

江戸川区 都市計画マスタープラン 進行管理

2025年12月
都市開発部 都市計画課



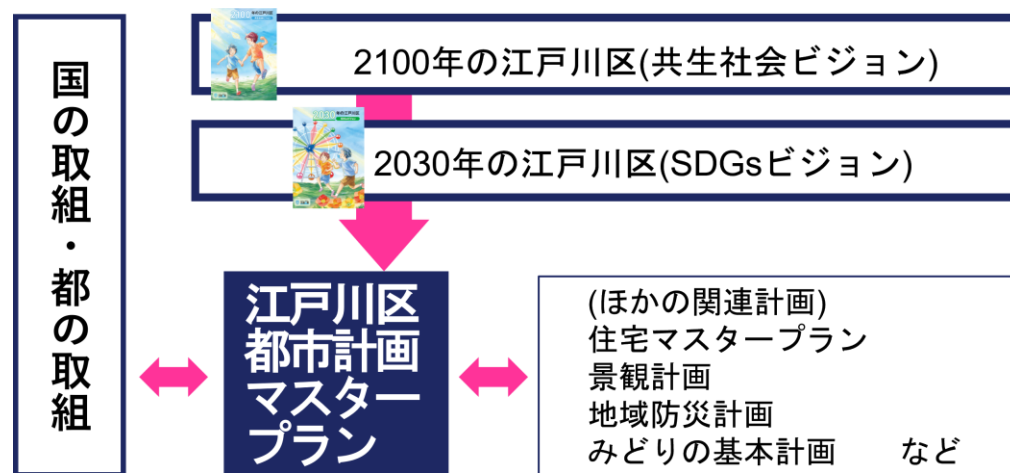
改定から20年後の将来都市像の実現に向けて (江戸川区都市計画マスタープランの進行管理)

1 江戸川区の未来を築く都市計画マスタープラン

江戸川区都市計画マスタープランは、区民がより豊かで快適な生活を送れるよう、将来のまちの姿を描いた長期的な計画です。少子高齢化や気候変動など、社会を取り巻く状況が大きく変化する中、この計画は、多世代が共生できるまち、災害に強いまち、そして環境に優しいまちを目指しています。

本区はこれまで、都市計画マスタープランに基づき、計画的なまちづくりに取り組んできました。2018年に取りまとめを行い、2019年に改定された都市計画マスタープランでは、20年後を見据えたまちづくりの課題解決に今後も継続して取り組むとともに、これまでに経験したことのない人口減少や超高齢社会に対応する必要があります。

また、本区の基本理念である「ともに生きるまち」を実現するため、2022年に共生社会ビジョンとSDGsビジョンを公表しました。これらは都市計画マスタープランの上位計画にあたるものであり、共生社会ビジョンでは、江戸川区のみんなで考える2100年の姿や、本区が目指す「ともに生きるまち」の未来を示しています。また、SDGsビジョンでは、2030年までに本区が目指すまちの姿を描いています。



2 4つの将来都市像と6つの分野別方針

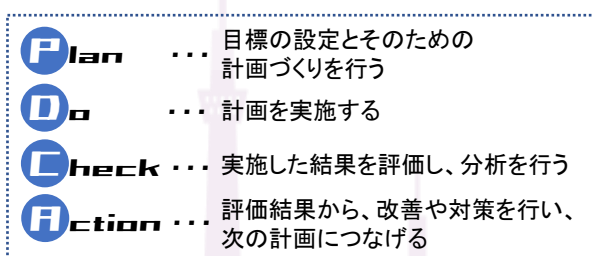
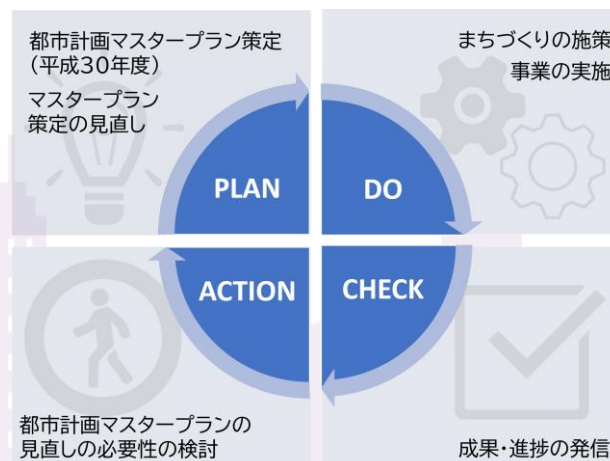
2019年に改定された都市計画マスタープランでは、大きく4つの将来都市像とそれらを達成するための6つの分野別方針を目標として示しています。



