

# 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：南小岩七・八丁目地区  
所在地：江戸川区南小岩七・八丁目全域  
面積：40.0ha

### (2) 重点整備地区

名称：南小岩七・八丁目地区  
所在地：江戸川区南小岩七・八丁目全域  
面積：40.0ha

## 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、JR小岩駅の南側に位置し、北側はJR総武線、南側は千葉街道（都市計画道路補助142号線、幅員16m）、西側はフラワーロード（都市計画道路補助285号線、幅員15m）、東側は柴又街道（都市計画道路補助143号線、幅員15m）によって区切られ、交通利便性の高い立地条件を備えた位置にある。

#### ②地区の形成経緯

当地区は、明治初期頃、天祖神社周辺に農村集落が形成されている。また、千葉街道沿道にも家屋が点在し、明治32年にはJR小岩駅が開業している。戦後、急速に市街化が進み、戦前までの未整備な都市基盤を残したまま現在に至っている。

#### ③地区の現況

駅周辺には商業施設・住商併用住宅・専用住宅が混在、幹線道路沿いは住商併用住宅・専用住宅・駐車場が混在、商店街沿いには住商併用住宅が多く分布している。

これら以外の地区の大部分は、老朽化した木造戸建住宅が密集し、幅員4m未満の狭隘道路が多く道路基盤が脆弱であり、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。

## 地区の現況

項目	計画当初（平成22年）	現況（令和7年）	備考
建物棟数	2,092 棟	1,996 棟	
木造建物棟数	1,436 棟	1,329 棟	
木造建物棟数率	68.6 %	66.6 %	
老朽木造建物棟数	1,197 棟	947 棟	
老朽木造建物棟数率	57.2 %	47.4 %	
住宅戸数	4,117 戸	5,000 戸	
住宅戸数密度	103 戸/ha	125 戸/ha	
換算老朽住宅戸数	2,758 戸	2,327 戸	
換算老朽住宅戸数割合	67.0 %	46.5 %	
不燃領域率	49.4 %	62.3 %	東京都方式
幅員4m未満道路率（延長比）	54.0 %	51.3 %	
公園面積	4,188 m <sup>2</sup>	5,283 m <sup>2</sup>	
人口	7,542 人	8,884 人	
住民一人当たり公園面積	0.56 m <sup>2</sup> /人	0.59 m <sup>2</sup> /人	

### （２）整備地区の課題

#### ①土地利用に関する課題

##### <現況からの問題点>

- ・住居地域では、狭あい道路に接する狭小敷地や未接道宅地があり建替えが進みにくい状況にある。
- ・商業地域で駅前広場や幹線道路に囲まれた内奥部では、戸建て住宅が集積している。また、低未利用地が多く有効な土地利用がなされていない。
- ・特に駅前の高度利用が図られるべき区域に低層建築物が集積している。
- ・商店街では、沿道に住宅や空地が点在し、店舗の連続性が保たれていない。
- ・幹線道路沿道では、低層の木造建築物や駐車場等の低未利用地が多い。

##### <課題>

- 住居地域では、狭あい道路に面する宅地や未接道宅地における共同建替えや協調建替え等を誘導することにより建物の更新を促進し、併せて住環境を整備していくことが必要である。
- 商業地域の駅周辺では、拠点的開発等により土地の高度利用をすすめ、商業・業務機能の育成を図ることが必要である。また、住商が混在する地域や部分的に住宅が集積する地域では住環境を整備し、商業・業務と住宅の調和を図ることが必要である。
- 商店街では、住宅と調和した商業機能を誘導し、商店街の育成を図ることが必要である。
- 幹線道路沿道では、沿道立地型の商業・業務と住宅の調和を図り、後背の住宅地の日照等に配慮した適正な土地の高度利用が必要である。

## ②防災性に関する課題

### <現況からの問題点>

- ・不燃領域率が60%に到達しつつも、地区内道路の多くが狭あい道路であるなど、建替え条件が厳しい箇所に老朽木造住宅が多いため、災害時の延焼拡大の危険性が高い。
- ・狭あい道路が多く、消防活動に有効な幅員4 m以上の道路が適切に配置されておらず、七丁目の北部と中央部、八丁目の中央部と南部には、日常時の消防活動が困難な区域がまとまって存在している。特に八丁目南部の面的整備が行われなかった区域では、幹線道路と昭和通り以外には幅員4 m以上の道路がなく、且つきわめて幅の狭い道路が多い。
- ・狭あいな道路や行き止まり路が多く、災害時の避難において困難な宅地がある。
- ・延焼を抑制するために有効なオープンスペースや耐火建築物が少ない。
- ・防火水槽、防災貯水槽が少なく、火災時の対応が十分に行えない状況である。

