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：西小松川町、東小松川一・二丁目地区

所在地：江戸川区西小松川町、東小松川一丁目、東小松川二丁目、東小松川三丁目の各一部

面　積：51.0ha

（２）重点整備地区

名　称：西小松川町、東小松川一・二丁目地区

所在地：江戸川区西小松川町、東小松川一丁目、東小松川二丁目、東小松川三丁目の各一部

面　積：51.0ha

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

西小松川町、東小松川一・二丁目地区（以下、本地区）は、江戸川区（以下、区）の中央部に位置し、京葉道路の南側、中川の東側、船堀街道の西側に広がっている。

本地区の区域は、区域内を南北に小松川境川親水公園が通り、東西に高速７号小松川線が通っている。

②　地区の形成経緯

旧地名より土砂が高くもり上がり河川にあらわれた土地であり、江戸時代から江戸と行徳（千葉県）を結び区内を東西に横断する「行徳道」として重要な場所であった。また、徳川八代将軍吉宗が鷹狩りのために訪れたとされる仲台院をはじめ、複数の寺社仏閣が分布している。昭和になると、街道は交通機能から生活サービス機能へ転換し、区民の生活を支える今井街道となった。

一方で、耕地整理や土地改良が行われておらず、都市基盤として弱い面を持っている。

③　現況

本地区は、耕地整理や土地改良を行っておらず、４ｍ未満の道路が多い地区である。また、東京都都市整備局による「地震に関する地域危険度測定調査（第９回）」の総合危険度が高く、地震による危険度が高い地区となっている。

土地利用は独立住宅が多く、住宅戸数密度は 67.9 戸/ha となっている。また、木造・防火造の建物が多く、換算老朽住宅戸数割合が 74.0%となっている。さらに、一部地域に幅員 6m道路が不足していることから、災害時消防活動困難区域があり、防災面や住環境面で問題を抱えている。

項目	数値
地区面積	51.0ha
住宅戸数	3,463 戸
住宅戸数密度	67.9 戸/ha
換算老朽住宅戸数	2,561 戸
換算老朽住宅戸数割合	74.0%

1)　土地利用の状況

ア．土地利用の状況

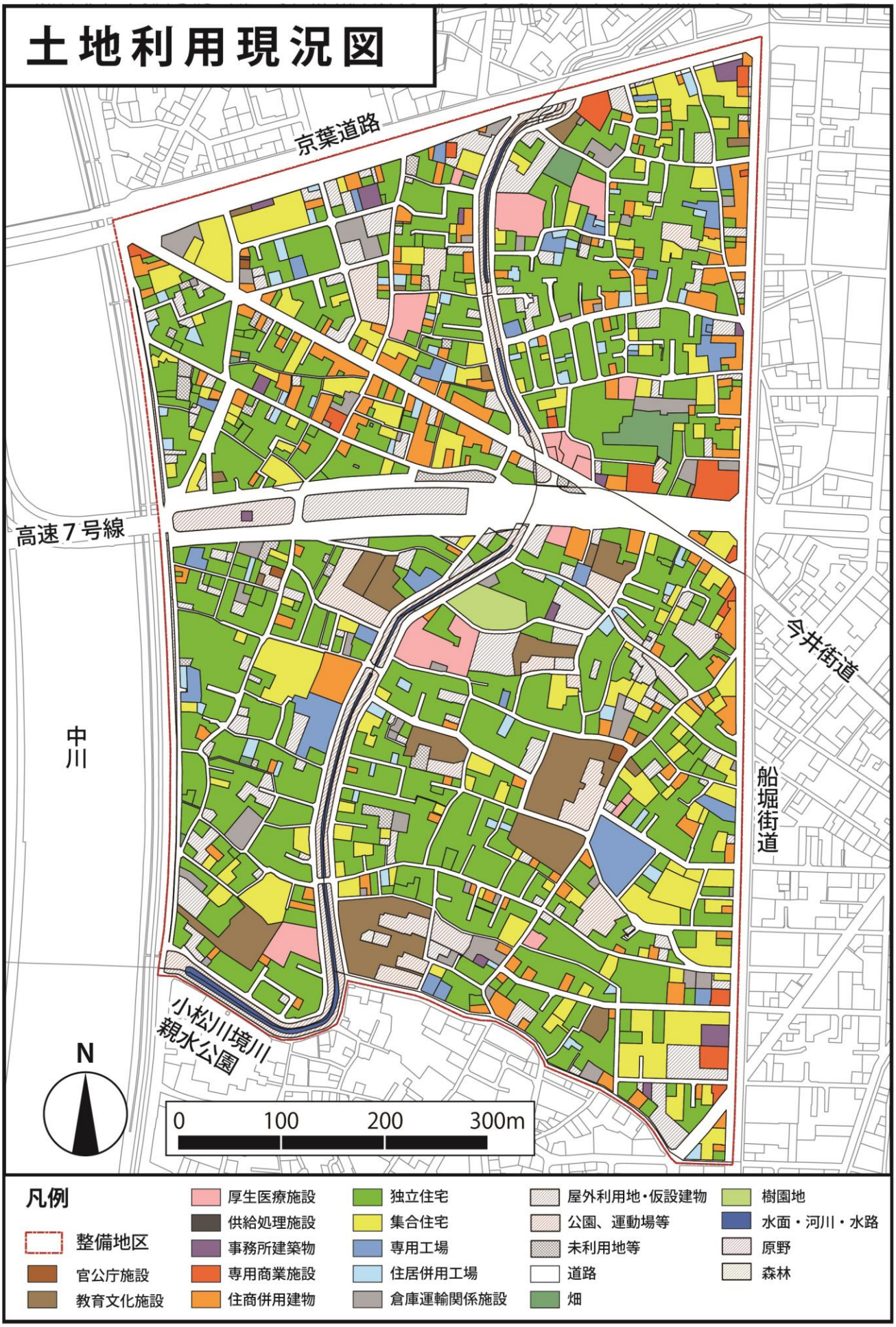
本地区の土地利用の状況は、京葉道路沿い、船堀街道沿いに専用商業施設、住商併用建物、集合住宅が混在して立地し、今井街道沿いに住商併用建物が多く立地している。また、親水公園沿いには、厚生医療施設が多く立地し、高速 7 号線以南では、教育文化施設（寺院）が多く立地している。

住宅系の土地利用は、独立住宅が 33.4%と多く、次いで集合住宅 9.4%となっている。

出典：令和 3 年度土地利用現況調査

用途	面積（㎡）	構成比
官公庁施設	395	0.1%
教育文化施設	20,830	4.1%
厚生医療施設	10,947	2.1%
供給処理施設	31	0.0%
事務所建築物	2,488	0.5%
専用商業施設	5,291	1.0%
住商併用建物	27,961	5.5%
独立住宅	170,127	33.4%
集合住宅	48,067	9.4%
専用工場	11,653	2.3%
住居併用工場	6,870	1.3%
倉庫運輸関係施設	10,012	2.0%
屋外利用地･仮設建物※	33,024	6.5%
公園、運動場等※	27,398	5.4%
未利用地等	3,597	0.7%
道路	121,261	23.8%
畑	3,208	0.6%
樹園地	2,260	0.4%
水面・河川・水路	3,299	0.6%
原野	722	0.1%
森林	120	0.0%
合計	509,560	100.0%

土地利用現況図


京葉道路
高速７号線
中川
今井街道
船堀街道
小松川境川
親水公園
N
0
100
200
300m
凡例
整備地区
官公庁施設
教育文化施設
厚生医療施設
供給処理施設
事務所建築物
専用商業施設
住商併用建物
独立住宅
集合住宅
専用工場
住居併用工場
倉庫運輸関係施設
屋外利用地・仮設建物
公園、運動場等
未利用地等
道路
畑
樹園地
水面・河川・水路
原野
森林

イ．地域地区等の状況

本地区の地域地区の状況は、商業地域が船堀街道 30m（高速 7 号線以北）と高速 7 号線と親水公園交差部に、近隣商業地域が船堀街道 30m（高速 7 号線以南）と京葉道路沿道 30m、今井街道沿道 20m（上記以外）に、準工業地域が船堀街道、京葉道路、今井街道に囲われた地域に、このほかの箇所に第一種住居地域が指定されている。

商業地域は、容積率 400%、建ぺい率 80%、防火地域に指定されている。日影規制の指定はないが、今井街道部分には第三種高度地区が指定されている。

近隣商業地域は、船堀街道沿道、京葉道路沿道では、容積率 400%、建ぺい率 80%、防火地域に指定されている。どちらも日影規制、高度地区の指定はない。今井街道沿道は、容積率 300%、建ぺい率 80%、準防火地域に指定されている。日影規制 5 時間－3 時間、第三種高度地区が指定されている。

準工業地域は、容積率 300%、建ぺい率 60%、準防火地域に指定されている。日影制限 5 時間－3 時間、第三種高度地区、最低敷地規模 70 ㎡が指定されている。

