

北砂三・四・五丁目地区 まちづくり方針



写真提供：江東区広報広聴課

平成30年6月



江東区

北砂三・四・五丁目地区まちづくり方針の策定にあたって



北砂三・四・五丁目地区は木造の建物が密集し、災害時の建物倒壊や延焼の危険性が高く、防災性の向上を図ることが大きな課題となっています。江東区では、東京都の「木密地域不燃化10年プロジェクト不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）制度」を活用して、平成26年度に不燃化特区推進事業の取組を開始し、以来4年が経過しています。これまで戸別訪問などを行い、老朽建築物の除却、建替えに対する助成を積極的に働きかけるなどにより、地区の不燃化、防災性の向上は着実に進んでいます。

平成29年9月27日に、地元住民が組織する「北砂三・四・五丁目地区まちづくり協議会」から区に対して「まちづくり提案書」が提出されました。このまちづくり提案書は、協議会がまちの魅力や課題を議論し、まちの将来像とそれを実現するためのまちづくりの方策などをまとめたものです。江東区としてもその内容をしっかり受けとめ、まちづくり手法などについて検討を重ね、行政計画として「まちづくり方針」をとりまとめるに至りました。

現在の本地区は、戦後70年間余を経てできたまちであり、それを急に変わっていくのは大変なことです。住民の方から道路を広げてほしいという意向をいただいたとしても、そう簡単には進められません。道路整備をするにも影響する場所に住んでいる方々の意向を尊重し、意見をくみ取りながら、その方々の権利や生活を考えて進めなければならないため、道路ひとつ取っても非常に難しいことです。

防災上の課題が多い本地区にも良いところはたくさんあります。それを最大限に活かしつつ、安全でさらに魅力的なまちにしていきたいと考えています。

そのため、従来の思考にとらわれず大胆な発想を持って、まちづくりに関係する皆様と連携・協働しながら本方針の実現に向けた取組を進めてまいります。

最後に、本方針をまとめるにあたり、貴重なご意見をいただきました皆様、ならびに関係者の方々に心より感謝を申し上げます。

平成30年6月

江東区長
山崎孝明

1.	「まちづくり方針」策定の背景と目的	1
2.	地区の概要	
	・区域	1
	・上位計画及び本方針の位置づけ	1
	・地区の現況	4
3.	地区の課題	6
4.	まちの将来像とその実現に向けた基本方針	
	・まちの将来像	7
	・まちの将来像実現に向けた基本方針	7
	・土地利用の基本方針	7
5.	まちづくり方針	
	・まちづくり方針図	8
	・方針1：公共施設の整備	9
	・方針2：地区計画の導入	9
	・方針3：建物の不燃化促進	10
	・方針4：砂町銀座通りの沿道まちづくり	10
	・方針5：まちづくり協議会活動支援	10
6.	整備プログラム	
	・整備メニュー	11
	・目標年次	11
	・業務推進パートナーの活用	11
	・まちづくり協議会の活用	11
	・都、国等との連携	11
	・地元配慮したまちづくり	11

1. 「まちづくり方針」策定の背景と目的

江東区では、北砂三・四・五丁目地区（以下、「本地区」という）において、平成26年度から不燃化特区推進事業を開始以来、地区の防災性向上と住環境の改善に向けたまちづくりに取り組んでいます。

本方針は、平成29年9月に地元住民が組織する「北砂三・四・五丁目地区まちづくり協議会」（以下、「まちづくり協議会」という）から提出された「まちづくり提案書」を受け、本地区におけるまちづくりの取組を官民が連携して進めるうえでの指針として定め、安全で魅力的なまちづくりの実現を目指すものです。

