

# 住宅市街地整備計画書

## 1. 整備地区及び重点整備地区の区域

### (1) 整備地区

名 称：東葛西八丁目地区

所在地：東京都江戸川区東葛西 8 丁目

面 積：13.5ha

### (2) 重点整備地区

名 称：東葛西八丁目地区

所在地：東京都江戸川区東葛西 8 丁目

面 積：13.5ha

## 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、江戸川区の南東部に位置しており、東京メトロ東西線の葛西駅からほど近く、地区西側に環状七号線が通るなど交通利便性の高い地区である。また、地区南側には左近川親水緑道があるなど自然豊かであり、周辺には葛西臨海公園や大規模公園の他、大型商業施設等も充実していることから、子育て世代を始めとする様々な世代にとって暮らしやすい地区である。

#### ②地区の形成経緯

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み、建物が密集した住宅市街地が形成され、地区内には狭隘道路が多く残る。

また、昭和40年に地区全域が「土地区画整理事業を施行すべき区域」に指定されている。

#### ③現 況

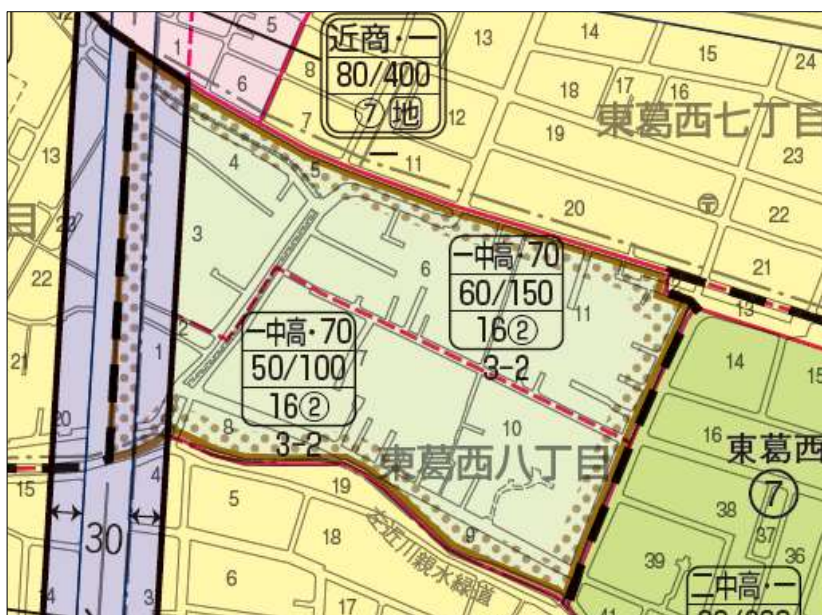
本地区の土地利用の多くが戸建住宅と低層の集合住宅であり、新田仲町通り沿道の一部には住商併用建物、環状七号線沿道には事務所建物などが分布している。

地区内部には狭隘道路や行止り道路が多数分布し、公園や広場も少ないことから、災害時の避難や救助活動が円滑に行われないなどの懸念があることや、また、「土地区画整理事業を施行すべき区域」の指定により、土地利用が制限され、建替え更新が進みづらい状況である。

|        |         |            |        |
|--------|---------|------------|--------|
| 地区面積   | 13.5ha  | 換算老朽住宅戸数   | 1,116戸 |
| 建物棟数   | 460棟    | 換算老朽住宅戸数密度 | 81戸/ha |
| 住宅戸数   | 1,371戸  | 不燃領域率      | 55.8%  |
| 住宅戸数密度 | 101戸/ha |            |        |

