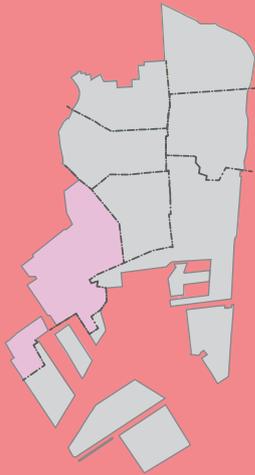
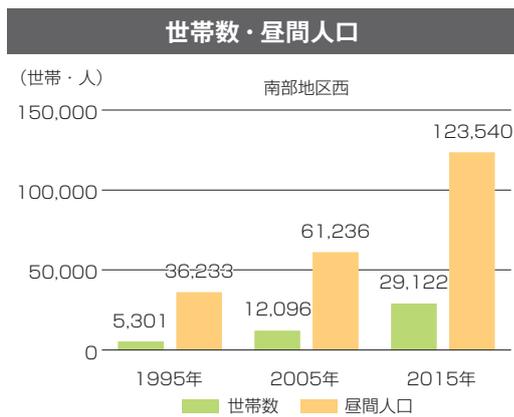


(5) 南部地区西

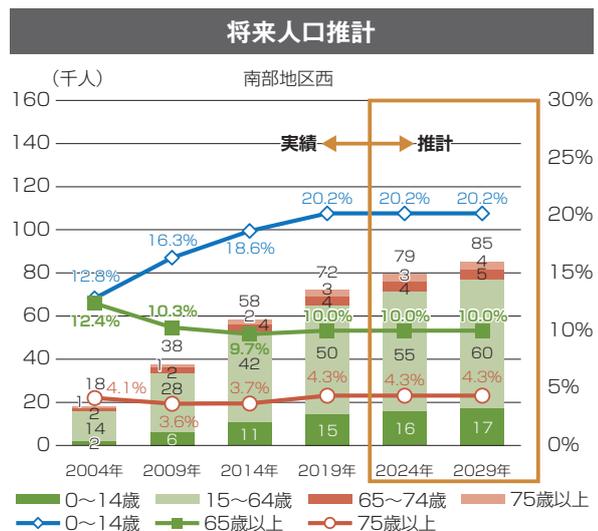


人口と世帯

- 世帯数は1995年から2015年の間で約5.5倍に増加しています。
- 昼間人口は1995年から2015年の間で約3.4倍増加し12万人に達しています。
- 人口は2019年時点で約72,000人となっており、2029年には約85,000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10.0%となっており、低い水準が続く見込みです。