3 進行管理の考え方

都市計画マスタープランの進行管理は、計画の実現に向けた重要なプロセスです。

そこでPDCAサイクルの循環により、計画の進捗状況を定期的に確認し、目標達成に向けた課題や改善点を明確にします。



次ページより**事業別・地域別**の取組をご紹介します

— 成果指標に関する進捗状況 —

番号	成果指標	2019年の数値 (策定当初)	2025年の進捗状況 (現在) →：概ね計画どおり ↗：上回った・達成した		2030年の目標数値 (5年後)	2030年比の 到達度	備考
1	都市計画道路の整備率	79%	81%	↗	82%	66%	
2	自転車走行環境整備路線延長	41.3km	93.1km	↗	100km	88%	
3	架け替えが完了した新中川の橋梁数	7橋	9 橋	↗	10橋	66%	
4	地区計画を決定した地区数	43地区	49地区	↗	53地区	60%	
5	密集住宅市街地整備促進事業を行っている地区数	12地区	15地区	↗	17地区	60%	
6	市街地再開発事業（整備完了面積）	0.5ha	99ha	↗	106ha	93%	
7	土地区画整理事業（換地処分完了面積）	1234.9ha	1266.7ha	↗	1271.6	87%	
8	ホームドアが設置された駅の数	5駅	8駅	↗	10駅	60%	
9	バス停留所の整備数（ベンチ・手すり・誘導用ブロック）	283箇所	282箇所	→	286箇所	-	区役所線・臨海病院線廃止に伴い、バス停留所数が2019年:681箇所から2025年:640箇所に減少。なお、整備箇所数は12箇所増。
10	住宅の耐震化率	97%	98%	↗	99%	50%	
11	特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率	94%	96%	↗	97%	66%	
12	不燃領域率	66%	68%	↗	70%	50%	
13	一人当たりの公園面積	5.23㎡	5.29㎡	↗	5.44㎡	28%	公園面積は計画通りに増加しているが、分母となる人口が当初見込みよりも多く推移しているため、一人当たりの面積は微増となった。
14	農の風景育成地区の面積	0ha	90.5ha	↗	-	-	

（2025年4月1日時点）

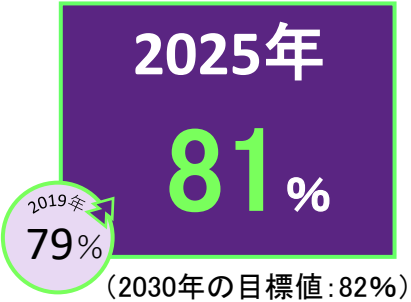
地域の魅力が人をつなぐ

活力交流都市

都市機能の更新・集積を積極的に進め、地域ネットワークを強化し、あらゆる世代や企業から選ばれる「活力交流都市」を目指します。

都市計画道路の整備率

都市計画道路は、「交通機能」・「空間機能」・「防災機能」・「都市防災機能」の多様な機能を持つ根幹的な都市施設です。2050年に向けて都市計画道路のネットワークの整備を進めていきます。



自転車走行環境整備 路線延長

「江戸川区自転車ネットワーク計画」に基づき、自転車走行環境を計画的に整備し、自動車・自転車・歩行者等それぞれが安全・快適に道路を通行できる環境の実現を目指します。



架け替えが完了した新中川の橋梁数

約60年が経過し老朽化しているため、将来に渡り安心して利用でき、災害時においても安全に渡れる橋梁にします。現在春江橋の架け替え工事を行っており2028年度末の開通を目指します。また、11橋の架け替えについても順次整備を進めていきます。



地区計画を決定した地区数

地区計画とは、地区の課題や特徴を踏まえ、住民と区が連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、まちづくりを進めていく手法です。区の陸域面積40.42km²に対し30.2%が地区計画区域にあたります。直近では西小松川町、東小松川一・二丁目地区で計画決定しています。



