

7 東部地域

《目次》

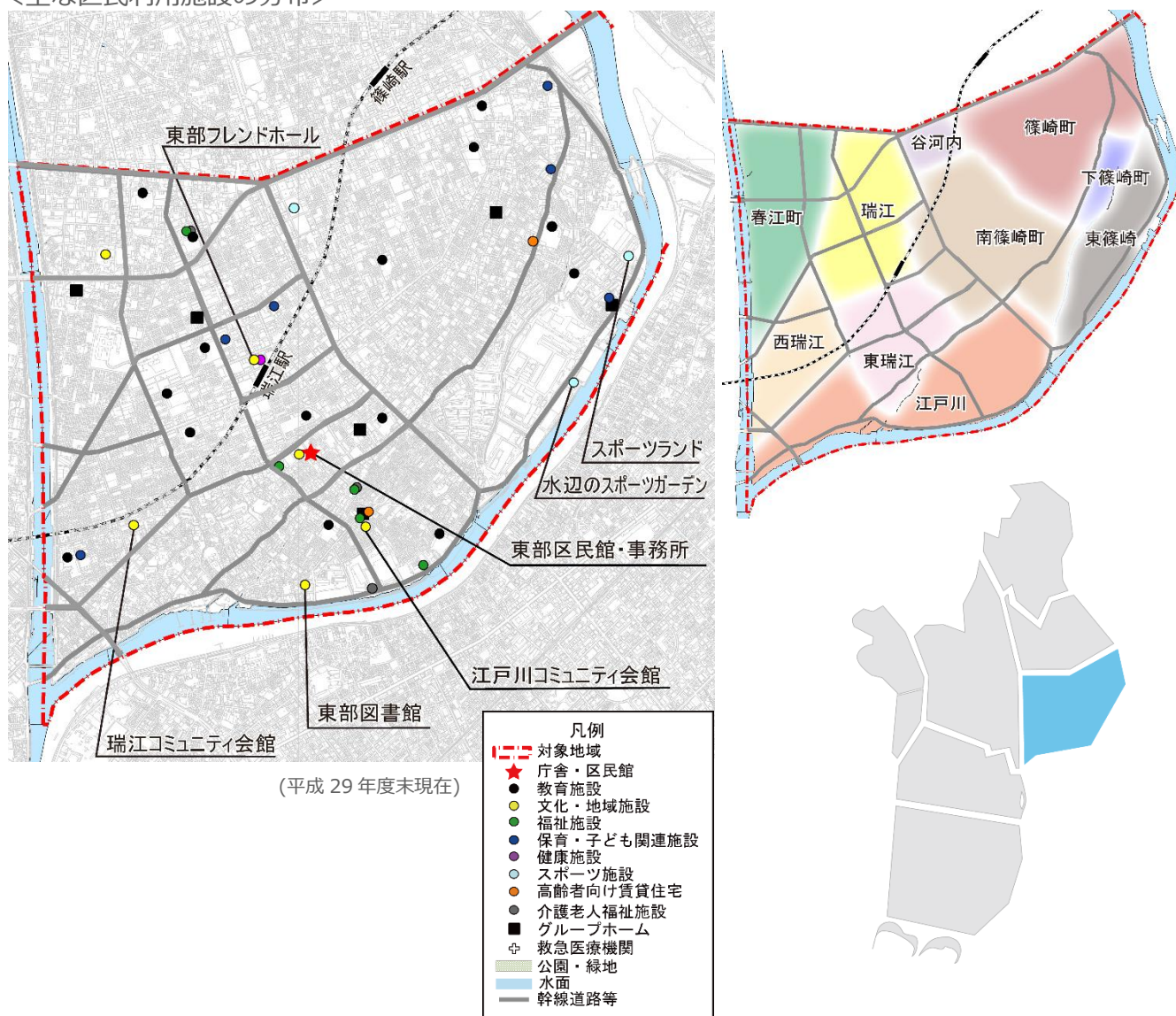
7-1. 地域の概況	-----	222
7-2. 地域の魅力と課題	-----	227
7-3. 地域の目標と方針	-----	230

<地域データ>

陸域面積	約 596.3ha	0～14 歳人口（構成比）	12,418 人（13.4%）
人口（人口密度）	92,334 人（約 155 人/ha）	15～64 歳人口（構成比）	60,196 人（65.2%）
世帯数	42,983 世帯	65 歳以上人口（構成比）	19,720 人（21.4%）

※人口、世帯は平成 30 年 10 月 1 日現在

<主な区民利用施設の分布>



(平成 29 年度末現在)

7-1 地域の概況

地域の成り立ち

東部地域は、区の東端に位置する旧江戸川と新中川に囲まれた京葉道路以南の地域であり、一之江名主屋敷や大雲寺などの歴史ある資源や、篠田堀親水緑道などの身近な憩い空間が広がっています。

明治時代までは水田の広がる田園地帯でしたが、その後、瑞江地区で区内初となる耕地整理事業*が行われ、街区の基礎が形成されました。

高度経済成長期になると京葉道路が開通し、土地改良事業*も行われました。昭和60年代には瑞江駅の開業に併せて土地区画整理事業*が始まり、良好な市街地環境が整備されるとともに商業集積が進みました。

