

鐘ヶ淵地区まちづくり計画について

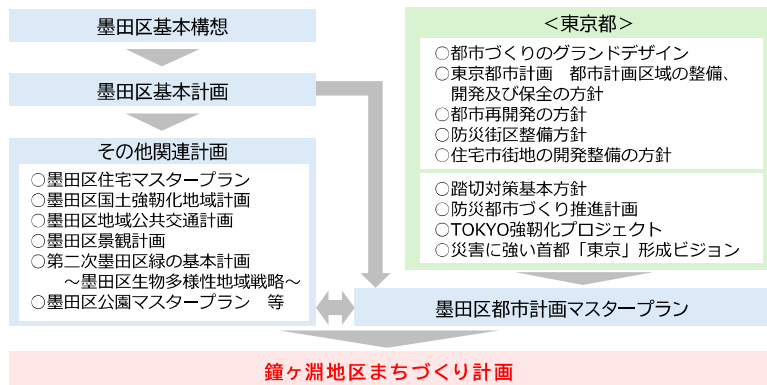
目的

鐘ヶ淵地区では、平成28年6月に策定した現行のまちづくり計画に基づき、様々なまちづくりの取組が進められてきました。こうした取組による効果が現れている一方で、地震・水害への対応や老朽木造住宅の解消など、防災面での課題が依然として存在します。また、令和4年9月に鐘ヶ淵駅付近が鉄道立体化の事業候補区間へ位置付けられたことで、一層のまちづくりの推進が求められています。

これらの状況を踏まえ、現行のまちづくり計画を改定し、今後のまちづくりの指針となる行政計画として「鐘ヶ淵地区まちづくり計画」を策定します。

これまでの取組はパネル2枚目をご参照ください。

計画の位置づけ



計画期間等

本計画の計画期間は、おおむね10年間を目安とします。

また、本地区を取り巻く環境の変化に対応し、着実に取組を進めていく観点から、本計画策定からおおむね10年後を目安に計画の改定を行うこととします。

ただし、地区のまちづくりの状況が変化した場合には、適宜中間見直し又は計画改定を行います。

計画の進捗状況の評価については、2年ごとに実施している「住民意識調査」の調査項目である「ずっと住み続けたい」の結果等を参考にしながら、まちづくりの効果を確認していきます。

鐘ヶ淵地区まちづくり計画の構成



鐘ヶ淵地区について

鐘ヶ淵地区の位置

本地区は、区の北端に位置し、東武伊勢崎線の鐘ヶ淵駅を中心とする約80.6haの地区です。

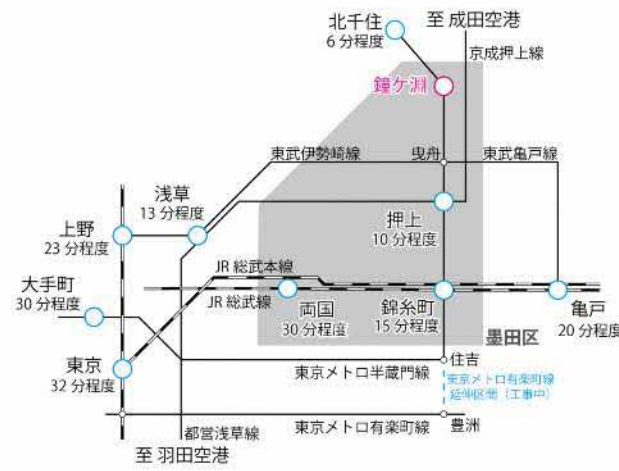
荒川と隅田川に囲まれており、幹線道路である墨堤通りや水戸街道に接しています。

＜鐘ヶ淵地区＞
墨田一丁目の一部
墨田二・三・四・五丁目の全域
東向島五丁目の一部

～鐘ヶ淵地区の様子～



立地特性（公共交通）



鉄道

●東武伊勢崎線
⇒都心まで約30分

●東京メトロ有楽町線
⇒延伸工事（豊洲・住吉間）が着手され、将来的に臨海部からのアクセス性の向上に期待

●押上駅のアクセス
⇒東京国際空港（羽田空港）、成田国際空港へ乗り換えなしで向かうことができる

バス

●区内循環バス
⇒北西部ルートが利用可能

●路線バス
⇒墨堤通り・水戸街道から4系統が利用可能

これまでの取組

本地区では、「鐘ヶ淵地区まちづくり計画」などにに基づき、燃えない・壊れないまちづくりの推進、広域的なネットワークの構築、延焼遮断帯・緊急輸送道路としての機能を持つ鐘ヶ淵通り（補助第120号線）の拡幅整備及び鉄道立体化の早期実現など、様々な取組を進めています。

