







住吉駅周辺地区
まちづくり提案書

令和８年６月　住吉駅周辺地区まちづくり協議会

はじめに

住吉駅周辺地区まちづくり協議会は、「江東区地下鉄８号線沿線まちづくり構想」における住吉駅周辺の目指す姿を踏まえたまちづくりを推進するため、令和７年６月に設立されました。

当協議会では、当地区をより良く、住みよいまちにしていきたいという想いのもと、地域の方々が議論を重ねてきました。この度、その検討の成果として、今後目指すべき地域の将来像を「まちづくり提案」として取りまとめましたので、江東区長に提出します。

誰もが安心して暮らし、公園や水辺という地域資源を活かしながら、人々のつながりや活動がうまれるまちとなるために、江東区とともに継続して地域活動を進めてまいります。そして、これからのまちを担う若い世代が誇りを抱くまちとなることを願っております。

令和８年６月
住吉駅周辺地区まちづくり協議会
会長　神保　惠一

目　次

第１章　住吉駅周辺地区まちづくり協議会について …… 01
１.住吉駅周辺地区まちづくり協議会の設置目的・構成 …… 01
２.住吉駅周辺地区の対象範囲 …… 01
３.まちづくり協議会の進め方 …… 02
４.まちづくり協議会等の各回の内容について …… 03
第２章　本地区の現況 …… 12
１.上位計画:「江東区地下鉄８号線沿線まちづくり構想」 …… 12
２.地区の現況 …… 13
３.まちづくりアンケート（第１回）による地域住民の意向把握 …… 20
第３章　まちづくり提案に向けた本地区の魅力や課題のまとめ …… 22
第４章　まちづくり提案 …… 23
１.本地区の目指す姿（全体目標・基本方針） …… 23
２.ゾーン等区分設定とゾーン等の個別目標・取組アイデアの例 …… 24
参　考　まちづくりアンケート（第２回）による地域住民の意向把握 …… 26

第１章　住吉駅周辺地区まちづくり協議会について

1 住吉駅周辺地区まちづくり協議会の設置目的・構成

「江東区地下鉄８号線沿線まちづくり構想」（ 以下、「沿線まちづくり構想」）を基本として、まちの目指す姿やその実現に向けた取組の深度化を図るとともに、住吉駅周辺地区のまちづくりを推進するため、令和７年６月に「住吉駅周辺地区まちづくり協議会」（ 以下、「まちづくり協議会」）が設立された。

会員は、住吉、猿江、毛利に在住・在勤する 10 名の公募会員と各町会から推薦された地元企業を含む 16 名の推薦会員による全 26 名にて構成され、会長と副会長は、互選により決定された。

また、アドバイザーとして芝浦工業大学の志村教授に参画いただいた。

まちづくり協議会　２６名

- 会長１名 副会長１名
- 協議会員 24 名

アドバイザー

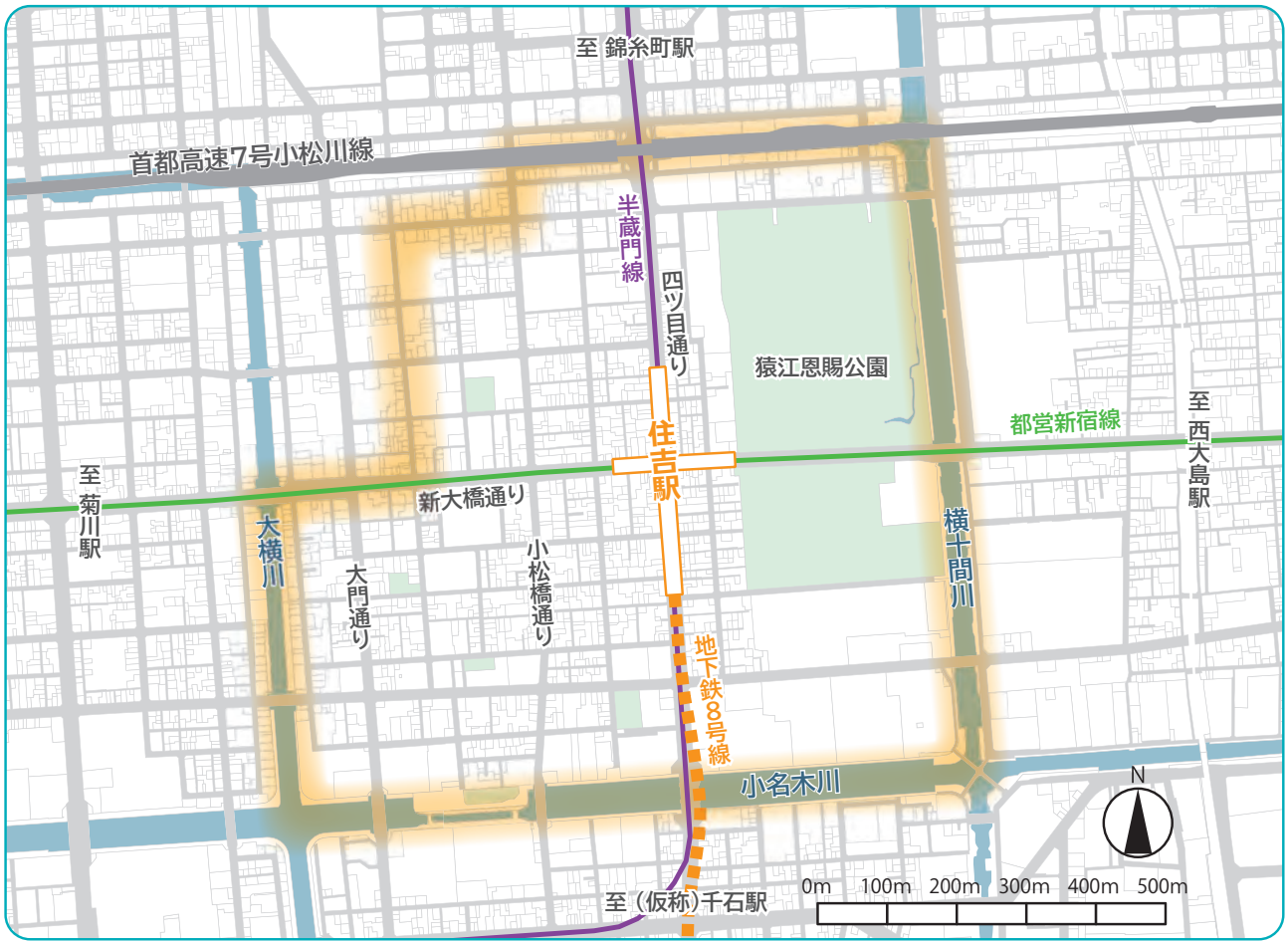
- 芝浦工業大学　志村教授

まちづくり協議会　事務局

- 江東区 まちづくり推進課
- 受託事業者 株式会社ＵＲリンケージ

2 住吉駅周辺地区の対象範囲

住吉駅を中心に、住吉、猿江、毛利を含む範囲を「住吉駅周辺地区」（以下、「本地区」）とした。



3 まちづくり協議会の進め方

令和７年６月の設立以降、住吉駅を中心とした現在のまちの魅力や課題を整理するとともに、将来への期待や不安を基に、土地利用や地域資源を活かしたまちづくりの方向性について全８回のまちづくり協議会で話し合い、その成果を「住吉駅周辺地区まちづくり提案書」（以下、「本提案書」）として取りまとめた。

また、本提案書取りまとめまでに、「住吉駅周辺地区まちづくりニュース」（以下、「まちづくりニュース」）を５回発行し、「住吉駅周辺地区まちづくりに関するアンケート」（以下、「まちづくりアンケート」）を２回実施するとともに、「住吉駅周辺地区まちづくり協議会検討状況報告会」（以下、「検討状況報告会」）を開催した。これらにより、まちづくり協議会員以外の本地区の皆様に具体的なまちづくりの検討状況を周知し、ご意見を伺うことで、本提案書の深度化を図った。

【まちづくり提案に向けた流れ】

現在のまちの状況

まち歩き・ガリバーマップ P.04
まちづくりアンケート P.20
地区の現況データ P.13

魅　力 P.22
伸ばしていく、守っていく地区の「宝」

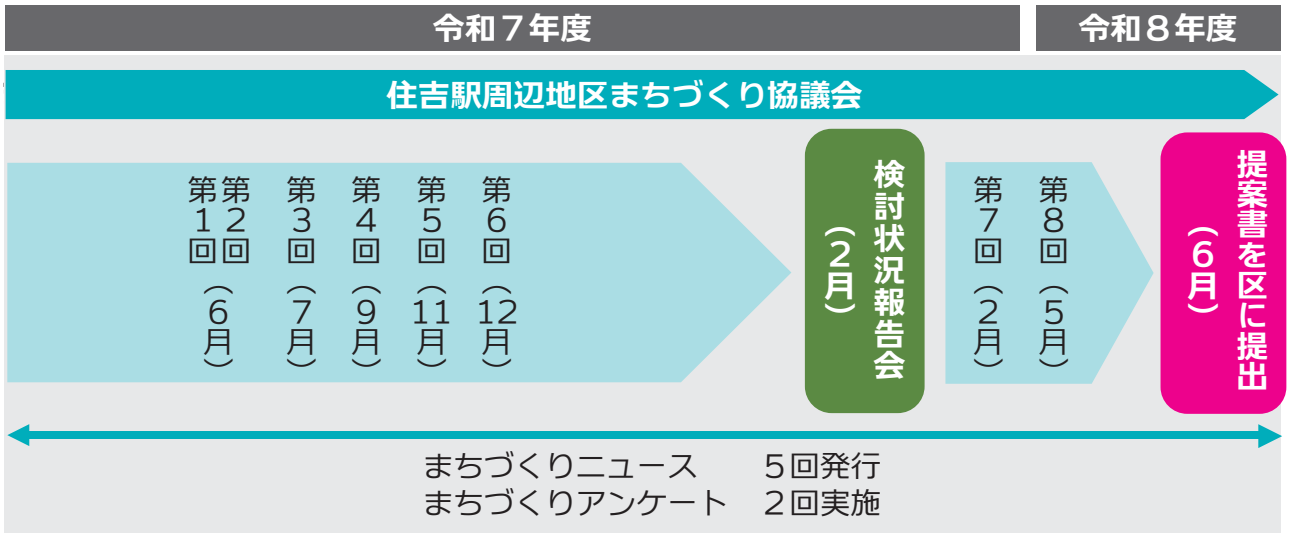
課　題 P.22
解消・改善していきたい地区の「課題」

「沿線まちづくり構想」における目指す姿をさらに深度化

まちづくり提案

目指す姿 P.23
ゾーン（場所）ごとの目標・取組 P.24

【住吉駅周辺地区まちづくり協議会の進め方】



4 まちづくり協議会等の各回の内容について

（1）第１回・第２回まちづくり協議会（令和７年６月７日）

主な検討内容 （P.04~05 参照）

- まちづくり協議会を設立（会長・副会長を選出）した。
- ４つの班に分かれ、実際にまちを歩きながら、まちの魅力や課題、まちの歴史などについて話し合った。
- 大きな地図に住吉駅周辺の魅力や課題を記入し、撮影した写真を貼りつけたうえで、班ごとにまち歩きをして感じたことについて共有し、４つの班の地図を合体させて、本地区全体を網羅したガリバーマップを作成した。


