

■外部評価事前質問シート(7月13日(水)開催分)

No	施策番号	質問事項	回答
1	施策23	令和3年度に江東区住宅マスタープランの改定を行ったとのことであるが、ホームページ上は平成22年度の旧計画がそのまま掲載されていて改定後の住宅マスタープランが見られず、都市計画マスタープランのページを見て初めて住宅マスタープランが都市計画マスタープランに組み入れられたことがわかったが、極めてわかりづらい。少なくとも改定後の住宅マスタープランに該当する部分の概要と主な改定のポイントだけでもHP上の何処かに示すべきではないのか。見落としていたら申し訳ないがご教示とともに資料をいただきたい。	ホームページ上の江東区住宅マスタープランの記載を修正し、住宅マスタープランの都市計画マスタープラン内の位置づけ及び改正のポイントを掲載したうえで、都市計画マスタープランのページにリンクするようにいたしました。
2	施策23	長期計画のなかで住宅に関する区民アンケートでは「住まいの周辺環境」という項目のみであるが、居住している住宅そのものについての満足度や将来的な意向など、住宅そのものについての意向調査はしていないのか。あれば教えていただきたい。	前回平成31年度までの長期計画に関する区民アンケートでは、住環境に満足している区民の割合の他、住宅に満足している区民の割合について調査を行っていましたが、2つの問いの差異が分かりにくく、双方の回答結果に大きな差異がないことから、現在は住環境に関する質問のみとしています。
3	施策23	区営住宅の、「間取りと世帯規模のミスマッチ」の状況について、数値で具体的にご教示いただきたい。	現在管理している区営住宅は、2DKが54戸、3DKが439戸、4DKが11戸でありファミリー世帯向けがメインの住戸形式となっています。一方で、平成30年12月1日時点での入居者の世帯割合は、単身が全体の32.7%、2人世帯が47.6%、3人世帯が11.4%、4人世帯が6.9%、5人以上世帯が1.4%で、2人世帯以下が約80%を占めており、間取りと世帯規模にミスマッチが生じています。
4	施策23	「建替・集約事業計画」で提言されている買取公営方式は、直営建替えに比べて迅速に事業を進められ、民間の有益な提案も組み入れることができる一方で、提案方式によることで、間取りの統一性などで違いが出てくる可能性もある。将来的に管理の段階で課題が出てくることも想定されるがその点いかががお考えか。	住宅の設計については、すでに選定されている設計企業が4団地ともに設計を担当する予定です。選定された設計企業は公営住宅の設計実績が数多くあり、高い技術力を有しています。設計企業のノウハウを活かしつつ、区の担当者も定期的に打合せに加わっており、経済性や統一性、将来の維持管理についても十分に検討しながら設計を進めています。
5	施策23	長寿命化はLCCを低減する観点から有益であると考えますが、公営住宅の修繕の財源は家賃と地方交付税でまかなわれており、家賃収入が全体として低下傾向にあるなかで、財源の確保には全国の公営住宅管理者は苦慮している。江東区におかれては財源確保のためどのような手段を講じておられるか。	毎年度収支バランスを考慮しながら計画修繕を行ってきております。その中で、大規模修繕や建替事業にかかる経費の財源確保として、区営住宅整備基金を積み立てており、これまでのところ順調に推移しています。
6	施策23	直営のシルバーピアのみでは現在の高齢化への対応は難しいと思うが、民間の事業であるサービス付き高齢者向け住宅の活用などの外部のリソースの活用についてはいかががお考えか。事業者との連携はお考えか。	サービス付き高齢者向け住宅は、高齢化への対応として効果的な外部リソースの活用手段ではありますが、建設については民間事業者主体となっています。建設にあたっては福祉部からも事業者へ情報提供を行っており、事業者と区各部署が連携して対応しています。
7	施策23	エレベーターのない区営住宅が6団地7棟あるとのことだが、居住している世帯数と、そのうち65歳以上の世帯の数について教えてください。またそうした高齢者向けの生活支援として何を講じておられるのか教えてください。	世帯数75世帯、うち65歳以上の世帯数50世帯(2022.7.1現在)。建替・集約事業において、エレベーターを整備することとしており、事業対象ではない残りの3団地4棟(世帯数21世帯、うち65歳以上の世帯数17世帯)については、敷地形状や費用対効果を踏まえ、今後の検討課題と考えています。

