

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

～まちづくり提案書の概要について～

特別号
平成29年9月

まちづくり提案（素案）への ご意見と協議会の見解	…P.1～2
まちづくり提案書（概要）	…P.3～9
個別説明会のご案内	…P.10

発行：北砂三・四・五丁目地区まちづくり協議会

本まちづくりニュースの発行にあたって

今年7月に発行した北砂三・四・五丁目地区まちづくりニュース第11号にてお示した「まちづくり提案（素案）」に関しまして、多くのご意見をいただき、ありがとうございました。

まちづくり協議会では、これまでの議論を踏まえ、皆様のご意見を参考に、まちの将来像とその実現に向けた方策を「まちづくり提案」としてとりまとめ、江東区に提出する予定です。

本まちづくりニュースでは、区に提出予定のまちづくり提案の概要をご紹介します。今後ともまちづくり協議会の活動にご理解、ご協力をお願いいたします。

まちづくり提案（素案）へのご意見と協議会の見解

まちづくり提案の策定にあたり、本年3月に「まちづくり提案（素案）」を作成し、7月にまちづくりニュース第11号にてその概要を地域の皆さんにご紹介しました。

地域の皆さんからいただいた主なご意見とそれに関する本協議会としての見解を以下にお示します。

●まちづくり提案について

ご意見 今回の素案作成に至ったプロセスを明確にしてほしい

⇒ 協議会では、江東区の主催により平成26～27年度に進めてきた「防災まちづくり懇談会」の活動を踏まえつつ、防災性や住環境を向上するまちづくりを実現するために「まちづくり提案」をまとめ、区へ提出することとしました。

協議会での議論を通じて、まちの魅力や課題を再確認し、理想のまちをつくるための目標や方法等を示した「まちづくり提案（素案）」を作成しました。素案を基に、いただいたご意見や協議会での最終確認を踏まえて、「まちづくり提案」として区に提出します。

●まちづくり協議会、活動内容について

ご意見 協議会の参加者、議論の内容が不透明

⇒ 協議会は、公募により集まった関係町会の代表者や地区内に土地や建物をお持ちの方、お住まいの方を中心に、本地区のまちづくりに関心がある住民で構成されています。

本地区の防災性と住環境の向上を図り、災害に強い安心・安全なまちづくりを推進することを目的に、平成28年10月に「北砂三・四・五丁目地区防災まちづくり協議会」を設立し、これまで協議会や勉強会を開催して、まちづくり提案について検討を進めてきました。協議会の活動や議論の内容は、まちづくりニュースを発行し、地区住民への周知を行っています。（P3参照）

●まちづくりニュースについて

ご意見 まちづくりニュースの目的や配布対象範囲が不明確

⇒ まちづくりニュースは、協議会の設立の目的を踏まえた議論や活動内容（勉強会等実施状況、検討テーマ、会員から出された意見・提案等）について住民の方々に広く周知するために、平成26年8月から平成29年7月までに11回（区発行分を含む、年に3～4回）発行されています。地区内にお住いの方や土地や建物の権利をお持ちの方全戸を対象に配布しています。
まちづくりニュースに関するご質問、ご意見等のある方は、事務局（P10参照）までお問い合わせください。

●道路整備の必要性について

ご意見 ・道路拡幅に時間と費用をかける意味はあるのか
・これまでセットバック以外の道路拡幅の話は聞いていない
・道路の拡幅による災害時の安全確保や指定避難場所への避難路の整備は必要

⇒ 災害時の円滑な消防活動や避難を可能にするために、道路際の塀の倒壊なども考慮すると幅員6m以上の道路を中心とした地区全体の道路ネットワークの整備が必要であると考えられます。（P6参照）

まちづくり提案で示した内容はイメージですが、実際に道路の整備を実現しようとする、沿道権利者の方の生活に大きな影響を与えることも想定されるため、協議会から江東区に対して、影響が考えられる権利者や居住者に対して十分に説明を行いながらまちづくりを進めていくよう求めています。

●道路整備の計画について

ご意見 ・沿道は全戸立ち退きしなければいけないかと思った
・道路拡幅には公有地を活用したり借地を避けたり工夫が必要
・道路拡幅によって通過交通が増え、事故が増加することが心配

⇒ まちづくり提案に示すイメージ図は、協議会におけるこれまでの議論を踏まえて将来像を例示したものであり、実際に拡幅整備する路線や方法などを決めるものではありません。

