

第19回 北砂三・四・五丁目地区まちづくり協議会

江東区安全都市づくり課

令和7年7月24日(木)

目次

- 昨年度の到達度と今年度の目標について ……3ページ
- 令和7年度のスケジュール(予定) ……4ページ
- 地区計画について ……5ページ
- 空地活用について ……7ページ
- 無電柱化について ……11ページ
- 地域ルールについて ……12ページ

昨年度の到達度と今年度の目標について

安心・安全なまちづくりの推進

昨年度の到達度

・地区計画

地区計画変更に向けた、アンケート、説明会、個別ヒアリング等の実施

・空地活用

すなぎんひろばとして空地の解放

すなぎんひろば2では砂町文化センターの通り抜け社会実験を実施

・無電柱化

無電柱化勉強会の開催



第18回まちづくり協議会



通り抜け社会実験

今年度の目標

・地区計画

地区計画変更に関する都市計画手続きの開始

・無電柱化

砂町銀座通りや砂町文化センター通りの
無電柱化の意向把握

・空地活用

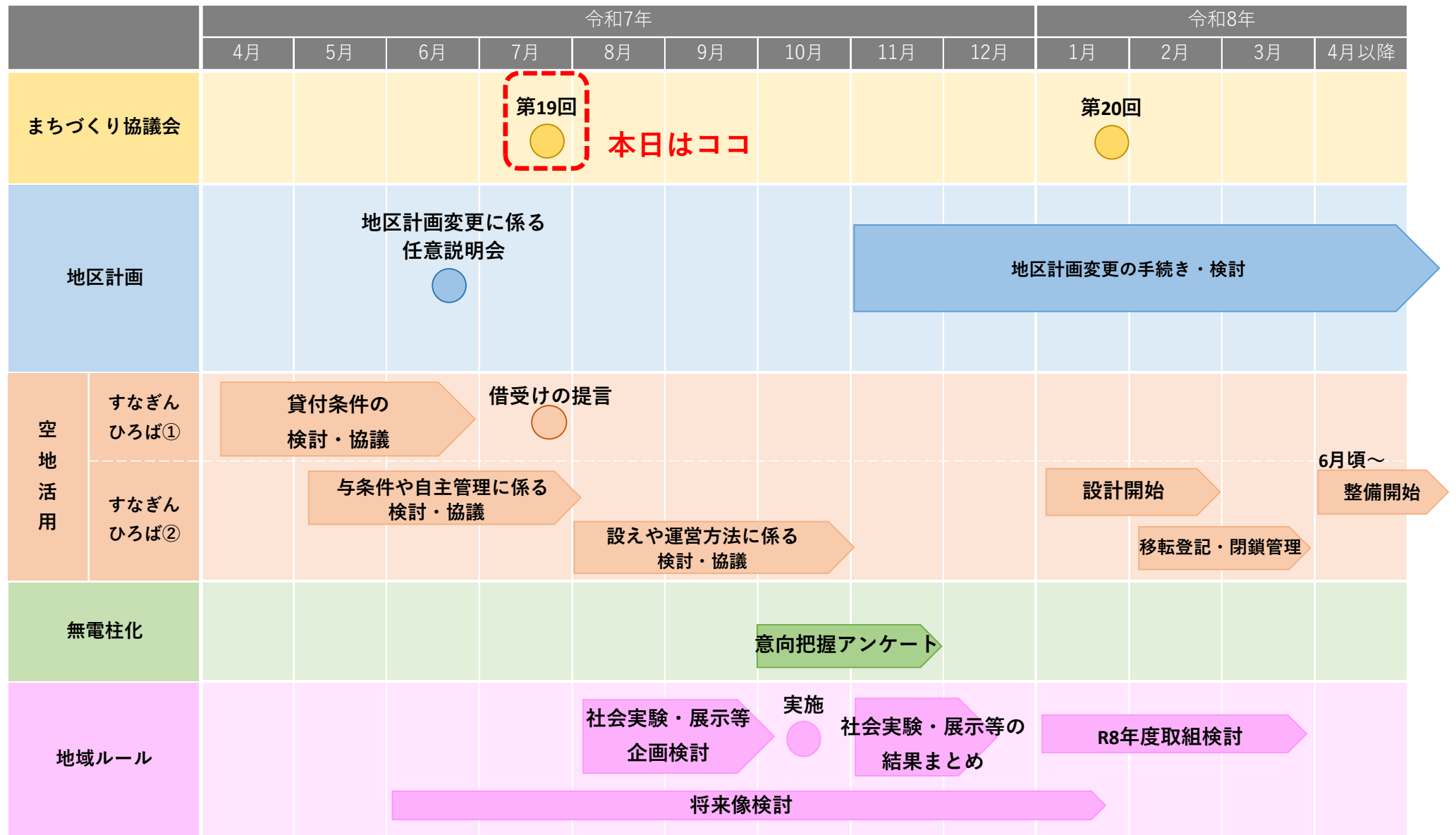
すなぎんひろば①:URからまちづくり協議会へ
借受け、活用

すなぎんひろば②:文化センターへの通り抜け広場
としての活用、自主管理

・地域ルール

砂町銀座通り沿道の将来像の検討

令和7年度のスケジュール(予定)



地区計画について

地区計画変更の内容について

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**を追加する変更を検討しています。

○将来に渡り、商店街の賑わいや店舗の連続性を確保する

⇒ **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、これらに付属する自動車車庫、及び倉庫業を営む倉庫

