

# 住宅市街地整備計画

## 1. 整備地区及び重点整備地区の区域

### (1) 整備地区

名称：北部中央地区

所在地：東京都墨田区向島五丁目 48～50 番、東向島一・二・六丁目の全域、京島一丁目の全域、八広一～六丁目の全域

面積：184.5ha

### (2) 重点整備地区

名称：北部中央地区

所在地：東京都墨田区東向島一・二丁目の全域、京島一丁目の全域

面積：56.3ha

## 2. 整備地区の整備の基本的方針

### (1) 整備地区の概要

整備地区は、墨田区の北東部、荒川に接する面積約 184.5ha の地区である。

JR 総武線錦糸町駅から直線で約 2～4 km の位置にあり、京成電鉄押上線京成曳舟駅、八広駅、東武伊勢崎線曳舟駅の 3 駅が立地している。

また、地区北側に接している水戸街道、中央には明治通りが縦断し、荒川と平行して鐘ヶ淵通りが走っている。京成曳舟駅、曳舟駅周辺では市街地再開発が進み、駅周辺の様子に変化してきているものの、後背地は老朽建物が密集している状況となっている。

さらに、東向島一・二丁目、京島一丁目の全域は、東京都防災都市づくり推進計画の整備地域に指定されている。

### (2) 整備地区の現況

#### ①人口

対象地区の人口（平成 27 年現在）は 40,203 人（平成 22 年 39,535 人）（向島 5 丁目は除く）である。平成 27 年時点で平成 22 年に比較して 101.2%（平成 27 年と平成 17 年を比較すると 106.9%）の増加傾向となっている。人口密度は、217.9 人/ha（平成 22 年：214.3 人/ha）であり、墨田区全体の 186.4 人/ha（平成 22 年：180.1 人/ha）を大きく上回っている。

表 1 人口の推移

	面積 (ha)	S50年 (人)	S55年 (人)	S60年 (人)	H2年 (人)	H7年 (人)	H12年 (人)	H17年 (人)	H22年 (人)	H27年 (人)	増加率 (%)	人口 密度 (人/ha)
北部 中央	184.5	46,572	42,461	40,955	40,088	37,861	35,963	37,591	39,535	40,203	H27/H17:106.9 H27/H22:101.2	H27:217.9 H22:214.3
墨田区	1,375.0	289,990	232,796	269,029	222,944	270,261	215,713	231,173	247,606	256,274	H27/H17:110.9 H27/H22:103.5	H27:186.4 H22:180.1

出典：国勢調査（S50～H27）、※向島 5 丁目は除いている。

## ②土地利用の現況

### ア) 用途地域

整備地区の用途は、商業地域、近隣商業地域、準工業地域、準工業地域（第2種特別工業地区）、工業地域の5つに分類される。商業地域に指定されているのは、水戸街道、明治通り、八広中央通り～押上通り、鐘ヶ淵通り、曳舟川通り（明治通り以西）の沿道部分であり、近隣商業地域に指定されているのは、東向島1丁目の地蔵坂通り、鳩の街通り沿道地区、東向島2丁目の地蔵坂通り東側と駅周辺、京島1丁目の京成線と曳舟川通りに挟まれた部分、曳舟たから通り沿道などである。

また工業地域となっているのは、八広1～6丁目の大部分、京島1丁目の内部であり、準工業地域（第2種特別工業地区）に指定されているのは、東向島1丁目内部、東向島2丁目の西側、東向島6丁目の大部分であり、工業地域（第1種特別工業地区）に指定されているのは、八広はなみずき通り中心部分の用途境界から町丁目境界の区域である。

表 2 用途地域の指定状況

	近隣商業	商業	準工業	工業	合計
対象面積 (単位：ha)	26.5	30.9	126.9	0.2	184.5

### イ) 容積率・建ぺい率

水戸街道沿道は、容積率 500%に指定されており、墨堤通り、明治通り、鐘ヶ淵通り、曳舟川通り、八広中央通り～押上通り、八広はなみずき通り沿道は容積率 400%となっている。容積率 300%となっているのは、東向島6丁目の大部分、水戸街道、明治通りの沿道（500%）の外側（20m）部分、及び地蔵通り、鳩の街通り、東武曳舟駅周辺、曳舟たから通り周辺等商店街を形成している部分であり、それ以外の内部市街地は容積率 200%となっている。

また、商業地域及び近隣商業地域は建ぺい率 80%、準工業地域及び工業地域は建ぺい率 60%に指定されている。

### ウ) 防火地域

地区内で防火地域に指定されている箇所は以下の通りである。

水戸街道、明治通り、鐘ヶ淵通り、八広中央通り～押上通り、八広はなみずき通り（西側）、曳舟川通り（鐘ヶ淵通り以東）の沿道 30m部分、曳舟川通りの沿道 20m部分、東向島1・2丁目の地蔵坂通り沿道、京島1丁目の曳舟たから通り沿道、京島1丁目 38 街区（曳舟文化センター、公団住宅が立地）部分である。

また、その他の区域は準防火地域となっており、延床面積が 1,500 m<sup>2</sup>を超えるもの、1,500 m<sup>2</sup>以下でも地上階数が4階以上のものは耐火構造とする必要があり、1,500 m<sup>2</sup>以下で階数が3階、2階以下でも延床面積が 500 m<sup>2</sup>～1,500 m<sup>2</sup>のものは耐火または準耐火構造にしなければならない。

