

# 平井駅付近地区まちづくり基本方針

平成29年3月



## はじめに

### (1) 目的

平井駅付近地区は、小松川・平井地区の身近な駅前商業地であり、地区の交通結節機能を有していることから地域の拠点になっている。また、東京都の「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」でセンター・コア・エリアに位置付けられ、副都心の錦糸町・亀戸エリアに隣接し、都心へのアクセスが良好な地区となっている。一方で、駅の南北には特色ある商店街が立地しているものの、早くから商業が発展したことにより、老朽化による防災面での課題を抱えている。

本地区は現在、江戸川区街づくり基本プラン（都市マスタープラン）において、「市街地再開発事業等により、地域の拠点として機能の強化を図るとともに、地域の玄関口として魅力ある景観の形成を図る」とされている。また、本地区に隣接する放射第14号線（蔵前橋通り）と補助第120号線は、東京都防災都市づくり推進計画において、それぞれ骨格防災軸、一般延焼遮断帯に位置付けられている。

これらを踏まえ、本地区では、都心型居住を誘導し都会に集積した文化・娯楽を始めとする様々な機能をいかした都市生活を楽しむ職住近接を可能にするとともに、駅前に安全・安心な歩行空間を確保し商業施設を充実させ、地区内に都市機能増進施設を集積させることにより、駅前商業拠点としての魅力と価値の向上を図っていく。また、建物の不燃化や耐震化により地区の防災性を向上させるとともに、一時滞在施設や防災用備蓄倉庫等を整備することで災害に強いまちを形成していく。

