

トピックス① まちづくり方針(素案)がまとまりました。

皆さんからのご意見を募集します！

現在、区では、「北砂三・四・五丁目地区まちづくり方針」の策定作業を進めています。
このたび、方針の素案(2~5ページを参照)がまとまりましたので、その概要をお知らせするとともに、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募集します。

1. 意見の募集

「北砂三・四・五丁目地区まちづくり方針(素案)」に対してご意見のある方は、下記によりお寄せください。寄せられたご意見は方針策定の参考にさせていただきます。いただいたご意見や区の考え方は、まちづくりニュースや区ホームページに公開します。

▶ 募集期間：**平成30年4月2日(月)～平成30年4月27日(金) 必着**

▶ 提出方法：

- ① 下記、区ホームページ中の「意見募集フォーム」よりご意見をお寄せください。
<http://www.city.koto.lg.jp/396101/machizukuri/toshi/jigyo/funenka/matidukurihoshin.html>
- ② 書面でご提出いただく場合は、1. 氏名 2. 住所 3. 年齢 4. ご意見を記載し、下記へご提出をお願いいたします。書式は自由です。

▷ 郵送・窓口提出の場合

〒135-8383 江東区東陽 4-11-28

江東区役所都市整備部地域整備課不燃化推進係
(区役所5階5-22番窓口)

▷ FAXの場合：03-3647-9009



意見募集フォーム
ホームページ

※頂いた個人情報は、目的以外には一切使用いたしません。

※電話や口頭によるご意見の受け付け及びご意見に関する個別の回答は行いませんので、あらかじめご了承ください。

2. 個別説明会の開催

「北砂三・四・五丁目地区まちづくり方針(素案)」に関する個別説明会を、
4月20日(金)、4月22日(日)に開催します。

個別説明会の詳細は6ページへ



ま ち づ っ く り

1 まちの将来像

- 災害に強く、歴史を感じる魅力的な道路や公園があるまち
- 建物の更新が進み、世代を超えて長く住み続けられるまち
- 人々の触れ合い、にぎわい、助け合いがあり、高齢者や子育て世代にやさしいまち

2 まちの将来像を実現するための基本方針

① 道路・広場（公園）等の基盤整備

消防活動・避難がしやすくネットワークされた道路環境づくり
人々が集い、防災にも役立つ広場（公園）づくり

② 土地・建物等、まちづくりのルール策定

規制誘導による建物の建替え等のルールづくり
建物更新の促進

③ コミュニティ・まちの活性化

防災意識を高め、まちの魅力を発信するコミュニティの維持・再生
砂町銀座商店街の環境づくり

3 土地利用の基本方針

本地区は周囲を広幅員の幹線道路に囲まれ、地区内では全国でも名高い砂町銀座商店街を中心に多様な土地利用が集積する複合市街地が形成されています。災害に強く、魅力的なまちをめざして、以下の区域毎に土地利用の基本方針を定めます。

【砂町銀座通り沿道区域】

にぎわいと生活交流の拠点として、商業を中心とした土地利用を図り、建替え促進等による防災性の向上を始めとして、地域に根づいた特色ある商店街づくり、周辺との回遊性を高める歩行者環境の整備、良好な景観形成及び必要な機能の導入を誘導し、より安全で魅力ある拠点形成と地域核の更なる育成を目指します。

【幹線道路沿道区域】

明治通り、清洲橋通り、丸八通りの沿道区域では、後背住宅地の環境に配慮しつつ、商業、業務、住宅等が複合する土地利用を図り、建物の共同化等による高度利用、延焼遮断帯の形成、空地への防火水槽の設置等による防災性の向上を目指します。

