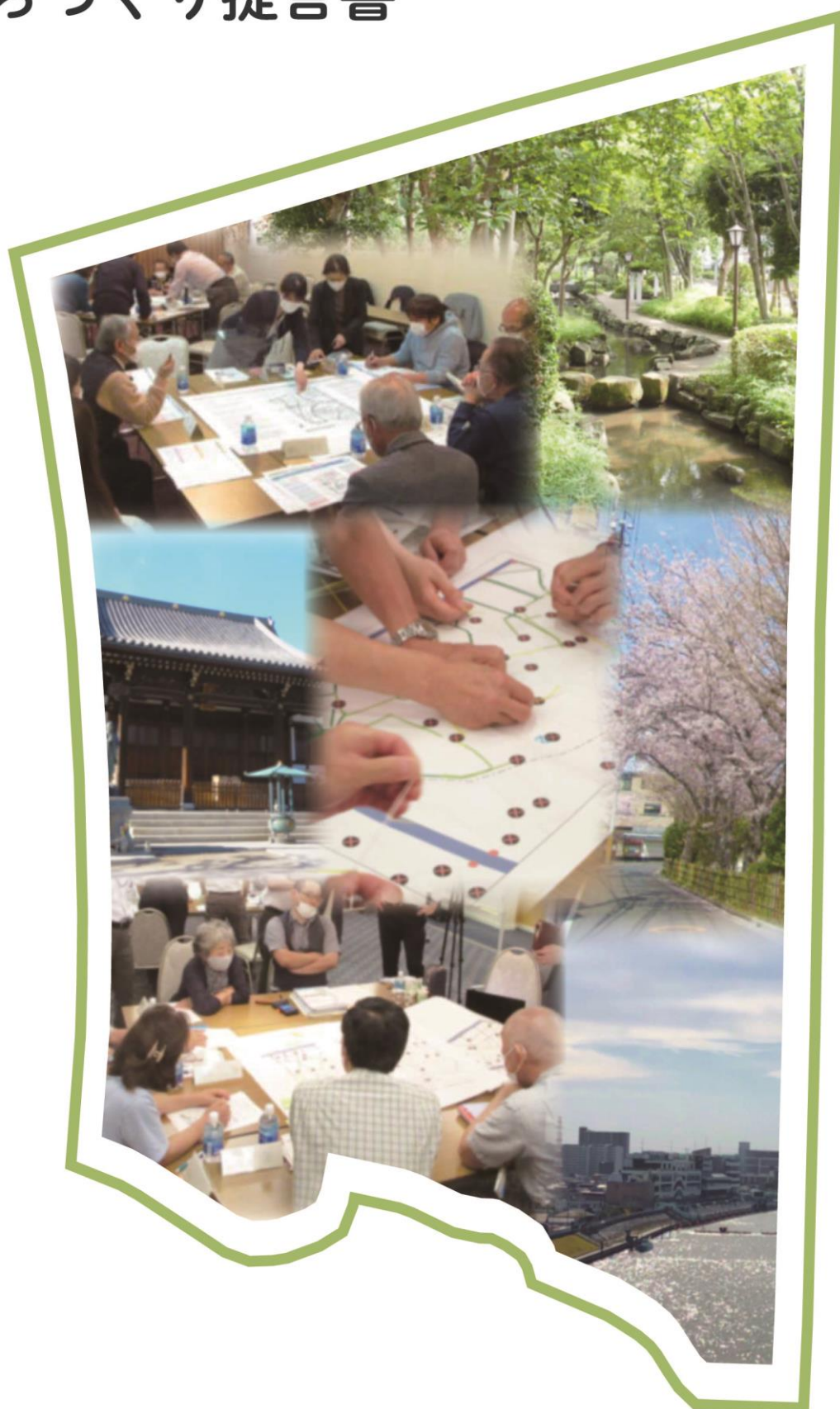


西小松川町、東小松川一・二丁目地区 まちづくり提言書



令和5年3月
西小松川町、東小松川一・二丁目地区まちづくり協議会

目次

はじめに	1
------------	---

第1章 まちの現状と課題 2

1. 地区の概要	2
2. 防災の課題	2
3. 道路・公園の課題.....	7
4. 住環境等の課題.....	10
5. 交通の課題	12

第2章 まちづくりの目標と方針..... 13

1. まちづくりの目標.....	13
2. まちづくりの方針.....	13
3. まちづくりの取り組み概要	14

第3章 まちの課題解決に向けた方策 16

1. 防災まちづくりを進める	16
2. まちの基盤をつくる	22
3. 良好な居住環境を守り育てる	27
4. 安全な交通環境を整える	33

資料編..... 35

はじめに

「西小松川町、東小松川一・二丁目地区」(以下「本地区」)は、狭い道路が多く、地震や火災による危険度が高いなど、防災上の課題を抱えています。

このため、安全で暮らしやすいまちに向けて話し合いを行う場として、令和2年6月に町会役員や公募により「西小松川町、東小松川一・二丁目地区まちづくり協議会」が設立されました。

まちづくり協議会では、まちの良い点や課題を共有し、課題に対する解決策について話し合いを行ってきました。この間、地域の皆さまには「まちづくりニュース」を通して協議会の活動内容や経過をお知らせしてきたところです。

『西小松川町、東小松川一・二丁目地区まちづくり提言書』は、2年半あまりの協議会活動のまとめとして作成したものです。

この提言をもとに、「水とみどりと人を感じる、住んで良かったと思えるまち」となるように、住民と江戸川区の協働によるまちづくりが進むことを願っています。

令和5年3月

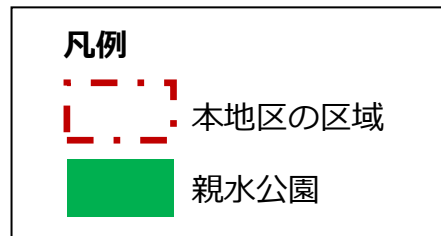
西小松川町、東小松川一・二丁目地区まちづくり協議会 会員一同

第1章 まちの現状と課題

1. 地区の概要

本地区は北側を京葉道路、東側を船堀街道、西側を中川に囲われ、地区中央部には南北方向に小松川境川親水公園、東西方向に首都高速7号小松川線が整備されているまちです。

面積は約 51.6ha、人口は約 8,100 人、世帯数は約 3,800 世帯となっています。



2. 防災の課題

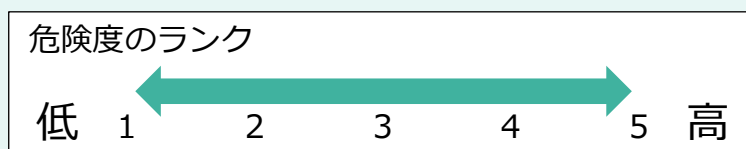
1) 地震、火災

(1) 高い地域危険度への対応

東京都は地震と火災による危険度を1～5の5段階で町丁目ごとにランク付けしています。数値が高くなるほど建物倒壊や延焼の恐れが高くなりますが、本地区は全域が総合危険度4に位置付けられています。

東京都 地震に関する地域危険度測定調査（第9回 令和4年9月）

	危険度		
	火災	建物倒壊	総合
西小松川町	4	4	4
東小松川一	4	4	4
東小松川二	5	4	4



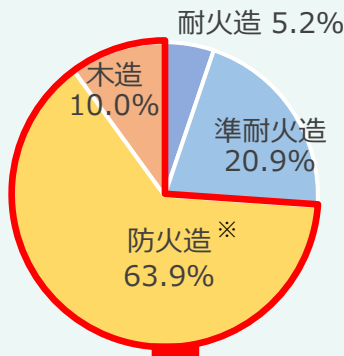
(2) 延焼の抑制

防火性能が相対的に低い木造・防火造の建物棟数の合計が、地区内の全建物棟数のうち約7割となっており、昭和56年以前に建てられた建物は約3割となっています。

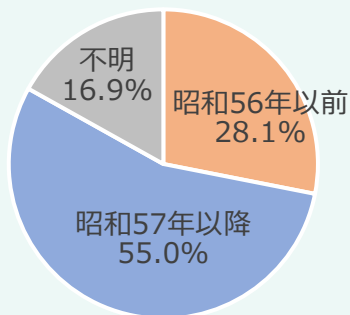
さらに、地区内には建物が密集している箇所もあるため、大規模地震時や火災時には延焼が発生する恐れがあります。

まちの燃えにくさを評価する不燃領域率は、本地区は48.9%であり、低くなっています。

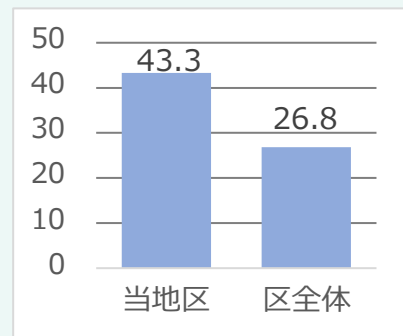
耐火構造別棟数割合



建築年次別棟数割合



haあたり建物棟数



平成28年土地利用現況調査+平成30年度建物登記による



本地区の不燃領域率
48.9%
(令和3年度末時点)

