

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：鐘ヶ淵周辺地区

所在地：墨田区東向島五丁目 38 番～43 番、墨田一丁目 16～19 番、墨田二・三・四・五丁
目の各全域

面 積：80.6 ha

(2)重点整備地区

名 称：鐘ヶ淵周辺地区

所在地：墨田区東向島五丁目 38 番～43 番、墨田一丁目 16～19 番、墨田二・三・四・五丁
目の各全域

面 積：80.6 ha

2．整備地区の整備の基本的方針

(1)上位計画等との整合性

防災都市づくり推進計画

○当計画の目標に即し、整備地区内の延焼遮断帯の形成や不燃領域率の向上を目指し、当
事業の目標を定め、推進していく。

墨田区都市計画マスタープラン

○生活拠点として、防災性の向上を図り、鐘ヶ淵通り（補助 120 号線）の拡幅整備や総合
運動場の整備及び都市整備用地の活用にあわせて、沿道や駅周辺の土地の高度利用を促
進するという当地区の位置づけに即し、事業の方針を定める。

○当計画の土地利用の方針に即し、複合市街地と住宅系市街地それぞれの特性に応じた方
針を定める。

鐘ヶ淵駅周辺地区まちづくり計画

○交通に関して、当計画に位置づけられている、広域的な道路ネットワーク向上のための
地区幹線道路の整備に向け、優先整備路線の整備を推進する。

○土地利用、建物利用に関して、生活拠点としての機能強化、また、幹線道路沿道にふさ
わしい市街地誘導を目指すという方針に即し、土地利用の方針を定める。

○延焼遮断帯の形成及び緊急輸送道路の機能確保等の防災まちづくりの実現を目指し、事
業を推進する。

(2)整備地区の概要

立地

当地区は墨田区北端部に位置し、東側を荒川に接し、西側は墨堤通り（補助 119 号線）白鬚東地区防災拠点を隔てて隅田川が流れている。また、南側の一部は水戸街道（国道 6 号・放射 13 号）に接し、鐘ヶ淵通り（補助 120 号線）が地区を貫通している。

墨田区役所から北東方向へ 3 km 弱の位置にあり、当地区の最寄り駅は東武伊勢崎線鐘ヶ淵駅、東向島駅となっている。

地区の形成経緯

当地区を含む墨田区北西部は、震災時には農村地帯であり、戦災も免れたが、戦後の経済成長に伴って面的整備を伴わないまま急速に市街化が進み、防災上危険な密集市街地が形成された。

現況

イ) 人口・世帯

当地区の人口（外国人登録人口を含む）は 16,362 人、世帯数は 8,752 世帯で、世帯あたり人員は 1.87 人である。

墨田区の人口は、昭和 35 年をピークに一貫して減少を続けているが、当地区の人口も年々わずかながら減少しており、高齢者比率は墨田区平均を上回る水準で推移している。

世帯数（資料：住民基本台帳（令和 2 年 10 月 1 日）をもとに面積比で按分）

世帯数	日本人世帯	外国人世帯	計
墨田1丁目	136	6	142
墨田2丁目	2,025	44	2,069
墨田3丁目	1,997	62	2,059
墨田4丁目	2,431	64	2,495
墨田5丁目	1,518	35	1,553
東向島5丁目	424	10	434
計	8,531	221	8,752

男女別人口・年齢階層別人口（資料：住民基本台帳（令和 2 年 10 月 1 日）をもとに面積比で按分）

人口	日本人			外国人			合計		
	男性	女性	小計	男性	女性	小計			
墨田1丁目	141	154	295	5	8	13	308		
墨田2丁目	1,944	1,895	3,839	44	50	94	3,933		
墨田3丁目	1,813	1,798	3,611	51	71	122	3,733		
墨田4丁目	2,307	2,392	4,699	54	59	113	4,812		
墨田5丁目	1,375	1,357	2,732	24	43	67	2,799		
東向島5丁目	363	393	757	8	12	20	776		
計	7,944	7,989	15,933	186	243	429	16,362		
年齢構成	15歳未満人口	%	15歳以上64歳未満人口	%	65歳以上人口	%	人口計	%	世帯人員
墨田1丁目	40	13.1	211	68.3	57	18.6	308	100.0	2.17
墨田2丁目	425	10.8	2,472	62.9	1,036	26.3	3,933	100.0	1.90
墨田3丁目	411	11.0	2,248	60.2	1,074	28.8	3,733	100.0	1.81
墨田4丁目	553	11.5	2,811	58.4	1,448	30.1	4,812	100.0	1.93
墨田5丁目	232	8.3	1,506	53.8	1,061	37.9	2,799	100.0	1.80
東向島5丁目	76	9.7	533	68.7	168	21.6	776	100.0	1.79
計	1,737	10.6	9,781	59.8	4,844	29.6	16,362	100.0	1.87

ロ) 土地利用の現況

a. 用途地域等指定状況

地区の大部分は、準工業地域（容積率 200%・建ぺい率 80%・新たな防火規制区域*）に指定されている。地区の南側を斜めに走る水戸街道沿道、及び地区中央を走る鐘ヶ淵通り沿道は商業地域（容積率 500%（水戸街道沿道）、容積率 400%（鐘ヶ淵通り沿道）・建ぺい率 80%）、玉の井いろは通り・西町買物通り等の沿道、鐘ヶ淵駅周辺は近隣商業地域（容積率 300%・建ぺい率 80%）に指定されている。また、東向島五丁目の一部は準工業地域（第 2 種特別工業地区：容積率 300%・建ぺい率 80%・新たな防火規制区域*）である。

* 新たな防火規制区域：東京都建築安全条例第 7 条の 3 第 1 項の指定区域

都市計画規制の概要（平成 28 年 11 月現在）

	用途地域	容積率	建ぺい率	防火規制	その他
水戸街道沿道	商業地域	500%	80%	防火地域	35m高度地区
鐘ヶ淵通り沿道	商業地域	400%	80%	防火地域	第 3 種高度地区
玉の井いろは通り、西町買物通り、鐘ヶ淵駅周辺 等	近隣商業地域	300%	80%	玉の井いろは通りは防火 / その他は準防火	第 3 種高度地区
墨堤通り沿道の墨田五丁目 9 番以南	準工業地域	300%	80%	準防火(新たな防火規制区域*)	第 3 種高度地区
東向島五丁目の一部	準工業地域 (二特)	300%	80%	準防火(新たな防火規制区域*)	第 3 種高度地区
その他の区域	準工業地域	200%	80%	準防火(新たな防火規制区域*)	第 3 種高度地区

b. 土地利用

当地区の土地利用は、小規模な住・商・工用途が混在していることに特徴があり、用途別土地利用面積（構成比）としては、住宅用地が 34.7ha（43.1%）で最も大きく、工業用地が 8.4ha（10.4%）、商業用地が 8.0ha（9.9%）である。さらに、建物敷地小計*¹は 56.6ha で地区面積の 70.2%を占めている。

