

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：京島地区

所在地：墨田区京島二・三丁目

面積：25.5ha

(2) 重点整備地区

名称：京島地区

所在地：墨田区京島二・三丁目

面積：25.5ha

2. 整備地区の整備の基本的方針

(1) 整備地区の概要

本地区は、墨田区の北部地域のほぼ中央に位置し、北西を四ツ目通り、北東を明治通り、南東を十間橋通り、南西を東武亀戸線に囲まれた面積約25.5haの区域である。老朽住宅が密集しており、4m未満の道路が道路全体の半分以上を占めており、6m以上の道路が少ない。

住民一人当たりの公園面積は令和7年9月時点で1.02㎡（令和2年：1.04㎡/人）と少なく、オープンスペースが不足している。

(2) 整備地区の課題

① 道路に関する課題

幅員4m未満の道路が多いため、日常の消防活動に支障がある区域が多い。

また、災害時の消防活動困難区域は存在しないものの、主要生活道路（住民生活の要となる道路、幅員6～8m）の拡幅整備とその沿道の不燃化、及び区画道路（住宅地周辺の日常生活に最も密接に関わる道路、幅員4m未満の細街路を含む）の拡幅整備が必要である。

② 土地・建物に関する課題

敷地が狭小で接道が不良である老朽建築物が、街区内部や細街路沿道に残存している。輻輳する権利関係をはじめ、居住者の高齢化等により、建替えが困難となっているケースが増加しているため、主要生活道路沿道を中心とした積極的な建替誘導及び各種助成制度の周知等を行う必要がある。

③ 公園等広場に関する課題

本地区の公園は3箇所、その面積は約3,095㎡である。また、ポケットパーク等については、24箇所整備しており、これら公園広場面積の合計は約6,313㎡である。地区内の住民一人当たりの公園面積は令和7年9月時点で1.02㎡/人（令和2年：1.04㎡/人）であり、墨田区全体の一人当たりの公園面積2.80㎡（東京都「公園調書」令和7年4月1日）と比べると、整備水準は低

い状況であり、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。

(3) 整備地区の整備の方針

① 整備の基本構想

整備地区において住民との合意の下に定めた「まちづくり計画（大枠）」の趣旨に則り、次の「まちづくり目標」の下で整備を図る。

- 1 京島にふさわしい良好な居住環境のまち
- 2 住商工が一体化した職住近接のまち
- 3 地震・火災に強い安全なまち
- 4 人口の定着を図るべく活気あるまち

② 防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

ア 延焼及び倒壊の面で危険な建築物に対する対処

墨田区の「不燃建築物建築促進助成金交付制度」や「市街地優良不燃住宅建築助成金交付制度」の活用等、自主更新に伴う地区の不燃化への動きは順調ではあるが、未だ不燃領域率は令和7年現在 59.2%（都基準）（令和2年：53.8%）と低い状況にある。また、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、沿道をはじめとする建築物の不燃化、耐震化の一層の促進が望まれる。

今後の整備に当たっては、道路・緑地広場整備に重点を置くとともに、不燃化支援制度を活用した建替え促進や防災街区整備事業を実施することで、令和12年度までに不燃領域率60%以上を目指す。

イ 消防水利不足区域の解消

消防水利不足区域に対しては、小規模広場等の整備に併せて、耐震性防災用貯水槽を適宜設置する。

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

ア 不燃化支援制度によりコンサルタント派遣を活用する。

老朽建築物の建替え誘導については、不燃化支援制度における専門家派遣制度を活用した共同建替えや協調建替えを誘導する。

イ 自主更新への支援を図る。

住宅金融支援機構との連携を行い、都市居住再生融資を活用することで、資金面での支援を強化する。

また、一般財団法人墨田区まちづくり公社及び住まいづくり・まちづくり協力員等との綿密な連携を図り、老朽建築物の建替え誘導を促進する。

④ 従前居住者の対策に関する基本方針

これまでに整備済みの137戸のコミュニティ住宅により対応する。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

整備地区の土地利用に関する事項（令和2年）

住宅用地	15.8ha（62.1%）	道路	5.8ha（22.9%）
商業・業務用地	0.5ha（2.0%）	教育施設	0.8ha（3.0%）
公園	0.5ha（1.9%）	農地等	—————
その他	2.1ha（8.1%）		

