

地区計画の効果分析・検証

江戸川区
令和 6 年 11 月

はじめに

江戸川区では都営新宿線船堀駅の開業に合わせ、昭和58年3月に都内で最初の地区計画である船堀駅周辺地区地区計画が策定され、安全でにぎわいと活力あるまちを形成してきました。

この地区計画から40年が経過し、その間の社会情勢の変化や人々の価値観の多様化、地区のまちづくりの課題の変化に伴い、法律や条例等の制定・改廃が行われてきている中、江戸川区では現在までに49の地区で地区計画が策定されています。

今回、これまで策定してきた地区計画の現況整理や策定後の変化の特徴について把握し、地区計画による成果や課題等について整理を行いました。

令和6年11月
江戸川区

目次

<u>地区計画によるまちづくりの現況整理</u>	1
<u>地区計画策定後の変化の特徴</u>	12
<u>江戸川区における地区計画の成果と課題</u>	18
<u>地区計画の策定等に関する検討</u>	22

1 地区計画によるまちづくりの現況整理

■各地区の基本情報

土地利用現況調査により整理した 48 地区（昭和 58 年決定の船堀駅周辺前地区から令和 4 年決定の東葛西八丁目地区まで）の基本情報を掲載する。令和 6 年 4 月時点では 49 地区目の「西小松川町、東小松川一・二丁目地区」が決定されており、地区計画区域図及び一覧表には記載があるが、4 ページ以降のグラフは 48 地区掲載（調査時点）となっている。策定前と最新（R3 土地利用現況）のデータをそれぞれ掲載する。



■ 決定地区

決 定 地 区 (49 地区 / 1,223.3 ha)				
No.	地 区 名	面 積	決 定 年 月	届出件数※1
1	船堀駅周辺地区	7 . 2 ha	S 58. 3	105
2	篠崎駅付近地区	15 . 5 ha	S 59. 10	384
3	瑞江駅付近地区	29 . 0 ha	S 60. 7	807
4	船堀駅周辺第二地区	4 . 2 ha	S 61. 8	10
5	一之江駅付近地区	7 . 0 ha	S 63. 1	128
6	一之江駅付近西部地区	13 . 3 ha	S 63. 1	145
7	東葛西地区	20 . 2 ha	H 2. 3	446
8	一之江駅付近西部第二地区	24 . 6 ha	H 2. 3	529
9	鹿骨一丁目地区	3 . 1 ha	H 3. 2	52
10	環状七号線沿道地区	59 . 5 ha	H 3. 8	1,050
11	瑞江駅南部地区	34 . 0 ha	H 4. 7	1,091
12	下鎌田東地区	24 . 6 ha	H 5. 2	541
13	船堀駅周辺第三地区	18 . 6 ha	H 6. 4	143
14	瑞江駅北部地区	21 . 5 ha	H 6. 10	998
15	臨海町二丁目地区	20 . 7 ha	H 10. 3	0
16	一之江駅西部地区	23 . 5 ha	H 11. 2	513
17	一之江四丁目北地区	4 . 4 ha	H 12. 3	54
18	平井七丁目北部地区	3 . 7 ha	H 12. 9	84
19	篠崎駅東部地区	20 . 5 ha	H 13. 11	618
20	瑞江駅西部地区	28 . 3 ha	H 15. 3	1,112
21	東葛西五丁目付近地区	40 . 5 ha	H 15. 3	452
22	一之江三丁目北地区	9 . 4 ha	H 15. 8	102
23	一之江四丁目南地区	6 . 8 ha	H 15. 10	70
24	春江町三丁目南地区	6 . 4 ha	H 17. 1	81
25	篠崎駅西部地区	14 . 8 ha	H 17. 5	138
26	松島三丁目地区	25 . 6 ha	H 17. 7	353
27	上篠崎四丁目 22 番地区	0 . 5 ha	H 17. 11	35
28	西瑞江三丁目北地区	17 . 0 ha	H 18. 12	234
29	西篠崎地区	2 . 9 ha	H 18. 12	18
30	一之江境川親水公園沿線景観形成地区	18 . 7 ha	H 18. 12	163
31	中葛西二丁目地区	20 . 2 ha	H 19. 4	165
32	小岩四東付近地区	13 . 0 ha	H 19. 6	64
33	江戸川一丁目地区	34 . 7 ha	H 19. 12	455
34	一之江三丁目南地区	6 . 8 ha	H 20. 10	40
35	中葛西八丁目地区	16 . 6 ha	H 22. 1	122
	JR小岩駅南口地区 ※2	0 . 5 ha	H 23. 8	-
36	二之江西地区	51 . 3 ha	H 23. 12	282
	古川親水公園沿線景観形成地区 ※3	4 . 5 ha	H 23. 12	-
37	江戸川五丁目付近地区	52 . 8 ha	H 26. 3	222
38	JR小岩駅周辺地区	50 . 0 ha	H 26. 3	239
39	小松川地区	72 . 9 ha	H 27. 6	9

40	北小岩一丁目東部地区	1 . 4 ha	H 27. 12	73
41	平井二丁目付近地区	28 . 6 ha	H 28. 11	137
42	東葛西一丁目付近地区	58 . 8 ha	H 29. 6	235
43	平井五丁目駅前地区	0 . 7 ha	H 29. 9	1
44	南小岩南部・東松本付近地区	87 . 8 ha	H 31. 3	239
45	上一色・本一色・興宮町地区	105 . 1 ha	R 2. 3	129
46	上篠崎地区	25 . 2 ha	R 3. 6	30
47	東葛西九丁目東地区	6 . 6 ha	R 4. 7	1
48	東葛西八丁目地区	13 . 5 ha	R 4. 10	2
49	西小松川町、東小松川一・二丁目地区	51 . 0 ha	R 6. 2	-

※1 令和5年3月31日時点

※2、※3 JR小岩駅南口地区はJR小岩駅周辺地区の決定、並びに、古川親水公園沿線景観形成地区は江戸川五丁目付近地区の決定に伴い、それぞれ削除

■ 地区計画区域の分類

土地区画整理事業施行区域内	土地区画整理事業 施行すべき区域	土地区画整理事業 施行すべき区域以外の地区
15地区(247.8ha)	21地区(616.3ha)	13地区(358.9ha)
2 篠崎駅付近地区	5 一之江駅付近地区	1 船堀駅周辺地区
3 瑞江駅付近地区	6 一之江駅付近西部地区	4 船堀駅周辺第二地区
7 東葛西地区	8 一之江駅付近西部第二地区	10 環状七号線沿道地区
9 鹿骨一丁目地区	12 下鎌田東地区	15 臨海町二丁目地区
11 瑞江駅南部地区	13 船堀駅周辺第三地区	23 一之江四丁目南地区
14 瑞江駅北部地区	17 一之江四丁目北地区	26 松島三丁目地区
16 一之江駅西部地区	21 東葛西五丁目付近地区	30 一之江境川親水公園沿線 景観形成地区
18 平井七丁目北部地区	22 一之江三丁目北地区	32 小岩四東付近地区
19 篠崎駅東部地区	24 春江町三丁目南地区	38 JR小岩駅周辺地区
20 瑞江駅西部地区	28 西瑞江三丁目北地区	39 小松川地区
25 篠崎駅西部地区	29 西篠崎地区	41 平井二丁目付近地区
27 上篠崎四丁目22番地区	31 中葛西二丁目地区	43 平井五丁目駅前地区
40 北小岩一丁目東部地区	33 江戸川一丁目地区	49 西小松川町、 東小松川一・二丁目地区
46 上篠崎地区	34 一之江三丁目南地区	
(事業区域内 4.0ha)	35 中葛西八丁目地区	
(事業区域外 21.2ha)	36 二之江西地区	
47 東葛西九丁目東地区	37 江戸川五丁目地区	
	42 東葛西一丁目付地区	
	44 南小岩南部・東松本付近地区	
	45 上一色・本一色・興宮町地区	
	48 東葛西八丁目地区	

① 地区内の宅地面積

各地区の地区内宅地面積を策定前・R3 で比較した。策定後年数が経過している地区で、宅地面積が増えている傾向がみられた。環状七号線沿道地区においては、屋外利用地（駐車場等）の低未利用地が宅地に転じたことで宅地面積が増加したと考えられる。

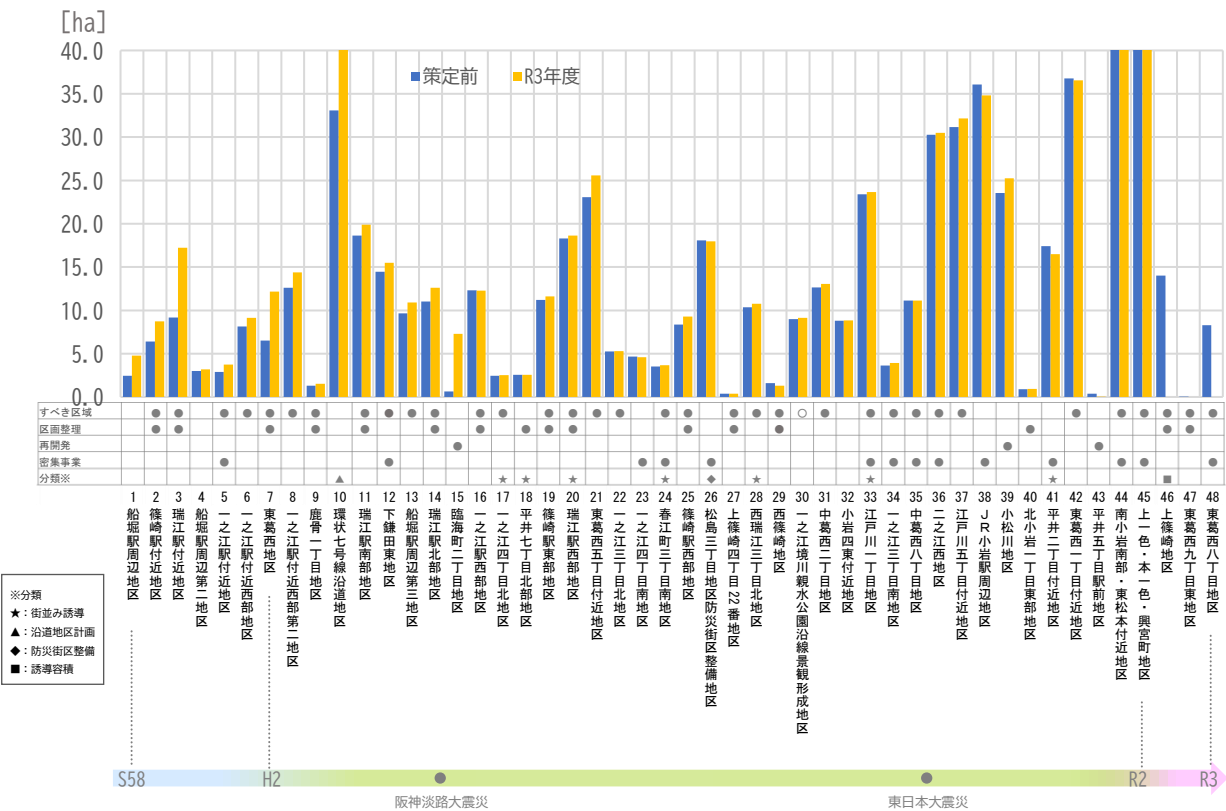


図 1 地区内宅地面積[ha]

