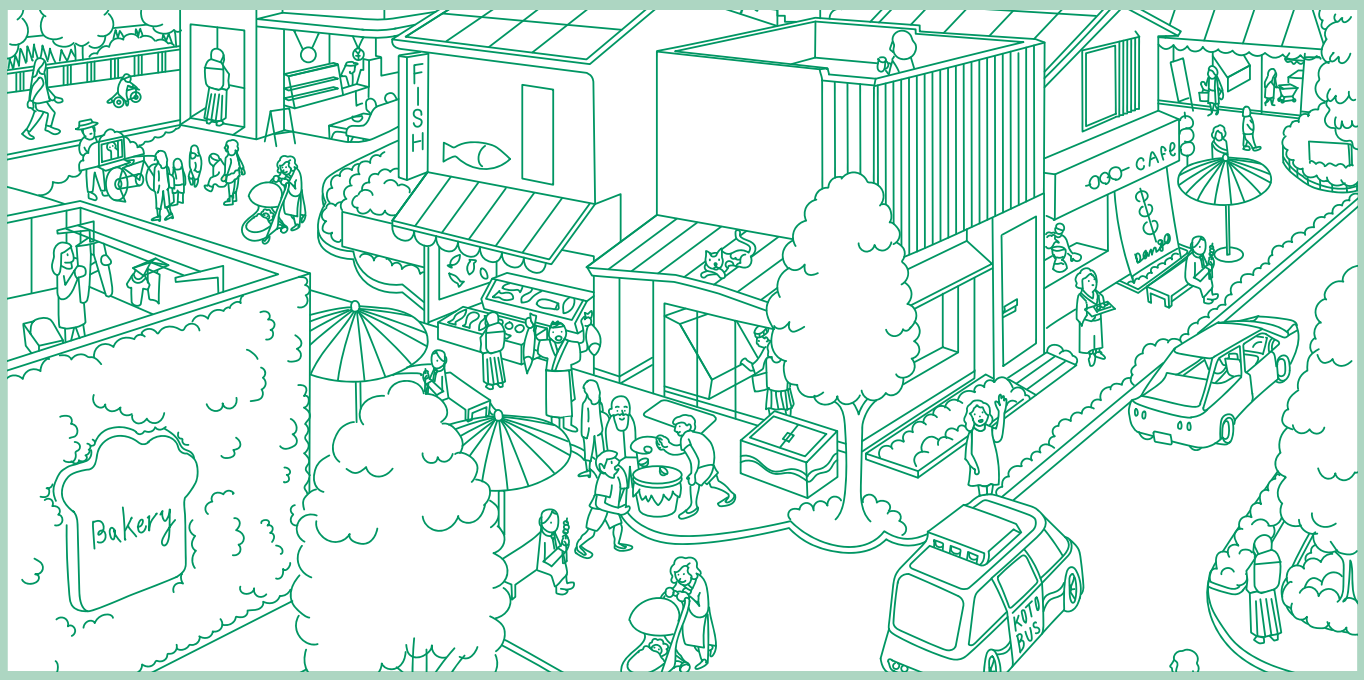
（仮称）千石駅周辺地区
まちづくり方針



令和８年３月

江東区

KOTO City in TOKYO

トーキョーの、ちょっと東。すごく今。

（仮称）千石駅を中心としたまちづくりの
さらなる前進に向けて



地下鉄８号線の延伸は、昭和４７年に国の審議会でその必要性が答申されて以来、約半世紀の歳月を経て、令和６年１１月に工事が開始されました。２０３０年代半ばの開業を目指し、事業は着実に進んでおります。

本区ではこの延伸による整備効果を最大限に活かし、都市の活力や魅力を向上させるとともに、人や地域を相互につなぐ一体的な発展を目指して、地下鉄８号線沿線のまちづくりを進めています。

（仮称）千石駅周辺は、宇迦八幡宮のお祭りや商店街のにぎわいなど、下町ならではの活気に加え、近隣に東京都現代美術館をはじめとした文化資源も有する魅力あふれる地域です。地下鉄８号線の延伸による効果は、こうした豊かな地域資源を活かし、活気あふれる、安心して暮らし続けられるまちづくりに向けた大きな契機となります。

令和６年６月には、地域住民や地元企業の皆さまによる「（仮称）千石駅周辺地区まちづくり協議会」を設立し、まちの魅力向上や課題解決に向けた検討が行われました。その成果として、令和７年６月には「（仮称）千石駅周辺地区まちづくり提案書」が区に提出されました。また、地域によるまちづくり活動も本格的に動き出しています。

本区としても、提案書の内容や地域の活動をしっかりと受け止め、令和５年３月に策定した「江東区地下鉄８号線沿線まちづくり構想」に基づき、公共施設の整備方針や実現方法について検討を重ね、「地区まちづくり方針」を策定しました。本方針は、（仮称）千石駅を中心としたまちづくりを推進する指針であり、すでに始まっているまちづくりのさらなる前進につながるものです。

今後も、地域の皆さまと十分に連携を図りながら、本方針に示す「目指す姿」の実現に向け、着実にまちづくりを進めてまいります。

令和8年3月　江東区長

大久保朋果



江東区地下鉄８号線沿線まちづくり構想における、（仮称）千石駅周辺で目指す姿のイメージ

目次

1. はじめに 1

1－1. 地区まちづくり方針策定の目的 1

1－2. 位置付け 1

1－3. まちづくり提案書提出までの過程 2

2. 地区の概要 3

2－1. 対象範囲 3

2－2. 主な上位計画･関連計画 4

2－3. (仮称)千石駅周辺の現況 7

3. 地区の課題 11

4. 地区の目指す姿 13

4－1. 地区の目指す姿[全体目標] 13

4－2. 地区の目指す姿[基本方針] 14

4－3. 土地利用の方針 15

4－4. 公共施設等の整備方針 17

5. まちづくりの実現に向けて 19

5－1. 実現化手法 19

5－2. まちづくりの進め方 22

1．はじめに

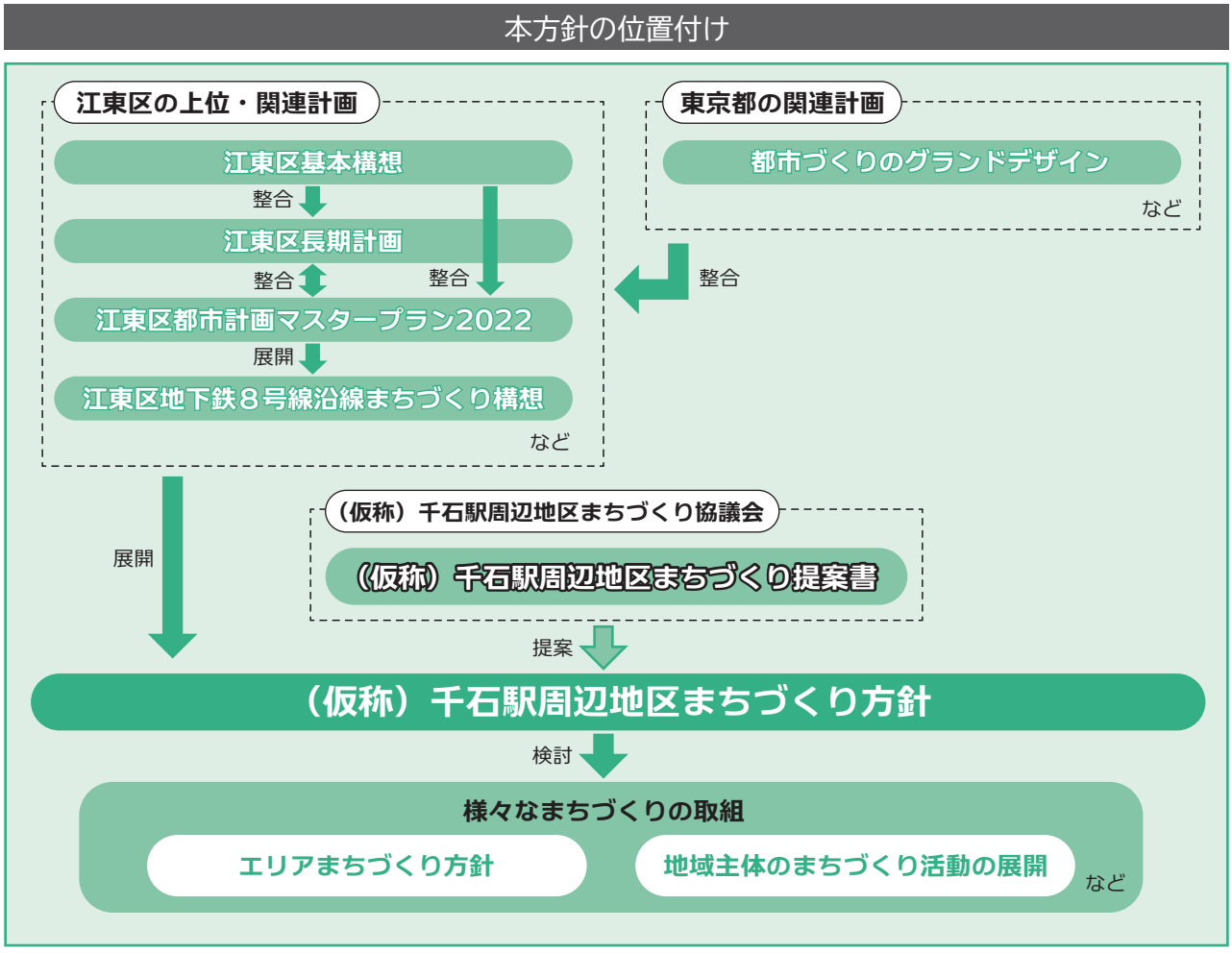
1－1．地区まちづくり方針策定の目的

本区は、令和５年３月に策定した「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」という。）を基本とし、（仮称）千石駅周辺地区（以下「本地区」という。）における、まちづくりの検討を進めている。

「（仮称）千石駅周辺地区まちづくり方針」（以下「本方針」という。）は、地域主体の「（仮称）千石駅周辺地区まちづくり協議会」（以下「まちづくり協議会」という。）から令和７年６月に提出された「（仮称）千石駅周辺地区まちづくり提案書」（以下「まちづくり提案書」という。）を受け、本地区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．位置付け

