

第20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8年1月21日(水)

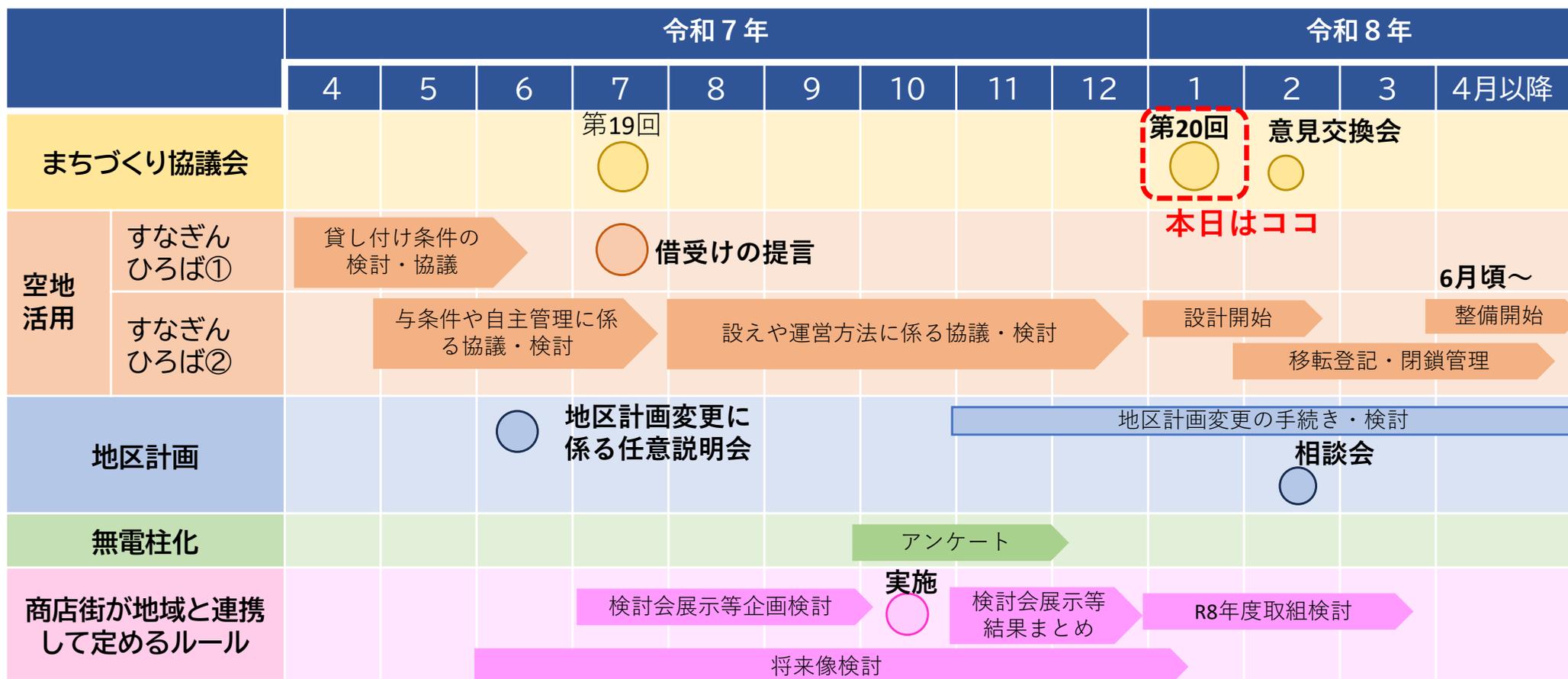
目次

1. 令和7年度の取り組み	…2ページ
— 1-1: スケジュール	…3ページ
— 1-2: 空地活用	…4ページ
— 1-3: 地区計画	…7ページ
— 1-4: 無電柱化	…8ページ
— 1-5: 商店街が地域と連携して定めるルール	…10ページ
2. 令和8年度の取り組み(予定)	…13ページ
— 2-1: スケジュール	…14ページ
— 2-2: 空地活用	…15ページ
— 2-3: 地区計画	…17ページ
— 2-4: 無電柱化	…18ページ
— 2-5: 商店街が地域と連携して定めるルール	…19ページ
— 2-6: 砂町銀座通り沿道のまちづくりの検討・推進体制構築について	…20ページ

1. 令和7年度の取り組み



1-1 スケジュール



提案項目	提案内容	進捗状況
空地活用	①防災まちづくりのための空地の活用 ②商店街活性化のための空地の活用 ③空地活用に向けた環境づくり	すなぎんひろば①の振興組合への貸与 …4P すなぎんひろば②への公園整備の検討 …5P
地区計画	①地区計画の内容 ②地区計画の導入に向けた促進策 ③地区計画導入後の理解の促進策	地区計画変更の内容、導入に向けた説明会、個別訪問等 …7P
無電柱化	①無電柱化導入前の促進策 ②無電柱化に向けた商店街への配慮	無電柱化に関するアンケート実施 …8P
商店街が地域と連携して定めるルール	①安全・安心の実現に向けたルールづくり ②商店街活性化に向けたルールづくり	沿道まちづくりに係る意見交換会の開催 …11P

1-2 空地活用(商店街振興組合によるすなぎんひろば①の管理運営)

砂町銀座商店街振興組合からの空地活用の提案により、まちづくり協議会からの要望、それを受けた江東区からUR都市機構への要請により、R7.8から振興組合がすなぎんひろば①を借受。

○目的:「北砂三・四・五丁目地区まちづくり方針」における**商店街沿道まちづくり**の実現のため、**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、商店街振興組合が行う地域貢献の活動のため、暫定的に活用する

