

住宅市街地整備計画

1. 整備地区及び重点整備地区の区域

(1) 整備地区

名称：江戸川一丁目地区

所在地：江戸川区江戸川一丁目の全域、二丁目1～13番(瑞江駅西通り沿道を除く)

面積：34.7 ha

(2) 重点整備地区

名称：江戸川一丁目地区

所在地：江戸川区江戸川一丁目の全域、二丁目1～13番(瑞江駅西通り沿道を除く)

面積：34.7 ha

2. 整備地区の整備の基本的方針

(1) 整備地区の概要

①立地

当地区は、江戸川区の東部、旧江戸川沿いに位置し、都営地下鉄新宿線瑞江駅の南東約600mの距離にある。北側は篠崎街道、東側は東井堀親水緑道、南側は旧江戸川、西側は瑞江駅西通りにより区切られた区域から瑞江駅西通り沿道20mと江戸川清掃工場を除いた面積約34.7haの地区(地区界は用途地域界)である。

また、北側には瑞江駅南部土地区画整理事業地区が都施行で進められており、併せて地区計画が定められている瑞江駅南部地区、西側には地区計画が定められている下鎌田東地区にそれぞれ隣接している。

地区北東部を篠崎街道に直行して補助143号線が都市計画決定されており、地区外北側の区間では土地区画整理事業により整備が完了している。地区内の区間についても、平成14年3月に事業認可を受け、平成26年2月に拡幅整備された。

②地区の形成経緯

本地区は、昭和初期に耕地整理が行われており、概ねの街区形状が形成された。その後、昭和40年代に一反歩単位(街区形状=約55m×約18m)のミニ開発等が行われ、急速に市街化が進行した地区である。水路敷が道路として利用されるなど都市基盤が脆弱な状況にありながら、小規模な住宅・宅地が連坦する密集市街地を形成し、住環境及び防災で問題のある地区となっている。

③現況

篠崎街道や瑞江駅西通り沿道に商業施設が立地するほか、地区内に地域密着型商店街が形成されている。その他については、大半は低層の木造戸建て住宅や集合住宅が密集した

状態となっている。住宅地については、土地の細分化が進行しており、敷地の半数以上が70㎡未満である。

地区内には2,143棟の建物が存在し、建物の老朽化がかなり進行している状況にあり、特に、耐用年数を超過した老朽木造住宅が非常に多くみられる。(平成27年度)

住戸数は2,716戸であり、住宅戸数密度は78.3戸/haに至っている。換算老朽住宅戸数(耐用年限2/3を超過している戸数+耐用年限の1/2超過し2/3以下の戸数の80%)は1,767戸で、換算老朽住宅戸数率は65.1%となる。(平成27年度)

本地区は幅員6m以上の骨格道路に囲まれており、商店街が形成されている道路や篠崎街道に平行して約200m間隔にある道路が幅員4m以上の道路としてネットワークされているほかは、ほとんどが幅員4m未満の道路であり、その割合は約5割に及んでいる。また、ミニ開発などでできた行き止まり道路も多い。このため、平常時の消防活動困難区域(幅員4m以上の道路から50m以上離れている区域)が存在している。

(2) 整備地区の課題

●補助143号線の整備にともなう沿道土地利用等の適切な誘導

補助143号線沿道については、幹線道路としてふさわしい土地利用や延焼遮断機能、後背住宅市街地の保全に向けた、沿道の不燃化や耐震化を含む土地や建物の適正な誘導が求められる。

●防災性の向上や住環境の改善に向けた狭あい道路や行き止まり道路等の整備改善

地区内には幅員4m未満の狭あい道路や行き止まり道路が多く、隅切りもないところが多いため、消防車や救急車等が円滑に通行や活動できない状況にある。また、狭あい道路にミニ開発等でできた小規模な木造建物が密集しているため、日照や通風など住環境の問題も生じている。

