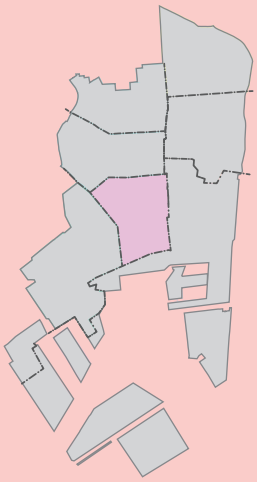
（6）南部地区東

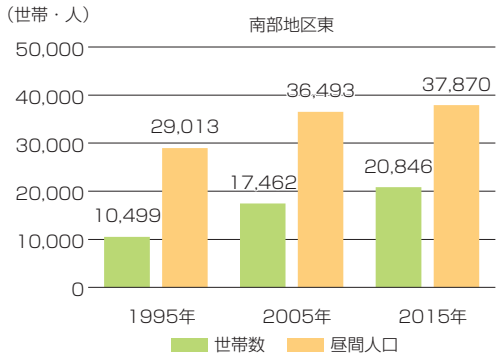


（しおかぜ橋）

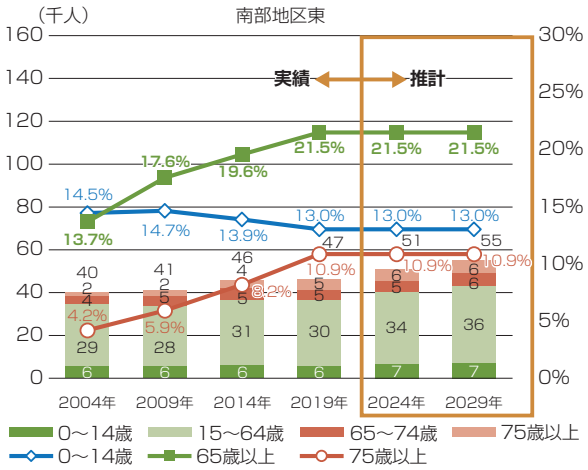
人口と世帯

●世帯数は 1995 年から 2015 年までの間で約 2 倍に増加しています。
●昼間人口は 1995 年から 2015 年までの間で約 3 割増加しています。
●人口は 2019 年時点で約 47,000 人となっており、2029 年には約 55,000 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 21.5%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



