

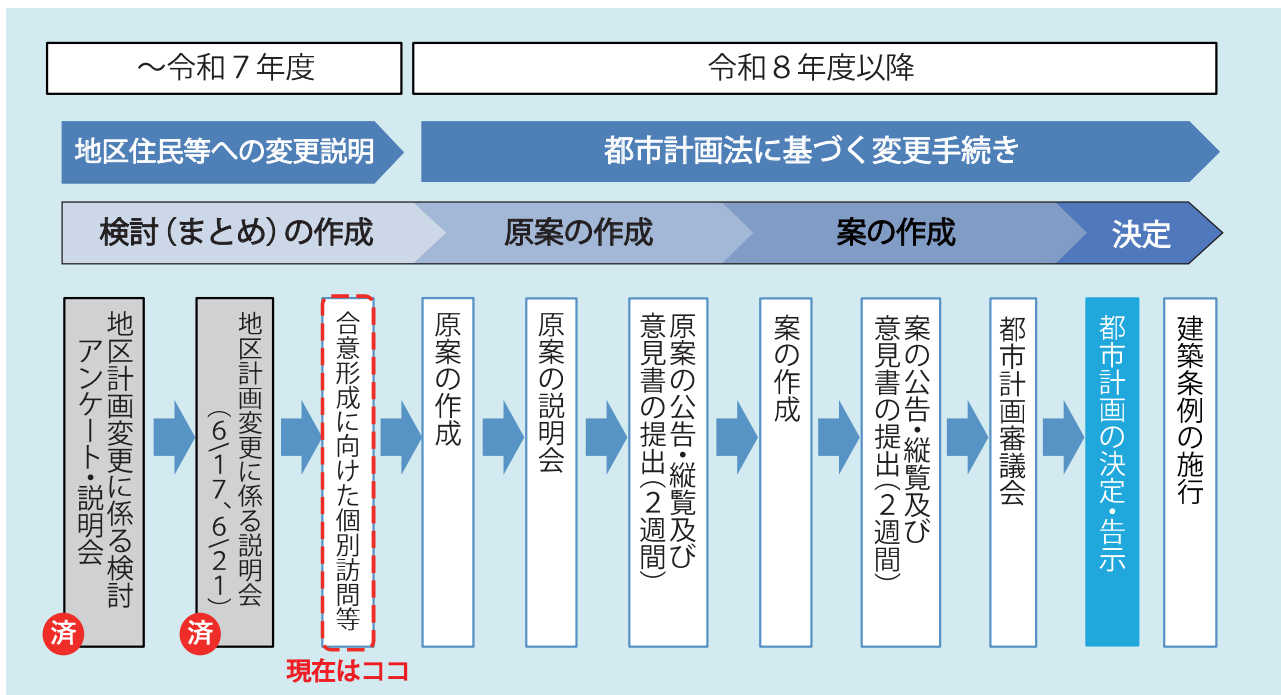
北砂三・四・五丁目地区 地区計画変更に係る検討について

北砂三・四・五丁目地区では、令和6年度から令和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、地区計画変更の検討を進めてまいりました。また、個別訪問を通じて、地区計画変更の目的や内容についてご理解を深めていただき、合意形成を図ってまいりました。

令和8年度以降は、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進めてまいります。地区計画変更の詳しい内容については、同封しております「地区計画変更の検討（まとめ）」をご覧ください。

■ 今後の流れ（予定）

令和8年度以降は都市計画法に基づき、地区計画変更に係る原案の作成及び説明会の開催、案の作成や公告・縦覧等、地区計画変更に向けた手続きを進め、都市計画決定及び告示、また建築条例の施行を予定しております。



