

25 平井地域（江戸川区）

① 地域の現況

地域面積	人口	不燃領域率	延焼遮断帯形成率
約 78 ha	約 23,500 人	66.3%	86%

② 地域の概要

住宅、作業場・店舗併用住宅及び工場が混在する地域です。集合住宅も多く立地し、地域全体の人口は増加傾向にあります。

一部の地区では防災生活道路等の基盤が整備されていますが、狭あい道路や狭小敷地が多く、老朽木造建築物が密集しているなど、防災上の課題を抱えています。

補助 120 号線沿道では建物の不燃化が進み、延焼遮断帯が形成され、亀戸・大島・小松川地区への避難機能が強化されました。

重点整備地域である平井二丁目付近地区は、地区内の約 6 割の建築物が木造建築物であり、道路幅員 4 m 未満の行き止まりの狭あい道路が多く、震災時の避難や消防活動に課題を有しています。

③ 整備方針

平井二丁目付近では、木造住宅密集地域整備事業や住宅市街地総合整備事業を実施し、防災生活道路の整備、公園・広場の整備、耐震性貯水槽の設置により防災性の向上を図るとともに、東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制の区域に指定し、木造建築物の更新に併せ不燃化を促進します。

□ 重点整備地域（不燃化特区）

【平井二丁目付近地区】

木造住宅密集地域整備事業等の導入により、幅員 5 m 以上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ります。また、全域での老朽木造建築物の建替えの促進により、地区全体の不燃化を推進していきます。また、特定整備路線補助 144 号線の整備に併せて沿道建築物の不燃化を促進します。

さらに、地区計画で定めている地区施設の配置、建築物の高さや壁面位置の制限、敷地面積の最低限度の設定等により、防災性の向上を図っていきます。

□ 特定整備路線

本地域は、補助 144 号線（平井二丁目付近）が特定整備路線に選定されています。

都市防災不燃化促進事業を一体的に実施することにより沿道の不燃化を図り、延焼遮断帯の形成と安全な避難路の確保を促進します。

また、特定整備路線整備推進に向けた魅力的な移転先確保の取組に関する基本協定に基

づき、独立行政法人都市再生機構、東京都の2者で連携し、魅力的な移転先を確保する取組を進めています。

□ 防火規制

重点整備地域全域を防火地域又は東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）に基づく新たな防火規制の区域に指定しており、建築物の更新による不燃化の促進を図ります。

現在指定していない区域についても、今後、まちづくりの動きを捉えながら新たな防火規制の区域の指定を検討していきます。

25. 平井地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	路線名	代表的な丁目	地区面積 (ha) 又は 延長 (km)	R4 年度末	R7 年度末	R12 年度末
事業	延焼遮断帯・その他都市計画道路等	1	街路	東京都	〔特定整備路線〕 補助 144 号線 (平井)	平井二丁目	0.5km	事業中	完了	完了

注1：事業区分はP.7-291参照

注2：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、*は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

注3：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。

【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】

【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図（道路網）にその無電柱化の事業状況を図示する。】

凡 例

■ 整備地域

■ 重点整備地域 (不燃化特区)

■ 公共施設整備検討エリア

--- 区界

— 町丁目界

■ 避難場所

■ 整備地域外の避難場所

Y 消防署他

大 小中学校

【延焼遮断帯】

■ 骨格防災軸

■ 一般延焼遮断帯

■ 骨格防災軸 (河川)