本方針は、「重点戦略１：地下鉄８号線延伸のまちづくり」を掲げる、「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。）や地下鉄８号線の延伸による整備効果を本区の発展に最大限に活かすため、沿線まちづくりの方向性を示した「沿線まちづくり構想」などを上位計画とし、東京都の関連計画との整合を図り、策定したものである。



１－３．まちづくり提案書提出までの過程

（１）まちづくり協議会の設置

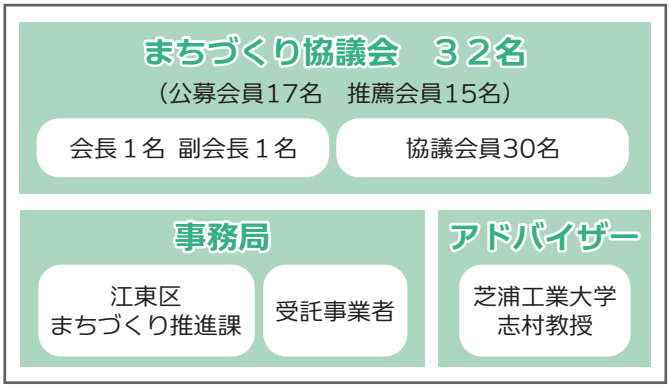
本地区のまちづくり推進に向けた課題等について協議し、まちの将来像の共有化を図るため、令和６年６月に「まちづくり協議会」が設立された。

（２）まちづくり協議会の構成

まちづくり協議会は、（仮称）千石駅周辺（千田、千石、石島、海辺、扇橋）に在住・在勤する17名の公募会員と、各町会から推薦された地元企業を含む15名の推薦会員による全32名にて組織し、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秀明教授が参画された。

まちづくり協議会の構成



（３）まちづくり協議会の経過

まちづくり協議会設立以降、全８回の協議会を実施し、まちの目指す姿やその実現に向けた取組についての検討を進め、令和７年６月に地域意見を取りまとめた「まちづくり提案書」が、区へ提出された。

また、まちづくり提案書を取りまとめるまでに、計５回の「（仮称）千石駅周辺地区まちづくりニュース」の発行があり、「（仮称）千石駅周辺地区まちづくりに関するアンケート」が２回実施された。

更に、「（仮称）千石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」という。）の開催により、まちづくり協議会員以外の地域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、まちづくり提案書の深度化が図られた。

まちづくり協議会　活動の様子

①


②


③


④


⑤


⑥


① まちのガリバーマップを囲んでの意見交換
② まちづくりのアイデアについて意見交換
③ グループでの検討結果を全体で共有
④ 芝浦工業大学の学生による発表
⑤ 検討状況報告会での協議会員による成果報告
⑥ 検討状況報告会での大久保区長による挨拶

2．地区の概要

2－1．対象範囲

区の北部に位置する本地区は、四ツ目通りが地区の中央を縦断しているほか、外周には小名木川、大横川、また、仙台堀川公園、横十間川親水公園があり、水辺に囲まれている。

対象範囲は、「まちづくり提案書」に示された範囲を基として、（仮称）千石駅の設置予定位置を中心に、千田、千石、石島、海辺、扇橋を含む約86.5haとした。

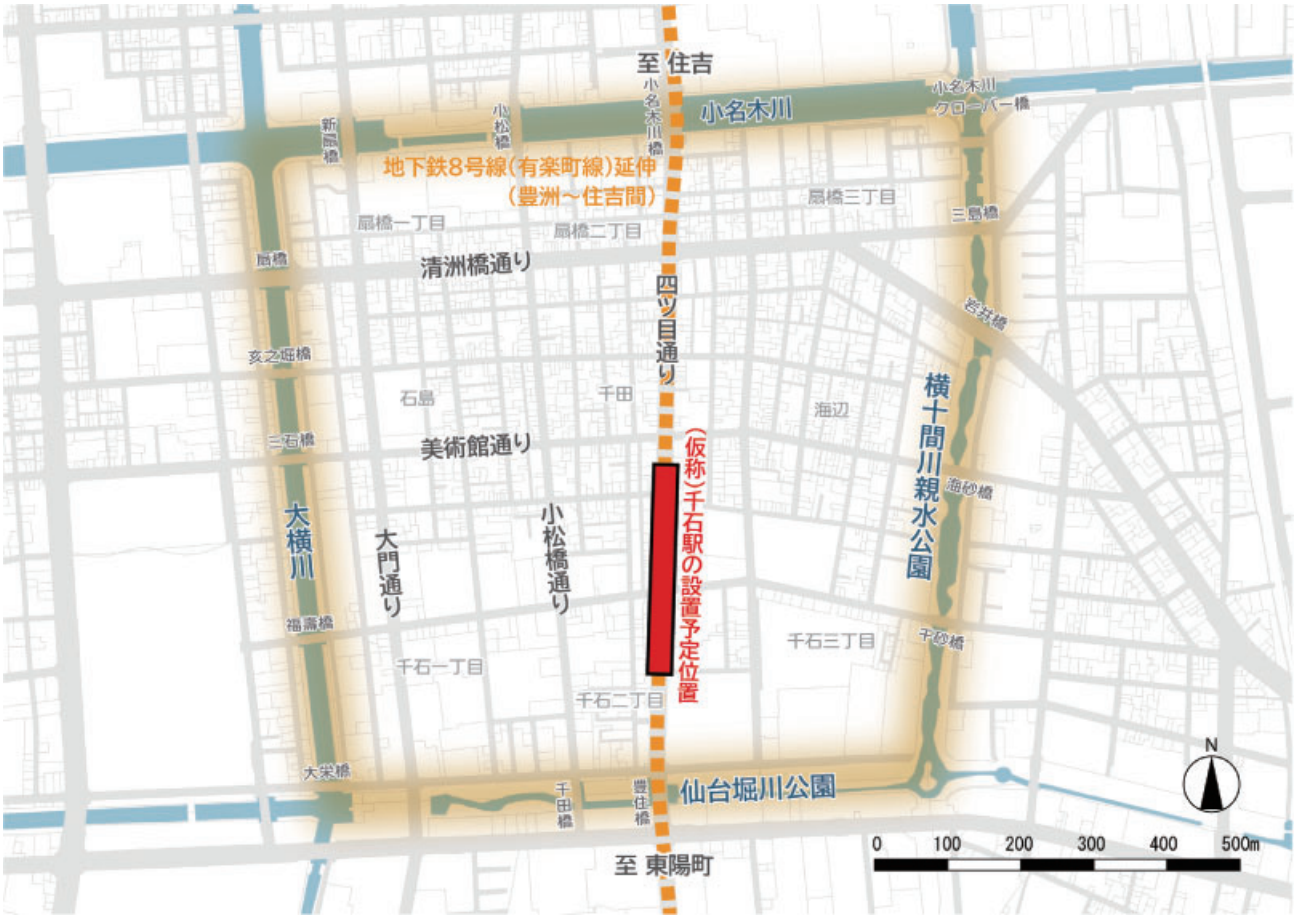
なお、地下鉄８号線（有楽町線）延伸（豊洲～住吉間）の開業目標は、2030年代半ばとされている。

本地区の位置



「江東区ホームページ　江東区の位置」を基に作成

本地区の対象範囲



「令和３年度土地利用現況調査」（江東区）を基に作成

２－２．主な上位計画･関連計画

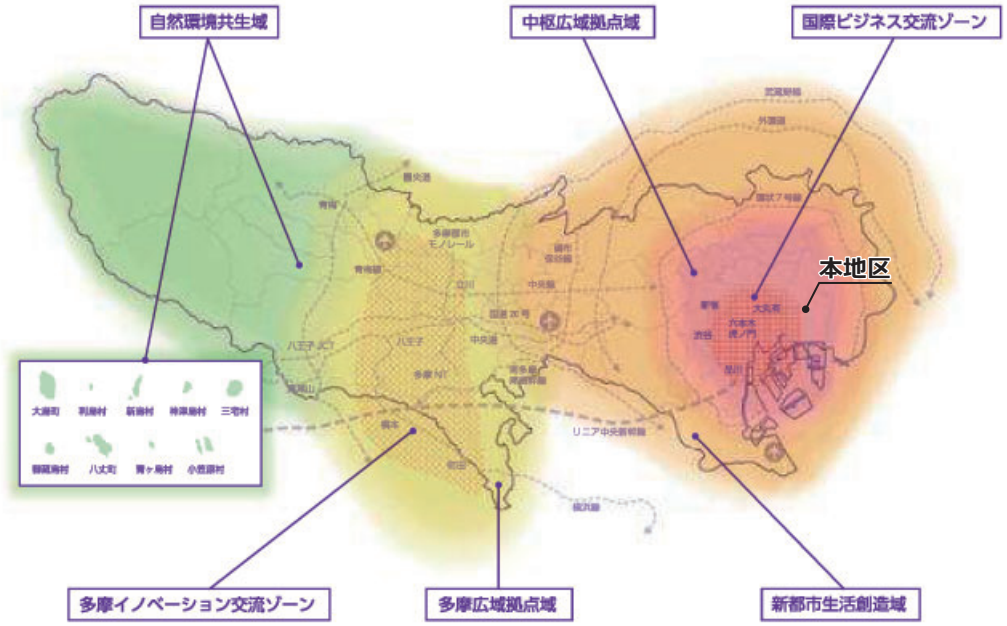
「都市づくりのグランドデザイン」（平成29年９月、東京都）

＜概要＞

✧ 本地区を含むおおむね環状７号線内側の区域は、「中枢広域拠点域」に位置付けられており、将来イメージとして、「高密な道路・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る」と示されている。

✧ 2040年代を見据え「活力とゆとりのある高度成熟都市」を都市づくりの目標として、分野横断的な視点から都市づくりの戦略を設定しており、「戦略02：人・モノ・情報の自由自在な交流を実現」の中で、都市の将来イメージとして、「まちの顔としてにぎわう地下鉄駅周辺」が示されている。

４つの地域区分と２つのゾーン



「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

まちの顔としてにぎわう地下鉄駅周辺



○ 開発に併せ、駅とまちのつながりが大きく改善された地下鉄駅周辺では、子育て、防災、にぎわいなど多様な機能が導入され、活気にあふれています。

○ 多くの旅行者やビジネスパーソンなどが集まり、自動運転技術を活用したスマートモビリティや、シェアサイクルなど多様な交通モードを利用し、自由自在で快適な移動を楽しんでいます。