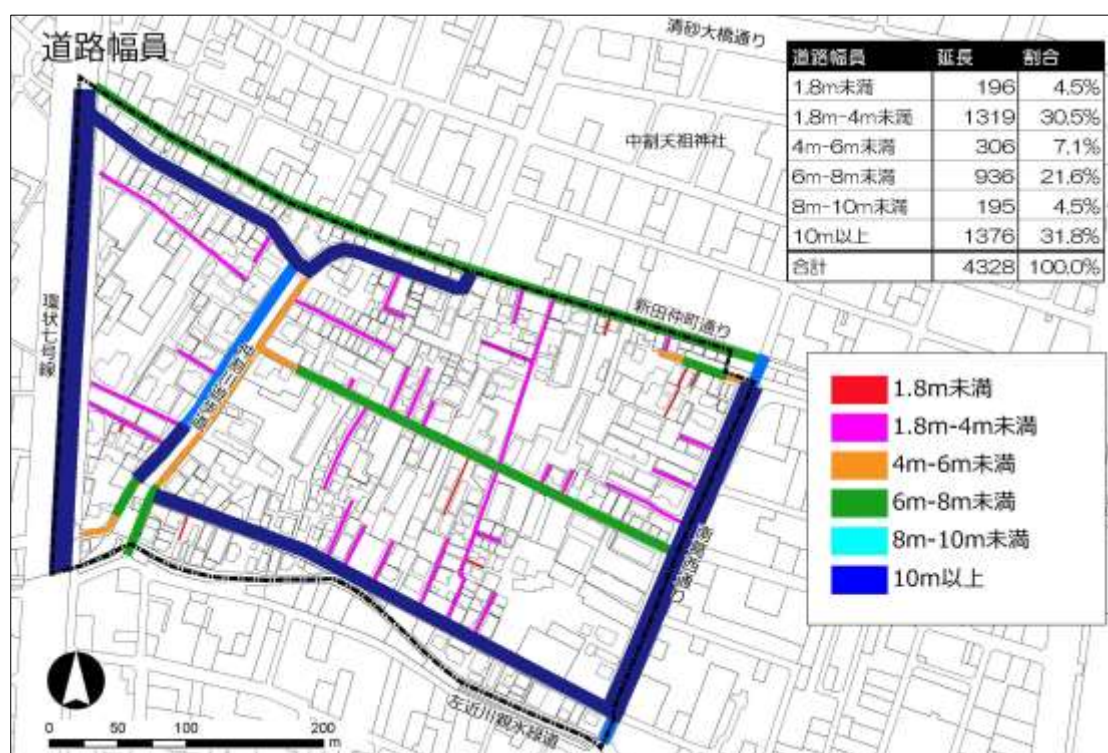
(用途地域)

- ・本地区の用途地域は、環状七号線沿道が準工業地域に指定され、その他の部分は第一種中高層住居専用地域に指定されている。



(公共施設)