No	施策番号	質問事項	回答
8	施策23	建替え、集約、撤去した後の土地活用については今後検討されるとのことであるが、定期借地権の設定による事業者募集など民間活用を検討しておられるのかどうか差し支えない範囲で教えてください。	既存住宅の用途廃止後に生まれる余剰地は、貴重な区有財産として有効活用を図る必要があります。活用の方針については、民間活用等の整備手法を含め幅広く検討中です。
9	施策23	区内の全住宅戸数と持ち家、民間借家、公営を含む公共借家、給与住宅等の所有者別の戸数、並びにそれぞれの区分の中での集合住宅の戸数(平成30年度総務省住宅土地統計調査を参照してください)	資料を別途作成いたしましたのでご参照ください。
10	施策23	平成30年10月の「マンション等の建設に関する条例」にもとづくバランスの取れた間取りの配置の取組の具体的な内容とその効果について	別添資料のとおり、平成30年10月のマンション条例改正に基づき、ファミリー用住戸(40㎡以上)を151戸以上含むマンション建設の際には住戸専用面積が90㎡以上の住戸(ゆとり住戸)を10分の1以上、25㎡以上40㎡未満の住戸(ワンルーム住戸)を10分の2以上設置することとしており、その他バリアフリー住戸を各10分の2以上設置するよう指導しています。平成30年10月以降、対象となったマンション建設は1件であり、上記の基準に基づき設置を行っています。また、設置対象とならないようファミリー用住戸を150戸に抑えた計画のマンションが出てきており、収容対策上の抑制効果として機能しています。
11	施策23	東京都の条例によって行われている分譲マンション管理届け出制度に基づく届け出件数の推移と、そのうち昭和58年以前の義務届出数と、それ以降の任意の届出数の内訳	資料を別途作成いたしましたのでご参照ください。
12	施策23	都市計画マスタープラン2022の93ページに「コミュニティ活動を支える環境づくり」がありそのなかでいくつかの取組が例示されているが、現在の状況と課題について教えてください。	コミュニティ活動を支える空間形成の取り組みについては、活動促進の場として、地域振興課が地域開放型の地区集会場の管理運営及び改修を行っています。 地域コミュニティの形成の取り組みについては、マンション等の建設に関する条例にて、建設時に地元町会への説明を義務付けているほか、使用規則への生活マナーに関する記載等を指導しています。今後も更なるコミュニティ活性化のための指導内容を検討していきます。 今後新たに検討すべきネットワークを活かしたまちづくり方針については、行政または地域住民や地元企業などにより組織されたまちづくり協議会が主導した方針策定を図っていきます。
13	施策23	大規模マンションの建設にあたり、区が策定する地区計画によって何らかの条件を付した例があれば教えてください。もし資料があれば差し支えない範囲でご教示ください。(公開されたものだけで結構です)	地区計画の地区内に大規模マンションを建築する場合には、都が決定を行った再開発等促進区では東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準に基づき最低敷地面積等基準が設定されることとなる他、区が決定した地区計画においては、まちの将来像としてマンションを想定した住宅の建築物としてのあり方に言及したものもあります。 区内にはいくつかの地区計画が設けられていますが、参考に豊洲五丁目地区の計画資料を添付いたします。
14	施策23	確認ですが、3年度に実施されたマンション実態調査の結果はまだ見られないということでしょうか？(HP上では7月に公表予定となっている)	7月1日にマンション実態調査結果をホームページ上に掲載しましたが、検索エンジンの仕様でタイトルへの反映や検索結果の上位掲載が遅れておりました。現在は、反映され検索でも最上位に掲載されるようになっていきます。

No	施策 番号	質問事項	回答
15	施策23	取組方針2の事業で予算の執行率の低い事業は何か教えてください。執行率が低くなった理由も教えてください。	<p>マンション共用部分リフォーム支援事業が執行率2.3%、住宅リフォーム業者紹介事業が執行率7.5%となっています。</p> <p>マンション共用部分リフォーム支援事業については、管理組合が住宅金融支援機構からリフォーム融資を受けた際の利子を助成する事業ですが、都にも同様の制度があり、活用が滞っていました。この事業については、今年度より利子助成から債務保証料助成へと制度変更を行いました。今後、都の助成と併用し、管理組合の負担をより減らすことが可能になります。</p> <p>住宅リフォーム業者紹介事業については、家屋のリフォームや修繕を希望される区民の方に「江東区住宅リフォーム協議会」を通じて、安心な施工業者を紹介する事業ですが、毎年江東区民まつりにて、事業周知のブースを出展しています。昨年度は江東区民まつりが中止となったため、執行率が例年より低くなっています。</p>

9 住宅マスタープランの位置付け

住宅マスタープランは、区の住宅施策を総合的かつ計画的に推進するために策定します。区では、平成5年にはじめての住宅マスタープランを策定し、区の責務など住宅に関する基本的事項を明らかにしました。平成22年に住宅マスタープランが改定されて以降、人口増加や多様なライフスタイルの普及など、社会経済情勢が変化しているため、国や東京都の基本計画の改定に応じ、都市計画マスタープランの改定と合わせて見直します。

国土交通省「住生活基本計画」の3つの視点や、東京都「東京都住宅マスタープラン」の主な目標などを踏まえ、「住宅ストックの良質化と再生」、「多様なニーズと時代の変化に対応した住環境づくり」、「持続可能な住環境マネジメント」に関する取組方針等を定めます。

都市計画マスタープランでは、住宅マスタープランを統合・改定し、第3章テーマ別まちづくり方針を住宅マスタープランと位置付け、住宅政策と連携した総合的な施策を展開します。



旧住宅 マスタープラン (平成22年3月改定)

主要政策

1. 環境とユニバーサルデザインに配慮した住まい・まちづくり
2. 災害に強い、安全・安心に配慮した住まいづくり
3. 民間賃貸住宅におけるあんしん住宅ネットワーク形成の推進
4. 公的賃貸住宅における高齢者・障害者などのセーフティネット*形成の推進
5. 分譲マンション管理組合のスキルアップ・ネットワーク形成
6. 地域コミュニティに配慮したマンション建設への適切な指導

統合・改定

国土交通省 「住生活基本計画」 (令和3年3月改定)

3つの視点

- | | |
|-----|------------|
| 視点1 | 社会環境の変化 |
| 視点2 | 居住者・コミュニティ |
| 視点3 | 住宅ストック・産業 |

東京都住宅 マスタープランの主な目標 (令和4年3月改定)

1. 新たな日常に対応した住まい方の実現
2. 脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション*化
3. 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定
4. 住まいにおける子育て環境の向上
5. 高齢者の居住の安定
6. 災害時における安全な居住の持続
7. 空き家対策の推進による地域の活性化

新住宅マスタープラン (都市計画マスタープランと 統合し、令和4年3月改定)

