

2-1 土地利用の方針

ここでは、土地利用の概況、課題と基本目標を踏まえ、以下の方針を示します。

- 1) 住宅系
- 2) 住宅系以外
- 3) その他

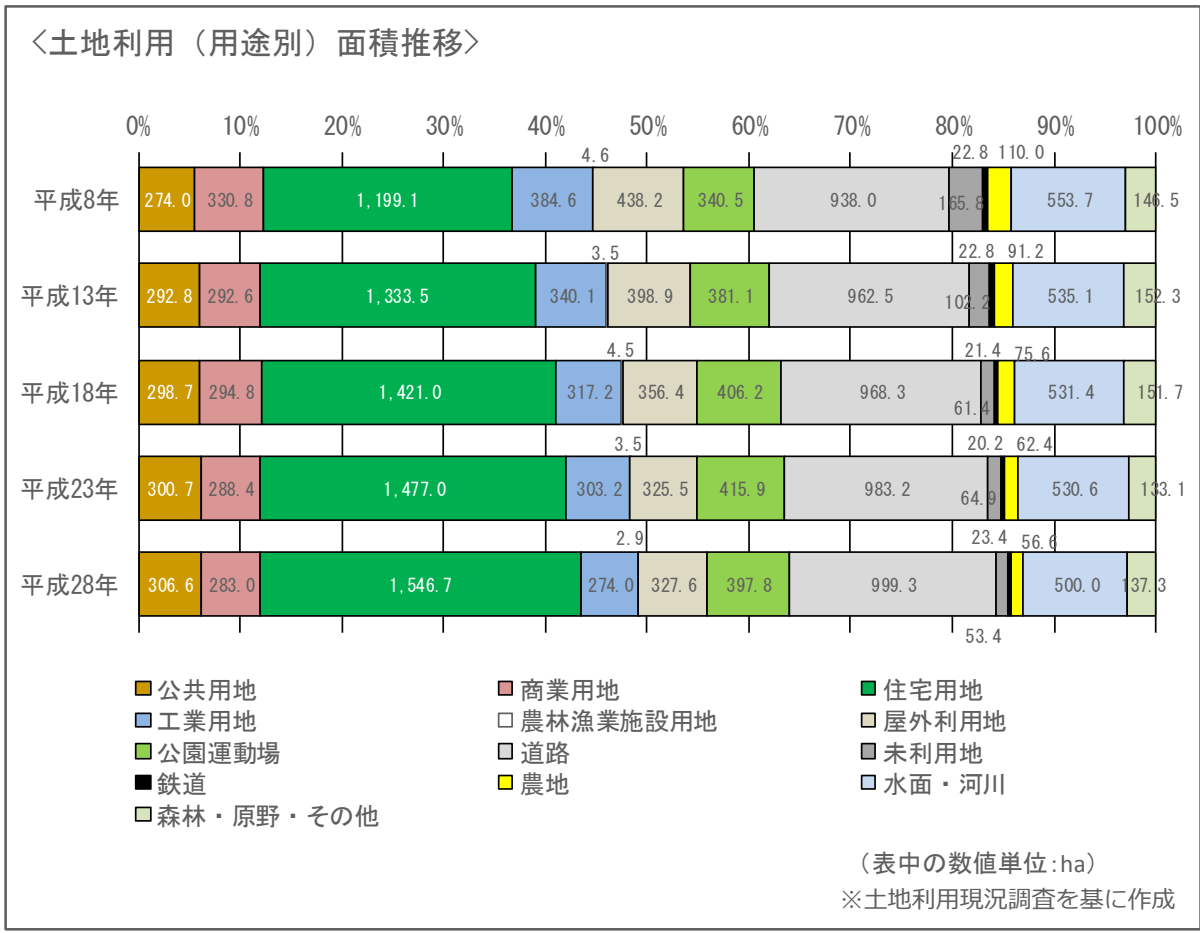
【基本的な考え方】

- ☞低・中層住宅の調和がとれた住宅地を形成します。
- ☞住宅と農業、商業、工業が共存した住宅地を形成します。
- ☞良好な都市基盤を活かした中・高層住宅地を形成します。
- ☞様々な都市機能が複合した駅周辺のにぎわいを形成します。
- ☞都市の活力を創出する広域流通の拠点形成します。
- ☞多種多様なニーズに対応した沿道市街地を形成します。

