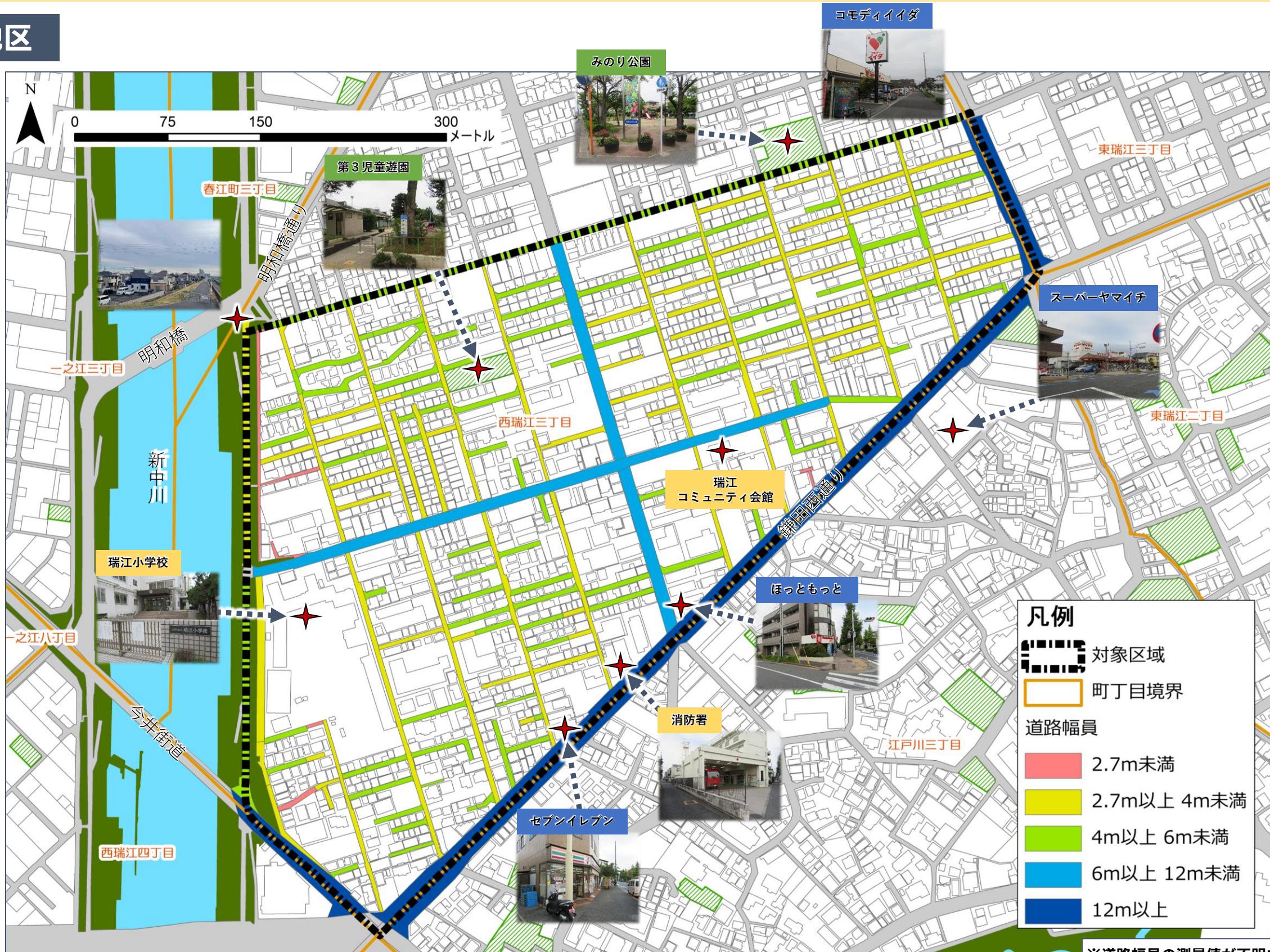


# 西瑞江三丁目南地区の概要



## 対象地区



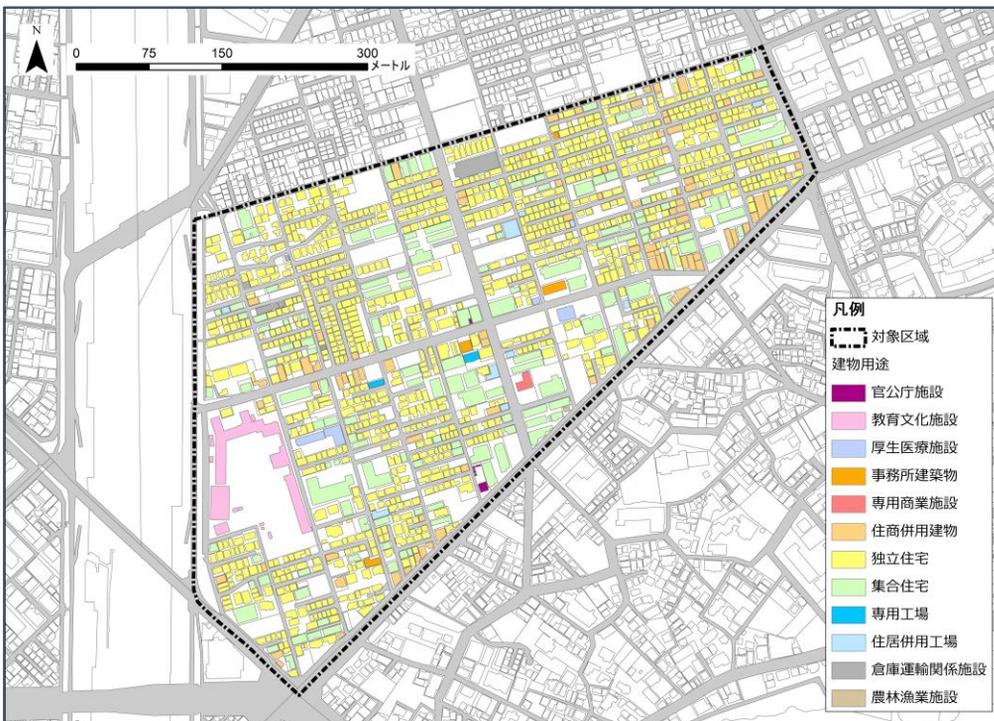
- ・人口 約4,450人、世帯数 約2,400世帯
