

京島一丁目東地区
都市計画原案説明会

・ 特定防災街区整備地区

・ 防災街区整備事業

令和7年1月19日

墨田区 都市計画部 不燃・耐震促進課

1

京島一丁目東地区 都市計画原案説明会

■ 本日の議題

1. 地区の現状と課題

2. 墨田区の計画

3. 主な経緯

4. 防災街区整備事業の都市計画の原案

5. 今後のスケジュール

6. 質疑応答

2

1. 地区の現状と課題

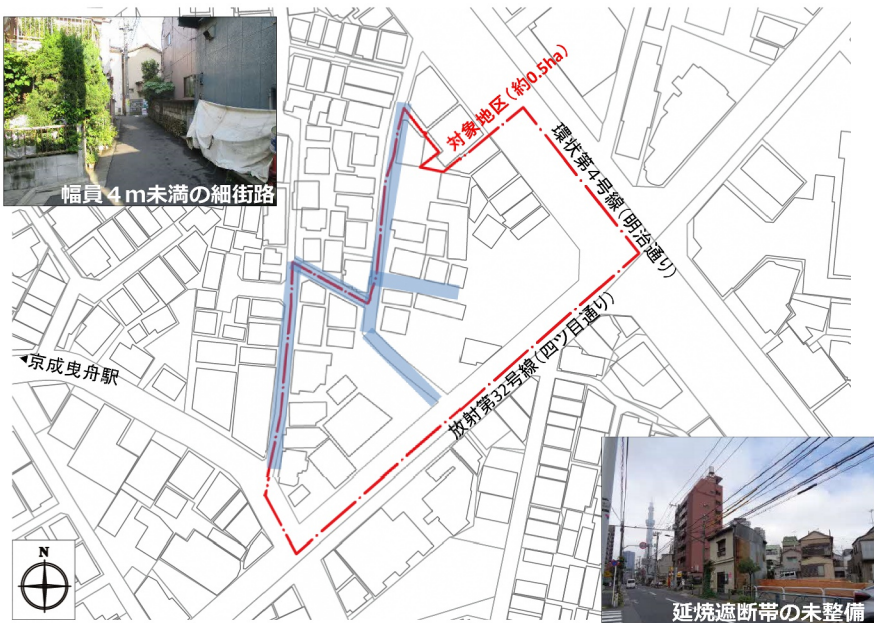
3

1. 地区の現状と課題

■ 対象地区 京島一丁目52, 53番の一部

4

1. 地区の現状と課題



5

2. 墨田区の計画

6

2. 墨田区の計画

■ 墨田区都市計画マスタープラン

■ 地域別構想

2. 向島・京島・押上地域

3) 地域の特徴と課題

③木造密集市街地においては引き続き防災まちづくりの推進が必要です。
木造密集市街地の改善とあわせて建築物の不燃化・耐震化の促進を図り、
防災上の安全性を高める必要があります。



7

2. 墨田区の計画

■ 不燃化促進事業



8

2. 墨田区の計画

■不燃化推進特定整備地区整備プログラム【京島周辺地区】
木造住宅密集地域の改善を一段と加速させるため、特に甚大な被害が想定される整備地域を対象に、特別な支援により不燃化を推進するものです。

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・連携支援
・B-1 密集事業 ・B-2地場の防災意識啓発 ・B-3安全な道徳のための計画づくり（「アカアサガート」）

●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号線沿道事業

●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 街並み誘導地区計画

凡例

不燃化推進特定整備地区（不燃化地区）

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

9

3. 主な経緯

10

3. 主な経緯

平成27年度
不燃化まちづくりに関する意向調査（アンケート）を実施

平成29年度
京島一丁目東地区まちづくり勉強会を開催

令和2年度
京島一丁目東地区まちづくり協議会を設立
（防災街区整備事業の検討）

令和6年度
京島一丁目東地区まちづくり協議会第2回総会を開催
（防災街区整備事業の推進、施行要請）

11

4. 防災街区整備事業の都市計画の原案

12

3

4. 防災街区整備事業の都市計画の原案

■都市計画の内容について

当地区においては、以下2つの都市計画を定めます。

特定防災街区整備地区

防災街区整備事業

13

4. 防災街区整備事業の都市計画の原案

■特定防災街区整備地区

密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第31条に基づき、密集市街地における特定防災機能の確保や土地の合理的かつ健全な利用を図るため、特定防災街区整備地区を定めます。

特定防災街区整備地区で定める都市計画

1、建築物の敷地面積の最低限度	100㎡
2、壁面の位置の制限	1m
3、間口率の最低限度 (四ツ目通りに面する部分の建物の長さ/ 四ツ目通りに接する部分の敷地の長さ)	7/10
4、建築物の高さの最低限度	7m

