

不燃化推進特定整備地区  
整備プログラム

【江戸川区】

南小岩七・八丁目周辺地区

令和8年3月

江戸川区

## 1 整備目標・方針

地区名	南小岩七・八丁目周辺地区			整備地域名	南小岩・東松本地域				
位置	江戸川区南小岩七丁目及び南小岩八丁目並びに南小岩三丁目、南小岩四丁目、南小岩五丁目、南小岩六丁目、東小岩四丁目、東小岩五丁目及び東小岩六丁目の各一部				地域危険度(第9回)令和4年9月				
新防火地域等	平成26年6月30日施行(新たな防火規制)				町丁目	面積	倒壊	火災	総合
特区指定経緯		不燃領域率			南小岩三丁目の一部	2.3ha	3	4	4
					南小岩四丁目の一部	0.8ha	4	5	4
指定年月日	面積	平成28年(正式値)	59.3%	南小岩五丁目の一部	0.6ha	3	4	4	
当初	平成25年5月24日	47.2ha	令和3年(正式値)	66.6%	南小岩六丁目の一部	1.2ha	4	5	4
区域変更		ha	令和6年(参考値)	63.9%	南小岩七丁目	25.6ha	4	4	4
区域変更		ha	最終目標値(令和12年)	70%	南小岩八丁目	13.6ha	3	4	4
					東小岩四丁目の一部	0.7ha	3	4	3
					東小岩五丁目の一部	2.1ha	3	3	3
					東小岩六丁目の一部	0.3ha	3	3	3
					計	47.2ha			

## 地区の現況・課題

南小岩七・八丁目周辺地区(以下「当地区」という。)は、JR総武線以南、柴又街道、千葉街道、フラワーロードに囲まれる約47.2haの区域である。

東京の東玄関として明示32年の駅開業以降、江戸川区を代表する商業集積地として賑いと繁栄を誇るとともに、閑静で良質な住宅街が共存するコミュニティ豊かなまちを形成してきた。しかしながら、都市基盤の整備が追い付かないまま市街化した当地区では、居住者の高齢化も進み、未接道敷地や狭隘道路が多く存在するなど、建替え条件が厳しくなっている。さらに、細街路や行き止まり道路が多いなど避難や消防活動を妨げる道路環境、老朽木造建築物の存在、災害時の防災空間となりうる公園・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地区である。

また、当地区は東京都の「防災都市づくり推進計画」の「整備地域」に位置付けられており、江戸川区まちづくり基本プラン(都市計画マスタープラン)においても「生活道路の拡幅整備等を行うとともに、耐火建築物への更新、敷地の共同化等により建物の不燃化を進め、災害に強い住宅地を形成する。」こととしており、防災性の向上が求められている。

## 【防災に関する課題】

- ・細街路や行き止まり道路が多い道路環境
- ・借地をはじめとする複雑錯綜した権利関係・接道不良・敷地狭小等、居住者の高齢化により老朽木造建築物の建替えが進まない
- ・災害時の防災空間となりうる公園・広場等のオープンスペースが少ない

## 整備目標・方針

## 1 整備目標

燃えにくい、燃え広がりにくい災害に強いまちを目標に、コア事業密集事業及び不燃化更新支援制度の活用により令和12年度までに不燃領域率70%達成を目指す。

## 2 整備方針

## (1)コア事業による不燃化更新

→南小岩七丁目西地区第一種市街地再開発事業や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工等をコア事業とし、木密地域からの住替え誘導による建築物の不燃化や都市計画道路、避難施設などの整備により地区全体の防災性の向上を図る。

## (2)避難路、一時避難場所の確保

→住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)により、主要生活道路の道路ネットワークの形成及び一時避難地となる公園・広場を充実させることにより、災害時の避難や消防活動の課題の解消を図る。

## (3)地区全域の不燃化建替えの促進

→適切な不燃化建替え時のルールのもと、相談体制の強化、各種支援策・制度を効率的に活用することで個々の木造住宅の建替えを促進し、地区全体の不燃化を図る。

- ・新たな防火規制・地区計画による不燃化建替えの誘導
- ・不燃化更新促進事業の取組
- ・全権利者への周知活動、地域の業会・団体等と連携した支援体制の整備、建替え支援策の展開

令和7年度までの主な取組	令和8年度以降の主な取組
<p>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・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</li><li>・補助第285号線の整備</li><li>・(特定整備路線)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</li><li>・不燃化更新促進事業</li></ul> <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・補助第142号・143号線の整備</li><li>・拡幅路線の整備</li><li>・公園・広場等の整備</li><li>・南小岩六丁目地区第一種市街地再開発事業</li></ul>	<p>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・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</li><li>・補助第285号線の整備</li><li>・(特定整備路線)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</li><li>・不燃化更新促進事業</li></ul> <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・補助第142号・143号線の整備</li><li>・拡幅路線の整備</li><li>・公園・広場等の整備</li><li>・南小岩六丁目地区第一種市街地再開発事業</li></ul>

