70%に対して低く、  
大規模地震時などには延焼が  
発生する恐れがあります。









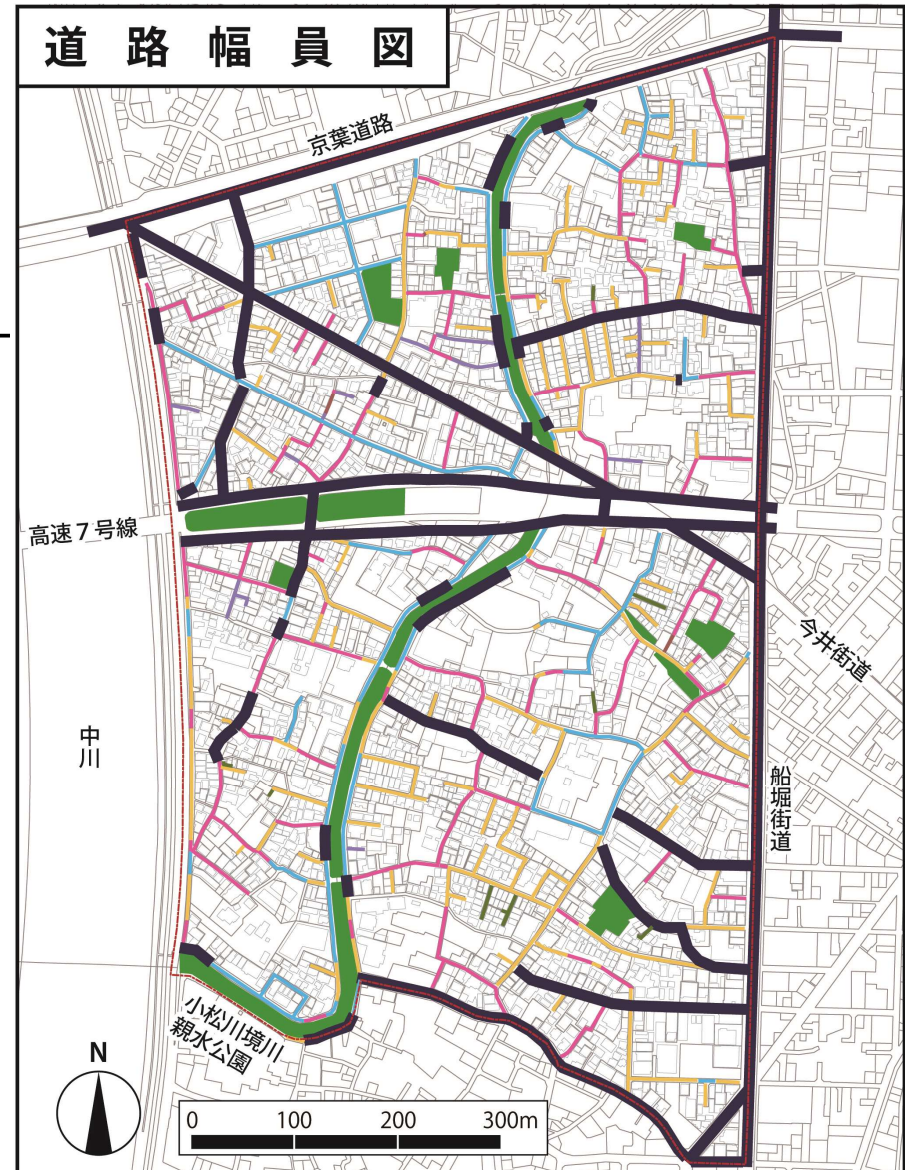
※防火造とは、木造で外壁がモルタル造の建物等をいう



# 地区の概況（道路幅員）

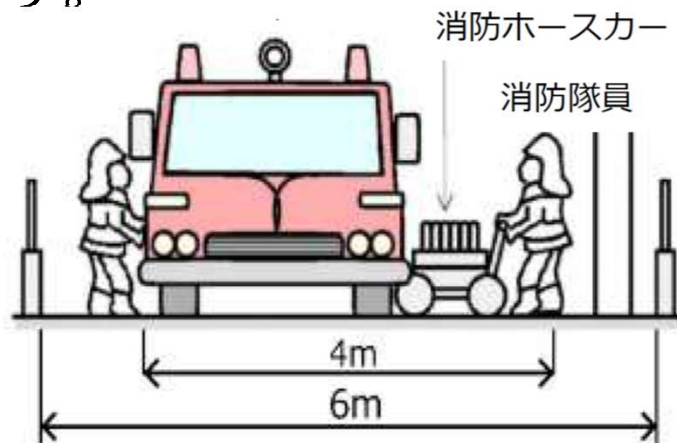
- 地区全体に幅員4m未満の狭い道路が多く分布しています。
- 災害時には、倒壊した建物が避難の妨げになる恐れがあります

道路幅員		道路延長		
		延長 (m)	構成比 (%)	
	1.8m未満	44	0.2%	23.6%
	1.8m以上2.7m未満	381	2.1%	
	2.7m以上4.0m未満	3,953	21.3%	42.5%
	4.0m以上5.0m未満	4,703	25.3%	
	5.0m以上6.0m未満	3,185	17.2%	33.9%
	6.0m以上	6,295	33.9%	
合計		18,561	100.0%	







# 地区の概況（消防活動困難区域）

幅員6m以上の道路が地区内に不足しているため、**消防活動困難区域が地区の南西部**に見られます。
















緊急車両が円滑に活動を行えたり、安全に避難ができる道路の幅員は6m以上とされています。

- |  |  |
|--|--|
|  幅員 6m以上道路から 140m |  6.0m以上道路 |
|  消防活動困難区域         |  公園       |



# 地区の概況（建物用途）








- 1,676棟が戸建て住宅  
(独立住宅)  
184棟が集合住宅です

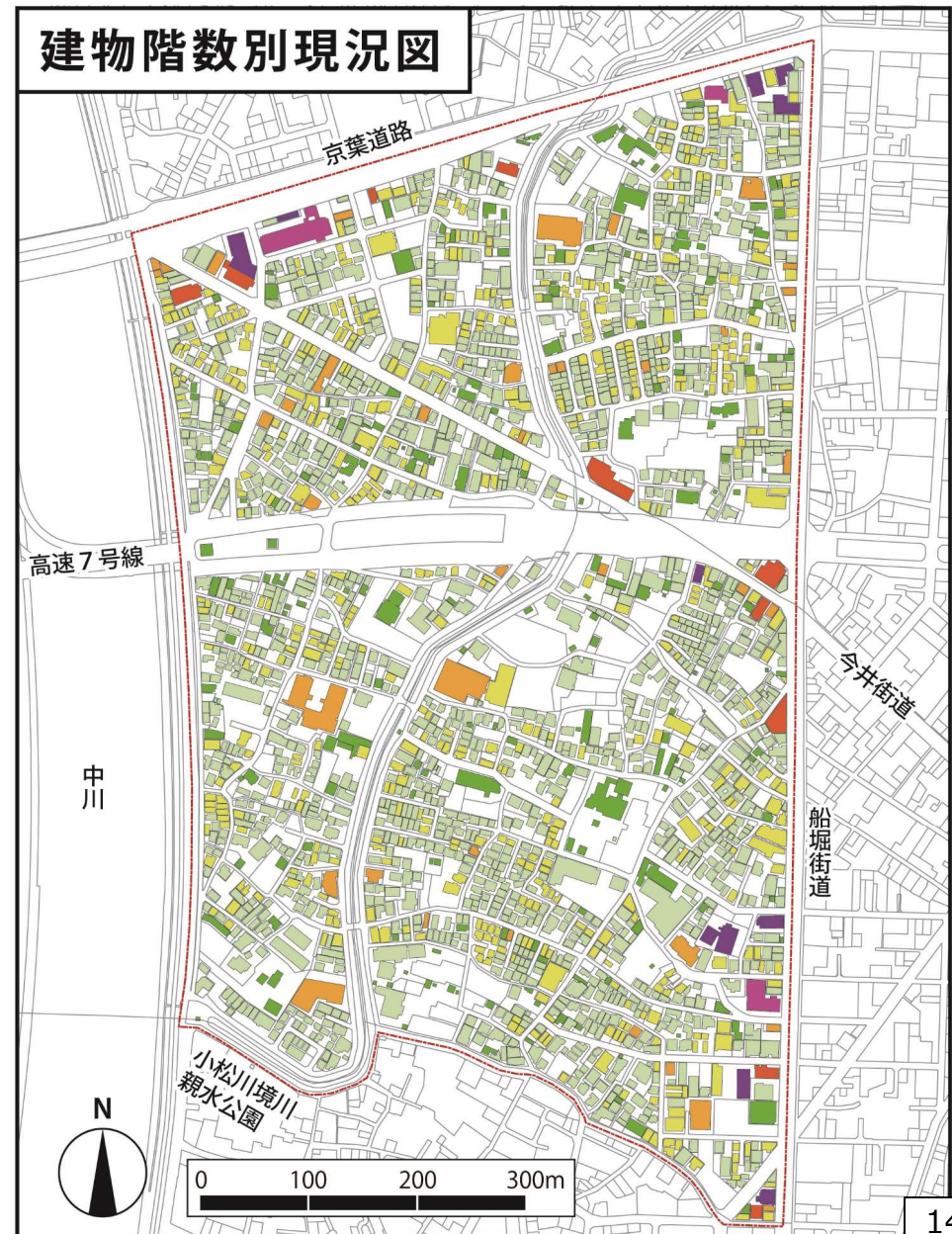
	用途	建物棟数	
		棟数	構成比
	官公庁施設	3	0.1%
	教育文化施設	48	2.0%
	厚生医療施設	15	0.6%
	供給処理施設	1	0.0%
	事務所建築物	13	0.5%
	専用商業施設	16	0.7%
	住商併用建物	242	10.1%
	独立住宅	1,676	70.0%
	集合住宅	184	7.7%
	専用工場	54	2.3%
	住居併用工場	73	3.0%
	倉庫運輸関係施設	62	2.6%
	その他	8	0.3%
	合計	2,395	100.0%



# 地区の概況（建物階数）

- ・ 9割以上が、3階建て以下の建物です（2,331棟）

建物階数		棟数	
		棟数	構成比
	1階	227	9.5%
	2階	1,556	65.0%
	3階	548	22.9%
	4～5階	40	1.7%
	6～7階	10	0.4%
	8～10階	10	0.4%
	11～15階	4	0.2%
	合計	2,395	100.0%



**③ 西小松川町、東小松川一・二丁目地区  
まちづくり協議会の活動**

# 当地区 まちづくり協議会の活動

当地区では、令和2年6月に協議会を設立し、地区の課題を解決するための整備方針について検討を重ねてきました。

令和  
2年度

## ◆第1～4回

- ・まちの現況
- ・まちづくりの進め方
- ・まちの課題・良い点の整理
- ・先進事例紹介（書面開催）



令和  
3年度

## ◆第5～7回

- ・アンケート（まちの課題・良い点）
- ・まちの課題の解決方策（地震・火災・水害）



令和  
4年度

## ◆第8～12回

- ・まちの課題の解決方策（道路・避難・公園・居住環境等）
- ・逃げ地図づくり
- ・まちづくりの目標・方針
- ・アンケート（まちづくりの方策、目標・方針）
- ・まちづくり提言書案



令和5年4月5日  
まちづくり提言書を  
江戸川区長に提出



# 当地区 まちづくり協議会の活動

「西小松川町、東小松川一・二丁目地区まちづくり提言書」には、地区計画のもととなる、地区の課題や将来像がまとめられています。

2安全な避難道路に関する幅幅線形案

## 予約方法

下記連絡先に、開催日前日の17時までにご連絡または「参加申し込み入力フォーム」よりお申込みください。

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

電話 03-5662-6438 (直通)

FAX 03-5607-2267

[参加申し込み入力フォーム](#)

## 地区計画制度について

地区計画制度の詳細な内容は、下記のページより閲覧できます。

[地区計画制度について](#)

## まちづくり提言書について

本提言書は、「西小松川町、東小松川一・二丁目地区まちづくり協議会」において話し合ったまちづくりの目標・方針、解決方策等をまとめたものです。まちづくり提言書の詳細な内容は、下記のページより閲覧できます。

西小松川町、東小松川一・二丁目地区まちづくり提言書を区長へ提出しました

区HP内の説明会開催ページ下部から提言書専用ページにリンクしています！

西小松川町、東小松川一・二丁目地区  
まちづくり提言書



令和5年3月  
西小松川町、東小松川一・二丁目地区まちづくり協議会

西小松川町、東小松川一・二丁目地区	
<b>3. まちづくりの取り組み概要</b>	
まちづくりの取組をまとめた本提言書は、地域に即して以下のようなまちづくりを推進するための指針となる予定です。	
<b>方針1 地域に強い特色・安心なまち</b>	住居形成の促進 (居住環境の向上) (居住環境の向上) (居住環境の向上)
・居住環境の向上 (居住環境の向上) (居住環境の向上) (居住環境の向上)	・まちづくりの推進 (まちづくりの推進) (まちづくりの推進) (まちづくりの推進)
<b>方針2 まちづくりの推進が促進されるまち</b>	まちづくりの推進 (まちづくりの推進) (まちづくりの推進) (まちづくりの推進)
・まちづくりの推進 (まちづくりの推進) (まちづくりの推進) (まちづくりの推進)	・まちづくりの推進 (まちづくりの推進) (まちづくりの推進) (まちづくりの推進)
<b>方針3 地域が持続可能なまちとなること</b>	まちづくりの推進 (まちづくりの推進) (まちづくりの推進) (まちづくりの推進)
・まちづくりの推進 (まちづくりの推進) (まちづくりの推進) (まちづくりの推進)	・まちづくりの推進 (まちづくりの推進) (まちづくりの推進) (まちづくりの推進)



