

第5章



都市計画マスタープラン の実現に向けて

1. 協働によるまちづくり 238
2. 計画の進行管理 248

1

協働によるまちづくり

本区は、これまで区民、事業者、区が一体となった地域力により、水とみどり豊かな住環境の形成や地域のにぎわいづくりなどに取り組んできました。

都市計画マスタープランが目指す将来都市像を実現していくためには、区民、事業者、区が相互に連携・協力し、協働によるまちづくりを推進しなければなりません。

1-1 区民・事業者・区の役割

協働によるまちづくりを推進するための区民、事業者、区の役割を以下に示します。

区民の役割

区民とは、区民一人ひとり、町会・自治会、まちづくり活動団体のことをいいます。

区民は、まちづくりに対する関心を持ち、地域の課題を認識し、その課題解決に向けてさまざまなまちづくり活動や地域コミュニティ活動に積極的に参加することで、地域活動の活性化に貢献します。

事業者の役割

事業者とは、区内において開発や建築行為などの事業を行う主体をいいます。

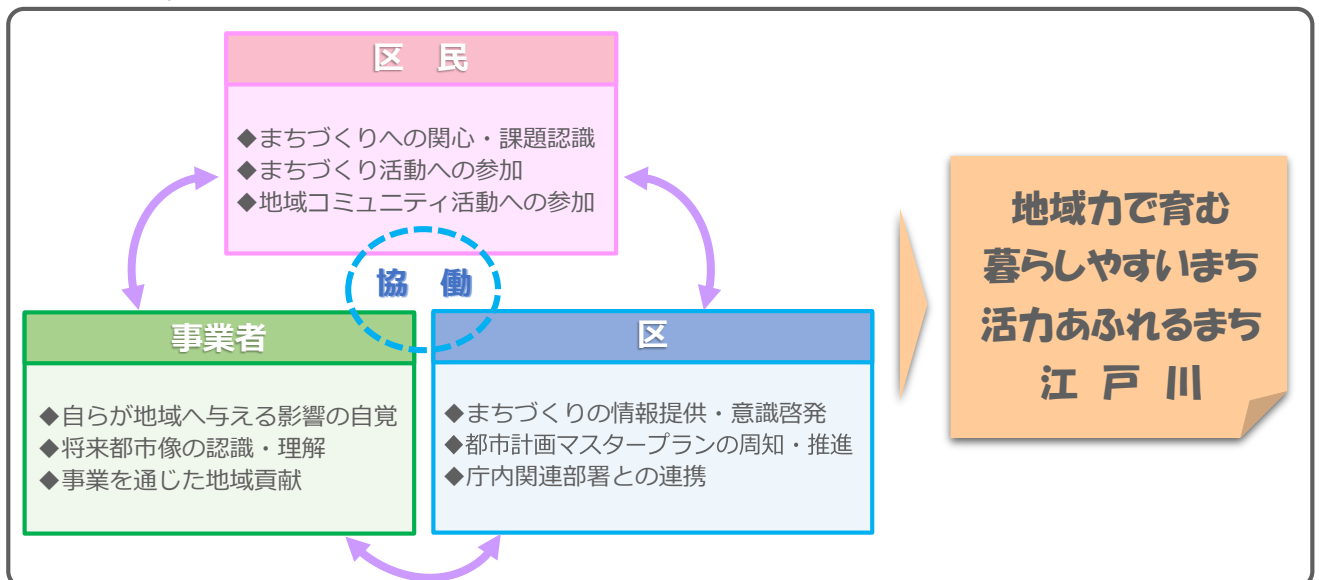
事業者は、自らの活動が、地域に大きな影響を与えるという自覚と責任を持ち、都市計画マスタープランの将来都市像を認識した上で事業を実施し、課題解決やまちの魅力向上に貢献します。

