

北砂三・四・五丁目地区 地区計画変更に係る説明会

江東区都市整備部 安全都市づくり課

令和7年6月17日、6月21日

目次

- 1 地区計画(まちづくりルール)とは
- 2 北砂三・四・五丁目地区のこれまでの取組み等
- 3 地区計画変更に係る過年度の調査の概要
- 4 地区計画変更の方針(素案)
- 5 今後の流れ(予定)

1 地区計画(まちづくりルール)とは

1-1 地区計画変更の目的

地区の目標

- 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

上記の地区の目標を達成すべく、まちづくりの手法として、「地区計画」の変更を検討しています。

今回変更を検討している内容は、平成30年度から導入の検討を行っていた建替えルールのうち、令和2年度に策定を行わず、段階的に導入を検討することとしていたルールです。

地域からの提案等の状況をうけ、地区計画変更(建替えルールの追加)を目指しています。

1-2 地区計画(まちづくりルール)とは

地区計画とは？

- 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「建替えルール」などを決めるまちづくりの手法です。
- 地区計画は、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。

目標と方針

- 地区計画の目標
- 土地利用の方針
- 地区施設の整備の方針
(道路や公園など)
- 建築物等の整備の方針

・区域の整備・開発及び保全に関する方針

～地区計画の目標を実現するための方針を定めます～

■土地利用の方針

■建築物等の整備の方針



地区整備計画

- 地区施設の計画
(道路や公園などの位置や規模)
- 建築物の建替えルール
(地区の特徴に合わせて規制や緩和ができる)

・地区整備計画

～地区計画区域の全部または一部に、道路、公園、広場などの配置や建築物等に関する制限などを詳しく定めることができます～

■建築物等の用途の制限

■建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

■建築物の敷地面積の最低限度

■壁面の位置の制限

■工作物の設置の制限

■垣又はさくの構造の制限

■建築物の高さの最高限度

2 北砂三・四・五丁目地区のこれまでの取組み等

2-1 不燃化まちづくりの取組みと進捗

不燃化まちづくりの取組み

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(三丁目の一部、四丁目、五丁目の一部)を対象に、「燃え広がらない・燃えないまち」をめざし、東京都と協力して、不燃化のまちづくりに取り組んでいます。

70%を超えると
延焼による焼失率
がほぼゼロに！※

○不燃領域率の推移

平成23年度	平成28年度	令和3年度
53%	56 %	60.7%

※東京都防災都市づくり推進計画 より

○地震に関する地域危険度測定調査(第9回／令和4年9月公表)

	建物倒壊危険度			火災危険度			総合危険度		
	危険量 (棟/ha)	順位	ランク	危険量 (棟/ha)	順位	ランク	危険量 (棟/ha)	順位	ランク
北砂三丁目	9.63	83	5	10.92	17	5	5.39	16	5
北砂四丁目	11.67	26	5	11.59	13	5	7.11	8	5
北砂五丁目	4.57	681	3	1.17	484	3	0.99	625	3

※ランク:5段階評価(数字が大きいほど危険度高い) 順位 :5192町丁目(都内の全町丁目)の中での順位

➡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

2-2 地区の将来像

目指すべき北砂三・四・五丁目地区の将来像

- 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

『北砂三・四・五丁目地区まちづくり方針』(平成30年6月)より

緊急車両が通行
可能な
幅員が広い
道路空間の確保

人々が集い、防災にも
役立つ広場(公園)づくり

規制誘導による建物の
建替え等のルールづくり
・建物更新の促進

店舗が連続した、
砂町銀座商店街の
環境づくり

➡ 地区の将来像の実現のため、「地区計画」という手法を活用しています。

地区計画の目標

- 「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。

2-3 地区計画検討の経緯

① 平成30年度 区が導入を検討した建替えルール

ルールの内容	対象範囲
建築物等の用途の制限	  地区全体  複合住宅地区  商店街地区
建築物の敷地面積の最低限度	  地区全体
壁面の位置と工作物の設置の制限	  主要生活道路沿道 (構想線)
街並み誘導型地区計画 (建物形態の規制及び緩和)	  商店街地区
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	  地区全体
垣又はさくの構造の制限	  地区全体

策定済

② 令和2年11月 地区計画策定済

ルールの内容	対象範囲
建築物等の用途の制限	  地区全体  複合住宅地区
建築物の敷地面積の最低限度	  地区全体
垣又はさくの構造の制限	  地区全体

今回

③ 以下の内容を追加することを検討中

ルールの内容	対象範囲
建築物等の用途の制限	  商店街地区
街並み誘導型地区計画 (建物形態の規制及び緩和)	  商店街地区
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	  地区全体
壁面の位置と工作物の設置の制限	  主要生活道路沿道 (構想線)

※「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」は、R6年度のアナケートにより「ルールは不要」との回答が多かったことなどを踏まえ、今回の変更では検討しないこととします。

※「壁面の位置と工作物の設置の制限」は、現時点ですべての主要生活道路について線形が決定できていないことから、今回の地区計画改定では、検討せず、今後の道路事業の進捗状況を鑑みて、地区計画として導入することを検討します。

2-4 まちづくり提案書(令和6年3月)

令和6年3月に北砂三・四・五丁目地区まちづくり協議会※から江東区に、「砂町銀座通り沿道のまちづくり提案」が提出されました。

北砂三・四・五丁目地区
砂町銀座通り沿道のまちづくり提案

空地活用

無電柱化

商店街のルール

地区計画

まちあるき

まちなみワークショップ

災害に強く魅力的なまちをめざして

令和6年3月
北砂三・四・五丁目地区まちづくり協議会

地区計画

(1) 地区計画内容

- ①商店街沿道建物の1階部分の用途を店舗等に限定し、商店が連続した商店街としての魅力を維持することを提案します。
- ②建替え時に建物の壁面後退をすることで道幅を拡幅し、全ての人々に優しい歩行者動線や緊急車両の動線確保を提案します。

(2) 地区計画導入前の促進策

- ③地域住民や商店主の声を取り入れた地区計画とするため、地域全体で話し合いを実施できる機会を設けることを提案します。
- ④地域住民や商店主及び権利者に対して、行政が地区計画による影響を丁寧に説明することが必要です。商店街振興組合と町内会は、その周知に協力します。

地区計画による影響例)

- ・道路空間確保により緊急車両が通行可能になる反面、建築面積が減少すること
- ・壁面後退部分の活用の仕方(陳列棚を設置、駐輪場として活用)

(3) 地区計画導入後の促進策

- ⑤建替え促進策として、容積率の緩和や税制優遇、建替え費用の助成等の検討を要望します。
- ⑥商店街沿道の商店の建替え促進には休業期間を極力短くすることが有効です。その協力として、空地を活用することを提案します。

例)

