

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【江東区】

北砂三・四・五丁目地区

令和8年3月

江東区

1 整備目標・方針

地区名	北砂三・四・五丁目地区			整備地域名	北砂地域				
位置	江東区北砂二丁目及び三丁目の各一部、北砂四丁目並びに北砂五丁目、北砂六丁目、北砂七丁目、南砂一丁目及び南砂五丁目の各一部				地域危険度(第9回)令和4年9月				
新防火地域等	平成26年10月31日施行(新たな防火規制)				町丁目	面積	倒壊	火災	総合
特区指定経緯			不燃領域率		北砂三丁目の一部	15.8ha	5	5	5
指定年月日			面積	平成28年(正式値)	56.0%	北砂四丁目	20.7ha	5	5
当初	平成26年4月1日	48.6ha	令和3年(正式値)	60.7%	北砂五丁目の一部	10.6ha	3	3	3
区域変更		ha	令和6年(参考値)	62.6%	北砂三・六・七丁目及び南砂一・五丁目 の一部(道路用地)	1.5ha			
区域変更		ha	最終目標値(令和12年)	70%	計	48.6ha			

地区の現況・課題

(1)現況

- ・本地区は、都営地下鉄新宿線の西大島駅、大島駅から南方向に約1km、東京メトロ東西線の南砂町駅から北方向に約1.2kmの距離に位置し、地区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ている。
- ・本地区は、江東区城東地域にあり、東側は丸八通り、南側は清洲橋通り、西側は明治通り、北側は都市計画道路補助117号線に囲まれた範囲から、避難場所となっている北砂五丁目団地を除いた区域である。
- ・本地区の令和6年9月の世帯数は7,097世帯、人口は12,890人、うち65歳以上高齢者数は3,309人(25.6%)である。
- ・当地区内には、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散在している。また、地区中央の東西方向約650mの区間にわたって店舗が建ち並ぶ砂町銀座商店街が形成されており、地域商業の中心的役割を果たしている。

(2)課題

- ・周囲の幹線道路沿いは耐火構造の建築物が増加して不燃化が進んでいるが、地区内建物のうち65%が戸建て住宅であり、その過半数を木造や防火造の建築物が占めており、狭あい道路沿いにこれらの建築物が建ち並んでいるので、災害時に延焼のおそれが高い地域となっている。
- ・狭あい道路、狭小敷地や無接道敷地が多いこと、権利関係が複雑なこと、居住者の高齢化等によって、建替えが進みにくい状況にある。
- ・当地区では、消防活動や避難、延焼遮断機能をもつ幅員6m以上の道路ネットワークが不足している。また、その他の道路の多くは幅員4m未満の狭あい道路であり、また二方向避難のできない行き止まり道路も存在する。
- ・当地区内の一人あたりの公園面積は低い水準となっており、防災面や居住環境面で公園等の確保が課題である。

整備目標・方針

(1)整備目標

- ・北砂三・四・五丁目地区まちづくり方針に基づき、安全で魅力的なまちづくりの実現を目指す。
- ・令和12年度末に不燃領域率70%以上とする。

(2)整備方針

①公共施設の整備

- ・防災生活道路の整備により消防活動、避難及び延焼遮断機能に必要な道路ネットワークを形成する。
- ・延焼遮断や避難・救護活動、また、にぎわいの創出等の空間を確保するため、不燃化小規模空地における児童遊園等の整備を推進する。

②地区計画(Ⅱ期)の導入

- ・防災生活道路等を地区施設に位置付け、公共施設整備または規制誘導を図る。
- ・砂町銀座通りの沿道においては、地区計画の規制誘導を強化し、防災性の向上と良好な住環境の形成を目指す。

③建物の不燃化促進

- ・老朽建築物の除却、不燃化建替えの促進のため、助成制度活用の積極的な働きかけを継続的に行う。特に親世帯と子世帯等の多世帯が同居するための住宅の建替えに対し、積極的な働きかけを行う。
- ・接道条件等により個別の建替えが困難な敷地について、戸別訪問や勉強会等を通じて共同化の推進を図る。

