

潮見地区まちづくり方針 (改定素案)

令和8年●月



スポーツと人情が熱いまち

江東区

目次

1. はじめに	1
1-1. 潮見地区まちづくり方針の目的と経緯.....	1
1-2. 位置づけ.....	1
2. 地区の概要	2
2-1. 対象範囲.....	2
2-2. 主な上位計画・関連計画.....	3
2-3. 調査地区の現況.....	6
3. 地区の課題	10
4. 地区の目指す姿	12
4-1. 地区の目指す姿〔全体目標〕.....	12
4-2. 地区の目指す姿〔基本方針〕.....	12
4-3. 土地利用の方針.....	13
4-4. 公共施設等の整備方針.....	15
5. まちづくりの実現に向けて	17
5-1. 実現化手法.....	18
【参考】まちづくりアンケート結果	23

1. はじめに

1-1. 潮見地区まちづくり方針の目的と経緯

〈目的〉

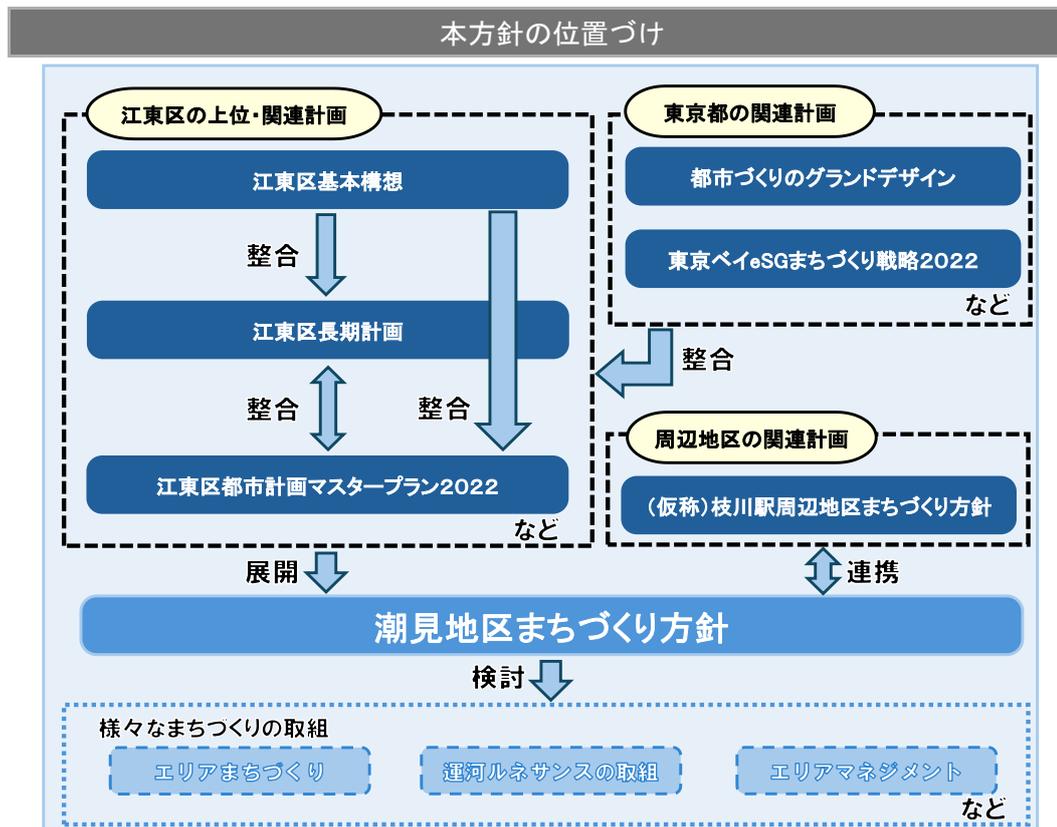
潮見地区（以下、「本地区」という。）におけるまちづくりの方向性を示すとともに、その実現に向けて、潮見のまちづくりを担ってきた住民や事業者と、これから新たに参画しようとする人々が連携し、まちづくりを推進するための指針として定める。

〈経緯〉

- ・平成20年10月 潮見地区まちづくり方針策定
- ・令和 8年 6月 潮見地区まちづくり方針の策定から15年以上が経過し、民間開発の停滞等により、当初の想定とは異なる土地利用が見受けられる状況となったため、近年の開発動向や地下鉄8号線延伸に伴う（仮称）枝川駅周辺のまちづくりの状況を踏まえ、今後の開発を適正に誘導することを目的に、潮見地区まちづくり方針を改定

1-2. 位置づけ

本方針は、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。）や周辺地区におけるまちづくりの動向に対応するため、東京都の関連計画との整合や周辺地区の関連計画と連携を図り、平成20年に策定された「潮見地区まちづくり方針」を改定したものである。



2. 地区の概要

2-1. 対象範囲

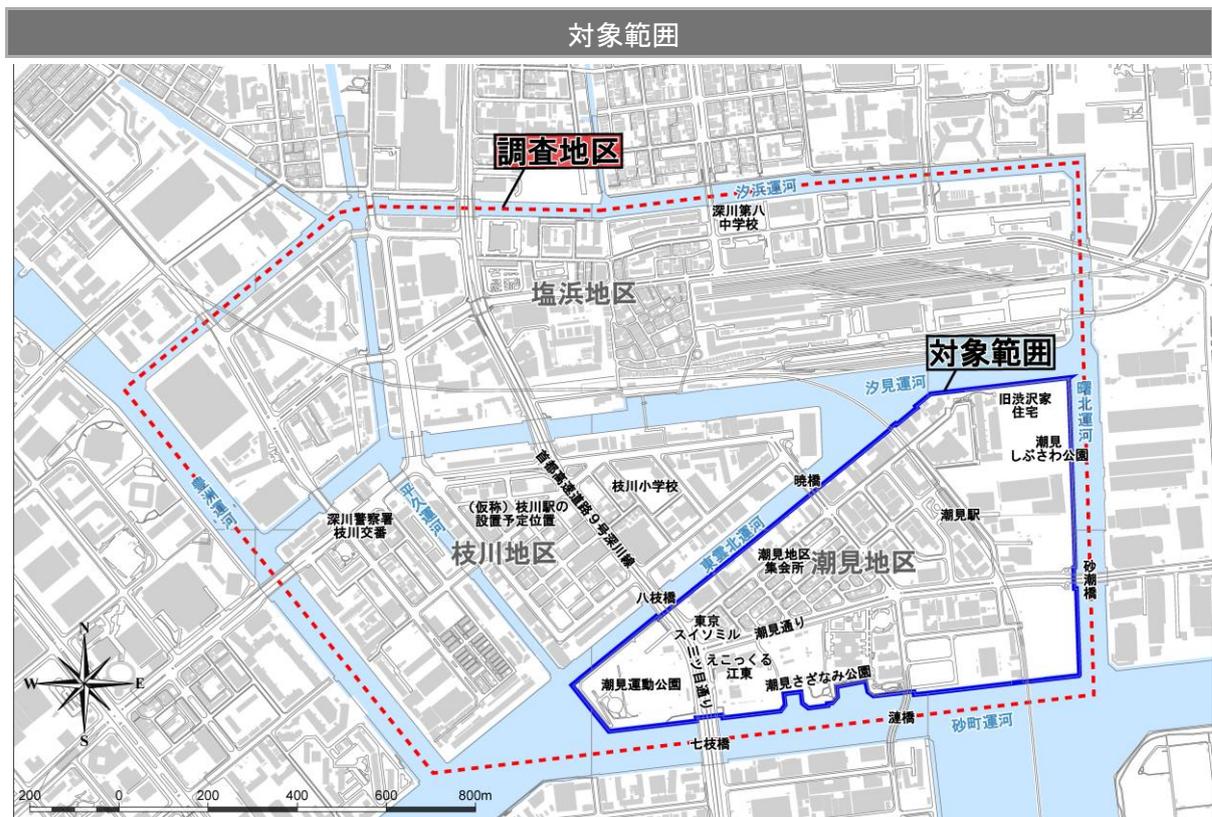
区の南部に位置する本地区は、周囲を複数の運河に囲まれ、静かな住環境を形成している。都心からの近接性に優れており、都市計画マスタープランでは広域核に位置づけられている等、本区の都市構造上、周辺地域の生活や活動を支える中核となっている。

