

平井一丁目・小松川四丁目地区 地区計画（素案）について



令和8年7月17日（金）、19日（日）

江戸川区まちづくり調整課まちづくり計画係

本日の説明内容

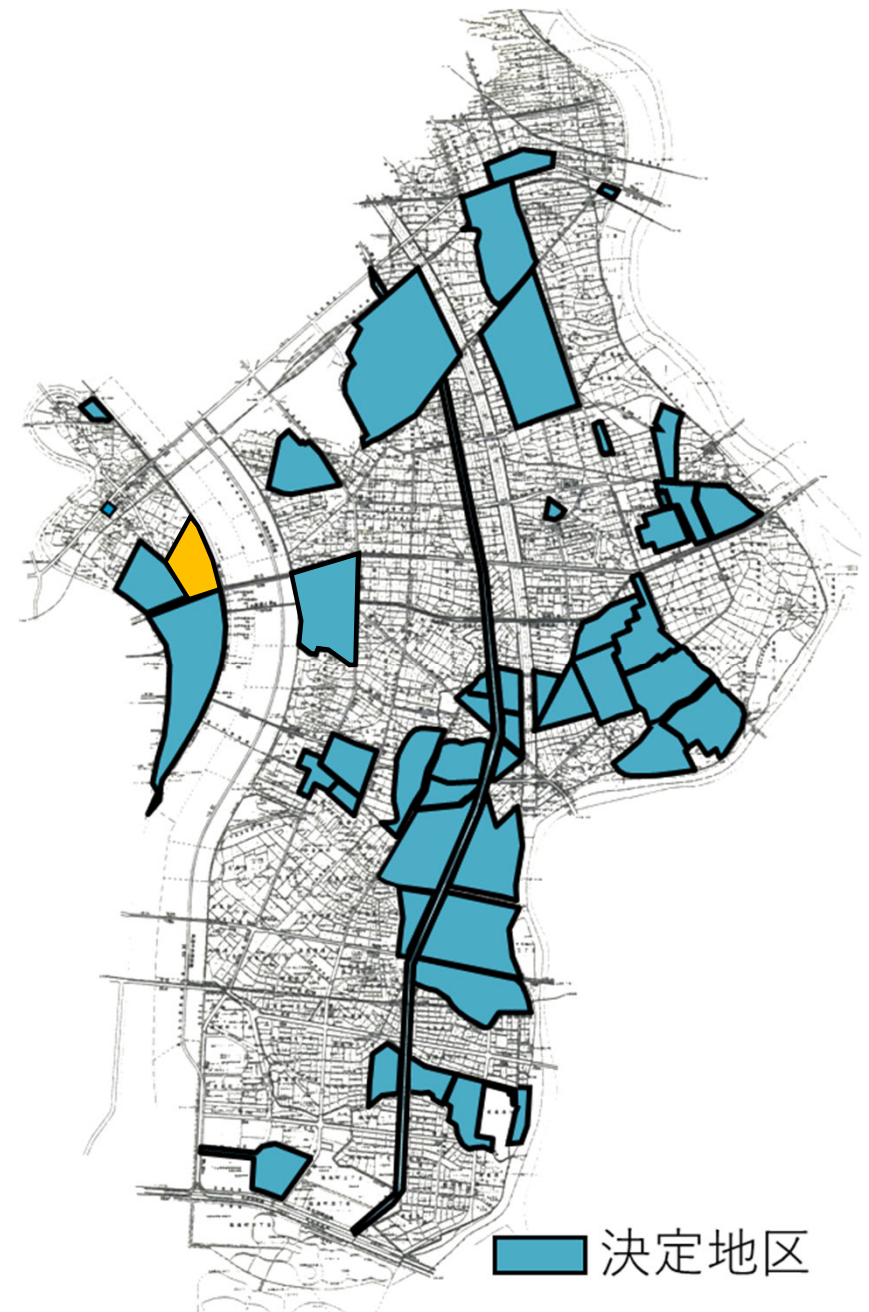
1. 地区計画とは
2. 地区の概況
3. 平井一丁目・小松川四丁目地区
まちづくり協議会の活動
4. 地区計画（素案）の内容
5. 新たな防火規制の導入
6. 今後の予定

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。

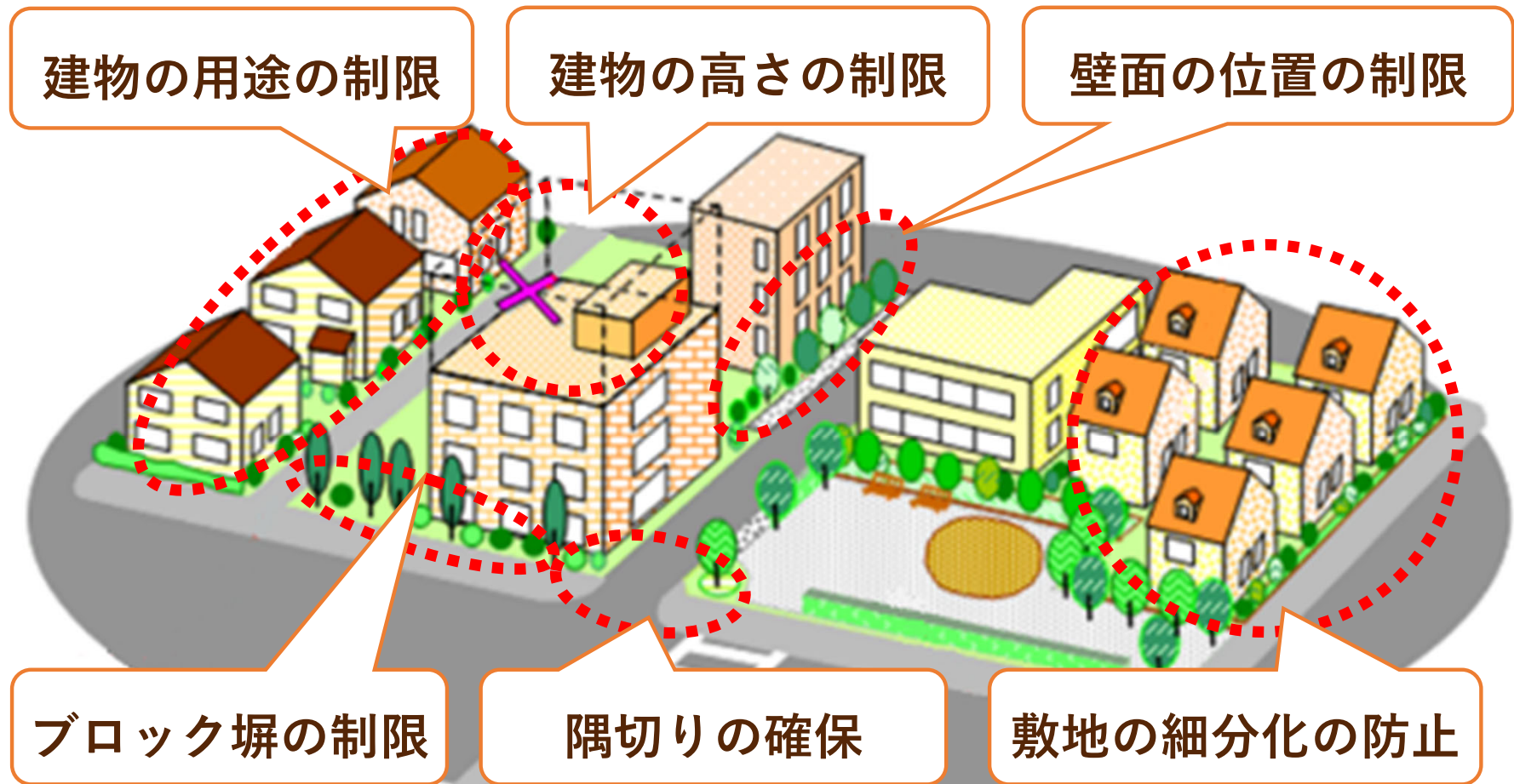
1. 地区計画とは

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るルール**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49地区で運用されています。



< 地区計画のルール例 >

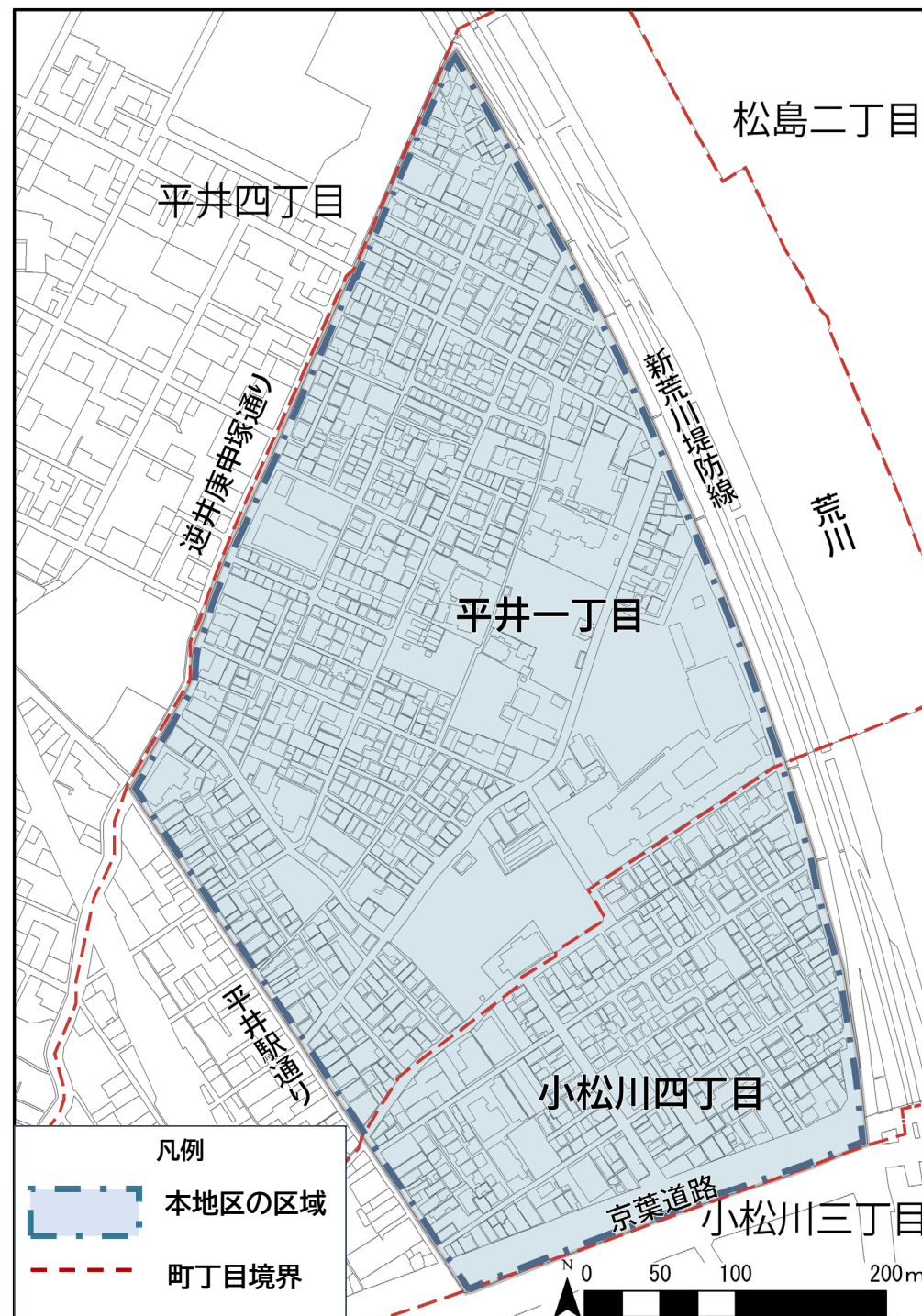


2. 地区の概況

対象地区の範囲は、右図の水色の区域になります。

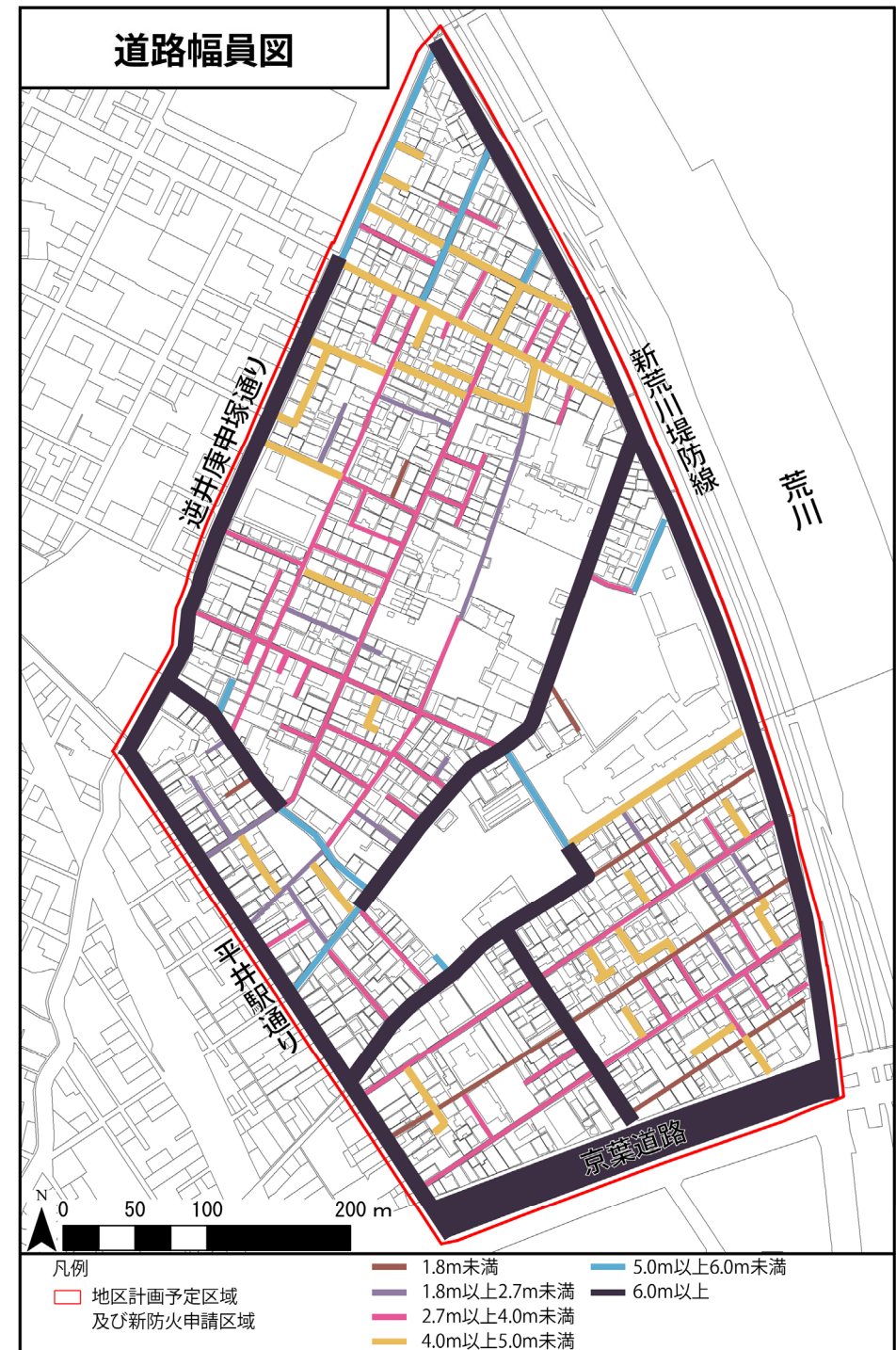
地区の概要

- ・面積：約22.3ha
- ・人口：約3,691人
- ・世帯数：約2,148世帯
(令和8年4月1日時点)