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

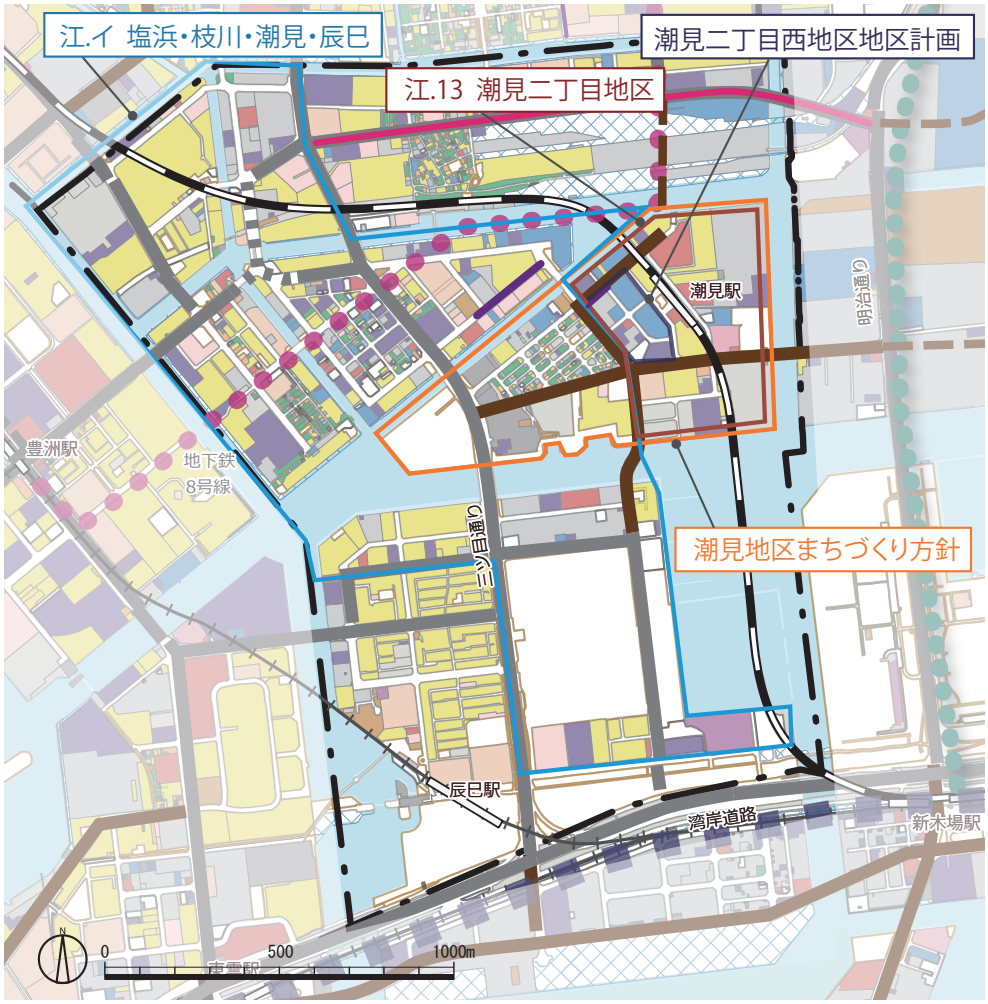
まちづくりの動向

年	できごと
昭和 59（1984）年	区道補助 198 号線が全線（塩浜 2 ～新砂 1）開通
平成 5（1993）年	東京辰巳国際水泳場オープン
平成 6（1994）年	連橋開通
平成 8（1996）年	辰巳桜橋開通
平成 10（1998）年	しおかぜ橋・東陽橋開通
平成 13（2001）年	潮見さざなみ公園開園
平成 16（2004）年	潮見運動公園リニューアル、辰巳の森海浜公園にドッグランオープン
平成 25（2013）年	潮見運動場リニューアル
平成 27（2015）年	江東区中央防災倉庫が完成

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（南部地区東）



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
- 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）

- 地下鉄8号線の延伸
- 区道の無電柱化優先整備路線
- バリアフリー化が望まれる区間

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）
- まちづくり方針

土地利用現況（平成28年12月現在）

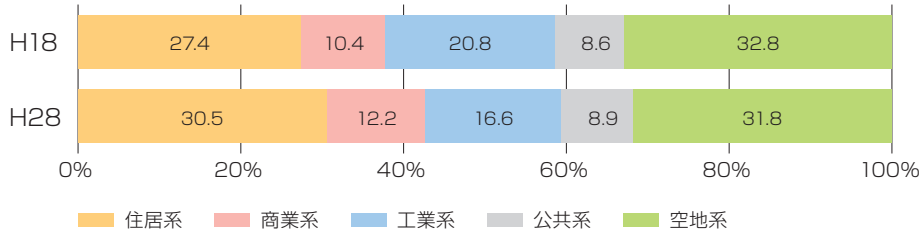
	公共用地	官公庁施設
		教育文化施設
		厚生医療施設
		供給処理施設
	商業用地	事務所建築物
		専用商業施設
		住商併用建物
		宿泊・遊興施設
		スポーツ・興行施設
	住宅	独立住宅
		集合住宅
	工業用地	専用工場
		住居併用工場
		倉庫運輸関係施設
	屋外利用地・仮設建物	
	公園・運動場等	
	未利用地等	
	道路	
	鉄道・港湾等	
	水面・河川・水路	

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 30.5%となっています。一方で、工業系は減少しており、全体の 16.6%となっています。