## ④ 地区計画（素案）の内容

# 地区計画の構成

地区の現況を踏まえて、下記のように目標の設定やエリア分けをし、地区施設の方針や建物のルールを決めていきます。

## 地区計画の目標

- ・ 地区全体の目標を定めます

## 土地利用の方針

- ・ 特性に応じ、街区に分けて方針を定めます

## 地区整備計画

- ・ 道路や公園等の地区施設の方針を定めます
- ・ 土地利用の方針に応じた建物のルールを定めます

# 地区計画の目標

## ＜地区計画の目標＞

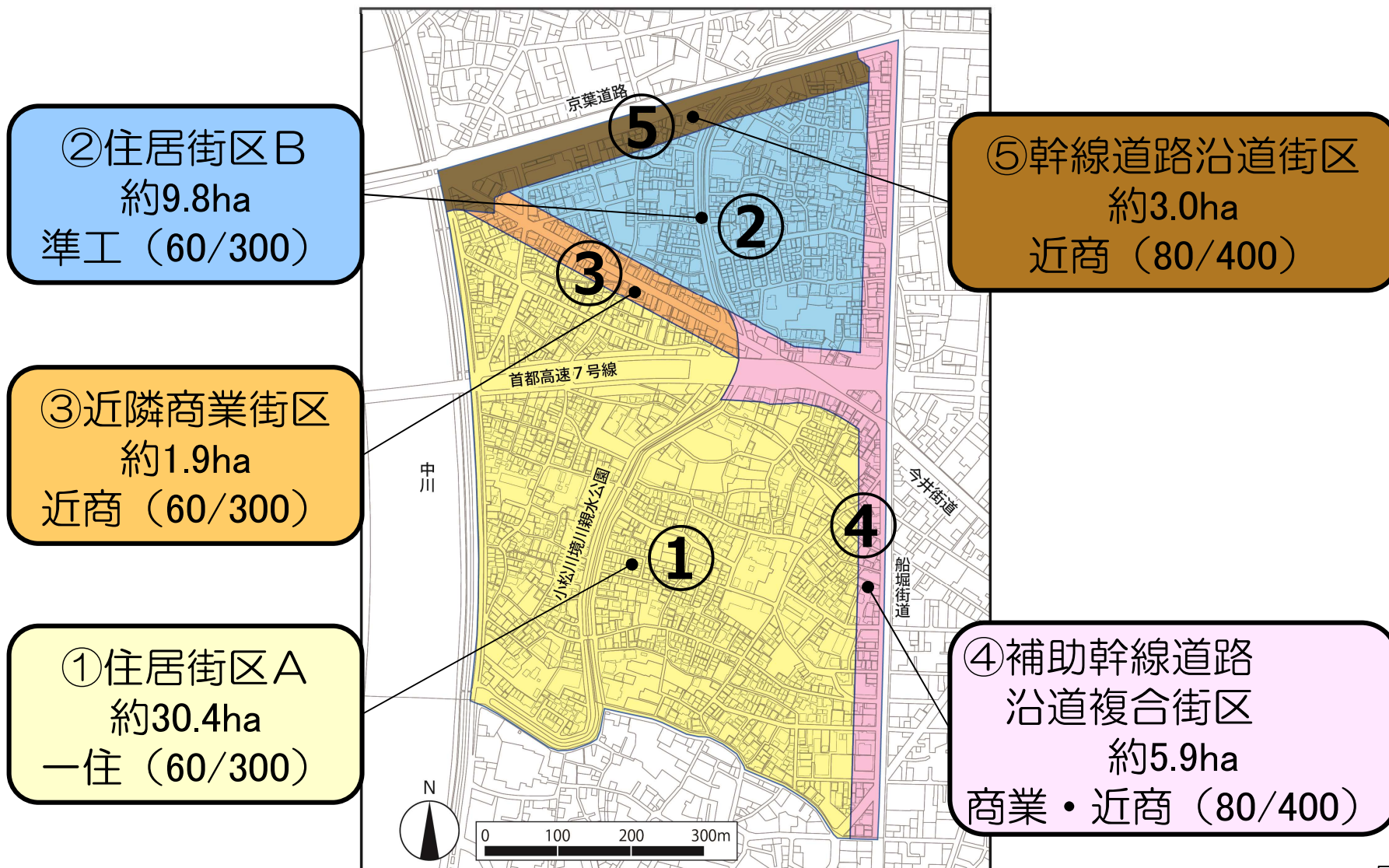
水とみどりと人を感じる、  
住んで良かったと思えるまち

## ＜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

# 土地利用の方針

地域の特色を活かすため、以下の5つの街区分けを設定しました。



# 土地利用の方針

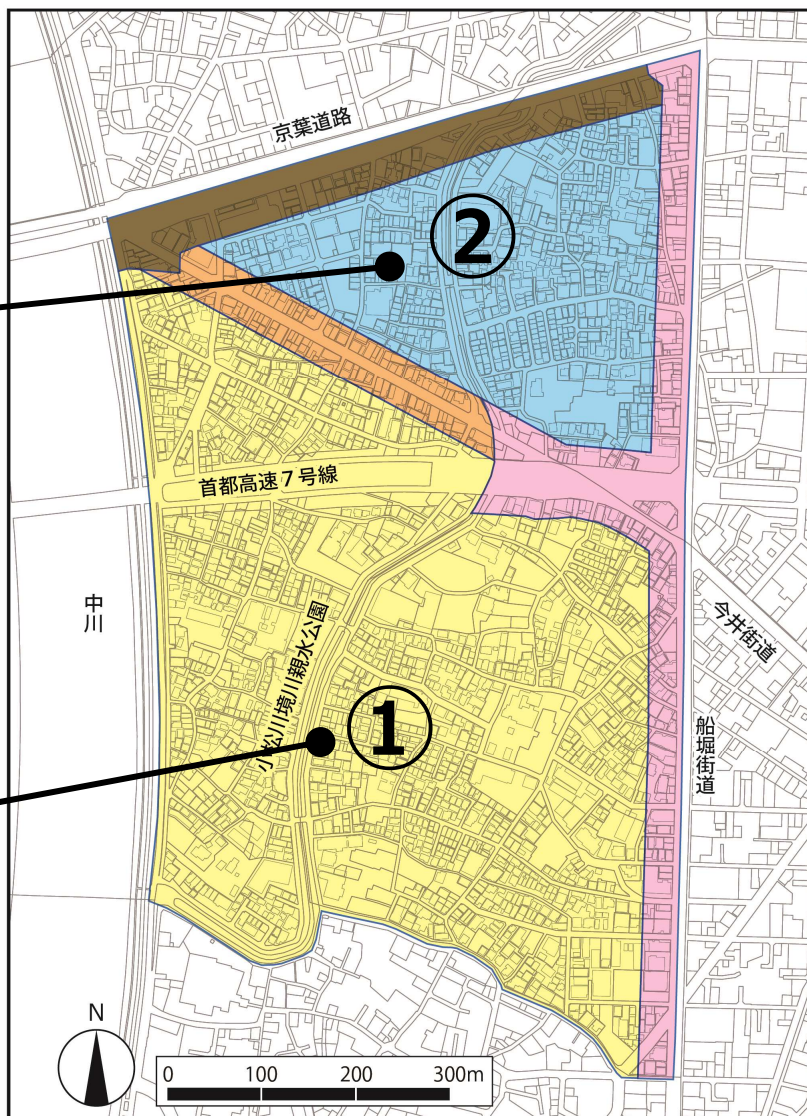
各街区の土地利用を以下のように定めます。

## 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、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ります。

## 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ります。



# 土地利用の方針

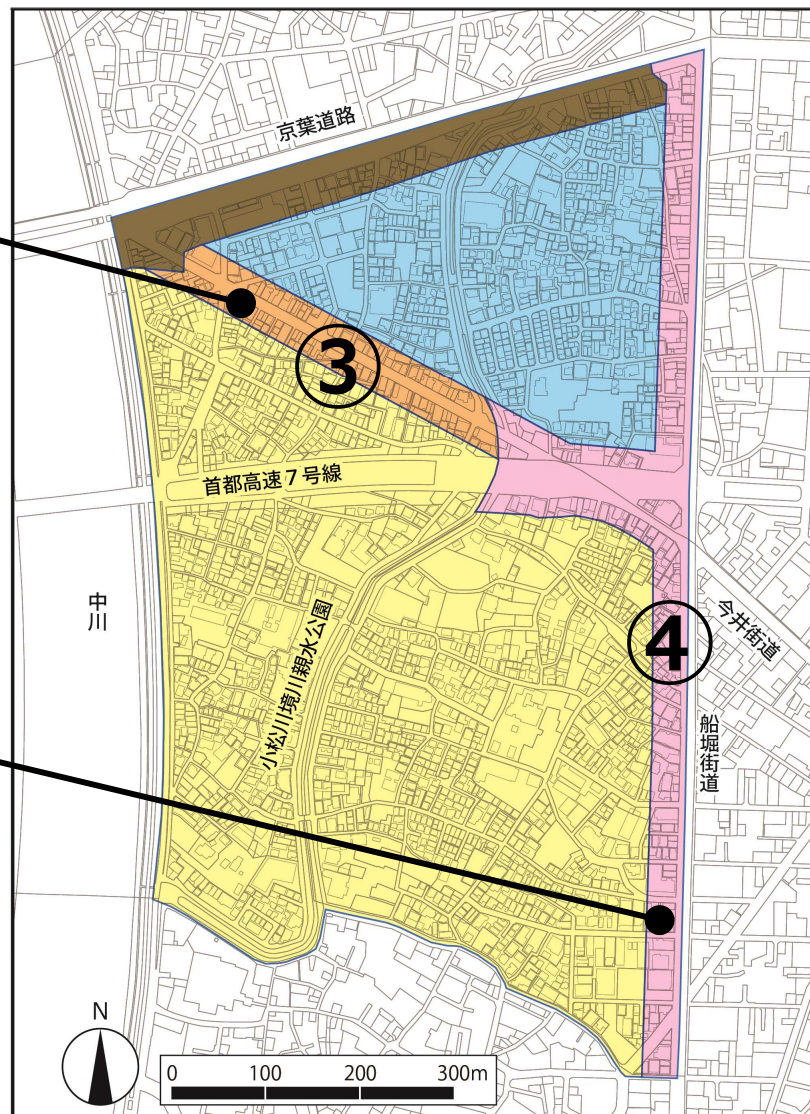
各街区の土地利用を以下のように定めます。

## 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ります。

## 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、延焼遮断帯の形成に寄与する中高層市街地の形成を図ります。

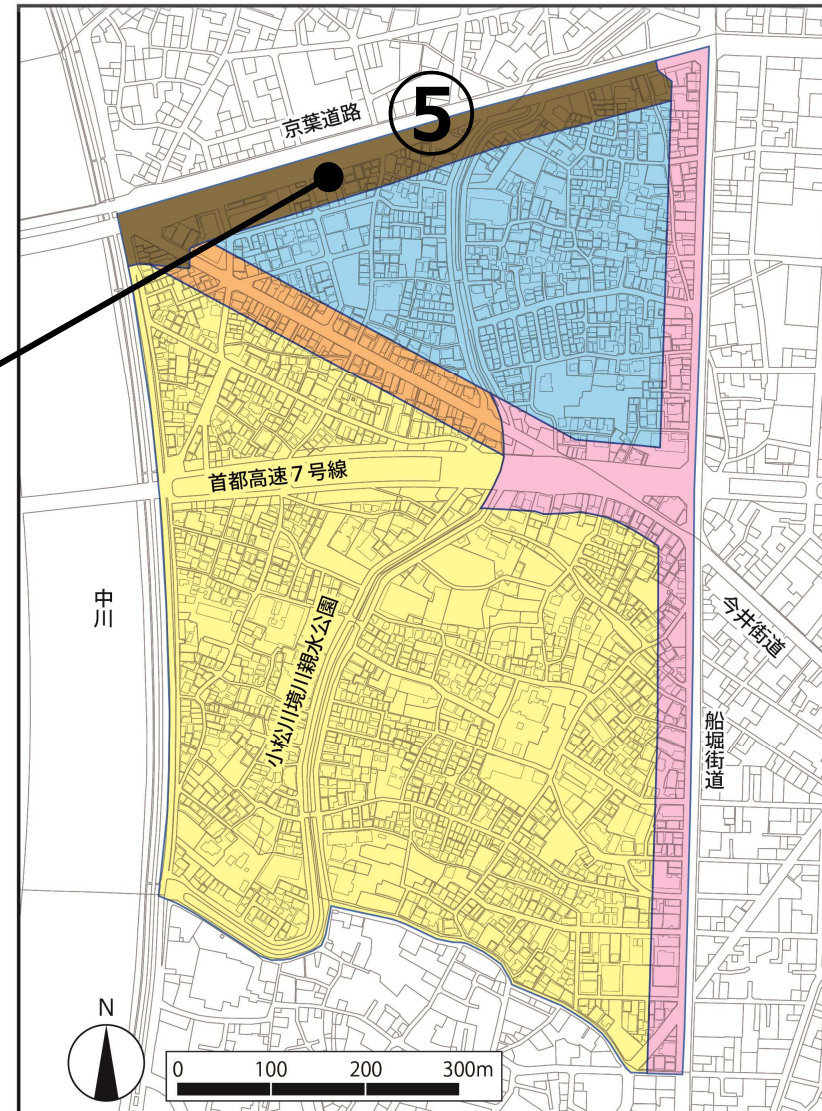


