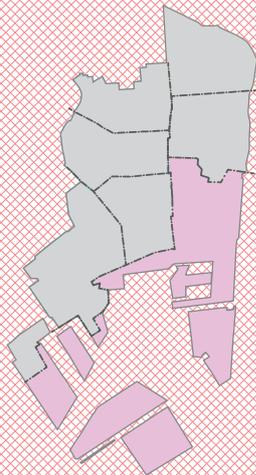


(7) 湾岸地区



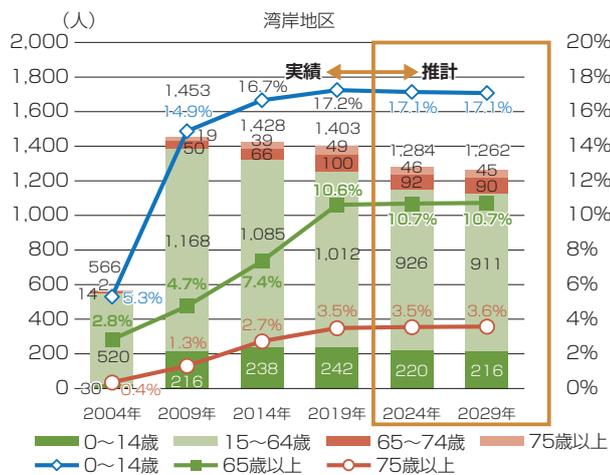
人口と世帯

- 世帯数は1995年から2015年までの間に大きな増減はありません。
- 昼間人口は1995年から2015年までの間で約1.5倍に増加しています。
- 人口は2019年時点で約1,400人となっており、2029年には約1,300人に減少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10.6%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 48 (1973) 年	中央防波堤内側埋立地のごみ埋立て開始
昭和 49 (1974) 年	江東清掃工場完成
昭和 51 (1976) 年	夢の島総合体育館オープン
昭和 52 (1977) 年	夢の島運動場オープン
昭和 60 (1985) 年	東京港に青海コンテナふ頭完成
昭和 62 (1987) 年	新砂運動場オープン
昭和 63 (1988) 年	地下鉄有楽町線が新木場まで開通、若洲海浜公園起工式
平成 7 (1995) 年	リサイクルパークオープン、夢の島競技場オープン
平成 10 (1998) 年	新江東清掃工場が本格稼働
平成 16 (2004) 年	若洲海浜公園に国内最大級の風車完成、清砂大橋開通
平成 24 (2012) 年	東京ゲートブリッジ開通、夢の島区民農園開園
平成 29 (2017) 年	新砂運動場リニューアル
令和 2 (2020) 年	中央防波堤埋立地の町名が公募により「海の森」に決定