本方針の対象範囲は、潮見一丁目及び二丁目の約51haの区域とした。

なお、地域の現況把握調査の実施にあたり、本地区に隣接しまちづくりでのつながりを十分に考慮する必要がある西側の枝川地区、北側の塩浜地区の2地区を含めた範囲を「調査地区」として定義している。



「江東区HP 江東区の位置」を基に作成



「令和3年度土地利用現況調査」(江東区)を基に作成

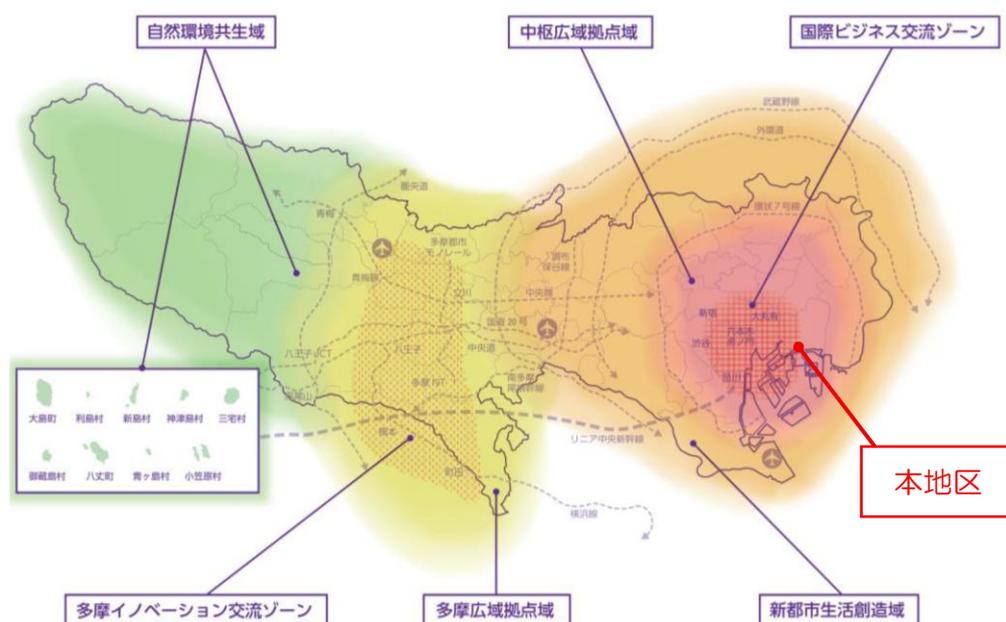
2-2. 主な上位計画・関連計画

「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〉

- ◇ 本地区を含む概ね環状7号線内側の区域は、「中枢広域拠点域」に位置づけられており、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。更に「臨海部」は、「公共交通の充実等によって区部中心部と強く結ばれ、一体的な地域として認識されており、区部中心部の大規模な公園が臨海部の緑や水とつながるなど、四季の彩りや水辺の潤いが区域全体に広がっている」と示されている。

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

「東京ベイ e SGまちづくり戦略2022」（令和4年3月、東京都）

〈概要〉

- ◇ 潮見・枝川・豊洲周辺の地域が含まれる「AREA5」は、交通利便性の向上を契機として発展するとともに、水辺を楽しめる都市空間が創出されるエリアに位置づけられている。
- ◇ また、個別の拠点の将来像として、「低未利用地も活用しながら、業務、商業、生活支援機能等が誘導・強化されているとともに、親水性が高く、連続性のあるオープンスペース等、多様な人々が集い、生活・交流するにぎわいあるまちとして、水辺に囲まれた回遊の拠点が形成」と掲げられている。
- ◇ 「潮見駅周辺では、大規模低未利用地の土地利用転換により、業務、商業、居住、交流等の機能が調和した地域が形成」されるとしている。



AREA 5 交通利便性の向上を契機として発展するとともに、水辺を楽しめる都市空間が創出されるエリア
 「東京ベイ e SG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）

〈ゾーンの方針（南部地区東）〉

〈目指す将来都市構造〉

- ◇ 本地区は目指す将来都市構造において、「広域核」に位置づけられている。
- ◇ 「広域核」は、区内外の人を引き寄せる広域的かつ高度な都市機能等の充実を図る地域として位置づけられている。

〈潮見広域核〉

- ◇ 住環境との調和を図りながら駅周辺に活力とにぎわいをもたらす拠点の形成を目指し、低未利用地の土地利用転換を契機として、駅周辺では新たな都市空間を創出し、業務・商業・生活利便・交流等の機能を誘導する。
- ◇ 水辺に囲まれた環境を活かし、親水性が高く連続性のあるオープンスペースの形成等、水辺に顔を向けたまちづくりを目指す。
- ◇ 交通ネットワークの強化と更なる地域価値向上に向けて、潮見と東陽町をつなぐ道路ネットワーク（構想路線）の実現化を検討する。



「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

「(仮称) 枝川駅周辺地区まちづくり方針」(令和7年3月、江東区)

〈概要〉

- ◇ (仮称) 枝川駅周辺地区(枝川一・二・三丁目、塩浜二丁目の一部、周囲の運河)において、地域主体の「(仮称) 枝川駅周辺地区まちづくり協議会」から令和6年7月に提出された「(仮称) 枝川駅周辺地区まちづくり提案書」を受け、(仮称) 枝川駅周辺地区におけるまちづくりの方向性を示すことを目的に、令和7年3月に策定した。
- ◇ 土地利用の方針として、4つのゾーンと2つのネットワーク、1つの軸を設定し、特性に応じた土地利用を図るため、ゾーンごとに「個別目標・個別方針」を定めている。