住宅市街地総合整備事業（密集事業）

木造住宅密集地域において、主要生活道路拡幅や広場等の整備、老朽住宅等の建替え促進を行っています。



出典：庁内資料

木密地域不燃化プロジェクト推進事業（不燃化特区）

都市計画道路や主要生活道路の整備、沿道建築物の不燃化・耐震化及び建替えにより木造住宅密集地域の改善を推進することで、安全で良好な住環境の整備を進めています。



出典：東京都防災都市づくり推進計画

不燃化促進事業

一定の基準に適合する建築物の除却や耐火建築物等の建築を行う際に、費用の助成を行っています。

耐震化促進事業

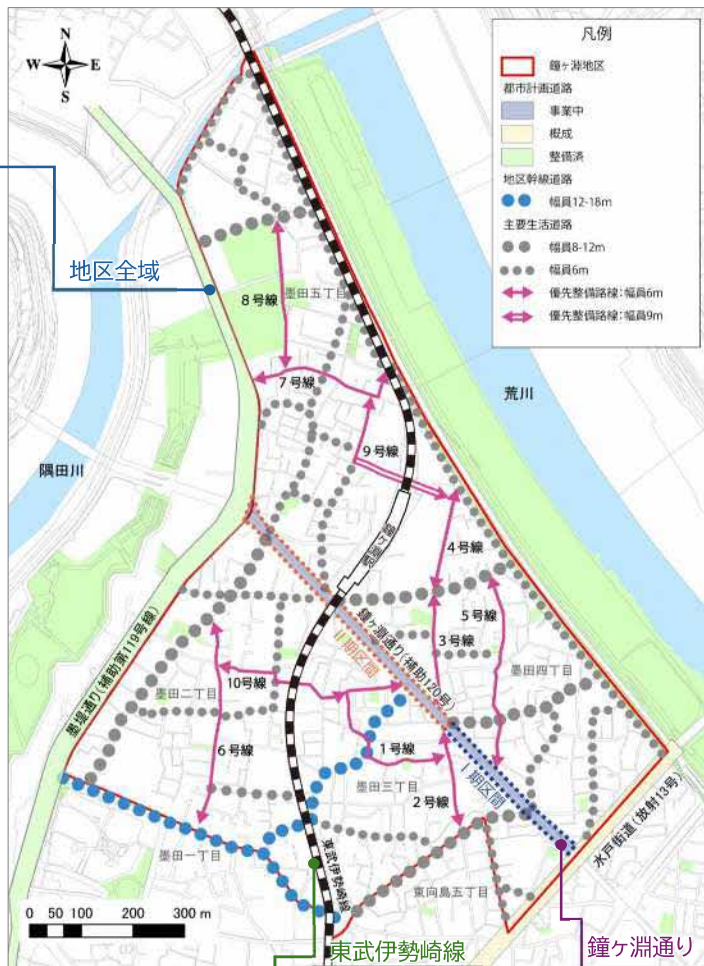
旧耐震基準の木造住宅について、耐震診断や耐震改修工事等の費用助成を行っています。

細街路拡幅整備事業

道幅が4mに満たない細街路を、安全で快適な道路にするため、建築物を建て替える際に建築主や土地所有者の承諾を得て、区の負担で幅員を4mに拡げる工事を行っています。



出典：墨田区細街路拡幅整備事業パンフレット



都 東部伊勢崎線の鉄道立体化に向けた取り組み

市街地において、道路と交差している鉄道を一定区間連続して高架化または地下化することで立体化を行い、多数の踏切の除去や新設交差道路との立体交差を実施する都市計画事業です。

都 鐘ヶ淵通り拡幅整備事業

「防災拠点への避難路（鐘ヶ淵通り）の整備」や「沿道の不燃化促進による延焼遮断帯の形成」、「街路整備と沿道まちづくりの一体的な整備」を目的として、鐘ヶ淵通りの拡幅整備事業が進められています。

区：区が進める事業 都：都が進める事業

鐘ヶ淵地区の将来像

本地区は、人と人とのつながりを大切にしながら、防災対策や住環境改善を進め、「安全・安心」に暮らせる住環境形成へ取り組んできました。

そして、これまでの継続的な取組に加え、鐘ヶ淵通りの拡幅整備や鉄道立体化を見据えたまちづくりが進められることにより、鐘ヶ淵駅を中心とした利便性が高く、にぎわいのあるまちになることが期待できます。