今後は、旧江戸川沿いに分布するスポーツ・レクリエーション施設などのにぎわい資源を活かして更なるまちの魅力向上を図ります。

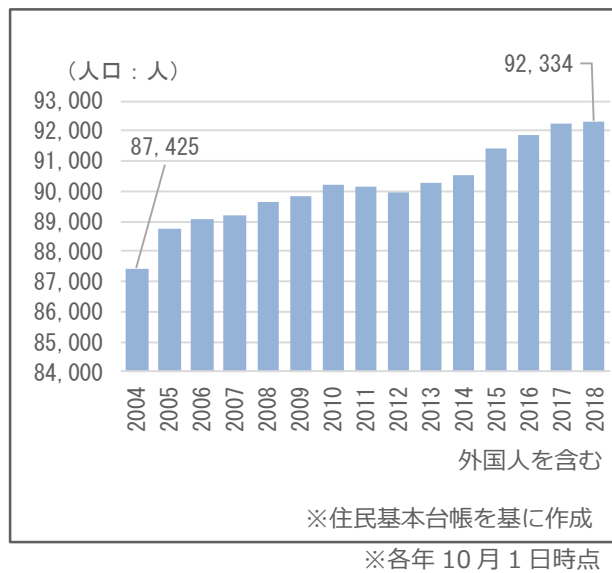
まちづくりの動向

年	できごと
明治44（1911）年	瑞江地区耕地整理事業に着手（完了）
大正11（1922）年	製紙工場立地
昭和13（1938）年	瑞江葬儀所落成
昭和24（1949）年	新中川放水路（新中川）開削開始
昭和35（1960）年	京葉道路開通
昭和38（1963）年	新中川放水路（新中川）開通
昭和41（1966）年	江戸川清掃工場落成
昭和43（1968）年	今井児童交通公園開園
昭和46（1971）年	春江土地区画整理事業着手（完了）
昭和50（1975）年	篠崎ポニーランド開園
昭和56（1981）年	西瑞江駅付近土地区画整理事業着手（完了）
昭和57（1982）年	スポーツランド落成
昭和61（1986）年	都営新宿線瑞江駅開業
昭和63（1988）年	瑞江駅南部土地区画整理事業着手（完了）
平成 3（1991）年	瑞江駅北部土地区画整理事業着手（完了）
平成 6（1994）年	瑞江駅西部土地区画整理事業着手（事業中）
平成 9（1997）年	東部フレンドホール落成
平成21（2009）年	水辺のスポーツガーデン開園
平成22（2010）年	子ども未来館（篠崎子ども図書館）落成 東部図書館落成

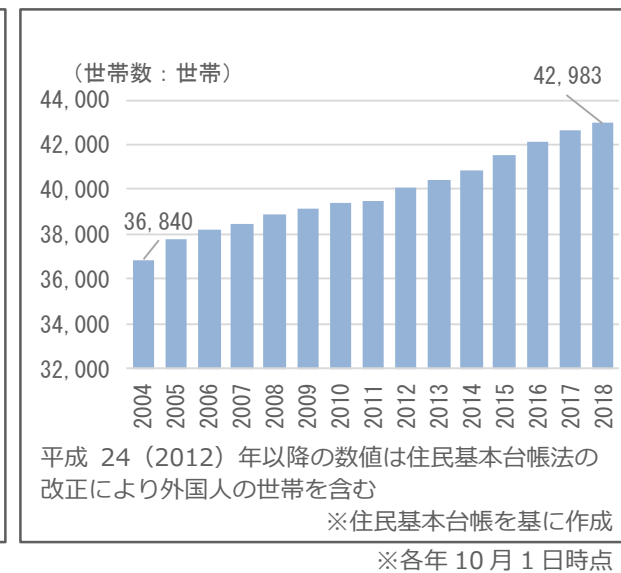
人口・世帯

- 人口は、平成16（2004）年の87,425人から平成30（2017）年には92,334人に増加しており、近年は平成27（2015）年から増加傾向にあります。（図表1）
- 世帯数は、平成16年の36,840世帯から平成30年には42,983世帯に増加しています。（図表2）

<図表1 人口の推移>

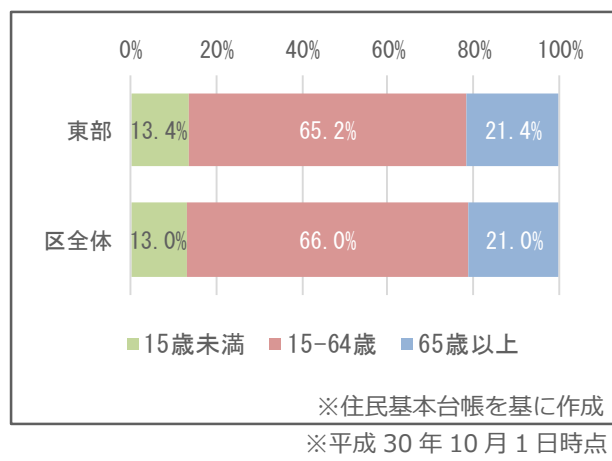


<図表2 世帯数の推移>

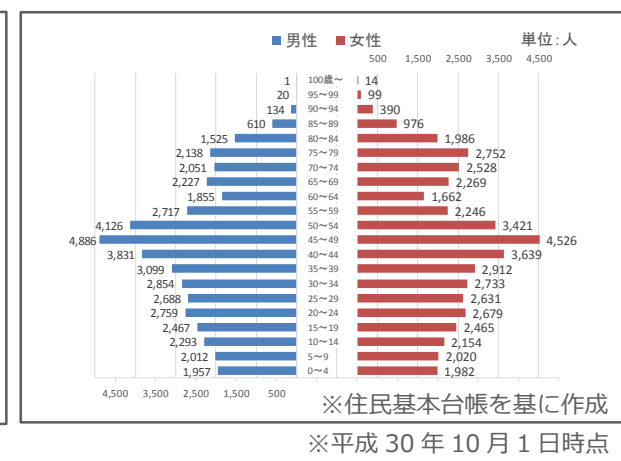


- 年齢別3区分別の人口割合を見ると、65歳以上の人口割合が21.4%となっており、区全体と比較してやや高い水準にあります。（図表3）
- 人口ピラミッドを見ると、45～49歳の年齢層の人口が多く、45歳未満では年齢が若くなるにつれて人口が少なくなる傾向にあります。（図表4）

