

令和元年6月25日  
都市整備部地域整備課

最後に、ご自身についてお答えください。

【設問7】 あなた（世帯主の方）の年齢は、どの年代にあてはまりますか。

- |         |        |          |
|---------|--------|----------|
| 1 30歳以下 | 2 40歳代 | 3 50歳代   |
| 4 60歳代  | 5 70歳代 | 6 80歳代以上 |

【設問8】 あなたは、地区内に土地・建物を所有していますか。

- |            |               |
|------------|---------------|
| 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 部屋又は家を借りている |

【設問9】 設問8で回答した内容の場所はどこですか。

- |       |       |       |
|-------|-------|-------|
| 1 三丁目 | 2 四丁目 | 3 五丁目 |
|-------|-------|-------|

【設問10】 ガイドの2～3ページをご確認いただき、設問8で回答した内容の場所は、下記に該当しますか。

- |                      |                         |       |
|----------------------|-------------------------|-------|
| 1 商店街地区<br>(ガイドP2参照) | 2 主要生活道路沿道<br>(ガイドP3参照) | 3 その他 |
|----------------------|-------------------------|-------|

設問は以上です。  
アンケートの内容についてご不明な点や疑問がございましたら、下記へご連絡ください。

<問い合わせ先>

江東区 都市整備部 地域整備課 不燃化推進係  
【電話】 03-3647-9491 (直通)  
【FAX】 03-3647-9009  
【Eメール】 tiikiseibi@city.koto.lg.jp  
【住所】 江東区東陽四丁目1番28号



～ご協力ありがとうございました。～

8

皆さんと協働で行うまちのルールづくりについてお答えください。

※設問に対する解説もご一読ください。

【設問1-1】 ルール① 建築物等の用途の制限 **地区全体**

地区全体において、**性風俗店等**を建築できないこととします。

⇒ この内容について、どう考えますか。

- |                            |
|----------------------------|
| 1 ルールを定めるべき                |
| 2 ルールは必要だが、内容をよく知ってから判断したい |
| 3 ルールはいらない                 |
| 4 よく分からない                  |

解説

【設問1-2】 ルール① 建築物等の用途の制限 **複合住宅地区**

複合住宅地区において、**マージャン屋、ばちこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、外車券売場等**を建築できないこととします。

⇒ この内容について、どう考えますか。

- |                            |
|----------------------------|
| 1 ルールを定めるべき                |
| 2 ルールは必要だが、内容をよく知ってから判断したい |
| 3 ルールはいらない                 |
| 4 よく分からない                  |

解説

【設問1-3】 ルール① 建築物等の用途の制限 **商店街地区**

商店街地区において、**住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿、倉庫、自動車車庫等を地上1階部分**に建築できないこととします。

⇒ この内容について、どう考えますか。

- |                            |
|----------------------------|
| 1 ルールを定めるべき                |
| 2 ルールは必要だが、内容をよく知ってから判断したい |
| 3 ルールはいらない                 |
| 4 よく分からない                  |

解説

2

北砂三・四・五丁目地区 **第2回**



まちづくりルールの導入に向けた  
**アンケート調査票**

ご回答の前に、添付の「北砂三・四・五丁目地区 まちづくりルールのガイド」(以下、「ガイド」)をご一読ください。

■ご回答に際してのお願い

- 設問は全部で10問あり、所要時間は15分程です。お手数ですが、最後までご回答をお願いします。
- 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** 回答ハガキにご記入の上、ご投函ください。
  - ② **FAX** 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** 右記のWebページからご回答ください。
  - ④ **持参** 地区内に設置する3箇所の回収箱にご投函ください。

設置場所：A 砂町文化センター  
B 砂町区民会館  
C 不燃化相談ステーション  
(北砂四丁目2-4番3号 宗清ビル2階)