不燃領域率が**70%**を超えると、延焼による消失率はほぼゼロとなる。

参考：不燃化特区指定地区における不燃領域率

区内での指定地区	不燃領域率 (不燃化特区指定時点)
南小岩七・八丁目地区	53.2% (平成25年)
松島三丁目地区	49.5% (平成26年)
平井二丁目付近地区	56.4% (平成26年)
南小岩南部・東松本付近地区	48.6% (平成27年)

(※防火造とは、木造で外壁がモルタル造の建物等をいう)

協議会やアンケート調査での意見

- ・古い建物が多い場所は火災が心配なので、建替えなど整備を進める必要がある。
- ・防災面でかなり課題を抱えている地区である。安全に永く住めるまちを目指したい。
- ・新しい建物もあるが、全体的には古く危ないまちという印象がある。

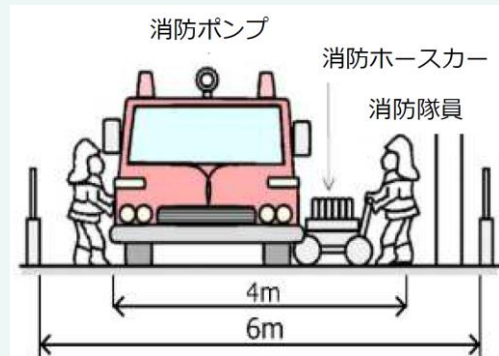
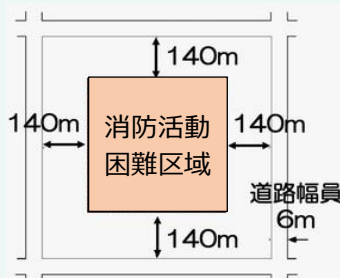
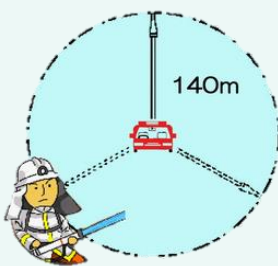
(3) 災害時に有効な道路の確保

道路は幅員が6m以上あると、災害が起きても緊急車両が円滑に活動を行えたり、安全に避難ができるようになっていわれています。

本地区の外周は幹線道路が整備されていますが、内部には幅員6m以上の道路が不足し、消防活動や避難活動に課題がある状況です。

消防活動の考え方

消防ホースの有効距離



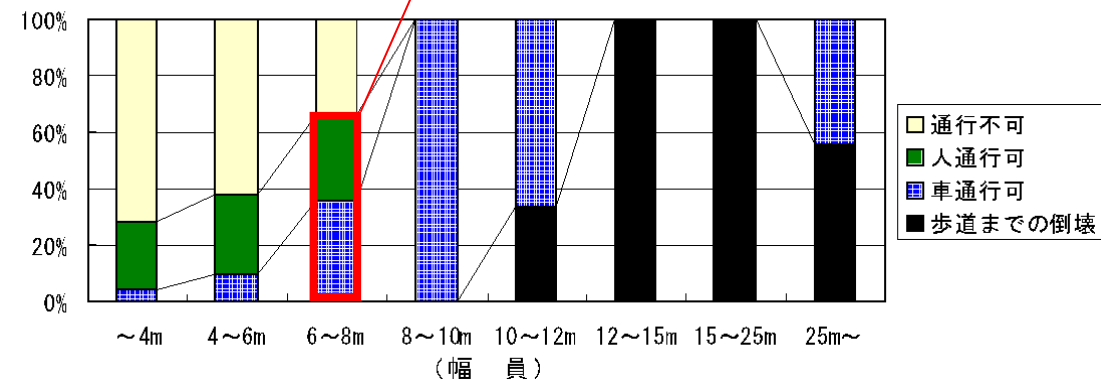
消防車両の通行が容易であり、車両の両側での消防活動が可能である幅員6m以上の道路から140m以遠の範囲を消防活動困難区域と言います。

この区域では、災害時に消火活動が遅れたり、困難になる恐れがあります。

←道路が狭く進入が困難な消防車

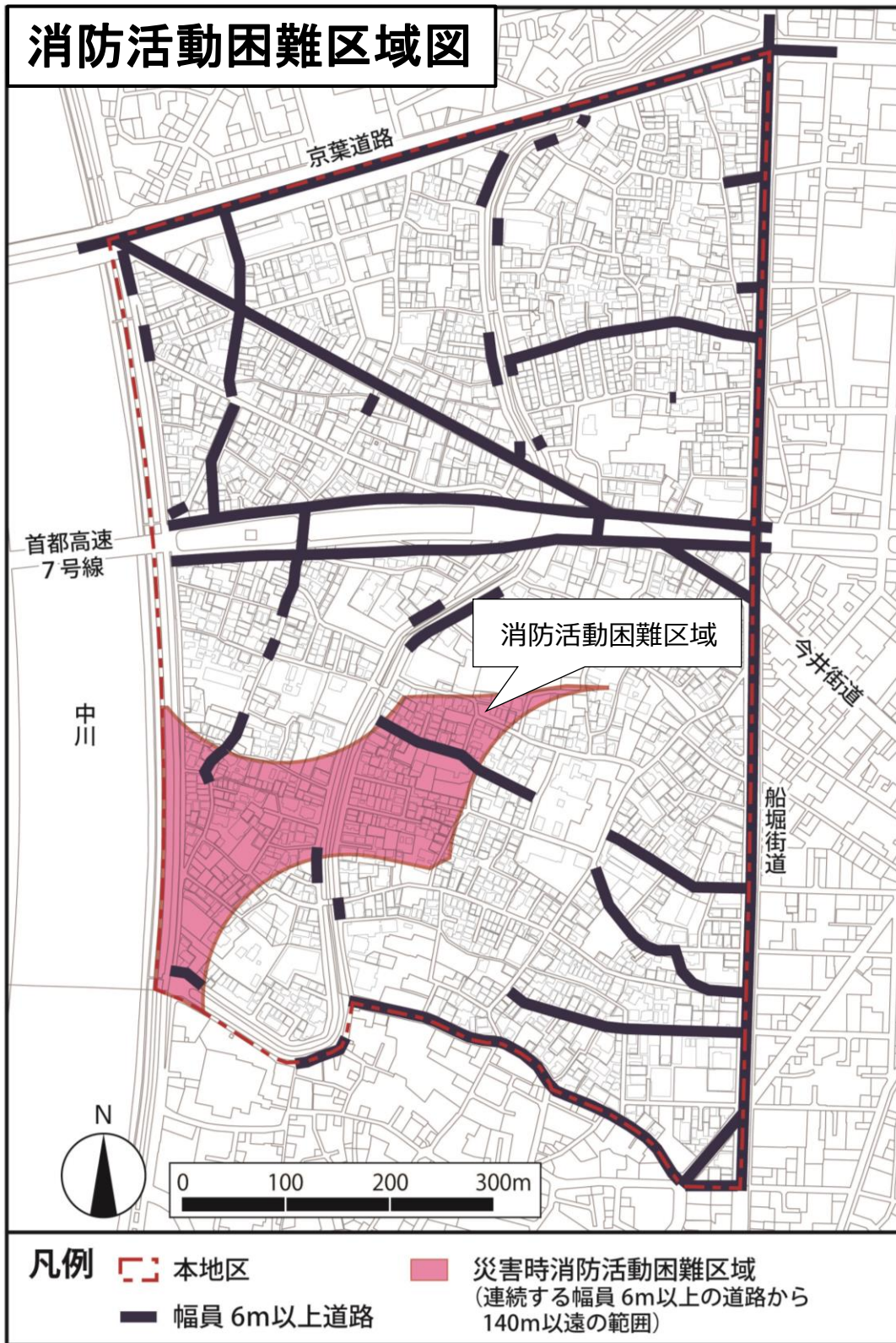
阪神淡路大震災の道路閉塞状況

(構成比率)



※車通行可：車道(車道、歩道の区別がない場合も含む)上に倒壊建築物があるが通行可能なもの
 ※歩道までの倒壊：歩道上に倒壊建築物があるが、それが車道までは及んでいないもの

出典：都市防災実務ハンドブック



協議会やアンケート調査での意見

- ・ 緊急車両が入りづらい場所が自分の住む地域にあるのは、大きな課題と感じる。
- ・ 広い道路が繋がれば便利になる。

2) 避難行動、水害など

(1) 避難所の確保

避難所によっては定員が埋まり、避難ができない恐れがあります。区と福祉施設との避難所確保の協定や、自宅への避難を許容する住民のコミュニティが現在でも存在していますが、十分であるとは言えません。