これら防災性の向上及び住環境の改善に向け、狭あい道路の拡幅、行き止まり道路の解消、隅切りの確保等を進めることが必要である。

●老朽した木造建物や小規模敷地における適切な建替えの誘導

現況では小規模な宅地に境界ぎりぎりまで建物が建てられている場合が多く、現行用途規制に即して建替えると既存床面積を確保することが難しい状況にある。さらに、接道条件の悪い小規模宅地も多く、個別で建替えることが困難であり、地区全体的に建物の老朽化が進んでいる。

老朽家屋等の建替えを促進し、不燃化や耐震化を図るため、共同建替えなどを推進するとともに、建ぺい率や容積率等の現行用途規制の見直しが求められる。

●公園や児童遊園、農地などを活かしたうるおいある住環境づくり

地区内及び周辺には小中学校や東部区民館などの公共施設が多く存在する。また、比較的農地も残っており、旧江戸川や親水緑道、公園や児童遊園も整備されている。本地区内

には公園・児童遊園及び親水緑道が合計約 10,776.95 m²存在し、地区面積の約 3.1%、地区内人口に対し 1.56 m²/人となっている。(平成 27 年度)

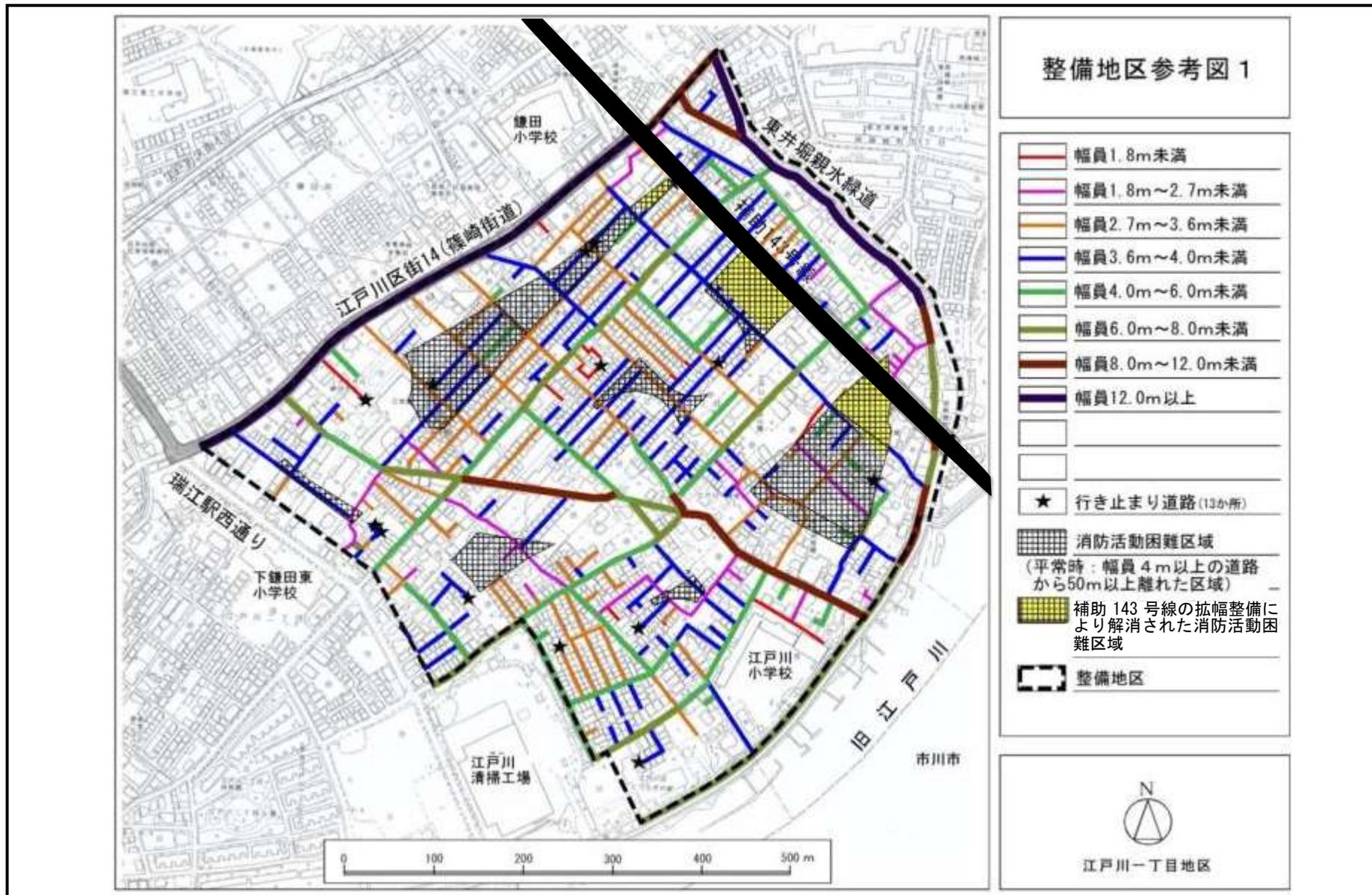
そこで、現在の公園等を維持するとともに、農地や低未利用地等を活用しながら身近な公園・広場を確保し、密集状態の緩和や延焼の抑止機能を有するうるおいある住環境づくりが求められる。