- ・建替え工事中の仮店舗用地
- ・建替え時の移転用地、等

※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す。

3 地区計画変更に係る過年度の調査の概要

～砂町銀座通り沿道のまちづくり提案(R6.3)を受けて～

3-1 地区計画変更の検討内容および対象範囲

令和6年度に検討した建替えルールとその対象範囲

ルール1 建築物等の用途の制限

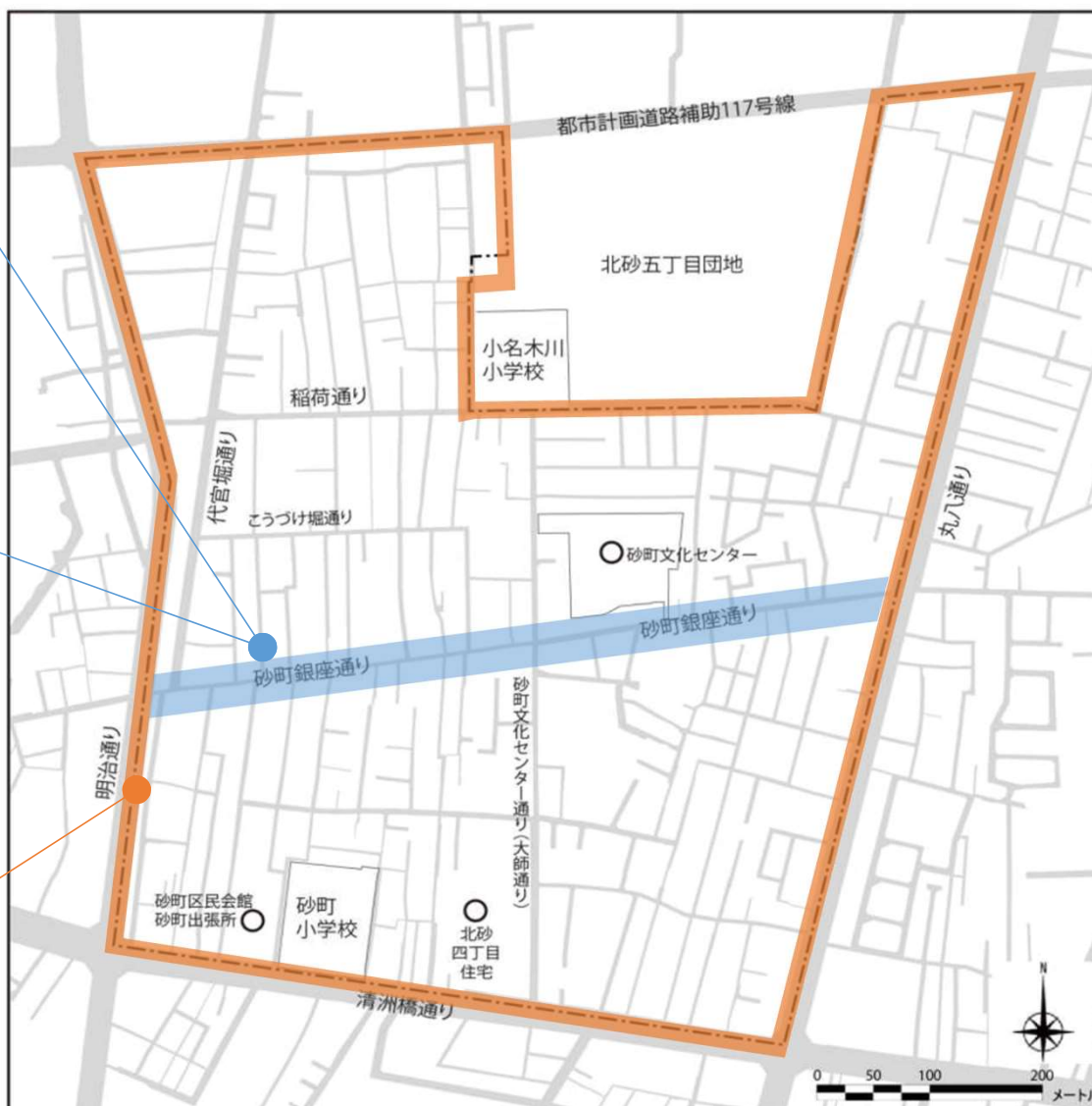
対象範囲:砂町銀座通り沿道

ルール2 街並み誘導型地区計画

対象範囲:砂町銀座通り沿道

ルール3 建築物等の色彩の制限

対象範囲:地区全体



3-2 調査の結果<概要>

第1回アンケート調査

建築物等の用途の制限 街並み誘導型地区計画

色彩の制限

- ・実施期間: R6年8/6～8/26
- ・調査対象: 北砂三・四・五丁目地区の居住者
及び土地・建物の所有者
- ・回収率 : 9.5%
(配布数: 6840、回収数: 653)

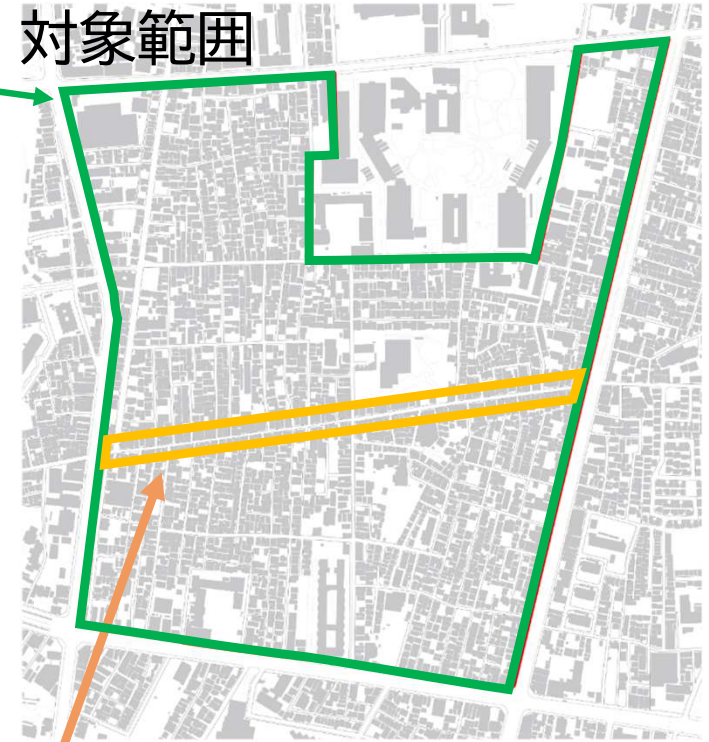
第1回個別ヒアリング

建築物等の用途の制限 街並み誘導型地区計画

色彩の制限

- ・実施期間: R6年8/19～9/13
- ・訪問先 : 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者
- ・ヒアリング件数: 76件
- ・実施状況: 約55%

対象範囲



第2回アンケート調査

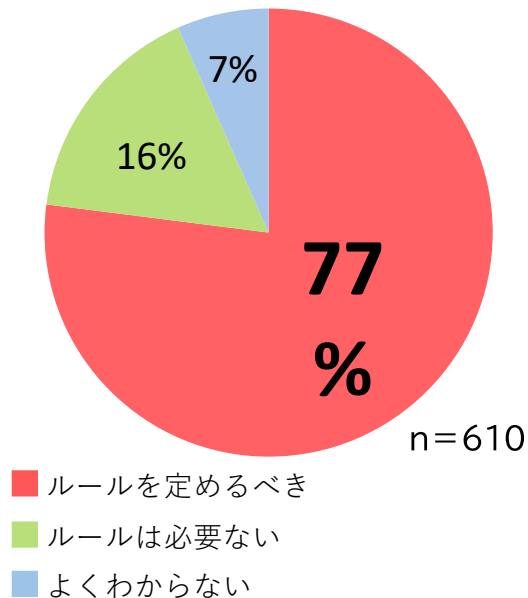
建築物等の用途の制限 街並み誘導型地区計画

- ・実施期間: R6年11/18～12/6
- ・調査対象: 砂町銀座通り沿道の土地・
建物所有者
- ・回収率 : 23%
(配布数241、回収数: 55)

3-3 調査の結果＜第1回アンケート調査＞

建築物等の用途の制限

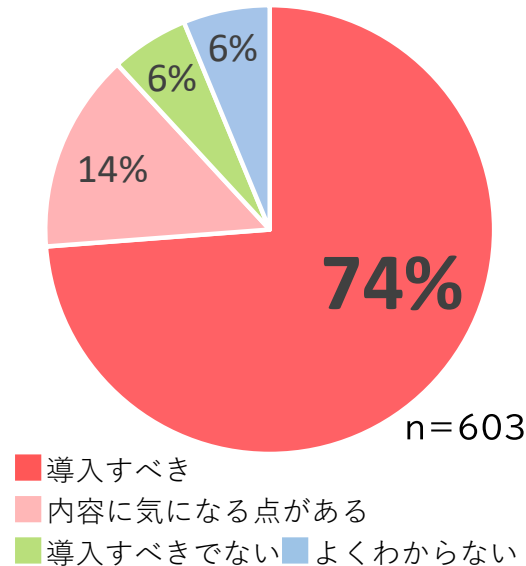
砂町銀座通り沿道において、地上1階部分に住宅、共同住宅、寄宿又は下宿、倉庫、自動車車庫等の建築を禁止することに対してどう考えますか？



77%の方が、ルールを定めるべきと回答

街並み誘導型地区計画

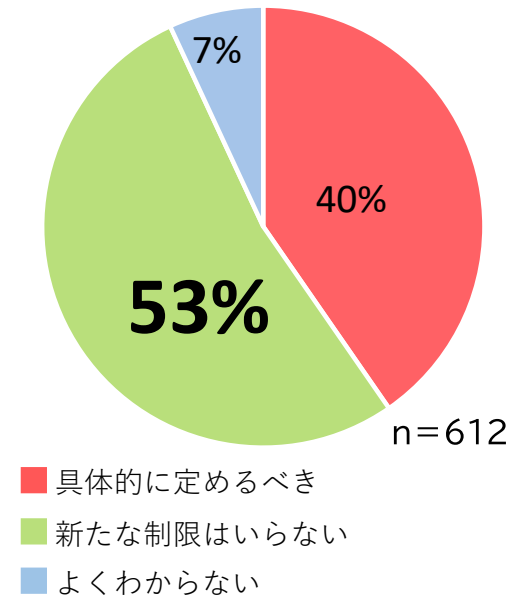
砂町銀座通りにて、通行空間の安全確保のため、「街並み誘導型地区計画」を導入することに対してどう考えますか？



74%の方が、ルールを定めるべきと回答
14%の方は、導入すべきだが、制限内容に気になる点があると回答

建築物等の色彩の制限

北砂三・四・五丁目地区にて、既存の規制に加えて、建築物等の色彩を制限することに対してどう考えますか？



53%の方が、新たな制限はいらないと回答

第2回アンケート調査＜沿道権利者対象＞実施

3-4 調査の結果＜第1回個別ヒアリング＞

建築物等の用途の制限

(1)建替えの際の1階部分への住宅等の禁止

良いと思う … 9件
抵抗がある … 4件
特に意見はない … 8件

いただいたご意見(抜粋)