- ・地区内には瑞江小学校や瑞江コミュニティ会館といった公共施設と、西瑞江三丁目第三児童遊園があります。

# 西瑞江三丁目南地区について



## 建物の用途

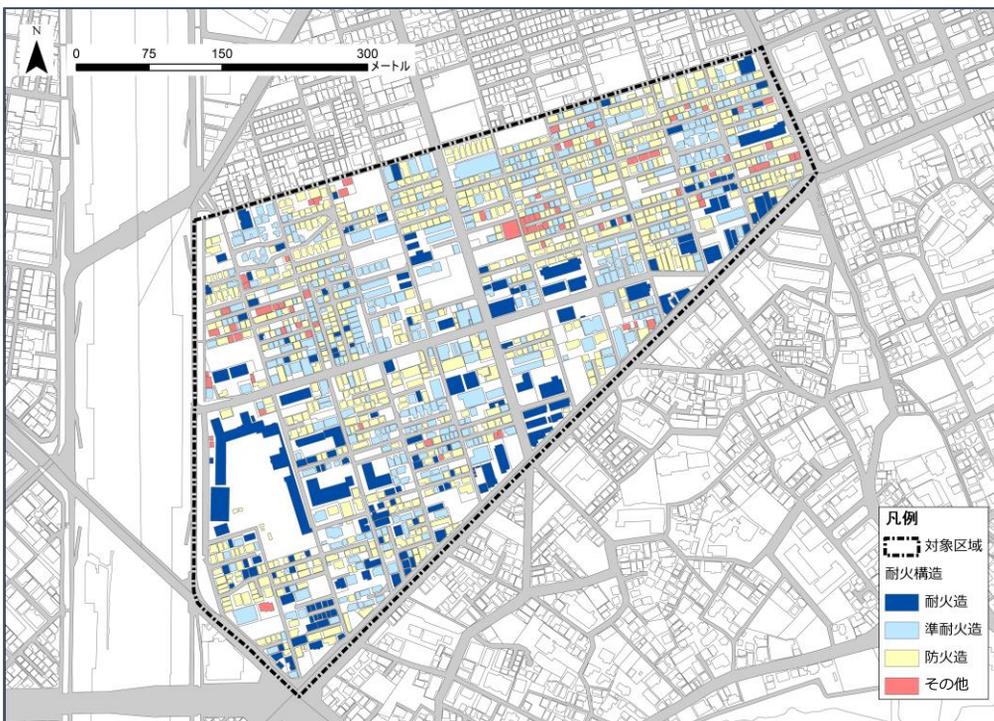
・地区内は戸建ての住宅（独立住宅）     が最も多く、次いで集合住宅     が多くあります。



