

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

令和5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方針	1
(1) 上位計画等との整合性	1
(2) 整備地区の概要	6
(3) 整備地区の課題	16
(4) 整備地区の整備の方針	19
3. 整備地区の土地利用に関する事項	22
(1) 土地利用の現況と動向	23
(2) 住宅等の現況	26
(3) 不燃領域率	30
(4) 土地利用に関する基本方針及び実現方策	34
4. 住宅等の整備に関する事項	35
(1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項	35
(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項	35
5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項	36
(1) 主要な施設の整備に関する事項	36
(2) その他の施設に関する事項	39
6. その他必要な事項	39
(1) 事業施行予定期間	39
(2) その他	39
《参考》一之江四丁目南地区地区計画	40
《参考》一之江四丁目南地区まちづくり協議会	42
7. 整備地区位置図	43
8. 整備地区区域図	44
9. 整備地区計画図	45
・ 住宅市街地整備計画新旧対照表	47

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

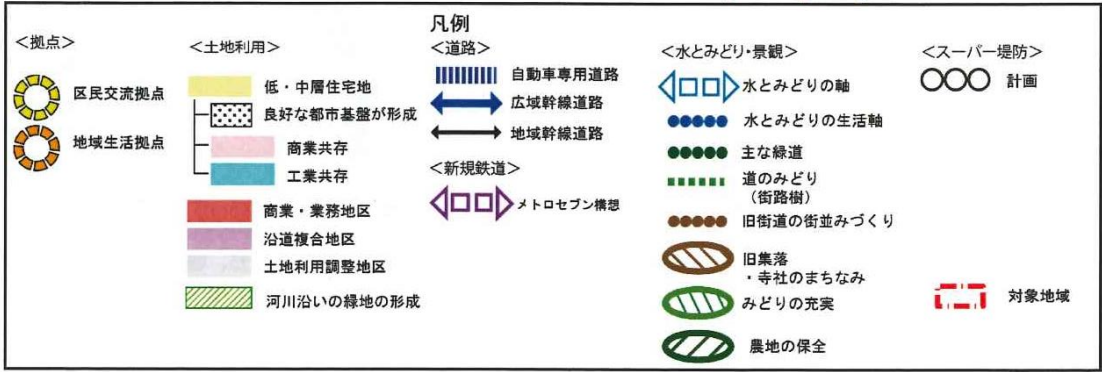
(1) 上位計画等との整合性

①江戸川区都市計画マスタープラン2019（平成31（2019）年3月）

江戸川区都市計画マスタープラン2019の地域別構想（中央地域）では、一之江駅周辺が地域生活拠点と位置付けられ、一之江駅に至近の当地区は、主に「低・中層住宅地」に位置付けられ、外周の今井街道や都市計画道路補助288号線沿道は「沿道複合地区」と位置付けられており、主に、次のような方針が規定されている。

- 木造住宅が密集する地域では、地区計画や密集住宅市街地整備促進事業などにより、生活道路のネットワーク化や細街路・行き止まり道路の解消を図るとともに、公園や広場などのオープンスペースを確保します。
- 今井街道や千葉街道などでは、無電柱化を推進するとともに、沿道の歴史資源の修景により旧道としての歴史を活かした景観形成を図ります。

■中央地域のまちづくり方針図



②都市再開発の方針（令和3（2021）年3月 東京都）

当地区は、都市再開発方針において、全域が再開発促進地区（2号地区）「一之江中央地区（約31.4ha）に位置付けられており、以下の内容が定められている。

番号 地区名 面積（ha） （おおむねの位置）	江戸川、28 一之江中央地区 約31.4ha （江戸川区西部）
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	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。
都市づくりのグランドデザインの位置付け	中枢広域拠点域
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	環状7号線沿道は、道路交通騒音の防止及び建物の不燃化を促進し、避難路・輸送路・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、よりにぎわいのある商業地の形成を目指す。 補助288号線、290号線及び一之江通り沿道は中層、その他は低中層住宅地の形成を目指す。 また、一之江境川緑地周辺は、親水公園特有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するとともに、周辺の住環境に配慮した質の高い街並み景観の形成を図る。
c 建築物の更新の方針	老朽木造建築物の耐震化・不燃化・共同化を図る。特に、環状7号線沿道は、建築物の不燃化及び中高層化を図るとともに、遮音構造化・防音構造化を進める。 また、一之江境川緑地周辺は、景観地区・地区計画に基づき良好な住宅地の整備を促進する。
d 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、公園及び緩衝緑地（環7沿道）の整備を図る。また、一之江境川緑地の拡充を図る。
e その他	（公共及び民間の役割や条件整備等の措置） 公共施設の整備は公共が行い、建築物の整備は民間が行う。 また、一之江境川緑地周辺は、住民と行政の協働によるまちづくりを進めるため、公共は、地元に対する活動支援や情報提供などを行うとともに、公園、緑地等の公共施設の整備を図る。 民間は、水と緑豊かな良好な都市環境の創出を目指し、景観地区及び地区整備計画に基づき、魅力的な街並み景観の形成を図る。 （関連事業（都市計画事業）） 街路整備事業 補助288号線、補助290号線（事業中） 沿道環境整備事業（事業中） 沿道地区計画「環七」（決定済み） 地区計画（一部決定済み） 景観地区（決定済み） （関連事業（その他）） 都市防災不燃化促進事業（完了） 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中） （他の計画の位置付け） 重点地区（住宅市街地の開発整備の方針）

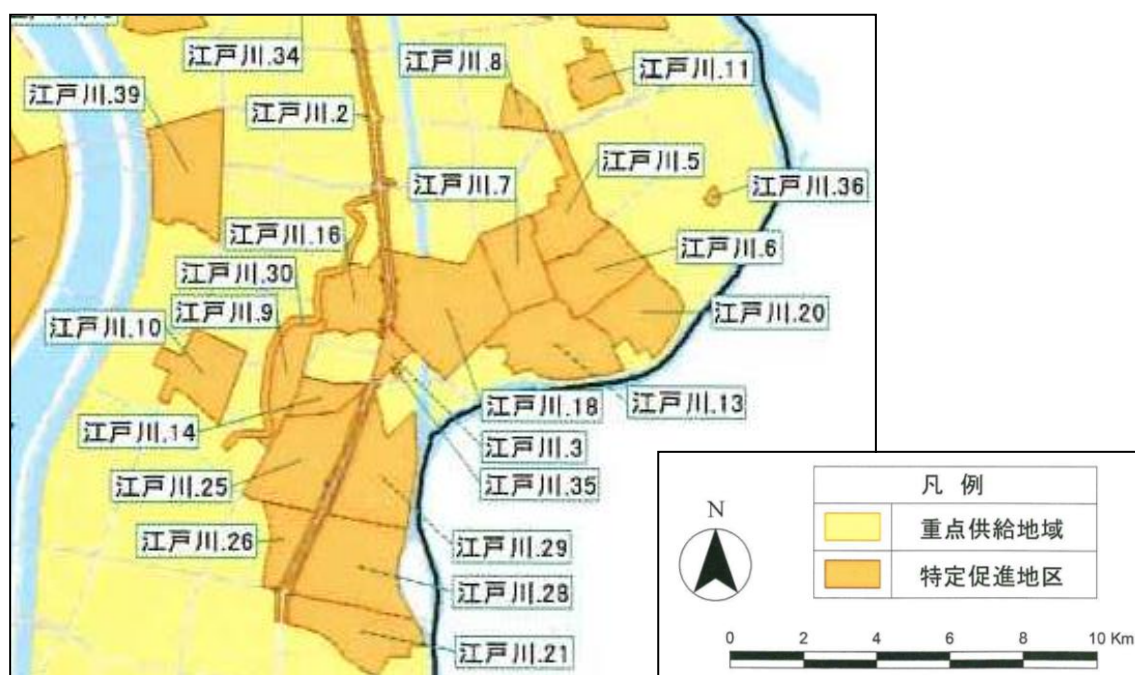
③東京都住宅マスタープラン（令和4（2022）年3月 東京都）

東京都住宅マスタープランでは、「重点供給地域」（※住生活基本法第17条第2項第6号に基づく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）について23区全域を位置づけており、このうち特に、安全で快適な住環境の創出、維持・向上、住宅の建て替え、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について「特定促進地区」と指定している。

当地区を含む「一之江中央地区（約26ha）」は特定促進地区に指定されるとともに、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法に基づく「住宅市街地の開発整備の方針」（令和4（2022）年10月変更）において「重点地区」に指定されている。

■重点供給地域の概要

名称	面積	主な計画・整備手法	図面番号
一之江中央地区	26ha	住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中） 地区計画（決定済）	江戸川. 16



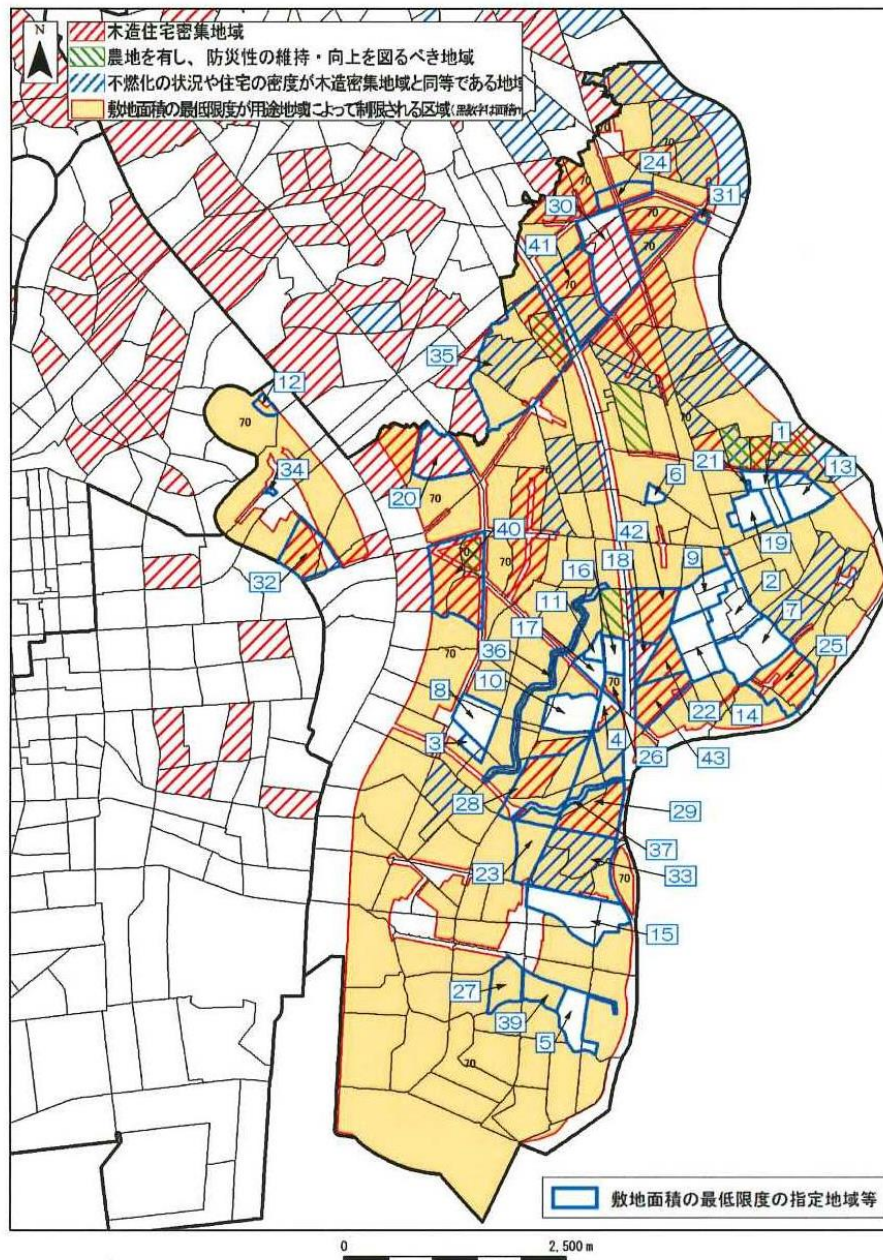
④東京都防災都市づくり推進計画（令和3年3月 東京都）

東京都防災都市づくり推進計画は、これまでの取組の成果や課題に加え、新たな視点も踏まえた効果的な施策を展開するため、令和2年3月に基本方針が改定され、令和3年3月に整備プログラムが改定された。また、整備プログラムは、各地域で講じられる取組の最新の状況を反映させるため、令和5年3月に時点更新が行われている。

当該計画で、本地区は木造住宅密集地域から除外され、これまでの取組みにより一定の不燃化が進み、防災性が向上している。

No.	区域	内容	名称
17	一之江四丁目南地区	敷地面積の最低限度 90㎡、100㎡ (地区計画)	一之江四丁目南地区地区計画

■敷地面積の最低限度等の指定状況（東京都防災都市づくり推進計画による）



(2) 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。地区北西側の補助288号線（幅員16m）は、整備が完了している。