〈ゾーン区分〉

- ◇ 駅近傍ゾーン、水辺活用ゾーン、地域コミュニティ拠点ゾーン、複合市街地ゾーン
- ◇ 水辺と緑のネットワーク、交流にぎわいネットワーク
- ◇ 南北交通軸



出典：「(仮称) 枝川駅周辺地区まちづくり方針」(令和7年3月、江東区)

「潮見二丁目西地区地区計画」(平成16年、江東区)

〈概要〉

- ◇ 周辺の集合住宅との調和を保ちながら、都心への近接性と臨海部の立地特性を活かし、居住機能を抑制しつつ、印刷関連産業をはじめとする多様な生産・流通機能と商業・業務機能が共存する複合的な地区の形成を目標として定めている。

2-3. 調査地区の現況

本地区のまちづくりの推進においては、地下鉄8号線延伸に伴う新駅設置の効果が特に期待される枝川地区及び塩浜地区とのつながりを十分に考慮する必要があることから、地域の現況把握は、調査地区である潮見地区、枝川地区、塩浜地区の状況を整理した。

(1) 土地利用現況と都市計画等

調査地区の用途地域は、潮見駅周辺の一部を除いて準工業地域であり、地域の面積に対して集合住宅の面積が占める割合が17.7%、倉庫運輸関係施設の面積が占める割合が10.2%となっている。

本地区は、地域の面積に対して公園・運動場の占める割合が11.3%となっており、「枝川地区」「塩浜地区」と比べ最も高い割合となっている。また、本地区では「潮見二丁目西地区地区計画」が策定されているほかは、「枝川・塩浜・辰巳地区」の一部とともに、東京都における都市再開発の方針の「誘導地区」に位置づけられている。

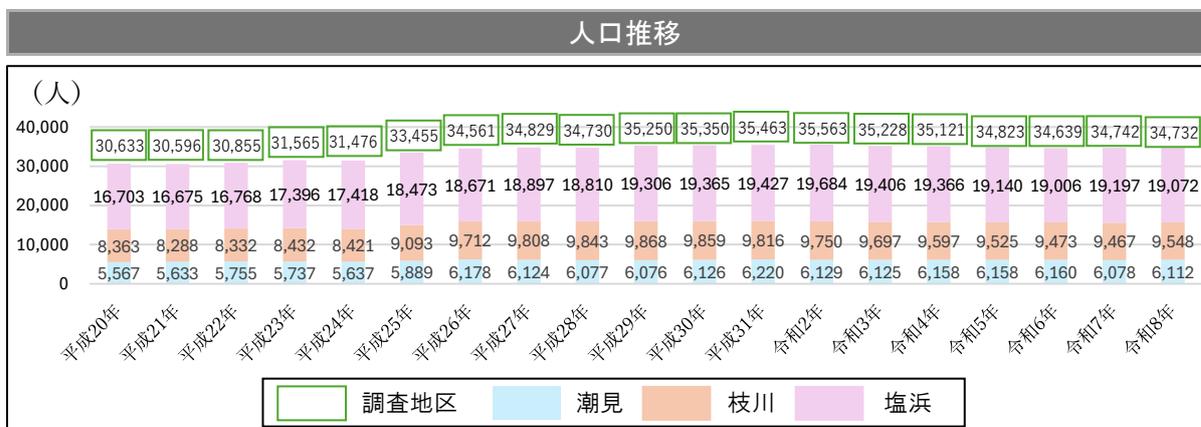


策定済みの都市計画等

地区計画	決定年月日	面積
潮見二丁目西地区地区計画	平成16年6月24日	約4.1ha
まちづくり方針	策定年月	面積
潮見地区まちづくり方針	平成20年10月	約51ha
(仮称) 枝川駅周辺地区まちづくり方針	令和7年3月	約82.6ha
再開発促進地区 (東京都市計画 都市再開発の方針 令和3年3月)		面積
江.13 潮見二丁目地区		約28.2ha
誘導地区 (東京都市計画 都市再開発の方針 令和3年3月)		
江.イ 潮見・枝川・塩浜・辰巳		—

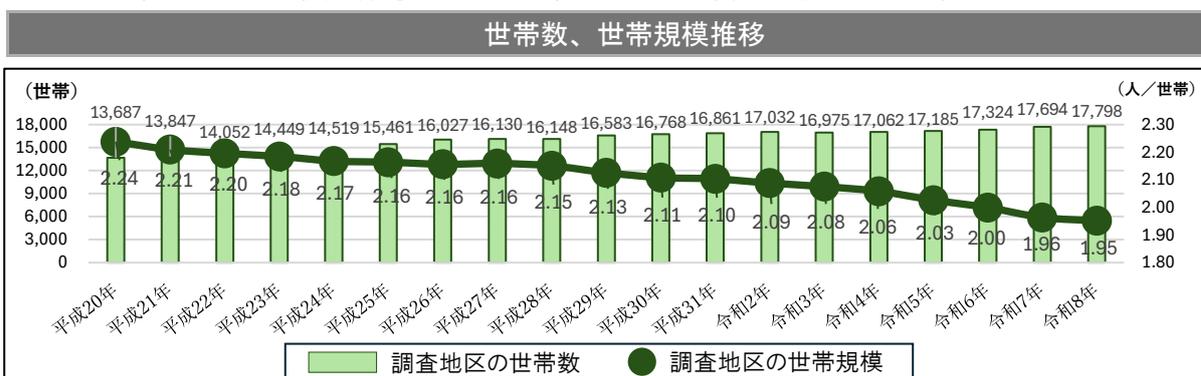
(2) 人口・世帯

人口は、令和2年の35,563人をピークに、令和8年1月時点においては34,732人となっている。なお、本地区における人口推移としては、平成26年に微増した以降、ほぼ横ばいの傾向にある。



「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20年から令和8年にかけて概ね増加傾向にあり、13,687世帯から17,798世帯となっている。一方、世帯規模は2.24から1.95に減少している。なお、本地区における世帯数は、令和8年1月1日現在、合計3,358世帯(潮見一丁目:1,466世帯、潮見二丁目:1,892世帯)となっている。



「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

調査地区のうち、枝川一丁目を除いた範囲が、地区内残留地区(万が一火災が発生しても、地区内に大規模な延焼火災のおそれが無く、広域的な避難を要しない区域)に指定されている。

地震に関しては、「地震に関する地域危険度測定調査」より、本地区においては、地震災害に対する危険度は低く、建物倒壊危険度と火災危険度を総合的に評価した指標である総合危険度が「1(危険性が低い)」と評価されている。調査地区は、一部の町丁目で「2」と評価されているが、その他の町丁目では「1」であることから、被害の危険性が低いといえる。

水害に関しては、「江東区洪水ハザードマップ」、「江東区高潮ハザードマップ」及び「江東区大雨浸水ハザードマップ」より、本地区においては、洪水(荒川の堤防が決壊した場合)による浸水被害は低く、東京湾に高潮が発生した場合には、最も深い場所で1.0m未

