

一之江四丁目南地区
住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）
住宅市街地整備計画

平成30年度

江戸川区都市開発部まちづくり推進課

目 次

1	整備地区及び重点整備地区の区域	1
(1)	整備地区	1
(2)	重点整備地区	1
2	整備地区の整備の基本的方針	1
(1)	整備地区の概要	1
(2)	整備地区の課題	19
(3)	整備地区の整備の方針	21
3	整備地区の土地利用に関する事項	24
(1)	上位計画における当区域の位置付け	24
(2)	土地利用に関する基本方針及び実現方策	28
4	住宅等の整備に関する事項	29
(1)	主要な街区における住宅等の整備に関する事項	29
(2)	その他の街区における住宅等の整備に関する事項	29
5	公共施設及び公益施設の整備に関する事項	30
(1)	公共施設及び生活環境施設の整備に関する基本方針及び実現方策	30
6	その他必要な事項	34
(1)	事業施行予定期間	34
(2)	その他特に記すべき事項	34
《参考》	一之江四丁目南地区地区計画	35
《参考》	一之江四丁目南地区まちづくり協議会	37
	整備地区位置図	38
	整備地区区域図	39
	整備地区計画図	40
	・平成30年度における現況	41
	・住宅市街地整備計画新旧対照表	56

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：一之江四丁目南地区

所在地：江戸川区一之江四丁目1～9番、11番の一部、12番

面積：6.1ha

(2) 重点整備地区

名称：一之江四丁目南地区

所在地：江戸川区一之江四丁目1～9番、11番の一部、12番

面積：6.1ha

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

当地区は江戸川区中央部に位置し、地区の東側に環状七号線、南側には補助287号線(今井街道)が接している。北西側では補助288号線(幅員16m)が事業中である。また、環状七号線、今井街道を挟んで都営地下鉄新宿線の一之江駅があり、駅至近の地区である。

②地区の形成経緯

- ・明治後期から昭和初期にかけて耕地整理が行われ、現在の街区形状(大街区)が形作られた。
- ・耕地整理による街区を基に、昭和30年代から40年代にかけて宅地開発(一反歩開発)が行われ、急激に市街化が進行した。
- ・昭和38年新中川完成、昭和60年環状七号線全線開通、昭和61年都営地下鉄新宿線一之江駅開業、平成3年公共下水道整備開始(平成7年度完了)

③現況

住宅戸数	666戸	(P5)
戸数密度	109.2戸/ha	(P5)
不燃領域率	33.8%	(P9・国基準)
老朽木造建物棟数	189棟	(P5)
老朽木造建物棟数の割合※	60.6%	(P5)

※耐用年限の3分の2を超過した建築物

ア 土地利用の現況

(ア) 土地利用

当区域の土地利用に占める宅地の割合は73.4%であり、住宅用地がもっとも多く、全体の45.0%を占める。一方、商業・業務用地は8.7%、工場・倉庫用地は3.3%であ

る。また、非宅地の割合は26.6%であり、道路、屋外利用地・未利用地等がほとんどを占め、公園は全体の1.8%と少ない。

全般的には専用独立住宅の土地利用が多くを占め、集合住宅は一之江小学校北側、環状七号沿いに多く見られる。また、今井街道沿道には住商併用建物が多く分布している。

■土地利用別面積

宅地	公共用地	1.00ha	16.4%
	住宅用地	2.75ha	45.0%
	商業・業務用地	0.53ha	8.7%
	工場・倉庫用地	0.20ha	3.3%
	小計	4.48ha	73.4%
非宅地	道路	0.84ha	13.8%
	公園・広場・緑地	0.11ha	1.8%
	鉄道・軌道	0.00ha	0.0%
	河川	0.00ha	0.0%
	屋外利用地、未利用地等	0.67ha	11.0%
	小計	1.62ha	26.6%
合計		6.10ha	100.0%

(土地利用現況調査(平成23年度)による(道路は図上計測))

(イ) 用途地域

地区は、今井街道沿いの近隣商業地域、環状七号線沿道の準工業地域、それ以外の区域の第一種住居地域に分けられる。

近隣商業地域は容積率300%で、マンションの立地が進んでいる。

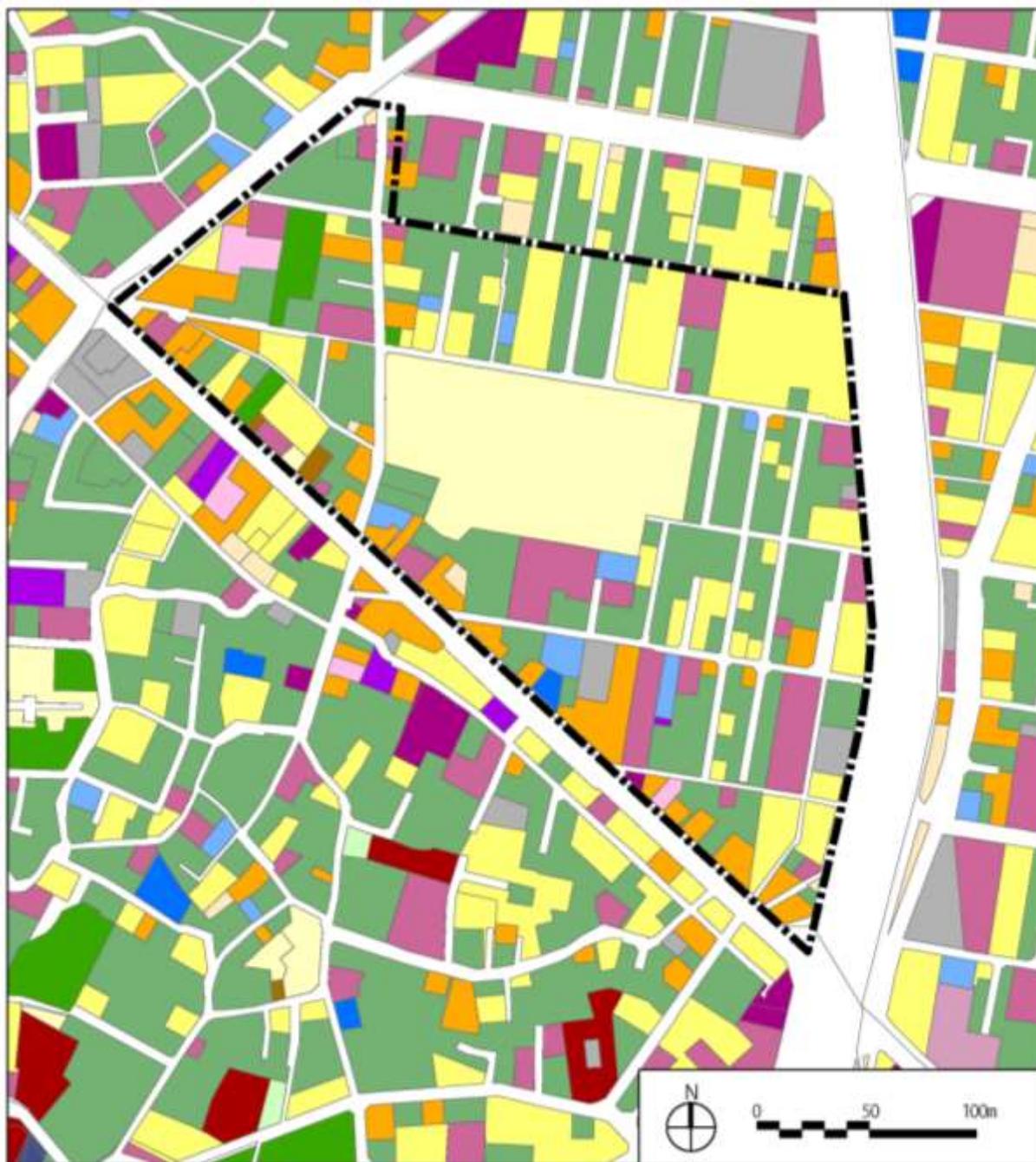
準工業地域は容積率400%で高度利用地区の指定がされ、一部で高層マンションも立地しているが、戸建住宅や2～3階程度の共同住宅などの利用が多い。

第一種住居地域では戸建住宅や2～3階程度の共同住宅などの利用が多いが、近年5階建て分譲マンションも立地した。

■都市計画における用途地域等

	現況		現況
第一種低層		近隣商業	1.4ha
第二種低層		商業	
第一種中低層		準工業	0.9ha
第二種中低層		工業	
第一種住居	3.8ha	工業専用	
第二種住居		未指定	
準住居		調整区域	
		都計区域外	
		合計	6.1ha

■土地利用現況図

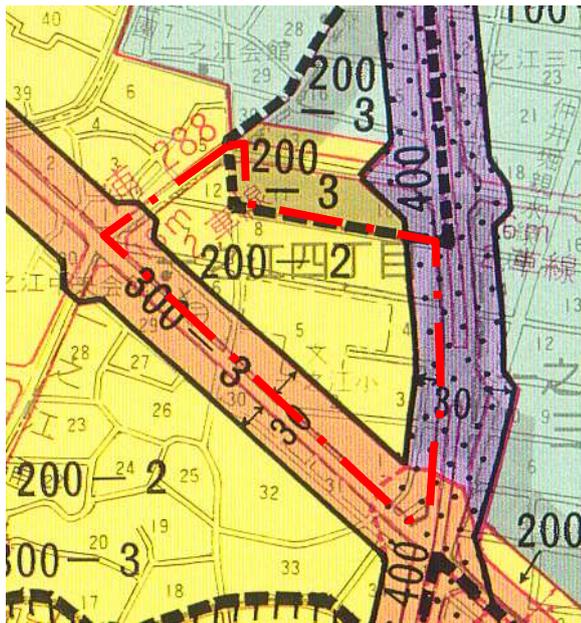


(土地利用現況調査(平成23年度)による)

凡例

- | | | |
|-----------|------------|----------|
| 官公庁施設 | 独立住宅 | 未利用地等 |
| 教育文化施設 | 集合住宅 | 鉄道・港湾等 |
| 厚生医療施設 | 専用工場 | 田 |
| 供給処理施設 | 住居併用工場 | 畑 |
| 事務所建築物 | 倉庫運輸関係施設 | 樹園地 |
| 専用商業施設 | 農林漁業施設 | 水面・河川・水路 |
| 住商併用建物 | 屋外利用地・仮設建物 | 原野 |
| 宿泊・遊興施設 | その他 | 森林 |
| スポーツ・興行施設 | 公園・運動場等 | 整備計画区域 |

■用途地域図



整備計画区域

■	第一種中高層住居専用地域	100-1	50	100	第一種	準防火				
		150-1		150						
		100-2		60	100		第二種			
		150-2			150					
		200-2			200		第三種			
■	第二種中高層住居専用地域	150-2	60	150	第二種	準防火				
		200-2		200						
		200-2		60	200		第二種			
300-3	300	第三種								
■	第一種住居地域	300-3	60		300	指定なし	防火			
		300, 400		300, 400						
		■		近隣商業地域	200-2	80		200	第二種	準防火
					200			指定なし	防火	
300-3	300		第三種		準防火					
300			指定なし		防火					
400-3	400		第三種		防火					
400		指定なし	防火							
■	商業地域	400-3	80	400	指定なし	防火				
		400		500						
		500		500	指定なし		防火			
		500			500					
■	準工業地域	200-2	60	200	第二種	準防火				
		200-2防				防火				
		200			指定なし	準防火				
		200-防		300	防火					
		300-3			第三種	準防火				
		300		400	指定なし	防火				
		400								

イ 住宅等の現況

(ア) 建築物現況

区域内の建築物は312棟あり、このうち7割以上が戸建住宅である。そして、専用住宅（戸建住宅＋長屋＋共同住宅）が全体の9割以上を占めている。一方、木造の建築物は全体の約7割を占め、戸建住宅では8割以上が木造である。また、木造の共同住宅の棟数は24棟で、全体の約8%である。

