

# 住宅市街地整備計画書

## 1. 整備地区及び重点整備地区の区域

### (1) 整備地区

名称：平井二丁目付近地区

所在地：江戸川区平井二丁目全域、平井一丁目、小松川三丁目の各一部

面積：28.6ha

### (2) 重点整備地区

名称：平井二丁目付近地区

所在地：江戸川区平井二丁目全域、平井一丁目、小松川三丁目の各一部

面積：28.6ha

## 2. 整備地区の整備の基本的方針

### (1) 整備地区の概要

#### ①立地

平井二丁目付近地区（以下、当地区）は、江戸川区（以下、区）の西部に位置し、荒川（中川）と旧中川に囲まれた小松川・平井地域に位置している。区域は、JR総武線平井駅から300m～1,000mの徒歩圏内に位置し、南西側は旧中川、東側は平井駅通り、南側は京葉道路に接している。

当地区内の東側を通る都市計画道路補助第120号線（以下、補120）は整備済みであるが、北東側から南西側を通る都市計画道路補助第144号線（以下、補144）は東京都（以下、都）の「木密地域不燃化10年プロジェクト」の「特定整備路線」に指定され、平成32年度までの完成を目標に整備を進めている（事業施行者：都）。

#### ②地区の形成経緯

旧中川に沿った一部の区域は古くから集落を形成していたため、明治後期から昭和初期にかけての耕地整理事業が行われておらず、また、耕地整理事業が行われたその他区域においても昭和30～40年代の高度成長期から市街化が進み、道路・公園等の公共施設が整備されないまま住宅等が建て込み、人口密度が区平均（約136人/ha）よりもかなり高い（約200人/ha）まちになった（平成25年4月1日現在）。

#### ③現況

住宅戸数	2,860戸	(P.5)
住宅戸数密度	100.0戸/ha	(P.6)
建物総数	1,498棟	(P.5)
木造建物棟数（木造建物棟数の割合）	1,109棟(74.0%)	(P.5)
換算老朽住宅戸数	1,478戸	(P.6,31)
換算老朽住宅戸数割合	51.7%	(P.6,31)
不燃領域率	55.6%	(P.10)

## ア 土地利用の現況

### ■土地利用の現況（P3に土地利用現況図を示す）

当地区の区域面積は約28.6haで、土地利用の状況は、宅地面積の合計が19.88ha(69.5%)、道路、公園、河川の公共系用地（墓地含む）面積の合計が8.72ha(30.5%)となっている。

宅地の土地利用面積の内訳は、住居系が14.17haと区域面積の過半(53.0%)を占め、以下、低未利用地2.35ha(8.2%)、工業系1.20ha(4.2%)、商業系0.63ha(2.2%)、公共公益系0.53ha(1.9%)となっている。

□土地利用面積 出典：平成23年度江戸川区土地利用現況調査GISデータを、平成25年度時点に更新したもの

	用途	面積 (ha)	構成比	備考
宅地	公共公益系	0.53	1.9%	寺院・神社・教会等宗教施設、町会事務所など
	住居系	15.17	53.0%	独立住宅、共同住宅、住商併用建物、住居併用工場
	商業系	0.63	2.2%	専用商業施設、事務所建築物、スポーツ・興行施設
	工業系	1.20	4.2%	専用工場、倉庫運輸関係施設
	低・未利用地	2.35	8.2%	駐車場、仮設建物用地、森林含む
	宅地合計	19.88	69.5%	
非宅地	道路	6.78	23.7%	
	公園	0.54	1.9%	平井公園(4,212㎡)他2ヶ所の合計
	河川	1.30	4.5%	旧中川
	墓地	0.10	0.3%	
	非宅地合計	8.72	30.5%	
地区面積	28.60	100.0%		

### ■用途地域等地域地区（P4に用途地域図を示す）

当地区に指定されている用途地域など地域地区は、面的には第一種住居地域で、平井駅側は建ぺい率60%、容積率300%、第三種高度地区、準防火地域、敷地面積最低限度70㎡、その他第一種住居地域は建ぺい率60%、容積率200%、第二種高度地区、準防火地域、敷地面積最低限度70㎡である。また、旧中川沿いの準工業地域は、建ぺい率60%、容積率200%、第二種高度地区、準防火地域、敷地面積最低限度70㎡である。

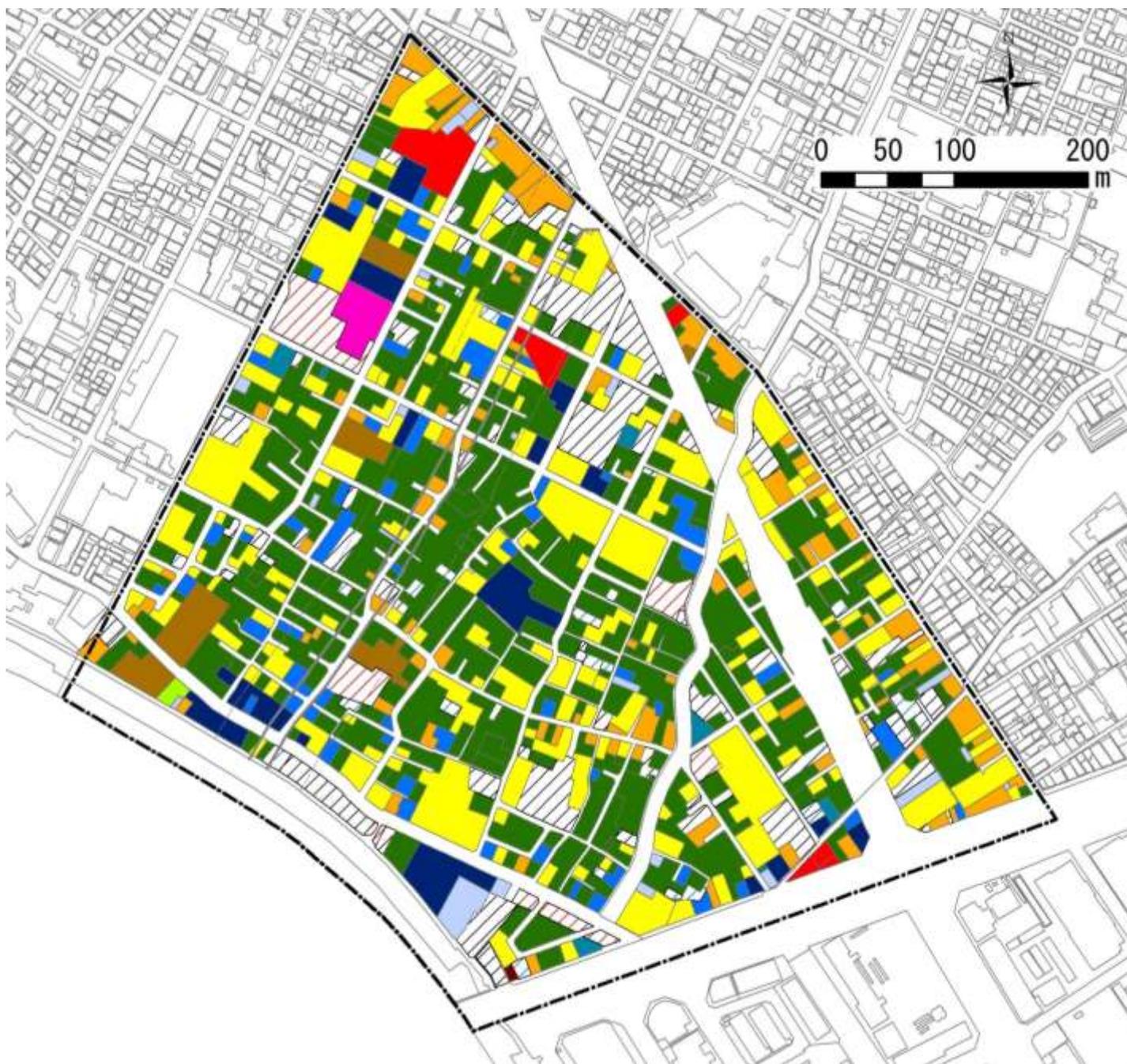
商業系の用途では、京葉道路沿道幅30mと平井駅通り沿道幅20mに商業地域（建ぺい率80%、容積率400%、防火地域）、補120沿道幅30mに近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率300%、防火地域、最低限高度地区7m）、平井駅通り沿いに近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率300%、準防火地域、第三種高度地区）が指定されている。

□都市計画における用途地域等

	現況		現況		現況
第一種低層	—	第二種住居	—	工業	—
第二種低層	—	準住居	—	工業専用	—
第一種中高層	—	近隣商業	5.0ha	未指定	—
第二種中高層	—	商業	2.6ha	調整区域	—
第一種住居	15.9ha	準工業	5.1ha	都計区域外	—
				合計	28.6ha

■土地利用現況図

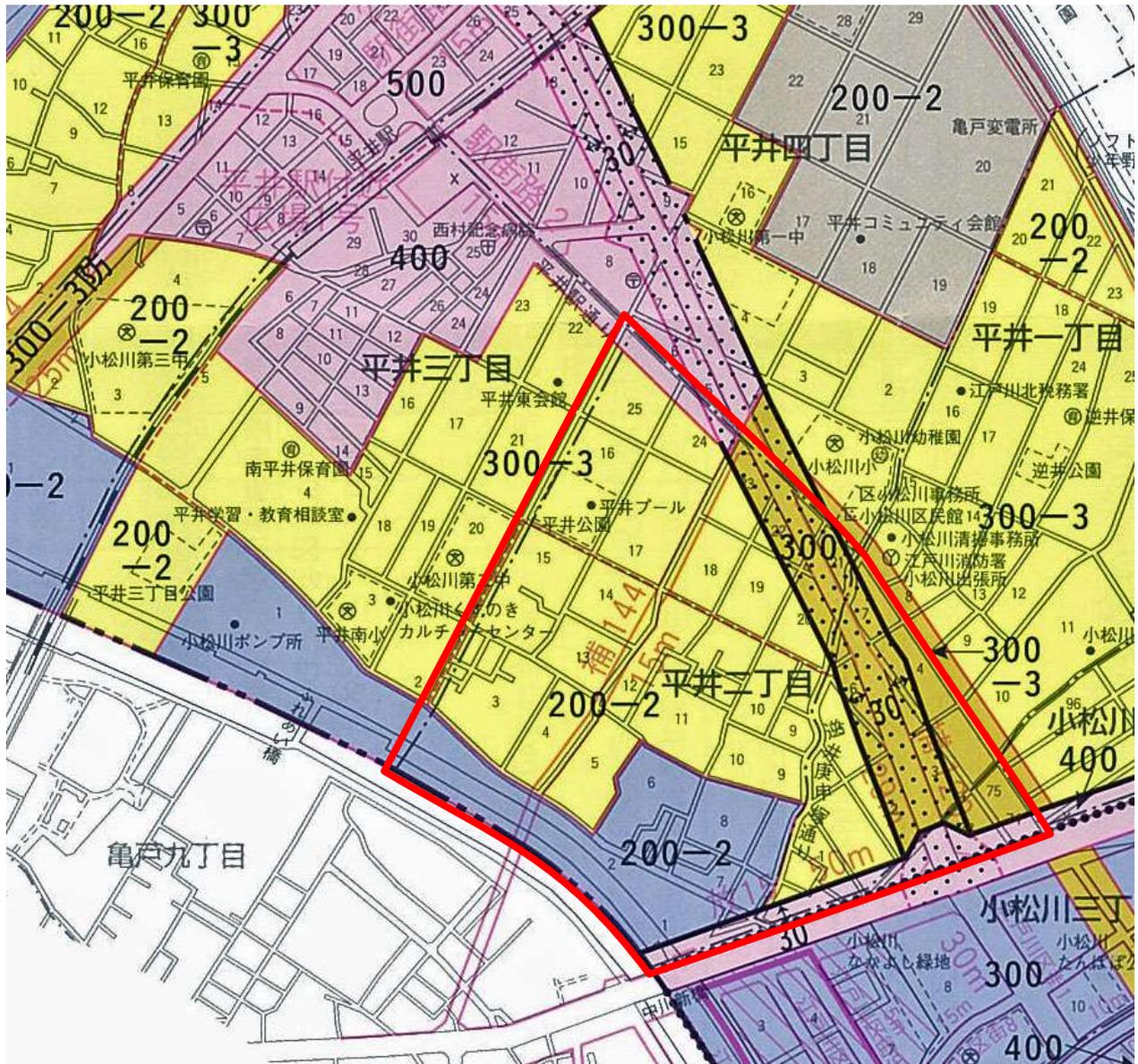
出典：平成 23 年度江戸川区土地利用現況調査 GIS データを平成 25 年度  
時点に更新して出力したもの



凡例

- |             |              |
|-------------|--------------|
| ■ 官公庁施設     | ■ 専用工場       |
| ■ 教育文化施設    | ■ 住居併用工場     |
| ■ 事務所建築物    | ■ 倉庫運輸関係施設   |
| ■ 専用商業施設    | ▨ 屋外利用地・仮設建物 |
| ■ 住商併用建物    | ▨ 公園・運動場等    |
| ■ スポーツ・興行施設 | ▨ 未利用地等      |
| ■ 独立住宅      | ■ 森林         |
| ■ 集合住宅      | ▭ 平井二丁目付近地区  |