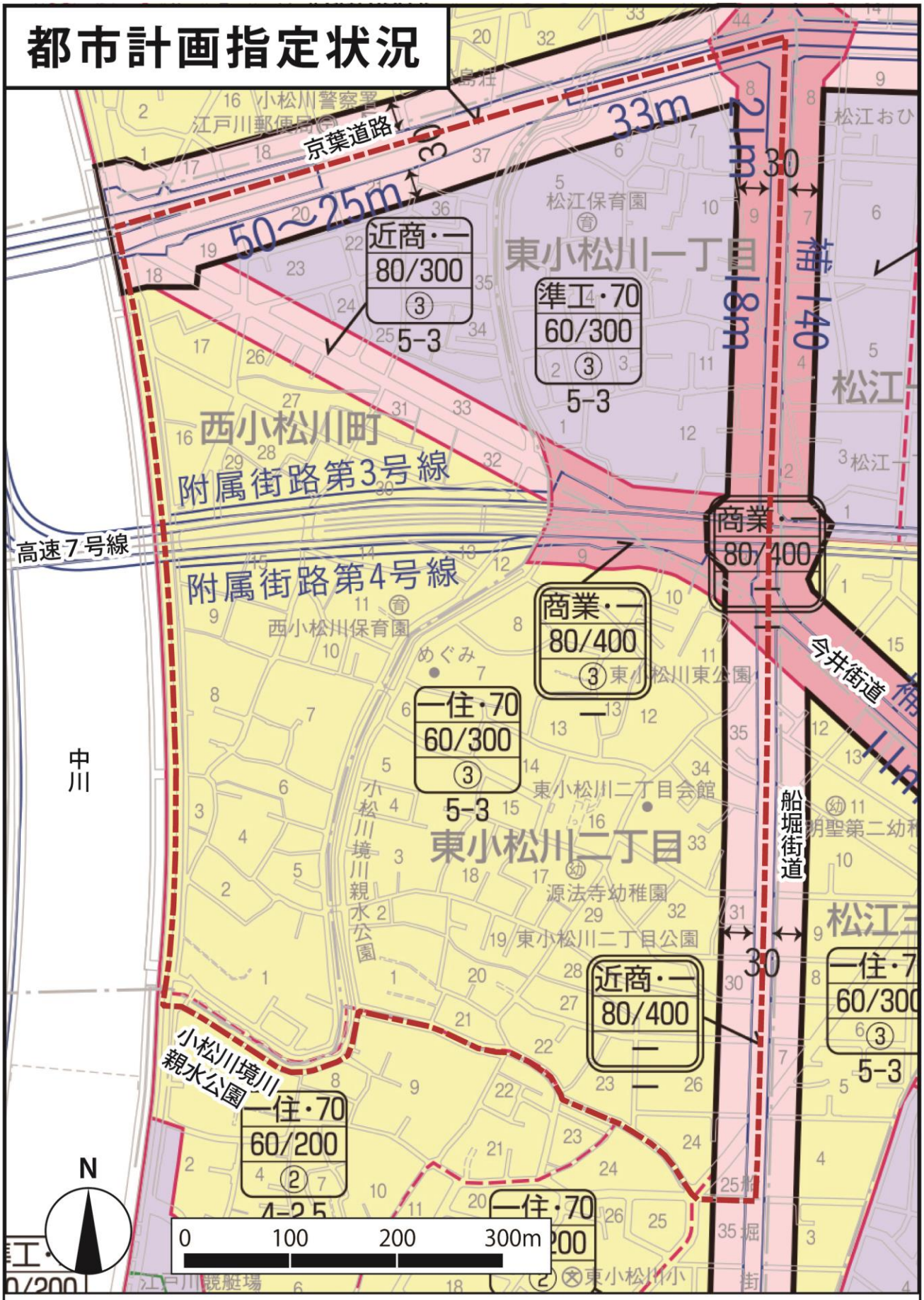
江戸川区内の用途地域等

用途地域	建ぺい率 %	容積率 %	高度地区（絶対高さ）	防火地域	敷地面積最低限度
第一種低層住居専用地域（最高高さ10m）	30%	60%	第一種	指定なし	70㎡ 区域図による敷地面積の最低限度規制
	40%	80%		準防火	
	50%	100%			
第一種中高層住居専用地域	50%	100%	第一種	準防火	
			16m第二種(絶対高さ16m)		
		150%	16m第二種(絶対高さ16m)		
			第二種		
	60%		16m第二種(絶対高さ16m)		
			第二種		
		200%	16m第二種(絶対高さ16m)		
			第二種		
			第三種		
第二種中高層住居専用地域	60%	150%	16m第二種(絶対高さ16m)	準防火	
		200%	第二種		
			第三種		
第一種住居地域	60%	200%	16m第二種(絶対高さ16m)	準防火	
			第二種		
		300%	第三種		
			指定なし	防火	
		400%			
近隣商業地域	80%	200%	16m第二種(絶対高さ16m)	準防火	指定なし
			第二種		
		300%	第三種		
			指定なし	防火	
		400%	第三種		
			指定なし		
商業地域	80%	400%	第三種	防火	
		500%	指定なし		
		600%			
準工業地域	60%	200%	第二種	準防火	70㎡ 区域図による敷地面積の最低限度規制
				防火	
		300%	第三種	準防火	
				防火	
			指定なし	準防火	
				防火	
		400%			
準工業地域 特別工業地区	60%	200%	第二種	準防火	
				防火	
			指定なし	準防火	
		300%	第三種		
			指定なし	防火	
		400%			
準工業地域 特別業務地区	60%	200%	第二種	準防火	
工業地域	60%	200%	指定なし		

出典：江戸川区都市計画図

上記を除いた第一種中高層住居専用地域には、容積率 300%、建ぺい率 60%、準防火地域、第三種高度地区、日影規制 5 時間－3 時間、最低敷地規模 70 ㎡が指定されている。

都市計画指定状況



凡例　整備地区

2) 住宅・土地建物利用等の状況

ア．建物用途の状況

本地区の建物総数は 2,395 棟（令和 3 年度土地利用現況調査）となっており、その 70.0%は独立住宅であり、集合住宅の 7.7%を加えると 77.7%となる。住宅を併設している建物は 2,175 棟であり、全体の 90.8%となっており、住宅地としての性格が強い地区である。

建物用途別現況

用途	建物棟数		戸数		
	棟数	構成比	戸数	構成比	内賃貸戸数
官公庁施設	3	0.1%	0	0.0%	0
教育文化施設	48	2.0%	7	0.2%	0
厚生医療施設	15	0.6%	341	8.9%	340
供給処理施設	1	0.0%	0	0.0%	0
事務所建築物	13	0.5%	0	0.0%	0
専用商業施設	16	0.7%	0	0.0%	0
住商併用建物	242	10.1%	182	4.8%	29
独立住宅	1,676	70.0%	1,605	42.1%	5
集合住宅	184	7.7%	1,602	42.0%	1,209
専用工場	54	2.3%	0	0.0%	0
住居併用工場	73	3.0%	74	1.9%	4
倉庫運輸関係施設	62	2.6%	0	0.0%	0
その他	8	0.3%	0	0.0%	0
合計	2,395	100.0%	3,811	100.0%	1,587

出典：建物棟数　令和 3 年度土地利用現況調査

戸数　登記＋現地調査（令和 2 年 11 月現在）

イ．住宅の状況

建物を構造別に見ると、防火造・木造が 70.5%、耐火造が 5.3%、準耐火造が 24.2%となっており、防火造・木造の建物が多い。

住宅については、独立住宅が 70.0%、集合住宅が 7.7%となっており、圧倒的に独立住宅が多い地区となっている。

建物を建築年次別にみると、昭和 55 年以前に建築された旧耐震の建物が 30.8%となっている。

建物構造・建て方別現況（棟数）

		独立住宅	集合住宅	併用住宅	住宅以外	計
耐火造	棟数	29	50	23	26	128
	割合	1.2%	2.1%	1.0%	1.1%	5.3%
準耐火造	棟数	338	46	90	105	579
	割合	14.1%	1.9%	3.8%	4.4%	24.2%
防火造・木造	棟数	1,309	88	202	89	1,688
	割合	54.7%	3.7%	8.4%	3.7%	70.5%
計	棟数	1,676	184	315	220	2,395
	割合	70.0%	7.7%	13.2%	9.2%	100.0%

出典：令和 3 年度土地利用現況調査

建築年次別現況（棟数）

建築年次	棟数	構成比	累積値
昭和 35 年以前	63	2.8%	2.8%
昭和 36～45 年	285	12.5%	15.2%
昭和 46～55 年	355	15.5%	30.8%
昭和 56～平成 2 年	550	24.1%	54.9%
平成 3 ～12 年	367	16.1%	71.0%
平成 13～22 年	397	17.4%	88.3%
平成 23 年以降	266	11.7%	100.0%
合計	2,283	100.0%	

出典：登記＋現地調査（令和 2 年 11 月現在）

※調査年次、調査方法が異なるため、上記の建物棟数と相違がある。

ウ．住宅戸数密度の状況

本地区の住戸総数は 3,463 戸（登記＋現地調査（令和 2 年 11 月現在））となっており、住宅戸数密度は 67.90 戸/ha と、本事業の整備地区要件である住宅戸数密度 30 戸/ha 以上を大きく上回っている。

住宅戸数密度

地区面積(ha)	戸建て住宅	共同住宅	併用住宅	合計	住宅戸数密度
51.0	1,605	1,602	256	3,463	67.90

出典：登記＋現地調査（令和 2 年 11 月現在）

エ．換算老朽住宅戸数の状況

本地区の換算老朽住宅戸数は 2,561 戸で、本事業の事業地区要件である 50 戸（重点供給地域にあっては 25 戸以上）を大きく上回っている。また、換算老朽住宅戸数割合は 74.0%で、本事業の事業地区要件である 4 割（地区の住宅戸数密度 60 戸/ha 以上 70 戸/ha 未満の場合）も大きく上回っている。

事業地区要件等一覧

地区面積（S）	51.0ha	
住宅戸数（A）	3,463 戸	
換算老朽住宅戸数（B）	2,561 戸	
住宅戸数密度	67.9 戸/ha	A/S
換算老朽住宅戸数割合（C）	74.0%	B/A×100

