

2-2 市街地の整備・保全の方針

ここでは、市街地の整備・保全の概況、課題と基本目標を踏まえ、以下の方針を示します。

- 1) 安全・安心まちづくり
- 2) 地域の拠点づくり
- 3) 地域特性に応じた市街地環境の整備・保全
- 4) 公共施設及び都市基盤の更新

【基本的な考え方】

- ☞木造住宅密集地域の改善、国・東京都のスーパー堤防整備と一体的なまちづくりを進めます。
- ☞区役所本庁舎移転後の跡地や都営住宅団地建替えに伴う創出用地をにぎわいの拠点づくりに活用することを検討します。
- ☞葛西臨海公園駅周辺は、水上スポーツを活かした観光交流機能の充実を図ります。
- ☞駅周辺は、地域の拠点として都市機能の充実・強化を図ります。

1 概況

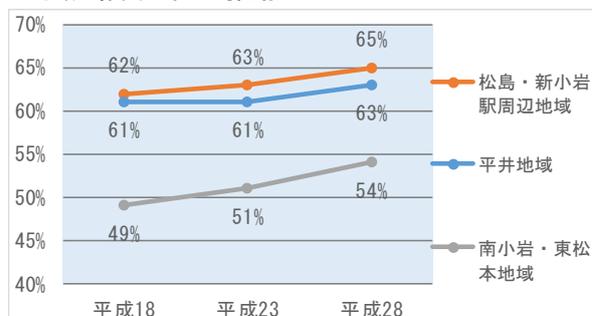
1) 密集市街地の整備の動向

- 本区では、老朽化した木造住宅が密集し、首都直下地震が発生した場合などに延焼火災の危険性が高い地域において、密集住宅市街地整備促進事業*を推進しています。現在は3地区(37.3ha)で完了し、9地区(297.1ha)で事業中です。この事業により、道路や公園が整備され、地区の防災性と住環境の改善が図られています。
- 東京都「防災都市づくり推計計画*(改定)」(平成28(2016)年3月)において「整備地域」に位置づけられている地区(平井、松島、南小岩・東松本)では、不燃領域率*が着実に向上しています。

〈密集住宅市街地整備促進事業の動向〉

	平成11年度末	平成31年1月末
完了	-	3地区 (37.3ha)
事業中	1地区 (5.9ha)	9地区 (297.1ha)

〈不燃領域率の推移〉



※東京都「防災都市づくりの進捗状況」(平成29年度)を基に作成

【不燃領域率】

「市街地の燃えにくさ」を表す指標で、70%を超えると延焼火災の危険性がほぼなくなるとされています。

2) 駅周辺における市街地整備

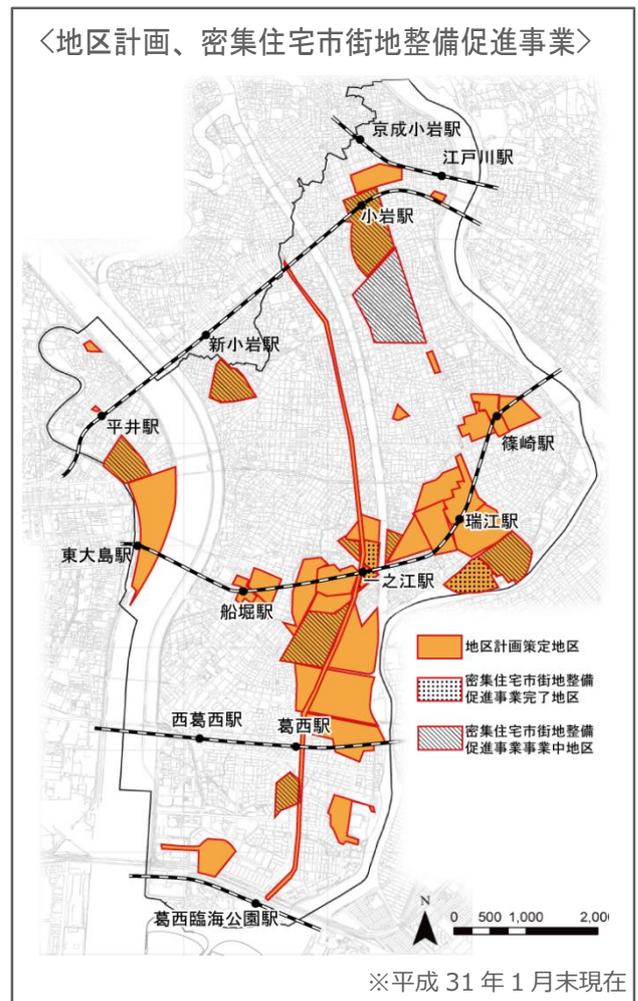
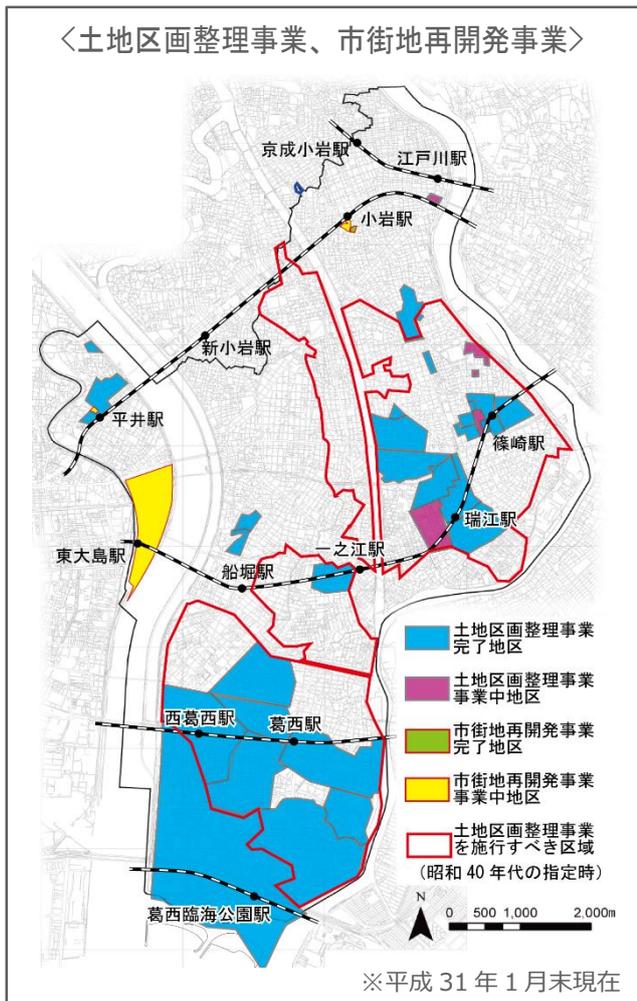
- 葛西駅、西葛西駅、一之江駅、瑞江駅、篠崎駅、平井駅、葛西臨海公園駅周辺は土地区画整理事業*、東大島駅周辺は市街地再開発事業*により、良好な都市基盤が整備されています。
- 小岩駅周辺は、市街地再開発事業が1地区で完了し、さらに1地区で事業中です。また、土地区画整理事業による道路などの基盤整備が計画されています。
- 平井駅の北口では、市街地再開発事業が事業中です。

