

燃え広がらない・燃えないまちをめざして 北砂三・四・五丁目地区 まちづくりニュース

特別号

令和6年6月

発行：北砂三・四・五丁目地区まちづくり協議会

令和5年度の取組み 砂町銀座通り沿道のまちづくり提案書 を作成しました。

北砂三・四・五丁目地区まちづくり協議会、砂町銀座通り沿道店舗や地区住民の方々とともに、まちなみワークショップを実施し、『北砂三・四・五丁目地区まちづくり方針』に掲げる、「方針4『砂町銀座通りの沿道まちづくり』」について具体的な提案(将来イメージ)を検討してきました。

本誌では、その内容をお届けします！



提案書の表紙

目次

○まちなみワークショップとは	P 2
○検討の流れ	P 2
○ワークショップの内容	P 3～7
○まちづくり提案書の内容	P 8～11
○提案を実現するための体制づくり	P12

SNSでも情報発信！

まちなみワークショップの詳細は、芝浦工業大学の研究室で情報発信しています。

最新情報や
意見交換は
LINEで！

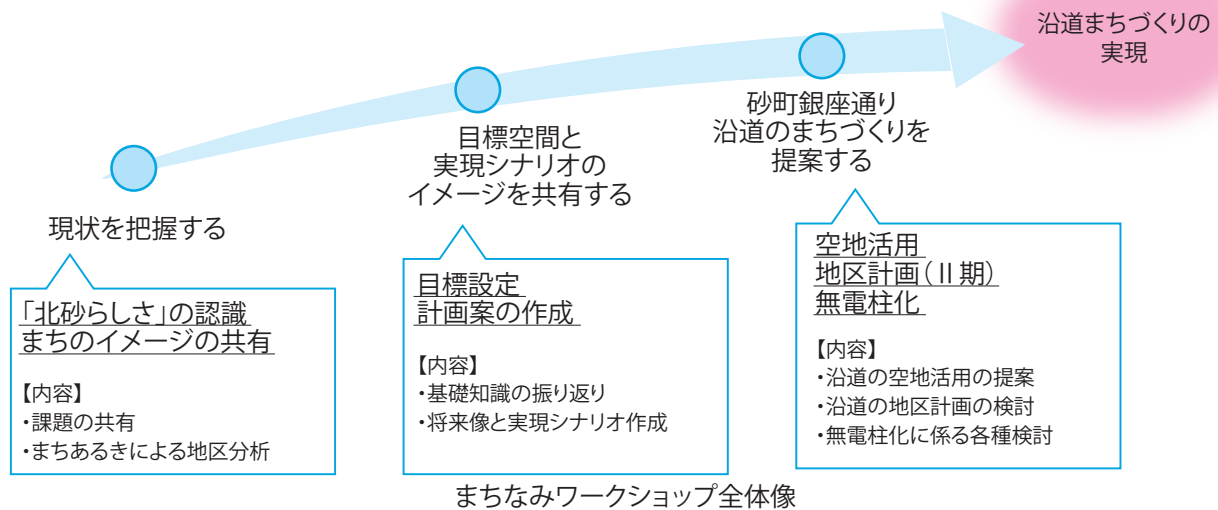


これまでの様子は
Youtubeで
動画を発信！



まちなみワークショップとは

「北砂三・四・五丁目地区まちづくり方針」に掲げる、「方針4『砂町銀座通りの沿道まちづくり』」について、空地活用、地区計画（Ⅱ期）の導入、無電柱化等の観点で、ワークショップ形式で検討を行いました。砂町銀座通り沿道の防災性向上とさらなる活性化の促進に向け、協議会から区へまちづくりの提案を行うことを目的に、令和5年度に5回ワークショップを開催しました。