この提案を踏まえて、江東区が「まちづくり方針」を策定するとともに、具体的に拡幅する路線や拡幅の方法、道路の形などを検討していく予定となっております。

今後、協議会では区に対して、実際の整備やまちづくりルール（地区計画）の検討に際し、関係する権利者や居住者に対して十分に説明を行いながら進めていくよう求めています。（P8～9参照）

●道路整備に係る補償について

ご意見 ・拡幅道路に接している土地や建物は影響があるが、どのように対応するのか
・補償はどうなるのか、計画が決まる前に教えてほしい

⇒ 仮に江東区により具体的に道路事業が行われる場合には、権利者の合意のもと、道路拡幅に必要な範囲の用地買収と、その範囲に存する建物や工作物の移転に係る補償が行われることとなります。実際の事業の計画に際しては、権利者の方の生活再建への配慮や、十分な説明を区に求めています。

●無電柱化について

ご意見 ・文化センター通りや避難所に通じる道路は無電柱化を検討してほしい
・道路の拡幅よりも無電柱化を検討するべき

⇒ 協議会においても、無電柱化が必要という意見が多く出ました。防災上重要な路線を中心に、地域全体で無電柱化の検討を進めるように江東区に提案します。（P7～9参照）

●まちづくりの進め方について

ご意見 ・早い段階で丁寧かつわかりやすい説明を求める

⇒ 「まちづくり提案書」の区への提出にあたり、協議会事務局が提案内容を個別に説明し、地域の皆さんからのご質問やご意見を承る機会として、平成29年9月22、23日に個別説明会を実施します。（P10参照）

今後も本協議会の活動内容についてはニュースなどで情報発信していきます。

また、今後江東区がまちづくり方針の策定等を踏まえ、道路の拡幅やまちづくりルール（地区計画）の策定などを進める場合には、それによって影響を受ける関係権利者の方に対して随時説明会を行うなど、事業の進め方や住民への対応について丁寧な説明を求めています。

まちづくり提案書（概要）

区へ提出する「まちづくり提案書」の概要を、以下の通りご紹介します。

1. 北砂三・四・五丁目まちづくり協議会について

「北砂三・四・五丁目地区まちづくり協議会」は、防災性や住環境向上など、本地区のまちづくりを総合的に検討するため、平成28年10月に発足した地元組織です。

■協議会の目的

本協議会は、地区住民等で構成され、北砂三・四・五丁目地区の住環境・生活環境についての課題や将来像について共有化を図り、地域にふさわしい安心・安全なまちを目指して、まちづくりの推進を行うことを目的としています。

■会員構成

公募により集まった合計23名（平成29年9月現在）の組織で、関係町会などの団体の代表者や地区内に土地や建物をお持ちの方やお住まいの方など、本地区のまちづくりに関心のある方が参加しています。

