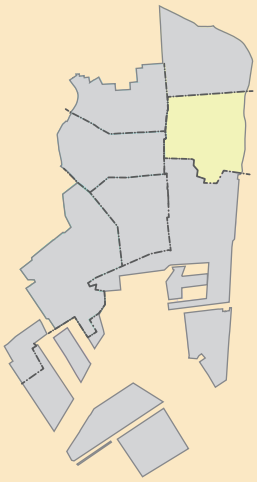
（4）城東南部地区

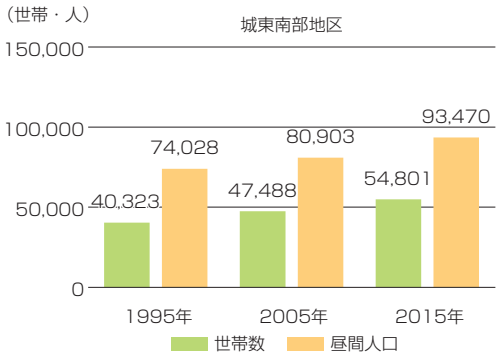


（仙台堀川公園）

人口と世帯

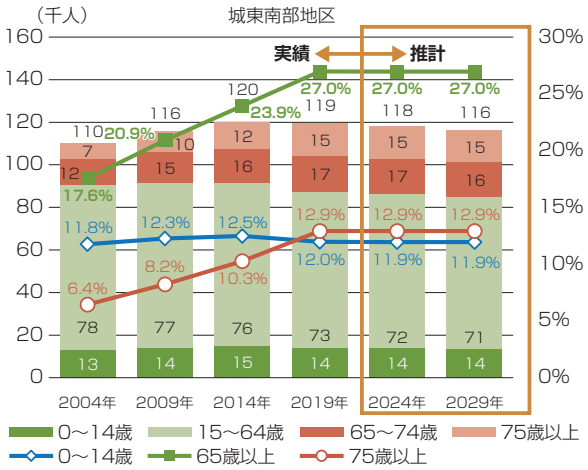
●世帯数は 2005 年から 2015 年の間に約 15%増加し約 5.5 万世帯となっています。
●昼間人口は 2005 年から 2015 年の間に約 16%増加し約 9.3 万人に達しています。
●人口は 2019 年時点で約 119,000 人となっており、2029 年には約 116,000 人になると推計されています。
●高齢化率（65 歳以上人口比率）は 2019 年時点で 27.0%となっており、今後も横ばいの傾向が続く見込みです。

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 57（1982）年	仙台堀川公園（区民の森）開園、竪川河川敷公園開園
昭和 61（1986）年	横十間川親水公園に「生物の楽園」完成、仙台堀川・横十間川の整備完了
平成 2（1990）年	砂町文化センター・砂町図書館オープン
平成 8（1996）年	東砂スポーツセンターオープン
平成 16（2004）年	城東区民農園、みどり館開館
平成 17（2005）年	荒川ロックゲート開通
平成 18（2006）年	南砂こども家庭支援センターオープン
平成 19（2007）年	南砂町駅周辺の 42 か所にやさしいまちの導入システム設置
平成 20（2008）年	小名木川歩行者・自転車専用橋「塩の道橋」完成
平成 22（2010）年	南砂線路公園開園、南砂出張所・区民館改築オープン
平成 26（2014）年	北砂三・四・五丁目地区について東京都から不燃化特区の指定 砂町文化センター・砂町図書館リニューアル
令和 2（2020）年	小名木川防災公園開園