●土地利用転換・更新に際しては、住居系機能と工業系機能の配置などから適正な誘導を図る必要があります。

土地利用現況の変化（南部地区東）



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

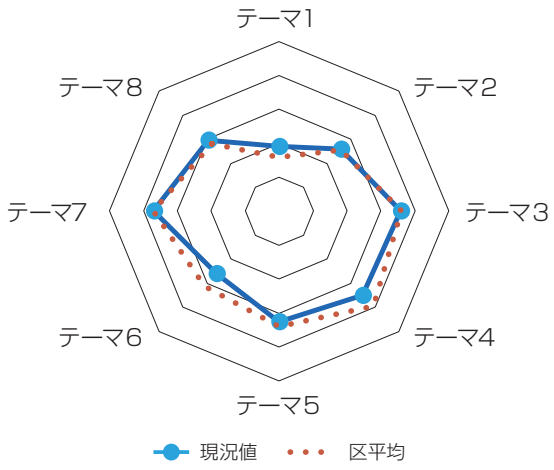
地区計画が 1 地区策定されています。東京都都市再開発の方針で、再開発促進地区が 1 地区、誘導地区が 1 地区指定されています。区策定のまちづくり方針が 1 地区あります。

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

テーマ別まちづくりの満足度

観光・交流の満足度は、74.1%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 38.3%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（南部地区東）



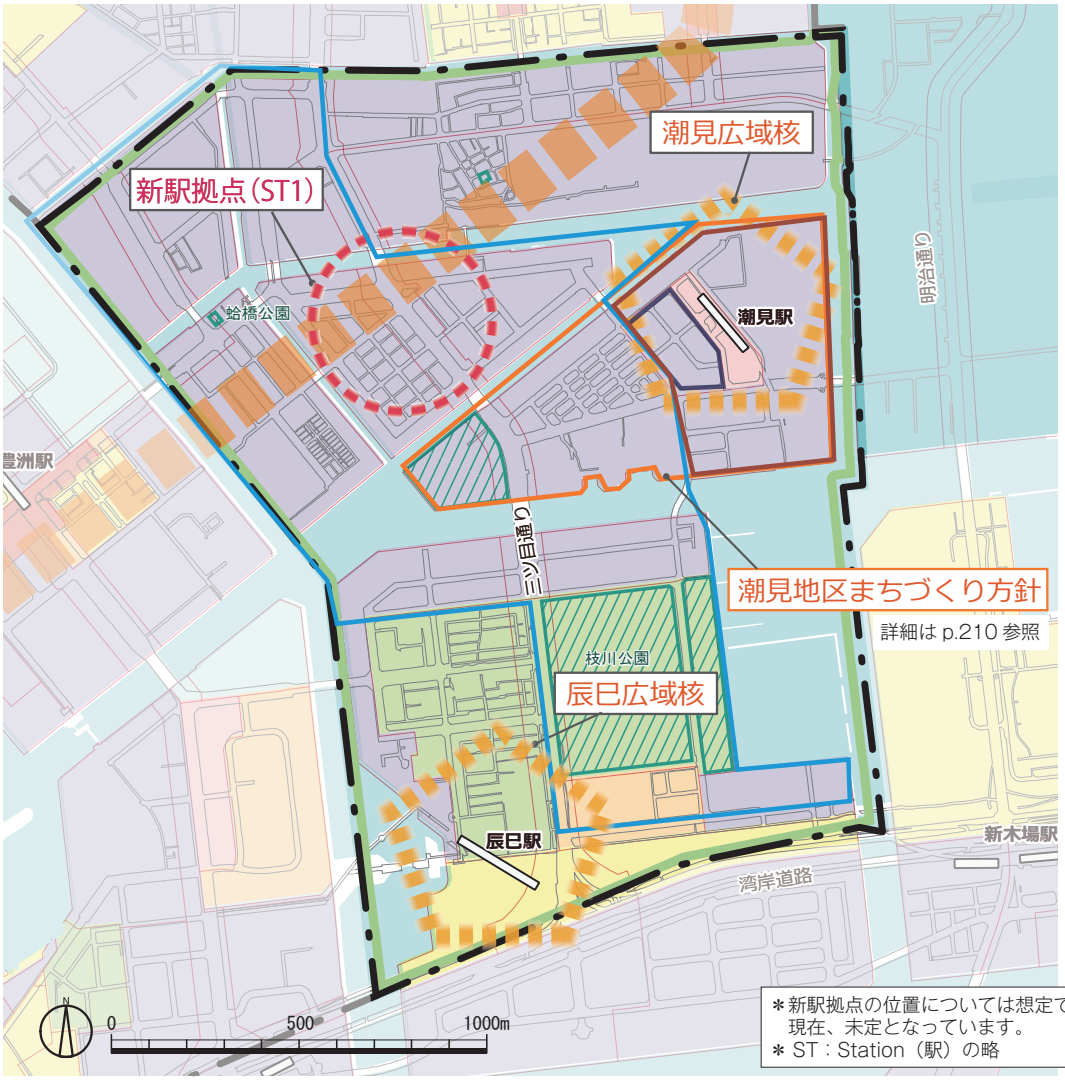
テーマ	現況値（%）	区平均（%）
1　安全・安心	38.3	31.7
2　環境	51.6	51.3
3　水辺と緑	71.6	72.1
4　住環境	69.7	78.7
5　健康・スポーツ	65.2	68.0
6　道路・交通	52.1	62.1
7　観光・交流	74.1	74.2
8　景観	59.2	56.3