建築敷地に対する用途別の状況は、住宅用地が 61.4%と最も多く、次いで工業用地 14.8%、商業用地 14.2%、公共用地 9.6%である。なお、住宅系用地*²は 43.9ha で建築敷地の 77.6%を占めている。

*¹ 建物敷地小計：公共用地、商業用地、住宅用地及び工業用地の面積の小計。

*² 住宅系用地：独立住宅、集合住宅、住商併用建物及び住居併用工場の小計。

土地利用面積（資料：土地利用現況調査（H28））

		土地利用				建築敷地	
		面積(ha)	構成比	小計(ha)	構成比	構成比	小計比
公共用地	官公庁施設	0.3	0.3%	5.5	6.8%	0.5%	9.6%
	教育文化施設	3.9	4.9%			6.9%	
	厚生医療施設	0.6	0.8%			1.1%	
	供給処理施設	0.6	0.8%			1.1%	
商業用地	事務所建築物	0.8	1.0%	8.0	9.9%	1.5%	14.2%
	専用商業施設	1.7	2.1%			3.0%	
	住商併用建物	5.3	6.5%			9.3%	
	宿泊・遊興施設	0.0	0.0%			0.1%	
	スポーツ・興行施設	0.2	0.2%			0.3%	
住宅用地	独立住宅	24.0	29.8%	34.7	43.1%	42.5%	61.4%
	集合住宅	10.7	13.3%			18.9%	
工業用地	専用工場	2.0	2.5%	8.4	10.4%	3.6%	14.8%

	住居併用工場	3.9	4.8%			6.8%	
	倉庫運輸関係施設	2.5	3.1%			4.4%	
街区内空地	屋外利用地・仮設建物	4.0	5.0%	9.2	11.5%		
	公園・運動場等	4.1	5.0%				
	未利用地等	1.2	1.5%				
道路等	道路	11.0	13.6%	14.8	18.3%		
	鉄道・港湾等	3.5	4.3%				
	水面・河川・水路	0.3	0.4%				
建築敷地小計*1		56.6	70.2%	56.6	70.2%	100.0%	100.0%
合計		80.6	100.0%	80.6	100.0%		

八) 建物利用の現況

a. 建物用途

地区内の建物棟数は4,863棟となっており、建物用途内訳をみると専用独立住宅が3,282棟で67.6%と最も多くなっている。次いで住商併用建物（507棟）集合住宅（496棟）の順となっており、併用を含む住居系用途の建物が全体の9割以上を占めている。住居系以外の専用用途では、専用工場が58棟で1.2%と最も多く、次いで専用商業施設、倉庫運輸関係施設、宗教施設（いずれも39棟）が多い。

全体的な分布をみると、玉の井いろは通り、鐘ヶ淵通り沿道等に住商併用建物が連担して商店街を構成しているほかは、専用住宅を主としながら小規模併用住宅や大規模な共同住宅、工場等が地区内部においても細かく混在している。

建物用途別棟数（資料：建物利用現況調査(H28)及び現地調査(R2)）

		棟数	構成比	小計	構成比
公共施設	官公庁施設	11	0.2%	75	1.5%
	教育施設	9	0.2%		
	文化施設	0	0.0%		
	宗教施設	39	0.8%		
	厚生医療施設	11	0.2%		
	供給処理施設	5	0.1%		
商業施設	事務所建築物	36	0.7%	583	12.0%
	専用商業施設	39	0.8%		
	住商併用建物	507	10.4%		
	宿泊・遊興施設	0	0.0%		
	スポーツ・興行施設	1	0.0%		
住宅	独立住宅	3,282	67.6%	3,778	77.7%
	集合住宅	496	10.2%		
工業施設	専用工場	58	1.2%	416	8.6%
	住居併用工場	319	6.6%		
	倉庫運輸関係施設	39	0.8%		
その他		11	0.2%	11	0.2%
合計		4,863	100.0%	4,863	100.0%
別掲：住宅系小計（併用含む）				4,604	94.7%

b. 建物構造

建物構造は、4,863棟のうち、防火造が52.9%と最も多く、次いで準耐火造35.9%、耐火造6.4%、木造4.8%の順となっており、防火造及び木造の建物が全体の6割弱を占めている。

建築面積ベースでは、耐火造・準耐火造の占める割合が高くなり、防火造及び木造の建物面積は4割強である。

建物構造別棟数・建築面積（資料：建物利用現況調査(H28)及び現地調査(R2)）

	棟数（棟）	構成比	建築面積（㎡）	構成比
耐火造	309	6.4%	80,727	24.1%
準耐火造	1,746	35.9%	105,923	31.6%
防火造	2,572	52.9%	133,974	40.1%
純木造	236	4.8%	14,084	4.2%
合 計	4,863	100.0%	334,708	100.0%

c．建物階数

建物の階数は、1・2階建ての低層建築物が7割弱とほとんどを占め、3～5階建ての中層建物は3割強（うち3階建ては29.4%）、6階建て以上は37棟のみである。

墨堤通りの南側沿道は高い階数の建物が比較的多く立地しているが、他の幹線道路（水戸街道・鐘ヶ淵通り）は低層建物の方が多い。4・5階建て以上の建物は、前面道路の幅員にはあまり左右されず、工場跡地を中心とした規模の大きな敷地に立地しており、3階建てでも低層住宅地の中に広く分布している。

建物階数別棟数（資料：建物利用現況調査(H28)及び現地調査(R2)）

（棟数）	低層		中層		高層			計
	平屋	2階	3階	4・5階	6・7階	8階～10階	11階～15階	
東向島五丁目	5	59	16	4	0	1	3	88
墨田一丁目	2	31	16	2	1	0	0	52
墨田二丁目	63	627	363	21	10	2	1	1,087
墨田三丁目	35	657	381	39	2	1	1	1,116
墨田四丁目	55	881	375	24	4	3	4	1,346
墨田五丁目	96	784	277	13	3	1	0	1,174
合 計	256	3,039	1,428	103	20	8	9	4,863
東向島五丁目	5.7%	60.1%	18.2%	4.5%	0.0%	1.1%	3.4%	100.0%
墨田一丁目	3.8%	59.7%	30.8%	3.8%	1.9%	0.0%	0.0%	100.0%
墨田二丁目	5.8%	57.7%	33.4%	1.9%	0.9%	0.2%	0.1%	100.0%
墨田三丁目	3.1%	58.9%	34.1%	3.5%	0.2%	0.1%	0.1%	100.0%
墨田四丁目	4.1%	65.4%	27.9%	1.8%	0.3%	0.2%	0.3%	100.0%
墨田五丁目	8.2%	66.7%	23.6%	1.1%	0.3%	0.1%	0.0%	100.0%
合 計	5.3%	62.4%	29.4%	2.1%	0.4%	0.2%	0.2%	100.0%