### <課題>

- 共同・協調建替えの促進、木造建築物の不燃化促進、老朽木造住宅の解消、老朽住宅の建て替えを図ることが必要である。
- 幹線道路・主要生活道路・防災生活道路・生活道路の整備、狭あい道路の拡幅整備、行き止まり路の解消が必要である。
- 幹線道路沿道の不燃化促進、主要生活道路沿道・防災生活道路・生活道路沿道の不燃化促進による延焼抑止帯の形成、延焼防止上効果的なオープンスペースの確保を図ることが必要である。
- 防火水槽、防災貯水槽の充実を図る必要がある。

## 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>

- ・幅員4 m以上、6 m以上の道路配置に偏りがあり、また道路線形も不整形なため、道路ネットワークの形成が不十分である。
- ・道路幅員が狭いため歩車混在しており、歩行者にとって交通安全上危険である。
- ・地区内には、子供の遊び場、住民の憩いの場となる公園・小公園が不足している。
- ・商店街の集客力の低下、店主の高齢化が進み、生活の基盤となるべき商店街の活力が保たれていない。

### <課題>

- 道路の適切な配置計画等により、日常的に利用する道路の利便性の向上、ネットワーク化を図るとともに、歩車共存の安全な道路整備を図ることが必要である。
- 歩行者の安全、快適性を確保し、バリアフリー化を図った道路整備を進めることが必要である。
- 商店街の活性化を目的として、地域核の形成をねらった買い物広場の整備や、商店街道路の再整備などにより、商店街の交通安全性の確保や買い物環境の整備を図ることが必要で

ある。

- 公園が不足しているところでの公園や小公園の整備、道路等の公共施設における緑化の推進を図ることが必要である。

#### 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、また、関係権利者の高齢化が進むことが要因となり、老朽建築物の更新が遅れている。
- ・木造賃貸住宅の建替えや道路の整備により、住宅に困窮する世帯が発生すると予想される。
- ・老朽木造住宅の除却は進んでいるが、耐用年数を過ぎた非木造建築が増加している。また、マンションなどの集合住宅が増えたことで戸数密度は増加傾向にある。

##### <課題>

- 狭あい道路に接する狭小敷地や未接道宅地の解消のため、建物の共同化・協調化を進めていくことが必要である。
- 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。また併せて、建替えにあたって住宅に困窮する従前居住者の対策が必要である。

#### ⑤地域コミュニティ等に関する課題

##### <現況からの問題点>

- ・幹線道路沿道のマンション建設にあたって、後背住宅地の日照等の住環境の保全が問題となっている。
- ・地区内に居住していた若年層が転出し、親世帯が残っているなど、高齢化とともに少子化が進み、地域の活性化、活力の保持が問題となっている。

##### <課題>

- マンション建設にあたっては、近隣住民を含めた地域のルール作りが必要である。
- 建替えの際に、三世帯住宅の誘導などをすすめる若年層の定住化を促すことが必要である。

### (3) 整備地区の整備の方針

#### ①整備の基本構想

当地区の課題を踏まえ、以下の目標に基づいて整備に取り組んでいく。

##### イ) 災害に強く、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幹線道路、主要生活道路、防災生活道路、生活道路の整備、狭あい道路の改善、公園等の確保により、避難路や延焼遮断帯形成の整備促進等を通して、まちの基礎的安全性を高め、災害に強く、快適な住環境を備えた住宅地を形成する。

##### ロ) 活力と魅力ある生活空間の形成

居住環境の改善に併せて、歩行者空間の創出や公共施設の整備等を行うとともに、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。

#### ハ) 住民と行政の協働によるまちづくり

災害に強く、いつまでも住み続けられる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地区整備を進めていく。

### ②防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

#### イ) 延焼防止上危険な建築物に対する対処の方針

延焼防止上危険な建築物については件数が少ないものの地区内に点在しているため、跡地利用の意向を問わず積極的に買収除却して、空地の確保等を図る対策を講じていく。また、老朽建築物の建替え促進、不燃建築物への誘導とともに、道路の拡幅整備を推進し、地区全体の不燃領域率70%を目標とし、基礎的安全性を確保する。

