

中葛西八丁目地区
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

平成30年度

江戸川区都市開発部まちづくり推進課

目 次

1	整備計画及び重点整備地区の区域	1
2	整備地区の整備の基本方針	1
	(1)整備地区の概要	1
	(2)整備地区の課題	2
	(3)整備地区の整備の方針	3
3	整備地区の土地利用に関する事項	6
4	住宅等の整備に関する事項	6
5	公共施設及び公益施設の整備に関する事項	6
	(1)主要な施設の整備に関する事項	6
	(2)その他の施設に関する事項	7
6	その他必要な事項	8
	(1)事業施行予定期間	8
	(2)その他特に記すべき事項	8
	・平成30年度における現況	13
	・住宅市街地整備計画新旧対照表	25

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：中葛西八丁目地区

所在地：東京都江戸川区中葛西八丁目1番～10番、12番～23番

面積：16.6 ha

(2) 重点整備地区

名称：中葛西八丁目地区

所在地：東京都江戸川区中葛西八丁目1番～10番、12番～23番

面積：16.6 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

- ・本地区は、江戸川区の南西部に位置し、東京メトロ東西線葛西駅の徒歩圏内にあり、北側及び東側はそれぞれ放射16号線、環状七号線に接しており交通利便性の高い地区となっている。また、地区の南側は左近川親水緑道に接しており、自然環境に恵まれた地区となっている。

②地区の形成経緯

- ・本地区は、昭和44年に東京メトロ東西線葛西駅が開設されて以来、急速に市街化した地区であり、道路等の基盤整備がなされないままに市街化が進んだため、建物が密集した住宅市街地が形成され、地区内の大部分の道路が幅員4m未満の狭隘道路となっており、住環境及び防災面で問題のある地区になっている。
- ・昭和40年に「土地区画整理事業を施行すべき区域」に指定されており、土地区画整理事業による市街地整備を進めることが求められている地区となっており、現在のように小規模な宅地が建て込んでいる状況では、減歩や事業費等の面から負担が大きくなり、事業化が困難な状況となっている。
- ・また、地区北側では容積率150%・建ぺい率60%、地区南側では容積率100%、建ぺい率50%と、周辺の一般市街地と比べて建築制限が厳しくなっている。

③現況

- ・本地区は幅員4m未満の細街路や行き止まり道路が存在し、また地区内の道路ネットワークが不足しているため、防災上の課題がある。宅地については地区の中心部に狭小宅地が密集し、建築物の老朽化が進んでいるため居住環境が悪化しつつある。

- ・当地区の住宅、公共施設の現況を以下に示す。

項 目	現 況
住宅戸数密度	113.2戸/ha
老朽木造住宅戸数	730戸
老朽木造住宅戸数密度	44.0戸/ha
換算老朽住宅戸数	831戸
換算老朽住宅戸数割合	44.2%
不燃領域率	35.7%(国基準)
道路率	19.8%
1人当たり公園面積	1.16㎡/人

(2) 整備地区の課題

①土地利用に関する課題

- ・本地区は、土地区画整理事業を施行すべき区域でありながら、事業が施行されないまま、都市計画制限の中、徐々に市街化が進んだ結果、鉄道駅に近いという立地条件にもかかわらず、低未利用地が多く、中高層マンションが立地する地区周辺と比べてアンバランスな土地利用となっている。よって、住み続けられることを前提に、新たな建築ルールに沿った適切な建替えができるよう都市計画の変更や地区計画の策定が必要である。
- ・地区の内部では、幅員4m未満で狭あい道路が大半を占め、建築基準法第42条の位置付けを有さない道(認定外道路や同法第43条ただし書きの私道を含む)も多く、これらに接する小規模敷地等においては建替えが進み難い状況となっている。よって、敷地の共同化や協調的な建替えを誘導しながら、建築物の更新と道路等の整備を進める必要がある。
- ・環状七号線沿いでは、後背地側との環境調和を図りながら土地の有効活用を促進し、延焼遮断及び道路騒音緩衝機能の向上を図るとともに、業務・商業と住宅が共存する賑わいのある複合市街地の形成を図る必要がある。