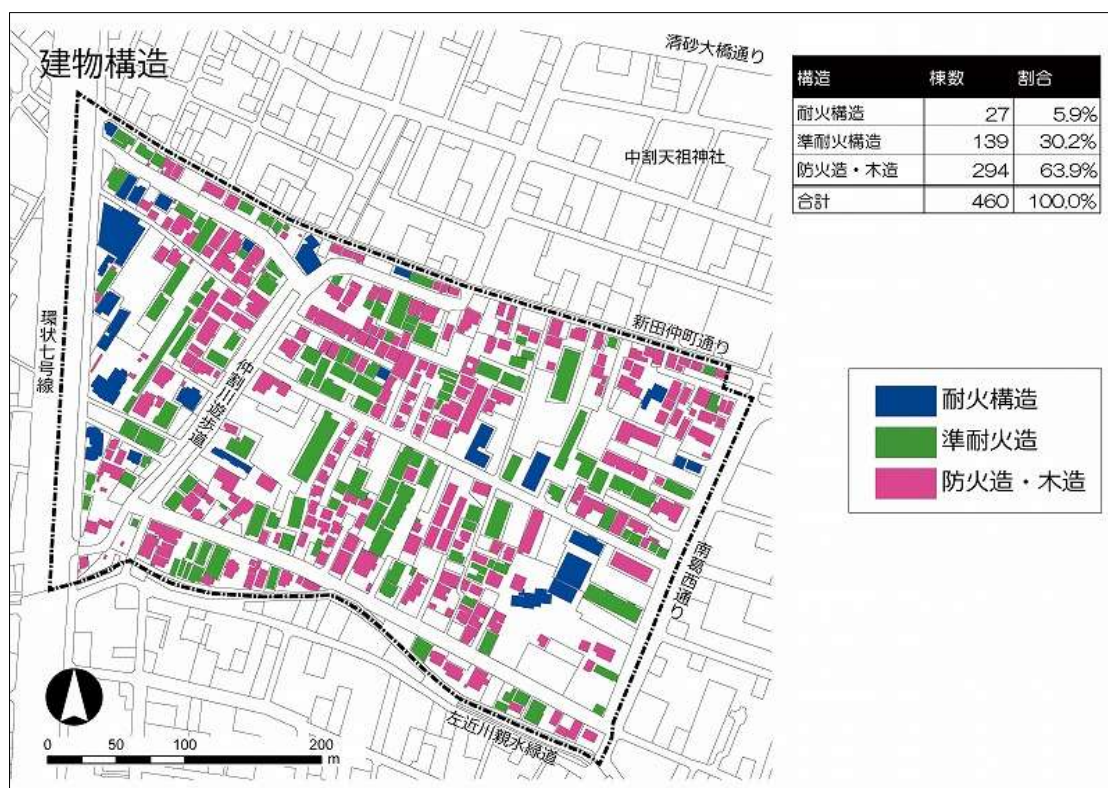
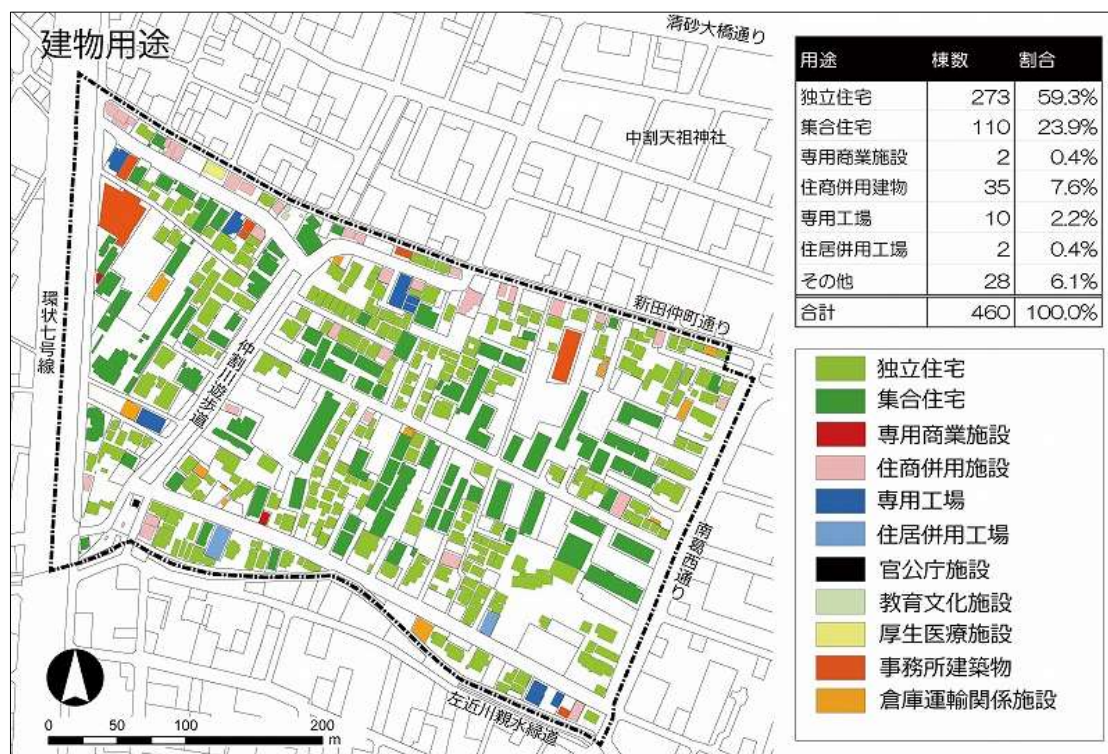
- ・全道路延長における4m未満道路延長は約35%、4～6m未満の道路延長は約7%、6m以上の道路延長は約58%である。なお、6m以上の道路延長のうち半分以上は地区の外周道路である。
- ・地区全体の公園面積は約2,380㎡、一人当たりの公園面積は約1.2㎡/人であり、江戸川区全体の一人当たりの区立公園面積の5.3㎡/人（平成25年4月）に比べて少ない。