●地域生活に密着した商店街の賑わいづくり

地区内にある江戸川共栄商店街は、食料品関係の店舗が多く、地域での生活利便性を向上していると考えられる。しかし、瑞江駅周辺の開発や大規模店舗の進出等から空洞化が懸念される。

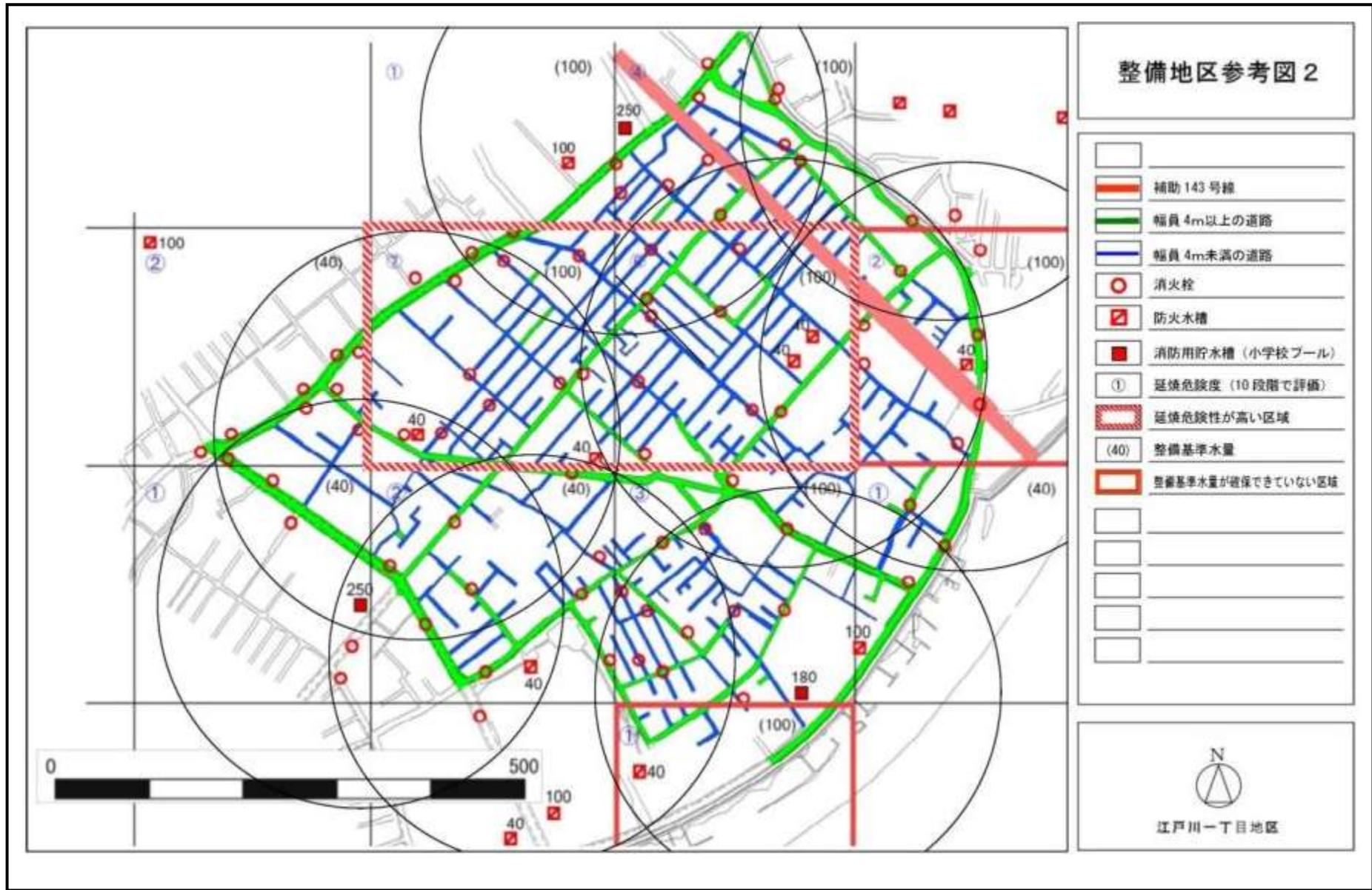
高齢化が進行しているため、今後も地域住民の生活に密着した身近な商店街として、既存の商店構成を生かしつつ、さらなる賑わいづくりが求められる。