2. 地区の概要

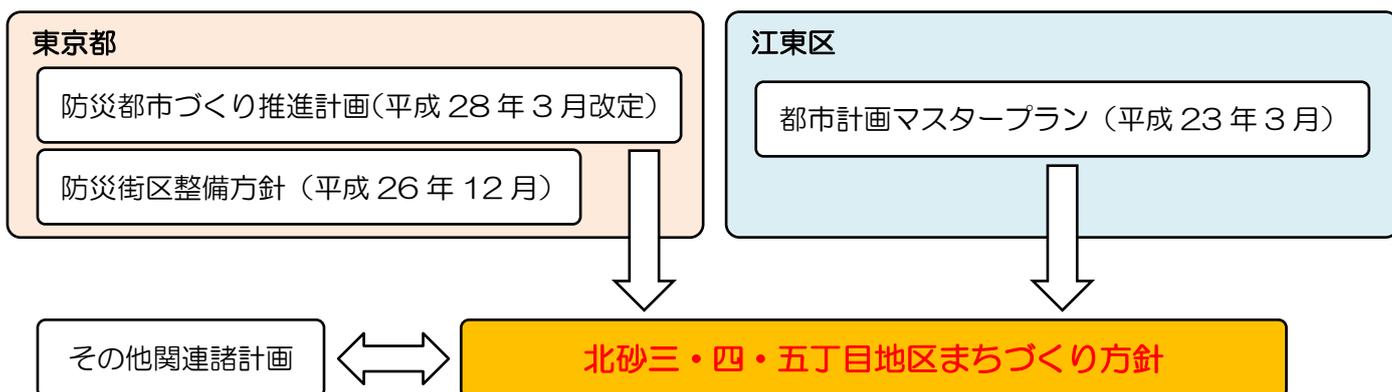
区 域

- 本地区は、北砂三丁目の一部、四丁目の全域、五丁目の一部を範囲とし、地区面積は48.6haです。
- 江東区城東地域にあって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の距離に位置しています。
- 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号線に囲まれており、避難場所となっている北砂五丁目団地を除いた区域です。
- 地区の中央には、東西方向に砂町銀座商店街があります。
- 平成30年2月現在、人口12,180人、うち65歳以上高齢者数は3,353人（27.5%）、世帯数は6,409世帯です。



上位計画及び本方針の位置づけ

本方針は、東京都防災都市づくり推進計画（平成28年3月改定）、江東区都市計画マスタープラン（平成23年3月）などを上位計画とし、その他東京都や江東区の関連諸計画との整合も図っていくものとしします。



1. 東京都防災都市づくり推進計画（平成28年3月改定）（抜粋）

【不燃化特区の整備方針（北砂三・四・五丁目地区）】

- ・木造建築物を耐火建築物及び準耐火建築物へと建て替え、まち全体の不燃化を進めるとともに老朽木造建築物の除却を促進
- ・小公園の整備、接道不良地の解消による建替え促進、行き止まり道路の解消
- ・地区計画による敷地の細分化防止等の規制誘導
- ・防災生活道路等の無電柱化の検討
- ・砂町銀座商店街において、防災安全性を高める不燃化建替えの促進や小広場の整備を進めるとともに、商業機能の一層の集積を図り、活気のある商店街の魅力を高める



凡例

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ 整備地域 ■ 重点整備地域（不燃化特区） ■ 公共施設整備検討エリア --- 区界 — 町丁目界 ■ 避難場所 ■ 整備地域外の避難場所 ⊗ 警察署 Y 消防署他 大 小中学校 | <ul style="list-style-type: none"> 【延焼遮断帯】 ■ 骨格防災軸 ■ 主要延焼遮断帯 ■ 一般延焼遮断帯 【基盤整備】 — 都市計画道路計画線 【防災生活道路】 ■ 幅員6m以上（整備済み） ■ 幅員6m以上（未整備） ■ 幅員4m以上6m未満（整備済み） ■ 幅員4m以上6m未満（未整備） 【その他の道路】 — 現況幅員6m以上 |
|---|---|

2. 江東区都市計画マスタープラン（平成23年3月）（抜粋）

【地区のまちづくりの方向性（城東南部地区）】

1) 核の育成・整備方針（砂町銀座商店街地域核）

- ・にぎわいと生活交流の拠点として、特色ある商店街づくりを誘導
- ・近接する大規模商業施設との共存共栄をはかり、魅力のある賑わいの拠点として育成
- ・周辺に広がる密集市街地の防災性向上を東京都と連携して検討

