

燃えない・燃え広がらないまちをめざして

北砂三・四・五丁目地区 まちづくりニュース



第2号

平成26年11月

防災まちづくり懇談会の概要	…P.1
本地区の現状と課題	…P.2
懇談会で出た主な意見	…P.3
江東区からのお知らせ	…P.4

発行・編集：江東区都市整備部地域整備課

第1回 防災まちづくり懇談会を開催しました！

江東区では、9月27日（土）午後、砂町区民館3階タウンホールにおいて、北砂三・四・五丁目地区第1回防災まちづくり懇談会を開催しました。約30名の方々に参加いただき、本地区のよいところ、防災面での課題や解決策等について、熱心に討議し、意義のある多くの意見が出されました。

大規模地震発生時に火災等の危険性の高い北砂三・四・五丁目地区（三丁目の一部、四丁目、五丁目の一部）については、7月1日から不燃化特区事業をスタートしています。この事業を契機として、今後、「燃えない・燃え広がらないまち」の実現をめざし、地区住民の方々と区とが協働して防災まちづくりに一層取り組んでいくことが重要であり、防災まちづくりについて住民の方々と情報を共有し、そのあり方を考える場として、この懇談会を開催した次第です。



防災まちづくり懇談会の様子

この懇談会は、第1部【防災まちづくりに関して理解を深め、今後のあり方を考えていく端緒となるように、防災まちづくりに関する様々な情報を提供】と、第2部【意見交換会】の構成で行いました。第1部では、東京都都市整備局が作成した「首都被害～木造地域に潜む災害リスク～」のCG映像（震災時に建物倒壊等により火災が発生し延焼拡大していく様子等）を見た後、「一般的な密集市街地の現状と課題、対策及び、北砂三・四・五丁目地区の現状と課題」に関する情報を提供しました。また、第2部では、3つのグループに分かれて参加者による意見交換を行い、出された意見を整理してグループごとに意見発表を行いました。

今後、この懇談会は第2回（11月30日（日））、第3回（来年1月下旬頃）の開催を予定しています。誰でも参加可能ですので、お気軽にご参加ください。

北砂三・四・五丁目地区の現状と課題とは？

現 状

- ① 地区内の人口は 12,185 人(世帯数は 6,252 世帯)、このうち 65 歳以上の高齢者の比率は約 26% (江東区全体では約 21%) と高い。(平成 25 年 10 月)
- ② 地区内の建物棟数約 3,260 棟のうち、木造・防火造の建物が約 65%を占めている。(平成 23 年)
(表 1 参照)
- ③ 道路の大部分は幅員 4m 未満の狭あい道路であり、かつ行き止まり路が散在している。
- ④ 都市公園は 2 箇所(北砂公園、砂町中央公園、面積約 0.41ha) のみで、公園整備水準(0.30 m²/人)は低い。
- ⑤ まちの特色として、魅力のある砂町銀座通り、砂町文化センター等が存在している。
- ⑥ 災害時の避難場所として「大島・北砂団地一帯避難場所」が隣接している。

	建物棟数	木造・防火造
地区全体	約3,260棟	約2,120棟 (65%)
北砂3丁目 (一部)	約1,160棟	約760棟 (65%)
北砂4丁目	約1,440棟	約950棟 (66%)
北砂5丁目 (一部)	約660棟	約410棟 (62%)

表 1 地区内の建物の状況
(H23 年 土地利用現況調査より)

課 題

- ① 北砂三・四・五丁目地区は、江東区の中で地域危険度が高く(建物倒壊危険度、火災危険度、両者を合わせた総合危険のランクは 5 又は 4)、とりわけ三丁目、四丁目は江東区の中で第 1 位、第 2 位と最も危険である。(表 2 参照)
- ② 平成 23 年不燃領域率は 53%程度であり、東京都内の整備地域(震災時に大きな被害が想定されている木密地域約 7,000ha)の平均値と比較しても低く、災害時に延焼の危険性が高い。(表 3 参照)

不燃領域率とは、市街地の燃え広がりにくさを評価する指標であり、延焼シミュレーション等から、不燃領域率が 40~60%で市街地の焼失率が急速に低下、70%でほぼ焼失率が 0%に近づくとされている。
- ③ 幅員 4m 未満の狭あい道路が多く、かつ行き止まり路も存在しているため、災害時に老朽建物等が倒壊し、消火活動(消防車等の進入)や避難行動(2 方向避難等)が困難になるおそれがある。(図 1 参照)
- ④ 道路に面していない敷地(未接道敷地)や狭小な敷地があり、建替えが困難となっている。(図 2 参照)
- ⑤ 公園や広場等の空地が少なく、居住環境面で良好とはいえず、また、不燃領域率が向上しない要因となっている。
- ⑥ 借地、借家などの複雑な権利関係が建替えの進まない要因のひとつとなっている。

	建物倒壊危険度	火災危険度	総合危険度	江東区内順位
北砂 3 丁目	5	5	5	1
北砂 4 丁目	5	5	5	2
北砂 5 丁目	4	4	4	10

表 2 地域危険度の状況
(東京都/地震に関する地域危険度判定調査報告書(第 7 回)より)

エリア	不燃領域率		
	H8	H18	H23
北砂三・四・五丁目地区	—	48.5	53.3
重点整備地域	48.2	55.7	—
整備地域	48.9	56.2	—
23区	65.0	69.8	—

表 3 不燃領域率の状況
(東京都/防災都市づくり推進計画(H22 年 1 月)等より)