検討の流れ

魅力と課題の発見

第1回まちなみワークショップ

まちあるきにより、砂町銀座通りの**魅力と課題**を抽出し、1枚の大きな地図で共有

【開催日】令和5年6月7日（水） 【参加者】12名

将来像の検討

第2回まちなみワークショップ

砂町銀座通りや沿道空地の具体的な**将来イメージ**を貼り絵で表現

【開催日】令和5年7月28日（金） 【参加者】8名

実現シナリオの検討

第3回まちなみワークショップ

将来イメージを実現するために、まちに関わるそれぞれの立場の方が**どう協力していくのか**検討

【開催日】令和5年10月12日（木） 【参加者】22名

幅広い意見を聴取

まちなみワークショップ【番外編】
（まちづくりイベント）

・まちなみワークショップに**不参加の方との対談**
・**地域住民が主体**となる商店街沿道空地の活用方法の検証

【開催日】令和5年11月2日（木）～5日（日） 【参加者】70名他

提案書の案を作成

第4回まちなみワークショップ

提案書に記載すべき**キーワードの背景や必要性**の確認

【開催日】令和5年12月14日（木） 【参加者】17名

提案書の完成

第5回まちなみワークショップ

まちづくり提案書として**内容を確定**

【開催日】令和6年2月20日（火） 【参加者】11名

ワークショップの内容

第1回まちなみワークショップ(令和5年6月7日(水))

第1回まちなみワークショップでは、改めて地区の現状を把握するため、砂町銀座通り沿道をまちあるきをし、1枚の大きな地図(ガリバーマップ)に魅力と課題をまとめました。

1) すなぎんあるき

芝浦工業大学志村研究室の学生の案内で、まちあるきを実施しました。普段何気なく歩いている通りを参加者同士で意見を出し合いながら歩くことで、新たな気づきとともに、魅力と課題を抽出しました。

2) ガリバーマップづくり

まちあるきで気が付いた魅力と課題を、1枚の大きな地図に書き込みました。地図にはたくさんのコメントが書き込まれ、参加者の意見を共有することができました。



第2回まちなみワークショップ(令和5年7月28日(金))

第1回まちなみワークショップで把握した砂町銀座通りの魅力と課題について、砂町銀座通りや沿道空地の具体的な将来イメージを1枚の貼り絵に表現しました。



意見出しの様子



発表の様子

砂町銀座通り沿道の一例：西側区間



▲現在の様子

- 思い描く将来イメージ
- ・公衆トイレやベンチを設けることで、休憩できる商店街にしたい。
 - ・自転車は押して歩く、迂回するなど、歩行者と車いすが優先的に使える商店街にしたい。

+

=



▲将来イメージ

空地活用の一例：文化センター前空地



▲現在の様子

- 思い描く将来イメージ
- ・文化センターへ通り抜けることで、文化センターの活用性を広げたい
 - ・多様なイベントができるようにしたい。
 - ・子どもが集まれるようなところになると良い

+

=



▲将来イメージ

第3回まちなみワークショップ(令和5年10月12日(木))

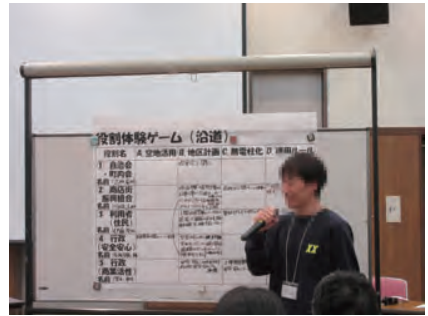
第2回まちなみワークショップで思い描いた将来イメージを実現するためには、まちに関わる方々が協力して取り組むことが必要です。そこで、商店街振興組合、町内会、利用者、行政(安全・安心、商業活性化)という5つの役割になりきり、それぞれの立場から将来イメージ実現のために何ができるか、どう協力していけばよいのかを考えました。



意見出しの様子



発表の様子



<ワークショップで出た意見の一例>



町内会

- ・役員会を開いて、地区計画について話し合う機会を設ける
- ・商店街振興組合と近隣の町内会との定期的な話し合いの場を設ける
- ・防災訓練や楽しいイベントなど商店街振興組合と協力して実施する
- ・“安全・安心”な商店街になるため、地域で自転車マナーの向上を呼び掛けていく



利用者

- ・利用者としての意見を商店街や行政に積極的に伝える
ex. 商店街に高齢者や車いす利用者用の通行スペースを確保してあるとよい
 - ・自転車の走行は危険だが、自転車での移動は必要でもある
 - ・自転車のルールを、目立つ放送や路面装飾などで分かりやすく示してほしい
 - ・通り沿いに、駐輪場が複数点在していると利用しやすい
 - ・駐輪場やイベントなど空地进行を暫定的に使えるとよい



