

# 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」に指定された。プロジェクトは、令和3年3月31日に終了したが、具体的な施策のうち、不燃化特区制度の活用と特定整備路線の整備については、取組を延長し、引き続き令和12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141人/ha）よりも高い（約166人/ha）まちになった（令和7年1月1日現在）。

### ③現況

| 項目          | 計画当初                   | 現況                     |               |
|-------------|------------------------|------------------------|---------------|
| 建物棟数        | 1,498 棟                | 1,418 棟                | 土地利用現況調査、建物調書 |
| 木造建物棟数      | 1,109 棟                | 1,039 棟                | 土地利用現況調査、建物調書 |
| 老朽木造建物棟数    | 419 棟                  | 360 棟                  |               |
| 老朽木造建物棟数率   | 40.7%                  | 25.4%                  |               |
| 住宅戸数        | 2,860 戸                | 2,850 戸                |               |
| 建物戸数密度      | 100.0 戸/ha             | 99.7 戸/ha              |               |
| 換算老朽住宅戸数    | 1,478 戸                | 1,919 戸                |               |
| 換算老朽住宅戸数割合  | 51.7%                  | 67.3%                  |               |
| 不燃領域率       | 55.6%                  | 63.0%                  | 都方式           |
| 公園面積        | 5,415.4 m <sup>2</sup> | 5,415.4 m <sup>2</sup> |               |
| 人口          | 5,670 人                | 4,761 人                | 住民基本台帳        |
| 住民一人当たり公園面積 | 0.96 m <sup>2</sup> /人 | 1.14 m <sup>2</sup> /人 |               |

### (3) 整備地区の課題

#### ①土地利用に関する課題

「江戸川区都市計画マスタープラン」における当地区の位置づけである「良好な住宅地の形成を図るため、低層住宅地と中層住宅地が調和した住宅地」と、「住宅地のうち、地域の特性を踏まえた、他の用途との共存を図る市街地」とされた「工業共存市街地」との調和を図る。また、住宅系以外の「沿道複合地区」に位置付けられた、補 120 と京葉道路沿い、平井駅通り沿いの立地を活かすため、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、令和 4 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 9 回）」（下表）において、平井一・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 5,192 町丁目における順位

| 町丁目名   | 建物倒壊危険度       |      |     | 火災危険度         |      |     | 災害時活動<br>困難係数 | 総合危険度         |      |     |
|--------|---------------|------|-----|---------------|------|-----|---------------|---------------|------|-----|
|        | 危険量<br>(棟/ha) | 順位   | ランク | 危険量<br>(棟/ha) | 順位   | ランク |               | 危険量<br>(棟/ha) | 順位   | ランク |
| 平井1丁目  | 8.4           | 155  | 4   | 4.29          | 92   | 4   | 0.33          | 4.22          | 37   | 5   |
| 平井2丁目  | 9.46          | 92   | 4   | 8.88          | 28   | 5   | 0.23          | 4.29          | 35   | 5   |
| 小松川3丁目 | 0.55          | 4203 | 1   | 0.02          | 3928 | 1   | 0.13          | 0.07          | 4310 | 1   |

2) 不燃領域率 70%の達成

当地区の不燃領域率は 63.0%（都基準、令和 7 年 1 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 7%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。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1.14㎡/人であるなど、区人口一人当たり平均11.2㎡/人（令和7年7月1日）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1,023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360棟で、全体の25.4%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1,039棟（73.3%）で、そのうち旧耐震基準で建築された建物が285棟（27.9%）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。

## (4) 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

|         |                 |      |                |
|---------|-----------------|------|----------------|
| 住宅用地    | 12.89ha (45.0%) | 道路   | 7.14ha (24.9%) |
| 商業・業務用地 | 2.88ha (10.0%)  | 教育施設 | 0.71ha (2.5%)  |
| 公園・緑地   | 1.75ha (6.1%)   | 農地等  | 0.0ha (0.0%)   |
| その他     | 3.30ha (11.5%)  |      |                |

#### (1) 上位計画等における位置づけ

##### ■江戸川区都市計画マスタープラン 平成31年3月改定

当地区は、江戸川区全体の「土地利用の方針図」において、面的に「住宅系」の「低・中層住宅地」に区分され、その内、旧中川沿いに「工業共存市街地」が位置付けられている。補120と京葉道路沿い、平井駅通り沿いに「沿道複合地区」が位置づけられている。

また、「防災都市づくりの方針図」では地区全域が「重点整備地域（不燃化特区）」※とされている。

※「重点整備地域」：東京都が定める、木密地域のうち、特に重点的・集中的に改善を図る地区を指定し、都と区が連携して不燃化を強力に推進して「燃え広がらない・燃えない」まちづくりを進める制度