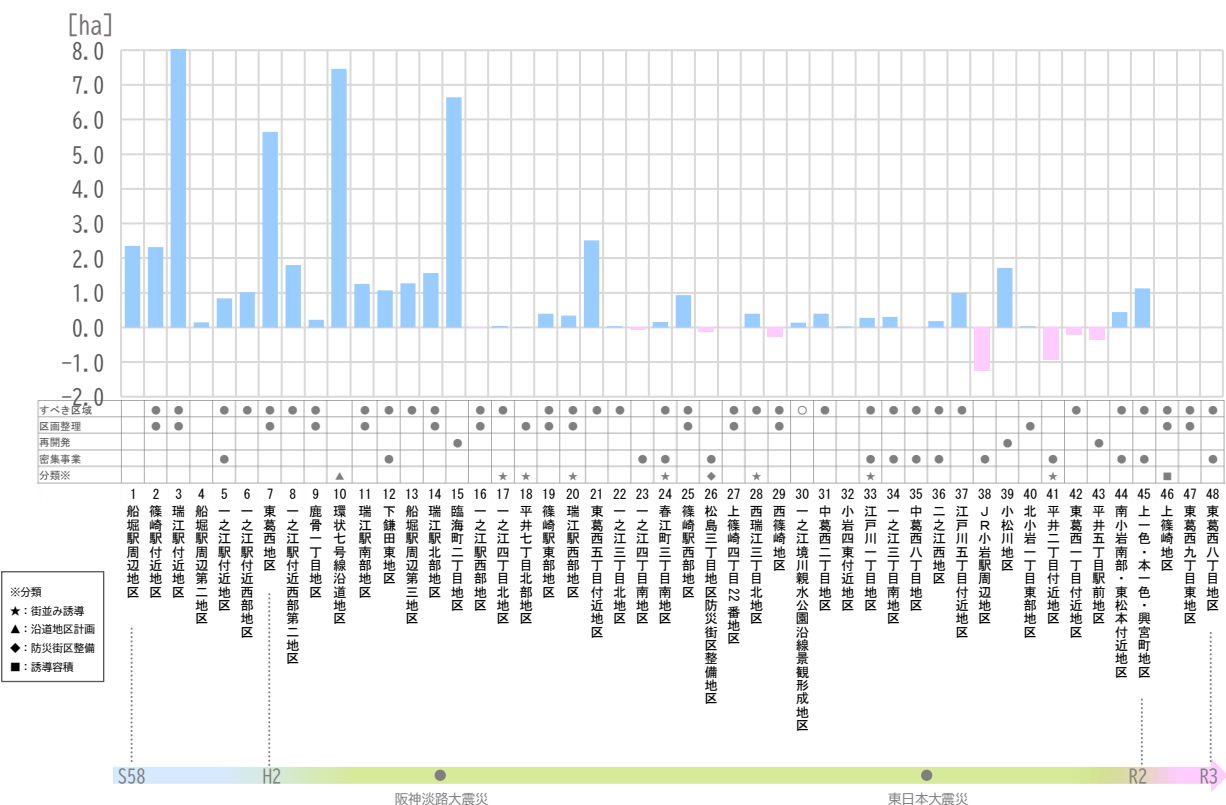


図 2 地区内宅地面積(増減)[ha]

② 地区内の宅地率

各地区の地区内宅地率を策定前・R3 で比較した。(宅地面積/地区面積)により算出している。策定後年数が経過している地区で、宅地率が上がっている傾向がみられた。平井五丁目駅前地区は、再開発事業の進捗に伴う建築物の解体等により暫定的に宅地率が減少したと考えられる。

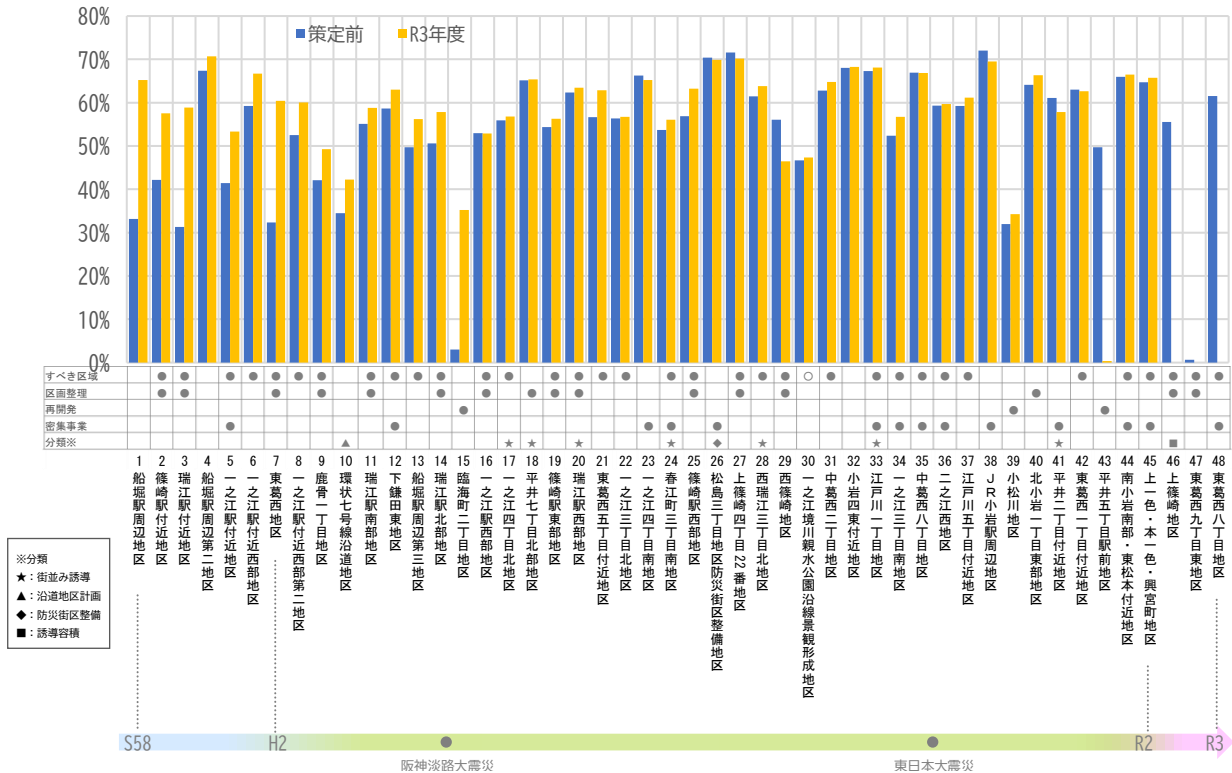


図 3 地区内宅地率[%]

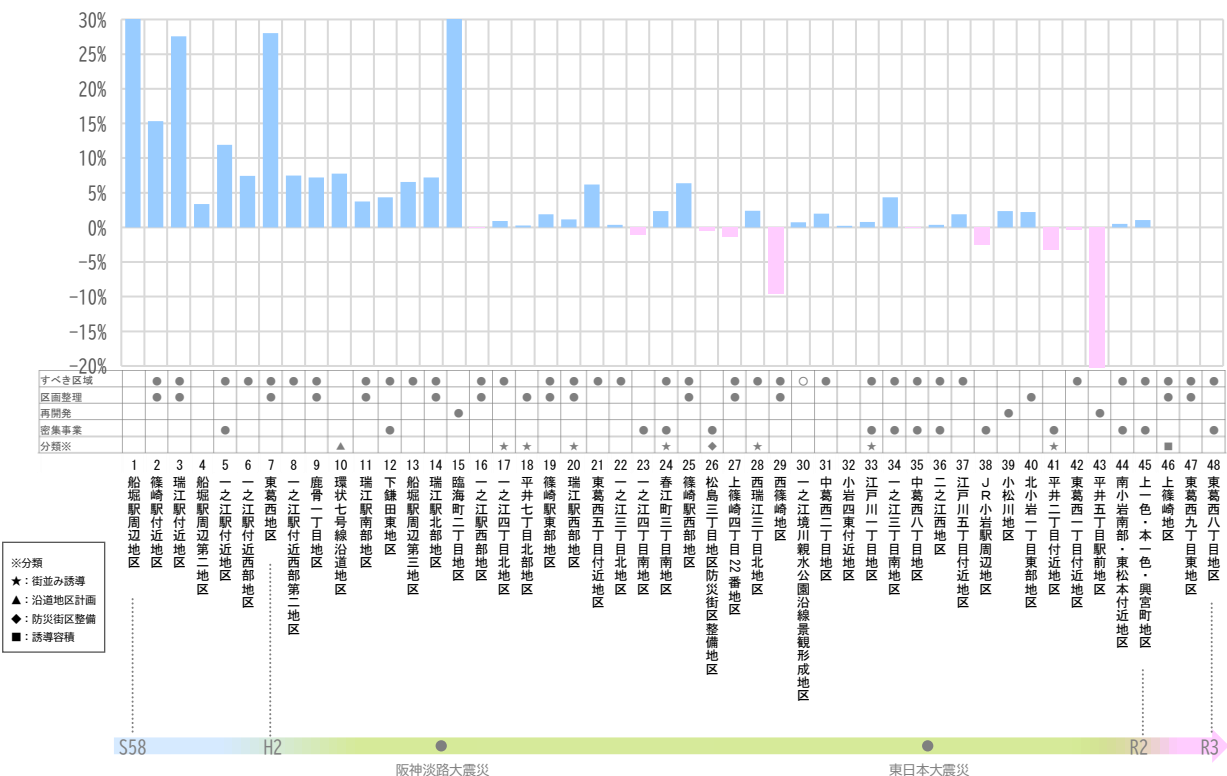


図 4 地区内宅地率(増減)[%]

③ 地区内の道路面積

各地区の道路面積を策定前・R3 で比較した。土地区画整理事業や密集事業等が完了した地区で特に道路面積が増加している。

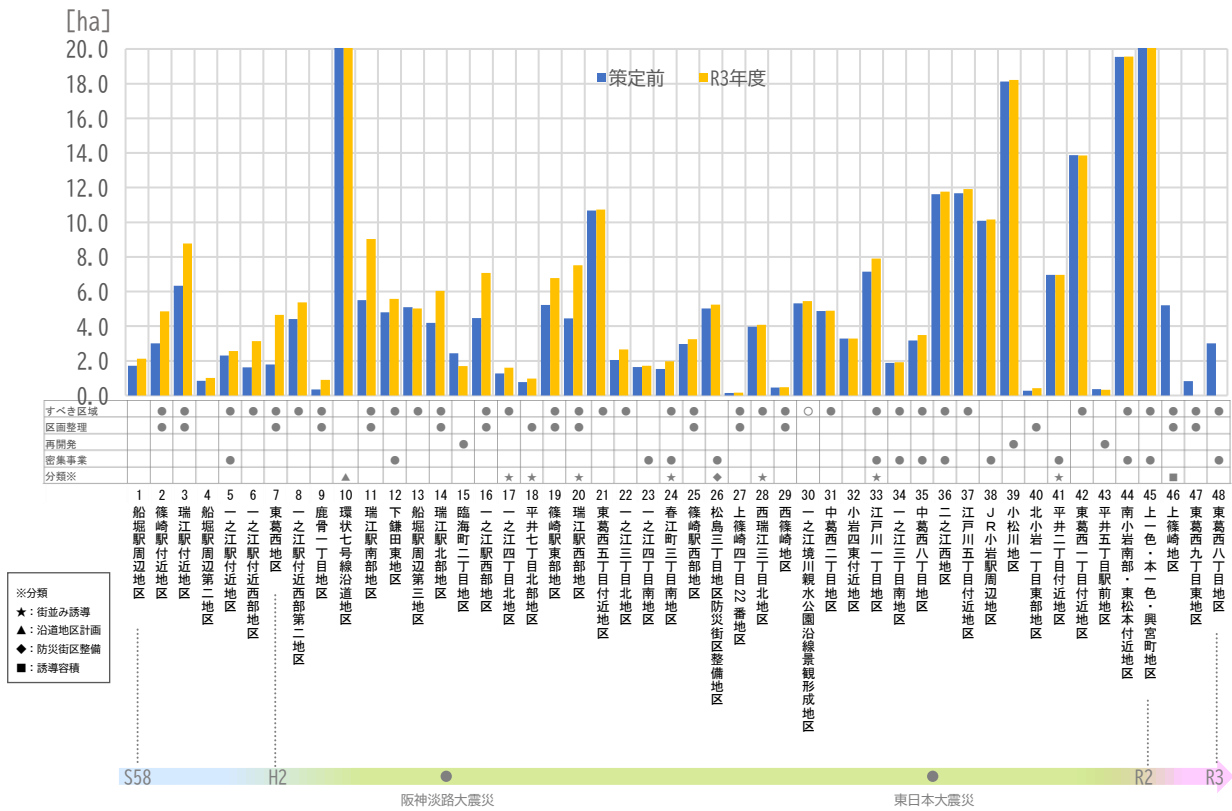


図 5 地区内道路面積[ha]