(2) 自助・共助の推進

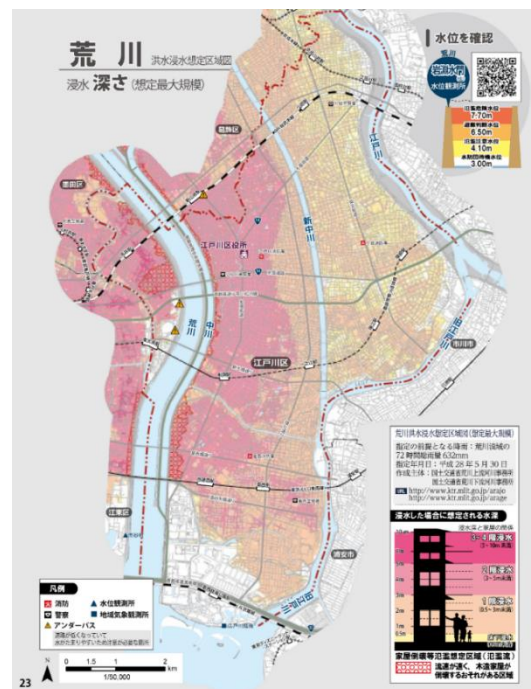
災害時には確実な情報の確保や、幼児やお年寄り、外国人居住者が逃げ遅れないための工夫が必要です。

また、本地区は積極的に防災訓練を開催するなど、高い防災意識が定着していますが、防災機器の利用方法など、住民全員が防災に関する知識が十分であるとは言えません。

(3) 水害への対応

集中豪雨時における浸水などの抑制が必要です。

また、決壊や越水を防ぐため、堤防の耐震補強整備が行われていますが、引き続き強固な堤防の構築が必要です。



江戸川区ハザードマップ
(洪水浸水想定区域：荒川)

協議会やアンケート調査での意見

- ・避難先など、災害時の対応方法を十分に考え、備えている人は少ないと思う。
- ・災害時は、福祉施設やマンション、高速道路などの大きくて丈夫な建物などと協力し合える関係を築きたい。
- ・防災無線は聞き取りづらい時がある。台風の際、不安だった。
- ・海拔 0m 地帯なので、水害が心配である。

3. 道路・公園の課題

1) 道路

(1) 道路網の改善

幅員 4m未満の狭い道路が多く、延長の長い行き止まり道路が点在するため、日常の通行や災害時の避難に支障が出る恐れがあります。接道条件を満たさない敷地も点在しており、建て替えが進まない恐れがあります。



(2) 道路の安全性の確保

地区内には、見通しの悪い交差点や見えにくい標識があります。

また、植木や自転車などの道路上占有物により、日常的な通行障害に加え、緊急車両等の通行にも支障を及ぼす箇所があります。

地震時には、ブロック塀の倒壊や、室外機などの落下の危険性があります。

その他、電柱の存在により有効幅員が確保されていない箇所があります。

地震時のブロック塀の倒壊



熊本地震(平成 28 年)



大阪府北部地震(平成 30 年)



協議会やアンケート調査での意見

- ・とにかく道路が狭い地域である。道路網も複雑。
- ・道路の見通しの悪さが気になる。
- ・家のセットバックや電柱の削減を進めていく必要がある。
- ・狭い路地で植木や自転車、水槽を置いている家を見かけることがある。

2) 公園・みどり

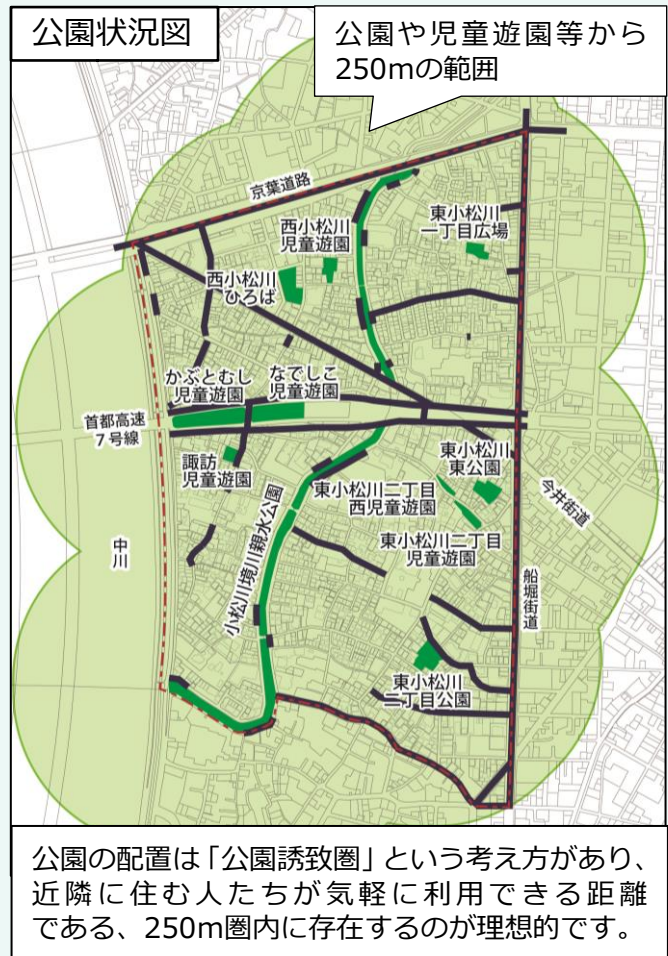
(1) 公園のアクセスや管理の改善

公園の誘致圏域は充足しているものの、西小松川町の南側に公園が少ない状況です。

公園の利用状況については、新しく整備された高速道路下のかぶとむし児童遊園、なでしこ児童遊園はよく利用されています。

一方で、東小松川一丁目広場、西小松川児童遊園のように、近隣からアクセスしにくい公園や、東小松川二丁目西児童遊園のように人気（ひとけ）が少ない公園もある状況です。

公園の管理については、ボランティアや熟年人材センターの方により、清潔に保たれていますが、樹木などの管理に課題があります。



(2) 親水公園の管理の改善

親水公園は地域の憩いの場として定着しており、幅広い年代に利用されています。

一方で、成長した樹木が鬱蒼^{うっそう}としており、管理が課題となっています。



東小松川一丁目広場



小松川境川親水公園

協議会やアンケート調査での意見

- ・公園は満遍なくあるが、大きめの公園は少ないと思う。
- ・遊具で遊ばない大人も気軽に休憩ができるような広場があると良い。
- ・狭い通路の奥に設けられた公園がある。目立つように、入りやすいようにするべきである。
- ・親水公園はよく利用するが、樹木が大きすぎて薄暗さを感じることもある。また、範囲としては大きいですが、線状であるため避難場所としては機能しにくいと思う。

4. 住環境等の課題

1) 居住環境

(1) 良好な住環境の維持

本地区は地形が平坦で移動しやすく、落ち着いた住みやすい住宅地が形成されています。一方で、街区によっては土地が細分化しており、建物の密集や老朽化が見られます。

また、突出した高さ、派手な色使いなど、まち並みを阻害する建物が立地する恐れがあるほか、幹線道路沿いを中心に、風俗施設などの住環境を阻害する店舗などが立地する恐れもあります。

(2) 地域資源の活用

本地区は今井街道や親水公園などの江戸時代から営まれた物資の流通路や、点在する神社仏閣、かつての都電ルートといった豊富な歴史があります。そうした歴史の積み重ねを残しつつ、まちづくりに活かしていくことが望まれます。



仲臺院



行徳道の紹介看板

(3) 空き家の抑制

街区によっては空き家が偏在しており、高齢化の進行により、空き家がさらに増える懸念があります。

協議会やアンケート調査での意見

- ・高い建物が無く、空が広く見える。
- ・幹線道路から一步入ると、静かで落ちついた雰囲気がある。長年住みなれた場所なので、落ち着くことができる。
- ・江戸時代からのまちである。歴史が子どもたちへ語り継がれると良い。
- ・老朽化した空き家や、不法投棄の場となっている空き地がある。

2) コミュニティ・活性化

(1) 良好な地域コミュニティの継承

高齢化は進行している一方、新築物件には若い世帯が移り住み、多様な世帯・世代が暮らし、交流しています。また、長く住み続けている住民が多く、良好なコミュニティが形成されています。

一方で、町会などへの参加が少なくなっていることや、防犯カメラだけでは防ぎきれない、空き巣や声かけが発生しています。

また、町会や地域の活動に使えるスペースが少なく、場所の確保が必要です。

(2) 生活マナーやルールの周知

路上のゴミ捨て場、たばこの吸い殻、住宅地の樹木の管理など、生活マナーの周知が課題となっています。

(3) 身近な店舗の確保

日常の買い物は地区外に依存しており、身近な場所の店舗が不足している状況です。

また、今井街道の商店街は、昔と比べると活気がなくなってしまっている状況です。



今井街道

協議会やアンケート調査での意見

- ・現在は新型コロナウイルスの影響で難しくなっているが、子ども会や町内会のイベントで良好なコミュニティが形成されているため、継承されてほしい。
- ・住民間の交流が少なくなっている。一人暮らしだと不安な事が多い。
- ・一部のマナーの悪い飼い主のペットや、野生動物への餌付けにより衛生が損なわれている。ポイ捨てやゴミ出しのルール違反をする人もいる。
- ・遠い場所やインターネットでの買い物ができないお年寄りが多いため、近くに店舗がないと不便である。
- ・子ども連れやお年寄りが気軽にお茶や会話を楽しめる居場所があると良い。