また、昔ながらの街並みと新たな市街地の風景が共存することにより、「なつかしさと新しさ」を兼ね備えた、魅力のあるまちになる可能性を持っています。

本地区に長く住んでいる人や、新たに住み始めた人をはじめ、本地区に関わる多様な人々との協働によるまちづくりを進めることで、誰もが「すみよい」と思えるまちを実現することを目指し、将来像を次のように定めます。

地区の将来像

なつかしさと新しさが交わる 安全・安心 すみよいまち

将来像に込めた要素

なつかしさ	地区の魅力である下町らしさ、地区の歴史、長く住んでいる人
新しさ	生まれ変わる駅周辺、新たに住み始めた人
交わる	新旧市街地の共存による魅力向上、多様な人が交流・共存する環境
安全・安心	燃えない・壊れないまちづくりの推進、防災性向上による安全性・安心感の向上
すみよいまち	誰もが暮らしやすい・住みたいと思えるまち

将来像を実現するために、今後本区が行う取組の方針を6つの視点に整理

視点1

交通ネットワークを整える

将来のまちの姿や広域的なネットワークを視野に、利便性及び安全性の向上を目指します。

視点2

災害に備える

地震、火災、水害等の大規模災害に備え、燃えない、壊れない、逃げ遅れないまちの実現を目指します。

視点3

にぎわいをつなぐ

駅を中心とした、歩いて楽しめるにぎわいのネットワークの形成を目指します。

視点4

うるおいを取り込む

地区内外の水とみどりを享受できる、うるおいのあるまちを目指します。

視点5

住環境を維持・向上する

多様なライフスタイルに対応し、誰もが安心して住み続けられる、魅力あるまちを目指します。

視点6

地域への愛着を深める

まちの将来像を具現化、実現するために、地域特性を生かした、より一層の協働によるコミュニティの形成を目指します。



駅前広場の整備イメージ

本地区の課題

- <鐘ヶ淵通り>
- 鐘ヶ淵通りには歩道がなく、歩車分離がされていません。

- <鉄道>
- 駅前の踏切は交通渋滞の原因となっています。特に、朝夕のピーク時に歩行者等が集中しており、安全な通行に支障が出ています。
 - 鉄道が本地区の南北を縦断しており、東西市街地が分断されています。

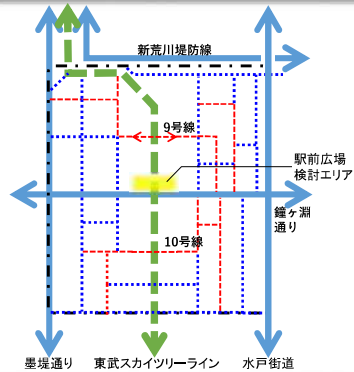
- <交通ネットワーク>
- 現在の鐘ヶ淵駅は、電車と他の交通手段への乗り換えがしづらい状況です。
 - 地区内の道路は大部分が幅員 6 m 未満となっており、歩行者・自動車等とともに移動がしづらい状況です。



取組の方針

- 鉄道立体化を見据えて乗り換え利便性の向上を目指します。
- 鉄道立体化の実現と周辺道路の整備による交通ネットワークの形成により、歩行者の安全性を確保するとともに、車両が円滑に移動できる交通ネットワークの形成を目指します。
- 都道である鐘ヶ淵通りの拡幅整備を促進し、広域的な交通ネットワークの構築、自転車通行環境の改善、災害時の防災活動の円滑化や地区の防災性向上を目指します。

