区画街路第25号線等の都市計画変更
原案説明会

令和8年10月 9日（金）
10月10日（土）

江戸川区土木部計画調整課

都市計画道路区画街路第25号線の概要



都市計画決定：平成20年江戸川区告示第76号
起点：江戸川区上篠崎三丁目
終点：江戸川区上篠崎四丁目

延長：約300m
幅員：16m

都市計画道路区画街路第25号線の概要



：撮影位置





経緯

東京都、特別区及び26市2町は、都市計画道路の整備を計画的かつ効率的に進めるため、優先的に整備すべき路線を定めた「都市計画道路の整備方針（事業計画）」を4回にわたり策定し、整備を進めてきました。

こうした中、「東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）」の計画期間が令和7年度までとなっていたことから、令和8年3月に「東京における都市計画道路の整備方針」（以下、整備方針）を策定しました。しかしながら、整備方針の中では、都市計画道路の種別のうち、幹線街路※1は必要性の検討対象でしたが、区画街路※2は検討の対象外となりました。

そこで、江戸川区は「区画街路に関する江戸川区検討会」を設置し、整備方針の考え方を参考にしながら、区内に残る未整備の区画街路について必要性を検討しました。

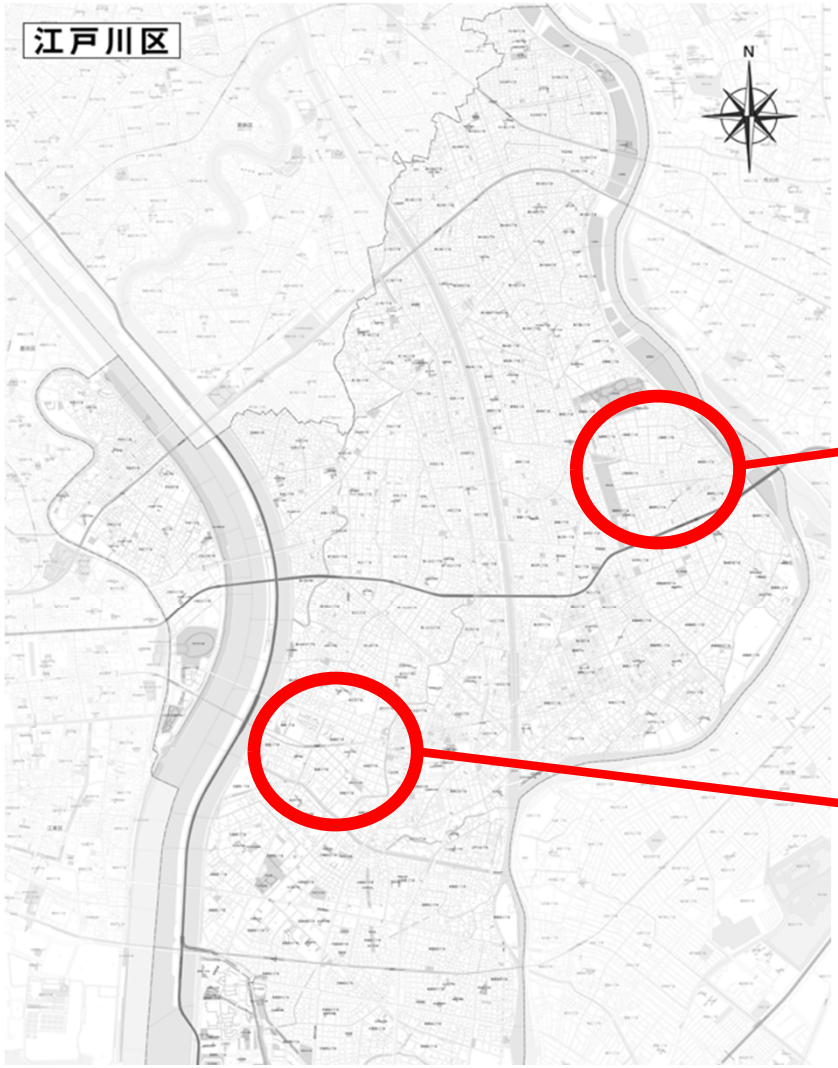
後述に、必要性の検討結果と必要性が確認されなかった路線の対応方針、今後の進め方について記載しております。