■用途地域図



凡例



平井二丁目付近地区

用途地域		記号	建ぺい率 %	容積率 %	敷地面積 最低限度	高度地区 (最高・絶対高さ)	防火地域
第一種住居地域	第一種住居地域	60-1	30%	60%	70㎡ 敷地面積による 高さ制限	第一種(最高高さ10m)	指定なし
		60-準	40%	80%		第一種	準防火
		80-1	40%	80%		第二種(絶対高さ16m)	
		100-1	50%	100%		第二種(絶対高さ18m)	準防火
		100-1	50%	100%		第二種(絶対高さ15m)	
第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	150-1	50%	150%	70㎡ 敷地面積による 高さ制限	第一種	準防火
		150-2	50%	150%		第二種(絶対高さ16m)	
		150-準	60%	200%		第二種	準防火
		200-2	60%	200%		第三種	
		200-3	60%	200%		第二種(絶対高さ16m)	準防火
第二種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	200-2	60%	200%	70㎡ 敷地面積による 高さ制限	第一種	準防火
		200-2	60%	200%		第二種(絶対高さ16m)	
		200-3	60%	200%		第二種	準防火
		300-3	60%	300%		第三種	
		300-準	60%	400%		指定なし	防火
第一種住居地域	第一種住居地域	200-2	60%	200%	70㎡ 敷地面積による 高さ制限	第一種	準防火
		200-2	60%	200%		第二種(絶対高さ16m)	
		200-3	60%	200%		第二種	準防火
		300-3	60%	300%		第三種	
		300-準	60%	400%		指定なし	防火

## イ 住宅等の現況 (P7に用途別建物現況図を示す)

### ■建築物現況(棟数) ※江戸川区土地利用現況調査のGISデータ等より

区域内の建物総数は1,498棟で、そのうち63.9%が戸建て住宅である。

専用住宅(戸建て+共同)が1,172棟で全体の78.2%を占め、併用住宅を含めた住宅系用途の建築物は1,389棟で全体の92.6%に達している。

構造別では全体の74.0%が木造建築物で、木造戸建て住宅が822棟で全体の54.9%を占め、木造共同住宅は116棟で全体の7.7%である。

(単位:棟)

建て方別 構造別	戸建て住宅	共同住宅	併用住宅	住宅以外	計
木造	822(54.9%)	116(7.7%)	123(8.2%)	48(3.2%)	1,109(74.0%)
非木造	135(9.1%)	99(6.6%)	92(6.1%)	63(4.2%)	389(26.0%)
計	957(63.9%)	215(14.3%)	215(14.3%)	111(7.4%)	1,498(100.0%)

※データの出典根拠:「建物調書」より集計

公図の地番及びブルーマップの建物番号等から土地・建物登記要約書の該当建物を抽出し、平成23年度江戸川区土地利用現況調査GISデータの建物ポリゴンデータにあてはめたもの。そのため、建物番号が不明で個別照合できない建物のデータも含んでいる。

### ■住宅の現況(戸数、戸数密度)

区域内の住宅総戸数は2,860戸である。

木造が50.6%、非木造が49.4%となっている。

建て方別では、共同住宅が55.5%と過半を占め、次いで戸建て住宅が33.5%である。

(単位:戸)

建て方別 構造別	戸建て住宅	共同住宅	併用住宅	計
木造	822	482	143	1,447(50.6%)
非木造	135	1,105	173	1,413(49.4%)
計	957(33.5%)	1,587(55.5%)	316(11.0%)	2,860(100.0%)

※データの出典根拠:「建物調書」より集計

なお、建物別の戸数は、現地踏査で共同住宅等を中心に郵便受けの数や外観から住宅戸数を判断してカウントし「街区別住宅調査表 H26.2」に整理し、そのうえで「建物調書」の各建物に住宅戸数を入力したもの。

## ■住宅戸数密度

戸数密度対象面積 約 28.6 h a に対し、区域内の住宅戸数密度は 100.0 戸/ha である。

本事業の整備地区要件である住宅戸数密度 30 戸/ha 以上を大きく上回っている。

また、東京都の防災都市づくり推進計画<整備計画>平成 9 年 3 月 の木造住宅密集地域の指標の水準である「住宅戸数密度（世帯密度）：55 世帯/ha 以上」及び早急に整備すべき市街地の指標の水準「住宅戸数密度（世帯密度）：80 世帯/ha 以上」についても上回っている。

(単位：戸)

平井二丁目付近地区 地区面積 (ha)	住宅戸数			計	住宅戸数密度 (戸/ha)
	戸建て	共同住宅	併用住宅		
28.6	957	1,587	316	2,860	100.0

※データの出典根拠：「建物調書」より集計

## ■換算老朽住宅戸数、換算老朽住宅戸数割合

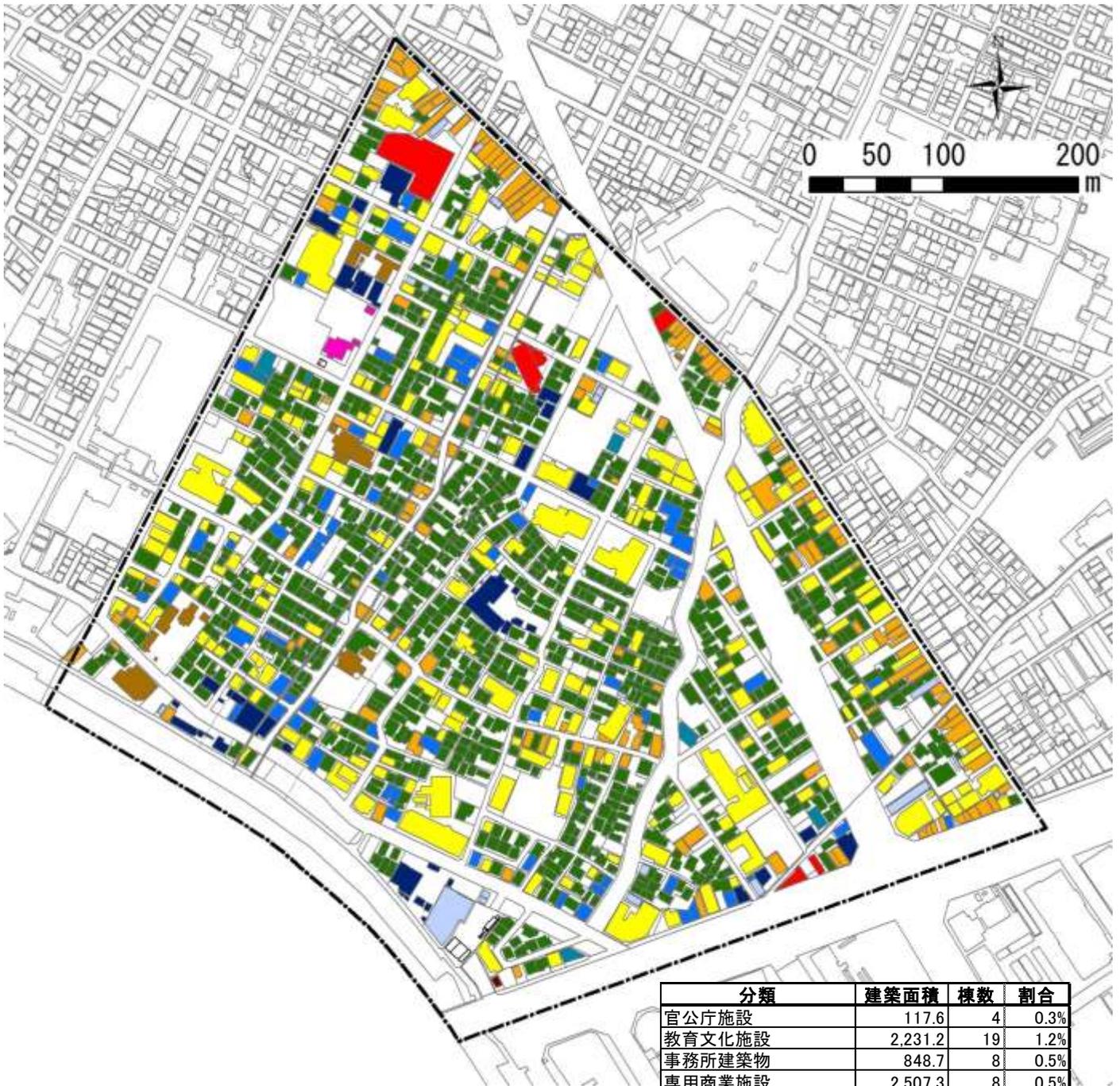
本地区の換算老朽住宅戸数は 1,478 戸で、本事業の事業地区要件である 50 戸（重点供給地域にあっては 25 戸以上）を大きく上回っている。また、換算老朽住宅戸数割合は 51.7%で、本事業の事業地区要件である 3 割（地区の住宅戸数密度 70 戸/ha 以上の場合）も大きく上回っている。

□事業地区要件等一覧

地区面積 (S)	28.6ha	
住宅戸数 (A)	2,860 戸	
換算老朽住宅戸数 (B)	1,478 戸	
住宅戸数密度	100.0 戸/ha	$A \div S$
換算老朽住宅戸数割合 (C)	51.7%	$C = B \div A \times 100$

■用途別建物現況図

出典：平成 23 年度江戸川区土地利用現況調査 GIS データを平成 25 年度  
時点に更新して作図したもの



凡例

- |  |   |
|--|---|
| <span style="color: red;">■</span> 官公庁施設         | <span style="color: yellow;">■</span> 集合住宅                  |
| <span style="color: brown;">■</span> 教育文化施設      | <span style="color: blue;">■</span> 専用工場                    |
| <span style="color: cyan;">■</span> 事務所建築物       | <span style="color: lightblue;">■</span> 住居併用工場             |
| <span style="color: red;">■</span> 専用商業施設        | <span style="color: lightblue;">■</span> 倉庫運輸関係施設           |
| <span style="color: orange;">■</span> 住商併用建物     | <span style="border: 1px dashed black;">■</span> 屋外利用地・仮設建物 |
| <span style="color: magenta;">■</span> スポーツ・興行施設 | <span style="border: 1px dashed black;">■</span> 公衆トイレ（公園内） |
| <span style="color: green;">■</span> 独立住宅        | <span style="border: 1px dashed black;">■</span> 平井二丁目付近地区  |

分類	建築面積	棟数	割合
官公庁施設	117.6	4	0.3%
教育文化施設	2,231.2	19	1.2%
事務所建築物	848.7	8	0.5%
専用商業施設	2,507.3	8	0.5%
住商併用建物	10,959.3	149	9.7%
スポーツ・興行施設	308.1	3	0.2%
独立住宅	54,012.4	976	63.3%
集合住宅	29,647.4	232	15.1%
専用工場	4,970.1	41	2.7%
住居併用工場	6,540.6	74	4.8%
倉庫運輸関係施設	1,963.4	25	1.6%
屋外利用地・仮設建物	178.5	1	0.1%
公園・運動場等	27.2	1	0.1%
	114,311.8	1,541	100.0%

分類	建築面積	棟数	割合
独立住宅	54,012.4	976	63.3%
集合住宅	29,647.4	232	15.1%
住商併用建物	10,959.3	149	9.7%
住居併用工場	6,540.6	74	4.8%
住宅 合計	101,159.8	1,431	92.9%
非住宅 合計	13,152.0	110	7.1%
	114,311.8	1,541	100.0%

■構造別建物現況図 出典：平成 23 年度江戸川区土地利用現況調査 GIS データを平成 25 年度  
時点に更新して作図したもの



### 凡例

- 耐火構造
- 準耐火造
- 防火造
- 木造
- 平井二丁目付近地区

■階数別建物現況図 出典：平成 23 年度江戸川区土地利用現況調査 GIS データを平成 25 年度  
 時点に更新して作図したもの



凡例

- 1階
- 2階
- 3階
- 4階
- 5階
- 6階
- 7階～8階
- 9階～10階
- 11階以上
- 平井二丁目付近地区

分類	建築面積	棟数	割合
1階	5,013.9	94	6.1%
2階	64,550.0	989	64.2%
3階	29,376.5	389	25.2%
4階	5,853.7	46	3.0%
5階	1,837.2	8	0.5%
6階	473.7	2	0.1%
7階～8階	5,347	8	0.5%
9階～10階	1,041.9	2	0.1%
11階以上	818.2	3	0.2%
	114,311.8	1,541	100.0%

■ 建築物の敷地の現況 (P11 に敷地規模別現況図を示す)

当地区内の敷地 (空地を含む) の総数は 1,556 件で、そのうち 100 m<sup>2</sup>未満の敷地数は 936 件で全体の 60.2%を占めている。また、70 m<sup>2</sup>未満の敷地は 547 件で 35.2%である。

建築物の敷地の総数	100 m <sup>2</sup> 未満の敷地数 (率)	70 m <sup>2</sup> 未満の敷地数 (率)
1,556 件 (100.0%)	936 件 (60.2%)	547 件 (35.2%)

※次頁の敷地規模別現況図の GIS データより集計。

■ 不燃領域率の現況 (平成 25 年 10 月の不燃化特区申請時に算出したもの)

区域面積 28.6ha に対する不燃領域率 (都方式) は、55.6%であり、焼失率がほぼゼロになるとされる不燃領域率 70%には 14.4%の不足となっている。

これは、区域内の幅員 6m以上の道路基盤の脆弱さと、面積 100 m<sup>2</sup>以上 (短辺 10m以上) の公園等オープンスペースの不足および木造建物の多さが反映されているといえる。

