

北砂三・四・五丁目地区 地区計画変更に係る報告会

江東区都市整備部 安全都市づくり課
令和7年1月29日、2月1日

目次

- 1 北砂三・四・五丁目地区のこれまでの取組み等
- 2 地区計画変更に係る調査の実施
- 3 地区計画変更の方向性
- 4 今後の流れ(予定)

1 北砂三・四・五丁目地区のこれまでの取組み等

1-1 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

1-2 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

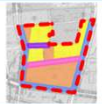
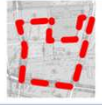
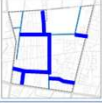
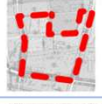
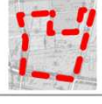
➡ 地区の将来像の実現のため、「地区計画」という手法を活用しています。

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。

1-3 地区計画検討の経緯

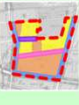
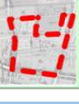
① 平成30年度 区が導入を検討した建替えルール

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

※「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。

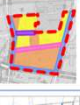
策定済

② 令和2年11月 地区計画策定

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

今回

③ 地区計画策定以降、以下の内容を追加し、地区計画を変更することを検討中

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

1-4 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。



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張し、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。

2 地区計画変更に係る調査の実施

2-1 地区計画変更の目的と検討内容

地区計画変更の目的

- 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、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、段階的に導入を検討することとしていたルールについて、地域からの提案等の状況をうけ、地区計画変更(建替えルールを追加)を目指しております。

検討する建替えルールとその対象範囲

(1)砂町銀座通り沿道



ルール 1

建築物等の
用途の制限

ルール 2

街並み誘導型
地区計画

(2)地区全体



ルール 3

建築物等の
色彩の制限

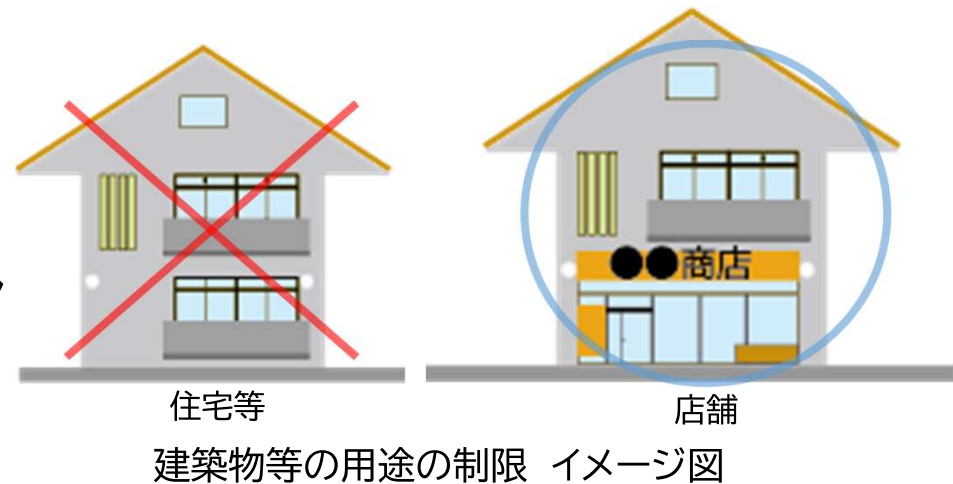
2-1-1【ルール1】建築物等の用途の制限

目的

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

建替えルールの概要

目標を実現していくために、
建築できる用途を制限するルール



効果

○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。

2-1-2 【ルール2】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

建替えルールの概要

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

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。
- 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。
- 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ます。

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

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

➡詳細は「3-4～」へ

2-1-3 【ルール3】建築物等の色彩の制限

目的

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

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。

効果

○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します。

制限

○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ます。

建替えルールの概要



現況のイメージ（住宅地）



ルール適用後のイメージ（住宅地）

2-2 調査の目的と方法、スケジュール

		令和6年		
		7月～8月	8月～9月	11月～12月
		第1回アンケート調査	第1回個別ヒアリング	第2回アンケート調査
目的 方法	目的	検討している3項目について、北砂三・四・五丁目地区の居住者及び土地・建物の所有者の意向把握	検討している3項目について、砂町銀座通り沿道の土地・建物所有者の意向把握	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
	方法	アンケート調査票を全戸へ配布および地区外在住の土地建物所有者へ郵送（約7,000部）	個別に直接訪問	アンケート調査票を郵送