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



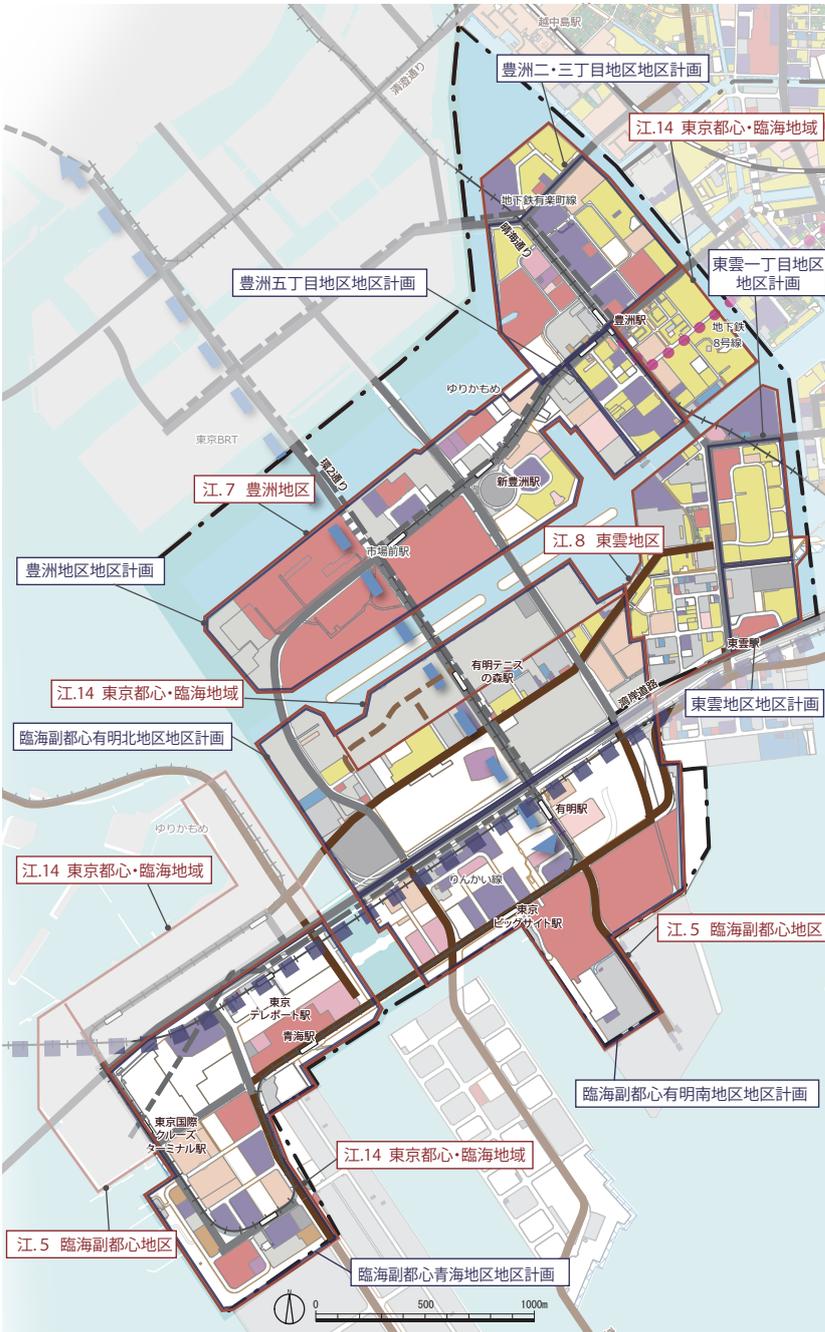
まちづくりの動向

年	できごと
平成 18 (2006) 年	芝浦工業大学豊洲キャンパス開校 がすてなーに(ガスの科学館)が移転 豊洲駅前地区再開発ビル(豊洲シエルタワー)完成 春海橋公園、アーバンドックららぽーと豊洲、キッズニア東京オープン
平成 22 (2010) 年	豊洲運河に船着場が完成、東京臨海広域防災公園開園
平成 23 (2011) 年	グランチャ東雲オープン
平成 24 (2012) 年	武蔵野大学有明キャンパス開校
平成 25 (2013) 年	豊洲運河沿いに「潮風の散歩道」完成
平成 26 (2014) 年	昭和大学江東豊洲病院開院
平成 27 (2015) 年	豊洲西小学校開校、豊洲シビックセンターオープン
平成 30 (2018) 年	豊洲ぐるり公園全面開園 区内初の義務教育学校「有明西学園」開校、豊洲市場開場
令和 2 (2020) 年	国際クルーズターミナルが開業

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 (南部地区西)



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

- 完成
- - - 新設道路

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)

- ⋯ 地下鉄8号線の延伸
- - - 東京BRT
- - - 羽田空港アクセス線
- ← → 都心部・臨海地域地下鉄構想

区域、エリア等

- - - 地区区分

都市計画等

- 地区計画
- 再開発促進地区

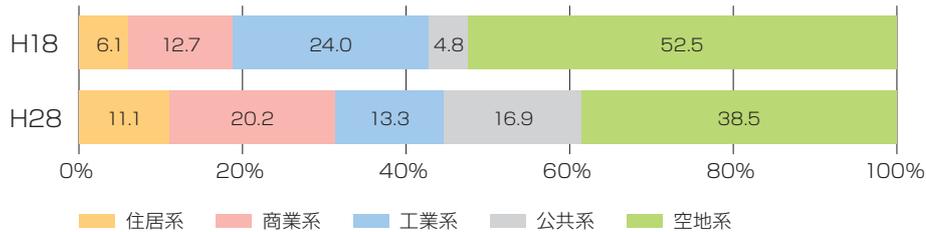
土地利用現況 (平成28年12月現在)