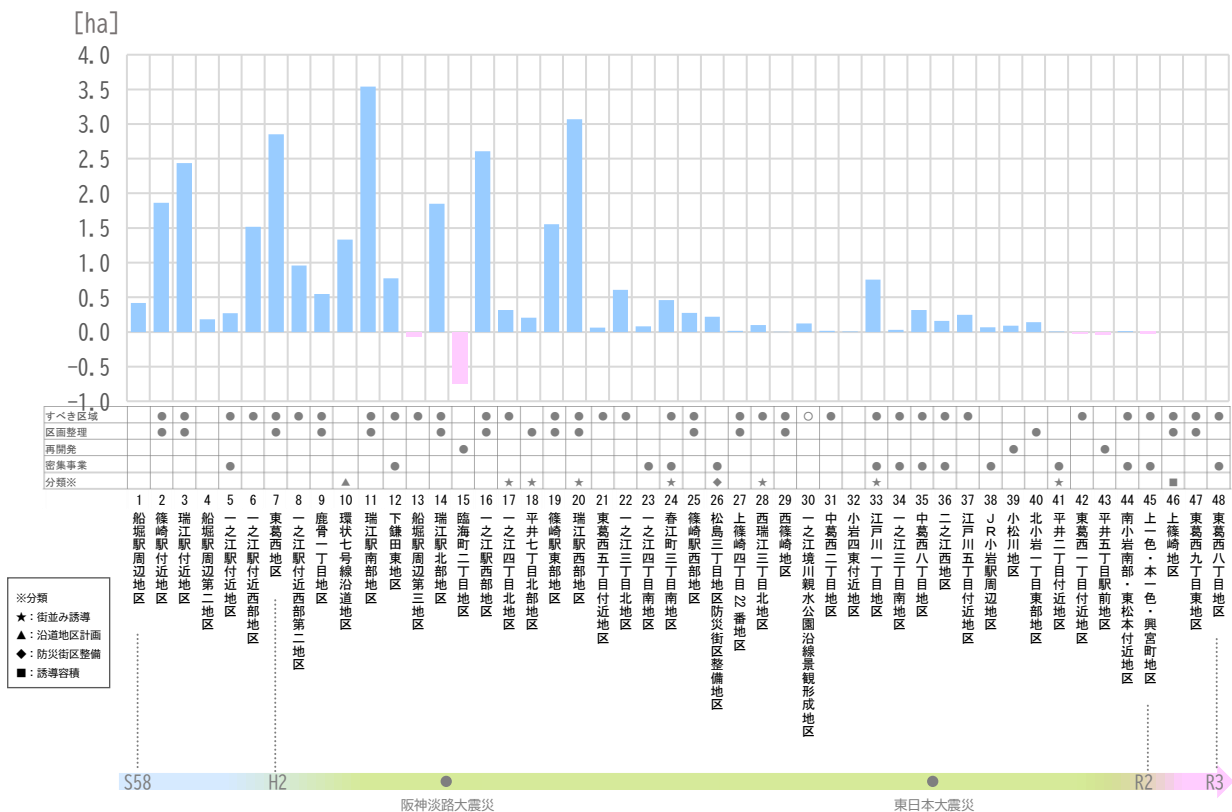


図 6 地区内道路面積増減[ha]

④ 地区内の道路率

地区内の道路率を策定前・R3 で比較した。(道路面積/地区面積) により算出している。平井五丁目駅前地区は、再開発事業の進捗に伴い暫定的に減少したと考えられる。また、鹿骨一丁目地区は土地区画整理事業により増加したと考えられる。

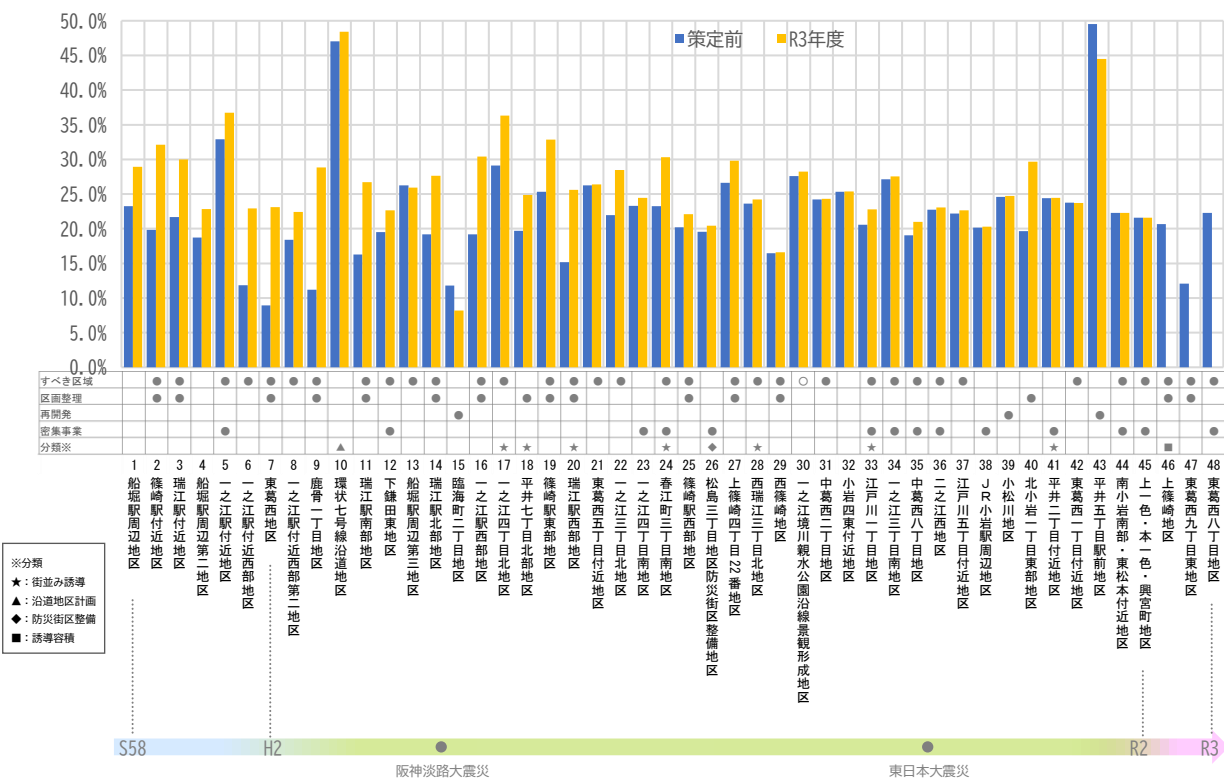


図 7 地区内道路率[%]

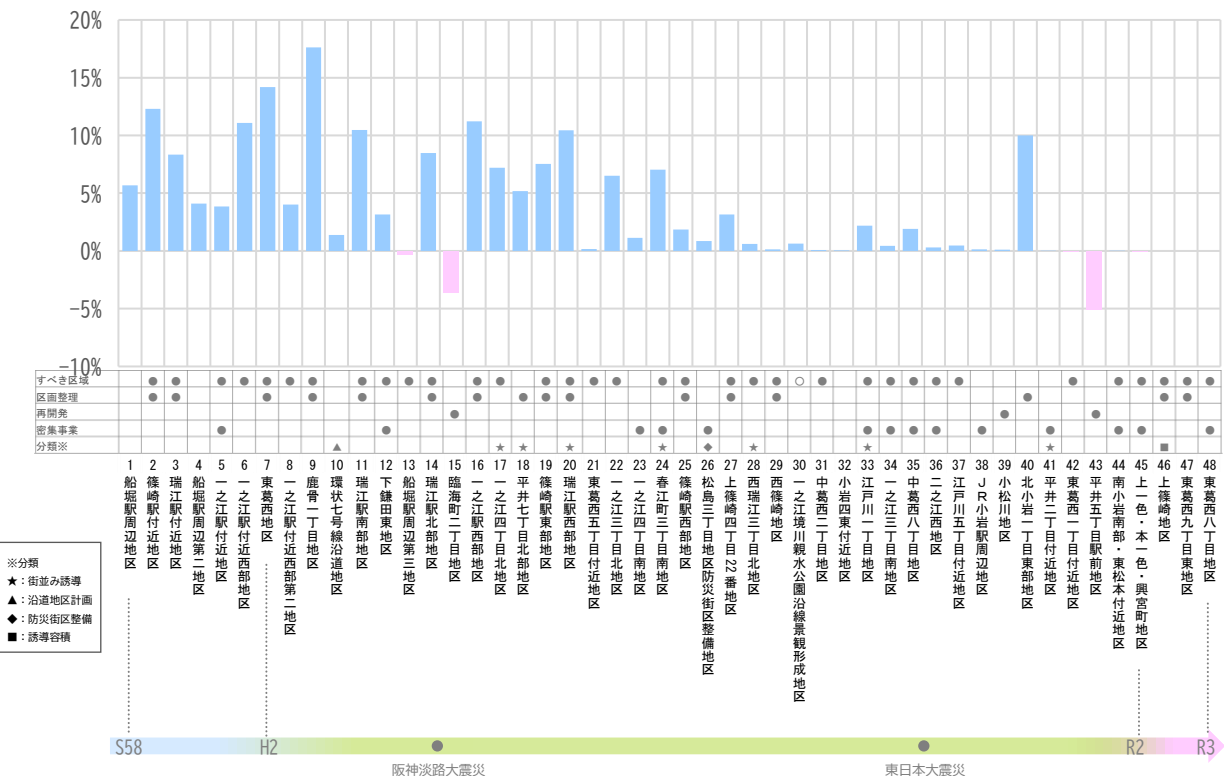


図 8 地区内道路率増減[%]

⑤ 地区内の建築面積

地区内の建築面積の合計を策定前・R3 で比較した。主に駅前で土地区画整理事業が完了した地区や、整備が完了した都市計画道路を含む地区で増加傾向がみられた。反対に、土地区画整理事業が施行中の地区は減少している。瑞江駅付近地区は「建築物の建築面積の最低限度」を指定したことで増加したと考えられる。また、環状七号線沿道地区は「建築物の接道長に対する割合の最低限度」を指定したことで増加したと考えられる。

