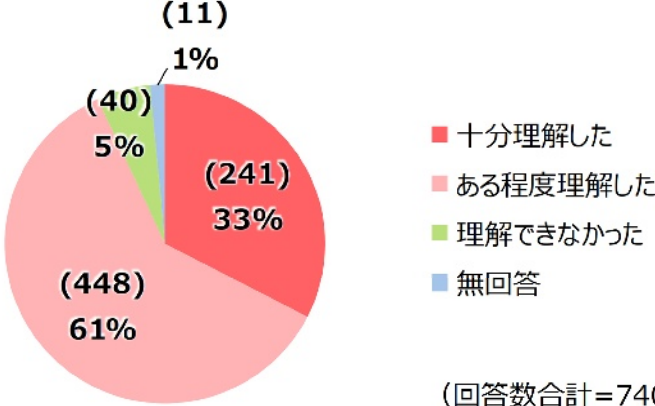
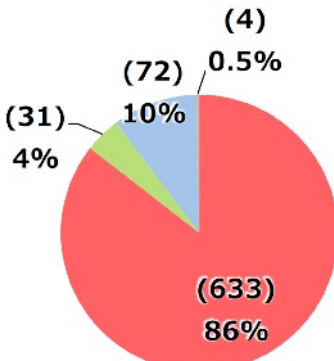
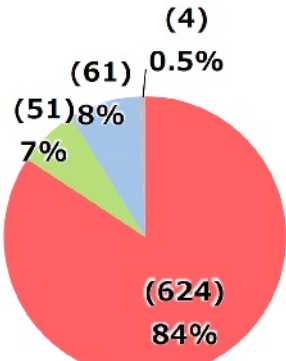


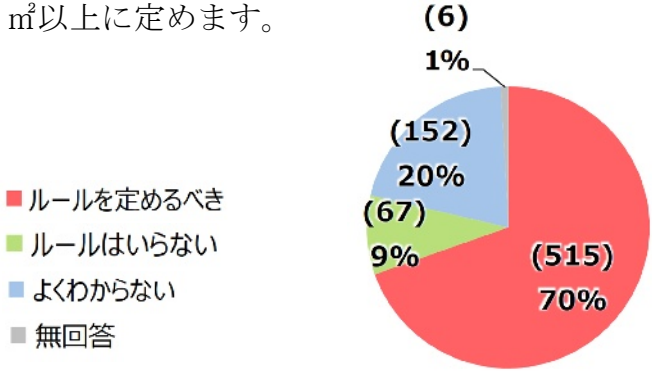
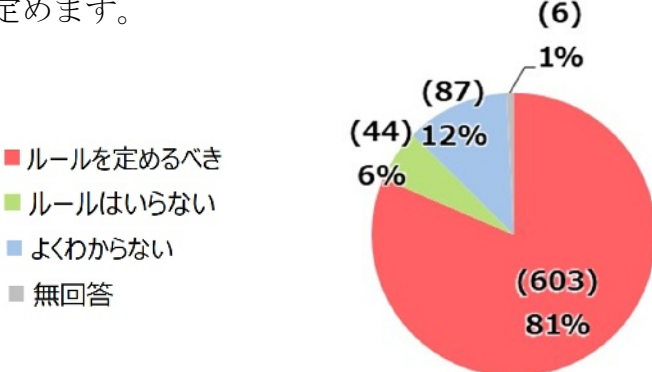
まちづくりルールの導入に向けたアンケート（3回目）の結果