出典：登記＋現地調査（令和 2 年 11 月現在）

建物用途別現況図

京葉道路
高速７号線
中川
今井街道
船堀街道
小松川境川
親水公園
N
0
100
200
300m
凡例
整備地区
官公庁施設
教育文化施設
厚生医療施設
供給処理施設
事務所建築物
専用商業施設
住商併用建物
独立住宅
集合住宅
住居併用工場
倉庫運輸関係施設
専用工場
その他

建物構造別現況図

凡例

- 整備地区
- 木造
- 防火造
- 準耐火造
- 耐火造

建築年次別分布図

京葉道路
高速７号線
中川
今井街道
船堀街道
小松川境川
親水公園
N
0
100
200
300m
凡例
整備地区
不明
昭和 35 年以前
昭和 36 ～ 45 年
昭和 46 ～ 55 年
昭和 56 ～平成 2 年
平成 3 ～ 12 年
平成 13 ～ 22 年
平成 23 年以降

老朽住宅分布図

凡例

整備地区

建物の老朽度 130 点以上の住宅

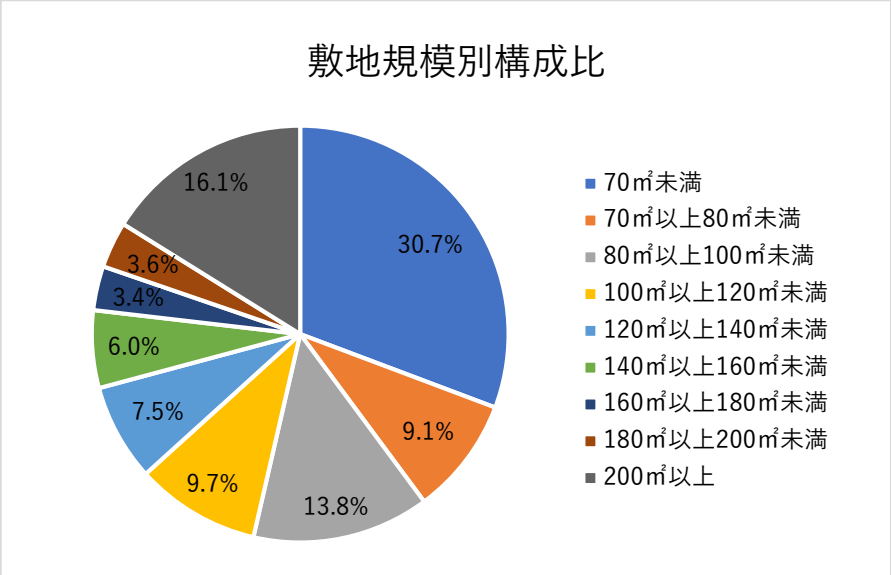
建物の老朽度 100 点以上 130 点未満の住宅

※住宅とは「独立住宅」「集合住宅」「住商併用建物」「住居併用工場」とする

オ．建築物の敷地の状況

本地区内の敷地（空地を含む）の総数は 2,509 件で、そのうち 70 ㎡未満の敷地数は 771 件で全体の 30.7%を占め、小規模敷地となる 100 ㎡未満は 1,345 件となり全体の 53.6%を占めている。

敷地規模	件数	構成比	累積値
70 ㎡未満	771	30.7%	30.7%
70 ㎡以上 80 ㎡未満	229	9.1%	39.9%
80 ㎡以上 100 ㎡未満	345	13.8%	53.6%
100 ㎡以上 120 ㎡未満	243	9.7%	63.3%
120 ㎡以上 140 ㎡未満	189	7.5%	70.8%
140 ㎡以上 160 ㎡未満	151	6.0%	76.8%
160 ㎡以上 180 ㎡未満	86	3.4%	80.3%
180 ㎡以上 200 ㎡未満	90	3.6%	83.9%
200 ㎡以上	405	16.1%	100.0%
合計	2,509	100.0%	



出典：平成 13 年土地利用現況調査

カ．不燃領域率の状況

不燃領域率の算出にあたっては、町丁目単位を基本とした。

- 本地区の不燃領域率（都方式）は、50.0%(令和 3 年度土地利用現況調査)であり、焼失率がほぼゼロになるとされる不燃領域率 70%には 20%の不足となっている。
- 耐火建築物と準耐火建築物を合わせた割合である不燃化率は 35.8%と低くなっている。
- 幅員 6m 以上の道路面積は、15.8%となっている。（都提供資料）

不燃領域率等の状況

■地区面積

項目	西小松川町	東小松川 一丁目	東小松川 二丁目	合計
地区面積	22.8ha	10.8ha	19.4ha	53.0 ha

■建築面積・棟数

項目	西小松川町	東小松川 一丁目	東小松川 二丁目	合計
全建築物建物面積	69,652 ㎡	37,830 ㎡	69,776 ㎡	177,258 ㎡
耐火構造	10,264 ㎡	4,916 ㎡	11,735 ㎡	26,915 ㎡
準耐火構造	18,340 ㎡	8,726 ㎡	18,586 ㎡	44,484 ㎡
不燃化率	35.8%	31.4%	38.1%	35.8 %

■空地面積

項目	西小松川町	東小松川 一丁目	東小松川 二丁目	合計
幅員 6m以上の道路面積	42,656 ㎡	19,533 ㎡	21,529 ㎡	83,718 ㎡
公園	6,671 ㎡	844 ㎡	8,885 ㎡	16,400 ㎡
学校	2,390 ㎡	713 ㎡	6,564 ㎡	9,667 ㎡
水面	773 ㎡			773 ㎡
畑・樹園地・原野	794 ㎡	2,802 ㎡	2,247 ㎡	5,843 ㎡
未利用地	639 ㎡	361 ㎡		1,000 ㎡
空地合計	53,923 ㎡	24,253 ㎡	39,225 ㎡	117,401 ㎡
空地率	23.7%	22.4%	20.2%	22.2% %

■不燃領域率

項目	西小松川町	東小松川 一丁目	東小松川 二丁目	合計
不燃領域率	51.0%	46.8%	50.7%	50.0 %

出典：都提供資料をもとに算出

※不燃領域率の算定は町丁目単位としているため、地区面積に相違がある。

3) 都市基盤等の状況

ア．幅員別道路・管理者別道路・行き止まり道路の状況

本地区は、幅員 4m 以上の区道に、船堀街道、京葉道路の都市計画道路や首都高速 7 号小松川線側道に接続する形で道路ネットワークが形成されている。道路ネットワークに着目すると、東西方向には幅員 5m 以上の道路が 300m前後の間隔で入っているが、南北方向は幅員 5m 以上の道路が本地区南側ではない状況である。道路率は、幅員 4m 以上の道路で 19.3%となっており、道路線密度は、幅員 4m 以上の道路で 27.4km/k ㎡となっている。

都市計画道路に囲まれた街区の内部には、行き止まりの道路が多く見られ、幅員 4m 未満の道路も点在している。これらの沿道では、災害時の 2 方向避難の確保に問題がある。さらには、建築基準法の道路としての位置づけがない道路状の空間が多く見られる。

幅員別道路率・道路線密度の状況

		道路面積			道路延長		
		面積（㎡）	道路率（%）	構成比	延長（m）	線密度（km/k ㎡）	構成比
4m 以上道路		98,219	19.3%	81.0%	14,183	27.4	76.4%
	6.0m以上	62,946	12.3%	51.9%	6,295	12.2	33.9%
	5.0m以上 6.0m未満	16,808	3.3%	13.9%	3,185	6.2	17.2%
	4.0m以上 5.0m未満	18,465	3.6%	15.2%	4,703	9.0	25.3%
4.0m未満道路		23,042	4.5%	19.0%	4,378	8.6	23.6%
合計		121,261	23.8%	100.0%	18,561	36.0	100.0%
区域面積		51.0ha					

