

第 3 章

鐘ヶ淵地区の将来像と6つの視点

1. 鐘ヶ淵地区の将来像
2. まちづくりの6つの視点
3. 鐘ヶ淵地区のまちづくり方針図

1 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に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、本地区に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、本地区の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

なつかしき	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

地区の将来像を踏まえ、本地区では、課題解消に向けた総合的な取組を行いつつ、地域との協働によるまちづくりを進めていくことで、従来の暮らしを維持しながら、便利で快適な生活拠点の実現を目指します。

2 まちづくりの6つの視点

本地区での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つの視点として整理しました。

鐘ヶ淵地区の課題

地区住民の声

< 課題 >

人口・世帯に関する課題

居住環境

- 若年世帯や子育て世帯の定住促進

交通に関する課題

鐘ヶ淵通り

- 鐘ヶ淵通り拡幅整備事業の早期実現
- 安全な歩行環境の整備

鉄道

- 鉄道による市街地の分断の解消
- 駅前交差点（踏切）における交通錯綜の改善

交通ネットワーク

- 交通結節機能の向上
- 地区内における交通ネットワークの形成

土地利用・建物利用に関する課題

駅周辺

- 駅周辺における生活サービス機能（医療、商業、福祉など）の充実
- 駅周辺のポテンシャルを活かした土地の有効活用

鐘ヶ淵通り沿道

- 沿道商店街の活性化
- 拡幅整備事業に伴う沿道の利活用

居住環境

- 住工が調和した居住環境の創出
- 各種事業による地権者への影響
- 空き家への対応

安全・安心なまちづくりに関する課題

地震・火災

- 狭あい道路や行き止まり道路の解消
- 不燃建築物への建替え促進
- 延焼遮断帯の形成
- 沿道の建築物における耐震化、不燃化

水害

- 治水施設の整備推進
- 事業者との協働による避難所・避難場所の確保
- 周辺区と連携した広域避難の体制づくり
- 高台まちづくりの検討

避難路等

- 安全で円滑に移動できる避難経路の確保

水とみどりに関する課題

水とみどりの環境整備

- 周辺の緑地・水辺環境への経路の確保
- 公園・緑地等の環境の整備

地区住民の課題意識

地域への愛着

- 地域のイベントを開催してほしい
- 地区の歴史を大事にしたい
- 地区のシンボルとなる場所がほしい

< 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

なお、視点1「交通ネットワークを整える」については、別冊の「交通ネットワークの方向性」に、より詳細な内容を整理します。

< 6つの視点 >

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。

- (1) 地区内道路の交通環境改善
- (2) 乗り換え利便性の向上

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。

- (1) 地震・火災への対応
- (2) 水害への対応

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。

- (1) 駅を中心としたにぎわい機能の誘導
- (2) にぎわい拠点を核とした周辺の波及

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。

- (1) 水とみどりへのアクセス性の向上
- (2) 公園・広場の確保

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。

- (1) 子育て世帯、若年夫婦世帯に選ばれる居住地づくり
- (2) 住み続けられるための仕組みづくり

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。

- (1) 地域の魅力を生かしたまちづくり
- (2) 地域コミュニティの活性化

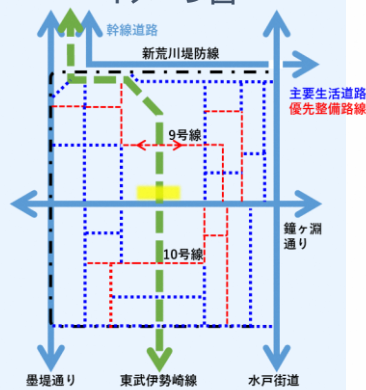
視点1

交通ネットワークを整える

(1) 地区内道路の交通環境改善

- 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を形成することで、誰もが安全で円滑に移動できる環境の実現を目指します。
- 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、鐘ヶ淵駅南側の駅前交差点への交通混雑の緩和を目指します。
- 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。
- 整備に際しては、道路照明のLED化等により脱炭素化に配慮します。