②防災性に関する課題

- ・本地区は全体的に建物が密集し木造住宅が多いため、防災上の不安を抱えている。よって、不燃領域率の向上に資するオープンスペース(幅員6m以上の道路等)の確保や、不燃建築物への建替促進が必要である。
- ・特に地区の中央部では、平常時消防活動困難区域(幅員4m以上の道路から50m以上離れている区域)が広がっており、これを解消するために、幅員4m以上の道路整備が必要である。
- ・また、消防水利も不足していることから、災害時に消防車が寄り付くことが出来る道路沿いに、耐震性貯水槽等の整備が必要である。

③公共施設及び公益施設の整備に関する課題

- ・地区内の道路面積は32,883.11㎡、道路率にして19.8%である。

- ・地区の外周は環状七号線、堀江並木通り、左近川親水緑道、新田仲町通りと幅員6m以上の道路が囲んでいる。地区内部の幅員6m以上の道路は、北部に1路線あるのみで、適正な道路ネットワークが形成されていない。
- ・地区内部は、ほとんどが幅員4m未満の狭隘道路であるため、地区中央部を中心に平常時消防活動困難区域(幅員4m以上の道路から50m以上離れている区域)が広く分布している。
- ・地区内には児童遊園が1箇所、親水緑道(※1)が1箇所設置され、面積はそれぞれ1,893.88㎡、1,496.1㎡で、地区面積に対する公園・緑地面積は2.0%である。一人当たり面積は、1.16㎡/人(平成17年4月1日現在)で、江戸川区全体の一人当たり公園面積4.92㎡/人(※2)と比べると大変低くなっている。

(※1)江戸川区親水緑道基本計画(平成元年3月)に基づき親水公園、親水緑道のネットワーク形成のため区内17kmを整備してきた。貴重な水と緑の環境を形成しており災害に強い都市の形成にも寄与している。

(※2)区立公園と児童公園の合計面積を江戸川区の人口で割った数値(平成17年4月1日現在)

④老朽建築物の建替え、従前居住者対策に関する課題

- ・当地区内の老朽建築物等(本事業制度要綱による評点130以上のもの)は763戸と全体の4割を占めている。このような老朽化の進行要因は、建築基準法の位置づけのない道路に接する敷地が多く、加えて昭和30～50年代に開発された建売住宅等が一斉に更新時期を迎えている状況などが挙げられる。よって、接道条件の改善を図りながら、適切な建替えを誘導する必要がある。特に接道不良や小規模敷地の問題を解消するため、街区単位で敷地や建物の共同化を進めていく必要がある。
- ・なお、共同住宅の建て替えや、共同化事業等により共同住宅を建設する場合には、従前居住者が入居できるようにしていくことが必要である。

(3) 整備地区の整備の方針

①整備の基本構想

- ・当地域は、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)の中で「土地区画整理事業を施行すべき区域など面的な基盤整備が未実施、または不十分な地区については、区民との協議により整備方針を定め、土地区画整理事業に限らず、地区計画などにより、生活道路、公園などの市街地整備と良好な住環境整備を進める」と位置付けられている。
- ・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)の中でも、「土地区画整理事業を施行すべき区域の整備方針」で「土地区画整理に限らず、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」と位置付けられている。
- ・そこで、以下のように、防災や生活の軸となる道路の整備、老朽建築物の建て替えを促進し、左近川親水緑道の自然環境を生かした緑豊かでゆとりある、調和のとれた住宅地の形成を図るなど、安心して快適に住み続けられるまちを目指す。

1 災害に強いまち

災害時に消火活動や避難の軸となる主要な生活道路を整備する。さらに、災害時に有効な公園・広場や消防水利を整備するとともに、老朽建築物の建て替えを促進して、災害に強いまちを形成する。

2 誰もが安心して暮らせるまち

歩行者が安心して歩ける道路づくりや、誰もが利用しやすい公園づくりを進める。

3 快適な環境があるまち

左近川親水緑道の緑や水の環境を生かした憩いの空間づくりを進めるとともに、緑豊かでゆとりある、建物の高さなどが揃った、調和のとれた住宅地の形成を進める。

②防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

＜基本方針＞

イ) 延焼防止上危険な建築物に対する対処

- ・ 地区内には老朽木造住宅が多数存在していることから、その中でも建て詰まりの著しい街区、小公園や主要な生活道路の拡幅整備に係わる位置にある老朽住宅等については、これを買収除却して、空地の確保や建替えの促進を図っていく。

