

不燃化推進特定整備地区  
整備プログラム

【江戸川区】

平井二丁目付近地区

平成26年2月  
第1回変更認定 平成27年4月

江戸川区

# 1 整備目標・方針

<b>地区名</b>	平井二丁目付近地区					
<b>位置</b>	東京都江戸川区平井二丁目全域、平井一丁目及び小松川三丁目の各一部			<b>面積(ha)</b>	28.6ha	
<b>地区の現況・課題</b>	<p><b>【現況】</b> 平井二丁目付近地区(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、道路幅員4m未満の狭隘道路が多く、震災時の避難や消防活動に課題を有する地区である。 当地区の全建物棟数は1536棟であり、そのうち木造・防火造が6割(963棟)を占める。道路に関しては、補助120号線、放射15号線が整備済みであり、地区全体が道路幅員8m以上の道路で囲まれているが、内部では6m以上の主要道路のネットワーク形成が不十分であるなど課題を抱えている。また、幅員4m未満の狭隘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><b>【課題】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区内の建物の約6割を占める老朽化した木造・防火造の建替えが進まない。</li> <li>・幅員4m未満の行き止まりの狭隘道路が多く、内部の幅員6m以上の道路とネットワークを形成していない。</li> <li>・幅員4m未満の狭隘道路に接道する宅地が数多く存在する。</li> </ul>	<b>町丁目</b>	<b>面積(ha)</b>	<b>地域危険度(第7回)</b>		
				<b>倒壊</b>	<b>火災</b>	<b>総合</b>
		平井一丁目	5.4ha	4	4	4
		平井二丁目	21.1ha	5	5	5
		小松川三丁目	2.1ha	1	1	1
		計	28.6ha			
<b>これまでの防災都市づくりの主な取組</b>		<b>新たな取組</b>				
<p>①都市計画道路補助120号線</p> <p>②都市防災不燃化促進事業(平成9年～平成18年)</p>		<p>①補助144号線沿道で都市防災不燃化促進事業による不燃化促進及び延焼遮断帯の形成</p> <p>②不燃化更新促進事業</p> <p>③住宅市街地総合整備事業(密集市街地型)による避難路、一時避難場所の確保</p> <p>④老朽建築物除却支援</p> <p>⑤戸建建替え支援</p> <p>⑥共同住宅等の不燃化促進</p> <p>⑦不燃化促進に向けた相談体制の強化</p>				
<b>整備目標・方針</b>						
<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、密集事業及び助成による建替え促進により不燃領域率70%を目指す。</p> <p>2 整備方針: (1)延焼遮断帯の形成 →特定整備路線に指定された補助144号線の整備と併せ、沿道での都市防災不燃化促進事業を導入することにより、延焼遮断帯を形成することで、災害時の延焼に対する防災性の向上を図る。</p> <p>(2)避難路、一時避難場所の確保 →住宅市街地総合整備事業(密集市街地型)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>(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住宅の建替えを促進し、地区全体の不燃化を図る。 ・新たな防火規制・地区計画・特定防災街区整備地区による不燃化建替えの誘導 ・不燃化更新促進事業の取組み ・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、重点的取組地区における建替え支援策の展開</p>						
<b>数値目標</b>	<b>現況</b>	<b>最終</b>	<b>備考</b>			
不燃領域率	55.6%	70.0%	平成23年度土地利用現況調査より			