商店街振興組合

- ・商店街で商品陳列ルールを決めて、各店舗に周知する
- ・商店街振興組合として、商店街の今後の方向性について話し合う
- ・店舗に寄り添った地区計画となるよう各店舗の意見を集める
- ・商店街の中で目立つシャッターをきれいにする
- ・商店街にふさわしい店舗の賃料設定にするよう、大家さんや不動産屋に働きかける



行政(安心安全)

- ・地区の魅力に考慮した地区計画を検討する
- ・地区計画の影響、無電柱化実現に向けた方法や工期等の周知・説明を丁寧に行う
- ・災害時に安全な場所へすぐに逃げられる動線(避難経路)を整備する
- ・まちの安全・安心に役立つ空地の活用(駐輪場や広場、避難経路の確保等)を進める



行政(商業活性)

- ・地域の人を巻き込んだイベントが継続的に開催されるよう支援を行う
- ・空店舗を活用するシステムづくりの支援を行う
- ・地域の活性化に役立つ助成や支援を行う
- ・利用者の声を聞いて、商店街振興組合から商店街をどうしたいかの意見をまとめてもらえるとうい

まちなみワークショップ【番外編】(令和5年11月2日(木)～5日(日))

まちなみワークショップ【番外編】では、まちなみワークショップの内容を砂町銀座通り沿道の空地で周知し、これまで参加できなかった方々との対話から、ひろく意見を集めました。

また、これまでのまちなみワークショップで出ていた意見を実際に検証することで、まちにどういった効果が生まれるかを確認しました。

期間中は、地域住民による空地活用や、芝浦工業大学学生の協力による貼り絵ゲーム、おためし駐輪場の設置や自転車押し歩き推奨効果の検証、文化センター前空地の接続に関するシールアンケートやヒアリング調査等を実施しました。空地の活用やアンケートなどにより、地域全体がまちなみワークショップに参加できたことで、地域の声が集まり、まちの安全安心の意識の醸成につながりました。



第4回まちなみワークショップ(令和5年12月14日(木))

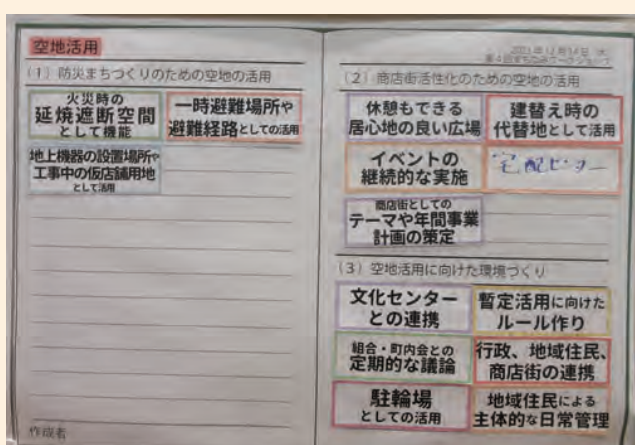
まちづくり協議会からまちづくりの提案をするために、これまでの内容を踏まえて、まちづくり提案書に記載すべきキーワードの背景や必要性を確認し、まちづくり提案書の案を作成しました。