(1) 深川北部地区

(2) 深川南部地区

(3) 城東北部地区

(4) 城東南部地区

(5) 南部地区西

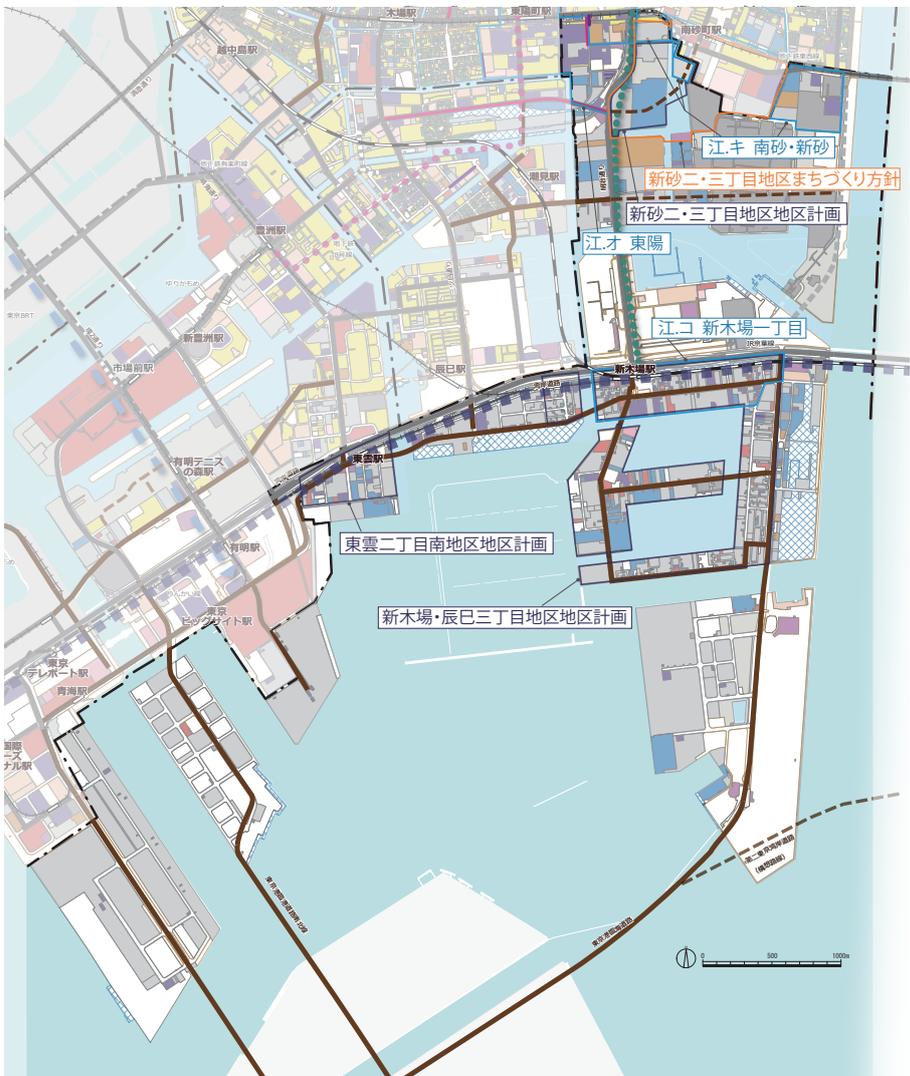
(6) 南部地区東

(7) 湾岸地区

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 (湾岸地区)



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

- 完成
- 構想路線

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)

- 羽田空港アクセス線
- 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
- バリアフリー化が望まれる区間

区域、エリア等

- 地区区分

都市計画等

- 地区計画
- 誘導地区 (東京都都市再開発方針)
- まちづくり方針

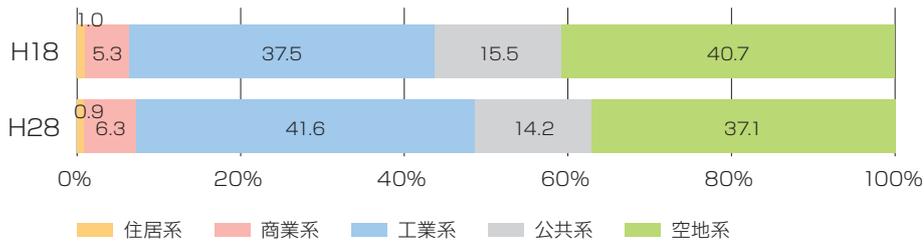
土地利用現況 (平成28年12月現在)

官公庁施設	
教育文化施設	
厚生医療施設	
供給処理施設	
事務所建築物	
専用商業施設	
商業用地	
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年時点で工業系が増加しており、全体の41.6%となっています。一方で、空地系は減少しており、全体の37.1%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、都市機能の導入検討が必要です。

土地利用現況の変化（湾岸地区）



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3地区策定されています。東京都都市再開発の方針で、誘導地区が3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。