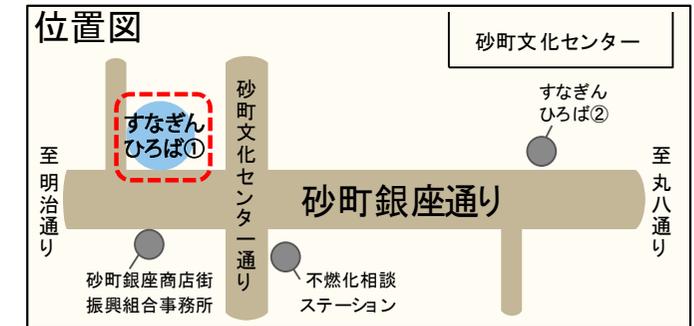
○用途: 地域住民の滞留・交流空間(常時開放)、地域の交流に資するイベント開催

○契約期間: R7.8~R8.3

○使われ方: 地域住民の滞留・交流利用
イベント開催(盆踊り(9月)、ハロウィン(10月)、福引(12月))

○効果等: 飲食・休憩の場の確保、イベントによる地域の交流促進・活性化、ロケによる砂町銀座商店街の知名度向上

■位置図



■使われ方

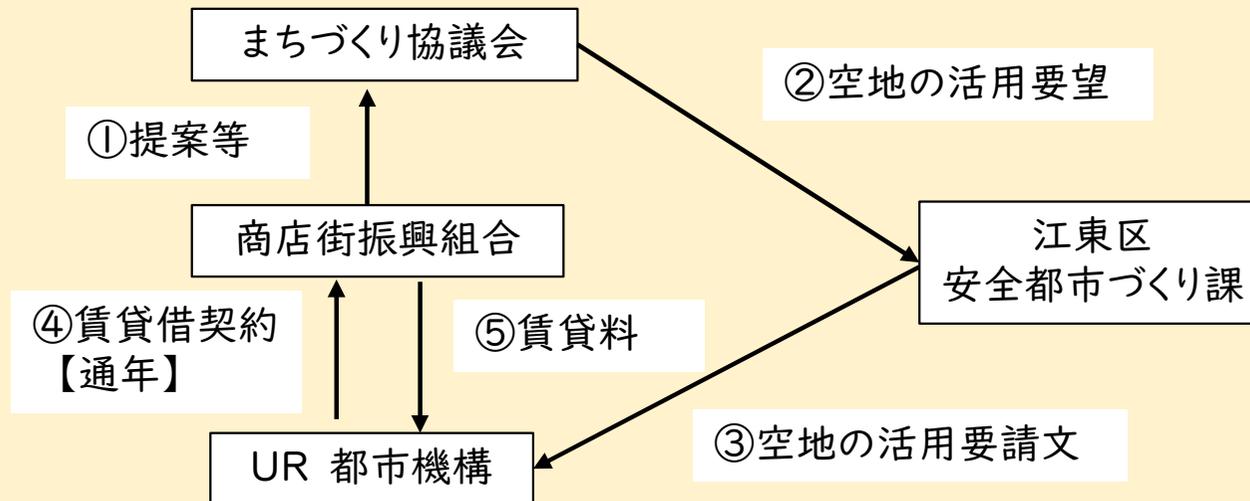


日常利用



イベント利用 4

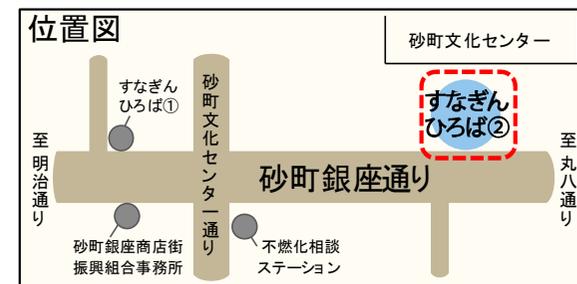
■沿道空地の使用に係る手続き(R7)



1-2 空地活用(すなぎんひろば②)

【公園の過ごし方に関する意見聴取の実施】

すなぎんひろば②が砂町文化センターに通り抜けができる公園として整備することにあたり、10月25日に開催された「砂町銀座商店 まちなみ将来イメージ検討会」にて公園の過ごし方に関する意見聴取を実施



公園整備予定地

○公園の過ごし方に関する意見聴取内容

「この場所にできる公園でどのような過ごし方をしたいですか。」

- アンケート回答項目：・ちょっと休憩したい ・食事をしたい ・子どもたちと遊びたい ・テレワークをしたい
・マルシェやフリーマーケットを開催、参加したい
・文化活動を発表したい(音楽・ダンス・アート展示等)

○結果

「ちょっと休憩したい」、「子どもたちと遊びたい」の項目に多く意見が集まる結果となった。



意見聴取の様子



普段の利用状況

1-2 空地活用(すなぎんひろば②)