出典：道路台帳＋現地調査（令和 2 年 11 月現在）より図測

イ．接道の状況

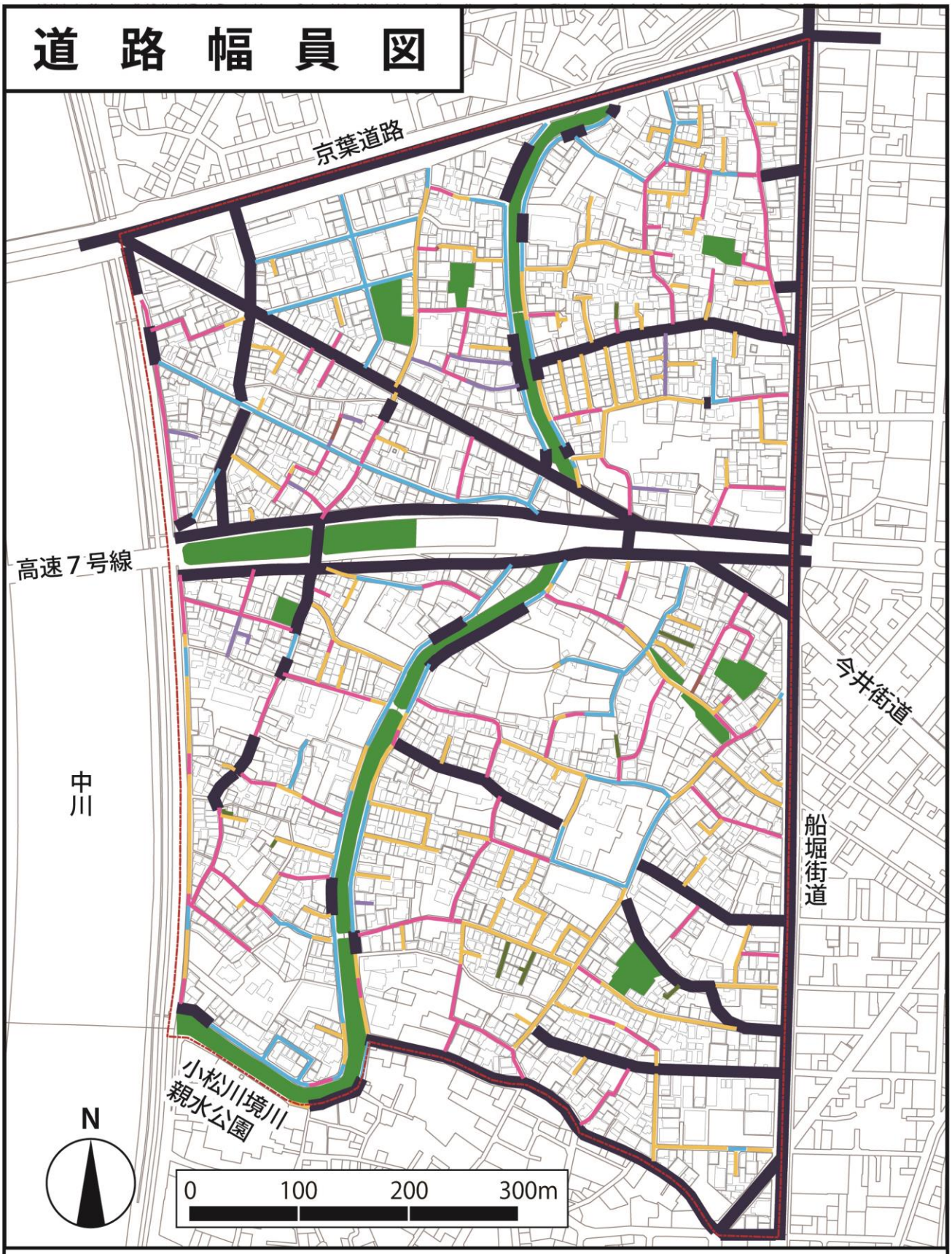
街区の内部に接道不良建物が多く見られる。接道不良建物とは、未接道建物や接道長不足（2m 未満）の建物を指す。本地区では、位置指定を受けずに通路を整備して、この通路沿いに建築された建物群が接道不良状態となってものが大半を占める。これらの通路の中には、幅員 4m を満たしているものや 4m に近い幅員を有しているものも見られるが、かなり狭隘な通路も多くなっている。

未接道建物の内、法第 43 条但し書きの許可により想定の道の中心より 2m 後退して建築を許可されたものも点在している。これらの道は、将来的に建替えに併せて幅員 4m の道路状空間が確保されていくことになる。

ウ．都市計画道路の状況

本地区には都市計画道路が船堀街道、京葉道路、首都高速 7 号小松川線と 3 路線あり、京葉道路については、船堀街道との交差部にて立体整備事業を行っている。

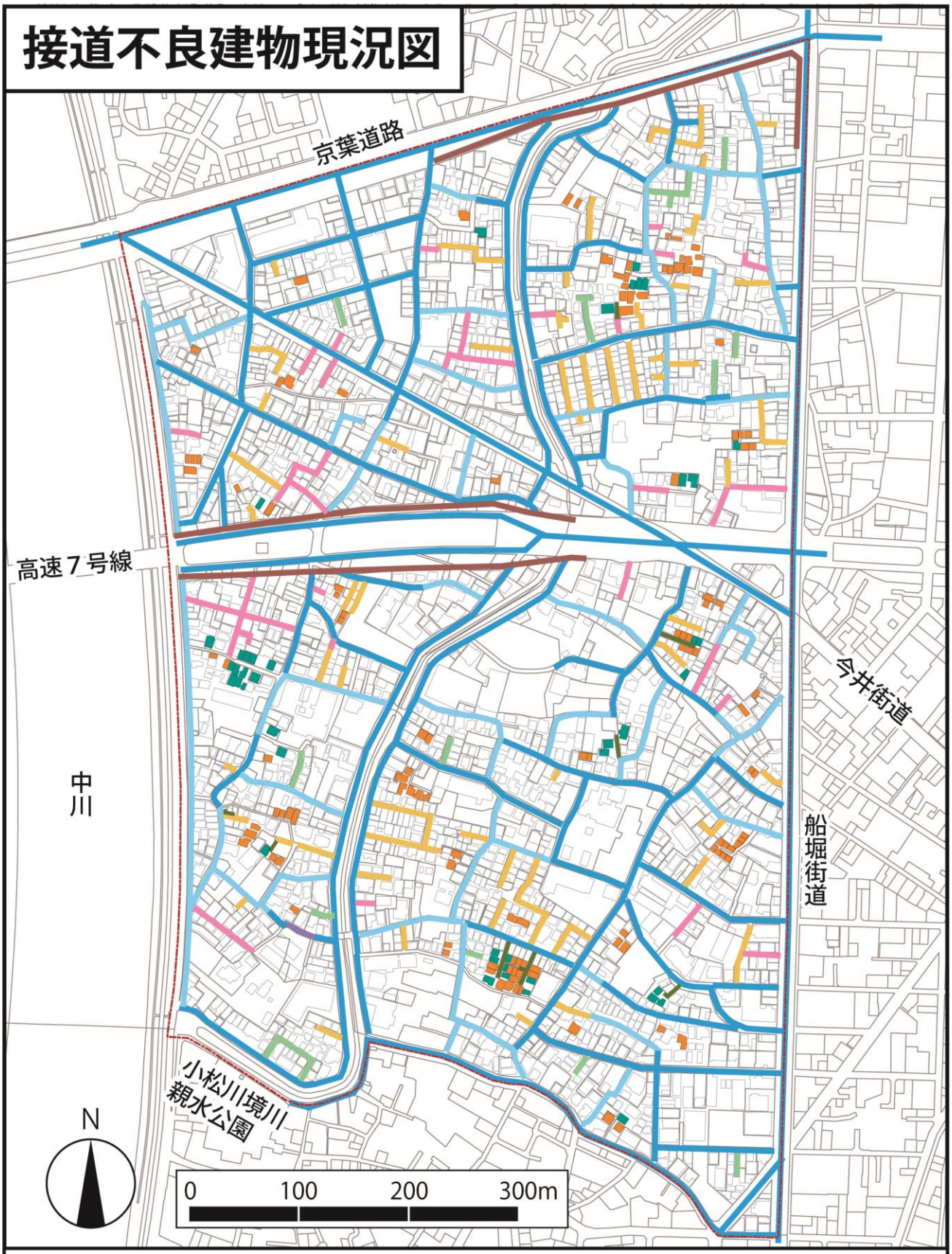
道路幅員図



凡例

- 本地区
- 1.8m未満
- 1.8m以上 2.7m未満
- 2.7m以上 4.0m未満
- 4.0m以上 5.0m未満
- 5.0m以上 6.0m未満
- 6.0m以上
- 私道協定

接道不良建物現況図



凡例

- 本地区
- １項１号
- １項２号
- １項３号
- １項４号
- １項５号
- ２項公道
- ２項私道
- 私道協定
- 未接道建物
- 43 条 2 項許可

エ．消防活動困難区域の状況

本地区は、アの項でも述べたが、幅員 6m 以上の道路間隔が開く箇所がある道路ネットワークとなっているため、これが影響して、幅員 6m 以上の道路から 140m 以遠の区域である災害時の「消防活動困難区域」が本地区南西部に存在する。

