

## 新砂地区地区計画 計画図書・計画図（素案）

東京都市計画地区計画の変更（江東区決定）

都市計画新砂地区地区計画を次のように変更する。

名 称	新砂地区地区計画	
位 置※	江東区新砂二丁目、新砂三丁目、南砂三丁目及び南砂七丁目各地内	
面 積※	約33.1ha	
区域の整備及び開発に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、江東区都市計画マスタープランでは、南砂町駅周辺において、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南砂都市核に位置づけられており、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方針が示されている。</p> <p>また、新砂二・三丁目地区まちづくり方針では、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がまちづくりの将来像として示され、まちづくりの目標の中では、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を形成することが示されている。</p> <p>これらの方針にもとづき、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に、新砂土地区画整理事業により整備された都市基盤に合わせて、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。</p>
	土地利用に関する基本方針	<p>本地区を商業地区、住宅・医療地区、複合A 地区、複合B 地区に区分し、土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>1 商業地区 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。</p> <p>2 住宅・医療地区 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。</p> <p>3 複合A 地区 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。</p> <p>4 複合B 地区 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。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>道路は、都市計画道路を骨格として区画道路を配置するとともに、南砂町駅前に交通広場を設置する。また、地区北側の既存道路の拡幅整備を図る。さらに、幹線街路環状第4号線と幹線街路補助線街路第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の拡幅整備を図る。併せて、ユニバーサルデザインに配慮した歩行者空間及び自転車通行空間を整備する。</p> <p>公園は、南砂町駅南側に北側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に公園を配置する。</p> <p>歩行者ネットワークは、駅側から南側市街地へ至る安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図る。</p>

		<b>建築物等の整備の方針</b>		<p>1 土地の合理的な利用を図るため、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の用途の制限を定める。</p> <p>2 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、壁面の位置の制限を定める。また、一部の壁面後退区域においては、工作物設置の制限を定める。</p> <p>3 建物の調和を図り、良好な都市景観を形成するために<b>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</b>を定める。</p>				
地区 整備 計画	位置		江東区新砂二丁目、新砂三丁目、南砂三丁目及び南砂七丁目各地内					
	面積		約 33.1ha					
	地区施設の 配置及び規 模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考	
			道路	区画道路 1 号※	12m	約 100m		新設
				区画道路 2 号※	10m~12m	約 585m		一部拡幅
				区画道路 3 号※	12m	約 335m		新設
				区画道路 4 号※	30m~32m	約 80m		新設 (拡幅)
				区画道路 5 号※	12m~18m	約 30m		新設
				区画道路 6 号※	8m	約 195m		新設
				区画道路 7 号※	8m	約 195m		新設
				区画道路 8 号※	10m~12m	約 505m		新設
				区画道路 9 号※	8m~11m	約 245m		拡幅
				区画道路 10 号※	8m~11m	約 645m		拡幅
			交通広場※			約 3000 m <sup>2</sup>	新設、区画道路 10 号に接続	
歩行者専用デッキ※	9m	約 40m		新設				
公園	公園 1 号			約 6000 m <sup>2</sup>	新設			
	公園 2 号			約 1440 m <sup>2</sup>	新設 (変更)			
	公園 3 号			約 1810 m <sup>2</sup>	新設			
その他の公共空地	歩行者専用通路	6m	約 225m		新設			
建 築 物 等 に 関	地区の 区分	名称	商業地区		住宅・医療地区	複合A 地区	複合B 地区	
		面積	約 3.9ha	約 0.1ha	約 9.9ha	約 17.0ha	約 2.3ha	
	建築物の用途の制限※		次に掲げる建築物は建築してはならない。					
		(1)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律 (昭和 23 年法律第 122 号)	(1)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律 (昭和 23 年法律第 122 号) 第 2 条第 1 項	(1)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律 (昭和 23 年法律第 122 号) 第 2 条第 1 項第 1 号、第 2 号、第 6 項各号又は第 11 項 (ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食を				

<p>する事項</p>		<p>号) 第2条第1項第1号、第2号、第6項各号又は第11項(ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせるものに限る。)に規定する営業の用に供する建築物。</p> <p>(2) 工場(自家販売のために食品製造業を営むもの及びガソリンスタンド、クリーニング業、自動車販売業その他これらに類するサービス業を営む店舗に付属するものは除く)。</p> <p>(3) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建築物に付属するものは除く)。</p>	<p>項第1号、第2号、第6項各号又は第11項(ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせるものに限る。)に規定する営業の用に供する建築物。</p> <p>(2) 工場(自家販売のために食品製造業を営むもの及びガソリンスタンド、クリーニング業、自動車販売業その他これらに類するサービス業を営む店舗に付属するものは除く)。</p> <p>(3) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建築物に付属するものは除く)。</p> <p>(4) ゴルフ練習場、バッティングセンター</p> <p>(5) 自動車教習場</p> <p>(6) 畜舎</p>	<p>させるものに限る。)に規定する営業の用に供する建築物。</p>
	<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>500 m<sup>2</sup></p> <p>ただし、次の各号に該当する場合にはこの限りではない。</p> <p>1 土地区画整理事業で換地面積が 500 m<sup>2</sup>未満の土地、土地区画整理事業で保留地として定めた 500 m<sup>2</sup>未満の土地。</p> <p>2 区長が、良好な環境を害するおそれがないと認めたもの。</p>		

