

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：松島三丁目地区

所在地：江戸川区松島三丁目全域・二丁目の一部

面 積：25.6 ha

(2) 重点整備地区

名 称：松島三丁目地区

所在地：江戸川区松島三丁目全域・二丁目の一部

面 積：25.6 ha

2 整備地区の整備の基本的方針

(1) 整備地区の概要

①立地

当地区は江戸川区北部に位置し、葛飾区と隣接している。北側にはＪＲ総武線新小岩駅があり、東側は平和橋通り（補助140号線、幅員18m）に接している。

②地区の形成経緯

- ・明治時代から昭和の初期までは西小松川と呼ばれていた。鉄道は早くに建設されていたものの、人家の少ない農村地域であった。
- ・松島の名称が誕生したのは、昭和40年代になってからであり、その後急速に宅地化が進み現在に至っている。
- ・松島三丁目は全域が耕地整理事業施行地域であるものの、事業が完了することなく現在に至っている。

③現況

住宅戸数	3,180戸
戸数密度	124.22戸/ha
不燃領域率	52.04%
老朽木造住宅棟数	1,023棟
老朽木造建物棟数の割合	68.98%

ア 土地利用の現況

(ア) 土地利用

当区域の土地利用の現況をみると、住宅用地が最も多く、全体の56.1%を占めており、内訳では独立住宅が多くなっている。次いで商業用地が7.9%となっているが、内訳では住商併用住宅の比率が高く、ルミエール商店街周辺、松島通り沿い、平和橋

通り沿い、江戸信横丁商店街通り沿いに多く分布している。工業用地は2.5%と少ない。

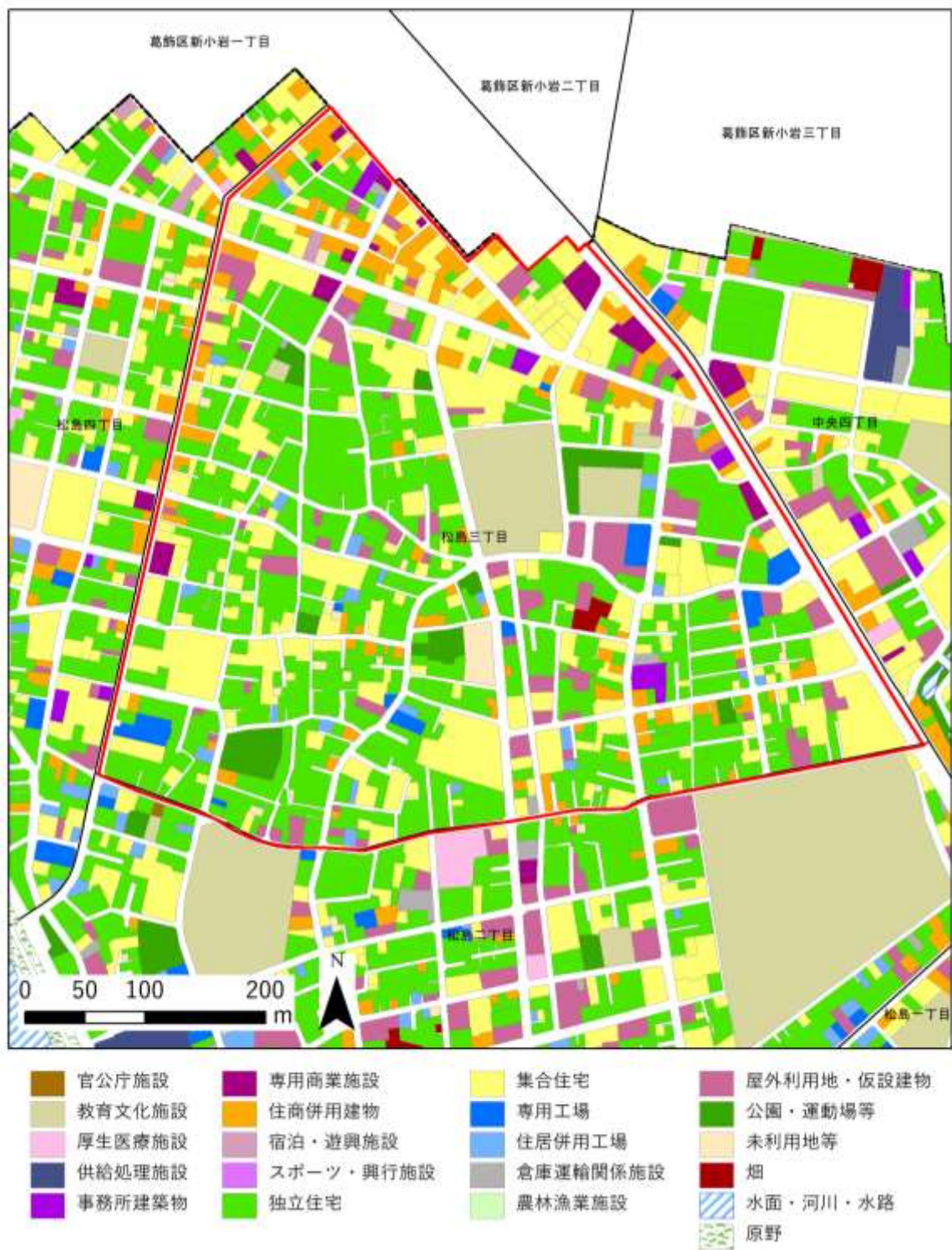
非宅地は全体の29.4%であり、中でも道路が20.2%を占め最も多く、公園・運動場等は2.3%と少ない。また、屋外利用地・仮建設物が5.6%となっている。

■土地利用用途別面積表

土地利用区分		面積(㎡)	構成比(%)
宅地合計		181,008.1	70.6%
	公共用地	10,390.1	4.1%
	官公庁施設	0.0	0.0%
	教育文化施設	10,390.1	4.1%
	厚生医療施設	0.0	0.0%
	供給処理施設	0.0	0.0%
	商業用地	20,333.3	7.9%
	事務所建築物	1,646.5	0.6%
	専用商業施設	3,112.4	1.2%
	住商併用建物	15,310.1	6.0%
	宿泊・遊興施設	264.3	0.1%
	スポーツ・興業施設	0.0	0.0%
	住宅用地	143,762.3	56.1%
	独立住宅	90,615.6	35.4%
	集合住宅	53,146.7	20.7%
	工業用地	6,522.4	2.5%
	専用工場	3,309.6	1.3%
	住居併用工場	2,515.3	1.0%
	倉庫運輸関係施設	697.5	0.3%
非宅地合計		75,320.0	29.4%
	屋外利用地・仮設建物	14,239.4	5.6%
	公園、運動場等	5,972.7	2.3%
	未利用地等	2,809.5	1.1%
	道路	51,734.3	20.2%
	鉄道港湾等	0.0	0.0%
	農用地	564.1	0.2%
	水面・河川・水路	0.0	0.0%
	総計	256,328.1	100.0%

(資料:平成28年土地利用現況調査)

■土地利用現況図

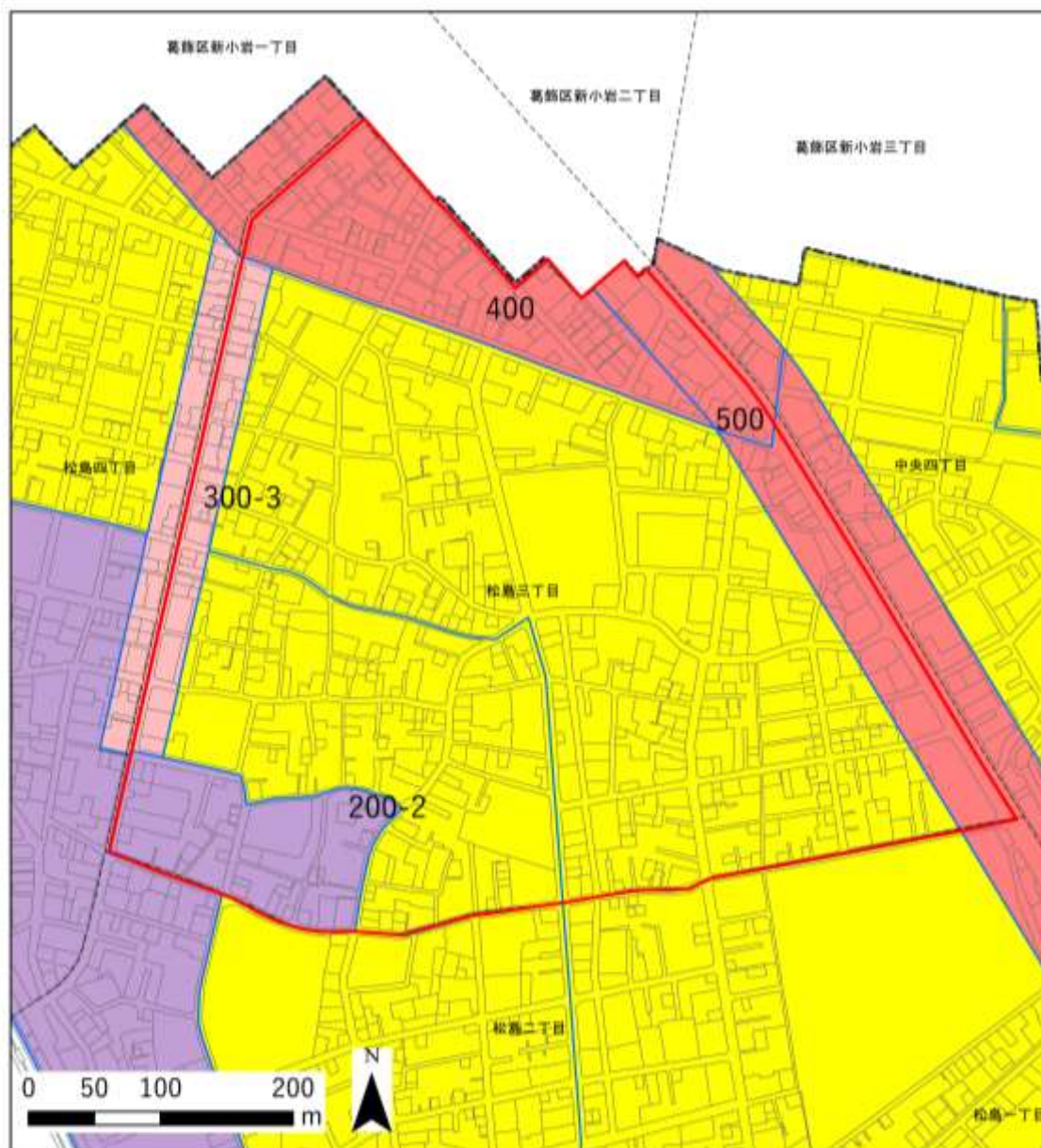


(資料:平成28年土地利用現況調査)

(イ)用途地域

当区域は、平和橋通り沿道と区域北部に商業地域、松島通り沿道が近隣商業地域に指定されている。区域北部の商業地域内には小規模な独立住宅や集合住宅の分布が見られる。その他のエリアは第一種住居地域に指定されており、独立住宅と集合住宅が混在するエリアを形成している。

■用途地域図



用途地域	記号	建ぺい率	容積率	高度地区	防火地域
商業地域	400	80	400	指定なし	防火
	500		500		
近隣商業地域	300-3	80	300	第三種高度地区	準防火
第1種住居地域	300-3	60	300	第三種高度地区	準防火
	200-2		200	第二種高度地区	
準工業地域	200-2	60	200	第二種高度地区	準防火

イ 住宅等の現況

(ア) 建築物

区域内の建築物は1,483棟となっており、このうち約79%が戸建て住宅で、また共同住宅を含めた住宅は全体の約96%を占めている。一方、木造の建築物は全体の約71%を占め、そのうちの約86%を一戸建住宅が占めている。

■建築物現況(棟数)

(単位:棟)

(棟数)	木造	非木造	合計	(%)
一戸建住宅	904	273	1,177	79.4%
長屋・共同住宅	125	128	253	17.0%
非住宅	23	30	53	3.6%
合計	1,052	431	1,483	100.0%
(%)	70.9%	29.1%	100.0%	