整備地区参考図 1



(平成27年度 変更)

整備地区参考図 2



(3) 整備地区の整備の方針

①整備の基本構想

まちづくりの目標として、狭あい道路や行き止まり道路を解消しつつ、防災上・防犯上も「安全で安心して住める」まちで、熟年者や乳幼児等も生活しやすい「人にやさしい」まち、さらに、地元密着型で活気ある商店街や旧江戸川や親水緑道等にふれあえる快適で楽しい「魅力的なまち」を目指す。

まちづくりの目標：安全で安心して住める 人にやさしい 魅力的なまち

●災害に強い安全なまち

消防活動困難区域を解消し、消防車や救急車等の緊急車輛が円滑に通行できるよう防災に有効な道路(幅員6m程度)のネットワークを形成する。

建物更新においては、燃えにくい構造の建築物整備を誘導するとともに、狭あい道路や行き止まり道路の改善、隅切りの設置を促進し、災害に強いまちづくりを進める。また、一時避難や延焼抑止のためにオープンスペースを確保する。

●いつまでも住み続けられるまち

老朽した木造住宅や小規模敷地が多い区域においては、個別建替えを促進するため、地区計画などの活用及び建ぺい率、容積率、斜線制限の見直しなどにより、ルールに従いながら適切な建替え誘導する。あわせて、不燃化や耐震化の促進や共同化の誘導などを行う。さらには、高齢化の進展に対応したバリアフリー化を促進し、いつまでも住み続けられるまちを目指す。

●緑豊かなうるおいあるまち

現在ある公園等を維持するとともに、地区内に散在する低未利用地や農地、補助143号線整備の残地等を活用し、子どもや熟年者などが安心して集い、憩える公園・広場の整備を行う。また、東井堀親水緑道や公園、小学校や幼稚園等の公共施設、寺社等を連絡する子どもや熟年者が多く通行する道を「歩行者ネットワーク」と位置づけ、生け垣の設置や敷地内緑化の促進により緑豊かな散策を楽しめる街並み形成を目指す。

●便利で住みよいまち

篠崎街道沿道や江戸川共栄商店街など、地域住民、特に熟年者などの日常生活に密着したサービスの充実を進める。また、歩行者や自転車利用者などが安全に通行でき、買物しやすい商業環境をつくり、賑わいある商店街の活性化を図る。

