

住宅市街地整備計画書(案)

1 整備地区及び重点整備地区の区域

(1) 整備地区

名称：上一色・本一色・興宮町地区

所在地：江戸川区上一色一～二丁目・本一色一～三丁目・興宮町全域

面積：105.1ha

(2) 重点整備地区

名称：上一色・本一色・興宮町地区

所在地：江戸川区上一色一～二丁目・本一色一～三丁目・興宮町全域

面積：105.1ha

2 整備地区の整備の基本的方針

(1) 整備地区の概要

立地

上一色・本一色・興宮町地区（以下、本地区）は、江戸川区（以下、区）の北部に位置し、千葉街道（国道14号/都市計画道路補助第142号線（以下、補142））の北側、新中川の西側、JR総武線の南側に広がり、区の中央地区の北部に位置している。

本地区の区域は、JR総武線新小岩駅から800m～約2kmに、小岩駅から850m～約2.5kmに位置し、北側はJR総武線及び葛飾区境の区道201-9056線、西側は小松川境川親水公園、南側は千葉街道、東側は新中川に接している。

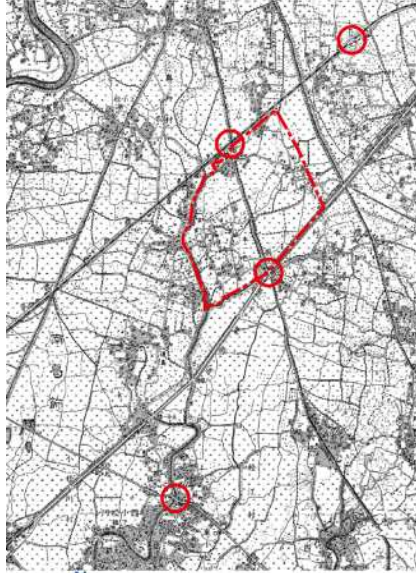
地区の形成経緯

「日本図誌体系 関東」によると、1914年（大正3年）には、本一色や菅原橋交差点付近、上一色一丁目付近などに建物が点在しているのが見られる。また、千葉街道、仲井堀通り、小松川境川親水公園に沿った水路、JR総武線などが見られる。

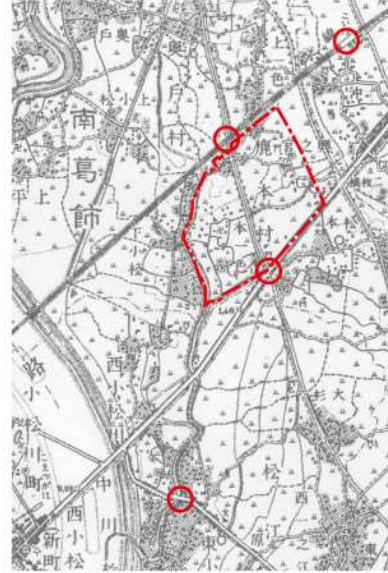
昭和22年に千葉街道以北で耕地整理事業が行われた。昭和30～40年代の高度成長期から市街化が進み、住宅等が高密度で建て込んだ一方で、都立小岩高校をはじめとした5校の学校が建設され、本一色を中心として生産緑地に指定された農地が現在も残されているなど、非住宅の土地利用が混在した市街地が形成されている。人口密度は、区平均（約142人/ha）よりも高く（約165人/ha）になっている（平成30年1月1日現在）。

1955年（昭和30年）の図では環7通り（都市計画道路環状7号線（以下、環7））は整備されてなく、新中川は部分的に開削の様子が見えるが、1987年（昭和62年）の図では環7、新中川ともに整備されている。

1914年（大正3年）



1921年（大正10年）

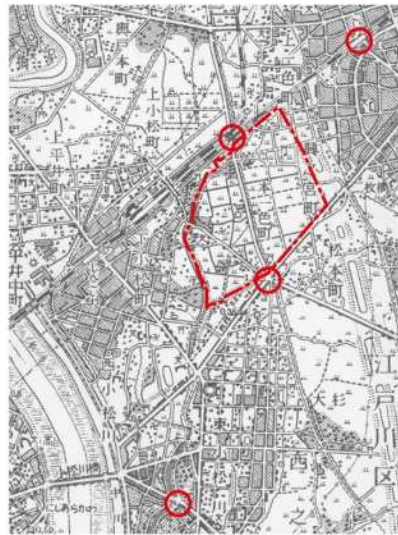


0 500 1000 2000 5000m

1937年（昭和12年）



1955年（昭和30年）



0 500 1000 2000 5000m

1987年（昭和62年）



2005年（平成17年）



出典「日本図誌体系

関東

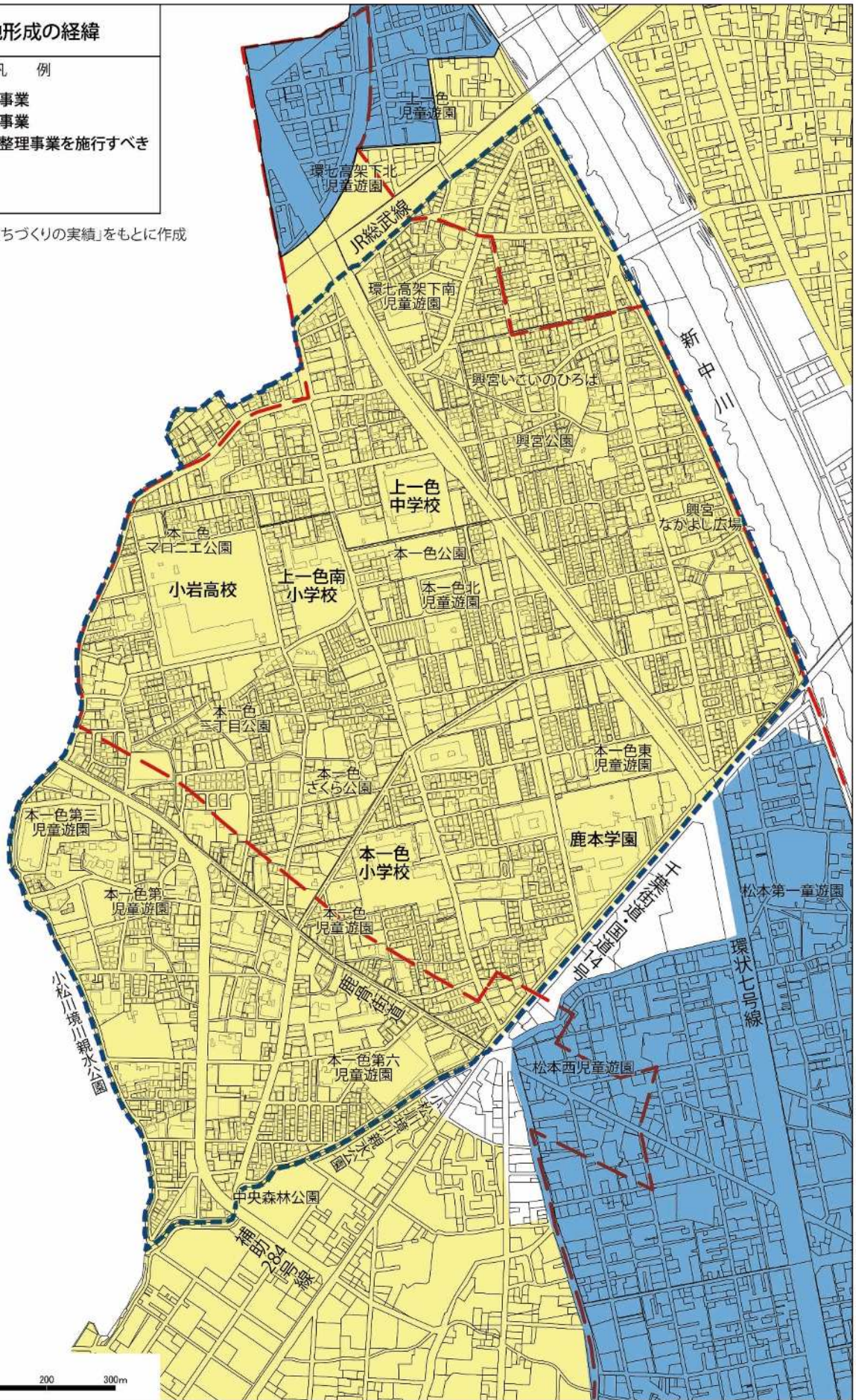
、国土地理院 1/50000 地形図「東京東北部」

市街地形成の経緯

凡例

- 耕地整理事業
- 土地改良事業
- 土地区画整理事業を施行すべき区域
- 整備地区

「まちの変遷とまちづくりの実績」をもとに作成



現況

千葉街道沿いには商業施設・事務所等が混在し、環 7 沿いには商業施設・住商併用建物・集合住宅・駐車場等が混在し、鹿骨街道沿いや上一色二丁目付近の商店街沿いには住商併用建物が多く分布している。鹿骨街道と環 7 に挟まれた範囲には、小学校が 2 校、中学校が 1 校、高等学校が 1 校、特別支援学校が 1 校ある。これら以外の本地区のほとんどの区域は、戸建住宅や集合住宅、畑などが混在した土地利用となっている。

耕地整理による土地割りが住宅開発により細分化され、老朽化した木造住宅が多く立地している。幅員 4m 未満の狭隘道路や行き止まり道路も多数分布しているほか、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	105.1ha
住宅戸数	8,255 戸
住宅戸数密度	78.5 戸/ha
建物総数	4,442 棟
木造建物棟数（木造建物棟数の割合）	3,068 棟(69.1%)
換算老朽住宅戸数	5,755 戸
換算老朽住宅戸数割合	69.7%
不燃領域率	58.71%