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
住宅	宿泊・遊興施設
	スポーツ・興行施設
	独立住宅
工業用地	集合住宅
	専用工場
	住居併用工場
屋外利用地・仮設建物	倉庫運輸関係施設
	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11.1%となっています。また、商業系、公共系も増加しており、それぞれ全体の20.2%、16.9%となっています。
- 引き続き大規模な土地利用転換に合わせて、住居、商業、業務、公共などの都市機能の導入が必要です。

土地利用現況の変化（深川南部地区）



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

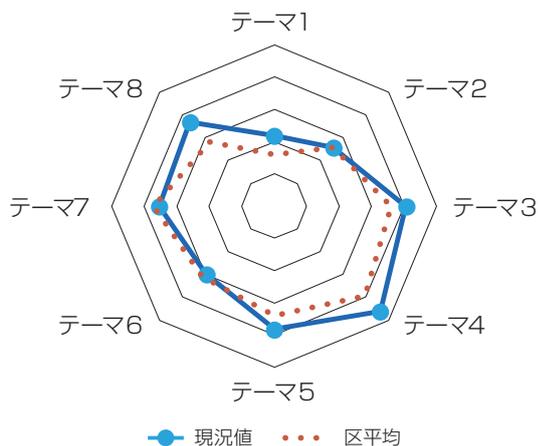
地区計画が8地区策定されています。東京都都市再開発の方針で、再開発促進地区が4地区指定されています。

地区計画	決定年月日	面積
豊洲二・三丁目地区地区計画	平成14年6月28日	約50.5ha
豊洲五丁目地区地区計画	平成20年1月18日	約13.7ha
臨海副都心有明北地区地区計画	平成5年7月19日	約130ha
臨海副都心有明南地区地区計画	平成3年1月30日	約107ha
豊洲地区地区計画	平成5年7月19日	約102.2ha
臨海副都心青海地区地区計画	平成3年1月30日	約117ha
東雲一丁目地区地区計画	平成11年11月15日	約18.9ha
東雲地区地区計画	平成2年1月26日	約9.3ha
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.5 臨海副都心地区		約425.0ha
江.7 豊洲地区		約169.6ha
江.8 東雲地区		約59.0ha
江.14 東京都心・臨海地域		—

テーマ別まちづくりの満足度

住環境の満足度は、92.3%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43.5%と8テーマのうち最も低くなっています。

