

北砂三・四・五丁目地区

地区計画改定に向けた アンケート調査票



アンケート調査の趣旨

地区の防災性の向上と住環境の改善のために、北砂三・四・五丁目地区では、令和2年に地区計画[※]を策定しました。その後も段階的な地区計画の改定に向けて検討を続けてきました。

この度、地区の現状に合ったルールの検討を行うため、地区にお住まいの方や土地・建物をお持ちの方のご意見を伺うべく、アンケート調査を実施します。

※地区計画：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まちづくりの手法です。

以前実施したアンケート調査で、「内容をよく知ってから判断したい」との声が多くありました。本資料を通して、内容を理解していただいたうえで、ご回答いただけますと幸いです。

ご回答方法（質問1～7までご回答ください）

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。
- 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

回答期限 令和6年8月26日（月）まで

本アンケート調査へのご協力をよろしくお願いいたします。

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。

○建築確認申請の提出前に、「地区計画区域内における建築行為等の届け出」が必要になります。

○地区計画は、「目標と方針」および「地区整備計画」で構成されます。「地区整備計画」は、「地区施設の計画」と「建築物の建替えルール」で構成されます。今回の改定では、『**建築物の建替えルール**』について検討します。



これまでの経緯

平成 30

平成 31
(令和 1)

令和 2

令和 3

令和 4

令和 5

令和 6

令和 7

平成 30 年～令和 2 年

地区計画策定 に向けて

地区計画で導入を検討していた 8 項目についてアンケート調査および説明会を実施し、地区の現状に対するご意見をいただきました。

ルールの内容	対象範囲	
建築物等の用途の制限	地区全体 複合住宅地区 商店街地区	…① …② …③
建築物の敷地面積の最低限度	地区全体	…④
壁面の位置と工作物の設置の制限	主要生活道路沿道 (構想線)	…⑤
街並み誘導型地区計画 (建物形態の規制及び緩和)	商店街地区	…⑥
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	地区全体	…⑦
垣又はさくの構造の制限	地区全体	…⑧

令和 2 年 11 月

地区計画策定

導入を検討していた中から、地区計画として右の 4 項目を策定しました。

ルールの内容	対象範囲	
建築物等の用途の制限	地区全体 複合住宅地区	…① …②
建築物の敷地面積の最低限度	地区全体	…④
垣又はさくの構造の制限	地区全体	…⑧

令和 5 年～令和 6 年

地区計画改定 に向けて

残りの項目についてまちづくり協議会から提案を受けました。今回は、この 4 項目についてアンケート調査を実施します。

ルールの内容	対象範囲	
建築物等の用途の制限 <small>ルール 1</small>	商店街地区	…③
壁面の位置と工作物の設置の制限 <small>ルール 4</small>	主要生活道路沿道 (構想線)	…⑤
街並み誘導型地区計画 (建物形態の規制及び緩和) <small>ルール 2</small>	商店街地区	…⑥
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 <small>ルール 3</small>	地区全体	…⑦