大久保区長の挨拶


志村教授の挨拶



まち歩きの様子

当日のご意見（一部抜粋）

- 住吉銀座商店街は、八百屋さんやお肉屋さんなどが魅力的である。
- 清澄白河のまちなかにあるカフェのように、猿江恩賜公園内にも人が集まるカフェの出店があると良い。
- 大横川は桜並木が綺麗だが、柵が多く桜に近づけない、歩道が狭くベンチが少ないなど過ごしにくい空間である。
- 駅前の交差点は地味な印象を受ける。店舗が開業してもすぐに閉店してしまう。


まち歩きで感じた地域の魅力や課題を大きな地図に記入している様子（ガリバーマップの作成）

（2）第３回まちづくり協議会（令和７年７月 31 日）

主な検討内容 （P.06~07 参照）

- 居住者や来街者、通勤者などの人物になりきって、地下鉄延伸後のまちでの生活シーン（「どこで」「どのように過ごしていてほしいか」）について考え、グループ内で将来のまちの風景を共有した。
- その後、生活シーン実現に向けた課題整理を行った。


生活シーンを考えるグループワークの様子

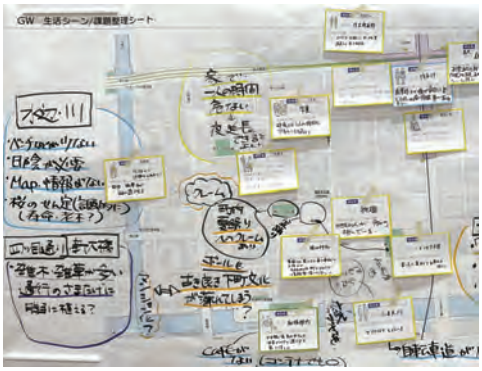
当日のご意見（一部抜粋）

生活シーン

- こどもがさまざまな遊具やアスレチックで遊んでいる。
- 週に１回、商店街で朝マルシェを開催している。
- 若者が猿江神社の夏祭りに参加している。

課題

- 猿江恩賜公園は遊具の種類が不足している。
- 横十間川はボート等の水辺の活用ができていない。
- 商店街は店舗が少ないため、イベントへの参加を期待しにくい。
- お祭りは町会などの身内のみで運営しているため、担い手が不足し、数も減少している。


生活シーンカードを貼り付けたワークシート

【参考資料】第１・２回まちづくり協議会記録（ガリバーマップ）※協議会参加者の　　意見をもとに作成したものであり、協議会の総意ではありません。

まち全体
近くに大型店舗が多数ある
→反面、商店街の店舗が減っている
地域外から来る人が少ない
人口減少でどうしていくか？
→ここでこどもがほしい、子育てしやすいまちにする
民泊対策
→スーツケースを持っている人を見る
河川の安全対策(川に転落)
→ロープの設置
まずは来街者に来てもらうきっかけを駅でつくる
さらに来街者に公園や河川を訪れてもらう
3路線に対応できる駐輪場が整備されるとよい
インバウンド需要への対応

住吉銀座通り・住吉銀座商店街
魅力がある
商店街の活性化
店主の高齢化
店舗が少ない
マルシェ、屋台などで魅力 UP
取組「限定」「スタンプラリー」
小さい(大きすぎない) お店があるとよい(清澄白河みたいな)

住利公園
ステージがある
すみとしふれあい祭り
→あそか病院の協力

四ツ目通り・新大橋通り
歩道が狭い(人が増えるのに)

大横川
桜並木がある
魚がいる
桜の管理・枝が歩道に伸びている
二重の柵で道が狭い
ベンチが増設されるとよい
カフェがあるとよい

猿江神社
歴史・資源
祭り・神輿
イベント以外は人が少ない

小名木川
葦(よし)：鳥や生き物のすみか
ゴミが少ない
藤棚の下で休憩ができる
人通りが少ない
活用できていない
桜があるとよい
昔はサンマがやってきていた



住吉駅構内
昔から変わってない
A3出口にエスカレーターがない
A4出口にエレベーターがない
コンコースのスペース活用
→エキナカ商業
南側に動く歩道があるとよい
南側に出口が増設されるとよい
駅からライフへ地下道があるとよい
都営の快速が停まるとよい

猿江恩賜公園全体
まちの大きな魅力である
こどもを安心して遊ばせられる
バリアフリー整備と美化が進んだ
日陰にベンチが少ない
夜間のライトアップ・照明
カフェやドッグラン、BBQ場があるとよい(そもそも火気厳禁)
鉄道を通じて遠方との交流の場として活用されるとよい(地産地消のイベントなど)
駐輪場の設置(時間規制)
ビジターセンターの設置
昔、公園とサッカーグラウンドを合わせてスタジアムをつくる計画があった

横十間川
水の駅(カヌーやライトアップ)があるとよい
水上マーケットやナイトマーケット、水上こたつ船があるとよい



ガリバーマップとは、大きな地図の上をガリバーになった気分で巡り、地域の情報や意見を書き込み作成する地図です。

凡 例
青：魅力
赤：課題
★：おすすめのお店
茶(大)：提案
茶(小)：メモ

【参考資料】 第３回まちづくり協議会記録（生活シーンのまとめ）※協議会参加者の意見をもとに作成したものであり、協議会の総意ではありません。

住吉銀座商店街・住利公園・あそか病院など

【生活シーン】
- 商店街が活性化されている
- 家族がファミレスで一緒に食事をしている
- 居住者が商店街でフリーマーケットを開催している
- 居住者が商店街の小さな店舗スペースを利用している
- 商店街にフードコートのようにテーブルやイスが設置され、居住者が食べ歩きをしている
- 週１ほどの頻度で病院リハビリ棟の１階にカフェスペースが開かれ、居住者が利用している
- 周辺住民や事業者が協力して、住利公園でイベントを開催している
- 商店街の空き店舗を利用できることで出店がしやすくなり、新たな出店者がチャレンジショップを開いている
- 仕事帰りの会社員が商店街で買い物をしている
- 週に１回、商店街でスイーツ店の集う朝マルシェが開かれ、来街者が訪れている

【課題】
- 気軽に入れるお店の不足
- 商店街の店舗減少とマンション化
- 出店者が確保しにくい
- 担い手やノウハウの不足
- イベントに対する近隣住民の賛同

東川小学校・こどもプラザ・猿江神社など

【生活シーン】
- 東川小学校のきっずクラブの時間が延長され、こどもが一人で過ごす時間が減っている
- こどもがこどもプラザで読書や運動をしている
- こどもが猿江二丁目公園や扇橋河川公園の遊具で遊んでいる
- たくさんの居住者が猿江神社の御神輿を担いでいる
- 若者が猿江神社の夏祭りに参加している
- 若者が猿江二丁目公園の盆踊りを楽しんでいる

【課題】
- こどもプラザの閉館時間の早さ、こどもが一人で過ごす時間帯の存在
- こどもの屋内の居場所の不足
- 街区公園の遊具の不足
- 地域イベント等の担い手の不足、偏り
- 夏祭りに対する近隣住民の賛同

住吉駅・駅周辺・大通り沿道

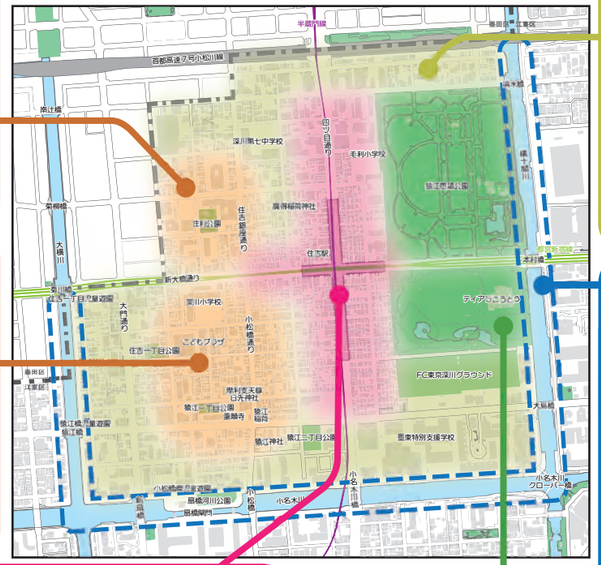
【生活シーン】
- 居住者が広くなった大通りの歩道を歩いている
- 自転車が四ツ目通りや新大橋通りを安心して通行している
- 大通りの歩道に雑木や雑草がなく、歩行者や自転車が快適に通行している
- 誰もが混雑を気にせず安心して駐輪場に自転車を停められる
- 障がい者が常に綺麗に舗装された点字ブロックを利用している（即時に補修される）
- 障がい者が歩道を安全に通行している
- 障がい者がスペースにゆとりのあるエレベーターを快適に利用している
- 障がい者が快適に駅の出入りをしている
- バリアフリーの整ったまちで、障がい者が一人で不自由なく歩いている
- 高齢者が集える場所があり、お茶を飲みながら、コミュニケーションをとっている
- 高齢者やこどもが生花店や菓子屋で和みながら買い物をしている
- 高齢者が買い物途中に座って休憩している
- 仕事帰りの会社員が居酒屋にちょっと寄っている
- 働く女性が退勤後におしゃれなお店で軽く１杯飲んでから帰宅する
- 扇橋方面に勤める従業者が、退勤後に四ツ目通り沿道や住宅地の居酒屋を利用している
- 四ツ目通り、新大橋通り沿いの従業者が、帰り際に他事務所の従業者とコミュニケーションをとっている
- 来街者がカフェで休んでいる
- 来街者が談笑している
- 来街者が楽しみながらリフレッシュしている

【課題】
- 歩道のバリアフリー整備の不足
- 誘導ブロックの破損、整備が部分的
- 駅のエレベーターが不足、情報不足
- 四ツ目通りと新大橋通りの歩道が狭小
- 新大橋通りの植栽管理が不十分
- 大通りは自転車が歩道を走り危険
- 駅付近の個店が減少
- 気軽に入れるお店の不足
- 駅付近にカフェや居酒屋が不足
- 駅付近に集まれる場所の不足
- 駅周辺にくつろげる場の不足
- 案内場所や看板などによるまちの情報発信の不足

居住者や来街者、通勤者などの人物になりきって、地下鉄延伸後のまちでの**生活シーン**（「どこで」「どのように過ごしていてほしいか」）について考え、意見を出し合うワークです。



