

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3年3月

墨田区

1 整備目標・方針

地区名	京島周辺地区						
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			面積 (ha)	40.0ha		
地区の現況・課題	<p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>・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。一方、京島二、三丁目においては、市街地改善に向けて道路等の拡幅整備を始め様々な取組がなされてきたが、依然地域危険度が最高位ランクであり、都内でも有数の密集市街地となっている。具体的には、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し、これらの厳しい建築敷地条件等に加え、居住者の高齢化による住み替え意識の低下、資金難、権利の輻輳等の理由から、建替えが困難となっている。</p> <p>・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。</p>	町丁目	面積 (ha)	地域危険度 (第8回)			
				倒壊	火災	総合	
		京島一丁目の一部	15.0ha	4	4	4	
		京島二丁目	6.0ha	5	5	5	
		京島三丁目	19.0ha	5	5	5	
計	40.0ha						
これまでの防災都市づくりの主な取組み		新たな取組み					
<p>【コア事業】</p> <p>A-1京成曳舟駅前東第三地区第一種市街地再開発事業</p> <p>A-2京成曳舟駅周辺道路整備事業</p> <p>A-3京島三丁目地区防災街区整備事業</p> <p>A-4補助線街路326号線街路事業 (曳舟たから通り)</p> <p>【コア事業以外】</p> <p>B-1密集事業 (既存事業)</p> <p>B-2地域の防災意識啓発</p> <p>B-3安全な避難のための仕組みづくり (「アクアサポート」)</p> <p>B-4木密地域不燃化10年プロジェクト不燃化促進事業</p> <p>B-5まちづくりコンシェルジュによる建替え促進 (戸建て、共同化)</p> <p>B-6不燃化促進事業 (既存事業)</p> <p>B-7防火・耐震化改修促進事業</p> <p>B-8放射32号線街路事業</p>		<p>【コア事業】</p> <p>A-1京成曳舟駅周辺道路整備事業</p> <p>A-2京島一丁目東地区 (仮称) 防災街区整備整備事業</p> <p>【コア事業以外】</p> <p>B-1密集事業 (既存事業)</p> <p>B-2地域の防災意識啓発</p> <p>B-3安全な避難のための仕組みづくり (「アクアサポート」)</p> <p>B-4墨田区木密地域不燃化プロジェクト推進事業</p> <p>B-5不燃化促進事業 (既存事業)</p> <p>B-6防火・耐震化改修促進事業</p> <p>B-7放射32号線街路事業</p> <p>B-8無接道敷地の解消による建替え促進</p>					
整備目標・方針							
<p>【目標】</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>③密集市街地エリア (その他エリア) は道路の拡幅整備事業や建替え・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。</p> <p>【方針】</p> <p>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。</p> <p>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や街区再編に関する規制誘導の導入を検討することで、沿道建物の不燃化及びまとま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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>							
数値目標	現況	最終	備考				
不燃領域率	60.4%	70.0%	現況:令和元年度末 最終:令和7年度末				