目指すべき北砂三・四・五丁目地区の将来像

『北砂三・四・五丁目まちづくり方針』（平成30年6月）より

- 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

店舗が連続した
商店街



砂町銀座通りのイメージ

緊急車両が通行可能な
幅員の広い道路



住宅地のイメージ

建築物の色彩が
統一されたまちなみ

将来像実現に必要な 建替えルール

ルール 1

建築物等の
用途の制限

対象範囲：砂町銀座通り沿道

ルール 2

街並み誘導型
地区計画

対象範囲：砂町銀座通り沿道

ルール 3

建築物等の
色彩の制限

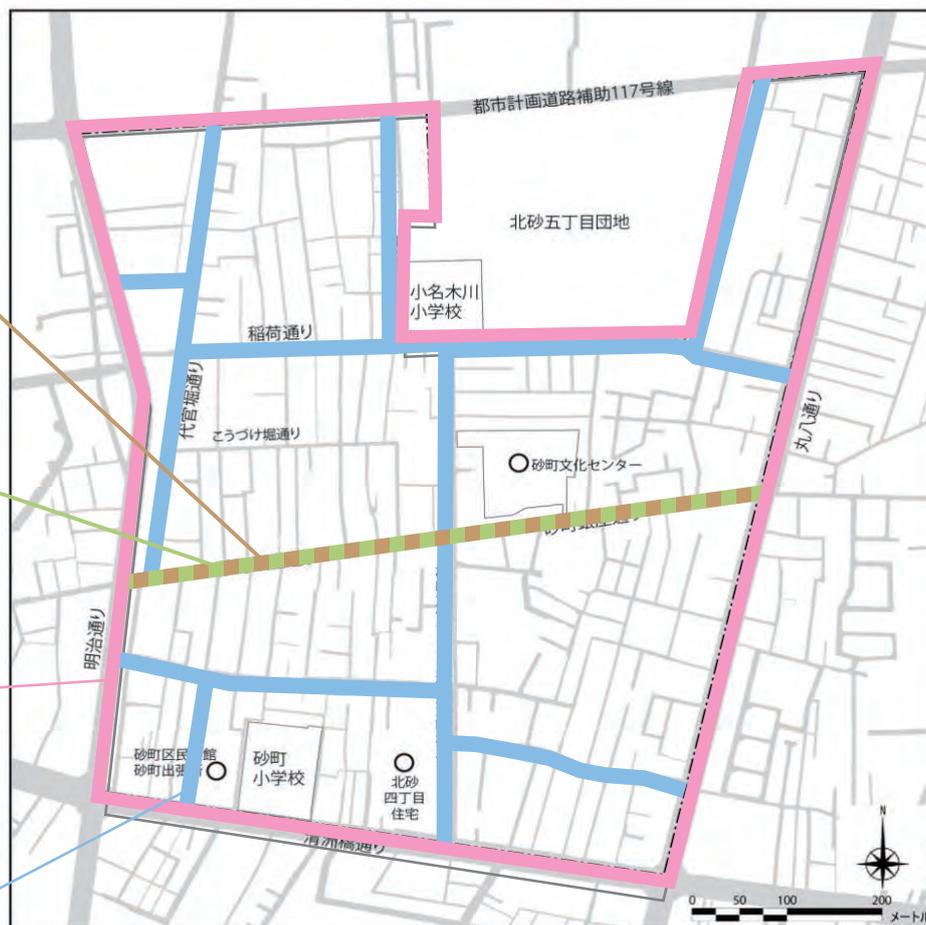
対象範囲：地区全体

ルール 4

壁面の位置と工作物
の設置の制限

対象範囲：主要生活道路沿道

建替えルールの対象範囲



⇒次ページから、各ルールについて説明・質問していきます。
ご自身の建物や土地の位置を確認しながらご回答ください。

ルール 1 建築物等の用途の制限

対象範囲：砂町銀座通り沿道

ねらい：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

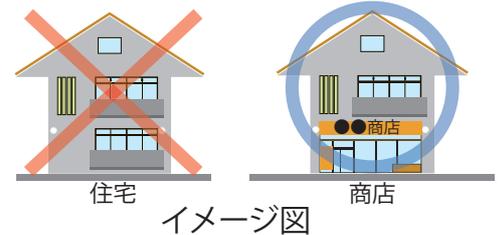


建築物等の用途の制限は、地区にふさわしい市街地を実現していくために建築できる用途を制限するものです。

江東区として当地区で検討している用途制限の例

砂町銀座通り沿道建物の1階部分への住宅等^{*}の建築を禁止

^{*}住宅等：住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿、倉庫、自動車車庫等のこと。



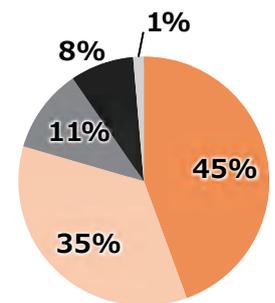
これまでに検討してきたこと

(1) 建替えルールのアンケート調査（平成31年4月）

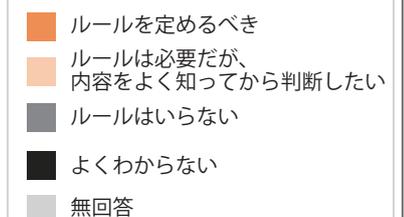
質問 商店街地区において、住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿、倉庫、自動車車庫等を地上1階部分に建築できないことについて、どう考えますか？

