

(仮称) 門前仲町駅前エリアまちづくり方針 (素案)

令和 8 年〇月



江東区

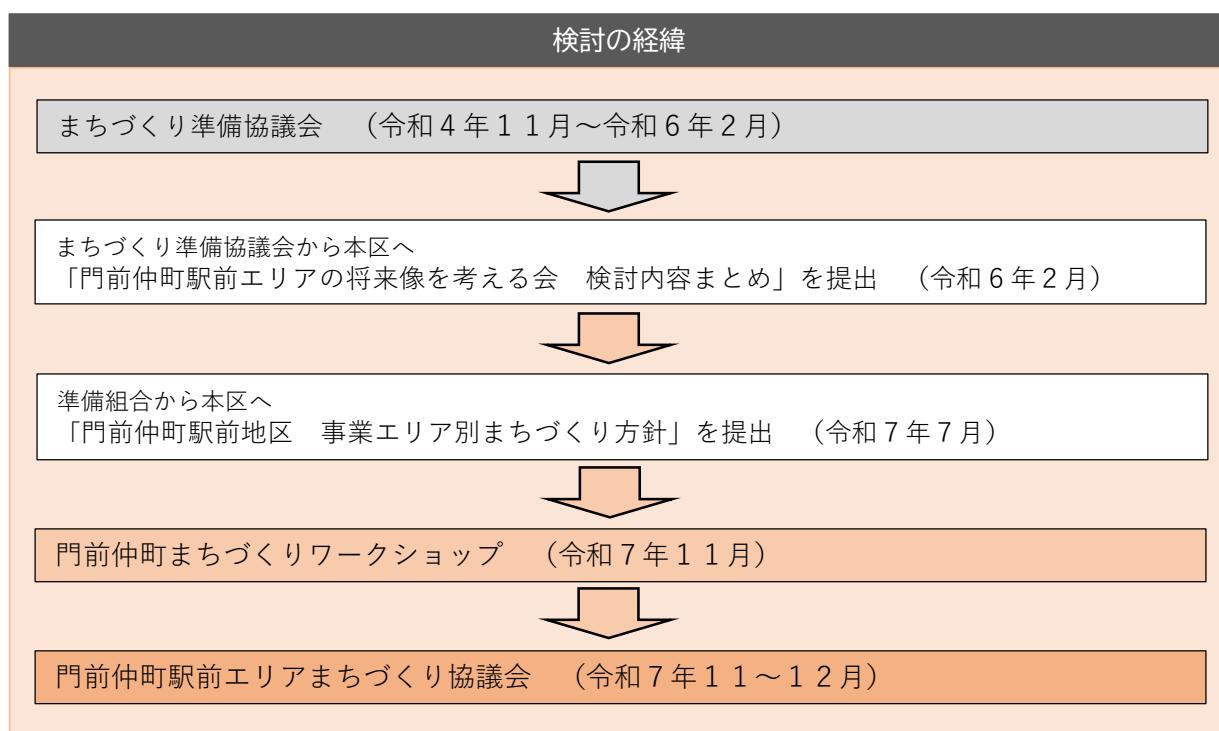
目次

1. はじめに	1
1-1. エリアまちづくり方針策定の目的.....	1
1-2. 本方針の対象範囲.....	2
1-3. 本方針の位置付け.....	3
2. 本エリアについて	4
2-1. 本エリアの歴史.....	4
2-2. 主な上位計画等.....	5
3. 本エリアの現況	13
3-1. 都市計画.....	13
3-2. 土地利用現況.....	15
3-3. 人口と世帯.....	16
3-4. 交通.....	17
3-5. 防災.....	20
3-6. 交流・にぎわい.....	25
3-7. 水辺・みどり.....	27
3-8. 環境.....	29
3-9. まちづくりの動向.....	30
4. 本エリアの課題	31
5. まちづくりの方向性	33
5-1. まちづくりの考え方.....	33
5-2. 本エリアの将来像と目標.....	34
5-3. 土地利用の方針.....	35
5-4. 公共施設等の整備方針.....	38
6. まちづくりの実現に向けて	41
6-1. 整備方法.....	41
6-2. エリアマネジメントの展開.....	42
6-3. まちづくりの進め方.....	43
用語解説	44

1. はじめに

1-1. エリアまちづくり方針策定の目的

- ▶ 門前仲町駅前エリア（門前仲町一・二丁目、富岡一丁目。以下「本エリア」という。）においては、門前仲町駅周辺の一部の地権者により市街地再開発事業の検討が開始されるなど、地域住民が主体となったまちづくりの検討が進められており、まちづくりの機運が高まっている。
- ▶ 地元の町会等で構成される「門前仲町駅前エリアの将来像を考える会」（以下「まちづくり準備協議会」という。）では、地域課題の整理やまちづくりの方向性について検討を重ねられ、その成果として「門前仲町駅前エリアの将来像を考える会 検討内容まとめ」が区に提出された。
- ▶ この内容を踏まえ、門前仲町二丁目5・6番地区において市街地再開発事業を検討している「門前仲町駅前地区市街地再開発準備組合」（以下「準備組合」という。）から、まちづくりの提案として「事業エリア別まちづくり方針」が提出され、区はこれらを受けて「門前仲町駅前エリアまちづくり方針」（以下「本方針」という。）を策定することとした。
- ▶ 本方針を策定するにあたっては、「門前仲町まちづくりワークショップ」・「門前仲町駅前エリアまちづくり協議会」などを通じて地域住民等の意見を取り入れつつ、検討を重ねてきた。検討経緯は以下の図のとおりである。
- ▶ 本方針は、本エリアにおけるまちづくりの方向性を示すとともに、その実現に向け、多様な主体が連携し、まちづくりを推進するための指針として定める。



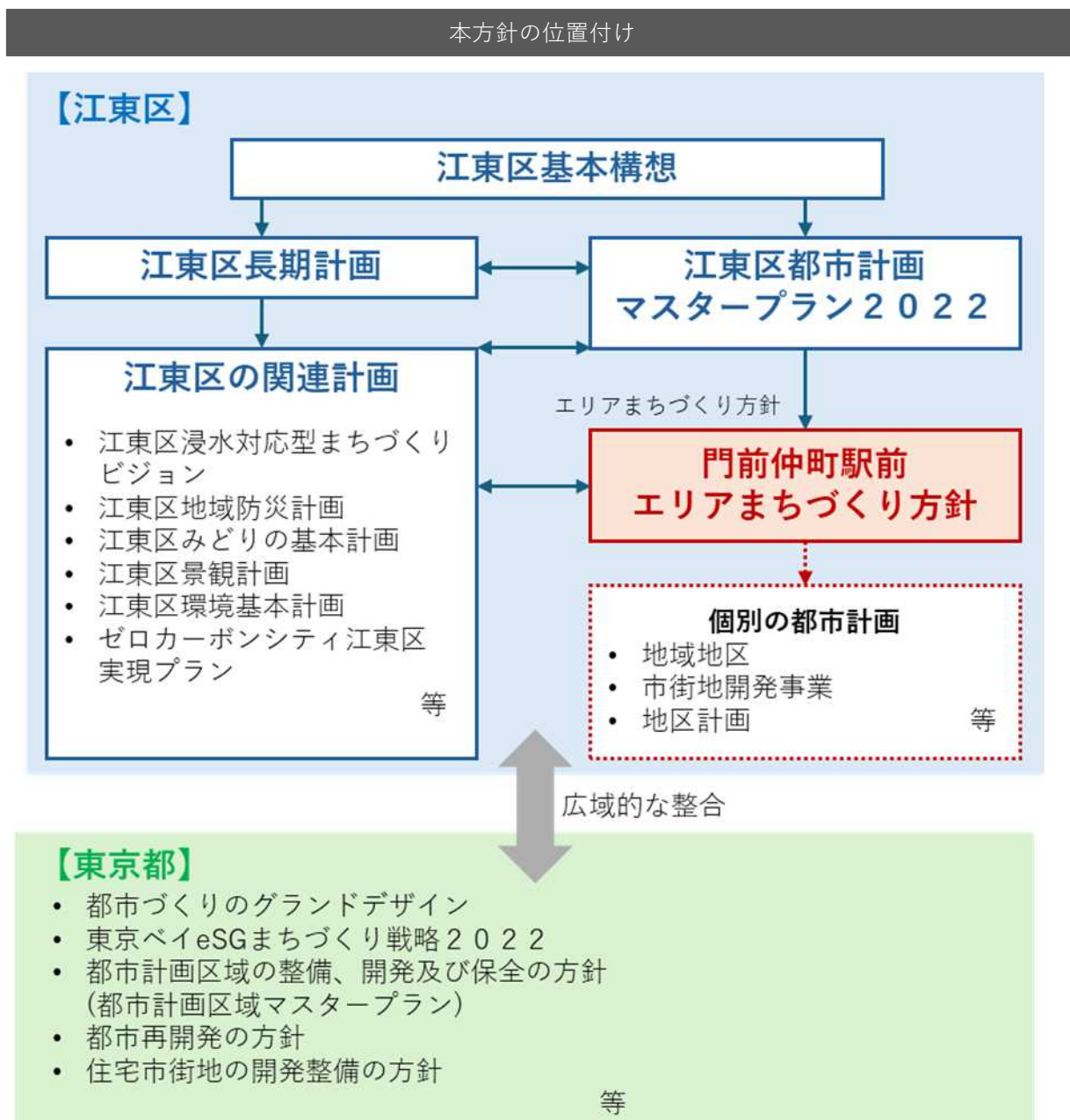
1 - 2. 本方針の対象範囲

- 対象範囲は、下図に示す江東区門前仲町一丁目・二丁目及び富岡一丁目とする。



1-3. 本方針の位置付け

- ▶ 本方針は、「江東区基本構想」のもと、将来都市像やその具体化の方策を示した土地利用・都市計画施設などの整備方針及び長期的かつ体系的なまちづくりの指針である「江東区都市計画マスタープラン2022」（以下「都市計画マスタープラン」という。）と「江東区長期計画」の考え方を踏襲するとともに、本区の関連計画と整合を保ちながら、本エリアにおける良好なまちづくりを誘導する役割を担う。



2. 本エリアについて

2-1. 本エリアの歴史

- ▶ 江東区南西部に位置する本エリアは、江戸時代以来、埋立てにより土地を拡げるとともに、河川や掘割の開削により水運の便を確保し、発展してきたまちである。
- ▶ 本エリア周辺は、富岡八幡宮や深川不動堂を中心として下町文化が色濃く残っており、隅田川や大横川をはじめとした縦横に流れる内部河川が地区内の多様な魅力ある区域をつないでいる。
- ▶ 門前仲町は、昭和6年、従来の黒江町・門前山本町と蛤町の一部を合併して誕生した。古くは深川永代寺門前仲町、富岡八幡宮の別当・永代寺の門前町屋として発展した。
- ▶ 富岡は、昭和6年、従来の富岡門前町と数矢町などいくつかの町を合わせてできた（数矢町は江戸時代浅草の三十三間堂がこの地に移り、遠矢の数を競い合ったところからその名がある）。富岡の名は、現在の横浜市金沢区富岡東四丁目にある富岡八幡宮の分霊により、深川に富岡八幡宮が建立されたことに由来し、この地名が付けられたとされている。



江都名所 深川富岡八幡
(国立国会図書館所蔵)



富岡八幡宮



大横川のサクラ並木



深川不動堂の山門と参道

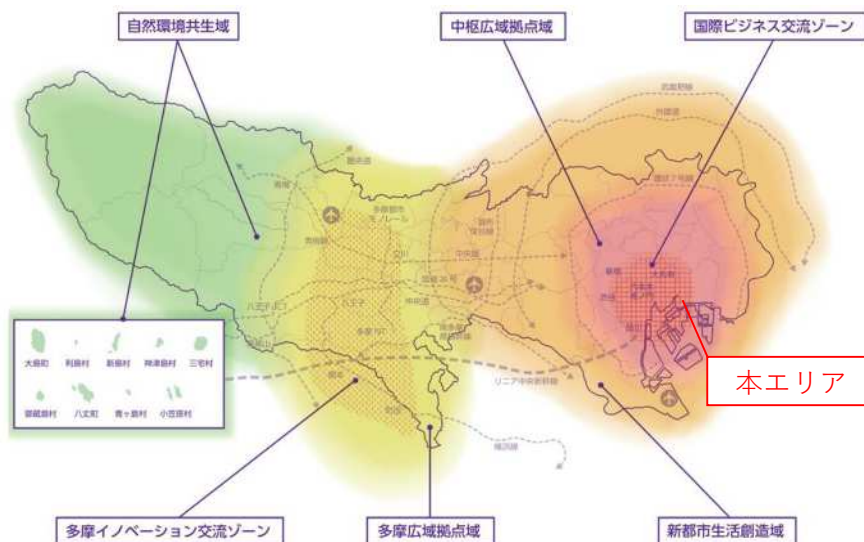
2-2. 主な上位計画等

「都市づくりのグランドデザイン」(平成29年9月 東京都)

〈概要〉

- ◇ 平成28年9月に東京都都市計画審議会から示された答申「2040年代の東京の都市像とその実現に向けた道筋について」を踏まえ、目指すべき東京の都市の姿と、その実現に向けた都市づくりの基本的な方針と具体的な方策を示している。
- ◇ これまで培ってきた都市機能の集積や地域特性、インフラの整備状況、今後の社会経済情勢の動向などを見据えるとともに、広域的な都市構造の位置付けも踏まえ、都内を「中枢広域拠点域」、「多摩広域拠点域」、「新都市生活創造域」、「自然環境共生域」の4つの新しい地域区分に再編された。
- ◇ 本エリアは、中枢広域拠点域（おおむね環状7号線内側の区域）に位置付けられている。以下に地域区分の特徴を示す。

4つの地域区分と2つのゾーン



出典：「都市づくりのグランドデザイン」(平成29年9月、東京都)を基に作成

◆ 中枢広域拠点域

- おおむね環状7号線内側の区域では、高密度な道路・交通ネットワークを生かして、国際的なビジネス・交流機能や業務・商業などの複合機能を有する中核的な拠点が形成され、グローバルな交流によって新たな価値を生み続けています。
- 芸術・文化、スポーツなどの多様な特色を有する拠点が数多く形成されるとともに、歴史的資源や風情のある街並みが保全・活用され、それぞれが際立った個性を発揮し、相互に刺激し合うことで、東京の魅力を相乗的に向上させています。
- 域内では、老朽建築物の更新や木造住宅密集地域の解消、緑や水辺空間の保全・創出などが進み、中心部では高密度の、縁辺部では中密度の緑豊かで潤いのある複合市街地が広がっており、充実した鉄道ネットワークに支えられ、魅力的な居住生活が実現しています。
- 各所に様々なスポーツを楽しめる空間や歩行者空間が配され、穏やかで魅力的な生活の実現に寄与しています。

