

新砂二・三丁目地区まちづくり方針（案）

令和2年12月

目次

1. はじめに

- (1) まちづくり方針の目的 p.1
- (2) 本方針の対象範囲 p.1
- (3) 本方針の位置付け p.2

2. 新砂二・三丁目地区について

- (1) 新砂地区地区計画について..... p.3
- (2) 主な上位計画..... p.4

3. 地区の特徴と課題

- (1) 都市計画 p.11
- (2) 土地利用現況..... p.12
- (3) 交通の現況..... p.13
- (4) 水とみどりの現況 p.14

4. まちづくりの方向性

- (1) まちづくり方針の考え方 p.15
- (2) まちづくりの目標と将来像..... p.16
- (3) 土地利用の方針 p.17
- (4) 公共施設等の整備方針 p.18

5. まちづくりの進め方

- (1) 整備方法 p.20
- (2) 実現化に向けて p.21

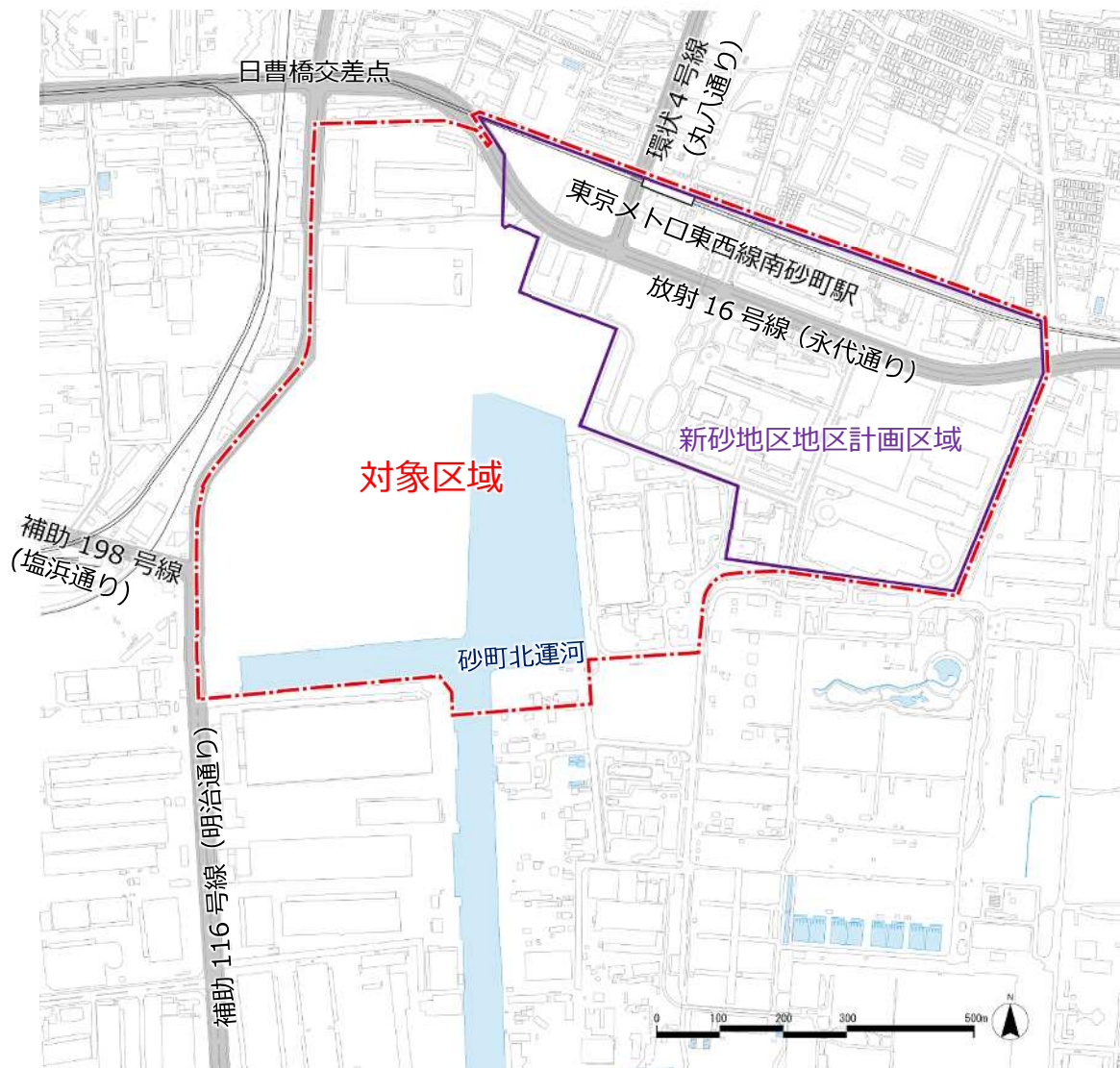
1. はじめに

(1) まちづくり方針の目的

- ・ 新砂二・三丁目地区の将来像やその実現に向けた整備の方向性について定め、地域住民・事業者・行政等がそれらを共有するとともに、その実現に向け、関係者が協議・調整していくための共通の指針である。
- ・ 新砂二・三丁目地区全体の一体的なまちづくりを推進し、当地区の更なる地域価値の向上を推進することを目的とする。
- ・ 今後、地区計画等の変更・策定を行う場合、関係者で協議調整を行っていくこととなるが、その計画の前提となるまちづくりの方向性を明示し、計画内容の妥当性を判断するためのものとなる。