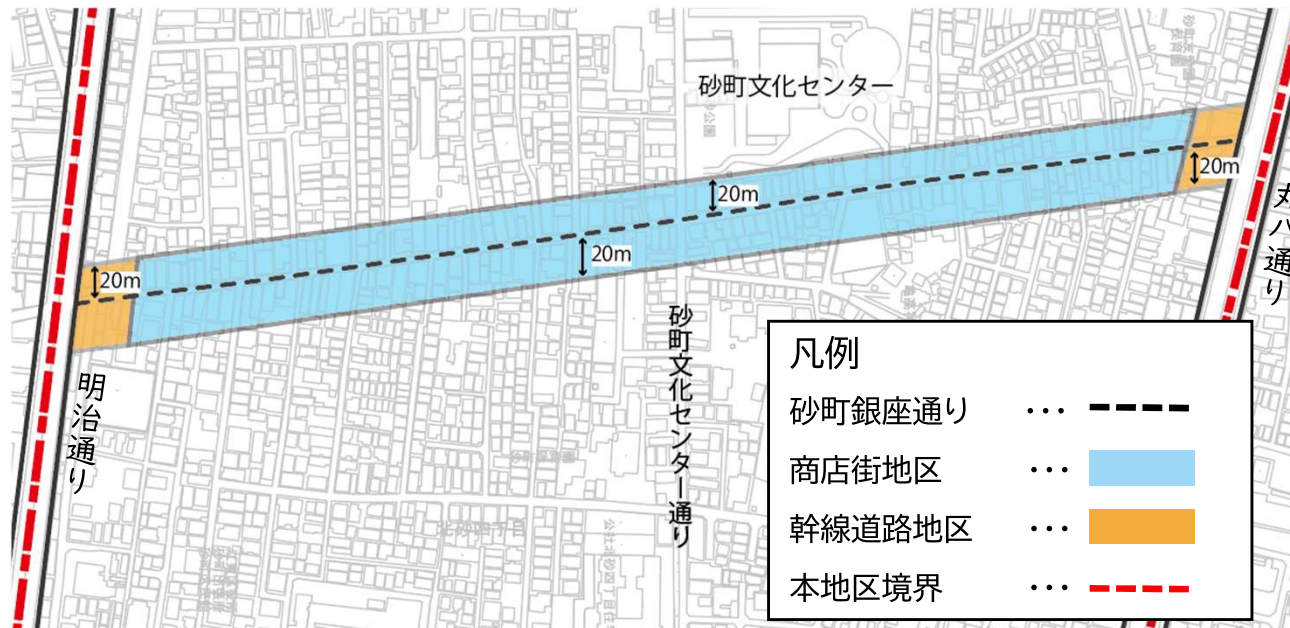
○防災性の向上と良好な街並みを形成する

⇒ **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。

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**

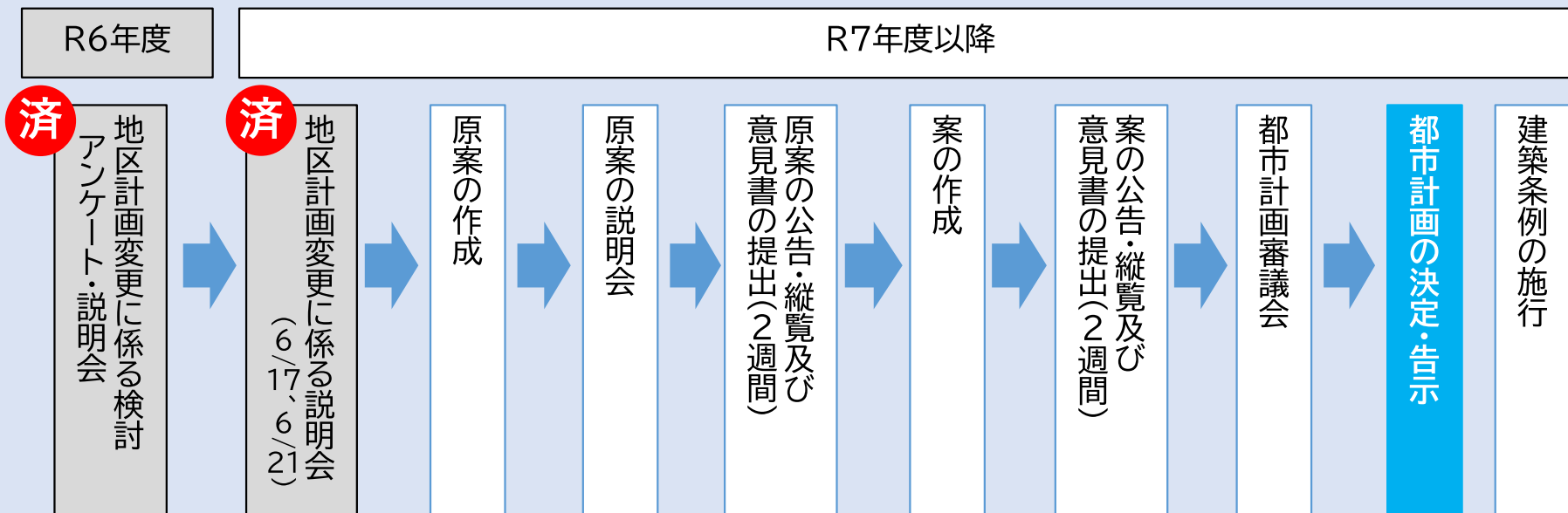
※商店街地区および幹線道路地区は砂町銀座通りから20mの範囲



地区計画について

今後の流れ(予定)

都市計画法に基づき、地区計画変更の都市計画決定に向けた手続きを検討しています。



地区計画変更に係る説明会でいただいたご意見(抜粋)

- ・江東区として、砂町銀座商店街をどのようにしていきたいのか考えてほしい。
- ・説明会等では、誰もが理解できるようなわかりやすい説明を心がけてほしい。
- ・用途制限は出店を促進できる制度だとは思えず、オーナーのみが損をするように感じる。
- ・商店街の活性化等、ソフト面の整備を行うのが先ではないか。

