

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：二之江西地区

所在地：江戸川区春江町五丁目、西瑞江五丁目、江戸川六丁目の各地内

面積：約51.3 ha

(2) 重点整備地区

名称：二之江西地区

所在地：江戸川区春江町五丁目、西瑞江五丁目、江戸川六丁目の各地内

面積：約51.3 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、地下鉄都営新宿線一之江駅、船堀駅の利用圏に位置する。区域は、環状七号線、一之江通り(都市計画道路補助第290号線)に接し、今後、都市計画道路補助第289号線が地区のほぼ中央を東西に通り抜けるなど、交通利便の良い地区である。更に、地区南側には古川親水公園、新川に接しているなど水と緑の環境に恵まれ、生産緑地等の低未利用地も残す住宅を中心とした落ち着いたある住環境を有している。

②地区の形成経緯

- ・明治44年に瑞江耕地整理組合が設立され、昭和14年に整備が完了した。その後、昭和30年代まで農業を中心として主に旧街道や川沿いに集落を形成し、水田と蓮田が広がる田園地帯であった。昭和40年代には、環状七号線(昭和60年開通)や新大橋通り(平成4年環七まで開通)等の都市計画道路が整備された。このような状況で農地の宅地化が始まり、一反歩単位での宅地開発による建売住宅地(ミニ開発)が進行した。
- ・昭和58年には、都営新宿線の船堀駅、昭和61年に一之江駅が開業し、住宅地への土地利用転換や戸建て開発がより活発化した。そのため、一部に脆弱な都市基盤の上に、駐車場等の低未利用地や狭小宅地に老朽木造住宅が密集する低層住宅街区が残ったまま、現在に至っている。
- ・昭和44年に当地区内の80%が「土地区画整理事業を施行すべき区域」に指定され、周辺的一般住宅市街地と比べ建築制限は厳しくなっていたが、平成23年12月に二之江西地区地区計画を決定し、それと同時に「土地区画整理事業を施行すべき区域」の指定解除と建ぺい率、容積率等の変更を行ったことにより、その後、老朽木造住宅の更新等が進んでいる。

③現況

- ・事業開始時の住宅戸数密度は72.4戸/ha(平成20年度末)、換算老朽木造住宅戸数割合は55.5%(平成20年度末)であったが、この間の老朽木造住宅の更新や新たな住宅の建築により、住宅戸数の増加と老朽木造住宅の減少が見られ、令和元年度末における住宅戸数密度は79.1戸/ha、換算老朽木造住宅戸数割合は48.8%となっている。
- ・密集住宅市街地は、主に地区北側の春江町五丁目と西瑞江五丁目に広がっている。
- ・公共施設については、環状七号線と一之江通り(都市計画道路補助第290号線)に接し、地区中央の東西方向に幅員約15mの二之江中央通りなどがあるが、幅員6m以上の道路網が不足しているため、春江町五丁目内に災害時の消防活動困難区域(幅員6mの道路から140m以遠の区域)が存在する。また、公園が不足し狭あい道路が多く隅切りも不足していることから、防災上はもとより住環境の面からも問題を抱えており、地元(二之江西地区まちづくり協議会)からも防災性の向上や良好な住環境づくりなどが求められている。

(2) 整備地区の課題

①土地利用に関する課題

- ・一反歩単位での小規模な戸建て住宅が供給され、また散在する駐車場等の低未利用地が今後の開発余地となっていることから、敷地の細分化防止や計画的な開発等の誘導が必要である。
- ・公道、私道ともに幅員4m未満で直線的な狭あい道路が大半を占め、建築基準法第42条の位置付けを有さない道(認定外道路や同法第43条但し書きの私道を含む)も多く、これらに接する小規模敷地等においては建替えが進み難い状況となっている。よって、敷地の共同化や協調的な建替えを誘導しながら、建築物の更新と道路等の整備を進める必要がある。
更に、適切な建替えを促進するためには、法的な位置付けの無い私道はもとより、認定外道路や建築基準法第43条但し書きの私道を同法第42条道路とするための取り組みが必要である。
- ・以上の課題に対応するために、平成23年度に地区計画の策定と都市計画の変更を行った。今後はその新たな建築ルールに沿った適切な建替えを促進していく必要がある。
- ・環状七号線沿い(準工業地域)では、その沿道立地を活かしつつも、既存の非住居系施設との調和を図りながら現在の住環境を維持していくことが必要である。