（1）まちづくりルール（地区計画）の理解度に関する設問

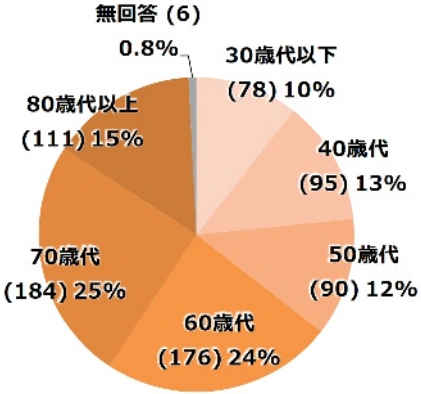
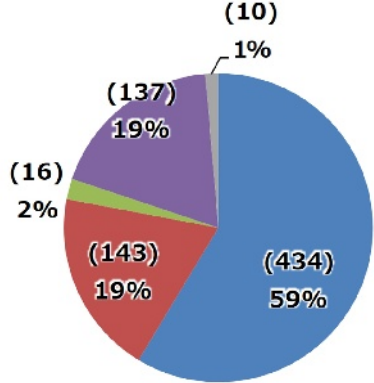
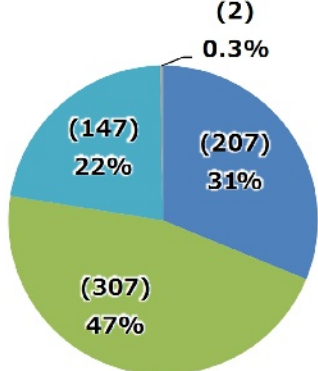
アンケート結果	考察
<p>【設問1】同封の「北砂三・四・五丁目地区まちづくりルール（地区計画）のガイド」をご覧ください、内容についてご理解いただけましたか。</p>  <p>(回答数合計=740)</p>	<p>「十分理解した」「ある程度理解した」が9割を超え、概ねの理解が得られたと考えられる。</p>

（2）まちづくりルール（地区計画）に対する必要性に関する設問

導入ルール	アンケート結果	考察
<p>ルール① 建築物等の用途の制限</p>	<p>【設問2】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。</p> 	<p>8割以上がルールを定めるべきと回答しており、概ねの合意が得られたと考えられる</p>
	<p>【設問3】複合住宅地区において、マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等を建築できないこととします。</p> 	<p>同上</p>

導入ルール	アンケート結果	考察
<p>ルール② 建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>【設問 4】 地区全体において、建築物の敷地面積の最低限度を 60 m²以上に定めます。</p>  <ul style="list-style-type: none"> ■ ルールを定めるべき ■ ルールはいらない ■ よくわからない ■ 無回答 	<p>他の設問よりも複雑なルールであり、よくわからないとの回答が2割程度あった。今後の説明会で十分な説明が必要である。</p>
<p>ルール③ 垣又はさくの構造の制限</p>	<p>【設問 5】 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、生け垣やフェンスなどにすることを定めます。</p>  <ul style="list-style-type: none"> ■ ルールを定めるべき ■ ルールはいらない ■ よくわからない ■ 無回答 	<p>8割以上がルールを定めるべきと回答しており、概ねの合意が得られたと考えられる</p>

(3) 回答者の属性に関する設問

アンケート結果		
<p>【設問 6】 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。</p>  <ul style="list-style-type: none"> ■ 無回答 (6) 0.8% ■ 30歳代以下 (78) 10% ■ 40歳代 (95) 13% ■ 50歳代 (90) 12% ■ 60歳代 (176) 24% ■ 70歳代 (184) 25% ■ 80歳代以上 (111) 15% 	<p>【設問 7】 あなたは、地区内に土地・建物を所有していますか。</p>  <ul style="list-style-type: none"> ■ 土地と建物を所有 ■ 建物のみを所有 ■ 土地のみを所有 ■ 部屋又は家を借りている ■ 無回答 	<p>【設問 8】 あなたが土地・建物を所有している場所はどこですか。</p>  <ul style="list-style-type: none"> ■ 北砂三丁目 ■ 北砂四丁目 ■ 北砂五丁目 ■ 複数回答

最後に、ご自身についてお答えください。

【設問 6】 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 7】 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 8】 設問 7で①～③と回答した方に伺います。

あなたが土地・建物を所有している場所はどこですか。

※異なる場所に複数所有している場合は、複数選択してください。

- ① 三丁目 ② 四丁目 ③ 五丁目

設問は以上です。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、同封の説明会案内に記載されている「まちづくりルール（地区計画）の導入に向けた説明会」にご参加ください。