2-3 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)

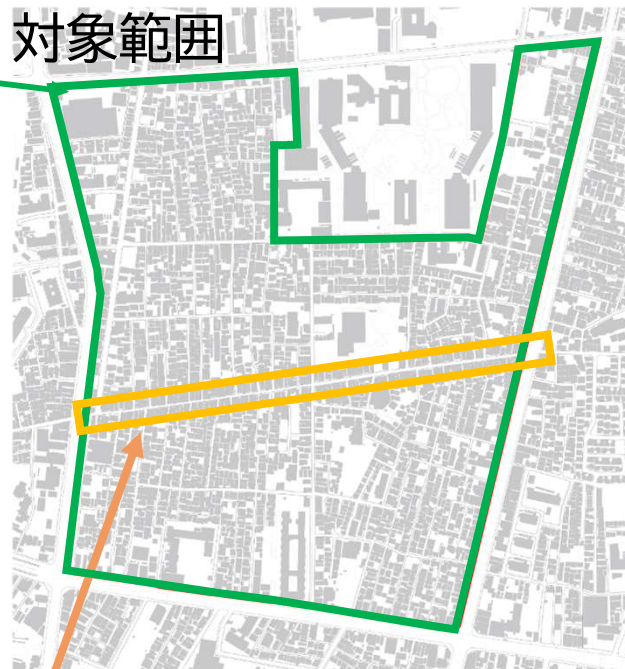
第1回個別ヒアリング

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

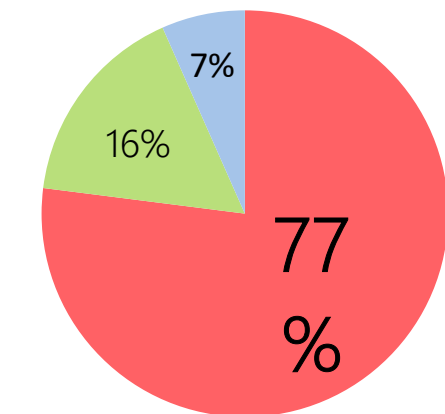
建築物等の用途の制限 街並み誘導型地区計画

- ・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)

2-4 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2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？

