

# 江戸川区都市計画マスタープラン

The Urban Planning Master Plan of Edogawa City

# 2019

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 中央地域

## 《目次》

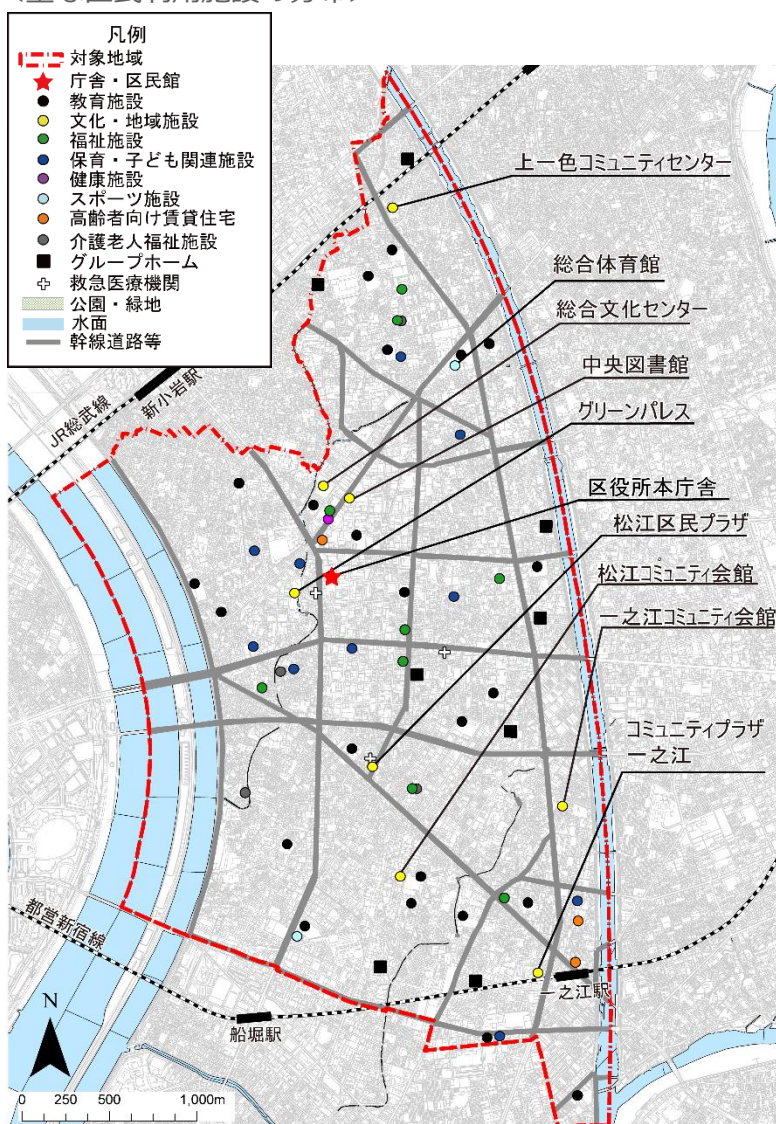
2-1. 地域の概況	-----	140
2-2. 地域の魅力と課題	-----	145
2-3. 地域の目標と方針	-----	148

### <地域データ>

陸域面積	約 934.8ha	0～14 歳人口（構成比）	18,509 人（13.2%）
人口（人口密度）	140,227 人（約 150 人/ha）	15～64 歳人口（構成比）	89,877 人（64.1%）
世帯数	66,746 世帯	65 歳以上人口（構成比）	31,841 人（22.7%）

※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)



## 2-1 地域の概況

### 地域の成り立ち

中央地域は、荒川・中川と新中川に囲まれた新大橋通り以北の地域であり、グリーンパレス、総合文化センター、中央図書館などの文化施設が充実したまちとなっています。

昭和23年に区役所が小松川から中央地域に移転したことで行政拠点となり、工場や商業施設の集積も進んだことで、職住近接のまちが形成されました。また、昭和50年代に下水道の普及が進み、親水公園が整備されたことにより、住環境の向上が図られました。

昭和60年代になると、一之江駅や環七通りなどの交通基盤の整備に伴い、土地区画整理事業が進展し、駅前広場も整備されたことで、交通利便性や市街地環境が大きく向上しました。

