

## 28 南小岩・東松本地域（江戸川区）

### ① 地域の現況

| 地域面積    | 人口         | 不燃領域率 | 延焼遮断帯形成率 |
|---------|------------|-------|----------|
| 約 88 ha | 約 27,000 人 | 57.3% | 32%      |

### ② 地域の概要

当地域全域において住宅が多く見受けられますが、小岩駅周辺には商業・業務施設及び店舗併用住宅が立地しています。狭あい道路や行き止まり道路が多く、老朽木造建築物の建替えが進まないなど、防災上の課題を抱えています。また、公園等のオープンスペースが少なく、防災上及び住環境上の課題となっています。

重点整備地域である南小岩七・八丁目周辺地区は、都市基盤が整備されないまま、市街化した地区であり、狭あい道路や行き止まり道路が多いなど、緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動及び避難が行えない可能性がある区域となっています。また、老朽木造建築物が多く、災害時の防災空間となり得る公園・広場のオープンスペースが少ないなど、災害危険性が高いことも課題となっています。

南小岩・東松本付近地区は、地区内の建築物のうち約7割が木造建築物であり、震災時の火災による延焼の危険を有する地区となっています。

### ③ 整備方針

整備地域の北側に位置する南小岩七・八丁目では、木造住宅密集地域整備事業や住宅市街地総合整備事業により、防災生活道路をはじめとした道路や公園・小公園を整備するとともに、耐震性貯水槽の設置により防災性の向上を図ります。整備地域の南側に位置する南小岩南部地域や東松本付近では、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、防災性の向上を図ります。

また、地域内全域にわたり東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）に基づく防火規制の区域に指定されているほか、整備地域の南側では地区計画を導入しており、早期の防災性向上を目指します。JR小岩駅周辺では、土地区画整理事業や市街地再開発事業、街路事業などにより、道路等の整備や建築物の不燃化を図るとともに、にぎわいと魅力のある市街地形成を目指します。

#### □ 重点整備地域（不燃化特区）

##### 【南小岩七・八丁目周辺地区】

JR小岩駅周辺では、土地区画整理事業及び市街地再開発事業、街路事業により、建築物の不燃化と併せて駅前広場や都市計画道路の整備を進め、避難路を確保し、地区全体の防災性を高めていきます。

また、木造住宅密集地域整備事業や不燃化特区等の支援策により、防災生活道路の拡幅整

備や公園の整備と併せて老朽木造建築物の不燃化建替えや除却を進め、防災性の向上を図るとともに、木造住宅密集地域からの住み替えを誘導し、地域全体の不燃化に役立てていきます。

#### 【南小岩南部・東松本付近地区】

燃えにくい・燃え広がりにくい災害に強いまちづくりを目指して、補助 285 号線の整備、都市防災不燃化促進事業による沿道建築物の不燃化建替えや共同化による延焼遮断帯の形成、木造住宅密集地域整備事業等による防災性の向上、地区全域での不燃化建替えの促進を図っていきます。また、不燃化特区の支援策を活用しながら沿道建築物の戸建て建替えや共同建替えを促進していきます。

さらに、地区計画で定めている地区施設の配置、壁面位置の制限、敷地面積の最低限度の設定等により、防災性の向上に努めていきます。

#### □ 特定整備路線

本地域では、補助 142 号線（南小岩四丁目～東小岩四丁目）及び補助 143 号線（南小岩八丁目付近）が特定整備路線に選定されています。

都市防災不燃化促進事業を一体的に実施することにより沿道の不燃化を図り、延焼遮断帯の形成及び安全な避難路の確保を促進します。

また、特定整備路線整備推進に向けた魅力的な移転先確保の取組に関する基本協定に基づき、独立行政法人都市再生機構、東京都の 2 者で連携し、魅力的な移転先を確保する取組を進めています。

#### □ 防火規制

整備地域及び重点整備地域の全域を防火地域又は東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制の区域に指定しており、建物更新による不燃化の促進を図ります。