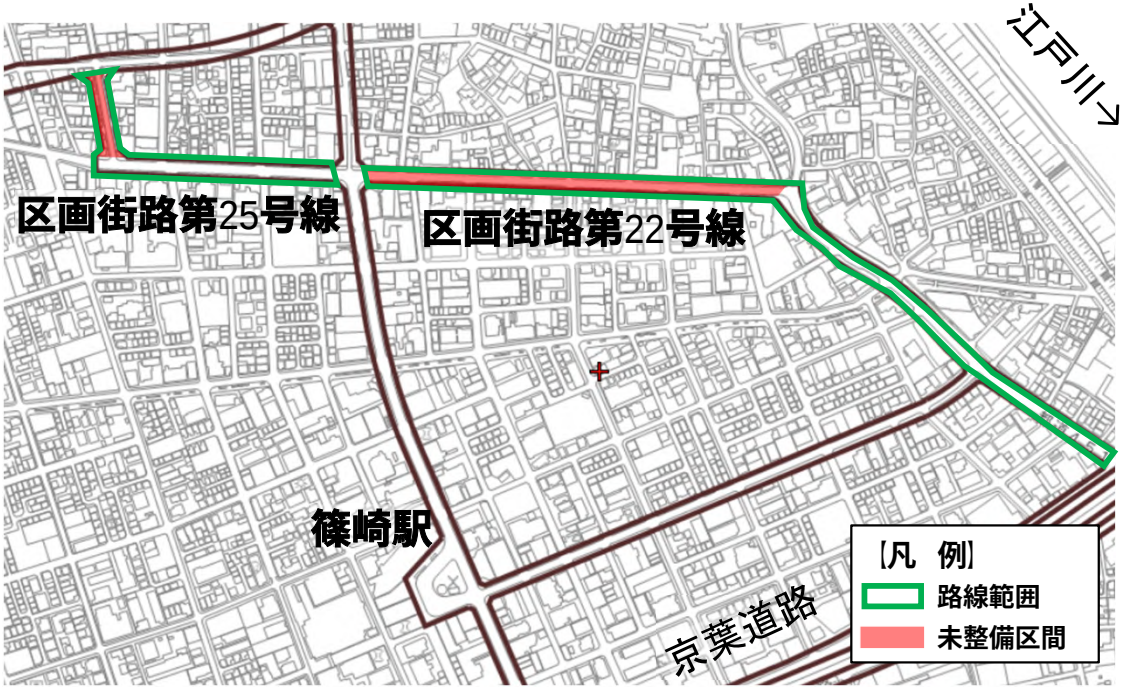
※1：都市内におけるまとまった交通を受け持つ道路のことです。

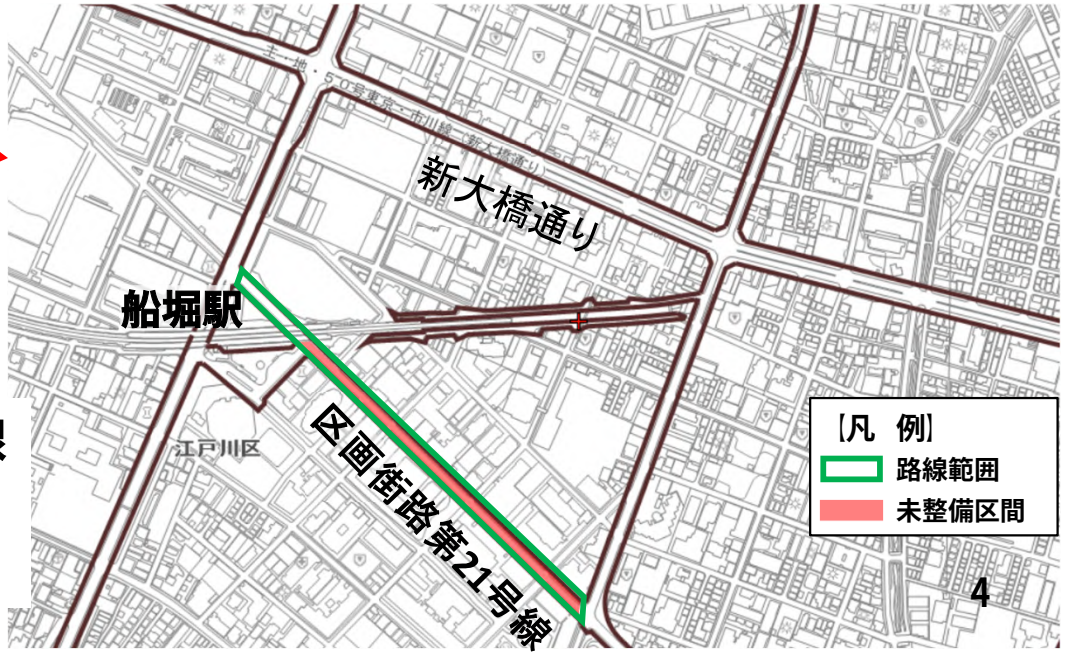
※2：街区内の交通を集散させ、街区や宅地の外側を形成する日常生活に密着した道路のことです。