一方、防災上の課題を抱えている地域では、道路・公園などの整備や建築物の不燃化・耐震化の促進が進められています。

今後は、文化施設の集積や親水公園などの水辺環境を活かしながら、住環境の更なる魅力向上を図ります。

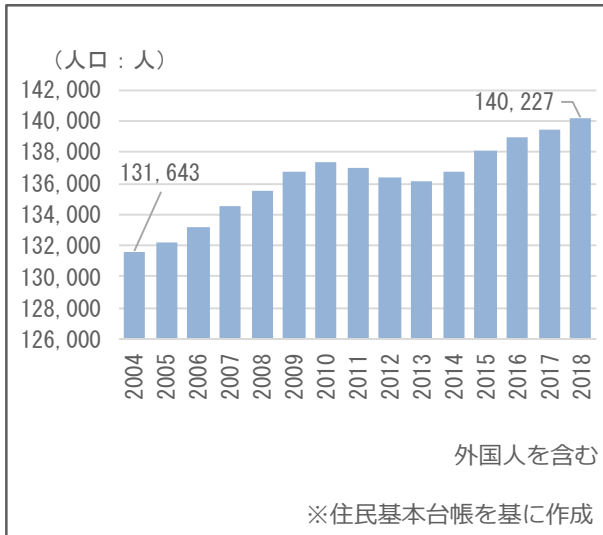
### まちづくりの動向

年	できごと
昭和 6 (1931) 年	中川放水路（中川）開通
昭和23 (1948) 年	区役所が小松川三丁目から中央一丁目に移転
昭和30年代	江東工業地帯の外縁として、金属・機械などの工場立地の進展 松江通り商店街など沿道での商業集積の進展
昭和37 (1962) 年	区役所新庁舎（現庁舎）落成
昭和38 (1963) 年	新中川放水路（新中川）開通
昭和40 (1965) 年	グリーンパレス（区民センター）落成
昭和45 (1971) 年	総合体育館落成
昭和57 (1982) 年	小松川境川親水公園順次開園
昭和58 (1983) 年	総合文化センター落成
昭和60 (1985) 年	小松川境川親水公園完成
昭和61 (1986) 年	都営新宿線一之江駅開業
平成 8 (1996) 年	一之江境川親水公園完成
平成12 (2000) 年	中央図書館落成
平成17 (2005) 年	一之江駅西口広場完成
平成20 (2008) 年	一之江駅付近地区密集住宅市街地整備促進事業完了
平成22 (2010) 年	総合体育館アーチェリー場開設
平成23 (2011) 年	一之江駅東口駐輪場完成
平成24 (2012) 年	一之江駅西部地区土地区画整理事業完了
平成29 (2017) 年	一之江三丁目南地区密集住宅市街地整備促進事業完了

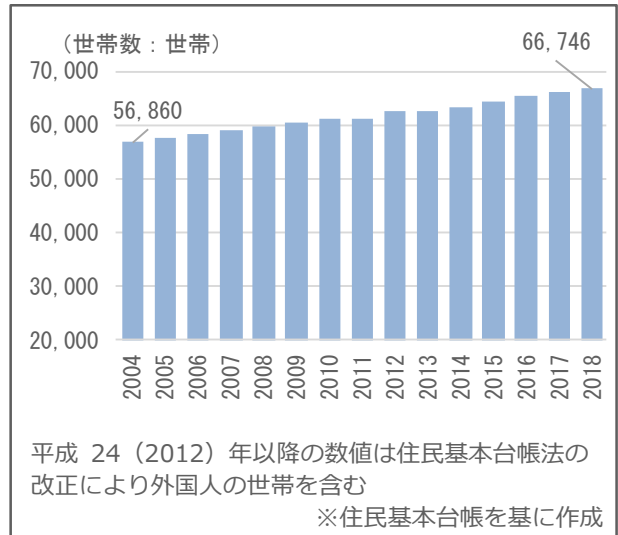
人口・世帯

- 人口は、平成16（2004）年の131,643人から平成30（2018）年には140,227人になっています。平成22（2010）年から平成25（2013）年は減少で推移しましたが、平成26（2014）年から再び増加に転じています。（図表1）
- 世帯数は一貫して増加傾向であり、平成16年の56,860世帯から平成30年には66,746世帯となっています。（図表2）

<図表1 人口の推移>

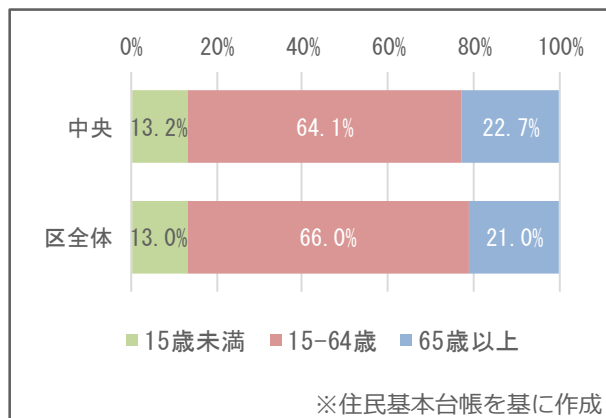


<図表2 世帯数の推移>

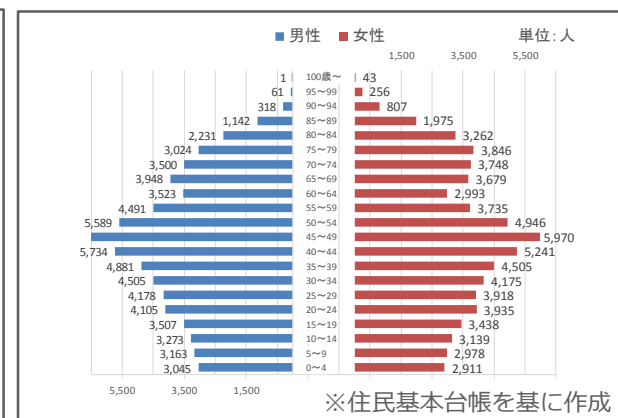


- 年齢3区分別の人口割合を見ると、65歳以上の人口割合が22.7%となっており、区全体と比較して、高齢化が進んでいます。（図表3）
- 人口ピラミッドを見ると、45～49歳の年齢層の人口が多く、45歳未満では年齢が若くなるにつれて人口が少なくなる傾向にあります。（図表4）