<図表3 年齢3区分別人口割合>



<図表4 人口ピラミッド>



特徴 駅周辺の土地区画整理事業や土地利用転換などにより、人口は増加傾向にあります。

土地利用状況

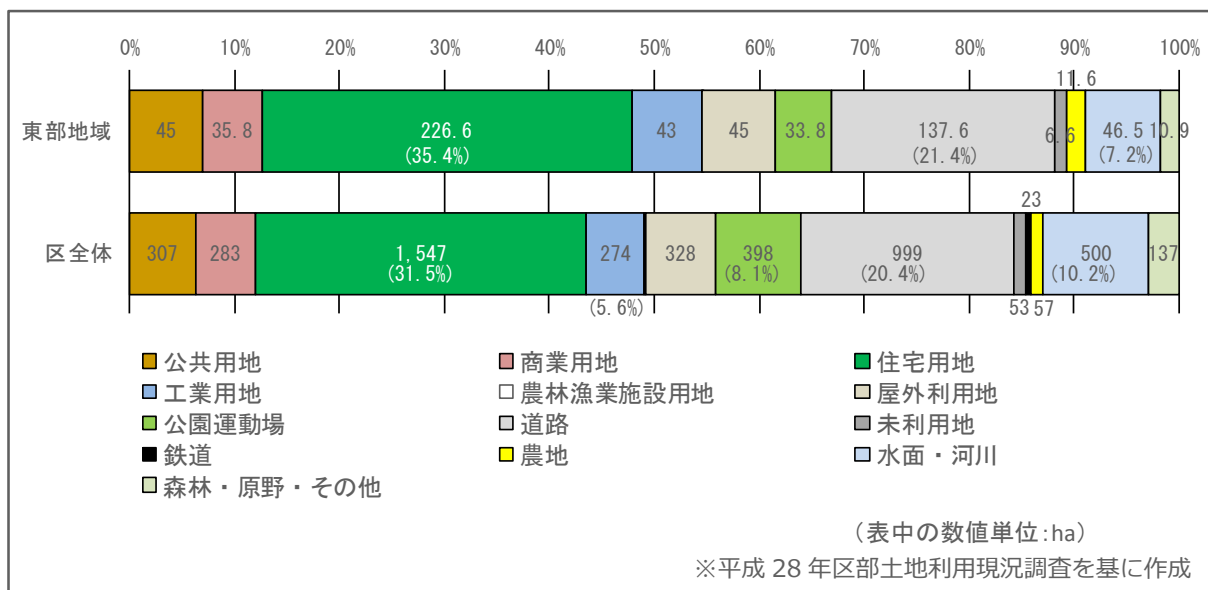
土地利用状況について、「1) 地域全体」「2) 瑞江駅周辺」の現状を示します。

1) 地域全体

①土地利用構成

- 土地利用の構成を見ると、住宅が最も多く35.4%を占めています。次いで道路、水面・河川の順となっています。
- 区全体の土地利用構成と比較すると、住宅用地の占める割合が高くなっています。

<土地利用構成>



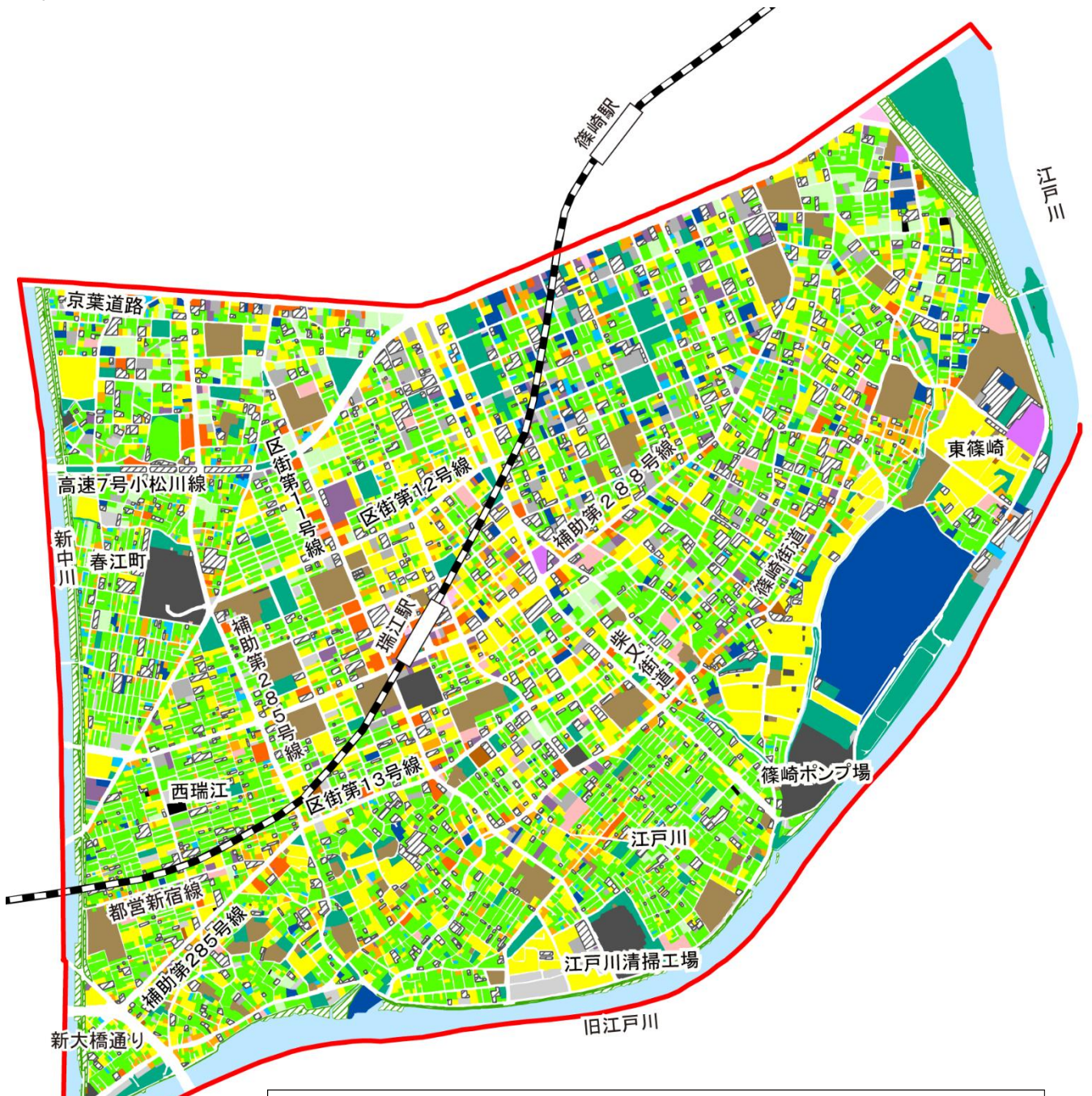
②土地利用現況

- 土地利用現況図を見ると、土地区画整理事業*が行われた瑞江駅周辺は商業や集合住宅が立地しています。
- 江戸川一・二丁目などでは、短冊状の街区や不整形な街区に住宅が密集する市街地が形成されています。
- 工業系の土地利用は、旧江戸川沿いに大規模な工場立地が見られます。