種類	棟数	割合
官公庁施設	6	0.4%
教育文化施設	12	0.8%
厚生医療施設	5	0.4%
事務所建築物	4	0.3%
専用商業施設	1	0.1%
住商併用建物	93	6.5%
独立住宅	1128	79.3%
集合住宅	150	10.5%
専用工場	2	0.1%
住居併用工場	10	0.7%
倉庫運輸関係施設	8	0.6%
農林漁業施設	1	0.1%
その他	2	0.1%
総計	1422	100.0%

## 建物の構造

・地区内は防火造     が最も多く、次いで準耐火造     が多くあります。



種類	棟数	割合
耐火造	179	12.6%
準耐火造	471	33.1%
防火造	694	48.8%
その他	78	5.5%
総計	1422	100.0%

# 地区が抱える課題



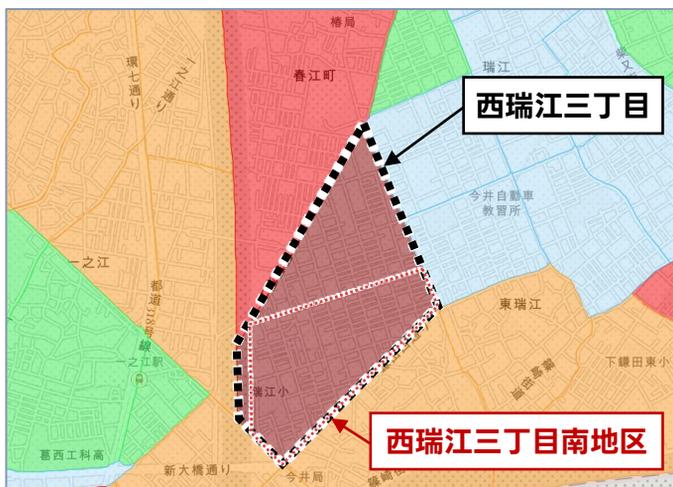
## 第9回地域危険度測定調査（令和4年公表）

- ・東京都では、都内の5,192町丁目を対象として、地震による危険性を測定する調査を5年ごとに行っており、町丁目ごとの危険度を5段階でランク付けしています。
- ・対象地区である西瑞江三丁目には、**建物倒壊危険度が4**、**火災危険度が5**、**総合危険度が5**と評価されており、これは都内5,192町丁目中**80番目**、区内の199町丁目中**5番目**に危険性が高いとされる評価です。

危険性が低い ← 危険性が高い



順位	町丁目名	まちづくりの実施状況
1位 (都内35位)	平井二丁目	不燃化特区の指定
2位 (都内37位)	平井一丁目	地区計画策定 (まちづくり協議会実施中)
3位 (都内38位)	小松川四丁目	地区計画策定 (まちづくり協議会実施中)
4位 (都内55位)	西篠崎二丁目	土地区画整理事業及び 地区計画策定済（一部区域）
5位 (都内80位)	西瑞江三丁目	北地区のみ地区計画導入済



