

第 6 2 回 江東区都市景観審議会報告書					
開催日時	令和 7 年 2 月 4 日（火）				
形式	対面形式				
次第	1 開会 2 都市景観専門委員会で審議した大規模建築物等について 3 北砂三・四・五丁目地区のまちづくりについて 4 閉会				
委員 (順不同 ・敬称略)	【会長】島田 正文 【副会長】中村 浩紹 志村 秀明 藤島 祥枝 山本 茂義 坂本 司 伊藤 弘 高橋 彩 二瓶 文隆 井川 りょうたろう 渡辺 哲三 (向井 眞幸) (大野 詠美子) 三浦 淑美 奥山 潤 ()は欠席				
幹事	綾部副区長 炭谷政策経営部長 (市川地域振興部長) (池田環境清掃部長) 立花都市整備部長 石井土木部長 谷川都市計画課長 ()は欠席				
事務局	[都市計画課] 七條 早川 長谷川				
配布資料	資料 1 都市景観専門委員会で審議した大規模建築物等について 資料 2 第 6 2 回江東区都市景観審議会に関するご意見 資料 3 北砂三・四・五丁目地区のまちづくりについて				
資料 1 (都市景観専門委員会で審議した大規模建築物等について) 及び 資料 3 (北砂三・四・五丁目地区のまちづくりについて) に関するご意見について (資料 2)	<table><tr><td>(委員)</td></tr><tr><td>○北砂三・四・五丁目地区のまちづくりについて 1. 2025 年度の江東区都市景観審議会において、報告、意見交換をしていただきたい。</td></tr><tr><td>(区の回答)</td></tr><tr><td>承りました。また安全都市づくり課へも伝えました。</td></tr></table>	(委員)	○北砂三・四・五丁目地区のまちづくりについて 1. 2025 年度の江東区都市景観審議会において、報告、意見交換をしていただきたい。	(区の回答)	承りました。また安全都市づくり課へも伝えました。
(委員)					
○北砂三・四・五丁目地区のまちづくりについて 1. 2025 年度の江東区都市景観審議会において、報告、意見交換をしていただきたい。					
(区の回答)					
承りました。また安全都市づくり課へも伝えました。					

第 62 回 江東区都市景観審議会議事録

開催日:令和 7 年 2 月 4 日(火)

作成担当:都市整備部都市計画課

第 6 2 回 江東区都市景観審議会

令和 7 年 2 月 4 日

(会場：江東区文化センター 6 階 第 1・2 会議室)

- 【会長】 只今より、第 6 2 回江東区都市景観審議会を開会いたします。
本日は、何かとご多忙のところ、本審議会にご出席くださいまして、ありがとうございます。
では、始めに、本日の出席状況、資料の確認等につきまして、事務局から説明をお願いいたします。
- 【事務局】 本日は、向井委員、大野委員よりご欠席のご連絡をいただいております。
過半数の委員の方に出席頂いておりますので、本審議会は定足数に達しておりますことを、報告いたします。
傍聴ご希望の方は、2 名いらっしゃいます。
次に、資料を確認させていただきます。次第、座席表、資料 1 から資料 3、グローバル時代の景観デザインの展望のチラシを配布しております。
不足等ございましたらお申し出ください。
- 【会長】 では、次第に沿って進めてまいります。
次第 2、「都市景観専門委員会で審議した大規模建築物等について」事務局よりお願いいたします。
- 【都市計画課長】 資料 1「都市景観専門委員会で審議した大規模建築物等について」をご覧ください。
本日はご報告させていただきます物件は、都市景観専門委員会で審議し、委員の皆様のご意見が反映された計画で、江東区に景観計画届が提出されたものです。
届け出の期間は令和 6 年 7 月から 12 月末日までの物件です。
地図上にお示ししている 5 物件のうち、黒枠に白抜きで文字で表記している、延床面積 1 万平米を超える大規模なものが 2 件、その他 3 物件は景観重点地区のものです。
それでは、それぞれの案件についてご説明申し上げます。資料では 1-1 になりますが、件名は、(仮称) アパホテル門前仲町駅前南新築工事です。まず付近見取図ですが、牡丹二丁目 11 番にホテルを建築する計画です。
現況写真は、付近見取図の矢印の方向からの写真になります。専門委員会では、主に色彩、植栽について意見が述べられております。
完成予想図は、南から臨んだものになります。計画概要は、敷地面積約 1,500 平方メートル、延床面積約 4,700 平方メートル、高さ約 37 メートル、階数 11 階の計画で、深川門前仲町景観重点地区における計画です。専門委員会の意見を踏まえ、景観計画届が提出されております。
次に、主な専門委員会での意見についてです。まず、景観に力を入れている大横川沿いの計画ということで、大横川に接している部分について植栽を充実するように求めています。また、色彩については、コーポレートカラーについての意見を申し述べ、緑地の充実、コーポレートカラーを使用する面積の低減を図っていただいております。
次の計画です。資料では 1-2 になります。件名は (仮称) 清澄白河Ⅱプロジ