**回答期限 平成31年4月20日(土)まで**

説明会にて使用した、**まちづくりルール**についての詳しい解説動画をご覧ください。 ※ガイド1ページ記載のWEBページより参照

1

【ルールの導入】

○良好な住環境や賑わいのある魅力的な商業環境をつくります。

【ルール導入後】

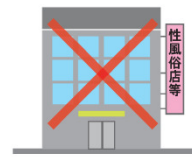
【設問1-1】 対象範囲：**地区全体**



【規制する用途】

性風俗店等

イメージ図



【設問1-2】 対象範囲：**複合住宅地区**



【規制する用途】

マージャン屋、  
ばちこ屋、  
射的場  
勝馬投票券発売所  
場外車券売場 等

イメージ図



【住宅地区】では、既に上記の建物は規制されており、建設することはできません。

【設問1-3】 対象範囲：**商店街地区**



【規制する用途】

地上1階部分の  
住宅、  
共同住宅、  
寄宿舎又は下宿、  
倉庫、  
自動車車庫 等

イメージ図



3

**【設問 2】 ルール② 建築物の敷地面積の最低限度** 地区全体

地区全体において、建築物の敷地面積の最低限度を60㎡以上に定めます。

⇒ この内容について、どう考えますか。

- 1 ルールを定めるべき
- 2 ルールは必要だが、内容をよく知ってから判断したい
- 3 ルールはいらない
- 4 よく分からない
- 5 60㎡より大きい方がよい
- 6 60㎡より小さい方がよい

**解説**

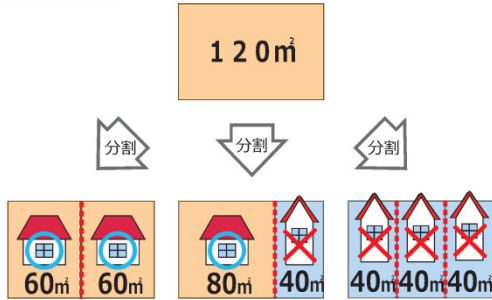
**【ルールの導入】**

○ 建て詰まりを防いで災害時に延焼しにくく、安全で良好なゆとりある住環境をつくれます。

**【ルール導入後】**

○ 新たに敷地を分割する場合に適用されます。

例) 敷地が120㎡の場合



※敷地を分割することはできますが、60㎡未満の敷地には建築物は建築できません。

- 以下のいずれかに該当する土地については、ルールの適用が除外されます。
  - ・ルール導入時点で、敷地面積が60㎡に満たない場合
  - ・敷地を集約化しても、敷地面積が60㎡に満たない場合
  - ・公共施設（道路等）の整備に協力して、面積の減少した敷地で建築する場合

4

**【設問 3】 ルール③ 壁面の位置と工作物の設置の制限** 主要生活道路沿道

主要生活道路沿道（下図の導入範囲沿道）において、道路の中心から3m以上壁面の位置を後退して建物を建築します。また、後退した区域での工作物の設置を制限します。

⇒ この内容について、どう考えますか。

- 1 ルールを定めるべき
- 2 ルールは必要だが、内容をよく知ってから判断したい
- 3 ルールはいらない
- 4 よく分からない

**解説**

**【ルールの導入】**

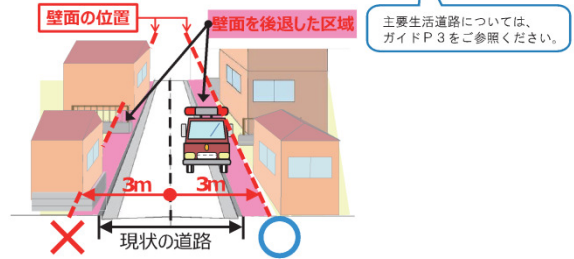
○ 防災に必要な道路空間が確保され、災害時の避難や消防・救助活動がしやすくなります。

○ 見通しが良くなり日常的に安全に通行できる道路環境をつくれます。

**【ルール導入後】**

- 道路中心から3m以上、壁面の位置を後退して建物を建築する必要があります。
- 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。

イメージ図



5

**【設問 4】 ルール④ 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

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3m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します。

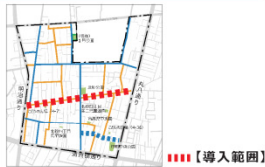
⇒ この内容について、どう考えますか。

- 1 ルールを定めるべき
- 2 ルールは必要だが、内容をよく知ってから判断したい
- 3 ルールはいらない
- 4 よく分からない

**解説**

**【ルールの導入の効果】**

- 壁面や高さの揃った街並みが形成されます。
- 壁面位置が後退することで、砂町銀座通りの道路空間の確保ができます。
- 現在よりも建物のボリュームを確保しやすくなるため、建替えが促進されます。



