

平井一丁目・小松川四丁目地区地区計画 原案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、本年 7 月に「平井一丁目・小松川四丁目地区地区計画（素案）」を作成し、素案個別説明会及び区のホームページにて地区計画（素案）の内容を説明いたしました。そこでいただいたご意見等を参考に、地区計画の内容を計画書としてまとめた「平井一丁目・小松川四丁目地区地区計画（原案）」を作成しました。

つきましては、下記の通り説明会を開催いたします。

開催概要

日 時：【1 日目】 令和 8 年 8 月 28 日(金) 午後 7 時～
【2 日目】 令和 8 年 8 月 29 日(土) 午前 10 時～
※両日とも同じ説明内容になります。

場 所：小松川小学校 2 階体育館（江戸川区平井 4 - 1 - 23）

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（原案）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。

【お問い合わせ先】

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

TEL：03-5662-6438(直通) FAX：03-5607-2267

これまでのまちづくりニュース、補足資料などはこちらから▶



平井一丁目・小松川四丁目地区 地区計画（原案）

- 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

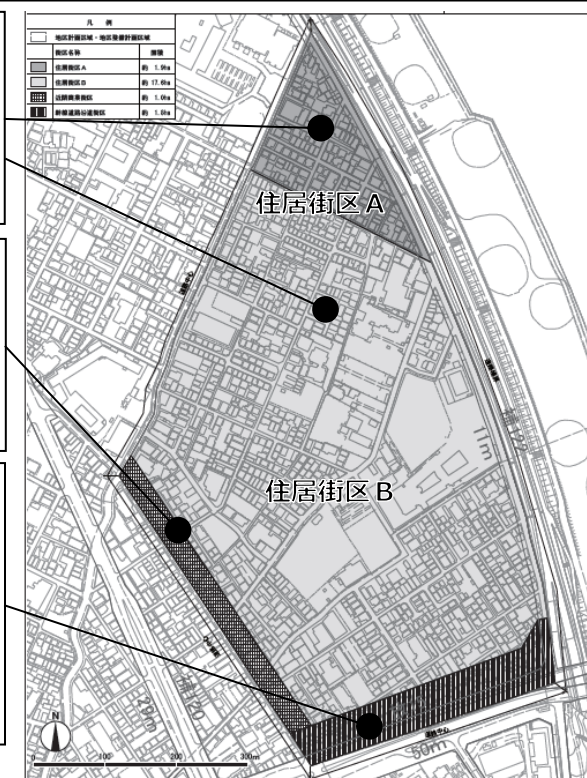
戸建て住宅と共同住宅等が調和した中層・中高層住宅地の形成を図るとともに、身近な店舗等が共存する市街地の形成を図ります。

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。



右図は、後半ページに拡大しておりますのであわせてご覧ください（計画図1）

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。

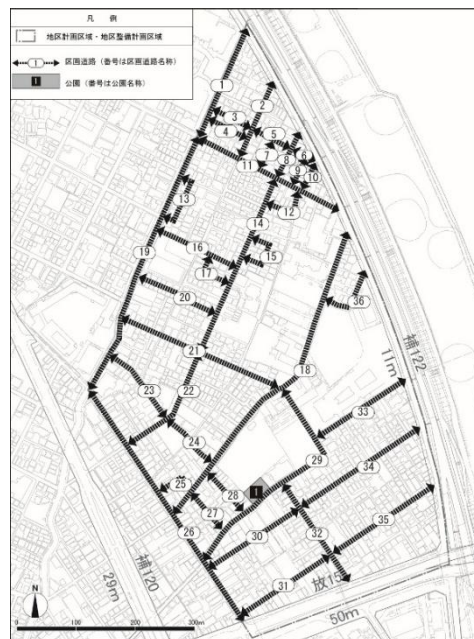
区画道路の整備方針 ※幅員 4 m未満の道路が後退要

- ▶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。

右図は、後半ページに拡大しておりますのであわせてご覧ください（計画図 2）



※大きい道路や公園（逆井公園）は、都市施設に位置付けられているため、含まれません。

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

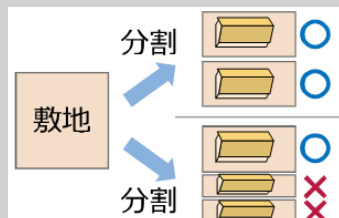


②敷地面積のルール

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、住居街区部分は最低敷地面積 70 m²と指定されています