④砂町銀座通りの沿道まちづくり

- ・にぎわいと生活交流の拠点を目指す砂町銀座商店街沿道において、防災性の向上とさらなる活性化を促進するため、地域と区が協働で行う沿道まちづくり方策の実現を目指す。

⑤まちづくり協議会活動支援

- ・地域住民主体の「北砂三・四・五丁目地区まちづくり協議会」の運営、活動を支援する。
- ・まちづくりニュースを継続的に配布し、地区内居住者及び地権者に対し情報の発信と意識の啓発を図る。

令和7年度までの主な取組	令和8年度以降の主な取組
<p>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none">・積極的働きかけ・老朽建築物の除却促進 <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none">・不燃化建替えの促進・防災生活道路の整備・不燃化小規模空地の整備・狭あい道路等対策事業の検討及び実施・地区環境改善に向けた調査及び検討 <p>(規制誘導の手法)</p> <ul style="list-style-type: none">・地区計画(Ⅰ期)・地区計画(Ⅱ期)	<p>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none">・積極的働きかけ・老朽建築物の除却の促進・不燃化建替えの促進・効果促進助成支援 <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none">・防災生活道路の整備・不燃化小規模空地の整備・狭あい道路等対策事業の検討及び実施・地区環境改善に向けた調査及び検討 <p>(規制誘導の手法)</p> <ul style="list-style-type: none">・地区計画(Ⅰ期)・地区計画(Ⅱ期)

