

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

1 不燃化特区推進事業

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 2 6 年度から東京都が実施する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。

令和 8 年 4 月に東京都から事業期間延伸に伴う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) 不燃領域率の推移

不燃領域率は、事業を開始した平成 2 6 年度時点の 5 5. 5 %から毎年向上しており、令和 6 年度時点で 6 2. 6 %となっている。

不燃領域率 (%)							
平成 2 6 年度	3 0 年度	令和 元年度	2 年度	3 年度	4 年度	5 年度	6 年度
55. 5	57. 2	58. 6	59. 3	60. 7	61. 0	61. 5	62. 6

(2) 令和 7 年度の実績

① 不燃化相談ステーションの管理・運営支援

地区住民等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不燃化相談ステーションでは相談員が常駐し、除却や不燃化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。

令和 7 年度は 1 5 2 件の問い合わせに対応している。

問い合わせ(件)						
令和元年度	2 年度	3 年度	4 年度	5 年度	6 年度	7 年度
274	186	197	246	224	184	152

② 相談支援（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、除却や不燃化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不燃化相談ステーションに派遣するとともに、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。

令和7年度の土業派遣は6件となっている。

土業派遣(件)						
令和元年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度
15	15	19	8	7	2	6

③ 老朽建築物の除却、不燃化建替え、住替えに関する助成制度の運用

建物所有者等の負担の軽減を図るため、老朽建築物の除却費、不燃化建替えに伴う設計費及び監理費の一部を助成している。

また、老朽建築物の除却に伴い移転する建物賃借人または借地上の建物所有者の住替え費用の一部を助成している。

令和7年度は、除却が28件、不燃化建替えが戸建て9件、共同住宅1件となっている。

不燃化特区内の老朽建築物	助成(件)						
	令和元年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度
除却	55	40	28	25	27	21	28
不燃化建替え設計*	10 5	11 4	10 1	9 1	8 3	6 3	9 1
不燃化建替え監理*	10 5	11 4	10 1	9 1	8 3	6 3	9 1
不燃化建替え工事費*						0 0	7 1
住替え	0	1	2	0	1	0	0

* 不燃化建替えの設計・監理は、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運営等の支援

地区住民等と江東区が協議し、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全・安心なまちづくりを推進するため、「北砂三・四・五丁目地区まちづくり協

議会（以下、協議会）」の運営等を大学機関と連携しながら支援している。

令和7年度は、協議会から提出された「砂町銀座通り沿道のまちづくり提案（以下、まちづくり提案書）」を踏まえ、地区計画の変更についての個別ヒアリング、相談会を開催した。また、無電柱化に向けたアンケート調査を実施するとともに、沿道空地の活用方法等について検討会を実施し意見を聴取、協議会へ説明し、意見交換を行った。

（３）今後の予定

地域の防災性向上を図るため、不燃化相談ステーションを活用した地区住民等への積極的な働きかけや、老朽建築物の除却や不燃化建替え等の促進に向けた支援制度を運用するとともに、まちづくり提案書の具現化へ向けた以下の取組みを進める。

① 助成制度の拡充

令和8年4月より、老朽建築物の不燃化建替えに伴う親世帯と子世帯等の多世帯が同居するための建替え加算助成を開始した。助成制度の拡充について、事業説明会や案内チラシ等を用いて、地区住民等へ周知・啓発を図り、不燃化建替え等をさらに促進する。

② 地区計画の変更

令和6年に協議会より提出されたまちづくり提案書に基づく、地区計画の変更案について、個別説明等を行い合意形成や理解促進を図るとともに検討の深度化を進める。

【まちづくり提案書に基づく地区計画変更の方向性】（検討中の案）

地区計画の内容	変更の有無
1) 建築物等の用途の制限 以下の建築物を建築してはならない ○店舗型性風俗特殊営業の用途に供するもの ○マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、 場外車券売場 ○1階部分を住宅等の用途に供するもの＊	無し(現行) 無し(現行) 有り(追加)

2) 街並み誘導型地区計画 ○建築物の敷地面積の最低限度 ○建築物の最高高さ* ○容積率の最高限度* ○壁面位置* ○工作物の設置* ●道路斜線制限* ●前面道路幅員による容積率制限*	無し(現行) 有り(追加) 有り(追加) 有り(追加) 有り(追加) 有り(追加) 有り(追加)
3) 垣又はさくの構造の制限	無し(現行)