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



＊新駅拠点の位置については想定であり、現在、未定となっています。
＊ ST：Station（駅）の略

凡例

軸
- 南北都市軸

ゾーン
- 南部地区東

拠点
- 広域核
- 新駅拠点

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）
- まちづくり方針

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

・**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。

ゾーンの方針

・**南部地区東**：住・工が共存した住環境を形成するため、大規模な土地利用転換・更新に際しては、住居系機能・工業系機能の配置などから適正な誘導を図ります。

拠点の方針

・**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・交流などの機能を誘導します。
　・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など、水辺に顔を向けたまちづくりを目指します。
　・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）の実現化を検討します。

・**辰巳広域核**
　・多様な世代の人々でにぎわい活気のある持続的に発展する市街地の形成を目指し、大規模団地の建て替えに合わせ、駅周辺を中心に、交流機能や利便施設、公共施設等の都市機能をバランス良く誘導します。
　・辰巳の森海浜公園などの大規模なレクリエーション施設と駅周辺との回遊性の向上に向け、オリンピック・パラリンピックのレガシーを活用し、連続したウォーカブルな水辺空間を創出するなど、スポーツの中心地として新たな伝統を育みます。

・**新駅拠点（ST1　豊洲～東陽町間）**
　・地下鉄８号線の延伸による新駅の設置に伴う土地利用転換を見据え、多様な人々が訪れ交流できる新たなにぎわいのあるまちの形成を目指し、都心や臨海部へのアクセス性が高い駅周辺を中心に、業務・商業などの機能を誘導します。
　・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など、水辺に顔を向けたまち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、塩浜や枝川をはじめ、地区内の広範囲で広く浸水が想定されており、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。

●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

●曙北運河、辰巳運河、砂町運河、汐見運河、汐浜運河、平久運河、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 18.49%（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。

●旧渋沢邸の移築に合わせ、歴史的資源と水辺を活かし、区内外から多くの人が訪れる魅力あるまちづくりが望まれます。

●東陽・新砂地区における汐浜テラスの活動など、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

●東雲（南部地区西）などにおいて、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。

●辰巳一丁目アパートでは、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

●辰巳の森海浜公園ラグビー練習場、潮見運動公園、辰巳少年野球場などが立地しています。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、東京アクアティクスセンターやアイスリンクとして整備予定の東京辰巳国際水泳場など、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

●都市計画道路補助線街路 199 号線（浜園橋付近、蛤橋付近）では、歩道の幅員が狭いことなどから、架替工事に合わせて拡幅整備を検討する必要があります。

●地区内では、大型車の交通量が多いことや今後の大規模開発などに伴い周辺の交通量が増加する可能性が高いことから、土地利用転換に合わせた道路整備が求められています。

●潮見と東陽町の間は、運河により南北の移動が分断されていることから、地域間を結ぶ地区主要道路（構想路線）などの整備が望まれます。

●潮見二丁目では、旧渋沢邸の移築に合わせて道路の新設を進めるなど、快適に移動できる道路ネットワークの形成が必要です。

●枝川や塩浜周辺では、近隣の駅への移動や南北の移動手段としてコミュニティサイクルポートの拡充等の検討が必要です。

●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。

●塩浜通りは、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。

観光・交流

●環境学習施設（えこっくる江東）、辰巳桜橋などの地域資源を活かし、旧渋沢邸の移築を契機として、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。