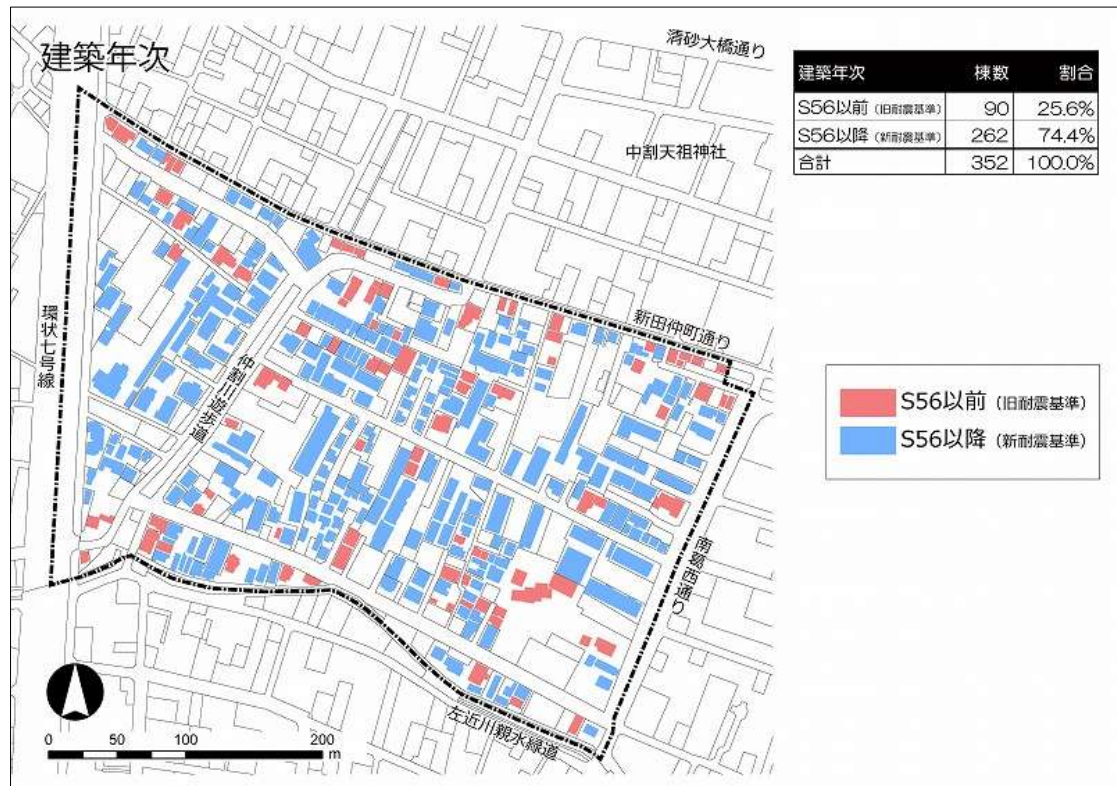
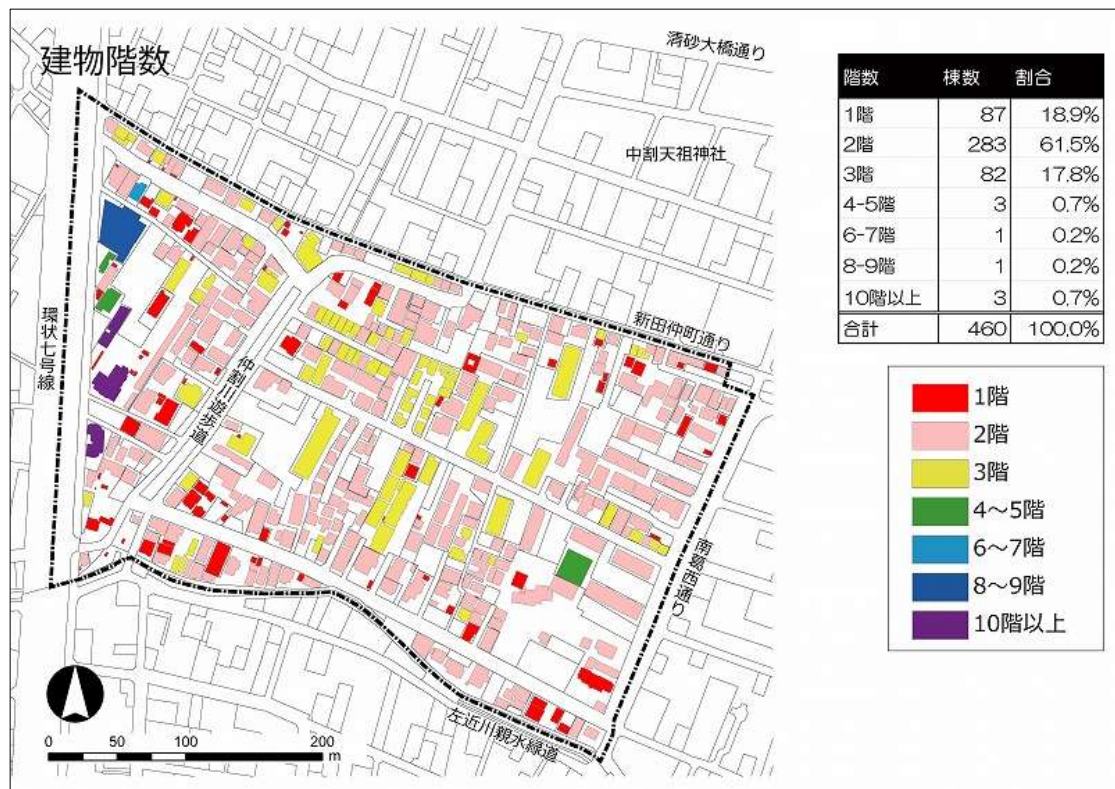




