

北砂三・四・五丁目地区

地区計画改定に向けた
第2回アンケート調査票

江東区では、北砂三・四・五丁目地区まちづくり方針の実現に向け、地区計画の改定を検討しております。令和6年8月には地区全体を対象とした第1回アンケート調査を行いました。

調査の結果を踏まえ、地区計画の改定では、下記図に示す砂町銀座通り沿道を対象とした、「建築物等の用途の制限」および「街並み誘導型地区計画」の導入について、検討を進めているところです。

これらの内容は、砂町銀座通り沿道に土地や建物を所有されている方に対して、資産への影響が大きくなることが想定されます。そのため、影響が大きい皆さまを対象に、地区計画の改定の内容に関して、改めてご意見をお伺いします。

第1回のアンケート調査にご協力いただきました皆様には類似的アンケート調査となり、お手数をおかけし大変恐縮ですが、ご協力のほどよろしくお願いいたします。



↑第1回アンケート調査の内容はこちら

回答期限 令和6年12月6日（金）まで

地区計画の改定に向けて、本アンケート調査へのご回答をお願いいたします。
ご回答方法は、以下の4つのうち、いずれか1つを選択してください。

- ① **郵送** 同封の回答ハガキにご記入の上、ご投函ください。
- ② **FAX** 同封の回答ハガキにご記入の上、下記 FAX 番号にご送付ください。
＝FAX 番号：03-3647-9009
- ③ **WEB** 下記の Web ページ（二次元コード）からご回答ください。
※ID 番号の記入欄がございます。封筒の宛名もしくは回答ハガキに記載の ID 番号を入力してください。
- ④ **回収 BOX** 同封の回答ハガキにご記入の上、回収 BOX にご投函ください。

回収 BOX 設置場所：砂町文化センター 1 階、砂町区民館 1 階
不燃化相談ステーション（北砂四丁目 24 番地 3 号 宗清水ビル 2 階）



回答ハガキ



Web ページ

※第2回アンケート調査では、ご回答状況を把握するため、ご回答者に ID 番号をお付けしています。
あらかじめご了承ください。

説明会
開催

第1回アンケート調査の結果や現在検討中の地区計画改定の内容について、下記日時で開催する説明会で詳しくご説明します。

- ◆開催日時：令和6年11月28日（木）19時～20時【開場18時45分】
令和6年11月30日（土）19時～20時【開場18時45分】
※11月30日は20時5分から無電柱化勉強会を開催
- ◆実施場所：砂町区民館 3 階 タウンホール



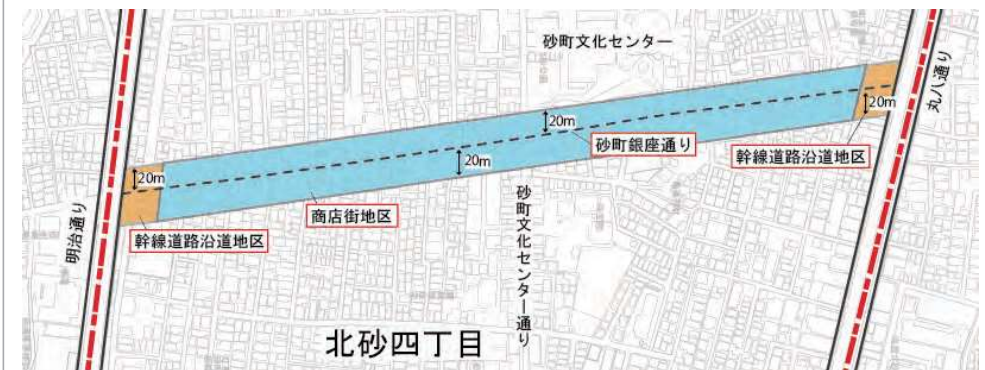
会場位置図

<問い合わせ先>

江東区 都市整備部 安全都市づくり課 不燃化推進係
【電話】03-3647-9491（直通）
【FAX】03-3647-9009
【Eメール】hunenska@city.koto.lg.jp
【住所】江東区東陽4丁目11番28号