【 江戸川区 平井二丁目付近地区 】

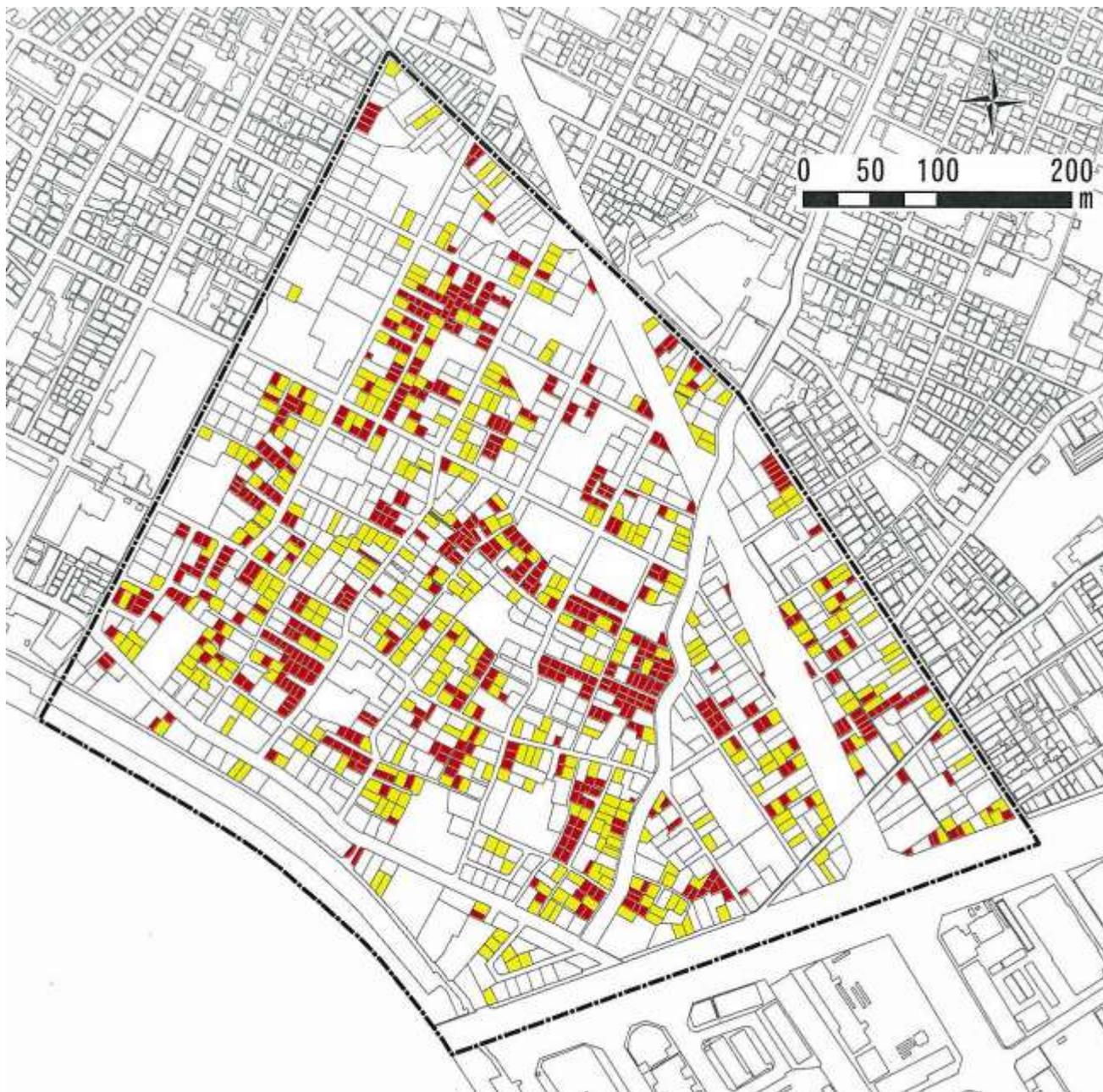
平成25年10月時点

	①事業地区面積 (m <sup>2</sup> )	286,723	(特区申請面積)	
空地率の算定	②公園等の面積 (m <sup>2</sup> ) (学校グラウンド、水面等も含む)	17,284	根拠資料	平成23年度土地利用現況調査(都GIS)より計測
			時点修正方法	平成23年以降新規整備無し
	③幅員6m以上の道路の面積 (m <sup>2</sup> )	41,016	根拠資料	平成13年度土地利用現況調査(都GIS)より計測
			時点修正方法	平成23年以降拡幅無し
	②+③面積 (m <sup>2</sup> )	58,300		
④空地率 (%) : A	20.3	=空地面積(②+③) / 地区面積(①) × 100		
不燃化率の算定	⑤全建築物面積 (m <sup>2</sup> )	114,262	根拠資料	平成23年度土地利用現況調査(都GIS)より計測:113,804m <sup>2</sup>
			時点修正方法	平成24年度以降の建替えについては、建築確認申請データをもとに更新 準耐火: (建替え:989.69m <sup>2</sup> ) (除却:-759.54m <sup>2</sup> )=230.15m <sup>2</sup> 増 防火造: (建替え:483.32m <sup>2</sup> ) (除却:-255.52m <sup>2</sup> )=227.8m <sup>2</sup> 増
	⑥耐火建物面積 (m <sup>2</sup> )	24,583	根拠資料	平成23年度以前:土地利用現況調査(都GIS)より計測 平成24年度以降:建築申請データ ※平成24年度に耐火建物の更新は無し
			構造判定方法	同上
	⑦準耐火建物面積 (m <sup>2</sup> )	32,452	根拠資料	平成23年度土地利用現況調査(都GIS)より計測:32,222m <sup>2</sup> 平成24年度以降の建替えについては、建築確認申請データをもとに更新 準耐火: (建替え:989.69m <sup>2</sup> ) (除却:-759.54m <sup>2</sup> )=230.15m <sup>2</sup> 増
			構造判定方法	同上
⑧不燃化率 (%) : B	44.2	= (耐火建築物建築面積(⑥) + 準耐火建築物建築面積(⑦) × 0.8) / 全建築物面積(⑤) × 100		
不燃領域率 (%) ※	55.6	=空地率(④) + (1-空地率A / 100) × 不燃化率B		

※不燃領域率の算定方法は「防災都市づくり推進計画(2010年1月東京都)」による

■敷地規模別現況図

注意：平成 23 年度江戸川区土地利用現況調査 GIS データ（土地）のポリゴンデータを、住宅地図等により敷地区分したもの



凡例

- 面積 70 ㎡未満の敷地
- 面積 70 ㎡以上 100 ㎡未満の敷地
- 面積 100 ㎡以上の敷地
- 平井二丁目付近地区

	敷地数
70㎡未満敷地	547
70㎡以上～100㎡未満敷地	389
100㎡以上敷地	620
	1556

## ■人口・世帯の現況（住民基本台帳より）

平成25年4月1日現在、当地区内の人口は5,670人、世帯数は2,852世帯であり、平均世帯人員は1.99人／世帯となっている。

同じく、人口密度は198.3人／ha、世帯密度は99.7世帯／haで、人口密度は江戸川区（4,986ha）の平均（135.4人／ha）の1.46倍、世帯密度は区平均63.6世帯／haの1.57倍と、いずれも1.5倍程度上回っている。

また、当地区内の平均年齢は46.8才である。

平成22～25年（いずれも4月1日）の町丁目別人口・世帯数・平均世帯人数の増減は以下のとおり。

### □町丁目別（平井二丁目付近地区内）人口動向

	平成22年 4月1日 人口 (人)	平成25年 4月1日 人口 (人)	人口増減 (人)	平成22年 4月1日 世帯数 (世帯)	平成25年 4月1日 世帯数 (世帯)	世帯増減 (世帯)
平井一丁目	1,168	1,090	-78	590	528	-62
平井二丁目	4,379	4,295	-84	2,184	2,198	+14
小松川三丁目	275	285	+10	151	132	-19

当地区周辺地域（平井一・二丁目、小松川三丁目）の65歳以上人口（平成27年1月1日現在）は23.2%で、区平均より2.9%上回っている。また、5年前と比較すると2.4%増加しており、高齢化の進行が窺える。

### □町丁目別年齢三階級別人口

※江戸川区町丁目別・年齢別・男女別統計表（住民基本台帳人口）より集計

平成27年1月1日		単位：人				
三階級人口	平井一丁目	平井二丁目	小松川三丁目	3町丁目の合計		江戸川区全体
0歳～14歳	322	397	882	1,601	13.0%	93,393 13.7%
15歳～64歳	2,129	2,707	3,050	7,886	63.8%	448,759 66.0%
65歳～	975	1,102	787	2,864	23.2%	138,110 20.3%
合計	3,426	4,206	4,719	12,351	100.0%	680,262 100.0%

平成22年1月1日		単位：人				
三階級人口	平井一丁目	平井二丁目	小松川三丁目	3町丁目の合計		
0歳～14歳	325	468	961	1,754	14.8%	
15歳～64歳	2,148	2,714	2,764	7,626	64.3%	
65歳～	959	995	531	2,485	20.9%	
合計	3,432	4,177	4,256	11,865	100.0%	

## ウ 公共施設及び生活関連施設の現況

### ■基盤整備歴と道路の現況

（P14に耕地整理事業などの基盤整備歴、P15に幅員別道路現況図を示す）

当地区の一部の区域は耕地整理事業が施行済みであることから、幅員5.4m～6m程度の道路網により大きな区画（短辺60～80m、長辺85～130mの街区）が形成されている。

しかし、街区内の道路の大半は幅員4m未満で、行き止まり道路も多い。

また、平井二丁目の旧中川側は古くから集落があったことから耕地整理事業は行われておらず、大半が幅員 4m未満の道路で、街区の形成も不十分な状況である。

区域内の道路（私道や通路等を含む）面積は 67,800 m<sup>2</sup>で、道路率は区域面積 28.6ha の約 23.7%である。

また、幅員 6m以上の道路面積は 41,016 m<sup>2</sup>で、区域面積の 14.3%である。

□幅員別道路現況

幅員	道路面積	道路率	道路延長	比率
4m未満	12,841 m <sup>2</sup>	4.5%	4,529.8m	42.3%
4m以上 6m未満	13,943 m <sup>2</sup>	4.9%	2,622.6m	24.5%
6m以上	41,016 m <sup>2</sup>	14.3%	3,555.7m	33.2%
合計	67,800 m <sup>2</sup>	23.7%	10,708.1m	100.0%

※道路面積の合計は、平成 23 年度江戸川区土地利用現況調査 GIS データを平成 25 年度時点に更新した土地利用現況の集計表（P 2）より。

※幅員 6m以上の道路面積は、不燃領域率算定のため、平成 13 年度江戸川区土地利用現況調査 GIS データで計測したもの（P 10）。

※道路率は、地区面積 28.6ha を 100%とした場合。

■接道不良（P17 に接道不良敷地図を示す）

当地区の基盤整備歴や幅員別道路現況図で明らかのように、当地区は、私道を含め幅員 4m未満の道路が多いことから、接道不良敷地が 735 件、全体の 47.2%と 5 割に近い状況となっている。

□接道不良敷地数

敷地が接する道路幅員	接道不良敷地数	接道不良敷地率
4m未満（接道無し含む）	735 件	47.2%

※敷地総数 1,556 件は、敷地規模別現況図の GIS データより集計

※幅員 4m未満道路は、幅員別道路現況図より

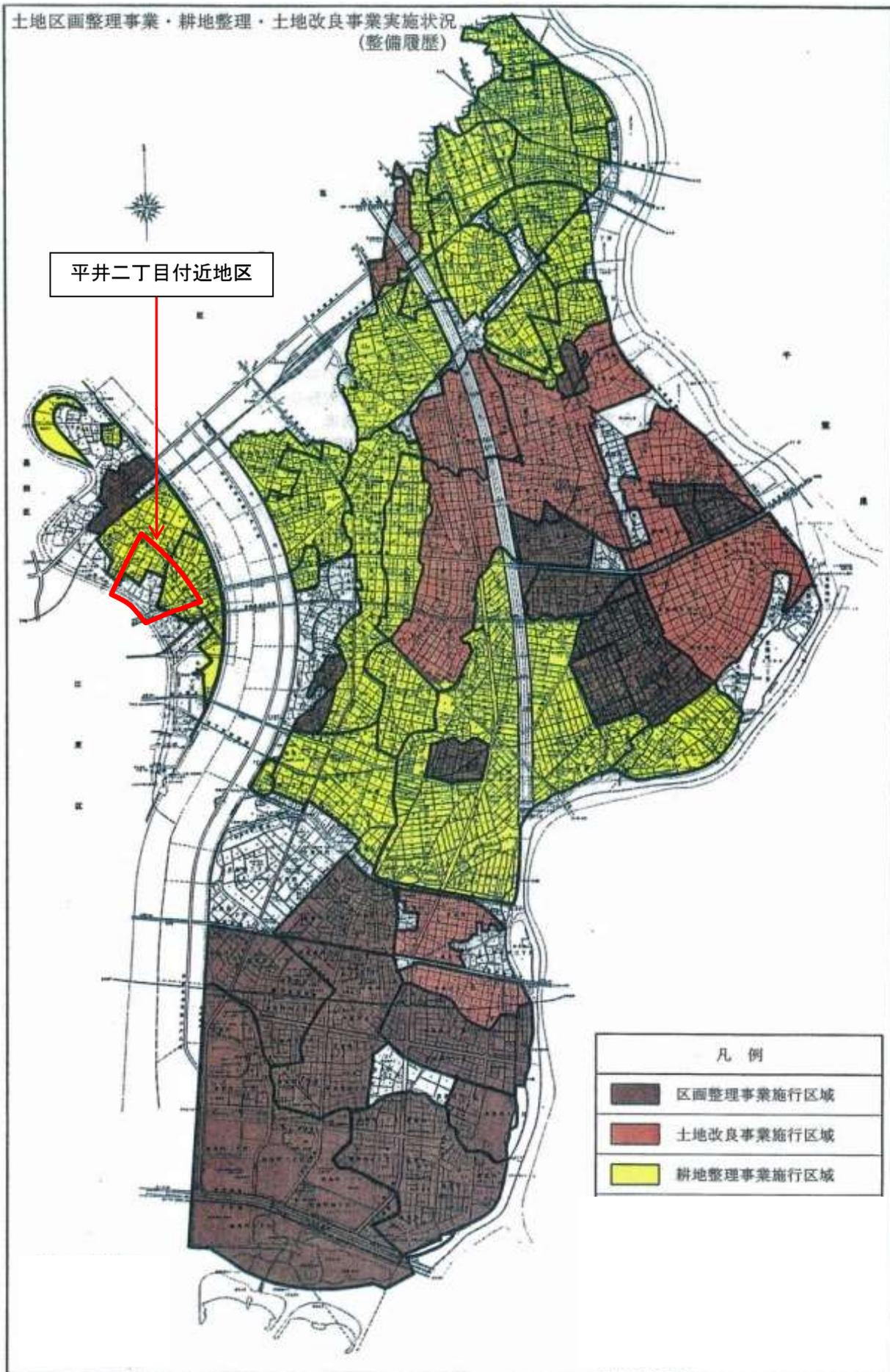
また、建築基準法上の位置づけを有する道路を調査し、18 頁にそれらの道路に接していないと思われる建物の敷地を抽出・図示した（建築基準法の種別道路現況、及び不接道敷地現況図）。