テーマ4 住環境部門

多様な暮らしを育む 定住都市

取組方針1

住宅ストックの良質化と
再生に向けた誘導・支援

取組方針2

多様なニーズと
時代の変化に対応した
住環境づくり

取組方針3

持続可能な住環境
マネジメントの実現

テーマ1 安全・安心部門

テーマ2 環境部門

テーマ3 水辺と緑部門

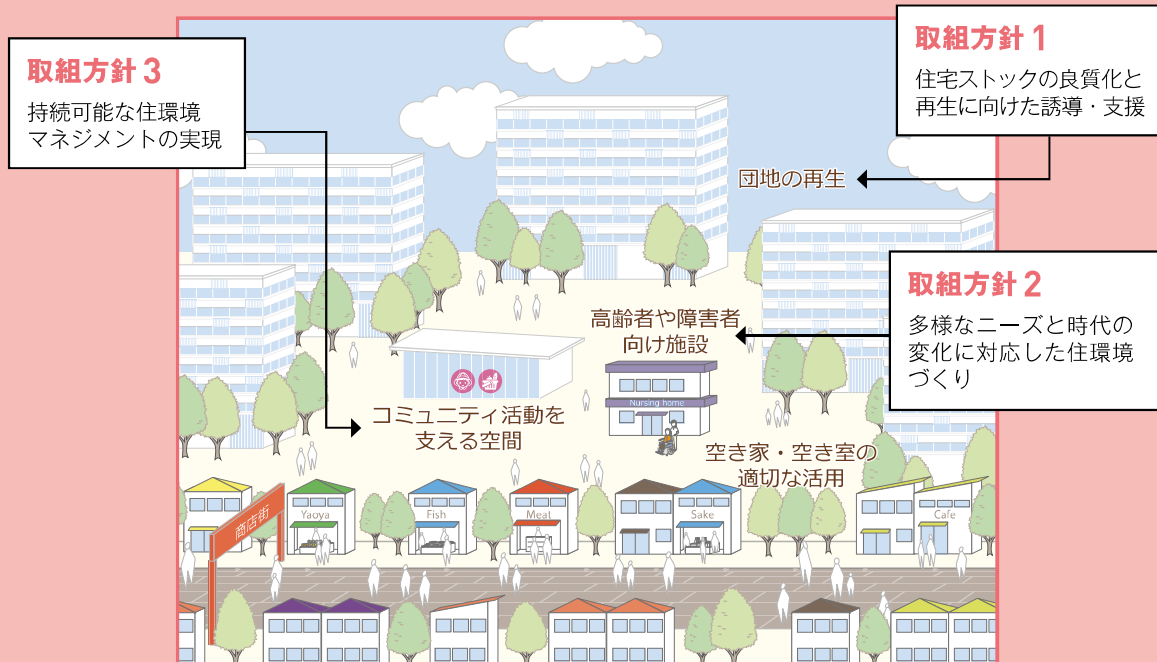
テーマ8 景観部門

テーマ4

住環境

多様な暮らしを育む定住都市

暮らす人の定住や高い生活利便性の享受、多様なライフスタイルの実現に向けた取組方針を示します。

**取組方針3**

持続可能な住環境
マネジメントの実現

取組方針1

住宅ストックの良質化と
再生に向けた誘導・支援

取組方針2

多様なニーズと時代
の変化に対応した住環境
づくり

取組方針の考え方

取組方針1 住宅ストックの良質化と再生に向けた誘導・支援

新規住宅ストックの機能強化、地域と調和した良好な住環境の形成、世帯構成に応じた適切な居住面積の確保、環境にやさしい住宅ストックの形成により、快適で生活利便性の高い住宅ストックの形成を推進します。また、住宅ストックの維持・再生、公的賃貸住宅の再生による住環境づくり、マンション内コミュニティの醸成など、住宅ストックの良質化と再生に向けた誘導・支援を行います。

取組方針2 多様なニーズと時代の変化に対応した住環境づくり

新規マンションでのバリアフリー^{*}化やユニバーサルデザインの普及、既存住宅のバリアフリー化、世代や世帯に応じた住環境整備を進め、ダイバーシティ社会^{*}に向けた住環境づくりを促進します。さらに、住宅セーフティネットの充実・強化や、空き家・空き室の対策により、多様なニーズと時代の変化に対応した住環境づくりを促進します。

取組方針3 持続可能な住環境マネジメントの実現

老朽化した公共施設などのマネジメントやコミュニティ活動を支える環境づくりにより、持続可能な住環境マネジメントの実現を推進します。

江東区の住宅の所有の関係別住宅戸数

平成30年住宅・土地統計調査

	総数	持ち家	公営の借家	都市再生機構 (UR)・公社の借家	民営借家	給与住宅
総数	253,660	118,770	19,040	22,670	78,670	6,860
内共同住宅	221,310	92,570	19,040	22,670	76,530	6,670
(割合)	87.2%	77.9%	100.0%	100.0%	97.3%	97.2%

**世帯用住戸を 151 戸以上含む「マンション」又は世帯用住戸を
151 戸以上含む「ワンルームマンション」の建設に関する指導内容**

★世帯用住戸を 151 戸以上含むマンション又は世帯用住戸を 151 戸以上含むワンルームマンションを計画している場合は、6 ページから 21 ページの指導内容の他に以下の内容も遵守してください。

●生活利便施設又は地域貢献施設の設置（条例第 12 条の 3、規則第 8 条）

1. 面積

生活利便施設又は地域貢献施設を設置してください。生活利便施設等は次表のとおりとし、整備面積は施設毎に設定した係数を乗じて得た面積が、住戸専用延べ面積の 100 分の 1 以上となるように整備してください。なお、設置する施設については、2 ページに記載の事前相談を行う前に区と協議していただきます。

