

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【墨田区】

京島周辺地区

令和8年3月

墨田区

1 整備目標・方針

地区名	京島周辺地区			整備地域名	墨田区北部・亀戸地域				
位置	墨田区京島一丁目の一部、京島二丁目及び京島三丁目				地域危険度(第9回)令和4年9月				
新防火地域等	平成15年10月1日施行(新たな防火規制)				町丁目	面積	倒壊	火災	総合
特区指定経緯		不燃領域率			京島一丁目の一部	15.0ha	4	3	3
					京島二丁目	6.0ha	5	5	5
指定年月日		面積	平成28年(正式値)	58.0%	京島三丁目	19.0ha	5	5	5
当初	平成25年4月	40.0ha	令和3年(正式値)	62.7%					
区域変更		ha	令和6年(参考値)	64.4%					
区域変更		ha	最終目標値(令和12年)	70%	計	40.0ha			

地区の現況・課題

・本地区は、京成押上線京成曳舟駅以南、東武亀戸線、明治通り、十間橋通りに囲まれる40.0haの地区である。
 ・関東大震災以降、都市基盤が未整備のまま木造住宅が急速に供給され、今日の密集市街地を形成してきた。
 ・京成曳舟駅周辺においては、墨田区北部の広域拠点の中心地として京成押上線の連続立体交差事業を契機とし、道路等の公共施設整備と土地の高度利用を図りながら拠点性向上、防災性向上に寄与するまちづくりが進められてきた。また、幹線道路沿道は、火災に対する延焼遮断帯形成を目指すべく道路整備が進められてきている。
 ・京島二、三丁目においては、主要生活道路21路線のうち7路線の道路拡幅が完了し、市街地改善に努めている。今後も更なる緊急車両の輸送道路確保等のため優先整備路線の追加とともに、道路拡幅を進める必要がある。また建替えについては、個々の住宅敷地が狭小で接道不良の老朽化した建物が街区内部や細街路沿道に残存するといった厳しい建築敷地条件であることから、居住者の高齢化による住み替え意識の低下、資金難、権利の輻輳といった懸念点がある。
 ・京島一丁目東地区防災街区整備事業については、令和7年5月に都市計画決定を行った。今後は、施行者であるUR都市機構と連携し、令和8年度中の事業認可に向け、関係権利者との合意形成を図りながら、事業を着実に推進していく必要がある。
 ・このような中、本地区においては、拠点地区のまちづくりを推進するとともに、木密地域の防災性向上、市街地改善により、地域としての総合的かつ抜本的なまちづくりが望まれている。

整備目標・方針

【目標】
 ①曳舟駅周辺は駅前に相応しい安全性と拠点性を備えた地域全体の安全性向上に資するまちづくりを目指す。
 ②押上通り沿道エリアは共同化・街区編成の誘導により、地域の安全を守る延焼遮断帯の形成を実現するまちづくりを目指す。
 ③密集市街地エリア(その他エリア)は道路の拡幅整備事や建替え・共同化の促進による、住環境の安全性を高めるまちづくりを目指す。
 ④令和12年度までに不燃領域率70%を達成を目標とする。

【方針】
 ①共同化による建物の不燃化や高度利用の推進及び一体的なオープンスペースの創出を目指す。加えて、駅前広場等の公共施設整備を推進することで災害時にも安全な拠点の形成を目指す。
 ②東京都事業による道路の拡幅事業によって生じる残地等を活用した共同化の誘導を検討することで、沿道建物の不燃化及びびまとりのあるオープンスペースの創出を推進し、延焼遮断帯機能の向上を目指す。
 ③道路(優先整備路線)の拡幅整備事業及び建替え更新や共同化等を推進する補助事業の導入や、積極的な人材投入等を検討することで、特に不燃領域率の低い当エリアの不燃化の推進を目指す。また、災害時の安全な避難に対する支援策を行う等、住環境の安全性の向上を目指す。
 共同化による建物の不燃化や高度利用の推進及び、一体的なオープンスペースの創出を目指す。加えて、駅前広場等の公共施設整備を推進することで災害時にも安全な拠点の形成を目指す。
 ④親と子世帯に対して、住替え意識の向上を図る。
 ⑤建替えへの誘導を図るため、戸別訪問や相談会等の普及啓発活動を行うことで、更なる不燃化の促進を図っていく。