## 28. 南小岩・東松本地域整備計画

| 整備<br>手法 | 整備<br>対象         | No. | 事業<br>区分 | 事業<br>主体等 | 路線名                            | 代表的な丁目       | 地区面積<br>(ha) 又は<br>延長 (km) | R6<br>年度末 | R7<br>年度末 | R12<br>年度末 |
|----------|------------------|-----|----------|-----------|--------------------------------|--------------|----------------------------|-----------|-----------|------------|
| 事業       | 延焼遮断帯・その他都市計画道路等 | 1   | 街路       | 東京都       | 〔特定整備路線〕<br>補助 142 号線（南小岩）     | 南小岩三丁目<br>ほか | 0.6km                      | 事業中       | 完了        | 完了         |
|          |                  | 2   | 街路       | 東京都       | 補助 142 号線                      | 東小岩四丁目<br>ほか | *0.2km                     | 事業中       | 完了        | 完了         |
|          |                  | 3   | 街路       | 東京都       | 補助 142 号線                      | 南小岩四丁目<br>ほか | *0.2km                     | 事業中       | 完了        | 完了         |
|          |                  | 4   | 街路       | 東京都       | 〔特定整備路線〕<br>補助 143 号線（東小岩）     | 南小岩八丁目<br>ほか | 0.6km                      | 事業中       | 完了        | 完了         |
|          |                  | 5   | 街路       | 江戸川区      | 補助 285 号線（南小岩）                 | 南小岩四丁目<br>ほか | 1.2km                      | 事業中       | 事業中       | 事業中        |
|          |                  | 6   | 街路       | 江戸川区      | 補助 285 号線（サンロード）               | 南小岩八丁目<br>ほか | 0.2km                      | 事業中       | 事業中       | 完了         |
|          |                  | 7   | 区画整理     | 江戸川区      | 補助 285 号線（サンロード）<br>（交通広場を含む。） | 南小岩七丁目       | 0.2km<br>交通広場面積<br>0.5ha   | 事業中       | 事業中       | 事業中        |
|          |                  | 8   | 区画整理     | 江戸川区      | 江戸川区画街路 26 号                   | 南小岩七丁目       | 0.3km                      | 事業中       | 事業中       | 事業中        |

注 1：事業区分は P. 7-291 参照

注 2：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、\*は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