## 火災危険度

- ・火災危険度は、地震の揺れ等で発生した火災の延焼による危険性を測定したものです。西瑞江三丁目地区は**ランク5**であり、最も危険なランクに指定されています。
- ・延焼を遮断するような広い道路（6m以上）や公園等の空き地が少ないことと、耐火性の低い木造の建物が密集していると危険性が高くなります。

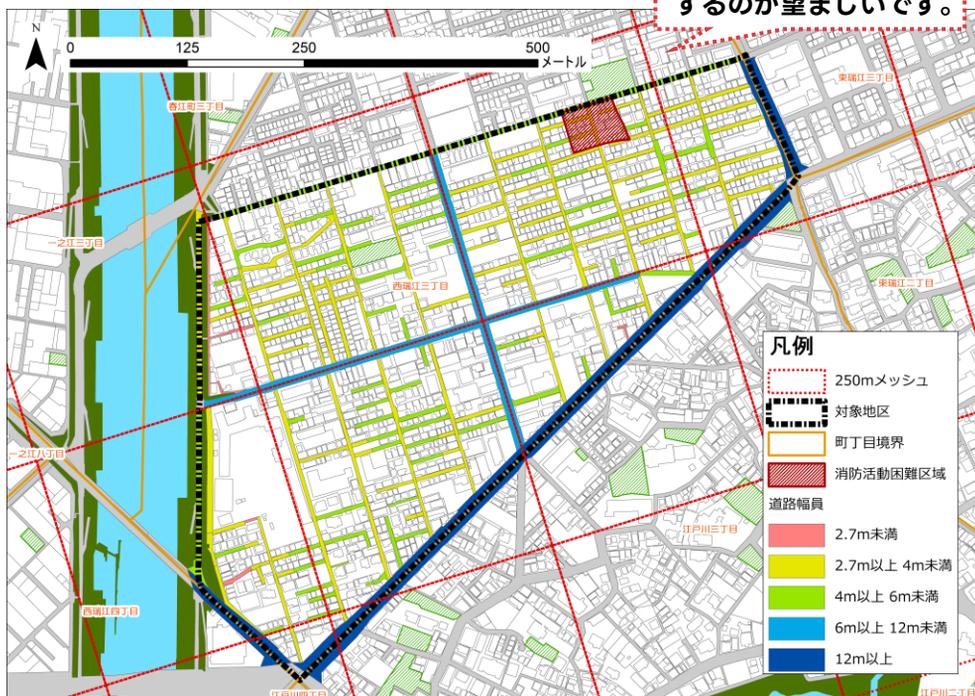
### 危険度が低い市街地の例



### 危険度が高い市街地の例



250mのメッシュ内に6m以上の道路が存在するのが望ましいです。

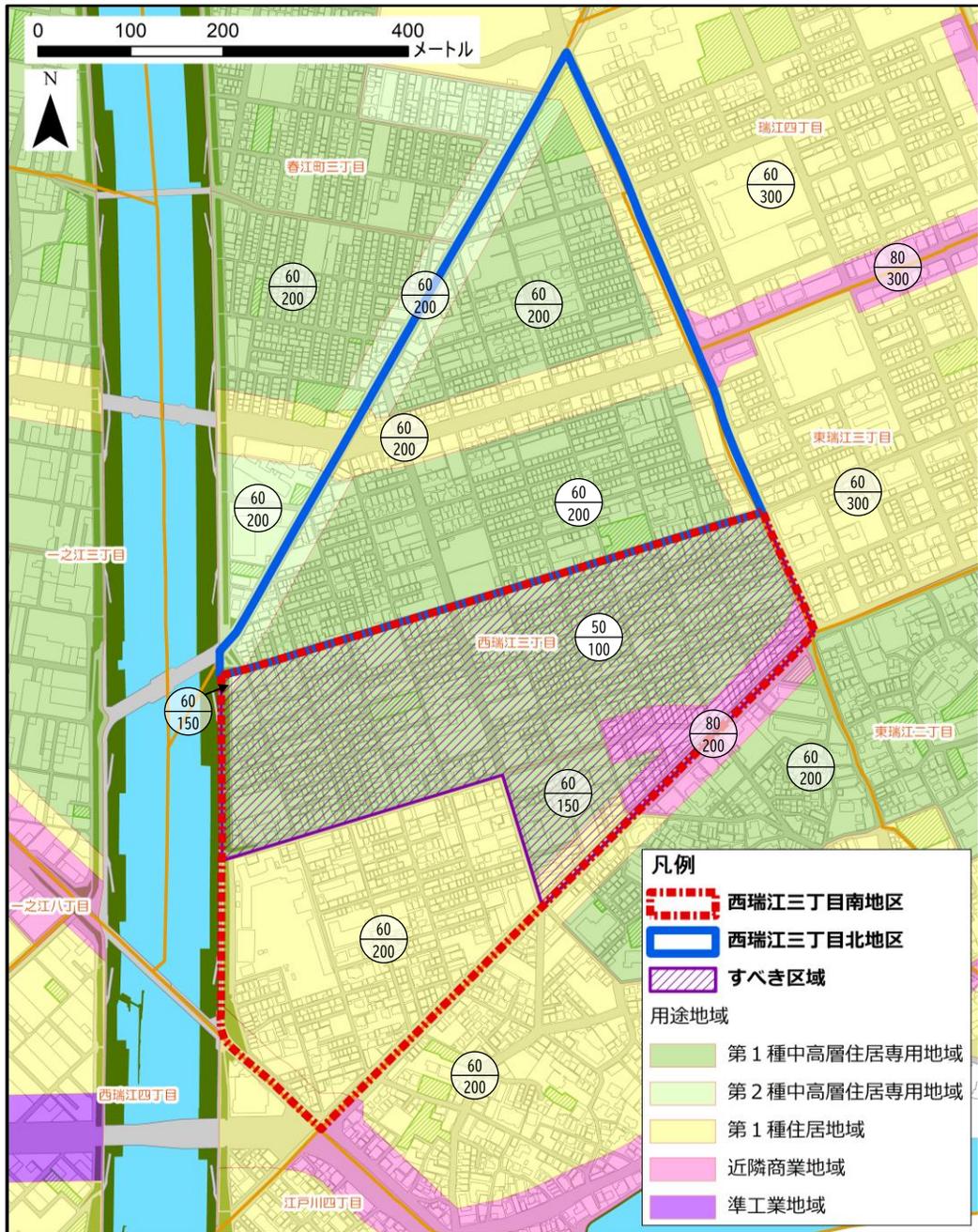


# まちづくりの手法①



対象地区は、**全域が「土地区画整理事業を施行すべき区域」（通称：すべき区域）**に指定されており、**建物を建てる際の制限が他の地区と比べて厳しく設定されているため、建替えが進みづらい状況にあります。**

町丁目	区域	建ぺい率	容積率
西瑞江三丁目 (第一種中高層住居専用地域・第一種住居地域)	すべき区域内 (南地区)	50%	100%
	すべき区域外 (北地区)	60%	200%



「すべき区域」の指定解除に必要な道路や公園などの都市基盤を確保するために、**土地区画整理事業の代わりとなるまちづくりの手法を検討する必要があります。**

# まちづくりの手法②

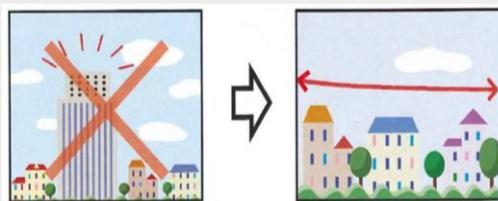


## まちづくりの手法 ① 地区計画

- ・地区計画とは、地域の実情や目的に応じて、建築や土地利用に関するルールを地域独自に定めることができる都市計画の制度です。
- ・地区計画が策定されると、**新たに建てる建物**はルールに従って建築等を行うこととなります。