二）建築敷地の状況（地形図・住宅地図・公図を参照して仮想敷地を設定し、各指標を算出）

a．敷地規模

建物が建っている4,796敷地*のうち70.2%を占める3,366敷地が100㎡未満で、敷地が著しく狭小化している。100㎡以上300㎡未満敷地数は25.9%、300㎡以上敷地数は3.9%である。

これを累積面積で見ると、100㎡未満敷地の総面積は全敷地面積の35.5%、100㎡以上300㎡未満敷地数は32.9%、300㎡以上敷地数は31.6%を占め、ほぼ三等分されている。

墨田二・三・四・五丁目それぞれに、極めて狭小な敷地が集積したままとまりが見られる。

*：仮想敷地境界は原則として一建築物一敷地となるよう作成したが、工場敷地については、一体不可分とみたものもあるため、棟数と敷地数は一致しない。

敷地規模 9 区分別敷地数・面積（資料：土地利用現況調査(H28)を基本に敷地境界を仮想）

（敷地数）	50㎡未満	50㎡以上 60㎡未満	60㎡以上 70㎡未満	70㎡以上 80㎡未満	80㎡以上 90㎡未満	90㎡以上 100㎡未満	100㎡以上 200㎡未満	200㎡以上 300㎡未満	300㎡以上	計
東向島五丁目	14	7	8	5	5	2	31	8	7	87
墨田一丁目	15	15	7	1	2	1	6	0	5	52
墨田二丁目	234	141	128	85	67	52	246	59	60	1,072
墨田三丁目	238	145	126	113	71	69	267	49	24	1,102
墨田四丁目	348	189	154	118	102	76	251	39	55	1,332
墨田五丁目	299	135	122	106	97	69	250	37	36	1,151
計	1,148	632	545	428	344	269	1,051	192	187	4,796
東向島五丁目	16.2%	8.0%	9.2%	5.7%	5.7%	2.3%	35.7%	9.2%	8.0%	100.0%
墨田一丁目	28.9%	28.9%	13.5%	1.9%	3.8%	1.9%	11.5%	0.0%	9.6%	100.0%
墨田二丁目	21.8%	13.2%	11.9%	7.9%	6.3%	4.9%	22.9%	5.5%	5.6%	100.0%
墨田三丁目	21.6%	13.2%	11.4%	10.3%	6.4%	6.3%	24.2%	4.4%	2.2%	100.0%
墨田四丁目	26.1%	14.2%	11.6%	8.9%	7.7%	5.7%	18.8%	2.9%	4.1%	100.0%
墨田五丁目	26.1%	11.7%	10.6%	9.2%	8.4%	6.0%	21.7%	3.2%	3.1%	100.0%
計	23.9%	13.2%	11.4%	8.9%	7.2%	5.6%	21.9%	4.0%	3.9%	100.0%
（敷地面積）	50㎡未満	50㎡以上 60㎡未満	60㎡以上 70㎡未満	70㎡以上 80㎡未満	80㎡以上 90㎡未満	90㎡以上 100㎡未満	100㎡以上 200㎡未満	200㎡以上 300㎡未満	300㎡以上	計
東向島五丁目	540	400	526	374	423	192	4,198	2,012	5,068	13,731
墨田一丁目	664	822	457	78	165	94	1,012	0	5,861	9,154
墨田二丁目	9,494	7,790	8,289	6,358	5,659	4,911	33,683	14,204	52,940	143,328
墨田三丁目	9,386	7,915	8,186	8,498	6,041	6,554	35,141	11,734	16,740	110,195
墨田四丁目	13,871	10,396	10,034	8,862	8,617	7,138	33,503	9,425	44,515	146,361
墨田五丁目	11,720	7,446	7,913	7,904	8,235	6,572	34,077	8,678	54,766	147,310
計	45,675	34,768	35,406	32,074	29,140	25,462	141,614	46,053	179,889	570,079
東向島五丁目	3.9%	2.9%	3.8%	2.7%	3.1%	1.4%	30.6%	14.6%	37.0%	100.0%
墨田一丁目	7.3%	9.0%	5.0%	0.8%	1.8%	1.0%	11.1%	0.0%	64.0%	100.0%
墨田二丁目	6.6%	5.4%	5.8%	4.4%	3.9%	3.4%	23.6%	9.9%	37.0%	100.0%
墨田三丁目	8.5%	7.2%	7.4%	7.7%	5.5%	5.9%	32.0%	10.6%	15.2%	100.0%
墨田四丁目	9.5%	7.1%	6.9%	6.1%	5.9%	4.9%	22.8%	6.4%	30.4%	100.0%
墨田五丁目	8.0%	5.1%	5.4%	5.4%	5.6%	4.5%	23.0%	5.9%	37.1%	100.0%
計	8.0%	6.1%	6.2%	5.6%	5.1%	4.5%	24.8%	8.1%	31.6%	100.0%

b. 建物の接道状況

全建物のうち、前面道路が4 m以上のものは約4割に過ぎず、5割の建物は前面道路が4 m未満、不接道敷地は1割弱ある。また、接道条件のよくない建物が集積する街区は、前出の狭小敷地が集積している街区と重なっている。

前面道路幅員別建物棟数（資料：土地利用現況調査(H28)）

	4m以上道路に接 道する建物	2.7m以上4m未満 道路に接道	1.8m以上2.7m未 満道路に接道	1.8m未満道路に 接道	不接道敷地に建 つ建物	計
東向島五丁目	77	5	3	0	3	88
墨田一丁目	20	3	29	0	0	52
墨田二丁目	505	365	160	6	51	1,087
墨田三丁目	447	478	96	12	83	1,116
墨田四丁目	566	433	228	20	99	1,346
墨田五丁目	483	382	215	31	63	1,174
計	2,098	1,666	731	69	299	4,863
東向島五丁目	87.5%	5.7%	3.4%	0.0%	3.4%	100.0%
墨田一丁目	38.5%	5.8%	55.7%	0.0%	0.0%	100.0%
墨田二丁目	46.4%	33.6%	14.7%	0.6%	4.7%	100.0%
墨田三丁目	40.1%	42.8%	8.6%	1.1%	7.4%	100.0%
墨田四丁目	42.0%	32.2%	16.9%	1.5%	7.4%	100.0%
墨田五丁目	41.2%	32.5%	18.3%	2.6%	5.4%	100.0%
計	43.2%	34.3%	15.0%	1.4%	6.1%	100.0%