(資料:令和4年度建物リスト)

(イ) 住宅

区域内の住宅戸数は3,180戸となっており、このうち長屋・共同住宅の戸数が2,003戸と全戸数の63%を占めており、なかでも非木造の長屋・共同住宅が全戸数の約45%を占めるものとなっている。

■住宅現況(戸数)

(単位:戸)

(戸数)	木造	非木造	合計	(%)
一戸建住宅	904	273	1,177	37.0%
長屋・共同住宅	584	1,419	2,003	63.0%
合計	1,488	1,692	3,180	100.0%
(%)	46.8%	53.2%	100.0%	

(資料:令和4年度建物リスト)

(ウ) 住宅戸数密度

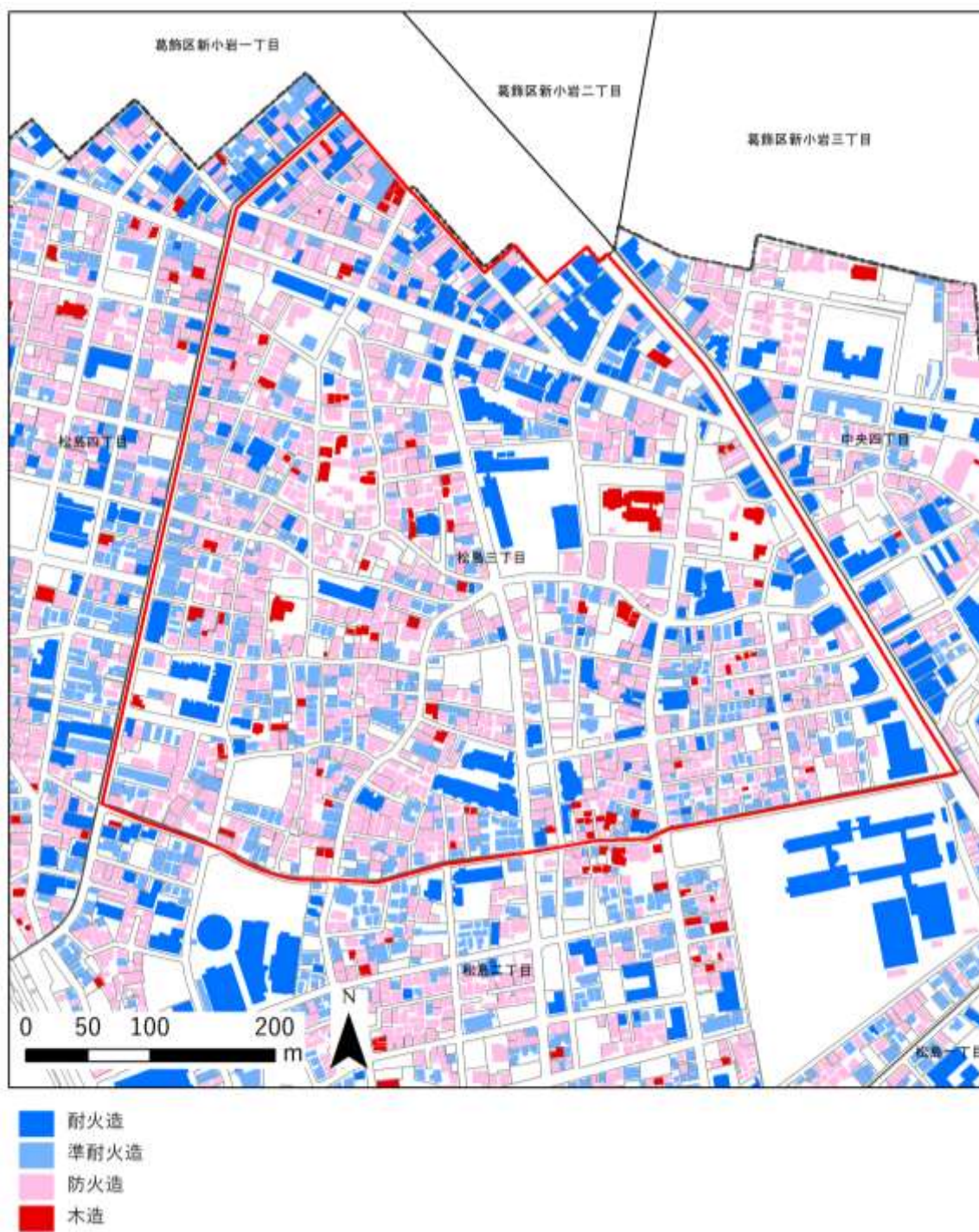
区域内の住宅戸数密度は124.22戸/ha(3,180戸/25.6ha)となっており、東京都の木造住宅密集地域の抽出基準55戸(世帯)/haを大幅に上回っている。

■住宅戸数密度

	地区面積 (ha)	住宅戸数(戸)			住宅戸数密度 (戸/ha)
		戸建て住宅	長屋・共同住宅	合計	
松島三丁目	25.6	1,177	2,003	3,180	124.22

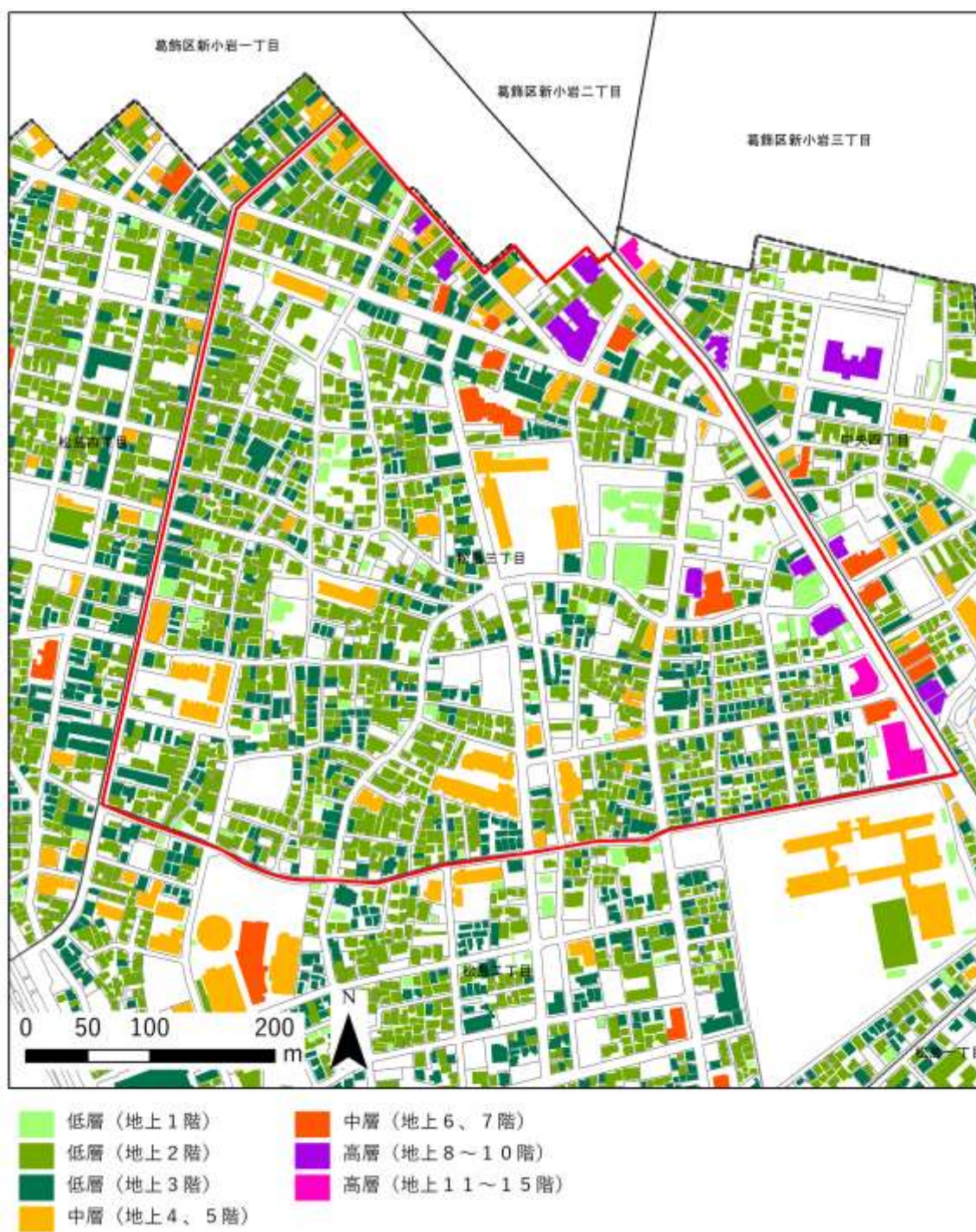
(資料:令和4年度建物リスト)

■建物構造別現況図



(資料:平成28年度土地利用現況調査)

■建物階数別現況図



（資料：平成28年度土地利用現況調査）

(エ) 老朽建築物

区域内の建物1,483棟のうち、約83.5%が耐用年数の2/3を経過した老朽建築物となっており、老朽木造建築物棟数率は、東京都の木造住宅密集地域の抽出基準30%を大幅に上回っている。

また、区域内の住宅戸数3,180戸のうち、耐用年数の2/3を経過した老朽住宅戸数は2,200戸で全住宅戸数の69.2%を占めており、国が示す換算老朽住宅戸数は2,466戸で、換算老朽住宅戸数密度は96.3戸/haと、密集住宅市街地整備型の採択基準50戸/ha以上を大幅に上回っている。

■老朽建築物棟数

(単位:棟)

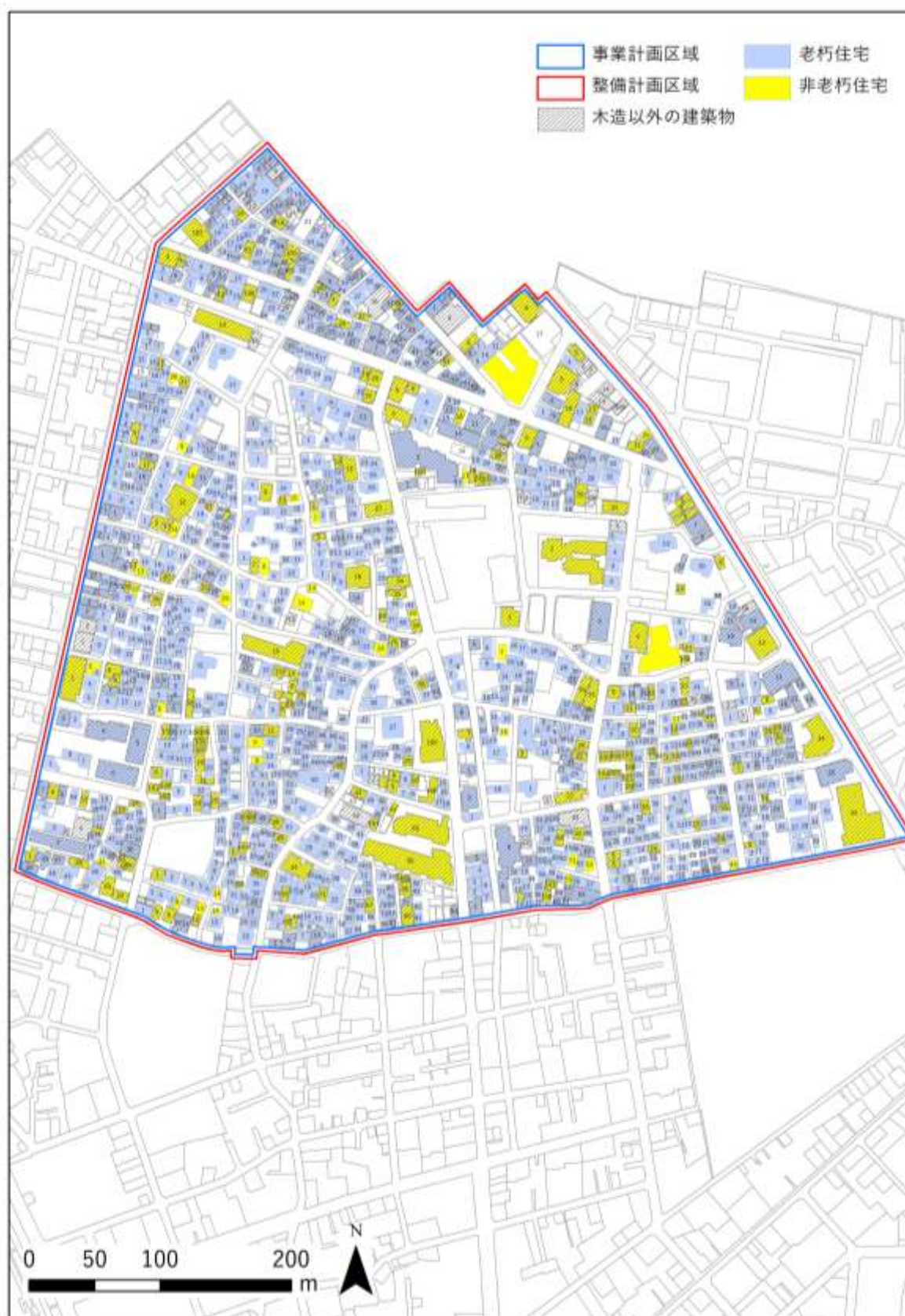
構造	耐用年数の2/3を 超過した建物	耐用年数の2/3 未満の建物	合計
木造	1,023	29	1,052
非木造	216	215	431
合計	1,239	244	1,483
(%)	83.5%	16.5%	100.0%