■建て方別及び構造別集計（棟数）

構造	戸建住宅	長屋	共同住宅	住宅以外	計
木造	193	2	24	14	233
非木造	44	2	27	6	79
計	237	4	51	20	312

（登記事項要約書等による）

（イ）住宅現況

区域内の住宅戸数は666戸である。

建て方別では、63.2%を共同住宅が占めている。

構造別では、木造の住宅は全戸数の52.0%を占める。また、木造の共同住宅戸数は全戸数の22.4%を占める。

■建て方別及び構造別集計（戸数）

	戸建住宅	長屋	共同住宅	計
木造	193	4	149	346
非木造	44	4	272	320
計	237	8	421	666

（土地利用現況調査（平成23年度）による）

（ウ）住宅戸数密度

住宅戸数密度は109.2戸/haで、江戸川区全体の住宅戸数密度70.5戸/ha（平成13年）と比較するとかなり高い。

■住宅戸数密度

区域面積 (ha)	住宅戸数			合計（戸）	住宅戸数密度 (戸/ha)
	独立住宅	長屋	集合住宅		
6.1	237	8	421	666	109.2

（土地利用現況調査（平成23年度）による）

（エ）老朽建築物、換算老朽住宅戸数

区域内にある建物のうち約75%が木造建築物で、さらに、そのうち約81%（全体の約61%）が耐用年限の3分の2を超過している。

換算老朽住宅戸数は377戸で、区域内の住宅戸数の56.6%である。

■老朽建築物棟数（単位：棟）

構造	耐用年数の2/3を超過した建物	耐用年数の2/3未満の建物	合計
木造	189	44	233
非木造	31	48	79
合計	220	92	312

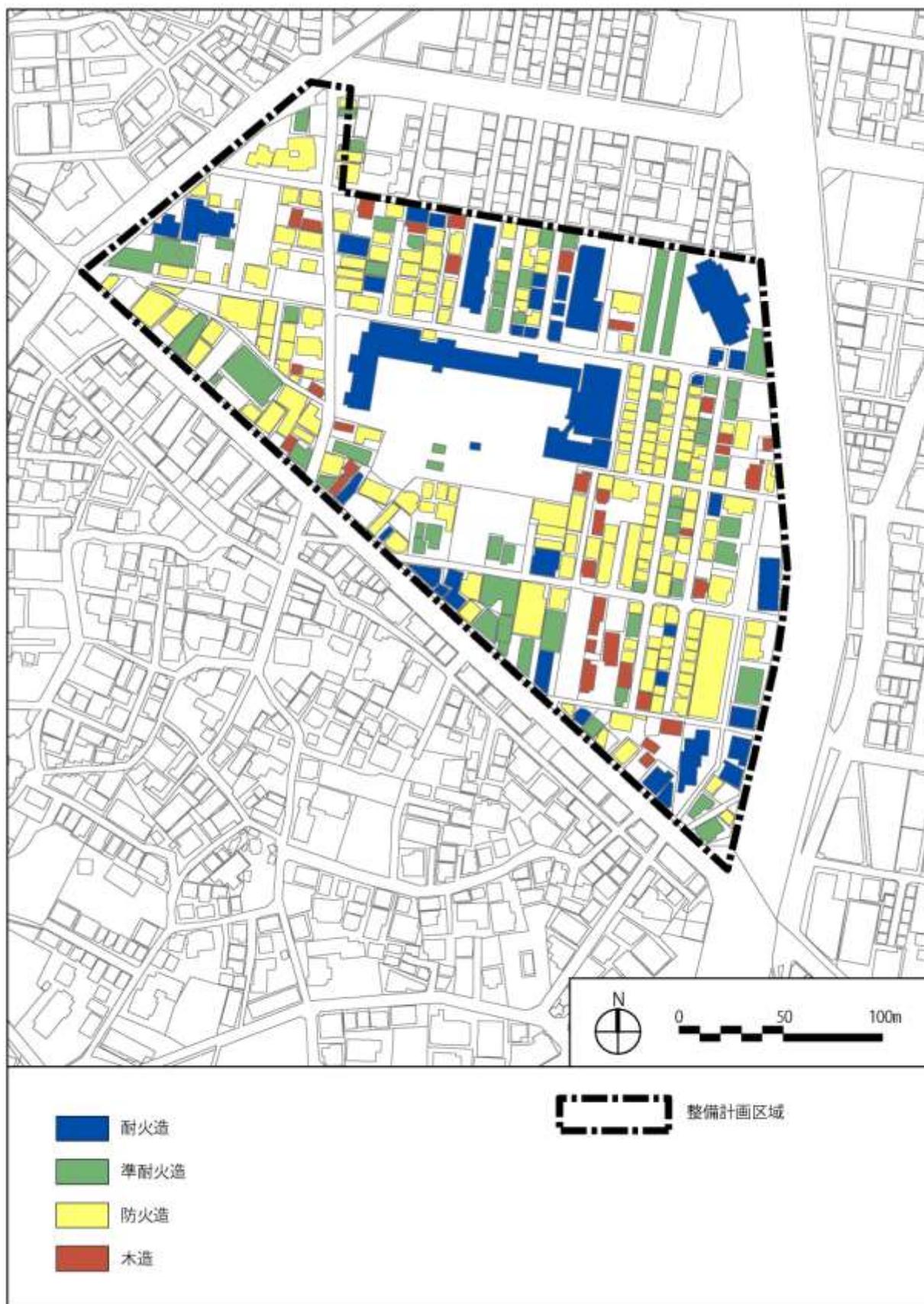
（登記事項要約書等による）

■換算老朽住宅戸数（単位：戸）

構造	耐用年数の2/3を超過した住宅	耐用年数の1/2を超過し、2/3以下の建物	合計
木造	272	8 (10×0.8)	280
非木造	54	43 (54×0.8)	97
合計	326	51 (64×0.8)	377

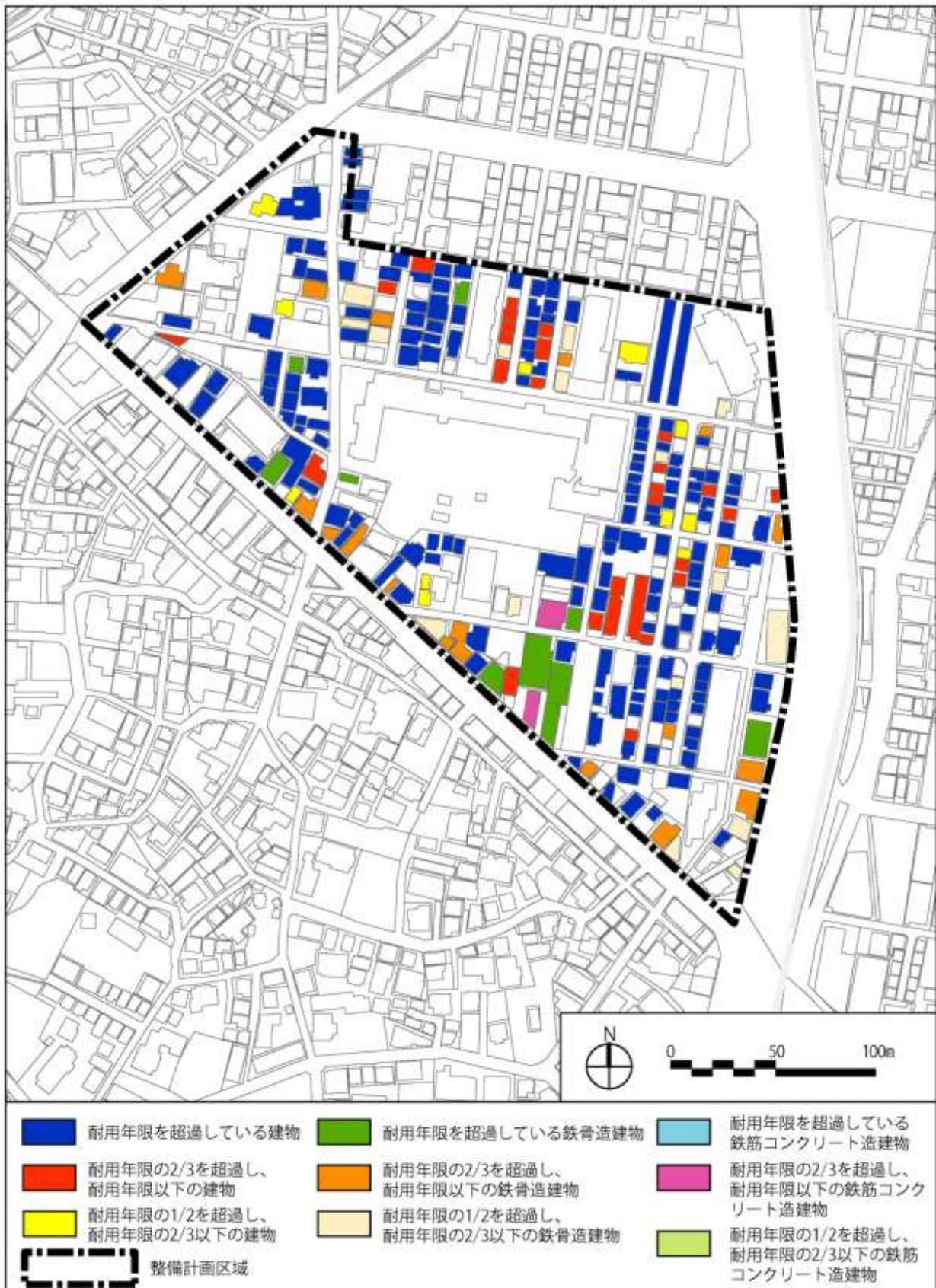
（登記事項要約書等による）

■構造別建物利用現況図



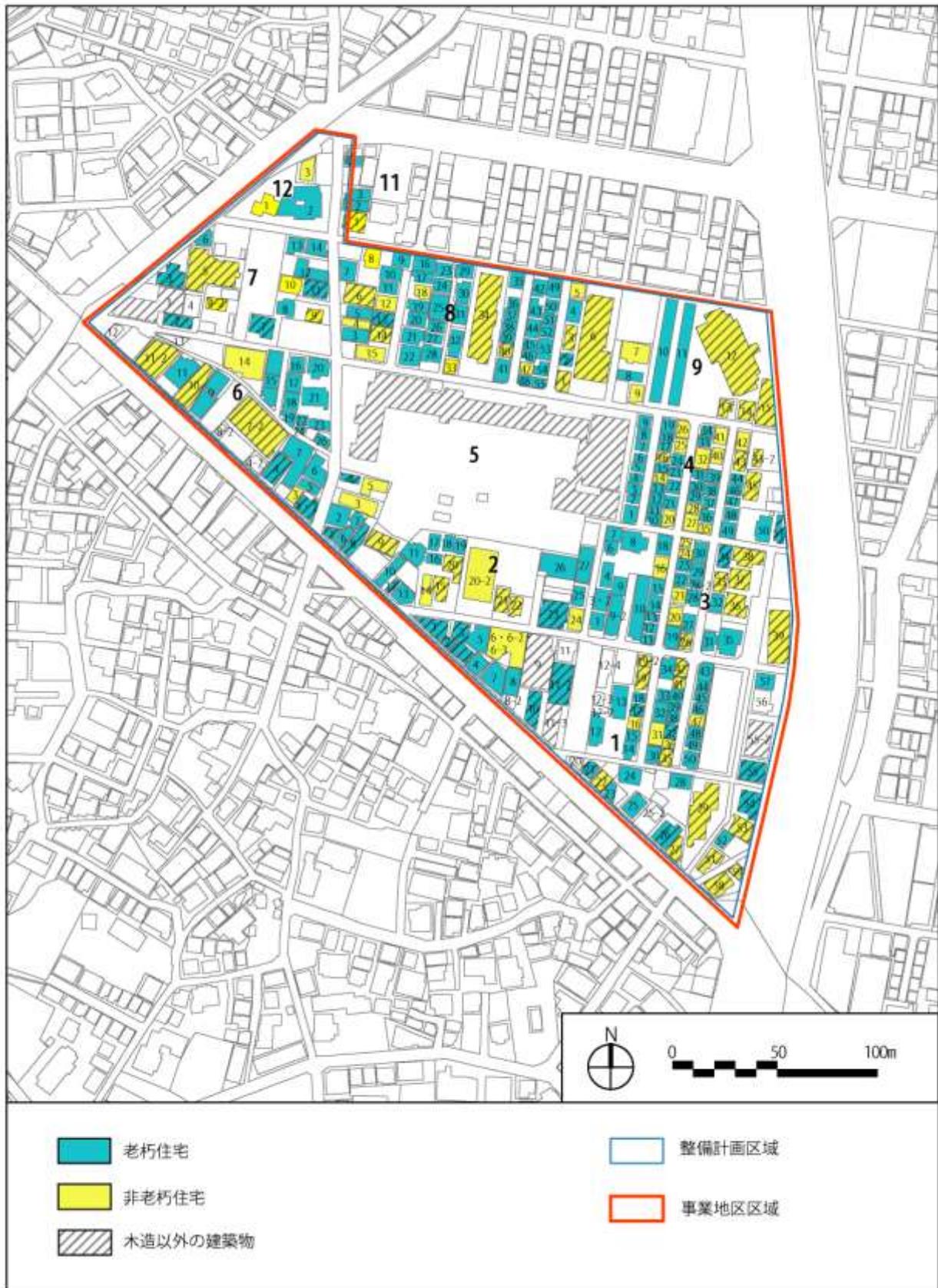
(土地利用現況調査 (平成23年度) による)

■老朽建物分布図



(登記事項要約書等による)

■老朽建物現況図（重点整備地区区域図）



(オ) 不燃領域率

不燃領域率は以下のように、33.8%（国基準）であり、より安全な市街地を形成していくために、公園等の空地の確保や幅員6m以上の道路整備、建物の不燃化の促進が必要とされる。

■不燃領域率等

空地率		計 (%)	耐火率			不燃領域率 (%)
道路率 (%)	空地率 (%)		耐火建築物 (建築面積)	全建築物 (建築面積)	耐火率 (%)	
0.7	7.1	7.8	7,709㎡	27,345㎡	28.2	33.8

（道路率は道路台帳平面図・現地調査、空地率は図上計測、建築物面積は平成23年土地利用現況調査による）

- ※1：空地率（%）＝（幅員6m以上の道路面積＋短辺40m以上かつ面積1,500㎡以上の空地面積）／対象市街地面積
- ※2：耐火率（%）＝耐火建築物建築面積／全建築物建築面積
- ※3：不燃領域率（%）＝空地率＋（1－空地率）×耐火率

なお、平成23年土地利用現況調査データにより推計した、平成23年度末の都基準の不燃領域率の推計値は、50.8%である。

都基準 不燃領域率＝ 空地率＋（1－空地率／100）×不燃化率

空地率： { (S+R) / T } × 100 (%)

S： 短辺又は直径10m以上で、かつ、面積が100㎡以上の水面、鉄道敷、公園、運動場、学校、一団地の施設などの面積

R： 幅員6m以上の道路面積

T： 対象市街地面積

不燃化率： (B/A) × 100 (%)

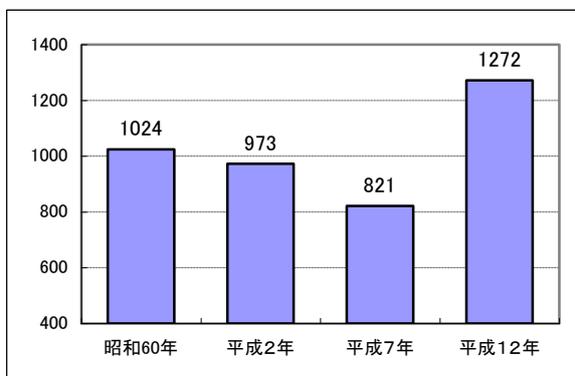
B： 耐火建築物建築面積＋準耐火建築物建築面積×0.8

A： 全建築物建築面積

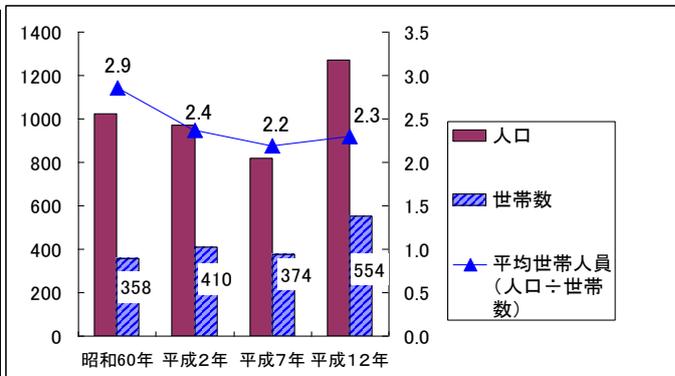
(カ) 人口・世帯数の動向

- ・当区域の人口は1,315人で、人口密度は215.6人/haである。江戸川区全体の人口密度128.1人/haと比較すると、約1.7倍となる。(いずれも平成14年12月住民基本台帳)
- ・世帯数は587世帯で、世帯密度は96.2世帯/haである。
- ・近年、人口と世帯数は増加の傾向にあり、平均世帯人員は2.2人/世帯(平成12年)となっている。