特徴

清掃工場や篠崎ポンプ所などの供給処理施設、工場、都営住宅団地などの特色ある施設が立地しています。

<東部地域の土地利用現況図>



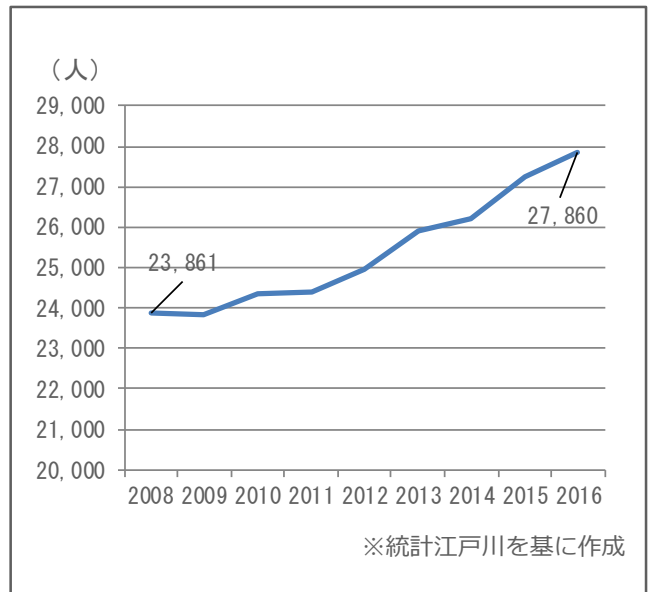
凡例					
	官公庁施設		スポーツ・興行施設		公園・運動場等
	教育文化施設		独立住宅		未利用地等
	厚生医療施設		集合住宅		道路
	供給処理施設		専用工場		農地
	事務所建築物		住居併用工場		水面・河川・水路
	専用商業施設		倉庫運輸関係施設		原野・森林
	住商併用建物		農林漁業施設		屋外利用地・仮設建物
	宿泊・遊興施設				

※平成 28 年区部土地利用現況調査（GIS データ）を基に作成

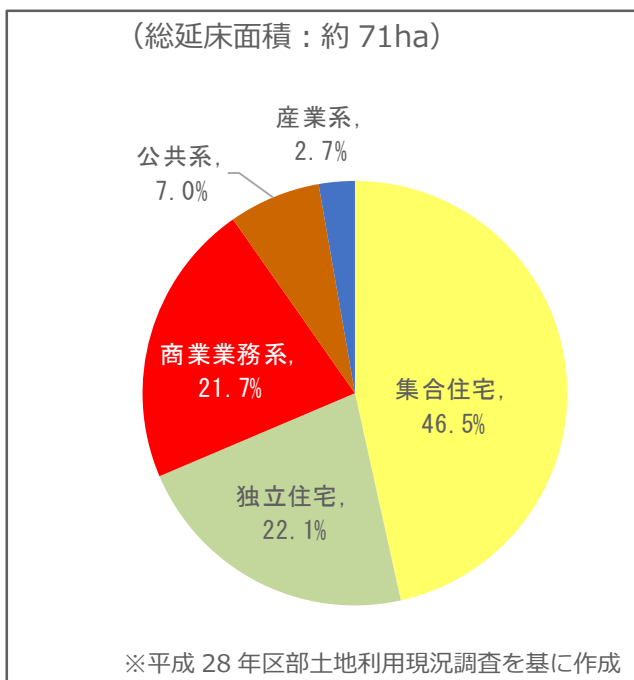
2) 瑞江駅周辺

- 駅乗車人員は、平成20（2008）年の23,861人から平成28（2016）年には27,860人となっており、増加傾向にあります。（図表1）
- 延床面積の構成は、集合住宅が46.5%と最も多く、次いで独立住宅が22.1%となっており、集合住宅と独立住宅を合わせて68.6%を占めています。また、商業業務系が21.7%となっています。（図表2）
- 総従業者数は、約5,800人となっています。卸・小売が25.0%と最も多く、次いで宿泊・飲食が18.2%、福祉・医療が14.9%となっています。（図表3）

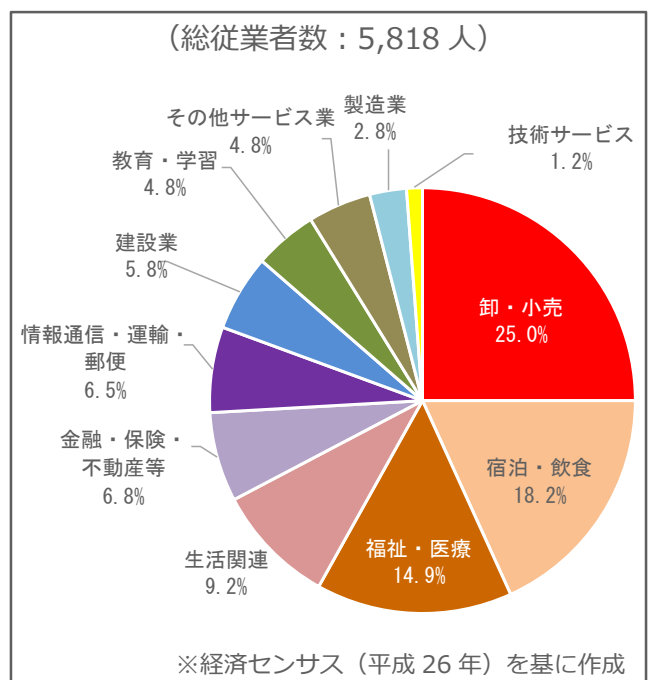
<図表1 駅乗車人員（1日平均）の推移>



<図表2 延床面積構成>



<図表3 産業別従業者構成>



※駅周辺：駅を中心とした概ね500mの範囲

特徴	大規模小売店、物販店舗、飲食、診療所、美容室などの多様な施設が立地しています。
----	---

7-2 地域の魅力と課題

魅力

1) 都市基盤が整備された瑞江駅周辺

瑞江駅周辺は、様々な商業施設が集積しており、日常生活を支える拠点になっています。また、駅開業に併せて土地区画整理事業*により、道路や公園などの都市基盤が充実した計画的な市街地が形成されています。

2) 水とみどりが充実した環境

竹と親しむ広場や水田が整備された瑞穂の里公園など個性的な公園・広場があります。また、親水緑道の整備により、みどり豊かなまちなみが広がっています。

篠崎三丁目は、農地が集積しており、生産緑地*や農業ボランティアの研修農地、篠崎小学校の学校農園、大規模な区民農園などの多様な形態の農地があります。



瑞穂の里公園の水田

3) 旧江戸川沿いのスポーツ・レクリエーション施設

旧江戸川沿いは、スポーツランド、篠崎ポニーランド、子ども未来館、水辺のスポーツガーデンなど多様なスポーツ・レクリエーション施設が配置されています。



乗馬体験ができる篠崎ポニーランド



子どもたちの探究心を育む子ども未来館

4) 一之江名主屋敷や寺社などの歴史資源

安永年間に再建された姿を残す一之江名主屋敷や、歌舞伎役者が眠る大雲寺、江戸川三丁目付近の寺社集積地など歴史を感じる資源があります。



歴史資源である大雲寺

課題

1) スポーツランド周辺のあり方検討

スポーツランドは、建設から35年以上が経過しており、隣接する都営住宅団地の建替えに伴う創出用地の活用を踏まえながら、今後の施設のあり方を検討する必要があります。



スポーツランド

2) 基盤未整備地区の改善

江戸川一丁目や東瑞江二丁目は、耕地整理事業*により街区の基礎が形成されていますが、生活道路が不足し、防災上の課題を抱えている地区があるため、その改善を図る必要があります。