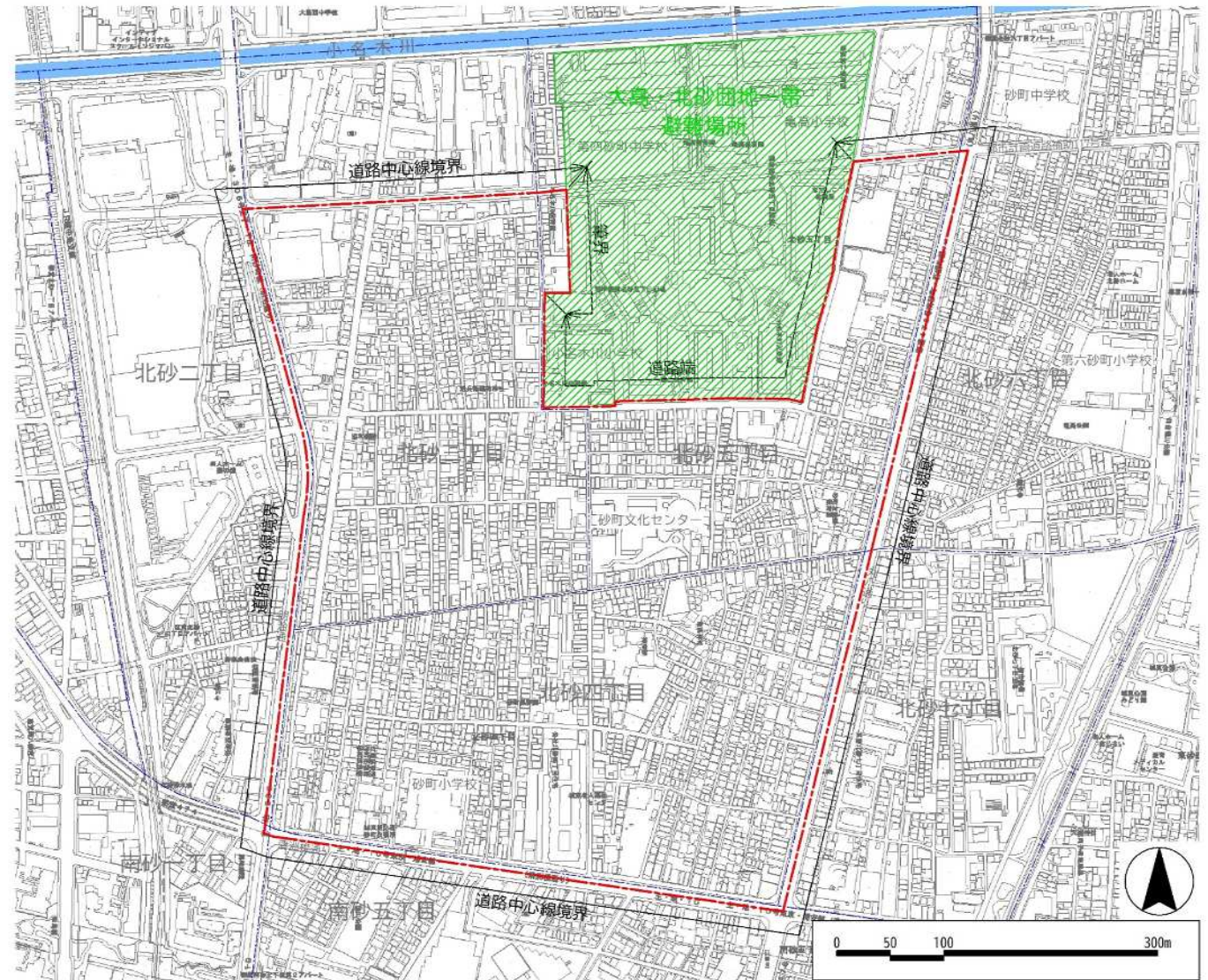
2 地区内での取組

	事業番号	事業項目	事業概要	事業主体	事業手法		事業規模	事業の進捗状況	備考
					不燃化特区による支援	その他の支援(密集事業等)			
コア事業	A-1	積極的働きかけ	・現地相談ステーションの運営 ・木造・防火造の建築物を対象とした戸別訪問による建替え意向の把握 ・専門家派遣による相談対応 ・上記取組を踏まえた他取組への積極的な働きかけ	区	・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 ・現地相談ステーション管理・運営支援		不燃化特区全域:48.6ha	継続事業	
	A-2	老朽建築物の除却促進	・老朽建築物の除却に対する助成 ・老朽建築物除却に伴う住替えに対する助成	区	・老朽建築物除却等支援 ・住替え助成支援 ・固定資産税及び都市計画税の減免		不燃化特区全域:48.6ha	継続事業	
	A-3	不燃化建替えの促進	・不燃化建替えを行う戸建て住宅及び共同住宅に対する助成	区	・共同建替え助成支援 ・戸建建替え助成支援 ・固定資産税及び都市計画税の減免		不燃化特区全域:48.6ha	継続事業	
	A-4	効果促進助成支援	・親世帯と子世帯等の多世帯が同居するための住宅の建替えに対する加算助成	区	・高齢者世帯への建替え加算助成支援		不燃化特区全域:48.6ha	新規事業	
コア事業以外の事業	B-1	防災生活道路の整備	・「北砂三・四・五丁目地区まちづくり方針」に基づき、消防活動、避難及び延焼遮断機能に必要な道路ネットワーク形成のため、公共整備型により幅員6m以上の防災生活道路を整備する	区	・まちづくりコンサルタント派遣支援 ・用地折衝派遣支援 ・老朽建築物除却等支援	・住宅市街地総合整備事業 ・東京都木造住宅密集地域整備事業	防災生活道路 1号線 延長:350m 2号線 延長:300m 5号線 延長:100m 7号線 延長:230m	継続事業	
	B-2	不燃化小規模空地の整備	・延焼遮断空間の形成や一時集合場所を確保することで防災性の向上を図るとともに、公園面積の増加による住環境の改善を目指して、不燃化小規模空地を整備する	区	・まちづくりコンサルタント派遣支援 ・用地折衝派遣支援 ・老朽建築物除却等支援 ・公共施設転換用地取得支援		不燃化特区全域:48.6ha	継続事業	
	B-3	狭あい道路等対策事業の検討及び実施	・地区の街区内部における狭あい道路、行き止まり道路及び無接道敷地を解消するため、実態調査、方策検討及び働きかけを行う ・細街路拡幅整備を促進する	区	・まちづくりコンサルタント派遣支援 ・戸別訪問支援 ・老朽建築物除却等支援	・住宅市街地総合整備事業 ・東京都木造住宅密集地域整備事業 ・防災生活道路機能維持事業	不燃化特区全域:48.6ha	継続事業	
	B-4	地区環境改善に向けた調査及び検討	・「北砂三・四・五丁目地区まちづくり方針」に位置付けた防災生活道路での無電柱化を実現するため、検討を行う ・用地取得を契機として、密集や無接道等を面的に解消するための方策検討及び実施	区	・まちづくりコンサルタント派遣支援 ・用地折衝派遣支援 ・老朽建築物除却等支援		不燃化特区全域:48.6ha	継続事業	