満の浸水被害となっており、大雨浸水（下水道等の施設の処理能力を超える豪雨）は最も深い場所で1.0m未満、水害の影響は総じて低い状況となっている。一方、調査地区は洪水による浸水被害は低い見込みであるが、東京湾の高潮は最も深い場所で5.0m未満の浸水被害が想定されており、大雨浸水は最も深い場所で3.0m未満、本地区周辺において被害の危険性が高いといえる。

また、本地区には交番が存在せず、最も近接しているのが「深川警察署枝川交番」となる。

（４）暮らし・憩い

本地区は、他地区と比べスーパーマーケットが少なく、コンビニエンスストアが多い。また、「潮見地区集会所」や「潮見野球場・庭球場」等、公共施設が複数立地している。

令和8年1月現在、調査地区に居住する65歳以上の人口の割合は2割程度で今後も高齢化率の増加が予測されている。また、区全体人口に対する外国人の占める割合が7.6%であるのに対して、調査地区で暮らす人口に対する外国人の割合は7.1%となっている。

（５）水辺・みどり

調査地区は、汐浜運河、汐見運河、曙北運河、東雲北運河、平久運河、豊洲運河、砂町運河に囲まれている。また、潮風の散歩道は部分的に途切れている場所がある。

「令和4年度 江東区みどりの実態調査（令和5年3月）」より、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19.7%となっている。

調査地区の公園・運河等



「令和3年度土地利用現況調査」（江東区）を基に、「江東区データブック2025」（令和7年4月、江東区）「東京港の運河利用のルール、マナー」（令和6年7月、東京都）等の情報を加えて作成

（６）地域交流・にぎわい

潮見一・二丁目町会では、夏祭り納涼大会等のイベントが実施され、地域コミュニティが形成されている。また、本地区には「環境学習情報館（えこっくる江東）」、「水素情報館（東京スイソミル）」、「旧渋沢家住宅」等があり、文化・観光資源が多く立地している。

また、本地区のまちづくりを推進するため、令和7年4月に地域関係者等によるエリアマネジメント団体（P17参照）が設立された。

(7) 交通ネットワーク

令和7年4月現在、自転車駐車場は潮見駅周辺に2か所設置されている。また、コミュニティサイクルポートは調査地区に15か所設置されており、本地区に7か所設置されている。

また、本地区のバス網として、都営バスの路線の他、潮見駅を起終点として辰巳駅、木場駅を循環するコミュニティバスの路線があり、令和6年度からは利用率と利便性の向上を図るため、利用者アンケートで要望の多かった「豊洲ルート」が実証運行されている。

本地区を通過するバス路線



『都バス路線図みんぐるガイド』(令和7年4月、東京都交通局)を基に作成

「潮見駅前」を経由するバス路線 (令和7年12月時点)

バスの種類	行き先	1日当たりの本数
都営バス	東陽町駅前行	8便/日(平日のみ)
江東区 コミュニティバスしおかぜ	潮見駅前～枝川～塩浜～木場	9便/日
	潮見駅前～辰巳	5便/日
	潮見駅前～豊洲(実証運行)	3便/日

『都バス運行情報サービス』(東京都交通局)、『江東区HP』を基に作成

「潮見一丁目」を経由するバス路線 (令和7年12月時点)

バスの種類	行き先	1日当たりの本数
都営バス	錦糸町駅前行/深川車庫前行	89便/日(平日)

『都バス運行情報サービス』(東京都交通局)を基に作成

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、まちづくりアンケートの結果を踏まえ、4つのテーマ（安全・安心、水辺・みどり、地域交流・にぎわい、交通ネットワーク）ごとに想定される、以下の課題を解決していく必要がある。

安全・安心

○誰もが安心して暮らせるまちづくり

静かな住環境が整っており、住民からは住みやすいまちとして評価されている。しかし、近年では、夜間の騒音や公共空間でのごみの放置等、生活環境の悪化につながる問題が指摘されており、こうした状況が治安の低下を招き、誰もが安心して暮らせるまちづくりにとって大きな課題となっている。

○地震や火災に強いまちづくり

「地震に関する地域危険度測定調査」により地震による建物倒壊や火災の被害の危険性は低い地域と評価されているものの、住民からは、老朽建物の耐震性や防火性能に不安がある、地域防災力の強化に向けた連携が十分ではない、といった意見が寄せられている。さらに、本地区は運河に囲まれており、本地区内に拠点避難所が存在しないことから、災害時の避難に対する不安が地域課題となっている。

○水害に強いまちづくり

建築物の非浸水階での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、避難経路の確保等、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。

水辺・みどり

○運河を活用したまちづくり

耐震護岸の整備や水辺へのアクセス、水辺沿いのネットワークの整備が進んでいない箇所があり、広大な水辺空間の更なる活用が求められている。また、今後は緑化やヒートアイランド現象の緩和、生物多様性への配慮等、環境負荷低減に向けて、運河に囲まれた地域特性を活かした取組が必要である。

○みどりを守り育てる持続可能なまちづくり

公園・広場の量と連携が不十分であるため、憩いの空間が少ない。住環境と調和した自然環境の形成に向け、既存の緑と居住空間の緑を身近な自然・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ことが必要である。

地域交流・にぎわい

○にぎわいを生み出すまちづくり

都心に近接した立地条件を有しているものの、潮見駅周辺には商業施設や交流拠点が少なく、駅を中心とした広域核としての機能が十分に発揮されていない。新たなにぎわい機能を導入する際は、既存の住環境と調和したまちづくりを目指すとともに、近隣地区との連携を図りながら、広域的な魅力と調和のある都市空間の形成が必要である。

○地域コミュニティを育むまちづくり

近年のマンション開発やホテル開発により新旧住民や外国人観光客をつなぐコミュニティ形成のための場や仕組みづくりが必要である。また、公園や広場等、住民が自然に集まれる場所が限られている。

交通ネットワーク

○交通利便性の向上

交通の利便性が十分とは言えず、特に駅周辺におけるバスの路線の少なさや運行本数が住民の移動における課題となっている。他の地域へのアクセス手段が限られているため、日常生活における移動の不便さが指摘されている。

○駅周辺のアクセス改善

地域の回遊性向上について、住民からは潮見駅を中心とした歩行者動線の改善や、駅から周辺施設へのスムーズなアクセスが必要といった意見が寄せられている。

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。

◆ 潮見地区の目指す姿〔全体目標〕

水辺とみどりに囲まれた、誰もが安心して快適に暮らせるにぎわいのあるまち



地域の文化を尊重しながら、水辺やみどりの魅力あふれる心地よい都市空間を実現するとともに、多様な都市活動を通じて、こどもから高齢者まで誰もが安心して生活できる環境を整え、にぎわいのある快適なまちを目指します。

