

# 江東区からのお知らせ 第4号

発行：江東区都市整備部地域整備課

## トピックス①

### まちづくりルールへの導入に向けたアンケート及び説明会を実施しました！

地域の皆様のご意見を把握し、地域の現状に合ったルールをつくるため、アンケート及び説明会を実施しました。アンケートにご協力いただき、また説明会にご参加いただきまして、ありがとうございました。

その結果及び今後のスケジュールをお知らせします。

## まちづくりルールの導入に向けたアンケートの実施について

地区にお住まいの方や土地・建物をお持ちの方のご意見を伺いたく、アンケート調査を実施しました。次ページにアンケート結果の詳細を掲載しています。


### <アンケートの構成>

- ・まちの課題に関する設問
- ・ルールの必要性に関する設問
- ・まちづくりに関する自由意見

### <アンケートの実施概要>

実施期間	平成30年7月17日～平成30年7月31日
対象区域	北砂三丁目の一部・四丁目・五丁目の一部
配布先	対象区域内の全戸および 対象区域外在住の地権者・建物所有者
回収状況	約7.9%（配布数 6648部、回収数 524部）

北砂三・四・五丁目地区



**まちづくりルールの導入に向けたアンケートのお願い**

発行：江東区都市整備部地域整備課

---


**【アンケートの経緯と目的】**

本地区では、安全で魅力的なまちづくりの実現を目指して、**北砂三・四・五丁目地区まちづくり方針**※を策定し、**まちづくりルール（地区計画）の導入**に向けた検討を進めています。

つきましては、地区にお住まいの方や土地・建物をお持ちの方のご意見を伺いながら、地域の現状に合ったルールの検討を行うため、この度**アンケート調査**を実施します。

本アンケートへのご協力よろしくお願いいたします。

※まちづくり方針の冊子は、地区にお住まいの方や土地・建物をお持ちの方に配布しています。また、区役所、区のホームページでも閲覧できます。



北砂三・四・五丁目地区まちづくり方針

---

▶ アンケートの結果は、**説明会**及び『**江東区からのお知らせ第4号**』（平成30年11月発行予定）でご報告します。

▶ 説明会では、まちづくりルール（地区計画）について詳しい説明を行います。**ご質問やご不明な点がございましたら、是非、ご参加ください。**（詳細は別紙の案内をご参照ください。）

1

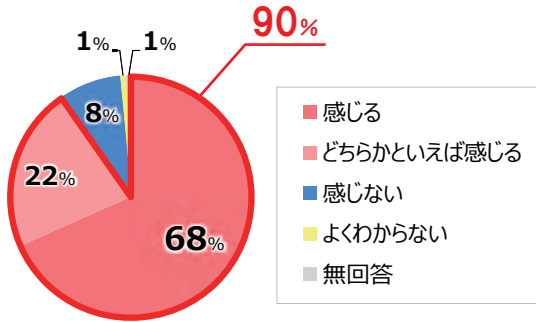
▶ アンケート調査の結果、回答いただいた方の多くが現在のまちに課題を感じ、ルールが必要と考えていることがわかりました。

▶ 回収率が低いことが課題であるため、今後は地域の皆様への周知の徹底等、改善に取り組んでいきます。

# <アンケートの結果>

## まちの課題に関する設問

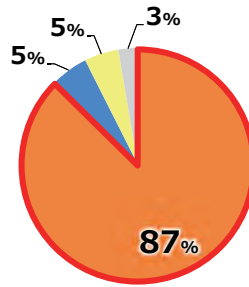
**課題（１）** 道路が狭く、日常的に不便、災害時の避難や消防活動に不安を感じますか。