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）

「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＞

✧「地下鉄８号線延伸のまちづくり」を、早期の実現に向けて取り組むべき重要なまちづくり政策である重点戦略の１つとして位置付けた。

✧ 南北都市軸の方針として、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すると示した。

✧ 新駅（（仮称）千石駅）拠点（ＳＴ３）では、「緑連なるゆとり拠点」形成に向け、以下の方針を示した。

○ 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。

新たな都市空間となる南北都市軸の形成



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

「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）

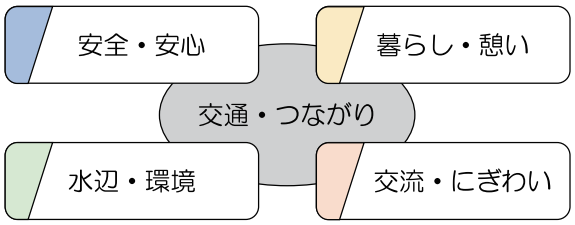
＜概要＞

✧ 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として令和５年３月に策定した。

✧ 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、これらを基本とし、沿線全体で目指す姿を『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」』と設定した。また、「（仮称）千石駅周辺で目指す姿」においても、以下のとおり示した。

「沿線まちづくりのテーマ」と「目指す姿」

沿線まちづくり５つのテーマ



沿線全体で目指す姿

『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」』



テーマごとの目指す方向性

安全・安心	・震災や水害に対する防災力の強化を目指します。 ・まちなかでの防犯性を向上させ、安全、安心な地域環境を目指します。
暮らし・憩い	・多様なライフスタイルに合わせて、健康で快適に過ごせる生活環境を目指します。 ・まちの魅力を未来につなぐため、美しいまち並みや生活利便性の維持向上を目指します。
水辺・環境	・公園や緑、水辺を活かし、周辺と調和したオープンスペース等の空間創出を目指します。 ・緑や新たな移動手段の充実等により、脱炭素社会に向けた環境負荷の低減を目指します。
交流・にぎわい	・交流の機会を創出し、幅広い世代が交わるコミュニティ活動の活性化を目指します。 ・各地域の持つ個性ある地域資源を活かし、新たな観光とにぎわいの創出を目指します。
交通・つながり	地下鉄８号線の延伸を含む新たな交通やそのつながりは、上記４つのテーマを相互に結び付ける基盤となる重要なテーマです。 ・持続的にまちや人がつながる新たな交通ネットワーク形成を目指します。 ・多様な交通手段を検討し、誰もが快適に移動できる利便性の高い交通環境を目指します。



（仮称）千石駅周辺で目指す姿

『みどり連なり、下町人情あふれる安心快適な定住拠点』

「商店街を中心とする下町情緒を感じる良好な居住環境を保全しつつ、中間新駅設置に伴う人流変化との調和を図りながら、仙台堀川公園等を中心に幅広い世代がつながり、地域コミュニティを形成することで暮らしやすく、安心で快適なまち」を目指す姿として設定した。

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）

２－３.（仮称）千石駅周辺の現況

本地区について状況を整理した。

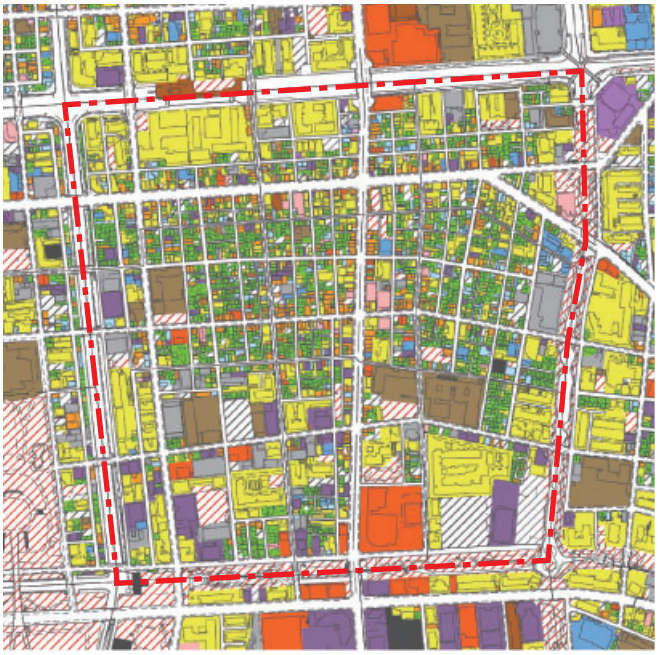
（１）土地利用現況と都市計画等

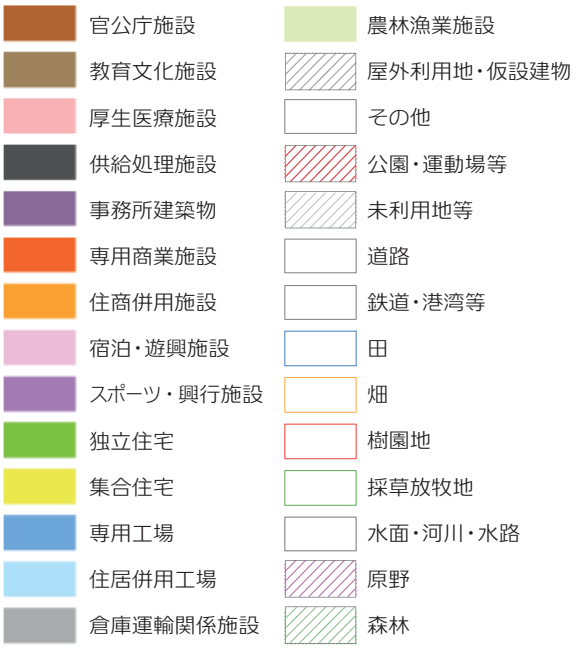
用途地域は、四ツ目通りと清洲橋通りの都市計画道路の沿道が商業地域、美術館通りや小松橋通りの一部沿道などが近隣商業地域であり、その他は全て準工業地域となっている。なお、本地区中央部は特別用途地区「第２種特別工業地区」として、住環境の保護が図られている。

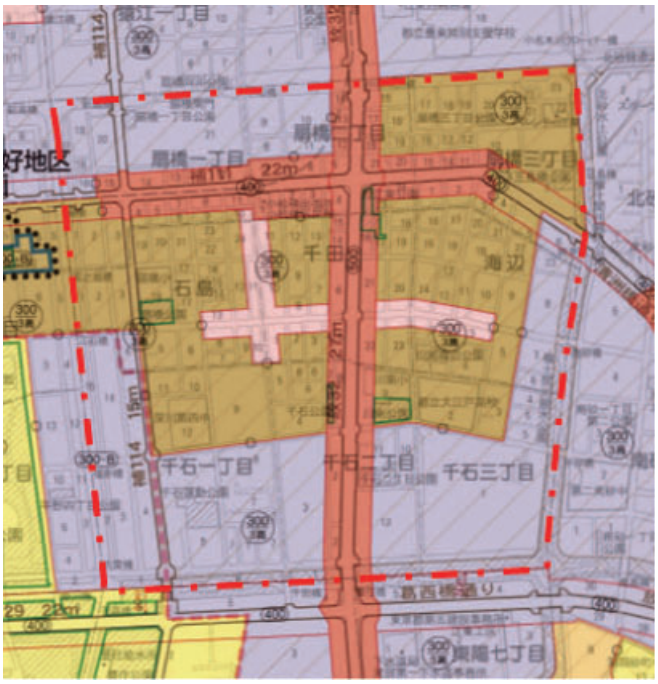
本地区全体では集合住宅や独立住宅などの住宅系利用の割合が35.9%と最も高く、次いで割合が高いのが、千田では商業用地、千石では空地（公園・運動場、未利用地等）、石島では商業用地、海辺では工業用地、扇橋では商業用地となっている。

都市計画道路の四ツ目通りは、将来道路幅員 27mまで拡幅される予定である。

土地利用現況図と用途地域図







商業地域
銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域
住宅や小規模の工場も建てられる

近隣商業地域
まわりの住民が日用品の買物などをするための地域
住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられる

準工業地域
主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域
危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられる

準工業地域（第２種特別工業地区）
住環境の保護もしくは中小企業や地場産業の育成を図る等の目的で、工場の用途や規模、風俗営業等を制限している

「みらいに向けたまちづくりのために - 都市計画の土地利用計画制度の仕組み -」（令和３年７月、国土交通省）、「特別工業地区について」（江東区）を基に作成

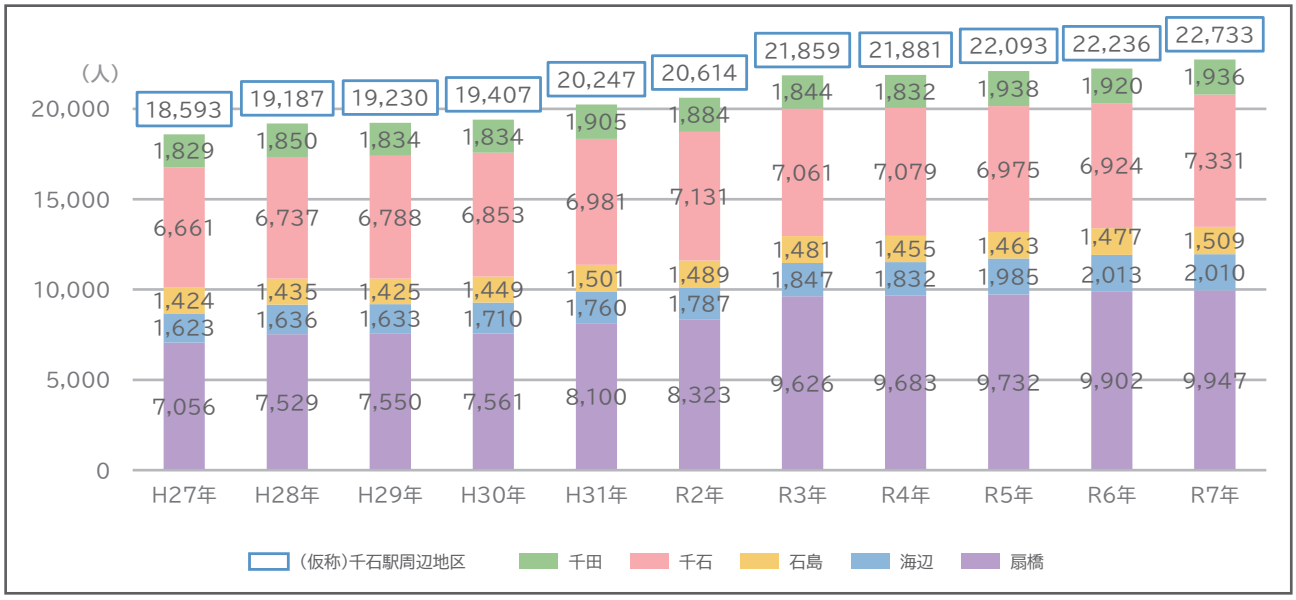
表示	用途地域名等	建ペイ率
	第１種住居地域	６０%
	第２種住居地域	６０%
	近隣商業地域	８０%
	商業地域	８０%
	準工業地域	６０%
	準工業地域（第２種特別工業地区）	６０%