▽人口の変化



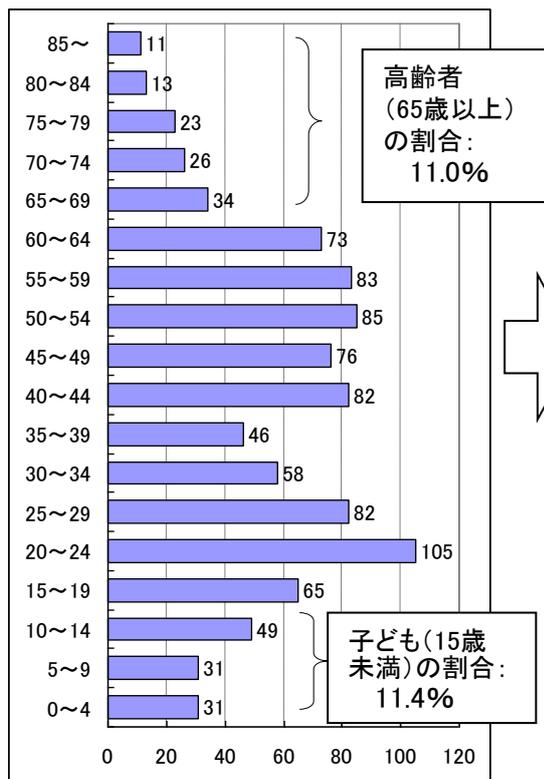
▽世帯数及び世帯人員の変化



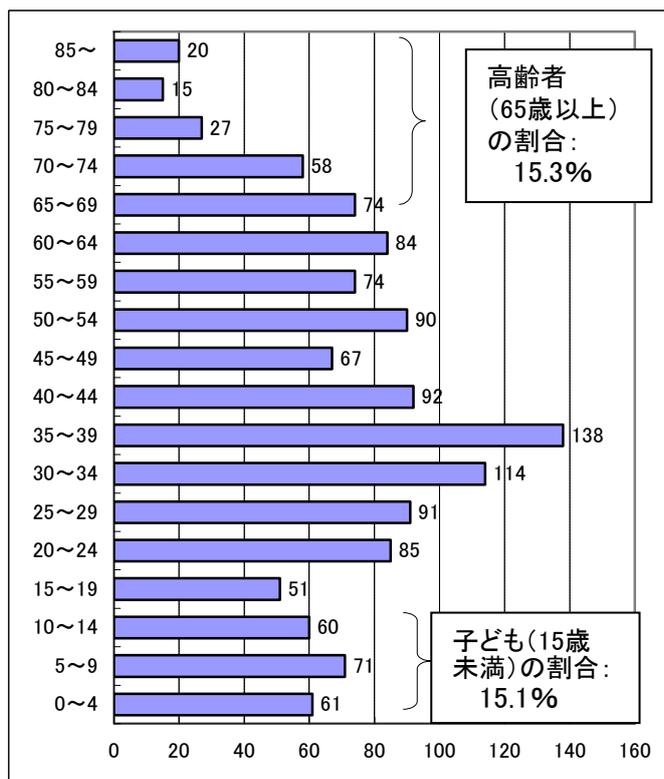
(国勢調査(各年10月1日現在)より)

- ・5歳階級別でみると、15歳未満の年少人口及びその割合、及び、65歳以上の高齢者人口及びその割合が増加している。

平成2年の人口構成



平成12年の人口構成



(国勢調査(各年10月1日現在)より)

ウ 公共施設及び生活環境施設の現況

(ア) 公共施設

i 道路

区域内の道路延長は2,430m、道路面積は7,910㎡で、道路率は12.9%である。(道路台帳平面図、現地調査、図上計測による。なお私道を含む)

区域の外周は、環状七号線、補助288号線、今井街道といった広幅員の都市計画道路が囲んでいる。なお、補助288号線は環状七号線以東が整備中であり、これにより当区域から都営新宿線瑞江駅への東西交通路が確保される。

区域内では幅員6m以上の道路がなく、道路ネットワーク上適正な配置ではないといえる。

幅員4m未満の狭あい道路は広く分布しており、細街路率は78.5% (私道を含む) となっている。

区域内中央付近では、外周道路に接続する道路の多くが幅員4m未満であるため、平常時消防活動困難区域は広い範囲で存在している。

■幅員別道路延長

幅員	延長	割合
4m未満	1,908m	78.5%
4m以上6m未満	367m	15.1%
6m以上	155m	6.4%
合計	2,430m	100.0%

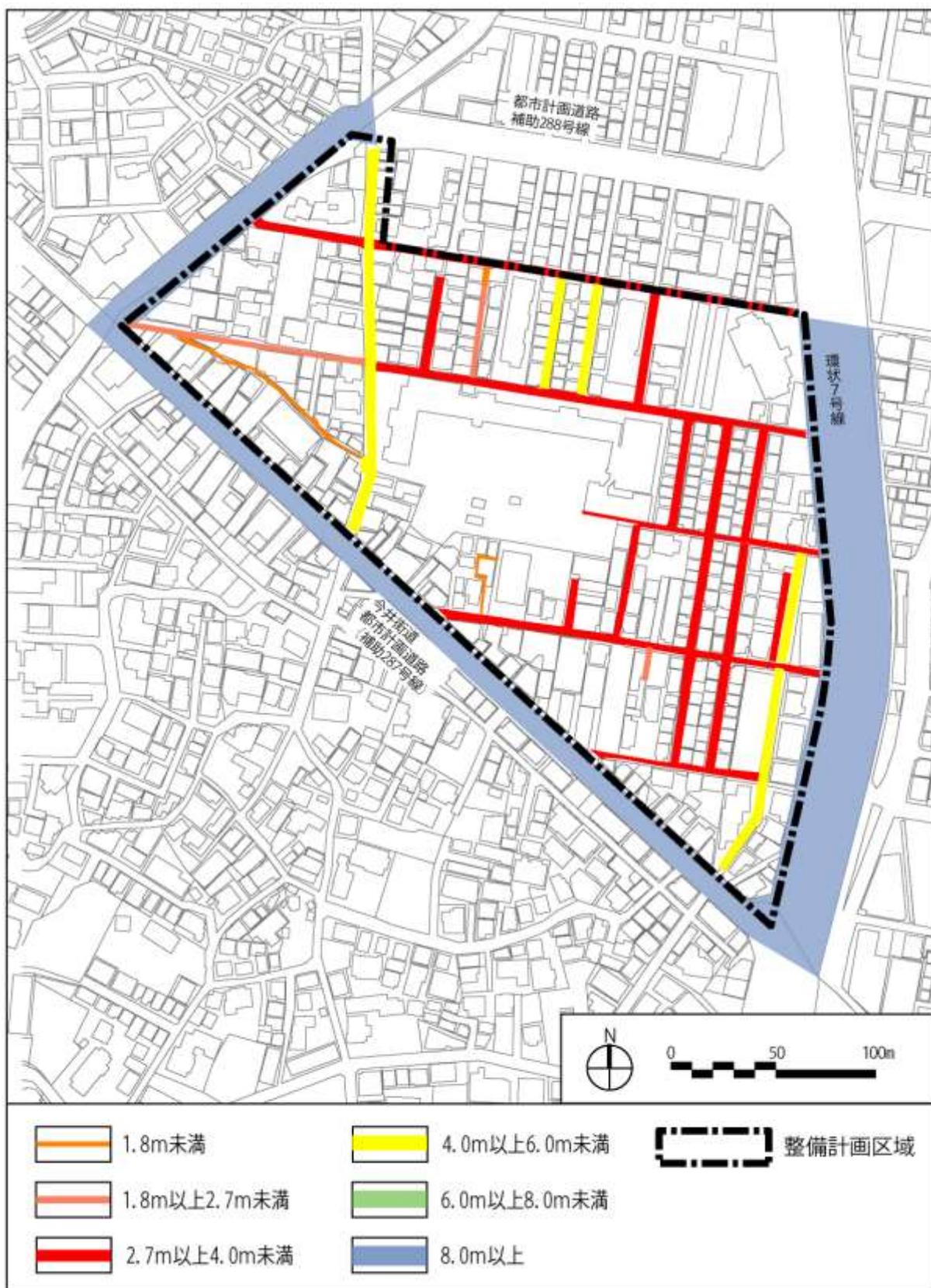
(道路台帳平面図、現地調査、図上計測による。なお私道を含む)

■接道不良建物棟数

	接道不良	建物棟数
接する道路の幅員が2.7m以上4.0m未満の建物	164棟	52.6%
接する道路の幅員が1.8m以上2.7m未満の建物	14棟	4.5%
接する道路の幅員が1.8m未満の建物	11棟	3.5%
未接道の建物	7棟	2.2%