生活シーンカードの一例



まち全体・住宅地

【生活シーン】
- まちなかをどこでもベビーカーを押して歩ける
- 小学生がクーラーの効いた部屋で遊んでいる
- 居住者がクーポンを利用しながら飲食店を巡っている
- 高齢者がスーパーマーケットの巡回販売や宅配販売を利用して買い物している
- 高齢者が買い物途中に座って休憩している
- 個人店や小規模店舗で、お客さんが店主と活発なコミュニケーションを行っている
- こどもたちがまちの飲食店でコミュニティを形成している
- 若者が地域のボランティア活動に積極的に参加している
- 来街者が色々な飲食店を利用している
- 来街者がのんびり散歩しながら、夜ははしご酒をしている
- 若者が「SNS映えの場所だ！」と口コミで盛り上がっている

【課題】
- 歩道のバリアフリー整備の不足
- こどもの屋内の居場所の不足
- まちなかで座れる場所の不足
- 気軽に入れるお店の不足
- 魅力的なお店の情報不足
- 事業者による巡回販売等の導入と積極的なPRが必要
- こどもが集まる場や機会の不足
- 地域活動に関する情報発信の不足
- 話題性のある場所の不足

川沿い（横十間川・大横川・小名木川）

【生活シーン】
- こどもが自然に親しみ、自分たちで考えながら探検のような遊びをしている
- 高齢者が散歩や読書等をして自由に過ごしている
- こどもたちがボートに乗っている
- 若者が水辺で友人と共に過ごしている
- 若者がサイクリングをしている
- 来街者がお花見をしている
- 来街者が休日にカフェから扇橋閘門を眺めている
- 来街者が扇橋閘門などの地域の観光名所をまち歩きで巡っている

【課題】
- 遊歩道の自転車通行が不可能な場所がある
- 大横川の桜の寿命を見込んだ管理が必要
- 遊歩道のベンチやあずまやの不足
- 水辺が未活用
- 来街者が立ち寄る目的の不足
- 案内場所や看板などによるまちの情報発信の不足

猿江恩賜公園・ティアラこうとう

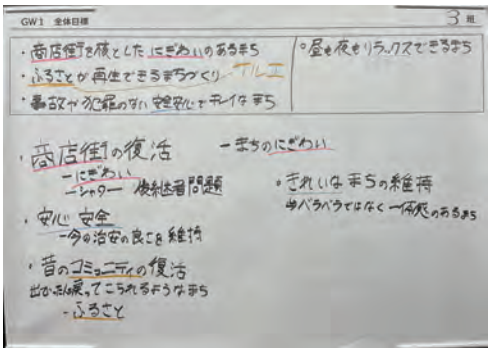
【生活シーン】
- やぐらが設置され、一時的な避難や夏場の日陰として涼める場所がある
- 居住者が屋根のある場所でお茶を飲みながらこどもたちが遊んでいる姿を眺めている
- こどもが安全安心に走り回っている
- こどもがカラスにおびえずに遊んでいる
- こどもが自然に親しみ、自分たちで考えながら探検のような遊びをしている
- こどもがボール遊び、遊具遊び、ゲーム、カードゲーム、おにごっこ、読書などをしている
- こどもがアスレチックで遊んでいる
- 高齢者がゲートボールをしている
- 家族で自転車に乗っている
- 家族で自然観察をしている
- 居住者が常設の飲食店やカフェを利用している
- 町会対抗運動会が運動場での恒例行事となり、家族で参加している
- 来街者が散歩しながらくつろいでいる
- 来街者の若者がキャンプ場を利用している
- 来街者が江東こどもまつりに参加し、楽しい場所、住んでみたいまちと感じている
- 来街者がティアラこうとうで公演を鑑賞した後に、カフェやBBQ等を楽しみ、まちを回遊している

【課題】
- 日陰のあるベンチ等の不足
- 遊具の種類の不足
- 高齢者が楽しめる運動施設の不足
- 公園自体が周囲に対して閉鎖的
- 街区公園ではボール遊びが禁止されているため、猿江恩賜公園でしかボール遊びができない
- カフェや売店など、くつろげる場所の不足
- 公園に持ち寄るランチなどを買う店舗の不足
- 来街者が立ち寄る目的の不足

（3）第４回まちづくり協議会（令和７年９月 18 日）

主な検討内容

- グループワークでは、まちづくりの全体目標につながるテーマについて話し合った。
- その後、暮らしの姿を実現する取組のアイデアを出し合った。
- 芝浦工業大学の学生から「住吉駅周辺の地区まちづくり」に関する研究発表があった。



まちづくりの全体目標の案検討シートの例



取組アイデアの検討シートの例

当日のご意見（一部抜粋）

全体目標の案について

- 水とみどりを活かしたまち
- 事故や犯罪のない安全・安心できれいなまち
- アクティビティで特徴のある猿江恩賜公園
- お付き合い上手なまち

商店街の取組アイデア

- 空き店舗を活用し、お試し出店ができる仕組みづくり

住吉駅周辺の取組アイデア

- 住吉駅周辺のバリアフリーの充実

猿江恩賜公園の取組アイデア

- 公園資源を活かしたプレーパークの実施



芝浦工業大学の学生
による研究発表の様子

（4）第５回まちづくり協議会（令和７年 11 月６日）

主な検討内容

- 「本地区の目指す姿」と取組の方向性を場所ごとにまとめた「ゾーン等区分設定」「ゾーン等の個別目標」について話し合った。
- 目指す姿の実現に向けた場所ごとの取組をさらに具体化するため、ゾーン等区分ごとにカードを使って、取組の主体と地域住民のできることについて意見を出し合った。



目指す姿について議論する様子

当日のご意見（一部抜粋）

駅近傍ゾーン

- 事業者や行政による取組が多いが、住吉らしさのあるまちづくりの実現に向けて地域住民も関わる必要がある。

コミュニティ核・コミュニティネットワーク

- コミュニティの場を新たに整備する必要はない。住吉銀座通りではすでに歩行者天国を実施しているため、地域住民やこどもたちに開放し、さまざまなイベントを開催することが望ましい。



各ゾーンの取組主体検討シートの例
（コミュニティ核・ゾーン共通）

（5）第６回まちづくり協議会（令和７年 12 月４日）

主な検討内容

- これまでの検討内容をまとめた「住吉駅周辺地区まちづくり提案書（事務局案）」を確認し、「目指す姿」などについて話し合った。
- ２月８日に開催予定の「検討状況報告会」の進行を確認し、当日の役割分担を決めた。
- 芝浦工業大学の大学院生による、本地区を対象にしたまちづくり演習の発表があった。

当日のご意見（一部抜粋）

本地区の目指す姿（全体目標）について

- 地名が「住吉」というまちであるため、「住みよいまち」といったフレーズを盛り込むことで、住吉らしさを表現できるのではないか。

本地区の目指す姿（基本方針）について

- 「生物多様性」は区も推進している取組であるので、【水辺・環境】のテーマに盛り込めるとよい。





まちづくり提案書（事務局案）の
内容の確認や報告会の役割分担の様子

（6）検討状況報告会（令和８年２月８日）

まちづくり協議会が主催し、これまでの検討内容について、地域の皆様にご報告を行い、ご意見を伺うことを目的に実施された。

会 場	小松橋区民館５階タウンホール
来場者数	23 名
内 容	◆まちづくり協議会の検討状況報告及び講演 ・ まちづくり協議会検討状況報告（協議会員より） ・ 講演「住吉駅周辺地区の今後のまちづくりの展望」 （芝浦工業大学 志村教授より） ・ 講演「（仮称）千石駅周辺地区のまちづくりについて」 （せんなんまち結い会 黒澤会長より） ・ 意見交換 ・ 今後のまちづくり協議会活動の流れ（協議会員より） ◆まちづくり協議会の成果物展示


大久保区長による挨拶


芝浦工業大学
志村教授による講演


せんなんまち結い会
黒澤会長による講演


検討状況報告会の様子


神保会長の挨拶


鈴木副会長の挨拶








まちづくり協議会員による説明の様子

来場者アンケートでいただいたご感想・ご意見（一部抜粋）

- 住吉が目的地というようなまちになれば良い。
- 皆様からの発表により、今とこれからの暮らしを想像しながら伺うことができました。
- 今回の報告会のように意見交換ができる機会があるとよい。

（7）第７回まちづくり協議会（令和８年２月 26 日）

主な検討内容

- 第２回まちづくりアンケートや検討状況報告会でいただいた地域の皆様のご意見を共有した。また、各ゾーン等における「取組アイデアの例」について確認を行い、誰にでも分かりやすい内容かどうかなどの視点も含めて意見交換を行った。
- 協議会解散後の活動を見据え、住民や地域団体を主体としたまちづくりの取組について、意見交換を行った。



まちづくり提案書（素案）検討の様子

当日のご意見（一部抜粋）

住民や地域団体を主体としたまちづくりの取組について

- すでに参加している人だけではなく、地域にいるできるだけ多くの人の意見を拾うことが必要である。
- やっている人が楽しめる活動であることが大事。大きなイベントだけではなく、ゴミ拾いなど、それぞれができることをやっていくまちづくりにしたい。
- 最初はイベントなどの一時的な取組から始めながら、長期的な視点を持って取組を伸ばしていきたい。



住民や地域団体を主体としたまちづくりの取組についての意見交換の様子

（8）第８回まちづくり協議会（令和８年５月 19 日）

主な検討内容

- 第７回まちづくり協議会にて話し合った「まちづくり提案書」の修正箇所等について確認を行い、参加会員一致で合意した。
- 地域によるまちづくり活動として、新たな団体の活動における留意点等について意見を出し合った。



まちづくり提案書の合意

当日のご意見（一部抜粋）

地域によるまちづくり活動について

- 若い人に向けた情報発信として、SNS 等の活用が必要となる。
- 事前の根回しが大切であり、新しい団体の活動に対して理解してもらうことが必要となる。
- 地下鉄８号線が延伸した時を想定し、時間軸を意識しながら今後のまちづくりにつながる取組をしていくことが大事である。
- 活動を実施するときに、誰に相談すればいいのかわからないので、「ここに相談すれば何かしらわかるだろう」という団体やチームになるとよい。



記念撮影

第２章　本地区の現況

1 上位計画：「江東区地下鉄８号線沿線まちづくり構想」

（１）概要

「沿線まちづくり構想」は、地下鉄８号線の延伸による整備効果を区の発展に最大限に活かすため、沿線の目指す姿やその実現に向けた取組の提案を取りまとめることにより、今後の地下鉄８号線沿線まちづくりの方向性を示すことを目的に令和５年３月に策定された。

「沿線まちづくり構想」では、沿線まちづくりに重要な５つのテーマとして、「安全・安心」、「暮らし・憩い」、「水辺・環境」、「交流・にぎわい」、「交通・つながり」を掲げ、これらを基本に、沿線全体で目指す姿が『人・暮らし・自然を相互につなぎ一体的に発展する「快適環境都市」』と設定されている。また、各駅周辺で目指す姿においても、以下の通り設定されている。