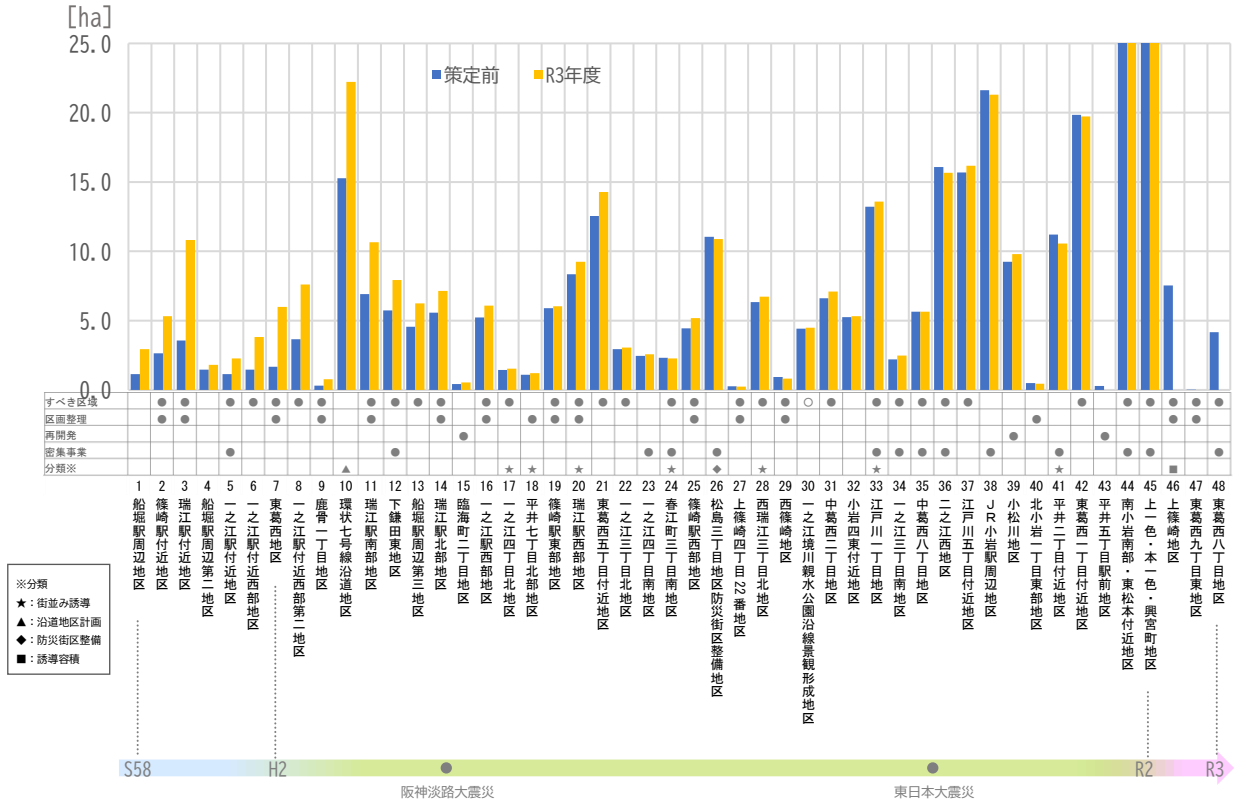


図 9 地区内建築面積[ha]

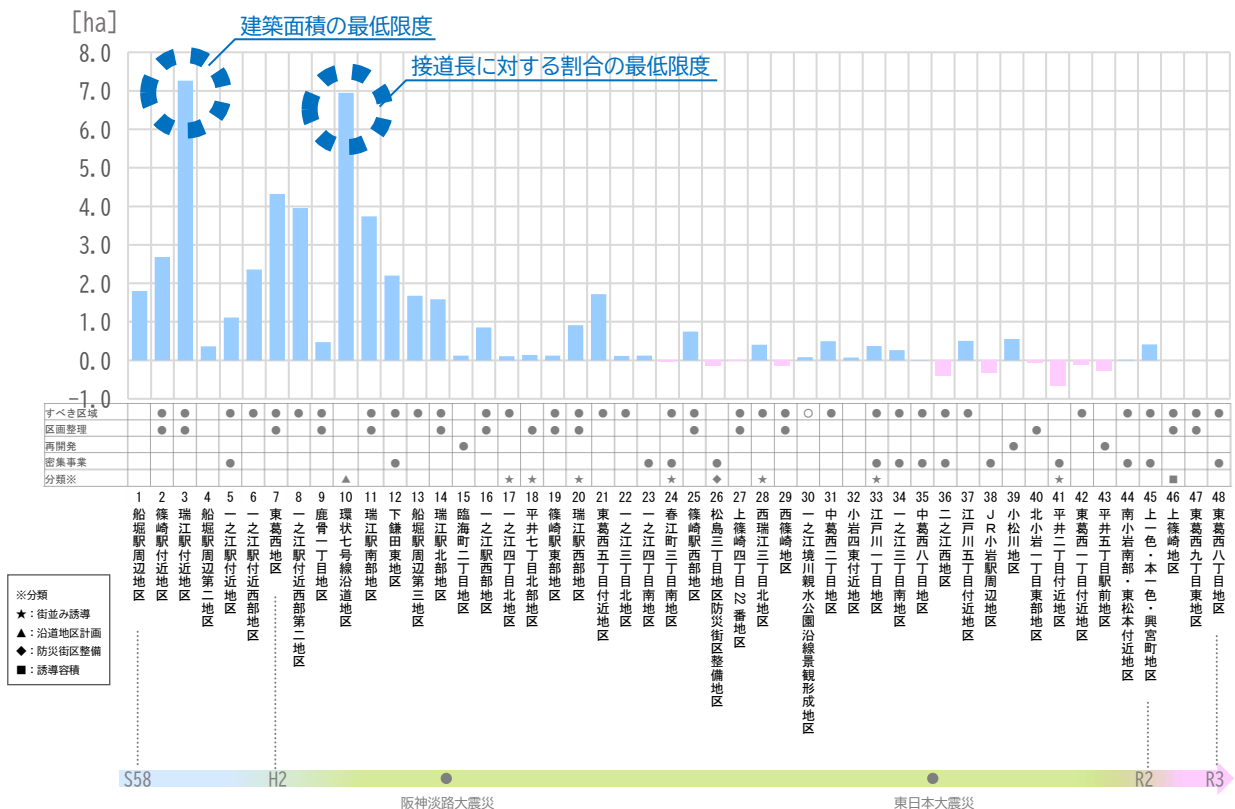


図 10 地区内建築面積増減[ha]

⑥ 建築面積/宅地面積 (≒建ぺい率)

地区内の（建築面積の合計）／（宅地面積の合計）の数値を策定前・R3 で比較した。策定後 30 年以上経過している地区の多くで増加傾向がみられた。平井五丁目駅前地区は、再開発事業の進捗に伴い暫定的に減少したと考えられる。