市街地再開発事業 (整備完了面積)

老朽建築物等を除却し、高度利用を進めるとともに道路等の公共施設の整備により、住みよく防災性の高いまちなみを形成します。2015年11月に南小岩七丁目西地区、2022年1月に亀戸・大島・小松川地区の事業が完了しています。



密集住宅市街地整備促進事業 を行っている地区数

老朽木造住宅が密集した地域において、道路の拡幅や防災機能を備えた公園等を整備するとともに、老朽木造住宅の建替えを促進することにより、防災性の向上と良好な住環境の向上を図ります。区の陸域面積40.42km²に対し12.4%の地域で密集住宅市街地整備促進事業を行っています。2024年度から開始した西小松川町、東小松川一・二丁目地区を含む9地区で事業を推進していきます。



土地区画整理事業 (換地処分完了面積)

緊急車両などが通行できない道路や、曲がりくねった道路を整備し、災害や減災を考慮したまちづくりを行います。現在は、篠崎公園地区で高規格堤防、篠崎公園高台化事業と一体で土地区画整理事業を行っており、国・都と連携し、災害に強いまちづくりを推進していきます。



ホームドアが設置された駅の数

ホームドアを設置することにより、乗客の転落や接触事故を防ぎます。乗客が安全に乗降できることにより、ホーム上の混雑を緩和し、列車の運行をスムーズにします。



バス停留所の整備数 (ベンチ・手すり・誘導用ブロック)

区内のバス停留所の整備を行うことにより、すべての人が安全かつ快適にバスを利用できるよう整備しています。
(バス停留所 2019年時点: 681箇所 2025年時点: 640箇所)



まとめ

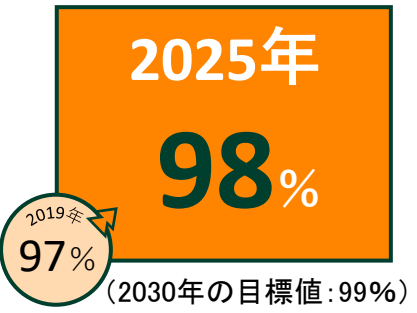
令和4年度の江戸川区民世論調査では、区内の道路への印象について、「渋滞が少なく・路面がきれい・通行しやすい・全体的に道路の見通しが良い」という問いに対し、「思う・やや思う」と回答した方の合計が7割を超えています。
また、市街地再開発事業では、小岩地区や平井地区で整備中であり、船堀駅周辺でも新庁舎建設に伴う再開発計画があります。
今後も駅周辺の都市機能の充実や交通ネットワークの強化により、利便性の向上を図るとともに災害に強い安全・安心なまちづくりを推進していきます。

生涯生活都市

多世代が支え合い、地域力や多様な担い手との共働によって誰もが安心して暮らせる「生涯生活都市」を目指します。

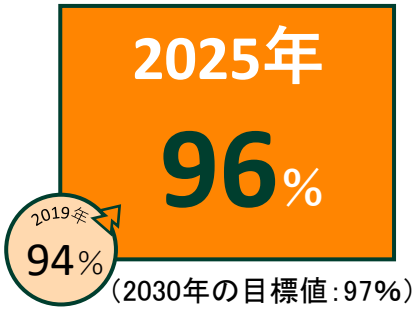
住宅の耐震化率

災害に強いまちづくりを実現し、区民の生命、財産を守るため、引き続き住宅ストックの質の改善や、耐震化の促進を図っていきます。



特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率

災害時における緊急車両の円滑な通行を確保するため、耐震アドバイザー派遣、診断、設計、改修工事、建替え・除却助成を行うことで、耐震化を促進し、揺れても壊れないまちの実現を目指します。

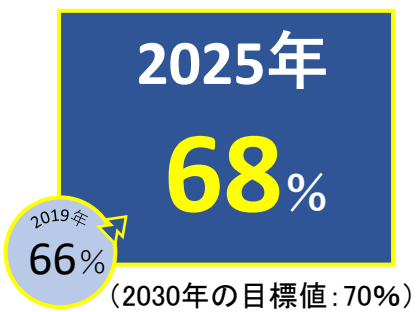


安全安心都市

災害が起きても、被害を最小限に止め、区民の日常生活を迅速に回復できる「安全安心都市」を目指します。

不燃領域率

東京都「防災都市づくり推進計画」において「整備地域」及び「重点整備地域」に位置付けられている地区を含め、不燃領域率が着実に向上しています。江戸川区は今後も燃えないまちを実現していくため、不燃領域率70%を目指します。