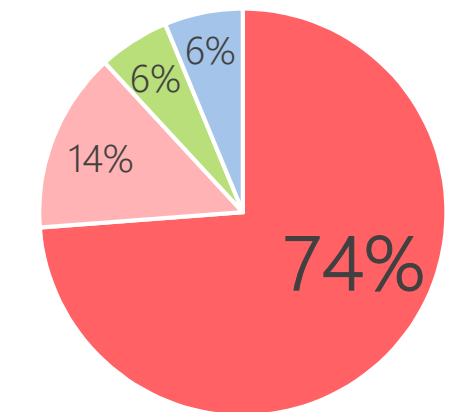


- ルールを定めるべき
- ルールは必要ない
- よくわからない

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？

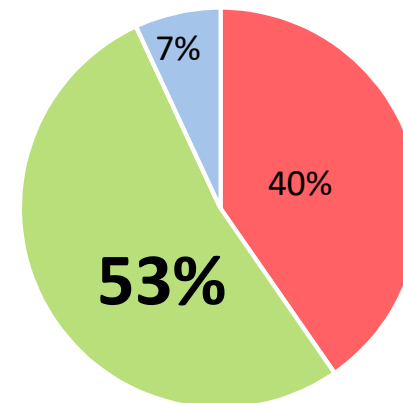


- 導入すべき
- 内容に気になる点がある
- 導入すべきでない
- よくわからない

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？



- 具体的に定めるべき
- 新たな制限はいらない
- よくわからない

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

2-5 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

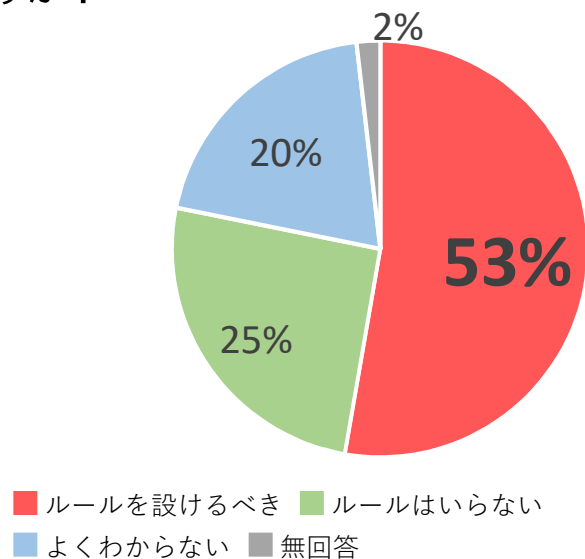
(3)建築物等の色彩

・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

2-6 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

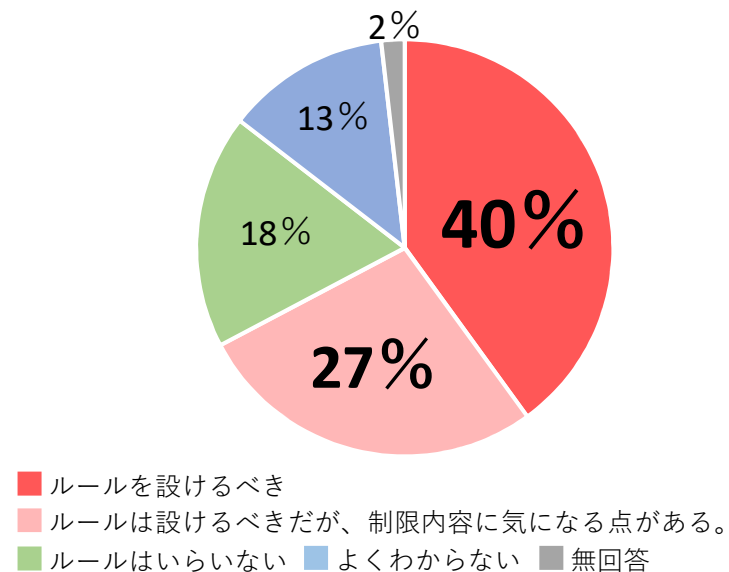
砂町銀座通り沿道において、地上1階部分に住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿、倉庫、自動車車庫等の建築を禁止することに対してどう考えますか？



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

2-7 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)

2-8 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)

3 地区計画変更の方向性

3-1 用途制限、街並み誘導型地区計画

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。

○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**
⇒建築物等の用途の制限を導入し、用途を店舗に限定する

○**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を導入し、6mの幅員を確保する

※色彩については、権利者の皆さまの意向を踏まえ、今回の変更には含めません。

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



3-2 建築物等の用途の制限<対象>

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、以下に掲げる建築物の建築を禁止します。

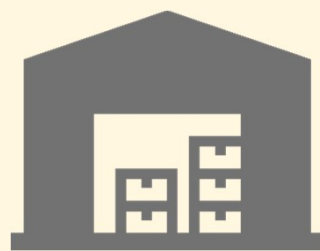
制限対象(1階のみ)