■消防活動困難区域（災害時）（P19 に災害時の消防活動困難区域図を示す）

当地区は、区域外周が幅員 8m以上の道路網であること、また、耕地整理事業施行済みの区域内に幅員 6mがあることから、災害時の消防活動困難区域（幅員 6m以上の道路から 140m以遠の範囲）は存在しない。

■ 耕地整理事業などの基盤整備歴

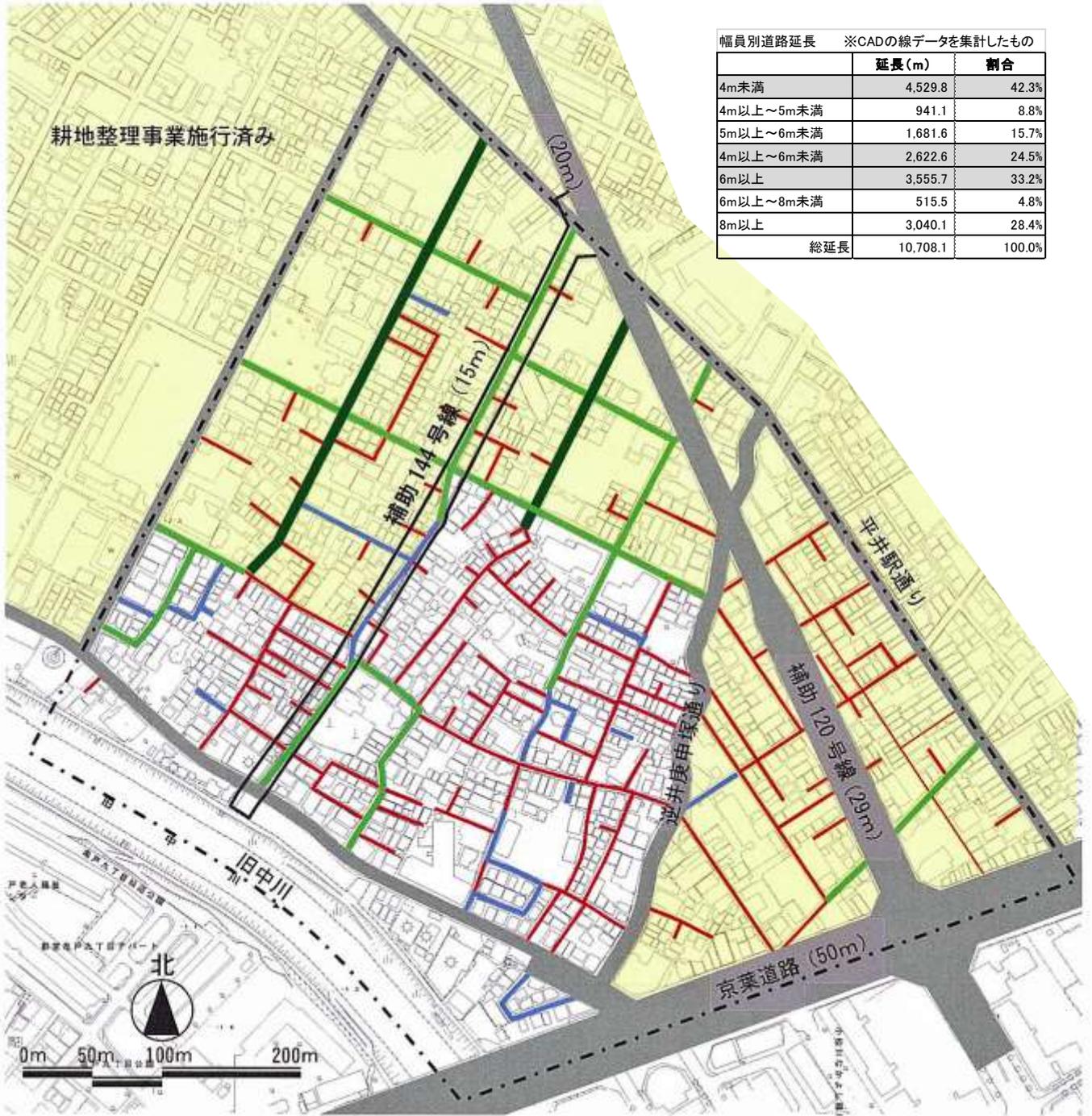
出典：まちの変遷とまちづくりの実績（平成9年7月）より



■幅員別道路現況図

※基盤未整備エリアとの重ね図

出典：道路台帳および H23GIS データより



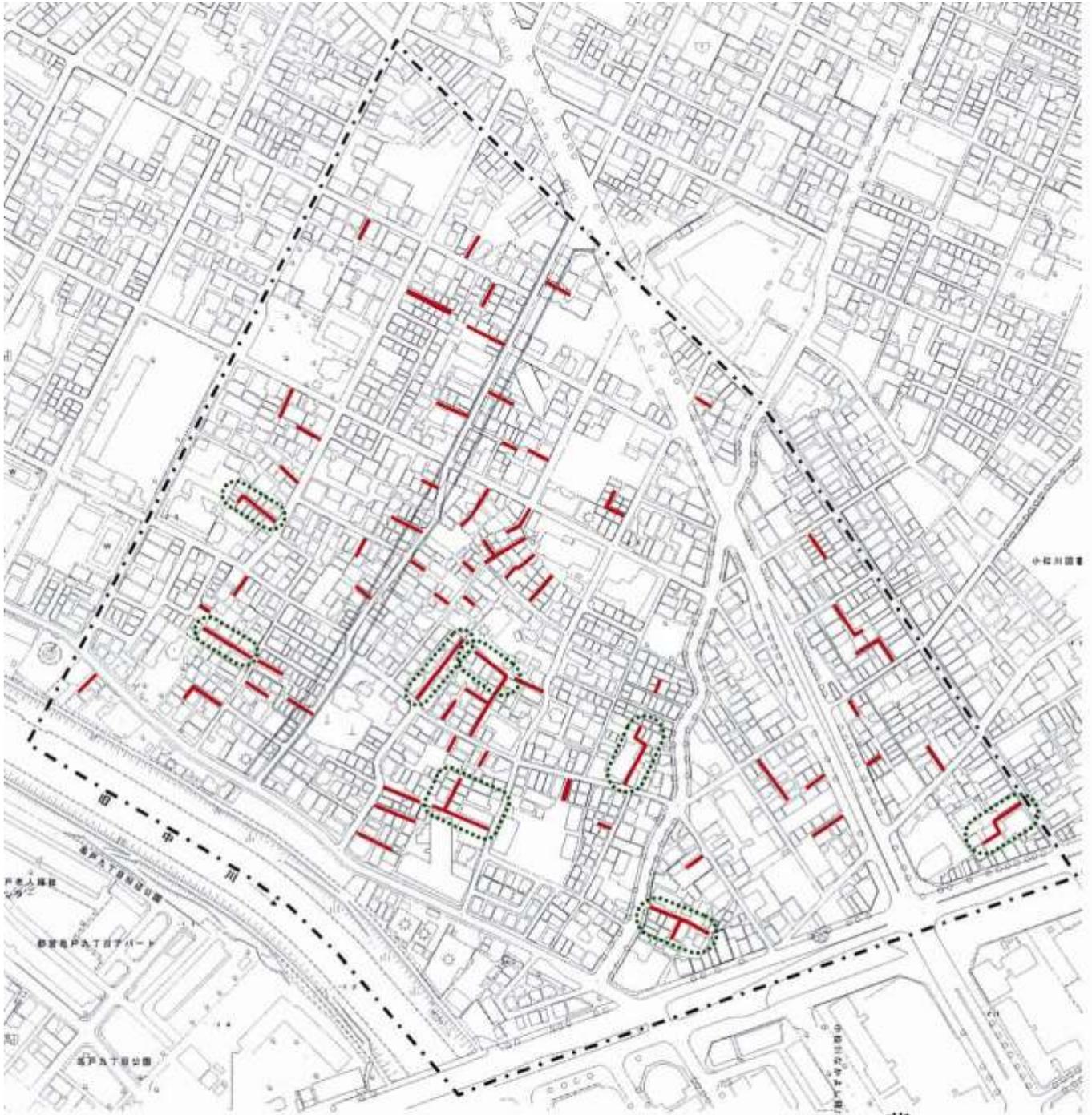
幅員別道路延長	※CADの線データを集計したもの	
	延長(m)	割合
4m未満	4,529.8	42.3%
4m以上～5m未満	941.1	8.8%
5m以上～6m未満	1,681.6	15.7%
4m以上～6m未満	2,622.6	24.5%
6m以上	3,555.7	33.2%
6m以上～8m未満	515.5	4.8%
8m以上	3,040.1	28.4%
総延長	10,708.1	100.0%

凡例

- 幅員 8 m 以上
- 耕地整理事業施行済み区域
- 幅員 6 m 以上 8 m 未満
- 基盤未整備エリア
- 幅員 5 m 以上 6 m 未満
- 平井二丁目付近地区
- 幅員 4 m 以上 5 m 未満
- 幅員 4 m 未満

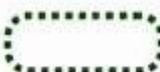
注：幅員 4 m 前後の道路（私道含む）については GIS のポリゴンデータを用いて区分しているため、実際の幅員と異なる場合がある。

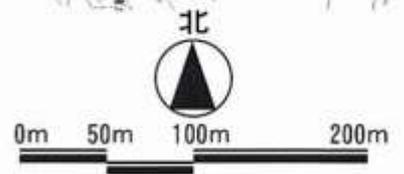
■行き止まり 現況図



行き止まり現況図

凡例

-  行き止まり
-  延長35mを超える行き止まり
-  平井二丁目付近地区



※住宅地図や本ベース図において、袋地状となっている道路、通路状のものを行き止まりとした。  
 区有通路等に通抜けしているものは含んでいない。  
 旗竿状敷地の竿部分であることもありうる。  
 ※延長は住宅地図 (S=1:1,500) による。