区の役割

区は、まちづくりの主体である区民や事業者に対し、情報提供や意識啓発などのまちづくり活動に関する支援を行います。

また、都市計画マスタープランの周知を図るとともに、区民の意見を尊重し、庁内の関連部署との連携を図りながら、都市計画マスタープランに基づく施策・事業を展開します。

<区民・事業者・区の役割>



1-2 区民主体のまちづくりの推進

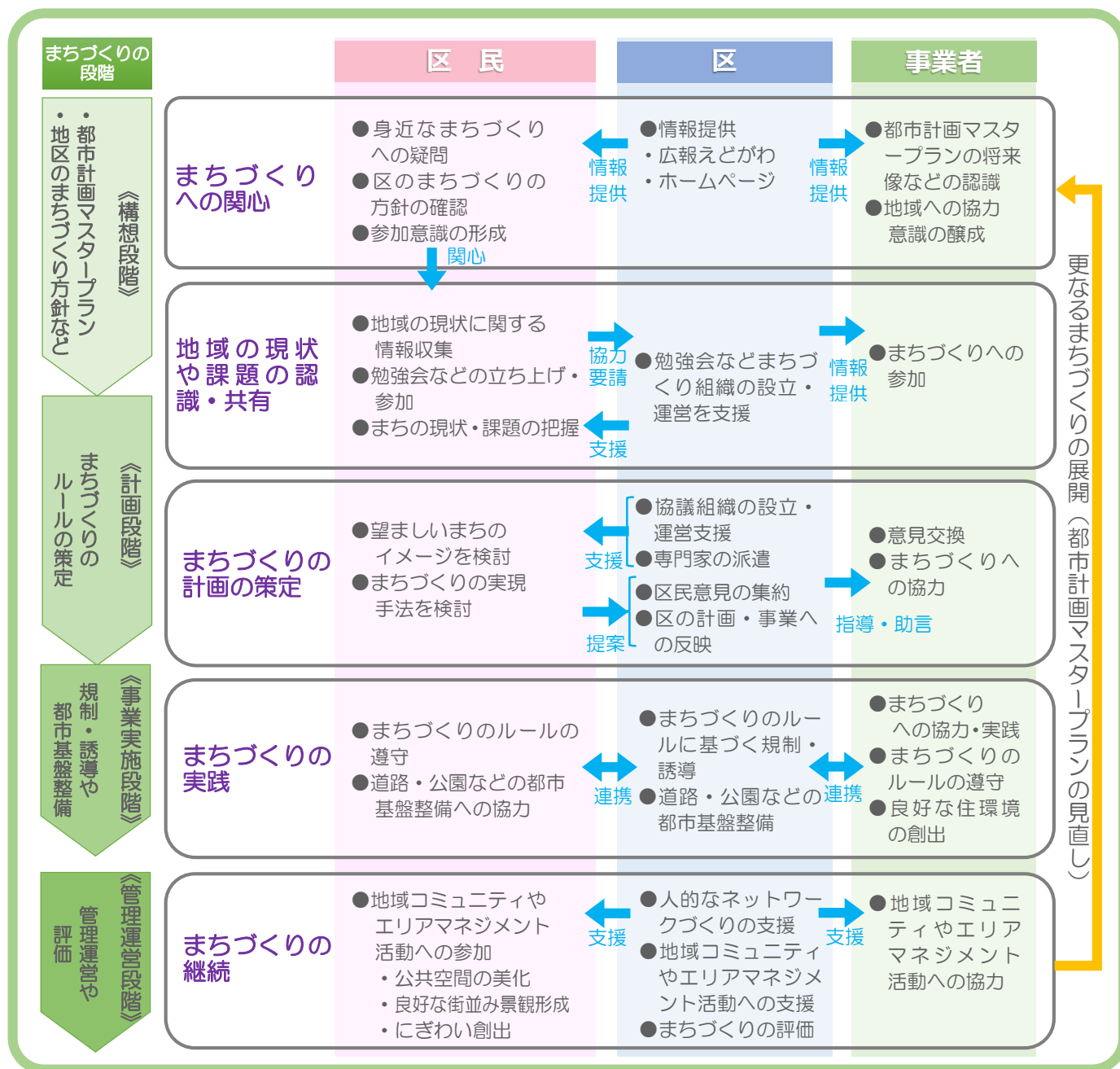
本区は、地区計画*や密集住宅市街地整備促進事業*、景観まちづくりなど、地域の特性を活かした区民主体のまちづくりを推進しています。

進め方

地区まちづくりの計画の策定は、初期の段階から区民が主体となり、地域の実情を踏まえながら進めます。計画の推進は、区民の主体的な取り組みを基本に、区は必要な支援を行います。

まちづくりには、様々な段階があることから、初期の段階から順をおって区民主体のまちづくりを支援していきます。

<区民主体のまちづくりの進め方イメージ>

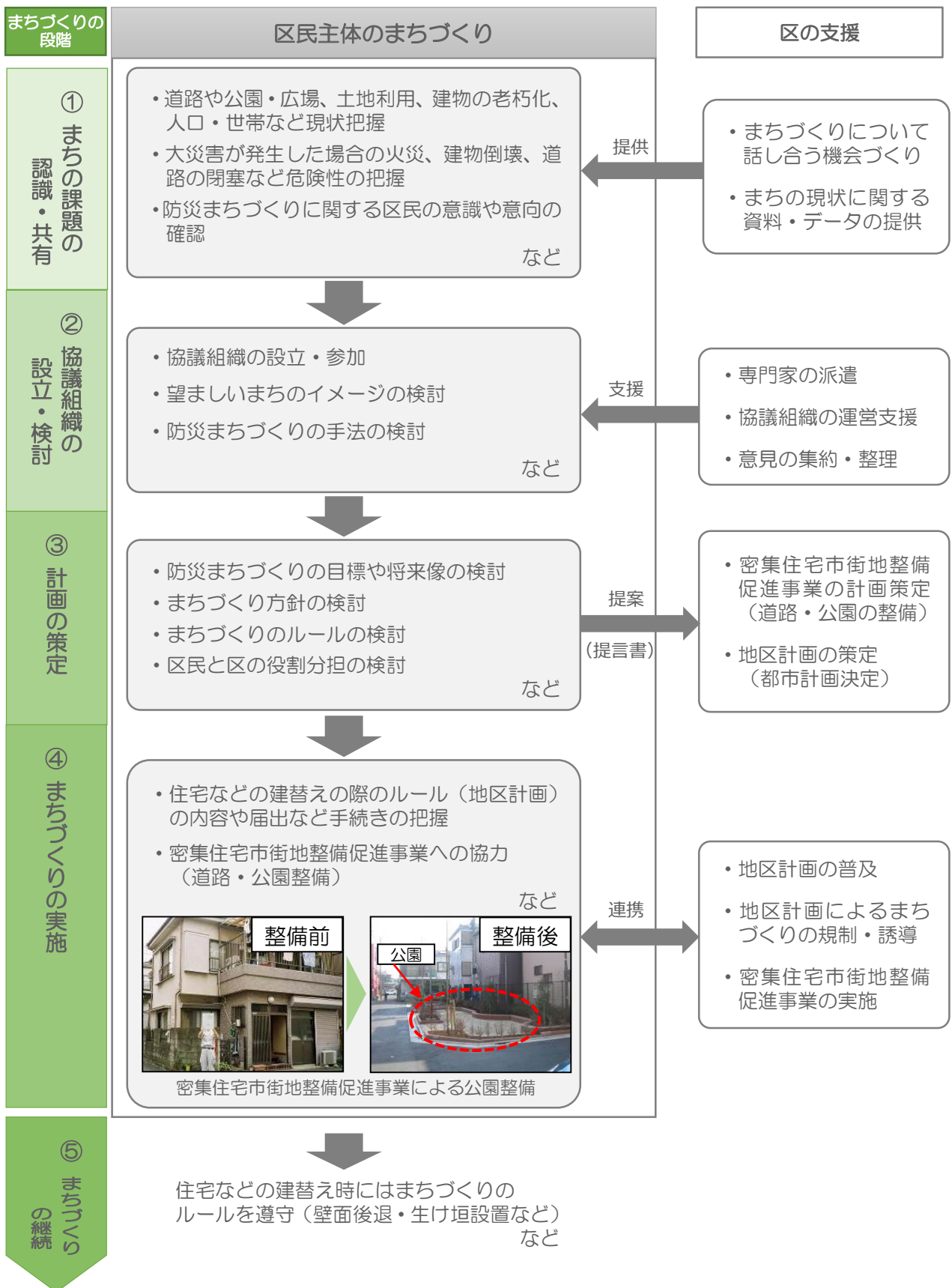


地域力で育む 暮らしやすいまち 活力あふれるまち 江戸川

事業別のまちづくり

事業別のまちづくりとして、地区計画*と密集住宅市街地整備促進事業*、市街地再開発事業*、スーパー堤防整備と一体となったまちづくり、エリアマネジメント*活動の事例を示します。

