

江戸川区都市計画マスタープラン

The Urban Planning Master Plan of Edogawa City

2019



〈改定にあたって〉

【都市計画マスタープランの構成】

□平成 11（1999）年以降のまちづくり

- 本区では、平成 11（1999）年に「江戸川区街づくり基本プラン（都市計画マスタープラン）」を策定
- プランに基づき、計画的に都市基盤を整備するとともに、各地域の特性に合わせたまちづくりや、災害に強いまちづくり、景観まちづくりを推進

□都市計画マスタープラン改定の背景

- 今後は、区役所本庁舎の移転、小岩駅や平井駅周辺での市街地再開発事業の進展、東京 2020 大会の会場決定などにより、さらに発展を遂げていくことが予想される一方、少子高齢化の進行や災害リスクの高まり、公共施設の老朽化などの問題が深刻化する可能性あり
- こうした課題や変化に対応し、新たな時代に見合ったまちづくりを推進するために、都市計画マスタープランを改定

第 1 章 はじめに

P.2

…まちづくりの成果、課題、今後の方向性

第 2 章 都市計画マスタープランの概要

P.3

…都市計画マスタープランの位置づけや役割

第 3 章 全体構想

P.4

…区全体の将来都市像と実現のための分野別方針

第 4 章 地域別構想

P.8

…地域ごとの将来像と整備方針（7 地域別）

第 5 章 都市計画マスタープランの実現に向けて

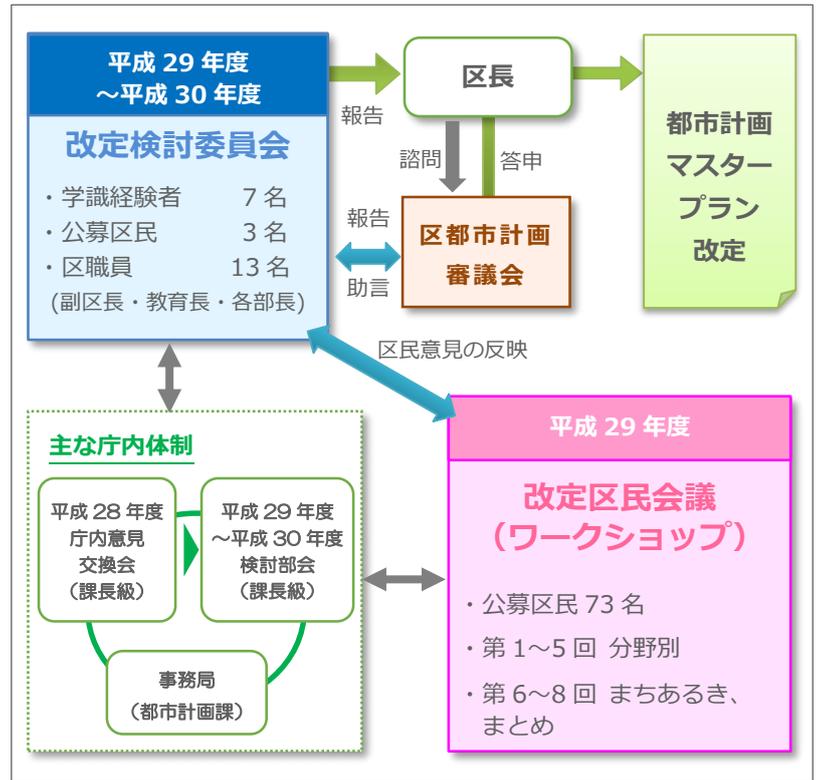
P.16

…協働によるまちづくり、計画の進行管理

□改定検討体制

- 平成 28 (2016) 年度から平成 30 (2018) 年度まで 3 ヶ年をかけて改定
- 平成 28 年度に「庁内意見交換会」を開催（平成 29 (2017) 年度に「検討部会」へ移行）
- 平成 29 年度に学識経験者、公募区民、区職員からなる「改定検討委員会」を設置するとともに、区民意向を計画に反映することを目的に、「改定区民会議（ワークショップ）」を開催
- 計画案は、「区都市計画審議会」の諮問・答申を経て平成 31(2019)年 3 月に改定

【改定検討体制と手順】



第 1 章 はじめに

(1) これまでのまちづくりの成果

都市計画マスタープランの策定以降、様々なまちづくりを計画的に進めてきました。ここでは、平成 11 (1999) 年に策定した都市計画マスタープランの 5 つの視点ごとのまちづくりの成果と、指標で見る成果を示します。

【5 つの視点ごとのまちづくりの成果】

活力	<ul style="list-style-type: none"> ● 一之江駅、瑞江駅周辺の都市基盤整備 ● 篠崎駅周辺の都市基盤及び複合施設整備 ● 小岩駅、平井駅周辺の市街地再開事業の進展 ● 小松川、新川の千本桜整備 など
自立	<ul style="list-style-type: none"> ● 都市の骨格となる道路の整備 ● 駅前広場の整備やシャトル☆セブンの運行 ● 自転車の利用環境の充実 ● 公共施設の維持・充実 など
生涯生活	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域コミュニティの形成 ● 公園ボランティア制度の開始 ● 地域の防犯活動や防災活動支援 ● スポーツ施設、なごみの家の整備 など
快適環境	<ul style="list-style-type: none"> ● 高さ制限やゆとりある空間の確保 ● 親水緑道・親水公園、旧中川・新川の親水整備 ● 景観地区の指定や景観計画の策定 ● 公共施設への太陽光パネルの設置 など
安心	<ul style="list-style-type: none"> ● 木造密集市街地の改善 ● スーパー堤防整備と一体的なまちづくり ● 身近な生活道路の拡幅や無電柱化 ● 老朽化が進む橋の架け替え など

【指標で見る成果】

指標		平成 11 年 策定時	平成 31 年 1 月末現在
都市計画道路完成率		69%	79%
土地区画整理事業を施行すべき区域		2,048.8ha	1,182.7ha
土地区画整理事業	完了	15 地区 (991.8ha)	22 地区 (1,210.5ha)
	事業中	7 地区 (259ha)	5 地区 (60.2ha)
市街地再開事業	完了	—	1 地区
	事業中	1 地区	3 地区
地区計画策定地区		15 地区 (303ha)	43 地区 (933.8ha)
密集住宅市街地整備促進事業	完了	—	3 地区 (37.3ha)
	事業中	1 地区 (5.9ha)	9 地区 (297.1ha)

(2) 今後の課題とこれからのまちづくり

これまでのまちづくりの成果や今後の課題を踏まえ、これからのまちづくりの方向性を示します。

【今後の課題】

【これからのまちづくり】

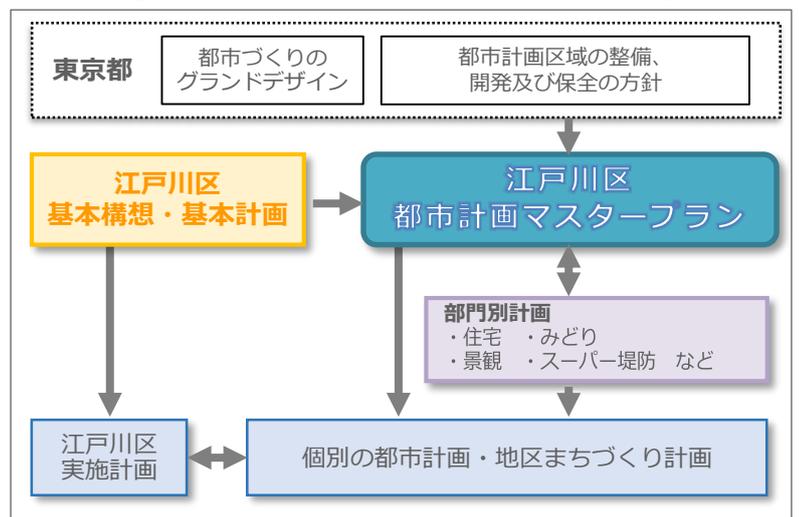


第2章 都市計画マスタープランの概要

都市計画マスタープランの位置づけ

都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2における「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、本区の長期計画である「江戸川区基本構想・基本計画」に即したまちづくりの総合的な指針です。

【都市計画マスタープランの位置づけ】



都市計画マスタープランの役割

- 区民と区が共有する総合的かつ継続的なまちづくりの方針
- 地域ごとの都市像ときめ細かなまちづくりの整備方針
- まちづくりを効果的に進めるうえでの施策調整の根拠