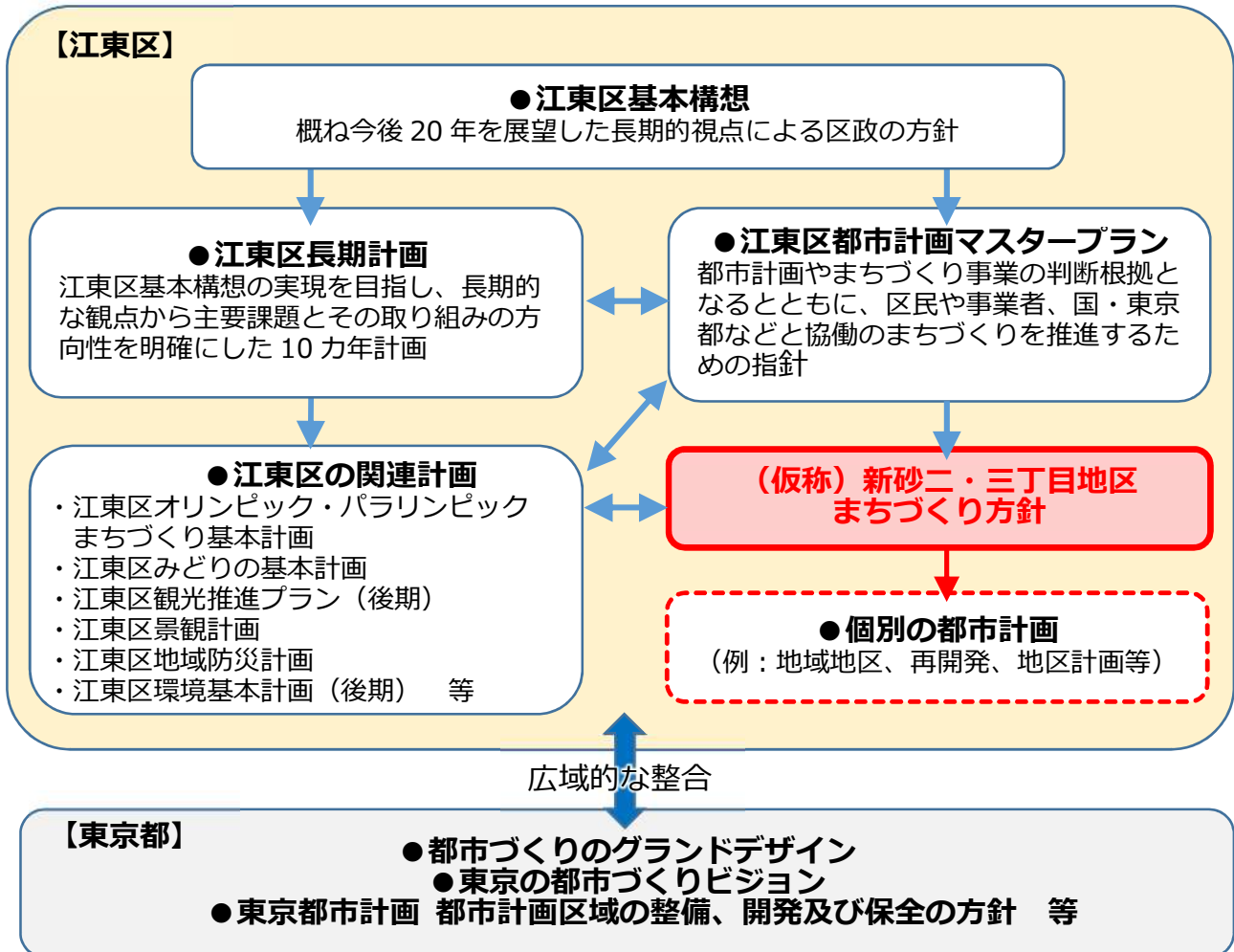
(2) 本方針の対象範囲

- ・ 本まちづくり方針で対象とする範囲は、下図に示す約 79ha の区域とする。



(3) 本方針の位置付け

- 本まちづくり方針は、「江東区基本構想」のもと、将来都市像やその具体化の方策を示した土地利用・都市施設などの整備方針及び長期的かつ体系的なまちづくりの指針である「江東区都市計画マスタープラン」を補完する、地区レベルの指針である。本区の関連計画と整合を保ちながら、本地区における開発に際し、良好なまちづくりを誘導する役割を担う。



2. 新砂二・三丁目地区について

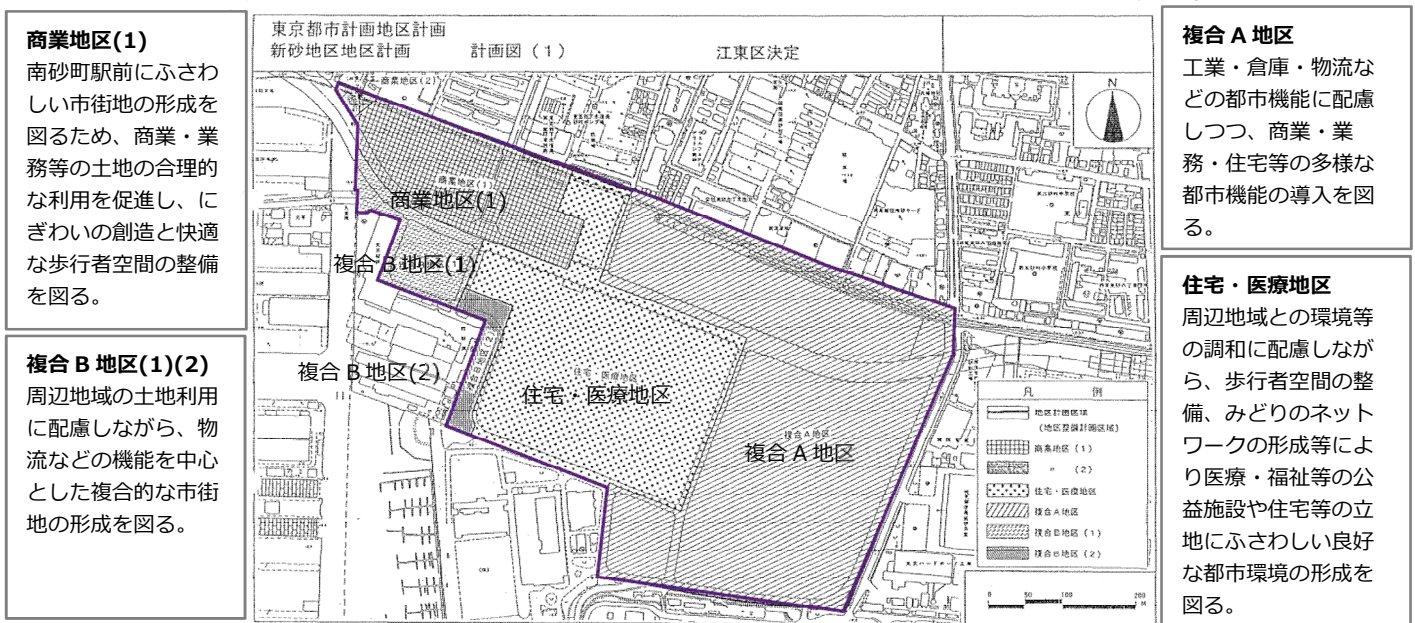
(1) 新砂地区地区計画について

- 本方針の対象区域東側では、平成 10 年（平成 28 年変更）に、南砂町駅周辺にふさわしい土地の合理的な利用を促進するため、地区計画が策定されている。同地区計画は、歩行者空間・みどりのネットワークの形成などにより良好な都市環境を創出し、商業・住宅・医療等の都市機能が複合した市街地の形成を行うことを目標としており、土地利用の方針、道路や公園等の地区施設の配置、建築物の用途や形態に係る事項が以下のように示されている。
- 本方針では、新砂地区地区計画と整合を図りながら、新砂二・三丁目地区の対象区域全体についてまちづくりの方向性を示すものとする。

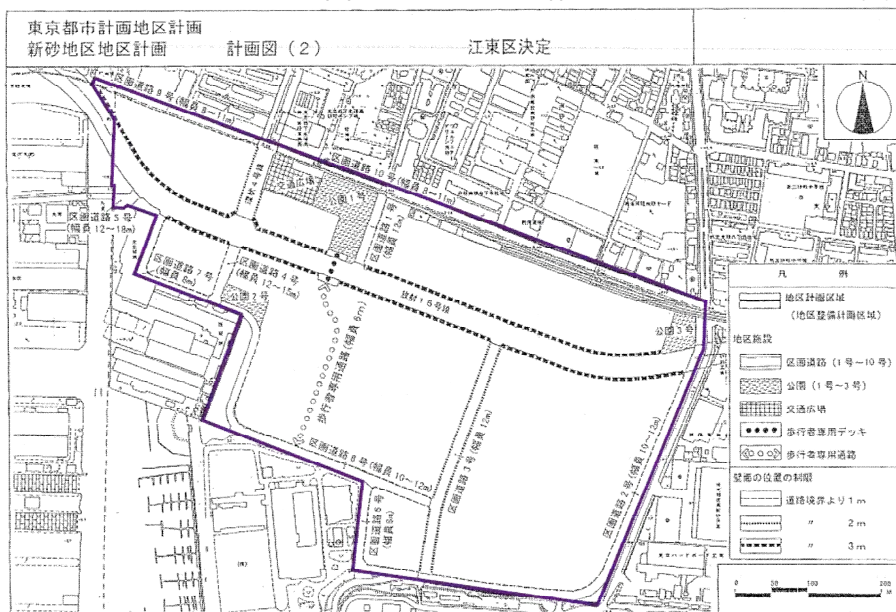
※地区計画とは

地域の特性に応じて街区単位で道路、公園等の施設計画や建築物等に関するルールを定めるまちづくりの手法

新砂地区地区計画 土地利用の方針、建築物の用途（H.10 決定、H.28 変更）



新砂地区地区計画 道路や公園等の地区施設の配置（H.10 決定、H.28 変更）



(2) 主な上位計画

①都市づくりのグランドデザイン（平成 29 年 9 月/東京都）

- ・ 本計画は、おおむね 2040 年代を目標時期とし、目指すべき東京の都市の姿と、その実現に向けた都市づくりの基本的な方針と具体的な方策を示している。
- ・ 都内を「中枢広域拠点域」、「多摩広域拠点域」、「新都市生活創造域」、「自然環境共生域」の4つの新しい地域区分に再編しており、南砂町地区、新砂地区は、中枢広域拠点域（おおむね環状7号線内側の区域）に位置付けられ、以下の将来像を示している。