「令和３年度土地利用現況調査」（江東区）、「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

（２）人口･世帯

人口は平成27年から増加が続いており、令和７年１月時点では 22,733人と平成27年と比べ約２割の増加となっている。

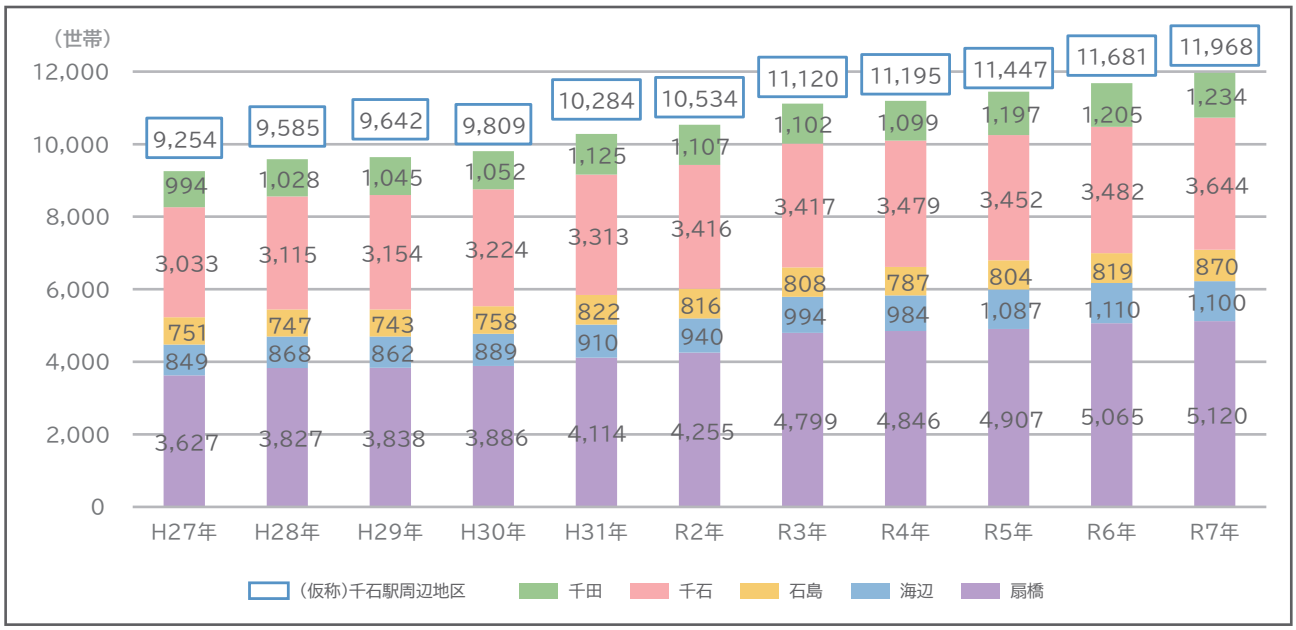
人口推移



「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27年から増加が続いており、令和７年１月時点では11,968世帯と平成27年と比べ約３割の増加となっている。

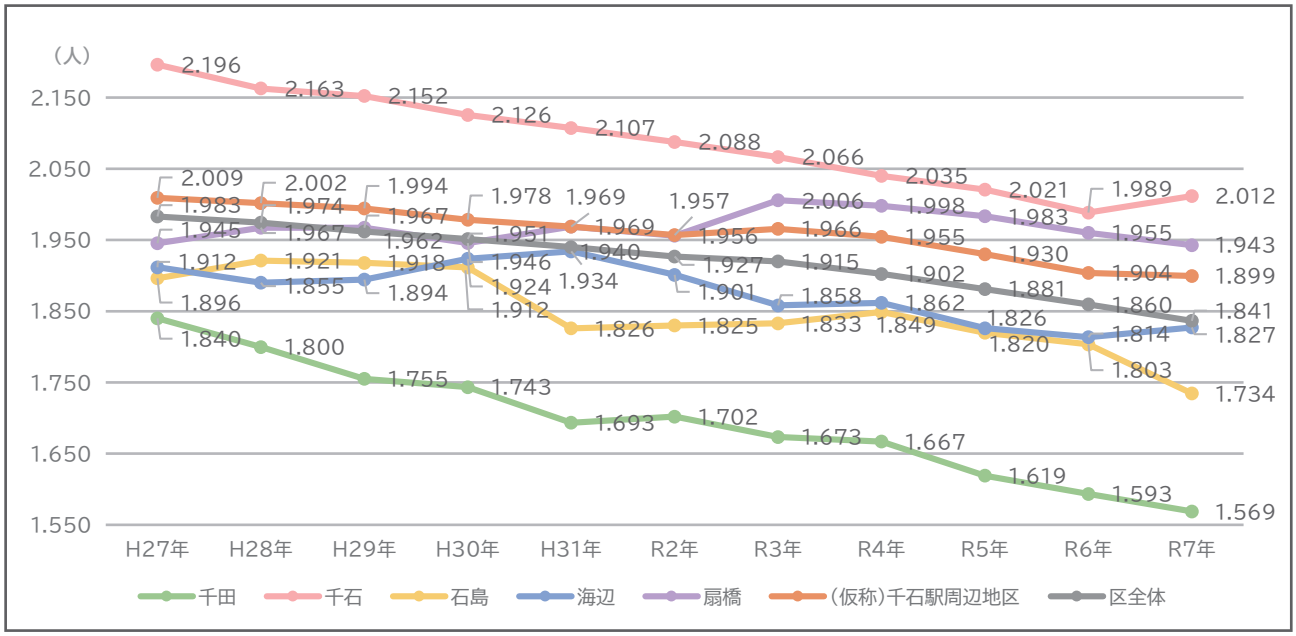
世帯数の推移



「住民基本台帳」（各年１月１日時点、江東区）を基に作成

世帯人員は、平成27年から令和７年にかけて概ね減少傾向にあり2.009人から1.899人に減少している。特に千田、千石において大きく減少している。

世帯人員の推移



「住民基本台帳」（各年１月１日時点、江東区）を基に作成

（３）安全･安心

地震災害に関しては、東京都が実施した「地震に関する地域危険度測定調査（第９回）」では、建物倒壊危険度が千田はランク５、石島、海辺、扇橋二丁目はランク４となっている。

水害に関しては、「江東区洪水ハザードマップ」では、洪水（荒川の堤防が決壊した場合）が発生した場合、本地区中央部付近で最大3.0～5.0m程度の浸水被害と、２週間以上の浸水継続が想定されている。「江東区高潮ハザードマップ」では、高潮が発生した場合、本地区中央部付近で最大3.0～5.0m程度（一部5.0～10.0m程度）の浸水被害と１週間以上の浸水継続が想定されている。「江東区大雨浸水ハザードマップ」では、大雨浸水（下水などの施設の処理能力を超える豪雨により浸水した場合）が発生した場合、本地区中央部付近で最大1.0～3.0m程度の浸水被害が想定されている。

道路状況に関しては、本地区に消防活動困難地域は存在しないものの、中央部から北側を中心とした一部道路にて、幅員４m未満の狭隘道路が存在する。

交通事故に関しては、「交通事故発生マップ（警視庁）（令和６年７月時点）」では、その大半が幹線道路沿いで発生している。

（４）暮らし･憩い

本地区では、幼稚園１園、保育園１園、小学校２校、中学校１校、高等学校１校、その他児童館などの子育て・教育施設が充実しているほか、障害者福祉センターや千田福祉会館などの福祉施設も立地している。

商業環境に関しては、本地区内に小さなスーパーマーケットやコンビニエンスストアなどの生活利便施設が点在しているほか、地区外だが徒歩圏に大型スーパーマーケットが立地している。また、清洲橋通りと四ツ目通り沿い、美術館通り沿いには飲食店が多く立地している。

（５）水辺・環境

本地区の外周には仙台堀川公園、横十間川親水公園があるほか、小名木川、大横川に沿って水辺の散歩道が整備されている。また「令和４年度江東区みどりの実態調査報告書」では、区全体の緑被率が21.0%であるのに対して、本地区の緑被率は11.2%となっている。

（仮称）千石駅周辺地区の公園・水辺等



「江東区データブック 2024（緑・環境）」（江東区）を基に作成

（６）交流・にぎわい

宇迦八幡宮、富岡八幡宮では３年に1度本祭りが行われ、令和５年には富岡八幡宮、令和６年には宇迦八幡宮の本祭りが開催された。また、町会合同での防災訓練が毎年、扇橋小学校と川南小学校に会場を分けて同日開催されているほか、令和７年に千石運動公園でこどもたちのためのイベントが開催されるなど、町会イベントなどにより地域コミュニティが形成されている。

また、観光資源としては、和船乗船体験や水上アスレチック（令和７年11月時点中止）、桜を楽しめる横十間川親水公園などが存在する。

（７）交通・つながり

バスは５路線が運行しており、四ツ目通り、清洲橋通り、大門通り沿いには約250～400m間隔でバス停が設置されている。

令和７年11月時点では、本地区には区立自転車駐車場は存在せず、コミュニティサイクルポートは対象範囲内に６か所整備されている。

本地区の一部においては、駅から800m以上の鉄道空白地帯が広がっている。

3．地区の課題

本地区において、今後のまちづくりを進めるにあたっては、沿線まちづくりの５つのテーマ（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）ごとに想定される地区の課題を踏まえたまちづくりをしていく必要がある。

安全・安心

〇水害に強いまちづくり

建築物の非浸水階における避難スペースの確保や災害時協力協定等による一時避難施設等の確保により、大規模水害による犠牲者ゼロを実現するための垂直避難ゾーンの形成に向け、「江東区浸水対応型まちづくりビジョン」の推進が必要である。