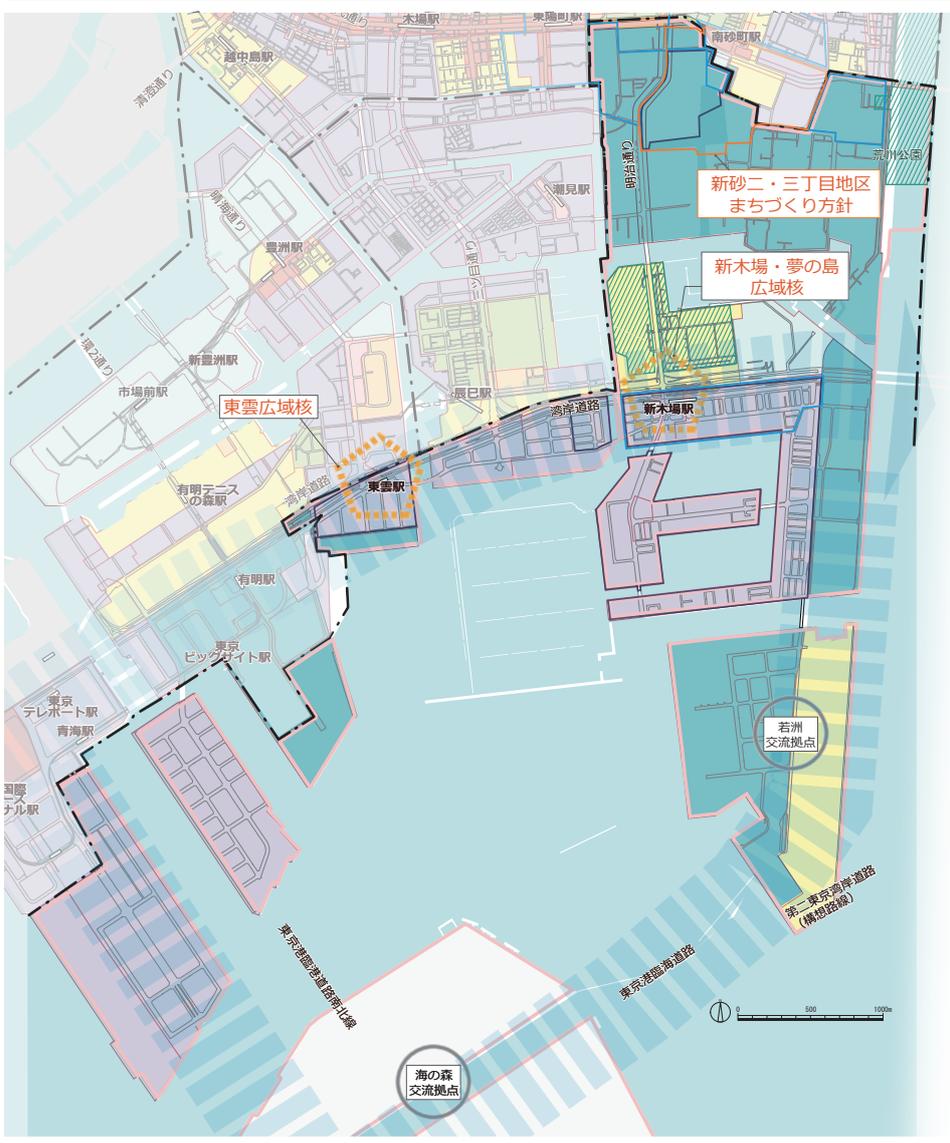
地区計画	決定年月日	面積
新木場・辰巳三丁目地区地区計画	平成11年11月15日	約151.3ha
東雲二丁目南地区地区計画	平成19年12月18日	約24.7ha
新砂二・三丁目地区地区計画	令和4年1月4日	約28.2ha
誘導地区（東京都 都市再開発の方針 令和3年3月）		面積
江.コ 新木場一丁目		—
江.キ 南砂・新砂（一部）		—
江.オ 東陽（一部）		—
まちづくり方針（区策定）		策定年月
エリアまちづくり方針	新砂二・三丁目地区まちづくり方針	令和2年12月
		面積
		約79ha