3) 都県境橋梁や都市計画道路の整備

補助第143号線橋梁は、広域的な道路ネットワークの形成のみならず、大規模水害時の広域避難や、震災時における帰宅困難者の混雑解消といった役割が期待されることから、早期整備を促進する必要があります。

また、篠崎町四丁目と南篠崎町一丁目は、バス交通の空白地域となっており、早期の整備とバス路線の誘導により、空白地域の解消が求められます。

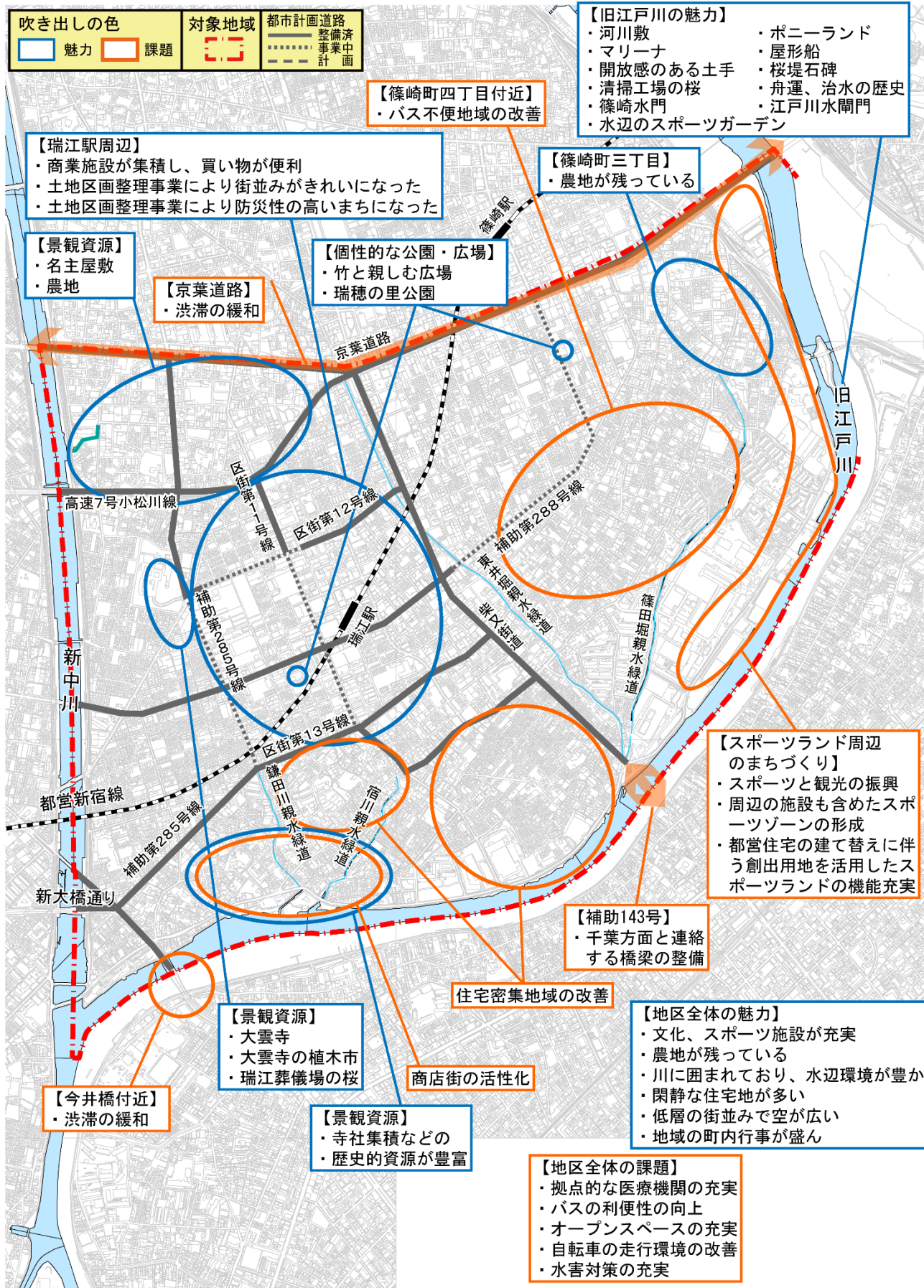
4) 身近な商店街の活性化

江戸川一・二丁目付近は、生活に密着した商店街が残っているものの、近年活気が低下してきており、地域コミュニティの交流空間として維持することが求められます。



活性化が求められる身近な商店街

<区民意見を踏まえた東部地域の魅力と課題>



7-3 地域の目標と方針

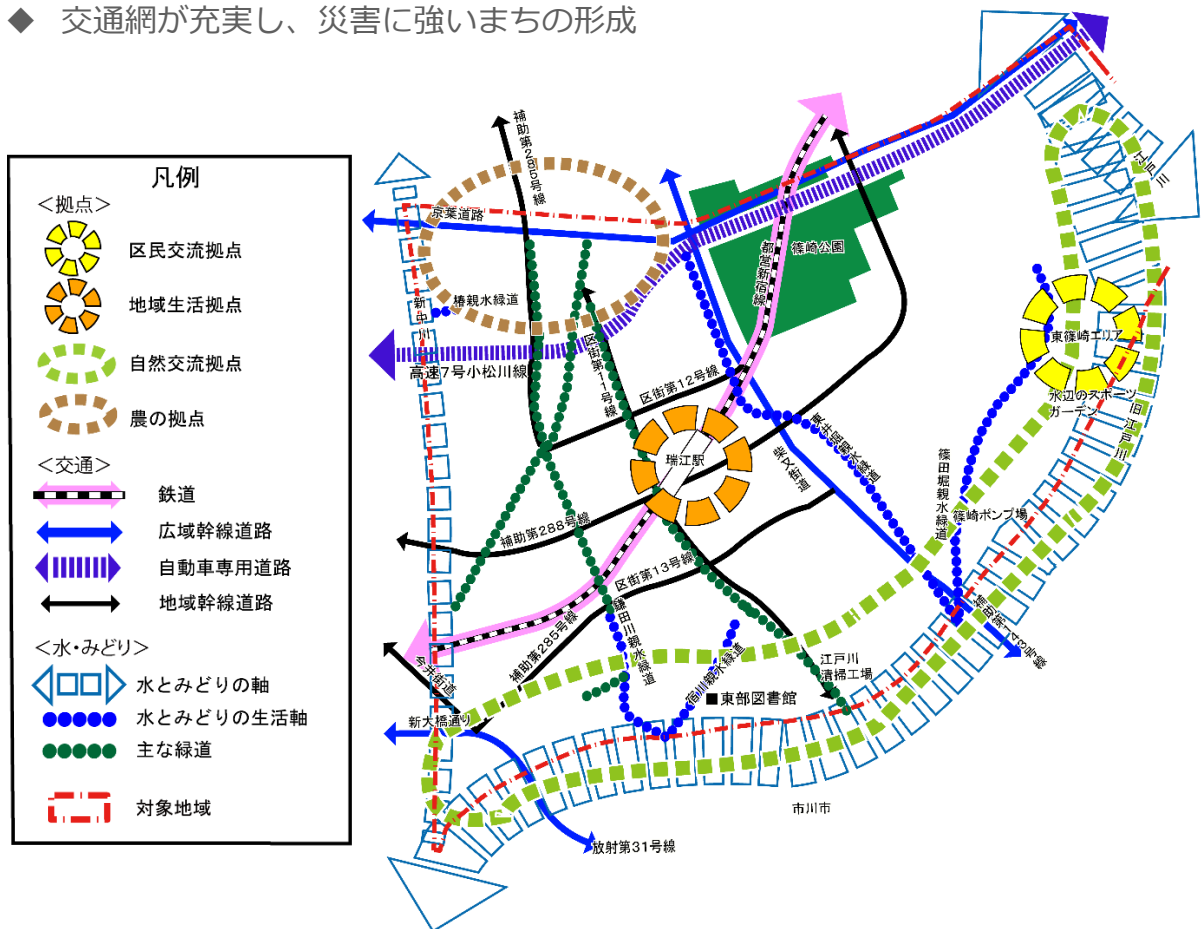
1 将来像・基本目標

【将来像】

豊かな資源と美しい景観に彩られた、
水辺と健康のまち

【基本目標】

- ◆ 豊かな水とみどりや農を活かした、にぎわいあるまちの形成
- ◆ 桜や歴史を活かした景観が美しいまちの形成
- ◆ 運動・食・農が健康を支えるまちの形成
- ◆ 多世代みんなで作る、文化あふれるまちの形成
- ◆ 交通網が充実し、災害に強いまちの形成



2 まちづくりの方針

1. 主要方針

東部地域の将来像である「豊かな資源と美しい景観に彩られた、水辺と健康のまち」の実現に向け、地域の主要な方針を以下に示します。

スポーツランド周辺のまちづくり

- スポーツランド周辺は、都営住宅の建替えに伴う創出用地の活用を検討し、水辺のスポーツガーデンや篠崎ポニーランド、子ども未来館など旧江戸川沿い周辺の資源と連携したにぎわいを創出するために、用途地域の見直しを視野に、適正な土地利用を図ります。また、みどりやオープンスペースの充実を図り、河川敷からの見え方に配慮した景観を形成します。
- 水害時には防災活動の拠点や避難場所となるよう、高台化を検討します。
- スポーツランド周辺のまちづくりに併せて、交通事業者によるバス交通の充実を働きかけ、交通利便性の向上を図ります。

瑞江駅周辺の都市機能の充実

- 瑞江駅周辺は、土地区画整理事業*により整備された良好な都市基盤を活かし、適正な高度利用により、様々な都市機能の充実を図ります。
- 地域の玄関口として、敷地内でのみどりやオープンスペースの充実、周辺との連続性に配慮した建築物の色彩など、良好なまちなみ景観の形成を図ります。
- 一定規模以上の建築物の整備と併せて、帰宅困難者が一時的に滞在できる施設や防災機能の整備を促進します。