さらに、交流・集会施設などが併設された商業施設の整備などを検討し、地域商業の核づくりを進める。

●住民参加による修復的なまちづくり

本地区のようにミニ開発等で小規模住宅が密集して開発された地区においては、行政

において面的な基盤整備を推進することは困難であり、各戸の建物更新時等における修復的な整備を促進することが有効である。

そこで、本事業による道路や公園等の整備とあわせ、まちづくりの意識啓発、地区計画等のルールづくりを行い、ルールに基づいた建替えの誘導を行うなど、住民参加による修復的なまちづくりを推進する。

②防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

イ) 防災上重要な道路の拡幅整備

既存の地区内幹線道路に加え、消防活動や避難活動を円滑に行うことができるよう防災に有効である道路を「防災道路」と位置づけ、優先的に拡幅整備(幅員 6 m)を進める。

ロ) 延焼防止上危険な建築物に対する対処

延焼の危険が高い建築物等については、建替えを促進し、不燃建築物への誘導を進める。また、延焼抑止や一時避難として活用ができるよう、補助 143 号線等の整備により発生する残地や木造老朽建築物敷地等の買収を行い、辻広場や小公園用地として活用する。

なお、小規模な敷地については、適正な宅地規模による有効な土地活用を希望する隣接権利者の取得に向けた取組みも行う。

ハ) 不燃領域率の向上

一団の空地が少なく、耐火構造の建築物が少ないため、現在(平成 27 年)の不燃領域率は 38.2%(都基準)と焼失率が約 60%以下となっている。基礎的安全性確保までもう一步である。防災道路や公園・広場の整備、不燃化建替えを積極的に誘導することにより、平成 32 年度末には基礎的安全性が確保される不燃領域率 40%(都基準)を目標とする。

二) 消防活動困難区域の解消

災害時の消防活動困難区域(幅員 6 m 以上の道路から 140m 以上離れている区域)及び防火水槽(40 t)より 210m 以上離れている区域は存在しないものの、平常時の消防活動困難区域(幅員 4 m 以上の道路から 50m 以上離れている区域)は存在している。これについては、防災道路の拡幅整備や江戸川区細街路拡幅整備事業を活用した、狭あい道路の拡幅整備(幅員 4 m)を進め、消防活動困難区域の解消を図る。

さらに、円滑な消防活動が行われるように公園・広場の新設に併せて耐震性防火貯水槽を設置する。

③老朽建築物等の建替えの促進に関する基本方針及び実現方策

本地区では、現行用途規制に基づくと従前床面積が確保できない等の問題により建替えが進まない状況にある。そこで、建替えを促進するため、地区計画の導入、連坦建築物設計制度の活用、東京都建築安全条例による防火規制の指定等により現行の建ぺい率、容積

率、斜線規制等の見直しを図り、不燃建築物へ建替えを促進する。

さらに、接道条件等により単独での建替えが困難な敷地や行き止まり道路が多い街区については、関係権利者等と協議のもと、共同・協調建替えを促進する。

④従前居住者の対策に関する基本方針

道路や公園等の整備や賃貸住宅の建替え等に伴い、住宅に困窮することとなる者に対しては、従前居住者が希望する場合は、民間賃貸住宅や周辺の公的住宅への入居斡旋や「江戸川区民間賃貸住宅家賃等助成」の活用等を行い、居住の安定を確保する。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

- ・整備の基本構想の実現に向け、地区を区分し、各土地の有効利用を促進すべく、老朽建物の建替え、良質な共同住宅への建替え、防災道路や区画道路の整備、公園・緑地等の整備を行う。
- ・老朽住宅の建替えの促進や土地利用に応じた建替えの誘導に向け、現行用途規制の見直しを行うとともに、地区計画の導入を進める。