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地区の現況

住宅戸数	711戸	(国基準)
戸数密度	116.6戸/ha	
不燃領域率	37.12%	
老朽木造建物棟数※	186棟	
老朽木造建物棟数の割合※	61.0%	

※耐用年限の3分の2を超過した建築物

④人口・世帯数の動向

当地区を含む一之江四丁目の人口は、令和5年1月1日現在2,118人で、人口密度は176.5人/ha（※一之江四丁目：11.75ha）と、江戸川区全体の人口密度137.9人/haと比較すると、約1.3倍となる。（いずれも令和5年1月1日現在の住民基本台帳）

世帯数は1,124世帯で、世帯密度は93.7世帯/haである。

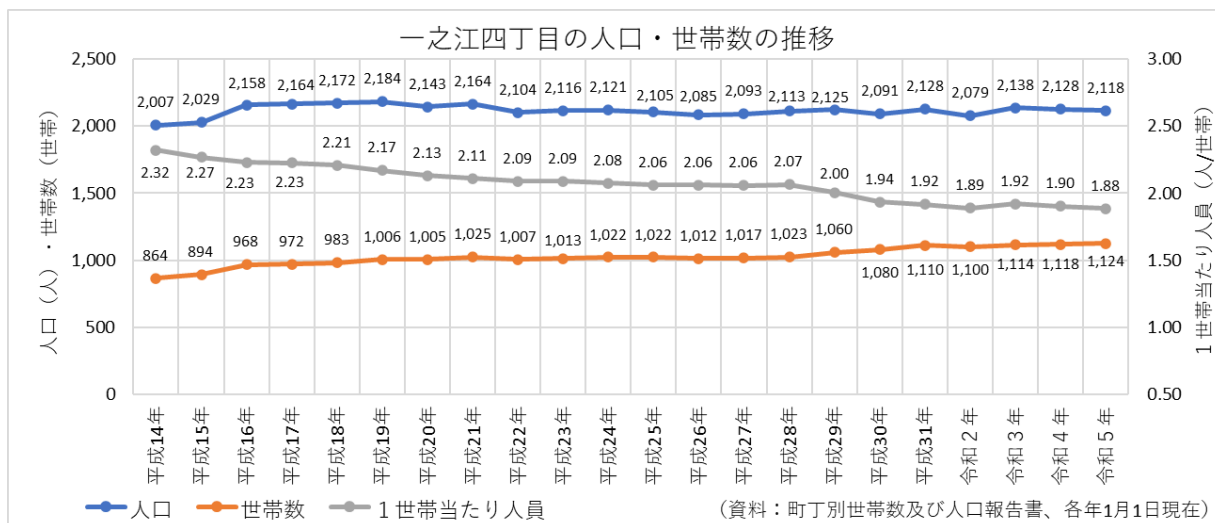
近年、人口と世帯数は増加の傾向にあり、平均世帯人員は令和5年1月1日時点で1.88人/世帯となっている。

年齢階級別でみると、15歳未満の年少人口は減少傾向にあり、65歳以上の高齢者人口の割合は年々増加している。

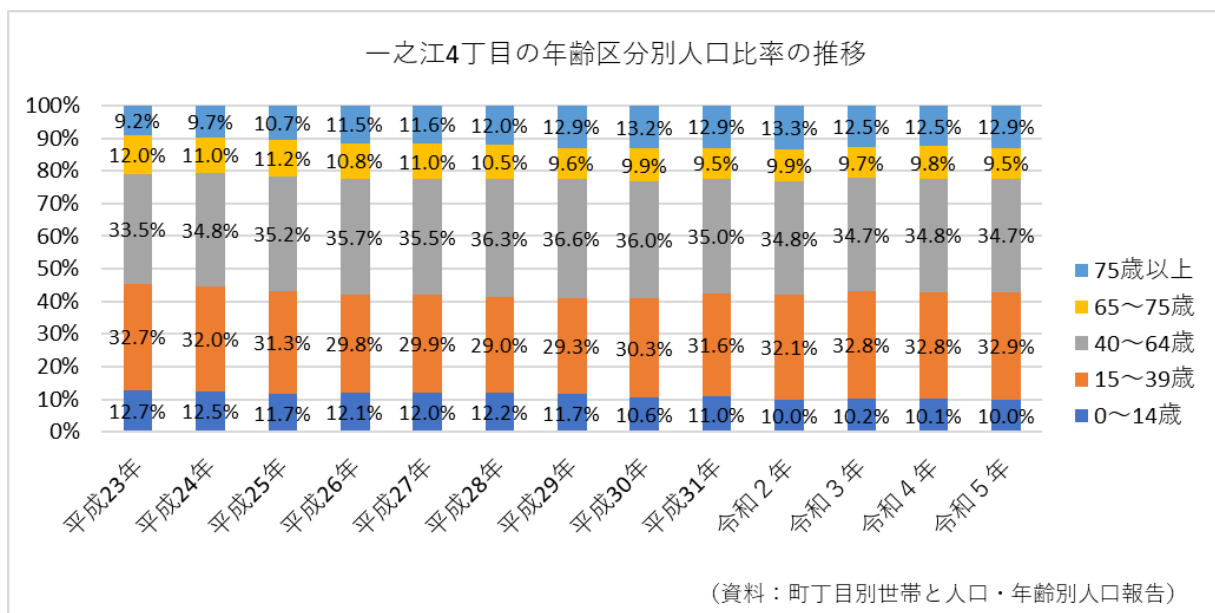
⑤地価の動向

近隣の地価公示ポイント（一之江7丁目7番48）の価格の推移をみると、平成25年以降、上昇傾向にあり、令和5年時点では404千円/㎡となっている。

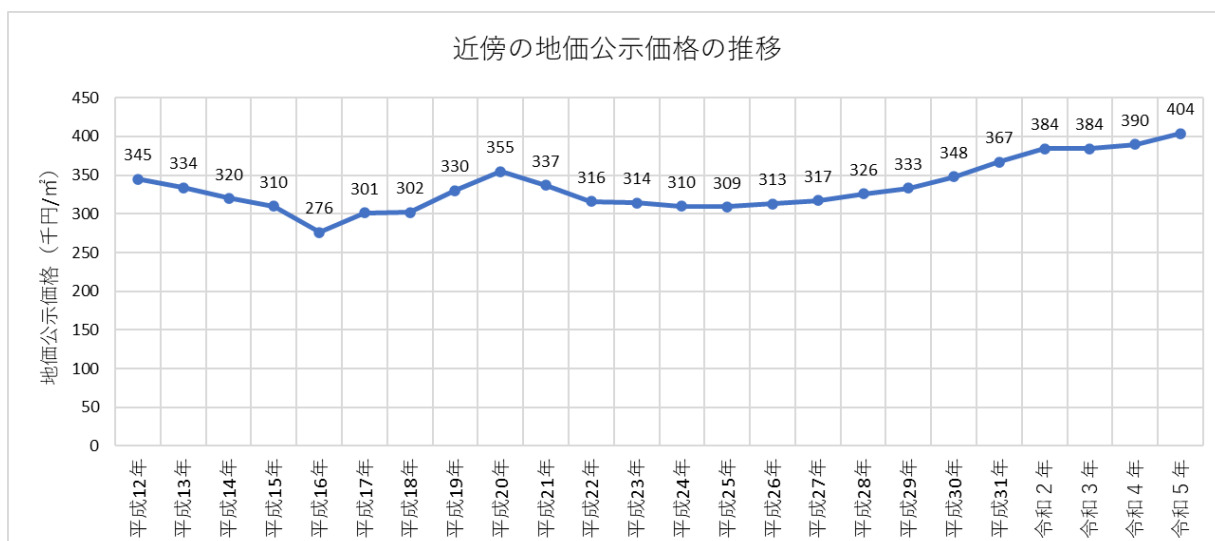
■人口の変化



■年齢別人口構成



■地価の推移



⑥公共施設及び生活環境施設の現況

ア 公共施設

(ア) 道路

区域内の道路延長は2,430m、道路面積は8,633㎡で、道路率は14.1%である。(道路台帳平面図、R3土地利用現況図のGISデータによる。なお、道路は建築基準法の道路であり、私道を含む。)

区域は、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に囲まれている。また、補助288号線の環状七号線以東は柴又街道までが完成しており、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ている。

区域内では幅員6m以上の道路がなく、緊急車両が通行できる道路ネットワークが未形成である。

建築基準法の道路に位置付けられない幅員4m未満の道や幅員4m未満の狭あい道路が多く、幅員4m未満の道路や道の延長は、全体の約60%となっていることから、接道不良敷地や未接道敷地が広く分布している。

なお、主要生活道路の拡幅整備により、区域内の平常時消防活動困難区域(幅員4m道路から50m以遠の区域)は概ね解消している。

■幅員別道路延長

幅 員	延 長	割 合
4 m未満	493m	24.2%
4 m以上 6 m未満	506m	24.8%
6 m以上	305m	15.0%
建築基準法の道路以外の道	736.0	36.1%
合計	1,219m	100.0%

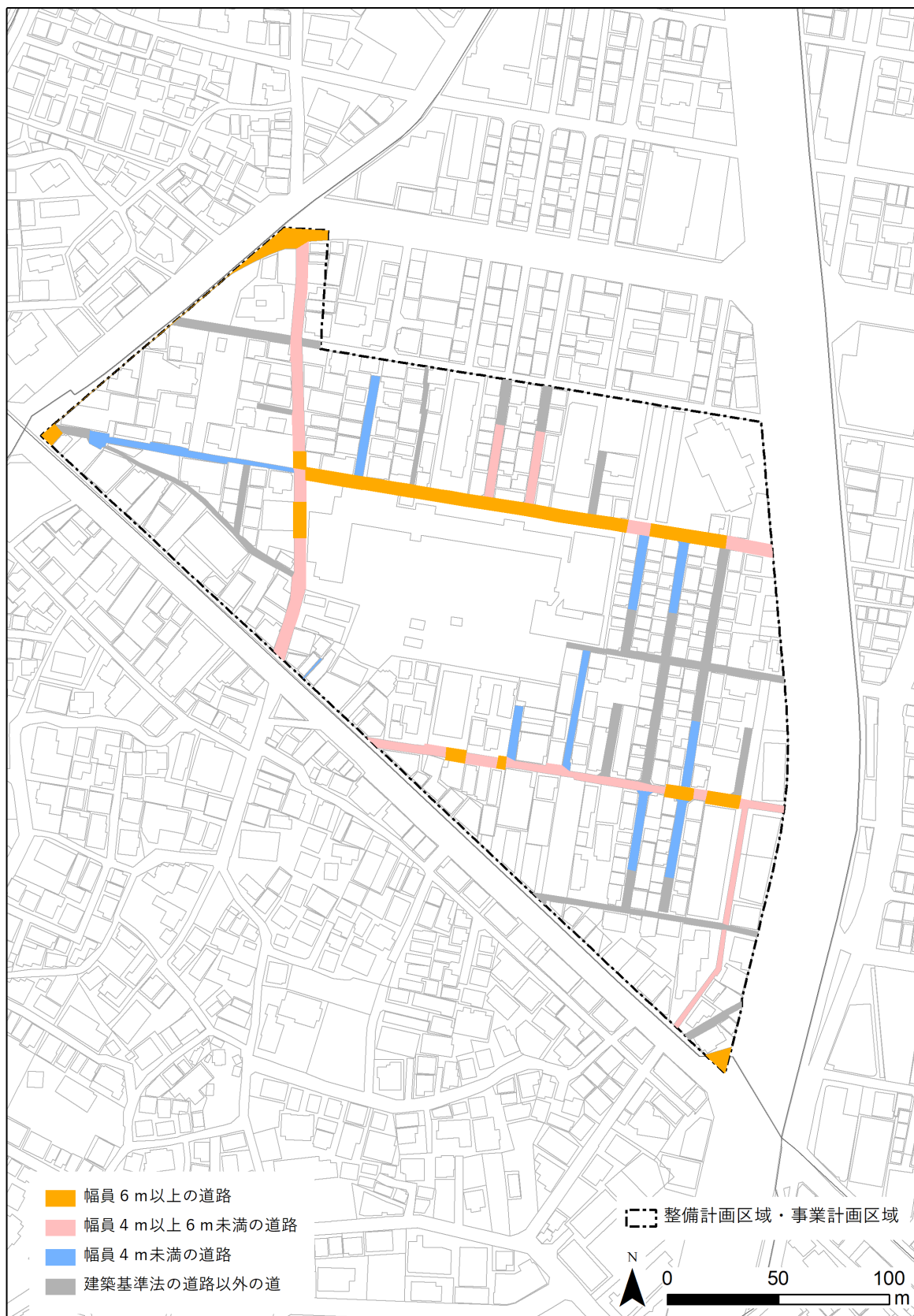
(建築基準法による指定道路の延長。道路台帳平面図、図上計測による。私道を含む。)

■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4.0m未満の建物	73棟	23.9%
未接道の建物	95棟	31.1%

