

平井一丁目・小松川四丁目地区

2025年 10月

第7号

まちづくりニュース



まちづくりの取組に関する アンケート調査を実施します！

これまでのまちづくり協議会の結果を踏まえて、まちづくりの取組、まちづくりの目標と方針について、地域の皆さまのご意見を聞くためのアンケートを行います。

まちづくり協議会では、皆さまからのご意見を参考に、今後のまちづくりについての話し合いを進めます。ぜひ、アンケートにご協力ください。

なお、当アンケートの結果は、まちづくりの検討にのみ使用するものであり、回答者が特定されることはありません。

アンケートの実施概要

< 調査項目 >

1. まちづくりの取組
2. まちづくりの目標と方針
3. 回答者ご自身について

< 返信期限 >

令和7年11月21日（金）までに
ご回答ください

< 回答にあたってのお願い >

- ・ 郵送での回答は、同封の「アンケート調査票」に直接ご記入ください
- ・ 回答後、調査票を返信用封筒に入れて、切手を貼らずにご投函ください

- ・ 右の二次元コードよりインターネットでの回答が可能です
- ・ インターネットで回答を行う場合は郵送の回答は不要です



平井一丁目・小松川四丁目 地区の範囲



アンケートの設問の補足説明＜まちづくりの取組＞

地区計画

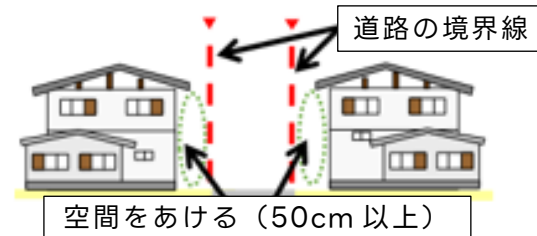
地域の状況や目的に応じて独自のルールを定めることができる制度で、建替えの際にそのルールを守ること、理想的な街並みへ誘導できます。



道路や歩行空間の安全性の確保

■ゆとりあるまち並みを確保するルール★1

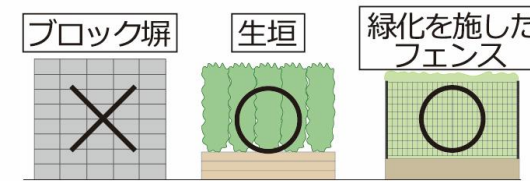
道路境界から建物の外壁を 50cm 後退することで、ゆとりあるまち並みを確保する