なお、対象区域全域については、平成 15 年 10 月 1 日施行東京都安全条例第 7 条の 3 第 1 項の指定区域（新防火区域）が位置づけられ、準耐火建築物以上の防火性能が求められるため、区域全体に、担保措置が図られた。

### エ) 日影規制

地区内で日影規制区域に指定されていないのは、水戸街道、明治通り沿道等の商業地域、墨堤通り、曳舟川通り（明治通り以東）、八広中央通り（鐘ヶ淵通り以東）、八広はなみずき通り

沿道、京島1丁目38街区等であり、それ以外は全て日影規制（二）の区域に指定されている。

### オ) 高度利用地区・高度地区

地区内で高度利用地区に指定されているのは、京島1丁目38街区部分である。

また、最低限高度地区（建築物の高さを7m以上にする必要がある）となっているのは、水戸街道、明治通りの沿道30mの区域であり、準防火地域とほぼ同様（防火地域となっている八広中央通りの鐘ヶ淵通り以東部分・水戸街道と曳舟川通りに挟まれている部分、幹線道路沿道部分の一部の区域を含む）に第3種高度地区が指定されている。

## ③住宅等の現況

### ア) 建物現況

整備地区の構造別建物面積の現況は、準耐火造26.0ha（33.9%）（平成23年：22.9ha（29.7%））であり、地区内で最も多くを占めている。平成23年からの推移では、耐火造及び準耐火造の増加がみられ、地区全体の不燃化が進んでいる状況にある。

表3 構造別建物の現況

		構造別建物面積				
		耐火造	準耐火造	防火造	木造	合計
地区全体 実数値 (ha)	H13	17.0	16.5	36.1	4.2	73.7
	H18	20.0	20.4	32.2	3.2	75.9
	H23	21.2	22.9	30.0	2.9	77.0
	H28	24.8	26.0	24.1	1.9	76.7
	増減	2.4	4.7	-5.9	-1.0	0.1
地区全体 構成比 (%)	H13	23.1	22.3	49.0	5.6	100.0
	H18	26.4	26.9	42.4	4.2	100.0
	H23	27.6	29.7	38.9	3.8	100.0
	H28	32.3	33.9	31.4	2.5	100.0
	増減	4.7	4.2	-7.5	-1.3	0.0

出典：土地利用現況調査H13, 18, 23,28

### イ) 老朽建築物

地区内の全建物棟数は、9,639棟（平成23年：9,653棟）である。このうち、老朽建築物に該当する建物棟数は6,697棟（平成23年：6,980棟）であり、69.5%（平成23年：72.3%）が該当する。

表4 老朽建築物等

	130点以上		100～129点		100点未満		全建物棟数 (棟)
	棟数 (棟)	棟数率 (%)	棟数 (棟)	棟数率 (%)	棟数 (棟)	棟数率 (%)	
木造	4,556 (5,343)	47.3% (55.4%)	0 (224)	0.0% (2.3%)	5 (68)	0.1% (0.7%)	4,561 (5,635)
非木造	2,141 (1,637)	22.2% (17.0%)	518 (625)	5.4% (6.5%)	2,419 (1,756)	25.1% (18.2%)	5,078 (4,018)
計	6,697 (6,980)	69.5% (72.3%)	518 (849)	5.4% (8.8%)	2,424 (1,824)	25.1% (18.9%)	9,639 (9,653)

出典：上段：土地利用現況調査H28／（下段：土地利用現況調査H23）

### ウ) 老朽住宅等

地区内の総住宅戸数は、23,202戸（平成23年：18,273戸）である。このうち、老朽住宅に該当する住宅戸数は、11,178戸（平成23年：8,729戸）であり、48.2%（平成23年：47.8%）が該当する。また、換算老朽住宅戸数率では、53.9%（平成23年：58.5%）の状況である。

表5 老朽住宅戸数等

	130点以上		100～129点		全建物 棟数 (棟)	老朽住宅 棟数率 (%)	老朽住宅 戸数率 (%)	換算老朽 住宅 戸数率 (%)	住宅 戸数 (戸)
	棟数 (棟)	戸数 (戸)	棟数 (棟)	戸数 (戸)					
地区	6,697	11,178	518	1,670	9,639	69.5	48.2	53.9	23,202
全体	(6,323)	(8,729)	(752)	(2,461)	(9,586)	(66.0)	(47.8)	(58.5)	(18,273)

※換算戸数：老朽住宅（老朽評点130点以上）の戸数に、老朽評点が100～129点の戸数を0.8倍に換算して加えたもの  
出典：上段：土地利用現況調査H28／（下段：土地利用現況調査H23）

また、地区内の総住宅戸数23,202戸（平成23年：18,273戸）のうち、木造集合住宅は1,014戸（平成23年：3,339戸）、木造集合住宅戸数率は4.4%（平成23年：18.3%）、木造集合住宅戸数密度は5.5戸/ha（平成23年：18.1/ha）である。

表6 老朽住宅及び木造集合住宅の現況

	戸数	戸数率	戸数密度
老朽住宅	11,178戸 (8,729戸)	48.2% (47.8%)	60.6戸/ha (47.3戸/ha)
木造集合住宅	1,014戸 (3,339戸)	4.4% (18.3%)	5.5戸/ha (18.1戸/ha)
住宅全体	23,202戸 (18,273戸)	100.0% (100.0%)	125.7戸/ha (99.0戸/ha)