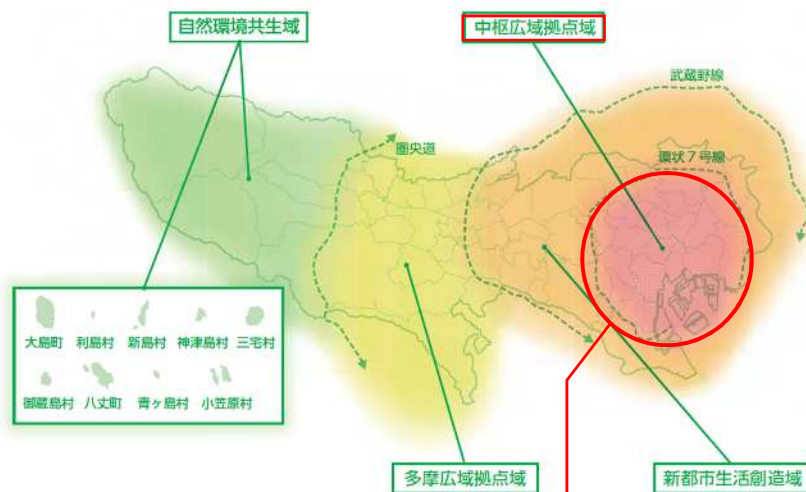
【南砂町地区の将来像】

- ・ 都市基盤の整備や交通結節機能の強化が進み、業務や商業などの機能が集積した拠点が形成されるとともに、商店街等の地域資源を生かし、世代を超えて住み続けられる魅力的な住環境が創出されている。

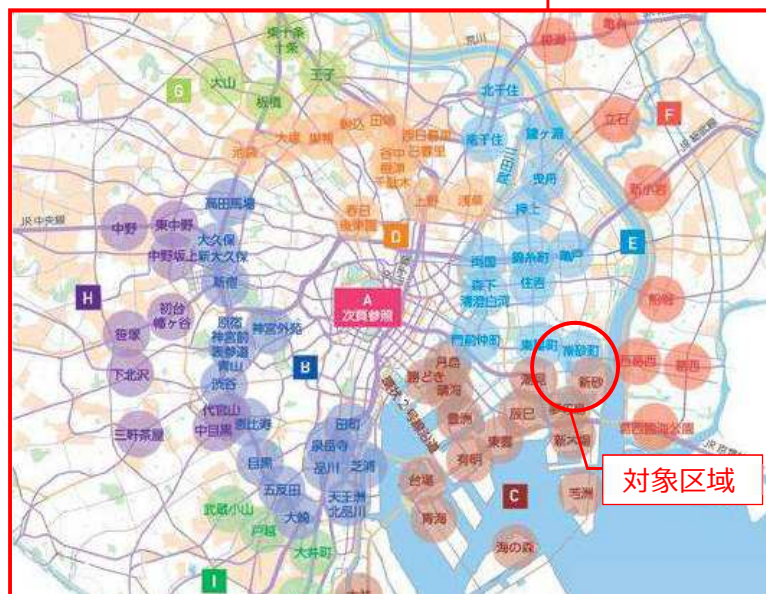
【新砂地区の将来像】

- ・ 土地利用転換により、水辺や緑を生かしつつ計画的に市街地の再編が進み、物流施設等の既存の土地利用と新たに導入される機能が調和した地域が形成されている。

都市づくりのグランドデザインにおける新たな地域区分



中枢広域拠点域とその拠点



出典：都市づくりのグランドデザイン（平成 29 年 9 月）

②江東区都市計画マスタープラン（平成 23 年 3 月 江東区）

- ・ 本マスタープランは、将来都市像やその具体化の方策である土地利用や都市施設などの整備方針を示す、長期的かつ体系的なまちづくりの指針である。
- ・ 新砂二・三丁目地区は「城東南部地区」と「湾岸地区」にまたがって位置しており、南砂町駅周辺は、「南砂都市核」として位置付けられている。以下に各地区の目標や整備方針を示す。

●城東南部地区

【まちづくりの目標】

- ・ 南砂町駅周辺の拠点性の向上や砂町銀座商店街周辺の地域活性化など、にぎわいと交流の拠点となる都市核・地域核の育成・整備を図る。
- ・ 仙台堀川公園を中心として、水とみどりのネットワークに囲まれた、うるおいあるまちづくりを進めるとともに、細街路の多い木造密集市街地では防災性の向上を図り、安全なまちづくりを進める。

【南砂都市核の育成・整備方針】

- ・ 既成市街地と計画的に土地利用を進める市街地の結節する都市核と位置づけ、南砂町駅周辺を中心に商業・業務・物流・居住機能等の整備誘導を図る。

【土地利用方針】

- ・ 南砂都市核周辺は、商業・業務・物流等の諸機能を組み合わせた複合的な土地利用を図りながら、住環境の向上を目指す。
- ・ 新砂地区地区計画（平成 10 年 10 月 7 日決定 面積約 33.1ha）区域では、その方針に合わせて、計画的な土地利用を進める。

城東南部地区のまちづくり方針図



凡例

【境界】

--- 区・地区界 ——— 町丁界

【土地利用の区分】

- 住宅を中心とした複合市街地
- 中高層住宅を中心とした複合市街地
- 拠点型商業業務地区
- 地域商業地区
- 多様な土地利用が調和する複合市街地
- 産業機能を中心とした計画的な複合市街地
- 都市計画公園等
- 未供用の都市計画公園
(事業手法を検討する都市計画公園)

【まちづくり整備方針の範囲】

- 都市核
- 地域核
- 防災性や住環境の向上
- 地区の特性に応じたまちづくりを計画的に誘導する地区（地区計画区域）

【道路等】

- 都市計画道路等（完成）
- "（概成）
- 土地利用転換にあわせた補完整備が必要な区間
- 地区主要道路
- 地区主要道路（再整備する路線）
- 水とみどりのネットワーク

出典：江東区都市計画マスタープラン（江東区 平成 23 年 3 月）

●湾岸地区

【まちづくりの目標】

- ・ 多様な主体との連携により計画的な土地利用を進め、新たな産業の育成に資するまちづくりや世界に誇れるスポーツ・レクリエーションのまちづくり、環境共生を基軸とした先端的なまちづくりを検討する。

【土地利用方針】

- ・ 無秩序な開発を抑制し、物流機能の集約的な配置を誘導するなど、地区の良好な環境を保全・育成する。
- ・ 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。

【部門別の整備方針】

○水とみどりの都市づくり

- ・ 幅の広い運河や広大な公有水面を生かして、水面とレクリエーションや産業施設、それらのみどりと一体的となった特色あるまちづくりを進める。
- ・ 新たな産業等の展開の際にも、水辺やみどりを生かしたまちづくりを進める。

○環境都市づくり

- ・ 低炭素都市づくりに向けて、区民、事業者、区が協働して、江東区環境基本計画に掲げる施策を着実に実行するとともに、効率的な熱源設備や再生可能エネルギー利用設備の設置など、街区・地区単位でのエネルギーの効率化と低炭素化を検討する。