1 概況

1) 土地利用の動向

- 区の土地利用状況は、住宅用地が最も多く全体の約30%を占めています。
- 住宅用地は増加傾向、商業・工業用地及び農地は減少傾向にあります。
- 公共用地や道路は増加傾向にあります。



2) 建物利用の動向

- 平成28(2016)年の区全体における建物の延床面積は、3,836.5haで、総宅地面積に対する利用容積率*は159.2%となっています。(平成8(1996)年の130.8%から28.4ポイント増加)
- 平成28年の利用容積率は、いずれの用途も平成8年より増加しており、高度利用が図られています。
- 住宅系の利用容積率は、平成8年より30.7ポイント増加の178.7%となっており、今後も増加することが予想されます。

| | | 公共系 | 住宅系 | 商業業務系 | 工業系 | 合計 |
|-------|-----------|-------|---------|--------|--------|---------|
| 平成8年 | 宅地面積 (ha) | 274.0 | 1,199.1 | 330.8 | 384.6 | 2,188.5 |
| | 延床面積 (ha) | 224.5 | 1,774.9 | 473.0 | 390.6 | 2,863.0 |
| | 利用容積率 | 81.9% | 148.0% | 143.0% | 101.6% | 130.8% |
| 平成13年 | 宅地面積 (ha) | 292.8 | 1,333.5 | 292.6 | 340.1 | 2,259.0 |
| | 延床面積 (ha) | 253.8 | 2,129.1 | 425.4 | 373.7 | 3,182.0 |
| | 利用容積率 | 86.7% | 159.7% | 145.4% | 109.9% | 140.9% |
| 平成18年 | 宅地面積 (ha) | 298.7 | 1,421.0 | 294.8 | 317.2 | 2,331.7 |
| | 延床面積 (ha) | 284.4 | 2,443.3 | 467.8 | 364.6 | 3,560.1 |
| | 利用容積率 | 95.2% | 171.9% | 158.7% | 114.9% | 152.7% |
| 平成23年 | 宅地面積 (ha) | 300.7 | 1,477.0 | 288.4 | 303.2 | 2,369.3 |
| | 延床面積 (ha) | 286.2 | 2,590.6 | 458.8 | 347.0 | 3,682.6 |
| | 利用容積率 | 95.2% | 175.4% | 159.1% | 114.4% | 155.4% |
| 平成28年 | 宅地面積 (ha) | 306.6 | 1,546.7 | 283.0 | 274.0 | 2,410.3 |
| | 延床面積 (ha) | 299.9 | 2,764.1 | 443.1 | 329.4 | 3,836.5 |
| | 利用容積率 | 97.8% | 178.7% | 156.6% | 120.2% | 159.2% |

2 課題と基本目標

1) 快適でゆとりある住宅市街地を形成します

《課題》
 本区では、土地利用の誘導や市街地の整備により、良好な低・中層の住宅地を形成してきました。しかし、依然として、災害リスクの高い住宅地が残されており、住環境を保全していくことに課題があります。
 また、住宅と農業、商業、工業が共存した住宅地が形成されており、地域特性として活かしていくことが求められます。

基本目標
 良好な住宅地を保全するとともに、地域の特性を踏まえ、住宅と農業、商業、工業との共存を図り、快適でゆとりある住宅市街地を形成します



低・中層住宅のイメージ

2) 日常生活や活力創出を支える土地利用を図ります

《課題》

将来の超高齢社会を見据え、交通の結節点である駅周辺は、日常生活を支える様々な都市機能の集積を図るとともに、駅周辺などの拠点をつなぐ都市計画道路*や幹線道路の沿道では、交通利便性を活かした商業・業務、都市型住宅*などの複合的な土地利用を誘導し、にぎわいや活力を創出する必要があります。

