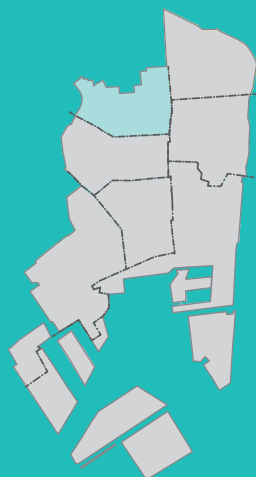


(1) 深川北部地区

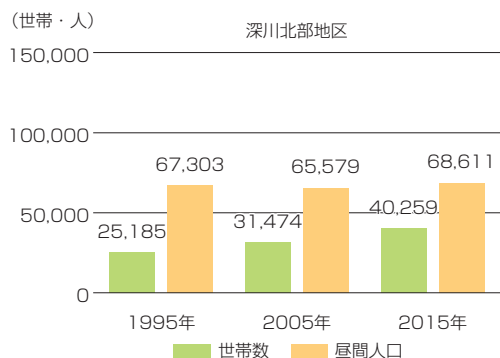


出典：江東おでかけ情報局

人口と世帯

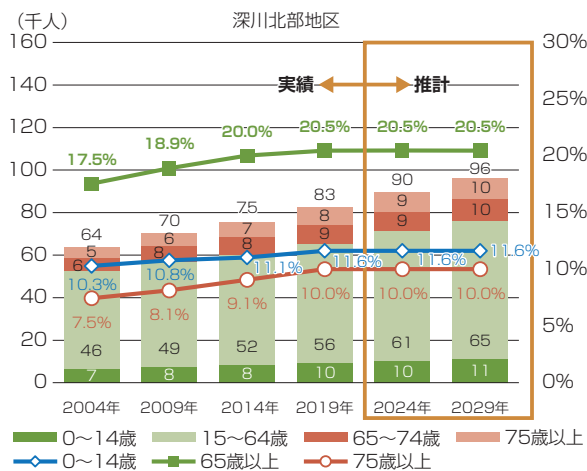
- 世帯数は2005年から2015年の間に約3割増加し4万世帯に達しています。
- 昼間人口は、1995年から2015年までの間に大きな増減はありません。
- 人口は2019年時点で約83,000人となっており、2029年には約96,000人に増加すると推計されています。
- 高齢化率（65歳以上人口比率）は2019年時点で20.5%と上昇しています。

世帯数・昼間人口



将来人口推計：(実績値) 住民基本台帳／(推計値) 江東区長期計画における将来人口の推計(速報版)を基に作成
世帯数：国勢調査 昼間人口：東京都の統計(国勢調査の東京都の昼間人口(従業地・通学地による人口))を基に作成