「東京ベイ e S Gまちづくり戦略2022」（令和4年3月 東京都）

〈概要〉

- ◇ 東京ベイ e S Gまちづくり戦略2022は、「都市づくりのグランドデザイン」を踏まえ、サステナブル・リカバリーの考え方に立脚した次世代の都市づくりを進めていくための行政の取組や民間誘導の方策を示している。
- ◇ 門前仲町が含まれる「AREA1」は、区部中心部とベイエリアの境界に位置し、ベイエリアの玄関口となるエリアに位置付けられている。
- ◇ 門前仲町は、「歴史や水辺を生かした回遊性の向上、商業や交流機能の集積などにより、魅力を発信し、活力とにぎわいの拠点を形成」されるとしている。

AREA1の拠点



出典：「東京ベイ e S Gまちづくり戦略2022」（令和4年3月、東京都）を基に作成

「江東区都市計画マスタープラン2022」（令和4年3月 江東区）

〈概要〉

- ◇ 都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に位置付けられた「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、本区内の都市計画やまちづくり事業の判断根拠となるとともに、環境や観光、防災など、他の施策を展開するにあたっての、まちづくり分野のガイドラインとしている。

◆ 将来都市像

今後20年を見据えたまちづくりを進めるため、以下のとおり「将来都市像」を設定します。

「持続的に発展する共生都市」

◆ 目指すべき江東区のまちの姿

「将来都市像」の実現に向けて、5つの「目指すべき江東区のまちの姿」を展開します。

- ① 災害や環境変化などに対する回復力の高い持続可能なまち
- ② 水辺と緑に彩られ、快適で心豊かな生活が享受できるまち
- ③ 多様な人が住みやすく、健康に生き生きと暮らせるまち
- ④ 交流・活動によるにぎわいが絶えず、成長し続けるまち
- ⑤ 区民の力で新たな価値を創造し、未来に発信するまち

◆ 将来都市構造

- 将来都市像の実現に向け、将来都市構造を「軸」・「ゾーン」・「拠点」の3つから構成し、地域・地区の特性やまちづくりの動向を踏まえて、各方針を示します。

- ◇ 本エリアは「深川地域」ゾーンに位置しており、門前仲町駅周辺は、「門前仲町・越中島都市核」として位置付けられている。以下に目標や整備方針を示す。

【軸の方針】東西都市軸

- 東西都市軸では、区内の東西間の地域連携を図るとともに、東京都心部などとの連携強化や更なる拠点性向上を視野に入れて、高度かつ複合的な都市機能がつながる都市空間として育成します。

【ゾーンの方針】深川地域

「歴史と文化、多様な都市機能が調和する市街地」

- 都市生活における多様なニーズに対応するため、住居・商業・工業・公共などの都市機能を誘導し、複合的な住環境の形成を目指します。
- 身近な水辺と緑を活かし、にぎわいと活力のある複合市街地の形成を目指します。
- 職住近接といった下町の歴史特性を活かして、地域生産性の高い活気あふれた複合市街地の形成を目指します。

【拠点の方針】門前仲町・越中島都市核

「歴史と文化、水辺を活かした都市型観光都市」

- 深川地域を主導する拠点の形成を目指し、永代通りや清澄通りの沿道空間のにぎわいの創出や、隅田川や大横川の水辺空間の親水性を活用するなど、区内外の人を惹きつける商業・業務・交流機能の充実を図ります。
- 深川不動堂や富岡八幡宮などの歴史・文化資源や水辺と緑を活用し、周辺エリアとの連携により回遊性を向上させるなど、都市型観光拠点の強化を目指します。

- ◇ 地区別ワークショップでの区民や学生等の提案をもとに、魅力や課題のスポットを抽出し、スポットの集積状況等を踏まえて、各エリアにエリアまちづくりの方向性を示している。本エリアは「富岡一丁目ほか門前仲町駅前周辺エリア」に位置付けられる。以下にエリアまちづくりの方向性を示す。

【エリアまちづくりの方向性】富岡一丁目ほか門前仲町駅前周辺エリア

➤ **土地利用**

にぎわいと活力のある商業のまちを目指し、エリアのポテンシャルを最大限活かすため、駅周辺の商業・業務・交流機能の集積を誘導します。

➤ **観光・交流**

商業や歴史などの観光資源へのアクセス性を向上させるため、歩道空間等のユニバーサルデザイン対応を促進するなど、観光地としての魅力をさらに向上させるまちづくりを目指します。

➤ **景観**

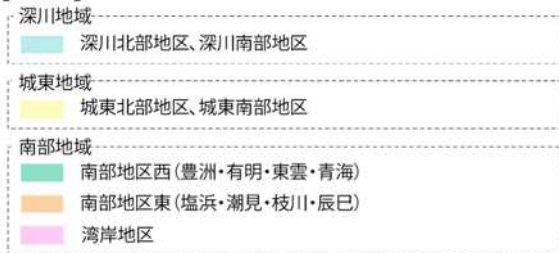
神社仏閣等の歴史資源を活かし、門前町を感じさせる風格ある沿道商業のまち並みを形成するなど、歴史と新しさが両立した景観まちづくりを目指します。

目指す将来都市構造図

【軸】



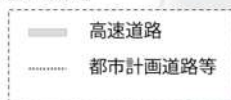
【ゾーン】



【拠点】



【その他】



出典：「江東区都市計画マスタープラン2022」（令和4年3月、江東区）

「都市再開発の方針」（令和3年3月 東京都）

〈概要〉

- ◇ 都市再開発の方針は、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系付けたマスタープランである。昭和55年の都市再開発法の改正により創設された制度で、東京都においては、これまでに、東京都市計画及び多摩部の14都市計画について方針を策定している。
- ◇ 本エリアの一部は、令和3年3月に都市計画決定された「都市再開発の方針」において、「誘導地区」に位置付けられている。

◆ 誘導地区

1号市街地（計画的な再開発を行うことにより、都市全体の機能の回復及び向上に貢献することとなる範囲）のうち、再開発促進地区に至らないが、「未来の東京」戦略ビジョンや都市づくりのグランドデザイン、都市計画区域マスタープランを実効性あるものとする上で、効果が大きく、また再開発が望ましいなどにより、今後、再開発の機運の醸成等を図り、再開発に関する公共及び民間の役割を明確にしていくべき地区

【誘導地区 江-サ】 門前仲町

- 鉄道2線及び主要幹線道路の結節点という立地条件のポテンシャルを引き出す再開発を誘導するなど、駅周辺の商業・業務・交流機能の集積を推進する。

東京都市計画位置図



出典：「都市再開発の方針」（令和3年3月、東京都）を基に作成

「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」（令和7年3月 東京都）

〈概要〉

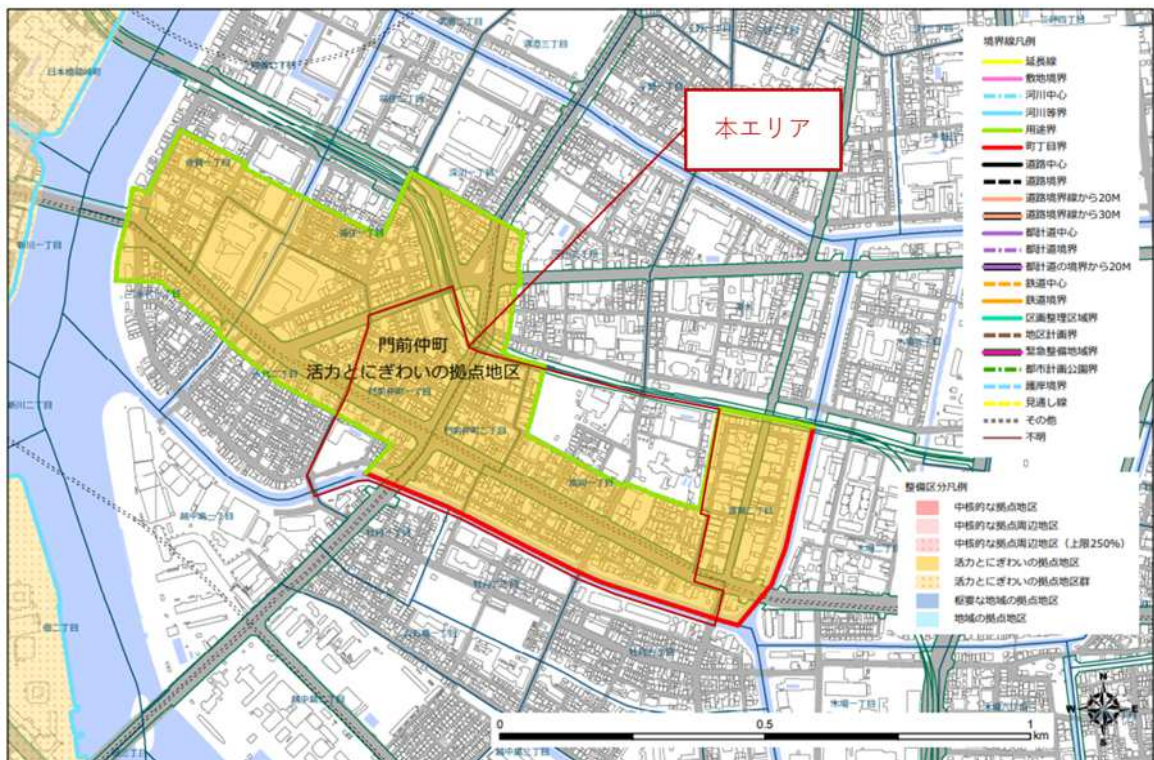
- ◇ 都市開発諸制度とは、公開空地の確保など公共的な貢献を行う建築計画に対して、容積率や斜線制限などの建築基準法に定める形態規制を緩和することにより、市街地環境の向上に寄与する良好な都市開発の誘導を図る制度のことで、「再開発等促進区を定める地区計画」、「高度利用地区」、「特定街区」、「総合設計」の4制度のことを呼ぶ。
- ◇ 東京都は、4つの制度を活用するにあたっての共通ルールを「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」として定めている。
- ◇ 地域特性に応じた開発やまちづくりを進めることを目的として、これらの制度を戦略的に活用するエリアを設定している。さらに、各エリアについて、割増容積率の限度のほか、地域のにぎわいや魅力を発揮する施設を誘導するために、緩和した容積の部分に充当すべき用途（育成用途）の内容などについても定めている。
- ◇ 本エリアの一部は、「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」において、「活力とにぎわいの拠点地区」に位置付けられている。

◆ 活力とにぎわいの拠点地区

活力とにぎわいの拠点地区では、地域の活力やにぎわいを生み出す機能集積を誘導し、生活や就業の場として、地域における拠点性を高めていく。ただし、過度の業務商業集積は周辺の住環境に影響を及ぼすこともあるため、業務商業の集積は地域特性に応じて、できるだけコンパクトで機能的なものとし、周辺住宅地との調和が図れるようにする。

【活力とにぎわいの拠点地区 K-24】 門前仲町

K-24 門前仲町 活力とにぎわいの拠点地区範囲図



出典：「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」（令和7年3月、東京都）を基に作成

「江東区景観計画」(平成25年4月 江東区)

〈概要〉

- ◇ 景観重点地区とは、地域の特色を現したまち並みをつくっている地域、これからの江東区の都市景観を創造していく地域などを、重点的に景観の誘導や保全を図るために指定される地区のことをいう。
- ◇ 江東区では、平成19年4月に「深川萬年橋景観重点地区」を、平成25年4月に「亀戸景観重点地区」、「深川門前仲町景観重点地区」を指定し、独自の基準による景観づくりを推進している。
- ◇ 本エリアの一部は、「深川門前仲町景観重点地区」の「富岡八幡宮・深川不動堂周辺区域」と「大横川沿い区域」に位置付けられている。

◆ 深川門前仲町景観重点地区 景観形成の基本方針

- 景観形成の目標である“水辺がつなぐ深川気風”を守り育てるため、各区域の基本方針を次のように定めます。今後は、各区域のつながりを意識し、連携しながら、深川門前仲町景観重点地区全体の良好な景観形成を目指します。

【富岡八幡宮・深川不動堂周辺区域】

- 富岡八幡宮や深川不動堂を中心に、にぎわいの中に深川独自の風情が感じられる空間づくりを行う。

【大横川沿い区域】

- サクラ並木をはじめ、四季を通じて、水辺とまちなみを楽しむことができる空間づくりを行う。

深川門前仲町景観重点地区の指定範囲



出典：「江東区景観計画」(平成25年4月、江東区)を基に作成

「江東区浸水対応型まちづくりビジョン」(令和6年3月 江東区)

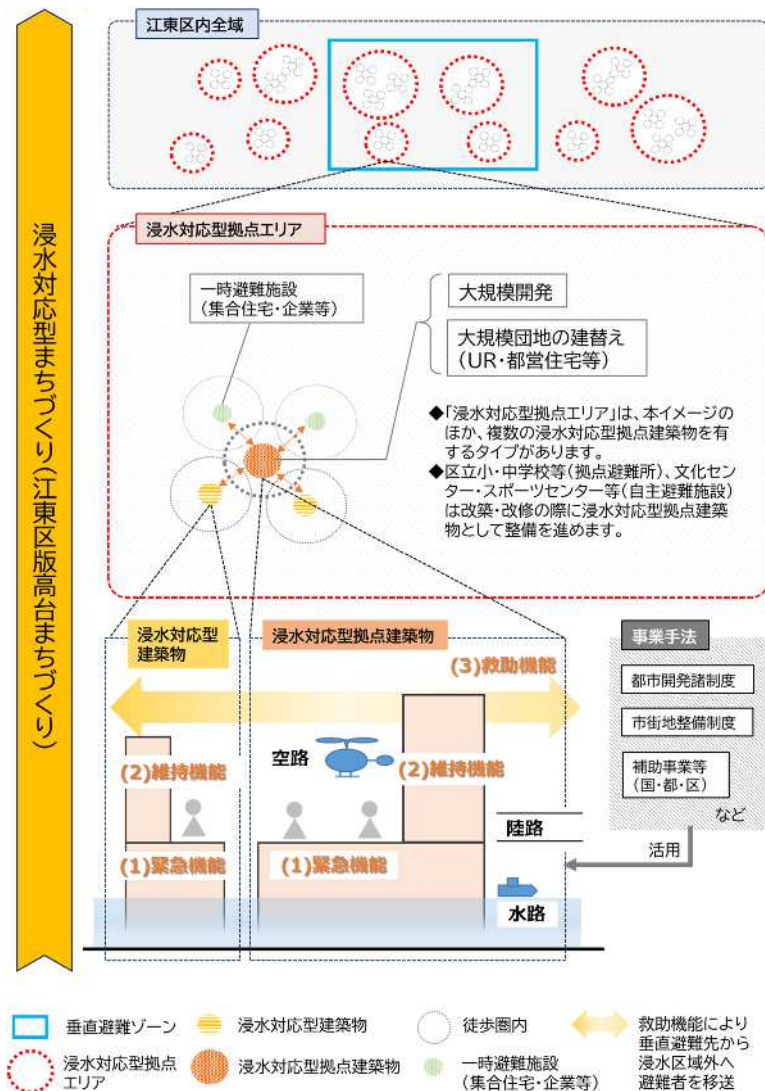
〈概要〉

- 江東区浸水対応型まちづくりビジョンは、都市計画マスタープランにおける「目指すべき江東区のまちの姿」である「災害や環境変化などに対する回復力の高い持続可能なまち」の実現に向け、浸水対応型まちづくりの推進に必要な視点を整理し、目指すべき姿や、そのための拠点エリアの形成、今後の展開を示している。