○：制限を強化する事項 ●：制限を緩和する事項

*：砂町銀座通りに面する敷地に位置する建築物に限る

① 商店街沿道の将来イメージの検討

商店街沿道における安全性や快適性の更なる向上を図るため、商店街沿道の将来イメージについて協議会や大学機関等と連携して検討を進める。

② 沿道空地の活用方法等および無電柱化の検討

沿道空地を活用した公共施設等の整備や、無電柱化実施に向けて協議会と連携して検討を進める。

2 不燃化特区整備事業

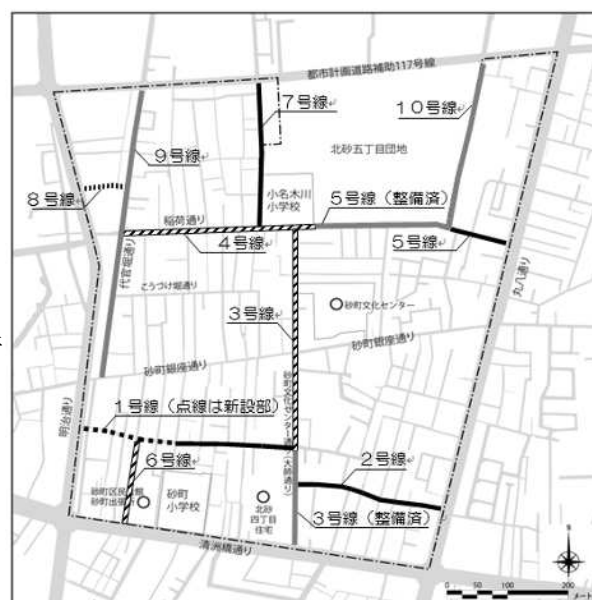
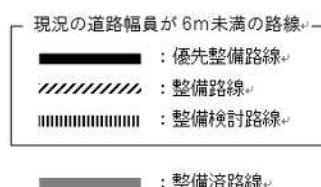
(1) 防災生活道路の整備

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 事業方法

用地取得のため、整備する道路沿線の土地買収及び物件の移転補償等を行い、取得した用地を道路として整備する。

③ 昨年度の主な取組みと今年度の予定

令和7年度 2号線沿線において、令和6・7年度に取得した用地の暫定整備を実施した。

令和8年度 小名木川小学校の改築工事にあわせ、4号線および7号線の一部区間の拡幅整備工事の着手を予定している。

(2) 不燃化小規模空地（広場・公園）の整備

① 整備完了箇所

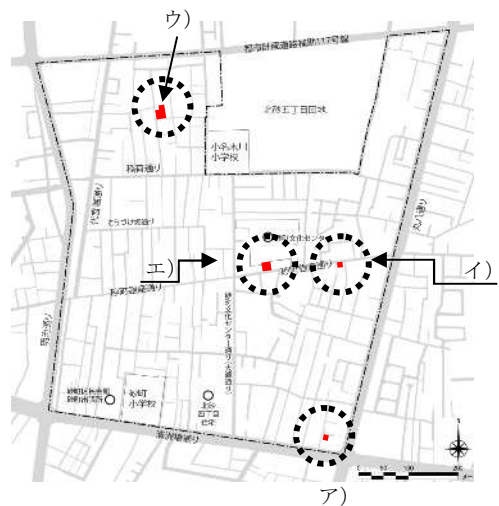
ア) 不燃化小規模空地1号地

(北砂四丁目第三児童遊園)

イ) 不燃化小規模空地2号地

ウ) 不燃化小規模空地3・4号地

(北砂ふれあい児童遊園)



② 整備予定箇所

エ) 不燃化小規模空地5号地

③ 事業方法

平常時の活用が見込める老朽建築物の除却跡地等の土地を土地権利者から取得し整備を行う。

④ 今後の取組み

北砂三・四・五丁目地区不燃化小規模空地事業実施方針に基づき、老朽建築物の除却助成利用者等から土地の売却意向の聞き取り等を行い、不燃化小規模空地の確保に努める。

不燃化小規模空地5号地については、今年度、河川公園課において都市公園として整備する予定である。