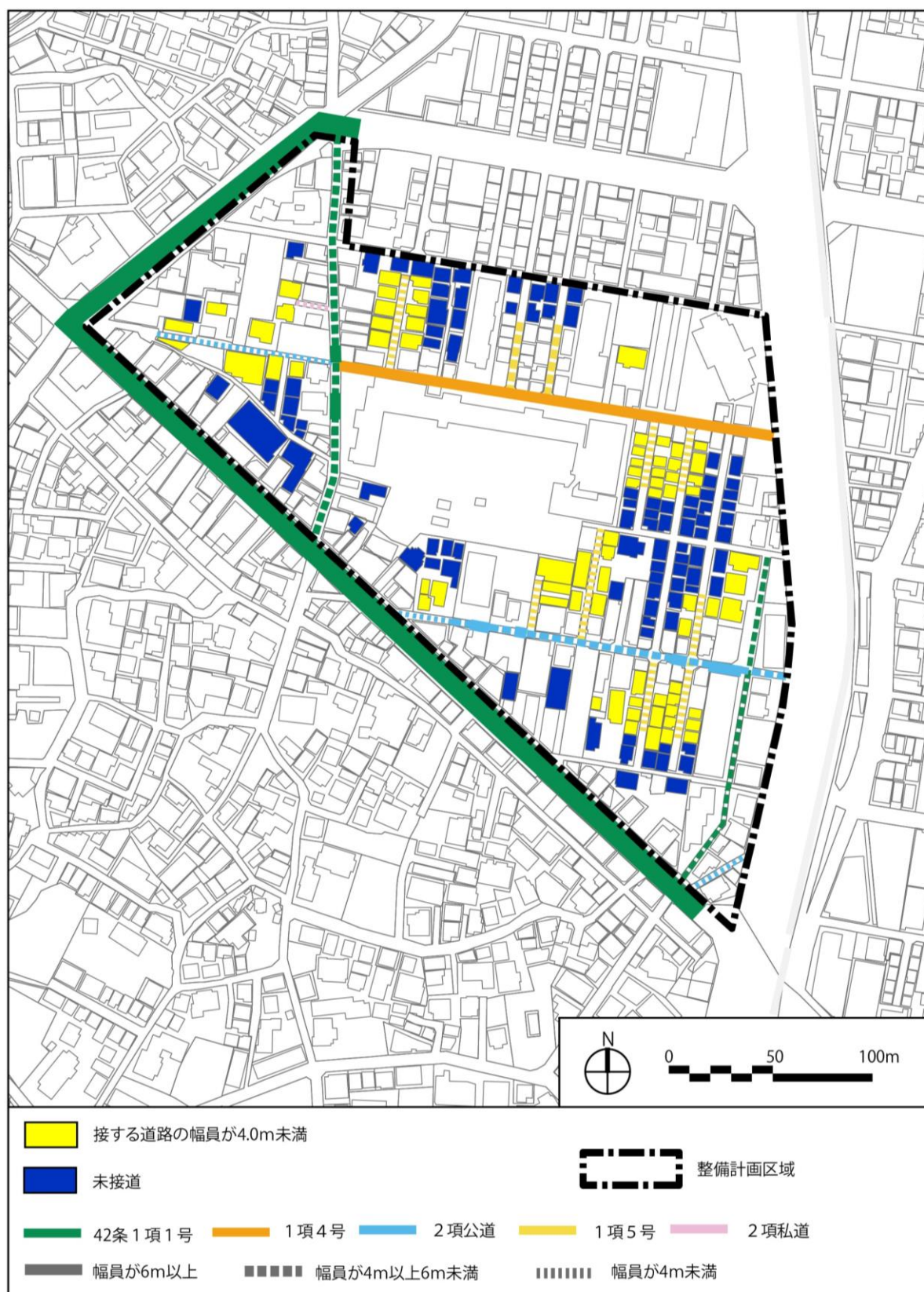
建物総数305棟に対する割合

■幅員別道路現況図



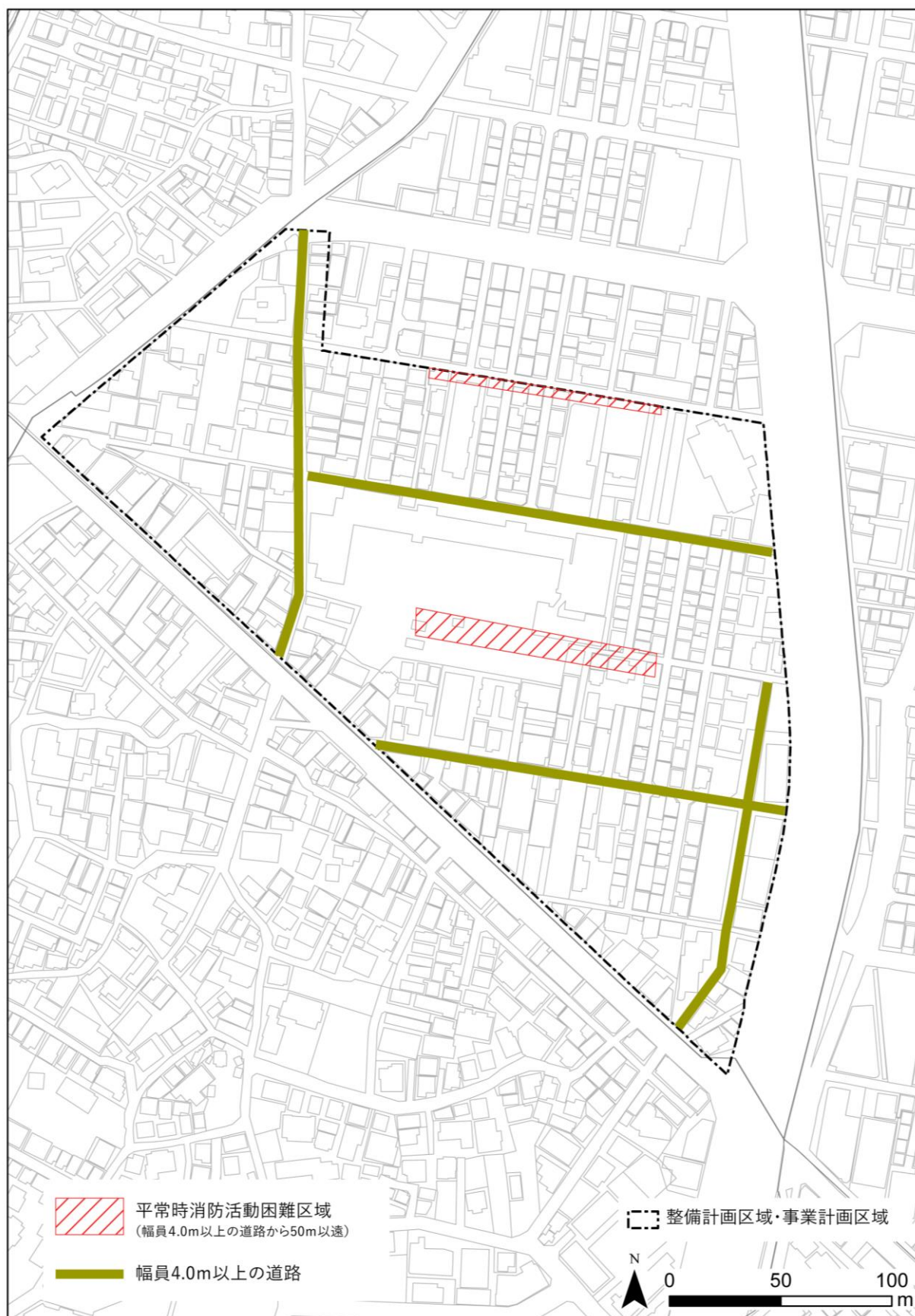
(道路台帳平面図及び建築基準法の道路種別図、土地利用現況調査 (令和 3 年) による)

■接道不良建物分布図



(土地利用現況調査 (令和3年) による)

■消防活動困難区域図（平常時）



(イ) 公園・オープンスペース等

地区の公園面積は2,026.73㎡である。

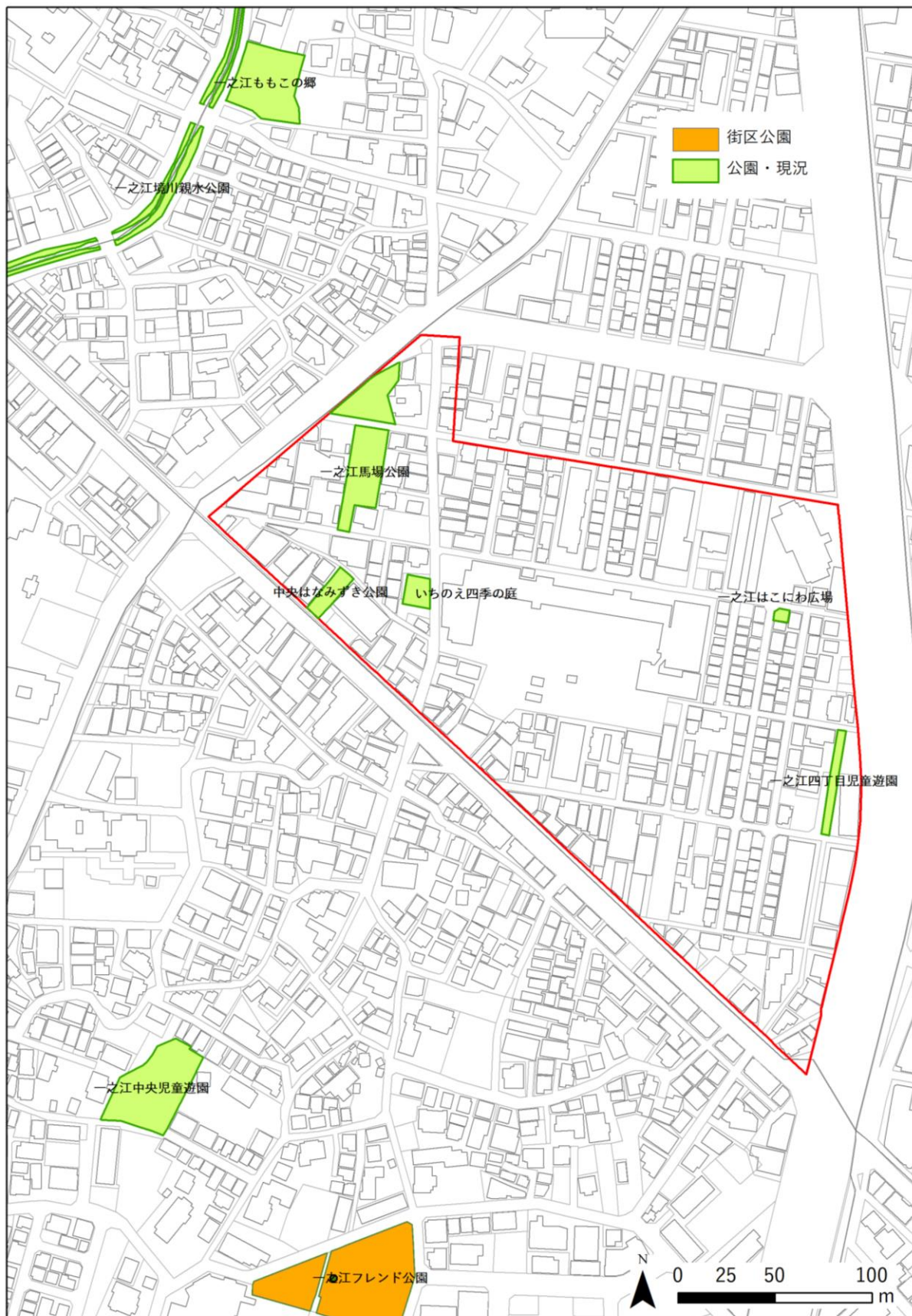
平成16年以降、事業を進める中で、既存公園1箇所の拡張整備（457.96㎡）と新規公園・広場3ヶ所（中央はなみずき公園：241.29㎡、いちのえ四季の庭：220.19㎡、一之江はこにわ広場：34.06㎡）の合計953.50㎡の整備が行われている。

地区の人口一人あたりの公園面積は、平成14年の0.54㎡/人から0.95㎡/人へと増加している。

■地区内の区立公園・児童遊園・ひろばの一覧

区分			平成14年	平成25年	平成30年	令和5年	開園年月
公園 面積 (㎡)	区立公園	中央はなみずき公園	0.00	241.29	241.29	241.29	H17.9.15
		一之江馬場公園				1,286.51	R2.1.27 一之江馬場児童遊園を廃園して拡張整備
	区立児童遊園	一之江馬場児童遊園	828.55	828.55	828.55	-	S63.4.1
		一之江四丁目児童遊園	253.46	253.46	253.46	244.68	S49.3.30
		いちのえ四季の庭				220.19	
		一之江はこにわ広場				34.06	
	合計		1,082.01	1,323.30	1,323.30	2,026.73	
	区域面積に対する割合(%)						
	1人あたり公園面積(㎡/人)		0.54	0.63	0.63	0.95	
人口等	一之江4丁目	人口(人)	2,007	2,105	2,091	2,128	
		世帯数(世帯)	864	1,022	1,080	1,118	
	区全体	人口(人)	622,083	675,325	695,366	654,030	
		区立公園面積(㎡)	-	2,233,384	2,272,051.65	2,332,422	R4はR3.4.1の面積
		1人あたり公園面積(㎡/人)		3.31	3.27	3.57	

■公園・オープンスペース等分布図



(「えどがわマップ」より作成。令和5年10月1日時点)