■老朽住宅戸数

(単位:戸)

区分		耐用年数の 2/3を超過 した老朽住 宅	耐用年数の 2/3未満の 非老朽住宅	合計	構成比
木造	一戸建ての住宅	874	30	904	28.4%
	長屋・共同住宅	584	0	584	18.4%
	木造合計	1,458	30	1,488	46.8%
非木造	一戸建ての住宅	130	143	273	8.6%
	長屋・共同住宅	612	807	1,419	44.6%
	非木造合計	742	950	1,692	53.2%
合計	一戸建ての住宅	1,004	173	1,177	37.0%
	長屋・共同住宅	1,196	807	2,003	63.0%
	合計	2,200	980	3,180	100.0%

■老朽建物現況図（重点整備地区計画図）



（資料：令和4年度建物リスト）

(オ) 不燃領域率

松島三丁目の不燃領域率は52.04%(都基準)であり、市街地の基礎的安全性を高めるため、公園等の空地の確保や幅員6m以上の道路整備、建物の不燃化の促進が必要とされる。

- ・ 不燃化率 = (耐火建築物建築面積 + 準耐火建築物建築面積 × 0.8) / 全建築物
- ・ 空地率 = ((短辺40m以上で、かつ1,500㎡以上の公園、学校・保育園、寺院) + 幅員6m以上の道路) / 対象市街地面積
- ・ 不燃領域率 = 空地率 + (1 - 空地率 / 100) × 不燃化率 (%)

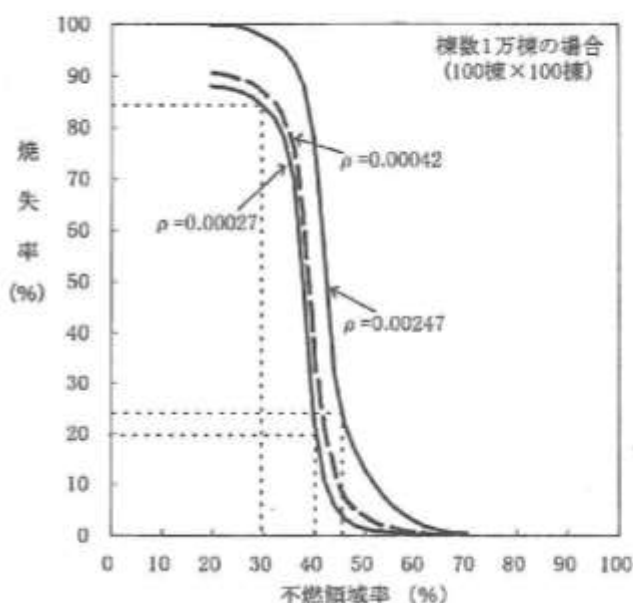
■ 不燃領域率等

不燃化率	耐火建築物 (㎡)	準耐火建築物 (㎡)	全建築物 (㎡)	空地率	不燃領域率
45.29%	26,820.58	30,474.63	112,664.65	12.34%	52.04%

(資料: 令和3年度再評価報告書)

- 注1) 区域面積、幅員6m以上の道路面積、構造別建築面積は、H28土地利用現況調査GISデータ計測値による。なお、区域境界線は、基本的に道路中心線による。
- 注2) 公園・児童遊園・ひろば面積は、江戸川区立公園・児童遊園 広場・手洗所等配置図による、「松島三丁目公園」及び「ひかり児童遊園」、「松島三丁目第二児童遊園」、「松島もみじひろば」、「松島くろまつひろば」、「松島こぶしひろば」、「松島ふじひろば」、「松島ふれあいひろば」の面積。
- 注3) 「学校グラウンド等面積」は、「西小松川小学校のグラウンド等の部分(3,722.97㎡)」、「わんぱくすまいる保育園園庭(136.88㎡)」のGIS計測面積。
- 注4) H28～R3年の構造別建築面積の増減面積は建築確認申請データ(H28～R3.3月末)を基にした不燃化特区申請資料による。

■ (参考) 不燃領域率と焼失率との関係



- ・ p 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。

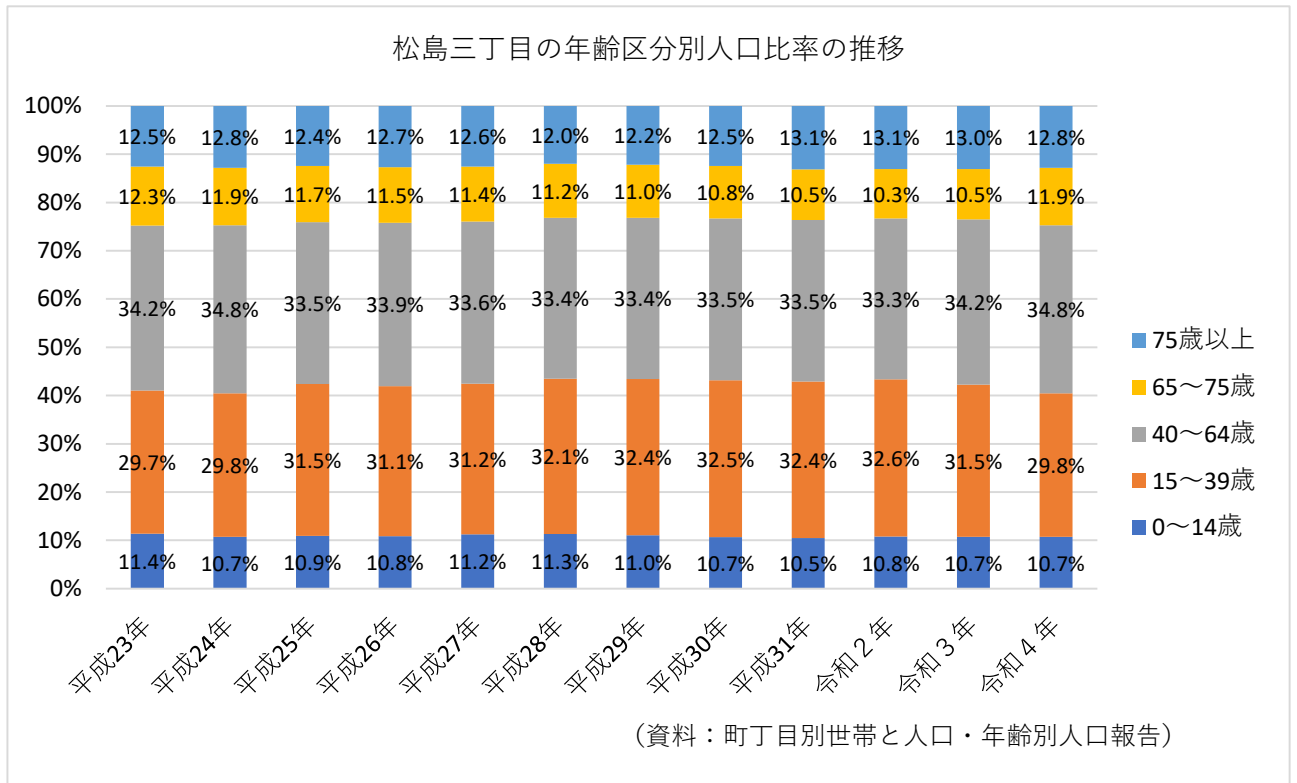
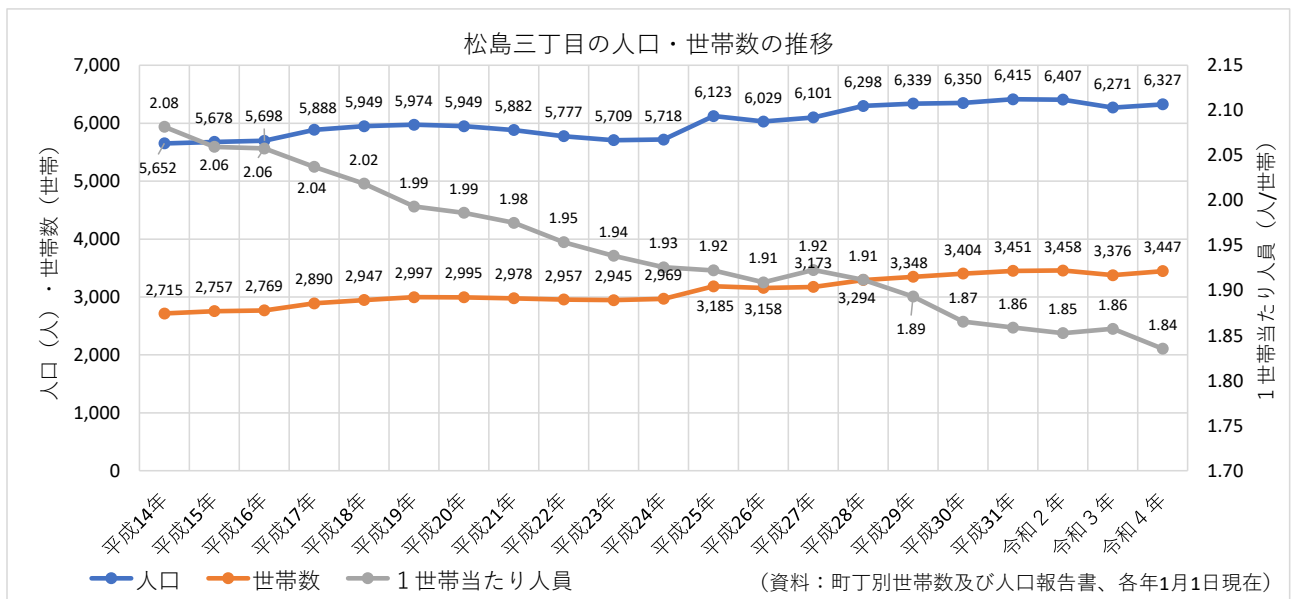
(建設省 総合技術開発プロジェクト「都市防火対策手法の開発」(昭和58年3月))

(カ)人口・世帯数の動向

松島三丁目の人口は、令和4年1月1日現在、6,327人、世帯数は3,447世帯となっており、平成26年以降、概ね人口は6,300人前後、世帯数は3,400世帯前後で推移している。