住宅



共同住宅
寄宿舍 下宿



倉庫業を営む倉庫



自動車車庫

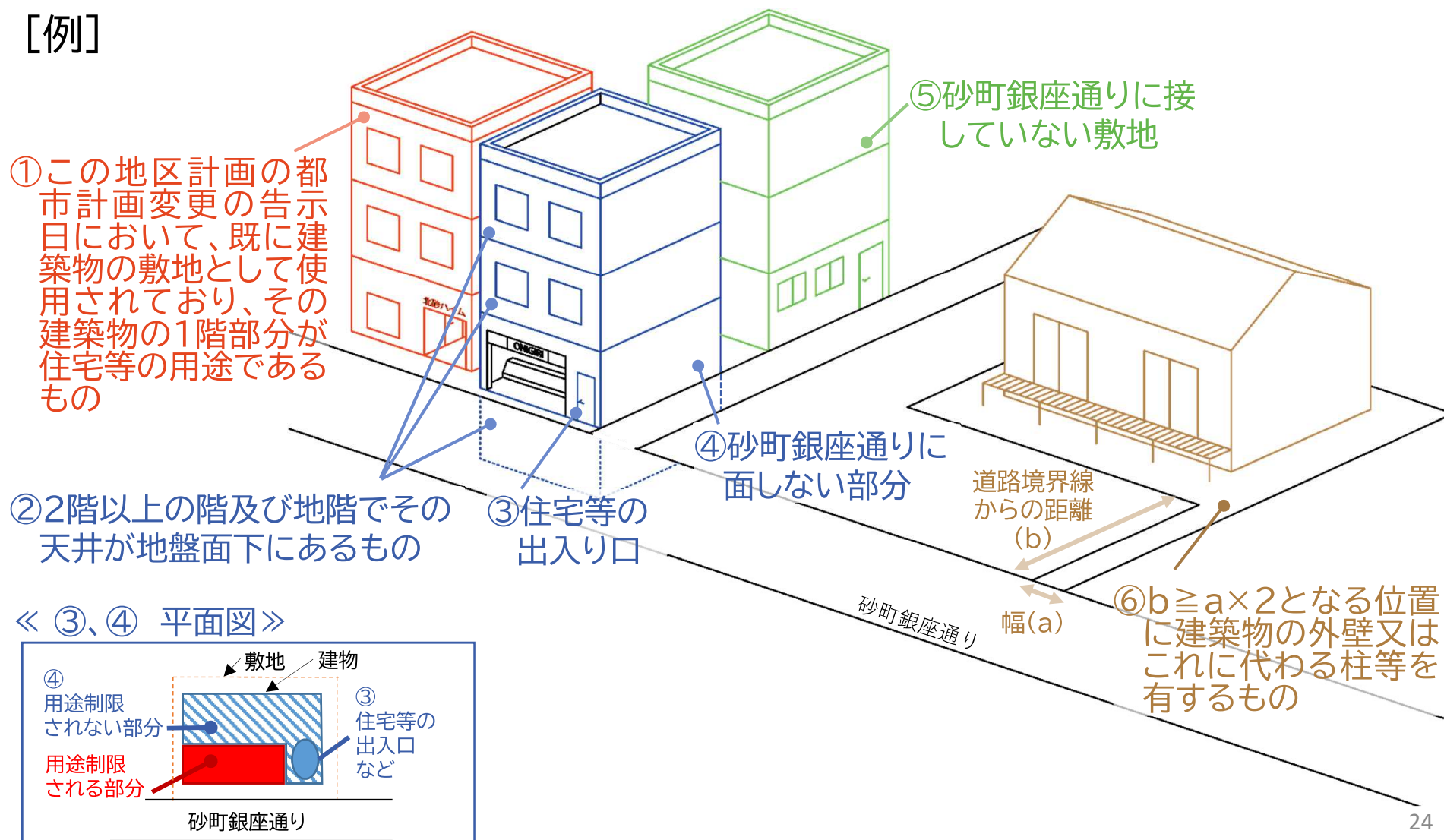
用語解説

- 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 : 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。

