



# 鐘ヶ淵地区 まちづくり計画

概要版

令和7年6月



ひと、つながる。  
墨田区

# 鐘ヶ淵地区まちづくり計画とは

## ■計画改定の経緯と目的

鐘ヶ淵地区(以下、「本地区」という。)では、平成28年6月に策定した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。

これまでの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、前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」(以下、「本計画」という。)を策定します。

鐘ヶ淵地区：墨田一丁目と東向島五丁目の一部、墨田二丁目、三丁目、四丁目、五丁目の全域を含めた約 80.6ha



## ■本地区で進められてきた取組

### 【墨田区の取組】

- ・住宅市街地総合整備事業(生活道路の拡幅、いちご広場の整備)
- ・鐘ヶ淵周辺地区優先整備路線9号線の特別区道路線の認定及び区域決定
- ・不燃化促進事業 ・耐震化促進事業 ・細街路拡幅整備事業
- ・木密地域不燃化プロジェクト推進事業(都と区の協力により実施)

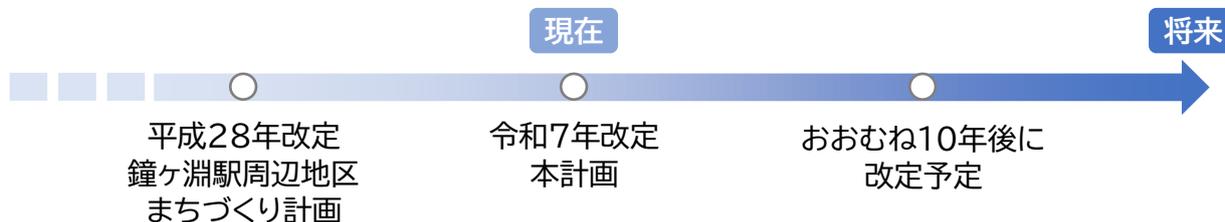
### 【東京都による取組】

- ・鐘ヶ淵駅付近の鉄道立体化の『事業候補区間』への位置付け
- ・都市計画道路補助第120号線の拡幅整備
- ・墨田五丁目都市整備用地の活用検討(特別支援学校の移転検討)

## ■計画の期間

本計画では、今後おおむね10年間を目安に取り組んでいく事項を中心にまちづくりの考え方を整理します。

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。



# これからの鐘ヶ淵地区について

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

<b>視点1</b>	▶ <b>交通ネットワークを整える</b> 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。	<b>視点4</b>	▶ <b>うるおいを取り込む</b> 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。
<b>視点2</b>	▶ <b>災害に備える</b> 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。	<b>視点5</b>	▶ <b>住環境を維持・向上する</b> 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。
<b>視点3</b>	▶ <b>にぎわいをつなぐ</b> 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。	<b>視点6</b>	▶ <b>地域への愛着を深める</b> 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。



# まちづくりの6つの視点

## 視点1 交通ネットワークを整える



駅前広場の整備イメージ

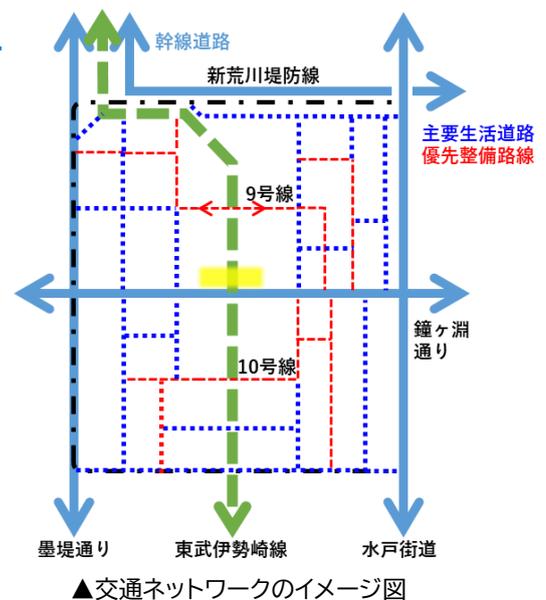
課題	鐘ヶ淵通り	<ul style="list-style-type: none"> <li>・拡幅整備事業の早期実現</li> <li>・安全な歩行環境の整備</li> </ul>
	鉄道	<ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄道による市街地の分断の解消</li> <li>・駅前交差点(踏切)における交通錯綜の改善</li> </ul>
	交通ネットワーク	<ul style="list-style-type: none"> <li>・交通結節機能の向上</li> <li>・地区内における交通ネットワークの形成</li> </ul>

### 方針(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の形成を目指します。
- 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。
- 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。