※湾岸地区は、区民アンケートに基づく「まちづくりの満足度」のデータはありません。

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

<p>軸</p> <p>湾岸軸</p> <p>ゾーン</p> <p>湾岸地区</p> <p>都市施設</p> <p>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)</p>	<p>拠点</p> <p>広域核</p> <p>交流拠点</p> <p>区域、エリア等</p> <p>地区区分</p>	<p>公共交通(鉄道等)</p> <p>鉄道駅</p> <p>都市計画等</p> <p>地区計画</p> <p>誘導地区(東京都都市再開発方針)</p> <p>まちづくり方針</p>	<p>用途地域(令和4年3月現在)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>表示</th> <th>用途地域名等</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>[Green]</td><td>第1種中高層住居専用地域</td></tr> <tr><td>[Yellow]</td><td>第1種住居地域</td></tr> <tr><td>[Yellow with dots]</td><td>第1種住居地域(第3種特別工業地区)</td></tr> <tr><td>[Orange]</td><td>第2種住居地域</td></tr> <tr><td>[Light Orange]</td><td>準住居地域</td></tr> <tr><td>[Pink]</td><td>近隣商業地域</td></tr> <tr><td>[Red]</td><td>商業地域</td></tr> <tr><td>[Purple]</td><td>準工業地域</td></tr> <tr><td>[Brown]</td><td>準工業地域(第2種特別工業地区)</td></tr> <tr><td>[Light Blue]</td><td>工業地域</td></tr> <tr><td>[Dark Blue]</td><td>工業専用地域</td></tr> </tbody> </table>	表示	用途地域名等	[Green]	第1種中高層住居専用地域	[Yellow]	第1種住居地域	[Yellow with dots]	第1種住居地域(第3種特別工業地区)	[Orange]	第2種住居地域	[Light Orange]	準住居地域	[Pink]	近隣商業地域	[Red]	商業地域	[Purple]	準工業地域	[Brown]	準工業地域(第2種特別工業地区)	[Light Blue]	工業地域	[Dark Blue]	工業専用地域
表示	用途地域名等																										
[Green]	第1種中高層住居専用地域																										
[Yellow]	第1種住居地域																										
[Yellow with dots]	第1種住居地域(第3種特別工業地区)																										
[Orange]	第2種住居地域																										
[Light Orange]	準住居地域																										
[Pink]	近隣商業地域																										
[Red]	商業地域																										
[Purple]	準工業地域																										
[Brown]	準工業地域(第2種特別工業地区)																										
[Light Blue]	工業地域																										
[Dark Blue]	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

- ・ **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

- ・ **湾岸地区**：新木場などでは、広域的な道路、鉄道の交通ネットワークなどに恵まれた立地条件、都心部への高いアクセス性の向上を踏まえ、今後、地域におけるまちづくりの発意や動きに応じて、基盤整備や新たな都市機能の誘導について関係者と連携して推進します。

拠点の方針

※東雲広域核の拠点の方針については、p.192を参照

新木場・夢の島広域核

- ・ 広域的な交通結節機能のポテンシャルの高さを活かしつつ、環境に配慮した産業拠点を目指し、土地利用転換を契機とした基盤整備や内水面の再生、コンバージョンに合わせた防災機能の誘導など、新たな価値の創出を図ります。さらに、地域特有の産業である木材の利用を推進することで循環型社会の拠点として、新たな伝統を育みます。
- ・ グリーンインフラの考え方から既存の水辺空間を活用し、親水性の高い連続性のあるオープンスペースの形成や舟運の活性化、貯木場として利用されていた水面の新たな活用など、水辺を活かしたまちづくりを目指します。
- ・ 夢の島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。

若洲交流拠点

- ・ 多様なアクティビティが展開されるスポーツとレクリエーションの交流拠点を目指し、若洲海浜公園と海の森公園との連続性の活用や若洲公園でのPark-PFIの導入、スポーツ・レジャー施設の相互連携などの区内外から人を呼び込む新たな取組により、一層のにぎわいや交流の創出を図ります。
- ・ 東京ゲートブリッジや水辺と緑を活用し、湾岸軸を形成する新木場・夢の島・海の森については、連続性のある景観形成により魅力的な拠点を目指します。