テーマ別の満足度（南部地区西）

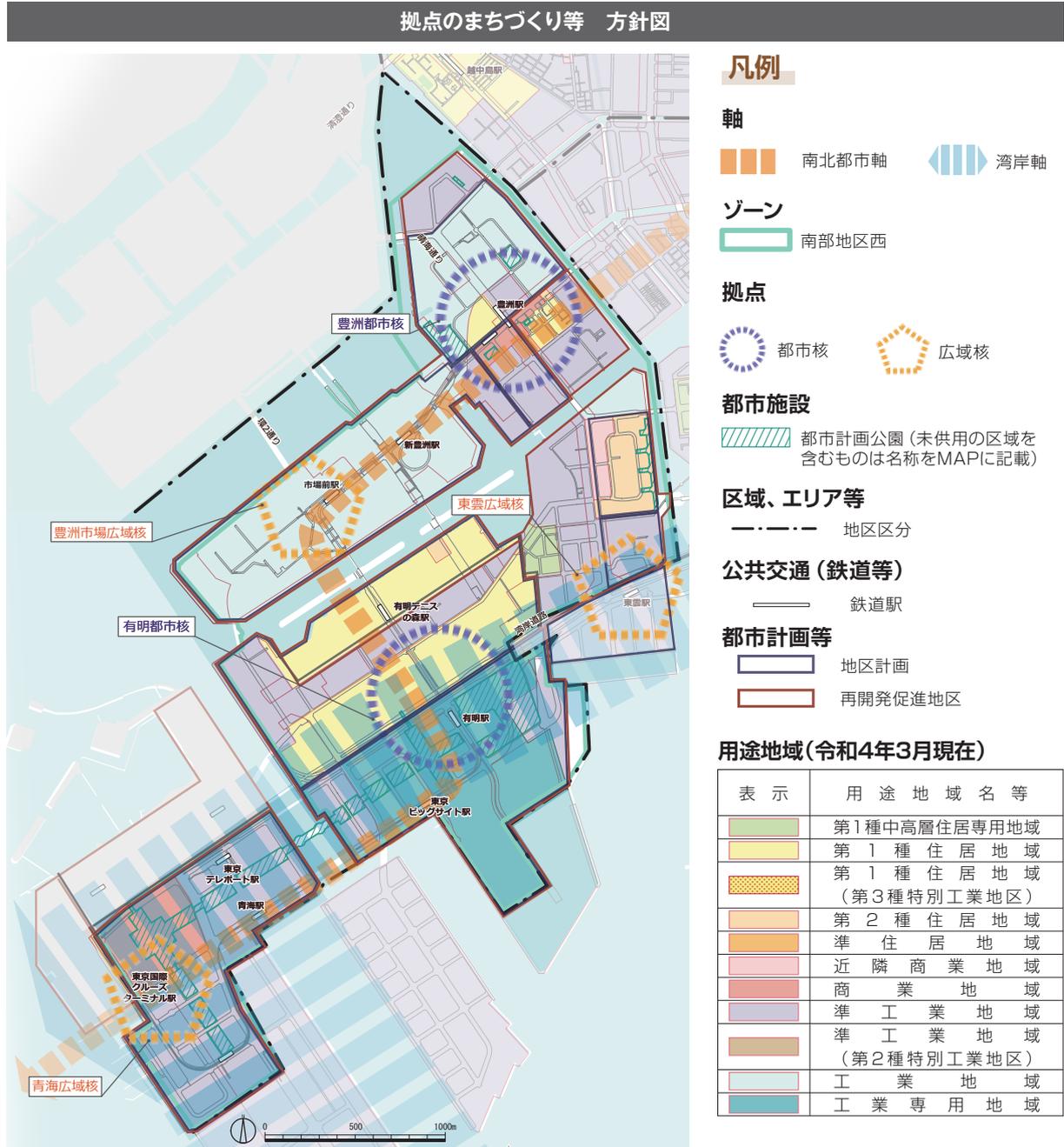


テーマ	現況値 (%)	区平均 (%)
1 安全・安心	43.5	31.7
2 環境	51.5	51.3
3 水辺と緑	81.0	72.1
4 住環境	92.3	78.7
5 健康・スポーツ	76.3	68.0
6 道路・交通	59.5	62.1
7 観光・交流	70.7	74.2
8 景観	73.7	56.3

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。



* 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。南部地区西では、東京都により「臨海副都心まちづくり推進計画」、「豊洲・晴海開発整備計画」、「豊洲1~3丁目地区まちづくり方針」などが策定されています。

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。
- ・ **湾岸軸**：湾岸軸では、各地域が有している資源やポテンシャルを最大限に生かし、地域の国際競争力を高めるとともに、水辺のにぎわい創出の視点も含めて、多様な性格をもった空間づくりを重点的に進めます。

ゾーンの方針

- ・ **南部地区西**：生活利便性の高い住環境を形成するため、引き続き大規模な土地利用転換に合わせて、段階的に住居、商業、業務、公共などの都市機能の誘導を図ります。

拠点の方針

- ・ **豊洲都市核**
 - ・ 持続可能な安心・安全なまちを目指し、現行計画を発展させ、水辺に隣接する環境を活かした居住・教育の機能や魅力あふれるエンターテイメント・情報発信の機能を誘導し、また広域的な医療機能を維持します。
 - ・ 地下鉄8号線の延伸による南北交通の改善はもとより豊洲駅の交通結節機能の強化を見据え、臨海部の玄関口として持続的に発展する拠点を目指し、先進的技術等を活用するとともに、商業・業務・居住・教育・研究・行政などの多様な都市機能の充実、更新を図ります。
 - ・ 豊洲四丁目の駅周辺においては、訪れた人が滞留、交流でき、防災にも資するオープンスペースなどの都市機能の創出に向けて、街区再編を視野に土地の合理的な利用を図ります。
 - ・ 公園や潮風の散歩道等の水辺と緑を活かしたウォーカブルな空間の創出や舟運の活用により、にぎわいや回遊性のある拠点形成を目指します。