地区の概況【道路幅員】

- 地区全体に幅員4 m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。



地区の概況【公園】

■ 地区面積に対する公園面積の割合は、3%程度必要とされていますが、1%程度であり、公園として位置付けられているのは逆井公園のみです。

	面積	割合
逆井公園	1,722m ²	0.8%
小松川第二児童遊園	629m ²	0.3%
計	2,351m ²	1.1%

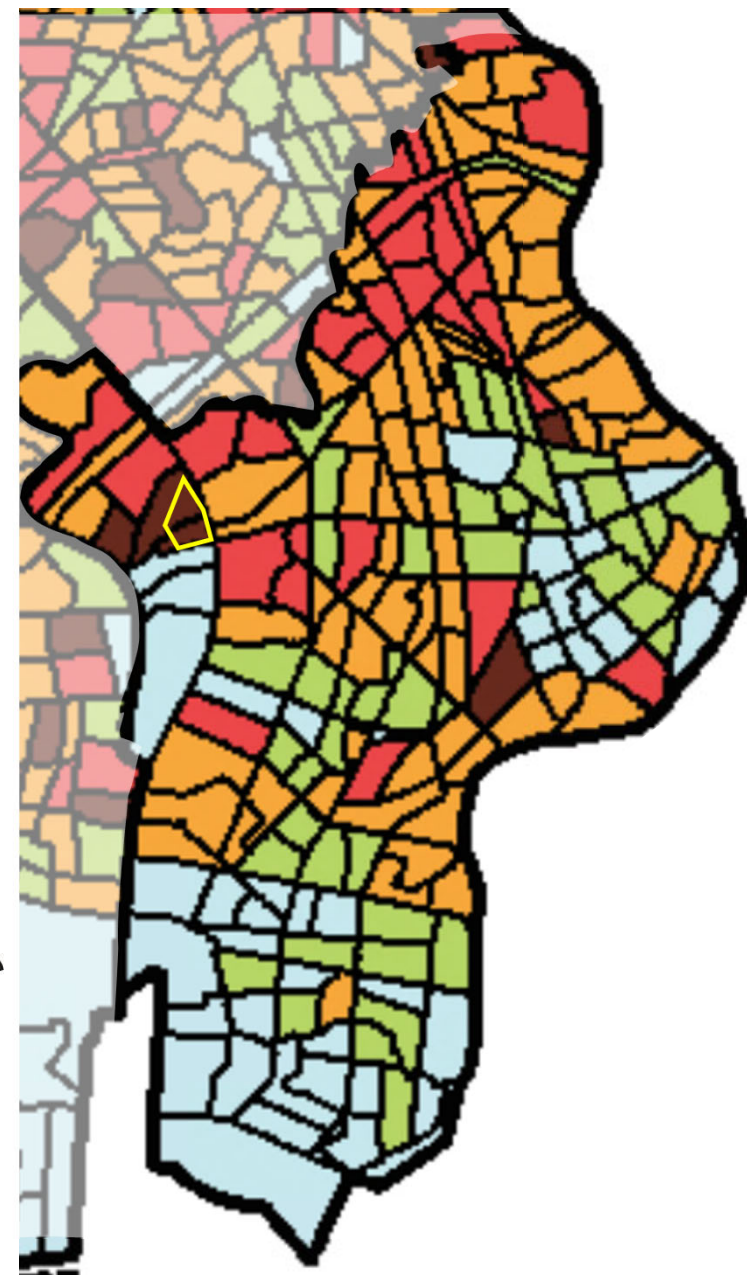


地区の概況【地域危険度】

■地震と火災による危険度は、全域が総合危険度 5 に位置付けられています。

町丁目	建物 倒壊 危険度	火災 危険度	災害時 活動 困難係数	総合 危険度	不燃 領域率 %
平井 一丁目	4	4	0.33	5	65.0
小松川 四丁目	5	4	0.32	5	58.6

危険性が低い ← → 危険性が高い



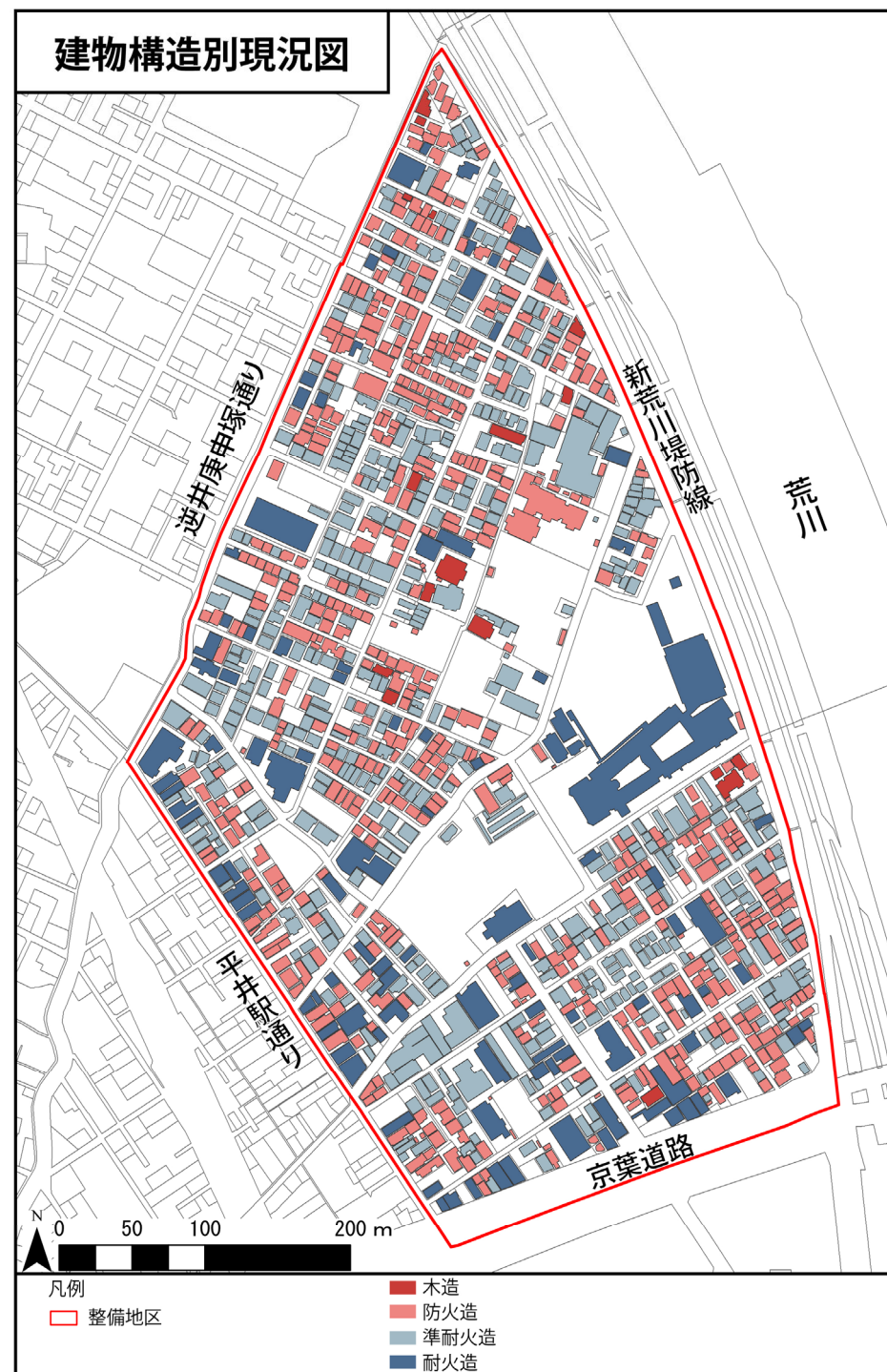
地区の概況【建物】

- 約4割が木造又は防火造であり、地震時等による延焼火災の危険性が高い状況です

構造	面積	割合
木造	1,781m ²	1.9%
防火造	32,901m ²	35.9%
準耐火造	35,135m ²	38.4%
耐火造	21,775m ²	23.8%

- 約3割が、昭和56年以前に建てられた「旧耐震基準」と想定され、地震時の倒壊や火災等による危険性が高い状況です

耐震基準	棟数	割合
新耐震基準	854棟	69.3%
旧耐震基準	379棟	30.7%



3. 平井一丁目・小松川四丁目地区 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6年10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
6年度

◆第1～4回

- ・地区の問題点や課題/魅力や資源の検討
- ・まちづくりの方向性の検討
- ・アンケート調査の実施
- ・まちづくりの方向性のとりまとめ



令和
7年度

◆第5～10回

- ・まちづくりの実現に向けた取組の検討
- ・まちづくりの目標と方針の検討
- ・まちづくり提言書の検討
- ・アンケート調査の実施
- ・取組の具体化検討
- ・まちづくり提言書のとりまとめ



まちづくり提言書を
区長に提出
(令和8年3月)

「平井一丁目・小松川四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。

**まちづくり提言書を
区のホームページで閲覧できます！**

江戸川区HPトップページから

まちづくり・環境➡地域のまちづくり
➡地域まちづくり活動➡平井一丁目・
小松川四丁目地区
➡「平井一丁目・小松川四丁目地区ま
ちづくり提言書を区長へ提出しまし
た」をクリック

二次元コードから

右記二次元コードよりアクセス
してください。



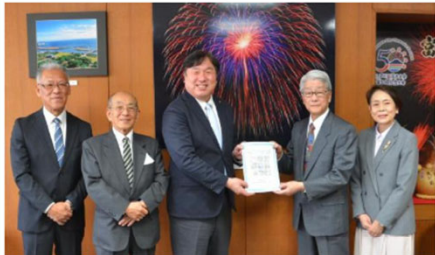
Edogawa City

防災・安全 表示 Foreigner メニュー

更新日：2026年4月9日 ページID：69775

平井一丁目、小松川四丁目地区まちづくり提言書を区長へ提出しました

平井一丁目、小松川四丁目地区におけるまちづくりの取り組みをまとめた「まちづくり提言書」が、令和8年3月30日にまちづくり協議会役員の方々より斉藤区長へ提出されました。



まちづくり提言書について

地区内の町会、公募会員の方々と構成する「平井一丁目、小松川四丁目地区まちづくり協議会」において、地区の防災性及び住環境の向上に向けたまちづくりを令和6年10月より検討してきました。

「まちづくり提言書」は、計10回にわたる協議会での検討内容をまとめたものです。

区はこの提言を受け、具体的なまちづくりを地域の皆さまと一緒に進めていきます。

[平井一丁目、小松川四丁目地区まちづくり提言書 \(PDF: 8.255KB\)](#)

このページに関するお問い合わせ

このページは都市開発部まちづくり調整課が担当しています。

お問い合わせフォーム

トップページ > まちづくり・環境 > 地域のまちづくり > 地域まちづくり活動 > 平井一丁目・小松川四丁目地区 > 平井一丁目、小松川四丁目地区まちづくり提言書を区長へ提出しました