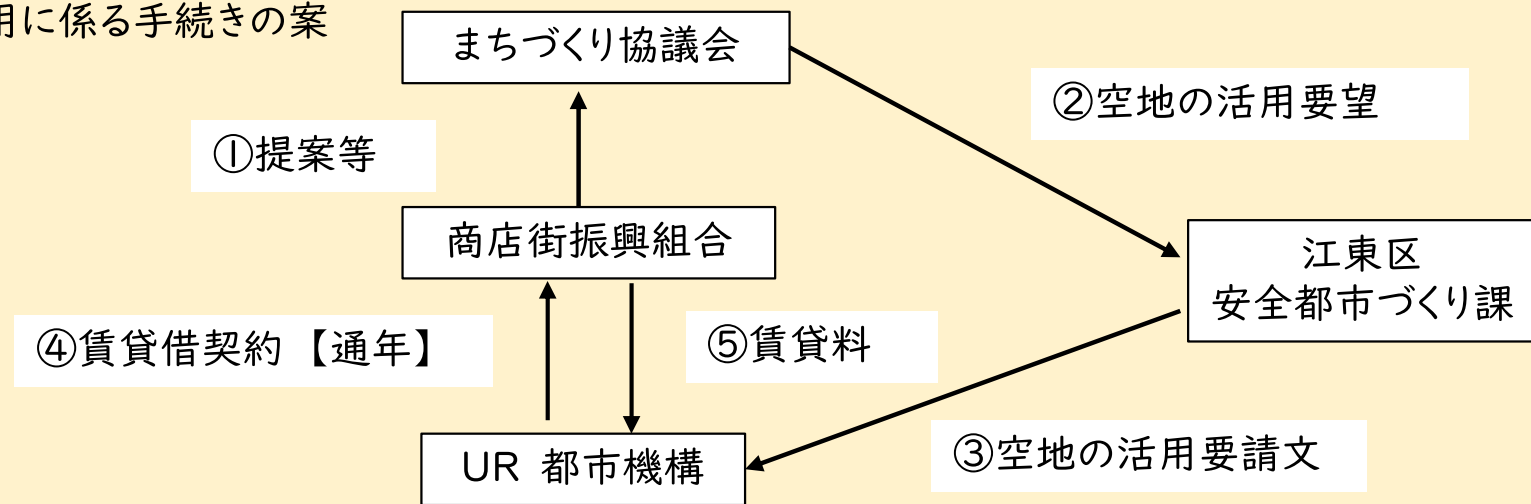
昨年度開催した説明会でいただいたご意見(抜粋)

- ・商店街をきれいにしたいのであれば、まっすぐにした方が良く感じる。
- ・徐々に1軒ずつ説得して、砂町銀座商店街の道路を広げてもらいたい。
- ・砂町銀座商店街の魅力をどう維持していくのか、江東区として考えてほしい。

空地活用について

すなぎんひろば①の商店街振興組合への貸付について

■沿道空地の使用に係る手続きの案



■貸与の主な条件

○目的

商店街沿道の建替え促進のための土地について、建替え希望者が現れるまでの間、「まちづくり方針」における商店街沿道まちづくりの実現のために組合が行う地域貢献の活動のために暫定的に活用する