・有明都市核

- ・国際競争力を有する活力とにぎわいのある安全なまちを目指し、オリンピック・パラリンピックのレガシーやウォーターフロントの魅力などを活用するとともに、業務・商業・教育・宿泊・MICE 関連施設・レクリエーション等の多様な都市機能を誘導し、また住環境との調和を図りながら、広域的な医療機能・防災機能を維持します。
- ・オリンピック・パラリンピックのレガシー等のスポーツ施設や観光施設と周辺の水辺空間を連携させ、広域的に人を呼び込む大規模な空間を創出するなど、周辺の住環境の保全、調和を図りながら、スポーツ、レクリエーションなどにより魅力的なライフスタイルが楽しめるまちを目指します。
- ・地区内外の移動を円滑にするため、人中心の道路空間形成や次世代モビリティ、舟運などの導入を検討します。

・豊洲市場広域核

- ・豊洲グリーン・エコアイランド構想を踏まえつつ、先進的な市場流通とにぎわいによる新たな活気の創出や、優れた景観と環境に配慮した都市空間の形成を目指し、区内外の人を引き寄せる広域のかつ高度な都市機能の充実を図ります。
- ・BRT や舟運等の活用による空港や都心部へのアクセス性の向上や、先端技術を組み合わせた交通関連の施設やシステムの構築などにより、国内外から人を呼び込む国際都市の形成を目指します。

・青海広域核

- ・にぎわいと集客力のある拠点を目指し、研究開発・産業創生に関する施設や、シンボルプロムナード公園、舟運等を活用するなど、業務・商業・観光・交流の機能を誘導します。
- ・先端のデジタルテクノロジーを有するスタートアップ企業の誘致や新たな技術を活用した交通システムの導入等により、通信・交通・物流などのイノベーションによるまち全体のショーケース化を目指します。

・東雲広域核

- ・環境や防災性に配慮した安全で快適なまちの実現に向け、居住機能や多様な生産・物流機能を維持しながら、都心への近接性や臨海部における交通の利便性などの立地特性を活かし、商業・業務機能などの導入に合わせ、人々が滞留・交流できる新たな都市空間の創出を図ります。
- ・豊洲、有明、辰巳の交通ネットワークと東雲周辺の水辺を活かし、緑化空間の連続を創出するなど、湾岸軸の形成に資する快適で交通利便性の高い都市づくりを目指します。

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

- 「江東区水害ハザードマップ」では、豊洲3丁目から5丁目や東雲など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。
- 地区内の広範囲で、国の都市再生緊急整備地域が指定されており、駅周辺の帰宅困難者施設の整備など、引き続き、避難活動や避難生活を支える環境づくりが求められています。

環境

- 東京都は、大規模開発におけるエネルギーの有効利用を進める区域に、臨海副都心地域冷暖房区域^{*}、豊洲二、三丁目地域冷暖房区域、豊洲三丁目地域冷暖房区域、豊洲六丁目地域冷暖房区域を指定しています。大規模開発に際しては、地域冷暖房による熱や電気の相互利用など、街区・地区単位での環境負荷の低減促進が必要です。
- 地区全体を包括的に捉え、豊洲五丁目の一部と豊洲六丁目を対象区域として「豊洲グリーン・エコアイランド構想」(令和3年3月)が策定されました。官民連携による最先端の脱炭素まちづくりが求められています。
- 海の森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

- 春海運河、豊洲運河、東雲運河などでは、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23.15%(平成29年度)と、区全体の緑被率(約18.7%)を上回っていますが、近年の大規模開発等により減少傾向にあります。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。
- 豊洲ぐるり公園や豊洲六丁目公園など、豊洲ふ頭内の公園では、民間活力を活かした公園の効率的な維持管理と魅力創出が進められています。引き続き、民間事業者と連携したまちづくりの展開が期待されます。
- 豊洲水彩まつりや船カフェのイベントなどが開催されるなど、豊洲を中心に運河ルネサンス制度の活用が進められています。今後も地域の活動やまちづくりの機運を捉え、水辺空間を活かしたにぎわいづくりが求められています。

住環境

- 豊洲、有明、東雲などではタワーマンションが多く立地していることから、タワーマンション特有の大規模修繕や防災対策の検討が求められています。
- 豊洲四丁目アパートでは、建替えが進められており、今後も住宅確保要配慮者への住居提供や地域の交流施設の運営が求められています。