■接道不良敷地図（幅員 4m未満の道路等\*のみに接している敷地）

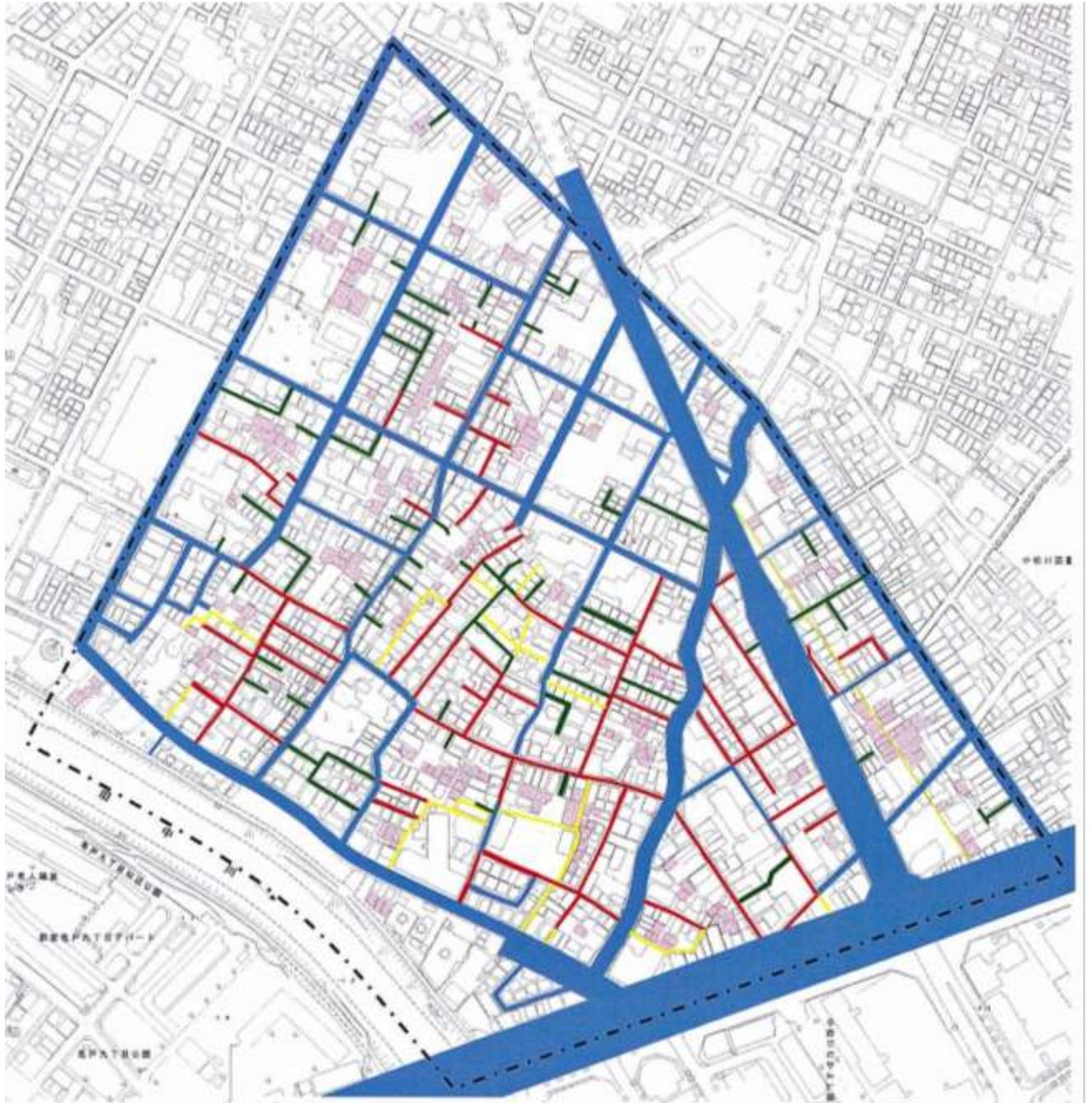
※建築基準法第 42 条の道路やそれ以外の道や通路を含む



凡例

-  接道不良敷地
-  幅員 4 m未満の道路等
-  平井二丁目付近地区

■建築基準法の種別道路現況、及び不接道敷地 現況図



建築基準法の種別道路現況及び不接道敷地 現況図

凡例

 不接道敷地

注:あくまでもGISの土地・建物ポリゴンからの接道状況の判断であり、個々の建築物の敷地と道路の関係を精査すると、旗竿状敷地等で接道している場合もある。

 42条1項1号

 42条1項5号

 42条2項道路

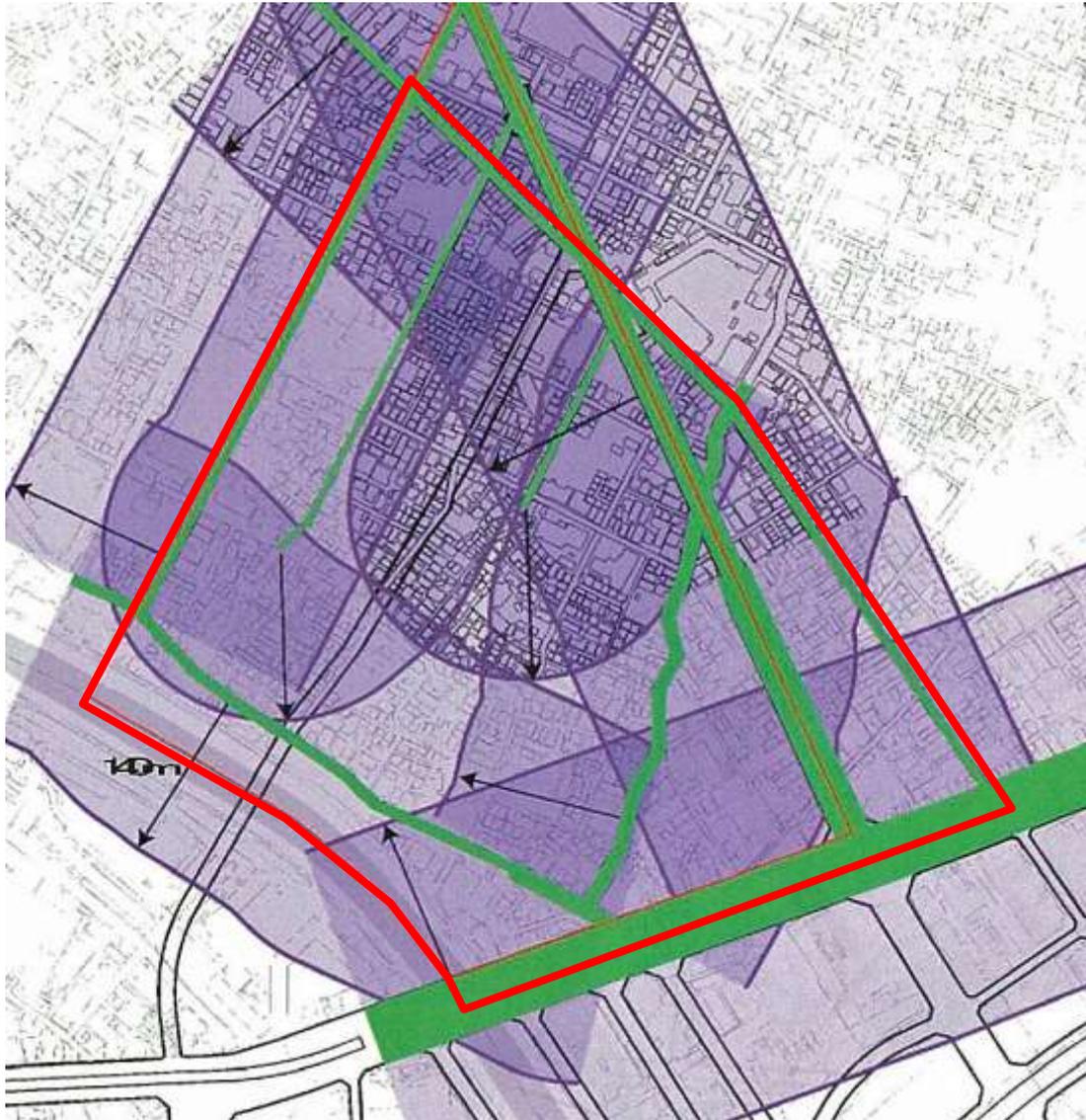
 区有通路

 平井二丁目付近地区

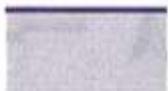
0m 50m 100m 200m

注:建築基準法の道路種別図や既往調査報告書等を参考にして作成した。

■災害時の消防活動困難区域（幅員 6m以上の道路から 140m以遠の区域）



凡例



幅員 6 m以上の道路境界線  
から 140m圏域



100 0 100 200 m



幅員 6 m以上の道路



平井二丁目付近地区

■公園・緑地の現況（P21 に公園整備状況図を示す）

区域内には公園・広場等が3箇所あり、面積の合計は5,415.4㎡である。これらの公園は憩いの空間となっているが、区域面積28.6haに対し1.9%で、人口一人当たりの面積は0.96㎡であり、区人口一人当たり平均5.18㎡/人（平成24年4月1日時点、海浜公園を除く）と比較して、かなり低い整備水準となっている。

なお、当地区内の旧中川の河川敷は、公園、緑地等の位置づけはないが、水辺の緑地や散策路として、また、東京スカイツリーへの眺望があるなど景観的にも、地域住民の憩いの空間になっている。

□区域内公園の現況

名称	面積 (㎡)	種別	土地所有	設置年
平井公園	4,211.58㎡	街区公園	区	昭和32年12月
平井二丁目公園	785.81㎡	その他の都市施設	区	昭和61年4月
平井一丁目児童遊園	418.01㎡	児童遊園	民間	昭和60年3月
合計	5,415.4㎡			
区域面積に対する割合	1.9%			
区域内の人口一人当たりの面積	0.96㎡/人 注)			

注) 平成25年4月1日の当地区内の人口：5,670人

■生活環境施設の現況

当地区には平井二丁目町会事務所が一箇所あるが、他の生活環境施設は立地していない。

当地区の周辺に立地する主な施設としては、区域の西側に小松川第二中学校と平井南小学校、平井駅通り沿いに小松川小学校、小松川事務所、小松川区民館などがある。

■防災関連施設の現況（江戸川区地域防災計画、平成24年度修正より）

当地区内の防災関連施設としては、南端部に区土木部の防災資材置場がある。

防火水槽、地中ばり水槽、プール等の消防水利が区域内に10箇所あるが、平井二丁目内に防火水槽等が設置されていないエリアがある。

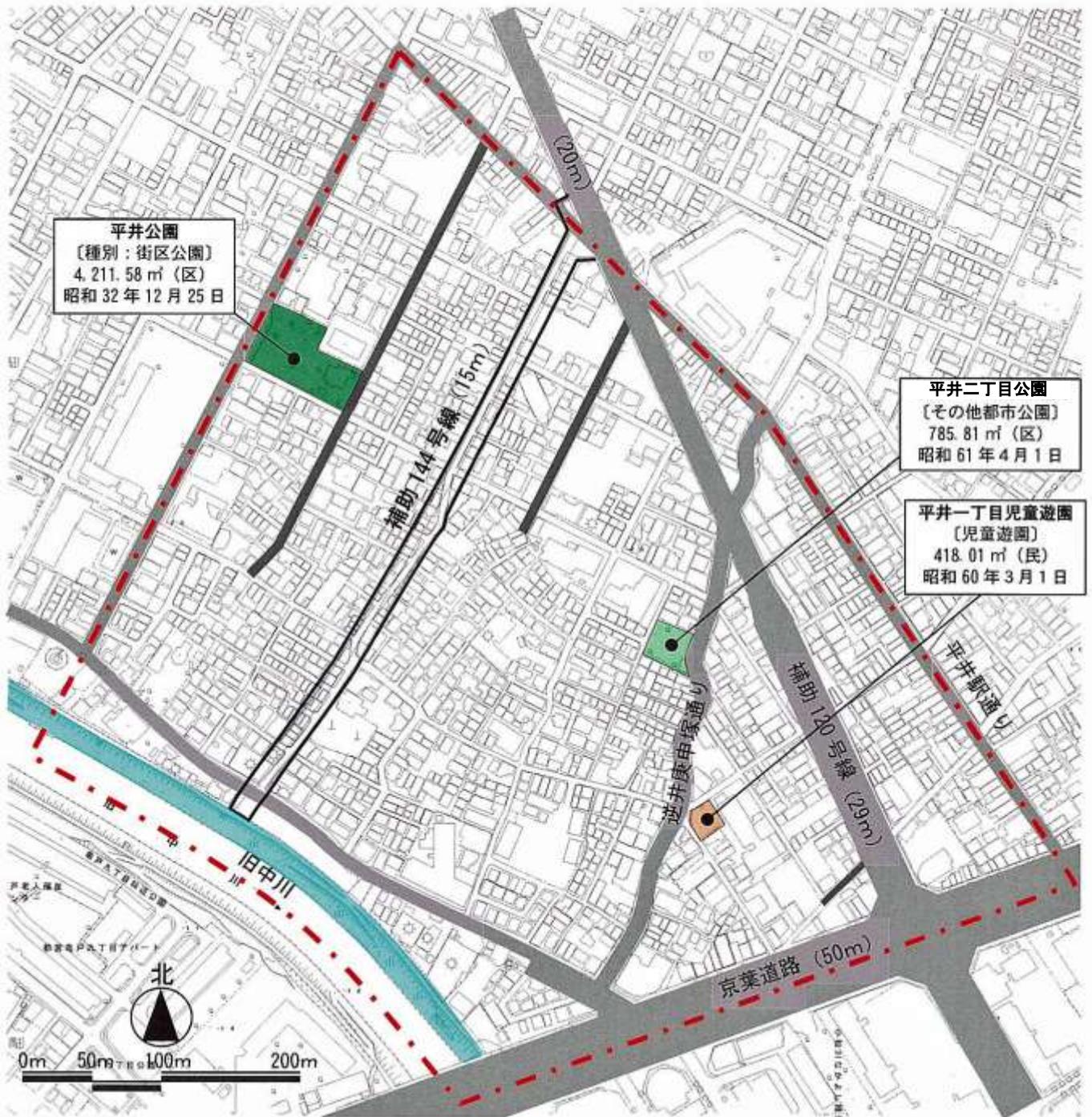
当地区からの広域的な避難場所は、大島小松川公園と荒川河川敷である。

当地区の周辺に立地する上記の主な生活環境施設は、江戸川区地域防災計画（平成24年度修正）において、次のような防災機能を果たすこととなっている。

災害時活用計画	施設名称
地域拠点	小松川事務所
食品等集積地	小松川区民館
清掃活動拠点	小松川清掃事務所
一次避難所	区立小学校、区立中学校
避難場所	大島小松川公園、荒川河川敷

■公園整備状況図（平井二丁目付近地区内のみ）

出典：江戸川区立公園・児童遊園・広場・手洗所配置図（平成 24 年 8 月）より



凡例

- 都市計画決定公園
- 開設公園・緑地
- 児童遊園・広場
- 河川敷

- 幅員 6 m 以上 8 m 未満の道路
- 幅員 8 m 以上の道路
- 平井二丁目付近地区



## (2) 整備地区の課題

### ①土地利用に関する課題

「江戸川区街づくり基本プラン」における当地区の位置づけである「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」ことを踏まえて、以下のような取組みを行いながら、低層住宅と中高層住宅等の都市型住宅とが調和し、身近な商業施設等が立地する利便性の高い市街地の形成を図っていく必要がある。