- 補助第288号線の整備に併せて、交通事業者によるバス路線の充実を働きかけます。
- デジタルサイネージ*などの情報技術の活用による案内システム設置を促進し、地域の魅力を発信や災害時の避難誘導の活用を交通事業者に働きかけます。



土地区画整理事業で整備された瑞江駅周辺



出典：東京都交通局ホームページ
デジタルサイネージによる案内（例）

II. 地域整備方針

地域の魅力と課題を踏まえた整備方針を以下に示します。

1) 木造住宅密集地域や都市基盤が不足している地区の改善

- 江戸川三丁目、東瑞江二丁目、東篠崎一丁目、下篠崎町、南篠崎五丁目の木造住宅が密集している地域は、地区計画*や密集住宅市街地整備促進事業*により、主要な生活道路や公園を確保し、住環境の改善を図ります。
- 江戸川一丁目の小規模な住宅が連続する密集市街地は、地区計画や密集住宅市街地整備促進事業により、防災活動に有効な道路ネットワークを形成するとともに、建築物の不燃化を誘導します。
- 春江町三丁目南地区は、密集住宅市街地整備促進事業により主要な生活道路の整備が行われており、今後は地区計画により、建替えに併せた区画道路の充実を図ります。

2) 土地区画整理事業を施行すべき区域のまちづくり

- 土地区画整理事業を施行すべき区域*である西瑞江や春江町は、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ます。
- 京葉道路以南の土地区画整理事業*を施行すべき区域は、地域住民と協議しながら、地区計画によるまちづくりを検討します。
- 住宅地内の供給処理施設の更新の際は、住環境に配慮し計画します。

3) 良好な都市基盤を活かした住環境の形成

瑞江駅周辺は、土地区画整理事業*により整備された良好な都市基盤を活かしながら、低層、中層住宅が調和する落ち着いた住宅地を形成します。

4) 河川周辺のまちづくり

- 旧江戸川沿いについては都によるスーパー堤防整備と連携し、沿川の高台化を図る整備を推進すると同時に「さくら」による修景*を進め、河川景観の向上を図っていきます。また、今井児童交通公園についてもスーパー堤防整備による高台化を図り、防災公園として再整備します。
- 様々なスポーツを楽しむことできる水辺のスポーツガーデンは、多世代がスポーツや健康づくりを通して交流できる場であり、情報発信を強化することで、スポーツを通じた観光・交流を促進します。
- 篠崎ポニーランド・子ども未来館は、多世代が水辺や動物との触れ合いを楽しめる空間として利用促進を図ります。
- 新中川は、身近な親水空間としての活用を促進します。また、都によるスーパー堤防整備に併せて、河川へのアクセスの改善を図ります。