このお知らせに関する問い合わせ先

江東区 都市整備部 安全都市づくり課 不燃化推進係

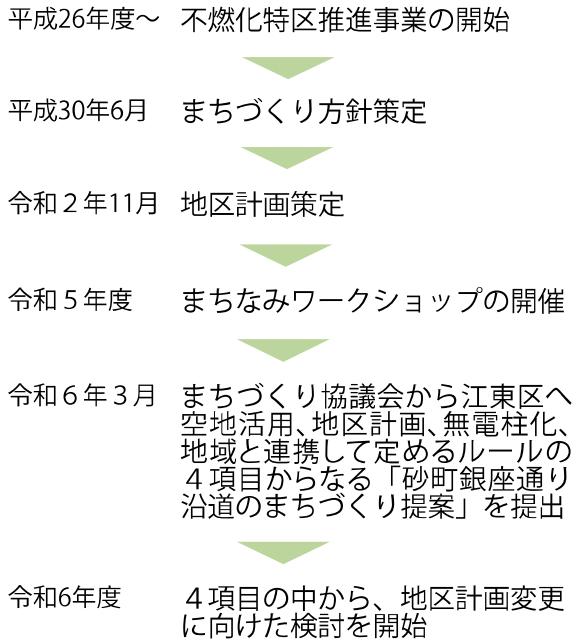
〒135-8383 江東区東陽四丁目11番28号

E-mail : hunenka@city.koto.lg.jp TEL : 03-3647-9491 (直通) FAX : 03-3647-9009

北砂三・四・五丁目地区 地区計画変更の検討（まとめ）

経緯

地区計画変更に関するまちづくりの取組み



江東区では、北砂三・四・五丁目地区において平成26年度から不燃化特区推進事業を開始し、「燃え広がらない・燃えないまち」を目指し、建替えの促進や道路空間の拡幅など不燃化まちづくりに取り組んでいます。

平成30年に策定した「北砂三・四・五丁目地区まちづくり方針」で定めた将来像を実現するため、地区計画という手法を活用することを検討し、令和2年11月に地区計画を策定しました。

その後、令和5年度にまちなみワークショップを開催し、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へ「砂町銀座通り沿道のまちづくり提案」を提出しました。

提案の内容を踏まえ、地区内に建てて良い建物の種類を決める「建築物等の用途の制限」と地区に応じた街並みを形成し、住みやすい街を目指す「街並み誘導型地区計画」の追加を検討してきました。

目的

地元の気運が高まっていることを受け、江東区では砂町銀座通り沿道を対象に、建築物等の用途の制限や街並み誘導型地区計画を導入することによる効果や影響を検証し、地区計画*を変更することを検討してきました。

令和6年度には、地区にお住まいの方や土地・建物をお持ちの方のご意向を把握するため、アンケート調査や個別訪問を実施してきました。

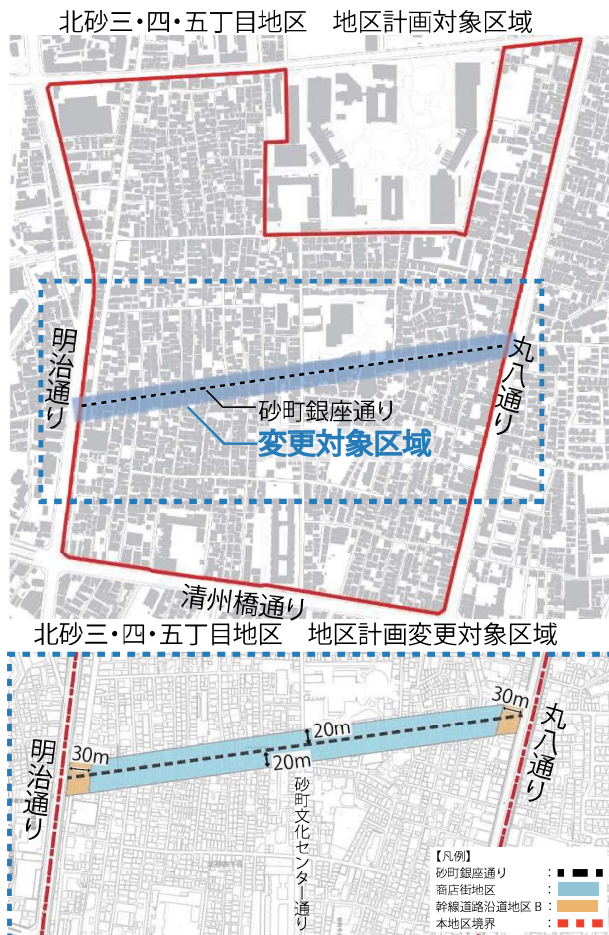
この度、地区にお住まいの方や土地・建物をお持ちの皆様へ地区計画の内容を周知し、より理解度をあげていただくため、**検討内容をまとめとして整理**しました。

※地区計画とは

地区で目指すまちの将来像を実現するために、地区内に住む皆さんで守っていただくまちづくりのルールです。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。