図 1 消防車等の進入が困難な 4m 未満の道路



図 2 未接道敷地のイメージ

懇談会ではこんな意見ができました！

懇談会では、①北砂三・四・五丁目地区の特色やよいところ、②安全で安心して住み続けられるために、地区内の問題点や改善が必要と思っていること、③その他、防災まちづくりに関する意見等について、3つのグループに分かれて熱心に討議し、意義のある多くの意見が出されました。主な意見は以下のとおりです。



①北砂三・四・五丁目地区の特色や良いところ

- ・長く住んでいる住民が多く、下町の良さがある。(近隣の間関係が温かく生活しやすい)
- ・砂町銀座通り商店街があり、買い物が便利である。(散歩がてらに買い物ができる)
- ・砂町文化センター、公園、図書館、スポーツセンターなどに近い。
- ・亀高神社、治兵衛稲荷神社、北砂5丁目団地(森、子供の遊び場)などがある。
- ・昔は水害があったが、下水道が整備されて水害がなくなった。 など

②安全で安心して住み続けられるために、地区内の問題点や改善が必要と思っていること

<p>土地利用に関する課題等</p>	<p>【商店街について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自転車の通行による事故が問題である。 ・火事の場合に消防車が入れない。 <p>【空地や駐車場等用地の活用】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家が目立つ。(特に木造の空き家) ・空き地が存在している。小さな駐車場が多い。 	<p>《アイデア》</p> <p>空き家や空き地等を等価交換等で集約し、共同住宅を整備してはどうか？</p> <p>高齢者に、優先的に住んでもらい、余った部屋には若い世代に入居してもらってはどうか？</p>
<p>敷地・建物に関する課題等</p>	<p>【敷地に関して】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路が狭いため建替えができない。やむをえずリフォームで対応している。 ・借地が多い。 ・建替えの時に1棟が2棟となり、敷地が細分化され、さらに密集してしまっている。 ・ライフラインが他人の土地を通っており、更新が難しい。 <p>【建物に関して】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・倒壊する危険性があるなど、危険な建物が存在している。 ・建替えたくても、建替えの資金がない。 ・建物が密集していて、火災の時に延焼しやすく心配である。(日常生活でも、隣の話し声がよく聞こえる) <p>【耐震化について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅の耐震化についてどこに相談すればよいかわからない。 など 	
<p>公共施設等に関する課題等</p>	<p>【道路】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・行き止まり路が多く、通り抜けることができない。 ・道路が狭い。3m未満の道路が多い。消防車が通れない。(角を曲がれない) ・道が狭いのはあたりまえで、不便を感じない。 ・避難場所である北砂五丁目団地への避難路がわかりにくい。 <p>【公園・広場】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園・広場が少ない。 <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・消火栓がない。 など 	<p>《アイデア》</p> <p>危険な住宅(老朽住宅等)敷地や駐車場等を活用して整備したらいいのでは？</p>

③その他の防災まちづくりに関する意見等

- 【高齢者について】
 - ・1人住まいの老人が多く、孤立化している。老人のための住まい対策が必要である。
- 【地盤の液状化】
 - ・地盤が悪く、災害時に液状化が発生すると、大通りまで出られなくなる。対策が必要である。
- 【コミュニケーション】
 - ・住民間のコミュニケーションがもっと必要。次世代の意見も聞くことが重要である。 など

江東区からのお知らせ

●第2回 防災まちづくり懇談会の参加者を募集します！

燃えない・燃え広がらないまちづくりに向けて、本地区の課題やまちづくりについて意見交換を行う「第2回 防災まちづくり懇談会」の開催を以下のとおり予定しています。

今回は、防災まちづくりに詳しい東京工業大学大学院社会理工学研究科／真野洋介准教授をお招きし、防災まちづくりに関する情報提供とアドバイスをいただきます。また、当地域の課題やその解決策等について参加者の皆様と意見交換等を行う予定です。

北砂三・四・五丁目地区の方であれば、誰でも参加することができます。今回からの参加でも心配はいりません。お気軽にご参加ください。申込みは不燃化相談ステーションまで！

《第2回 懇談会》 日時：11月30日（日） 14：00～15：30（90分程度）

場所：砂町区民館3階タウンホール

●専門家による個別相談会を開催しています！

不燃化特区区域内（北砂三丁目の一部、四丁目、五丁目の一部）で、建物の建替え、移転、除却を検討している方を対象に、無料の個別相談会を開催しています。土地や家屋等に関する専門家が、さまざまな相談についてお答えします。個別相談会の開催日時等については、別紙折込チラシをご確認の上、不燃化相談ステーションまで申込みください。

◆不燃化相談ステーションのご案内◆



※建替えや共同化など建築に関すること、不動産登記に関することなど、無料の個別相談をいつでも実施しています！

【開設日時】 月・火・金曜日 11：00～19：00
土・日曜日 10：00～18：00

（定休日） 水・木曜日、祝日、年末年始等

【住所】 北砂 4-24-3 宗清水ビル2階

【電話】 03-6666-0580

【F A X】 03-6666-0521

◆防災まちづくりに関するお問い合わせ先◆



江東区都市整備部地域整備課
不燃化推進係 藤原・神保・八巻・森本

〒135-8383 江東区東陽4丁目11番28号

Email : tikiseibi@city.koto.lg.jp

TEL : 03-3647-9491 (直通) FAX : 03-3647-9009