整備地区の土地利用に関する事項（令和7年）

住宅用地	15.7ha（61.7%）	道路	5.9ha（23.0%）
商業・業務用地	0.6ha（2.4%）	教育施設	0.8ha（3.0%）
公園	0.5ha（1.9%）	農地等	—————
その他	2.0ha（8.0%）		

土地利用に関する基本方針

土地利用の誘導に際しては、墨田区都市計画マスタープラン（平成31年3月）に従い、以下の3地区に大別する。

（1）沿道型複合地区

四ツ目通りや明治通りなど幹線道路沿道は、建築物や敷地の共同化等土地の高度利用を促進し、公開空地等を誘導するとともに、災害時における延焼遮断機能や、道路騒音に対する緩衝機能を担いながら、避難路としての安全性を確保する高層・中高層市街地の形成を目指す。

また、建築物の低層部に商業・業務機能を配置することにより、拠点型複合地区の機能の補完及び相互の連続性を確保し、商業・業務施設と住宅との立体的・平面的分離を図り、良好な住環境の保全・創出と商業・業務地としての連続性を確保する。

（2）近隣型商業地区

十間橋通り、曳舟たから通りや向島橋銀座商店街といった広幅員道路沿道や近隣型商店街の地区については、建築物や敷地の共同化等を推進し、店舗併用住宅を中心に商業施設を低層階に、住宅を上層階に配置することで立体的な分離を進め、身近な商店街として連続性を確保し、にぎわいの創出を図り、店舗と住宅が調和した中高層市街地の形成を目指す。

（3）住工共存地区（基盤整備促進地区）

幹線道路や広幅員道路沿道の後背地は、建築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目指すとともに、接道条件が悪い敷地については、通路を確保する協定による個別・共同建替えを推進し、路地を活かした魅力ある屋外空間を持つ低層市街地の形成を目指す。

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

これまでに整備済みの137戸のコミュニティ住宅により対応する。

(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

建替え促進及び防災街区整備事業により、約90戸の良質な住宅の供給を行う。

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

表1 主要な公共施設の整備

施設名		整備の内容			
		名称	種別等	事業量	備考
公共施設	道路	放射32号(四ツ目通り)	拡幅	幅員20m	都市計画決定済み
	公園・緑地				
	下水道				
	河川				
	その他				

既成の都市計画道路である環状4号(明治通り)と補助121号(十間橋通り)、放射32号(四ツ目通り)は避難路に位置付けられている。また、災害発生時の延焼遮断帯として、当地区及び周辺住民の安全を確保するため、早急に沿道不燃化を促進する必要がある。

(2) その他の施設に関する事項

① その他の施設の整備内容

これまで、主要生活道路4・6・10・11・12・21号線については整備が完了しており、引き続き、主要生活道路1・2・13・14号線の拡幅整備を実施していく。

また、避難路の確保や日常の利便性のため、通り抜け路や細街路の整備を行う。

さらに、公園緑地面積は地区面積の1.9%であり、防災及び住環境の観点から、引き続き拡充整備を図る必要がある。整備に当たっては、主要生活道路沿道の延焼防止や避難困難性の向上が見込みにくい箇所において、防災上の効果が発現する可能性のある敷地を優先的に選定する。

なお、防災街区整備事業については1地区(京島3-8)の整備が完了している。(平成25年度)

ア 表2 主要生活道路の整備内容

名称	計画幅員・延長	事業量	備考
主要生活道路1号線	幅員8m・約110m	約440㎡	公共整備型
主要生活道路2号線	幅員8m・約85m	約340㎡	公共整備型
主要生活道路4号線	幅員8m・約160m	約640㎡	公共整備型
主要生活道路6号線	幅員8m・約70m	約280㎡	公共整備型
主要生活道路10号線	幅員8m・約145m	約580㎡	公共整備型
主要生活道路11号線	幅員8m・約100m	約400㎡	公共整備型
主要生活道路12号線	幅員8m・約105m	約420㎡	公共整備型

主要生活道路13号線	幅員6m・約110m	約220㎡	公共整備型
主要生活道路14号線	幅員6m・約140m	約280㎡	公共整備型
主要生活道路21号線	幅員6m・約60m	約240㎡	公共整備型