3-3 建築物等の用途の制限<対象外>

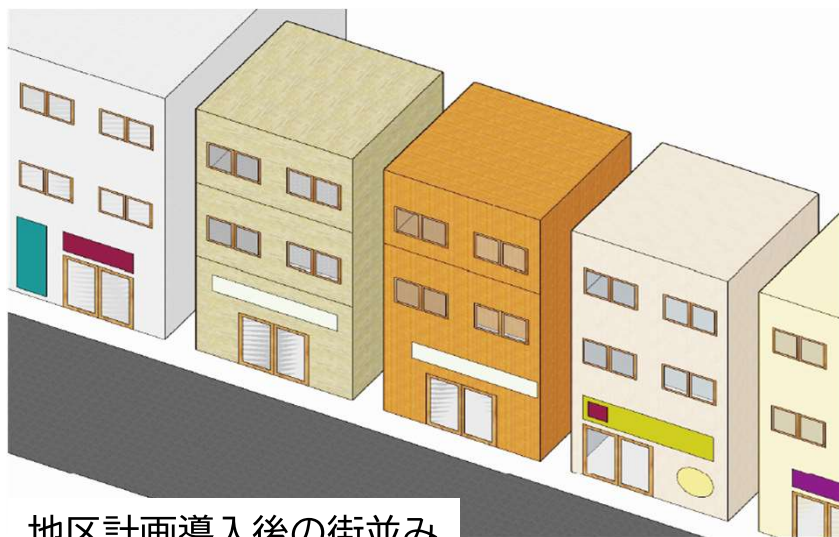
下図に示す6項目については、用途制限の対象としないことを検討しています。

[例]



3-4 街並み誘導型地区計画<規制と緩和>

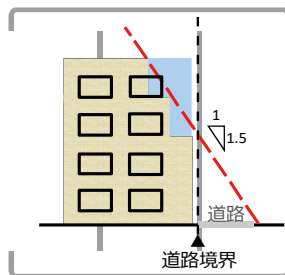
街並み誘導型地区計画は、下図に示す4つの制限と2つの緩和のルールを定めるものです。



地区計画導入後の街並み

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

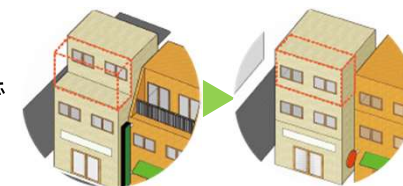
砂町銀座通りを建築物の高さが揃った良好な街並みに形成するため、建築物の最高高さを16mに制限する。



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

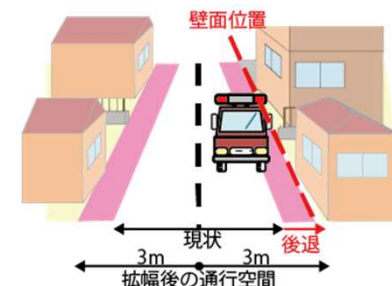
既に規制されている前面道路幅員による容積率の制限が緩和され、幅員が狭い道路に接する敷地では、より建築できる面積が広がる。



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

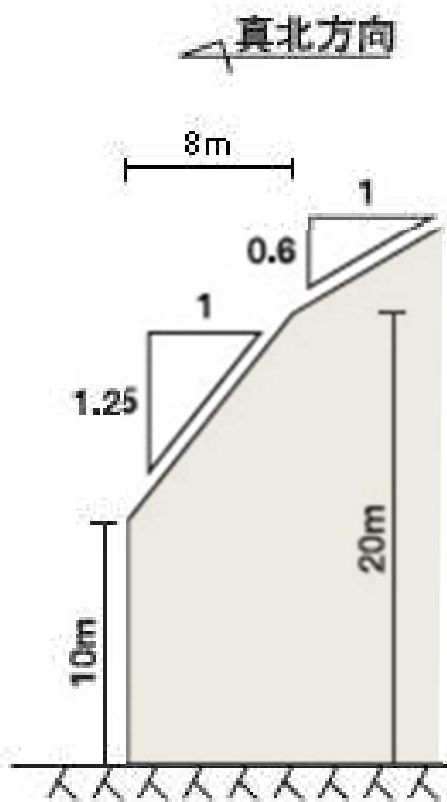
制限③で壁面が後退した空間に、簡易に動かすことができない工作物の設置を制限することで、通行空間の安全性や快適性を確保する。