1世帯当たり人員は、長期的に見ると世帯規模の縮小傾向が続いており、令和4年1月1日現在1.84人/世帯となっている。

また、人口の年齢階級別の比率を見ると、40歳以上の熟年・高齢人口の割合が増加しており、65歳以上の高齢人口比率は24.7%となっている。



ウ 公共施設及び生活環境施設の現況

(ア) 公共施設

i 道路

- ・ 区域内の道路延長は11,439m、道路面積は51,828㎡で道路率は20.2％である。
- ・ 区域内の幅員 6 m以上の道路は、外周部に平和橋通り、松島通り等があるほか、南北方向に 2 つの路線が配置されているが、区域内を東西に貫く道路が整備されていない。
- ・ 区域内の街区は不整形なものが多く、4 m未満の道路が38％(道路総延長に対する比率)となっている。
- ・ 敷地の接道状況を見ると、約44％が幅員 4 m未満の道路に接する敷地又は無接道の敷地である。
- ・ 有効幅員 4 m以上の消防車通行可能道路が、ある程度バランス良く配置されているため、平常時・消防活動困難区域はみられない。

■ 幅員別道路延長

道路幅員	道路延長	比率
4 m未満	4,298m	38％
4 m以上 6 m未満	3,437m	30％
6 m以上 8 m未満	2,868m	25％
8 m以上	835m	7％
合計	11,438m	100％

(資料:平成28年土地利用現況調査)

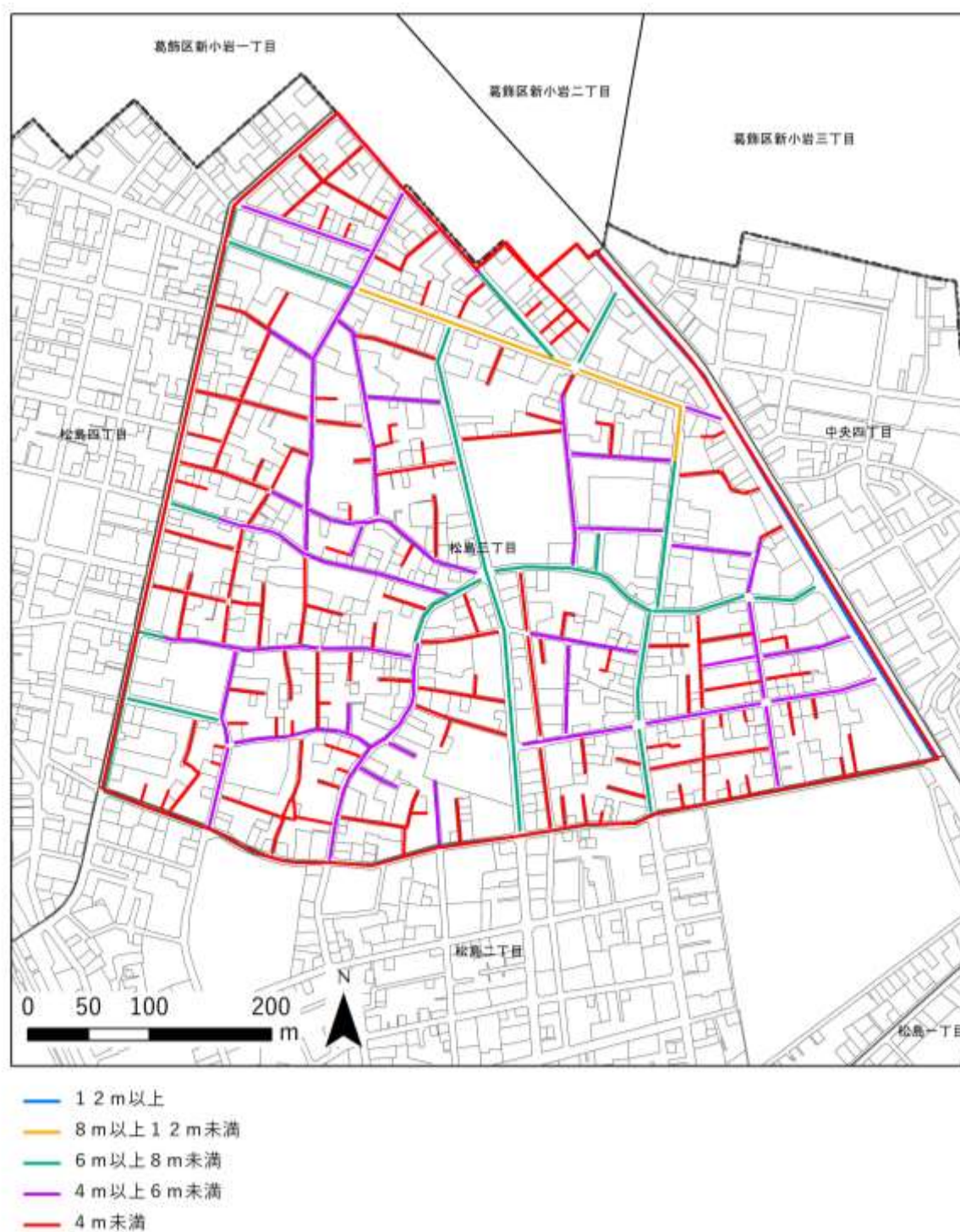
■ 接道する道路幅員別棟数

(単位:棟)

道路幅員	4 m未満 無接道	4 m以上 6 m未満	6 m以上 8 m未満	8 m以上	合計
棟 数	677	460	335	84	1,556
(%)	44%	30%	22%	5%	100%

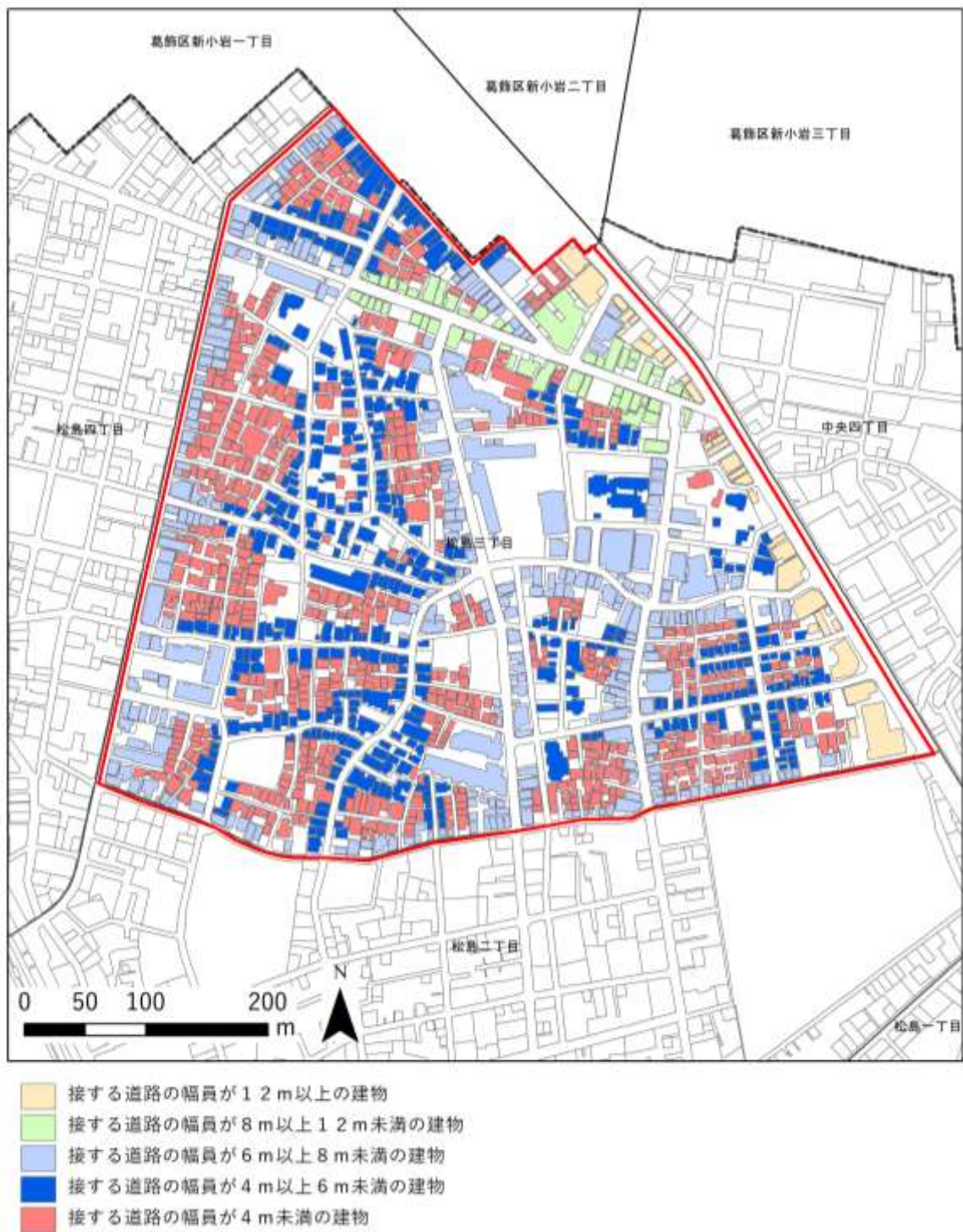
(資料:平成28年土地利用現況調査)

■幅員別道路現況図



(資料:平成28年度土地利用現況調査)

■接道状況別現況図



(資料:平成28年度土地利用現況調査)

ii 公園・児童遊園等

地区の公園面積は4,777.73㎡である。平成15年以降、事業を進める中で、既存公園1箇所の拡充と新規公園4ヶ所、計1,970.87㎡の整備が行われている。

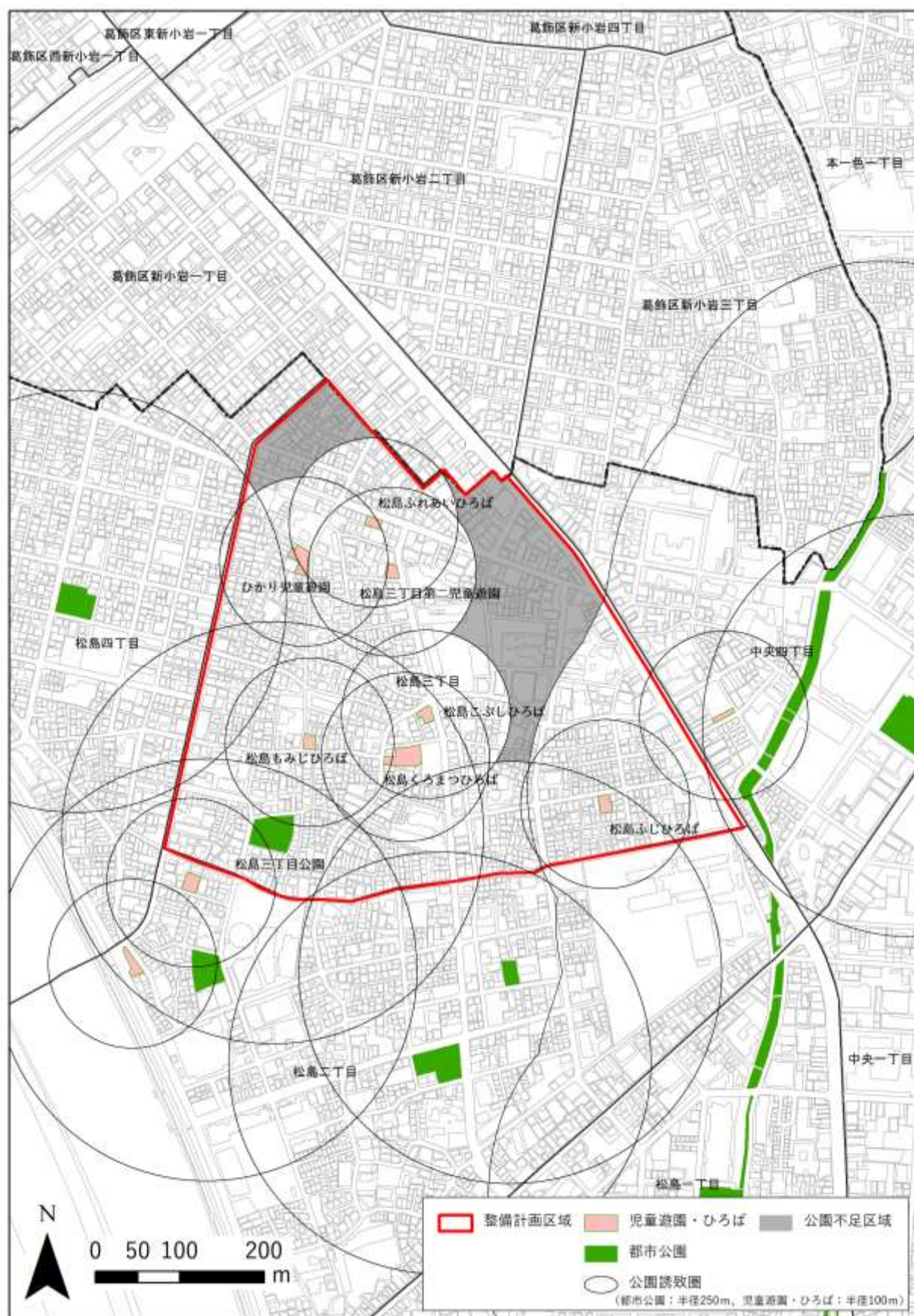
地区の人口一人あたりの公園面積は、平成13年の0.48㎡/人から0.76㎡/人へと増加しているが、区平均に比べて少ない数値となっており、区域東部に公園利用不便区域が生じている。