出典：土地利用現況調査H28／（土地利用現況調査H23）

## ④公共施設及び公益施設の現況

### ア) 道路幅員別現況

骨格となる幹線道路（水戸街道、明治通り、墨堤通り、八広はなみずき通り等）が計画幅員を満たしているのに対して、内部市街地の道路は体系的な整備が行われていない。

道路の幅員が、4m未満の道路が約28%（平成25年：約29%）であり、内部市街地はそのほとんどが、細街路によって構成されている状況にある。震災時に円滑な消防活動を行うために必要とされる幅員6m以上の道路のネットワークが形成されていない。

表7 幅員別道路延長の状況

幅員 (m)	延長 (m)	構造比 (%)	累積値 (%)
2.7m未満	4,706.5	7.1	7.1
2.7m～4m未満	13,788.8	20.9	28.0
4m～6m未満	27,079.9	41.0	68.9
6m～8m未満	5,410.1	8.2	77.1
8m～12m未満	4,200.0	6.4	83.5
12m以上	10,925.1	16.5	100.0
合計	66,110.4	100.0	-

R2 道路台帳を基にした図上計測

### イ) 公園・広場等

地区内の公園は 15 ヶ所、児童遊園等は 21 ヶ所であり、合計の面積は約 3.90ha である。地区内の住民一人当たりの公園面積は 0.97 m<sup>2</sup>/人（平成 27 年:0.92 m<sup>2</sup>/人）ある。

これは墨田区全体としての目標である 5.00 m<sup>2</sup>/人（令和元年現在：2.83 m<sup>2</sup>/人）と比べると整備水準は低く、防災及び住環境の観点から、さらに拡充整備を図っていく必要がある。

### ウ) 関連事業等の施行状況

表 8 関連事業等の施行状況

事業名	事業年度	区域面積	重複面積
市街地再開発 （曳舟駅前地区）	平成 15～22 年度	2.8ha	2.8ha
市街地再開発 （京成曳舟駅前東第一地区）	平成 15～18 年度	0.4ha	0.5ha
市街地再開発 （京成曳舟駅前東第二南地区）	平成 19～23 年度	0.4ha	0.5ha
都市計画道路 （補 326 曳舟たから通り）	平成 21～27 年度	幅員 17m 延長 350m	
連続立体交差事業 （京成押上線）	平成 9～28 年度 （側道含む）	1.5km	
市街地再開発 （京成曳舟駅前東第三地区）	平成 21～27 年度	0.7ha	0.7a

※京成曳舟駅前地区市街地再開発事業では駅前東第二北地区が予定されているが事業年度は未定。

### (3) 事業の実績

#### ①地区整備実績

用地取得は道路・公園・都市再生住宅用地を合わせて 20 箇所（9,932.97 m<sup>2</sup>）であり、整備箇所は道路 3 箇所（1,292.01 m<sup>2</sup>）、公園 10 箇所（7,031.37 m<sup>2</sup>）、都市再生住宅 1 箇所（666.08 m<sup>2</sup>）である。

表 9 用地取得・整備状況一覧

年度	地番	住居表示	取得面積 (m <sup>2</sup> )	用途・整備
S59	八広 1-110	1-38-11	1,145.98	みわさと公園 (S60.12)
	八広 6-45	6-13-1	435.5	八広六西児童遊園 (S60.12)
S61	八広 4-166-5 外	4-19-14	2,058.93	八広あづま公園 (S63.3)
	八広 1-22-7 外	1-19-14	925.51	八広一丁目児童遊園、集会所 (S63.3)
H3	八広 2-35-12, 13	2-54-11	148.76	まちづくり事業用地 (未整備)
	京島 1-213-13	1-51-12	277.85	京島いこい広場 (H19.3)
H4	東向島 1-120-7, 8	1-15-13	570.24	てらじま広場 (H20.3)
	京島 1-190-7	1-39-11	369.81	道路(111.24 m <sup>2</sup> ) (未整備) 公園(258.57 m <sup>2</sup> ) (R1 やすらぎ広場)
	八広 4-36	4-28-22	36.01	道路(私道) (整備済み)
	京島 1-51-3 1-52-2, 3, 5, 6	1-8-11	1,042.68	まちづくり事業用地 (未整備)
H5	京島 1-50-1 1-50-2, 1-51, 1-51-2, 1-52-1	1-8-11	33.58	公園(682 m <sup>2</sup> ) (H28 曳舟なごみ公園)
			890.68	道路用地(722 m <sup>2</sup> ) (優先整備路線 D 号線)

	東向島 4-6-6	4-25-6	279.95	従前居住者用賃貸住宅建設用地 (未整備)
H10	京島 1-66-1, -2 67-2~5	1-4	1,041.08	京島一丁目コミュニティ住宅 (666.08 m <sup>2</sup> ) (H21.11) 道路用地 (375 m <sup>2</sup> ) (優先整備路線 E 号線)
H18	京島 2-87-13~14	2-25	114.36	曳舟児童遊園拡張 (H19.3)
H27	京島 1-7 付近		562.0	曳舟どんぐり公園

