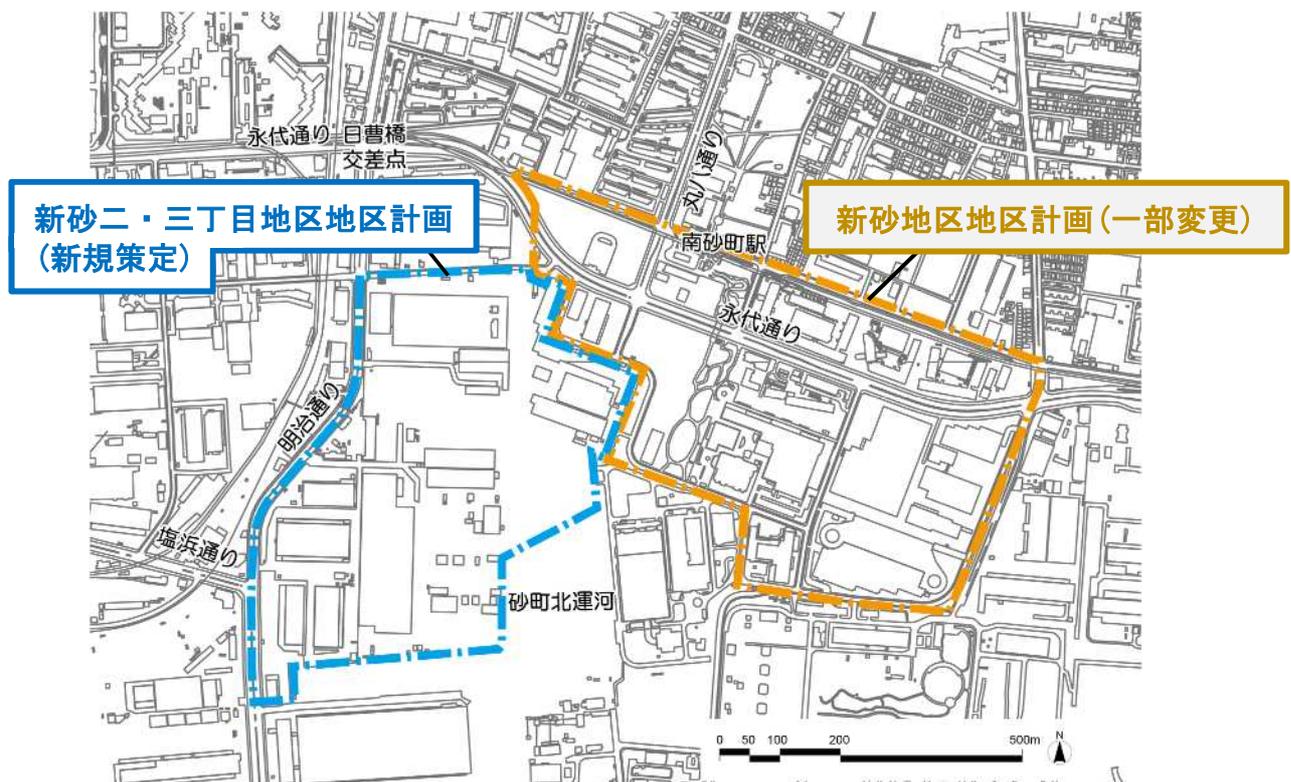


新砂二・三丁目地区の地区計画について

新砂二・三丁目地区の一部では、地域の実情に即した良好なまちづくりへの誘導を図るため、地域住民・事業者・行政等から構成される「新砂二・三丁目まちづくり連絡会」を設立し、令和2年6月から計4回開催、併せて住民説明会を計2回開催の上、同年12月に「新砂二・三丁目地区まちづくり方針」を策定したところである。

今回、同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、新砂二・三丁目地区地区計画を新たに策定するとともに、隣接する既存の新砂地区地区計画についても、内容を一部変更することとした。

これにより同地区において本区は、日曹橋交差点混雑の緩和に寄与する丸八通りと塩浜通りを接続する区画道路整備の実現と、それに伴う歩行者空間の確保や景観形成、水とみどりの潤いある良好な市街地形成を推進する。