3) 市街地環境の整備・改善

- 土地区画整理事業*は1,210.5haが完了しており、現在は60.2haで事業中です。
- 地区計画*は、43地区（933.8ha）で策定されています。

〈土地区画整理事業、地区計画の動向〉

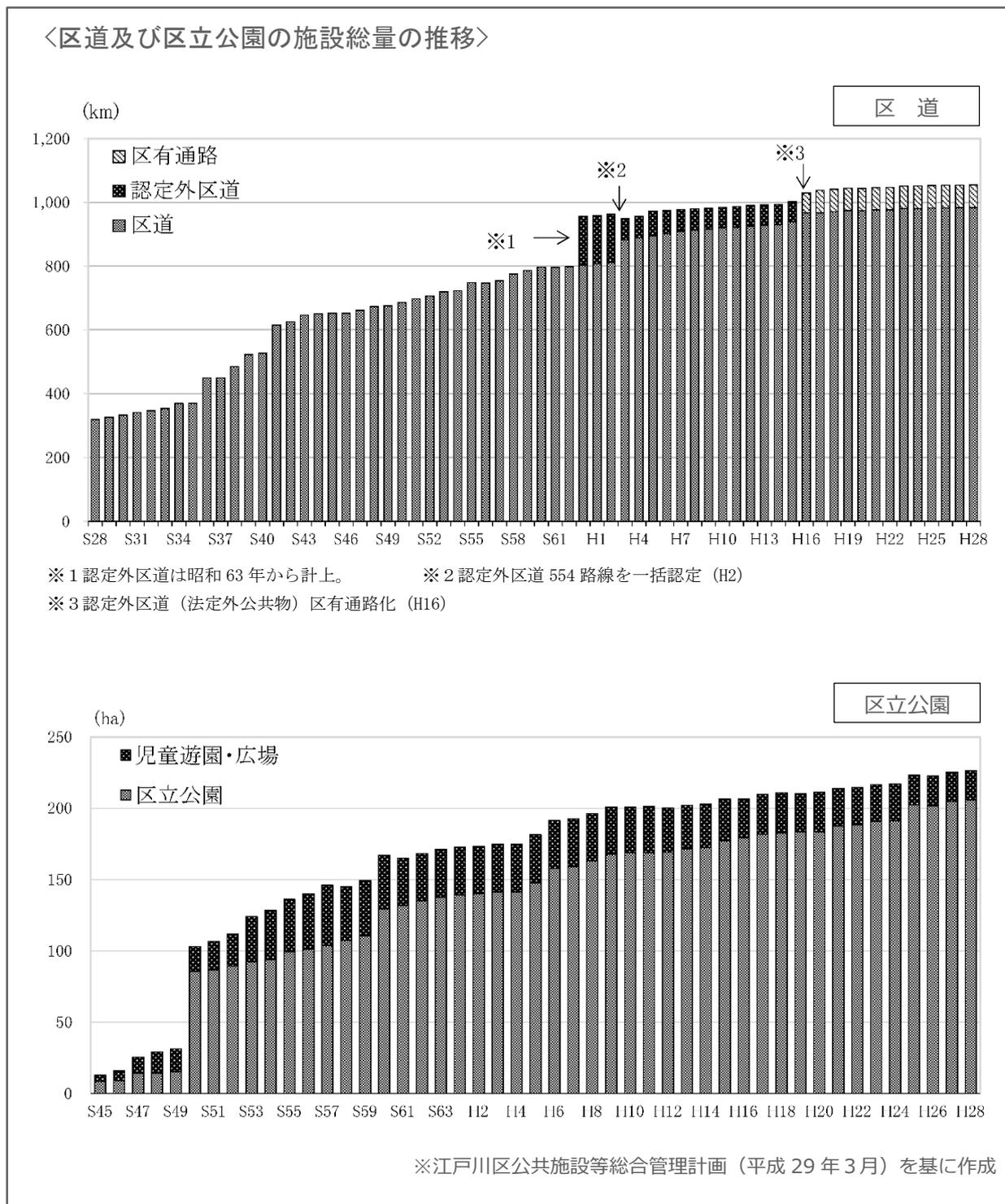
		平成 11 年度末	平成 31 年 1 月末
土地区画整理事業	完了	15 地区 (991.8ha)	22 地区 (1,210.5ha)
	事業中	7 地区 (259ha)	5 地区 (60.2ha)
地区計画策定地区		15 地区 (303ha)	43 地区 (933.8ha)