○用途

- ・地域住民の滞留・交流空間
- ・地域の交流に資するイベント開催

○遵守事項

- ・常時開放
- ・組合が土地の使用に関して収益を得ないこと

○契約期間：R7.8(仮)～R8.3 ※1ヶ月以上前予告で終了

■使われ方イメージ



日常
利用



イベント
利用

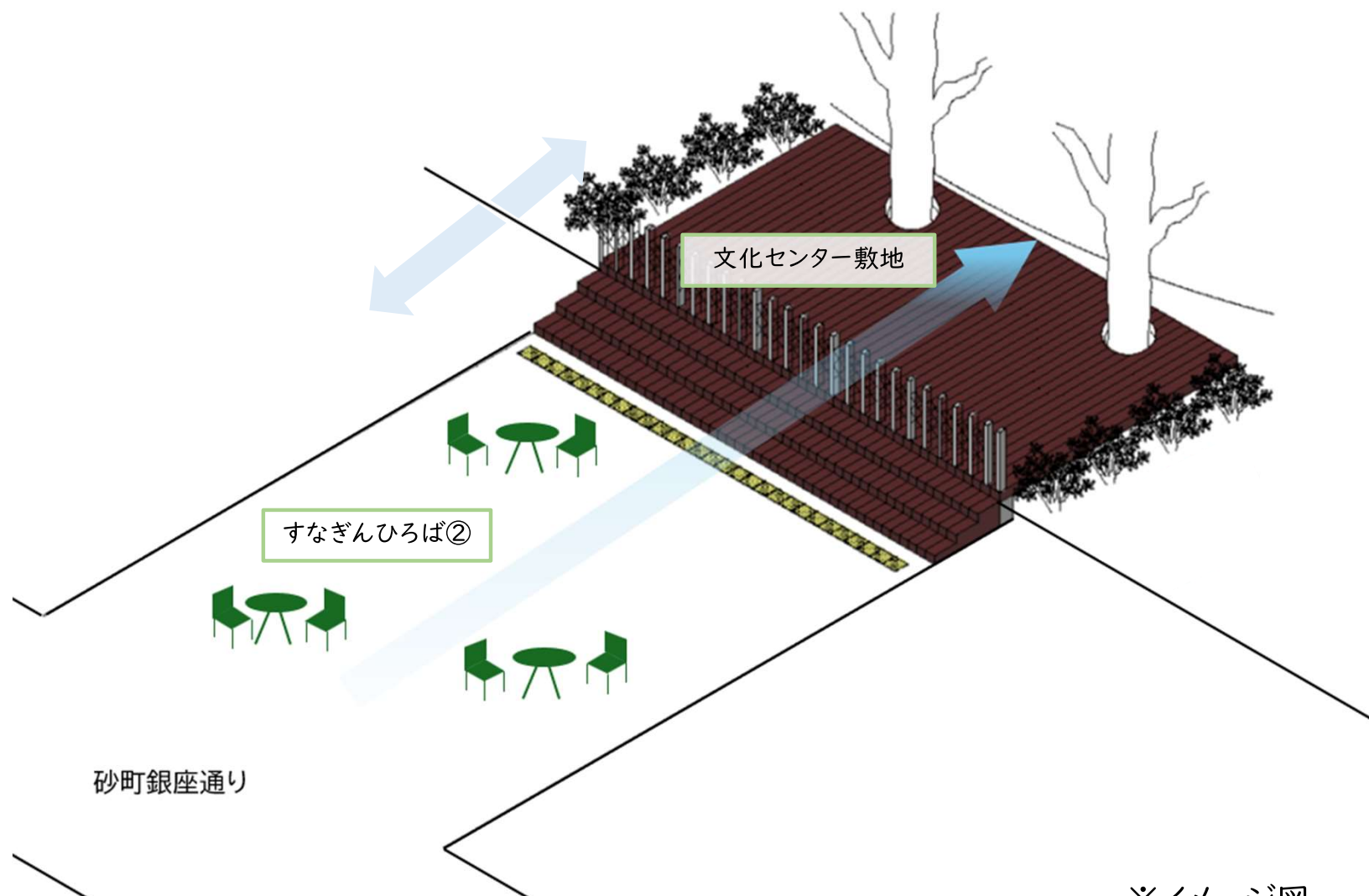
空地活用について（すなぎんひろば②）

通り抜け広場について

【地域の意見】

- ・当該用地から砂町文化センターまでの通行を確保（通り抜け）してほしい
- ・町会・商店街が活用できるイベント広場を確保してほしい

・関係部署（河川公園課・文化観光課・芝浦工業大学など）と協議し、すなぎんひろば②を見童遊園、また文化センター敷地と連続する「通り抜け広場」として整備する方向性で進めている。