計画期間

計画期間は、概ね20年とします。また、社会・経済的な環境の変化に対応するため、必要に応じて見直しを行います。

第3章 全体構想

1 将来都市像

第1章(2)の「これからのまちづくり」を踏まえ、まちづくりの基本理念と4つの都市像を示します。

【まちづくりの基本理念と将来都市像】

都市像① 地域の魅力が人をつなぐ 「活力交流都市」

- 駅周辺などの拠点の都市機能を強化
- 拠点を結ぶ交通インフラの強化
- 個性ある地域間の活発な交流を促進

都市像② 温かな地域コミュニティが支える 「生涯生活都市」

- 安全安心な暮らしを支えるコミュニティ形成
- 生涯生活を支える多世代交流の場を形成
- 地域コミュニティの担い手を育成

～まちづくりの基本理念～

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

都市像③ 水とみどりが暮らしに憩いを与える 「快適環境都市」

- 協働で育ててきた水とみどりの保全・活用
- 快適な環境を次世代に継承

都市像④ 災害に強く、回復力のある 「安全安心都市」

- ハードとソフトの両面での防災力強化
- 自助、共助、公助の連携の強化
- 協働による復興都市づくりへの取り組み

2 将来都市構造

4つの都市像を実現するため、「拠点」「軸」「地域のまとまり」の3つを位置づけます。

【拠点】

- 行政・防災の中心〔船堀駅周辺〕
庁舎が移転し、行政・防災の中核としての役割を担う
- 都市生活拠点〔葛西駅、小岩駅などの各駅周辺〕
商業、業務、文化など広域性のある多様な都市機能の集積
- 地域生活拠点〔一之江駅、瑞江駅などの各駅周辺〕
日常生活に密着した身近な生活関連施設などの立地誘導
- 区民交流拠点〔現区役所本庁舎周辺と東篠崎エリア〕
公共用地の有効活用による新たな区民のにぎわい拠点の形成
- 自然交流拠点〔葛西臨海公園・葛西海浜公園、旧中川など〕
水辺環境を活かした交流を楽しむことができる空間の形成
- みどりの拠点〔篠崎公園、宇喜田公園、大島小松川公園など〕
公園の特長を活かした自然に親しむことができる空間の形成
- 農の拠点〔農地が集積するエリア〕
農と触れ合える空間や農と一体となったまちなみ景観の形成

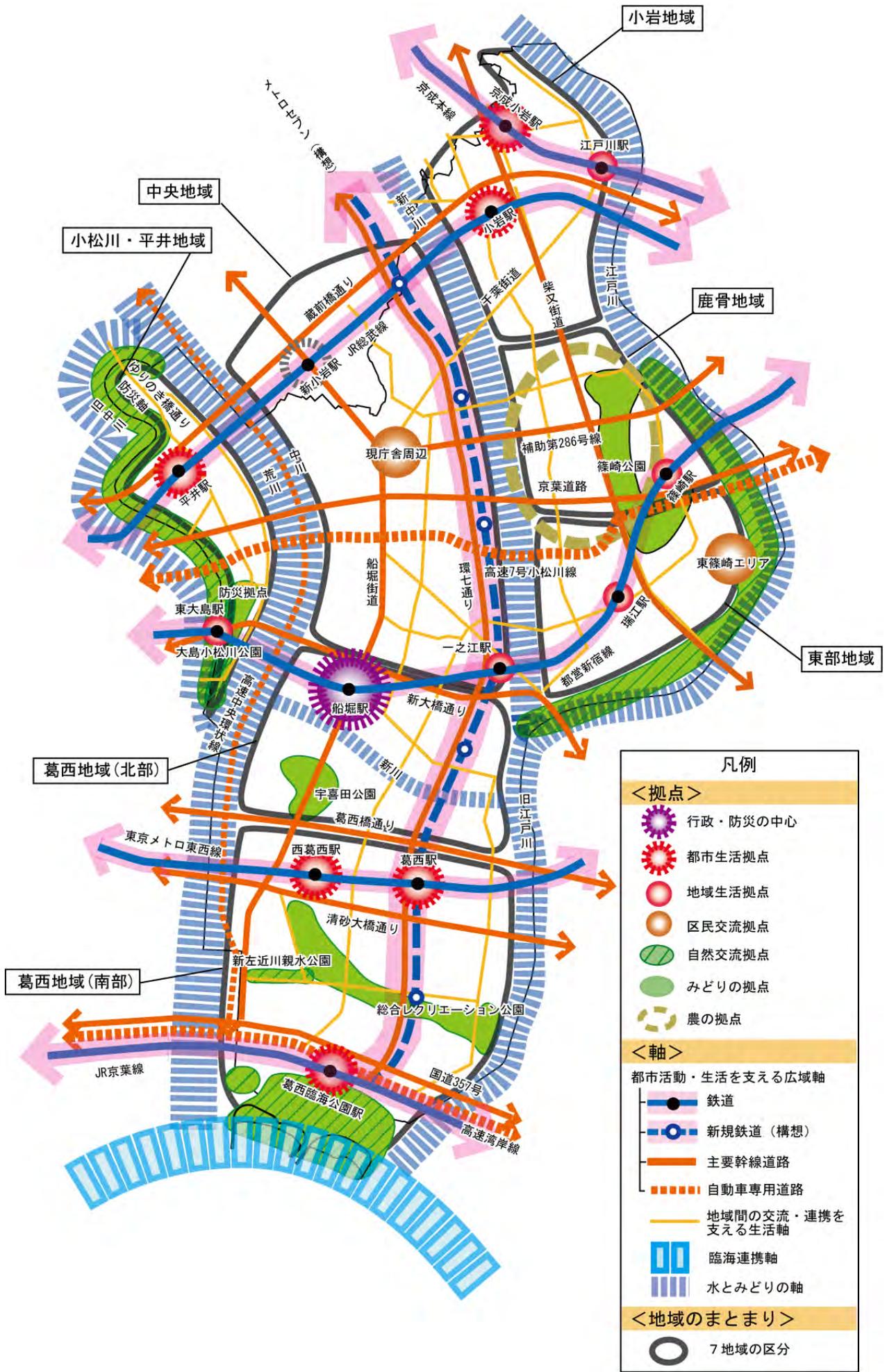
【軸】

- 都市活動・生活を支える広域軸
〔鉄道、自動車専用道路、都市間を連絡する道路〕
広域的な都市間の連携強化、区内の南北交通の充実
- 地域間の交流・連携を支える生活軸
〔区内の地域間を連絡する道路〕
各地域の拠点間の連携による区内の一体性強化
- 臨海連携軸
〔東京2020大会会場エリアと連携する軸〕
東京湾沿岸と連携する広域的な交流ネットワーク
- 水とみどりの軸
〔荒川・中川、江戸川・旧江戸川、新中川など〕
環境の保全や水辺を活かしたにぎわいの創出

【地域のまとまり】

地域ごとの特性やこれまでのまちづくりの経緯、河川などの地形地物を踏まえ、区を7地域に区分し、地域のまちづくりを推進

【将来都市構造図】



凡例	
< 拠点 >	
	行政・防災の中心
	都市生活拠点
	地域生活拠点
	区民交流拠点
	自然交流拠点
	みどりの拠点
	農の拠点
< 軸 >	
都市活動・生活を支える広域軸	
	鉄道
	新規鉄道（構想）
	主要幹線道路
	自動車専用道路
	地域間の交流・連携を支える生活軸
	臨海連携軸
	水とみどりの軸
< 地域のまとめり >	
	7地域の区分

3 都市像実現のための方針

4つの将来都市像を実現するための、6つの分野別の方針を定めます。

【4つの将来都市像】

- 1 地域の魅力が人をつなぐ
「活力交流都市」
- 2 温かな地域コミュニティが支える
「生涯生活都市」
- 3 水とみどりが暮らしに憩いを与える
「快適環境都市」
- 4 災害に強く、回復力のある
「安全安心都市」

【6つの分野別の方針】

- 1 土地利用
- 2 市街地の整備・保全
- 3 住環境
- 4 交通体系
- 5 都市環境
- 6 防災

3-1 土地利用の方針

- 低層住宅と中層住宅の調和がとれた住宅地の形成
- 低・中層住宅と農業、商業、工業が共存した住宅地の形成
- 良好な都市基盤を活かした中・高層住宅地の形成
- 様々な都市機能が複合した駅周辺のにぎわい創出
- 都市の活力を創出する広域流通の拠点形成
- 現庁舎周辺や新たな創出用地の適切な土地利用転換の誘導

