



# 江東区からのお知らせ

第3号

発行：江東区都市整備部地域整備課

## トピックス①

### 平成30年6月29日に、 北砂三・四・五丁目地区まちづくり方針を策定しました！

江東区では、平成26年度から地区の防災性向上と住環境の改善に向けた不燃化まちづくりに取り組んでいます。

このたび策定しました方針は、更なる安全で魅力的なまちづくりの実現に向けて、まちづくり方針図や5つの方針を定めた行政計画となります。

今後は、この方針に基づき、**道路や公園などの公共施設の整備、建替えのルールとなる地区計画の策定、砂町銀座商店街の沿道まちづくり**などの新たな取り組みを、関係する皆様と連携しながら推進していきます。



まちづくり方針の冊子



まちづくり方針図

※まちづくり方針の冊子は、地区にお住まいの方や土地・建物をお持ちの方に配布しています。  
※まちづくり方針は、区役所、区ホームページでも閲覧できます。

方針を策定するにあたり、意見の募集と個別説明会では貴重なご意見をいただき、ありがとうございました。その結果といただいたご意見に対する区の考え（回答）を下記に公表します。

#### 意見の募集・個別説明会の結果

	意見の募集	個別説明会		
意見件数	22 件	28 件	合計	50 件
意見者数	9 名	18 名	合計	27 名

#### <ご意見の内容と区の考え>

集計にあたっては、同趣旨のご意見は内容を集約し、まちづくりに関連のないご意見は掲載していません。

ご意見の内容	区の考え（回答）
まちづくり全般について	
新築の確認申請時にあらかじめ道路整備計画を説明すべきであった。	本方針策定及び事業計画結締の前に、区が現行の規制を超えた指導をすることは不可能であるため、現在必要な手続きを踏んでいることをご理解ください。
区のまちづくりに反対する意見を隠ぺいして進めるような手順と、住民が犠牲になる計画に対して反対する。	いただいた意見はすべてまちづくり協議会及び住民に公表しています。住民には丁寧な説明や必要な補償を行い合意形成を図った上で、各種取り組みを進めていきます。
道路整備について	
効率性ばかりを重視せず、住民、特に沿道権利者の意見を尊重し、丁寧に説明しながら進めてほしい。	権利者、居住者の方には個別に丁寧な説明を行い、合意形成を図っていきます。

<次ページに進みます>

ご意見の内容	区の考え（回答）
道路整備について	
道路拡幅について、個々に具体的な面積等や補償額を示すと共に、代替の土地や建物を用意するなど生活再建に配慮すべき。	道路拡幅については、今後の測量や設計等を踏まえ、個別の説明・協議を行い合意形成を図ると共に、移転が必要となる方の生活再建についても検討を進めます。
道路拡幅よりも無電柱化や建替え時のセットバックで対応すべき、また、空き家や老朽建物の除却による不燃化を優先的に進めるべき。	幅員6m以上の道路ネットワークは円滑な消防活動・避難に加え、延焼防止にも必要であり、無電柱化や建替え時のセットバック、老朽建築物の除却等と合わせ、総合的な防災性向上を目指します。
広い道路を拡幅するより、車が通行できない狭い道路への対応を優先するべき。	本方針に位置づける道路ネットワーク整備とともに、幅員4m未満の細街路整備の着実な推進を図ります。
道路拡幅によって車の通行量が増え、歩行者が危険になるため、対策が必要。	拡幅予定道路の新たな交通規制については警察協議等を踏まえ、安全な道路環境づくりに取組みます。
公共施設、道路（狭い道路も含む）に消火設備を設置し、消火活動が行えるようにするべき。	公共施設や、今後区が取得する用地を活用し、防災設備の設置を積極的に検討します。
無電柱化について	
防災生活道路は全て無電柱化すべき。	防災機能の強化とともに良好な都市景観の創出に寄与すると考える2路線を、無電柱化の優先検討路線に位置づけていますが、それ以外の防災生活道路も無電柱化の方策を検討します。
砂町銀座通りより裏通りや狭い路地を優先的に検討して欲しい。	狭小幅員道路の無電柱化は、現在技術的な課題が大きいと考えています。
地区計画（建替えルール）について	
抜け穴がない強行規定を備えたルールを作るべき。敷地面積の最低限度、建物間の距離、緑化率等を規定するべき。	地区計画に定める具体的な項目については、いただいた意見も踏まえ今後検討していきます。また、検討の経過等につきましては随時公表してまいります。
空き家対策について	
不要な土地・建物（空き家）について、課税措置や空き家バンク、区が管理する用地活用等、新たな仕組みを講ずるべき。	空き家等の具体的な方策については、いただいた意見も踏まえ、今後検討していきます。
砂町銀座通りの沿道まちづくりについて	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐輪場（レンタサイクル含む）を周囲に整備し、自転車の商店街乗り入れを禁止するべき。</li> <li>・アーケードを設置して雨天時にも利用しやすくするべき。</li> <li>・店先が道路にはみ出して余計に狭く感じる。</li> <li>・活性化のために魅力ある店舗（飲食店・食べ歩き・書店等）を誘致すべき。</li> </ul>	防災性の向上と更なる活性化を促進するための具体的な方策は、いただいた意見も踏まえ、今後検討していきます。また、検討の経過等につきましては随時公表してまいります。
その他	
地震よりも水害や津波のほうが重要な課題であるが記載がない。	水害については、本地区だけでなく江東区全体で取り組む課題であるため、本方針には記載していません。
子育ての視点が欠けている。高齢者や子育て支援が重要。	高齢者や子育て等の福祉については本地区だけでなく江東区全体で取り組む課題であるため、本方針に具体的な施策は記載していません。

