

27 松島・新小岩駅周辺地域（葛飾区・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 135 ha	約 23,800 人	68.4%	98%

② 地域の概要

当地域全域において、住宅、作業場併用住宅、工場等が混在している地域ですが、新小岩駅周辺には商業・業務施設が集積しています。新小岩駅周辺など、一部の地区では建築物の不燃化が進んでいますが、その他の地区では老朽木造建築物が密集し、まとまったオープンスペースが不足しており、接道不良地も多く、防災生活道路や公園が少ないなど、防災上の課題を抱えています。

③ 整備方針

新小岩駅周辺では、駅至近の好立地を生かした合理的な土地利用が可能となるよう、新小岩駅南口地区において、市街地再開発事業による街づくりを推進し、防災性の向上と住環境の改善を図ります。また、新小岩駅には、災害時には避難経路としての機能が期待される、南北を連絡する自由通路を整備します。

松島では、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）

【松島三丁目地区】（江戸川区）

木造住宅密集地域整備事業等の実施により、幅員 6 m 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。

□ 防火規制

重点整備地域については、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に相当する防災街区整備地区計画が定められています。

その他の地区については、今後、まちづくりの動きを捉えながら新たな防火規制の区域指定を検討していきます。

27. 松島・新小岩駅周辺地域整備計画

整備 手法	整備 対象	No.	事業 区分	事業 主体等	路線名	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