図3-1. 交通ネットワークのイメージ図



■（仮称）リング道路の整備

- 鐘ヶ淵駅南側の駅前交差点への交通混雑を緩和し、安全な歩行者動線を確保するため、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ます。
- 「（仮称）リング道路」の整備にあたっては、優先整備路線9・10号へ接続する区間をはじめとして、混雑緩和や広域ネットワーク等の観点から、優先整備路線及び主要生活道路の内、優先的に拡幅整備する路線を検討します。

■地区幹線道路・主要生活道路の整備

- 地区内の道路ネットワークを形成する地区幹線道路や主要生活道路についても、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。
- 鉄道立体化の実現により、開かずの踏切が除却され、鐘ヶ淵通りの交通渋滞や、鉄道による市街地の分断が解消されることで、地区内の移動がしやすくなることが期待されます。その結果、安全な通学路、災害時の避難経路や緊急車両の動線の確保など、安全・安心な市街地環境が形成されます。

■鐘ヶ淵通りの拡幅整備の促進

- 都道である鐘ヶ淵通りは、都と連携し、拡幅整備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により、墨堤通りや水戸街道から鐘ヶ淵駅まで円滑に到達できる交通ネットワークが形成され、地区内の生活道路への通過交通の減少が期待されます。
- 拡幅に伴い幅員の広い歩道が整備されることで、本地区を横断し、鐘ヶ淵駅へ向かう安全な歩行者空間が確保されます。
- 拡幅に併せ設置される自転車レーンの整備により、自転車通行環境の改善も期待できます。

(2) 乗り換え利便性の向上

- 鐘ヶ淵駅前にはバスやタクシー、自家用車などの車両が待機できる空間がなく、異なる交通手段への乗り換えがしづらい状況です。そのため、鉄道立体化を見据えて乗り換え利便性の向上を図ることで、誰もが地区内外へ円滑に移動できる環境の形成を目指します。

■駅前広場の整備

- 乗り換え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。
- 駅前広場の整備では歩行者動線・車両動線が交錯しないような配置を検討するとともに、バリアフリーの考えに基づき、円滑に移動できる経路の確保を目指します。
- 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、使いやすくにぎ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。

■交通結節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）。
- 公共交通機関等や自転車等の利用促進により、低炭素化が期待できます。

図 3-2. 駅前広場の整備イメージ

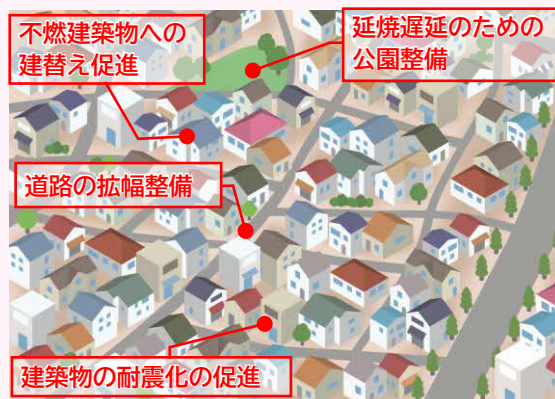


視点2 災害に備える

(1) 地震・火災への対応

- 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。

図 3-3. 木造密集市街地改善のイメージ



■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。
- 木密地域不燃化プロジェクト推進事業を活用した建替えの促進により、密集市街地の改善を目指します。

■地区内道路の整備

- 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6 m以上の主要生活道路の道路網の整備を推進します。
- 幅員4 m未満の細街路では、建物の建替えにあわせて道路中心線から2 mのセットバックにより、安全、快適な道路空間の確保を目指します。

図 3-4. 密集事業による整備の結果



■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。

(2) 水害への対応

- 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。

■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、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。