# 土地利用の方針

各街区の土地利用を以下のように定めます。

## 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ります。





# 地区整備計画

地区整備計画で定める内容には、大きく分けて以下の2種類の項目があります。

## I. 地区施設（区画道路・公園）の整備計画

道路・公園を地区施設として定め、維持・保全します。

## II. 建物等の建て方のルール

建物の新築、建替えの際に適用される以下のルールを定めます。

1. 建物の用途
2. 敷地面積
3. 壁面の位置
4. 建物の高さ
5. 建物の色彩等
6. 垣又はさくの緑化

# I. 地区施設（区画道路・公園）の整備計画

地区施設とは、地区計画で位置づけられた、道路や公園等の**公共空間**のことです。

本地区では、以下の既存の公共空間を地区施設に定めるとともに、区画道路について一部の路線の拡幅・新設を行います。

## ■ 区画道路

⇒災害時の避難路や防災活動道路の確保

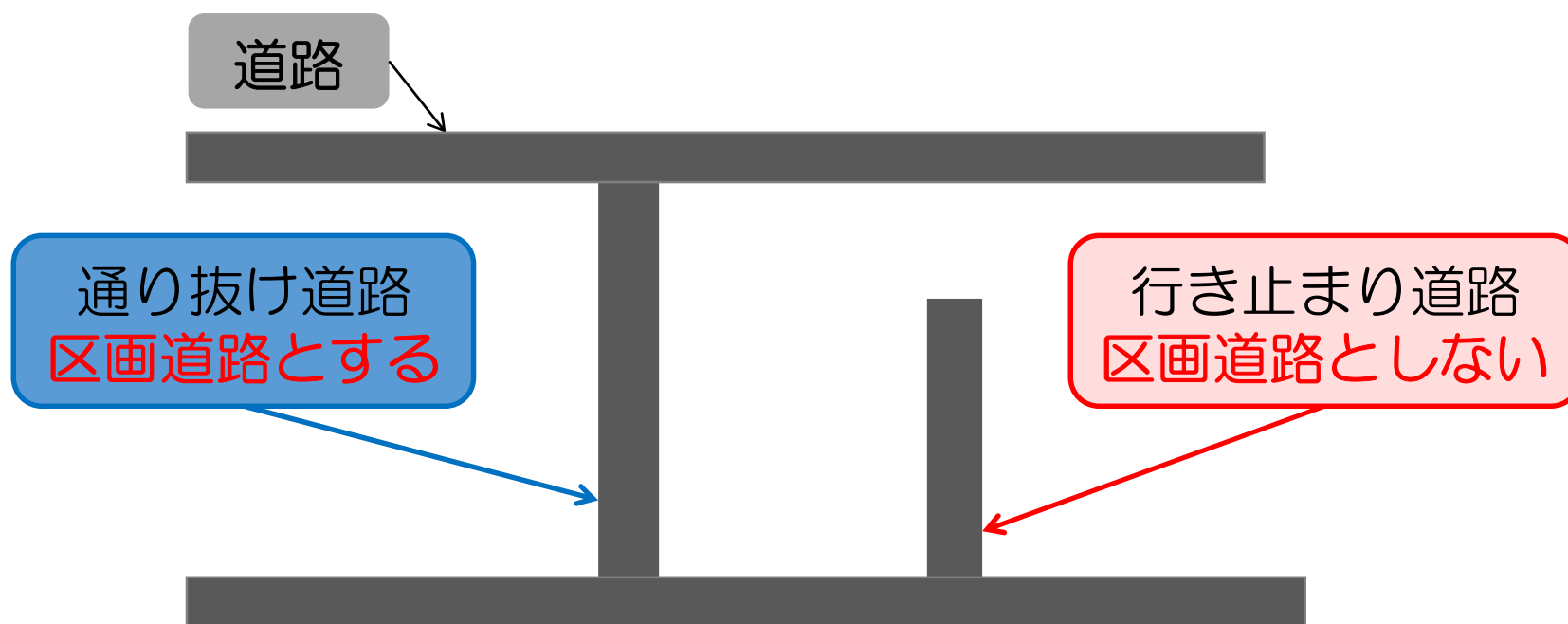
## ■ 公園

⇒地区内の防災上有効な空地・緑化空間の保全

# 区画道路の位置付け

以下の2点の方針に基づき、区画道路を位置づけます。

- **適切な道路網形成**に必要な通り抜け道路を位置づけます
- 区画道路の**最低幅員を4m**に位置づけます



# 区画道路の位置付け

区画道路として位置づける道路は図の通りです。

さらに、■の箇所については、密集事業を活用し、幅員**6m以上の道路への新設・拡幅整備**を推進していきます。

凡 例




← → 区画道路 (102路線)

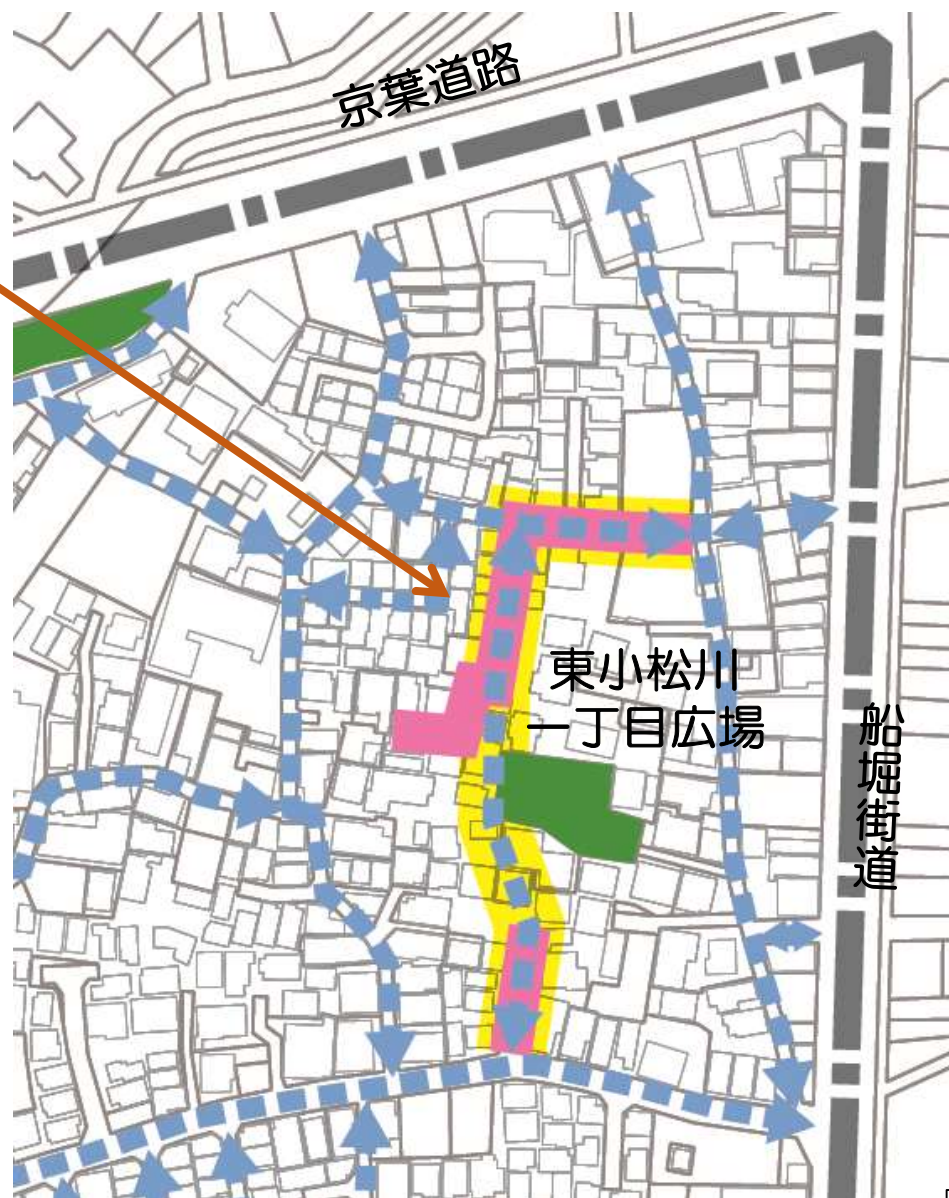
■ 幅員 6 m以上の  
路線 (2路線)



# 区画道路の位置付け

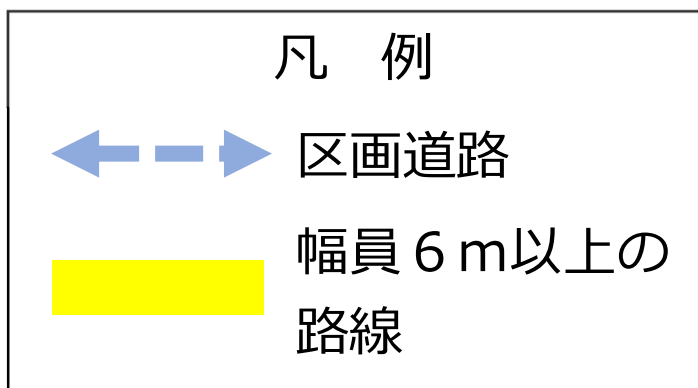
- 長い行き止まり道路を解消し、安全な避難路を確保します。
- 公園のアクセス性を改善します。