なお、いただいたご意見を踏まえて検討した結果、まちづくり方針の修正は行いませんが、今後のまちづくりの参考にさせていただくとともに、まちづくり方針に基づいて行う取組みについては、引き続き皆様からのご意見や事情を踏まえて、十分な説明を行いながら進めていきます。

## トピックス②

# 地区計画導入に向けて、アンケートと説明会を実施します！

本地区で目指す防災性の向上と良好な住環境形成に向けて、地区全体で建替え等のまちづくりルールとなる、地区計画の導入を検討していきます。

そのため、地区にお住まいの方や土地・建物をお持ちの方のご意見を把握するためのアンケート調査や、検討内容を適宜説明する機会として説明会を実施します。

### <今後のスケジュール>

- ・7月中旬～下旬 アンケート調査の実施
- ・8月下旬 説明会の開催（アンケート調査結果の報告等）

詳細については、別途ご案内を配布いたします。

## トピックス③

# 平成 30 年 4 月から、不燃化特区助成制度を拡充しました！

## 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/m<sup>2</sup>へ！

### 助成額

最高 210万円



230万円まで



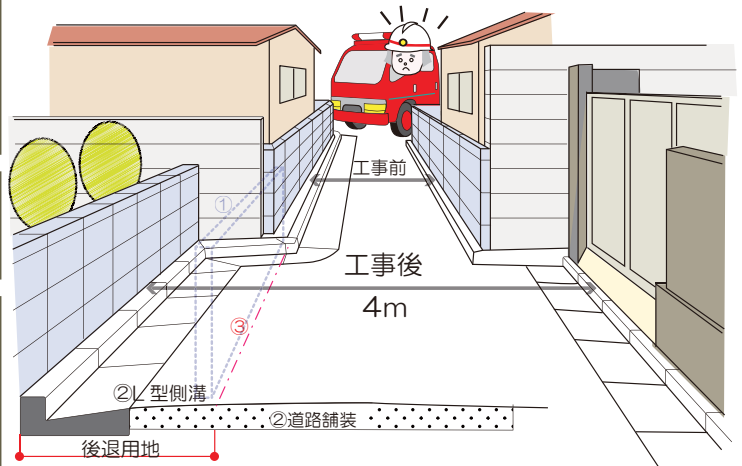
## トピックス④ 細街路の拡幅工事にご協力ください！

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。～