エクト新築工事です。付近見取図ですが、清澄二丁目7番に共同住宅を建築する計画です。

状況写真は、付近見取図の矢印の方向からの写真になります。専門委員会では、主として緑化計画などについて意見が述べられております。

完成予想図は、北西から臨んだものになります。

計画概要は敷地面積約350平方メートルに延べ面積約1,600平方メートル、高さ約24m、地上8階建てで、深川万年橋景観重点地区における計画です。景観専門委員会の意見を踏まえ、景観計画書が提出されております。

次に、主な専門委員会での意見についてです。植栽のボリュームを増やし、落葉樹と常緑樹のバランスの検討を求めたところ、植栽のボリュームと常緑樹の本数を増やしていただきました。

次の計画です。資料では1-3になります。件名は、(仮称)富岡八幡宮 社殿改修及び儀式殿新築並びに境内整備工事です。付近見取図ですが、富岡一丁目20番に神社を建築する計画です。

現況写真は、付近見取図の矢印の方向からの写真になります。専門委員会では、主として緑化計画や色彩などについて意見が述べられております。

完成予想図は、西側から臨んだものになります。

計画概要は敷地面積約3,200平方メートル、延べ面積約1,100平方メートル、高さ約10メートル、地上1階建てで、こちらは深川門前仲町景観重点地区における計画で、専門委員会の意見を踏まえまして景観計画届が提出されております。

次に、主な専門委員会での意見についてです。まず、本殿とのバランスを考え、基壇部を演出するよう求めたところ、西側立面の道路レベルの階の外壁の色を上階部分と変えていただきました。また、植栽を増やすよう求めたところ、植栽を増やす工夫をしていただきました。

次の計画です。資料では1-4になります。件名は、(仮称)江東区佐賀一丁目計画新築工事です。付近見取図ですが、佐賀一丁目15番に共同住宅を建築する計画です。

現況写真は、付近見取図の矢印の方向からの写真になります。専門委員会では、主として緑化計画や色彩などについて意見が述べられております。

完成予想図は、北東側から臨んだものになります。

計画概要は敷地面積約5,600平方メートル、延べ面積約19,600平方メートル、高さ約40メートル、地上13階建てで、こちらは下町水網地域における計画で、専門委員会の意見を踏まえまして景観計画届が提出されております。

次に、主な専門委員会での意見についてです。まず、佐賀町公園から見える景観について配慮した計画とするよう求めたところ、植栽を増やす計画としていただきました。また、共用棟について高級感が出る工夫を求めたところ、2階庇部分にバルコニー手摺と同様の横ルーバー手摺を設けるなど、住宅等との連続性を感じさせる工夫をしていただきました。

次の計画です。資料では1-5になります。件名は、(仮称)ロイジェント南砂新築工事です。付近見取図ですが、南砂五丁目19番に共同住宅を建築する計画です。

現況写真は、付近見取図の矢印の方向からの写真になります。専門委員会では、

主として緑化計画や色彩などについて意見が述べられております。

完成予想図は、北西側から臨んだものになります。

計画概要は敷地面積約 4,700 平方メートル、延べ面積約 16,600 平方メートル、高さ約 30 メートル、地上 10 階建てで、こちらは下町水網地域における計画で、専門委員会の意見を踏まえまして景観計画届が提出されております。

次に、主な専門委員会での意見についてです。まず、金森公園、仙台堀川公園側に樹木を植えるなど景観に配慮した計画とするよう求めたところ、樹木のサイズを大きくしたり、入居者が自主的にベランダで緑化できるようプランターフックを設置できる住戸を設けていただきました。また、南側外壁妻面の色彩を変えることで、圧迫感をなくすよう求めたところ、色合いを変える工夫をしていただきました。

報告は以上です。よろしくお願い申し上げます。

【会長】 ありがとうございます。では、「都市景観専門委員会で審議した大規模建築物等について」委員の皆様のご意見をいただければと思います。どなたかいらっしゃいますか。

【会長】 特にご意見、ご質問ございませんでしょうか。もしご意見がありましたら「資料 2 第 6 2 回江東区都市景観審議会に関するご意見」にてご提出いただければと思います。では、次第 3 「北砂三・四・五丁目地区のまちづくりについて」説明をお願いします。

【安全都市づくり課長】

以前、令和 5 年 1 月の審議会では、北砂三・四・五丁目地区まちづくりの取り組みについて、砂町銀座商店街の現地視察を行いながら、ご報告させていただきました。

北砂三・四・五丁目地区は、古い木造住宅が細い道路に面して密集し建っており、ひとたび火災が起きた際に、延焼が拡大する恐れがあることから、不燃化特区制度を活用し、燃えにくい建物への建て替えを助成するなど、燃えない・燃え広がらないまちを目指しております。

また、砂町銀座商店街は、都内でも有数の知名度がある下町情緒あふれる商店街として知られていますが、平日の夕方や休日時の買い物客の混雑や、その反面で空き店舗の増加が懸念されております。

そこで、砂町銀座商店街では、防災性の向上をボトムアップ、また、にぎわいの創出をバリューアップの観点から考え、問題解決と魅力増進の両方を進める手法として、地区計画によるまちづくりの検討を進めております。

本日は、北砂三・四・五丁目地区のまちづくりについて、地区計画の検討状況を中心にご報告させていただきますので、よろしくお願いいたします。この後の資料の説明につきましては、安全都市づくり課 不燃化推進係長より説明させていただきます。