(2) まちづくり協議会からの提案（令和5年度）

提案 砂町銀座商店街沿道建物の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。



総数：514件



建築物等の用途の制限を導入する効果・課題

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。

課題

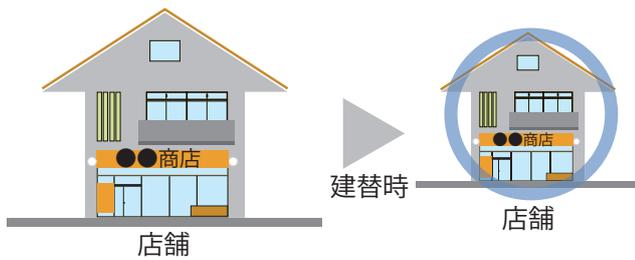
○建替え後の1階部分の使い方が制限されるため、建替える際の自由度が下がります。

○店舗が閉店した際、禁止されている用途に建替えができないことにより、
空き店舗のままとなり老朽建物が増え、賑わいが減る可能性があります。

具体例

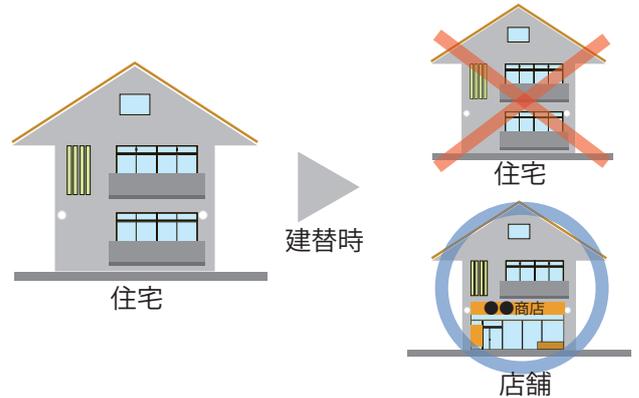
例：1階が店舗である建物を建替えるとき

→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



なお、既存の建物については適用を除外するなど、具体的な制限は今後検討していきます。

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※1、寄宿舍※2又は下宿※3、倉庫※4、自動車車庫※5等の建築を禁止することに対してどう考えますか？

1. ルールを定めるべき
2. ルールは必要ない
3. よくわからない →自由記述欄へ不明点をご記入ください。

⇒内容を理解したうえで、ご回答ください。



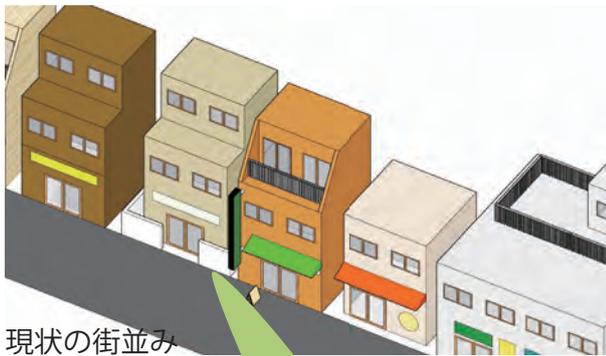
用語解説

- ※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 寄宿舍 : 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・保管をするための建物。
- ※5 自動車車庫 : 車両を収容するための建物。