引用：「東京における都市計画道路の整備方針」（令和8年3月,東京都・特別区・26市2町）

未整備の区画街路







未整備の区画街路は区画街路第21、22、25号線の3路線あります。いずれの路線も一部区間が未整備となっています。

未整備の区画街路　必要性の検証

未整備の区画街路の必要性を検討するにあたって、「東京における都市計画道路の整備方針」（令和8年3月,東京都・特別区・26市2町）の必要性の検証項目を準用しました。

また、区画街路は日常生活に密着した道路という性質があるため、「地域に関わる項目」を用いて検証することとしました。



必要性の検証項目

	検証項目 ＼ 基本目標	都市の強靭化 …防災・輸送…	人やモノの自由な移動 …活力・競争力…	安全で快適な道路空間の創出 …憩い・にぎわい…	都市環境の向上 …景観・緑…
都全域に関わる項目	1 骨格幹線道路網の形成	●	●	●	●
	2 交通処理機能の確保		●	●	●
	3 物流ネットワークの形成	●	●	●	●
	4 広域的な災害対応機能の強化	●			
	5 延焼遮断機能の向上	●			
地域に関わる項目	6 持続可能な地域公共交通等の実現		●	●	●
	7 つながり・まとまる緑豊かな空間の創出				●
	8 あらゆる災害に対する地域の防災力向上	●			
	9 命を守る道路ネットワークの形成			●	
	10 地域の魅力的な拠点の形成		●	●	●

出典：「東京における都市計画道路の整備方針」（令和8年3月,東京都・特別区・26市2町）

未整備の区画街路　必要性の検証

必要性の検証に用いる評価指標

		検証項目	評価指標
都全域に関わる項目	1	骨格幹線道路網の形成	・骨格幹線道路に該当する都市計画道路
	2	交通処理機能の確保	・将来の交通量が6,000（台/日）以上見込まれる都市計画道路
	3	物流ネットワークの形成	・重要物流道路（代替・補完路を含む。）に該当する都市計画道路 ・広域道路ネットワークに該当する都市計画道路
	4	広域的な災害対応機能の強化	・緊急輸送道路に該当する都市計画道路 ・広域防災拠点へのアクセスルートとなる都市計画道路 ・都県境に位置する都市計画道路
	5	延焼遮断機能の向上	・延焼遮断帯に該当する都市計画道路
地域に関わる項目	6	持続可能な地域公共交通等の実現	・地域公共交通等の導入が望ましい地域にある都市計画道路（公共交通空白地域に位置する道路　など） ・自転車が利用しやすい空間を備えるべき都市計画道路（自転車通行空間に関する計画に位置付けがある道路　など）
	7	つながり・まとまる緑豊かな空間の創出	・まとまった緑同士を街路樹等で結ぶ緑豊かな都市計画道路（一定規模（2ha以上）の緑地等を連絡する道路　など） ・緑と水のネットワーク形成に寄与する都市計画道路（緑の基本計画等に位置付けがある道路　など）
	8	あらゆる災害に対する地域の防災力向上	・災害対応の際に機能する都市計画道路（土砂災害警戒区域等が被災した際にう回路となる道路　など） ・地域住民の避難経路となる都市計画道路（緊急輸送道路と避難所等を結ぶ道路　など）
	9	命を守る道路ネットワークの形成	・身近な歩行者空間の安全性向上に資する都市計画道路（ゾーン30周辺や通学路となっている道路　など） ・円滑な救急搬送を支える都市計画道路（第二次及び第三次救急医療施設へのアクセスに資する道路　など）
	10	地域の魅力的な拠点の形成	・個性あるまちづくりに寄与する都市計画道路（各区市町の都市計画マスタープランに位置付けられている道路、駅前広場、地域の拠点、観光スポット等にアクセスする道路　など）