## ②住宅整備実績

表 10 建替促進事業一覧

番号 /年度	建築 場所	種別	敷地 面積 (m <sup>2</sup> )	従前状況			従後状況			
				住宅 戸数	延床 面積	(内非 住宅部 分)	住宅 戸数	延床面積	(内非住 宅部分)	構造・階 数/地下
1/60	京島 3	個別	168.07	3	199.61	37.17	7	417.09	66.97	S3
2/62	京島 1	個別	150.87	2	97.50	0	8	251.64	0	S4
3/63	八広 6	個別	294.59	1	123.52	0	9	489.52	0	S3
4/63	京島 3	個別	271.51	11	337.42	0	5	476.58	0	S3
5/63	八広 3	個別	135.72	2	105.76	0	4	226.80	0	S3
6/63	八広 1	共同 3 名	949.4	2	483.35	398.71	48	3,252.30	674.93	SRC12
7/5	京島 3	個別	200.91	4	213.00	48.50	7	393.23	105.39	RC4
8/6	京島 3	個別	118.59	2	134.93	0	4	235.20	88.74	S3
9/6	京島 3	個別	450.87	1	332.15	10.53	26	1,588.54	532.88	RC10/1
10/8	東向島 2	個別	190.47	1	110.25	0	6	601.88	70.94	RC6
11/11	東向島 6	個別	159.52	1	246.16	0	18	904.83	0	SRC 10
12/11	京島 1	個別	170.01	4	204.60	0	7	282.78	0	RC3
13/12	八広 2	個別	155.45	1	125.83	0	2	204.18	47.90	S3
小計				35	2,198.98	446.41	151	8,862.57	1,539.85	

### (4) 整備地区の課題

#### ①道路に関する課題

街区内部では、4m未満の道路が28%（平成25年：29.0%）にのぼることから、震災時に円滑な消防活動を行うために必要とされる幅員6m以上の道路への拡幅整備とネットワークの形成とともに、細道路の拡幅整備、行き止まり道路の解消を図る必要がある。

#### ②土地・建物に関する課題

地区内の建物は、昭和45年以前の建物が49%、昭和55年以前の建物では51%、老朽建物が多く存在している。これらのいくつかは、敷地が狭小で接道が不良である街区内部や細街路沿道にも残存しているに加えて、輻輳する権利関係や居住者の高齢化により、ますます建替えが難しくなっている。

道路状況や敷地の権利関係、敷地規模等の建替えの条件が厳しく自主的な更新が難しいこれらの街区については、行政が特に支援を行い住環境及び防災性を改善する必要がある。

一方、地区内において、市街地整備の中核となる連続立体交差事業、市街地再開発事業等が完了

し、曳舟駅前については、広域拠点、都市景観拠点にふさわしい、魅力ある駅前空間が整備されつつある。まちづくりへの気運の高まり等、波及効果が見られるため、これらの関連事業との連携を図りながら、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）によるまちづくりを進めていく必要がある。

### ③公園に関する課題

地区内の公園は 15 ヶ所、児童遊園等は 21 ヶ所であり、合計の面積は約 3.90ha である。地区内の住民一人当たりの公園面積は 0.97 m<sup>2</sup>/人（平成 27 年:0.92 m<sup>2</sup>/人）ある。

これは墨田区全体としての目標である 5.00 m<sup>2</sup>/人（令和元年現在：2.83 m<sup>2</sup>/人）と比べると整備水準は低く、防災及び住環境の観点から、さらに拡充整備を図っていく必要がある。

## （５）整備地区の整備の方針

### ①整備の基本構想

主要生活道路や区画道路の整備、公園、ポケットパーク等の整備をしつつ、老朽建物から不燃化建物への建て替えと、小規模併用店舗や工場の共同建て替え、工場跡地等の有効利用による良好な賃貸住宅の供給を促進し、住商工の調和した地区環境を整備する。

そのため、「住商工混在の長所を生かしたまちづくりと、災害に強い定住性のあるまちづくり」を基本目標として以下の方針を設定し、整備を進める。

- ア 密集市街地における居住水準の回復
- イ 不燃化促進と安全な市街地づくり
- ウ 車両系ルート、歩行者系ルートによるネットワーク形成
- エ 地区生活の充実と活性化のための施設づくり

### ②防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

#### イ) 延焼防止上危険な建築物に対する対処の方針

整備地区は、平成 15 年 10 月から新防火地域規制も設けているが、延焼防止上危険な老朽建築物が多くを占め、4 m 未満の細街路も多く、震災時等に未だに出火・延焼の危険性が高い地区となっている。

このため、緊急車両の進入路や消防活動空間、震災時の避難路の確保に繋がる主要生活道路の整備と、その沿道建物の不燃化建替え促進を進め、延焼抑止を図る。

また、共同・協調建替の積極的な働きかけを行い、不燃領域率の向上を図るとともに、延焼防止上有効とされる 100 m<sup>2</sup>以上の公園・緑地、広場等の整備を図っていく。

#### ロ) 木造・防火木造建蔽率の逓減（又は不燃領域率の向上）に関する方針

重点整備地区における東京都の基準による不燃領域率では約 69.3%となる。これは防災上の基礎的安全性を確保する水準に近い。ただし、さらなる安全性を確保するために、市街地再開発事業区域を除く地域において、令和 7 年度末までに 70%を目標とする。

そのために、共同・協調建替の積極的な働きかけを行い、準耐火以上の建築物への建替えを促進し不燃領域率の向上を図るとともに、延焼防止上有効とされる 100 m<sup>2</sup>以上の公園・緑地、広場等の整備を行うことによりオープンスペースの確保を図っていく。