●新駅拠点（ST1）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。

●東京アクアティクスセンターや東京辰巳国際水泳場など、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

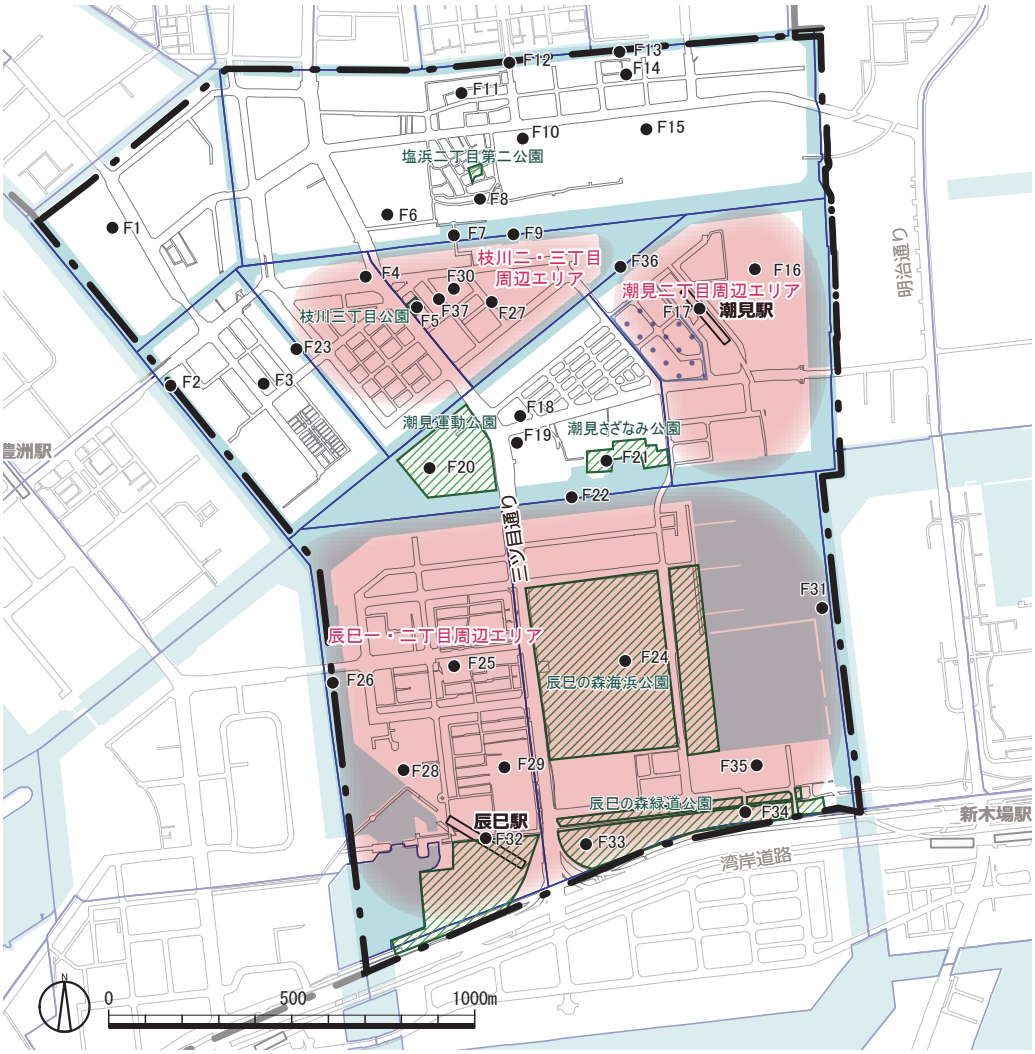
●辰巳の森海浜公園では、スポーツ施設を中心に大規模な屋外の空間が形成されており、公園の一体的な景観づくりが求められています。