将来人口推計



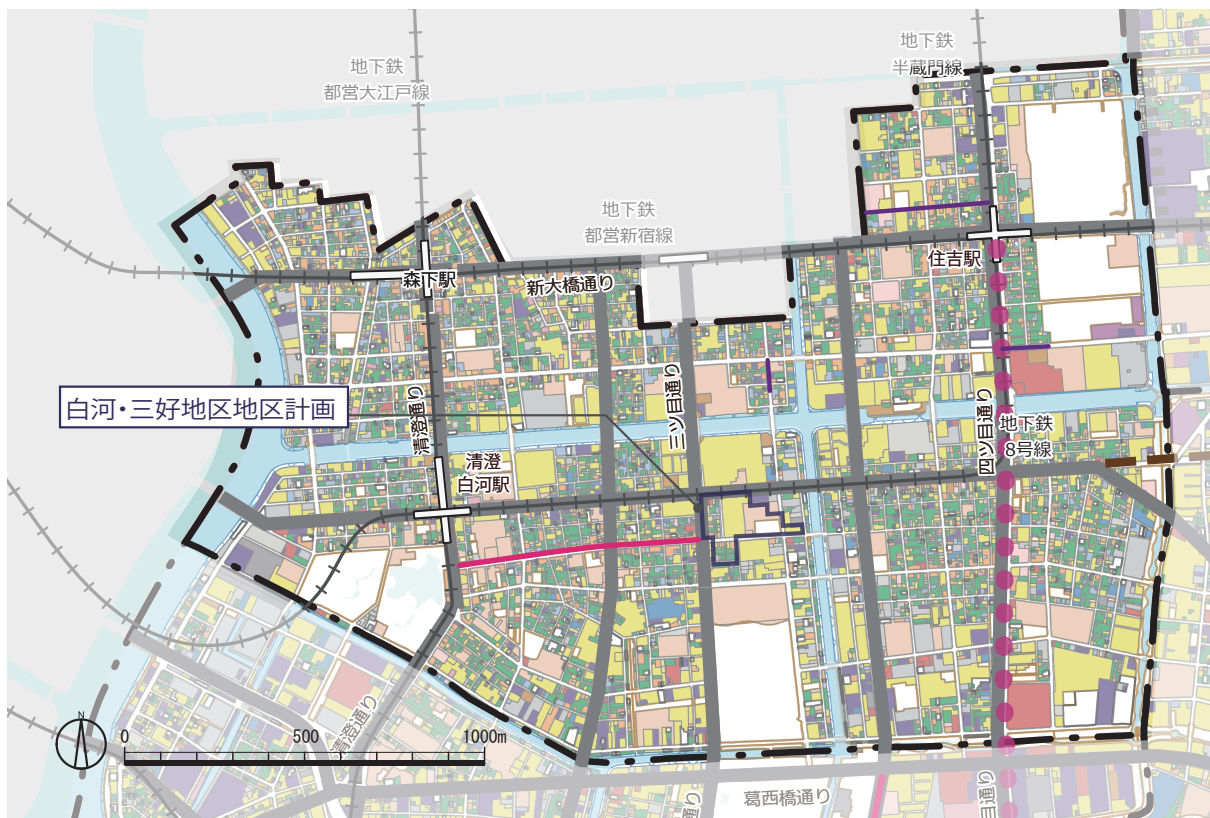
まちづくりの動向

年	できごと
昭和 56 (1981) 年	芭蕉記念館オープン
昭和 58 (1983) 年	猿江恩賜公園全面オープン
昭和 59 (1984) 年	歴史と文化の散歩道(下町深川散歩・深川芭蕉庵散歩)決定
昭和 61 (1986) 年	深川江戸資料館オープン
平成 3 (1991) 年	森下文化センターオープン
平成 6 (1994) 年	ティアラこうとう(江東公会堂)オープン
平成 12 (2000) 年	大江戸線全線開業(「門前仲町」「清澄白河」「森下」駅開業)
平成 15 (2003) 年	地下鉄半蔵門線「清澄白河」「住吉」駅開業
平成 17 (2005) 年	白河三丁目地区再開発ビル完成 清澄庭園「涼亭」東京都選定歴史的建造物に選定
平成 18 (2006) 年	白河・三好地区再開発ビル完成
平成 19 (2007) 年	萬年橋周辺を「景観重点地区」に指定、清洲橋が国の重要文化財に指定

1) まちづくりの現況

土地利用現況と策定済みの都市計画等、またテーマ別まちづくりの満足度を示します。

土地利用現況と策定済みの都市計画等（深川北部地区）



凡例

都市計画道路

- 完成および概成
- 事業中
- - - 未着手

その他幹線道路

- - - 構想路線

公共交通（計画・構想）

- 地下鉄8号線の延伸
- 区道の無電柱化優先整備路線
- バリアフリー化が望まれる区間

公共交通（鉄道等）

- 鉄道路線（JR）
- +++++ 鉄道路線（地下鉄・私鉄）
- 鉄道駅

区域、エリア等

- - - 地区区分

都市計画等

- 地区計画

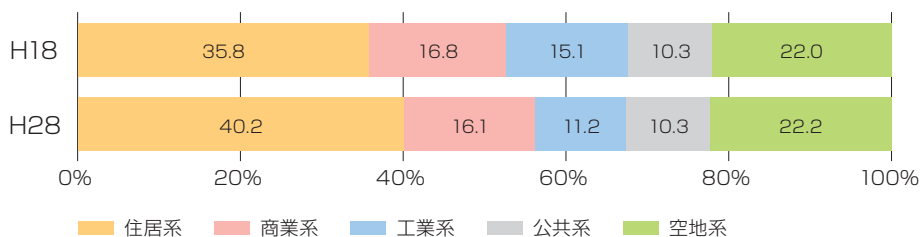
土地利用現況（平成28年12月現在）

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

土地利用現況

- 土地利用現況は、平成28年時点で住居系が増加しており、全体の40.2%となっています。一方で、商業系は微減しており、全体の16.1%となっています。
- 震災復興の土地区画整理により、道路などの都市基盤が整備されています。
- 東京都現代美術館を中心とするエリアでは、木材倉庫を活用したリノベーション物件やカフェ店舗数の立地が増加しています。

