

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3年3月

江東区

1 整備目標・方針

<b>地区名</b>	北砂三・四・五丁目地区					
<b>位置</b>	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			面積(ha)	48.6ha	
<b>地区の現況・課題</b>	<p>(1) 現況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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号線に囲まれていて、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。</li> <li>・本地区の令和元年5月の世帯数は6,558世帯、人口は12,333人、うち65歳以上高齢者数は3,317人(26.9%)である。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>(2) 課題</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・周囲の幹線道路沿いには耐火構造の建築物が増加して不燃化が進んでいるが、地区内は木造や防火造の建築物が過半を占めており、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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	<b>町丁目</b>	<b>面積(ha)</b>	<b>地域危険度(第8回)</b>		
				<b>倒壊</b>	<b>火災</b>	<b>総合</b>
		北砂三丁目の一部	15.8ha	5	5	5
		北砂四丁目	20.7ha	5	5	5
		北砂五丁目の一部	10.6ha	3	4	4
	北砂二・六・七丁目及び南砂一・五丁目の一部(道路用地)	1.5ha	-	-	-	
	計	48.6ha				
<b>これまでの防災都市づくりの主な取組</b>	<b>新たな取組</b>					
<p>(コア事業)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・積極的働きかけ</li> </ul> <p>(コア事業以外)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・不燃化建替えの促進</li> <li>・老朽建築物の除却促進</li> <li>・共同化促進</li> <li>・小規模公園の整備</li> <li>・行き止まり道路・未接道敷地の解消</li> </ul>	<p>(コア事業)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・積極的働きかけ</li> <li>・老朽建築物の除却促進</li> </ul> <p>(コア事業以外)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・不燃化建替えの促進</li> <li>・防災生活道路の整備</li> <li>・不燃化小規模空地の整備</li> <li>・狭あい道路等対策事業の検討及び実施</li> <li>・地区環境改善に向けた調査及び検討</li> </ul> <p>(規制誘導の手法)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区計画(Ⅰ期)</li> <li>・地区計画(Ⅱ期)</li> </ul>					
<b>整備目標・方針</b>	<p>(1) 整備目標</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・令和7年度末に不燃領域率66%以上とする。</li> </ul> <p>(2) 整備方針</p> <p>① 公共施設の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・延焼遮断空間及び避難・救護活動等空間を確保するため、不燃化小規模空地の整備を推進する。</li> </ul> <p>② 地区計画の導入</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・地区全体で建替え時に地区計画で定めたルールに沿った建築が行われることにより、防災性の向上と良好な住環境の形成を目指す。</li> </ul> <p>③ 建物の不燃化促進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・接道条件等により個別の建替えが困難な敷地について、勉強会等を通じて共同化推進を図る。</li> </ul> <p>④ 砂町銀座通りの沿道まちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p>⑤ まちづくり協議会活動支援</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>					
<b>数値目標</b>	<b>現況</b>	<b>最終</b>	<b>備考</b>			
不燃領域率	58.5%	66.0%	現況:令和元年度末(参考値) 最終:令和7年度末			

