

地域の魅力をさらに豊かに

地区計画

のあゆみ

2024



ともに、生きる。

江戸川区

写真：江戸川五丁目付近地区・景観街区D

江戸川区の地区計画のあゆみをまとめました

■地区計画とは

みんなが住みやすくなるためのまちづくりのルールです

地区計画とは、地区の課題や特徴を踏まえ、住民と区市町村とが連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法です。

■江戸川区の地区計画の歴史

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。

地区計画が策定されている地区の面積の合計は**1,223ha**に及びます。これは、江戸川区全体の**28.9%**の面積です。



■地区計画の策定に向けて

江戸川区ではこれまで、地区計画を決定していくにあたって、地区のまちづくりに関する意見や提案を話し合うための「まちづくり協議会」等を設立してきました。協議会等は地区の代表の方々で構成され、まちの課題や将来の目標および方針、解決策などについて話し合い、まちづくりの方向性を検討します。

- ・道路が狭くて車が来ると怖い
 - ・空の広がりを感じられるまちにしたいなあ
- 不良な環境を防止・改善したい!



まち歩きの様子



まちづくり協議会の様子

- ・今はとても住みやすいけど
今後はどうなるのか不安・・・
 - ・商店街のお店がどんどんなくなってさみしい
- 住みよい環境を守りたい!

- ・火事などが起きた時に緊急車両が入ってこれない
 - ・公園が少なく、一時的に避難できる場所がない
- 安全・安心なまちにしたい!

地区計画
を活用しよう!!



防災性の向上や緑豊かな都市景観など、まちづくりの目標および方針、解決方策などをまとめた“まちづくりのルール案”は「まちづくり提言書」として区に提出されます。

区はこの提言を受け、「地区計画」として素案・原案の説明会や都市計画審議会など都市計画手続きを行い、具体的なまちづくりを地域のみなさまと一緒に進めていきます。



説明会の様子



まちづくり協議会の様子



地域のみなさまのご理解とご協力のもと、時間の経過とともに建物の建て替えが進み、それぞれの地区の目標とするまちができてつつあります。

次のページ以降では、地区計画のこれまでの成果をいくつかの事例で紹介していきます。

地区計画が決定するまで

①まちづくり活動組織の設立

地区のみなさまでまちづくりの検討組織（まちづくり協議会等）を立ち上げます。

③まちの課題の抽出と認識

まち歩きや他地区の視察を行い、まちの特徴や課題を認識・共有します。

⑤地区内のみなさまの意向確認

検討したルールについて、アンケートや説明会によりみなさまの意向を確認します。

⑦法的手続き・地区計画の決定

江戸川区により都市計画法に基づく手続きを行い、地区計画を決定します。



②まちづくりの勉強

現在のまちのルールや地区計画制度について勉強します。

④地区計画内容の具体的な検討

まちの特徴や課題にあわせ、地区計画で定めるルールやその内容を検討します。

⑥地区計画のルール案完成

みなさまの意向を反映し、“まちづくりのルール案”をまとめ、江戸川区に提出します。



※令和6年時点での江戸川区における標準的なスケジュールのため、その地区の状況にあわせて前後する可能性があります



〈瑞江駅南部地区・住居街区〉

● 地区施設(道路・公園)

地区施設として道路の幅を広げたり、今ある公園を広くして災害時にも使いやすく整備することができます。

道路が広がって
歩きやすくなったね

公園も広がって
一石二鳥!