また、幅員 4m 以上の道路から 50m 以遠の平常時における「消防活動困難区域」も点在している。

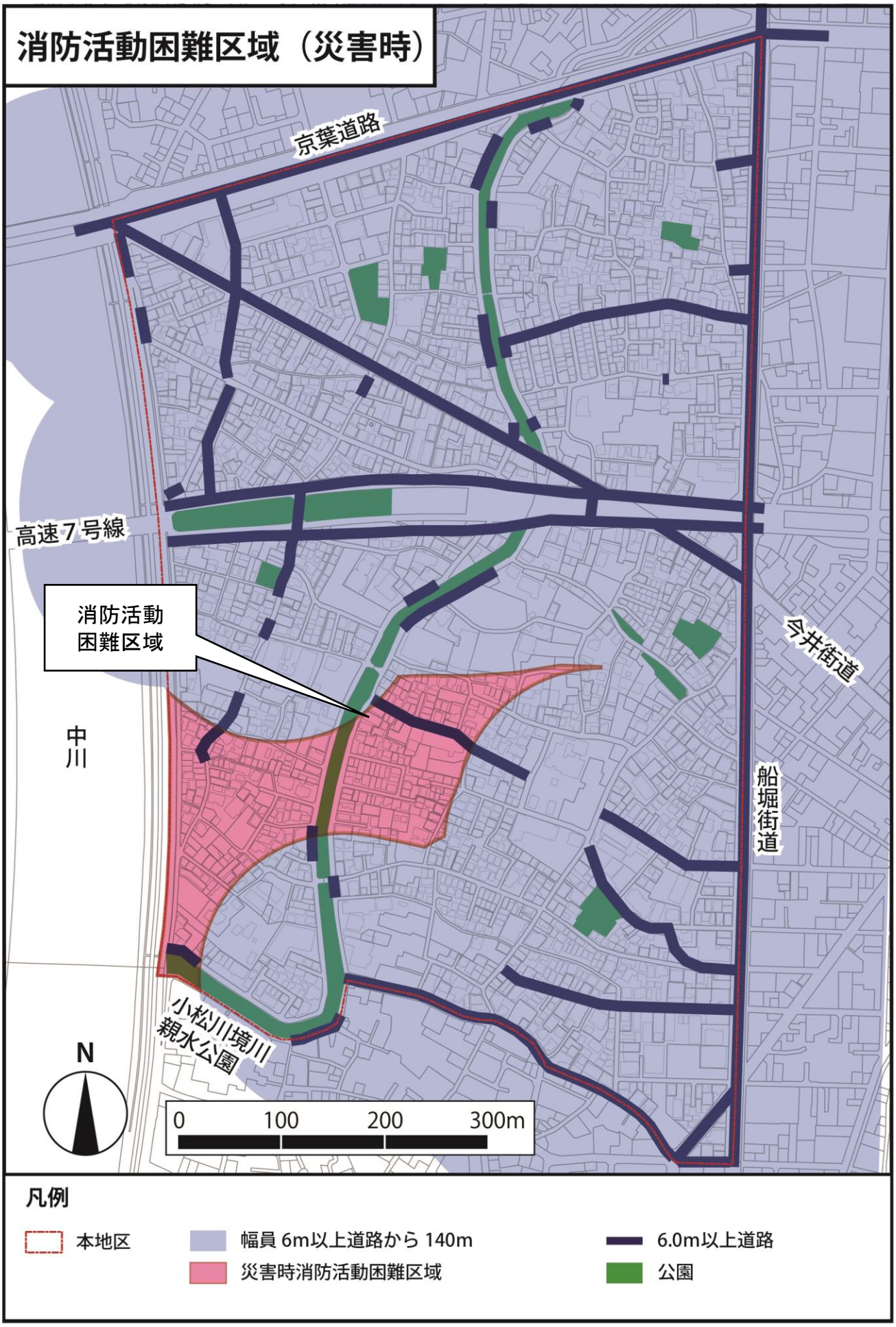
オ．消防水利・防災関連施設の状況

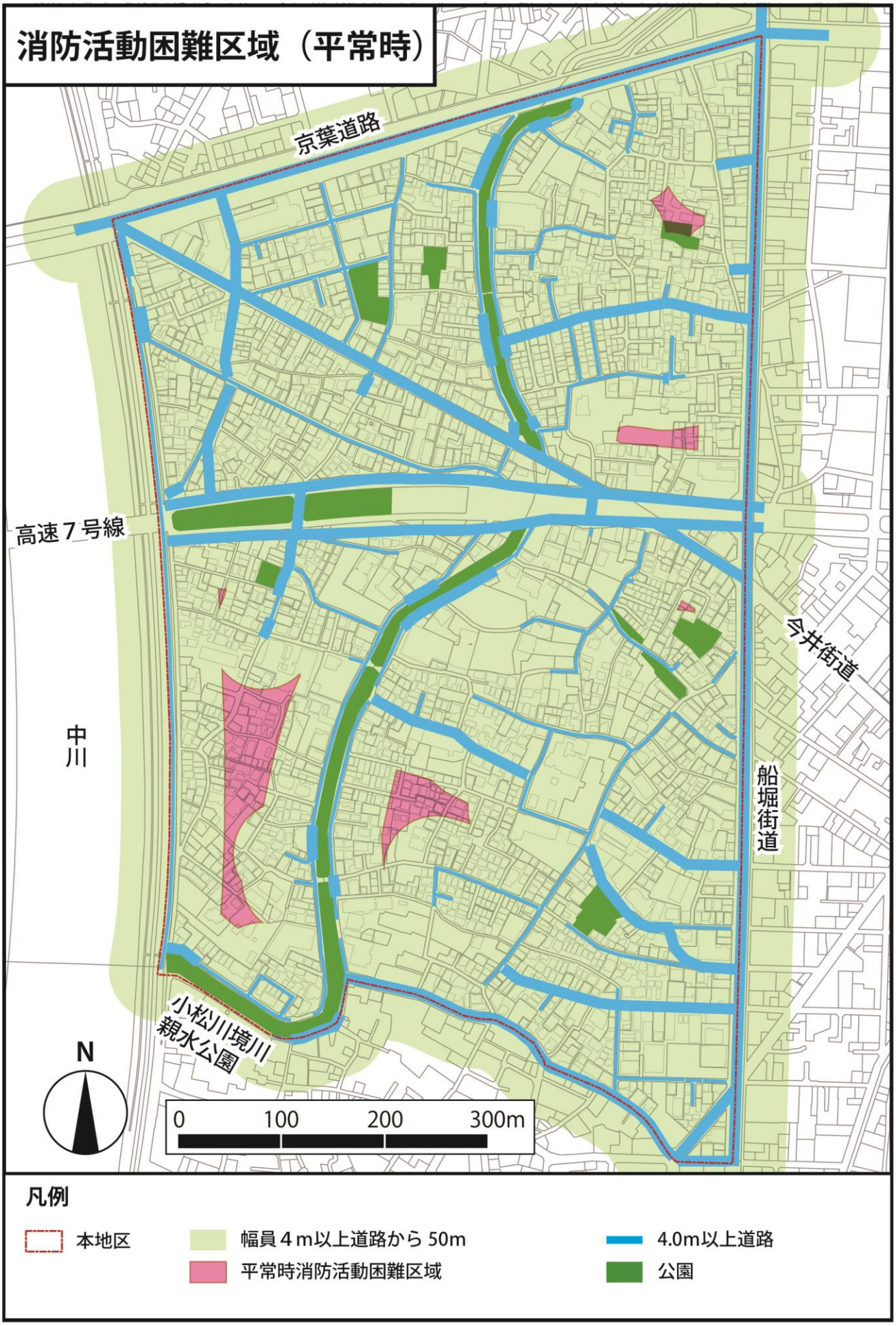
本地区の大規模地震等の災害時における消防水利となる防火水槽等は、公園や一定規模のマンションを中心に整備されているが、本地区北東部の一部に整備されていない状況である。

また、防災施設としては、地区外にある「松江小学校」「二松江小学校」「東小松川小学校」が避難所に指定されている。

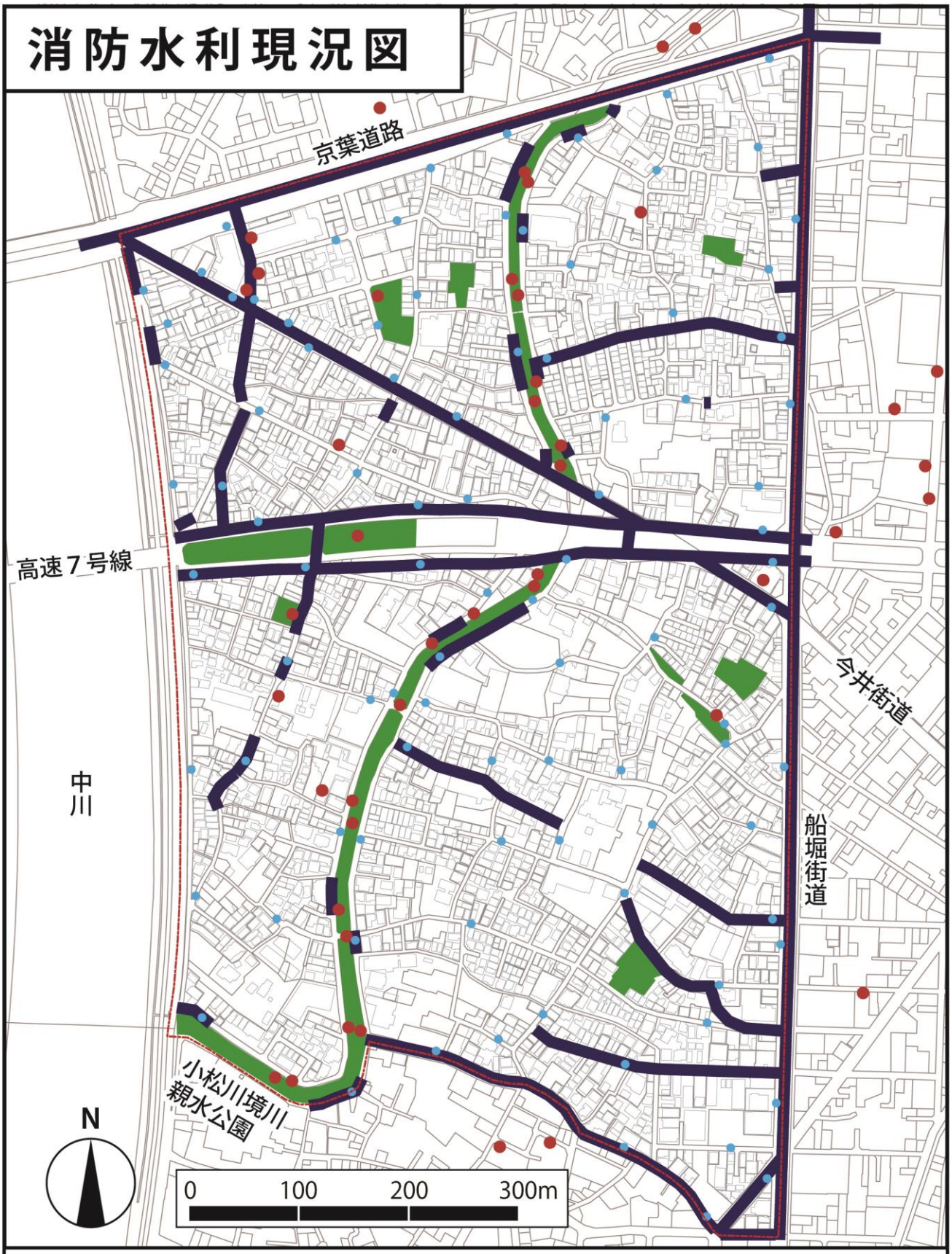
避難場所は、「船堀一丁目住宅一帯」となっており、新小岩公園までは本地区の北西端付近から直線距離で約 1km となっている。

