

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3年3月
第1回変更認定 令和4年2月

江戸川区

1 整備目標・方針

地区名	松島三丁目地区					
位置	江戸川区松島二丁目の一部及び松島三丁目	面積(ha)	25.6ha			
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、主要生活道路である幅員6m以上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。 当地区の全建物のうち木造が7割を占めている。道路については、幅員4m未満の道路が地区の道路総延長の5割を占めており、幅員6m以上の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、幅員4m未満の道路に接道する宅地が多く、災害時の人的被害の危険性が高いと考えられる。 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、「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7割を木造が占め、老朽化した木造住宅の建替えが進まない。 ・4m未満の狭隘道路が多く、幅員6m以上の主要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。 ・4m未満の狭隘道路に接道する宅地が数多く存在する。 	町丁目	面積(ha)	地域危険度(第8回)		
				倒壊	火災	総合
		松島二丁目の一部	0.2ha	3	3	3
		松島三丁目	25.4ha	5	5	4
		計	25.6ha			
これまでの防災都市づくりの主な取組	新たな取組					
(コア事業) ・不燃化更新促進事業 (コア事業以外) ・住宅市街地総合整備事業(密集市街地型) ・老朽建築物除却支援 ・戸建建替え支援 ・共同住宅等の不燃化促進 ・高齢者世帯等の住替え支援	(コア事業) ・不燃化更新促進事業 (コア事業以外) ・拡幅路線の整備 ・公園・広場等の整備					
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不燃領域率の向上を目指す。</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、道路幅員6m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 個々の木造住宅の不燃化を着実に進めるため、支援体制の充実を図り、各種支援策・制度を効果的に活用した取組みを進める。 ・事業の趣旨や支援制度の内容を全権利者に対し周知を図り、地区住民の不燃化促進への気運の醸成を図る。 ・課題のある街区の実情を調査把握を行う。</p>					
数値目標	現況	最終	備考			
不燃領域率	54.4%	61.6%	現況:令和元年度末 最終:令和7年度末			

