

## 28. 江戸川区 西瑞江三丁目地区

### ① 地区の現況

指標に該当する 地区面積(ha)	連坦する 地区面積(ha)	合計地区面積 (ha)	不燃領域率 (指標)
40.2ha	0ha	40.2ha	54.3%

※不燃領域率は、  
町丁目全体の数値

(面積内訳)

指標：西瑞江三丁目 (40.2ha)

### ② 地区の概要

本地区は、江戸川区(以下「区」という。)の東部地域の西側に位置し、明和橋通り及び新中川の東側、鎌田西通り（都市計画道路補助第285号線）及び今井街道（都市計画道路補助第287号線）の北側に位置しています。

また、地区の北側では、都市計画道路補助第288号線が東西に通っています。

### ③ 整備方針

江戸川区都市計画マスタープランでは、東部地域の将来像として「豊かな自然と美しい景観に彩られた、水辺と健康のまち」と設定し、豊かな水とみどりや農を生かしたにぎわいのある街の形成を行いながらも、交通網を充実させ、災害に強いまちを形成していく地区とされています。

本地区は、防災都市づくりの将来像を目指す上で、防災生活道路、公園などの公共施設の整備を率先して誘導するとともに、老朽建築物等の建替えを促進するなど、防災性向上と居住環境の整備を優先的に行っていく「防災環境向上地区」に位置付けられています。また、防災性や住宅・住環境上の問題を抱える地域として「木造住宅密集地域」にも位置付けられています。

本地区の南側地域は、「土地区画整理事業をすべき区域」が指定されていますが、江戸川区都市計画マスタープランでは、「都市基盤が不足しているため、地区計画や密集住宅市街地整備促進事業により、生活道路の整備を進める。」としています。

上記の上位計画、現状及びまちづくりの課題を踏まえ、本地区におけるまちづくりの方針を以下のように定めます。

#### 災害に強い安全なまち

狭あい道路の拡幅や隅切りの整備により、平常時の消防活動をできるようにすることはもとより、いざという時（災害時及び震災時）には消防・救急活動の軸となり、さらには安全な避難路にもなる防災軸道路をつくります。

そして、その沿道では、災害時に有効な広場、緑地及び消防水利を備え、さらに、まち全体としては燃えにくい建物づくりにより、災害に強いまちを目指します。

#### 安心して住み続けられるまち

段差や行き止まりの無い利用しやすい道路づくりを進めます。

また、建替えの際には住民が協力し、少しずつまちの環境を改善していくことにより、これまで育まれてきた近所付き合いなどのコミュニティを大切にしながら、何世代にもわたって暮らしていけるまちを目指します。

