

# 住宅市街地整備計画書

## 1. 整備地区及び重点整備地区の区域

### (1) 整備地区

名称：南小岩南部・東松本付近地区

所在地：江戸川区南小岩一～四丁目・東松本一丁目全域、鹿骨三・四・五丁目の各一部

面積：87.8ha

### (2) 重点整備地区

名称：南小岩南部・東松本付近地区

所在地：江戸川区南小岩一～四丁目・東松本一丁目全域、鹿骨三・四・五丁目の各一部

面積：87.8ha

## 2. 整備地区の整備の基本的方針

### (1) 整備地区の概要

#### 立地

南小岩南部・東松本付近地区（以下、本地区）は、江戸川区（以下、区）の北東部に位置し、新中川と江戸川の間的小岩地域南部と鹿骨地域北部に位置している。本地区の区域は、JR 総武線小岩駅から 700m～約 2 kmに位置し、北側は千葉街道（国道 14 号/都市計画道路補助第 142 号線（以下、補 142））、東側は柴又街道（補助第 143 号線、以下補 143）南側は補助第 288 号線（以下、補 288）西側は鹿本通りに接している。

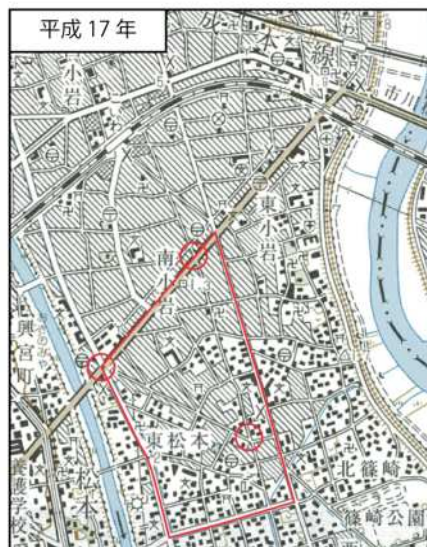
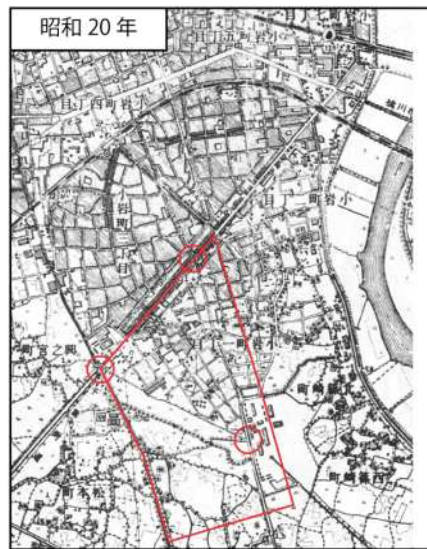
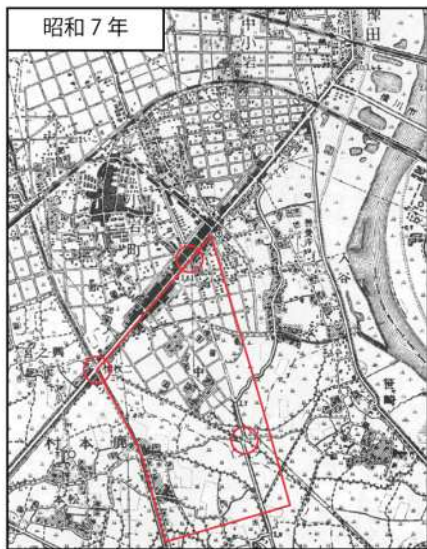
本地区内の東側を通る柴又街道(補 143)と補 288 は整備済みであるが、北側を通る千葉街道(補 142)は東京都（以下、都）の「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」の「特定整備路線」に指定され、平成 32 年度までの完成を目標に整備を進めている（事業者：都）。また、地区の中央を南北に走る補助第 285 号線（以下、補 285）は、都の「東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）」において優先整備路線（事業者：区）に指定され、平成 28 年度に現況測量が行われている。

#### 地区の形成経緯

「日本図誌体系 関東」によると明治 13 年には、千葉街道沿いに建物が集積し、中曽根天祖神社付近に建物が点在しているのが見られる。また、現小岩中央通り、鹿本通り、二枚橋交差点から中曽根天祖神社に至る道などが見られる。

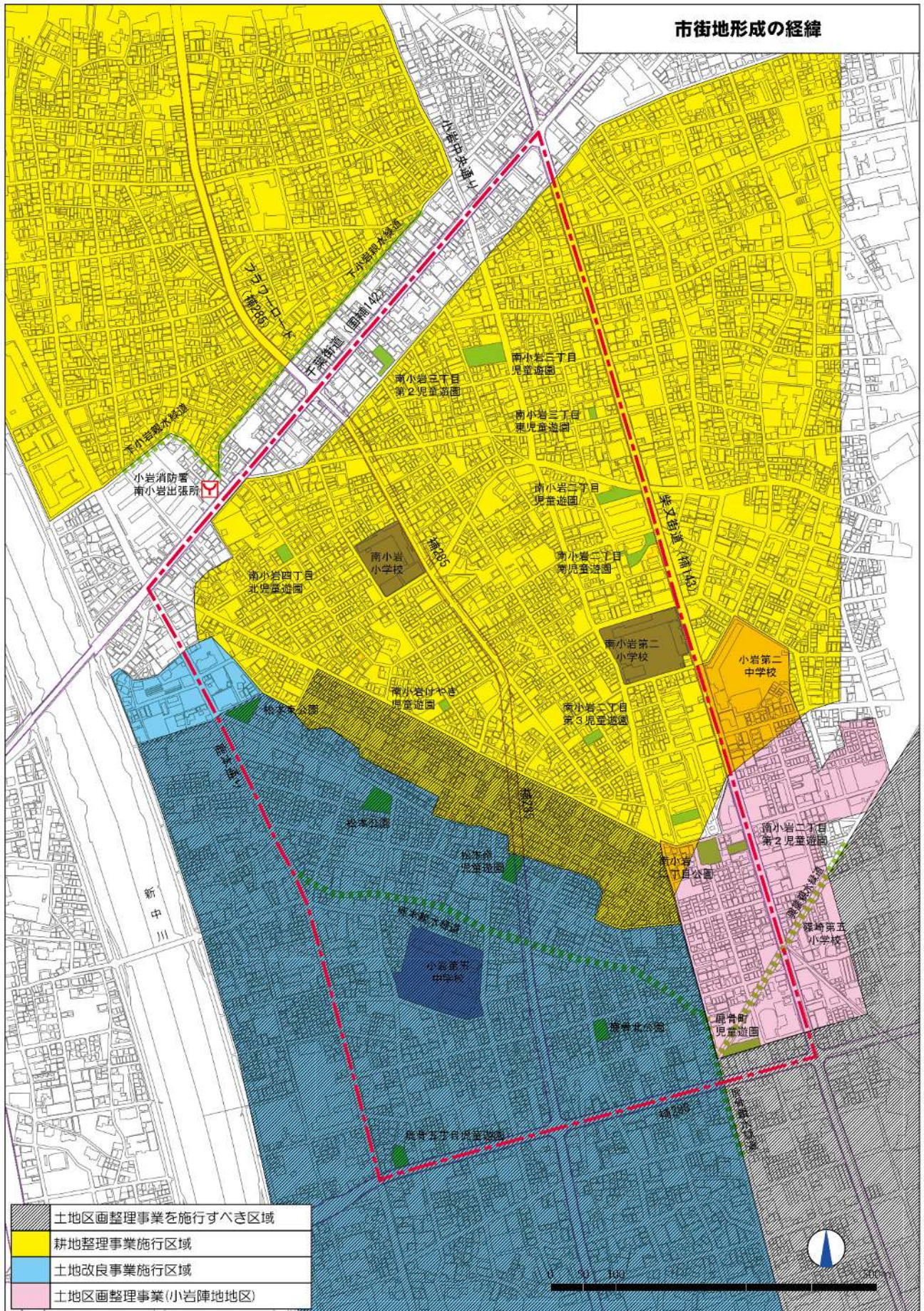
大正後期から昭和初期にかけて二枚橋交差点から中曽根天祖神社に至る道の北側の区域で耕地整理事業が行われた。その他区域においても昭和 30～40 年代の高度成長期から耕地整理や土地改良により市街化が進み、小岩陣地地区においては土地区画整理事業（組合施行、1973 年～1980 年）が行われ、住宅等が建て込んできた。人口密度は、区平均（約 141 人/ha）よりも高い（約 171 人/ha）まちになっている（平成 29 年 1 月 1 日現在）。

なお、小岩陣地地区の土地区画整理事業は、権利の整理が主な目的であり、現在本地区内で最も密集した市街地を形成し、区画道路内部の道路も幅員が 1.8m 以下のものも多く見られる地区となっている。



出典「日本図誌体系 関東」、国土地理院 1/50000 地形図「東京東北部」

# 【南小岩南部・東松本付近地区】 市街地形成の経緯



## 現況

千葉街道沿いには商業施設・住商併用建物・専用住宅・共同住宅等が混在し、柴又街道沿いは住商併用建物・専用住宅・駐車場が混在し、商店街沿いには住商併用建物が多く分布しており、それ以外の本地区のほとんどの区域は、閑静な低層住宅地となっている。

地区全体に老朽化した木造住宅が多く立地し、区画道路に囲まれた街区内部には幅員 4m 未満の狭隘道路や行き止まり道路が多くなっている。また、公園等のオープンスペースも不足しており、災害時における避難・救援活動や消防活動の支障となるなど防災面や住環境面で問題を抱えている。

地区面積	87.8ha
住宅戸数	7,714 戸
住宅戸数密度	87.9 戸/ha
建物総数	4,843 棟
木造建物棟数（木造建物棟数の割合）	2,839 棟(58.6%)
換算老朽住宅戸数	5,759 戸
換算老朽住宅戸数割合	74.7%
不燃領域率	54.23%

### 1) 土地利用の状況

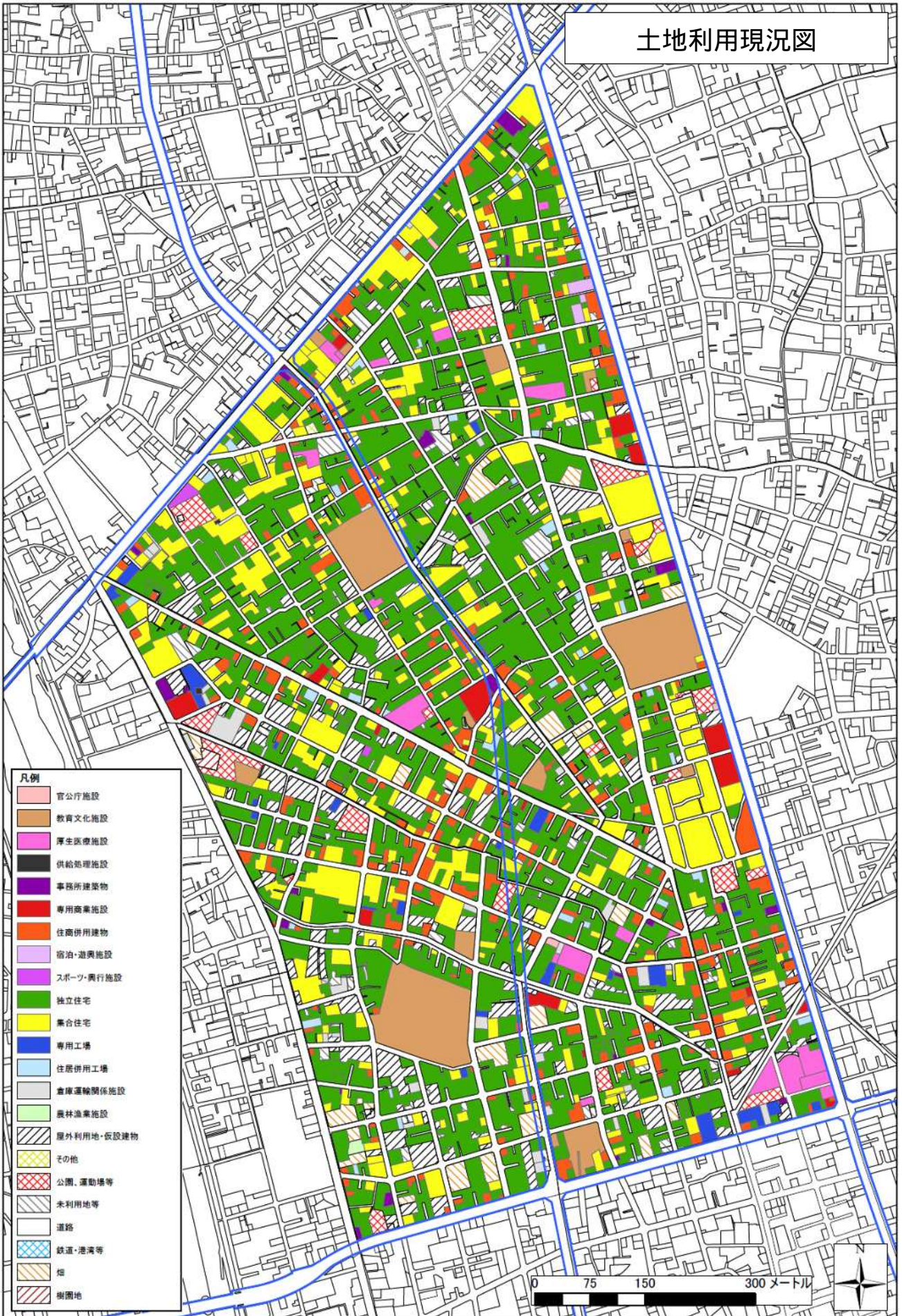
ア．土地利用の状況（出典：平成 23 年度土地利用現況調査）

本地区の土地利用の状況は、千葉街道沿いに高層の共同住宅（マンション）と住商併用建物が混在して立地し、柴又街道沿いには住商併用建物と専用商業施設、中低層の集合住宅が混在して立地している。また、地区北部の補 285 現道沿道や、本地区の南部の小岩五中通り商店街や小岩中央通りの沿道の近隣商業地域に住商併用建物の立地が見られる。

これ以外は、専用独立住宅と集合住宅がほとんどを占め、閑静な住宅地となっており、その中に生産緑地と駐車場が点在している。駐車場は、南小岩一丁目や東松本一丁目など地区の南部に多く見られる。