#### ロ) 木造・防火造建ぺい率の逡減又は不燃領域率の向上に関する整備の方針

当地区の木造・防火造建ぺい率は、18.7%（土地利用現況調査（平成28年度）と30年までの建築計画概要書より）であり、また、不燃領域率（東京都方式）は62.3%であり、新規公園開設などにより地域の防災性機能は向上しているが、引き続き不燃領域の拡大が必要である。市街地の焼失率をできる限り抑えるために、引き続き木造・防火造建ぺい率を抑え、不燃領域率70%にまで向上することを目標とする。

このため、幹線道路、主要生活道路、防災生活道路、生活道路整備に伴う道路空間の確保や狭あい道路の改善による道路状空地の確保を図るとともに、建物の建替えにあたっては、不燃化の誘導促進及び共同化による敷地内空地の確保を図る。

#### ハ) 消防活動困難区域解消の方針

当地区は、地区の三方を幅員15m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、地区内部には狭あい道路が多く、日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4.5m以上の防災生活道路、概ね6m程度の主要生活道路Ⅱの拡幅整備を推進することにより、地区内の日常時消防活動困難区域の解消を図る。

### 【実現方策】

#### イ) 道路整備

##### ●幹線道路の整備

JR小岩駅周辺の都市計画道路については、街路事業及び土地区画整理事業による整備を予定している。土地区画整理事業等の早期事業化及び事業を円滑に推進するために、道路区域

に存する老朽建築物について、本事業の老朽建築物等除却事業を活用し、20棟2,000㎡程度老朽建築物の買収・除却を進める。なお、建築物除却後の用地取得および道路整備については、住宅市街地総合整備事業（密集型）外とし、土地区画整理事業等により行う。

#### ●主要生活道路、防災生活道路の整備

主要生活道路、防災生活道路の延焼抑止機能・避難路の確保にあたっては、防災街区整備地区計画等により地区施設として位置づけを図り、不燃化建替え等に併せて道路整備を進める。

#### ●生活道路の整備

生活道路の延焼抑止機能の確保にあっても、不燃化建替え等に併せて道路整備を進める。

#### ●狭あい道路の整備

区の細街路拡幅整備事業を活用し、狭あい道路の拡幅整備、すみ切りの整備を行う。

狭あい道路の拡幅整備に併せて、区の生垣緑化助成を活用しながら、ブロック塀の生垣化を推進する。

また、本事業の用地取得により奥行きが深い行き止まりを通り抜けられるようにする。

#### ●消防活動困難区域の解消

幅員4m以上の生活道路及び概ね4.5m以上の防災生活道路の拡幅整備により、地区内の日常時消防活動困難区域の解消を図る。

#### ロ) 建築物の整備

##### ●建物の不燃化

防災街区整備事業等の導入による主要生活道路沿道等の不燃化について検討する。

また、主要生活道路・防災生活道路・生活道路沿道の不燃化促進にあたっては、東京都木造住宅密集地域整備事業の導入を図ることで、建替えを支援する。

##### ●共同化の促進

建築物の共同化によって空地の確保や行き止まりを通り抜けられるようにする。

また、共同建替えについては優良建築物等整備事業の活用をする。

##### ●老朽建築物の除却

著しい老朽住宅や道路整備に伴い建替えすべき建築物のうち自力での建替えが困難な老朽建築物を、本事業の地区整備事業を活用し買収・除却する。また、老朽建築物等除却事業を活用し、小公園と併せて7棟程度その土地に存する老朽建築物の買収・除却を行う。

延焼防止上支障のある建築物等に対しては、必要に応じて密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律に定める延焼等危険建築物所有者に対して建替計画の認定、延焼等危険建築物の除却勧告等の検討も行う。

なお、都市計画道路区域内及び土地区画整理事業施行予定区域内については、区が用地取得する土地に存する老朽建築物を、老朽建築物等除却事業を活用し幹線道路用地取得及び小公園用地取得の為に各20棟2,000㎡程度買収・除却する。建築物除却後の用地取得については住宅市街地総合整備事業（密集型）外とし、土地区画整理事業等により行う。

## ハ) 公園・小公園の整備

本事業の地区整備事業により公園、小公園の確保をする。

公園には、防災貯水槽を設置する。

なお、土地区画整理事業施行予定区域内については、区が用地取得する土地に存する建物が老朽建築物の場合、老朽建築物等除却事業を活用し、20棟2,000㎡程度建築物の買収・除却を行い、用地取得の促進を図る。建築物除却後の用地取得および公園整備については、住宅市街地総合整備事業（密集型）外とし、土地区画整理事業等により行う。