交通ネットワークのイメージ図



(1) 地区内道路の交通環境改善

■（仮称）リング道路の整備

- 鐘ヶ淵地区内を環状につなぐ道路「（仮称）リング道路」の整備や、駅周辺道路の歩車分離を検討し、駅前交差点への交通混雑緩和や、安全な歩行者動線を確保します。

■ 地区幹線道路・主要生活道路の整備

- 防災上の視点などから優先順位を決め、整備を推進します。

■ 鉄道立体化の促進

- 東武伊勢崎線鐘ヶ淵駅付近について、都や東武鉄道と連携し、鉄道立体化の早期実現に向け調整を行います。

■ 鐘ヶ淵通りの拡幅整備の促進

- 鐘ヶ淵通りについて、拡幅整備の早期実現に向け調整を行います。

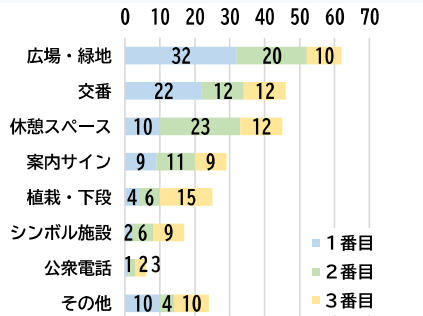
(2) 乗り換え利便性の向上

■ 駅前広場の整備

- 乗換利便性を高めるため、ロータリー（バス、タクシー、自家用車等の利用を想定）の設置を検討します。
- まちの顔としてふさわしい景観を有し、まちと一体感があり、使いやすく賑わいを感じる交流空間の創出を目指します。
- 休憩スペースや災害時の一時避難等の利用を見据え、具体的な機能や配置について関係機関と協議します。

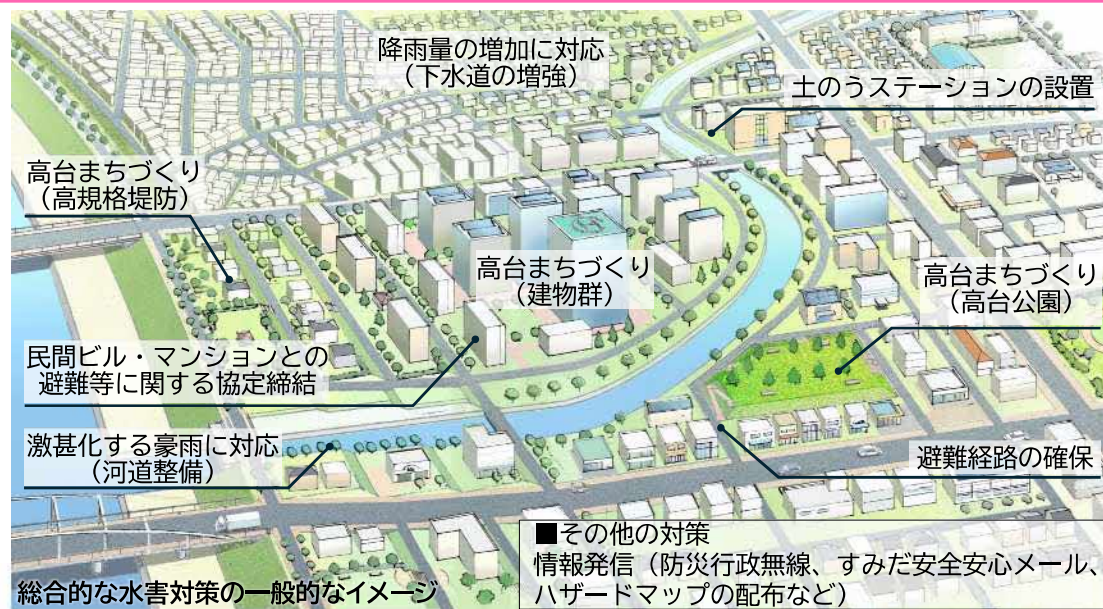
■ 交通機能の強化に向けた取組

- 歩行者、自転車、バス、タクシー等の様々な交通手段へ乗り換えしやすい環境づくりを進めることで、公共交通機関や自転車等の利用促進を目指します（民間事業者と連携したシェアリングサービスの推進等）。



駅前広場に求める機能
(昨年度パネル展アンケート結果より)

※全94件を集計（ただし、未回答を除く）。
求める機能を3つ順位付けて回答いただき、1番目を3点、2番目を2点、3番目を1点として合算。



本地区の課題

<地震・火災>

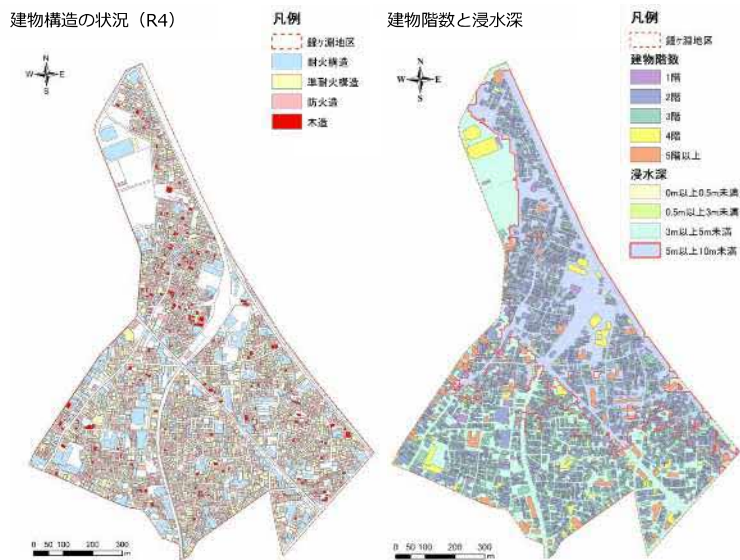
- 老朽住宅・木造建物、狭い道路が多くあり、地震発生時の火災等に関する地域危険度が高い状況にあります。