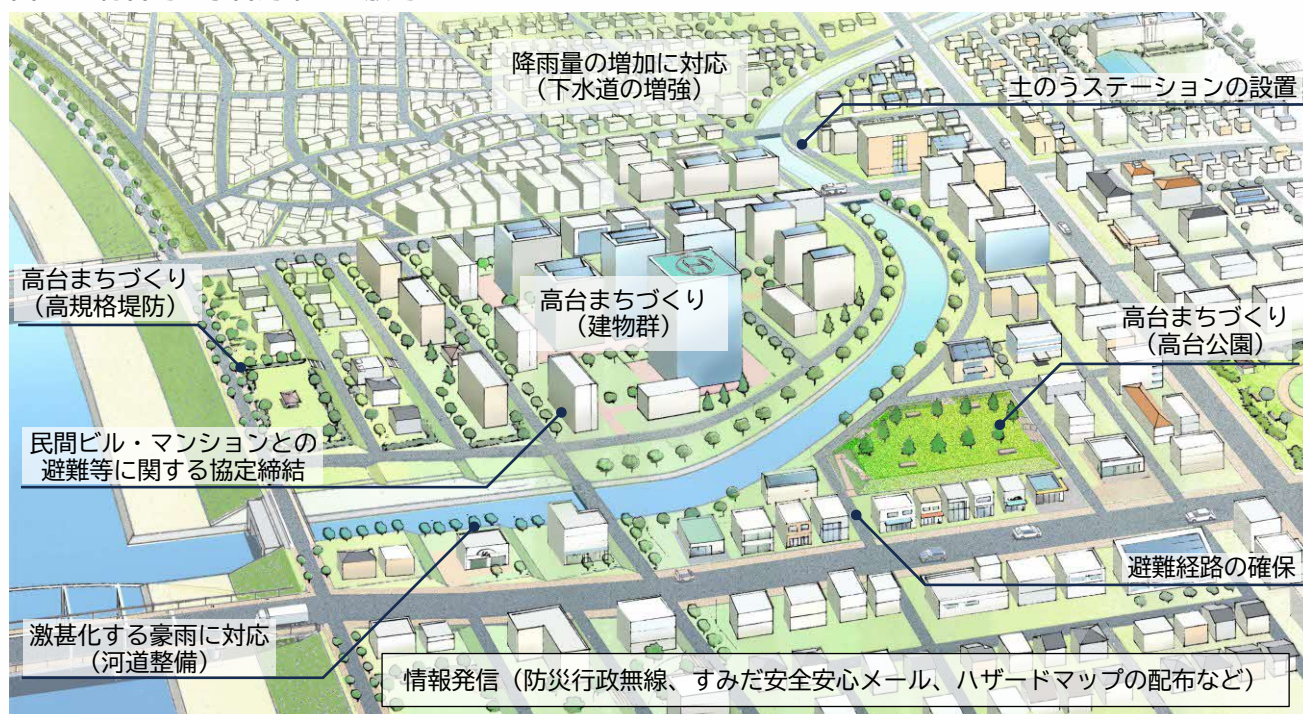
■広域避難対策（避難に関する啓発及び周知活動）

- 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あることから、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。

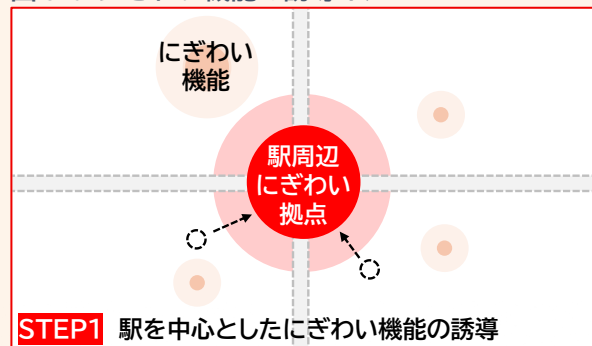
図 3-5. 総合的な水害対策の一般的なイメージ



(1) 駅を中心としたにぎわい機能の誘導

- 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。

図 3-6. にぎわい機能の誘導イメージ



■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。

図 3-7. にぎわいづくりの例



図 3-8. にぎわいのイメージ



(2) にぎわい拠点を核とした周辺への波及

- 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。
- 個々のにぎわい機能の波及効果がつながることで、にぎわいの連続性を有し、活気のあるまちを目指します。