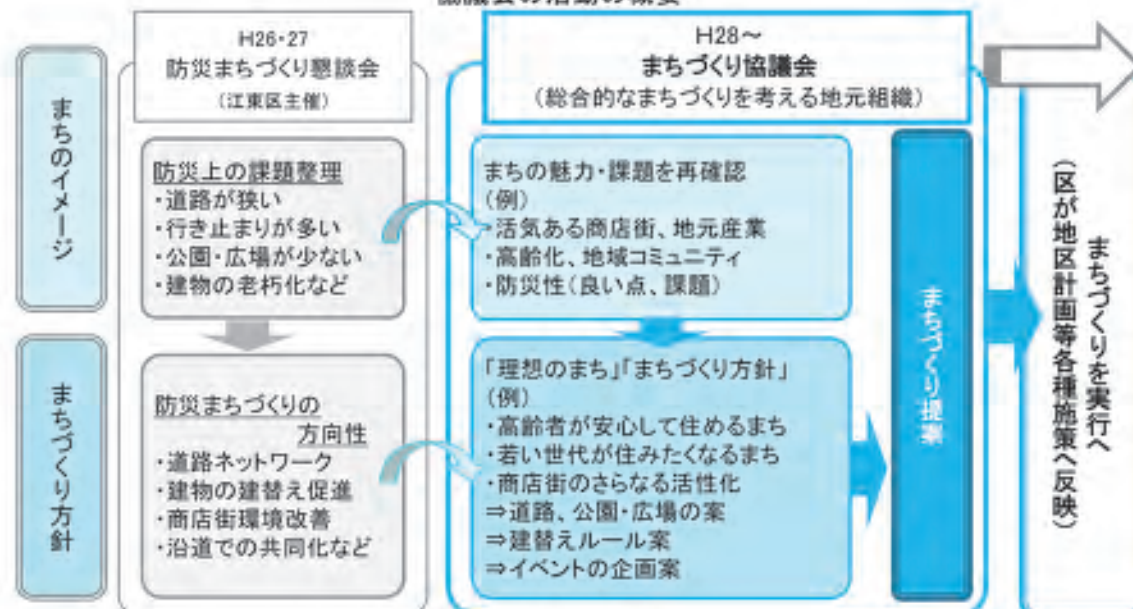
■活動内容

まちづくり提案の検討やその後のまちづくり推進に向けて、協議会や勉強会を開催して意見交換等を進めるとともに、「まちづくりニュース」による地区住民等への情報提供や、意見照会、本協議会への参加の呼びかけなども行っています。

協議会の活動記録

開催日	活動の分類・テーマ	開催概要
H28年		
10/28	協議会（第1回）	○地区の課題・魅力の把握
12/3	視察会（第1回） 【防災体験学習】	○防災体験施設「そなエリア東京」を視察
12/17	勉強会（第1回） 【防災に必要な備え】	○東京防災セミナーへの参加と意見交換
H29年		
2/2	協議会（第2回）	○第1回協議会・視察会・勉強会のまとめ等
2/2	勉強会（第2回） 【まちの将来像】	○テーマ別学習（①道路・公園、②地区計画、③エリアブランドの構築） ○まちの将来像の検討・意見交換
2/19	勉強会（第3回） 【他地区の防災の取組み】	○防災隣組（東京都認定団体）ヒアリング
3/1	協議会（第3回）	○まちづくり提案（素案）の検討
6/7	協議会（第4回）	○まちづくり提案（素案）確認と今後の進め方
7/1	（まちづくりニュース 第11号発行）	活動報告・まちづくり提案（素案）への意見募集など
7/9	勉強会（第4回） 【公園ワークショップ】	○第1回旧小名木川保育園跡地公園ワークショップ
7/26	勉強会（第5回） 【道路・公園等のあり方】	○道路・公園のあり方や道路整備の一般的手法の学習・意見交換
8/23	協議会（第5回）	○まちづくり提案（案）確認と今後の進め方
9/1	（まちづくりニュース 特別号・第12号発行）	第11号への意見と協議会の見解、まちづくり提案書（概要）の紹介など

協議会の活動の概要



2. 地区の状況・課題

地区内には火災時に燃えやすい建物が多く存在していること、公園などの空地が少ないことから、特に大規模な地震時における火災の発生や延焼の拡大の恐れが高い状況です。

また、地区内には行き止まり道路や未接道敷地が多数散在しており、いざという時の避難や救助・消火活動が円滑に進まないことや建物の建替えが進まないことなど、多くの課題を抱えています。

■地域危険度

東京都が実施している「地震に関する地域危険度測定調査」によると、北砂三・四・五丁目は江東区の中でも地域危険度※が高い地域とされています。

地震危険度の状況

	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

※地域危険度は5段階で評価され数字が大きいほど危険性が高いとされています。

■不燃化特区制度の取組み

本地区では、平成33年3月までの予定で不燃化特区推進事業が行われています。それまでに建築物の不燃化建替えの促進等により不燃領域率※を約53.3%（平成23年度）から70%にすることが目標とされています。

※不燃領域率は市街地の燃えにくさを表す指標で、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%でほぼ焼失率がゼロになるとされています。

■道路幅員、行き止まり道路の状況

地区内には、道路幅員が4m未満の狭い道路が多く、災害時に沿道建物の倒壊などによって、避難が出来なくなる、緊急車両が進入できなくなる恐れがあります。

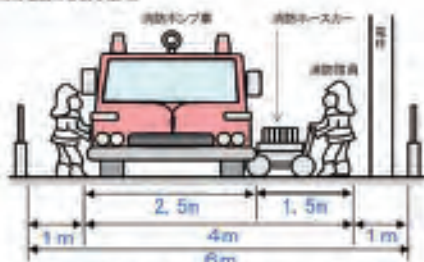
また、二方向避難ができない行き止まり道路が多数存在しており、災害時には住民の避難が困難となるおそれがあります。（右下図参照）