1 新砂二・三丁目地区地区計画策定の概要

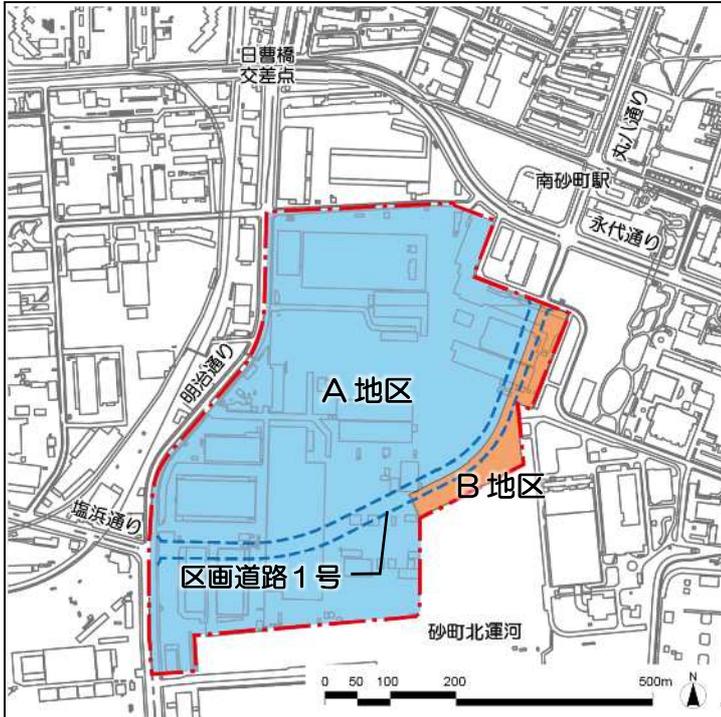
(1) 地区計画の目標

地区の現状やまちづくり方針を踏まえて、地区計画の目指す3つの目標を定める。

- ① 業務・物流等の都市機能の集約的な配置を誘導する計画的な土地利用
- ② 周辺の道路ネットワークを補完する道路基盤整備と、それに伴う歩行者空間・自転車通行空間の創出
- ③ みどりのネットワーク、良好な水辺空間の創出による魅力的な市街地の形成

(2) 土地利用の方針

地区の特性を活かした土地利用を誘導するため、2つに区分した土地利用の方針を定める。



● A 地区

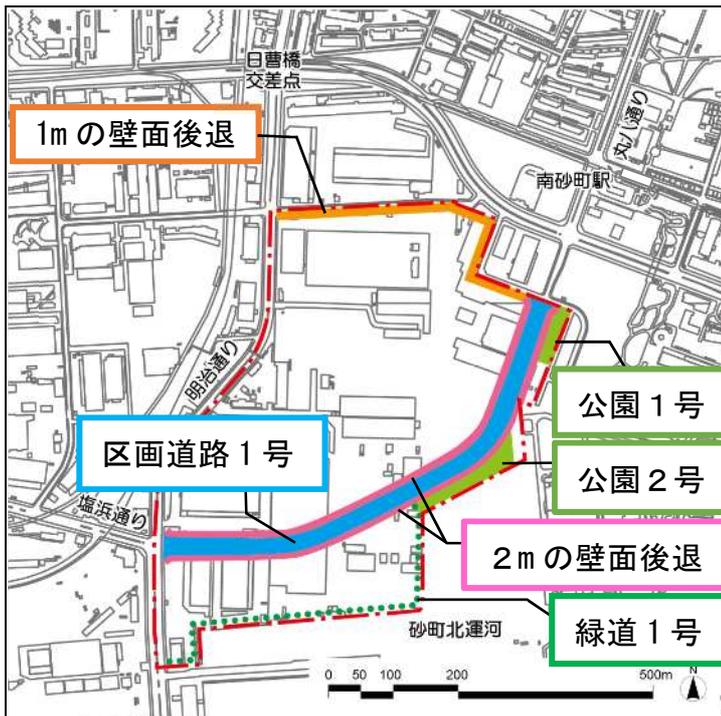
- ・区画道路1号の北側に、物流機能の集約的な導入を図る。
- ・区画道路1号南側には、区画道路北側の土地利用や周辺地域の倉庫・物流などの都市機能と連携し、産業や流通機能を支援していく機能の導入を図る。
- ・水辺や緑道沿いには、周辺エリアに寄与する憩い・交流などの機能を誘導する。

● 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。

(3) 地区施設、建築物等の整備の方針

まちづくり方針に位置付けられた新設道路、歩行者ネットワーク及び水とみどりのネットワークの整備を図るため、地区内の道路、公園及び公共空地について、それぞれ整備方針を定める。また、良好な街並み確保のため、壁面の位置の制限と、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。



