

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【墨田区】

鐘ヶ淵周辺地区

令和8年3月

墨田区

1 整備目標・方針

地区名	鐘ヶ淵周辺地区			整備地域名	墨田区北部・亀戸地域				
位置	墨田区東向島五丁目及び墨田一丁目の各一部、墨田二丁目、墨田三丁目、墨田四丁目並びに墨田五丁目				地域危険度(第9回)令和4年9月				
新防火地域等	平成15年10月1日施行(新たな防火規制)				町丁目	面積	倒壊	火災	総合
特区指定経緯	不燃領域率				東向島五丁目の一部	2.4ha	5	5	5
					墨田一丁目の一部	1.3ha	3	2	2
					墨田二丁目	19.1ha	5	4	5
指定年月日	面積	平成28年(正式値)	55.3%	墨田三丁目	14.5ha	5	5	5	
当初	平成25年4月	約39.0ha	令和3年(正式値)	58.5%	墨田四丁目	19.8ha	5	5	5
区域変更	平成26年12月	80.6ha	令和6年(参考値)	59.4%	墨田五丁目	23.5ha	4	5	5
区域変更		ha	最終目標値(令和12年)	70%	計	80.6ha			
地区の現況・課題	<p>本地区は、墨田区の北部地域の北部に位置し、北西を墨堤通り、北東を荒川、南東を水戸街道に囲まれた面積80.6haの地区である。老朽住宅が密集し、4m未満の道路が道路全体の半分以上を占め、6m以上の道路が少ないため、消防活動が困難な区域が生じている。また、敷地が狭小で接道不良の老朽建築物が地区内部や細街路沿道に残存し、東京都の地震に関する地域危険度測定調査(第9回)において総合危険度4及び5以上の指定を受けており、当地区内の墨田三丁目は総合危険度都内ワースト10に該当している。また、「防災都市づくり推進計画」における主要延焼遮断帯を構成する補助第120号線が整備中であることや、狭隘道路沿道や狭小敷地の建替えが進まないことから、地区の防災性の改善が遅れている。</p>								
整備目標・方針	<p>【目標】</p> <p>①鐘ヶ淵駅周辺エリアは生活拠点に相応しい機能が集積し活気のあるまちを目指す。 ②鐘ヶ淵通り沿道エリアは駅を中心として歩いて暮らせるまちを目指す。 ③木造密集エリアは安全に安心して暮らせるまちを目指す。 ④令和12年度までに不燃領域率70%の達成を目標とする。</p> <p>【整備方針】</p> <p>①再開発等を進め、利便性の向上とともに駅前にふさわしい街並みの形成を目指す。駅前広場や駐輪場等の交通環境の整備により、交通利便性や駅前の賑わいの向上を図るとともに、鐘ヶ淵通りと伊勢崎線の立体交差化の推進や、歩行者が安心して歩ける歩行者空間の確保を図る。 ②幹線道路となる鐘ヶ淵通りの拡幅整備を進め、歩行者や自転車が安心して通行できる空間の確保を図るとともに、鐘ヶ淵通り沿道の不燃化により延焼遮断帯の形成を図る。また、鐘ヶ淵通り沿道の整備に合わせて賑わいのある商店街とともに魅力ある街並みの形成を目指す。歩行者が安心して歩ける歩行者空間の確保を図る。整備方針としては、駅前の交通広場オープンスペースの創出を目指す。 ③建物の不燃化や共同化を進め、防災性の向上とともに、誰もが住み続けられるまちづくりを進める。戸別建替え及び街区単位で、地域特性に応じた特色ある街並みの形成を目指すとともに、幅員4m未満の細街路は、個々の建替えに合わせて整備を進める。 ④親と子世帯に対して、住替え意識の向上を図る。 ⑤建替えへの誘導を図るため、戸別訪問や相談会等の普及啓発活動を行うことで、更なる不燃化の促進を図っていく。</p>								
令和7年度までの主な取組					令和8年度以降の主な取組				
<p>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> 積極的な戸別訪問等による建替え促進の支援 無接道敷地の解消による建替え促進 <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> 密集事業(既存事業) 地域の防災意識啓発 安全な避難のための仕組みづくり(「アクアサポート」) 墨田区木密地域不燃化プロジェクト推進事業 不燃化促進事業(既存事業) 防火・耐震化改修促進事業 道路整備と一体的に進める沿道まちづくり(鐘ヶ淵通り補助120号線) 駅前広場整備事業 					<p>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> 積極的な戸別訪問等による普及啓発活動 無接道敷地解消による建替え促進 墨田区木密地域不燃化プロジェクト推進による建替えの促進 不燃化促進事業(既存事業) <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> 密集事業(既存事業) 地域の防災意識啓発 墨田区木密地域不燃化プロジェクト推進事業 防火・耐震化改修促進事業 道路整備と一体的に進める沿道まちづくり(鐘ヶ淵通り120号線) 駅前広場整備事業 				