【安全都市づくり課 不燃化推進係長】

よろしくお願いいたします。

表紙をめくっていただきまして、目次をご覧ください。目次にあります通り、これまでの取り組み、調査の実施、地区計画変更の方向性、そして今後の流れの 4 つについて、ご説明いたします。

(P5) をご覧ください。1. 北砂三・四・五丁目地区のこれまでの取り組み等について、ご説明いたします。北砂三・四・五丁目地区の概要についてです。

先ず北砂三・四・五丁目地区の概要についてですが、地区の特徴としまして、場所は西大島・大島駅から南に1km、南砂町駅から北に1.2kmの位置にあり、人口・世帯数は令和元年時ですが、12,333人、6,558世帯となっております。地区中央には東西方向に約650mに渡って店舗が建ち並ぶ砂町銀座商店街があります。また、道幅が狭い道路沿いに、戸建住宅が建並ぶ密集市街地となっており、また小規模な集合住宅等も散在しております。

地区の課題としましては、狭い道路沿いの建築物の過半数が木造、防火造となっており、災害時の延焼の恐れがあるうえに、消防活動・避難などに必要な広さを有する道路が不足していることなどが挙げられます。

課題に対して、区の取り組みとしては、不燃化特区支援制度として老朽建築物の解体や、耐火造等への建替え助成金制度を設けております。

また地区住民等と江東区が協議し、特区の住環境・生活環境についての課題や将来像について共有化を図り、地区にふさわしい安全・安心なまちづくりを推進するための北砂三・四・五丁目地区まちづくり協議会の運営等を支援し、不燃化まちづくりを推進しています。

(P6)をご覧ください。

不燃化まちづくりの取り組みと進捗についてです。

江東区では、震災時に火災延焼等の危険性の高い北砂三・四・五丁目地区を対象に、「燃え広がらない・燃えないまち」をめざし、東京都と協力し不燃化のまちづくりに取り組んでいます。不燃領域率の推移としては表のようになっております。補足ですが、不燃領域率とは、市街地の燃えにくさを示す指標で70%を超えると延焼の危険性がほぼなくなることとなります。

また東京都が定期的に発表している地域危険度測定調査で北砂地区は表のようなランクとなっております。数値が大きいほど危険度が高い状況を示しています。補足ですが、この調査は、都内を対象に地震に関する危険性を建物の倒壊及び地震による火災について科学的に測定し、相対評価としてランキングにしたものとなります。建物倒壊危険度が高いのは、昔に建てられた木造建築物が多く、地震が起きた場合に揺れが増幅されやすい地域であるためです。また火災危険度が高いのは、同じく昔に建てられた木造建築物が密集して建っている為です。このような状況を受けて、「建替えの促進」や「道路空間の拡幅」が必要となります。

(P7)をご覧ください。

地区の将来像についてです。目指すべき地区の将来像として、まちづくり方針にある通り、

- ・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

が挙げられます。この将来像実現のため、本地区では地区計画という手法を活用しています。補足ですが、地区計画とは、地区で目指す将来像の実現のために、地区内に住む皆さんで守っていただく、ルールを定めるまちづくりの手法となります。都市計画法に基づいており、皆さんが建物を建替えるときや新築するときに適用されます。

(P8) をご覧ください。

まちづくり提案の検討についてです。令和5年度にまちづくり協議会と芝浦工業大学にてワークショップを通じて、まちづくり提案書の内容を確定しました。 まちなみワークショップの概要ですが、まちづくり方針に掲げる「砂町銀座通り沿道のまちづくり」について空地活用、地区計画、無電柱化等の観点で検討し防災性向上とさらなる活性化の促進に向け、協議会から区へまちづくりの提案を行うことが目的に開催されました。 まちなみワークショップ全体像にある通り、現状を把握し、目標空間と実現シナリオのイメージを共有し、砂町銀座通り沿道のまちづくりを提案することで沿道まちづくりの実現を目指します。 令和5年6月から番外編を除く、計5回開催しました。

(P9) をご覧ください。

砂町銀座通り沿道のまちづくり提案の概要についてです。令和5年度に先ほどご説明したワークショップ実施内容及び、空地活用、地区計画、無電柱化、商店街が地域と連携して定めるルールをまとめた、「砂町銀座通り沿道のまちづくり提案」を地域内にお住まいの方・働かれている方・土地や建物をお持ちの方などで構成された団体である、「まちづくり協議会」から区へ提出されました。

今回は、提案頂いた4項目のうち、R6年度に取り組んだ内容の中から、空地活用として、まちづくり協議会・芝浦工業大学・区が連携して開催した社会実験と、景観に関する項目である、地区計画について詳しくご説明いたします。

(P10) をご覧ください。

＜参考＞空地活用：社会実験の実施（令和6年度）についてです

10月26日（土）と27日（日）の2日間で芝浦工業大学協力の元、すなぎんひろば②と砂町文化センターの通り抜け社会実験を行いました。

2日間で延べ427名の方が通り抜けを行い、アンケートの回答数は延べ111名の方にご協力を頂き、様々なご意見を頂きました。

調査結果として、98%の方に良い意見を頂きました。頂いたご意見を参考にしながら、R7年度以降、当敷地の活用方法について議論を深めていきたいと考えております。

続きまして、2. 地区計画変更に係る調査の実施について、ご説明いたします。

(P12) をご覧ください。

地区計画検討の経緯についてです。

平成30年度に①に示す項目について区が検討を行っております。その後令和2年度に3項目を地区計画として策定し、残りの4項目については、区として必要性を検討し、さらに地域住民の方々に必要性を確認したいところから調査を始めようということになっております。