## 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

地区全体の基礎的安全性の確保のために、老朽建築物の建替え促進、不燃建築物への誘導を図る。重点的な整備を図るべき街区としては以下の3タイプが位置付けられる。

### イ) 内奥部密集街区

狭小宅地の集積、借地等の権利関係の錯綜等の要因により、個別建替え更新が困難な街区（七丁目15番、七丁目38番、八丁目25番等）については、住民の意向を十分に踏まえつつ都市計画公園や防災街区整備事業等の導入を検討し、区公園や未接道宅地の再配置、行き止まり道路の通り抜け、老朽建築物の除却、共同化の促進等を図る。

### ロ) 主要生活道路等沿道街区（主要生活道路Ⅱ、防災生活道路沿道）

拡幅整備を行う主要生活道路等に面し、拡幅後に過小となる敷地が連亘している街区や接道不良の裏宅地が多数みられる沿道街区については、共同化・協調化の促進を図る。

### ハ) 既存幹線道路等沿道街区（幹線道路、主要生活道路Ⅰ沿道）

土地利用の更新が活発化し、また、高度利用を図ることが可能な既存幹線道路等の沿道については、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。

## 【実現方策】

老朽建築物の建替えにあたっては、建替えを行うことの必要性に対する地区住民の理解を得ながら、建替えを誘導・促進していく。また、コンサルタント派遣、建替え相談等、権利者等への支援体制も確立していく。さらに、住宅金融支援機構融資の活用を促進すると共に、工務店・ハウスメーカー等の民間活力、都市再生機構のノウハウの活用も図る。

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。共同化によりまとまった敷地で高度利用を図ることができる場合には、優良建築物等整備事業も併せて活用する。

#### ④従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策

##### イ) 家賃対策補助

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

##### ロ) 公的住宅への入居あっせん

都営住宅等、公的住宅への入居あっせんを従前居住者に行う。

##### ハ) コミュニティ住宅の借上げ

借上げ型コミュニティ住宅の確保は、計画当初は予定していたが、事業化の可能性が低い  
ため除外する。

#### 【実現方策】

区の「民間賃貸住宅家賃等助成」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。併せて公的住宅への入居あっせんを促す。

### 3. 整備地区の土地利用に関する事項

住宅用地	20.9 ha (51.7%)	道 路	8.0 ha (19.8%)
商業・業務用地	6.5 ha (16.2%)	教 育 施 設	1.6 ha (4.0%)
公 園・緑 地	0.5 ha (1.3%)	農 地 等	0.0 ha (0.0%)
そ の 他	2.8 ha (7.0%)	(土地利用現況調査 (令和3年度))	

#### (1) 上位計画における当地区の位置付け

##### 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)

当地区は土地利用と市街地整備の方針においてJR小岩駅を中心とした商業地、一般住宅地、沿道複合地区(千葉街道、柴又街道沿道)として位置づけられている。

地域生活圏と中心核の整備については以下のように位置付けられている。

- ・JR小岩駅周辺は、古くからの集積を活かした特色とにぎわいのある商業地を形成している。南口再開発事業を促進するとともに、駅前広場の拡充や南北の連絡道路整備などの検討を進め、地域中心核としての整備を図る。
- ・小岩南部の木造密集市街地については、生活道路を拡幅するとともに耐火建築物への建替えや敷地の共同化により住環境の改善を図り、災害に強い住宅地を形成する。

##### ②江戸川区都市計画マスタープラン(平成31年3月19日改定)

- ・小岩駅周辺は、適正な高度利用を図り、商業、業務、文化、国際、居住など、多様な都市機能の集積を促進する。また、商業・業務地内に居住機能を集積させる場合には、通風や採光などの居住環境に配慮したオープンスペースの確保や周辺住宅の住環境と調和した土地利用を誘導する。
- ・駅周辺でのまちづくりの機会を捉え、駅前広場、自転車駐車場、歩行者施設などの整備を充実させ、乗り換えの利便性の向上を図る。
- ・鉄道駅へアクセスする徒歩、自転車、バスなどの交通が、安全かつ円滑になるよう道路整備を進め、駅を中心とした交通ネットワークの充実を図る。
- ・既存鉄道の利便性向上を図るため、更なるバリアフリー化や輸送力の増強、ホームドア設置などの安全対策を各鉄道事業者に働きかける。
- ・徒歩圏に誰もが親しめる身近な公園・緑地を計画的に配置、整備し、区民一人当たりの公園面積 10 m<sup>2</sup>、樹木については、区民一人当たり 10 本を目指す。
- ・「江戸川区住宅等整備事業における基準等に関する条例」により、建築物の建替え・開発と併せた敷地内緑化などを更に推進します。
- ・自然交流拠点及びみどりの拠点は、広大なオープンスペースを活かし、災害時における防災活動スペースとしての機能の充実を図る。
- ・街路樹は、延焼遮断帯の役割も大きく、都市計画道路\*の整備などと併せて今後更に整備充実を図る。