各事業の位置図

4) 都市基盤ストックの状況

- 区道及び区立公園の施設総量の推移を見ると、総量は一貫して増加傾向にあります。
- 高度経済成長期からバブル景気にかけて長期間に次々に整備された施設は、経年とともに老朽化が進んでいます。



2 課題と基本目標

1) 安全・安心な暮らしを支える市街地を形成します

《課題》
 本区では、依然として木造住宅密集地域が残っているほか、陸域面積の約7割が満潮位以下のゼロメートル地帯となっています。首都直下地震や地球温暖化による局地的大雨、巨大台風といった災害に備えるため、強靱なまちづくりを行っていく必要があります。

基本 目標	木造住宅密集地域の改善や国・東京都のスーパー堤防整備と一体的なまちづくりを行うなど、安全・安心な暮らしを支える市街地を形成します
----------	--



国によるスーパー堤防整備（小松川地区）

2) 都市の活力を創造する地域拠点を形成します

《課題》
 都市間競争への対応や人口減少・少子高齢化といった社会状況の変化に対応していくため、交通利便性が高い駅周辺において、商業をはじめとした様々な都市機能が必要になります。
 また、区役所の移転や都営住宅の建替えによる土地利用転換と併せて、都市の魅力・活力を支える新たな拠点を形成することが求められます。

基本 目標	新たな拠点づくりや駅周辺の都市機能を充実させるなど、都市の活力を創造する地域拠点を形成します
----------	--

3) 防災性・快適性の高い市街地を形成します

《課題》

土地区画整理事業*や市街地再開発事業*の実施地区は、良好な都市基盤を活かし、土地の有効利用が求められます。また、木造住宅密集地域や都市基盤が不足する地域では、防災性・快適性の向上を図り、暮らしやすい住環境に改善していく必要があります。