土地利用分類	面積 (m <sup>2</sup> )	構成比
官公庁施設	431.8	0.0%
教育文化施設	39,152.4	4.5%
厚生医療施設	11,247.4	1.3%
供給処理施設	108.7	0.0%
事務所建築物	3,956.5	0.5%
専用商業施設	9,060.8	1.0%
住商併用建物	45,272.6	5.2%
宿泊・遊興施設	1,048.6	0.1%
スポーツ・興行施設	727.9	0.1%
独立住宅	331,324.3	37.8%
集合住宅	113,034.0	12.9%
専用工場	6,757.9	0.8%
住居併用工場	5,647.1	0.6%
倉庫運輸関係施設	7,822.6	0.9%
屋外利用地・仮設建物	62,647.2	7.1%
公園、運動場等	17,224.5	2.0%
未利用地等	12,110.9	1.4%
道路	195,047.0	22.2%
畑	13,535.0	1.5%
樹園地	781.4	0.1%
その他	561.4	0.1%
合計	877,500.0	100.0%

# 土地利用現況図



イ．地域地区等の状況

本地区の地域地区の状況は、近隣商業地域が千葉街道沿いと柴又街道の北部（南小岩三丁目区間）沿道 20m、補 285 現道の千葉街道交差点から中ノ郷信用組合までの区間の沿道 20m、小岩五中通り商店街、本地区南部の小岩中央通り（都営南小岩二丁目アパート 12 号棟南側から補助 288 号線交差点付近）の沿道に近隣商業地域が指定されている。

千葉街道沿いについては、容積率 400%、建ぺい率 80%が指定され、柴又街道沿いと補 285 現道の南小岩小学校以北の区間については、容積率 300%、建ぺい率 80%、第三種高度地区、日影規制 5 時間 - 3 時間が指定されている。

補 285 現道の南小岩小学校以南と小岩五中通り、本地区南部の小岩中央通りの西側の部分には、容積率 200%、建ぺい率 80%、第二種高度地区・16m 高度地区、日影規制 4 時間 - 2.5 時間が指定され、本地区南部の小岩中央通りの東側の部分には、容積率 200%、建ぺい率 80%、第二種高度地区、日影規制 4 時間 - 2.5 時間が指定されている。

柴又街道の南部区間（南小岩二丁目・鹿骨三丁目区間）の沿道には準工業地域（特別工業地区、容積率 300%、建ぺい率 60%、第三種高度地区、日影規制 5 時間 - 3 時間、最低敷地規模 70 m<sup>2</sup>）が指定されている。

上記を除いた南小岩三丁目と二丁目を隔てる道路から北側の区域と地区の南部の小岩陣地地区土地区画整理事業区域（完了）には、第一種住居地域（容積率 200%、建ぺい率 60%、第二種高度地区、日影規制 4 時間 - 2.5 時間、最低敷地規模 70 m<sup>2</sup>）が指定されている。

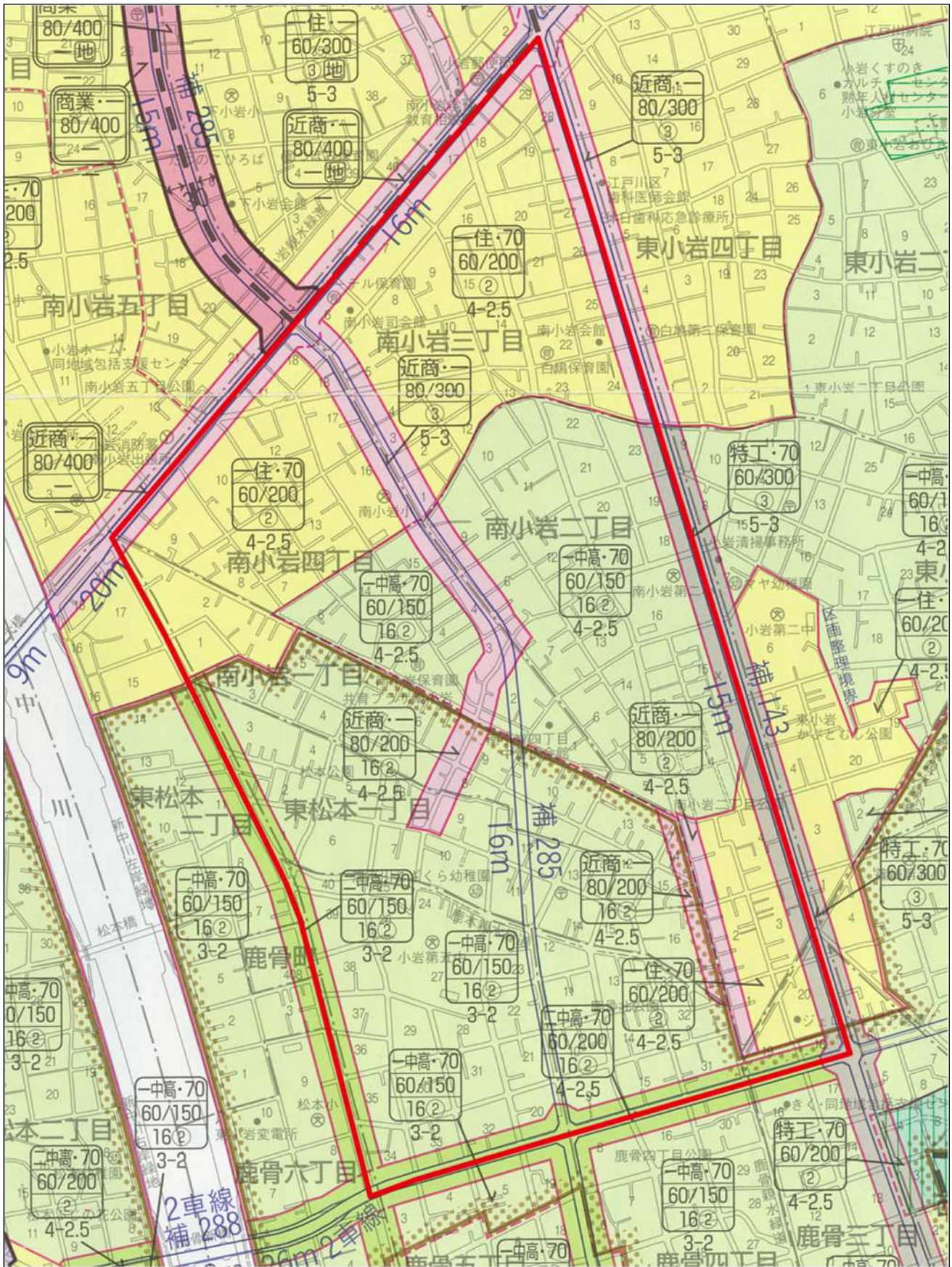
また、第二種中高層住居専用地域が補 288 沿道 20m の区域（容積率 200%、建ぺい率 60%、第二種高度地区・16m 高度地区、日影規制 4 時間 - 2.5 時間、最低敷地規模 70 m<sup>2</sup>）と鹿本通り沿道 20m の区域（容積率 150%、建ぺい率 60%、第二種高度地区・16m 高度地区、日影規制 3 時間 - 2 時間、最低敷地規模 70 m<sup>2</sup>）に指定されている。

上記を除く区域に、第一種中高層住居専用地域が指定され、南小岩二・四丁目の区域には容積率 150%、建ぺい率 60%、第二種高度地区・16m 高度地区、日影規制 4 時間 - 2.5 時間、最低敷地規模 70 m<sup>2</sup>、その他の区域には容積率 150%、建ぺい率 60%、第二種高度地区・16m 高度地区、日影規制 3 時間 - 2 時間、最低敷地規模 70 m<sup>2</sup>が指定されている。

なお、南小岩一丁目と東松本一丁目のそれぞれ北部の一部を除く区域と、鹿骨三丁目の土地区画整理事業を行っていない区域、さらに鹿骨四丁目の区域について、「土地区画整理事業

用途地域	建ぺい率 %	容積率 %	高度地区 (絶対高さ)	防火地域	敷地面積最低限度
第一種低層住居専用地域 (最高高さ10m)	30%	60%	第一種	指定なし	70㎡ 区域図による 敷地面積の最低限度規制
	40%	80%		準防火	
	50%	100%			
第一種中高層住居専用地域	50%	100%	第一種	準防火	
			16m第二種(絶対高さ16m)		
			16m第二種(絶対高さ16m)		
	60%	150%	第二種		
			16m第二種(絶対高さ16m)		
			第二種		
200%	16m第二種(絶対高さ16m)				
	第二種				
	第三種				
第二種中高層住居専用地域	60%	150%	16m第二種(絶対高さ16m)	準防火	
			第二種		
			第三種		
第一種住居地域	60%	200%	16m第二種(絶対高さ16m)	準防火	
			第二種		
		300%	第三種	防火	
			指定なし		
400%	16m第二種(絶対高さ16m)	準防火			
	第二種				
	第三種				
	指定なし				
近隣商業地域	80%	200%	16m第二種(絶対高さ16m)	準防火	
			第二種		
		300%	第三種	防火	
			指定なし		
400%	第三種				
	指定なし				
商業地域	80%	400%	第三種	防火	
			指定なし		
		500%	指定なし		
			600%		指定なし
準工業地域	60%	200%	第二種	準防火 防火	
			第三種		
		300%	準防火 防火		
			指定なし	準防火 防火	
準工業地域 特別工業地区	60%	200%	第二種	準防火 防火	
			指定なし		
		300%	第三種	準防火 防火	
			指定なし		
特別業務地区	60%	200%	第二種	準防火	
	工業地域	60%	200%		指定なし

を施行すべき区域」( 図中ページの線とドットで囲まれた区域 ) が指定されている。



## 2) 住宅・土地建物利用等の状況

### ア．建物用途の状況

本地区の建物総数は4,843棟(平成27年9月現在、現地調査による)となっており、その73.1%は専用住宅であり、共同住宅の10.7%を加えると83.8%となる。住宅を併設している建物は4,529棟であり、全体の93.5%となっており、住宅地としての性格が強い地区である。

#### 建物用途別現況

建物用途	建物棟数		住戸数		
	棟数	構成比	住戸数	構成比	内賃貸 戸数
官公庁施設	2	0.0%	0	0.0%	0
教育文化施設	28	0.6%	0	0.0%	0
厚生医療施設	21	0.4%	0	0.0%	0
供給処理施設	6	0.1%	0	0.0%	0
スポーツ・興行施設	1	0.0%	0	0.0%	0
専用住宅	3,542	73.1%	3,542	45.9%	0
共同住宅	518	10.7%	3,078	39.9%	2,572
店舗等併設共同住宅	101	2.1%	697	9.0%	581
工場等併設共同住宅	7	0.1%	35	0.5%	31
寄宿舍・寮(併用含む)	4	0.1%	0	0.0%	0
店舗等併用住宅	307	6.3%	308	4.0%	5
工場等併用住宅	47	1.0%	47	0.6%	1
診療所併用住宅	7	0.1%	7	0.1%	0
専用商業施設	21	0.4%	0	0.0%	0
事務所建築物	32	0.7%	0	0.0%	0
工場	22	0.5%	0	0.0%	0
倉庫・車庫	116	2.4%	0	0.0%	0
農業用施設	28	0.6%	0	0.0%	0
廃屋等	33	0.7%	0	0.0%	0
合計	4,843	100.0%	7,714	100.0%	3,190

出典：現地調査(平成27年9月現在)

### イ．住宅の状況

住宅を構造別に見ると、木造(木造、防火造)が58.6%、非木造が41.4%となっており、木造住宅が多い。

その内、戸建て住宅が73.1%、共同住宅が12.9%となっており、圧倒的に戸建て住宅が多い地区となっている。

	戸建て住宅	共同住宅	併用住宅	住宅以外	計
木造	2,206(45.6%)	302(6.2%)	189(3.9%)	142(2.9%)	2,839(58.6%)
非木造	1,336(27.6%)	324(6.7%)	172(3.6%)	172(3.6%)	2,004(41.4%)
計	3,542(73.1%)	626(12.9%)	361(7.5%)	314(6.5%)	4,843(100.0%)

出典：現地調査による(平成27年9月現在)

### ウ．住宅戸数密度の状況

本地区の住戸総数は7,714戸(平成27年9月現在、現地調査による)となっており、住戸戸数密度は87.9戸/ha(平成27年9月現在、現地調査による)と、本事業の整備地区要件である住宅戸数密度30戸/ha以上を大きく上回っている。



また、都の防災都市づくり推進計画<整備計画>(平成9年3月)の木造住宅密集地域の指標の水準である「住宅戸数密度(世帯密度):55世帯/ha以上」及び早急に整備すべき市街地の指標の水準「住宅戸数密度(世帯密度):80世帯/ha以上」についても上回っている。

地区面積 (ha)	住宅戸数(戸)			計	住宅戸数密度 (戸/ha)
	戸建	共同住宅	併用住宅		
87.8	3,542	3,810	362	7,714	87.9

出典:現地調査による(平成27年9月現在)

