

平井一丁目・小松川四丁目地区地区計画(素案) 個別説明会開催のお知らせ

江戸川区 都市開発部 まちづくり調整課

日頃より、区政にご理解とご協力をいただき誠にありがとうございます。

平井一丁目・小松川四丁目地区では、地域の防災性向上を目的として、令和6年10月に町会役員や公募により「平井一丁目・小松川四丁目地区まちづくり協議会」が設立され、約1年半にわたり地区の課題や今後のまちづくり方針について話し合いが進められました。令和8年3月には、これまでの検討結果をとりまとめた「平井一丁目・小松川四丁目地区まちづくり提言書」がまちづくり協議会から江戸川区長へ提出されました。

この度、まちづくり提言書を元に「平井一丁目・小松川四丁目地区 地区計画（素案）」を検討しました。

つきましては、下記の通り個別説明会を開催いたします。

事前
予約制

開催概要

日時：【1日目】令和8年7月17日(金) 13時～20時30分
【2日目】令和8年7月19日(日) 13時～20時30分
※1組30分程度を予定。両日とも同じ説明内容になります。

場所：小松川区民館 集会室第1（江戸川区平井4-1-1）

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



※当日は補足資料を配布します。資料は後日 HP に掲載予定です。

予約方法：電話・FAX または WEB よりお申込みください。

【電話番号】 03-5662-6438

【FAX】 03-5607-2267

【WEB】 右記二次元コードよりアクセスし、ご入力ください。



予約期限：令和8年7月16日(木)12時まで

平井一丁目・小松川四丁目地区 地区計画（素案）とは

- 地区計画とは、皆さまがお住いのまちを安全で住みやすくするために、地区独自で定めるまちづくりのルールです。
- 地区の目標や土地利用の方針に応じたルールを定め、建物の新築や建替え時に守っていただくことにより、地区の特性を活かした良好な街並みへの誘導を図ります。

※新たに建物を建てる際に守っていただくルールであり、既存の建物に対して直ちに取り壊してルールを守っていただくという趣旨のものではありません。

1

地区計画の目標

＜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

2

土地利用の方針

①住居街区 A /②住居街区 B

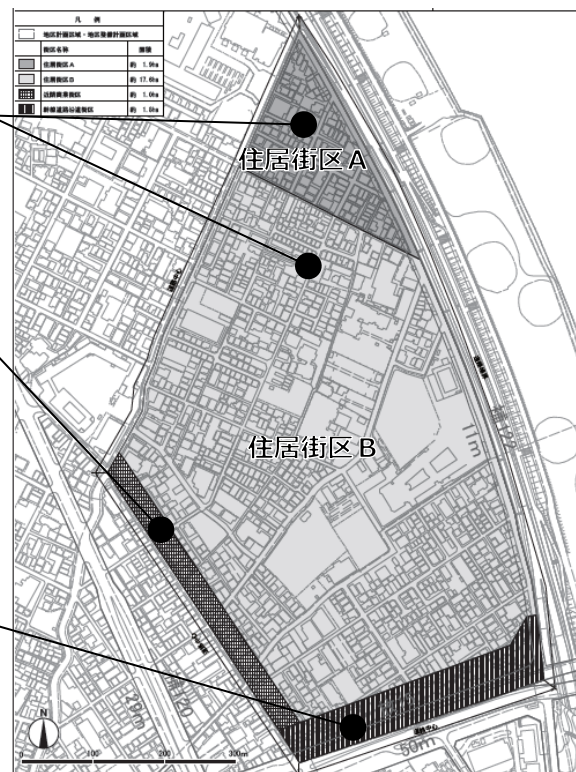
戸建て住宅と共同住宅等が調和した中層・中高層住宅地の形成を図るとともに、身近な店舗等が共存する市街地の形成を図ります。

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・事務所等と住宅が複合した、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。