生活利便施設・地域貢献施設	係数
購買施設	1. 0
飲食店舗	1. 0
サービス業の営業施設	1. 0
医療施設	1. 5
子育て支援施設	2. 0
障害者支援施設	2. 0
高齢者支援施設	2. 0
集会施設（町会、自治会等の集会所等をいう。）	1. 5
一般利用が可能な広場状空地 （建築基準法第 59 条の 2 第 1 項の許可を受けたものを除く。）	0. 2
一般利用が可能な公園	0. 5
地上部の緑地（江東区みどりの条例による基準以上の緑地部分をいう。）	0. 3

2. 期間

原則として工事完了届の提出から 10 年間は他の用途に転用しないでください。ただし、事業の都合上、やむを得ない場合は用途の変更について協議します。また、その場合においても用途変更前と合算して 10 年間以上施設を維持してください。

3. その他

マンション建設計画の事前届出等に関する条例第 2 条第 5 号に規定する公共公益施設の整備要望があり、要望された公共公益施設を整備した場合は、生活利便施設又は地域貢献施設の設置は必要ありません。

●住戸規模等（条例第 20 条、規則第 14 条）

世帯用住戸（90 m²以上）とワンルーム住戸を下記の割合で設置してください（小数点以下切上げ）。

- (1) 住戸専用面積が 90 m²以上の世帯用住戸を世帯用住戸数の 10 分の 1 以上
- (2) 住戸専用面積が 25 m²以上 40 m²未満のワンルーム住戸を世帯用住戸数の 10 分の 2 以上

●バリアフリー住戸の設置（条例第 20 条の 2、規則第 14 条の 2）

1. 必要戸数

バリアフリー住戸を、90 m²以上の住戸、90 m²未満の世帯用住戸及びワンルーム住戸の各 10 分の 2 以上設置してください（小数点以下切上げ）。また、その他の住戸もバリアフリーに配慮した住戸としてください。

2. バリアフリー住戸の基準

- (1) 玄関、廊下、便所、浴室等に手すりを設置してください。
- (2) 室内の床を段差（玄関の上がりかまち、階段等を除く）のない構造としてください。
- (3) 玄関の出入口及び廊下の有効幅員は 0.9m 以上としてください。ただし、廊下の手すりの幅が 0.1m 未満である場合は、手すりの幅は含めません。
- (4) 管理人室への連絡のための通報設備を設置してください。

3. バリアフリーに配慮した住戸の基準

- (1) 玄関、廊下、便所、浴室等に手すりを設置又は設置可能な構造としてください。
- (2) 室内の床を段差（玄関の上がりかまち、階段等を除く）のない構造としてください。
- (3) 玄関の出入口及び廊下の有効幅員は 0.8m 以上としてください。ただし、廊下の手すりの幅が 0.1m 未満である場合は、手すりの幅は含めません。

●自動車駐車場の設置（条例第 14 条、規則第 10 条）

次の基準に従い、緊急車両等を停留させるための自動車駐車場及び障害者用自動車駐車場を設置してください。

(1) 緊急車両等を停留させるための自動車駐車場

幅 2.5m 以上、奥行き 6m 以上の自動車駐車場を敷地と接する道路付近に設置してください。

※7 ページ又は 15 ページに記載の自動車駐車場必要収容台数とは別に設置してください。

(2) 障害者用自動車駐車場

幅 3.5m 以上、奥行き 6m 以上の自動車駐車場を主に使用する出入口付近に設置してください。

※7 ページ又は 15 ページに記載の自動車駐車場必要収容台数に含めることが出来ます。

●適用除外（条例第 12 条の 3、条例第 20 条、条例第 20 条の 2、規則第 10 条）

以下に掲げる事業の場合は、世帯用住戸を 151 戸以上含む計画の場合（22 ページから 24 ページの指導内容）に適用する規定を除外します。

- (1) 国、地方公共団体その他これらに準ずる法人が行う事業のとき。
- (2) 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築基準法第 6 条第 1 項に規定する確認を受けたマンション又はワンルームマンションの新築又は改築をするとき。
- (3) 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築基準法第 6 条第 1 項に規定する確認を受けたマンション又はワンルームマンションの増築又は用途変更をする場合で、世帯用住戸の増加戸数が 150 戸以下のとき。
- (4) 昭和 56 年 6 月 1 日以後に建築基準法第 6 条第 1 項に規定する確認を受けたマンション又は

ワンルームマンションの新築、改築、増築又は用途変更をする場合で、世帯用住戸の増加戸数が150戸以下のとき。

- (5) 平成30年9月30日までに「マンション等の建設に関する条例」第6条の規定による届出（事前協議届）又はマンション建設計画の事前届出等に関する条例第3条の規定による届出（建設事業届出書）がなされた計画。