#### エ.換算老朽住宅戸数の状況

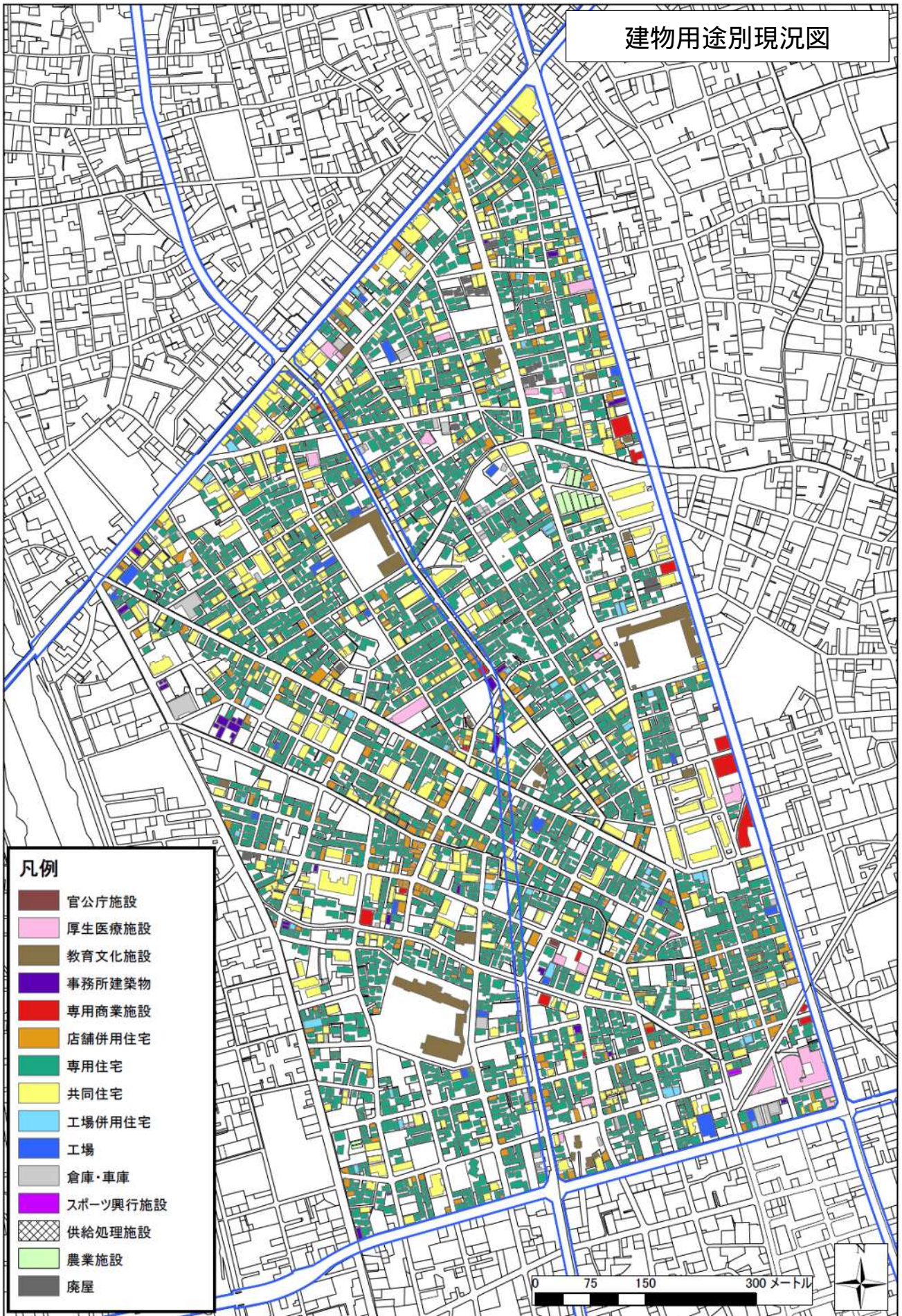
本地区の換算老朽住宅戸数は5,759戸で、本事業の事業地区要件である50戸(重点供給地域にあっては25戸以上)を大きく上回っている。また、換算老朽住宅戸数割合は74.7%で、本事業の事業地区要件である3割(地区の住宅戸数密度70戸/ha以上の場合)も大きく上回っている。

#### 事業地区要件等一覧

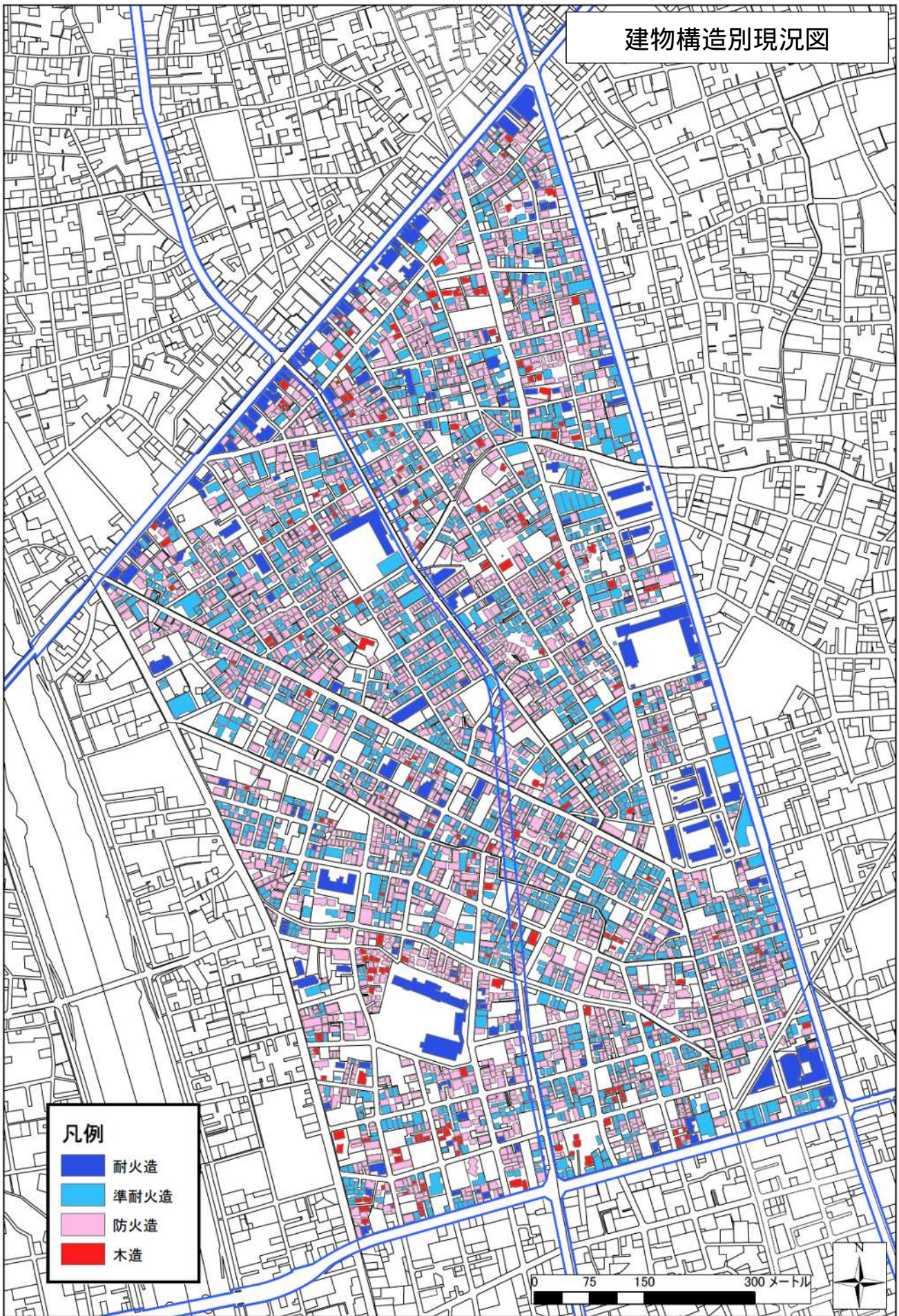
地区面積(S)	87.8ha	
住宅戸数(A)	7,714戸	
換算老朽住宅戸数(B)	5,759戸	
住宅戸数密度	87.9戸/ha	A/S
換算老朽住宅戸数割合(C)	74.7%	B/A × 100

出典:現地調査による(平成27年9月現在)

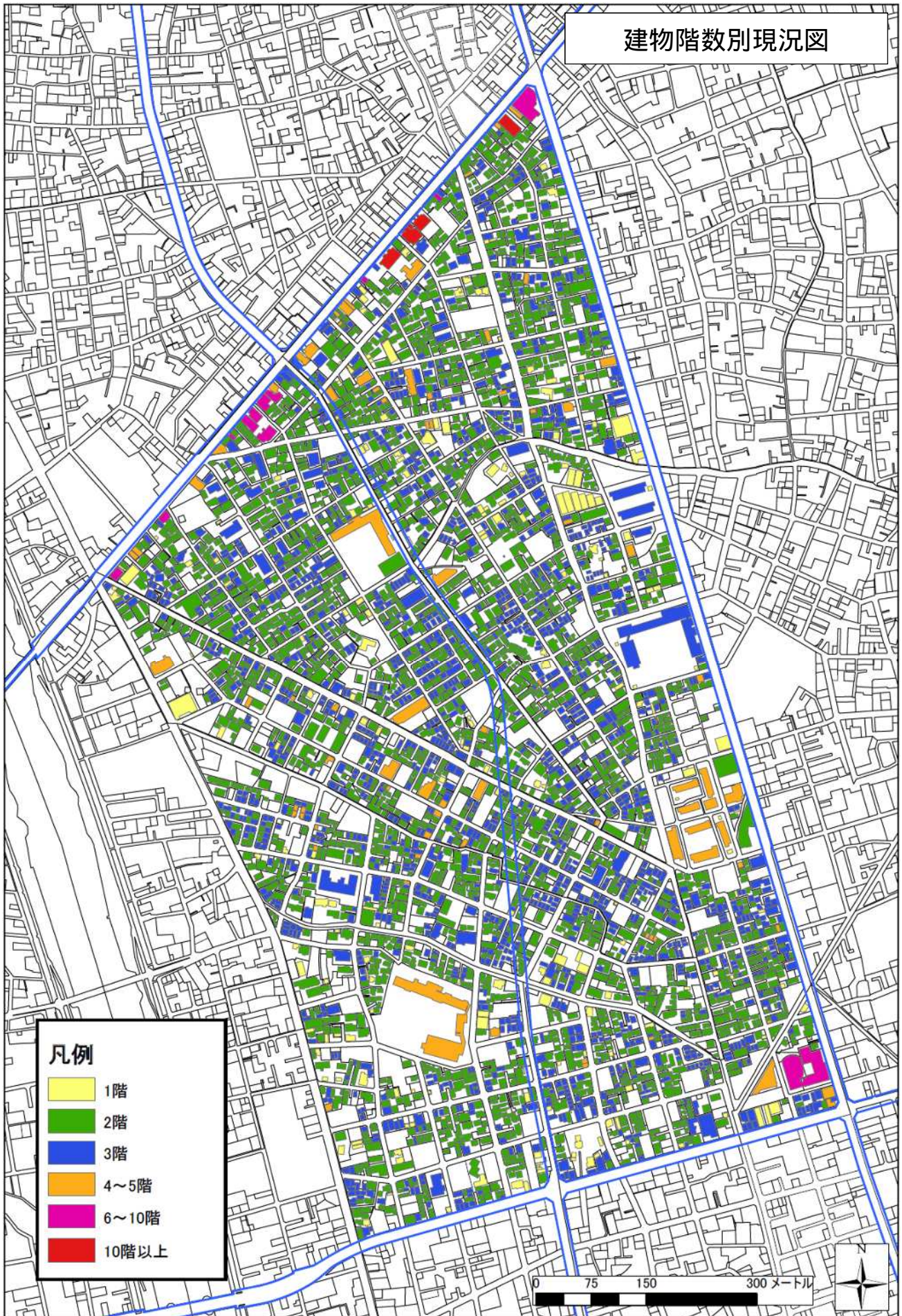
# 建物用途別現況図



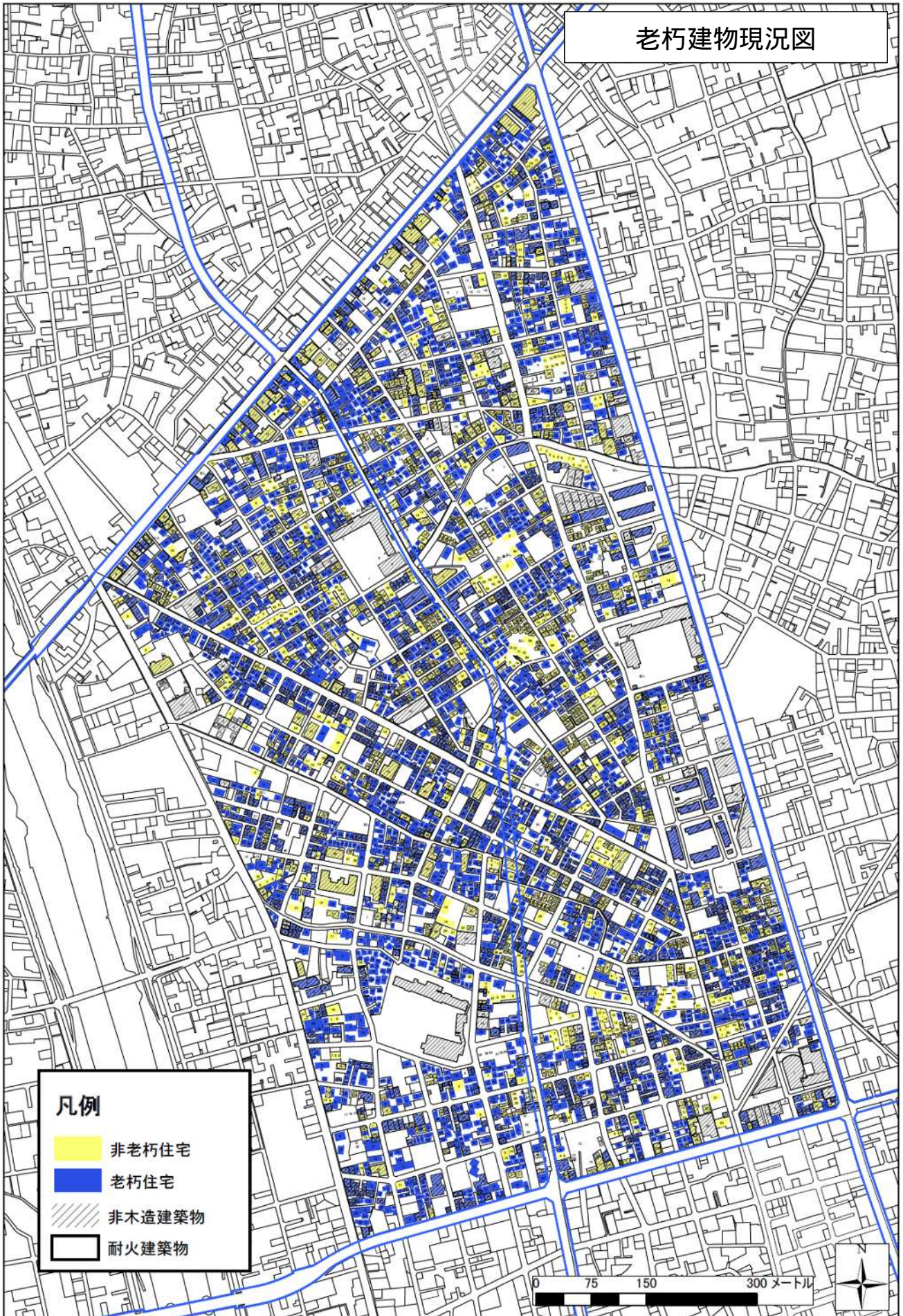
# 建物構造別現況図



# 建物階数別現況図



# 老朽建物現況図



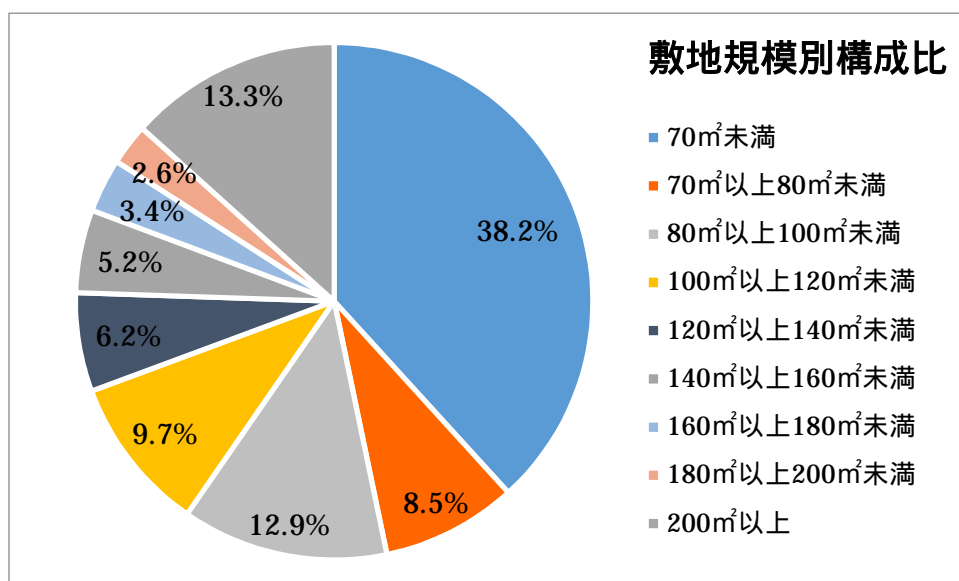
### オ．建築物の敷地の状況

本地区内の敷地（空地を含む）の総数は 4,803 件で、そのうち 70 m<sup>2</sup>未満の敷地数は 1,837 件で全体の 38.2%を占め、100 m<sup>2</sup>未満では 2,864 件となり全体の 59.6%を占めている。