2) 土地利用方針

- ・住宅を中心とした区域における、良好な住環境の形成

3) 部門別の整備方針

- ・砂町銀座商店街を中心とした、周辺の砂町文化センターや緑道などを結ぶ快適な歩行環境の形成、沿道の景観形成
- ・砂町銀座商店街を中心とした、地域コミュニティの核としての商店街の役割向上、多様な世代が交流できる空間の創出
- ・災害時の避難経路の確保や細街路の拡幅整備など都市基盤の整備と住環境の改善



3. 防災街区整備方針（平成26年12月）（抜粋）

【防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要（北砂三・四・五丁目地区）】

1) 地区の再開発、整備等の主たる目標

- ・震災時に燃え広がらない防災安全性と居住環境を確保した良好な市街地の形成
- ・地域の商業中心地として商業機能の集積を図り、活気と魅力のある都市空間を形成

2) 防災街区の整備に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要

- ・老朽建築物の不燃化建替えや除却、行き止まり道路の解消、公園の整備等による防災安全性と居住環境を確保した住宅市街地の形成
- ・活気ある砂町銀座商店街の形成、幹線道路沿いの複合的土地利用

3) 建築物の更新の方針

- ・新たな防火規制や除却勧告が可能な条例等の導入等により、老朽建築物の不燃化建替えや除却を促進
- ・未接道敷地、狭小敷地等で建替えが困難な箇所においては共同建替え等を促進

4) 都市施設、地区防災施設及び地区施設の整備の方針

- ・震災時に避難場所まで安全に到達できる避難や消防活動のための道路ネットワークを形成
- ・一時避難場所となる公園の整備

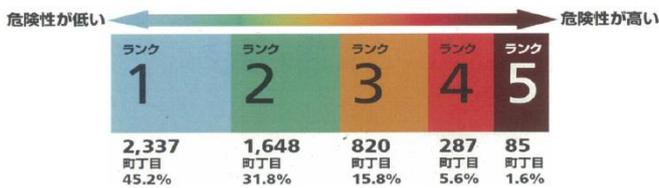
地区の現況

◇建物状況

- 本地区内に存在する約3,170 棟の建築物（平成28年）のうち、木造及び防火造の建築物が約1,940棟（約61.2%）を占めています。

◇地域危険度

- 三丁目、四丁目は、建物倒壊危険度と火災危険度ともに最も危険なランク5で、江東区内での総合危険度の順位は第1位と第2位となっています。
- 特に、四丁目は、都内全5,177町丁目のうち第8位と、危険度の高い地域となっています。



危険度ランク表

	建物倒壊危険度	火災危険度	災害時活動困難度	総合危険度（順位）
北砂三丁目	5	5	3	5（16位）
北砂四丁目	5	5	4	5（8位）
北砂五丁目	3	4	2	4（221位）