イ 生活環境施設

地区内には、区立一之江小学校、郵便局が立地し、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、共育プラザやコミュニティプラザといったやや広い圏域を対象とした施設が近く、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。

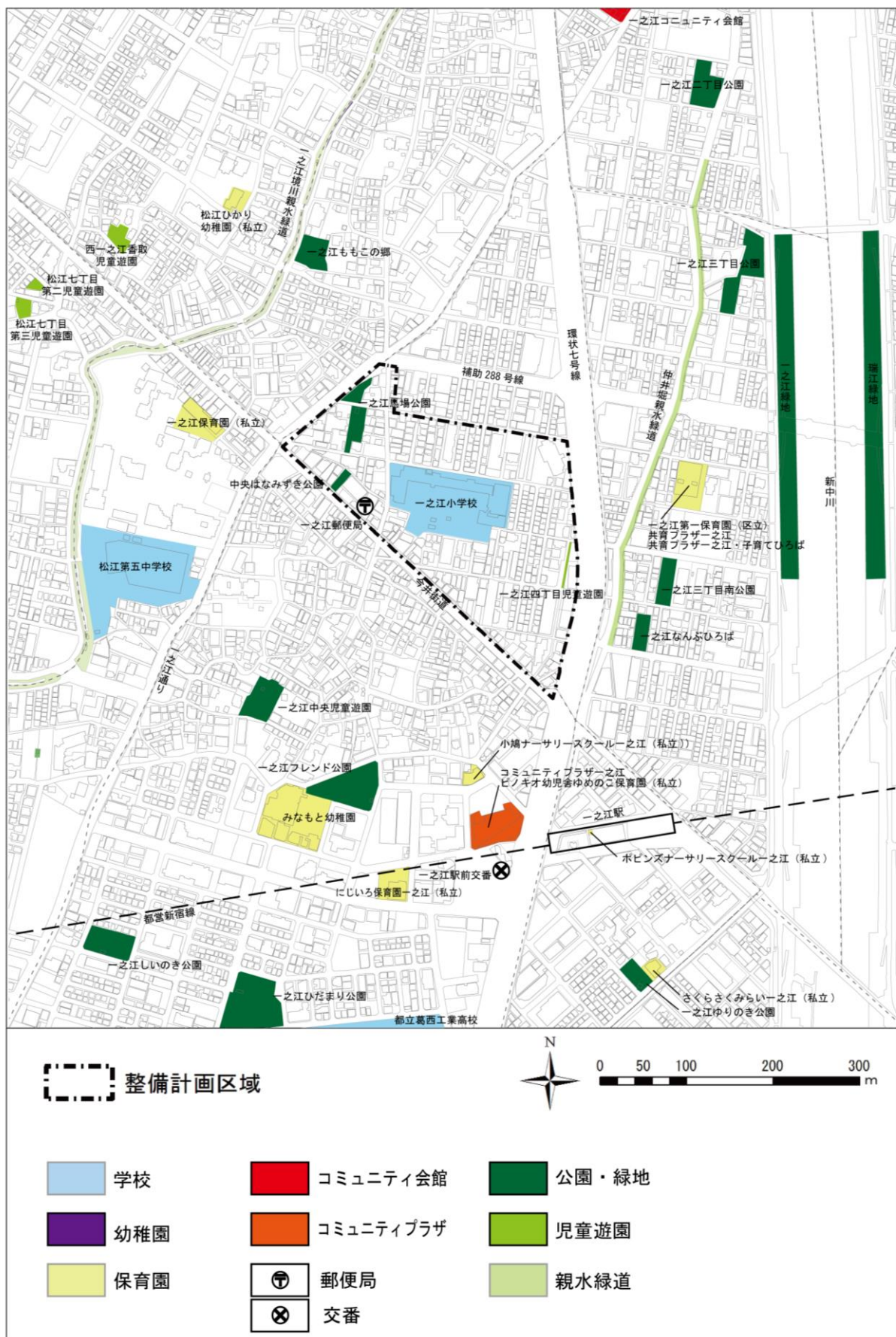
■生活環境施設一覧（ は区域外の施設）

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	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
	共育プラザ	共育プラザ一之江	一之江 3-13-7
	コミュニティプラザ	コミュニティプラザ一之江	一之江 7-35-22
	学童クラブ	一之江学童クラブ	一之江 3-13-7
	区立保育園	一之江第一保育園	一之江 3-13-7
保育園・幼稚園	私立幼稚園・保育園	一之江保育園	一之江 6-19-10
		みなもと幼稚園	一之江 7-45-6
		松江ひかり幼稚園	西一之江 3-33-1
		小嶋ナサリースクール一之江	一之江 7-41-15
		ピノキオ幼児舎ゆめのか保育園	一之江 7-35-22
		にじいろ保育園一之江	一之江 7-39-13
その他	交番	一之江駅前交番	一之江 7-36
	郵便局	一之江郵便局	一之江 4-6-15

■広域避難場所位置図



■地区周辺の公共・公益施設図



(3) 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、建て替え等の更新が進んでいる。
- ・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個別建替えや共同・協調建替えを誘導して不燃化を促進する必要がある。
- 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

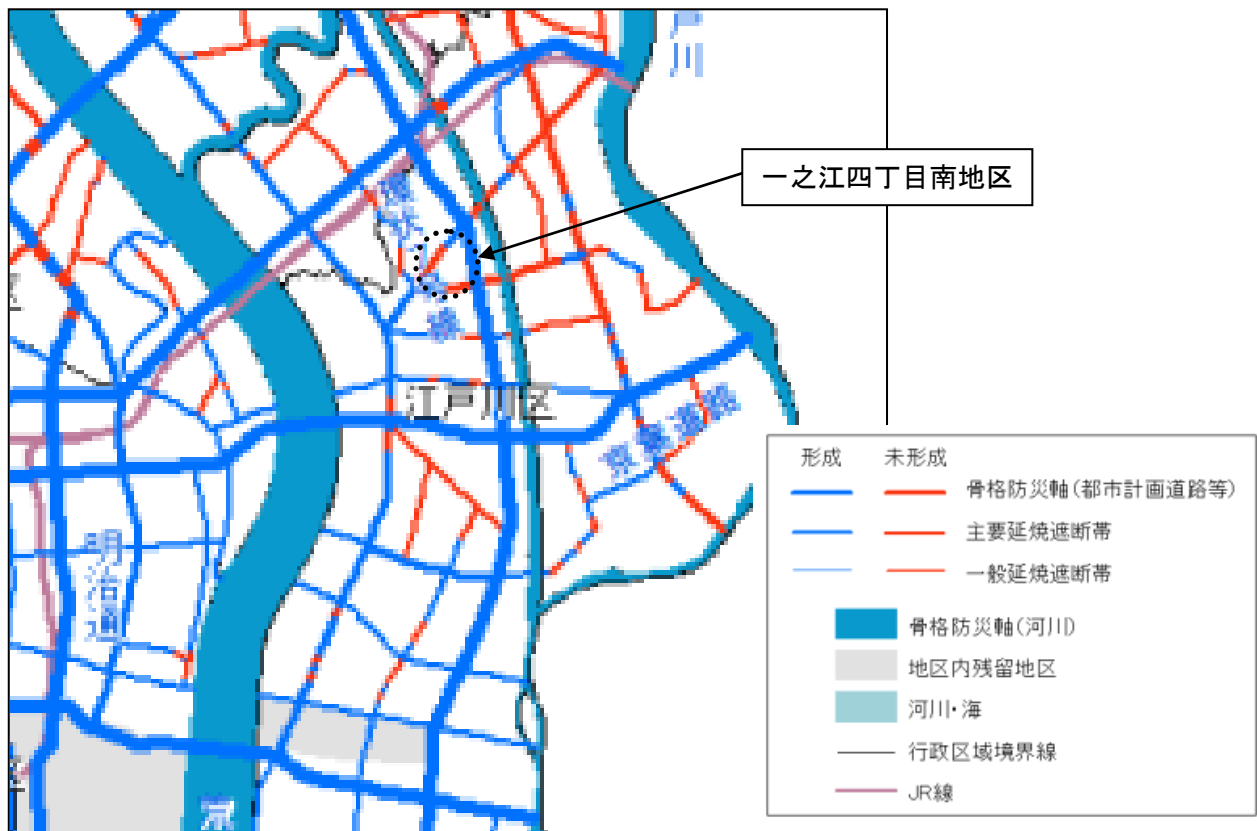
〈現況からの問題点〉

- ・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、2020年度）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。
- ・主要生活道路の拡幅整備の推進により、区域中央部の平常時における消防活動困難区域は概ね解消している。
- ・小学校南側に一部行き止まり道路が見られ、二方向避難に課題のある宅地がある。
- ・震災時の消防水利としての耐震性貯水槽や防火水槽は、今後も拡充を図っていく必要がある。

〈課題〉

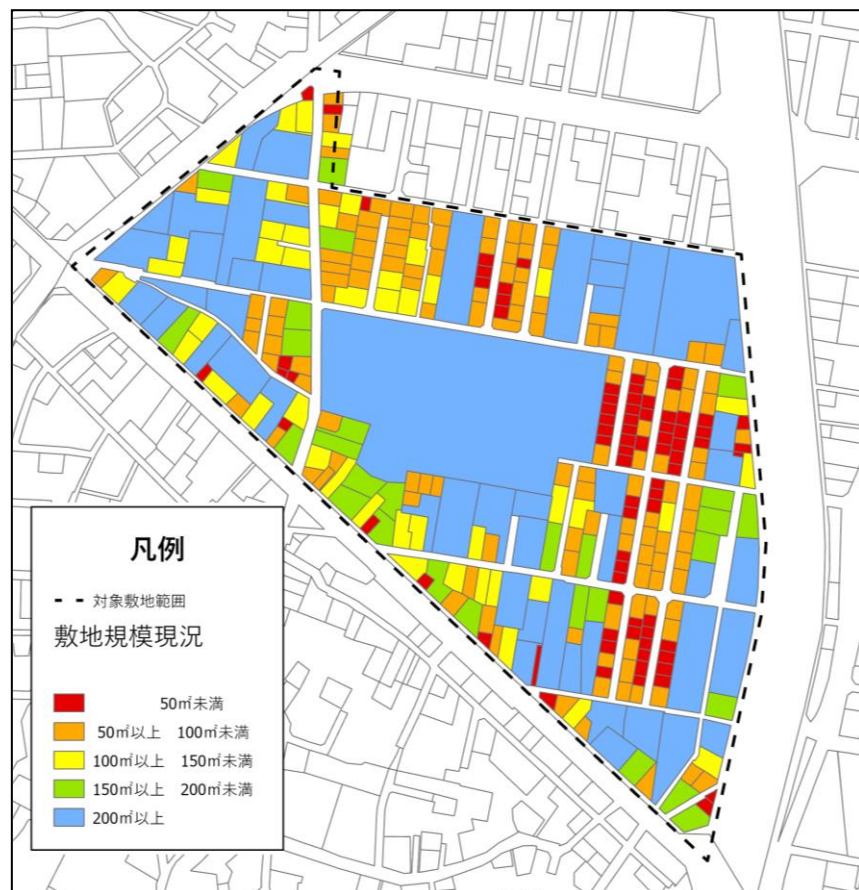
- 環状七号線沿道の低未利用地については、耐火建物への建替え・新築を誘導し、不燃化が進んでいる。
- 狭あい道路や狭小な未接道敷地の集積する街区については、共同建替えや建築基準法の適切な運用などにより建替えを促進する必要がある。
- 狭あい道路の拡幅整備が必要である。
- 小学校南側の二方向避難が困難な宅地は、隣地への避難協定や十分な接道条件が得られる区域での共同化などにより、二方向避難が可能となるように改善が必要である。
- 延焼遅延上効果的なオープンスペースを確保しながら、耐震性貯水槽・防火水槽の充実を図る必要がある。

■延焼遮断帯の整備状況



出典：「防災都市づくり推進計画」（東京都、H29）

■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。
- ・本事業により、既存公園1箇所の拡張整備（457.96㎡）と新規公園・広場3ヶ所（中央はなみずき公園：241.29㎡、いちのえ四季の庭：220.19㎡、一之江はこにわ広場：34.06㎡）の合計953.50㎡を整備した。その結果、整備率は95%となり、概ね事業計画は完了した。

〈課題〉

- 狭あい道路の拡張整備の他、主要生活道路等の整備を推進し、幅員6 m以上の道路ネットワークを整備する必要がある。
- 道路整備に際しては、隅切り整備等による見通しの確保等、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・小公園を活用した耐震性貯水槽等の防火水槽の拡充を図る必要がある。

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ことも予想される。

〈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、建物の共同建替えや建築基準法43条2項等の運用による協調建替え等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、状況に応じて住宅に困窮する従前居住者の対策を検討する必要がある。

（４）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、狭あい道路の改善等により、避難路や不燃空間の拡大によるまちの延焼抑止機能の向上等により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収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36.7%（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、依然として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

本事業の市街地住宅等整備事業を活用する。

○共同化の促進

本事業の市街地住宅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・小公園への耐震性貯水槽等の整備〉

本事業の居住環境形成施設整備事業を活用する。区域内の公園・小公園を活用した耐震性貯水槽等の防火水槽の拡充を図る。

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、建物の共同建替えや建築基準法43条2項等の運用による協調建替えの促進を図る。