▲これまでの調査内容はこちら



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	平成28年	令和3年
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 : 5 1 9 2 町丁目(都内の全町丁目)の中での順位

➔ 上記の状況を受けて、「**建替えの促進**」や「**道路空間の拡幅**」が必要

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します。




➔ 地区の将来像の実現のため、「**地区計画**」という手法を活用

地区計画検討の経緯

平成30年度
区が導入を検討した建替えルール



策定済 令和2年11月 地区計画策定

ルールの内容	対象範囲
建築物等の用途の制限	 <ul style="list-style-type: none"> 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	 <ul style="list-style-type: none"> 地区全体
壁面の位置と工作物の設置の制限※1	 <ul style="list-style-type: none"> 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)	 <ul style="list-style-type: none"> 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※2	 <ul style="list-style-type: none"> 地区全体
垣又はさくの構造の制限	 <ul style="list-style-type: none"> 地区全体

ルールの内容	対象範囲
建築物等の用途の制限	 <ul style="list-style-type: none"> 地区全体 複合住宅地区
建築物の敷地面積の最低限度	 <ul style="list-style-type: none"> 地区全体
垣又はさくの構造の制限	 <ul style="list-style-type: none"> 地区全体

以下の内容を追加し、

今回 地区計画を変更することを検討中

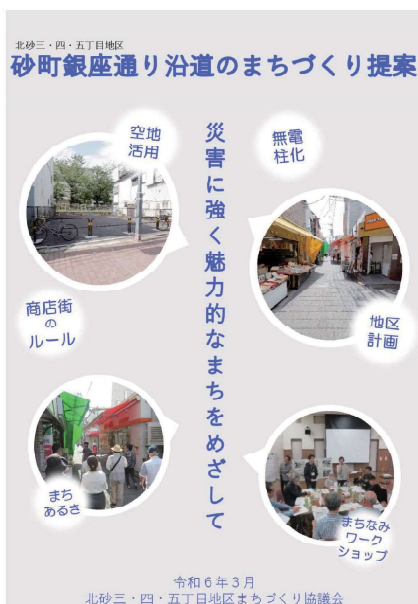
ルールの内容	対象範囲
建築物等の用途の制限	 <ul style="list-style-type: none"> 商店街地区 幹線道路沿道地区 B
街並み誘導型地区計画 (建物形態の規制及び緩和)	 <ul style="list-style-type: none"> 商店街地区 幹線道路沿道地区 B

- ※1「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「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」は、令和6年度のアンケートにより「ルールは不要」とのご意見が多かったことなどを踏まえ、今回の変更では具体的な検討を行わないこととします。

➔ 「建築物等の用途の制限」「街並み誘導型地区計画」の追加検討

まちづくり提案書 (令和6年3月) の提出

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。



提案された4項目

地区計画

空地活用

無電柱化

地域と連携して定めるルール

地区計画に関する提案内容

- (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

➔ 提案のひとつである地区計画変更に向け、令和6年度より検討開始

建築物等の用途の制限について

【目的】

将来にわたり、砂町銀座通り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、以下の**建築物の建築を禁止**します。