東京都都市整備局「地震に関する地域危険度測定調査報告書（第8回）」

◇不燃領域率

- 不燃化特区における平成28年度末の不燃領域率は56%です。不燃領域率は70%を目標としています。

◇道路の状況と消防活動困難区域

- 現況の道路幅員、行き止まり箇所、災害時の消防活動困難区域（幅員6m以上の道路に接する防火水槽等から半径140m以遠の区域）は右図のとおりです。

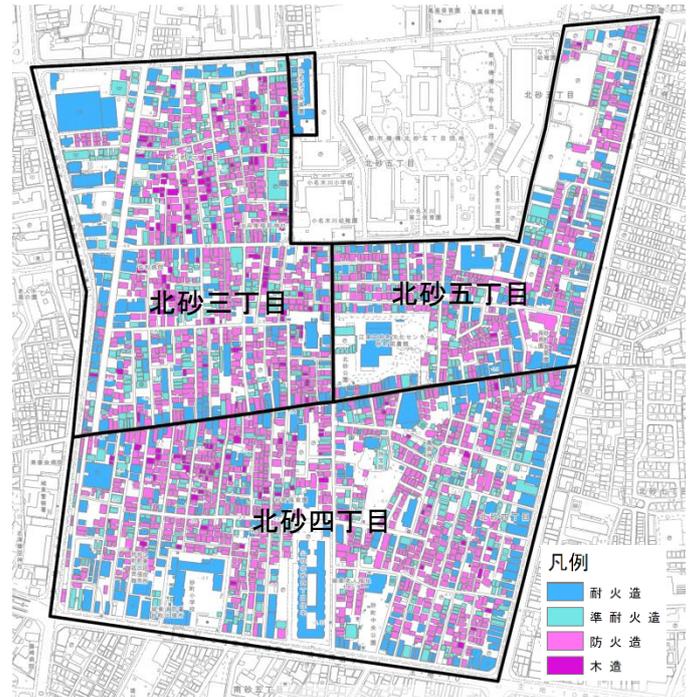
凡例

- 防火水槽等
- 消火栓
- 消防活動区域（半径140m、道路幅員6m以上）
- 消防活動困難区域

【道路幅員】

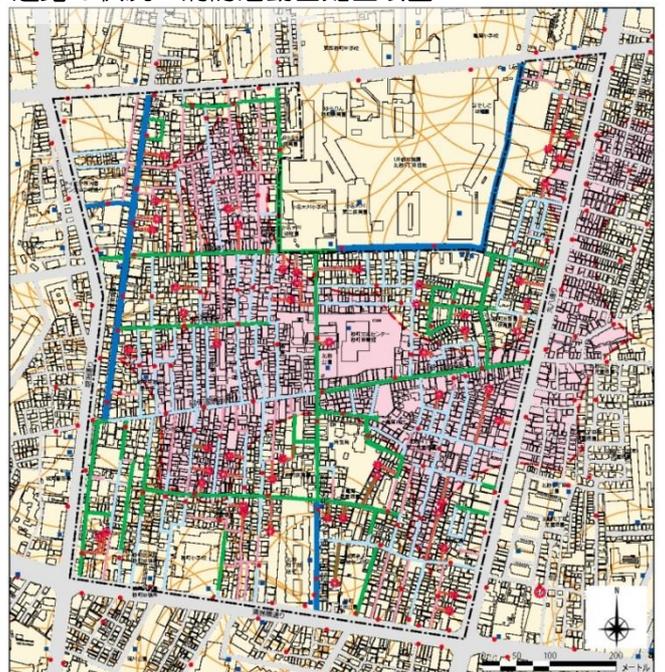
- 幅員 6m以上
- 幅員 4m以上 6m未満
- 幅員 2.7m以上 4m未満
- 幅員 2.7m未満
- 行き止まり箇所と通路・道路