5. 交通の課題

(1) 自動車の交通環境の改善

本地区は、幹線道路に囲まれているため、バスなど自動車交通の便が良い立地となっています。

一方で、東小松川一丁目では、京葉交差点の渋滞を避ける自動車が住宅地内に流入することがあります。

さらに、相互通行と一方通行の混在や見えにくい標識、行き止まり道路の存在により、自動車が誤って逆走してしまうこともあります。

(2) 自転車の交通環境の改善

船堀街道は自転車専用道であるブルーレーンが設置されましたが、路上駐車を避けるために自転車が歩道を走行することがあります。

また、京葉交差点バス停利用者と思われる方の路上駐輪が常態化しています。

さらに、堤防道路から住宅地側へ入る道をはじめ、飛び出しやスピードが速いなど、危険な自転車が多数いる状況です。



船堀街道のブルーレーン

協議会やアンケート調査での意見

- ・交通の便が良い地域である。特にバスは行き先が多いので便利である。
- ・一方通行などの標識が木や葉で見えない場所があり危険である。
- ・自転車の逆走が目立つ。適切な指導や、自転車の交通ルールを認知させる取り組みがさらに必要である。違法な路上駐車も原因の一つであると感じる。

第2章 まちづくりの目標と方針

まちの現状と課題を踏まえ、本地区のまちづくりの方針を以下のように設定します。

1. まちづくりの目標

水とみどりと人を感じる、住んで良かったと思えるまち

水とみどり豊かで、人々の活気やあたたかみを感じる、安全・安心な「住んで良かった」と思えるまちを目指します。

2. まちづくりの方針

方針1 災害に強い安全・安心なまち

延焼や倒壊がしにくい建物への更新、安全な避難や消防活動ができる道路の整備、避難場所の確保、防災活動の推進などを行い、地域で助け合える災害に強い安全・安心なまちを目指します。

また、日常においても安全で快適に通行できる環境づくりを進めます。

方針2 水とみどり豊かな暮らしやすいまち

親水公園をはじめとした公園の整備や管理を推進し、子どもから大人まで快適に利用できる、水とみどりを身近に感じる憩いの場をつくります。

また、沿道緑化の推進を併せて行うことにより、うるおいのある暮らしやすいまちを目指します。

方針3 誰もがつながる活気とあたたかみのあるまち

歴史ある寺社仏閣や親水公園などのまちの資源を活用しながら地域活動を行うことで、多様な人々がつながる、活気があるコミュニティ豊かなまちを目指します。

また、地域のふれあいや見守りを次の世代につないでいくため、良好な住環境を維持し、住み続けられるまちを目指します。

3. まちづくりの取り組み概要

まちづくりの目標を達成するため、方針に沿って以下のようなまちづくりを住民と区の協働により進めていきます。

方針 1 災害に強い安全・安心なまち

建物の不燃化・耐震化の促進

避難や消防活動の空間確保

避難場所の確保

住民の防災力の向上

道路の安全性の向上

<区が主体となる取り組み>

- ・新たな防火規制の導入
- ・密集事業による道路の整備
- ・地区計画の策定、指導（4m道路、隅切り）
- ・住民と事業主との避難協定締結の支援
- ・違法車両の抑制の強化
- ・交通環境の整備

<住民や事業者が主体となる取り組み>

- ・丈夫な建物への建替え
- ・地区計画の順守
- ・防災訓練などの実施
- ・避難協定の締結、協力体制の構築
- ・交通ルールの順守、注意の声掛け

方針 2 水とみどり豊かな暮らしやすいまち

公園の整備

緑化の推進

みどりの管理

<区が主体となる取り組み>

- ・密集事業による公園の整備
- ・公園や街路樹の適切な管理
- ・地区計画の策定、指導（垣さく）

<住民や事業者が主体となる取り組み>

- ・適切な利用
- ・花植えや清掃活動の実施
- ・地区計画の順守

方針 3 誰もがつながる活気とあたたかみのあるまち

まちの活性化

良好な住環境の維持・増進

<区が主体となる取り組み>

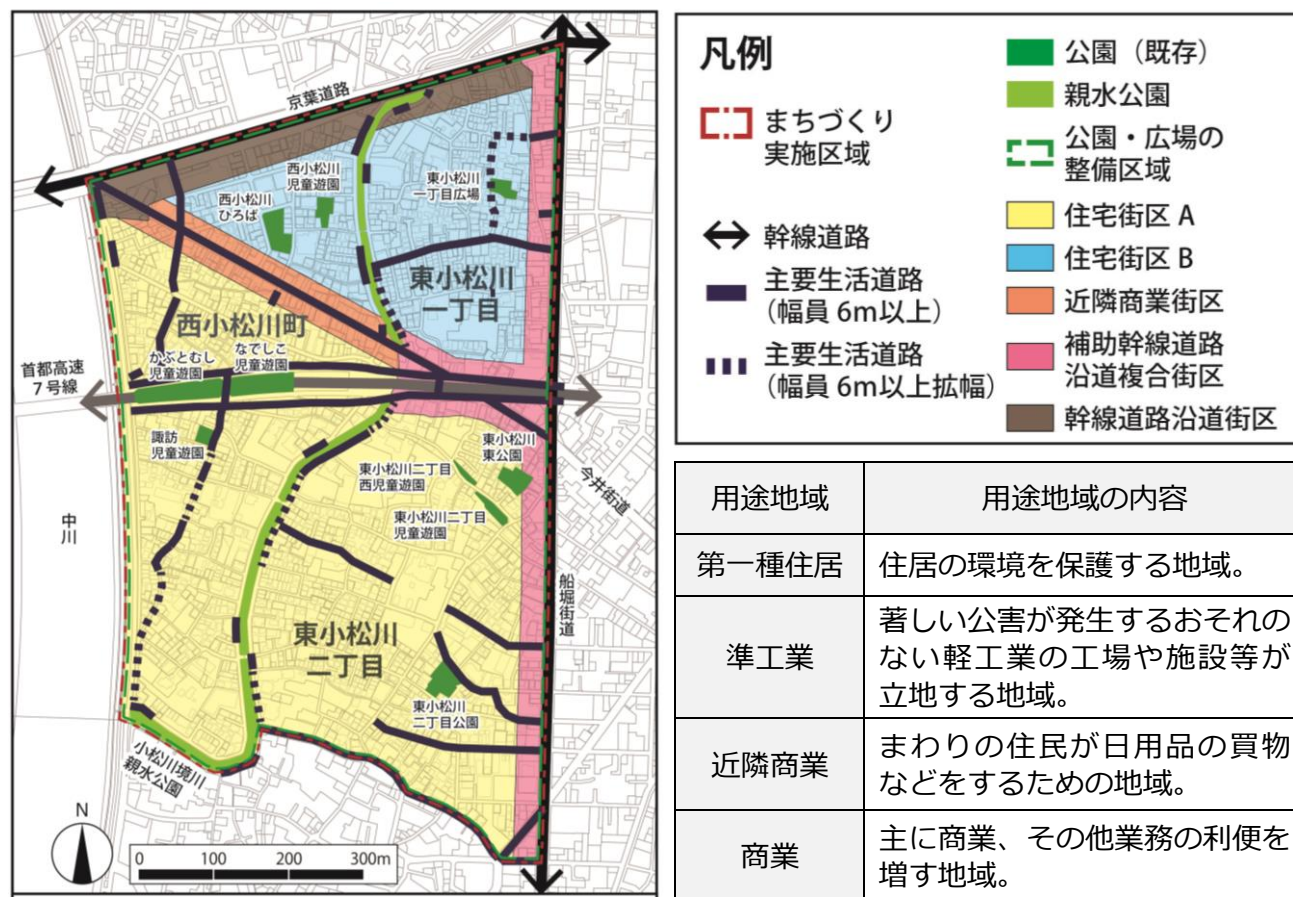
- ・空き家の除却、利活用の支援
- ・住民の地域活動の支援
- ・地区計画の策定、指導（用途、高さ、壁面の位置、敷地面積、意匠）

<住民や事業主が主体となる取り組み>

- ・空き家の除却、利活用
- ・地域活動、住民交流の促進
- ・日常のあいさつ、声掛けの促進
- ・地区計画の順守

まちづくりの方針図

地図上に示すことができるまちづくりの取り組みを図示すると下図のようになります。さらに、住宅地や幹線道路沿道などの特性を踏まえながら街区を下図のように分け、それぞれ土地利用の方針を設定します。なお、街区区分は用途地域を参考に分けています。