■地区内の区立公園・児童遊園・ひろばの一覧

公園名		面積(㎡)			
		平成13年	平成24年	平成28年	令和3年
都市公園	松島三丁目公園	1,834.70	1,834.70	1,834.70	1,834.70
児童遊園	ひかり児童遊園	532.15	532.15	532.15	593.66
	松島三丁目児童遊園	157.59	—	—	—
	松島三丁目第2児童遊園	233.12	233.12	233.12	233.12
その他	松島もみじひろば	—	296.56	296.56	296.56
	松島くろまつひろば	—	209.03	906.32	906.27
	松島こぶしひろば	157.59	281.31	281.31	281.31
	松島ふじひろば	—	306.46	306.46	306.46
	松島ふれあいひろば	—	—	325.65	325.65
合計面積(㎡)		2,757.56	3,693.33	4,716.27	4,777.73
児童遊園・ひろば面積		1,080.45	1,858.63	2,881.57	2,943.03
人口(人)		5,745	5,771	6,309	6,271
一人あたりの公園面積(㎡/人)		0.48	0.64	0.75	0.76
(参考)	区の総人口(1月1日現在)(人)	—	654,030	686,387	696,123
	区立公園面積(㎡)	—	2,169,266	2,264,486	2,332,422
	区民1人あたり 区立公園面積(㎡/人)	—	3.32	3.30	3.35

注) 松島三丁目児童遊園は廃園して、「松島こぶしひろば」として拡張のうえ整備されている。

■公園等分布図



iii 生活環境施設

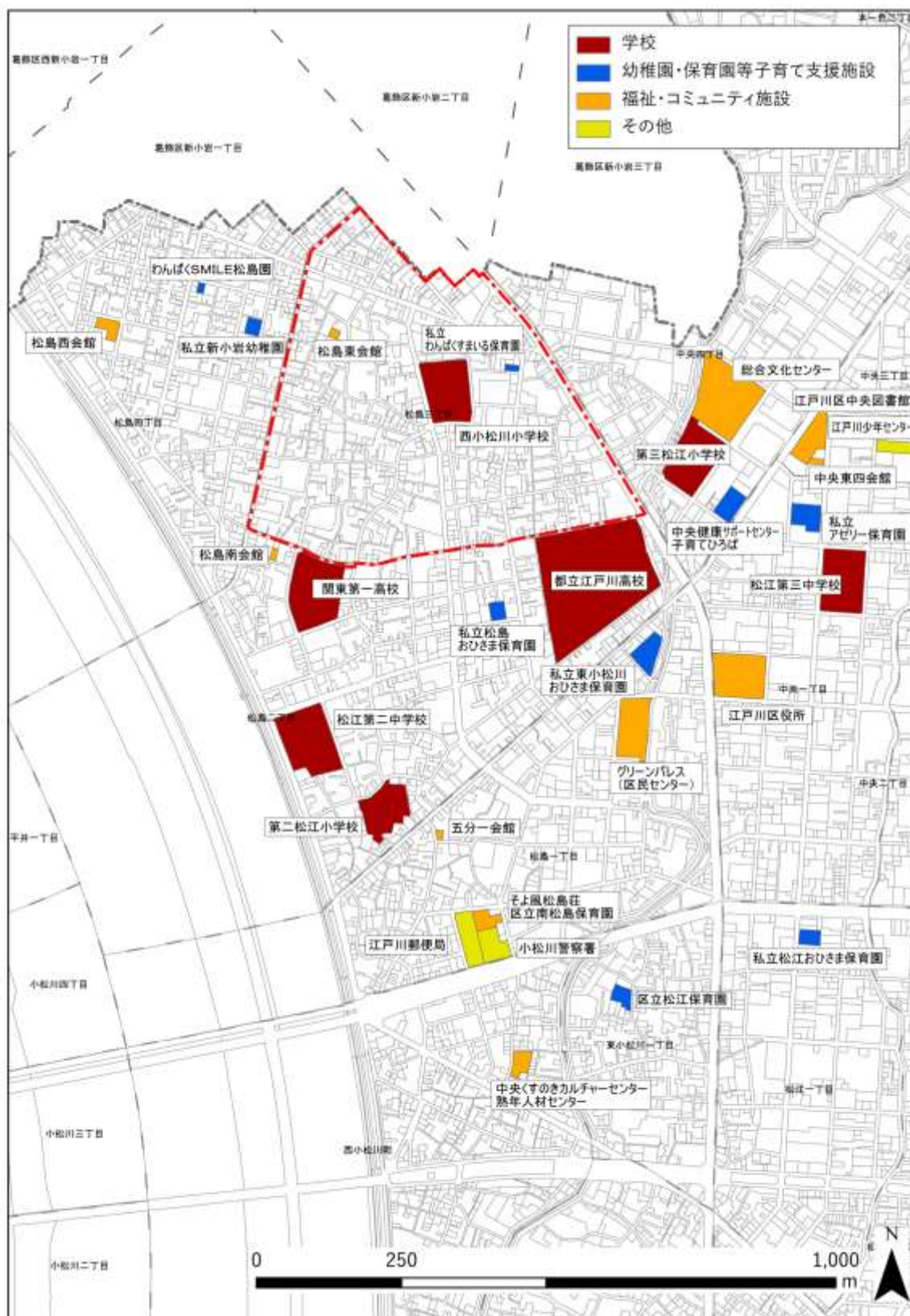
地区周辺には、幼稚園・保育園等の子育て支援施設や学校、各種の福祉・コミュニティ施設等が整備されており、生活環境施設の利用の面からは比較的恵まれた区域である。

■生活環境施設一覧(松島一～四丁目内)

	名称	所在地
学校	西小松川小学校	松島3-30-6
	関東第一高校	松島2-10-11
	江戸川高校	松島2-38-1
	松江第二中学校	松島2-3-1
	第二松江小学校	松島2-16-20
幼稚園・保育園 等子育て支援施設	私立新小岩幼稚園	松島4-34-2
	私立わんぱくすまいる保育園	松島3-39-15
	私立松島おひさま保育園	松島2-30-17
	私立東小松川おひさま保育園	松島1-40-18
	私立ほほえみ保育園	松島1-30-5
	区立南松島保育園	松島1-19-5
	わんぱくSMILE松島園	松島4-29-7
福祉・コミュニティ施設	松島コミュニティ会館	松島4-25-6
	松島東会館	松島3-9-6
	グリーンパレス	松島1-38-1
	共育プラザ中央	松島1-38-1
	地域生活支援センターえどがわ	松島3-46-10
	そよ風松島荘	松島1-19-15
	松島西会館	松島4-13-1
	松島南会館	松島2-9-6
	五分一会館	松島1-9-1
その他	小松川警察署	松島1-19-22
	江戸川郵便局	松島1-19-24
	江戸川松島郵便局	松島3-2-3

(資料:主要生活環境施設の現況 令和4年度版)

■生活環境施設分布図



(資料:主要生活環境施設の現況 令和4年度版)

(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	課題
・街区内部を中心に接道不良敷地や狭小敷地が多く、建物が密集する空間的ゆとりの欠けたエリアが存在しており、居住環境の悪化や災害時の危険性が危惧される。	・居住環境や防災性の向上のため、接道不良敷地や狭小敷地の解消を図りながら建物の密集を低減し、良好な居住環境や安全性を確保する必要がある。
・近年建設された比較的規模の大きなマンションをはじめ、区域内には共同住宅が多くみられ、共同住宅と戸建住宅が混在するエリアを形成している。共同住宅と戸建住宅では敷地の利用や建物形状等が異なるため市街地全体として統一感のある街並みが形成されていない。	・戸建住宅と共同住宅が調和した地域の形成を誘導するために、街並み景観に配慮したまちづくりを検討する必要がある。また、主要生活道路沿道では、個々の宅地における容積、高さ、形状等、統一感のある街並み形成を図る必要がある。
・区域東部を中心に屋外利用地、仮設建物用地が多くみられ、今後、土地利用転換が進む可能性がある。これらの用地では小規模な戸建住宅開発や高密度で空間的ゆとりのない共同住宅の建設等、市街地の安全性の確保につながらない開発が進む可能性がある。	・屋外利用地、仮設建物用地の土地利用が転換される際には、安全な市街地形成に資する土地利用が図られるよう、敷地の最低面積や空地の確保などのルールづくりを図る必要がある。
・松島通りでは、沿道に住宅や空店舗が点在しており、まちの賑わいが形成されていない。また、江戸信横丁商店会通りは、住宅と店舗が混在しており、調和がとれていない。	・松島通りでは、既存商業機能を維持しつつ、安全な買物空間と賑わいのある環境を整える必要がある。また、江戸信横丁商店会通りは、住宅と店舗との共存のなかで、居住環境に配慮し、安心して買物が楽しめる環境づくりが必要である。
・区域北部の商業地域に指定されているエリア内に小規模な戸建住宅が多くみられ、商業地域のめざすべき土地利用とはなっていない。	・区域北部の商業地域に指定されているエリアでは、ルミエール商店街と連携した商業エリアを形成するための適正な商業機能集積の誘導と低未利用地の集約による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	課題
・私道の狭あい道路や行き止まり道路が多く、災害時の安全な避難に困難な場所が	・災害時の人的被害の危険性を低減するために、主要生活道路の整備、狭あい道路

多い。特に街区内部には無接道宅地や狭あい道路に接する宅地が多く存在し、災害時の人的被害の危険性が大きいと考えられる。	の拡幅整備、行き止まり道路の解消等、避難上有効な道路を確保し、市街地全体の安全性を高めることが必要である。
・木造建築物及び老朽木造住宅が多く密集しており、空地も少ないことから、災害時の延焼拡大の危険性が高い。	・木造建築物の不燃化促進、老朽木造住宅の建替えの促進を図る。特に避難上重要な主要道路沿道については、耐火建築物等の誘導を図り、延焼の抑制や安全性を高める必要がある。無接道敷地や狭小敷地等では共同・協調建替えや連担設計制度の活用により建替え促進を図り、敷地単位での空地確保を推進する必要がある。
・延焼を抑制するために有効なオープンスペースが少ない。	・公園・広場・緑地などのオープンスペースを確保し、延焼拡大を防止する上で効果的な空間の確保を図ることが必要である。

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	課題
・主要生活道路である幅員 6 m以上の道路ネットワークの形成が不十分である。	・避難路としての役割が高いため、適切な配置・整備を進め、安全性・利便性の向上やネットワーク化を図ることが必要である。
・幅員が狭く、歩道のない道路が多いため、歩車の混在や、交差点の見通しが悪いなど、歩行者にとって交通安全上問題がある。	・歩行者の安全性を確保し、また、道路のバリアフリー化や交差点の改良を進めることが必要である。
・防災的に有効と考えられる子供の遊び場、住民の憩いの場となる公園・児童遊園等のオープンスペースや緑地が不足している。	・既存の公園・児童遊園の拡充や公園が不足しているエリアでの新規整備を図ることが必要である。また、道路や個々の宅地における接道部分の緑化推進が必要である。さらに、既存の緑道や街路樹が整備された道路などを活用することにより、公園・学校等を結び区域内を回遊できる歩行者(緑の)ネットワークについても検討する必要がある。