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

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

 避難場所

⊗ 警察署

大 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

【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）

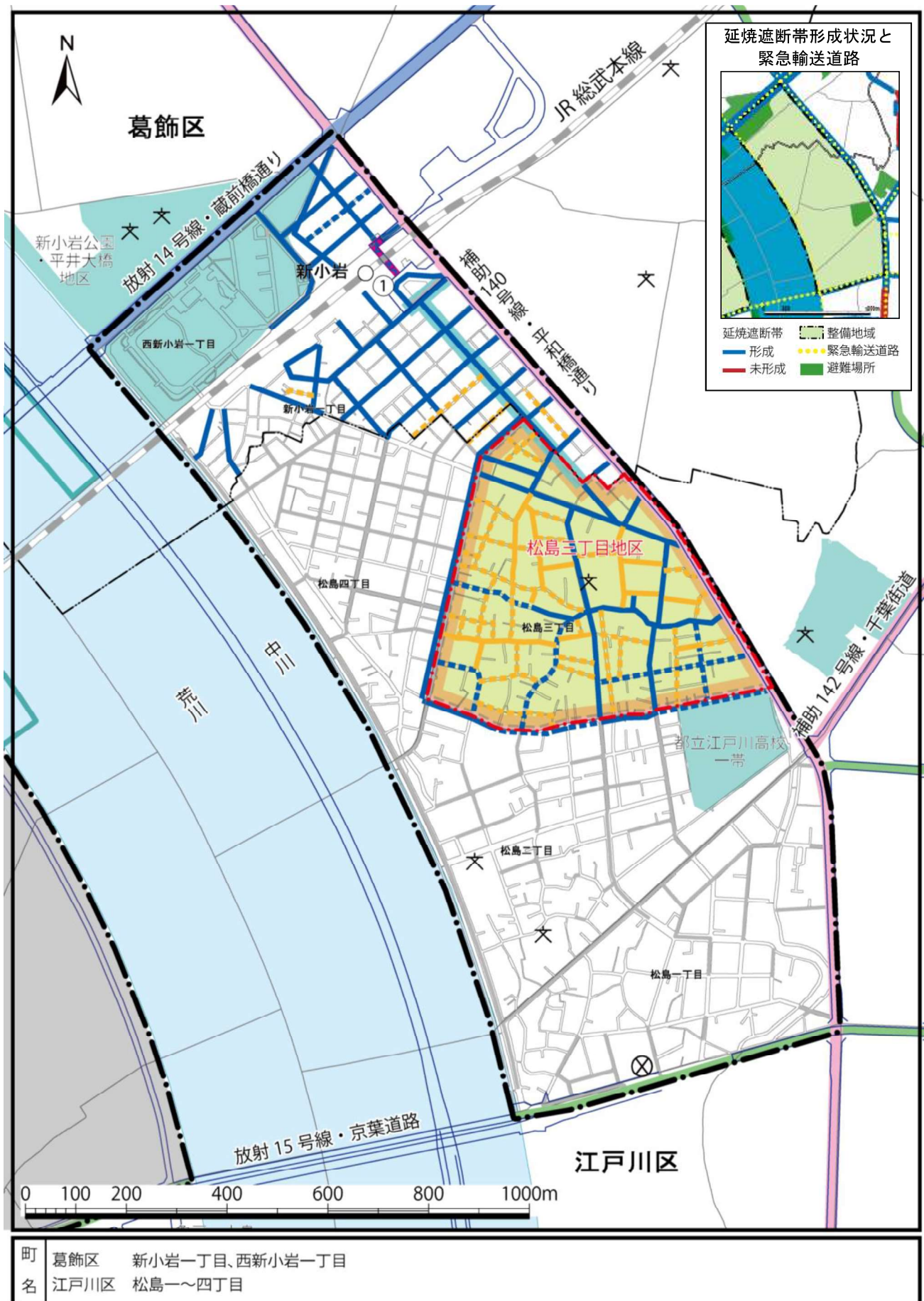
【その他の道路】

— 現況幅員6m以上

【無電柱化】

 無電柱化・整備済路線

27. 松島・新小岩駅周辺地域整備計画図（道路網）



27. 松島・新小岩駅周辺地域整備計画

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	木密	江戸川区	松島三丁目地区	松島三丁目ほか	25.6ha	事業中	事業中	完了
		2	再開発	組合	新小岩駅南口地区	新小岩一丁目	1.5ha	事業中	事業中	事業中
		—	防災総合	葛飾区	全域	—	—	実施中	実施中	実施中
規制・誘導		3	防災街区	江戸川区	松島三丁目地区	松島三丁目ほか	25.6ha	実施中	実施中	実施中
		4	地区計画	葛飾区	新小岩駅南口地区	新小岩一丁目ほか	4.5ha	実施中	実施中	実施中
耐震化		—	耐震診断耐震改修	葛飾区	全域	—	—	事業中	完了	完了
		—	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

