

「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】

鐘ヶ淵周辺地区

平成25年4月

第1回変更認定 平成26年12月

第2回変更認定 平成29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	東京都墨田区東向島五丁目の一部、墨田一丁目の一部、二丁目の全域、三丁目の全域、四丁目の全域、五丁目の全域			面積 (ha)	約80.6ha	
地区の現況・課題 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約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)。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。	町丁目	面積 (ha)	地域危険度(第7回)			
				倒壊	火災	総合
	東向島五丁目(一部)	約2.4ha	5	5	5	
	墨田一丁目(一部)	約1.3ha	3	2	3	
	墨田二丁目	約19.1ha	5	4	5	
	墨田三丁目	約14.5ha	5	5	5	
	墨田四丁目	約19.8ha	5	5	5	
	墨田五丁目	約23.5ha	4	4	4	
	計	約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				
①住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)、東京都木造住宅密集地域整備事業(平成18年度～平成32年度予定) ②補助120号線街路事業、沿道一体整備事業(平成17年度事業認可～) ③不燃化促進事業(昭和54年度～) ④防火・耐震化改修促進事業(平成24年度～) ⑤新たな防火規制(平成15年度～)		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 ・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 ②不燃化促進策等の推進 ・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) ③安全な避難のための仕組みづくり				
整備目標・方針						
<鐘ヶ淵駅周辺エリア> (1)整備目標 生活拠点に相応しい機能が集積し活気のあるまち (2)整備方針 再開発等を進め、利便性の向上とともに駅前には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、鐘ヶ淵通りと東武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。 <鐘ヶ淵通り沿道エリア> (1)整備目標 駅を中心として歩いて暮らせるまち (2)整備方針 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。 <木造密集エリア> (1)整備目標 安全に安心して暮らせるまち (2)整備方針 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。個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。						
数値目標	現況	最終	備考			
不燃領域率	47%	70%	市街地再開発事業・防災街区整備事業、街路事業(補助120号線)、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	事業の進捗状況	備考
コア事業	A-1	鐘ヶ淵駅前南第一地区まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・共同化による不燃・耐震化促進 ・道路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 ●所有地の活用 ●公営住宅等の優先的あっせん	未定	区域面積約0.6ha 32権利者	<ul style="list-style-type: none"> ・平成21年11月～まちづくり勉強会 ・平成24年11月～まちづくり検討会 	・合意形成への支援
	A-2	墨田三丁目38番、39番街区沿道まちづくり	都市計画道路整備に合わせた共同化による特定防災機能の確保と土地の健全な利用を図る	防災街区整備事業 ●所有地の活用 ●防災街区整備事業補助の拡充	未定	区域面積約0.7ha 38権利者	<ul style="list-style-type: none"> ・平成22年9月～まちづくり講座 ・平成24年11月～まちづくり勉強会 	・合意形成への支援
	A-3	積極的な戸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"> ●全戸訪問型派遣 ●土業派遣 ●固定資産税及び都市計画税の減免 	区	地区内(約80.6ha)の優先整備路線	新規事業	<ul style="list-style-type: none"> ・優先整備路線沿道の木造建築物を戸別訪問 ・建替え意向の把握とともに、不燃化助成制度を周知