#### ハ) 消防活動困難区域解消の方針

これまで、公園整備にあたり防火貯水槽の設置などをおこなってきたが、整備地区における震災時及び平常時の消防活動が困難な区域は、完全に解消されておらず、緊急車両の進入・通行時に障害が発生し、円滑な消防活動の妨げが生じる可能性がある。そのため、優先整備道路及び主要生活道路の早期整備を実現することによって消防活動が困難な区域の解消を目指す。また、上記に加え、不燃建物への建替えを促進することにより防災性の向上も併せて図っていく。

### ③老朽建築物等の建替えの促進に関する基本方針及び実現方策

整備地区のまちづくりに際して、老朽住宅等の建替えは居住水準の向上だけでなく、主要生活道路や細街路等公共施設の整備を促進し、地区の全般的な住環境水準の向上に寄与するものである。

建替えに際しては建設資金の捻出や融資・返済等の資金計画、従前居住者への対応、建築計画についての適切な指導、助言が必要な状況となっている。従って、地区内の地権者に対して「墨田区木造密集地域建替え促進事業」、「住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）」及び「東京都木造住宅密集地域整備事業」を積極的に PR し、建設資金や設計費等に対する助成を活用し、住環境の向上を図るとともに、建替えに伴って住宅に困窮することが予想される従前居住者へはコミュニティ住宅及び都市再生住宅への入居を斡旋していく。

### ④従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策

#### イ) 従前居住者に関する基本的な考え方

道路整備、公園整備、老朽木造住宅の建替え等、事業の施行によって住宅を失い住宅に困窮する従前居住者に対しては、都市再生住宅への入居や公的住宅への入居あっせん等により、できる限り地区内又は近接地に住み続けられるようにする。

#### ロ) 都市再生住宅建設に関する事項

住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）、市街地再開発事業等の施行に伴い住宅に困窮する従前居住者の入居のため、36戸の都市再生住宅が整備済みである。



### 3. 整備地区の土地利用に関する事項（平成 28 年）

住宅用地	71.7ha (39.1%)	道 路	38.5ha (21.0%)
商業・業務用地	37.1ha (20.2%)	教 育 施 設	10.6ha (5.8%)
公 園・緑 地	4.3ha (2.3%)	農 地 等	0.0ha (0.0%)
そ の 他	21.3ha (11.6%)		

### 整備地区の土地利用に関する事項（平成 25 年）

住宅用地	95.9ha (52.0%)	道 路	39.0ha (21.2%)
商業・業務用地	17.3ha (9.4%)	教 育 施 設	10.6ha (5.7%)
公 園・緑 地	3.7ha (2.0%)	農 地 等	0.0ha (0.0%)
そ の 他	18.0ha (9.8%)		

### 土地利用に関する基本方針

土地利用の誘導に関しては、都市計画マスタープランに従い、以下の4地区に大別する。

#### (1) 拠点型複合地区

曳舟駅周辺地区及び八広駅周辺地区は、それぞれ広域拠点、生活拠点地区であり、住宅と調和した商業・業務施設等の集積を図り、区民ニーズに応じた地区の形成を目指すとしている。曳舟駅周辺は区北部地域の広域拠点に相応しい拠点型複合地区として、商業・業務機能と住宅等との複合的な利用を誘導し、災害に強い安全で快適な居住環境を整備し、魅力ある複合市街地の形成を図っていく。

また、建物の共同化等による高層市街地の形成、区画の狭小地区では、敷地の集約化、区画街路の再編等の土地利用を誘導する。

#### (2) 沿道型複合地区

水戸街道、明治通りの沿道については、交通の利便性を活かし、広域拠点の機能を補完するにぎわいの連続性を確保した商業・業務機能等や、沿道環境に配慮した商業・業務機能等の複合的な利用を誘導する。

市街地形態としては、建物や敷地の共同化等土地の高度利用を促進するとともに、災害時における延焼遮断、道路騒音に対する緩衝機能と避難路としての安全性を確保した高層・中高層市街地の形成を誘導していく。

#### (3) 近隣型商業地区

区民サービスに関わるサービス機能が集積した商店街等を形成する地区として、八広中央通りや、地蔵坂通り、八広新中通りなどについては、近隣住民に対する日常生活におけるサービス機能を担う商業施設と住宅の整備を図っていく。

密集市街地の区画内部の基盤が未整備な地区は、主要生活道路等を整備するとともに、周辺の住環境に配慮した中低層市街地として誘導していく。

#### (4) 住工共存地区（基盤整備促進地区）

地区内に一体的に広がる住宅、工場等が共存する地区で、基盤が未整備の地区を住工共存地区（基盤整備促進地区）とし、狭あい道路等の拡幅整備と老朽建物の建替えを促進し、都心への近接性を活かした災害に強い市街地の形成を図っていく。