●沿道街区

- ・沿道住居街区については、補助 143 号線の街路整備を契機とした街並みの更新、街路整備により発生する利用不便地や後背住宅地の環境にも配慮し、共同住宅や店舗・事務所を中心とした沿道にふさわしい土地の高度利用を図るため、現行用途を見直し魅力的な複合市街地を形成する。

●近隣商業街区

- ・篠崎街道沿道については、店舗・病院・飲食店・銀行・事務所等といった、地域生活に密着した店舗形態が形成されており、今後とも地域住民の日常生活を支えるとともに、沿道の賑わいを図るため、現行用途の見直しを図る。

また、既存商店街である江戸川共栄商店街周辺については、江戸川都市計画マスタープランのまちづくり方針と同様に、今後とも地域住民の日常生活を支えるとともに、人々の交流の場として、周辺の住宅地の環境に配慮しつつ、商業環境の充実を図る。

●住宅街区

- ・上記以外の地区を住宅街区と位置づけ、整備が必要な防災道路や公園の整備を推進するとともに、狭あい道路や行き止まり道路の改善、老朽住宅等の建替え促進などを進めながら、安全で住み良い住宅地を形成する。また、親水緑道の保全や生垣、農地等を活かした良好な街並み形成にも努める。
- ・特に、地区計画の策定等について、当該地関係者等による協議を進め、良好な住宅市街地の形成を図る。

4. 住宅等の整備に関する事項

(1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項

特になし

(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

●建替促進事業

- ・行き止まり道路が多く、小規模な老朽住宅等が密集している区域では、単独での建替えが困難であるため、関係権利者等と協議のもと、共同・協調建替えを促進する。
- ・その他の街区は、地区計画等による現行用途規制の見直しを図り、道路空間の確保とあわせて耐火または準耐火構造の住宅等(約 224 戸)への建替えを促進する。
- ・補助 143 号線沿道において、事業に合わせて老朽建築物の建替えを促進し、沿道の不燃化を図る。

5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

(1) 主要な施設の整備に関する事項 (平成 27 年度)

施設名	名称	種別等	事業量	備考
街路	都市計画道路 補助 143 号線	道路改築	幅員 15m~24.5m 延長 約 530m	都市計画決定済み 拡幅整備済み

(2) その他の施設に関する事項

①道路整備の基本方針

- ・本地域内には既に住民が地区内の骨格道路として利用している道路(幅員 6 m程度)が、3 路線(商店街通り、郵便局通り、切石の道)存在している。この路線と地区外周の地域幹線道路により、災害時の消防活動困難区域は存在しないものの、小規模住宅の密集状況を勘案すると、防災に有効な幅員 6 m程度の道路の充実が求められる。そこで、前3 路線に加え、小規模建物が密集しており、延焼の危険性が高い区域内において、平常時の消防活動困難区域の解消を早期に図るためにも、「防災道路」の拡幅整備を進める。
- ・街区を構成している道路を「区画道路」と位置づけ、歩行者の安全性や生活環境の改善を図るため、個別の建築活動等にあわせて江戸川区細街路拡幅整備事業の活用等により狭あい道路の拡幅や、東京都安全条例に基づき隅切りの設置を推進し、平常時の消防活動困難区域地区の解消を図る。
- ・防災上、建築上問題となる行き止まり道路については、当該建築物等の買収・除却により、通り抜けできる道路等への整備や共同建替えにより問題となる行き止まり道路の解消を図る。

②公園・広場等の整備方針

- ・小規模住宅等が密集している状況を緩和し、街並みにゆとりとるおいを与えるため、

土地区画整理事業による健全な市街地環境整備と同等の公園整備を目指し、地区面積の3%以上の公園を確保することを目指してきた。そのため、地区面積の約3.1%を確保することができた。今後は、借地公園の民地部分の用地取得を行うことにより既存の公園等を維持する。