● 区画道路1号

- ・丸八通りと塩浜通りを接続する道路を配置
- ・併せて快適な歩行者空間・自転車通行空間を整備

● 公園1号・2号

- ・地域住民等の憩い・交流を生む公園を整備
- ・運河沿いは、水辺を活かした景観の演出

● 緑道1号

- ・水辺を経由し明治通りへ至る歩行者空間と良好な修景景観の創出

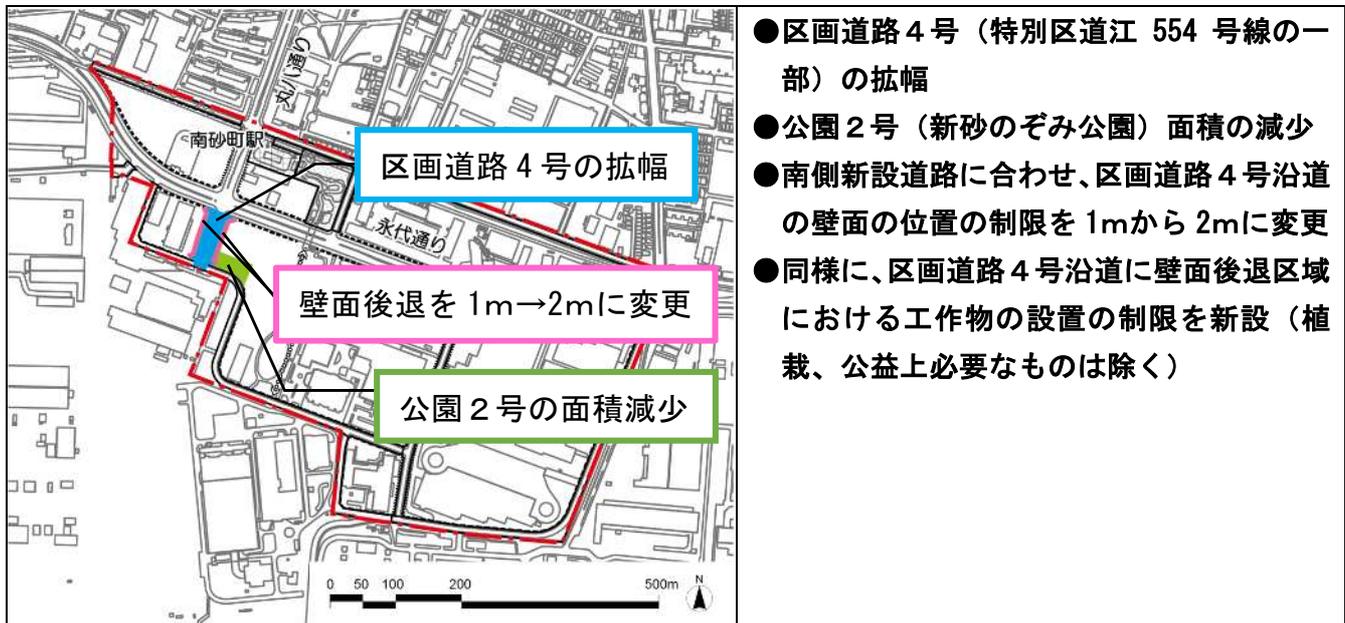
● 壁面の位置の制限と工作物設置の制限

- ・整った街並形成のために壁面の位置、及び壁面後退区域における工作物の設置を制限（植栽、公益上必要なものは除く）

2 新砂地区地区計画変更の概要

(1) 地区施設、建築物等の整備の方針の変更

新砂二・三丁目地区まちづくり方針に合わせ、以下の地区施設や建築物等の整備の方針を一部変更する。



(2) 地区計画の表記の一部を削除

土地地区画整理事業は、平成 16 年 8 月に換地処分が完了しているため、区域の特性に応じた容積率及び区域内の公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度に関する表記を削除する。

3 今後の予定

【法定手続き】

- ・令和 3 年 7 月 地区計画（原案）説明会・縦覧・意見書提出（都市計画法第 16 条）
- ・令和 3 年 8 月 地区計画（案）説明会・縦覧・意見書提出（都市計画法第 17 条）
- ・令和 3 年 8 月 江東区都市計画審議会 → 告示
- ・令和 4 年 3 月 建築基準法に基づく建築制限条例改正