<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

住宅への土地利用転換などが進んだため、人口が増加傾向にあり、また、早くから市街化が進んだため、65歳以上の割合は区全体よりもやや高くなっています。

## 土地利用状況

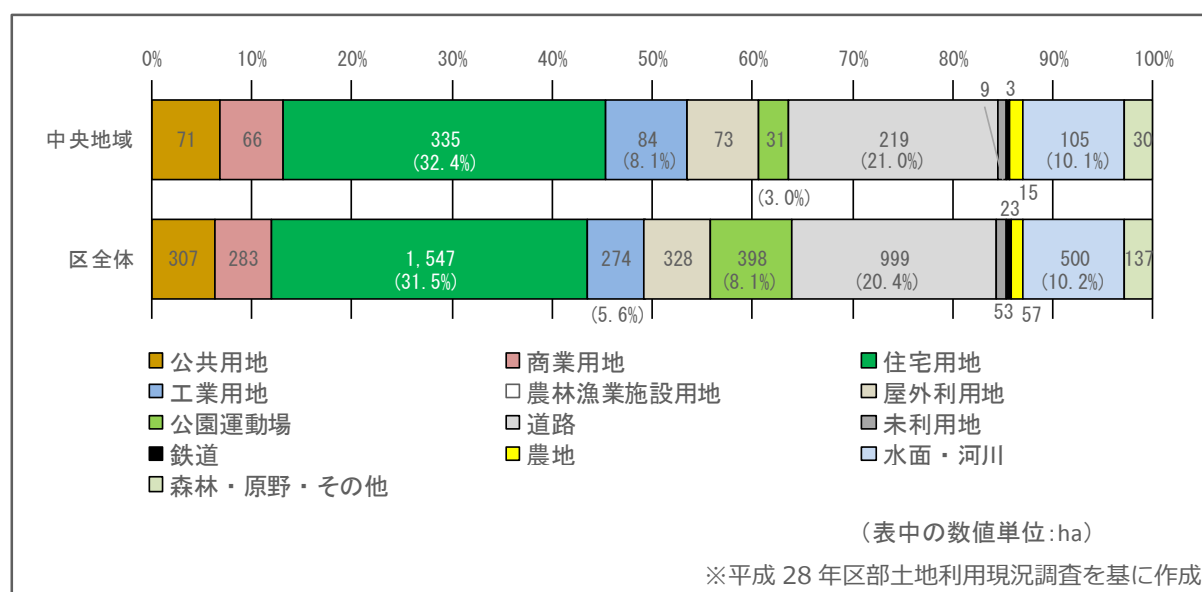
土地利用状況について、「1) 地域全体」「2) 一之江駅周辺」の現状を示します。

### 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32.4%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、工業用地の占める割合が高く、公園・運動場の占める割合が低くなっています。

<土地利用構成>



#### ②土地利用現況

- 土地利用現況図を見ると、中央、松江、西一之江では工場の集積が見られます。
- 船堀街道以西の地域は、独立住宅が中心で不整形な街区も多く見られます。
- 上一色、本一色、興宮町、松本、大杉、一之江などの環七通り周辺は、独立住宅が中心の土地利用となっており、一部で不整形な街区が見られます。
- 商業系の土地利用は、京葉道路、千葉街道、環七通りなどの幹線道路沿道に見られます。今井街道や船堀街道沿道では小規模な商業施設の立地が見られます。

#### 特徴

中央、松江などは住宅と工場が共存する市街地となっています。また、文化施設が集積していることから公共用地が多くなっていますが、身近な公園は少ない状況です。

<中央地域の土地利用現況図>



※平成 28 年区部土地利用現況調査（GIS データ）を基に作成

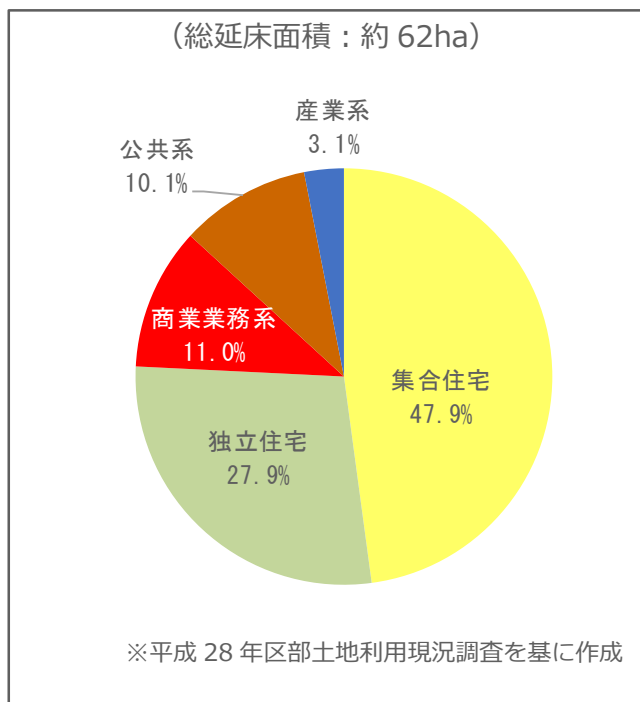
## 2) 一之江駅周辺

- 駅乗車人員は、平成20(2008)年の18,631人から平成28(2016)年には21,184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47.9%と最も多く、次いで独立住宅が27.9%となっており、集合住宅と独立住宅を合わせて75.8%を占めています。また、商業業務系は11.0%となっています。(図表2)
- 従業者数は、約4,600人となっています。卸・小売が27.2%と最も多く、次いで福祉・医療が14.3%、宿泊・飲食が11.1%となっています。(図表3)