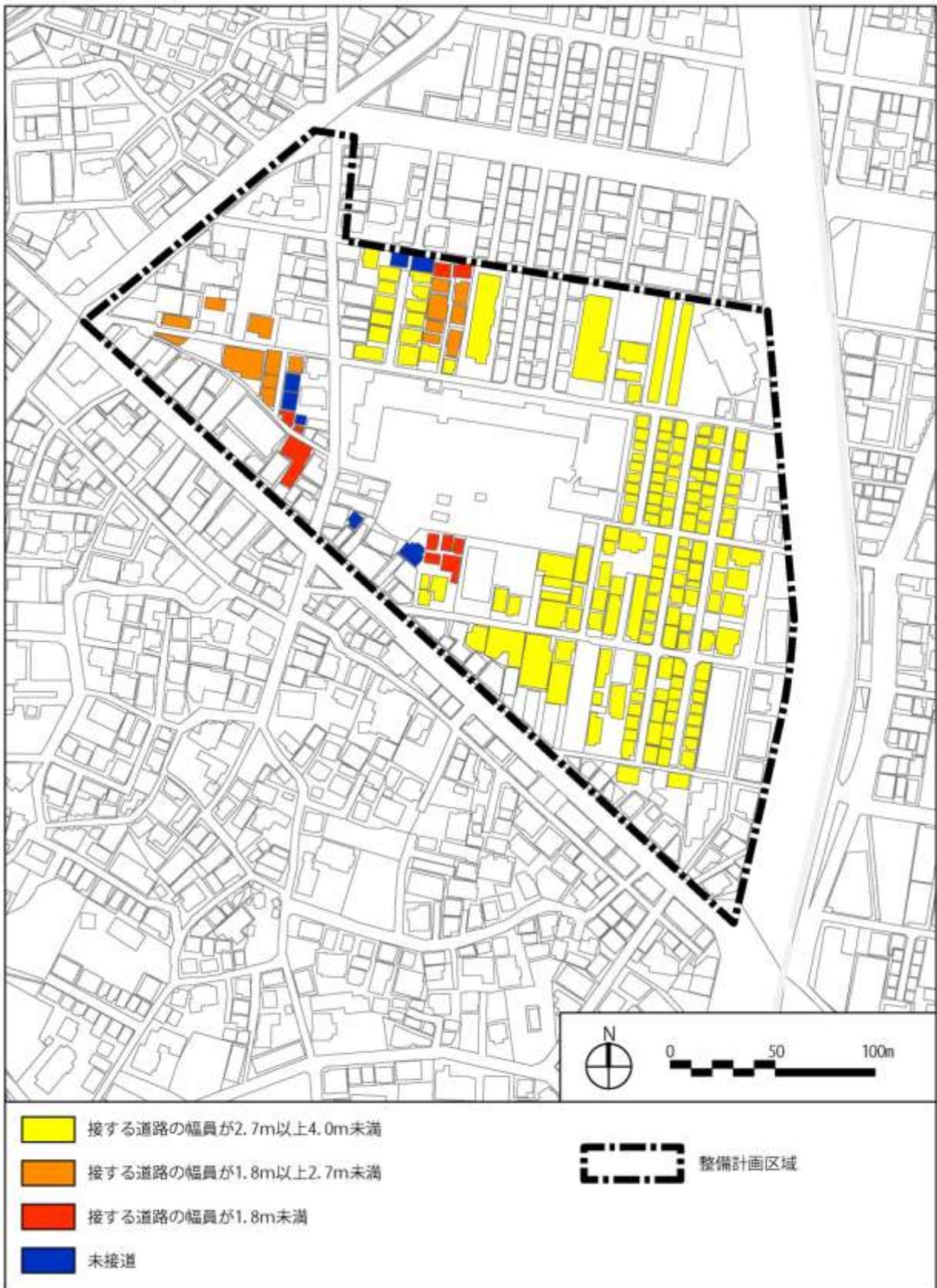
建物総数312棟に対する割合

■幅員別道路現況図

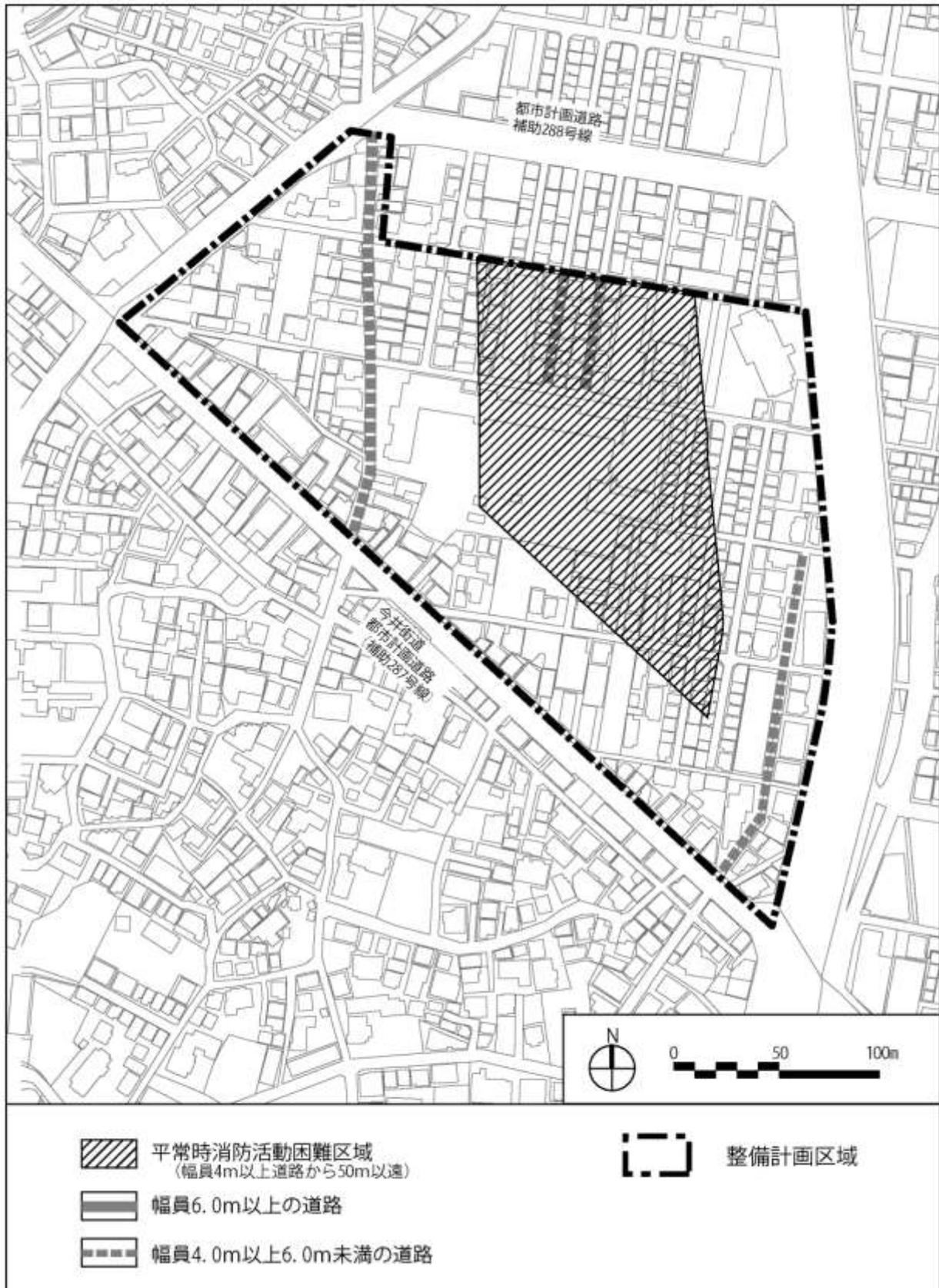


(土地利用現況調査 (平成23年度) による)

■接道不良建物分布図



■消防活動困難区域図（平常時）



ii 公園・オープンスペース等

区域内には、児童遊園が3箇所設置され、面積の合計は1,323㎡である。いずれも区内の児童遊園の平均面積（865.77㎡、平成14年）以下の比較的小規模な施設である。また、旧水路敷に植栽を配した緑道が3路線整備されている。この他、区域内中央付近には一之江小学校がある。

一人当たりの公園面積は約0.98㎡であり、江戸川区の一人あたりの公園面積1.40㎡/人（※1）に比べて不足している。

※1：10ha以上の大規模な公園・緑地を除く区立公園と児童公園の合計面積907,463.5㎡（平成14年4月1日現在）を平成15年1月1日現在の江戸川区の647,490人（住民基本台帳ベース）で割った数値

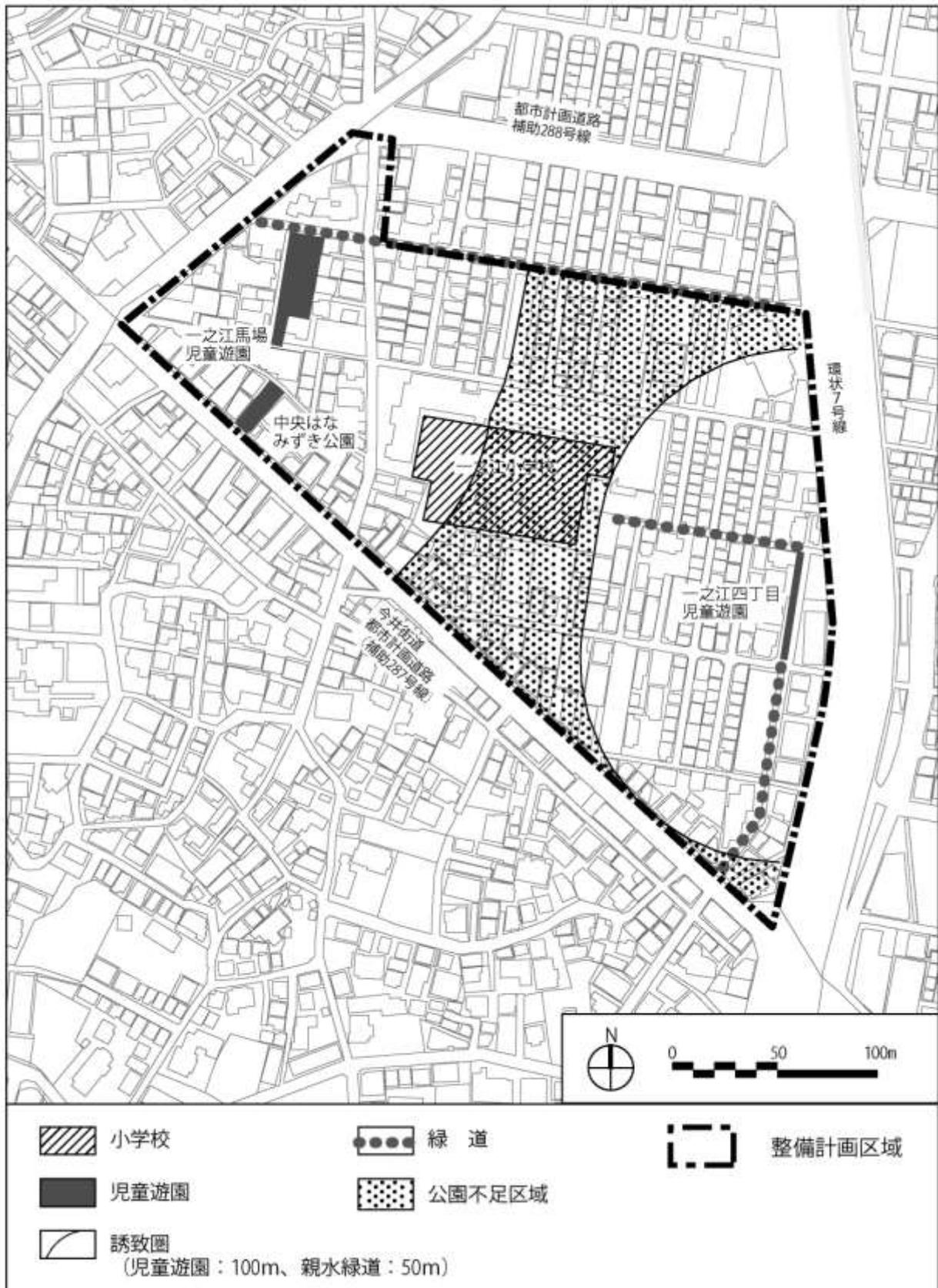
■区域内公園施設等一覧

名 称	面積（区域全体に占める割合）	備考
区立一之江小学校（校庭）	4,328㎡（7.09%）	不燃領域率算定対象
区立中央はなみずき公園	241㎡（0.40%）	
区立一之江馬場児童公園	829㎡（1.36%）	
区立一之江四丁目児童遊園	253㎡（0.41%）	
計	5,651㎡（9.26%）	

（図上計測による）

注：平成25年度の人口（1,353人）は、一之江四丁目の平成15～25年の10年間の人口増減率（0.29%）を用いて、当地区の平成14年12月の人口（1,315人）から推計した。

■公園・オープンスペース等分布図



iii 生活環境施設

区域内には、地区会館が1箇所、区立一之江小学校、郵便局、交番が1箇所ずつあり、今井街道沿いには「はなみずきロード一之江商店会」が形成されている。また、周辺には幼稚園・保育園の他、広い圏域を対象とした集会施設としてコミュニティ会館やコミュニティプラザがあり、生活環境施設は充実している。

なお、地域防災計画において避難場所は都立葛西工業高校・西瑞江住宅一帯が指定されており、一之江小学校は避難所に位置づけられている。

■生活環境施設一覧（ は区域外の施設）

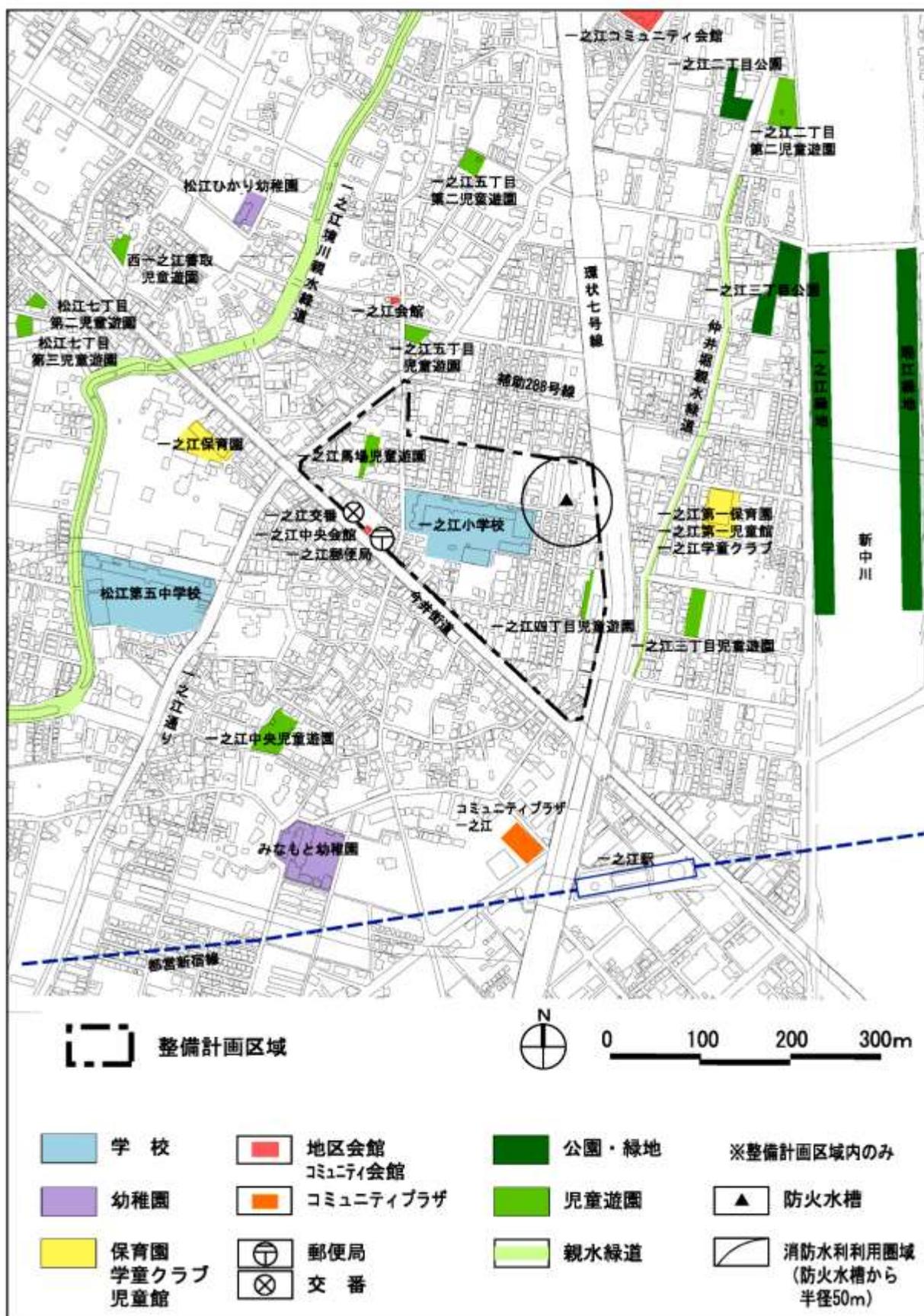
	種別等	名称	所在地
学 校	区立小学校	一之江小学校	一之江4-5-1
	区立中学校	松江第五中学校	一之江6-18-1
区民施設	地区会館	一之江中央会館	一之江4-6-16
	〃	一之江会館	一之江5-6-13
	コミュニティ会館	一之江コミュニティ会館	一之江2-6-15
	コミュニティプラザ	コミュニティプラザ一之江	一之江7-35-29
	学童クラブ	一之江学童クラブ	一之江3-13-7
保育園 幼稚園	区立保育園	一之江第一保育園	一之江3-13-7
	私立幼稚園・保育園	一之江保育園	一之江3-8
		みなもと幼稚園	一之江7-11-4
		松江ひかり幼稚園	西一之江3-33-12
その他	交番	一之江交番	一之江4-6-17
	郵便局	一之江郵便局	一之江4-6-15

(区域外については次頁の図に示した施設を掲載した)

■広域避難場所位置図



■公共・公益施設図



(2) 整備地区の課題

①土地利用に関する課題

〈現況からの問題点〉

- ・第一種住居地域は、同時期に建てられた住宅が多く建替え時期を迎えているが、狭あい道路に面する宅地や未接道宅地が多く、建物の更新の障害になっている。
- ・今井街道沿いの商店街（近隣商業地域）は、電柱の地中化などの整備が行われているが、近年住宅の立地が進んでおり、後背の住宅地に貢献すべき商店街が衰退しつつある。
- ・幹線道路沿道（準工業地域）では、駐車場や低層住宅等の低未利用地が若干みられる。