ここをクリック

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>

誰にとっても安心でき、心育むまちを次世代へ

<実現のための方針>

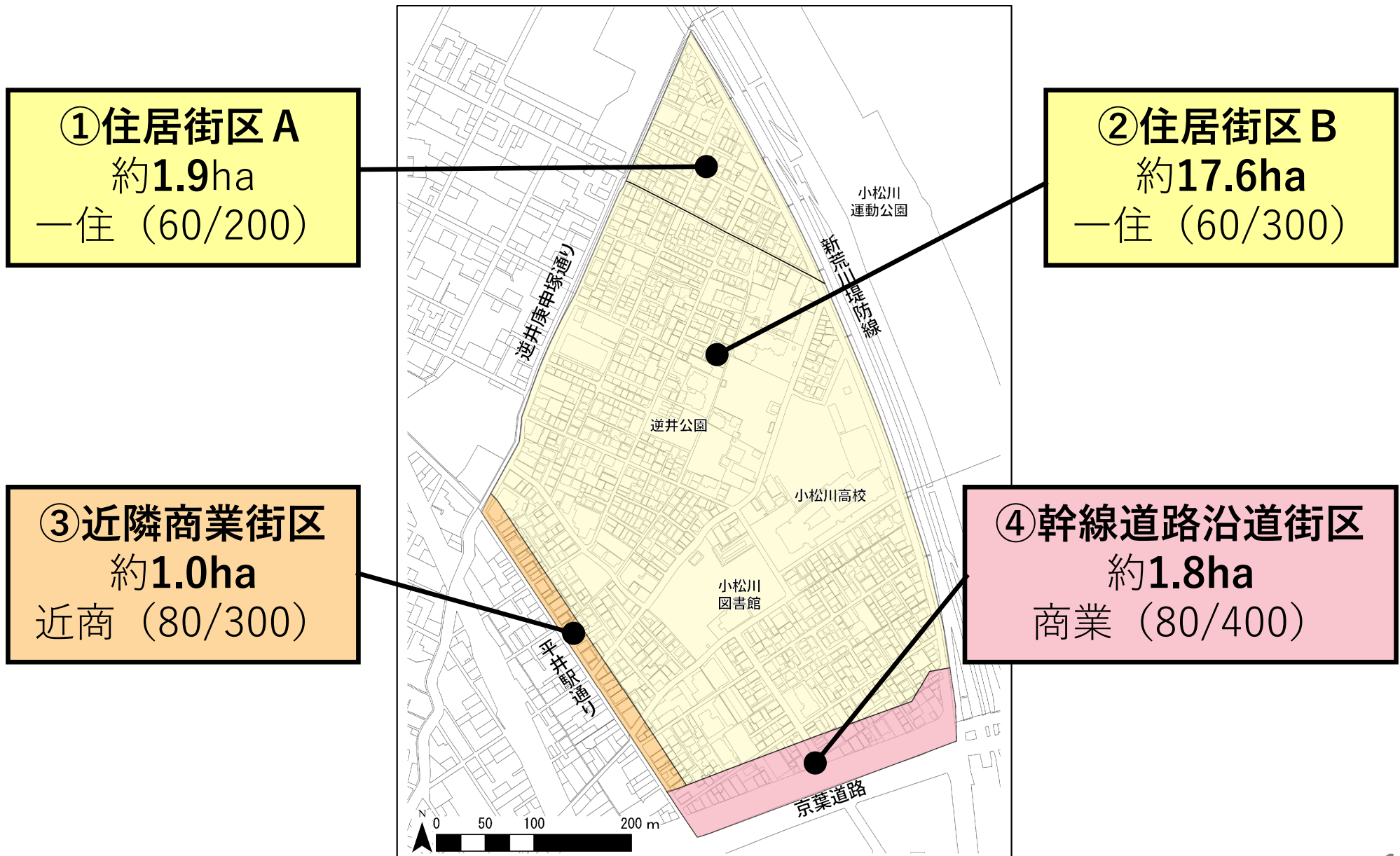
方針1 災害に強く、地域で対応できるまち

方針2 うるおいやゆとりを感じ、楽しく安全に歩けるまち

方針3 世代や文化を超えて、みんながつながり助け合えるまち

土地利用の方針

地域の特色を活かすため、以下の4つの街区分けを設定しました。

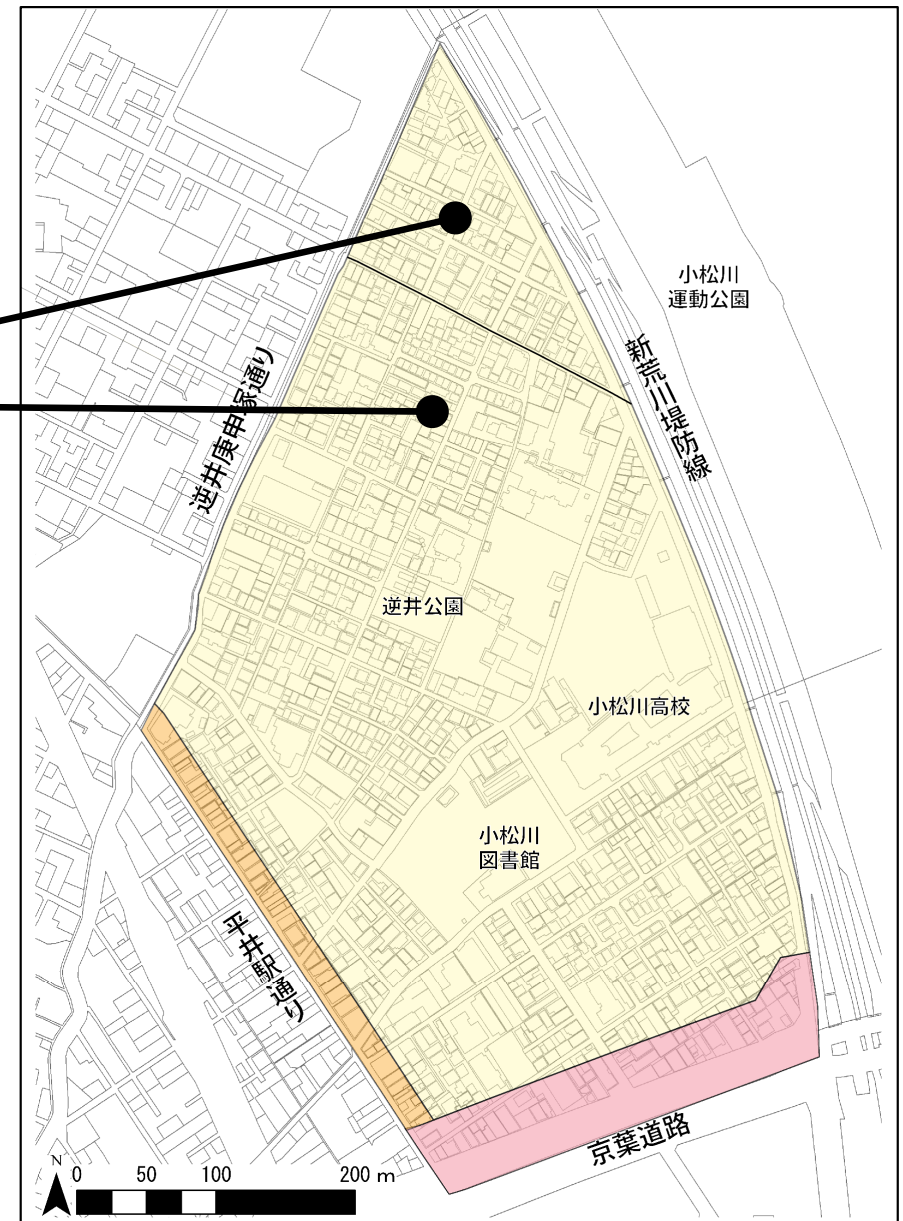


各街区の土地利用を以下のように定めます。

①住居街区A

②住居街区B

戸建て住宅と共同住宅等が調和した中層・中高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。



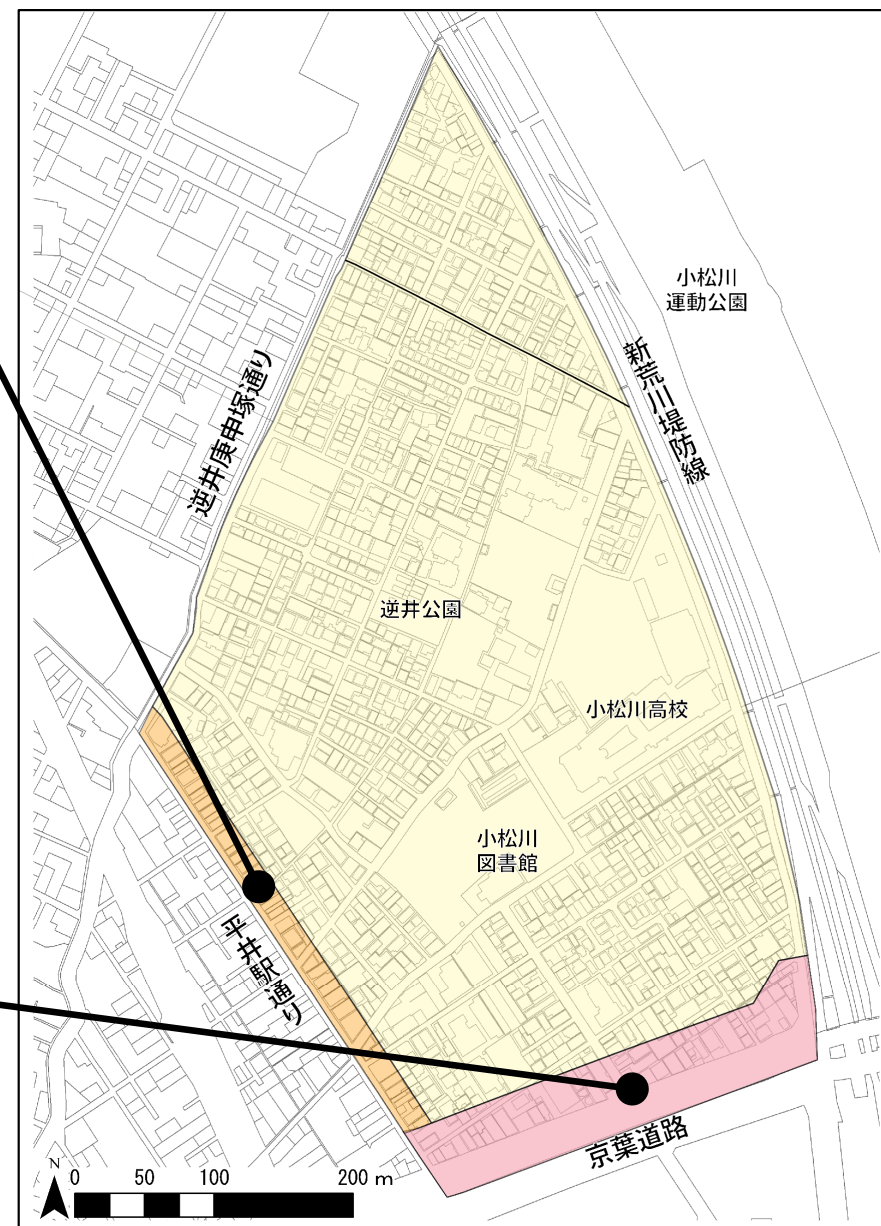
各街区の土地利用を以下のように定めます。

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高層市街地の形成を図ります。

④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。

1. 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。

2. 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

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

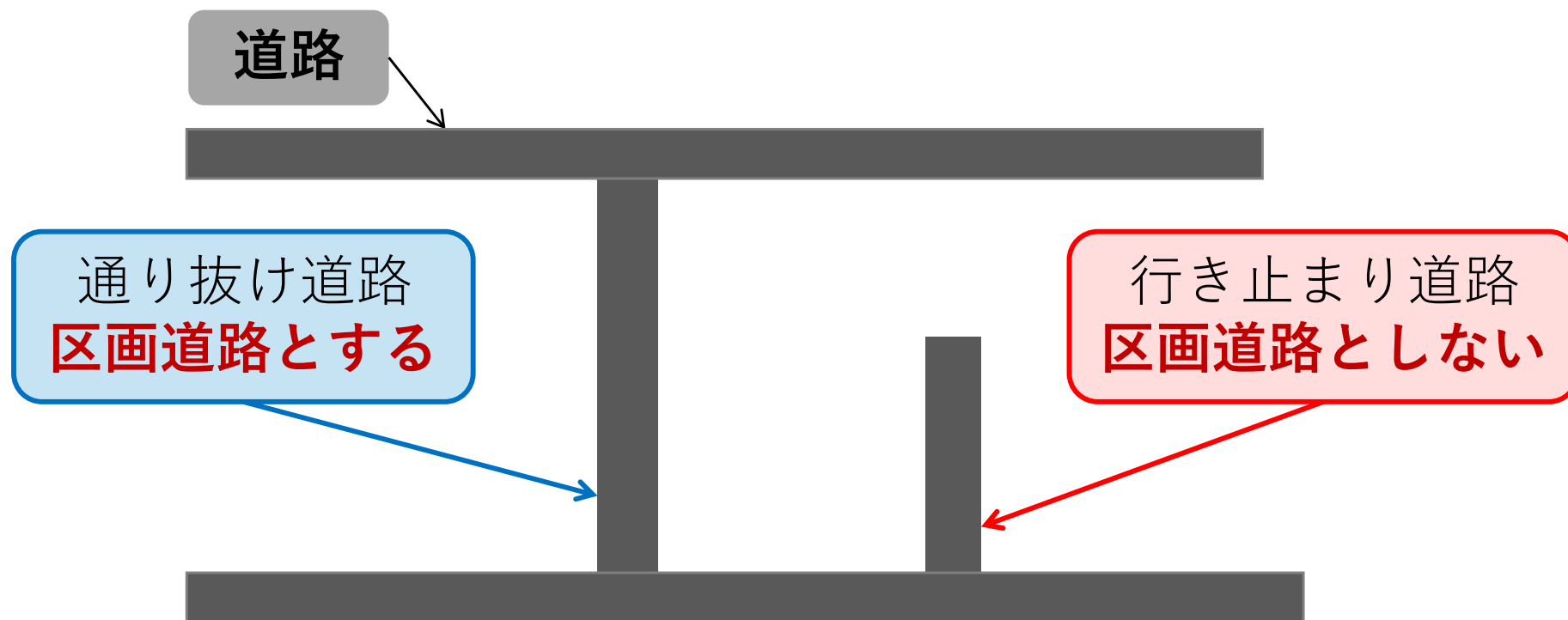
■公園