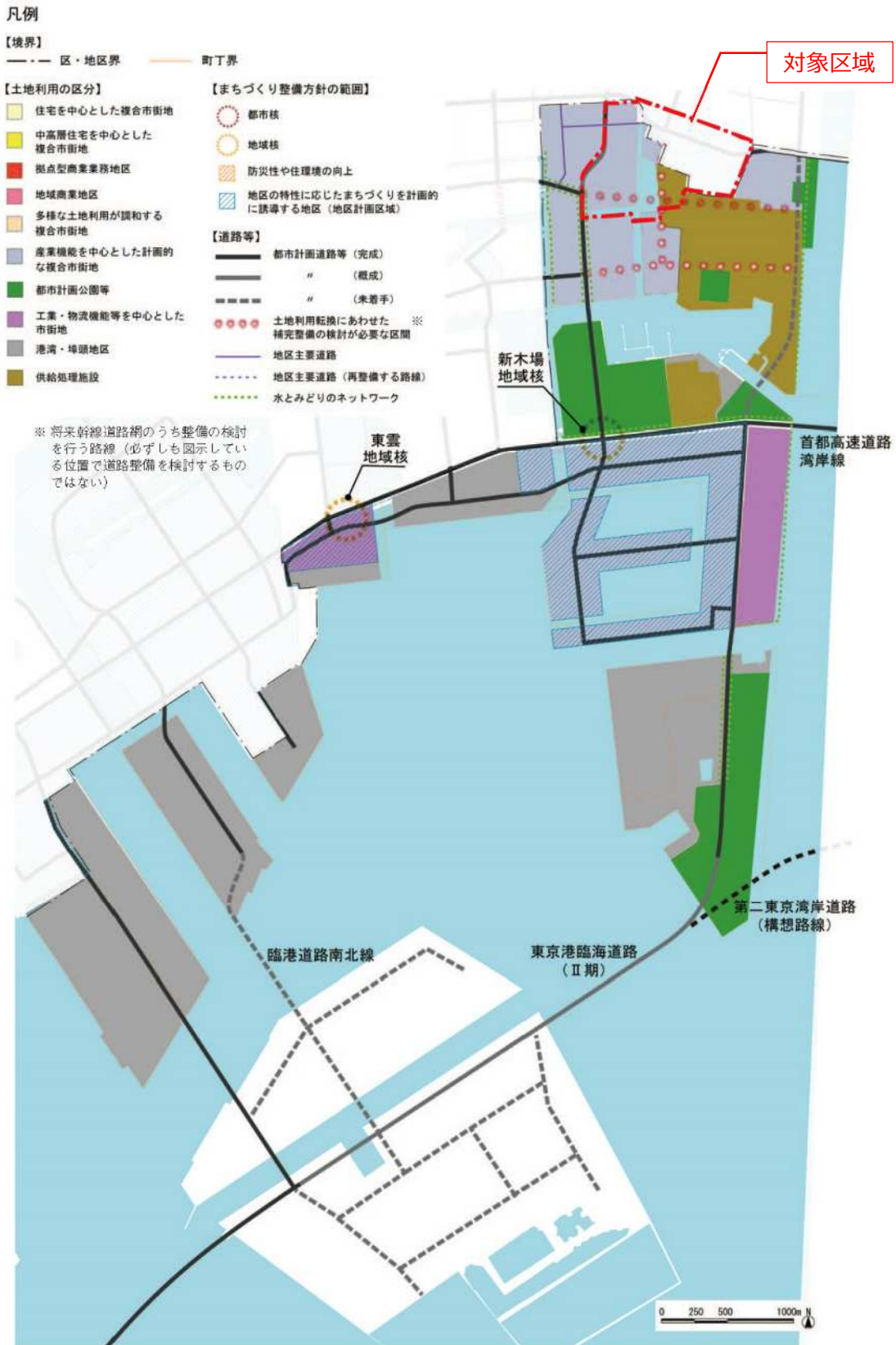
○観光・交流の都市づくり

- ・ マリーナや水上バスステーション（舟運用船着場）、埠頭、倉庫などを活用した、新たな水上レクリエーション空間の創出を、関係者とともに検討する。

○交通都市づくり

- ・ 新砂地区では、土地利用転換にあわせた道路整備を目指すため、関係機関と調整を図りながら整備路線の配置等を検討する。

湾岸地区のまちづくり方針図



出典：江東区都市計画マスタープラン（江東区 平成 23 年 3 月）

幹線道路等による主な道路網の整備イメージ

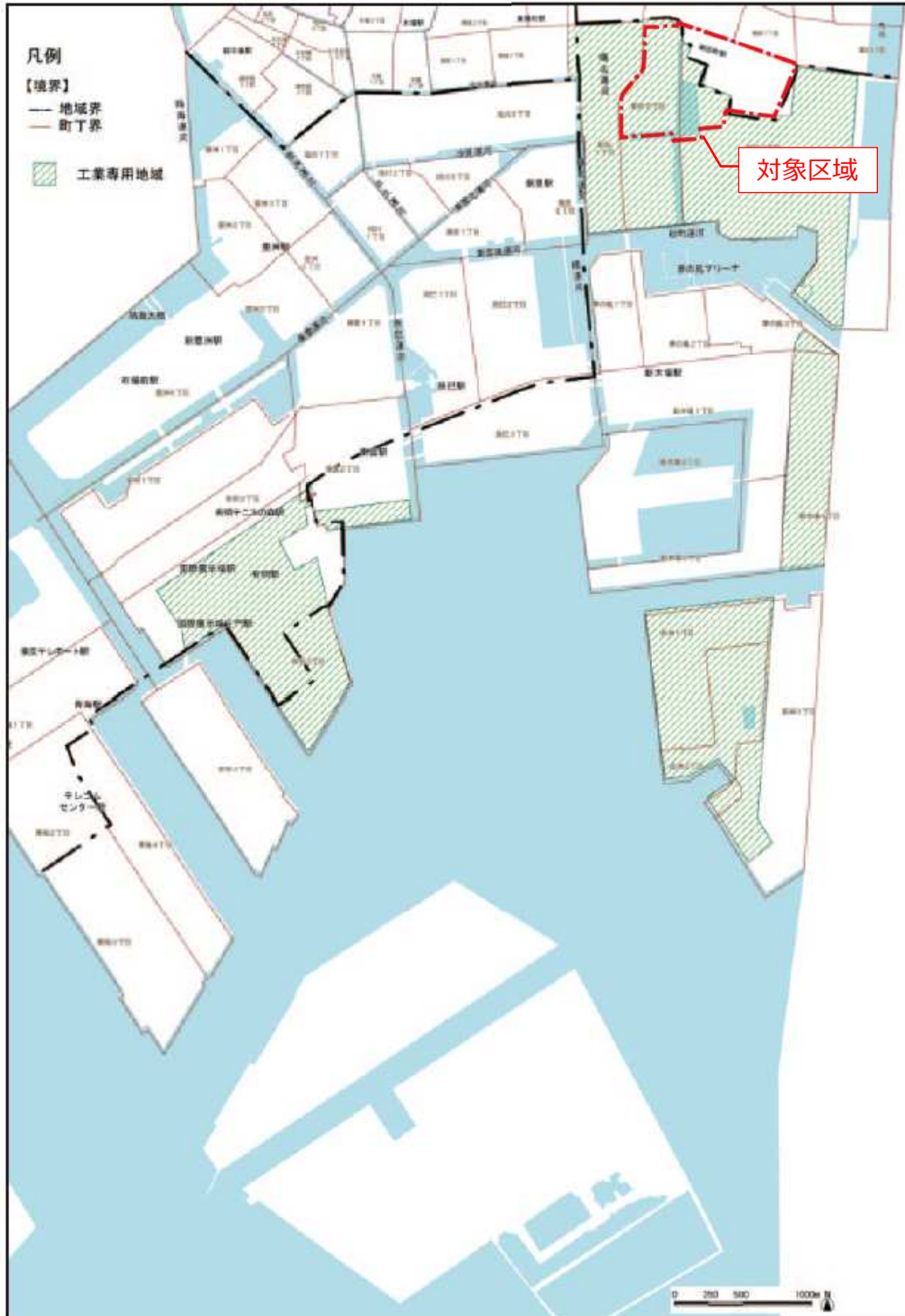


出典：江東区都市計画マスタープラン（江東区 平成 23 年 3 月）

●工業専用地域について

- ・ 江東区内の工業専用地域は、それぞれ都心に位置する貴重な地域として、供給処理施設、鉄道施設、港湾・埠頭、物流施設等に活用されている。これらの多様な都市機能や質の高い空間は、今後もその役割を果たす必要があることから、当面は工業専用地域として維持していく。