ホ) 住宅の現況

ア. 住宅戸数

地区全体の併用住宅を含む住宅棟数は 4,604 棟、戸数は 8,927 戸である。

このうち、木造住宅は 3,263 戸・36.5%、木造集合住宅は 659 戸・7.4%である。

住宅戸数密度は 110.8 戸 / ha であり、高密な市街地となっている。

構造別建て方別住宅棟数・戸数（資料：建物利用現況調査(H28)及び現地調査(R2)）

		棟 数 (棟)					戸 数 (戸)				
		独立住宅	集合住宅	住商併用住宅	住工併用住宅	計	独立住宅	集合住宅	住商併用住宅	住工併用住宅	計
非木造	耐火造	43	117	44	28	232	43	2,829	107	43	3,022
	準耐火造	1,230	183	167	86	1,666	1,273	1,020	239	110	2,642
木造	防火造	1,860	170	272	187	2,489	1,871	595	328	206	3,000
	純木造	149	26	24	18	217	152	64	26	21	263
計		3,282	496	507	319	4,604	3,339	4,508	700	380	8,927
非木造	耐火造	0.9	2.5	1.0	0.6	5.0	0.5	31.7	1.2	0.5	33.9
	準耐火造	26.7	4.0	3.6	1.9	36.2	14.3	11.4	2.7	1.2	29.6
木造	防火造	40.4	3.7	5.9	4.1	54.1	21.0	6.7	3.7	2.3	33.6
	純木造	3.2	0.6	0.5	0.4	4.7	1.7	0.7	0.3	0.2	2.9
計		71.3	10.8	11.0	6.9	100.0	37.4	50.5	7.8	4.3	100.0

イ. 換算老朽住宅率

老朽度等の測定基準（評点 130 点以上が老朽住宅）によって測定した結果によると、住宅戸数 8,927 戸のうち、5,494 戸・61.5%が老朽住宅であり、換算老朽住宅戸数は 6,112 戸・68.5%である。

$$\begin{aligned}
 \text{換算老朽住宅戸数} &= \text{老朽住宅戸数 (130 点以上)} + (\text{100 以上 130 点未満戸数}) \times 0.8 \\
 &= 5,494 \text{ 戸} + 773 \text{ 戸} \times 0.8 \\
 &= 6,112.4 \quad 6,112 \text{ 戸}
 \end{aligned}$$

老朽度等の評点結果（資料：建物利用現況調査(H28)及び現地調査(R2)）

				(評点区分)					計
					130点以上	100点以上 130点未満	100点未満		
合計評点				(戸数)		5,494	773	2,660	8,927
				(構成比)		61.5%	8.7%	29.8%	100.0%
(全数調査)	設定区分	設定項目	設定内容	評点	最高評点				
	老朽度	築後経過 年数	耐用年限超	130	130	4,622			4,622
			2 / 3 超	130		872		872	
			1 / 2 超 ~ 2 / 3 以下	100			773	773	
			1 / 2 以下					2,660	2,660

調査方法：第一段階として、全建築物について全数調査項目による評点を行った。この段階で 50 点未満・130 点以上の建築物は、最終的な評点結果が確定するため（130 点以上は老朽 / 50 点未満は第二段階の最高評点 50 点を加算しても換算老朽住宅の母数となる 100 点以上になることはない）、第二段階では、第一段階で 50 点以上 130 点未満の建築物のみを対象に、耐火性に係る評点作業を行った。

へ) 公共施設整備及び生活環境施設の現況

a . 道路整備の状況

地区に係る幹線道路は、水戸街道（国道 6 号・放射 13 号）墨堤通り（補助 119 号線）鐘ヶ淵通り（補助 120 号線）の 3 路線であり、墨堤通りのみが計画幅員通り整備済である（鐘ヶ淵通りとの交差点以南：W = 41m、以北：W = 22m）。

南側への片側拡幅という特殊な形態である補助 120 号線（現況 8 m、計画 20 ~ 23m）は、周辺市街地と一体の土地地区画整理事業による整備が目指されていたが、「区部における都市計画道路の整備方針（平成 16 年 3 月）」において平成 16 年度から 27 年度に優先的に整備すべき路線とされ、一体開発誘発型街路事業による取り組みが行われている。

放射 13 号（現況 22m、計画 30m（鐘ヶ淵通りとの交差点以東は 33m））については、計画幅員の 7 ~ 8 割程度の現況幅員であり、早期完成が望まれる。

平成 28 年土地利用現況調査によると、地区の道路率は 13.6% となっており、墨田区の 23.3% を大きく下回り、基盤整備の遅れを示している。地区内の総道路延長は 32,810.7m となっているが、そのうち 6 m 以上の道路は 18.1% と非常に少ない状況である。当地区では、通過交通が地区内部に流入してくるといった、体系的な道路整備が行われていないことに起因する問題を抱えていると同時に、街区内部の広幅員道路は、路線が短くネットワークを形成していない状況で、その役割を十分に果たしていない。

また、幅員 4 m 未満の道路延長率は 54.3% と非常に高く、行き止まり道路も多数存在しているため、防災面、住環境面等から非常に重大な問題となっている。こういった細街路の状況が、敷地狭小等と相まって建替え阻害要因にもなっている。

道路幅員別延長の状況（令和 2 年 9 月現在）

	延長（m）	構成比（％）	累積構成比（％）
1.8m未満	683.9	2.1%	2.1%
1.8m以上2.7m未満	5,845.0	17.8%	19.9%
2.7m以上4m未満	11,277.4	34.4%	54.3%
4m以上6m未満	9,078.1	27.7%	81.9%
6m以上8m未満	2,661.4	8.1%	90.0%
8m以上12m未満	1,515.1	4.6%	94.7%
12m以上	1,749.8	5.3%	100.0%
合 計	32,810.7	100.0%	-

b . 公園整備の状況

地区内には、区立公園 1 箇所、児童遊園が 11 箇所、区民広場が 1 箇所、小規模公園が多い。近年の公園整備の動向としては、平成 24 年度に隅田児童遊園の拡張工事が完了し、令和 2 年度にはいちご広場が開園した。一般に開放されている運動広場等を含めると住民一人当たりの公園面積は 1.85 m² であるが、区立公園、児童遊園、区民広場のみの住民一人当たり公園面積は 0.47 m²（総公園面積 7,709 m²）で、墨田区全体 2.83 m² と比較すると非常に少ない。