土地利用現況の変化（深川北部地区）



出典：平成18年度、平成28年度土地利用現況調査を基に作成

策定済みの都市計画等

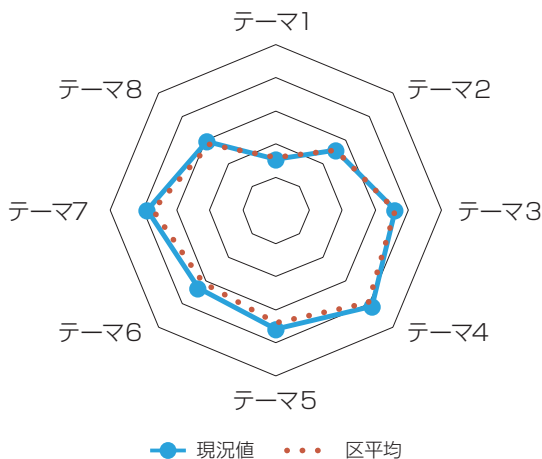
地区計画が1地区策定されています。

地区計画	決定年月日	面積
白河・三好地区地区計画	平成11年3月23日	約2.6ha

テーマ別まちづくりの満足度

住環境の満足度は、82.3%と8テーマのうち最も高く、区の平均を上回っています。一方で、安全・安心の満足度は31.0%と8テーマのうち最も低く、区の平均を下回っています。

テーマ別の満足度（深川北部地区）



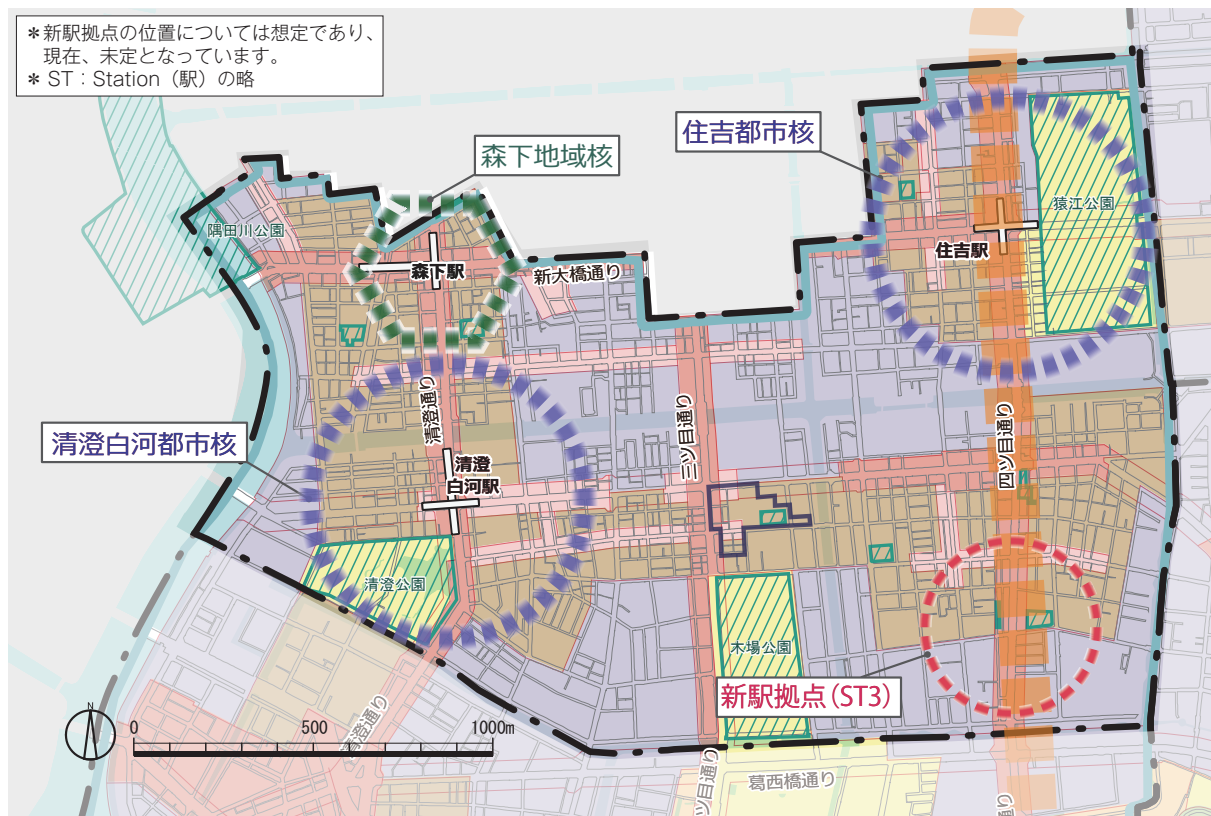
テーマ	現況値 (%)	区平均 (%)
1 安全・安心	31.0	31.7
2 環境	51.5	51.3
3 水辺と緑	72.1	72.1
4 住環境	82.3	78.7
5 健康・スポーツ	71.7	68.0
6 道路・交通	66.3	62.1
7 観光・交流	77.6	74.2
8 景観	58.7	56.3