※イメージ図

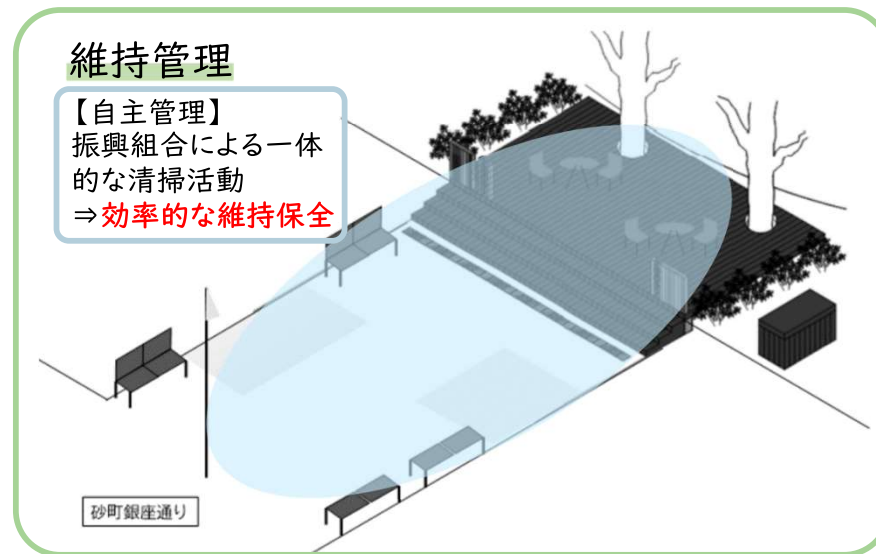
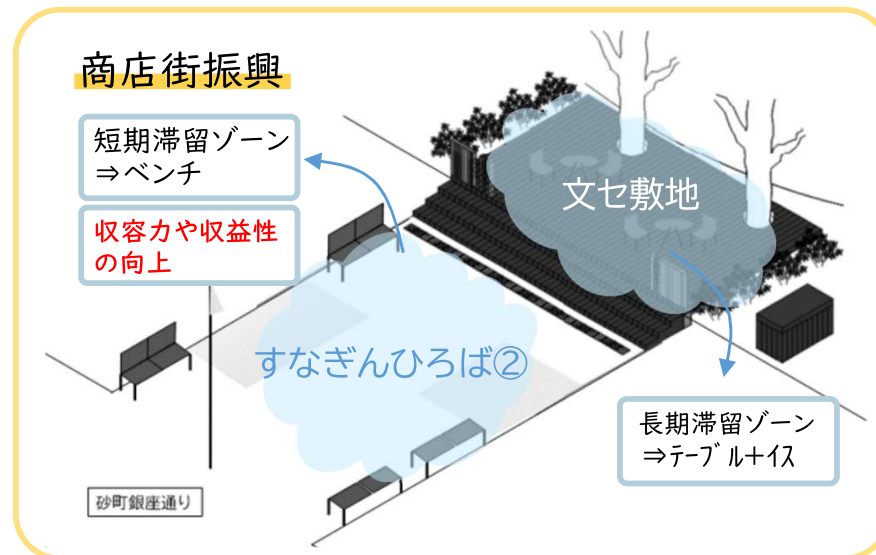
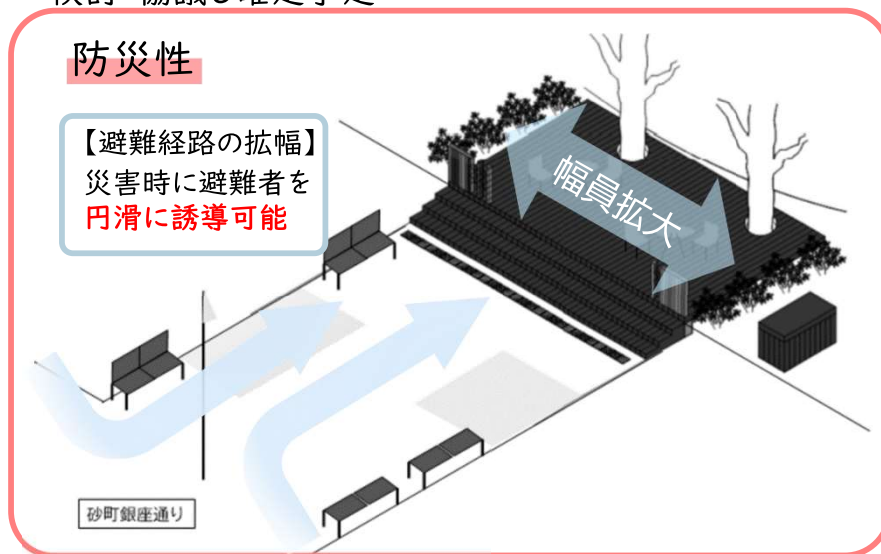
空地活用について（すなぎんひろば②）

防災性 : 拡幅員の避難経路
⇒ 避難者の安全性向上

商店街振興 : 長期・短期滞留者ゾーンの区分
⇒ 収容力や収益性の向上

維持管理 : 振興組合による自主管理
⇒ 効率的な維持保全

※ゾーニングや設えについては、以下のスケジュールで検討・協議し確定予定



通り抜け広場の整備スケジュール(予定)

	令和7年									令和8年			
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月以降
空地活用		与条件や自主管理に係る 検討・協議								設計開始			6月頃～ 整備開始
					設えや運営方法に係る 検討・協議					移転登記・閉鎖管理			

空地活用について（すなぎんひろば②）

自主管理について

目的

通り抜け広場において、地域住民による通り抜け広場の清掃など日常的な維持管理や地域ニーズに応じた利活用を行うことで、賑わいを確保し、地域の活性化を図る。

自主管理の内容

- | | |
|-----------|-----------------------------|
| ①園内の清掃 | …園内（文化センターの一部敷地含む）の清掃 |
| ②利用者の対応 | …違法駐輪、喫煙の注意など、不適切利用の呼びかけ |
| ③備品の設置管理 | …可動式テーブル・イスは毎日しまうこととする |
| ④イベントについて | …非営利イベントとする |
| ⑤情報の共有 | …遊具の破損、不法投棄など、園に関わる情報の区への共有 |