当地区は、東白髭公園、荒川河川敷の荒川四ツ木橋緑地等、大規模な公園緑地に近接するが、身近に利用できる公園が大幅に不足している。

公園の整備状況（令和２年９月現在）

種別	名称	所在地	面積(㎡)	開園年月日
区立公園	つばき公園	墨田五丁目33番9号	1,183.26	昭和45年11月3日
区立 児童遊園	こぶし児童遊園	墨田二丁目14番3号	303.25	昭和48年4月1日
	墨田第三児童遊園	墨田二丁目17番6号	742.18	昭和57年12月1日
	墨田第六児童遊園	墨田二丁目20番15号	304.76	昭和60年6月25日
	墨田二丁目児童遊園	墨田二丁目42番4号	803.17	昭和55年4月1日
	隅田西児童遊園	墨田三丁目31番2号	498.36	昭和60年4月1日
	かつら児童遊園	墨田三丁目36番13号	449.84	昭和48年4月1日
	隅田児童遊園	墨田四丁目23番12号	548.09	昭和31年4月1日
	隅田東第二児童遊園	墨田四丁目34番20号	588.96	昭和61年11月29日
	隅田東児童遊園	墨田四丁目52番12号	446.95	昭和60年4月1日
	隅田第二児童遊園	墨田四丁目8番14号	1,216.11	昭和57年1月15日
	すすかけ児童遊園	東向島五丁目39番8号	359.74	昭和42年3月24日
区民広場	いちご広場	墨田三丁目18番10号	264.09	令和2年4月1日
地区内計			7,708.76	
地区外 区立公園	白鬚公園	墨田一丁目4番42号	5,001.60	平成12年4月1日
	長寿庭園公園	東向島四丁目8番20号	2,618.34	昭和49年4月18日
	梅若公園	堤通二丁目6番10号	1,267.32	昭和57年7月1日
	八広六西児童遊園	八広六丁目13番1号	411.58	昭和60年12月10日
	荒川四つ木橋緑地公園	墨田四丁目・五丁目、八広六丁目、東墨田二丁目・三丁目	103,348.95	昭和49年6月1日
地区外 児童遊園	境児童遊園	墨田一丁目13番3号	524.39	昭和33年1月14日
	こでまり児童遊園	東向島五丁目24番1号	556.29	昭和44年1月25日

c．公共公益施設の状況

地区内の官公庁施設は、墨田二丁目出張所、墨田児童会館のほか、警察署派出所、消防署出張所、郵便局があるのみである。

教育文化施設としては、小学校が３校（梅若小、隅田小、隅田二小）立地していたが、このうち隅田小学校と隅田第二小学校は、平成１６年度末に統合されて隅田小学校となり、地区内に立地する小学校は、梅若小、隅田小の二校となった。なお、旧隅田小学校敷地は、将来の東武伊勢崎線立体化に伴う軌道の線型変更に備える用地となる。これらの学校用地等は、まとまったオープンスペースの少ない当地区にとって防災上・避難上の貴重な空間となっている。

地区内に中学校はなく、地区外の桜堤中学校、吾嬬第二中学校の２つの中学校指定通学区域に分かれている。

d．生活環境施設の状況

集会施設としては、墨田集会所の１箇所、隣接する堤通二丁目に梅若橋コミュニティ会館がある。また、保育所は地区内に４箇所ある。

e．鐘ヶ淵駅付近区間の鉄道高架化について

東武伊勢崎線鐘ヶ淵駅付近は、「踏切対策基本方針(平成１６年６月東京都)」で「鉄道立体化の検討対象区間」に位置づけられ、事業化に向けて検討を進めている。

なお、高架化の際には、軌道の線型変更が必要となる。また、高架化事業後に整備される側道は、消防活動困難区域の縮小に寄与することが期待される。

ト) 防災性の状況

以上の地区現況を防災性の観点からまとめると、表のような状況にある。

当地区は木造建築物が多く、オープンスペースや骨格的な道路が少ないことから、不燃領域率は30.6%しかない。また、消防水利を有する消防活動上有効な幅員の道路が極めて脆弱であるため、消防活動困難区域は約40.3haと、地区面積の50.1%を占めており、防災上の問題が大きい。

防災指標		居住環境指標	
項 目	値	項 目	値
不燃領域率（国）	30.6%	住宅戸数密度	110.8戸 / ha
不燃領域率（東京都）	55.9%	老朽住宅戸数率	61.5%
木造・防火木造建ぺい率	19.0%	換算老朽住宅戸数率	68.5%
木造建物棟数率	58.8%	接道不良住宅戸数率	47.6%
消防活動困難区域面積	40.3ha	細街路率（W < 4 m）	54.3%

（令和2年10月現在）

(3) 整備地区の課題

人口バランスのとれた住宅市街地の形成

地域の活力を維持するため、バランスのとれた人口構成となるよう、定住化を促進するための方策を進め、だれもが住み続けられ、また、住み続けたいくなるまちづくりを進める必要がある。

産業環境と住環境との調和

古くからの町工場と住宅から職住が近接した当地区の特長は、一定の昼間人口があることにより地域活力の維持や健全なコミュニティの維持に資しており、防犯上の利点も大きい。今後、住商の混在を前提とし、住環境、産業環境相互の影響を考慮して、調和ある共存を図っていく必要がある。

道路整備の推進

a. 幹線道路・地区幹線道路の整備

当地区に係る幹線道路は、骨格としては形成されているものの幅員が十分でないため、沿道環境に留意し、計画幅員への拡幅整備を進めることにより、交通機能の強化及び沿道建築物の整備と併せた延焼遮断機能を確保する必要がある。さらに、鐘ヶ淵通りと東武伊勢崎線の平面交差部分は、渋滞の解消、災害時の円滑な避難活動の確保や東西の道路ネットワークの強化のため、立体交差化を図っていくべきである。

また、交通機能（自動車・歩行者）防災機能の向上、市街地更新の促進等を図るため、区全体として体系的な道路整備を行っていく中で、地区内交通を幹線道路に連絡する地区幹線道路の整備計画を都市計画事業により具体化し、実現していく必要がある。

b．主要生活道路の整備

地区幹線道路への連絡、災害時における消防活動拠点（小学校）への避難経路、緊急車両の通行等多様な機能を持つ幅員 6 m以上の主要生活道路を適切な網間隔で整備し、ネットワーク化していく必要がある。

c．細街路整備と行き止まりの解消

地区内に広範に分布する細街路では、道路中心線からの 2 m後退による整備を進めるとともに、特に延長の長い行き止まり道路の解消に努める必要がある。

身近なオープンスペースの確保

個々の敷地内に十分な庭を持つことが困難な密集市街地であるため、日常生活における子どもの遊び場や住民の憩いの場として、身近に利用でき、災害時には近隣地域の防災活動・互助活動の拠点となる機能を備えた小公園・広場を整備する必要がある。