海の森交流拠点

- ・ 海の森では、屋外スポーツやレジャーの拠点として若洲海浜公園と海の森公園との連続性を活かし、都心近傍で豊かな自然を感じられるパークエリアを目指します。
- ・ 海の森と一体となる中央防波堤埋立地では、多様なアクセスを活かし、人々が憩い、にぎわう新たな交流拠点を目指し、豊かな緑に囲まれ、水を身近に感じられる生物多様性に富んだダイナミックなパークゾーンの形成を誘導します。

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、新砂などで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

- 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、新砂三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。
- 海の森などの大規模な水辺と緑を活かし、「風の道」を創出するなど、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、砂町運河、曙北運河、曙運河、砂町北運河などでは、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21.79%(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空間形成に向けて、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。
- 若洲公園では、民間活力を活かしてパークマネジメントを進めるなど、公園の適切な維持管理が望まれます。

住環境

- 新砂三丁目(城東南部地区)などの近隣において、大規模な集合住宅や商業施設が立地していることから、地区の周辺では周囲と調和した住環境の形成が求められています。

健康・スポーツ

- 夢の島東少年野球場、夢の島総合運動場少年野球場、夢の島総合運動場、夢の島競技場、新砂運動場、新砂庭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、海の森水上競技場や夢の島公園アーチェリー場などのオリンピック・パラリンピック関連施設が立地しています。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

- 都市計画道路の補助144号線では、南北の道路ネットワークの充実に向け、関係機関と連携した未供用区間の整備推進が求められています。
- 新砂地区では、令和2年3月に新砂二・三丁目地区まちづくり方針が策定されました。明治通りと補助144号線をつなぐ道路（構想路線）について、土地利用転換等に合わせた道路整備が求められています。
- 地区内ではコミュニティサイクルのポートが少ないため、今後の土地利用転換等に合わせ、コミュニティサイクルの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。
- 江東運転免許試験場前は、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