#### (建物)

- ・全建物棟数は460棟で、そのうち、独立住宅が約59%、集合住宅が約24%と、住居系が約83%を占める住宅地となっている。
- ・構造別の建物状況は、耐火造・準耐火造を合わせて約36%、防火木造・木造を合わせて約64%となっている。
- ・階数別の建物状況は、3階以下の建物が約98%を占め、4階以上の建物は約2%となっている。
- ・築年数別の建物状況は、新耐震基準施行（昭和56年）以前に建てられた建物棟数が、全体の約26%を占める。





(消防水利)

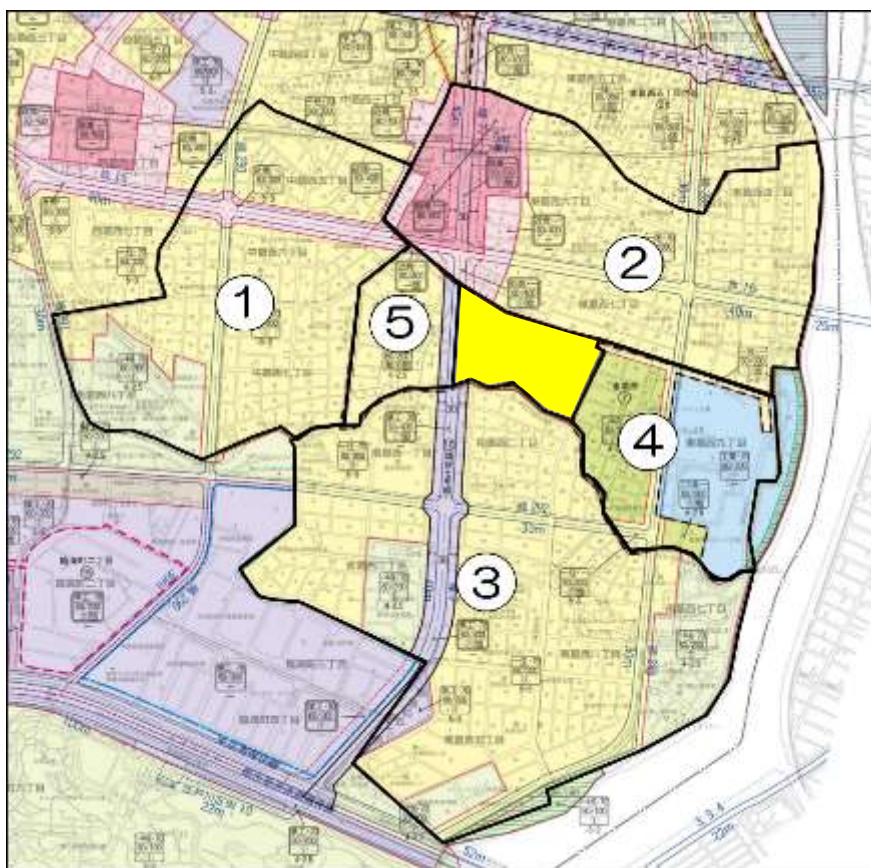
- ・本地区の大規模地震等が発生した際に消防水利となる貯水槽等は、左近川親水緑道沿いに整備されている。また、比較的消防水利が不足している区域として、地区内外の貯水槽等から140mの区域外のエリアが地区の東部を始め広がっている。



## (2) 整備地区の課題

### ①土地利用に関する課題

- ・本地区は、利便性の高い立地でありながら、「土地区画整理事業を施行すべき区域」の指定により、ほとんどの建物が3階以下であり、周辺地区と比較して有効な土地利用が図れていない状況である。なお、隣接する地区のうち、西側では密集事業と地区計画、北、南、東側では土地区画整理事業が実施済みである。
- ・地区内に多くある幅員4m未満の狭い道路や通路、行止り道路の沿道では、敷地の狭小や接道不良等により建物の更新が進まない箇所が見られる。
- ・環状七号線沿道では、後背地に配慮した土地の有効活用や、延焼遮断帯の形成が求められる。



| 凡例 | 事業名称                  | 事業期間    |
|----|-----------------------|---------|
| ①  | 新田土地区画整理事業            | S42～S60 |
| ②  | 葛西土地区画整理事業            | S44～H22 |
| ③  | 堀江土地区画整理事業            | S45～S57 |
| ④  | 東葛西土地区画整理事業           | S62～H21 |
| ⑤  | 中葛西八丁目地区密集住宅市街地整備促進事業 | H21～R5  |

