

「木密地域不燃化10年プロジェクト」
不燃化特区制度先行実施地区
整備プログラム

【墨田区】

京島周辺地区

平成25年4月

第1回変更認定 平成29年3月

第2回変更認定 平成31年2月

墨田区

1 整備目標・方針

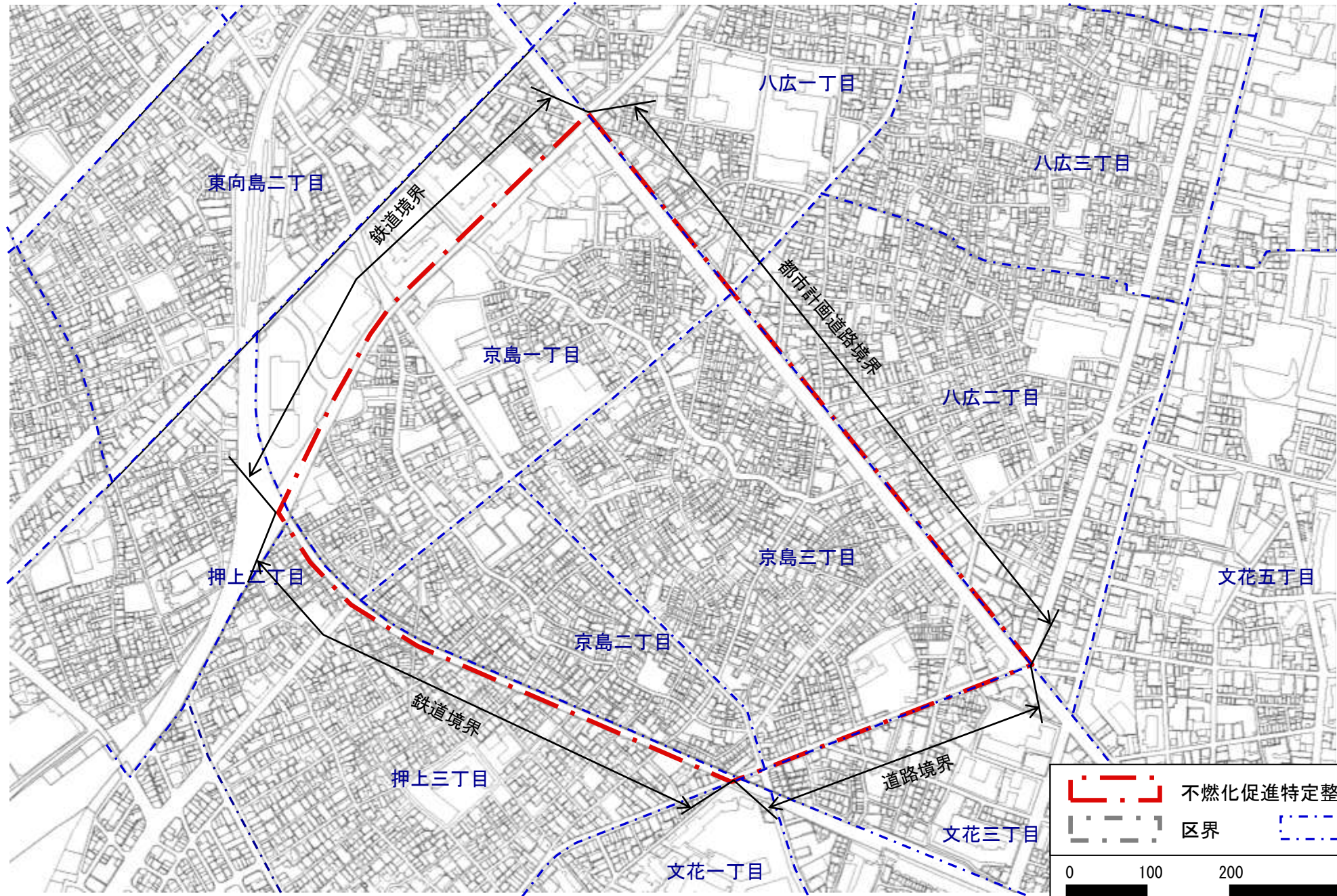
地区名	京島周辺地区					
位置	墨田区京島一丁目の一部、京島二丁目、京島三丁目		面積 (ha)	約40.0ha		
地区の現況・課題	<p>・本地区は、京成押上線京成曳舟駅以南、東武亀戸線、明治通り、十間橋通りに囲まれる約40.0haの地区である。</p> <p>・関東大震災以降、都市基盤が未整備のまま木造住宅が急速に供給され、今日の密集市街地を形成してきた。</p> <p>・京成曳舟駅周辺においては、墨田区北部の広域拠点の中心地として京成押上線の連続立体交差事業を契機とし、道路等の公共施設整備と土地の高度利用を図りながら拠点性向上、防災性向上に寄与するまちづくりが進められてきた。また、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6回)		
				倒壊	火災	総合
		京島一丁目の一部	約15.0ha	4	4	4
		京島二丁目	約6.0ha	5	5	5
		京島三丁目	約19.0ha	5	5	5
計	約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>①住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)、東京都木造密集地域整備事業(昭和58～平成32年度)</p> <p>②京成曳舟駅前東第一地区第一種市街地再開発事業(平成15～18年度)</p> <p>③曳舟駅前地区第一種市街地再開発事業(平成15～22年度)</p> <p>④京成曳舟駅前東第二南地区第一種市街地再開発事業(平成19～24年度)</p> <p>⑤京成曳舟駅前東第三地区第一種市街地再開発事業(平成22～27年度)</p> <p>⑥京島三丁目地区防災街区整備事業(平成22～25年度)</p> <p>⑦補助線街路326号線街路事業(平成22～30年度)</p> <p>⑧新防火規制(平成15年度～)</p>	<p>①建替えに対する総合的な課題解決に向けた権利者対応の充実化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・権利者の意向に沿った建替えをスムーズに行えるよう、建築、法律、税務等の専門家が積極的なアドバイスを行う「まちづくりコンシェルジュ」を設置する。 ・現場事務所「まちづくりの駅」を設置し、「まちづくりコンシェルジュ」が住民の質問・相談等に対応 ・専門家(用地折衝等)派遣によるマンパワー不足解消 <p>②不燃化促進策等の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不燃化建替えに伴う固定資産税及び都市計画税の税制優遇措置の活用 ・10年プロジェクト不燃化促進事業の創設(除却費・建築設計費等の加算助成メニューの拡充) <p>③安全な避難のための仕組みづくり</p>					
整備目標・方針						
<p>(1) 曳舟周辺拠点エリア:コア事業(拠点)</p> <p>①目標 駅前に対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</p> <p>②方針 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) 押上通り沿道エリア:コア事業(路線)</p> <p>①目標 共同化・街区再編の誘導により、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</p> <p>②方針 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) 密集市街地エリア(その他のエリア)</p> <p>①目標 道路の拡幅整備や建替え・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</p> <p>②方針 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>						
数値目標	現況	最終	備考			
不燃領域率	53%	70%	市街地再開発事業、街路事業(補助線街路326号線、放射32号線、京成曳舟駅周辺道路整備事業)、優先整備路線整備、広場・公園・緑地の整備、不燃化促進事業の拡充、独自事業の導入			