工業専用地域の範囲



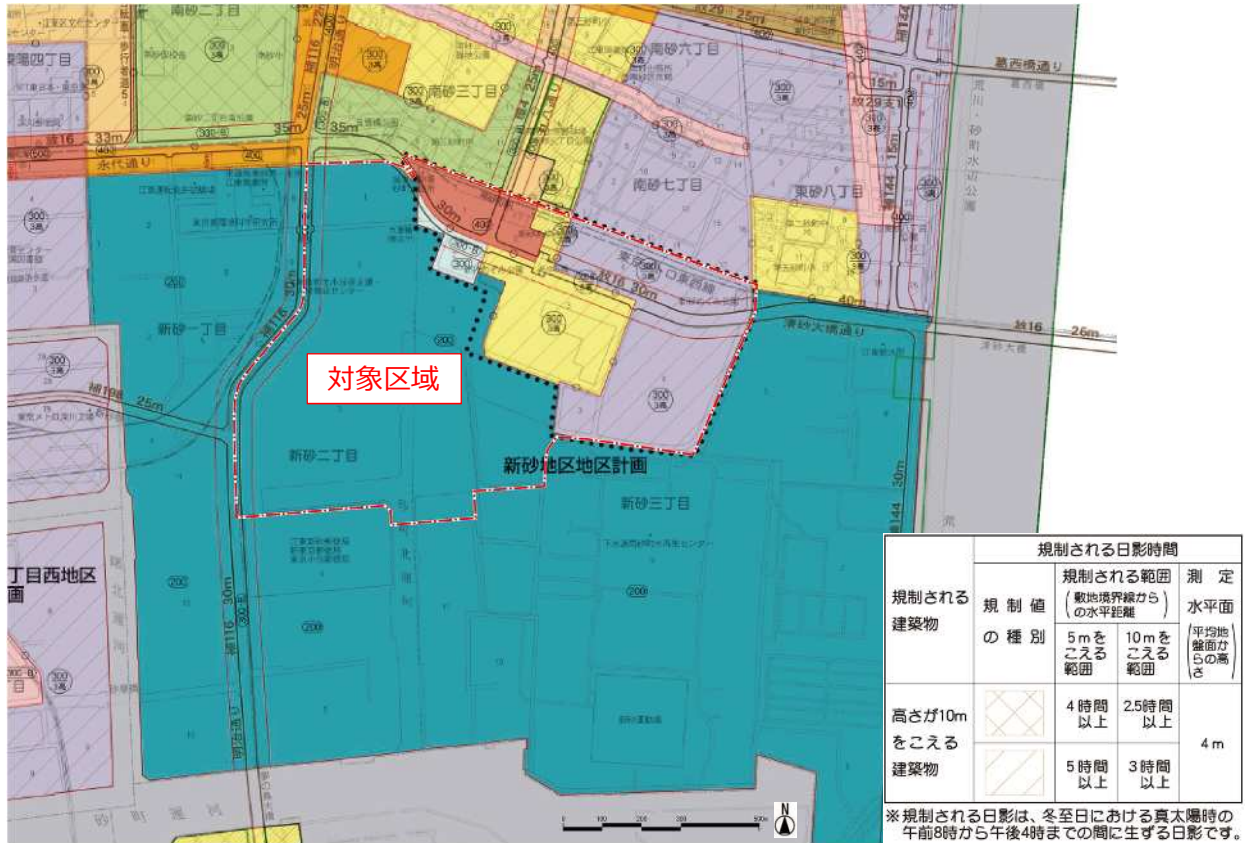
出典：江東区都市計画マスタープラン（江東区 平成 23 年 3 月）

3. 地区の特徴と課題

(1) 都市計画

【用途地域等の指定状況】

- ・ 新砂二・三丁目地区の用途地域指定状況は下図のとおり。
- ・ 永代通り沿道の一部を除いて、対象区域の西側は主に、工業専用地域(容積率 200%)が指定されている。
- ・ 対象区域の東側は、南砂町駅近隣に商業地域(容積率 400%)が、その他、準工業地域(容積率 300%)、工業地域(容積率 300%)、第 1 種住居地域(容積率 300%)が指定されている。



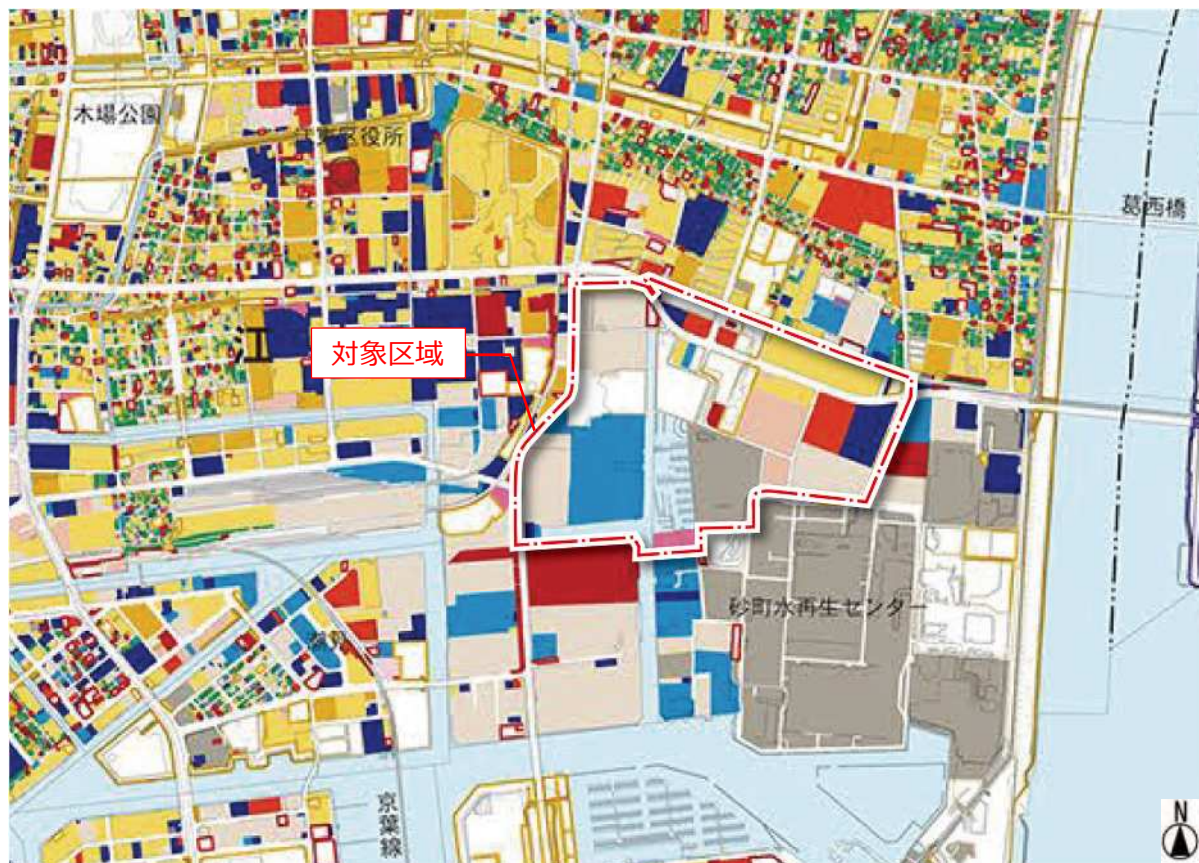
凡例

表示	用途地域名等	建ぺい率 (%)	(名称) (幅員)	都市計画道路	表示	容積率(%)	高度地区	防火・準防火地域
	第1種中高層住居専用地域	60	補199 36m	都市計画公園・緑地・広場		200	高度指定なし	準防火地域
	第1種住居地域	60		高度利用地区		200-B	高度指定なし	防火地域
	第1種住居地域(第3種特別工業地区)	60		最低限高度地区(7m)		300	高度指定なし	準防火地域
	第2種住居地域	60		地区計画区域(再開発等促進区)		300-B	高度指定なし	防火地域
	準住居地域	60		土地地区画整理事業区域		400	高度指定なし	防火地域
	近隣商業地域	80		地区計画区域(再開発等促進区)土地地区画整理事業区域		500	高度指定なし	防火地域
	商業地域	80		地区計画区域		600	高度指定なし	防火地域
	準工業地域	60		高層住居誘導地区		700	高度指定なし	防火地域
	準工業地域(第2種特別工業地区)	60		新たな防火規制区域(東京都建築安全条例第7条の3)		200 2層	第2種高度地区	準防火地域
	工業地域	60				200 3層	第3種高度地区	準防火地域
	工業専用地域	60				300 3層	第3種高度地区	準防火地域
	市街化調整区域	40				300 3層	第3種高度地区	防火地域
						400 3層	第3種高度地区	防火地域

出典：江東区都市計画図(用途地域等指定図)(令和2年4月)

(2) 土地利用現況

- ・ 対象区域西側は、工場や倉庫・運輸関係施設が立地している。
- ・ 対象区域東側及び南砂町駅周辺は、集合住宅や専用商業施設、事務所などの用途が混在している。
- ・ 対象区域の北側は、集合住宅と隣接しており、南側は官公庁施設、工場や供給処理施設と隣接している。



凡例

	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
	住商併用建物
	宿泊・遊興施設
	スポーツ・興行施設
	独立住宅
	集合住宅
	専用工場
	住居併用工場
	倉庫・運輸関係施設