⇒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

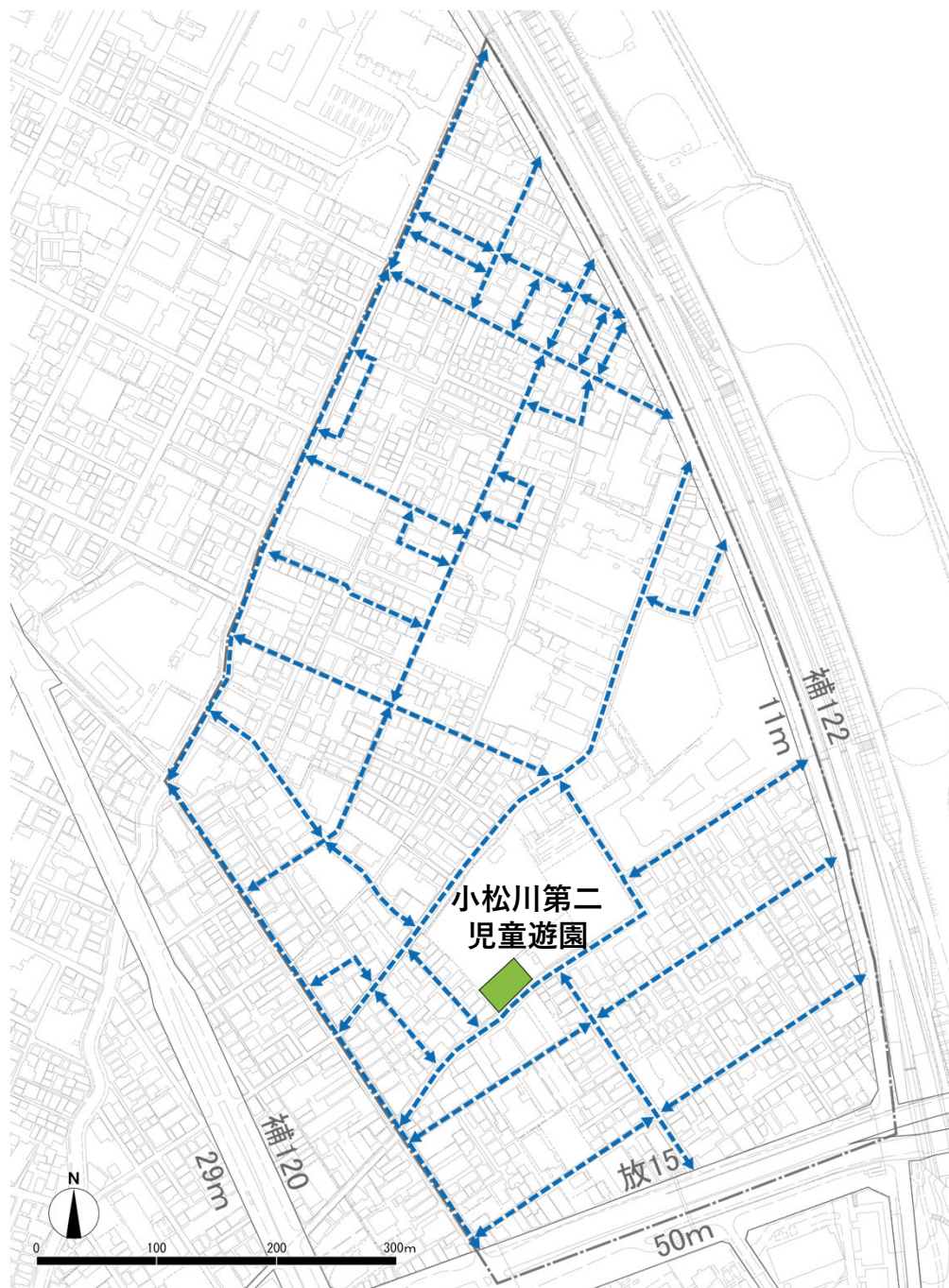
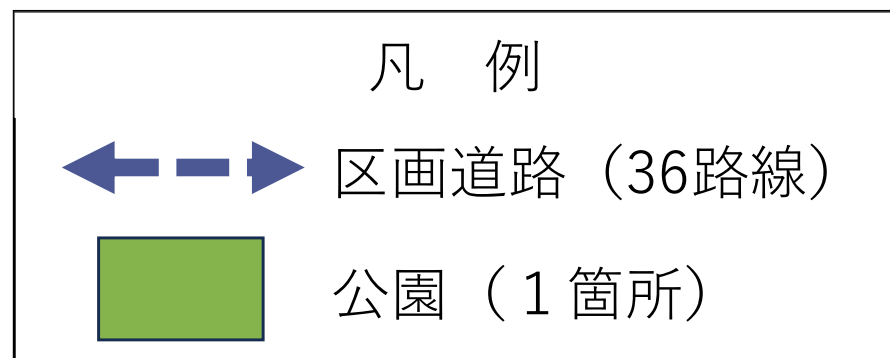


区画道路の位置付け

区画道路として位置づける道路は図の通りです。

公園の位置付け

1つの児童遊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。



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

▶ 近隣商業地域

▶ 商業地域

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。



1. 建物用途の制限

以下の建物の新規立地を規制します。

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・B

○ホテル・旅館

○運動施設

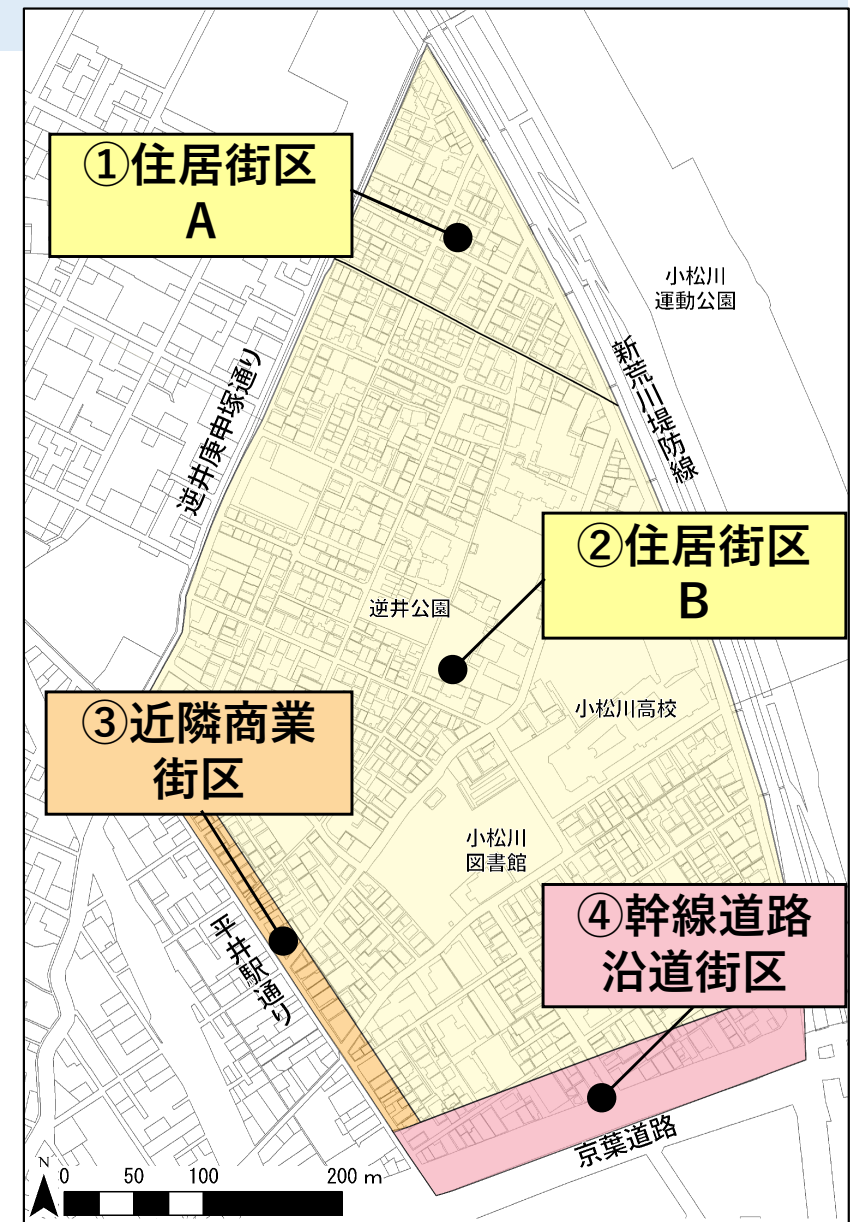
ボーリング場、スケート場、水泳場、
ゴルフ練習場、バッティング練習場等

その他街区

○デートクラブ

○遊技場等

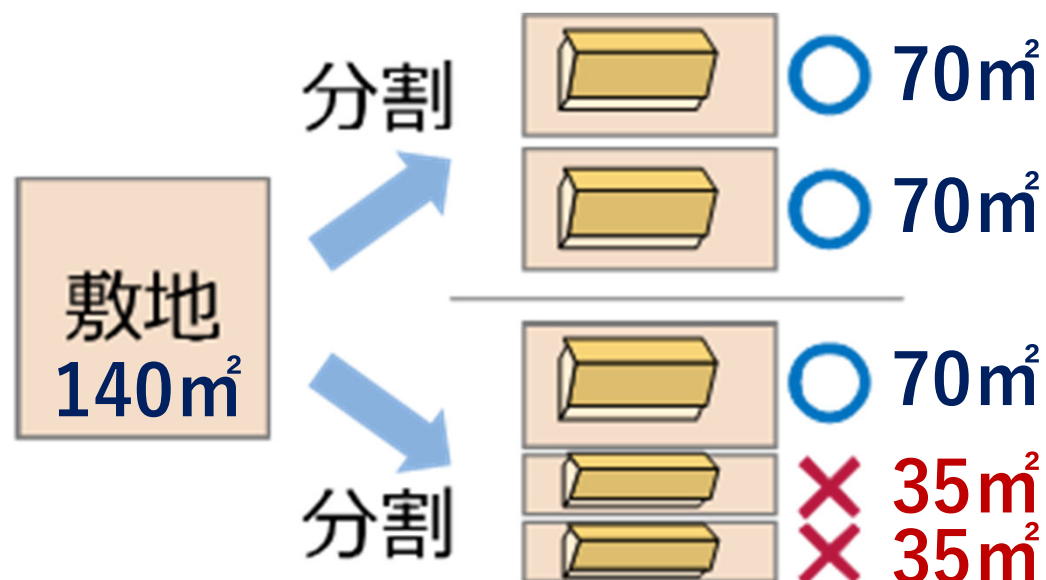
マージャン屋、ぱちんこ屋、ゲームセン
ターその他これに類するもの



※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

2. 敷地面積のルール【全街区共通】

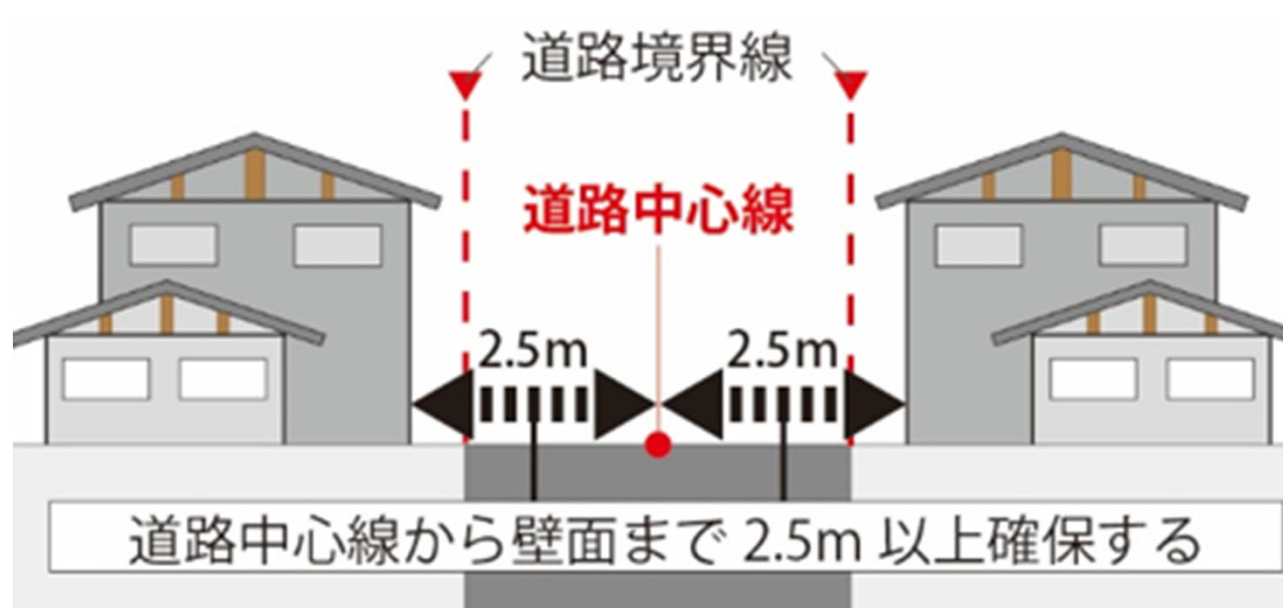
- ▶ 分割後の敷地面積は **70m²以上** とします。
- ▶ ただし、地区計画が決定した時点で、敷地が70m²を下回る場合は、新たに分割をしない限り、建築は可能です。