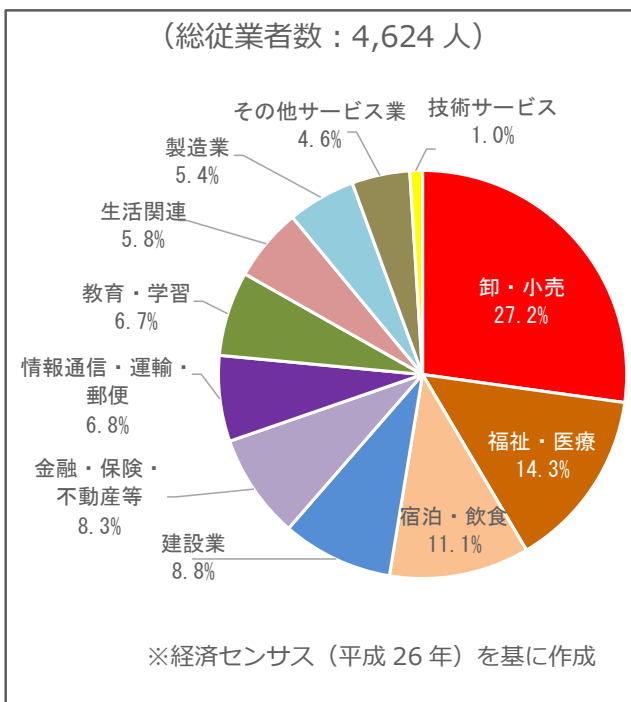
<図表1 駅乗車人員(1日平均)の推移>



<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

物販店舗や飲食、診療所などが多く、生活を支える施設が立地しています。



## 2-2 地域の魅力と課題

### 魅力

#### 1) 文化施設の集積

総合文化センター、中央図書館、グリーンパレスなどの文化施設が集積しています。これらの施設を訪れる人々により、にぎわいや活気が創出されています。



文化活動の拠点である総合文化センター

#### 2) 身近な商店街

同潤会通りなどの身近な商店街は、日常生活やまちの活力・にぎわいを支える役割を担っており、地域のイベントの開催により、地域コミュニティの空間にもなっています。



身近な商店街（同潤会通り）

#### 3) 水とみどり豊かな親水公園

小松川境川親水公園、一之江境川親水公園は水とみどりのネットワークを形成し、親水公園沿いのみどりにより四季を感じることができる空間になっています。また、寺社や農地が集積し、歴史とみどり、農とみどりが調和したまちなみが形成されています。



イベントでにぎわう小松川境川親水公園

#### 4) 工場と住宅が共存する職住近接のまち

工場と住宅が共存する職住近接のまちであり、地域の活力や活気を支えています。

## 課題

## 1) 現区役所本庁舎周辺の土地利用のあり方

現区役所本庁舎は、老朽化しているため、船堀駅周辺への移転を計画しています。庁舎移転後の跡地については、新たなにぎわいや活力を創出する活用を検討しなければなりません。

また、大型公共施設であるグリーンパレスや総合体育館も老朽化しており、これらの施設の将来的な方向性も踏まえた上で、現区役所本庁舎周辺の土地利用のあり方を検討する必要があります。



コミュニティの集会などで利用されるグリーンパレス



各種スポーツ活動の拠点である総合体育館

## 2) 一之江駅周辺における商業機能の充実

一之江駅周辺は、土地区画整理事業により都市基盤が整備され、良好な住環境が形成されていますが、駅周辺の商業機能を更に充実させる必要があります。



土地区画整理事業で整備された一之江駅周辺

## 3) 木造住宅密集地域や基盤未整備地区の改善

松島、東小松川では、木造住宅が密集し、災害リスクの高い市街地になっており、不足する都市基盤の整備や建築物の不燃化を促進する必要があります。

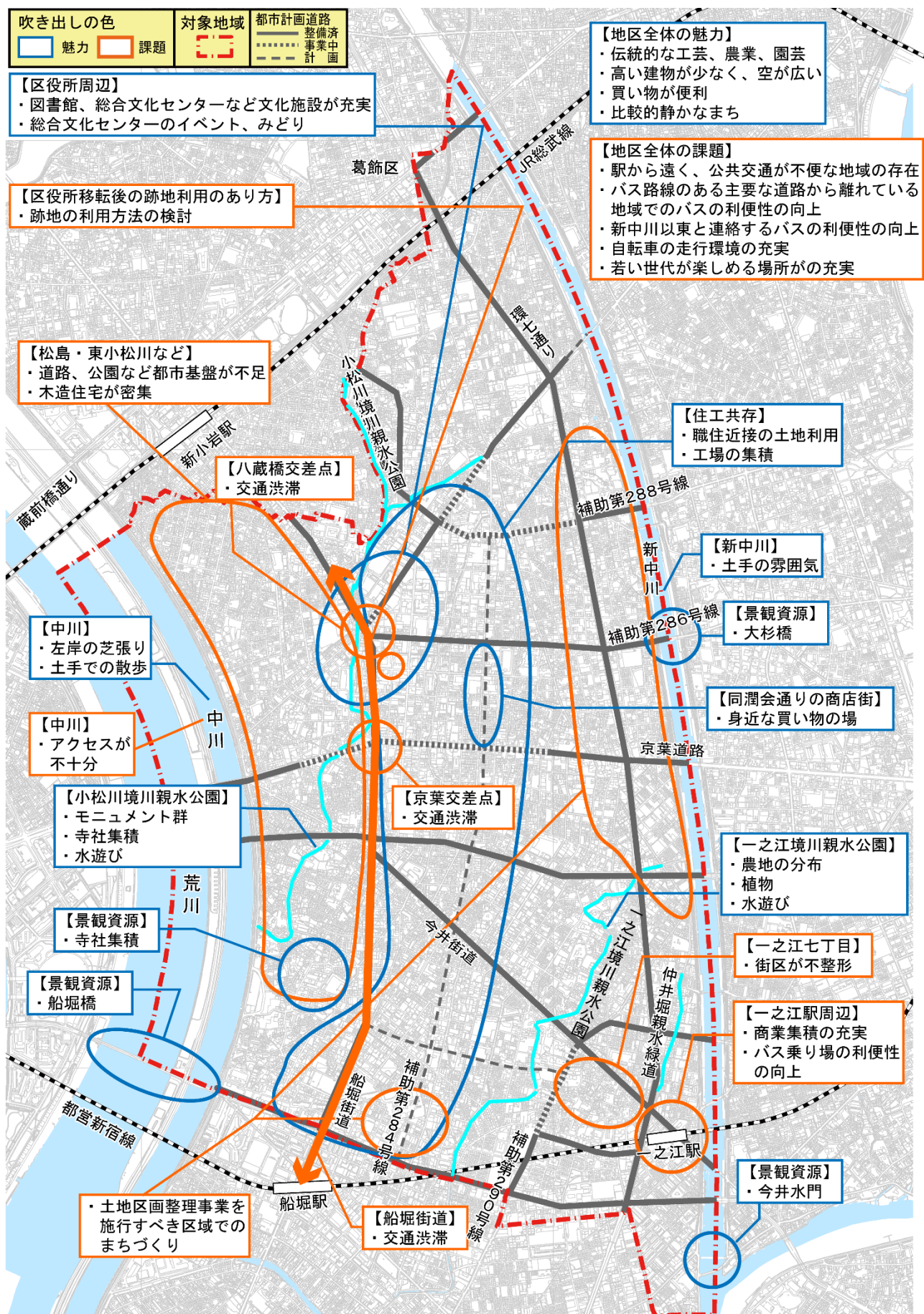
また、一之江では、土地区画整理事業\*により都市基盤整備がなされたものの、道路網が不足する地域が残っており、住環境の改善を図る必要があります。