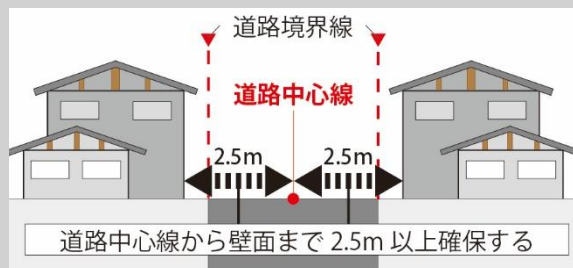


③壁面位置のルール

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

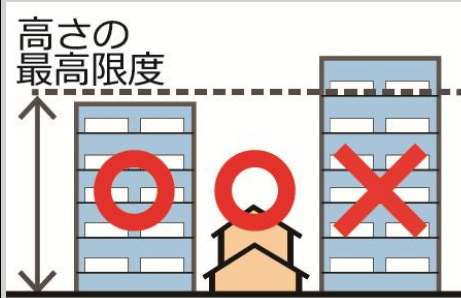
- 1) 区画道路沿道 : 区画道路の道路中心から壁面までの距離を 2.5m 以上確保します。
- 2) 角敷地のルール : 敷地の隅を頂点とする二等辺三角形の底辺の長さ 2m の線から後退して建物を建てるようにします。また、隅切りの上には、工作物を設置出来ません。