※現状の最低敷地面積は「70m²」に指定されています。

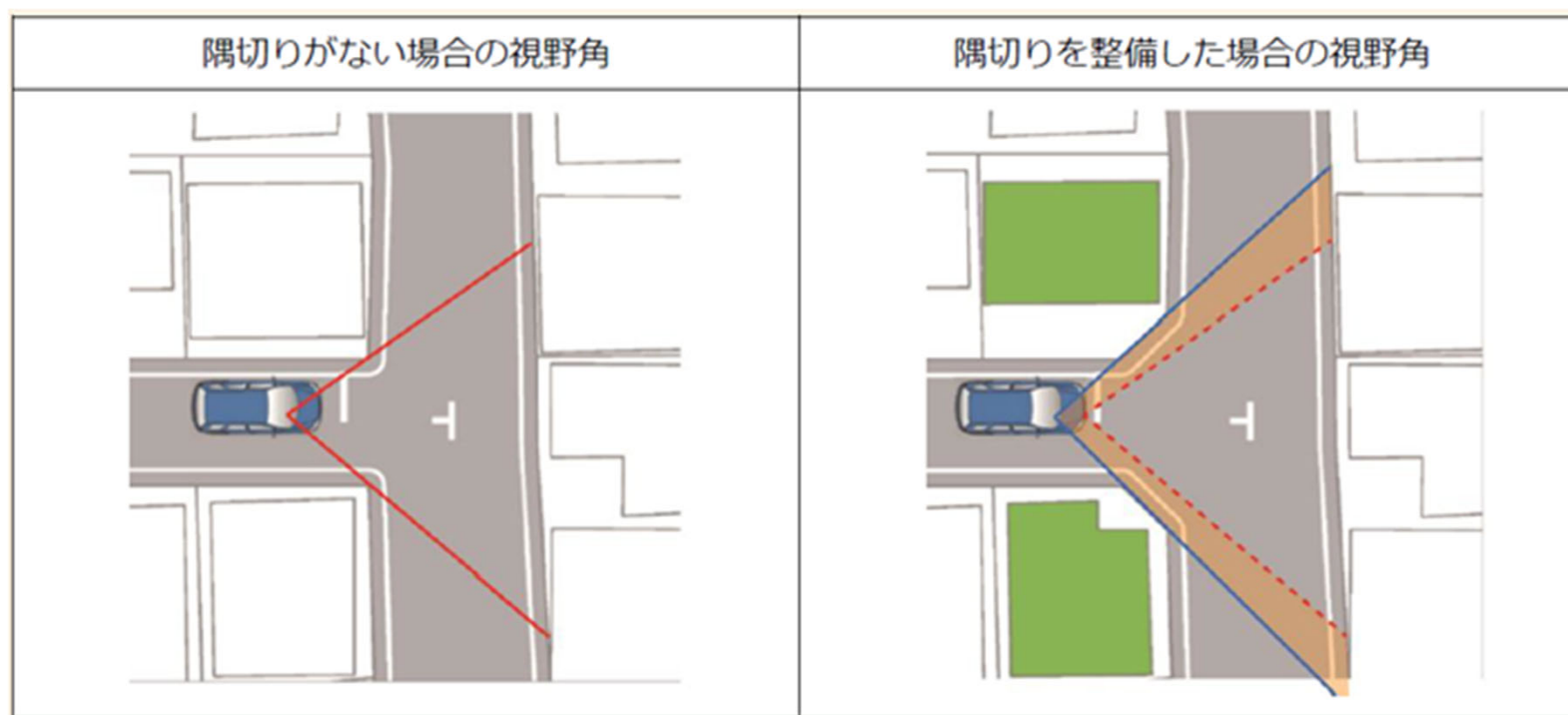
3. 壁面の位置のルール（沿道）【全街区共通】

- ▶ **区画道路**の道路中心から壁面までの距離を**2.5m以上**確保します。



3. 壁面の位置のルール（角敷地）【全街区共通】

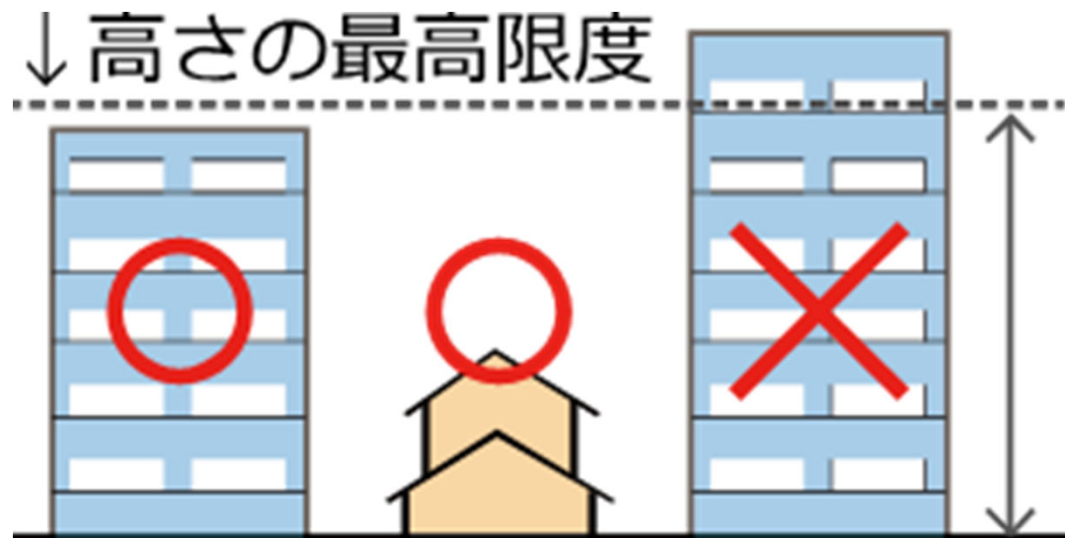
- ▶ 敷地の隅を頂点とする**二等辺三角形の底辺の長さ 2 mの線から後退**して建物を建てるようにする。
- ▶ 隅切りの上には**工作物を設置しない**。



※区画道路が交差する角敷地が対象です。

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。

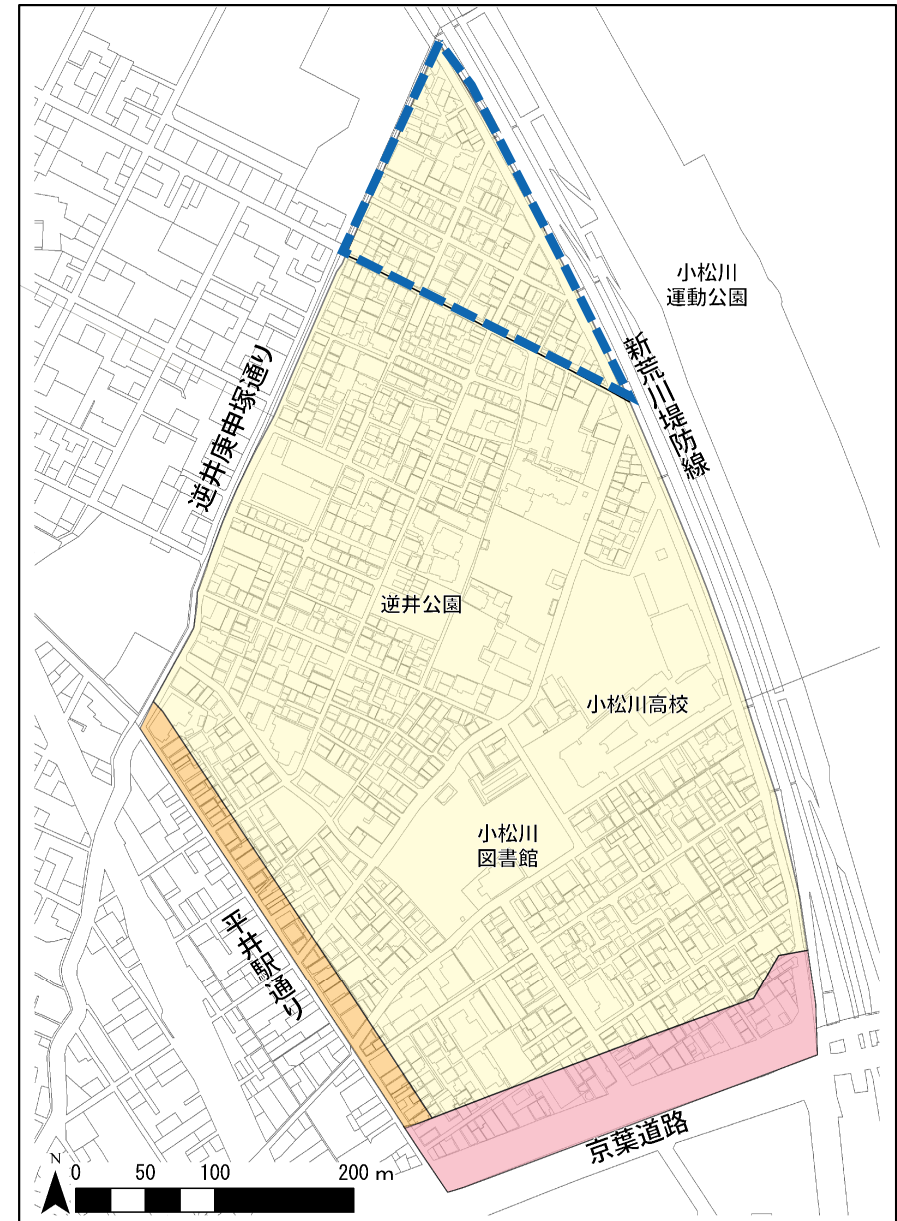


4. 建物の高さのルール <住居街区A>

- ▶ **16m**を限度とします
(4～5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

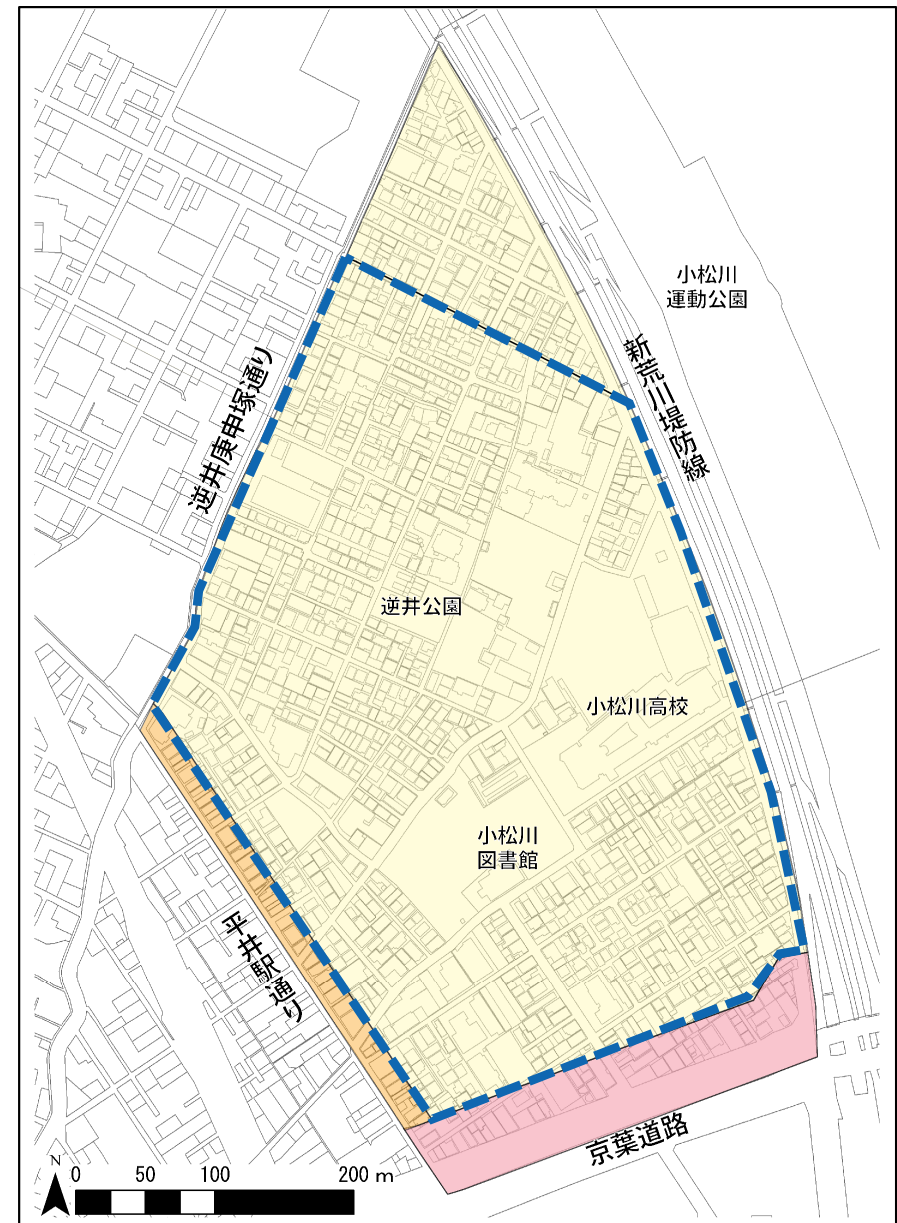


4. 建物の高さのルール <住居街区B>

- ▶ **19m**を限度とします
(5～6階程度)



中高層の戸建て住宅や
共同住宅を中心とした
土地利用

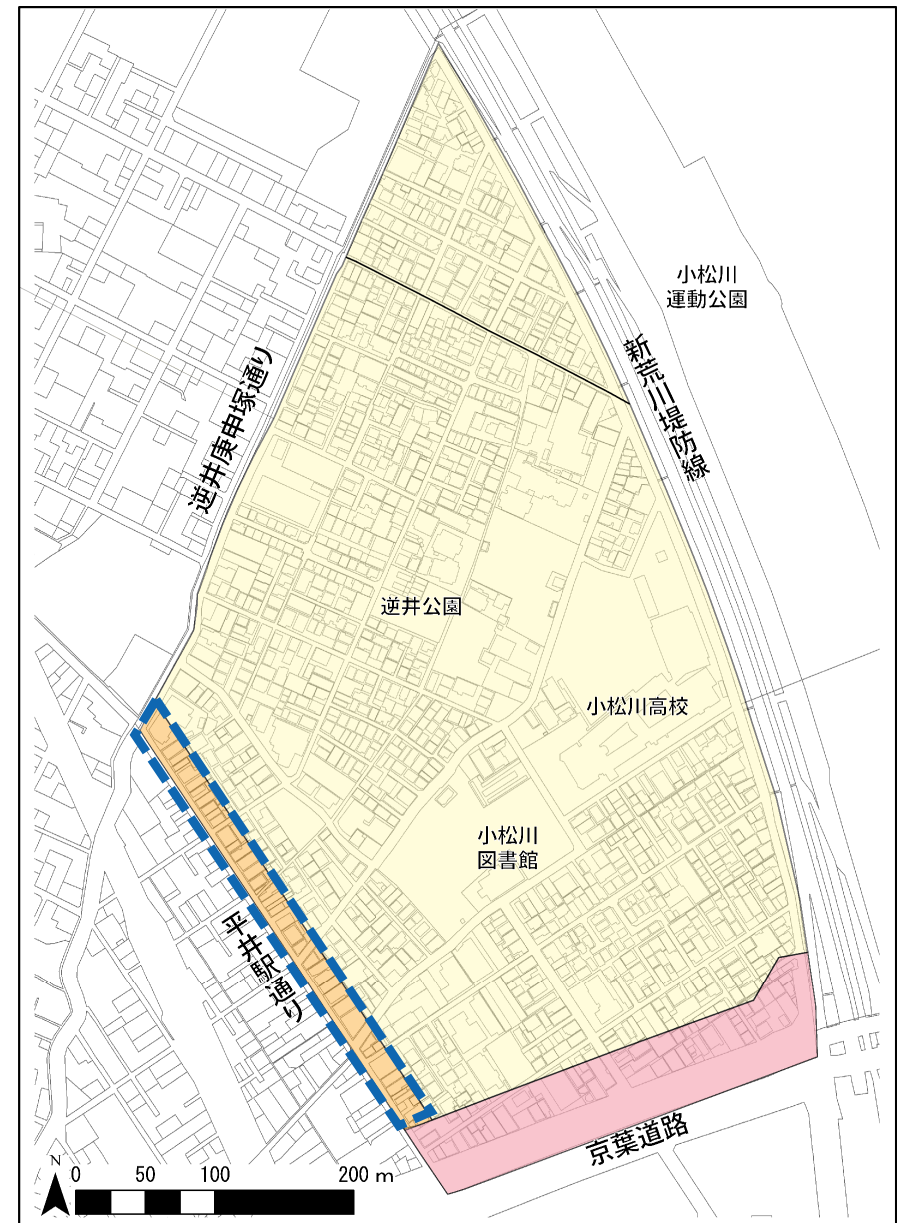


4. 建物の高さのルール <近隣商業街区>

▶ **25m**を限度とします
(7～8階程度)