3-2 市街地の整備・保全の方針

- 木造住宅密集地域の改善や都市計画道路を軸とした延焼遮断帯の形成
- 国・東京都のスーパー堤防整備と一体的なまちづくり
- 区役所本庁舎移転跡地や都営住宅団地建替えに伴う創出用地を活用したにぎわいの拠点づくり
- 葛西臨海公園駅周辺での水上スポーツを活かした観光交流機能の充実
- 鉄道駅周辺の都市機能の充実・強化
- 地域特性に応じた地区計画によるまちづくり



3-3 住環境に関する整備方針

- 耐震・空き家対策、交通安全、防犯など、日常生活の安全・安心の確保
- 都市空間や住宅のユニバーサルデザイン化
- バランスのとれた公共施設の適正な配置
- スポーツによる観光や健康づくりの環境充実
- 医療・福祉の充実
- 地域コミュニティの活性化

3-4 交通体系に関する整備方針

- 都市計画道路の整備と沿道のまちづくり
- 都県境橋梁の整備による避難路確保
- 鉄道連続立体交差事業の早期実現
- メトロセブン構想の推進
- バスネットワークの充実
- 快適な自転車走行空間や歩行者空間の形成
- 自動運転システムなどの新技術の導入や、ビッグデータを活用した交通安全対策

交通体系に関する整備方針図



3-5 都市環境に関する整備方針

1 水とみどりのまちづくり

- 水とみどりを活用した観光・地域活性化
- 親水公園・緑道による水とみどりのネットワーク形成
- 地域特性を活かした公園・緑地の整備
- 農地など民有地のみどりの保全・活用
- 公園の防災性の向上
- 区民との協働によるみどりの保全・創出

2 景観まちづくり

- 水とみどりや歴史的景観資源を活用したにぎわい創出
- 本区を印象づけるまちなみ景観の形成
- 区民との協働による江戸川らしい景観の形成

3 環境まちづくり

- 低炭素エネルギーシステムの導入
- 建築物の環境性能の向上
- 自然環境の保全

3-6 防災に関する整備方針

1 防災都市づくり

- 国・都のスーパー堤防整備と一体的なまちづくり
- 局所的な集中豪雨への対応
- 地震に強いまちづくり
- 複合災害対策
- 防災コミュニティ活動の推進

2 復興都市づくり

- 大規模災害時の復旧・復興プロセス、復興まちづくりの手法や進め方の検討
- 迅速な復興体制の構築に向けた平常時から備えの充実

第4章 地域別構想

□地域区分

地域別構想は、地域の特性を活かした身近なまちづくりの基本方針です。

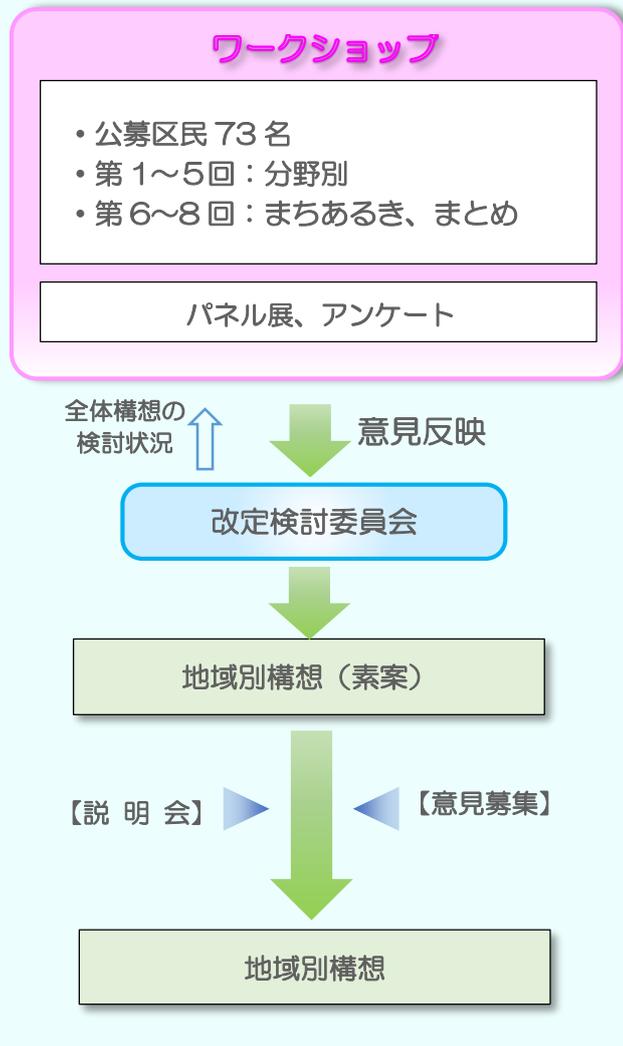
地域特性や地形地物を踏まえ、区を7地域に区分して、各地域の将来像、まちづくりの方針を示しています。



□地域別構想策定の流れ

地域別構想の策定にあたっては、広く区民の意見を反映するため、公募区民73名が参加するワークショップ・まちあるきを開催しました。都市計画マスタープランの改定検討委員会では、ワークショップの成果を踏まえ、地域別構想の素案を作成し、説明会や意見募集を経て、策定に至りました。

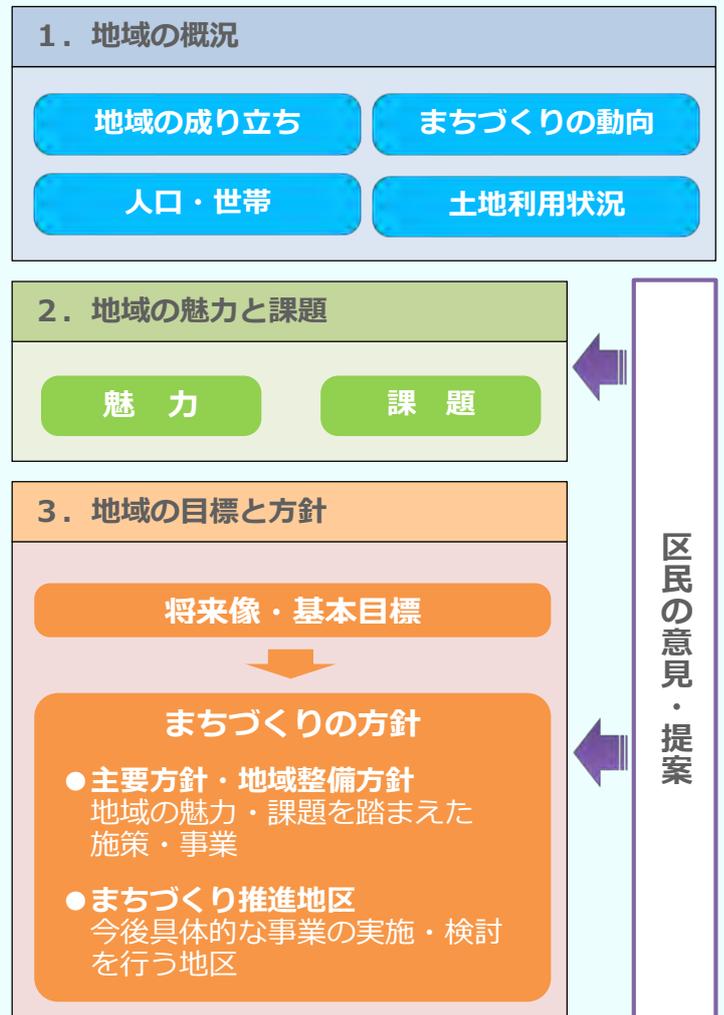
【地域別構想策定の流れ】



□地域別構想の構成

地域別構想は、「1. 地域の概況」「2. 地域の魅力と課題」「3. 地域の目標と方針」で構成しています。また、「2」「3」はワークショップでの区民意見などを踏まえて、策定しています。

【地域別構想の構成】



1. 小松川・平井地域

地域の特徴

- ・ 荒川・中川と旧中川に囲まれ、平井聖天や寺社集積などの歴史資源が点在
- ・ 小松川地区は、市街地再開発事業により、道路・公園などの都市基盤が充実
- ・ 今後、平井駅周辺は、新たなにぎわいの創出に向けたまちづくりが進展