- ・住宅地にふさわしい良好な住環境を創出及び保全するため、地区計画等により基盤を整えながら、きめ細かく土地利用を定めていく。
- ・ミニ開発等の狭小宅地を改善するため、狭あい道路等の整備に併せた建物の共同化等による土地の有効・高度利用を誘導する。
- ・耕地整理事業等により一定の道路基盤が整っている場合でも、部分的に生活道路が必要な地区では、建替え時のセットバック等による狭あい道路の拡幅及び地区計画による道路拡幅や壁面線の後退等による道路基盤の整備を進めながら、低層住宅と調和する都市型住宅の供給を図る。

### ②防災性に関する課題

#### 1) 地震に関する地域危険度の改善

当地区は地震に関する地域危険度が高く、平成 25 年 9 月に東京都が公表した「地震に関する地域危険度調査報告（第 7 回）」（下表）において、平井二丁目は、地震に関する地域危険度のランクが江戸川区内でもっとも高くなっていることから、防災性向上に向けて地域をあげて取組み、地域危険度の改善を図っていく必要がある。

#### ■危険度ランク総括表より抜粋

※順位：調査対象 5,133 町丁目における順位

町名	町丁目	建物倒壊危険度			火災危険度			総合危険度		災害時活動困難度を考慮した建物倒壊危険度			災害時活動困難度を考慮した火災危険度			災害時活動困難度を考慮した総合危険度	
		ランク	順位	危険量	ランク	順位	危険量	ランク	順位	ランク	順位	危険量	ランク	順位	危険量	ランク	順位
平井	1丁目	4	244	12.45	4	271	6.85	4	186	4	113	2.20	4	233	1.21	4	153
平井	2丁目	5	82	16.74	5	61	17.81	5	51	5	40	3.22	5	54	3.43	5	44
小松川	3丁目	1	4030	0.88	1	3528	0.14	1	3833	1	4120	0.09	1	3561	0.01	1	3884

#### 2) 不燃領域率 70%の達成

当地区の不燃領域率は 55.6%（都基準、平成 25 年 10 月時点）であり、焼失率がほぼゼロになるとされる不燃領域率 70%には 14.4%の不足となっている。よって、幅員 6m以上の道路や 100 m<sup>2</sup>以上の公園等のオープンスペース整備と、防火木造の新築を規制するとともに、防火木造から準耐火造以上の建築物への建替えを促進していく必要がある。

#### 3) 延焼遮断帯の形成

特定整備路線に位置づけられている補 144 の街路事業に併せて、沿道市街地における耐火建築物等への建替えを推進し、延焼遮断帯を形成していく必要がある。

#### 4) 避難経路の二方向確保に向けた取組み

当地区内には幅員 4m 未満の狭い道路や行き止まりが多く、その沿道に老朽化した木造住宅等が建て込んでいることから、震災時の道路閉塞の可能性が高い。阪神淡路の震災では幅員 4m 程度の道路が建物倒壊によりほぼ全てが塞がってしまい、避難や救助、消火等の緊急活動が出来なかったという事実がある。よって、首都直下地震の切迫性や東日本大震災の発生等を踏まえ、当地区において震災時の避難経路を、少なくとも二方向は確保できるようにしていく取組みが不可欠であるとともに、緊急性が極めて高いといえる。

### ③公共施設及び生活環境施設の整備に関する課題

#### 1) 道路の整備

当地区内の一部区域では耕地整理事業が施行済みであることから、幅員 5.4m～6m 程度の道路網により大きな街区（短辺 60～80m、長辺 85～130m の区画）が形成されているが、その街区内の道路の大半は幅員 4m 未満と狭あい、行き止まり道路も多い。また、平井二丁目の旧中川側は古くから集落があったことから耕地整理事業は行われておらず、大半が幅員 4m 未満の道路で、街区の形成も不十分な状況である。よって、以下のような整備水準を踏まえた段階的な道路網整備を進めていく必要がある。

- ・当地区内には、まちの骨組みや住宅地内の交通網を形成するとともに、震災時に円滑で速やかな緊急車両等の活動を確保するために必要とされる幅員 6m 以上の道路が少ない。そこで、既存の道路網を活かしながら、短辺 60～80m、長辺 85～130m 程度の大きな街区を構成する道路として、幅員 5～6m の「主要生活道路」の整備を、地区計画制度の活用とともに検討する。その際に、「主要生活道路」のネットワークは、震災時の避難経路として閉塞しないことはもとより、避難の二方向以上の確保に資する道路となるよう、道路の拡幅整備や沿道での不燃建替え等とあわせて整備に取り組む必要がある。
- ・大きな街区を構成する「主要生活道路」内部の既存道路（主に狭あい道路や行き止まり）のうち、通り抜けている二項道路等については、街区を構成する道路として幅員 4m の「生活道路」として位置づけて整備するとともに、地区計画制度を活用して、沿道での建替えによる壁面後退空間を含めた幅員 5m 程度の道路空間の確保を目指す。
- ・行き止まり道路については、通り抜け広場や通路の整備について、沿道住民権利者による話し合いを進めるとともに、共同建替え等により避難経路の確保の可能性を検討する。

#### 2) 公園・広場の整備

当地区内には公園・広場等が 3 箇所あるが、区域面積の 1.9%、人口一人当たりの面積は 0.96 m<sup>2</sup> であるなど、区人口一人当たり平均 5.18 m<sup>2</sup>/人（平成 24 年 4 月 1 日時点、海浜公園を除く）と比較して、かなり低い整備水準となっている。

また、防火貯水槽等の消防水利が設置されていないエリアもあることから、防災活動への活用にも適した公園・広場の新設整備とともに、既存の公園についても防災機能を高めていくことが必要である。

#### ④老朽建築物の建替え、従前居住者対策に関する課題

建物登記要約書で建築年次が確認できた地区内の建物 1,030 棟のうち、震災時に倒壊が心配される昭和 56 年（1981 年）以前に建築された建物※が 419 棟で、全体の 40.7%を占めている。さらに、震災時の火災や延焼も心配される木造建築物（木造、木造含む混構造）は 1,109 棟（74.0%）で、そのうち旧耐震基準で建築された建物が 337 棟（32.7%）である。

※：昭和 56 年 6 月 1 日の法律改正前の耐震基準による建築物

以上のように震災時に課題のある老朽化した木造等の建築物が多いことから、地区内の建物の不燃化を促進する必要がある。特に、特定整備路線である補 144 沿道については延焼遮断帯を形成するため、さらに地区全体では不燃領域率 70%達成のため、道路整備等に併せて積極的に不燃建替えの誘導や共同化事業等を推進する必要がある。

また、老朽木造賃貸共同住宅等の建替えや道路の拡幅整備により、住宅に困窮する世帯の発生が予想されるため、居住者意向等を確認しながら適切な対応策を検討していく必要がある。

### (3) 整備地区の整備の方針

#### ①地区整備の基本方針

上述した現況や課題を踏まえ、以下の目標と方針に基づき、整備に取り組む。

#### ○基本方針

密集市街地の改善を図り、安全に安心して暮らし続けられる一般住宅地を形成するため、道路・公園等の必要かつ防災上有効な基盤施設を整備するとともに、老朽化した木造建築物等の不燃建替えを促進し、燃えない・燃え広がらないまちづくりの実現により、防災性の向上を図る。

#### ○災害に強い安全で安心な市街地の形成

平井二丁目付近地区防災まちづくり懇談会の「防災まちづくり提言」に掲げる以下の目標と方針に基づいて、災害に強い安全で安心な市街地の形成を図る。

#### ●平井二丁目付近地区防災まちづくり懇談会の活動目的（会則より）

誰もが安全に安心して暮らしていくために！

災害に強いまちづくりの実現

#### ●防災まちづくりの目標

- 災害時への備えが充分な「地域防災力」が高いまち
- 日頃の近所付き合いが災害時の助け合い（共助）に活かされたまち
- 耐震化が普及したまち・不燃建替えによる燃え広がらないまち
- 災害時に有効な道路や公園・広場が整備されたまち

#### ●防災まちづくりの方針

【防災（安全・安心）】【地域コミュニティ・ひと】

- ① 多様な世代の交流や地域活動への参加が、防災・減災活動を支えるまち（自助・共助の話し合いが活発に行われているまち）

- ② 燃えにくい建物・倒れない建物づくりを進めるまち
- ③ 安全な避難経路が確保されているまち
- ④ 身近な場所に小公園などのミニ防災活動拠点を備えたまち

**【生活環境・住宅地】【建物・家並み】【商店・町工場】**

- ⑤ 住宅・店舗・事務所・町工場等が共存するまち
- ⑥ 暮らしやすさと利便性を備えた住宅地
- ⑦ 賑わいと親しみのある商店街
- ⑧ 低中層を主体とし、周辺環境と調和したまち並み

**【道路・交通】**

- ⑨ 地区内の骨格となる道路がしっかりとしたまち
- ⑩ 安心して気持ちよく歩けるまち

**【公園・緑・景観】**

- ⑪ 誰もが利用しやすい憩いの広場や公園があるまち
- ⑫ 地域の資源である旧中川の水辺環境を親しめるまち

**○住民と行政が協働・協力した防災まちづくりの推進**

災害に強く、いつまでも住み続けられるまちづくりの実現に向けて、区は道路・公園等の公共施設の整備を推進し、住民の建替えを支援するとともに、まちづくり活動に対する支援や情報提供などを行う。また、住民主体のルールづくり（地区計画や地区防災計画等）を策定するなど、住民と行政の協働による地区整備を進めていく。

**②道路整備の方針**

**1) 耕地整理事業済みエリアにおける「既存道路を活用した主要生活道路網」の整備**

耕地整理事業により整備されている幅員 5.4m～6m程度の既存道路を、当地区内のまちの骨組みを構成する道路網および震災時の避難経路の二方向以上確保に資する「主要生活道路」として位置づけ、短辺 60～80m、長辺 85～130m程度の大きな街区を構成する道路網として整備していく。

整備に際しては、地区計画制度を活用して不燃建替えと壁面後退を誘導し、後退区域を含めて幅員 6m以上の道路空間として、または、沿道緑化の空間としての整備を誘導し、震災時に道路閉塞しない道路空間としていく。

**2) 基盤未整備エリアにおける「大きな街区を構成する主要生活道路網」の整備**

耕地整理事業が行われていない平井二丁目内の旧中川側の基盤未整備エリアについては、上記の大きな街区を構成し、さらに震災時の避難経路の二方向以上確保に資する位置にある狭あい道路等を「主要生活道路」として位置づけ、幅員 5～6mの道路または地区計画制度を活用した壁面後退区域を含めた道路空間として、道路拡幅事業や沿道での不燃建替促進等と併せて整備していく。

特に、道路拡幅事業を行う路線については、一次避難所である小中学校や広域避難場所への避難の方向等を踏まえて、補 144 と京葉道路を結ぶ位置にある既存道路を位置づけ、震災時の避難経路であることはもとより、円滑で速やかな緊急車両等の活動の確保にも資する「主要生活道路」として整備する。

### 3) 通り抜け道路（二項道路等）による「一般街区を構成する生活道路網」の整備

前述の大きな街区内（主要生活道路に囲まれた範囲内）には、通り抜けしている二項道路等があることから、通り抜けている道路を、一般街区を構成する「生活道路」として位置づけ、幅員 4m への整備とともに、地区計画制度を活用して沿道での建替えによる壁面後退区域を含めた幅員 5m 程度の道路空間としての整備の推進を図る。

## ③公園・広場の整備の方針

### 1) 防災機能を備えた身近な公園・広場の整備

既存公園からの利用圏なども考慮しながら、公園・広場が不足するエリアをはじめとして、地区全体を対象に新たな公園・広場の整備を進める。また、整備にあたっては、防火貯水槽等の消防水利やかまどベンチ、マンホール直通トイレ、防災倉庫などの設置を図り、町会など地域の防災活動のミニ拠点として活用できるようにする。

### 2) 行き止まりを解消する通り抜け広場や通路の整備

延長の長い行き止まり道路（基本的に延長 35m 超）において、行き止まり部にある宅地等が別の道路に接道している場合は、その宅地等の全体又は一部を通路・広場用地としての買収・整備に努める。

## ④建築物の整備の方針

### 1) 補 144 沿道での延焼遮断帯形成に資する耐火建築物等への建替え促進

特定整備路線に位置づけられている補 144 の街路事業と連携して、補 144 沿道における耐火建築物等への建替え誘導や共同化事業等を推進し、延焼遮断帯の形成を図る。

### 2) 不燃領域率 70%の達成に向けた不燃化建替えの促進

地区全体にわたり老朽化した木造等の建築物が多いことから、建物の不燃化を積極的に促進し、延焼火災による焼失率がほぼゼロになるとされる不燃領域率 70%の達成を目指す。

特に、安全な避難経路を確保するため、主要生活道路や狭あい道路の整備にあわせて、地区計画制度の活用により、壁面後退による道路空間整備を伴った不燃建替えの促進を図る。

### 3 整備地区の土地利用に関する事項

#### (1) 土地利用計画

用途		現況		計画	
		面積 (ha)	構成比	面積 (ha)	構成比
宅地	公共公益系	0.53	1.9%	0.5	1.7%
	住居系	15.17	53.0%	14.8	51.7%
	商業系	0.63	2.2%	0.6	2.2%
	工業系	1.20	4.2%	1.2	4.2%
	低・未利用地	2.35	8.2%	1.5	5.2%
	宅地合計	19.88	69.5%	18.6	65.0%
非宅地	道路	6.78	23.7%	7.8	27.3%
	公園	0.54	1.9%	0.8	2.8%
	河川	1.30	4.5%	1.3	4.5%
	墓地	0.10	0.3%	0.1	0.3%
	非宅地合計	8.72	30.5%	10.0	35.0%
地区面積		28.60	100.0%	28.6	100.0%