工場が多く見られる臨海部では、流通業務団地が整備されており、都市活力を支えるため、今後もその機能の維持・向上が求められます。

基本 目標

駅周辺の都市機能の向上や幹線道路沿道での土地の適正な高度利用を図るとともに、工業・流通拠点機能の充実により、日常生活や活力創出を支える土地利用を図ります



出典：JR小岩駅周辺地区 まちづくり基本計画 2014

小岩駅周辺の再開発イメージ（南小岩七丁目地区）

3) 適正な土地利用転換を誘導します

《課題》

産業構造の再編や団地の再整備など社会動向の変化により、まとまった規模で利用転換が生じる土地は、周辺環境に与える影響を考慮する必要があります。

基本 目標

大規模な土地利用転換がある地区では、地域の特性や環境を踏まえ、適正な土地利用を誘導します

3 土地利用の方針

課題と基本目標を踏まえ、土地利用を「住宅系」、「住宅系以外」、「その他」に区分し、計画的な土地利用を誘導します。

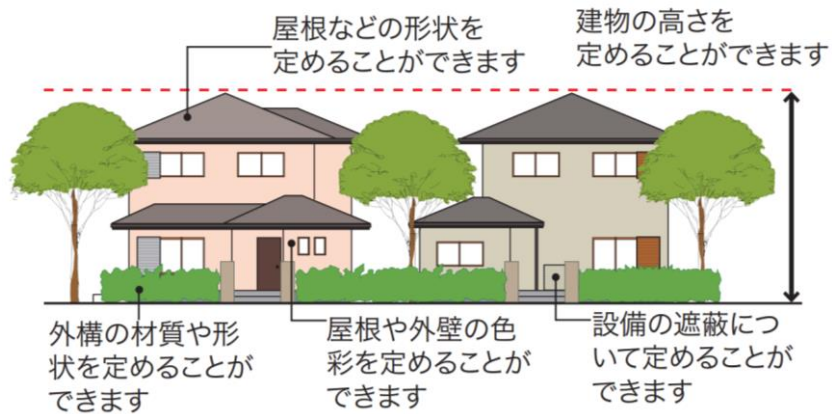
1) 住宅系

良好な住宅地の形成を図るため、低・中層住宅地と中・高層住宅地の2つに区分します。また、低・中層住宅地のうち、地域の特性を踏まえて、他の用途との共存を図る市街地として、農業共存市街地、商業共存市街地、工業共存市街地の3つを設定します。

| | |
|----------------|----------------------------|
| 低・中層住宅地 | 低層住宅と中層住宅が調和した住宅地 |
| 農業共存市街地 | 農業と低・中層住宅が調和したゆとりある住宅地 |
| 商業共存市街地 | 身近な商業と低・中層住宅が調和した利便性の高い市街地 |
| 工業共存市街地 | 工業系用途と低・中層住宅が調和した活力ある市街地 |
| 中・高層住宅地 | 中・高層住宅が集積する市街地 |

低・中層住宅地

- 土地区画整理事業*や土地改良事業*などの面整備により良好な基盤が整っている地区では、地区計画*などにより、宅地の細分化防止、壁面の位置の制限、高さ制限などを図り、良好な低・中層住宅地としての環境を保全します。



出典：全国地区計画推進協議会

地区計画のイメージ

- 一体的な面整備が困難な木造住宅の密集地域では、地区計画や密集住宅市街地整備促進事業*などにより、生活道路や公園の整備を促進し、住環境を改善します。また、過去のミニ開発などによる狭小宅地については、住み替え時の敷地の買増しを誘導します。
- 江戸川・旧江戸川沿いの都市計画緑地の計画がある区域では、国・東京都のスーパー堤防整備と計画的な調整を行い、効果的な緑地と市街地整備のあり方を検討します。

① 農業共存市街地

- 農地の集積を維持するため、生産緑地*指定の計画的な誘導を図るとともに、一定規模以上のまとまりのある宅地化農地*の保全に努めるなど、住宅と農地が共存した市街地を形成します。
- 農地を活用した農産物の直売所、農家レストランなどの立地誘導により、区民が農と触れ合う機会や農を活かしたにぎわいの創出を図ります。



農産物の直売所（中央地域）

② 商業共存市街地

生活に密着した身近な商業施設が立地する地域では、商業の活性化に努めながら、周辺住宅地と調和した職住近接で利便性の高い市街地の形成を図ります。また、江戸川駅周辺は、身近な商業施設や生活関連機能の集積を図り、地域の生活を支える拠点を形成します。