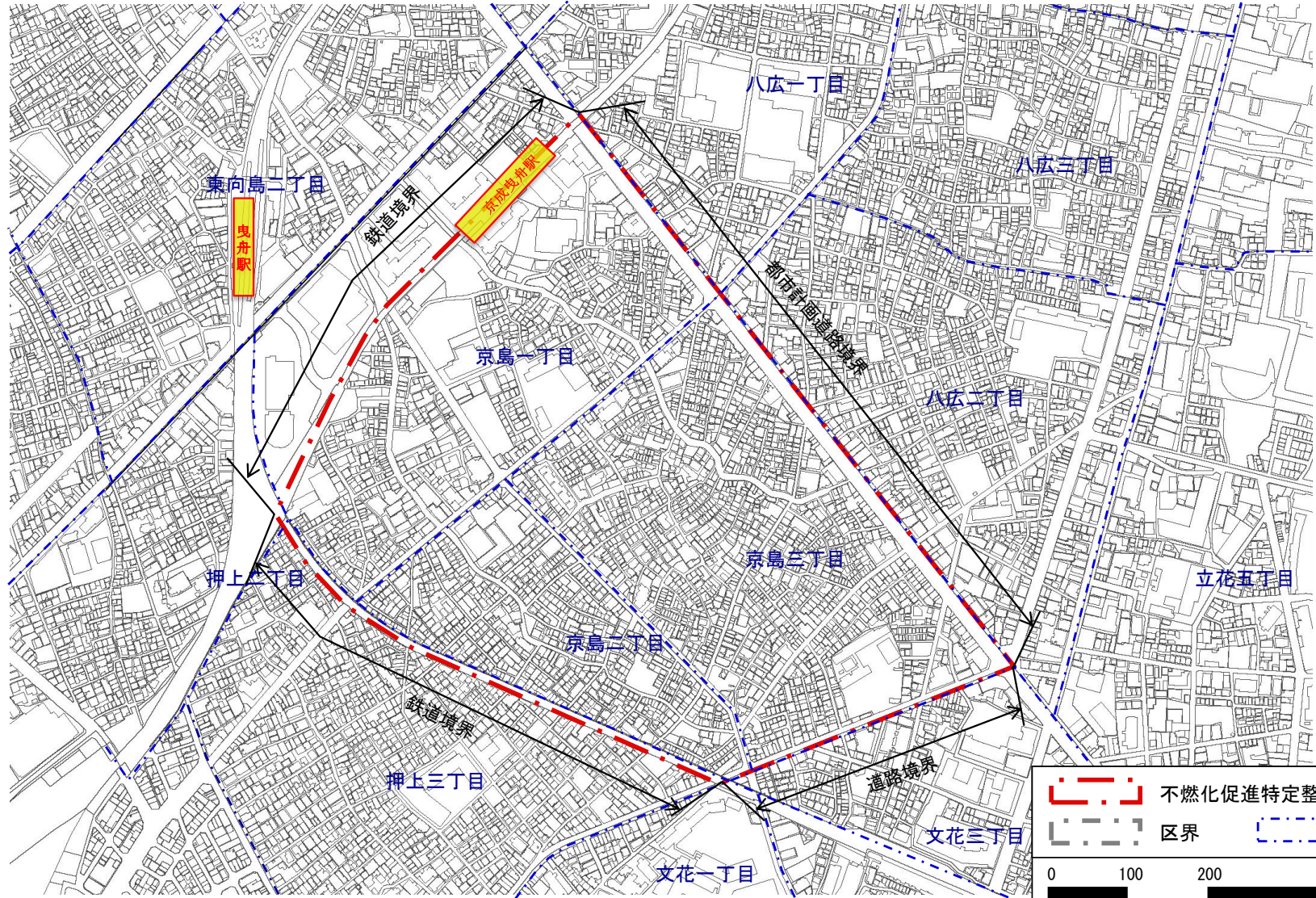
2 地区内での取組み

	事業番号	事業項目	事業概要	事業手法 <small>(●:東京都不燃化推進特定整備地区制度要綱第14条第1項に定める支援策)</small>	事業主体	事業規模	事業の状況	備考
コア事業	A-1	京成曳舟駅周辺道路整備事業	・道路や広場等の公共施設の整備	【補助事業】 都市計画街路事業 ●土業派遣支援	区	延長 205m 幅員 12m	継続事業	・平成28年度 事業認可 ・令和2年度 用地買収 ・令和3年度以降延伸予定
	A-2	京島一丁目東地区(仮称)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	区	施行面積 0.4ha	新規事業	・事業区域課題整理 ・権利者面談の実施