3-5 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

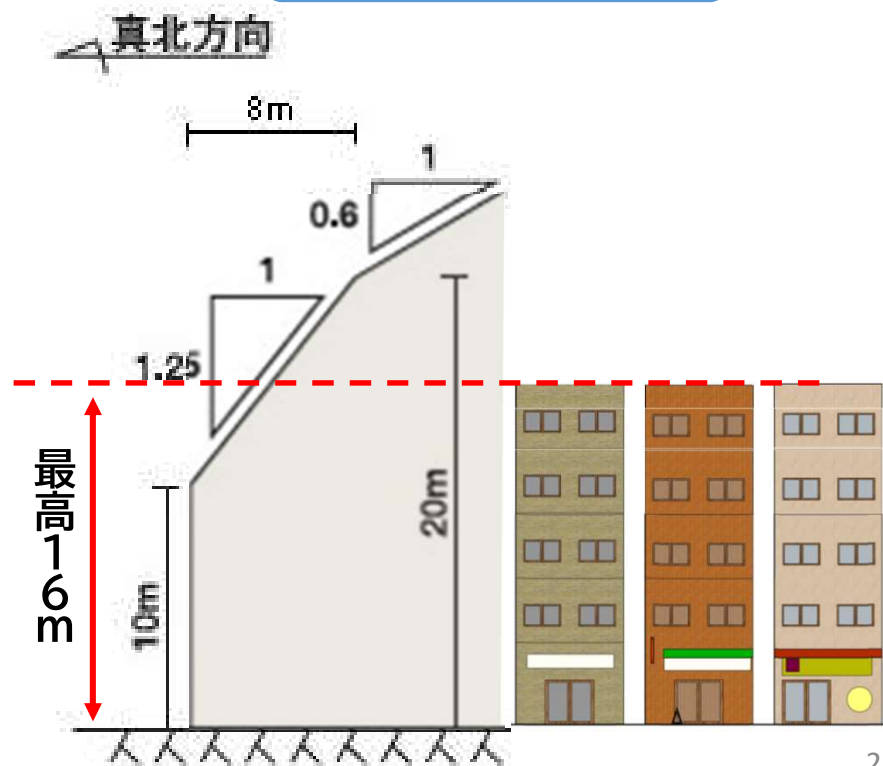
第三種高度地区の制限



改定後

現状に加えて、
建築物の最高高さを16mに制限

階高2.6mの住宅であれば、
5階建て程度まで建築可能

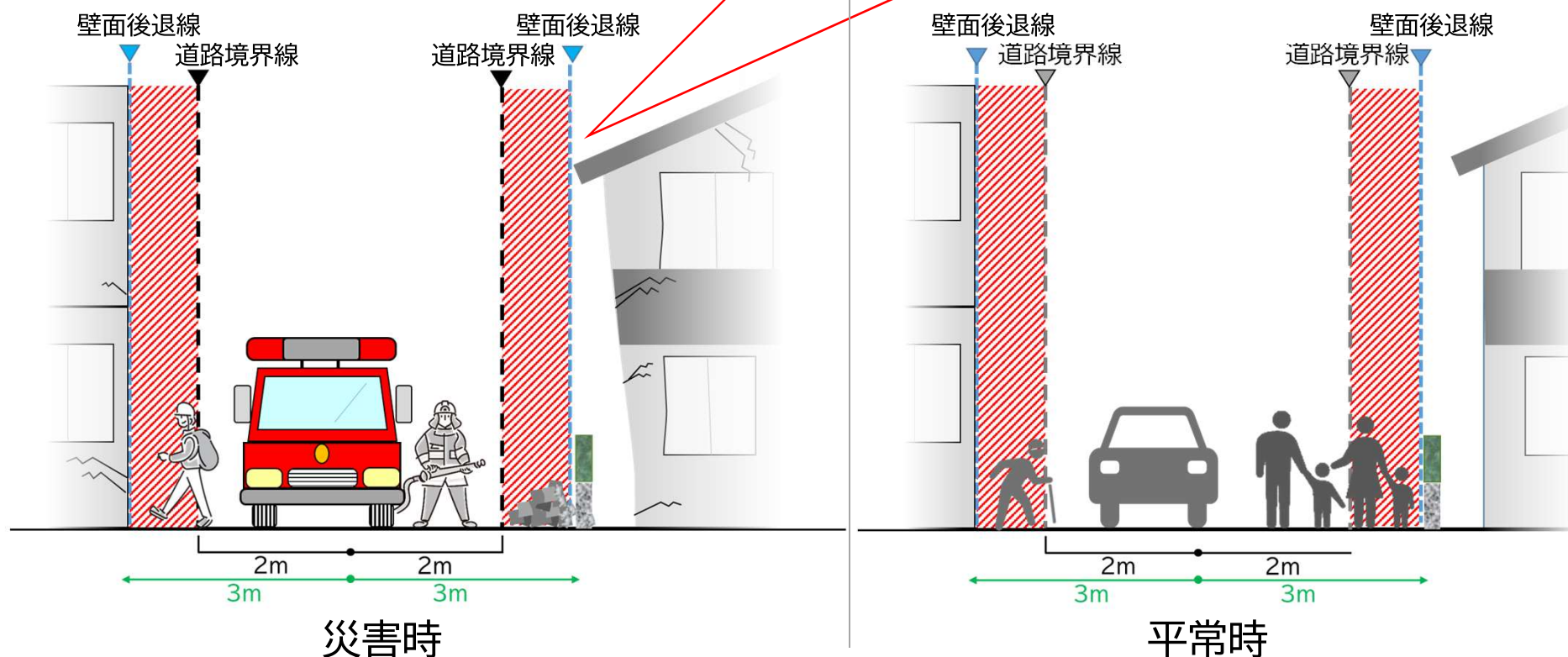