出典：令和2年度 江東区長期計画区民アンケート調査報告書を基に作成

2) 拠点のまちづくり

既存の上位計画の方針、地区計画をはじめとする地区レベルの都市計画やまちづくり方針を踏まえ、第2章の「軸」「ゾーン」「拠点」の方針により、拠点のまちづくりを進めます。

拠点のまちづくり等 方針図



凡例

軸
南北都市軸

ゾーン
深川地域

都市施設
都市計画公園
(未供用の区域を含むものは名称をMAPに記載)

拠点
都市核
地域核
新駅拠点

区域、エリア等
地区区分

公共交通(鉄道等)
鉄道駅

都市計画等
地区計画

用途地域(令和4年3月現在)

表示	用途地域名等
	第1種中高層住居専用地域
	第1種住居地域
	第1種住居地域 (第3種特別工業地区)
	第2種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	準工業地域 (第2種特別工業地区)
	工業地域
	工業専用地域

* 区域ごとの概ねの用途の方向性を示す「土地利用のゾーニング(土地利用方針図)」については、「軸」「ゾーン」「拠点」及び土地利用の誘導(第2章)の方針を踏まえ、今後、まちづくりの動向を捉え策定するまちづくり方針等で示します。

軸の方針

- ・ **南北都市軸**: 南北都市軸では、文化・歴史などが特徴的な深川地域と城東地域と、大規模開発などが進展している南部地域の新たな市街地の連携を強化し、区の均衡ある発展を図る新たな都市空間として育成します。

ゾーンの方針

- ・ **深川地域**：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。

拠点の方針

・ 住吉都市核

- ・ 地下鉄8号線の延伸による交通結節機能の強化を見据え、区内外から多くの人を訪れる魅力的な拠点の形成を目指し、駅周辺を中心に商業・生活利便機能等の充実を図ります。
- ・ 横十間川、小名木川、大横川などの水辺や猿江恩賜公園の豊かな緑、スカイツリーの景観を活かし、ウォーカブルな歩行空間を創出するなど、水辺を中心としたにぎわいのある拠点の形成を目指します。

・ 清澄白河都市核

- ・ 古き良き歴史と新しい文化の共存による総合的な拠点を目指し、商店街のまち並みや地域資源等を活用するなど、商店街を活性化させる商業・業務機能を誘導します。
- ・ 清澄庭園、深川江戸資料館、東京都現代美術館、寺社などの地域資源を活用し、歴史と文化、アートや水辺と緑を活かした景観づくりやリノベーションなどにより、憩い空間となるサードプレイスが立地し、回遊性と魅力を高めるまちづくりを目指します。

・ 森下地域核

- ・ 商業・居住が一体となった魅力ある都心近接型の拠点形成を目指し、新大橋通りや清澄通り沿道のにぎわいや、落ち着いた雰囲気のある住環境を保ちながら、市街地の機能更新や建築物のリノベーションにより幅広い世代が利用できる生活利便機能・商業機能を誘導します。
- ・ 高橋商店街（高橋のらくろード）を軸としたウォーカブルな沿道空間の形成等により、美術館や庭園などの歴史文化施設を観光資源として最大限活用できる回遊性の高い都市の形成を目指します。

・ 新駅拠点（ST3 東陽町～住吉間）

- ・ 地下鉄8号線の延伸による新駅の設置を見据え、下町情緒や安らぎを感じる地域特性による良好な居住環境を保全し、新駅周辺を生活圏とする人と来訪者との調和を図りながら、新駅を中心に周辺の商業や生活利便機能等の充実を図ります。
- ・ 仙台堀川公園や横十間川親水公園、木場公園へのアクセス性を活かし、ウォーカブルな空間の形成による沿道商業の活性化やまちなかの緑の創出などにより、回遊性の向上と歩行者ネットワークの強化を目指します。

3) テーマ別まちづくり(地区の現況と課題)