生活に密着した商業施設（東部地域）

③ 工業共存市街地

- 工場と住宅が共存する地域では、工場が存続できるよう、操業環境と居住環境が調和する職住近接の活力ある市街地を形成します。
- 工場跡地や低未利用地は、周辺の住宅地などの環境に配慮しながら適切な開発誘導を行うなど、有効活用に努めます。



住宅市街地内の工場（中央地域）

中・高層住宅地

- 葛西、西葛西などの各拠点駅周辺に位置し、良好な都市基盤を形成している地域では、店舗・事務所などと調和した利便性の高い住宅地として、住環境を保全します。
- 清新町や小松川などは、良好な都市基盤を活かしてゆとりある住環境を保全します。また、東大島駅周辺は、住環境と調和した商業などの生活関連機能の充実を図り、地域の生活を支える拠点を形成します。



良好な都市基盤を活かした中・高層住宅地
(小松川・平井地域)

2) 住宅系以外

住宅系以外の土地利用は、以下の3つに区分します。

- 商業・業務地区**：商業・業務をはじめとした様々な都市機能が集積し、区民が交流するにぎわいの中心となる市街地
- 工業・流通地区**：工業系用途・流通業務の用途が中心の市街地、下水道ポンプ場や清掃工場などの供給処理施設が立地する市街地
- 沿道複合地区**：幹線道路沿道の利便性を活かした商業・業務機能が立地する市街地

商業・業務地区

- 船堀駅、葛西駅、西葛西駅、平井駅、小岩駅、京成小岩駅周辺は、適正な高度利用を図り、商業、業務、文化、国際、居住など、多様な都市機能の集積を促進します。また、商業・業務地内に居住機能を集積させる場合には、通風や採光などの居住環境に配慮したオープンスペースの確保や周辺住宅の住環境と調和した土地利用を誘導します。
- 一之江駅、瑞江駅、篠崎駅周辺は、身近な商業機能や生活関連施設などの集積を図ります。

工業・流通地区

- 工場、研究施設などが大半を占める地区は、都市の活力を支える産業活動を維持するため、工業系用途を優先した土地利用を図ります。
- 臨海部の流通業務地区*は、東京東部の流通拠点として、時代の変化に応じた機能更新や高度化、効率化などにより広域的な流通拠点としての役割を維持します。
- 下水道ポンプ場や清掃工場などの供給処理施設は、適切な維持管理や計画的な施設更新に努めます。



出典：日本自動車ターミナル株式会社
流通業務地区（葛西トラクターミナル）

沿道複合地区

- 幹線道路沿道は、商業やサービス施設の立地を図るとともに、都市型住宅を整備し、多種多様なニーズに対応した複合地区を形成します。また、建築物の不燃化と高度利用を誘導し、延焼遮断帯*を形成します。高度利用をするにあたっては、周辺住環境に配慮した適正な土地利用を誘導します。
- 商店街が形成されている地区は、にぎわいや交流の空間として活性化を図ります。



環七通り

3) その他

① 土地利用調整地区

未利用地や新たな創出用地など、今後、土地利用転換の可能性がある地区は、周辺市街地との調和に十分配慮し、適切な誘導を図ります。

- 現区役所本庁舎周辺は、総合文化センターや中央図書館などの文化施設の集積を活かしながら、区役所移転後の跡地では、にぎわいを創出する土地利用を誘導します。
- スポーツランドを含む一帯では、都営住宅の建替えに伴う創出用地を活用し、周辺の資源と連携することで、にぎわいのある土地利用を検討します。
- 葛西臨海公園駅の周辺地区は、公園・水辺を活かしながら、観光や商業、文化・アミューズメントなどの都市機能の集積を誘導します。