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（城東南部地区）

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

区域、エリア等

- 地区区分

公共交通（鉄道等）

- 鉄道路線（JR）
- 鉄道路線（地下鉄・私鉄）
- 鉄道駅

公共交通（計画・構想）

- 亀戸～新木場間のLRT整備構想
- 区道の無電柱化優先整備路線

都市計画等

- 地区計画
- 再開発促進地区
- 誘導地区（東京都都市再開発方針）

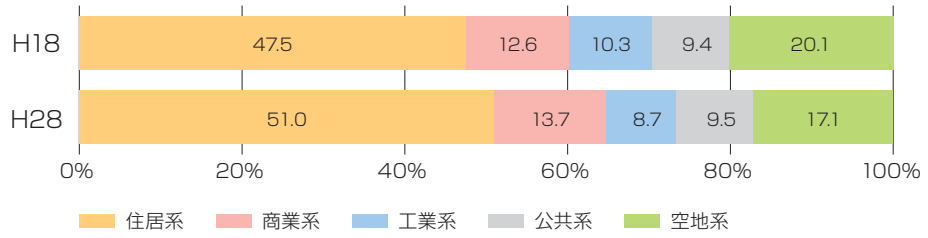
土地利用現況（平成28年12月現在）

	公共用地	官公庁施設
		教育文化施設
		厚生医療施設
		供給処理施設
	商業用地	事務所建築物
		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 51.0%となっています。一方で、工業系は減少しており、全体の 8.7%となっています。
●商業系は約 14%であり、商業・工業系の土地利用が住居系と混在しています。

土地利用現況の変化（城東南部地区）



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

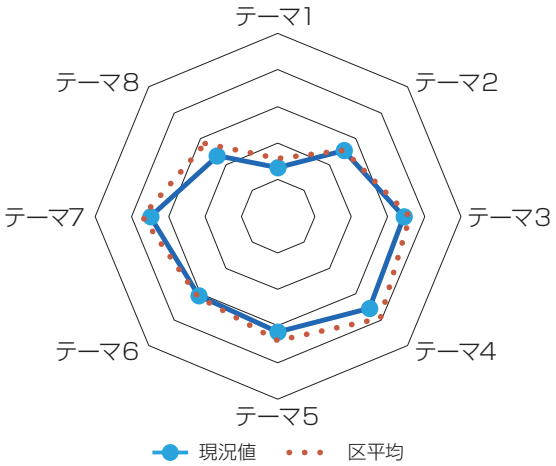
地区計画が２地区策定されています。東京都都市再開発の方針で、再開発促進地区が２地区、誘導地区が２地区指定されています。区策定のまちづくり方針が１地区あります。

地区計画		決定年月日	面積
新砂地区地区計画		平成 10 年 10 月 7 日	約 33.1ha
北砂三・四・五丁目地区地区計画		令和２年 11 月 11 日	約 48.6ha
再開発促進地区（東京都　都市再開発の方針　令和３年３月）			面積
江 .9 新砂三丁目地区			約 33.1ha
江 .12 北砂地区			約 48.6ha
誘導地区（東京都　都市再開発の方針　令和３年３月）			面積
江 . ア 小名木川駅周辺			—
江 . キ 南砂・新砂（一部）			—
まちづくり方針（区策定）		策定年月	面積
地区まちづくり方針	北砂三・四・五丁目地区まちづくり方針	平成 30 年 6 月	約 48.6ha

テーマ別まちづくりの満足度

住環境の満足度は、70.9%と８テーマのうち最も高いですが、区の平均を下回っています。一方で、安全･安心の満足度は 26.4%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（城東南部地区）