○商店街の賑わい維持のためには店舗が連続していることが有効
○閉業した店舗が並ぶことへの懸念
○商店街の賑わいのためには制限だけでなく将来像の設定が必要

(2)用途の継続

今の用途で使い続けたい
… 12件

街並み誘導型地区計画

(1)安全な通行空間確保のために幅員を6m以上確保すること

賛成 … 12件
反対 … 2件

いただいたご意見(抜粋)

○建替え時に発動するが建替えの動きが出るか疑問
○賛成だが時間がかかるだろう
○商店街の西側が特に狭く商品棚が支障
○壁面後退した部分は区が買い取らないとモノを置かれてしまう

建築物等の色彩の制限

(1)既存の規制との関係

・既存の規制に加えて地区計画によるルールを設けるべき … 2件
・既存の規制に加えてのルールは不要 … 9件

(2)建築物等の色彩の制限を行う範囲

・砂町銀座通り沿道のみを対象とすべき … 1件
・その他 … 2件

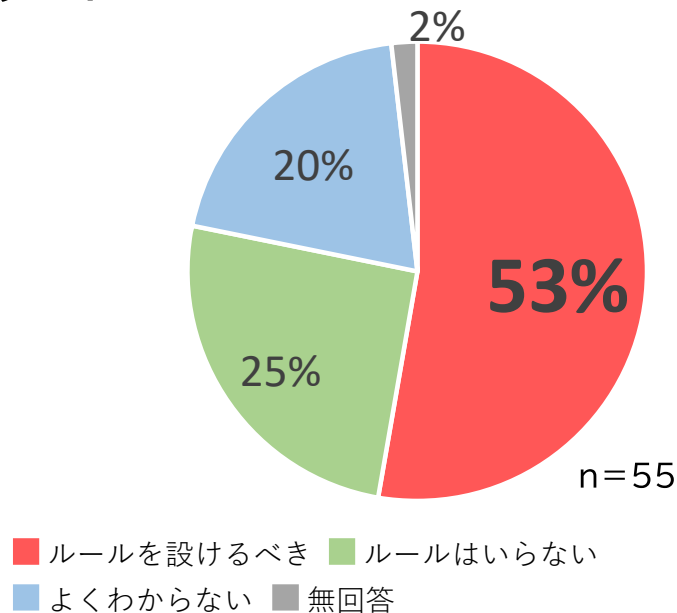
(3)建築物等の色彩

・落ち着いた色彩に揃えるのが良い … 1件
・鮮やかな色彩に揃えるのが良い … 2件

3-5 調査の結果<第2回アンケート調査>

建築物等の用途の制限

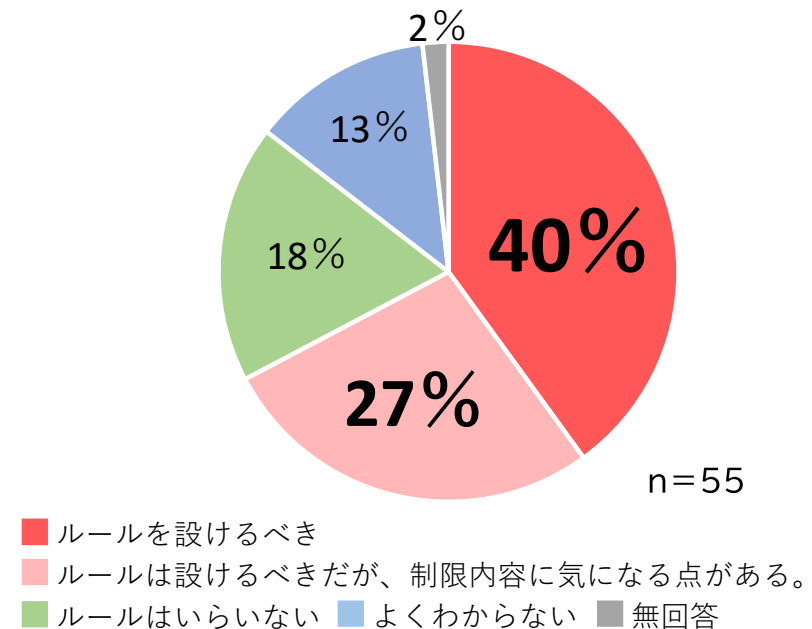
砂町銀座通り沿道において、地上1階部分に住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿、倉庫、自動車車庫等の建築を禁止することに対してどう考えますか？



53%の方が、ルールを定めるべきと回答

街並み誘導型地区計画

砂町銀座通りにて、通行空間の安全確保のため、「街並み誘導型地区計画」を導入することに対してどう考えますか？



40%の方が、ルールを定めるべきと回答
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回答

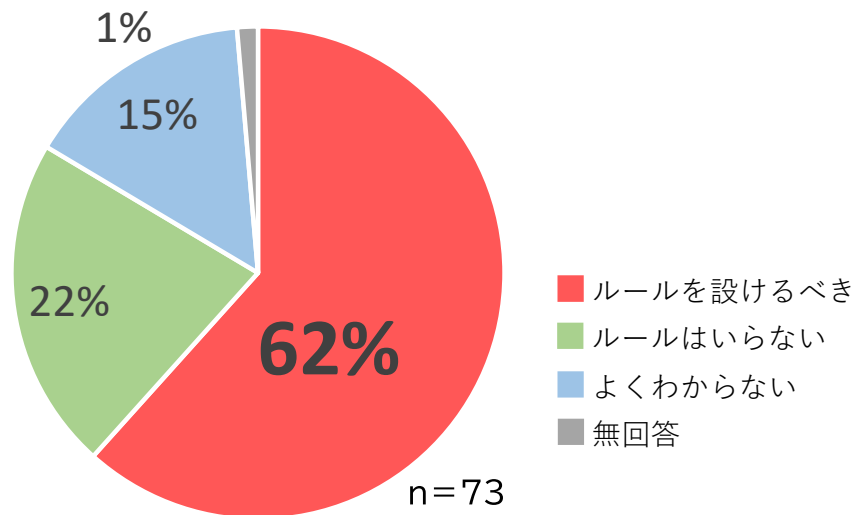
3-6第2回アンケート調査＋個別訪問＜R7年5月時点＞

地区計画変更の内容について理解を深めてもらうフォローアップのため、2月中旬より、地区内にお住いの砂町銀座通り沿道権利者へ個別訪問を実施した。不明点がある方や第2回アンケート未回答の方へ、現時点での検討内容を、資料を用いて説明した。

その結果、第2回アンケートへの回答率が23%から30%に向上した。

建築物等の用途の制限

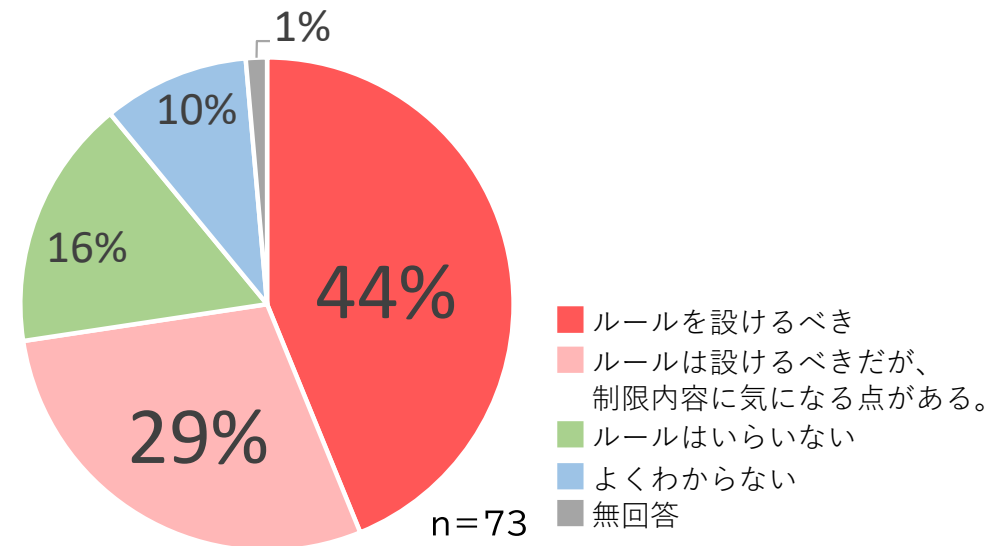
砂町銀座通り沿道において、地上1階部分に住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿、倉庫、自動車車庫等の建築を禁止することに対してどう考えますか？



62%の方が、ルールを定めるべきと回答

街並み誘導型地区計画

砂町銀座通りにて、通行空間の安全確保のため、「街並み誘導型地区計画」を導入することに対してどう考えますか？



44%の方が、ルールを定めるべきと回答
29%の方は、導入すべきだが、制限内容に気になる点があると回答

3-7 建築物等の用途の制限<まとめ>

① 北砂三・四・五丁目地区にお住まいの方や土地・建物所有者

- ◆ 約8割が、建築物等の用途の制限を設けるべきと回答(第1回アンケートより)

