

平井五丁目駅前地区第一種市街地再開発事業

# 事業計画書

平井五丁目駅前地区市街地再開発組合

## 【 目 次 】

1. 地区、事業及び施行者の名称	
(1) 地区の名称	1
(2) 事業の名称	1
(3) 施行者の名称	1
2. 施行地区の概況及び事業の目的	
(1) 施行地区の概況	1
(2) 事業の目的	1
3. 施行地区	
(1) 施行地区の位置	2
(2) 施行地区の位置図	2
(3) 施行地区の区域	2
(4) 施行地区の区域図	2
(5) 施行地区の面積	2
4. 設計の概要	
(1) 設計説明書	2
(2) 設計図	7
5. 事業施行期間	
(1) 事業施行期間	7
(2) 建築工事期間	7
6. 資金計画	
(1) 資金計画	8
(2) 年度別支出金明細	9
(3) 資金調達計画	9
(4) 補助金算出根拠	10

### 添付書類

- (1) 施行地区の位置図
- (2) 施行地区の区域図
- (3) 設計図
  - ①施設建築物の設計図
  - ②施設建築物敷地の設計図
  - ③公共施設の設計図

## 1. 地区、事業及び施行者の名称

### (1) 地区の名称

平井五丁目駅前地区

### (2) 事業の名称

東京都市計画事業 平井五丁目駅前地区第一種市街地再開発事業

### (3) 施行者の名称

平井五丁目駅前地区市街地再開発組合

## 2. 施行地区の概況及び事業の目的

### (1) 施行地区の概況

当地区は、錦糸町駅、押上駅から約 5km、東京都の東部、江戸川区の北西部に位置している。小松川・平井地区の交通結節点であり、周辺には北側に蔵前橋通り（特定緊急輸送道路、骨格防災軸）、東側に補助第 120 号線（一般延焼遮断帯）が通っており、防災幹線道路の交差部にあたる。最寄り駅は、JR 総武線の平井駅であり、駅に近接するため交通利便性が高い地区である。

当地区の課題のひとつは、災害時活動困難度を考慮した総合危険度の高いエリアを後背地に持つが、周辺にまとまったオープンスペースがなく、細街路に面した建物の老朽化という防災面にある。また、駅前に面する地域であるが、駅前広場にふさわしいにぎわいの空間や快適な歩行環境がなく、駅前広場の緑化との連続性やまとまった緑もないなど、にぎわい面や歩行者ネットワーク・緑化の面にも課題がある。

平井周辺は明治期より、旧中川に面した地区において工場が進出し始め、江戸川区で最初に開業した駅（明治 32 年）を中心に商店街や住宅地が発展を遂げてきたが、商業環境の更新が進まず、活性化が必要となっている。また、戦災復興による昭和 21 年 東京復興都市計画街路【蔵前橋通り、補助第 120 号線】や昭和 48 年 区画整理【都市改造事業】により、基盤整備が行われているが、当地区内の区道については、道路基盤等が不十分であり、また木造市街地の存在等、防災上の課題も存在している。

これらの課題に対し、江戸川区では小松川・平井地区の地域活動拠点となっている平井駅付近に、日常生活に必要な不可欠な施設を誘導し都市機能を集約するとともに、歴史ある商店街とのつながりをもつ特色ある駅前商業市街地を形成することで、小松川・平井地区全体の魅力と価値を向上させることを目的とし、「平井駅付近地区まちづくり基本方針（平成 29 年 3 月）」を策定し、再開発事業等をふまえたまちづくりを進めている。

## (2) 事業の目的

そこで、当地区は平井駅周辺のまちづくりの先導的プロジェクトの役割として、防災拠点の整備、良好な都市型住宅の供給、歩道状空地の整備、地域拠点としての顔づくりを担うことで、地域の魅力・活力の向上につながるものとして、市街地再開発事業を実施することとした。

【方針1】 安心安全なまちづくりによる地域の防災性の向上

【方針2】 平井駅北口地域の顔となるにぎわいづくり

【方針3】 地域貢献施設によるコミュニティの活性化

【方針4】 安全な歩行者・自転車ネットワークの形成

【方針5】 みどりのネットワークの形成

【方針6】 地域性をふまえた景観形成

## 3. 施行地区

### (1) 施行地区の位置

当地区は、東京都江戸川区平井五丁目地内にあり、江戸川区の北西部に位置する。平成29年9月21日に第一種市街地再開発事業として都市計画の決定がなされ、平成30年6月11日には、施行地区の公告がなされた。施行地区の面積は約0.7haである。