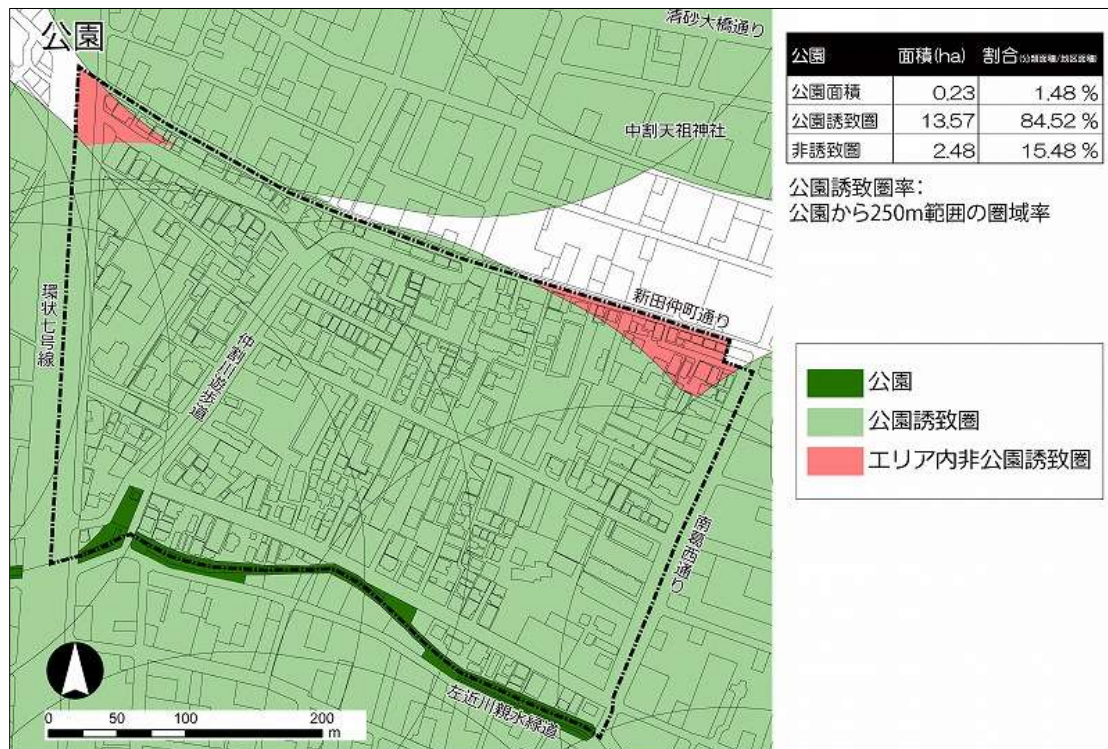
## ②防災に関する課題

- ・本地区は、木造建物を中心として形成されている市街地であり、地震等の災害時における延焼火災や建物の倒壊による被害が発生する危険性がある。
- ・地区の外周部は幅員6m以上の広い道路に囲まれているが、地区内では、南北に通る道路を始め道路が少なく、幅員4m未満の狭隘道路が多く見られ、中でも延長の長い行止り道路が多い。そのため、震災時に倒壊した建物によって道路が塞がれ、緊急車両の通行や地域住民の避難が困難となるおそれがある。

## ③公共施設及び公益施設の整備に関する課題

- ・道路配置の考え方として、日常生活での交通の利便性や災害時の救助活動、避難の観点から幅員6m以上の道路を概ね250m間隔で配置することが望ましいとされているが、その間隔が広い箇所があり、特に南北方向の道路が不足している。
- ・地区内には南側を東西に流れる左近川親水緑道があるが、広場状の公園が無く、公園面積は地区全体面積の約1.48%であり不足している。





#### ④老朽建物の建替え、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は、1,116 戸で、全体の約81%を占めており、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、敷地の狭小や接道不良によって建替えが困難となる建物においては、共同化等による建替えも誘導していく必要がある。



### (3) 整備地区の整備の方針

#### ①整備の基本構想

- ・本地区は、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。
- ・また、江戸川区都市計画マスタープラン(平成31年3月)の中でも、「土地区画整理事業をすべき区域のまちづくり」として、「地域住民の意向を把握しながら、地区計画や密集住宅市街地整備促進事業により、道路や公園などの都市基盤の整備を図る」と位置付けられている。
- ・上記の上位計画と前項までの現状及び課題を踏まえ、本地区におけるまちの目標とまちづくりの方針を以下のように定める。