□地区計画と密集住宅市街地整備促進事業



地区計画と密集住宅市街地整備促進事業の事例（春江町三丁目南地区）

① まちの課題の認識・共有

② 協議組織の設立・検討

③ 計画の策定

④ まちづくりの実施

【平成 10 (1998) ～平成 11 (1999) 年】

区が、一之江三丁目全域、春江町三丁目 1～13 番、西瑞江三丁目全域において、防災などまちづくりの課題を分析するための各種調査を実施

【平成 12 (2000) 年 1 月】

区が住民に対して、調査結果の報告会を開催

【平成 13 (2001) 年 5 月】

まちづくり協議会の会員を募集



協議会の様子

【平成 13 (2001) 年 9 月】

地区内の町会・自治会の関係者や公募会員が参加したまちづくり協議会を発足

【平成 13 年 9 月～平成 15 (2003) 年度】

- ・まち歩きを通じ、「まちの点検マップ」の作成するとともに、まちづくりの課題や重要テーマ（道路、住宅の建替え、防災）について話し合いを実施
- ・協議会において、まちづくりの「目標や方針」、「将来像」などをまとめ、その内容を区に提案
- ・区は、まちづくり提言書を基に、密集住宅市街地整備促進事業の計画や地区計画*を検討



まち歩きの様子

【平成 16 (2004) 年 3 月】

密集住宅市街地整備促進事業の事業計画の策定（大臣同意）

【平成 17 (2005) 年 1 月】

春江町三丁目南地区地区計画の都市計画決定

【平成 17 年 1 月以降】

- ・密集住宅市街地整備促進事業により、消火活動の軸となる防災道路整備や広場を整備
- ・地区計画に基づき、住宅など建築物の建替えの際には、壁面後退や生け垣の設置など、規制・誘導