### (2) 施行地区の位置図

添付書類(1)のとおり。

### (3) 施行地区の区域

東京都江戸川区

平井五丁目

17番1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11

18番1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12

19番1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16

62番1の一部、62番2の一部、63番12、64番4の一部、1250番4、1252番4の一部、1253番2の一部、1254番2、1299番5、1299番5先、1932番の一部、1934番1の一部、1934番3の一部

### (4) 施行地区の区域図

添付書類(2)のとおり。

### (5) 施行地区の面積

約0.7ha

## 4. 設計の概要

### (1) 設計説明書

#### 1) 設計基本方針

本事業の目的に基づき、定住人口を増進させ、子育て世代、シニア世代等、多くの世代に渡る居住者が交流できる良質な住宅と住環境を整備する。また、これらと併せて、日常の利便性や生活を向上させる生活利便施設や子育て支援施設を配置した複合建築物を整備する。

さらに、地域の賑わいや回遊性を促進するために広場や周辺の歩道整備により歩行者ネットワークを形成し、魅力ある都市環境の創出を図るものとする。

#### 2) 施設建築物の設計の概要

##### ①設計方針

- a) 当該計画地南側の駅前広場に面するように、当該敷地南側に広場 1 号を計画し、平井駅北口の活性化に努める。また、蔵前橋通りへつながる東側の歩道を、対岸を含めて整備し、周辺との回遊性や賑わいの連続を創出する。敷地の北西側には特定緊急輸送道路（蔵前橋通り）に面する位置に広場を配置し、地域の防災性の向上を図る。
- b) 本体棟について、低層部に商業施設、高層部に分譲住宅をそれぞれ配置し、低層部 2 階には住宅の共用施設、3 階には子育て支援施設を計画する。
- c) 商業と住宅の駐車場は機械式立体駐車場を採用し、アクセスは歩行者の安全性に配慮し西側に 1 か所とする。

②建ぺい率及び容積率等

敷地面積	建築面積	建築延面積 (容積対象延面積)	容積率	建ぺい率
約 3,725 m <sup>2</sup>	約 2,206 m <sup>2</sup>	約 44,2150 m <sup>2</sup> (約 29,760 m <sup>2</sup> )	約 799%	約 59%

③構造・階数・高さ

構造	階数	高さ
S+RC 造	地上 29 階 地下 1 階 塔屋 1 階	約 110m

④用途及び各階床面積

本体棟			
階	主な用途	床面積	小計
PHF	塔屋	約 195 m <sup>2</sup>	約 195 m <sup>2</sup>
29F	住宅	約 1,349 m <sup>2</sup>	約 33,783 m <sup>2</sup>
28F		約 1,349 m <sup>2</sup>	
27F		約 1,349 m <sup>2</sup>	
26F		約 1,349 m <sup>2</sup>	
25F		約 1,349 m <sup>2</sup>	
24F		約 1,349 m <sup>2</sup>	
23F		約 1,349 m <sup>2</sup>	
22F		約 1,349 m <sup>2</sup>	
21F		約 1,349 m <sup>2</sup>	
20F		約 1,349 m <sup>2</sup>	
19F		約 1,349 m <sup>2</sup>	
18F		約 1,349 m <sup>2</sup>	
17F		約 1,349 m <sup>2</sup>	
16F		約 1,349 m <sup>2</sup>	
15F		約 1,349 m <sup>2</sup>	
14F		約 1,349 m <sup>2</sup>	
13F		約 1,349 m <sup>2</sup>	
12F		約 1,349 m <sup>2</sup>	
11F		約 1,349 m <sup>2</sup>	
10F		約 1,349 m <sup>2</sup>	
9F	約 1,349 m <sup>2</sup>		
8F	約 1,349 m <sup>2</sup>		
7F	約 1,349 m <sup>2</sup>		
6F	約 1,349 m <sup>2</sup>		
5F	約 1,349 m <sup>2</sup>		
4F	住宅、駐輪場	約 1,656 m <sup>2</sup>	約 1,656 m <sup>2</sup>
3F	住宅、駐輪場、保育所、機械室等	約 1,738 m <sup>2</sup>	約 1,738 m <sup>2</sup>
2F	住宅、店舗等	約 1,795 m <sup>2</sup>	約 5,538 m <sup>2</sup>
1F		約 3,743 m <sup>2</sup>	
地下 1F	機械室等	約 1,240 m <sup>2</sup>	約 1,240 m <sup>2</sup>
計		約 44,150 m <sup>2</sup>	
<備考> 駐車場台数：123 台 駐輪場台数：742 台			