## 4) 円滑な交通の確保

交通量が多い京葉道路と船堀街道が交差する京葉交差点は、断続的な渋滞が発生しているため、現在、京葉道路小松川立体の整備事業が進められていますが、早期に完成させ、渋滞の改善を図る必要があります。

また、新中川の瑞江大橋、春江橋は、架橋から60年が経過し、老朽化が進んでいるため、順次架け替えを検討する必要があります。また、鹿本橋は近接する橋梁があるため、今後のあり方を検討する必要があります。

<区民意見を踏まえた中央地域の魅力と課題>



## 2-3 地域の目標と方針

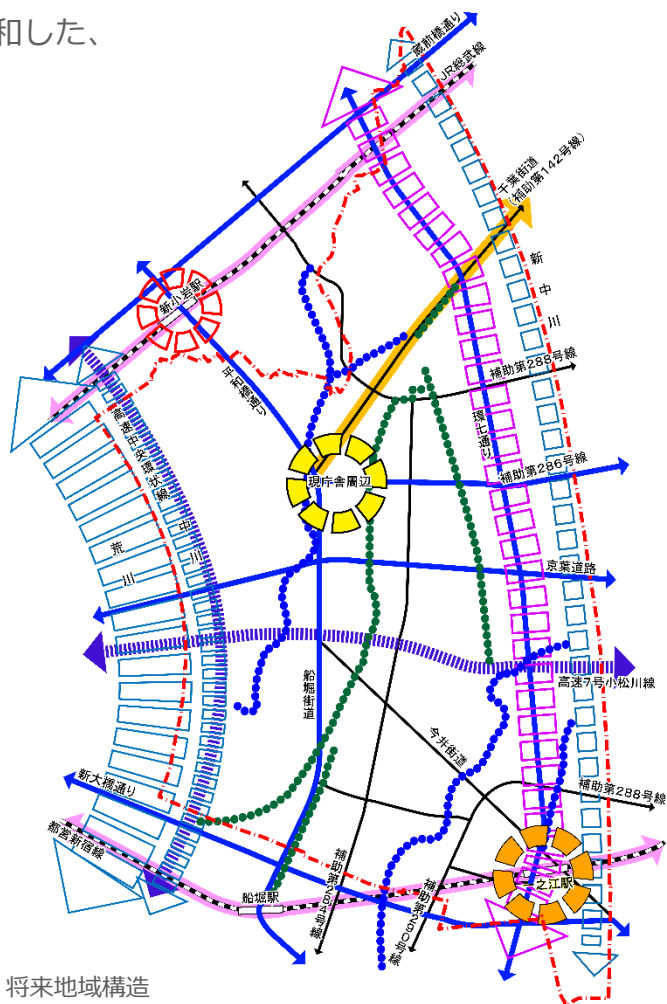
### 1 将来像・基本目標

#### 【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

#### 【基本目標】

- ◆文化施設に彩られたにぎわいのあるまちの形成
- ◆多世代の人々の交流を促進するまちの形成
- ◆水とみどりに囲まれた、安らぎと潤いのあるまちの形成
- ◆災害に強く、安全・安心で住みやすいまちの形成
- ◆交通網の充実により、更に伸びゆくまちの形成
- ◆魅力ある商工業と住宅が調和した、  
職住近接のまちの形成



将来地域構造

## 2 まちづくりの方針

### 1. 主要方針

中央地域の将来像である「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」の実現に向け、地域の主要な方針を以下に示します。

#### 現区役所本庁舎周辺のまちづくりの推進

- 現区役所本庁舎移転後の跡地は、中央図書館や総合文化センターなどの文化施設の集積を活かしながら、更新時期を迎えている総合体育館やグリーンパレスの施設のあり方と併せて、にぎわい空間を創出します。
- 各文化施設がもつ魅力の情報発信を行うとともに、各施設を回遊できる快適な歩行者空間の充実を図ります。
- 拠点整備に併せて、区内各地域や新小岩駅と連絡するバス交通のあり方について、交通事業者と協議を進めます。
- 小松川境川親水公園の沿川は、水とみどりを活かした景観を形成します。
- バリアフリー\*やユニバーサルデザイン\*、多言語表記\*の整備を行い、多文化交流の充実を促進します。また、文化施設の集積を活かしたイベントの開催などにより、多世代交流を促進します。