〈課題〉

- 第一種住居地域では、狭あい道路に面する宅地や未接道宅地に対して共同建替えや協調建替え等を誘導して建替えを促進する必要がある。
- 地区計画により住宅専用の建物の立地を誘導するなど、商店街としての賑わいのある環境を整えることが必要である。
- 後背の住宅地の日照等に配慮するなど、沿道立地型の商業・業務系施設と住宅の調和した適正な土地の高度利用を図る必要がある。

②防災性に関する課題

〈現況からの問題点〉

- ・環状七号線沿道に駐車場や低層住宅等の低未利用地が若干みられ、延焼遮断帯（※）が未形成である。

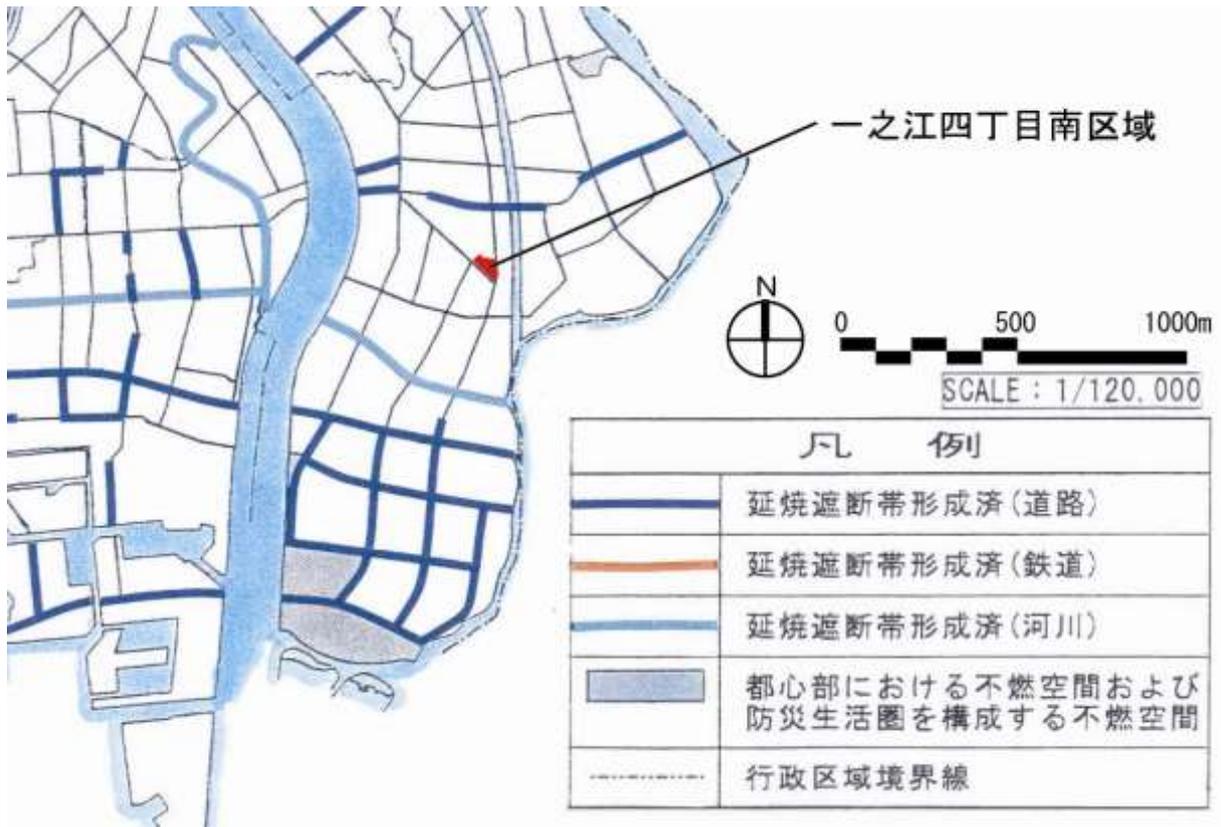
※「防災都市づくり基本計画策定調査報告書」（東京都、H8.3）によれば、当区域外周の環状七号線については延焼遮断帯未形成である。

- ・敷地面積100㎡に満たない小規模な敷地が多く、かつ前面道路が狭あい道路であること等が老朽木造建物の更新の障害となっており、建物からみて災害に弱いまちになっている。
- ・狭あい道路による日常時消防活動困難区域が区域中央部に広がっている。
- ・小学校南側に一部行き止まり道路が見られ、二方向避難が困難な宅地がある。
- ・耐震性貯水槽、防火水槽が少なく、消火活動の障害となる可能性がある。

〈課題〉

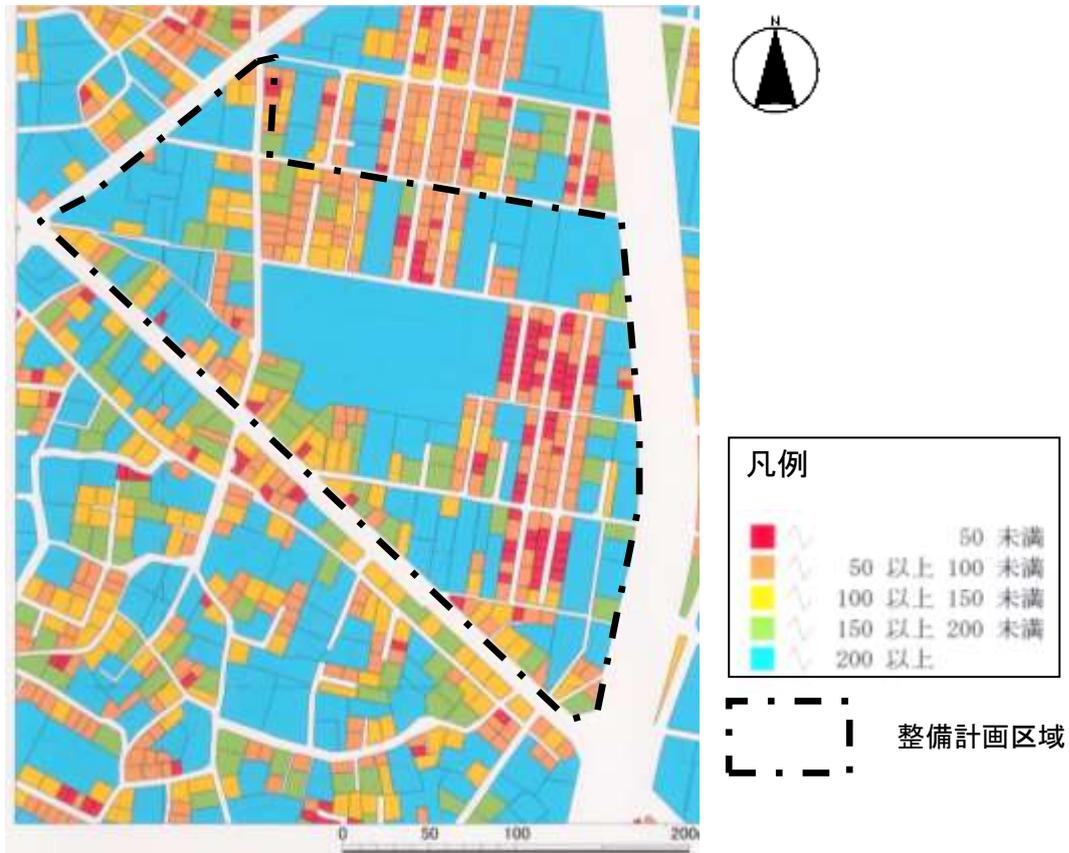
- 環状七号線沿道の低未利用地について、耐火建物への建替え・新築を誘導する必要がある。
- 共同建替えを誘導し、隣地の買い増しを支援するなどにより建替えを促進する必要がある。
- 狭隘道路の拡幅整備が必要である。
- 小学校南側の二方向避難が困難な宅地は、十分な接道条件が得られる区域での共同化などにより、二方向避難が可能となるように改善が必要である。
- 延焼遅延上効果的なオープンスペースの確保しながら、耐震性貯水槽・防火水槽の充実を図る必要がある。

■延焼遮断帯の整備状況



出典：「防災都市づくり基本計画策定調査報告書」（東京都、H8.3）

■敷地規模現況図



③公共施設及び生活環境施設に関する課題

〈現況からの問題点〉

- ・狭あい道路が多く、6 m以上の道路配置に偏りがある等、道路のネットワークが未形成である。
- ・買物や通勤・通学で利用される道で、地元から指摘されている狭く見通しが悪い箇所（協議会資料参照）などがある。また、環状七号線以東の補助288号線の整備によって、補助288号線の利便性が高まるため、当区域内を通り抜ける交通が増え、歩行者が危険にさらされる可能性がある。
- ・2カ所の児童遊園と3路線の緑道があるが、児童遊園は規模が小さく、誘致圏域から外れた区域があり、住民の憩いの場となる公園・小公園が不足している。

〈課題〉

- 狭あい道路の拡幅整備の他、幅員6 m以上の主要生活道路等の道路の適切な配置計画等に基づいた道路ネットワークを整備する必要がある。
- 歩行者の安全と快適性に配慮した道路整備が必要である。
- 区域内の公園・小公園の整備を図る必要がある。

④老朽建築物等の建替え、従前居住者対策に関する課題

〈現況からの問題点〉

- ・狭あい道路に接する狭小敷地や未接道宅地があることや、借地・借家が多く権利関係が複雑なこと、関係権利者の高齢化が進むことが要因となり、老朽建築物の更新が遅れている。
- ・木造賃貸住宅の建替えや道路の整備により、住宅に困窮する世帯が発生すると予想される。

〈課題〉

- 狭あい道路に接する狭小敷地や未接道宅地の解消のため、建物の共同化・協調化を進める必要がある。
- 老朽建築物の権利者、老朽木造賃貸住宅の経営者に対する建替え支援が必要である。また、建替えや道路整備に当たって住宅に困窮する従前居住者の対策が必要である。

(3) 整備地区の整備の方針

①整備の基本構想（別添整備地区計画図（基本構想図））

当該区域の課題を踏まえ、以下の目標に基づいて整備に取り組む。

○災害に強い安全で快適な住環境を備えた住宅地の形成

老朽建築物等の不燃化、個別建替えや共同化等の誘導を推進すると同時に、主要生活道路、狭あい道路の改善、公園等の確保により、避難路や延焼遮断帯形成の整備促進等を通して、まちの基礎的安全性を高め、災害に強く、快適な住環境を備えた住宅地を形成する。

○住みやすい活力と魅力ある生活空間の形成

主要生活道路整備による歩行者空間の創出や公園等の公共施設の整備等を行うとともに、あわせて商店街については住宅地との調和ある共存を図り、住民の生活を支える活力と魅力ある生活空間を形成する。

○住民と行政の協働によるまちづくり

災害に強く安全で快適なまちの実現に向けて、区は道路・公園等の公共施設の整備を推進し、住民の建替えを支援するとともに、まちづくり活動に対する支援や情報提供などを行う。また、住民は主体的にまちのルールづくりを策定するなど、住民と行政の協働による区域整備を進めていく。

②防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

ア 延焼防止上危険な建築物に対する対処の方針

延焼防止上危険な老朽住宅は、建替えを促進し不燃化を誘導する。また、転出等の意向を確認しながら必要に応じて買取除却して小公園等への整備や、道路の拡幅整備等に必要な代替地として確保を図る。

イ 不燃領域率の向上に関する整備の方針

不燃領域率は33.8%（国基準）であり、都基準でも市街地の焼失率がほぼ0%となる60～70%には至っておらず、災害時の市街地の延焼拡大の危険性がある。

このため、主要生活道路整備による幅員6mの道路の確保や、建物の建替えにあたって不燃化を誘導し、さらなる安全性の確保を図るため、区域全体の不燃領域率を65%以上に高めることを目標とする。

ウ 消防活動困難区域解消の方針

当区域は、区域の周囲又は周辺を幅員10m以上の幹線道路等に囲まれ、震災時の消防活動困難区域は解消されているが、区域内部には狭あい道路が多く、平常時の消防活動困難区域が存在している。

このため、幅員4m以上の生活道路、幅員概ね6m程度の主要生活道路の拡幅整備を推進することにより、区域内の平常時消防活動困難区域の解消を図る。

【実現方策】

〈建築物の整備〉

○建物の不燃化

本事業の住宅市街地等整備事業を活用する。

○共同化の促進

本事業の住宅市街地等整備事業を活用する。主要生活道路の整備により建替えが困難となる宅地の建替えや、小規模宅地の建替えについて共同化を促進する。これらの共同化に合わせて空地の確保や行き止まり道路の改善を図る。

○老朽住宅の除却

本事業の居住環境形成施設整備事業を活用する。著しい老朽住宅や道路整備に伴い建替える建築物の中で、自力での建替えが困難なものについては、買収・除却する。

〈道路整備〉

本事業の居住環境形成施設整備事業や区の細街路拡幅整備事業、地区計画を活用する。幅員4m以上の生活道路や幅員概ね6m程度の主要生活道路の整備を図る。

〈公園・小公園の整備〉

本事業の居住環境形成施設整備事業を活用する。公園には、耐震性貯水槽を設置する。

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

主要生活道路沿道で、拡幅後に過小となる敷地が連担している箇所や接道不良の裏宅地が多数みられる街区は、共同化・協調化の促進を図る。

幹線道路沿道は、後背市街地の日照等に配慮しながら、裏宅地にある老朽建築物を含めた共同化の促進を図る。

その他、狭小宅地が集積し、借地等の権利関係の錯綜等により個別建替えが困難な区域は、住民の意向を十分に踏まえつつ重点的に共同化の促進を図る。

また、事業の必要性に対する区域住民の理解を得ながら、若年層と親世帯が住み続けられるような建替えを誘導・促進していく。

【実現方策】

本事業の住宅市街地等整備事業や優良建築物等整備事業等を活用する。

建替え相談等により権利者等を支援し、老朽建築物等の建替えの際には、共同・協調化への合意も促していく。

建替えや共同化に関して、住宅金融支援機構や都市再生機構と連携し、住宅金融支援機構融資（都市居住再生融資等）や都市再生機構の制度などの活用を図る。また、地元工務店やハウスメーカー等の民間活力の活用も図る。