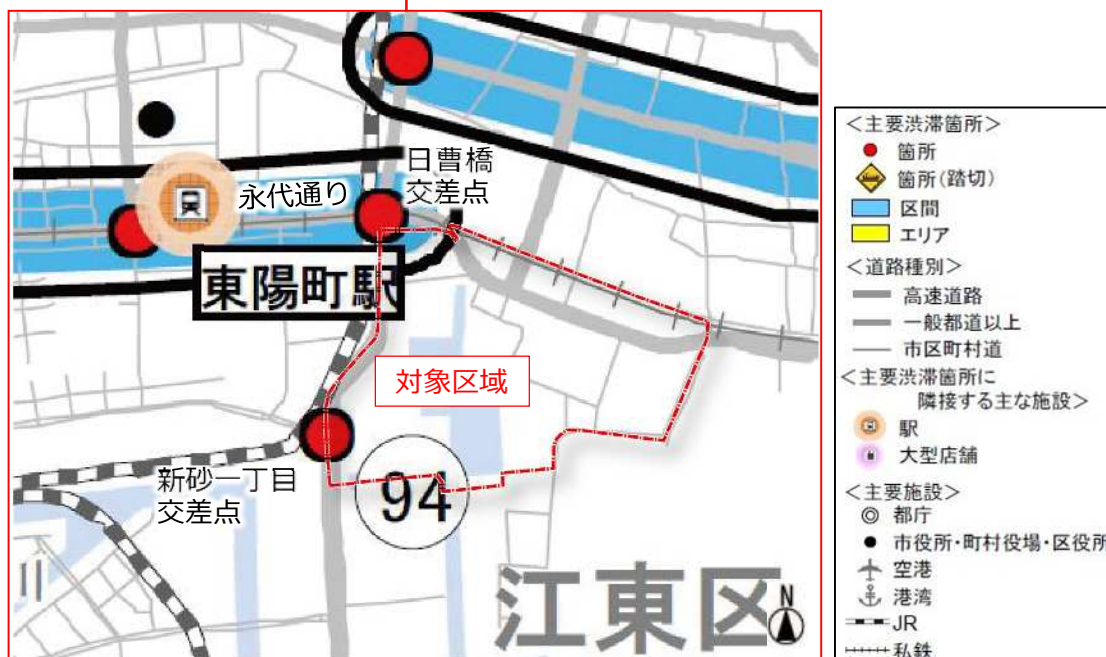
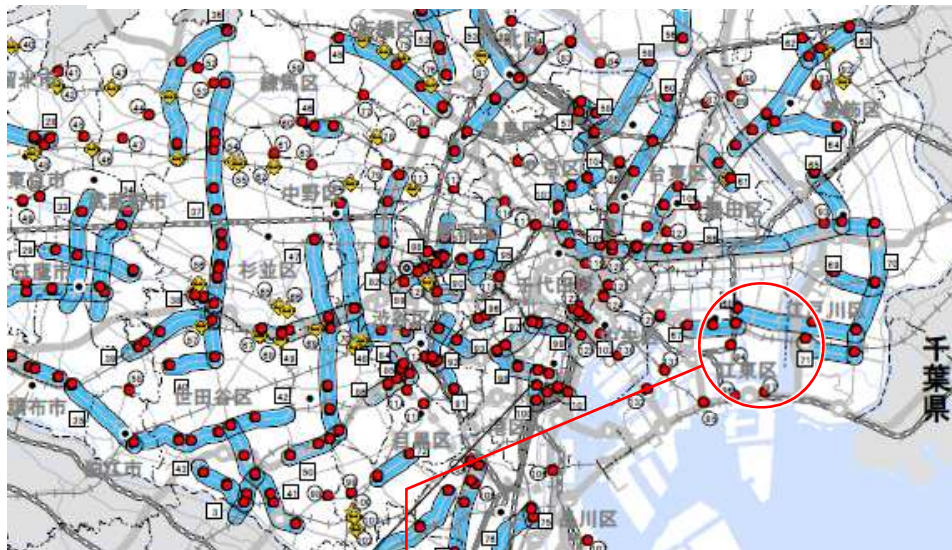
	屋外利用地・仮設建物
	公園、運動場等
	未利用地等
	道路
	鉄道・港湾等
	農林漁業施設
	農田
	畑
	樹園地
	採草放牧地
	水面・河川・水路
	林
	原野
	その他

出典：東京都土地利用現況図（建物用途別 区部）（平成 28 年）

(3) 交通の現況

- 対象区域周辺の日曹橋交差点、新砂一丁目交差点、永代通りは主要渋滞箇所または渋滞区間となっている。

主要渋滞箇所

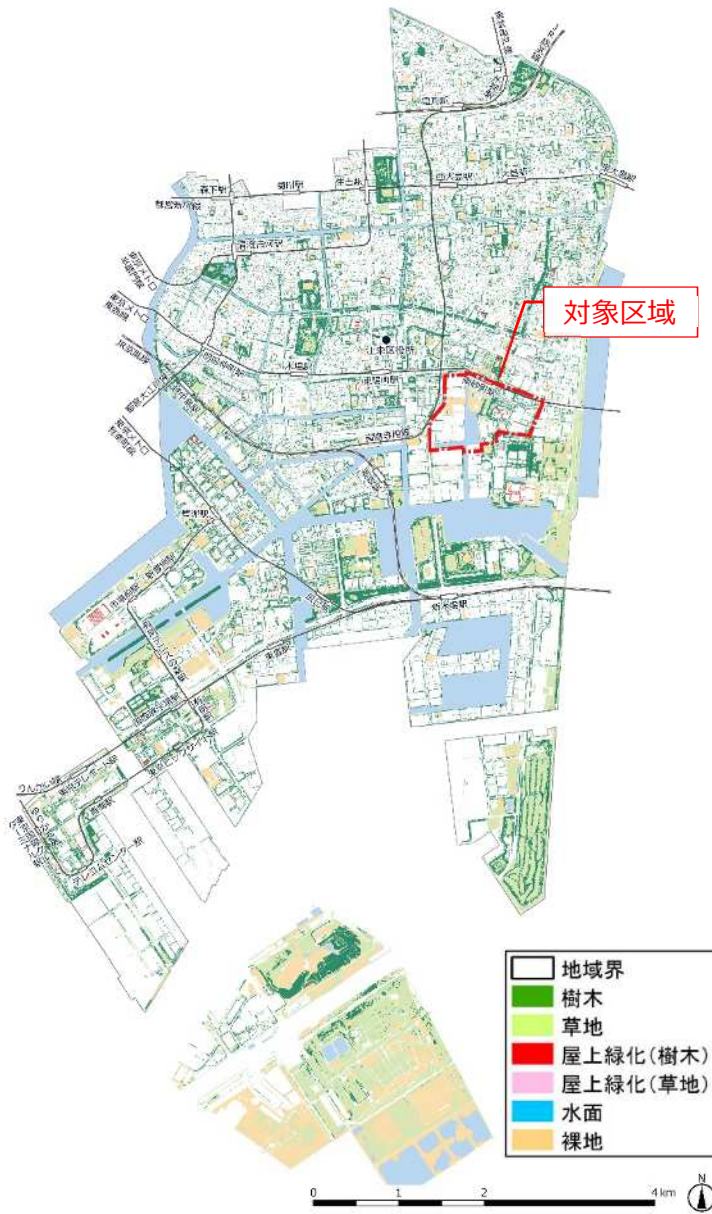


出典：国土交通省関東地方整備局 首都圏渋滞ボトルネック対策協議会資料「東京都 地域の主要渋滞箇所（一般道）（平成 24～25 年）」

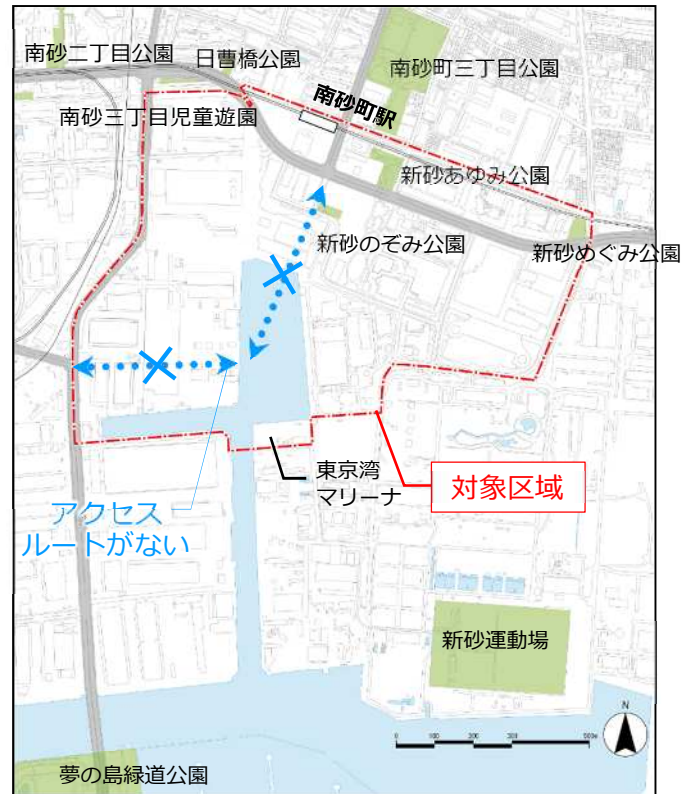
(4) 水とみどりの現況

- ・ 南砂町駅から近接した水面が存在するが、アクセスルートがなく、水辺を感じにくい状況となっている。
- ・ 江東区の緑被率調査報告によると、水辺の周りに裸地が多いことがわかる。