②防災性に関する課題

- ・全体的に建物が密集し木造住宅が多いため、防災上の不安を抱えている。よって、不燃領域率を向上させるために、オープンスペース(幅員6m以上の道路等)の確保や不燃建築物への建替え促進が必要である。
- ・春江町五丁目内では、消防車等の緊急車両が区域内に円滑に進入し活動ができる幅員6m以上の道路網が不足しているため、災害時の消防活動困難区域(幅員6m以上の道路から140m以遠の区域)が存在する。よって、この問題を解消するために幅員6m以上の道

路網を形成するため拡幅整備が必要である。

- ・私道の狭あい道路や行き止まり道路が多く、防災上の不安を抱えている。災害時の人的被害の危険性を低減するために、主要生活道路の整備、狭あい道路の拡幅整備、行き止まり道路の解消等、避難上有効な道路を確保し、市街地全体の安全性を高めることが必要である。

③公共施設及び公益施設の整備に関する課題

- ・事業開始時に古川親水公園や児童遊園・広場が7箇所あり、その後新たに2箇所を整備したものの、当地区面積に対する公園面積率は未だ約2.86%(令和2年4月1日現在)であり、土地区画整理事業施行すべき区域の整備水準である地区面積の3%には達していない。

④老朽建築物の建替えや従前居住者対策に関する課題

- ・建築確認申請データによれば事業開始後に200棟余りの新築が見られるが、建築基準法上不安定な道路に接する敷地における建替えや老朽建築物の除却が進んでおらず、事業期間中に新たに老朽化した建築物も少なくないため、老朽建築物等は1,730棟と全体の8割を占める状況になっている。よって、今後も接道条件の改善を図りながら、適切な建替えを誘導する必要がある。特に接道不良や小規模敷地の問題を解消するため、街区単位で敷地や建物の共同化・協調化を進めていく必要がある。

(3) 整備地区の整備の方針

①上位計画等

上位計画等における当地区の位置付けは下記のとおりである。

【東京都】

①都市づくりのグランドデザイン(平成31年2月)

- ・目指すべき新しい都市像として「中枢広域拠点域」の東部(荒川以東)に位置しており、周辺の拠点や地域の将来像は次のように記されている。

■船堀の将来像

* 建築物の更新により、商業を中心とした生活利便施設や行政機能の集積が進み、利便性が高い拠点が形成されています。

■東部低地帯の将来像

* 堤防や水門等の耐震・耐水対策、高台の整備などが進み、地域主体の取組により防災力が向上し、安全性が高まるとともに、中川等の水辺の魅力を生かした都市空間が形成されています。

* 道路や公園などの整備が進むとともに、駅周辺を中心に商業や公共・公益施設などが立地し、安全で利便性の高い市街地が形成されています。

②都市再開発の方針(平成27年3月)

- ・ 2号地区(促進地区)に位置付けられている。

■ 2号地区(促進地区)の整備又は開発の計画の概要

地区名	概ねの位置	整備等の主たる目標
江戸川. 38 二之江西地区 (約51ha)	江戸川区 南西部	合理的な土地利用を図るとともに、地区内の区画道路、公園等の都市施設の整備改善と、老朽木造建築物等の建替えの促進により、住み続けられる安全で快適なまちづくりを進める。

※ 2号地区：1号市街地の中で特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区。

③住宅市街地の開発整備の方針(平成27年3月)

- ・ 重点地区に位置付けられている。

■ 重点地区の整備又は開発の計画の概要

地区名	概ねの位置	整備の目標
江戸川. 37 二之江西地区 (約51ha)	江戸川区 南西部	合理的な土地利用を図るとともに、地区内の区画道路、公園等の都市施設の整備改善と、老朽木造建築物等の建替えの促進により、住み続けられる安全で快適なまちづくりを進める。

※重点地区：住宅市街地のうち一体的かつ総合的に整備し、又は開発すべき地区。

④東京都住宅マスタープラン(平成29年3月)

- ・ 住生活基本法に基づき重点供給地域に指定され、さらに、そのうち特に安全で快適な住環境の創出、維持・向上、住宅の建替え、供給等に関する制度・事業を実施又は実施の見込みが高い地区として、特定促進地区に指定されている。

■ 重点地区の整備又は開発の計画の概要

地区名	面積 (ha)	主な計画・整備手法
江戸川. 34 二之江西地区	51	住宅市街地総合整備事業<密集型> (事業中) 地区計画 (決定済)

※重点供給地域：住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域。

⑤東京都防災都市づくり推進計画の基本方針(令和2年3月)