（２）「沿線まちづくりのテーマ」と目指す姿



沿線全体

『人・暮らし・自然を相互につなぎ
一体的に発展する「快適環境都市」』

住吉駅周辺

『様々な機能がつながり、
高い生活利便性を
備える活動都市』

(仮称)千石駅周辺

『みどり連なり、
下町人情あふれる
安心快適な定住拠点』

豊洲駅周辺

『水辺環境を活かし、
持続的に発展する
安全安心な次世代都市』

東陽町駅周辺

『伝統と未来をつなぎ、
水辺と緑あふれる
ウォーカブルな交流都市』

(仮称)枝川駅周辺

『水辺に囲まれ、
安らぎとにぎわいが
調和する環境推進拠点』

（３）住吉駅周辺で目指す姿

様々な機能がつながり、高い生活利便性を備える活動都市

駅を基点とし、水辺の散歩道や乗船場の活用により、商店街や猿江恩賜公園、ティアラこうとうなどの多様な施設が回遊性を持ってつながり、様々な世代の人たちが、訪れたい、巡りたいと感じる活動的なまちが目指す姿として設定された。



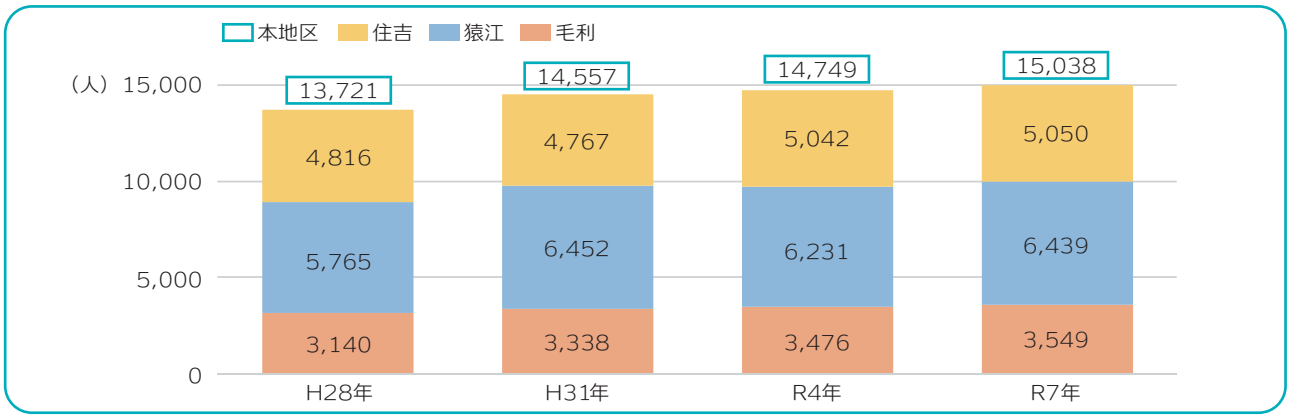
出典：「江東区地下鉄８号線沿線まちづくり構想」（令和５年３月、江東区）

2 地区の現況

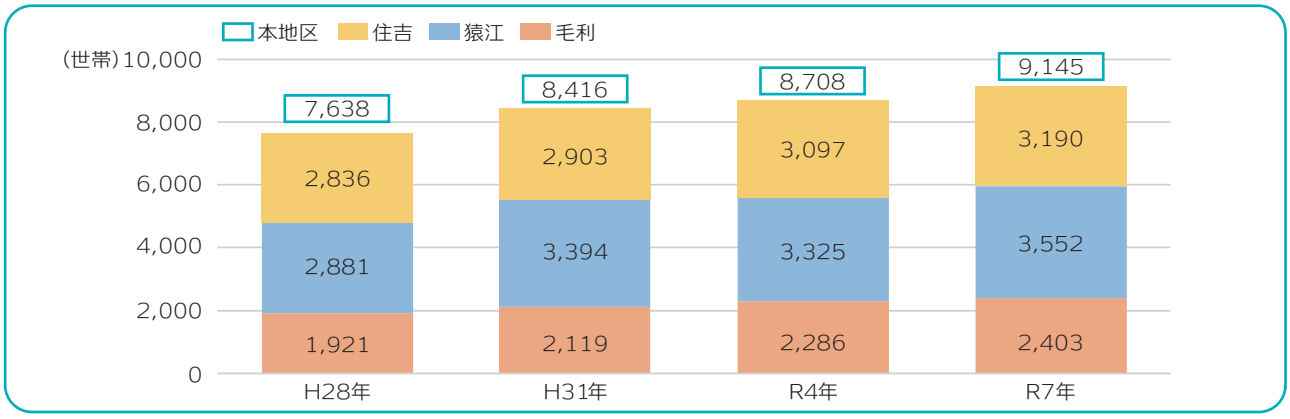
（1）人口・世帯数・世帯人員の推移

・人口は、10 年間で約 10% 増加している。
・世帯数は、10 年間で約 20% 増加している。
・世帯人員は、10 年間で 0.16 人減少している。

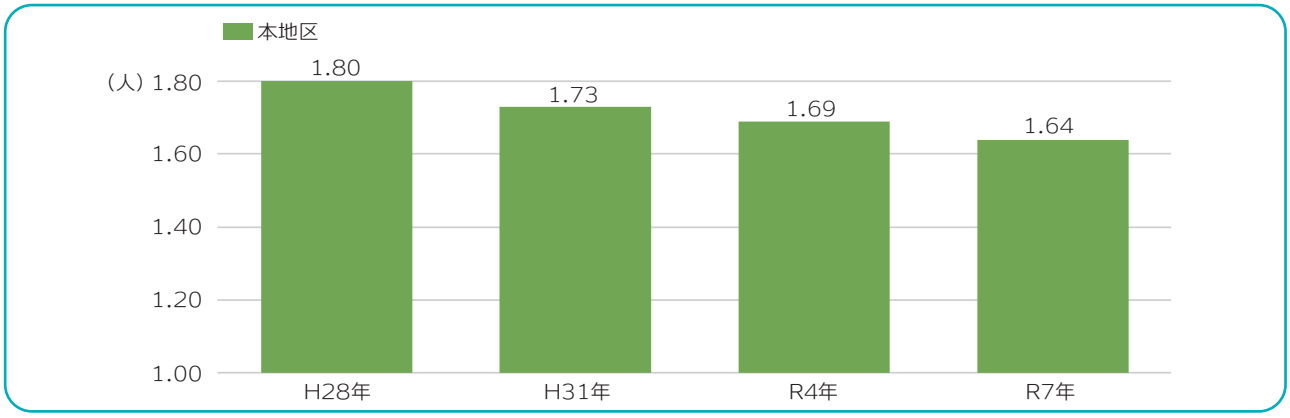
【本地区における人口推移】



【本地区における世帯数推移】



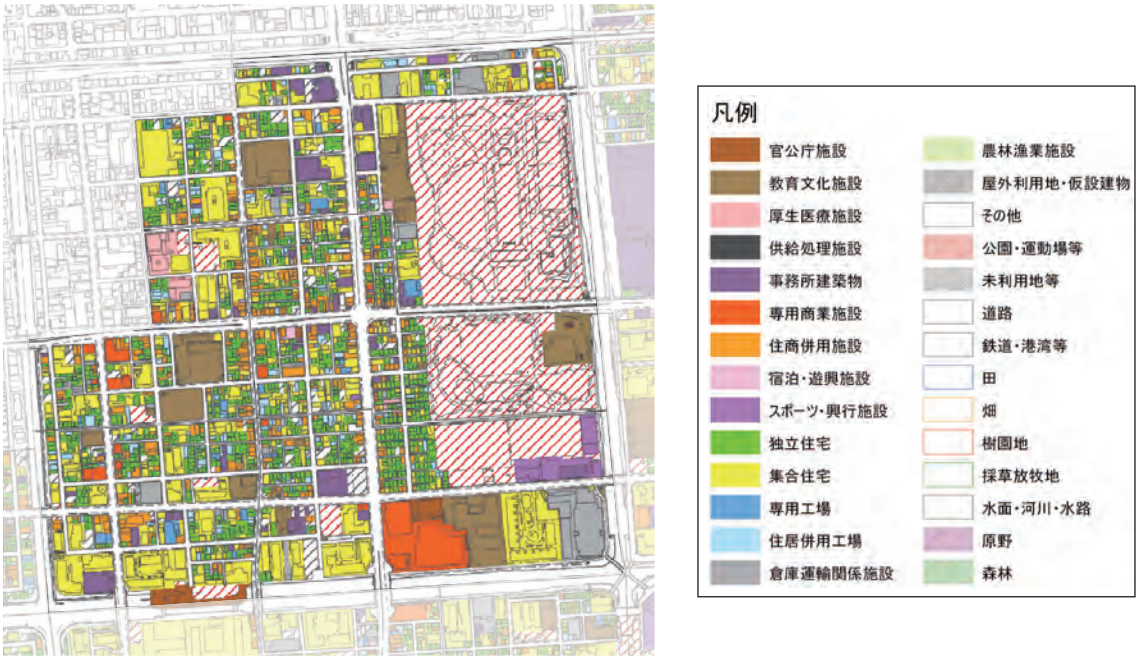
【本地区における世帯人員推移】



「住民基本台帳」（各年１月１日時点、江東区）を基に作成

（2）土地利用の現況

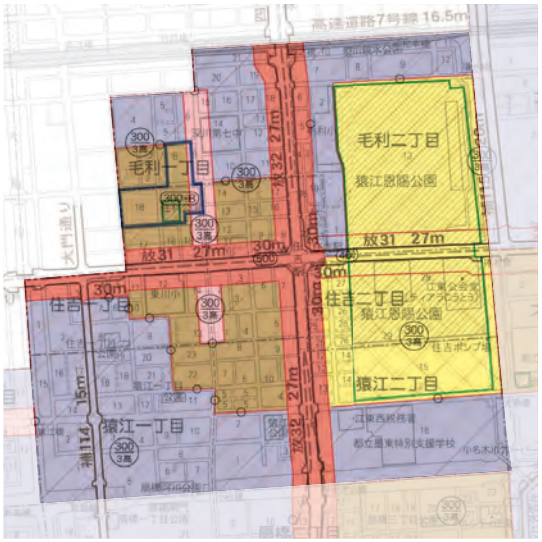
・本地区では、住宅地としての利用が約 27%、公園・運動場などの空地が約 24% を占める。
・工業系用途（工場、倉庫運輸関係施設）の利用は約 6% にとどまる。
・まとまった規模で全く利用されていない土地はほとんど見られない。



「令和３年土地利用現況調査」（江東区）を基に作成

（3）都市計画

・四ツ目通りと新大橋通りの沿道は商業地域、住吉銀座商店街は近隣商業地域、猿江恩賜公園一帯は第１種住居地域、その他は準工業地域が指定されている。
・四ツ目通りから西側にかけての準工業地域の一部は第２種特別工業地区に指定されており、準工業地域にありながら住環境の保護が図られている。
・四ツ目通りと新大橋通りは都市計画道路として幅員 27m に拡幅される計画があるが、整備時期は未定である。