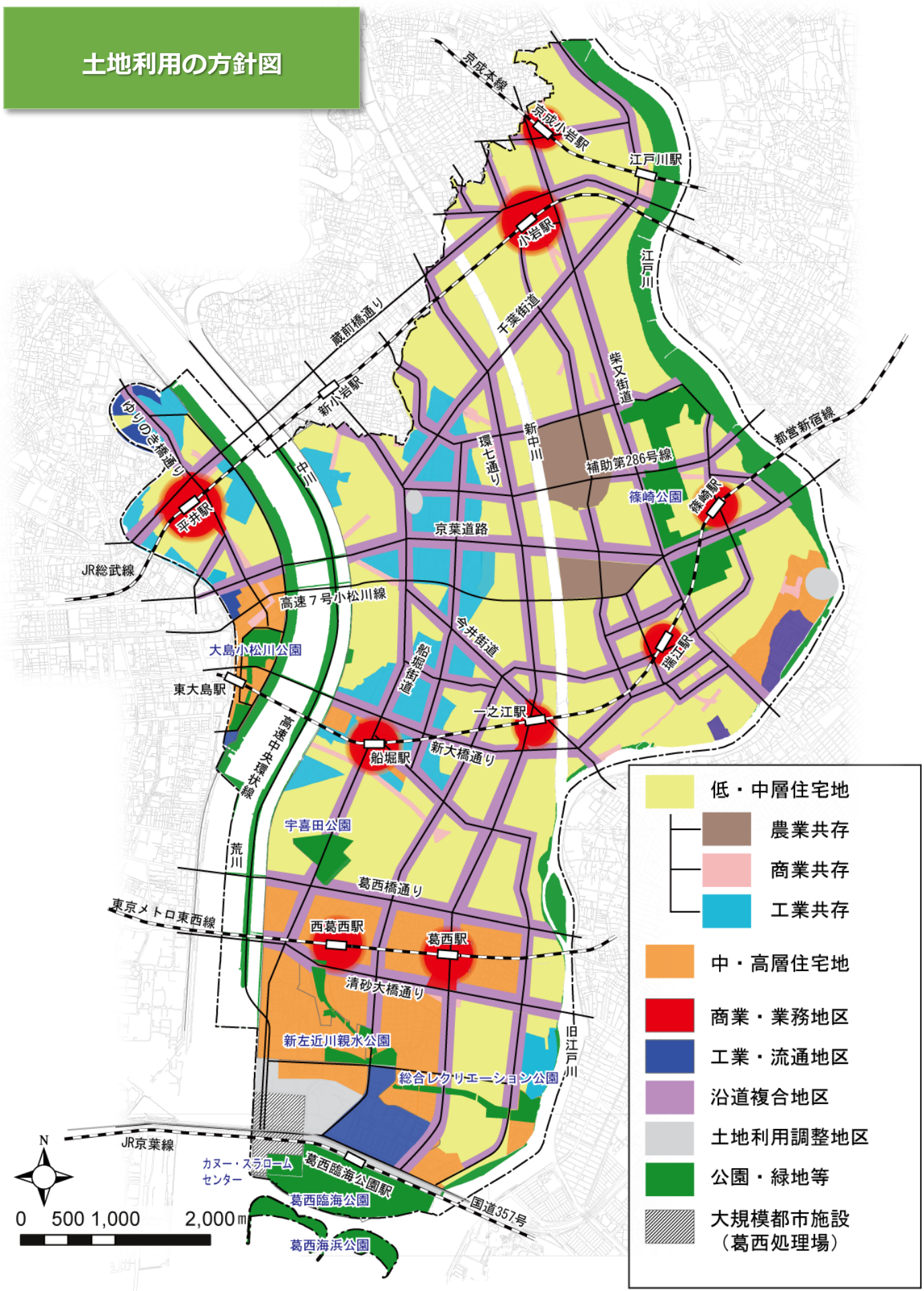


現在の江戸川区役所本庁舎

② 公園・緑地の予定地

- 篠崎公園・宇喜田公園整備の早期実現を東京都に要請し、事業を促進します。
- 江戸川緑地に指定されている区域は、将来の土地利用動向や国・東京都のスーパー堤防整備と計画的な調整を行い、効果的な緑地と市街地整備のあり方を検討します。

土地利用の方針図



- 低・中層住宅地
- 農業共存
- 商業共存
- 工業共存
- 中・高層住宅地
- 商業・業務地区
- 工業・流通地区
- 沿道複合地区
- 土地利用調整地区
- 公園・緑地等
- 大規模都市施設（葛西処理場）