- ・ 位置付けられていない。

【江戸川区】

①江戸川区長期計画“えどがわ新世紀デザイン”（平成14年7月）

- ・一般住宅地においては、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建替えなどの機会をとらえて細街路の解消などを進めるため、細街路の整備に併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奨励、誘導する。
- ・耕地整理事業などによる農業基盤を前提とした地域においては、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る。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する。
- ・新川の広い水辺空間がより身近に楽しめるよう緩傾斜護岸や散策路などの水辺環境づくりを進める。また、新川は「塩の道」（江戸時代下総国行徳で生産されていた塩を江戸市中に運んでいた航路や道）としての歴史背景を生かした景観形成を図る。
- ・都市計画道路補助第289号線整備を進め、市街地環境の改善や道路網の充実を図る。
- ・低層住宅地域は、それぞれの地域の特性を踏まえて地区計画などの各種手法により、建替え等の機会をとらえて細街路の解消などを進め、より良好な住宅地の形成を図る。

②江戸川区都市マスタープラン2019（平成31年3月）

- ・江戸川区都市マスタープラン2019の土地利用の方針において当地区の大半が「低・中層住宅地」に位置付けられ、環七沿いのみ「沿道複合地区形成」となっている。
- ・交通体系の整備方針においては、地区を囲む環状七号線と新大橋通り、葛西橋通りが「広域幹線道路」として位置付けられ、地区西側に接する一之江通り（都市計画道路補助第290号線）と東西方向に整備中の都市計画道路補助第289号線が「地域幹線道路」として位置付けられている。
- ・当地区は葛西地域（北部）に位置し、地域の目標と当地区に関連するまちづくりの方針が次のように示されている。

【将来像】

歴史ある資源と人のつながりが未来を支えるにぎわいのあるまち

【基本目標】

- 歴史ある水の流れとみどりが彩りを添えるまちの形成
- 多様な人々がつながるまちの形成
- わくわくする暮らしと個性が光るまちの形成
- 未来を支える活気とにぎわいのある、安全・安心なまちの形成

【新川沿川でのまちづくり】

新川沿川の市街地は、生活道路や公園などの整備を図るとともに、景観地区や地区計画の指定を視野に、良好な住環境を形成する。また、水辺のみどりや歴史を楽しむことができる回遊空間を形成する。

【基盤未整備な地区の改善】

補助第289号線の整備促進を図るとともに、地区計画や密集住宅市街地整備促進

事業により、災害時の避難・救助活動を支える区画道路や公園・広場の整備を図る。

【水とみどり・歴史を活かした景観・環境づくり】

- 古川親水公園は、社寺集積地など歴史・文化的な環境と調和した景観形成を図る。
- 春江町の養魚池などの伝統産業を景観資源として活用する。

③江戸川区住宅マスタープラン(平成31年3月)

- ・「快適で安心な住環境を目指して～共生・循環社会の住まいづくり～」を基本理念とし、次の3つの基本目標が掲げられている。
 - 住みなれたまちで暮らし続けられる住まいづくり
 - 将来にわたって快適に過ごせるすまいづくり
 - 環境にやさしく、安全で安心なまちづくり
- ・このうち、安全で安心なまちづくりに関する施策のひとつに「市街地の防災性能の向上」が示されており、その施策内容として次のような記載がある。
 - 木造住宅密集地域の改善や都市基盤整備を推進。
 - 幅員が4mに満たない道路については、建物の新築・更新時に、最低4mが確保されるよう細街路拡幅整備を推進。
 - まちづくりを進めるにあたり、地域固有の整備課題を明らかにしたうえで、住民参加による計画の策定やルールづくりを促進。

【都市計画】

- ・二之江西地区内の用途地域等は次のとおり。

【用途地域・建ぺい率・容積率など】

- 環七沿いの幅30mは「準工業地域・建ぺい率60%・容積率400%」。
- 一之江通り沿いの幅20mは「第一種住居地域・建ぺい率60%・容積率300%」。
- 春江町五丁目、西瑞江五丁目と江戸川六丁目の東側は「第一種中高層住居専用地域・建ぺい率60%・容積率200%」。ただし、二之江中央通り沿いの幅20mは「第二種中高層住居専用地域・建ぺい率60%・容積率200%」。
- 残りの江戸川六丁目の西側は「第一種住居地域・建ぺい率60%・容積率200%」、「近隣商業地域・建ぺい率80%・容積率300%」。
- その他、第二種・第三種高度地区などの高度地区、防火・準防火地域、敷地面積の最低限度(70㎡)が指定されている。
- 環七沿道を除く全域が日影規制により隣地への日影時間が制限されている。
- また、平成23年12月に地区全域を対象とした「二之江西地区地区計画」と古川親水公園沿いの幅20mを対象とした「古川親水公園沿線景観地区」が定められ、用途の制限、敷地面積の最低限度(100㎡)、壁面の位置の制限、高さの制限、形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限が細かく規定されている。

