

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【江戸川区】

松島三丁目地区

令和8年3月

江戸川区

1 整備目標・方針

地区名	松島三丁目地区			整備地域名	松島・新小岩駅周辺地域				
位置	江戸川区松島二丁目の一部及び松島三丁目				地域危険度(第9回)令和4年9月				
新防火地域等	平成17年7月21日決定(防災街区整備地区計画)				町丁目	面積	倒壊	火災	総合
特区指定経緯		不燃領域率			松島二丁目の一部	0.2ha	4	3	3
					松島三丁目	25.4ha	5	5	4
指定年月日		面積	平成28年(正式値)	51.4%					
当初	平成26年4月1日	25.6ha	令和3年(正式値)	56.1%					
区域変更		ha	令和6年(参考値)	55.8%					
区域変更		ha	最終目標値(令和12年)	70%	計				
地区の現況・課題									
<p>【現況】 松島三丁目地区(以下「当地区」という。)は、木造建築物及び老朽木造住宅が多く密集しており、主要生活道路の道路ネットワークの形成も不十分である。また、私道の狭隘道路や行き止まり道路が多いうえ、街区内部には狭隘道路に接する宅地も多く存在しており、災害時の避難が困難で火災時の延焼拡大の可能性も高いなど、地区の防災性の確保に多くの課題を抱えている。 当地区の全建築物のうち木造が約5割を占めている。道路については、狭隘道路が地区の道路総延長の約5割を占めており、主要生活道路は地区周辺及び南北方向に整備されているものの、東西方向へは密集事業による1路線を除き未整備であり、ネットワーク形成が不十分である。また、狭隘道路に接道する宅地が多いことに加え、災害時の防災空間となり得る公園・広場等のオープンスペースが少なく、災害時の人的被害の危険性が高いと考えられる。 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、「密集市街地の改善を図り、必要な基盤施設を整備し、一般住宅地を形成する。」こととしており、防災性の向上が求められている。</p>									
<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区内の建物の約5割を木造が占めており、建替えが進まない ・狭隘道路が多く、主要生活道路の整備が不十分であり、ネットワークを形成していない ・狭隘道路に接道する宅地が数多く存在する ・災害時の防災空間となり得る公園・広場等のオープンスペースが少ない 									
整備目標・方針									
<p>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。</p> <p>2 整備方針</p> <p>(1)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。</p> <p>(2)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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画による不燃化建替えの誘導 ・事業内容を新たに拡充した不燃化更新促進事業の実施 ・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"> ・不燃化更新促進事業 <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・拡幅路線の整備 ・公園・広場等の整備 					<p>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不燃化更新促進事業 <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・拡幅路線の整備 ・公園・広場等の整備 				