老朽建築物の建替え促進

建築敷地の約 8 割が住居系で構成され、このうちの 61.5%が老朽住宅である当地区では、老朽住宅の建替えを誘導することにより、住戸規模の拡大、住宅施設の向上を含めた居住環境の向上を図っていく必要がある。

防災性の向上

a．建築物の不燃化促進

当地区では新たな防火規制区域が指定されており、老朽住宅等の建替えが市街地の防災性能を向上させることになるため、積極的に老朽住宅の建替えを促進し、不燃建築物への誘導を行っていく必要がある。

b．円滑な消火・避難活動の実現

ネットワーク化された主要生活道路整備により既存水利が有効に機能する条件を整えるとともに、新たな水利を確保し、現在地区面積の過半となっている消防活動困難区域の解消を図る必要がある。

c．防災広場の整備

身近な小公園・広場の整備に併せて水利の確保等の防災上必要な整備を行い、防災広場として整備する必要がある。

(4)整備地区の整備の方針

整備の基本構想

- 広域的な防災性の向上にとって極めて重要な「鐘ヶ淵通り(補助120号線)」の拡幅整備が土地区画整理事業から一体開発誘発型街路事業に変更され、期区間が平成17年11月28日、期区間が平成26年3月24日付けで事業認可された
- 平成25年4月に東京都の「木密地域不燃化10年プロジェクト」の不燃化特区として指定された「鐘ヶ淵周辺東地区(約39ha)」は、平成26年度より区域を拡大し「鐘ヶ淵周辺地区(約80.6ha)」として指定され、不燃化に向けた取組みが進められる
- 墨田区としても、街路事業と連携した密集住宅市街地の整備・改善に積極的に取り組み、整備効果の向上を図る
- 地区面積が広範であるため、街路事業の実施に伴う地元機運の高まりなど、整備の実現性が高く見込まれる地区から段階的に整備を進めていく
- 「新防災対策検討委員会報告書(墨田区:平成16年12月)」において、120号線南側の墨田三丁目地区は、緊急対応地域に位置づけられており、優先的に防災性の向上を図る必要がある

a. 災害に強く安心して暮らせるまち

木造老朽建物の建替えと不燃化誘導を推進し、燃えにくいまちをつくとともに、避難場所への円滑な避難・消防車等緊急車両の通行が可能な道路づくり、他地区に燃え広がらないための延焼遮断帯形成等を行い、災害に強いまちづくりを進める。

b. だれもが住み続けられる便利で快適なまち

老朽木造建物の建替えを促進することによる居住水準の向上、住環境と操業環境の調和ある共存を図るとともに、道路・公園整備を進め、快適で暮らしやすい住環境づくりを進める。また、高齢化の進行等を踏まえ、だれもが地域社会の中で快適に暮らせるまちを目指す。

c. 住民と行政の協働によるまちづくり

鐘ヶ淵通りの拡幅整備に伴う街区整備を積極的に支援し、この取り組みを通じてその他の市街地の地域住民のまちづくり意識を醸成し、住民を主体としつつ、行政の積極的な支援による協働型の防災まちづくりを展開する。

防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

a. 消防活動困難区域の低減

現道6m以上の道路と接続し、既存の消防水利を有効に活かせる主要生活道路(幅員6m)を「優先整備路線」として整備するとともに、新設する公園に耐震性貯水槽を整備することにより、消防活動困難区域の解消を図る。また、鐘ヶ淵通りと東武伊勢崎線の交差部分については、災害時の円滑な避難活動や東西の道路ネットワークの強化のため、立体交差化を見据え、優先整備路線の整備を推進する。

b . 建替え促進による不燃領域率の向上

木造老朽建物の不燃建築物への建替えを促進するとともに、道路の拡幅整備を推進し、現在の不燃領域率 30.6%を 70%以上に向上させ、市街地の基礎的安全性を確保する。

c . 既存建物の防災性の向上

耐震上問題があるが、建替えに至らない建築物については、墨田区木造住宅耐震改修促進助成事業の積極的な活用を促進する。

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

老朽化した木造建築物が集積し防災上危険だが、敷地規模が狭小かつ接道条件が悪いため建替えが停滞している地区においては、個々の建築物の敷地単位での更新が困難であるため、コンサルタント派遣や住まいまちづくり協力員登録制度、不燃化支援制度を活用し、共同建替え等の誘導などによる建替えを支援していく。

従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策

道路整備、公園整備、老朽木造賃貸住宅の建替え等、事業の施行によって住宅を失い住宅に困窮する従前居住者に対し、京島地区に整備されている都市再生住宅を有効に活用するほか、公的住宅への入居あっせん等により、できるかぎり地区内又は近接地に住み続けられるようにする。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

○土地利用に関する基本方針

土地利用区分		土地利用の方向
複合市街地	拠点型複合利用地区	地区の拠点として、商業・業務施設を中心とした土地利用を誘導し、適正な土地の高度利用を図る。(高層市街地)
	沿道型複合利用地区	広域幹線道路の沿道で、自動車交通の利便性を生かした沿道立地型の商業・業務施設及び住宅施設を誘導する。(中高層市街地)
	近隣型商業地区	近隣住民が利用する身近な商店街として商業・住宅複合施設を誘導する。(中低層・中高層市街地)
住宅系市街地	住工共存地区	現状の住商工の共存を踏まえ、住宅を中心としつつ、住環境と調和した工場・店舗等を誘導する。(中高層・中低層市街地)

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

団地名 (工区名) (面積)	事業手法	施行者	建設戸数	住宅建設の基本方針

(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

建替促進事業

一体開発誘発型街路事業に併せ、共同化を検討している補助120号線沿道数力所において、残地の有効利用や街路事業及び優先整備路線の整備推進を図るため、建替促進事業による支援を行う。

接道不良など、敷地単位の建替えが困難となっている地区においては、共同建替えや街区単位の建替え促進手法を検討する。

都市再生住宅の活用

地区整備に伴って住宅に困窮する者に対しては、その居住継続支援を図るため、京島地区に整備されている既存の都市再生住宅を活用する。

耐震改修の促進

墨田区木造住宅耐震改修促進助成事業の積極的な活用を促進する。

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

施設名		整備の内容			
公共施設		名称	種別等	事業量	備考
	道路	補助 120 号線	道路改築	幅員 = 20 ~ 23m 延長 = 900m	都市計画決定済み 東京都
	公園・緑地				
	下水道				
	河川				
	その他				
公益施設		名称	面積	備考	
	教育施設				
	その他				