◆ 建築物・拠点建築物の集積

- 浸水対応型まちづくりでは、「浸水対応型建築物」の整備を推進するとともに、大規模開発等に際しては、都市開発諸制度 や市街地整備制度、その他補助事業等の活用について事業者等と協議し、「浸水対応型拠点建築物」の整備を促進します。
- また、江東区内全域において「浸水対応型建築物」や「浸水対応型拠点建築物」が集積する範囲を「浸水対応型拠点エリア」として形成していきます。

拠点エリアの形成



出典：「江東区浸水対応型まちづくりビジョン」(令和6年3月、江東区)

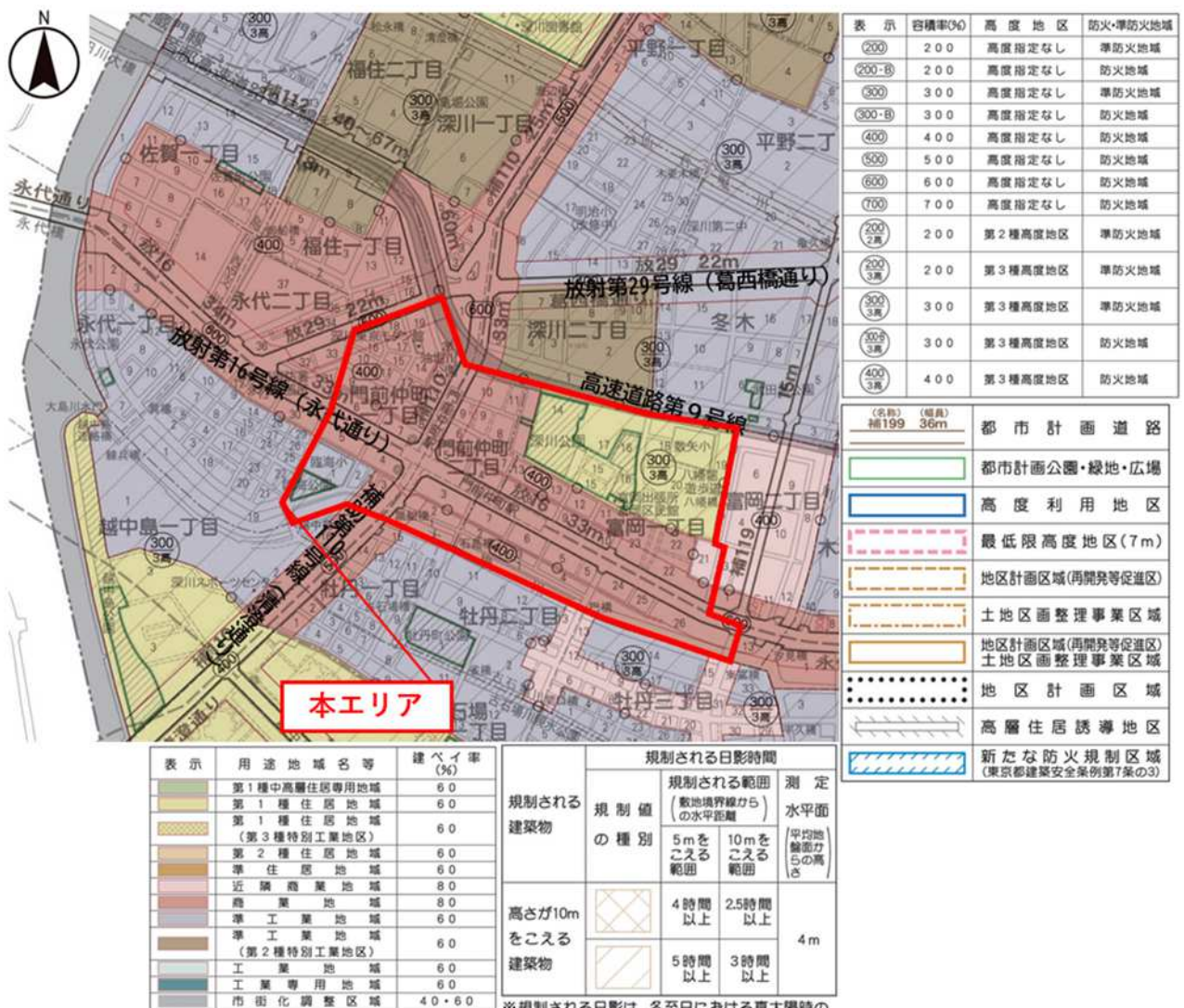
3. 本エリアの現況

3-1. 都市計画

【用途地域等の指定状況】

- ▶ 本エリアの用途地域等の指定状況は下図のとおり。
- ▶ 永代通り及び清澄通り沿道は、商業地域（容積率400～600%）が指定されている。
- ▶ 富岡二丁目付近は、近隣商業地域（容積率400%）が指定されている。
- ▶ 本エリアの北部には、第一種住居地域（容積率300%）、南西部には準工業地域（容積率300%）が指定されている。

都市計画図（用途地域等指定図）



出典：「江東区都市計画図（用途地域等指定図）」（令和7年4月時点、江東区）を基に作成

【都市計画施設等の現況】

- ▶ 本エリアの主な都市計画施設は下図及び表のとおり。

都市計画図（都市計画施設配置図）



出典：「江東区都市計画図（都市計画施設配置図）」（令和7年4月時点、江東区）を基に作成

都市計画施設等の指定状況

都市計画道路・都市計画公園

No.	名称	種別	決定年月	代表幅員・面積	備考
①	放射第29号線	放射街路	昭和39年2月	22m	葛西橋通り完成
②	補助第110号線	補助線街路	昭和21年4月	33m	清澄通り完成
③	放射第16号線	放射街路	昭和21年3月	33m	永代通り本エリア内は完成
④	高速道路第9号線	都市高速道路	昭和40年3月	18m	完成
⑤	深川公園	近隣公園	昭和32年12月	2.22ha	一部未供用
⑥	臨海公園	街区公園	昭和32年12月	0.26ha	供用済

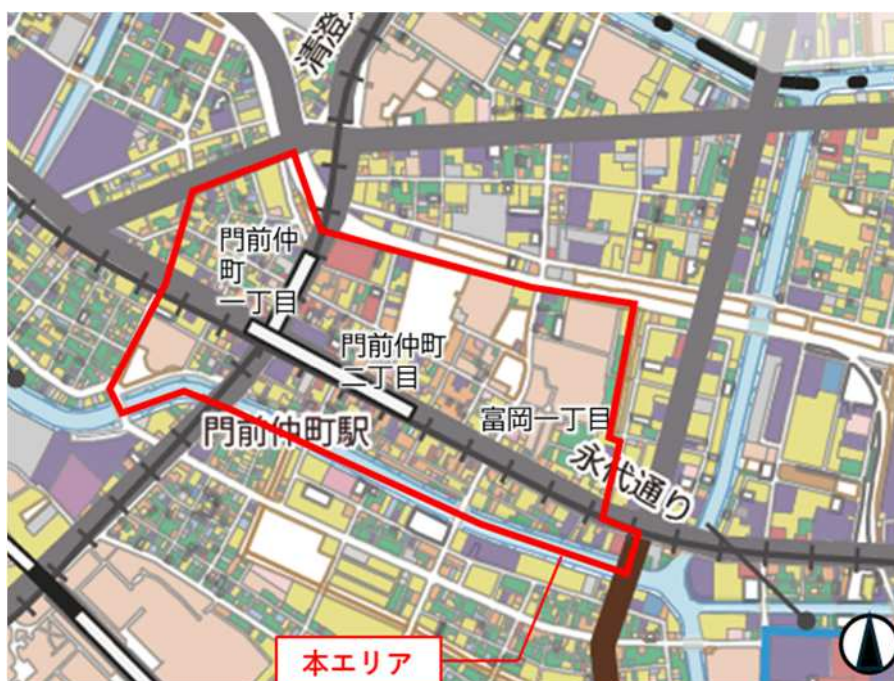
都市高速鉄道

路線名	決定年月	備考
第5号線	昭和37年8月	東西線
第12号線	昭和59年8月	大江戸線

3-2. 土地利用現況

- ▶ 本エリアは、寺社、公園、学校等の文化施設、公共施設等による大規模敷地が立地する一方、それ以外は細分化され比較的商業用地の多い土地利用となっている。
- ▶ 富岡一丁目の北側は、公共用地としての利用が特徴的であり、教育文化施設が立地している。
- ▶ 永代通り沿いは土地が細かく分割されており、商業用地と住宅が混在している。商業用地では住商併用建物が多く立地している。
- ▶ 永代通りと清澄通りとの交差点付近には、事務所建築物が立地している。

土地利用現況

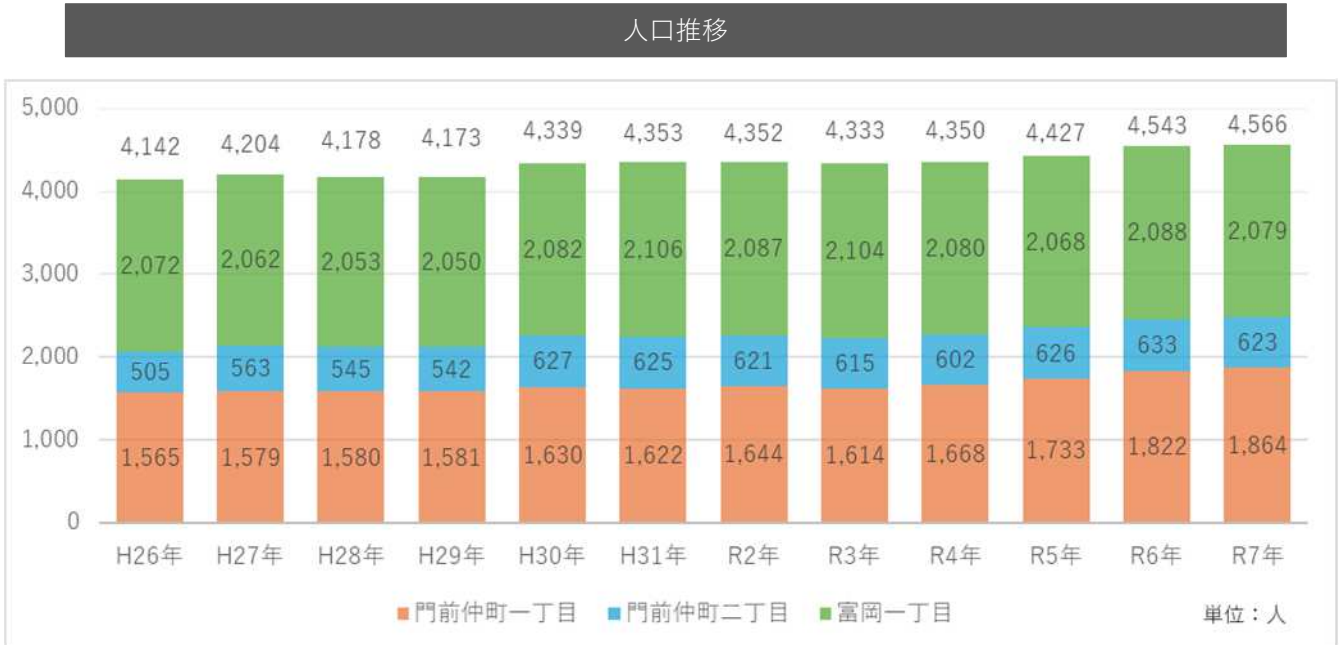


公共用地	官公庁施設	工業用地	専用工場
	教育文化施設		住居併用工場
	厚生医療施設		倉庫運輸関係施設
	供給処理施設		屋外利用地・仮設建物
商業用地	事務所建築物	公園・運動場等	未利用地等
	専用商業施設	道路	鉄道・港湾等
	住商併用建物	水面・河川・水路	
	宿泊・遊興施設		
	スポーツ・興行施設		
住宅	独立住宅		
	集合住宅		

出典：「江東区都市計画マスタープラン2022」（令和4年3月、江東区）を基に作成

3-3. 人口と世帯

- ▶ 人口は、平成26年から令和7年にかけて概ね増加傾向にあり、4,142人から4,566人となっている。



出典：「住民基本台帳」（各年1月1日時点、江東区）を基に作成

- ▶ 世帯数は、平成26年から令和7年にかけて概ね増加傾向にあり、2,563世帯から3,191世帯となっている。一方、世帯規模は1.616から1.431に縮小しており、単身世帯が増加している。