まとめ

耐震化についてはおおむね解消に近づいており、地震がおきても壊れにくい建物の整備が順調に進んでいるのが伺えます。
また、東京都の制度に基づき、2023年4月1日に鹿骨地域が都内で6番目に「農の風景育成地区」指定されました。1人あたりの公園面積についても23区で1番となっています。
今後も江戸川区の魅力を大切にしながら、安心して暮らすことのできるまちを目指します。

快適環境都市

これまで育てたみどりの質をよりいっそう高めることにより、水とみどりが生活に憩いを与える「快適環境都市」を目指します。

一人当たりの公園面積

「ゆたかな心 地にみどり」を合言葉とし公園面積の拡充を行います。徒歩圏に誰もが親しめる身近な公園・緑地を計画的に配置、整備し、区民一人当たりの公園面積10㎡を目指します。



農の風景育成地区の面積

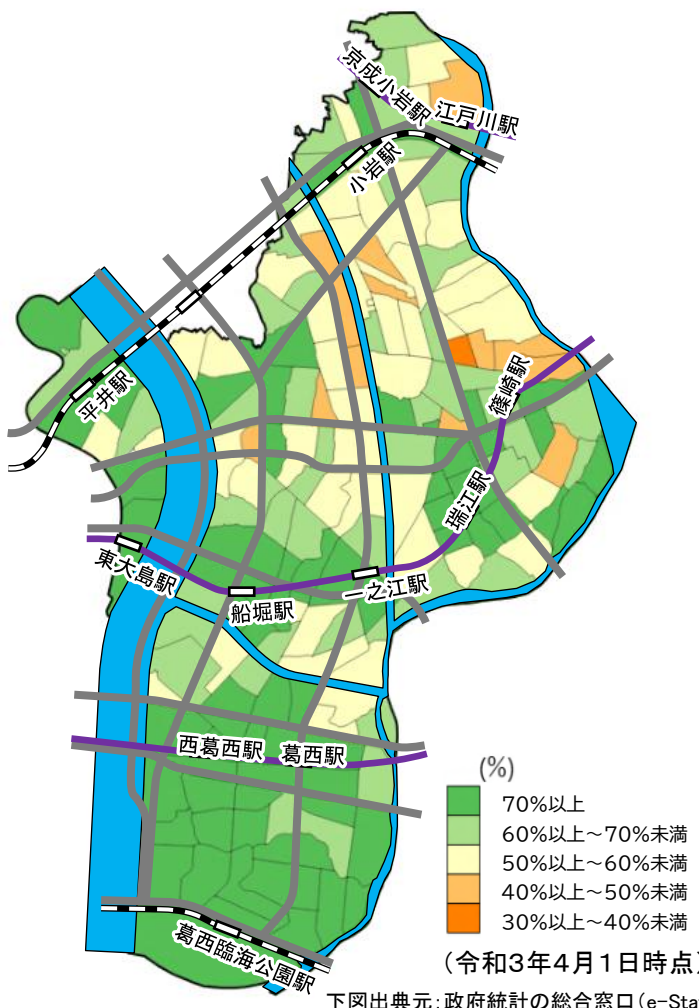
農地は食料生産の場だけでなく、災害時には避難空間にもなる重要な場所です。地域の方々と連携して、農の風景を守り、活用していくなどの取組を進めていきます。



不燃領域率

「不燃領域率」とは地震などで大規模な火災が発生した際の、「市街地の燃えにくさ」を示す指標であり、道路・公園等の空地率¹⁾と建物の不燃化率²⁾で構成されています。
不燃領域率は一般的に40%を超えると延焼の危険性が大きく下がるとされています。さらに60%を超えると延焼の危険性が急激に低下するとされています。また、70%を超えると延焼はほぼゼロに近づくとされています。
江戸川区はこれまで、密集住宅市街地整備促進事業(前ページ参照)等不燃化に対する様々な取り組みを行い、区内のおよそ7割の地域で不燃領域率が60%を超えています。(右図参照)
今後も、江戸川区は不燃領域率70%以上を目標とし、災害が起こっても燃えない・燃え広がりにくいまちづくりを目指します。