ルール 2 街並み誘導型地区計画

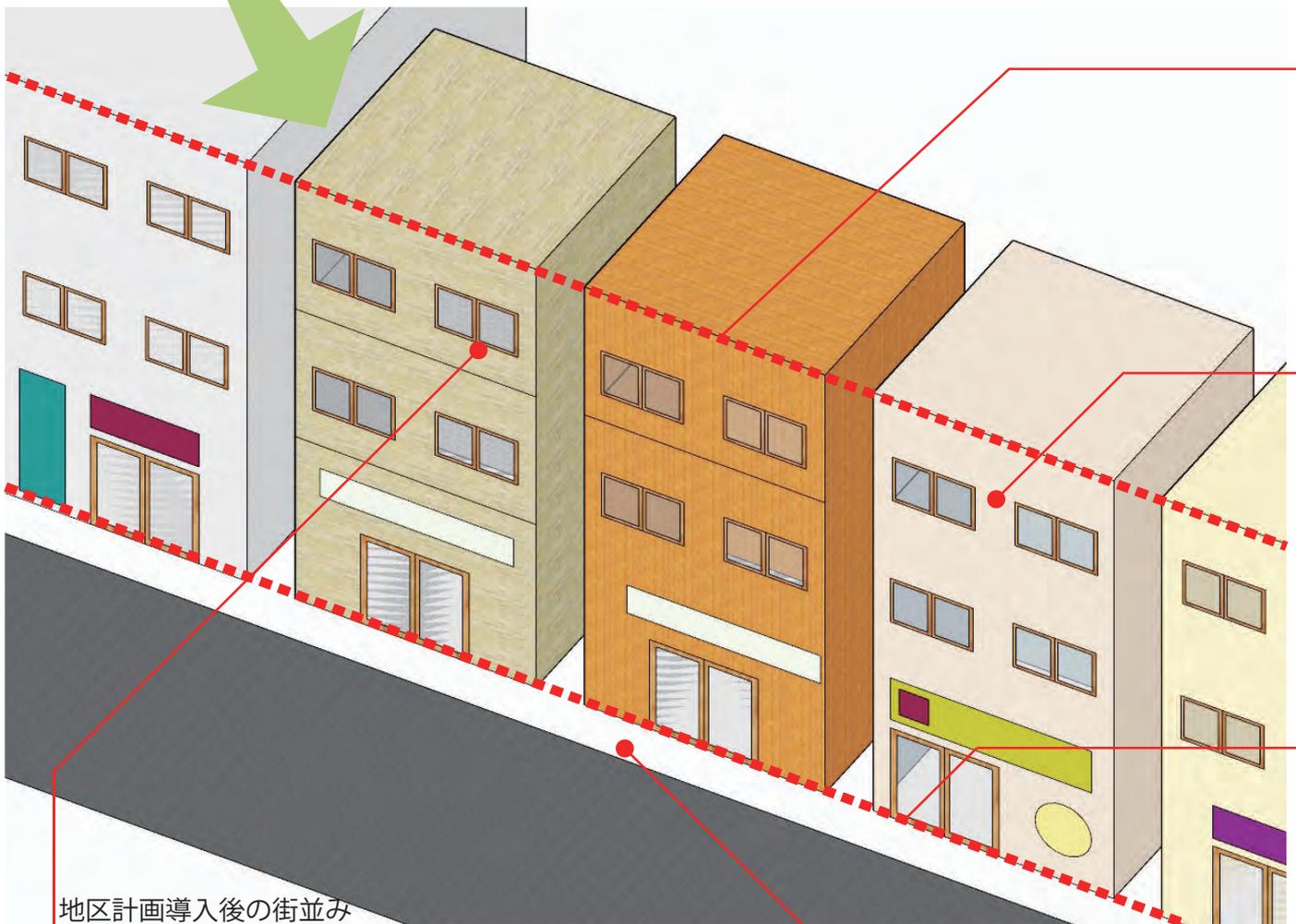
対象範囲：砂町銀座通り沿道

ねらい：通行空間の安全安心を確保するため、良好な街並みを誘導する



現状の街並み

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。

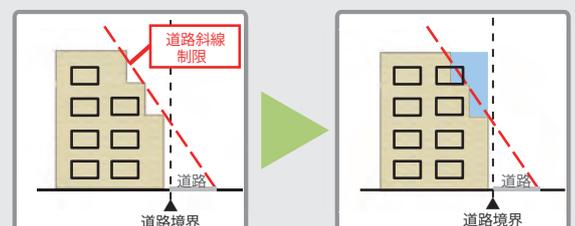


地区計画導入後の街並み

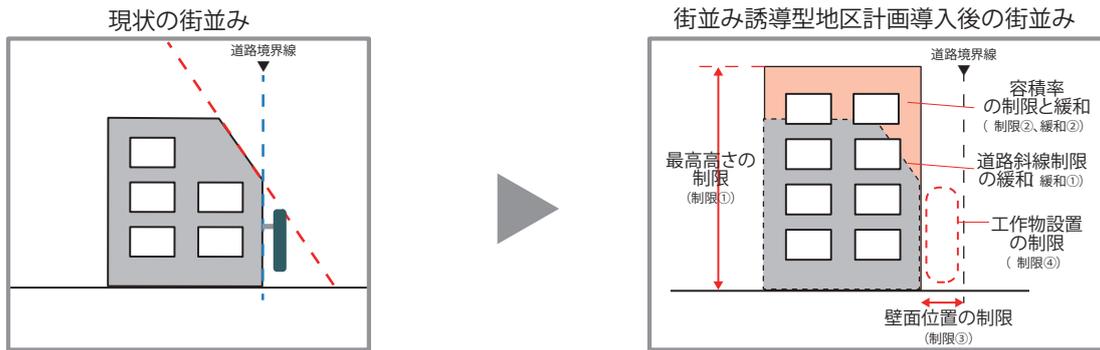
緩和
①

道路斜線制限の緩和

道路斜線制限とは、道路の採光や通風が確保できるように、道路に面した建物の一定部分の高さが制限されることです。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。