制限対象（1階のみ）



1. 住宅



2. 共同住宅
寄宿舎 下宿



3. 倉庫業を営む倉庫



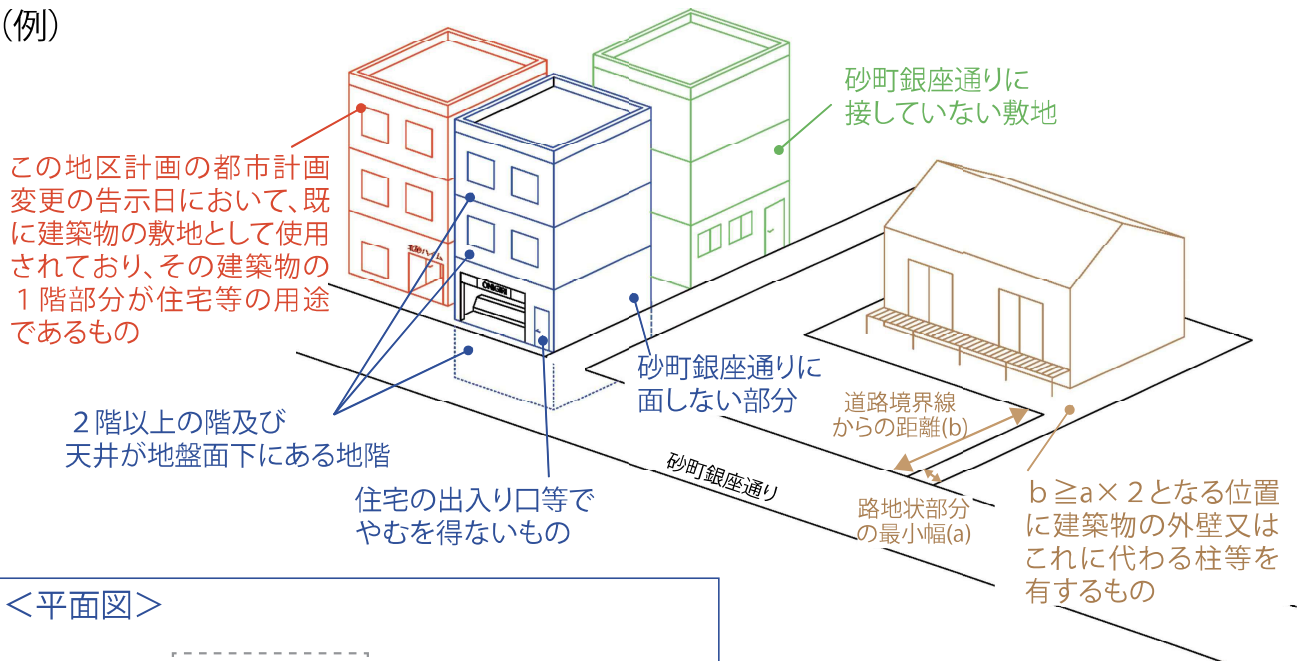
4. 1～3に付属する
自動車車庫

用語解説

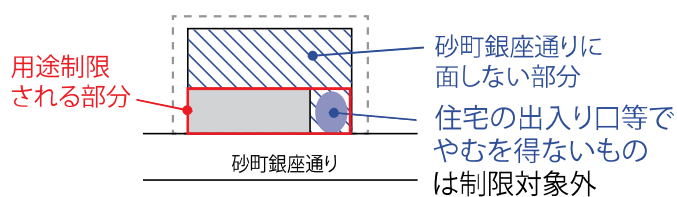
- 共同住宅 : 1棟に2世帯以上が共同で居住する構造の住宅。
- 寄宿舎 : 学生・会社員などが、共同生活をする宿舎。
- 下宿 : ある期間、部屋を借り、部屋代・食費を払って居住する施設。
- 倉庫業を営む倉庫 : 貨物・物品などの貯蔵・保管をするための建物。
- 自動車車庫 : 車両を収容するための建物。

○下図に示す項目については、**用途制限の対象外**とします。

(例)



<平面図>



街並み誘導型地区計画について〈制限と緩和〉

【目的】

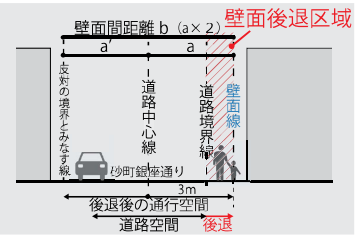
防災性の向上と良好な街並みを形成するため、

以下に示す5つの制限と2つの緩和のルールを定めるものです。

制限

① 壁面の位置の制限

壁面線を道路中心線から3m後退した位置又は道路境界線から0.1m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。



緩和

① 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で、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ず。



【建築できる床面積が拡大】

制限

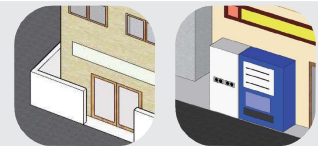
③ 建築物の敷地面積の最低限度【既存】※令和2年11月付けの地区計画にて策定済

小規模な敷地が増えて建物が密集することによる、住環境の悪化を防ぐために、敷地面積の最低限度を制限します。北砂三・四・五丁目地区では、新たに敷地を分割する際、60㎡以下の敷地に分割することはできません。