対象となる団体：まちづくり協議会、商店街振興組合等

期待される効果

- ・自主管理を行うことを条件に占用許可の手続き等の簡略化を認めることで、イベントが開催しやすくなる。
- ・日常的に文化センターとの往来が増え、商店街と文化センターの一体的に賑わいを確保でき、地域の活性化につながる。

無電柱化について

○無電柱化による効果

無電柱化によって、①都市防災機能の強化、②歩行空間の確保、③良好な都市景観の創出の効果が得られます。

○進め方

行政、商店街振興組合、町内会の三者が連携することで、具体的な無電柱化の検討が可能になります。
昨年度は江東区より、無電柱化の理解促進のための勉強会を開催しました。

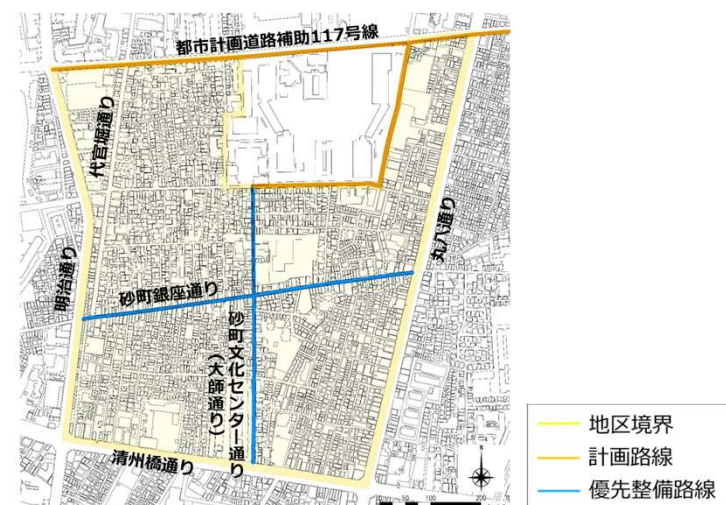
今年度、無電柱化実施の意向把握をするためにアンケートを行い、その結果を踏まえ、来年度以降に実現方策の検討を実施します。

過去のトピック

- ・江東区無電柱化推進計画策定(令和2年)
- ・無電柱化勉強会(令和2年～)
- ・亀戸香取勝運商店街視察(令和4年)