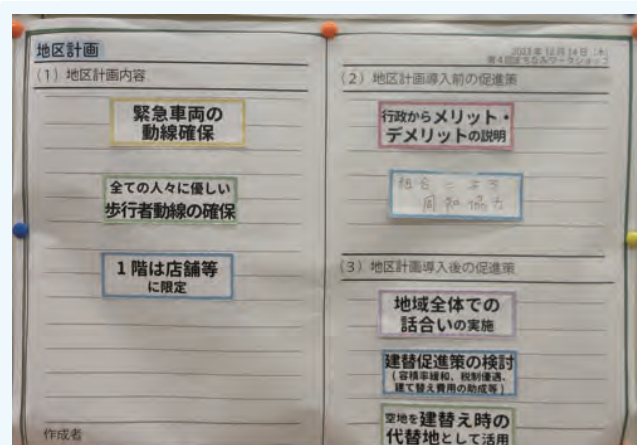
意見出しの様子



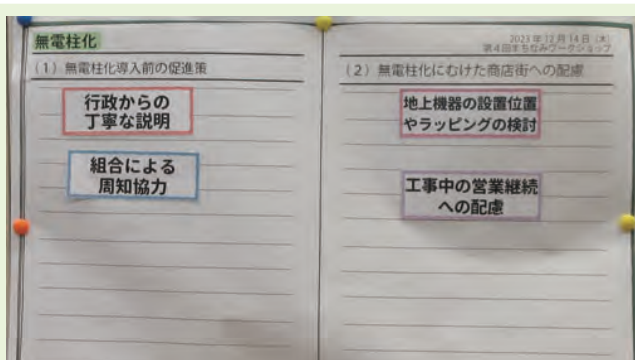
発表の様子



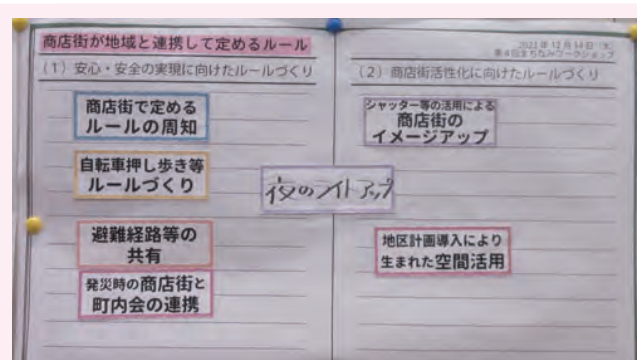
空地活用



地区計画



無電柱化



商店街が地域と連携して定めるルール

検討結果

第5回まちなみワークショップ(令和6年2月20日(火))

第5回まちなみワークショップは、第15回北砂三・四・五丁目地区まちづくり協議会と合同開催となりました。

これまでのワークショップの成果をまとめた「砂町銀座通り沿道のまちづくり提案」を確認しました。また、まちづくり提案書は地区内に報告した後に江東区へ提出することを共有しました。



意見交換の様子

まちづくり提案書の内容

空地活用

(1) 防災まちづくりのための空地の活用

- ① 商店街沿道の空地は、発災時等も想定した安全・安心に資する活用が必要です。そのため、文化センター前空地は、砂町文化センターと通り抜けできるように接続させることを提案します。

活用例) 発災時: 一時的に逃げ込むためのスペース

商店街から砂町文化センターへの避難経路(文化センター前空地の場合)

火災時: 延焼遮断空間、等

- ② 営業を継続しながら無電柱化や不燃化建替えの推進に協力するために、空地を活用することを提案します。

活用例) ・無電柱化による地上機器の設置場所

・無電柱化のための工事ヤードや建替え工事中の仮店舗用地

・建替え時の移転用地、等

(2) 商店街活性化のための空地の活用

- ③ 商店街に人を呼び込む仕掛けとして、継続的なイベント開催が効果的です。そのため、空地をイベントの開催場所として活用することを提案します。

- ④ イベントを開催していないときには、多世代が座って休憩できる場所として、緑化等を行い居心地の良い広場にすることを提案します。

- ⑤ 平常時は、商店街を含む地域住民が主体的に日常管理を行います。

- ⑥ 空地をより効果的に活用するために、商店街振興組合によるテーマや年間事業計画を策定することが有効的です。

(3) 空地活用に向けた環境づくり

- ⑦ 地区全体の安全安心と商店街の活性化に寄与する空地活用を考えるため、商店街振興組合と町内会とで定期的に話し合うとともに、行政も含めて三者で連携していきます。

- ⑧ 空地が安全安心な用途に活用されるまで、地域が主体となって暫定活用するルールを検討します。

- ⑨ 商店街では自転車の路上駐輪により十分な道幅が確保できない状態が散見されます。改善策として暫定的な活用含め空地を駐輪場として活用し、安全安心な商店街を実現します。

- ⑩ 砂町文化センターと積極的に連携し、互いの利用者が行き来することによる、多様な使われ方を誘発します。

空地活用による将来イメージ

▼空地活用の将来イメージの一例

砂町銀座通りから
文化センターへ
通り抜けることができるイメージ



無電柱化に必要な地上機器を
公園に設置した事例(富岡地区)

