

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【江戸川区】

南小岩南部・東松本付近地区

令和8年3月

江戸川区

1 整備目標・方針

地区名	南小岩南部・東松本付近地区			整備地域名	南小岩・東松本地域				
位置	江戸川区南小岩一丁目、南小岩二丁目及び東松本一丁目並びに南小岩三丁目、南小岩四丁目、鹿骨三丁目及び鹿骨四丁目の各一部				地域危険度(第9回)令和4年9月				
新防火地域等	平成27年11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			南小岩一丁目	10.0ha	4	4	3
指定年月日	面積	平成28年(正式値)	50.4%	南小岩二丁目	19.1ha	3	4	4	
当初	平成27年4月1日	73.8ha	令和3年(正式値)	54.8%	南小岩三丁目	13.9ha	3	4	4
区域変更		ha	令和6年(参考値)	53.2%	南小岩四丁目	14.1ha	4	5	4
区域変更		ha	最終目標値(令和12年)	70%	東松本一丁目	9.9ha	3	3	3
					鹿骨三丁目の一部	1.6ha	3	2	2
					鹿骨四丁目の一部	5.3ha	3	2	2
					計	73.8ha			
地区の現況・課題									
<p>【現況】 南小岩南部・東松本付近地区(以下「当地区」という。)は、老朽化した木造建築物が集積する地域を抱えているため、震災時における家屋の倒壊、火災による延焼に課題を有する地区である。当地区では、幅員が十分な区道で道路ネットワークが形成され、主要生活道路も多くなっているが、区画街路内部には、行き止まりの道路や狭隘道路があり、災害時の二方向避難が困難な地区がある。また、木造・防火造の建築物の割合の高さが不燃領域率が低いことの要因となっている。さらに、災害時に防災空間となりうる公園も少ないため、非常時の防災活動等にも課題を抱えており、さらなる防災空間の確保が求められている。</p> <p>当地区東部は、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"> ・地区内の木造・防火造の建替えが進まない ・災害時の防災空間となりうる公園が少ない ・区画街路内部に行き止まりの道路や狭隘道路があり、災害時の二方向避難が困難である 									
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) 延焼遮断帯の形成 →補助第285号線の整備と併せ、沿道30mにおける都市防災不燃化促進事業を導入することにより、沿道建築物の不燃化や共同化を促進し避難路の確保と延焼遮断帯を形成することで、まちの防災機能の向上を図る。</p> <p>(2) 住宅市街地総合整備事業の導入によるまちの防災性の向上 →住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)により防災空間となる公園・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>(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建築物の建て替えを促進し、地区全体の不燃化を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新たな防火規制・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"> ・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 <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園・広場等の整備 					<p>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園・広場等の整備 				