分譲マンション管理届出制度に基づく届け出件数の推移

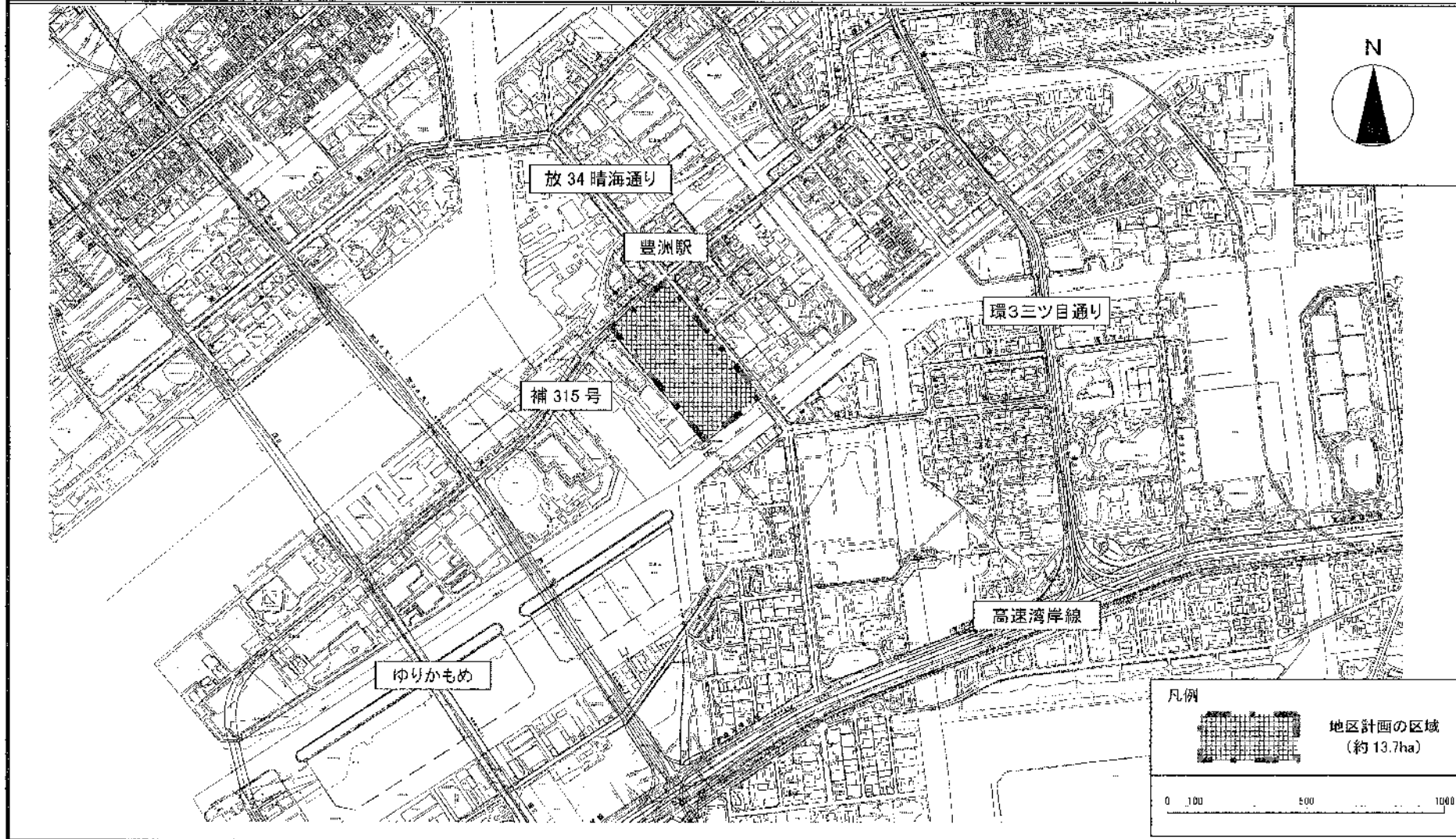
No.11

	総数	昭和58年以前の 義務届出数	任意届出数
令和3年3月31日	283	273	10
令和4年3月31日	308	297	11

東京都市計画地区計画
豊洲五丁目地区地区計画

位置図

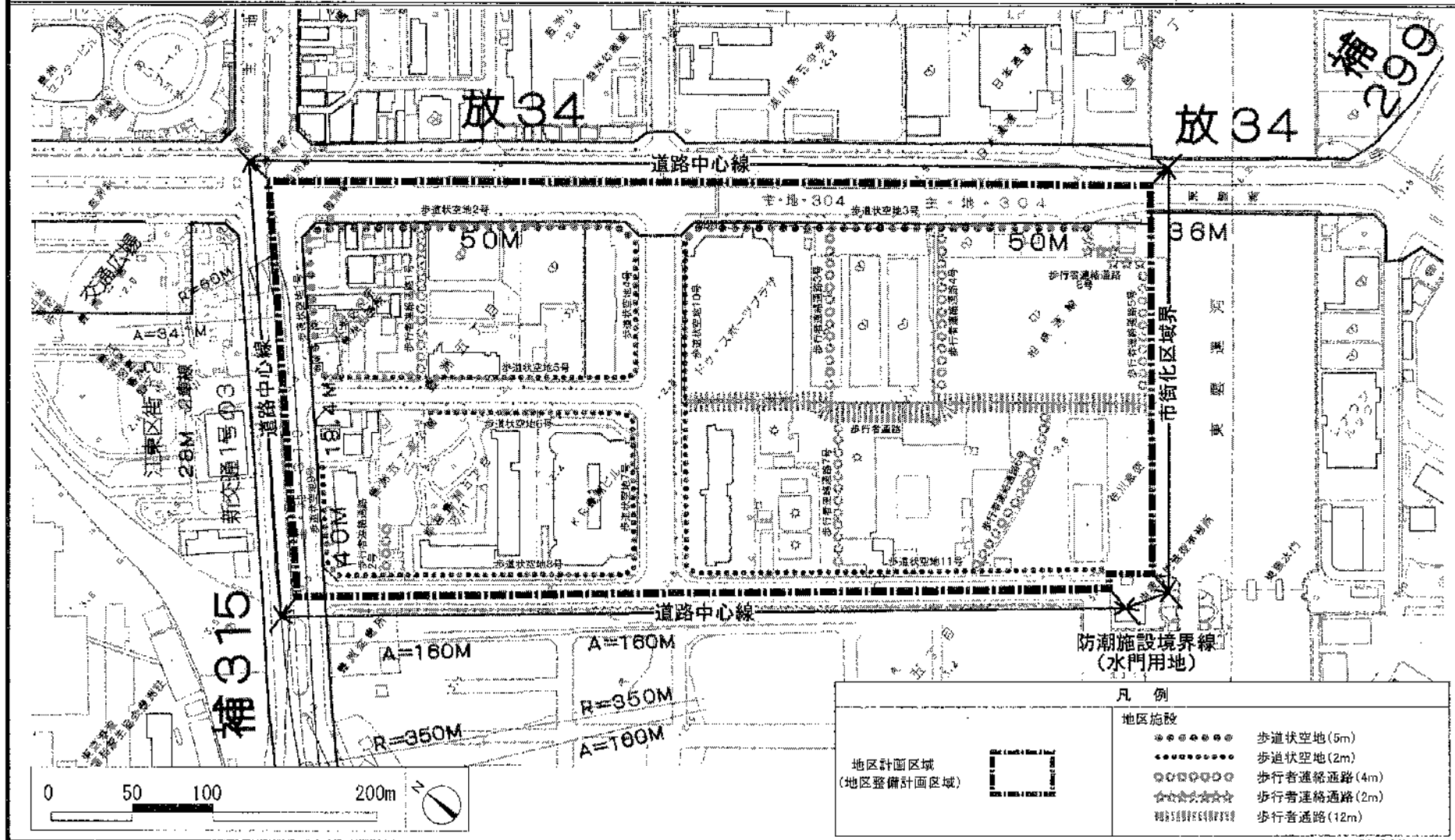
(江東区決定)