### 敷地規模の状況

敷地規模	件数	構成比
70m <sup>2</sup> 未満	1,837	38.2%
70m <sup>2</sup> 以上80m <sup>2</sup> 未満	407	8.5%
80m <sup>2</sup> 以上100m <sup>2</sup> 未満	620	12.9%
100m <sup>2</sup> 以上120m <sup>2</sup> 未満	467	9.7%
120m <sup>2</sup> 以上140m <sup>2</sup> 未満	297	6.2%
140m <sup>2</sup> 以上160m <sup>2</sup> 未満	249	5.2%
160m <sup>2</sup> 以上180m <sup>2</sup> 未満	162	3.4%
180m <sup>2</sup> 以上200m <sup>2</sup> 未満	124	2.6%
200m <sup>2</sup> 以上	640	13.3%
合計	4,803	100.0%

出典：平成13年土地利用現況調査



### カ．不燃領域率の状況

- 本地区の区域面積 87.8ha に対する不燃領域率（都方式）は、54.23%（平成 28 年度末時点）であり、焼失率がほぼゼロになるとされる不燃領域率 70%には 15.77%の不足となっている。
- 区域内の耐火建築物と準耐火建築物を合わせた割合である不燃化率は 41.53%と低くなっている。
- また、100 m<sup>2</sup>以上の公園等の空地については、公園が 12,955.41 m<sup>2</sup>と区域面積の 87.8ha の 1.48%と土地区画整理事業標準の 3%に及んでいない状況となっている。
- 幅員 6m 以上の道路は、比較的整備されており 14.5%となっている。（平成 13 年土地利用現況調査）

不燃領域率等の状況

内容	面積(m <sup>2</sup> )	GIS面積(m <sup>2</sup> )	登記面積(m <sup>2</sup> )	合計(m <sup>2</sup> )
地区全面積		877,500.00	877,500.00	877,500.00
全建築物建築面積	H23土地利用現況調査	327,261.51	288,076.44	288,076.44
	確認申請：H28.3末時点	2,160.23		
耐火構造	H23土地利用現況調査	58,478.06	38,291.61	38,291.61
	確認申請：H28.3末時点	393.98		
準耐火造	H23土地利用現況調査	78,647.62	101,687.66	101,687.66
	確認申請：H28.3末時点	6,163.42		
<b>不燃化率(%)</b>				<b>41.53</b>

内容	詳細	面積(m <sup>2</sup> )	合計(m <sup>2</sup> )
幅員6m以上の道路面積		125,757.79	125,757.79
公園	南小岩三丁目第二児童遊園	715.57	12,955.41
	南小岩三丁目児童遊園	1,827.19	
	南小岩三丁目東児童遊園	349.00	
	南小岩二丁目児童遊園	1,050.00	
	南小岩二丁目南児童遊園	847.73	
	南小岩二丁目第三児童遊園	423.00	
	南小岩二丁目第二児童遊園	420.14	
	南小岩二丁目公園	1,144.23	
	鹿骨町児童遊園	922.54	
	鹿骨北公園	616.56	
	南小岩四丁目北児童遊園	461.20	
	松本東児童遊園	992.67	
	南小岩けやき児童遊園	322.94	
	松本公園	1,278.64	
	松本南児童遊園	922.00	
鹿骨五丁目児童遊園	662.00		
学校	南小岩小学校	4,005.25	22,772.02
	南小岩第二小学校	6,923.30	
	江戸川こざくら幼稚園	485.47	
	南小岩保育園	864.74	
	小岩第五中学校	10,493.26	
畑		7,597.61	18,620.71
畑(鹿骨五丁目分)		5,937.42	
樹園地		781.37	
畑・樹園地以外の生産緑地		4,304.30	
空地	柴又街道沿道(南小岩第二小学校南側)	938.70	1,231.56
	都営住宅(南小岩二丁目アパート空地)	292.86	
駐車場	千葉街道沿道	2,364.90	2,364.90
寺・神社・墓地	泰耀寺 (敷地面積2753.56-建物建築面積237.60)	2,515.96	5,373.15
	鹿島神社 (敷地面積2600.49-建物建築面積334.30)	2,266.19	
	中曽根天祖神社 (敷地面積916.00-建物建築面積325.00)	591.00	
厚生医療施設	みんなの内科クリニック・うさぎ薬局・アンヌ小児科	881.86	1,465.08
	東京東病院 (敷地面積1801.84-建物建築面積1218.62)	583.22	
<b>空地合計</b>			<b>190,540.61</b>
<b>空地率(%)</b>			<b>21.71</b>
<b>不燃領域率(%)</b>			<b>54.23</b>

### 3) 人口等の状況

本地区の平成 27 年の人口（国勢調査、町丁目単位で鹿骨三～五丁目の本地区外の人口を含む、以下この項に関して同じ）は 21,197 人、世帯数は 8,986 世帯となっている。この 10 年間は、ほぼ横ばい状態となっている。町丁目別で見ると、南小岩一・二・四丁目では 3%以上の減少傾向となっており、南小岩三丁目では 4.7%の増加傾向となっている。

世帯人員は 2.36 人と区全体平均を上回っており、人口密度は 171.0 人/ha と区全体平均を大きく上回っている。人口密度が高いのは小岩駅に近い南小岩 3・4 丁目と、東松本 1 丁目となっている。

本地区の平均年齢は、45.9 歳と区全体の 43 歳を上回っている。また、高齢人口比率は、26.1%と区全体の 20.6%を上回っており、後期高齢者も多くなっている。平成 17 年と比較すると、高齢人口比率と後期高齢人口比率ともに 5 ポイント以上増加している。

町丁目別人口・世帯の推移

	人口				世帯			
	平成17年	平成22年	平成27年	27/17	平成17年	平成22年	平成27年	27/17
南小岩一丁目	2,257	2,225	2,140	94.8	900	869	845	93.9
南小岩二丁目	3,797	3,896	3,622	95.4	1,618	1,640	1,562	96.5
南小岩三丁目	3,086	3,321	3,230	104.7	1,418	1,590	1,551	109.4
南小岩四丁目	3,294	3,341	3,180	96.5	1,383	1,507	1,414	102.2
鹿骨三丁目	1,744	1,760	1,788	102.5	963	620	628	65.2
鹿骨四丁目	2,524	2,718	2,581	102.3	728	1,096	1,029	141.3
鹿骨五丁目	2,827	2,911	2,855	101.0	1,164	1,275	1,222	105.0
東松本一丁目	1,810	1,797	1,801	99.5	569	737	735	129.2
地区計	21,339	21,969	21,197	99.3	8,743	9,334	8,986	102.8
江戸川区	653,944	678,967	681,298	104.2	281,989	304,041	309,072	109.6

出典：国勢調査（平成17年、平成22年、平成27年）

町丁目別世帯人員・人口密度の推移

	世帯人員		人口	人口密度(人/ha)		平均年齢
	人口	世帯		面積(k㎡)		
南小岩一丁目	2,140	845	2,53	0.106	201.9	44.0
南小岩二丁目	3,622	1,562	2.32	0.198	183.3	48.6
南小岩三丁目	3,230	1,551	2.08	0.164	197.1	45.5
南小岩四丁目	3,180	1,414	2.25	0.151	210.3	46.0
鹿骨三丁目	1,788	628	2.85	0.119	150.1	49.4
鹿骨四丁目	2,581	1,029	2.51	0.202	128.1	42.6
鹿骨五丁目	2,855	1,222	2.34	0.214	133.2	43.2
東松本一丁目	1,801	735	2.45	0.086	208.9	44.2
地区計	21,197	8,986	2.36	1.240	171.0	45.9
江戸川区	681,298	309,072	2.20	49.086	138.8	43.0

出典：国勢調査（平成27年）

町丁目別年齢別人口の推移

	平成17年						平成27年					
	0-14	15-64	65-	75-	0-14	15-64	65-	75-	0-14	15-64	65-	75-
南小岩一丁目	362	1,497	398	17.6	117	5.2	299	1,322	500	23.6	238	11.2
南小岩二丁目	453	2,464	880	23.2	301	7.9	405	2,056	1,125	31.4	573	16.0
南小岩三丁目	338	2,037	711	23.0	340	11.0	388	2,030	776	24.3	378	11.8
南小岩四丁目	435	2,183	676	20.5	228	6.9	381	1,931	837	26.6	402	12.8
鹿骨三丁目	259	1,029	456	26.1	234	13.4	225	955	596	33.6	399	22.5
鹿骨四丁目	461	1,675	388	15.4	117	4.6	399	1,647	530	20.6	238	9.2
鹿骨五丁目	447	1,866	495	17.6	159	5.7	388	1,765	673	23.8	315	11.1
東松本一丁目	264	1,181	365	20.2	105	5.8	275	1,072	453	25.2	237	13.2
地区計	3,019	13,932	4,369	20.5	1,601	7.5	2,760	12,778	5,490	26.1	2,780	13.2
江戸川区	94,903	458,249	100,653	15.4	36,691	5.6	90,730	444,656	139,193	20.6	63,554	9.4

出典：国勢調査（平成17年、平成27年）



#### 4) 都市基盤等の状況

##### ア．幅員別道路・管理者別道路・行き止まり道路の状況

本地区は、幅員 4m 以上の区道で道路ネットワークが形成され、幅員 6m 以上の道路も多い。道路率は、幅員 4m 以上の道路で 17.8%となっており、土地区画整理事業を施行すべき区域を廃止する場合の要件 15%を既に上回っている。また、道路線密度は、26.6 km/k m<sup>2</sup>となっている。

区画街路内部には、行き止まりの私道（建築基準法（以下法という）第 42 条 1 項 5 号(位置指定道路)）が多く見られ、これらの私道には幅員 4m 未満の道路も多く見られる。これらの沿道では、災害時の 2 方向避難の確保に問題がある。

##### 幅員別道路率・道路線密度の状況

	道路面積			道路延長		
	面積	道路率	構成比	延長	線密度	構成比
幅員6m以上	125,758m <sup>2</sup>	14.5%	66.7%	16,824m	19.39km/km <sup>2</sup>	48.3%
幅員4m以上6m未満	28,678m <sup>2</sup>	3.3%	15.2%	6,231m	7.18km/km <sup>2</sup>	17.9%
幅員4m未満	34,160m <sup>2</sup>	3.9%	18.1%	11,749m	13.54km/km <sup>2</sup>	33.8%
合計	188,596m <sup>2</sup>	21.7%	100.0%	34,804m	40.12km/km <sup>2</sup>	100.0%
区域面積	867,500m <sup>2</sup>					