イ 表3 公園・緑地の整備内容

公園の種類	名称	所在地	整備面積(㎡)	開園年月
街区公園	京島南公園	京島2-20-17	1596.60	S38.11
まちかど公園	原公園	京島3-44-14	837.10	S12.5
	からたち児童遊園	京島3-10-19	661.20	S44.12
200㎡以上の広場	ぐるぐる広場	京島3-45	213.10	H12.4
	やさい広場	京島3-23	214.20	H15
ポケットパーク	ポケットパークさくら一休	京島3-28	39.80	H8.3
	ポケットパークこぞう一休	京島3-15-11	59.40	H10.3
	ポケットパーク一休	京島2-11	25.00	H22.3
まちづくり 事業用地 (緑地整備)	緑地A	京島2-4	38.00	H6.3
	緑地B	京島3-55	20.00	H6.3
	緑地C	京島2-23	32.47	H6.3
	緑地D	京島3-52	110.83	H11.3
	緑地E	京島3-9	58.60	H21.3
	緑地F	京島2-9	45.90	H21.3
	緑地G	京島3-54	102.30	H21.3
	緑地H	京島3-37	147.80	H21.3
	緑地I (たから広場)	京島3-6	200.20	H21.3
	緑地J	京島3-27・28	252.10	H21.3
	緑地K	京島2-11	252.20	H22.3
	緑地L	京島2-23	87.14	H23.3
	緑地M	京島3-12	72.03	H22.3
	緑地N	京島3-24	193.87	H22.3
	緑地O (京島三丁目防災広場)	京島3-31	708.95	H25.3
	緑地P	京島2-11	41.57	H28.3
緑地Q	京島2-9	31.41	H29.3	
緑地R	京島2-9	42.19	H30.3	
緑地S (協和井戸端広場)	京島2-26	228.84	R3.3	
整備済面積合計			6312.80	
目標に対する未整備面積			1500.00	

ウ 表4 コミュニティ住宅の現況

住宅名	住所	構造	敷地面積	延床面積	EV	戸数	完成年月日
京島一丁目 コミュニティ住宅	墨田区京島 1-1-2	RC41	11,900	87,500	○	36	H 21.11
京島二丁目 コミュニティ住宅	墨田区京島 2-11-2	RC4	241.66	270.66		4	H 5.3
京島二丁目 第2 コミュニティ住宅	墨田区京島 2-23-3	S3	206.03	270.46		4	H 5.3
京島二丁目 第3 コミュニティ住宅	墨田区京島 2-11-6	RC4	281.20	456.62		6	H 5.11
京島二丁目 第4 コミュニティ住宅	墨田区京島 2-4-5	RC3	403.06	413.61		5	H 6.6
京島二丁目 第5 コミュニティ住宅	墨田区京島 2-16-6	RC4	310.65	492.46		6	H 9.2
京島三丁目 コミュニティ住宅	墨田区京島 3-3-1	RC4	1727.49	1736.07		26	S 62.3
京島三丁目 第2 コミュニティ住宅	墨田区京島 3-38-1	RC3	397.41	195.90		3	S 63.5
京島三丁目 第3 コミュニティ住宅	墨田区京島 3-37-5	RC3	423.93	444.02		6	H 4.9
京島三丁目 第4 コミュニティ住宅	墨田区京島 3-55-7	RC5	547.36	1298.39	○	15	H 7.2
京島三丁目 第5 コミュニティ住宅	墨田区京島 3-6-4	RC3	244.10	232.35		3	H 7.3
京島三丁目 第6 コミュニティ住宅	墨田区京島 3-6-1	RC3	417.77	548.97		9	H 10.10
京島三丁目 第7 コミュニティ住宅	墨田区京島 3-3-6	RC3	294.60	528.39		6	H 12.1
京島三丁目 第8 コミュニティ住宅	墨田区京島 3-52-8	RC4 一部S	512.10	1018.51		10	H 12.2
文花二丁目 コミュニティ住宅	墨田区文花 2-9-7	RC4	568.41	653.64		12	H 2.3
立花五丁目 コミュニティ住宅	墨田区立花 5-1-14	RC4	409.24	793.36		12	H 11.1
八広二丁目 コミュニティ住宅	墨田区八広 2-52-12	RC5	230.89	580.65	○	10	H 11.1