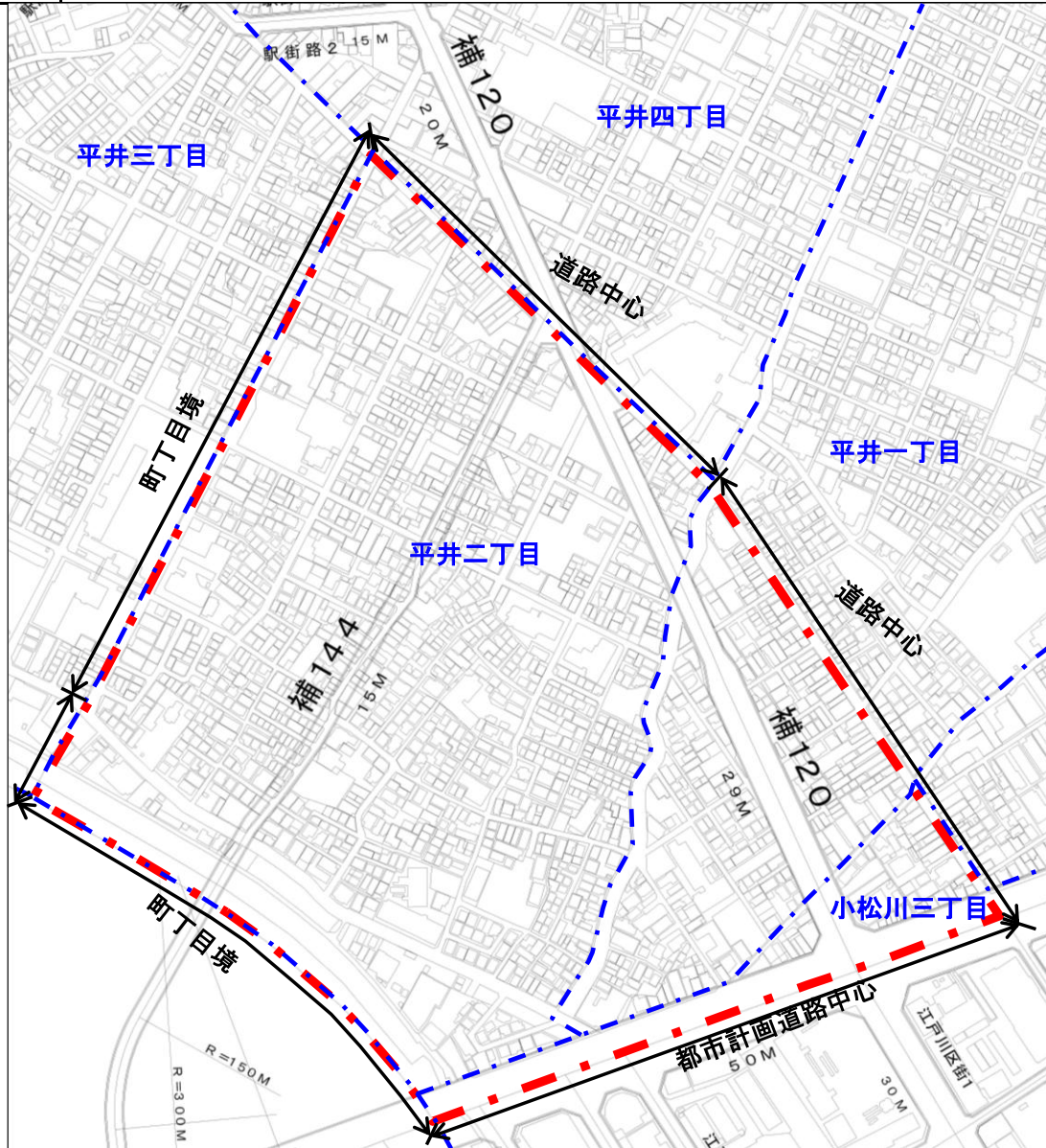
## 2 地区内での取組

	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	補助144号線沿道都市防災不燃化促進事業	・特定整備路線の整備と併せ、沿道の不燃化建替を促進することで、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521m	・新規事業	・補助144号線の都市計画道路事業に併せて不燃化促進事業を導入する。
	A-2	不燃化更新促進事業	・事業・制度の周知と地区の実態や権利者の意向等の把握を図るため訪問調査を実施する。 ・多様な居住実態にきめ細やかに対応するための相談体制を整備し、支援策を活用した不燃化更新促進事業を進める。	【取組】 ・課題の多い地区について訪問・調査の実施 ・重点地区を選定し支援策を検討・展開 ・地域の土業や業会との連携 ・コンサル派遣・土業派遣 ・説明会・勉強会・相談会の開催 【活用支援策】 ●まちづくりコンサルタント派遣 ●土業派遣	区	地区全域28.6ha	・新規事業	—
コア事業以外の事業	B-1	補助144号線の整備	・特定整備路線の早期整備を図る。	【補助事業】都市計画街路事業	都	延長約521m	・新規事業	—
	B-2	住宅市街地総合整備事業(密集市街地型)	・拡幅路線及び不足する公園の早期整備を図る。	【補助事業】木造住宅密集地域整備事業	区	地区全域28.6ha	・新規事業	・強制力ある手法や税制面・資金面での優遇策により道路拡幅の進捗を図る。 ・代替地確保による公園用地買収を促進する。
	B-3	老朽建築物除却支援	・老朽建築物の除却費助成制度及び税制面・資金面の優遇策により、延焼危険建築物の除却を進める。	●老朽建築物除却費支援 ●固定資産税・都市計画税の減免	区・都	地区全域28.6ha	・新規事業	・パンフレットの全権利者への配布
	B-4	戸建建替え支援	・戸建建替え助成制度及び税制面・資金面の優遇策により、建物の不燃化建替を促進する。	●戸建建替えの設計費・除却費支援 ●固定資産税・都市計画税の減免	区・都	地区全域28.6ha	・新規事業	・パンフレットの全権利者への配布
	B-5	共同住宅等の不燃化促進	・共同建替え助成の要件の緩和による支援により、共同住宅の不燃化建替を促進する。	●共同建替え助成の要件緩和 ●固定資産税・都市計画税の減免	区・都	地区全域28.6ha	・新規事業	・パンフレットの権利者への配布
	B-6	高齢者世帯等の住替え支援	・老朽住宅等の除却に合わせ住替えを支援する。	●公営住宅等入居あっせん ●民間不動産情報提供支援 ・宅建協会と連携した民間物件への住替相談	区	地区全域28.6ha	・新規事業	—