3

地区施設（区画道路・公園）の整備計画

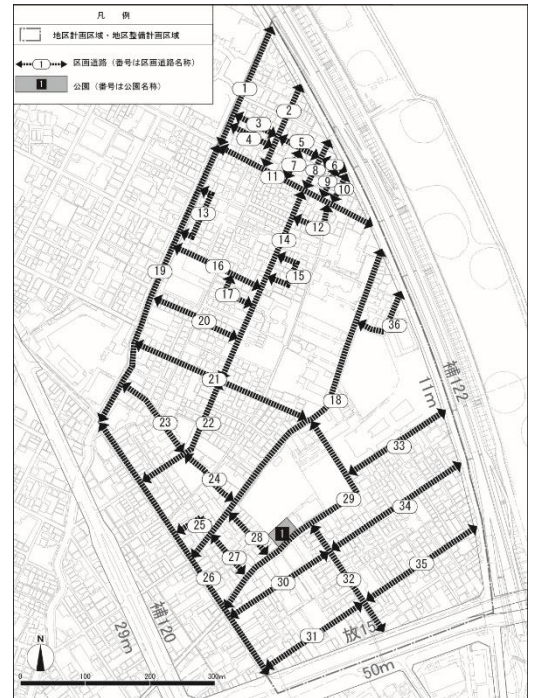
以下の既存の公共空間を地区施設に定めます。

区画道路の整備方針 ※幅員4 m未満の道路が後退要

- ▶地区内の道路を区画道路に位置づけ、建築物の建替え時の後退整備等により4 m未満の道路を解消し、適切な道路網を構築していきます。
- ▶図中36路線を地区施設に位置づけます。

公園の整備方針

- ▶地区内の防災性の向上、緑化空間の確保のため、公園の拡充に努めます。
- ▶既存の児童遊園（1つ）を地区施設に位置づけます。



4

建物を建替える際のルール

まちの防災性、安全性、利便性の向上を図るため、建物を建替える際のルールを定めます。

①建物の用途のルール

良好な住環境を維持するため、住宅地や幹線道路の特性を踏まえながら、住環境を悪化させる恐れのある建物の用途を制限します。街区ごとに制限する用途は、下記の通りです。

（※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）

住居街区 A・B	①性風俗営業施設 個室ビデオ、テレフォンクラブ等 ②ホテル・旅館 ③ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習所等の運動施設
その他街区	①性風俗営業施設 個室ビデオ、テレフォンクラブ等 ②デートクラブ、ぱちんこ店、マージャン店、ゲームセンター等

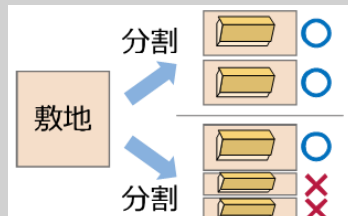


②敷地面積のルール

敷地の細分化を防ぎ、安全でゆとりある住環境を維持するため、敷地面積の最低限度を定めます。

全街区共通	分割後の敷地面積は70 m ² 以上とします。 ただし、地区計画決定時点で、敷地面積が70 m ² を下回る敷地の場合、新たに分割をしない限り建築可能です。
-------	---

※現状、住宅街区部分は最低敷地面積70 m²と指定されています

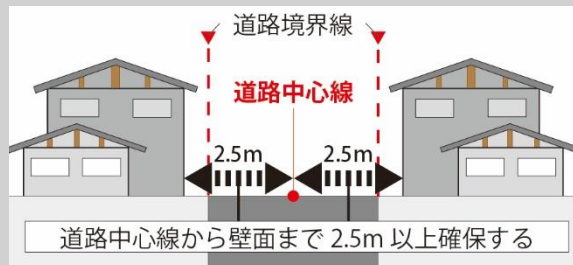


③壁面位置のルール

ゆとりあるまちなみ確保のため、建物の外壁を道路中心線から 2.5m 以上後退するルールを定めます。

全街区共通

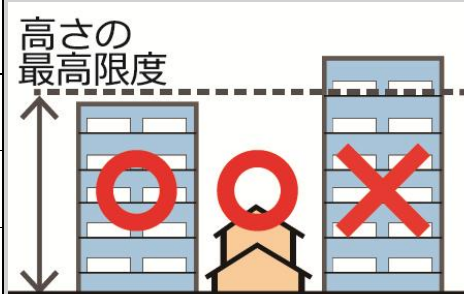
- 1) 区画道路沿道 : 区画道路の道路中心から壁面までの距離を 2.5m 以上確保します。
- 2) 角敷地のルール : 敷地の隅を頂点とする二等辺三角形の底辺の長さ 2m の線から後退して建物を建てるようにします。また、隅切りの上には、工作物を設置出来ません。