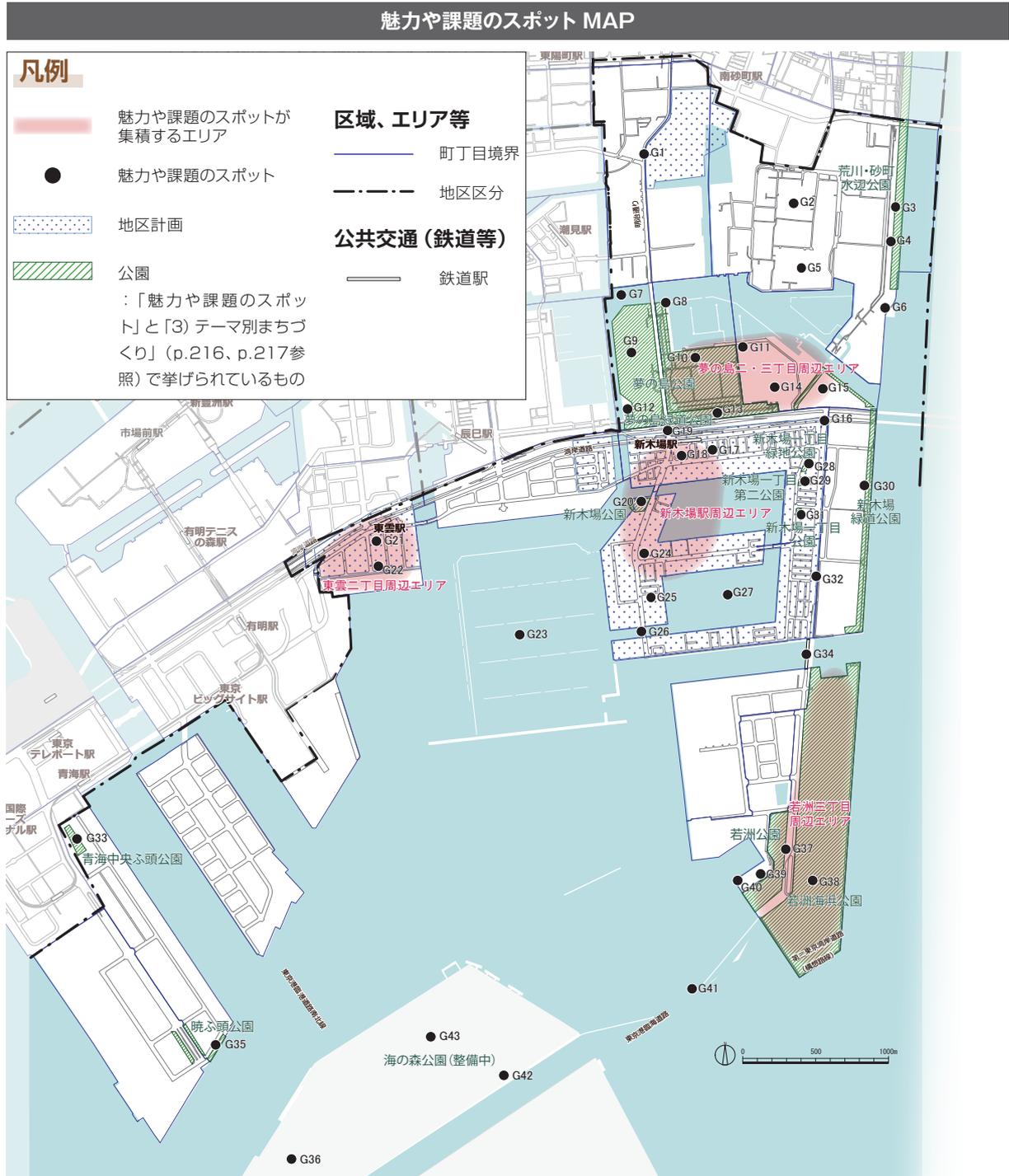
- 夢の島マリーナ、夢の島熱帯植物園、木材・合板博物館、新木場1stRING、新木場海床プロジェクトなどの地域資源を活かし、国内の観光ニーズに備えて歴史文化施設の計画的な改修、観光資源の連携を進めるなど、地域内外の様々な観光に対応したまちづくりが求められています。
- 若洲海浜公園サイクリングロード、若洲海浜公園海釣り施設、新砂運動場、夢の島野球場、夢の島競技場、東京スポーツ文化館（BumB）、若洲ゴルフリンクスなど、スポーツや水辺の観光資源を活かし、集客力の高い拠点の整備が求められています。
- 海の森水上競技場や夢の島公園アーチェリー場などのオリンピック・パラリンピックのレガシーを活かし、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

- 海の森の大規模な緑地や海辺、高層ビルと港湾施設の集積する風景を活かし、ダイナミックな景観づくりが期待されます。
- 新木場における貯木場として利用されてきた水面や、新砂における荒川や砂町北運河、砂町運河などの水路網に接する地形などを最大限活かし、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「夢の島二・三丁目周辺」「新木場駅周辺」「若洲三丁目周辺」「東雲二丁目周辺」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。



* 「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

G1	明治通り	線	G25	東京ボード工業株式会社	点
G2	砂町水再生センター	点	G26	南千石橋	点
G3	荒川・砂町水辺公園	線	G27	14号地第2貯木場	点
G4	新砂干潟	点	G28	新木場一丁目緑地公園	点
G5	新砂運動場	点	G29	新木場一丁目第二公園	点
G6	新砂リバーステーション	点	G30	新木場緑道公園	点
G7	砂町運河	線	G31	新木場一丁目公園	点
G8	夢の島乗船場	点	G32	新木場若洲線	線
G9	夢の島公園（西側）	面	G33	青海中央ふ頭公園	点
G10	夢の島公園（東側）	面	G34	若洲橋	点
G11	東京夢の島マリーナ	点	G35	暁ふ頭公園	点
G12	夢の島区民農園	点	G36	東京ペットボトルリサイクル株式会社	点
G13	夢の島緑道公園	線	G37	若洲公園	面
G14	新江東清掃工場	点	G38	若洲海浜公園	面
G15	夢の島東少年野球場	点	G39	東京エコリサイクル株式会社	点
G16	新木場交差点	点	G40	有明興業株式会社	点
G17	新木場駅周辺	面	G41	東京ゲートブリッジ	点
G18	ハーブガーデン	点	G42	海の森水上競技場	点
G19	夢の島交差点	点	G43	海の森公園（整備中）	面
G20	新木場公園	点			
G21	東雲駅周辺	面			
G22	東雲鉄鋼団地	面			
G23	12号地貯木場	点			
G24	三井リンクラボ新木場1	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