	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	平井二丁目付近地区地区計画策定	・道路・公園の整備計画を位置付ける事で、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を誘導する。	・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	区	地区全域約28.6ha	・新規導入	—
	C-2	新防火規制	・防災性の向上	・指定する区域は原則として建築物を準耐火建築物又は耐火建築物へ誘導	都	地区内の準防火地域全域：約21.7ha	・新規導入	—
	C-3	高度地区の変更	・補助144号線沿道での延焼遮断帯の形成	・建築物の高さの最低限度	区	補助144号線沿道30m	・新規導入	—

3 区域図

江戸川区 平井二丁目付近地区



不燃化推進特定整備地区

町丁目境

0 50 100 200



4 整備方針図

江戸川区 平井二丁目付近地区





●コア事業における取組み

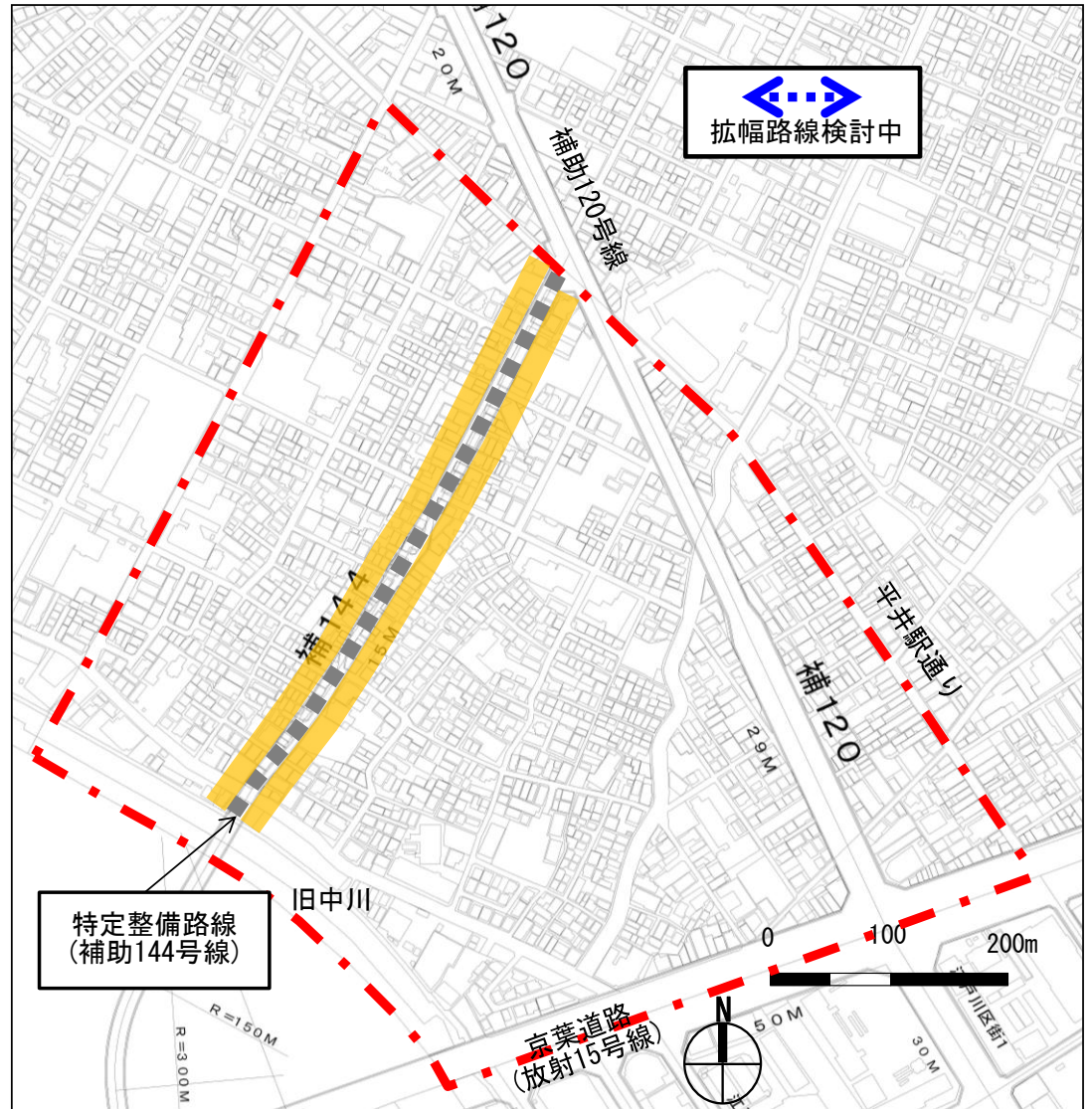
- ・都市防災不燃化促進事業による延焼遮断帯の形成
  - A-1 補助144号線沿道都市防災不燃化促進事業
- ・意向調査及び相談体制強化による建替え支援支援
  - A-2 不燃化更新促進事業