ロ) 不燃領域率の向上

- ・ 本地区の不燃領域率は国の基準で35.7%(都基準50.9%)と低い水準にある。このため、公共施設整備を主として進め、不燃領域率40%(国基準、都基準では60%)を目指し、早期の不燃領域率の向上を図る。
- ・ このため、主要な生活道路(幅員6m)の早期整備を目指すとともに、公園・広場等の整備によりオープンスペースの確保を図る。
- ・ また、幹線道路等の沿道の地区では、4階建て以上の共同住宅等による耐火建築物や、低未利用地における開発事業では、不燃空間づくりを誘導する。
- ・ さらに、接道不良住宅が密集する住宅地で、関係権利者や住民等の共同建替意向がある街区については、耐火建築物への建替えを促進する。

ハ) 消防活動困難区域の解消

- ・ 当地区では、災害時消防活動困難区域(幅員6m以上の道路から140m以上離れている区域)は存在しないが、4m以上の道路網が不足しているため、平常時消防活動困難区域(幅員4m以上の道路から50m以上離れている区域)が存在する。平常時消防活動困難区域の面積は約4.4haで、地区面積の37.7%を占める。
- ・ そこで、地区の主要な生活道路(幅員6m)及び生活道路(幅員4m以上)を整備し、消防水利等を確保することにより、平常時消防活動困難区域の解消を図る。また、新設する小公園等においても円滑な消防活動が行われるように耐震性貯水槽を設置する。

<実現方策>

- ・道路整備に関しては、本事業及び地区計画制度を活用して、主要な生活道路(幅員6m)、生活道路(幅員4m)の整備を行う。生活道路に関しては、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、すみきりの整備を行う。
- ・小公園の整備に関しては、本事業により小公園を確保する。
- ・建築物の整備に関しては、本事業により老朽住宅の除去を行うとともに、共同建替えを推進することにより建物の不燃化を図る。

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

<基本方針>

- ・当地区の老朽建築物等については、用途地域の見直しにより、容積率を緩和して、建替えを促進する。また、主要な生活道路の拡幅整備を契機に沿道の不燃建築物への建て替えを促進し、災害に強い市街地形成を図る。
- ・さらに、主要な生活道路沿いの建替えに合わせて、接道不良住宅が密集する住宅地で、関係権利者や住民等の共同建替意向がある街区については、耐火建築物への建替えを促進する。

<実現方策>

- ・不燃化建替えや共同建替えを促進するために、コンサルタント等の専門家派遣や、建替え相談、公的資金のあっせん(住宅金融支援機構のまちづくり融資等)の活用を図る。

④従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策

<基本方針>

- ・老朽木造共同住宅の建替えにより居住継続が困難になる従前居住者に対して、家賃助成を行い、居住継続を支援する。また、都市再生住宅の供給、都営住宅への特定入居制度の活用を図る。
- ・また、公共施設整備に伴い再建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>

- ・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、居住の継続を支援する。
- ・都営住宅への特定入居制度を活用する。
- ・都市再生機構による都市再生住宅の建設、供給を進める。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

(1) 土地利用の現況

住宅用地	約8.1ha(48.8%)	道路	約3.3ha(19.9%)
商業・業務用地	約1.2ha(7.3%)	教育施設	約1.1ha(6.6%)
公園・緑地	約0.3ha(1.8%)	農地等	約0.5ha(3.0%)
その他	約2.1ha(12.6%)		

(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「整備の基本構想」に基づき、次のような街区区分を設定し、実現にあたっては、規制・誘導手法として地区計画の導入との整合を図った地域地区の変更による緩和策を図るとともに、狭あい道路の改善等を伴う建替えや共同化を含む計画的な開発を誘導し、土地の有効利用を図る。