名称	用途地域	建蔽率 容積率	土地利用の方針
住居街区 A	第一種住居	300% 60%	戸建て住宅と共同住宅等が調和した中層住宅地の形成を図るとともに、身近な店舗等が共存する市街地の形成を図る。
住居街区 B	準工業	300% 60%	戸建て住宅と共同住宅等が調和した中層住宅地の形成を図るとともに、住環境や身近な店舗等に配慮した中小工場が共存する市街地の形成を図る。
近隣商業街区	近隣商業	300% 60%	後背の住宅市街地と調和した土地利用を進め、住宅と店舗を主体とした地域に相応しい中層市街地の形成を図る。
補助幹線道路沿道複合街区	商業	400% 80%	後背住宅地の居住環境に配慮しながら、船堀街道沿道の建物の集積や交通利便性を活かした土地の高度利用を進め、店舗・事務所等と住宅が複合した、延焼遮断帯の形成に寄与する中高層市街地の形成を図る。
	近隣商業		
幹線道路沿道街区	近隣商業	400% 80%	後背住宅地の居住環境に配慮しながら、土地の高度利用を進め、店舗・事務所・流通機能等と住宅が複合した、延焼遮断帯の形成に寄与する広域幹線道路の京葉道路に相応しい中高層市街地の形成を図る。

第3章 まちの課題解決に向けた方策

まちづくりの目標を達成するための方策を以下に提案します。

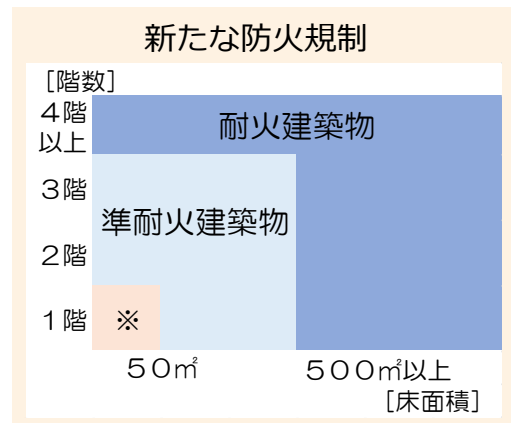
1. 防災まちづくりを進める

1) 建物の不燃化・耐震化の促進

■新たな防火規制の導入

東京都建築安全条例の「新たな防火規制」を導入し、準耐火構造以上の建物への更新を進めることで、地震と火災に強いまちを目指します。

※床面積 50㎡以内の平屋建ての
付属建築物は、木造・防火造と
することができます。



■改修に関する助成制度の活用

区の耐震化助成制度や密集事業※を活用しながら、建物の耐震化や共同化を進めるとともに、不燃領域率向上のため、助成制度の更なる拡充を区に働きかけていきます。

(※密集住宅市街地整備促進事業 現在区内で9地区事業中)



老朽木造住宅の建替え（二之江西地区）



耐震化助成制度パンフレット

協議会やアンケート調査での意見

- ・燃えにくい建物にするルールを導入すれば、火災に強い良いまちになる。
- ・建物の老朽化が進まないための個人の努力は重要であるが、地区全体の耐久性を向上させるには区の後押しも必要である。
- ・地震は身近に感じる災害であるので、対策を行い、防げることは防いでいきたい。

2) 道路の安全性の向上

(1) 危険なブロック塀の抑制

大規模地震時に倒壊する危険性が高いブロック塀などについては、区の助成を活用しながら撤去を進めていきます。また、建物の新築や建替えの際に生け垣や緑化したネットフェンスなどに転換することで、道路の安全性や快適性を向上させます。



ブロック塀



生け垣



緑化したネットフェンス

協議会やアンケート調査での意見

- ・ブロック塀は倒壊の恐れがあり危ない。見通しの良い垣などの方が、防犯にも良い。
- ・まちに緑があると安心感を与えてくれる。
- ・地域の緑化は個人に任せるだけでは十分に進まないと思うので、共通のルールがあると良い。

(2) 工作物などの管理

看板や自動販売機などの工作物や室外機などが、大規模地震や強風時に転倒・落下する危険性などについての周知を進めます。道路上の植木鉢や自転車などの占有物については、地域の中で見回りをするとともに、掲示板や回覧などを利用してその危険性を周知して削減に努めます。

電柱については、道路整備や建替えなどに併せ東京電力や NTT などの事業者と協力しながら適切な位置への移設を進めます。京葉道路については、その早期完成と合わせて電線等の地中化を関係機関に働きかけていきます



電線地中化した船堀街道



電柱の路外移設（東葛西二丁目）

3) 地域の防災力の向上

(1) 地域住民の防災力の向上

防災訓練の継続的な実施や防災マップの作成などにより、防災機器の使用方法や災害時の行動を確認します。

また、災害時に協力し合えるように、日頃からのコミュニティの増進に努めます。

さらに、地域の防災活動を共有、継承し、住民全員で防災力の向上を目指します。



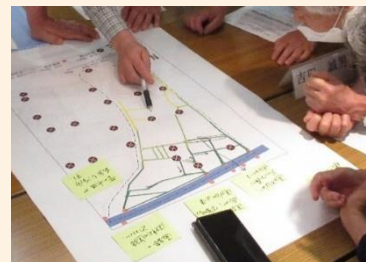
スタンドパイプ



住民による防災点検
(谷河内南町会)



親子で防災訓練
(神戸市)



避難シミュレーション

(2) 消防水利の充実

災害時の消防水利となる防火水槽の公園などへの整備を東京消防庁に求めるとともに、区の条例を活用して大規模建築物の敷地内への整備を進めていきます。



マンション (西小松川町)

防火水槽



西小松川ひろば

協議会やアンケート調査での意見

- ・ 防災機器の使い方を知らないのは課題だと感じる。救助がすぐに来なくても対応できるように、住民同士で日頃から防災について考えることが必要である。
- ・ お年寄りが多い地域なので、災害時の対応は考えておく必要がある。
- ・ 防災マップづくりを通して、道路の状況によっては遠回りしなくてはならない事が分かり、避難経路は複数考えておくことが必要であると感じた。

