

23. 北砂地域（江東区）

① 地域の現況

地域面積	不燃領域率	延焼遮断帯形成率
約 87 ha (約 70 ha)	73.2%	97.5%

※上記表の不燃領域率、延焼遮断帯形成率は前々回計画（平成28年3月改定）の整備

地域範囲に基づく。

地域面積の（）内は、整備地域から除外された地域（地区内残留地区と重複する地域、防災性が確保された町丁目）を除いた面積を示す。

② 地域の概要

地域中央を東西に貫く砂町銀座商店街及びその周辺の住宅地を中心とした複合市街地で構成される地域です。

地域外周の延焼遮断帯は形成されており、地域全体の不燃領域率も向上していますが、街区内部は、狭あい道路沿いに小さな戸建住宅が建ち並ぶ密集市街地を形成しており、小規模な集合住宅等が点在しているなど、防災性の向上と住環境の改善が課題となっています。

③ 整備方針

老朽木造建造物の耐火・準耐火建築物等への建替え及び除却により、建築物の不燃化・耐震化を促進するとともに、建替えに併せた狭あい道路の拡幅整備により防災性の向上を図ります。

また、北砂三・四・五丁目地区では、不燃化特区の支援策に加え、東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）に基づく新たな防火規制の区域指定や、木造住宅密集地域整備事業を重層的に取り組むことで、安全で魅力的なまちづくりの実現を目指します。

□重点整備地域【北砂三・四・五丁目地区】

地区内に存在する老朽木造建築物の耐火・準耐火建築物等への建替えを促進して、まち全体の不燃化を進めるとともに、適正な管理が行われていない空き家などの老朽建築物については除却を促進して、「燃え広がらない・燃えない」まちづくりを進めます。

また、防災生活道路の整備、公園等の整備、地区計画の導入により、防災安全性、居住環境が確保された住宅地の形成を進めます。特に、狭小敷地や接道不良で建替えが困難な土地が多数存在する街区においては、改善手法について検討を行い、共同化を促進していきます。

地区内の商業中心地となっている砂町銀座商店街については、沿道建築物の建替えや広場等の整備による空地の確保を図ります。地区計画の導入による建築物の壁面後退を促進し、道路空間を確保することで防災性の向上を目指すと同時に、商業機能の一層の集積を図り、活気のある商店の魅力を一層高めていきます。

整備に当たっては、住民主体のまちづくり協議会と連携し、地域特性を踏まえたまちづくりを進めていきます。

□防火規制

重点整備地域全域を東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）に基づく新たな防火規制の区域に指定しており、建築物の更新による不燃化の促進を図ります。

23. 北砂地域整備計画表

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名 【代表的な丁目】	地区面積 (ha)又は 延長 (km)	R7 年度末	R12 年度末
事業	延焼遮断帯・その他 都市計画道路等	-	-	-	-	-	-	-