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】

本事業の市街地住宅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、本事業の市街地住宅等整備事業や区の民間賃貸住宅家賃等助成等を活用し、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区の民間賃貸住宅家賃等助成等を活用し、居住継続を支援する。

【実現方策】

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。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

住 宅 用 地	3.0ha (48.9%)	道 路	0.9ha (14.1%)
商業・業務用地	0.5ha (7.7%)	公 共 用 地	1.1ha (17.5%)
公 園・緑 地	0.2ha (2.5%)	農 地 等	0.0ha (0.0%)
そ の 他	0.8ha (2.6%)		

土地利用計画

	区分	現況		計画	
宅地	公共用地	1.07ha	17.5%	1.07ha	17.5%
	住宅用地	2.98ha	48.9%	2.96ha	48.5%
	商業・業務用地	0.47ha	7.7%	0.47ha	7.7%
	工場・倉庫用地	0.13ha	2.1%	0.13ha	2.1%
	小計	4.65ha	76.2%	4.65ha	76.2%
非宅地	道路	0.86ha	14.1%	0.89ha	14.6%
	公園・広場・緑地	0.15ha	2.5%	0.15ha	2.5%
	鉄道・軌道	0.00ha	0.0%	0.00ha	0.0%
	河川	0.00ha	0.0%	0.00ha	0.0%
	屋外利用地、未利用地等	0.44ha	7.2%	0.44ha	7.2%
	小計	1.45ha	23.8%	1.45ha	23.8%
合計		6.10ha	100.0%		6.10ha

(1) 土地利用の現況と動向

ア 土地利用

当区域の土地利用に占める宅地の割合は76.2%であり、住宅用地がもっとも多く、全体の48.9%を占める。一方、商業・業務用地は7.7%、工場・倉庫用地は2.1%と減少している。また、非宅地の割合は23.8%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2.5%となっている。

一般的に、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、環状七号線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分布している。

■土地利用別面積

	区分	現況	
宅地	公共用地	1.07ha	17.5%
	住宅用地	2.98ha	48.9%
	商業・業務用地	0.47ha	7.7%
	工場・倉庫用地	0.13ha	2.1%
	小計	4.65ha	76.2%
非宅地	道路	0.86ha	14.1%
	公園・広場・緑地	0.15ha	2.5%
	鉄道・軌道	0.00ha	0.0%
	河川	0.00ha	0.0%
	屋外利用地、未利用地等	0.44ha	7.2%
	小計	1.45ha	23.8%
合計		6.10ha	100.0%

(R 3 土地利用現況調査による)

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。

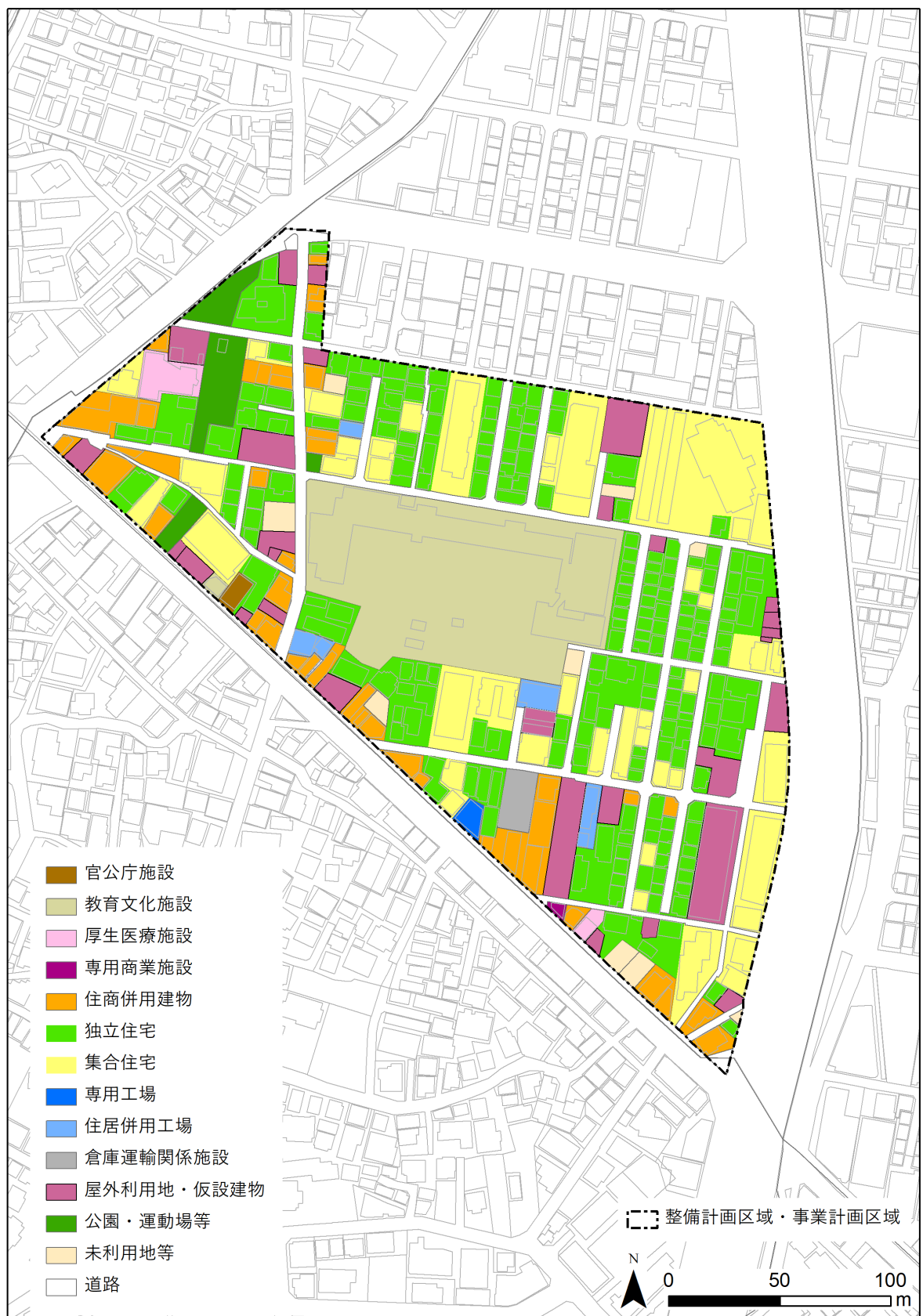
準工業地域は容積率400%で高度利用地区の指定がされ、一部で高層マンションも立地しているが、戸建住宅や2～3階程度の共同住宅などの利用が多い。

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ている。

■都市計画における用途地域等

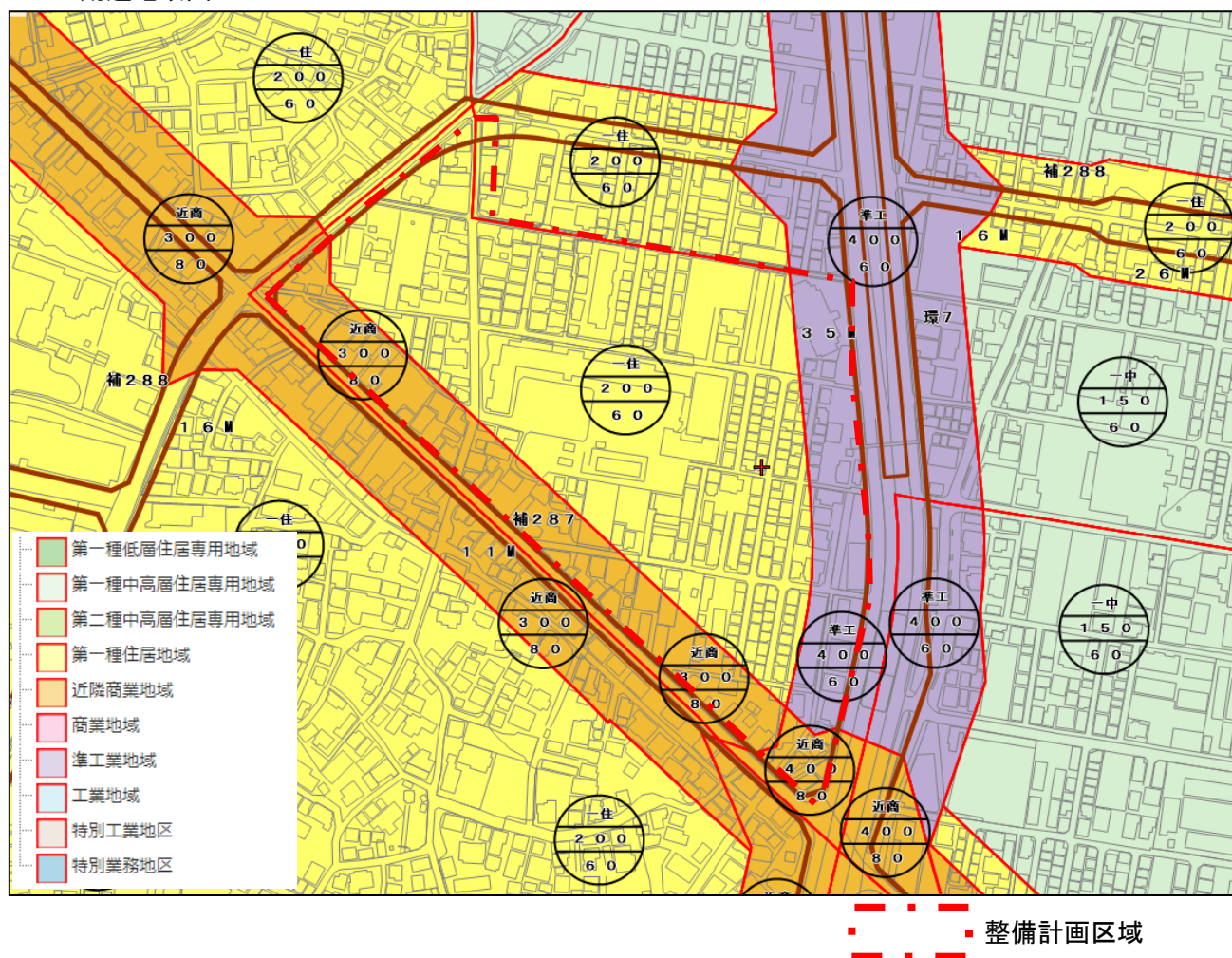
	現況		現況
第一種低層		近隣商業	1.4ha
第二種低層		商業	
第一種中低層		準工業	0.9ha
第二種中低層		工業	
第一種住居	3.8ha	工業専用	
第二種住居		未指定	
準住居		調整区域	
		都計区域外	
		合計	6.1ha

■土地利用現況図



(R 3 土地利用現況調査による)

■用途地域図



ウ 建築物現況

区域内の建築物は305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、戸建住宅では約8割が木造である。また、木造の共同住宅の棟数は25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	182	3	25	11	221
非木造	47	2	28	7	84
計	229	5	53	18	305

（市街地評価指標調査シートによる）

(2) 住宅等の現況

ア 住宅現況

区域内の住宅戸数は711戸である。建て方別では、63.9%を共同住宅が占めている。

構造別では、非木造の住宅は全戸数の50.1%を占める。また、非木造の共同住宅戸数は全戸数の42.9%を占める。

■建て方別及び構造別集計（戸数）

構造	戸建住宅	長屋	共同住宅	計
木造	182	24	149	355
非木造	47	4	305	356
計	229	28	454	711

（市街地評価指標調査シートによる）

イ 住宅戸数密度

住宅戸数密度は116.6戸/haで、戸建住宅中心の住宅地としては、住宅戸数密度はかなり高い。

■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	229	28	454	711	116.6

（市街地評価指標調査シートによる）

ウ 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72%が木造建築物で、さらに、そのうち約83%（全体の約60%）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476戸で、区域内の住宅戸数の66.9%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	184	37	221
非木造	56	28	84
合計	250	65	305