⇒9割の方が課題に感じています

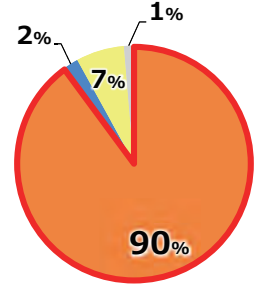
## ルールの必要性に関する設問

**ルール①** 道路空間を確保するルール



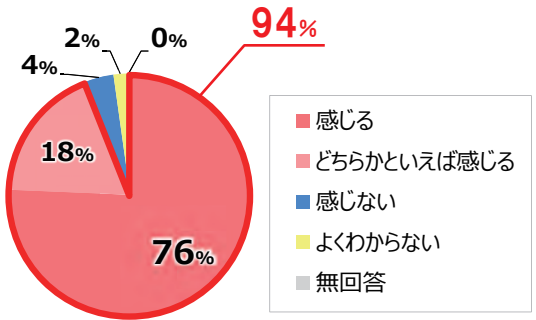
⇒約9割の方が必要と感じています

**ルール②** 災害時のブロック塀等の倒壊を防ぐルール



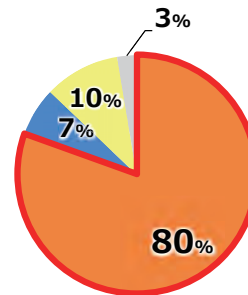
⇒9割の方が必要と感じています

**課題（２）** 建物が密集し、ゆとりがない、災害時に延焼の危険を感じますか。



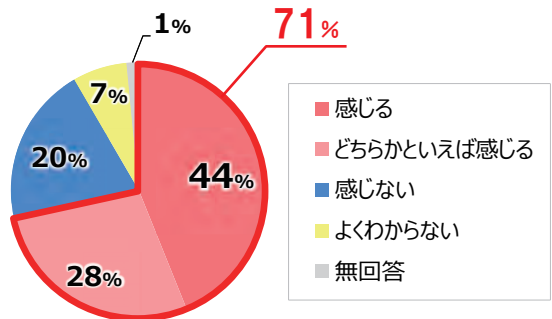
⇒約9割の方が課題に感じています

**ルール③** 建物の密集化を抑制するルール



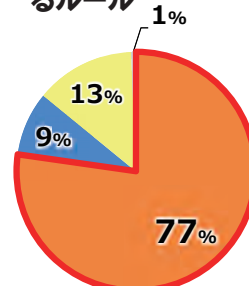
⇒8割の方が必要と感じています

**課題（３）** 街なみに統一感が無く、雑然と感じますか。



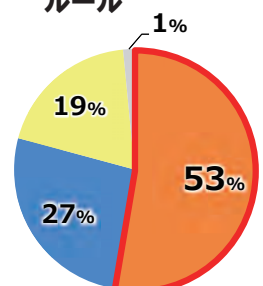
⇒約7割の方が課題に感じています

**ルール④** 地域にふさわしくない用途の建物を制限するルール



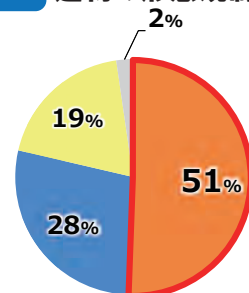
⇒約8割の方が必要と感じています

**ルール⑤** 周辺と調和したデザインの建物に誘導するルール



⇒約5割の方が必要と感じています

**ルール⑥** 建物の形態規制に関するルール



⇒約5割の方が必要と感じています

## まちづくりに関する自由意見

まちづくりの関するさまざまなご意見を全 315 件いただきました。  
それらのうち主なご意見を抜粋させていただき、以下に公表します。

### まちづくり全般 48件

- ・景観も大事な要素だが、まず第一は防災面に十分配慮した町づくり必要。
- ・地域住民と十分に話し合いをして、計画策定、進めていく事をお願いします
- ・やはり安全・安心は最優先と思います。
- ・昭和の街並みは残しつつ、若者や外国人が来やすいまちづくりを期待する。