④建物高さのルール

周辺の住環境に配慮した高さになるように建物高さの最高限度を定めます。

住居街区 A	16m (4～5 階程度) を限度とします。
住居街区 B	19m (5～6 階程度) を限度とします。
近隣商業街区	25m (7～8 階程度) を限度とします。
幹線道路沿道街区	31m (9～10 階程度) を限度とします。



- ▶ 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。)
- ▶ 建築基準法第 59 条の 2 第 1 項 (総合設計制度) により、上記の高さ制限を超えることはできないものとします。

⑤建物の色彩等のルール

落ち着いたまち並みを維持するため、建物の色彩等のルールを定めます。

住居街区 A・B	江戸川区景観計画の届け出対象とならない建物の外観の色彩は、マンセル値を用いて制限します。 ▶ マンセル値とは 色彩 (色)、明度 (明るさ)、彩度 (鮮やかさ) の 3 つの属性により色彩を表す数値。(日本工業規格 JIS で規定されています。)
住居街区以外	江戸川区景観計画の届け出対象とならない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、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。 屋外広告物や屋外設置物等は、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、腐食または破損しにくいものとします。

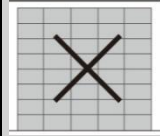
⑥垣又はさくの緑化のルール

道路の安全性や快適性を向上させるために垣又はさくの緑化ルールを定めます。

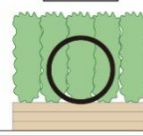
全街区共通

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、生垣又はフェンス等とします。
フェンスを設ける際はプランターや低木等を設置し、緑化すること。

ブロック塀



生垣



緑化を施したフェンス

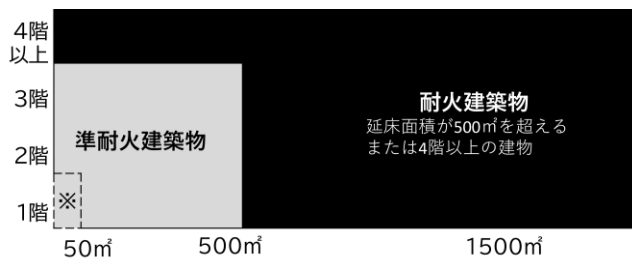


5

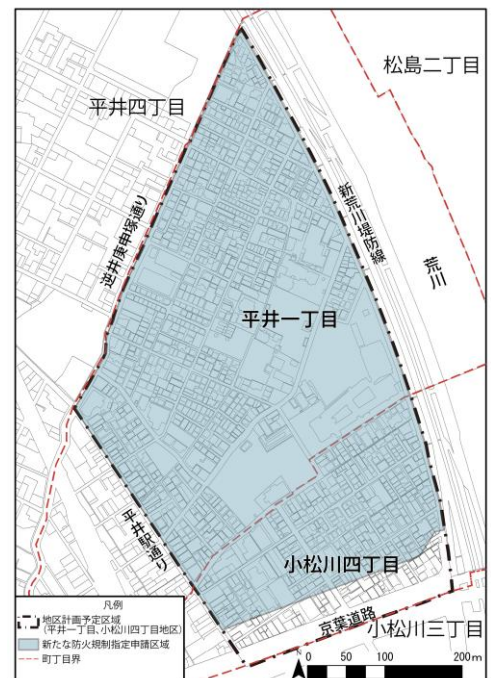
新たな防火規制の導入

個々の建物の防火性能を高め、町全体の防火性能を向上させるために、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。

- ▶原則、全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。



※床面積50㎡以内の平屋建ての附属建築物は、木造防火構造建築物とすることができます。



6

今後の予定

地区計画（素案）説明会

※今回

地区計画（原案）説明会

令和8年8月頃

地区計画（原案）の公告・縦覧

地区計画（案）の公告・縦覧

江戸川区都市計画審議会

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）

関連資料はこちらから

- ▶まちづくり協議会の活動
- ▶平井一丁目、小松川四丁目地区まちづくりニュース
- ▶補足資料

など



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
持っている人に配っています。

わからないことがありましたら、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