健康・スポーツ

- 豊洲西小学校トレーニング室・温水プール、有明スポーツセンターなどが立地しています。シンボルプロムナード公園、豊洲ぐるり公園、豊洲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。
- 地区内では有明アリーナや有明テニスの森公園、展示場として整備予定の有明体操競技場など、オリンピック・パラリンピック関連施設が多く立地しています。オリンピック・パラリンピックのレガシーを継承し、スポーツ施設を中心としたまちづくりが求められています。

道路・交通

- 有明一丁目のオリンピック・パラリンピック関連施設の跡地周辺では、道路の新設が計画されており、引き続き、快適に移動できる道路ネットワークの形成が望まれます。
- 辰巳・東雲・有明では、湾岸道路の交差点立体化が計画されています。道路交通の円滑化のため、引き続き、幹線道路の整備や維持管理が必要です。
- コミュニティサイクルについては、豊洲周辺などの利用が多い地域については、既存ポートにおけるラックの増設など、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。
- 豊洲の運河ルネサンスでは、舟運を活用した取組が行われています。新たな船着場を活用した舟運の活性化、舟運の連携強化による利便性や魅力向上が必要です。

観光・交流

- 東京都中央卸売市場豊洲市場、東京国際展示場東京ビッグサイトなどの地域資源があり、また東京臨海広域防災公園、豊洲ぐるり公園などでは、スポーツ関連のイベントが活発に行われていることから、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。
- 豊洲駅周辺では、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。
- 有明アリーナや有明テニスの森公園など、オリンピック・パラリンピックのレガシーを活かし、広域的なスポーツ・ツーリズム^{*}によるまちづくりが期待されます。