#### 一之江駅周辺における都市機能の充実

- 一之江駅周辺は、土地区画整理事業\*により整備された良好な都市基盤や環七通りと今井街道が交差する交通利便性を活かした商業機能の充実を図ります。
- 鉄道とバスの乗り継ぎ利便性の向上など、交通結節点としての機能の充実を検討します。
- 地域の玄関口として、オープンスペースの充実や商業施設の誘導によるにぎわいの創出を図り、良好なまちなみ景観を形成します。
- 良好な都市基盤を活かした建築物の適正な高度利用を図り、建築物の不燃化を促進します。



一之江駅前広場でのイベント



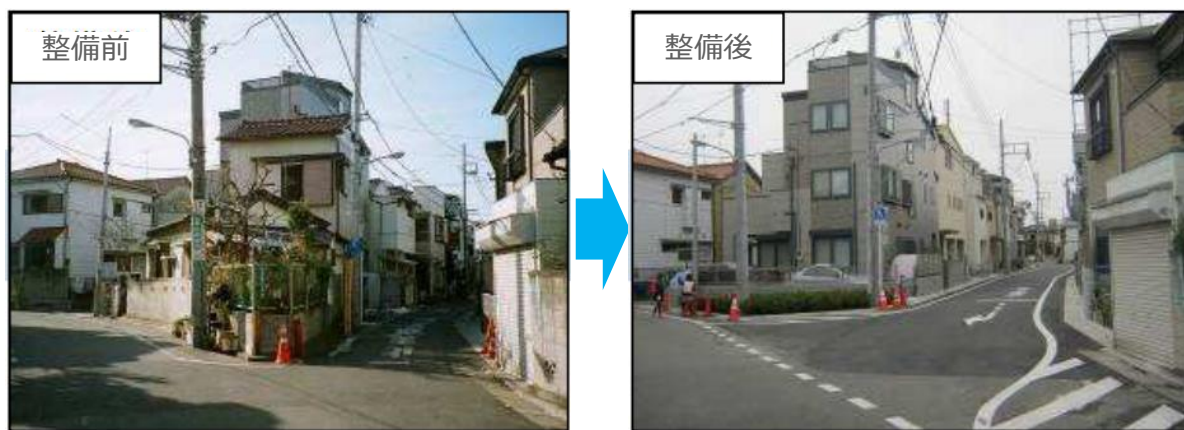
今井街道

## 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) 木造住宅密集地域の改善

- 木造住宅が密集する松島は、地区計画\*や密集住宅市街地整備促進事業\*などにより、生活道路のネットワーク化や細街路\*・行き止まり道路の解消を図るとともに、公園や広場などのオープンスペースを確保します。特に災害リスクが高い松島三丁目では、防災街区整備地区計画や密集住宅市街地整備促進事業により幅員6mの道路や公園・広場の整備を図るとともに、不燃化特区\*推進事業により、建築物の不燃化を促進します。
- 東小松川、西小松川は、基盤整備が行われないうまま市街化し、木造住宅が密集している地域であり、地区計画や密集住宅市街地整備促進事業により、都市基盤の整備を促進するとともに、建築物の不燃化を誘導します。
- 中川左岸は、国によるスーパー堤防整備を踏まえた市街地整備を検討します。



密集住宅市街地整備促進事業による道路整備（松島三丁目）

### 2) 土地区画整理事業を施行すべき区域のまちづくり

- 上一色、本一色、興宮町は、道路・公園などの都市基盤が不足し、住宅が密集している地域であるため、地区計画\*や密集住宅市街地整備促進事業\*により、地域内の主要道路や公園・広場の整備を図り、住環境を改善します。
- 松本、大杉は、土地改良事業\*により一定の都市基盤が整備されていることから、地域住民の意向を把握しながら、地区計画によるまちづくりを推進します。
- まとまった農地がある地域は、貴重なオープンスペースとしてその保全や活用を図り、農の風景を活かした住環境を形成します。
- 松江五・六丁目は、耕地整理事業\*により一定の都市基盤が整備されており、地域住民の意向を把握しながら、地区計画などによるまちづくりを進めます。
- 新中川右岸は、都によるスーパー堤防整備を踏まえた市街地整備を検討します。

### 3) 不整形な街区形態の改善

一之江七丁目は、基盤整備が行われないうまま市街化し、不整形な街区形態になっていることから、建築物の建替えや開発に併せて主要な生活道路の拡幅整備を行うとともに、地区計画\*による住環境の推進を検討します。

### 4) 都市基盤整備地区の住環境保全

一之江駅西部地区は、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、低層と中層の住宅が調和する住環境の保全を図ります。

### 5) 河川と周辺のまちづくり

- 春江橋、瑞江大橋は、経年劣化しているため、順次架け替えに向けた検討を行い、事業を実施していきます。また、鹿本橋は近接橋梁があることから、他の整備手法の検討も含め整理を行います。橋梁を更新する際は、水辺景観との調和に配慮しながら進めます。
- 新中川右岸、中川左岸は、市街地から河川へのアクセス改善を促進します。
- 新中川は、身近な親水空間としての活用促進を図ります。
- 荒川と中川の間の中堤は、自然に親しむことができる環境の充実や市街地からのアクセス向上を図ります。また、汽水域\*特有の植生や生物が生息できる環境の保全により、環境学習の場としての活用を促進します。

### 6) 親水公園を軸とした景観・環境まちづくり

- 一之江境川親水公園の沿川は、寺社や農地、屋敷林などを活かした景観形成を図ります。また、隣接する一之江抹香亭は、地域の歴史や農業文化に触れ合うことができる場としての充実を図ります。
- 沿川の小さな原っぱである「かんたんの里」は、生物が生息できる環境を保全し、環境学習の場としての活用を促進します。
- 一之江境川親水公園を横断する補助第 288 号線は、水とみどりの環境との調和に配慮しながら整備を進めます。
- 小松川境川親水公園は区民の憩いの空間として、水辺環境の保全を図るとともに、沿川の建築物は、水とみどりに調和した景観を誘導します。
- 東小松川付近は、寺社が集積する歴史的環境を活かした景観形成を図ります。