### (2) 対象区域

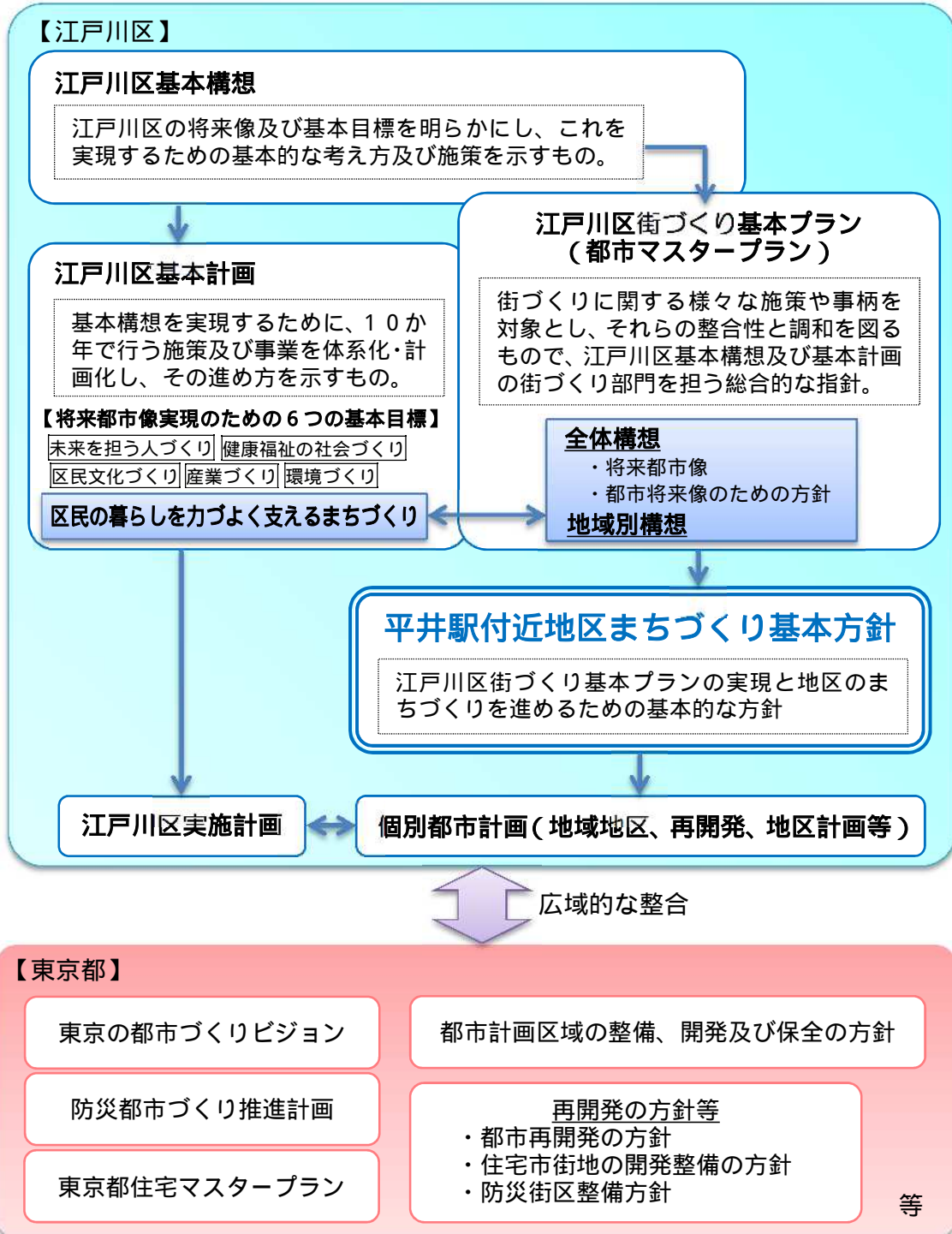
下図の通り（約15ha）



## まちづくり方針及び本地区の位置付け

### (1) まちづくり方針の位置付け

本方針は、「江戸川区街づくり基本プラン(都市マスタープラン)」を実現するために、より具体的な平井駅付近のまちづくりの方針を示すものである。本方針の位置付けは下図の通りである。



(2) 本地区の位置付け

【東京都】

センター・コア・エリア(職住近接ゾーン)

[東京の都市づくりビジョン(改定)H21.7]

七大副都心のひとつである  
錦糸町・亀戸に隣接

二号地区[都市再開発の方針 H27.3]

「平井駅南口地区」

「補助120号線平井南部地区」

その他は一号市街地

<センター・コア・エリア整備区分図の方針図>



出典: 新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針(東京都)

【江戸川区】

- ・ 駅の南北に立地する商店街それぞれの特色を活かした楽しいにぎわいのある空間づくりと住民の利便性の向上を促進。 [江戸川区基本計画(後期)(H24.2)]
- ・ 一定の高度利用を図り、地域の玄関口にふさわしい駅前商業地を形成。 [江戸川区街づくり基本プラン(H11.2)]
- ・ 安心して歩いて楽しめるにぎわいの景観を形成。 [江戸川区景観計画(H23.4)]

<地域将来像>



<土地利用及び基盤施設整備>



出典: 江戸川区街づくり基本プラン(都市マスタープラン)(江戸川区)