○陸域面積：約 334.9ha ○人口：57,660 人 ○世帯数：29,386 世帯



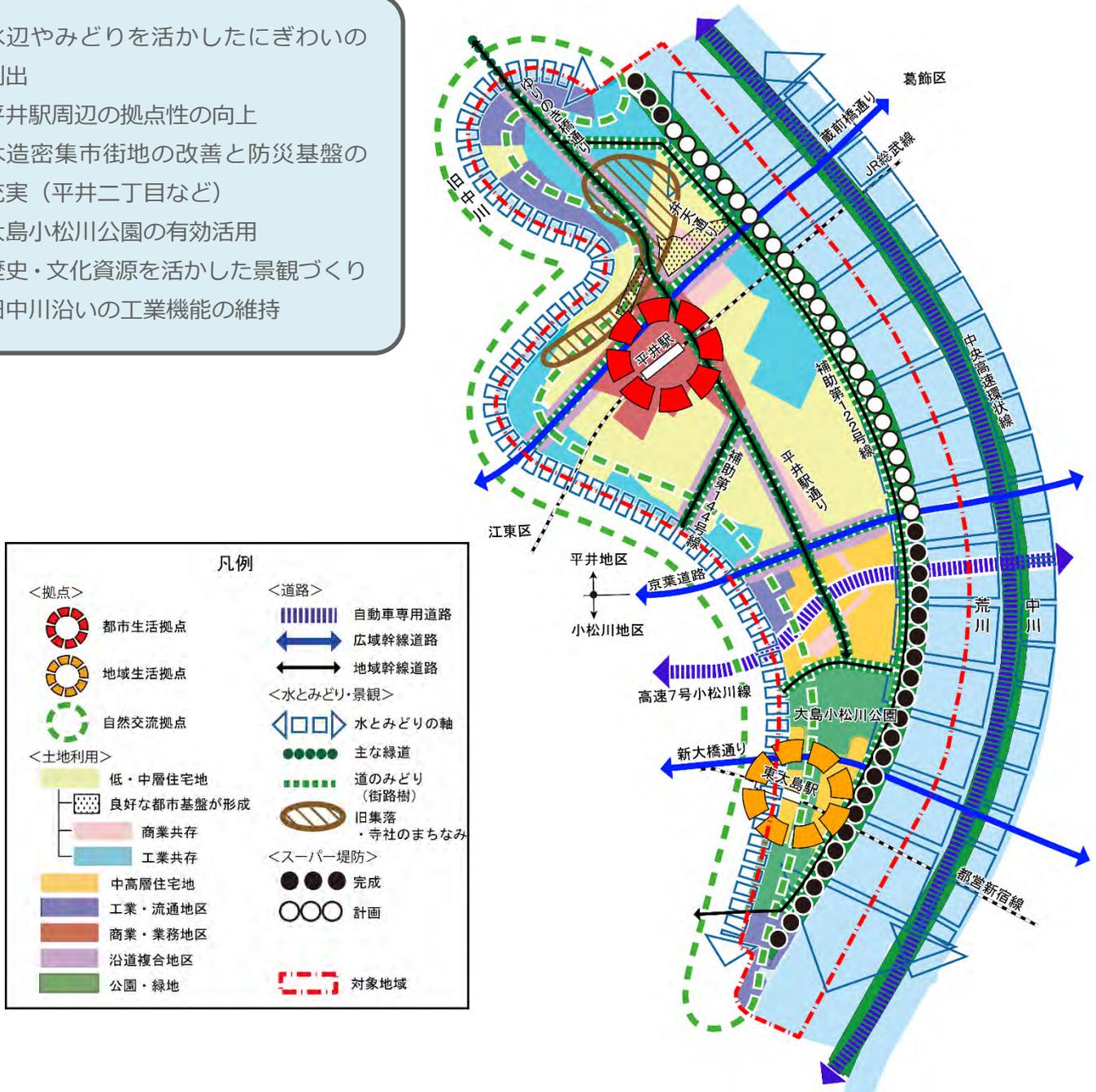
地域の将来像

水辺豊かな、活気と温もりのある心弾むまち

主な整備方針

- 水辺やみどりを活かしたにぎわいの創出
- 平井駅周辺の拠点性の向上
- 木造密集市街地の改善と防災基盤の充実（平井二丁目など）
- 大島小松川公園の有効活用
- 歴史・文化資源を活かした景観づくり
- 旧中川沿いの工業機能の維持

まちづくり方針図



2. 中央地域

地域の特徴

- ・ 総合文化センター、中央図書館などの文化施設が充実
- ・ 小松川境川親水公園、一之江境川親水公園が水とみどりのネットワークを形成
- ・ 今後は、文化施設や良好な水辺環境を活かし、住環境の更なる魅力を向上

○陸域面積：約 934.8ha ○人口：140,227 人 ○世帯数：66,746 世帯



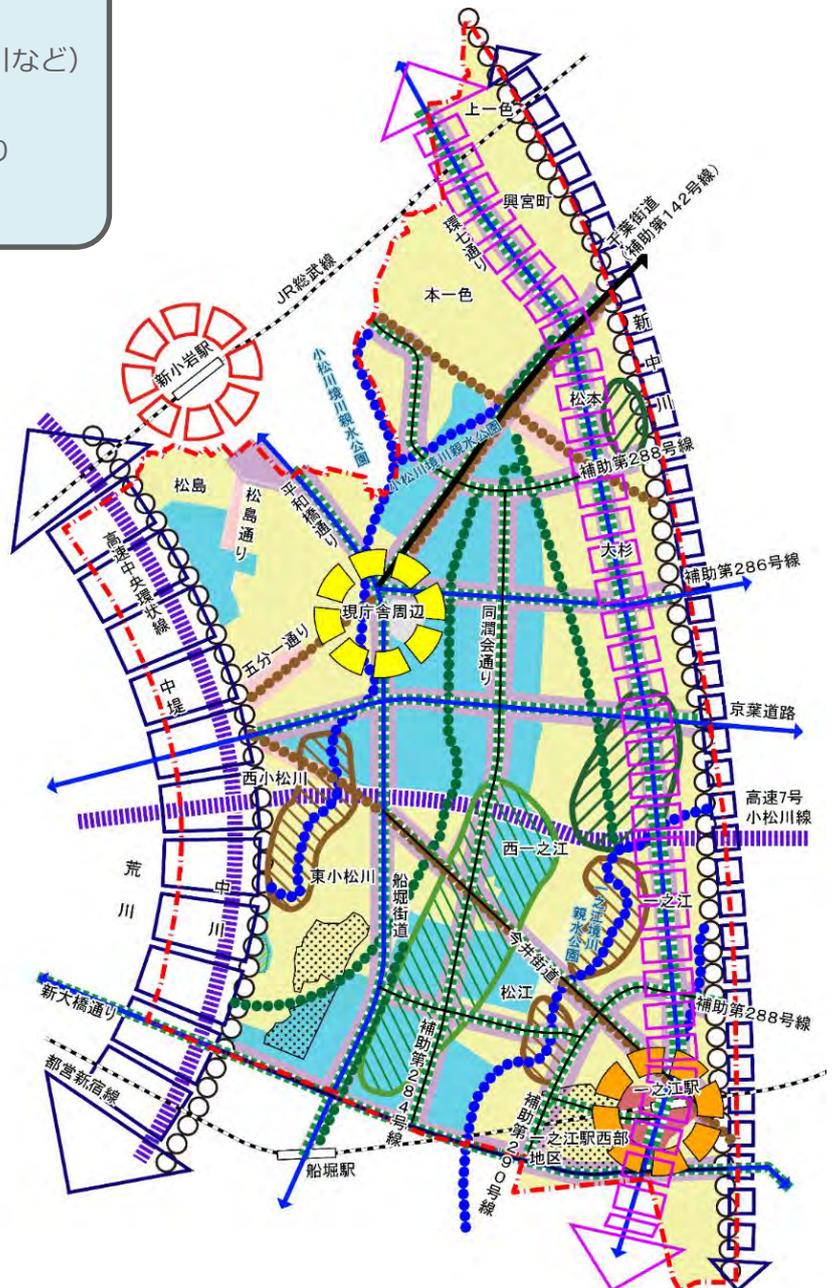
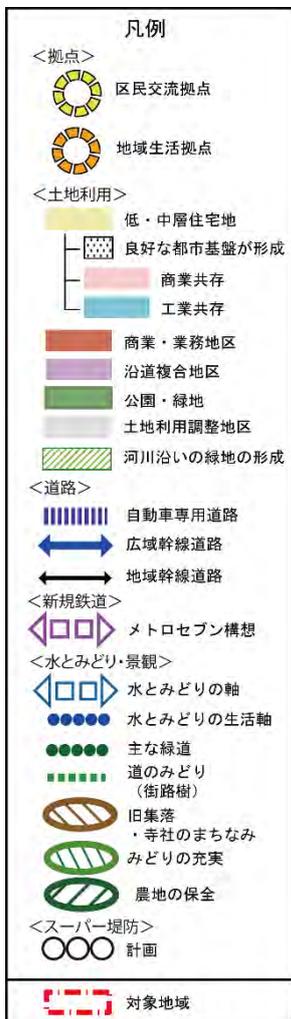
地域の将来像