ルールの例：建築物の高さの制限  
建築物の高さの最高限度を定めます



現在、区内51箇所で策定されています

## まちづくりの手法 ② 住宅市街地総合整備事業 (密集市街地整備型)

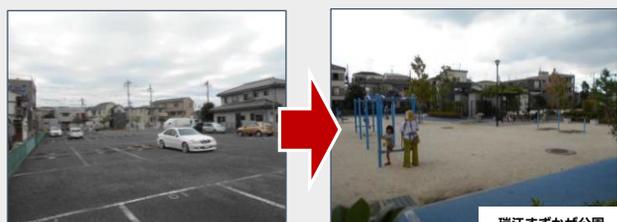
- ・密集住宅市街地の改善に向けて、幅員の広い道路や公園の整備、補助金を活用し建替えや老朽建物の除却を促進する事業です。

### 6m道路の整備事例



※中葛西八丁目地区

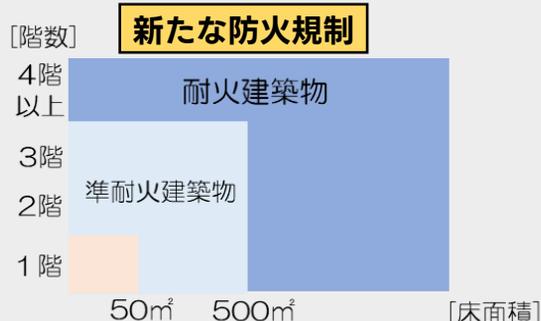
### 公園の整備



※春江町三丁目南地区

## まちづくりの手法 ③ 新たな防火地域

- ・燃えにくいまちにしていくために、新たに建てる建物の耐火性能について、従来の制限より高いものとするようにする都市計画の制度です。



# まちづくりの進め方



西瑞江三丁目南地区のまちづくりを進めるためには、地域のみなさんからご意見を伺いながら、江戸川区と協働で検討していくことが必要です。

他地区では、以下のようなスケジュールでまちづくりを進めています。

事前準備	1年目	2年目	3年目以降
<ul style="list-style-type: none"> <li>① 地元町会等に説明</li> <li>② 意見交換会の開催</li> <li>③ 『まちづくり協議会』の参加者公募</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 『まちづくり協議会』の設立                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2カ月に1回程度、約2年間で開催</li> <li>・ 地区の課題や将来像等について検討</li> </ul> </li> <li>② アンケート調査の実施                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地区のまちづくりについて、地区のみなさんのご意向等を調査</li> </ul> </li> <li>③ 提言書のとりまとめ、提出                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ まちづくりの目標や方針等を提言書としてとりまとめ、区へ提出</li> </ul> </li> <li>④ まちづくりニュースの発行                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 検討状況を地域のみなさんにお知らせするために、定期的に発行</li> </ul> </li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 提言書をもとに区が手続き等に着手</li> </ul>

## 他地区のまちづくり事例

・ 江戸川区区内における、区と住民の協働によるまちづくりの事例を紹介します。

### 事例1：春江町三丁目南地区



**6m道路の整備**  
整備前 (幅員3.6m)



↓

整備後 (幅員6.0m)



**ひろばの整備**



↓



春江三丁目ひろば

### 事例2：中葛西八丁目地区



**6m道路の整備**  
整備前 (幅員2.0m)



↓

整備後 (幅員6.0m)



**公園の整備①**



中葛西おひさま公園

**公園の整備②**



中葛西あおぞら公園



**みなさまのご意見をお聞かせください！**



**地区の現状に関すること**

**地区の未来に関すること**

**まちづくりに関すること**

**その他**