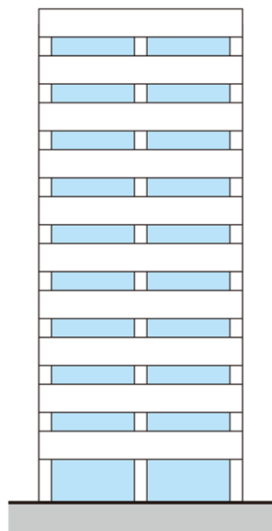


中高層の住宅や店舗を
中心とした土地利用

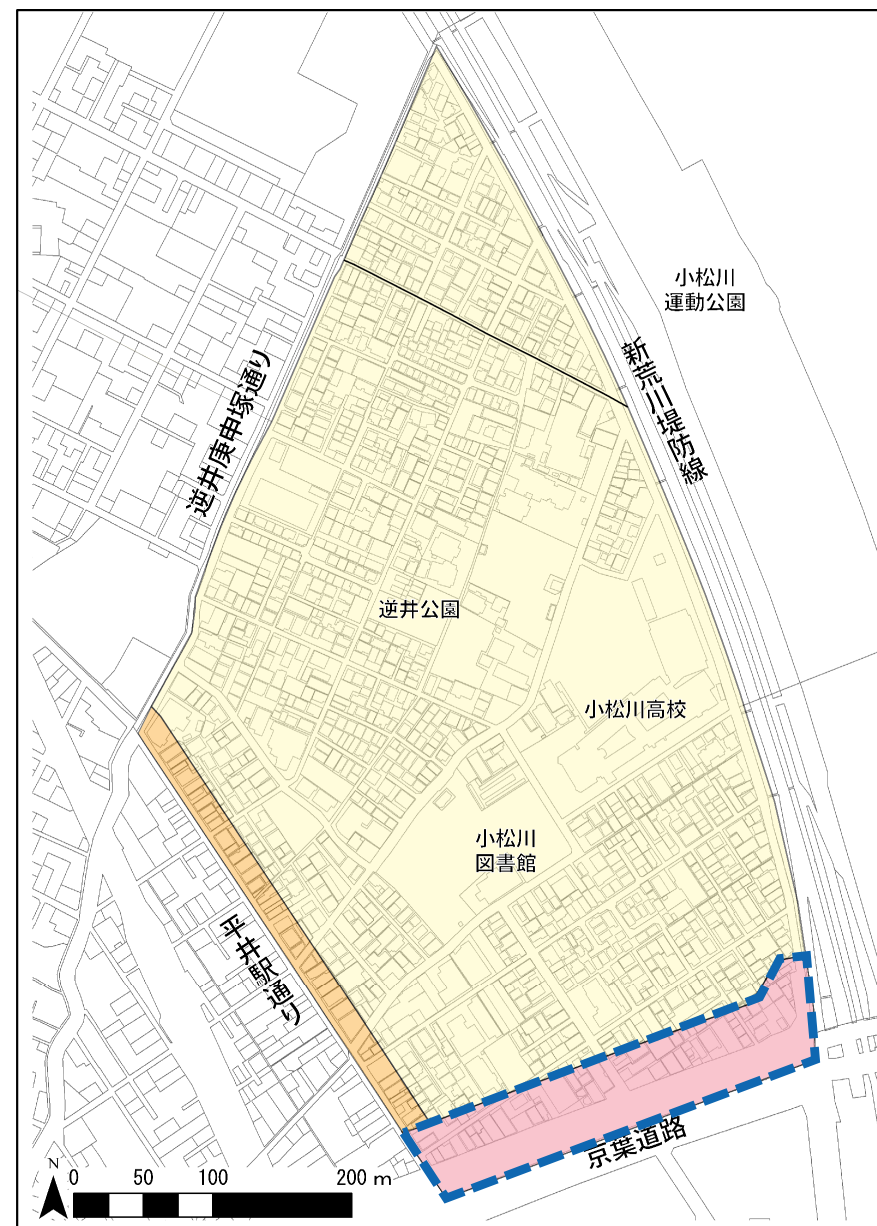


4. 建物の高さのルール < 幹線道路沿道街区 >

- ▶ **31m**を限度とします
(9～10階程度)

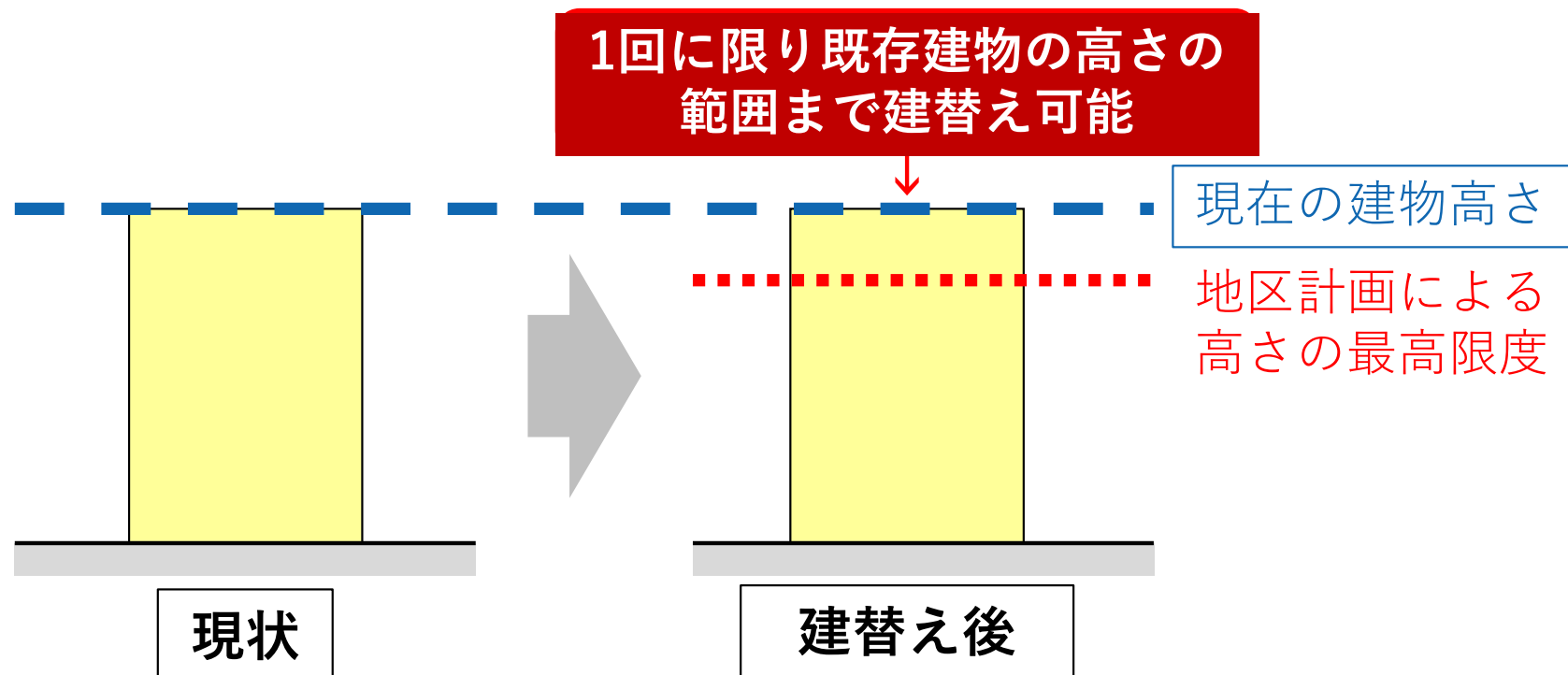


中高層の共同住宅や事務所
等を中心とした土地利用



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。



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。

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。

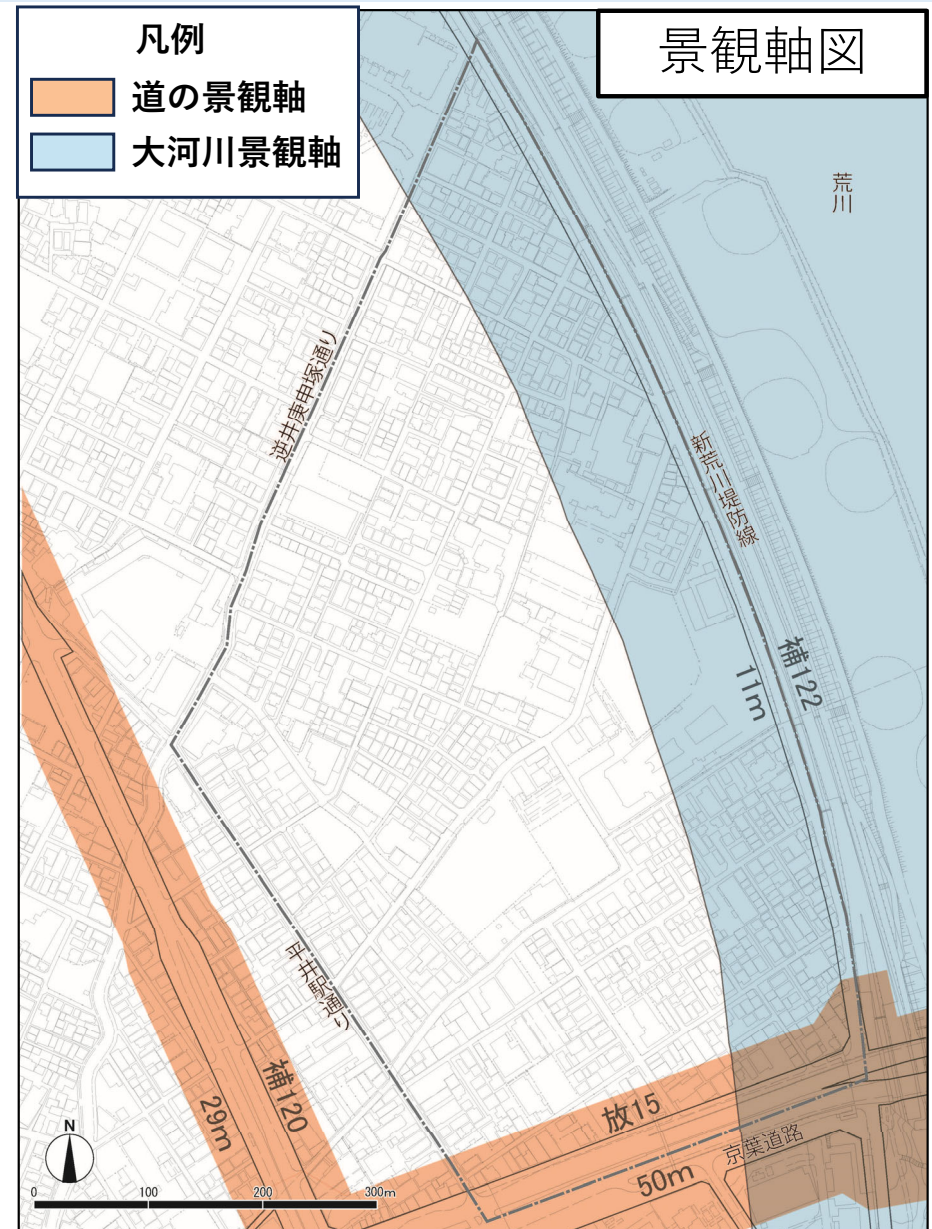


5. 建物の色彩等のルール <全街区共通>

- 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あり、河川や幹線道路などに、それぞれの特성에応じた景観を作るための基準が定められています。