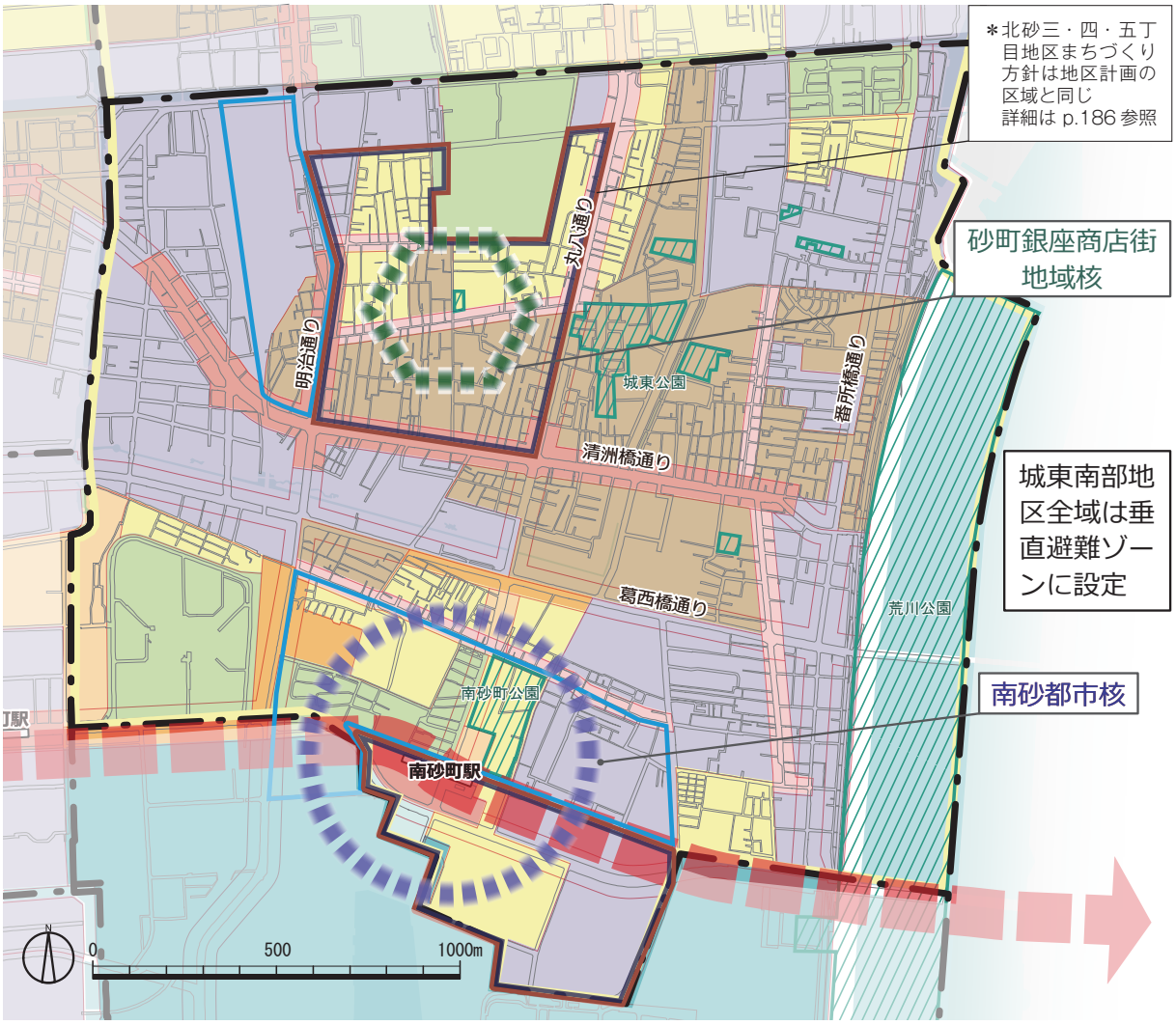
テーマ	現況値（%）	区平均（%）
1　安全・安心	26.4	31.7
2　環境	50.8	51.3
3　水辺と緑	68.7	72.1
4　住環境	70.9	78.7
5　健康・スポーツ	63.3	68.0
6　道路・交通	61.1	62.1
7　観光・交流	69.9	74.2
8　景観	46.9	56.3

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
東西都市軸

ゾーン
城東地域

拠点
都市核
地域核

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）

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
再開発促進地区
誘導地区（東京都都市再開発方針）

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

・**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

・**城東地域**：良好な住環境を形成するため、既存の住居・商業・工業・公共などの多様な都市機能と身近な水辺と緑が共存する複合市街地の形成を目指します。

拠点の方針

・**南砂都市核**
　・既成市街地と臨海部をつなぐ拠点の形成を目指し、既存の多様な都市機能を活用するとともに、大規模な土地利用転換を契機に、商業・業務・居住・物流などの多様な都市機能をバランスよく誘導します。
　・駅周辺の緑と臨海部の水辺と緑を活用し、道路ネットワークを補完する新設道路や快適で安全な歩行者空間・自転車空間を整備するなど、身近に水辺と緑を感じられる広域的な交通ネットワークの形成を目指します。