■災害時消防活動困難区域の状況

地震などの大きな災害が起こった時には、緊急車両が通行するために道路幅員は6m以上が必要とされています。（下図参照）

防災空間としての道路

●消防活動のための空間
いざという時にも消防活動を円滑に行うためには、道路の幅は6m以上必要とされています。
○消防活動に必要な空間



【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

道路幅員、行き止まり道路の状況



また、幅員6m以上の道路に接する防火水槽等からホースが届かない区域（半径140m以遠）は災害時の消防活動困難区域となっています。

本地区には、災害時に有効とされる幅員6m以上の道路が非常に少なく、災害時消防活動困難区域が地区の中央を中心に広く分布しており、防災上の大きな課題であると言えます。（右図参照）

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



■公園・広場等の状況

建物が建て詰まり燃えやすい密集市街地においては、空地を確保し延焼遮断するとともに、一時避難地としても利用できる公園の整備が地域の防災性や住環境の向上にも有効とされています。

本地区の公園面積は下表のとおり非常に低い水準となっています。

また、公園を利用する人の範囲を示す誘致圏域の考え方に照らしてみると、北砂三丁目や五丁目公園が不足しており、特に、本地区内の三丁目は公園や広場が全くない状況です。

四丁目は児童遊園なども含めて比較的充足していますが、中には周辺道路が狭くアクセスしづらいところもあります。

公園の整備状況

公園整備水準		(m/人)
江東区全体	整備水準（平成25年時点）	9.13
	市街地の標準（江東区立都市公園条例）	5.00
北砂三・四・五丁目地区	整備水準（平成25年時点）	0.34
	旧小名木川保育園跡地公園（1,100㎡）を整備した場合	0.43

凡 例

- 公園・広場・緑地の誘致圏域（半径250m）
- 公園（UR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）

公園・広場の充足状況

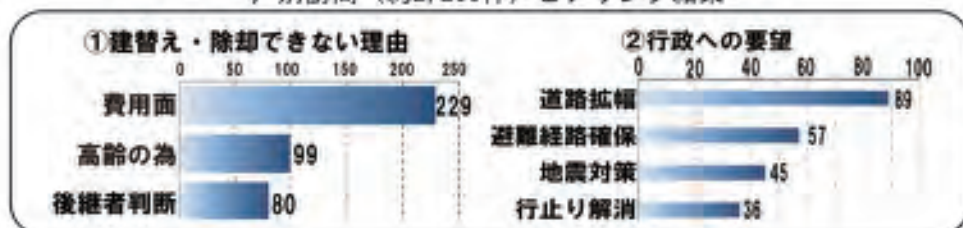


■土地・建物等の状況

地区内の建物棟数約3,260棟のうち木造・防火造の建物（火災時に燃えやすいとされる建物）が約65%（平成23年現在）を占めています。

このため、不燃化特区推進事業では、戸別訪問による働きかけ、老朽木造建築物の除却や建替えへの助成などが行われ、不燃化促進に一定程度の効果は出ていますが、一方で、戸別訪問によるヒアリング結果から、現状のままでは建替えや除却は難しいと考えている方や、行政に対して道路拡幅などの要望や意見をお持ちの方が多数いることが確認されています。

戸別訪問（約2,200件）ヒアリング結果



3. まちづくりの基本的な考え方

「まちづくり提案」を作成するにあたって、地区の現状、課題を踏まえた上で、基本的な考え方をまとめました。

■道路ネットワークの構築

災害時にも円滑な消火・救援活動が行える幅員6m以上道路と、円滑な避難に有効な幅員4m以上の道路を組み合わせた道路ネットワークが必要です。

右図は本地区で防災上必要と考えられる道路空間ネットワークの概念図です。

道路ネットワークの概念図



地区主要道路

- 幅員6m以上の現況道路
- 幅員4m以上の現況道路
- 幅員6mを確保する道路
- 幅員4m以上の動線整備

■災害時消防活動困難区域の解消

右図の幅員6m以上道路ネットワークとあわせて、沿道に公園用地等を確保したうえで防火水槽等の消防水利の設置を進めることにより、消防活動困難区域を解消する必要があります。