取組

- ✓ 駅周辺の交通集中緩和のための鐘ヶ淵地区内を環状につなぐ(仮称)リング道路の整備
- ✓ 地区幹線道路・主要生活道路の整備
- ✓ 鉄道立体化の促進



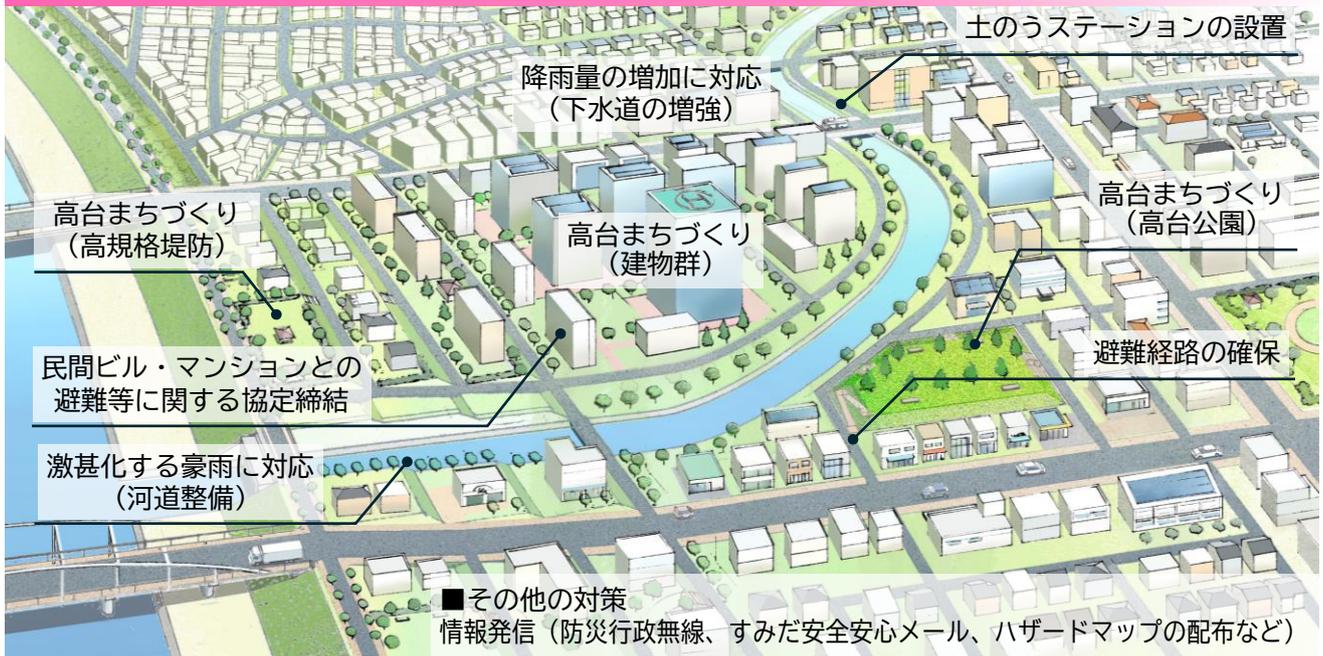
### 方針(2) 乗り換え利便性の向上

- 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。

取組

- ✓ 駅前広場の整備
- ✓ 交通結節機能の強化に向けた取組

## 視点2 災害に備える



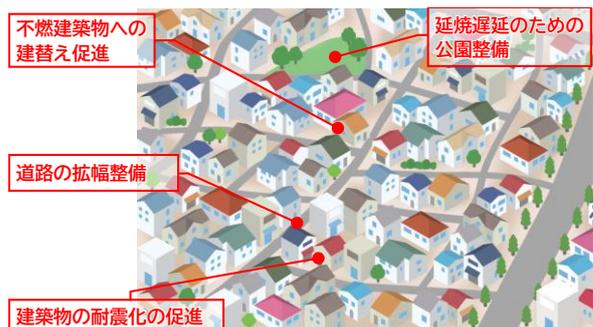
総合的な水害対策の一般的なイメージ

課題	地震・火災	<ul style="list-style-type: none"> <li>・狭あい道路や行き止まり道路の解消</li> <li>・不燃建築物への建替え促進</li> <li>・延焼遮断帯の形成</li> <li>・沿道の建築物における耐震化、不燃化</li> </ul>
	水害	<ul style="list-style-type: none"> <li>・治水施設の整備推進</li> <li>・事業者との協働による避難所・避難場所の確保</li> <li>・周辺区と連携した広域避難の体制づくり</li> <li>・高台まちづくりの検討</li> </ul>
	避難所・避難場所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・安全で円滑に移動できる避難経路の確保</li> </ul>

### 方針(1) 地震・火災への対応

- これまでに本区が進めてきた取組や不燃化特区制度により地区の不燃化を促進していきます。

- |    |  |
|----|--|
| 取組 | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 不燃建築物等への建替え促進</li> <li>✓ 緊急車両の通行や避難行動等を円滑にするための地区内道路の整備</li> <li>✓ 防災性向上に資する公園・広場の整備</li> </ul> |
|----|--|