【設えイメージ】

防災性の向上

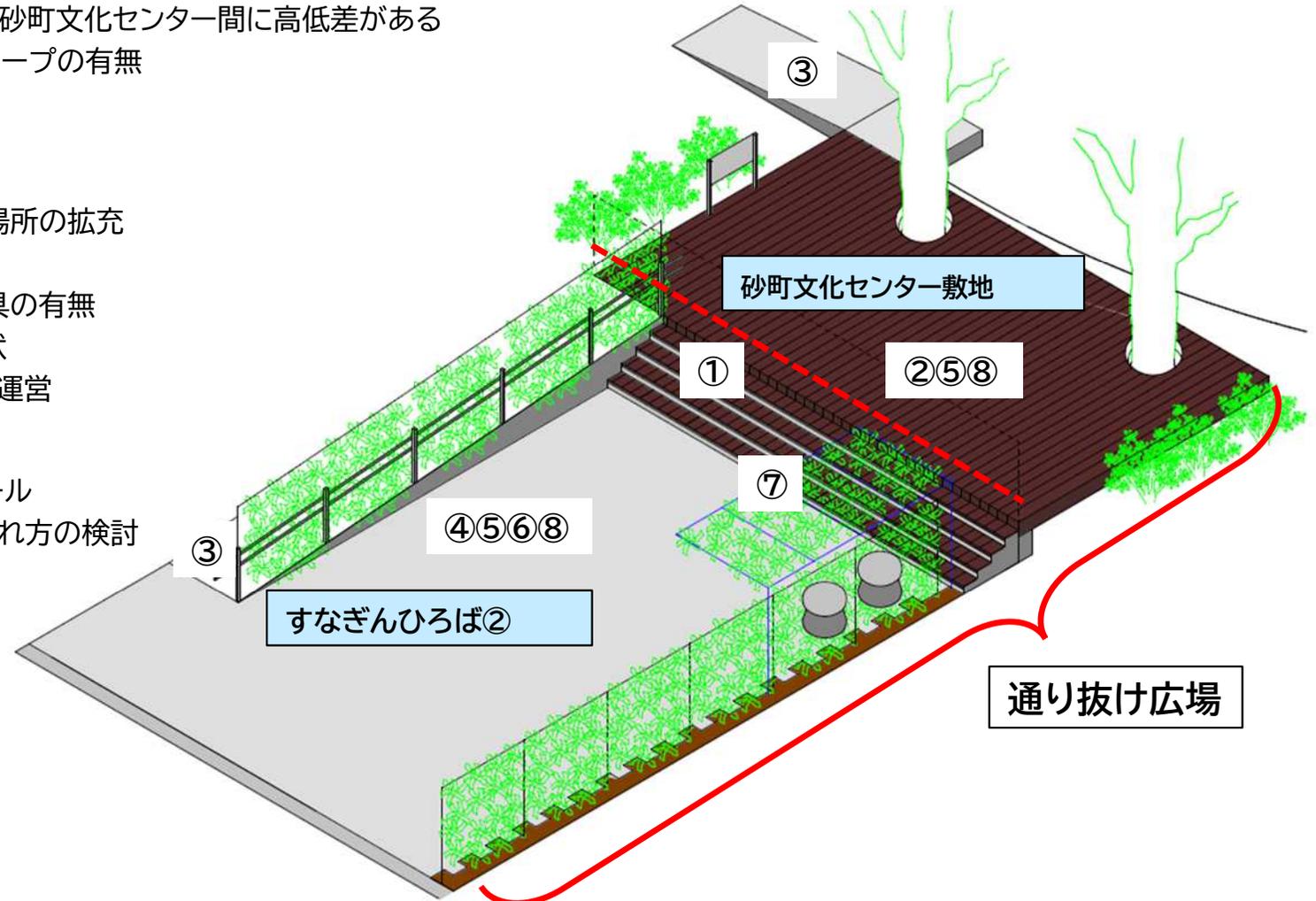
・砂町文化センターへの通り抜け・空地と砂町文化センター間に高低差がある
⇒①階段の形状 ②通路の形状 ③スロープの有無

商店街活性化

・イベントの開催場所として活用
・イベントスペースや居心地の良い休憩場所の拡充
・日陰の確保(熱中症対策)
⇒②通路(文化センター敷地)の形状 ④遊具の有無
⑤机・ベンチの形状、位置 ⑥舗装形状
⑦ランドスケープ・天候対策 ⑧管理・運営

維持管理

・定期的な話し合い ・暫定活用するルール
・砂町文化センターを含めた多様な使われ方の検討
⇒⑧管理・運営



【自主管理について】

・持続的に**防災性の向上**と**商店街活性化**を図るため**通り抜け広場**としての**維持管理**を検討

⇒通り抜け広場の維持管理においては

- 1) すなぎんひろば②と砂町文化センター敷地の**一体管理【区】**
- 2) 地域の住民や商店街の店舗等による**自主管理【地域】**を検討する。

※本誌資料は検討中であり、
今後関係者の打合せ、現地での測
量等を踏まえて変更になる可能性
がございます。

1-3 地区計画(変更内容について)

【地区計画変更の内容】

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。

○建物等の用途制限

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、これらに付属する自動車車庫、及び倉庫業を営む倉庫

○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。

【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



【地区計画変更に係る説明会の開催】

令和7年6/17,6/21開催の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。
- ・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。