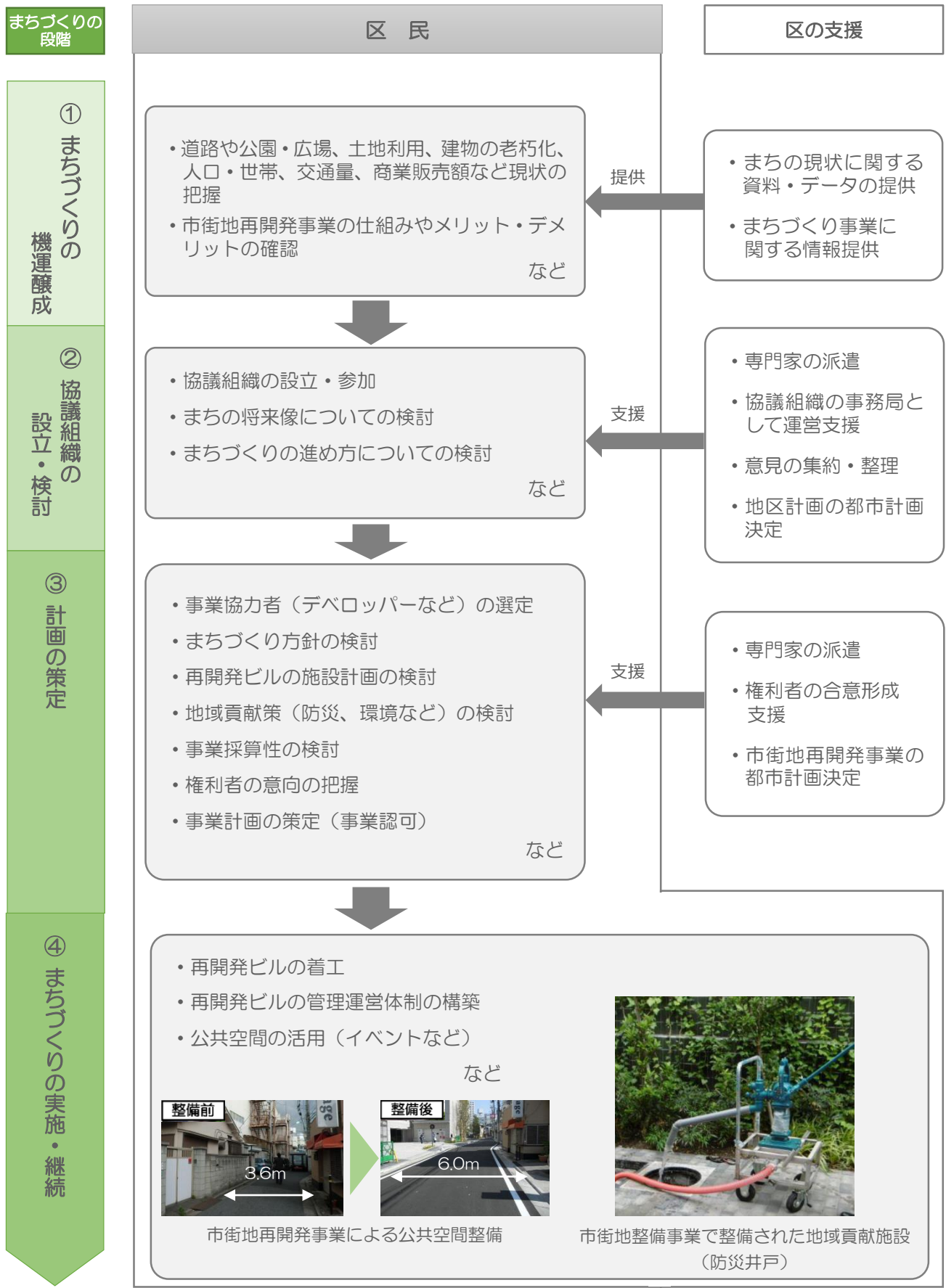
整備前



整備後

密集住宅市街地整備促進事業で整備された道路

□市街地再開発事業



市街地再開発事業の事例（南小岩六丁目地区）

① まちづくりの
機運醸成

② 協議組織の設立・検討

③ 計画の策定

④ まちづくり
実施・継続

【平成 19 (2007) 年】

- ・区が小岩駅周辺の商業活性化に向けた意見交換会を開催し、駅周辺の各地区が抱える課題を共有
- ・意見交換会をきっかけに、まちづくりの意識が高まり、各地区での勉強会の立ち上げにつながる

【平成 19 (2007) 年 7 月～平成 21 (2009) 年度】

- ・南小岩六丁目地区では、「631 地区世話人会」が発足し、まちづくりについての勉強会を開催
- ・勉強会では、区外の先進地の事例について学ぶとともに、再開発事業の進め方について、複数案を検討
- ・小岩駅周辺の他地区のまちづくりの進捗を共有しながら検討