東京都市計画地区計画 豊洲五丁目地区地区計画

計画図 1

(江東区決定)



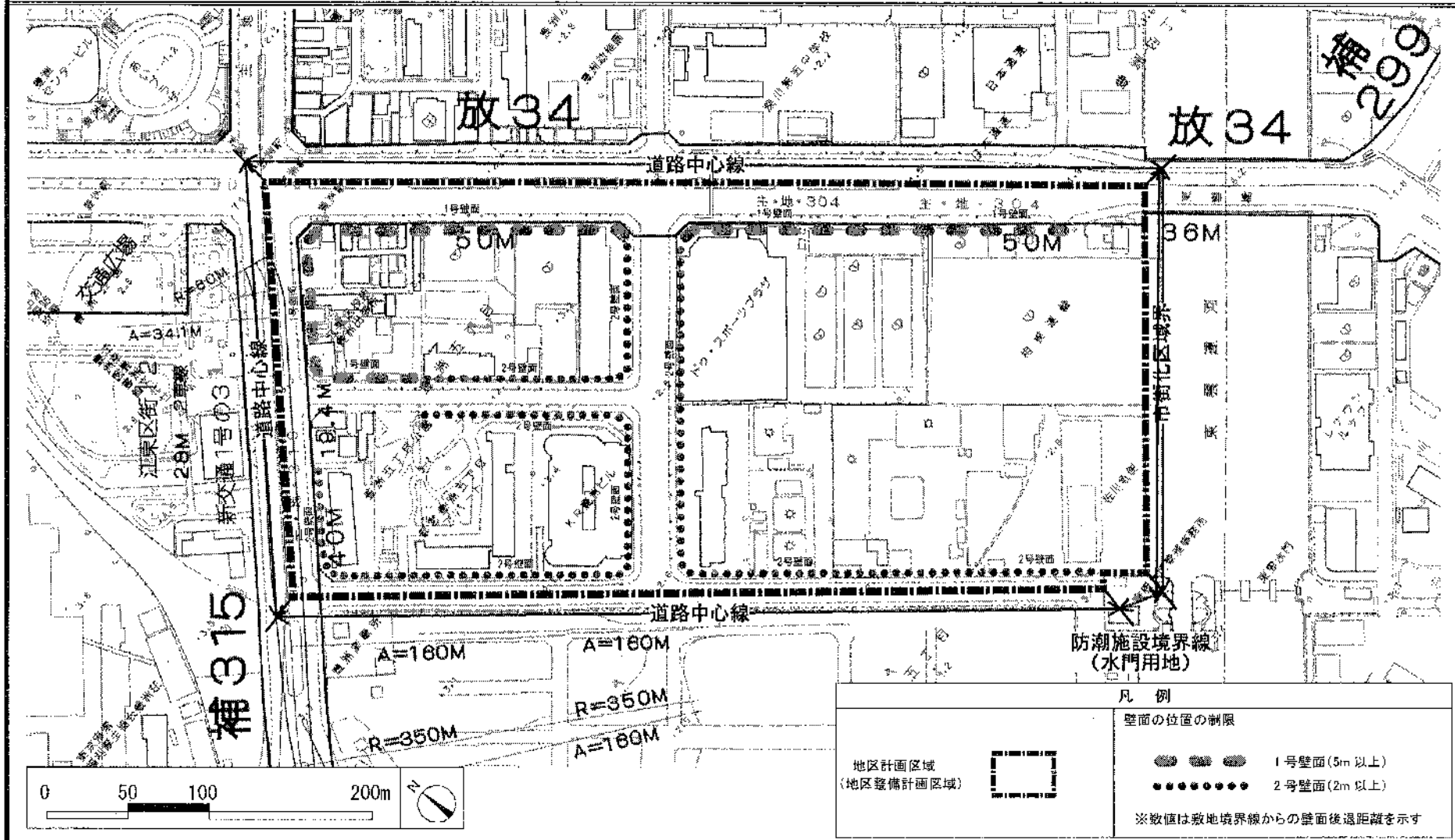
凡例	
地区施設	
●●●●●●●●	歩道状空地(5m)
●●●●●●	歩道状空地(2m)
○●○●○●○●	歩行者連絡通路(4m)
☆☆☆☆☆☆☆☆	歩行者連絡通路(2m)
■■■■■■■■■■	歩行者通路(12m)