### 3) 施設建築敷地の設計の概要

#### ①設計方針

本事業においては、土地の集約化を図るとともに、合理的かつ健全な高度利用を図る。また、建物敷地内に広場状空地、歩道状空地等の整備を行うことで、防災機能の拡充、歩行者空間の整備、及び魅力的な都市空間の創出を行う。

#### ②地区施設の通路・空地・広場

種別	名称	幅員	延長	備考
その他の 公共空地	歩道状空地 1号	3m	約 250m	新設
	広場 1号	面積	約 135 m <sup>2</sup>	新設
	広場 2号	面積	約 425 m <sup>2</sup>	新設

#### ③動線計画

敷地内の空地、通路、広場を公共施設と一体的に整備することにより、地区周辺との回遊性を高める。

#### ④有効空地

施行地区面積に対する基準有効空地率は 約 45% である。

$$\begin{aligned} \text{※有効空地率} &= (\text{施行地区面積} - \text{建築面積}) / \text{施行地区面積} \times 100\% \\ &= (7,000 \text{ m}^2 - 2,210 \text{ m}^2) / 7,000 \text{ m}^2 \times 100\% \\ &\doteq 68\% \end{aligned}$$

#### 4) 公共施設の設計の概要

##### ①公共施設調書

[ ] 内は全幅員を示す。

	種別	名称	規模	備考
道路	幹線街路	都道 315 号 御徒町小岩線 (蔵前橋通り)	幅員 12.5m [25m]、 延長 約 110m	整備済
	区画街路	江戸川区特別区道 A - 0032 号線	幅員 7.5m～13.3m [15m～21m]、 延長 約 170m	一部拡幅
		区画道路 1 号	幅員 10m [10m]、 延長 約 90m	拡幅

※江戸川区特別区道 A-0032 号線の一部を歩行者専用道路として整備する。

#### 5) 住宅建設の概要

##### ①設計方針

本事業では、バリアフリー等の各種基準を満たし、ファミリータイプを中心に、シニア世帯、共働き世帯、独身世帯等にも対応した多様なタイプの住宅の供給を行う。また、子育て支援施設等を併設することにより、住宅の利便性を高めの定住人口増加を促し、活気に満ちた地域コミュニティの再生を図る。

##### ②住戸計画

住宅の種類		戸当り床面積 (壁芯求積)	所有形態
型	戸数		
1LDK～4LDK	374 戸	平均約 65 m <sup>2</sup>	区分所有
1R	46 戸		
1LDK	5 戸		
2LDK	104 戸		
3LDK	203 戸		
4LDK	16 戸		



(2) 設計図

①施設建築物の設計図

添付書類(3)－①のとおり。

②施設建築物敷地の設計図

添付書類(3)－②のとおり。

③公共施設の設計図

添付書類(3)－③のとおり。

5. 事業施行期間

(1) 事業施行期間

自 組合設立認可公告日 ～ 至 令和8年12月31日(予定)

(2) 建築工事期間

自 令和3年3月 ～ 至 令和7年1月(予定)

6. 資金計画

(1) 資金計画

(単位 百万円)

		金額			金額
収入金	補助金	7,255	支出金	調査設計計画費	983
	防災省エネまちづくり緊急促進事業補助金(政策課題)	595		土地整備費	767
	防災省エネまちづくり緊急促進事業補助金(地域活性化)	561		補償費	3,040
	参加組合員負担金	16,420		工事費	20,524
	保留床処分金	904		営繕費	0
	消費税還付	738		借入金利子	87
	権利者負担金	239		事務費	1,230
	予備費			予備費	81
合計	26,712	合計	26,712		