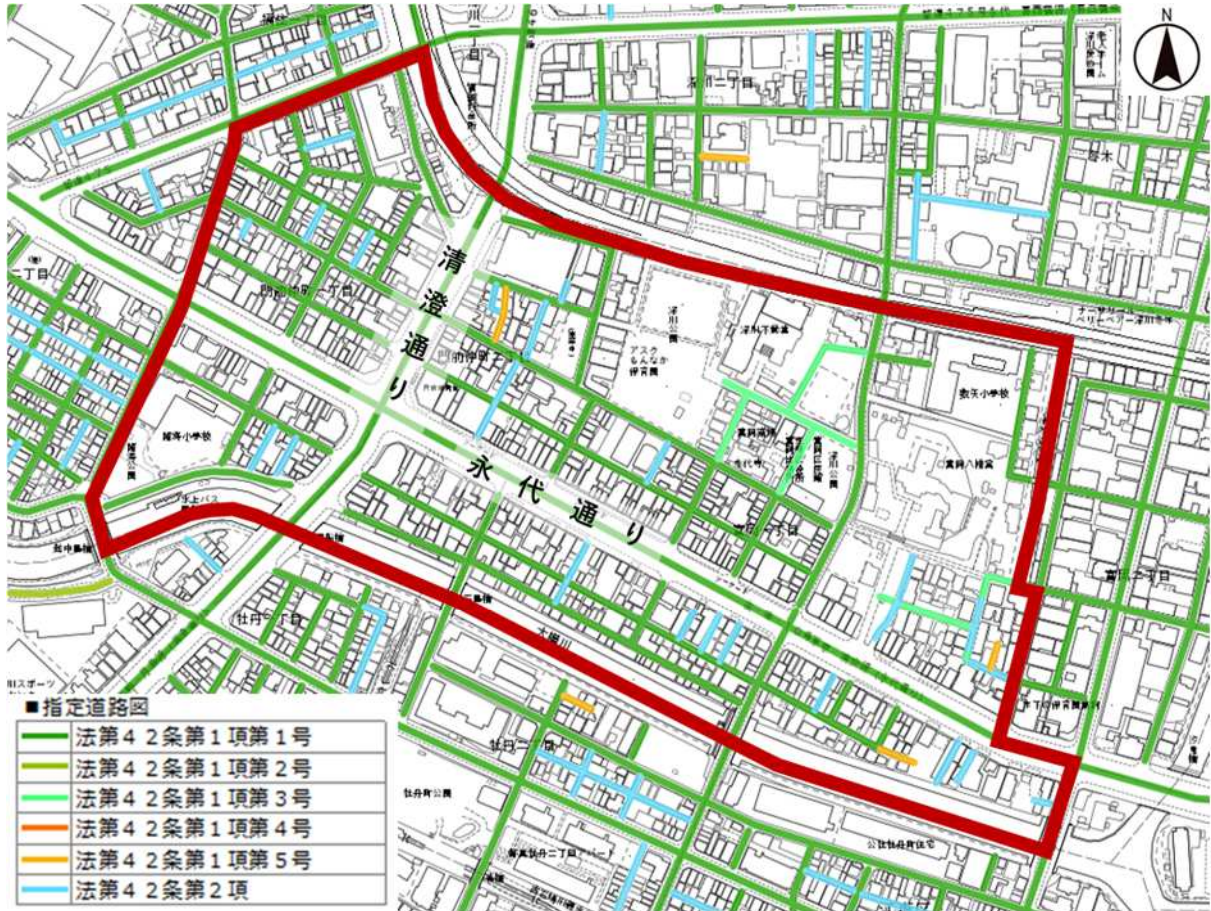
出典：「住民基本台帳」（各年1月1日時点、江東区）を基に作成

3-4. 交通

【道路状況】

- 東西方向の永代通りと、南北方向の清澄通りが本エリア内の幹線道路としてある。
- 本エリア内には、現況道路幅員が4 mに満たない細街路（建築基準法第42条第2項道路など）も存在する。

本エリアの道路等の状況

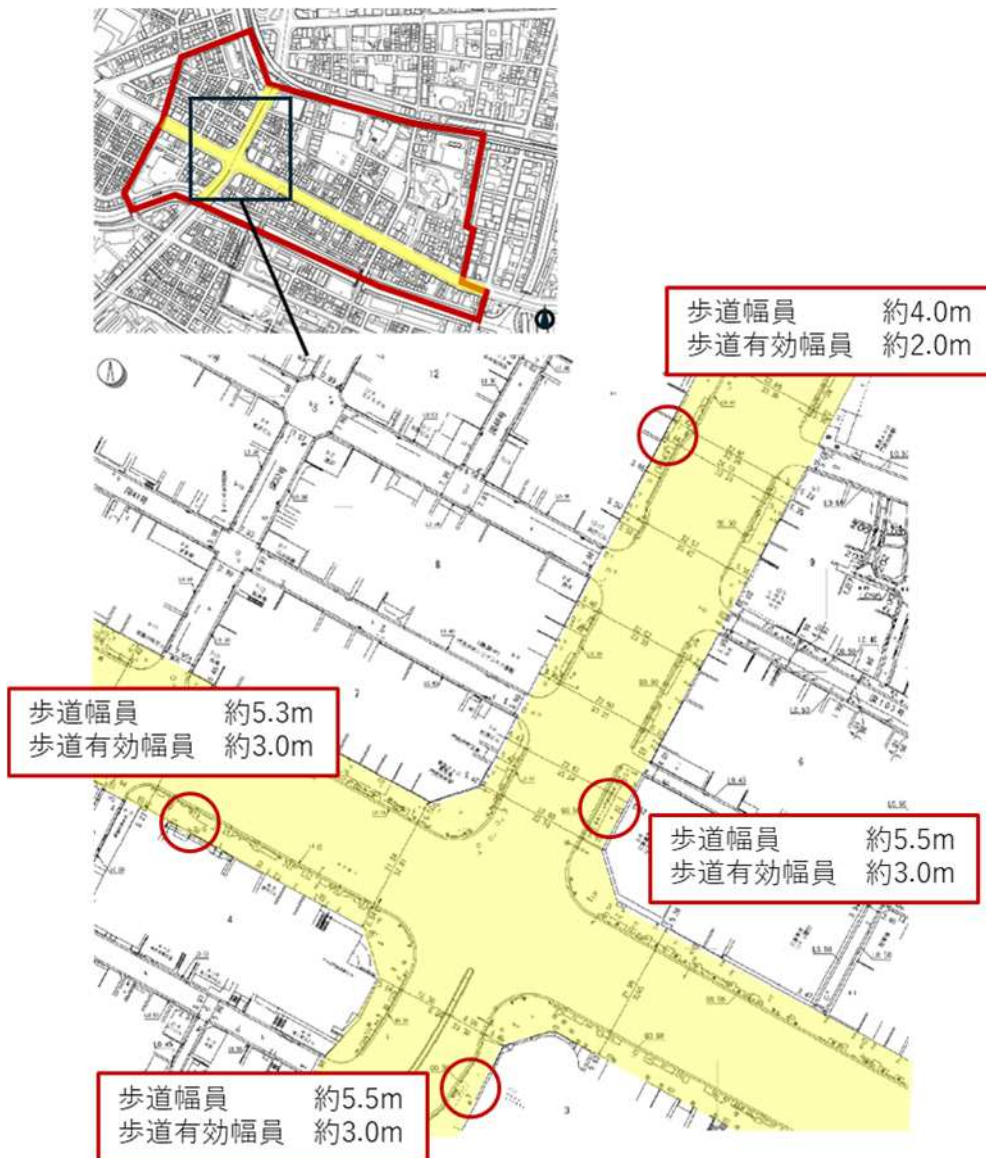


出典：「江東区建築情報閲覧システム指定道路マップ」（令和7年6月、江東区）を基に作成

【歩行空間状況】

- ▶ 本エリア内は、幹線道路である永代通り・清澄通りを中心に、歩道整備がなされているが、一部で有効幅員が狭い歩道も存在する。
- ▶ 特に、交通結節点である地下鉄駅周辺においては、永代通りや清澄通りの現況の歩道幅員は概ね5 m以上あるが、歩道にバス停や地下鉄出入口が設置されている箇所では、有効幅員が狭くなっている箇所がある。

地下鉄駅周辺の歩道状況



出典：「江東区 HP 道路台帳」（令和7年7月9日時点、江東区）を基に現地調査情報を追加

【地下鉄駅状況】

- 門前仲町駅の一日平均乗降人数は、下表のとおりである。
- 一日平均約18.9万人が利用する2路線の交差駅であり、都心へのアクセス性も高く、地域の重要な交通拠点である。

門前仲町駅の一日平均乗車人数（2024年4月～2025年3月）

総数 (一日平均乗降人数)	東西線 (一日平均乗降人数)	大江戸線 (一日平均乗降人数)
189,750 人	108,733 人	81,017 人

出典：「東京地下鉄株式会社 HP」（令和7年12月時点、東京地下鉄株式会社）
「都営交通のあらまし 2025」（令和7年9月、東京都）

- 門前仲町駅は都営大江戸線と東京メトロ東西線間の乗換時において、駅構内で完結するエレベーターを用いた乗換ルートはなく、エレベーターを用いて乗換しようとする、一度地上に出て出口2と出口6間を移動しなければならない状況となっている。

門前仲町駅構内図

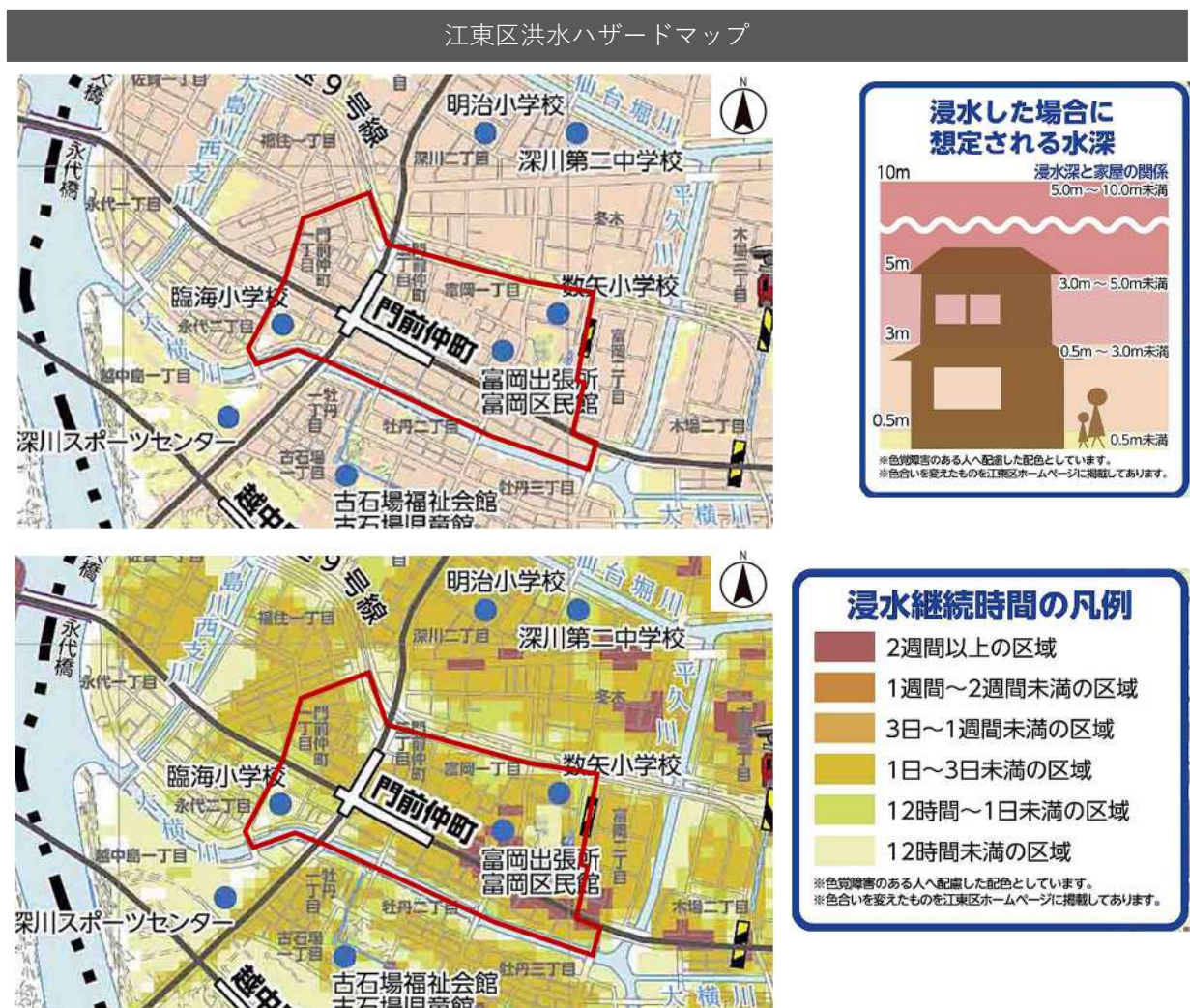


出典：「門前仲町ユニバーサルデザインマップ」（令和5年6月、江東区）を基に作成

3-5. 防災

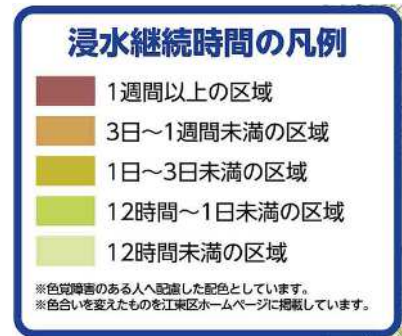
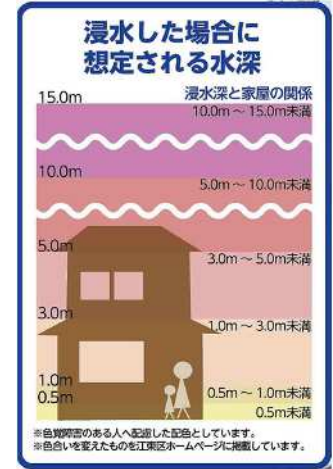
【風水害】

- ▶ 本エリアの江東区水害ハザードマップ（洪水・高潮・大雨浸水）における被害想定は以下のとおり。
- ▶ 本エリアは大規模水害が発生した場合、浸水被害が発生するおそれがある。
- ▶ 本エリアの大半において、洪水ハザードマップでは0.5～3.0m未満の浸水が1日～3日未満継続、高潮ハザードマップでは1.0～3.0m未満の浸水が1日～3日未満継続、大雨浸水ハザードマップでは0.5～1.0m未満の浸水が想定されている。