<水害>

- 荒川が氾濫した場合、ほぼ全域が3.0m以上浸水し、2週間以上浸水が継続すると予測されている他、垂直避難できる高い建物が少ない状況にあります。

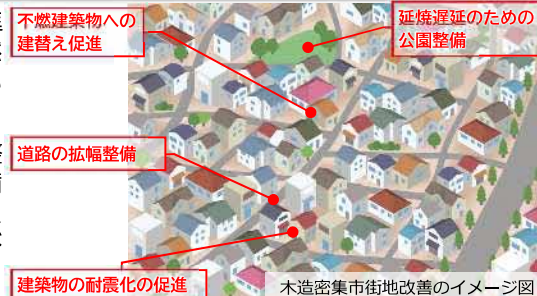
<避難所・避難場所>

- 地区内の道路の多くが幅員6m未満であるため、災害発生時の安全な避難行動に支障しています。



取組の方針

- 地震・火災に強い燃えにくいまちづくりを進めるために、区として進めてきた取組や不燃化特区制度による地区の不燃化を促進していきます。
- 水害対策では、主に国や都が取り組む河川整備・下水道整備・流域対策によるハード整備と、避難に関する啓発及び周知活動を通じたソフト施策を組合せ、水害発生時の人命及び資産を守る取組を進めます。



（1）地震・火災への対応

■不燃建築物等への建替え促進

- 鐘ヶ淵通り、墨堤通りや水戸街道沿道において、不燃建築物等への建替えや延焼遮断帯の形成を促進します。
- 主要生活道路沿道の不燃化により、避難経路の確保を促進します。

■地区幹線道路・主要生活道路の整備

- 緊急車両の通行や円滑な消火活動・救援活動及び避難を可能とする6m以上の主要生活道路の道路網の整備を推進します。

■公園の整備

- 各種事業に併せて用地を確保し、防災性向上に資する公園・広場の整備を推進します。



密集事業による整備の結果

（2）水害への対応

■治水対策（国及び都への要望）

- 国や都は、河川整備・下水道整備・流域対策等の治水対策を進めていますが、河川氾濫の可能性は否定できないことから、継続して国や都に対して治水対策の要望活動を行います。

■広域避難対策（避難に関する啓発及び周知活動）

- 水害発生時は、浸水が想定される江東5区（墨田区、江東区、足立区、葛飾区、江戸川区）外の安全な場所に避難する広域避難が原則です。そのため、区民の自主的な避難活動を促すための周知活動を行います。

■まちづくりにおける水害への対応

- 「治水対策」「広域避難対策」などの取組を進めながらも、まちづくりの観点からもハード・ソフト両面から対策を強化する必要があります。
- 高台まちづくり（高規格堤防の整備、公園等の高台化、高台とつながった建物群の整備）を含めた水害対策の手法について、勉強会や説明会等を通じた地域との議論の中で地区住民の理解を深めつつ、そのあり方を検討します。



にぎわいのイメージ

本地区の課題

＜駅周辺＞
●地区全体として店舗等の商業系建物が減少している状況にあります。また、駅周辺にはまとまった規模の商業施設が少なく、生活サービス施設（医療、商業、福祉など）が不足している状況にあります。



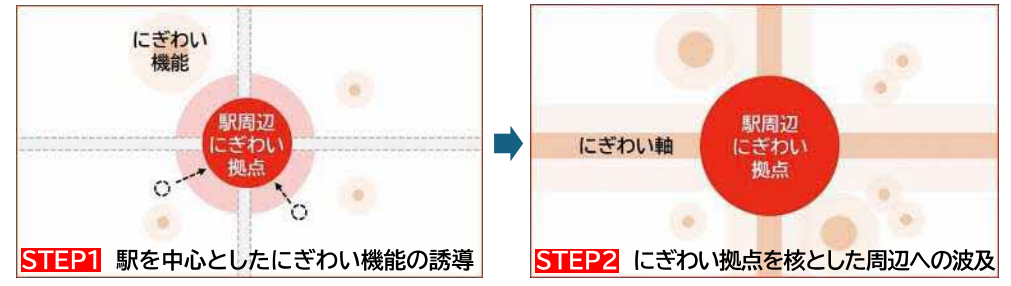
＜鐘ヶ淵通りの沿道＞
●鐘ヶ淵通りの拡幅整備に伴い、沿道では店舗を含めた建物の除却や建替が進んでおり、商業系建物については減少している状況にあります。