【平成 22 (2010) 年 4 月】

平成 21 年度の検討内容をまとめた中間報告会を開催し、その後、区や専門家の助言を得ながら、事業面や技術面の検討を行い、事業区域やまちづくりの考え方をとりまとめ

【平成 22 (2010) 年 8 月】

これまでの検討経緯、事業区域と計画パターン、今後の進め方などを「第 1 次素案」としてとりまとめ、報告会を開催（開催結果を受け、権利者へのアンケートを実施）

【平成 23 (2011) 年 5 月】

これまでよりさらに具体的な検討を進めるため、「発起人準備会」を発足

【平成 24 (2012) 年 7 月】

事業化に向けた検討を進めるため、「南小岩六丁目地区市街地再開発準備組合」を発足

【平成 25 (2013) 年 5 月】

計画検討や資金調達などを円滑に進めるための事業協力者と、事業推進の全体調整や計画案の作成を支援する事業コンサルタントを選定

【平成 26 (2014) 年 10 月】

市街地再開発事業*の施行区域、建築物の規模などの基本的な計画を都市計画決定

【平成 28 (2016) 年 12 月】

市街地再開発事業の事業計画の策定（事業認可）

【平成 30 (2018) 年度以降】

平成 30 年度から再開発ビルを着工し、概ね 6 年後に工事完了予定



南小岩六丁目地区の位置
（JR 小岩駅周辺地区まちづくり基本構想
（平成 20 (2008) 年 11 月）より）

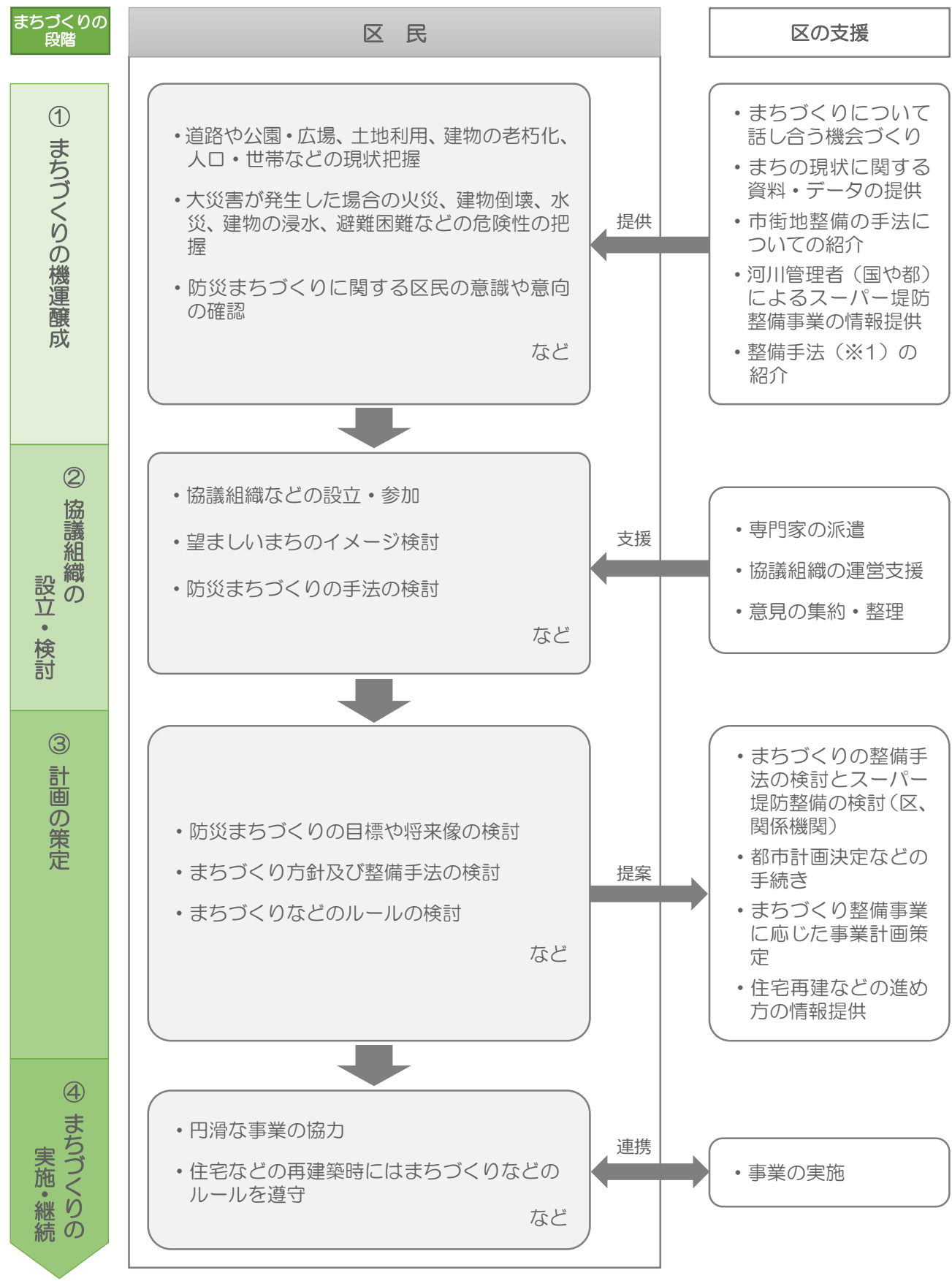


勉強会での検討の様子



整備イメージ

□スーパー堤防整備と一体となったまちづくり



（※1）整備の手法については、「個別防災対策強化タイプ」、「面整備タイプ」、「連鎖型整備タイプ」、「整備促進タイプ」の4タイプがあります。タイプに応じて「土地区画整理事業」、「市街地再開発事業」、「防災街区整備事業」、「地区計画」、「共同建替」、「市街地開発事業」を選択して河川管理者とともに進めていく方針です（江戸川区スーパー堤防整備方針（平成18年12月作成）より）。

スーパー堤防整備と一体となったまちづくりの事例（北小岩一丁目東部土地区画整理事業）

① スーパー堤防整備への
理解醸成

【平成 16 (2004) ～平成 19 (2007) 年】

- ・国のスーパー堤防整備計画地内の江戸川沿川の北小岩は都市基盤の整備水準が低く、地震・火災などに脆弱な地域であることから、まちづくりの意見交換会を開催
- ・意見交換会では、まちづくりに併せてスーパー堤防を整備するのが合理的であるため、各種情報を提供



意見交換会の様子

② 協議組織の設立・検討

【平成 18 (2006) ～平成 19 (2007) 年】

- ・北小岩江戸川町会 18 班において、地域の課題解消に向けたまちづくりの話し合いが開始
- ・まちづくり意見交換会が設置・開催され、ワークショップなどを通じてまちづくり(案)を検討するとともに、将来のまちづくりのイメージとして立体模型を作成

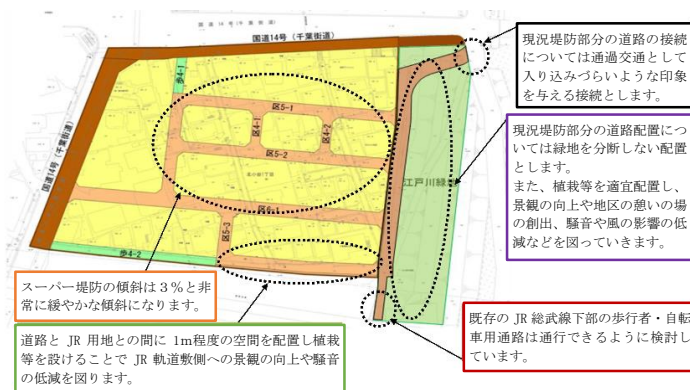


まちづくりのイメージの模型

③ 計画の策定

【平成 19 (2007) ～平成 21 (2009) 年】

- ・平成 18 年度からの「まちづくりワークショップ」を通して提案されたまちづくり(案)を基に国や都など関係機関との協議が進められ、その結果を踏まえたまちづくり案(2案)について再度、住民で検討し、意見集約
- ・土地区画整理事業後のまちづくりのルール(地区計画*)についての意見交換を実施



住民との意見集約案

【平成 21 (2009) ～平成 23 (2011) 年】

住民意見を反映した土地区画整理事業の都市計画、事業計画を決定

【平成 23 (2011) 年 5 月】

土地区画整理事業の事業開始

④ まちづくりの
実施・継続

【平成 27 (2015) 年 12 月】

まちづくりのルールに対する住民意見を踏まえて、地区計画を決定

【平成 29 (2017) 年 9 月】

地権者への土地の引渡し、地区計画によるまちづくりのルールに基づき、宅地の利用開始



造成完了後の宅地利用

河川環境整備を契機としたエリアマネジメント活動の事例（新川千本桜の会）

まちづくりは、都市基盤の整備などの事業が完了したら終わりではありません。整備された都市基盤や都市空間などを活用して、住民などの関係者が主体となって、にぎわいや活気の創出、良好な住環境の形成などに取り組むことが大切です。このような住民が主体となって、まちとしての価値や魅力を維持し、高める活動を「エリアマネジメント*」と言います。ここでは、新川の整備を契機としたエリアマネジメント活動の事例を示します。

【平成 6 (1994) ～平成 19 (2007) 年】

東京都が護岸の耐震・環境整備を実施

【平成 19 (2007) ～平成 26 (2014) 年】

- 区が都の未整備箇所の整備をするとともに、新川兩岸の遊歩道に桜を植樹し、江戸情緒あふれる街並みとして整備する「新川千本桜計画」を平成 19 年 4 月から開始
- 平成 19 年 11 月には、住民らが新川を街の誇りとして次世代へと継承することを目的に「新川千本桜の会」を設立
- 千本桜の植栽を実現するために住民自らが「新川千本桜基金」を立ち上げ、8,600 万円の浄財を区に寄付するなど、住民と区の協働により平成 26 年度に千本桜が完成