4) 水害対策

(1) 集中豪雨

道路の透水性舗装や建物の雨水貯留機能の強化を進め、集中豪雨における浸水被害の軽減を関係機関に働きかけていきます。

また、アンダーパスにおける冠水や高速道路からの落下水の低減についても求めていきます。

地域の取り組みとして、身近な道路の清掃などを推進し、集水ますなどの目詰まりを防止します。



集水ます

(2) 大規模水害

河川の越水や堤防決壊などによる大規模水害に対して、堤防の強化や高規格堤防（スーパー堤防）整備、高台まちづくりなどの推進を長期的に関係機関に働きかけていきます。



中川の堤防（耐震補強済み）



国・都による『災害に強い首都「東京」の形成に向けた連絡会議』（令和2年）

平成7年の阪神・淡路大震災を契機に、東京都は平成9年から堤防の耐震・耐水対策を強化し、考えられる最大級の地震や高潮などに備えています。

協議会やアンケート調査での意見

- ・大きな河川が近くにあるので、堤防は強化し続けて欲しい。
- ・長雨が降ると浸水被害に遭わないか不安になる。

5) 避難活動の円滑化

(1) 避難場所などの充実

高速道路などの公的な建物や構造物を避難路や避難場所として活用できるか、関係機関に検討を働きかけていきます。

地域においては、農地や高層マンション、民間施設などを一時的な避難場所や避難路として開放してもらえるよう、協力関係の形成に努めます。

また、大規模水害における広域避難のために、区外のホテルなどとの協定の拡充と、避難に要する費用の助成制度の充実を区に求めています。

(2) 災害時の情報伝達の充実

防災行政無線の伝達状況の改善とともに、多様な伝達手段の活用と普及を進めます。さらに、外国人に向けて災害情報の多言語化を区に働きかけていきます。

また、大規模水害の際の広域避難について、避難の時期、避難できる場所や施設、交通手段などの提供情報の充実も求めています。



江戸川区防災アプリ

(3) 行き止まり道路における通り抜け避難路の確保

行き止まり道路について、住民と区の協力のもと、以下のような取り組みにより、災害時における通り抜け避難路を確保します。

■公園や広場の整備

災害時に通行できる公園や広場の確保を区に働きかけていきます。

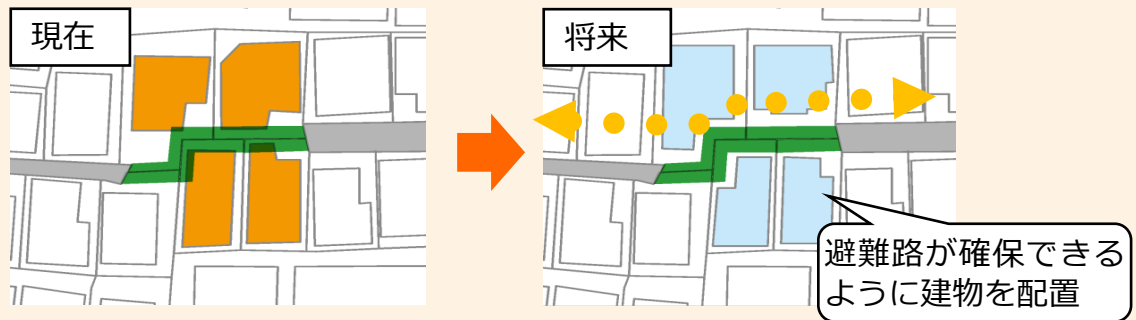


■敷地内避難路の確保

隣の敷地との間に一定間隔をあけて建築するとともに、塀などの工作物を設置しないようにすることで、災害時の通り抜け避難路の確保に努めます。

沿道の住民に協力を得られるように、まちづくりニュースや回覧などで周知したり、区による協力要請の強化を働きかけていきます。

通り抜け避難路確保イメージ

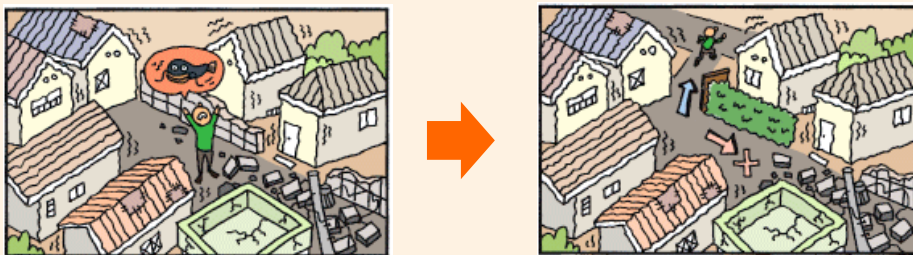


■災害時通り抜け合意

通り抜け空間が確保されても、住民に通行を許してもらえない場合、2方向の避難路が確保できたとは言えません。行き止まり道路沿道の住民が、災害時における敷地内の通り抜け協定を締結している事例があります。今後、沿道の住民同士で話し合い、合意の形成に努めます。

敷地の通り抜け協定イメージ

墨田区「一寺言問を防災のまちにする会」路地普請解説図より



協議会やアンケート調査での意見

- ・水害の場合は近隣の高層建物へ避難するのは現実的ではない。宿泊先や情報を充実させ、広域避難を行いやすくする必要がある。
- ・災害時の情報は、電子機器が使えない住民も入手できるようにする必要がある。
- ・地区内でも街区によって避難先や避難経路が異なるので、近隣住民が協力し合い、備えることが大切である。
- ・行き止まり道路は不便であるし、災害時の不安もあるため、解消の必要性を強く感じる。住民と区の協力が必要である。

2. まちの基盤をつくる

1) 道路ネットワークの改善

(1) 幅員 6m以上の主要生活道路網の形成

災害時の消防活動や避難を円滑に行うため、幅員 6m以上の主要生活道路の整備を区に働きかけていきます。整備にあたっては、消防活動困難区域の解消や道路網の改善、行き止まり道路の解消などを求めています。

また、親水公園の側道については、親水公園の改修と併せた幅員 6m以上の道路空間の整備を求めています。

幅員 6m以上の主要生活道路の整備

一之江四丁目南地区

整備前 幅員約 2.1m



中葛西八丁目地区

整備前 幅員約 1.8m



協議会やアンケート調査での意見

- ・道路が広いと安心感が足元から伝わってくる。
- ・火災時に消防車が入れることは心強い。
- ・広い道路は安全な避難路になるので、多くの住民の助けになると思う。
- ・緊急車両の到着する時間が早ければ助かる確率も高くなると思うので、緊急車両が通行しやすい環境づくりは大切である。



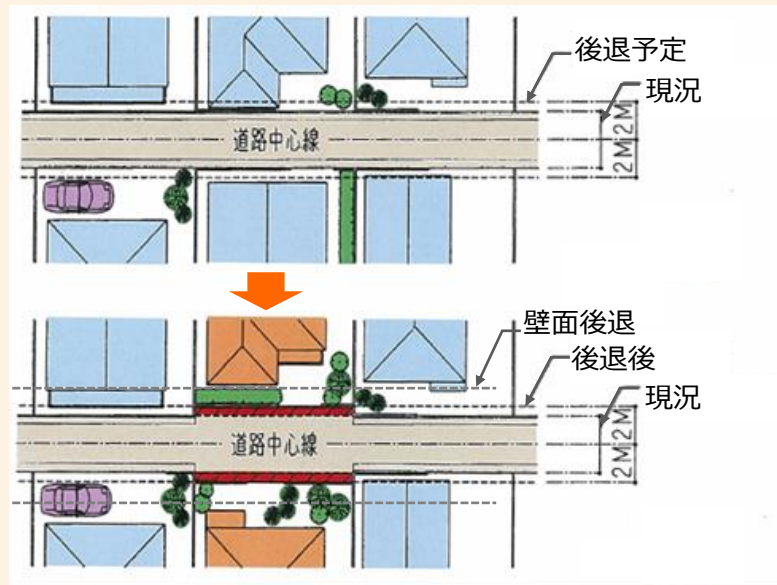
協議会やアンケート調査での意見

- ・ 東小松川一丁目は建物が密集し道路が細いため、災害が起きたら危険である。
- ・ 東小松川一丁目広場は、周囲が木々や塀に囲われており、通り抜けができない。
- ・ 公衆トイレ前の親水公園側道は、極端に幅員が狭くなっており危険である。
- ・ 西小松川町の南側には消防活動困難区域があるため、消防活動ができるようになる必要がある。

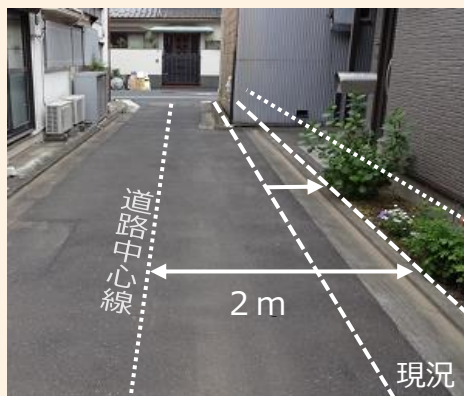
(2) 幅員 4 m以上の道路網の形成

まちの安全性・利便性を向上させるため、現在ある道路を維持保全するとともに、拡幅により幅員 4 m未滿の道路を解消し、適切な道路網を確保します。

さらに、建替えに合わせた整備について啓発・推進することを区に働きかけていくとともに、区の助成を活用しながら個々のタイミングに合わせて整備を進めていきます。



建築基準法第 42 条第 2 項道路整備イメージ



2 項道路の拡幅事例 (東小岩四丁目)



工事完了の表示板

協議会やアンケート調査での意見

- ・道路が狭いと圧迫感と危機感があるため、対策が必要である。
- ・細い道はビルや塀が倒れたら通れなくなるので不安である。
- ・幅員 4m 未滿の道路は防災面や通行面で支障となるので、積極的に解消して欲しい。

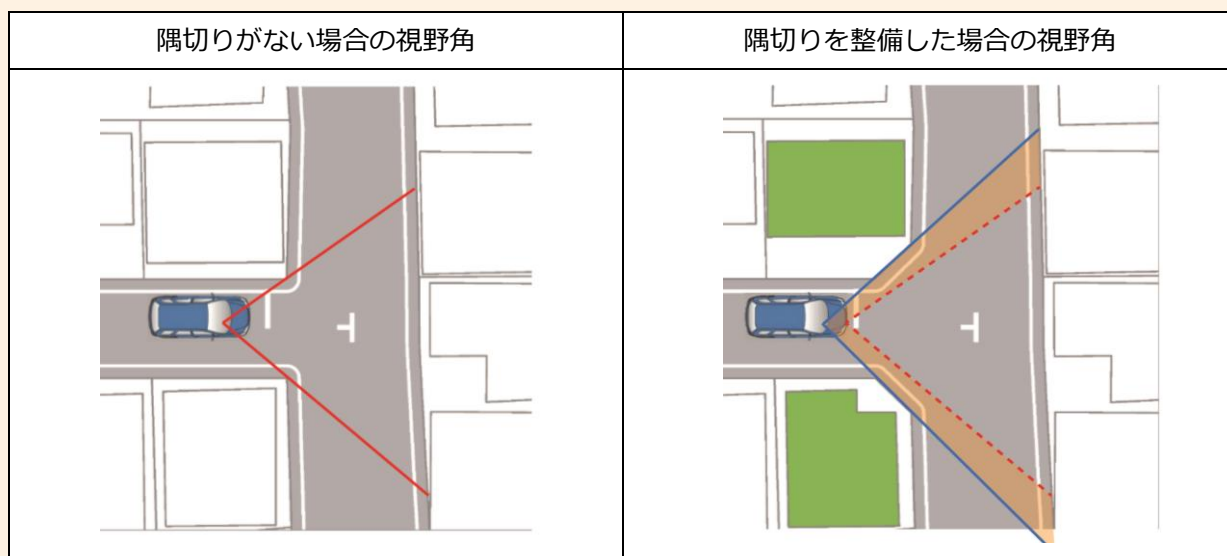
(3) 隅切りの確保

交差点に隅切りを設けることにより見通しを確保し、出会い頭の交通事故を減らします。

東京都建築安全条例に加えて地区計画も活用し、幅員 6m 以上の道路の交差点でも隅切りを確保していきます。



隅切り



協議会やアンケート調査での意見

- ・ 隅切りをつくることで安全なまちになってほしい。
- ・ 車を運転していると、隅切りがあることのメリットを感じる。
- ・ 車両が突然出てくる怖さがあるので、道路の見通しを改善したい。