鐘ヶ淵通りの様子

取組の方針

- 駅周辺では、駅前広場等の整備に合わせた共同化等により生活サービス機能を誘導しつつ、人が集まり活動できるにぎわい拠点の形成を目指します。
- 駅周辺のにぎわいを地域全体に波及させるために、生活軸沿いの商業施設の集積を通じたにぎわい軸の形成、地区全体における商業施設の誘導を目指します。



（1）駅を中心としたにぎわい機能の誘導

■駅周辺における共同化の検討と生活サービス機能の誘導

- 民間開発や地区住民の発意により複数の建築物が同時期に更新する際は、周囲の建築物の所有者にも働きかけ、建築物の共同化を検討します。
- 勉強会等を通じて地区住民の機運醸成を図るとともに、災害に強く、多様な建物利用が可能な建替えの実現に向けた誘導方策を検討します。

■公共空間等を活用した人が集まる仕組みづくりの研究

- 事業に伴い、駅周辺で新たに生み出される公共空間等を活用しながら、地区住民によるマルシェの開催やキッチンカーの誘致などの地区住民等と連携したにぎわいづくりについても研究を進めます。



にぎわいづくりの例

（2）にぎわい拠点を核とした周辺への波及

■にぎわい機能の誘導

- 商業施設等の集積を図るため、まちづくりに関するルール（地区計画、建築協定、景観協定、ガイドラインなど）の導入を検討し、地区住民の生活を支える商業、サービス機能が集積する土地利用への誘導を検討します。

■鉄道敷地におけるにぎわい軸の形成

- 鉄道立体化により新たに生み出される鉄道敷地については、鉄道事業者との協議を行い、地域に不足している機能の導入を図りながら、にぎわい創出を目指します。





本地区の課題

<水とみどりの環境整備>

- 地区に隣接して、荒川や隅田川、東白鬚公園や荒川四ツ木橋緑地といった水辺環境やみどりが立地している一方、線路があって通れないなど、地区内からアクセスしづらい状況にあります。
- 地区内にはまとまった緑地が少なく、公園は小規模で立地に偏りがあります。



取組の方針

- 本地区は身近な公園や緑地が少ない地区ですが、周辺には豊かな水と緑を有する荒川四ツ木橋緑地や東白鬚公園、墨田区総合運動場等、平常時には憩いの場、災害時には避難場所となる地域資源に隣接していることから、これらの公共空間や施設へのアクセス性向上を目指します。
- 地区住民や来訪者が心地よく過ごすことのできるまちを目指して、平時は人々が憩いつつ、災害時の延焼遮断等の機能を有する広場空間の確保を推進します。

(1) 水とみどりへのアクセス性の向上

■公園や荒川等へ移動しやすい環境整備

- 地区住民が水とみどりを身近に感じ、それぞれの地域資源が有するポテンシャルを享受できるよう、鉄道立体化、鐘ヶ淵通りの拡幅整備や（仮称）リング道路等の整備を推進し、地区内の公園や地区に隣接する荒川等へ移動しやすいネットワークの形成を目指します。特に、公園・広場が少ない本地区北部においては公園・広場へのアクセス性の向上を目指します。
- 災害時にも円滑なアクセスを実現するために、不燃建築物への建替えや優先整備路線の拡幅等を進めます。



(2) 公園・広場の確保

■ポケットパーク等の整備

- 公共用地や鉄道敷地、民間開発等のあらゆる機会を捉え、身近な憩いの空間としてポケットパークや小規模広場の整備を推進します。整備に際しては、防災機能等の付与を検討します。