また、誘導すべき市街地形態としては、建物や敷地の共同化等を推進し、住工が調和した中低層市街地の形成を誘導していく。

#### 4. 住宅等の整備に関する事項

##### (1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項

表 11 主要な街区における住宅等の整備に関する事項

団地名 (工区名) (面積)	事業手法	施行者	建設戸数	住宅建設の 基本方針
曳舟駅前地区 (2.8ha)	第一種市街地 再開発事業	都市機構	830 戸	うち都市再生住宅 36 戸
京成曳舟駅前東 第一地区 (0.4ha)	第一種市街地 再開発事業	京成曳舟駅前東第一 地区市街地再開発組合	171 戸	
京成曳舟駅前東 第二南地区 (0.5ha)	第一種市街地 再開発事業	京成曳舟駅前東第二南 地区市街地再開発組合	98 戸	
京成曳舟駅前東 第三地区 (2.2ha)	第一種市街地 再開発事業	京成曳舟駅前東第三 地区市街地再開発組合	233 戸	

##### (2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

###### ①建替促進事業

地区内において、住環境上の改善、防災性の向上につながる建替えについては、不燃化特区の支援制度と建替促進事業の活用を PR し、不燃化を誘導していく。

###### ②都市再生住宅

公共施設整備等に伴う住宅困窮者については、36 戸の都市再生住宅の供給により、地域内における生活再建が可能となるよう支援を行っていく。

###### ③その他

主要生活道路等、優先的に整備することを位置づけた路線について、道路整備に伴い、老朽住宅等の除却買収を行う。

##### (3) 都市再生住宅供給（特定公共建設型）

###### ①対象戸数 36 戸

うち、10 戸は市街地再開発事業における権利変換により取得し、残り 26 戸は特定分譲により購入する。

###### ②規模等（曳舟駅前地区市街地再開発事業第 I 街区における概要）

敷地面積 約 11,900 m<sup>2</sup>

延べ床面積 約 89,100 m<sup>2</sup>

構造 HRC 構造

建物用途 共同住宅・商業施設・生活支援施設・駐車場・駐輪場

住戸専用面積 約 59.3 m<sup>2</sup>/戸（都市再生住宅 36 戸の平均面積：2,135.57 m<sup>2</sup>/36 戸）（参考）

住宅 S 棟における専用面積 約 62.3 m<sup>2</sup>/戸：34,693.91 m<sup>2</sup>/557 戸

供給タイプ 特定公共建設型

###### ③管理の方法及び期間

建物所有者 墨田区（区分所有）

管理主体 墨田区  
 管理期間 平成21年11月～

## 5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

### (1) 主要な施設の整備に関する事項

補助 326 号線（曳舟たから通り）放射 32 号線（四ツ目通り）の都市計画道路拡幅事業は街路事業等により整備を進め、曳舟駅周辺の市街地再開発事業によりリング道路（区画街路）を整備する。

### (2) その他の施設に関する事項

表 12 公共施設及び公益施設に関する事項

施設名		整備の内容			
		名称	種別・所在地	取得面積	備考
公共施設	道路	優先整備路線 D 号	幅員 12m 約 65m	約 722 ㎡	公共整備型 リング道路 区画街路 8 号線
		優先整備路線 E 号	幅員 10～12m 約 45m	約 534 ㎡	公共整備型 区画道路 1 号 再開発事業区域内
		整備済み道路面積合計		約 1,256 ㎡	
		優先整備路線 A 号	幅員 6m 約 95m	約 570 ㎡	公共整備型 京成曳舟駅に接続
		優先整備路線 B 号	幅員 6m 約 100m	約 600 ㎡	公共整備型 京成曳舟駅に接続
		優先整備路線 C 号	幅員 6m 約 200m	約 1,200 ㎡	公共整備型 京成曳舟駅付近 特別区道京島 1017 号
		未整備道路面積合計		約 2,370 ㎡	
	公園・緑地	公園整備 A	東向島 1-15-13	約 570 ㎡	てらじま広場
		公園整備 B	東向島 1-15-15	約 137 ㎡	地藏坂通り広場
		公園整備 C	京島 1-51-4	約 278 ㎡	京島いこい広場
		公園整備 D	京島 1-39	約 259 ㎡	曳舟やすらぎ広場
		公園整備 E	京島 1-9	約 682 ㎡	曳舟なごみ公園
		公園整備 F	京島 1-7	約 562 ㎡	曳舟どんぐり公園
		公園整備 G	東向島 2-25	約 115 ㎡	曳舟児童遊園
整備済み公園面積合計		約 2,603 ㎡			
公園整備 H		京島 1-40	約 310 ㎡	曳舟さくら公園拡充	
公園整備 I		東向島 1,2 丁目、 京島 1 丁目周辺	約 250 ㎡		
公園整備 J	東向島 1,2 丁目、 京島 1 丁目周辺	約 250 ㎡			
未整備公園面積合計		約 810 ㎡			

## ① 道路整備に関する基本方針

### ア 計画の基本方針

幹線道路及び地区幹線道路を外周道路とする居住環境地区を設定し、その内部は通過交通をできるだけ排除し、かつ地区内で発生する車両交通を速やかに外周道路に流すよう、墨田区都市計画マスタープランに基づいた道路網を整備する。

### イ 幹線道路の整備

区部における都市計画道路の整備方針「第三次事業化計画」に基づき、「都市機能の確保」、「都市防災の強化」、「地球環境の保全」、「都市空間の確保」の4つを基本目標とし、交通機能、防災機能、再開発等に有効な路線を重点的に整備する。

### ウ 地区幹線道路の整備

地区幹線道路の整備は、大規模な開発と一体的に整備するとともに、防災上の視点から優先順位を定め、整備を推進していく。また、整備に当たっては、地域のまちづくりと合わせて、地域住民との合意形成を図りながら推進する。