#### (2) 上位計画等における位置づけ

##### ■江戸川区街づくり基本プラン〔都市計画マスタープラン〕（平成11年2月）

当地区は、江戸川区全体の「土地利用方針図」において「一般住宅地形成」と、補120及び京葉道路沿いが「沿道複合地区形成」として位置付けられている。また、「防災都市づくり方針図」では「木造住宅密集市街地等」とされている。

当地区が位置する小松川・平井地域の「地域別構想」では、「土地利用と基盤施設整備の方針図」において、面的に「一般住宅地形成」と旧中川沿いに「住工共存市街地形成」、補120と京葉道路沿いに「沿道複合地区形成」、平井駅通り沿いに「商業地形成」が位置づけられている。

##### ■東京都防災都市づくり推進計画 2010（平成22）年1月

当地区の補144より南側の区域は、地域危険度が高く、かつ、特に老朽化した木造建築物が集積するなど、震災時の大きな被害が想定される「整備地域」※として位置づけられていることから、防災都市づくりに係る施策を展開していくこととしている。

※「整備地域」選定の基準：地域危険度のうち、建物倒壊危険度5及び火災危険度5に相当し、老朽木造建物棟数率が45%以上の町丁目を含み、平均不燃領域率が60%未満である区域及び連たんする区域

## ■東京都木密地域不燃化 10 年プロジェクト

東京都は、首都直下地震の切迫性や東日本大震災の発生を踏まえ、東京の最大の弱点である、木密地域の改善を一段と加速するため、「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」として、平成 32 年度までの 10 年間の重点的・集中的な取組により、木密地域を燃え広がらない・燃えないまちづくりを推進している。その 10 年後の目標として、次の 2 点が掲げられている。

- ・市街地の不燃化により延焼による焼失ゼロ（不燃領域率 70%）を実現
- ・延焼遮断帯となる主要な都市計画道路を 100%整備

この目標を実現するため、整備地域の中で、特に重点的・集中的に改善を図るべき地区を「不燃化特区」に指定し、都と区が連携して不燃化を強力に推進していくこと、また、震災時等における市街地の火災の延焼を防ぎ、避難や救援活動の空間ともなる、防災上効果の高い都施行の都市計画道路を「特定整備路線」に指定し、関係権利者に対して、生活再建等のための特別の支援を行うことで、整備を加速することとしている。

当地区の区域全域は上記の「不燃化特区」に指定（平成 26 年 4 月 1 日東京都指定）されるとともに、都市計画道路補助第 144 号線が「特定整備路線」に指定されている（平成 27 年 2 月 24 日 東京都が国土交通省より都市計画事業の認可を取得）。

## ■東京都建築安全条例第 7 条の 3 第 1 項に基づく「新たな防火規制」の指定

平井二丁目付近地区では、以下に示す番地について、東京都により新たな防火規制が告示された（平成 27 年 3 月 27 日付の告示地域）。

- ・平井一丁目：一部(1 番～7 番)、平井二丁目：(3 番～6 番、8 番～18 番、一部(1 番～2 番、7 番、19 番～25 番))、小松川三丁目：(一部(74～75 番、77 番、78 番))

### (3) 土地利用に関する基本方針

江戸川区街づくり基本プランや用途地域の指定状況を踏まえて、当地区の利便性の高い立地条件を活かした一般住宅地等を形成するため地区を4区分し、計画的な土地利用を誘導する。

地区区分ごとの土地利用の実現にあたっては、規制誘導手法としては、地域地区の緩和等による土地の有効利用誘導策の検討とともに、地区計画制度の導入により、狭あい道路の改善等を伴う建替えや計画的な開発を誘導するためのきめ細かいまちづくりルールを、地域住民等との協議・合意形成を踏まえて策定し、適切に誘導していく。また、地区全体の不燃化を進めるため、東京都建築安全条例の新たな防火規制の区域を指定し、準耐火建築物以上への建替えを促進する。

事業手法としては、本事業の活用により、幅員5m以上の主要生活道路や、面積100㎡以上の公園・広場等の基盤整備を行いながら、良質な住宅への不燃建替えを促進する。

#### ①一般住宅地

耕地整理事業により一定の基盤が整っているが、街区の規模が大きく住宅も密集しているため、補144整備を契機として地区計画や開発誘導により街区を構成する道路網を整え、不燃建築物への建替え誘導等を図りながら、防災性に優れた住宅地を形成する。

また、耕地整理事業が行われていないエリアは、狭あい道路が多く、住宅も密集しているため、住環境上の課題も多い。よって、密集市街地の改善を図るため、補144整備を契機として地区計画による壁面後退の誘導や道路の拡幅整備事業により基盤を整え、安全で快適な住宅地を形成する。

#### ②住工共存市街地

旧中川沿いには住宅と比較的規模の大きい工場が混在しているため、一般住宅地との調和を図りながら、住宅と共存した市街地を形成する。

#### ③商業地

平井駅周辺から続けて立地している商店街は、地域住民の日常生活を支えるとともに、人々の交流の場であることから、活気のある地域商業地としての維持・形成を図る。

#### ④沿道複合地区

主として流通・業務・住宅等の立地を誘導するとともに、周辺市街地と調和した土地の有効・高度利用を図りつつ、沿道の不燃化を促進する。また補120沿道は、利便性の高い沿道複合市街地への誘導を図る。

#### 4. 住宅等の整備に関する事項

##### (1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項

特になし

##### (2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

□事業地区要件等一覧

地区面積 (S)	28.6ha	
住宅戸数 (A)	2,860 戸	
換算老朽住宅戸数 (B)	1,478 戸	
住宅戸数密度	100.0 戸/ha	$A \div S$
換算老朽住宅戸数割合 (C)	51.7%	$C = B \div A \times 100$

##### ①老朽建築物等の除却

主要生活道路の整備に伴い建替えが必要となる老朽建築物（23 棟程度）を本事業の地区整備事業（老朽建築物等除却）を活用し買収・除却する。

	路線 A 関係	路線 B 関係	路線 C 関係
住宅棟数	7	13	3
住宅戸数	7	30	3
非住宅棟数	0	0	0

##### ②老朽建築物等の建替えの促進

小規模敷地や接道不良敷地の解消、空地の確保、行き止まり道路の解消等を図るため、本事業の建替え促進事業を活用し、敷地の共同化を促進する。

また、道路整備などと連動して江戸川区の街づくり宅地資金貸付制度（敷地面積が 70 m<sup>2</sup>未満の住宅にお住まいの方が、隣接する土地を買い増しする場合や、新たに 70 m<sup>2</sup>以上の居住するための土地を購入する場合に、20 m<sup>2</sup>までを限度として資金を貸す。）を活用することにより小規模敷地の解消を促進する。

なお、新たな小規模敷地の発生を防止するため、都市計画の制限とあわせて地区計画により敷地面積の最低限度を定める。

また、特定整備路線となっている補 144 の街路事業（平成 27 年 2 月 24 日 事業認可）に伴う沿道（道路境界から 30m の範囲）の建築物の再建や老朽木造建築物等の建替えに対しては、不燃建築物への建替えや共同建替え事業を誘導・促進するため、都市防災不燃化促進事業により耐火建築物等への建替えを助成する。

さらに地区全体（補 144 沿道は除く）については、不燃化特区制度による老朽建築物の除却費助成や戸建住宅の設計・管理費助成、都市計画税・固定資産税の減免（5 年間）等により不燃建替えを積極的に支援するとともに、本事業の市街地住宅等整備事業を活用し、老朽化した木造賃貸アパート等を対象に、準耐火造以上の共同住宅への建替えを促進する。

## 事業量（共同化）

共同化の対象は、不燃領域率 70%の達成を目標として、補 144 沿道の都市防災不燃化促進事業や不燃化特区による支援制度との連携を図りながら進めることとするが、住民の意向を十分に踏まえつつ重点的に建替促進事業を推進すべきエリアとして、基盤未整備エリア内の主要生活道路の公共整備型道路部分の沿道の 8 件程度とする。

共同建替えに係る合意形成にあたっては、本事業の建替促進事業計画作成費や住宅金融支援機構の都市居住再生融資等の活用を図る。

	建替え前	建替え後
敷地面積（1 棟あたり）	120 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>
延床面積（1 棟あたり）	163 m <sup>2</sup>	480 m <sup>2</sup>
共同施設（1 棟あたり）	—	70 m <sup>2</sup>
戸数（1 棟あたり）	1.8 戸	5.5 戸
全体棟数	8 棟	2 棟
全体戸数	14 戸	18 戸

※建替え前の「敷地面積」、「延床面積」、「1 棟あたりの戸数」は、平成 13 年度江戸川区土地利用現況調査による住宅の平均

## 建替え促進事業計画作成

対象面積	960 m <sup>2</sup>	(120 m <sup>2</sup> /棟×8 棟)
------	--------------------	-----------------------------

## 5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

### (1) 主要な施設の整備に関する事項

#### 関連事業一覧表

事業名	都市計画街路事業（補助第 144 号線）
事業年度	平成 26～32 年度
区域面積	6,847 m <sup>2</sup> （幅員 15m、延長約 460m）
事業認可	平成 27 年 2 月 24 日

### (2) その他の施設の整備に関する事項

#### ①道路整備

##### 1) 主要生活道路の整備

道路の拡幅整備は、次のような理由により、基盤未整備エリア内にある大きな街区を構成する位置にある既存の道路 3 路線（A～C 路線）を「主要生活道路」と位置づけ、幅員 5m 道路として整備する。

- ・当該路線が耕地整理事業の未施行エリア内にあり、交通動線の軸（A・B 路線は平井南小学校の通学路）となる位置にあること。
- ・二方向避難経路確保の観点から、当該 3 路線は、一次避難所である小松川第二中学校や小松川小学校への主な避難経路であるとともに、避難道路となる補 144 と逆井庚申塚通りを經由して京葉道路と広域避難場所である大島小松川公園を結ぶ方向性を有しており、耕地整理事業の未施行エリアにおける避難経路の軸となる位置にあること。
- ・阪神淡路大震災時に幅員 6m 道路は道路閉塞確率が 50%であったが、幅員 5m 道路（事業による拡幅）及び沿道での壁面後退空間整備（地区計画による誘導）による幅 6m の道路空間確保と、当該路線における沿道残宅地における不燃建替えにより、道路閉塞の可能性がほぼなくなると想定できる<sup>\*</sup>。また、震災時には緊急放置車両や消防車等があっても、避難等が可能な幅員である。

※：本来、道路閉塞しないためには幅員 8m が必要であるが、拡幅量・移転件数が多くなるため、残宅地での再建が困難になる敷地が多数発生する可能性があり、事業量が增大してしまう。

当該 3 路線の事業量は次の通り。

名称	幅員		延長	整備面積	整備手法
	現況	計画			
A 路線	3.6m	5.0m	110m	550 m <sup>2</sup>	公共整備型道路
B 路線	3.6m	5.0m	190m	950 m <sup>2</sup>	公共整備型道路
C 路線	3.8～4.5m	5.0m	180m	900 m <sup>2</sup>	公共整備型道路

## 事業量

	A路線	B路線	C路線	合計
取得面積 ～4m	35	76	4	115
取得面積 4m～5m	87	191	86	364
整備面積	550	950	900	2,400

実現手法としては、地区計画で地区施設に位置づけるとともに、本事業の居住環境形成施設整備事業により整備する。

### 2) 狭あい道路・行き止まり道路の解消

狭あい道路については、建替え等にあわせて道路中心線から2mセットバックすることにより、幅員4m以上への拡幅を行うとともに、地区計画によりすみ切り（見通し空間）の確保を進める。

また、2方向避難が不可能な奥行き深い行き止まり部分の通り抜け路の確保に努める。

### ②公園整備

公園不足（現在、地区面積の1.9%、人口一人当たり0.96㎡）の解消と不燃領域率の向上を図るため、短辺10m以上、面積100㎡以上の公園・広場を整備する。

事業量は、地区面積の3%（約8,580㎡）を目標として、既存公園面積（5,415.4㎡）を除いた約3,165㎡。

また、整備にあたっては、防火貯水槽等の消防水利やかまどベンチ、マンホール直通トイレ、防災倉庫などの設置を図り、町会など地域の防災活動のミニ拠点として活用できるようにする。

実現手法としては、道路整備の残地や老朽住宅を除却した用地等で接道している土地の買収や、土地所有者等への公園用地売却の協力意向の情報把握などに努めながら、本事業の居住環境形成施設整備事業により整備する。

## 6. その他必要な事項

### (1) 事業施行予定期間

平成28年度～平成37年度までの10年間とする。

### (2) その他特に記すべき事項

当地区では、特定整備路線に指定されている都市計画道路補助第144号線の整備（街路事業）と、沿道幅30mの範囲における都市防災不燃化促進事業、不燃化特区制度による老朽建築物の除却費助成や戸建住宅の設計・管理費助成、都市計画税・固定資産税の減免（5年間）等の不燃建替え支援の取組みとの連携を図りながら本事業を進めていく。

