

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3年3月

第1回変更認定 令和4年2月

第2回変更認定 令和6年2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						
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		面積 (ha)	47.2ha			
地区の現況・課題	<p>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治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つかないまま市街化した当地区では、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得る公園・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。</p> <p>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。</p> <p>【防災に関する課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 		町丁目	面積 (ha)	地域危険度(第8回)		
					倒壊	火災	総合
			南小岩三丁目の一部	2.3ha	3	4	3
			南小岩四丁目の一部	0.8ha	3	4	4
			南小岩五丁目の一部	0.6ha	3	4	4
			南小岩六丁目の一部	1.2ha	4	4	4
			南小岩七丁目	25.6ha	3	4	4
			南小岩八丁目	13.6ha	3	3	3
			東小岩四丁目の一部	0.7ha	3	3	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					
これまでの防災都市づくりの主な取組		新たな取組					
<p>(コア事業)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・南小岩七丁目西地区第一種市街地再開発事業 ・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 ・サンロード一番街区都市計画街路事業 ・補助第142号・143号線沿道都市防災不燃化促進事業 ・南小岩六丁目地区第一種市街地再開発事業 <p>(コア事業以外)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・補助第142・143号線の整備 ・住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型) ・不燃化促進 		<p>(コア事業)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・補助第285号線の整備 ・(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 ・不燃化更新促進事業 <p>(コア事業以外)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・補助第142号・143号線の整備 ・拡幅路線の整備 ・公園・広場等の整備 ・南小岩六丁目地区第一種市街地再開発事業 					
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、コア事業及び密集事業の着実な進捗とともに、木密地域内建築物の不燃化更新を支援することで、不燃領域率の向上を目指す。</p> <p>(2)整備方針 【再開発事業等のコア事業を契機とする不燃化更新】 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行等をコア事業とし、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、避難施設等の整備により地区全体の防災性の向上を図る。</p>							
数値目標	現況	最終	備考				
不燃領域率	65.1%	73.4%	現況:令和元年度末 最終:令和7年度末				