緑被分布



対象区域周辺の水辺の分布



江東区 放課後遊びマップをもとに作成

出典：平成 29 年度江東区緑被率等調査報告書

4. まちづくりの方向性

(1) まちづくり方針の考え方

- ・ 対象区域の上位計画による位置付けや、地区の特徴と課題を踏まえ、さらに、新砂地区地区計画の目標と整合を図りながら、「まちづくりの目標」を整理した。
- ・ その上で、対象区域全体の「まちづくりの将来像」を定め、その実現に向けた取り組みを、「整備方針」として整理する。

まちづくり方針の考え方

上位計画等の位置付け

- ・ 工業専用地域に立地する物流施設等は、都心の中で貴重な役割を担うため、機能を維持
- ・ 物流施設の集約化を誘導
- ・ 新たな産業の育成に資するまちづくりを推進
- ・ エネルギーの効率化等を検討
- ・ 水辺空間の活用
- ・ 土地利用転換にあわせ、道路の補完整備の検討が必要
- ・ 水辺やみどりを生かしたまちづくりの推進

地区の特徴と課題

- ・ 工業専用地域のため、工場や倉庫・運輸関係施設が多く立地
- ・ 商業・住居地域に近接しているため、配慮が必要
- ・ 日曹橋交差点等の渋滞
- ・ 水辺の周りに裸地が多く存在
- ・ 駅から近接した水面へのアクセスルートの欠如
- ・ 水辺を活用した防災対策

新砂地区地区計画の目標

- 駅周辺にふさわしい土地の合理的な利用促進
- 歩行者・みどりのネットワーク形成により良好な都市環境を創出
- 商業・住宅・医療等の都市機能が複合した市街地の形成

まちづくりの目標

多様な都市機能が複合・調和した活力あるまちづくり

道路整備と歩行者ネットワーク等による良好な交通環境の形成

水とみどりの潤いあるまちづくり

まちづくりの将来像

実現に向けた取組

- 【整備方針】
- ・ 土地利用の方針
 - ・ 公共施設等の整備方針（道路・交通、水とみどり）

【まちづくりの進め方】

(2) まちづくりの目標と将来像

新砂二・三丁目地区のまちづくりの目標

| 多様な都市機能が複合・調和した活力あるまちづくり |

- 物流関連施設の集約化:永代通り、明治通りと新設道路に囲まれた街区では、物流関連施設の集約化を図る
- 新たな産業の育成に資するまちづくりの推進:産業の育成に資する機能を誘導する
- 商業、業務、医療、住宅等が複合した市街地の形成:南砂町駅周辺にふさわしい土地の合理的な利用を促進するため、商業・業務・医療・住宅等が複合した市街地を形成する

| 道路整備と歩行者ネットワーク等による良好な交通環境の形成 |

- 道路の補完整備による交通混雑の緩和: 日曹橋交差点混雑の緩和と道路ネットワークの充実を図るため、丸八通りと塩浜通りをつなぐ道路を整備する
- 安全で快適な道路環境の整備:歩行者や自転車に配慮する等、安全で快適な道路環境を実現する
- 歩行者ネットワークの形成:永代通りから明治通りにかけて、新木場方面につながる歩行者動線を整備し、安全で快適な歩行者ネットワークを形成する

| 水とみどりの潤いあるまちづくり |

- 水辺の憩い・交流空間の創出: 水辺の空間整備とあわせて、周辺エリア全体に寄与する憩い・交流などの機能を誘導する
- 水辺の防災活用: 防災などの観点から、水辺空間の利活用方法について検討する
- 水とみどりのネットワークの形成: 南砂町駅周辺から新木場方面へつながる、水とみどりのネットワークを形成し、うるおい豊かな空間を創出する



新砂二・三丁目地区のまちづくりの将来像

**商業・業務・物流・医療・住宅等の多様な都市機能が調和する、
水とみどりの潤いあるまち**

(3) 土地利用の方針

先進的物流ゾーン

幹線道路に囲まれたエリアに、AIなどの最先端技術を活用し、エネルギーの効率化等に配慮した先進的物流機能の集約的な導入を図る。

産業支援ゾーン

先進的物流ゾーンと連携するなどして、産業や流通機能を支援していく機能の導入を図る。

憩い・交流ゾーン

地域住民等の豊かな都市生活をサポートするため、水辺空間と一体的に豊かなオープンスペースを整備し、憩い・交流・レクリエーション空間の創出を図る。

商業ゾーン

南砂町駅前にふさわしい市街地の形成を図るため、商業・業務等の土地の合理的な利用を促進し、にぎわいの創造と快適な歩行者空間の整備を図る。

住宅・医療ゾーン

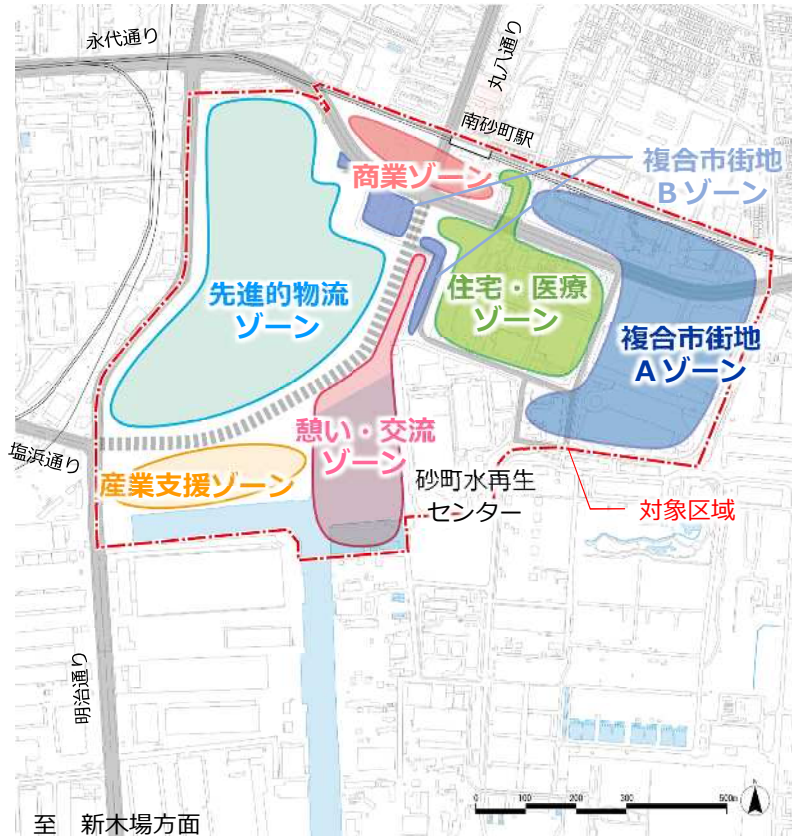
周辺地域との環境等の調和に配慮しながら、歩行者空間の整備、みどりのネットワークの形成等により医療・福祉等の公益施設や住宅等の立地にふさわしい良好な都市環境の形成を図る。

複合市街地 Aゾーン

工業・倉庫・物流などの都市機能に配慮しつつ、商業・業務・住宅等の多様な都市機能の導入を図る。

複合市街地 Bゾーン

周辺地域の土地利用に配慮しながら、物流などの機能を中心とした複合的な市街地の形成を図る。



(4) 公共施設等の整備方針

(道路・交通)