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 (●:特区支援策)	事業主体	事業規模	事業の状況	備考
コア事業	A-1	京成曳舟駅前東第三地区第一種市街地再開発事業	<ul style="list-style-type: none"> 共同化による不燃・耐震化促進 道路や広場等の公共施設の整備 防災機能の整備等、地区全体の安全性向上 	市街地再開発事業 ●土業等派遣	組合	区域面積 約0.7ha	<ul style="list-style-type: none"> 平成22年度に事業認可 現在は地権者と補償内容について順次調整中 平成24年8月権利変換計画認可 平成24年度 本体工事着工予定 平成27年度 事業完了予定 	・整備の実施
	A-2	京成曳舟駅周辺道路整備事業		<ul style="list-style-type: none"> ●土業等派遣 ●所有地の活用 ●民間不動産情報の提供 	区	区域面積 約0.5ha	現在は地権者と補償内容について順次調整中	<ul style="list-style-type: none"> ・用地買収 ・補償 ・整備の実施
	A-3	京島三丁目地区防災街区整備事業		防災街区整備事業	UR	区域面積 約0.2ha	<ul style="list-style-type: none"> ・平成22年度に事業認可 ・平成25年度事業完了 	・整備の実施
	A-4	補助線街路326号線街路事業 (曳舟たから通り)		<ul style="list-style-type: none"> 交通ネットワーク上必要とされている、未整備都市計画道路の拡幅整備 	【補助事業】都市計画街路事業 <ul style="list-style-type: none"> ●土業等派遣 ●現地相談ステーション管理・運営 ●民間不動産情報の提供 	区	延長128.95m	<ul style="list-style-type: none"> ・平成22年度に事業認可 ・現在は地権者と補償内容に関して順次調整中 ・平成30年度完了に向けて整備中