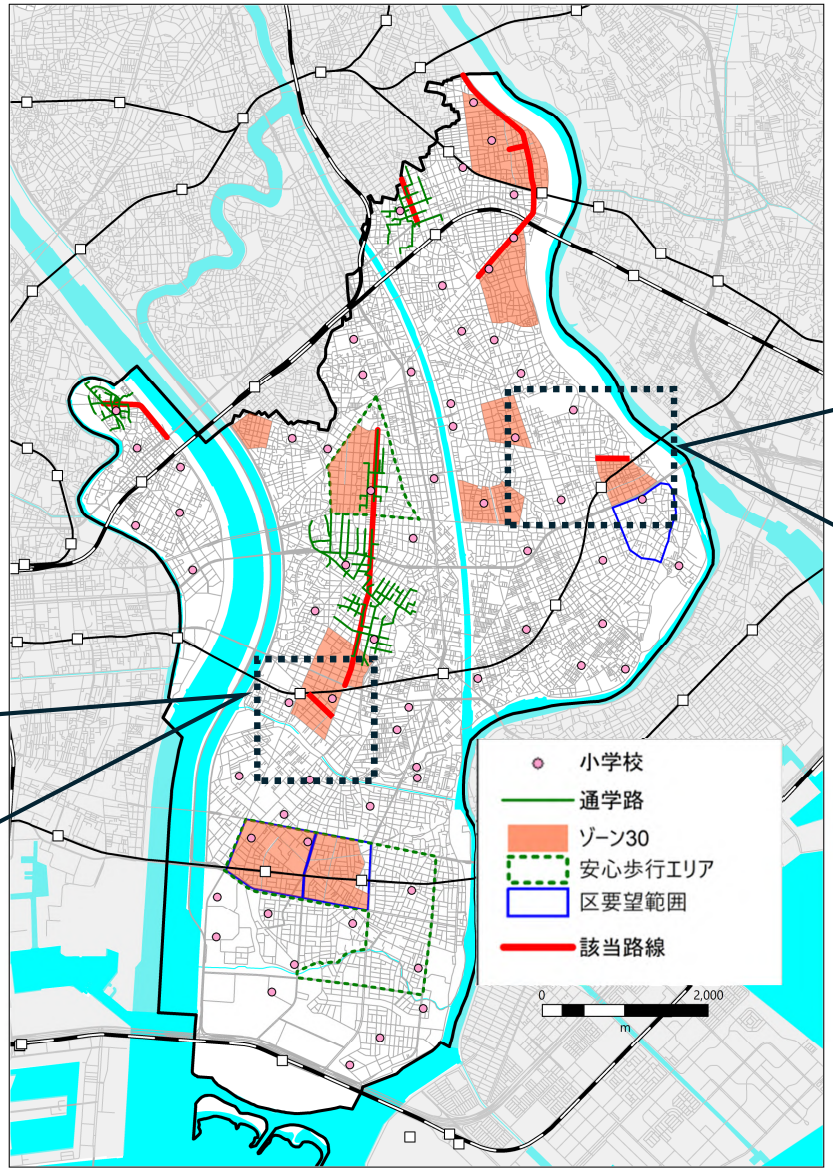
各路線を上記の「地域に関わる項目」を用いて検証した結果、区画街路第21、22号線が項目9に該当しておりました。また、区画街路第25号線はいずれの項目にも該当しませんでした。

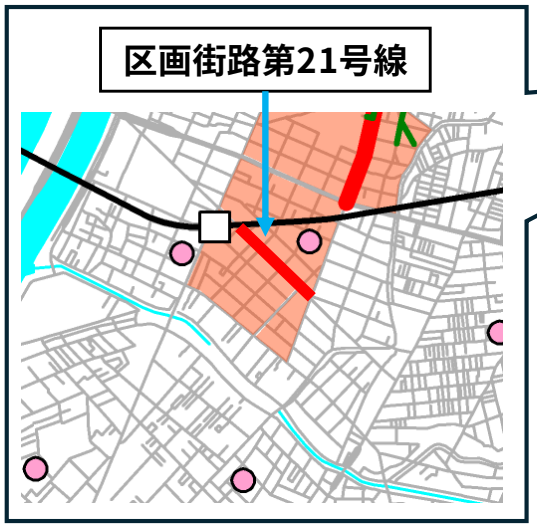
出典：「東京における都市計画道路の整備方針」（令和8年3月,東京都・特別区・26市2町）