1-4 無電柱化

【無電柱化の意向把握アンケートの結果】

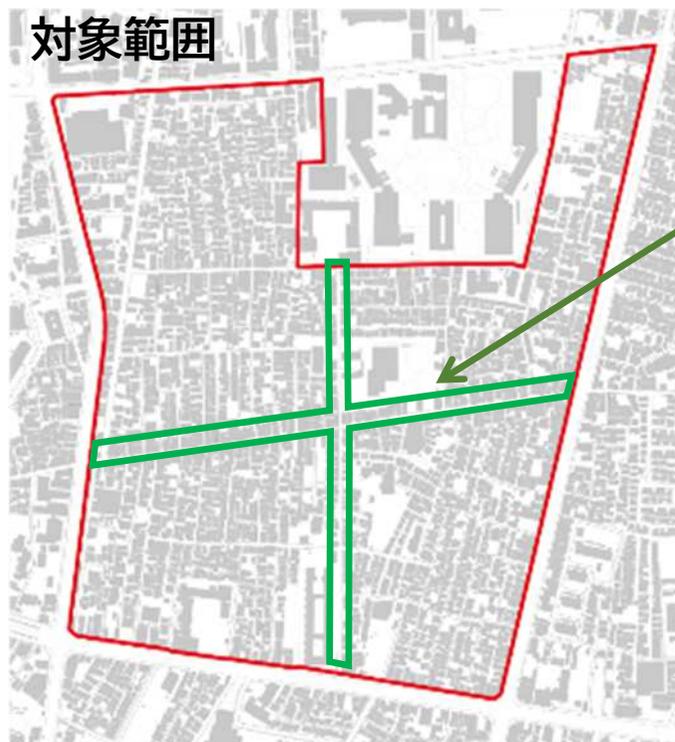
今年度は、無電柱化の具体的検討に向けて、優先整備路線沿道の土地・建物権利者、管理者等の意向を把握するためのアンケート調査を実施。

【実施概要】

○回答期間:10月6日(月)～10月24日(金)※尚、期間外の回答や個別訪問等による回答も含む

○対象者 :砂町銀座通りおよび砂町文化センター通り沿道の土地・建物権利者、管理者

○回答率 :配布数 376件 回答者数 127件 回答率 33.8%



意向調査アンケート

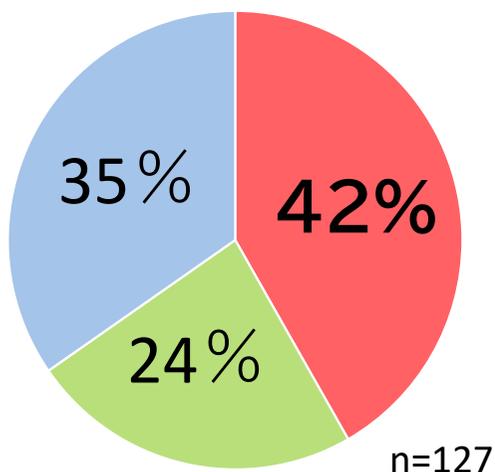
砂町銀座通り及び
砂町文化センター通り
沿道の土地・建物権利者、管理者

アンケート用紙

1-4 無電柱化

【無電柱化の意向把握アンケートの結果】

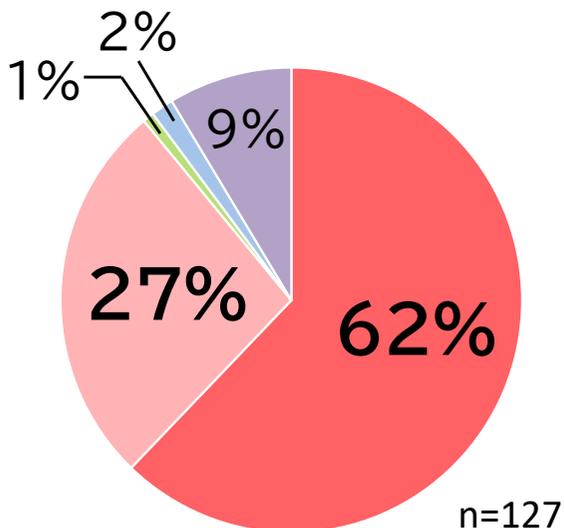
江東区で無電柱化推進計画が策定され、砂町銀座通り及び砂町文化センター通りが優先整備路線に指定されたことをご存じですか。また、まちづくり協議会で無電柱化に向けた取り組みが行われていることをご存じですか。



- どちらも知っている
- まちづくり協議会の取り組みは知らない
- どちらも知らない。

42%の人がどちらも知っていると回答

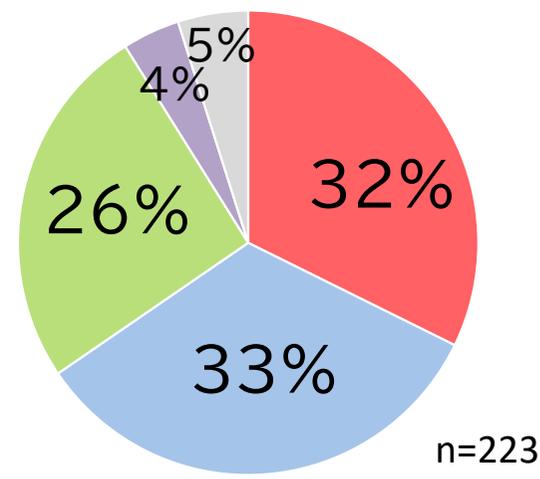
砂町銀座通りおよび砂町文化センター通りにおける無電柱化推進についてどう思いますか。



- 積極的に進めるべき
- どちらかといえば進めるべき
- どちらかといえば進めなくてよい
- 進めなくてよい
- わからない

62%の人が積極的に進めるべき、**27%**の人がどちらかといえば進めるべきと回答

無電柱化が実現することで、一番期待することは何ですか。
※複数回答可



- 災害に強いまちになる(防災面)
- 安全で快適に通行することができる(安全面)
- 景観の向上が図れる(景観面)
- わからない
- その他

防災面、安全面、景観面と回答した人がそれぞれ3割程度

1-5 商店街が地域と連携して定めるルール

【北砂三・四・五丁目地区 まちなみ将来イメージ検討会の開催】

開催日時:10月25日(土) 11:00~14:00

開催場所:すなぎんひろば②

内容 : 類似商店街の分析パネルの展示
AIによる景観イメージの検討パネルの展示
景観イメージのイラストパネルの展示
アンケート、ヒアリング調査
まちづくり提案書パネルの展示