〇地震や火災に強いまちづくり

一部の地域では地震による建物倒壊の危険度が高いと評価されているため、建替えの促進に向けたまちづくりの検討が必要である。あわせて地域コミュニティによる地域防災力の向上に資する対策の更なる強化が必要である。

〇治安のよいまちづくり

新駅設置を契機としたにぎわいの創出などにより、人流の増加が見込まれることから、見守り活動等の地域コミュニティによる安心して暮らせるまちとしての魅力向上が必要である。

暮らし・憩い

〇新駅設置に伴う利便性の向上を加味した居住環境の維持・保全

新駅が設置されることで、鉄道空白地帯が解消され、より利便性の高い住宅地となることから、居住人口の増加が想定される。新駅設置に伴う利便性の向上とあわせて、既存の下町らしさと静かで落ち着いた居住環境の維持・保全に向けた検討や学校の収容対策に関する検討が必要である。

〇将来の人口動態に対応したまちづくり

新駅設置を契機に住宅地としてのポテンシャルが更に増加し、新たな集合住宅の立地ニーズが高まることが想定される。一方、単身世帯や２人世帯の増加により世帯規模が縮小傾向にあり、地域コミュニティの多様性が低下する可能性があるため、子育て世帯や高齢者世帯など、多様な世帯のニーズに応えられるまちづくりの検討が必要である。

〇個性的な店舗など地域に不足している機能の適切な誘導

日常の憩いや楽しみのための個性的な店や飲食店が不足している。新駅設置に伴い、地域に不足している機能の誘導が必要である。

水辺・環境

○豊かな自然環境を活用したまちづくり

親水公園や水辺の散歩道など豊かな緑と水辺環境を有してはいるが、護岸によりまちなかとのつながりが薄いことに加え、公園内の施設や設備などが一部老朽化している。また、緑被率が江東区全体に比べ低い傾向にあることから、自然環境をより一層活かしたまちづくりが求められる。

○水辺を活かした新たな拠点づくり

水辺の散歩道や親水公園などの水辺をより多くの人が楽しめるよう、水辺を活かしたイベントの実施やカフェ等、居心地の良い空間づくりが必要である。

○環境に配慮したまちづくり

水辺と一体となった緑化空間を形成することにより、ヒートアイランド現象の緩和や生物多様性に配慮するなど環境負荷低減の取組が必要である。また、建築物の環境負荷軽減やエネルギーの効率利用など、脱炭素社会につながる取組が必要である。

交流・にぎわい

○新たな土地利用の誘導によるにぎわいの創出と人々が憩える場づくり

住宅地と倉庫運輸関係施設や商業施設が混在している。新駅設置に伴い、居住環境と調和した新たな地域の為のにぎわいの創出につながる土地利用の誘導を図り、地域資源である商店街やまちなかの様々な場所を活用した、人々が気軽に立ち寄れる憩いの場の形成が必要である。

○まちの中心である商店街を活かした既存の地域コミュニティの活性化と新旧住民の融合

新駅設置に伴い居住人口の増加が想定されるため、地域コミュニティの新たな担い手確保や新旧住民の融合による地域コミュニティの更なる活性化とともに、地域の資源である商店街などを活用した交流や活動による新たなにぎわいの創出が必要である。

○地域資源等をつなぐ周辺エリアとのにぎわいの連携強化

地区内だけでなく地区外にもにぎわいが波及するよう、空間的なつながりや連携を強化するとともに、隣接する施設や区内他地域の観光・にぎわい施設との連携に向けた取組が必要である。

交通・つながり

○安全で快適な道路環境の形成

新駅を中心として、歩行者や自転車利用者の増加が見込まれることから、歩行者、自転車双方が安全に通行できる道路環境の形成が必要である。また、新駅が設置される四ツ目通りでは利用者の増加が見込まれることから、都市計画道路の拡幅整備において、ユニバーサルデザインに配慮した歩行空間の拡充が必要である。

○利便性の高い交通結節点の形成

新駅設置を契機として、新駅を基点に各施設等を結ぶ先進的な交通モードや二次交通を充実させるとともに、駅及び駅周辺の移動しやすいまちづくりに向けた交通結節機能の強化が必要である。また、新駅周辺においては自転車利用者の増加が見込まれることから、自転車駐車場の確保が必要である。

○緑豊かで魅力的な沿道空間の形成

新駅設置によって生まれるにぎわいや人流を空間的につなげるため、都道などの主要な道路においては、沿道の植栽の整備や店舗の誘致等による魅力的な沿道空間形成が必要である。

4．地区の目指す姿

4－1．地区の目指す姿［全体目標］

本地区の課題を解決し、魅力を高めるため、「全体目標」を次のとおり定める。

◆（仮称）千石駅周辺地区の目指す姿［全体目標］

豊かな地域資源を活かし、活気あふれる、
安心して暮らし続けられるまち

将来に継承したいまちの良さを育てつつ、新駅設置による変化に対応した安心して暮らし続けられるまちを目指します。



江東区地下鉄８号線沿線まちづくり構想における、（仮称）千石駅周辺で目指す姿のイメージ

４－２．地区の目指す姿［基本方針］

本地区の全体目標の実現に向けて「基本方針」を次のとおり定める。

◆（仮称）千石駅周辺地区の目指す姿［基本方針］

安全・安心　**災害や犯罪に対応した安心して暮らし続けられるまちづくり**

水害や地震などの災害対策や、地域のつながりを活かした見守りや声かけなどの犯罪への対策を推進し、全ての人々が安全・安心に暮らし続けられるまちを目指します。

暮らし・憩い　**利便性が高く暮らしやすいまちづくり**

商業機能や飲食店の充実などによる生活利便性のさらなる向上を図りつつ、下町情緒を感じる良好な居住環境を保全することで暮らしやすいまちを目指します。

水辺・環境　**豊かな緑や水辺を誰もが楽しみ親しめるまちづくり**

豊かな緑や水辺に囲まれた地域特性を活かし、居住者、来街者を惹きつける潤いと憩いの場の充実を図り、誰もが楽しみ親しめるまちを目指します。

交流・にぎわい　**下町らしさを大切にしたにぎわいのあるまちづくり**

地域の行事や商店街を中心とした下町らしいコミュニティを維持するとともに、新駅設置による世代や地域を超えた新たな交流機会の創出により、にぎわいのあるまちを目指します。

交通・つながり　**地域全体がつながり、安全で快適な人にやさしいまちづくり**

新駅を中心とした交通結節機能の拡充と歩行者や自転車利用者等の安全性・快適性の向上などに取り組み、ユニバーサルデザインに配慮した安全で快適な人にやさしいまちを目指します。

４－３．土地利用の方針

本地区に６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。

駅近傍ゾーン　～まちの顔となる交通・交流の結節点～

■個別目標　生活利便施設の誘致や駅前機能の整備などによって、交通・交流・生活におけるまちの顔となる空間を形成する。

■個別方針
- ✧ 自転車駐車場の整備やコミュニティサイクルポートの設置を拡充するなど多様な交通モードを集約し、移動の選択肢を提供する乗換拠点（モビリティハブ）の整備などによる交通結節機能の強化を図る。
- ✧ ユニバーサルデザインに配慮した駅及び駅周辺空間の整備や、デジタルサイネージなどによるまちの情報発信により、人々が気軽に交流できる環境の形成を図る。
- ✧ 商業機能の誘導や広場空間の整備などによる地域の拠点づくりのため、必要に応じて都市計画手法等を活用するなど、土地利用の適切な誘導を図る。

複合市街地ゾーン　～安全・安心で心地よいまちなか～

■個別目標　人々の暮らしや営みが感じられるまち並みの継承と、災害対策など安全・安心な暮らしの基盤の整備に取り組む。

■個別方針
- ✧ 災害に強いまちづくりを目指し、浸水対応型まちづくりを推進するとともに、民間団体・企業との災害時協力協定締結の拡充を図る。
- ✧ こどもの居場所づくりや見守り活動のほか、落ち着いた居住環境の維持継承に向けた地域のルールづくりなどによる、安心して子育てや生活ができる環境づくりを促進する。
- ✧ 公共施設の長寿命化を図りつつ、地域住民の滞在やコミュニティを支えるまちなかの居場所に向けた新たな活用方法を検討し、交流機会の充実を図る。

防災生活ゾーン　～災害に強いまちなか～

■個別目標　小規模敷地の多い市街地の地震や火災への防災性を高めながらも、下町らしく住み続けられるまちづくりに取り組む。

■個別方針
- ✧ 建築物の耐震化や不燃化の促進とともに、細街路の拡幅などを進め、安全・安心に住み続けられるまちを目指す。
- ✧ 消防団や災害協力隊（自主防災組織）、地域ボランティアによる見守りなど、地域コミュニティによる防災・防犯活動を促進する。

コミュニティゾーン　～コミュニティの核となるにぎわい空間～

■個別目標　美術館通りや宇迦八幡宮を中心としたにぎわいや地域コミュニティを形成する。

■個別方針
- ✧ 本地区のコミュニティの拠点として、美術館通りや宇迦八幡宮などを活用した多様な地域イベントや情報発信によるにぎわいの創出を目指す。
- ✧ 地域のにぎわいにつながる店舗等の誘導や誰もが快適に過ごせるまち並み形成に向けた地域ルールづくりを促進する。

水辺交流ゾーン　～多様な交流が生まれる憩いの空間～

■個別目標　水面やその周辺の活用により、多様な人々が集い、交流できる空間形成を促進する。

■個別方針
- ✧ 水辺の散歩道におけるベンチの設置など、安全で過ごしやすい憩いの場に向けた環境づくりを目指す。
- ✧ 水辺の活性化及び魅力の向上を目指し、川を活用した体験やイベントなどによる水域利用を促進する。

みどり憩いゾーン　～のびのび楽しい憩いの空間～

■個別目標　地区内外の人々が親しみ、楽しめる潤いと憩いの空間形成を推進する。

■個別方針
- ✧ 潤いと憩いの空間形成を目指し、公園機能を充実させるとともに民間事業者との連携等による魅力ある空間づくりを推進する。
- ✧ 地区内外の人々が親しめる公園を目指し、駅近傍ゾーン等各ゾーンと連続性の高い空間形成を図る。

