

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3年3月

墨田区

1 整備目標・方針

地区名	鐘ヶ淵周辺地区					
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			面積 (ha)	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ているため、東京都の地震に関する地域危険度測定調査(第6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1となっている(第7回調査では墨田三丁目はワースト3、第8回調査ではワースト5)。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、沿道建築物の不燃化が遅れていることにより、地区の防災性の改善が遅れている。</p>	町丁目	面積 (ha)	地域危険度(第8回)		
				倒壊	火災	総合
		東向島五丁目の一部	2.4ha	5	5	4
		墨田一丁目の一部	1.3ha	3	3	3
		墨田二丁目	19.1ha	5	4	5
		墨田三丁目	14.5ha	5	5	5
		墨田四丁目	19.8ha	5	5	5
		墨田五丁目	23.5ha	4	5	5
	計	80.6ha				
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>【コア事業】 A-1鐘ヶ淵駅前南第一地区まちづくり A-2墨田三丁目38番、39番街区沿道まちづくり A-3積極的な戸別訪問等による建替え促進の支援</p> <p>【コア事業以外】 B-1密集事業(既存事業) B-2地域の防災意識啓発 B-3安全な避難のための仕組みづくり(「アクアサポート」) B-4墨田区木密地域不燃化10年プロジェクト不燃化促進事業 B-5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) B-6不燃化促進事業(既存事業) B-7防火・耐震化改修促進事業 B-8道路整備と一体的に進める沿道まちづくり(補助120号線) B-9駅前広場整備事業</p>	<p>【コア事業】 A-1積極的な戸別訪問等による建替え促進の支援 A-2無接道敷地の解消による建替え促進</p> <p>【コア事業以外】 B-1密集事業(既存事業) B-2地域の防災意識啓発 B-3安全な避難のための仕組みづくり(「アクアサポート」) B-4墨田区木密地域不燃化プロジェクト推進事業 B-5不燃化促進事業(既存事業) B-6防火・耐震化改修促進事業 B-7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) B-8駅前広場整備事業</p>					
整備目標・方針						
【目標】	<p>①鐘ヶ淵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。</p>					
【整備方針】	<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。</p>					
数値目標	現況	最終	備考			
不燃領域率	57.8%	70.0%	現況:令和元年度末 最終:令和7年度末			

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 (●:東京都不燃化推進特定整備地区制度要綱第14条第1項に定める支援策)	事業主体	事業規模	事業の進捗状況	備考
コア事業	A-1	積極的な個別訪問等による建替え促進の支援	<ul style="list-style-type: none"> ・全戸訪問型派遣の活用による積極的な戸別訪問 ・建替え意向及び共同化意向の把握 ・税制優遇措置、不燃化助成制度の周知 	<ul style="list-style-type: none"> ●土業派遣支援 ●戸別訪問支援 	区	地区内(80.6ha)の優先整備路線	継続事業	
	A-2	無接道敷地の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 	<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 	区	区域面積80.6ha	新規事業	

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 (●:東京都不燃化推進特定整備地区制度要綱第14条第1項に定める支援策)	事業主体	事業規模	事業の進捗状況	備考	
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 ・輻輳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 	【補助事業】 住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型) 東京都木造住宅密集地域整備事業 ●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	区	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 	<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 	区	密集事業 実施区域 80.6ha	継続事業	
	B-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"> ・アクアサポートで設置した施設等を防災訓練等で活用 	<ul style="list-style-type: none"> ●まちづくりコンサルタント派遣支援 	区	密集事業 実施区域 80.6ha	継続事業	
	B-4	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 	<ul style="list-style-type: none"> ●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ●土業派遣支援 ●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 ●現地相談ステーション管理・運営支援 ●壁面後退奨励金支援 ●店舗等への建替え加算助成支援 ●住替え助成支援 ●固定資産税及び都市計画税の減免 	区	区域全域 80.6ha	継続事業	<ul style="list-style-type: none"> ・平成25年 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 ※令和2年度までの名称:墨田区木密地域不燃化10年プロジェクト不燃化促進事業 令和3年度からの名称:墨田区木密地域不燃化プロジェクト推進事業
B-5	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 	【補助事業】 都市防災総合推進事業 東京都防災不燃化促進事業 防災生活道路整備・不燃化促進事業 ●土業派遣支援 ●現地相談ステーション管理・運営支援	区	「不燃建築物建築促進助成金交付制度」対象区域のうち、特区全域 40.0ha	継続事業		
	B-6	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 	【補助事業】 防火・耐震化改修促進助成事業 ●土業派遣支援 ●現地相談ステーション管理・運営支援	区	「防火・耐震化改修促進助成事業」対象区域のうち、特区全域40.0ha	継続事業	
B-7	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)	<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 	【補助事業】 沿道一体整備事業 ●現地相談ステーション管理・運営支援	都・区	補助120号線沿道 30m	継続事業		
B-8	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 	地区計画・地区施設	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		

2 地区内での取組み

	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10月導入済み	
	C-2	地区計画	・駅周辺地域の基盤整備に伴う建替えの誘導・促進	<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 	区	鐘ヶ淵駅周辺	・全体事業の進捗により、必要に応じて検討	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画策定に係る調査・検討 ・コーディネーター派遣