注 3：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。

【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】

【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図（道路網）にその無電柱化の事業状況を図示する。】

### 凡 例

#### 1.2 整備地域

重点整備地域（不燃化特区）

公共施設整備検討エリア

--- 区界

— 町丁目界

整備地域外の避難場所

⊗ 警察署

Y 消防署他

☆ 小中学校

#### 【延焼遮断帯】

骨格防災軸

主要延焼遮断帯

一般延焼遮断帯

骨格防災軸（河川）

#### 【基盤整備】

都市計画道路計画線

街路事業等

特定整備路線

#### 【防災生活道路】

幅員6m以上（整備済み）

幅員6m以上（未整備）

幅員4m以上6m未満（整備済み）

幅員4m以上6m未満（未整備）

#### 【その他の道路】

現況幅員6m以上

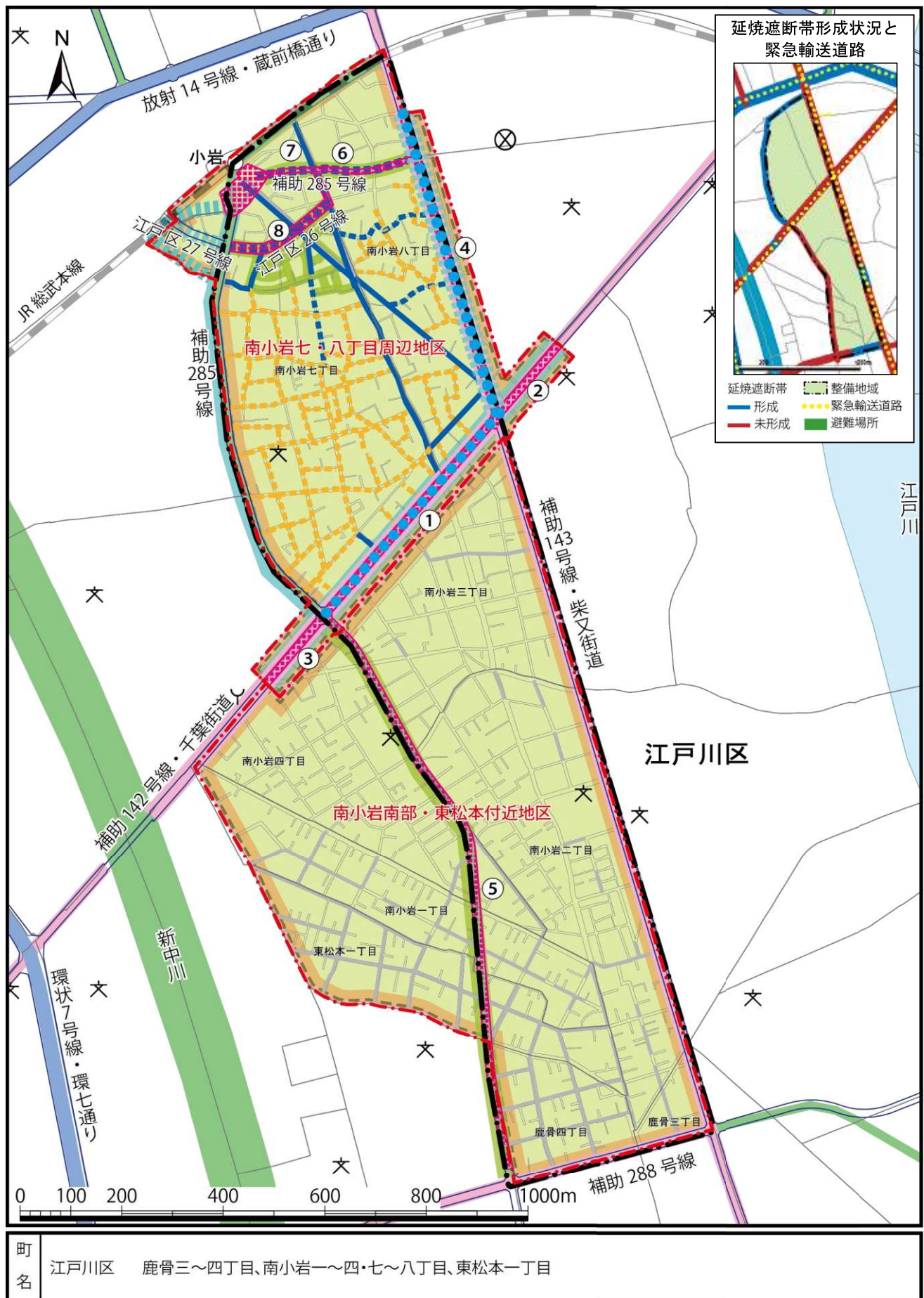
#### 【無電柱化】

無電柱化・検討中路線

無電柱化・事業中路線

無電柱化・整備済路線

## 28. 南小岩・東松本地域整備計画図（道路網）



## 28. 南小岩・東松本地域整備計画

| 整備手法  | 整備対象  | No.      | 事業区分    | 事業主体等 | 事業地区名         | 代表的な丁目   | 地区面積(ha)又は延長(km) | R6年度末 | R7年度末 | R12年度末 |
|-------|-------|----------|---------|-------|---------------|----------|------------------|-------|-------|--------|
| 事業    | 市街地整備 | 1        | 区画整理    | 江戸川区  | 南小岩七丁目地区      | 南小岩七丁目   | 4.9ha            | 事業中   | 事業中   | 事業中    |
|       |       | 2        | 再開発     | 組合    | 南小岩七丁目駅前地区    | 南小岩七丁目   | 1.5ha            | 予定    | 事業中   | 事業中    |
|       |       | 3        | 再開発     | 組合    | 南小岩六丁目地区      | 南小岩六丁目   | *1.3ha           | 事業中   | 事業中   | 完了     |