老朽木造賃貸住宅の建替えにあたっては、地権者による建替え意欲の向上を図るため、本事業の都市再生住宅等についての賃貸住宅の建設又は家賃対策補助を活用し、従前居住者対策とあわせて賃貸住宅経営の安定化を図ることを検討していく。

また、一部の低未利用地等、まとまった敷地での建築に伴う問題に対応するために、地区計画等の活用による区域のルール作りを進める。

④従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策

ア 家賃対策補助

老朽木造賃貸住宅等の建替えにおいて、従前居住者に対し建替え後の家賃を低減する家主に、その低減額の一部を補助し、従前居住者の家賃負担の低減を図り居住継続を支援する。

イ 都市再生住宅の借上げ

本事業による木造賃貸住宅の建替えや道路・公園整備により住宅に困窮する従前居住者の居住継続及び生活再建を支援するため、借上げ型都市再生住宅の確保を検討する。

【実現方策】

国の「従前居住者用賃貸住宅等家賃対策補助」を活用するとともに、区の「民間賃貸住宅家賃等助成事業」を活用し、従前居住者の家賃負担の低減を図り、居住継続を支援する。あわせて公的住宅への入居あっせんを行う。

また、居住継続が困難な低所得者世帯層や高齢者に対して、本事業の都市再生住宅等についての補助により、都市再生住宅の確保を検討する。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

土地利用計画

		現 況		計 画	
土 地 利 用	住宅	2.75ha	45.0%	2.42ha	39.7%
	商業・業務	0.53ha	8.7%	0.53ha	8.7%
	工場・倉庫	0.20ha	3.3%	0.20ha	3.3%
	公共施設				
	道路	0.84ha	13.8%	1.07ha	17.5%
	公園・広場・緑地	0.11ha	1.8%	0.21ha	3.4%
	鉄道・軌道	0.00ha	0.0%	0.00ha	0.0%
	下水道	0.00ha	0.0%	0.00ha	0.0%
	河川	0.00ha	0.0%	0.00ha	0.0%
	生活環境施設				
	学校	1.00ha	16.4%	1.00ha	16.4%
	その他の施設				
	屋外利用地、未利用地等	0.67ha	11.0%	0.67ha	11.0%
	総計	6.10ha	100.0%	6.10ha	100.0%

(1) 上位計画における当区域の位置付け

①新長期計画(基本構想・基本計画)『えどがわ新世紀デザイン』(平成14年7月江戸川区)

〈土地利用と市街地整備の方針〉

当区域は、環状七号線及び今井街道の沿道を「沿道複合地区」、その他を「一般住宅地」としての形成を図ることとしている。

○沿道複合地区

環状7号線は、広域幹線道路としての特性や立地性を活かした商業、業務、流通の立地を図ります。

また、今井街道の沿道は、交通利便性を活かし、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、にぎわいある周辺環境と調和した高度利用複合市街地を形成します。

さらに、沿道における建物の不燃化と適正な高度利用を促進し、延焼遮断帯の形成と後背地への道路騒音の緩衝帯を形成します。

○一般住宅地

住宅地にふさわしい良好な住環境を創出及び保全するため、地区計画の導入により基盤を整えつつ、建物の高さなどきめ細かく土地利用を定めます。

また、ミニ開発などの狭小宅地を改善するため、細街路の整備にあわせた建物の共同化による周辺環境と調和した高度利用や敷地の買い増しを誘導します。

〈木造密集市街地の改善〉

○木造住宅密集地区の整備

木造住宅密集地区は、区民と区の協働によるまちづくりを推進し、これまで培われてきたコミュニティのよさを活かしながら、効果的な取組みにより、防災性及び居住環境の向上を図ります。このため、優良建築物等整備事業による共同化や敷地の買い増しを図ることなどにより、老朽建築物の建替えを促進します。さらに、密集住宅市街地整備促進事業などにより細街路の整備を進めます。

○細街路の整備及び狭小敷地の改善

耕地整理事業などによる農業基盤を前提とした地域や昭和40年代の市街化が急速に進んだ木造密集市街地においては、地域の安全性や快適な住環境づくりをするため、建築物の建替えなどの機会をとらえ細街路の拡幅整備を図ります。特に、地区における利用状況により必要性の高い路線や角敷地などの重要な箇所については、効果的な方策を検討して拡幅に努めます。

また、密集住宅市街地整備促進事業などの施行区域では、細街路を一定の間隔で骨格路線と位置づけ、建替えを促進し拡幅を進めます。

そして、狭小敷地については、敷地や建物の共同化及び街づくり宅地資金貸付制度を活用した敷地の買い増しなどを促進し、その解消に努め、地域の安全性や快適な住環境づくりを進めます。

〈道路ネットワークの形成〉

環状七号線は広域幹線道路、今井街道と補助288号線は地域幹線道路に位置づけられている。

②江戸川区街づくり基本プラン（都市マスタープラン）（平成11年2月江戸川区）

一之江一～七丁目は、主として「一般住宅地形成」として位置付けられ、その土地利用及び基盤施設整備の方針は次のとおりである。

○良好な住環境を目指すとともに、将来の環状7号線高速鉄道導入による地域の発展を見込み、地区計画により地域全体の道路整備水準の向上と、低層住宅と中層の共同住宅が調和した利便性の高い住宅地への誘導を図る。既定の地域幹線道路の整備促進とともに、生活道路の拡幅、建築時のセットバックにより、その実現を図る。

○木造密集市街地では、耐火建築物への更新、敷地の共同化、敷地の買増し等を誘導することにより、密集を解消して防災性の向上を図る。

■中央地区土地利用及び基盤施設整備の方針図



③東京都市計画市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発または保全の方針

(平成13年5月東京都)

当区域は、全域が再開発促進地区(2号地区)に位置付けられており、以下の内容が定められている。

項目	内容
地区整備の目標	道路、公園等の公共施設の整備改善と老朽木造建築物の建替え促進により、住み続けられる安全で快適なまちづくりを進める。
用途、密度に関する基本の方針	環状7号線沿道は、延焼遮断帯等として土地の有効高度利用を促進し、今井街道沿道は、より賑わいのある商業地の形成を目指す。一般住宅地のうち、補助288号線、290号線及び一之江通り沿道は中層、その他は中低層住宅地の形成を目指す。
建築物の更新の方針	老朽建物の耐震化・不燃化・共同化を図る。特に、環状7号線沿道は、建築物の不燃化、中高層化を図るとともに、防音構造化を進める。
都市施設及び地区施設の整備の方針	都市計画道路補助288号線、290号線、区画道路及び公園の整備を図る。

④東京都住宅マスタープラン (平成14年2月東京都)

東京都では23区全域が重点供給地域に位置づけられている。

⑤東京都防災都市づくり推進計画〈整備計画〉(平成9年3月東京都) ※平成22年1月改定

当区域は災害危険性が高い木造住宅密集地域で、震災時の市街地大火や建物倒壊等の危険性が高いと考えられる地域として整備対象地域として位置付けられている。また、「木造住宅密集地域整備プログラム」の対象とする「木造住宅密集地域」として位置付けられている。

■市街地のゾーニング図



(2) 土地利用に関する基本方針及び実現方策

地区特性別の土地利用の方向は、以下の区分により誘導していく。(区分については整備地区計画図(基本構想図)を参照のこと)

土地利用区分	土地利用の方向
①住宅地区	住宅を中心とした土地利用
②商店街沿道地区	近隣住民が利用する身近な商店街として商業・住宅複合施設の土地利用
③幹線道路沿道地区	適正な土地の高度利用と沿道立地型の商業・業務・住宅複合施設の土地利用

①住宅地区

主要生活道路、狭あい道路の拡幅整備、公園・小広場整備による空地の確保を進めるとともに、老朽木造建物の不燃化や小規模宅地における共同建替えによって建替えを促進し、住環境、防災性能の向上を図り、安全性と利便性の高い住宅地の形成を図る。

②商店街沿道地区

快適で利便性の高い商店街づくりのために、沿道の不燃化、老朽建物の建替えや共同化を誘導するとともに、買物歩行空間の整備や商店街としての街並みの連続性、景観性の向上を高め、近隣住民が利用する身近な商店街として商業・住宅複合施設の土地利用の誘導を図る。

③幹線道路沿道地区

防災生活圏の形成を図る上で必要な延焼遮断帯を形成するため、建物の不燃化及び耐震化を促進し、沿道立地型の商業・業務施設と住宅等の用途を立体分離した複合施設を誘導することにより、適正な土地の高度利用を進めるものとする。沿道宅地の開発に際しては、隣接もしくは裏宅地との共同化を促進する。併せて、後背市街地の日照等に配慮した整備を誘導する。

【実現方策】

事業手法としては本事業の活用により良質な共同住宅への建替えを基本とする。

本事業の居住環境形成施設整備事業による道路整備を図る路線の沿道では、沿道建物の不燃化や共同化等を誘導、促進する。

また、規制・誘導手法としては、地域地区によるほかに地区計画の導入によりキメの細かい土地・建物利用の誘導を図る。

なお、商店街機能の維持・向上を図るために、商店街活性化に利用できる各種助成事業等(商店街環境整備事業補助金等)の活用、また、福祉のまちづくり地域支援事業(都)の活用なども含めた総合的な支援を行う。

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

事業地区要件等一覧表

地区面積(S)	6.1ha	
住宅戸数(A)	671戸	
換算老朽住宅戸数(B)	423戸	
住宅戸数密度	110戸/ha	$A \div S$
換算老朽住宅戸数割合(C)	63.0%	$C = B \div A \times 100$

①老朽住宅等の除却・建物の不燃化

主要生活道路の整備に際し、防災上危険となる老朽建築物(7棟程度)を本事業の居住環境形成施設整備事業(老朽建築物等除却)を活用し買収・除却を行う。

老朽建築物の建替えにあたっては、事業の必要性に対する区域住民の理解を得ながら積極的に共同建替えを誘導・促進し、本事業の住宅市街地等整備事業を活用し、建築物の不燃化を行う。

事業量

	除却棟数	備考
2号線整備	住宅7棟(10戸)	東西路線 6m拡幅・公共整備型

②共同化の促進

主要生活道路沿道の整備により過小となり建替えが困難となる敷地が連担している個所や、接道不良や借地等の権利関係の錯綜等の要因により個別建替えが困難な街区、さらに空地の確保、行き止まり道路の解消のため、住民の意向を十分に踏まえつつ重点的に建築物の共同化を促進する。

事業量

共同化の対象は、今後10年間で建替えが予想される件数(約50棟)のうち非木造住宅への建替え動向や住宅市街地等整備事業の対象となる敷地規模用件等を考慮し、10棟とする。

	建替え前	建替え後
敷地面積(1棟あたり)	138㎡	200㎡
延床面積(1棟あたり)	152㎡	320㎡
共同施設(1棟あたり)	—	50㎡
戸数(1棟あたり)	1.6戸	4戸
全体棟数	28棟	10棟
全体戸数	45戸	40戸

5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

(1) 公共施設及び生活環境施設の整備に関する基本方針及び実現方策

①道路整備の方針

江戸川区街づくり基本プランの道路・交通体系の整備方針を踏まえ、当区域の市街地特性やそれぞれの道路の機能に応じた整備を進める。

ア 主要生活道路の整備方針

当区域における防災性や生活の利便性の向上のために、概ね100m間隔に配置してネットワークの形成を図る。

○1号線

一之江小学校西側を南北方向に今井街道から補助288号線に抜ける道である。現況幅員約5mの路線を建替えにあわせて6mに拡幅整備を行う。

○2号線

一之江小学校北側を東西方向に1号線から環状七号線に抜ける道である。消防活動困難区域の解消や避難所である一之江小学校への避難路の確保の面から早急に整備が必要とされるため現況幅員約2.18mの路線を6mに拡幅整備を行う。

○3号線

東西方向に今井街道から環状七号線に抜ける道である。現況幅員約3.45mの路線を建替えにあわせて5mに拡幅整備を行う。

イ 狭あい道路の整備方針

狭あい道路の拡幅及びすみ切りを整備する。狭あい道路の拡幅整備に併せてブロック塀の生垣化を推進する。

【実現方策】

ア 主要生活道路の整備

道路の整備に関しては、次にあげる3路線を優先整備路線として位置付ける。

名称	幅員	延長	整備手法
主要生活道路(1号線)	6m	180m	建替連動整備型道路
主要生活道路(2号線)	6m	210m	公共整備型道路
主要生活道路(3号線)	5m	190m	建替連動整備型道路

2号線については、老朽住宅の買収除却や改修にあたっての補償を実施して整備を行う(公共整備型)。

1、3号線については、建替えにあわせた拡幅整備を行う(建替連動整備型)。また、建物が拡幅計画線にかからないものについては、建替えを待たずに積極的に拡幅整備を進める。

これらについては、本事業の居住環境形成施設整備事業(道路)を活用し、用地の取得、施設整備を進めるとともに、道路計画線にかかる老朽建築物については本事業の居住環境形成施設整備事業(老朽建築物除却)を活用することで除却等を行う。

なお、整備にあたっては、カラー舗装による歩行者空間の確保やハンプの設置などによる歩行者の安全を確保する。また、バリアフリーなど高齢者や障害者に配慮した構造とする。

事業量

	1号線(南北路線) 幅員6m 建替連動整備型	2号線(東西路線) 幅員6m 公共整備型	3号線(東西路線) 幅員5m 建替連動整備型
拡幅取得面積(4m～)	131㎡	280㎡	186㎡
拡幅取得面積(～4m)		240㎡	105㎡
整備面積	1,080㎡	1,260㎡	950㎡
道路増加面積	180㎡	800㎡	290㎡
	$(6.0-5.0) \times 180m$ =180㎡	$(6.0-2.18) \times 210m$ ≒800㎡	$(5.0-3.45) \times 190m$ ≒290㎡

イ 狭あい道路の整備(優先整備路線以外の路線)

優先整備路線以外の路線については4m未満の狭あい道路が多く、また、南北交通の便が悪いため、消防活動の円滑化、避難路の確保のため道路拡幅を行う。

整備にあたっては、有効な生活道路を地区計画により地区施設として位置付けており、それを区の細街路拡幅整備事業を活用し、拡幅及び隅切りを整備する。あわせて区の生垣緑化助成を活用しながら、ブロック塀の生垣化を促進する。