【基盤整備】

— 都市計画道路計画線

■ 街路事業等

●●● 特定整備路線

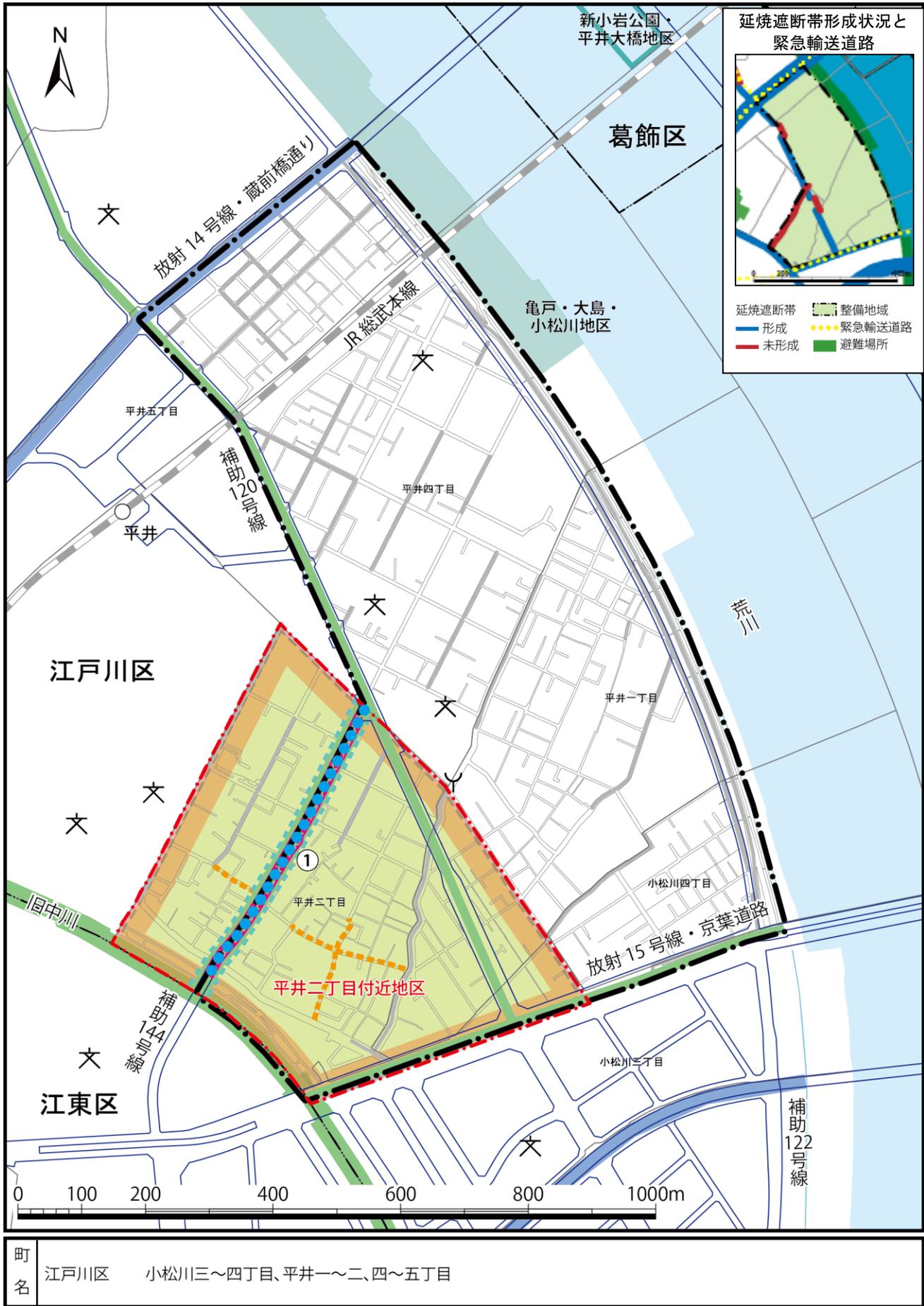
【防災生活道路】

●●● 幅員 4m以上6m未満 (未整備)

【その他の道路】

— 現況幅員6m以上

25. 平井地域整備計画図（道路網）



25. 平井地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名	代表的な丁目	地区面積 (ha) 又は 延長 (km)	R4 年度末	R7 年度末	R12 年度末
事業	市街地整備	1	木密	江戸川区	平井二丁目付近地区	平井二丁目ほか	19.5ha	事業中	完了	完了
		2	不燃化	江戸川区	補助 144 号線沿道地区	平井二丁目	3.6ha	事業中	完了	完了
		3	住市総(密集)	江戸川区	平井二丁目付近地区	平井二丁目	28.6ha	事業中	完了	完了
規制・誘導		4	地区計画	江戸川区	平井二丁目付近地区	平井二丁目ほか	28.6ha	実施中	実施中	実施中
耐震化		—	耐震診断 耐震改修	江戸川区	全域	—	—	実施中	完了	完了