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

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

現状と1階を非住居の用途とする将来イメージ

▼現在の砂町銀座通りイメージ



商店街沿道に住宅があることで店舗の連続性がなくなっている



地区計画
建築物等の
用途の制限

▼地区計画導入後の将来イメージの一例



店舗が連続することで賑わいのある商店街となる

現状と壁面後退による将来イメージ

▼現在の砂町銀座通りイメージ



敷地の境界ぎりぎりまで建物が建っている



地区計画
壁面の位置
と工作物の
設置の制限

▼地区計画導入後の将来イメージの一例



建物の壁面後退により道幅が広がる

無電柱化

(1) 無電柱化導入前の促進策

- ① 無電柱化の具体的な手法や工事期間について、行政から商店街関係者や地権者に対し丁寧な説明が必要です。商店街振興組合としては、その周知に協力します。

(2) 無電柱化にむけた商店街への配慮

- ② 行政、商店街振興組合、町内会の三者で連携し、商店街にとってより有意義な無電柱化を推進します。

例)

- ・地上機器の設置位置への配慮
- ・商店街活性化に親和性のあるデザイン
- ・商店街のPRとなるようなラッピング等

- ③ 工事期間中においても、各店舗が営業を継続できるような配慮が必要です。

例)

- ・夜間工事等

砂町銀座通りの現状と無電柱化実現によるまちの将来イメージ

▼現在の砂町銀座通りイメージ



無電柱化
電線や電柱
がなくなる

▼無電柱化実現後の将来イメージの一例



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

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

- ①地区計画導入により生まれた空間を有効に活用するために、商店街振興組合がルールを定めています。
例)・沿道部分への商品棚や看板の設置位置
・駐輪スペースの確保、等
- ②商店街振興組合が自転車等の通行に係るルールを定めています。
例)・時間帯を制限した押し歩き
・自転車の迂回ルートの共有
・子どもをのせられる電動自転車への配慮
・歩行者天国の実施、等
- ③商店街振興組合が町内会で協力体制を構築し、発災時へ備えます。
例)・商店街からの避難経路等を地域で共有
・商店街からの食材提供や炊き出し支援 等
- ④ルールを定めた際には、商店街振興組合が主導となって周知を徹底し、歩行者動線・緊急車両動線の確保や、発災時の被害縮小につなげます。
周知方法例) 商店街振興組合による放送、舗装の色分け等

(2) 商店街活性化に向けたルールづくり

- ⑤景観向上に向けた取組みを行うことで、更なる商店街のイメージアップを図ります。
例)・各店舗のシャッターの活用(シャッターアート等)
・清潔感の徹底
・夜間のライトアップ 等