令和7年度までの主な取組

【コア事業】
 ・京成曳舟駅周辺道路整備事業
 ・京島一丁目東地区(仮称)防災街区整備整備事業

【コア事業以外】
 ・密集事業(既存事業)
 ・地域の防災意識啓発
 ・安全な避難のための仕組みづくり(「アクアサポート」)
 ・墨田区木密地域不燃化プロジェクト推進事業
 ・不燃化促進事業(既存事業)
 ・防火・耐震化改修促進事業
 ・放射32号線街路事業
 ・無接道敷地の解消による建替え促進

令和8年度以降の主な取組

【コア事業】
 ・京島一丁目東地区防災街区整備事業
 ・墨田区木密地域不燃化プロジェクト推進事業による建替え促進
 ・不燃化促進事業(既存事業)
 ・無接道敷地等の解消による不燃化建替えの促進
 ・積極的な戸別訪問等による普及啓発活動

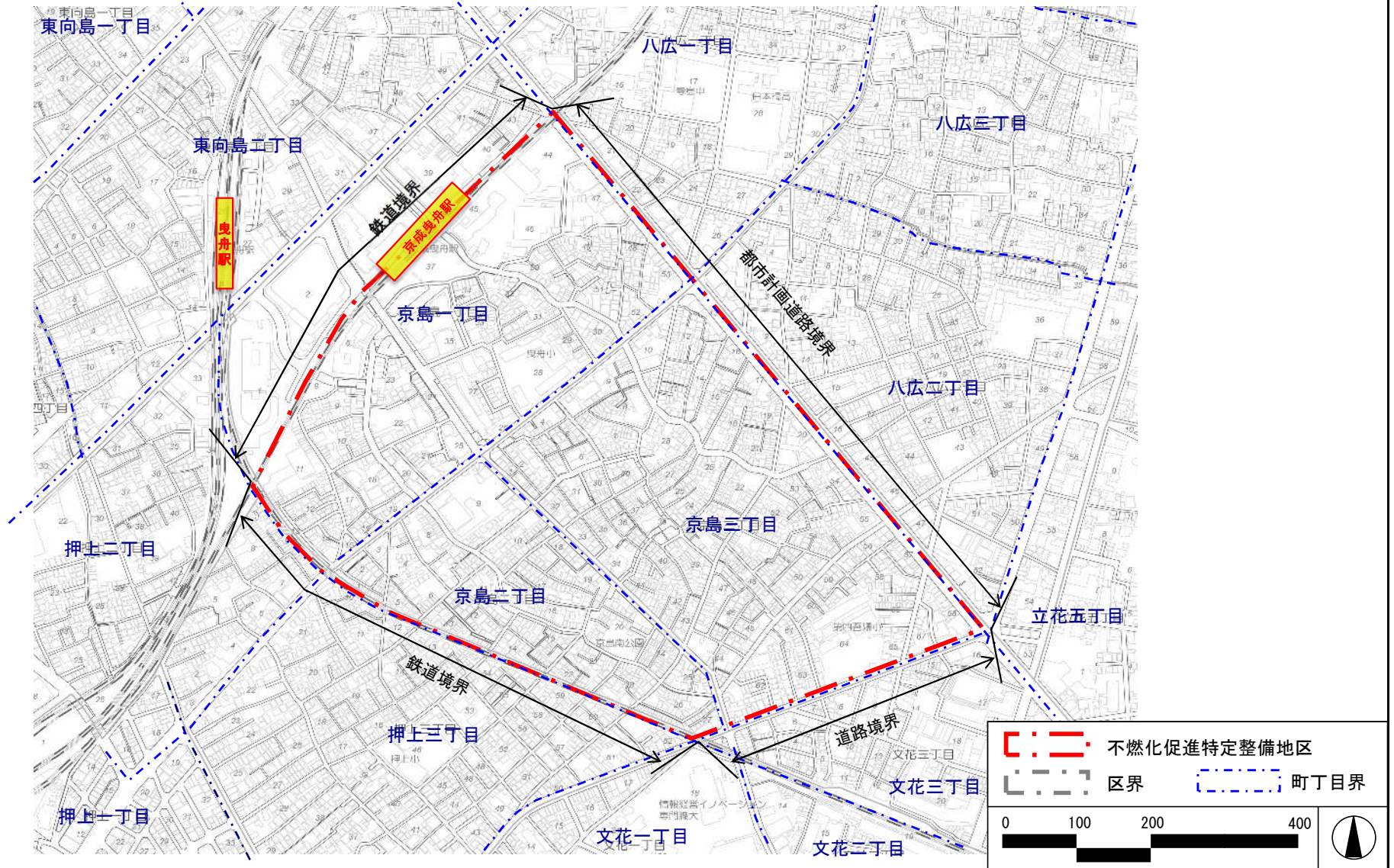
【コア事業以外】
 ・密集事業(既存事業)
 ・地域の防災意識啓発
 ・墨田区木密地域不燃化プロジェクト推進事業
 ・防火・耐震化改修促進事業
 ・放射32号線街路事業