出典：平成13年土地利用現況調査

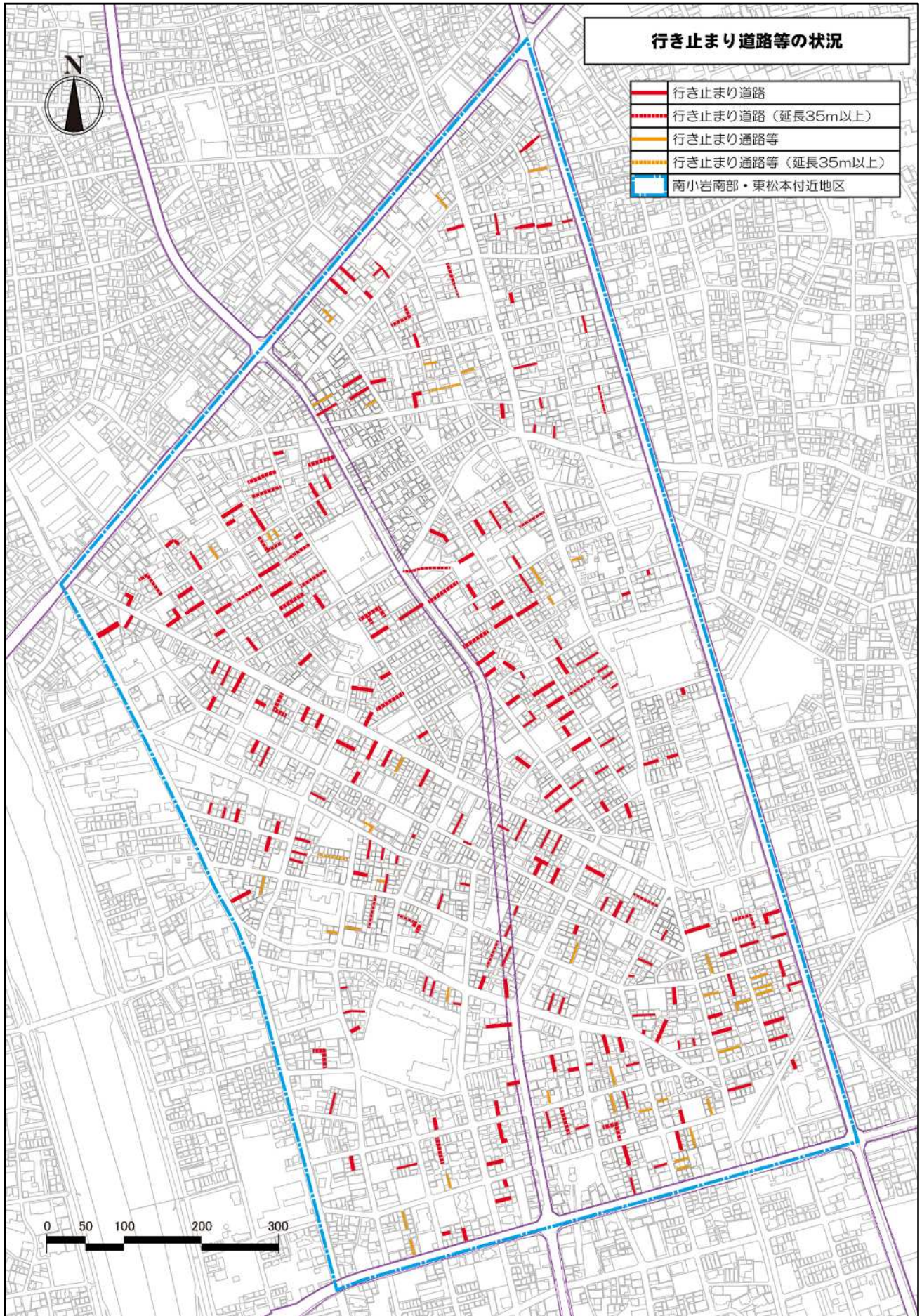
##### イ．接道の状況

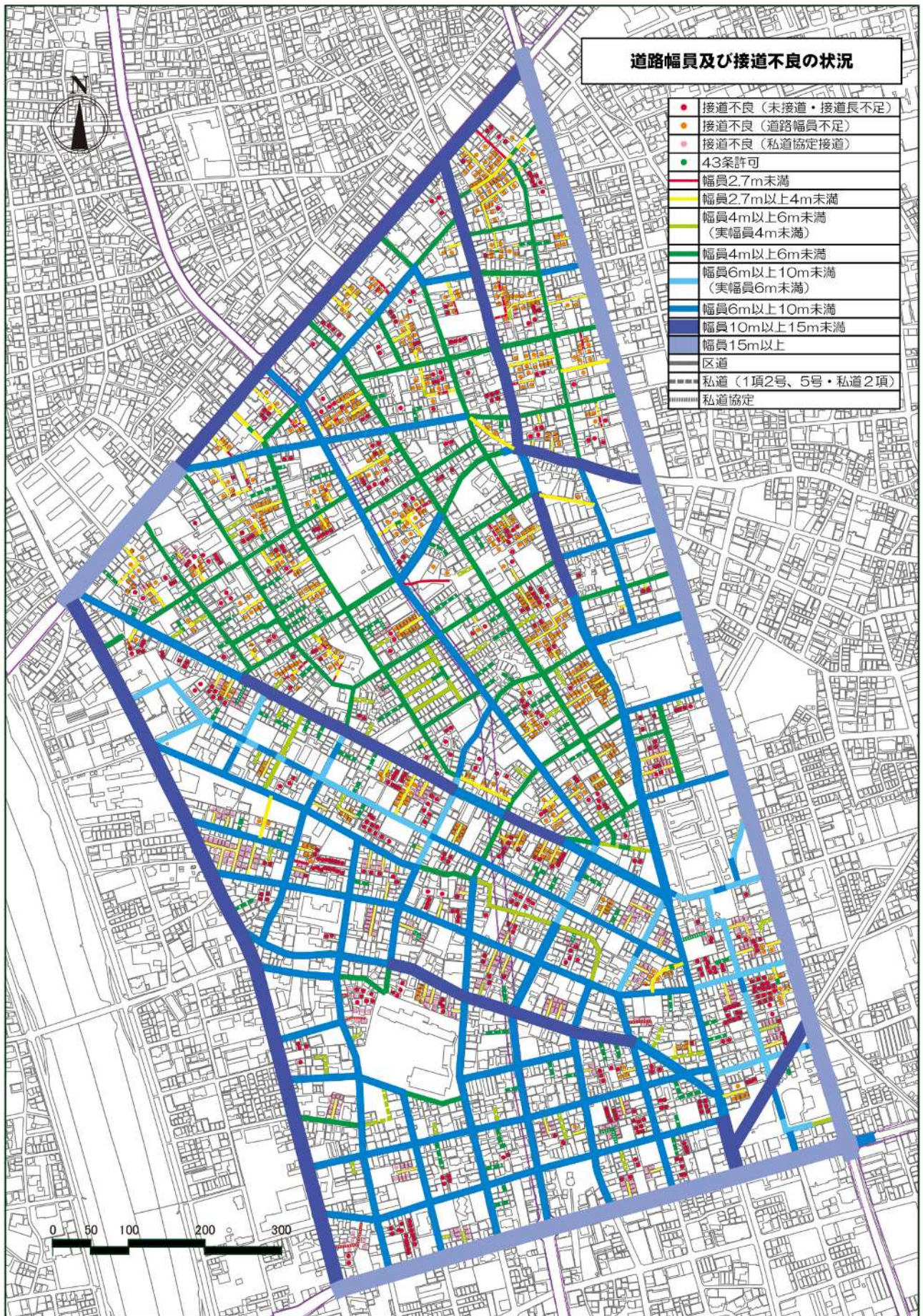
本地区の区道に囲まれた区画内部に接道不良建物が多く見られる。接道不良建物とは、未接道建物や接道長不足（2m 未満）の建物であり、そのほとんどが私道に面している。また、位置指定を受けずに通路を整備して、この通路沿いに建築された建物群がある。これらの通路の中には、幅員 4m を満たしているものや 4m に近い幅員を有しているものも見られるが、かなり狭隘な通路も多くなっている。

未接道建物の内、法第 43 条但し書きの許可により想定の道の中心より 2m 後退して建築を許可されたものもいくつか存在している。これらの道は、将来的に建替えに併せて幅員 4m の道路状空間が確保されていくことになる。

##### ウ．都市計画道路の状況

本地区の中央を南北に、補 285 が幅員 16m で計画されており、事業化に向けて今年度から測量調査に入っている。（7 ページ都市計画図参照）





## エ．消防活動困難区域の状況

本地区は、アの項でも述べたが、幅員 6m 以上の道路が比較的整備されており、これらの道路から 140m 以遠の区域である災害時の「消防活動困難区域」は存在しない。

また、幅員 4m 以上の道路から 50m 以遠の平常時における「消防活動困難区域」についてもほとんどなく、都営住宅等の大街区の中央部に見られる程度となっている。なお、都営住宅には道路認定されていないが、幅員 4m 以上の敷地内通路があり、実質的に平常時の「消防活動困難区域」ではない。

## オ．消防水利・防災関連施設の状況

本地区の大規模地震等の災害時における消防水利となる防火水槽等は、小中学校や公園、都営住宅を中心に整備され、地域全体から見ると偏りは見られない。

これら消防水利から 140m 以遠の区域は、地区の北部の柴又街道付近（南小岩 3 丁目 19・20・27・28 番付近）や、地区中央の南小岩小学校東方の南小岩 2 丁目 11 番付近、地区西部の南小岩保育園付近（南小岩 1 丁目 5・6 番、南小岩 4 丁目 5・6 番付近）、地区南部の南小岩 1 丁目 12～15 番、東松本 1 丁目 13～15 番付近などが比較的消防水利が不足している区域である。

さらに、幅員 6m 以上の道路に接している消防水利に限定すると、消防水利から 140m 以遠の区域は広がり、南小岩小学校を中心としたエリアと、南小岩第二小学校南西部のエリアに消防水利が不足している区域が広がっている。

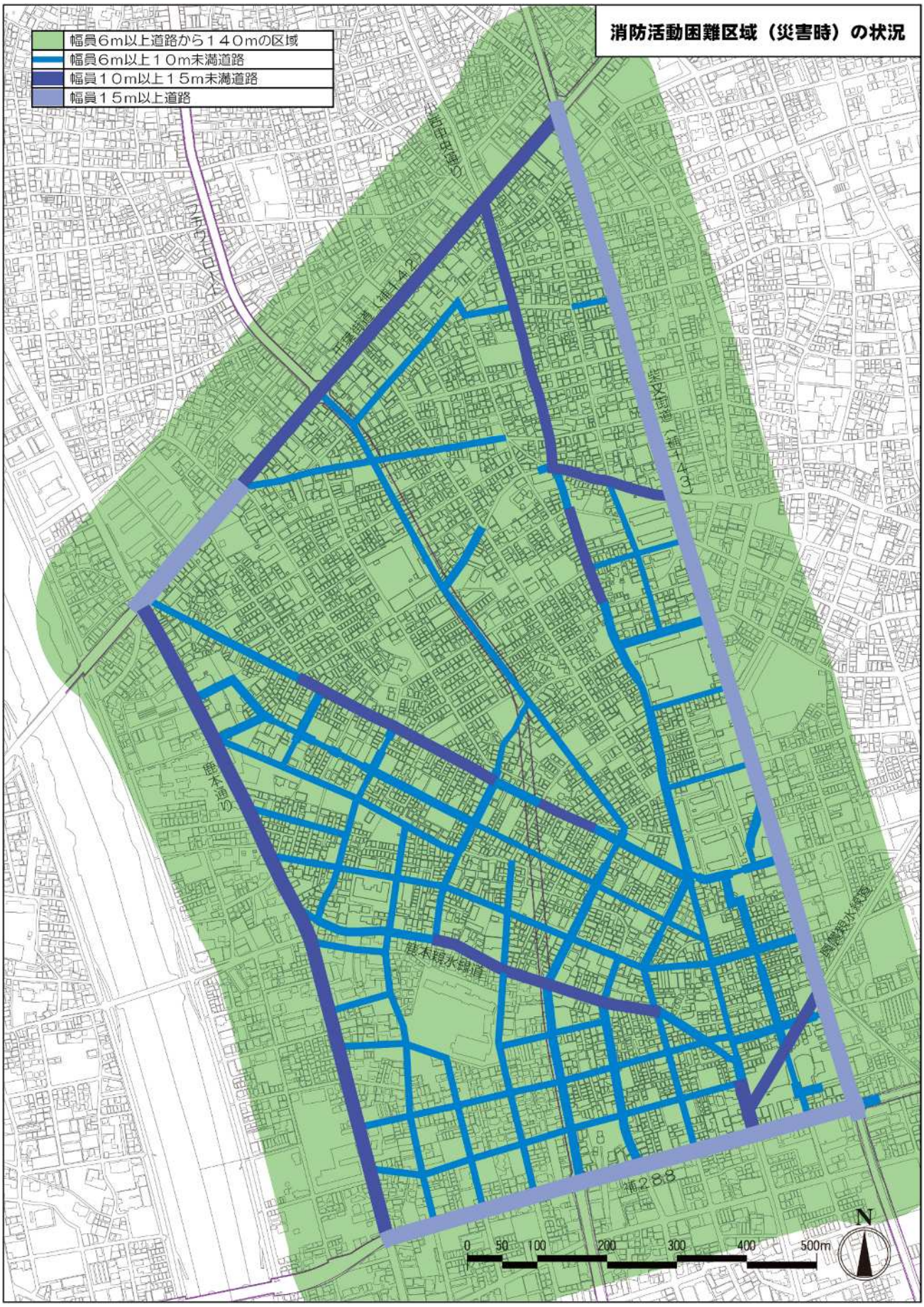
また、防災施設としては、小岩消防署南小岩出張所が千葉街道沿いにあり、小学校が避難所に指定され、中学校が避難所・備蓄倉庫となっている。防災行政無線は小学校及び公園等に整備されている。地区内の共育プラザ南小岩は、避難所として指定され、防災行政無線も設置されている。