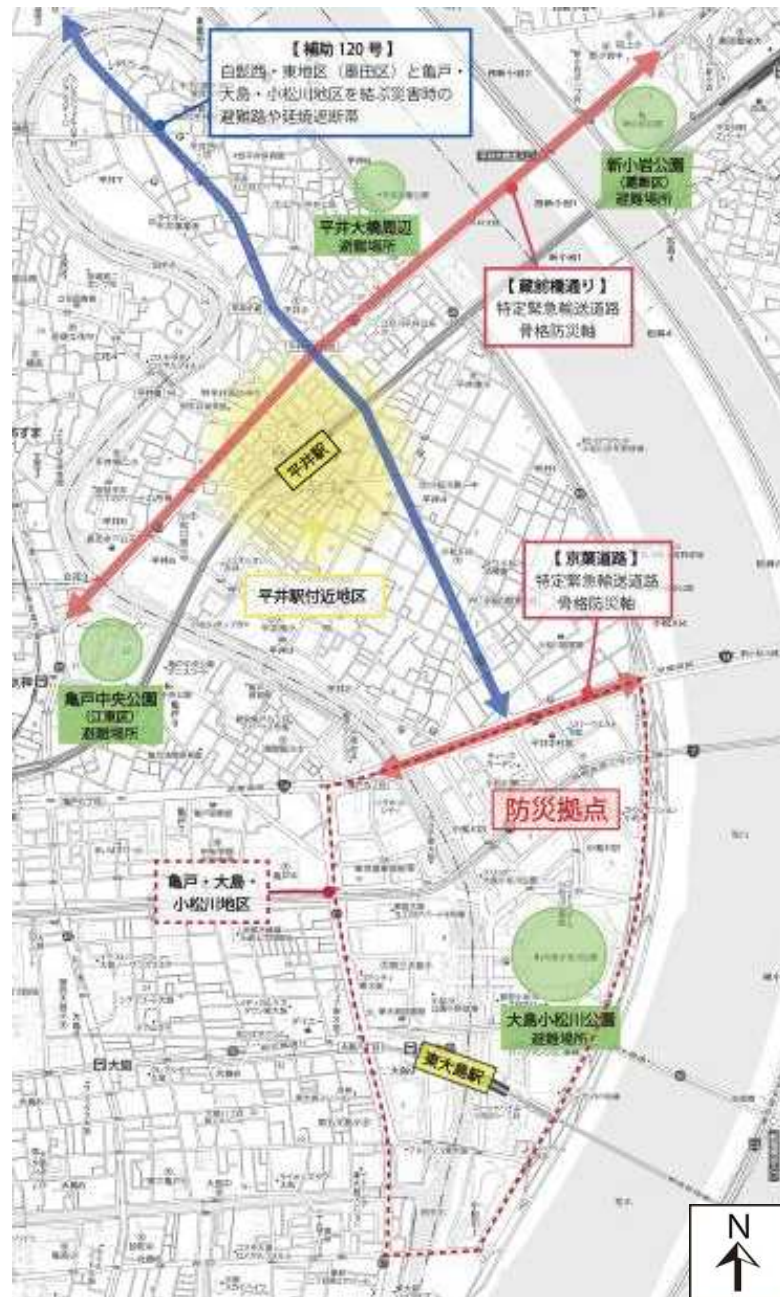


## 本地区の現状と課題

### (1) 立地

- ・小松川・平井地区の交通結節点である。
- ・都心や近隣商業施設へのアクセスがよい。  
(JR 総武線(東京駅まで13分、新宿駅まで24分))
- ・周囲に河川や大型公園がある。(徒歩・自転車圏内)
- ・防災上重要な広域的幹線道路の交差点である。  
(蔵前橋通り、補助第120号)
- ・歴史的資源が豊富である。(寺、神社等)

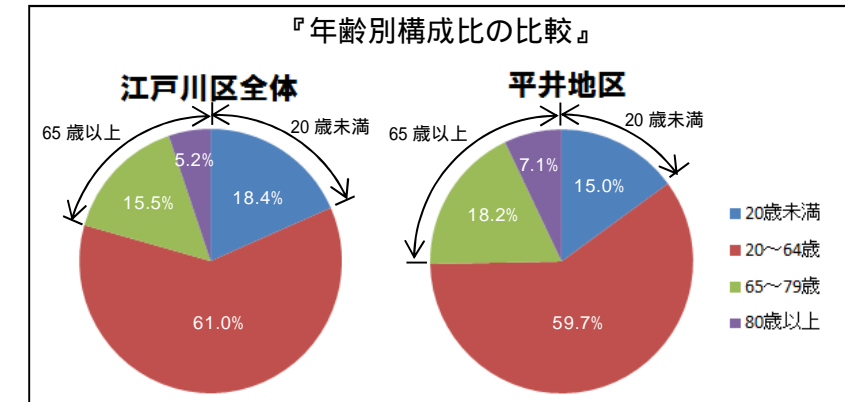
等



### (2) 人口

平井地区は、20歳未満の割合が低く、65歳以上の割合が高い。(他地区より少子高齢化が進行)