■ 避難場所

■ 整備地域外の避難場所

⊗ 警察署

☆ 小中学校

【規制誘導区域】

■ 地区計画

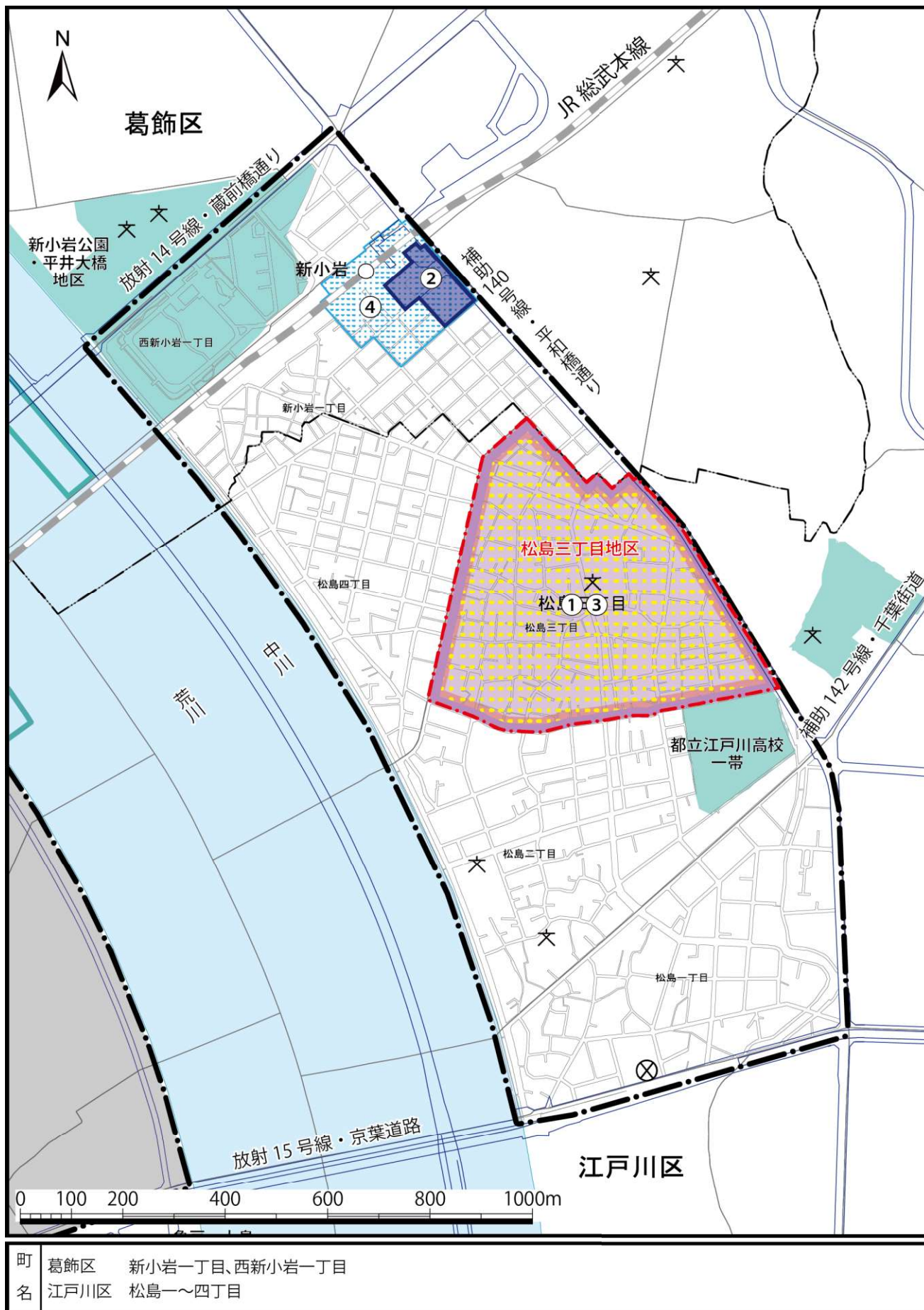
■ 防災街区整備地区計画

【事業区域】

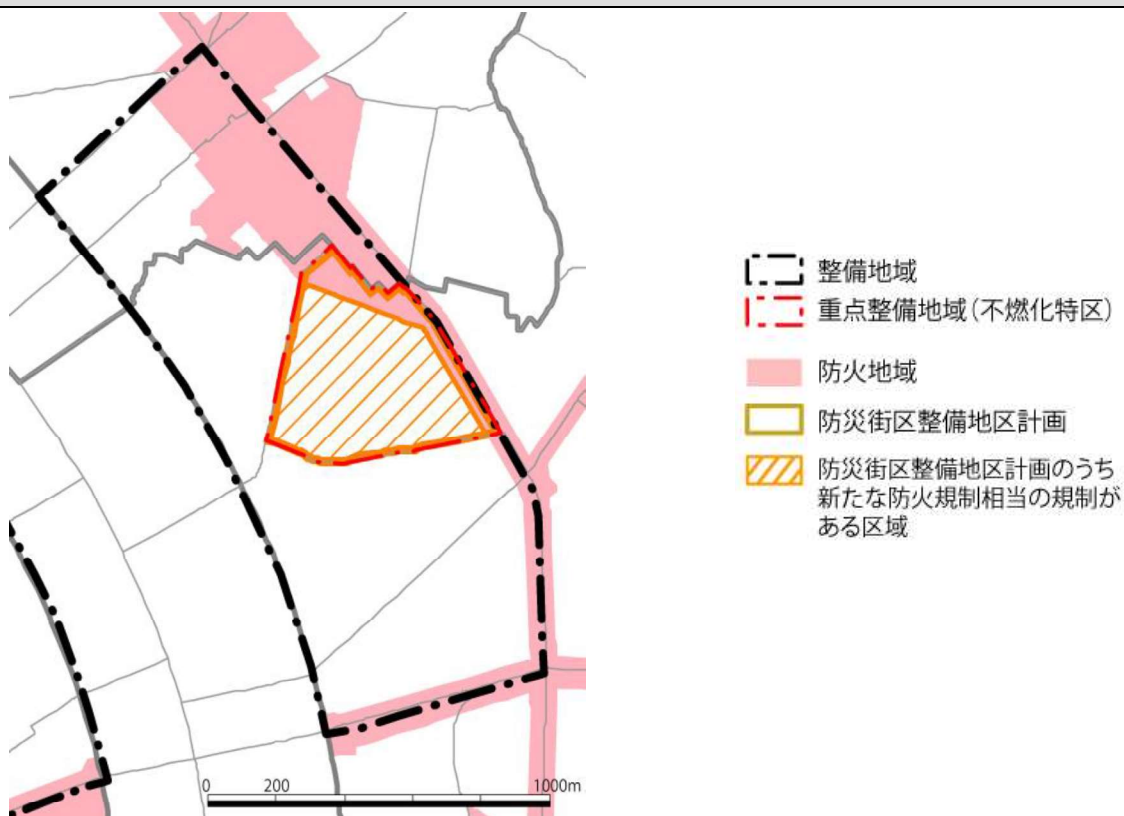
■ 市街地再開発事業

■ 木造住宅密集地域整備事業

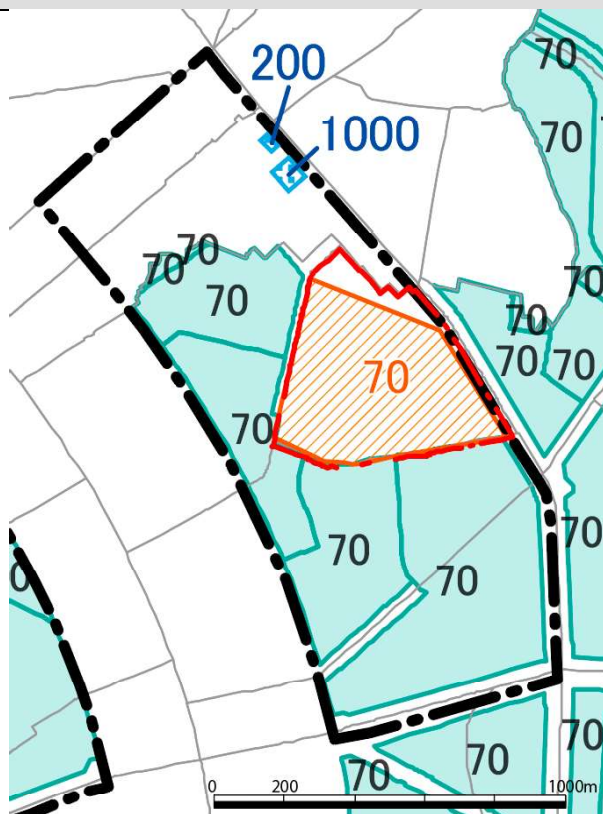
27. 松島・新小岩駅周辺地域整備計画図（市街地の不燃化）