- ・近な公園は、災害時の地域の一時集合場所や延焼抑制など防災機能の充実を図る。
- ・昭和 56（1981）年 5 月 31 日以前の旧耐震基準で建てられた戸建住宅や分譲マンション、緊急輸送道路\*沿道の建築物などを対象として、耐震診断や耐震化工事などの支援を行い、建築物の安全性の確保に努める。
- ・空き家の適正な管理の指導などを通じて、老朽化した危険な空き家の未然防止に努める。また、既に災害時に倒壊や火災のおそれがある空き家は、除却などの対策を推進する。

### ③東京都市計画 市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針

環状七号線外側の新都市生活創造域に位置づけられており、以下のような将来像が示されている。

- ・駅等を中心に機能を集約した拠点形成されるとともに、木造住宅密集地域の解消や大規模団地の更新などに併せ、緑と水に囲まれたゆとりのある市街地が形成され、子供たちが伸びやかに育つことができる快適な住環境が再生・創出されている。
- ・良質で機能的な住環境をベースとしながらも、芸術・文化、教育、産業、商業などの機能が複合的に利用されることで、多様なライフスタイルや新たな価値を生み出す場となり、魅力ある個性を發揮している。
- ・環状・放射方向の公共交通の充実により、区域内の移動が抜本的に改善され、高齢者や子育て世代、障害者の生活と社会参加を支える高い交通利便性が確保され、新たな交流が生まれている。
- ・地域の拠点や生活の中心地を取り巻く低中層の住宅市街地では、空き家の活用や高経年マンションの再生が進むなど、良好な居住環境が形成されている。

#### 防災再開発促進地区

大規模地震時に市街地大火を引き起こすなど防災上危険な状況にある密集市街地において、防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図ることを目的としている。

駅周辺は、再開発ビルの建設による土地の高度利用を図り、歩行者空間の創出や駅前広場の拡充を進め、駅前にふさわしい商業地の形成を図る。また、密集住宅市街地は、建築物の不燃化・共同化の促進、狭あい道路の拡幅整備、公園等の確保により、災害に強く、快適な住環境を備えた住宅地の形成を図る。

### ④東京都防災都市づくり推進計画

当地区は「地域危険度が高く、かつ、特に老朽化した木造建築物が集積するなど、震災時の大きな被害が想定される地域」として整備地域「南小岩・東松本地域」の一部に位置付けられている。

#### （２）土地利用に関する基本方針

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。

	土地利用区分	土地利用の方向
住宅系	①住宅地区	住宅を中心とした土地利用。
商業系	②駅前地区	適正な土地の高度利用と地域中心核として商業・業務施設を中心とした土地利用。
	③駅周辺住商共存地区	現存の住商の共存を踏まえ、中高層の商業・業務・住宅複合施設を中心とした土地利用。
	④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。
	⑤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、防災生活道路、生活道路の整備、狭あい道路の拡幅整備、公園・小広場整備による空地の確保を進めるとともに、老朽木造建物の不燃化、小規模宅地における共同建替えを誘導し、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。

中央通り沿道については、不燃化を促進し、住宅と商業・業務機能の調和を図り、後背地の住環境に配慮した適正な土地の高度利用を図る。

### ②駅前地区

駅南口の市街地再開発事業等との連携を図りながら、駅前老朽建物の共同化や適正な土地の高度利用を図るとともに、駅前広場の拡幅等の基盤整備や駐輪場等施設の整備を促進し、魅力と活力ある商業・業務施設中心の土地利用の誘導を図り、地域中心核としての機能を充実する。

### ③駅周辺住商共存地区

J R小岩駅周辺の「地域中心核」と一体性を持たせ、調和のとれたにぎわいのある環境づくりを進めるために、基盤整備を進め、現存の住商の共存を踏まえ、建物の共同化や協調化を誘導しながら、中高層の商業・業務・住宅複合施設を中心とした土地利用の誘導を図る。

### ④商店街沿道地区（昭和通り）

地域の生活軸となる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、壁面後退による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。

### ⑤幹線道路沿道地区

防災生活圏の形成を図るうえで、これらの延焼遮断帯を形成する幹線道路の沿道においては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。