## 2 地区内での取組

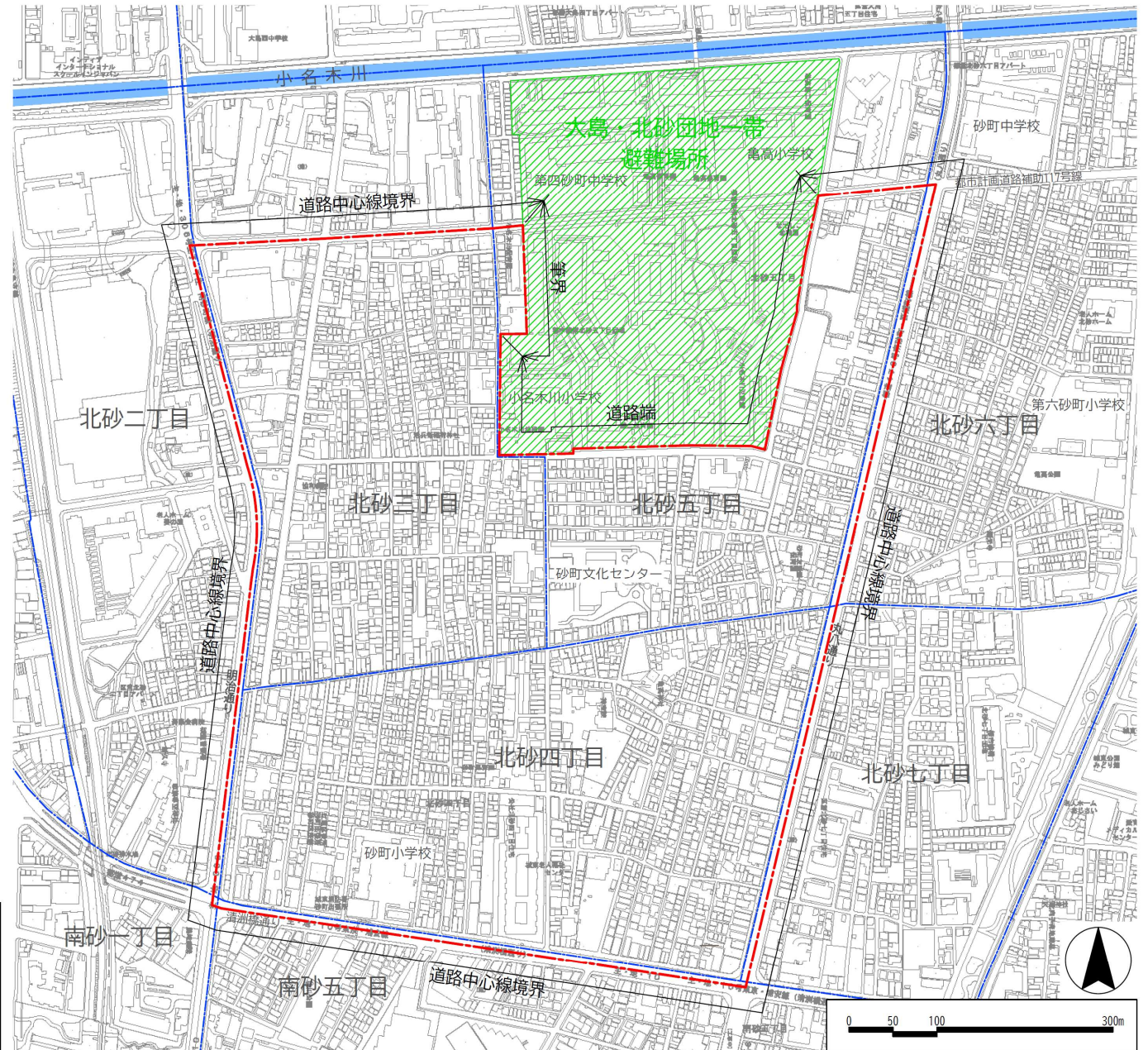
	事業番号	事業項目	事業概要	事業手法	事業主体	事業規模	事業の進捗状況	備考
				(●:東京都不燃化推進特定整備地区制度要綱第14条第1項に定める支援策)				
コア事業	A-1	積極的働きかけ	<ul style="list-style-type: none"> <li>現地相談ステーションの運営</li> <li>木造・防火造の建築物を対象とした戸別訪問による建替え意向の把握</li> <li>専門家派遣による相談対応</li> <li>上記取組を踏まえた他取組への積極的な働きかけ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●まちづくりコンサルタント派遣支援</li> <li>●土業派遣支援</li> <li>●戸別訪問支援</li> <li>●現地相談ステーション管理・運営支援</li> </ul>	区	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>老朽建築物の除却に対する助成</li> <li>老朽建築物除却に伴う住替えに対する助成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●老朽建築物除却等支援</li> <li>●住替え助成支援</li> <li>●固定資産税及び都市計画税の減免</li> </ul>	区	不燃化特区全域:48.6ha	継続事業	
コア事業以外の事業	B-1	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>●共同建替え助成支援</li> <li>●戸建建替え助成支援</li> <li>●固定資産税及び都市計画税の減免</li> </ul>	区	不燃化特区全域:48.6ha	継続事業	
	B-2	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	<b>【補助事業】住宅市街地総合整備事業</b> <b>【補助事業】東京都木造住宅密集地域整備事業</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>●まちづくりコンサルタント派遣支援</li> <li>●用地折衝派遣支援</li> <li>●老朽建築物除却等支援</li> </ul>	区	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	新規事業	
	B-3	不燃化小規模空地の整備	・延焼遮断空間の形成や一時集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	<ul style="list-style-type: none"> <li>●まちづくりコンサルタント派遣支援</li> <li>●用地折衝派遣支援</li> <li>●老朽建築物除却等支援</li> <li>●公園、緑地、広場等整備支援</li> <li>●公共施設転換用地取得支援</li> </ul>	区	不燃化特区全域:48.6ha	継続事業	
	B-4	狭あい道路等対策事業の検討及び実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>細街路拡幅整備や危険なブロック塀等の撤去を促進する</li> </ul>	<b>【補助事業】住宅市街地総合整備事業</b> <b>【補助事業】東京都木造住宅密集地域整備事業</b> <b>【補助事業】防災生活道路機能維持事業</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>●まちづくりコンサルタント派遣支援</li> <li>●戸別訪問支援</li> <li>●老朽建築物除却等支援</li> </ul>	区	不燃化特区全域:48.6ha	継続事業	
	B-5	地区環境改善に向けた調査及び検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>「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、基礎調査等を行う</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●まちづくりコンサルタント派遣支援</li> <li>●用地折衝派遣支援</li> <li>●老朽建築物除却等支援</li> </ul>	区	不燃化特区全域:48.6ha	新規事業	

	事業番号	規制誘導の手法	規制誘導の目的	規制誘導の内容	決定権者	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	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	都	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	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	区	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、ばちんこ屋、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)		用途の制限、壁面の位置の制限、形態又は色彩その他の意匠の制限、	区	不燃化特区全域:48.6ha	全体事業の進捗により必要に応じて検討	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、自動車庫等(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