凡 例	
	区画道路
	行き止まり道路
	幅員 6 m以上の 路線



# 区画道路の位置付け

消防活動困難区域の解消を図ります。







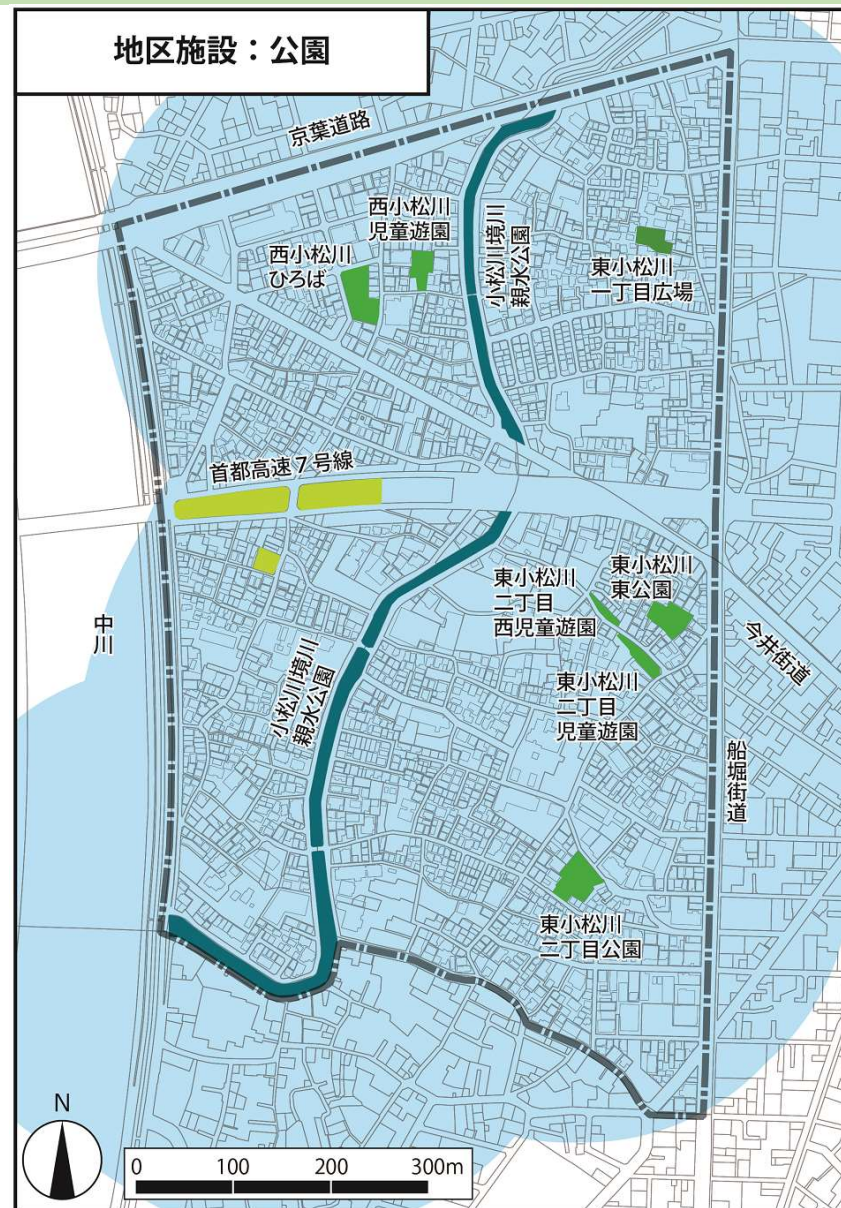
# 公園の位置付け

既存の7つの街区公園（区有地に整備された公園）を地区施設に位置付け、公共空地として維持管理に努めていきます。

※小松川境川親水公園は既に都市計画上の位置付けがあるため、地区施設には位置付けません。

## 凡 例

-  地区施設に位置付ける公園
-  小松川境川親水公園
-  上記から250m以内の区域
-  地区施設に位置付けない公園



## Ⅱ. 建物等の建て方のルール

### 1. 建物用途の制限

建物の用途の制限には、以下の2種類があります。

#### ①用途地域（建築基準法）による制限

各地域を13種類の用途地域に分類し、**建築基準法**により、用途地域別に建てられる建物が制限されています。

第一種  
住居地域



準工業  
地域



近隣商業  
地域



商業地域



※図：国交省ホームページ

#### ②地区計画による制限

現在の住環境を維持するために、①で制限されている用途に**加えて**、**地区計画**により地域に不適切な用途を制限します。





## Ⅱ. 建物等の建て方のルール

### 【全街区共通】

#### ■ 性風俗営業施設

個室ビデオ、  
テレフォンクラブ等

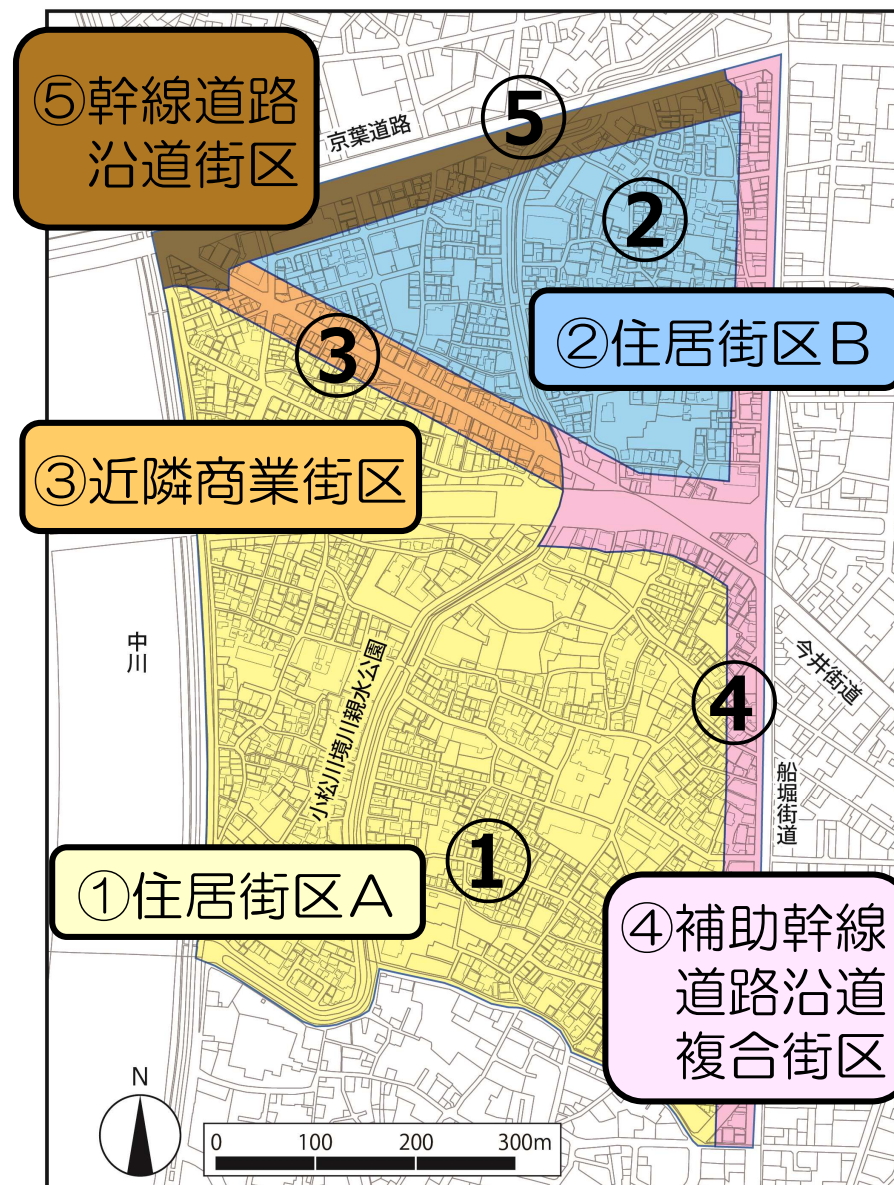
### 【住居街区A】

#### ■ ホテル・旅館

### 【その他街区】

#### ■ デートクラブ

※建築基準法により、既に十分な規制があるためその他追加の制限は設けません



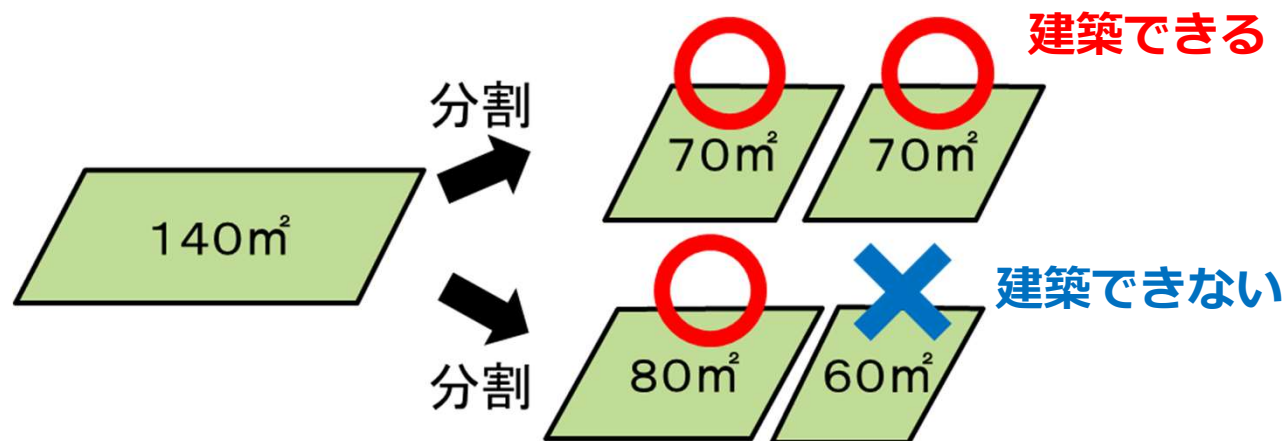
## Ⅱ. 建物等の建て方のルール

### 2. 敷地面積のルール【全街区共通】

分割後の敷地面積は**70m<sup>2</sup>以上**とします。

ただし、地区計画が決定した時点で、敷地が70m<sup>2</sup>を下回る場合は、新たに分割をしない限り、建築は可能です。

敷地面積140m<sup>2</sup>の場合

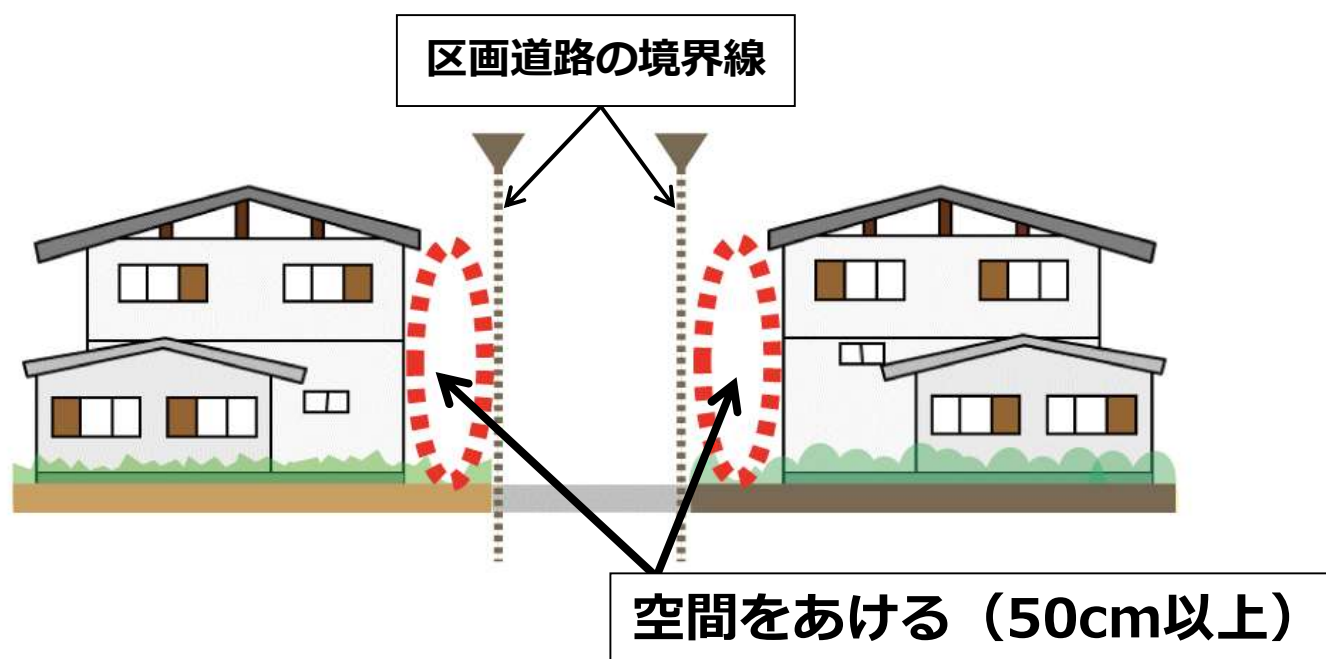


敷地の細分化の防止、ゆとりある住環境の確保

## Ⅱ. 建物等の建て方のルール

### 3. 壁面の位置のルール（沿道）【全街区共通】

**区画道路**の境界線から壁面までの距離を**50 cm以上**確保します。

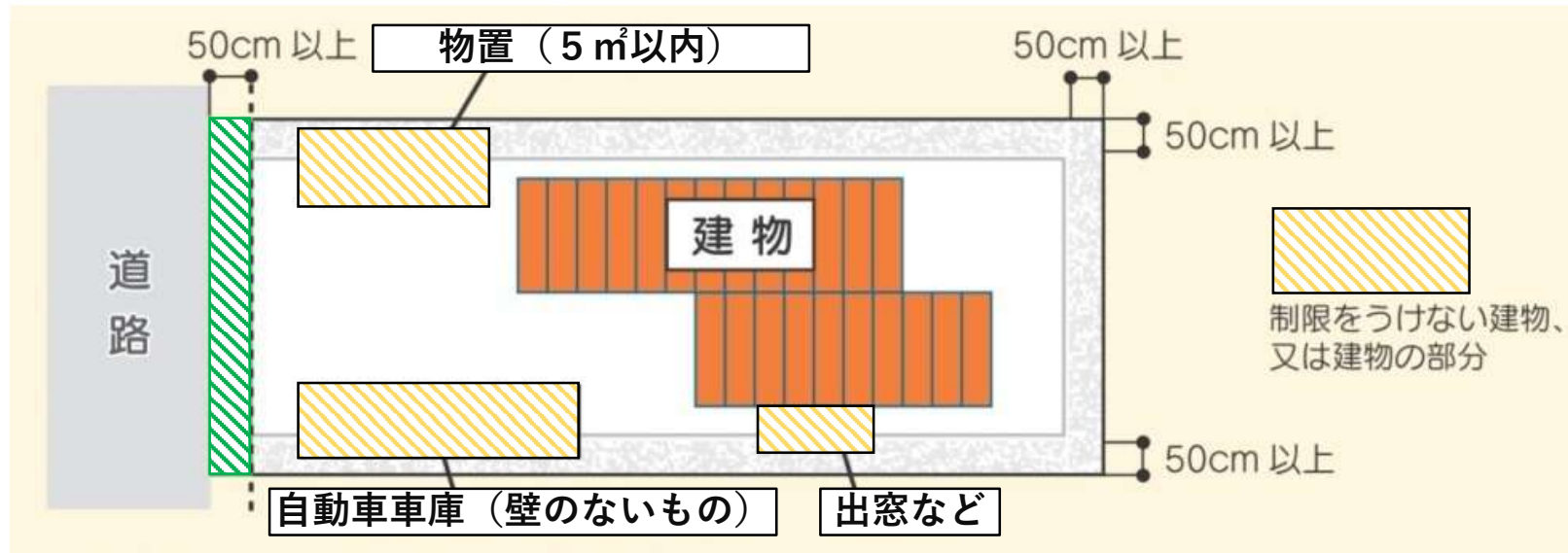