2 地区内での取組

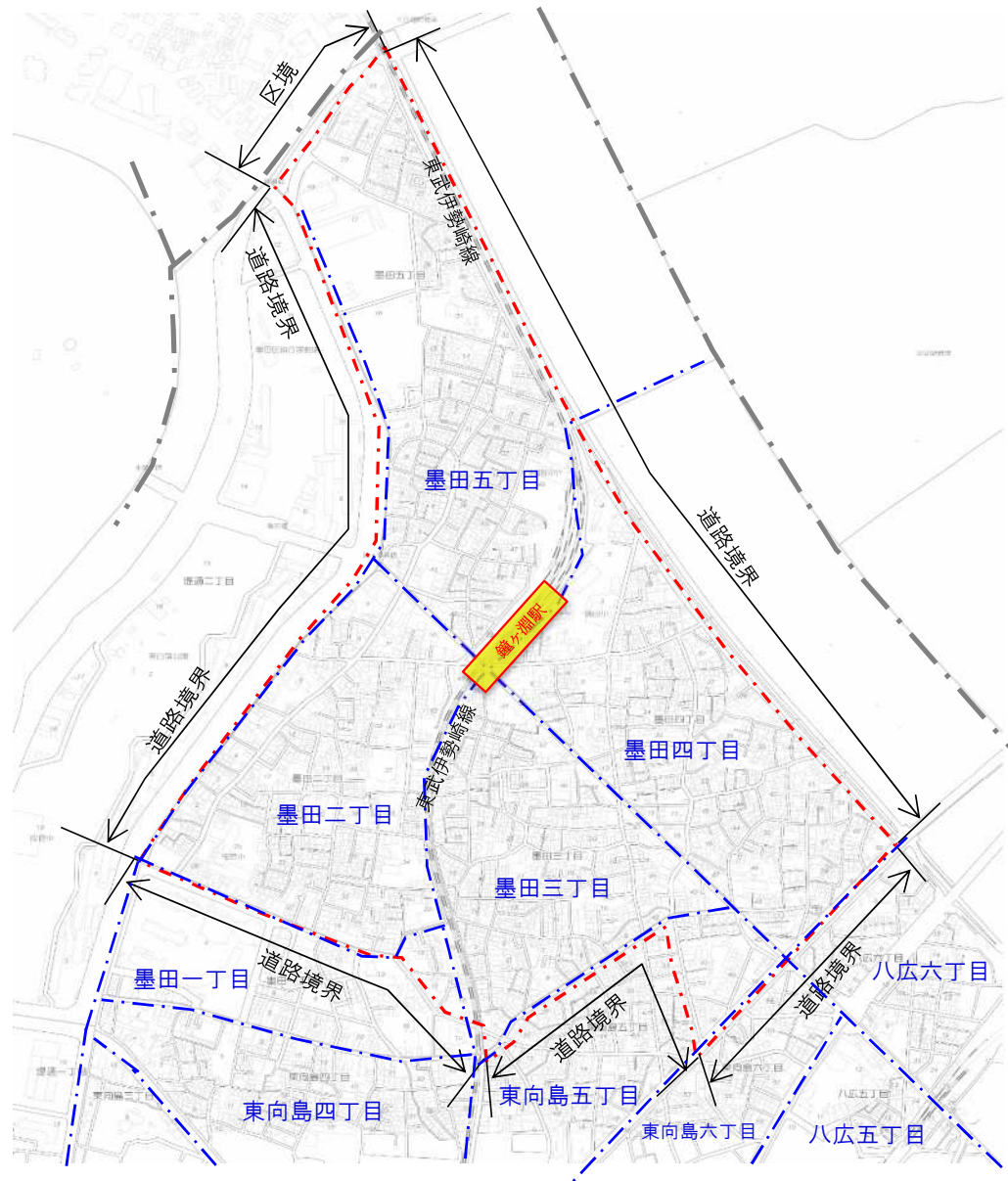
	事業番号	事業項目	事業概要	事業主体	事業手法		事業規模	事業の進捗状況	備考
					不燃化特区による支援	その他の支援(密集事業等)			
コア事業	A-1	積極的な戸別訪問等による普及啓発活動	<ul style="list-style-type: none"> 戸別訪問 相談会の実施 説明会の実施 	区	<ul style="list-style-type: none"> 戸別訪問支援 		区域全域 80.6ha	新規事業	建替えへの誘導、相談機会の支援
	A-2	無接道敷地解消による建替え促進	<ul style="list-style-type: none"> 共同化による不燃化促進 道路整備等による無接道敷地の解消 	区	<ul style="list-style-type: none"> 無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 無接道敷地等解消促進支援 		区域全域 80.6ha	継続事業	
	A-3	墨田区木密地域不燃化プロジェクト推進による不燃化建替えの促進	<ul style="list-style-type: none"> 地区内の不燃化促進 	区	<ul style="list-style-type: none"> 無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 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 壁面後退奨励金支援 店舗等への建替え加算助成支援 高齢者世帯への建替え加算助成支援 固定資産税及び都市計画税の減免 		区域全域 80.6ha	新規事業	老朽建築物除却のみの申請を開始予定 特定の路線に加算制度を設立予定
	A-4	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 	区	<ul style="list-style-type: none"> 士業派遣支援 現地相談ステーション管理・運営支援 	<ul style="list-style-type: none"> 都市防災総合推進事業 都市防災不燃化促進事業 防災生活道路整備・地区防災不燃化促進事業 		「不燃建築物建築促進助成金交付制度」対象区域のうち、全域80.6ha	継続事業

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 ・輻射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 	区	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅市街地総合整備事業 ・東京都木造住宅密集地域整備事業 	密集事業 実施区域 80.6ha	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 	区	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりコンサルタント派遣支援 ・土業派遣支援 		密集事業 実施区域 80.6ha	継続事業	
	B-3	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 	区	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・住替え助成支援 		区域全域 80.6ha	継続事業	
	B-4	防火・耐震化改修促進事業	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	区	<ul style="list-style-type: none"> ・土業派遣支援 ・現地相談ステーション管理・運営支援 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市防災総合推進事業 	「防火・耐震化改修促進助成事業」 対象区域のうち、全域80.6ha	継続事業	
	B-5	道路整備と一体化を進める沿道まちづくり (鐘ヶ淵通り120号線)	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路の整備に合わせた沿道市街地の不燃化の促進、良好な沿道市街地の形成 	都・区	<ul style="list-style-type: none"> ・現地相談ステーション管理・運営支援 	<ul style="list-style-type: none"> ・沿道一体整備事業 	補助120号線沿道	継続事業	
	B-6	駅前広場整備事業	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前整備による交通結節機能の利便性向上 	区			想定面積 2,000㎡	全体事業の進捗により、必要に応じて検討	地区計画・地区施設等