■行き止まり道路の解消

細く長い行き止まり道路は、普段の生活で不便と感じるばかりではなく、二方向の避難経路がないことから災害時に逃げ場がなくなってしまう恐れもあるため、早急な対策が必要です。

行き止まり道路の延長や幅員、面する建物など個別の状況から検討していく必要があります。

■公園・広場等

公園・広場は、災害時には延焼の遮断や避難地として、平常時には地域の憩いの場、緑豊かな環境を作ります。本地区は公園・広場が非常に少なく、全域において、増やす必要があります。

特に、公園・広場が少ない北砂三丁目等のエリアで新たに確保していくとともに、周辺道路が狭くアクセスしづらい既存の児童遊園等ではアクセス改善や拡張を行う必要があります。

■地区計画を活用した建替ルール

地区計画は、建物や道路、公園等に関する地区独自のルールを都市計画に位置づけてまちづくりを進める方法です。

本地区では、主要な通り沿いで建替えや新築を行う際のルール、地区全域で土地の細分化を防ぐルール、建替えを促進するための建築制限を緩和するルールを設定することが効果的と考えられます。

地区計画による主要な防災生活道路沿道のまちなみ形成イメージ



■防災活動

地域の防災性を向上させるためには、災害時に強いまちを支えるコミュニティをつくり、防災意識を高めて地域主体の活動を行っていく必要があります。

■エリアブランドの構築

本地区は、砂町銀座商店街を中心とした、住民間のつながりが強く、下町情緒あふれる魅力ある地域です。

これらの魅力をさらに高め、住民が誇りに思えるような地域の価値（エリアブランド）を維持・向上していくことが大切です。

また、活気あるまちとそれを支えるコミュニティは、防災上の課題の改善にも寄与するものと考えます。

砂町銀座商店街と散策マップ
(下町ぶらりマップ)



4. 協議会・勉強会等で出された主な意見・提案（概要）

項目	現状認識 (まちの課題・魅力)	主な意見・提案
全体		将来像を実現するため、できるだけ早くまちづくりを実行に移したい。
道路・公園等	<p>【道路】</p> <ul style="list-style-type: none"> 道路が狭く、災害時の消防活動や避難が困難。 行き止まり道路が多く、避難する際に危険。 電柱が多く、車や歩行者が通行しにくい。 <p>【公園】</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域の人が集まり、災害時には避難場所にもなる公園が少ない。 	<ul style="list-style-type: none"> 災害時に避難・消防活動できるように、広い道路の整備が必要。 行き止まり道路の解消が必要。通り抜けできる仕組み（協定など）をつくりたい。 通行の安全性を確保するため、砂町銀座商店街などの表通り以外でも、無電柱化したい。 緊急車両が進入できるように、段差をなくすべき。 <hr/> <ul style="list-style-type: none"> 公園を新たに整備したり、既存の公園を拡張して、公園を増やしてほしい。 災害時に利用できる空間とするため、公園には防災機能が必要（防火水槽、トイレ、かまどベンチなど）。 見通しの良い安全な公園が欲しい。 誰もが安心して利用できるように、公園の利用ルールづくりが必要。
土地・建物	<ul style="list-style-type: none"> 土地が細分化されている。 古い木造住宅が多く、災害時に危険。 空き家や空き地が放置されていて、防災上も防犯上も危険。 高齢者が多く、建替えが困難な人もいる。 	<ul style="list-style-type: none"> 建替えがしやすいルールをつくって、住み続けられる、燃えにくいまちにしていきたい。 建物を密集させない、土地を細分化させないルールづくりが必要。 地区内で移転できる住宅の確保が必要。 空き家の対策や活用が必要。（買取りや代替地利用、若者を呼び込むための活用方法） 不燃化建替えと合わせて耐震化も促進するべき。 地主と一緒にまちづくりを考えていくべき。
コミュニティ、まちの活性化	<p>【商店街】</p> <ul style="list-style-type: none"> トイレや休憩所、駐輪場がない。 自転車の通行が多く、危ないときもある。 道路上に商品が陳列している店もあり、道路が狭くなっている。 <p>【全般】</p> <ul style="list-style-type: none"> 災害への備えが不十分。 町会等を通じて地域のつながりが強い。 若い世代や転入してきた世帯との関わりが薄い。 病院や福祉施設が少ない。 歴史を感じる名前のついた通りや運河などの地域資源がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 砂町銀座は地域の誇りなので、さらに活性化を図りたい。 空き店舗を活用して、広場やトイレの整備、商店街の建替えを行えると良い。 自転車利用者や店主に対して、マナー啓発やルールづくりが必要。 <hr/> <ul style="list-style-type: none"> 防災マップの共有や防災訓練を行い、災害に備えたい。 商店街や団地を地域資源として大切にするべき。 地域の魅力や住みやすさをアピールしたい。 子どものいる世帯が住みやすいまち、若い人が住みたくなるまちにしたい。 高齢者など立場の弱い人にもやさしいまちにしたい。