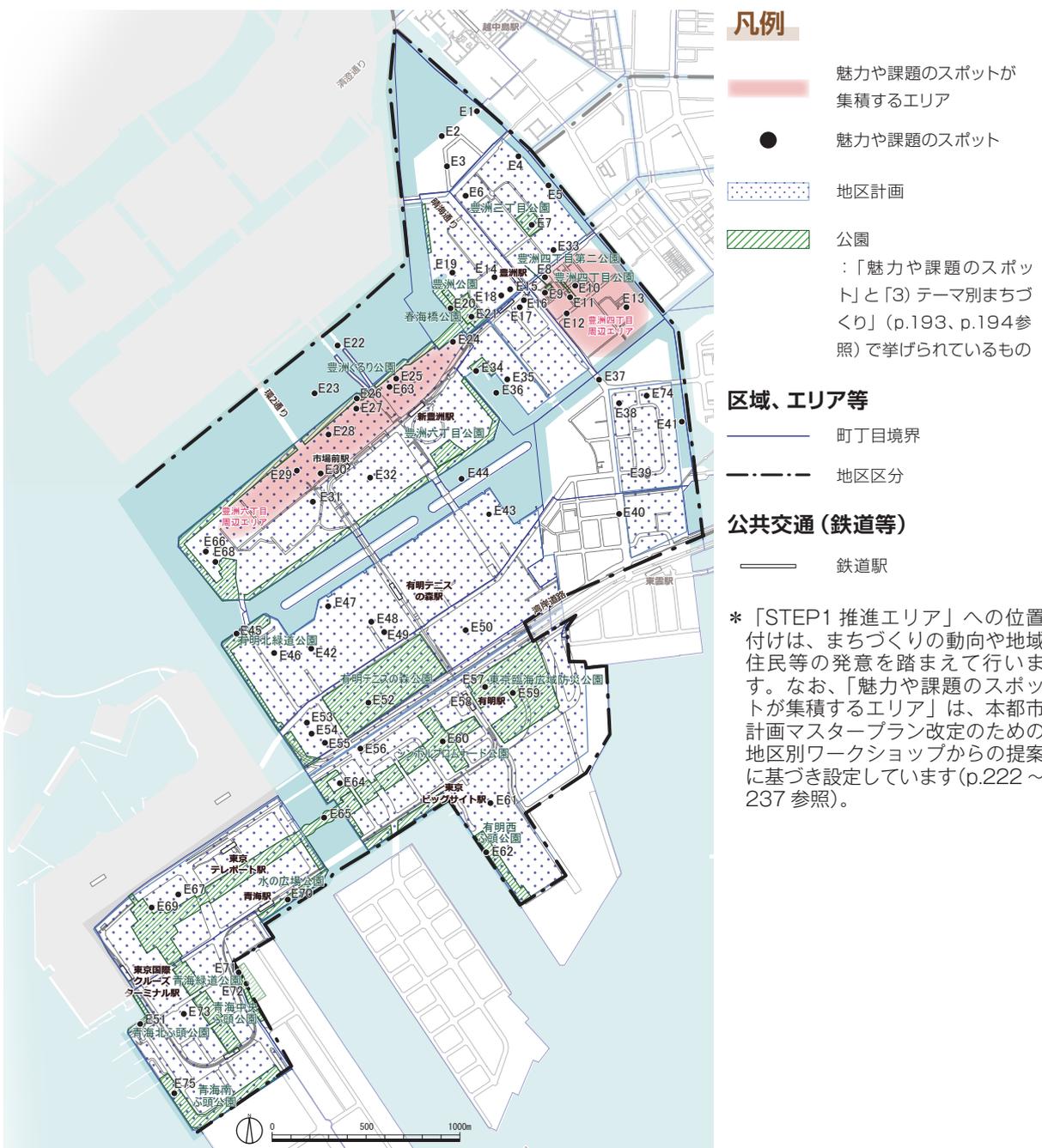
景観

- 豊洲周辺などでは、水域を臨むように集合住宅や高層ビルが立ち並んでいることから、スカイラインに配慮した景観形成など、臨海部の特徴を活かしたまち並みの形成が求められています。
- 運河ルネサンス推進地区では、運河などの水域利用とその周辺におけるまちづくりが進んでいます。地域の活動や地域資源を活かし、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「豊洲四丁目周辺」「豊洲六丁目周辺」の2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



第1章 改定の基本的な考え方

第2章 まちづくりの将来像と都市づくりの方針

第3章 テーマ別まちづくり方針

第4章 地区別まちづくり方針

第5章 計画の実現に向けて

資料編

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

E1	豊洲水門	点	E41	辰巳運河	線
E2	豊洲一丁目の運河沿い	線	E42	有明西学園	点
E3	豊洲一丁目の道路	線	E43	有明アリーナ	点
E4	豊洲運河船着場	点	E44	東雲運河	線
E5	豊洲運河	線	E45	有明北緑道公園	線
E6	IHIものづくり館アイミュージズ	点	E46	ウィルダイニング&バーベキュー	点
E7	豊洲三丁目公園	点	E47	有明アーバンスポーツパーク (仮称)	点
E8	豊洲商友会	線	E48	にぎわいロード	線
E9	豊洲四丁目第二公園	点	E49	スモールワールズ TOKYO	点
E10	都営豊洲四丁目アパート	面	E50	有明ガーデン	面
E11	豊洲四丁目公園	線	E51	青海北ふ頭公園	線
E12	豊洲小学校東側道路	線	E52	有明テニスの森公園	面
E13	豊洲四丁目団地	面	E53	有明スポーツセンター	点
E14	豊洲ベイサイドクロス	点	E54	有明水再生センター	点
E15	豊洲シビックセンター	点	E55	有明清掃工場	点
E16	豊洲シエルコート商店会	線	E56	湾岸道路沿いの歩道	線
E17	豊洲シエルタワー	点	E57	そなエリア東京	点
E18	豊洲駅周辺	面	E58	有明駅周辺	面
E19	ららぽーと豊洲	面	E59	東京臨海広域防災公園	面
E20	春海橋公園	点	E60	シンボルプロムナード公園	線
E21	豊洲公園	点	E61	東京ビッグサイト	点
E22	晴海大橋	点	E62	有明西ふ頭公園	線
E23	春海運河	線	E63	豊洲 PIT	点
E24	ガスの科学館がすてなーに	点	E64	東京都水の科学館	点
E25	ワイルドマジック	点	E65	夢の大橋	点
E26	豊洲ぐるり公園	線	E66	ザバーベキュービーチ	点
E27	新豊洲 Brillia ランニングスタジアム	点	E67	ダイバーシティ東京	点
E28	IHI ステージアラウンド東京	点	E68	豊洲水素ステーション	点
E29	千客万来施設	点	E69	うんこミュージアム TOKYO	点
E30	豊洲 MiChi の駅	点	E70	水の広場公園	線
E31	おさかな普及センター資料館	点	E71	青海緑道公園	線
E32	豊洲市場	面	E72	青海中央ふ頭公園	点
E33	ピバホーム	点	E73	日本科学未来館	点
E34	豊洲ぐるり公園乗船場	点	E74	グランチャ東雲	点
E35	港湾局所有地	点	E75	青海南ふ頭公園	線
E36	東電堀	面			
E37	東雲橋	点			
E38	イオン東雲	点			
E39	東雲一丁目周辺	面			
E40	晴海通り	線			