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。

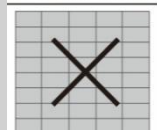
⑥垣又はさくの緑化のルール

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。

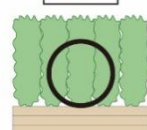
全街区共通

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

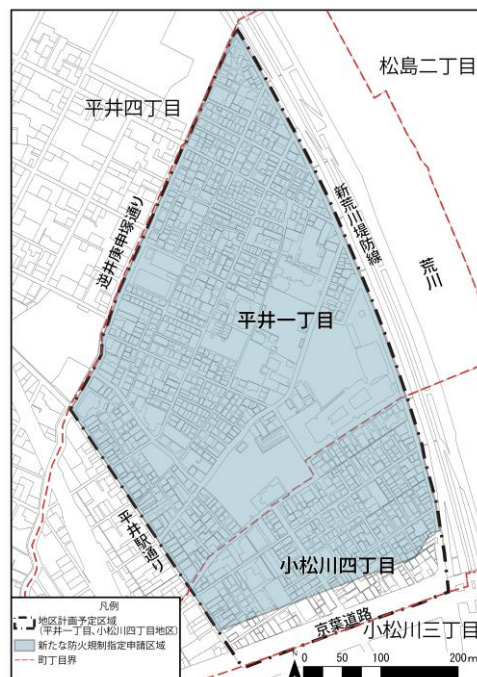
新たな防火規制の導入

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

令和 8 年 7 月 17・19 日

地区計画（原案）説明会

※今回 令和 8 年 8 月 28・29 日

地区計画（原案）の公告・縦覧

令和 8 年 8 月 28 日～9 月 11 日

（意見書提出期間） 令和 8 年 8 月 28 日～9 月 18 日

地区計画（案）の公告・縦覧

令和 8 年 11 月頃

江戸川区都市計画審議会

令和 8 年 12 月頃

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

令和 9 年 3 月頃

名 称	平井一丁目・小松川四丁目地区地区計画
位 置※	江戸川区平井一丁目、小松川四丁目各地内
面 積※	約 22.3ha
	本地区は、JR 総武線平井駅の南側に位置し、幹線道路や河川などに囲まれた地区である。地区内は、老朽化した木造住宅が多く立地し、幅員 4m 未満の狭隘道路が多数分布しており、災害時における避難・救助活動や消防活動に支障を来すおそれがあるなど防災上の課題を抱えている。 江戸川区都市計画マスタープランでは、平井一丁目は、地区計画や密集住宅市街地整備促進事業により、都市基盤の整備や建築物の不燃化を促進するとされている。また、東京都市計画道路事業幹線街路放射第 15 号（京葉道路）沿道は、商業やサービス施設の立地を図るとともに、都市型住宅を整備し、多種多様なニーズに対応した複合地区を形成するほか、建築物の不燃化と高度利用を誘導し、延焼遮断帯を形成するとされている。さらに、平井駅通りの商店街は、地域住民の日常生活と地域コミュニティの交流を支える場として、歩行者環境の充実を図るとされている。 このため、まちの将来像を「誰にとっても安心でき、心育むまちを次世代へ」とし、以下の実現を目指す。 1. 災害に強く、地域で対応できるまち 幅員の狭い道路の拡幅や、火災に強い建物への建替え、火災の延焼を抑え地震時の避難等にも機能する空間を確保すること、災害に強いまちづくりを進める。 また、災害時に地域で連携して避難や助け合いができる体制を整え、地域で対応できるまちを目指す。 2. うるおいやゆとりを感じ、楽しく安全に歩けるまち 建物の用途制限等により、静かで安心して過ごせて楽しく安全に歩ける住環境を維持する。 また、公園やみどりの空間によりうるおいが感じられることで、今もこれからも暮らしやすいまちを目指す。 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 新旧住民、世代や文化が混ざり合い、地区の催しやコミュニティ活動を通じて自然につながり、助け合えるまちを目指す。

地区計画の目標

区域の整備・開発及び保全に関する方針		地域の特性に応じて４の街区に区分し、土地利用の方針を定める。 1 住居街区A 戸建て住宅と共同住宅等が調和した中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る。 2 住居街区B 戸建て住宅と共同住宅等が調和した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る。 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る。 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る。
	地区施設の整備の方針	1 二方向の避難経路や交通利便性を維持するため、既存の道路等を区画道路に位置付け、適切な道路網を形成し、現況幅員が４m未満の区画道路については、建築物の建替え時の後退整備等により必要な幅員を確保する。 2 災害時の一時集合場所の維持や防災性向上に資する地区のイベント継続のため、既存の公園等の維持・保全を図る。また、地区内の緑化空間の確保や防災性の向上のため、災害時の一時集合場所となる公園等の整備・拡充に努める。
	建築物等の整備の方針	1 健全で良好な市街地の形成と住環境の向上を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 2 敷地の細分化を防止し、ゆとりある市街地環境を確保するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3 建築物の壁面による圧迫感を軽減、歩行者環境の充実及びまちの安全性向上を図るため、壁面の位置の制限を定める。 4 まちの安全性向上及び見通しの良い交差点の確保のため、壁面後退空間における工作物の設置の制限を定める。 5 街区の特性に応じたまち並みの形成や良好な市街地環境の確保を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。 6 落ち着きのあるまち並みを創出し、方針附图で示す江戸川区景観計画で定める景観軸に調和したまち並み及び住環境の形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 7 ブロック塀等の倒壊を防止、防災上の向上と良好な街並み景観の形成を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。