- ・公園・広場の配置については、江戸川小学校付近にある低利用地(約950㎡：平成21年7月整備済み)、既存商店街に隣接している農地(約1,950㎡：平成23年3月整備済み)に加え、老朽建築物敷地や防災道路6m拡幅路線、補助143号線等の整備により発生する残地などを活用し、身近に利用できる、面積約100㎡の辻広場やポケットパーク等(5か所)を地区内にバランス良く配置・整備する。
- ・土地所有者より返還の要求が出され、売却の意思が示されている江戸川一丁目児童遊園内に存在する借地部分(約70㎡)については、現在の児童遊園機能と延焼遮断効果を確保するため、借地部分の用地取得を行う。また、地域防災性の向上を図るため地元管轄の消防署と協議の上、防火水槽の設置等の整備を進めていく。
- ・子どもや熟年者が多く通行する「歩行者ネットワーク」については、東井堀親水緑道や公園・児童遊園、小学校やくつろぎの家等を緑で連続できるように沿道敷地における壁面後退部分への緑化や生け垣の設置、敷地内緑化の促進を図る。
- ・地区中心部付近に一時避難場所・延焼遮断帯としての公園・広場が不足しているため、生産緑地(合計約1,700㎡：約700㎡、約1,000㎡)を公園・広場として取得することにより地域防災性の向上を図る。

③生活環境施設の整備方針

- ・低未利用地等を活用して、商店街周辺において熟年者など人々が集まる施設活用の検討を行う。

6. その他必要な事項

(1) 事業施行予定期間（平成27年度）

平成18年度から平成32年度までの15カ年を事業施行予定期間とする。

(2) その他特に記すべき事項

①地区計画等と連携した総合的なまちづくりの推進

円滑な公共施設整備及び建替えの積極的な促進を図るため、本事業と併せて、街並み誘導型地区計画等の導入、現行用途規制の見直しを行い、老朽建築物の建替えを促進するとともに、建築物の壁面後退・工作物等の設置制限による道路状空地の確保を図りながら、総合的なまちづくりを進める。

②整備計画実現のための組織体制

本地区においては、平成15年度から「まちづくり協議会」による、住民参加のまちづくりを進めている。今後も、これらの組織と連携し合意形成を図りながら、住民主役のま

ちづくりを進める。

また、同協議会が企画するまちづくりニュースの発行等の支援により、住宅市街地総合整備事業や地区計画等についての啓発活動を行う。各事業に関しては関係権利者との協議を踏まえながら事業を推進する。さらに、住まいづくり・まちづくり協力員制度の活用やまちづくりコンサルタントの派遣等による民間活力の導入を進める。