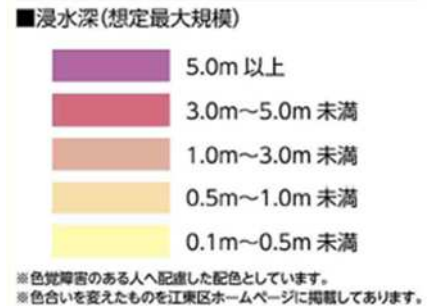
出典：「江東区洪水ハザードマップ」（令和7年6月、江東区）を基に作成

江東区高潮ハザードマップ



出典：「江東区高潮ハザードマップ」(令和7年3月、江東区)を基に作成

江東区大雨浸水ハザードマップ

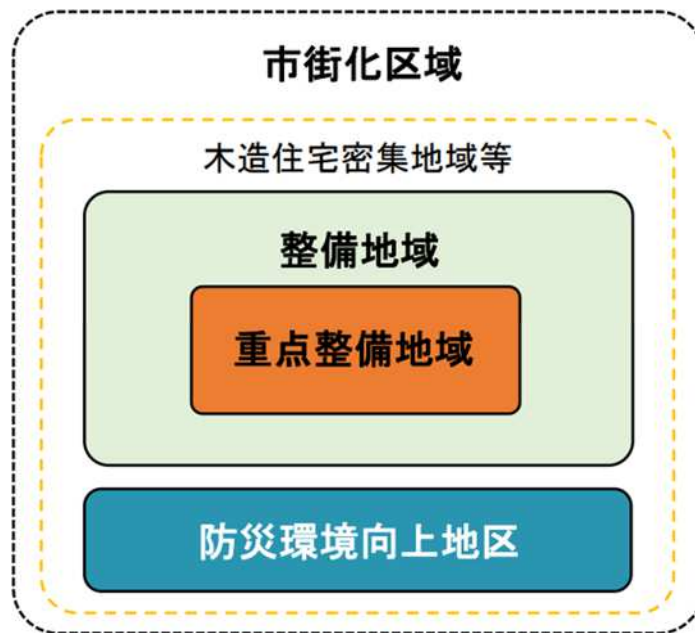


出典：「江東区大雨浸水ハザードマップ」(令和7年6月、江東区)を基に作成

【震災・火災】

- ▶ 東京都では、「防災都市づくり推進計画」において、効率的・効果的に市街地の防災性の向上を図るため、市街地の震災に対する危険性に応じてゾーニングを行っている。
- ▶ 本エリアは、以下のゾーニング概念図に示されるいずれの地域にも指定されていないが、老朽化した木造住宅も存在する。
- ▶ 一方、東京消防庁による出火危険度によると、本エリアは冬の夕方における総合出火危険度がランク4となっており、江東区内において比較的危険度の高いエリアとなっている。

防災都市づくりに関する地域等のゾーニング概念図



木造住宅密集地域

- 震災時に延焼被害のおそれのある老朽木造住宅が密集している地域

整備地域

- 震災時に特に甚大な被害が想定される地域

重点整備地域

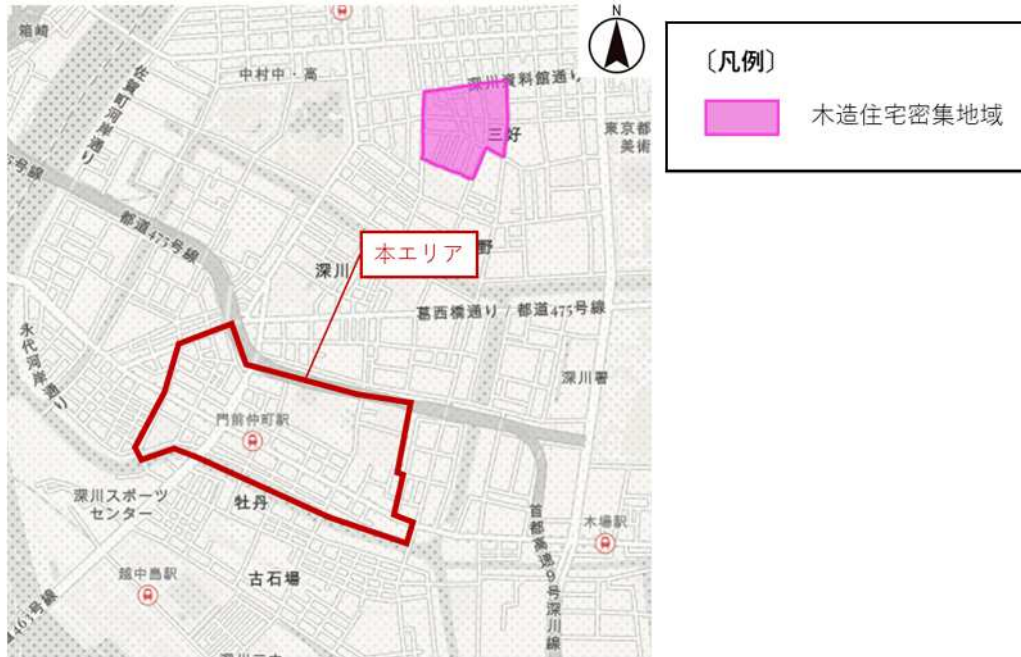
- 防災都市づくりに資する事業を重層的かつ集中的に実施する地域

防災環境向上地区

- 整備地域外の木造住宅密集地域等のうち、局所的に対策が必要な地区

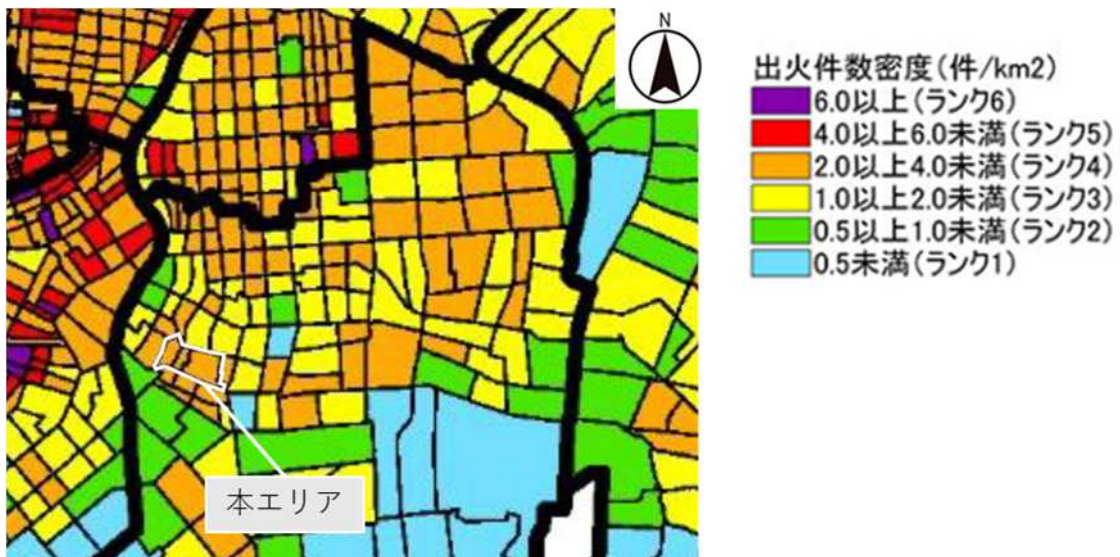
出典：「防災都市づくり推進計画 基本方針」（令和7年3月、東京都）

防災都市づくりに関する地域等



出典：「東京都不燃化ポータルサイト HP」（令和2年3月時点、東京都）を基に作成

東京都の地震時における地域別出火危険度測定（第10回）



出典：「東京都の地震時における地域別出火危険度測定（第10回）」（令和3年6月、東京消防庁）を基に作成

【避難施設】

《風水害》

- ▶ 本エリア内には、津波等の水害時において一時的に避難する施設「一時避難施設」はない。

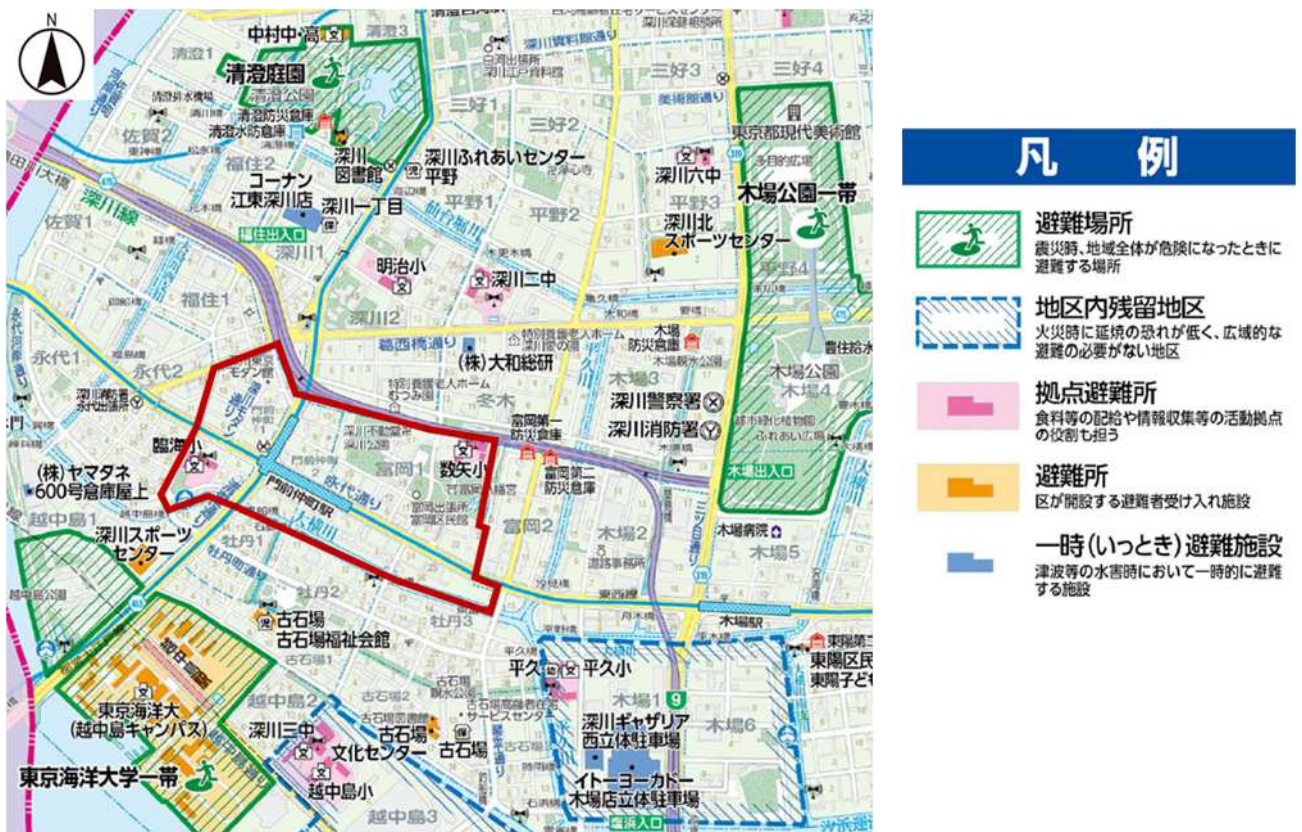
《震災・火災》

- ▶ 地震発生に伴い延焼火災がある場合、「避難場所」（震災時、地域全体が危険になったときに避難する場所）への避難を想定した流れとなっている。本エリアにおいては、門前仲町一丁目・二丁目の住民は東京海洋大学一帯、富岡一丁目の住民は木場公園一帯がそれぞれ対象の避難場所に指定されている。

《災害時共通》

- ▶ 本エリア内の区立数矢小学校および区立臨海小学校は、食料等の配給や情報収集等の活動拠点の役割も担う「拠点避難所」に指定されている。

避難施設の配置状況



出典：「江東区防災マップ 江東区全域」（令和7年7月、江東区）を基に作成

3-6. 交流・にぎわい

- ▶ 本エリアには、富岡八幡宮や深川不動堂などがあり、文化・観光資源が多く立地している。
- ▶ 区を代表する祭礼として、「江戸三大祭」の一つである富岡八幡宮の例祭、別名「深川八幡祭り」がある。1642年、徳川家綱の成長を祈念して実施されたことが始まりの例大祭であり、1643年より神輿渡御が始まった。現在では三年に一度の本大祭の際に、八幡宮の神様が乗られた御鳳輦が渡御し、そのお礼として町内の神輿渡御が行われている。担ぎ手へのお浄めとして水をかける「水かけまつり」としても知られている。
- ▶ 永代通り・清澄通りや深川公園などで、商店会や町会を中心に様々なイベントが実施され、地域のコミュニティが形成されている。特に、毎月1日、15日、28日の縁日は門前仲町駅周辺に露店がたちならび、深川の風情を醸し出している。
- ▶ 商店街やスーパーマーケット等の商業施設が幹線道路沿いや神社仏閣の参道沿いに立地している。

深川八幡祭りの様子



出典：「江東区 HP」（令和7年12月時点、江東区）

		
<p>① 富岡八幡宮 江戸三大祭りの一つ「深川八幡祭り」で知られる神社。日本一の黄金神輿や横綱力士碑も見どころ。毎月第1・第2・第4・第5日曜日は骨董市が開催される。 📍富岡 1-20-3</p>	<p>② 成田山 深川不動堂 不動明王が本尊の寺で、真言を表す文字でデザインされた建物外壁が印象的。火を焚いて祈る護摩祈祷への参列や、写経・写仏体験に多くの人を訪れる。 📍富岡 1-17-13</p>	<p>③ 法乗院（深川えんま堂） 寛永6年(1629年)の開創、江戸時代から「深川のえんま様」と親しまれてきた。日本最大級の閻魔大王座像や本堂1階の全16枚の地獄・極楽図は必見。 📍深川 2-16-3</p>
		
<p>④ 深川東京モダン館 観光協会深川支部 昭和7年(1932年)に建設された旧東京市深川食堂をリノベーションした建物は、国の登録有形文化財。区の観光拠点として、イベントや展示、カフェ営業を行っている。 📍門前仲町 1-19-15</p>	<p>⑤ 辰巳新道 戦後に、電車通りで屋台を出していた人たちが集まりお店を始めた。現在も昭和情緒漂う横丁、50mほどの路地に約30軒の飲食店が軒を連ね老若男女が楽しめる場所。</p>	<p>⑥ 明治丸 現存する日本最古の鉄船。明治29年(1896年)より商船学校(現・東京海洋大学)の練習船として活躍、現在同大学に保存されている。国の重要文化財。 📍越中島 2-1-6 東京海洋大学越中島キャンパス内</p>
		
<p>⑦ 人情深川ご利益通り 和菓子、漬物、江戸小物、宝飾品など約40店舗が並ぶ、深川不動堂の参道。毎月1・15・28日の縁日は屋台なども出て一層のにぎわいをみせる。 📍富岡1丁目周辺(深川不動堂門前参道)</p>	<p>深川七福神めぐり 深川七福神は、森下駅・清澄白河駅・門前仲町駅周辺の3つの神社と4つの寺院にまつられている。参拝の時間を含め、2～3時間でめぐることができる。</p>	<p>お江戸深川さくらまつり 大横川の両岸に咲く桜並木を、和船などに乗って水上から鑑賞できる。まつり期間は、門前仲町周辺の観光スポットで屋台(主に土日)が出たり、富岡八幡宮などでは様々なイベントが開催される。期間:3月中旬～4月上旬</p>