**【ルール（街並み誘導型地区計画）導入後】**

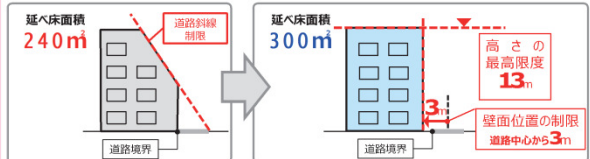
**規制されるルール**

- 建築物の高さの最高限度（13m≒4階建相当）
- 建築物の壁面の位置と工作物の設置の制限（道路の中心から3m以上）

**緩和されるルール**

- 道路斜線制限
- 前面道路の幅員による容積率制限（敷地に対して建築できる床面積）

例) 建物の敷地が100㎡（建物の面する道路の幅が4m）の場合



・現況では、道路斜線制限等によって建物形態が制限される

・新たに規制されるルール（壁面位置、工作物、高さの制限）守ることで、道路斜線制限等が緩和される  
・建築できる床面積を増やせる

6

**【設問 5】 ルール⑤ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限** 地区全体

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を定めます。

⇒ この内容について、どう考えますか。

- 1 ルールを定めるべき
- 2 ルールは必要だが、内容をよく知ってから判断したい
- 3 ルールはいらない
- 4 よく分からない

**解説**

**【ルールの導入の効果】**

○ 落ち着いたある良好な街並みや統一感のある景観をつくれます。

イメージ図

**【ルール導入後】**

- 外壁や屋根、看板などは、刺激的な色を避けた色彩にします。



**【設問 6】 ルール⑥ 垣又はさくの構造の制限** 地区全体

地区全体において、道路に面して設ける垣又はさくの構造は、原則として、生け垣やフェンス等にするのを定めます。

⇒ この内容について、どう考えますか。

- 1 ルールを定めるべき
- 2 ルールは必要だが、内容をよく知ってから判断したい
- 3 ルールはいらない
- 4 よく分からない

**解説**

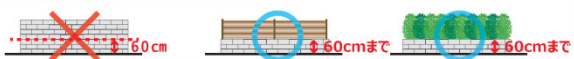
**【ルールの導入の効果】**

○ 災害時に塀が倒れて道路が塞がることを防ぎ、緊急車両の通行や避難がしやすくなります。

**【ルール導入後】**

- 道路に面する垣やさくは生け垣やフェンスとします。

○ ブロック塀の設置高さは60cm以下とします。



7



## 5. 建替えルール（案）

- **建替えルール**は、地区の課題を改善するために、**建築物に関する規制を定める**ものです。
- 新築・建替えの際に、定めたルールに沿って建築が行われることで、地区の将来像が実現されます。
- 下記の**6つの建替えルール**の導入を検討しています。
- 建替えルールの詳しい内容は、**アンケート調査票**に記載しています。
- 地域の皆様のご意見を伺いながら、地域の現状に合ったルールの検討を行うため、ご回答いただきますようお願いいたします。

ルールの内容	対象範囲	アンケート調査票該当ページ
<b>ルール①</b> 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	2～3 ページ
<b>ルール②</b> 建築物の敷地面積の最低限度	地区全体	4 ページ
<b>ルール③</b> 壁面の位置と工作物の設置の制限	主要生活道路沿道	5 ページ
<b>ルール④</b> 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 ページ
<b>ルール⑤</b> 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 ページ
<b>ルール⑥</b> 垣又はさくの構造の制限	地区全体	7 ページ

### <問い合わせ先>

江東区 都市整備部 地域整備課 不燃化推進係  
 【電 話】03-3647-9491 (直通) 【FAX】03-3647-9009  
 【住 所】江東区東陽四丁目1番28号 【Eメール】tikiseib@city.koto.lg.jp