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	事業の進捗状況	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 ・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 ・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 	【補助事業】 住市総事業・密集型、都・木密事業 ●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・運営支援 ●共同化建替助成の要件緩和 ●民間不動産情報提供支援 ●公園用地取得助成の面積要件緩和 ●土業派遣 ●用地折衝等専門家派遣 ●全戸訪問型派遣	区	密集事業 実施区域 約80.6ha	<ul style="list-style-type: none"> ・鐘ヶ淵周辺地区(墨田3、4丁目、東向島5丁目の一部)で、平成18年度より密集事業を実施 ・主要生活道路(優先整備路線)の拡幅整備、広場・公園の整備 【主要生活道路(優先整備路線)1～5号線の整備】 ・平成18年度～ 測量等 ・平成20年度～ 道路整備等 【主要生活道路(優先整備路線)6～8号線の整備】 ・平成28年度～ 測量等 ・平成30年度～ 道路整備等 【主要生活道路(優先整備路線)9～10号線の整備】 ・平成26年度 線形検討 ・平成27年度 測量、権利者合意形成、道路認定・区域決定 ・平成28年度～ 道路整備等 	<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 ・主要生活道路(優先整備路線)9～10号線について道路法に基づく路線の認定・区域の決定 ・関係権利者の合意(承諾等)に基づき推進 ・主要生活道路沿道の木造建築物の戸別訪問による建替え意向の把握とともに、不燃化助成制度を周知
	B-1-②	地域の防災意識啓発		●土業派遣 ●まちづくりコンサルタント派遣			<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」)		●地域の消防・防火対策			<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 ●共同化コーディネーター派遣 ●土業派遣 ●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 ●共同化建替助成の要件緩和 ●戸建建替の設計費、除却費支援 ●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 ●民間不動産情報の提供 ●住替え助成支援	区	区域全域 約80.6ha	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)		●新規事業 ・平成25年度より実施				
	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 ●土業等派遣 ●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 ●全戸訪問型派遣	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 ・不燃化促進事業区域内の木造建築物の戸別訪問による建替え意向の把握とともに、不燃化助成制度を周知
	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 ●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			<ul style="list-style-type: none"> ・平成24年12月より実施 	
B-6	道路整備と一体的に進める沿道まちづくり(補助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	【補助事業】 一体開発誘導型街路事業 ●現地相談ステーション管理・運営	都、区	補助120号線沿道 約30m	<ul style="list-style-type: none"> ・補助120号線街路事業事業中 I期:平成17年度～平成30年度 II期:平成25年度～平成31年度 		
B-7	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	地区計画・地区施設	区	想定面積 約2,000㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・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	新防火規制	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	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	未定 ●土業等派遣 ●現地相談ステーション管理・運営	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	・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