(2) その他の施設に関する事項

道路整備の基本的方針

墨田区都市計画マスタープランに位置づけられた主要生活道路網構想のうち、特に消防活動困難区域を狭小化させ、防災性の向上に資する道路として 10 路線(総延長約 3,000m)を「優先整備路線」とし、その主要区間を公共整備型で順次、事業化を図る。特に、東西の道路ネットワークを向上させ、防災性の向上に資する路線として、東武伊勢崎線と交差する 2 路線の整備を推進する。

優先整備路線と斜行する鐘ヶ淵通りの交差部では、街区整備と併せて公共整備型で交差点改良を行う。

災害時の安全性確保のため、建築基準法第 42 条第 2 項の規定に基づき特定行政庁が指定した道路については、建替えにあわせて拡幅整備を進めていく。

公園、緑地等の整備の基本的方針

工場等事業所の廃業や居住者が転出した箇所、又は現在空地系の土地利用となっている優先整備路線の角地など、利便性と整備効果の高い土地を取得し、日常生活における子どもの遊び場や地区住民の憩いの場として身近に利用でき、災害時には近隣地域の防災活動・互助活動の拠点となる、居住環境と防災性の向上に資するものとして、優先整備路線沿道では耐震性貯水槽を備え、また、一時避難場所となるような小規模な公園(数箇所、200 ~ 300 m²程度)及びポケットパーク(数箇所、100 m²程度)を整備する。

都市整備用地の土地利用転換時の方針

墨田五丁目の都市整備用地等では、その土地利用転換の際、優先整備路線の整備、地域の防災性向上に資する施設整備に向け、調整を図っていく。

6．その他必要な事項

(1)事業執行予定期間

平成 18 年度から令和 7 年度までとする。

(2)その他

a．街路事業との連携

一体開発誘発型街路事業による補助 120 号線拡幅整備の本格化に伴い、沿道住民の居住継続を支援するため、建替促進事業を活用した共同化の誘導など、街路事業と連携したまちづくりを行う。

b．住民主体のまちづくり支援

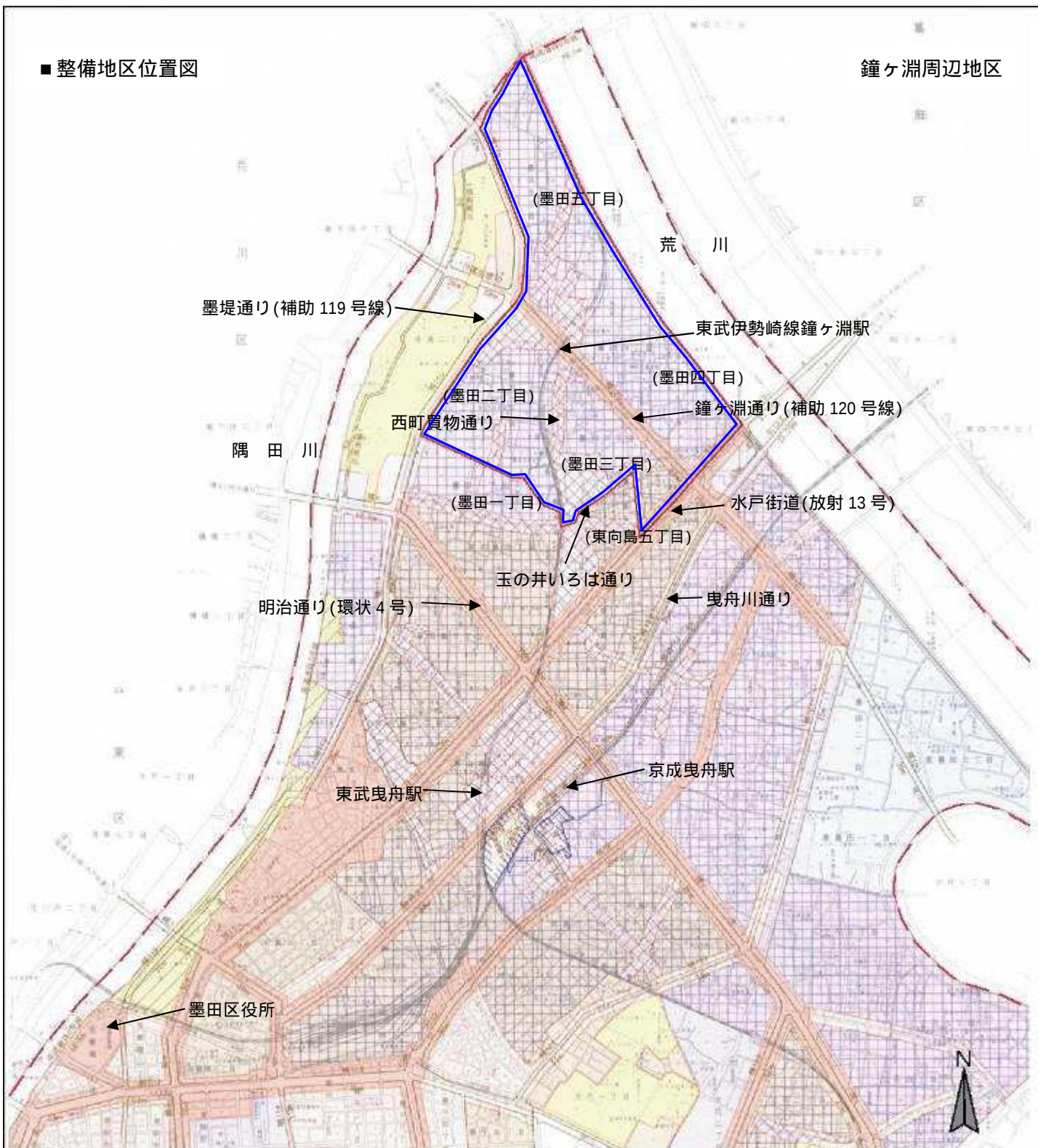
既存組織である「まちづくり懇談会」及び町会を通じて、まちづくりの方向性に関する地域住民への周知と理解を得るとともに、住民主体のまちづくり機運の醸成を図る。