**地域活力にあふれ、うるおいのある、
多世代が交流するまち**

主な整備方針

- 現区役所本庁舎周辺のまちづくりの推進
- 一之江駅周辺における都市機能の充実
- 木造住宅密集地域の改善（松島・西小松川など）
- 不整形な街区形態の改善（一之江）
- 親水公園を軸とした景観・環境まちづくり
- 住工共存のまちづくり

まちづくり方針図



3. 葛西地域（北部）

地域の特徴

- ・船堀駅の開業や全国初の古川親水公園の整備によってまちが発展
- ・東西に流れる新川は暮らしに憩いを与える資源であり、千本桜は新たな地域の名所
- ・今後、船堀駅周辺での庁舎建設に伴い、にぎわいの創出に向けたまちづくりが進展

○陸域面積：約 518.0ha ○人口：92,366 人 ○世帯数：44,458 世帯



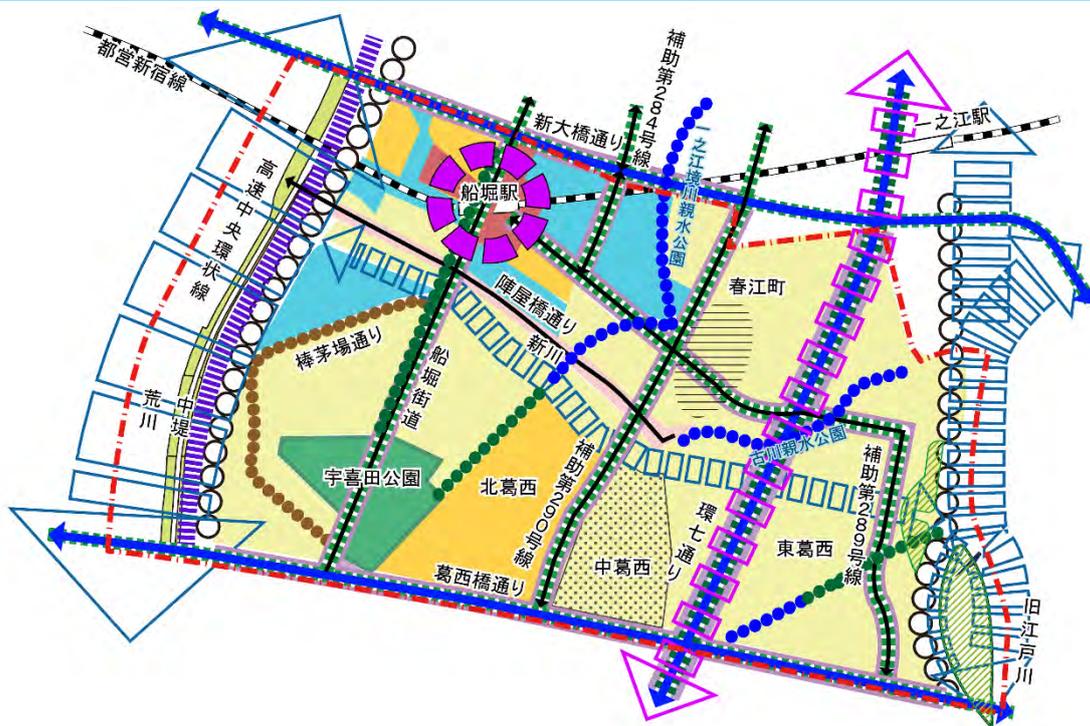
地域の将来像

**歴史ある資源と人のつながりが
未来を支えるにぎわいのあるまち**

主な整備方針

- 区役所本庁舎建設に併せた船堀駅周辺のまちづくり
- 宇喜田公園の整備
- 新川沿川でのまちづくり
- 水とみどり・歴史を活かした景観・環境づくり
- 基盤未整備な地区の改善（春江町四・五丁目など）
- 新川や親水公園などを活かした歩行者空間の充実

まちづくり方針図



凡例	
<拠点> 行政・防災の中心	<道路> 自動車専用道路 広域幹線道路 地域幹線道路
<土地利用> 低・中層住宅地 良好な都市基盤が形成 商業共存 工業共存 中高層住宅地	<商業・業務地区> 商業・業務地区 沿道複合地区 公園・緑地 河川沿いの緑地の形成
<新規鉄道> メトロセブン構想	<水とみどり・景観> 水とみどりの軸 水とみどりの生活軸 主な緑道 道のみどり（街路樹） 旧街道のまちなみ 伝統産業を活かした景観
<スーパー堤防> ○○○ 計画 対象地域	

4. 葛西地域（南部）

地域の特徴

- ・荒川・中川と旧江戸川に囲まれ、東京湾に面し、豊かな水辺環境に恵まれた地域
- ・土地区画整理事業によって、集合住宅や大規模公園が整備
- ・今後、東京 2020 大会の開催を契機に「カヌーのまち」によるにぎわいを創出

○陸域面積：約 1,000.7ha ○人口：162,548 人 ○世帯数：81,329 世帯



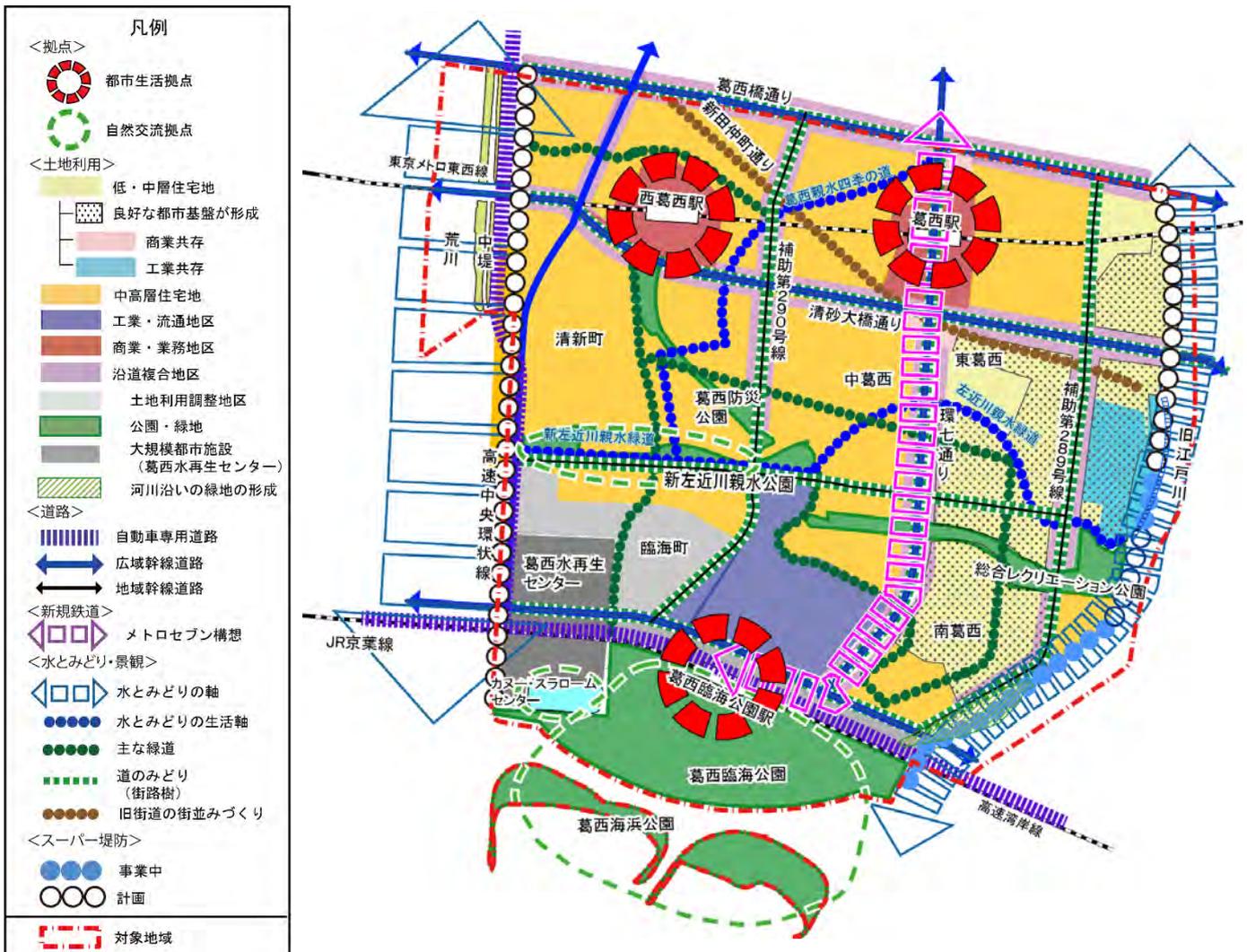
地域の将来像

**海をのぞみ、水とみどりに人々が集い、
多様な交流が広まるまち**

主な整備方針

- 葛西臨海公園駅周辺におけるにぎわい拠点の形成
- 葛西駅・西葛西駅周辺での広域的な都市機能の充実
- 地域特性を踏まえた良好な住宅地の形成
- 公園を活用した健康・スポーツのまちづくり
- 葛西防災公園の活用
- 埋め立て地における液状化対策