1 住宅街区

地区内部では、戸建住宅と中層集合住宅が調和した緑豊かで、適切な隣棟間隔を確保した良好な中低層住宅地を形成する。

2 堀江並木通り沿道街区

堀江並木通り沿道では、後背住宅地に配慮し、幹線道路沿道に相応しい店舗・事務所等が共存した中層住宅地を形成する。

3 環状七号線沿道街区

環状七号線沿道では、防災上の観点から土地の高度利用を図るため、中高層の共同住宅と店舗・事務所等が共存した、幹線道路沿道に相応しい中高層の複合市街地を形成する。

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

道路整備と連動した建替えの誘導、特に老朽木造住宅が密集した沿道での共同建替えへの誘導を通じて、建物の不燃化、耐震化と一体となった住宅等の整備を図っていく。

これらを通じて建替え促進事業により、約100戸の良質な住宅を供給する。

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道路整備の基本的方針

イ) 主要な生活道路の整備方針

- ・ 当地区における平常時消防活動困難区域の解消、延焼抑止帯の形成、消防活動や避難路、及び生活の利便性の向上のために、既存の道路の網のうち公道や認定外道路(官地)を活かして7路線を主要な生活道路として位置づけ、幅員6m以上の道路ネットワークを形成する。
- ・ 7路線のうち、現在幅員6m未満である路線①、路線②、路線③、路線④について、優先整備路線として位置付け、拡幅整備を進める。そのうち、震災時の避難所に指定されている第四葛西小学校への避難路となる路線①、路線③については、最優先整備路線とし、先行して整備を進める。

路線①：環状七号線と堀江並木通りを結ぶ東西方向の道路で、第四葛西小学校南側に位置し、現況幅員は2.7～5.5mで、幅員6mに拡幅整備する。(整備手法：公共整備型)

路線②：環状七号線と堀江並木通りを結ぶ東西方向の道路で、地区の中央に位置し、現況幅員は3.6mで、幅員6mに拡幅整備する。(整備手法：公共整備型)

路線③：路線①と左近川親水緑道を結ぶ南北方向の道路で、地区の西側に位置し、現況幅員は1.8mで、幅員6mに拡幅整備する。(整備手法：公共整備型)

路線④：路線①と左近川親水緑道を結ぶ南北方向の道路で、地区の東側に位置し、現況幅員は1.8～2.7mで、幅員6mに拡幅整備する。(整備手法：公共整備型)

路線⑤：地区北側の東西方向の道路で、現況幅員は7.3mである。

路線⑥：地区北側の南北方向の道路で、現況幅員は6mである。

路線⑦：地区南側の左近川親水公園に東西方向の路線で、現況幅員は9.4m～10.9mである。

ロ) 生活道路の整備方針

- ・ その他地区内の公道や認定外道路(官地)についても、適正な区画道路網を形成するため幅員4m以上への拡幅とともに、交差点部においては交通安全対策と案内機能を兼ね備えた舗装や隅切り又は見通し空間の確保により、便利で安全な道路網を整備する。
- ・ また、当地区内の狭あい道路に関しては、地区計画の導入と容積率等の緩和により建替えを促進し、幅員4mの区画道路を整備し、防災上・交通安全上有効な空間として整備する。
- ・ なお、道路整備については、区の「細街路拡幅整備事業」等を活用して実施する。

②公園、緑地の整備の基本方針

- ・ 公園・緑地については、「土地区画整理事業をすべき区域」の整備完了水準である、地区面積の3%を目標に、約3,600㎡の整備を進める。地区の防災性及び住環境の向上を目指し、1,000㎡及び2,000㎡程度の公園並びに200㎡～300㎡の小公園を2～3箇所整備す

る。地区の防災性を高めるために、公園及び小公園の整備にあたっては、耐震性貯水槽を設置する。

- ・公園用地は、区への売却意向がある土地の取得等により確保し、住民の参加型計画立案手法で計画検討を行う。

6. その他必要な事項

(1) 事業施行予定期間

- ・平成21年度から平成35年度までの15年間とする。

(2) その他特に記すべき事項

①事業主体について

- ・住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)の推進にあたっては、江戸川区が事業主体となり、国、東京都、都市機構等の公的機関及び、地域住民・地区内で建築行為や開発行為を行う事業者、NPO等の理解と協力を得て、事業を実施する。

②住民参加の促進

- ・まちづくりを総合的に進めるにあたって、基盤整備計画や事業の内容を地区住民等に周知徹底して、まちづくりへの理解を深め、目標達成のための協力を求める。整備計画の内容について、区と地区住民との間の合意形成、地区住民間の合意形成を図るために、以下のような方策をとる。

○地区計画の導入

○地区住民を対象とした事業説明会の開催・意向調査の実施

○事業推進のためのまちづくり協議会の設立(平成18年2月「中葛西八丁目地区まちづくり協議会」発足)

※地区計画

「中葛西八丁目地区地区計画」 平成22年1月22日告示

この住宅市街地整備計画は、住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型)整備計画(平成19年度作成、平成21年3月31日大臣承認)に基づくものであり、年次表示のないデータは平成19年度作成時におけるものである。

整備地区位置図



整備地区区域図



整備地区計画図