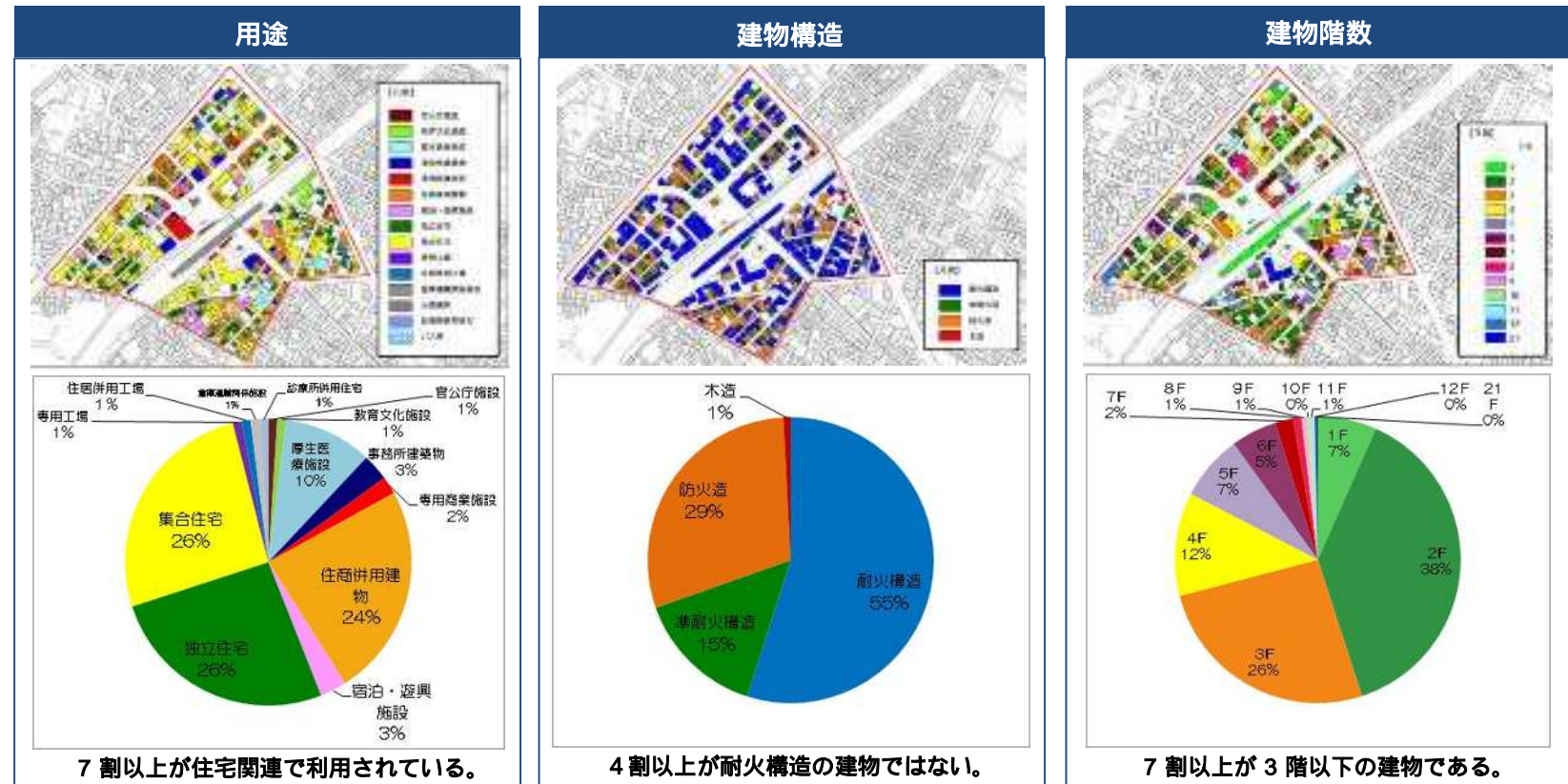
	総人口 (人)	20歳未満		65歳以上	
		人数(人)	構成比	人数(人)	構成比
平井1-7丁目	40,709	6,099	15.0%	10,304	25.3%
江戸川区	686,387	126,268	18.4%	141,493	20.7%



<「住民基本台帳人口(平成28年1月1日現在)」より作成>

### (3) 土地利用

- ・用途：商業地域内であるが、住宅の割合が高く、住商が混在している。
- ・建物構造：防火地域内であるが、木造・防火造・準耐火構造の割合が高い。
- ・建物階数：容積率400～500%の指定であるが、低・未利用地が多い。



課題解決に向けて...