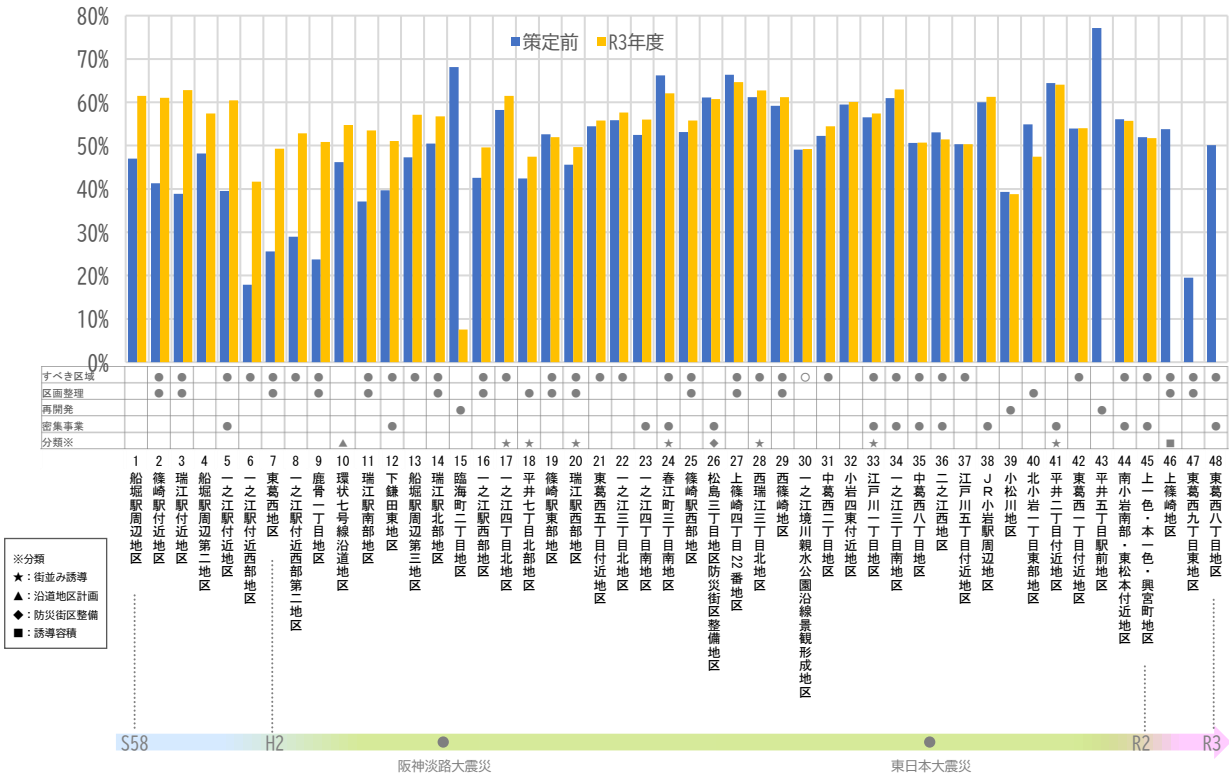


図 11 建築面積/宅地面積

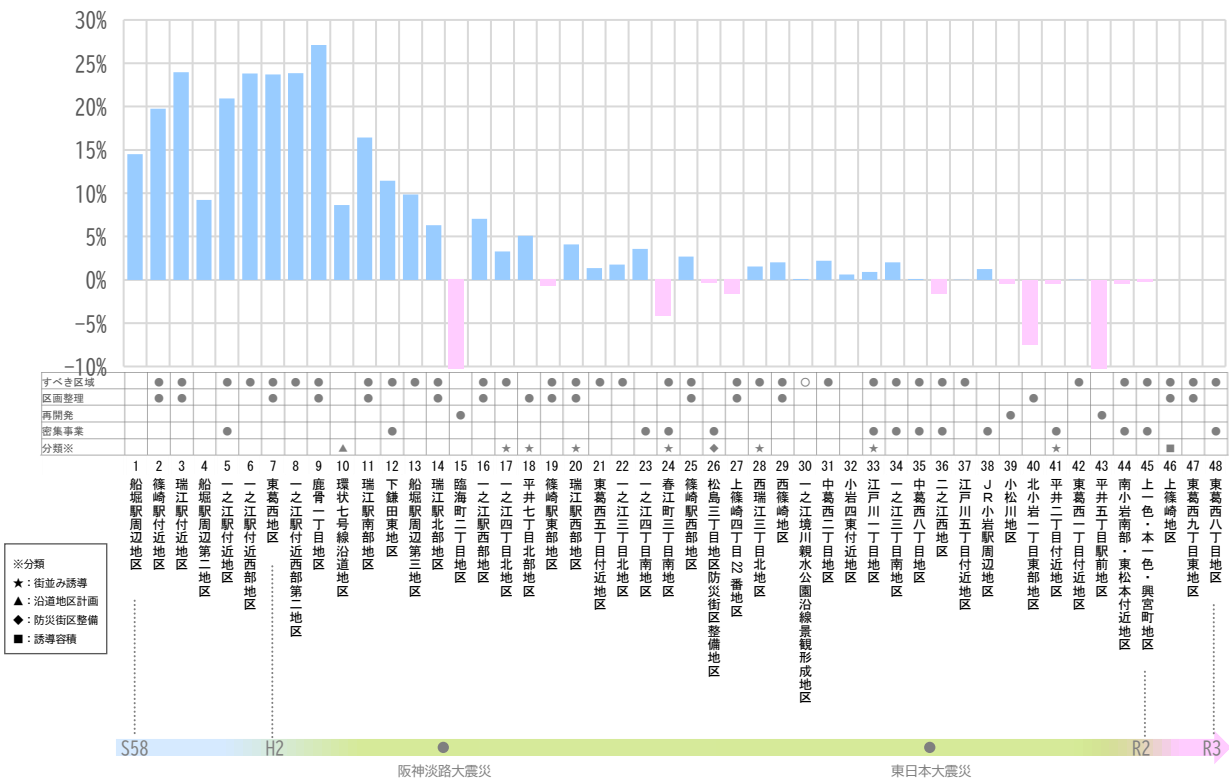


図 12 建築面積/宅地面積 増減

⑦ 地区内の延床面積

地区内の延床面積の合計を策定前・R3 で比較した。環状七号線沿道や都営新宿線の駅前の地区で大きな増加がみられた。

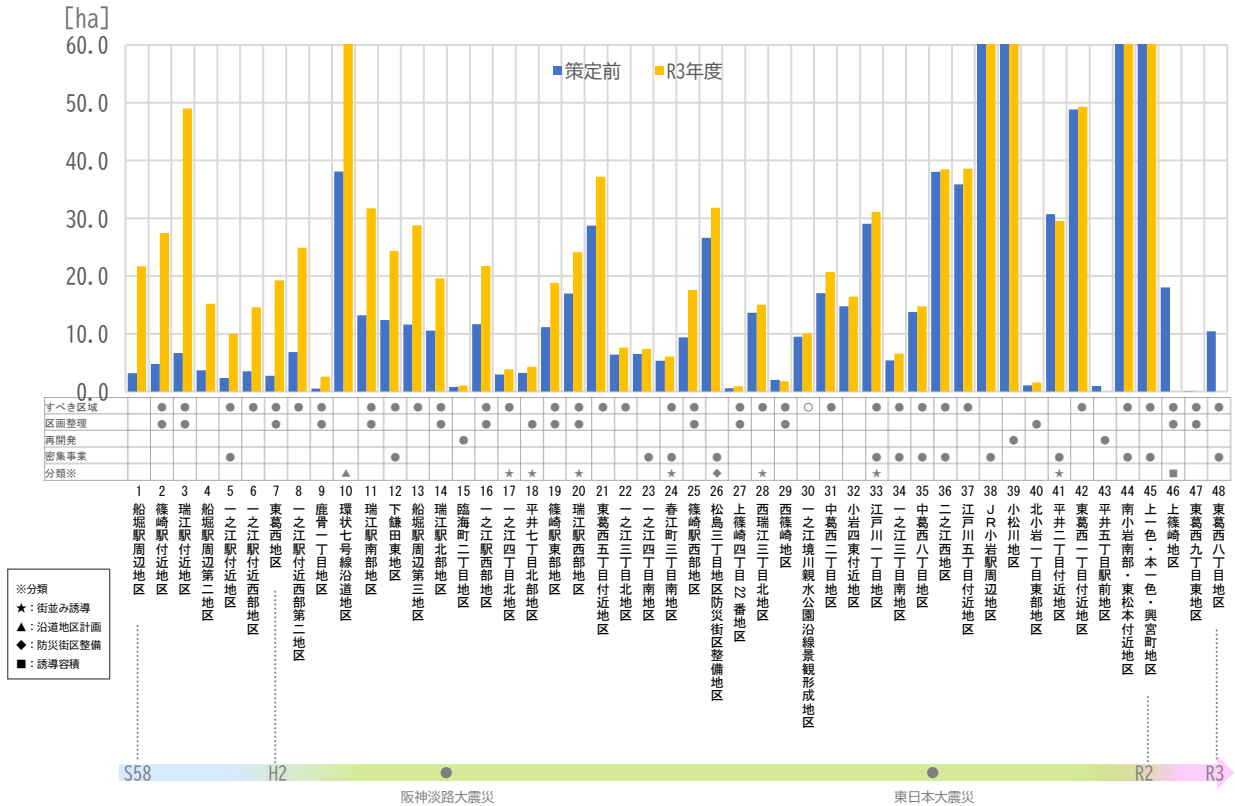


図 13 地区内延床面積[ha]

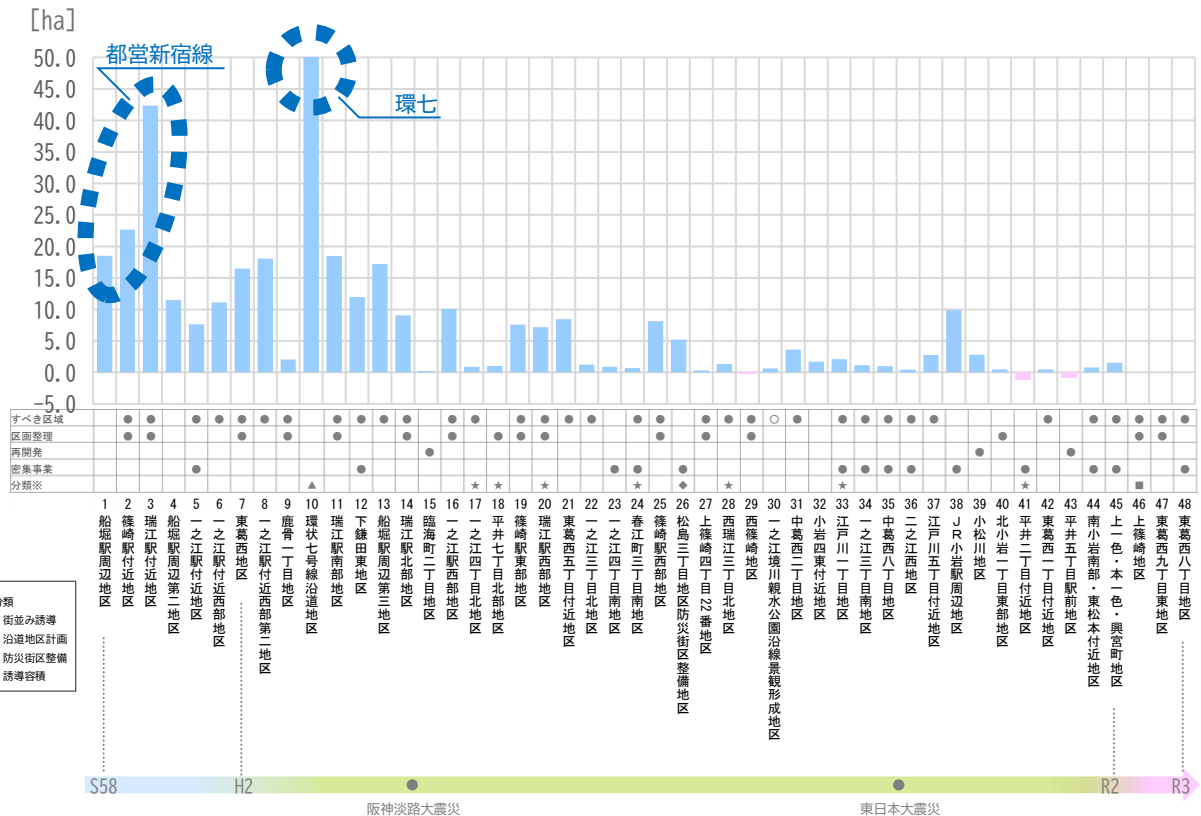


図 14 地区内延床面積増減[ha]