また、必要に応じて本事業の用地取得により奥行き深い行き止まり道路を通り抜けられるようにする。

②児童遊園・緑地等の整備の方針

住環境の向上と防災性の向上を図るため公園・小公園を整備する。

この地区における一人あたり公園面積は0.96㎡であり、江戸川区の一人当たり公園面積(大規模公園・緑地を除く)1.70㎡の面積に比べ不足しており、江戸川区のそれに相当する公園・小公園の確保を目標として合計約1,000㎡の公園整備を図る。あわせて耐震性貯水槽をそれぞれの公園(既存公園1箇所含む)に設置する。

ア 公園

既存児童遊園の拡充とともに地域バランスからみた分散・適正配置等を勘案し、概ね1箇所程度を整備する。

イ 小公園

概ね5箇所程度を整備する。

ウ 道路沿いの緑化の推進

防災上の観点から地域に圧倒的に多いブロック塀の生垣化を誘導するとともに、公園機能の補完の観点から敷地内の緑化等を進め、身近なみどりを豊かにし、区域全体の快適性の向上を図る。

【実現方策】

本事業の居住環境形成施設整備事業を活用する。

商店街(今井街道沿道)近傍に整備する場合は、高齢者の休憩や駐輪等に留意した買物広場としての利用を踏まえての整備を図る。他の区域で整備する場合は、高齢者の休憩や子供の遊び場の利用を想定し、遊具の整備や緑化を図る。

なお、防災活動のための空間ともなることから、耐震性貯水槽も整備する。

公園・小公園の整備にあたっては、まちづくり協議会や地元住民と連携の上、整備内容や維持管理体制等の協議を行う。

ア 公園の整備

新規に500㎡程度の公園を1箇所整備する。また新設公園と既存の公園については耐震性貯水槽もあわせて設置する(40 t 水槽×2基)。

整備にあたっては、本事業の居住環境形成施設整備事業を活用し、用地取得・整備、耐震性貯水槽の整備を進める。

イ 小公園の整備

100㎡程度の小公園を5箇所整備する。また耐震性貯水槽もあわせて整備する(5 t 水槽×5基)。

整備にあたっては、本事業の居住環境形成施設整備事業を活用し、用地取得・整備、耐震性貯水槽の整備を進める。

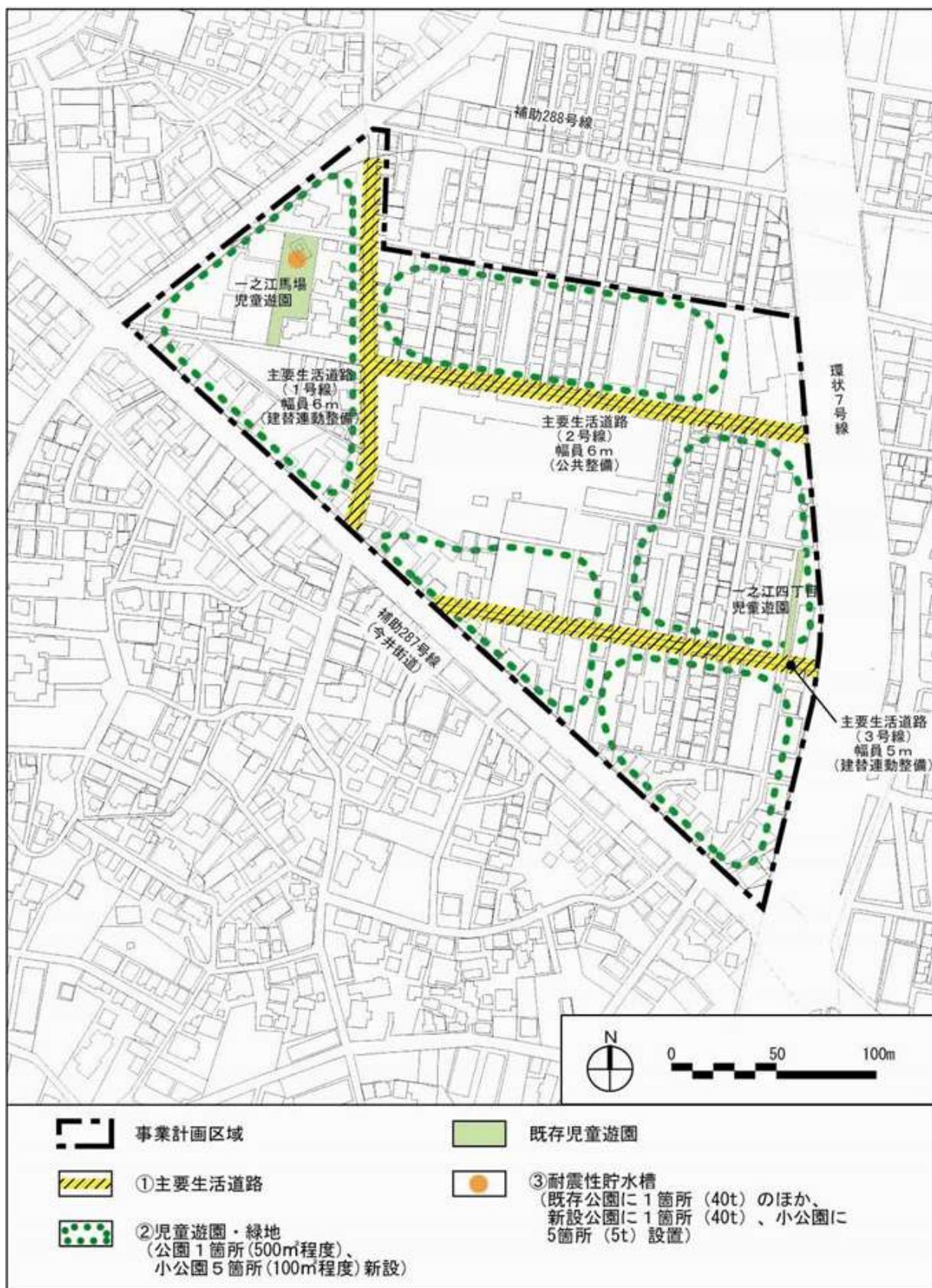
ウ 道路沿いの緑化の推進

(財)江戸川区環境促進事業団の生垣助成を活用して、沿道緑化を進める。

事業量(公園・小公園)

		用地取得面積	整備面積	耐震性貯水槽
公園	1箇所	500㎡	500㎡	40 t 水槽×2
小公園	5箇所	100㎡×5	100㎡×5	5 t 水槽×5
計	6箇所	1,000㎡	1,000㎡	

■事業計画概要図



③生活環境施設の整備方針及び実現方策

生活環境施設は、区域内に地区会館が1箇所、区立一之江小学校、郵便局が1箇所等がある他、区域外にも施設が充実しているため、特に計画を行わない。

一之江小学校については、地域の防災拠点となるような周辺道路の整備や学校敷地の一部の小公園化等による開放、児童数の減少に伴う空き教室の有効活用等を図る。

【実現方策】

一之江小学校の周辺道路の整備は本事業の居住環境形成施設整備事業を活用する。

歩行者の安全を図るためにできる限り歩車を分離し、カラー舗装やハンプなどを設置し、またバリアフリーなど高齢者や障害者に配慮した構造とする。

学校内施設や敷地の有効活用については、区の教育委員会及び一之江小学校と調整を図る。

6. その他必要な事項

(1) 事業施行予定期間

平成16年度から平成35年度までの20年間とする。

(2) その他特に記すべき事項

区は「一之江四丁目南地区まちづくり協議会」（平成13年3月28日発足）をはじめとする住民の主体的なまちづくり活動を支援していく。

当区域における事業の適用に際して、建替え等に係る補助金交付については、「江戸川区密集住宅市街地整備促進事業制度要綱」及び「補助金交付要綱」によるものとする。

※地区計画

「一之江四丁目南地区地区計画」 平成15年10月23日告示

※都市計画道路

「補助288号線」 平成16年4月1日供用開始

この住宅市街地整備計画は、密集住宅市街地整備促進事業整備計画（平成14年度作成、平成15年3月31日大臣承認）及び密集住宅市街地整備促進事業事業計画（平成15年度作成、平成16年3月31日大臣同意）に基づいて、平成25年度において現況データや図面等を更新したものである。

一之江四丁目南地区地区計画

○地区計画の目標

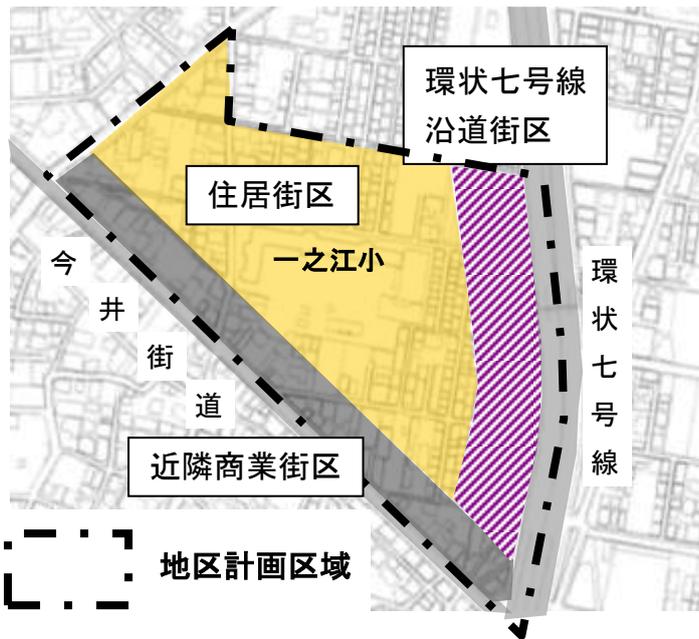
安全で安心なまち

- 車の通行や歩行者の安全性、防災性を向上させ、暮らしやすく災害にも強いまちをつくる

住みやすさとにぎわいが調和したまち

- 住宅、小学校周辺街区と今井街道、環状七号線街区とが調和した利便性の高い快適な街並みをつくる

○土地利用の方針



- ◆住居街区
 - ・戸建てと共同住宅が調和・共存したまち
 - ・小学校にも配慮した、住み続けられる良好な住宅地
- ◆近隣商業街区
 - ・商業・業務系施設が建ち並ぶ、活力ある商業地
- ◆環状七号線沿道街区
 - ・地域拠点である一之江駅周辺の幹線道路沿道にふさわしい、賑わいと魅力ある市街地

○建築物等の規制・誘導の方針

- ・健全な市街地の形成と住環境の向上のために建築物等の用途の制限を定める
- ・敷地の細分化を防ぎ適正な土地利用を誘導するため建築物の敷地の最低限度を定める
- ・地区の特性に応じた良好な街並み形成のために建築物等の高さの最高限度を定める
- ・良好な都市景観を創出するため建築物等の形態又は意匠の制限を定める
- ・緑地への配慮とブロック塀等の倒壊防止のため垣又はさくの構造の制限を定める

○建築物等の用途の制限と敷地の最低面積

- ◆住居街区
 - ・不特定の人、車や大型車両の流入を防ぎます。 →
 - ・大型店舗、ホテル、旅館、ゴルフ練習所、倉庫、貨物集配所を制限します。
- ◆近隣商業街区
 - ・活力ある商業地をつくります。 →
 - ・今井街道に敷地が隣接する建築物は1階を店舗、商業系施設を誘導します。
 - ・風俗系店舗を制限します。
- ◆環状七号線沿道街区
 - ・後背の一之江小学校や住宅地に配慮します。 →
 - ・風俗系店舗を制限します。

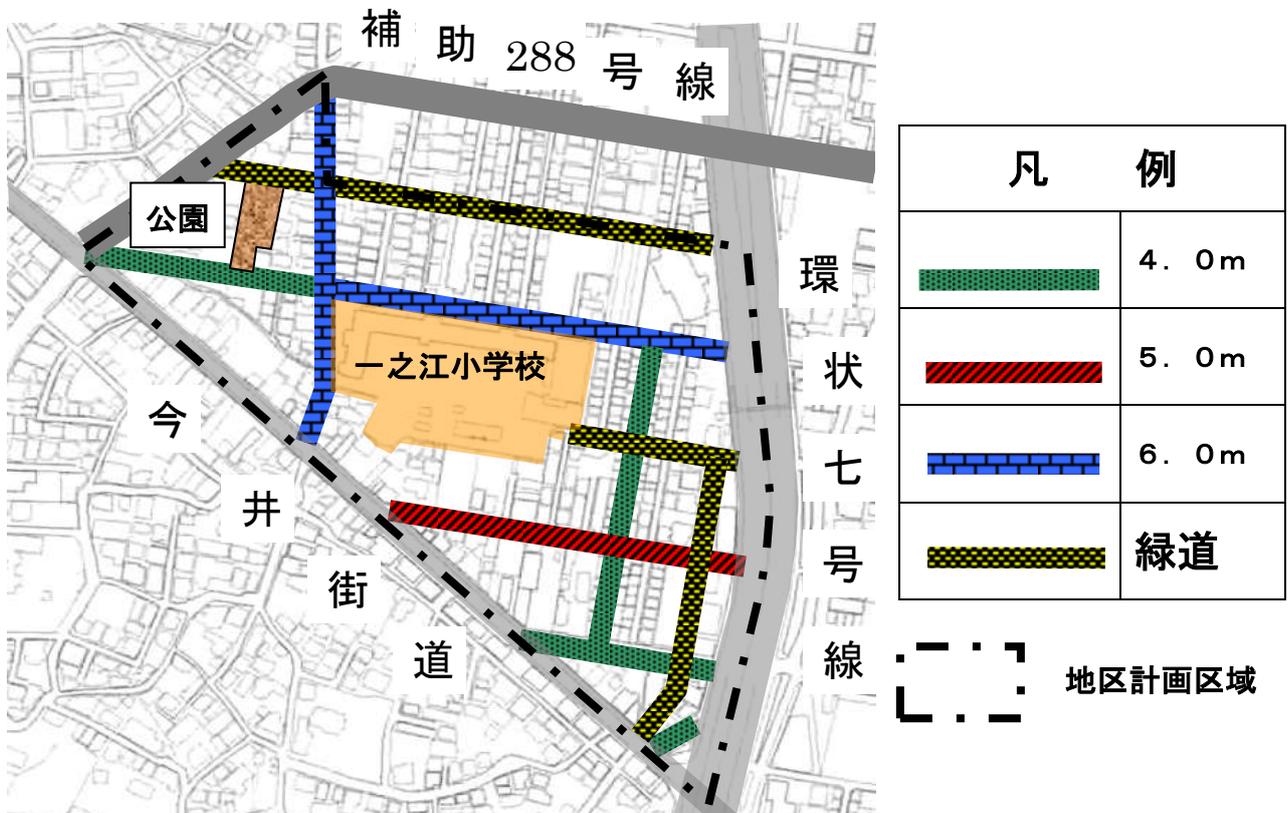
○建築物の高さの最高限度

- ◆住居街区  高さの階数イメージは3階建てまでを想定。ただし、幅員5m以上の道路に接する敷地にあつては4階建てまで、補助288号線に接する敷地にあつては5階建てまでとする。
- ◆近隣商業街区  高さの階数イメージは4階建てまでを想定。ただし、補助287号線に接する敷地にあつては6階建てまでとする。また、環状七号線に接する敷地にあつては、この限りではない。
- ◆環状七号線沿道街区  高さの階数イメージは4階建てまでを想定。ただし、環状七号線に接する敷地にあつては、この限りではない。