基本
目標

地域の特性に応じて都市基盤の充実を図ることで、
防災性・快適性の高い市街地を形成します

整備前



整備後



密集住宅市街地整備促進事業による公園整備（松島三丁目地区）

4) 質の高い都市空間を形成します

《課題》

高度経済成長期に整備した公共施設や都市基盤の老朽化が進んでおり、更新にあたっては、地域特性や地域住民の意向を踏まえながら、活用の検討が求められます。

基本
目標

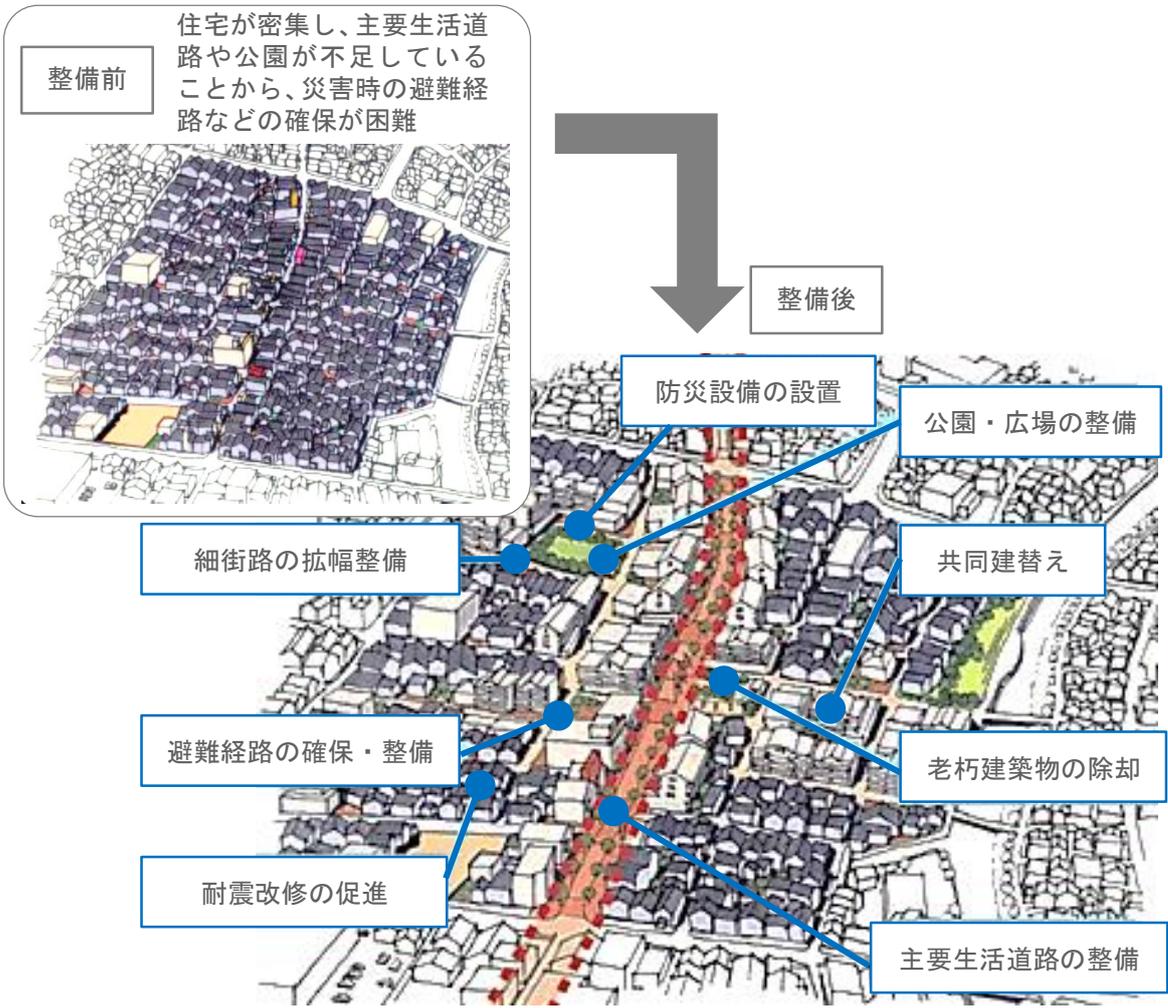
公共施設の更新や用地の活用にあたっては、機能の
充実を図り、質の高い都市空間を形成します

3 市街地の整備・保全の方針

1) 安全・安心まちづくり

木造住宅密集地域の改善

- 細街路*や行き止まり道路が多く、公園が不足しているといった防災上の危険性が高い地域では、都市基盤と一体となった建築物整備の適切な誘導により、良好な住環境と災害に強い安全な市街地の形成を図ります。
- 東京都の「防災都市づくり推進計画*（改定）」（平成 28（2016）年 3 月）において、「整備地域」や「重点整備地域（不燃化特区*）」に位置づけられている平井地域、松島・新小岩駅周辺地域、南小岩・東松本地域では、密集住宅市街地整備促進事業*などの修復型事業を実施することにより、重点的かつ効果的な整備を推進します。
- 「整備地域」以外の木造住宅密集地域*や、将来建築物の老朽化が進むおそれのある既成市街地又は土地利用転換時にミニ開発が進むおそれのある地域では、密集住宅市街地整備促進事業など事業的手法の導入や適切な建築物の建替え・開発を誘導することにより、市街地の改善や木造住宅密集地域拡大の未然防止を図ります。併せて、良好な住環境の形成やまちの付加価値の創出により、誰もが住み続けたいくなる定住性の高い安定したまちづくりを推進します。
※東京都「防災都市づくり推進計画」（平成 28（2016）年 3 月）におけるもの
- 隣接自治体付近でのまちづくりの際は、関係機関と調整しながら進めます。



