

令和 5 年 6 月 23 日  
都市整備部安全都市づくり課

## 北砂三・四・五丁目地区における不燃化まちづくりについて

区では、地震発生時において大規模な市街地火災や都市機能の低下を防ぐため、北砂三・四・五丁目地区において、平成26年度から東京都の実施する「木密地域不燃化10年プロジェクト」に基づく不燃化特区制度を活用し、不燃化特区の指定を受けて地域の防災性向上に取り組んできた。

不燃化特区制度の事業期間が令和7年度まで延伸することとなり、令和3年4月に東京都から不燃化特区の再指定を受け、引き続き北砂三・四・五丁目地区において不燃化まちづくりを推進していく。

### 1 不燃化特区推進事業

#### (1) 不燃領域率推移 (平成26年度 55.5%)

平成			令和		
28年度	29年度	30年度	元年度	2年度	3年度
56.0%	56.5%	57.2%	58.6%	59.3%	60.7%

#### (2) 令和4年度の実績

##### ① 現地相談ステーション管理・運営支援

地域住民との信頼関係の構築及び不燃化への意識向上を図るため、不燃化特区内に開設した現地相談ステーションでは相談員が常駐し、除却や建替え等に関する問い合わせや区の各種支援制度の案内を行っている。

	平成		令和			
	29年度	30年度	元年度	2年度	3年度	4年度
問い合わせ件数(件)	156	250	274	186	197	246

##### ② 専門家派遣支援 (土業派遣、戸別訪問)

土地や建物に関わる所有権、借地権、賃借権などの複雑な権利関係を整序し、除却や建替え等に向けた合意形成のハードルを取り除くため、弁護士、税理士等の専門家を現地相談ステーションに派遣している。また、老朽建築物の建物所有者等を対象に区が委託した訪問員が戸別訪問を実施している。

	平成		令和			
	29年度	30年度	元年度	2年度	3年度	4年度
士業派遣件数(件)	11	38	15	15	19	8

### ③老朽建築物除却費用、老朽建築物からの住替え費用の助成など

不燃化特区内の老朽建築物の除却や建替え等にかかる住民負担の軽減を図るため、建物所有者等へ除却費、設計費及び監理費の一部を助成している。また、当該老朽建築物の除却に伴い移転する建物賃借人又は借地上の建物所有者への住替えに要する費用の一部を助成している。

	平成		令和			
	29年度	30年度	元年度	2年度	3年度	4年度
老朽建築物除却助成件数(件)	25	40	55	40	28	25
老朽建築物住替助成件数(件) *1	—	2	0	1	2	0
不燃建替設計助成件数(件) *2	9 1	9 1	10 5	11 4	10 1	9 1
不燃建替監理助成件数(件) *2	9 1	9 1	10 5	11 4	10 1	9 1

\*1 老朽建築物住替助成は、平成30年4月より事業を開始した。

\*2 不燃建替設計助成件数および不燃建替監理助成件数において、上段は戸建て、下段は共同化により建設された共同住宅等を表す。

### ④北砂三・四・五丁目地区まちづくり協議会の支援

地域住民が主体となって合意形成し、まちの将来像を描くなど、地域住民による主体的なまちづくりを促進するための環境整備として、「北砂三・四・五丁目地区まちづくり協議会」の運営等を支援している。

令和4年度は、無電柱化について学ぶ会で、無電柱化を実施した区内商店街の視察を通じて機運醸成を図った。また、商店街沿道まちづくりについては、芝浦工業大学の協力のもと、不燃化まちづくりの将来像について沿道空地を利用して、地域住民も交え意見交換を行った。

## (3) 今後のスケジュール (予定)

令和5年度以降も、現地相談ステーションを活用した積極的な働きかけと、老朽建築物の除却や建替え等の促進に向けた各種支援制度を引き続き実施する。また、まちづくり協議会では、商店街沿道におけるまちづくり提案書の作成に向けて、まちなみワークショップを開催する。