構造別建物状況（平成 28 年）



出典：江東区 GIS データ（H28）

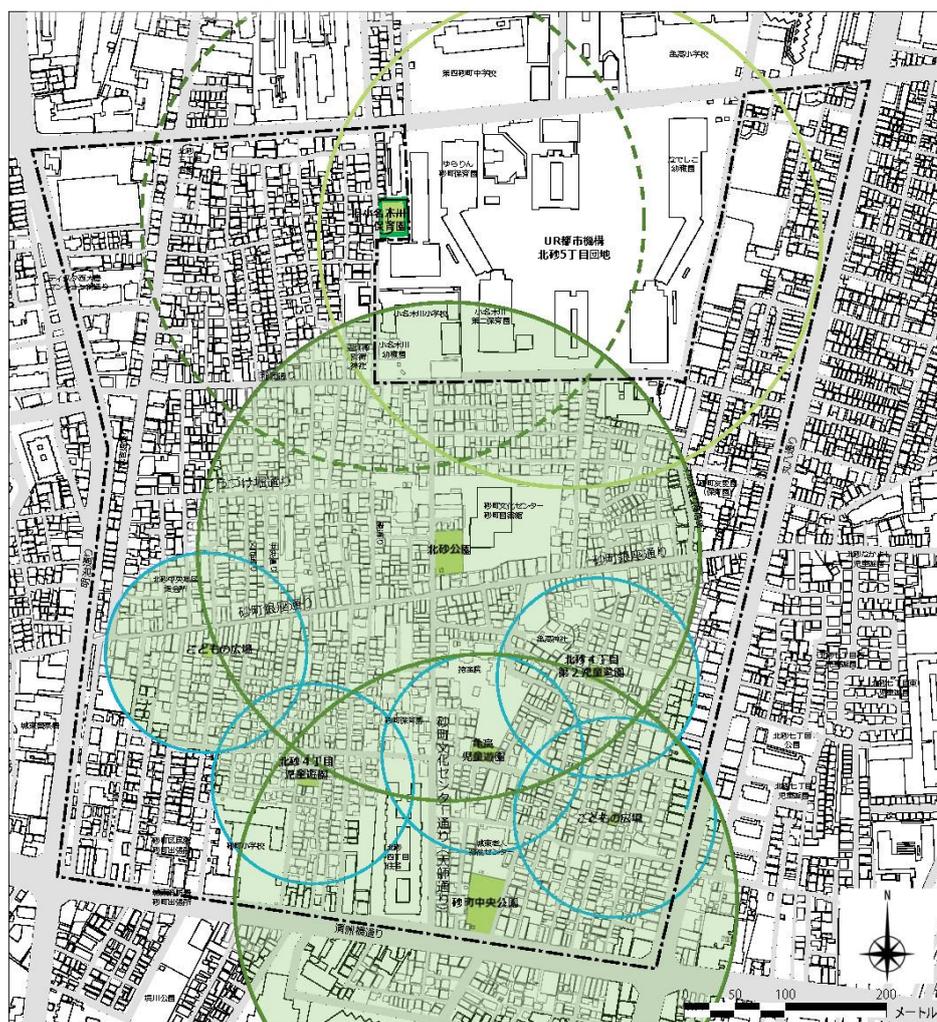
道路の状況・消防活動困難区域図



◇公園（広場）の状況

- 公園（広場）の充足状況と公園整備水準は下図表のとおりです。

公園（広場）の充足状況図



凡例

- 公園・広場・緑地の誘致圏域 (半径250m)
- 公園（U.R.団地内）の誘致圏域 (半径250m)
- 児童遊園・こどもの広場の誘致圏域 (半径100m)
- 旧小名木川保育園跡地公園（新設予定）の誘致圏域 (半径250m)

公園整備水準		(m^2 /人)
江東区全体	整備水準（平成 29 年 1 1 月現在）	8.49
	市街地の標準 （江東区立都市公園条例）	5.00
砂町出張所管理区域内	整備水準（平成 29 年 1 1 月現在）	1.91
北砂三・四・五丁目地区	整備水準（平成 30 年 2 月現在）	0.34
	旧小名木川保育園跡地公園 （約 1,155 m^2 ）を整備した場合	0.44

3. 地区の課題

本地区では次のようなまちづくりの課題を抱えています。今後のまちづくりでは、地域の資源を活用し、課題の解決を図っていく必要があります。

○道路

- ・ 消防活動や避難、延焼遮断機能を持つ幅員6m以上の道路が極端に少なく、地区内でまったく繋がっていない。
- ・ 幅員4m未満の狭隘な道路が、地区内の道路総延長の半分を超え、災害時は沿道建物の倒壊により、消防活動や避難が困難である。
- ・ 複数方向に避難できない行き止まり道路が、地区内に約53箇所存在しており、その中には深刻な危険性のある行き止まり道路が存在する。
- ・ 路上に通行や災害時活動の妨げとなる電柱が存在する。
- ・ 災害時の消防活動困難区域（幅員6m以上の道路に接する防火水槽等から半径140m以遠の区域）が、地区中央を中心に地区面積の約33.8%存在する。
- ・ 建替え時の細街路拡幅がなかなか進んでいない。

○公園（広場）

- ・ 公園の数が少なく、誘致圏域から外れる区域が地区面積の約39.7%存在する。
- ・ 公園面積が不足している。江東区立都市公園条例に定める一人あたりの公園面積は5.0㎡/人であるが、本地区は0.34㎡/人と低い水準である。
- ・ 接道やアクセスが悪く、実際にはあまり使われていない公園が存在する。

○土地

- ・ 更なる建物の密集を招く原因となる土地の細分化がされている。
- ・ 有効活用されていない空き地が存在する。

○建物（建替え）

- ・ 木造住宅が多く、区全体の平均値44.2%を大きく上回っている。
- ・ 地域危険度が区内で最も高く（1位、2位）、不燃領域率が56%と区内で最も低い。
- ・ 空き家が放置されていて、その中には防災上・防犯上危険な空き家も存在する。
- ・ 居住者の高齢者化、複雑な権利関係、無接道地などの理由により、建替えが困難なケースが存在する。