#### ■まちの目標

##### 次世代につながる、人とみどりのやさしいまち

#### ■まちづくりの方針

##### ＜方針1＞安全で安心して生活できるやさしいまち

狭い道路の拡幅整備や災害時にも活用できる公園や広場の整備、災害時の避難路の確保や老朽化したブロック塀への対策を進め、災害時に安全なまちを目指す。

また、日常においても、見通しの悪い交差点への対策や、歩道整備などみんなが安心して生活できるやさしいまちを目指す。

##### ＜方針2＞慣れ親しんだ暮らしやすいまちを次世代につなげる

建物の高さや用途、敷地の規模など適切にルールを設けることで、静かで良い住環境を維持していく。

また、道路整備による交通の利便性向上や、「土地区画整理事業を施行すべき区域」の解除により土地の有効活用が可能になることで、今ある資源を生かし、次の世代にも暮らしやすいまちをつなげていく。

##### ＜方針3＞みどりが多く、明るい声が聞こえるまち

左近川親水緑道や仲割川遊歩道のみどりを始め、生け垣などによりまちにみどりを確保していくことで、身近にみどりを感じられるうるおいのあるまちを目指す。

また、子供が遊んだり、憩いの場として使える公園を整備することで人とみどりの調和した明るい声が聞こえるまちを目指す。

#### 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の解消

- ・地区内には老朽化した木造等の建物が多く、幅員4m未満の道路も多いため、老朽木造建築物の除却や不燃化建替えを促進し、延焼抑止に有効な主要生活道路を早期整備することにより防災性の向上を図る。また、防災広場等の整備によって、延焼抑止に効果的なオープンスペースの充実を図る。

#### ロ) 不燃領域率の向上

- ・当地区の不燃領域率は約55.8%であり、道路・公園等の整備により空地率の向上を図るとともに、老朽木造建築物の除却及び不燃化建替え等を促進し、不燃領域率70%以上を目標とする。
- ・特に老朽木造建築物がまとまっているエリアでは、共同建替え等による耐火建築物への建替え、防災広場等のオープンスペースの確保に向けて積極的な働きかけを行い、不燃領域率の向上を目指す。

#### ＜実現方策＞

- ・本事業及び地区計画制度を活用した主要生活道路(幅員6m)の整備。
- ・本事業を活用した老朽住宅の除却、共同建替えの促進。
- ・コンサルタント派遣による、未接道宅地における共同建替え等のコーディネートの実施。
- ・所有者との協議等により用地を確保し、本事業を活用した広場整備。

### 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＞

- ・老朽建築物等については、用途地域を変更することによる容積率緩和、主要生活道路の拡幅整備により建替えを促進する。
- ・未接道宅地など自主更新が困難な老朽木造建築物がまとまったエリアや、行止り道路の沿道等で共同建替の意向があるエリアでは、耐火建築物への建替えを促進する。
- ・また、建替えに伴うブロック塀の撤去や緑化等の促進により住環境の改善を図る。

#### ＜実現方策＞

- ・建替え促進に向けた、コンサルタント派遣等による共同建替え等のコーディネートや建替え相談会の実施。
- ・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。
- ・まちづくりニュース発行による建替え助成制度の周知・啓発。

### 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＞

- ・主要生活道路沿道については、拡幅整備後も従前居住者が地区内に住み続けていけるよう配慮することを基本的な方針とし、特に建替えや道路拡幅に伴い移転を余儀なくされる関係住民等に配慮し、住み替えができるよう事業地区内での代替地のあっせん、近隣の公営住宅のあっせん、隣接地との共同建替えの誘導等の支援を行う。

#### ＜実現方策＞

- ・区の「民間賃貸住宅家賃等助成制度」を活用し、従前居住者の家賃負担を低減。
- ・賃貸住宅等の建替えによって生じる住宅困窮者の公営住宅への入居あっせん。
- ・都営住宅への入居あっせんの活用。
- ・地区内の共同建替え等にあわせた都市再生住宅整備の検討。