※地区計画

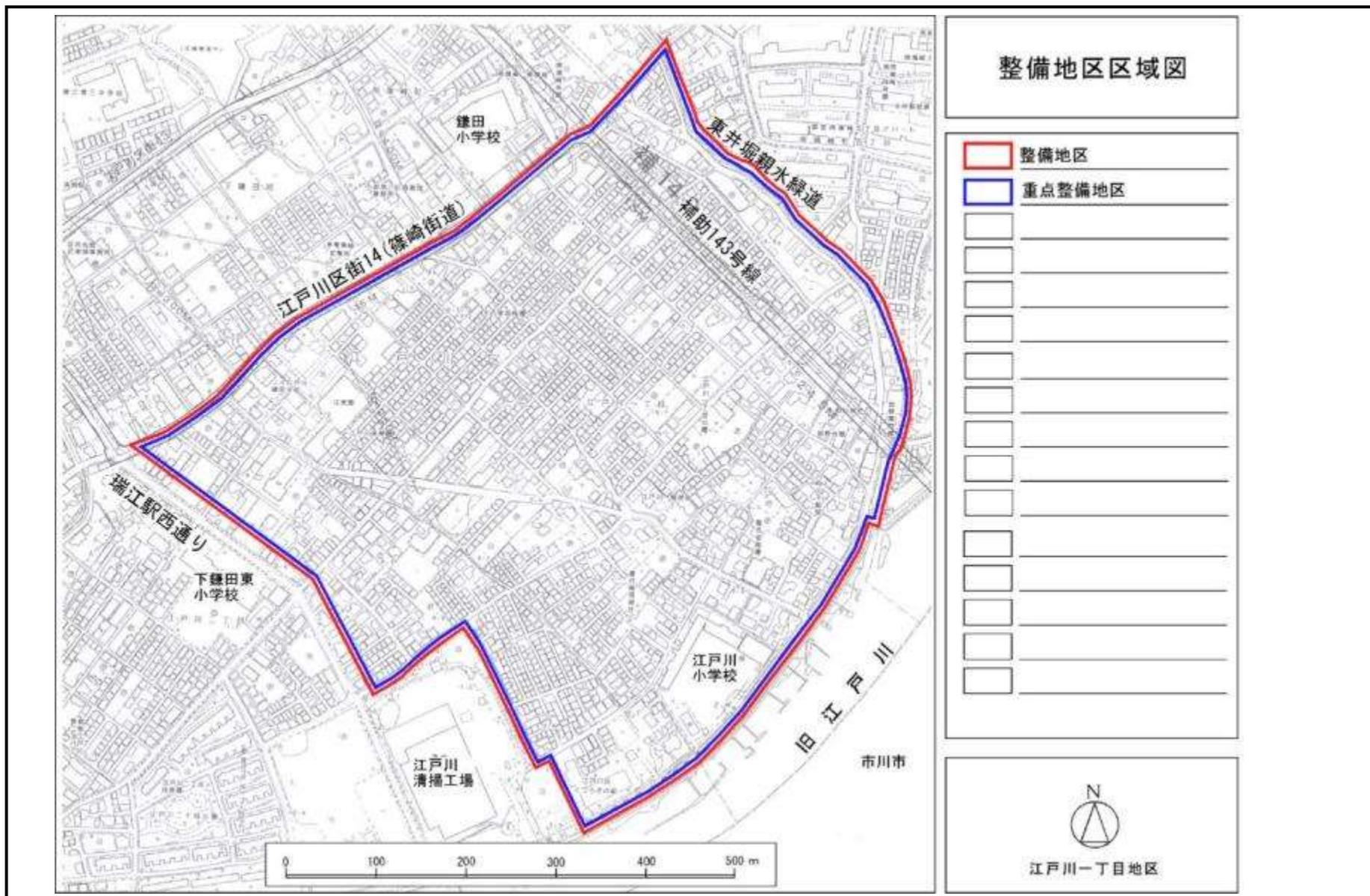
「江戸川一丁目地区地区計画」(街並み誘導型) 平成 19 年 12 月 18 日告示

この住宅市街地整備計画は、住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型)整備計画(平成 16 年度調査、平成 17 年度作成、平成 18 年 3 月 24 日大臣承認)及び【変更】住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型)整備計画(平成 20 年度作成、平成 20 年 10 月 31 日大臣承認、公園取得面積のみ変更)に基づくものであり、年次表示のないデータは平成 16 年度調査時におけるものである。

整備地区位置図



整備地区区域図



整備地区計画図



整備地区計画図

- 住居街区
 - 沿道住居街区
 - 近隣商業街区
 - 公園・児童遊園等
 - 親水緑道
 - 地域幹線道路(既存)
 - 地区内の幹線道路(既存)
 - 防災道路(幅員6m以上に拡幅整備)
 - 交差点の改良(1か所)
 - 行き止まり道路の解消(7か所)
 - 児童遊園の用地取得(1か所:約70㎡-約100㎡程度(地区独自で整備))
 - 公園・広場整備エリア
 - 重点整備地区内
 - ポケットパークの整備(5か所、各約100㎡)
 - 歩行者ネットワーク
 - 関連公共施設として整備(補助143号線)
 - 整備地区/重点整備地区
- ※建替え促進(共同建替え)
(2地区、除却約30戸、建設約40戸)

優先整備路線
(公共整備型)
現況 3.27~4m