2 地区内での取組

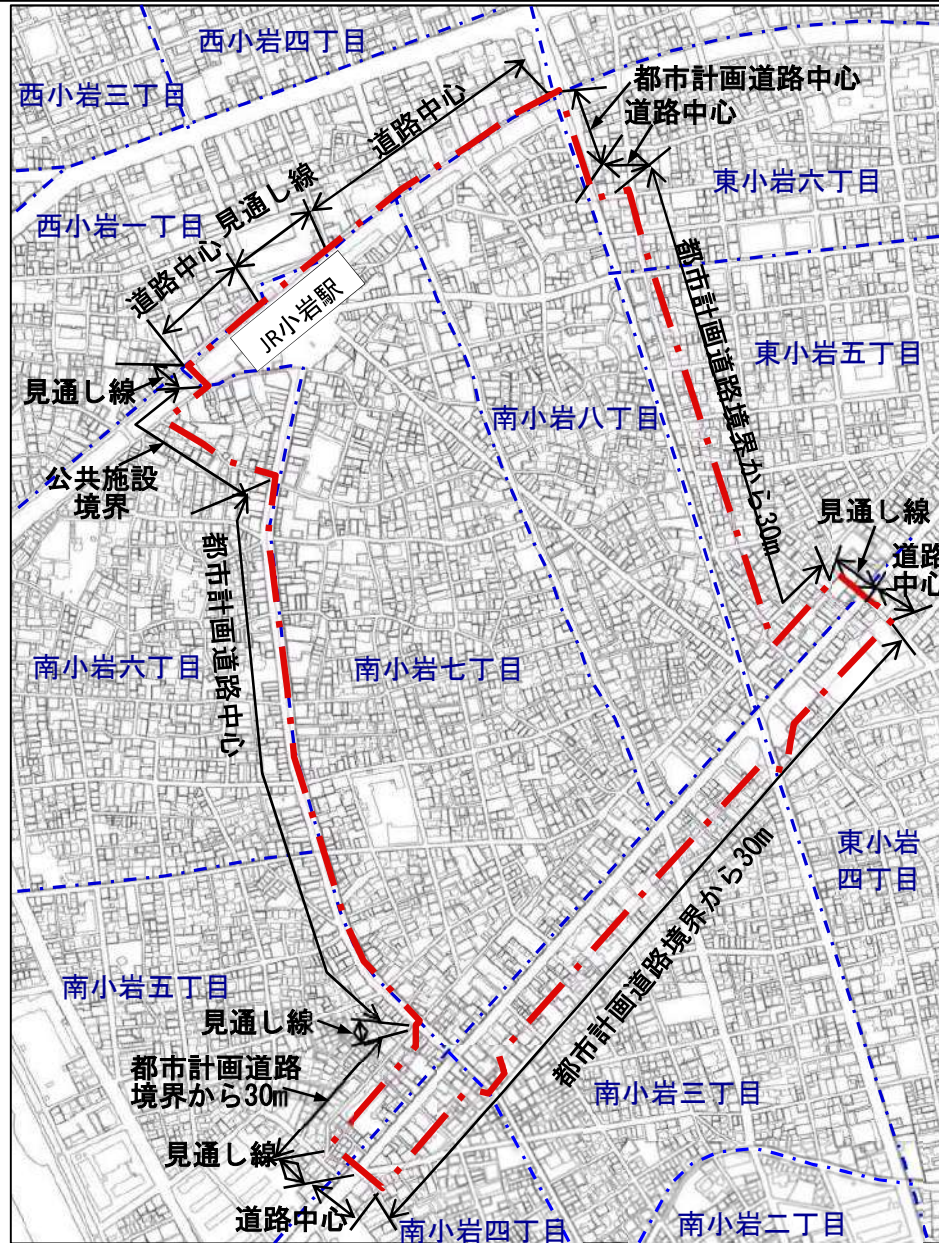
事業番号	事業項目	事業概要	事業手法 (●:東京都不燃化推進特定整備地区制度要綱 第14条第1項に定める支援策)	事業主体	事業規模	事業の進捗状況	備考	
コア事業	A-1	南小岩七丁目地区土地区画整理事業及び市街地再開発事業の一体施行	・建築物の共同化等による防災施設の整備、避難場所等の確保。 ・公共施設(駅前広場、道路整備等)の整備に伴う避難路の整備。	【補助事業】土地区画整理事業 【補助事業】市街地再開発事業 ●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●土業派遣支援 ●用地折衝派遣支援 ●現地相談ステーション管理・運営支援 ●公共施設転換用地取得支援	区 再開発組合	地区面積:約4.9ha 権利者数:約257名	継続事業	・土地区画整理事業、市街地再開発事業の事業化に向け、勉強会や個別面談等による合意形成を図る。
	A-2	補助第285号線の整備	・道路拡幅による交通環境の改善及び安全な避難路の確保。	【補助事業】都市計画街路事業	区	延長:208m 幅員:18m	継続事業	
	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	・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。	【補助事業】都市防災不燃化促進事業	区	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。	・戸別訪問 ●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	区	地区全域約47.2ha	継続事業	
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。	【補助事業】都市計画街路事業	都	・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。	【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。	【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。	【補助事業】市街地再開発事業	再開発組合	地区面積約1.3ha 権利者数約62名	継続事業	



2 地区内での取組

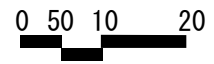
事業番号	事業項目	事業概要	事業手法 (●:東京都不燃化推進特定整備地区制度要綱 第14条第1項に定める支援策)	事業主体	事業規模	事業の進捗状況	備考	
事業番号	規制誘導の手法	規制誘導の目的	規制誘導の内容	決定権者	規制誘導の 範囲等	規制誘導の実施有無・進捗状況	備考	
規制 誘導 策	C-1	JR小岩駅周辺 地区地区計画	・道路・公園の整備計画を位置 付けることで、計画を担保する。 ・地区特性をふまえたルールに 基づく建替えを誘導する。	・地区施設の配置、建築物等の用途、建築物等の 高さ、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、 色彩のルール	区	JR小岩駅周辺地区 約50.0ha	・平成26年3月告示	
	C-2	新防火規制	・防災性の向上	・地区内の準防火地域全域を指定	区	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およ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	・特定整備路線及び都市計画 道路沿道の延焼遮断帯の形成	・建築物の高さの最低限度	区	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