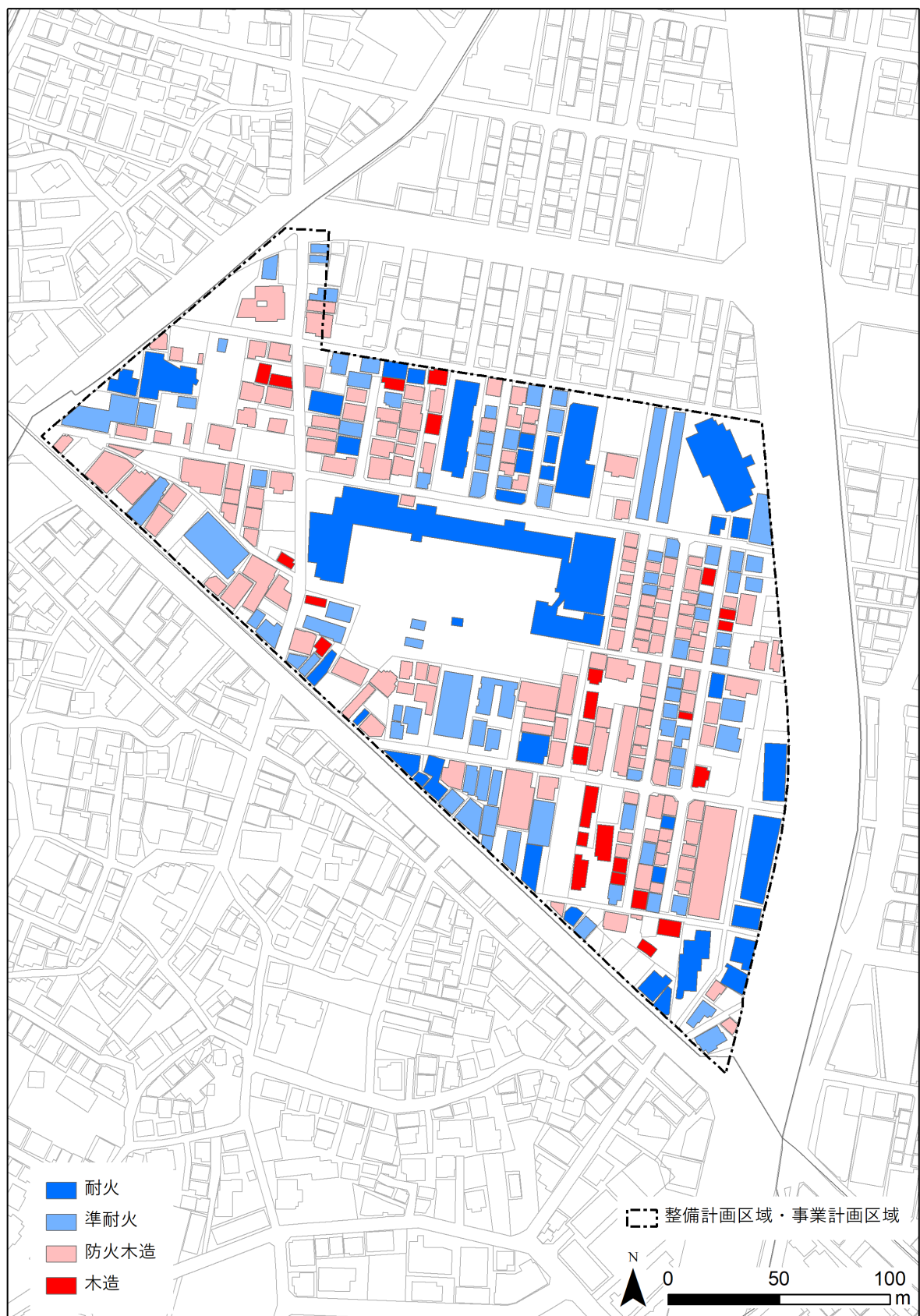
（市街地評価指標調査シートによる）

■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	281	17 (21×0.8)	298
非木造	123	55 (69×0.8)	178
合計	404	72 (90×0.8)	476

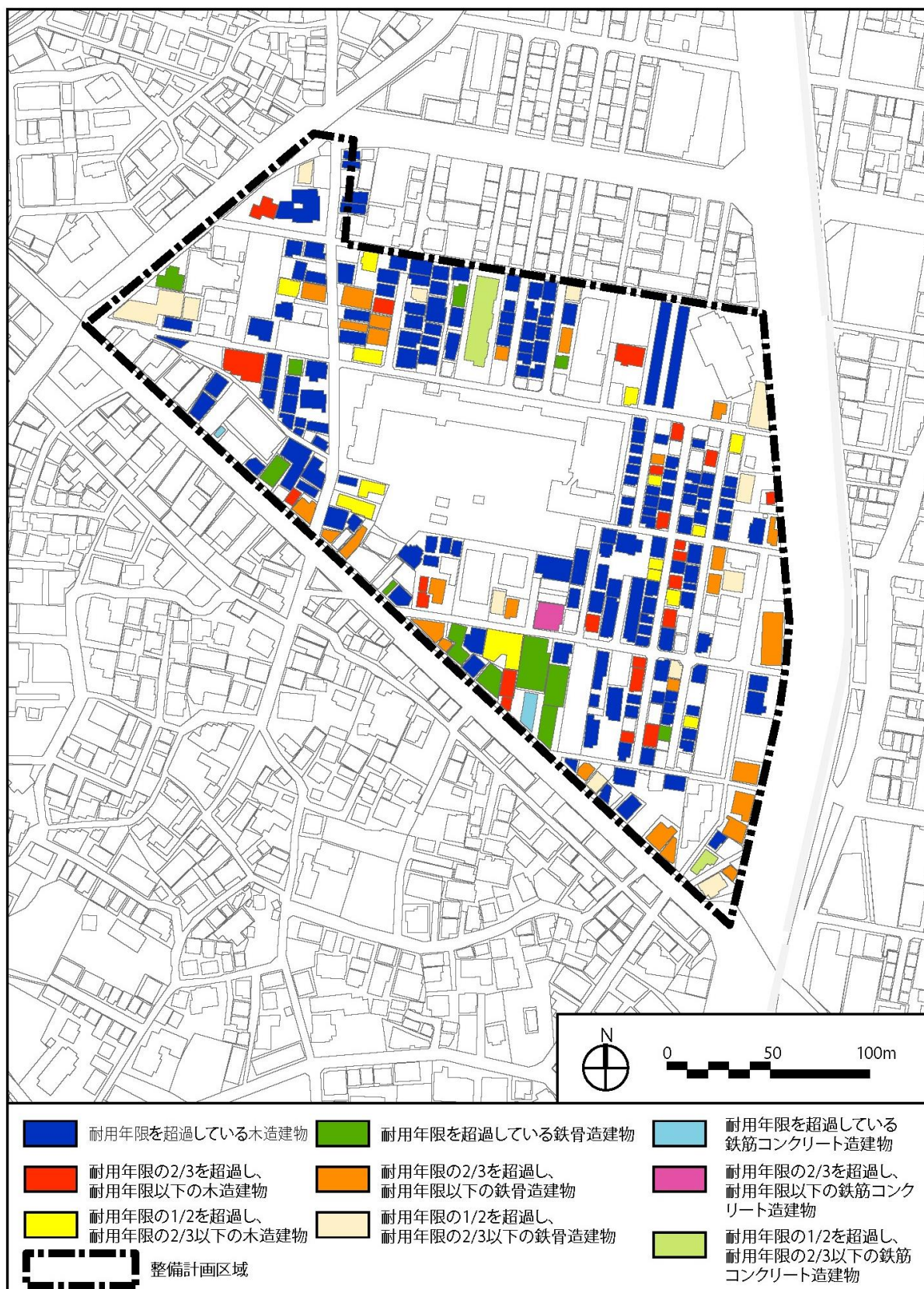
（市街地評価指標調査シートによる）

■構造別建物利用現況図



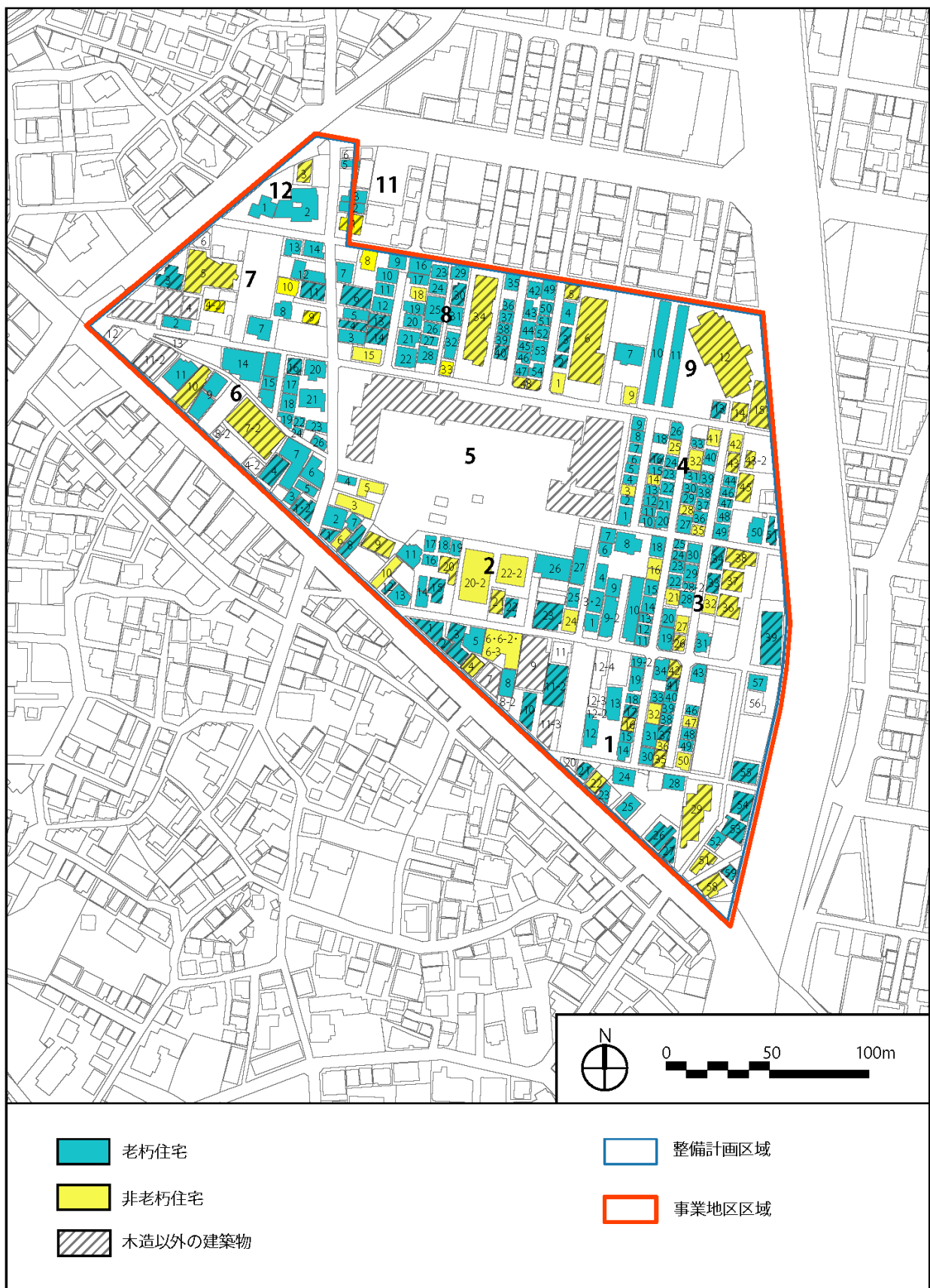
(R 3 土地利用現況調査による)

■老朽建物分布図



(市街地評価指標調査シートによる)

■老朽建物現況図（重点整備地区区域図）



（市街地評価指標調査シートによる）

(3) 不燃領域率

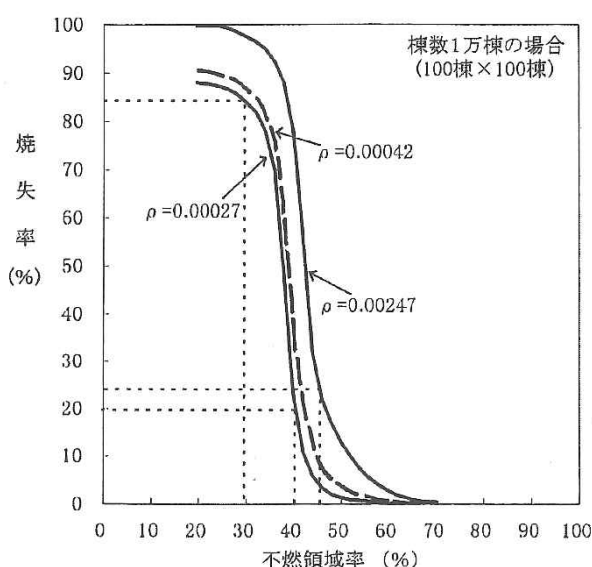
ア 不燃領域率

不燃領域率が30%程度以下の市街地では、大規模な地震等で出火すれば、その市街地の焼失率は80%を超えてしまい、極めて危険な状態にあるといえる。不燃領域率が40%以上の水準に達すると焼失率は急激に低下し、20～25%程度となる。

さらに、不燃領域率が60%を超えると、市街地の焼失率はほとんどゼロとなり、焼失の危険性はほとんどなくなるものと判断できる。

地区の東京都方式による不燃領域率は、令和4年3月末時点の推計値で56.54%、国方式で37.12%となっており、一定の水準に達しているものの、東京都の目標とする不燃領域率70%を目指して、更なる取組が求められる。

■不燃領域率と焼失率との関係



- ・ ρ は出火率を示す。
- ・実線は、関東大震災級の地震を想定した出火率の2つのケース。
- ・破線は、阪神・淡路大震災時の神戸市長田区の出火率の場合のグラフを原典の図に参考として書き加えたものである。

(建設省 総合技術開発プロジェクト「都市防火対策手法の開発」(昭和58年3月))