防火地域と新たな防火規制区域



敷地面積の最低限度の指定状況

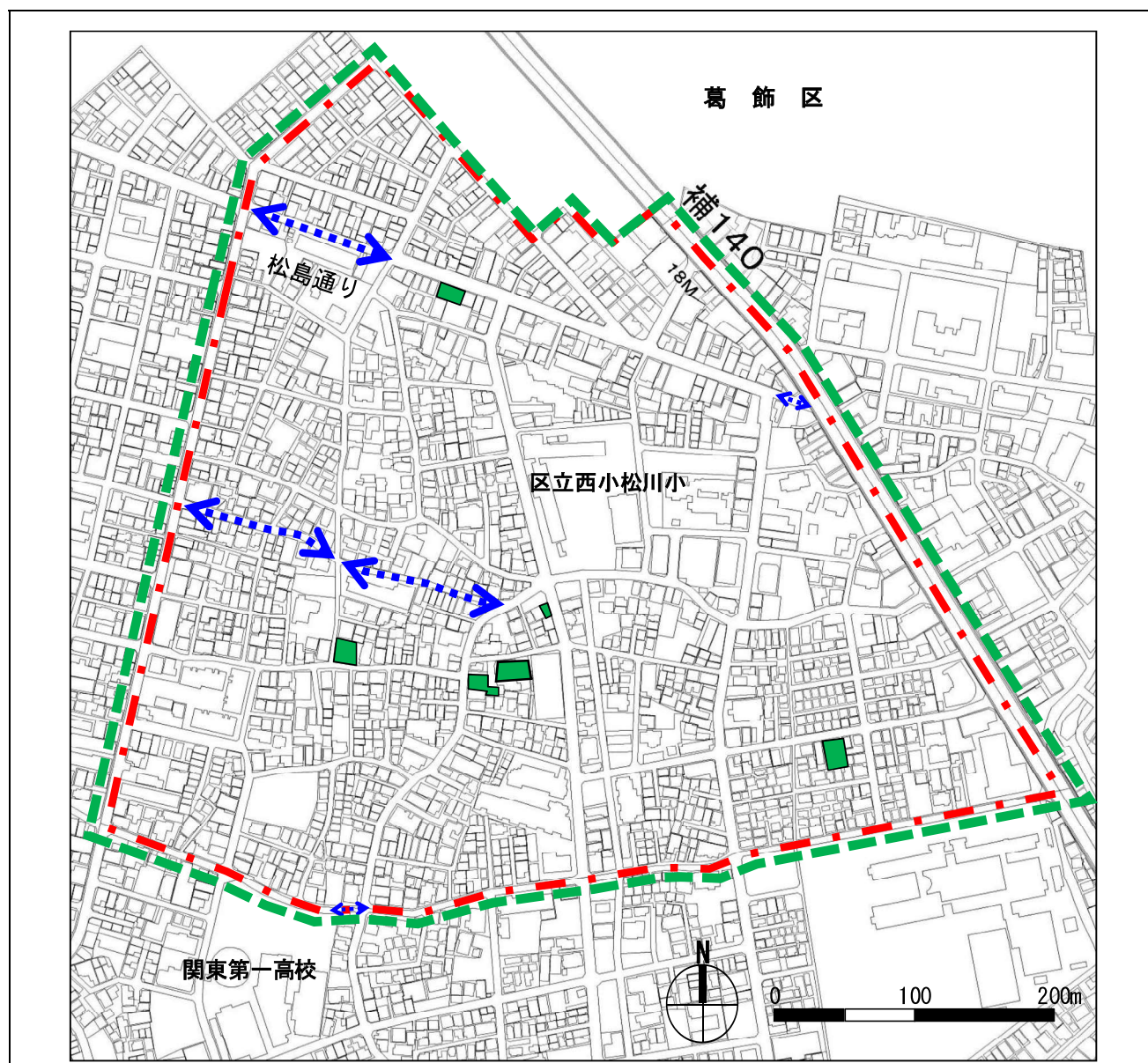


※数値は敷地面積の最低限度（㎡）

27 松島・新小岩駅周辺地域整備計画

□ 重点整備地域（不燃化特区）の取組等

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
50 松島三丁目地区	江戸川区	松島三丁目ほか	25.6ha	○不燃化更新促進事業	●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●老朽建築物除却等支援 ●共同建替え助成支援 ●戸建建替え助成支援



<コア事業における取組>

- 意向調査及び相談体制強化による建替え支援
- 不燃化更新促進事業

<凡例>

- 重点整備地域（不燃化特区）区域
- 密集事業拡幅路線
- 密集事業による公園整備
- 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