注1：事業区分はP.7-291参照

注2：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、*は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

注3：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標である「R7年度末に耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。

凡 例

■ 整備地域

■ 重点整備地域（不燃化特区）

--- 区界

— 町丁目界

■ 避難場所

■ 整備地域外の避難場所

【規制誘導区域】

■ 地区計画

【事業区域】

■ 木造住宅密集地域整備事業

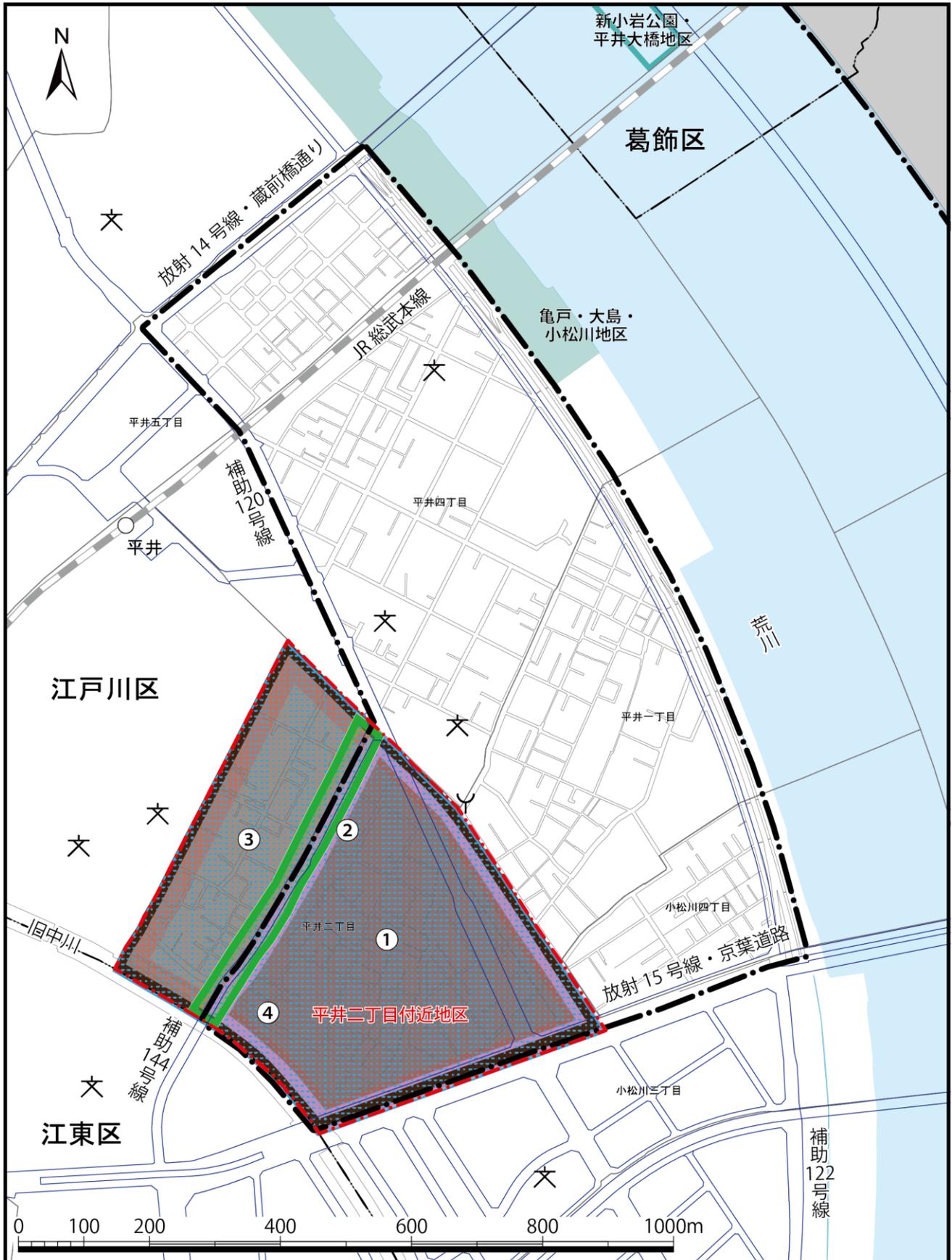
■ 都市防災不燃化促進事業

■ 住宅市街地総合整備事業

Y 消防署他

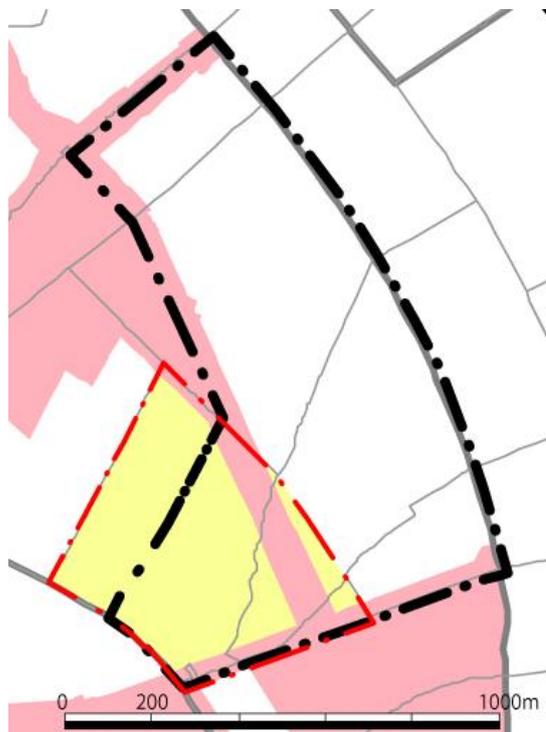
大 小中学校

25. 平井地域整備計画図（市街地の不燃化）



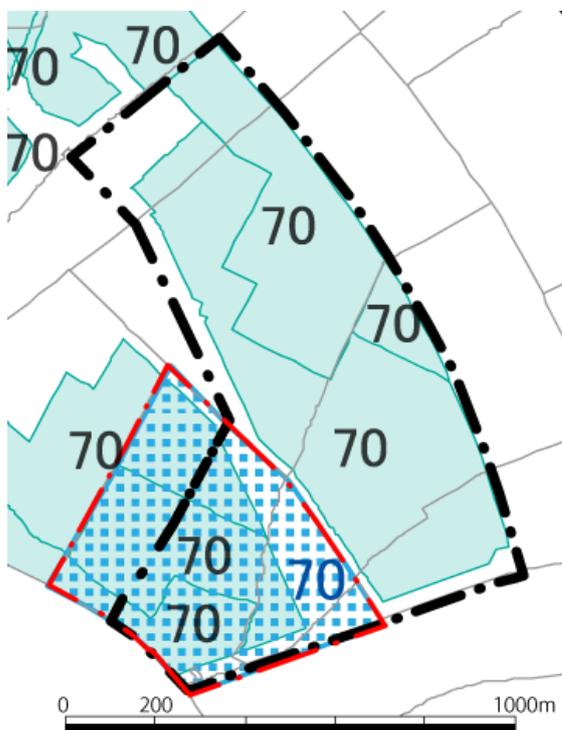
町名	江戸川区 小松川三～四丁目、平井一～二、四～五丁目
----	---------------------------