② 砂町銀座通り沿道の土地・建物所有者

- ◆ 「商店街の賑わい維持のためには店舗が連続していることが有効」という主旨の意見が複数(個別ヒアリングより)
- ◆ 一方、閉業した店舗が並ぶことへの懸念や、商店街の賑わいのためには制限だけでなく将来像の設定が必要(個別ヒアリングより)
- ◆ 過半数が、建築物等の用途の制限を設けるべきと回答(第2回アンケートより)



砂町銀座通り商店街の賑わいを将来に渡って保つため、
建物等の用途の制限を検討。

3-8 街並み誘導型地区計画＜まとめ＞

① 北砂三・四・五丁目地区にお住まいの方や土地・建物所有者

- ◆ 約7割が、街並み誘導型地区計画を導入すべきと回答(第1回アンケートより)

② 砂町銀座通り沿道の土地・建物所有者

- ◆ 建替え時に発動するが建替えの動きが出るか疑問(個別ヒアリングより)
- ◆ 賛成だが時間がかかるだろう(個別ヒアリングより)
- ◆ 商店街の西側が特に狭く商品棚が支障(個別ヒアリングより)
- ◆ 壁面後退した部分は区が買い取らないとモノを置かれてしまう(個別ヒアリングより)
- ◆ 約4割が、街並み誘導型地区計画を設けるべき、約3割は制限内容に気になる点があると回答(第2回アンケートより)



防災性の向上と良好な街並みを形成するため、
街並み誘導型地区計画の導入を検討

4 地区計画変更の内容(素案)

4-1 用途制限、街並み誘導型地区計画

過年度の調査結果を踏まえ、**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。

○建築物等の用途の制限

将来に渡り、商店街の賑わいや店舗の連続性を確保する

⇒ **住宅等※の用途の建築物(1階のみ)**を制限する。

※住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、
自動車車庫、及び倉庫業を営む倉庫



住宅等
建築物等の用途の制限 イメージ図

○街並み誘導型地区計画

防災性の向上と良好な街並みを形成する

⇒ **街並み誘導型地区計画を導入**することで、
災害時の通行空間を確保し、高さや壁面が
揃った街並みを形成する



街並み誘導型地区計画導入後の街並み
イメージ図

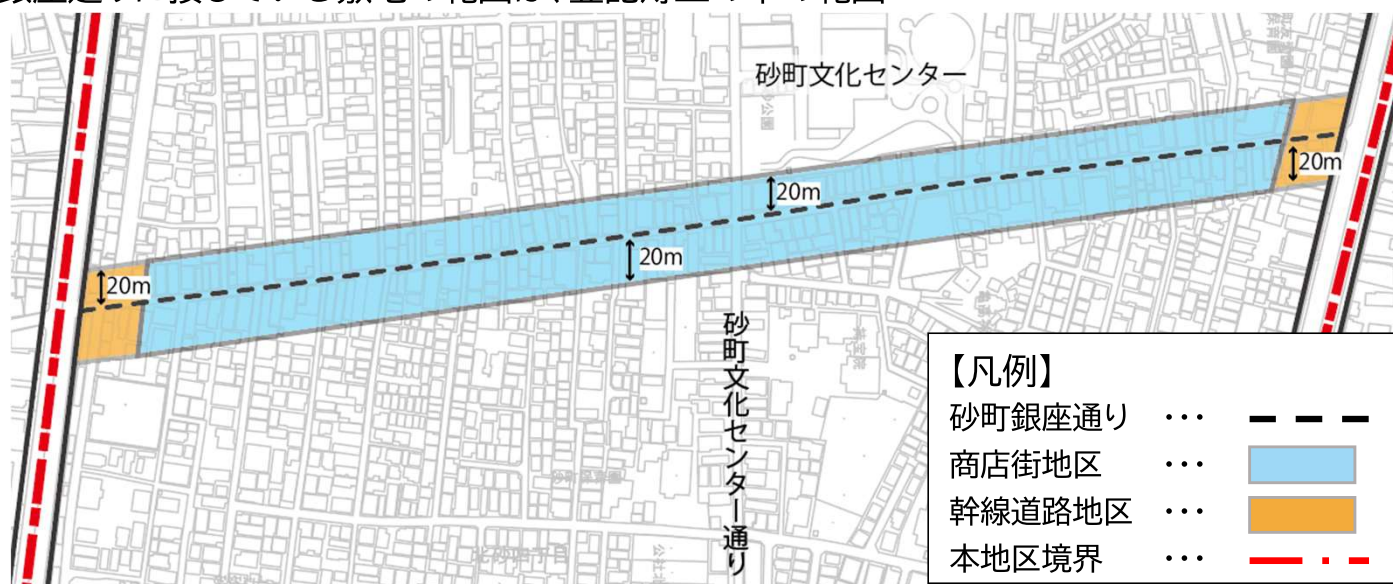
4-1 用途制限、街並み誘導型地区計画

対象範囲

商店街地区および幹線道路沿道地区のうち、砂町銀座通りに面している敷地

※商店街地区および幹線道路沿道地区は砂町銀座通りから20mの範囲

※砂町銀座通りに接している敷地の範囲は、登記簿上の筆の範囲



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、砂町銀座通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。

幹線道路地区

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、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りつつ、砂町銀座通り沿道においては、にぎわいと生活交流の拠点として、より商業を中心とした土地利用を図り、砂町銀座通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。

4-2 建築物等の用途の制限<対象>

目的

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

以下に掲げる用途に供する建築物を建築することを禁止する

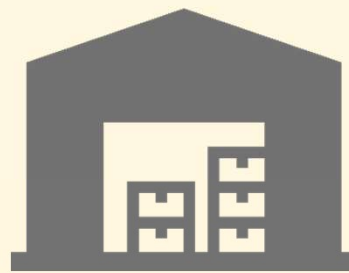
制限対象(1階のみ)



住宅



共同住宅
寄宿舍 下宿



倉庫業を営む倉庫



これらに付属する
自動車車庫

概要

用語解説

共同住宅 : 1棟に2世帯以上が共同で居住する構造の住宅。

寄宿舍 : 学生・会社員などが、共同生活をする宿舎。

下宿 : ある期間、部屋を借り、部屋代・食費を払って居住する施設。

倉庫業を営む倉庫

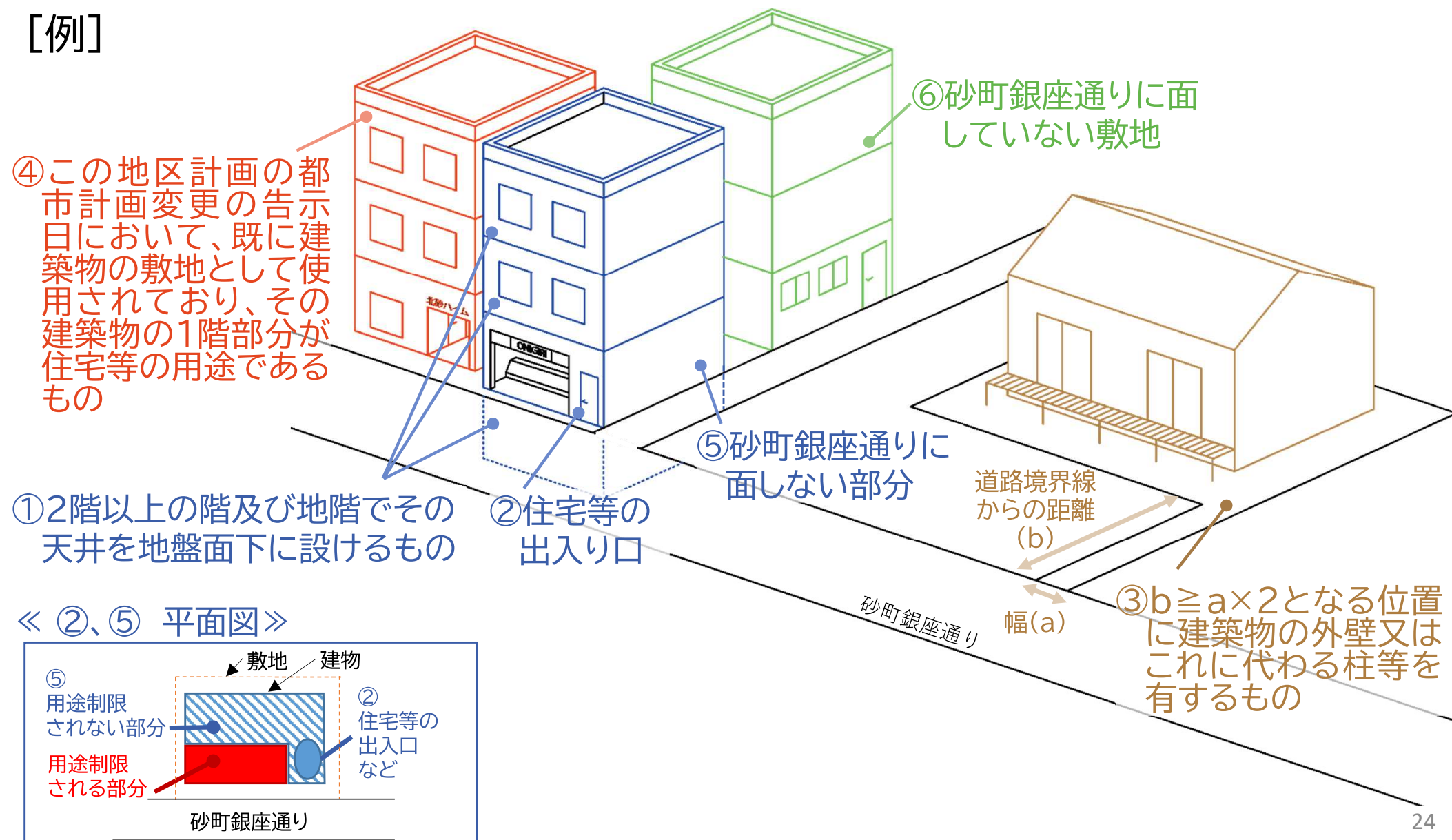
: 貨物・物品などの貯蔵・保管をするための建物。

自動車車庫 : 車両を収容するための建物。

4-3 建築物等の用途の制限<対象外>

下図に示す6項目については、用途制限の対象としないことを検討しています。

[例]