【都市計画道路補助第289号線の事業概要】

- ・事業概要は以下のようになっている。
- ・なお、事業区間は平成31年3月に道路法第18条第1項に基づく道路認定が行われている。

施行者：江戸川区、幅員：16m

	船堀～補助第290号線まで	補助第290号線～環状七号線まで
用地測量	—	H18年度
事業認可	H9年12月	H23年5月
事業予定期間	～H25年度	H23～R4年度

②整備の基本構想

前述までのような上位計画等における当地区の位置付けを踏まえるとともに、都市計画道路整備に伴う住環境の変化に適切に対応し、防災や交通上の課題を克服しながら生活環境の向上と水と緑の環境資源を活かしていく。また、まちづくり協議会からの提言を受けて、以下のような目標とまちづくりの基本構想に基づいて地区整備に取り組んでいく。

まちづくりの将来目標像とまちのイメージ

誰もが安全で安心して暮らしていくために、地域コミュニティを大切にしながらまちづくりに取り組み、笑顔があふれ心やすまるすみ良いまちを目指す。

●安全で安心して暮らせるまちをつくる。

防災上の課題を解消するための道路網整備や燃えにくい建物づくりを促進し、災害に強いまちをつくる。

●多世代にわたって住み続けられる居住環境をつくる。

身近な生活道路である区画道路等を整備しながら、戸建住宅と共同住宅が調和・共存した住宅地づくりを進める。また、幹線道路等の沿道では建物用途の混在等による住環境の悪化を防止しながら、各幹線道路等が有する機能に即した沿道街区を形成する。

●水と緑の環境資源を活かした景観をつくる。

古川親水公園や新川の水と緑豊かな景観資源を活かし、水辺を介したコミュニティの形成と散策を楽しめる街並みの景観の形成を図る。

まちづくりの基本構想

★土地利用の構想

区域の大半を占める住宅地を主体として、環状七号線・その他幹線道路等が有する機能に応じた良好な市街地を形成するため、当地区を10街区に区分して土地利用を図っていく。

- ①住居街区A
- ②住居街区B
- ③幹線道路沿道街区A
- ④幹線道路沿道街区B

- ⑤準幹線道路沿道街区
- ⑥近隣商業街区
- ⑦環状七号線沿道街区
- ⑧景観街区A
- ⑨景観街区B
- ⑩景観街区C

★道路・公園等公共公益施設整備の構想

防災性・交通利便性及び安全性の向上を図るとともに、住環境を改善するため、地区内の道路等や公園を地区施設に定めて整備する。

★建築物等整備の構想

- ・密集事業を活用し、老朽建築物等の建替えを推進していく。
- ・健全で良好な市街地の形成を図るため、建築物等の用途を制限する。
- ・敷地の細分化による建て詰まり等を防止し、良好な市街地環境の確保を図るため、建築物の敷地面積の最低限度(100㎡)に基づく誘導を推進していく。
- ・街区特性に応じたまちな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に基づく誘導を推進していく。
- ・沿道緑化によるみどり豊かな住環境を創出し、見通しのよい交差点の整備を行いまちの安全性を高めるため、壁面の位置の制限(0.5m)に基づく誘導を推進していく。
- ・落ち着いたあるまちなみを創出するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限に基づく誘導を推進していく。
- ・ブロック塀等の倒壊による災害を防ぎ、沿道緑化によるみどり豊かな住環境を創出するため、垣又はさくの構造の制限に基づく誘導を推進していく。

③防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

イ)延焼防止上危険な建築物に対する対処

- ・接道不良敷地等が密集する住宅地で、関係権利者や住民等の共同建替意向がある街区においては、耐火建築物による共同住宅づくりを促進する。

ロ)不燃領域率の向上

- ・事業開始時の不燃領域率は53.4%(平成22年度末)であり、60%まで向上させることを目標としているが、補助289号線の整備や本事業による道路・公園整備、老朽木造住宅の除却・更新等により、令和元年度末の不燃領域率は59.4%まで達しており、令和2年度末には目標を達成する見込みである。
- ・しかし、地区の一部に未だ老朽木造住宅が密集する区域が残存し、その区域における道路、公園の整備も途上である。
- ・今後は新たに、防災都市づくり推進計画の基本方針(令和2年3月)の目標に準じて、令和12年度末に不燃領域率70%を達成することを目標に、優先整備路線の拡幅整備(幅員6m)や公園の拡充による空地率の向上を図るとともに、地区計画等による適切な誘導を行いながら不燃化建築物への建替えを促進していく。