●地区の周辺は運河に囲まれ、潮風の散歩道が整備されています。水辺と緑を活かした歩道のまち並み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「枝川二・三丁目周辺」「潮見二丁目周辺」「辰巳一・二丁目周辺」の３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.204、p.205参照）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

F1	塩浜一丁目周辺	面
F2	豊洲運河	線
F3	白山湯	点
F4	**枝川 IC（出口）**	点
F5	枝川三丁目公園	点
F6	東京都港湾局専用線跡地	線
F7	**しおかぜ橋**	点
F8	しおかぜ児童遊園	点
F9	**汐見運河**	線
F10	塩浜二丁目	面
F11	**都営塩浜二丁目アパート**	面
F12	南開橋	点
F13	汐浜運河	線
F14	区営塩浜住宅	点
F15	**東京メトロ深川車両基地**	面
F16	**旧渋沢邸**	点
F17	**潮見駅周辺**	面
F18	水素情報館東京スイソミル	点
F19	環境学習情報館　えこっくる江東	点
F20	潮見運動公園	点
F21	潮見さざなみ公園	点

F22	砂町運河	線
F23	平久運河	線
F24	辰巳の森海浜公園	面
F25	**都営辰巳一丁目アパート**	面
F26	辰巳運河	線
F27	枝川小学校東側道路	線
F28	**東京都港湾局高潮対策センター**	点
F29	辰巳少年野球場	点
F30	枝川小学校	点
F31	あけぼの運河	線
F32	辰巳駅周辺	点
F33	**辰巳の森緑道公園**	点
F34	辰巳区民農園	点
F35	**東京辰巳国際水泳場**	点
F36	東雲北運河	線
F37	枝川小学校西側道路	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

F7 しおかぜ橋：
✦地域間を移動する主要通路／✦夜間の橋本体や豊洲方面の景観が綺麗
●快適に通行できるような高低差の解消

F9 汐見運河：
●地下鉄８号線延伸に合わせた水上交通網の整備／●マリーナやショップの設置／●緑が少ない

F4 枝川 IC（出口）：
✦物流の拠点／✦広域からのアクセス性

→ **枝川二・三丁目周辺エリア**

F16 旧渋沢邸：
✦青森県から移設／✦江東区文化財指定（住宅の部材）
●観光資源としての活用

F17 潮見駅周辺：
✦駅前に複数の宿泊施設が立地
●観光資源との連携が期待／●駅周辺に店舗や公園が少ない／●存在感に欠ける

→ **潮見二丁目周辺エリア**

F25 都営辰巳一丁目アパート：
●高経年化／●防災都市の模範となる改修／●高齢化による活気の減少

F35 東京辰巳国際水泳場：
✦オリンピック競技会場／✦大規模な水泳競技大会の会場として利用
●オリンピック・パラリンピックのレガシーと連携した更なる活用／●競技大会等によるまちの活性化

F33 辰巳の森緑道公園：
✦植物が多く、長い桜並木がある／✦周辺居住者の憩いの場／✦湾岸からのさわやかな風が吹く
●まとまった緑地資源として更なる活用／●にぎわいづくり

F28 東京都港湾局高潮対策センター：
✦水門の開閉操作を管理
●周辺施設等と連携した大規模水害への対策

→ **辰巳一・二丁目周辺エリア**

F11 塩浜二丁目アパート：
●高齢化及び建物の高経年化／●計画的な更新が必要／●交通利便性、生活利便性が低い

F15 東京メトロ深川車両基地：
✦東京メトロ東西線及び東葉高速鉄道東葉高速線の保守／✦開けた空間による景色
●潮見駅へのアクセスが悪い

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。

枝川二・三丁目周辺エリア

○**【道路・交通】：**地下鉄８号線の延伸による新駅の整備に合わせ、地域の防災性の向上や生活利便施設の整備、エリアの活性化等を推進するなど、臨海部における新たな都市型拠点のまちづくりを目指します。