＜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 11 番 28 号



北砂三・四・五丁目地区 まちづくりルール（地区計画） の導入に向けた アンケート調査票



地区の防災性の向上と住環境の改善のために、まちづくりルール（地区計画）の導入に向けて取組みを行っています。本アンケートの設問は、その「まちづくりルール（地区計画）の素案」の内容になります。

■ご回答に際してのお願い

- 本アンケート調査票と同封の「北砂三・四・五丁目地区まちづくりルール（地区計画）のガイド」をご一読ください。
- 本アンケート調査の内容について不明な点や疑問については、アンケート期間中に開催される「まちづくりルール（地区計画）導入に向けた説明会」にご参加ください。開催日時・場所は同封の説明会案内に記載されていますのでご一読ください。



■ご回答方法

- 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** 右記の Web ページ（QR コード）からご回答ください。
- ④ 地区内に設置されている**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、砂町区民館
不燃化相談ステーション（北砂四丁目24 番 3 号 緊急対応2号）



Web ページ

回答期限 令和2年2月17日（月）まで

【設問 1】 同封の「北砂三・四・五丁目地区まちづくりルール（地区計画）のガイド」をご覧ください、内容についてご理解いただきましたか。

- ① 十分理解した ② ある程度理解した ③ 理解できなかった

【設問 2】 建築物等の用途の制限（地区全体）

地区全体において、

性風俗関連特殊営業における「店舗型性風俗特殊営業」を営む物を建築できないこととします。

既に以下の法令、条例にて規制されている地区では、上記の用途の建物は規制されており、建築することはできません。
・建築基準法令にて定められた「用途地域内の建築物の用途制限」がなされた地域
・「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」
・「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行条例」



- ① ルールを定めるべき ② ルールはいらない ③ よくわからない

【設問 3】 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、ばちんこ屋、射的場、
勝馬投票券発売所、場外車券売場等を
建築できないこととします。

「住宅地区」では、既に上記の用途の建物は規制されており、建築することはできません。



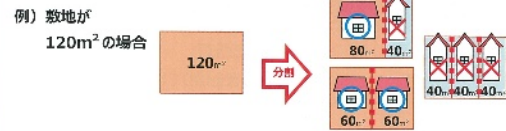
- ① ルールを定めるべき ② ルールはいらない ③ よくわからない

【設問 4】 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。

～解説～

- 【ルール導入の効果】
○ 建物の密集を防いで災害時に避難しやすく、安全で良好なゆとりの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。
※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

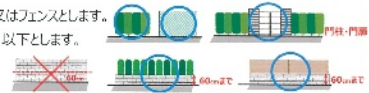
- ① ルールを定めるべき ② ルールはいらない ③ よくわからない

【設問 5】 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ことを定めます。

～解説～

- 【ルール導入の効果】
○ 災害時に壁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】
○ 道路に面する垣又はさくは生け垣又はフェンスとします。
○ ブロック塼の設置高さは60cm以下とします。



- ① ルールを定めるべき ② ルールはいらない ③ よくわからない

まちづくりルール（地区計画）導入へ向けたこれまでの取り組み



＜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】 tikisob@city.koto.lg.jp
 【URL】 江東区東砂四丁目11番28号



4

北砂三・四・五丁目地区

令和2年
2月版

まちづくりルール（地区計画）のガイド

過去2回のアンケート調査結果や説明会でいただいたご意見を踏まえ、**早期に導入すべきルール**を「まちづくりルール（地区計画）の素案」として定めました。
 今回のアンケート調査にて地区にお住まいの方や土地・建物をお持ちの方からのご意見を伺ったうえで、地区計画を導入していく予定ですのでご協力よろしくお願いいたします。