⑧ 延床面積/宅地面積（≒容積率）

地区内の（延床面積の合計）／（宅地面積の合計）の数値を策定前・R3 で比較した。策定後 30 年以上経過している地区の多くで 100%以上の増加がみられる。

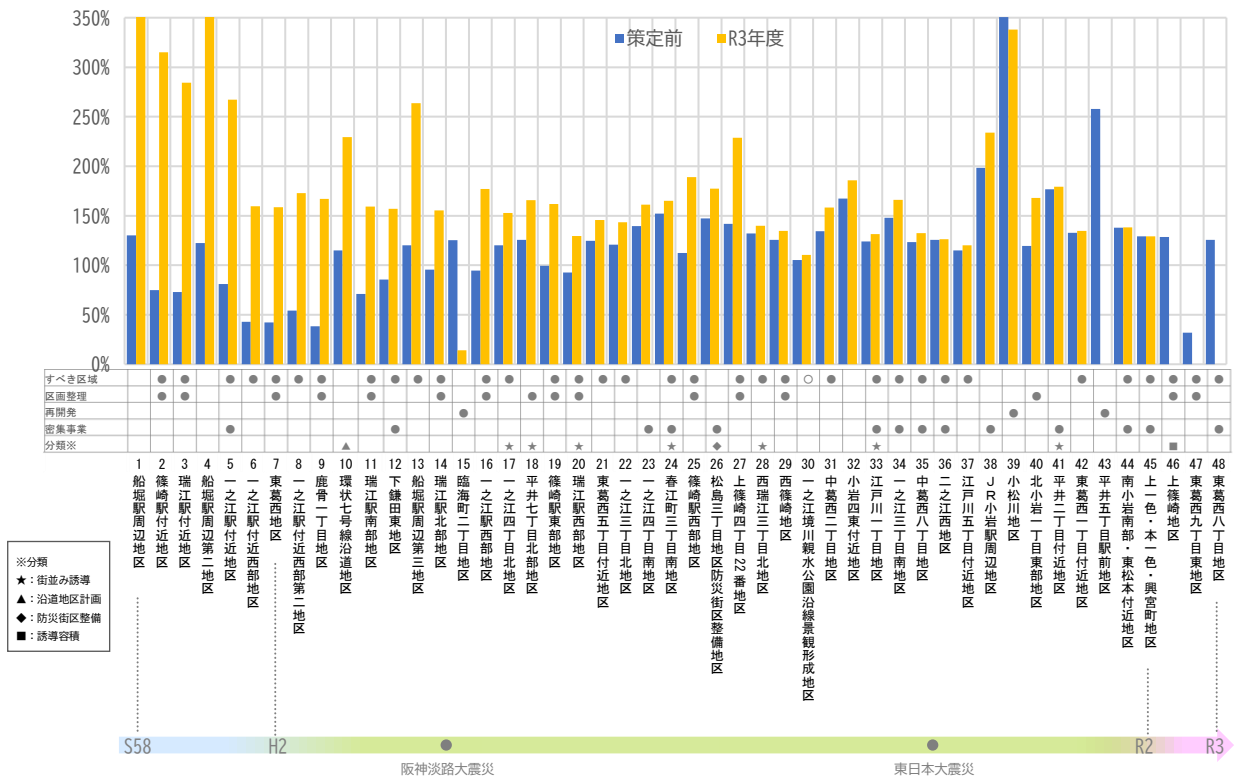


図 15 延床面積/宅地面積

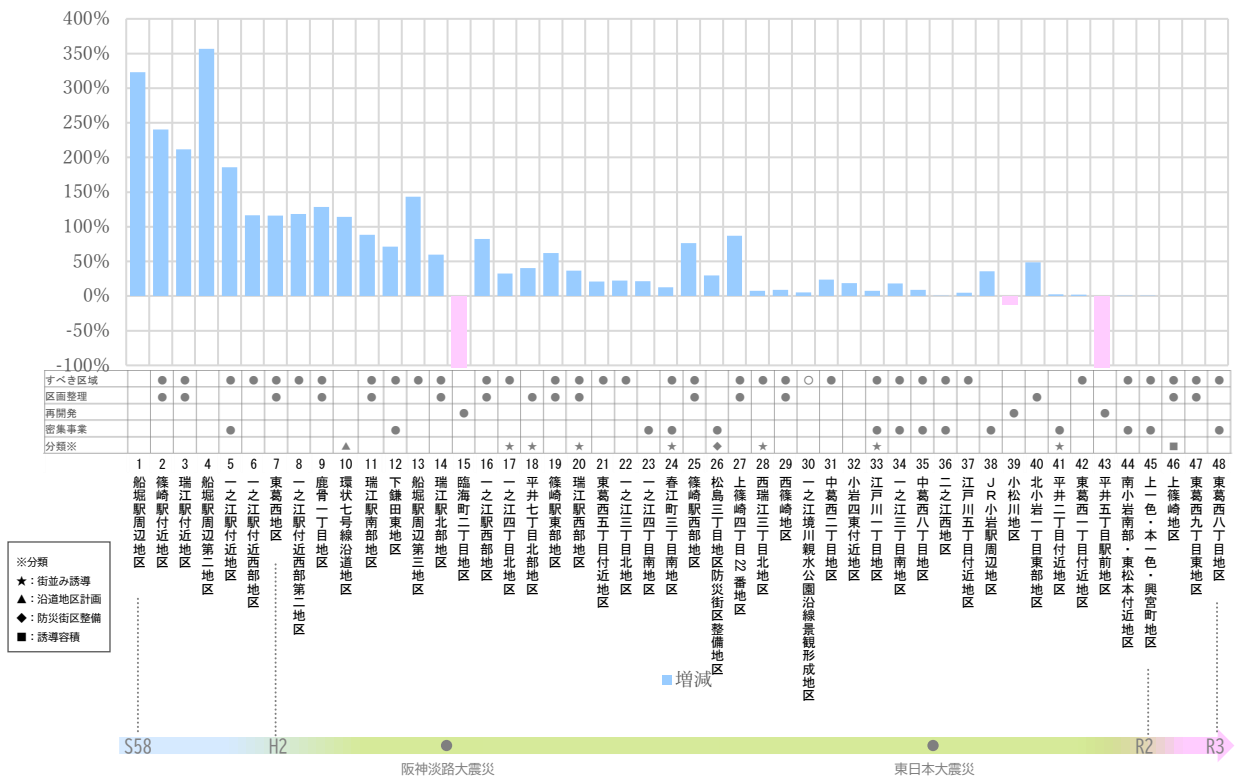


図 16 延床面積/宅地面積 増減

2 地区計画策定後の変化の特徴

江戸川区全体でみた変化の特徴

江戸川区の地区計画策定後の変化の特徴については、「分類別でみた変化の特徴」を踏まえて、『江戸川区都市計画マスタープラン（H31年3月改定）』の「第3章全体構想 2 都市像実現のための方針 2-2 市街地の整備・保全の方針 3）地域特性に応じた市街地環境の整備・保全」に記載されている「地区計画によるまちづくりのルール例」の項目別に整理した。

項 目	ルール例	特 徴
①敷地面積	敷地の細分化を防止するため、敷地面積の最低限度を設定	農家等の減少と住宅需要の増加に伴い、各地区の一棟あたりの平均敷地面積（独立住宅）は、多くの地区に共通してコンパクト化している傾向にある。 江戸川区住宅等整備基準条例では、戸建て開発を行う場合「一区画の敷地面積」を70㎡以上確保するように定められており、さらに地区計画で敷地面積の最低限度を定めている地区では、一棟あたりの平均敷地面積（独立住宅）が「敷地面積の最低限度」以上の水準となっている地区が多い。 「敷地面積の最低限度」を定めることで、敷地の細分化と建て詰まりの防止に効果がある。
②垣又はさくの緑化	垣又はさくを設ける場合は、生垣又はネットフェンスなど緑化	地区計画に「垣又はさくの構造の制限」を定めることで、ブロック塀の倒壊による被害や道路閉塞が防止され、沿道の防災性の向上に効果がある。
③壁面の位置	建替え時には、道路境界線から50cm以上建物を後退	地区計画に「壁面の位置の制限」を定めることで、歩道と一体的な連続した歩行者空間の創出等に効果がある。
④建築物の用途	主要な道路に面する建物の1階部分を店舗や事務所に限定	地区計画に「建築物の用途の制限」として、商業・近隣商業地域に店舗等附置を定めることで、沿道の1階部分における店舗・事務所等の用途の誘導に一定の効果を得られる。 特に、駅周辺に設定することで、1階部分を店舗・事務所等の用途にした建物が連続し、にぎわいの創出にも高い効果がある。
⑤建築物の高さ	良好なまちなみを形成するため、建物の高さの最高限度を設定	建物階数別構成比（棟数）は、多くの地区に共通して、1階・2階建ての建物が減少し、3階建て以上の建物が増加している。 街並み誘導型地区計画を導入している地区においては、土地区画整理事業等を実施していない地区でも、3階建ての建物は増加しているが、4階建て以上の建物はほとんど増加していない。 このことから、「建物の高さの最高限度」を定めることで、良好な街並み形成に対して成果が得られたと考えられる。
⑥建築物の色彩	落ち着いた色彩を使用し、高彩度を控えるよう基準を設定	「形態又は色彩その他意匠の制限」を定めることで、地区にふさわしい落ち着いた色彩等を用いた良好な景観の創出に効果がある。

■分類別でみた変化の特徴

■ 基本情報				■ 地区現況							
分類 (地区計画)	分類 (事業等)	密集 事業	地区名	土地利用用途別面 積構成比	建物用途別構成比 (延床面積)	建物構造別構成比 (延床面積)	建築面積の推移	延床面積の推移	宅地率・道路率の 推移	一棟あたりの平均 敷地面積 (独立住宅)	建物階数別構成比
一般型	一般型 ・ すべき 区域※ 解除	無	1 船堀駅周辺地区 4 船堀駅周辺第二地区 6 一之江駅付近西部地区 8 一之江駅付近西部第二地区 13 船堀駅周辺第三地区 21 東葛西五丁目付近地区 22 一之江三丁目北地区 30 一之江境川親水公園沿線 景観形成地区 31 中葛西二丁目地区 32 小岩四東付近地区 37 江戸川五丁目付近地区 42 東葛西一丁目付近地区	○住宅が増加、地区 によって商業・工 業・屋外利用地等 が減少	○住宅が増加、地区 によって公共・商 業・工業等が減少	○耐火造が増加、防 火造・木造が減少 ○準耐火造は多くの 地区で増加	○建築面積や建蔽率 は、全体的に増加	○延床面積や容積率 は、全体的に増加	○宅地率・道路率と もに増加	○減少傾向 ○地区計画で敷地面 積の最低限度を定 めた地区では、細 分化抑制効果が顕 著にあらわれている	○1階・2階建てが 減少、3階・4～ 7階建てが増加
			23 一之江四丁目南地区 35 中葛西八丁目地区 36 二之江西地区 38 JR 小岩駅周辺地区 44 南小岩南部・東松本付近地区 45 上一色・本一色・興宮町地区 48 東葛西八丁目地区	○住宅が増加、地区 によって商業・工 業・屋外利用地等 が減少	○住宅が増加、地区 によって公共・商 業・工業等が減少	○耐火造・準耐火造 が増加、防火造・ 木造が減少	○建築面積や建蔽率 は、全体的に増加	○延床面積や容積率 は、全体的に増加	○宅地率・道路率と もに増加	○減少傾向	○1階・2階建てが 減少、3階・4～ 7階建てが増加
			5 一之江駅付近地区 12 下鎌田東地区 34 一之江三丁目南地区	○住宅が増加、屋外 利用地等が減少	○住宅が増加、工業 が減少	○耐火造が増加、防 火造・木造が減少	○建築面積や建蔽率 は、全体的に増加	○延床面積や容積率 は、全体的に増加	○「12 下鎌田東地 区」は H28 年に宅 地面積が減少し、 道路率が増加	○減少傾向	○1階・2階建てが 減少、3階・4～ 7階建てが増加
		有									
		終									
		区画整理 事業施行	2 篠崎駅付近地区 3 瑞江駅付近地区 7 東葛西地区 9 鹿骨一丁目地区 11 瑞江駅南部地区 14 瑞江駅北部地区 16 一之江駅西部地区 19 篠崎駅東部地区 25 篠崎駅西部地区 27 上篠崎四丁目 22 番地区 29 西篠崎地区 40 北小岩一丁目東部地区 47 東葛西九丁目東地区	○全体的に住宅・道 路が増加、工業・ 農用地等が減少	○住宅が増加、地区 によって商業・工 業等が減少	○耐火造が増加、防 火造・木造が減少 ○土地区画整理事業 の施行時期等を境 に構成比が大きく 変化	○建築面積や建蔽 率は、全体的に増 加	○延床面積や容積 率は、全体的に増 加	○宅地率・道路率と もに全体的に増加 ○土地区画整理事業 の進捗により、一 時的に宅地率・道 路率が増減	○減少傾向	○1階・2階建てが 減少し、3階・4 ～7階建てが増加 ○土地区画整理事業 の施行時期等を境 に構成比が大きく 変化

※土地区画整理事業を施行すべき区域

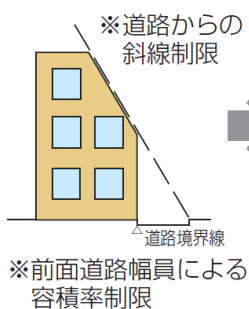
■ 基本情報			■ 地区現況								
分類 (地区計画)	分類 (事業等)	密集事業	地区名	土地利用用途別面積構成比	建物用途別構成比 (延床面積)	建物構造別構成比 (延床面積)	建築面積の推移	延床面積の推移	宅地率・道路率の推移	一棟あたりの平均敷地面積 (独立住宅)	建物階数別構成比
	再開発事業	無	15 臨海町二丁目地区（未着手） 39 小松川地区 43 平井五丁目駅前地区	○小松川地区は地区計画策定以降、大きな変化なし	○小松川地区は地区計画策定以降、大きな変化なし	○耐火造が増加、防火造が減少	○建築面積は、増加傾向	○延床面積は、増加傾向	○小松川地区の宅地率は、増加傾向	○地区計画策定以降に独立住宅なし	○2階建てが減少、3階建て以上が増加
街並み誘導型	一般型・すばき区域※解除	無	17 一之江四丁目北地区 28 西瑞江三丁目北地区	○住宅・道路が増加、工業・屋外利用地等が減少	○住宅が増加、地区によって商業・工業等が減少	○耐火造・準耐火造が増加、防火造・木造が減少	○建築面積や建築面積の宅地面積に占める割合は、増加傾向	○延床面積や延床面積の宅地面積に占める割合は、増加傾向	○宅地率は微増 ○道路率は増加	○大きな変動は見られない	○1階・2階建てが減少、3階建てが増加
		有	41 平井二丁目付近地区	○住宅・道路が増加、商業・工業が減少	○住宅が増加、商業・工業が減少	○耐火造・準耐火造が増加、防火造が減少	○建築面積は、R3年に微減	○延床面積は、R3年に微減 ○容積率は増加	○宅地率は減少 ○道路率はH18年まで増加し、以降は変動なし	○80㎡～90㎡程度で、大きな変動なし	○2階建てが減少、3階建てが増加
		終	24 春江町三丁目南地区 33 江戸川一丁目地区	○道路が増加、屋外利用地等が減少	○大きな変動は見られない	○耐火造・準耐火造が増加、防火造が減少	○建築面積や建築面積の宅地面積に占める割合は、増加傾向	○延床面積や延床面積の宅地面積に占める割合は、増加傾向	○道路率は増加	○大きな変動なし	○2階建てが減少、3階建てが増加
	区画整理事業施行	無	18 平井七丁目北部地区 20 瑞江駅西部地区	○住宅が増加、工業が減少 ○土地区画整理事業の施行時期により、未利用地の割合が一時的に増加	○住宅が増加、工業が減少	○耐火造、準耐火造が増加、防火造が減少	○建築面積は増加 ○建蔽率は増加したのち、土地区画整理事業の進捗に伴い変動が減少	○延床面積は増加 ○容積率は増加したのち、土地区画整理事業の進捗に伴い変動が減少	○宅地率は、土地区画整理事業の進捗により、一度減少した後、微増 ○道路率は増加	○「18 平井七丁目北部地区」では、土地区画整理事業の進捗により、H13年のみ、一時的に増加	○全体的に1階・2階建てが減少、3階・4～7階建てが増加
			46 上篠崎地区	○商業・工業・農用地が減少、住宅・道路が増加	○住宅が増加、商業・工業が減少	○耐火造・準耐火造が増加、防火造・木造が減少	○建築面積や建築面積の宅地面積に占める割合は、H18年頃まで増加、その後は変動なし	○延床面積や延床面積の宅地面積に占める割合は、H18年頃まで増加、その後は変動なし	○宅地率は変動なし ○道路率は増加	○敷地面積の最低限度程度の水準でH8年以降は変動なし	○1階・2階建てが減少、3階建てが増加
誘導容積型	区画整理事業施行	無									
沿道地区計画	その他	無	10 環状七号線沿道地区	○住宅が増加、工業・屋外利用地が減少	○住宅が増加、商業・工業が減少	○耐火造が増加、準耐火造・防火造・木造が減少	○建築面積や建築面積の宅地面積に占める割合は、H18年頃まで増加、その後は変動なし	○延床面積や延床面積が宅地面積に占める割合は、増加	○宅地率は緩やかに増加 ○道路率は変動なし	○減少	○1階・2階建てが減少、3階・4～7階・8～15階建てが増加
防災街区整備地区計画	その他	有	26 松島三丁目地区防災街区整備地区	○住宅が増加、商業・工業が減少	○住宅が増加、商業・工業が減少	○耐火造・準耐火造が増加、防火造・木造が減少	○建築面積や建蔽率は増加傾向だが、地区計画策定以降は変動が減少	○延床面積や容積率は増加傾向だが、地区計画策定以降は変動が減少	○宅地率・道路率ともに変動なし	○地区計画策定以降は変動なし	○1階・2階建てが減少、3階・4～7階・8～15階建てが増加