具体例

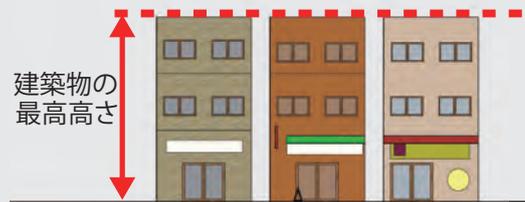


制限

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

制限

②

前面道路幅員による容積率制限の緩和 容積率の最高限度の制限

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です。既に規制さ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せん。



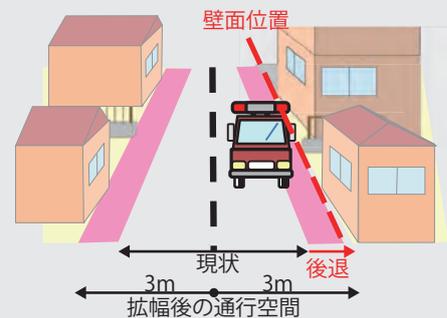
建築できる床面積が拡大

制限

③

壁面位置の制限

幅員 4m 未満の狭い道路は、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、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、災害時にも緊急車両が通行しやすくなります。また、歩行者空間も確保されます。

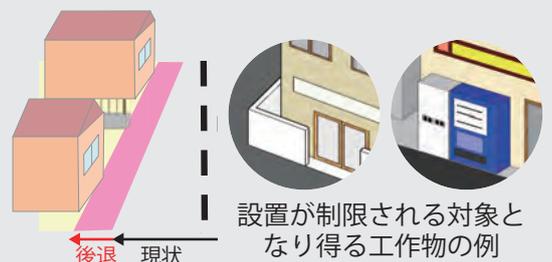


制限

④

工作物の設置の制限

壁面が後退した空間（右図のピンクの部分）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。



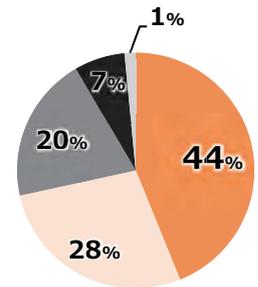
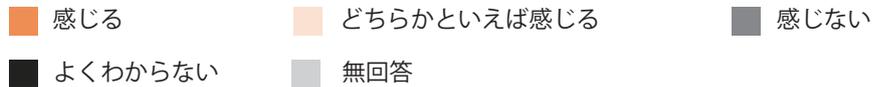
ルール 2 街並み誘導型地区計画

対象範囲：砂町銀座通り沿道

これまでに検討してきたこと

(1) 街なみに関するアンケート調査（平成 30 年 7 月）

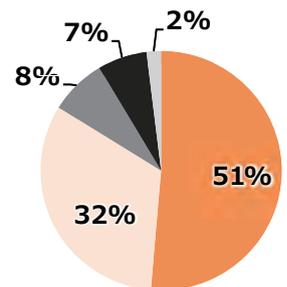
質問 街なみに統一感がなく、雑然と感じますか？



総数：524 件

(2) 街並み誘導型地区計画のアンケート調査（平成 31 年 4 月）

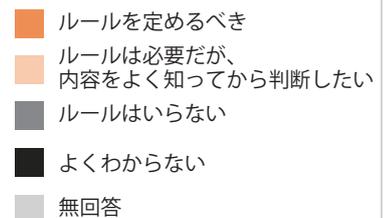
質問 砂町銀座商店街のある商店街地区において、道路中心から 3 m 以上壁面の位置を後退して建物を建築し、工作物の設置を制限することに合わせて、高さの最高限度を 13m に定めることで、現行の建物形態の規制を緩和することについて、どう考えますか？



総数：514 件

(3) まちづくり協議会からの提案（令和 5 年度）

提案 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を確保すること。



街並み誘導型地区計画を導入する効果・課題

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。
- 既に規制されている容積率の制限が緩和され、上層階の床面積が確保できます。