出典：東京都建設局
江戸川二丁目のスーパー堤防整備イメージ

5) 水とみどり・歴史を活かした景観・環境づくり

- 篠崎公園は、周辺の市街地と調和したみどり豊かな拠点になることから、東京都に早期整備を要請します。
- 篠田堀などの親水緑道は、区民の憩いの空間として、緑道などと連携し、水とみどりのネットワークを形成します。また、水生生物が生息できる自然環境を保全するとともに、環境学習の場としての活用を促進します。
- 江戸川三丁目付近の寺社集積地は、歴史的なまちなみと調和した景観の形成を図ります。
- 学校農園や区民農園の活動を活かして、地域住民が参画して農地を保全・活用する仕組みを検討します。また、まとまりのある農地や屋敷林を保全するため、「農の風景育成地区*」の指定を検討します。



篠田堀親水緑道

6) 歩行者・自転車環境の向上

- 自転車の車道左側端走行を促すため、自転車走行環境を整備し、ネットワーク化を図ります。
- 旧江戸川沿いのスポーツ・レクリエーション施設を観光資源として活用するため、瑞江駅周辺から旧江戸川沿いに連絡する自転車走行環境の整備を推進します。また、旧江戸川沿いは、サイクリングや散策を楽しめるよう、休憩施設や案内・サインの充実を図ります。

7) 住商共存のまちづくり

篠崎街道沿道などの身近な商店街は、地域住民の日常生活と地域コミュニティの交流を支える場として、歩行者環境の充実を図ります。

8) 住農共存のまちづくり

- 京葉道路と高速7号小松川線に囲まれた農地の集積地は、生産緑地*指定の計画的な誘導や一定規模以上の宅地化農地の保全に努め、農業と低・中層住宅が調和した市街地の形成を図ります。
- 一之江名主屋敷公園は、本区の農業文化を発信する機能の充実を図りながら、観光資源として活用します。



一之江名主屋敷

9) 工業機能の維持・充実

旧江戸川沿いの大規模工場が立地する地域は、今後も工業機能が集積するよう操業環境を維持します。下水道ポンプ場は適切な維持管理や計画的な施設更新に努めます。



出典：王子マテリア株式会社

旧江戸川沿いの大規模工場

10) 道路整備と沿道まちづくり

- 補助第 143 号線の都県境橋梁整備の促進を図るとともに、道路整備に併せた沿道まちづくりを検討します。
- 区内の環状道路を形成するため、補助第 288 号線の整備促進を図ります。
- 篠崎街道や柴又街道は、沿道の歴史資源を活用しながら、旧街道の歴史文化を感じることができる景観形成を図ります。

11) バス利便性の向上

地域内外の連携・交流を支える公共交通として、地域内の鉄道駅や公共施設へアクセスするバス路線、本地域と他地域を連絡するバス路線の充実を交通事業者に働きかけます。

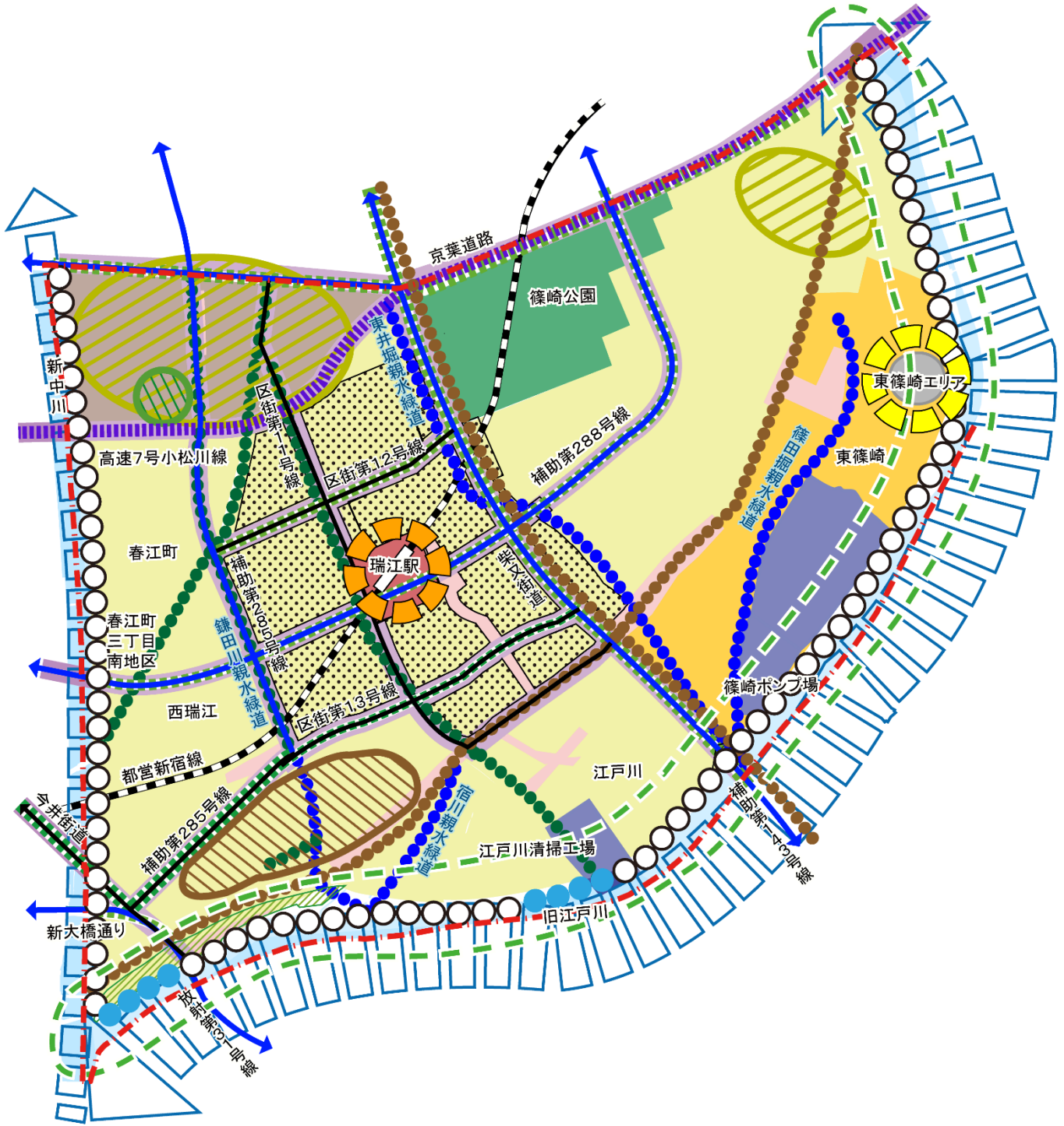
12) 公共施設のあり方

- 「くつろぎの家」跡地は、スポーツランド、水辺のスポーツガーデン、ポニーランド、子ども未来館など旧江戸川沿いの資源との連携を踏まえて、活用のあり方を検討します。また、隣接する清掃工場の余熱利用など、エネルギーの有効利用を促進します。
- 東部区民館は老朽化が進んでいることから、施設の今後のあり方について検討します。