※土地区画整理事業を施行すべき区域

街並み誘導型

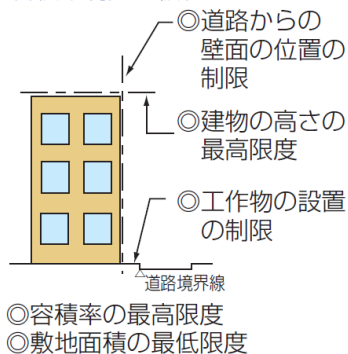
壁面位置や高さを揃えることにより斜線制限や容積率制限を緩和する制度です。

現 状



地区計画適用

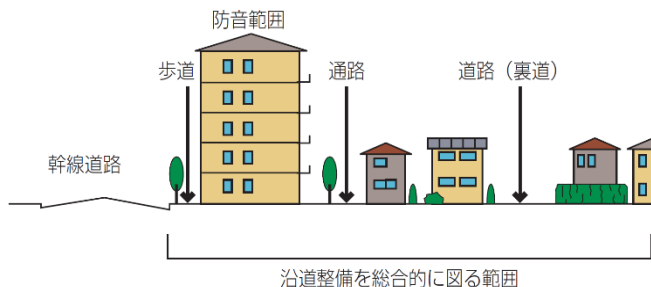
斜線制限と容積率制限の緩和



沿道地区計画

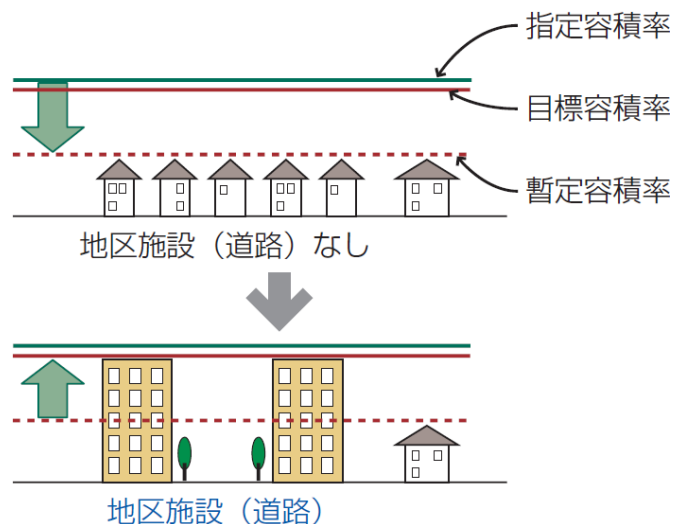
幹線道路の沿道で、騒音などを防止するなど、建築物の高度利用を促進する地区で活用します。

幹線道路沿道の背後の住宅地への影響を緩和するために、緩衝建築物（幹線道路に面して間口が広く、高層な建物）を誘導するなど、緩衝緑地を設ける制度です。



誘導容積型

道路などが未整備であるところで、土地の有効利用と併せて道路整備を誘導する制度です。2段階の容積率を定め、道路などが整備されたところから、高い方の容積率を適用します。



防災街区整備地区計画

老朽化した木造住宅が密集し、道路や公園が十分でない地区で防災機能を高めるために活用します。

防災上有効な道路を整備し、その沿道の建築物の耐火構造化を促進することで、道路と建築物が一体となって地区の延焼防止機能や避難経路を確保することなどを目的とする制度です。

■他区と比較した特徴

① 地区計画の策定地区数と区域の面積

地区計画の策定地区数と区域の面積を見ると、江戸川区における地区計画の策定地区数は 48 地区、区の面積に占める区域の面積の割合は 23.5%で、地区数、面積ともに隣接区よりも多くなっていることから、江戸川区では隣接区と比べて地区計画によるまちづくりが積極的に推進されている。

■ 地区計画の策定地区数及び区域の面積

	区の面積 (ha)	地区数	区域の面積 (km ²)	区の面積に 占める割合
江戸川区	49.90	48	1172	23.5%
墨田区	13.77	8	144	10.5%
江東区	42.99	15	841	19.6%
葛飾区	34.80	21	375	10.8%

② 地区計画の策定期間（5年毎）

地区計画の策定期間（5年毎）を見ると、江戸川区では昭和 58 年から昭和 62 年に掛けて 4 地区で地区計画が決定しており、隣接区よりも早い段階で地区計画が導入されている。

■ 地区計画の策定期間（5年毎）

	S58～S62	S63～H4	H5～H9	H10～14	H15～H19	H20～H24	H25～H29	H30～
江戸川区	4	7	3	5	14	3	7	5
墨田区	0	3	1	2	0	1	0	1
江東区	0	3	2	5	2	1	0	2
葛飾区	0	1	2	0	5	7	3	3

③ 地区計画の種類

地区計画の種類を見ると、江戸川区では隣接区よりも街並み誘導型の割合が多くなっている。また、江東区では高層住居誘導地区に導入しているのに対し、江戸川区では細分化された敷地が比較的多い地区で導入している。

■ 地区計画の種類

	一般型	街並み 誘導型	用途別 容積型	誘導 容積型	沿道地区 計画	防災街区 整備地区 計画	再開発等 促進区
江戸川区	79.2%	14.6%	0.0%	2.1%	2.1%	2.1%	0.0%
墨田区	50.0%	0.0%	25.0%	12.5%	0.0%	0.0%	12.5%
江東区	53.3%	6.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	40.0%
葛飾区	61.9%	0.0%	0.0%	9.5%	4.8%	14.3%	9.5%

④ 地区整備計画の項目の種類

地区整備計画の項目の種類を見ると、江戸川区では、隣接区よりも建築面積の最低限度、公開空地による高さ緩和（建築物等の高さの最高限度におけるただし書き）、垣又はさくの構造制限の割合が多くなっている。特に、垣又はさくの構造制限は9割以上の地区で導入されている。

■ 地区整備計画の項目の種類

	用途の制限	敷地面積の最低限度	建ぺい率の最高限度	建築面積の最低限度	容積率の最高限度	容積率の最低限度
江戸川区	91.7%	77.1%	8.3%	12.5%	27.1%	25.0%
墨田区	100.0%	75.0%	12.5%	0.0%	50.0%	25.0%
江東区	100.0%	80.0%	6.7%	6.7%	40.0%	6.7%
葛飾区	95.2%	81.0%	4.8%	4.8%	28.6%	4.8%

	高さの最高限度	公開空地による高さ緩和	高さの最低限度	壁面の位置	工作物設置	形態・意匠
江戸川区	68.8%	22.9%	18.8%	79.2%	31.3%	95.8%
墨田区	62.5%	0.0%	0.0%	100.0%	25.0%	100.0%
江東区	46.7%	0.0%	0.0%	93.3%	33.3%	93.3%
葛飾区	47.6%	0.0%	19.0%	85.7%	14.3%	90.5%

	垣・さく	接道長に対する割合	遮音制限	防音制限	防火上の制限
江戸川区	93.8%	2.1%	2.1%	2.1%	2.1%
墨田区	75.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
江東区	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
葛飾区	52.4%	4.8%	4.8%	4.8%	14.3%

⑤ 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度を比較すると、江戸川区では、隣接区と比べて200㎡未満が多く、7割以上を占めていることから、住宅地等における敷地の細分化の抑制を目的としたものが多くなっている。

■ 敷地面積の最低限度

	100㎡未満	100㎡～200㎡未満	200㎡～300㎡未満	300㎡～500㎡未満	500㎡～1000㎡未満	1000㎡以上
江戸川区	37.8%	35.1%	16.2%	5.4%	5.4%	0.0%
墨田区	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	33.3%	33.3%
江東区	8.3%	0.0%	0.0%	16.7%	8.3%	66.7%
葛飾区	35.3%	5.9%	29.4%	5.9%	11.8%	11.8%

	200㎡未満
江戸川区	73.0%
墨田区	33.3%
江東区	8.3%
葛飾区	41.2%

※敷地面積の最低限度が街区（地区）によって異なる場合は、大きい方の数値で算出

3 江戸川区における地区計画の成果と課題

今回の調査では、対象地区・特定の制限等の成果や課題等の結果を踏まえ、「地区計画が地域にもたらした成果」、「地区計画における課題の現状」として江戸川区における地区計画の成果と課題を整理した。

■地区計画が地域にもたらした成果

① 地区施設

①－1 災害時や緊急時の消火活動・避難の支障となる狭あい道路の解消

- ・地区施設に「セットバックによって幅員4 m以上に拡幅する区画道路」を位置づけることで、幅員4 m未満の区画道路が幅員4 mに拡幅され、災害時や緊急時の消火活動・避難の支障となる狭あい道路が解消されてきている。

①－2 公園・道路等が不足する密集木造市街地の改善

- ・地区計画に「公園・道路等」を位置づけ、地区計画と合わせて密集事業を実施することで、地区施設に位置づけた公園・道路等の整備が完了し、密集市街地の公園・道路等が充実されてきた。

② 敷地面積の最低限度

②－1 無秩序な敷地の細分化や建て詰まりの防止

- ・地区計画に「敷地面積の最低限度」を定めることで、広くて余裕のある敷地が維持されるとともに、道路に面してオープンスペースを設けることが可能となり、無秩序な敷地の細分化や建て詰まりが防止されてきた。



図 17 瑞江駅南部地区



図 18 瑞江駅西部地区

③ 壁面の位置の制限

③-1 歩行者の回遊性の改善と防災性の向上

- ・地区計画に「壁面の位置の制限」として一号壁面と二号壁面を定め、壁面後退部分に歩道状空地を整備することで、歩道と一体的な連続した歩行者空間が創出され、歩行者の回遊性が改善されてきた。



図 19 船堀駅周辺第二地区



図 20 江戸川一丁目地区

④ 工作物の設置

④-1 災害時の通行の妨げとなる工作物の設置の抑制

- ・地区計画に「工作物の設置制限」を定めることで、災害時の通行の妨げとなる工作物の設置の抑制に一定の効果が見られた。

④-2 沿道緑化による住環境の維持・改善

- ・地区計画に「工作物の設置制限」を定め、緑化を推進することで、壁面後退区域に移動可能なプランター等が設置され、沿道緑化による住環境の維持・改善が図られてきている。

⑤ 垣・さく

⑤-1 ブロック塀の倒壊による被害や道路閉塞の未然防止および潤いある住環境の創出

- ・地区計画に「垣又はさくの構造の制限」を定めることで、倒壊の恐れがあるブロック塀等の設置が抑制され、道路閉塞の未然防止が図られている。また、緑化により潤いある住環境が創出されている。