新設道路の整備

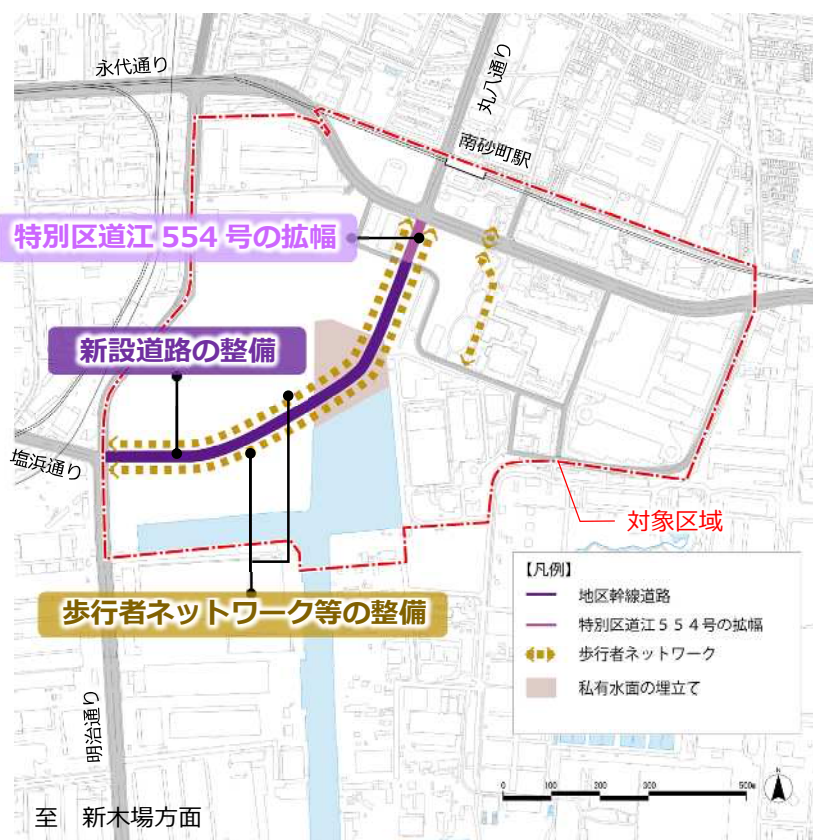
- ・ 丸八通りと塩浜通りをつなぎ、道路ネットワークの形成を補完する4車線以上の新たな道路の整備を図る。
- ・ 無電柱化を推進し、都市防災機能の強化、良好な都市景観の創出を図る。
- ・ 環境対策型舗装など、環境に配慮した道路の整備を図る。

特別区道江554号の拡幅

- ・ 現況幅員12～15mの特別区道江554号を新設道路に合わせて、拡幅整備を図る。

歩行者ネットワーク等の整備

- ・ 車道の整備に合わせて、永代通りから明治通りにかけて新木場方面につながる、ユニバーサルデザインに配慮した、快適な歩行者ネットワークの整備を図る。
- ・ 自転車通行空間を整備し、周辺道路との自転車通行ネットワークの形成を図る。



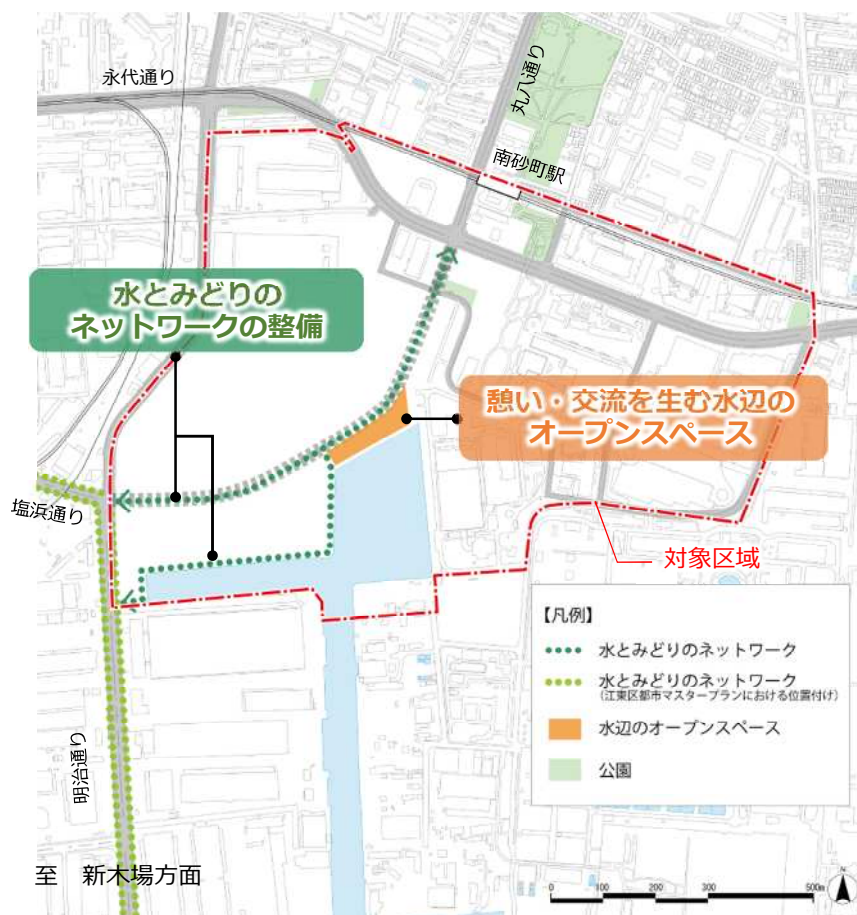
(水とみどり)

憩い・交流を生む水辺のオープンスペース

- ・ 水辺空間は、周辺住民等に開かれた空間として整備していくとともに、水辺を生かした景観の演出を図る。
- ・ 防災等の観点からも水辺空間の利活用方法について検討していく。

水とみどりのネットワークの整備

- ・ 運河沿いや道路における緑化により、南砂町駅周辺から新木場方面へとつながる、連続性のある水とみどりのネットワークの形成を図る。



5. まちづくりの進め方

(1) 整備方法

- ・ 区域の北東側では、新設道路ネットワーク、歩行者ネットワークやオープンスペースなどの機能を将来にわたり担保するため、新砂地区地区計画が決定されている。
- ・ 新砂地区地区計画の土地利用の方針等は維持していくものとするが、新設道路の整備に伴い、同地区計画の地区施設を一部変更する。
- ・ 本方針で位置付けられたまちづくりの方向性を実現していくため、区域の西側についても、地区計画、開発許可等の都市計画制度を活用していくことが考えられる。

※地区計画

地区計画とは、地域の特性に応じて街区単位で道路、公園等の施設計画や建築物等に関するルールを定めるまちづくりの手法です。建築物等に関するルールを条例に定めることによって、建築基準法に基づき制限とします。地区計画の内容として、大きくわけて次の3つの項目を定めます。

地区計画の目標

地区計画によって目指すべき市街地像を明確にします。

区域の整備・開発・保全の方針

地区計画の目標を実現するために、どのような方向でまちづくりをおこなっていくのか、総合的な指針として、土地利用の方針や地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針などを定めます。

地区整備計画

上記の方針に沿って、全体あるいは個別の街区について建築物等に関するルールや、道路、公園等地区施設の規模や配置といった具体的な内容を地区整備計画として定めます。

たとえば、良好な環境を形成するため建築物の用途を制限したり、災害に強いまちをつくるため通路や公園を地区施設として定めるなど、地区の実情にあわせた内容を定めます。

※開発許可

規模の大きい土地を開発しようとするときは、一定水準以上の整備を計画的に進めていただくよう、都市計画法（第29条）に開発許可制度が定められています。

江東区では開発区域の面積が500平方メートル以上で土地の区画形質の変更がある場合の建築計画において、区長の許可が必要になります。

開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物を建てることを目的として、道路等の新設や廃止などによる「区画の変更」、切土、盛り土又は地目の変更による「形質の変更」を行うことを言います。

単なる土地の分合筆、又は建築物の建築と一体不可分の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の工事については、開発行為に該当しません。

出典：江東区ホームページ 地区計画について（更新：2020年1月）

開発許可制度(更新：2020年6月)

(2) 実現に向けて

- ・ 本方針は、本地区における目指すべきまちづくりの方向性を示している。本地区内でまちづくり事業が行われる際には、区は、本方針をもとに地域住民・事業者・行政等が将来像を共有しながら、指導、監督及び誘導をしていくことにより、地域の実情に即したまちづくりを推進していく。
- ・ 今後、「地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み」（エリアマネジメント）について機運が高まった場合には、まちづくり組織の設立等、状況に応じた支援を検討する。