このほか、各町会・自治会の防災倉庫が町会会館や公園に設置されている。


消防活動困難区域（災害時）
京葉道路
高速７号線
消防活動
困難区域
中
川
今井街道
船
堀
街
道
小松川境川
親水公園
N
0
100
200
300m
凡例
本地区
幅員 6m以上道路から 140m
災害時消防活動困難区域
6.0m以上道路
公園


消防活動困難区域（平常時）
京葉道路
高速７号線
中川
今井街道
船堀街道
小松川境川
親水公園
N
0
100
200
300m
凡例
本地区
幅員４ｍ以上道路から 50m
平常時消防活動困難区域
4.0m以上道路
公園

消防水利現況図



凡例

- 本地区
- 6.0m以上道路
- 公園
- 防火水槽等
- 消火栓

カ．公園等の状況

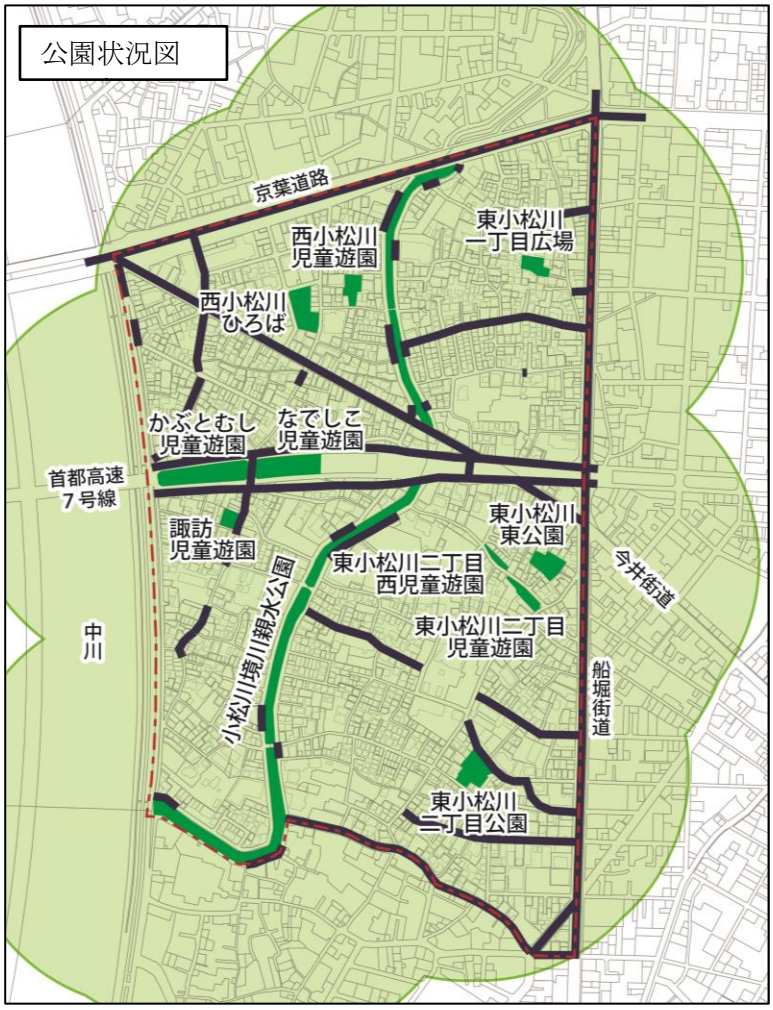
本地区内には下表に示す 11 カ所の公園・児童遊園が整備されている。公園・児童遊園の全面積 22,581 ㎡は本地区の総面積 51.0ha に対して 4.4%となっている。また、街区公園の誘致圏である 250m 圏の状況を見ると、本地区全てが誘致圏内となっている。

一方で、東小松川一丁目広場や西小松川児童遊園のように、近隣からアクセスしにくい公園がある状況である。

親水公園は地域の憩いの場として定着している一方で、成長した樹木が鬱蒼としており、管理が課題となっている。また、人が溜まれる広場状の空間が少ないため、災害時に避難した際、空間を有効に活用できない可能性がある。

名　称	面　積
小松川境川親水公園	12,087.5 ㎡
東小松川一丁目広場	696.5 ㎡
東小松川東公園	1,052.3 ㎡
東小松川二丁目公園	1,505.3 ㎡
東小松川二丁目児童遊園	642.2 ㎡
東小松川二丁目西児童遊園	240.3 ㎡
西小松川児童遊園	752.2 ㎡
西小松川ひろば	1,465.3 ㎡
かぶとむし児童遊園	2,604.6 ㎡
なでしこ児童遊園	1,088.5 ㎡
諏訪児童遊園	446.3 ㎡
合　計	22,581.0 ㎡

出典：区提供資料



（２）整備地区の課題

①　防災に関する課題

○本地区の「地震に関する地域危険度測定調査(第９回　令和４年９月公表)」による地域危険度は下表の通りとなっており、本地区は全域が総合危険度 4 に位置付けられている。このため、木造建物の不燃・耐震建替えの促進が求められる。

東京都 地震に関する地域危険度測定調査（第９回　令和４年９月）

	危険度		
	火災	建物倒壊	総合
西小松川町	4	4	4
東小松川一	4	4	4
東小松川二	5	4	4

○本地区は、木造・防火造の建物棟数が約７割、昭和 56 年以前に建てられた建物が約３割となっている。さらに、地区内には建物が密集している箇所もあるため、大規模地震時や火災時には延焼が発生する危険性が高いと考えられる。現在の不燃領域率は 50.0%であり、延焼火災の起きる可能性が低くなる 70%には遠く及ばない状況にある。

○消防活動困難区域が地区の南西部に存在する。幅員 6m以上の道路整備と合わせた早期の解消が必要である。

○震災時の消防水利である防火水槽等が一部の地区で不足しており、公園や広場の整備に併せて防火水槽の整備を進めるとともに、共同化等比較的規模の大きな土地利用を誘導し、地中梁防火水槽等の整備を誘導していくことが求められる。これらの整備・誘導に当たっては、災害時に有効な防災活動が可能となる幅員 6m 以上の道路沿道で行っていくことが求められる。

○区画道路や区画内部の生活道路沿いにはブロック塀等が設置され、適切に管理されていないものも見られる。また、区画内部の生活道路では自転車や鉢植えなどの道路占有物も見られ、大規模震災時に倒壊したり、通行の障害となることも考えられる。

○本地区は敷地面積 70 ㎡以下が３割を占めており、住宅が密集していることから、災害時の一時的な避難場所や火災時の延焼遅延のための空地の確保が求められる。公園と合わせて、ポケットパーク等の整備が必要である。

②　都市基盤に関する課題

○幅員 6m 以上の道路網間隔が広い箇所が散見され、特に東西方向の道路が不足している。前述した消防活動困難区域をはじめ、災害時の安全な避難や防災活動、円滑な交通処理などの面から、幅員 6m の道路網を適切な間隔で整備する必要がある。

○幅員 4m未満の道路が多く、行き止まり道路が点在するため、日常の通行や災害時の避難に支障が出る恐れがある。接道条件を満たさない敷地も点在しており、建替えが進まない恐れがある。

○行き止まり道路が点在することに加え、近隣からアクセスしにくい公園なども見られる。これらについては、災害時において二方向避難が困難になることも考えられ、避難経路の確保が必要な状況にある。

○西小松川町の南側に公園が少ない状況であり、また、樹木の適切な管理が問題となっている。そのため、再整備と合わせて樹木を適正な量にし、見通しや避難空間を確保していく必要がある。

○地区内を南北に延びている親水公園については、広場状の空間が少ないことから、避難場所として機能しにくいため、一定程度の広さがある広場状空間を整備する必要がある。

③　土地・建物に関する課題

○本地区の換算老朽住宅戸数は 2,561 戸で、換算老朽住宅戸数割合 74.0%であり、非常に多くなっている。そのため、老朽住宅の除去・建替えを推進していく必要がある。

○接道不良や敷地の狭小によって老朽住宅の建替えが困難な地区においては、接道条件の改善を図りながら建替えを誘導していくことが重要であり、共同化等による建替えを誘導していく必要がある。

○船堀街道の沿道においては、延焼遮断帯を形成するため、さらに地区全体では不燃領域率 70%達成のため、道路整備等に併せて積極的に不燃建替えの誘導や共同化事業等を推進する必要がある。

（３）整備地区の整備方針

①　地区整備の基本方針

江戸川区都市計画マスタープランでは、京葉道路と船堀街道の幹線道路沿道は、商業やサービス施設の立地を図るとともに、都市型住宅を整備し、多種多様なニーズに対応した複合地区を形成するほか、建築物の不燃化と高度利用を誘導し、延焼遮断帯を形成するとされている。今井街道から北側の低・中層住宅地は、住工が共存する市街地として、工場の敷地内にゆとりあるオープンスペースや緑地を確保し、操業環境と居住環境の調和を図るとしている。

水辺空間として、小松川境川親水公園は、水辺環境の保全を図るとともに、沿川の建築物は、水とみどりに調和した景観を誘導するとされている。また、本地区の大部分が低・中層住宅地区に位置付けられ、地区計画や密集住宅市街地整備促進事業により、地域内の主要道路や公園・広場の整備を図り、住環境を改善するとされている。

上記の上位計画と前項までの現状及びまちづくりの課題を踏まえ、本地区におけるまちづくりの目標と方針を以下のように定める。

≪まちづくりの目標≫

水とみどりと人を感じる、住んで良かったと思えるまち

水とみどり豊かで、人々の活気やあたたかみを感じる、安全・安心な「住んで良かった」と思えるまちを目指す。

≪まちづくりの方針≫

１）災害に強い安全・安心なまち

延焼や倒壊がしにくい建物への更新、安全な避難や消防活動ができる道路の整備、避難場所の確保、防災活動の推進などを行い、地域で助け合える災害に強い安全・安心なまちを目指す。