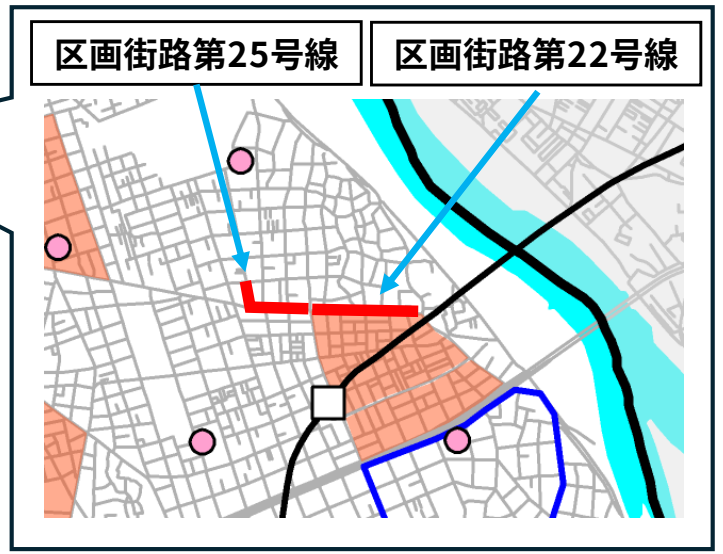
項目9　命を守る道路ネットワークの形成

指標の内容

ゾーン30指定エリア内
を通過する、または、
指定エリアの外周部に
位置する街路
小学校への通学路に
指定されている街路



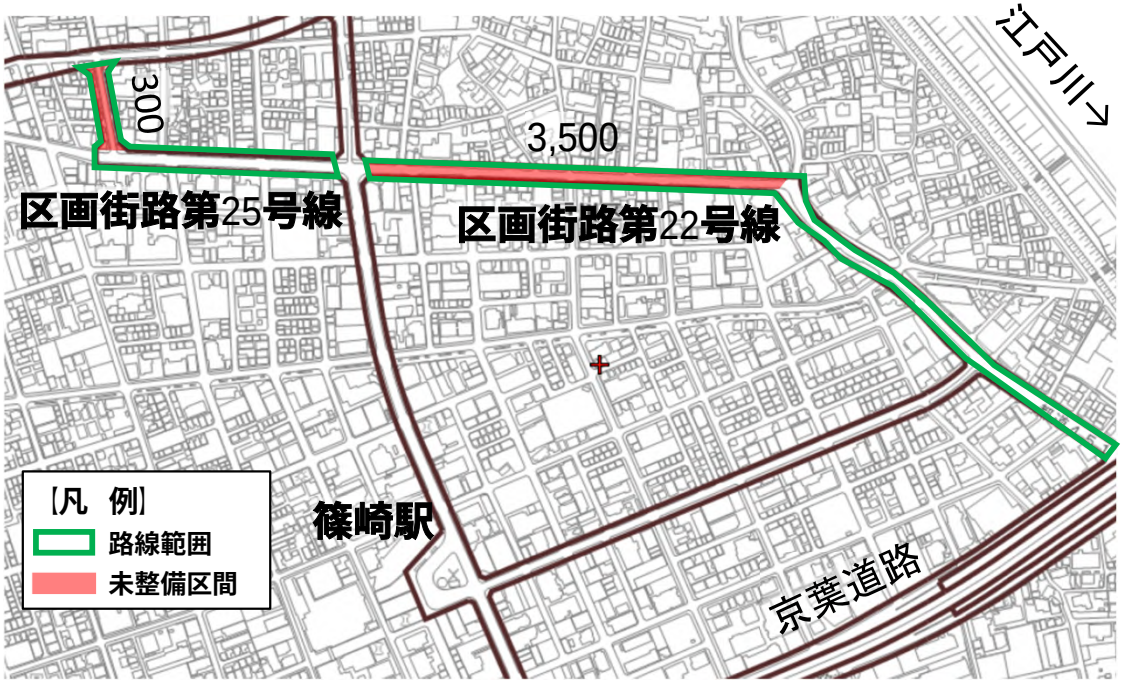


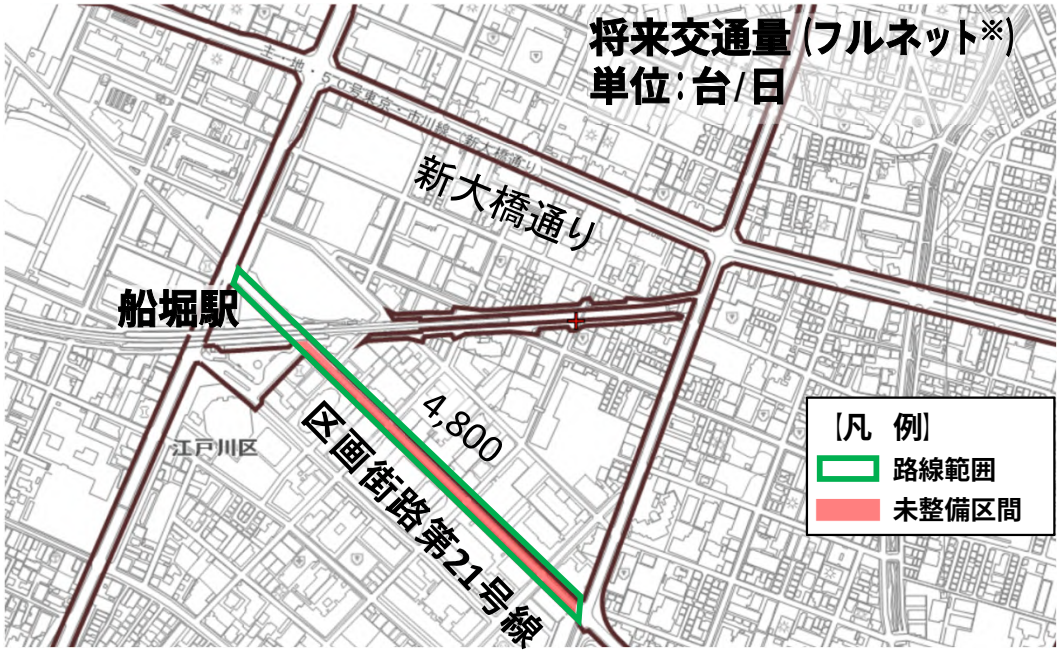


該当路線名
区画街路第21号線 区画街路第22号線

将来交通量について

必要性の検証に合わせて、「令和7年度江戸川区将来交通量推計業務委託」（江戸川区）で実施した推計結果にて、将来交通量の確認をしました。結果は下記のとおりとなりました。





※：区内の都市計画道路がすべて完成した状態のことです。

区画街路第21号線：4,800台/日

区画街路第22号線：3,500台/日

区画街路第25号線：　300台/日

検討結果まとめ

必要性の検討及び将来交通量の確認の結果をまとめました。検討結果をもとに、「区画街路に関する江戸川区検討会」の中で、今後の方針等について審議しました。

【参考】

路線名	区間	必要性の検証項目					将来交通量（台/日）
		持続可能な地域公共交通等の実現	つながり・まとまる緑豊かな空間の創出	あらゆる災害に対する地域の防災力向上	命を守る道路ネットワークの形成	地域の魅力的な拠点の形成	
区画街路第21号線	都営新宿線高架下～補289				○		4,800
区画街路第22号線	補288～篠崎街道				○		3,500
区画街路第25号線	補286～鹿骨街道						300

検討の結果、必要性が確認された**区画街路第21、22号線は計画を存続**することとしました。

なお、区画街路第21号線、22号線については、今後、周辺のまちづくりや地区計画等の進捗を踏まえ、整備手法や時期について検討していきます。

必要性が確認されず将来交通量も少ない**区画街路第25号線は計画を廃止**することとしました。

また、東西区間は現況道路として既に整備されており、都市計画道路として位置付けなくても道路機能に影響はないことから、区画街路第25号線全体を廃止する方針で整理しました。

廃止による効果（土地の有効利用の促進）

都市計画道路の区域内では、都市計画法により、将来における事業の円滑な施行を確保するため、建築行為に対する制限が課せられています。
都市計画道路を廃止することで、道路による建築制限や事業予定がなくなるため、