表示	用途地域名等	建ぺい率(%)
	第１種住居地域	６０
	近隣商業地域	８０
	商業地域	８０
	準工業地域	６０
	準工業地域（第２種特別工業地区）	６０

「都市計画図（用途地域等指定図）」（令和７年４月、江東区）を基に作成

（4）防災（地震）

・本地区における地震に関する総合危険度は住吉二丁目と毛利一丁目が３となっている。
・住吉二丁目においては、建物倒壊危険度が４となっている。

【地域危険度】

町丁目名	建物倒壊危険度※	火災危険度※	総合危険度※
住吉一丁目	3	2	2
住吉二丁目	4	3	3
猿江一丁目	3	2	2
猿江二丁目	3	2	2
毛利一丁目	3	2	3
毛利二丁目	2	1	1

危険性が低い ← 1 2 3 4 5 → 危険性が高い

※危険度とは、町丁目ごとに危険性の度合いを５つのランクに分け、相対評価したもの。

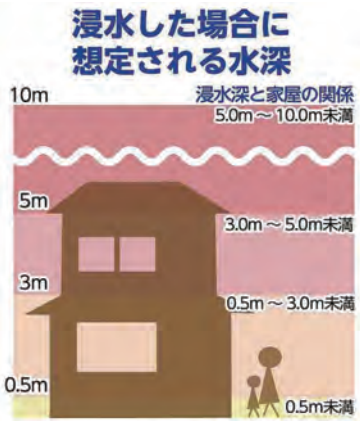
「地震に関する地域危険度測定調査（第９回）」（令和４年９月、東京都）を基に作成

（5）防災（洪水氾濫・内水氾濫）

・荒川の堤防が決壊し洪水が発生した場合では０.５～３.０m程度の浸水が想定されている。
・下水道等施設の処理能力を超える大雨浸水が発生した場合、本地区の大半の箇所で 0.1 ～ 1.0m 程度の浸水被害が想定されている。

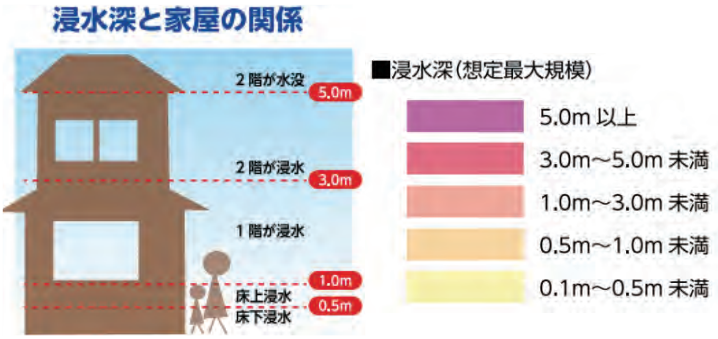
【洪水氾濫時の浸水の深さ（荒川の堤防が決壊したときの想定）】





【内水氾濫時の浸水の深さ（下水道及び排水機場の処理能力を超える豪雨により浸水したときの想定）】



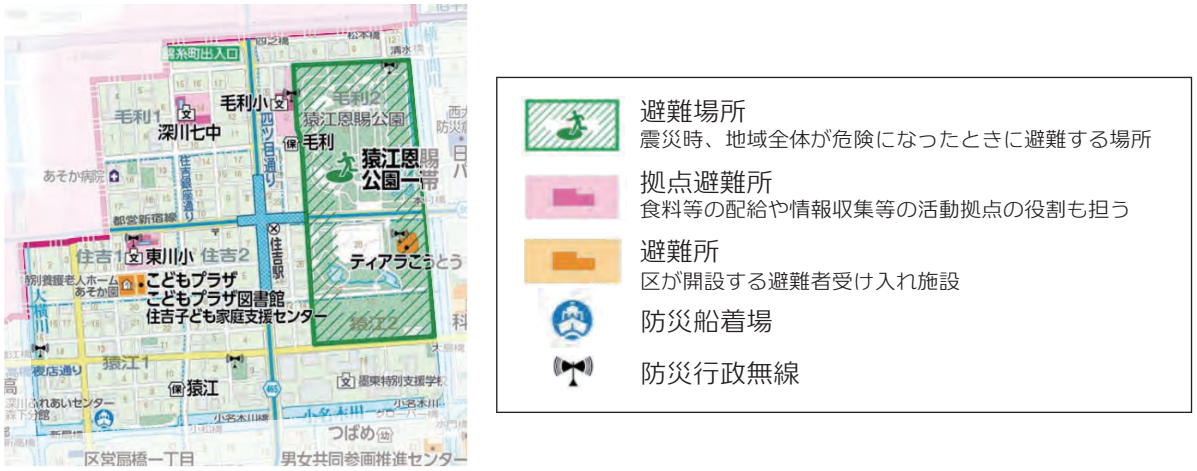


「江東区洪水ハザードマップ」、「江東区大雨浸水（内水）ハザードマップ」（令和７年６月改訂、江東区）を基に作成

（6）避難場所と避難所

・避難場所は、猿江恩賜公園一帯に指定されている。
・拠点避難所として深川第七中学校、毛利小学校、東川小学校、避難所としてこどもプラザ、特別養護老人ホームあそか園、ティアラこうとうがそれぞれ指定されている。

【避難場所・避難所等の指定状況】

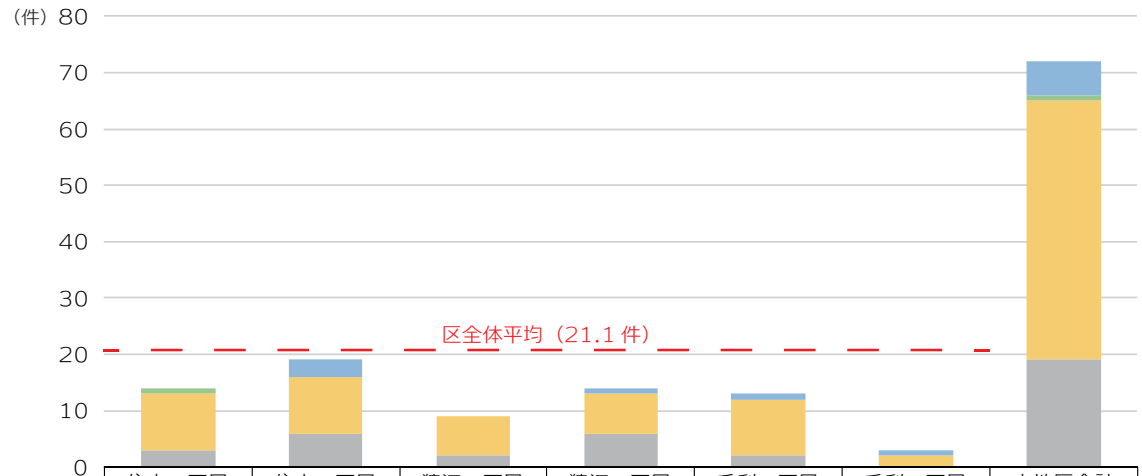


「江東区防災マップ」（令和７年６月、江東区）を基に作成

（7）犯罪

・本地区で最も多い犯罪は「非侵入窃盗」の 46 件であり、「非侵入窃盗」のなかでも、「自転車盗」が 22 件と最も多く発生している。
・江東区全体の犯罪認知件数は 3,332 件であり、本地区の 72 件は江東区全体の約２％と少ない。
・本地区の犯罪認知件数は、すべての町丁目において江東区全体平均の 21.1 件を下回っている。

【犯罪認知件数（令和６年）】



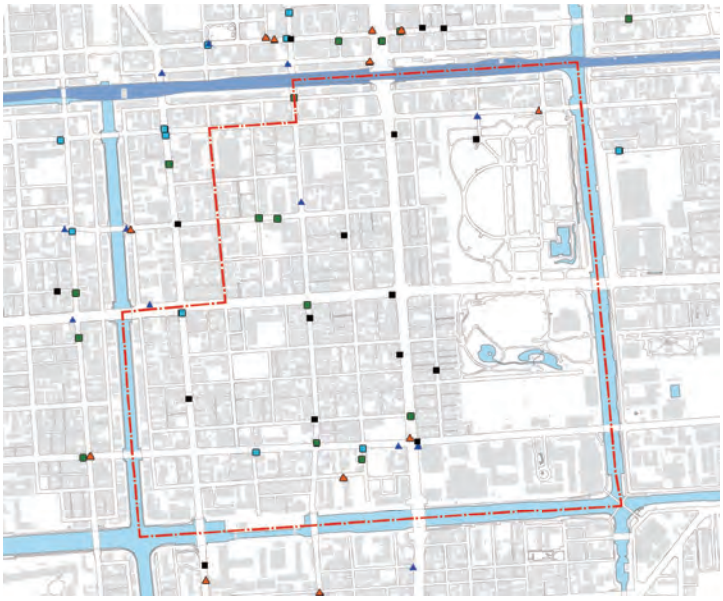
	住吉一丁目	住吉二丁目	猿江一丁目	猿江二丁目	毛利一丁目	毛利二丁目	本地区合計
粗暴犯	0	3	0	1	1	1	6
侵入窃盗	1	0	0	0	0	0	1
非侵入窃盗	10	10	7	7	10	2	46
その他	3	6	2	6	2	0	19
合計	14	19	9	14	13	3	72

「令和６年 区市町村の町丁別、罪種別及び手口別認知件数」（警視庁）を基に作成

（8）交通事故

・本地区で発生する交通事故の大半は幹線道路をはじめ、地区内の主要な道路で発生している。
・自転車の交通事故の発生場所は幹線道路沿いに多いが、猿江恩賜公園内や横十間川沿いでの事故もみられる。