ハ) 消防活動困難区域の解消

- ・春江町五丁目では、幅員6m以上の道路網が不足していることから、幅員6m以上の道路から140m以遠の区域(災害時消防活動困難区域)が存在する。そこで、消防活動困難区域を解消するため、優先整備路線を幅員6mで整備し、まちの骨格となる道路ネットワークを構築する。

二) 行き止まり道路の解消

- ・当地区内には、私道の行き止まりが存在しており、災害時の避難経路としての機能を果たしていない。
- ・このため、道路等の拡幅整備とともに、公道と私道がつながる形で買収を行い、行き止まり道路を解消し災害に強いまちづくりを推進する。

④ 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

- ・老朽住宅等については、地区全体の安全性確保のため、地区計画等に基づく適切な誘導による建替えを促進する。そのため規制・誘導と連携した事業の必要性に対する地区住民の理解を得ながら、建替え時期を迎えている多くの木造低層住宅については積極的に不燃建築物への建替えを促進する。また、幅員4m以上の既存道路沿いをはじめ、幅員6mの道路網の拡幅整備を契機として建築物の不燃化を誘導し、災害に強い市街地形成を図る。
- ・幹線道路等の沿道については、後背住宅地の日照等の生活環境に配慮しながら中層建築物等による土地の有効利用を誘導し、建築物の不燃化を進める。
- ・不燃化への建替えや共同・協調建替えを促進するために、コンサルタント等の専門家派遣や、建替え相談、公的資金のあっせん(住宅金融支援機構のまちづくり融資等)の活用を図る。

⑤ 従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策

- ・優先整備路線を幅員6mへ拡幅整備することにより、住宅に困窮する世帯(低所得者世帯層や高齢者)が発生する場合は、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、居住の継続を支援する。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

(1) 土地利用の現況

住宅用地	約22.1ha(43.1%)	道路	約12.0ha(23.4%)
商業・業務用地	約2.8ha(5.6%)	教育施設	約1.6ha(3.1%)
公園・緑地	約1.5ha(2.9%)	農地等	約1.7ha(3.3%)
その他	約9.6ha(18.6%)		

(平成28年度土地利用現況調査結果を、その後の公園整備実績を基に補正)

(2) 土地利用に関する基本方針

・当地区のまちづくり構想に基づいて計画的な土地利用を誘導し、安心して快適に住み続けられるまちを目指すため、下記のとおり10街区に区分し、建築物の不燃化、協調又は共同建替への促進、良質な共同住宅の供給、優先整備路線の整備、公園等を整備する。

①住居街区A

戸建て住宅や集合住宅等の住居系市街地の形成を図る。

②住居街区B

戸建て住宅を中心とし、日用品販売店舗等が立地する市街地の形成を図る。

③幹線道路沿道街区A

後背住宅地の環境に配慮し、幹線道路沿道に相応しい店舗・事務所等と住宅が立地する市街地の形成を図る。

④幹線道路沿道街区B

後背住宅地の環境に配慮し、都市計画道路の整備に併せて幹線道路沿道に相応しい店舗・事務所等と住宅が立地する市街地の形成を図る。

⑤準幹線道路沿道街区

後背住宅地の環境に配慮し、準幹線道路沿道に相応しい店舗・事務所等と住宅が立地する市街地の形成を図る。

⑥近隣商業街区

店舗・事務所等と住宅が立地する活気ある商業地の形成を図る。

⑦環状七号線沿道街区

後背住宅地の環境に配慮し、広域幹線道路沿道に相応しい店舗・事務所等と住宅が立地する複合市街地の形成を図る。

⑧景観街区A

新川との回遊性を図り、古川親水公園の水と緑豊かな良好な環境と一体となった土地利用を誘導しつつ、人々が賑わう魅力的な街並み景観の形成を図る。

⑨景観街区B

古川親水公園や屋敷林等の周辺の緑化空間を中心とした良好な沿線景観を維持・保全し、親しみと風格の感じられる街並み景観の形成を図る。

⑩景観街区C

古川親水公園の水と緑豊かな景観へ配慮するとともに、親水公園の玄関口として空の広

がりが感じられる街並み景観の形成を図る。

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

●市街地住宅等整備

- ・接道不良敷地が集積する住宅地で、特に道路の拡幅整備等に関連して関係権利者や住民等の共同建替えへの意向等がある街区においては、共同住宅への建替えを支援する事業の導入を調査し、住み続けるための良好な住宅地づくりを検討する。