	地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種 類	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針									
				名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考		
	道 路			区画道路 1 号	2.7m (5.4m)	約 150m	既存	区画道路 23 号※	7.2～8.1m	約 110m	既存		
				区画道路 2 号	5.4m	約 100m	既存	区画道路 24 号	5.4m	約 80m	既存		
				区画道路 3 号	4.0m	約 60m	既存	区画道路 25 号	4.0m	約 50m	一部拡幅		
				区画道路 4 号	4.0m	約 60m	一部拡幅	区画道路 26 号※	4.0m (8.1m)	約 370m	既存		
				区画道路 5 号	4.3～5.1m	約 50m	既存	区画道路 27 号	4.0m	約 60m	一部拡幅		
				区画道路 6 号	4.3～4.9m	約 30m	既存	区画道路 28 号	4.0m	約 70m	一部拡幅		
				区画道路 7 号	4.0m	約 40m	一部拡幅	区画道路 29 号※	5.4～8.2m	約 320m	既存		
				区画道路 8 号	5.0～5.1m	約 60m	既存	区画道路 30 号	4.0m	約 140m	一部拡幅		
				区画道路 9 号	4.0m	約 40m	一部拡幅	区画道路 31 号	4.0m	約 140m	一部拡幅		
				区画道路 10 号	4.0m	約 30m	一部拡幅	区画道路 32 号	7.2m	約 160m	既存		
				区画道路 11 号	4.0～5.0m	約 200m	既存	区画道路 33 号	4.3m	約 140m	既存		
				区画道路 12 号	4.5～7.2m	約 70m	既存	区画道路 34 号	4.0m	約 190m	一部拡幅		
				区画道路 13 号	4.0m	約 80m	既存	区画道路 35 号	4.0m	約 160m	一部拡幅		
				区画道路 14 号	4.0m	約 250m	一部拡幅	区画道路 36 号	4.0m～5.1m	約 80m	一部拡幅		
				区画道路 15 号	4.0m	約 80m	既存	() 内は地区外を含めた幅員					
				区画道路 16 号	4.0m	約 110m	一部拡幅						
				区画道路 17 号	4.0m	約 60m	既存						
				区画道路 18 号※	5.4～8.4m	約 450m	既存						
				区画道路 19 号※ (12.7～14.5m)	6.3～7.2m (12.7～14.5m)	約 370m	既存						
				区画道路 20 号	4.0m	約 110m	既存						
				区画道路 21 号	4.0m	約 230m	一部拡幅						
				区画道路 22 号	4.0m	約 160m	一部拡幅						

種 類	名 称		面 積	備 考
	公 園			
地区の区分	小松川第二児童遊園		約 630 m ²	既 存
	名 称	住居街区A	住居街区B	幹線道路沿道街区
	面 積	約 1.9ha	約 17.6ha	約 1.8ha
建築物に関する事項	建築物等の用途の制限 ※	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年7月10日法律第122号）に規定する「性風俗関連特殊営業」の用に供する施設（無店舗型、映像送信型等を含む。）、その他これに類するもの。		
		2 ホテル又は旅館	2 デートクラブ	
		3 ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチイング練習場等の運動施設	3 マージャン屋、ぱちんこ屋、ゲームセンターその他これらに類するもの	
建築物に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	70 m ² とする。ただし、地区計画決定の告示日において敷地面積がこれを下回る場合で、その敷地の全部を一の敷地として使用する場合はこの限りではない。		
	壁面の位置の制限	1 区画道路の中心線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は2.5m以上とする。ただし、次に掲げるものについてはこの限りではない。 (1) 地盤面からの高さが2.5m以上に設ける軒、庇、手すり、戸袋、床面積に算入されない出窓その他これらに類するもの (2) 外壁の開口部に設ける扉、窓で外開きの部分その他これらに類するもの 2 区画道路が交差する角敷地（交差により生じる内角が120度以上の場合を除く。）においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、敷地の隅を頂点とする二等辺三角形の底辺の長さが2mとなる線以上後退させるものとする。		
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	区画道路が交差する角敷地（交差により生じる内角が120度以上の場合を除く。）では、敷地の隅を頂点とする底辺の長さが2mの二等辺三角形の部分について工作物を設けず道路状とする。		

