

平井一丁目・小松川四丁目地区

2025年9月

第6号

まちづくりニュース



まちづくりの取組について検討中です！

第5回・第6回のまちづくり協議会では、『まちづくりの実現に向けて必要な取組』をテーマに、これまでの協議会で出された「まちづくりの方向性」を実現するための取組について検討しました。

具体的な検討結果を中面に記載していますので、是非ご確認ください！

検討の様子

4つのテーマについて、各グループで意見を出し合い、ワークシートにまとめました。

【テーマ】

災害に強い道路と建物づくり

地域防災とコミュニティ

安全・快適な交通環境

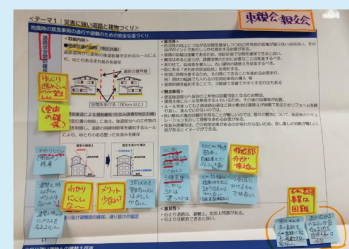
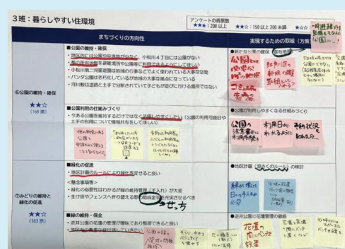
暮らしやすい住環境



第5回(6月2日)



第6回(7月31日)



協議会では、以下のような地震や火災発生時のリスクを改善するための取組について、検討を進めています。

平井一丁目・小松川四丁目地区の防災上のリスク

●地震時の総合危険度ランクが高い

地震に関する地域危険度測定調査(第9回)では、東京都内の5192地区中

平井1丁目 **37位** 小松川4丁目 **38位**

●地区内道路の約40%が幅員4m未満の道路

狭い道路の危険性

- ▶ 災害時の逃げ遅れ
- ▶ 消防車等緊急車両の通行不可
- ▶ 広範囲への延焼火災

●地区内建物の約50%が木造・防火造

耐火性能の低い建物が多く、地震時等による延焼火災の危険性が高い

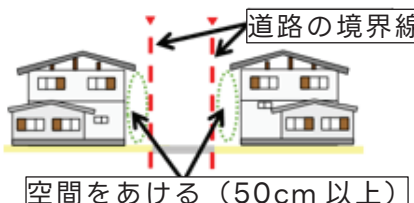
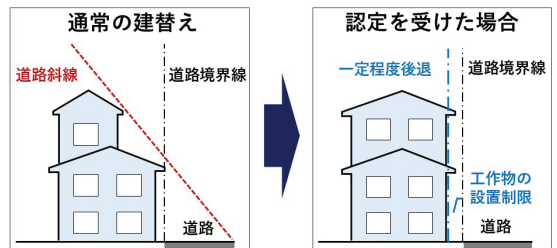
総合危険度とは

建物倒壊や火災の危険性に災害時の活動の困難さを加味したもの。



まちづくりの実現に向けた取組に対する意見（※一部の取組と意見を抜粋して掲載しています）「地区計画」と「新たな防火規制」は、4面で制度の概要をご紹介します

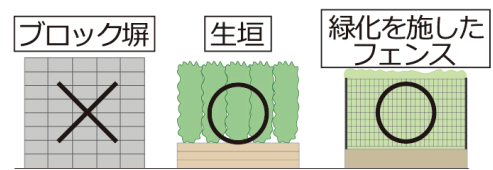
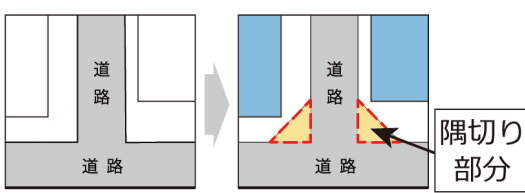
テーマ：災害に強い道路と建物づくり