2 地区内での取組



事業番号	事業項目	事業概要	事業主体	事業手法		事業規模	事業の進捗状況	備考	
				不燃化特区による支援	その他の支援(密集事業等)				
コア事業	A-1	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	・建築物の共同化等による防災施設の整備、避難場所等の確保 ・公共施設(駅前広場、道路整備等)の整備に伴う避難路の整備	区 再開発組合	・まちづくりコンサルタント派遣支援 ・土業派遣支援 ・用地折衝派遣支援 ・現地相談ステーション管理・運営支援 ・公共施設転換用地取得支援	・土地区画整理事業 ・市街地再開発事業	地区面積:約4.9ha 権利者数:約257名	継続事業	
	A-2	補助第285号線の整備	・道路幅員による交通環境の改善及び安全な避難路の確保	区		・都市計画街路事業	延長:208m 幅員:18m	継続事業	
	A-3	(特定整備路線) 補助第142・143号線の整備と一体的に進める沿道まちづくり	・特定整備路線の整備と併せ、沿道の不燃化建替えを促進することで、延焼遮断帯を形成する	区		・都市防災不燃化促進事業	延長:約1,500m 沿道:30m	継続事業	
	A-4	不燃化更新促進事業	・実態調査、権利者の意向調査、事業・制度の周知を図るための訪問調査。 ・老朽建築物の除却・建替えを支援	区	・まちづくりコンサルタント派遣支援 ・土業派遣支援 ・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 ・固定資産税及び都市計画税の減免 ・公園、緑地、広場等整備支援 ・無接道敷地等解消促進支援		地区全域約47.2ha	継続事業	職員による戸別訪問 老朽建築物除却助成額を増額する(令和8年度から) 無接道敷地等解消促進に加え、無接道敷地となっている空き家の所有者を特定し、意向調査を行うことで、空き家の解消にも取り組む(令和8年度から)
コア事業以外の事業	B-1	補助第142号・143号線の整備	・特定整備路線及び都市計画道路の早期整備を図る	都		・都市計画街路事業	補助142号線: 延長:880m、幅員:16m 補助143号線: 延長:620m、幅員:15m	継続事業	
	B-2	拡幅路線の整備	・拡幅路線の早期整備を図る	区	・無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ・用地折衝派遣支援 ・公園、緑地、広場等整備支援 ・公共施設転換用地取得支援 ・老朽建築物除却後の土地管理用仮設費の助成等支援 ・固定資産税及び都市計画税の減免	・住宅市街地総合整備事業 ・東京都木造住宅密集地域整備事業	地区全域約47.2ha	継続事業	
	B-3	公園・広場等の整備	・公園の早期整備を図る	区	・無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ・用地折衝派遣支援 ・公園、緑地、広場等整備支援 ・公共施設転換用地取得支援 ・老朽建築物除却後の土地管理用仮設費の助成等支援 ・固定資産税及び都市計画税の減免	・住宅市街地総合整備事業 ・東京都木造住宅密集地域整備事業	地区全域約47.2ha	継続事業	
	B-4	南小岩六丁目地区第一種市街地再開発事業	・建築物の共同化等により防災施設、避難場所等を確保する ・道路整備による避難路等を確保する	再開発組合		・市街地再開発事業	地区面積約1.3ha 権利者数約62名	継続事業	

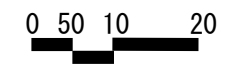
事業番号	規制誘導の手法	規制誘導の目的	決定権者	規制誘導の内容	規制誘導の範囲等	規制誘導の実施有無・進捗状況	備考
規制誘導策	C-1	JR小岩駅周辺地区地区計画	区	・地区施設の配置、建築物等の用途、建築物等の高さ、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、色彩のルール	JR小岩駅周辺地区 約50.0ha	平成26年3月告示	
	C-2	新防火規制	区	・地区内の準防火地域全域を指定	地区内の準防火地域全域:約27.5ha	平成26年5月告示 (南小岩七・八丁目地区)	南小岩七丁目の一部及び南小岩八丁目の一部(約24.3ha) 南小岩三丁目、四丁目、五丁目、東小岩四丁目、五丁目、六丁目の一部(約3.2ha)
	C-3	高度地区の変更	区	・建築物の高さの最低限度	特定整備路線及び都市計画道路沿道 30m	平成27年8月告示	