地区の現況と課題を踏まえ、第3章で示したテーマ別まちづくり方針の取組を進めます。

安全・安心

- 三好二丁目では、震災時に延焼被害の恐れがある老朽木造住宅が密集している地域が地区内に存在しており、不燃領域率^{*}は70%に到達していません。建築物の耐震化や細街路の拡幅など耐震・不燃化の推進が求められています。
- 東京都による隅田川流域での防潮堤耐震対策やスーパー堤防の整備が進められています。これまでの想定を超える水害にも対応可能な、防潮堤や護岸施設の整備が求められています。
- 「江東区水害ハザードマップ」では、地区内の広範囲で広く浸水が想定されており、浸水しても安全に避難できる建築物の整備やまちづくりなど、リスクを最大限低減させる水害対策が求められています。

環境

- 地区内では土地利用において住居系が占める割合が高いことから、住居系の建築物における計画的な省エネルギー・再生可能エネルギーの導入促進を図るなど、エネルギー効率の高い都市づくりが求められています。
- 隅田川、小名木川などの水辺と緑を活かした「風の道」の創出など、ヒートアイランド現象による熱ストレスを軽減するための幅広い取組が必要です。

水辺と緑

- 隅田川、小名木川、大横川、仙台堀川、横十間川では、水彩軸の形成や散歩道の整備など、回遊性の高い水辺と緑のネットワークが望まれます。
- 地区全体の緑被率は約14.5%（平成29年度）と、区全体の緑被率（約18.7%）を下回っています。身近に水辺と緑が感じられる生活空間等の形成に向けて、敷地内における緑化や緑の維持管理を推進するなど、更なる良好な緑化環境の形成が必要です。
- 清澄公園は都市計画公園に指定されており、また東京都の「優先整備区域」に設定されています。整備の重要性と整備効果の高さの観点から、未供用区域の早期の整備が望まれます。

住環境

- 地区内では集合住宅が多く立地しており、30年以上の高経年化した集合住宅については、適切な維持管理、耐震化や建替え支援などが求められています。
- 木造住宅密集地域を改善し、良好な住宅ストックと周辺の水辺や緑地が調和するよう整備された事例として木場公園三好住宅があるなど、公的賃貸住宅の再生による住環境づくりが望まれます。
- 地区内では老朽化する住宅ストックの増加に伴い、管理不全空き家の発生も懸念されています。防犯、景観及び衛生などの問題を防ぐための対策について検討が必要です。

健康・スポーツ

- 猿江恩賜公園には、野球場や庭球場などが設置されているほか、千石運動公園少年野球場、深川北スポーツセンターなどが立地しています。また、横十間川親水公園などでは、水辺と緑の資源が豊富です。各施設や水辺と緑の資源を複合的に活用し、区民が気軽にスポーツ・運動を楽しめる環境づくりが期待されます。

道路・交通

- 関東大震災後の震災復興や戦災復興事業により、地区内は比較的道路の整備が進んでいますが、現在も狭小な歩道が多く残されていることから、歩行者等のアクセス性を考慮した道路の整備が求められています。
- コミュニティサイクルについては、森下駅周辺などでポート数が少ないことから、公共施設や民間施設の敷地内を一部利用するなど、コミュニティサイクルポートの拡充等が求められています。
- 深川江戸資料館通りは、区が進める無電柱化の優先整備路線に位置付けられています。安全で快適な歩行空間の創出に向け、計画的に無電柱化を進める必要があります。

観光・交流

- 清澄庭園、商店街、東京都現代美術館、深川江戸資料館などの地域資源を活かし、国内の観光ニーズに備えて歴史文化施設の計画的な改修、観光資源の連携を進めるなど、地域内外の様々な観光に対応したまちづくりが求められています。
- 住吉駅及び新駅拠点（ST3）周辺では、地下鉄8号線の延伸を契機として、東京の都市内周遊の円滑化及び活性化に寄与することが見込まれ、区内外から多くの人を呼び込む観光拠点づくりが求められています。
- 高橋商店街（のらくろード）、深川資料館通り商店街、森下商店街などでは、地域で長年に渡り親しまれている歴史・文化資源を活かしたエリアマネジメントの支援を行うなど、持続可能なにぎわいの創出が求められています。