※詳しい内容は芝浦工業大学地域デザイン研究室より説明



開催案内チラシ



検討会の様子



公園の過ごし方に関する意見聴取

1-5 商店街が地域と連携して定めるルール

【まちづくりに関する意見交換会の開催】

令和6年3月に提出した「砂町銀座通り沿道のまちづくり提案書」を踏まえ、砂町銀座通り沿道の空間の使い方や賑わいの形成等の検討を目的として、9月18日(木)にまちづくりに関する意見交換会を開催。

意見交換会では、まちづくりの専門家による先行事例等を聞いたうえで、参加者による意見交換会を行った。

○ 開催日時:9月18日(木) 18:30~20:00

○ 開催場所:砂町区民館

意見交換会の内容

- ・商店街振興について
(知名度向上、店舗誘致等)
- ・地区計画変更のメリット・デメリット
…など



意見交換会の様子

1-5 商店街が地域と連携して定めるルール

【 地区計画変更に係る相談会、第2回まちづくりに関する意見交換会の開催案内】

北砂三・四・五丁目地区 地区計画変更に係る相談会 開催のご案内

北砂三・四・五丁目地区では、地区計画の変更に向けた検討を行っております。令和6年度から7年度にかけて、地区内に土地・建物をお持ちの方及びお住まいの方を対象に、アンケート調査や説明会を行い、頂いたご意見を踏まえて検討を進めてまいりました。

この度、「北砂三・四・五丁目地区地区計画」変更※の検討内容についてご理解を深めていただき、皆様のご心配事項に対応するため、砂町銀座通り沿道の土地・建物の権利者様等を対象に以下の通り相談会を開催いたします。

当日は、変更内容のご説明のほか、これまでの説明会で、特に建築物等の用途制限について懸念されているご意見がございましたので、こちらについても詳しくご説明いたします。

ぜひ、お気軽にご参加いただければと存じます。

※砂町銀座通り沿道を対象とした、**建築物等の用途制限、街並み誘導型地区計画**の追加

日時・場所

・日時：令和8年2月18日（水）

17：30～19：00（開場 17：25）

※議事進行の都合等により、
終了時間が変更となる場合があります。

・場所：砂町文化センター 2階 和室



当日の主な内容

- 地区計画変更の検討内容について
- 地区計画の変更によって想定される影響について
- 質疑応答

<事務局>

- 江東区 都市整備部 安全都市づくり課 不燃化推進係
担当：青木、下向、矢内 連絡先：03-3647-9491（直通）
- UR都市機構 東日本都市再生本部 密集市街地整備部 密集市街地整備第2課
担当：石原、杉村、村上 連絡先：03-5323-0350

令和8年1月吉日
北砂三・四・五丁目地区まちづくり協議会事務局

『第2回まちづくりに関する意見交換会』 の開催について

時下、皆様方におかれましては、益々ご清栄のこととお喜び申し上げます。

さて、北砂三・四・五丁目地区まちづくり協議会は、平成28年10月に発足し、区へのまちづくり提案書の提出や現地視察の実施、課題に応じた専門部会の活動など、地域にふさわしい安心・安全なまちづくりを目指して活動してまいりました。今年度は、令和6年3月に提出した「砂町銀座通り沿道のまちづくり提案書」を踏まえ、地区計画変更に向けて等、具体的なまちづくりについて、検討を進めているところです。

このたび、砂町銀座通り沿道の空間の使い方や賑わいの形成などの検討をすべく、下記のとおり「第2回まちづくりに関する意見交換会」を開催することとしました。まちづくりの専門家にお越しいただき、先行事例の紹介などをしていただいたうえで、皆様で意見交換をしていただければと思います。