・**砂町銀座商店街地域核**
　・安全・安心な災害に強いまちづくりを目指し、東京都における不燃化特区制度や地区計画などの都市計画制度等を活用し、商店街を含めた住宅地の更新を契機にまちの防災性向上を図ります。
　・下町情緒あふれる砂町銀座商店街の景観や商店街を中心とした地域コミュニティを最大限に活用し、地域に根差した特色ある商店街とそれに調和した住宅街を形成するため、産学官の連携等により、商店街の活性化や集客力向上、良好な住環境の形成を図ります。

永代通りと丸八通り交差点

砂町銀座商店街

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

●北砂三・四・五丁目地区は、東京都の「不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）※」に指定され、これまで新防火地域の指定、現地相談ステーションの開設・運営、老朽建築物への戸別訪問と除却等費用の助成、「北砂三・四・五丁目地区まちづくり方針」の策定、「北砂三・四・五丁目地区地区計画」の策定を行ってきました。引き続き、老朽建築物への除却等費用の助成や道路・広場等の整備等、複合的な施策を進めていくことが必要です。

●北砂六丁目、北砂七丁目、東砂四丁目、東砂五丁目では、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。

●国による荒川下流部における高規格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、荒川の堤防が決壊した場合、汐浜運河以北の地域で浸水が想定されています。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。

●荒川、旧中川、横十間川、小名木川、仙台堀川公園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

●荒川、旧中川、横十間川、小名木川では、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 16.1%（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。

●区民の貴重な農体験の場である城東区民農園では、引き続き、自然に触れられる環境づくりが望まれます。

住環境

●北砂五丁目団地などの高経年化した大規模団地では、更新時期を迎えていることから、各計画に基づきストック再生等を推進し、多様な世代や世帯が暮らしやすい住環境の維持・向上を推進する必要があります。

健康・スポーツ

●南砂少年野球場、東砂スポーツセンター、スポーツ会館、東砂庭球場、荒川・砂町庭球場などが立地しています。仙台堀川公園や荒川・砂町水辺公園などの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

●小名木川沿いなどの幅員が狭い道路については、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。

●地区内を南北に移動する鉄道交通がないことから、バス交通の充実や新たな交通システムの導入が求められています。

●コミュニティサイクルについては、地区内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。

●南砂町駅では、ホームの増設による混雑の緩和やバリアフリー設備の増設など、東京メトロによる大規模な改良工事が進められています。誰もが安心してスムーズに移動し滞留できる環境整備が求められています。

●砂町文化センター通り・砂町銀座商店街は、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。

●仙台堀川公園周辺では、公園との一体整備による道路区域の拡幅や歩道の新設、無電柱化などによる安全で快適な歩行空間の創出が望まれます。

観光・交流

●横十間川和船乗船、富賀岡八幡宮などの地域資源を活かし、国内の観光の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。