建物の壁面による圧迫感の軽減、ゆとりあるまち並みの確保

## II. 建物等の建て方のルール

### 3. 壁面の位置のルール（隣地）【住居街区A B】

**隣地の境界線**から壁面までの距離を**50cm以上**確保します。

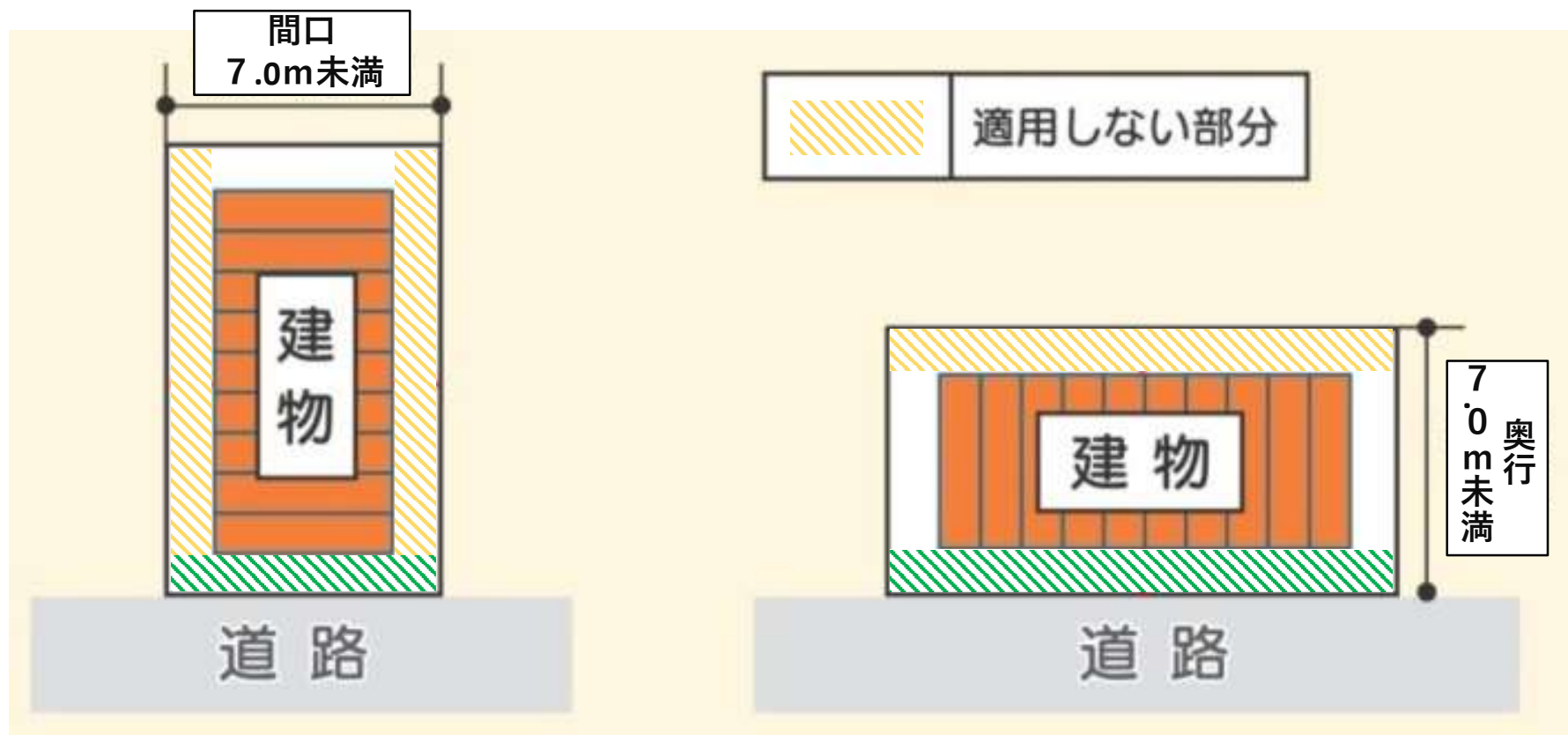


**ただし、以下の場合、建築は可能です。**

- 地区計画が決定した時点で、敷地面積が70㎡未満
- 軒高が2.3m以下の付属車庫（外壁のないものに限る。）
- 軒高が2.3m以下の物置で床面積の合計が5㎡以内のもの

## Ⅱ. 建物等の建て方のルール

### 3. 壁面の位置のルール（隣地）【住居街区A B】

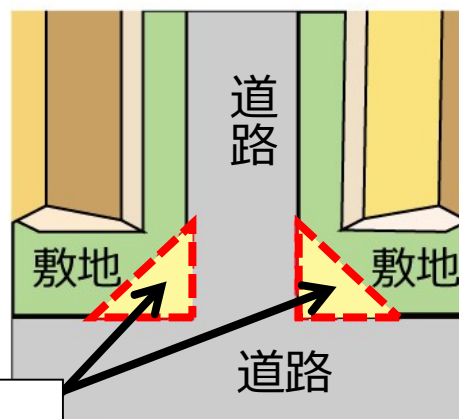
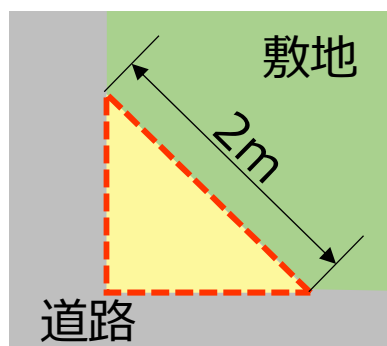


- ・ 敷地の間口または奥行きの距離が7.0m未満の敷地は、それぞれの方向の部分。

## Ⅱ. 建物等の建て方のルール

### 3. 壁面の位置のルール（角敷地）【全街区共通】

- 敷地の隅を頂点とする**二等辺三角形の底辺の長さ 2 mの線から後退**して建物を建てるようにする。
- 隅切りの上には**工作物を設置しない**。



道路状に整備  
(工作物を設置しない)

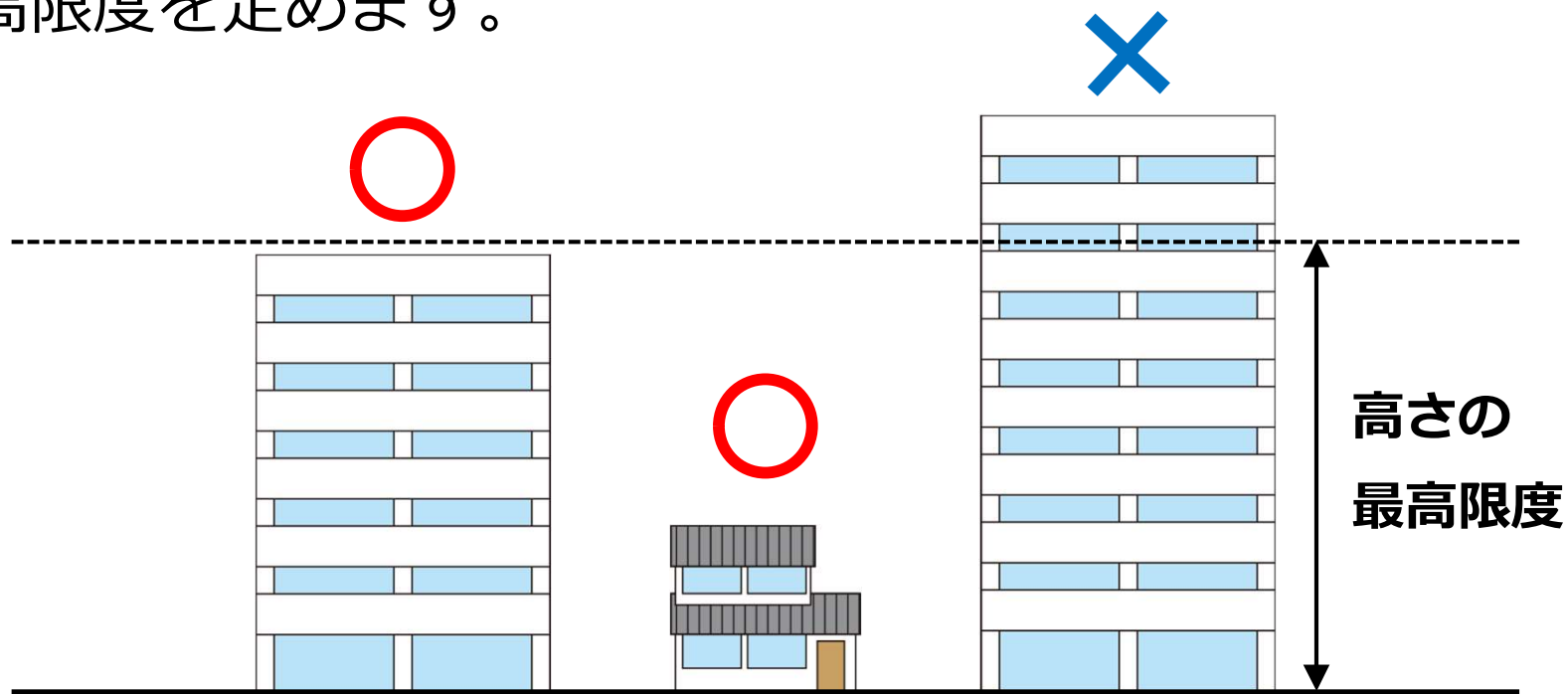


交差点の見通し、安全な道路空間の確保

## Ⅱ. 建物等の建て方のルール

### 4. 建物の高さのルール

周辺の住環境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。

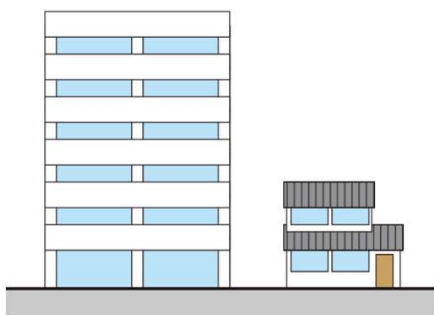


周辺環境と調和したまち並みの確保

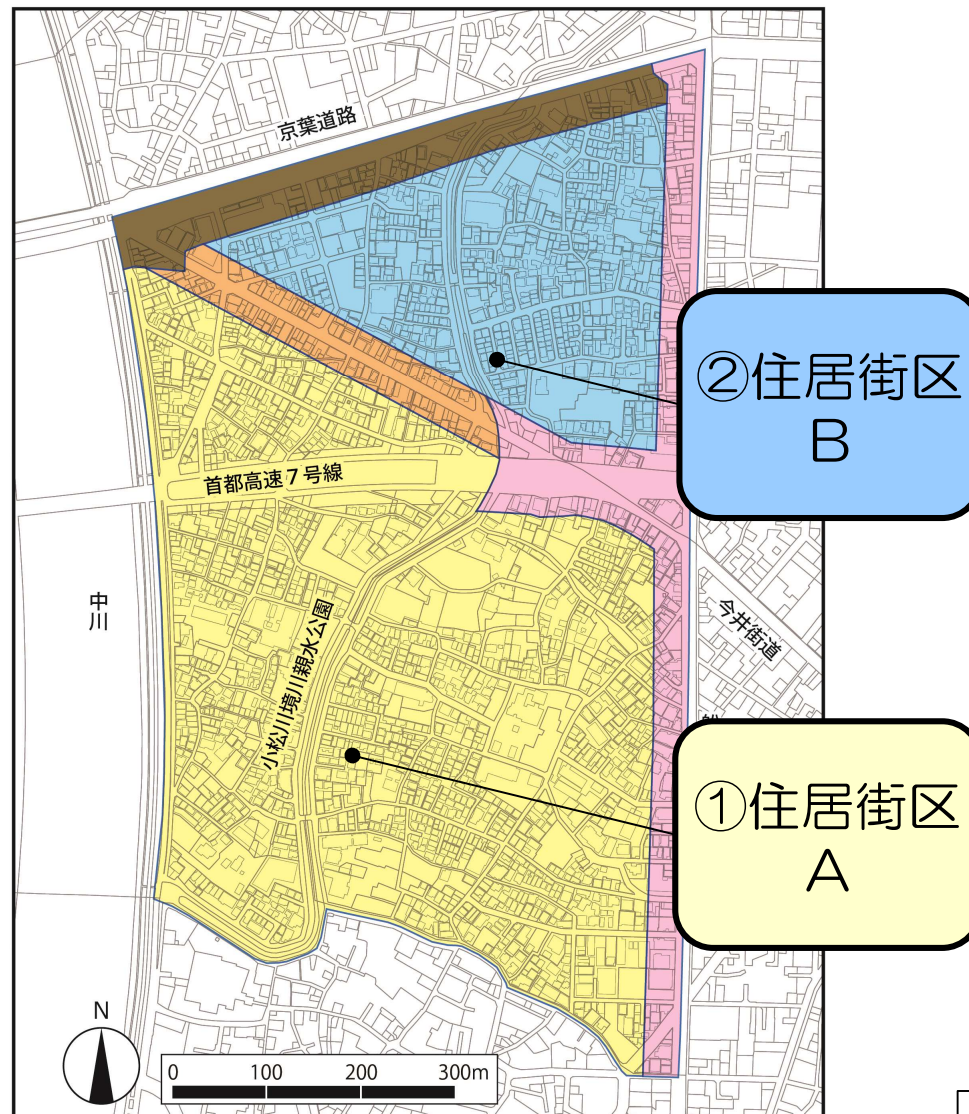
## Ⅱ. 建物等の建て方のルール

### 4. 建物の高さのルール【住居街区A・B】

- **19m**を限度とします  
(5～6階程度)



中層の戸建て住宅や  
共同住宅を中心とした  
土地利用





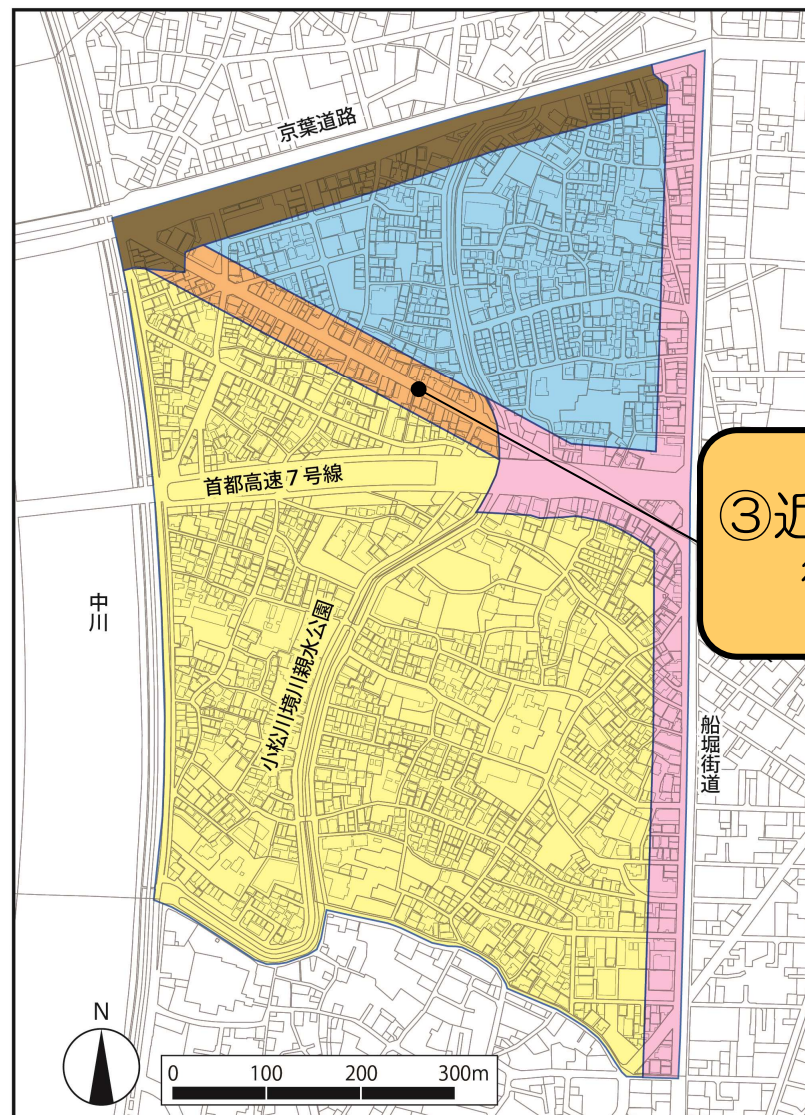
## Ⅱ. 建物等の建て方のルール

### 4. 建物の高さのルール【近隣商業街区】

- **25m**を限度とします  
(7~8階程度)