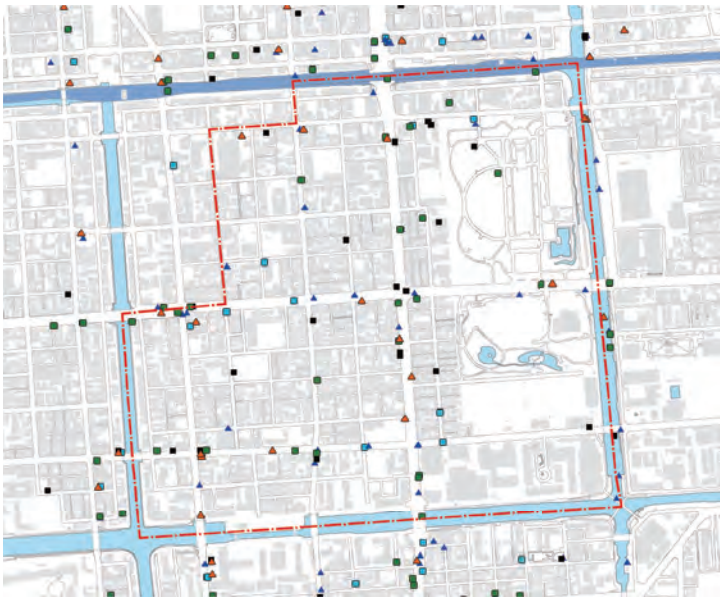
【歩行者の交通事故発生状況】



年	令和２年	令和３年	令和４年	令和５年	令和６年
事故発生件数（件）	3	3	7	5	10

※死亡事故の発生件数はいずれの年も０件

【自転車の交通事故発生状況】



年	令和２年	令和３年	令和４年	令和５年	令和６年
事故発生件数（件）	10	14	20	21	18

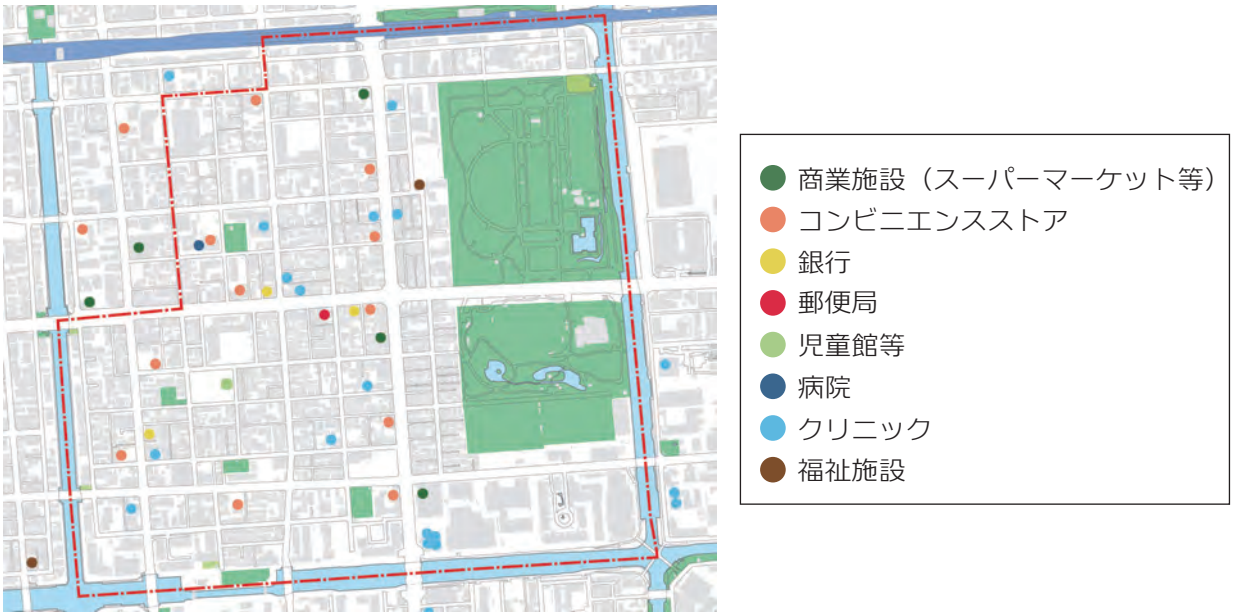
※死亡事故の発生件数はいずれの年も０件

「交通事故発生マップ」（令和７年５月時点、警視庁）を基に作成

（9）生活利便施設

・本地区では、四ツ目通り沿道及び四ツ目通り西側に施設が点在し、スーパーマーケットやコンビニエンスストア、病院・クリニック等が立地している。
・こども向け複合施設としてこどもプラザが立地しており、図書館や子ども家庭支援センターを併設している。

【利便施設の立地状況】

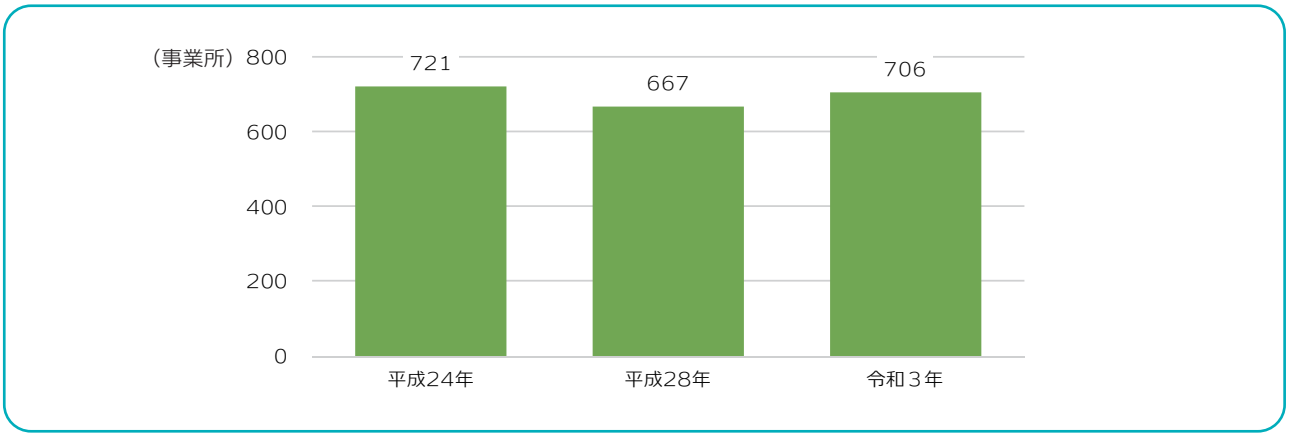


「江東区データブック 2025（施設一覧）」（令和７年７月作成、江東区）、
「江東区内医療機関マップ」（令和６年３月改訂、江東区）、
「現地踏査」（令和７年５月実施）を基に作成

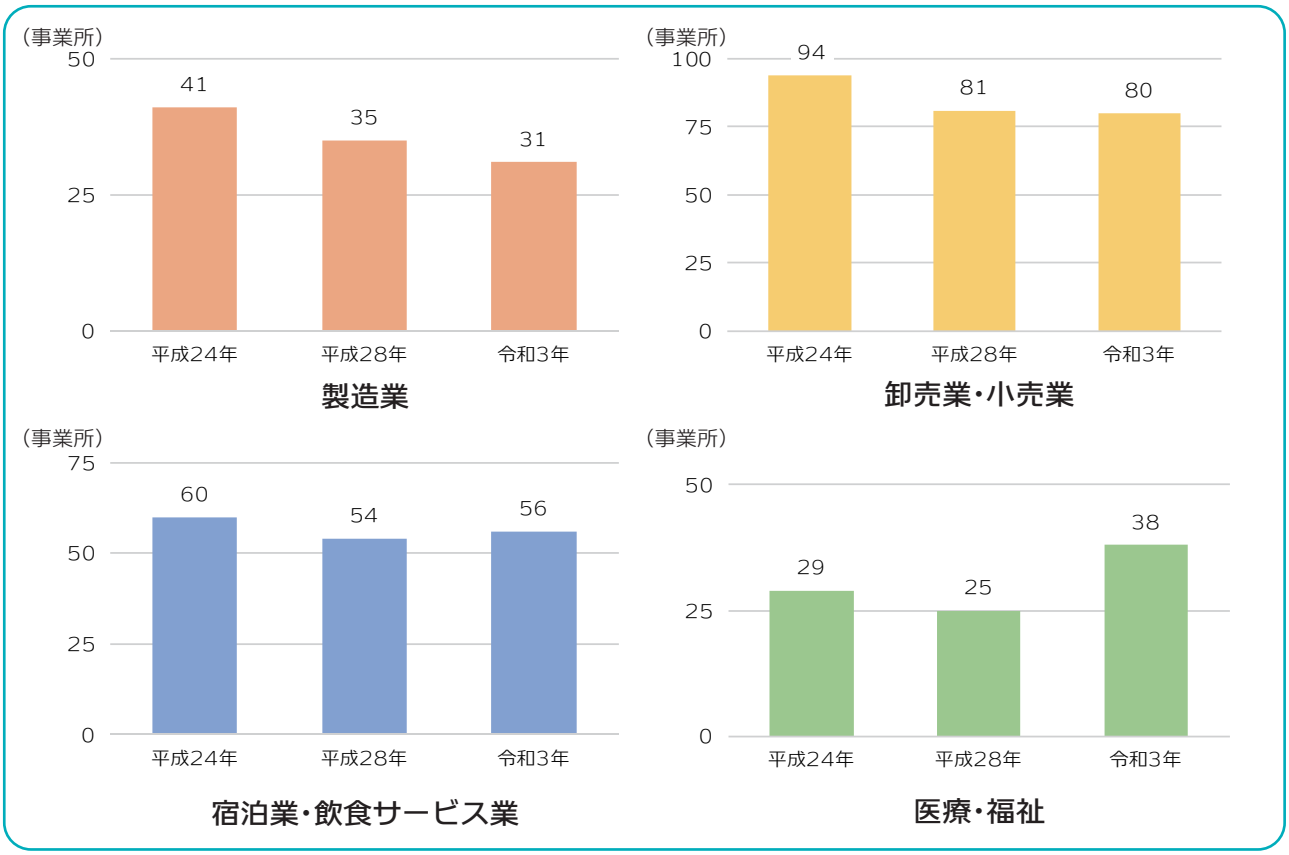
（10）産業

・本地区の事業所数は、令和 3 年時点で 706 件ある。
・事業所数は平成 24 年から平成 28 年にかけて減少した後、令和 3 年にかけて増加に転じているが、平成 24 年の事業所数（721 件）を下回っている。
・住吉駅から近く、住吉銀座商店街が立地する住吉一丁目～二丁目の事業所は、主に「卸売業・小売業」「医療・福祉」「宿泊業・飲食サービス業」をはじめとした生活を支える産業と、「製造業」などの第二次産業から構成されている。
・事業所数は、「製造業」「卸売業・小売業」は減少し、「医療・福祉」の増加幅が大きい。

【本地区の事業所数の推移】



【住吉一～二丁目の主産業の推移】



「平成 24 年経済センサス活動調査報告」（東京都）、
「平成 28 年経済センサス活動調査報告」（東京都）、
「令和３年経済センサス活動調査報告」（東京都）を基に作成

③ まちづくりアンケート（第１回）による地域住民の意向把握

本地区にお住まいの皆様や事業者の皆様のご意見等を伺い、本地区のまちづくりに反映させることを目的に実施した。

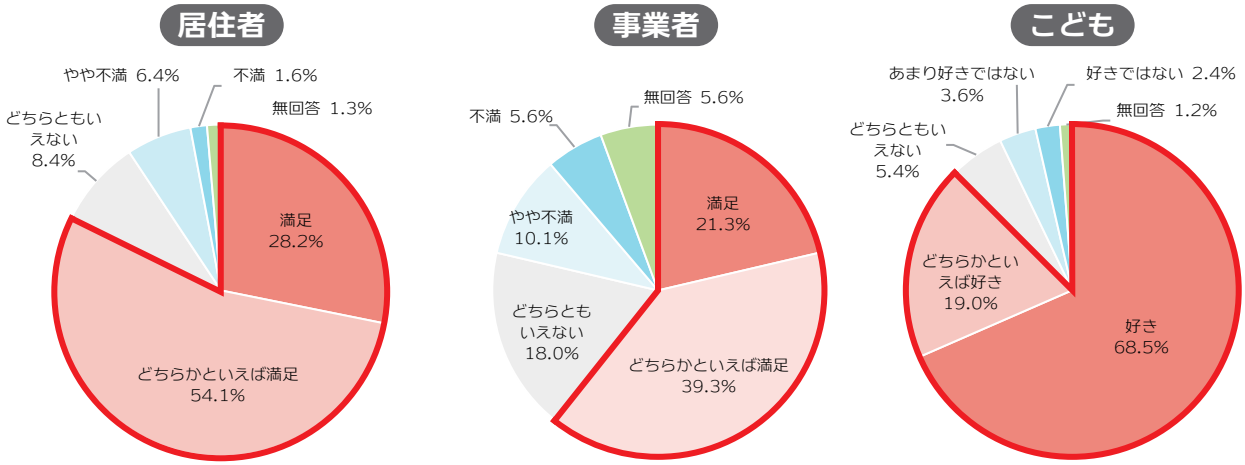
また、同時に本地区にお住まいの 18 歳未満の方を対象としたこどもアンケートも実施した。