●その他

- ・地区計画等に基づく老朽住宅等の建替えを誘導し、良好な市街地の形成と古川親水公園の特性を活かした水と緑豊かな都市景観の創出を図る。

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

施設名		整備の内容			
		名称	種別等	事業量	備考
公共施設	道路	主要な生活道路 (路線1号) (用地取得と整備)	居住環境形成 施設整備事業	幅員=6m 延長=390m	地区計画で地区 施設(幅員6mの 区画道路)に位置 付けて整備
		主要な生活道路 (路線2号) (用地取得と整備)	居住環境形成 施設整備事業	幅員=6m 延長=440m	
	公園 緑地	児童遊園、小公園 (用地取得と整備)	居住環境形成 施設整備事業	面積3,100㎡	

(2) その他の施設に関する事項

①道路整備の基本的方針

- ・特に、災害時の消防活動困難区域が存在する春江町五丁目では、その解消のために区域中央部を東西及び南北方向に走る十文字状の主要な生活道路を優先整備路線として位置付け、優先的に拡幅整備し、幅員6mの道路網の形成を実現していく。

名称	幅員	延長	整備手法
主要な生活道路(路線1号)	6m	390m	公共整備型
主要な生活道路(路線2号)	6m	440m	公共整備型

- ・路線1号(認定区道)と路線2号(区有通路[官地])を幅員6mで整備する。
- ・その他地区内の公道や区有道路[官地]についても、適正な区画道路網を形成するため

幅員4m以上への拡幅とともに、交差点部においては隅切り又は見通し空間の確保により、安全な道路網を整備する。

- ・狭あい道路(建築基準法上の位置付けが不安定な区有道路〔官地〕や一部私道を含む)に関しては、地区計画の導入と容積率等の緩和により建替えを促進し、幅員4mの区画道路を整備し、防災上・交通安全上有効な空間として整備する。
- ・道路整備については、区の細街路拡幅整備事業等を活用して実施する。
- ・行き止まり道路については、通り抜けられるよう二方向避難が可能な避難路、空地等の確保を図る。

②児童遊園、緑地等の整備の基本的方針

- ・親水公園や児童遊園等が9箇所あり憩いの空間となっているが、当地区面積に対して公園面積率が約2.86%(令和元年度末)となっており、土地区画整理事業施行すべき区域(平成23年12月に解除)の整備水準である地区面積の3%にはまだ達していない。よって、地区面積の3%達成を目標に整備する。