G13 夢の島緑道公園：

- ◆豊かな緑と整備されたサイクリングロード／◆ランニング、ウォーキングでの利用
- 更なる水辺空間の活用が必要／●夜間は暗闇となり危険／●逃げ道がない

G10 夢の島公園（東側）：

- ◆オリンピック・パラリンピック競技会場／◆スポーツ施設の集積

G11 東京夢の島マリーナ：

- ◆水上レジャーを楽しむ船舶が停泊／◆散歩コースとしての利用／◆特色ある景観
- 水辺空間の観光拠点としての活用／●防災船着場としての利用

→ 夢の島二・三丁目周辺エリア

G17 新木場駅周辺：

- ◆都心への移動が便利／◆ポテンシャルが高い
- 立地特性を活かした土地利用転換／●道路の混雑

G20 新木場公園：

- ◆釣り場やバーベキュー広場の設備／◆区内外の人々が利用者／◆水辺からの眺望
- にぎわいの場としての更なる活用／●周辺とのつながり

→ 新木場駅周辺エリア

G38 若洲海浜公園、G37 若洲公園：

- ◆水辺からの眺望／◆様々なアクティビティが楽しめる／◆豊かな緑
- 施設の老朽化対策／●アクセスが悪い

→ 若洲三丁目周辺エリア

G21 東雲駅周辺：

- ◆ウォーターフロントとしてのポテンシャル
- 都市機能の不足／●駅としての魅力向上／●緑のネットワークの形成

G22 東雲鉄鋼団地：

- ◆既存の産業機能が集積

→ 東雲二丁目周辺エリア

G27 14号地第二貯木場：

- ◆新木場を象徴する水辺空間／◆歴史を活かした新たな魅力創出のプロジェクト等が発足
- 貯木場を活用した新木場らしい空間づくり

G6 新砂リバーステーション：

- ◆釣り場やサイクリングでの利用／◆地域の災害救助や復旧支援活動の拠点
- 更なる活用

G30 新木場緑道公園：

- ◆荒川河口の立地を活かした釣り場／◆細長く距離のあるサイクリングロードが特徴／◆荒川沿いの水辺景観

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。

夢の島二・三丁目周辺エリア

- **【安全・安心】【水辺と緑】【健康・スポーツ】**：大規模かつ様々な公園機能を有する夢の島公園と豊かな水辺を活用するなど、あらゆる人がスポーツやレクリエーションを楽しみ、防災にも資するエリアの形成を目指します。

新木場駅周辺エリア

- **【水辺と緑】**：貯木場として利用されてきたエリア内側の水面を活かし、水辺の眺望を取り入れた空間の整備を進めるなど、新たな都市機能の配置に合わせた解放感のあるまちづくりを目指します。
- **【水辺と緑】**：住宅地と離れた立地特性を活かし、公園等での屋外レジャー機能を充実させるなど、都心部にいながら自然を感じられるまちづくりを目指します。

若洲三丁目周辺エリア

- **【健康・スポーツ】**：海の森など周辺のオリンピック・パラリンピックのレガシーや、スポーツ施設・レジャー施設の集積を活用するなど、大規模なスポーツイベントの開催や、多くの区民がスポーツに親しめる拠点の形成を目指します。

東雲二丁目周辺エリア

- **【土地利用】**：工業団地や倉庫等の集積を活かし、建物空間のリノベーション・コンバージョンを促進するなど、ポテンシャルを段階的に発揮するまちづくりを目指します。

東京夢の島マリーナ



出典：江東おでかけ情報局

若洲海浜公園



出典：江東おでかけ情報局