区と住民の協働により整備された新川千本桜（新川の全長 3km の兩岸に桜を植樹）

【平成 26 年～】

- 平成 26 年度には、耐震護岸整備及び遊歩道整備が完了
- 同年 4 月からは「新川千本桜の会」が主催する「新川さくらまつり」が毎年開催され、新しい桜の名所づくりが進められているほか、ボランティアによる日常的な清掃や近隣小学校による景観学習が行われるなど、新川を軸としたエリアマネジメント活動が展開
- 新川千本桜の拠点施設として整備された「新川さくら館」では、桜の時期以外にも、地元農産物が並ぶ「あさ市」や落語の寄席、和風カフェが登場する「江戸楽遊にわカフェ」などが区民主体で開催されており、新川を活かしたにぎわいが年間を通して定着



住民が主催する「新川さくらまつり」



新川さくら館を拠点としたイベント

1-3 都市計画制度の活用

都市計画マスタープランが目指す将来都市像の実現にあたっては、同プランに基づく総合的な施策展開や都市計画制度などの活用を図るとともに、国、都、隣接区・市との広域連携を強化します。

総合的な施策の展開

医療・福祉・教育など、他分野の施策を展開する際には、まちづくりの総合的な指針である都市計画マスタープランを積極的に活用し、その実現を図ります。

多様な手法の活用

まちづくりは、都市基盤の整備、開発・建築行為などを通じて実現します。実現にあたり、都市計画における規制・誘導手法を有効に活用するため、都市計画の決定や見直しを行います。これらを行なう際には、適切な時期に情報を提供し、区民の意見を反映しながら進めます。

<主な規制・誘導手法>

分野	規制・誘導手法
土地・建物利用	用途地域、防火・準防火地域、特別用途地区、高度地区
都市基盤	都市計画道路、土地区画整理事業、市街地再開発事業、都市計画公園
開発・建築	地区計画、景観地区、 江戸川区住宅等整備事業における基準等に関する条例
みどりの保全	生産緑地地区、特別緑地保全地区

広域的な連携

幹線道路や公共交通、大規模公園、河川管理施設などは、広域的な観点で計画、整備される都市基盤であることから、これらの整備推進や維持管理にあたっては、国、都、隣接区・市と連携を図り、関係機関と役割を分担しながら推進します。国や都などが主体となる事業では、区民などの意向も踏まえ事業が円滑に推進するよう働きかけます。

2

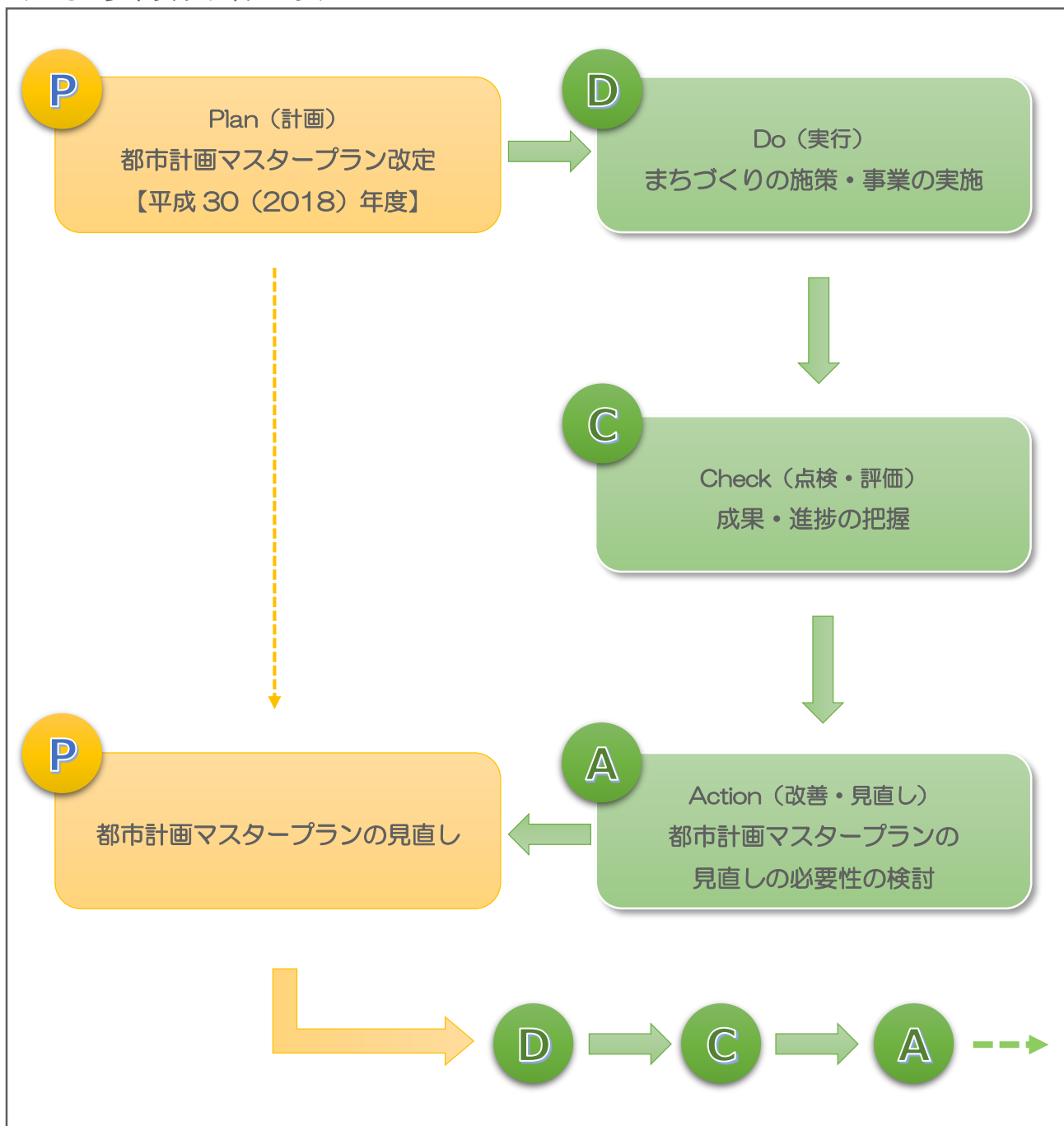
計画の進行管理

都市計画マスタープランは、中長期的な視点に立つ区のみちづくり方針であり、将来都市像を実現していくため、計画の進行管理を行い、必要に応じて適宜見直しを行います。

1) 基本的な考え方

都市計画マスタープランの進行管理は、以下に示すように、計画 (Plan)、実行 (Do)、点検・評価 (Check)、改善・見直し (Action) のPDCA サイクルにより行います。