1) 土地利用の状況

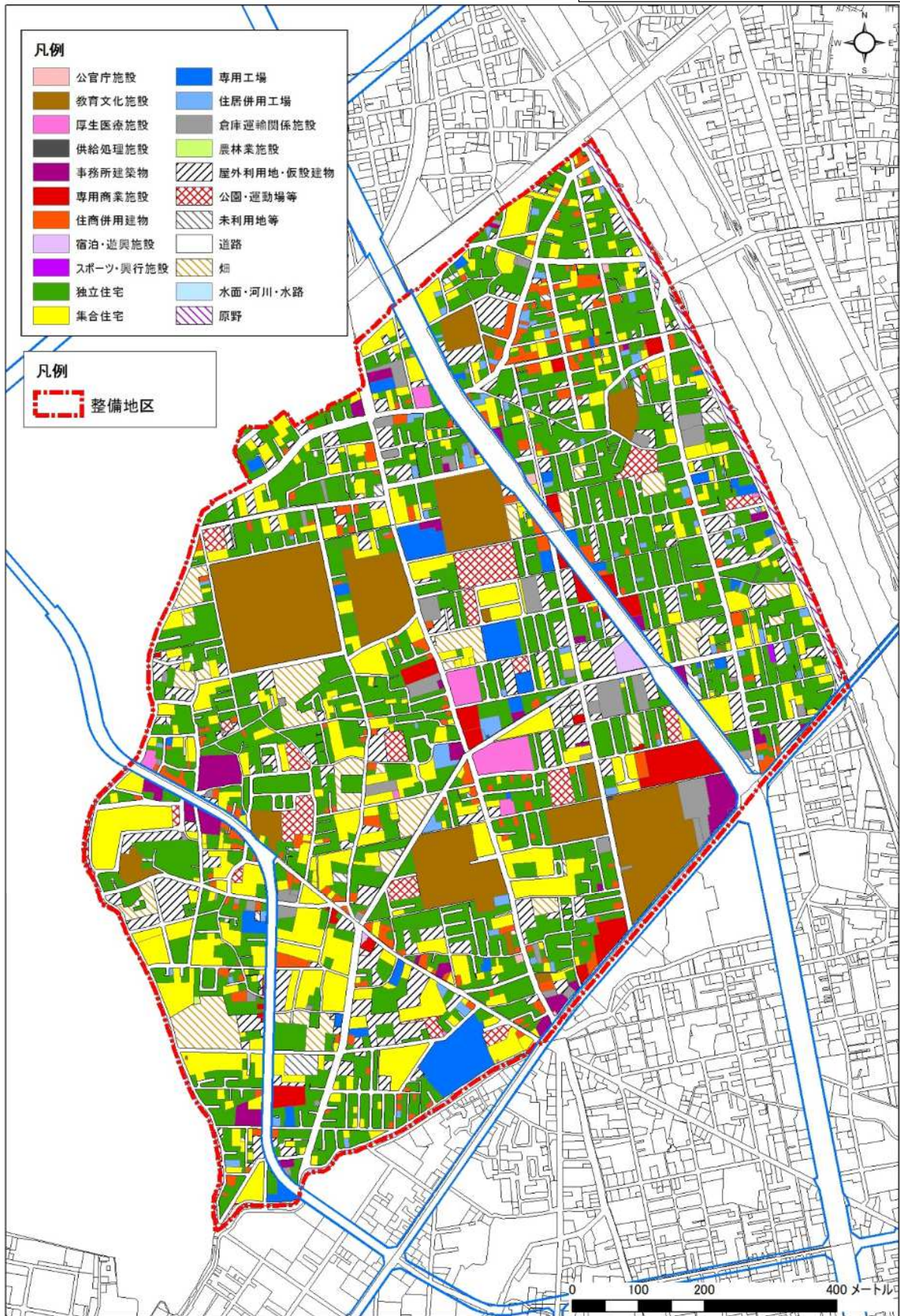
ア．土地利用の状況（出典：平成 23 年度土地利用現況調査）

本地区の土地利用の状況は、千葉街道沿いに事務所建築物と専用商業施設、倉庫運輸関係施設等が混在して立地し、環 7 沿いには住商併用建物と専用商業施設、屋外利用地等が混在して立地している。また、鹿骨街道沿道や、上一色二丁目付近の商店街には住商併用建物の立地が見られるほか、仲井堀通り沿道には比較的規模の大きな厚生医療施設の立地が見られる。

住宅系の土地利用は、特に本一色において集合住宅の利用が顕著であるほか、上一色や興宮町においても独立住宅と集合住宅がモザイク状に混在した状態となっている。その中に畑や屋外利用地などが点在している。

土地利用分類	面積 (m ²)	構成比
官公庁施設	545.3	0.1%
教育文化施設	97,619.3	9.3%
厚生医療施設	8,366.5	0.8%
供給処理施設	131.4	0.0%
事務所建築物	15,448.5	1.5%
専用商業施設	17,748.6	1.7%
住商併用建物	29,787.5	2.8%
宿泊・遊興施設	1,552.2	0.1%
スポーツ・興行施設	256.0	0.0%
独立住宅	305,615.0	29.1%
集合住宅	138,863.3	13.2%
専用工場	23,712.2	2.3%
住居併用工場	11,390.2	1.1%
倉庫運輸関係施設	21,557.9	2.1%
農林漁業施設	130.1	0.0%
屋外利用地・仮設建物	75,167.9	7.2%
公園、運動場等	24,504.5	2.3%
未利用地等	5,993.7	0.6%
道路	227,482.4	21.6%
畑	35,060.8	3.3%
水面・河川・水路	3,035.1	0.3%
原野	7,304.9	0.7%
合計	1,051,273.3	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道 20m(菅原橋交差点付近は沿道 50m)に、準工業地域が環 7 沿道 30mに、準工業地域(特別工業地区)が鹿骨街道沿道東側 50m及び西側の一帯に、第一種住居地域が補 284 沿道 20m及び背後の住宅地、また上一色一丁目の北端部に、このほかの箇所には第一種中高層住居専用地域が指定されている。

千葉街道沿道は、容積率 300%、建ぺい率 80%、防火地域に指定されている。高度地区、日影規制の指定はない(菅原橋交差点付近における沿道 20mより奥側は、容積率 200%、建ぺい率 80%、準防火地域、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)。

環 7 沿道は、容積率 400%、建ぺい率 60%、防火地域に指定されている。高度地区は最低限高度地区 7 mが指定され、日影規制の指定はない。

補 284 沿道は、容積率 300%、建ぺい率 60%、準防火地域、第三種高度地区、日影規制 5 時間 - 3 時間、最低敷地規模 70 m²が指定されている。この背後に位置する第一種住居地域ならびに隣接する特別工業地区には、容積率 200%、建ぺい率 60%、準防火地域、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 m²が指定されている。

鹿骨街道沿道の菅原橋交差点付近には、容積率 300%、建ぺい率 80%、準防火地域、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。

上一色一丁目の北端部に指定されている第一種住居地域には、容積率 200%、建ぺい率 60%、準防火地域、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 m²が指定されている。

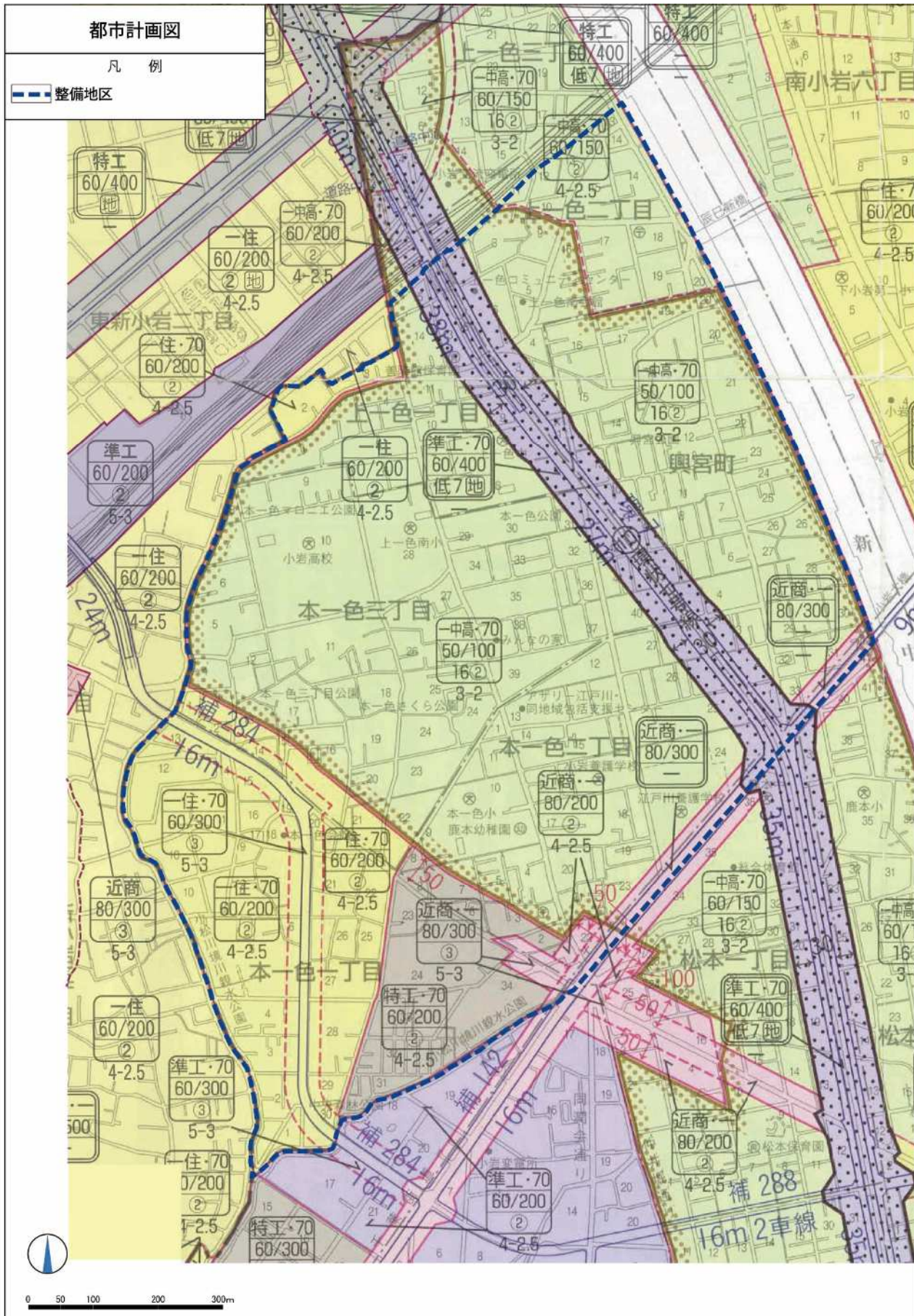
上記を除いた第一種中高層住居専用地域には、容積率 100%、建ぺい率 50%、準防火地域、16m第二種高度地区、日影規制 3 時間 - 2 時間、最低敷地規模 70 m²が指定されている。

なお、補 284 及び鹿骨街道の沿道 50mより北東側のほぼ全域には、「土地区画整理事業を施行すべき区域」(図中ページユの線とドットで囲まれた区域。以下「すべき区域」)が指定されている。

江戸川区内の用途地域等

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	70m ² 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	
		150%	16m第二種(絶対高さ16m)		
			16m第二種(絶対高さ16m)		
	60%	200%	16m第二種(絶対高さ16m)		
			第二種		
		16m第二種(絶対高さ16m)			
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	
		200%	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		
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		
商業地域	80%	400%	第三種	防火	
		500%	指定なし		
		600%	指定なし		
準工業地域	60%	200%	第二種	準防火	
			第三種	防火	
		300%	指定なし	防火	
特別工業地区	60%	200%	第二種	準防火	
			指定なし	防火	
		300%	第三種	準防火	
			指定なし	防火	
		400%	指定なし	防火	
工業地域	60%	200%	第二種	準防火	
工業地域	60%	200%	指定なし	指定なし	

都市計画指定状況



出典：江戸川区都市計画図

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4,442棟（平成29年6月現在、現地調査による）となっており、その75.4%は専用住宅であり、共同住宅の12.0%を加えると87.4%となる。住宅を併設している建物は4,150棟であり、全体の93.4%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	1	0.0%	0	0.0%	0
教育文化施設	47	1.1%	0	0.0%	0
厚生医療施設	9	0.2%	0	0.0%	0
供給処理施設	1	0.0%	0	0.0%	0
スポーツ・興業施設	2	0.0%	0	0.0%	0
専用住宅	3,349	75.4%	3,349	40.6%	0
共同住宅	531	12.0%	4,350	52.7%	1,414
店舗等併設共同住宅	48	1.1%	298	3.6%	375
工場等併設共同住宅	8	0.2%	44	0.5%	10
寄宿舍・寮（併用含む）	4	0.1%	0	0.0%	0
店舗等併用住宅	166	3.7%	166	2.0%	3
工場等併用住宅	45	1.0%	45	0.5%	1
診療所併用住宅	3	0.1%	3	0.0%	0
専用商業施設	31	0.7%	0	0.0%	0
事務所建築物	52	1.2%	0	0.0%	0
工場	23	0.5%	0	0.0%	0
倉庫・車庫	119	2.7%	0	0.0%	0
農業用施設	0	0.0%	0	0.0%	0
廃屋等	3	0.1%	0	0.0%	0
合計	4,442	100.0%	8,255	100.0%	1,803

現地調査による（平成29年6月現在）

イ．住宅の状況

建物を構造別に見ると、木造（木造、防火造）が69.1%、非木造が30.9%となっており、木造の建物が多い。

住宅については、戸建て住宅が75.4%、共同住宅が13.2%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。

建物構造・建て方別現況（棟数）

構造別	建て方別	戸建て住宅	共同住宅 (併用含む)	併用住宅	住宅以外	計
木造		2,553	295	127	93	3,068
		57.5%	6.6%	2.9%	2.1%	69.1%
非木造		796	292	87	199	1,374
		17.9%	6.6%	2.0%	4.5%	30.9%
計		3,349	587	214	292	4,442
		75.4%	13.2%	4.8%	6.6%	100.0%