●コア事業以外における取組み

- ・特定整備路線の整備による防災性の向上
  - B-1 補助144号線(特定整備路線)の整備
- ・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-2 住宅市街地総合整備事業(密集市街地型)
- ・老朽建築物の不燃化建替え促進による災害に強いまちづくり
  - B-3 老朽建築物除却支援
  - B-4 戸建建替え支援
  - B-5 共同住宅等の不燃化促進
  - B-6 高齢者世帯等の住替え支援
- ・建替えの際のルール整備による計画の担保
  - C-1 平井二丁目付近地区地区計画策定
  - C-2 新防火規制
  - C-3 高度地区の変更

凡例

-  不燃化特区区域
-  特定整備路線
-  都市防災不燃化促進事業
-  密集事業拡幅路線



5 整備スケジュール

事業内容		平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度
コア事業	A-1 補助144号線沿道都市防災不燃化促進事業	●調査説明会 不燃化促進調査	●事業説明会 ●不燃化促進区域指定 事業					
	A-2 不燃化更新促進事業	●特区制度説明会(3/25) 各種団体との連携・サポート体制の構築(～26年6月) 建築相談(年4回程度実施)		重点支援地区への支援 課題街区の抽出 → 課題整理・取組み方針決定 → 勉強会・ワークショップの調整・開催				
コア事業以外の事業	B-1 補助144号線の整備	詳細設計 用地測量	修正設計 全軒意向調査・物件調査・土地評価・用地折衝 ●事業認可					
	B-2 住宅市街地総合整備事業(密集市街地型)	防災まちづくり懇談会の運営 沿道会議の運営		事業				
	B-3 老朽建築物除却支援	●特区制度説明会(3/25) ●パンフレットの全権利者配布 助成の実施 固定資産税・都市計画税の優遇						
	B-4 戸建建替え支援	●特区制度説明会(3/25) ●パンフレットの全権利者配布 助成の実施 固定資産税・都市計画税の優遇						
	B-5 共同住宅等の不燃化促進		パンフレットの全権利者配布 助成の実施 固定資産税・都市計画税の優遇					
	B-6 高齢者世帯の住替え支援	相談窓口整備 相談実施						
規制誘導策	C-1 平井二丁目付近地区地区計画策定		地区計画案の作成	都市計画手続き ●都市計画決定告示				
	C-2 新防火規制	手続き ●区域指定告示						
	C-3 高度地区変更		変更手続 ●区域指定告示					

(注)区以外の事業については参考スケジュールを示す。