6. その他必要な事項

(1) 事業施行予定期間

- ・平成23年度～令和7年度までの15年間とする。

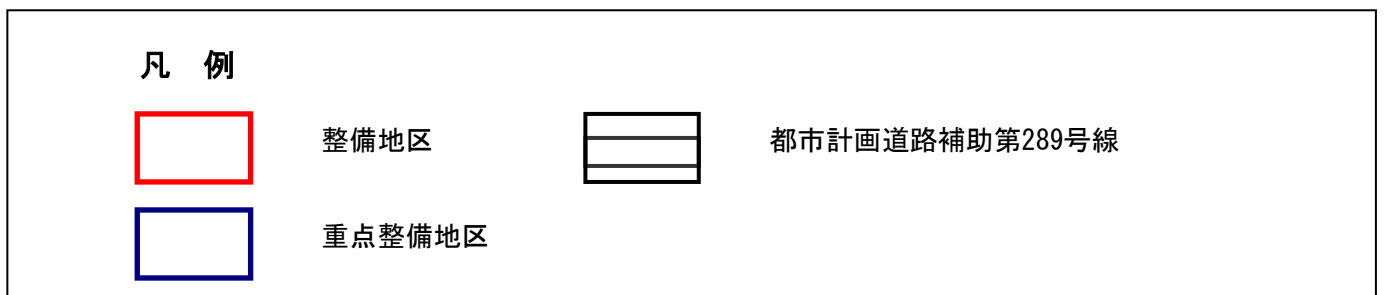
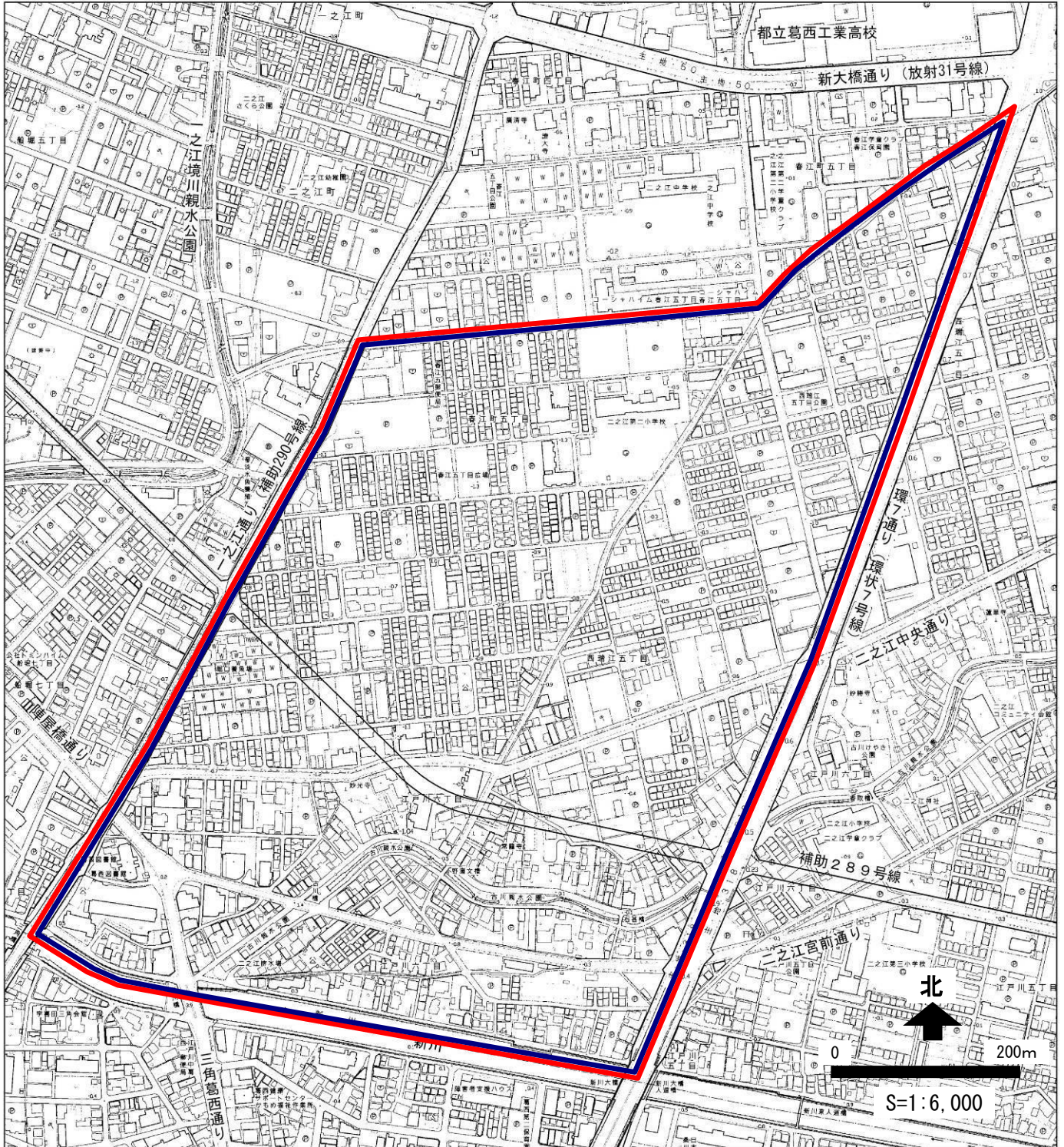
(2) その他特に記すべき事項

- ・本事業の実施の前段階として、地元の町会の協力や一般公募により「二之江西地区まちづくり協議会」を設立(平成18年2月)し、平成19年7月までに18回に及ぶ協議会活動を通じて、平成19年9月6日にまちづくりの「まちづくりの目標(まちの将来像)」と「まちづくりの方針」をまとめた「まちづくり提言」を区へ提出した。
- ・区ではこの提言を受け、本事業の実施と併せて、平成23年度に地区計画等の都市計画決定を行い、「土地区画整理事業を施行すべき区域」の指定を解除した。
- ・また、当地区において事業中の補助289号線は、平成31年3月に道路法に基づく道路認定も行われ、今後もより一層のまちづくりの推進が見込まれる。