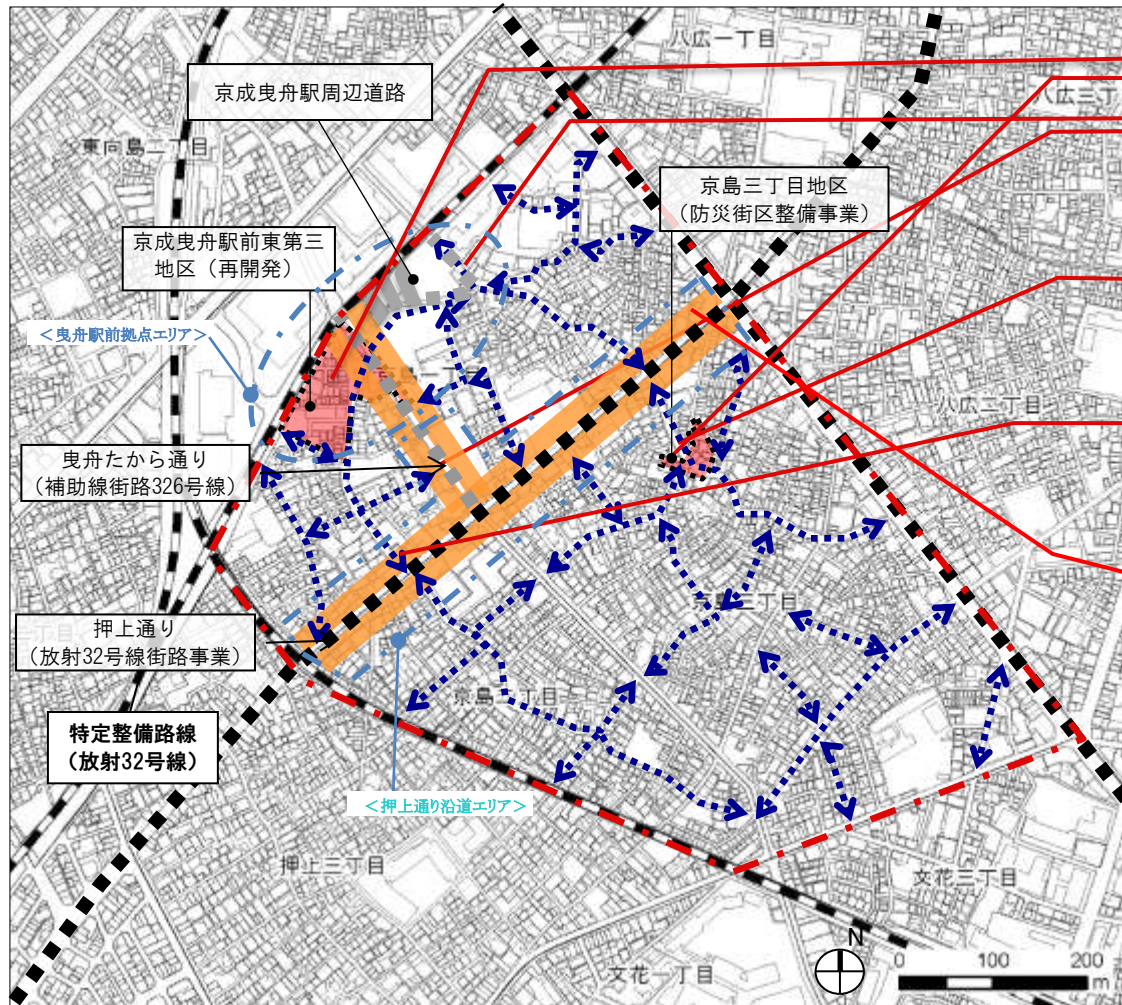
	事業番号	事業項目	事業概要	事業手法 (●:特区支援策)	事業主体	事業規模	事業の状況	備考
コア事業以外の事業	B-1-①	密集事業 (既存事業)	<ul style="list-style-type: none"> ・主要生活道路沿道の共同化促進による不燃化・耐震化促進 ・主要生活道路拡幅整備に係る用地買収及び整備の迅速化 ・広場・公園整備 ・危険な空き家の除却 	【補助事業】住市総事業・密集型、都・木密事業 ●用地折衝等専門家派遣 ●士業等派遣 ●まちづくりコンサルタント派遣 ●現地相談ステーション管理・運営 ●共同化建替助成の要件緩和 ●民間不動産情報の提供 ●公園用地取得助成の面積要件緩和	区	区域全域 約40ha	<ul style="list-style-type: none"> ・京島地区(特区区域内京島2,3丁目部分)は昭和58年、北部中央地区(特区区域内京島1丁目部分)は昭和59年より密集事業を実施 ・まちづくり事業用地の取得を推進しており、コミュニティ住宅の整備や主要生活道路の拡幅整備、広場・ポケットパークの整備を実施している。 	<ul style="list-style-type: none"> ・用地買収推進の外部委託化 ・権利関係の輻輳した案件に対する専門家の派遣 ・「まちづくりコンシェルジュ」による建替え支援
	B-1-②	地域の防災意識啓発	<ul style="list-style-type: none"> ・未接道敷地や細街路沿道における建替えや共同化による不燃化・耐震化促進 	●士業等派遣 ●まちづくりコンサルタント派遣(勉強会の開催)				<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
	B-1-③	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"> ・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 	●地域の消防・防火対策(東京消防庁との連携)				<ul style="list-style-type: none"> ・安全な避難のための仕組み(初期消火を支援する仕組みや、避難者を輻射熱から守る仕組み)について、整備内容・設置箇所を検討し、整備