2 地区内での取組

	事業番号	事業項目	事業概要	事業主体	事業手法		事業規模	事業の進捗状況	備考	
					不燃化特区による支援	その他の支援(密集事業等)				
コア事業	A-1	京島一丁目東地区防災街区整備事業	・共同化による延焼遮断帯の形成を実現し、不燃化の促進を図る	UR	・防災街区整備事業費支援	・住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型) ・東京都木造住宅密集地域整備事業 ・調査設計計画 ・土地整備 ・共同施設整備	施行面積 0.5ha	継続事業	令和7年 都市計画決定 UR施工	
	A-2	墨田区木密地域不燃化プロジェクト推進事業による建替え促進	・地区内の不燃化促進	区	・無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ・老朽建築物除却等支援 ・共同建替え助成支援 ・戸建建替え助成支援 ・壁面後退奨励金支援 ・店舗等への建替え加算助成支援 ・高齢者世帯への建替え加算助成支援 ・固定資産税及び都市計画税の減免		区域全域 40.0ha	新規事業	老朽建築物除却のみの申請を開始予定 特定の路線に加算制度を設立予定	
	A-3	不燃化促進事業(既存事業)	・延焼遮断帯の形成に向けた骨格道路沿道の建築物の不燃化	区	・土業派遣支援 ・現地相談ステーション管理・運営支援	・都市防災総合推進事業 ・東京都都市防災不燃化促進事業 ・防災生活道路整備・地区防災不燃化促進事業		「不燃建築物建築促進助成金交付制度」対象区域のうち、全域40.0ha	継続事業	
	A-4	無接道敷地等の解消による不燃化建替えの促進	・共同化による不燃化促進 ・道路整備による無接道敷地の解消	区	・無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ・無接道敷地等解消促進支援			区域全域 40.0ha	継続事業	
	A-5	積極的な戸別訪問等による普及啓発活動	・戸別訪問 ・相談会の実施 ・説明会の実施	区	・戸別訪問支援			区域全域 40.0ha	新規事業	建替えへの誘導・相談機会の支援
コア事業以外の事業	B-1	密集事業(既存事業)	・主要生活道路沿道、細街路沿道における不燃化促進 ・主要生活道路拡幅整備に係る用地買収及び整備 ・広場・公園取得整備 ・老朽建築物除却 ・避難路となる安全な路地空間の整備 ・幅狭した権利関係の明確化や不動産取引の促進 ・従前居住者用住宅の維持	区	・まちづくりコンサルタント派遣支援 ・土業派遣支援 ・用地折衝派遣支援 ・公園、緑地、広場等整備支援 ・現地相談ステーション管理・運営支援	・住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型) ・東京都木造住宅密集地域整備事業	区域全域 40.0ha	継続事業		
	B-2	地域の防災意識啓発	・地域のまちづくり団体や地域住民の人材育成・意識啓発	区	・土業派遣支援 ・まちづくりコンサルタント派遣			区域全域 40.0ha	継続事業	
	B-3	墨田区木密地域不燃化プロジェクト推進事業	・地区内の不燃化促進 ・まちづくりコンシェルジュの設置	区	・まちづくりコンサルタント派遣支援 ・土業派遣支援 ・現地相談ステーション管理・運営支援 ・住替え助成支援			区域全域 40.0ha	継続事業	