注1：事業区分はP136参照

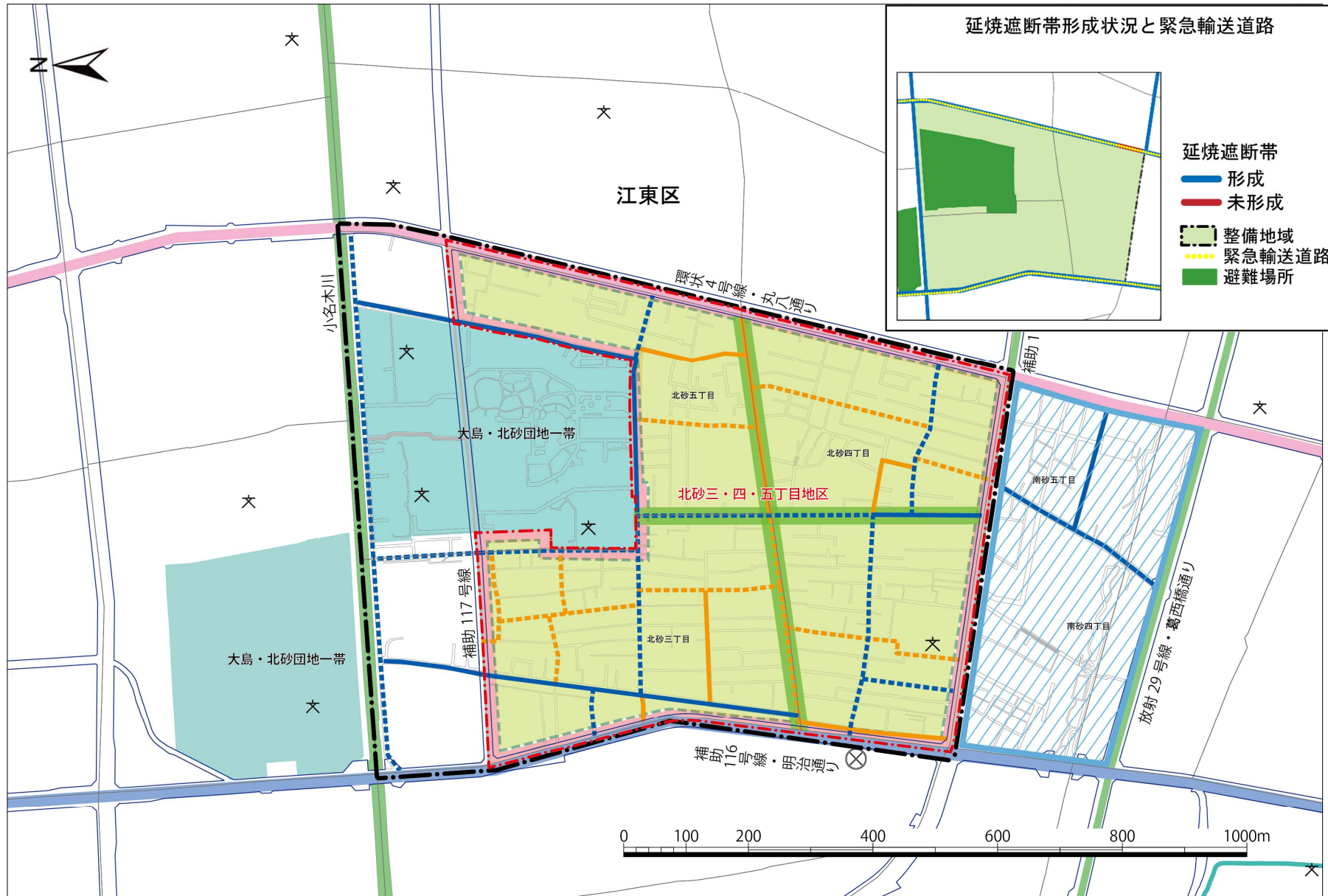
注2：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、*は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

注3：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。

【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】

【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図（道路網）にその無電柱化の事業状況を図示する。】

23. 北砂地域整備計画図（道路網）



延焼遮断帯形成状況と緊急輸送道路

延焼遮断帯

- 形成 (Formation)
- 未形成 (Not formed)

整備地域

- 緊急輸送道路 (Emergency transport road)
- 避難場所 (Evacuation site)

- 凡例**
- 整備地域 (Preparation area)
 - 重点整備地域 (Priority preparation area)
 - 不燃化特区 (Non-combustible special zone)
 - 整備地域から除外された地域 (防災性が確保された町丁目) (Area excluded from preparation area (fire safety ensured in town/block))
 - 公共施設整備検討エリア (Public facility improvement study area)
 - 区界 (District boundary)
 - 町丁目界 (Town/block boundary)
 - 避難場所 (Evacuation site)
 - 警察署 (Police station)
 - 小中学校 (Elementary/middle school)
- 【延焼遮断帯】**
- 骨格防災軸 (Skeletal disaster prevention axis)
 - 主要延焼遮断帯 (Main firebreak)
 - 一般延焼遮断帯 (General firebreak)
- 【基盤整備】**
- 都市計画道路計画線 (City plan road plan line)
- 【防災生活道路】**
- 幅員6m以上(整備済み) (Width 6m or more (completed))
 - 幅員6m以上(未整備) (Width 6m or more (not completed))
 - 幅員4m以上6m未満(整備済み) (Width 4m or more, 6m less than (completed))
 - 幅員4m以上6m未満(未整備) (Width 4m or more, 6m less than (not completed))
- 【その他の道路】**
- 現況幅員6m以上 (Current width 6m or more)
- 【無電柱化】**
- 無電柱化・検討中路線 (No poles / under study route)