〈中葛西八丁目地区・住居街区〉

※密集事業による道路拡幅



● 建築物の高さの最高限度

建築物の高さを制限することで、日照を確保し、周辺環境への影響を最小限に抑えることができます。

空が広くて
とても良い雰囲気だね



〈篠崎駅東部地区・住居街区〉

● 垣又はさくの構造の制限

ブロック塀などを規制することで、安全なまちを形成することができます。
また、緑化によりうるおいのあるまちなみを創出します。

■戸建て住宅のイメージ



〈江戸川一丁目地区・住居街区〉

■集合住宅のイメージ



〈瑞江駅南部地区・住居街区〉

ブロック塀は災害時に
倒壊が怖いけど、
これなら安心だね！



通学路になっているところは、
安全を第一に考えて歩行空間
を確保したいね



● 壁面の位置の制限

道路や隣地境界から
建物の壁面を後退
させることで、良好な
歩行者空間や日照・
採光・通風を確保する
ことができます。



〈瑞江駅西部地区・住居街区〉

道路の広がりによって
明るく感じるね！

そのほかにも…



● 建物用途の制限

その地区にふさわしくない用途を
制限することができます。
例えば、住宅地では大規模店舗
を制限したり、商店街では風俗
営業店を制限したりできます。



● 敷地面積の最低限度

敷地分割によるミニ開発が進むと、小規模な
敷地が増え建物が密集してしまいます。
ゆとりある環境を守るために敷地面積の最低
限度を定めることができます。

家が密集しすぎていると
災害の時不安だね





〈一之江境川親水公園沿線景観形成地区・住居街区〉

● 建築物等の形態 又は 色彩その他意匠制限

地域全体の統一感や調和が生まれ、美しい景観が形成されます。



〈一之江境川親水公園沿線景観形成地区・住居街区〉

色や形がそろうとまちに
統一感が生まれるね!!



また、傾斜のある屋根(勾配屋根)とすることで建物の外観がそろい、さらに統一感が向上します。



勾配屋根にすると
親水公園と建物が
1つの風景みたい!



〈一之江境川親水公園沿線景観形成地区・住居街区〉



〈一之江駅西部地区・近隣商業街区〉

● 歩道状空地 (工作物の設置制限)

広い歩行空間が確保されることで、イベント等によりにぎわいが創出され、地域の活性化が促進されます。



〈JR小岩駅周辺地区・
南小岩六丁目景観形成地区〉

※KOITTOホームページより

おしゃれなお店が増え
ると、友達にも自慢した
くなっちゃうね♪



● 店舗附置(用途の制限)

適切な店舗配置によって、利便性が向上し、まちのにぎわいが生まれます。



〈一之江駅西部地区・近隣商業街区〉

マルシェが開催され
たりして、まわりのお店
なども盛り上がり
とても楽しそう!



■ 地区計画とあわせて行う他の取組

「市街地再開発事業」

市街地再開発事業は、老朽化した市街地の再生や再開発を行うための事業です。都市機能の向上や住環境の改善を図り、地域の活性化や景観の整備を推進します。

「土地区画整理事業」

土地区画整理事業は、不整形な土地を整理し、道路や公共施設の整備を行うことで、都市の機能や利便性を向上させる事業です。土地利用の合理化や都市計画の実現を図ります。

「密集住宅市街地整備促進事業」

密集住宅市街地整備促進事業は、老朽化した建物が密集する地域で、防災性や住環境の改善を目的とした事業です。道路の拡幅や公園の整備、建物の不燃化などを行い、安全で快適な生活環境を提供します。これにより、災害時の被害を軽減し、地域の魅力を向上させます。

「都市計画道路整備事業」

都市計画道路は、交通の円滑化や安全性の向上を図るだけでなく、地域のアクセス性を高め、商業や住宅地の発展を促進します。また、災害時の避難経路としても機能し、地域の防災力を強化します。

地区計画と一緒に取組むことでさらに魅力的なまちづくりにつながるんだね！



■ 使える！江戸川区のこんな取組

街づくり推進コンサルタント派遣制度

みなさまがまちづくりを考える手助けをする専門家（コンサルタント）を、区が派遣する制度です。（上限：5万円）

コンサルタントは、自分たちのまちを見つめ直し、まちづくりについて話し合う上で、都市計画や建築など専門的なアドバイスや計画の取りまとめのお手伝いをします。



都市開発部都市計画課調整係 電話03-5662-6368

活用してね！

ブロック塀などの倒壊危険物撤去対策助成

老朽化したブロック塀は地震が起こった際に倒壊の恐れがあり、大変危険です。ブロック塀の撤去費用助成などを行っています。

土木部保全課事業調整係 電話03-5662-1930



編集・発行・お問い合わせ先

江戸川区都市開発部都市計画課調整係 電話 03-5662-6368
〒132-8501 江戸川区中央1-4-1 FAX 03-5607-2267
2024(令和6)年11月発行