<PDCA サイクルのイメージ>



2) 到達目標

地域で実施する事業やまちづくりのテーマに対応した指標について、10年後、20年後の目標値を設定します。

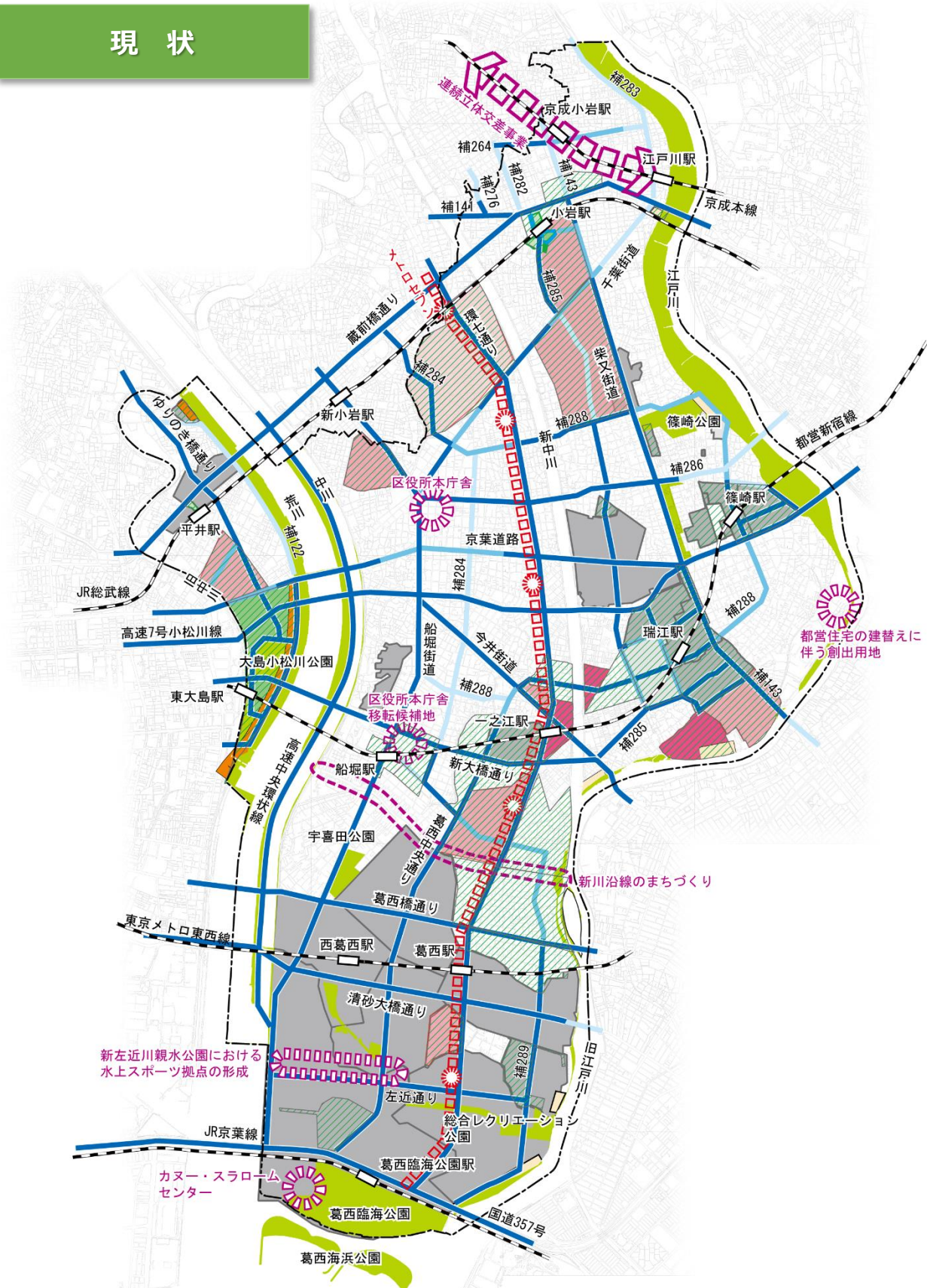
<区全体の到達目標>

指標	平成 11 年 策定時	現状 (2017)	目標	
			10 年後 (2028)	20 年後 (2038)
都市計画道路完成率	69%	79%	88%	94%
自転車走行環境整備路線延長	約 1.7 km	約 41km	107km	153km