また、フラワーロードでは、現在の商店街機能の維持向上のために、商業・業務型の土地利用をさらに推進し、地域の商業活性化を図る。

### 【実現方策】

土地利用区分ごとの土地利用の実現にあたっては、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。

駅前地区等では市街地再開発事業等の活用も図る。

幹線道路沿道地区では街路事業と併せた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、防災街区整備地区計画等の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の活用、また、人にやさしいまちづくり事業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

道路整備と連動した共同建替えの誘導、特に老朽住宅が密集した区域での共同建替えの誘導を通じて、不燃化・耐震化された住宅等の整備を図っていく。

## 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

特になし

### (2) その他の施設に関する事項

#### ①道路整備の方針

江戸川区街づくり基本プランにおける道路整備計画に基づき、当地区の市街地特性を踏まえ、それぞれの道路の機能に応じた整備を進める。

#### イ) 幹線道路の整備方針

当地区に存する都市計画道路については、都市計画事業による道路整備により、駅周辺の幹線道路ネットワークの形成を図る。

#### ロ) 主要生活道路の整備方針

当地区における日常時消防活動困難区域の解消、延焼抑止帯の形成、消防活動や主要な避難路、及び生活の利便性の向上のために、幅員6m程度以上の道路を概ね250m間隔に配置し、主要生活道路のネットワークの形成を図る。

整備すべき主要な道路は現況を踏まえ、主要生活道路Ⅰ・主要生活道路Ⅱとする。

#### ●主要生活道路Ⅰの整備方針

主要生活道路Ⅰは、地区の交通を集め、幹線道路等に連絡し、住民の生活の中心となり消防活動や避難路として重要な役割を果たすために、現道で幅員7m以上ある中央通り・昭和通りの2路線を位置付ける。2路線の一部を含むJR小岩駅周辺でのまちづくりと整合を図りながら、中央通り沿道は壁面後退を推進し、休憩スペースを持った歩行者を中心とした快適な歩行空間として整備を図る。

整備にあたっては、歩行者と車両が安全に通行でき、バリアフリーなど高齢者や障害者に配慮した構造として整備を図る。

#### ●主要生活道路Ⅱの整備方針

主要生活道路Ⅱは、緊急時の消防活動や避難路の確保とともに日常時消防活動困難区域の解消に資する空間の確保のために、概ね6m程度の道路として拡幅・整備を図る。そのために、幹線道路と主要生活道路Ⅰに囲まれているものの、内奥部で幅員6m程度の主要生活道路の適正な配置が必要となる南小岩七丁目地区において、東西方向に2路線、南北方向に1路線を位置付ける。

整備にあたっては、歩行者の安全確保のために、カラー舗装などによるイメージ歩道、車道の路面を部分的に盛り上げて車両の速度を抑制するハンプの設置など、歩行者と車両が共存できる空間の確保やバリアフリーなど高齢者や障害者に配慮した構造として拡幅整備を図る。また、うるおいと緑の創出や防災性能の向上のため、建替えなどを契機とした小公園の整備を図る。併せて、建物相互の延焼の抑制、より円滑な避難や消防活動等に資する空間の確保のために、壁面後退、建替え促進、建物の不燃化を誘導、促進する。

## ハ) 防災生活道路の整備方針

防災生活道路は、主に日常時の消防活動困難区域の解消に資する空間の確保のために、幅員4.5m以上とし、拡幅整備を図るとともに、建物相互の延焼の抑制、避難や消防活動等に資する空間の確保のために、壁面後退、建物の不燃化を誘導、促進し、敷地の前面道路側に道路と一体となった空地の確保を図る。防災生活道路は、特に以下の特性をもった街区において整備する。

- ・ 幹線道路や主要生活道路Ⅰに囲まれ、かつその街区が小さいために、主要生活道路Ⅱの整備の必要性が高くない街区。
- ・ 内奥部に著しく狭い道路が存在し、早急に緊急車両が通行できる道路を整備する必要がある街区。

したがって、当地区においては、南小岩八丁目地区内に防災生活道路を位置付け、拡幅整備を進める。

## 二) 生活道路の整備方針

通勤・通学・買物等、日常生活によく使われている道路を生活道路として位置付け、整備を図る。生活道路は幅員4m以上の道路を概ね100m間隔に既存道を活かし配置し、道路中心から2mまで整備するほか、街区間の延焼防止のために壁面後退、建物の不燃化を誘導する。

## ホ) 狭い道路の整備方針

狭い道路については、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への拡幅整備やすみ切りの確保を進める。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を確保する。