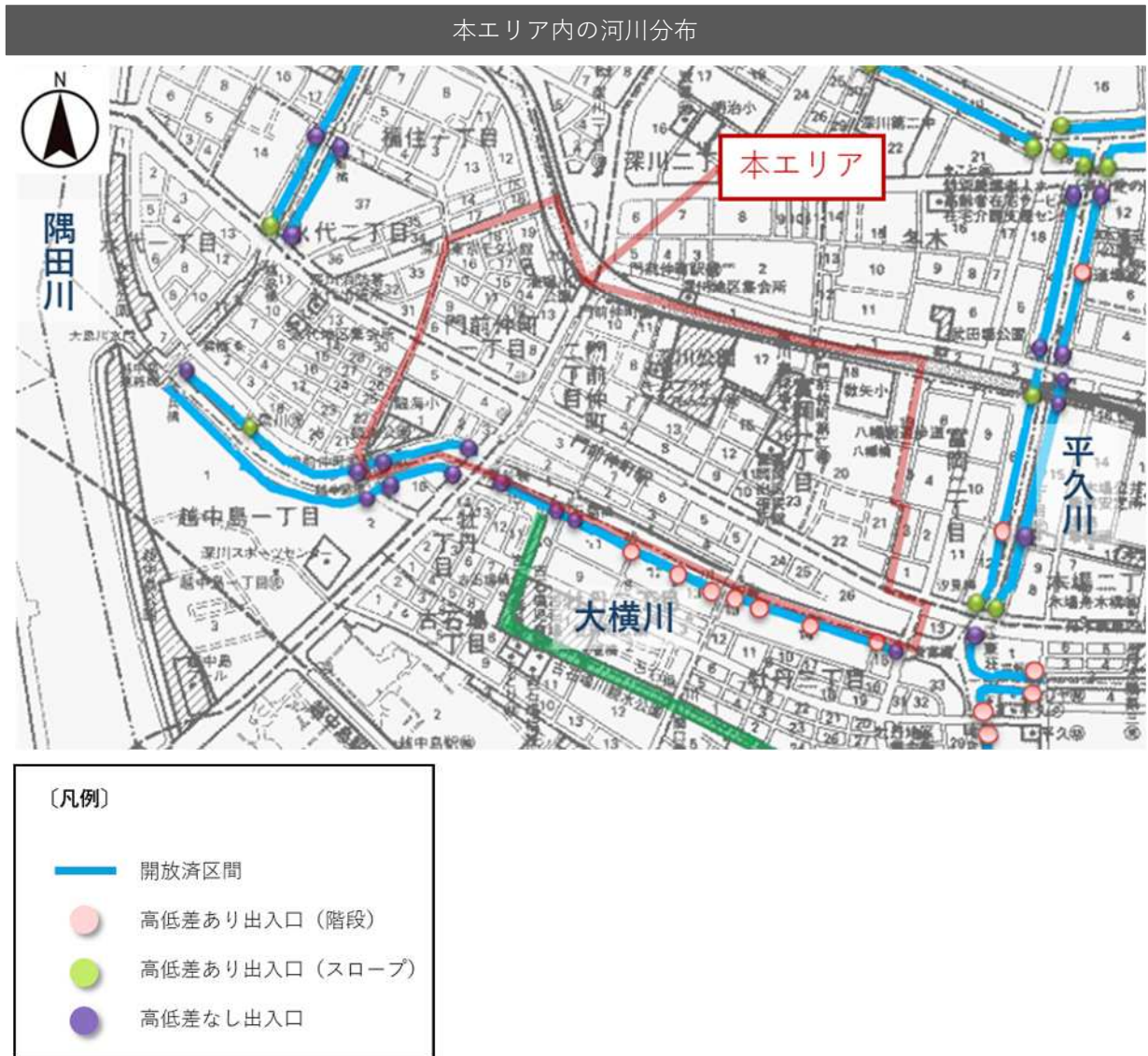
⑦ : 門前仲町駅前エリア内

出典:「江東区観光周遊マップ」(令和6年12月、江東区)を基に作成

3-7. 水辺・みどり

【水辺】

- 本エリア南部を流れる大横川沿いでは、水面と護岸を活かした親水化とみどりのネットワーク形成を進めるため、南西部の一部に水辺の散歩道が整備されている。



出典：「水辺の散歩道整備状況図（西側河川）」（令和3年4月、江東区）を基に作成

【みどり】

- 江東区みどりの実態調査は、みどりの基本計画の目標管理指標である緑被率等の調査を行うものであり、5年に一度実施している。令和4年度の調査では、以下の調査結果が得られている。

【緑被率：緑被地が区域に占める割合】

- 区全体の緑被面積は、903.75ha、緑被率は21.01%であった。
- 本エリア内においては、
 門前仲町一丁目：7.56%
 門前仲町二丁目：5.88%
 富岡一丁目：19.66%
 となっている。
- 特に、門前仲町二丁目においては、区内全体の緑被率の下位10町丁目にリストアップされている。

令和4年度江東区みどりの実態調査

表 2-10 町丁目別の緑被地等の状況（下位10町丁目）

町丁目	面積 (ha)	緑被地				緑被地 (ha)	緑被率 (%)	水面 (ha)	裸地 (ha)	人口 (人)*
		樹木 (ha)	草地 (ha)	屋上 樹木 (ha)	屋上 草地 (ha)					
新大橋二丁目	6.00	0.17	0.01	0.01	0.02	0.20	3.37	0.00	0.01	2,467
有明四丁目	71.00	1.78	0.33	0.02	0.70	2.83	3.98	0.57	0.21	2
森下一丁目	5.00	0.17	0.02	0.01	0.03	0.23	4.54	0.00	0.03	1,467
千田	8.00	0.31	0.02	0.04	0.01	0.37	4.69	0.00	0.06	1,938
常盤二丁目	6.00	0.30	0.00	0.00	0.01	0.31	5.22	0.46	0.03	1,238
毛利一丁目	9.00	0.37	0.02	0.02	0.07	0.48	5.29	0.00	0.29	2,520
森下二丁目	7.00	0.33	0.02	0.01	0.02	0.38	5.41	0.00	0.20	1,884
清澄一丁目	10.00	0.44	0.04	0.02	0.05	0.54	5.42	3.00	0.30	1,655
門前仲町二丁目	4.00	0.17	0.04	0.01	0.02	0.24	5.88	0.15	0.00	626
海辺	9.00	0.47	0.02	0.01	0.03	0.53	5.90	0.18	0.09	1,985

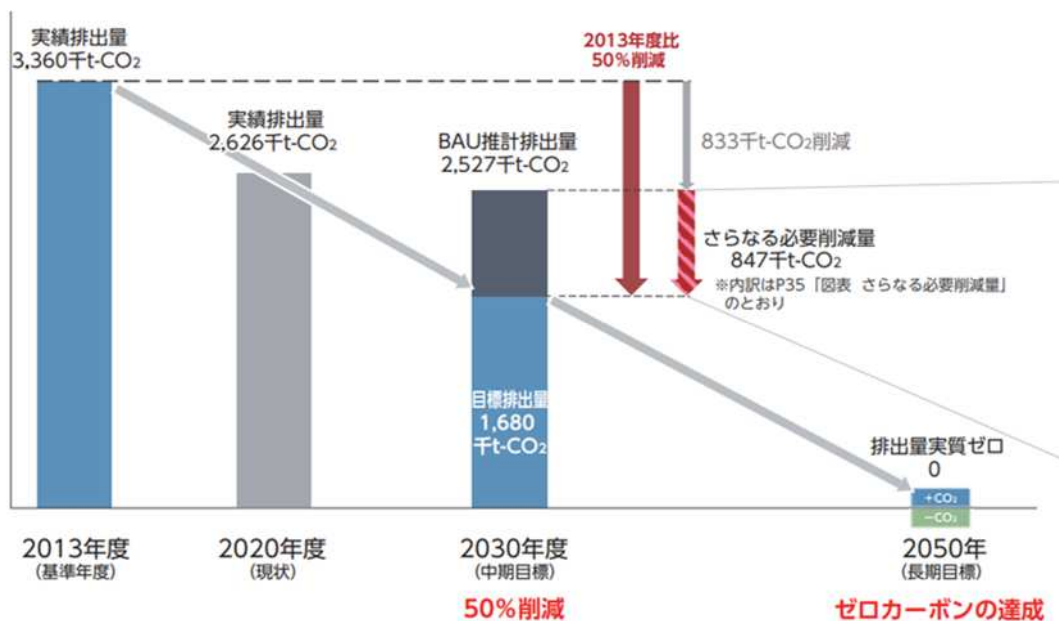
※集計は小数点第3位を四捨五入したため合計が合わない場合がある。また、人口は令和5年1月時点である。

出典：「令和4年度江東区みどりの実態調査報告書」（令和5年3月、江東区）

3-8. 環境

- ▶ 江東区は令和3年（2021年）7月に「ゼロカーボンシティ江東区」を表明し、2050年までに温室効果ガス（主に二酸化炭素）の排出量実質ゼロを目指している。
- ▶ まちづくりにおいても、建築物の環境負荷軽減やエネルギーの効率利用、自然環境が有する多様な機能を利用するグリーンインフラの活用、環境にやさしい多様な移動手段が利用できる環境整備等、脱炭素社会につながる取組みが期待されている。

2030年度 CO2 排出量削減のイメージ（江東区目標）

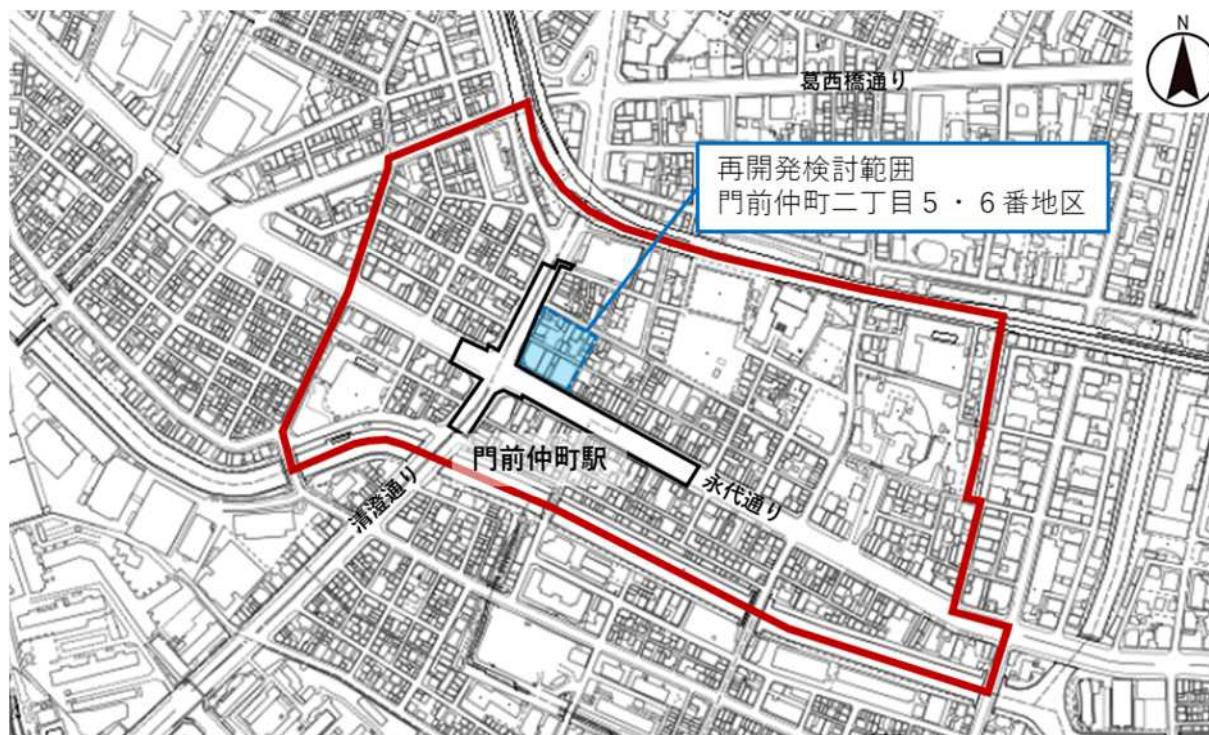


出典：「ゼロカーボンシティ江東区 実現プラン」（令和6年3月、江東区）

3-9. まちづくりの動向

- ▶ 本エリアの一部、門前仲町二丁目5・6番地区では、平成30年5月に「門前仲町駅前地区市街地再開発準備組合」が設立され、地域住民等の発意による市街地再開発事業の検討が続けられている。以下に市街地再開発事業の検討箇所を示す。

対象範囲内における市街地再開発事業の検討箇所



4. 本エリアの課題

- ▶ 本エリアにおいて、今後のまちづくりを進めるにあたっては、上位計画等や本エリアの現況を踏まえて、以下の課題を解決していく必要がある。

土地利用現況

歴史・文化資源を生かしたまち並みの形成
<ul style="list-style-type: none">● 富岡八幡宮や深川不動堂など知名度の高い寺社や景観重要公共施設である区道、都市景観重要建築物である東富橋など、地域で親しまれている地域資源を最大限生かし、都市景観との調和を図るなど、まち並みの形成が必要である。
広場空間の創出
<ul style="list-style-type: none">● 本エリア中央部は、永代通りと清澄通りが交差し、地下鉄やバスといった公共交通機関が乗り入れる交通結節点である。一方で、道路や駅に接する形で十分な滞留空間を確保できておらず、区内外の人を惹きつける商業・業務・交流機能の充実に寄与する広場空間の創出が必要である。

人口と世帯

将来の人口動態に対応したまちづくり
<ul style="list-style-type: none">● 本エリア内では、世帯規模が縮小傾向にあり、町会などの地域コミュニティの維持が懸念される。世帯構成のバランスに配慮した住環境づくりが必要である。
居住人口増加に伴う適切な土地利用の検討
<ul style="list-style-type: none">● 人口増加による将来的な課題として、学校の収容対策や居住環境の確保のほか、生活利便施設の拡充などに対応した適切な土地利用が必要である。