④老朽建築物の建替え、従前居住者対策に関する課題

現況からの問題点	課題
・区域内には老朽木造住宅や老朽木造賃貸住宅が多く存在しているが、建替えが困難な理由として、敷地条件や資金的な理由が多く挙げられている。特に街区内部の敷地では無接道や狭あい道路に接する等の理由により、特に建物の更新が遅れている傾向にある。	・老朽木造住宅の所有者、老朽木造賃貸住宅の経営者に対する直接・間接の建替え支援による建替えの促進が必要である。また、無接道敷地や狭小敷地については、建物の共同化・協調化あるいは連担設計制度の活用を図るとともに、建物の更新が進展するような融資制度や助成制度等の活用が必要である。さらに、建替え等にあって住宅に困窮する従前居住者の対策が必要である。

(3) 整備地区の整備の方針

①整備の基本構想(別添整備地区計画図(基本構想図)参照)

当区域の現況及び課題を踏まえて、以下の目標に基づいて整備に取り組んでいく。

○災害に強い安全で快適な市街地の形成

老朽建築物の建替え促進、木造建築物の不燃化、狭小敷地及び接道不良敷地における建物の共同化等の誘導、主要生活道路網の整備、狭あい道路や行き止まり道路の解消、公園等のオープンスペースの確保等により市街地の基礎的安全性を高め、災害に強く安全で快適に生活できる市街地を形成する。

○活気と魅力のある緑豊かな市街地の形成

市街地の安全性の確保とあわせて、既存商店街の活性化、安心して歩ける歩行者空間の確保、街の景観形成の推進、敷地内緑化及び沿道緑化の推進等により、活気と魅力のある緑豊かな市街地を形成する。

○住民と行政が相互に協働、協力したまちづくりの推進

「災害に強い安全で快適な市街地の形成」、「活気と魅力のある緑豊かな市街地の形成」に向けて、地域住民と協働で、まちづくり計画やルールを定め、区は道路・公園等の公共施設整備やまちづくり活動の推進のための情報提供及び老朽建築物の建替えに対する支援を行い、地域住民は、育まれた地域コミュニティを基に、無接道敷地や狭小敷地等の共同化・協調化、連担建築物設計制度の活用などによる建替え促進が図られるよう共に協力し合い、積極的なまちづくり活動を行う。

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

延焼防止上危険な建築物については、地権者との協議を行い、除却等を促進し、地権者による個別更新が図られる場合においては準耐火構造以上の建築物への誘導を図る。

また、必要に応じて小公園や事業推進に必要な代替地取得のため、買収・除却する。

イ 不燃領域率の向上に関する方針

当区域の不燃領域率は52.04%(都基準)であり、災害時における市街地の延焼拡大の可能性はかなり低減しているが、令和9年度末には不燃領域率65%(都基準)以上に向上させることを目標に、市街地の焼失を抑止し、災害時の安全性を向上させるため、主要生活道路や公園等の整備を進めるとともに、老朽木造建築物等の不燃化への建替え等を誘導する。

ウ 消防活動困難区域解消の方針

当区域内には、消防活動困難区域は存在しない。

【実現方策】

ア 延焼防止上危険な建築物に対する対処

延焼防止上支障のある建築物等に対しては、密集整備法に定めるところにより、所有者に対しての建替計画の認定、除却勧告等の検討を行い、地権者による個別更新が図られる場合においては準耐火構造以上の建築物への誘導を図る。また、必要に応じて本事業の地区整備事業を活用し、小公園や事業推進に必要な代替地取得のため、買収・除却する。

イ 不燃領域率の向上

○主要生活道路の整備

本事業の地区整備事業及び建替促進事業を活用することにより、主要生活道路を整備し、延焼遮断効果の創出や避難・安全性を高める。

○公園等の整備

本事業の地区整備事業等により公園(児童遊園)、小公園を整備する。

○建物の不燃化

主要生活道路沿道の建物は、防災街区整備地区計画により、景観形成に配慮された中層の耐火・準耐火建築物への誘導を図る。なお、共同建替え等については、国及び都の補助事業を活用し、建替えを支援していく。

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

当区域の建物総数1,483棟のうち、耐用年数の2/3を過ぎた老朽建物は1,239棟であり、この中で老朽木造建物は1,023棟で、建物総数の69.0%となっている。そのため、老朽建築物の建替えの促進及び不燃建築物への誘導を図る。

区域全体の基礎的安全性の確保のために、重点的な整備を図るべき街区としては以下のケースが位置づけられる。

○主要生活道路等沿道地区

主要生活道路沿道については、防災街区整備地区計画により、景観形成にも配慮され

た建築物の個別更新を基本とするが、道路拡幅後に狭小となる敷地が連続する街区及び
接道不良の敷地が多くみられる街区については、共同化・協調化等への誘導を図る。

○街区内部密集地区

街区内部には無接道敷地、狭あい道路に接している敷地、狭小敷地などにより、個別
建替えが困難な敷地が多い。

これらの地区では、住民相互が共に協力し合い、共同化・協調化および連担建築物設
計制度の活用などにより建替えの促進を図る。

【実現方策】

老朽建築物の建替えにあたっては、本事業の建替促進事業や地区計画制度など諸制度を
活用し、区域住民の理解を得ながら、バリアフリー等にも配慮しつつ、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、権利者への支援を行う。さらに、
住宅金融支援機構融資(まちづくり融資等)の活用を進めるとともに、工務店・ハウスメー
カー等の民間活力や都市再生機構の活用を図る。

さらに、主要生活道路沿道の狭小敷地や街区内部密集地区等においては住民相互の協力
の基に、共同化・協調化および連担建築物設計制度等を活用し、建替えの促進を図る。共
同化等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
事業もあわせて活用する。

老朽木造賃貸住宅の建替えにあたっては、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。

④従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策

老朽木造賃貸住宅等の建替えにおいて、従前居住者の居住継続を支援するため、公的住
宅へのあっせん、低所得者世帯層や高齢者等に対する家賃負担の軽減等を図る。

また、公共施設整備に伴い再建ができなくなる居住者に対しては、事業地区内での代替
地のあっせんや隣接地との共同建替えの誘導などにより居住継続を支援する。

【実現方策】

都営住宅や区営住宅等、公的住宅へのあっせんや区の「民間賃貸住宅家賃等助成」等の
活用や代替地のあっせん等により、従前居住者の居住継続を支援する。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

土地利用計画

区分		現況※		計画	
土地利用	住宅	14.38ha	56.1%	14.23ha	55.5%
	商業・業務	2.03ha	7.9%	2.03ha	7.9%
	工場・倉庫	0.65ha	2.5%	0.65ha	2.5%
	公共施設				
	道路	5.17ha	20.2%	5.22ha	20.4%
	公園・広場・緑地	0.60ha	2.3%	0.70ha	2.7%
	生活環境施設				
	教育文化施設	1.04ha	4.1%	1.04ha	4.1%
	厚生医療施設	0.00ha	0.0%	0.00ha	0.0%
	その他の施設				
	屋外利用地・未利用地	1.70ha	6.7%	1.70ha	6.7%
	田畑、山林、貯水池、墓地等※	0.06ha	0.2%	0.06ha	0.2%
	総計	25.63ha	100.0%	25.65ha	100.0%

※現況は平成28年土地利用現況調査による

(1) 上位計画における当区域の位置付け

①江戸川区基本計画〈後期〉（平成24年度～33年度 江戸川区）

〈木造密集市街地の改善〉

- 区民と区による協働のまちづくりによる防災性と居住環境の向上
 - ・木造住宅密集地区の整備・改善に向けて、区民と区の協働によるまちづくりを推進します。
 - ・これまで培われてきた地区のコミュニティのよさを活かしながら、各種の効果的な取り組みにより、防災性及び居住環境の向上を図ります。
- 「防災都市づくり推進計画」における「整備地域」の整備促進
 - ・「防災都市づくり推進計画」で防災性の向上を図るべき「整備地域」とされている南小岩、松島、平井地域において、区民との協働によりまちづくり計画を定め、あわせて密集住宅市街地整備促進事業を実施し、安全性の確保を図ります。
- 都市計画道路事業などのまちづくり事業に関連した地区での地区計画などによる住環境の向上
 - ・都市計画道路事業などのまちづくり事業に関連している地域や区民のまちづくりへの気運が高まっている地域については、区民の主体的な取り組みのもとにまちづくり協議会活動や「まちづくり計画」の策定を支援し、地区計画などによる規制・誘導と各種支援事業の活用によって住環境の向上を図ります。
- 木造密集市街地における新たな規制誘導手法の検討
 - ・早期に木造住宅密集地区の安全性を向上させるためには、それぞれの地区の特性に応じ

た取り組みが求められます。

- ・道路・公園などの都市基盤は一定程度整っているものの老朽木造建築物が課題となる地区では、防災性の高い建築物への建替えを誘導するため、新たな制度の導入を検討します。

〈地域生活圏と中心核の整備 ①中央地域〉

- さまざまな住まいが調和した安全で住みやすいまち
- ・木造密集市街地では、中高層住宅と低層住宅の調和を図りつつ、耐火建築物への建替え、敷地の共同化などの促進により、住環境の改善と防災性の向上を進めます。

②江戸川区都市計画マスタープラン（2019年3月 江戸川区）

〈防災に関する整備方針〉

●木造住宅密集地域の改善

- ・木造住宅密集地域では、道路など延焼遮断機能をもつ都市基盤の確保と建築物の不燃化・耐震化の誘導により、良好な住環境と災害に強い安全な市街地を形成します。
- ・安全な避難経路や消防活動のための道路、防災活動の拠点となる空間を確保するため、地区計画と密集住宅市街地整備促進事業など事業的手法との組み合わせにより、安全で快適なまちづくりを推進します。

〈地域別構想：②中央地域〉

●木造住宅密集地域の改善

- ・木造住宅が密集する松島は、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。特に災害リスクが高い松島三丁目では、防災街区整備地区計画や密集住宅市街地整備促進事業により幅員6mの道路や公園・広場の整備を図るとともに、不燃化特区推進事業により、建築物の不燃化を促進します。

③防災都市づくり推進計画〈整備計画〉（平成9年3月東京都） ※令和3年3月改定

松島三丁目を含み江戸川区と葛飾区にまたがる松島・新小岩駅周辺地域は防災都市づくり推進計画〈整備計画〉において整備地域に位置付けられており、松島三丁目地区は整備地域の中の重点整備地域に位置付けられている。また、松島三丁目は「木造住宅密集地域整備プログラム」の対象とする「木造住宅密集地域」に指定され、その中で特に災害時の延焼の危険が高い地域とされる「早急に整備すべき市街地」に位置付けられている。

〈整備方針〉

- ・木造住宅密集地域整備事業や住宅市街地総合整備事業を実施し、防災生活道路や公園・小公園等の整備を進めるとともに、防災街区整備地区計画により、建築物の構造に関する防火上の制限や敷地面積の最低限度等を設けることで、建築物の建替えによる不燃化・耐震化を促進し、早期に市街地の防災性の向上を図るとともに、緑豊かで良好な住環境の実現を目指します。

●重点整備地域（不燃化特区）

- ・木造住宅密集地域整備事業等の実施により、幅員6m道路のネットワークの形成、一時避難場所となる公園・広場を充実することにより、災害時の避難や消防活動の課題の解消を図っています。

- ・また、地区全体での不燃化建替えや老朽木造建築物の除却を促進し、防災性の向上を推進していきます。

(2) 土地利用に関する基本方針及び実現方策

地区特性格別の方針は、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
住宅系	住宅系複合地区	住宅(戸建住宅、共同住宅)を中心とし、居住環境に配慮した商業施設や事業所等と共存した土地利用
商業系	駅周辺商業地区	既存の商業の集積を活かしながら、適正な土地の高度利用を図り、商業・業務複合施設を中心とした土地利用
	松島通り地区	地域住民の日常生活を支える身近な商業施設と住宅が共存した土地利用
	平和橋通り地区	適正な土地の高度利用と沿道立地型の商業・業務・住宅機能が集積した土地利用