### 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28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0.1ha増え、道路率は22.6%から23.2%に増加する。また、公園も1680㎡の整備により構成比が1.7%から3.0%に増加する。

| 現況      |        |        |      |        |        |
|---------|--------|--------|------|--------|--------|
|         | 面積(ha) | 構成比(%) |      | 面積(ha) | 構成比(%) |
| 住宅用地    | 7.2    | 53.3   | 道路   | 3.1    | 22.6   |
| 商業・業務用地 | 0.6    | 4.5    | 教育施設 | 0.0    | 0.0    |
| 公園・緑地   | 0.2    | 1.7    | 農地等  | 0.0    | 0.0    |
| その他     | 2.4    | 17.8   |      |        |        |
|         |        |        | 合計   | 13.5   | 100.0  |

※平成28年度土地利用現況調査

| 計画      |        |        |      |        |        |
|---------|--------|--------|------|--------|--------|
|         | 面積(ha) | 構成比(%) |      | 面積(ha) | 構成比(%) |
| 住宅用地    | 7.1    | 52.6   | 道路   | 3.2    | 23.2   |
| 商業・業務用地 | 0.5    | 4.0    | 教育施設 | 0.0    | 0.0    |
| 公園・緑地   | 0.4    | 3.0    | 農地等  | 0.0    | 0.0    |
| その他     | 2.3    | 17.2   |      |        |        |
|         |        |        | 合計   | 13.5   | 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)、江戸川区都市計画マスタープラン(平成31年3月)を踏まえた地区整備の基本方針に基づき、次のような街区区分を設定し、まちづくりを推進していく。実現にあたっては、地区計画と整合をはかる形で地域地区の変更による緩和策を図るとともに、建替えや共同化など計画的な開発を誘導し、土地の有効利用を図る。

##### ①住宅地区

- ・地区の大部分を占める住宅地では、老朽木造建築物の建替えと併せた不燃化・耐震化と、街区を構成する幅員6mの主要生活道路を整備する。
- ・主要生活道路沿道で老朽木造建築物がまとまるエリアや、未接道の木造建築物がまとまるエリアでは、共同建替えの誘導支援を行い、不燃化を促進する。

##### ②環状七号線沿道地区

- ・環状七号線沿道では、中高層の共同住宅や商業・サービス機能の立地誘導とあわせて、後背地と調和した土地の高度利用を進めることで、延焼遮断帯の形成と、利便性の高い市街地を形成する。

#### 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

該当なし

##### (2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

- ・地区全域で、本事業による建替え促進事業により良質な住宅の供給を行う。建物の自主更新が難しく重点的な整備を必要とするエリアでは、コンサルタント派遣、建替え相談会の開催等により共同建替え等を誘導する。

#### 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

該当なし

##### (2) その他の施設に関する事項

###### ①道路整備に関する基本方針

###### イ) 主要生活道路の整備

- ・地区内には、日常生活での交通利便性と災害時の救助活動や避難を円滑に行うための幅員6m以上の道路が不足するため、本事業により概ね250m間隔での整備を目指す。

| 路線名 | 整備箇所               | 現況幅員        | 延長    |
|-----|--------------------|-------------|-------|
| A路線 | 新田仲町通りに接続する南北方向の道路 | 1.82m～2.13m | 約240m |
| B路線 | 東西方向の道路の西端部        | 4.54m       | 約25m  |

###### ロ) 狭隘道路・行止り道路の改善

- ・幅員4m未満の道路については、建替え等にあわせて幅員4m以上への拡幅を行うとともに、隅切りの整備を進める。
- ・行止り道路については、建替え誘導や老朽木造建築物、空き家の除却等に合わせ、用地買収等の手段により通り抜け道路への改善を図る。
- ・道路拡幅に伴い、無電柱化の検討を行う。

###### ②公園・広場、緑地等の整備に関する基本方針

- ・「土地区画整理事業をすべき区域」の整備完了水準（地区面積の3%）の充足と不燃領域率の向上を目指し、約1,680㎡の公園・広場整備を進める。また、地域住民の交流の場であるとともに防災活動の拠点ともなるよう、併せて耐震性貯水槽等の防災関連施設の充実を図る。
- ・実現手法としては、土地所有者の売却意向の把握などにより土地を取得し整備する。

## 6. その他必要な事項

### (1) 事業施行予定期間

令和3年度から令和12年度までの10年間とする。

### (2) その他

- ・主要生活道路の整備、老朽木造建築物の除却及び不燃化の促進を効果的に進めるため、地元まちづくり協議会と連携し、地域住民への情報提供・情報収集を行いながら事業推進を図っていく。
- ・また、防災性の向上及び良好な居住環境を確保するため、主要生活道路沿道での壁面後退線の指定や、ゆとりある住宅地を誘導するための敷地面積の最低限度の指定など、地区全域を対象とする地区計画の策定に向けた住民協議を進めていく。