一定の高度利用や耐火構造への更新を促進することで、防災性向上を図る。  
まち全体の魅力と価値を高め、地区内人口の増加を図り、にぎわいを創出する。



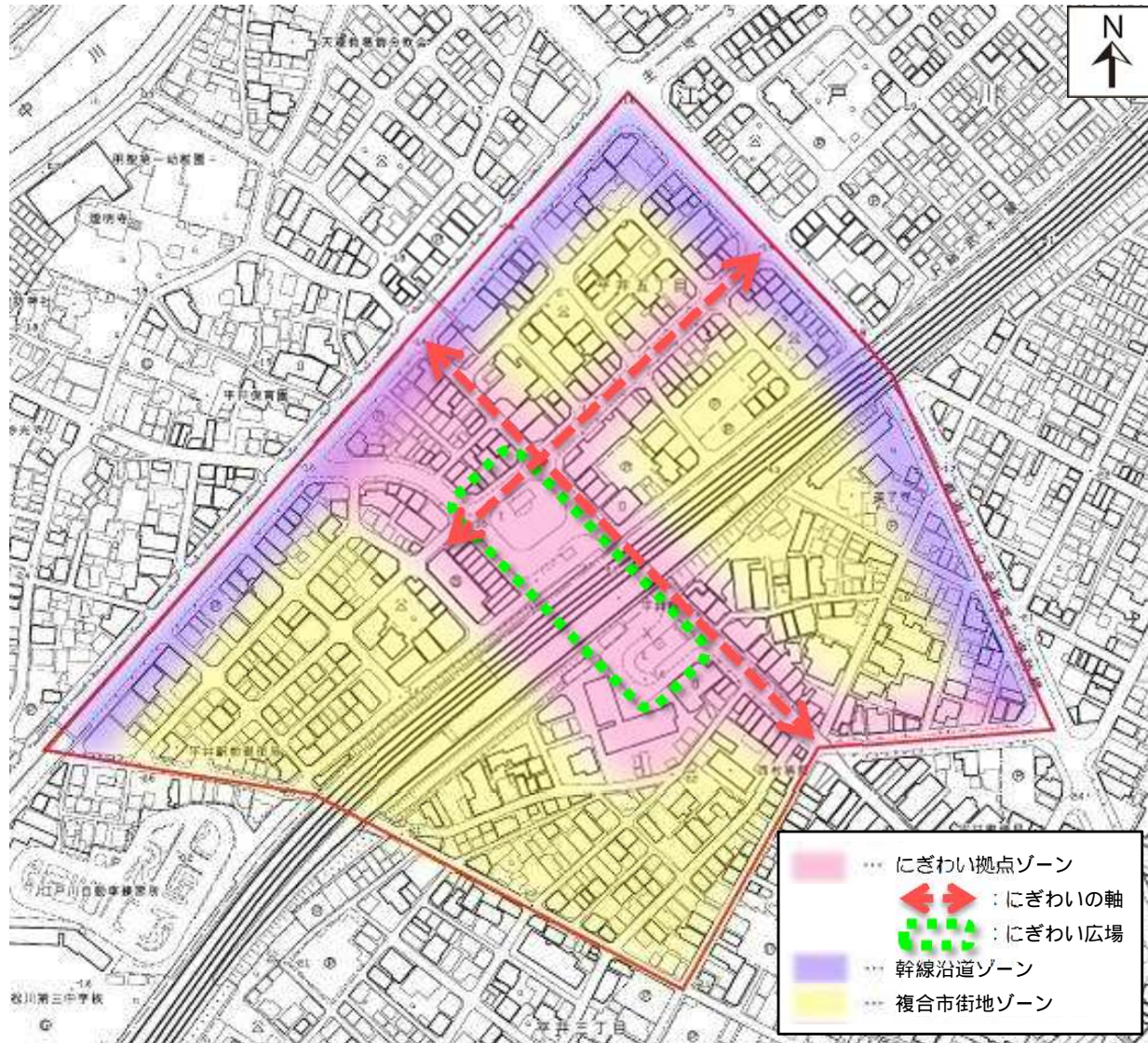
(1) 地区の目標

- ・都市的機能が充実する魅力ある地域拠点の形成
- ・都心型居住の誘導による都市生活を楽しめる職住近接拠点の形成
- ・駅付近商業地のにぎわいに調和する住環境の形成
- ・災害に強いまちの形成

(2) ゾーン区分

本地区を以下の3つのゾーンに分類する。

- 【にぎわい拠点ゾーン】・・・商店街・駅前エリア
- 【幹線沿道ゾーン】・・・蔵前橋通り・補助第120号線沿道エリア
- 【複合市街地ゾーン】・・・その他のエリア



(3) 各ゾーンの目標

にぎわい拠点ゾーン

- ☞駅前商業拠点としての価値向上を図る。
- ☞魅力あるにぎわい拠点を形成する。

- ・駅前の立地をいかし、土地の健全な高度利用を図る。
- ・都心へのアクセスが良好で職住近接が可能な地区として、都心型居住を誘導する。
- ・南北の商店街をつなぐ駅前広場に面して安全・安心な歩行空間や商業施設等を誘導する。等

- ☞災害に強いまちを形成する。

- ・一時避難場所や防災用備蓄倉庫等の整備を誘導する。
- ・無電柱化の促進を図る。等



幹線沿道ゾーン

- ☞人にやさしい道づくりを推進する。
- ☞後背に広がるまちなみとの調和を図る。

- ・沿道側は緑の骨格を形成し歩行空間を充実させる。
- ・建物は配置や規模に配慮する。等

- ☞延焼遮断帯を形成する。
- ☞質の高い幹線沿道の市街地を形成する。

- ・災害時の避難経路機能を担う広域的幹線道路に面するため、建物の不燃化・耐震化や防災広場の整備を誘導する。
- ・災害時に帰宅困難者が一時的に生活できる機能の整備を誘導する。等



複合市街地ゾーン

- ☞都市機能が充実する魅力ある中低層の複合市街地を形成する。

- ・居住の用途を誘導する。
- ・都市機能増進施設（商業施設・子育て支援施設・高齢者福祉施設・医療施設等）を誘導する。等

- ☞燃えにくいまちを形成する。

- ・道路空間の充実や建物の不燃化を図る。等



**【担当】**

都市開発部 都市計画課

〒132-8501 江戸川区中央 1-4-1

03-3651-1151 (代表)

<http://www.city.edogawa.tokyo.jp/>