	事業番号	規制誘導の手法	規制誘導の目的	決定権者	規制誘導の内容	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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	都	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	区域全域 80.6ha	平成15年10月導入済み	
	C-2	街並み誘導型地区計画	<ul style="list-style-type: none"> ・駅周辺地域の基盤整備に伴う建替えの誘導・促進 	区	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設の担保、街並みの統一 	鐘ヶ淵駅周辺	全体事業の進捗により、必要に応じて検討	

3 区域図

鐘ヶ淵周辺地区



不燃化推進特定整備地区

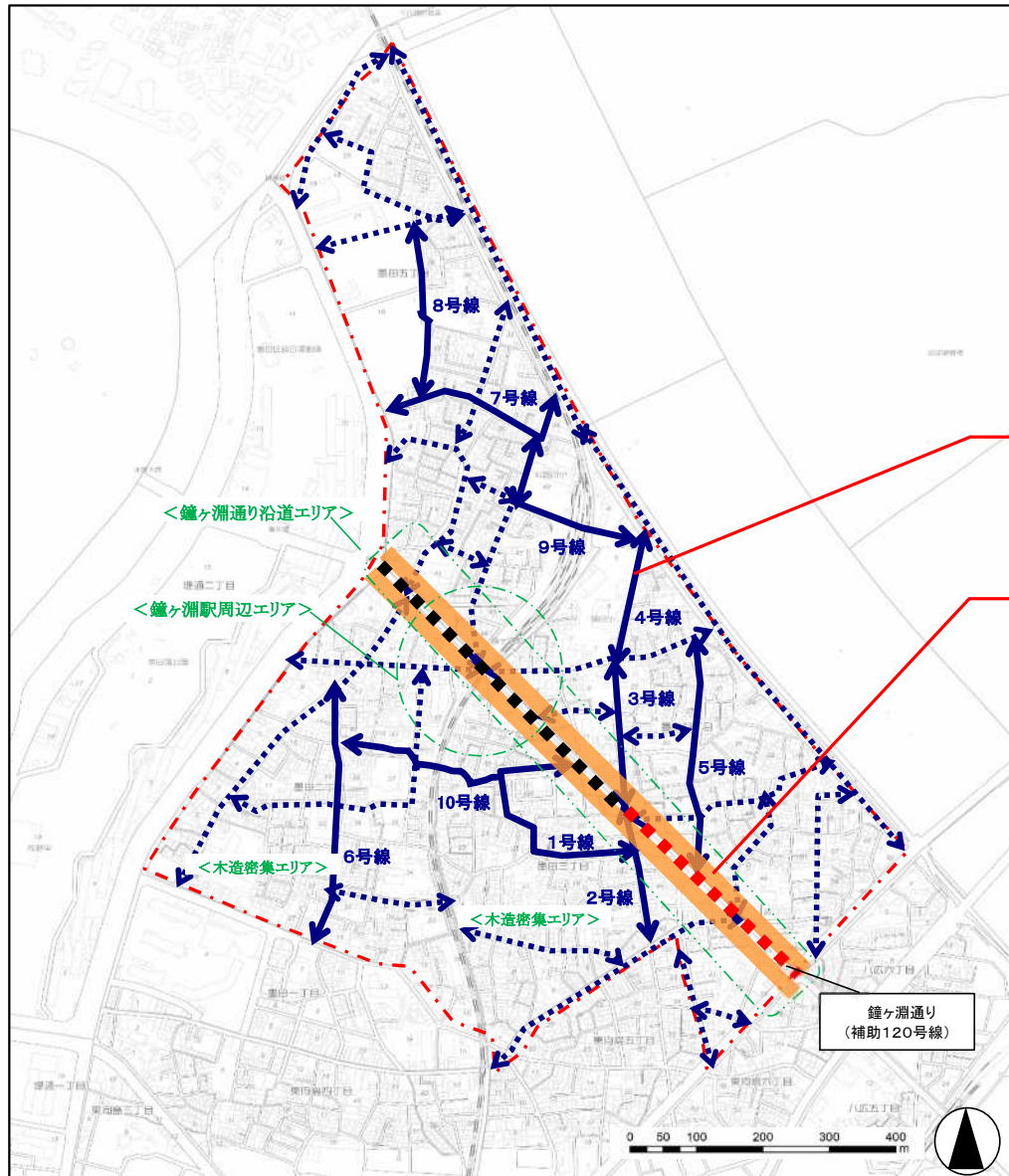
区界

町丁目界



4 整備方針図

鐘ヶ淵周辺地区



- 地区全体における取組み**
- 建物の不燃化促進
- ・ A-1 積極的な戸別訪問等による普及啓発活動
 - ・ A-2 無接道敷地解消による建替え促進
 - ・ A-3 墨田区木密地域不燃化プロジェクト推進による建替えの促進
 - ・ B-3 墨田区木密地域不燃化プロジェクト推進事業
- 狭小敷地等、建替えに対する課題の解消
- ・ B-6 駅前広場整備事業
 - ・ C-1 新たな防火規制区域
 - ・ C-2 街並み誘導型地区計画

- 主要生活道路における取組**
- ・ B-1 密集事業（既存事業）
 - ・ B-2 地域の防災意識啓発

- 街路事業沿道における取組**
- ・ A-4 不燃化促進事業（既存事業）
 - ・ B-4 防火・耐震化改修促進事業
 - ・ B-5 道路整備と一体的に進める沿道まちづくり（鐘ヶ淵通り補助120号線）

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
	特定整備路線
	都市計画道路

5 整備スケジュール

		事業内容	令和7年度(前計画)	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
コア事業	A-1	積極的な戸別訪問等による普及啓発活動		戸別訪問、相談会・説明会の実施 (戸別訪問支援)				