- 計画線上にある建物や土地を引き続き活用できる
- 土地の規模に応じた建築が可能になる
- 将来の土地活用や生活設計が立てやすくなる

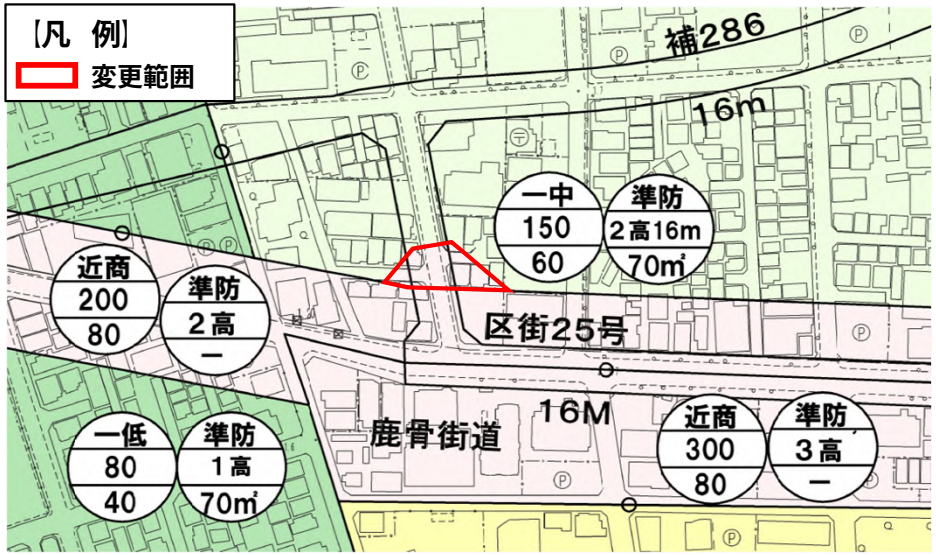
など、土地の有効利用が図りやすくなります。
上記のようなメリットがある一方で、都市計画道路の廃止により、固定資産税に影響が出る可能性があります。
これまで、都市計画道路の予定区域に含まれていた土地については、土地利用の制限を考慮し、土地評価を低めに算定していました。都市計画道路が廃止されると、通常の算定となり、結果として固定資産税が上がる可能性があります。※

※固定資産税の算定は東京都（都税事務所）で行われます

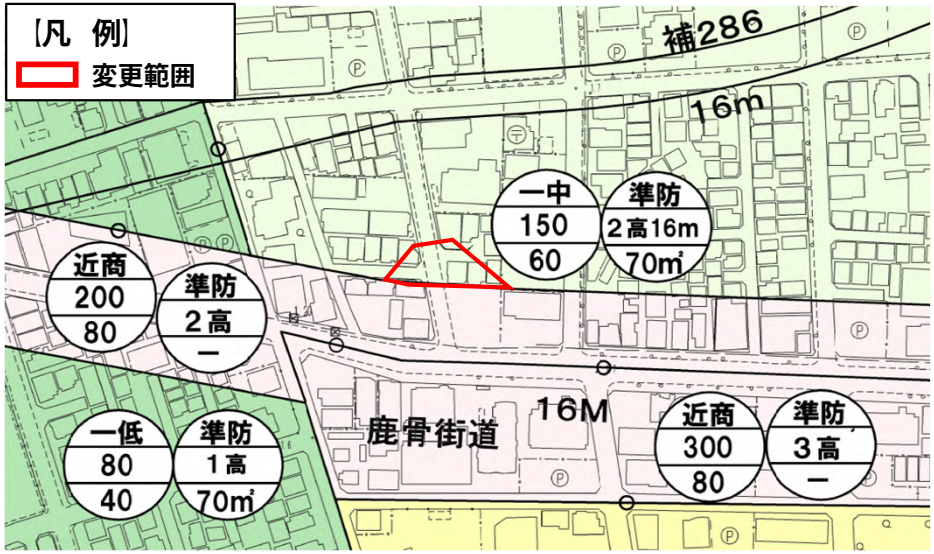
区画街路第25号線の廃止に伴う用途地域の見直し

都市計画道路の隅切り部を用途地域境界としていたため、
都市計画道路の廃止に伴い、用途地域等の変更を行います。

【変更前】



【変更後】



凡　例

- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 近隣商業地域

一中 150 60 — 上段：用途地域 / 中段：容積率(%) / 下段：建蔽率(%)