#### 【コア事業以外の事業における取組】

(地区全域)






- B-1 不燃化建替えの促進
- B-2 防災生活道路の整備
- B-3 不燃化小規模空地の整備
- B-4 狭あい道路等対策事業の検討及び実施
- B-5 地区環境改善に向けた調査及び検討

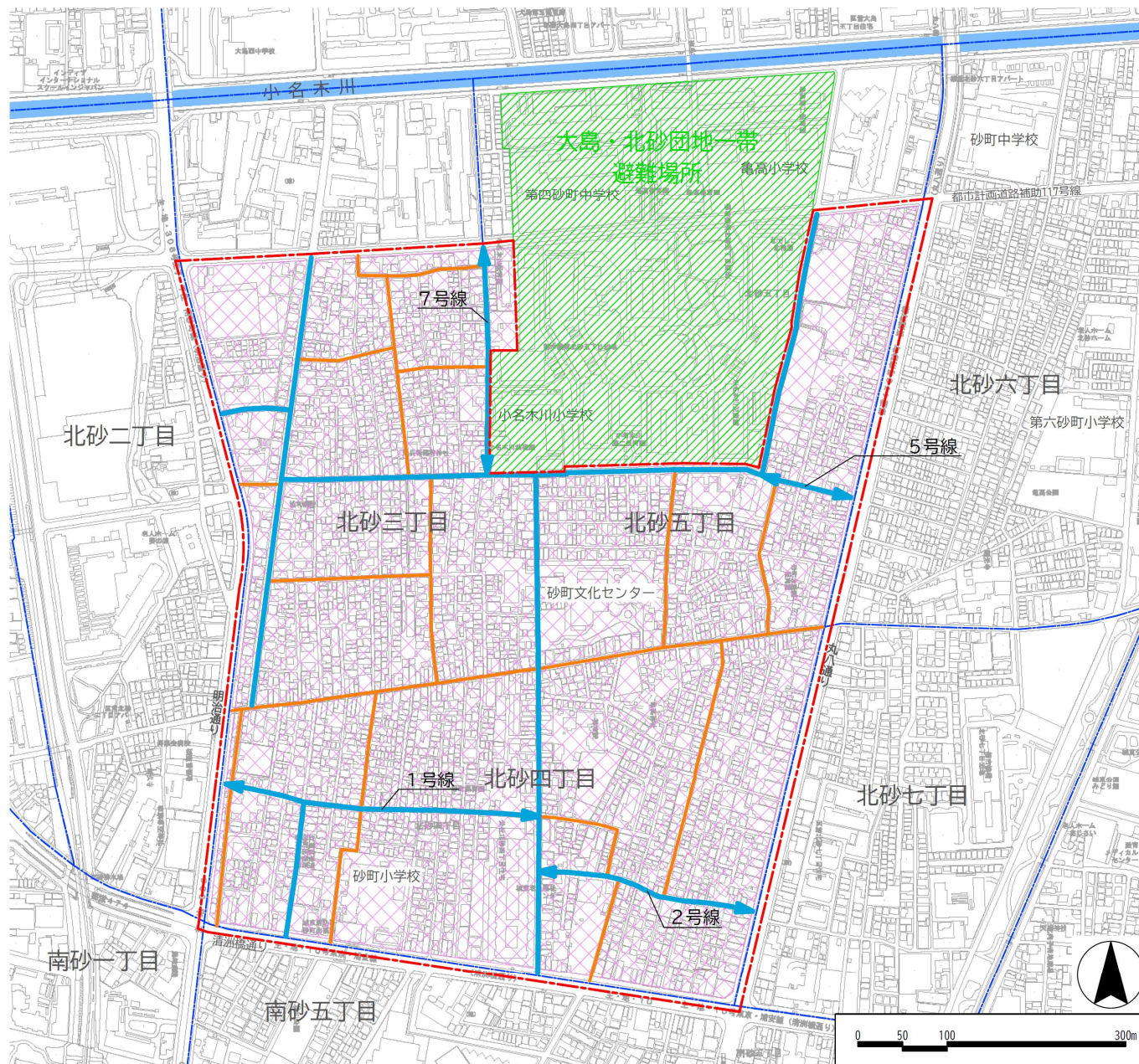
#### 【規制誘導策】

(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3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	年度	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 除却促進	老朽建築物除却助成							
			住替え助成							
コア事業 以外の事業	B-1	不燃化建替えの 促進	共同建替え助成・戸建建替え助成							
	B-2	防災生活道路の 整備	道路線形の検討・決定							
			個別の折衝							
	B-3	不燃化小規模空地 の整備	用地取得・整備							
	B-4	狭あい道路等対策 事業の検討及び 実施	実態調査・方策の検	方策の実施						
細街路拡幅整備助成・ブロック塀等撤去助										
B-5	地区環境改善に向 けた調査及び検討	無電柱化基礎調査	無電柱化の検討							
		実態調査	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							

(注)区以外の事業については参考スケジュールを示す。