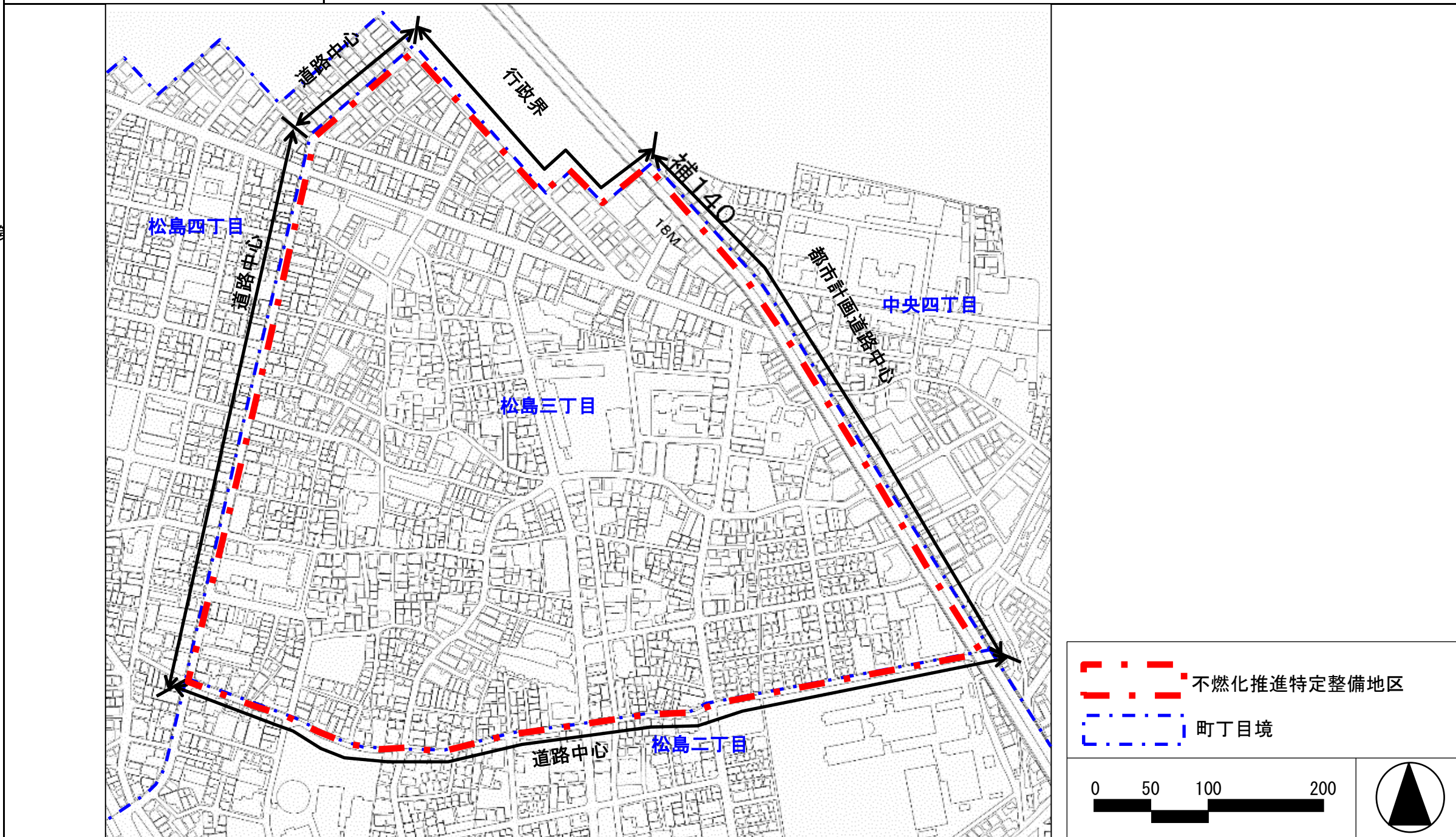
2 地区内での取組

	事業番号	事業項目	事業概要	事業手法 (●:東京都不燃化推進特定整備地区制度要綱第14条第1項に定める支援策)	事業主体	事業規模	事業の進捗状況	備考
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。	・戸別訪問 ●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	区	地区全域25.6ha	継続事業	
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。	【補助事業】住宅市街地総合整備事業 【補助事業】木造住宅密集地域整備事業 ●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	区	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。	【補助事業】住宅市街地総合整備事業 【補助事業】木造住宅密集地域整備事業 ●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	区	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	規制誘導の内容	決定権者	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、密集市街地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。	・防火上の制限、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	区	地区全域25.6ha	・平成17年7月決定	

3 区域図

江戸川区 松島三丁目地区



4 整備方針図

江戸川区 松島三丁目地区

●コア事業における取組み

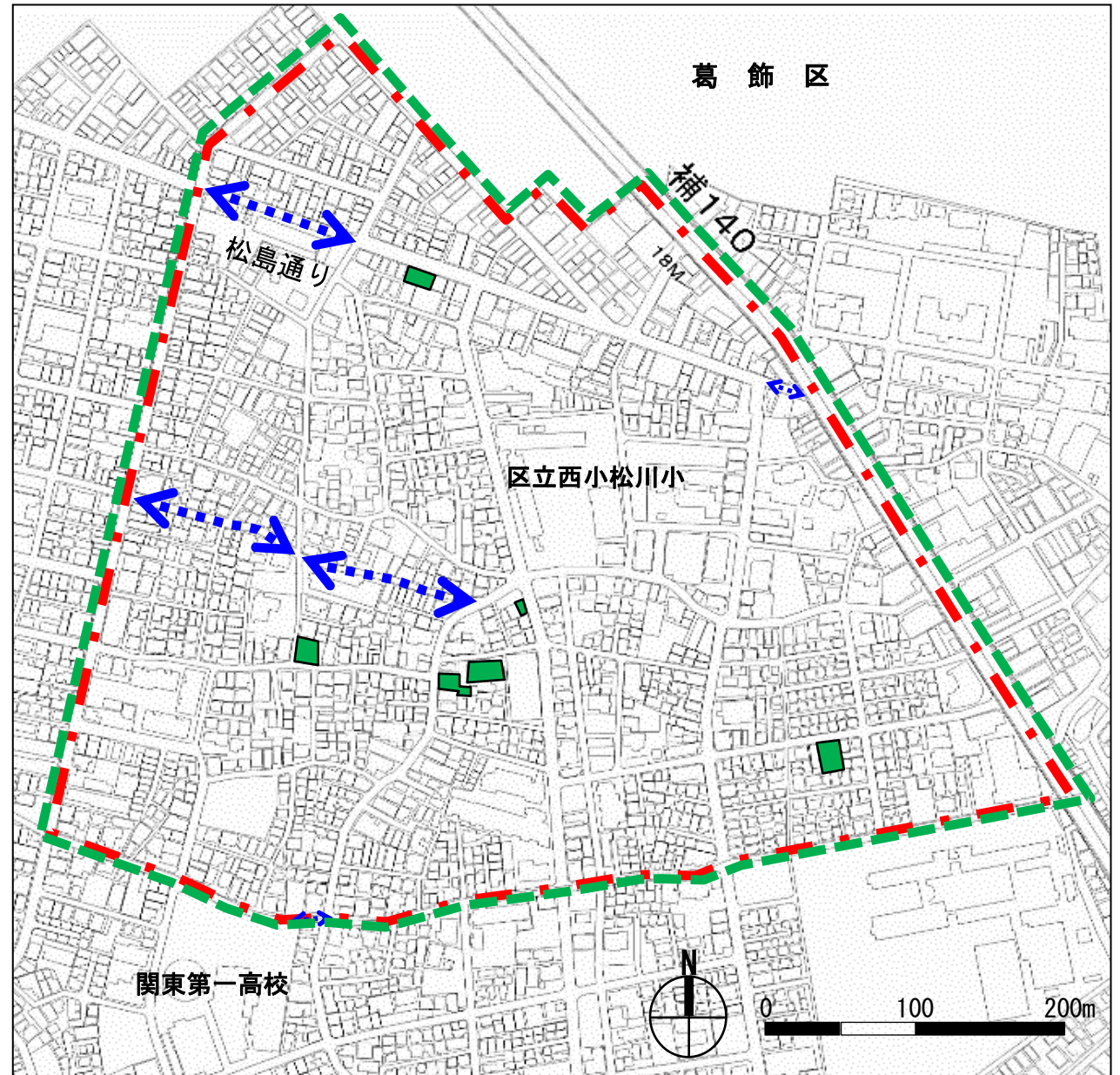
- ・意向調査及び相談体制強化による建替え支援
A-1 不燃化更新促進事業

●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3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度		
コア事業	A-1	不燃化更新促進事業	事業						
コア事業以外の事業	B-1	拡幅路線の整備	事業			延伸見込み			
コア事業以外の事業	B-2	公園・広場等の整備	事業			延伸見込み			
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						