①住宅系複合地区

不燃化・耐震化等の防災性を高め、豊かな緑やゆとりある空間の確保等、良好な居住環境を守りつつ、商店及び事業所等が共存した地区とし、主要生活道路沿道は景観形成に努める。

江戸信横丁商店会通りについては、景観に配慮した街並みや買物空間の確保を図る地区とする。また、事業所等については居住環境に配慮した環境の形成に努める。

②駅周辺商業地区

ルミエール商店街との連携のとれた賑わいある環境づくりを進め、不燃化や耐震化に配慮した商業・業務系施設により形成された地区とする。

③松島通り地区

地域住民の日常生活を支える近隣の商店街として充実を図る。また、商店街としての街並みや快適な歩行者空間の形成された地区とする。沿道については不燃化や耐震化に配慮された建物を誘導する。

④平和橋通り地区

沿道立地型の商業・業務系の中高層の建物が立ち並び交通利便性を生かした店舗・事務所などが集積した地区とする。適正な土地の高度利用と不燃化・耐震化を促進し、延焼遮断帯の形成を図る。

【実現方策】

土地利用区分ごとの目指すべき土地利用の実現にあたっては、本事業を活用し、老朽建築物の除却、建物の不燃化、良質な共同住宅への建替え、主要生活道路の整備、公園等のオープンスペースの整備を行うことを基本とする。また、防災街区整備地区計画により、土地・建物の規制・誘導を図る。

4. 住宅等の整備に関する事項

(1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項

特になし

(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

事業地区要件等一覧

地区面積(S)	25.6ha	
住宅戸数(A)	3,180戸	
換算老朽住宅戸数(B)	2,466戸	
住宅戸数密度	124.22戸/ha	$A \div S$
換算老朽住宅戸数割合(C)	77.5%	$C = B \div A \times 100$

①老朽建築物等の除却

主要生活道路の整備に伴い建替えが必要となる老朽建築物(17棟程度)を本事業の地区整備事業(老朽建築物等除却)を活用し買収・除却する。

	路線 a 関連	路線 b 関連	路線 c 関連
住宅棟数	3	14	0
住宅戸数	5	26	0
非住宅棟数	0	0	1

②老朽建築物等の建替の促進

小規模敷地や接道不良敷地の解消、空地の確保、行き止まり道路の解消等を図るため本事業の建替促進事業を活用し、敷地の共同化を促進する。

なお、新たな小規模敷地の発生を防止するため、地区計画により敷地面積の最低限度の規制・誘導を図る。

事業量(共同化)

共同化の対象は、10棟とする。

共同建替えに係る合意形成にあたっては、本事業の建替促進事業計画作成費や住宅金融支援機構のまちづくり融資等の活用を図る。

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促進すべきエリアとして、主要生活道路 a、主要生活道路 b の公共整備型道路部分の沿道を建替促進事業による共同化を図るべき街区及び沿道とする。

	建替え前	建替え後
敷地面積(1棟あたり)	120㎡	240㎡
延床面積(1棟あたり)	163㎡	480㎡
共同施設(1棟あたり)	—	70㎡
戸数(1棟あたり)	1.8戸	5.5戸
全体棟数	10棟	5棟
全体戸数	18戸	28戸

※建替え前の「敷地面積」、「延床面積」、「1棟あたり戸数」等の設定はH28調査による（H13年度土地利用現況調査による住宅の平均）

建替促進事業計画作成

対象面積	1,200 ㎡	(120 ㎡/棟×10 棟)
------	---------	----------------

5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

(1) 公共施設及び生活環境施設の整備に関する基本方針及び実現方策

①道路整備の方針

ア 主要生活道路の整備方針

当区域における災害時の延焼拡大の抑止、緊急車輛の進入や避難路の確保、また、日常生活の利便性の向上のために、概ね幅員 6 m 以上の道路を約 250m 間隔に配置し、主要生活道路網の形成を図る。

当区域において東西方向に 3 路線、南北方向に 3 路線を主要生活道路に位置付ける。
(東西方向路線)

○路線 a

平和橋通りやルミエール商店街への道路と接続し、歩行者・車両ともに交通量が多い路線であり、災害時には、広域避難場所(区域外にある新小岩公園)へ通じる道路である。このため、避難や消防活動等をより円滑にするため、幅員 8 m 以上の道路として拡幅を図る。

○路線 b

地域内中央部の主要生活道路としての位置づけをし、幅員 6 m 以上の道路として拡幅整備を図る。あわせて、見通しの悪い交差点付近について、交差点改良を行う。また、歩行者の安全確保に配慮した整備を図る。

○路線 c

市街地の骨格を形成する道路として、円滑な道路交通を早急に確保するため、ボトルネック部分は、松島二丁目ではあるが、区域内に含め、拡幅し 6 m 以上の道路として整備を図る。また、江戸川高校・関東第一高校の生徒の通学等、歩行者の安全確保に配慮した整備を図る。

(南北方向路線)

○路線 d

路線 a との交差点付近については、蛇行している道路線形の改良を行う。また、歩行者の安全の確保に配慮した整備を図る。なお、幅員は現況幅員とする。

○路線 e

路線 b の交差点より南側については、児童の通学等、歩行者の安全確保に配慮した整備を図る。なお、幅員は現況幅員とする。

○路線 f

松島通りは、商店街道路として、通勤・通学・買物利用者の安全確保に配慮した整備を図る。なお、幅員は現況幅員とする。

イ 狭あい道路・行き止まり道路の整備方針

建替え等に合わせて道路中心線から 2 m セットバックすることにより幅員 4 m への拡幅整備や隅切りの確保を図る。また、奥行きのある行き止まり道路については、通り抜けられるよう二方向避難が可能な避難路・空地等の確保を図る。

ウ 歩行者ネットワーク

既存の街路樹のある歩道や緑道、商店街、主要生活道路などをつなぐことにより概ね100m間隔で配置された歩行者ネットワークを整備する。

緑道については既存の幅員を有効に活用し、歩行者を中心とした安全で快適な歩行空間として、また災害時にはスムーズな避難ができるように再整備を図る。

【実現方策】

ア 主要生活道路の整備

主要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地権者の合意形成を図りながら本事業の地区整備事業を活用し、用地の取得及び施設整備を進める。また、歩行者の安全確保のための方策として、カラー舗装などによるイメージ歩道、車両の速度を抑制するハンプの設置などの整備を図る。あわせて、見通しの悪い交差点付近について、交差点改良を行う。なお、実現性を担保するため、防災街区整備地区計画により、地区防災施設として位置付けた。

道路の整備に関しては、次に掲げる事業箇所を優先整備道路として位置づけ、優先的に整備する。

名称	幅員	延長	整備手法
主要生活道路 路線 a	8m～8.7m	140m	公共整備型道路
主要生活道路 路線 b	6m	120m	公共整備型道路
主要生活道路 路線 b	6m	120m	建替え連動整備型
主要生活道路 路線 c	6m	10m	公共整備型道路

注：・公共整備型道路とは、地区住民の協力を得ながら、道路拡幅等のために必要な建築物の移転等を進める手法により、優先的に整備する道路である。

・建替え連動整備型道路とは、沿道の建築物の建替えに合わせて、順次拡幅を進める手法により、優先的に整備する道路である。

事業量

	路線 a	路線 b	路線 c	合計
拡幅取得面積 (～4m)	—	40㎡	—	40㎡
		120*(4-3.63)		
拡幅取得面積 (4m～)	385㎡	320㎡	145㎡	850㎡
	110*(8-6.36) +30*(8.7-6.3)+135	120*(6-4)+80	13*2+120	
拡幅取得面積 (～6m)	—	30㎡	—	30㎡
		120*(6-5.75)		
整備面積	1,340㎡	1,615㎡	195㎡	3,150㎡
	(110*8) +(30*8.7)+200	(120+120)*6 +175	13*6+120	

イ 狭あい道路・行き止まり道路の解消

区の細街路拡幅整備事業を活用し、狭あい道路の振幅整備、隅切りの整備を図る。

また、行き止まり道路については、本事業の地区整備事業を活用した用地の取得・整備、建替促進事業を活用した建物の共同化による避難空間の確保や住民相互の協力により、行き止まりを解消し安全性を高める。

ウ 歩行者ネットワーク

歩行者ネットワーク沿道では区の生け垣緑化助成を活用し、塀の生け垣緑化など沿道緑化を誘導する。緑道については、歩行者等が安全に通行できるように、また、災害時にはスムーズな避難ができるように整備を図る。

②児童遊園・緑地等の整備の方針

密集市街地における貴重な防災空間及び身近なオープンスペースとして、一人当たり1㎡の面積に相当する公園・緑地の確保を目標として、既存の1箇所の公園及び緑道2路線(計約1,700㎡)の他に、本事業で1箇所の児童遊園を拡大整備するとともに、5箇所のひろばを整備した。残り合計約1,000㎡の公園・緑地の用地取得・整備を図る。また、耐震性貯水槽等も本事業で1基を整備した。残り5基の設置を図り、防災性の向上とともに住環境の向上を図る。

なお、地区内東部の公園利用不便地域内には優先的に公園(児童遊園)の確保・整備を図る。

公園・小公園の整備にあたっては、まちづくり協議会や地元住民と連携のうえ整備内容や維持管理体制等の協議を行う。

ア 新規公園(児童遊園)整備

公園の不足している地区内東部に概ね1,000㎡程度の公園(児童遊園)を新設し、整備を図る。

イ 小公園の整備及び既存公園(児童遊園)の拡充

防災性及び居住環境の向上を目指し、1箇所あたりの規模が概ね100㎡程度の小公園の整備を図る。

整備量は合計で2,000㎡程度とし、本事業で1箇所の児童遊園を拡大整備するとともに、5箇所のひろばを整備した。残り合計約1,000㎡の用地取得・整備を図る。

〈小公園の主な整備の場所〉

- ・主要生活道路、緑道等の歩行者ネットワークの沿道
- ・道路の交差点部
- ・その他、防災上有効と認められる場所

ウ 緑化の推進

防災上及びまちの景観上の観点から塀の生け垣緑化など沿道緑化を誘導する。また、街路樹の整備を適切に行い、身近な緑を豊かにし、緑の充実と快適な住環境の向上を図る。

【実現方策】

公園(児童遊園)・小公園等の整備にあたっては、本事業の地区整備事業(児童遊園整備、緑地整備、防災関連施設整備)を活用し、用地の取得、消防水利や防災施設の設置など、防災性の向上を図る。また、区の生け垣緑化助成を活用し、塀等の生け垣緑化など沿道緑化を誘導する。