4

## 2. 地区計画の内容

- 地区計画は、**目標と方針** + **地区整備計画** で構成されます。



## 3. 目標と方針（案）

### 地区計画の目標

- 地区の現状やまちづくり方針を踏まえて、地区計画の目指す**3つの**目標を定めます。
  - ① 密集市街地の防災性の向上
  - ② 良好な住環境の市街地形成
  - ③ 生活交流拠点としての特色ある商店街づくりの誘導

### 土地利用の方針（案）

- 地区の特性を活かした土地利用を誘導するため、**5つ**に区分した土地利用の方針を検討します。

<b>A</b> 【住宅地区】	住宅を中心とした土地利用と、良好で安全な住環境の市街地形成を図る。
<b>B</b> 【複合住宅地区】	住宅・工業・商業が調和した土地利用と、良好で安全な住環境の市街地形成を図る。
<b>C</b> 【住商複合地区】	住宅地の居住環境と調和した商業地の形成を図る。
<b>D</b> 【商店街地区】	商業を中心とした土地利用を図り、防災性の向上及び良好な景観形成により、より安全で魅力ある拠点形成を図る。
<b>E</b> 【幹線道路沿道地区】	延焼遮断帯の形成による不燃化とともに、幹線道路沿道にふさわしい複合市街地の形成を図る。

参考：江東区の都市計画図(用途地域等指定図)  
 詳細はこちら <https://www.city.koto.lg.jp/39011/machizukuri/toshi/toshikeikaku/82204.html>

2

## 北砂三・四・五丁目地区

# まちづくりルールのガイド

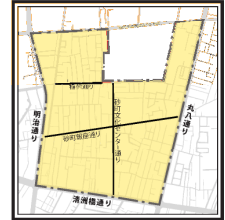
※アンケート調査票とあわせてご覧ください

## 1. まちづくりルールと地区計画について

### まちづくりルールとは

- **まちづくりルール**は、地区が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ルールです。
- **まちづくりルール**の一つである**地区計画**は、都市計画法に基づくルールであるため、まちづくりを着実に進めていくことができます。

### ルール導入範囲



### 地区計画の3つの特徴

- 特徴1** 住民の皆さんと江東区と一緒に作ります。
- 特徴2** ルールは建替え・新築するときに適用されます。
- 特徴3** 地区の実状にあった、きめ細かなルールを独自に決めることができます。

3月15日・16日に実施した説明会の動画を、Webページでご覧いただけますので、併せてご確認ください。



江東区 不燃化地区 まちづくりルール 検索  
※不燃化相談ステーションでもご確認ください。

### 地区計画導入の効果



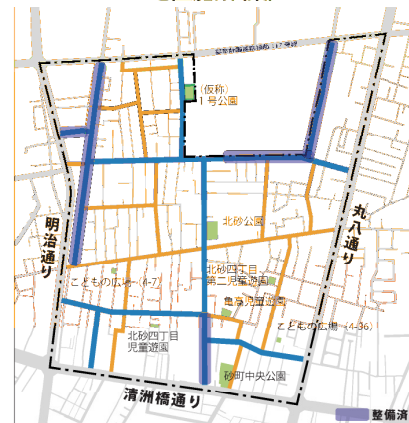
地区計画導入後に建替えが進んだまちのイメージ

1

## 3. 地区施設（案）

- **地区施設**とは、**地区内に必要な道路や公園などの公共施設**のことです。地区計画では、その位置や規模を定めることができます。
- 本地区では、まちづくり方針に位置付けられた道路や既存の公園・広場などを地区施設に定めることを検討します。

### 地区施設（案）



### 主要生活道路※ 【幅員 6m】 区画道路 【幅員 4m】

地区の骨格となる道路ネットワークとして、特に重要性の高い路線を位置づけます。

【災害時・平常時】 駐車車両がない場合、消防活動可能  
 消防活動、避難及び延焼遮断帯機能を確保

※別途、地区内にて計画している道路事業計画により整備予定です

地区の外周及び主要生活道路をつなぐ道路を位置づけます。

【平常時】 駐車車両がない場合、消防活動可能  
 【災害時】 最低限の避難機能の確保

### 公園・広場等

地区の防災性の向上及び身近に憩える場所として位置づけます。

【災害時】 災害時の一時避難場所として確保

3