【(参考) 不燃領域率の定義】

不燃領域率＝空地率＋(1－空地率/100)×不燃化率

・空地率＝(短辺40m以上かつ面積1,500㎡以上の空地面積※＋幅員6m以上の道路面積)/対象市街地面積×100

・不燃化率＝耐火建築物建築面積※/全建物建築面積×100

※東京都では、一定の検証の上、空地に短辺10m以上かつ面積100㎡以上の空地、耐火造率に準耐火建築面積を0.8倍した面積を加えることとしている。

■不燃領域率等＜東京都方式＞

時期	区域面積 (㎡)	不燃化率 (%)	幅員6m以上 道路面積 (㎡)	小学校グラ ウンド等の 面積 (㎡)	空地面積 (㎡)	空地率 (%)	不燃領域率 (%)
平成14年	61,100	38.91	0	4,328	5,410	8.85	44.32
平成24年	61,100	44.34	450	4,328	5,651	9.99	49.90
平成29年	61,100	46.10	450	4,328	5,651	9.99	51.49
令和4年	61,100	50.17	1,485	4,328	7,805	12.77	56.54

注1) 平成14年から平成29年のデータは、「事業再評価委託第8号(一之江四丁目南地区)報告書 平成30年2月」による。

【参考】不燃領域率等＜国方式＞

時期	区域面積 (㎡)	不燃化率 (%)	幅員 6 m 以上 道路面積(㎡)	小学校グラ ウンド等の 面積 (㎡)	空地面積 (㎡)	空地率 (%)	不燃 領域率 (%)
平成14年	61,100	28.10	0	4,328	4,328	7.08	33.19
平成24年	61,100	28.65	450	4,328	4,328	7.82	34.23
平成29年	61,100	28.45	450	4,328	4,328	7.82	34.04
令和4年	61,100	30.51	1,485	4,328	5,812	9.51	37.12

注1) 平成14年から平成29年のデータは、「事業再評価委託第8号（一之江四丁目南地区）報告書 平成30年2月」による。

■構造別にみた建物建築面積 (㎡)

時期	耐火造	準耐火造	防火造	木造	不明	総計
平成14年	7,363.93	3,541.33	15,302.87			26,208.13
平成24年	7,709.33	5,277.60	13,922.55			26,909.48
平成29年	7,695.89	5,969.72	13,385.21			27,050.82
令和4年	8,230.99	6,632.23	12,117.72			26,980.94

注1) 平成14年から平成29年のデータは、「事業再評価委託第8号（一之江四丁目南地区）報告書 平成30年2月」による。

■別表）令和4年（3月末時点）の不燃領域率

不燃領域率の算定手順			面積・%	算定根拠
区域面積			61,100㎡	
空地率の算定	公園等の面積①	国方式	4,328㎡	一之江小学校グラウンド面積4,328㎡
		東京都方式	6,321㎡	上記に区立公園・区立児童遊園1,993㎡を加算
	幅員 6 m 以上の道路の面積②	現在の面積	1,485㎡	令和 3 年土地利用現況調査 G I S による図上計測値
	空地面積①+②	国方式	5,812㎡	
		東京都方式	7,805㎡	
	空地率	国方式	9.51%	空地面積/区域面積
		東京都方式	12.77%	
不燃化率の算定	全建築面積	G I S 計測値③	26,980.94	令和 3 年土地利用現況調査 G I S データ計測値
	耐火建築物の建築面積	G I S 計測値④	8,230.99	令和 3 年土地利用現況調査 G I S データ計測値
	準耐火建築物の建築面積	G I S 計測値⑤	12,117.72	令和 3 年土地利用現況調査 G I S データ計測値
	不燃化率	国方式	30.51%	④/③
		東京都方式	50.17%	(④+0.8×⑤) /③
不燃領域率		国方式	37.12%	空地率+ (1 - 空地率) × 不燃化率 (%)
		東京都方式	56.54%	

注1) 区域面積61,100㎡、一之江小学校グラウンド面積4,328㎡は「事業再評価委託第8号（一之江四丁目南地区）報告書 平成30年2月」による面積、幅員 6 m 以上の道路面積は令和3年土地利用現況調査GISによる図上計測値。

注2) 公園等の面積は、「中央はなみずき公園（241.29㎡）」、「一之江馬場公園（1,286.51㎡）」、「一之江四丁目児童遊園（244.68㎡）」、「いちのえ四季の庭（220.19㎡）」の合計面積。

注3) 構造別建築面積は令和3年土地利用現況調査GISデータによる。

イ 道路率

地区の道路率は、令和4年で14.1%である。また、幅員6m以上の道路面積は1,485㎡で、地区面積の約2.4%となっている。

■道路面積・道路率

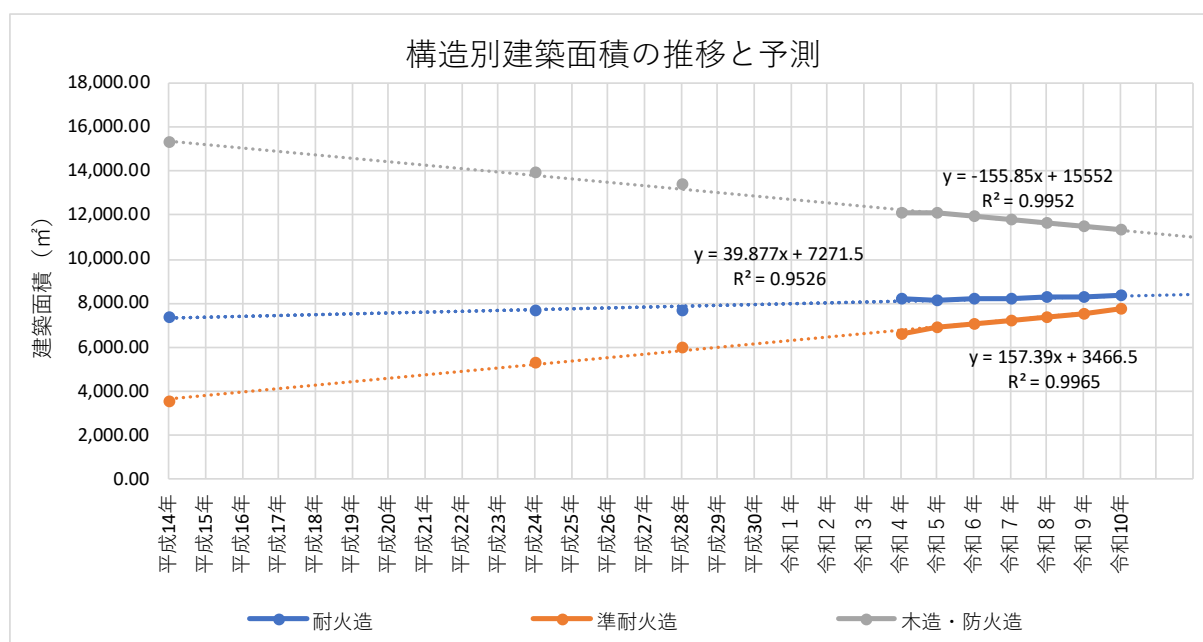
時期		平成14年	平成24年	平成29年	令和4年
地区面積 (㎡)		61,100	61,100	61,100	61,100
道路面積 (㎡)		7,149	7,909	8,383	8,633
道路率 (%)		11.7	12.9	13.7	14.1
(別掲)	幅員6m以上道路面積 (㎡)	0	450	450	1,485
	幅員6m以上道路面積率 (%)	0.0	0.7	0.7	2.4

注1) 平成14年から平成29年のデータは、「事業再評価委託第8号（一之江四丁目南地区）報告書 平成30年2月」による。

注2) 令和4年の道路面積（8,633㎡）及び幅員6m以上の道路面積（1,485㎡）は、令和3年土地利用現況調査GISによる図上計測値。

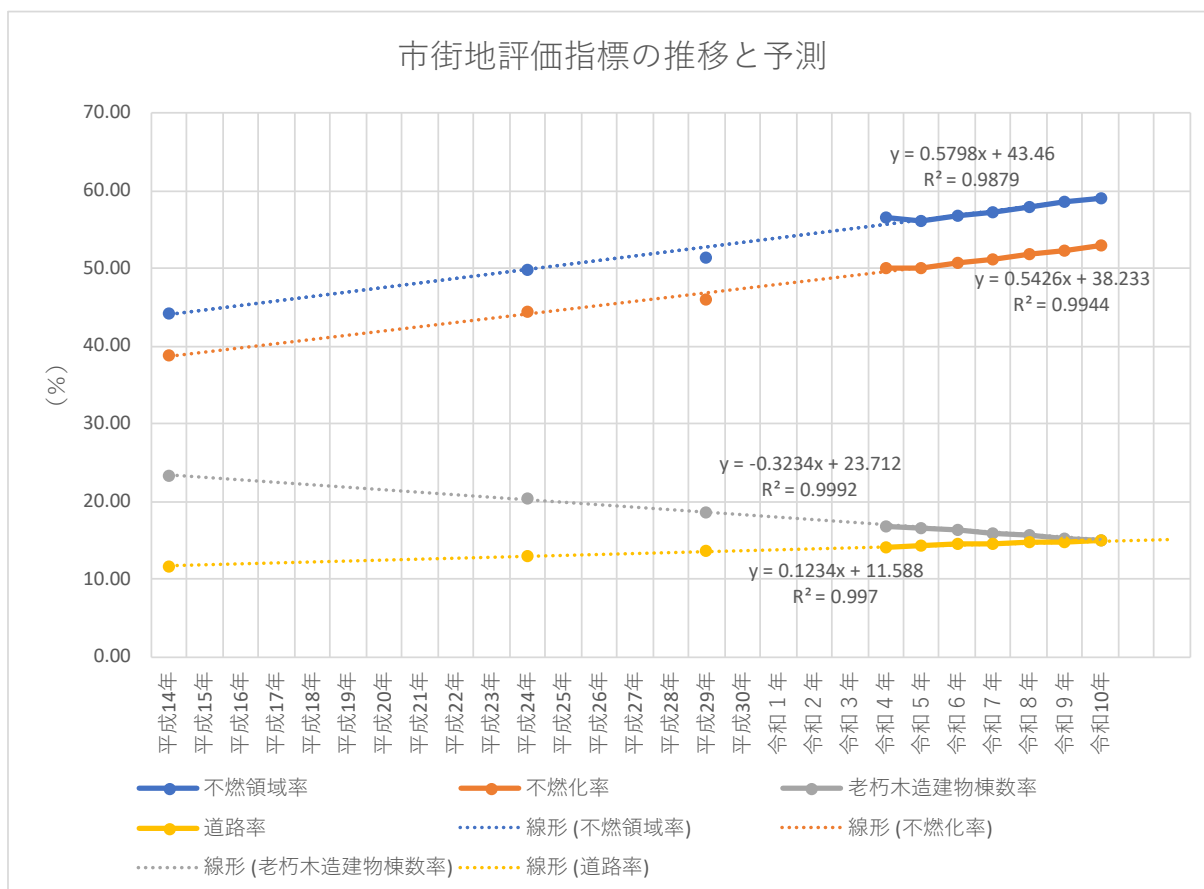
<参考>不燃領域率の推計

不燃領域率算定に係る過去の報告書から、過年度の不燃領域率関係指標を整理し、以下のように構造別建築面積のデータのトレンドから将来の構造別建築面積を推計した。これらのデータと空地面積に関する予測値から将来の不燃領域率を算出した。



推計年度	耐火造	準耐火造	木造・防火造	建築面積総計
令和4年	8,231	6,632	12,118	27,002
令和5年	8,149	6,929	12,124	27,201
令和6年	8,189	7,086	11,968	27,243
令和7年	8,229	7,244	11,812	27,284
令和8年	8,268	7,401	11,656	27,326
令和9年	8,308	7,559	11,500	27,367
令和10年	8,348	7,716	11,344	27,409

なお、参考までに、過去の不燃化率や不燃領域率のデータから、トレンド推計により将来の不燃領域率を算出した結果も掲載しておく。



推計年度	不燃領域率	不燃化率	老朽木造建物棟数率	道路率
令和 4 年	56.54	50.17	16.80	14.10
令和 5 年	56.22	50.17	16.60	14.30
令和 6 年	56.80	50.71	16.27	14.43
令和 7 年	57.38	51.26	15.95	14.55
令和 8 年	57.96	51.80	15.63	14.67
令和 9 年	58.53	52.34	15.30	14.80
令和10年	59.11	52.88	14.98	14.92

（４）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)	711戸	
換算老朽住宅戸数(B)	476戸	
住宅戸数密度	117戸/ha	$A \div S$
換算老朽住宅戸数割合(C)	66.9%	$C = B \div A \times 100$

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、本事業の市街地住宅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、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市街地住宅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) 主要な施設の整備に関する事項

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隅切りを整備する。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)	6 m	180m	建替連動整備型道路
主要生活道路(2号線)	6 m	210m	公共整備型道路
主要生活道路(3号線)	5 m	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 6 m 建替連動整備型	2号線(東西路線) 幅員 6 m 公共整備型	3号線(東西路線) 幅員 5 m 建替連動整備型
拡幅取得面積(4 m～)	131㎡	280㎡	186㎡
拡幅取得面積(～ 4 m)		240㎡	105㎡
整備面積	1,080㎡	1,260㎡	950㎡
道路増加面積	180㎡	800㎡	290㎡
	$(6.0-5.0) \times 180\text{m}$ = 180㎡	$(6.0-2.18) \times 210\text{m}$ ≒ 800㎡	$(5.0-3.45) \times 190\text{m}$ ≒ 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4 m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。併せて区のブロック塀等撤去費助成を活用しながら、ブロック塀の除却等を促進する。