記

『第2回まちづくりに関する意見交換会』

- 日時・場所 **令和8年2月18日（水）** 19：00～20：30（開場 18：55）
砂町文化センター 2階 和室（住所：北砂5-1-7）

※開催場所の詳細については、裏面の会場位置図をご参照ください。
※議事進行の都合等により、終了時間が変更となる場合があります。

- 主な対象者 **・砂町銀座商店街沿道に土地建物をお持ちの方**
・店舗を営業したりお住まいになられている方

※その他、まちづくりにご興味がある方も参加可能です。

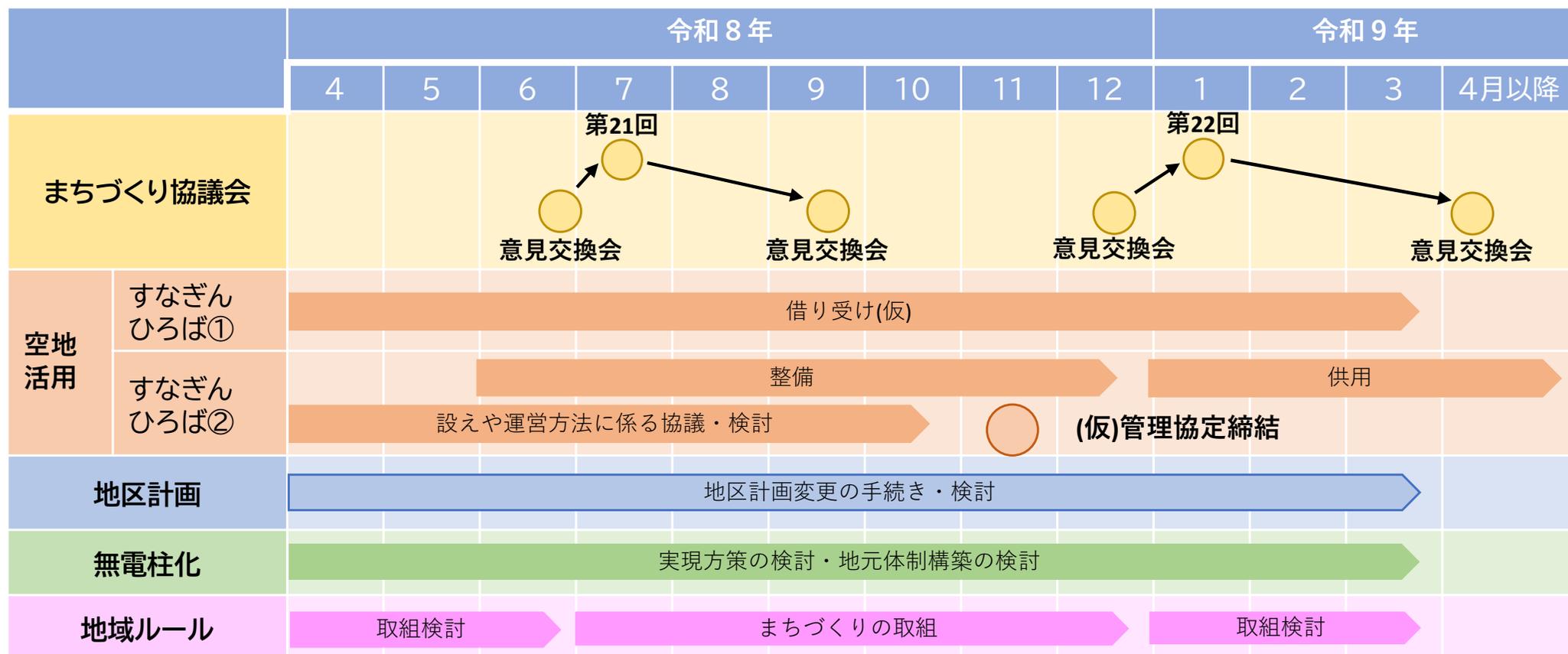
<事務局>

- 江東区 都市整備部 安全都市づくり課 不燃化推進係 青木、下向、矢内
- UR都市機構 東日本都市再生本部 密集市街地整備部 密集市街地整備第2課
担当：石原、杉村、村上 連絡先：03-5323-0350

2. 令和8年度の取り組み(予定)



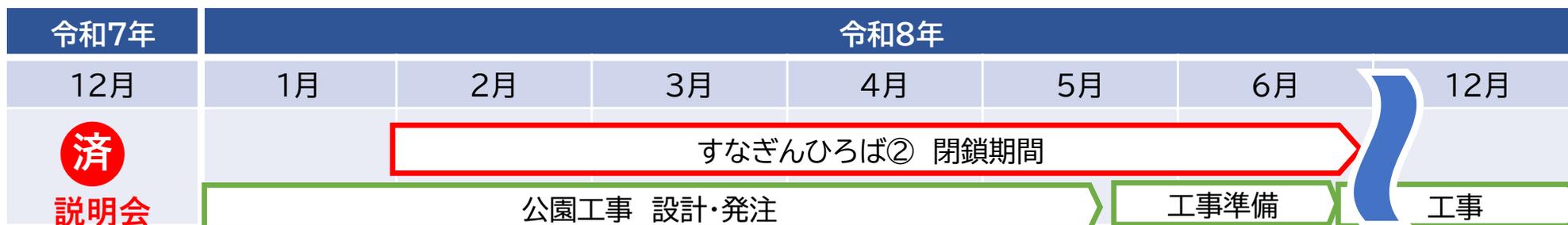
2-1 スケジュール(予定)



提案項目	提案内容	進め方
空地活用	①防災まちづくりのための空地の活用 ②商店街活性化のための空地の活用 ③空地活用に向けた環境づくり	すなぎんひろば②の自主管理 …15P 低速モビリティの活用 …16P
地区計画	①地区計画の内容 ②地区計画の導入に向けた促進策 ③地区計画導入後の理解の促進策	地区計画変更の導入に向けたスケジュール …17P
無電柱化	①無電柱化導入前の促進策 ②無電柱化に向けた商店街への配慮	無電柱化実現に向けた説明会 …18P
商店街が地域と連携して定めるルール	①安全・安心の実現に向けたルールづくり ②商店街活性化に向けたルールづくり	任意での地域のルール(まちづくりルール) …19P

2-2 空地活用(すなぎんひろば②)

【公園整備のスケジュール(予定)】



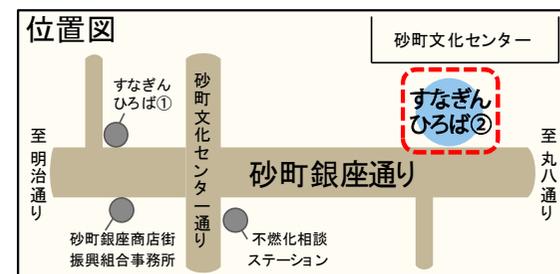
【自主管理について(通り抜け広場)】

■ 目的

(仮称)通り抜けひろば(すなぎんひろば②、砂町文化センター一部敷地)において、地域住民の自主的な維持管理や地域の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。

■ 期待される効果

- ・自主管理を条件に占用許可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
- ・日常的に砂町文化センターとの往来が増え、商店街と砂町文化センターの一体的な賑わいが確保でき、地域の活性化につながる。