江戸川区 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

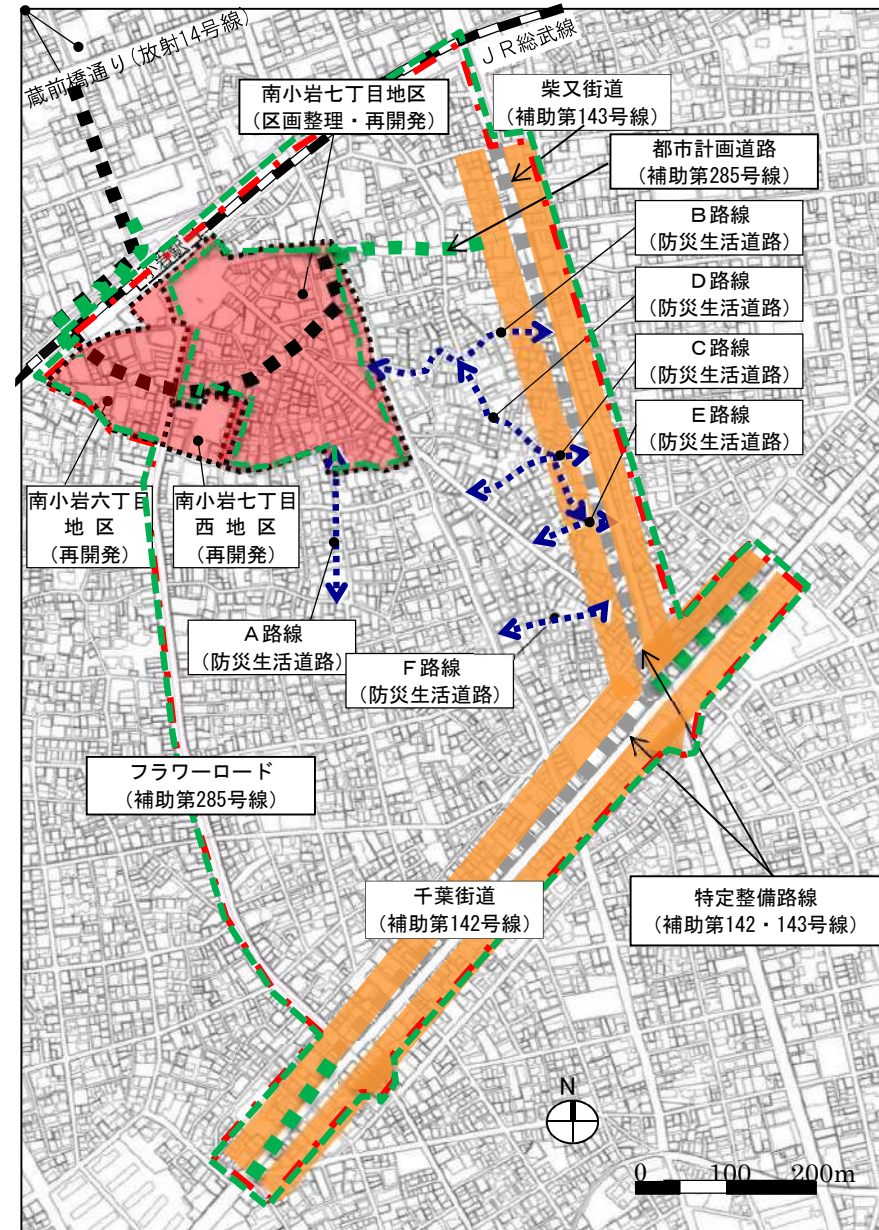
江戸川区 南小岩七・八丁目周辺地区

●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
	密集事業拡幅路線
	特定整備路線
	都市防災不燃化促進事業
	都市計画道路(事業中)
	土地区画整理事業
	都市計画道路(事業中)
	市街地再開発事業
	都市計画道路(新規)
	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 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	換地計画認可	仮換地指定	解体・補償・設計・工事						
		都市計画協議 アセス手続き	都市計画決定		組合設立	権利変換				
	A-2 補助第285号線の整備	事業								
	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	事業								
A-4 不燃化更新促進事業	事業									
コア事業以外の事業	B-1 補助第142号・143号線の整備	事業								
	B-2 拡幅路線の整備	事業								
	B-3 公園・広場等の整備	事業								
	B-4 南小岩六丁目地区第一種市街地再開発事業	建築物本体工事 (2街区)	解体 (3街区)	建築物本体工事 (3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								