東京都市計画地区計画

豊洲五丁目地区地区計画

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)	
壁面の位置の制限	
	1号壁面(5m以上)
	2号壁面(2m以上)
※数値は敷地境界線からの壁面後退距離を示す	

東京都市計画地区計画の決定（江東区決定）

都市計画豊洲五丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	豊洲五丁目地区地区計画	
位 置※	江東区豊洲五丁目地内	
面 積※	約13.7ha	
地区計画の目標	晴海通り沿いを中心とした商業・業務機能の導入や、東雲運河に隣接する立地条件を生かした水辺空間の形成と緑化環境の構築により、住宅・商業・業務機能が調和したにぎわいとうるおいのある複合市街地の形成を図ることを目標とする。 また、東京都が指定する臨海景観基本軸及び水辺景観形成特別地区並びに江東区が指定する臨海景観基本軸に当該地区が位置することに留意し、良好な都市景観の形成を図る。	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	本地区の土地利用の方針を次のように定める。 1. 地区全域で、住宅・商業・業務等の多様な都市機能が調和した複合的土地利用を図る。 2. 豊洲駅前では、第一種市街地再開発事業により、交通結節点を生かした土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、商業・業務・公共公益機能等を備えた都市型住宅を中心とした土地利用を図る。 3. 東雲運河沿いでは、住宅・業務機能を中心として、水辺を生かした土地利用を図る。 4. 晴海通り沿いでは、商業・業務機能を中心として、にぎわいを連続させる土地利用を図る。 5. 補助315号線沿いでは、住宅機能と商業機能とが調和した複合的土地利用を図る。 6. すぐれた都市景観を形成するため、地元地権者による景観づくりの誘導指針である「豊洲五丁目地区景観ガイドライン」等を作成し、地区全体の建築物の配置、形態及び外観等に関する基準、広告物、緑化等の基準を定め、景観に配慮した土地利用を図る。また、居住環境への日影等の影響を配慮した建築計画とし、居住環境の保全に努める。 7. 都市開発諸制度を活用し公開空地等を設ける場合は、地区施設や他の公開空地等と連携させ一体となった整備を図る。
	地区施設の整備の方針	1. 「うるおいの木かげ道路」の歩行者空間を東雲運河の方向に連続させ、歩行者ネットワークの要となる歩行者通路を整備する。 2. 道路に沿って、歩道と一体となった歩道状空地を整備する。 3. 歩行者通路、歩道状空地等に接続し、歩行者ネットワークを形成する歩行者連絡通路を整備する。
	建築物等の整備の方針	1. 良好な都市環境を創出するため、建築物等の用途の制限を定める。 2. 安全で快適な歩行者空間の創出や、緑化等の修景空間の形成を図るため、壁面の位置の制限、工作物の設置の制限及び垣・さくの構造の制限を定める。 3. 敷地の細分化を防止し、土地の有効利用を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 4. 良好な都市景観を創出するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 5. 調和のとれた風格ある街並みを形成するために、建築物の高さの最高限度を定める。

	位 置	江東区豊洲五丁目地内					
	面 積	約 13.7ha					
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	面積	備 考
		その他の公共空地	歩道状空地 1号	5m	約 90m	—	既設
			歩道状空地 2号	5m	約210m	—	新設 (一部既設)
			歩道状空地 3号	5m	約250m	—	新設 (一部既設)
			歩道状空地 4号	2m	約 90m	—	新設
			歩道状空地 5号	2m	約180m	—	新設 (一部既設)
			歩道状空地 6号	2m	約120m	—	新設
			歩道状空地 7号	2m	約100m	—	新設
			歩道状空地 8号	2m	約180m	—	新設
			歩道状空地 9号	2m	約 70m	—	新設
			歩道状空地10号	2m	約210m	—	新設
			歩道状空地11号	2m	約250m	—	新設 (一部既設)
			歩行者連絡通路1号	4m	約 90m	—	既設
			歩行者連絡通路2号	4m	約 30m	—	新設
			歩行者連絡通路3号	4m	約100m	—	新設
			歩行者連絡通路4号	4m	約100m	—	既設
			歩行者連絡通路5号	4m	約 80m	—	既設
			歩行者連絡通路6号	4m	約110m	—	新設 (一部既設)
			歩行者連絡通路7号	4m	約 90m	—	新設 (一部既設)
			歩行者連絡通路8号	2m	約 50m	—	既設
歩行者通路	12m		約300m	—	新設 (一部既設)		

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限※	次の各号に掲げる建築物は、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第2条第6項に掲げる店舗型風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。 2. 工場（自家販売のために食品製造業を営むもの及びクリーニング業、ガソリンスタンド及び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。また、作業場の床面積の合計は店舗の床面積をこえないものとする。）
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡ ただし、この地区計画の都市計画決定の告示日において、敷地面積が1,000㎡未満の土地については、現に建築物の敷地として使用されている場合、又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する場合においては、建築物の敷地面積の最低限度を設けない。	
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を超えて建築してはならない。ただし地盤面より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。 1. 歩行者の安全を確保するために必要な上屋、庇の部分。 2. 歩行者専用デッキ及びそれにかかる屋根、防護壁等。 3. 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊、バス停留所の上屋その他これらに類するもので、公益上必要なもの。	
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域については、工作物を設置してはならない。ただし、プランター等の交通の妨げとならず、美しい街並み形成に資するもの、電話ボックスや郵便ポスト等公益上必要なものはこの限りでない。	
	建築物等の高さの最高限度	70m ただし、建築基準法施行令第2条第1項第6号に基づく建築物の高さとし、豊洲駅前地区第一種市街地再開発事業区域は除く。	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物及び工作物（屋外広告物を含む）の高さ、形状及び色彩は、東京都及び江東区の景観づくりに関する施策に基づき、都市景観に十分配慮したものとする。	
	垣またはさくの構造の制限	道路に面して設ける垣、さく（門柱及び門扉は除く）の構造は、牛垣又はこれに類するものとする。ただし、変電施設に付属するもの等公益上必要なものについては、この限りではない。	