まちづくり方針図



5. 小岩地域

地域の特徴

- ・江戸川と新中川に囲まれ、小岩駅周辺には親しみのある商店街がある
- ・北小岩は水とみどり豊かな住宅地、東小岩は歴史やみどりが調和したまちなみを形成
- ・今後、地域の拠点である駅周辺で、魅力ある様々なまちづくりが展開

○陸域面積：約 585.7ha ○人口：97,592人 ○世帯数：51,132世帯

地域の将来像

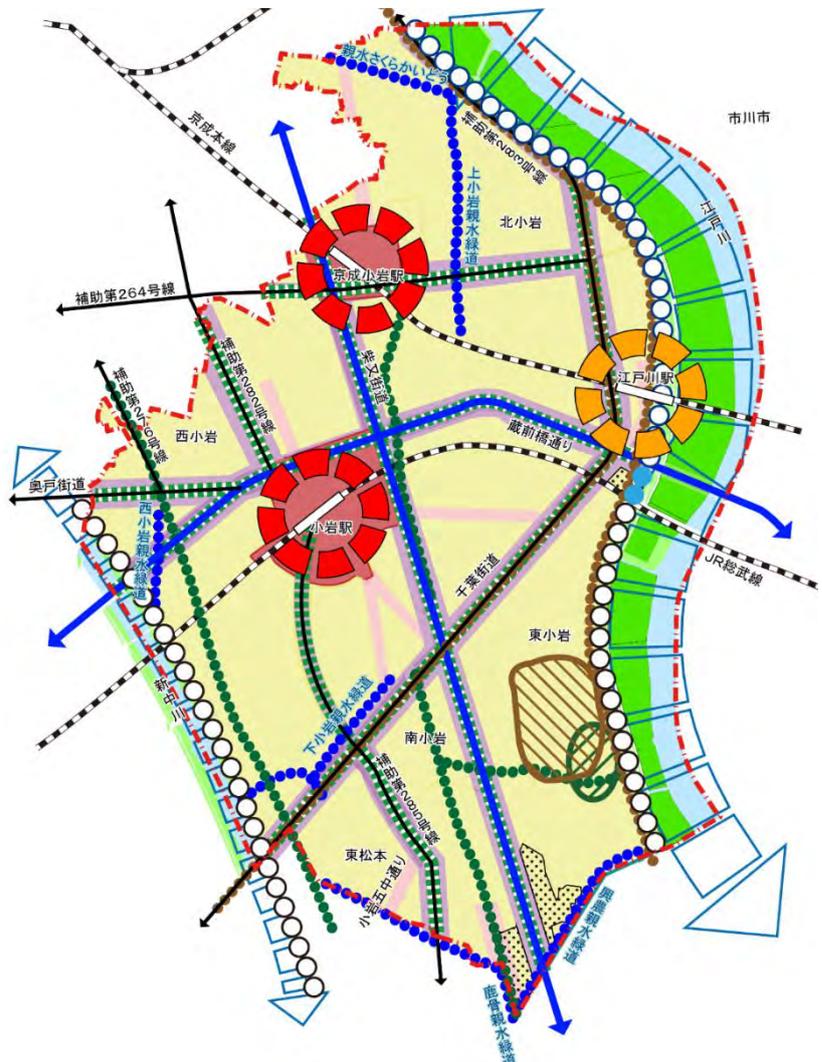
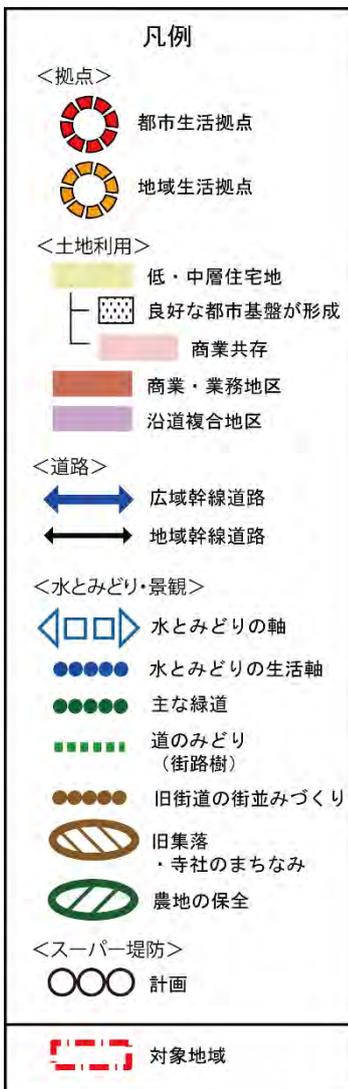
**商店街の魅力と文教が調和する、
多世代が暮らしやすいまち**

主な整備方針

- 小岩駅周辺のまちづくり
- 連続立体交差事業と京成小岩駅周辺のまちづくり
- 木造密集市街地の改善（南小岩、東松本など）
- 国のスーパー堤防整備と一体的なまちづくり
- 親水緑道や歴史資源を活かした景観・環境づくり
- 活気ある文教のまちづくり



まちづくり方針図



6. 鹿骨地域

地域の特徴

- ・ 花卉や小松菜を栽培する農地、生垣や屋敷林が多く分布
- ・ 篠崎駅開業を契機に、駅周辺で土地区画整理事業が始まり、良好な住宅地が形成
- ・ 今後は、農地を保全・活用し、地域特性を活かしながら魅力あるまちづくりを展開