ルール導入範囲

まちづくりルール（地区計画）について

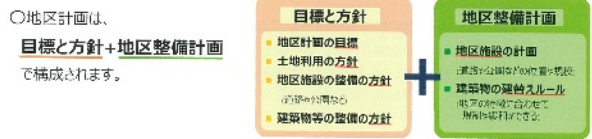
まちづくりルール（地区計画）とは

- 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。
- 地区計画は、都市計画法に基づきルールを定める手法であるため、まちづくりを着実に進めていくことができます。

地区計画で定めたルールはどのような？

- 地区計画で定めたルールは、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。
- 地区計画が決まると建築確認申請の提出前に、「地区計画区域内における行為の届け出」が必要になります。

地区計画の内容



北砂三・四・五丁目地区の地区計画（素案）

目標と方針

- 地区計画の目標
- 土地利用の方針
- 地区施設の整備の方針
- 建築物等の整備の方針

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 密着市街地の防炎性の向上
- ② 良好な住環境の形成
- ③ 生活交通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

地区内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定めます。

- 【住宅地区】 住宅を中心とした土地利用。道路で区別された密集地帯を形成する。
- 【複合住宅地区】 住宅、商業が混在した土地利用。道路で区別された住宅地帯を形成する。
- 【住商複合地区】 住宅地帯と商業地帯が混在した土地利用。
- 【商店街地区】 商業を中心とした土地利用。駅前や主要道路沿道に位置し、歩行者に親しみやすい環境を形成する。
- 【幹線道路沿道地区】 幹線道路沿道の形成による歩行者に親しみやすい環境を形成する。

地区施設の整備の方針

地区の特性に応じた地区施設の整備の方針として「4つの整備方針」を定めます。

- ① 消防活動、避難及び延焼遮断確保のため、特に重要性の高い道路を段階的に**主要生活道路**として位置づけ、地区内の骨格となる道路ネットワークの形成を図ります。
- ② 重要街路における避難の安全性を確保するため、地区の外周及び主要生活道路をつなぐ**区画道路**として位置づけます。
- ③ 地区全域において**公園・広場**等を新設し、防災に際する公園を配置することで、防炎性及び住環境の向上を図ります。
- ④ 既存の**公園・広場**等を地区施設に位置づけ、その維持保全を図るとともに、植栽整備やアクセスを改善することで、防炎性の向上を図ります。

建築物等の整備の方針

地区の特性に応じた建築物等の整備の方針として「3つの整備方針」を定めます。

- ① 住居系を主体とする地区の居住環境を維持・保全するため、**建築物等の用途の制限**を定めます。
- ② 敷地の細分化を防止するため、**建築物の敷地面積の最低限度**を定めます。
- ③ 災害時の安全性の確保と潤いのある街並みの形成を図るため、**道路に面する屋又はさくの構造の制限**を定めます。

2

地区整備計画

地区施設の計画

左記の地区施設の整備の方針に従って、地区内に必要な**道路・公園**などを「地区施設」に位置づけます。

区画道路 【幅員 4m】
 住宅区画及び主要生活道路等をつなぐ主要な道路を形成する。
 【設置期】 地区計画の決定後、段階的に実施する。
公園・広場等
 地区の防炎性の向上や避難に際する場所として位置づける。
 【設置期】 地区計画の決定後、段階的に実施する。

早期に位置付ける施設
主要生活道路 【幅員 6m】
 【設置期】 地区計画の決定後、早期に実施する。

建築物の建替えルール

左記の建築物等の整備の方針に従って、地区内に**早期に導入すべきルール**として**3つの建替えルール**を地区計画に導入していくことを検討しています。なお、建替えルールの検討経緯はP4をご参照ください。

ルール	対象範囲	ルールの内容
建築物等の用途の制限	地区全体	住居系用途を建築できないこととします。 マージャン屋、ばちこ屋、射的場、勝馬投票券売場、場外車券売場等を建築できないこととします。
建築物の敷地面積の最低限度	地区全体	建築物の敷地面積の最低限度を6.0㎡以上に定めます。
屋又はさくの構造の制限	地区全体	道路に面して設ける屋又はさくの構造は、地味色とし、生け垣やフェンス等にすることを定めます。

3