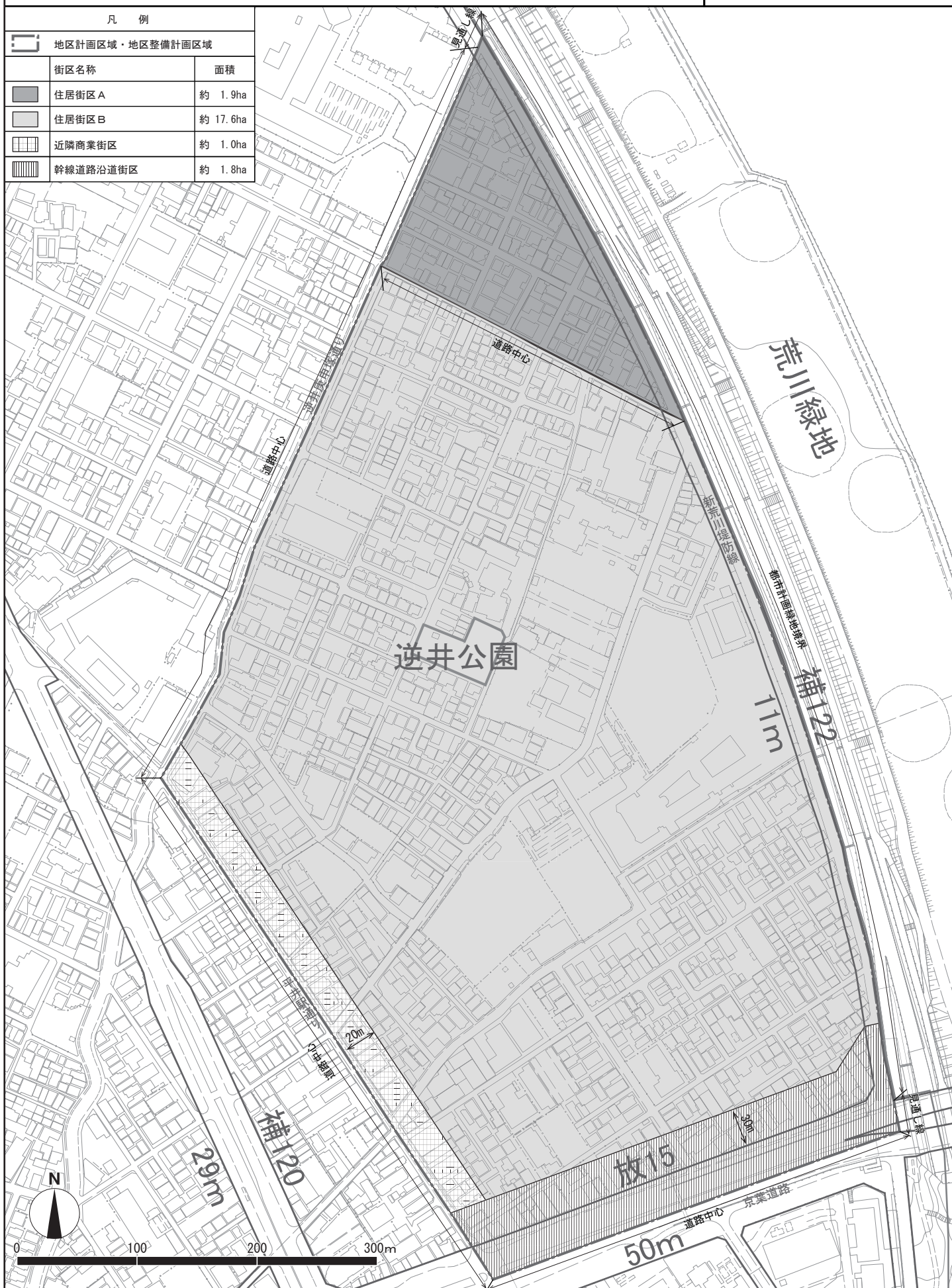
地区整備計画	建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さの限度を超えている建築物の建替え（地区計画決定の告示日においての当該建築物の所有者等が行うものに限る。）については、当該建築物の各部分の高さを超えない範囲内とする。		
		1 16m	1 19m	1 25m
建築物に関する事項	建築物等の高さの最高限度	2 1 に規定する高さの限度を超えている建築基準法第 3 条第 2 項の規定の適用を受けている建築物の建替え（地区計画決定の告示日においての当該建築物の所有者等が行うものに限る。）については、当該建築物の各部分の高さを超えない範囲内とする。 3 建築基準法第 59 条の 2 第 1 項（総合設計）により 1 に規定する制限を超えることはできないものとする。		
	建築物の外観の色彩は、街区特性にふさわしい色調で周辺環境と調和したものとし、以下の基準にも適合したものとする。	建築物の外観の色彩は、街区特性にふさわしい色調で周辺環境と調和したものとし、以下の基準にも適合したものとする。		
	建築物の外観の色彩は、街区特性にふさわしい色調で周辺環境と調和したものとし、以下の基準にも適合したものとする。	1 江戸川区景観計画の届出対象となる建築物の外観の色彩については、景観計画の色彩基準による。		
建築物に関する事項	建築物の外観の色彩は、街区特性にふさわしい色調で周辺環境と調和したものとし、以下の基準にも適合したものとする。	2 1 以外の建築物の外観（外壁、屋根、建具等）の色彩については、日本産業規格（JIS）に定められた規格（マンセル値）により、以下に掲げる色彩基準に適合したものとする。ただし、各立面の 1 割未満までの部分については、この限りでない。 (1) 色相が R（赤）、YR（黄赤）においては、彩度 7 以下のもの (2) 色相が Y（黄）においては、彩度 5 以下のもの (3) 色相が GY（黄緑）、G（緑）、BG（青緑）、B（青）、PB（青紫）、P（紫）、RP（赤紫）においては、彩度 3 以下のもの		
	建築物の外観の色彩は、街区特性にふさわしい色調で周辺環境と調和したものとし、以下の基準にも適合したものとする。	2 1 以外の建築物の外観（外壁、屋根、建具等）の色彩については、以下の項目に配慮したものとする。 (1) 建築物の形態・意匠は、周辺環境や都市景観に配慮するものとする。 (2) 建築物の外観の色彩は、周辺のまち並みとの調和に配慮するものとする。 (3) 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する。		