アンケート実施概要

- ・実施日:10月～11月中旬ごろ
- ・実施目的:無電柱化の意向把握
- ・対象者:砂町銀座通り及び文化センター通りの土地建物所有者



「江東区無電柱化実施計画」より

地域ルールについて

○地区計画変更後の将来イメージを実現するために
任意での地域ルール（まちづくりルール）を検討していきます。

「砂町銀座通り沿道のまちづくり提案」（R5年度）

砂町銀座通りの現状とルール策定後の将来イメージ

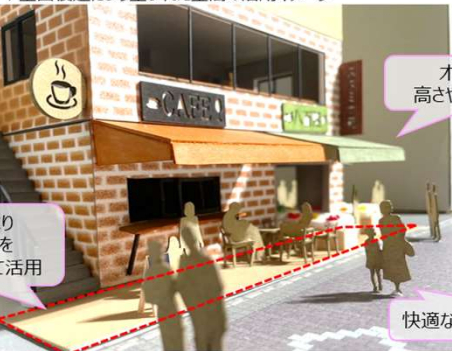
安全・安心の実現に向けたルールづくり

▼現在の砂町銀座通りイメージ



商店街のルール
壁面後退により
生まれた空間の
活用ルールの策定

▼壁面後退により生まれた空間の活用イメージ



イメージ：芝浦工業大学大学院理工学研究科建築学専攻建築学演習・都市地域デザイン令和5年度 作成模型

検討するまちづくりルール

- 壁面のデザイン
- 後退範囲の設え
- オーニングや看板の高さ・大きさ等

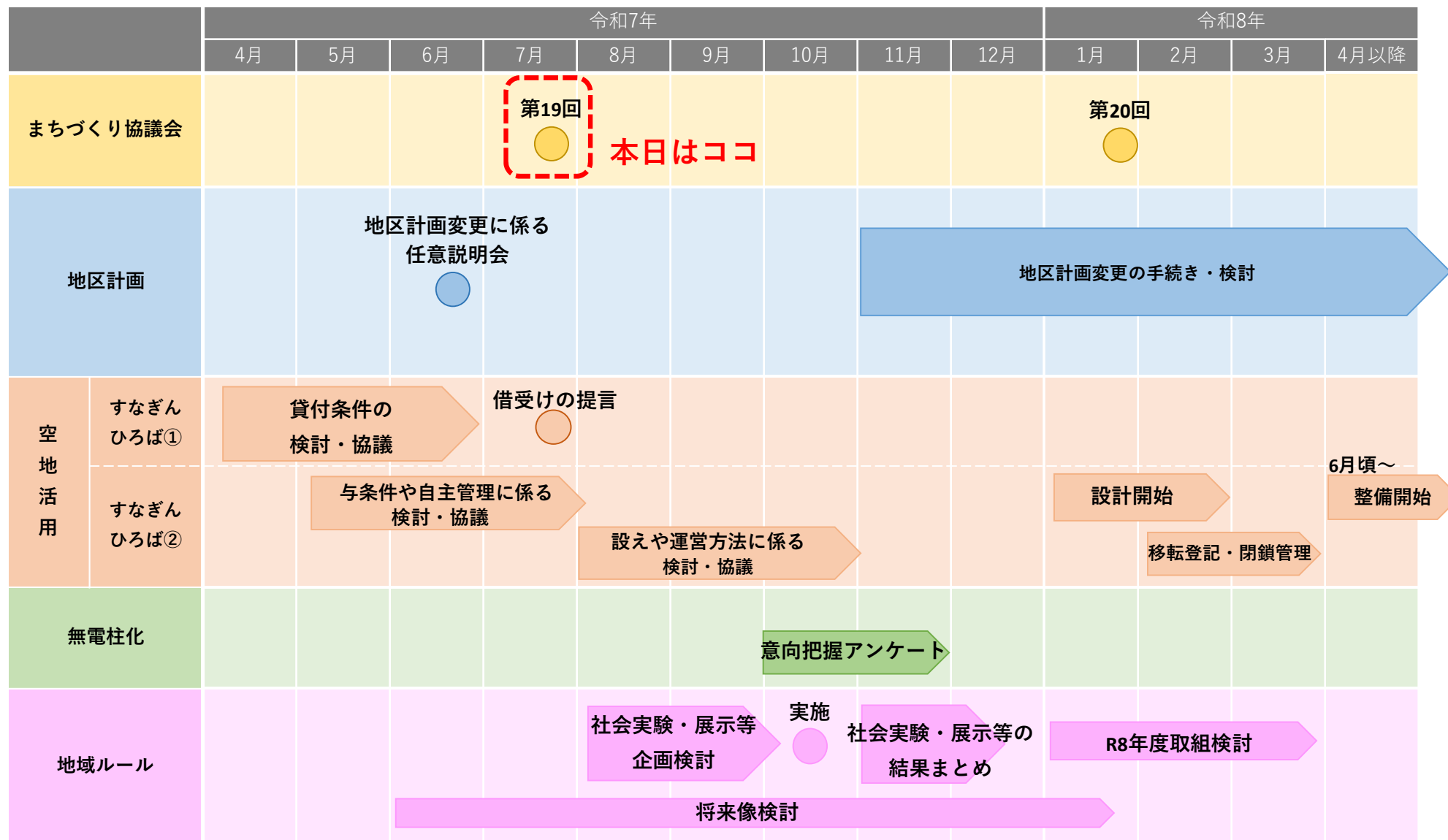


地域ルールの実現事例
谷中銀座商店街の地域ルール

○検討スケジュール（予定）

	令和7年									令和8年		
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
地域ルール					社会実験・展示等 企画検討		実施	社会実験・展示等の 結果まとめ		R8年度取組検討		
			将来像検討									

令和7年度のスケジュール（再掲）



まちづくり協議会の参加者を募集しています！

地区内にお住まいの方等で、まちづくりに関心・熱意があり、一緒にまちづくりについて考え、活動していただけるメンバーを引き続き募集しています。お知り合いの方への紹介やお声がけをお願いいたします。