※国土交通省資料を基に作成

密集市街地の整備イメージ

整備前



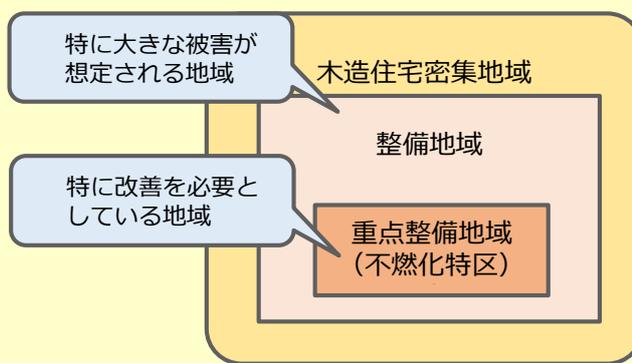
整備後



密集住宅市街地整備促進事業による細街路の拡幅（南小岩七・八丁目地区）

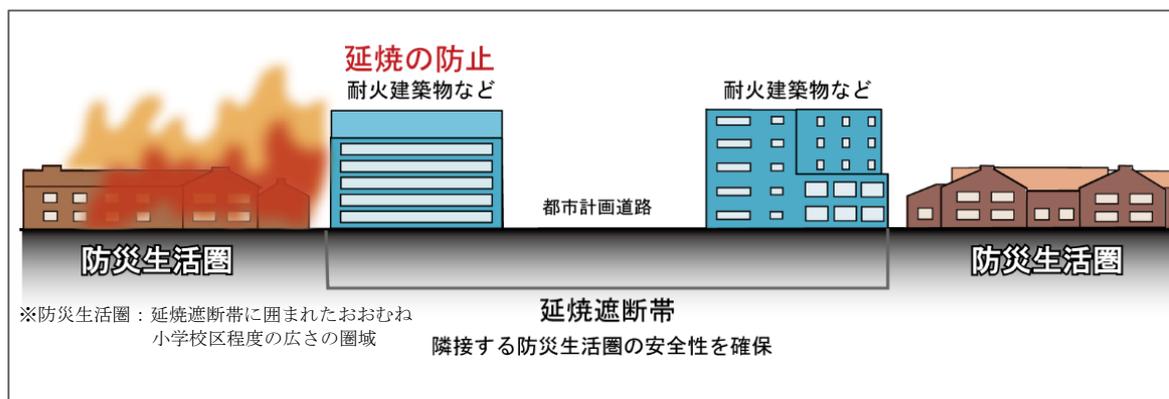
【防災都市づくり推進計画における整備地域】

- ・木造住宅密集地域の改善に向けた東京都の計画です。
- ・震災時に特に大きな被害が想定される地域を「整備地域」に指定しています。
- ・また、「整備地域」のうち特に改善を必要としている地域を「重点整備地域（不燃化特区）」に指定し、防災対策を集中的に実施しています。



延焼遮断帯の形成

区内の交通や経済活動を支える幹線道路は、緊急時には避難路となり、災害時に延焼の拡大を抑止する延焼遮断帯*としての機能も期待されています。そのため、幹線道路である都市計画道路*の積極的な整備推進と、沿道建築物更新時の適正な高度利用・不燃化を誘導します。また、高度利用をするにあたっては、周辺住環境に配慮した適正な土地利用を誘導します。



※防災生活圏：延焼遮断帯に囲まれたおおむね小学校区程度の広さの圏域

隣接する防災生活圏の安全性を確保

都市計画道路を軸とした延焼遮断帯のイメージ

防災基盤の整備推進

- 国・東京都によるスーパー堤防整備は、陸域面積の約7割が満潮位以下のゼロメートル地帯である本区の治水安全度を飛躍的に向上させるものであり、まちづくりと一体的に実施することで、都市基盤の整備や住環境の改善を図ります。また、高台化された公園・緑地などは災害時の防災上の拠点として機能することから、区民と協働し広く事業を展開・推進します。

整備前



整備後（平成30年10月）



国によるスーパー堤防整備と一体的なまちづくり（北小岩一丁目東部地区）

- 都県境橋梁3橋（補助第143号線、補助第286号線、放射第16号線）の整備について、関係機関と協議を進め、早期実現を図ることにより、災害時には避難路や物資輸送路として活用します。

大規模公園予定地での事業促進

都立篠崎公園・宇喜田公園は、潤いと安らぎのあるみどりの拠点であり、震災時には防災活動の拠点や避難場所として機能することから、公園整備の早期実現を東京都に要請し、事業を促進します。篠崎公園については、国のスーパー堤防整備と一体となった公園整備と高台化を促進します。

2) 地域の拠点づくり

都市の活力を創出する新しい拠点の形成

- ① 大規模な土地利用転換を核とした拠点の形成
 - 船堀駅周辺は、行政機能の移転の検討と併せて、商業、業務、文化、交流、国際、居住などの機能を誘導するなど、区を中心にふさわしい魅力ある都市空間の整備を図ります。
 - 区役所移転後の跡地は、総合文化センターや中央図書館などの文化施設と連携したにぎわいの拠点としての活用を図ります。
 - スポーツランド周辺は、都営住宅建替事業による創出用地を活用したスポーツや交流機能の充実などにより、新たなにぎわいを創出します。

② 観光交流拠点の形成

- 葛西臨海公園駅周辺では、低未利用地の土地利用転換と併せて、商業、業務、レジャー、教育、文化などの機能の充実を図ります。また、東京 2020大会開催の機会を捉えて、自転車走行環境の整備や案内・サインの充実など観光エリアとしての形成を図ります。
- 新左近川親水公園は、カヌー・スラロームセンターと連携しながら、新たな水上スポーツ拠点のひとつとして、水辺空間を活かしたにぎわいの創出を図ります。
- 新川沿川の市街地は、生活道路や公園などの都市施設の整備を図りながら、質の高いまちなみ景観の形成を誘導し、水辺のみどりや歴史を楽しむことができる回遊空間としての形成を図ります。

都市生活を支える拠点の形成

- 葛西駅及び西葛西駅周辺は、建築物の更新機会などと併せて、商業、業務、文化、交流、国際、居住など多様な機能の集積を図ります。
- 平井駅周辺は、都市開発などと併せて、商業、業務、子育て、高齢者福祉、医療、居住などの多様な機能や道路・広場など都市基盤施設の充実を図ります。また、駅の南北市街地の一体化を強化し、既存商店街などの商業機能と連携したにぎわいの軸の形成を図ります。
- 小岩駅周辺は、土地区画整理事業*や市街地再開発事業*などの面的整備と併せて、商業、業務、文化、居住などの機能の集積を図るとともに、交通広場や都市計画道路*などの都市基盤を整備し、利便性が高くにぎわいのある拠点形成を図ります。
- 京成小岩駅周辺は、京成本線連続立体交差事業*と併せた交通広場などの基盤整備や都市機能の充実を進め、利便性の高い拠点形成を図ります。
- 東京 2020 大会を契機として宿泊需要の高まりが想定されることから、ホテル・民泊の適正な誘導を図ります。