制限

④ 壁面後退区域における工作物の設置の制限

壁面後退区域（制限①右図斜線部分）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。

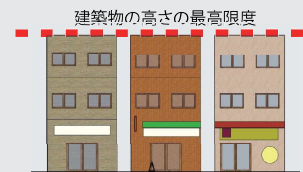


【設置が制限される工作物の例】

制限

⑤ 建築物等の最高高さの制限

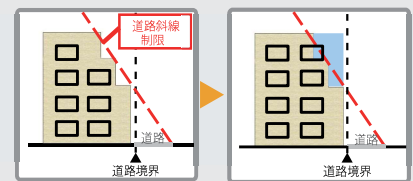
地区内に建てることのできる建築物の高さの最高限度を定めます。建築物の高さが制限されることで、景観が統一され、良好な街並みを誘導します。



緩和

② 道路斜線制限の緩和

現在の砂町銀座通りでは、道路幅員4mの場合、通りに面した部分は高さ6m以上の建築が一部制限されます。道路斜線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ります。



※緩和①および緩和②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。

用語解説

容積率：敷地面積に対する建築物の延べ面積（各階の床面積の合計）の割合。建築基準法では、地区ごとに容積率の上限を指定している（指定容積率）。

壁面線：壁面の位置の制限として道路境界線より後退した線。本地区では、道路中心線から3m以上後退するよう、幅員によって設定する。

壁面後退区域：壁面線と、道路境界線との間の土地の区域。

道路斜線制限：建築物の高さが、前面道路の反対側からの斜線を超えないように定めた数値。

前面道路幅員：敷地が接する前面道路の幅。

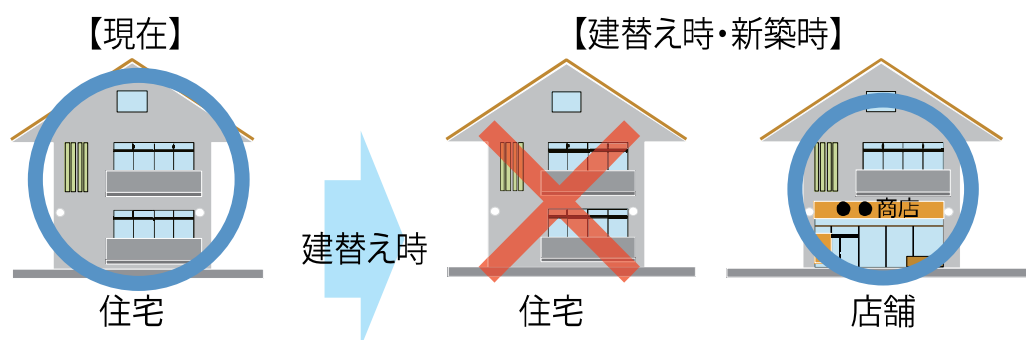
建築物等の用途の制限について〈Q&A〉

Q1. 地区計画が変更されたら、建物の用途をすぐに変えたり、壁面位置の制限に合わせて建物を建替え・改修しないといけないのか。

A1. 地区計画は、**新たに建物を建築するとき**、または、**将来的に建替えるとき**に守るルールです。

⇒現在お住まいの建物の用途を**すぐにルールに適合する必要はありません**。
建替えの時に適合しなければなりません。

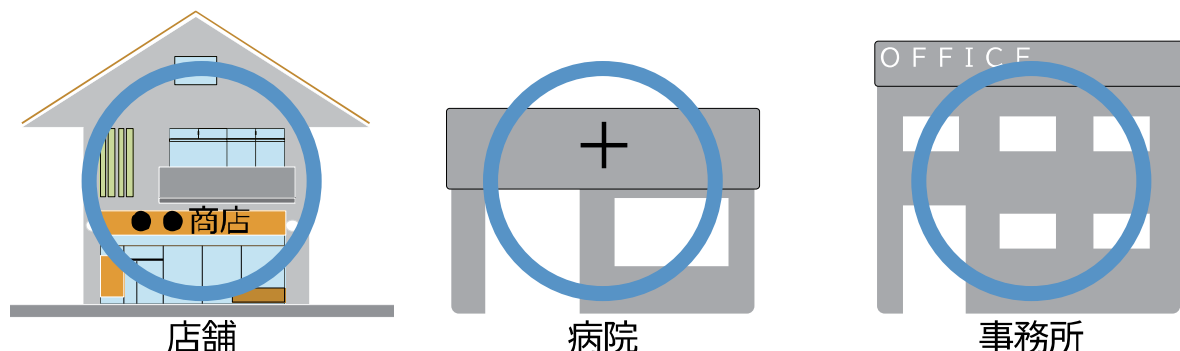
(例) 建築物等の用途の制限



建替え時に用途が制限されます。

Q2. 店舗だけでは無いという意味では、病院や事務所も住宅と同じだと思う。なぜ住宅等だけ制限されるのか。

A2. 病院や事務所は、不特定多数の人が訪問したり、生活利便性を高める用途です。
⇒**砂町銀座通りの賑わいと生活交流の拠点づくりのため**、
店舗や事務所は制限の対象外とします。