|       |       | 4        | 木密      | 江戸川区  | 南小岩七・八丁目地区    | 南小岩七丁目ほか | 40.0ha           | 事業中   | 完了    | 完了     |
|       |       | 5        | 木密      | 江戸川区  | 南小岩南部・東松本付近地区 | 南小岩一丁目ほか | 48.9ha           | 事業中   | 事業中   | 完了     |
|       |       | 6        | 不燃化     | 江戸川区  | 補助142・143号線地区 | 南小岩四丁目ほか | 11.5ha           | 事業中   | 完了    | 完了     |
|       |       | 7        | 不燃化     | 江戸川区  | 補助285号線地区     | 南小岩四丁目ほか | *1.2km           | 事業中   | 事業中   | 事業中    |
|       |       | 8        | 住市総(密集) | 江戸川区  | 南小岩南部・東松本付近地区 | 南小岩一丁目ほか | *87.8ha          | 事業中   | 事業中   | 完了     |
| 規制・誘導 |       | 9        | 地区計画    | 江戸川区  | J R小岩駅周辺地区    | 南小岩八丁目ほか | 50.0ha           | 実施中   | 実施中   | 実施中    |
|       |       | 10       | 地区計画    | 江戸川区  | 南小岩南部・東松本付近地区 | 南小岩一丁目ほか | *87.8ha          | 実施中   | 実施中   | 実施中    |
| 耐震化   | —     | 耐震診断耐震改修 | 江戸川区    | 全域    | —             | —        | —                | 実施中   | 完了    | 完了     |

注1：事業区分はP.7-291参照

注2：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、\*は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

注3：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標のうち「R7年度末に旧耐震基準の耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。