潮見二丁目周辺エリア

○**【水辺と緑】：**旧渋沢邸や水辺に囲まれた立地などを活かし、オープンスペースを形成するなど、区内外から多くの人が訪れる魅力あるまちづくりを進めます。

○**【道路・交通】：**南部地域と深川・城東地域間を快適に移動するため、塩浜エリアへと繋がる道路を整備するなど、利便性を高めるまちづくりを目指します。

辰巳一・二丁目周辺エリア

○**【住環境】：**大規模団地と連携し、地域全体の活性化に向けて、高齢者施設や保育園、生活利便施設等を一体的に配置するなど、土地利用のゾーニングや駅前空間の再編を目指します。

しおかぜ橋

東京辰巳国際水泳場

出典：江東おでかけ情報局

地区まちづくり方針

潮見地区まちづくり方針（平成 20 年 10 月策定）

区では、潮見地区について、今後見込まれる土地利用転換を適切に誘導し、地域核としての充実や、良好なまちづくりの形成を図るため、土地利用や公共施設の整備方針などに関するまちづくり方針を策定しました。

まちづくりコンセプト

Ⅰ　**コミュニティ**：これまで培われてきた地域の文化と、臨海部の先進的な文化とが融合する交流拠点となる都市を実現する。

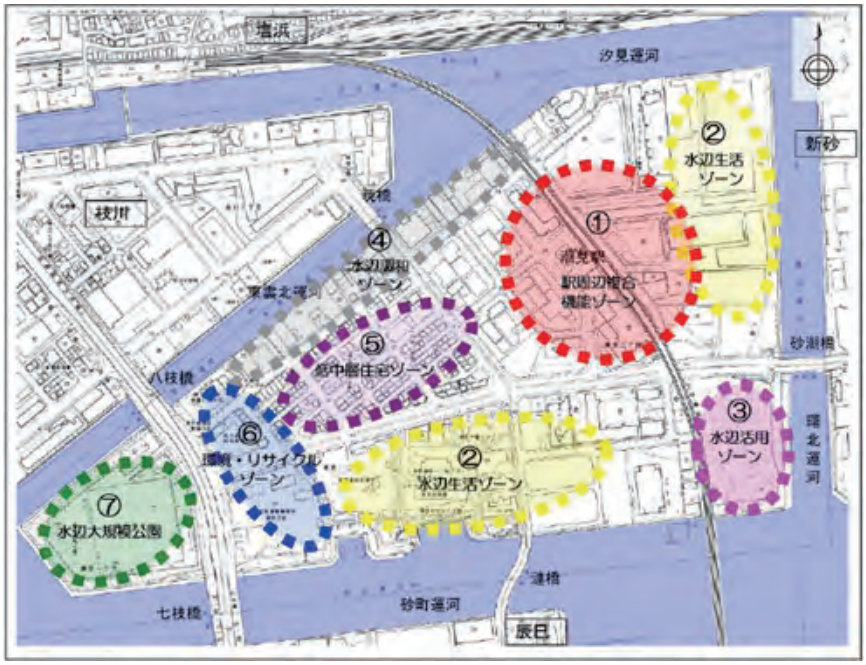
Ⅱ　**水辺**：心地よい水辺空間と、緑あふれる歩行者空間とがネットワークを形成することにより、歩いて楽しい快適な都市を実現する。

Ⅲ　**安全・安心**：ユニバーサルデザインによる円滑な移動空間のネットワークや地域核としてのにぎわいの創出、持続的なコミュニティの形成等により、安心して日常生活を送れる都市を実現する。

Ⅳ　**環境・リサイクル**：環境配慮型建築を進めたり、環境に配慮する地区計画を検討するなど、地区の特性として環境に配慮した都市を実現する。

（一部抜粋）

土地利用の方針



出典：潮見地区まちづくり方針（平成 20 年 10 月策定）

地下鉄８号線の延伸などの時代の変化に伴い、方針の見直しが必要になってきたことから、新たなまちづくり方針の策定に向け、検討する予定です。