5. まちづくり提案

当地区のまちづくりが早期に実現することを期待し、以下のとおり提案する予定です。

まちの将来像

- 災害に強く、歴史を感じる魅力的な通りや公園があるまち
- 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もやさしいまち



- ・この将来イメージ図は、協議会におけるこれまでの議論を踏まえて将来像を例示したものです。
- ・これらの道路や公園を実現化しようとする、沿道権利者の方の建物の建替えなどに大きな影響を与えるケースも考えられます。
- ・江東区には、実際の整備やまちづくりルール（地区計画）を検討する際には、影響が考えられる権利者、居住者等に対する十分な説明を行いながら、まちづくりを進めていくことを求めます。

まちづくりの方針

道路・公園等

■ 消防活動・避難を円滑にする魅力ある道路環境づくり

- ⇒主要な動線で道路を新設・拡幅しネットワークを形成する
- ⇒主要な通りを中心に地域全体で無電柱化を検討する
- ⇒防災上課題のある行き止まりの解消を図る
- ⇒通りに歴史にちなんだ「名前」をつける

■ 人々が集い、防災にも役立つ公園・広場づくり

- ⇒地区全域で公園・広場の新設、既存公園の拡張・アクセス改善を進める
(特に空地が少ないエリアで重点的に検討)
- ⇒防災に役立つ設備の設置を進める
- ⇒公園・広場に地域の特徴を表す「名前」をつける

土地・建物

■ 建物の建替え等のルールづくり（地区計画等）

- ⇒主要な通り沿いなどで、建物の不燃化、道路の拡幅、まちなみの形成が進むような建替えルール（壁面後退、垣・柵、建築制限の緩和）
- ⇒地域全体の建物の密集抑制、建替えをしやすくするルール（最低敷地面積の制限、建築制限の緩和など）

■ 建替えの促進

- ⇒空き家の解消・空き地の有効活用等による移転の促進、建物の共同化等

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

- ⇒まちの魅力を伝える散策マップづくり
- ⇒防災（避難）マップやマニュアルづくり
- ⇒まちづくり協議会での防災訓練（5町会合同など）の実施を検討する

■ 砂町銀座商店街の環境づくり

- ⇒商店街をより便利にする拠点（休憩所、トイレ、駐輪場等）を整備する
- ⇒車両、自転車の通行ルールづくり・マナー向上（私物設置抑制など）

まちづくり提案に関するご質問やご意見にお答えする 「個別説明会」を開催します

「北砂三・四・五丁目地区まちづくり協議会」による、まちづくり提案についての説明会を開催します。

この機会に、ご不明な点やご意見などを個別にお伺いできればと思います。
どうぞお気軽にご参加ください。

※本説明会でいただいた個人情報等は、まちづくり検討の目的以外では一切利用いたしません。

■日時

9月22日（金）

13：00～20：00

- <時間帯> ①13：00～14：00
②14：00～15：00
③15：00～16：00
④16：00～17：00
⑤17：00～18：00
⑥18：00～19：00
⑦19：00～20：00

9月23日（土）

10：00～17：00

- <時間帯> ①10：00～11：00
②11：00～12：00
③12：00～13：00
④13：00～14：00
⑤14：00～15：00
⑥15：00～16：00
⑦16：00～17：00

■場所：不燃化相談ステーション
(右図参照)

参加をご希望の方は、事前に、

○参加希望日・時間帯

○お名前

○ご連絡先

を下記の連絡先までご連絡ください。



「北砂三・四・五丁目地区まちづくり協議会」事務局

- 江東区 都市整備部 地域整備課 不燃化推進係
- UR都市機構 東日本都市再生本部 密集市街地整備部企画課

《連絡先》UR都市機構 北砂三・四・五丁目地区担当

電話：03-5323-0676 (受付時間 平日 10時～17時)

FAX：03-5323-0354