中層の住宅や店舗を中心  
とした土地利用



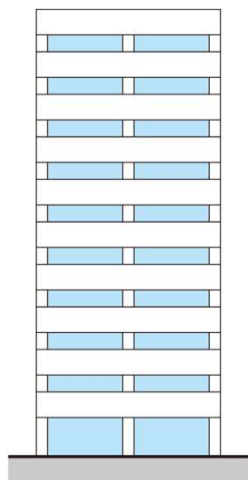
③近隣商業  
街区

## Ⅱ. 建物等の建て方のルール

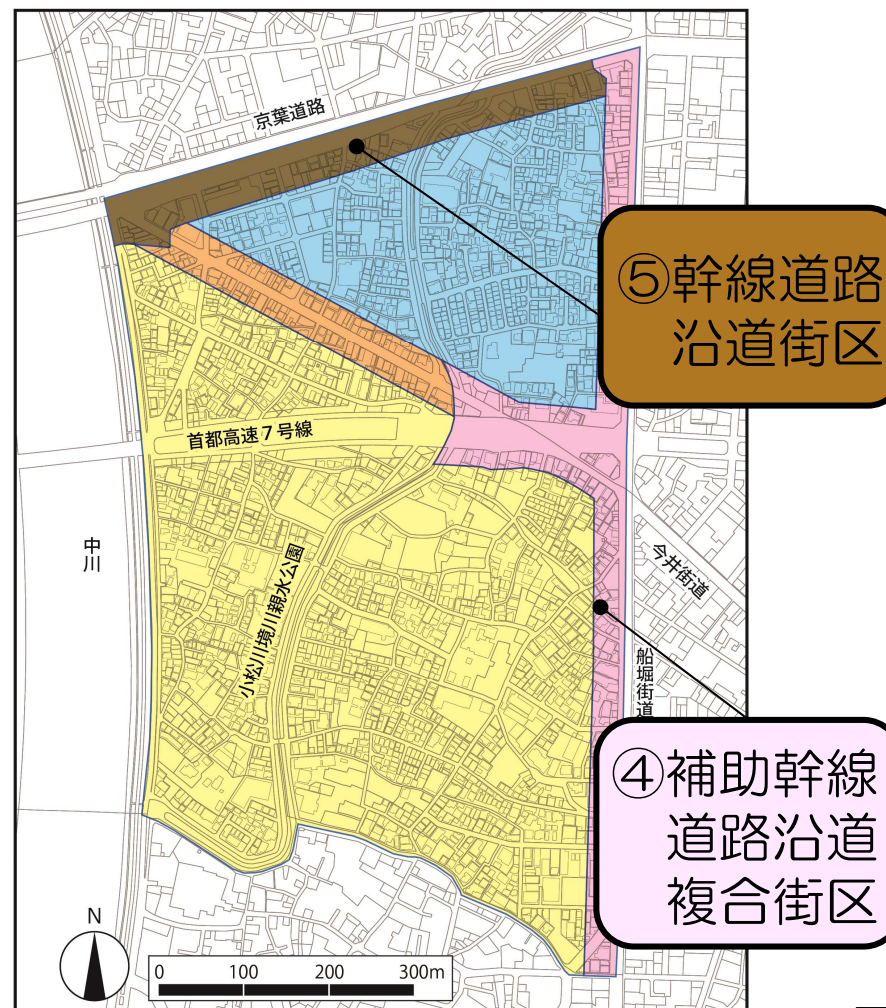
### 4. 建物の高さのルール

【補助幹線道路沿道複合街区・幹線道路沿道街区】

- **31m**を限度とします  
(9~10階程度)



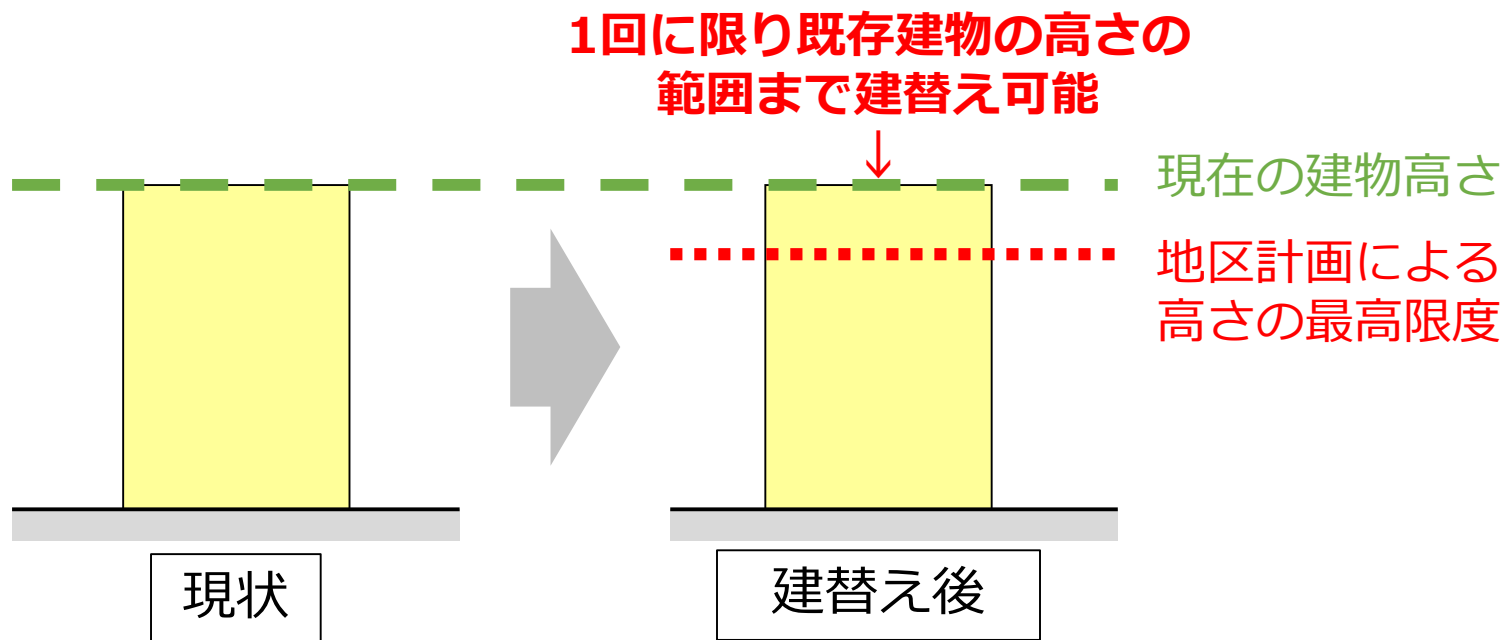
高層の共同住宅や事務所等を  
中心とした土地利用



## Ⅱ. 建物等の建て方のルール

### 4. 建物の高さのルール【既存建物の特例】

各街区の**高さの限度を超えている既存建物の建替え**については、**地区計画の決定時点の建物所有者等**が建替えを行う場合、1 回に限り**同じ高さの範囲内**での建替えが可能です。  
※ただし、違反建築物を除きます。



## Ⅱ. 建物等の建て方のルール

### 4. 建物の高さのルール【総合設計制度について】

建築基準法第59条の2第1項（**総合設計制度**）により各街区の高さの最高限度を超えることはできないものとします。

※総合設計制度とは、建築基準法に規定された制度で、環境整備を条件に建物の高さなどが緩和される制度です。

## Ⅱ. 建物等の建て方のルール

### 5. 建物の色彩等のルール【全街区共通】

- 江戸川区景観計画の届出対象となる建物  
→外観の色彩は**景観計画の色彩基準**とします。
- 江戸川区景観計画の届出対象とならない建物  
→落ち着いたまち並みを維持するために**地区計画**でルールを定めます。