地域の歴史や農業文化と触れ合える一之江抹香亭



一之江境川親水公園での自然観察会

## 7) 歩行者・自転車環境の向上

- 新中川、小松川境川親水公園、一之江境川親水公園といった水辺の歩行者空間を緑道でつないだ「健康の道\*」は、気軽にウォーキングを楽しむことができる歩行者空間として充実を図るとともに、情報発信を行うことにより利用促進を図ります。
- 新中川沿いは、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。
- 現区役所本庁舎周辺は、歩行者及び自転車利用者の安全な通行を確保するため、あんしん歩行エリア整備事業\*により、総合的な交通事故防止対策を進めます。
- 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。

## 8) 住商共存のまちづくり

松島通り、五分一通りなどの商店街は、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。

## 9) 住工共存のまちづくり

- 住工が共存する市街地では、工場の敷地内にゆとりあるオープンスペースや緑地を確保し、歩行者の安全確保に努めることで、操業環境と居住環境の調和に努めます。
- 木造住宅が密集する地域では、地区計画\*や密集住宅市街地整備促進事業\*により、道路や公園を整備しながら、工場と住宅が調和する市街地の形成を図ります。

## 10) 幹線道路整備と沿道のまちづくり

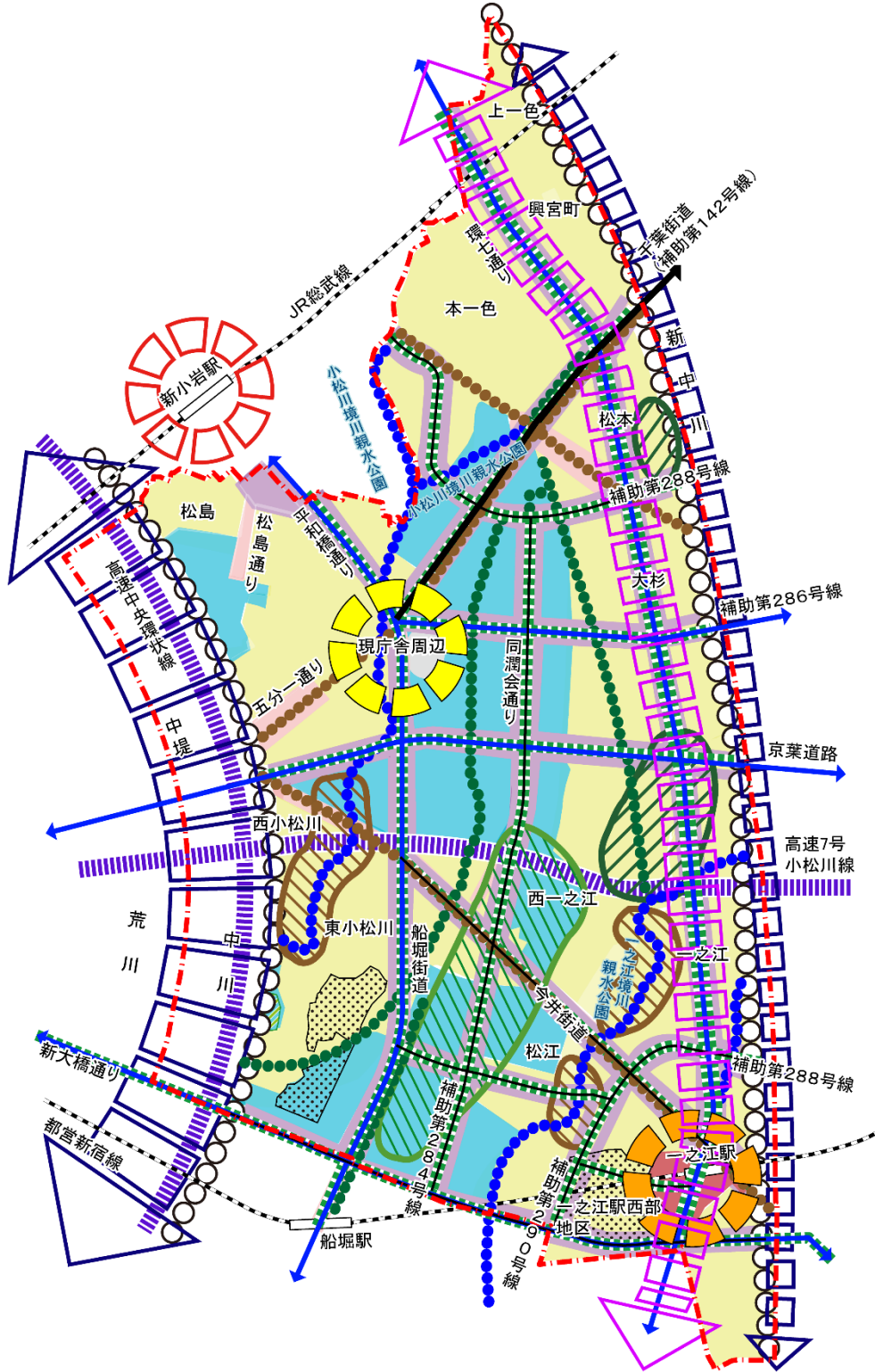
- 京葉道路小松川立体の整備や八蔵橋交差点改良\*・菅原橋交差点改良の促進により、交通混雑の緩和を図ります。
- 区内の環状道路網である補助第 288 号線、南北方向の地域の骨格となる補助第 284 号線（同潤会通り）、小岩地域と連絡する補助第 142 号線（千葉街道）、葛西地域と連絡する補助第 290 号線の整備促進を図ります。
- 環七通りや千葉街道、船堀街道などの国や都の幹線道路は、自転車走行環境の整備を道路管理者に働きかけます。また、幹線道路に連絡する区道は、自転車走行環境の整備を推進します。
- 中川沿いの市街地では、歩いて行ける身近な範囲にバス路線がないことから、バス路線の導入が可能な新たな幹線道路とバス停の新設を検討します。
- 今井街道や千葉街道などでは、無電柱化を推進するとともに、沿道の歴史資源の修景\*により旧道としての歴史を活かした景観形成を図ります。