c．地区計画による整備計画の担保

中長期的な計画的担保を図り、きめ細かなまちづくりを展開するため、地区計画制度の適用を検討する。

■ 整備地区位置図

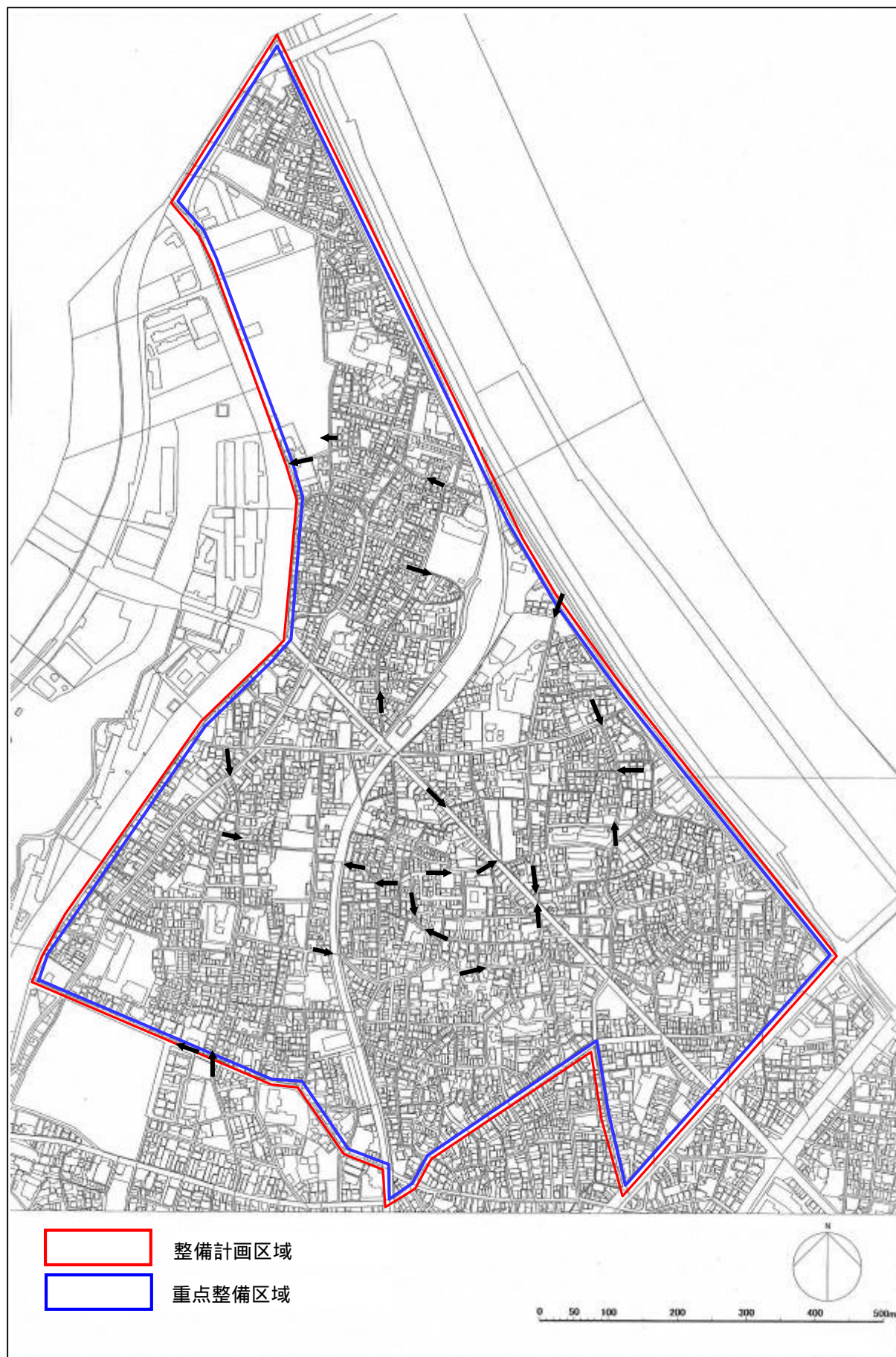
鐘ヶ淵周辺地区



凡	例
	第一種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	準工業地域(第二種特別工業地区)
	工業地域(第一種特別工業地区)
	地区計画区域
	地区整備計画の区域
	地区計画区域(再開発等促進区)
	地区整備計画の区域(再開発等促進区)
	第三種中高層階住居専用地区

	整備地区
	重点整備地区
	区境

日影規制区域	
	(一)の区域 4-2.5時間 測定面 4 m
	(二)の区域 5-3 時間 測定面 4 m
	(二)の区域 5-3 時間 測定面 6.5m





西側のみ拡幅される鐘ヶ淵通り



建替えにより拡幅が進む鐘ヶ淵通り



優先整備路線 1 号の入り口（北側）と付近



優先整備路線 1 号（細街路整備部分）



優先整備路線 1 0 号の拡幅された交差点部



優先整備路線 1 0 号と東武伊勢崎線の交差点部



優先整備路線 1 0 号の入り口（西側）



東武伊勢崎線の東西を結ぶ道路は限定されている



優先整備路線 6 号の入り口（南側）



地区南端の広幅員道路



優先整備路線 6 号の入り口（北側）



優先整備路線 1 号から南を見る



優先整備路線 1 号から西を見る



整備された区民広場（優先整備路線 1 号沿道）



優先整備路線 3 号から鐘ヶ淵通りを見る



拡幅整備された児童遊園（優先整備路線 5 号沿道）



優先整備路線 5 号の拡幅された交差点部



優先整備路線 5 号の入り口（北側）



優先整備路線 9 号の入り口（東武伊勢崎線東側）



優先整備路線 9 号から東を見る（東武伊勢崎線西側）



鐘ヶ淵駅北側に広がる商店街



優先整備路線 7 号から西を見る



接道不良住宅の除却



補助 120 号線整備の代替地

■整備地区計画図

鐘ヶ淵周辺地区

- ■ ■ ■ ■ 地区幹線道路 (幅員 概ね12m)
- 主要生活道路 (幅員 6～9m)
- 優先整備路線 (幅員 6～9m)
- ● ● ● ● 公園広場整備ゾーン

- 拠点型複合利用地区
- 沿道型複合利用地区
- 近隣型商業地区
- 住工共存地区

細街路整備

建築基準法第42条2項の規定に基づき特定行政庁が指定した道路について拡幅整備事業を行う

荒 川

水戸街道(放射13号)

優先整備路線10号

優先整備路線6号

優先整備路線1号

優先整備路線2号

優先整備路線3号

優先整備路線5号

優先整備路線9号

優先整備路線7号

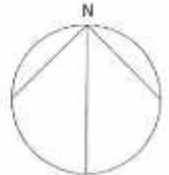
優先整備路線8号

補助119号

幹線道路(補助120号線)

整備計画区域(80.6ha)

重点整備区域(80.6ha)



0 50 100 200 300 400 500m

1:5000