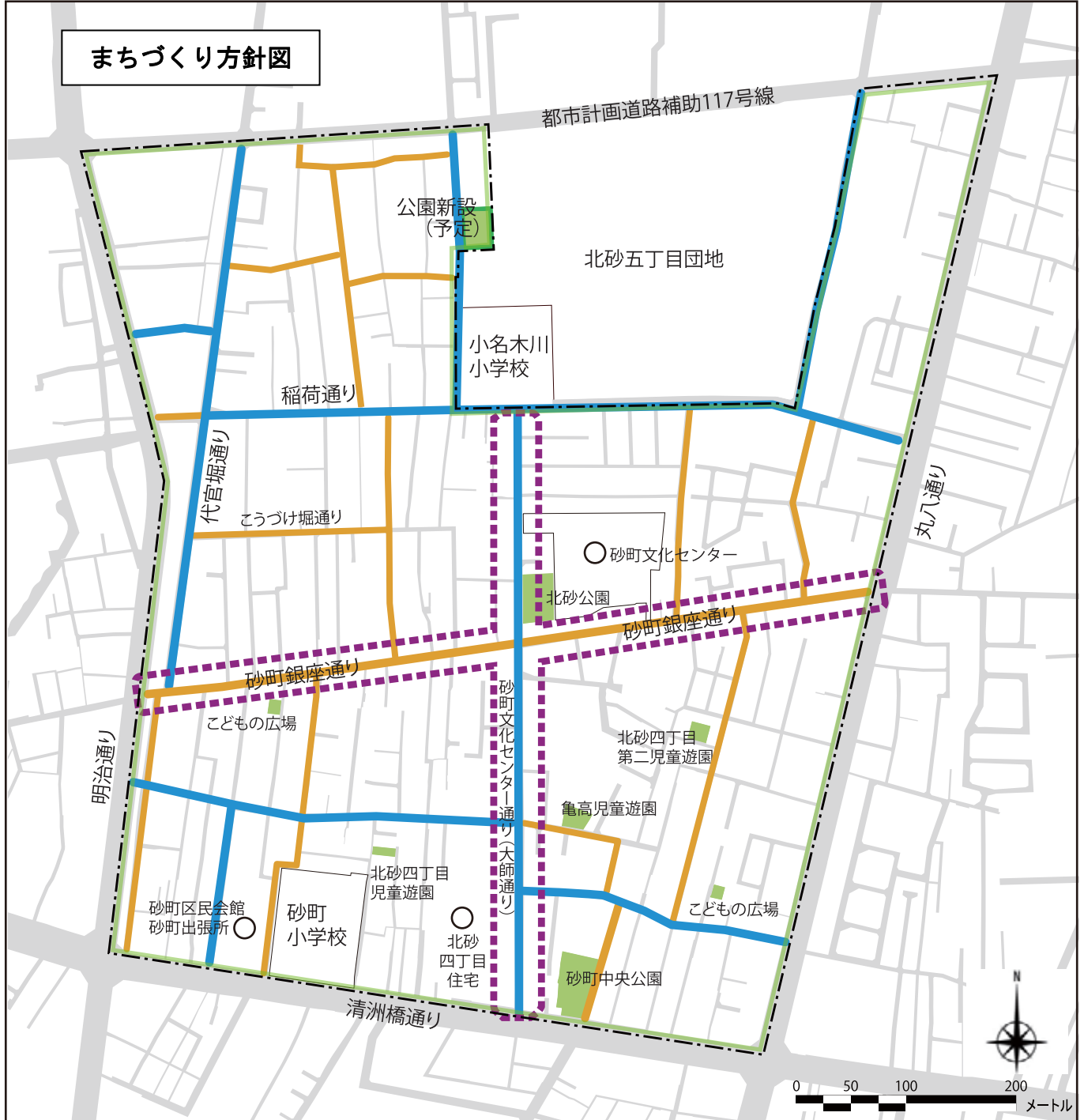
【その他の区域】

細街路の多い木造密集市街地である本地区において、住宅を中心とする土地利用を図り、老朽木造建物の除却、建替え、共同化等を、防災生活道路（次頁まちづくり方針図参照）沿道を中心に全域で促進し、良好で安全な住環境の市街地形成を目指します。

方針（素案）

※まちづくり方針(素案)の全文は、
区ホームページ、地域整備課及び
不燃化相談ステーションで閲覧できます。

4 まちづくり方針（まちづくり方針図および基本方針に基づく5つの方針）



- :防災生活道路 (幅員6m以上)
- :防災生活道路 (幅員4m以上)
- :公園・広場等
- :地区計画導入予定区域
- :広場(公園)の新設・拡幅・アクセス改善を目指すエリア
- :優先的に無電柱化を検討する路線

方針1：公共施設の整備

本地区において、防災性の強化やにぎわいの創出をはかるため、まちづくり方針図に基づき道路・広場（公園）等を上位計画に位置づけるとともに、都市基盤整備を順次進めていきます。

【道路】

- ・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
- ・幅員6m以上の防災生活道路の中でも防災上重要性の高い路線を優先し、区が積極的に用地を取得することによる道路新設や拡幅等整備
- ・幅員4m以上の防災生活道路沿道において、地区計画の導入等により規制誘導を行い、道路空間の確保や建物の壁面後退等を促進することによる防災性の向上
- ・防災上課題のある行き止まり路で積極的に解消方策を検討、避難経路協定や用地の取得等による行き止まり解消を促進
- ・細街路拡幅の着実な推進のため、地区内における新たなルール作りを検討

【無電柱化】

- ・災害時の電柱の倒壊を防ぎ、消防活動と安全な避難ができるよう、防災生活道路沿道での無電柱化の方策の検討

【広場（公園）】

- ・地区全域において、区が積極的に用地を取得し広場（公園）の新設、新たに整備を進める防災生活道路により地区をブロック分けし、各ブロックの空地の状況に応じて整備
- ・既存公園等の拡張整備やアクセス改善
- ・広場（公園）への防災設備（消防水利等）の設置

