

まちづくりニュース



西瑞江三丁目南地区は、道路が狭く、延焼しやすい木造の建物が密集しており、地震や火災による危険度が高い地区になっています。

そこで、まちの課題や今後のまちづくりについて地区の皆様と考えるために、令和8年1月18日・19日に意見交換会を開催しました。

本号では、意見交換会の開催結果やご説明した内容について、紹介します。

意見交換会 開催概要

【日時】令和8年1月18日 10時～18時
1月19日 13時～20時

【場所】瑞江コミュニティ会館

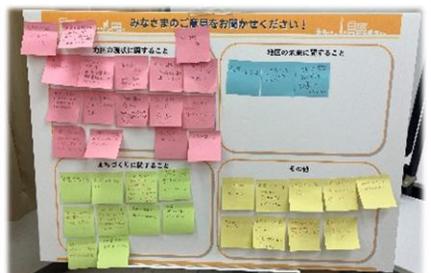
【参加者数】参加人数：計103名

【内容】○パネルの展示によるまちづくりの説明
○事業に関する個別相談

当日の資料については江戸川区のホームページに掲載しております。



▼意見交換会当日の様子



西瑞江三丁目南地区について

江戸川区のホームページでまちづくりに関する意見募集を随時行っております。ご意見等ございましたら、お気軽にお寄せください。



凡例

-  西瑞江三丁目南地区
-  町丁目境界



地区の現状と防災上の課題

西瑞江三丁目南地区には、以下のような防災上の課題があります。

- 道路：4 m未満の狭い道路が多く、地区の骨格となる6 m以上の道路が少ない。
- 建物：耐火性能が低く、古い建物が多数を占める。
- 公園：地域の憩いの場であり、延焼を抑える空間となる公園が少ない。

- 災害時の円滑な消防活動が困難とされる区域が存在しています。
- 東京都が都内の全町丁目を対象に、地震による危険性を調査している『地域危険度調査(第9回)』で、本地区は総合危険度がランク5であり、都内では80番目、区内では5番目に危険な地区と評価されています。



現状の法規制

本地区の区域の大半が『土地区画整理事業をすべき区域』に指定されていますが、『土地区画整理事業』は住民の皆さまの経済的負担が大きいことや、合意形成に時間がかかるといったことから、実施することが難しい状況です。

江戸川区では、本地区の防災上の問題を解決するために、**土地区画整理事業に代わるまちづくりの手法**を用いて整備を進めていきたいと考えております。

意見交換会でいただいたご意見(抜粋)

◇地区の現状や地区の未来に関すること

- 住まい手の高齢化が進んでおり、一人暮らしが多い。
- 建物が密集していて道が狭く、緊急車両が入れないので、火災が心配である。
- 災害に強く住みやすい地域にしてほしい。
- 地域コミュニティが継続できるようにしてほしい。

◇まちづくりに関すること

- 救急車などの緊急車両が出入りしやすい道路の整備をしてほしい。
- 狭小宅地が多いので、共同化するのも1つの手法だと思う。
- 火災が心配であるため、消火器の設置を増やしてほしい。

地区の課題を解決するためのまちづくり手法をご紹介します。

まちづくり手法(例)

01 地区計画

地区計画とは、地域の実情や目的に応じて、建築等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。



新たに建てる建物に適用されるルールです

02 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、補助金による建替えの促進等を行う事業です。

先行事例(春江町三丁目南地区)

6 m道路の整備

ひろばの整備



整備前(幅員 3.6m)



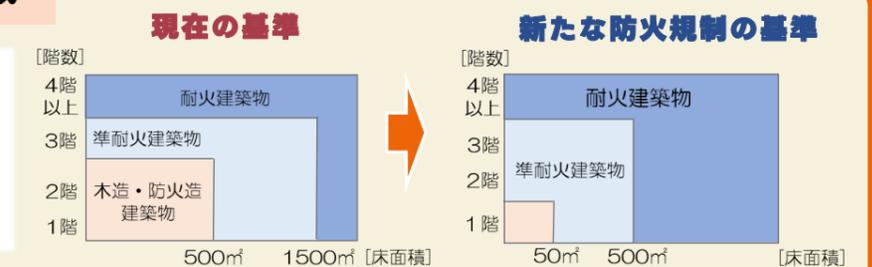
整備後(幅員 6.0m)



春江三丁目ひろば

03 新たな防火地域

燃えにくいまちにしていくために、建替え時の耐火性能の基準を従来の制限より高いものとします。



04 土地区画整理事業をすべき区域の解除

「土地区画整理事業をすべき区域」を解除し、建ぺい率、容積率の制限を緩和します。

これらのまちづくり手法について地区のみなさまと話し合いながら進めていく予定です。

今後は以下のようなスケジュールでまちづくりを進めて参ります。

今後のまちづくりの進め方（予定）

事前準備

1年目

2年目

3年目以降

『まちづくり協議会』の参加者公募

- ①『まちづくり協議会』の設立
 - ・2カ月に1回程度、約2年間で開催予定です
 - ・地区の課題や将来像等について検討します
- ②アンケート調査の実施
 - ・地区のまちづくりについて、地区の皆さんのご意向等を調査します
- ③提言書のとりまとめ、提出
 - ・まちづくりの目標や方針等を提言書としてとりまとめ、区へ提出します
- ④まちづくりニュースの発行
 - ・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します

・提言書をもとに区が手続き等に着手します

まちづくり協議会について

まちづくり協議会は、地域住民を代表して、まちの課題解決に向けた手法やまちづくりの目的、方針等について話し合いを行う場です。

江戸川区内の他地区におけるまちづくり協議会の事例をご紹介します。

◆平井一丁目・小松川四丁目地区 まちづくり協議会

対象地区は、本地区と同様に幅員4m未満の道路や古い木造家屋が多く残り、地震や火災などの災害時の危険性が高い地区です。

まちづくり協議会は令和6年10月に設立されました。

▼協議会の活動内容



お問い合わせ

※このお知らせは西瑞江3丁目南地区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