1) 空地率・・・空地が占める面積の割合
2) 不燃化率・・・建築面積に占める耐火建築と準耐火建築物の割合



JR小岩駅周辺のまちづくり

JR小岩駅周辺でまちづくりが進んでいます

2009年
平成21年1月

JR小岩駅周辺地区まちづくり基本構想 策定

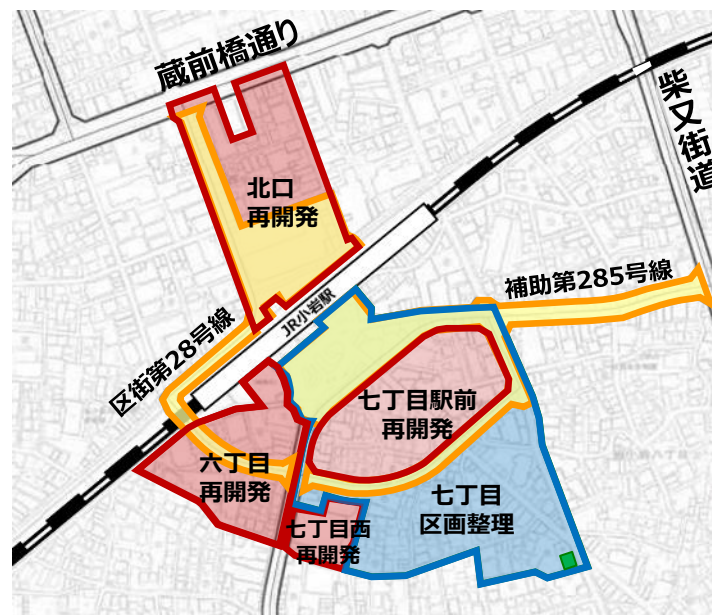
2014年
平成26年7月

JR小岩駅周辺地区まちづくり基本計画2014 策定

2019年
令和元年10月

JR小岩駅周辺地区まちづくり基本計画2019 策定

「基本構想」「基本計画2014」をもとに、各地区の進捗状況にあわせ2019年に改定しました。
市街地開発事業を推進し、交通広場や南北をつなぐ道路を整備するとともに、にぎわいのある商業地と住環境の形成を図ります。



高台まちづくり

国土交通省・東京都により、「建築物等(建物群)による高台まちづくり」のモデル地区に設定され、屋上広場やペDESTリアンデッキにより、建築物間の移動を可能とする通路の整備を行っています。

詳しくはこちらをご覧ください ⇒ [HP: JR小岩駅周辺のまちづくり](#)

篠崎公園地区のまちづくり

上篠崎の江戸川沿いで高規格堤防とあわせたまちづくりが進んでいます

2016年
平成28年3月

上篠崎一丁目北部土地区画整理事業

広域的な防災性の向上や、安全性・快適性の向上を図る基幹的な都市施設等の整備に合わせて、地区内の道路等の都市基盤の整備を行うとともに、住宅街区の形成・整備を行うことにより住環境の改善を図り、災害に強く安全・安心であり、水とみどりに親しむ快適なまちづくりを行うことを目的としています。

2022年
令和4年3月

第1回仮換地引渡し



高台まちづくり

国土交通省・東京都により、「高規格堤防の上面を活用した高台まちづくり」のモデル地区に設定されました。

2035年
令和17年

事業完了(予定)

詳しくはこちらをご覧ください ⇒ [HP: 篠崎公園地区のまちづくり](#)

平井駅周辺のまちづくり

平井駅周辺でまちづくりが進んでいます

2017年
平成29年3月

平井駅付近地区まちづくり基本方針 策定

建物の不燃化や耐震化により災害に強いまちづくりを進めるとともに、商業地としてのにぎわいを創出するために安全・安心な歩行空間を確保し、駅前商業拠点としての魅力と価値の向上を図ります。
また、都心型居住を誘導することにより職住近接を目指すことを目的としています。

2017年
平成29年9月

計画決定

平井五丁目駅前地区

市街地再開発事業

2025年
令和7年1月

再開発ビル竣工



詳しくはこちらをご覧ください ⇒ [HP: 平井駅周辺のまちづくり](#)