町名	江東区	北砂三～五丁目、南砂四～五丁目
----	-----	-----------------

23. 北砂地域整備計画表

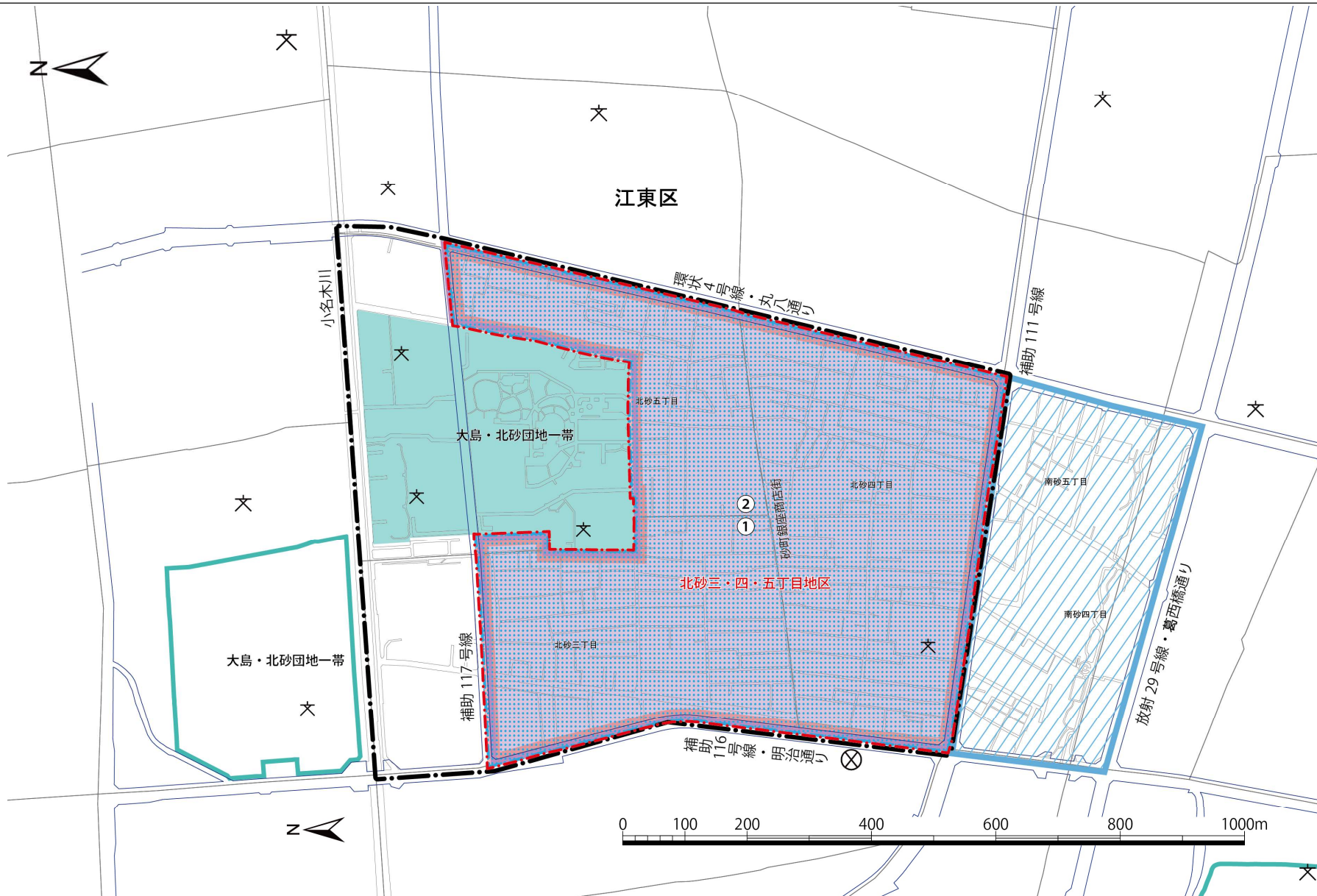
整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名 【代表的な丁目】	地区面積 (ha)又は 延長 (km)	R7 年度末	R12 年度末
事業	市街地整備	1	木密	江東区	北砂三・四・五丁目地区 【北砂四丁目ほか】	48.6ha	実施中	完了
規制・誘導		－	防災街区	江東区	全域	－	実施中	実施中
		2	地区計画	江東区	北砂三・四・五丁目地区 【北砂四丁目ほか】	48.6ha	実施中	実施中
耐震化		－	耐震診断耐震改修	江東区	全域	－	実施中	実施中