#### □ 防火規制

今後、新たな防火規制の区域の指定を検討していきます。

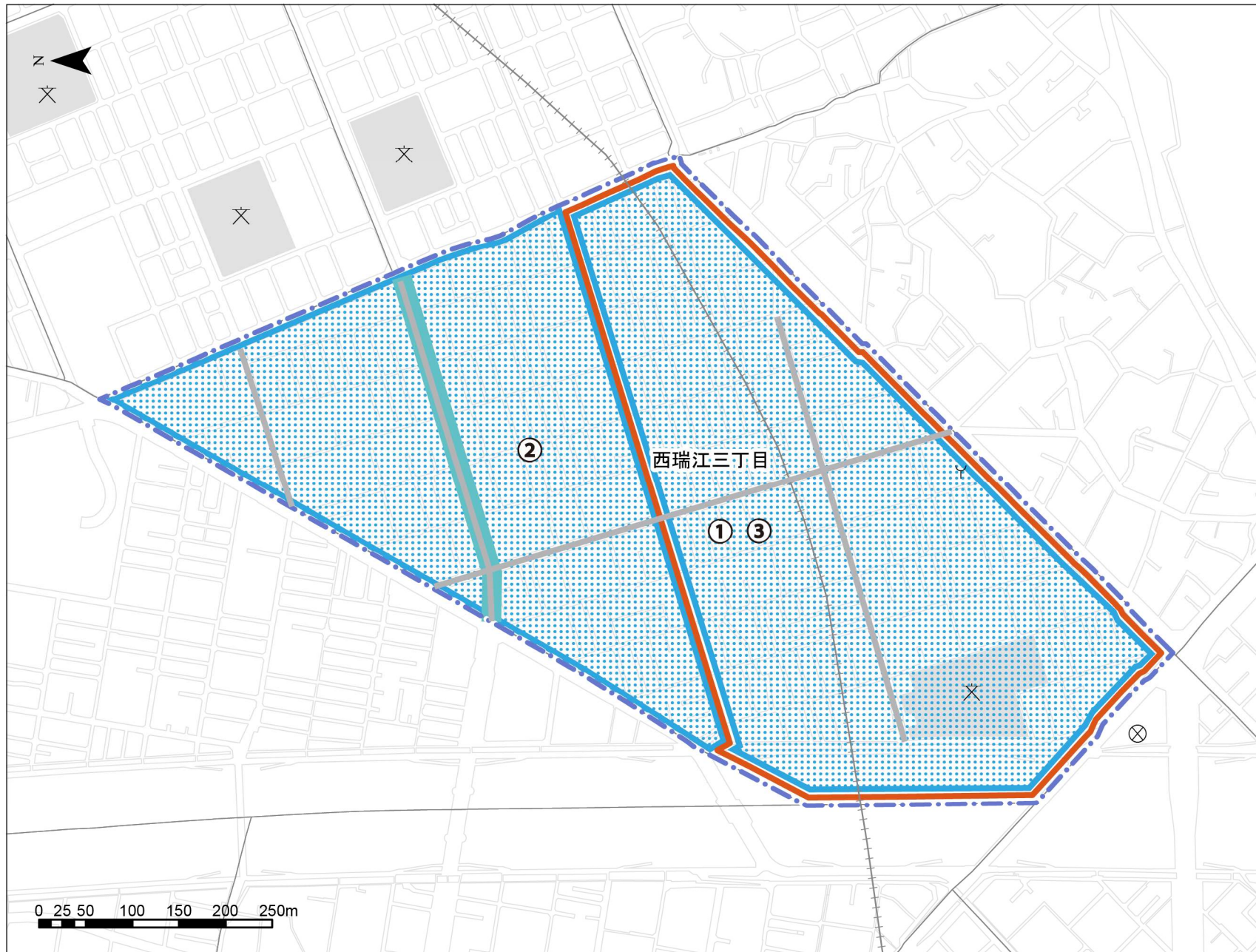
## 28. 江戸川区 西瑞江三丁目地区整備計画表

整備手法	整備対象	No	(注1) 事業区分	名称 【代表的な丁目】	(注2) 地区面積 (ha)	R7 年度末	R12 年度末	R17 年度末
事業	市街地整備	—	木密	西瑞江三丁目地区 【西瑞江三丁目】	40.2ha	予定	事業中	事業中
		1	集中 促進	西瑞江三丁目南地区 【西瑞江三丁目の一部】	22.3ha	予定	事業中	完了
規制・誘導		2	地区 計画	西瑞江三丁目北地区 【西瑞江三丁目の一部】	17.0ha	実施中	実施中	実施中
		3	地区 計画	西瑞江三丁目南地区 【西瑞江三丁目の一部】	22.3ha	予定	実施中	実施中
耐震化		—	耐震 診断 耐震 改修	全域	—	実施中	完了	完了

注1：事業区分はP405参照

注2：地区面積は防災環境向上地区の地区面積の概数。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、整備計画図には防災環境向上地区のみ図示する。