市街地再開発事業

区画整理

街路事業

	勉強会	準備組合	都市計画決定	組合設立(事業認可)	権利変換	解体・建設工事	竣工
七丁目西		H22	H23	H23	H24	H24—H27	H27
六丁目		H19	H24	H26	H28	H30	R1—R7
北口		H20	H27	H30	R1	R3	R4—R8
七丁目駅前		H20	H28	R5	R8	R9	R10—R13
七丁目		H20	H27	R3	R5	R12	R13
補助第285号線			H25	H28	H28—R11	R11	
区街第28号線			H25	H28	H28—R8	R8	

一体的施行

船堀駅周辺のまちづくり

船堀駅周辺では以下のようなまちづくりを推進しています

2021年
令和3年3月

船堀駅周辺地区まちづくり基本構想 策定

江戸川区都市計画マスタープランの将来像を実現するため、より具体的な船堀駅周辺地区のまちづくりの方向性を示すものです。

2023年
令和5年3月

船堀駅前地区
まちづくり基本構想 策定

駅に近接し交通利便性が高く、にぎわいの創出や持続可能なまちづくりの推進に重要な役割を担う駅前地区にフォーカスし、まちの将来像やまちづくり方針などをまとめたものです。

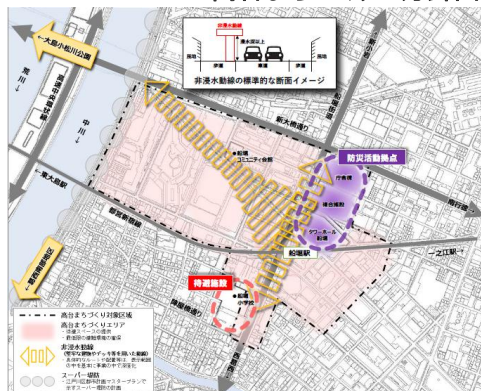
船堀駅前地区
高台まちづくり基本方針 策定

船堀駅前地区を対象に高台まちづくりの基本的な考え方や基本方針をまとめたものです。
船堀地区は、「建築物等(建物群)による高台まちづくり」のモデル地区に設定されています。

■まちづくり方針図



■高台まちづくりの方針図



事業認可

2024年
令和7年7月

船堀四丁目地区第一種市街地再開発事業

■完成イメージパース



詳しくはこちらをご覧ください ⇒ [HP: 船堀駅周辺のまちづくり](#)

江戸川区公共施設再編・整備計画

2100年の江戸川区の姿を考えるうえで重要になるのが「公共施設」です。江戸川区の公共施設は1960年代から1980年代頃にかけて集中して建設されており、多くの施設で老朽化が進み、それらの施設では今後、更新の時期が集中してきます。今日、施設を建て替えるとその建物は80年先の2100年まで使うことができます。しかし、人口や区のお金が減少していくと想定される中、2100年に向けて、持続可能で区民にとって利便性の高いサービスを提供していくために、公共施設のあり方を示しました。



詳しくはこちらをご覧ください ⇒ [HP:江戸川区公共施設再編・整備計画](#)

今後のスケジュール



(江戸川区都市計画マスタープランの進行管理)

■ 今後の進行管理について

今回、江戸川区都市計画マスタープラン策定から5年程度が経ち、事業別・地域別に進捗しているかどうか進捗管理を行いました。

次回の検証は5年後の2030年頃を想定しています。5年後の中間検証では、2030年の達成目標値を事業別に設定し、その目標値に対して達成したかどうかの検証を行っていく予定です。
 (下図(案)参照)

(案)成果指標に対する現在の目標達成状況

番号	成果指標	2019年の数値 (策定当初)	2030年の達成状況 (現在)		2035年の目標数値 (5年後)	2035年比の 到達度	2040年の目標数値 (10年後)
			 : 概ね計画どおり  : 上回った・達成した  : 下回った・達成せず				
1	〇〇の××率	〇〇%	××%		△△%	□□%	〇〇%
2	〇〇の数	〇箇所	×箇所		△箇所	□□%	××箇所

また、社会状況の変化や区の上位計画・まちづくりの進捗状況を踏まえて、計画の見直しを必要に応じて行っていきます。