	事業番号	事業項目	事業概要	事業手法 ●東京都不燃化推進特定整備地区制度要綱第14条第1項に定める支援策)	事業主体	事業規模	事業の状況	備考
コア事業以外の事業	B-1	密集事業 (既存事業)	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	【補助事業】 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 ●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	区	区域全域 40.0ha	継続事業	
	B-2	地域の防災意識啓発	<ul style="list-style-type: none"> ・地域のまちづくり団体や地域住民の人材育成・意識啓発 	<ul style="list-style-type: none"> ●土業等派遣支援 ●まちづくりコンサルタント派遣 	区	区域全域 40.0ha	継続事業	
	B-3	安全な避難のための仕組みづくり (「アクアサポート」)	<ul style="list-style-type: none"> ・アクアサポートで設置した施設等を防災訓練等で活用 	<ul style="list-style-type: none"> ●まちづくりコンサルタント派遣支援 	区	区域全域 40.0ha	継続事業	
	B-4	墨田区木密地域不燃化プロジェクト推進事業	<ul style="list-style-type: none"> ・地区内の不燃化促進 ・まちづくりコンシェルジュの設置 	<ul style="list-style-type: none"> ●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ●土業派遣支援 ●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 ●現地相談ステーション管理・運営支援 ●壁面後退奨励金支援 ●店舗等への建替え加算助成支援 ●住替え助成支援 ●固定資産税及び都市計画税の減免 	区	区域全域 40.0ha	継続事業	<ul style="list-style-type: none"> ・平成25年 墨田区木密地域不燃化10年プロジェクト不燃化促進助成制度要綱の施行 ・「まちづくりコンシェルジュ」による建替えの総合的な相談対応、及び具体策の提案 ※令和2年度までの名称:墨田区木密地域不燃化10年プロジェクト不燃化促進事業 ※令和3年度以降の名称:墨田区木密地域不燃化プロジェクト推進事業
	B-5	不燃化促進事業 (既存事業)	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	【補助事業】 都市防災総合推進事業 東京都防災不燃化促進事業 防災生活道路整備・不燃化促進事業 ●土業派遣支援 ●現地相談ステーション管理・運営支援	区	「不燃建築物建築促進助成金交付制度」対象区域のうち、特区全域 40.0ha	継続事業	<ul style="list-style-type: none"> ・建替えや防火・耐震化改修への誘導、相談の実施支援

B-6	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	【補助事業】 東京都防災不燃化促進事業 ●土業派遣支援 ●現地相談ステーション管理・運営支援	区	「防火・耐震化改修促進助成事業」対象区域のうち、特区全域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-7	放射32号線街路事業	・特定整備路線の整備	【補助事業】 都市計画街路事業	都	延長860m	継続事業	
B-8	無接道敷地の解消による建替え促進	・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	区	区域面積 40.0ha	新規事業	

	事業番号	規制誘導の手法	規制誘導の目的	規制誘導の内容	決定権者	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	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	都	地区内全域	・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	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 ●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	都・区	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	公共施設の担保、街並みの統一、用途制限 ●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	区	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。	