<当地区の区域内の基準（例）>

当地区の「道の景観軸」「大河川景観軸」の景観計画区域内では、**高さ15m以上又は延べ床面積1,000㎡以上の建物を建築する際には届出が必要**となります。



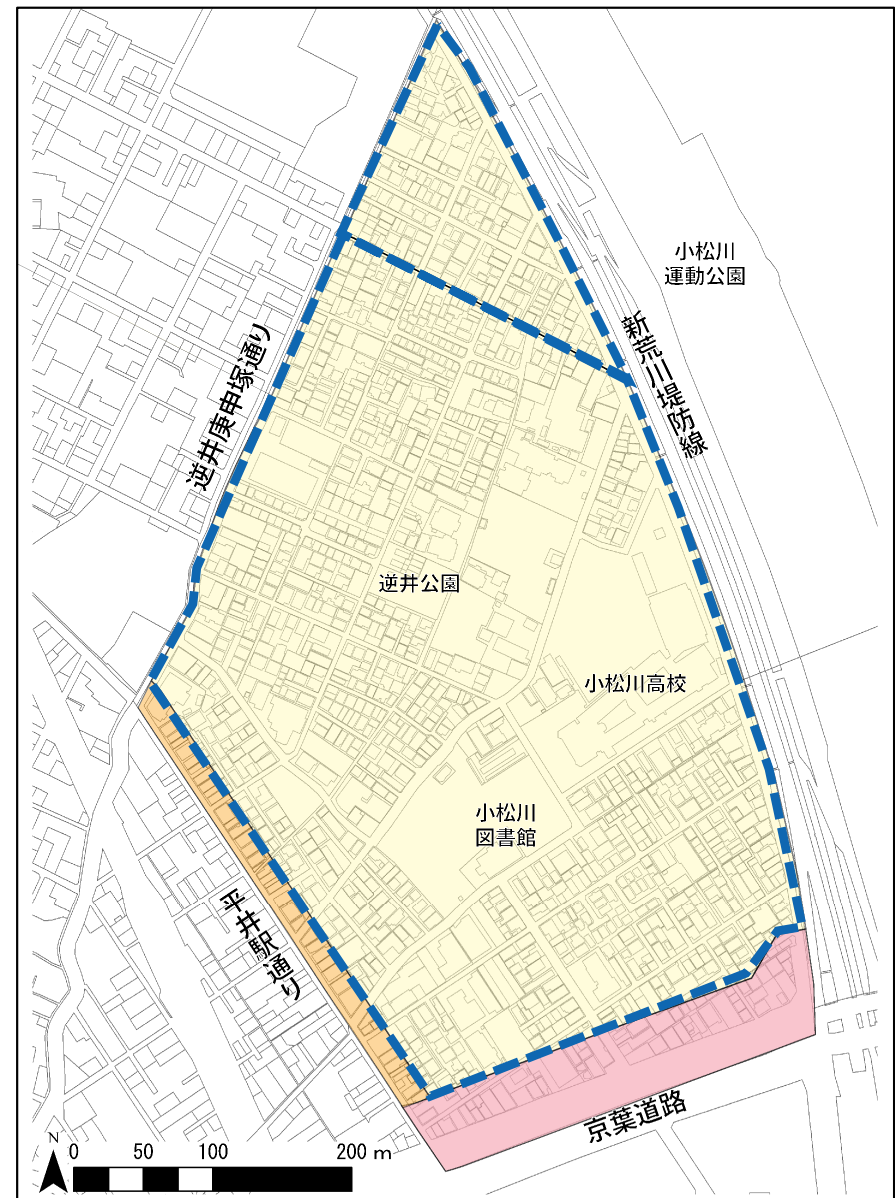
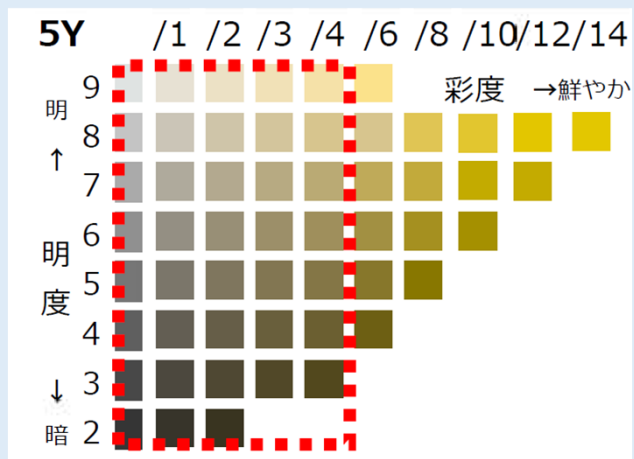
5. 建物の色彩等のルール <住居街区A・B>

※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>

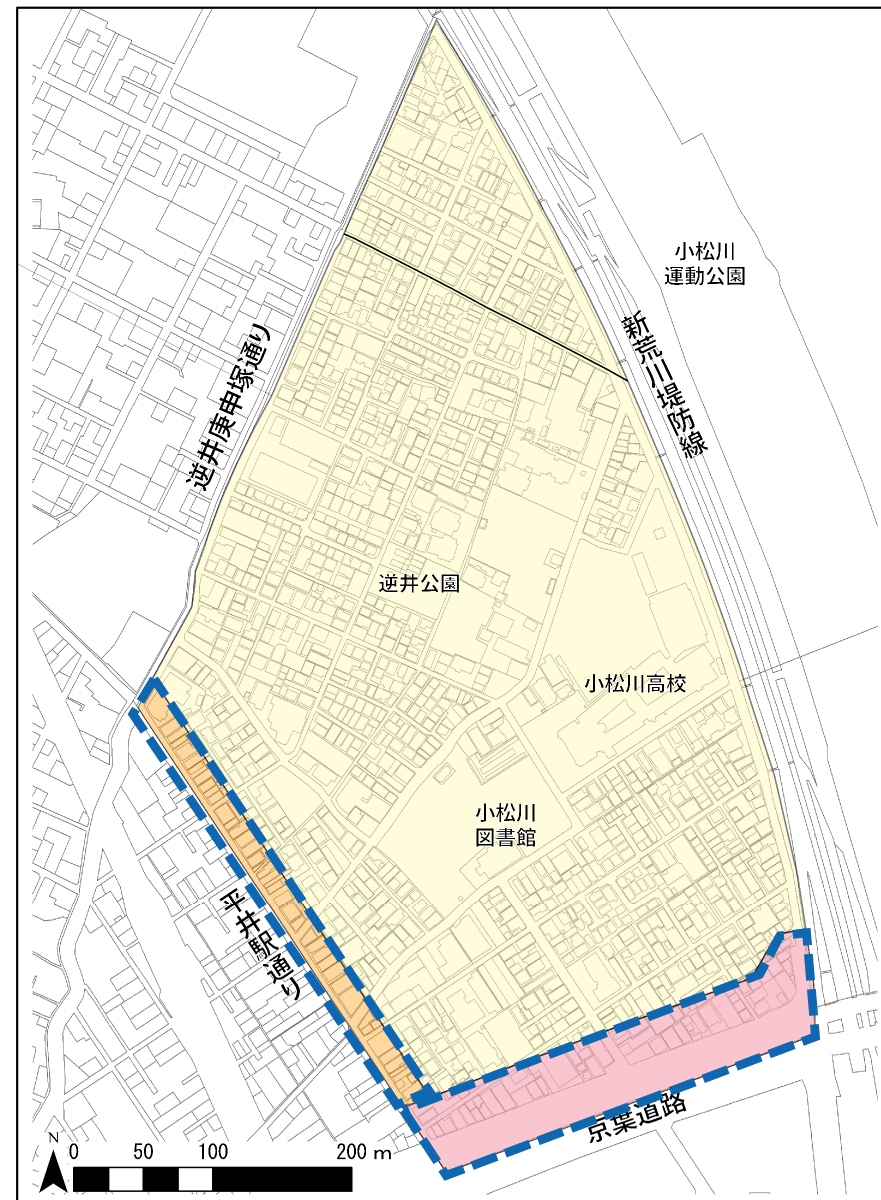
日本工業規格JISで規定されている、色を3つの属性（色相・明度・彩度）で表す方法です。



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。



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のために、**生け垣やネットフェンス等**とします。



ブロック塀



生け垣

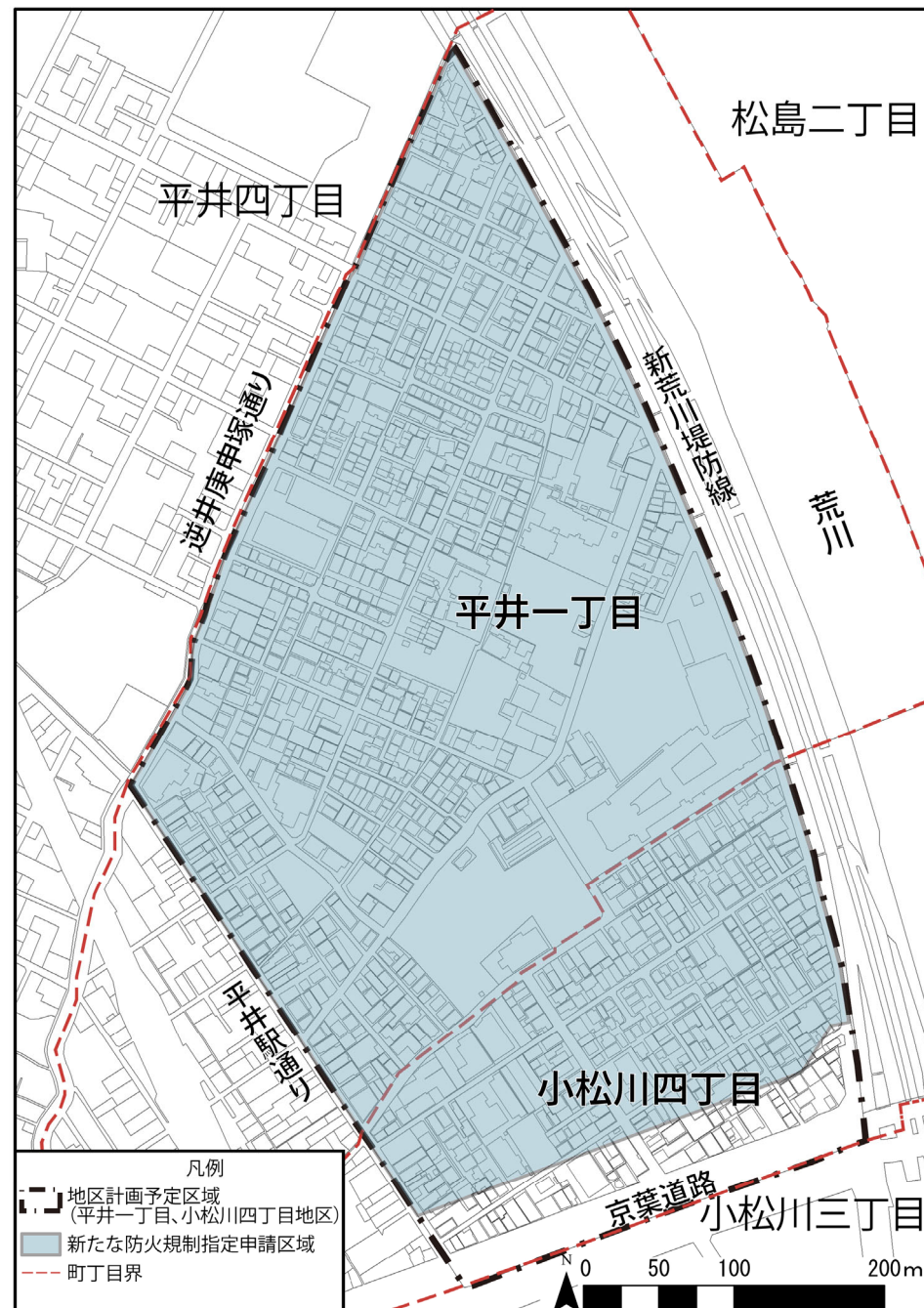
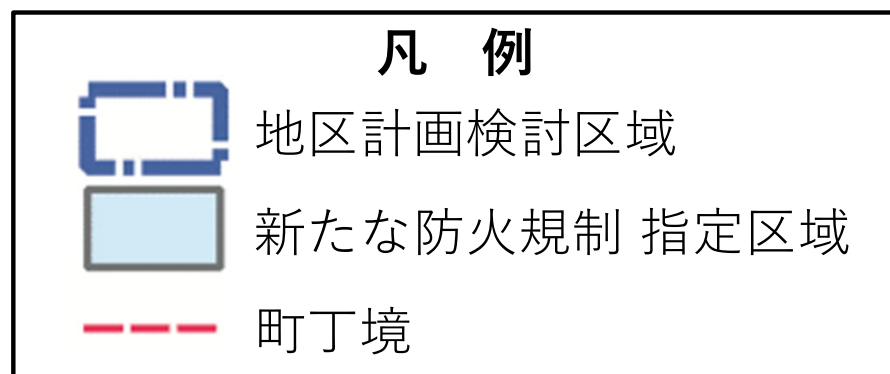