準防 2高 70㎡ — 上段：防火地域及び準防火地域 / 中段：高度地区（高さの最高限度又は最低限度） / 下段：敷地面積の最低限度

N

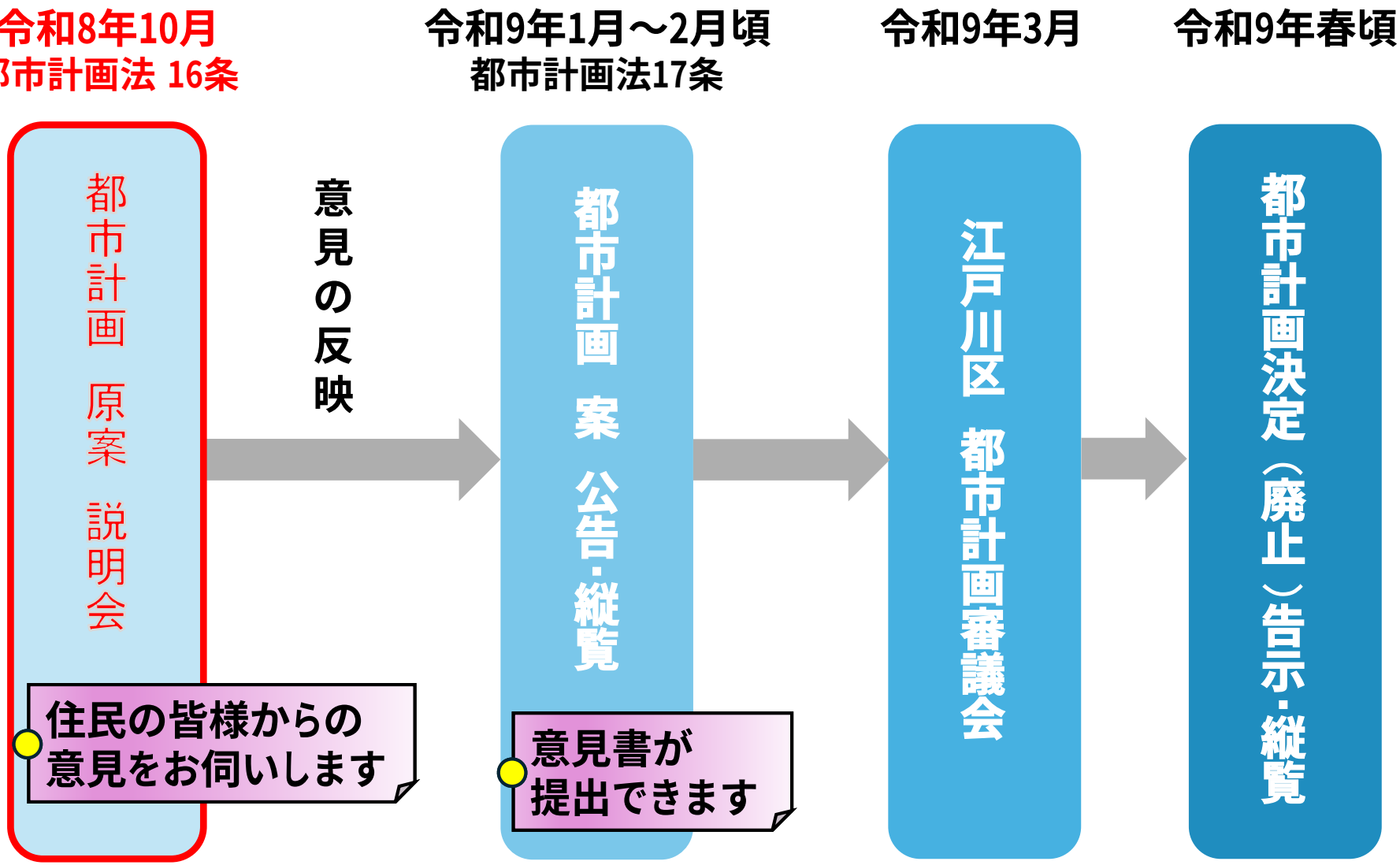
	東京都決定				江戸川区決定			面積
	用途地域	建蔽率（%）	容積率（%）	敷地面積の最低限度	高度地区	高さの限度（m）	防火地域	
変更前	近商	80	200	－	2高	－	準防火	約0.0ha（約480㎡）
変更後	一中	60	150	70㎡	2高	16	準防火	

※用途地域の変更時期は区画街路第25号線と同じ時期を予定しておりますが、東京都との協議状況により変更になる場合があります。

この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(承認番号:8都市基交測第206号・令和8年10月8日)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
（承認番号）８都市基街都第145号、令和８年８月３日

区画街路第25号線の廃止スケジュール（予定）

都市計画変更の流れ･手続き



※1 協議等の状況によって、スケジュールが変更になる場合があります。
※2 用途地域の変更時期は区画街路第25号線と同じ時期を予定しております。

お問い合わせについて

本日は、ご清聴いただきありがとうございました。

本日の説明内容についてご不明点などございましたら、下記までご連絡ください。

都市計画変更に関すること

江戸川区役所　土木部　計画調整課　計画係　☎：03-5662-8389

税に関すること

江戸川都税事務所　固定資産税班　☎：03-3654-2151

いずれも受付時間は午前9時から午後5時（土曜祝日を除く）までとなります。