	取組内容	意見
道路状空間の確保①（☆1）	●壁面位置の制限（地区計画） 道路境界から建物の後退距離を定めることで、ゆとりあるまち並みを確保する 	・建替えに合わせてゆっくりと空間を確保していく方法であるため、望ましい。 ・建替えが困難な狭小敷地等ではリフォームが繰り返されるため、進んでいかない可能性がある。 ・実現に時間を要するため、その間にできることを進める必要がある。 ・壁面の位置を後退しても、敷地面積は減らない点はポイントである。
道路状空間の確保②	●街並み誘導型の地区計画 道路境界から建物の後退距離を定め、後退部分への工作物の設置を制限する。更に道路の斜線制限等の緩和により、ゆとりある整った街並みを形成する。 	・道路の斜線制限等の緩和により、狭小敷地でも3階建てが建てやすくなる点はメリットである。 ・壁面を後退した部分は、自転車やごみステーション等の工作物の設置が制限されるため、その点はデメリットである。 ・工作物の設置制限は、ルールを守らない人が出てくる等、トラブルの原因となる可能性もある。
建物の不燃化促進（☆2）	●新たな防火規制 新たに建物の耐火性能の基準を設けることで、地域の火災リスクを軽減する	・燃え広がりを抑えるためにも新たな防火規制は入れた方がよい。 ・改善までには時間がかかるが、時間がかかってでもやるべきである。 ・あわせて、暫定的な不燃化対策としてもっと簡易な方法があると良い。 ・助成制度など資金面での支援策が必要である。

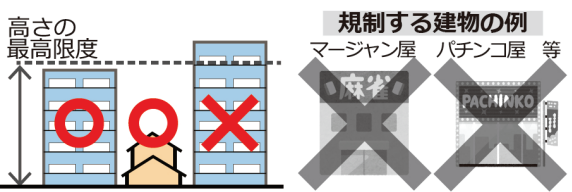
テーマ：地域防災とコミュニティ

	取組内容	意見
避難に関する情報の周知	●避難情報等の地区への周知	・スマホで避難所の受入状況や混雑状況を見られる等、情報がわかりやすくなると良い。
避難できる場所の確保	●施設等との避難の協定	・お寺や小松川高校等の広いスペースを活用できると良い。 ・小松川図書館等を避難する場所として活用できないか。
避難対策	●地域での避難対策	・丁目ごとに避難する場所の想定や訓練等ソフトの取り組みも必要。
地域のコミュニティ形成	●町会のPR	・町会の活動内容や会員を知らないため、加入しづらい可能性がある。知り合いがいると加入しやすいかもしれない。 ・地区内のお店の人に繋いでもらえると良いのでは。

テーマ：安全・快適な交通環境

	取組内容	意見
公道上の工作物撤去の促進	●工作物等の撤去を促進する方策	・個人では言えない話であるためルールがあると良い。 ・スロープ板を含め、仮設物はソフト対策で改善していくべきでは。
ブロック塀等の設置制限（☆1）	●垣またはさくの構造の制限(地区計画) 道路に面する塀の構造を制限し、危険なブロック塀等を減らして緑化を推進する 	・大阪北部地震での事故も踏まえ、ブロック塀撤去は安全確保の面で必要である。 ・実際には生け垣までつくるお宅は少なそうであるが、緑化フェンスの手入れも容易ではない。 ・道路に面した部分にかかる規制であり、お屋敷でない限りは、手入れはそこまで大変では無い。制限した方がよい。
隅切りの確保（☆1）	●隅切り確保（地区計画） 角地に隅切りを設けるルールにより、見通しが良くなり交差点の安全性を確保 	・重要な取組であり、特に新荒川堤防線から本地区へ進入する道路は斜めに進入する箇所が多いため隅切りが必要。 ・隅切りによりトラック等が進入しやすくなり通過交通が増える可能性がある。