28. 江戸川区 西瑞江三丁目地区整備計画図（道路網・市街地の不燃化）

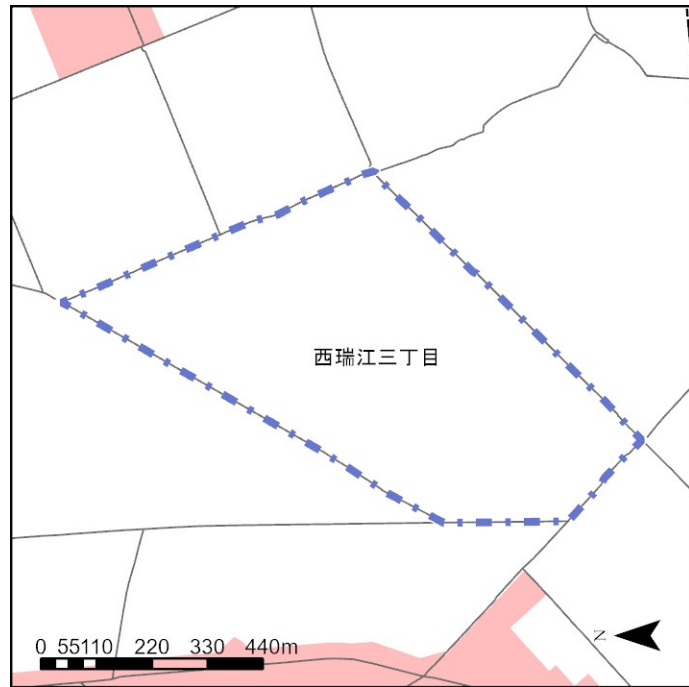


凡 例

- 防災環境向上地区  
(指標に該当する地区)
- 町丁目界
- ⊗ 警察署
- Y 消防署他
- 文 小中学校
- 【規制誘導区域】
- 地区計画
- 【事業区域】
- 整備地域等不燃化集中促進事業
- 【その他の道路】
- 現況幅員6m以上
- 【無電柱化】
- 無電柱化・整備済路線

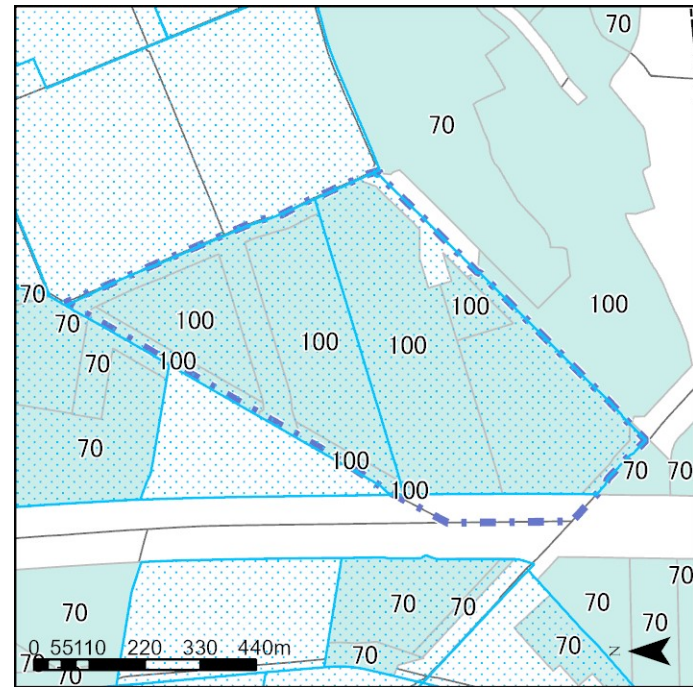
## 28. 江戸川区 西瑞江三丁目地区

防火地域と新たな防火規制区域



- 防災環境向上地区  
(指標に該当する地区)
- 防火地域
- 町丁目界

敷地面積の最低限度の指定状況



- 防災環境向上地区  
(指標に該当する地区)
- 地区計画のうち、  
敷地面積の最低限度の指定がある区域
- 町丁目界
- 敷地面積の最低限度の指定がある  
用途地域
- 区界

※数値は敷地面積の最低限度 (㎡)