	B-2	木密地域不燃化10年プロジェクト不燃化促進事業	地区内の不燃化促進	●まちづくりコンサルタント派遣 ●士業等派遣 ●建物共同化コーディネーター派遣 ●固定資産税・都市計画税の減免 ●現地相談ステーション管理・運営 ●共同化建替え助成の要件緩和 ●戸建建替の設計費支援 ●老朽建築物除却費支援 ●壁面後退奨励金 ●不燃化建替えの店舗併用住宅加算支援	区	区域全域 約40ha	新規事業 ・平成25年度より実施 ・耐火建築物等に対する助成	<ul style="list-style-type: none"> ・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
	B-3	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)		●民間不動産情報の提供 ●住替え助成支援 ●防災街区整備事業補助の拡充				
	B-4	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	【補助事業】都市防災総合推進事業、不燃化建築物促進助成金交付制度 ●士業等派遣 ●固定資産税・都市計画税の減免 ●現地相談ステーション管理・運営 ●民間不動産情報の提供	区	「不燃建築物建築促進助成金交付制度」「防火・耐震化改修促進助成事業」対象区域	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和54年より実施 ・平成24年度からは新不燃化促進事業を創設し、既存の不燃建築物の建替え支援の拡充を図った 	<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-5	防火・耐震化改修促進事業		【補助事業】防火・耐震化改修促進助成事業 ●士業等派遣 ●現地相談ステーション管理・運営 ●民間不動産情報の提供				
	B-6	放射32号線街路事業	放射32号線の整備	【補助事業】都市計画街路事業	都	延長860m	<ul style="list-style-type: none"> ・平成24年6月28日「特定整備路線」の候補区間に選定 ・平成24年10月3日 事業認可告示、事業着手 	-