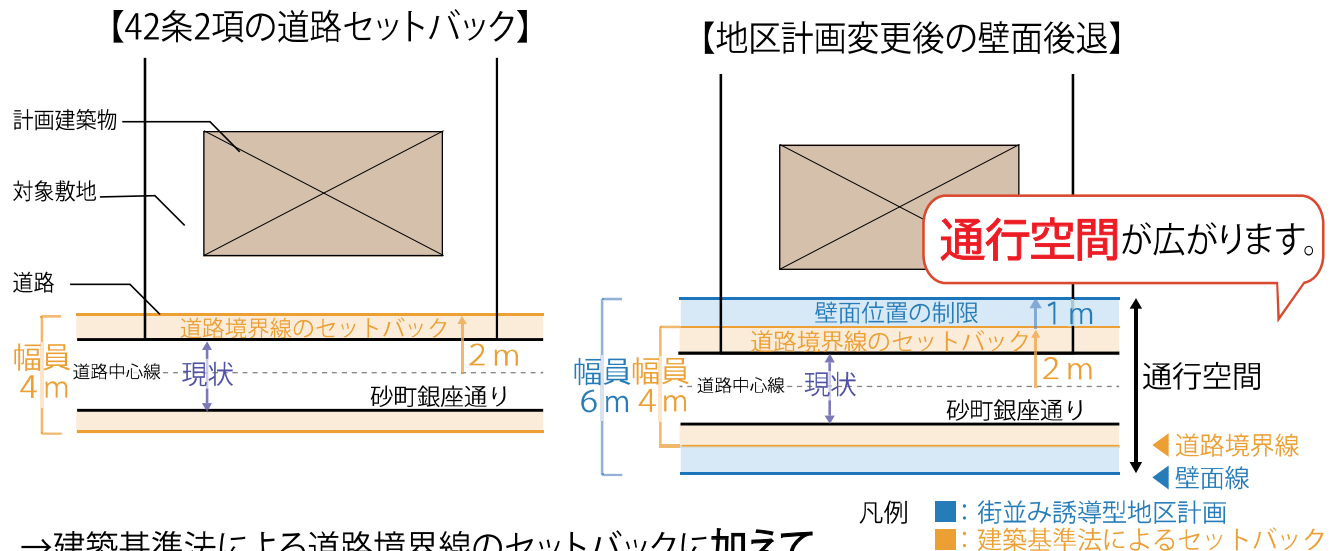
街並み誘導型地区計画について〈Q&A〉

Q3. 建築基準法による道路境界線のセットバックと街並み誘導型地区計画による壁面後退は、何が違うのか。

A3. 建築基準法第42条2項※により、道路の境界線は、道路の中心線から2mの範囲とみなされており、**道路中心線から2mの範囲まで道路境界線のセットバック**が求められています。その部分に建築物を建築することができず、**敷地面積に算入することもできません**。