### 公共施設の整備 97件

- ・道路拡張等にかかる住民の住まい、生活にこまらないようにしてほしい。住民あつての江東区ではないでしょうか。努力して家を買った人もいます。
- ・道路のセットバック部分は既存の道路とフラットに仕上げしてほしい。町中でセットバック部分が一段高くなっており植木鉢が置かれると意味がなくなる。
- ・セットバックした土地は区が買取りを願います。
- ・道路は安全を確保できる幅にして欲しい。
- ・早く無電柱化お願い致します。
- ・公園を増やす。公園を新しく（リニューアル）する。

### 地区計画の導入 56件

- ・地区計画の必要性は感じるが、高齢者にとって費用の負担が大きく、区・国等の大きな援助がなくては前に進むことは難しく感じる。個人の負担が大きすぎる！
- ・空間、防災、密集化についてのルールは必要だと思います。しかし、砂町は、ごちゃごちゃ感が心地よいので、デザインや街並の統一感は、ふさわしくありません。
- ・危険なブロック塀を撤去してほしい。
- ・住宅が密集しているので何かあった時1軒のみで済むとは思えず、近隣宅も歩行者も巻き込まれそうと容易に考えられる。対策は急務と思われます。

### 建物の不燃化促進（土地・建物） 41件

- ・近所に空家があり、火災・倒壊等危険である。持主に指導を願いたい。
- ・北砂三・四・五丁目の街が狭い土地に目いっぱい住宅が建ち密集し、自動車が入れない路地裏が迷路のようなのは個人的に好きで気に入っているが、火災が広がる危険性が高い事実は否めない。
- ・古い建物の撤去も必要。

### 砂町銀座商店街等 17件

- ・特に商店街（砂町銀座）等雑然としていて統一感がない。きたないイメージがある。アーケードがあったら雨の日も便利になるのでは・・・
- ・砂町商店街のシャッター部分は一日でも早くテナント入店してほしい。とても残念に思います。
- ・商店街の自転車対策も必要と感じる（駐輪場、放置対策等）。
- ・砂町銀座商店街の活性化。集客のある店舗の誘致。
- ・砂銀の自転車進入禁止。店の道路はみ出し。

### 地域コミュニティ 2件

- ・まちづくりニュースの写真を見ると高齢の人が多く思うのですが、これからの町作りにはもっと若い世代の協力があつた方が良くと思います。SNSを使った発信を期待しています。

### その他 54件

- ・公園にて、高齢者の喫煙・飲酒が目立ち、朝からたむろっているので、幼児の教育上良くないので、全面で禁止にしてほしい。
- ・ゼロメートル地帯のため、津波・水害に対する対策。

## まちづくりルールの導入に向けた説明会の実施について

アンケート結果のご報告とまちづくりルールについて詳しくご説明するため説明会を開催し、2日間で35人の方にご参加いただきました。説明会でいただいた、主なご意見とそれに対する区の考えを下記に公表いたします。

実施日時	①平成 30 年 8 月 25 日（土）14 時～	②平成 30 年 8 月 30 日（木）19 時～
参加人数	19 人	16 人

### <説明会の内容>

1. 地区の現状とこれまでのまちづくりの取組み
2. まちづくり方針について
3. アンケート結果報告
4. まちづくりルール（地区計画）について
5. 地区計画導入に向けての進め方



北砂三・四・五丁目地区  
まちづくりルールの導入に向けた説明会のご案内

**KOTO City TOKYO**  
KOTO City TOKYO 東区都市整備部地域整備課

**<日時>**  
平成 30 年 8 月 25 日（土）14:00～15:00  
平成 30 年 8 月 30 日（木）19:00～20:00  
※両日とも同じ内容です  
※事前申し込みは不要です。当日直接会場へお越しください。

**<場所>**  
杉町文化センター2階  
第3・4会議室（右図参照）

**<内容（予定）>**

- ・まちづくりルール（地区計画）とは
- ・まちの課題とまちづくりルール（地区計画）について
- ・アンケート調査結果の報告
- ・質疑応答

**<問い合わせ先>**  
江東区都市整備部地域整備課  
【電話】 03-3647-9491（直通）【FAX】 03-3647-9009  
【Eメール】 tikiseibi@city.koto.lg.jp  
【住所】 江東区東園四丁目11番28号