小規模広場の整備事例（いちご広場）

■駅前広場整備に伴う憩いの空間の確保

- 本地区の中心に位置する鐘ヶ淵駅前においては、駅前広場の整備に際し、人々の滞留、憩いの場となる広場空間の確保を検討します。



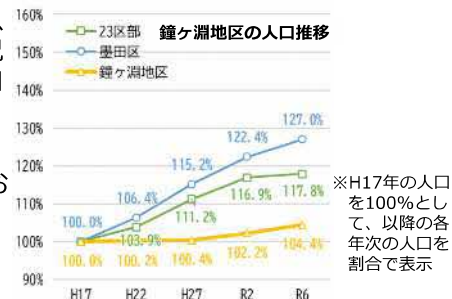
子育てしやすい市街地のイメージ

本地区の課題

<人口・世帯>

●鐘ヶ淵地区について、人口は増加傾向にあります。増加率は23区部・墨田区平均と比較して、低い状況になっています。また、年齢別でみると20代の人口割合が増加しており、一定の若年層の流入があることがうかがえます。

●一方、0～4歳、30～44歳の人口割合は減少しており、子育て世帯の割合が減少していることが考えられます。

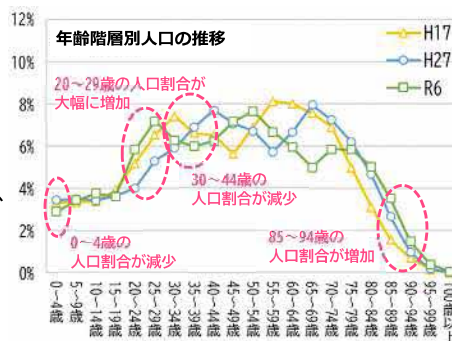


<居住環境>

●近年では、地区内の商業用地や工業用地が減少し、住宅用地が増加している傾向にあります。

●本地区においては老朽住宅・木造住宅が多く立地しているほか、多くの空き家が残存しています。

●鐘ヶ淵通りの拡幅整備など、各種事業の実施に伴う、地権者への影響が考えられます。



取組の方針

●鐘ヶ淵地区は、都心から約30分という良好な交通アクセス性と、住工が混在しつつも下町らしい静かな住環境を有しています。このような地域特性を活かしながら、居住地として選ばれる地区としていくために、地区全体が安全かつ快適に過ごすことのできる住環境の整備を目指します。

●様々な事業を実施しつつも、居住を継続できるような住宅整備を目指します。

●良質な住環境を維持するため、空き家の発生抑制や利活用等の空き家対策に取り組みます。

(1) 子育て世帯、若年夫婦世帯に選ばれる居住地づくり

■良質な住環境の形成

●地区の権利者との協働によりまちづくりに関するルール（地区計画、建築協定、景観協定、ガイドラインなど）の導入を検討し、建替え等に合わせた住環境の向上を目指します。

●子育てや防災に配慮した集合住宅の整備促進や住まいの取得支援等を通じた、子育て世帯・若年夫婦世帯の居住誘導を図ります。

●子育て支援施設の整備など、住環境の向上に資する取組を検討します。

～例えば、地区計画では以下のようなルールを定めることができます～

- ・地区のまちづくりの目標や方針
- ・地区施設（道路・公園など）の配置及び規模
- ・建築物等の規模、形態、意匠などの制限（高さ、敷地面積、外壁の素材、色彩など）
- ・建築物の用途の制限（地域にふさわしくない業態等の制限など）

(2) 住み続けられるための仕組みづくり

■住宅の整備

●地区内で行われる事業の協力者が事業終了後にも地区内に住み続けられるような仕組みづくり（コミュニティ住宅の整備等）を目指します。

●敷地が接道していない等の理由により建築物の再建築が困難な建物については、隣接する建築物との共同建替えを支援していきます。



区内のコミュニティ住宅の例

■空き家への対応

●所有者が事前に対策をとれるよう支援に関する情報提供や相談体制の整備を行い、空き家の発生抑制を図ります。

●利活用が可能な空き家については、所有者への適正管理の誘導・支援や建築物の耐震性向上を図り、多世代の居場所づくりなど、まちづくりと連携した利活用や環境づくりを目指します。



墨田区では、空き家対策に関する制度や情報を「墨田区空き家情報冊子」にとりまとめています。

区施設で配布しているほか、WEBでの閲覧も可能です。



地区住民らによる意見交換のイメージ

取組の方針

- 本地区のまちづくりにおいては、区が実施する取組に対し、地区住民の思いを反映できる環境づくりを目指します。
- まちづくりには地区住民が主体的に取組を行うべき事項があります。本区は、地区住民が自発的に行うまちづくりを支援し、地域コミュニティの強化を目指します。

(1) 地域の魅力を生かしたまちづくり

■鐘ヶ淵の魅力を区と地域とで共有するための取組の検討

- 地区住民や近隣大学等、さまざまな主体との協働、連携しながら、地域資源マップや散策マップ等を作成することにより、鐘ヶ淵の魅力を形にするなど、区と地域とで共有する取組について検討していきます。