現地調査による（平成 29 年 6 月現在）

ウ．住宅戸数密度の状況

本地区の住戸総数は 8,255 戸（平成 29 年 6 月現在、現地調査による）となっており、住戸戸数密度は 78.5 戸/ha 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」を上回るとともに、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」をわずかに下回る水準である。

住宅戸数密度

地区面積 (ha)	住宅戸数(戸)			計	住宅戸数密度 (戸/ha)
	戸建て住宅	共同住宅	併用住宅		
105.1	3,349	4,350	556	8,255	78.5

現地調査による（平成 29 年 6 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 5,755 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 69.7% 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)	105.1ha	
住宅戸数 (A)	8,255 戸	
換算老朽住宅戸数 (B)	5,755 戸	
住宅戸数密度	78.5 戸/ha	A/S
換算老朽住宅戸数割合 (C)	69.7%	B/A × 100

現地調査による（平成 29 年 6 月現在）

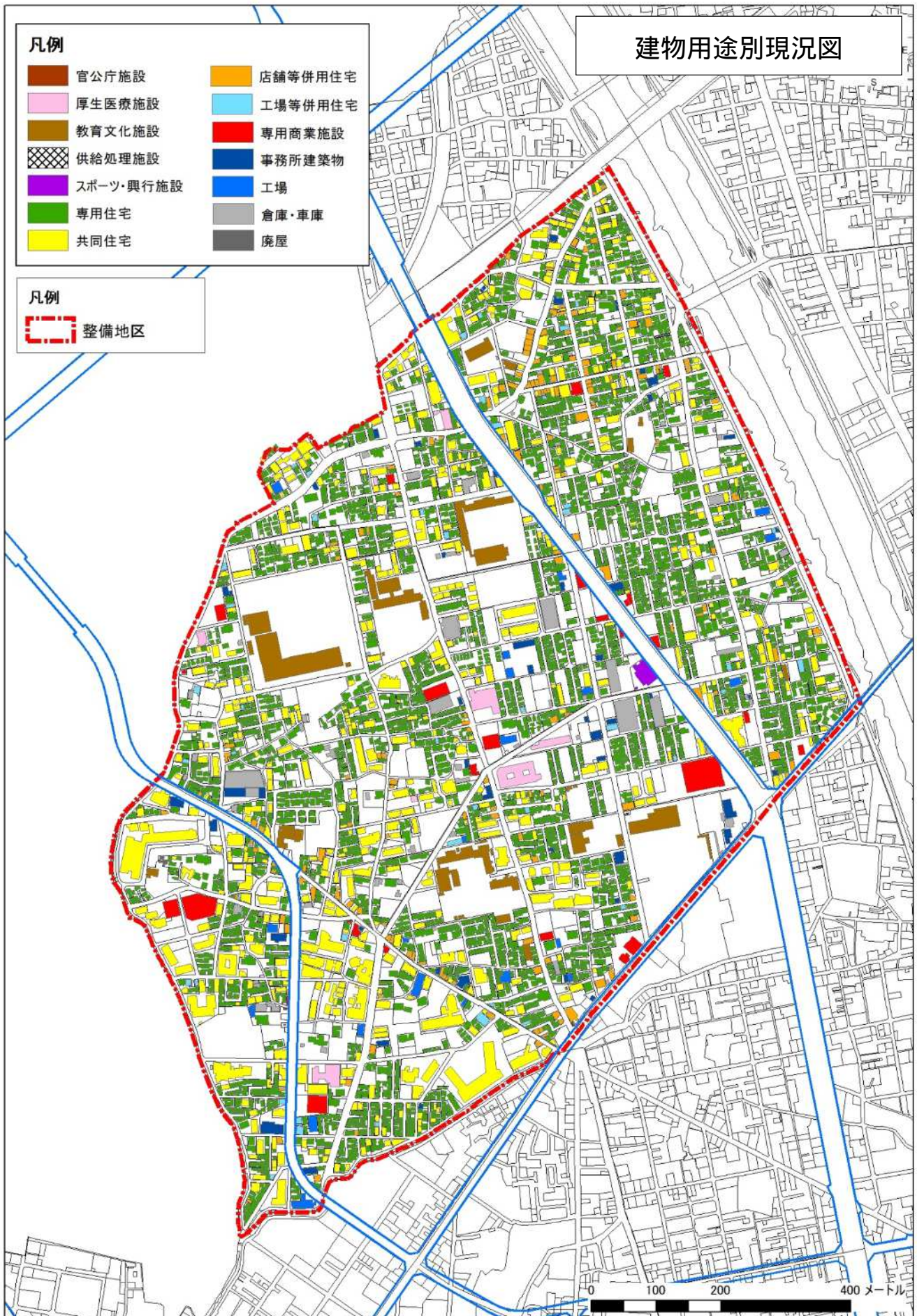
建物用途別現況図

凡例

- | | | | |
|---|-----------|---|---------|
|  | 官公庁施設 |  | 店舗等併用住宅 |
|  | 厚生医療施設 |  | 工場等併用住宅 |
|  | 教育文化施設 |  | 専用商業施設 |
|  | 供給処理施設 |  | 事務所建築物 |
|  | スポーツ・興行施設 |  | 工場 |
|  | 専用住宅 |  | 倉庫・車庫 |
|  | 共同住宅 |  | 廃屋 |