##### ■東京都防災都市づくり推進計画 令和7年3月

東京都は、東日本大震災の発生を踏まえ、木造住宅密集地域の改善を一段と加速させるため、「木密地域不燃化10年プロジェクト」を2012（平成24）年に立ち上げ、特に甚大な被害が想定される整備地域を対象に、特別な支援により不燃化を推進する不燃化特区制度の活用と、延焼遮断帯を形成する主要な都市計画道路である特定整備路線の整備を一体的に進めてきた。2022（令和4）年12月には、「100年先も安心」な東京を目指し、「TOKYO強靱化プロジェクト」を立ち上げた。大地震があっても「倒れない・燃えない・助かる」まちをつくることを掲げ、「木密地域の改善による燃えないまちの形成」等を更に推進することとしている。

当地区の区域は、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。また、そのなかでも早期に防災性の向上を図る市街地とされる「重点整備地域」としても位置付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。

また、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）。

※「整備地域」選定の基準：総合危険度5に相当する町丁目を含み、老朽木造建物棟数率が45%以上の町丁目を含み、補正不燃領域率が60%未満である、防災生活圏及び当該防災生活圏に連たんする区域

##### ■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

###### 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㎡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㎡以上の居住するための土地を購入する場合に、20㎡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経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\*。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、事業量が増大してしまう。

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<br>～4m   | 35  | 76  | 4   | 115   |
| 取得面積<br>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1.14㎡）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～令和 12 年度までの 15 年間とする。

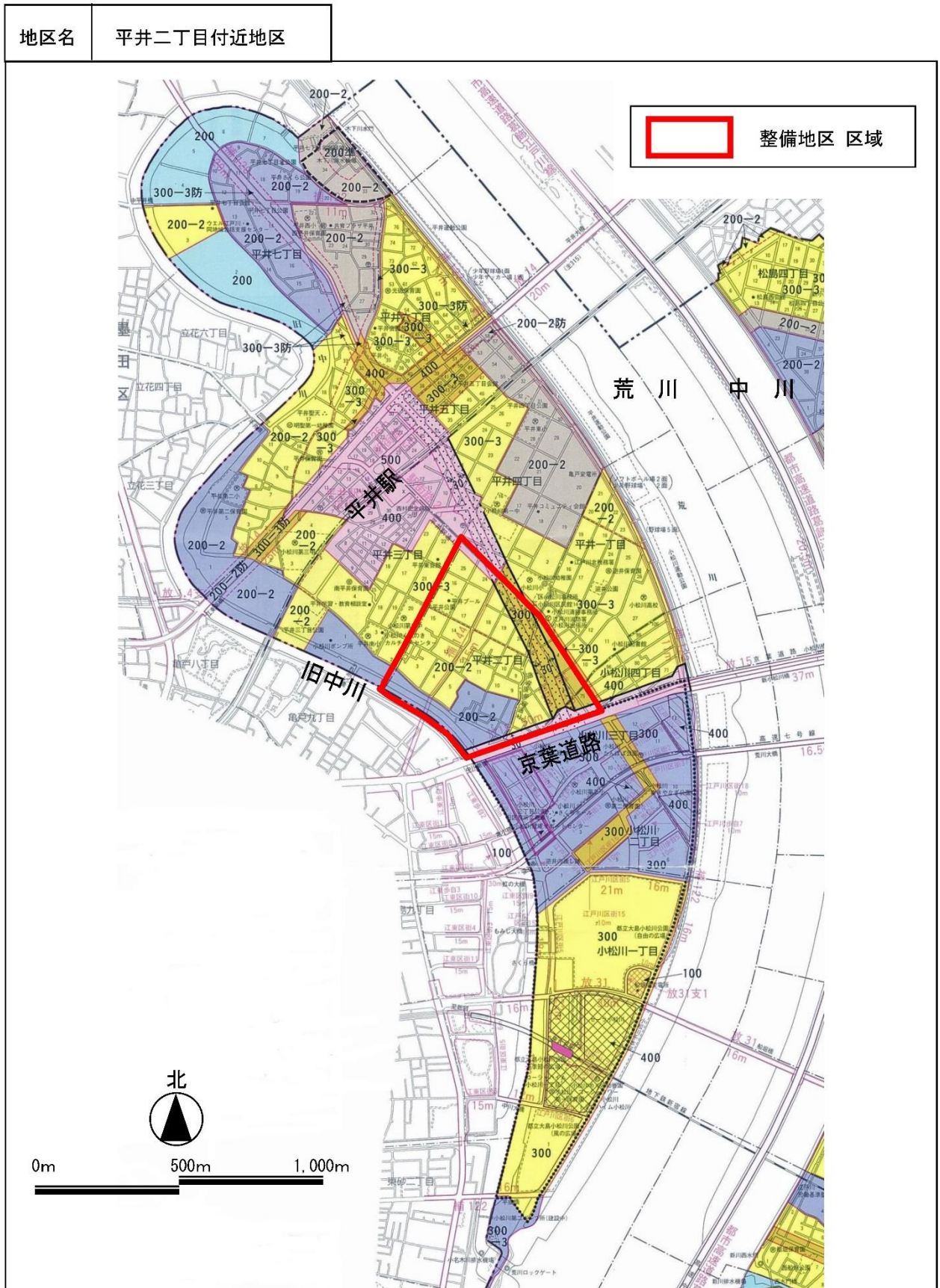
### (2) その他特に記すべき事項

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。

7. 整備地区位置図





9. 整備地区計画図

