

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) 不燃領域率の推移

不燃領域率は、事業を開始した平成 26 年度時点の 55.5%から毎年向上しており、令和 4 年度時点で 61.0%となっている。

不燃領域率 (%)					
平成 26 年度	30 年度	令和元年度	2 年度	3 年度	4 年度
55.5	57.2	58.6	59.3	60.7	61.0

(2) 令和 5 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 5 年度は 224 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
274	186	197	246	224

② 相談支援（士業派遣、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5年度の土業派遣は7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
15	15	19	8	7

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5年度は、除却が27件、不燃化建替えが戸建て8件、共同住宅3件、住替えが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
除却	55	40	28	25	27
不燃化建替え	10	11	10	9	8
設計*	5	4	1	1	3
不燃化建替え	10	11	10	9	8
監理*	5	4	1	1	3
住替え	0	1	2	0	1

* 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)」の運営等を支援している。

令和5年度は、「北砂三・四・五丁目地区まちづくり方針」の方針4「砂町銀座通り沿道まちづくり」について、芝浦工業大学の協力のもと、まちなみワークショップを5回開催し、令和6年3月、まちの将来像や取組みをまとめた「まちづくり提案書」が協議会から区へ提出された。

(3) 今後の予定

令和6年度以降も、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と、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、以下の取組みを推進する。

① 助成制度の拡充

令和6年4月より、老朽建築物の不燃化建替えに伴う設計費および監理費に加え、新たに建築工事費の一部助成を開始する。助成制度の拡充について、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 沿道まちづくりの推進

協議会から提出された「まちづくり提案書」を踏まえ、「(仮称)砂町銀座通り沿道まちづくり方針」の策定に向け、協議会と連携し、地区計画Ⅱ期についての意向調査、無電柱化に向けた勉強会などを実施するとともに、沿道空地の活用方法について検討する。

2 不燃化特区整備事業

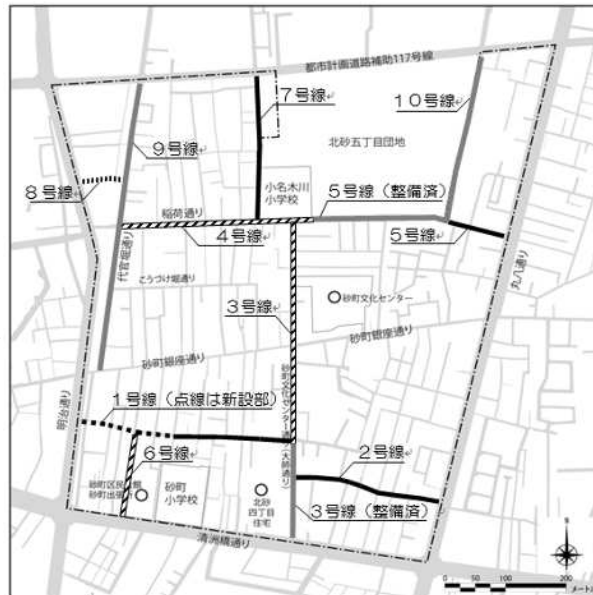
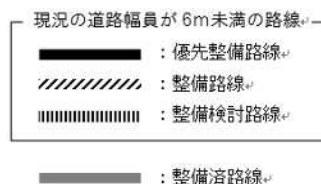
(1) 防災生活道路の整備

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 事業方法

用地取得のため、整備する道路沿線の土地買取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5年度 2号線沿道施設(※1)の敷地を活用した道路拡幅整備

(※1) 北砂地区集会所、城東老人福祉センター

令和6年度 1、2、5号線沿線の令和5年度取得用地の暫定整備

小名木川小学校の敷地を活用した拡幅整備の道路設計

(2) 不燃化小規模空地(広場・公園)の整備

① 整備箇所

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)

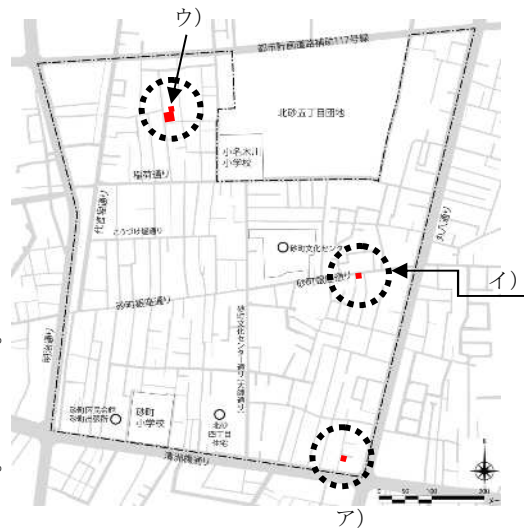
令和4年度 児童遊園ワークショップ

(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)

土地取得、児童遊園整備



② 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。

③ 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。