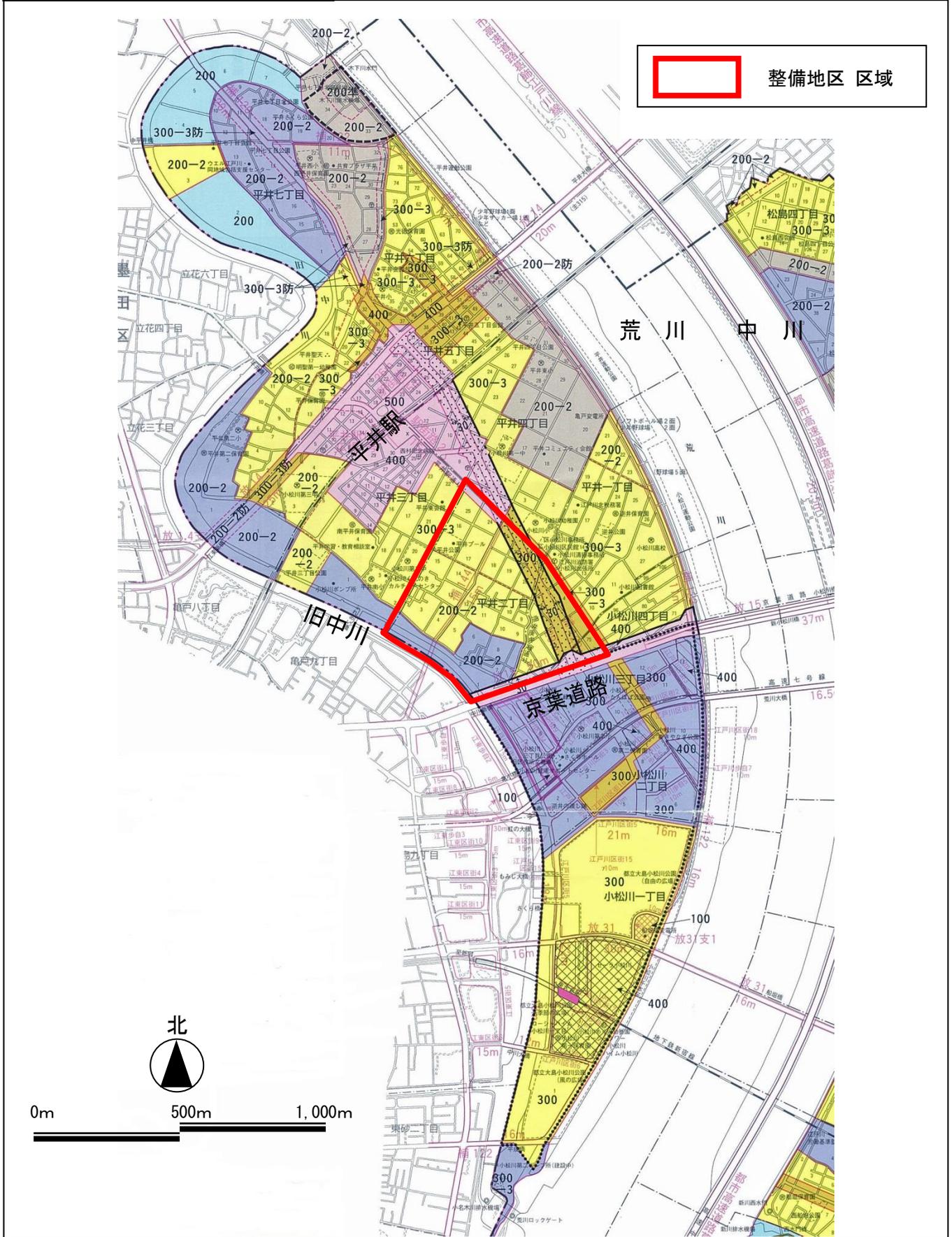
また当地区では、本事業の実施の前段階として、地元町会、自治会の協力や一般公募により平成26年4月に「平井二丁目付近地区防災まちづくり懇談会」を設立し、平成27年9月までに11回に及ぶ懇談会活動（意見交換・集約、テーマ別協議・検討）や現場見学会を行ったうえで「防災まちづくり提言（案）」を作成した。そして平成27年11月12日、「防災まちづくり報告会」を開催し、懇談会会員から地域住民等に対して提言書の内容の説明を行った。このような防災まちづくりの活動を通じて、平成27年12月22日、『平井二丁目付近地区防災まちづくり提言』を江戸川区長へ提出したところである。

江戸川区としては、提言に基づいて地区計画の策定を進めるとともに、今後とも、本事業への理解や事業化の推進などにより、当地区の防災まちづくりに対する意見収集や提案等を行いながら住民の主体的なまちづくり活動を支援していく。

【整備地区位置図】

策定者：江戸川区

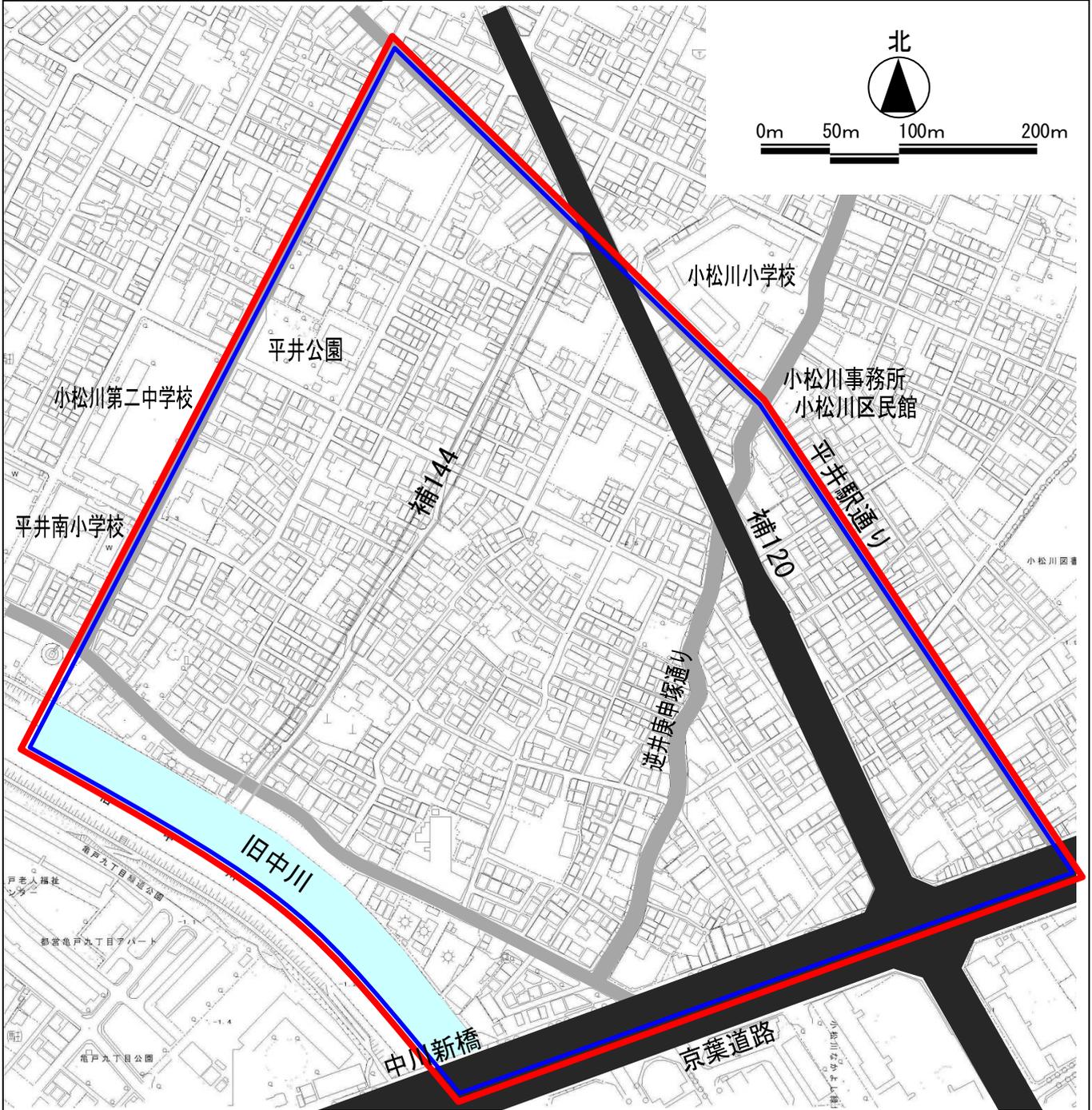
地区名	平井二丁目付近地区
-----	-----------



【整備地区区域図】

策定者：江戸川区

地区名	平井二丁目付近地区
-----	-----------

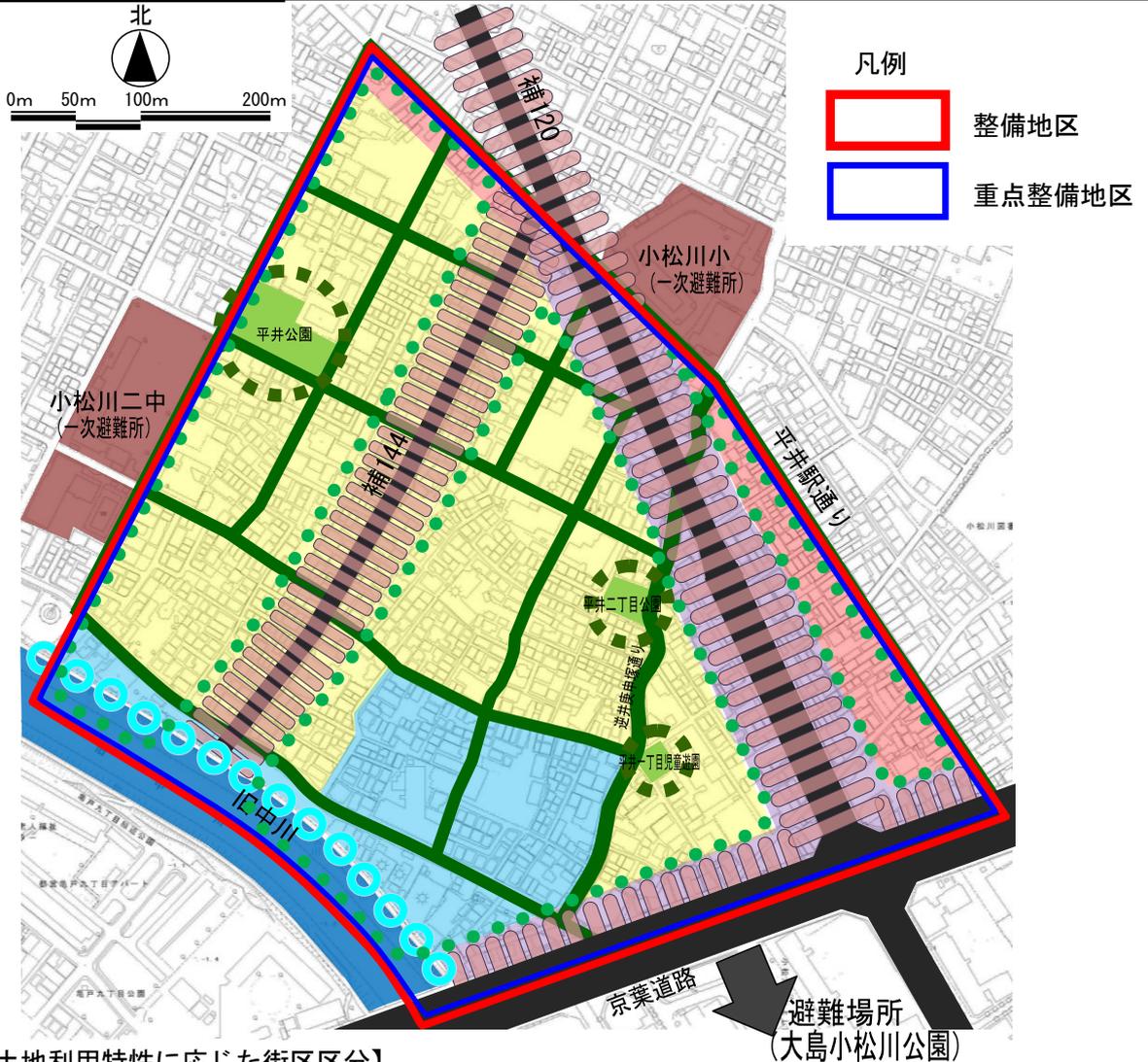


凡例

- |   |        |   |                 |
|---|--------|---|-----------------|
|  | 整備地区   |  | 都市計画道路（整備済み）    |
|  | 重点整備地区 |  | 幅員 8 m以上の道路（既存） |
|   |        |  | 河川（旧中川）         |

【整備地区計画図】

地区名	平井二丁目付近地区
-----	-----------



【地区の土地利用特性に応じた街区区分】

- 住居街区：戸建住宅と中高層の共同住宅とが調和した住宅地を主体としながらも、身近な商業施設等が立地する利便性の高い市街地の形成
- 住居複合街区：中小工場が存続できるように住工共存環境の醸成を図りながら、今後とも生産環境と居住環境の調和する職住近接の活力ある市街地の形成
- 商業街区：商業・業務施設が集まって、活気と親しみのある商店街としていく商業・住宅地の形成
- 沿道複合街区：後背住宅地の環境に配慮した幹線道路沿道にふさわしい複合市街地の形成

【当地区の主要な公共施設（道路、公園）の整備】

- 幹線道路（都市計画道路）
- 主要生活道路（幅員 5 m 以上）
- 生活道路（幅員 4 m 以上で通り抜けている道路）
- 公園
- 公園・広場の整備
- 水辺環境の改善・活用

【災害に強いまちづくりの推進】

- 建築物の不燃化・耐震化（各種助成制度の活用）
- 延焼遮断帯の形成（沿道建築物の耐火化推進等）
- 安全な避難経路の確保（主要生活道路と沿道による一体的整備）
- ミニ防災活動拠点の整備（既存公園の防災機能拡充・整備）