3 区域図

鐘ヶ淵周辺地区



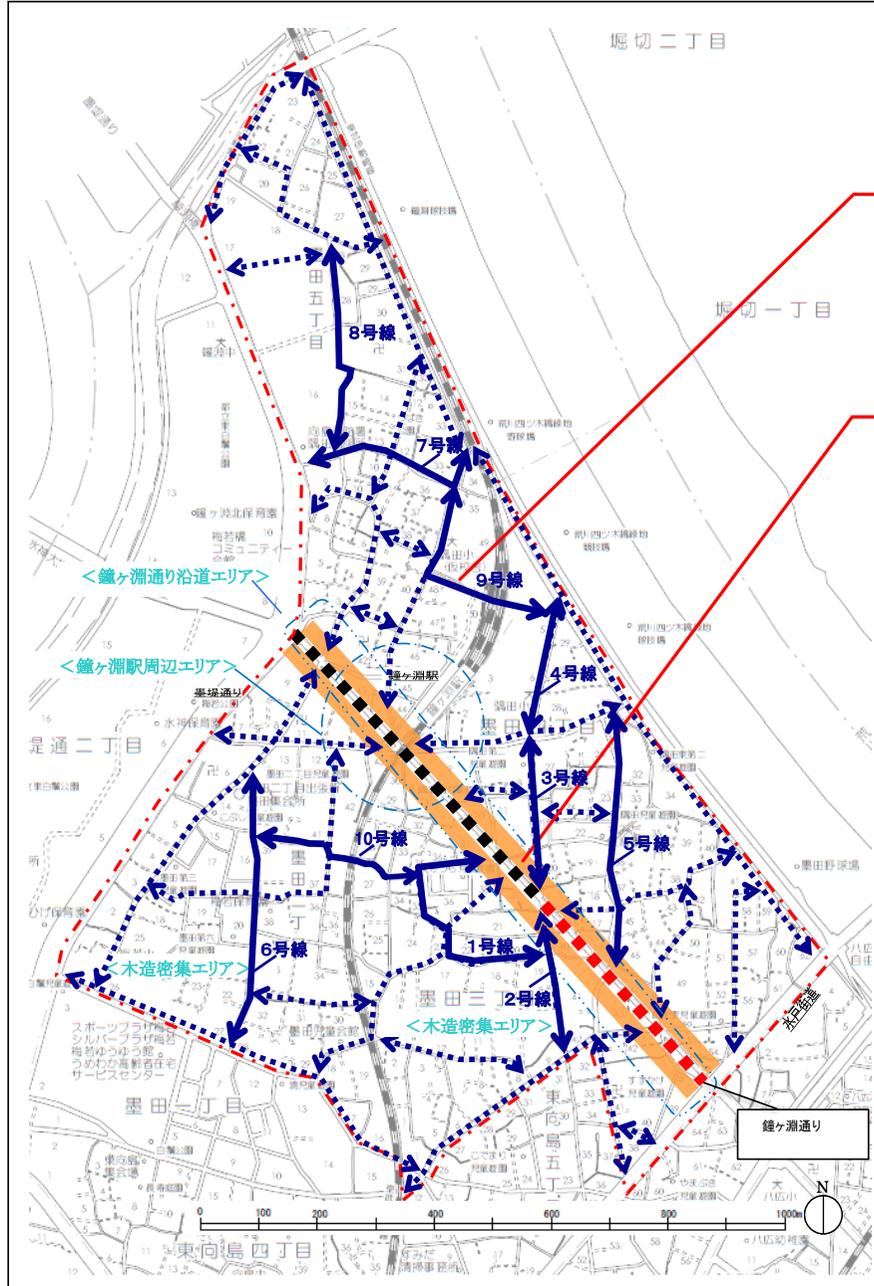
	不燃化推進特定整備地区		町丁目界
	区界		

0 100 200 400



4 整備方針図

鐘ヶ淵周辺地区



・ A-1 積極的な戸別訪問等による建替え促進の支援

●**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
- ・ B-3 安全な避難のための仕組みづくり（「アクアサポート」）

●**街路事業沿道における取組**

- ・ B-5 不燃化促進事業
- ・ B-6 防火・耐震化改修促進事業
- ・ B-7 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）

●**地区全体における取組**

建物の不燃化促進

- ・ A-2 無接道敷地の解消による建替え促進
- ・ B-4 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-8 駅前広場整備事業
- ・ C-1 新たな防火規制区域
- ・ C-2 地区計画

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 鐘ヶ淵周辺地区

		事業内容	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度					
コア事業	A-1	積極的な戸別訪問による建替え促進の支援	実施									
	A-2	無接道敷地における不燃化建替え促進	要整備街区選定調査	権利者への提案・合意形成・事業計画作成等	事業実施(建替え促進、道路の整備等)							
コア事業以外の事業	B-1	密集事業(既存事業)	実施									
	B-2	地域の防災意識啓発活動	実施									
	B-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-4	墨田区木密地域不燃化プロジェクト推進事業	実施									
	B-5	不燃化促進事業(既存事業)	実施									
	B-6	防火・耐震化改修促進事業	実施									
	B-7	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)	随時実施									
	B-8	駅前広場整備事業	※全体事業の進捗により、必要に応じて検討する。									
規制誘導策	C-1	新たな防火規制区域	導入済み									
	C-2	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。