### 凡 例

#### 整備地域

 重点整備地域（不燃化特区）

--- 区界

— 町丁目界

 整備地域外の避難場所

⊗ 警察署

Y 消防署他

☆ 小中学校

#### 【規制誘導区域】

 地区計画

#### 【事業区域】

 土地区画整理事業

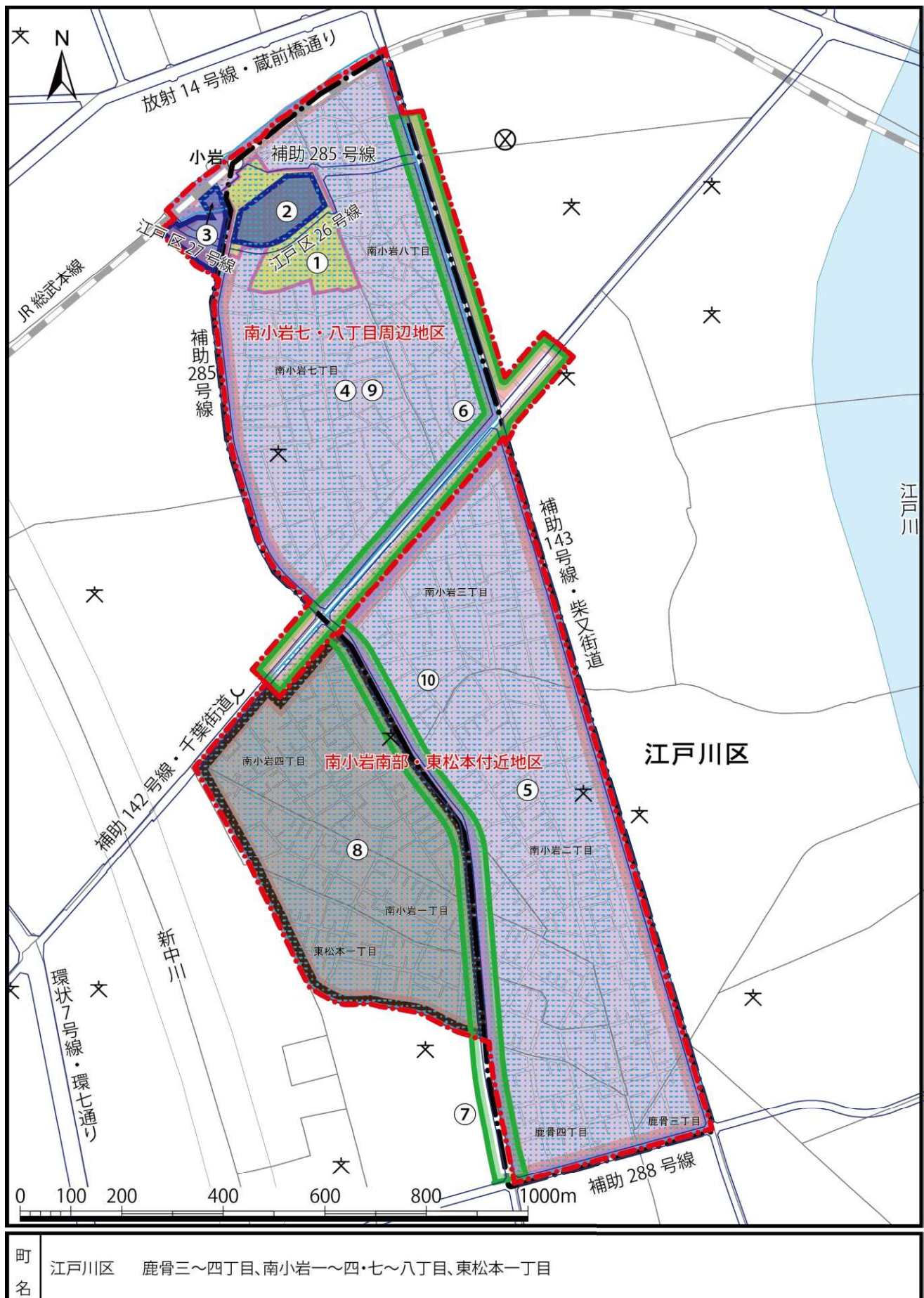
 市街地再開発事業

 木造住宅密集地域整備事業

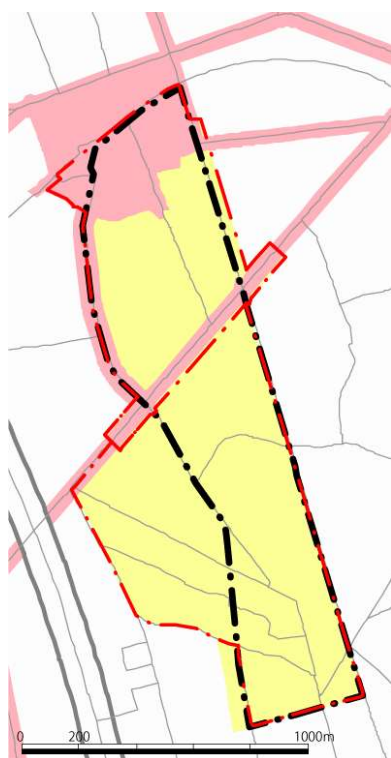
 都市防災不燃化促進事業

 住宅市街地総合整備事業

## 28. 南小岩・東松本地域整備計画図（市街地の不燃化）

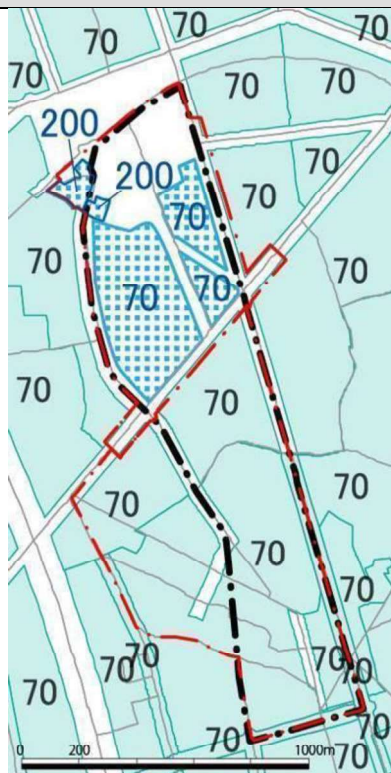


## 防火地域と新たな防火規制区域



- 整備地域
- 重点整備地域(不燃化特区)
- 防火地域
- 新たな防火規制区域

## 敷地面積の最低限度の指定状況



※数値は敷地面積の最低限度（㎡）

- 整備地域
- 重点整備地域(不燃化特区)
- 敷地面積の最低限度の指定がある用途地域
- 整備地域に関わる地区計画のうち、敷地面積の最低限度の指定がある区域

28 南小岩・東松本地域整備計画

重点整備地域（不燃化特区）の取組等

| 事業<br>地区名                      | 事業<br>主体等 | 代表的<br>な丁目       | 地区<br>面積 | 主な取組<br>（コア事業）                                                                                                     | 主な特区の支援策                                                                                                                                |
|--------------------------------|-----------|------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 49<br>南小岩<br>七・八<br>丁目周<br>辺地区 | 江戸川区      | 南小岩<br>七丁目<br>ほか | 47.2ha   | ○南小岩七丁目地区土地区画<br>整理事業及び市街地再<br>開発事業の一体施行<br>○補助第285号線の整備<br>○補助第142号・143号線の<br>整備と一体的に進める沿<br>道まちづくり<br>○不燃化更新促進事業 | ●まちづくりコンサルタ<br>ント派遣支援<br>●工業派遣支援<br>●用地折衝派遣支援<br>●老朽建築物除却等支援<br>●共同建替え助成支援<br>●戸建建替え助成支援<br>●現地相談ステーション<br>管理・運営支援<br>●公共施設転換用地取得<br>支援 |