○陸域面積：約 438.2ha ○人口：55,171 人 ○世帯数：25,739 世帯



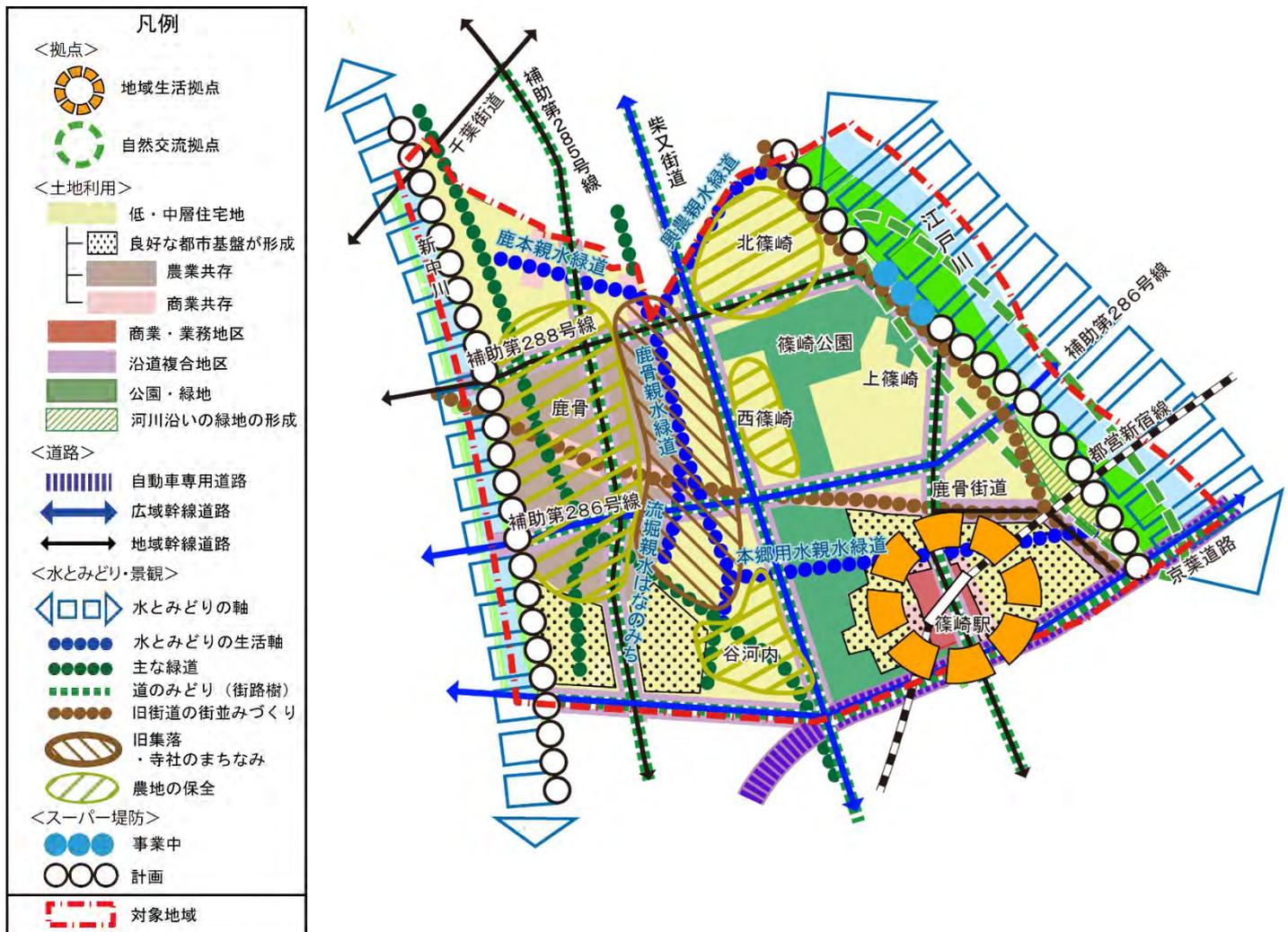
地域の将来像

**歴史と伝統を継承し、
花・みどり・水辺が住環境と調和するまち**

主な整備方針

- 農の風景の保全・育成
- 篠崎駅周辺のまちづくりと都市機能の充実
- 国のスーパー堤防整備と一体的なまちづくり
- 篠崎公園の整備促進
- 水とみどりを活かした景観・環境まちづくり
- 住農共存のまちづくり

まちづくり方針図



7. 東部地域

地域の特徴

- ・一之江名主屋敷など歴史ある資源や親水緑道など身近な憩い空間が分布
- ・瑞江駅の開業に併せて土地区画整理事業が始まり、良好な住宅地が形成
- ・今後、旧江戸川沿いのスポーツ・レクリエーション施設を活かしてにぎわいを創出

○陸域面積：約 596.3ha ○人口：92,334人 ○世帯数：42,983世帯



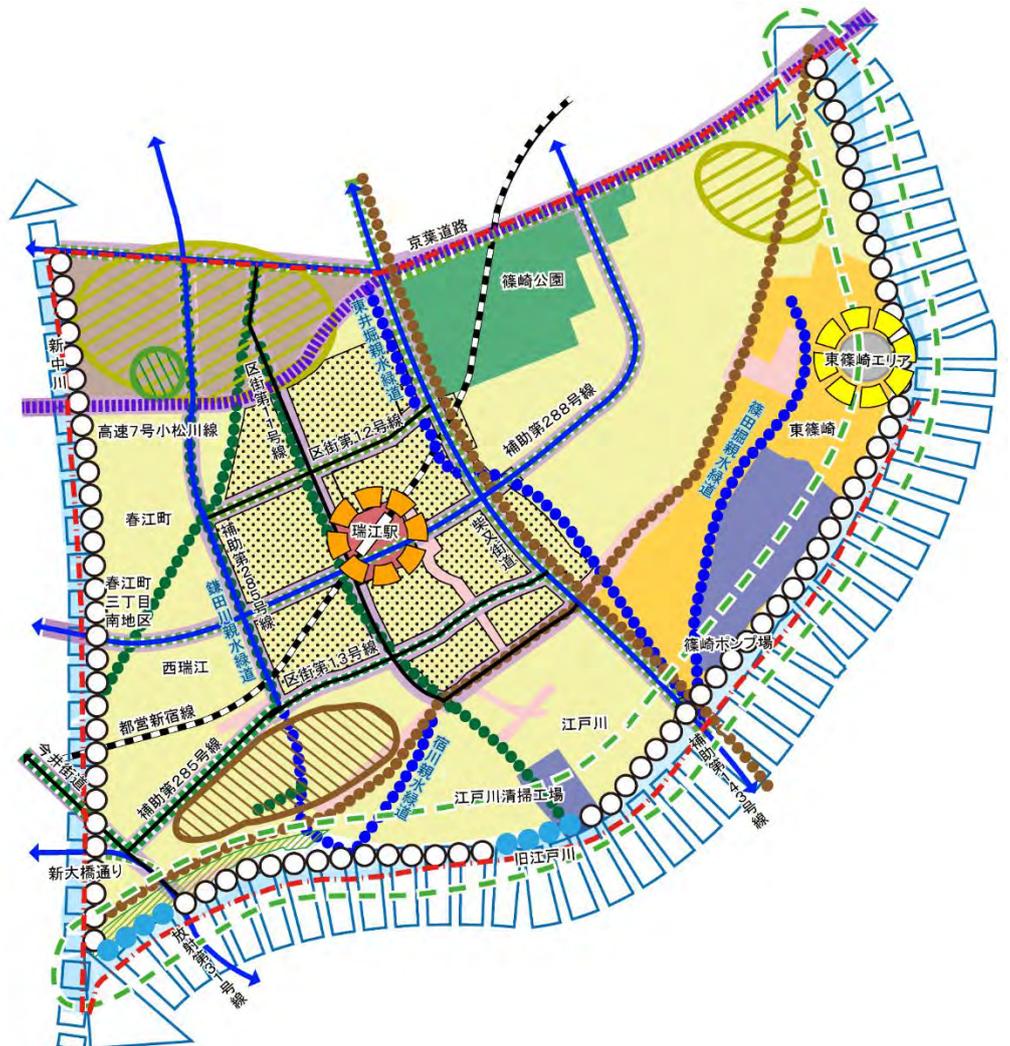
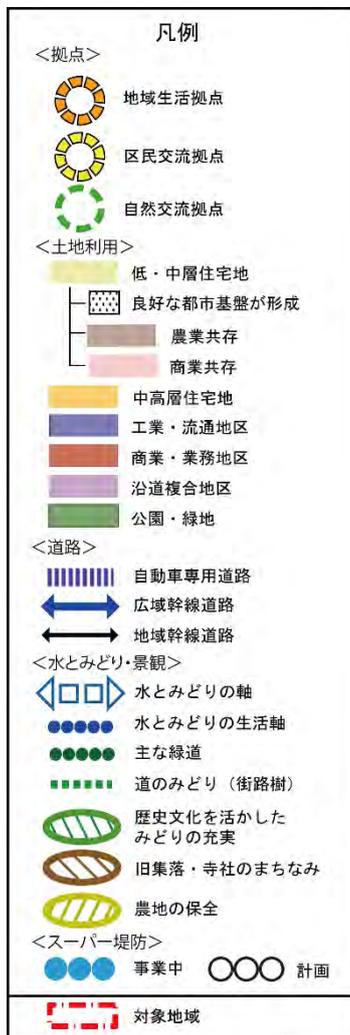
地域の将来像

豊かな資源と美しい景観に彩られた、
水辺と健康のまち

主な整備方針

- スポーツランド周辺のまちづくり
- 瑞江駅周辺の都市機能の充実
- 都のスーパー堤防整備と一体的なまちづくり
- 篠崎公園の整備促進
- 住農共存のまちづくり
- 河川周辺のまちづくり