街並み誘導型地区計画による壁面後退区域は、建築物を建築することができませんが、**敷地面積に算入することは可能**となります。

(例) 現状の前面道路幅員が4m未満の道路の場合



→建築基準法による道路境界線のセットバックに加えて、街並み誘導型地区計画導入による**壁面後退が必要**となります。

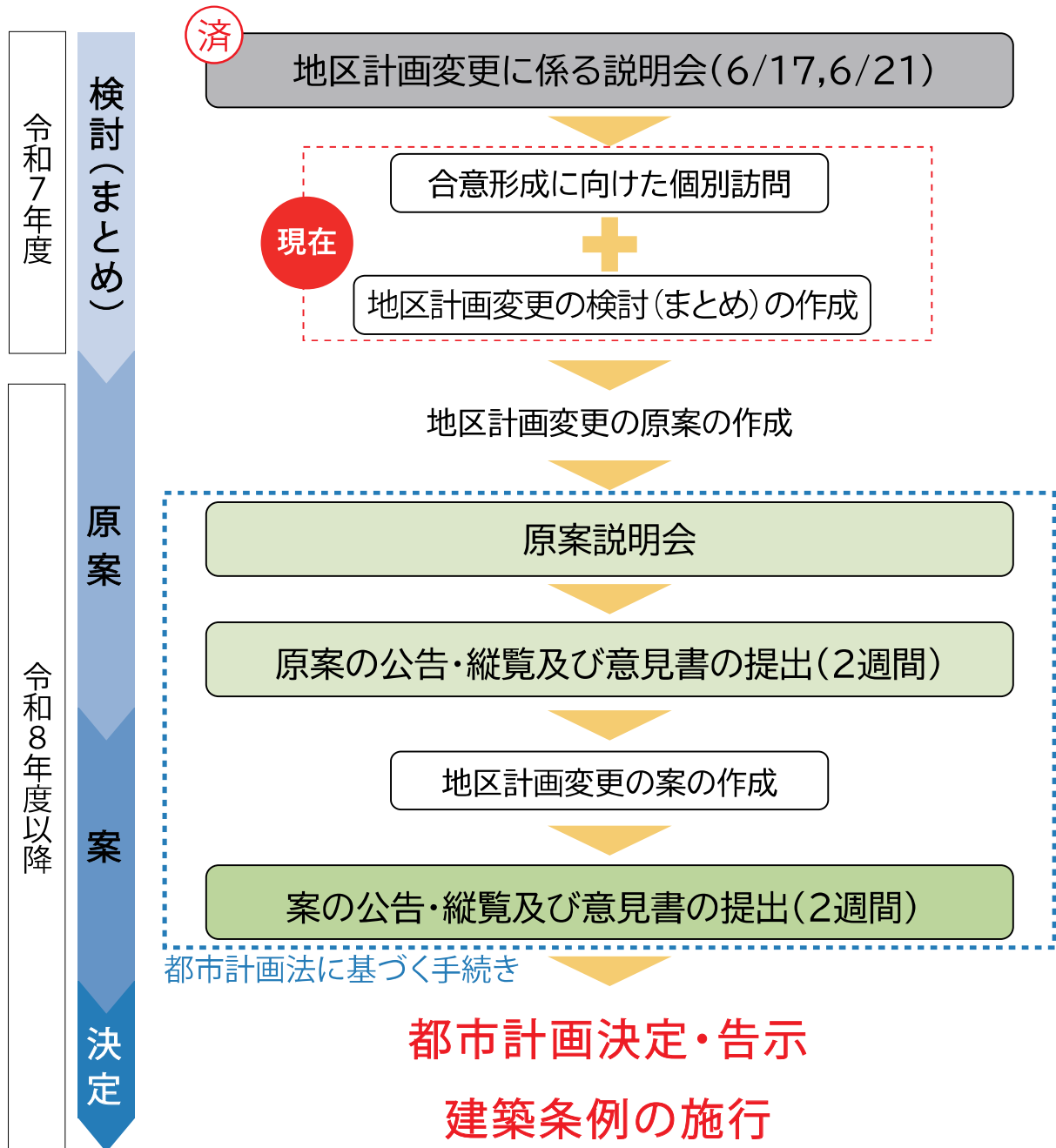
	建築基準法による 道路境界線のセットバック	街並み誘導型地区計画
ルールの適用	新築・建替え時に適用必須	新築・建替え時に適用必須
土地所有者	個々の地権者のまま	個々の地権者のまま
建築物の建築	建築不可	建築不可
敷地面積への算入	算入されない (建築できる面積が減少)	算入される (建築できる面積は変わらない)

※建築基準法第42条2項

建築基準法が施行された時点などで既に建物が立ち並んでいた、幅員4m未満の道路で、その中心線からの水平距離2mの線をその道路の境界線とみなします。

今後の予定

地区計画の変更に係る説明会でいただいたご意見等を踏まえ、地区計画変更の検討(まとめ)を作成しました。令和8年度以降は都市計画法に基づき、地区計画変更に係る原案の作成及び説明会の開催、案の作成や公告・縦覧等、地区計画変更に向けた手続きを進め、都市計画決定及び告示、また建築条例の施行を予定しております。



<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】 hunenka@city.koto.lg.jp

【住所】 江東区東陽四丁目11番28号