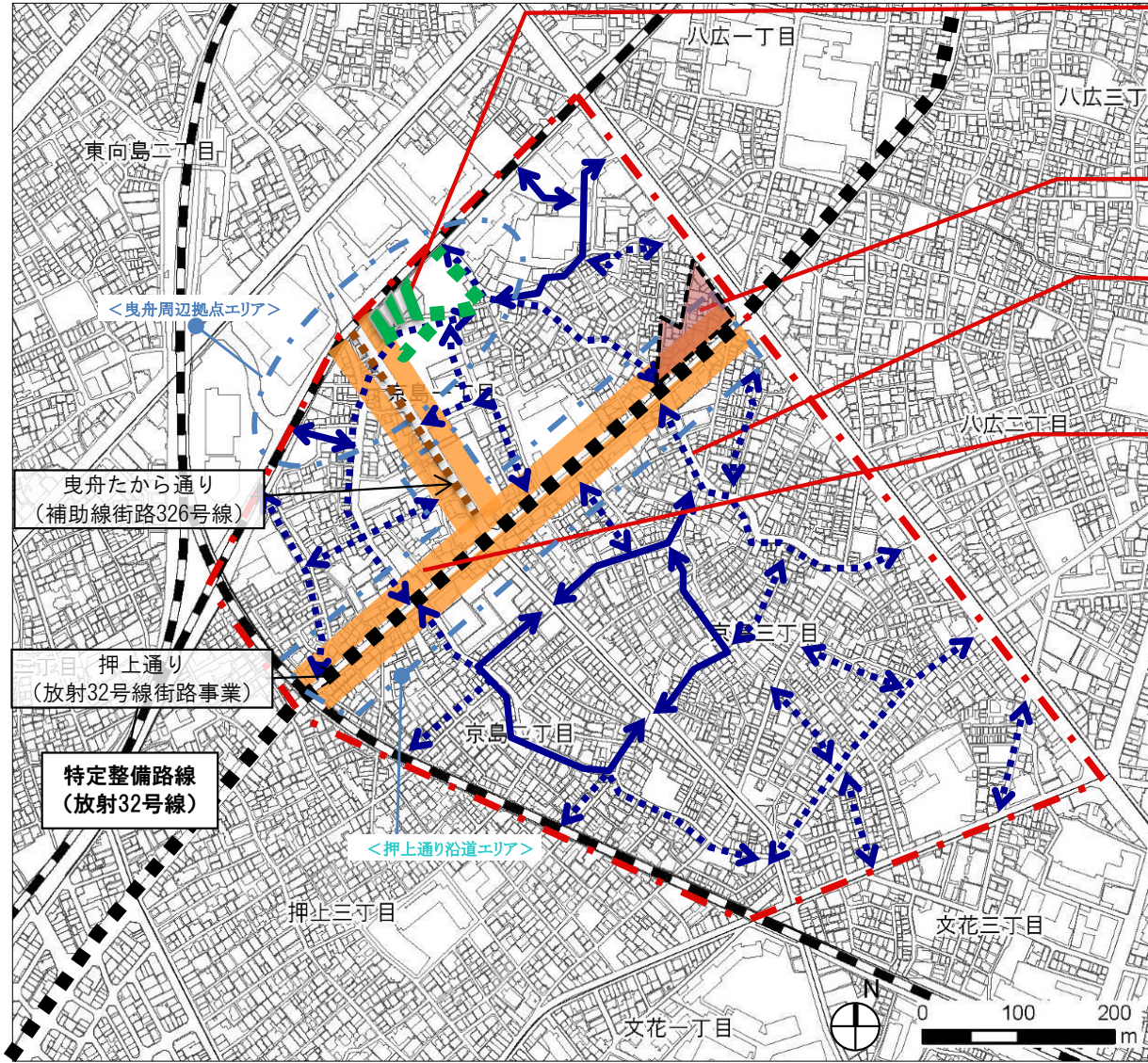


不燃化促進特定整備地区
区界
町丁目界

0 100 200 400

4 整備方針図

京島周辺地区



・ A-1 京成曳舟駅周辺道路整備事業





・ A-2 京島一丁目東地区 (仮称) 防災街区整備事業

● **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 ・ B-2地域の防災意識啓発 ・ B-3安全な避難のための仕組みづくり (「アクアサポート」)

● **街路事業沿道における取組み**
 ・ B-5 不燃化促進事業 ・ B-6 防火・耐震化改修促進事業
 ・ B-7 特定整備路線放射32号線街路事業

● **地区全体における取組み**
 建物の不燃化促進
 ・ B-4 墨田区木密地域不燃化プロジェクト推進事業
 ・ B-8 無接道敷地の解消による建替え促進
 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

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 京島周辺地区

		事業内容	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度			
コア事業	A-1	京成曳舟駅周辺道路整備事業	実施(延伸予定)							
	A-2	京島一丁目東地区(仮称)防災街区事業	まちづくり計画案の検討	準備組合	都市計画決定	事業組合設立～除却・建築工事～事業完了				
コア事業以外の事業	B-1	密集事業(既存事業)	実施							
	B-2	地域の防災意識啓発	実施							
	B-3	安全な避難のための仕組みづくり(「アクアサポート」)	実施							
	B-4	墨田区木密地域不燃化プロジェクト推進事業	実施							
	B-5	不燃化促進事業(既存事業)	実施							
	B-6	防火・耐震化改修促進事業	実施							
	B-7	放射32号線街路事業(都)	設計、測量、事業実施・完了							
	B-8	無接道敷地における不燃化建替え促進	要整備街区選定調査	権利者への提案・合意形成・事業計画作成等		事業実施(建替え促進。道路の整備等)				
規制誘導策	C-1	新たな防火規制区域	導入済み							
	C-2	街区再編まちづくり制度の活用による、まち並み再生方針の策定	※全体事業の進捗により、必要に応じて検討する。							
	C-3	街なみ誘導型地区計画	※全体事業の進捗により、必要に応じて検討する。							

(注)区以外の事業については参考スケジュールを示す。