◂•••▸ 交流にぎわい軸　～コミュニティをつなぐ歩行空間～

■個別目標　安全で快適な道路空間の確保に加え、隣接する地域とのつながりを強化し、にぎわいやコミュニティを地域全体へ広げる。

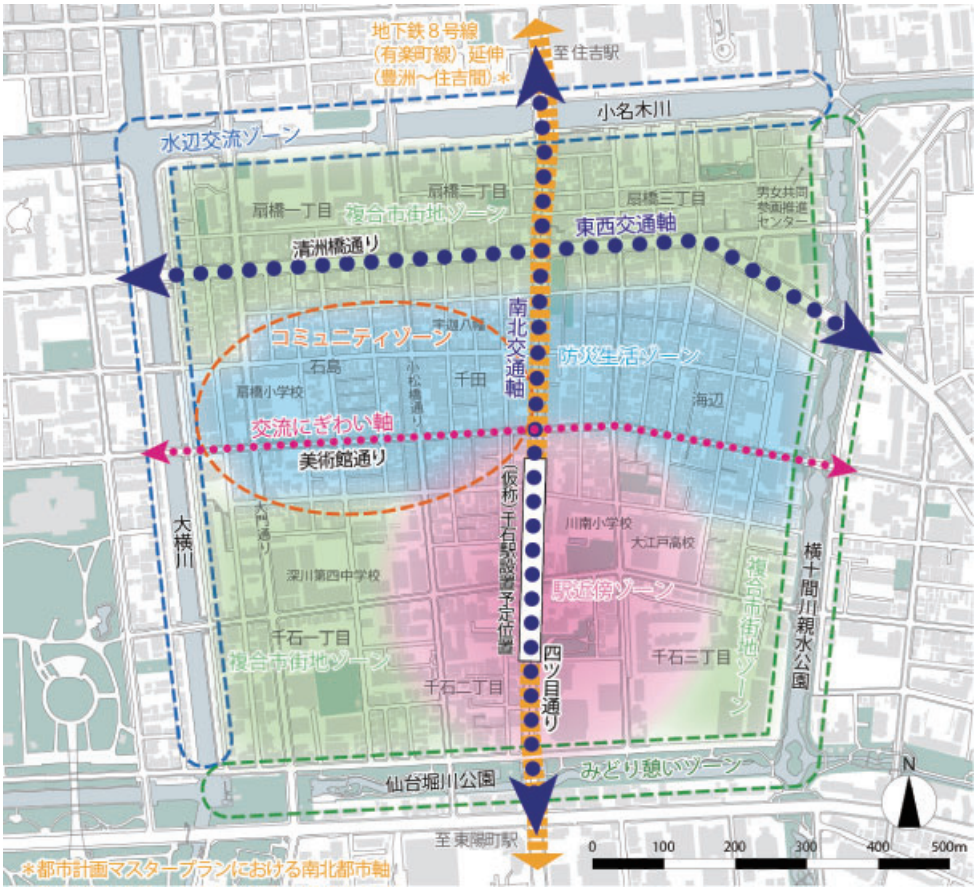
■個別方針
- ✧ 交流にぎわい軸を中心に、人々が憩い、交流し、楽しく歩くことができるウォーカブルな空間とする。
- ✧ コミュニティゾーンと連動した店舗等の誘導や道路空間を活用したイベントの実施などにより、にぎわいを地区全体へ広げるとともに、地区外との交流を促進する。
- ✧ にぎわいがつながる道路空間やまち並みの形成を目指し、通りのしつらえの統一などによる魅力向上や低層階への店舗等の誘導を図る。

◂•••▸ 南北交通軸・東西交通軸　～人とまちをつなぐ大通り～

■個別目標　地区内外の人や物をつなぐ広域的な連携軸として、安全で快適な道路空間や緑豊かで魅力的な沿道空間を形成する。

■個別方針
- ✧ 歩道の拡幅や無電柱化などによる、誰もが安全で快適に移動することができるウォーカブルな道路空間の形成を図る。
- ✧ 地域ボランティア等による道路の清掃や植栽の手入れなどの美化活動等により、広域的な連携軸にふさわしい緑豊かな道路空間の形成を図る。

ゾーン等区分図



「基盤地図情報」（国土地理院）を基に作成

４－４．公共施設等の整備方針

本地区の目指す姿の実現に向けては、公共施設ごとにその特性や役割に応じた多様な取組や整備が想定されることから「公共施設等の整備方針」を次のとおり定める。

❶ 道路

- ✧ 主要道路は、バリアフリー化など安全で快適な道路空間の創出と、地域の実情に応じて、無電柱化など防災機能の強化や良好な景観の形成に努める。
- ✧ その他の区道については、新駅や小学校、河川や親水公園等をつなぐ道路を対象に、まちづくりの進捗に合わせて、周辺環境と一体的に安全で快適な道路空間となるよう、適切な手法を検討する。
- ✧ 関係権利者等と連携し、災害時の避難や円滑な災害復旧活動が行える道路の確保を図る。
- ✧ 関係機関や民間企業と連携し、居心地の良い公開空地の確保等による、ゆとりある歩行空間の形成に努める。

❷ 公園・児童遊園

- ✧ 仙台堀川公園や横十間川親水公園では、護岸の一部撤去等によるまちなかとの連続性の確保や水上アスレチック広場の改修などにより、地区内外の人々が親しみ楽しめる、潤いと憩いの空間形成を図る。
- ✧ 今後策定予定の「（仮称）江東区公園マスタープラン」において公園の整備運営方針を定め、魅力ある空間づくりを推進する。
- ✧ 誰もが安心して利用できる公園を目指し、バリアフリートイレの整備など、公園機能を充実させるとともに、防災機能の確保・更新を進める。
- ✧ コミュニティ醸成の拠点として公園が利活用できるよう、コミュニティガーデン活動やレクリエーション活動等の場として利用しやすい環境整備を推進する。

❸ 水辺の散歩道

- ✧ 小名木川や大横川沿いの水辺の散歩道では、ベンチ設置などによる憩い空間としての機能を充実し維持・管理することで、親水性向上を図る。

❹ 公共交通等

- ✧ 自転車利用者の利便性に配慮し、駅近傍ゾーンまたはその周辺に自転車駐車場を整備するとともに、安全で快適な自転車通行空間の充実を図る。
- ✧ 先進技術を活用した多様な交通モードの導入や乗り換えを交通事業者や民間事業者、地域住民等と連携し、新駅周辺に充実した交通結節機能の誘導を図る。また、地域ニーズを踏まえてコミュニティサイクルポートの設置の拡充を図るとともに、多様な交通モードや乗り換えを可能とする乗換拠点（モビリティハブ）の整備など、先進技術を活用した誰もが移動しやすい交通環境の形成に向けた取組を検討する。

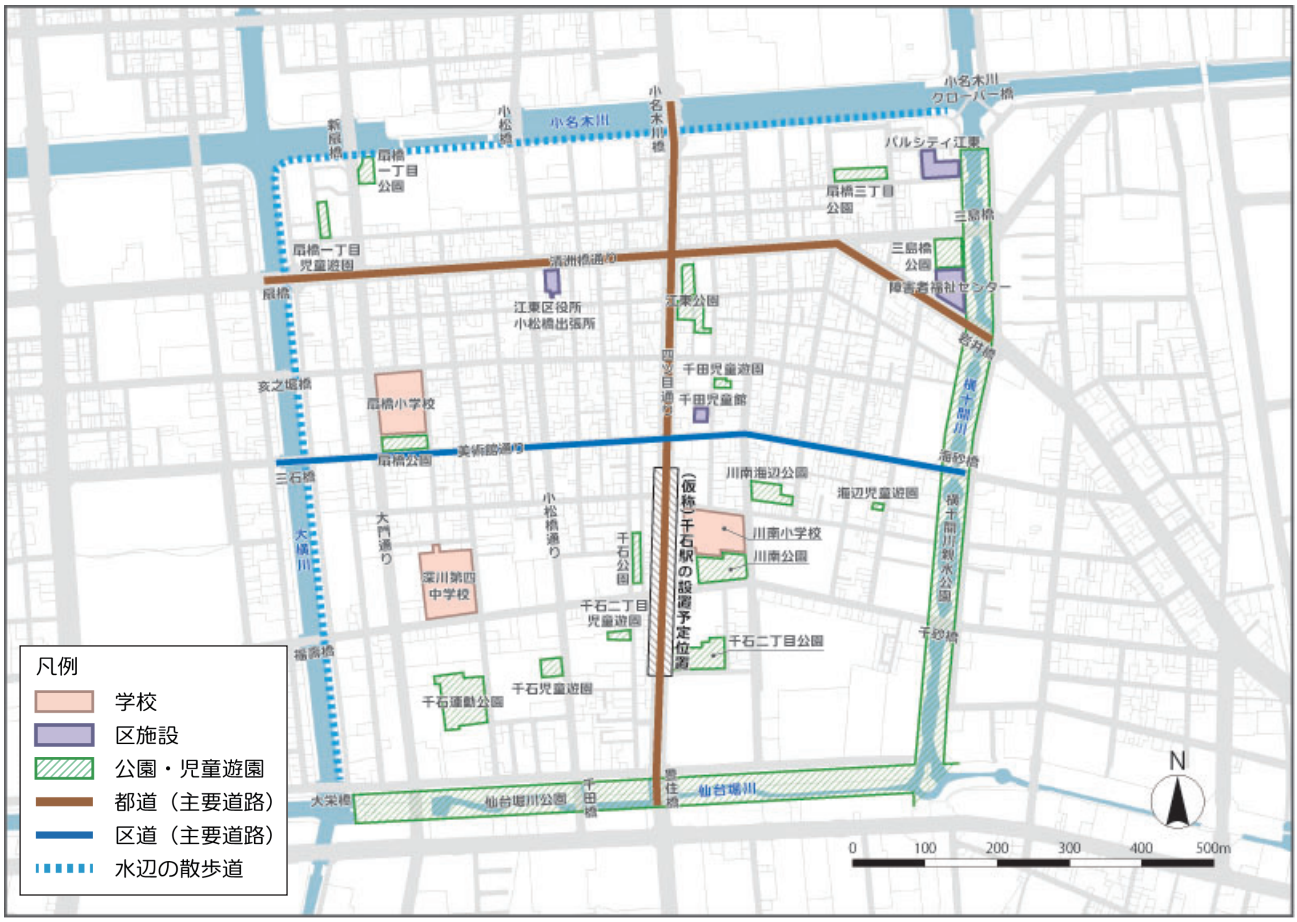
⑤ 公共建築物

- ✧ 中高生が自宅や学校以外で過ごせる居場所づくりに向けて、既存児童館等の活用を推進する。
- ✧ 公共建築物整備の際は、省エネルギー化、再生可能エネルギーの導入、木材利用等による脱炭素化を推進する。加えて拠点避難所などとなる公共建築物の場合は、緊急機能、維持機能、救助機能も備えた浸水対応型拠点建築物として整備を推進する。
- ✧ 学校施設を適切に維持管理することで、こどもたちに安全・安心な学校生活を提供するほか、大規模改修にあわせて拠点避難所としての防災機能強化を図る。