14

4. 防災街区整備事業の都市計画の原案

■壁面の位置の制限

15

4. 防災街区整備事業の都市計画の原案

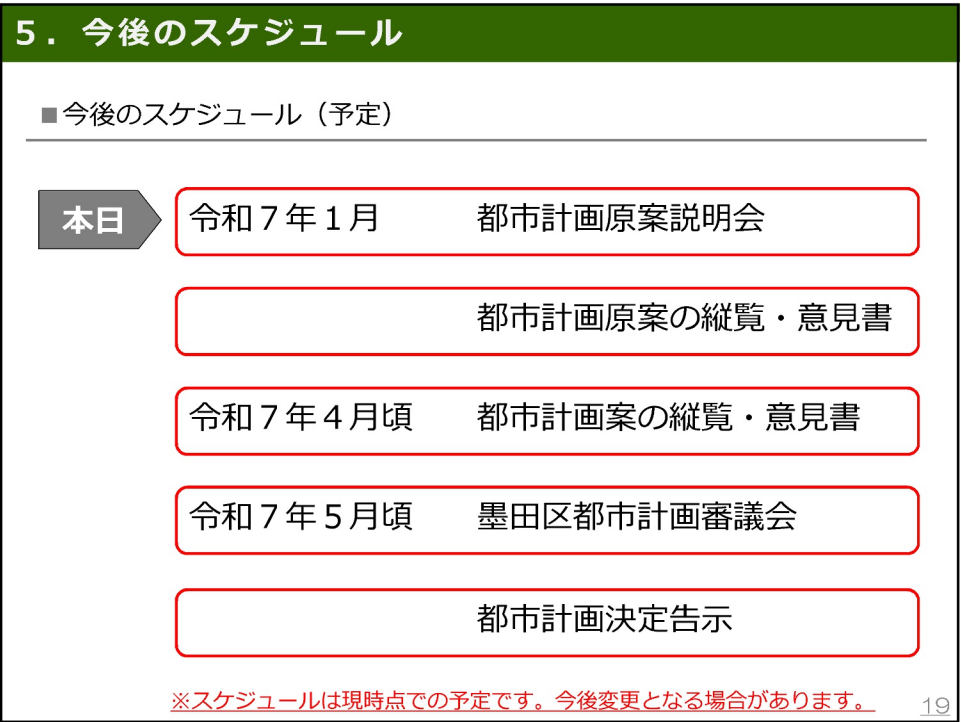
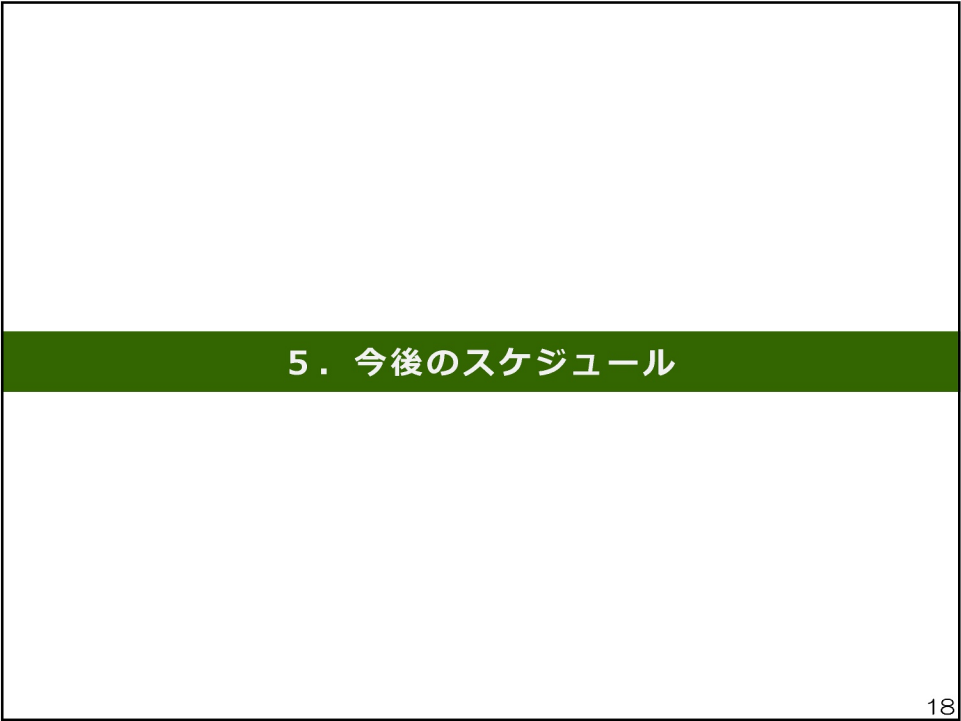
■防災街区整備事業

従前の土地・建物を共同化による建築物の床へ権利変換することを基本としつつ、権利変換という手法を用いて、老朽化した建築物を除去し、防災機能を備えた建築物および公共施設の整備を行う事業です。

防災街区事業で定める都市計画

1、公共施設の配置等	・環状第4号線 都市計画の定めによる ・放射第32号線 都市計画の定めによる ・区画道路1号 道路中心より4.5m拡幅 ・区画道路2号 道路中心より2m拡幅 ・区画道路3号 幅員4mに拡幅 又は道路中心より2m拡幅
2、防災施設建築物(建物)の整備に関する計画	・構造 鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造等による耐火建築物とする。 ・高さ 7m以上 ・配列 建築物の壁面は又はこれに代わる柱の面は、壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。

16



都市計画原案の閲覧及び意見書の提出について

都市計画原案の閲覧期間及び意見書の提出期間

原案の閲覧期間 : 1月20日(月)～2月3日(月)
平日 8:30～17:00

意見書の提出 : 2月10日(月)まで
平日 8:30～17:00

都市計画原案の閲覧場所、意見書の提出先

墨田区 都市計画部 不燃・耐震促進課(墨田区役所9階)

21

京島一丁目東地区
都市計画原案説明会

本日はお忙しい中、
ご参加いただきありがとうございました。

本日のご説明内容につきまして、
何かお気づきの点、ご不明な点などございましたら、
下記担当者までお気軽にお問合せください。

【お問い合わせ先】

墨田区 都市計画部 不燃・耐震促進課
防災街区担当 小針、杉本
電話：03-5608-1594(直通)
E-mail : FUNENTAISHIN@city.sumida.lg.jp

22