図 3-9. にぎわい拠点を核とした周辺への波及イメージ



■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。

図 3-10. 鉄道敷地の利活用の事例



■ソフトなにぎわい誘導

- 事業に伴い、新たに生み出される公共空間等を活用しながら、新たな担い手の発掘や新規出店に向けた可能性の模索を行う社会実験等を検討し、にぎわい軸の形成を目指します。

視点4

うるおいを取り込む

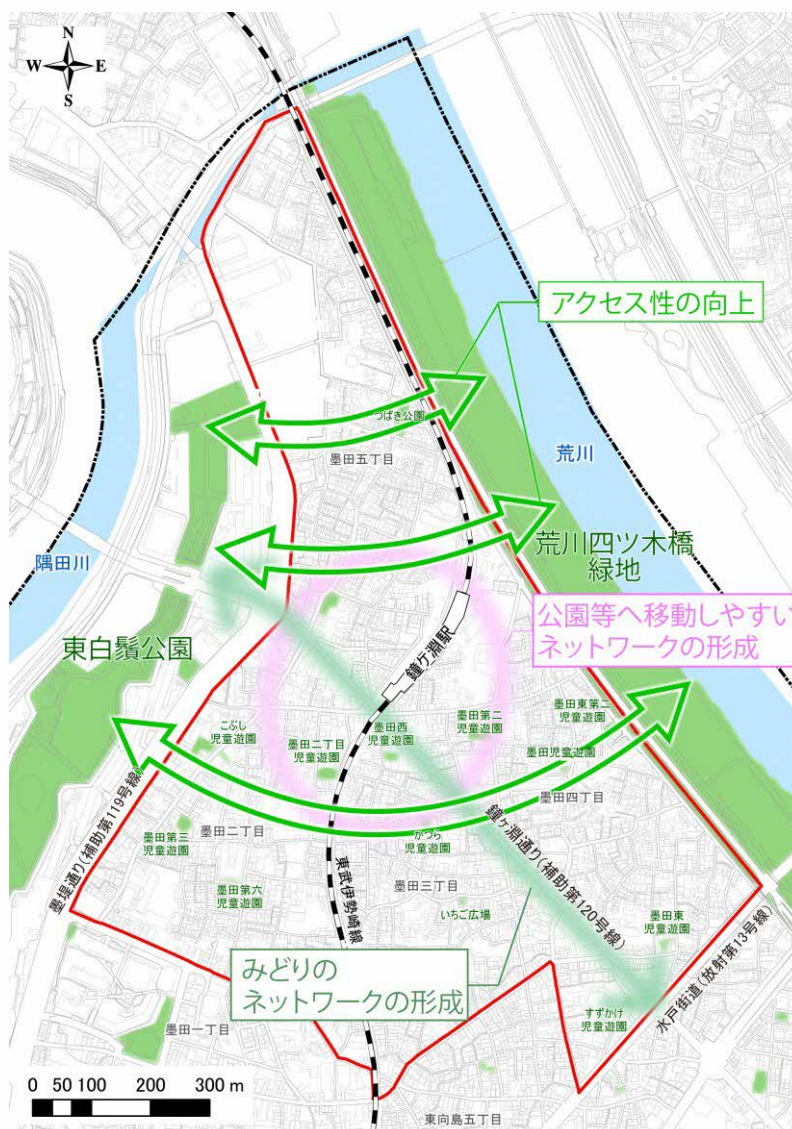
(1) 水とみどりへのアクセス性の向上

- 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。

■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。

図 3-11. 河川や公園へのアクセス向上の考え方



(2) 公園・広場の確保

- 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。

■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。

図 3-12. 小規模広場の整備事例



■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。

図 3-13. うるおいのイメージ



視点5

住環境を維持・向上する

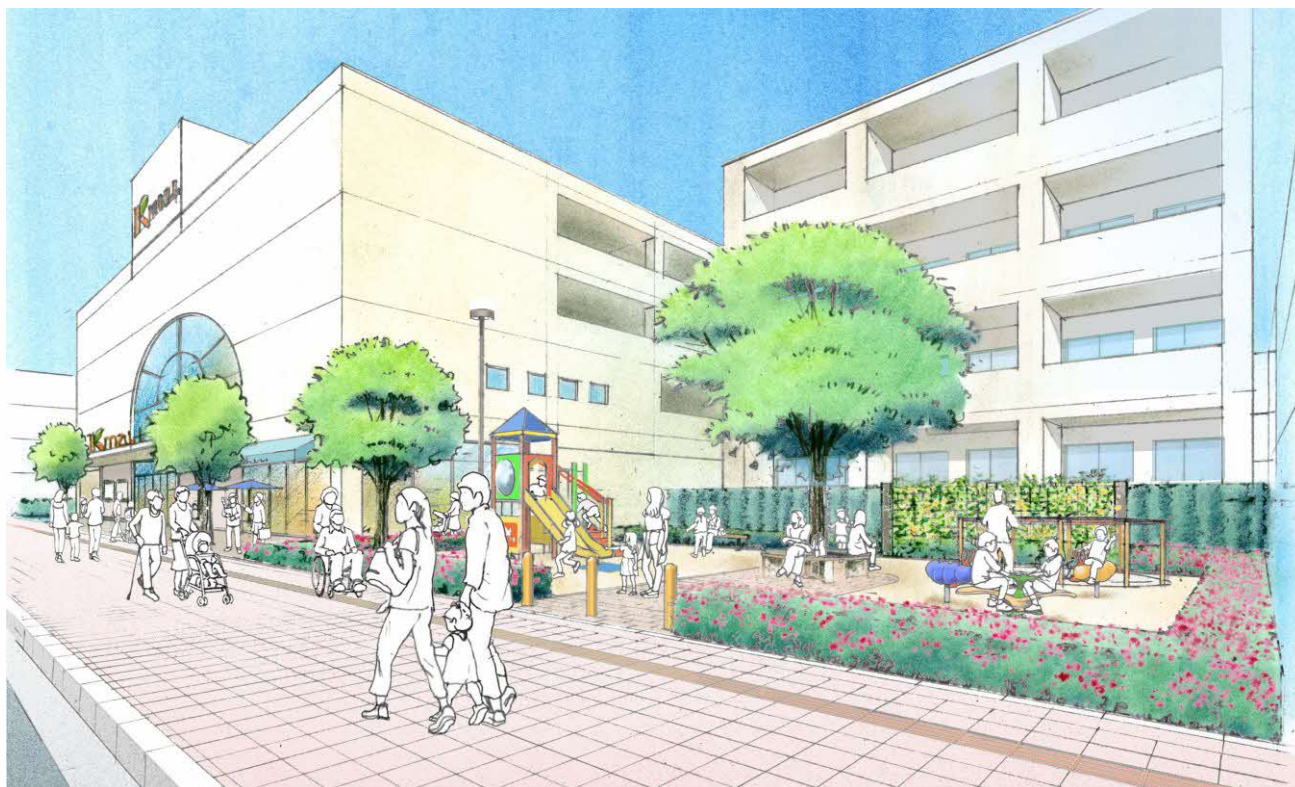
(1) 子育て世帯、若年夫婦世帯に選ばれる居住地づくり

- 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、地区全体で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。

■良質な住環境の形成

- 本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、建替え等にあ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。
- 建築物への省エネルギー設備の導入や雨水利用を促進し、快適性や災害時の安全性向上を図ります。

図 3-14. 子育てしやすい市街地のイメージ



(2) 住み続けられるための仕組みづくり

- 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。

■住宅の整備

- 本地区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。

図 3-15. 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。
- 本地区の防犯・防火の観点から、空き家や老朽建物等の管理の適正化を図ります。
- 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。

視点6

地域への愛着を深める

(1) 地域の魅力を生かしたまちづくり

- まちづくりには区が主体的に取り組むべき事項（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。また、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。そのため、本区は多様な主体の参画を促し、協働によるまちづくりの展開を模索しています。
- 本地区のまちづくりにおいても、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。