○その他の建築物等に関する事項

- ・形態、意匠の制限  建築物の色彩は刺激的な色は避け、落ち着いた色調又は明るい色調のもの
- ・垣又はさくの構造の制限  道路に面する部分に設ける垣又はさくは生け垣又はフェンス等に緑化したもの

○地区施設の配置及び規模



○地区計画決定まで

- 平成14年12月12日 まちづくり素案説明会
- 平成15年6月25日 地区計画原案説明会
- 平成15年6月26日～7月17日 原案の公告・縦覧（16条）
- 平成15年8月25日～9月8日 案の公告・縦覧（17条）
- 平成15年10月15日 江戸川区都市計画審議会
- 平成15年10月23日 都市計画決定・告示

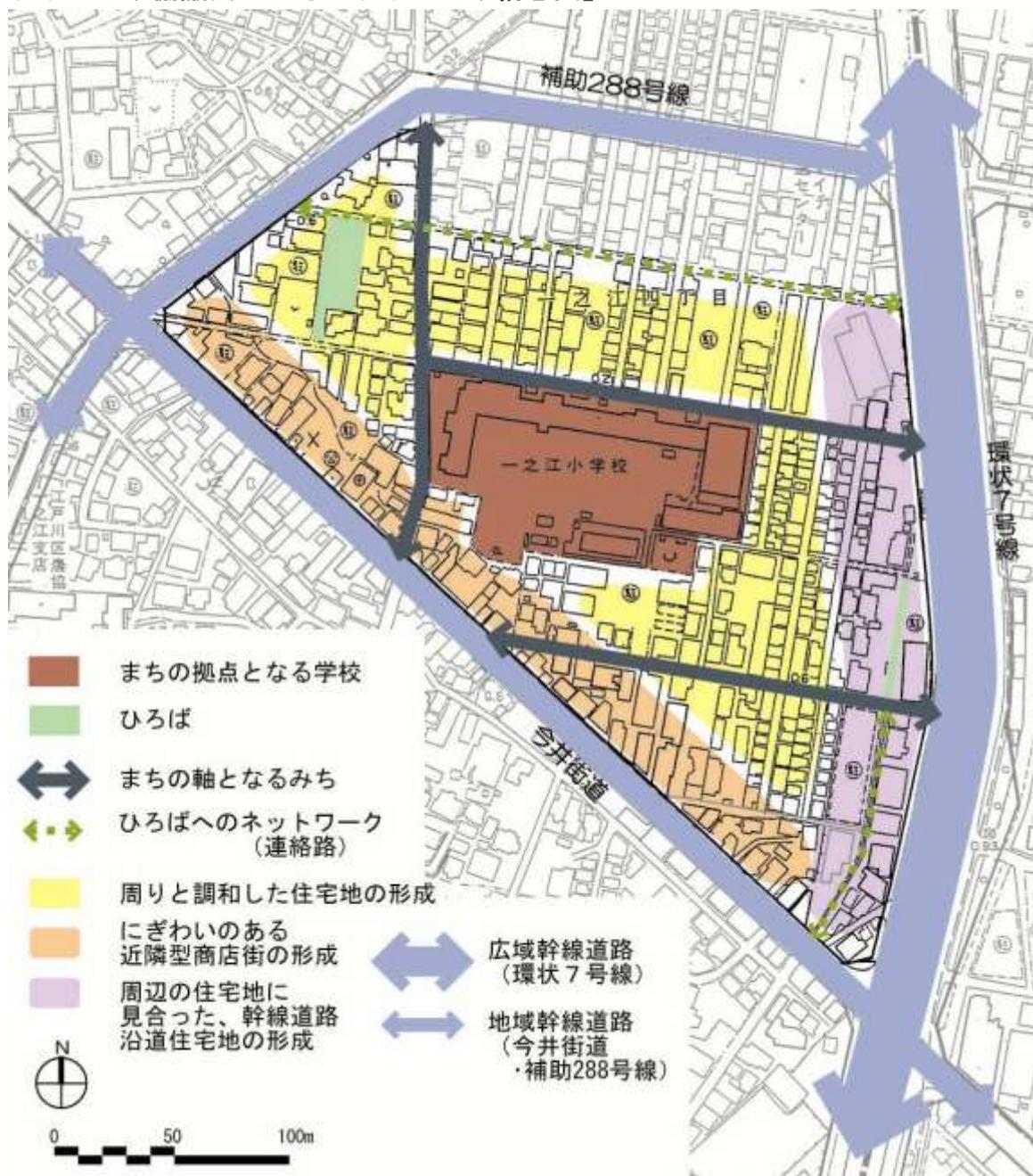
《参考》

一之江四丁目南地区まちづくり協議会

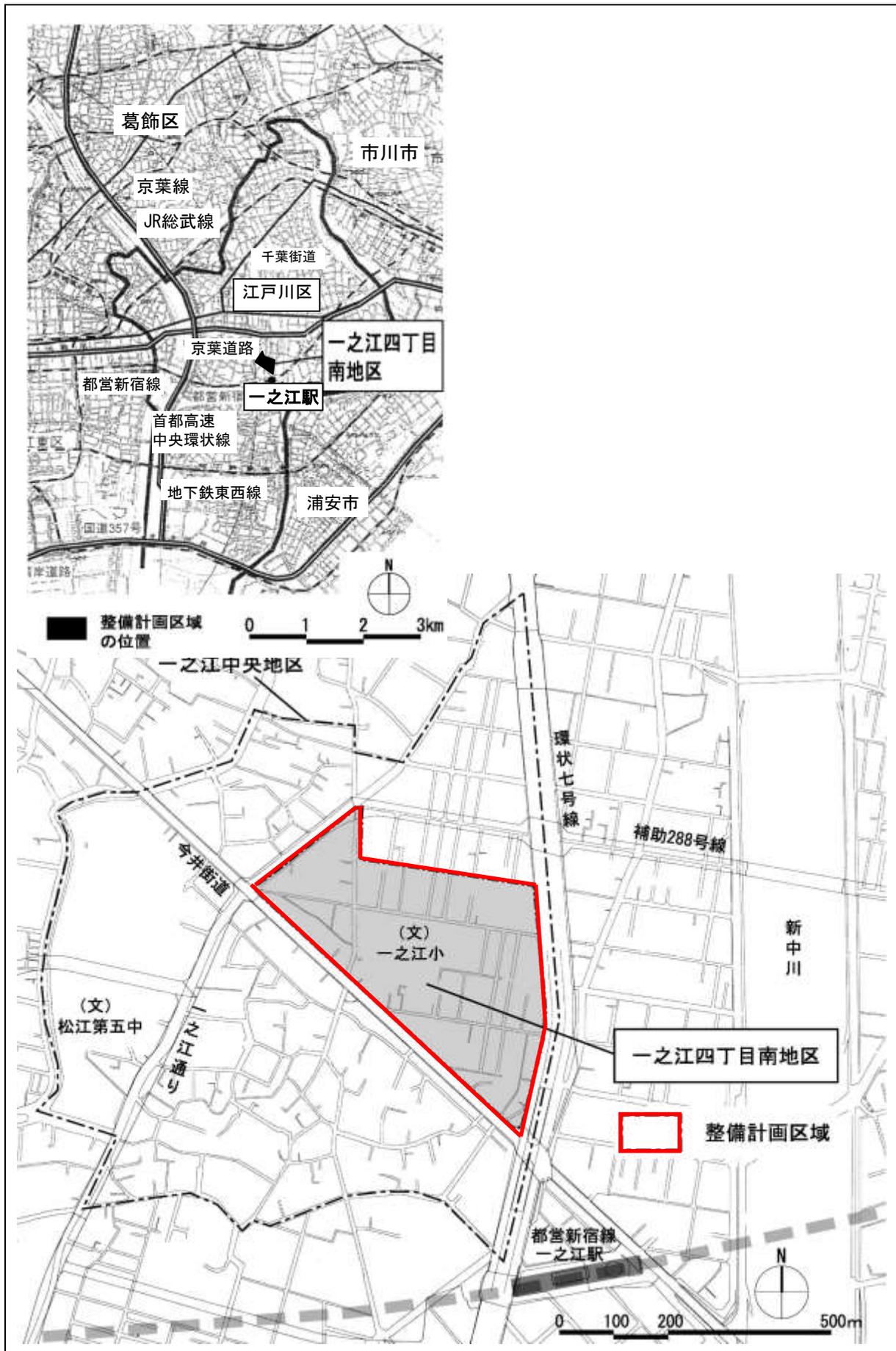
防災性、住環境を向上させ、住み良いまちづくりを推進することを目的として平成13年3月に設立された。町会、商店会、小学校PTA、消防団の代表や公募委員など、22名の会員によって構成されている。

現在までに「まちの点検会」や「テーマ別検討（学校）（いえ・まちなみ）（みち）」、「まちづくり提言」作成など、13回の協議会を開催し、また協議会による「住民意見交換会」や「まちづくり提言」を江戸川区長に提出するなどしてきた。それらの活動は「まちづくりニュース」によって地区住民に周知している。

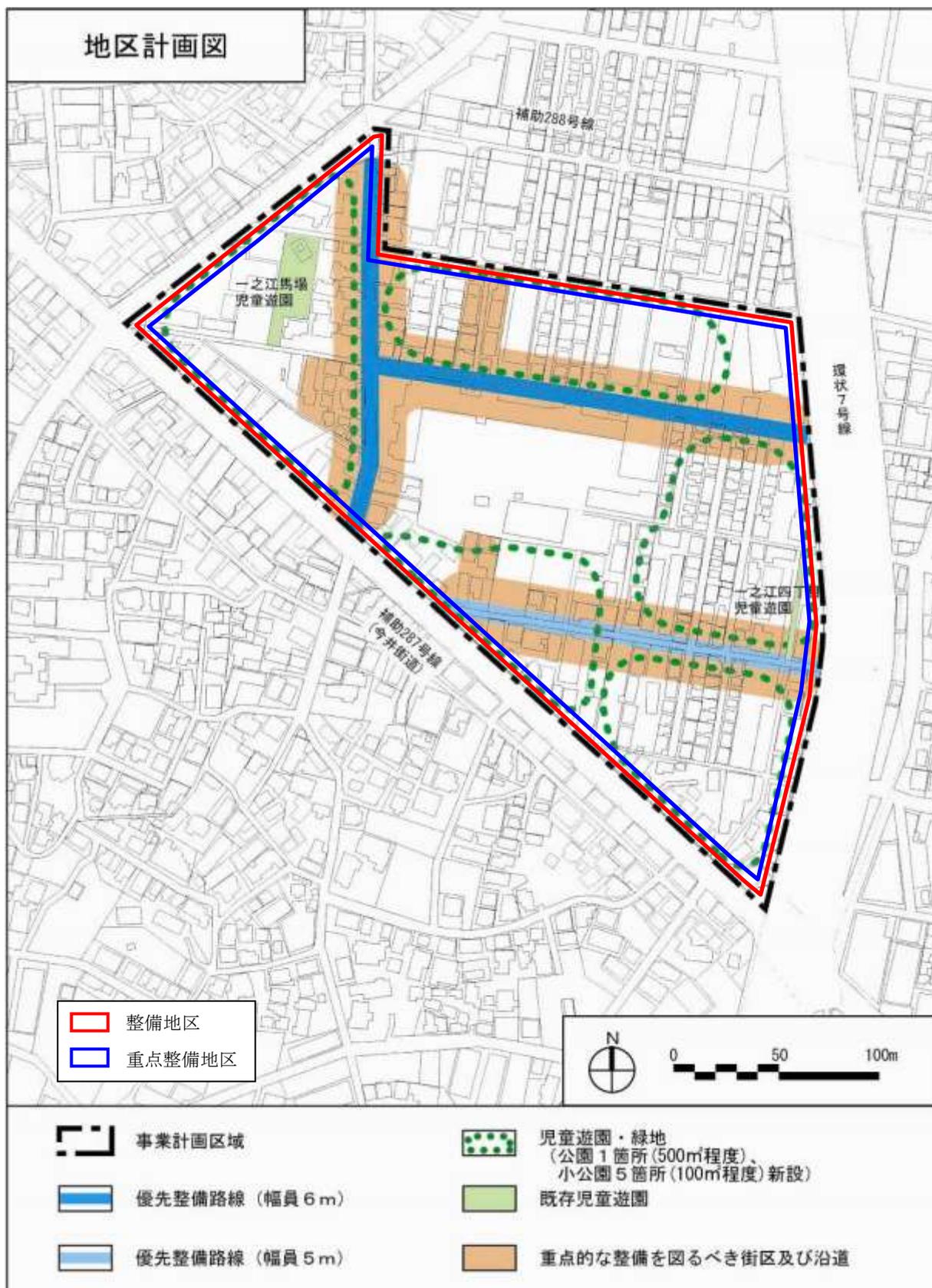
まちづくり協議会による「まちづくり構想図」



整備地区位置図



■整備地区区域図



整備地区計画図