周辺環境と調和したまち並みの確保

## II. 建物等の建て方のルール

### 5. 建物の色彩等のルール【全街区共通】

江戸川区では、景観に配慮したまちづくりを進めていく指針として、平成23年に「景観計画」が策定されています。

- ◆景観計画の対象は、区の全域です。
- ◆河川や親水公園、幹線道路などに、それぞれの特性に応じた景観を作るための基準が定められています。

#### 届出対象となる建物

高さや延床面積が一定規模以上の建物

#### 届出対象例：大河川景観軸

高さ15m以上又は  
延べ床面積1,000㎡以上の建物



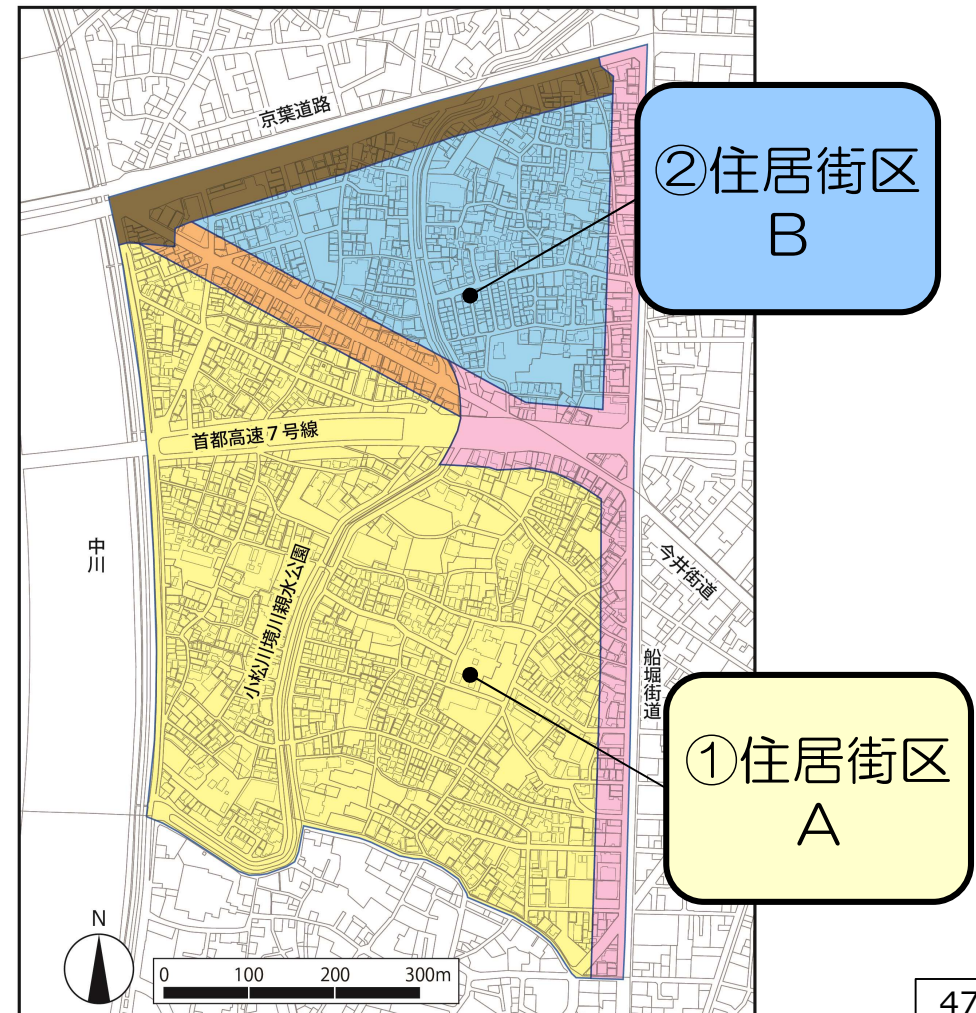
## II. 建物等の建て方のルール

### 5. 建物の色彩等のルール【住居街区A・B】

※江戸川区景観計画の届出対象とならない建物が対象

- 建物の外観の色彩を、**マンセル値（※）**を用いて**制限**します。

※マンセル値とは、日本工業規格JISで規定されている、色を3つの属性（色相・明度・彩度）で表す方法です。

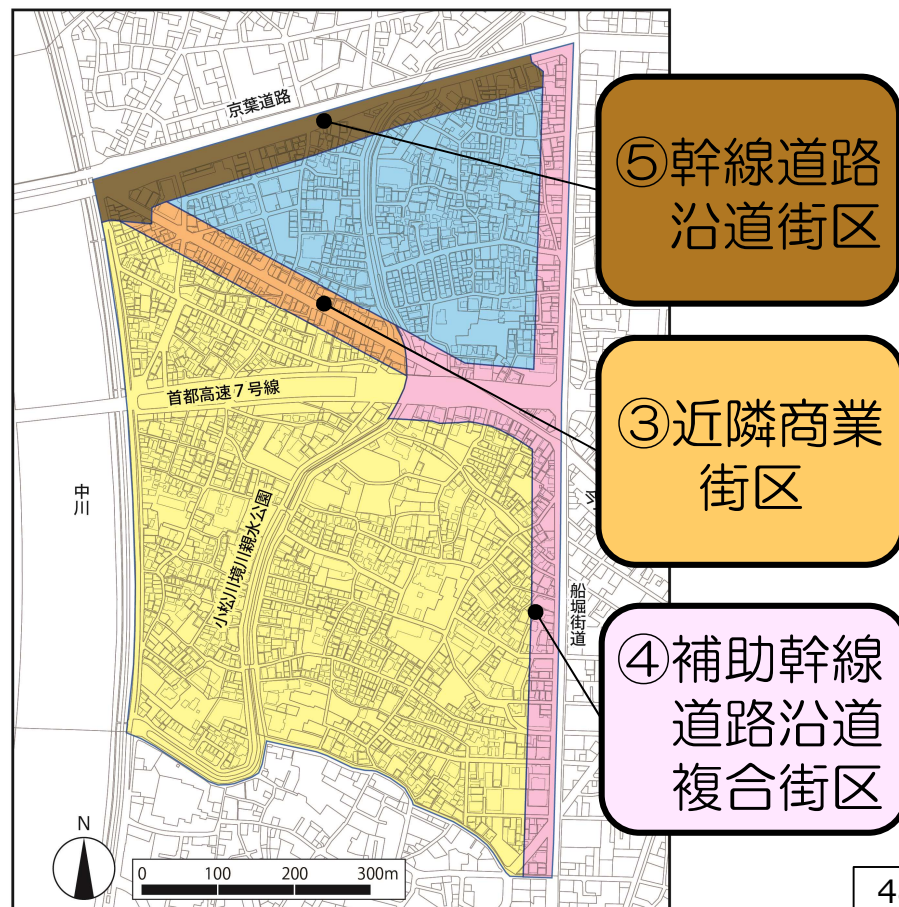


## Ⅱ. 建物等の建て方のルール

### 5. 建物の色彩等のルール【住居街区以外】

※江戸川区景観計画の届出対象とならない建物が対象

- 建物の外観の色彩は、**周辺のまち並みとの調和に配慮**するものとします。
- 建物の形態・意匠は、**周辺環境や都市景観に配慮**するものとします。
- 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。





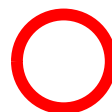
## Ⅱ. 建物等の建て方のルール

### 6. 垣又はさくの緑化のルール【全街区共通】

災害時におけるブロック塀等の倒壊による危険防止と沿道緑化のために、**生け垣やネットフェンスに緑化したもの**とします。



ブロック塀



生垣



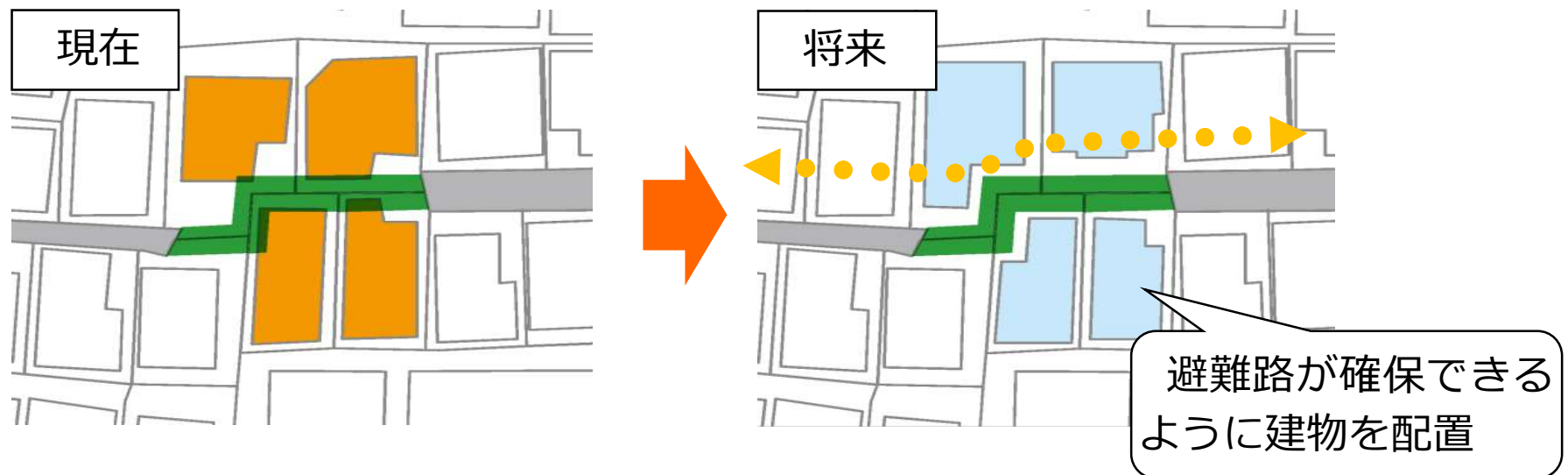
緑化を施したフェンス



安全な道路空間の確保

## その他、地区の安全性確保に関する方針

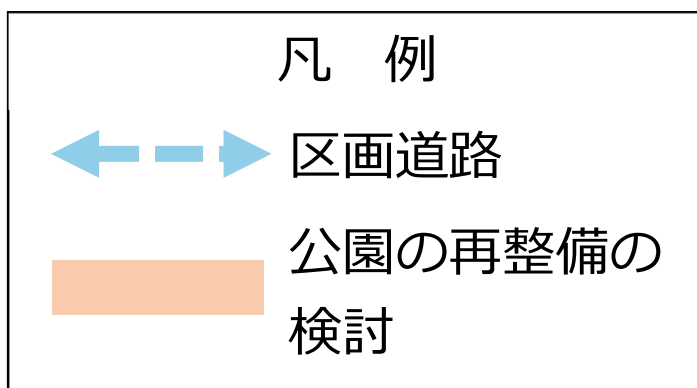
- 未接道宅地については、建築基準法第43条第2項第2号の許可等に基づき解消を図ります。
- 災害時の避難路確保のため、長い行き止まりの道の沿道においては、建替えの際に二方向への避難が可能となるよう、避難路の確保を検討していきます。



安全な道路空間の確保

# その他、地区の安全性確保に関する方針

消防活動困難区域の解消と、南北方向の安全な道路網を形成するため、親水公園内に歩行空間を設けることを検討していきます。

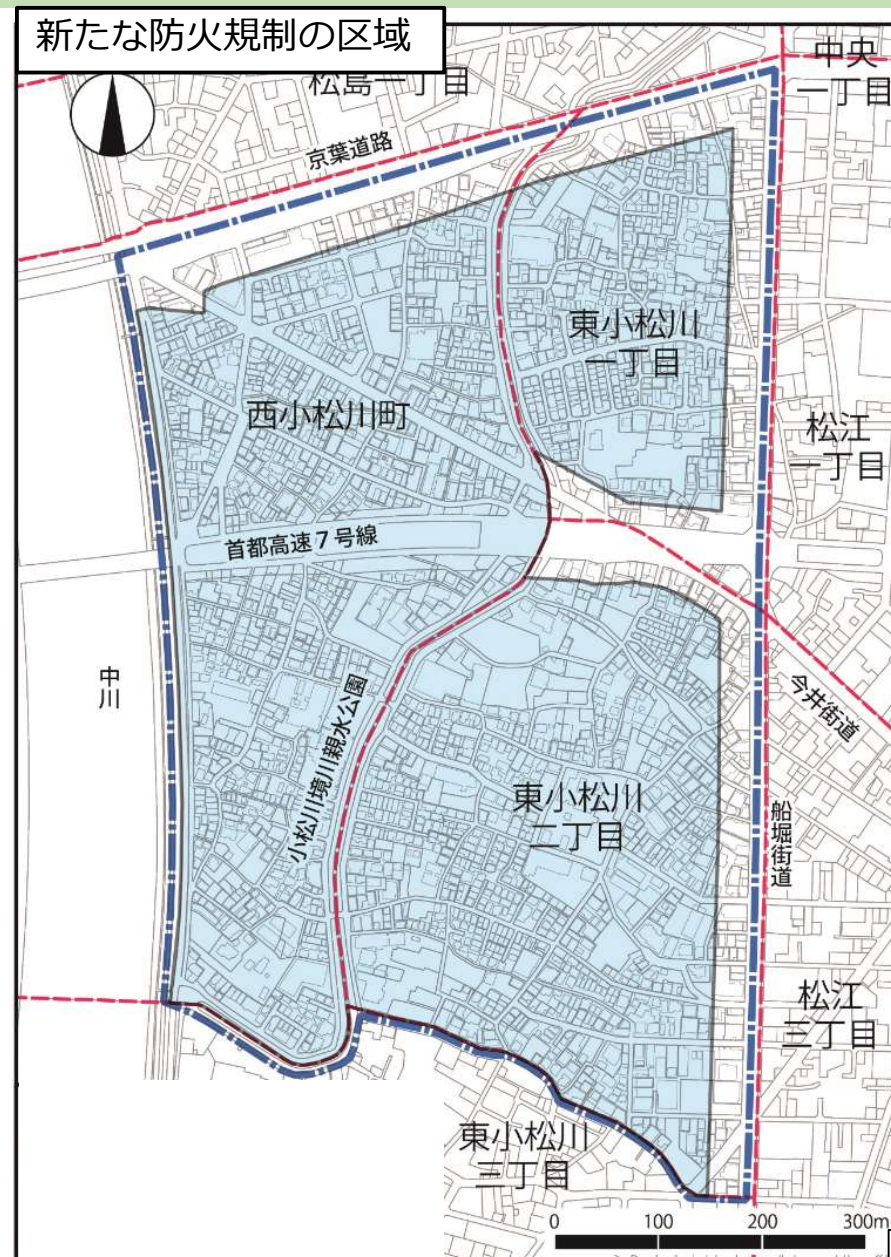
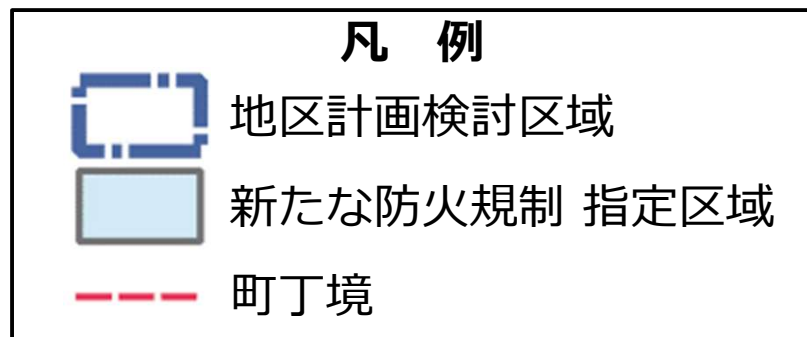