また、日常においても安全で快適に通行できる環境づくりを進める。

２）水とみどり豊かな暮らしやすいまち

親水公園をはじめとした公園の整備や管理を推進し、子どもから大人まで快適に利用できる、水とみどりを身近に感じる憩いの場をつくる。

また、沿道緑化の推進を併せて行うことにより、うるおいのある暮らしやすいまちを目指す。

３）誰もがつながる活気とあたたかみのあるまち

歴史ある寺社仏閣や親水公園などのまちの資源を活用しながら地域活動を行うことで、多様な人々がつながる、活気があるコミュニティ豊かなまちを目指す。

また、地域のふれあいや見守りを次の世代につないでいくため、良好な住環境を維持し、住み続けられるまちを目指す。

② 道路整備の方針

1）主要生活道路の整備

本地区は、現況で整理したとおり幅員 6m 以上の区画道路網の間隔が広い箇所があり、災害時の消防活動困難区域も一部に残るなど、骨格となる区画道路網が不足している状況にある。また、特に南北方向の区画道路網の不足が顕著である。

このため、区画道路網が不足する箇所については主要生活道路（幅員 6m）の整備を推進し、概ね 250m間隔の主要生活道路網の確保を目指す。これにより、消防活動困難区域の解消、延焼遅延効果や避難路への避難経路としての性能を高めていく。

2）生活道路網の整備

街区を構成する区道の中には法第 42 条 2 項道路が分布しているほか、街区の内部においても法第 42 条 2 項道路等があることから、様々な場面を通じて危険性を啓発し、建替えに合せた幅員 4m の道路空間の整備を促進していく。また、法の位置付けのない通路については、法第 43 条但し書きの許可の適用を検討し、沿道地権者の協力のもと幅員 4m の道路状空間の確保とともに、建物の不燃化・耐震化を進めていく。

道路の交差箇所については、建物の建替えなどにあわせて隅切りを確保し、自動車の円滑な通行や交差点付近での見通しの向上につなげる。

3）行き止まり道路における二方向避難経路の確保

行き止まり道路については、道路の終端部において他の道路に接続する宅地が存在する場合、沿道地権者により災害時に通り抜けが可能となる協定を結ぶよう、支援していく。

4）ブロック塀等や道路占有物対策の推進

ブロック塀等については、地区計画を活用して生け垣やフェンス等安全性や景観に優れたものに誘導していく。道路占有物については、災害時における危険性等を様々な機会を利用して啓発し、その削減に努める。

③ 公園・広場の整備の方針

1）防災機能を備えた身近な公園・広場の整備

本地区の公園は、誘致圏から見ると充足しているが、災害時の消防水利となる防火水槽等が地区北東部に少ないことから、こうした防火水槽等が少ない地区を中心に公園・広場を整備し、併せて耐震性防火貯水槽等を整備する。

また、整備にあたっては、かまどベンチ、マンホール直通トイレなどの設置を図り、町会など地域の防災活動のミニ拠点として活用できるようにする。

2）行き止まりを解消する通り抜けできる公園・広場とそれに伴う道路・通路の整備

延長の長い行き止まり道路（基本的に延長 35m 超）において、道路の終端部において他の道路に接続する宅地が存在する場合、その宅地等の全体又は一部を通路・広場用地としての買収・整備に努める。また、アクセス性の悪い公園については、公園の再整備と合わせて、通り抜け

できるように周辺宅地の買収を含め二方向避難できるように通路や道路の整備に努める。

3）避難空間としての空地の確保

本地区は親水公園が公園面積は半分程度を占め、地区内に水とみどりを提供している一方で、樹木が多く広場状の空間が少ないことから、災害時の避難空間として有効に活用できるような広場状の空間を地区内に整備する。また、本地区は建物が密集しているため、道路等の整備時の残地を有効に活用し、一時的な避難場所としてポケットパーク等に整備する。

④　建築物の整備の方針

1）不燃領域率 70%の達成に向けた不燃化建替えの促進

地区全体にわたり老朽化した木造等の建築物が多いことから、建物の不燃化を積極的に促進し、延焼火災による焼失率がほぼゼロになるとされる不燃領域率 70%の達成を目指す。

老朽化した木造建物の除去・建替えを推進するとともに、幅員 4m 未満の狭隘道路や通路沿いに木造建物が密集している地区等においては、共同化を誘導して住環境の向上とともに一体的な不燃化を図る。

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令和 3 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、公園の整備により公園面積が 0.4ha 増える。このため、道路率は 23.8%から 23.9%に増加し、公園等の割合は 5.5%から 6.3%に増加する。

土地利用分類		現況		計画	
		面積（ha）	構成比	面積（ha）	構成比
宅地	公共公益系	3.2	6.3%	3.2	6.3%
	住居系	21.8	42.8%	21.7	42.5%
	商業系	3.6	7.0%	3.6	7.1%
	工業系	2.9	5.6%	2.9	5.7%
	畑	0.5	1.1%	0.4	0.8%
	低・未利用地	3.7	7.2%	3.5	6.9%
	宅地計	35.7	70.0%	35.3	69.2%
非宅地	道路	12.1	23.8%	12.2	23.9%
	公園等	2.8	5.5%	3.2	6.3%
	河川	0.3	0.6%	0.3	0.6%
	非宅地計	15.3	30.0%	15.7	30.8%
地区計		51.0	100.0%	51.0	100.0%

（２）土地利用に関する基本方針

江戸川区都市計画マスタープランに基づき、次のような地区区分を設定してまちづくりを推進していく。

① 住居街区Ａ地区

戸建て住宅と共同住宅等が調和した中層住宅地の形成を図るとともに、身近な店舗等が共存する市街地の形成を図る。

② 住居街区Ｂ地区

戸建て住宅と共同住宅等が調和した中層住宅地の形成を図るとともに、住環境や身近な店舗等に配慮した中小工場が共存する市街地の形成を図る。

③ 近隣商業街区地区

後背の住宅市街地と調和した土地利用を進め、住宅と店舗を主体とした地域に相応しい中層市街地の形成を図る。

④ 補助幹線道路沿道複合街区地区

後背住宅地の居住環境に配慮しながら、船堀街道沿道の建物の集積や交通利便性を活かした土

地の高度利用を進め、店舗・事務所等と住宅が複合した、延焼遮断帯の形成に寄与する中高層市街地の形成を図る。

⑤　幹線道路沿道街区地区

後背住宅地の居住環境に配慮しながら、土地の高度利用を進め、店舗・事務所・流通機能等と住宅が複合した、延焼遮断帯の形成に寄与する広域幹線道路の京葉道路に相応しい中高層市街地の形成を図る。

４　住宅の整備に関する事項

（１）主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

地区全域で、本事業の居住環境形成施設整備事業により、老朽建築物について除却の支援を行う。

主要生活道路の沿道においては、道路整備を契機とした不燃建物への建替えを促進するとともに、狭小で不整形な敷地や接道不良の敷地との共同化を誘導して、住み慣れた地域での生活再建を支援していく。

本事業の市街地住宅等整備事業を活用し、主要生活道路の整備と合わせて老朽化した木造賃貸アパート等を対象に、準耐火造以上の共同住宅への建替えを促進する。

事業量（共同化）

共同化の対象は、不燃領域率 70%の達成を目標として、住民の意向を充分に踏まえつつ重点的に建替促進事業を推進すべきエリアとして、２件程度とする。

共同建替えに係る合意形成にあたっては、建替促進事業計画作成費や住宅金融支援機構の都市居住再生融資等の活用を図る。

	建替え前	建替え後
敷地面積	960 ㎡	
延床面積	1,350 ㎡（除却面積）	2,010 ㎡（建築設計面積）
共同施設	－	402 ㎡（共同施設整備面積）
棟数	10 棟	2 棟

※敷地面積・延床面積・戸数は共同化を誘導していくエリアの令和 3 年度土地利用現況調査データの集計値。

５ 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

（１）主な施設の整備に関する事項

特になし

（２）その他の施設の整備に関する事項

① 道路整備

1） 主要生活道路の整備

主要生活道路（幅員 6m 以上）網が概ね 250m間隔で充足されるネットワークの形成を目指し、特に南北方向に不足する主要生活道路の充足に向け、以下の 2 区間を位置づけ、消防活動困難区域の解消や交通環境の改善等を図る。

実現手法としては、本事業の居住環境形成施設整備事業により整備する。

路線名	整備箇所	延長
路線①	東小松川一丁目	約 176m
路線②	西小松川町	約 274m

2） 狭隘道路・行き止まり道路の解消

街区内の道路については、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 以上への拡幅を行うとともに、隅切り（見通し空間）の確保を進める。

また、2 方向避難が不可能な奥行きの深い行き止まり部分の通り抜け路の確保に努める。

② 公園整備

1）公園の整備

公園誘致圏は充足しているが、近隣からアクセスしにくい公園があることや不燃領域率の向上を図るため、公園の再整備や拡充を進める。事業量は、3,460 ㎡の整備を行う。

また、整備にあたっては、防火水槽等の消防水利やかまどベンチ、マンホール直通トイレ、防災倉庫などの設置を図り、町会など地域の防災活動のミニ拠点として活用できるようにする。

実現手法としては、道路整備の残地や老朽住宅を除却した用地等で接道している土地の買収や、今後用途転換が考えられる生産緑地等の取得、土地所有者等への公園用地売却の協力意向の情報把握などに努めながら、本事業の居住環境形成施設整備事業により整備する。