<地域の到達目標>

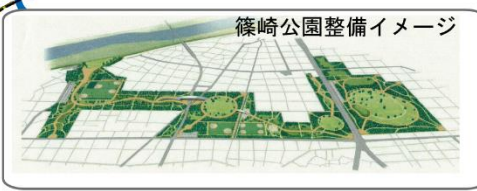
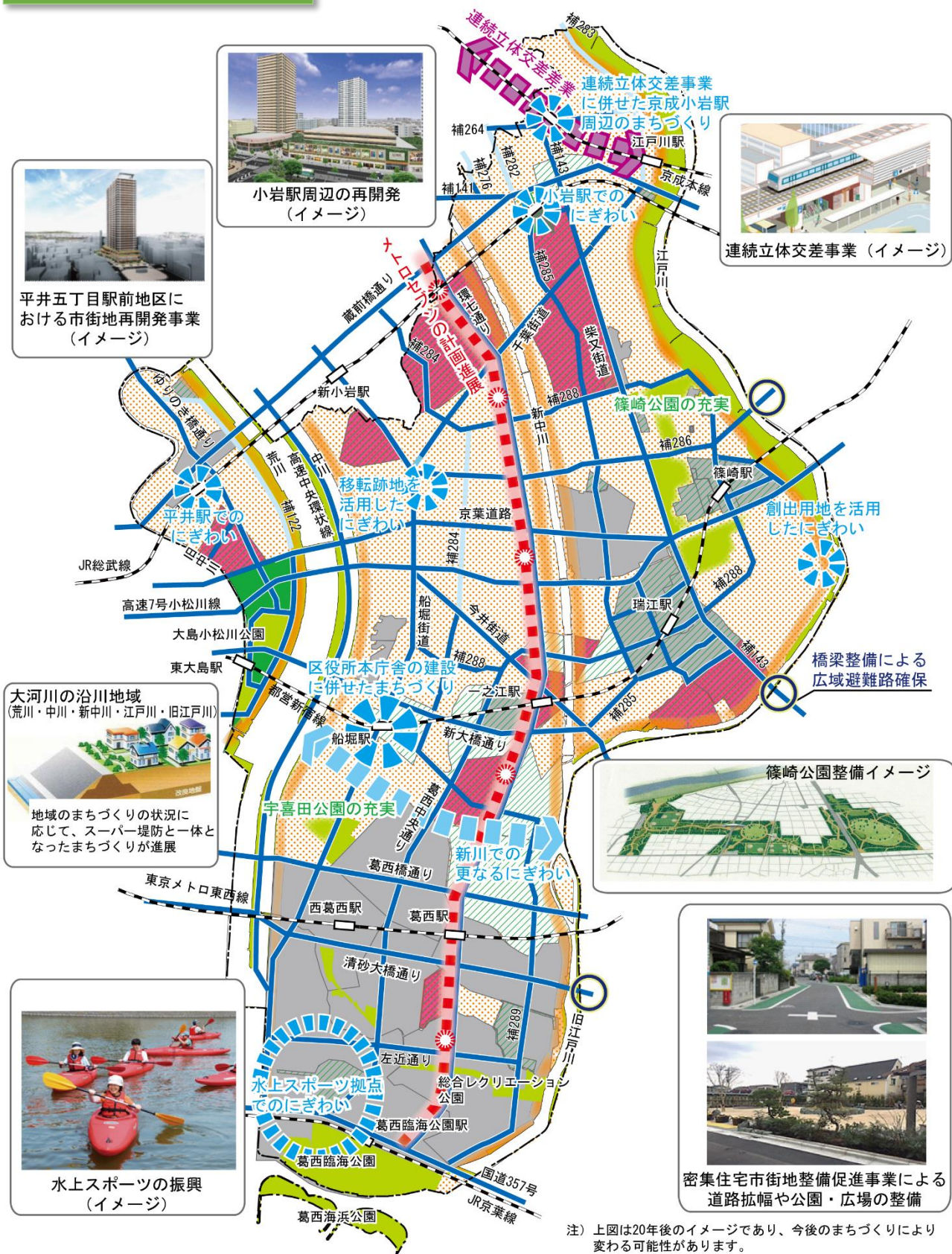
	事業	地区	平成 11 年 策定時	現状	目標	
					10 年後 (2028)	20 年後 (2038)
小 松 川 ・ 平 井	市街地再開発事業	小松川地区	事業中	事業中	完了	完了
		平井五丁目駅前地区	-	事業中	完了	完了
	密集住宅市街地整備促進事業	平井二丁目付近地区	-	事業中	完了	完了
中 央	密集住宅市街地 整備促進事業	松島三丁目地区	-	事業中	完了	完了
		一之江三丁目南地区	-	完了 (2016)	完了	完了
		一之江四丁目南地区	-	事業中	完了	完了
		一之江駅前付近地区	事業中	完了 (2007)	完了	完了
		上一色・本一色・興宮町地区	-	事業予定	事業中	完了
(北 部) 葛 西	密集住宅市街地整備促進事業	二之江西地区	-	事業中	完了	完了
(南 部) 葛 西	密集住宅市街地整備促進事業	中葛西八丁目地区	-	事業中	完了	完了
小 岩	連続立体交差事業	京成本線	-	計画	着手	完了
	市街地再開発事業	JR 小岩駅北口地区	-	準備組合設立	完了	完了
		南小岩六丁目地区	-	組合設立認可	完了	完了
		南小岩七丁目地区	-	準備組合設立	完了	完了
		南小岩七丁目西地区	-	完了 (2015)	完了	完了
	密集住宅市街地 整備促進事業	南小岩七・八丁目地区	-	事業中	完了	完了
		南小岩南部・東松本付近地区	-	事業中	完了	完了
土地区画整理事業	北小岩一丁目東部	-	事業中	完了	完了	
	南小岩七丁目	-	都市計画決定	事業中	完了	
鹿 骨	土地区画整理事業	篠崎駅東部	事業中	完了	完了	完了
		篠崎駅西部	-	事業中	完了	完了
		上篠崎一丁目北部	-	事業中	完了	完了
東 部	密集住宅市街地 整備促進事業	春江町三丁目南地区	-	完了 (2018)	完了	完了
		江戸川一丁目地区	-	事業中	完了	完了
		下鎌田東地区	-	完了 (2017)	完了	完了
	土地区画整理事業	瑞江駅西部	事業中	事業中	完了	完了

現状



凡例			
<土地区画整理事業>	<市街地再開発事業>	<密集住宅市街地整備促進事業>	<都市計画道路>
完了	完了	完了	完了
事業中	事業中	事業中	事業中
	計画	計画	計画
<地区計画>	<スーパー堤防と一体的なまちづくり>		
策定(予定含む)	完了	事業中	

20年後のイメージ



注) 上図は20年後のイメージであり、今後のまちづくりにより変わる可能性があります。

凡例			
<土地区画事業>	<密集住宅市街地整備促進事業>	<地域特性に合わせたまちづくり>	<スーパー堤防と一体的なまちづくり>
完了	完了	地域の状況に応じて進展	進展
<市街地再開発事業>	<地区計画>	<都市計画道路>	
完了	策定	完了	
		事業化に向けて進展	