計 137 戸

※京島一丁目コミュニティ住宅（36戸）については、北部中央地区内で整備。

エ 表5 雨水貯水槽の現況

コミュニティ住宅				ポケットパーク・広場			
設置場所	設置種別	容量	竣工年月	設置場所	設置種別	容量	竣工年月
京島二丁目第3	地中梁利用	10 t	H5.11	たから一休 (京島 3-41)	地下 RC	5 t	H7.2
京島二丁目第4	地中梁利用	10 t	H6.6	さくら一休 (京島 3-28)	地下 RC	5 t	H8.2
京島二丁目第5	地中梁利用	10 t	H9.2	こぞう一休 (京島 3-15)	地下 RC	9 t	H10.3
京島三丁目第4	地中梁利用	20 t	H7.2	タートル一休 (京島 2-9)	地下 RC	3.2 t	H29.3
京島三丁目第5	据置・FRP	4 t	H7.3				
京島三丁目第6	地中梁利用	10 t	H10.10				
京島三丁目第7	地中梁利用	10 t	H12.1				

京島三丁目第8	地中梁利用	40 t	H12. 2				
立花五丁目	地中梁利用	20 t	H11. 1				
八広二丁目	地中梁利用	10 t	H11. 1				
コミュニティ住宅部分計		144 t		ポケットパーク・広場部分 計		22.2 t	
雨水貯水槽合計						166.2 t	

※雨水貯水槽の他、協和井戸端広場内に防災井戸を設置（R3.3）。

オ 防災街区整備事業整備計画

平成21年11月 都市計画決定

平成22年 8月 事業計画認可

平成23年 1月 権利変換計画認可（権利変換期日平成23年3月1日）

平成23年 5月 個別利用区工事着工

平成23年 7月 個別利用区工事完了公告

平成24年 5月 共同利用区防災施設建築物工事着工

平成25年 7月 共同利用区防災施設建築物工事完了公告

平成25年12月 事業完了

a) 整備地区の区域

名 称：京島三丁目地区防災街区整備事業

所在地：墨田区京島三丁目8番の一部

面 積：約0.2ha

b) 整備地区の整備の基本方針

当地区は、整備地区中心部の住民にとって重要な避難路の結節点に位置し、又災害時に延焼・倒壊の危険性が極めて高い老朽建物等が密集しており、避難路の確保及びその沿道建物の不燃化が課題である。

このため、主要生活道路21号線の一部拡幅整備、耐火性の高い集合住宅等の建設及びオープンスペース確保により、当地区及びその周縁部における防災安全性の向上を図る。

c) 整備地区の土地利用に関する事項（令和7年）

住宅用地 0.15ha（75%） 道 路 0.05ha（25%）

d) 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	建築戸数
京島三丁目地区 防災街区整備事業 (約0.2ha)	防災街区整備事業	独立行政法人都市再生 機構	36戸

e) 公共施設及び公益施設に関する事項

施設名		整備の内容			
公共施設		名称	種別等	事業量	備考
	道 路	主要生活道路 15号線	主要生活道路	幅員4m(8m延長 約40m)	
		主要生活道路 21号線			
		区画道路 1号線	区画道路	幅員2.5m(4m延長 約60m)	
	公園・緑地				
	下水道				
	河 川				
	その他				
	公益施設		名称	種別等	事業量
教育施設					
その他					

② 道路整備に関する基本方針

ア 主要生活道路

道路整備については、「京島地区まちづくり計画（大枠）」に基づき道路整備を進めてきた。

今後も、この計画を基本方針として、地域住民の理解をさらに深めながら、地区計画の地区施設や建築協定、墨田区まちづくり条例等を活用し、官民協力による基盤整備を図る。

道路幅員については、基本6m（一部8m）とし、日常生活における安全性等の向上を目指すとともに、震災発生時における消防活動の迅速化、消防活動空間の創出、及び避難行動の円滑化を図る。