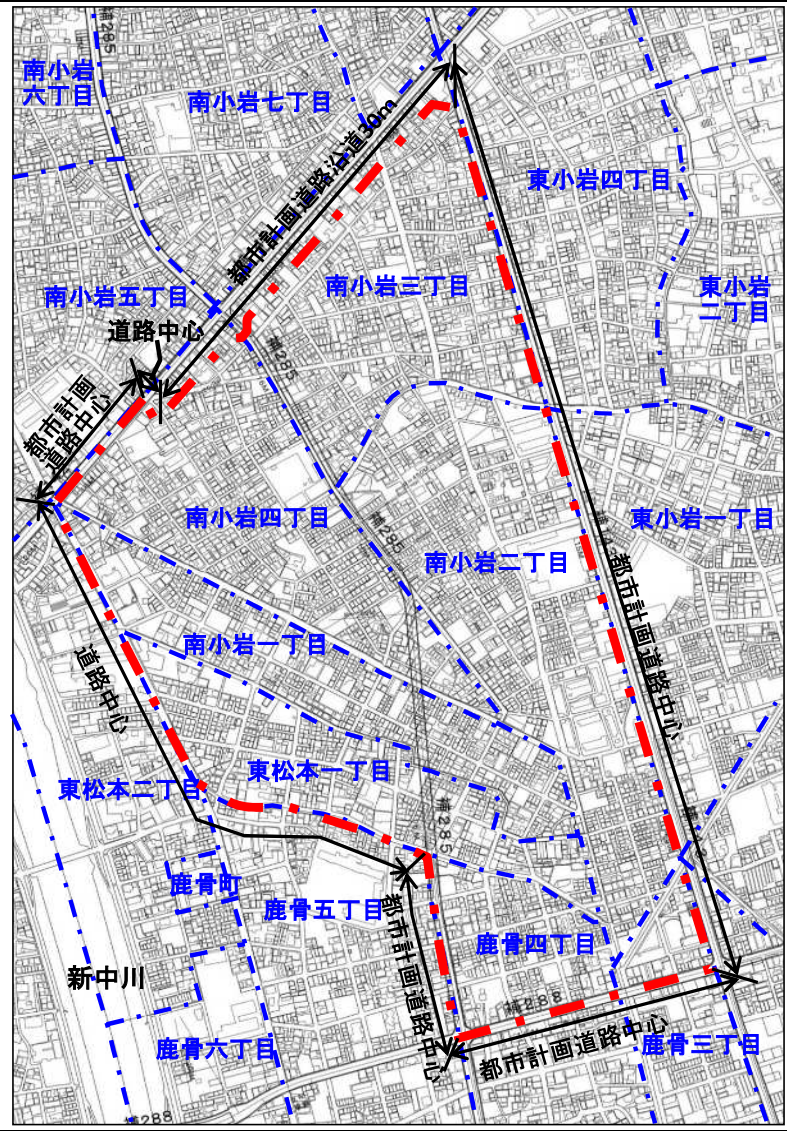
2 地区内での取組



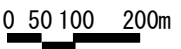

	事業番号	事業項目	事業概要	事業主体	事業手法		事業規模	事業の進捗状況	備考
					不燃化特区による支援	その他の支援(密集事業等)			
コア事業	A-1	都市計画堂尾補助第285号線の整備	・都市計画道路の早期整備を図る	区		・都市計画道路補助第285号線街路事業	延長1,210m 幅員16m	継続事業	
	A-2	補助第285号線の整備と一体的に進める沿道まちづくり	・都市計画道路の整備と併せ、沿道の不燃化建替えを促進することで、延焼遮断帯を形成する	区		・都市防災不燃化促進事業	延長1,210m 幅員16m	継続事業	
	A-3	不燃化更新促進事業	・実態調査、権利者の意向調査、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"> ・土業派遣支援 ・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73.8ha	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	公園・広場等の整備	・不足する公園の初期整備を図る	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 	地区全域を含む87.8ha	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	南小岩南部・東松本付近地区地区計画	・道路・公園の整備計画を位置付けることで、計画を担保する ・地区特性を踏まえたルールに基づく建替えを誘導する	区	・地区施設の配置、建築物等の用途、建築物等の最高高さ、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、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	地区全域を含む87.8ha	平成31年3月決定	
	C-2	新防火規制	・防災性の向上	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73.0ha	平成27年10月告示	

3 区域図

南小岩南部・東松本付近地区



	不燃化推進特定整備事業地区
	町丁目境
	
	

4 整備方針図

南小岩南部・東松本付近地区






●コア事業における取組み

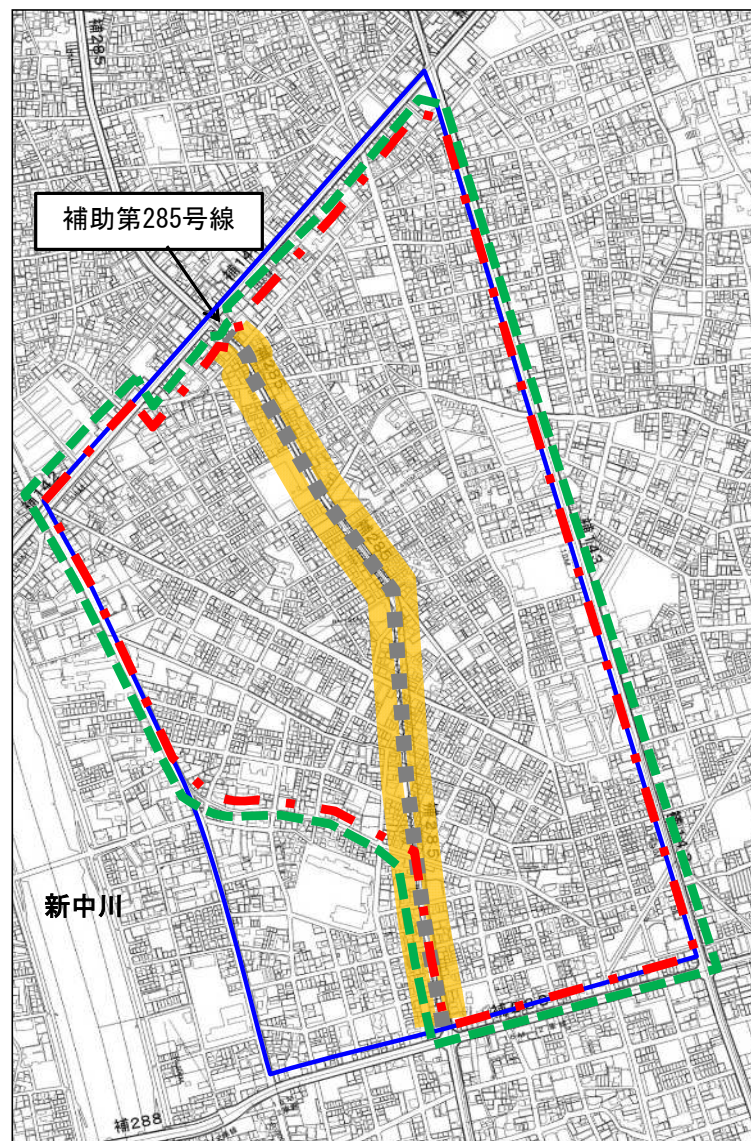
- ・都市防災不燃化促進事業による延焼遮断帯の形成
 - A-1 都市計画道路補助第285号線の整備
 - A-2 補助第285号線の整備と一体的に進める沿道まちづくり
 - A-3 不燃化更新促進事業

●コア事業以外の取組み

- ・住宅市街地総合整備事業
 - 公園整備による避難路・防災空間の確保
 - B-1 公園・広場等の整備
- ・建替えの際のルール整備による計画の担保
 - C-1 南小岩南部・東松本付近地区地区計画
 - C-2 新防火規制

凡例

- | | | | |
|---|------------------------|---|-------------------|
|  | 不燃化推進特定整備事業地区 |  | 補助第285号線 |
|  | 住宅市街地総合整備事業・
地区計画区域 |  | 都市防災不燃化
促進事業区域 |
|  | 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	都市計画道路補助第285号線の整備	用地買収、整備工事					
	A-2	補助第285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-3	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	公園・広場等の整備	用地買収、整備工事					
規制誘導策	C-1	南小岩南部・東松本付近地区地区計画	制度運用					
	C-2	新防火規制	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。