安全な道路空間の確保

## ⑤ 新たな防火規制の導入

# 新たな防火規制の導入

現在、準防火地域が掛けられている区域を対象に、東京都建築安全条例第7条の3第1項の規定による防火規制  
**(新たな防火規制)** を導入します。



# 新たな防火規制の導入の背景

## 課題

- 木造・防火造の建物が多く全体の**約7割**を占めています。
- 不燃領域率は**50.0%**と低なっています。

大規模地震時や火災時には**延焼**が発生し、広範囲に大きな被害をもたらす恐れがあります。

## 新たな防火規制の導入

- 個々の建物の防火性能を高め、**まち全体の防火性能**を向上させます。



# 新たな防火規制の内容

建物の耐火性能は、以下の3種類に分類されます。

① **木造防火構造建築物**

木造モルタルの建物など

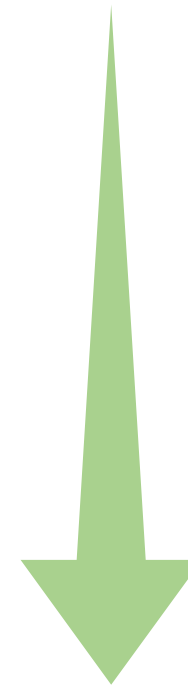
② **準耐火建築物**

鉄骨造、木造3階建てなど

③ **耐火建築物**

鉄筋コンクリート造など

燃えやすい

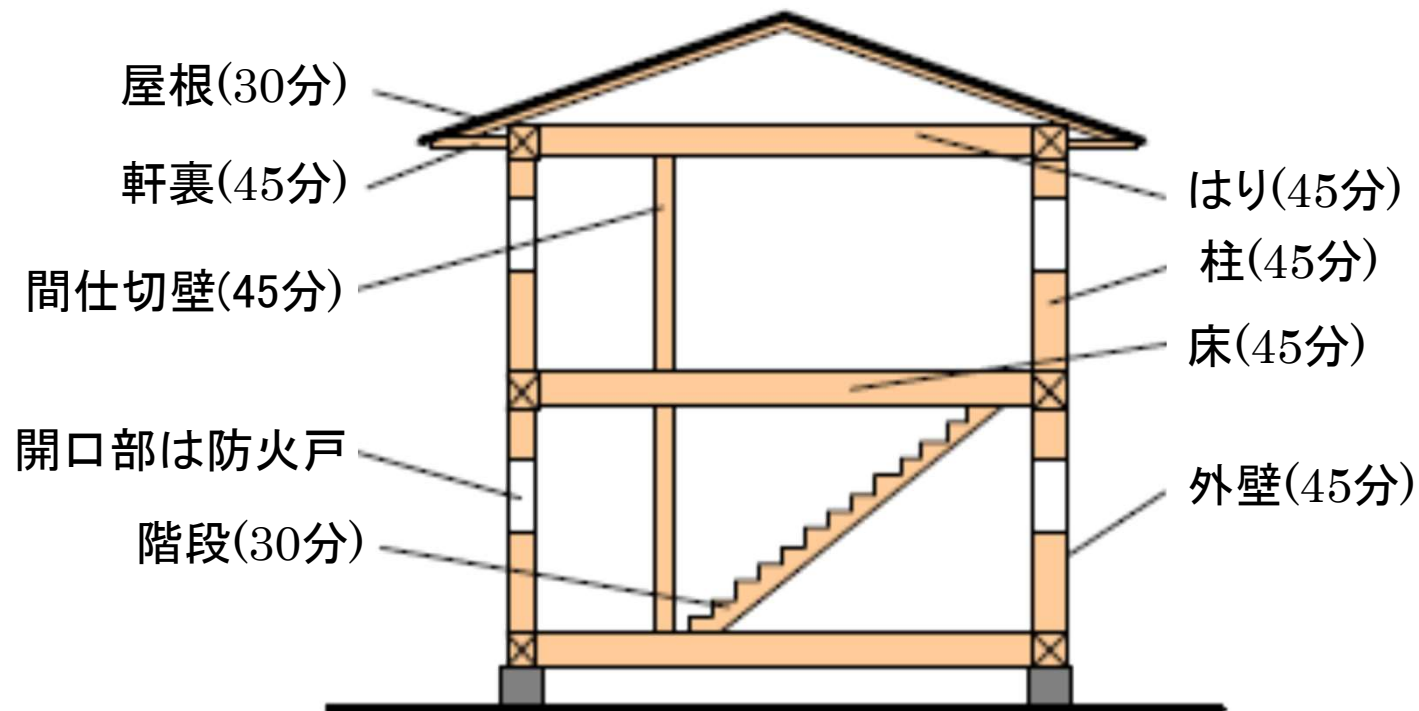


燃えにくい

# 準耐火建築物とは

火災時に、壁、屋根、柱、床等の主要構造部が一定時間以上崩壊しなく、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のことです。

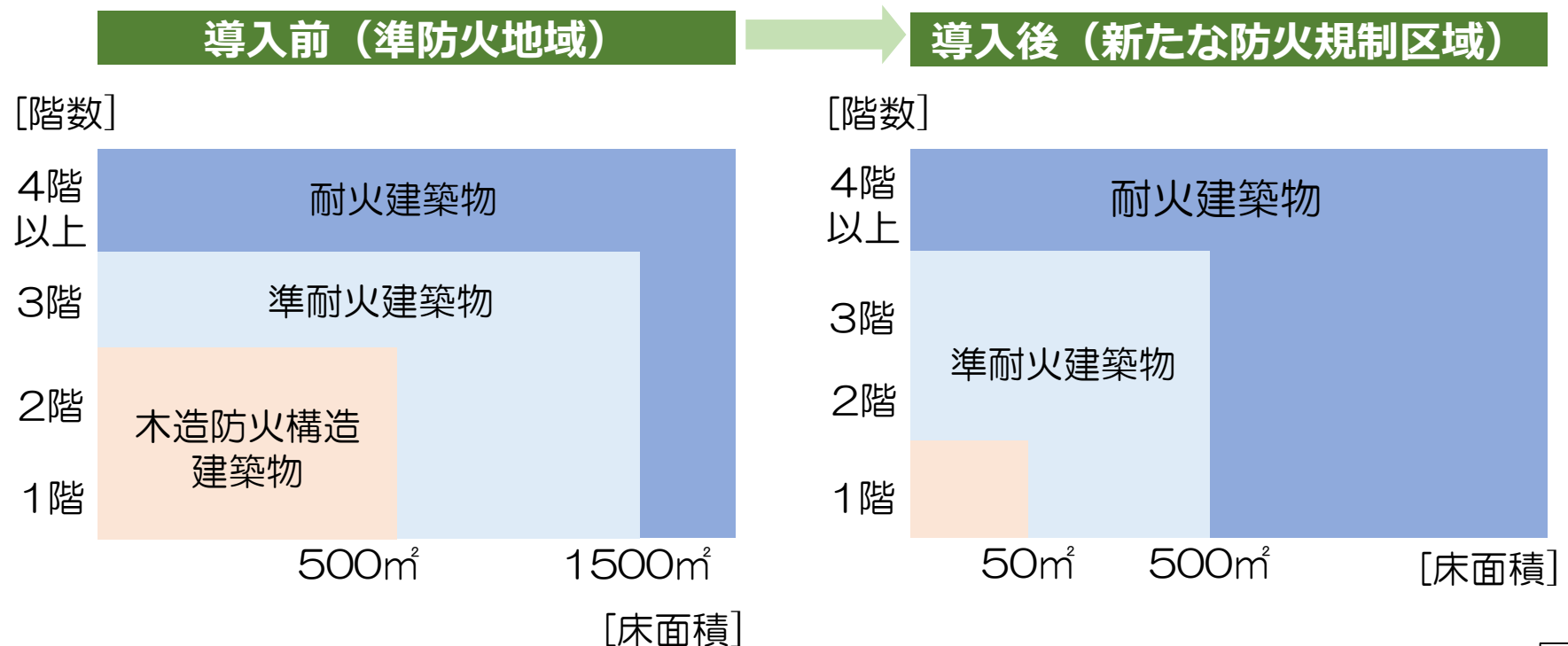
(例)





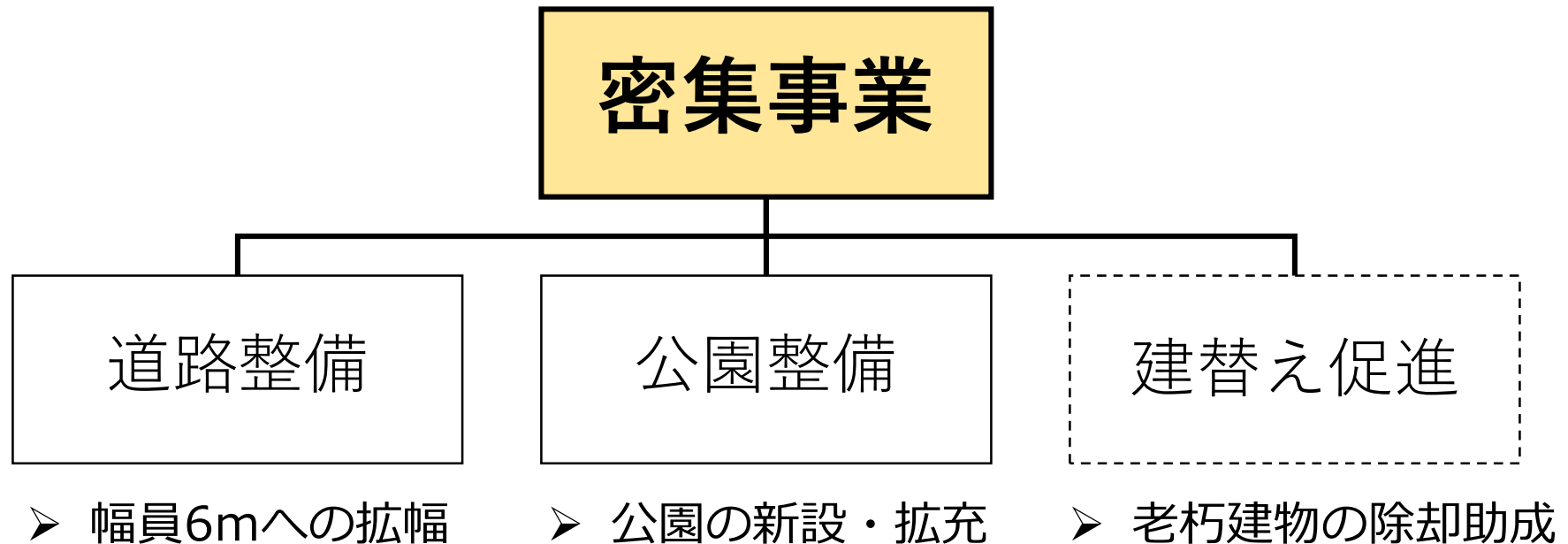
# 新たな防火規制の内容

- 原則**すべての**建築物は、**準耐火建築物**以上とします
- **延べ床面積が500㎡以上**、または、**4階以上**の建物は**耐火構造**とします



# 老朽木造建築物の取壊し費用の助成

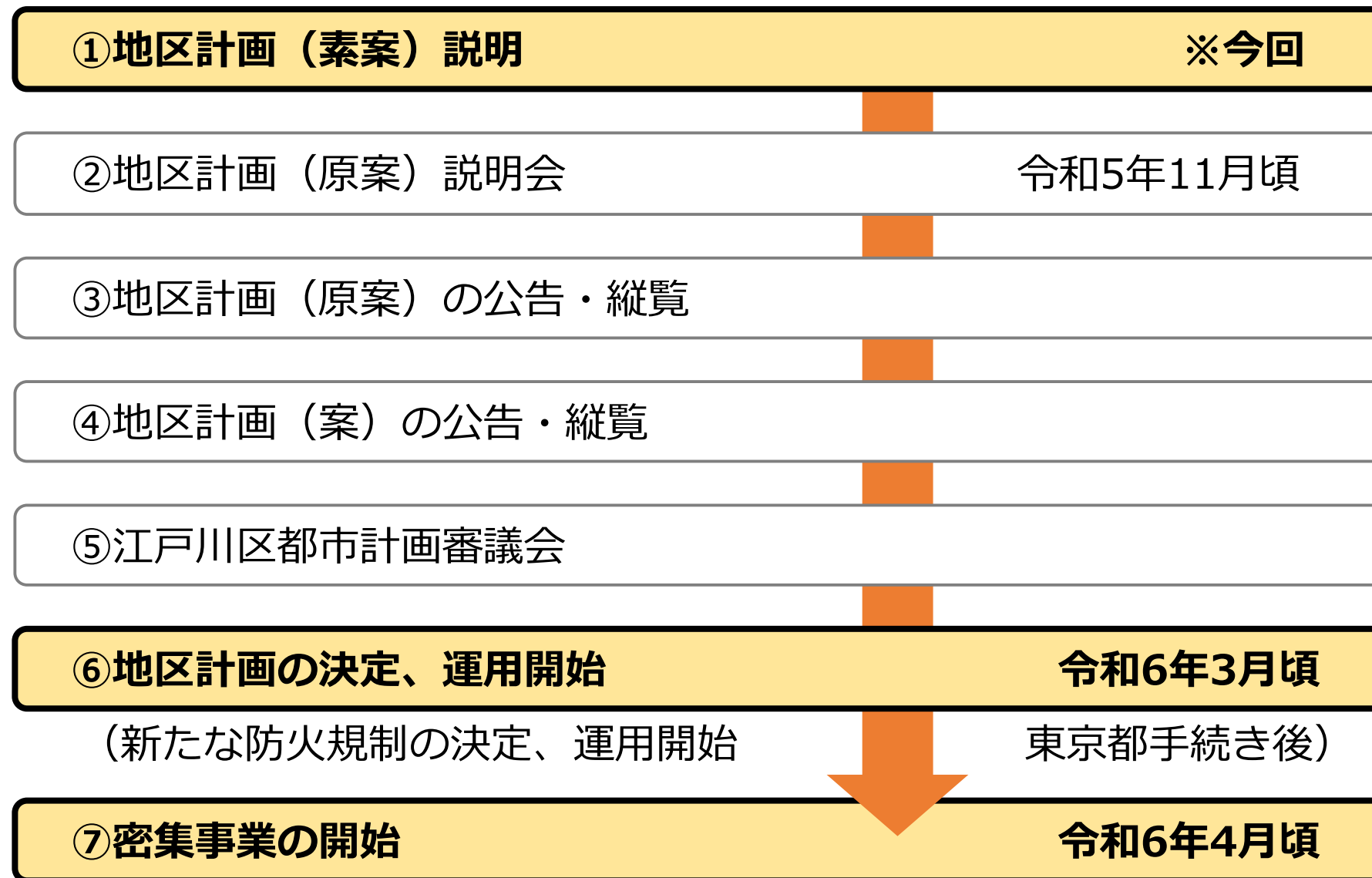
災害に強いまちづくりを効果的に進めるため、密集住宅市街地整備促進事業（**密集事業**）に取り組みます。  
（令和6年度～令和15年度を予定）



密集事業の取り組みの一つとして、**老朽木造住宅（旧耐震基準）の取壊し費用の助成**を検討しています。

## ⑤ 今後の予定

# 今後の予定



# 地区計画・新たな防火規制策定後の建物を建てる際の手続き

①届出義務の発生

新築、増改築などを行う場合

②地区計画の届出

工事着手の30日前まで

③届出の審査

地区計画の内容に合わない場合は計画の変更をお願いします

④建築確認の申請

準耐火建築物以上かは、ここで確認します

⑤確認済証の交付

⑥工事着手

## 問い合わせ

西小松川町、東小松川一・二丁目地区地区計画（素案）に対する、ご意見・ご質問等がありましたら下記の連絡先をお願いします。

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**