●砂町銀座商店街では、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

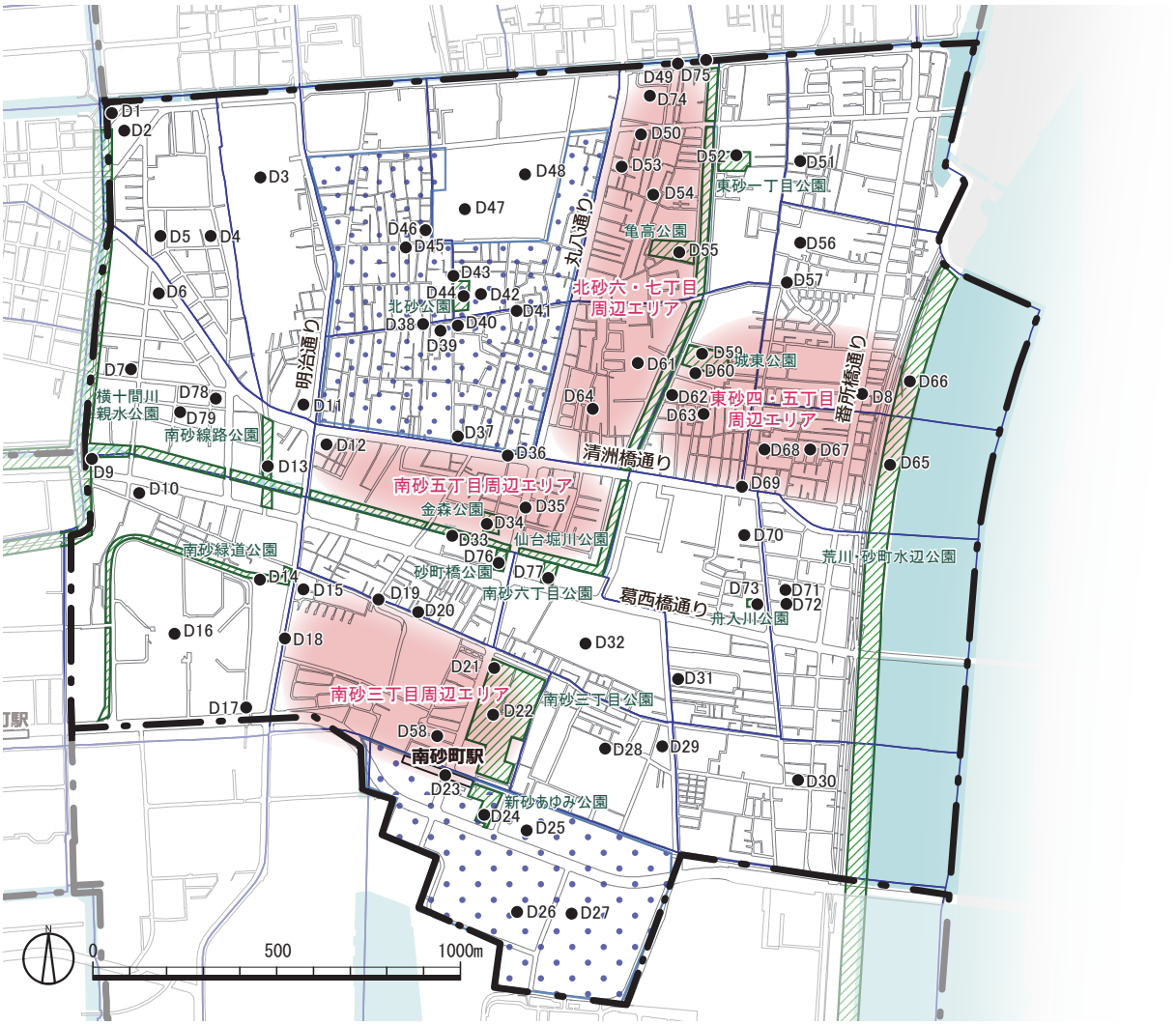
●下町情緒あふれる砂町銀座商店街では、地域の活力や地域資源を活かしたまち並みの形成が期待されます。

●小名木川沿いの「しおのみち」や歩行者・自転車専用橋「塩の道橋」、仙台堀川公園は、地域住民に親しまれる水辺空間となっています。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「北砂六・七丁目周辺」「東砂四・五丁目周辺」「南砂三丁目周辺」「南砂五丁目周辺」の４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
- 魅力や課題のスポット
- 地区計画
- 公園：「魅力や課題のスポット」と「3）テーマ別まちづくり」（p.180、p.181参照）で挙げられているもの