地区計画改定の対象範囲



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
※砂町銀座通りから20mの範囲

ルール 1 将来にわたり商店街の賑わいや店舗の連続性を確保する

砂町銀座通りの沿道に建築できる用途を制限することで、商店街の賑わいや店舗の連続性を確保し、商店街にふさわしい市街地を実現することが可能です。



※イメージ

制限

砂町銀座通り沿道建物の1階部分への住宅等※の建築を制限※

※住宅等：住宅、共同住宅※1、寄宿舎※2又は下宿※3、倉庫※4、自動車車庫※5等

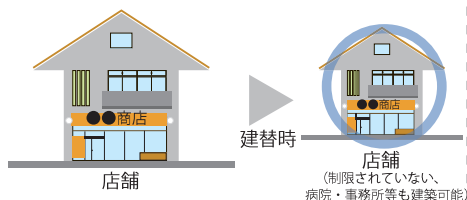
※建築物の2階以上および地下の部分は除外します。

※今回の地区計画を改定した時点で既に住宅等の用途である建築物は除外します。

具体例

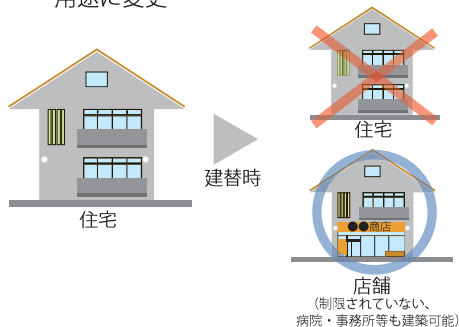
例：1階が店舗である建物を建替えるとき

→店舗を継続、又は禁止されていない用途に変更



例：1階が住宅である建物を建替えるとき

→1階部分は住宅の用途として使用できないため、禁止されていない用途に変更



用語解説

※1 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。

※2 寄宿舎：学生・会社員などが、共同生活をする宿舍。

※3 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。

※4 倉庫：貨物・物品などの貯蔵・保管するための建物。

※5 自動車車庫：車両を収容するための建物。

質問 1 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、寄宿舎又は下宿、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？

1. ルールを設けるべき
2. ルールはいらない
3. よくわからない →記述欄に「不明点」をご記入ください。

ルール 2 通行空間の安心安全を確保するため、良好な街並みを誘導する

幅員4m未満の道路は、災害時に建築物等の倒壊により、消防活動や避難活動が困難になることが考えられます。そこで、砂町銀座通りの壁面位置を後退し、通行空間が広がることで、平常時に安全に通行できるだけでなく、災害時にも緊急車両が通行しやすくなります。

「街並み誘導型地区計画」を導入すると、壁面位置の制限を含めた4項目が制限されますが、2つの緩和のルールを設けることで、壁面位置の後退により減少した1階部分の建築面積を補うことも可能となります。

なお、下記内容は8月に実施した「地区計画改定に向けたアンケート調査票」と同様の内容となるため、詳細はアンケート調査票をご確認ください。

制限

① 建築物の最高高さの制限

地区内に建てることのできる建築物の高さの最高限度を定めます。建築物の高さが制限されることで、景観が統一され、良好な街並みを誘導します。



緩和

② 前面道路幅員による容積率制限の緩和 ② 容積率の最高限度の制限

既に定められている前面道路幅員による容積率の制限を緩和することができ、建築できる床面積が拡大します。ただし、容積率の最高限度の制限は付与されます。【建築できる床面積が拡大】



制限

③ 壁面位置の制限

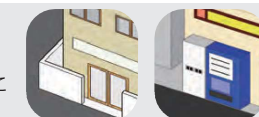
壁面を道路中心線から3m後退した位置に制限することで、通行空間が確保されます。災害時にも緊急車両が通行しやすくなり、歩行者空間も確保されます。



制限

④ 工作物の設置の制限

壁面が後退した空間（制限③右図ピンク部分）への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ことができます。

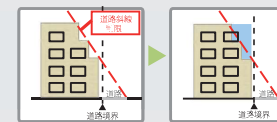


【設置が制限される工作物の例】

緩和

① 道路斜線制限の緩和

街並み誘導型地区計画が適用されると、この制限が緩和され、右図の青い部分に建築することが可能となります。



質問 2 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？なお、街並み誘導型地区計画の導入には、4つの制限と2つの緩和のルールを設ける必要があります。

1. ルールを設けるべき
2. ルールを設けるべきだが、制限内容に気になる点がある →記述欄に「気になる点」をご記入ください
3. ルールはいらない →記述欄に「理由」をご記入ください
4. よくわからない →記述欄に「不明点」をご記入ください

※詳細については、皆様からいただいたご意見を踏まえ、検討してまいります。