建築物に関する事項	建築物の外観の色彩は、街区特性にふさわしい色調で周辺環境と調和したものとし、以下の基準にも適合したものとする。	区画道路、建築基準法第 42 条に規定する道路及び同法 43 条に規定する許可に係る道に面して設けるさくの構造は、生け垣又はフェンス等とする。フェンス等を設ける際は、プランターや低木等を設置し緑化すること。		
	建築物の外観の色彩は、街区特性にふさわしい色調で周辺環境と調和したものとし、以下の基準にも適合したものとする。	区画道路、建築基準法第 42 条に規定する道路及び同法 43 条に規定する許可に係る道に面して設けるさくの構造は、生け垣又はフェンス等とする。フェンス等を設ける際は、プランターや低木等を設置し緑化すること。		

（※は知事協議事項）

「地区計画の区域、地区の区分及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

理由 道路や公園等の整備を進め、災害に強い安全・安心な市街地の形成を図るとともに、誰もが快適に生活できる良好な住環境の創出を図るため、地区計画を決定する。

凡 例		
	地区計画区域・地区整備計画区域	
	街区名称	面積
	住居街区 A	約 1.9ha
	住居街区 B	約 17.6ha
	近隣商業街区	約 1.0ha
	幹線道路沿道街区	約 1.8ha



この地図は東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(MMT利許第08-123-301号)
(承認番号) 8都市基交測第153号、令和8年8月10日

凡 例	
	地区計画区域・地区整備計画区域
	区画道路（番号は区画道路名称）
	公園



この地図は東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(MMT利許第08-123-301号)

(承認番号) 8都市基交測第153号、令和8年8月10日



この地図は東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(MMT利許第08-123-301号)

(承認番号) 8都市基交測第153号、令和8年8月10日