4-4① 街並み誘導型地区計画

目的

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

壁面の位置や建築物の高さを揃えることで、斜線制限や容積率制限を緩和する

適用要件

制限

- 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
- ⑤建築物の敷地面積の最低限度【既存】

緩和

- 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

※緩和を受けるには、確認申請を受ける前に
別途認定が必要となります。

概要

効果

- 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ます。
- 災害時にも緊急車両が通行しやすくなります。
- 壁面の位置や高さの揃った良好な街並みが誘導されます。
- 地区計画建築条例を定めることで、特定行政庁が一定の条件で認定した建築物については、前面道路幅員による容積率制限と斜線制限の適用を除外することにより、建築ボリュームが確保できます。

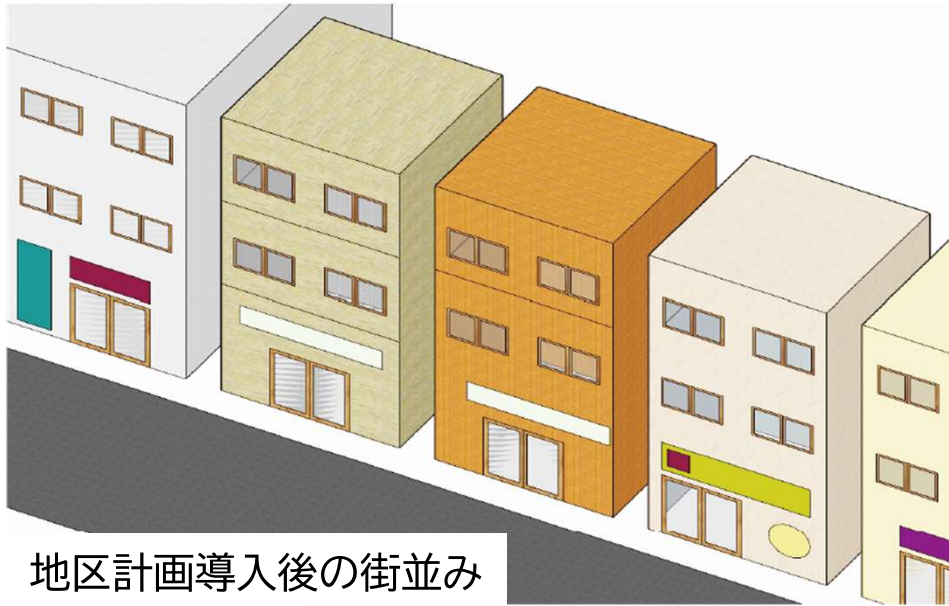
制限

- 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ます。
- 地区計画建築条例で、道路に面する壁面の位置の制限、高さの最高限度、敷地面積の最低限度を定めます。
- 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場合があります。

4-4② 街並み誘導型地区計画<規制と緩和>

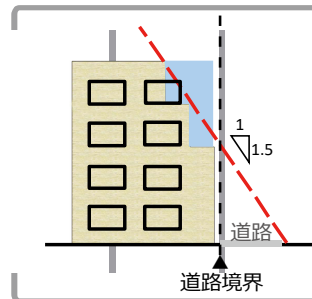
今回、当地区で新たに追加する
街並み誘導型地区計画は、下図に示す4つの制限※と
2つの緩和のルールを定めるものです。

※敷地面積の最低限度の制限は、
令和2年11月付けの地区計画にて制定済み



緩和① 道路斜線制限の緩和

現在の砂町銀座通りでは、斜線制限の影響で、幅員4mの場合、砂町銀座通りに面した部分は高さ6m以上の建築が制限される。この制限が緩和されることで、右図青い部分への建築が可能となる。



制限① 建築物の最高高さの制限

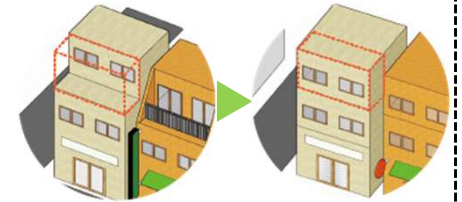
砂町銀座通りを建築物の高さが揃った良好な街並みに形成するため、建築物の最高高さを制限する。



緩和② 前面道路幅員による容積率制限の緩和

制限② 容積率の最高限度の制限

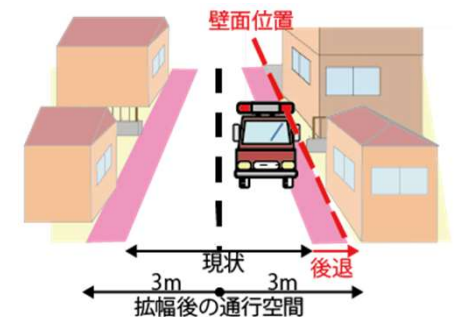
既に規制されている前面道路幅員による容積率の制限が緩和され、幅員が狭い道路に接する敷地では、より建築できる面積が広がる。