【実施概要】

実施期間	令和７年４月18日(金)～５月19日(月)
調査対象	住吉一～二丁目、猿江一～二丁目、毛利一～二丁目にお住まいの方、事業者の方、こども（18 歳未満の方）
回 答 数	1,375 件　（郵送:899 件／インターネット:476 件） （居住者:1,118 件／事業者:89 件／こども:168 件）

まちの満足度を教えてください。

居住者・こどもは、「満足（好き）」「どちらかといえば満足（好き）」と回答した割合が８割を超える一方、事業者はほぼ６割にとどまる。



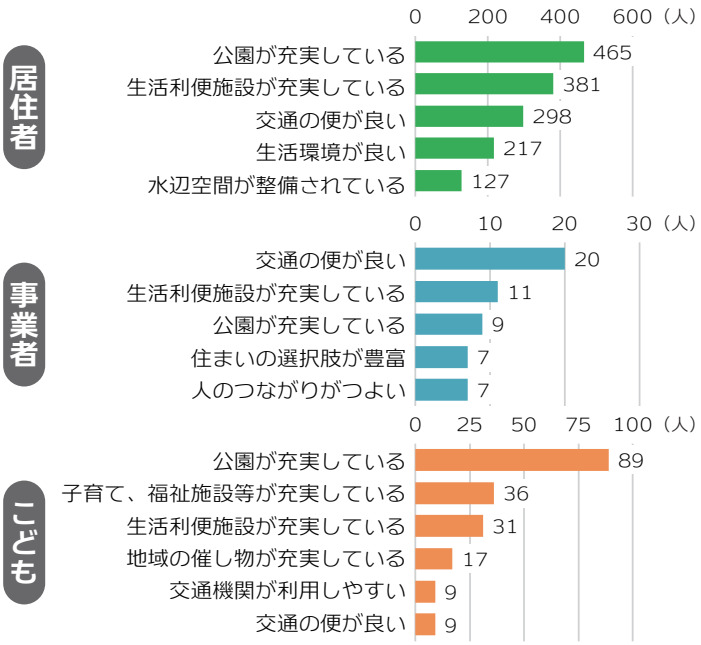
※グラフ中、小数第２位の四捨五入により、合計が100%とならない場合がある。

まちの宝（魅力）を教えてください。（上位５項目抜粋）

居住者･こどもは「公園が充実している」、事業者は「交通の便が良い」に関する回答が最も多い。

自由回答で多く挙がったキーワード（一部抜粋）

- 猿江恩賜公園や地区内に公園が多い。（居住者・事業者・こども）
- 豊かなみどりや桜がある。（居住者）
- 暮らしを支える店舗やクリニックが充実している。（居住者・事業者）
- 住吉銀座商店街がある。（居住者）
- 都心へのアクセスが便利である。（居住者）
- こどもプラザがある。（こども）
- お店が多く、買い物がしやすい。（こども）

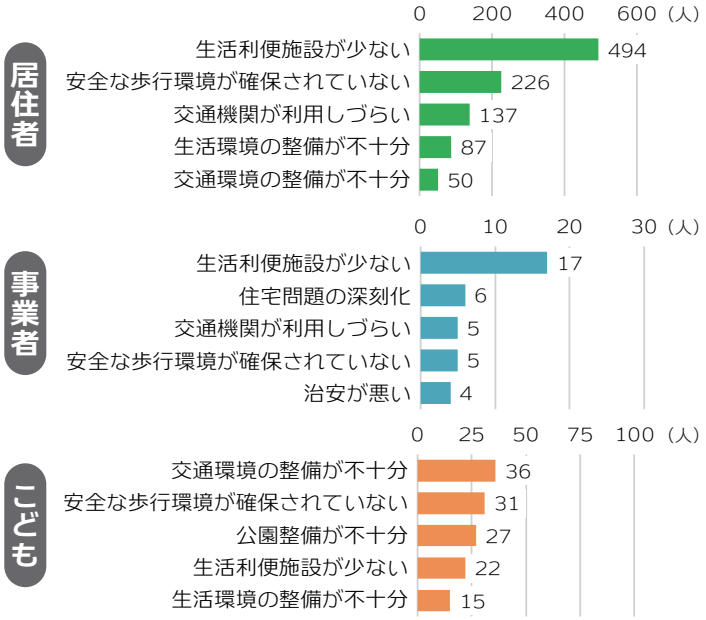


まちの課題を教えてください。（上位５項目抜粋）

居住者・事業者は「生活利便施設が少ない」、こどもは「交通環境の整備が不十分」に関する回答が最も多い。

自由回答で多く挙がったキーワード（一部抜粋）

- ファミレスやファストフード等のチェーン店が少ない。（居住者・事業者）
- スーパーマーケットやコンビニエンスストア、銀行が少ない。（居住者）
- 歩道が狭い。（居住者・こども）
- 自転車と歩行者が錯綜する。（居住者）
- 駅構内のエスカレーターやエレベーターが不足している。（居住者・事業者）
- 夜が暗い。（こども）

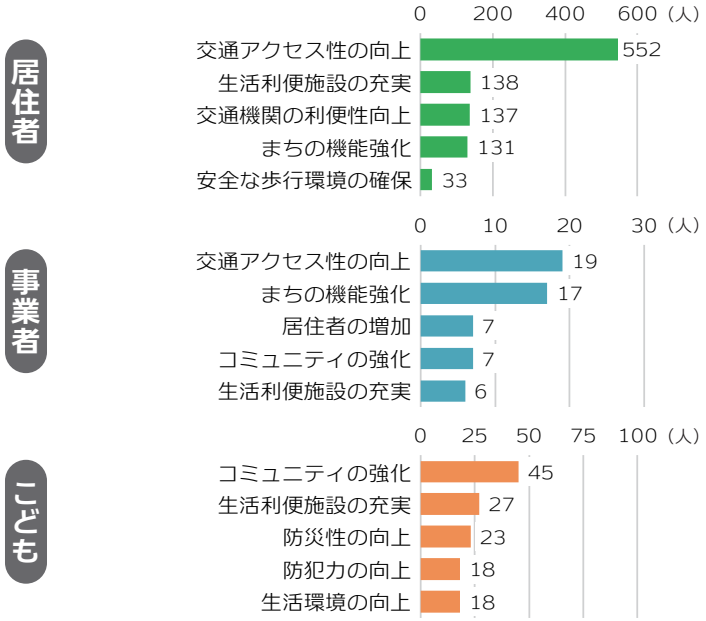


期待することを教えてください。（上位５項目抜粋）

居住者・事業者は「交通アクセス性の向上」、こどもは「コミュニティの強化」に関する回答が最も多い。

自由回答で多く挙がったキーワード（一部抜粋）

- 飲食店や雑貨屋などの増加。（居住者・こども）
- 住吉駅のバリアフリーの充実。（居住者）
- 駅周辺やまちの開発促進。（事業者）
- 来街者や交流人口の増加。（事業者）
- 居住者、若者・子育て層の増加。（事業者）
- 活気あふれるまち、にぎやかなまち。（こども）
- 災害に強いまち。（こども）

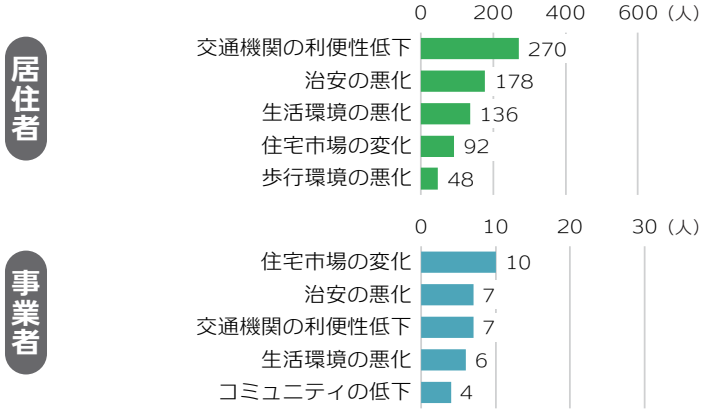


不安に思うことを教えてください。（上位５項目抜粋）

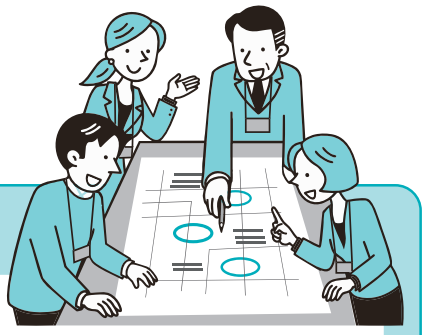
居住者は「交通機関の利便性低下」、事業者は「住宅市場の変化」に関する回答が最も多い。

自由回答で多く挙がったキーワード（一部抜粋）

- 住吉駅のホームや構内の混雑、電車の混雑や遅延の増加。（居住者・事業者）
- 都バスの減便。（居住者・事業者）
- 騒音・まちの美観の低下。（居住者）
- 家賃や住宅価格の高騰。（事業者）



第３章　まちづくり提案に向けた本地区の魅力や課題のまとめ



まちづくり協議会における議論や検討等を踏まえ、本地区の魅力と課題について以下に整理する。

本地区の魅力と課題

魅力

安全・安心
- ●事件や犯罪をほとんど聞いたことがなく、安全なまちである

暮らし・憩い
- ●落ち着いた住環境が守られている
- ●こどもプラザは、こどもだけでなく大人も過ごせる地域の憩いの場である
- ●商店街には色々なお店があり、地域の魅力である

水辺・環境
- ●川沿いの散歩道は桜があり、季節を感じることができる
- ●こどもがのびのび遊び、自然に触れられる公園がたくさんある
- ●猿江恩賜公園はこどもが安心して遊べる広場や日本庭園などの自然豊かな環境もあり、まちの大きな魅力である
- ●猿江神社や猿江恩賜公園、扇橋閘門、ティアラこうとうなど地域資源がたくさんある