### エ 主要生活道路の整備

主要生活道路の整備は、墨田区都市計画マスタープランにおいて定めた道路配置の考え方に基づき歩車分離型では8～12m、歩車共存型では6m以上とするなど、地域の状況に応じて配置する。

整備に当たっては、地域の特徴に応じて、用地買収方式や建物後退による道路状空地を確保する方式等を採用し、推進していく。

### オ 細街路の整備

幅員4m未満の道路については、建築基準法第42条第2項の規定に基づき特定行政庁が指定した道路について、建替えにあわせた拡幅整備を進めていく。

### カ 電線類の地下埋設

市街地再開発事業に伴い整備するリング道路は、主要な道路交通及び歩行者ネットワークを形成するとともに、避難路としての機能も担うことから、都市景観上及び都市防災上の観点から電線地中化を行うことにより、周辺市街地の防災性の向上及び住環境の改善を図る。

## ② 公園・広場整備に関する基本方針

墨田区公園マスタープラン（平成31年3月改定）との整合性を図り、地区住民が日常的に利用でき防災上有効な空地として機能する街区公園及びポケットパーク等を適切に整備し、特に、公園が不足している区域や地域の安全性の向上につながると想定される箇所については順次、整備を行っていく。

整備にあたり、必要に応じて、消防水利や防災設備の設置もあわせて行っていく。

## ③ 建替え促進に関する基本方針

不燃化特区内においては、不燃化支援制度により、個別建替えや共同建替えを促進することで、不燃領域率の向上を目指していく。

その他の地区では、建替え促進助成事業等を活用し、個別建替えや共同建替えを促していく。

さらに、老朽木造建築物が特に密集している街区については、町会や地元まちづくり団体と連携を取り、地域情報を共有しながら、関係権利者等の意向を確認し、共同化に向けた建替えを実現させていく。

#### ④ 防災街区整備事業に関する基本方針

防災街区整備事業の活用により、老朽住宅の解消や街区単位での共同化・不燃化を進める。

防災街区整備事業の整備内容については以下の通りである。

表 13 防災街区整備事業の整備内容

	名称	所在地	事業面積	事業量
未整備	(追加)東向島二丁目 22 番地区	東向島 2-22	0.2ha	90 戸
	(追加)京島一丁目東地区	京島 1-52, 53	0.4ha	126 戸
未整備事業量合計			0.6ha	216 戸