平井五丁目駅前地区における市街地再開発事業（イメージ）

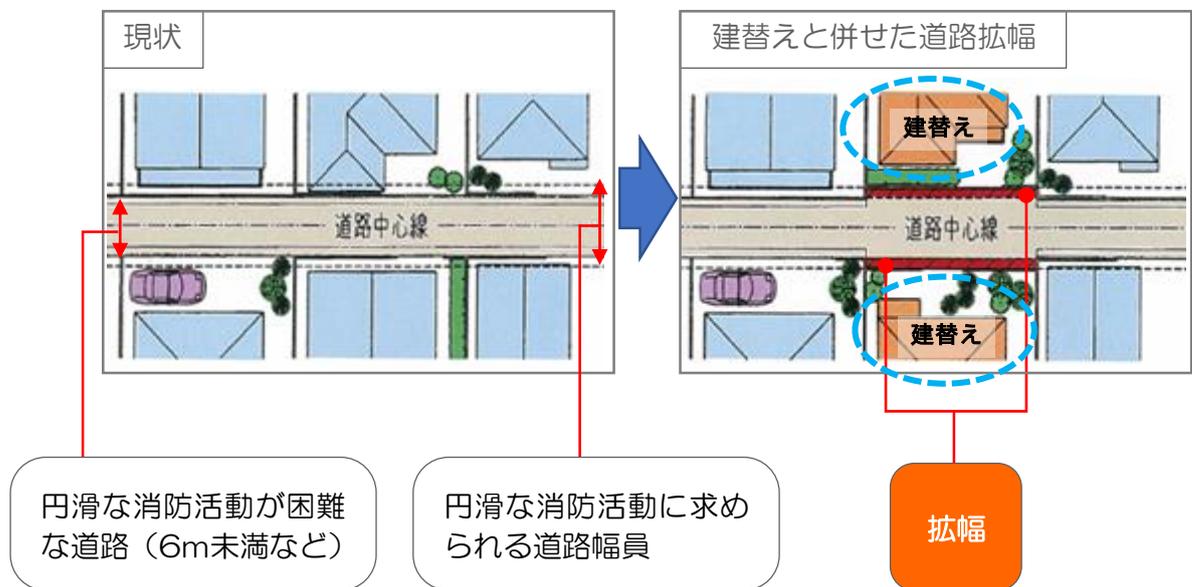
地域生活を支える拠点の形成

- 東大島駅周辺は、市街地再開発事業*と併せて整備された商業機能の活性化や地域交流機能の充実を図ります。
- 一之江駅周辺は、土地区画整理事業*により整備された都市基盤や環状七号線と今井街道が結節する交通利便性を活かすとともに、今井街道の商店街との連携を図りながら、にぎわいのある商業地としての形成を図ります。
- 瑞江駅及び篠崎駅周辺は、土地区画整理事業により整備された都市基盤を活かし、にぎわいのある商業地としての形成を図ります。
- 江戸川駅周辺は、国のスーパー堤防整備との調整を図りながら、都市計画道路*の整備、細街路*や密集市街地の改善、駅前広場機能の充実を図ります。また、小岩菖蒲園と連絡する快適な歩行者空間の整備などにより、商業地の活性化を図ります。

3) 地域特性に応じた市街地環境の整備・保全

- 土地区画整理事業*や市街地再開発事業*の実施地区は、土地の有効利用を促進します。事業完了から一定期間が経過するなかで、土地の有効利用がされていない場合は、社会情勢の変化や多様なニーズに併せて都市基盤の更新や地区計画*などの修復型の整備を検討します。
- 土地区画整理事業を施行すべき区域*では、地域住民の意向を把握しながら、地区計画などにより整備方針を検討します。防災上などの観点から、都市基盤の整備の必要性が高い場合は、事業的手法によるまちづくりを進めます。
- 木造住宅密集地域*などにはなっていないものの、不整形な街区形態となっている地域では、建築物の建替え・開発と併せた主要な生活道路の拡幅整備や地区計画などにより住環境の改善を図ります。

※東京都「防災都市づくり推進計画」（平成 28（2016）年 3 月）におけるもの



地区計画による建替えに併せた道路拡幅イメージ

- 保全が難しい農地や工場跡地などの低未利用地は、地元の意向や周辺環境に配慮しながら、公共用地としての活用を検討します。民間による開発が行われる場合は、周辺環境と調和した適切な誘導を図ります。
- 隣接自治体付近でのまちづくりの際は、関係機関と調整しながら進めます。

【地区計画によるまちづくり】

地区の特性を踏まえたまちの将来像を実現するための手法として地区計画制度があります。地区計画制度を活用することで、身近な道路空間の確保・充実や、住宅などの建築物の用途・高さ・敷地面積の最低限度などのルールを定めることができます。具体的には、建築物の建替えの機会を捉えてルールを適用することで、段階的に目指す将来像を実現していきます。本区では、平成 31 年 1 月末現在、43 地区（933.8ha）で地区計画を策定しています。