防火地域と新たな防火規制区域



-  整備地域
-  重点整備地域(不燃化特区)
-  防火地域
-  新たな防火規制区域

敷地面積の最低限度の指定状況



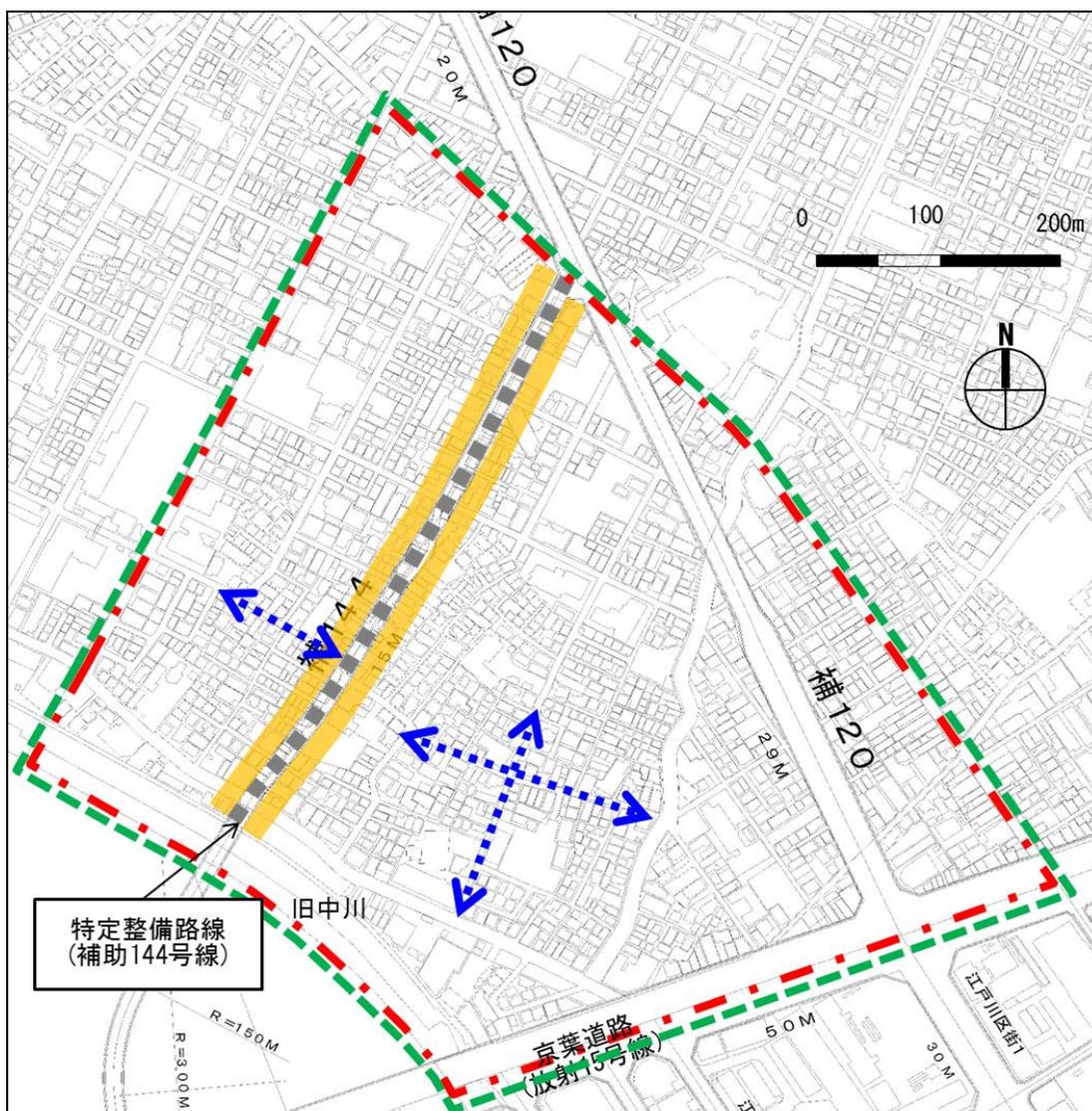
※数値は敷地面積の最低限度 (㎡)

-  整備地域
-  重点整備地域(不燃化特区)
-  整備地域に関わる地区計画のうち、敷地面積の最低限度の指定がある区域
-  敷地面積の最低限度の指定がある用途地域

25 平井地域整備計画

□ 重点整備地域（不燃化特区）の取組等

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組 (コア事業)	主な特区の支援策
51 平井二丁目 付近地区	江戸川区	平井二丁目 ほか	28.6ha	○補助第144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	●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



<コア事業における取組>

- 補助第144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

* 不燃化特区の整備方針図を掲載

凡例

- 公共施設整備検討エリア
- 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