方針2：地区計画の導入

防災生活道路を地区施設等に位置づけ、公共施設整備または規制誘導を図ると共に、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します。

【地区計画に定める事項（例）】

- ・防災生活道路や公園等の位置や規模を地区施設等として位置づけ
- ・防災生活道路沿いの建築物の壁面の位置（道路からのセットバック）
- ・防災生活道路沿いの建築物の形態や高さ等の制限や緩和
- ・敷地細分化防止のための敷地規模の最低限度
- ・垣または柵の制限ルール
- ・建築物の用途の制限

方針3：建物の不燃化促進

- ・不燃化特区支援制度による助成活用の積極的な働きかけ、防災生活道路沿道等の従前居住者の移転先確保
- ・防災街区整備事業などによる共同化促進
- ・空き家についても、老朽建築物等適正管理条例に基づく指導を徹底し、除却、建替え、活用を積極的に働きかけ
- ・UR都市機構の「木密エリア不燃化促進事業」の積極的な活用

方針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、周辺の商業施設やUR団地（H29.12：地域医療福祉拠点化着手）との連携も視野に入れながら、地域と区が協働で下記のような沿道まちづくり方策の検討を進めると共に、その実現を目指します。

【商店街沿道空間のあり方】

- ・ 地区計画による道路空間の確保、まちなみ形成
- ・ 無電柱化
- ・ 建替え促進や空地の確保による防災性向上
- ・ 新たな機能の導入や共同化

【エリアブランドの構築】

- ・ 地域価値の向上
- ・ 魅力発信、PR方法

【持続的な地域まちづくり活動】

- ・ 勉強会等の継続的な開催によるまちづくり



（現在の砂町銀座商店街）

方針5：まちづくり協議会活動支援

- ・ 地域住民主体の防災活動や商店街等のさらなる活性化、地域コミュニティ強化を促進するため、平成28年10月に発足した「北砂三・四・五丁目地区まちづくり協議会」の運営、活動を支援します。
- ・ まちづくりニュースを継続的に配布し、情報の発信と意識の啓発を図ります。

5 整備プログラム

期間	2018年	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	2029年
道路		[Blue bar]										
広場(公園)	※不燃化特区終了時に次年度以降の取組について見直し											
不燃化促進	[Orange bar]											
地区計画	[Dashed orange bar] 策定作業		[Solid orange bar] 運用									
砂銀沿道のまちづくり	[Red bar]											

不燃化特区期間の終了後は、概ね5年ごとに事業の進捗及び社会や地区の状況を踏まえ、事業計画を見直しと改善を図っていきます。

まちづくり方針（素案）に関する個別説明会のご案内（1ページ目のつづき）

個別説明会に参加をご希望の方は、事前に、1. 参加希望日・時間、2. お名前、3. ご連絡先を、下記の問い合わせ先にご連絡ください。

<日時>

平成30年4月20日（金） 13:00～20:00

平成30年4月22日（日） 10:00～17:00

<場所>

不燃化相談ステーション（右図参照）

<問い合わせ先>

●不燃化相談ステーション

【電話】 03-6666-0580 【FAX】 03-6666-0521

【開設日】 月・火・木・金曜日 11:00～19:00

土曜日 10:00～18:00

（定休日） 水・日曜日、祝日、年末年始等

【住所】 北砂四丁目24番3号 宗清水ビル2階

●江東区都市整備部地域整備課

【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



3. まちづくり方針策定に向けた今後の予定

- 平成30年4月2日～27日 まちづくり方針（素案）に対する意見募集
- 平成30年4月20日・22日 まちづくり方針（素案）の個別説明会
- 平成30年6月～7月 まちづくり方針策定

トピックス②

まちづくり方針の実現のため、 地区内で測量等の基礎調査を行います！

区では、今後まちづくり方針を策定するとともに、その実現をめざして、公共施設の設備や地区計画の導入等を検討していきます。

検討のための基礎調査として、主要な道路等の現状把握を目的とした測量を行います。

道路等の測量を行うにあたっては、スケジュールや連絡先等について、改めて沿道の方々に周知を行います。

今後のスケジュール

時期	内容
平成30年度	5月頃～ 基礎調査（測量）

新規

住替え支援助成開始

助成の内容 不燃化特区内の老朽建築物にお住まいの所有者（借地人のみ）
または借家人が住み替える場合、費用の一部を助成します。

- ・住居用家財移転費 住居用家財などの運搬等費用往路分
- ・転居一時金（※） 礼金・権利金・仲介手数料相当分
- ・家賃（※） 3ヶ月相当分

（※）住替え先が民間賃貸住宅のみ対象

事業パンフレットの P4
「老朽建築物の除却助成」、
P5「建替え助成」と
併せて申請してください。

●助成額

住み替える人数	住居用家財 移転費	転居一時金（※）	家賃（3ヶ月 相当分）（※）	最高額
1人	99,000円まで	136,000円まで	200,000円まで	435,000円
2人以上	113,000円まで	163,000円まで	240,000円まで	516,000円