事業量

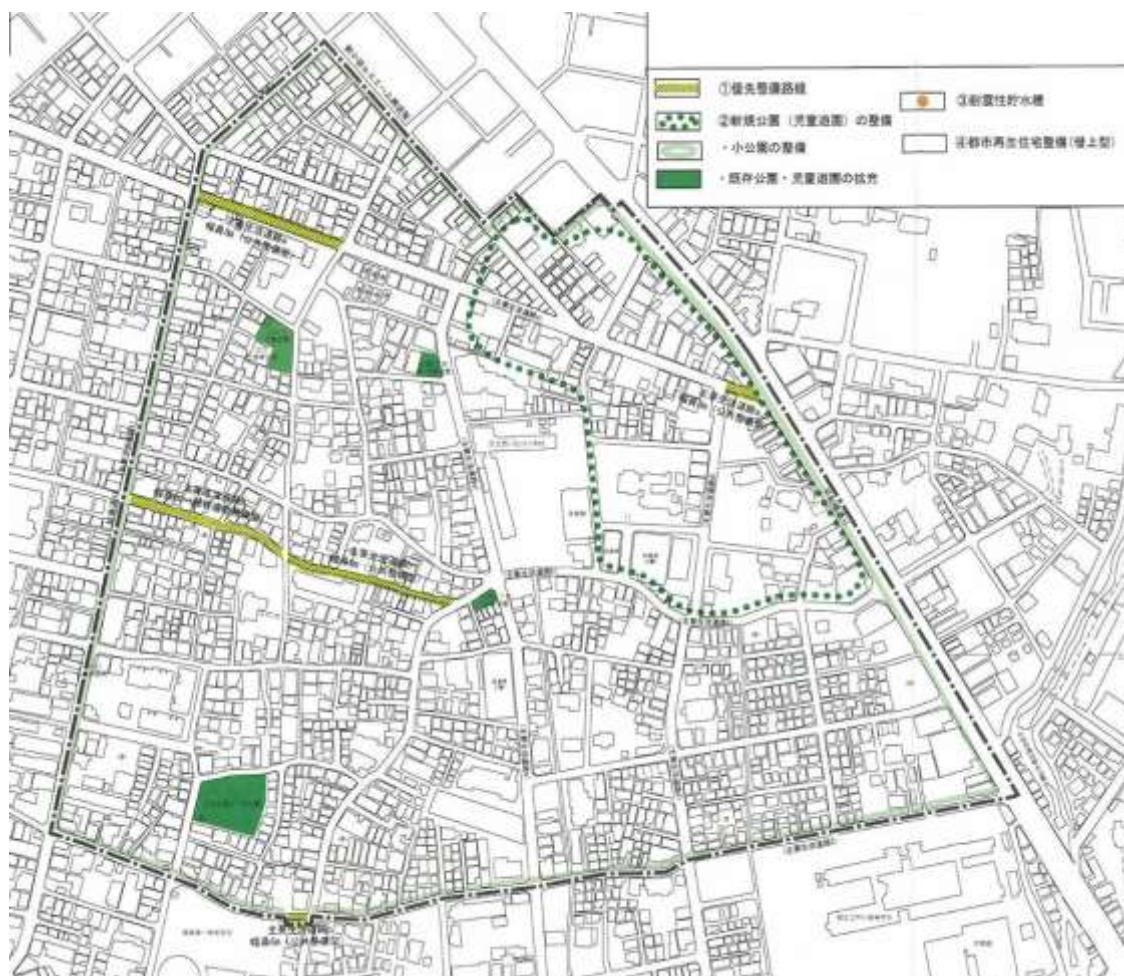
○新規公園(児童遊園)整備

用地取得面積	1,000㎡
整備面積	1,000㎡
耐震性貯水槽(40 t)	1ヶ所

○小公園の整備及び既存公園(児童遊園)の拡充

用地取得面積	合計2,000㎡(100㎡×約20ヶ所)
整備面積	合計2,000㎡
耐震性貯水槽(5 t)	合計5ヶ所

■事業計画概要図



③生活環境施設の整備方針

地区周辺には、幼稚園・保育園等の子育て支援施設や学校、各種の福祉・コミュニティ施設等が整備されており、生活環境施設の利用の面からは比較的恵まれた区域であるため、新たな生活環境施設の整備は行わない。

6. その他必要な事項

(1) 事業施行予定期間

平成15年度から令和9年度までの25年間とする。

(2) その他特に記すべき事項

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、「江戸川区不燃化特区の区域内における老朽建築物の除却及び耐火建築物等への建替えの助成に関する要綱」によるものとする。

また、区は平成12年11月15日に発足した「松島三丁目地区まちづくり協議会」の住民主体のまちづくり活動を支援していく。

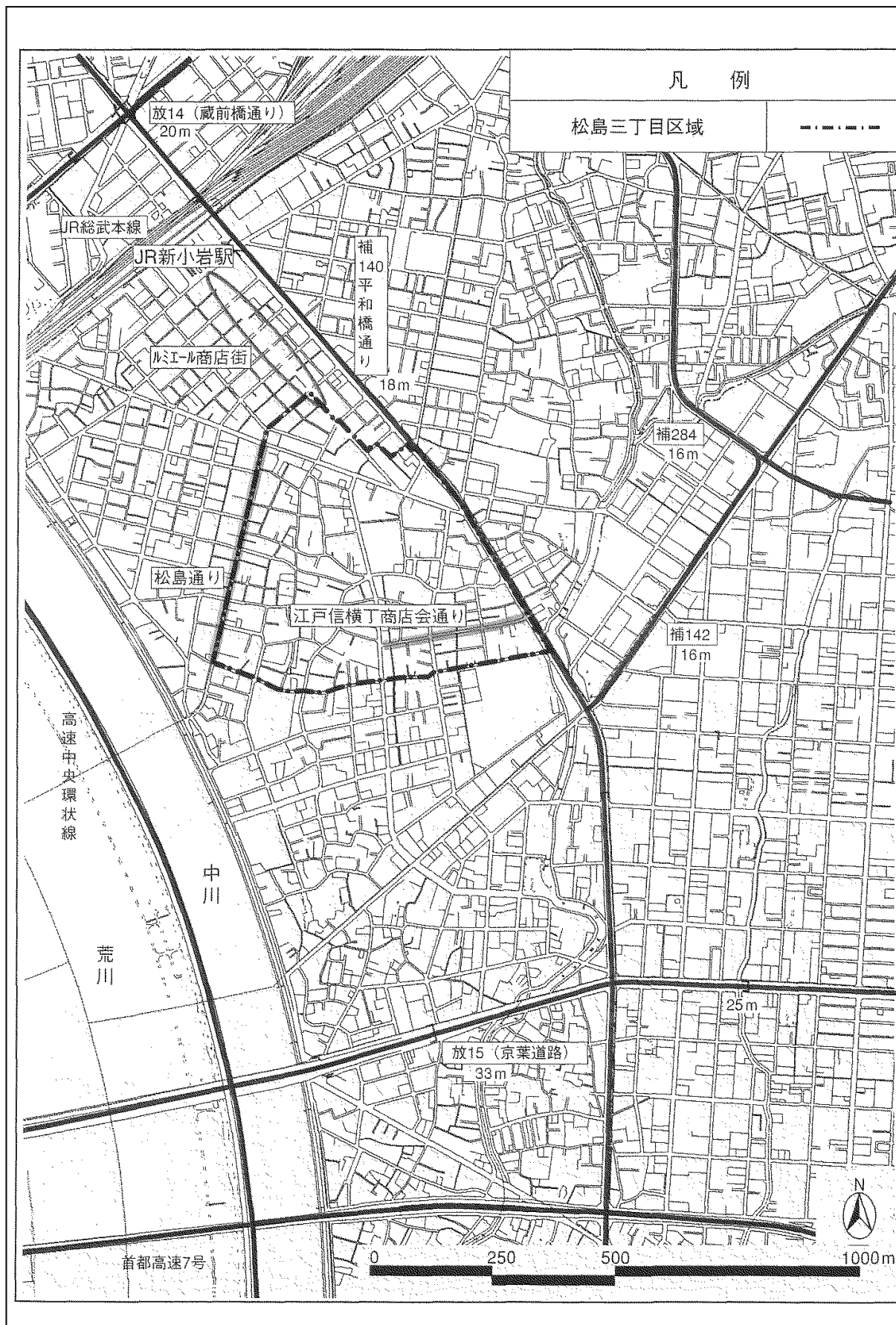
※地区計画

「松島三丁目地区防災街区整備地区計画」 平成17年7月21日告示

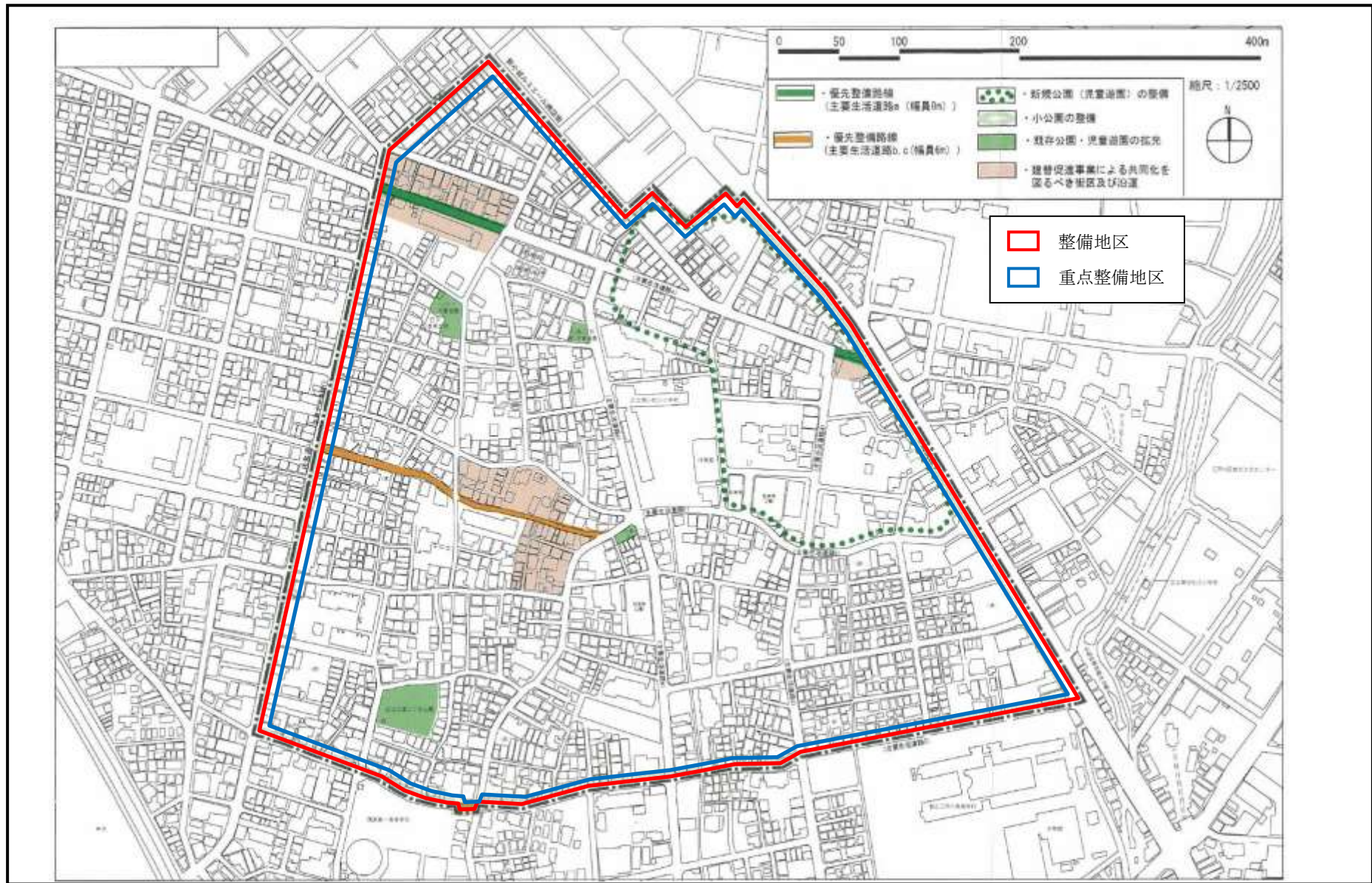
※防災再開発促進地区

「江戸川4」 平成16年4月22日告示

■整備地区位置図



■整備地区区域図



0m 50m 100m 200m

至新小岩駅

西小松川小学校

松島通り

路線a

路線b

路線c

路線d

路線e

路線f

平和橋通り

江戸川高校

関東第一高校

	幹線道路（既定）		住宅系複合地区		既存の公園・児童遊園
	主要生活道路 ※		駅周辺商業地区		新規公園（児童遊園）の整備 （概ね1,000㎡供給予定）
路線a：現況6.30m～10.17m→8m以上			松島通り地区		小公園の整備及び既存公園（児童遊園）の拡充 （概ね2,000㎡供給予定）
路線b：現況3.63m～8.48m→6m以上			平和橋通り地区		都市再生住宅の整備 （借上げにより概ね8戸供給予定）
路線c：現況4.00m～6.41m			主要生活道路沿道の不燃化を図る地区		建替え（概ね254件）
路線d：現況8.00m～8.07m			緑道		
路線e：現況8.00m			主要生活道路、緑道以外の歩行者ネットワーク		
路線f：現況8.18m			松島三丁目区域		

※優先整備路線

路線a：公共整備型

路線b：公共整備型（東側）
建替連動整備型（西側）

路線c：公共整備型