■地域主体のまちづくり協議体の立ち上げ

- まずは区が主体となり、本地区のまちづくりに関する説明会、勉強会を開催することで、地区住民等への情報共有やまちづくりへの参画意識の醸成を図ります。
- 将来的には、地区内の事業者や関係団体、専門家などにも参画いただきながら、地区住民が主体となり、意見をまとめ、区と連携してまちづくりを進められる団体へとステップアップすることを目指します。

(2) 地域コミュニティの活性化

■区の事業や公共空間の活用を通じた支援

- 現在、本地区では、地区住民等のご協力により鐘ヶ淵通りでのまちなか緑化や公園の花壇管理等の取組が行われています。区は今後も、地区住民等からのご提案に対し、区が実施する事業や公共空間を活用いただくこと等を通じて、地区住民等による行うまちづくりを支援します。



地区に設置されているプランター

本地区の課題

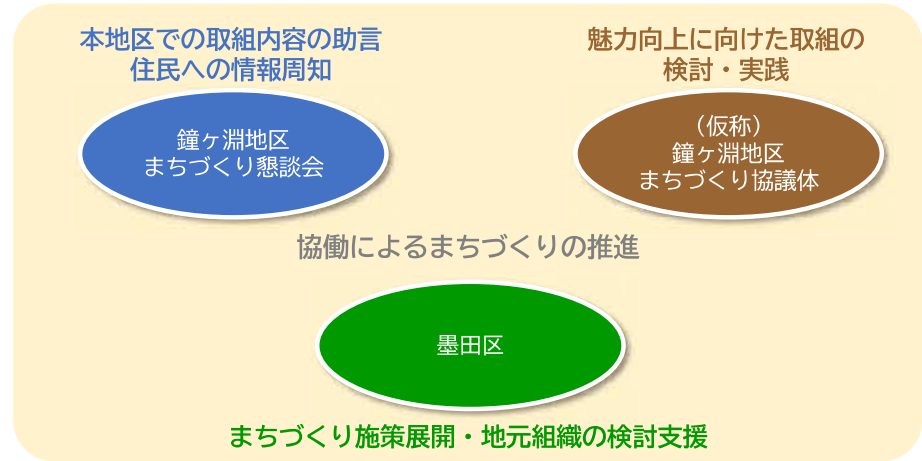
＜よりよいまちづくりの実現に向けて＞

- まちづくりには区が主体的に取組を行うべき事項（ハード整備等）があります。しかし、行政のみが検討を行うだけでは限界があります。
- 実効性のある取組とするためには、生活者目線での声や意見を分析し、地区実態を十分に把握したうえで検討することが重要です。そのような地区住民の日々の思い・要望を共有する場や、互いが協働してまちづくりを行えるような体制の検討が必要です。

まちづくりの推進体制

本地区では、防災まちづくりを推進していくための地元組織として、地元町会・商店会・小学校PTAから選ばれた委員と都区の行政職員からなる「鐘ヶ淵地区まちづくり懇談会（以下「懇談会」という。）」が組織されています。

本地区のまちづくりは、引き続き懇談会と区が連携して進めていきますが、地区住民を含めた様々な主体が参加するまちづくり組織（（仮称）鐘ヶ淵地区まちづくり協議体）を立ち上げ、「将来像実現に向けた6つの視点」として挙げたテーマに対して検討・提言をいただき、官民協働により本地区の魅力を高めるための取組を検討していきます。



情報周知・住民参画の取組

● 鐘ヶ淵駅地区まちづくり懇談会

懇談会は、本地区において、災害に強く、うるおいと活気に満ち、安心して暮らせるまちづくりの推進を目的とし、平成12年度に発足した地元組織です。

懇談会は本地区内の町会・商店会・小学校PTAからの選出委員及び行政職員により構成されており、まちづくり計画に関することや地区内の防災まちづくりの取組について内容の確認や行政に対する助言などを行っています。



第44回鐘ヶ淵地区まちづくり懇談会の様子

● 地元への情報周知

本地区におけるまちづくりの進捗や検討状況については、おしらせ・ニュースなどを地区内各戸へ配布したり、鐘ヶ淵まちづくり掲示板への掲示を行う他、墨田区ホームページやSNSなどへの掲載を行うなど、継続的に情報発信を行います。

また、パネル展など、まちづくりについて区から直接ご説明し、意見交換できる場についても適宜開催していきます。



鐘ヶ淵地区まちづくりニュース第40号