

東京都市計画地区計画の決定（江東区決定）

都市計画北砂三・四・五丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	北砂三・四・五丁目地区地区計画
位 置※	江東区北砂三丁目、北砂四丁目及び北砂五丁目各地内
面 積※	約 48.6 h a
地区計画の目標	<p>本地区は、都営地下鉄新宿線の西大島駅、大島駅から南方向に約 1 km、東京メトロ東西線の南砂町駅から北方向に約 1.2 kmの距離に位置し、地区中央を東西に貫く砂町銀座商店街及びその周辺の住宅地を中心とした複合市街地で構成されている。東京都防災都市づくり推進計画の重点整備地域に指定された木造住宅が密集する地域が広がっており、防災面の課題を抱える地区でもある。</p> <p>江東区都市計画マスタープラン（平成 23 年 3 月）においては、砂町銀座商店街が地域核に位置づけられており、にぎわいと生活交流の拠点として特色ある商店街づくりの誘導及び周辺に広がる密集市街地の防災性向上、住宅を中心とした区域における良好な住環境の市街地形成を図ることとされている。</p> <p>また、北砂三・四・五丁目地区まちづくり方針（平成 30 年 6 月）において、まちの将来像として「災害に強く、歴史を感じる魅力的な道路や公園があるまち」、「建物の更新が進み、世代を超えて長く住み続けられるまち」、「人々の触れ合い、にぎわい、助け合いがあり、高齢者や子育て世代にやさしいまち」を目指すことが示されている。</p> <p>このような地区の実態及び上位計画での位置づけを踏まえ、本地区では、「道路・広場（公園）等の基盤整備」、「土地・建物等、まちづくりのルール策定」、「コミュニティ・まちの活性化」を将来像の実現に向けた基本方針として、密集市街地の防災性の向上、住宅地における良好な住環境の形成及びにぎわいと生活交流の拠点として特色ある商店街づくりの誘導を目指す。</p> <p>こうした目標を踏まえ、まちづくりの検討の熟度に応じて、計画的かつ段階的な地区整備計画の策定を行なっていくこととする。</p>

区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>地区を次のとおり区分し、それぞれの特性を活かした土地利用を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅地区 住宅を中心とする土地利用を図るとともに、老朽木造建物の除却・建替え・共同化等を促進し、良好で安全な住環境の市街地形成を図る。 2 商店街地区 にぎわいと生活交流の拠点として、商業を中心とした土地利用を図り、沿道建物の建替え促進等による防災性の向上、周辺との回遊性を高める歩行者環境の整備及び良好な景観形成により、安全で魅力ある拠点形成と地域核の更なる育成を図る。 3 住商複合地区 住宅地の居住環境と調和した商業地の形成を図る。 4 幹線道路沿道地区 幹線道路沿道の建物の不燃化等により延焼遮断帯の形成を図るとともに、後背地の居住環境に配慮しながら、幹線道路沿道にふさわしい住宅と商業・業務機能が調和した防災性の高い中高層の複合市街地の形成を図る。 5 複合住宅地区 住宅・工業・商業の調和した土地利用を図るとともに、老朽木造建物の除却・建替え・共同化等を促進し、安全で良好な住環境の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	<p>地区の特性に応じた地区施設の整備の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 消防活動、避難及び延焼遮断機能確保のため、特に重要性の高い道路を段階的に主要生活道路として位置づけ、地区内の骨格となる道路ネットワークの形成を図る。 2 災害時における避難の安全性を確保するため、地区の外周及び主要生活道路をつなぐ道路を区画道路として位置づけ、災害時の避難に有効となる区画道路網の形成を図る。 3 地区全域において公園・広場等を新設し、防災に資する公園を配置することで、防災性及び住環境の向上を図る。 4 既存の公園・広場等を地区施設に位置づけ、その維持保全を図るとともに、拡張整備やアクセスを改善することで、防災性の向上を図る。

	建築物等の整備の方針	<p>地区の特性に応じた建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <p>1 住居系を主体とする地区の居住環境を維持・保全するため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2 敷地の細分化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>3 災害時の安全性の確保と潤いのある街並みの形成を図るため、道路に面する垣又はさくの構造の制限を定める。</p>				
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	備 考
		道 路	区画道路 1	4.0m	約 100m	既存道路
			区画道路 2	4.0m～4.7m	約 160m	既存道路
			区画道路 3	4.0m	約 220m	既存道路
			区画道路 4	4.0m	約 100m	既存道路
			区画道路 5	5.2m～6.1m	約 40m	既存道路
			区画道路 6	4.4m～4.6m	約 180m	既存道路
			区画道路 7	4.0m～4.1m	約 230m	既存道路
			区画道路 8	4.0m	約 190m	既存道路
			区画道路 9	4.5m～5.0m	約 170m	既存道路
			区画道路 10	4.0m～6.0m	約 340m	既存道路
			区画道路 11	4.6m～5.6m	約 320m	既存道路
			区画道路 12	5.1m～5.4m	約 230m	既存道路
			区画道路 13	4.0m	約 290m	既存道路
			区画道路 14	5.4m～5.5m	約 140m	既存道路
			区画道路 15	4.0m	約 290m	既存道路
	区画道路 16		4.0m～4.2m	約 110m	既存道路	
種 類	名 称	面 積		備 考		
公 園	砂町中央公園	約 1,670 m ²		既存公園		
	北砂公園	約 1,227 m ²		既存公園		

			小名木川防災公園	約 1,155 m ²		既存公園	
			北砂四丁目児童遊園	約 199 m ²		既存公園	
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住宅地区	商店街地区	住商複合地区	幹線道路沿道地区	複合住宅地区
		面積	約 16.2ha	約 3.0ha	約 1.3ha	約 10.1ha	約 18.0ha
建築物等の用途の制限※			<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>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 6 項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」の用途に供するもの。</p>				
			—	—	—	—	2 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場。

	建築物の敷地面積の最低限度	<p>60 ㎡とする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地についてはこの限りではない。</p> <p>1 公衆便所、巡査派出所その他これらに類するもので、区長が公益上必要であると認めた建築物の敷地として使用することとなる土地</p> <p>2 本地区計画の都市計画決定の告示日（以下、「告示日」という。）において、現に建築物の敷地として使用されている土地</p> <p>3 告示日において、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こととなる土地</p> <p>4 都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第四条第十四項に規定する公共施設（地区施設を含む）の整備により面積が減少する土地</p> <p>5 前項に規定する公共施設の整備に伴い代替地として譲渡された土地</p>
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生け垣又はフェンスとし、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石造、レンガ造その他これらに類する構造としてはならない。ただし、地盤面から高さ 0.6m 以下の部分、及び門柱、門扉はこの限りではない。</p>

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置については、計画図表示のとおり」

〔理由〕

商業地及び住宅地からなる市街地において、地区全体の防災性の向上を図るとともに、にぎわいのある商業地と良好な住環境を形成・維持するために地区計画を定める。