(P13) をご覧ください。

地区計画変更の目的と検討内容についてです。 地区計画を変更する目的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形成、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があります。

この3つの目標を達成するため、まちづくり提案等を踏まえ、地区計画変更を目指しております。

次に、追加を検討した建替えルールの範囲ですが、

1) 砂町銀座通り沿道について

- ・建築物等の用途の制限
- ・街並み誘導型地区計画

2) 地区全体が

- ・建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

となります。

(P14) をご覧ください。

【ルール1】建築物等の用途の制限についてです。

このルールの目的は将来に渡り、商店街の賑わいや店舗の連続性を確保するためとなります。概要ですが建築できる用途を制限するルールとなり、効果として、将来にわたり商店街の機能・景観を守り、賑わいや店舗の連続性を確保することに繋がります。

(P15) をご覧ください。

【ルール2】街並み誘導型地区計画についてです。

このルールの目的は統一感のある街並みと道路空間の確保を誘導することにより、防災性の向上と良好な街並みを形成するためです。

概要ですが、土地の有効利用を推進したり、良好な街並みを形成するために、壁面の位置や高さを揃えることにより斜線制限や容積率制限を緩和するルールとなります。効果として

- ・壁面位置が後退し、砂町銀座通りの通行空間が広がることで、平常時も安全に通行できる。
- ・災害時にも緊急車両が通行しやすくなる。
- ・壁面の位置や高さの揃った良好な街並みが誘導される。
- ・建築ボリュームが確保できる。

などがあり、制限としては

- ・壁面位置を後退させるため、建築面積や建築物を建てられる位置及び工作物の設置位置が制限される。
- ・建築物等を建てるにあたり、建築行為等の届け出の手続きが追加される

などがあります。

(P16) をご覧ください。

【ルール3】建築物等の色彩の制限についてです。

このルールの目的は地区内全体で統一感のある落ち着いた街並みを形成するためとなります。概要ですが、外壁や屋根など建築物の色彩を周辺と調和した色彩とすることです。

効果として

- ・刺激的な原色を避け、周辺環境と調和するデザインとなり、統一感のある落ち着いた街並みを形成する。

制限として、

- ・建築物等を建てるにあたり、建築行為等の届け出の手続きが追加される、
- などがあります。

(P17) をご覧ください。

調査の目的と方法、スケジュールについてです。

令和6年の7月-8月に第1回アンケート調査を行いました。

目的は先ほどの検討している3項目について地区内の居住者・所有者の意向を把握する為です。

方法としては約7000部のアンケート調査票を全戸へ配布及び郵送致しました。その後、8月-9月に第1回個別ヒアリングを行いました。

目的は検討している3項目について砂町銀座通り沿道の所有者の意向を把握する為です。方法としては個別に直接訪問致しました。

その後11月-12月に第2回アンケート調査を行いました。

目的は用途制限および街並み誘導型地区計画について、砂町銀座通り沿道の土地・建物所有者の意向の再把握です。

方法としては、アンケート調査票を郵送致しました。

(P18)をご覧ください。

調査結果の<概要>についてです。

時系列としては第1回アンケート-第1回個別ヒアリング-第2回アンケート調査となります。第1回アンケートは緑枠の範囲である、地区全体に対して3つの質問をしました。配布数6840部に対して回収数が653部となり、回収率は9.5%となります。