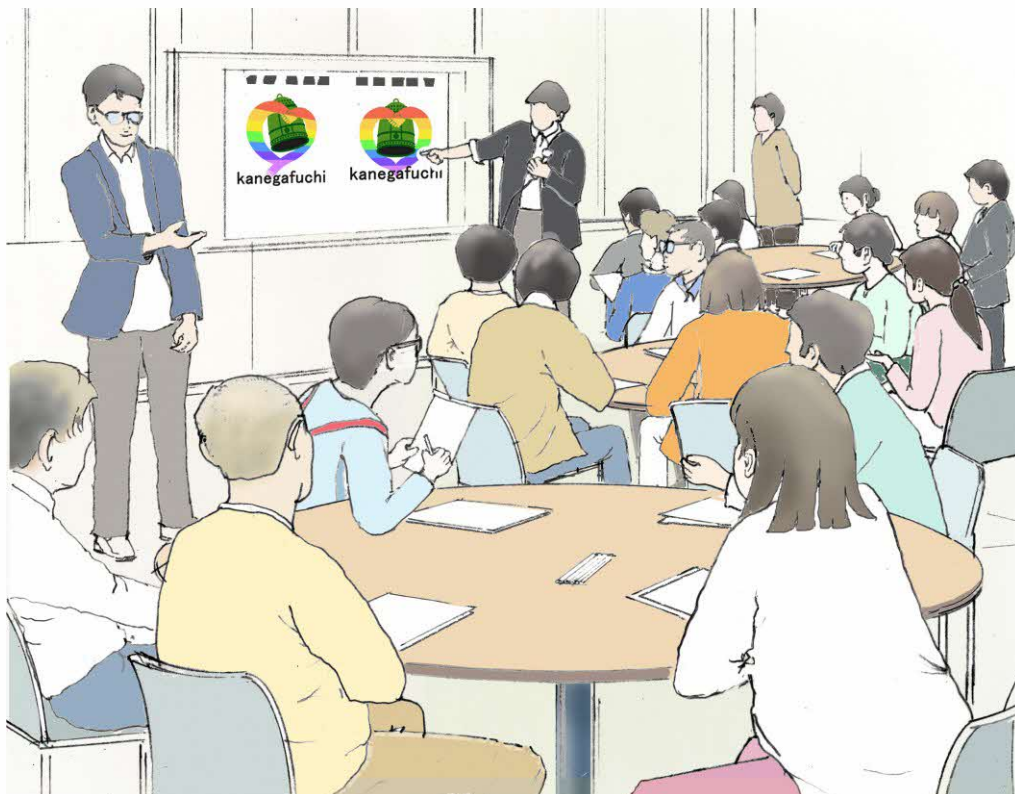
■鐘ヶ淵の魅力を区と地域とで共有するための取組の検討

- 地区住民や近隣大学等、様々な主体との協働、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。

図 3-16. 地区住民らによる意見交換のイメージ



(2) 地域コミュニティの活性化

- まちづくりには地区住民が主体的に取り組む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。

■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、地区住民等によるまちづくりを支援します。

各視点におけるイメージ図は、特定の箇所や、具体的な整備事業を示したものではありません。そのため、今後のまちづくりの進め方によっては、これらのイメージの通りになるとは限りません。

■コラム たもんじ交流農園 ～地域住民によるまちづくり～

たもんじ交流農園は、本地区北部にある 200 坪の農地で、地域の多世代の人々がふれあい、交流する空間となっています。

地主の多聞寺さんのご厚意により地域に開かれた農地であり、「まちなか農園プロジェクト」として、地域の大勢のボランティアが草を抜き、土を運んで手作りで創り上げた農園です。

墨田区産江戸野菜「寺島なす」を始め、様々な季節の野菜が育てられ、緑の少ないまちなかにとって貴重な空間になっているとともに、子どもたちの農作業体験・食育の場としても活躍しています。