□地区計画によるまちづくりのルール例

①敷地面積

敷地の細分化を防止するため、敷地面積の最低限度を設定

②垣又はさくの緑化

垣又はさくを設ける場合は、生垣又はネットフェンスなど緑化

③壁面の位置

建替え時には、道路境界線から 50 cm 以上建物を後退（沿道は緑化）

④建築物の用途

風俗営業関係の建物などの用途を規制

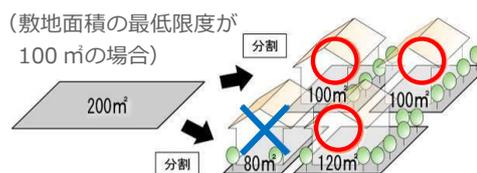
⑤建築物の高さ

良好なまちなみを形成するため、建物の高さの最高限度を設定

⑥建築物の色彩

周囲と調和する色彩を使うよう基準を設定

■敷地面積のルールのイメージ



■垣又はさくのルールのイメージ



■壁面位置のルールのイメージ



□地区計画によるまちづくりの事例

船堀駅周辺地区地区計画

(昭和 58 (1983) 年 3 月 31 日 都市計画決定)

《目的》

都営新宿線船堀駅の開業を契機として、活力ある駅前商業地と良好なまちなみを形成

《特徴》

主要な道路に壁面線を指定し、歩道状の空地を誘導することで、駅前にふさわしい都市空間を創出



壁面後退による歩道状空地の創出

東葛西五丁目付近地区地区計画

(平成 15 (2013) 年 3 月 31 日 都市計画決定)

《目的》

土地改良事業で整備された都市基盤、寺社や新川などの地域資源を活かした住環境を保全

《特徴》

みどり豊かなまちなみを形成するため、道路側敷地の緑化などを推進



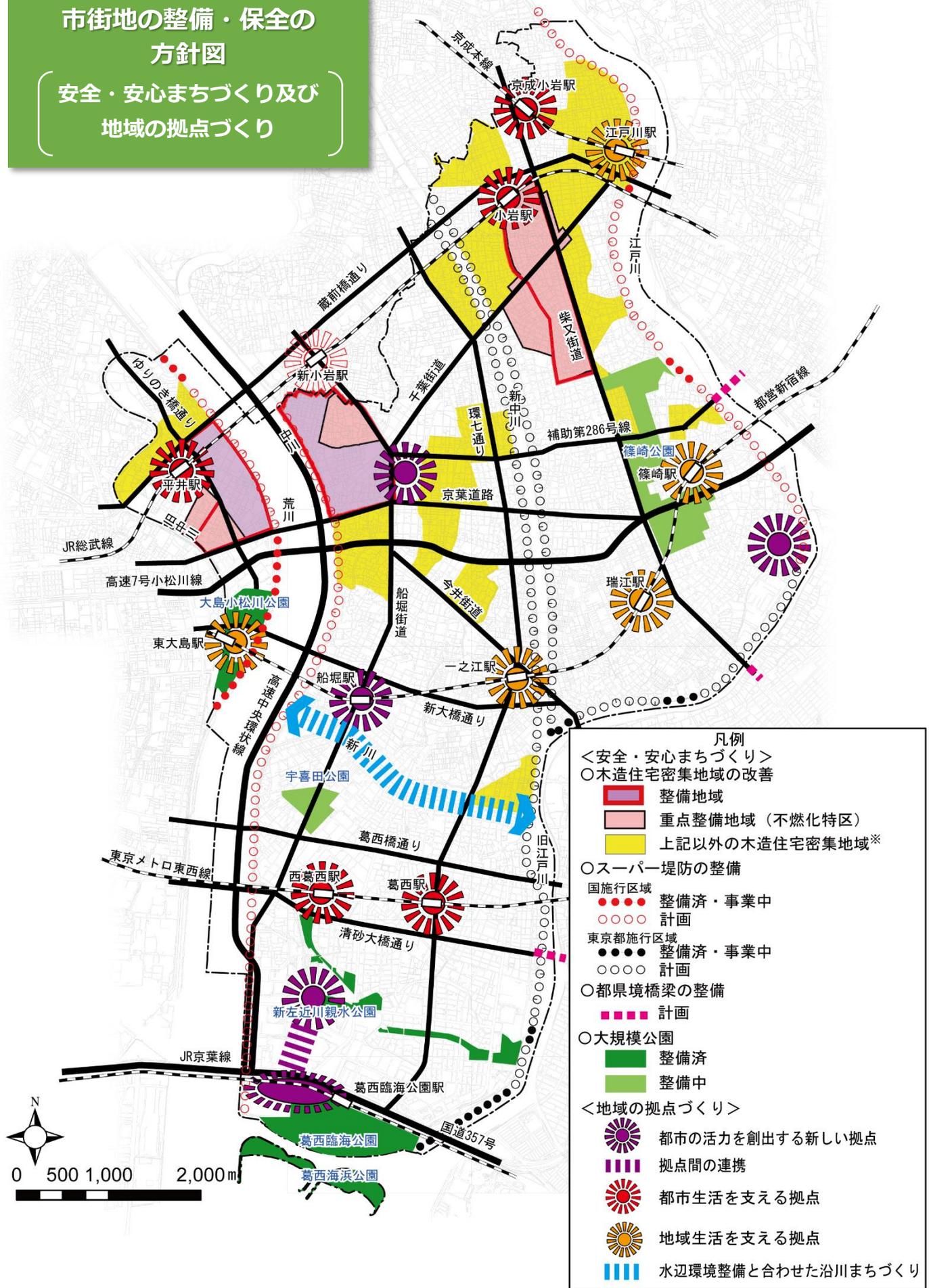
道路側敷地の緑化

4) 公共施設及び都市基盤の更新

- 公共施設及び都市基盤の更新の際には、防災やバリアフリー*、環境配慮など、都市空間の質の向上に寄与する整備を行います。
- 施設の更新に際して余剰地が発生する場合は、地域に不足する都市施設や都市機能の用地としての活用を検討します。