### 【実現方策】

#### イ) 幹線道路の整備

JR小岩駅周辺の都市計画道路については、街路事業及び土地区画整理事業による整備を予定している。土地区画整理事業等の早期事業化及び事業を円滑に推進するために、道路区域に存する老朽建築物について、本事業の老朽建築物等除却事業を活用し、20棟2,000㎡程度老朽建築物の買収・除却を進める。なお、建築物除却後の用地取得および道路整備については、住宅市街地総合整備事業（密集型）外とし、土地区画整理事業等により行う。

区分	名称	種別	幅員	備考
幹線道路	補助285	公共整備型	9.0m→18.0m	延長380m 交通広場5,400㎡ (現況から拡幅)
幹線道路	区街26	公共整備型	— →12.0m~13.5m	延長280m

#### ロ) 主要生活道路Ⅱ、防災生活道路の整備

主要生活道路Ⅱ、防災生活道路の拡幅整備にあたっては、早期事業化に向けて沿道の地権者の合意形成を積極的に図りながら進めるとともに本事業の地区整備事業を活用することで

用地の取得、施設整備を進める（具体的には、下表のとおり）。また、老朽建築物等除却事業を活用し、小公園用地と併せ7棟程度その土地に存する老朽建築物の買収・除却を行う。

生活道路も含めて壁面後退による道路状空地の確保のために防災街区整備地区計画、街並み誘導型地区計画等の地区計画の導入を検討していく。

区分	名称	種別	幅員	備考
主要生活道路Ⅱ	A路線	公共整備型	3.6m→6.0m	延長270m
主要生活道路Ⅱ	—	建替連動整備型	5.4m～6.0m→概ね6.0m	総延長1,000m
防災生活道路	B路線	公共整備型	2.7m～3.6m→6.0m	延長210m
防災生活道路	C路線	公共整備型	2.7m～3.6m→6.0m	延長140m
防災生活道路	D路線	建替連動整備型	1.7m～2.7m→4.5m	延長230m
防災生活道路	E路線	建替連動整備型	1.7m～2.7m→4.5m	延長90m
防災生活道路	F路線	建替連動整備型	1.7m～2.7m→4.5m	延長120m

#### ハ) 狭あい道路の整備

区の細街路拡幅整備事業を活用し、狭あい道路の拡幅整備、すみ切りの整備を行う。

また、本事業の用地取得により奥行き深い行き止まり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

地区内には、事業により7カ所の公園・ひろばが新設や拡張整備されたが、利用圏域からみて、公園利用不便区域が広域に存在するので、身近な公園として、また、密集市街地における貴重な防災空間としてのオープンスペースを確保し、防災性の向上とともに住環境の向上を図る。

#### イ) 公園・小公園

公園は、既存児童遊園の拡充とともに、地域バランスからみた分散・適正配置等を勘案し、1箇所あたりの規模が概ね300～500㎡程度の公園を5箇所を目標に整備する。整備にあたっては、防火水槽の設置を図る。

また、小公園は、防災性能の向上、地区の住環境の向上を目指し、1箇所あたりの規模が概ね100㎡程度の小公園を整備する。整備にあたっては、防火水槽の設置を検討する。

地区内で面積1,000㎡を超える公園用地の取得は困難であるため、相続等地域地権者の情報収集に努め、既存公園の拡充や小公園の新設を行う。

#### ロ) 道路沿いの緑化の推進

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

#### ハ) 水天宮周辺の魅力の向上

水天宮周辺は、地区内交通の結節点でもあることから、地域の拠点として位置づけ、オープンスペースの確保を図り、整備する。

水天宮周辺の魅力向上は周辺商店街を訪れる人に対するPRとなると同時に買物客の憩いの場となり、歩いて楽しい商店街づくりの一環ともなる。

## 二) 親水緑道の魅力の向上

地区の南端に位置する下小岩親水緑道については、防災的観点、景観的観点から、親水性のあるふれあいの場として、周辺地域を取り込んだ緑道の拡充を図る。

### 【実現方策】

公園・小公園の整備にあたっては、本事業の地区整備事業を活用し、用地取得・整備を進めるとともに、小公園の取得にあたっては、老朽建築物等除却事業を活用し、道路用地取得と併せ7棟程度老朽建築物の買収・除却を行う。また、公園の整備の際には、防火水槽も併せて設置するとともに、小公園の整備の際には、防火水槽の設置を検討する。

水天宮周辺の整備にあたっては、地元まちづくり協議会のなかであり方を協議し、本事業の地区整備事業を活用し、用地取得・整備を進める。親水緑道の整備にあたっては、本事業の地区整備事業を活用する。