避難場所は、「篠崎公園・江戸川緑地一帯」となっており、篠崎公園まで本地区の東南端部から約 200m となっている。

このほか、各町会・自治会の防災倉庫が町会会館や公園に設置されている。

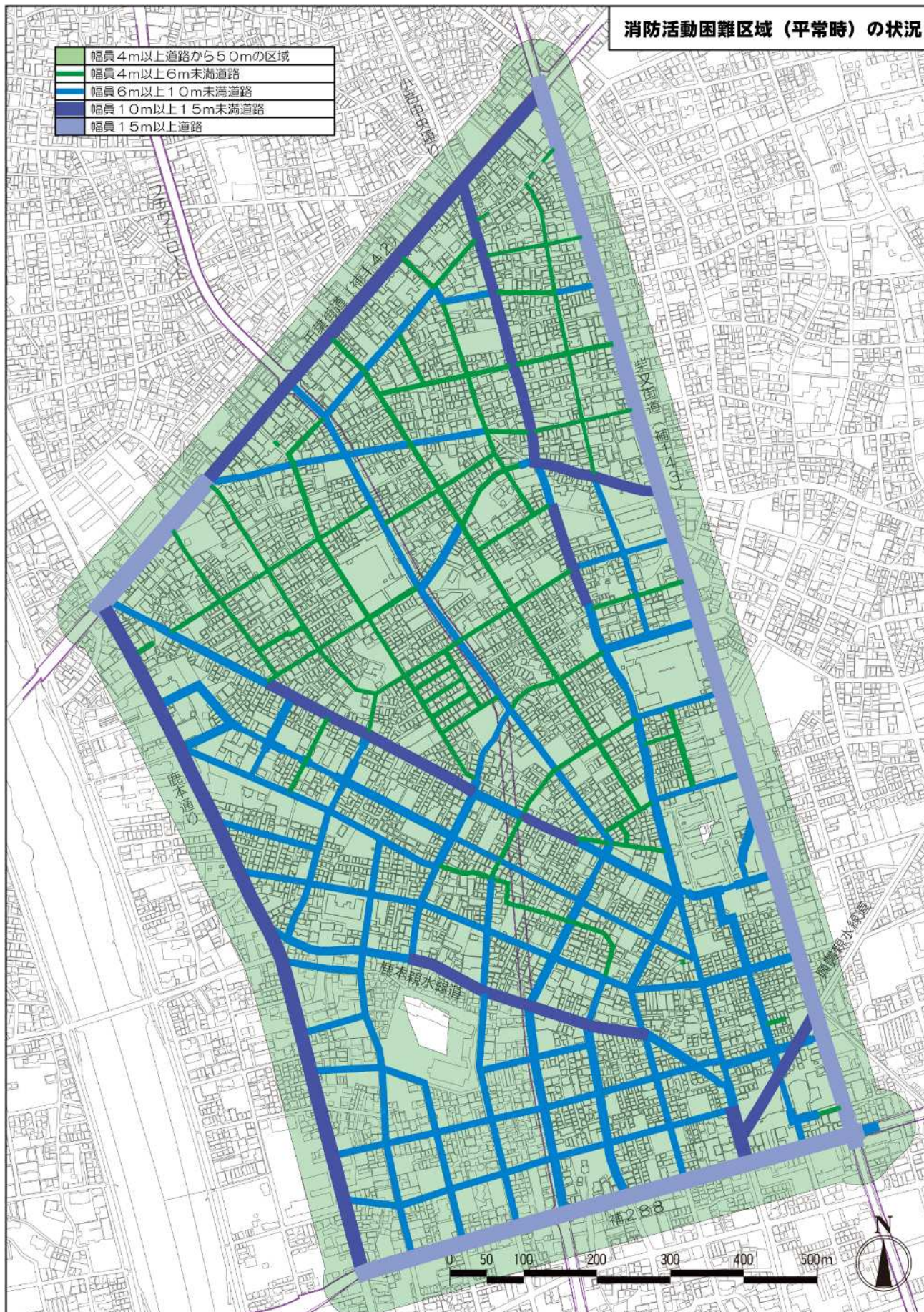
# 消防活動困難区域（災害時）の状況

幅員6m以上道路から140mの区域
幅員6m以上10m未満道路
幅員10m以上15m未満道路
幅員15m以上道路

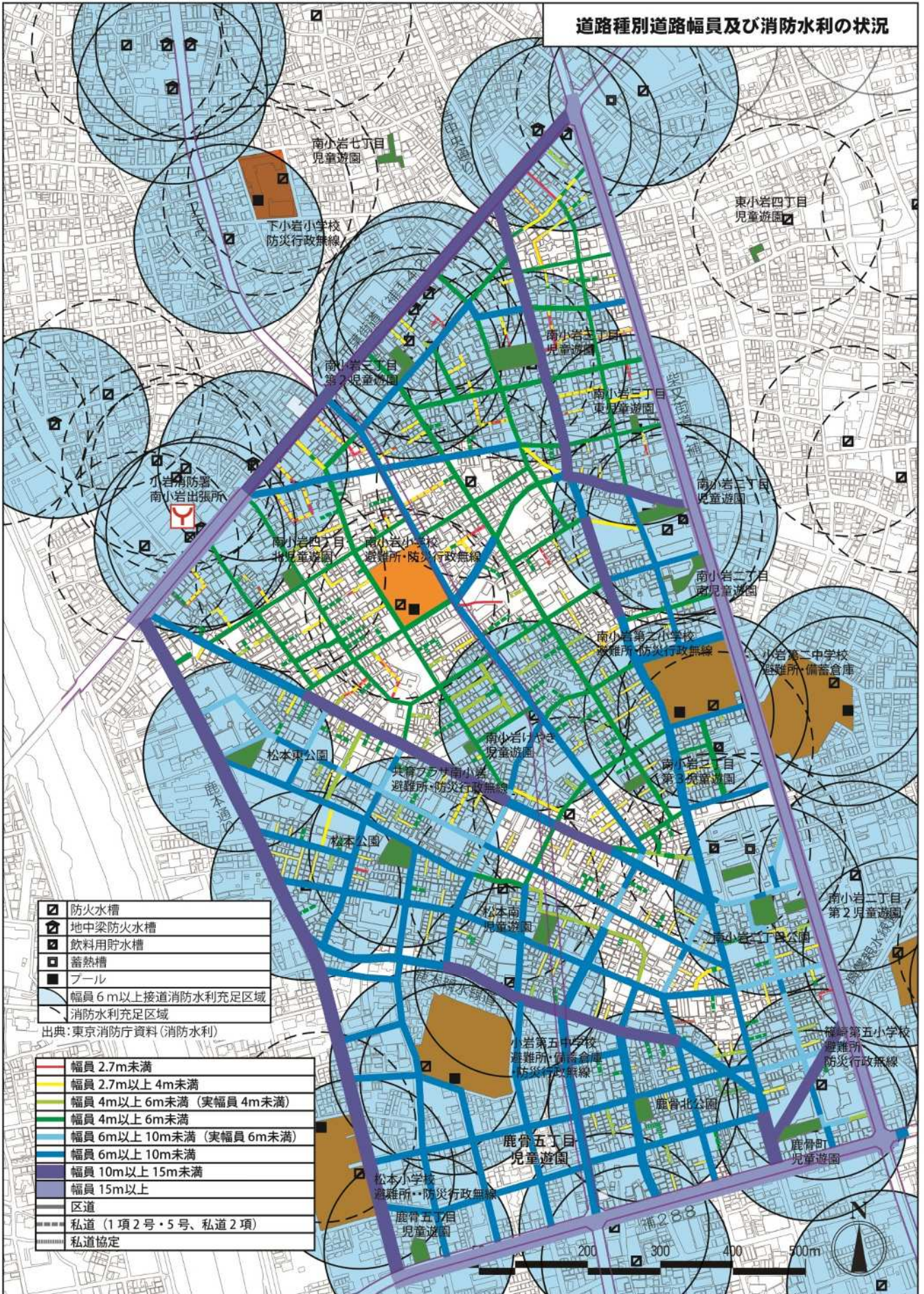


# 消防活動困難区域（平常時）の状況

- 幅員4m以上道路から50mの区域
- 幅員4m以上6m未満道路
- 幅員6m以上10m未満道路
- 幅員10m以上15m未満道路
- 幅員15m以上道路



# 道路種別道路幅員及び消防水利の状況



## カ．公園等の状況

本地区内には下表に示す 16 カ所の公園・児童遊園が整備されている。公園・児童遊園の全面積 12,955.41 m<sup>2</sup>は本地区の総面積 87.8ha に対して 1.48%となっており、土地区画整理法施行規則第 9 条 6 号に定める設計基準 3%の半分程度である。地区面積の 3%を達成するためには、約 13,385 m<sup>2</sup>が不足している。

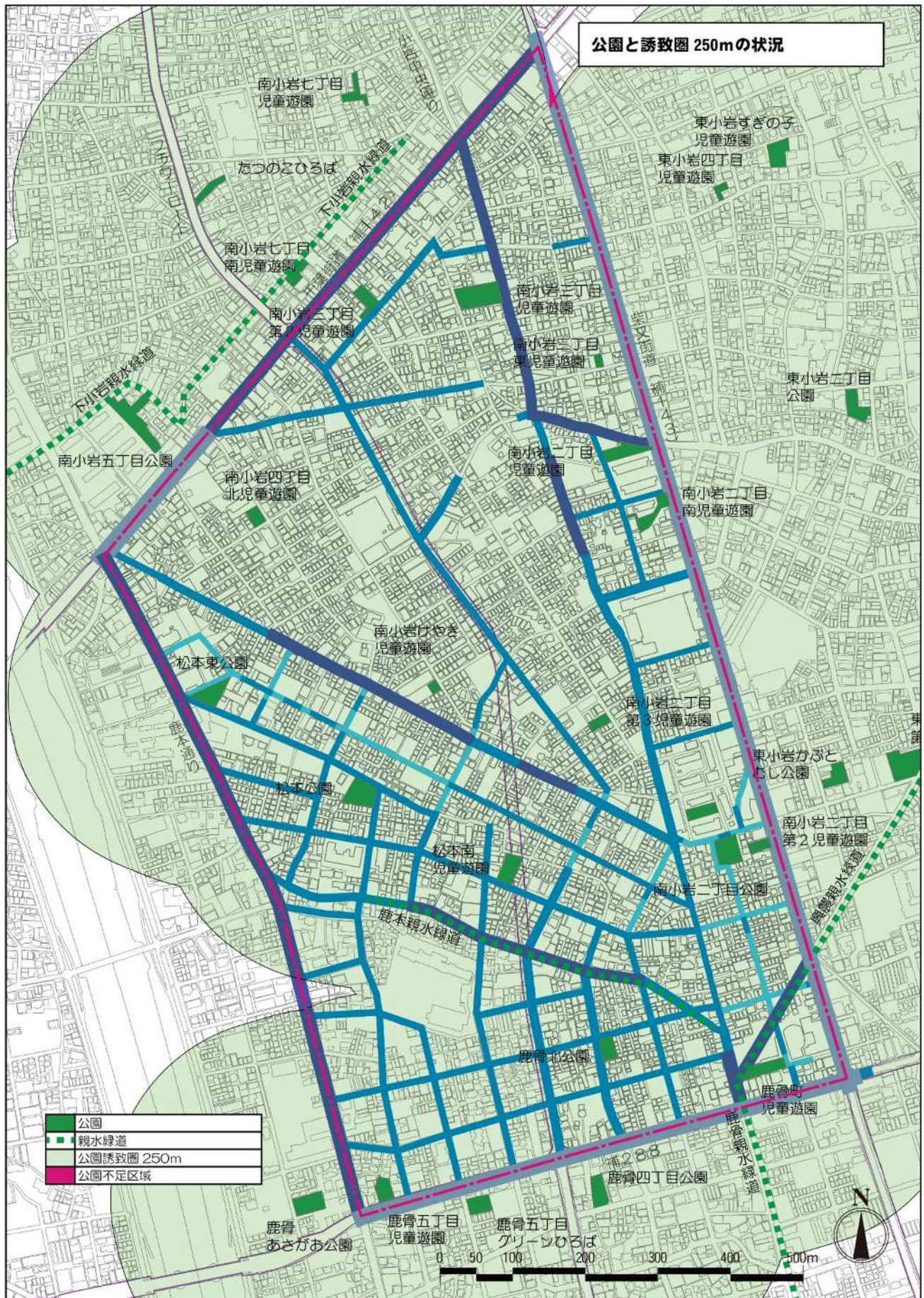
一方で、街区公園の誘致圏である 250m 圏の状況を見ると、地区内はほぼ満たされており、誘致圏外となっているのは、地区北部の柴又街道沿いと小岩第五中学校の西側の一部の区域となっており、誘致圏としては充足している状況にある。

なお、下表に示す公園以外に本地区南部には、鹿本親水緑道、興農親水緑道、鹿骨親水緑道の 3 本の親水緑道が整備されており、水と緑のうろおいのある環境が整備されている。また、本地区西方約 150m には新中川が流れており、その両岸の河川敷及び堤防は緑地となっており、比較的水と緑の環境は充実している地域となっている。

さらに、本地区の東南端から東南約 200m には、大規模な公園である都立篠崎公園が計画・整備（一部供用開始）され、江戸川河川敷とともに避難場所に指定されている。

名 称	面 積
南小岩三丁目第二児童遊園	715.57 m <sup>2</sup>
南小岩三丁目児童遊園	1,827.19 m <sup>2</sup>
南小岩三丁目東児童遊園	349.00 m <sup>2</sup>
南小岩二丁目児童遊園	1,050.00 m <sup>2</sup>
南小岩二丁目南児童遊園	847.73 m <sup>2</sup>
南小岩二丁目第三児童遊園	423.00 m <sup>2</sup>
南小岩二丁目第二児童遊園	420.14 m <sup>2</sup>
南小岩二丁目公園	1,144.23 m <sup>2</sup>
鹿骨町児童遊園	922.54 m <sup>2</sup>
鹿骨北公園	616.56 m <sup>2</sup>
南小岩四丁目北児童遊園	461.20 m <sup>2</sup>
松本東児童遊園	992.67 m <sup>2</sup>
南小岩けやき児童遊園	322.94 m <sup>2</sup>
松本公園	1,278.64 m <sup>2</sup>
松本南児童遊園	922.00 m <sup>2</sup>
鹿骨五丁目児童遊園	662.00 m <sup>2</sup>
合 計	12,955.41 m <sup>2</sup>





## (2) 整備地区の課題

### 土地利用に関する課題

本地区は、JR小岩駅から直線で700m～約2kmに位置しており、千葉街道沿道では駅に比較的近いことから高層マンション等により土地の有効利用が図られている。しかし、その他区域では低層住宅を基本とした市街地を形成している。こうした低層住宅市街地では、開発圧力が低いこともあって老朽化した木造住宅が多く立地している。

幅員4m以上の区道に囲まれた区画内部においては、幅員4m未満の道や通路等が多く見られ、法43条但し書きの許可による私道協定も多く見られる。これらの沿道では、敷地の狭小や前面の道の幅員の狭隘、接道不良の敷地も多く、都市機能の更新が進まない状況にある。

本地区には、生産緑地がいくつか立地しているが、管理状態の悪いものも散見され、近い将来指定後30年を迎える生産緑地もあり、今後の土地利用誘導を検討する必要がある。

補285 現道沿道等の近隣商業地域が指定されている区域においては、商店街の衰退に伴い空き店舗や建物そのものが空き家となっているものも見られ、住宅地の空き家と相まってまちの賑わい形成や景観形成、防犯上の課題を抱えている。

本地区の南西部に「土地区画整理事業を施行すべき区域」(本地区内の南小岩一丁目の一部、東松本一丁目の一部、鹿骨三丁目の一部、鹿骨四～五丁目の全部)があり、地区計画等の導入により「土地区画整理事業を施行すべき区域」を廃止し、必要な都市基盤の整備に併せた土地利用の誘導を図って行くことが必要である。

### 防災に関する課題

本地区は、木造建物を主体とした市街地であり、大規模震災時や冬期の強風時における延焼火災や家屋の倒壊による被害の危険性が高いと考えられる。現在の不燃領域率は54.23%となっており、延焼火災の起きる可能性が低くなる70%には遠く及ばない状況にある。

本地区の「地震に関する地域危険度測定調査(第7回)」地域危険度は下表の通りとなっており、総合危険度で4の地区が多く、木造建物の不燃・耐震建替えが求められる。

### 地域危険度

町丁目	倒壊	火災	総合
南小岩一丁目	3	4	4
南小岩二丁目	3	4	3
南小岩三丁目	3	4	4
南小岩四丁目	3	4	4
東松本一丁目	3	4	4
鹿骨三丁目	2	2	2
鹿骨四丁目	3	2	2
鹿骨五丁目	3	2	2

震災時の消防水利である防火水槽等が一部の地区で不足しており、公園や広場の整備に併せて防火水槽の整備を進めるとともに、共同化等比較的規模の大きな土地利用を誘導し、地中梁防火水槽等の整備を誘導していくことが求められる。これらの整備・誘導に当たっては、災害時

に有効な防災活動が可能となる幅員 6m 以上の道路沿道で行っていくことが求められる。区画道路や区画内部の生活道路沿いにはブロック塀等が設置され、適切に管理されていないものも見られる。また、区画内部の生活道路では自転車や鉢植えなどの道路占有物も見られ、大規模震災時に倒壊したり、通行の障害となることも考えられる。

#### 公共施設及び生活環境施設の整備に関する課題

本地区中央を南北に計画されている補 285（区施行）については未整備であるが、今年度策定された都の「東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）」において、優先整備路線として指定されたことから、早期の整備が求められる。