図 21 西瑞江三丁目北地区



図 22 江戸川一丁目地区

⑥ 街並み誘導

⑥-1 小規模な敷地における住環境と防災性の維持・改善

- ・街並み誘導により、道路斜線や容積率の制限を緩和することで、小規模な敷地においても生活に必要な面積を確保した建物の更新を可能にするとともに、建物の更新により壁面後退や壁面後退部の緑化、狭あい道路の拡幅、道路ネットワークの構築が行われることで、住環境と防災性の維持・改善に効果がある。



図 23 小岩四東付近地区



図 24 瑞江駅西部地区

⑦ 店舗等附置

⑦-1 駅前の近隣商業地域に相応しい建物用途への転換

- ・地区計画に「店舗等附置義務」がある路線を定めることで、駅前の沿道型商業地では1階部分を商業業務施設とした建物が連続し、駅前の近隣商業地域に相応しい建物用途への転換が図られてきている。

⑧ 景観形成

⑧-1 周辺環境に調和しない色彩や形態の抑制

- ・地区計画に「形態又は色彩その他意匠の制限」を定めるとともに、景観地区でマンセル値による彩度の上限を制限することで、周辺環境に調和しない色彩や形態が抑制され、また、屋根の形状の制限や緑化により連続したうるおいのある街並みの創出につながっている。



図 25 瑞江駅西部地区



図 26 一之江境川親水公園沿線景観形成地区

■地区計画における課題の現状

● 地区計画における課題

街並み誘導型の地区計画を導入している地区では、「壁面の位置の制限」とともに、「壁面後退区域における工作物の設置制限」も設けている。一部ではあるが、この制限により創出された空地に自転車や収納庫などが置かれることがあり、これらは制限対象である工作物には該当しないものの、緊急車両の通行空間の確保など、本来の目的であるまちの安全性向上を妨げている状況が散見される。

また、「垣またはさくの構造の制限」によりブロック塀の設置は抑制されているが、生垣等による沿道緑化が不十分な場所がある。

さらに、時代や社会情勢の変化とともに出てきた課題もある。

一つは、社会のニーズの多様化に伴い、新たに発生してきた建築物の用途に関する課題である。建築基準法は昭和 25 年に制定され、随時改定を重ねてきてはいるものの、社会情勢の変化とともに想定されていなかった新たな用途が発生してきている。地区計画においても同様で、当該用途が「建築物等の用途の制限」に明確に示されていない場合でも制限の趣旨を考慮し、制限に抵触するものとして判断してきている。今後は、必要に応じて地区計画の内容の更新などを検討していく。

また、不動産価格の高騰に関する課題も生じてきている。地区計画で「敷地面積の最低限度」を定めることにより、敷地の細分化と建て詰まりが防止される一方で、住宅を建てる際に一定の面積を必要とすることや、近年では不動産価格の高騰もあり、土地の購入価格が高くなり、一般的な世帯年収では購入できない価格となる物件も増えてきている。「敷地面積の最低限度」の目的はゆとりある街並みの形成であり、良質な住環境の確保であるが、住み続けられるまちを実現する観点も踏まえ、社会情勢や地域特性を総合的に鑑みながら、今後の敷地面積のあり方について注視していく必要があると考えられる。



図 27 壁面後退部分に置かれた収納庫や自転車

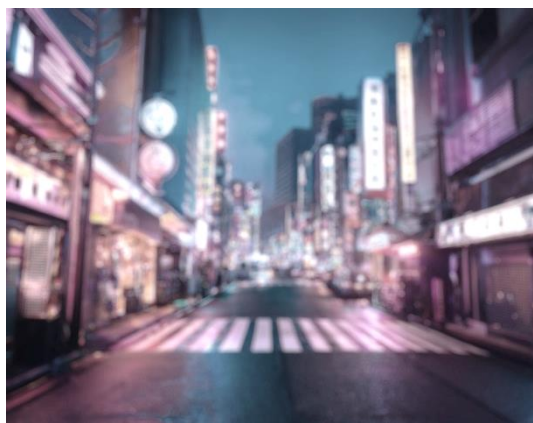


図 28 あいまいな用途の発生(イメージ)

4 地区計画の策定等に関する検討

■地区計画の有効性の評価・検証

ア 「2100年の江戸川区（共生社会ビジョン）」実現に向けたアクションプランの取組への効果

「2100年の江戸川区（共生社会ビジョン）」実現に向けたアクションプランは、ビジョンに描かれた理想のまちの姿を実現するため、ビジョンの5つの柱ごとに、その具体的な行動を示したものである。

都市開発部の「魅力あるまちづくりの推進」では、「地区まちづくりに対する住民の関心や意欲を高めていく必要がある」ことを課題として、「2050年までに住み続けたいまちづくりを推進」することと、「地域主体によるまちづくりの仕組みを構築」することを解決の方向性としている。

地区計画は、地区住民が主体となって地区の特性や課題に応じたまちづくりのルールを定め、課題の解決や将来像の実現に向けて、地区内の建築・開発行為等に対して規制・誘導を行っていくものである。

そのため、地区計画は、行政から地域への転換を図り、地域力を活かしたまちづくりを実現していくことから、アクションプランで掲げた課題の解決に貢献すると考えられる。

イ SDGs（持続可能な開発目標）の取組への効果

SDGs（持続可能な開発目標）は、2015年の国連サミットで採択された、「誰一人取り残すことのない持続可能な世界」を2030年までに実現するための国際目標で、17のゴールと169のターゲットから構成されている。

地区計画は、それぞれの地区の特性や課題に応じて、地区住民が主体となってまちづくりを進めていく地区レベルの都市計画であり、持続可能なまちづくりを実現していくものである。

そのため地区計画は、SDGsのゴールのうち「Goal 3 すべての人に健康と福祉を」、「Goal 7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに」、「Goal 9 産業と技術革新の基盤をつくろう」、「Goal 11 住み続けられるまちづくりを」、「Goal 12 つくる責任 つかう責任」、「Goal 13 気候変動に具体的な対策を」、「Goal 15 陸の豊かさも守ろう」、「Goal 16 平和と公正を全ての人に」、「Goal 17 パートナリーシップで目標を達成しよう」に貢献すると考えられる。

表 地区計画に関連する SDGs

	「Goal 3 すべての人に健康と福祉を」	
	3.6	・2020年までに、世界の道路交通事故による死傷者を半減させる。
	「Goal 7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに」	
	7.3	・2030年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。

表 地区計画に関連する SDGs (つづき)

	「Goal 9 産業と技術革新の基盤をつくろう」	
	9.4	・2030 年までに、資源利用効率の向上とクリーン技術及び環境に配慮した技術・産業プロセスの導入拡大を通じたインフラ改良や産業改善により、持続可能性を向上させる。全ての国々は各国の能力に応じた取組を行う。
	「Goal 11 住み続けられるまちづくりを」	
	11.3	・2030 年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、全ての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。
	11.7	・2030 年までに、女性、子供、高齢者及び障害者を含め、人々に安全で包摂的かつ利用が容易な緑地や公共スペースへの普遍的アクセスを提供する。
	11.b	・2020 年までに、包含、資源効率、気候変動の緩和と適応、災害に対する強靱さ（レジリエンス）を目指す総合的政策及び計画を導入・実施した都市及び人間居住地の件数を大幅に増加させ、仙台防災枠組 2015-2030 に沿って、あらゆるレベルでの総合的な災害リスク管理の策定と実施を行う。
	「Goal 12 つくる責任 つかう責任」	
	12.8	・2030 年までに、人々があらゆる場所において、持続可能な開発及び自然と調和したライフスタイルに関する情報と意識を持つようになる。
	「Goal 13 気候変動に具体的な対策を」	
	13.1	・全ての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靱性（レジリエンス）及び適応の能力を強化する。
	「Goal 15 陸の豊かさも守ろう」	
	15.2	・2020 年までに、あらゆる種類の森林の持続可能な経営の実施を促進し、森林減少を阻止し、劣化した森林を回復し、世界全体で新規植林及び再植林を大幅に増加させる。
	「Goal 16 平和と公正を全ての人に」	
	16.7	・あらゆるレベルにおいて、対応的、包摂的、参加型及び代表的な意思決定を確保する。
	「Goal 17 パートナリーシップで目標を達成しよう」	
	17.14	・持続可能な開発のための政策の一貫性を強化する。
	17.17	・さまざまなパートナーシップの経験や資源戦略を基にした、効果的な公的、官民、市民社会のパートナーシップを奨励・推進する。

■地区計画の策定等に関するスキームの検討

ステップ1 地区計画の策定等の流れ

ア 各地区における地区計画の策定等の検討体制・プロセス

各地区における地区計画の策定等にあたっては、地区の状況や変更の規模等によって、地区住民でまちづくり協議会を立ち上げ、地区住民への情報提供や意見集約を行いつつ、行政や専門家の支援を受けながら、住民による検討作業・合意形成活動を行う必要がある。

また、検討にあたっては、協議会の設立（話し合いの場づくり）、地区の現状と課題の整理、将来像の共有、地区計画の内容の検討、意見集約、まちづくり提言書の作成といったように、段階的に進めていく必要がある。

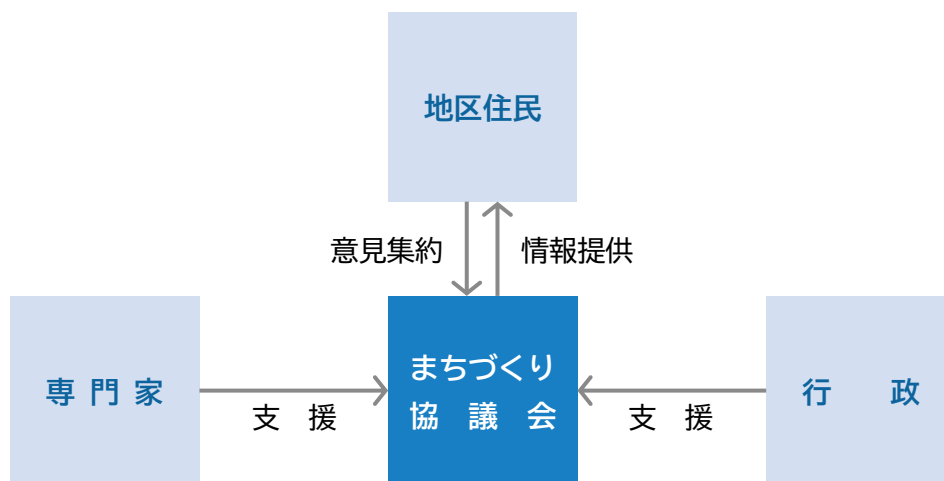


図 地区計画の策定等の検討体制（イメージ例）

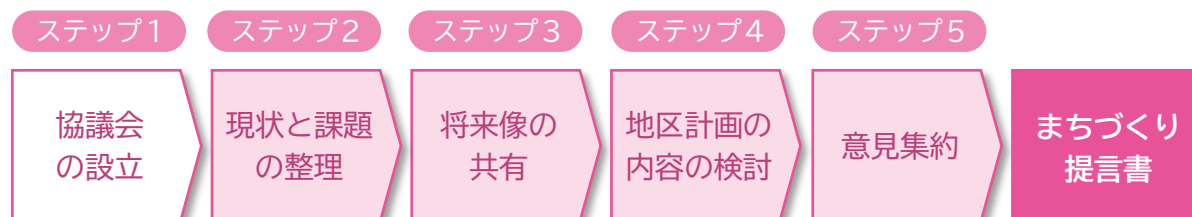


図 住民による地区計画策定等に向けた検討・合意形成のプロセス（イメージ例）

地区計画は、都市計画法に基づく策定手続は以下のとおり。



区民への地区計画に関する意識啓発等を目的として、地区計画制度パンフレットの更新、地区計画制度の効果を区民に紹介するための PR コンテンツの作成など、必要な情報収集や理解促進方策を行うことを検討していく。