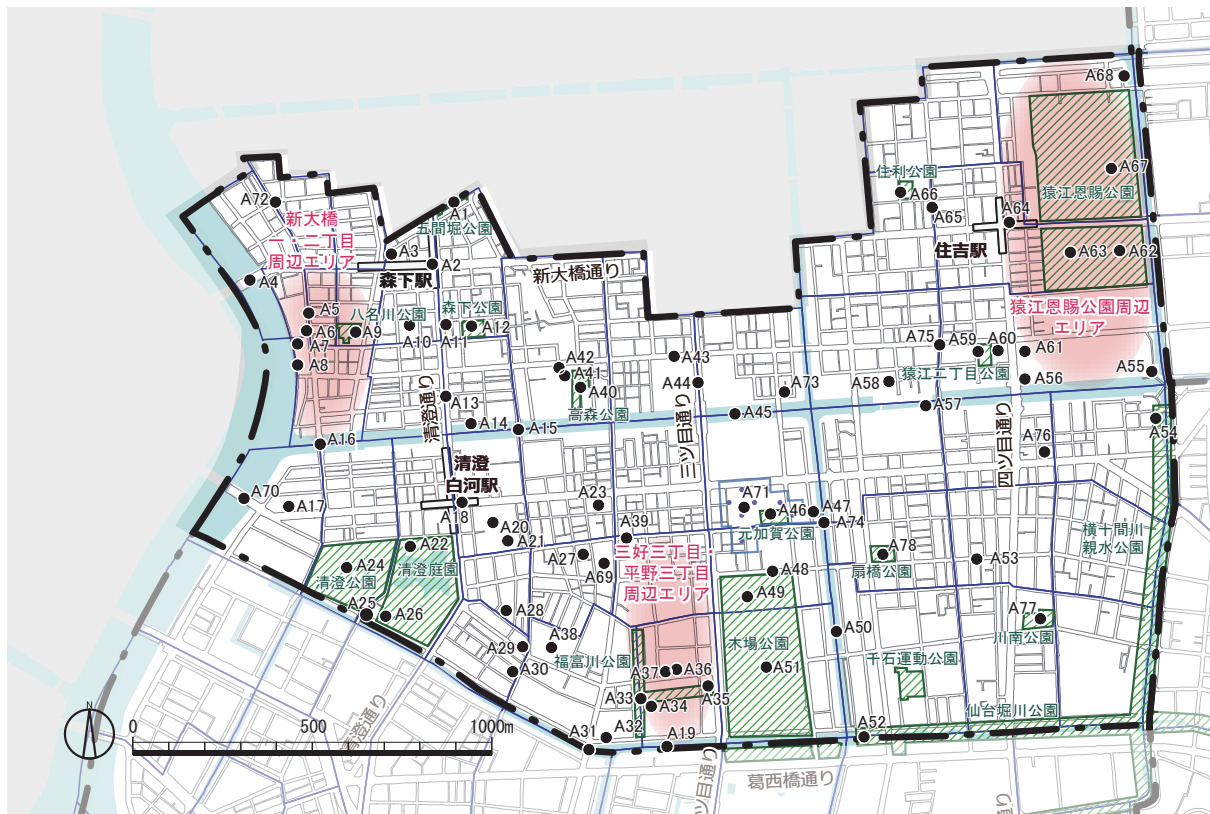
景観

- 「深川七福神巡り」として有名な寺社や都市景観重要建築物である万年橋、福寿橋、亀久橋など、地域で親しまれている歴史・文化資源を活かしたまち並みの形成が求められています。
- 隅田川、小名木川などの水辺空間が充実しており、また「小名木川クローバー橋」や「万年橋」が景観ランドマークとなっています。地域資源を最大限活かし、都市景観との調和を図るなど、個性豊かな水辺と緑を活かしたまち並みの形成が求められています。

4) エリアまちづくり

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「猿江恩賜公園周辺」「新大橋一・二丁目周辺」「三好三丁目・平野三丁目周辺」の3つのエリアを「魅力や課題のスポットが集積するエリア」に設定し、エリアまちづくりの方向性を示します。

魅力や課題のスポット MAP



凡例

 魅力や課題のスポットが集積するエリア	区域、エリア等	公共交通（鉄道等）
 魅力や課題のスポット	 町丁目境界	 鉄道駅
 地区計画	 地区区分	
 公園：「魅力や課題のスポット」と「3）テーマ別まちづくり」（p.142、p.143参照）で挙げられているもの		

* 「STEP1 推進エリア」への位置付けは、まちづくりの動向や地域住民等の発意を踏まえて行います。
 なお、「魅力や課題のスポットが集積するエリア」は、本都市計画マスタープラン改定のための地区別ワークショップからの提案に基づき設定しています（p.222～237 参照）。

①魅力や課題のスポット

抽出した「魅力や課題のスポット」を、まちづくりに与える影響範囲の視点等から点・線・面に分類し、また「魅力や課題のスポットが集積するエリア」を構成するスポットを「主な魅力や課題のスポット」として示します。なお、地区内にはこの他にも多様な魅力や課題が存在することから、引き続き、地域住民等によるまちづくりの検討を反映していきます。