要件 全て満たすことが必要です。

- ・老朽建築物※1の除却が行われること
- ・老朽建築物に1年以上継続して居住していること
- ・住替え先が、整備地域※2、不燃化特区※3にある昭和56年（1981年）以前の建築物ではないこと

（※1、2、3については、区窓口にお尋ねください。）

助成対象者 老朽建築物の除却助成の要件を満たす建築物の所有者（借地人のみ）
または借家人で、当該建築物の取り壊しにより住み替える方

改正

老朽建築物の除却に伴う助成額の上限変更

助成の内容 不燃化特区内の、対象となる老朽建築物の除却費
区が別に定める単価 2.1万円→2.3万円 / m²へ！

助成額 最高 210万円→230万円まで

トピックス④ 道幅を広げる工事にご協力ください！

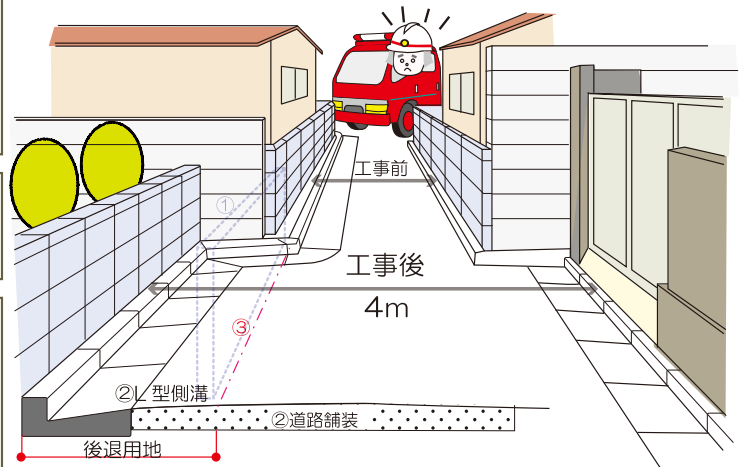
市街地の建築基準法上の道路(42条1項5号・42条2項に限る)を、より安全で快適な道路にするために、区の負担によって道幅を4mに広げる工事を行っています。

住みよいまちづくりのために、区民の皆様のご協力をお願いしております。

①既存の門塀・設備等の撤去又は移設工事は、原則区で負担します。
(ただし、新築又は建替えに伴う場合は除きます。)

②後退用地の道路舗装及びL型側溝の移設は、区で工事を実施します。

③後退用地の寄付又は無償使用の手続に伴う測量・分筆等に要した費用については、区で助成をします。
(ただし、前面道路が私道の場合を除きます。)



本件に関する問い合わせ先：江東区都市整備部 建築調整課 建築防災係
〒135-8383 江東区東陽 4-11-28 / TEL: 03-3647-9764 / Fax: 03-3647-9009

トピックス⑤ リニューアル 専門家による個別相談をご活用ください！

専門家がみなさまのご希望の日時に、**無料**で相談に応じます！

北砂三・四・五丁目地区の建物の建替え、除却、共同化、移転などを検討している方や不動産に関する悩みを抱えている方を対象に、ご希望の日時に合わせて専門家（弁護士、税理士、土地家屋調査士、建築士等）が無料で相談に応じます。**不動産登記、相続、税、接道、近隣建物など、個別の状況に合わせて専門家が対応します。**不燃化特区制度終了まであと3年です。この機会に**どんな小さなことでも相談してみませんか？**

個別相談の実施方法は予約制となりますので、希望日の20日前までに下記の不燃化相談ステーション、または江東区都市整備部地域整備課 不燃化推進係までお申し込みください。

<不燃化相談ステーション>

【開設日時】 月・火・木・金曜日 11:00～19:00
土曜日 10:00～18:00
(定休日) 水・日曜日、祝日、年末年始等
【住所】 北砂四丁目24番3号 宗清水ビル2階
【電話】 03-6666-0580
【FAX】 03-6666-0521



このお知らせに関する問い合わせ先

江東区都市整備部地域整備課 不燃化推進係

〒135-8383 江東区東陽四丁目11番28号

E-mail: tiikiseibi@city.koto.lg.jp / TEL: 03-3647-9491 (直通) / FAX: 03-3647-9009

～ 江東区は、東京都と連携して「不燃化特区推進事業」に取り組んでいます。～