## 11) 公共施設のあり方

松島四丁目にある一団のまとまりのある公有地は、コミュニティ施設の整備に向けた検討を行います。



# まちづくり方針図

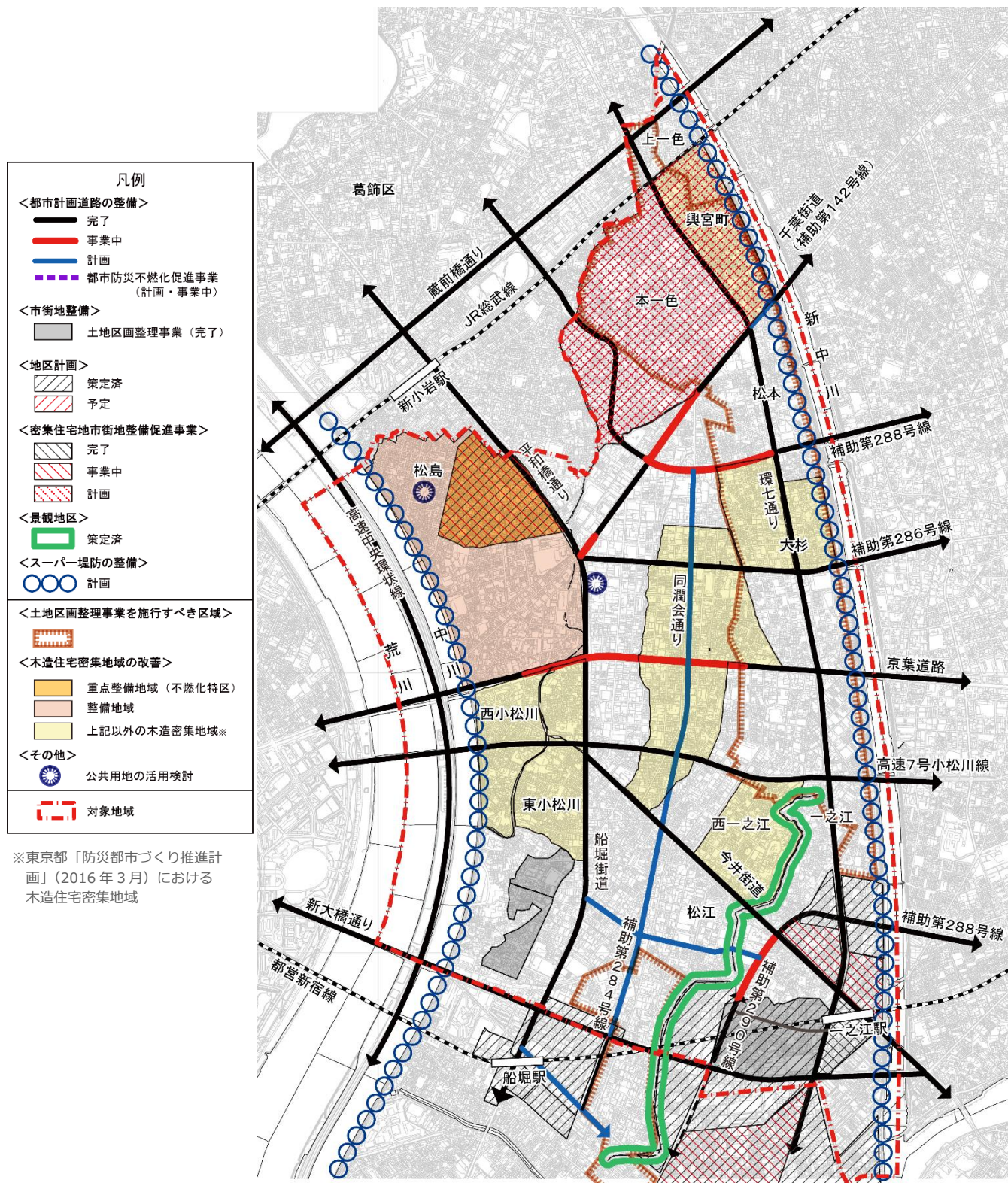


<b>&lt;拠点&gt;</b>		<b>&lt;土地利用&gt;</b>		<b>凡例</b>		<b>&lt;水とみどり・景観&gt;</b>		<b>&lt;スーパー堤防&gt;</b>	
	区民交流拠点		低・中層住宅地		自動車専用道路		水とみどりの軸		計画
	地域生活拠点		良好な都市基盤が形成		広域幹線道路		水とみどりの生活軸		
			商業共存		地域幹線道路		主要緑道		
			工業共存		新規鉄道		道のみどり (街路樹)		
			商業・業務地区		メトロセブン構想		旧街道の街並みづくり		
			沿道複合地区				旧集落・寺社のまちなみ		
			土地利用調整地区				みどりの充実		対象地域
			河川沿いの緑地の形成				農地の保全		

### Ⅲ. まちづくり推進地区

中央地域の将来像を実現するため、今後、重点的に市街地整備などのまちづくりを実施・検討する地区を示します。

#### まちづくり推進地区



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。