凡例

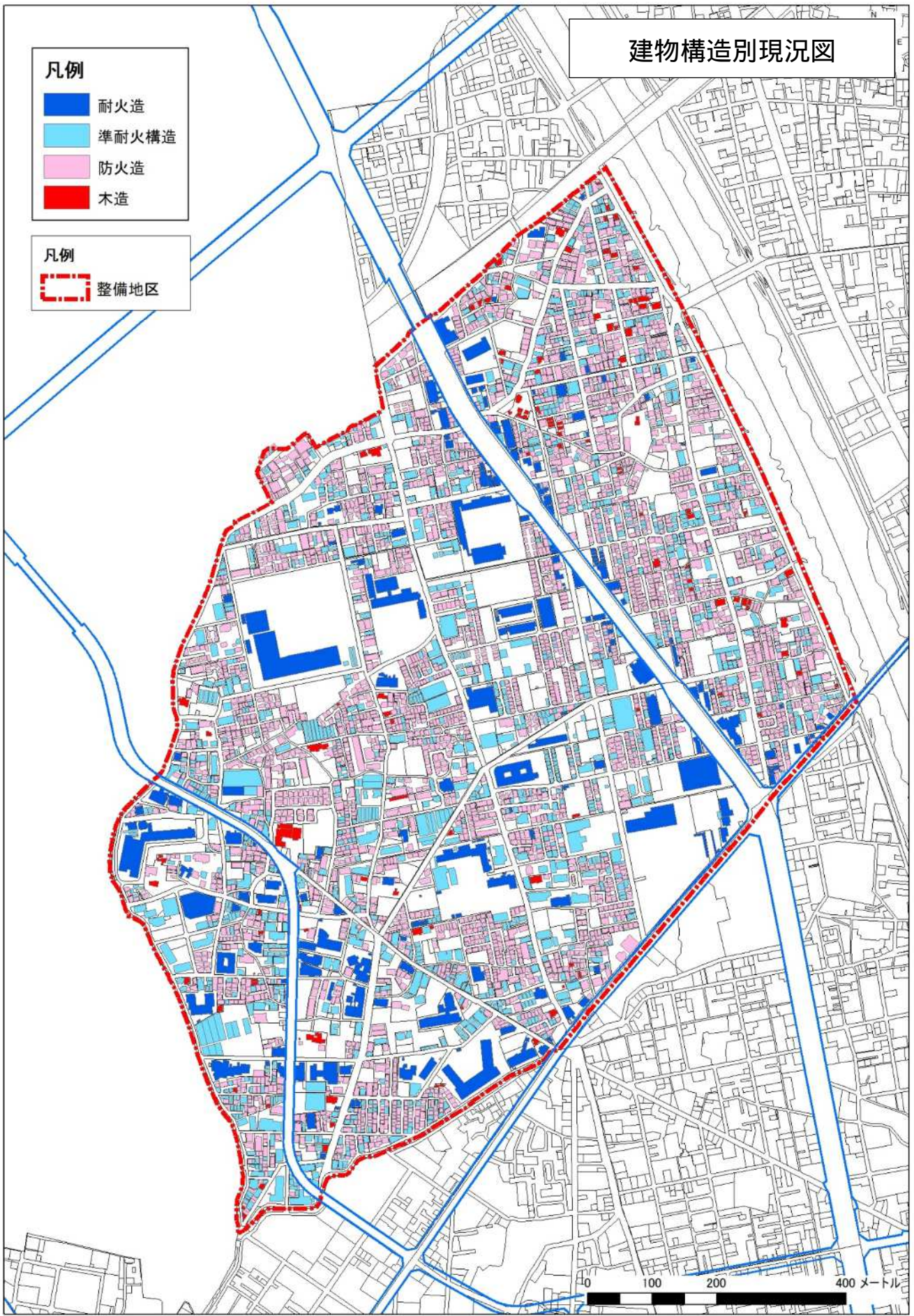
-  整備地区



建物構造別現況図

- 凡例
- 耐火造
 - 準耐火構造
 - 防火造
 - 木造

- 凡例
- 整備地区



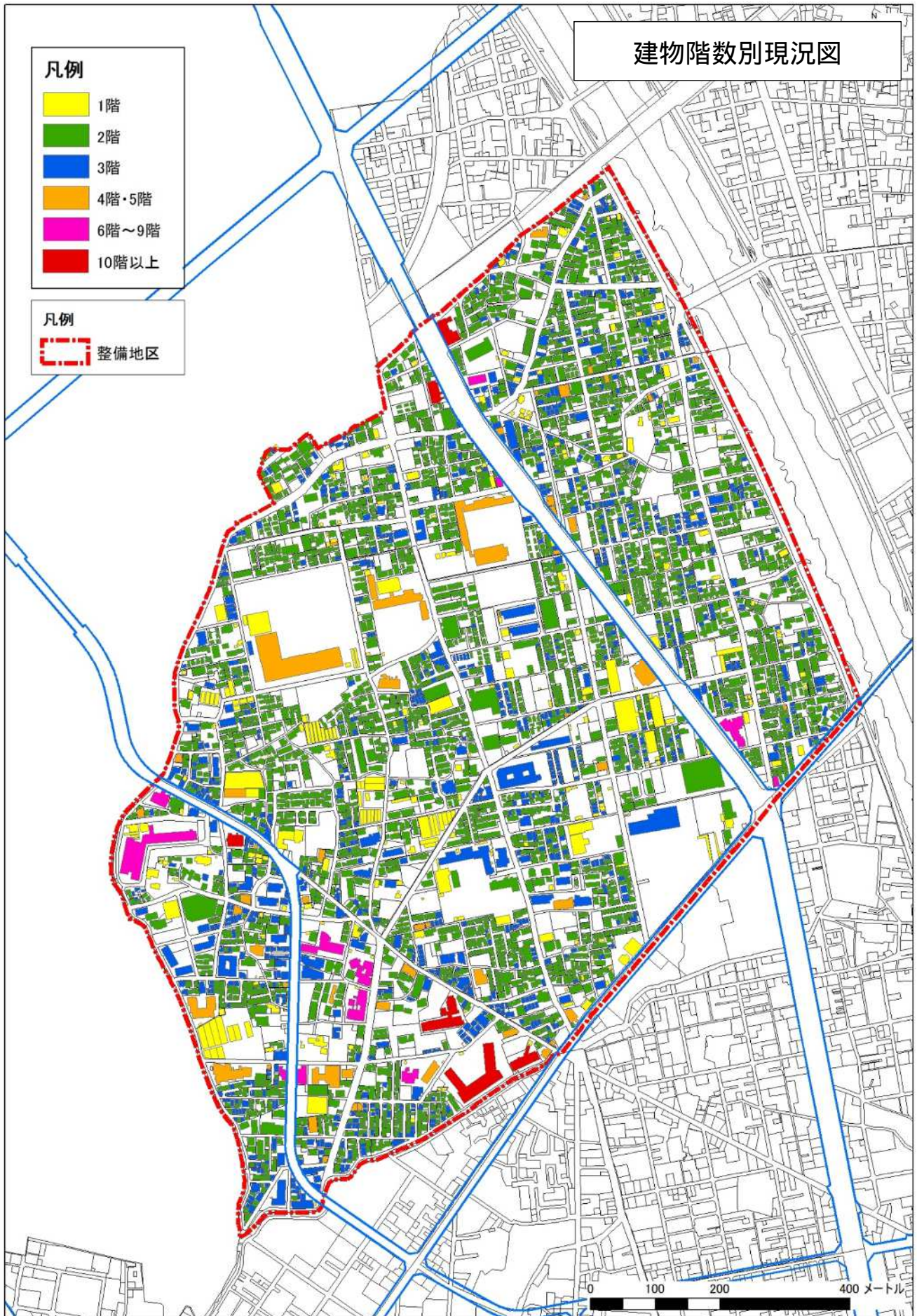
建物階数別現況図

凡例

- 1階
- 2階
- 3階
- 4階・5階
- 6階～9階
- 10階以上

凡例

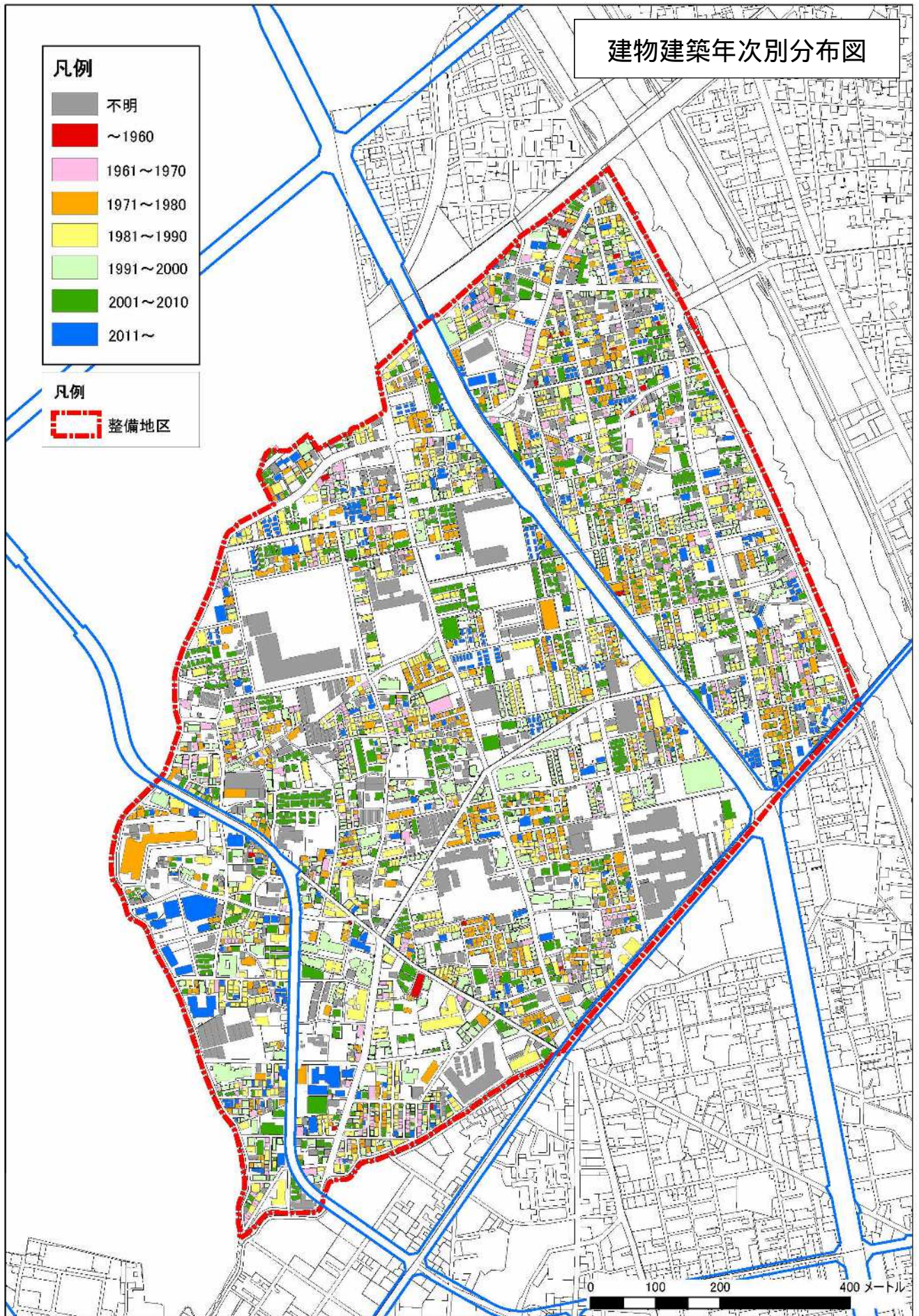
- 整備地区



建物建築年次別分布図

- 凡例
- 不明
 - ～1960
 - 1961～1970
 - 1971～1980
 - 1981～1990
 - 1991～2000
 - 2001～2010
 - 2011～

- 凡例
- 整備地区



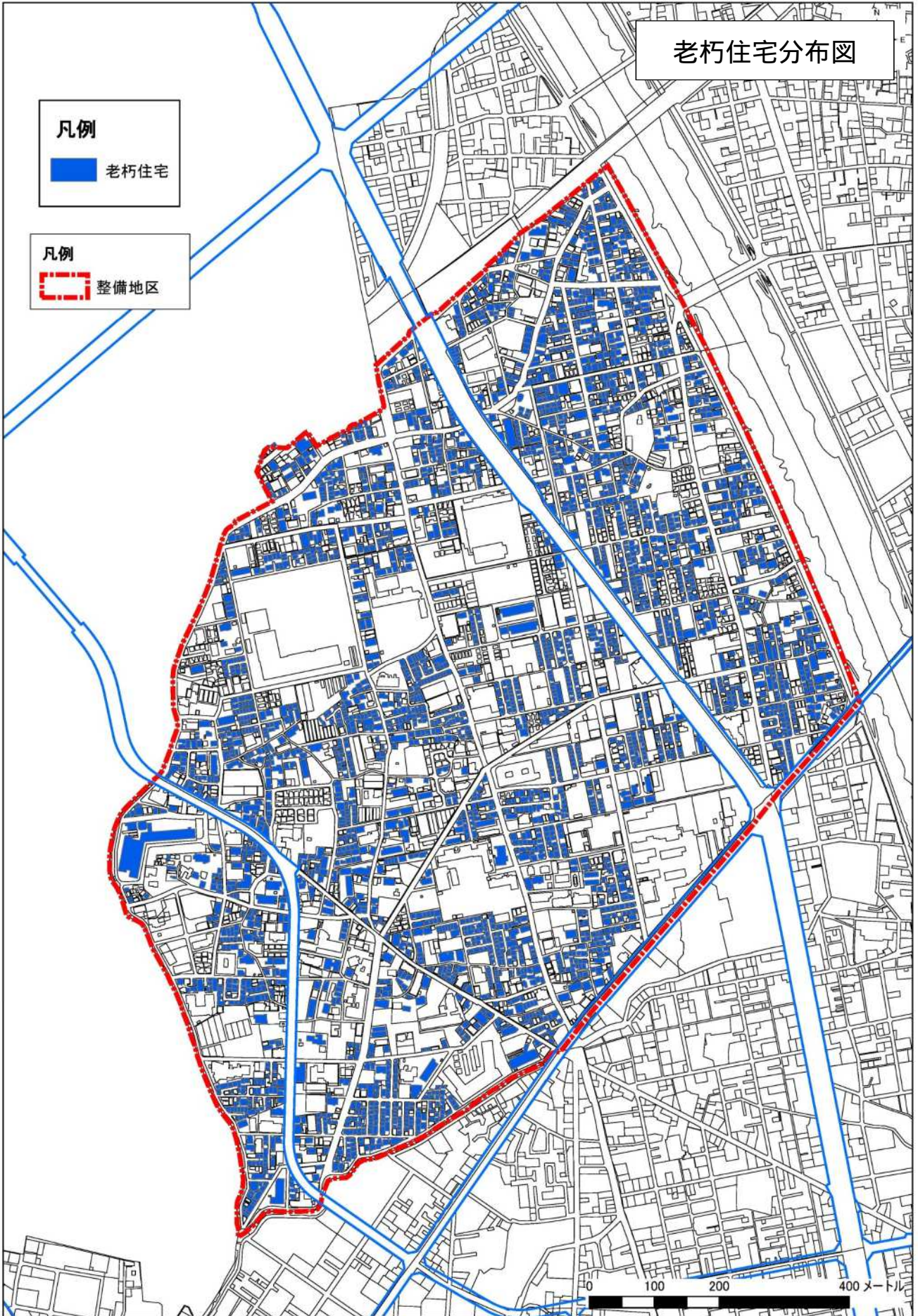
老朽住宅分布図

凡例

老朽住宅

凡例

整備地区

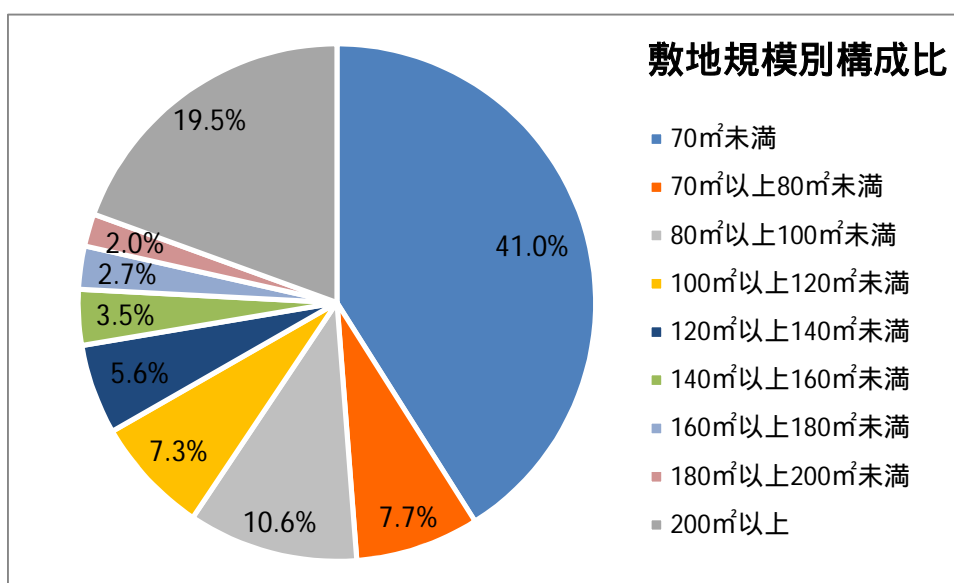


オ．建築物の敷地の状況

本地区内の敷地（空地を含む）の総数は 4,492 件で、そのうち 70 m²未満の敷地数は 1,843 件で全体の 41.0%を占め、100 m²未満では 2,668 件となり全体の 59.3%を占めている。

敷地規模別件数

敷地規模	件数	構成比
70m ² 未満	1,843	41.0%
70m ² 以上80m ² 未満	348	7.7%
80m ² 以上100m ² 未満	477	10.6%
100m ² 以上120m ² 未満	329	7.3%
120m ² 以上140m ² 未満	253	5.6%
140m ² 以上160m ² 未満	156	3.5%
160m ² 以上180m ² 未満	121	2.7%
180m ² 以上200m ² 未満	91	2.0%
200m ² 以上	874	19.5%
合計	4,492	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 105.1ha に対する不燃領域率（都方式）は、58.71%（平成 29 年 6 月時点）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 11.29%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 45.29%と低くなっている。
- また、100 m²以上の公園等の空地については、公園が 24,379.66 m²と区域面積の 105.1ha の 2.32%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 以上の道路面積は、11.8%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