魅力や課題のスポット

A1	五間堀公園	点	A42	高橋商店街（高橋のらくろード）	線
A2	森下駅周辺	面	A43	高橋夜店通り	線
A3	五間堀、六間堀跡	線	A44	三ツ目通り	線
A4	新大橋	点	A45	小名木川	線
A5	万年橋通り	線	A46	元加賀公園	点
A6	新大橋市街地住宅	点	A47	ザククリームオブザクロップコーヒー	点
A7	芭蕉記念館	点	A48	美術館通り	線
A8	隅田川テラス	線	A49	東京都現代美術館	点
A9	八名川公園	点	A50	大横川	線
A10	深川神明宮	点	A51	木場公園（北側）	面
A11	森下商店街	線	A52	仙台堀川公園	線
A12	森下公園	点	A53	美術館通り石島商店会・扇南商店会	線
A13	清澄通り	線	A54	水門橋マイクロ水力発電設備	点
A14	高橋乗船場	点	A55	小名木川クローバー橋	点
A15	西深川橋	点	A56	小名木川の五本松	点
A16	万年橋	点	A57	扇橋閘門	点
A17	清澄一丁目周辺	面	A58	猿江一丁目周辺	面
A18	清澄白河駅周辺	面	A59	猿江神社	点
A19	仙台堀川	線	A60	猿江二丁目公園	点
A20	霊巖寺	点	A61	ライフ深川猿江店	点
A21	深川江戸資料館	点	A62	江東公会堂（ティアラこうとう）	点
A22	清澄庭園	面	A63	猿江恩賜公園（南側）	面
A23	宜雲寺	点	A64	住吉駅周辺	面
A24	清澄公園	面	A65	住吉銀座商店街	線
A25	トカクコーヒー	点	A66	住利公園	点
A26	深川図書館	点	A67	猿江恩賜公園（北側）	面
A27	善徳寺	点	A68	横十間川	線
A28	唱行院	点	A69	雲光院	点
A29	アライズ コーヒー ロースターズ	点	A70	清洲橋	点
A30	ブルーボトルコーヒー 清澄白河フラッグシップカフェ	点	A71	イーストコモンズ清澄白河	面
A31	亀久橋	点	A72	一の橋通り	線
A32	サンデーズー	点	A73	新高橋北側周辺	面
A33	福富川公園	線	A74	亥之堀橋	点
A34	深川北スポーツセンター	点	A75	小松橋通り	線
A35	富島橋の親柱	点	A76	内田一級建築士事務所	点
A36	ハイガンオーガニックコーヒー	点	A77	川南公園	点
A37	オールプレス・エスプレッソ 東京ロースター&カフェ	点	A78	扇橋公園	点
A38	浄心寺	点			
A39	深川資料館通り商店街	線			
A40	高森公園	点			
A41	森下文化センター	点			

<スポットの特性>

点：施設単体

線：道路・河川など

面：施設などが集積する一定の範囲

太字：次ページで特徴を示す主な魅力や課題のスポット

②「主な魅力や課題のスポット」の特徴

土地利用やテーマ別まちづくりに関し、「主な魅力や課題のスポット」の特徴を挙げます。

◆魅力のスポット ●課題のスポット

主な「魅力や課題のスポット」の特徴

A64 住吉駅周辺：

- ◆都心への移動が便利／◆区外の来街者もアクセスしやすい
- 地下鉄 8 号線延伸に合わせた駅前空間の整備／●ティアラこうとう側の駅は閑散とした雰囲気

A63、A67 猿江恩賜公園：

- ◆個人のアクティビティを高める施設が設置／◆区内外の人々が多目的に利用／◆地域の中高生で賑わう野球場／◆憩えるオープンスペースが広く整備
- 身近な公園の更なる利活用／●周辺に街灯が少なく夜は暗い／●手入れがされておらず一部で殺風景

A62 江東公会堂（ティアラこうとう）：

- ◆都内有数の大ホール／◆区民のイベントで利用
- 大規模なホールで文化活動を介したまちづくり

A65 住吉銀座商店街：

- ◆地域で古くから親しまれる店舗／◆東京スカイツリーの展望
- 歩行者と自動車の快適な通行確保／●区内外の人が訪れる場づくり／●にぎわい向上

➡ 猿江恩賜公園周辺エリア

A16 万年橋：

- ◆古くからまちのシンボル／◆江戸時代の物資の輸送経路の要／◆重要な景観資源
- 歴史資源の保全

A8 隅田川テラス：

- ◆都心の貴重な水辺空間／◆多目的な利用／◆近くに芭蕉稲荷神社など松尾芭蕉にまつわる史跡が多い／◆隅田川が近くに感じることができる／◆歩いていて気持ちの良い空間／◆東京都が大規模水害対策として計画を進めるスーパー堤防に位置付け
- 水辺の更なる多目的利用