### <説明会における主な意見や質問>

計12件（7名）

ご意見・ご質問	区の考え（回答）
デベロッパーが建てる家は、道路からはある程度離れているが、家と家の感覚は非常に近い。こうした事について、行政とデベロッパーは話し合っているのか。	現在は、デベロッパーに対して行政は指導ができないという状況のため、この地区だけのルールを早期に作って指導していきたい。
アンケートの回答が手紙のみでは、全住民の意見を聞いたとは言えない。今後は回答手段の多様化を求めたい。	回答手段の多様化を行いたい。
道路拡幅はやむを得ないが、ルールをつくるのであれば、道路へのはみ出しなども含め、地区全体として実効性のあるものを求める。	道路拡幅へのはみ出しについては強く周知していきたいが、規制力が強くないため、道路管理者と連携しながら今後の対応を考えていきたい。
進め方がスケジュールありきに見える。ルールといっても最終的には規制だろうし、アンケートも10%未満の回答しか無く、大多数の意見ではない所に疑問を感じる。道路拡幅についても明らかにした上で、全体参加の形で協議し、きちんとした規制やルールを作っていくことが、民意を得るといふことである。	行政として目標値を持つ必要があり、スケジュール設定をしている。今回のアンケート回収率も受け、合意形成の達成度ははかりつつ進める考えであり、スケジュールや結果ありきではない。合意したルールの部分的な策定も可能である。道路拡幅は、現在は計画が固まっておらず具体的な話ができないが、今後別の説明会を行い、住民と対話しながら進めていきたい。

<次ページに進みます>



ご意見・ご質問	区の考え（回答）
地区内には位置指定道路の上に違反で建っている建物や、それに伴う行き止まり道路がある。まずは現行の規制で規制すべきことに取り組んでから、新たな規制をかけるべきである。	道路を整備することとあわせ、行き止まり道路は違反建築物があるならば、その改善に向けて対策をしていく。順番はあるが、まちづくり方針に則した取組みをしたいと考えている。
公共用地を削って道路にすることは考えているのか。	公共用地は最大限に活用する方針で、関係部署と調整していきたい。
自宅を3年前に新築したばかりで、今回計画が知らされた。平成26年度から事業をやっているのであれば、もっと早くセットバックについて知らせるべきだった。この計画の開始に際し、立ち退きや商売継続に不安を抱えている人が多い中、拡幅を進めていくことは難しいことだと考える。	区としては、今年の6月29日にまちづくり方針が策定し、計画のスタートを切ったのは7月からであるのご理解・ご認識いただきたい。本日のまちづくりルール導入と公共施設の整備は違うものであるとともに、整備は未だ検討中であるため詳しい話はできない。しかし、区としては整備時期も含め、用地の取得、建物の補償、営業補償など、一人一人皆さんと丁寧に対話しながら進めていくつもりであるため、今しばらくお待ちいただきたい。
最近、下水道の夜間工事による通行止めが多いが、消防はそうした状況を把握しているのか。	道路工事の際には消防署に届け出る決まりとなっているため、把握しているはずである。
現在、砂町小学校が改修を行っている。砂町小学校には、自分の母の時代からの校舎もある。臨海部では近代化された小学校がある中、砂町小学校はなぜ建替えではなく改修なのか。	改修時期については再来年から開始する区の計画（平成32年度～平成41年度）の中で検討することとしているが、改築までの教育環境の整備のため、今年度改修工事を行っている。
五丁目団地の14階あたりまで上がって、該当する地区を眺めていただきたい。そうすれば、何をすれば良いかおのずとわかるだろう。	そうさせてもらいたい。
水害時にどこへ逃げればいいのかははっきりさせてほしい。	水害に対しては、地震や火災と違い、個人的には何もできないため、まずは命を守るために逃げるしかない。そのためにも広域的な行政の対応が必要であり、ハザードマップ等を通じて情報提供を積極的に図っていく。