項番	内容	面積 (㎡)	面積 (㎡)	合計 (㎡)
1	地区全面積		1,051,300.00	1,051,300.00
2	全建築物建築面積	H29現況調査 + H23GIS	303,578.54	303,578.54
3		H23GIS	358,824.46	
4	耐火構造	H29現況調査 + H23GIS	68,710.52	68,710.52
5		H23GIS	76,804.83	
6	準耐火造	H29現況調査 + H23GIS	85,987.78	85,987.78
7		H23GIS	98,129.74	
8	不燃化率 (%)			45.29

項番	内容	詳細	面積 (㎡)	合計 (㎡)	
1	幅員6m以上の道路面積		124,222.71	124,222.71	
2	公園	本一色マロニエ公園	1,069.00	24,379.66	
3		本一色三丁目公園	1,047.00		
4		本一色さくら公園	1,899.77		
5		本一色公園	4,951.00		
6		本一色児童遊園	1,493.07		
7		本一色北児童遊園	1,093.79		
8		本一色東児童遊園	1,066.00		
9		興宮公園	3,279.57		
10		興宮いこいのひろば	231.42		
11		興宮なかよし広場	944.87		
12		本一色第二児童遊園	284.22		
13		本一色第三児童遊園	309.30		
14		本一色第六児童遊園	730.09		
15		小松川境川親水公園	5,980.56		
16		環七高架下南児童遊園	1,366.30		道路面積に算入
17					
18	学校	都立小岩高等学校	21,967.15	61,565.01	
19		上一色南小学校	8,241.62		
20		上一色中学校	7,745.90		
21		本一色小学校	6,964.35		
22		区立鹿本育成所	2,383.79		
23		鹿本学園	14,262.20		
24	畑		35,060.79	35,060.79	
25					
26	樹園地		0.00		
27	畑・樹園地以外の生産緑地		0.00		
28	空地	柴又街道沿道(南小岩第二小学校南側)	938.70	1,231.56	
29		都営住宅(南小岩二丁目アパート空地)	292.86		
30	駐車場		0.00	0.00	
31	寺・神社・墓地	光照寺 (敷地面積4630.9-建物建築面積986.5)	3,644.40	7,702.80	
32		興宮神社 (敷地面積2871.2-建物建築面積320)	2,551.20		
33		本一色天祖神社 (敷地面積1881.4-建物建築面積374.2)	1,507.20		
34	厚生医療施設	社会福祉法人善隣館保育園 (敷地面積792.76-建物建築面積435.03)	357.73	3,574.51	
		区立みんなの家 (敷地面積2327.24-建物建	975.97		
35		アゼリー江戸川 (敷地面積3969.31-建物建築面積1728.51)	2,240.80		
36	空地合計			257,737.03	
37	空地率 (%)			24.52	
38	不燃領域率 (%)			58.71	

出典：建物については、平成 28 年 月登記簿調査・平成 29 年 6 月現況調査及び平成 29 年 月までの建築確認申請を基に調査。登記不明建物については平成 23 年土地利用現況調査を使用。

公園・学校については、平成 28 年 12 月区資料

道路等その他の空地については、平成 13 年土地利用現況調査

3) 人口等の状況

本地区の平成 27 年の人口(国勢調査による)は 16,712 人、世帯数は 7,384 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、上一色二丁目、本一色一・二丁目では 2~6%の減少となっており、興宮町、上一色一丁目、本一色三丁目では 2~10%の増加となっている。

世帯人員は 2.26 人、人口密度は 147.9 人/ha となっており、いずれも区全体平均を上回っている。人口密度は本一色一丁目で特に高くなっている。

本地区の平均年齢は 45.1 歳となっており、区全体の 43.0 歳を上回っている。また、高齢人口比率は 25.1%と区全体の 20.4%を上回っており、区の中でも高齢化が先行している。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
興宮町	3,038	3,129	3,115	102.5	1,133	1,240	1,347	118.9
上一色1丁目	1,257	1,333	1,391	110.7	522	619	632	121.1
上一色2丁目	1,683	1,655	1,644	97.7	749	813	796	106.3
本一色1丁目	4,678	4,621	4,483	95.8	2,010	2,077	2,042	101.6
本一色2丁目	2,534	2,490	2,376	93.8	945	959	933	98.7
本一色3丁目	3,393	3,741	3,703	109.1	1,438	1,636	1,634	113.6
地区計	16,583	16,969	16,712	100.8	6,797	7,344	7,384	108.6
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(平成27年)

	世帯人員			人口密度(人/ha)		平均年齢
	人口	世帯		面積(km ²)		
興宮町	3,115	1,347	2.31	0.21	148.3	46.1
上一色1丁目	1,391	632	2.20	0.11	126.5	41.7
上一色2丁目	1,644	796	2.07	0.13	126.5	47.3
本一色1丁目	4,483	2,042	2.20	0.22	203.8	45.1
本一色2丁目	2,376	933	2.55	0.21	113.1	47.7
本一色3丁目	3,703	1,634	2.27	0.25	148.1	43.1
地区計	16,712	7,384	2.26	1.13	147.9	45.1
江戸川区	681,298	309,072	2.20	49.76	136.9	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-		
興宮町	428	2,013	597	19.7	153	5.0	391	1,870	854	27.4	411	13.2
上一色1丁目	180	847	230	18.3	79	6.3	220	901	270	19.4	130	9.3
上一色2丁目	202	1,092	389	23.1	142	8.4	179	992	473	28.8	240	14.6
本一色1丁目	643	3,352	683	14.6	243	5.2	507	2,945	1,031	23.0	466	10.4
本一色2丁目	348	1,591	595	23.5	227	9.0	308	1,339	729	30.7	402	16.9
本一色3丁目	485	2,303	605	17.8	190	5.6	571	2,299	833	22.5	381	10.3
地区計	2,286	11,198	3,099	18.7	1,034	6.2	2,176	10,346	4,190	25.1	2,030	12.1
江戸川区	94,903	458,249	100,653	15.4	36,691	5.6	90,730	444,656	139,193	20.4	63,554	9.3

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 以上の区道に、環 7 や補 284 などの都市計画道路が重なる形で道路ネットワークが形成されている。区道による道路ネットワークに着目すると、南北方向には幅員 6m 以上の道路が 300m 前後の間隔で入っているが、東西方向は幅員 6m 以上の道路間隔が 400～500m 程度開く箇所もある。道路率は、幅員 4m 以上の道路で 15.8% となっており、道路線密度は、幅員 4m 以上の道路で 20.90km/k² となっている。

区道に囲まれた街区の内部には、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、幅員 4m 未満の道路も点在している。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。さらには、建築基準法の道路としての位置づけがない道路状の空間が多く見られる。

幅員別道路率・道路線密度の状況

	道路面積			道路延長		
	面積 m ²	道路率 %	構成比 %	延長 m	線密度 km/km ²	構成比 %
幅員 6m 以上	124,223	11.8	74.9	12,933	12.30	58.9
幅員 5m 以上 6m 未満	15,868	1.5	9.6	2,908	2.77	13.2
幅員 4m 以上 5m 未満	25,862	2.5	15.6	6,133	5.83	27.9
合計	165,952	15.8	100.0	21,974	20.90	100.0
区域面積 m ²	1,051,273					

出典：平成 13 年土地利用現況調査

イ．接道の状況

区道に囲まれた街区の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）の建物を指す。本地区では、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接道不良状態となってもものが大半を占める。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点在している。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。