第1回個別ヒアリングは同じ3つの質問を、砂町銀座商店街沿道に面する土地・建物の所有者・建物使用者で地区計画区域内に在住する方を対象に行い、76件訪問しました。

第2回アンケートはオレンジ枠の範囲である、砂町銀座通り沿道の土地・建物所有者を対象に2つの質問をしました。

配布数241部に対して回収数が55部となり、回収率は23%となります。

(P19)をご覧ください。

調査の結果<第1回アンケート調査>についてです。

地区全体を対象にしたアンケートとなり、3つの項目について調査致しました。結果として

- ・建築物等の用途の制限については77%の方、街並み誘導型地区計画については74%の方が定めるべきと回答しました。

- ・建築物等の色彩の制限については53%の方が制限は不要と回答しました。

この結果を受け、建築物等の用途の制限・街並み誘導型地区計画については第2回アンケートで、より詳細に検討する必要があると確認が出来ました。

(P20)をご覧ください。

調査の結果<第1回個別ヒアリング>についてです。

3つの質問に対しての賛成・反対の件数、意見などは表の通りとなります。

まとめますと、用途の制限・街並み誘導型地区計画については概ね賛成意見でしたが、色彩の制限についてはルールは不要と意見を頂きました。

(P21)をご覧ください。

調査の結果<第2回アンケート調査>についてです。

- ・用途の制限については53%の方がルールを定めるべきとご回答を頂きました。

- ・街並み誘導型地区計画では40%の方がルールを定めるべき、27%の方は、

導入すべきだが、制限内容に気になる点がある」とご回答を頂きました。

(P22) をご覧ください。

【ルール 1】建築物等の用途の制限<まとめ>についてです。

・北砂三四五丁目地区にお住まいの方や土地・建物所有の方からは約 8 割が制限を設けるべき

と回答を頂きました。

・砂町銀座通り沿道の土地・建物所有の方からは、過半数が制限を設けるべきと回答を頂きました。

(P23) をご覧ください。

【ルール 2】街並み誘導型地区計画<まとめ>についてです。

・北砂三四五丁目地区にお住まいの方や土地・建物所有の方からは約 7 割が制限を設けるべき

と回答を頂きました。

・砂町銀座通り沿道の土地・建物所有の方からは、約 4 割が設けるべき、約 3 割は制限内容に気になる点がある

と回答を頂きました。

(P24) をご覧ください。

続きまして 3 地区計画変更の方向性についてご説明いたします。

(P25) をご覧ください。

用途制限、街並み誘導型地区計画についてです。

先ほどご説明したアンケート調査結果を踏まえ、砂町銀座通り沿道を対象に、建築物等の用途制限、街並み誘導型地区計画を追加する変更の検討を進めます。目的としては記載してある通り、将来に渡り、商店街の賑わいや店舗の連続性を確保し防災性の向上と良好な街並みを形成するためとなります。

対象範囲ですが、図にある通り商店街地区および幹線道路沿道地区の範囲のうち、砂町銀座通りに接している敷地となります。

(P26) をご覧ください。

建築物等の用途の制限<対象>についてです。

将来にわたり、砂町銀座商店街の賑わいや店舗の連続性を確保し、地区にふさわしい市街地を実現するために、1 階部分へ住宅等の建築を禁止するルールとなっております。

住宅等とは住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿、倉庫、自動車車庫等となります。なお病院や事務所等は住宅に含まれないため、建築可能となります。

(P27) をご覧ください。

建築物等の用途の制限<対象外>についてです。

簡潔に話しますと、

- ① は地区計画変更の告示よりも前に建てており、1 階部分が住宅等の用途のもの
- ② はあくまで 1 階部分が対象なので、2 階以上や地下は住宅等の設置が可能です。
- ③ 住宅等の出入り口など最低限必要なもの
- ④ 砂町銀座通りに面していない部分
- ⑤ 砂町銀座通りに接していない敷地

⑥砂町銀座通りから奥まっている位置にある建物が対象外となります。

(P28) をご覧ください。

街並み誘導型地区計画＜規制と緩和＞についてです。

通行空間の安全安心を確保するため、良好な街並みを誘導するのをねらいとし、4つの制限と2つの緩和のルールを定めるものです。

4つの制限とは

①建築物の最高高さの制限

②容積率の最高限度の制限

③ 壁面位置の制限

④工作物の設置の制限

があります。

2つの緩和とは

①道路斜線制限の緩和

②前面道路幅員による容積率制限の緩和

また、補足のご説明ですが、このルールによって道路区域は広がりません。

このルールによって現状の道路幅・L型側溝はそのまま、皆様の建物壁面位置が現状よりも後退することとなります。

壁面後退位置は道路中心からだいたい片側3mずつとなり、例えば砂町銀座通りの西側は道路中心からだいたい2mの位置に建物がありますので、場所にもよりますが、道路中心から1mほど後退していただくことになります。

(P29) をご覧ください。

街並み誘導型地区計画＜最高高さの制限＞についてです

図にある通り、現状は第三種高度地区の制限が丸八通り・明治通りから30m以内の地域はなし、それ以外の地域は制限があります。

第三種高度地区の制限とは隣家の日当たりが悪くならないように、一定の斜めラインを超える部分に家を建ててはいけない制限となります。

改定後はこちらで説明した第三種高度地区制限のほかに、建物の高さを16mにする制限が追加されることとなります。

階高が2.6mであれば5階建て程度まで建築可能となります。

(P30) をご覧ください。

街並み誘導型地区計画＜壁面位置の制限＞についてです。

道路中心より3mまでを道路と一体の空間とし、災害時には緊急車両が通行しやすくなり、日常でも歩行者空間が確保され、安全に通行ができるようになります。

あくまで道路境界線は既に決まっておりますので、建物の建てられる位置が下がるイメージです。

道路境界線と壁面後退線の間は斜線部分は敷地面積に算入できますが、建物を建てることはできません。

(P31) をご覧ください。

街並み誘導型地区計画＜道路斜線の緩和＞についてです。

そもそも道路斜線とは道路からの斜線により建築物の高さを制限するものです。現状では図の通り道路斜線がかかっている建物の一部が建てられませんが、改

定後は緩和されるため。青い範囲も建物を建てられることとなります。

(P32) をご覧ください。

街並み誘導型地区計画＜容積率＞についてです。

そもそも容積率とは敷地に対して建築できる建築物の床面積の割合となっております。

例えば100㎡の土地に対して、容積率が300%の場合、建物の床面積は、 $100\text{㎡} \times 3 = 300\text{㎡}$ まで建物を建てることができます。