図 3-17. たもんじ交流農園の様子



出典：まちなか農園プロジェクト ウェブサイト

■コラム 住民参加による駅舎デザインの検討

東武伊勢崎線竹ノ塚駅では、連続立体交差事業に伴う駅舎の更新に際して、駅舎デザインの検討に対してオープンハウス形式での住民参加のプロセスを取り入れました。

駅舎デザインのたたき台をもとに「明るい」「シンプル」「自然的」なデザインを求める多数の声が挙がり、それらを反映する形でホーム天井の一部への木組みの採用や、高架下の一部に木目調デザインの採用、さらには外壁だけでなく、ホームの屋根の一部にも透過素材を用いることにより、より明るさを感じられるデザインとなりました。

図 3-18. 東武伊勢崎線 竹ノ塚駅



出典：足立朝日

図 3-19. オープンハウスの様子



出典：令和元年9月11日
足立区長定例記者会見資料

3 鐘ヶ淵地区のまちづくり方針図

まちづくりの6つの視点で整理した取組の展開について、本地区を次に示すゾーンに分類し、地区全体で進めるものとそれぞれのゾーンにおいて進めるものをまちづくり方針図として整理します。

【 鐘ヶ淵地区】

生活道路の整備や老朽建築物の建替え、緑地整備を促進するとともに、大規模水害へ備えるため、高台まちづくりのあり方を検討します。

また、広域的な交流を支える交通ネットワークの形成を図り、安全・安心・すみよいまちを目指します。

荒川沿川については、河川敷へのアクセス性を向上させることで、うるおい空間の活用を図り、親水性の向上を目指します。

【 鐘ヶ淵駅周辺ゾーン】

住商工が調和した日常生活を支える商業環境を誘導し、地域の生活拠点としての適切な土地利用を誘導します。鐘ヶ淵駅周辺ゾーンを取り巻く道路については、「(仮称)リング道路」として位置付け、駅周辺の交通錯綜の改善や、防災性の向上に向け優先的に拡幅整備するとともに、沿道建築物の不燃化を促進します。

【 鐘ヶ淵駅前ゾーン】

鐘ヶ淵通りの拡幅整備や東武伊勢崎線の鉄道立体化を見据えて、本地区の顔ともなる駅前広場の整備により交通結節機能を高め、交通ネットワークを整えるとともに、駅前にふさわしい街並みの実現、駅周辺の土地の高度利用について検討します。

【 公共用地ゾーン】

都市整備用地や旧隅田小学校などの公共用地を活用し、地域の魅力向上・生活の利便性向上を目指します。また、鐘ヶ淵地区で行われる各種事業の推進に資する活用を検討します。