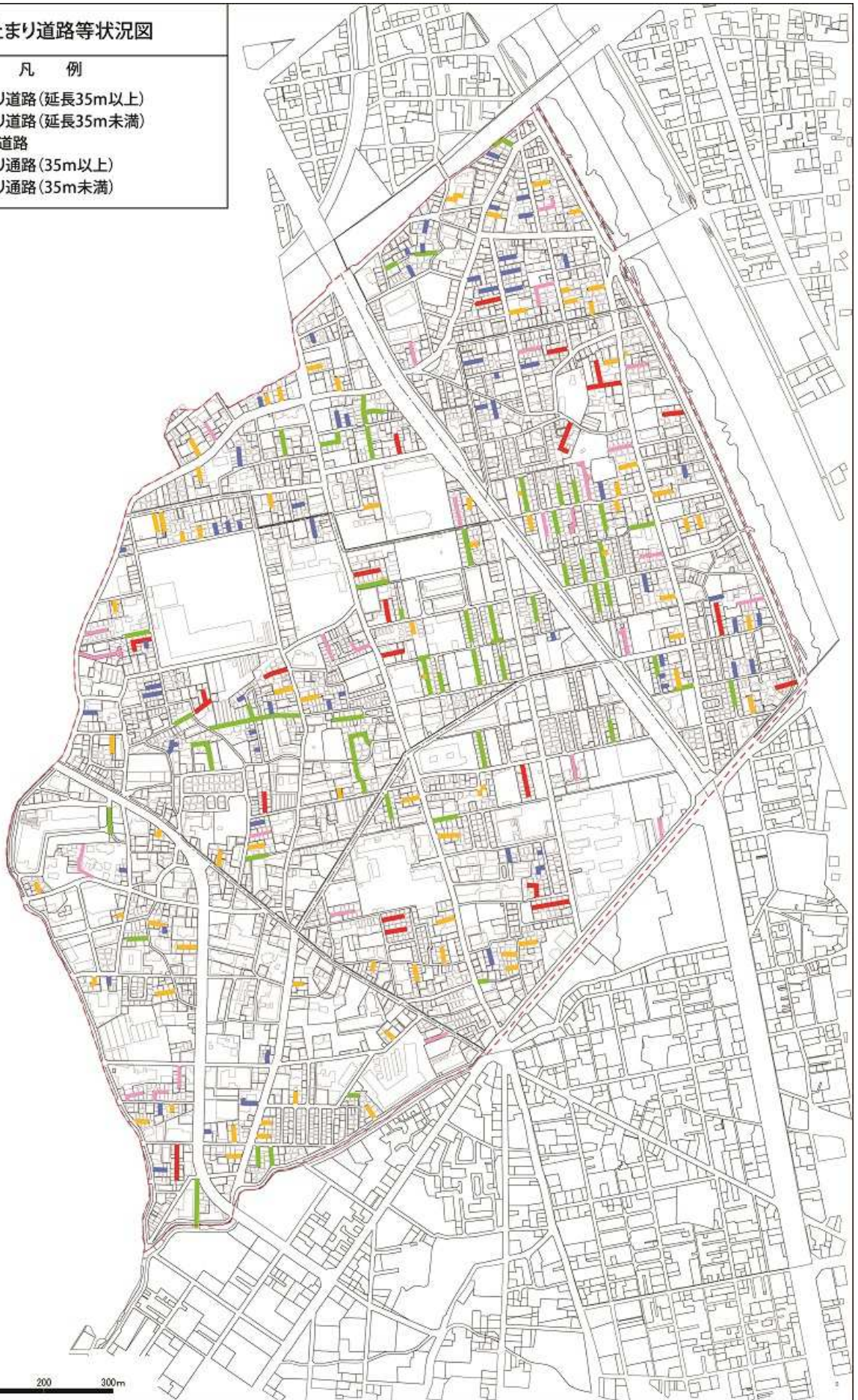
ウ．都市計画道路の状況

本地区には都市計画道路が 3 路線あり、環 7、補 142（千葉街道）、補 284 とともに整備済みである。（7 ページ都市計画図参照）

行き止まり道路等状況図

凡 例

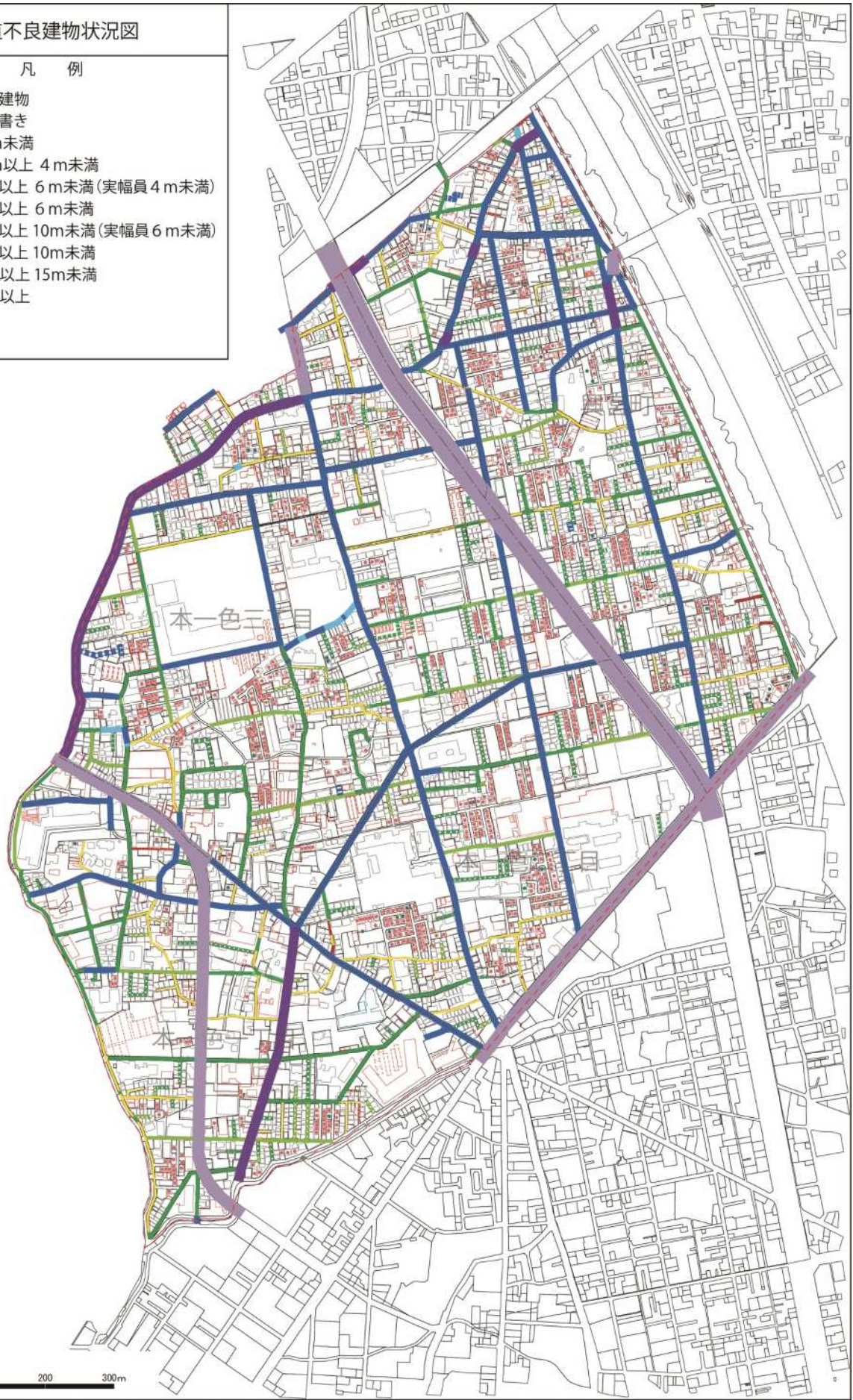
- 行き止まり道路(延長35m以上)
- 行き止まり道路(延長35m未満)
- 通路接続道路
- 行き止まり通路(35m以上)
- 行き止まり通路(35m未満)



接道不良建物状況図

凡 例

- 接道不良建物
- 43条但し書き
- 幅員2.7m未満
- 幅員2.7m以上 4m未満
- 幅員4m以上 6m未満(実幅員4m未満)
- 幅員4m以上 6m未満
- 幅員6m以上 10m未満(実幅員6m未満)
- 幅員6m以上 10m未満
- 幅員10m以上 15m未満
- 幅員15m以上
- 公道
- 私道



0 50 100 200 300m

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 以上の道路間隔が開く箇所がある道路ネットワークとなっているため、これが影響して、幅員 6m 以上の道路から 140m 以遠の区域である災害時の「消防活動困難区域」が小岩高校の南側の一部に存在する。

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」も点在している。学校敷地の内部に見られる以外にも、区道に囲まれた街区の内側で幅員 4m 以上の道路が確保されていない住宅地などに見られる。

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、学校や公園を中心に整備され、偏った分布は見られない。

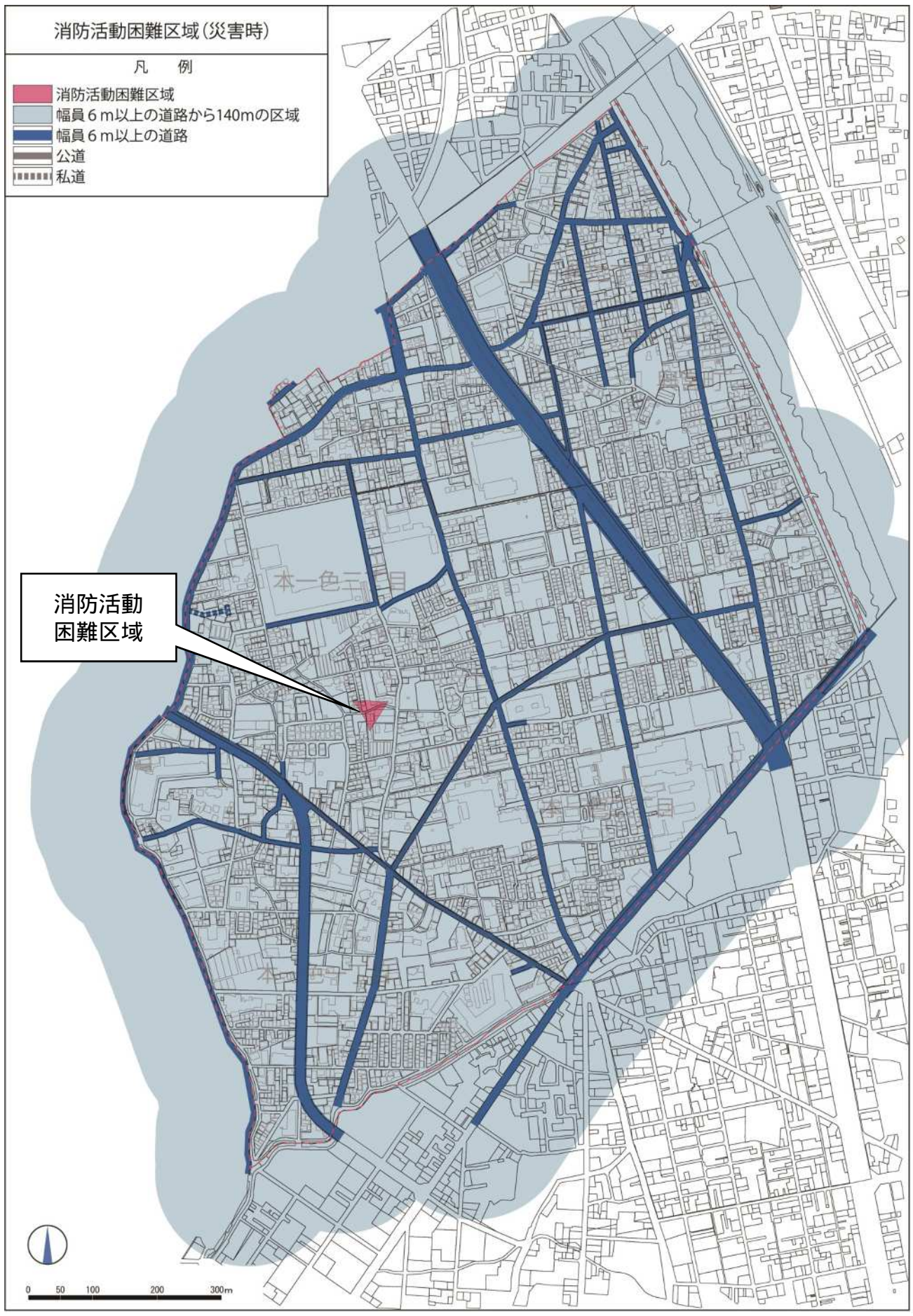
これら消防水利から 140m 以遠の区域は、地区の東端を流れる新中川沿い(興宮町 20・28・30 番付近、上一色二丁目 13 番付近)や、地区北部の小岩高校北側(上一色一丁目 9 番付近)、地区の中央にある本一色さくら公園の東側(本一色三丁目 11 番付近)、地区の南端を流れる小松川境川親水公園の北側(本一色一丁目 32 番付近)などが比較的消防水利が不足している区域である。

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、興宮公園～本一色公園～本一色さくら公園にかけての帯状の範囲と、JR 総武線沿い、小岩高校の北側から西側の範囲にかけて、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。上一色コミュニティセンター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、「新小岩公園・平井大橋地区」「篠崎公園・江戸川緑地一帯」「私学事業団総合運動場」となっており、新小岩公園までは本地区の北西端付近から直線距離で約 900m、篠崎公園までは本地区の東南端付近から直線距離で約 1,600m、私学事業団総合運動場までは本地区の北西端付近から直線距離で約 300m となっている。

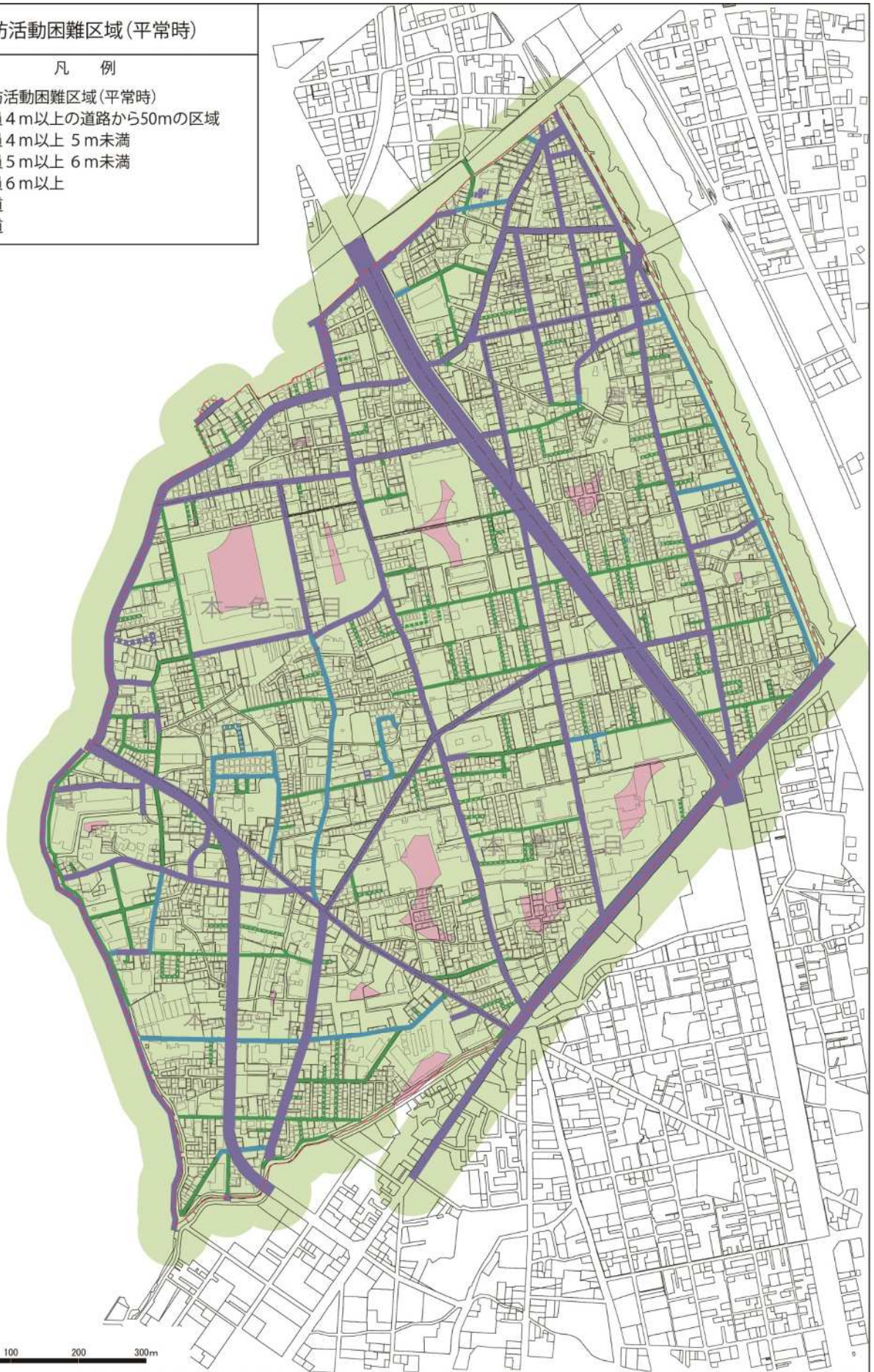
このほか、各町会・自治会の防災倉庫が町会会館や公園に設置されている。



消防活動困難区域(平常時)