区域、エリア等

- 町丁目境界
- 地区区分

公共交通（鉄道等）

- 鉄道駅

＊「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

D1	小名木川クローバー橋	点
D2	スポーツ会館	点
D3	アリオ北砂	点
D4	奥村稲荷大明神	点
D5	稲荷社	点
D6	末應稲荷大明神	点
D7	江東馬頭観世音	点
D8	番所橋通り	線
D9	横十間川親水公園	線
D10	砂村新田六地蔵	点
D11	志演尊空神社	点
D12	松吉稲荷神社	点
D13	南砂線路公園	点
D14	南砂緑道公園	線
D15	仙気稲荷神社	点
D16	南砂二丁目住宅	面
D17	JR 越中島貨物線	線
D18	明治通り	線
D19	**元八幡通り商栄会・仙気稲荷通り会**	線
D20	喜楽湯	点
D21	**震災対策用応急給水施設**	点
D22	**南砂三丁目公園**	面
D23	**南砂町駅周辺**	面
D24	新砂あゆみ公園	点
D25	グランエスタ	点
D26	東京江東区高齢者医療センター	点
D27	南砂町 SUNAMO	点
D28	笠間稲荷大明神	点
D29	富賀岡八幡宮	点
D30	不二の湯	点
D31	東砂七丁目児童遊園	点
D32	イオンスタイル 南砂	点
D33	**仙台堀川公園**	線
D34	金森公園	点
D35	丸八通り	線
D36	清洲橋通り	線
D37	亀の湯	点
D38	**砂町銀座商店街**	線
D39	高平稲荷神社	点
D40	不燃化相談ステーション	点
D41	砂町銀座通り	線
D42	北砂公園	点
D43	老朽木造住宅密集市街地	面
D44	砂町文化センター	点
D45	竹の湯	点
D46	北砂治兵衛稲荷神社	点
D47	小名木川小学校	点
D48	**北砂五丁目団地**	面
D49	**小名木川**	線
D50	文化湯	点
D51	妙法陶首稲荷神社	点
D52	東砂一丁目公園	点
D53	亀守稲荷神社	点
D54	**老朽木造住宅密集市街地**	面
D55	亀高公園	点
D56	生田神社	点
D57	藤の湯	点
D58	都営南砂三丁目アパート	面
D59	城東公園	点
D60	城東区民農園	点
D61	**北砂七丁目団地**	面
D62	大塚天祖神社神明宮	点
D63	**老朽木造住宅密集市街地**	面
D64	**老朽木造住宅密集市街地**	面
D65	**荒川（高規格堤防）**	線
D66	**荒川・砂町水辺公園**	線
D67	**老朽木造住宅密集市街地**	面
D68	中田稲荷神社	点
D69	末広通り商店街	線
D70	旭湯	点
D71	東砂天祖神社	点
D72	稲荷大神	点
D73	舟入川公園	点
D74	丸八児童遊園	点
D75	塩の道橋	点
D76	砂町橋公園	点
D77	南砂六丁目公園	点
D78	富賀岡八幡神社	点
D79	中村稲荷神社	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

D54、D64 老朽木造住宅密集市街地：
●道路拡幅／●建物の不燃化促進／●オープンスペース確保／●木造住宅密集地の改善
D61 北砂七丁目団地：
✦広大なオープンスペースを有する
●団地のポテンシャルを活かした防災機能の強化

→ **北砂六・七丁目周辺エリア**

D65 荒川、D66 荒川・砂町水辺公園：
✦雄大な荒川の流れを望む開放的な公園／✦豊かな自然環境／✦テニスやランニング等のスポーツができる環境／✦江東花火大会
●大規模災害に備え、周辺の地域と連携したまちづくり
D63、D67 老朽木造住宅密集市街地：
●道路拡幅／●建物の不燃化促進／●オープンスペース確保／●木造住宅密集地の改善