墨田区 鐘ヶ淵周辺地区

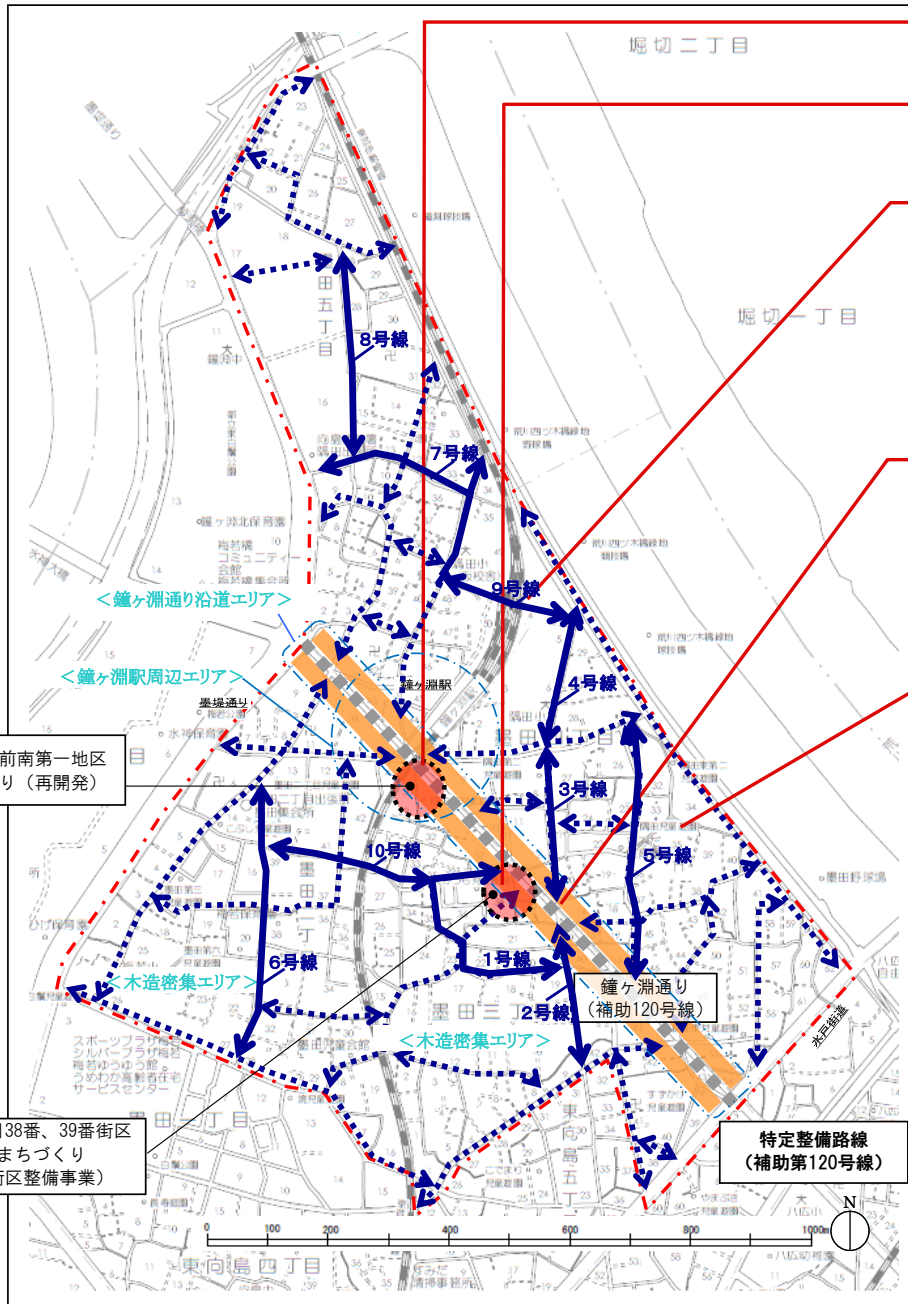


-  不燃化推進特定整備地区
-  区界
-  町丁目境



4 整備方針図

鐘ヶ淵周辺地区



鐘ヶ淵駅前南第一地区
まちづくり(再開発)

墨田三丁目38番、39番街区
沿道まちづくり
(防災街区整備事業)

特定整備路線
(補助第120号線)

コア事業における取組

- ・ A-1 鐘ヶ淵駅前南第一地区まちづくり(市街地再開発事業)
- ・ A-2 墨田三丁目38番、39番街区沿道まちづくり(防災街区整備事業)

※事業区域は合意形成等地区の状況を踏まえて決定

- ・ A-3 優先整備路線の木造建築物戸別訪問

主要生活道路における取組

避難路として有効な主要生活道路整備、沿道共同化支援、建替え支援
将来的な道路ネットワークの構築

- ・ 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づくり

※主要生活道路(優先整備路線)9~10号線について、道路法に基づく路線の認定・区域の決定
※関係権利者の合意(承諾等)に基づき推進

街路事業沿道における取組

- ・ B-6 道路整備と一体的に進める沿道まちづくり(特定整備路線補助120号線)
- ・ B-4, 5 不燃化促進事業、防火・耐震化改修促進事業(沿道の不燃化による延焼遮断帯の形成)

地区全体における取組

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 まちづくりコンサ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 新防火規制 C-2 地区計画

凡例	
	不燃化推進特定整備地区(不燃化特区)
	コア事業(拠点)区域
	特定整備路線
	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

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	鐘ヶ淵駅前南第一地区まちづくり	実施							事業完了	
	A-2	墨田三丁目38、39番街区沿道まちづくり	実施							事業完了	
	A-3	積極的な戸別訪問等による建替え促進の支援	不燃化助成金制度、耐震改修助成制度、税制の優遇措置の実施								
			全戸訪問の実施								
コア事業以外の事業	B-1-①	密集事業(既存事業)	実施		延伸						
		主要生活道路(優先整備路線)の整備	実施								
	B-1-②	地域の防災意識啓発活動	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	道路整備と一体的に進める沿道まちづくり	随時実施								
B-7	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	新防火規制	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。