交流・にぎわい
- ●猿江神社をはじめとして、地域の歴史がある
- ●お祭りをはじめとする行事や町会活動があり、昔ながらの地域のつながりがある　等

課題

安全・安心
- ●水害に対する安全対策が必要

暮らし・憩い
- ●ふらっと立ち寄れるお店や気軽に集まれる場所が少ない

水辺・環境
- ●猿江恩賜公園はベンチやあずまやなどが不足しており、くつろぐことができない
- ●猿江恩賜公園は立ち寄る目的がない
- ●川が豊かな地域ではあるが、水辺を活用できていない
- ●観光資源はあるが、活用できておらず、みんなに知られていない

交流・にぎわい
- ●お祭りなどの地域行事の担い手が不足している
- ●商店街は店主の高齢化や店舗の減少など、活気が薄れている
- ●集合住宅化が進み、住民同士のつながりが生まれにくい
- ●地域の情報を集約・発信する場所がない

交通・つながり
- ●歩道が狭く、歩行者や自転車が交錯して危ない場所がある
- ●住吉駅や駅前はバリアフリー整備が不足している　等

第４章　まちづくり提案

1 本地区の目指す姿（全体目標・基本方針）

これまでの検討をふまえて、本地区の目指す姿を設定した。

本地区の目指す姿「全体目標」

安心を感じながら、公園や水辺とともに人々のつながりと活動を育むまち

公園や水辺、歴史、文化など、まちに点在する資源を活かしながら、「守るもの」「育むもの」を大切にしたまちづくりを進め、人々のつながりと、活動が活発に行われる住みよいまちを実現していきます。

守るもの

“安心で落ち着きのある居住環境”
これらを将来に向け維持し、誰もが暮らし続けたいと思えるまちを目指します。

育むもの

“猿江恩賜公園と水辺を活かした活動”
住吉を訪れたいと思える人が増えるような、魅力にあふれるまちを目指します。

“人々のつながりやコミュニティの場”
こどもからお年寄りまでいきいき過ごせるまちを目指します。

本地区の目指す姿「基本方針」

安全・安心　暮らす人も、訪れる人も、誰もが安全・安心を実感して過ごせるまちづくり

地域が主体となって日ごろから避難訓練や見守り活動などに取り組み、水害や地震などの災害対策や良好な治安を守る防犯対策を進めることで、誰もが安心を実感して暮らせるまちを目指します。

暮らし・憩い　落ち着いた居住環境が、暮らしのゆとりと健やかな成長を育むまちづくり

静かで落ち着いた居住環境を保ちつつ、こどもプラザ等の施設の活用や核となる医療機関との連携などにより、こどもの健やかな成長をはじめ、人々がゆとりを持って暮らせるまちを目指します。

水辺・環境　みどりや水辺とともに、うるおいを感じ豊かに過ごせるまちづくり

猿江恩賜公園や水辺を、自然や生物多様性が感じられる空間として保全するとともに、人々の活動・交流やまちの回遊性を高める資源として積極的に活用し、心豊かに過ごせるまちを目指します。

交流・にぎわい　活発なコミュニティが、つながりとにぎわいをもたらすまちづくり

人々の支え合いが地域行事の伝承や担い手の確保をもたらし、猿江神社や扇橋閘門などの資源を活かしながら、地区内外の新たなつながりや商店街のにぎわいを生み出すなど、満足度高く過ごせるまちを目指します。

交通・つながり　隣接地域や３路線のまちともつながり、安全で快適に移動できるまちづくり

駅周辺のバリアフリー化の推進や安全で快適な移動環境を構築するとともに、地下鉄８号線の延伸により、３路線を利用して都心や臨海部など各方面へのアクセスが向上する強みを活かし、交通利便性の高いまちを目指します。

② ゾーン等区分設定とゾーン等の個別目標・取組アイデアの例

※1 コミュニティ核・コミュニティネットワークは、ベースとなる各ゾーンに重ねて設定したものです。

複合市街地ゾーン

～住と職が共存し、安心で穏やかな暮らしが営める市街地～

■個別目標

静穏な住環境と点在する新旧の魅力を将来に向け維持し、事業所との共存を図るとともに、災害に対応した安全・安心な市街地を形成する。

■取組アイデアの例

- 住環境の維持とまちの安全性向上のためのルールづくり
- まちの雰囲気や活力の維持・向上を目指した事業の継続や店舗の誘導
- 細街路の拡幅や歩道の改良による、安全・安心な歩行空間の確保

コミュニティ核 ※1 / コミュニティネットワーク

～活動の中心となるコミュニティの骨格～

■個別目標

公園、店舗、こどもの居場所、イベントスペースなど日常的に集う活動スポットとして、暮らしを支え、人々の結びつきを生み出す核と、にぎわいを感じながら安心してまちを回遊できるネットワークを形成する。

■取組アイデアの例

- 猿江恩賜公園や河川、扇橋閘門、猿江神社、商店街などの資源を活かした、イベントやアクティビティ※2の継続的な実施と情報発信
- 新たな出店にチャレンジしやすい機会づくり
- 公共空間を最大限に活用するとともに、まちなかへのベンチの設置や店舗の充実を図り、にぎわいと回遊性を高める空間づくり
- こどもプラザや公園などを活用した、こどもの居場所づくり



※2 アクティビティ スポーツやものづくりなど、目的をもって行う体験活動

みどり活用ゾーン

～まちが誇る豊かなみどりが、活動と憩いをいざなうステージ～

■個別目標

広大なオープンスペースを最大限に活用し、「環境・生物多様性」、「コミュニティ形成」、「防災・減災」、「歴史・文化」など、各機能がまちとつながり、多様なニーズに応えながら進化し続けるみどり空間を実現する。

■取組アイデアの例

- 植栽や池を楽しく手入れしながら、四季を感じ、生物がすみやすい環境づくり
- ボール遊び、飲食、人々の交流、防災など、多様な活動を想定した施設や設備の導入
- ティアラこうとうや日本庭園などの公園資源を、人々が集い、憩える空間として活用
- まちと横十間川に開かれ、猿江恩賜公園が身近に感じられる空間づくり

駅近傍ゾーン

～交通・交流が行き交うまちの玄関口～

■個別目標

まち全体をつなぐことで交通の利便性を高めるとともに、人々が行き交い、滞在できる快適な環境の整備により交流を促進する。また、防災機能を強化して安全性を高める。

■取組アイデアの例

- ユニバーサルデザインに配慮した、駅や駅周辺空間の整備
- 店舗の導入やコミュニティサイクル等の設置などによる、駅前機能の拡充
- 水害等に備えた協力体制づくりや建物の整備促進
- 地域行事や店舗案内など、まちの様子がわかるサービス（SNS等による情報発信）の導入

水辺交流ゾーン

～くつろぎと交流を生み出す親水空間～

■個別目標

川沿いの回遊性と快適性を高め、水辺環境を活かしたくつろぎの空間形成を進めるとともに、交流を促す。

■取組アイデアの例

- 水辺の植物や桜の管理など、生態系を支える河川環境の保全
- バリアフリー化やベンチの設置など、安全でくつろげる空間づくり

南北・東西交通軸

～広域的にまちをつなぐ大通り～

■個別目標

地区内の各ゾーンや、隣接地域を含む広域を結ぶ主軸として、安全で快適な道路空間を整備する。

■取組アイデアの例

- 歩道の拡幅や無電柱化、バリアフリー化などによる、安全で快適な道路空間の整備
- 沿道の建物更新を通じた、主軸として相応しいまちなみづくり

参　考　まちづくりアンケート（第２回）による地域住民の意向把握

まちづくり協議会員以外の本地区にお住まいの皆様や事業者の皆様のご意見等を踏まえ、「まちづくり提案書」をとりまとめることを目的に実施した。

【実施概要】

実施期間	令和８年１月19日(月)～２月９日(月)
調査対象	住吉一～二丁目、猿江一～二丁目、毛利一～二丁目にお住まいの方、事業者の方
回 答 数	957件　（郵送:483件／インターネット:470件／検討状況報告会:４件）

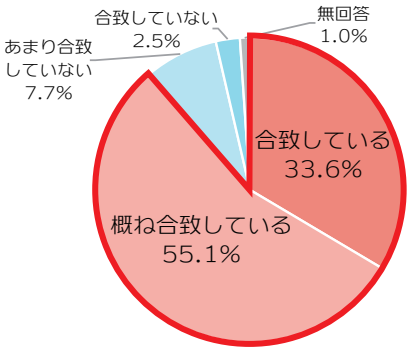
「全体目標（案）」「基本方針（案）」「ゾーン等区分設定・個別目標（案）」について、あなたの考えやイメージと合致しているか、４段階で評価してください。

全体目標（案）

回答者の約 88.7% が「合致している」･「概ね合致している」を選択している。

「あまり合致していない」「合致していない」を選択した回答者のご意見（一部抜粋）

・３ 路線が通るハブ駅となるのだから、もっと利便性やビジネスの活性化も盛り込まれるべき。
・住吉を訪れる人を増やしたり、自然を活かした活動をするのではなくて、自然を守る視点が必要。
・どこでもあるような計画のような感じで、住吉らしさがわからない。

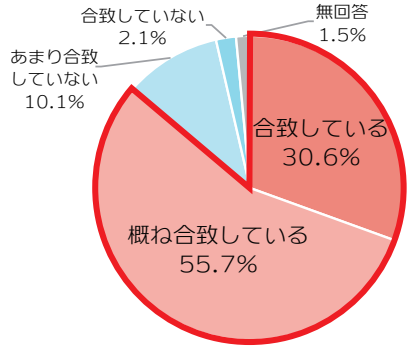


基本方針（案）

回答者の約 86.3% が「合致している」･「概ね合致している」を選択している。

「あまり合致していない」「合致していない」を選択した回答者のご意見（一部抜粋）

・衣食住の中で「食」の部分の充実も実現してほしい。
・新しいマンションが増え、既存のマンションにも若い世代が増えているが、各マンションや地域のお祭りが縮小傾向にあるなか「活発なコミュニティ、つながり、にぎわい」のイメージがわきにくい。

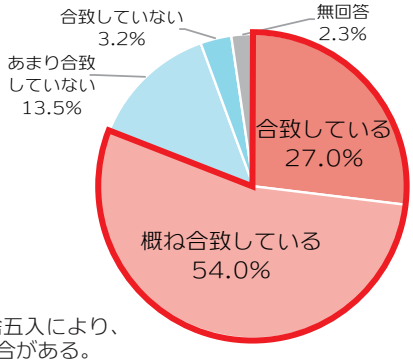


ゾーン等区分設定・個別目標（案）

回答者の約 81.0% が「合致している」･「概ね合致している」を選択している。

「あまり合致していない」「合致していない」を選択した回答者のご意見（一部抜粋）

・「交流」のような抽象的な目標よりも、もっと飲食店や小売店舗を増やすなど、ビジネスの活性化を目指してほしい。
・水辺の憩いには、賑わいよりも、落ち着きをもったものとしての整備方針であってほしい。



※グラフ中､小数第２位の四捨五入により、
合計が100%とならない場合がある。

SUMIYOSHI

住吉駅周辺地区まちづくり提案書

令和８年６月発行

編集・発行：住吉駅周辺地区まちづくり協議会