まちづくり方針図



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

(1) 区民・事業者・区役割

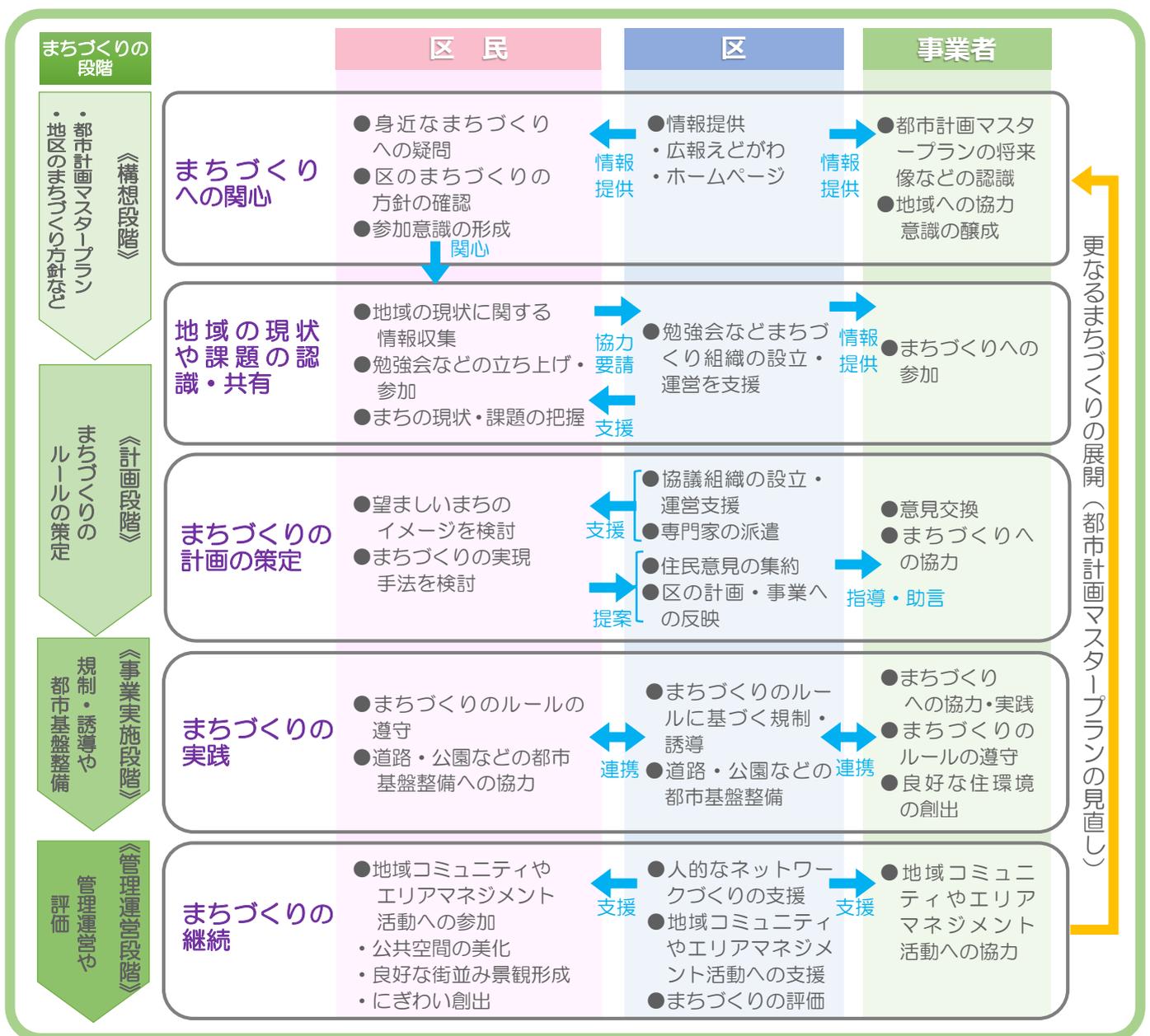
協働によるまちづくりを推進するための区民、事業者、区役割を示します。

- 区民の役割：まちづくりへの関心、活動への参加
- 事業者の役割：将来都市像の認識・理解、地域貢献
- 区役割：情報提供・意識啓発、プランの周知・推進

(2) 区民主体のまちづくりの推進

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、区民主体のまちづくりを推進します。

【区民主体のまちづくりのイメージ】



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

2 都市計画制度の活用

まちづくりの実現にあたっては、都市計画における規制・誘導手法を有効に活用します。

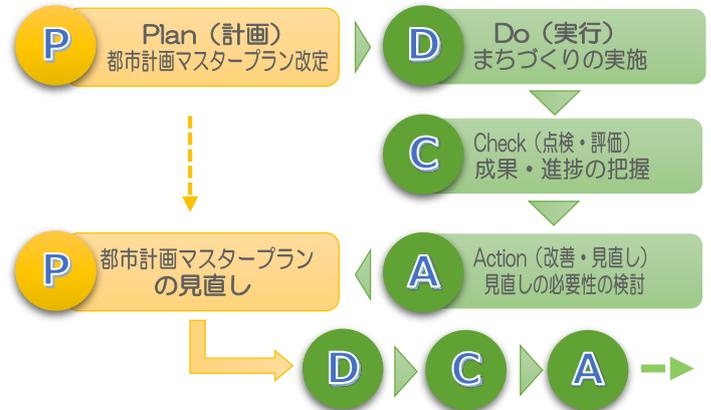
【主な規制・誘導手法】

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

3 計画の進行管理

計画の進行管理は、PDCA サイクルにより行い、必要に応じて適宜見直しを行います。

【PDCA サイクルのイメージ】



4 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。

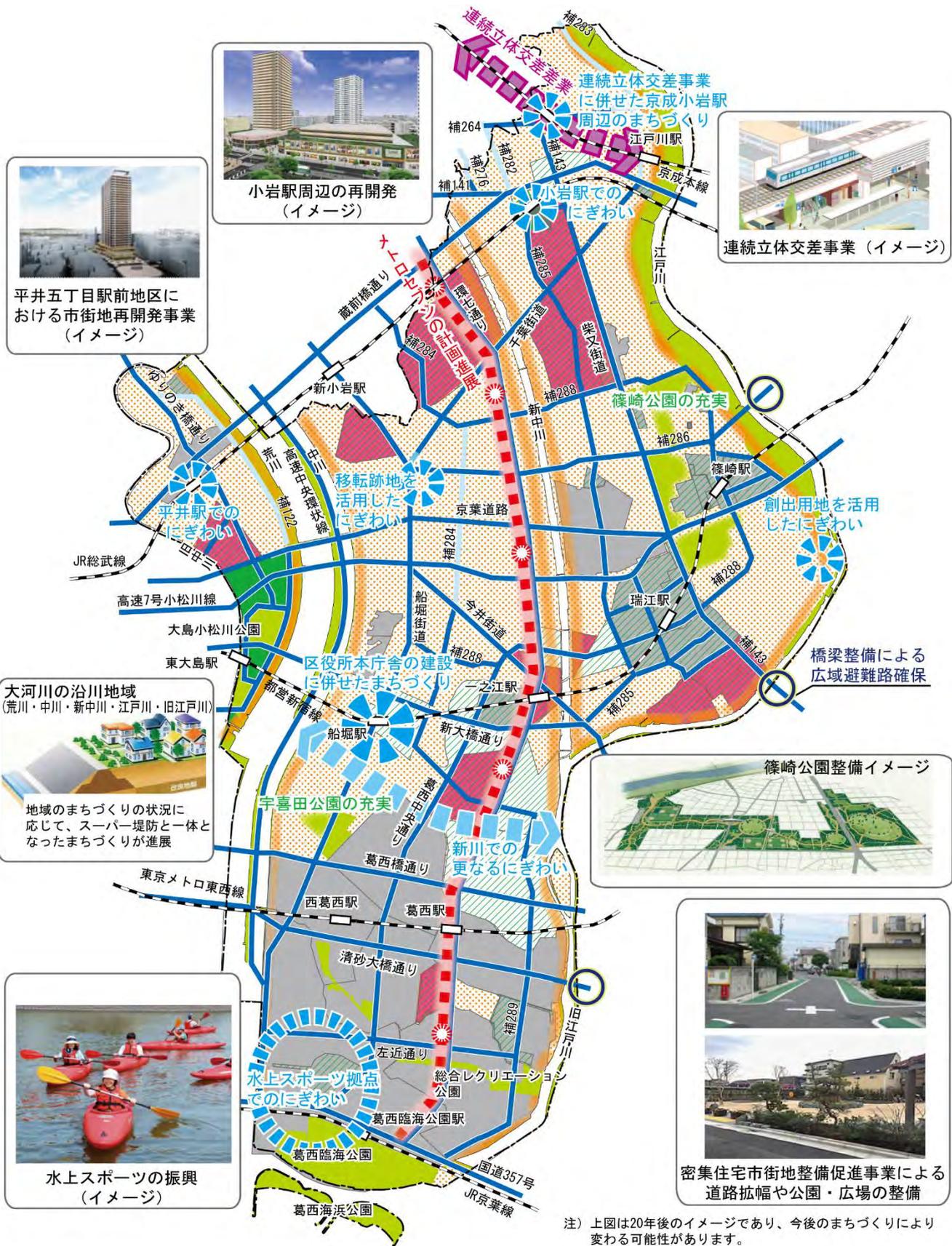
【区全体の到達目標】

指標	平成11年 策定時	現状	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1.7km	約41km	107km	153km

【地域の到達目標】

地域	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
葛西 (北部)	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
葛西 (南部)	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
	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

【20年後のまちづくりのイメージ】



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	

江戸川区都市計画マスタープラン 概要版

平成31(2019)年3月発行

編集・発行／江戸川区都市開発部都市計画課

〒132-8501 東京都江戸川区中央1-4-1

TEL : 03-5662-6368

デザイン・印刷／株式会社 総合環境計画



江戸川区