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

オーニングの高さや色が統一されていない

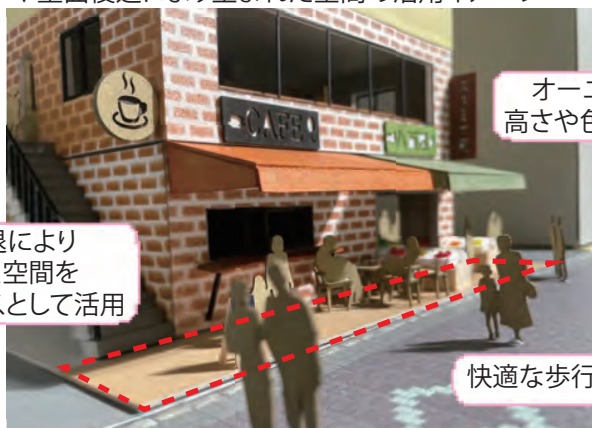


商品や看板がはみだしている



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



オーニングの高さや色調の統一

壁面後退により
生まれた空間を
飲食スペースとして活用

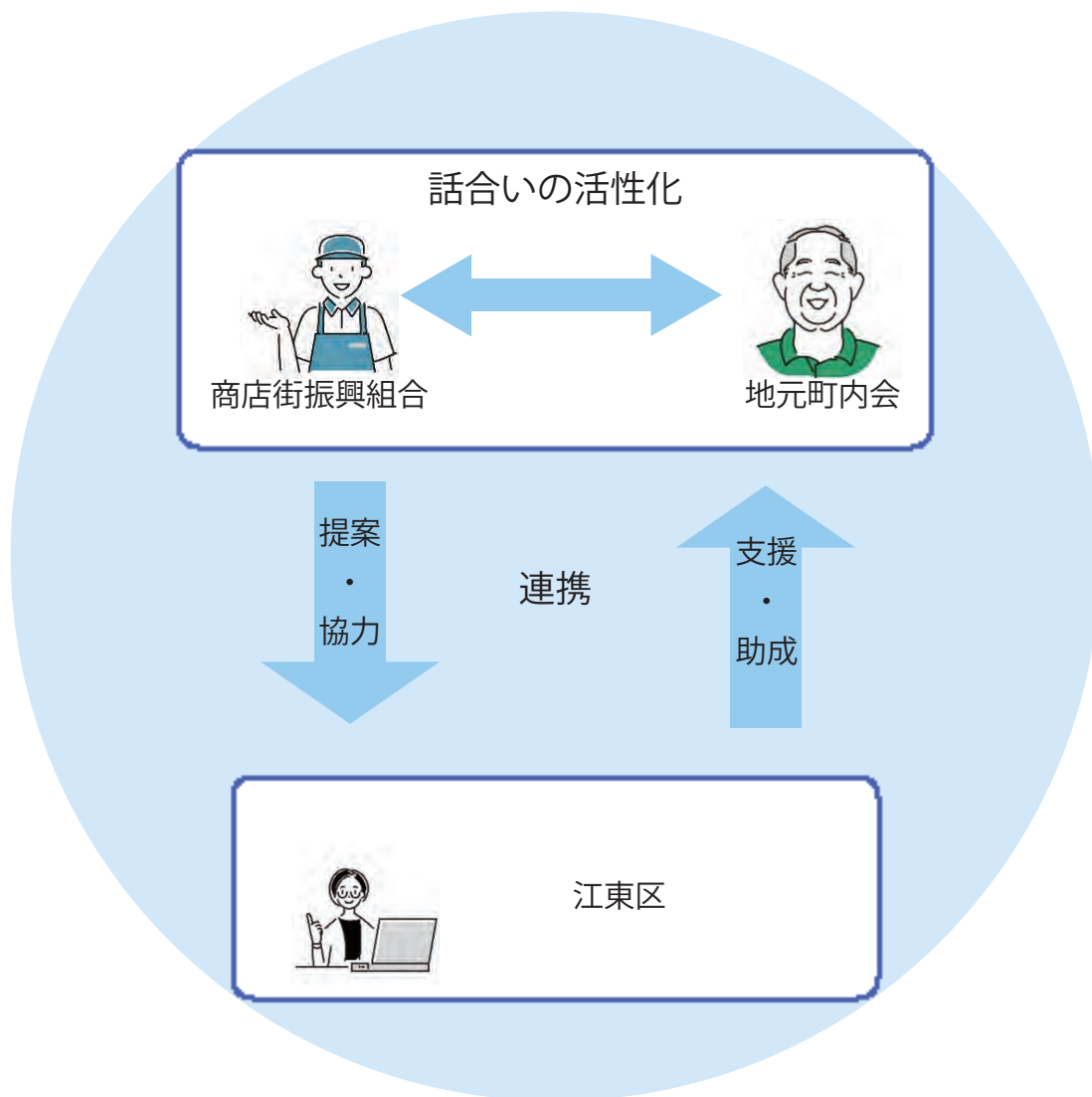
快適な歩行空間の創出

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

提案を実現するための体制づくり

提案を実現するためには、江東区からの支援や助成だけでなく、商店街振興組合や地元町内会など、地域全体で取り組むことが重要です。そのために、商店街振興組合と地元町内会は、話し合いながらまちづくりを促進していきます。

また、商店街振興組合や地元町内会の地域の話し合いに、江東区も参加するなど、官民が連携していくことも必要です。



問い合わせ先

「北砂三・四・五丁目地区まちづくり協議会」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

電話:03-3647-9491 FAX:03-3647-9009 Email: hunenka@city.koto.lg.jp

■ UR都市機構 東日本都市再生本部 密集市街地整備部

電話:03-3347-4267 FAX:03-5323-0354

※北砂三・四・五丁目地区に土地・建物をお持ちの方、お住まいの方に配布しております。

お心当たりのない方、大変お手数ですが上記問い合わせ先までご連絡下さい。

これまでの協議会活動や
まちづくりニュースは
こちらをご覧ください。



編集協力 江東区・UR都市機構