	事業 番号	規制誘導の手法	規制誘導の目的	決定 権者	規制誘導の内容	規制誘導の範囲等	規制誘導の実施有無・ 進捗状況	備考
規制誘導策	C-1	新たな防火 規制	・東京都建築安全条例第7条 の3に基づき都知事が指定 する区域の準防火地域内 において、建築物の耐火性能 を強化する	都	・延べ面積500㎡を超える建築物は耐火建築物、その他の建築物は原則準耐火 建築物以上	不燃化特区全域:48.6ha	平成26年10月31日施行	
	C-2	地区計画 (Ⅰ期)	・土地利用の方針、地区施設 の整備の方針、建築物等の 整備の方針に従い、地区の 特性を生かしたまちづくりを 誘導する	区	・用途の制限、敷地面積の最低限度、垣又はさくの構造の制限	不燃化特区全域:48.6ha	令和2年11月告示	以下の用途を制限する ・性風俗店等の建築制限 (地区全体) ・マージャン屋、ぼちんこ屋、射的場、勝馬投 票券発売所、場外車券売場 (複合住宅地区)
	C-3	地区計画 (Ⅱ期)		区	・用途の制限、街並み誘導型地区計画	商店街地区および幹線道路沿道地区 のうち、砂町銀座通りに面している 敷地	検討・策定中	以下の用途を制限する ・1階部分における住宅、共同住宅、寄宿舎 又は下宿、倉庫、これらに付属する自動車車 庫 (商店街地区)

3 区域図

北砂三・四・五丁目地区



凡例

- 不燃化推進特定整備地区
- 町丁目界

4 整備方針図

北砂三・四・五丁目地区

【コア事業における取組】

(地区全域)

- A-1 積極的働きかけ
- A-2 老朽建築物の除却促進
- A-3 不燃化建替えの促進
- A-4 効果促進助成支援

【コア事業以外の事業における取組】

(地区全域)