緑化したネットフェンス

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。

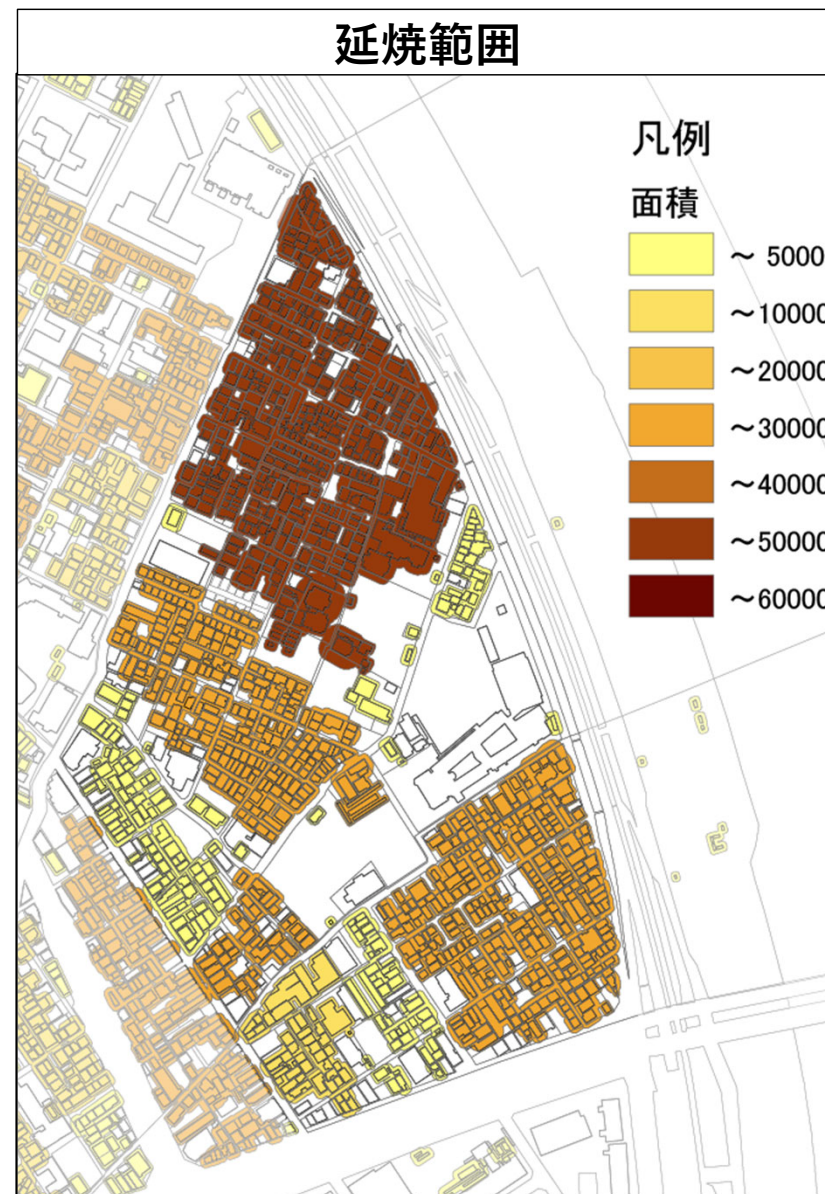


課題

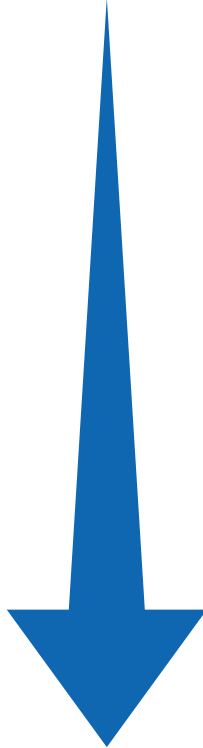
- ▶ 木造・防火造の建物が多く全体の**約4割**を占めています。
- ▶ 大規模地震時や火災時に、**延焼火災**により広範囲に大きな被害をもたらす恐れがあります。

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。



建物の耐火性能は、以下の3種類に分類されます。

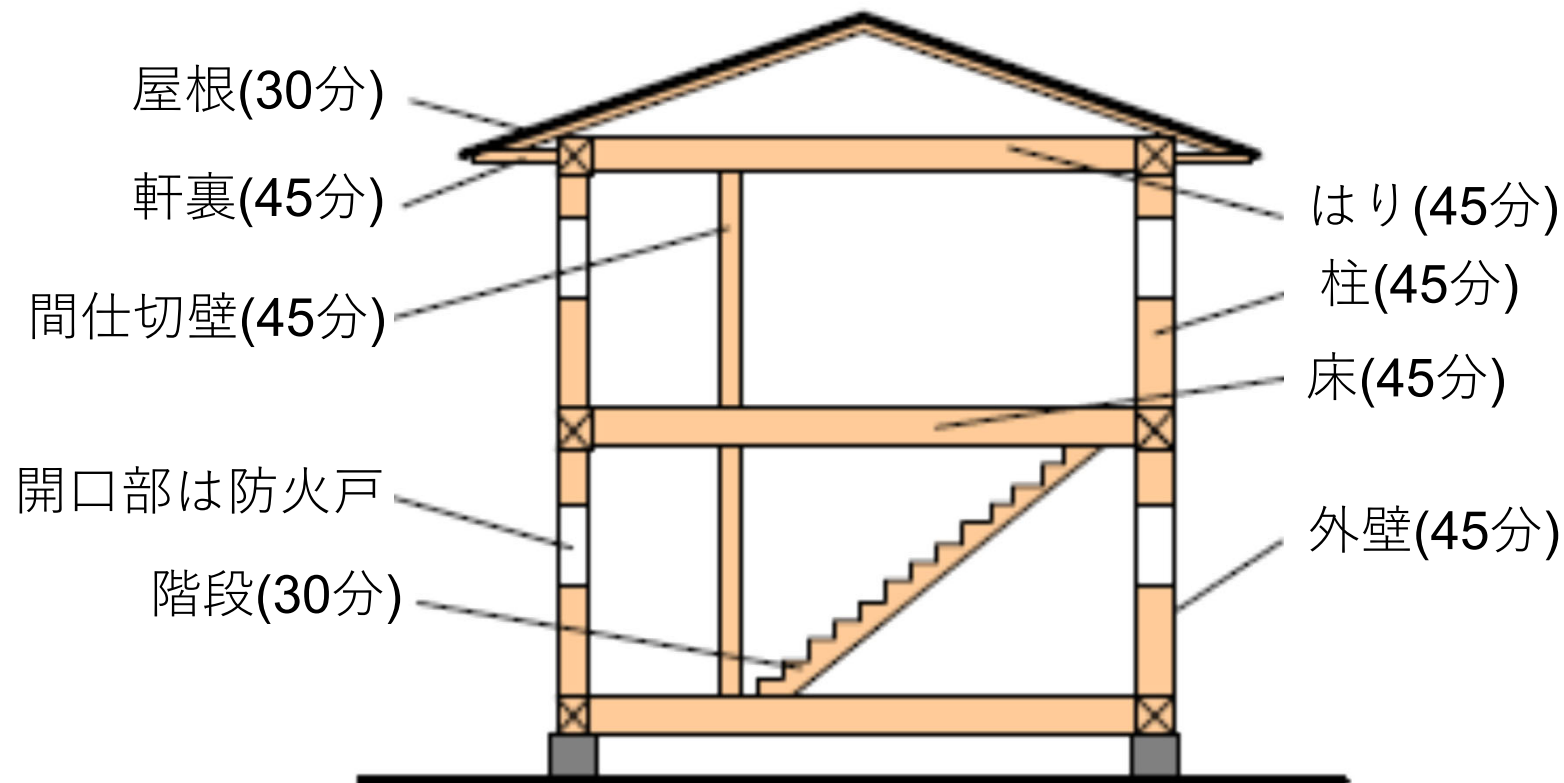
① 木造防火構造建築物 木造モルタルの建物など	燃えやすい  燃えにくい
② 準耐火建築物 鉄骨造、基準を満たした木造など	
③ 耐火建築物 鉄筋コンクリート造など	

新たな防火規制の内容

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せず、建物の内部・外部から火が燃え抜けない性能を持つ部材で作られた建物のことです。

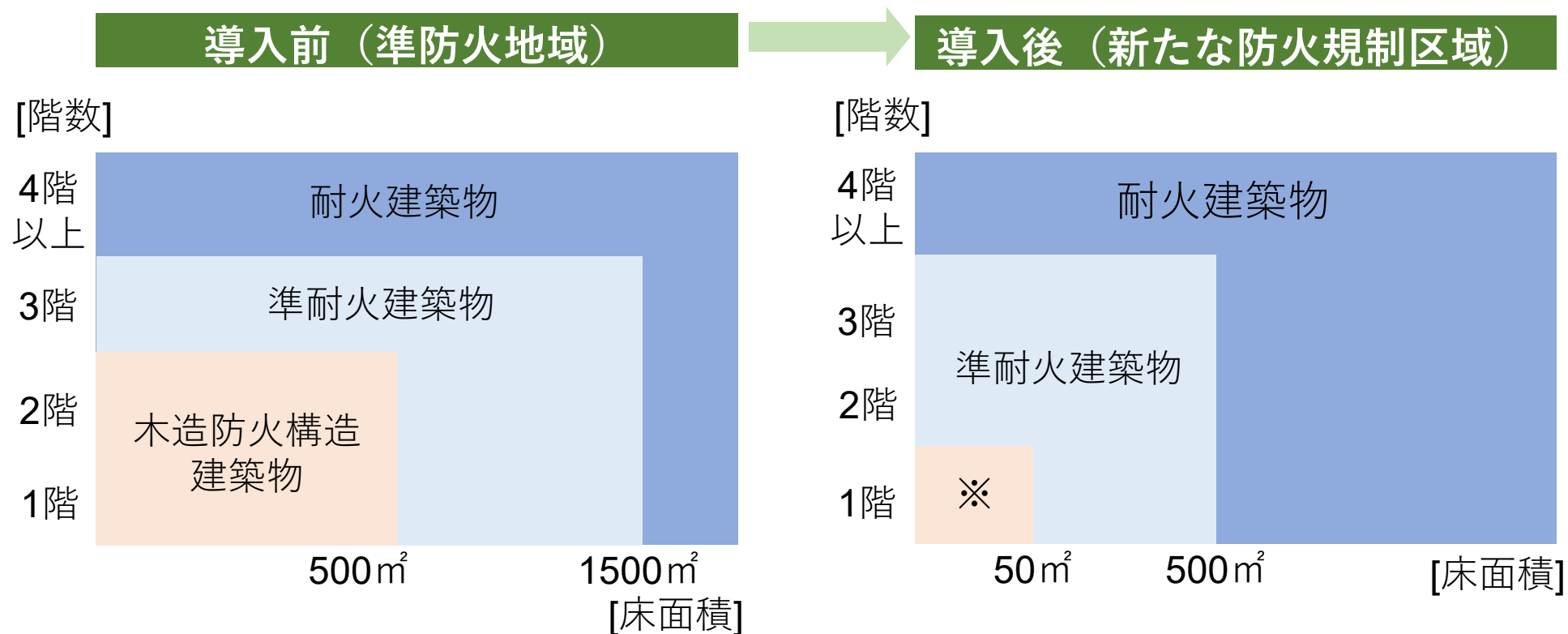
(例) 部材ごとの耐火時間（燃えるまでにかかる時間）



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



6. 今後の予定

今後の予定

①地区計画（素案）説明

※今回

②地区計画（原案）説明会

令和8年8月頃

③地区計画（原案）の公告・縦覧

④地区計画（案）の公告・縦覧

⑤江戸川区都市計画審議会

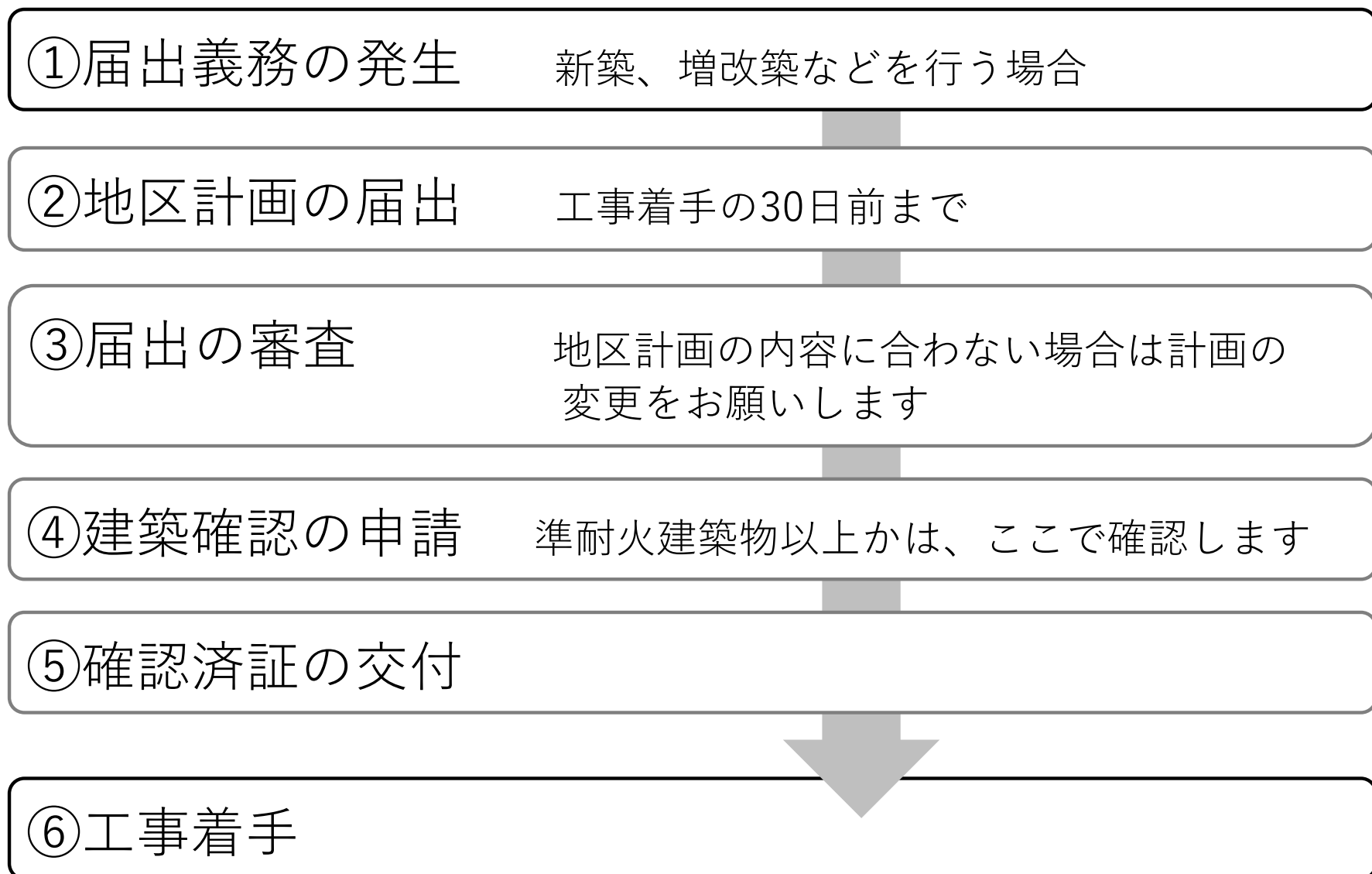
⑥地区計画の決定、運用開始

令和8年12月頃

（新たな防火規制の決定、運用開始

東京都手続き後）

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



※通常は、工事業者が行う基本的な手続きです。

平井一丁目・小松川四丁目地区地区計画（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にお願いします。

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

T E L : 03-5662-6438