凡 例

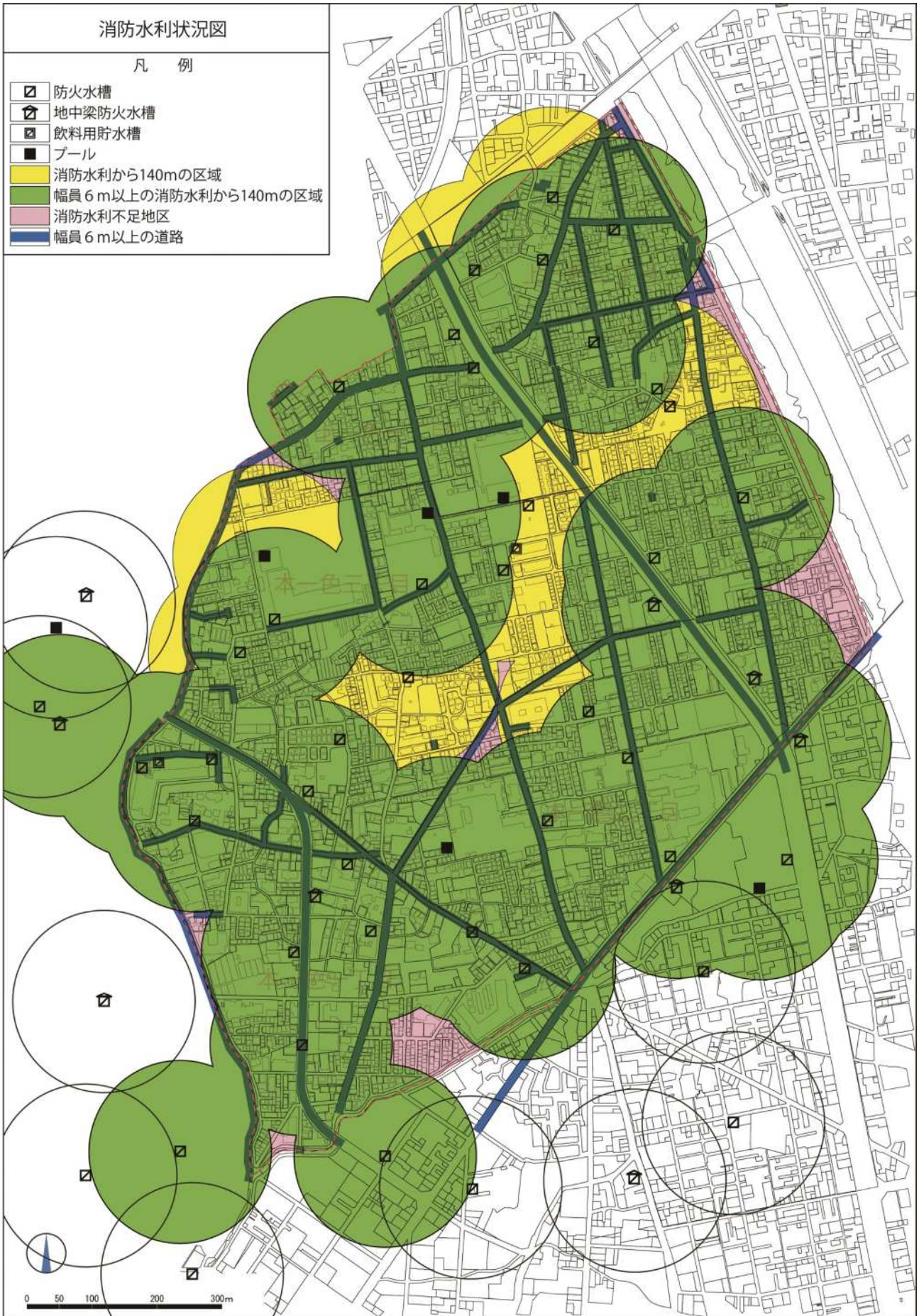
- 消防活動困難区域(平常時)
- 幅員4m以上の道路から50mの区域
- 幅員4m以上 5m未満
- 幅員5m以上 6m未満
- 幅員6m以上
- 公道
- 私道



消防水利状況図

凡 例

-  防火水槽
-  地中梁防火水槽
-  飲料用貯水槽
-  プール
-  消防水利から140mの区域
-  幅員 6 m以上の消防水利から140mの区域
-  消防水利不足地区
-  幅員 6 m以上の道路



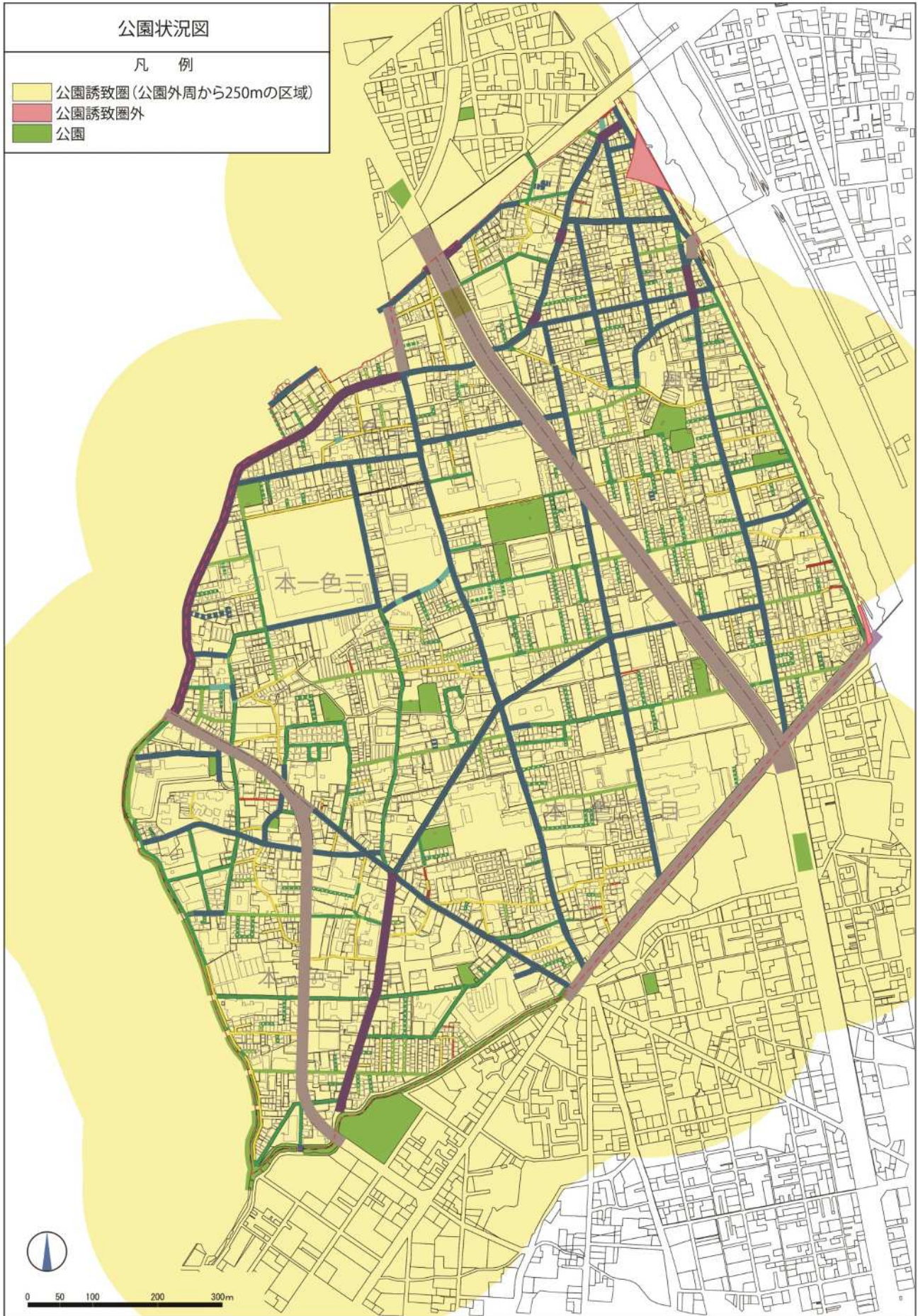
カ．公園等の状況

本地区内には下表に示す 15 か所の公園・児童遊園が整備されている。公園・児童遊園の全面積 25,745.96 m²は本地区の総面積 105.1ha に対して 2.45%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 8 割程度の水準である。地区面積の 3%を達成するためには、約 5,784 m²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、上一色二丁目の新中川沿いにわずかな誘致圏外が残る以外は、地区内はほぼ満たされており、配置上は概ね充足している状況にある。

なお、下表に示す公園以外に、本地区南西端には小松川境川親水公園に隣接して中央森林公園が整備されており、水と緑のうるおいのある環境が確保されている。また、本地区北東端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。

名 称	面 積
興宮公園	3,279.57 m ²
本一色公園	4,951.00 m ²
本一色三丁目公園	1,047.00 m ²
本一色マロニエ公園	1,069.00 m ²
本一色さくら公園	1,899.77 m ²
興宮いこいのひろば	231.42 m ²
興宮なかよし広場	944.87 m ²
本一色北児童遊園	1,093.79 m ²
本一色児童遊園	1,493.07 m ²
環七高架下南児童遊園	1,366.30 m ²
本一色東児童遊園	1,066.00 m ²
本一色第二児童遊園	284.22 m ²
本一色第三児童遊園	309.30 m ²
本一色第六児童遊園	730.09 m ²
小松川境川親水公園	5,980.56 m ²
合 計	25,745.96 m ²



(2) 整備地区の課題

土地利用に関する課題

本地区は、JR 総武線新小岩駅及び小岩駅両駅の駅勢圏の境目付近に位置しており、環 7 沿道や、新小岩駅に比較的近い本一色一丁目付近などでは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ほかは、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、容積率や建ぺい率が低く抑えられていることや接道不良の敷地が点在していることなどが影響し、老朽化した木造住宅が多く立地している。

区道に接続して開発された低層住宅地においては、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、本一色を中心に生産緑地が複数箇所に指定され、中には規模の大きなものもある。生産緑地は、2022 年以降に 30 年の指定継続を迎えることから、本地区においても生産緑地指定の解除と土地利用転換が生じる可能性がある。従前の生産緑地がそのまま宅地化されるとみどりやオープンスペースの減少に直結するため、適切な土地利用誘導を検討する必要がある。

本地区は駅から離れていることと、住宅地の大半は第一種中高層住居専用地域に指定されていることから、商店街をはじめ、住民の生活を支える店舗等の立地に乏しい。千葉街道沿道（近隣商業地域）や環 7 沿道（準工業地域）などを中心に、店舗等のさらなる集積を図ることが望まれる。

本一色一丁目を除いた本地区には、すべき区域が指定されている。第一種中高層住居専用地域の容積率と建ぺい率が低く抑えられている理由に、すべき区域における市街化を抑制することをねらいとしていたが、これがかえって既存建物の建替えを停滞させる原因となっている。今後は地区計画等の導入により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る必要がある。