テーマ：暮らしやすい住環境

	取組内容	意見
公園の維持・確保	●新たな公園の確保	・地区内には公園や空き地が少なく、小松川4丁目には公園がない。 ・都有地が一時避難用の防災設備がある公園になると良い。
緑化の促進 緑の維持・保全	●地域での緑化活動	・地区内の貴重な緑は残していきたい。 ・掃除や水やり等ボランティアを増やせると良い。 ・必要性は分かるが緑の維持管理が大変である。
街並みや住環境の維持・向上（☆1）	●建物の高さや用途の制限（地区計画） 建物の高さの制限や、地区にふさわしくない用途の建物を制限することで、良好な住環境を維持・向上する 	・高さの制限をかけてしまうと、水害時の逃げ場所が確保できない。 ・将来的に土地がまとまって大きなマンションが建つ可能性があるため、街並みを維持するためにルールを設けるべきでは。 ・小松川高校もあるため、地区にふさわしくない建物の用途は規制するべきである。

■まちづくりに関する制度・事業の紹介

☆1 地区計画制度

地域の状況や目的に応じて独自のルールを定めることができる制度。建替えの際にそのルールを守ることで、理想的な街並みへ誘導します。

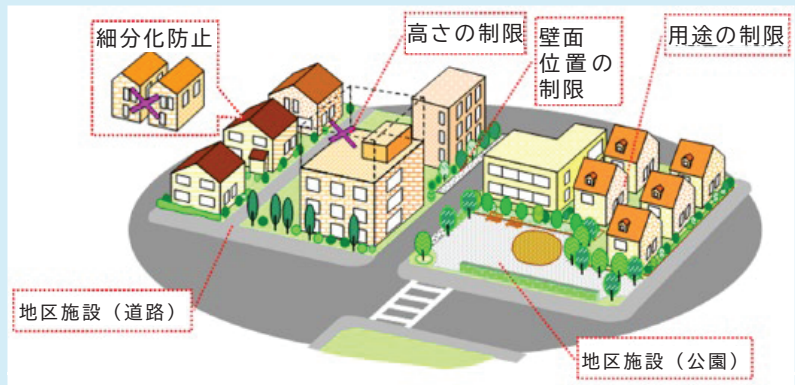
【ルール例】

安全で快適な住環境の形成

- ▶敷地の細分化防止
- ▶壁面位置の制限

良好な住環境の保全

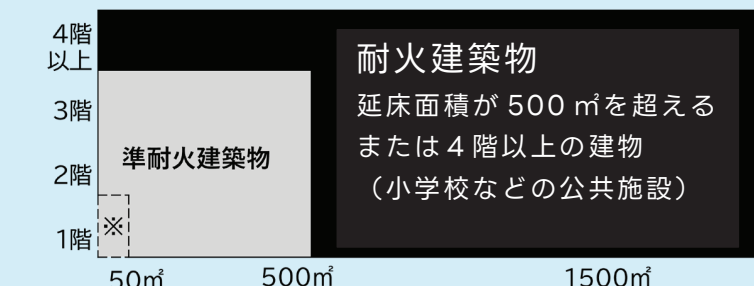
- ▶建物高さの制限
- ▶建物用途の制限



☆2 新たな防火規制

老朽化した木造建物が多く、建物倒壊等による延焼火災の危険性が高い地域で、新たに耐火性能の基準を設け、地域の火災リスクを軽減する制度。

【規制内容】



※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？

木造よりも火災に強く、一定時間倒壊しない建物。

- ・主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根、階段）に燃えにくい部材を使用。

木造防火構造建築物とは？

一般的な木造住宅よりも、火災に強い木造の建物。

- ・外壁・軒裏等に燃えにくい部材を使用。

※過去のニュースから今後のスケジュールをご覧ください。

詳しくは右記の二次元コードからご確認ください。



お問い合わせ

※このお知らせは平井一丁目の一部、小松川四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。

わからないことがありましたら、ここに連絡してください。

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) ファックス 03-5607-2267