【 鐘ヶ淵通り沿道ゾーン】

交通の利便性を活かし、商業・業務機能と住宅等との複合的な土地利用を誘導し、幹線道路沿道の高度利用や、沿道建築物の不燃化による延焼遮断帯の形成を目指します。

【 東武伊勢崎線沿線ゾーン】

鉄道立体化によって鉄道敷地内に生み出される空間の利活用について関係者と検討します。

【白鬚東地区（文化・スポーツ拠点）】

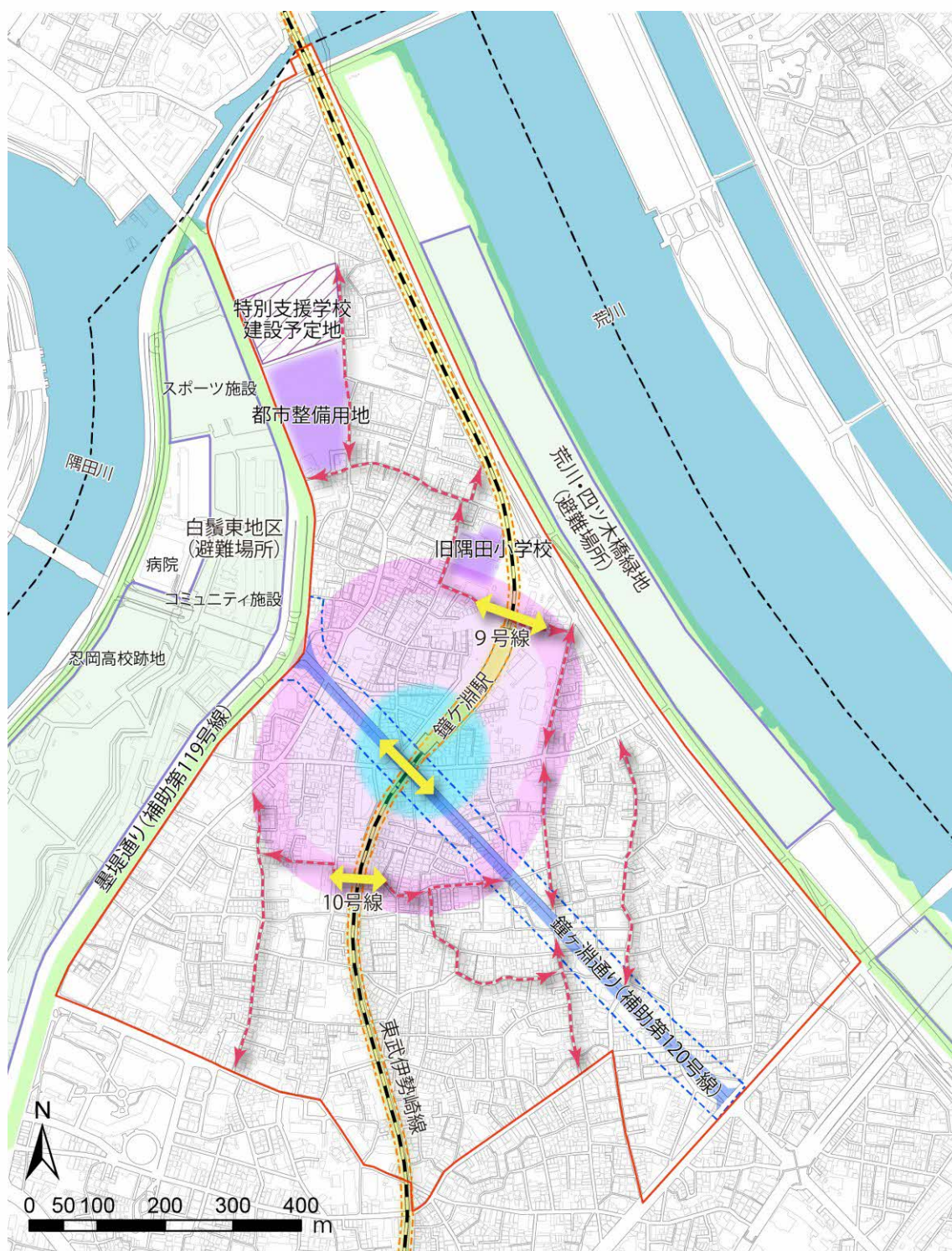
公園や学校、病院、コミュニティ施設、スポーツ施設等が立地し、区民の憩いの場であるとともに、防災拠点（避難場所）にもなっています。今後は、区民の文化・スポーツ拠点として育成します。

【荒川・四ツ木橋緑地（文化・スポーツ拠点）】

開けた眺望と区の貴重なオープンスペースがあり、避難場所にもなっています。

また、多様なスポーツ・レクリエーションが楽しまれていることから、区民の文化・スポーツ拠点として位置付け、自然環境の保全を基本とした施設整備を進めます。

■図 3-20. 鐘ヶ淵地区のまちづくり方針図



【凡例】

- | | | |
|-----------------|-------------|--------------------------|
| 鐘ヶ淵地区(約80.6 ha) | 鐘ヶ淵駅周辺ゾーン | 優先整備路線
(住宅市街地総合整備事業) |
| 避難場所 | 鐘ヶ淵駅前ゾーン | 鐘ヶ淵通り(補助第120号線)
の拡幅整備 |
| 区境界 | 公共用地ゾーン | 鉄道立体化に向けた取組 |
| | 鐘ヶ淵通り沿道ゾーン | 鉄道立体化に伴う道路整備 |
| | 東武伊勢崎線沿線ゾーン | 公共用地の活用 |