交通

安全・安心に通行できる空間の確保
<ul style="list-style-type: none">● 関東大震災後の震災復興の土地区画整理事業により、本エリア内は比較的道路の整備が進んでいるが、現在も狭小な道路が多く残されている。このため、安全性や防災性、交通機能の向上を総合的に考慮した空間の整備が必要である。
門前仲町駅の利便性向上
<ul style="list-style-type: none">● 本エリアの交通の中心である門前仲町駅は、東京メトロ東西線と都営大江戸線の駅構内において、エレベーターによる乗換えが可能なルートが確保されていないことが課題となっている。鉄道事業者等の関係者と調整し、駅の利便性向上が必要である。

防災

水害に強いまちづくり
<ul style="list-style-type: none">● 江東区水害ハザードマップ（高潮・洪水・大雨浸水）においては、地区内の広範囲で広く浸水が想定されており、建築物の上層階での避難スペース確保や、災害時協力協定等による一時避難施設等の確保など、大規模水害による犠牲者ゼロを目指した浸水対応型まちづくりの推進が必要である。
地震や火災に強いまちづくり
<ul style="list-style-type: none">● 本エリア内の一部で老朽化した木造住宅があることや、地震時における出火危険度が比較的高いエリアと評価されているため、耐震化・不燃化の促進や地域コミュニティによる地域防災力の向上に資する取組により、地震や火災対策の更なる強化が必要である。

交流・にぎわい

居住環境の維持・保全
<ul style="list-style-type: none">● 本エリアが持つ伝統と歴史が根付いた下町らしさと静かで落ち着いた居住環境の維持・保全が必要である。
都市型観光の推進
<ul style="list-style-type: none">● 観光需要に備えて、地域性を体現する飲食店・商店の振興、観光資源の連携を進めるとともに、都市型観光拠点の形成を図るなど、多様な観光需要に対応したまちづくりが必要である。
持続可能なにぎわいの創出
<ul style="list-style-type: none">● 地域で長年に渡り親しまれている歴史・文化資源を生かしたエリアマネジメントなど、持続可能なにぎわいの創出が必要である。
商業・業務・交流機能の充実
<ul style="list-style-type: none">● 人々の滞留と多様な交流を促し、地域に持続的なにぎわいを生み出すため、交通結節点として、人の流れが集中する門前仲町駅前において、商業・業務・交流機能の一体的な整備などが必要である。

水辺・みどり／環境

水辺空間を活用したまちづくり
<ul style="list-style-type: none">● 本エリア内には、大横川の水辺資源が存在していることから、この資源を生かした水彩軸の形成やみどりのネットワークの形成などにより、回遊性の高い空間づくりが必要である。
みどりの維持・保全・創出
<ul style="list-style-type: none">● 住環境と調和した自然環境の形成に向け、既存のみどりを身近な自然・景観資源として愛着を持って、維持・保全するとともに、新たなみどりを創出していく必要がある。
脱炭素社会に向けたまちづくり
<ul style="list-style-type: none">● 脱炭素社会の実現に向けて、建築物の省エネルギー化や再生可能エネルギーの導入を推進するとともに、グリーンインフラの活用など環境負荷を低減する取組が必要である。

5. まちづくりの方向性

5-1. まちづくりの考え方

- ▶ 本エリアの上位計画等による位置付けや、本エリアの課題を踏まえ、「本エリアの将来像と目標」を整理した。
- ▶ 「本エリアの将来像と目標」の実現に向けた取組を「整備方針」として整理する。

上位計画等の位置づけ

【都市再開発の方針等（都）】

- **鉄道2線及び主要幹線道路の結節点**というポテンシャルを引き出す
- 駅周辺の**商業・業務・交流機能の集積**
- **地域の活力やにぎわいを生み出す機能集積**を誘導し、生活や就業の場として、地域における拠点性の向上

【都市計画マスタープラン（区）】

- **住居・商業・公共等の都市機能**の誘導し、複合的な住環境の形成
- **水辺と緑**を活かし、**にぎわいと活力**のある複合市街地の形成
- **歴史・文化資源や水辺と緑**を活用し、周辺エリアとの連携により回遊性の向上等、**都市型観光拠点の強化**
- 駅周辺の**商業・業務・交流機能の集積**

本エリアの課題

- 歴史・文化資源を生かしたまち並みの形成
- 広場空間の創出
- 将来の人口動態に対応したまちづくり
- 居住人口増加に伴う適切な土地利用の検討
- 安全・安心に通行できる空間の確保
- 門前仲町駅の利便性向上
- 水害に強いまちづくり
- 地震や火災に強いまちづくり
- 居住環境の維持・保全
- 都市型観光の推進
- 持続可能なにぎわいの創出
- 商業・業務・交流機能の充実
- 水辺空間を活用したまちづくり
- みどりの維持・保全・創出
- 脱炭素社会に向けたまちづくり

本エリアの目指す姿 将来像・目標

実現に向けた方針

【整備方針】土地利用の方針・公共施設等の整備方針

まちづくりの進め方

5-2. 本エリアの将来像と目標

- 本エリアの課題を解決し、魅力を高めるため、「将来像」を次のとおり定める。

本エリアの目指す姿【将来像】

伝統・歴史と住みやすさ、にぎわいが調和し、 地域交流を育む、持続的に発展するまち

- 伝統と歴史が根付いた地域特性を最大限生かしながら、現在の落ち着いたまちと誰もが気軽に利用できる新たなにぎわいが調和し、地域に関わるすべての人が過ごしたく・暮らしたくなるまちを目指します。

- 本エリアの将来像の実現に向けて「目標」を次のとおり定める。

本エリアの目指す姿【目標】

① 憩い・うるおい・にぎわい・回遊を通じて交流が活性化するまちづくり

- 水辺やみどりを生かしたうるおいある空間を形成し、自然と調和した憩いの場を提供することで、人々が心地よく過ごせるまちを目指します。
- 歩いて楽しめる沿道空間を整えることで、日常の交流や新たな出会いを育み、にぎわいあるまちを目指します。
- にぎわいを創出し、観光や交流の拠点としての役割を推進するため、商業・業務・交流などの機能を充実させ、活力あるまちを目指します。

② 災害に強く、日常も安全・安心に暮らせるまちづくり

- 地震や水害に備えた建築物の整備を促進するなど、災害に強く安心して暮らせるまちを目指します。
- 落ち着きとゆとりのある居住環境を育み、誰もが安心して暮らせるまちを目指します。
- 誰もが安心して移動できるよう、ユニバーサルデザインに配慮した歩行空間の充実など、移動の利便性・快適性のあるまちを目指します。

③ 地域資源を生かし、世代を超えて成長する持続可能なまちづくり

- 地域の歴史や文化と調和したみどりを含む良好な景観を保全・形成し、その魅力と個性を未来へつなぐことで、持続可能なまちを目指します。
- 多様な世帯構成に対応した住環境を整備し、世代を超えた交流と地域コミュニティの活性化を促進することで、持続可能なまちを目指します。
- 地域資源を生かしたエリアマネジメントを推進し、地域コミュニティを育みながら、持続可能なまちを目指します。

5-3. 土地利用の方針

5-3-1. ゾーン・軸の設定

- 本エリアに4つのゾーンと2つの軸を設定し、それぞれの特性に応じた土地利用を図るため、各ゾーン等の「個別目標・個別方針」を次のとおり定める。

■ にぎわい・交流ゾーン

■ 個別目標

門前仲町駅を基点に商業・業務・交流等の多様な都市機能を導入することにより、地域住民と来街者の双方を惹きつけるにぎわいと交流の拠点形成を図るとともに、誰もが快適に移動し安心して暮らせる居住環境の形成を目指す。

■ 個別方針

- ◇ 駅前立地を生かして土地利用転換と機能更新を促進し、地域の玄関口に相応しい拠点の形成を図る。
- ◇ 商業・業務・交流機能の導入や住宅配置により、昼夜を通じたにぎわい創出と地域内外の交流促進を図る。
- ◇ 駅前広場の形成を通じて、快適な駅前空間を創出し、地域の歴史資源を生かした観光・交流の拠点性を強化する。
- ◇ 駅周辺のバリアフリー化や歩行者動線の整備など、利便性と回遊性を高める歩行者ネットワークを形成する。
- ◇ 災害に強いまちづくりに寄与するため、災害時に避難場所や救助支援、消防活動の場となる防災拠点として機能するオープンスペースの確保に努める。

■ 歴史・観光ゾーン

■ 個別目標

深川不動堂、富岡八幡宮を中心に古くから店舗が集中し形成された門前町としての魅力向上を促進する。

■ 個別方針

- ◇ 歴史資源を生かした景観形成を図る。
- ◇ 都市型観光拠点の強化として、商業施設と連携した回遊ネットワークの充実を目指す。

■ にぎわい・水辺活用ゾーン

■ 個別目標

水辺の活用により、人々が憩う水辺とみどりのネットワークの形成を図るとともに、水辺の魅力と沿道のにぎわいが融合するような、散策を楽しめる魅力的なまち並みの形成を促進する。

■ 個別方針

- ◇ 憩いとうるおいの空間形成を目指し、大横川沿いでの水辺の散歩道等の整備を検討するとともに、連続性のあるグリーンインフラの形成を図る。
- ◇ 周辺地域や隣接ゾーンとのつながりを強化するため、イベントによる連携など、河川を生かしたにぎわいの形成を促進する。
- ◇ 水辺の景観と沿道のにぎわいを調和させ、歩いて楽しめる回遊性の高いエリアの形成を促進する。

住環境・文化ゾーン

■個別目標

住宅や公共資源、身近な商業施設などが調和し、誰もが安全で快適に暮らせる良好な市街地環境の形成を図る。

■個別方針

- ◇ 景観を守りながら身近な商業と共存した特色ある住環境の形成を図る。
- ◇ 地域のシンボルである深川東京モダン館を生かし、周辺地域や各ゾーンとの文化・交流の連携を強化する。
- ◇ 災害に強いまちづくりを目指し、浸水対応型まちづくりの推進や耐震化・不燃化を促進するとともに、民間団体・企業との災害時協定締結の検討を図る。

↔ 南北軸 及び 東西軸

■個別目標

多くの人や物が行き来する幹線道路を通じて、沿道の商業・にぎわい空間の形成や災害時の広域避難など、広域的な連携を促進する。

■個別方針

- ◇ 駅から東西南北に広がるにぎわいを活性化させるため、商店街等と連続したまち並みの商業・にぎわい空間の充実を図る。
- ◇ 災害時の安全な広域避難を実現するため、道路の適切な維持管理を行い、近隣の避難場所等への動線の確実な確保を図る。
- ◇ 地域ニーズに合わせた多様な移動手段の導入を検討し、誰もが移動しやすい交通環境の形成を図る。

5-3-2. 重点地区の設定

- 門前仲町駅に隣接する「門前仲町二丁目5・6番地区」では、地権者によって市街地再開発事業の検討が行われており、まちづくりの機運が高まっている。
- 「門前仲町二丁目5・6番地区」が、本エリアの課題解決と魅力向上の取り組みを先行して進めることで、本エリア内の各ゾーンとの連携や人の回遊や交流を促し、まち全体の活性化につながる波及効果を生み出すことが期待できるため、本エリアが目指す将来像の実現に向けて重要かつ先導的な役割を担う「重点地区」として設定する。

重点地区： 門前仲町二丁目5・6番地区

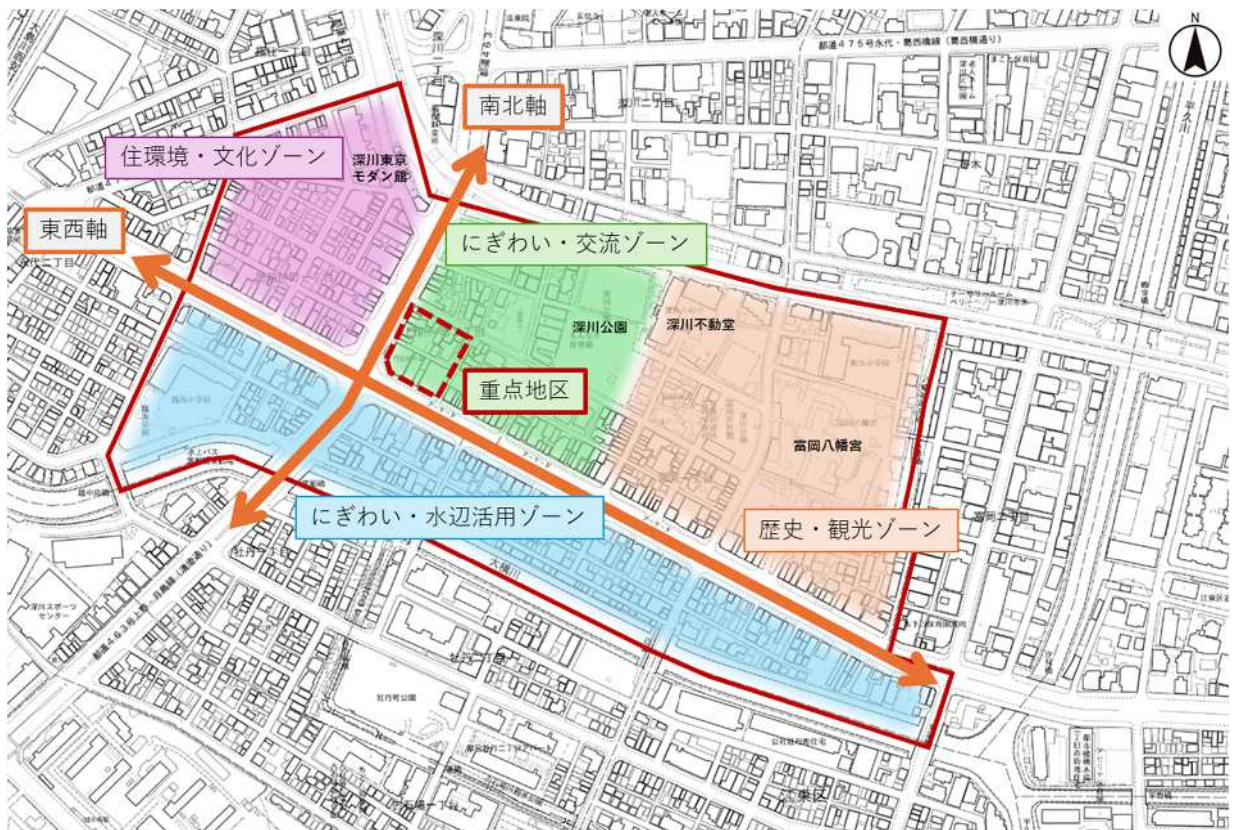
個別目標

江東区の西の玄関口に相応しい駅とまちが一体になった新たな駅前拠点の形成を図る。

個別方針

- ◇ 複数の機能が繋がる駅前の広場空間を形成するとともに、歩行者ネットワークの強化とあわせてまちとつながる駅前拠点を形成するため、高度利用を図る。
- ◇ 地域の活性化向上に資する商業・業務・交流機能を強化させるとともに、多様な世帯が住み続けられる質の高い住宅の確保を目指す。
- ◇ 地下鉄乗換え時のバリアフリールートの確保や新たな地下鉄出入口の整備などを推進し、駅利用者の利便性やアクセス性の向上を図る。
- ◇ 震災時の誘導場所の確保や水害に対応する緊急・維持・救助機能を有する浸水対応型拠点建築物の整備、街区外周道路の無電柱化など、防災性の強化を図る。
- ◇ 門前仲町の歴史と文化を感じられる景観を継承し、周辺と調和したにぎわいのあるまち並みと緑豊かな環境の形成を図る。
- ◇ 若年層のコミュニティ参加を促進するなど、地域活動を活性化させる持続可能なまちづくりを図る。