イ 細街路

個別建替えや緑地・広場等の整備にあわせて拡幅整備を進めていく。

③ 緑地・広場等

緑地・広場等の整備に関しては、主要生活道路沿道の延焼防止や避難困難性の向上が見込みにくい箇所において、防災上の効果が発現する可能性のある敷地を優先的に選定する。

また、整備済用地については、緑地・広場等の拡張を、機会を捉えて進めていく。

④ 防災関連施設

耐震性防災用貯水槽等の整備を広場整備と併せて行う。

⑤ 防災街区整備推進地区内における基本方針

防災街区整備事業により、防災機能を持つ建築物と道路・公園等の公共施設を一体的に整備

する。

⑥ 建替え推進に関する基本方針

不燃化支援制度を積極的に活用し、個別・共同建替えを促進することで、不燃領域率の向上を目指す。

さらに、町会・自治会及び京島地区まちづくり協議会等との連携を図り、共同化に向けた建替え等を促進する。

6. その他必要な事項

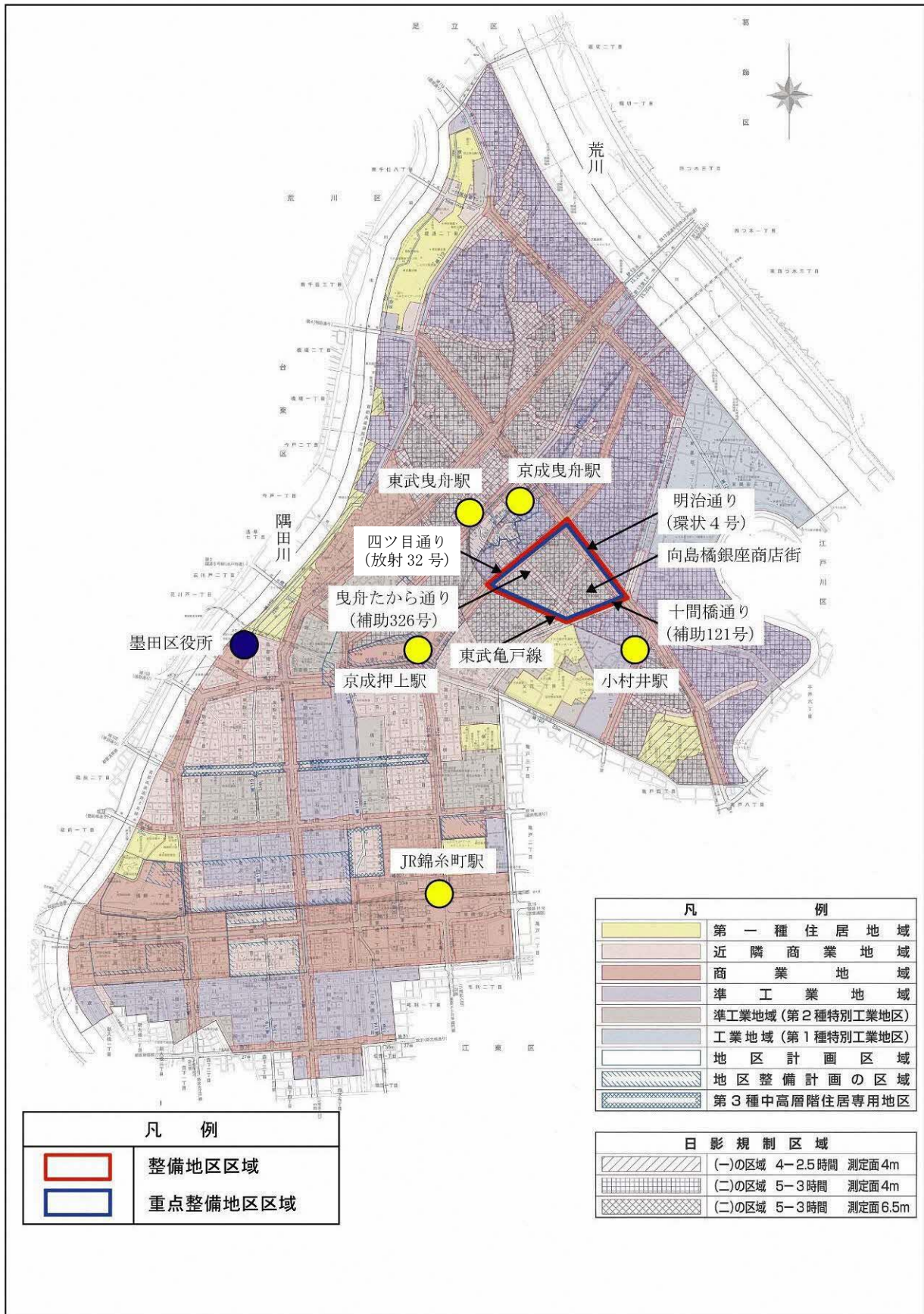
(1) 事業施行予定期間

昭和 58 年度から令和 12 年度までとする。

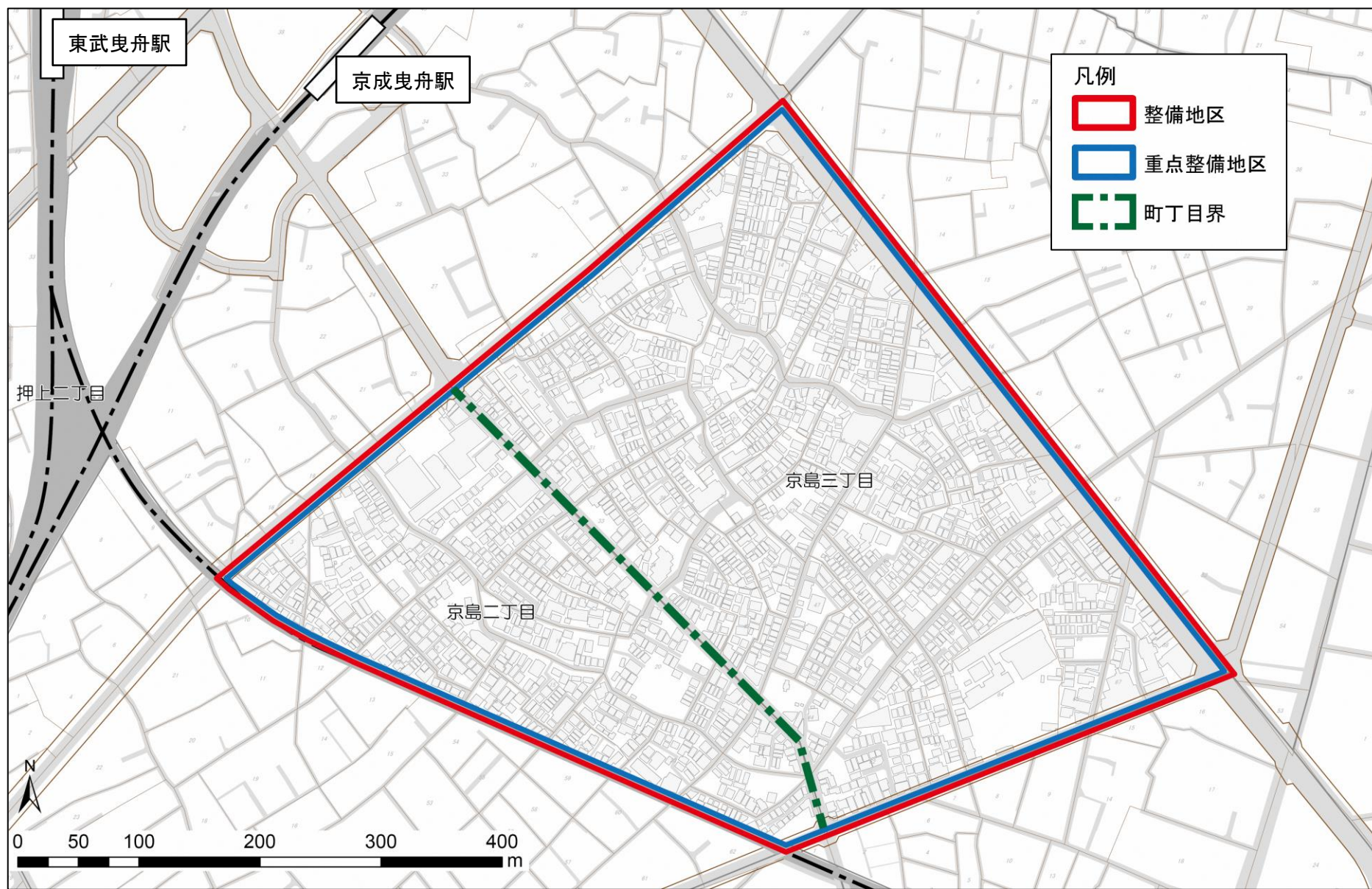
(2) 特定防災街区整備地区

平成 21 年 11 月 6 日都市計画決定

7. 整備地区位置図



8. 整備地区区域図



9. 整備地区計画図