公園整備予定地

項目	内容
清掃	園内の清掃(落ち葉などのゴミの回収、清掃)
利用者への対応	違法駐輪、喫煙の注意など、不適切利用についての呼びかけ
イベント	非営利イベントとする
情報共有	<ul style="list-style-type: none"> ・不法投棄など、園に関する情報の区への報告 ・文化センター一部敷地、すなぎんひろば②敷地内の固定設置物(区管理)に不備があった際の区への報告
対象となる団体	商店街振興組合など
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・清掃道具は管理者にて準備 ・文化センター一部敷地のイベント利用時間は、閉館日を除く9:30~19:00頃とする ・イベント開催時は前もって、文化センター敷地内は文化センターへ、すなぎんひろば②敷地内は河川公園課へ内容ふくめ相談し、適宜占用許可等を申請して利用する。 ・ゲート開閉は基本的に、文化センターの警備員が行うが、緊急時や災害時にはスペアキーにて開閉する。

2-2 空地活用(その他空地)

【公共交通に関する課題】

- ・移動の軸となる幹線公共交通ネットワークの形成が不十分
- ・地域の移動需要を支える移動環境の整備が不十分
- ・移動支援が必要な区民等の生活を支える移動手段が不足
- ・社会情勢の変化等に対応した持続可能な公共交通環境の整備が不十分

【砂町(北砂三・四・五丁目地区含む)の地域特性】 「令和6年度新たな交通システム導入に向けた中間報告書」(江東区)より

- ・65歳以上の人口が区内13地域のなかで最も多い
- ・バスの単位面積当たりの運行本数は多いが、公共交通サービス圏域外(例:砂町文化センター周辺)の人口は区内13地域の中で最も多い
- ・区民アンケートにて「移動に不便を感じる理由」として、最多が「バスの便数が少ない」、次いで「鉄道駅が遠い」、「交通手段の選択肢が少ない」、「乗り換えが多い・最短経路で行けない」、「バス停が遠い」
- ・既存の都営バス路線以外の道路では、中型バスが通行できない道路幅員の狭い区間が多い。

【主要な低速モビリティの分類について(その他空地)】

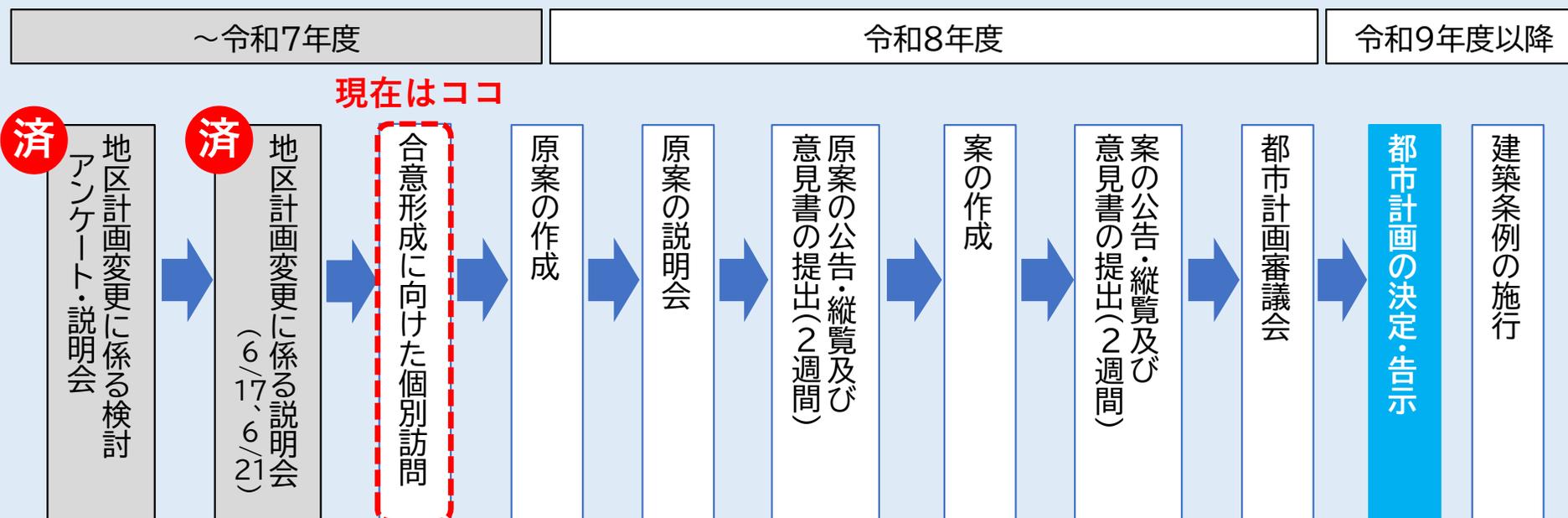
凡例: = 低速モビリティ



2-3 地区計画

【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。



2-4 無電柱化

【無電柱化の意向把握アンケート結果】

無電柱化に係る意向把握のアンケートを実施した結果、無電柱化を検討する地元組織への参加について、6人の方が参加したい、32人の方が内容によっては参加したいと回答。



【無電柱化実現に向けた検討について】

令和8年度以降に、無電柱化実現に向けた具体的な方策の検討を行政部署内で行い、併せて、無電柱化推進に関する地元組織の立ち上げについても検討を進める。

無電柱化推進に関する地元組織について

無電柱化推進に関する地元組織では、令和8年度以降、無電柱化実現に向けた具体的な方策の意見交換を行います。また、無電柱化を実現した他地区の事例の勉強会を実施予定です。行政だけでなく、地域の方々が一緒になって無電柱化推進に向けて検討していければと考えております。