3-6 街並み誘導型地区計画<壁面位置の制限>

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)

[例] 前面道路が4.0mの場合

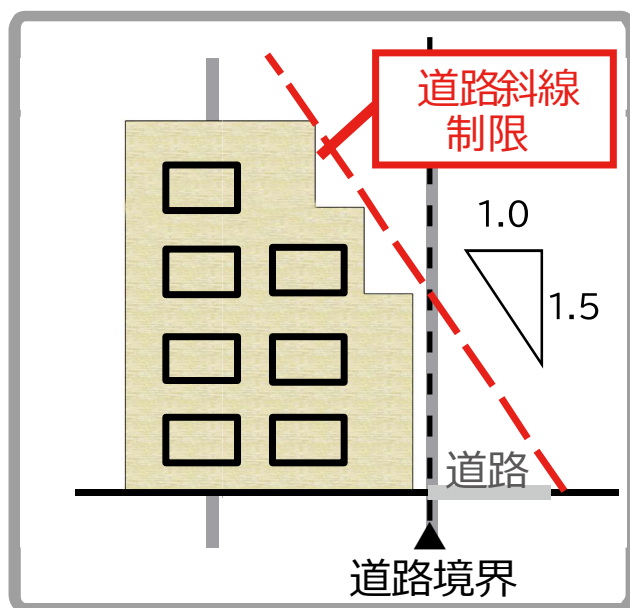
斜線部分は、
○敷地面積には算入できます。
○壁面後退線を越えて建築物を建てることはできません。