- B-1 防災生活道路の整備
- B-2 不燃化小規模空地の整備
- B-3 狭あい道路等対策事業の検討及び実施
- B-4 地区環境改善に向けた調査及び検討

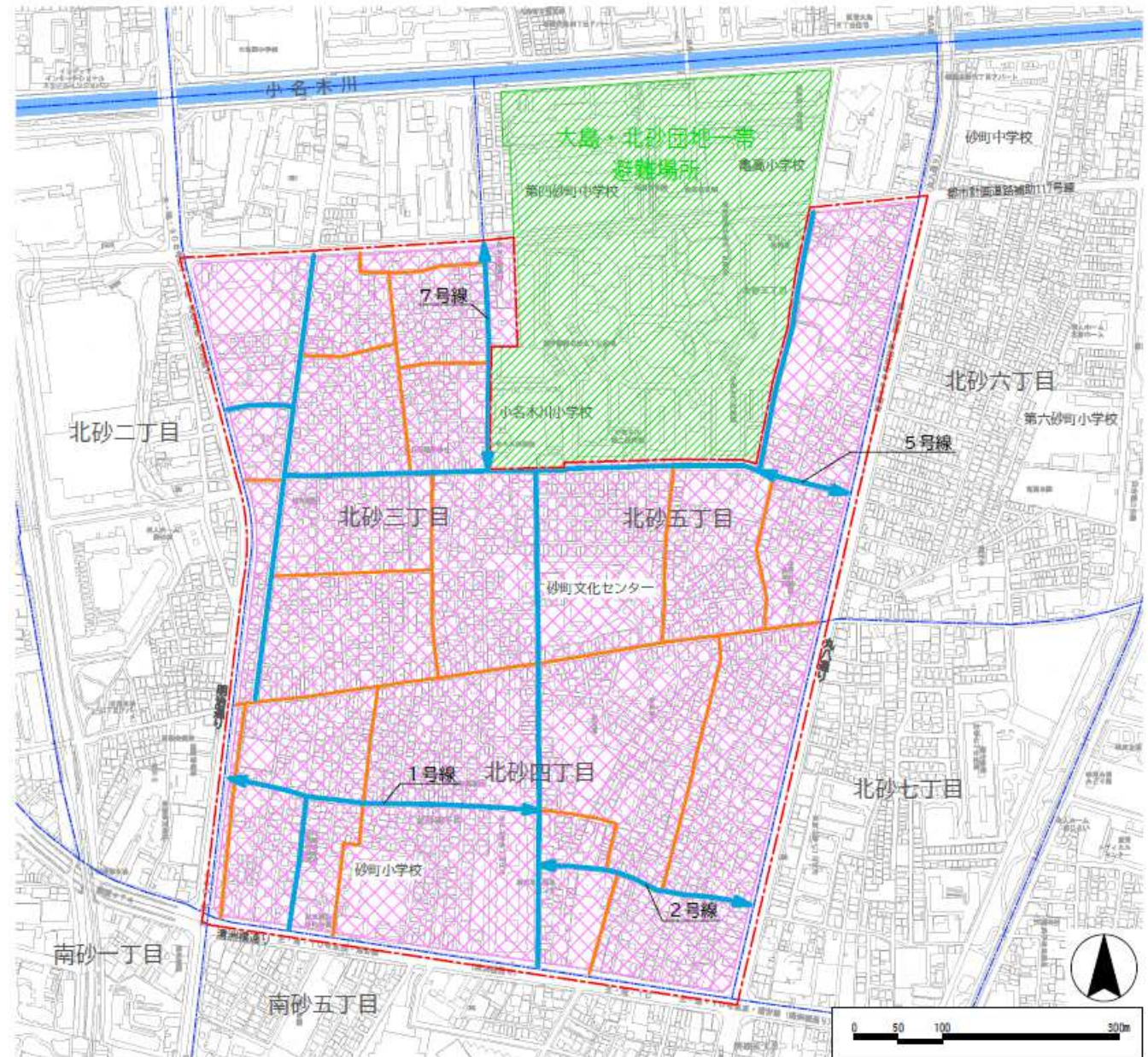
【規制誘導策】

(地区全域)

- C-1 新たな防火規制
- C-2 地区計画(Ⅰ期)
- C-3 地区計画(Ⅱ期)

凡例

-  不燃化推進特定整備地区
-  町丁目界
-  公共施設整備検討エリア
-  防災生活道路(幅員6m以上)
-  防災生活道路(幅員4m以上)



5 整備スケジュール

		事業内容	令和7年度(前計画)	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	
コア事業	A-1	積極的働きかけ	現地相談ステーション運営						
			士業派遣						
			戸別訪問						
	A-2	老朽建築物の除却の促進	老朽建築物除却助成						
			住替え助成						
	A-3	不燃化建替えの促進	共同建替え助成・戸建建替え助成						
	A-4	効果促進助成支援	高齢者世帯への建替え加算助成支援						
	コア事業 以外の事業	B-1	防災生活道路の整備	個別の折衝					
B-2		不燃化小規模空地の整備	用地取得・整備						
B-3		狭あい道路等対策事業の 検討及び実施	細街路拡幅整備助成						
B-4		地区環境改善に向けた調査 及び検討	無電柱化の検討						
	面整備の検討・実施								
規制誘導策	C-1	新たな防火規制	導入済						
	C-2	地区計画(Ⅰ期)	施行済						
	C-3	地区計画(Ⅱ期)	地区計画の検討・策定			施行済			

(注) 区以外の事業については参考スケジュールを示す。