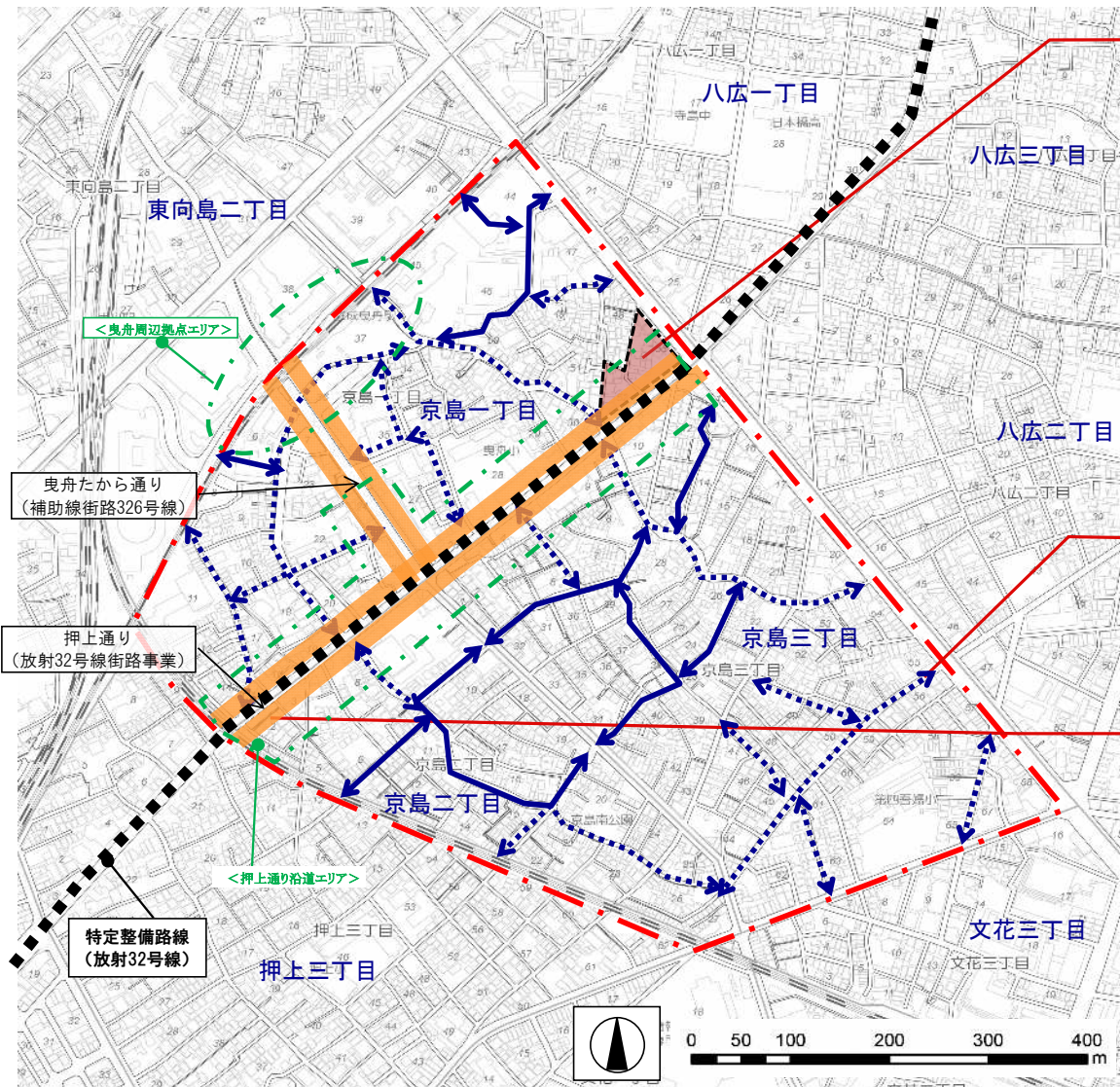
B-4	防火・耐震化改修促進事業	・建物改修によって建物の防火・耐震化性能を高め、密集市街地の防災性能向上	区	・工業派遣支援 ・現地相談ステーション管理・運営支援	・東京都都市防災総合推進事業	「防火・耐震化改修促進助成事業」対象区域のうち、全域40.0ha	継続事業	建替えや防火・耐震化改修への誘導、相談の実施支援
B-5	放射32号線街路事業	・特定整備路線の整備	都		・都市計画街路事業	延長860m	継続事業	