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 58.71% 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 8 回 平成 30 年 2 月公表)」による地域危険度は下表の通りとなっており、興宮町と本一色三丁目は総合危険度が 4 である。このため、木造建物の不燃・耐震建替えの促進が求められる。

地域危険度

町丁目	倒壊	火災	総合
興宮町	4	4	4
上一色一丁目	3	3	3
上一色二丁目	4	3	2
本一色一丁目	3	3	3
本一色二丁目	3	3	3
本一色三丁目	3	4	4

消防活動困難区域が一部の地区に存在する。幅員 6m 以上の道路整備とあわせた早期の解消が必要である。

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

幅員 6m 以上の道路網間隔が広い箇所が散見され、特に東西方向の道路が不足している。前述した消防活動困難区域をはじめ、災害時の安全な避難や防災活動、円滑な交通処理などの面から、幅員 6m の道路網を適切な間隔で整備する必要がある。

区道に囲まれた街区の内部にある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、5,755 戸で、全体の 69.7%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替えが困難な地区においては、共同化等による建替えを誘導していく必要がある。

千葉街道や環 7 の沿道においては、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替えの誘導や共同化事業等を推進する必要がある。

(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、本地区の住宅地の大半の区域については「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、北端付近(上一色二丁目の一部)には「必要な基盤を整備して、一般住宅地を形成」する地区とされている。

また、千葉街道沿いと環7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、南西端付近(本一色一丁目の一部)には「密集市街地の改善を図り、必要な基盤施設を整備し、住工共存市街地を形成」する地区と位置づけられている。

補284及び鹿骨街道より概ね北東側の区域は「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、「土地区画整理事業に限らず、地区計画による誘導等も併せ、多様な手法で面的な基盤整備を検討する地区(重点検討地区)」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

笑顔あふれる、ふるさとと呼べる優しいまち

まちづくりの方針

1) ふるさとと呼べる、次世代に引き継げるまち

適正な高さ制限や敷地の分化の防止などにより、低中層の住宅を中心とした良好な住環境を維持・形成するなかで、行き交うまちの人々があいさつし合う豊かなコミュニティを維持し、子どもや高齢者、障害者など、誰もが住み続けたいと思えるまちを目指す。

また、緑豊かで特色ある公園や、安全な通学路・緑道などが充実し、子どもたちなどの遊ぶ声が響き、子ども達がふるさとと呼べる、戻りたくなるまちを目指す。

2) 誰もが、快適に生活できるまち

道路・公園や公共施設などのバリアフリーを進める。また、歩行者と自転車・歩行者が安全に共存できるよう、道路構造の改善を図るとともに、交通ルールの見直し、自転車マナーの啓発など、子どもや高齢者、障害者など、誰もが安全・快適に活動できるまちを目指す。

また、主要な生活道路の整備により、東西方向の交通利便性を高めると共に、バス事業者などにバスの利便性の向上を要請して、活動しやすいまちを目指す。

3) 災害に強い安全・安心なまち

災害時に防災活動や避難の拠点となる道路や公園・広場等の整備を進めるとともに、老朽木造建物の建替えを進め、燃えない・燃え広がらない、逃げないで済むまちを目指す。

また、ブロック塀や道路占有物を削減し、災害時の二次被害を減らすとともに、良好な街並み景観のあるまちを目指す。

さらに、災害時には、敷地内の通り抜けや浸水被害時の高層建物への避難など、地域の中で協定を結ぶなど、共に助け合えるまちを目指す。

道路整備の方針

1) 主要生活道路の整備

本地区は、現況で整理したとおり幅員 6m 以上の区画道路網の間隔が広い箇所があり、災害時の消防活動困難区域も一部に残るなど、骨格となる区画道路網が不足している状況にある。また、特に東西方向の区画道路網の不足が顕著である。

このため、区画道路網が不足する箇所については主要生活道路（幅員 6m）の整備を推進し、概ね 250m 間隔の主要生活道路網の確保を目指すとともに、すべき区域における区画道路率の整備水準を高める。これにより、消防活動困難区域の解消、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

街区を構成する区道の中には法第 42 条 2 項道路が分布しているほか、街区の内部においても法第 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、建替えに合せた幅員 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。

道路の交差箇所については、建物の建替えなどにあわせて隅切りを確保し、自動車の円滑な通行や交差点付近での見通しの向上につなげる。

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

本地区の公園は、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) 不燃領域率 70%の達成に向けた不燃化建替えの促進

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。

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、主要生活道路の整備により道路面積が 0.3ha 増える。このため、道路率は 21.6%から 21.9%に増加する。

土地利用分類		現況		計画	
		面積(ha)	構成比	面積(ha)	構成比
宅地	公共公益系	10.7	10.1%	10.7	10.1%
	住居系	44.4	42.3%	44.3	42.1%
	商業系	6.5	6.2%	6.5	6.2%
	工業系	5.7	5.4%	5.6	5.4%
	畑	3.5	3.3%	3.5	3.3%
	低・未利用地系	8.9	8.4%	8.8	8.4%
	宅地計	79.6	75.7%	79.3	75.5%
非宅地	道路	22.7	21.6%	23.0	21.9%
	公園	2.5	2.3%	2.5	2.3%
	河川	0.3	0.3%	0.3	0.3%
	非宅地計	25.5	24.3%	25.8	24.5%
地区計		105.1	100.0%	105.1	100.0%

(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、本地区の大半の区域にかけられている「土地区画整理事業を施行すべき区域」の廃止とあわせ、第一種中高層住居専用地域に指定されている容積率/建ぺい率(100%/50%)の変更(緩和)を図る。容積率/建ぺい率の緩和ならびに主要生活道路等の整備を通じて個別建替えによる不燃化・耐震化を進めるとともに、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。

一般住宅地区

耕地整理事業により一定の基盤が整備されており、街区内部における建物の建替えに併せた不燃化・耐震化と、街区を構成する幅員 6m の主要生活道路、幅員 4m の区画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

環 7 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

千葉街道沿道及び菅原橋交差点付近の鹿骨街道沿道については、建物の不燃・耐震建替えとともに店舗の集約化を誘導し、延焼遮断帯の形成とともに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。

住居複合地区

鹿骨街道沿道から本一色一丁目にかけての一带は、工場等の操業環境の保全に努めつつ、住工が共存する市街地環境を目指す。

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

主要生活道路の沿道においては、道路整備を契機とした不燃建物への建替えを促進するとともに、狭小で不整形な敷地や接道不良の敷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。

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。

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、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、3 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）	82 m ²	591 m ²
延床面積（1 棟あたり）	88 m ²	1,085 m ²
共同施設（1 棟あたり）	-	217 m ²
戸数（1 棟あたり）	1.3 戸	17 戸
全体棟数	23 棟	3 棟
全体戸数	31 戸	52 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	1,891 m ²	82.2 m ² × 23 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

特になし

(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

主要生活道路（幅員 6m 以上）網が概ね 250m 間隔で充足されるネットワークの形成を目指し、特に東西方向に不足する主要生活道路の充足に向け、以下の 4 区間を位置づけ、消防活動困難区域の解消や交通環境の改善等を図る。

実現手法としては、本事業の居住環境形成施設整備事業により整備する。

路線名	整備箇所	延長
A 路線	本一色三丁目	約 400m
B 路線	本一色二丁目	約 160m
C 路線	興宮町（北側）	約 320m
D 路線	興宮町（南側）	約 170m

2) 狭隘道路・行き止まり道路の解消

街区内の道路については、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 2.45%：平成 29 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 m²以上の公園・広場を整備する。

事業量は、地区面積の 3%（約 31,530 m²）を目標として、既存公園面積（25,745.96 m²）を除いた約 5,784 m²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 31 年度～平成 40 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、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 29 年 3 月に「上一色・本一色・興宮町地区まちづくり協議会」を設立し、平成 31 年 3 月までに 13 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。

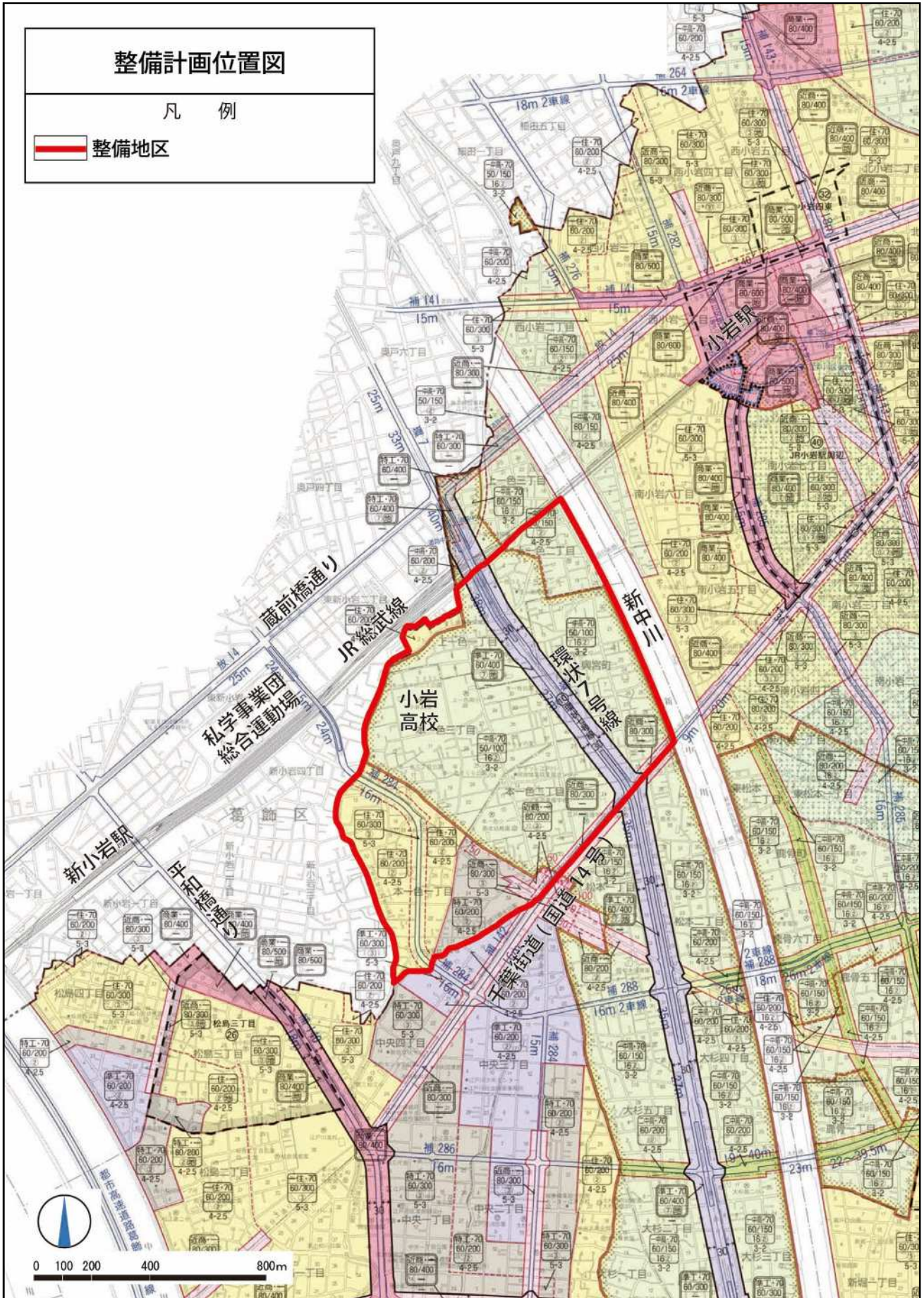
今後、「まちづくり提言（案）」を作成し、江戸川区長へ提出していくことを予定している。

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。

整備計画位置図






凡例

 整備地区



整備地区区域図

凡 例

-  整備地区
-  重点整備地区
-  都市計画道路(完成)
-  都市計画道路(未完成)
-  幅員8m以上道路(既存)