	A-2	無接道敷地解消による建替え促進		共同化による不燃化促進、道路整備等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、無接道解消促進支援)				
	A-3	墨田区木密地域不燃化プロジェクト推進による不燃化建替えの促進		地区内の不燃化促進 (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 等)				
	A-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 (現地相談ステーション管理・運営支援)				
コア事業以外の事業	B-1	密集事業(既存事業)		主要生活道路沿道拡幅整備に係る用地買収及び整備、広場・公園取得整備、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 (まちづくりコンサルタント派遣支援、用地折衝派遣支援、公園、緑地、広場等整備支援 等)				
	B-2	地域の防災意識啓発		地域のまちづくり団体や地域住民の人材育成・意識啓発 (まちづくりコンサルタント派遣支援 等)				
	B-3	墨田区木密地域不燃化プロジェクト推進事業		地区内の不燃化促進、まちづくりコンシェルジュの設置 (まちづくりコンサルタント派遣支援、現地相談ステーション管理・運営支援)				
	B-4	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 (現地相談ステーション管理・運営支援 等)				
	B-5	道路整備と一体化に進める沿道まちづくり(鐘ヶ淵通り120号線)		都市計画道路の整備に合わせた沿道市街地の不燃化の促進、良好な沿道市街地の形成 (現地相談ステーション管理・運営支援)				
	B-6	駅前広場整備事業		駅前整備による交通結節機能の利便性向上				
規制誘導策	C-1	新たな防火規制区域		指定する区域内をすべて準耐火建築物又は耐火建築物にすることで、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				
	C-2	街並み誘導型地区計画		公共施設の担保、街並みの統一をすることで、駅周辺地域の基盤整備に伴う建替えの誘導・促進				

(注)区以外の事業については参考スケジュールを示す。