制限③ 壁面位置の制限

道路中心線から3mまで後退することで、災害時にも緊急車両が通行しやすくなり、歩行者空間も確保される。

※前面道路が5.8m以上ある場合は道路境界から0.1m後退



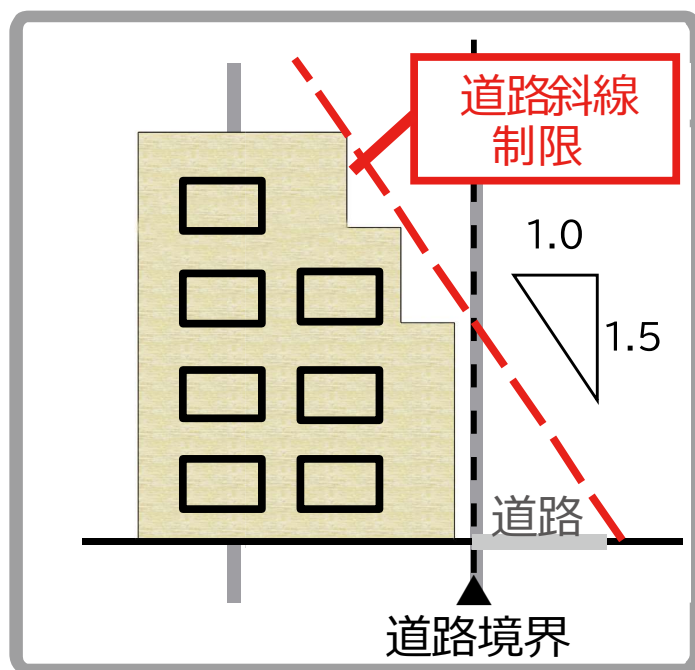
制限④ 工作物の設置の制限

制限③で壁面が後退した空間に、簡易に動かすことができない工作物の設置を制限することで、通行空間の安全性や快適性を確保する。

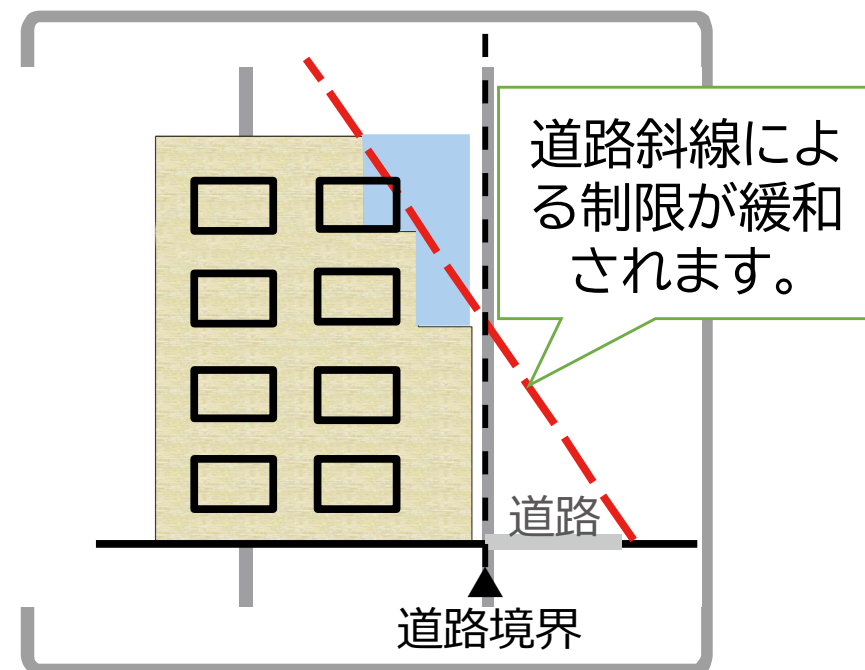
4-4③ 街並み誘導型地区計画＜道路斜線の緩和＞

道路斜線が緩和され、上層階で床面積が確保しやすくなり、整形な建築物が建てやすくなります。

現状



改定後



用語解説

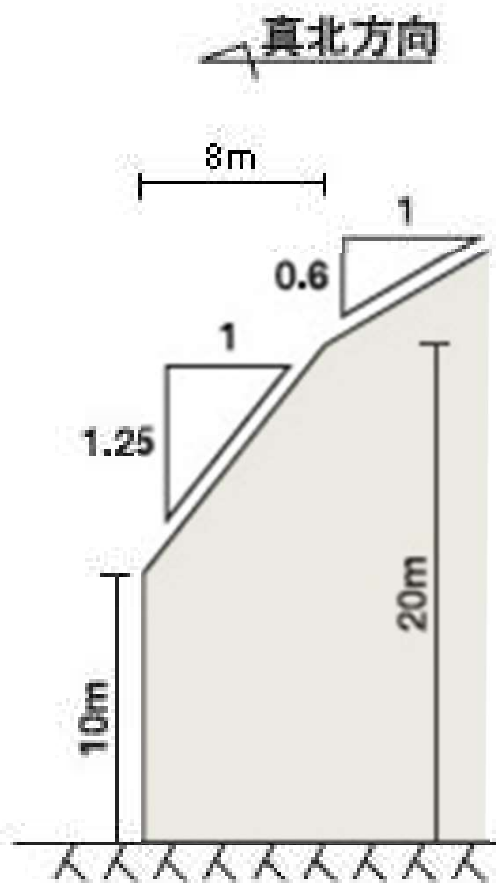
道路斜線制限：道路からの斜線により建築物の高さを制限するものです。商業系の用途地域では前面道路の反対側の境界線からの水平距離に、1.5を乗じた数値以下にする必要があります。

4-4④ 街並み誘導型地区計画<最高高さの制限>

現状

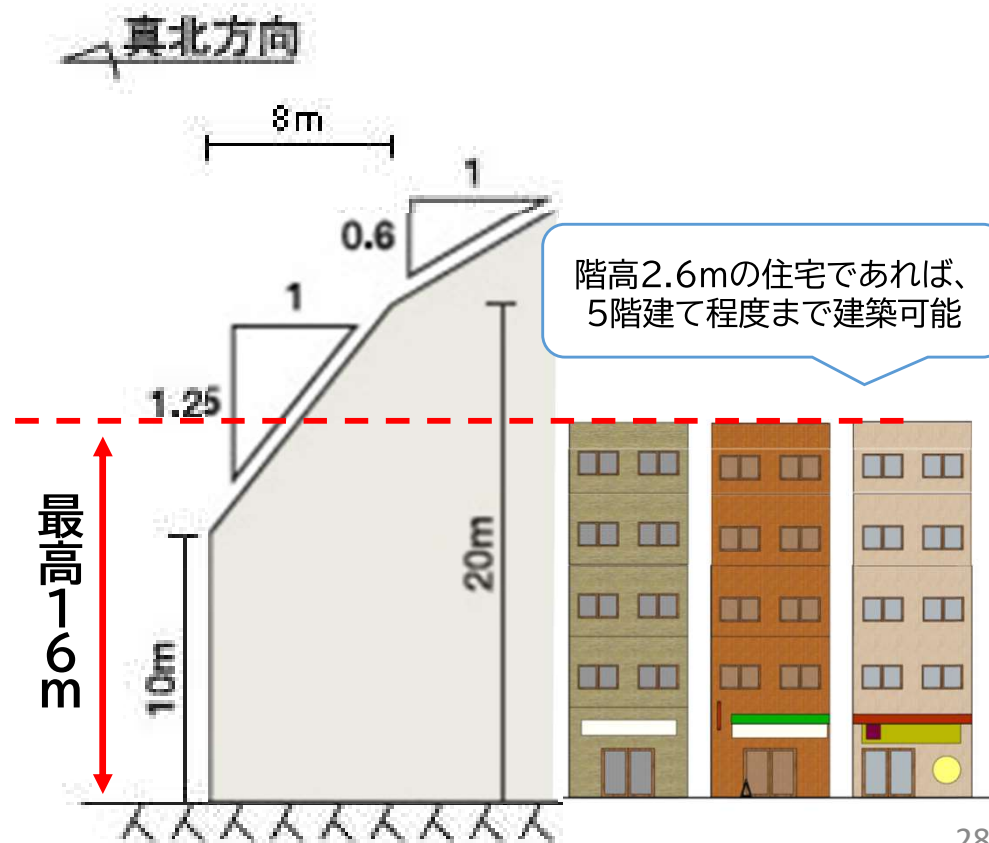
丸八通り・明治通りから30m以内の地域:なし
それ以外の地域:第三種高度地区

第三種高度地区の制限



改定後

現状に加えて、
建築物の最高高さを16mに制限
※複数の道路に面する敷地のうち、
一方を12m以上の前面道路に面する敷地は、30m



4-4⑤ 街並み誘導型地区計画＜容積率※1＞

砂町銀座通り沿道の容積率は、①・②のうち、どちらか小さいほうとなる。

現状

①指定容積率

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%

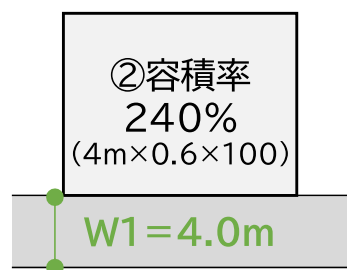
②前面道路幅員による容積率※2

前面道路幅員(W1)×0.6×100

(例)

(1)W1=4.0mの場合

(2)W1=5.5mの場合



改定後

①指定容積率

変更なし

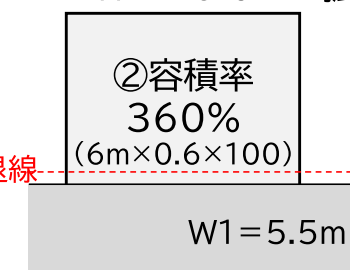
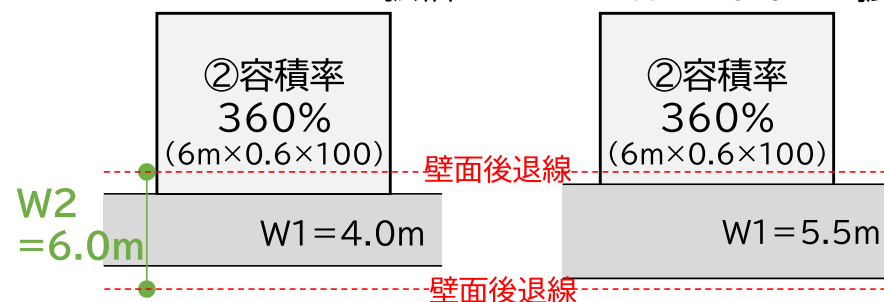
②前面道路幅員による容積率の緩和

壁面後退した壁面後退距離(W2)×0.6×100

(例)