	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 ●士業等派遣 ●現地相談ステーション管理・運営 ●まちづくりコンサルタント派遣	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 ●士業等派遣 ●現地相談ステーション管理・運営 ●まちづくりコンサルタント派遣	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。	



4 整備方針図

墨田区 京島周辺地区



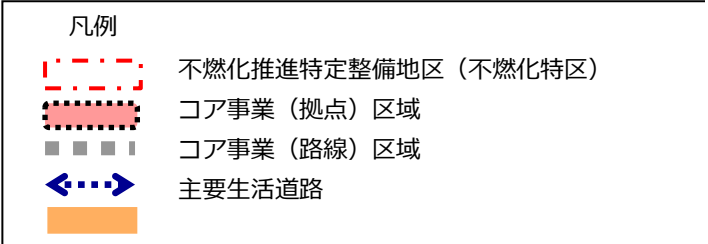
コア事業(拠点)における取組み
 市街地再開発事業及び防災街区整備事業による不燃化や延焼遮断帯形成
 A-1 市街地再開発事業 A-3 防災街区整備事業

コア事業(路線)における取組み
 街路事業及び沿道の不燃化による延焼遮断帯形成
 A-2 曳舟駅周辺道路整備事業
 A-4 補助線街路326号線街路事業 (曳舟たから通り)

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、地域の防災意識啓発、安全な避難のための仕組み

街路事業沿道における取組み
 B-6 特定整備路線放射32号線街路事業
 B-4,B-5 不燃化促進事業、防火・耐震化改修促進事業

●地区全体における取組み
 建物の不燃化促進
 ・B-2 木密地域不燃化10年プロジェクト不燃化促進事業
 ・B-3 まちづくりコンシェルジュによる建替え促進
 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 街並み再生方針の策定
 C-3 地区計画



5 整備スケジュール

		事業内容	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	
コア事業	A-1	京成曳舟駅前東第三地区第一種市街地再開発事業(組合)	本体工事	公共施設整備		(事業完了)					
	A-2	京成曳舟駅周辺道路整備事業	実施								(事業完了)
	A-3	京島三丁目地区防災街区整備事業(都市再生機構)	公共施設整備	(事業完了)							
	A-4	補助線街路326号線街路事業(曳舟たから通り)	実施							(事業完了)	
コア事業以外の事業	B-1-①	密集事業(既存事業)	延伸	実施					延伸		
	B-1-②	地域の防災意識啓発	実施								
	B-1-③	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-2	木密地域不燃化10年プロジェクト不燃化促進事業	実施								
	B-3	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)	実施								
	B-4	不燃化促進事業(既存事業)	実施								
	B-5	防火・耐震化改修促進事業	実施								
	B-6	放射32号線街路事業(都)	設計、測量、事業実施・完了								
規制誘導策	C-1	新たな防火規制区域	(全域導入済み)								
	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。