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。

◆ 潮見地区の目指す姿〔基本方針〕

安全・安心

水害をはじめとした災害対策や治安悪化に対する防犯対策、ユニバーサルデザインを推進し、災害に強く安全で、安心して暮らし続けられるまちを目指します。

水辺・みどり

運河ルネサンスの取組等による水域利用を促進し、自然環境の大切さや環境負荷低減に対する関心を高めることで、水辺やみどりの魅力あふれる持続可能なまちを目指します。

地域交流・にぎわい

地域資源を活かした交流機会の創出により、世代や文化、地域の垣根を超えて気軽に交流し、区民一人一人が互いに支え合うまちを目指します。

交通ネットワーク

多様な交通手段を活用し、回遊性向上や地域交流を促進させ、バス等を中心とした交通ネットワークで結ばれる地域が、ともに発展するまちを目指します。

4-3. 土地利用の方針

(1) ゾーン別整備方針

これまで本地区のまちづくりを形成してきた住民や事業者と、これから新しくまちづくりに参画しようとする人々が協働し、多様な土地利用が調和する複合都市を目指すために、以下のゾーンに分け、各ゾーンの土地利用の方針を次のとおり定める。

① 駅周辺複合機能ゾーン

- ◇ 安心して暮らせる生活環境を維持しながら、駅を中心に人々の交流を促す機能と日常生活を支援する機能を集積した広域核にふさわしい複合的な市街地の形成を進める。
- ◇ 生活利便施設、飲食施設、業務施設、地域の防犯性を高める設備等多様な機能の導入を促進し、必要に応じて都市計画の手法を活用しながら土地利用の適切な誘導を図る。
- ◇ 駅周辺の回遊性を高めるため、人々の交流を促す広場空間や、高架下・高架沿いの空間の整備・活用を図る。
- ◇ 地区の特色である既存の印刷業を尊重しながら、本ゾーン内はもとより、隣接ゾーンとも調和した空間の形成を図る。



② 水辺生活ゾーン

- ◇ 住環境との調和を図りながら、歴史的資源と水辺に囲まれた環境を活かした魅力あるまちづくりを行う。
- ◇ 住宅・商業・業務・教育・生活利便・交流施設等の水際の建築物は、水際のにぎわい空間を創出するため、水辺に対して顔を向けるような配置や景観上の配慮を行う。
- ◇ 公園・広場等の公共性の高い施設は、良好な水辺景観を創出するため、水辺と一体となった整備を行う。
- ◇ ゼロカーボンシティの実現に向けて、先端技術等の活用によるエネルギーマネジメントの導入や環境配慮型建築物を検討する等、環境に配慮した取組を行う。



③ 水辺活用ゾーン

- ◇ 本地区を持続的に魅力あるまちとするため、水辺を積極的に活用して、水辺に人々をひきつけるとともに、誰もが気軽にスポーツを楽しめる環境を整備することで人々の交流を促し、にぎわいのある商業・業務・交流施設等の機能導入を図る。
- ◇ ダイナミックな眺望を活かし、開放性を高め、オープンスペースの配置、回遊性のある遊歩道、水辺へのアクセス路を整備するとともに、水辺の拠点としての土地利用を図る。
- ◇ 多様な活動を支える広場や憩いを提供する公園を整備することにより、コミュニティ形成を促進する。また、潮風が感じられる良好な水辺景観を創出するため、地域開放型の飲食施設等を水辺と一体的に整備する。
- ◇ 災害対策拠点として官民連携の取組により、浸水対応型のまちづくりを推進する。



④ 水辺調和ゾーン

- ◇ 水辺を意識しながら、周辺環境と調和した複合的な市街地の形成を図る。
- ◇ 地区の特色である造船業等、水辺を活かした業務と隣接するゾーンとが調和する空間の形成を図る。



⑤ 低中層住宅ゾーン

- ◇ 日常生活に必要な施設の利便性と豊かなみどりを備えた、低層・中層建築を中心とする落ち着いた住宅市街地の形成を図る。
- ◇ 駅への主要な動線をみどりのネットワークとして位置づけ、身近にふれあう緑の充実を図る等、官民一体で歩行者空間の良好な環境形成を図る。



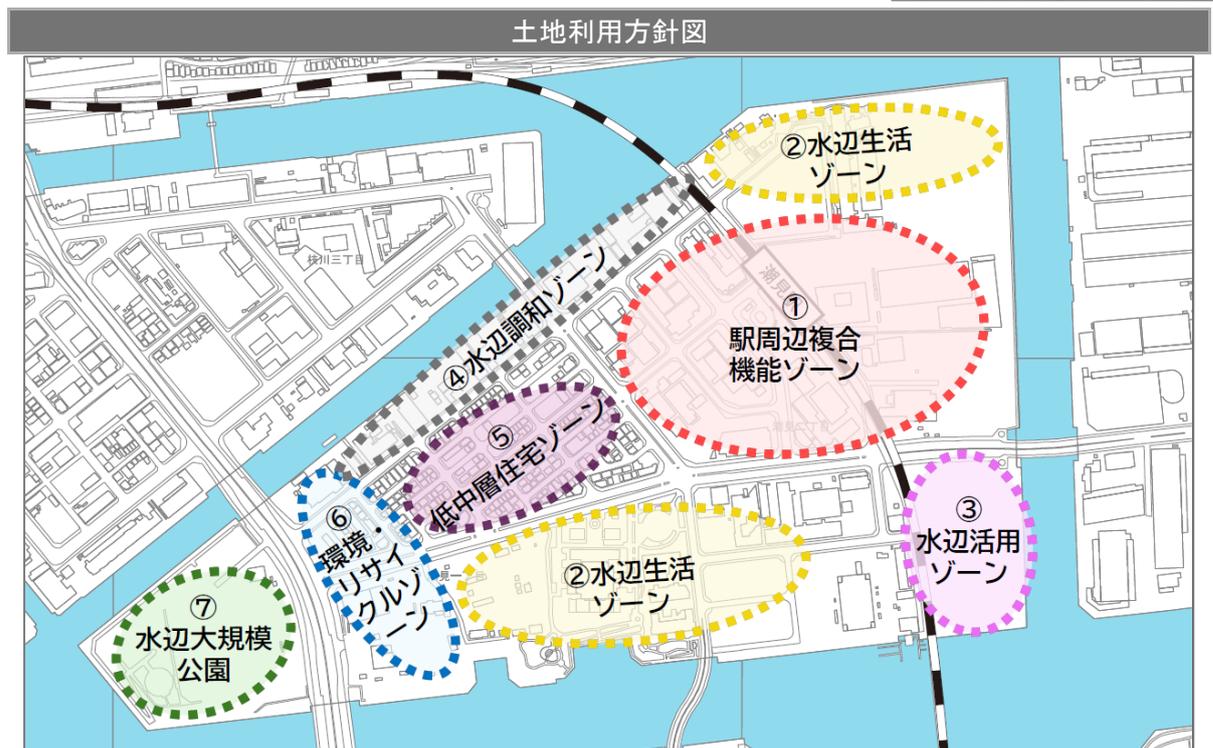
⑥ 環境・リサイクルゾーン

- ◇ 積極的なリサイクルを促進するため、清掃事務所や環境学習情報館（えこっくる江東）、水素情報館（東京スイソミル）等の環境関連施設の連携を視野に入れ、施設の効果的な集積を図る。