⑥ その他

- ✧ 公共公益施設の整備にあたっては、民間資本やノウハウを有効に活用した民設・民営による整備手法を検討する。
- ✧ 街路灯や公園灯改修による省エネルギー化を図り、環境負荷低減を推進する。
- ✧ 公共建築物における防犯カメラの設置を推進するとともに、街頭における防犯カメラや防犯灯、夜間照明などの防犯設備の設置支援を促進する。

整備方針図



「令和３年度土地利用現況調査」（江東区）を基に作成

5．まちづくりの実現に向けて

本地区のまちづくりの実現に向けては、本方針に基づき、ゾーン等ごとに多様な取組やまちづくり事業の実施が想定される。

そこで、本地区の目指す姿「基本方針」のテーマ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。

5－1．実現化手法

安全・安心　**災害や犯罪に対応した安心して暮らし続けられるまちづくり**

まちづくり手法	想定されるゾーン等
●浸水対応型建築物等の整備 ◇中高層建築物の建築時には、「緊急機能」と「維持機能」を備えた浸水対応型建築物の整備を誘導し、拠点避難所等となる公共施設の建替え時には、「緊急機能」と「維持機能」に加え、「救助機能」を備えた浸水対応型拠点建築物の誘導・整備を図る。	✧ 駅近傍ゾーン ✧ 複合市街地ゾーン ✧ 防災生活ゾーン
●耐震化・不燃化の促進 ◇災害時の被害を軽減するため、老朽化した木造住宅の除却工事費助成などにより、建築物の耐震化・不燃化を促進し、まちの防災力強化を図る。	✧ 駅近傍ゾーン ✧ 複合市街地ゾーン ✧ 防災生活ゾーン
●災害時における協力協定の拡充 ◇高潮などの水害を想定した一時避難施設の確保に向け、地域内の既存マンションに加えて、新たにマンションが竣工された際には積極的に「町会と民間マンションとの一時避難協定」締結を推進する。また、その他の災害の場合にも、民間団体・企業との「災害時協力協定」締結の推進により、一時避難施設のほか、物資の供給や救護活動等の支援について拡充を図る。	✧ 駅近傍ゾーン ✧ 複合市街地ゾーン ✧ 防災生活ゾーン
●地域による防犯活動の促進 ◇安心して暮らせる生活環境を維持するため、地域コミュニティによる自主的な防犯活動を行う「防犯ボランティア」や「子ども110番の家」などの取組を促進する。	✧ 複合市街地ゾーン ✧ 防災生活ゾーン ✧ みどり憩いゾーン

暮らし・憩い　利便性が高く暮らしやすいまちづくり

まちづくり手法	想定されるゾーン等
●地区計画等の導入の検討 ◇良好な居住環境の維持・発展のため、地区計画等によるまちづくりルール導入を検討し、既存建築物の活用も含む、魅力的なまち並みやにぎわいのある良好な居住環境形成を推進する。	✧ 駅近傍ゾーン ✧ 複合市街地ゾーン ✧ 防災生活ゾーン ✧ コミュニティゾーン ✧ 交流にぎわい軸 ✧ 南北交通軸・東西交通軸
●都市開発諸制度の活用による適切な土地利用 ◇商業施設や公共施設などの充当すべき用途を誘導するため 、必要に応じて都市開発諸制度の活用による土地の高度利用を検討するとともに、地域の課題やニーズを踏まえたまちづくりへの貢献について適切な誘導を図る。	✧ 駅近傍ゾーン

水辺・環境　豊かな緑や水辺を誰もが楽しみ親しめるまちづくり

まちづくり手法	想定されるゾーン等
●緑を活かした潤いと憩いの空間形成 ◇公園等の花壇を利用したコミュニティガーデン活動の促進や、官民連携による公園施設の整備・管理運営等、地区内外の人々が自然に親しむ機会の創出を図るとともに、民有地の緑化を促進し、一体的な緑地の充実による景観向上を図る。	✧ みどり憩いゾーン ✧ 南北交通軸・東西交通軸
●多様な人々が交流できる水辺の空間形成 ◇水辺の活用によるイベント開催や水辺を活用したアクティビティについて、民間事業者と連携して検討することで新たな魅力の創出を図る。	✧ 水辺交流ゾーン

交流・にぎわい　下町らしさを大切にしたにぎわいのあるまちづくり

まちづくり手法	想定されるゾーン等
●多世代が交流できる居場所づくりの検討 ◇児童館や集会所、商店街の空き店舗など、既存建築物のリノベーション等による、多世代が交流できる居場所づくりについて検討する。	✧ 複合市街地ゾーン ✧ コミュニティゾーン
●道路を活用したにぎわいづくりの検討 ◇歩道等の中に歩行者の滞留、にぎわい空間を定める「歩行者利便増進道路制度（ほこみち）」や「居心地が良く歩きたくなる」空間の創出を目指す「まちなかウォーカブル推進プログラム」の導入など、道路への新しいニーズに対応したまちづくりを検討する。	✧ 交流にぎわい軸 ✧ 南北交通軸・東西交通軸
●地域の環境に調和する公開空地 ◇マンションや業務用建築物を建てる際には、「江東区マンション等の建設に関する条例」に基づく公開空地の整備を指導するほか、広場状の空地として整備した場合には、イベント・マルシェの実施など、地域のにぎわいづくりに資する空間活用を促進する。	✧ 駅近傍ゾーン ✧ コミュニティゾーン

交通・つながり　地域全体がつながり、安全で快適な人にやさしいまちづくり

まちづくり手法	想定されるゾーン等
●自転車駐車場の整備とコミュニティサイクルの拡充 ◇新駅整備や周辺の開発等に合わせて、民間活力による公共貢献も視野に入れた自転車駐車場の整備を促進する。また、新駅周辺や人の集まる施設等を対象に、地域ニーズを踏まえて、コミュニティサイクルポートの設置を拡充することで、利便性向上を図る。	✧ 駅近傍ゾーン ✧ 交流にぎわい軸 ✧ 南北交通軸・東西交通軸
●地下鉄駅をまちの顔とする駅まち空間の形成 ◇新駅と駅周辺を一体的に捉え、交通結節機能のほか、広場空間や公共サイン、周辺案内図など必要な機能の整備を検討し、利便性、快適性、安全性、地域性の高い駅まち空間の形成を図る。	✧ 駅近傍ゾーン
●多様な交通モード導入の検討 ◇多様な交通需要に対応した、誰もが安全かつ快適に移動できる都市交通の実現を目指し、先進技術の活用や実証実験の実施を含む必要な取組について検討する。	✧ 駅近傍ゾーン ✧ 交流にぎわい軸 ✧ 南北交通軸・東西交通軸

5－2．まちづくりの進め方

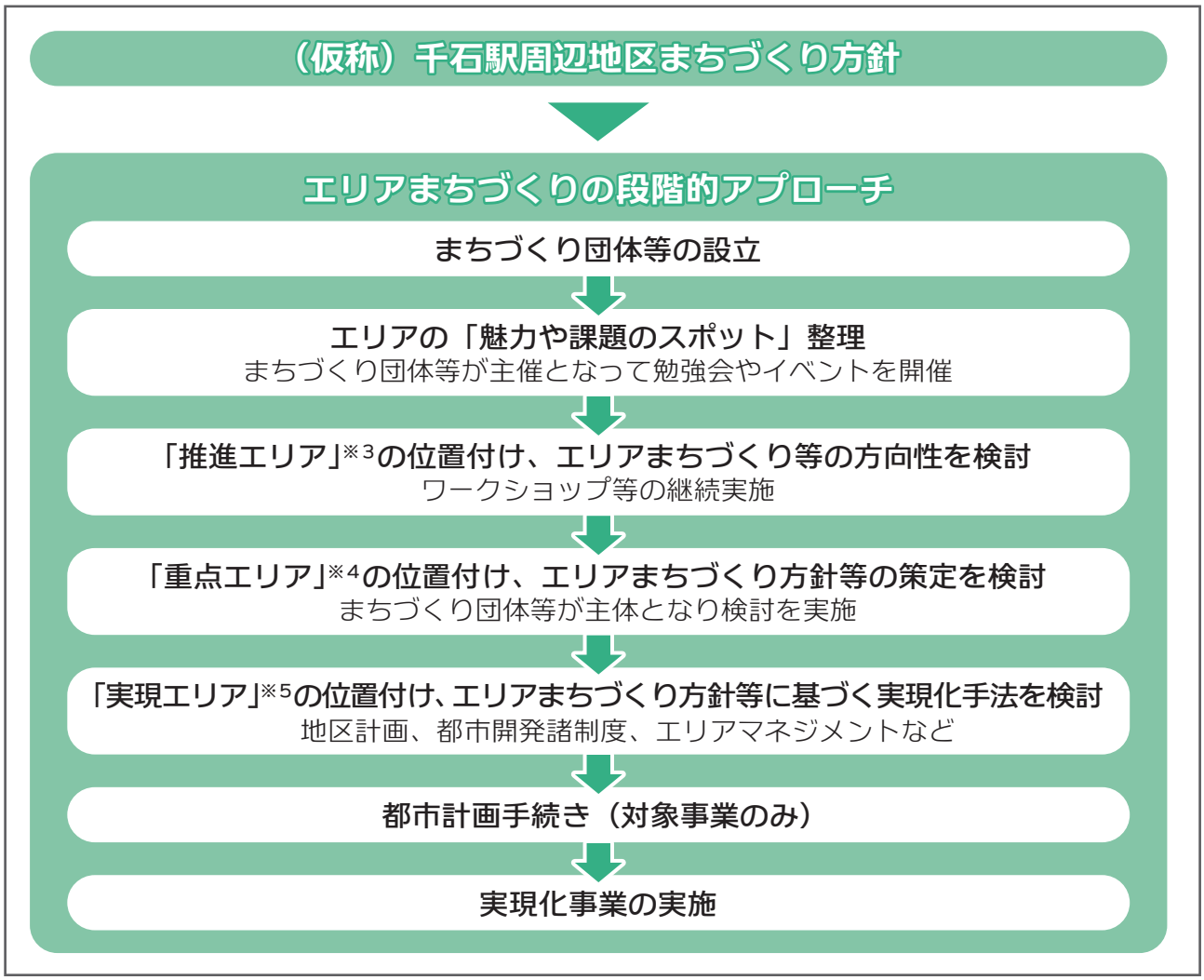
本方針は、地下鉄８号線延伸の開業目標である2030年代半ばを見据え、本地区における目指すべきまちづくりの方向性を示している。今後、本地区内でまちづくりの事業が行われる際には、区は本方針を基にまちづくりを指導及び誘導していくことで本方針との整合が取れたまちづくりの実現を目指していく。