ゾーン等区分図



5 - 4. 公共施設等の整備方針

- 本エリアの将来像の実現に向けて「公共施設等の整備方針」を次のとおり定める。

① 道路・歩行者ネットワーク

- 主要幹線道路は災害時の緊急輸送路に指定されていることから、適切な維持管理を実施し、災害時の通行機能確保に努める。
- 来街者の回遊と景観・防災機能を担う無電柱化済路線を地区内主要道路とし、歩行者の安全性を維持するとともに沿道の魅力向上を図り、道路と沿道が一体となった快適な歩行空間を形成し、駅及び各ゾーンに加え、公園や神社・仏閣などの地域資源を結ぶ魅力的な歩行環境を目指す。
- 駅周辺の歩行者ネットワークを強化するため、歩道状空地の整備や細街路の拡幅、滞留スペースの確保、バリアフリー化を推進し、安全で快適な移動環境を形成する。

② 駅前広場

- 南北軸・東西軸や地下鉄駅出入口に面して、エリアの拠点性を発揮する広場の形成を誘導する。特に、本エリアの交通結節点である門前仲町駅周辺において、「江東区の西の玄関口」にふさわしい、みどりやオープンスペースの確保により、ゆとりある駅前広場の形成を目指す。
- 駅前広場を導入するにあたっては、商業・業務・交流・交通機能といった複数の機能を繋ぐ地域の核として整備する。特に、交流機能については、エリアマネジメントによるイベントやプログラムを通じて住民・就業者・来街者の交流を促進できる空間となるよう誘導する。
- 災害時、駅周辺は多くの人々が滞留し混乱等の発生が想定されるため、混乱防止を図る誘導場所としても活用できる広場等のオープンスペースの整備を推進する。

③ 公園

- 震災時の一時集合場所、救助活動の拠点等となる公園・緑地においては、防火水槽やかまどベンチの整備等、防災機能の確保・更新を検討する。
- 緑陰を確保する樹木の保全等により、クールスポットとして公園・緑地の整備を進めることで、みどりによる快適な都市環境の形成を検討する。

④ みどりのネットワーク

- 大横川では、護岸の耐震補強の進捗状況に合わせ、風の道の形成、エコロジカルネットワーク、水辺の散歩道の整備、避難路の確保等、環境改善、生物多様性、防災をはじめとするみどりの多様な機能を発揮する「みどりのネットワーク」の形成を検討する。

⑤ 公共交通等

- 地下鉄やバスが乗り入れる交通結節点であることを生かし、コミュニティサイクルやパーソナルモビリティ等の移動手段の拡充や、駅周辺への乗換拠点（モビリティハブ）の導入を検討するなど、誰もが移動しやすい交通環境の形成を目指す。
- 駅周辺で建物の建替えや再開発を行う場合は、土地・建物所有者と公共交通事業者等の連携を促進し、駅・新設建物・整備を検討する駅前広場が相互に行き来しやすい動線の確保を推進することで、地域の利便性向上を図る。

⑥ 公共建築物等

- 公共建築物整備の際は、省エネルギー性能の高い設備・機器の導入による環境に配慮した施設とするとともに、拠点避難所等となる公共建築物は浸水対応型拠点建築物として整備する。
- 都市開発諸制度や市街地整備制度等を活用する際は、事業者等と協議し、浸水対応型拠点建築物の整備を促進する。

公共施設等の整備方針図



6. まちづくりの実現に向けて

6-1. 整備方法

- ▶ 本エリアの将来像の実現に向けて定めた目標ごとに想定される主なまちづくり手法を整理し、各関係主体と相互に十分な連携を図りながら、個別事業によるまちづくりの実現を目指す。
- ▶ 本エリアのまちづくりの実現に向けては、本方針に基づき、地区計画や市街地再開発事業、主に大規模開発に活用される制度をまとめた都市開発諸制度も必要に応じて検討していく。

① 憩い・うるおい・にぎわい・回遊を通じて交流が活性化するまちづくり

- みどりのネットワーク整備事業、商店街支援事業、観光推進事業、都市開発諸制度、地区計画 等

② 災害に強く、日常も安全・安心に暮らせるまちづくり

- 細街路拡幅整備事業、老朽建築物除却助成、耐震改修助成、マンション建替えアドバイザー事業、地区計画、共同建替え（市街地再開発事業等） 等

③ 地域資源を生かし、世代を超えて成長する持続可能なまちづくり

- 地区計画、エリアマネジメント、町会・自治会地域活性化事業補助 等

6-2. エリアマネジメントの展開

- 「世代を超えて成長する持続可能なまちづくり」を実現させるための地域住民・事業主等による主体的な取り組みの1つとして、エリアマネジメント推進組織の設立を目指す。
- あわせて、本エリアの魅力と安全性を高め、歴史・文化と水辺を生かした持続可能なまちづくりを進めるためエリアマネジメント活動を促進する。

【検討活動の例】

◇ イベントの開催

- ・ まちの魅力を高めるため、公共空間を活用した交流やイベント等の開催
- ・ 地域商店街の集客と活性化を促進するイベントを企画

◇ 防災活動

- ・ 防災体制の強化として、備蓄倉庫の整備や地域合同の防犯訓練、帰宅困難者への支援対応を実施

◇ 広報活動

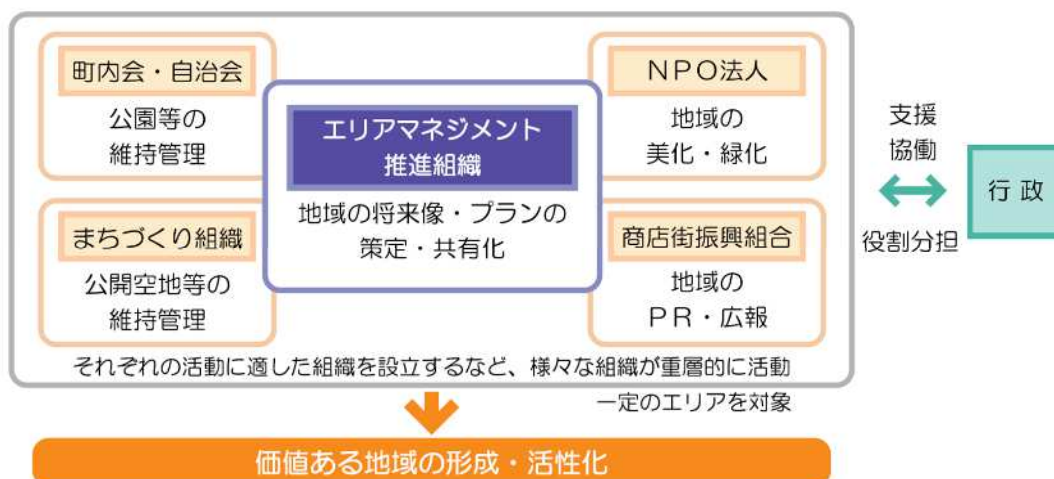
- ・ 本エリアで実施するイベント等の情報を、広報紙や広告・SNSを活用してPR

◇ 環境維持・美化活動

- ・ 受動喫煙防止やごみのポイ捨て防止、飲食店による路上での勧誘行為の抑止など、マナー向上に向けた啓発活動
- ・ ごみ拾いや植栽の管理など、環境を維持するための活動

- 活動及び運営にあたっては、地元町会や商店会、企業等を中心に、まちの維持管理、地域活動への参加などの働きかけを行い、新規住民とともに地域の多様な主体が協働し、魅力ある地域の形成・活性化を図りながら、より魅力的なまちへの発展を目指していく。
- その際、区は必要に応じて情報提供や関係機関との調整、資源の活用支援などを行い、地域主体の取組を支援する。

エリアマネジメントのイメージ図



出典：「エリアマネジメントのすすめ」（平成22年2月、国土交通省）

6-3. まちづくりの進め方

- 本方針は、本エリアにおける目指すべきまちづくりの方向性を示している。今後、本エリア内でまちづくりの事業が行われる際には、区は本方針を基に指導及び誘導していくことで本方針と整合が取れたまちづくりの実現を目指していく。
- まちづくりの実現にあたっては、様々な手法が想定されるが、地区計画などの都市計画手続きが必要な手法等、地域への影響が大きなものについては、地域住民や地元企業、関係権利者等の各関係主体と相互に十分な連携を図りながら進めていく。
- 地域主体で構成される「まちづくり団体等」において、本方針に基づいて進めるまちづくり活動や、エリアマネジメントについて機運が高まった場合などは、その活動の促進に向け、状況に応じた支援を検討していく。
- 本方針は、上位計画等の改定や地域の状況変化に合わせて、適時見直しを検討する。

用語解説

一時避難施設	荒川の氾濫や津波等の大規模水害が発生した際に一時的に避難することができる施設。
エコロジカルネットワーク	生き物が生息・生育する様々な空間（緑地・水辺等）がつながる生態系ネットワークのこと。
エリアマネジメント	都市開発がなされた地区など特定のエリアにおいて、地権者や企業などの民間が主導で、行政と連携してまちづくりを行うこと。
オープンスペース	広場や公園、街路、河川敷地などの公共の空き地や、ビルやマンションなどの敷地内において建築物が建てられていない空間のこと。
風の道	沿岸部などから吹く風が区内を流れるよう風の通り道をつくることで、都市部の気温の上昇を抑えようという、都市計画の考え方や手法のこと。都市中心部の気温が郊外に比べて高くなるヒートアイランド現象の緩和に特に効果がある。
拠点避難所	避難所の機能のほかに通信機能を有し、地域の情報収集等の活動拠点となる施設であり、区立小・中学校等を指定している。
景観計画届出制度	江東区都市景観条例により、建築物を建てる時、工作物を設置する場合等には、建築確認等の手続きに先立ち、景観についての計画を事前に届け出る制度。
公開空地	日常一般に開放され、歩行者が自由に通行又は利用することができる部分のことで、「江東区マンション等の建設に関する条例」に基づいて整備されるものや都市開発諸制度に基づいて整備されるものがある。
コミュニティサイクル	一定の地域内に複数配置された専用駐輪場（コミュニティサイクルポート）であれば、自由に自転車の貸出・返却をすることができる乗り捨て型の自転車共有事業。
出火危険度	地震時に火災が発生する危険性を地域ごとに評価するもの。
浸水対応型拠点建築物	緊急機能（建物利用者や地域住民等の避難者が緊急的に避難可能なスペース等）、維持機能（非浸水階に設置された避難環境を確保するための物資・スペース・設備等）、救助機能（避難者の移送（浸水区域外）、物資の輸送等に必要なスペース・機具等）を有する中高層建築物。
浸水対応型建築物	緊急機能（建物利用者や地域住民等の避難者が緊急的に避難可能なスペース等）、維持機能（非浸水階に設置された避難環境を確保するための物資・スペース・設備等）を有する中高層建築物。
地区計画	地区レベルでのまちづくりの要請に応え、住民の生活に結びついた地区を単位として、道路・公園などの配置や建築物に関する制限などについて、地区の特性に応じてきめ細かく定める都市計画法の手続によるまちづくりの計画のこと。

都市開発諸制度	2040年代に目指すべき東京の都市の姿とその実現に向けた都市づくりの基本的な方針等を示す「都市づくりのグランドデザイン」（平成29年9月、東京都）の都市像を実現していくため、公開空地の確保など公共的な貢献を行う建築計画に対して、容積率や斜線制限などの建築基準法に定める形態規制を緩和することにより、市街地環境の向上に寄与する良好な都市開発の誘導を図る4制度（「再開発等促進区を定める地区計画」「高度利用地区」「特定街区」「総合設計」）のこと。
パーソナルモビリティ	個人が短距離移動するための小型移動手段。例として、電動自転車、電動キックボードがある。
ハザードマップ	自然災害による被害の軽減や防災対策に使用する目的で、被災想定区域や避難場所・避難経路などの防災関係施設の位置などを表示した地図。江東区には洪水、大雨浸水（内水）、高潮の3種類がある。
バリアフリー	心身の障害などハンディキャップのある人にとって、物理的（建物構造・交通機関など）、文化・情報面（点字・手話・音声案内・字幕・分かりやすい表示の不備）などの障壁が取り除かれた状態に向けた取組。
避難所	地震などの災害により自宅で生活ができなくなった地域住民の生活の場として、区が災害の規模に応じて区立小中学校・義務教育学校、高等学校、公共施設、民間施設に順次開設する避難者受入施設。
避難場所	震災時に拡大する火災から住民を安全に保護するため、東京都が指定する場所。公園、団地、大学などが指定されている。
みどり	江東区みどりの基本計画に基づき、木や草等の植物を「緑」と表現し、それに対して、植物だけでなく、樹林地、草地、水辺、広場等、動植物が生息し、自然と人とが共生する環境やその恩恵、人との関わりによる文化等を含めたものを「みどり」としている。
誘導場所	災害時、公共交通機関が運行停止し、特にターミナル駅やその周辺は多くの人滞りし混乱等が発生することが想定される。混乱防止を図るため、駅周辺の事業者や学校等が行政と連携して確保する、一時滞在施設や屋外オープンスペース等のこと。
ユニバーサルデザイン	障害の有無、年齢、性別、人種などに係らず、多様な人が利用しやすいよう、都市や生活環境をデザインする考え方。

(仮称) 門前仲町駅前エリアまちづくり方針 (素案)

令和8年〇月 印刷物登録番号 (x) x x 号

編集発行：江東区 都市整備部 まちづくり推進課

東京都江東区東陽4-11-28

電話 03 (3647) 9111 (代表)