▶後退した部分の土地は自己所有のままで、敷地面積からは除かれませんが、

■歩行空間の安全性を高めるルール★2

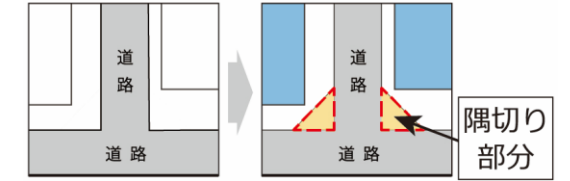
道路に面する危険なブロック塀等を減らし、災害時の倒壊リスクを低減させる



▶道路に面していない部分には適用されません
▶門や塀が無い場合は制限を受けません

■見通しを良くするルール

角敷地に隅切りを設けることで、交差点の見通しが良くなり安全性を確保します

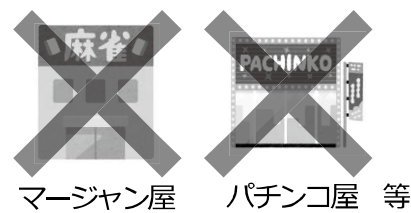


▶隅切り部分の土地は自己所有のままで、敷地面積からは除かれませんが、

住環境の保全

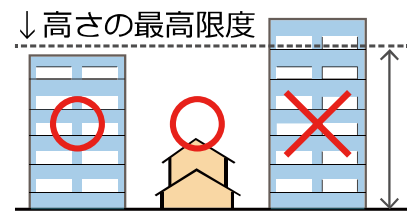
■静かな住環境を維持するルール

ふさわしくない用途の建物の新規立地を規制することで、現状の住環境を維持する



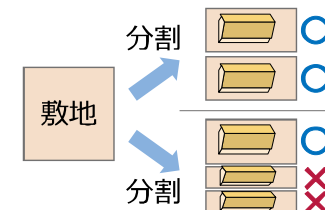
■まちなみを維持するルール

建物の高さの最高限度を定めることで、周辺環境と調和した良好な住環境を維持する



■ゆとりある敷地を確保するルール

敷地面積の最低限度を定めることで、細分化を防止し、ゆとりある住環境を確保する



▶現状は最低敷地面積 70㎡と指定されています

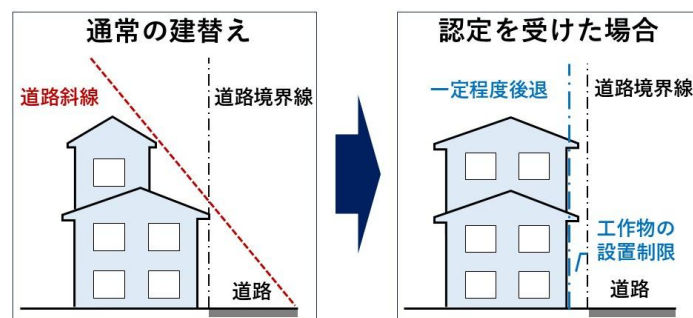
■周辺環境との調和を促すルール

建物の外観の色彩を制限することで、周辺環境と調和した景観を維持する。



街並み誘導型地区計画★3

壁面の位置や高さなど建物のルールを定めると同時に、容積率や道路斜線などの制限を緩和することで、整った街並みを形成する



○ルールのメリット

道路斜線制限や容積率の緩和により、幅員 4m の道路に面する狭小敷地でも 3 階建てが建てやすくなる。

▲ルールのデメリット

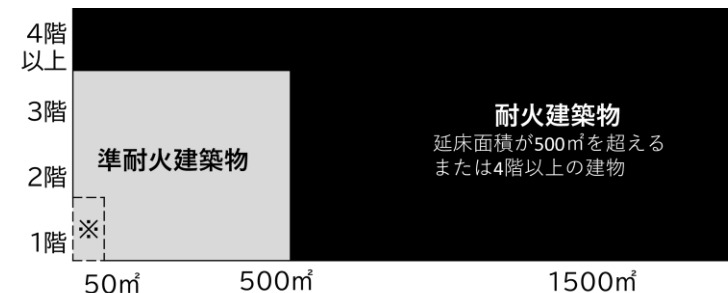
道路から 50cm 後退して建てる必要があり、後退部分には工作物を設置することができない。

※工作物とは、自転車、駐輪施設、室外機、ゴミステーション等

新たな防火規制★4

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

【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で、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で、外壁・軒裏等に燃えにくい部材を使用。

これまでの検討経過

平井一丁目・小松川四丁目地区が抱える防災上のリスク

●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丁目は37位、小松川4丁目は38位

●地区内道路の約40%が幅員4m未満の道路

幅員4m未満の道路が多いと、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、といったリスクがある

●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。

建物倒壊
危険量

火災
危険量

災害時活動困難係数

総合
危険度

地区のまちづくりの検討（課題・魅力、まちづくりの方向性）

協議会での検討をもとに、地域の皆さまへのアンケート調査を実施しました。
協議会と地域の皆さまの方向性の認識は、おおむね一致した結果となりました。

まちづくり協議会

- 図上ワークやまち歩きを実施し、地区の防災上/生活上の課題や、地区の暮らしやすいところについて検討しました。
- それらを踏まえて「まちづくりの方向性」を検討しました。

アンケート調査

- 「まちづくりの方向性」のうち、ハード面では、特に以下の方向性に票が集まりました。
 - ・地震に強い建物への改修・建替え
 - ・地震時の緊急車両の通行や避難のための安全な道づくり
 - ・地震時に一時的に避難できる場所の確保

地区の具体的なまちづくりの検討

アンケート調査の結果を踏まえ、協議会で「まちづくりの取組」について検討しました。

まちづくりの取組に関するアンケート調査の実施（今回）

※過去のニュースから、過年度に実施したアンケートの調査結果（5号）やこれまでの検討経過をご覧ください。右記の二次元コードをご確認ください。



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