※は知事同意事項

「区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示の通り」

理由 住宅・商業・業務機能が調和した、にぎわいとうるおいのある複合市街地の形成を図るため、地区計画を決定する。

取組方針2 各事業決算

事業名	令和3年度予算	令和3年度決算	執行率
マンション共用部分リフォーム支援事業	711,000	16,172	2.3%
マンション計画修繕調査支援事業	9,469,000	4,295,848	45.4%
マンション管理支援事業	1,851,000	589,756	31.9%
マンション適正管理促進事業	1,608,000	506,765	31.5%
住宅リフォーム業者紹介事業	229,000	17,108	7.5%
マンション等建設指導・調整事業	106,000	80,091	75.6%
マンション実態調査事業	5,797,000	5,733,886	98.9%

■外部評価事前質問シート(7月13日(水)開催分)

No	施策番号	質問事項 (不明な点・確認しておきたい点 など)	回答
1	実現②	少子化を背景として、土木や建築をはじめとする技術職の採用と育成に当たって工夫していることがあれば教えてください。	特別区人事委員会が、特別区技術職の業務内容、魅力、先輩職員の経験談などを伝える「特別区技術職採用フォーラム」を実施しています。(コロナ以降は動画配信等による)
2	実現②	テレワークやフレックスタイムの導入の状況について教えてください。	<p>・テレワーク 一部業務のコロナ感染発生時にリモートアクセス端末の貸与を行っているが、事由を限定しないテレワークについては、コロナ後の働き方に対する社会的要請を見極めた上で検討が必要であると認識しています。</p> <p>・フレックスタイム 現在特別区において検討しています。</p>
3	実現②	行政財産の規制緩和やエリアマネジメントの取り組みなどにより成果を挙げた事業があれば例示をお願いします。	平成30年度より区役所本庁舎駐車場を民間事業者へ貸付しています。(地方自治法改正による行政財産民間貸付)
4	実現②	職員からの提案と表彰、また特に若手職員や現場職員からの提案の制度があればご紹介します。	<p>・本区では平成2年度より、職員等提案制度を実施しています。</p> <p>・本制度は、職員の資質の向上や政策形成能力の育成を図るとともに、区民サービスの向上に資するため、職員から広く提案・アイデアを募り、今後の区政に反映させていくことを目的としています。</p> <p>・提案の対象者は、公益財団法人の職員や小・中学校教員等を含む、区職員としております。</p> <p>・提出された提案は、一次・二次審査を経て、最終的に両副区長・教育長等により構成された審査委員会にて審査を行っています。</p> <p>・審査の結果、優秀な提案であると認められたものについては、区長から直接表彰され、事業化にむけた検討を行うこととしています。</p>
5	実現②	工事の設計から監督・検査に至る過程で、重点的に新技術を活用している事例があればご紹介します。	電線共同溝の管路埋設について、低コスト手法を採用しています。埋設位置を従来の深さから、舗装構造の下面から10cm程度にしてコストを下げています。また、管路材も低コストとなる材料を採用しています。
6	実現②	取組方針1の事業で、執行率が100%を上回っている事業は何か教えてください。その理由も教えてください。	概算払いで支払いをうけた国庫補助金または東京都補助金にかかる、国庫支出金返納金および都支出金返納金を補正予算計上したことより、当初予算額より決算額のほうが上回っております。

No	施策 番号	質問事項 (不明な点・確認しておきたい点 など)	回答
7	実現②	多くの事業がありますが、令和3年度の執行率が50%を下回る事業があれば教えてください。その理由も教えてください。	新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から実施を見合わせておりました職員自主企画調査事業などが執行率50%を下回っております。
8	実現②	職員のごと生活応援プランに超過勤務の縮減目標として時間外勤務が年間360時間を超える職員数30人以下と書かれていますが、同指標の直近5年の推移を部署別に教えてください。	別紙「超勤360時間超の部毎の推移」をご参照ください。

超勤360時間超の部毎の推移（H29-R3）

部	年度	H29		H30		R1		R2		R3	
		人数	人数	前年からの増減	人数	前年からの増減	人数	前年からの増減	人数	前年からの増減	
政策経営部		13	13	0	17	4	12	▲5	10	▲2	
総務部		5	8	3	11	3	8	▲3	9	1	
地域振興部		4	0	▲4	1	1	2	1	3	1	
区民部		6	7	1	4	▲3	4	0	2	▲2	
福祉部		3	2	▲1	3	1	0	▲3	0	0	
障害福祉部						0	2	2	0	▲2	
生活支援部		1	2	1	0	▲2	0	0	0	0	
健康部（保健所）		0	0	0	0	0	11	11	29	18	
こども未来部		3	4	1	4	0	3	▲1	7	4	
環境清掃部		0	0	0	0	0	1	1	0	▲1	
都市整備部		2	0	▲2	0	0	0	0	0	0	
土木部		1	0	▲1	0	0	0	0	0	0	
教育委員会事務局		15	9	▲6	9	0	6	▲3	6	0	
会計管理室		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
選挙管理委員会事務局		8	0	▲8	6	6	0	▲6	0	0	
監査事務局		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
区議会事務局		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
計		61	45	▲16	55	10	49	▲6	66	17	

※政策経営部に、オリンピック・パラリンピック推進室を含む。健康部（保健所）に新型コロナウイルスワクチン接種推進室を含む。