2) 公園・広場の整備

災害時にも一時的な避難ができるまとまった大きさの公園や、気軽に休憩ができる身近な広場の整備を区に働きかけていきます。

整備にあたっては、災害時に地域住民の避難や応急活動の拠点となるよう、かまどベンチやマンホールトイレなどの防災施設を併せて整備することも求めています。

また、整備済みの公園についても、まちづくりを進める中で拡充や改修することを求めています。

整備や改修にあたっては、地域コミュニティの増進に活かせる視点も含めて検討することや、日常の利便性向上や災害時の活用のためにアクセスの改善を図ることも求めています。

親水公園については、樹木が鬱蒼^{うっそう}として暗くなっているため、防犯や景観からの視点も含めて改修を検討することを求めています。

南小岩かおり公園（南小岩一丁目）

密集事業で整備された公園。
防災施設が整備されています。

↓目隠し用のパネルも
園内に収納しています。



防災井戸とトイレスツール



かまどベンチ

協議会やアンケート調査での意見

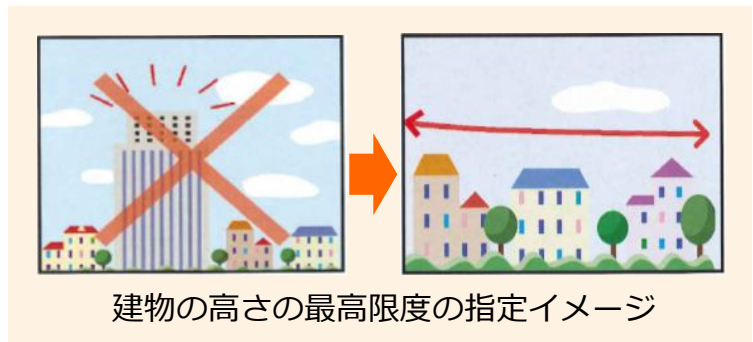
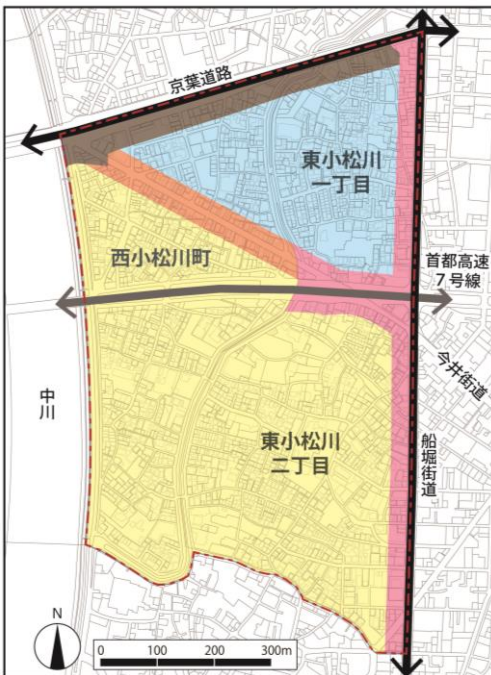
- ・防火水槽やかまどベンチなど、防災機能が充実した公園が周りがあると安心である。
- ・公園があれば火災が起きても延焼を防ぐことができると思う。
- ・まちの雰囲気のため、公園を明るくきれいに保つ努力は区も住民も必要である。

3. 良好な居住環境を守り育てる

1) 調和のとれたまち並みの形成

(1) 建物の高さの最高限度の指定

住宅地や幹線道路沿道などの街区の特性を踏まえながら、高さの最高限度を定めることで、調和のとれた良好な住環境を維持します。



参考：他地区の類似街区の最高高さ

他地区では、用途地域や道路の幅員、既存建物の高さなどの街区特性を考慮しながら定めています。

名称	建蔽率 容積率	土地利用の方針 (P.15 抜粋)	他地区の 類似街区 最高高さ
住居街区 A	300% 60%	戸建て住宅と共同住宅等が調和した 中層 住宅地の形成を図る。	16m ~ 19m
住居街区 B	300% 60%	戸建て住宅と共同住宅、中小工場等が調和した 中層 住宅地の形成を図る。	25m
近隣商業街区 (今井街道 幅員 10.9m)	300% 60%	住宅と店舗を主体とした地域に相応しい 中層 市街地の形成を図る。	31m
補助幹線道路沿道 複合街区 (船堀街道 幅員 18m)	400% 80%	船堀街道沿道の土地の高度利用を進め、店舗・事務所等と住宅が複合した、 延焼遮断帯 の形成に寄与する 中高層 市街地の形成を図る。	
幹線道路沿道街区 (京葉道路 幅員 33m)	400% 80%	土地の高度利用を進め、店舗・事務所・流通機能等と住宅が複合した、 延焼遮断帯 の形成に寄与する広域幹線道路の京葉道路に相応しい 中高層 市街地の形成を図る。	

(2) 建物の用途の制限

住宅地や幹線道路沿道など街区の特性を踏まえながら、住環境を悪化させる恐れのある風俗営業施設などの建物用途を制限することで、良好な住環境を維持します。



(3) 建物等の意匠の制限

住宅地や幹線道路沿道などの街区の特性を踏まえながら、建物や構造物における色や形状などは周辺環境に配慮することで、落ち着きや調和のとれた良好な住環境を維持します。

住宅中心の街区は、親水公園の存在によりみどりある落ち着いた住環境が形成されています。一般的な家には使われないような奇抜な色や形状の建物の立地を防ぎ、落ち着いた住環境を守っていきます。

店舗や事務所が多く集まる幹線道路沿道では、賑わい創出のためにある程度は許容しつつも、幹線道路沿道のまち並みに配慮するようにします。



彩度が高い建物

協議会やアンケート調査での意見

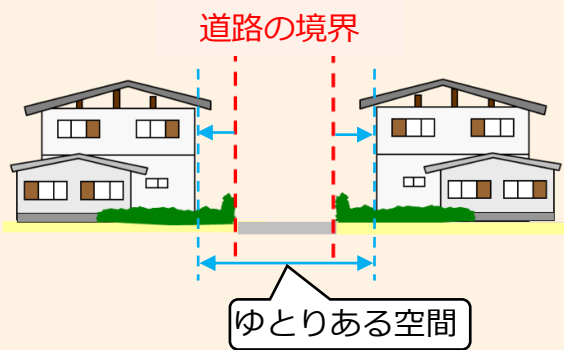
- ・建物が無秩序に建つと住みにくくなるので、ルールを設けて良いまち並みをつくりたい。
- ・エリアの特性を活かしながら、まちの活性化と快適さのバランスがとれると良い。
- ・落ち着いた住環境と治安は保っていききたい。

2) ゆとりあるまち並みの形成

道路から建物を一定距離離して建てることで、壁面による圧迫感を軽減し、ゆとりあるまち並みを形成します。

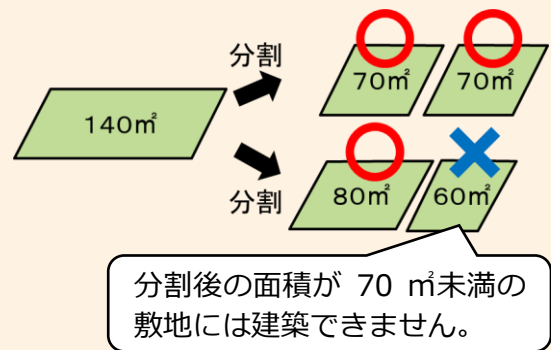
また、敷地面積の最低限度を定めることで、敷地の細分化を防ぎ、安全でゆとりある住環境を形成します。

壁面の位置の制限のイメージ



後退させた部分は所有者の敷地のままなので、引き続き植栽やフェンスなどを設けることが可能です。

敷地面積の最低規模（70㎡）のイメージ



最低限度を下回る敷地は、新たに分割をしない限り建替えが可能です。

協議会やアンケート調査での意見

- ・道路が狭い地域なので、少しでも快適に通行できるようになってほしい。
- ・見通しが良くなると思う。
- ・ゆとりある空間を確保するため、道路だけでなく隣地との距離もしっかりと保ちたい。

協議会やアンケート調査での意見

- ・建物の密集は、景観の悪化や火災の燃え広がりにつながるので心配だ。
- ・敷地面積が小さくなると、家と家の間が狭くなり、ゆとりを感じられなくなる。
- ・大小どちらの家もある地域なので、地域の実情に合った面積を選んでいきたい。