→ **東砂四・五丁目周辺エリア**

D21、D22 南砂三丁目公園：
✦南砂町駅直結の公園／✦少年野球場や多目的広場、遊具広場など施設が充実／✦災害による断水時の給水拠点／✦地域の防災拠点／✦通勤・通学の利用も多く、多世代が利用
●公園の更なる利活用
D23 南砂町駅周辺
✦ホームの拡幅工事よる駅の利便性向上が見込まれる
●周辺に団地やマンションが多く、通勤時の混雑緩和などゆとりある駅前空間が必要
D19 元八幡通り商栄会・仙気稲荷通り会：
✦バス停があり、利便性が高い／✦南砂三丁目公園や商店街、大規模商業施設など、多くの人で賑わう施設が多く立地／✦歩行者天国のイベントを開催
●周辺施設と連携した更なるにぎわいづくり／●通りの安全性・快適性の向上

→ **南砂三丁目周辺エリア**

D33 仙台堀川公園：
✦都内最大の親水公園／✦地域住民の憩いの場／✦区民が親しめる自然環境／✦桜の名所
●水生植物や生物の多様性を学ぶ場として活用／●水辺と緑のネットワークの質向上／●周辺の地域と連携したにぎわいづくり

→ **南砂五丁目周辺エリア**

D38 砂町銀座商店街：
✦歴史ある下町文化の残る商店街／✦区内外から人々が訪れる／✦にぎわいを創出
●防災性・安全性の向上／●訪れた人が滞留できる空間の確保／●地域交流の場の確保／●地域の更なる魅力創出
D48 北砂五丁目団地：
✦大規模団地／✦地域の防災拠点／✦豊かな緑化空間／✦小学校や商店街へのアクセスが良い
●周辺地域と連携した団地内広場の活用によるにぎわいづくり／●周辺地域と連携した防災性向上
D49 小名木川：
✦四季折々の花が咲く／✦区民が親しめる自然環境／✦ウォーキング、ジョギングに最適／✦良好な景観
●船着場の整備・活用／●人道橋を活用した小名木川両岸の地域と交流促進

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。

北砂六・七丁目周辺エリア

○**【安全・安心／住環境】：**大規模団地と連携し、地域住民等が安全に避難できるオープンスペースを確保するなど、安全で安心なまちづくりを目指します。

○**【水辺と緑／健康・スポーツ／住環境】：**周辺の水辺と緑を活かし、多世代が快適かつ健康的に暮らせる住環境の形成を目指します。

東砂四・五丁目周辺エリア

○**【水辺と緑／健康・スポーツ】：**荒川・砂町水辺公園周辺では、国と連携して高規格堤防の整備を進めるなど、防災性の高いスポーツ利用も可能な水辺の形成を目指します。

○**【安全・安心／道路・交通】：**地域コミュニティに配慮しながら都市計画道路や細街路の拡幅を進めるなど、安全性の確保に向けた段階的なまちづくりを目指します。

南砂五丁目周辺エリア

○**【環境／水辺と緑／観光・交流】：**仙台堀川公園の水辺と緑を活かし、自然を感じられる憩いとレクリエーションの空間づくりを進めるなど、快適性の高いゆとりのある環境都市の形成を目指します。

○**【環境／水辺と緑】：**生物多様性に資する仙台堀川公園の水辺と緑を保全するなど、身近に自然と触れ合える環境共生のまちづくりを目指します。

南砂三丁目周辺エリア

○**【住環境】：**大規模団地と連携し、滞留・交流できるオープンスペースを駅前空間と一体的に整備するなど、アクティビティを支えるゆとりのある都市の形成を目指します。

○**【安全・安心／水辺と緑】：**南砂三丁目公園では、多世代で憩える空間を維持・保全するとともに、帰宅困難者の一時避難場所としても活用するなど、平常時と災害時の両方に対応できるまちづくりを目指します。

○**【道路・交通／観光・交流】：**元八幡通り・仙気稲荷通りでは、安全な歩行空間を確保するなど、多くの人が利用しやすい沿道商業のまちづくりを目指します。

地区まちづくり方針

北砂三・四・五丁目地区まちづくり方針（平成 30 年 6 月策定）

区では、平成 29 年 9 月に地元住民が組織する「北砂三・四・五丁目地区まちづくり協議会」から提出された「まちづくり提案書」を受け、安全で魅力的なまちづくりの実現に向けて、まちづくり方針図や 5 つの方針を定めた行政計画として北砂三・四・五丁目地区まちづくり方針を策定しました。