現状、①として丸八通り・明治通りから30m以内の地域：400%それ以外の地域：300%の指定容積率があります。

この指定容積率というのが、容積率の上限という意味です。

これに加えて、②として全面道路の幅によって容積率が制限されています、容積率の計算方法ですが、前面道路幅員(W1)×0.6×100となります。

以上を踏まえ例1) 前面道路幅が4.0mの場合、現状で②前面道路幅員の容積率は $4.0 \times 0.6 \times 100 = 240\%$ となります。

したがって

- ・指定容積率300%のエリアでは容積率の上限が240%
- ・指定容積率400%のエリアでは容積率の上限が240%となります。

改定後は指定容積率の変更はないですが、壁面後退距離で計算が可能のため、例1) 前面道路幅が4.0mから6mになった場合に、②前面道路幅員の容積率は

$6 \times 0.6 \times 100 = 360\%$ となります。

- ・指定容積率300%のエリアでは容積率の上限が300%
- ・指定容積率400%のエリアでは容積率の上限が360%となります。

(P33) をご覧ください。

街並み誘導型地区計画＜工作物の制限＞についてです。

先ほどの道路境界と壁面後退間の範囲における工作物の種類を制限することで、通行空間の安全性や快適性を確保することができます。

あくまで常時の歩行空間、災害時の作業空間となるため、通行の妨げとなる工作物は設置不可となります。

図のような塀や自動販売機のような固定物となります。

また道路面から高さ4.5m以上に設置する袖看板などは設置可能となります。公益に資するものは設置可能となります。

(P34) をご覧ください。

続きまして4 今後の流れ(予定)について、ご説明いたします。

(P35) をご覧ください。

今後の流れ(予定)についてです。

本日の報告会では現在区が検討している地区計画変更内容についてご説明しました。

また令和7年2月-3月頃に沿道権利者を対象に理解度を深めて頂く為、個別訪問を実施予定です。その結果を踏まえ地区計画改定に係る手続きを実施するか決定する予定で御座います。

以上で、北砂三・四・五丁目地区のまちづくりのご報告を終了いたします。

- 【会長】 ありがとうございます。令和5年1月の審議会は、北砂三・四・五丁目地区まちづくりの取り組みについて、砂町銀座商店街の現地視察を行いながら、ご報告され、今回は今後どのように進めていくかの点について、説明いただきました。
- 芝浦工業大学と社会実験等に関わり合いを持たれているとの話もあり、従前よりご尽力いただいております委員から、ぜひ補足いただければと思います。
- 【委員】 特に地区計画が悩ましいところであり、区といろいろな議論をしているところでもあります。今回の景観審議会でも委員の方々からさまざまなご意見を伺いたいと思っております。
- 【会長】 委員ありがとうございます。それでは、北砂三・四・五丁目地区のまちづくりについて委員の皆様のご意見をいただければと思います。どなたかいらっしゃいますか。
- 【副会長】 砂町銀座の通りの賑わいを残しながら住民が定着できるようにしなければならないと思います。まちづくりをしていきながら、さらに賑わいの商店街が反映できるような点をもう少し考えなければならないと思います。普通の商店街は駅があり、人通りが多いから商店街のまちができる、またはメインのシンボルがあって人が集まるから商店街が賑わうと感じます。このような観点が必要だと考えます。この砂町銀座商店街は駅がなく、目玉になる集客施設もないと感じます。どのような商店街をどのように賑わい持たせるかについて、検討をしていかななくてはならないと感ずますがいかかでしょうか。
- 【安全都市づくり課 不燃化推進係長】
- 安全性と賑わいの両立に関するご質問かと思ひます。今の砂町銀座の魅力の一つとして、例えば陳列された商品が並んでいることがあげられます。このような賑わいの魅力の維持を行うためには、単純に道路を拡張するのではなく、賑わいの魅力を残せるような余地を残しておく必要があります。地区計画のまちなみ誘導型の壁面線は、一定程度、安全性と賑わいの両立に寄与すると考えます。民地側で空いた空間に、撤去することのできる陳列棚をおくことができ、賑わい維持、保全につながり、また、建物自体が下がることにより通行空間が広がるので安全性にもつながります。ただし、これは形態の考え方であり、ご意見にあったお店の維持について、商店街の新しい魅力をどのように作っていくか等、マネジメントについては都市整備部内でも連携し考えていかななくてはならないと考えます。
- 【副会長】 砂町銀座は狭い通りに陳列棚があり賑わいを感じ人が集まってくる特色もあります。通りを広くするとまちが分断される恐れもあり、それで賑わいをどう創出できるかを考えなければ、商売がうまくいくか等、住民側の不安も生まれ、商店街の存続につながります。十分検討いただきたい内容であります。
- 【安全都市づくり課 不燃化推進係長】
- 今後も、まちづくり協議会等と協議を重ねながら進めていきたいと思ひます。
- 【委員】 砂町銀座商店街は、昔は今以上に賑わいがありました。道幅を広くするというのは安全という意味では必要だと思ひますが、賑わいという観点からは道幅を広くすることが致命傷になる可能性があると感じております。例えば月島西仲通り商店街はアーケード、歩道、車道を作りました。その結果、車が通れない時間帯をつくり歩行者のみが通れる時間帯があるにしろ、まちが分断されて閑散としてきており、商店街としては全く機能していないように感ずます。また、築地の場外の移転について、その賑わいが豊洲に移ったかといえはそうではないと思ひます。新しい建物を作っていくことは、とても良いことだと思ひますが、新しいまちを作っていくのであれば、なにかコンセプトを考えていかなければならないと思ひます。そのコンセプトの一つに「昭和」が取り上げられると思ひます。砂町銀座の過去を思い起こせるような昭和のまちなみをコンセプトに掲げ、