## 6. その他必要な事項

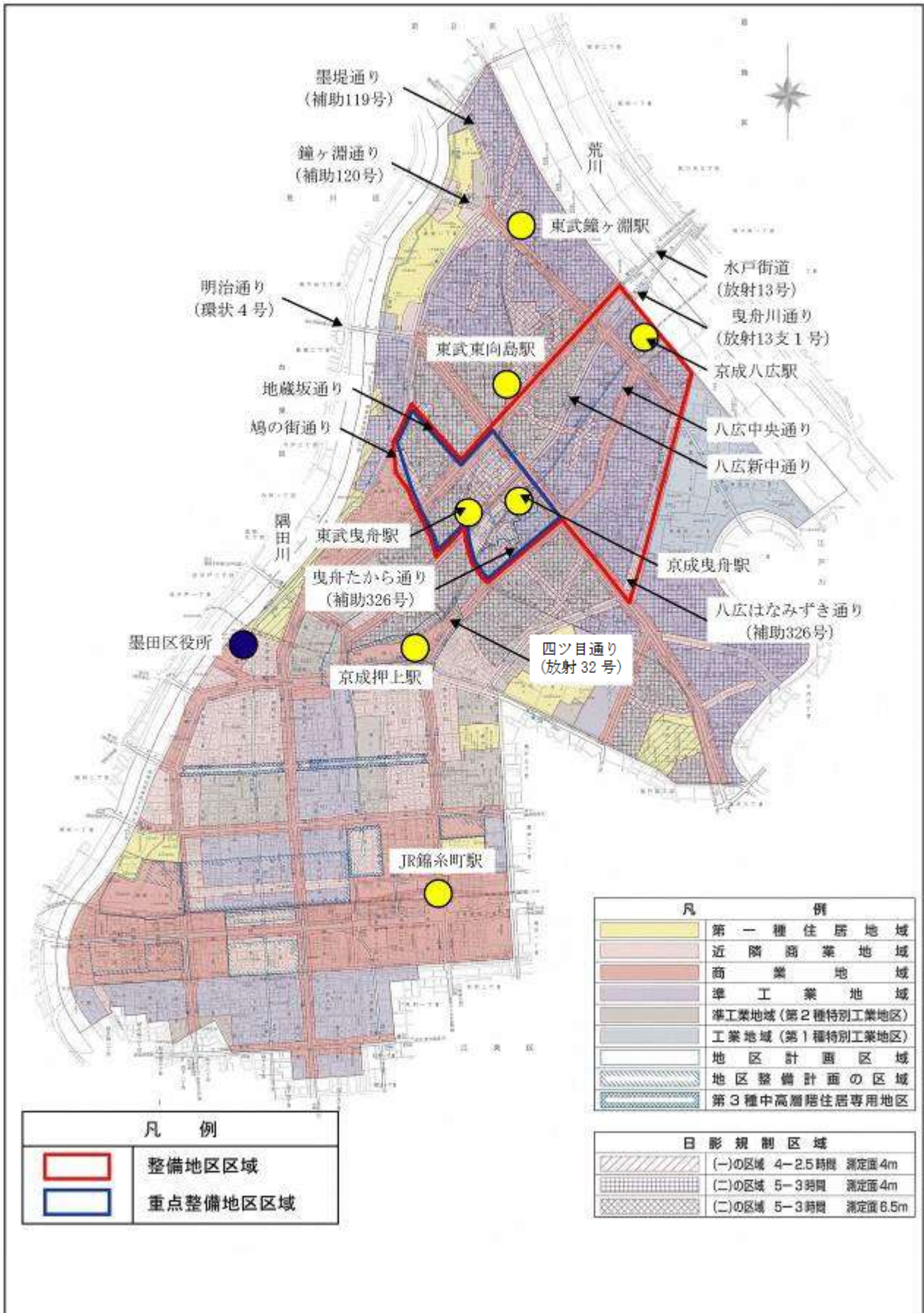
### (1) 事業施行予定期間

事業期間を昭和 59 年度から令和 7 年度までとする。

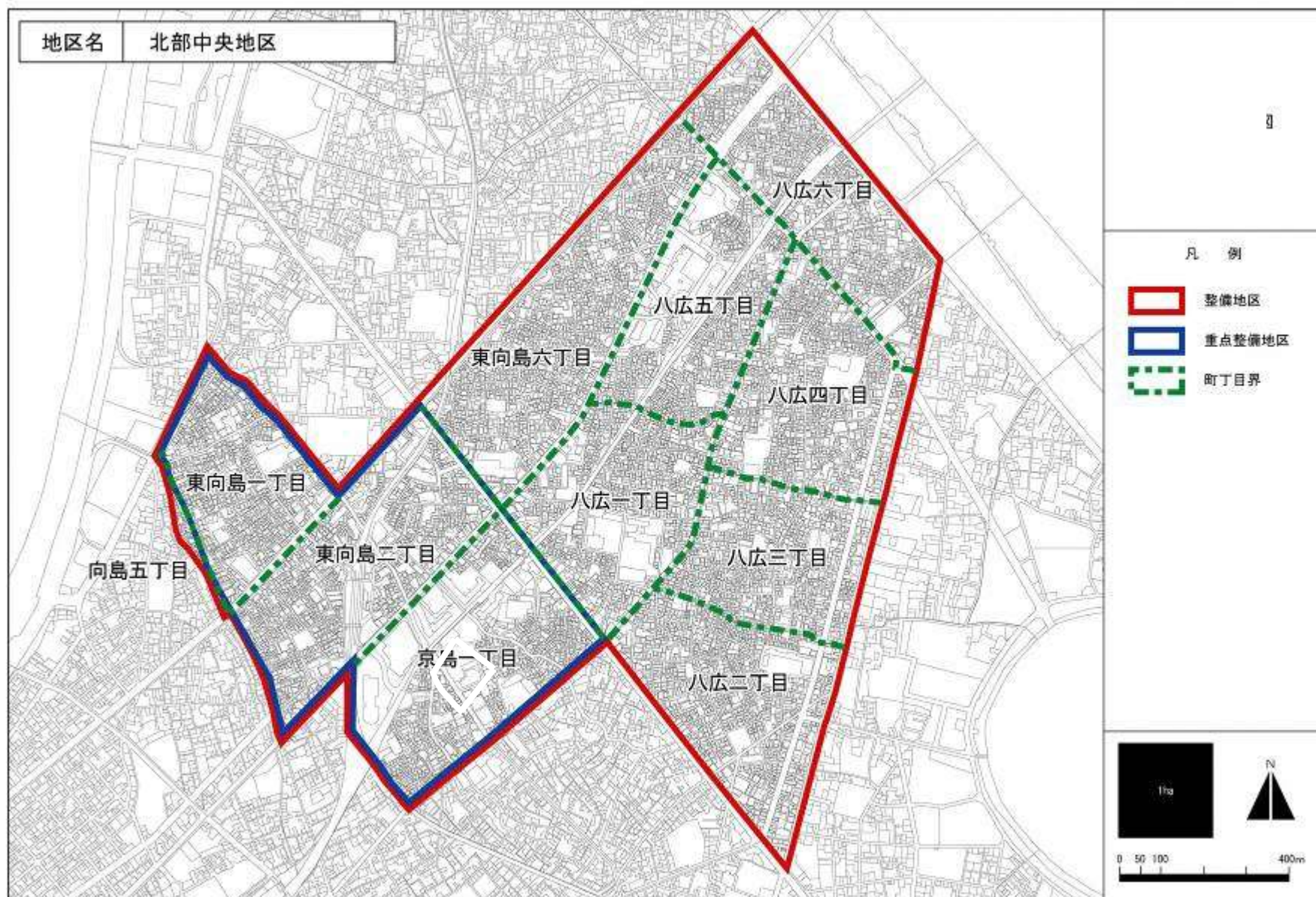
### (2) その他特に記すべき事項

地区の一部(京島 1 丁目の一部)が、東京都不燃化促進事業特定整備地区に指定(平成 25 年 4 月 26 日 25 都市整防第 88 号決定、事業期間:平成 25 年度~令和 7 年度)されたことにより、建替え促進支援や専門家派遣支援などのプログラムを積極的に活用し、地区内の防災性の向上を図っていく。

整備地区位置図



整備地区区域図



整備地区計画図