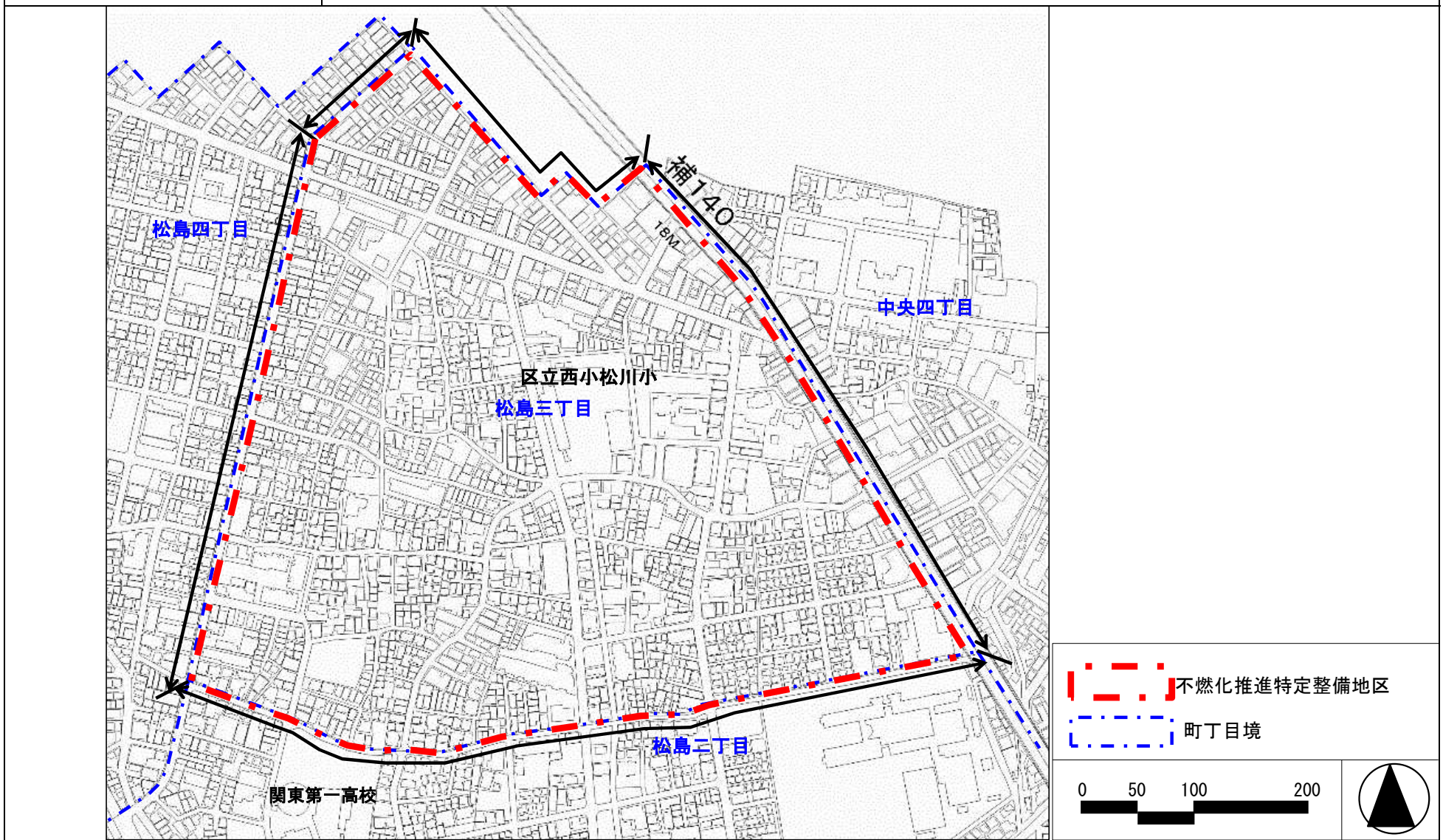
2 地区内での取組

	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	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	<ul style="list-style-type: none"> ・士業派遣支援 ・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 ・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25.6ha	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	拡幅路線の整備	・拡幅路線の早期整備を図る	区	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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25.6ha	継続事業	
	B-2	公園・広場等の整備	・公園の早期整備を図る	区	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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25.6ha	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	松島三丁目地区防災街区整備地区計画	・公共施設の整備と建築物の不燃化により、密集市における防災に関する機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図ることにより居住環境を保全する	区	・防災上の制限、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限	地区全域25.6ha	平成17年7月決定	

3 区域図

松島三丁目地区



4 整備方針図

松島三丁目地区

●コア事業における取組み

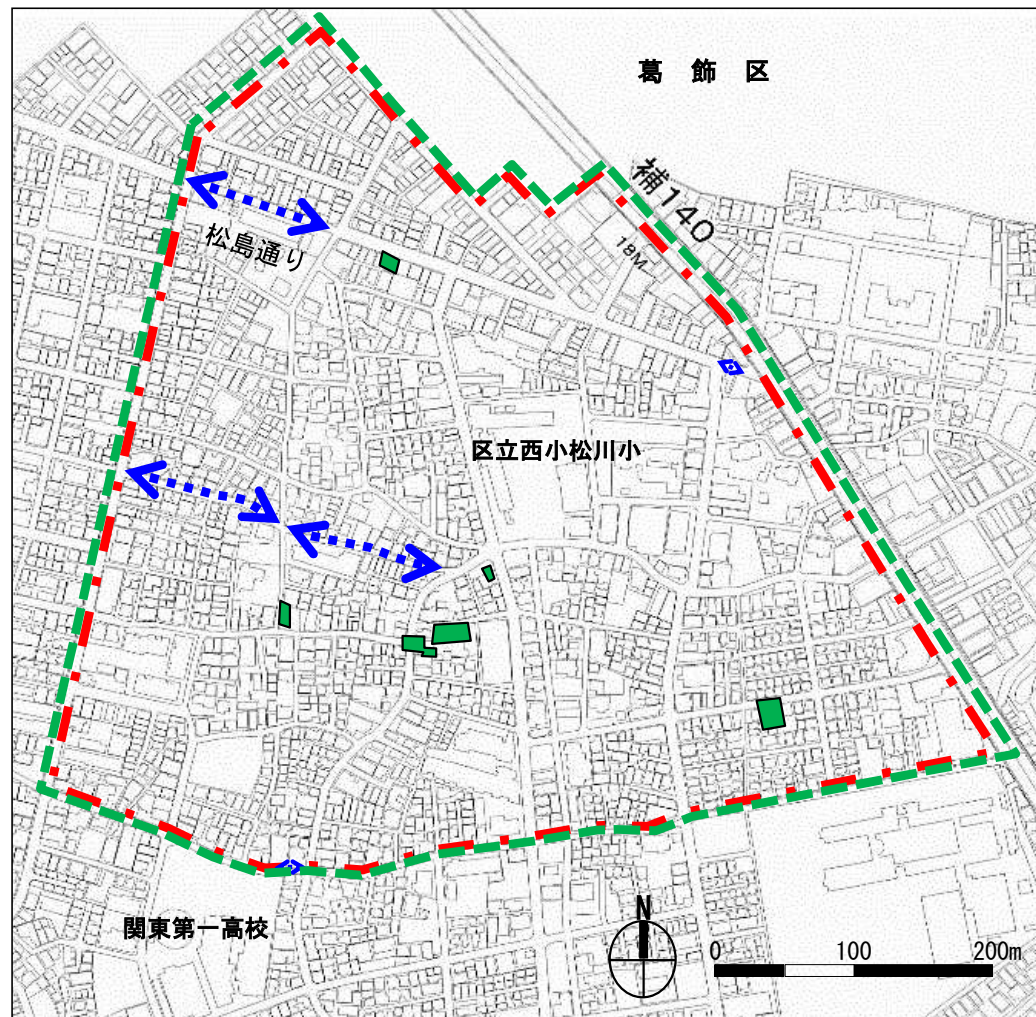
- ・意向調査及び相談体制強化による建替え支援
A-1 不燃化更新促進事業

●コア事業以外における取組み

- ・防災生活道路の整備及び公園整備による避難路、一時避難場所の確保
B-1 拡幅路線の整備
B-2 公園・広場等の整備
- ・建替えの際のルールの整備による計画の担保
C-1 松島三丁目地区防災街区整備地区計画

凡例

- 公共施設整備検討エリア
- 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



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
	A-1	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	拡幅路線の整備	用地買収、整備工事					
	B-2	公園・広場等の整備	用地買収、整備工事					
規制誘導 策	C-1	松島三丁目地区防災街区整備 地区計画	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。