東部区民館

まちづくり方針図

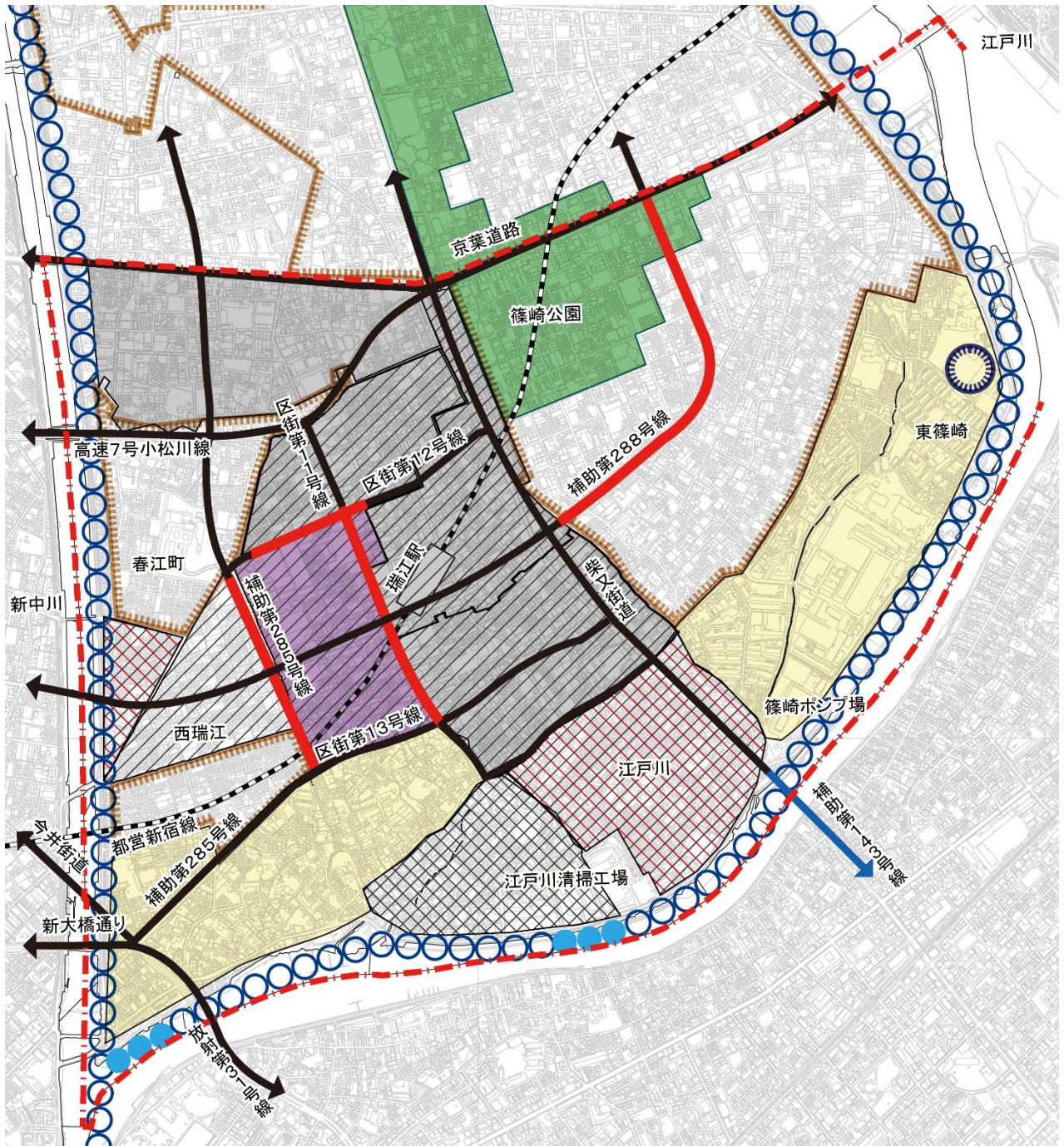


<拠点>		<土地利用>		<道路>		凡例		<水とみどり・景観>		<スーパー堤防>	
	地域生活拠点		低・中層住宅地		自動車専用道路		水とみどりの軸		歴史文化を活かしたみどりの充実		事業中
	区民交流拠点		良好な都市基盤が形成		広域幹線道路		水とみどりの生活軸		旧集落・寺社のまちなみ		計画
	自然交流拠点		農業共存		地域幹線道路		主な緑道		農地の保全		対象地域
			商業共存				道のみどり(街路樹)				
			商業・業務地区				旧街道の街並みづくり				
			沿道複合地区								
			土地利用調整地区								
			公園・緑地								
			河川沿いの緑地の形成								

Ⅲ. まちづくり推進地区

東部地域の将来像を実現するため、今後、重点的にまちづくりを実施・検討する地区を示します。

まちづくり推進地区



凡例			
<都市計画道路の整備> 完了 (黒線) 事業中 (赤線) 計画 (青線)	<地区計画> 策定済 (斜線) <密集住宅地市街地整備促進事業> 完了 (斜線) 事業中 (斜線)	<景観地区> 策定済 (緑線) <スーパー堤防の整備> 事業中 (青丸) 計画 (白丸)	<土地区画整理事業を施行すべき区域> 重点整備地域(不燃化特区) (黄線) 整備地域 (茶線) 上記以外の木造密集地域※ (黄線)
<市街地整備> 土地区画整理事業(完了) (白線) 土地区画整理事業(事業中) (紫線)			<大規模公園整備> 計画区域(一部整備済) (緑線) <その他> 創出用地の活用 (太陽マーク) 対象地域 (赤線+丸)

※東京都「防災都市づくり推進計画」(2016(平成28)年3月)における木造住宅密集地域

注) まちづくり推進地区以外の地区についても、地域のまちづくりに対する機運の高まりなどに応じて新たにまちづくりの検討を行います。