2）避難空間確保のための公園の整備

親水公園は、広場状の空間がないため、避難空間として活用できるように地区内に公園の再整備や拡充を進める。事業量は、330 ㎡の整備を行う。また、整備にあたっては、樹木が鬱蒼としているため、日常の防犯や景観の点に配慮し、管理が行き届くようにする。

3）ポケットパークの整備

主要生活道路の整備に伴い生じた残地については、災害時の一時的な避難場所として活用できるポケットパークへ整備を行う。事業量は 120 ㎡の整備を行う。

６　その他必要な事項

（１）事業施行予定期間

令和 6 年度～令和 15 年度までの 10 年間とする。

（２）その他特に記すべき事項

本地区では、本事業の実施の前段階として、地元町会、自治会の協力や一般公募により令和 2 年 6 月に「西小松川町、東小松川一・二丁目地区まちづくり協議会」を設立し、令和 5 年 3 月までに 12 回に及ぶ協議会活動（意見交換・集約、テーマ別協議・検討）を行ってきた。

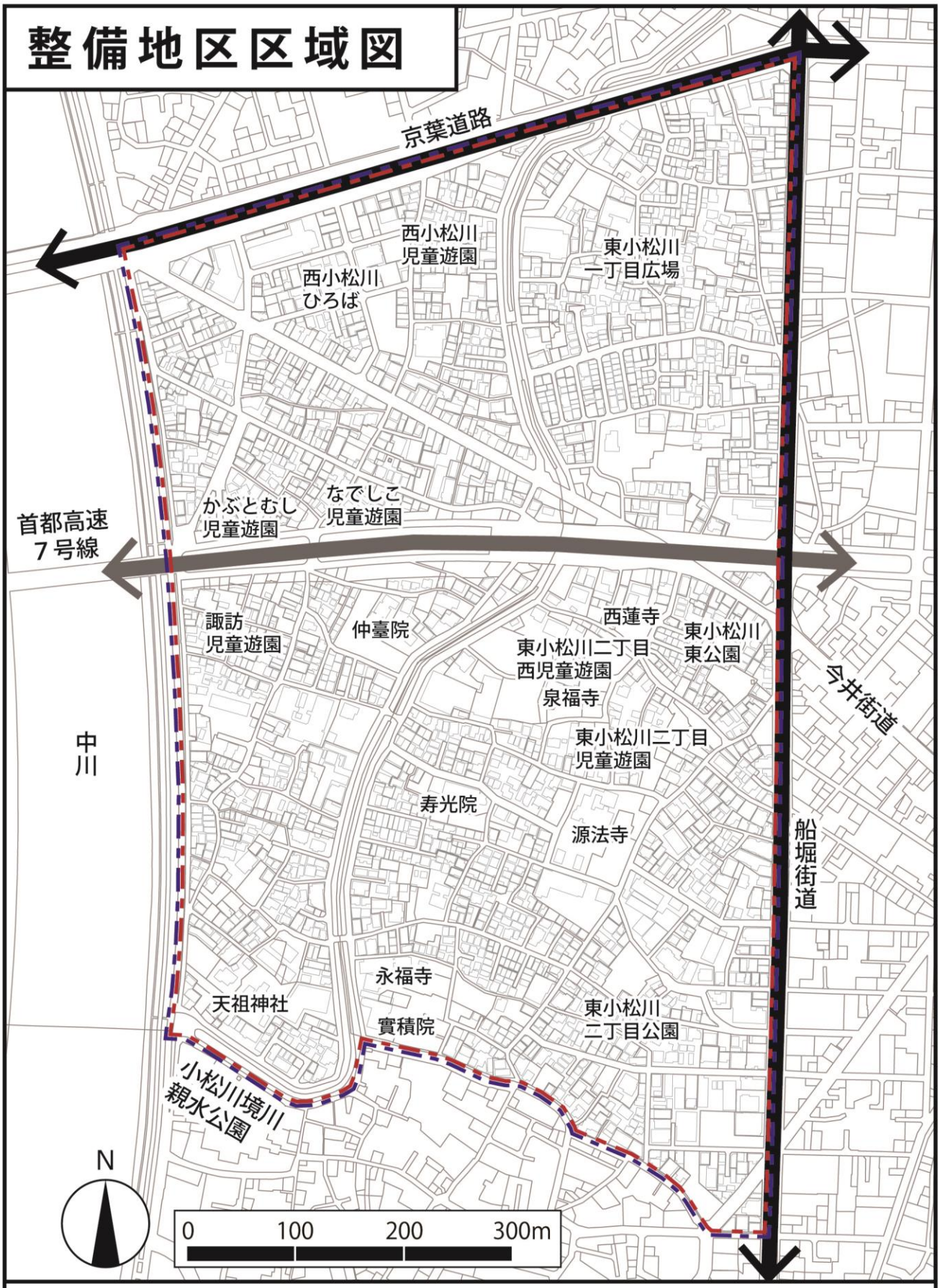
また、令和 5 年 4 月には「西小松川町、東小松川一・二丁目地区まちづくり提言書」を作成し、江戸川区長へ提出した。

江戸川区としては、地区計画の策定を進めるとともに、今後とも、本事業への理解や事業化の推進などにより、本地区の防災まちづくりに対する意見収集や提案等を行いながら住民の主体的なまちづくり活動を支援していく。

整備地区位置図

凡例　整備地区

整備地区区域図



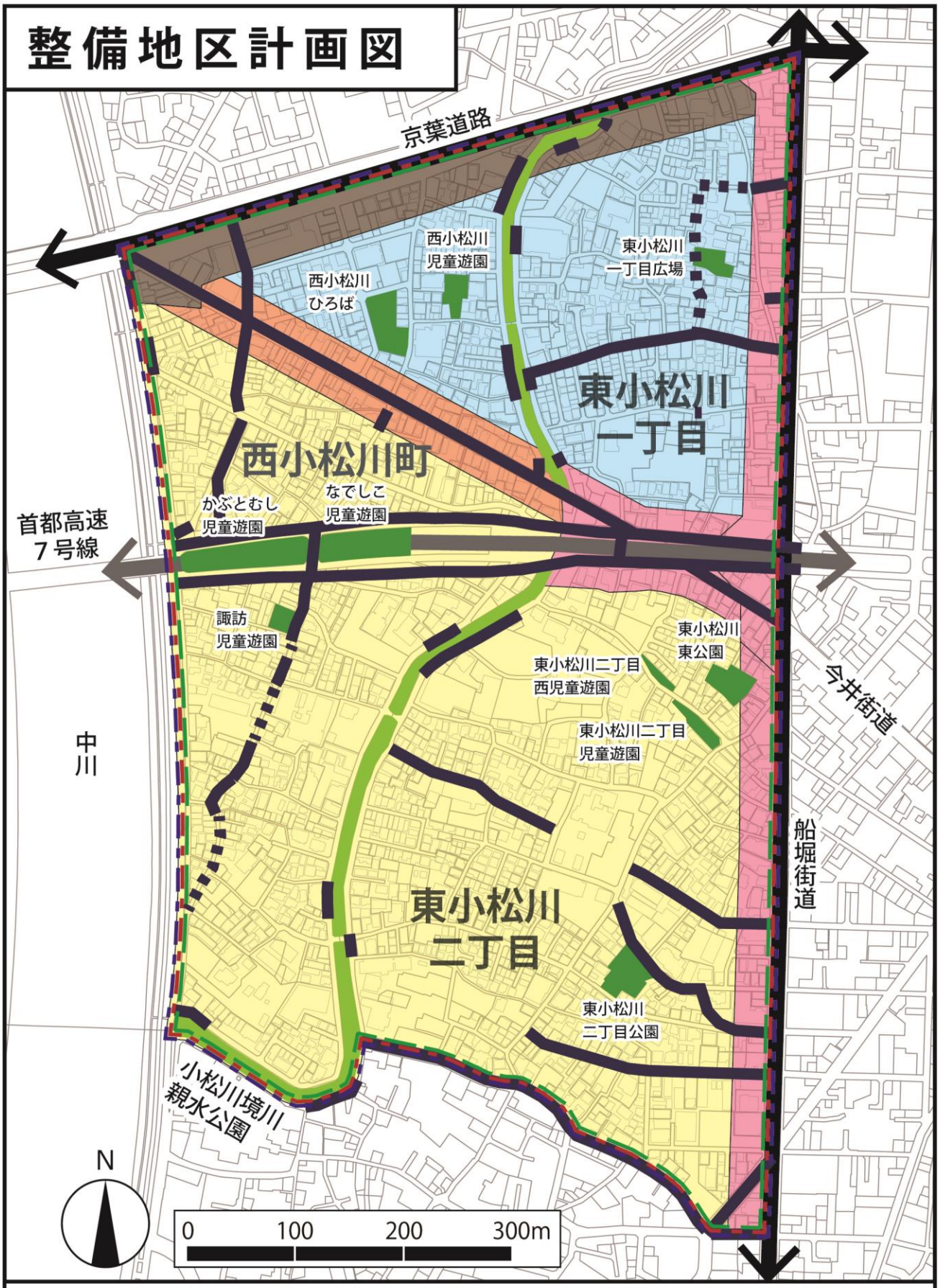
凡例

整備地区

重点整備地区

幹線道路

整備地区計画図



凡例

- 整備地区
- 幹線道路
- 主要生活道路（既存幅員 6m以上）
- 主要生活道路（幅員 6m以上拡幅）
- 重点整備地区、建物の不燃化・耐震化
- 公園（既存）
- 親水公園
- 公園・広場の整備区域
- 住宅街区 A
- 住宅街区 B
- 近隣商業街区
- 沿道複合街区
- 幹線道路沿道街区