⑦ 水辺大規模公園

- ◇ 広域的な球技場として、健康増進に寄与し、災害時の避難場所としての機能を備えるとともに、水辺を活用しながら地域住民の憩いの場、水辺の拠点としての利便性を高める。



「令和3年度土地利用現況調査」(江東区)を基に作成

4-4. 公共施設等の整備方針

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「公共施設の整備方針」を次のとおり定める。

① 道路等

- ◇ 幹線道路や地区内道路は、地域の実情に応じて、バリアフリー化等安全で快適な道路空間の創出に努めるとともに、良好な景観の形成を検討する。
- ◇ その他の道路については、公共建築物や水辺、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。
- ◇ 構想路線は、将来の土地利用転換に応じた道路ネットワークを形成するため、まちづくりの進展に合わせた整備の可能性について検討する。

② 公園・広場

- ◇ 利用者の利便性を重視し、地域のシンボルと位置づけるとともに、機能的でにぎわいのある空間を創出し、特色のある公園づくりを推進する。
- ◇ 公園や広場等のオープンスペースを活用し、地域住民が集い語らう場や、地域の多様な活動を支える場の整備を検討する。
- ◇ 水辺空間と一体で整備する公園・広場等は、住環境の向上に寄与するため、潮風を感じられるように水辺景観を形成する。
- ◇ 誰もが安心して利用できる公園を目指し、バリアフリースイレや遊具、健康器具の整備等、公園機能を充実させるとともに、かまどベンチ等の設置による防災機能強化を図る。

③ みどりのネットワーク等

- ◇ みどりのネットワークは、地域住民のコミュニティ強化の側面から緑化を促進し、公園・広場とともに地域でみどりに親しめる環境づくりを推進する。

【水辺等遊歩道】

- ◇ 潮風の散歩道は、地域の一体感の醸成に寄与することを目指し、水辺の歩行者ネットワークとして、連続性と回遊性のある、安全で快適な水辺の歩行者空間を創出するよう努める。
- ◇ 水辺へのアクセス路は、潮風の散歩道への利便性を高めるため、民地における開発計画の際に歩行者通路の整備を検討する。

④ 公共交通等

- ◇ 駅を中心とした面的な移動円滑化を進め、交通事業者や民間事業者、地域住民と連携し、公共交通の利用促進を図るとともに、充実した交通結節機能の誘導を図る。
- ◇ 自転車駐車場は、既存施設の利用状況を考慮しつつ、利便性を損わないよう配慮して設置する。

⑤ 公共建築物

- ◇ 公共建築物整備の際は、バリアフリー化や省エネルギー化、再生可能エネルギーの導入を推進するとともに、地区内の土地利用方針及び地区の特色である水辺の活用や景観を考慮する。
- ◇ 区有財産の有効活用を図るため、長期的視点に立った整備のあり方について検討する。
- ◇ 今後の社会情勢や人口動態を踏まえ、小学校等の整備の必要性について、適宜検討する。
- ◇ 地域の安全・安心を確保するため、地域の防犯性に寄与する設備等を検討する。
- ◇ 浸水対応型まちづくりに向けて、拠点避難所等となる公共建築物の場合は、浸水対応型拠点建築物として整備を推進する。

⑥ その他

- ◇ 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。
- ◇ 陸路を補完する水域を活用した緊急時の物資輸送等、防災機能と平時の利活用を兼ね備えた船着場の整備を検討する。
- ◇ 水辺の眺望を活かした飲食施設や水上アクティビティを通じて、にぎわいを創出する拠点施設の形成を図る。



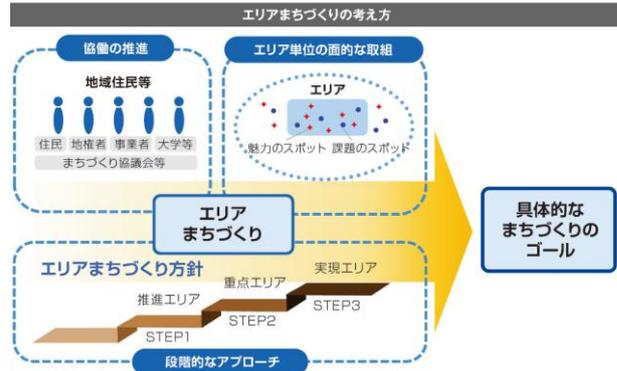
「令和3年度土地利用現況調査」(江東区)を基に作成

5. まちづくりの実現に向けて

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、地区計画等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。上位計画の改定や地域の状況に変化が生じた際は、適宜見直しを検討する。

① エリアまちづくり

都市計画マスタープランに基づき、地域住民等の発意やまちづくりの機運、開発動向を捉え、「エリアまちづくり方針」を策定する等、地域主体によるボトムアップ型のまちづくりを行う。



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）

② 運河ルネサンスの取組

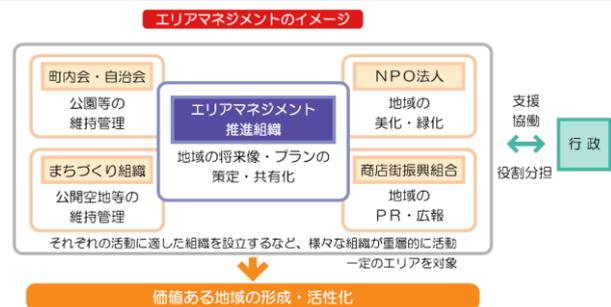
運河等の水域の利活用とその周辺のまちづくりを一体的に進めることで、地域のにぎわいや新たな魅力の創出を図る。



出典：江東区HP（豊洲地区運河ルネサンス協議会）

③ エリアマネジメント

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための住民・事業主・地権者等による主体的な取組としてエリアマネジメントを推進する。



出典：国土交通省HP

Column 潮見駅周辺地区エリアマネジメント準備会

本地区区におけるエリアマネジメント団体として、令和7年4月3日に「潮見駅周辺地区エリアマネジメント準備会（Shiomix）」が設立された。本会の目的は、JR京葉線潮見駅を中心に、周辺地区の地域資源を活かし、地域の価値や魅力、回遊性を向上させるため、潮見に関わる方々と連携し、エリアマネジメント活動を企画・推進することである。



5-1. 実現化手法

本地区の目指す姿を実現するため、想定される個別事業を整理し、それぞれに適したまちづくり手法を活用する。あわせて、地域主体の参画を促し、住民・事業者・行政が協働して計画の具体化を進める。