詳細は決まり次第、改めて周知いたします。



地権者



地元町内会



商店街振興組合



江東区

無電柱化
地元組織

2-5 商店街が地域と連携して定めるルール

【地区計画変更後の将来イメージの実現】

⇒任意での地域のルール(まちづくりルール)を検討。



砂町銀座通り沿道のまちづくりの検討・推進体制(後述)をつくり、
その中で意見交換や検討をしていく。

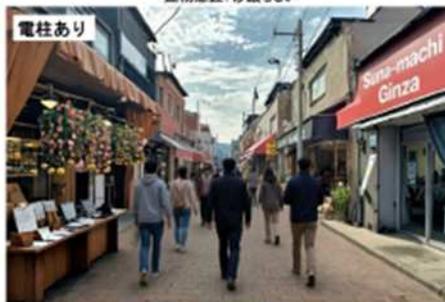
「砂町銀座商店街 まちなみ将来イメージ検討会」 (R7年度)

砂町銀座商店街 生成AIによるまちなみイメージ①
砂銀の現状で道路のみ拡幅



生成AIによって作成した画像やイラストを用いて、まちの将来イメージのアンケート調査を実施

沿道建物はそのまま
建物階数: 2~3階
建物高さ: 砂銀らしい



▲追加調査の様子

検討するまちづくりルール(例)

- 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

…など



地域ルールの実現事例
(谷中銀座商店街)

2-6 砂町銀座通り沿道のまちづくりの検討・推進体制

【まちづくり検討・推進母体と活動(例)】

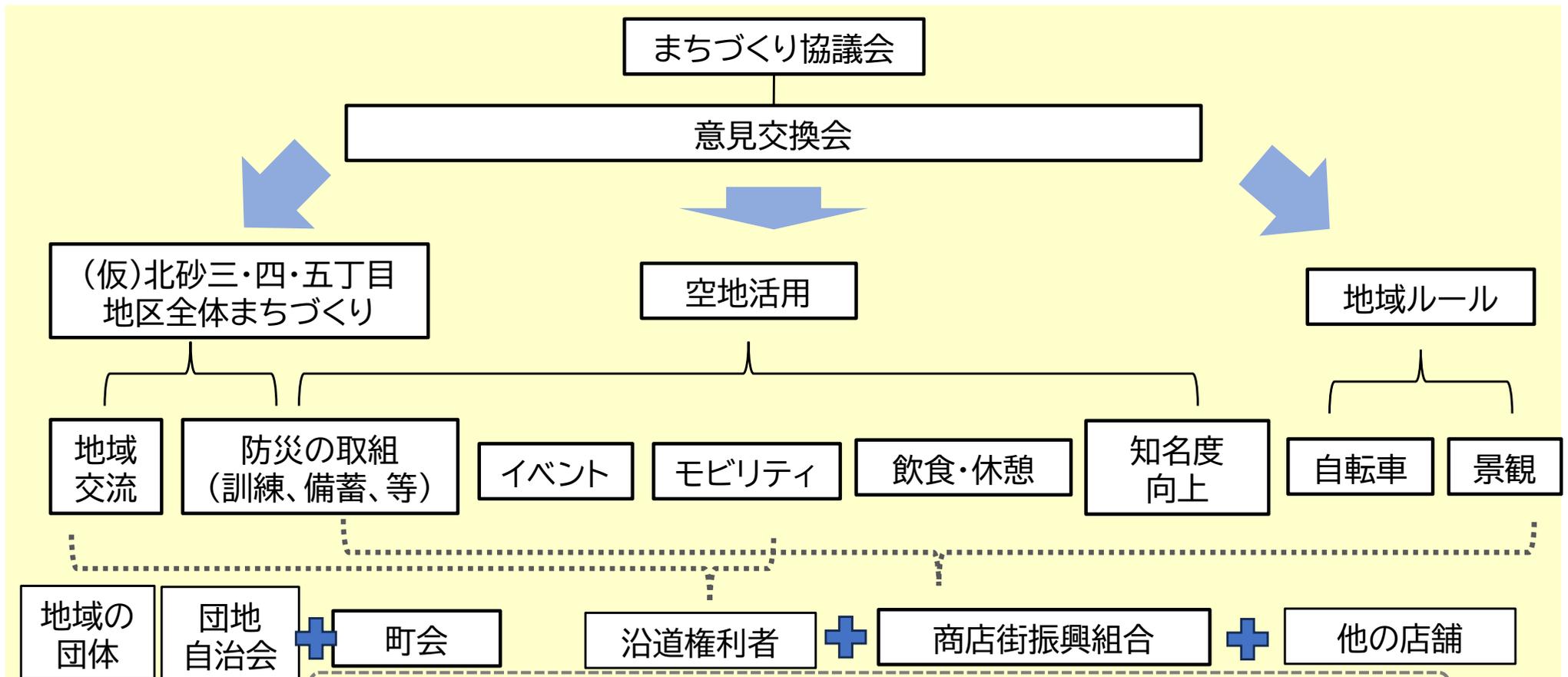
◎まちづくり協議会(垣根のない協議の場合)

○商店街振興組合(法人格):商店街振興を目的に活動
+沿道権利者、地区内の店舗

●町会:地域自治組織、行政とのチャンネル

●地域活動等の関係団体(例:団地自治会、砂六小関係者、社会福祉協議会、等)

※その他(地区内の居住者、地区内外の事業者、個人プレイヤー、等)



※どの主体がどの活動に関わるかは様々な可能性があり、上の図は一例です