A7 芭蕉記念館：

- ◆地域の歴史文化施設／◆区外の方や複数回の利用が多い
- 知名度の向上

A4 新大橋：

- ◆芭蕉や広重にも愛された橋／◆広重名所江戸百景「大はしあたけの夕立」の舞台／◆戦災復興の旧跡が近くに立地
- 歴史文化を活かしたまちづくり

➡ 新大橋一・二丁目周辺エリア

A27、A69 三好三丁目・平野三丁目周辺の神社仏閣：

- ◆歴史ある神社仏閣が多い／◆周辺環境と一体的に市街地を形成
- ブロック塀の老朽化／●歴史観光の促進／●市街地の歴史的風致の維持、向上／●歴史文化のある地域イメージの形成

A49 東京都現代美術館：

- ◆木場公園内に立地／◆日本の戦後美術を中心に広く内外の現代美術を研究・収集・保存・展示／◆周辺にはアートやカフェといったおしゃれな店舗など、集客、訴求力のある地域資源が立地
- 地域のまちづくりとの連携

A51 木場公園（北側）：

- ◆テニスコートや野球場のほか、ランニングコースやサイクリングコースなどが設置／◆区内の人々が多目的に利用／◆憩えるオープンスペースが広く整備／◆防災拠点として毎年総合防災訓練を実施／◆地域コミュニティの醸成に寄与することを目的としたマルシェ「KIBACO」が開業
- 更なる広域的なにぎわいづくり／●公募事業を柔軟にできる仕組み

A33 福富川公園：

- ◆橋・イカダ・アスレチック／◆池には水生生物が多い／◆親子で釣りを楽しめる／◆水辺と緑の憩いの空間
- 周辺施設との連携が望まれる

A36、A37 個性豊かなカフェ：

- ◆木材倉庫のリノベーションによるカフェ／◆個性豊かな店舗が増えている／◆閑静な住宅街に立地／◆福富川公園、木場公園が近接
- まちづくりへの活用

A39 深川資料館通り商店街：

- ◆清澄白河駅から近い／◆地域住民の身近な商店街
- 商店街の更なる活性化／●文化施設との連携

三好三丁目・平野三丁目周辺エリア

A22、A24 清澄庭園：

- ◆清澄白河駅から近い／◆清澄庭園は、東京都の「名勝」に指定／◆涼亭は東京都の「東京都選定歴史的建造物」に指定／◆大正記念館／◆都内でオアシスを提供する庭園
- 都市計画公園一部未供用

猿江恩賜公園



木場公園



③エリアまちづくりの方向性

「魅力や課題のスポットが集積するエリア」について、土地利用やテーマ別まちづくりの方向性を示します。

猿江恩賜公園周辺エリア

- **【土地利用】**：駅周辺のにぎわいを創出するため、地下鉄 8 号線延伸の事業進捗に合わせ、低未利用な容積率等を活用して商業や生活利便機能を誘導します。
- **【水辺と緑／安全・安心】**：猿江恩賜公園の豊かな緑や水辺を活かし、スポーツや防災活動に資する空間を形成するなど、快適で安全なまちづくりを目指します。
- **【景観】**：通り沿いから望む東京スカイツリーなどの魅力的な景色を活かし、商店街の特色ある景観づくりを進めるなど、区内外から人々を惹きつけるまちづくりを目指します。

新大橋一・二丁目周辺エリア

- **【安全・安心】**：隅田川沿いの既存の親水施設を活かし、スーパー堤防の整備を東京都と連携して進めるなど、水辺エリアの快適性と安全性の向上を目指します。
- **【景観】**：萬年橋通りなどの歴史資源を、まちのシンボルとして時代に合った形で保全するなど、まちの記憶を次世代に継承するまちづくりを目指します。
- **【観光・交流】**：新大橋至近の並木路子氏旧宅跡等の観光施設におけるユニバーサルデザイン対応を進めるなど、多様な人々が快適に観光できるまちづくりを進めます。

三好三丁目・平野三丁目周辺エリア

- **【景観】**：まちの歴史を伝える重要な資源として、神社仏閣を保全するなど、歴史的風致エリアの形成を目指します。
- **【水辺と緑／観光・交流】**：個性豊かなカフェと公園を連続的につなぐ歩道空間を形成するなど、回遊性の高いまちづくりを目指します。
- **【観光・交流／道路交通】**：東京都現代美術館等によるアートを活かした地域連携を促進するため、商店街における道路等の公共空間を活用するなど、商店街の活性化を目指します。