(1)W1=4.0mの場合
→W2=6.0mへ拡幅

(2)W1=5.5mの場合
→W2=6.0mへ拡幅



[①指定容積率]300%の場合
→ 容積率の上限 **240%**
[①指定容積率]400%の場合
→ 容積率の上限 **240%**

[①指定容積率]300%の場合
→ 容積率の上限 **300%**
[①指定容積率]400%の場合
→ 容積率の上限 **330%**

[①指定容積率]300%の場合
→ 容積率の上限 **300%**
[①指定容積率]400%の場合
→ 容積率の上限 **360%**

[①指定容積率]300%の場合
→ 容積率の上限 **300%**
[①指定容積率]400%の場合
→ 容積率の上限 **360%**

※1 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

例) 100㎡の土地に対して、容積率が300%の場合、建物の床面積は、100㎡×3=300㎡まで建物を建てることことができる。

※2 前面道路幅員が12m未満の場合、前面道路幅員によって容積率が制限されます。

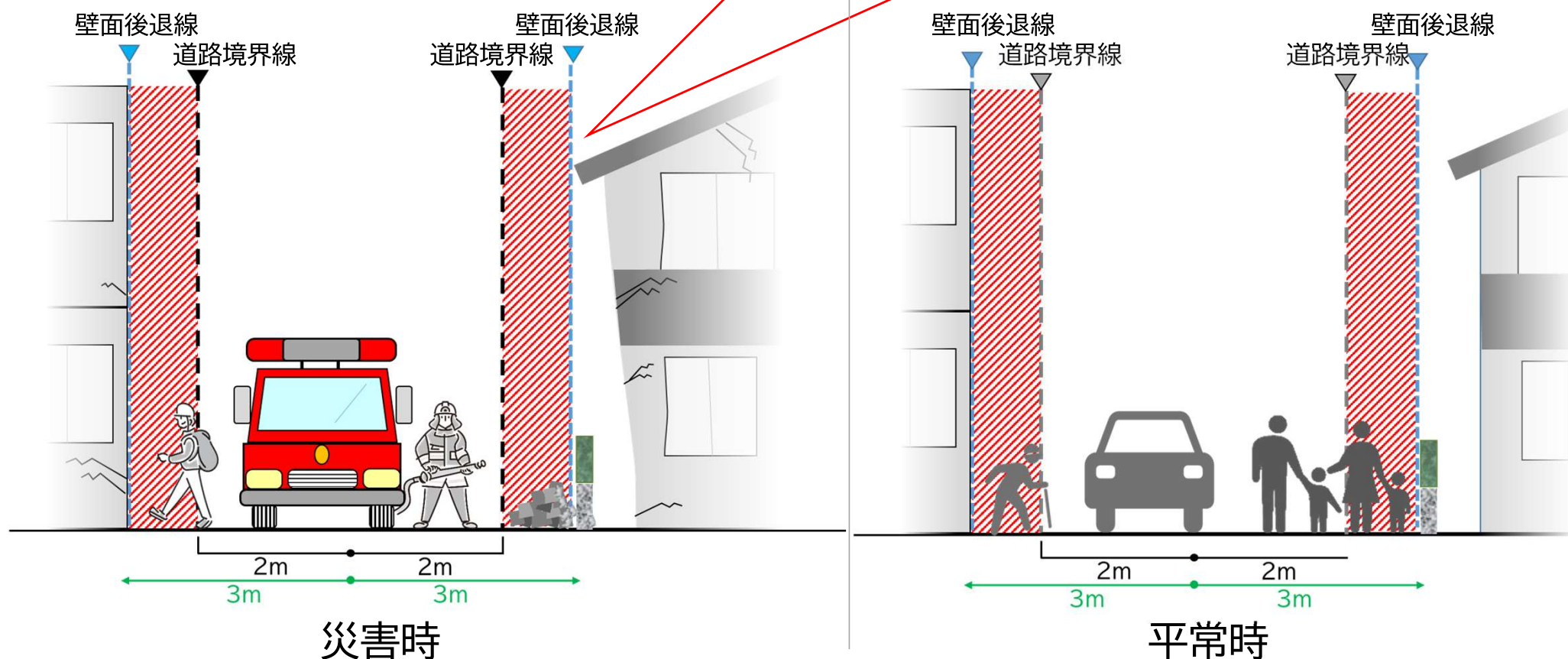
砂町銀座通り沿道の商業系の用途地域内では前面道路幅員に0.6を乗じて数値を計算します。

4-4⑥ 街並み誘導型地区計画<壁面位置の制限>

道路中心線より3.0mまでを道路と一体の空間として確保
 (前面道路幅員が5.8m超の場合は道路境界線より0.1m後退)
 ※地盤面下の部分、公益上必要な建築物は対象外とする。

[例] 前面道路が4.0mの場合

斜線部分は、
 ○敷地面積には算入できます。
 ○壁面後退線を越えて建築物を建てることはできません。

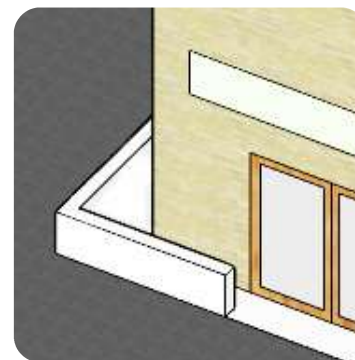


4-4⑦ 街並み誘導型地区計画＜工作物の制限＞

壁面の位置を制限した線と道路境界線との間に、通行の妨げとなるような地面や建物に接着している工作物を設置することを制限

例：塀、フェンス、門扉、植栽、車止め、看板、自動販売機、ドライエリア、階段等

設置不可



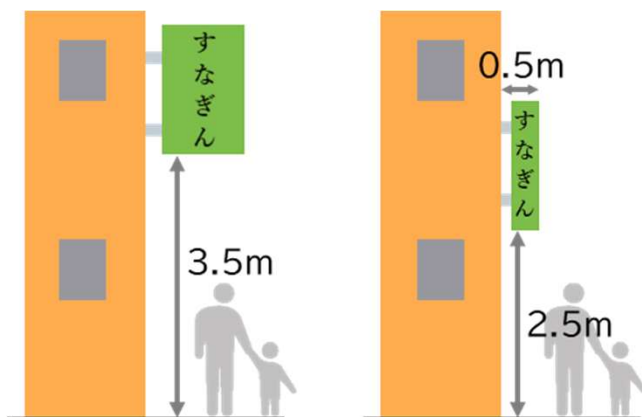
塀



自動販売機

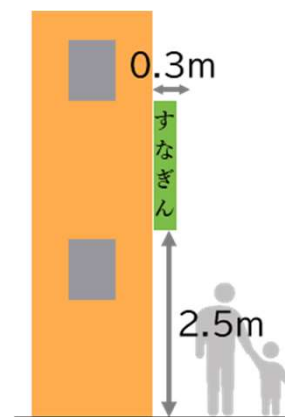
制限の対象とならないもの

設置可能(条件付きの場合有)



袖看板

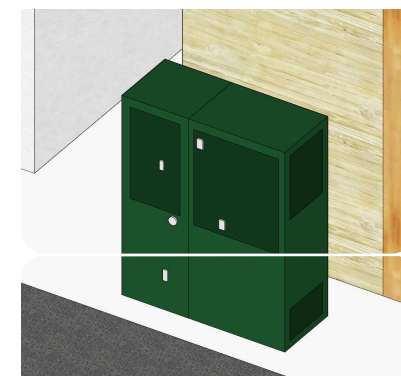
※地盤面から3.5m以上の高さに設置するもの
※壁面線からの出幅が0.5m以下の場合、地盤面から2.5m以上



壁面看板

※地盤面から2.5m以上の高さに設置し、かつ壁面線からの出幅0.3m以下のもの

設置可能



公益に資するもの
(無電柱化の地上機器)

【参考】街並み誘導型地区計画後の各建物への影響

【街並み誘導型地区計画のルール】

- ・建築物の最高高さの制限
- ・容積率の最高限度の制限
- ・壁面位置の制限
- ・工作物の設置の制限
- ・道路斜線制限の緩和
- ・前面道路幅員による容積率制限の緩和

現在の法規制 で建替えた場合

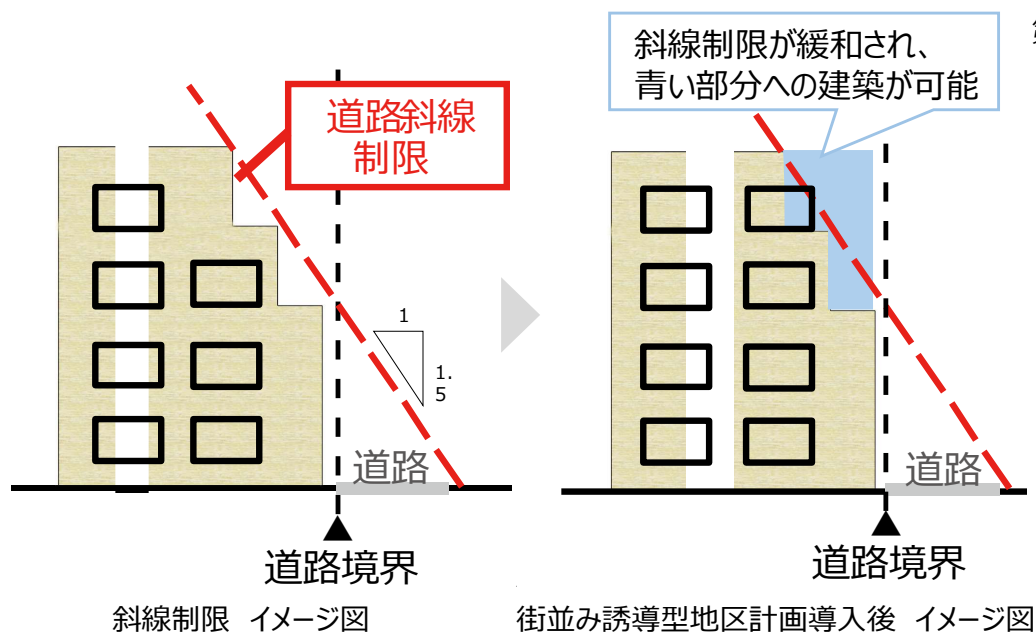
- ◆敷地における建築面積(建蔽率)の上限
敷地面積の90%(敷地条件により異なる)
- ◆建物全体で建てられる合計床面積(延床面積)
の上限=容積率
- 建築可能面積の240~300%**
- ◆道路斜線制限
- ◆第三種高度地区における制限