幅員 4m 以上の区画道路が比較的整備されており、日常の消防活動困難区域は都営住宅の内部などに見られるのみであり、災害時の消防活動困難区域については本地区内には存在しない。しかし、区画道路内部には幅員 4m 未満の道や通路が多く存在することから、これらの幅員 4m への拡幅や、法的位置づけのない通路等の沿道において、適切な建て替えを指導していく。区画内部の道路や通路については、そのほとんどが行き止まりとなっており、その延長も長いものや最深部で枝分かれするもの、これらの道路・通路に旗竿接道するものなども見られる。これらについては、災害時において二方向避難が困難になることも考えられ、避難経路の確保が必要な状況にある。

公園等のオープンスペースも面積が不足しており、災害時における避難・救援活動や消防活動に支障となるなど防災面や住環境面で問題を抱えている。

#### 老朽建築物の建替え、従前居住者対策に関する課題

本地区の換算老朽住宅戸数(本事業制度要綱による評点 130 以上のもの)は、5,759 戸で、全体の 74.7%を占めており、非常に多くなっている。これらの老朽住宅について接道条件の改善を図りながら建て替えを誘導していくことが必要である。特に、接道不良や敷地の狭小によって建て替えが困難な地区においては、共同化等による建て替えを誘導していく必要がある。

千葉街道や柴又街道、整備予定の補 285 沿道においては、延焼遮断帯を形成するため、さらに地区全体では不燃領域率 70%達成のため、道路整備等に併せて積極的に不燃建て替えの誘導や共同化事業等を推進する必要がある。

本地区では、補 285 の整備が今後進められていくことになるが、これに伴う用地買収や共同建替えにより住居を失う借借人や零細権利者等が予想され、これら従前居住者の生活再建を支援していくことも課題である。

### (3) 整備地区の整備方針

#### 地区整備の基本方針

本区の都市計画マスタープランである「江戸川区街づくり基本プラン」(平成11年2月)では、本地区の北側1/3程度の区域については「密集市街地の改善を図り、必要な基盤施設を整備し、一般住宅地を形成」する地区とされ、南側2/3程度の区域は「必要な基盤施設の整備を検討して、低層住宅市街地を形成」する地区とされている。

また、千葉街道沿いと柴又街道沿いの区域については「延焼遮断や騒音緩衝機能の向上と賑わいのある複合市街地の形成」地区とされ、補285現道の沿道等の小規模な店舗が立地する区域については「地域に根ざした商店街の形成」地区と位置づけられている。

本地区南部の一部の区域は「土地区画整理事業を施行すべき区域」が指定されているが、「江戸川区街づくり基本プラン」では、「地区計画による誘導を行うとともに、不十分な都市施設を個々に整備する地区」としている。

上記の上位計画と前項までの現状及びまちづくりの課題を踏まえ、本地区におけるまちづくりの目標と方針を以下のように定める。

#### まちづくりの目標

「次世代につなぐ安全・安心な、ゆとりを持って暮らせるまち」

#### まちづくりの方針

##### 1) 災害に強いまち

地区の中央を南北に通る補助第285号線の整備とあわせて、地区内で不足する一時避難場所となる公園等の整備を進める。

また、老朽木造建物の建替えによる不燃化や耐震化を進め、細街路の拡幅とあわせて、大規模地震等の災害時に燃え広がらない災害に強いまちをつくる。

##### 2) 緑豊かで様々な世代が安心して暮らせるまち

公園や広場等の整備を進め、緑豊かで様々な世代が交流できる環境を整備するとともに、様々な世代の住める良質な住宅環境の整備を図る。

##### 3) 安全・安心、快適に暮らせるまち

街区内部の細街路の改善を建物の建替えに合わせて進め、交差点部における隅切りの整備やブロック塀等の生垣化など、人や自転車も含めて誰もが安全・安心に通行できる環境整備を図るとともに、防犯性の高い街並みの形成を図る。

#### 道路整備の方針

##### 1) 区画道路沿いの防災上有効な空地の確保

本地区は、現況で整理したとおり幅員6m以上の区画道路網(区道)は、災害時の消防活動困難区域が無いことから充足している状況にある。また、その他の区画道路(区道)も幅員4m以上あり、道路網としては充足していると考えられる。

このため、これら区画道路沿道の建築物について壁面の位置の制限等により、区画道路沿いの有効な空地を確保し、延焼遅延効果や避難路への避難経路としての性能を高めていく。

## 2) 生活道路網の整備

前述の区画道路の内部には、法第 42 条 2 項道路等があることから、様々な場面を通じて危険性を啓発し、建て替えに合せた 4m の道路空間の整備を促進していく。また、法の位置付けのない通路については、法第 43 条但し書きの許可の適用を検討し、沿道地権者の協力のもと幅員 4m の道路状空間の確保とともに、建物の不燃化・耐震化を進めていく。

## 3) 行き止まり道路における二方向避難経路の確保

行き止まり道路については、道路の終端部において他の道路に接続する宅地が存在する場合、沿道地権者により災害時に通り抜けが可能となる協定を結ぶよう、支援していく。

## 4) ブロック塀等や道路占有物対策の推進

ブロック塀等については、地区計画を活用して生け垣やフェンス等安全性や景観に優れたものに誘導していく。道路占有物については、災害時における危険性等を様々な機会を利用して啓発し、その削減に努める。

### 公園・広場の整備の方針

#### 1) 防災機能を備えた身近な公園・広場の整備

本地区は、公園についても誘致圏から見るとほぼ充足しているが、面積的には不足している。また、災害時の消防水利となる防火水槽等が不足していることもあり、こうした防火水槽等が不足している地区を中心に、公園・広場を整備し、併せて耐震性防火貯水槽等を整備する。

また、整備にあたっては、かまどベンチ、マンホール直通トイレ、防災倉庫などの設置を図り、町会など地域の防災活動のミニ拠点として活用できるようにする。

#### 2) 行き止まりを解消する通り抜け広場や通路の整備

延長の長い行き止まり道路（基本的に延長 35m 超）において、道路の終端部において他の道路に接続する宅地が存在する場合、その宅地等の全体又は一部を通路・広場用地としての買収・整備に努める。

### 建築物の整備の方針

#### 1) 幹線道路沿道における延焼遮断帯形成に資する耐火建築物等への建替え促進

現在、街路事業が事業化されている千葉街道（補 142）と事業化予定の補 285（千葉街道～補 288）については、街路事業に併せて都市防災不燃化促進事業を導入し、道路整備に伴う生活再建を支援するとともに、沿道の不燃化を促進し延焼遮断帯の形成を図る。特に、補 285 沿道については、事業化に併せて用途地域と容積率の見直しを行い、共同化等による土地の高度利用を促進していく。

また、延焼遮断帯に位置づけられている柴又街道についても、共同化等による土地の高度利用を誘導するとともに、沿道の不燃化を促進し延焼遮断帯の形成を図る。

2) 不燃領域率 70%の達成に向けた不燃化建替えの促進と老朽建物の除却

地区全体にわたり老朽化した木造等の建築物が多いことから、建物の不燃化を積極的に促進し、延焼火災による焼失率がほぼゼロになるとされる不燃領域率 70%の達成を目指す。

特に、幅員 4m 未満の狭隘道路や通路沿いに木造建物が密集している地区等においては、共同化を誘導して住環境の向上とともに一体的な不燃化を図る。

また、老朽化している建物については、その除却を誘導していく。

### 3 整備地区の土地利用に関する事項

#### (1) 土地利用計画

現況の土地利用面積は平成 23 年度土地利用現況調査により算出した。

計画は、都市計画道路補 142 と補 285 の整備により道路面積が 1.21ha 増え、公園も 1.34ha 増える。

道路率は、22.2%から 23.6%に 1.4%増加する。

土地利用計画

土地利用分類		現況		計画	
		面積 (ha)	構成比	面積 (ha)	構成比
宅地	公共系	5.09	5.8%	5.09	5.8%
	住居系	44.44	50.6%	43.67	49.8%
	商業系	6.01	6.8%	5.77	6.6%
	工業系	2.02	2.3%	1.97	2.2%
	未利用地系	7.48	8.5%	7.36	8.4%
	宅地計	65.0	74.1%	63.9	72.8%
非宅地	道路	19.50	22.2%	20.72	23.6%
	公園	1.72	2.0%	3.06	3.5%
	河川	0.00	0.0%	0.00	0.0%
	その他	1.49	1.7%	0.12	0.1%
	非宅地計	22.7	25.9%	23.9	27.2%
地区計		87.8	100.0%	87.8	100.0%

出典：土地利用現況調査 (GIS)

#### (2) 土地利用に関する基本方針

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)、江戸川区街づくり基本プラン (都市計画マスタープラン) (平成 11 年 2 月) を踏まえた地区整備の基本方針に基づき、次のような地区区分を設定してまちづくりを推進していく。

規制・誘導にあたっては、地区計画を導入し、一部にかけられている「土地区画整理事業を施行すべき区域」を廃止するとともに、新たに整備される都市計画道路補 285 沿道については地域地区を見直し、個別建て替えによる不燃化・耐震化を進めるとともに、後背地に未接道建物が密集している地区等においては共同化を誘導していく。

また、平成 33 年 3 月までは都の木密地域不燃化 10 年プロジェクトを活用して、老朽建物の除却や建替えを推進する。さらに、東京都建築安全条例第 7 条の 3 第 1 項に基づく「新たな防火規制」の指定 (平成 27 年 10 月) により、新たに建築される建物のほとんどが準耐火以上となることから、地域の機能更新に合わせた不燃化を推進していく。

##### 一般住宅地区

耕地整理や土地改良事業により一定の基盤が整備されており、区画内部における建物の建替えに併せた不燃化・耐震化と、幅員 4m の道路及び道路状空間の整備を図っていく。

特に、未接道の老朽木造住宅が密集している地区については、共同化等により住環境の改善と建物の不燃化・耐震化を進めていく。

#### 沿道複合地区

千葉街道や柴又街道沿道については、住宅・商業・サービス産業の立地を誘導するとともに、後背市街地と調和した土地の高度利用を進め、延焼遮断帯の形成とともに利便性の高い市街地への誘導を図る。

#### 近隣型商業地区

千葉街道と柴又街道沿道を除く近隣商業地域については、店舗密度が低く商業地としての利便性や魅力に欠けるものとなっていることから、建物の不燃・耐震建て替えとともに店舗の集約化を誘導し、地域の日常生活のサービス機能を担う環境を整備していく。

特に、整備される都市計画道路補 285 沿道については、地域地区の見直しを行うとともに、都市防災不燃化促進事業の活用により、道路整備に併せた建替えについて共同化を含めて促進する。



#### 4. 住宅の整備に関する事項

##### (1) 主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

補 285 の整備に伴い道路用地に係る宅地の建替えを、都市防災不燃化促進事業等を活用して促進していく。特に、従後宅地が狭小や不整形となる土地が多く発生する地区については、後背宅地との共同化を誘導して、住み慣れた地域での生活再建を支援していく。

また、小岩陣地地区等の未接道の老朽木造住宅が密集している地区については、共同化等により住環境の改善と建物の不燃化・耐震化を誘導していく。

さらに、不燃化特区制度による老朽建築物の除却費助成や戸建住宅の設計・監理費助成、都市計画税・固定資産税の減免（5 年間）等により不燃建替えを積極的に支援するとともに、本事業の市街地住宅等整備事業を活用し、老朽化した木造賃貸アパート等を対象に、準耐火造以上の共同住宅への建替えを促進する。

また、老朽建物については、不燃化特区制度終了後も本事業により除却費の一部に対して補助することによって、その除却を推進していく。

##### 事業量（共同化）

共同化の対象は、不燃領域率 70% の達成を目標として、補 142・補 285 沿道の都市防災不燃化促進事業や不燃化特区による支援制度との連携を図りながら進めることとするが、住民の意向を十分に踏まえつつ重点的に建替促進事業を推進すべきエリアとして、基盤未整備エリア内の 37 件程度とする。

共同建替えに係る合意形成にあたっては、建替促進事業計画作成費や住宅金融支援機構の都市居住再生融資等の活用を図る。

	建替え前	建替え後
敷地面積（1 棟あたり）	66 m <sup>2</sup>	820 m <sup>2</sup>
延床面積（1 棟あたり）	120 m <sup>2</sup>	1640 m <sup>2</sup>
共同施設（1 棟あたり）	-	330 m <sup>2</sup>
戸数（1 棟あたり）	1.2 戸	27 戸
全体棟数	37 棟	3 棟
全体戸数	43 戸	82 戸

敷地面積・延床面積・戸数は共同化を誘導していくエリアの平成 23 年度土地利用現況調査データの集計値。

##### 建替え促進事業計画作成

対象面積	2,450 m <sup>2</sup>	66.2 m <sup>2</sup> × 37 棟
------	----------------------	----------------------------

## 5 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

### (1) 主な施設の整備に関する事項

#### 関連事業一覧表

事業名	事業年度	区域面積	事業認可
都市計画街路事業 (補助第 142 号線)	平成 26 ~ 32 年度	3,950 m <sup>2</sup> 幅員 16m、延長約 560m 南小岩四丁目 ~ 東小岩四丁目	平成 27 年 1 月 6 日
都市計画街路事業 (補助第 142 号線)	平成 27 ~ 33 年度	1,320 m <sup>2</sup> 幅員 16m、延長約 160m 東小岩五丁目 ~ 東小岩四丁目 以下区間も同時に事業認可取得 1,130 m <sup>2</sup> 幅員 16m、延長約 160m 南小岩三丁目 ~ 南小岩四丁目	平成 27 年 6 月 11 日
都市計画街路事業 (補助第 285 号線)	-	幅員 16m、延長約 1210m 補助第 142 号線 ~ 補助第 288 号線	-

### (2) その他の施設の整備に関する事項

#### 道路整備

#### 1) 主要生活道路の整備

本地区は、幅員 6m 以上の道路は一定間隔で整備されており、災害時における消防活動困難区域も存在していないことから、主要生活道路の整備は行わないものとする。

#### 2) 狭隘道路・行き止まり道路の解消

道路については、建替え等にあわせて道路中心線から 2m セットバックすることにより、幅員 4m 以上への拡幅を行うとともに、隅切り（見通し空間）の確保を進める。

また、2 方向避難が不可能な奥行き深い行き止まり部分の通り抜け路の確保に努める。

#### 公園整備

公園の面積不足（地区面積の 1.48%：平成 28 年度末時点）の解消と不燃領域率の向上を図るため、短辺 10m 以上、面積 100 m<sup>2</sup>以上の公園・広場を整備する。