## 2 不燃化特区整備事業

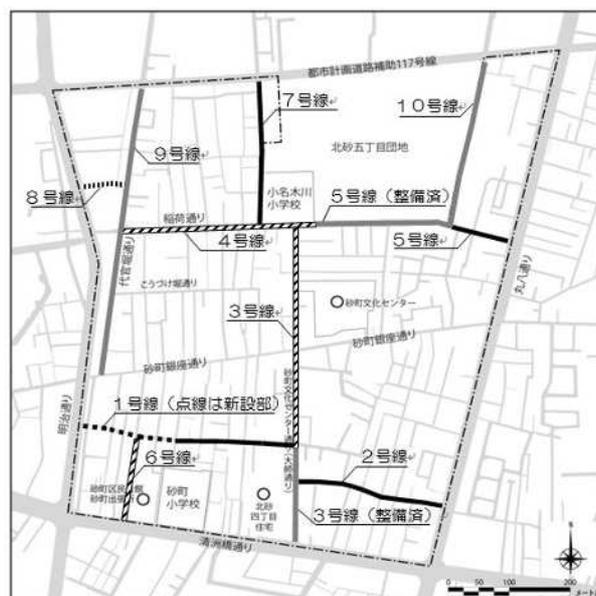
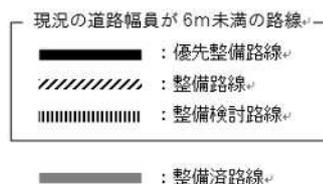
### (1) 防災生活道路の整備

#### ① 事業実施路線

優先整備路線 1・2・5・7 号線

整備路線 4 号線の一部 (※)

(※) 小名木川小学校に面した箇所



整備対象路線図

#### ② これまでの取組及び今年度の予定

##### 全体計画

令和元年度 防災生活道路整備計画説明会

##### 優先整備路線 1 号線

令和元年度 測量調査、道路線形検討、道路線形案意見交換会

令和 2 年度～ 道路線形説明会、道路線形決定、用地説明会

土地境界確認作業

令和 5 年度 土地境界確認作業、用地建物調査

損失補償額算定及び提示

##### 優先整備路線 2 号線

令和 2 年度 測量調査、道路線形検討、道路線形案意見交換会

道路線形説明会

令和 3 年度 道路線形決定、法務局地図作成に伴う道路線形の補正

用地説明会、用地建物調査

令和 4 年度 用地建物調査、損失補償額算定及び提示

沿道施設 (※) の設計委託

令和 5 年度 用地建物調査、損失補償額算定及び提示

沿道施設 (※) の敷地を活用した道路拡幅整備

(※) 北砂地区集会所、城東老人福祉センター

## 優先整備路線5号線

- 令和2年度 測量調査、道路線形検討、道路線形案意見交換会  
道路線形説明会、道路線形決定
- 令和4年度 用地説明会、法務局地図作成に伴う道路線形の補正  
用地建物調査
- 令和5年度 用地建物調査、損失補償額算定及び提示

## 優先整備路線7号線、整備路線4号線の一部

- 令和3年度 測量調査、道路線形検討
- 令和4年度 道路線形案意見交換会、道路線形説明会、用地説明会
- 令和5年度 法務局地図作成に伴う道路線形の補正、用地建物調査  
損失補償額算定

## (2) 不燃化小規模空地(広場・公園)の整備

これまでの取組、及び今年度の予定

### ア) 不燃化小規模空地1号地

#### (北砂四丁目第三児童遊園)

- 令和元年度 土地取得
- 令和2年度 児童遊園ワークショップ  
児童遊園整備

### イ) 不燃化小規模空地2号地

- 令和元年度 土地取得
- 令和2年度～ 暫定整備  
暫定利用(イベント等実証実験を実施)
- 令和5年度 空地利用方針検討

### ウ) 不燃化小規模空地3・4号地(UR所有地)

- 令和4年度 児童遊園ワークショップ(第1回・第2回開催)
- 令和5年度 児童遊園ワークショップ(第3回開催)