地区計画導入後の法規制 で建替えた場合

- ◆敷地における建築面積(建蔽率)の上限
建築可能面積の90%(敷地条件により異なる)
- ◆建物全体で建てられる合計床面積(延床面積)
の上限=容積率
- 建築可能面積の300%**
- ◆前面道路の道路斜線制限が緩和
- ◆第三種高度地区における制限

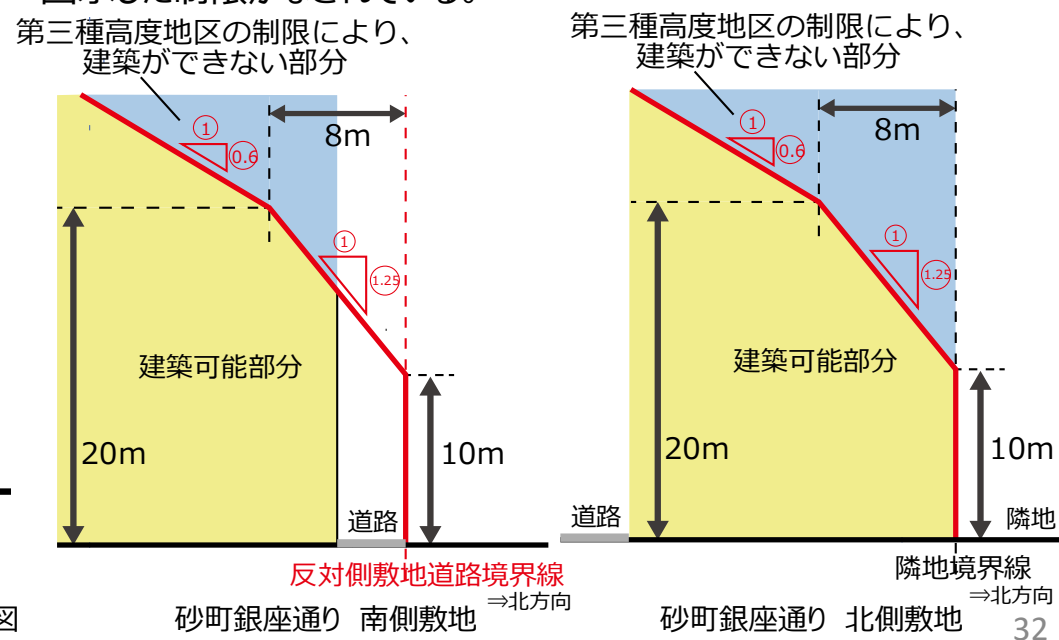
(参考) 道路斜線制限とは・・・

道路の採光や通風を確保するために、道路に面した建物の一部分の高さを制限しているもの



(参考) 第3種高度地区における制限とは・・・

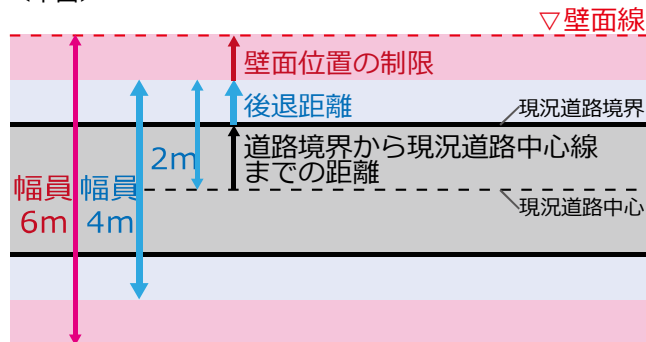
高さを制限することで、北側敷地への日照、通風、採光等に配慮するもの。北砂三・四・五丁目は、第三種高度地区の制限により、図示した制限がなされている。



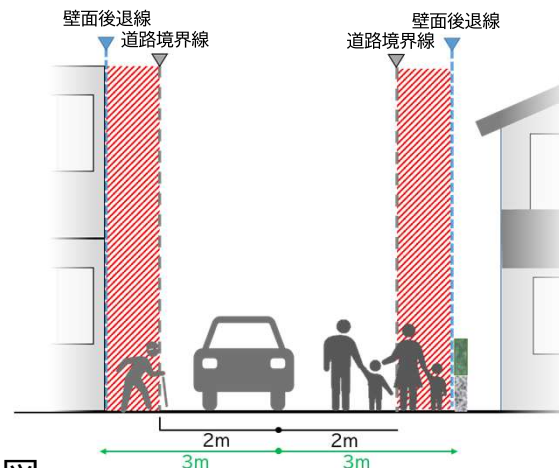
(参考) 2項道路における壁面後退について・・・

- ・道路の幅が**4m未満の道路**のこと（建築基準法判定時に道路）
- ・**幅員4m以上の建築基準法上**における道路に、**2m以上接道**していないと家を新たに建てるができない
- ・建物を建替える際には、前面の道路が**4m以上の道路**になるように沿道の敷地を後退すること（セットバック）が必要

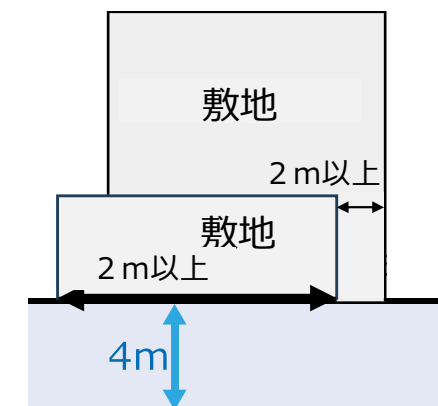
<平面>



<断面>

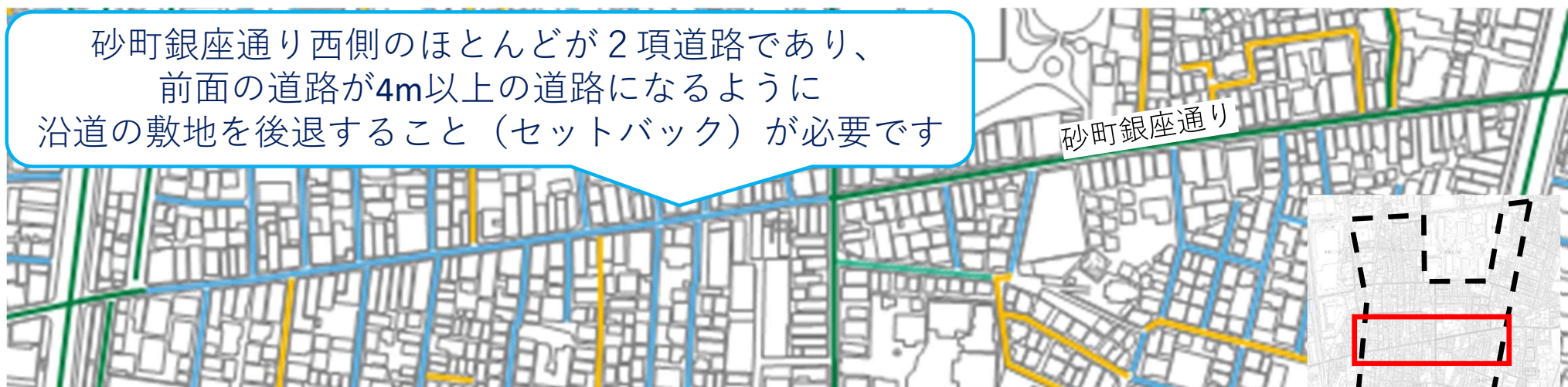


2項道路 イメージ図



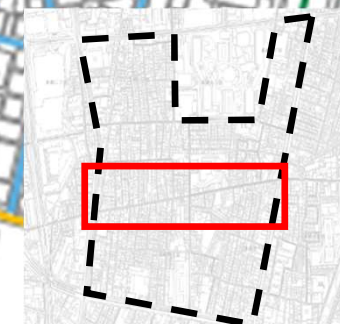
接道 イメージ図

砂町銀座通り西側のほとんどが2項道路であり、
前面の道路が4m以上の道路になるように
沿道の敷地を後退すること（セットバック）が必要です



砂町銀座通り沿道 道路台帳図

(凡例 ■: 法42条第1項第1号、■: 法42条第2項)



広域図

5 今後の流れ(予定)

5 今後の流れ(予定)

本日の説明会では、現在区が検討している地区計画変更の内容についてご説明しました。今後は、説明会でいただいたご意見等を踏まえ、都市計画の手続きに進むかどうかを判断します。

都市計画の手続きに進む判断をした場合は、都市計画法に基づく説明会や縦覧を実施し、都市計画決定を目指します。