敷地面積の最低限度について、他地区では、既存敷地の広さなどを考慮しながら定めています。また、「新たな防火規制」を導入している地区では、敷地面積の最低限度は現状の70㎡のままですが、準耐火構造以上の建物への更新によって防災性の向上を図っています。

参考（他地区の敷地面積の最低限度）

- ・松島三丁目地区（「新たな防火規制」導入地区） : 70㎡
- ・南小岩南部・東松本付近地区（「新たな防火規制」導入地区） : 70㎡
- ・上一色・本一色・興宮町地区 : 90㎡
- ・二之江西地区 : 100㎡

3) 空き家の抑制

(1) 適切な管理の推進

区による空き家の調査、適切な管理の指導や啓発の強化を働きかけていきます。

また、町会による啓発やパトロールなどにより、空き家の状態確認と区への危険な空き家の通知を行います。

(2) 老朽建物の除却や建替えの推進

老朽住宅などの除却や建替えを進め、時代ごとのライフスタイルに適合した住宅の整備を進めます。

(3) 利活用・リノベーションの推進

コンディションが良好な空き家について、物件と活用者とのマッチングの推進を区に働きかけていきます。

上野桜木あたり（台東区）
老朽木造住宅 3 棟をリノベーションして、ビアホール、ショップ、コミュニティスペースに。



フローラ西一之江（西一之江四丁目）
単身の高齢女性専用シェアハウス。働きながら安心して暮らせるよう、仕事の案内や生活上の悩み相談に対応した「仕事付き高齢者住宅」として運営されている。



協議会やアンケート調査での意見

- ・解体や建替えを進めて、危険な空き家をなくす必要がある。
- ・空き家を利活用して、住民たちの「居場所」を作るのが良い。
- ・空き家は倒壊の恐れがあり危ないし、景観的にも良くない。

4) まちの活性化

(1) 空き店舗などの利活用

空き家や空き店舗などを活用した交流空間の創出とその自主運営により、空き家や空き店舗を減らしながら活性化を進めます。

(2) 地域住民によるマネジメント

マップづくりや地域団体とのイベント実施、住民の居場所づくり（プレイスメイキング）など、住民によるコミュニティ活動を推進して活性化を進めます。

(3) 地域の資源の活用

今井街道や親水公園、点在する寺社仏閣、かつての都電ルートといった地域の資源を活かしたまちづくりにより、住民の愛着や「我がまち」という意識を育み、地域内で交流や買い物をしたくなるような、地消の風土を形成します。

旧東海道品川宿（品川区）

東海道の歴史が根付くまち。街路灯等を歴史が感じられるデザイン性の高いものに。



おやまちプロジェクト（世田谷区）

世田谷区尾山台付近の住民・学校・商店などが垣根を越えて集まる法人。勉強会の開催、プレイスメイキングや商店街の空き店舗利用による



活性化事業の実施、地域の野菜を使用した子ども食堂の運営など、様々な活動を行う。

新川千本桜の会

新川を街の誇りとして次世代へと継承するために、地元町会・自治会が中心となり設立。区との協働により新川千本桜の植栽を実現したのち、「新川さくらまつり」を開催するほか、地元農産物が並ぶ「あさ市」や落語の寄席、カフェの運営など様々な賑わいづくりを行う。



5) 地域コミュニティの増進

(1) 地域交流の促進

清掃や花植え活動などの地域活動のイベント化などにより、地域の人たちが気軽にふれあえる場を創出し、地域コミュニティの増進に努めます。

また、広場の整備を区に働きかけるとともに、空き家や空き地を活用し、地域交流ができる空間の確保を進めます。



小松川境川親水公園を愛する会
早朝清掃

(2) 暮らしのマナー向上と町会への加入促進

地域のルールやマナーについて、説明書の配布や掲示、多言語化を進めます。また、町会の役割や加入することの意義についての啓発も進めていきます。

(3) 見守りの推進

町会や民生委員、区が連携をして、見守り活動を強化し、地域の防犯力の向上を目指します。さらに、郵便局や新聞配達店などによる見守りについても協力を働きかけていきます。

また、日頃の挨拶や声掛けなども積極的に行い、近隣住民同士で顔の分かる関係を築いていきます。



松島・西小松川
安全・安心パトロール

協議会やアンケート調査での意見

- ・昔と比べてつながりが築きづらい。挨拶ができる付き合いが地域に広まれば、孤立のない居心地の良いまちに感じられると思う。
- ・住民が改めて自分の地域を考えるきっかけとなるようなイベントがあると良い。
- ・人口が増えても、近所付き合いや地域の交流がなければ豊かなまちとは言えない。人々が手を取り合う地域になってほしい。

4. 安全な交通環境を整える

1) 自動車交通の整理

(1) 通過交通の抑制

京葉交差点の渋滞を避ける自動車が地区内へ流入するのを防ぐため、交通規制などの実施を関係機関に働きかけていきます。

(2) 適切な交通規制と道路管理

安全かつ円滑な自動車通行を確保するため、交通規制の見直しや標識の改善、樹木などの周辺環境を含めた適正な道路管理、警告看板の設置などを関係機関に働きかけていきます。

地域の取り組みとして、点検や道路清掃、花植えなどを行い、快適な通行環境の確保に努めます。



警告看板事例

2) 安全・快適な歩行環境の確保

自動車と歩行者の接触が起こらないために、必要に応じて歩行者通行部分のカラー舗装化や警視庁のゾーン30の導入について、関係機関に働きかけていきます。

また、公共施設のユニバーサルデザインの推進により、誰もが安全・快適に移動できる環境を目指します。

親水公園については、改修に併せた安全な歩行者環境の整備を関係機関に働きかけていきます。



歩行者通行部分のカラー標記

ゾーン30



「ゾーン30」の入口には
 ①最高速度 30 kmの速度規制標識
 ②「ゾーン30」を表すシンボルマーク看板
 ③「ゾーン」の路面表示を設置しています。

3) 自転車の適正な利用の促進

(1) 安全な利用の促進

安全かつ円滑な通行環境を確保するため、矢羽根や自転車ナビマークの表示、自動車への注意喚起看板の設置、啓発キャンペーンの実施を関係機関に働きかけていきます。

さらに、船堀街道における自転車通行帯(ブルーレーン)における路上駐車を取り締まり強化についても求めていきます。

自転車利用者への交通ルールの指導や啓発も並行して進めます。

矢羽根の表示 (南小岩8丁目)



(2) 放置自転車の削減

放置自転車の取り締まりを関係機関に働きかけるとともに、京葉交差点付近や高速道路下などへの駐輪場の整備、シェアサイクルの充実についても求めていきます。

また、地域としても取り締まりや啓発のキャンペーンなどに協力します。

4) 公共交通機関の利用促進

本地区は、バス交通が充実しており、鉄道駅から離れた立地にもかかわらず交通利便性の高い地区です。

今後も積極的にバス交通を利用することにより、バス路線の営業効率を維持して、移動手段の維持・推進を図ります。

船堀街道 (バス停：京葉交差点)



協議会やアンケート調査での意見

- ・船堀街道沿いの歩道に違法駐輪が多かったが、高速道路下に無料駐輪場が作られ、部分的に違法駐輪が改良され良かった。
- ・自動車の逆走や誤進入、交差点での接触を防ぐために、標識とカーブミラーの設置や管理も重要である。

資料編

協議会のこれまでの活動内容と今後の取り組み

日程	話し合いの内容
第1回（令和2年6月）	協議会を設立
第2回（令和2年9月）	<ul style="list-style-type: none"> ・まちの現況 ・まちづくりの進め方 ・まちの良い点と課題
第3回（令和2年11月）	
第4回（令和3年3月）	まちづくりが実施されている他地区の事例（書面開催）
（令和3年10月）	アンケート調査を実施（まちの良い点と課題）
第5回（令和3年11月）	防災（地震・火災・水害）の課題に関する解決策
第6回（令和3年12月）	
第7回（令和4年3月）	
第8回（令和4年5月）	道路・避難活動・公園の課題に関する解決策
第9回（令和4年6月）	逃げ地図づくり
第10回（令和4年8月）	居住環境・活性化・交通・コミュニティの課題に関する解決策（書面開催）
第11回（令和4年10月）	まちづくりの目標・方針
（令和4年11月）	アンケート調査を実施（まちづくりの方策、目標・方針）
第12回（令和5年2月）	まちづくり提言書（案）の確認
（令和5年4月）	区に提言書を提出

住民と江戸川区の協働によるまちづくりの実施

令和5年度 ◆ 拡幅路線の測量調査、地区計画の都市計画手続き、ニュースによる状況周知など

◆ まちづくりの目標達成に向けた地域活動の実施・継続など

令和6年度以降 ◆ 密集事業の開始、地区計画の運用開始など

「西小松川町、東小松川一・二丁目地区まちづくり提言書」
令和5年3月

発行：西小松川町、東小松川一・二丁目地区まちづくり協議会
事務局：江戸川区都市開発部まちづくり調整課まちづくり計画係