なお、土地区画整理事業施行予定区域内については、区が用地取得する土地に存する建物が老朽建築物の場合、老朽建築物等除却事業を活用し、20棟2,000㎡程度の建築物の買収・除却を行い、用地取得の促進を図る。建築物除却後の用地取得および公園等整備については、住宅市街地総合整備事業（密集型）外とし、土地区画整理事業等により行う。

## ③生活環境施設の整備方針及び実現方策

地区内の生活環境施設は、大規模集会施設（コミュニティ会館）が1箇所、地区会館が1箇所、区立下小岩小学校、保育園が2箇所、幼稚園が1箇所、教育施設が1箇所あるため、特に施設の計画をしない。

また、下小岩小学校については、下小岩小学校と下小岩第二小学校が令和5年3月に閉校し、下小岩第二小学校があった場所に統合校として令和7年4月から下小岩小学校として運営されている。下小岩小学校に対しては地域の防災拠点となるような有効活用を図る。

### 【実現方策】

地区内には2箇所の自治会館と1箇所の大規模集会施設（コミュニティ会館）と1箇所の区立地区会館がある。1箇所の自治会館は老朽化が進んでおり、本事業の地区整備事業を活用し、建替えを支援する。（平成21年12月老朽化した自治会館を道路拡幅に併せ整備済）

## 6. その他必要な事項

### (1) 事業施行予定期間

平成13年度から令和12年度までの30年間とする。

### (2) その他特に記すべき事項

当地区は、平成12年2月に防災再開発促進地区に指定された。

都市計画道路については、補助285号線（フラワーロード）交通広場以南は整備済であるが、平成26年3月に補助143号線（柴又街道）まで補助285号線を延伸（交通広場を含む）する都市計画決定がなされた。併せて、JR小岩駅から放射状に伸びる商店街をつないで街中の回遊性を確保するため、区画街路26号線（リングロード）の都市計画決定もなされた。

補助142号線（千葉街道）の未完成の区間はその整備と併せて建築物等の整備を進める。補助143号線（柴又街道）については、今後も整備を都に要請していく。

JR小岩駅周辺地区地区計画は、西小岩一丁目、南小岩五丁目、六丁目、七丁目及び南小岩八丁目各地内を区域として、平成26年3月に計画決定した。

JR小岩駅周辺地区においては、JR小岩駅周辺地区まちづくり基本計画を平成26年7月に策定（令和元年10月改定）した。この基本計画に基づき、南小岩七丁目西地区の市街地再開発事業が小岩まちづくりのリーディングプロジェクトとして完了したほか、駅前に隣接した南小岩六丁目地区の市街地再開発事業においても複合施設等の整備が進んでいる。南小岩七丁目地区は、南口交通広場やリングロードを含む土地区画整理事業として、土地利用に合わせた街並みの整備、ゆとりある生活道路の整備による安全安心な歩行者空間の確保等を進めていく。

また、当地区は平成25年5月には不燃化特区助成制度に基づき新防火区域に指定され、平成26年度の改定により計画期間が延伸されている。補助142号線（千葉街道）及び補助143号線（柴又街道）については、平成27年4月から東京都による都市計画道路の事業認可に伴う都市防災不燃化促進事業による助成制度が開始された。

今後も引き続き、市街地再開発事業や土地区画整理事業等による面的整備との整合を図りながら木密事業によるまちづくりを進めていく。

- ・平成21年12月 老朽化した自治会館を道路拡幅に併せ整備した
- ・平成24年 1月 南小岩七丁目西地区市街地再開発事業認可
- ・平成25年 4月 南小岩七丁目西地区再開発事業開始
- ・平成25年 5月 南小岩七・八丁目地区木密地域不燃化10年プロジェクト  
先行実施地区指定(6月実施)
- ・平成26年 3月 都市計画決定(道路・交通広場・地区計画)
- ・平成26年 3月 JR小岩駅周辺地区地区計画施行
- ・平成26年 6月 新防火施行
- ・平成26年 9月 補助143号線拡幅事業認可(第五建設事務所)

- 平成27年 1月 補助142号線拡幅事業認可(第五建設事務所)
- 平成27年 8月 高度地区変更(最低高7m)施行
- 平成27年 9月 都市防災不燃化促進事業開始
- 平成27年11月 南小岩七丁目土地地区画整理事業が都市計画決定  
令和3年7月事業認可
- 平成30年 3月 JR小岩駅周辺地区地区計画変更
- 令和2年1月 JR小岩駅北口地区市街地再開発組合の設立認可  
令和4年3月着工
- 令和2年12月 南小岩六丁目地区1街区が竣工
- 令和4年3月 南小岩六丁目地区2街区が竣工