	壁面の位置の制限	<p>建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、地盤面下の部分及び次の各号に該当する建築物等はこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1  巡查派出所、公衆便所その他これらに類するもの。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>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。</p>
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>区画道路4号沿いにおいて、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、そのほか公益上必要なものはこの限りでない。</p>

※は知事協議事項

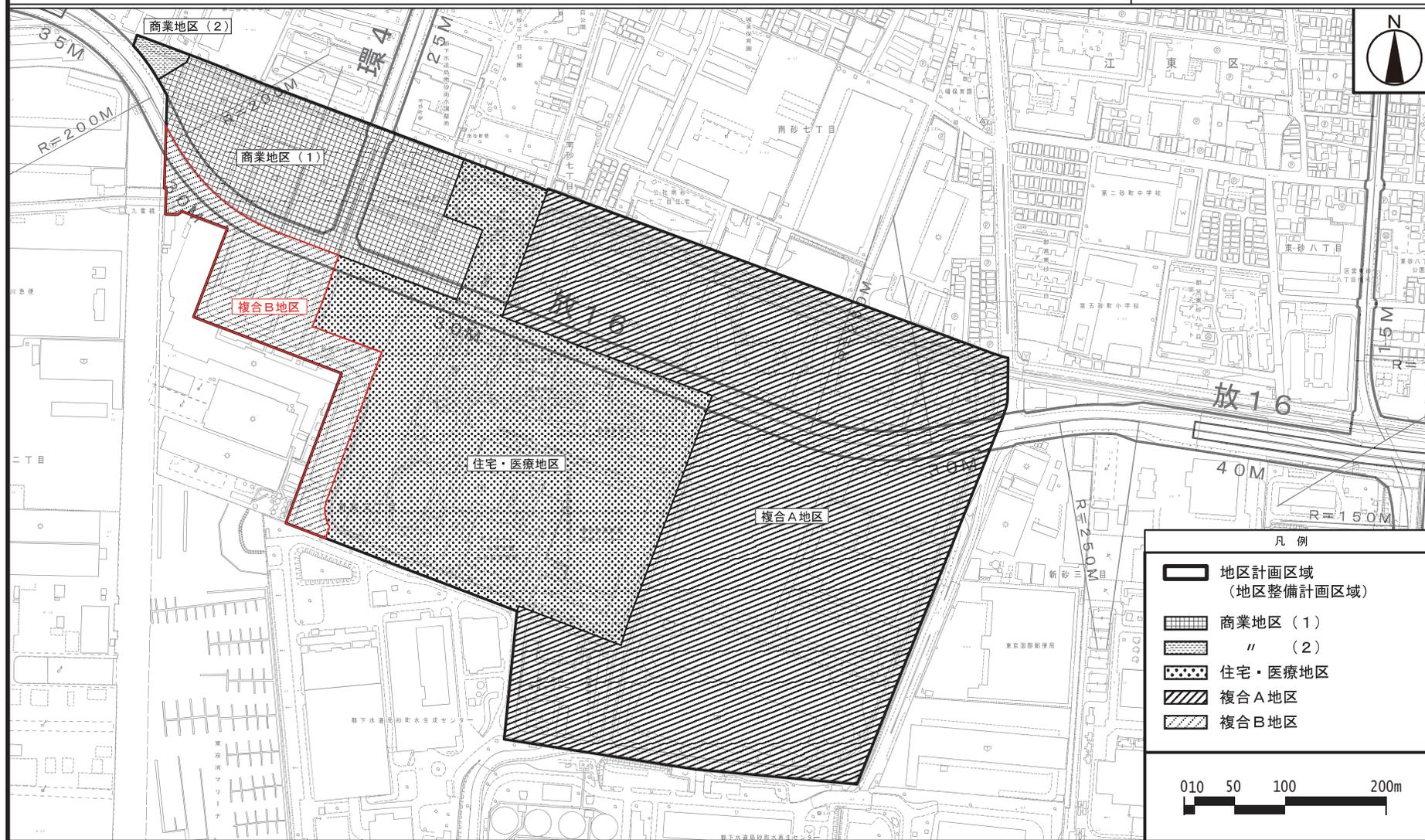
備考；区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり

理由；新砂二・三丁目地区まちづくり方針の策定に伴い、区画道路4号の拡幅整備と、拡幅整備に伴う公園2号の改良整備を行うため、地区計画を変更する。また、今回の変更に伴い、土地地区画整理事業の完了に伴う表記上の整合を図る。

# 東京都市計画地区計画 新砂地区地区計画

## 計画図 (1)

[江東区決定]

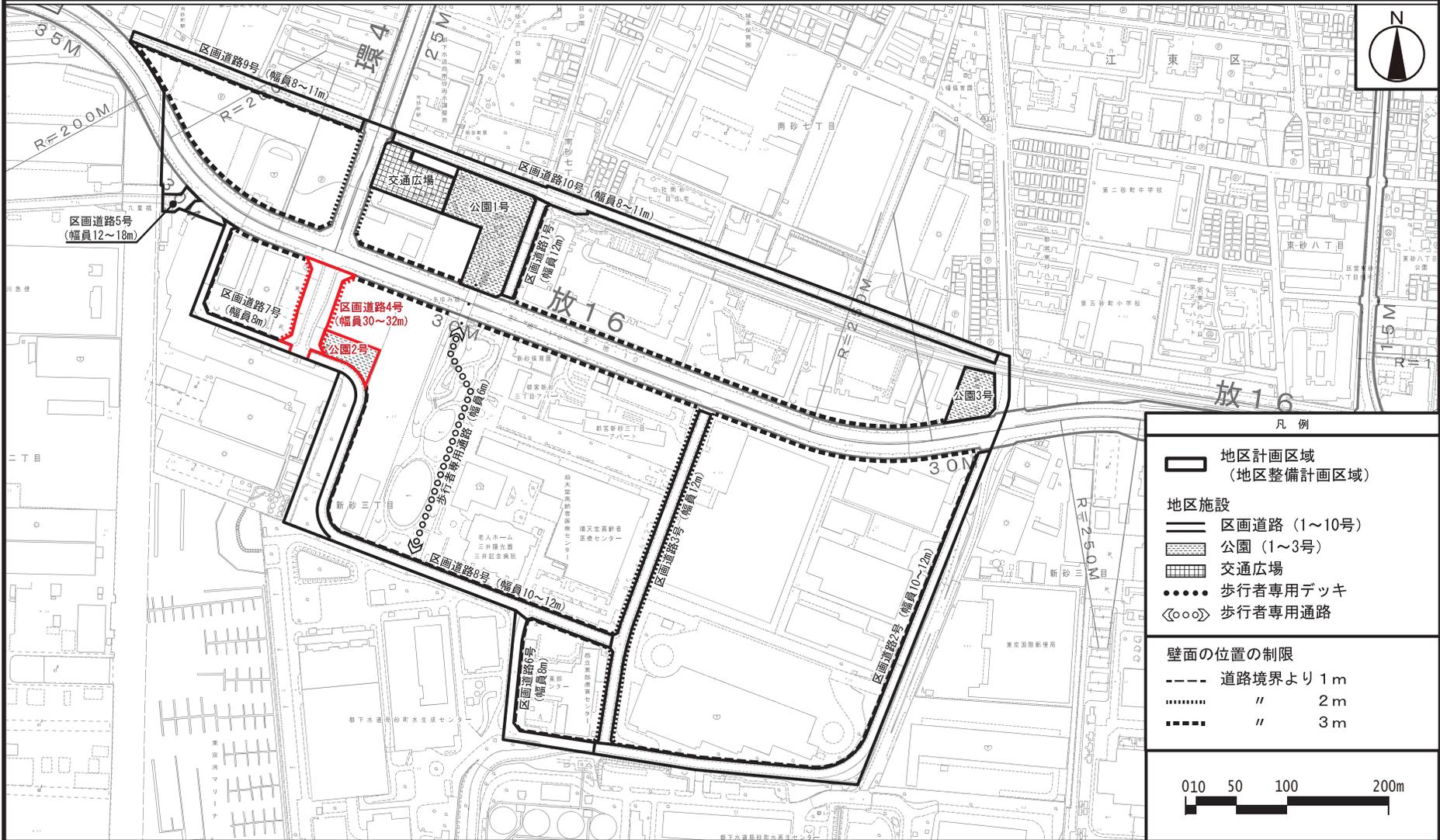


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)2都市基交著第239号  
(承認番号)2都市基街都第296号、令和3年3月24日

# 東京都市計画地区計画 新砂地区地区計画

## 計画図 (2)

[江東区決定]



凡例

- 地区計画区域 (地区整備計画区域)
- 地区施設
  - 区画道路 (1~10号)
  - 公園 (1~3号)
  - 交通広場
  - 歩行者専用デッキ
  - 歩行者専用通路
- 壁面の位置の制限
  - 道路境界より 1m
  - 2m
  - 3m

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)2都市基交著第239号 (承認番号)2都市基街都第296号、令和3年3月24日