<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

E18 豊洲駅周辺：

- ◆豊洲公園や豊洲ぐるり公園など自然を楽しめる環境／◆大型施設や商店街等が立地し利便性が高い／◆歩道が広く、まち並みがきれい
- 通勤時間は駅が大混雑／●バリアフリー化／●通勤時の歩行者と自動車の快適な通行確保／●周辺施設と連携した避難拠点としてのまちづくり／●広い歩道などの道路空間を活かしたにぎわいづくり／●地下鉄8号線の延伸に伴う新たなまちづくり

E9、E11 豊洲四丁目の公園：

- ◆豊かな緑
- アパートに挟まれた公園で暗い／●地区内にまとまりのある公園や広場が無く多世代の交流や憩いのスペースが不足／●団地や商店街等と連携した広場づくり

E10 都営豊洲四丁目アパート：

- ◆一部集約建替えが済んでいる
- 施設の老朽化／●東京都と連携した建替えによる創出用地の活用

E5、E44 豊洲四丁目沿いの運河：

- ◆豊洲運河は潮風の散歩道が整備されている
- 水辺と緑のネットワークの連続性確保／●潮風の散歩道の活用によるにぎわいづくり

→ 豊洲四丁目周辺エリア

E26 豊洲ぐるり公園：

- ◆開放的で景色が良い／◆ジョギング、釣り、楽器の練習など広く利用されている／◆地域の人々が参加できる緑化活動やマルシェなどイベントが頻繁に開催され、にぎわいがある
- 橋梁の下をくつろぎの空間として整備／●周辺施設と連携した水辺と緑のネットワークの連続性確保／●公園の更なる活用による魅力向上

E29、E32 豊洲市場：

- ◆駅からアクセスしやすい／◆都内にある東京都中央卸売市場のうち最も古い歴史を持つ築地市場が豊洲に移転／◆水産物、青果物を取り扱う総合市場として首都圏の食を支えている
- 千客万来施設等も含め、国内外の観光客を呼び込む観光拠点の整備

→ 豊洲六丁目周辺エリア

E58 有明駅周辺：

- ◆周辺に公園、スポーツ施設、商業施設などの大規模な施設が立地
- 駅前広場を活用したイベント開催など、駅前空間のにぎわいづくり

E43、E47、E52 有明のオリンピック・パラリンピック競技会場：

- ◆スポーツ施設が集積
- 初心者が練習できる場所不足／●周辺の施設と連携した誰もがスポーツを楽しめる環境づくり

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。

豊洲四丁目周辺エリア

- **【土地利用】**：住・学・商のバランスを図るため、道路や公園を適正に配置するなど、快適性の高いゆとりのある都市の形成を目指します。
- **【住環境／道路・交通】**：大規模団地と連携し、地下鉄8号線延伸に合わせて公共施設等を再配分、再配置するなど、合理的かつ段階的なまちづくりを目指します。
- **【水辺と緑】**：遊歩道や公園などのオープンスペースを活かし、連続した水辺ネットワークを形成するなど、回遊性の高いまちづくりを目指します。

豊洲六丁目周辺エリア

- **【観光・交流】**：国内外から訪れた人々が快適に豊洲市場の観光資源にアクセスするため、歩道空間等のユニバーサルデザイン対応を進めるなど、国際観光都市の形成を目指します。
- **【水辺と緑】**：豊洲ぐるり公園を活かし、他の臨海部につながる連続した水辺ネットワークを形成するなど、回遊性の高いまちづくりを目指します。

都営豊洲四丁目アパート



豊洲公園