3 区域図

南小岩七・八丁目周辺地区



 不燃化推進特定整備地区  
 町丁目境



4 整備方針図









南小岩七・八丁目周辺地区

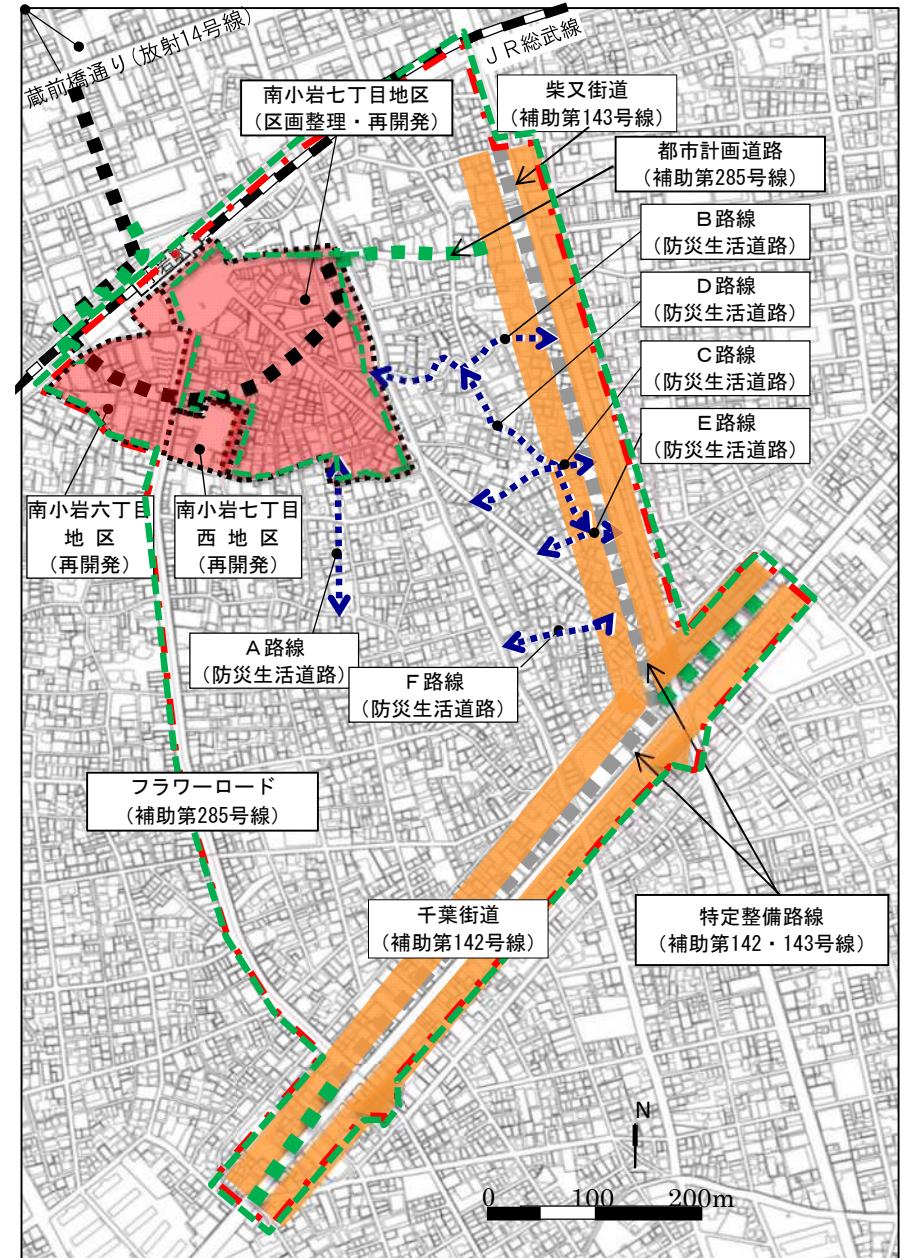
●コア事業における取組み

- ・木密地域内から再開発地区住宅への住替え誘導
- ・再開発事業等による防災施設等の整備、避難路等の確保と不燃化
  - A-1 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
  - A-2 補助第285号線の整備
- ・都市防災不燃化促進事業による延焼遮断帯の形成
  - A-3 (特定整備路線) 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
  - A-4 不燃化更新促進事業

●コア事業以外の取組み

- ・木密地域内建築物の不燃化の促進
- ・住宅市街地総合整備事業の着実な進捗
  - B-1 補助第142号・143号線の整備
  - B-2 拡幅路線の整備
  - B-3 公園・広場等の整備
  - B-4 南小岩六丁目地区第一種市街地再開発事業
- C-1 JR小岩駅周辺地区地区計画
- C-2 新防火規制
- C-3 高度地区の変更

凡例	
	不燃化推進特定整備事業区域
	特定整備路線
	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
	公共施設整備検討エリア



## 5 整備スケジュール

		事業内容	令和7年度(前計画)	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
コア事業	A-1	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		権利変換	解体・補償・設計・工事			
	A-2	補助第285号線の整備	用地買収、整備工事					
	A-3	(特定整備路線) 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	老朽建築物除却支援、建替え助成支援					
	A-4	不燃化更新促進事業	老朽建築物除却支援、建替え助成支援					
コア事業 以外の事業	B-1	補助第142・143号線の整備	特定整備路線(都施工)					
	B-2	拡幅路線の整備	用地買収、整備工事					
	B-3	公園・広場等の整備	用地買収、整備工事					
	B-4	南小岩六丁目地区第一種市街地再開発事業	建築物本体工事(Ⅲ街区)					
規制誘導策	C-1	JR小岩駅周辺地区地区計画	制度運用					
	C-2	新防火規制	制度運用					
	C-3	高度地区の変更	制度運用					

(注)区以外の事業については参考スケジュールを示す。