砂町銀座のまちづくりができればよりよいと考えます。

【安全都市づくり課 不燃化推進係長】

地区計画の壁面線により生まれた空間の活用については、地区計画の規制だけにとらわれず、地域とまちが連携して取り決めるルール、文化を継承するルール等である程度形を作っていければと考えております。地区計画では安全性と賑わいの確保、保全に努めていければと考えてます。

【安全都市づくり課長】

まちづくり協議会のメンバーの中に商店街振興組合の理事長等がいます。

休日等、砂町銀座商店街の中で食べ歩き等行う人がおり賑わう中で、現在のお店の中にも昭和レトロをコンセプトにしたお店もあります。このように「昭和」を意識したまちなみも一部形成してきていると感じております。

砂町銀座商店街は文化観光資源でもあり商店街の活性化の観点から、安全都市づくり課だけではなく文化観光課や経済課等と情報共有を行いながら、北砂三・四・五丁目地区まちづくりについて取り組んでいる状況でございます。

【委員】 砂町地区は水害に弱いといわれています。災害に強いまちを作るのが目標ということで、震災や火災については表現されていますが、水害についてどのように考えているか教えてください。広い地域をまちづくりする場合、土地を嵩上げする考え方もありますが、その点は考慮されていますか。

統一感のあるまちづくりはよいと思います。昔は商店街を作るときにアーケードは設置していましたが、アーケードは邪魔だという考え方もあります。一方で砂町銀座商店街のエリアは雨が降るとショッピングセンターにお客をより取られる傾向にあると考えるため、アーケードがあれば雨の時など集客に活用できると思います。現代に設置するアーケードの有効性について教えてください。

【安全都市づくり課長】

P10 社会実験のように空地を使い砂町銀座商店街から砂町文化センターに通り抜けを行う実験をしているところであります。水害時の危険性を考え、例えば砂町文化センターの上階、3階部分に避難できるということも考えながら通り抜けの役割を検討していきたいと考えます。

アーケードについて商店街の方々、町会の方々の意見の中では、アーケードの有効性というよりは災害時を考え、無電柱化を求める声が多い状況であります。

【委員】 無電柱化とともにアーケードを撤去してしまう考えはあるとは思いますが、アーケードの有効性についても、まちづくりを行う際は検討していただきたいと思います。

城東地区全体のまちづくりとして避難する対策だけでなく、まち全体を安全にするという対策はないものなのでしょうか。

【都市整備部長】

砂町自体をすべて嵩上げするのはかなり難しいと考えております。現実性を考え、まずは水害が起きた時に、逃げられる場所や空間の確保、またどこに逃げなければならないのかについて把握する必要があります。地震とは違う避難行動を考えなければならないと思います。そのようなことを周知しながら、また、荒川の高規格堤防の設置や耐震化を進めながらできる限り荒川から水が来ない対策を行い、砂町地区を守っていくということが考えの1つにあります。学校や公共施設を使用して避難できる場所を提供する、そこにスムーズに行けるような通路を確保することが必要と考えおります。

アーケードについては、これまでも砂町銀座商店街はアーケード設置を考えた計画があ

りました。しかし消防法の中で脇に逃げる通路の有無の問題等でなかなか実現しなかった経緯があります。例えば雨の中、子どもをつれて砂町商店街で買い物を行う家庭等の実情を考えながら、新しい顧客の集客として、今の消防法の中でもアーケード設置が可能なかどうか再度協議し、また、まちづくり協議会と議論し、必要に応じて設置検討をしていきたいと思います。

昔の砂町銀座をとりもどすというコンセプトを持ち、キーワードに「昭和」を考慮しながら、検討を行っていきます。また、商店街の中で運用されるルールを作成することで、ルールの中でカバーできるところはカバーしていける検討も行っていきたいと思います。

【会長】 水害対策については地域防災計画を区民に周知していくことが重要だと考えます。

【委員】 区民の立場から意見を述べます。砂町銀座へ買い物に行くとき、多くの区民は自転車を活用します。雨天時は自転車で買い物に行きづらい現状があります。さらに電車等で来る遠方からの来客も少なく、街が閑散としています。結果として集客力が下がり、お店がクローズする悪循環に陥る場合があるように感じています。横浜市にある元町商店街の場合は1階部分の壁面を後退させることで2 m程度の幅のあるピロティをつくり、雨に濡れない歩行空間を形成しています。建物全体の壁面ラインを後退させることも1案だと思いますが、雨の日の集客をどのように考えるかも必要と考えます。また、壁面ラインが下がった部分の敷地については区に帰属せず民地のままになると思います。下がった部分の舗装、例えばインターロッキング等になるかと思いますが、それらをどのようにしていくか、また店舗出入口前や区道と民地との境界をどのように考えていくか等、足元周りの統一感を揃えていくと、街並みが形成していくと思います。そのあたりも継続して検討してください。

