

東京都市計画地区計画の決定（江東区決定）

都市計画新砂二・三丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称		新砂二・三丁目地区地区計画
位 置※		江東区新砂二丁目、三丁目各地内
面 積※		約 28.2 ha
地区計画の目標		本地区は南砂町駅周辺の市街地と砂町北運河の間に立地する工業専用地域である。工場や倉庫・運輸関係施設が多く立地し、周辺道路の混雑や、駅から近接する水辺へのアクセスルートがないことが課題となっている。 江東区都市計画マスタープランでは、本地区において、既存の物流機能とともに、広域的な交通ネットワークに恵まれた立地条件、水辺空間等のポテンシャルを最大限に生かし、関係者との連携強化を図りながら計画的な魅力ある市街地の形成を目指すとしており、新砂二・三丁目地区まちづくり方針においては、南砂町駅周辺の市街地を含む地域において、多様な都市機能が調和した水とみどりの潤いあるまちを目指すとともに、交通混雑の緩和を図るため、道路の補完整備をするとされている。 これらの位置付けをもとに、業務・物流等の都市機能の集約的な配置を誘導するなど計画的な土地利用を進め、周辺の道路ネットワークを補完する道路基盤整備とともに、歩行者空間・自転車通行空間、みどりのネットワーク、良好な水辺空間を創出し、魅力ある市街地の形成を行う。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	本地区をA地区、B地区に区分し、土地利用の方針を次のように定める。 1 A地区 周辺地域の土地利用に配慮しながら、区画道路1号の北側に、物流機能の集約的な導入を図る。一方区画道路1号南側には、区画道路北側の土地利用や周辺地域の倉庫・物流などの都市機能と連携し、産業や流通機能を支援していく機能の導入を図る。また、水辺や緑道沿いは周辺エリアに寄与する憩い・交流などの機能を誘導する。 2 B地区 地域住民等の豊かな都市生活をサポートするため、水辺空間や周辺の公園等とつながりを持った空間の整備等により、憩い・交流・レクリエーション空間の創出を図る。
	地区施設の整備の方針	地区内の道路、公園及び公共空地について、その整備の方針を次のように定める。 道路は、日曹橋交差点混雑の緩和と幹線街路環状第4号線と補助線街路第198号線を接続する道路ネットワーク形成に寄与する区画道路を配置する。併せて、ユニバーサルデザインに配慮した快適な歩行者空間と、自転車通行空間を整備し、周辺道路との歩行者及び自転車通行ネットワークの形成を図る。 公園は、水とみどりの潤いあるまちづくりを推進するとともに、地域住民等の憩い・交流を生むため、南砂町駅南側の既存公園とのつながりを持つように設置するとともに、地区内の運河沿いにも設置し、水辺を活かした景観の演出を図る。 緑道は、水辺を経由し補助線街路第116号線へ至る快適な歩行者空間形成と良好な修景景観創出のため、連続性のあるみどりのネットワークの形成を図る。

建築物等の整備の方針			1 周辺の土地利用と調和を図りながらも土地の合理的な利用を図るため、建築物等の用途の制限及び建築物の敷地面積の最低限度を定める。 2 南砂町駅周辺の市街地と調和した水とみどりの潤いある良好な環境の創出や、快適で安全な歩行者空間の創出と緑化等の修景空間の形成及び整った街並の形成のために、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 3 建物の調和を図り、良好な都市景観を形成するために建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。				
地区整備計画	位 置		江東区新砂二丁目、三丁目各地内				
	面 積		約 28.2 ha				
	地区施設の配置及び規模	種 類	名 称	面 積	幅 員	延 長	備 考
		道 路	区画道路※	—	25 m～30 m	約 780 m	新 設
		公 園	公園 1 号	約 2,740 m ²	—	—	新 設
			公園 2 号	約 4,980 m ²	—	—	新 設
		その他の公共空地	緑道	—	3 m	約 630 m	新 設
建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	A 地区		B 地区		
		面 積	約 26.6 ha		約 1.6 ha		
	建築物等の用途の制限※		風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項各号の一に規定する営業の用に供する建築物は建築してはならない。				
	建築物の敷地面積の最低限度		1,000 m ²		500 m ²		
			ただし、区長が、良好な環境を害するおそれがないと認めたものについてはこの限りではない。				
	壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱は計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、次の各号に該当する建築物等はこの限りではない。 1 巡査派出所、公衆便所その他これらに類するもの 2 道路上に設けられた横断歩道橋又は道路の上空に設けられた渡り廊下と接続する渡り廊下その他これらに類する用途に供する建築物の部分で、当該建築物の敷地内に存するもの 3 公益上の必要性又は建築物の敷地面積規模などから、区長がやむを得ないと認めたもの				
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		建築物の外壁若しくは、これに代わる柱及び工作物の色彩は、美観に配慮したものとする。また、屋外広告物は、都市景観に十分配慮したものとする。				

	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限により建築物が後退した区域については、交通安全上必要な工作物を除き、工作物を設置してはならない。ただし、沿道に沿って設ける樹木や植栽、その他公益上必要なものはこの限りでない。
--	---------------------	---

※は知事協議事項

備考：区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり

理由：新砂二・三丁目地区まちづくり方針の策定に伴い、業務・物流等の都市機能の集約的な配置を誘導するなど計画的な土地利用を進め、周辺の道路ネットワークを補完する道路基盤整備とともに、歩行者空間・みどりのネットワーク、良好な水辺空間を創出し、魅力ある市街地の形成を行うため、地区計画を決定する。