	事業番号	規制誘導の手法	規制誘導の目的	決定権者	規制誘導の内容	規制誘導の範囲等	規制誘導の実施有無・進捗状況	備考
規制誘導策	C-1	新たな防火規制区域	・民間の個別更新による不燃化の促進、市街地の防災性能向上	都	・指定する区域内をすべて準耐火建築物又は耐火建築物とする	区域全域 40.0ha	平成15年10月導入済み	
	C-2	街区再編まちづくり制度の活用による、街並み再生方針の策定	・低層部のにぎわい機能の確保や景観形成に寄与する、共同化の誘導・促進	都・区	・街なみ形成、導入機能、沿線の共同化に対する容積率メットの付与	補助線街路326号線沿道 放射32号線沿道	※全体事業の進捗により、必要に応じて検討する。	
	C-3	街並み誘導型地区計画	・地域特性を考慮したルールに基づく、細街路沿道の建替えの誘導・促進	区	・公共施設の担保、街並みの統一	京島2, 3丁目内	※全体事業の進捗により、必要に応じて検討する。	



4 整備方針図

京島周辺地区



・ A-1 京島一丁目東地区防災街区整備事業

●地区全体における取組み

建物の不燃化促進

- ・ A-2 墨田区木密地域不燃化プロジェクト推進事業による建替え促進
- ・ A-4 無接道敷地の解消による建替え促進
- ・ A-5 積極的な戸別訪問等による普及啓発活動
- ・ B-3 墨田区木密地域不燃化プロジェクト推進事業

狭小敷地等、建替えに対する課題の解消

- ・ C-1 新たな防火規制区域
- ・ C-2 街区再編まちづくり制度の活用による、街並み再生方針の策定
- ・ C-3 街並み誘導型地区計画

●主要生活道路における取組み





避難路として有効な主要生活道路整備、沿道共同化・建替え支援

- ・ B-1 密集事業（既存事業）
- ・ B-2 地域の防災意識啓発

●街路事業沿道における取組み

- ・ A-3 不燃化促進事業（既存事業）
- ・ B-4 防火・耐震化改修促進事業
- ・ B-5 放射32号線街路事業

凡例

-  不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）
-  主要生活道路（優先整備路線）
-  主要生活道路
-  街路事業沿道の延焼遮断帯

5 整備スケジュール

事業内容		令和7年度(前計画)	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
コア事業	A-1 京島一丁目東地区 防災街区整備事業			共同化による延焼遮断帯の形成を実現し、不燃化の促進を図る (防災街区整備事業費支援)			
	A-2 墨田区木密地域 不燃化プロジェクト推進事業 による建替え促進	地区内の不燃化促進 (老朽建築物除却等支援、共同建替え助成支援、戸建て建替え助成支援 等)					
	A-3 不燃化促進事業 (既存事業)	延焼遮断帯の形成に向けた骨格道路沿道の建築物の不燃化 (現地相談ステーション管理・運営支援 等)					
	A-4 無接道敷地等の解消による 不燃化建替えの促進	共同化による不燃化促進、道路整備による無接道敷地の解消 (無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援、無接道敷地等解消促進支援)					
	A-5 積極的な戸別訪問等による 普及啓発活動		戸別訪問、相談会・説明会の実施 (戸別訪問支援)				
コア事業 以外の事業	B-1 密集事業(既存事業)	主要生活道路拡幅整備に係る用地買収及び整備、広場・公園取得整備、避難路となる安全な路地空間の整備、輻輳した権利関係の明確化や不動産取引の促進 等 (まちづくりコンサルタント派遣支援、用地折衝派遣支援、公園、緑地、広場等整備支援 等)					
	B-2 地域の防災意識啓発	地域のまちづくり団体や地域住民の人材育成・意識啓発					
	B-3 墨田区木密地域 不燃化プロジェクト推進事業	地域内の不燃化促進、まちづくりコンシェルジュの設置 (まちづくりコンサルタント派遣、現地相談ステーション管理・運営支援 等)					
	B-4 防火・耐震化改修促進事業	建物改修によって建物の防火・耐震化性能を高め、密集市街地の防災性能向上 (現地相談ステーション管理・運営支援 等)					
	B-5 放射32号線街路事業(都)	特定整備路線の整備					
規制誘導策	C-1 新たな防火規制区域	指定する区域内をすべて準耐火建築物又は耐火建築物にすることで、 民間の個別更新による不燃化の促進、市街地の防災性能向上					
	C-2 街区再編まちづくり制度の活用 による街並み再生方針の策定	街なみ形成、導入機能、沿線の共同化に対する容積率メリットの付与を行うことで、 低層部のにぎわい機能の確保や景観形成に寄与する共同化の誘導・促進					
	C-3 街並み誘導型地区計画	公共施設の担保、街並みの統一をすることで、 地域特性を考慮したルールに基づく、細街路沿道の建替えの誘導・促進					

(注)区以外の事業については参考スケジュールを示す。