○砂町銀座商店街等

- ・ 良好な歩行者環境が整備されていない。
 - ①道路幅員が狭い上に自転車通行が多いため、歩きづらく危険である。
 - ②路上に置かれている物や電柱があり、まちなみの景観を阻害している。
 - ③沿道建物の入り口や通路がユニバーサルデザインに対応していない。
- ・ 店舗数が最盛期に比べて減少し、活況が失われつつある。
（平成27年度から平成29年度にかけて12.6%減少）
- ・ トイレや休憩所、駐輪場等必要な機能が導入されていない。

○コミュニティ

- ・ 町会等への加入率が低下している。
- ・ 防災訓練等、防災活動への参加率が低下している。

4. まちの将来像とその実現に向けた基本方針

地区の課題を解決し、まちの魅力を高めるため、まちの将来像とその実現に向けた基本方針を次の通り定めます。

■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

■まちの将来像実現に向けた基本方針

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

■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、沿道建物の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。

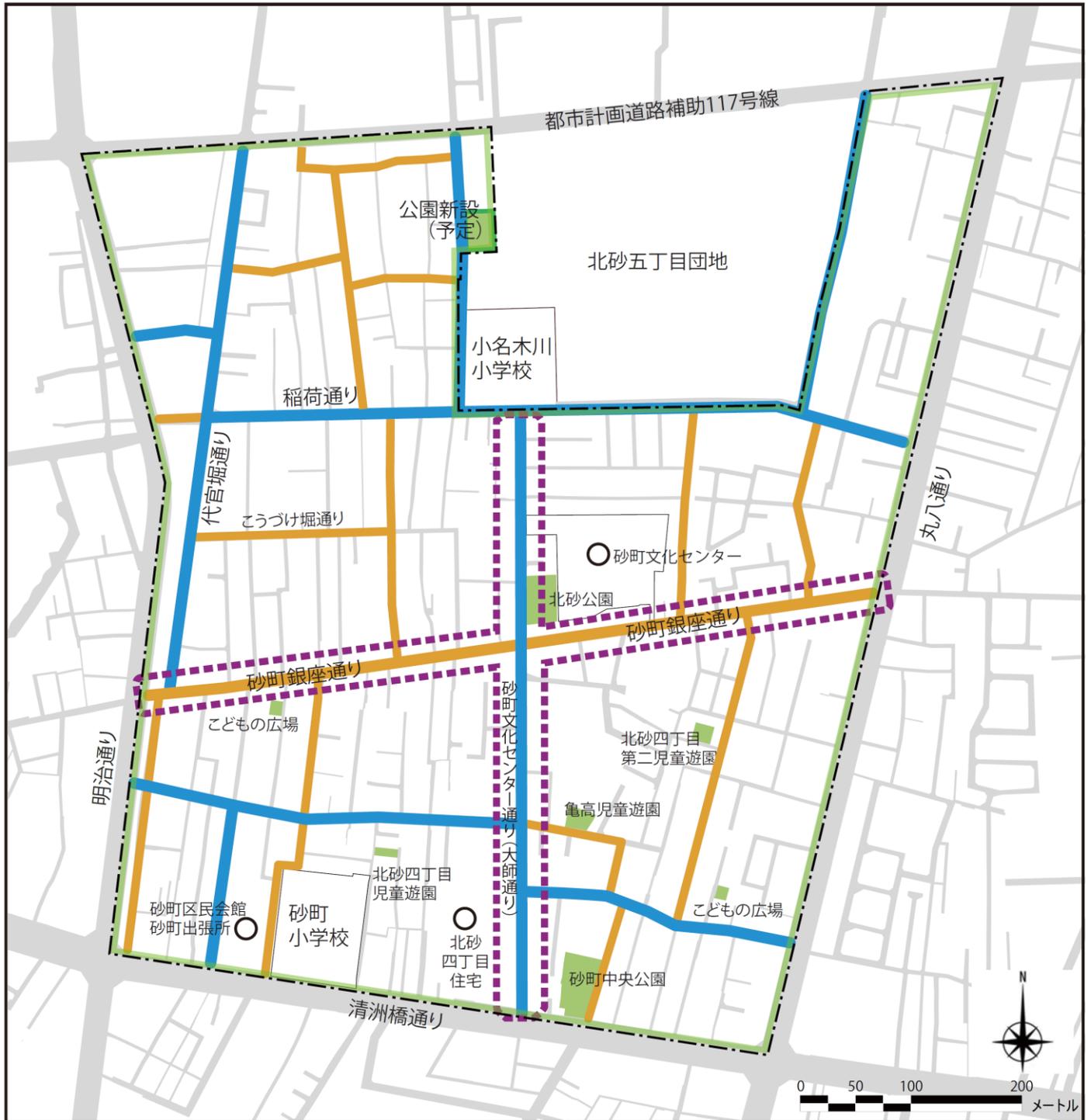
【その他の区域】

細街路の多い木造密集市街地である当地区において、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。

5. まちづくり方針

将来像の実現に向けた3つの基本方針にもとづき、まちづくり方針図及び5つの方針を定めます。

まちづくり方針図



- :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します。
- 幅員 6m以上の防災生活道路の中でも特に防災上重要性の高い路線を優先し、住宅市街地総合整備事業等の補助事業を活用しながら、区が積極的に用地を取得し道路新設や拡幅等整備を行っていきます。
- 幅員 4m以上の防災生活道路沿道において、まちづくりルールである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り防災性の向上を目指します。
- 防災上課題のある行き止まり道路で積極的に解消方策を検討し、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し、複数方向への避難経路の確保を目指します。
- 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します。

【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を行います。

【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、特に空地が少ないエリアで重点的に検討を行います。具体的には、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を進めます。
- 既存公園等の拡張整備やアクセス改善を行います。
- 広場（公園）への防災設備（消防水利等）の設置を進めます。