本方針に沿ったまちづくりを目標とする地域主体によって「まちづくり団体等」※1が設立され、本方針に沿ったまちづくり活動やエリアマネジメント※2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。

また、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特に連携を図りながら進めていく。

なお、本方針は上位計画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。

推進フローのイメージ



※1　主体的かつ具体的にまちづくりを行う意思を持つ人々が集まる組織であり、エリアまちづくりの段階的アプローチを推進していく上で、連絡調整等の役割を担う。地域住民等による「任意のまちづくり組織」、地権者や企業、開発事業者等の「株式会社」や「NPO 法人」、「一般財団法人」、事業区域内の「管理組合」、都市再生機構等の「行政法人」や「公社」など様々な形態があり、これらを総称して「まちづくり団体等」とする。

※2　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。

※3　魅力や課題のスポットが集積しているエリアのこと。

※4　魅力や課題のスポットが特に集積し、かつ、重点的な取組が行われている範囲のこと。

※5　エリアまちづくり方針等が策定されている「重点エリア」において、土地利用転換等の基点を有する範囲のこと。

■関連制度の解説

ウォーカブルな空間の形成

「居心地が良く歩きたくなる」空間づくりに向け、街路空間を車中心から“人中心”の空間へと再構築し、沿道と路上を一体的に使って、人々が集い憩い多様な活動を繰り広げられる場へとしていくこと。

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）

江東区都市計画マスタープラン2022の重点戦略「浸水対応型のまちづくり」の目指すべき姿や方向性等を示すもの。避難スペース等を有する「緊急機能」と非浸水階に設置された物資・設備を有する「維持機能」を備えた「浸水対応型建築物」、これらに加えて、ボート着岸スペース等の「救助機能」を備えた「浸水対応型拠点建築物」の整備、集積により、浸水対応型拠点エリアを形成し、大規模水害による犠牲者ゼロを目指す。

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。

先進技術を活用した多様な交通モード

近年開発や実装に向けた検討が進められている、自動運転や空飛ぶクルマ、MaaS※等の新たな交通技術・サービスのこと。これらの技術・サービスの活用により、人々が自由に交通手段を選択できる環境の構築が期待されている。

※MaaS：Mobility as a Service の略語で、一人ひとりの移動ニーズに対応して、複数の公共交通やそれ以外の移動サービスを最適に組み合わせて検索・予約・決済等を一括で行うサービスのこと。

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き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。

歩行者利便増進道路制度（ほこみち）

「地域を豊かにする歩行者中心の道路空間の構築」を目指すものであり、歩行者の安全かつ円滑な通行及び利便の増進を図り、快適な生活環境の確保と地域の活力の創造に資する道路を指定するもの。

まちなかウォーカブル推進プログラム

「居心地が良く歩きたくなる」空間づくりを促進し、魅力的なまちづくりを推進するため、まちなかにおける交流・滞在空間の創出に向けた官民の取組に対し、法律・予算・税制のパッケージによる支援を行うもの。

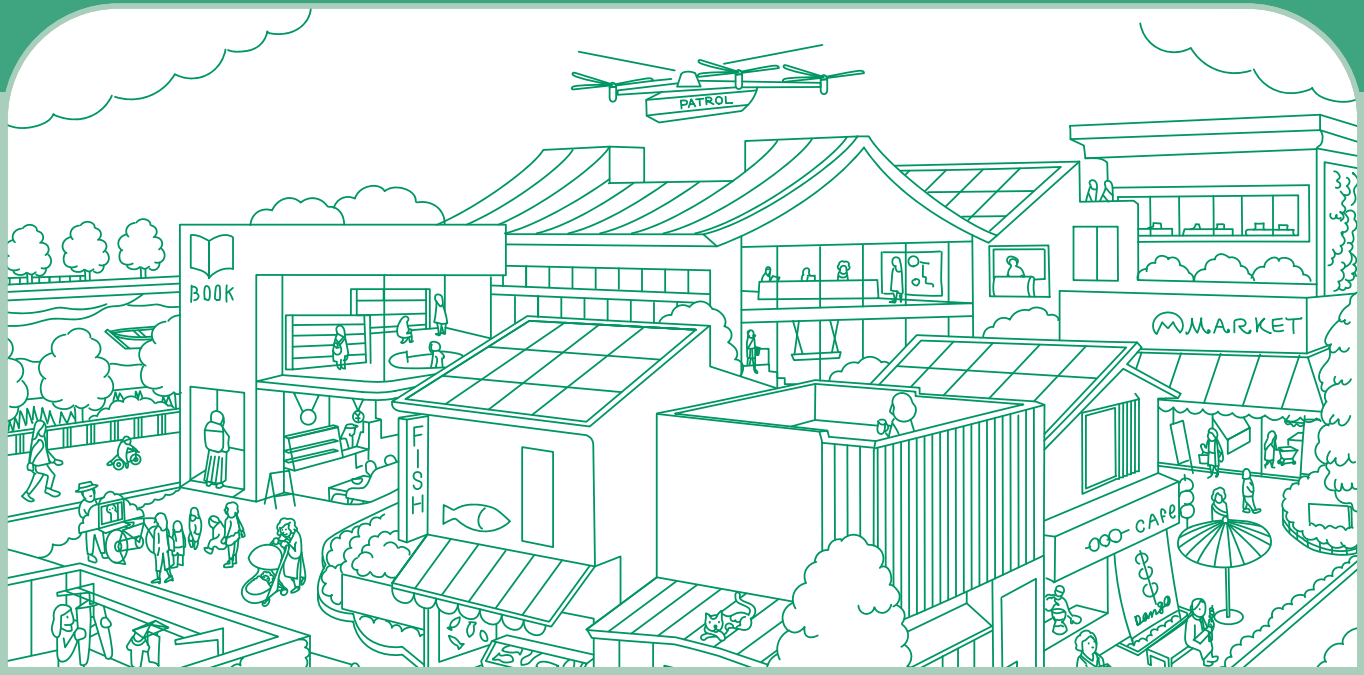
駅まち空間

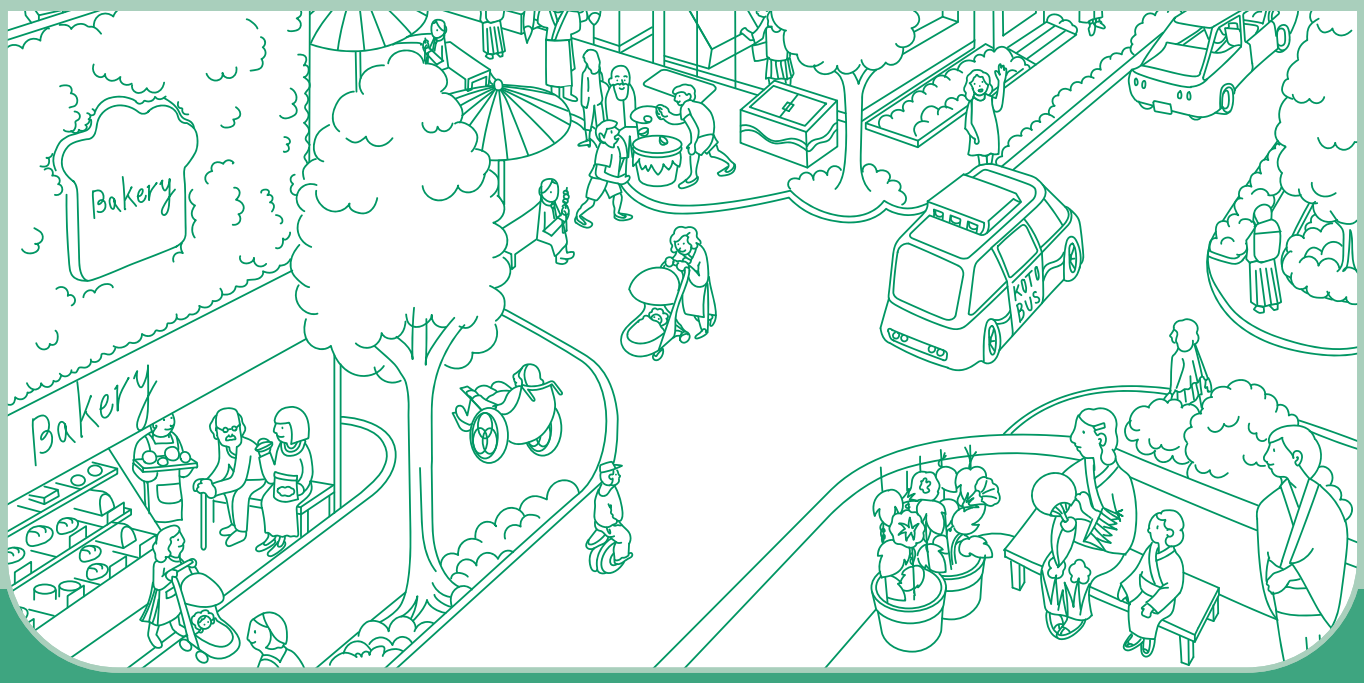
駅や駅前広場と一体的に、周辺市街地との関係も踏まえ、必要な機能の配置を検討することが期待される空間のこと。また、関係者が連携して、利便性・快適性・安全性・地域性の高いゆとりある「駅まち空間」を形成するため、課題やニーズの把握、機能配置・空間設計の検討、合意形成、役割分担、維持管理に至るまでの一連のプロセスに関する考え方や進め方のことを「駅まちデザイン」という。

（仮称）千石駅周辺地区まちづくり方針

令和８年３月　印刷物登録番号（7）81 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）


PATROL
BOOK
MARKET
FISH
CAFE


Bakery
Bakery
KUTA BUS