安全・安心

まちづくり手法	想定されるゾーン
<p>●治安向上に向けた地域連携型のまちづくり</p> <p>◇生活安全対策として「安全・安心パトロール事業」により本地区を巡回パトロールするとともに、地域団体の活動支援を通じて安心できる環境づくりを推進する。さらに、安全性に配慮した公共施設の整備や、公共空間を活用した継続的なイベントの開催により、地域のつながりで見守りの機能を高めるまちづくりを促進する。</p>	全体
<p>●災害時における協力協定の拡充</p> <p>◇高潮等の水害を想定した一時避難場所の確保に向け、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した際には積極的に「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」の締結の推進により、一時避難施設の他、物資の供給や救護活動等の支援について拡充を図る。</p>	① 駅周辺複合機能ゾーン ② 水辺生活ゾーン ③ 水辺活用ゾーン ④ 水辺調和ゾーン
<p>●浸水対応型建築物等の整備</p> <p>◇新たに建築される中高層建築物や、拠点避難所等となる公共施設の建替え時には、「緊急機能」、「維持機能」を備えた浸水対応型建築物及び「救助機能」を加えた浸水対応型拠点建築物の誘導・整備を図る。</p>	全体

等

水辺・みどり

まちづくり手法	想定されるゾーン
<p>●水辺空間の活用</p> <p>◇潮風の散歩道や運河等の公共空間の活用にあたり、「運河ルネサンス」の理念のもと、水域占用許可の規制緩和を活用した観光桟橋や水上施設によるイベント開催を通じて、地区の特性である運河の魅力を活かしたまちづくりを一体的に進める取組を推進する。</p>	全体
<p>●水辺とみどりをつなぐ快適な歩行者空間の整備</p> <p>◇潮風の散歩道の連続的な整備と「コミュニティガーデン事</p>	全体

業」の活用により、水辺とみどりがつながるネットワークを形成し、地域の回遊性を高め、誰もが歩いて楽しく、自然に親しめる魅力的な歩行者空間の創出を図る。	
<p>●水辺景観を生かした建築と空間整備</p> <p>◇江東区景観計画（平成26年11月改定）の「臨海景観基本軸における景観形成基準」に基づき、水辺からの見え方を検討し、水域にも建築物の顔を向けた配置とすることで、周辺環境と調和した運河の景観を生かしたまちづくりを推進する。また、水際の建築物は、潮風の散歩道へつながるアクセス通路を整備することで水辺空間の利用促進を図るとともに、水域側のにぎわいづくりに資する空間活用の整備を図る。</p>	<p>① 駅周辺複合機能ゾーン</p> <p>② 水辺生活ゾーン</p> <p>③ 水辺活用ゾーン</p> <p>④ 水辺調和ゾーン</p>

等

地域交流・にぎわい

まちづくり手法	想定されるゾーン
<p>●官民連携による交流・滞留空間の創出</p> <p>◇駅前の歩道空間や水辺の公共空間を活用して交流・滞留空間を創出するとともに、民間施設との連携により、総合設計制度等の諸制度を活用して地域開放型スペースを誘導することで、地域交流・にぎわいを支える「場」の整備を推進する。</p>	<p>① 駅周辺複合機能ゾーン</p> <p>② 水辺生活ゾーン</p> <p>③ 水辺活用ゾーン</p> <p>④ 水辺調和ゾーン</p>
<p>●地域運営体制の構築促進</p> <p>◇地域の魅力や安全性の向上に向けて、良好な市街地環境の形成、にぎわいを生むイベント、防犯活動、情報発信等の地域主体によるまちづくりの取組と連携し、エリアマネジメントの視点を取り入れながら、地域が持続的にまちの運営に関われる仕組みづくりを推進する。</p>	<p>全体</p>

等

交通ネットワーク

まちづくり手法	想定されるゾーン
<p>●コミュニティバスの検討</p> <p>◇区内南部地域における交通不便地域の解消を図り、高齢者等の交通手段の確保として引き続きその役割を果たすとともに、更なる利便性向上に向け、利用者のニーズ等を踏まえた運行計画を検討する。</p>	<p>① 駅周辺複合機能ゾーン</p>
<p>●新たな技術を活用したモビリティ導入の検討</p> <p>◇交通ネットワークの充実に向けて、新駅周辺に交通結節機</p>	<p>全体</p>

<p>能の誘導を図る枝川地区及び隣接する辰巳・新砂地区との連携も視野に、自動運転等の新たな技術を活用したモビリティの導入やモビリティハブの整備等の検討を行うとともに、運河に囲まれた特徴をふまえドローン等も含めた新技術の実証実験の実施等について検討する。</p>	
<p>●潮見駅周辺の空間整備による地域回遊性の向上 ◇地域の回遊性向上のため、潮見駅高架下周辺の空間整備と歩行者動線の整理を行い、駅から周辺施設へのスムーズなアクセスを実現することで、駅を起点とした移動の利便性を高め、地域内の人の流れを促進するまちづくりを推進する。</p>	<p>① 駅周辺複合機能ゾーン</p>

等

■ 関連制度・用語の解説

□ 運河ルネサンス
<p>東京の水辺の魅力の向上や観光振興に資するため、運河等の水域利用とその周辺におけるまちづくりが一体となり、地域のにぎわいや魅力を創出することを目的とした地元が主体となった取組のこと。</p> <p>地域の町会、商店会、企業等の民間事業者、NPO等の団体が集まり、運河の活用方法、運河を利用したイベント、運河上に設置したい観光栈橋や水上レストラン等の施設について話し合う地域協議会を設立し、進めていくもの。</p>
□ 公開空地
<p>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。</p>
□ 江東区景観計画（平成26年11月改訂、江東区）
<p>区内の豊洲運河・汐浜運河・曙北運河・砂町運河より南側地域及び同運河沿岸部の水際から北側50mの区域を「臨海景観基本軸」とし、海辺の自然と共生しながら、各地域の特性を生かした新しい時代にふさわしい景観の形成を図る。</p>
□ 構想路線
<p>江東区道路網整備計画における幹線道路のうち、本区のまちづくりにおいて、今後の土地利用転換に合わせた補完整備の検討を要する路線を示したもの。</p>
□ 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）
<p>都市計画マスタープランの重点戦略「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。避難スペース等の「緊急機能」、備蓄スペース等の「維持機能」を備えた「浸水対応型建築物」と、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。</p>
□ 地区計画
<p>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・公園等の配置や建築物に関する制限等について、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。</p>
□ 都市開発諸制度
<p>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、公開空地の確保等公共的な貢献を行う建築計画に対して、容積率や斜線制限等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。</p>
□ みどり
<p>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。</p>
□ ユニバーサルエリア
<p>ユニバーサルエリアは、船の種類に係わらず全ての船が互いに譲り合いながら利用する水域。</p>

Column 浸水対応型まちづくりの拠点事例

板橋区では、「板橋区地域防災計画（風水害編）」（平成28年3月策定）にて、浸水想定地域において、急激な増水で避難所への立ち退き避難に危険が伴う場合は、無理に避難所へ行かず、高層ビル等への緊急垂直避難等により命を守る最大限の行動をとるとしている。