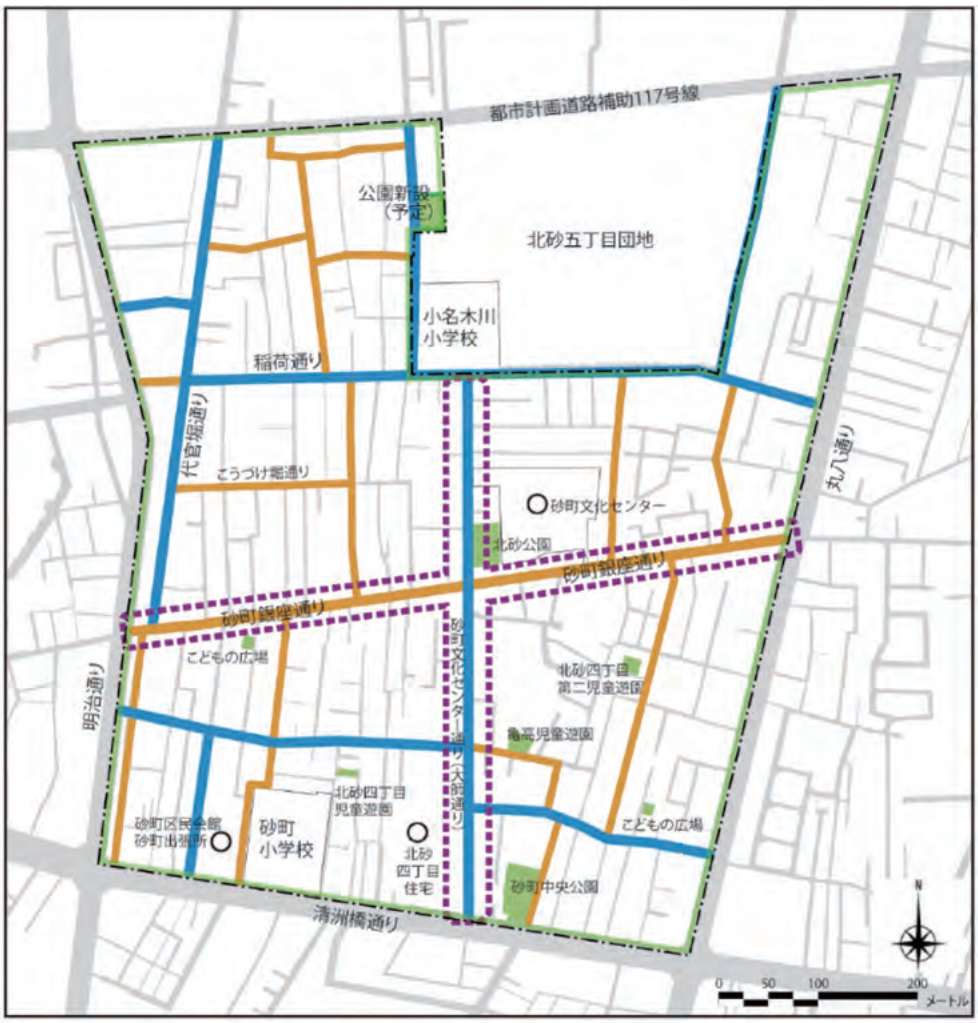
まちの将来像

○災害に強く、歴史を感じる魅力的な道路や公園があるまち

○建物の更新が進み、世代を超えて長く住み続けられるまち

○人々の触れ合い、にぎわい、助け合いがあり、高齢者や子育て世代にやさしいまち

まちづくり方針



:防災生活道路（幅員6m以上）
:防災生活道路（幅員4m以上）
:公園・広場等
:地区計画導入予定区域
:広場（公園）の新設・拡幅・アクセス改善を目指すエリア
:優先的に無電柱化を検討する路線

出典：北砂三・四・五丁目地区まちづくり方針（平成 30 年 6 月策定）