課題

- 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および工作物の設置位置が制限される可能性があります。
- 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。

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. 導入すべき
 2. 導入すべきだが、制限内容に気になる点がある → 質問3にお答えください
 3. 導入すべきでない → 質問3にお答えください
 4. よくわからない → 自由記述欄へ不明点をご記入ください
- ⇒内容を理解したうえで、ご回答ください。



質問 3 気になる制限内容・導入すべきでない理由

※複数選択可

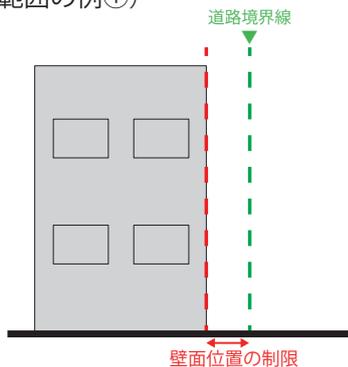
1. 通行空間の安全確保よりも、建築面積の確保を優先したいため(壁面位置の後退に反対)
2. 工作物は制限なく、自由に置きたいため(工作物の設置の制限に反対)
3. その他 → 自由記述欄へ気になる点等をご記入ください

【質問2・3に対する補足説明】

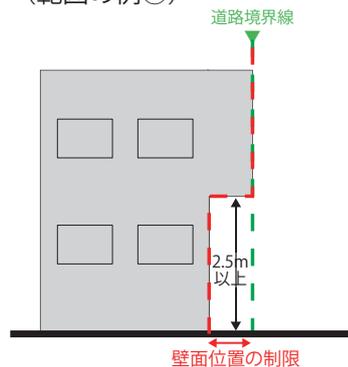
壁面位置や工作物に関する具体的な制限は、今後検討していきます。

○壁面位置の対象範囲例

(範囲の例①)



(範囲の例②)



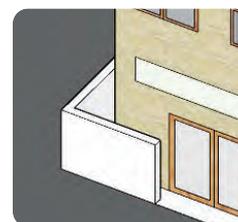
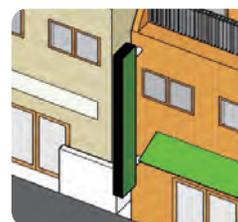
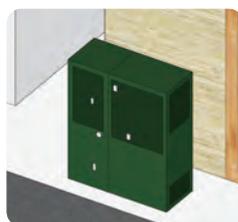
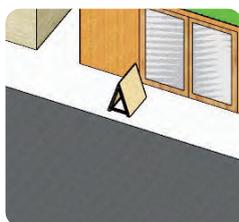
(種類の例)

壁面位置は主に、壁・柱位置について制限しますが、以下項目についても制限を検討します。

(検討項目)

庇、軒、バルコニー、ベランダ、出窓等

○設置が制限される対象となり得る工作物の例



ルール 3 建築物等の色彩の制限

対象範囲：地区全体

ねらい：統一感のある落ち着いた街並みを形成する



建築物等の色彩の制限とは、外壁や屋根など建築物の色彩を一定の値に定めることです。これにより、統一感のある落ち着いた街並みを形成することができます。

現状、本地区では、関連した規制として下記のふたつが制定されています。詳しくは江東区 HP をご参照ください。

○江東区都市景観条例

街並みを意識した景観的配慮の検討を十分に行っていただく為、一定規模以上の建築物を建築する場合や工作物を設置する場合などには、建築確認等の手続きに先立ち、景観についての計画を事前に届け出ていただく必要があります。

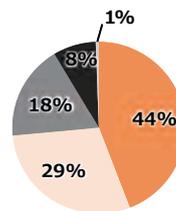
○屋外広告物の規制

広告塔・広告板（袖看板、壁面看板、屋上看板、野立看板等）、プロジェクションマッピング、広告幕、車体利用広告などを江東区内に掲出するときには、江東区の許可が必要です。

これまでに検討してきたこと

(1) アンケート調査（平成 31 年 4 月）

質問 地区全体において、建築物を建築する際には、周辺と調和したデザインや色彩などにすることについて、どう考えますか？



総数：514 件

- ルールを定めるべき
- ルールは必要だが、内容をよく知ってから判断したい
- ルールはいらない
- よくわからない
- 無回答

建築物等の色彩の制限を導入する効果・課題

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。

課題

- 外壁や屋根、看板などで、自由な色彩が使用できなくなります。
- 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。