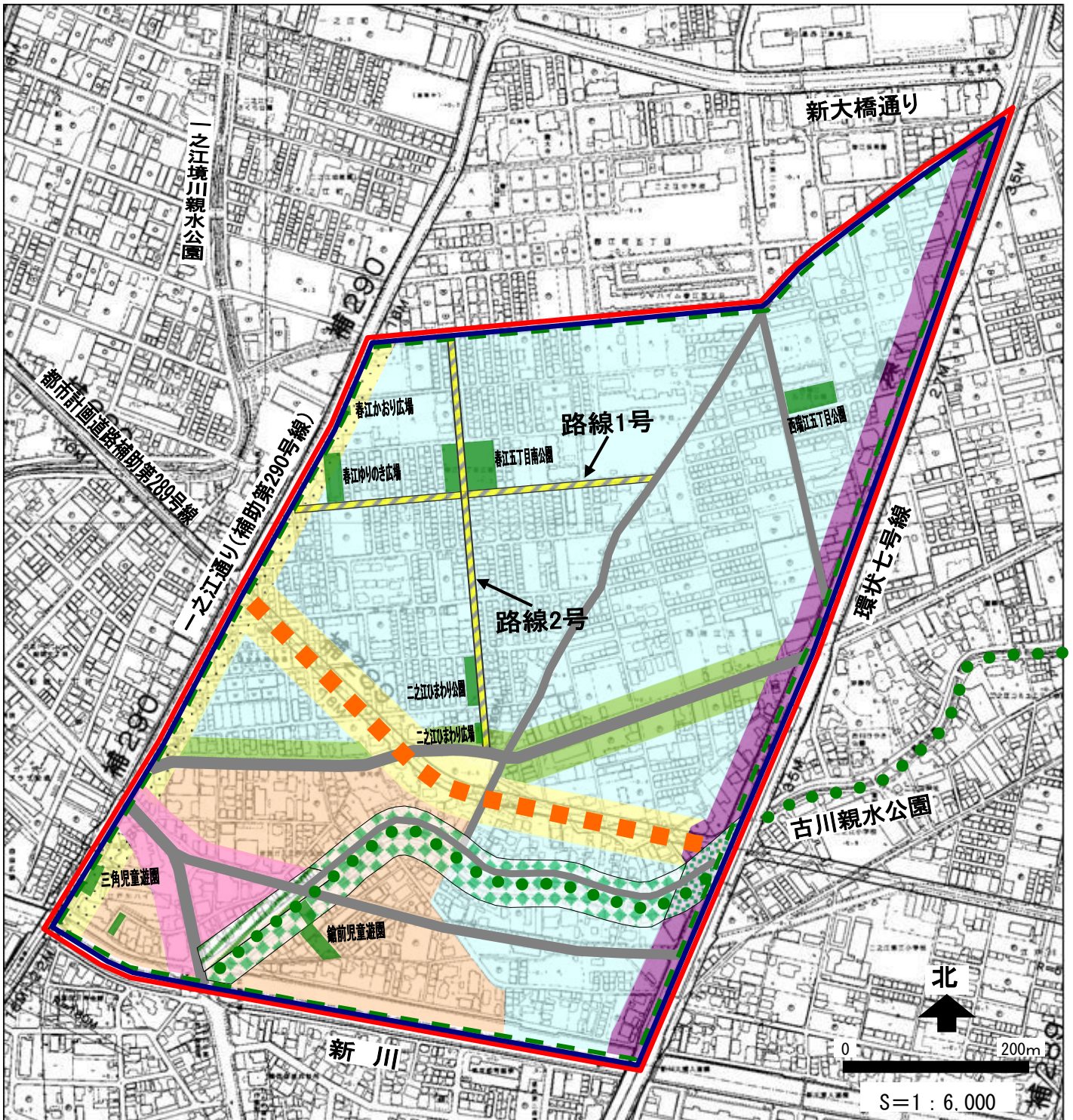
整備地区位置图




















整備地区区域図



整備地区計画図



凡例

- | | | | | | | | |
|---|-----------|---|-----------|---|-----------------------------|---|-----------|
|  | 整備地区 |  | 幹線道路沿道街区B |  | 景観街区B |  | 主要な道路(既存) |
|  | 重点整備地区 |  | 準幹線道路沿道街区 |  | 景観街区C |  | 公園等整備エリア |
|  | 住居街区A |  | 近隣商業街区 |  | 都市計画道路補助第289号線(16m) |  | 公園(既存) |
|  | 住居街区B |  | 環状七号線沿道街区 |  | 主要な生活道路 | | |
|  | 幹線道路沿道街区A |  | 景観街区A | | 路線1号(公共整備型) 3.63~4.62m→6.0m | | |
| | | | | | 路線2号(公共整備型) 2.2~3.83m→6.0m | | |