注1：事業区分はP136参照

注2：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、*は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

注3：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標のうち「R17年度末に旧耐震基準の耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。

23. 北砂地域整備計画図（市街地の不燃化）



凡例

- 整備地域
 - 重点整備地域
 - 不燃化特区
 - 整備地域から除外された地域
(防災性が確保された町丁目)
 - 区界
 - 町丁目界
 - 避難場所
 - 整備地域外の避難場所
 - 警察署
 - 小中学校
- 【規制誘導区域】
- 地区計画
- 【事業区域】
- 木造住宅密集地域整備事業

町名	江東区	北砂三～五丁目、南砂四～五丁目
----	-----	-----------------

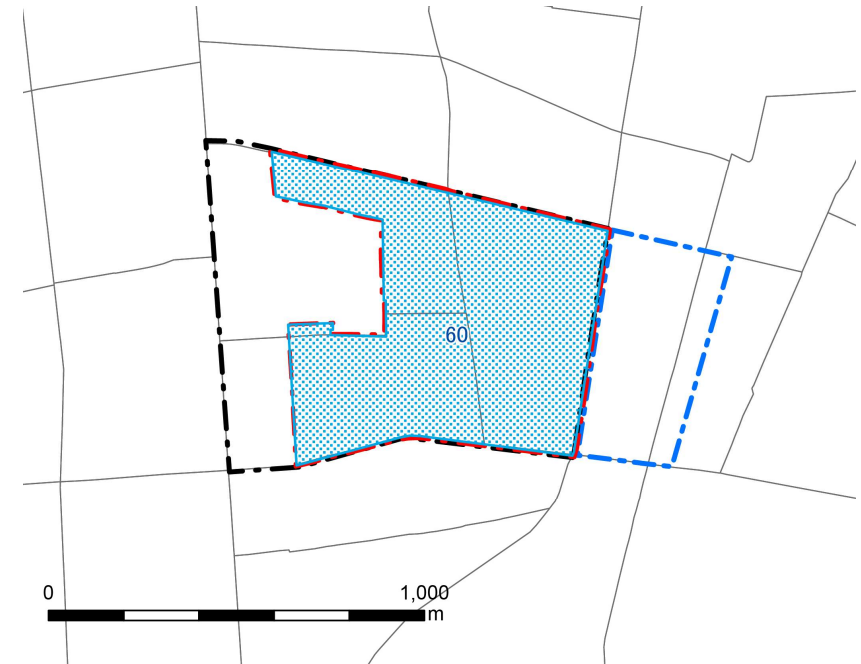
23. 北砂地域整備計画図

防火地域と新たな防火規制区域



- 整備地域
- 重点整備地域
- 整備地域から除外された地域
(防災性が確保された町丁目)
- 防火地域
- 新たな防火規制区域

敷地面積の最低限度の指定状況



- 整備地域
- 重点整備地域
- 整備地域から除外された地域
(防災性が確保された町丁目)
- 整備地域に関わる地区計画のうち、
敷地面積の最低限度の指定がある区域

※数値は敷地面積の最低限度 (㎡)

23. 北砂地域整備計画

□ 不燃化特区

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組 (コア事業)	主な特区の支援策
北砂三・四・五丁目地区	江東区	北砂三丁目ほか	48.6 ha	<ul style="list-style-type: none"> ○積極的働きかけ ○老朽建築物の除却促進 ○不燃化建替えの促進 ○効果促進助成の支援 	<ul style="list-style-type: none"> ●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●土業派遣支援 ●戸別訪問支援 ●老朽建築物除却等支援 ●現地相談ステーション管理・運営支援 ●住替え助成支援 ●共同建替え助成支援 ●戸建建替え助成支援 ●高齢者世帯への建替え加算助成支援