方針 2 : 地区計画の導入

防災生活道路等を地区施設に位置づけ、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ルール

方針3：建物の不燃化促進

- ・老朽木造建物の除却、不燃建築物への建替えを促進するため、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（公営住宅、UR団地の活用や従前居住者用賃貸住宅の建設など）等の取組を継続的に行います。
- ・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を働きかけ、防災街区整備事業などによる共同化促進を図ります。
- ・空き家についても、「江東区不燃化推進特定整備地区における老朽建築物等の適正管理に関する条例」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ます。
- ・UR都市機構の「木密エリア不燃化促進事業」を積極的に活用します。

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、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ります。

6. 整備プログラム

整備メニュー

期間	2018年	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	2029年
	← 不燃化特区期間 →											
	← 江東区長期計画（現行） →			← 江東区長期計画（新規） →								
道路		—										
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								
地区計画	- - - 策定作業			— 運用								
不燃化促進	—											
砂銀沿道のまちづくり	—											

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、事業計画の見直しと改善を図っていきます。

目標年次

本方針の目標年次は、今後新規に策定する江東区長期計画（2020年～2029年）の期間、また道路整備に要する期間等を見据え、概ね2029年度における姿を展望しています。

業務推進パートナーの活用

整備メニューを進めるにあたっては、業務推進パートナーを定め、そのノウハウの十分な活用を図り、迅速・確実な実行を目指します。

まちづくり協議会の活用

まちづくり協議会の場を積極的に活用し、住民主体のまちづくりの場として、更に地域住民の窓口として連携していきます。

都、国等との連携

本方針の実現に向けて、国や都と連携しながらまちづくりを進めます。また、他区との情報共有等を密に行い、効果的な施策については積極的に取り入れていきます。

地元に配慮したまちづくり

本地区におけるまちづくりについては、今後も官民が連携・情報共有しながら、住民主体の取組を進めます。また、区が公共施設整備など具体的な取組を行う際には、まちづくり協議会、その取組が影響を与える権利者、居住者等に対して、十分な説明を行いながら進めます。



編集発行：江東区 都市整備部 地域整備課

〒135-8383 江東区東陽4-11-28

電話：03-3647-9491（直通）

FAX：03-3647-9009