質問 4 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？

1. 具体的に制限対象・内容を決めてルールを定めるべき（制限対象：屋根、外壁等／制限内容：色彩の種類等）
2. 江東区都市景観条例や屋外広告物の規制が既にあるので新たな制限はいらない
3. よくわからない →自由記述欄へ不明点をご記入ください

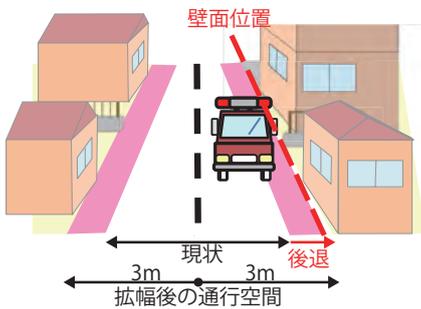
⇒内容を理解したうえで、ご回答ください。



ルール4 壁面の位置と工作物の設置の制限

対象範囲：主要生活道路沿道

ねらい：建築物の壁面を後退し、通行空間を広げる

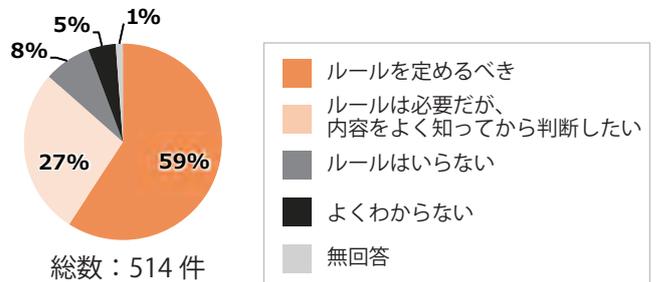


幅員 4m 未満の狭隘な道路は、災害時に沿道建物の倒壊により、消防活動や避難活動が困難になることが考えられます。そこで、壁面を道路中心線から 3m 後退した位置に制限することで、通行空間が確保され、災害時にも緊急車両が通行しやすくなります。また、歩行者空間も確保されます。

これまでに検討してきたこと

(1) アンケート調査（平成 31 年 4 月）

質問 主要生活道路沿道において、道路の中心から 3 m 以上壁面の位置を後退して建物を建築し、また、後退した区域での工作物の設置を制限することについて、どう考えますか？



壁面の位置と工作物の設置の制限を導入する効果・課題

効果

- 防災上必要な通行空間が確保され、災害時の避難や消防・救援活動がしやすくなります。
- 平常時にも安全に通行できる道路環境をつくれます。

課題

- 道路中心から 3 m 以上、壁面の位置を後退して建物を建築する必要があり、建築面積が減る可能性があります。
- 壁面の位置を後退した区域には、塀や柵などの工作物は設置できません。

江東区としての方向性

主要生活道路（構想線）については、現在、防災生活道路整備事業にて道路拡幅を進めております。現時点では、すべての主要生活道路（構想線）について線形が決定できておりません。

したがって、今回の地区計画の改定では壁面の位置と工作物の設置の制限に関する検討は行わず、今後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。

※道路拡幅に関する事業は、江東区からのお知らせ等をご参照ください。

最後に、回答者様ご自身についてお答えください。

質問 5 あなたの年齢は、どの年代にあてはまりますか？

1. 30 歳未満
2. 30 歳以上、60 歳未満
3. 60 歳以上、80 歳未満
4. 80 歳以上

質問 6 あなたは、地区内に土地・建物を所有又は借りていますか？

※複数該当する場合は複数回答してください。

1. 土地と建物を所有
2. 建物のみを所有
3. 土地のみを所有
4. 店舗や部屋、建物を借りている

質問 7 あなたが土地・建物を所有している、又は借りている場所はどこですか？

※複数該当する場合は複数回答してください。

1. 砂町銀座通り沿道西側
2. 砂町銀座通り沿道東側
3. その他



質問は以上です。ご協力ありがとうございました。

本アンケート調査の内容についてご不明な点や疑問がございましたら、下記問い合わせ先へご連絡ください。なお、令和6年秋頃に開催する地区計画説明会にてご不明な点や疑問点にお答えする予定です。

<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4丁目11番28号