また、「令和3年度板橋区水害避難等対応方針」（令和3年6月公表）では、民間建築物等を活用した緊急垂直避難場所の確保について検討するとしている。

そのような中、荒川と新河岸川に挟まれた位置にあり、荒川氾濫ハザードマップにおいて約7mの浸水、集中豪雨ハザードマップにおいて約3mの浸水が見込まれる「舟渡四丁目南地区」を、令和2年12月に「災害に強い首都『東京』形成ビジョン」における高台まちづくりのモデル地区に指定し、令和3年10月には板橋区都市づくり推進条例に基づく「都市づくり推進地区に準ずる地区『舟渡四丁目南地区』」として定め、高台広場、水害時の緊急垂直避難場所や高台避難経路等の防災上必要な公共施設の整備を行い、水害に強いまちを目指すとした。

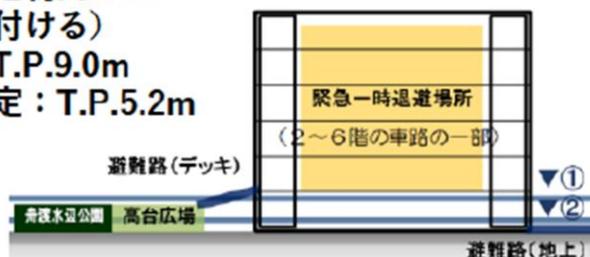
これらを受け、事業者との協働において地区計画を活用したまちづくりを推進するため、「舟渡四丁目南地区地区計画」（令和4年9月）を策定した。「近隣のものづくり産業との調和に配慮しつつ新しい時代のニーズに対応した産業機能の維持・更新を図るとともに、水害に強い安心・安全なまち」を形成することを目標としている。



東西断面図（イメージ）

避難路、緊急一時避難場所（緊急一時避難場所は建物内の2～6階の車路に位置付ける）

- ①荒川最大想定：T.P.9.0m
- ②新河岸川最大想定：T.P.5.2m



出典：「板橋区における民間と連携した高台まちづくり」（令和4年11月、関東地方整備局）



【参考】まちづくりアンケート結果

方針改定にあたり、地域住民の方々の本地区に対するご意見を把握することを目的としたアンケート調査を実施し、意向を整理した。

(1) 調査概要

アンケート調査の概要は以下のとおりである。

アンケート調査概要	
回答期間	令和7年8月20日(水)～9月3日(水)
調査対象	潮見地区全域の居住世帯(約3,200か所へポストイングを実施)
調査方法	ロゴフォーム又は返信用封筒での回答
回答数	425件

(2) 調査結果

アンケート調査の結果は以下のとおりである。

アンケート結果																			
①回答者の年齢分布	<p>◇ 「50～59歳」が最も多い。</p> <table border="1"> <caption>回答者の年齢分布 (人)</caption> <thead> <tr> <th>年齢層</th> <th>人数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>19歳以下</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>20～29歳</td> <td>28</td> </tr> <tr> <td>30～39歳</td> <td>56</td> </tr> <tr> <td>40～49歳</td> <td>86</td> </tr> <tr> <td>50～59歳</td> <td>121</td> </tr> <tr> <td>60～69歳</td> <td>74</td> </tr> <tr> <td>70歳以降</td> <td>54</td> </tr> <tr> <td>不明</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table>	年齢層	人数	19歳以下	3	20～29歳	28	30～39歳	56	40～49歳	86	50～59歳	121	60～69歳	74	70歳以降	54	不明	3
年齢層	人数																		
19歳以下	3																		
20～29歳	28																		
30～39歳	56																		
40～49歳	86																		
50～59歳	121																		
60～69歳	74																		
70歳以降	54																		
不明	3																		
②潮見地区の良いところ	<p>◇ まちの暮らしやすさや静かさ</p> <p>◇ 自然と調和した水辺のまち(潮風の散歩道、さざなみ公園、潮見運動公園、潮見しぶさわ公園、景観の良さ)</p> <p>◇ 都心からの近接性(JR潮見駅)</p> <p>◇ 運河に囲まれたコンパクトなまち</p> <p>◇ 旧渋沢邸等の歴史的資源</p>																		
③潮見地区で重要と考えるテーマ	<p>◇ 「安全・安心(防災・治安含む)」「交通ネットワーク」「水辺・みどり」が多くなっている。</p> <table border="1"> <caption>重要と考えるテーマ (件)</caption> <thead> <tr> <th>テーマ</th> <th>件数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>安全・安心(防災・治安含む)</td> <td>262</td> </tr> <tr> <td>交通ネットワーク</td> <td>256</td> </tr> <tr> <td>水辺・みどり</td> <td>208</td> </tr> <tr> <td>地域交流・にぎわい</td> <td>105</td> </tr> <tr> <td>教育・子育て</td> <td>75</td> </tr> <tr> <td>経済・産業</td> <td>73</td> </tr> <tr> <td>文化・スポーツ</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>環境・リサイクル</td> <td>37</td> </tr> </tbody> </table>	テーマ	件数	安全・安心(防災・治安含む)	262	交通ネットワーク	256	水辺・みどり	208	地域交流・にぎわい	105	教育・子育て	75	経済・産業	73	文化・スポーツ	60	環境・リサイクル	37
テーマ	件数																		
安全・安心(防災・治安含む)	262																		
交通ネットワーク	256																		
水辺・みどり	208																		
地域交流・にぎわい	105																		
教育・子育て	75																		
経済・産業	73																		
文化・スポーツ	60																		
環境・リサイクル	37																		

④新たに追加することが望ましい機能や施設	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 生活利便施設（スーパーマーケットやドラッグストア）と飲食施設 ◇ 交番（外国人観光客の増加による治安の悪化を懸念） ◇ バス路線の充実（本数が少なく、東陽町・豊洲方面が不便） ◇ 潮見駅を中心とした回遊性の向上 ◇ 地域交流施設（住民・来街者利用ともに） ◇ 医療施設（病院等） ◇ スポーツ施設や文化施設（図書館や芸術施設等） ◇ 空地の有効活用
⑤水辺空間の活用に向けた取組について	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 商業施設の誘致（テラスのあるカフェ等） ◇ 水上交通拠点の設置（船着場の整備） ◇ アクセス性の向上（水上バスや屋形船の整備と、水辺へのアクセス路の充実）
⑥まちづくりが進むにあたり不安なこと	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 治安悪化の懸念（交番が無く、外国人観光客の増加による不安、不法侵入や車上荒らし、違法民泊、マナー違反等） ◇ 住環境の悪化（夜間騒音やごみの散乱、受動喫煙等） ◇ 道路交通上の懸念（交通量の増加や信号無視、路上駐車等） ◇ 地域コミュニティの希薄化 ◇ 高層建築による圧迫感・景観の変化
⑦災害時に不安なこと	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 水害（運河に囲まれている地形からの不安、避難方法及び避難先の確保） ◇ 地震や火災（拠点避難所が隣の地区にあることや、受け入れをスムーズにする地域連携、橋崩壊時に孤島となるため移動における不安や液状化等） ◇ 老朽化した建物（地震や火災への備え）