<コア事業における取組>  
○南小岩七丁目地区土地区画整理事業及び市街地再開発事業の一体施行  
○補助第285号線の整備  
○補助第142号・143号線の整備と一体的に進める沿道まちづくり  
○不燃化更新促進事業

<凡例>

重点整備地域（不燃化特区）区域

特定整備路線

都市計画道路（事業中）

都市計画道路（事業中）

都市計画道路（新規）

密集事業拡幅路線

都市防災不燃化促進事業

土地区画整理事業市街地再開発事業

公共施設整備後討エリア

\* 不燃化特区の整備方針図を掲載

| 事業地区名                           | 事業主体等 | 代表的な丁目           | 地区面積   | 主な取組<br>(コア事業)                                                              | 主な特区の支援策                                                         |
|---------------------------------|-------|------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| 52<br>南小岩<br>南部・東松<br>本<br>付近地区 | 江戸川区  | 南小岩<br>一丁目<br>ほか | 73.8ha | ○都市計画道路補助第<br>285号線の整備<br>○補助第285号線の整備<br>と一体的に進める沿道<br>まちづくり<br>○不燃化更新促進事業 | ●まちづくりコンサルタ<br>ント派遣支援<br>●老朽建築物除却等支援<br>●共同建替え助成支援<br>●戸建建替え助成支援 |

### <コア事業における取組>

- 都市計画道路補助第285号線の整備
- 補助第285号線の整備と一体的に進める沿道まちづくり
- 不燃化更新促進事業

### <凡 例>

- 重点整備地域(不燃化特区)区域
- 住宅市街地総合整備事業・  
地区計画区域
- 補助285号線
- 都市防災不燃化  
促進事業予定区域
- 公共施設整備検討エリア

\* 不燃化特区の整備方針図を掲載