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。

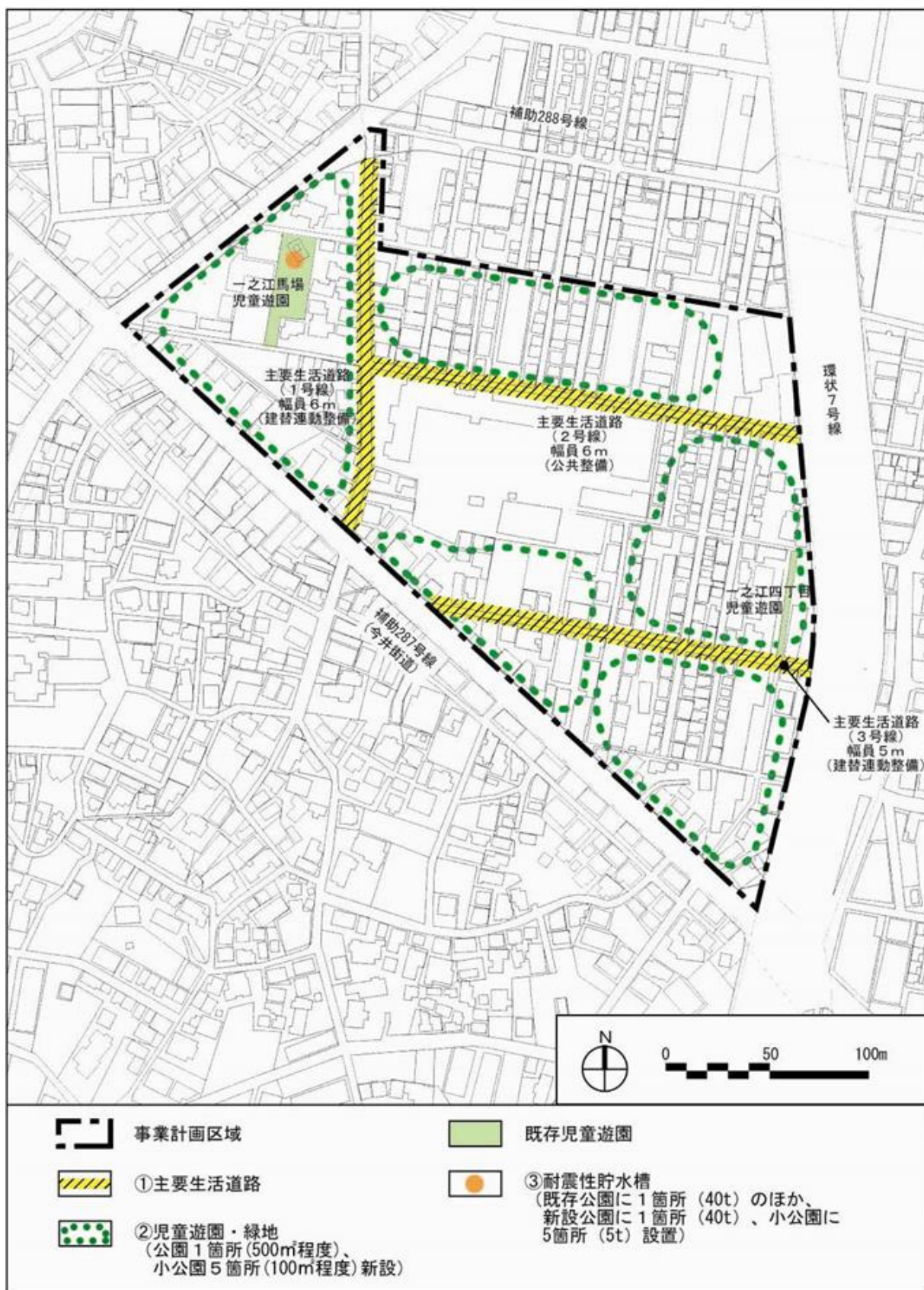
②児童遊園・緑地等の整備の方針

本地区における一人あたり公園面積の増加等を目指して、これまで当該事業により小公園を中心とした公園整備を推進し、事業計画の目標とする概ね 1,000 ㎡の公園の整備を達成し、あわせて耐震性貯水槽を 1 か所設置した。今後は既設公園等における耐震性貯水槽 6 か所の設置を目指して設置を推進する。

なお、整備した公園については、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。

また、防災上の観点から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。

■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、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開放事業による開放、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。

(2) その他の施設に関する事項

特になし

6. その他必要な事項

(1) 事業施行予定期間

平成16年度から令和10年度までの25年間とする。

(2) その他

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引き続き支援していく。

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「江戸川区密集住宅市街地整備促進事業補助金交付要綱」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

一之江四丁目南地区地区計画

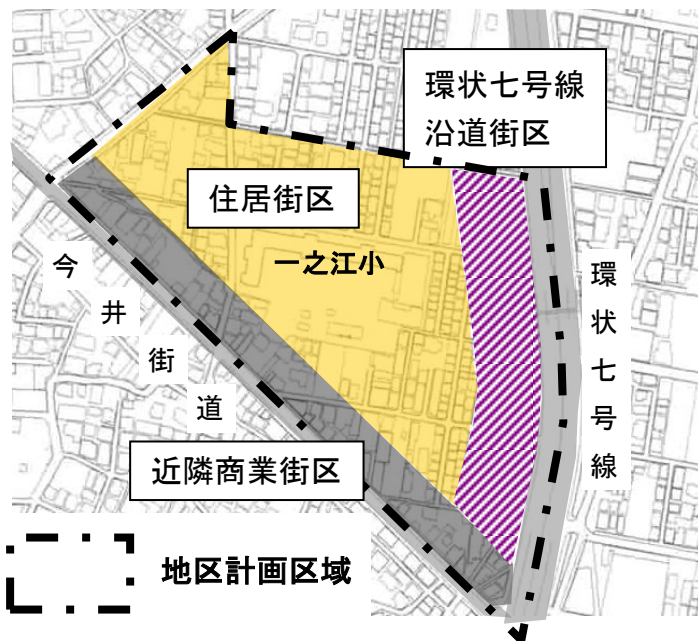
○地区計画の目標

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。

◆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。

- ・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



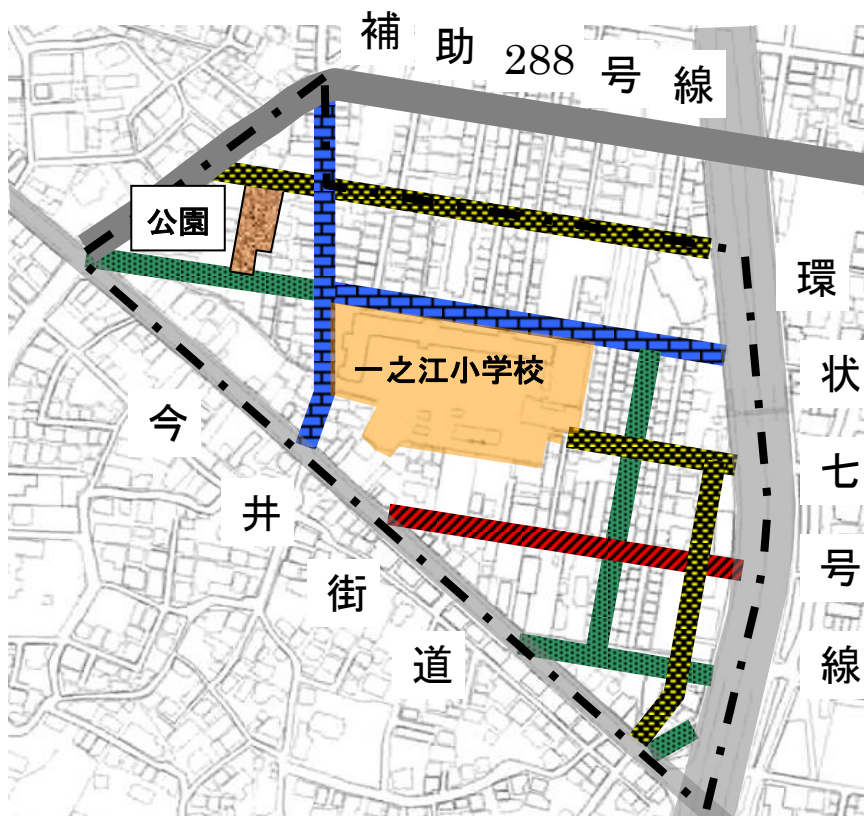
建築物の色彩は刺激的な色は避け、落ち着いた色調又は明るい色調のもの

・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



凡 例	
	4. 0m
	5. 0m
	6. 0m
	緑道



○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

一之江四丁目南地区まちづくり協議会

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。

補助288号線

環状7号線

一之江小学校

今井街道

江戸川区農協
江支店

セーファー

まちの拠点となる学校

ひろば

まちの軸となるみち

ひろばへのネットワーク
(連絡路)

周りと調和した住宅地の形成

にぎわいのある
近隣型商店街の形成

周辺の住宅地に
見合った、幹線道路
沿道住宅地の形成

広域幹線道路
(環状7号線)

地域幹線道路
(今井街道・補助288号線)

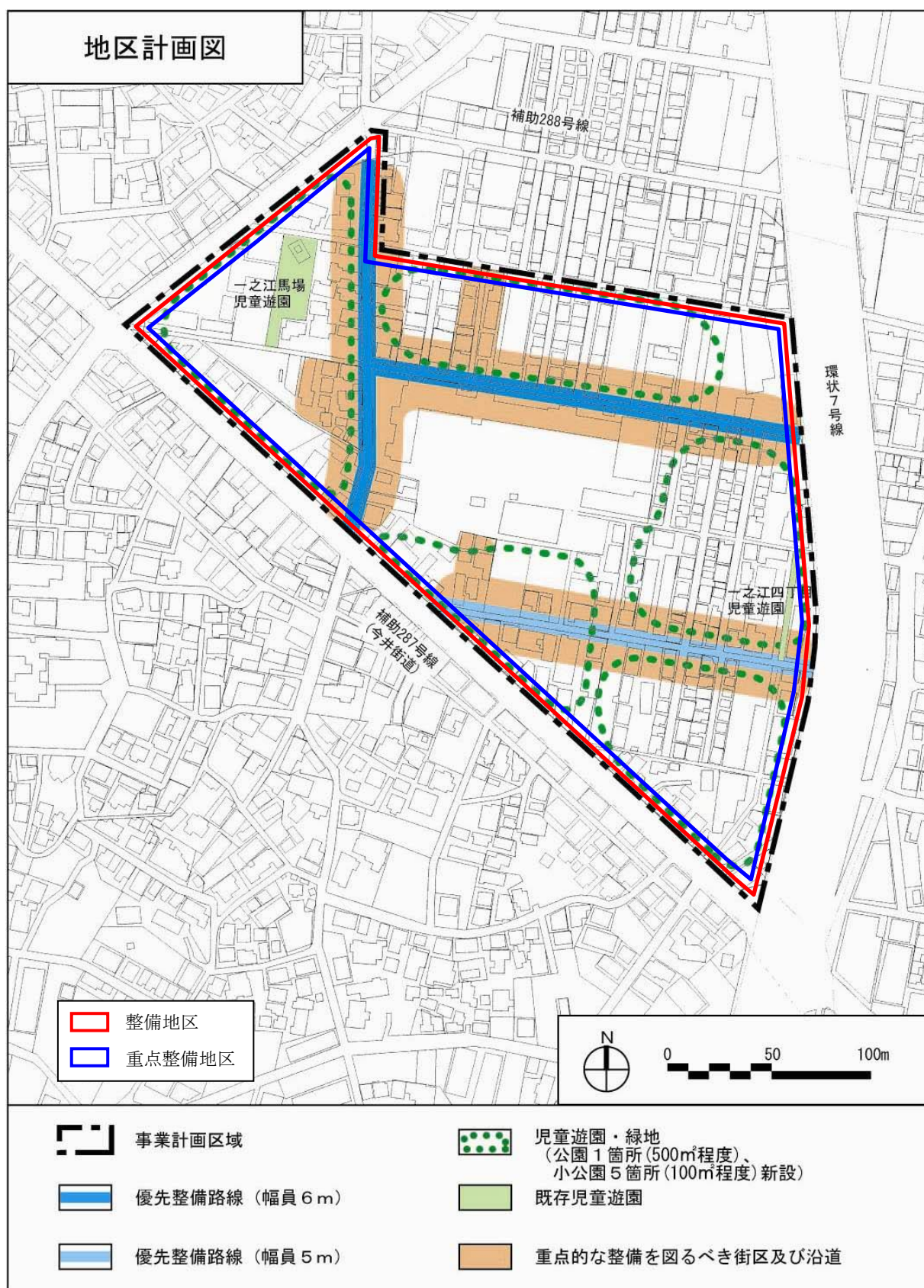
N

0 50 100m

7. 整備地区位置図



8. 整備地区区域図



9. 整備地区計画図