【安全都市づくり課 不燃化推進係長】

雨の日にどのように集客力を上げていくかについて、また、壁面ラインが下がった部分の敷地における統一感を持った足元の空間づくりについて、今後も検討していきたいと思います。

【会長】 この後、細かい基準ができてくると思います。そういうことでよろしいでしょうか。

【安全都市づくり課 不燃化推進係長】

地区計画の中での制限として明文化するのかそれとも地域の方々が柔軟にガイドラインのようなもので運用していくのか、今後ともアドバイスをいただきながら、地域のまちづくりのルールの観点も踏まえ検討していきたいと思います。

【会長】 阪神淡路大震災の経験を踏まえ、公園を含む空地や不燃化建築物をどうするかについて、また公園がこの地区で増えるということについては良いことだと思います。阪神淡路大震災を思い返すと、樹木が延焼防止に役立ったという事例もあります。P7を参照すると住宅地が緑化されているようなイメージ図がありますが、今後、詳細なところを検討するときは植栽の基準、ランドスケープについても考慮してほしいと思います。特に防火樹については土木部管理課に引きがあります。そのような緑化についても検討の中にいれていただきたいと思います。地区計画において、セットバックすると植栽ができなくなってしまうのは、いたしかたないと思いますが、商店街に樹木が必要かどうか議論はしたほうが良いと思います。地面から植えるのかまた、ハンギングという手法もあります。樹木に賑わいを求めるのか、防火を求めるのか、統一感を求めるのか等を考慮しながら植える樹木によってもいろいろな役割があるので、今後詳細な議論を行うときに、それらも検討してほしいと考えます。

【委員】 砂町銀座商店街について東側の区間と西側の区間で大きく道幅が違います。西側が4 m

ほどで東側は5.5mほどあります。現状の道幅を考えると空間を6mにするためのセットバックをする地区計画は、東側はかけやすく、西側はかけにくい状況にあります。セットバックを行うことについて本当に現実性があるのか、考えなければならないと思います。先日説明会があり地権者の方の意見を聞くとルールを策定するのはよいが、1メートルも下がる現状を考えると、建て替えではなく、リノベーションでよいという考え方になるという意見がありました。地区計画通りセットバックするのに40年、50年程かかると考えます。西側区間は空間を6mにするセットバックが正解なのか、地区計画にかかることでよかったと思う反面、頭に描いた内容通りに変わっていくのか再度考えたときに、本当に良いのかどうかと考えます。6m下げなくても、5mにするなど折衷案があってもよいと思います。この地区は昨年度まちづくり方針、提案書ができたばかりなので地元の方も一緒になってさらなる議論が必要と考えます。

ただし、東側区間は、いち早く、地区計画をかけていただきたいと思います。東側区間が変わってくると西側区間の地域の気持ちも変わってくると思います。東側と西側同時に地区計画をかけたい気持ちはわかりますが、商店街の成り立ちもそれぞれ違うので、ルールが変わってきてもよいと思います。

砂町銀座の風景がかなり変わってきていしまう意見についてです。壁面線で下がったところに物が設置できるにしても、P7のイメージパースを拝見するとこれが砂町銀座商店街なのかと思うところもあります。以前からこの地区は景観重点地区をかける話もあったかと思いますが、景観としてどうするかという一歩踏み込んだルールが必要だと考えます。

P10にある文化センターと通り抜けする空地はとても重要だと思います。防災だけでなく景観や商店街の賑わいづくりにおいても重要だと考えます。人の流れも変わり商店街にとっても、文化センターにとってもプラスだと思います。賑わいが変わることにより景観も変わります。空地活用をどうしていくかは景観としては重要な要素でもありますので更なる検討が必要であります。

商店街だけではなく地区全体で色彩に関するルールを策定するかについてです。今回の資料のアンケートをみてもあまり賛同されていない現状を考え無理に色彩に関するルールを策定する必要はないと考えます。面的な新たな色彩を考えるのではなく、景観としてはまず商店街を中心に考え、コミュニティや防災にかかわる部分に力をいれていくべきと考えます。

【会長】 それでは、以上で次第にあります案件は終了いたしました。配布したチラシについて、まず委員より説明をお願いします。

【委員】 日本建築学会の景観審議会のとりまとめ役を2020年から行っております。そこで研究を行っておりまして研究をまとめた成果が書籍「グローバル時代の景観デザインの展望」であります。景観の在り方やまちの在り方等、景観をめぐる状況がさまざま変わってきています。景観はローカルなものでありますが、世界的な動きも見ながら考えていかなきゃいけないものでもあり、相互に刺激し合うものであると考えます。そのようなことをまとめた本の紹介であります。

【会長】 委員ありがとうございました。もう一点は、昨年の秋に見学した「温故創新の森 NO VARE（ノヴァーレ）」の記事であります。今ここを見学するのは人気があり、非常に大変だそうです。昨年秋に拝見することができたこと、皆様に成り代わり、お礼を申し上げます。今後また機会がありましたら、意見交換を行う場だけでなく、他施設の見学もあればお願いしたいところであります。

【会長】 全体を通して何かございますか。それではこれもちまして、江東区都市景観審議会を終了いたします。本日はありがとうございました。

—了—