事業量は、地区面積の 3%（約 26,340 m<sup>2</sup>）を目標として、既存公園面積（12,450 m<sup>2</sup>）を除いた約 13,385 m<sup>2</sup>の整備を行う。

また、整備にあたっては、防火水槽等の消防水利やかまどベンチ、マンホール直通トイレ、防災倉庫などの設置を図り、町会など地域の防災活動のミニ拠点として活用できるようにする。

実現手法としては、道路整備の残地や老朽住宅を除却した用地等で接道している土地の買収や、今後用途転換が考えられる生産緑地等の取得、土地所有者等への公園用地売却の協力意向の情報把握などに努めながら、本事業の居住環境形成施設整備事業により整備する。

## 6 その他必要な事項

### (1) 事業施行予定期間

平成 30 年度～平成 39 年度までの 10 年間とする。

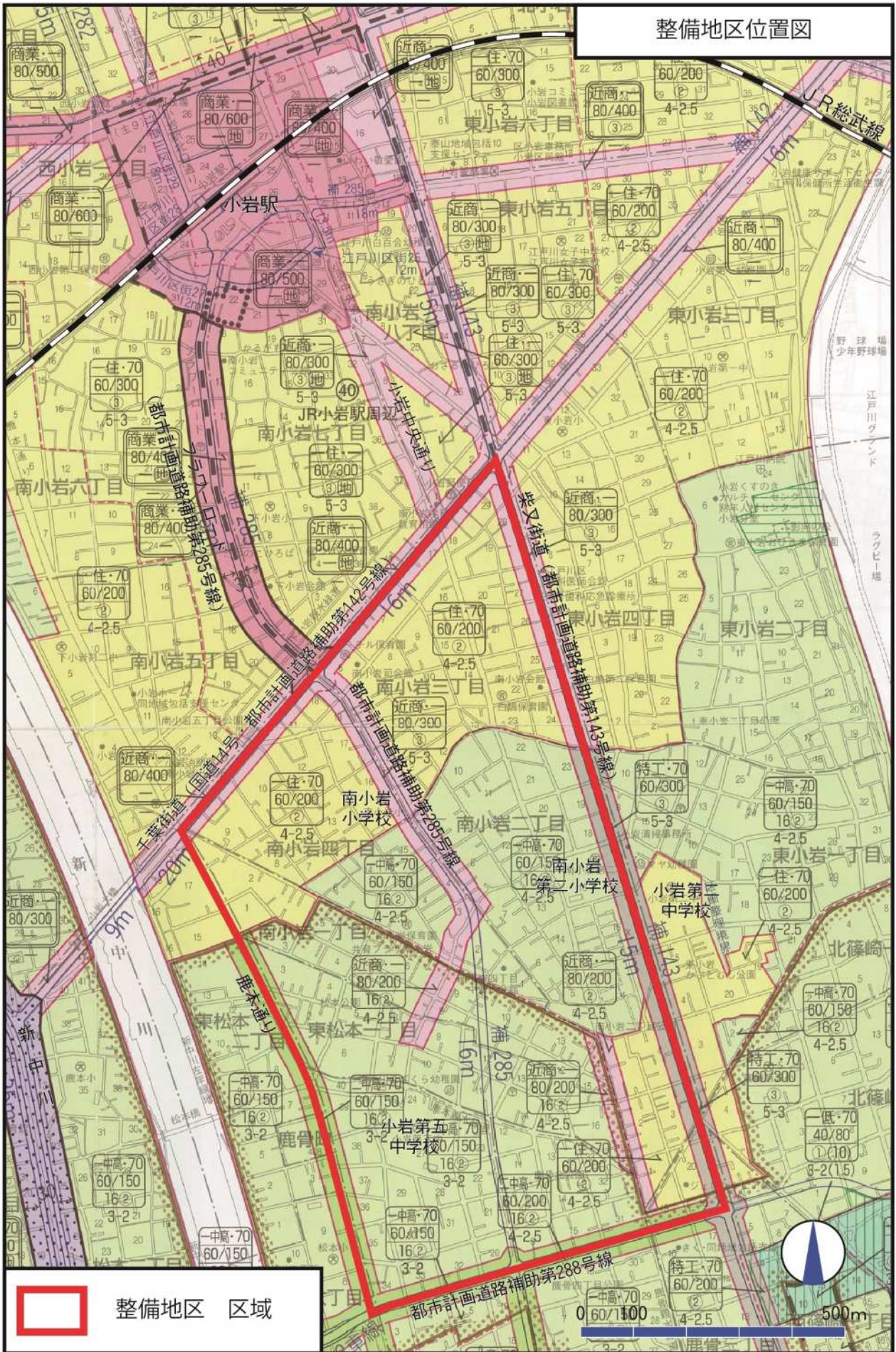
### (2) その他特に記すべき事項

本地区では、特定整備路線に指定されている都市計画道路補助第 142 号線及び補助第 285 号線の整備（街路事業）と、沿道幅 30m の範囲における都市防災不燃化促進事業、不燃化特区制度による老朽建築物の除却費助成や戸建住宅の設計・監理費助成、都市計画税・固定資産税の減免（5 年間）等の不燃建替え支援の取組みとの連携を図りながら本事業を進めていく。

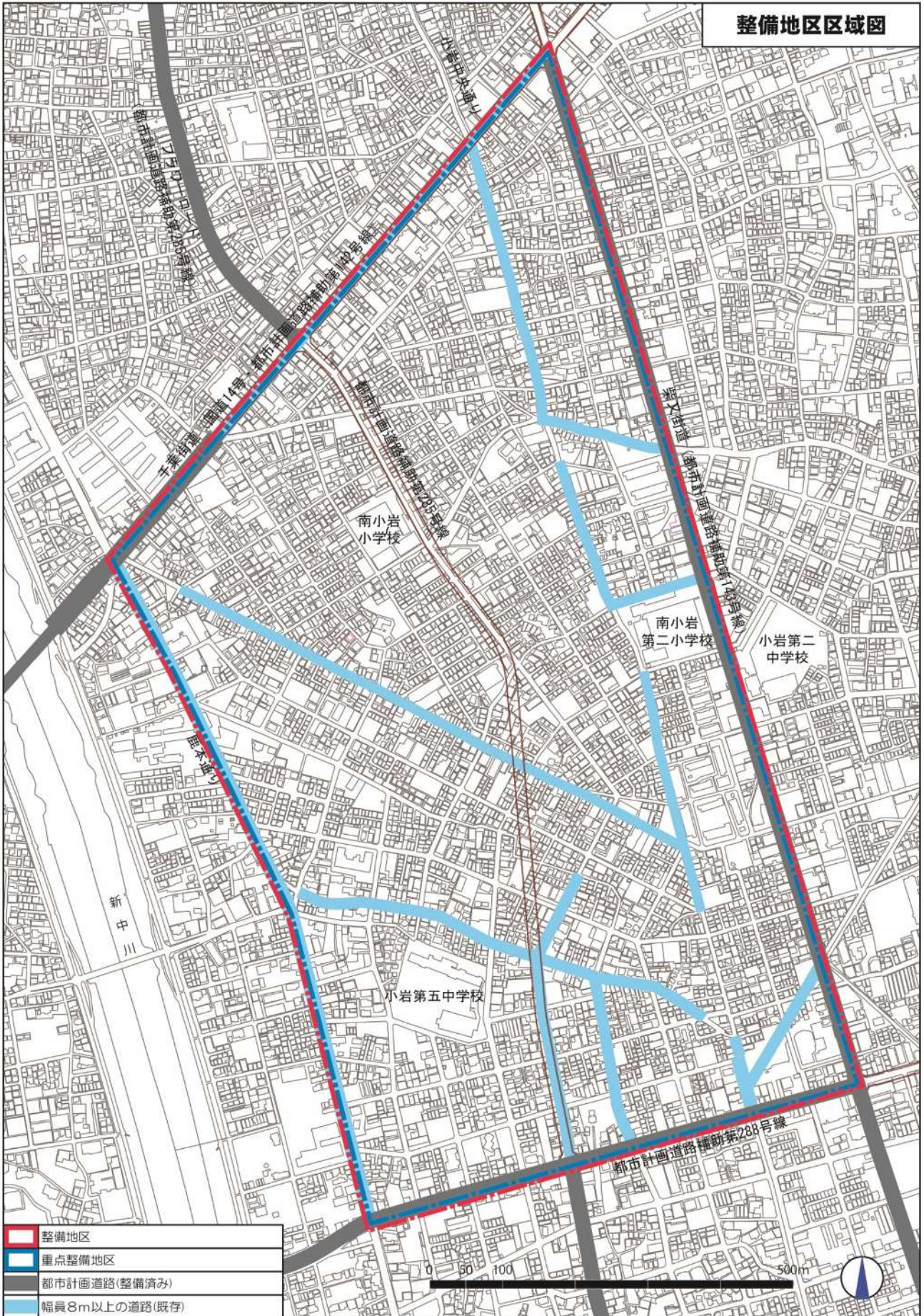
また本地区では、本事業の実施の前段階として、地元町会、自治会の協力や一般公募により平成 27 年 7 月に「南小岩南部・東松本付近地区防災まちづくり協議会」を設立し、平成 29 年 3 月までに 8 回に及ぶ協議会活動（意見交換・集約、テーマ別協議・検討）や現場見学会を行ってきた。

今後、「防災まちづくり提言（案）」を作成し、江戸川区長へ提出していくことを予定している。

江戸川区としては、地区計画の策定を進めるとともに、今後とも、本事業への理解や事業化の推進などにより、本地区の防災まちづくりに対する意見収集や提案等を行いながら住民の主体的なまちづくり活動を支援していく。

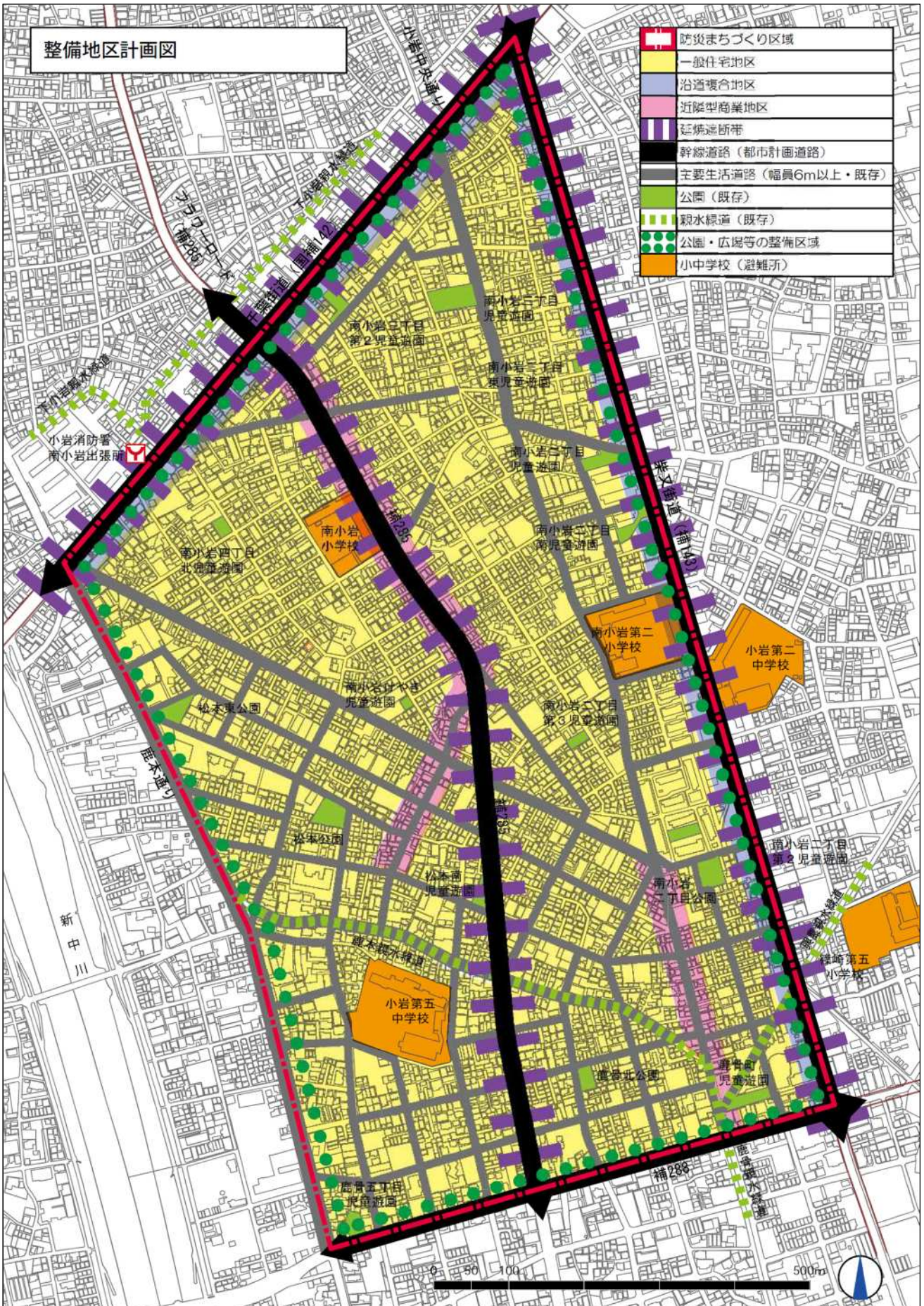


# 整備地区区域図



# 整備地区計画図

	防災まちづくり区域
	一般住宅地区
	沿道複合地区
	近隣型商業地区
	延焼遮断帯
	幹線道路（都市計画道路）
	主要生活道路（幅員6m以上・既存）
	公園（既存）
	親水緑道（既存）
	公園・広場等の整備区域
	小中学校（避難所）





路事業中の千葉街道(補 142)と事業予定の補 285 交差点を北東より見る(南小岩 4-13 街区)



補 285 拡幅予定道路(両側拡幅)を南東より見る(南小岩 4-13 街区)



補 285 が南に屈曲していく街区(南東より見る)(南小岩 4-4 街区)



補 285 が南に屈曲していく街区(南西より見る)(南小岩 4-4 街区)



補 285 計画街区を東から見る(南小岩 1-9・10 街区)



補 285 計画街区を南西から見る(南小岩 1-9・10 街区)



小岩陣地地区の街区（南小岩 2-3 街区）南西より見る



小岩陣地地区の街区（南小岩 2-3 街区）北東より見る



小岩陣地地区（南小岩 2-3 街区）の狭隘行き止まり通路



小岩陣地地区（南小岩 2-3 街区）の狭隘行き止まり通路



行き止まり細街路、奥に狭隘な通路が延びる



延長の長い行き止まり私道