市街地の整備・保全の方針図

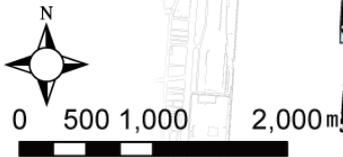
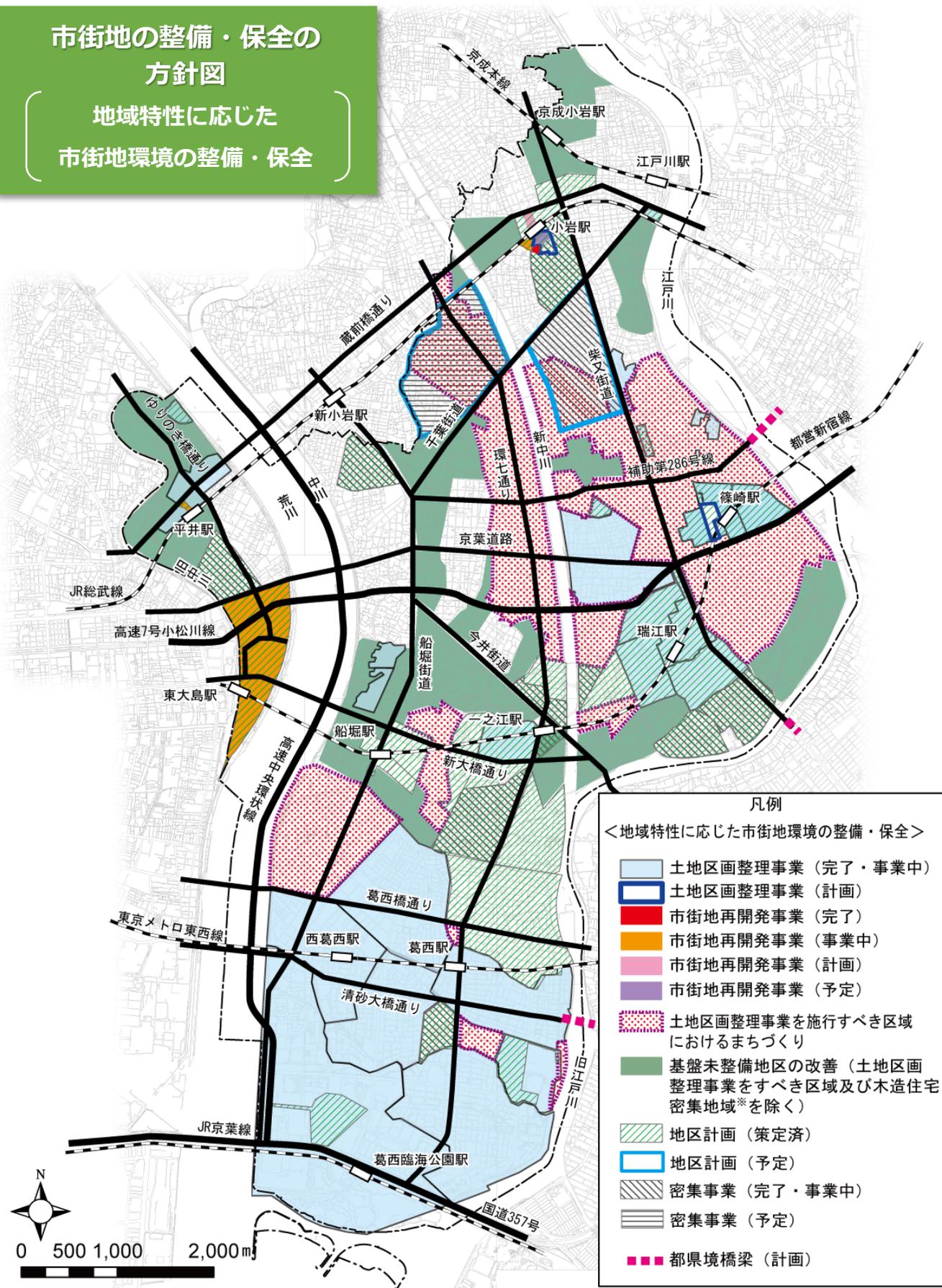
安全・安心まちづくり及び
地域の拠点づくり



※東京都「防災都市づくり推進計画」（平成 28（2016）年 3 月）における木造住宅密集地域

市街地の整備・保全の方針図

地域特性に応じた市街地環境の整備・保全



※東京都「防災都市づくり推進計画」（平成 28（2016）年 3 月）における木造住宅密集地域