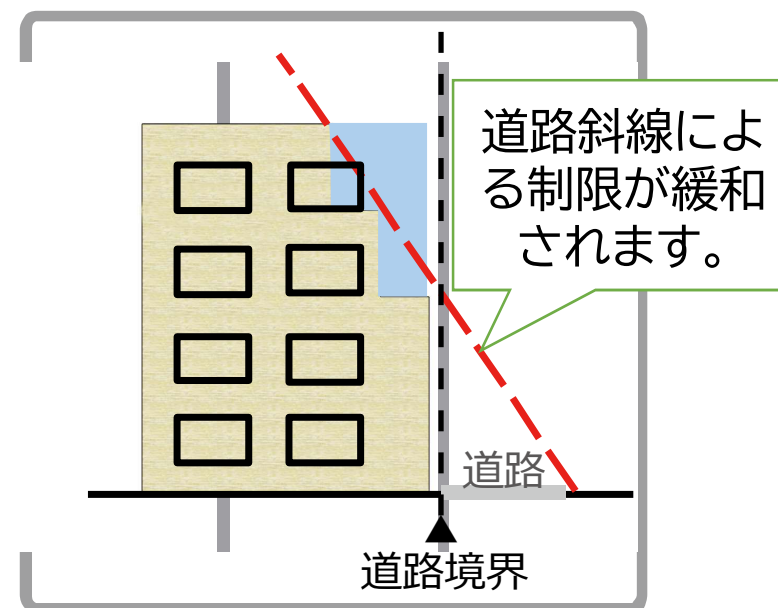
3-7 街並み誘導型地区計画＜道路斜線の緩和＞

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



※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。

3-8 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



[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%**

改定後

①指定容積率

変更なし

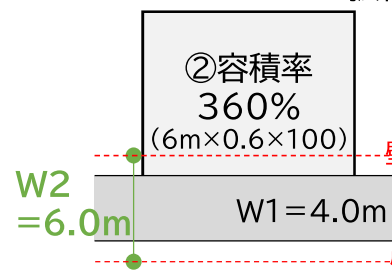
②前面道路幅員による容積率の緩和

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



[①指定容積率]300%の場合

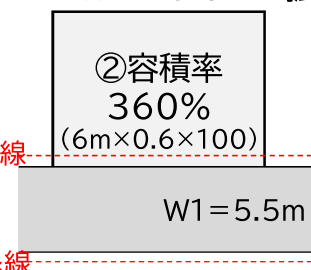
➡ 容積率の上限 **300%**

[①指定容積率]400%の場合

➡ 容積率の上限 **360%**

(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 **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。

3-9 街並み誘導型地区計画＜工作物の制限＞

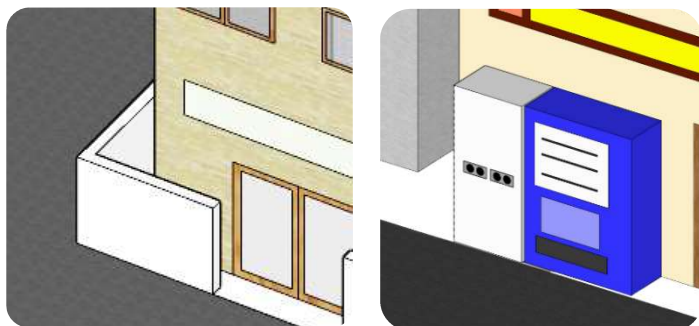
壁面の位置を制限した場所に、
通行の妨げとなるような地面や建物に接着している工作物を設置することを制限
例：塀、フェンス、門扉、植栽、車止め、看板、自動販売機、ドライエリア、階段等

制限の対象とならないもの

- ・道路面から高さ4.5m以上の部分に設置する袖看板等
- ・公益上必要なもの

例：無電柱化における地上機器など

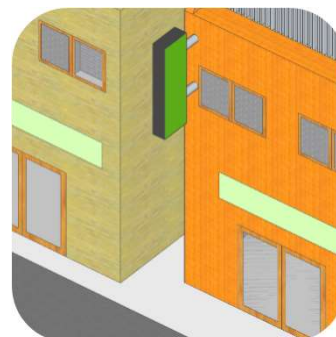
設置不可



塀

自動販売機

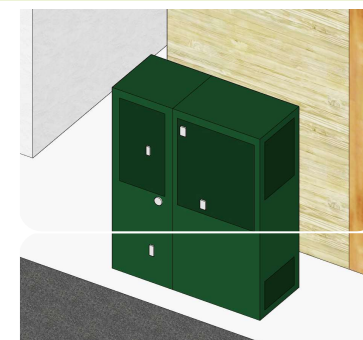
設置可能(条件付きの場合有)



袖看板

※道路面から下端までの高さが4.5m未満のものは不可

設置可能



公益に資するもの
(無電柱化の地上機器)

4 今後の流れ(予定)

4 今後の流れ(予定)

本日の報告会では、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、報告会でいただいたご意見等を踏まえ、制限の必要性や規制値等を定めていきます。また、今年度、権利者の皆さまへの個別ヒアリングを基に、地区計画の内容を決定します。そのうえで、都市計画法に基づく説明会や縦覧を実施後、令和7年度以降に都市計画決定を目指します。