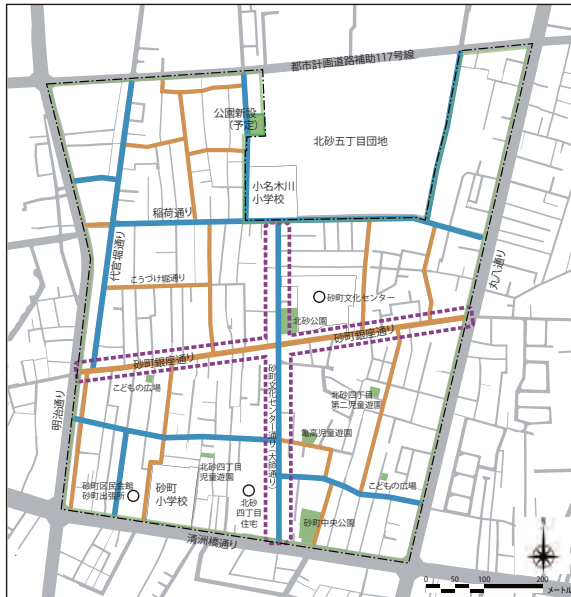
## 今後のスケジュールについて

江東区では、今後も地域の皆様との「対話」と「周知」を大切にして、アンケートや説明会、状況によっては個別の対応を行い、検討を深めていきます。







平成31年3月	第2回説明会実施（地区計画の説明等）
平成31年度	アンケートおよび説明会実施（地区計画素案の説明等）
平成32年度以降	都市計画手続き開始

## トピックス② まちづくり方針の実現にご協力ください

地区内にて建替え等をご検討の方は、方針の内容をご確認いただくと共に、建築計画について江東区地域整備課の窓口にご相談いただきますようお願いいたします。なお、方針は平成30年7月に配布しております。また、江東区地域整備課の窓口や区のHPでもご確認いただけます。安全で魅力的なまちづくりに向け、まちづくり方針の実現にご協力ください。



まちづくり方針図

-  : 防災生活道路 (幅員6m以上)
-  : 防災生活道路 (幅員4m以上)
-  : 公園・広場等
-  : 地区計画導入予定区域
-  : 広場 (公園) の新設・拡幅・アクセス改善を目指すエリア
-  : 優先的に無電柱化を検討する路線

## トピックス③ 近隣でお困りの空き家についてご相談ください

近年、人口減少や既存建築物の老朽化により、空き家が増加しています。放置された空き家の中には、防災上・防犯上危険なものも存在し、近隣の皆様の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性があるため、江東区では不燃化特区内における空き家の解消に向けた働きかけを進めていく方針です。

近隣でお困りの空き家がありましたら、不燃化相談ステーション、または江東区都市整備部地域整備課不燃化推進係まで、お気軽にご相談ください。

### <不燃化相談ステーション>

【電話】 03-6666-0580 【FAX】 03-6666-0521

【開設日】 月・火・木・金曜日 11:00～19:00

土曜日 10:00～18:00

(定休日) 水・日曜日、祝日、年末年始等

【住所】 北砂四丁目24番3号 宗清水ビル2階



このお知らせに関する問い合わせ先

### 江東区都市整備部地域整備課 不燃化推進係

〒135-8383 江東区東陽四丁目11番28号

E-mail: tiikiseibi@city.koto.lg.jp / TEL: 03-3647-9491 (直通) / FAX: 03-3647-9009

～ 江東区は、東京都と連携して「不燃化特区推進事業」に取り組んでいます。～