▲木造密集市街地改善のイメージ

### 方針(2) 水害への対応

- 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。

- |    |  |
|----|--|
| 取組 | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 治水対策(国及び都への要望)</li> <li>✓ 広域避難対策(避難に関する啓発及び周知活動)</li> <li>✓ まちづくりにおける水害への対応<br/>(高台まちづくりを含む水害対策手法のあり方検討)</li> </ul> |
|----|--|

### 視点3 にぎわいをつなぐ



にぎわいのイメージ

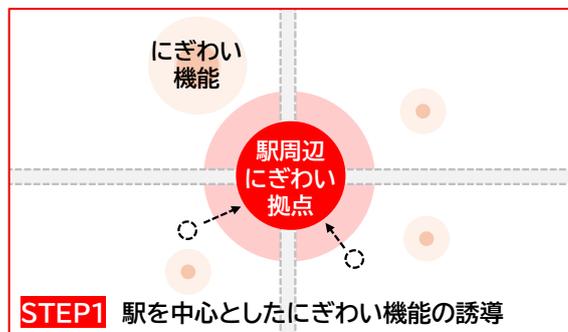
課題	駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅周辺における生活サービス機能(医療、商業、福祉など)の充実</li> <li>・駅周辺のポテンシャルを活かした土地の有効活用</li> </ul>
	鐘ヶ淵通りの沿道	<ul style="list-style-type: none"> <li>・沿道商店街の活性化</li> <li>・拡幅整備事業に伴う沿道の利活用</li> </ul>

#### 方針(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。

取組

- ✓ 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
- ✓ 公共空間等を活用した人が集まる仕組みづくりの研究



▲にぎわい機能の誘導イメージ

#### 方針(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。

取組

- ✓ まちづくりルールの導入によるにぎわい機能(商業・サービス)の誘導
- ✓ 鉄道敷地におけるにぎわい軸の形成
- ✓ 公共用地や公共空間の利活用によるにぎわい誘導



▲にぎわい拠点を核とした周辺への波及イメージ

## 視点4 うるおいを取り込む



うるおいのイメージ

### 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

### 方針(1) 水とみどりへのアクセス性の向上

- 本地区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が立地しています。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。

#### 取組

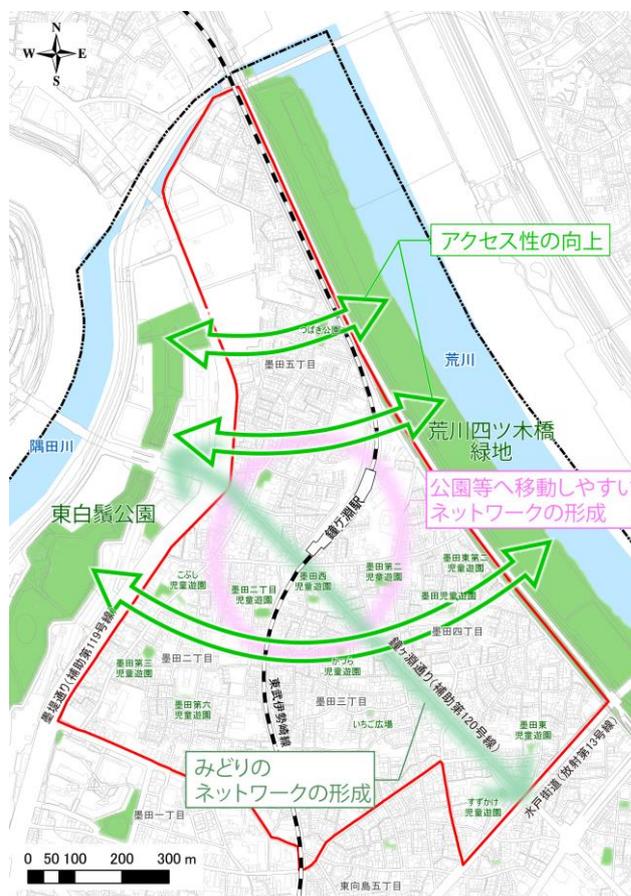
- ✓ 隣接地に広がる大規模公園や荒川等のみどりへ移動しやすい環境の整備

### 方針(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、平時は人々が憩う、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。

#### 取組

- ✓ ポケットパーク等の整備
- ✓ 駅前広場の整備に伴う憩いの空間の確保



▲河川や公園へのアクセス向上の考え方

## 視点5 住環境を維持・向上する



子育てしやすい市街地のイメージ

課題	人口・世帯	・若年世帯や子育て世帯の定住促進
	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

### 方針(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。

#### 取組

- ✓ まちづくりルールの導入検討や住まいの取得支援、子育て支援施設の整備等による良質な住環境の形成



▲区内のコミュニティ住宅の例

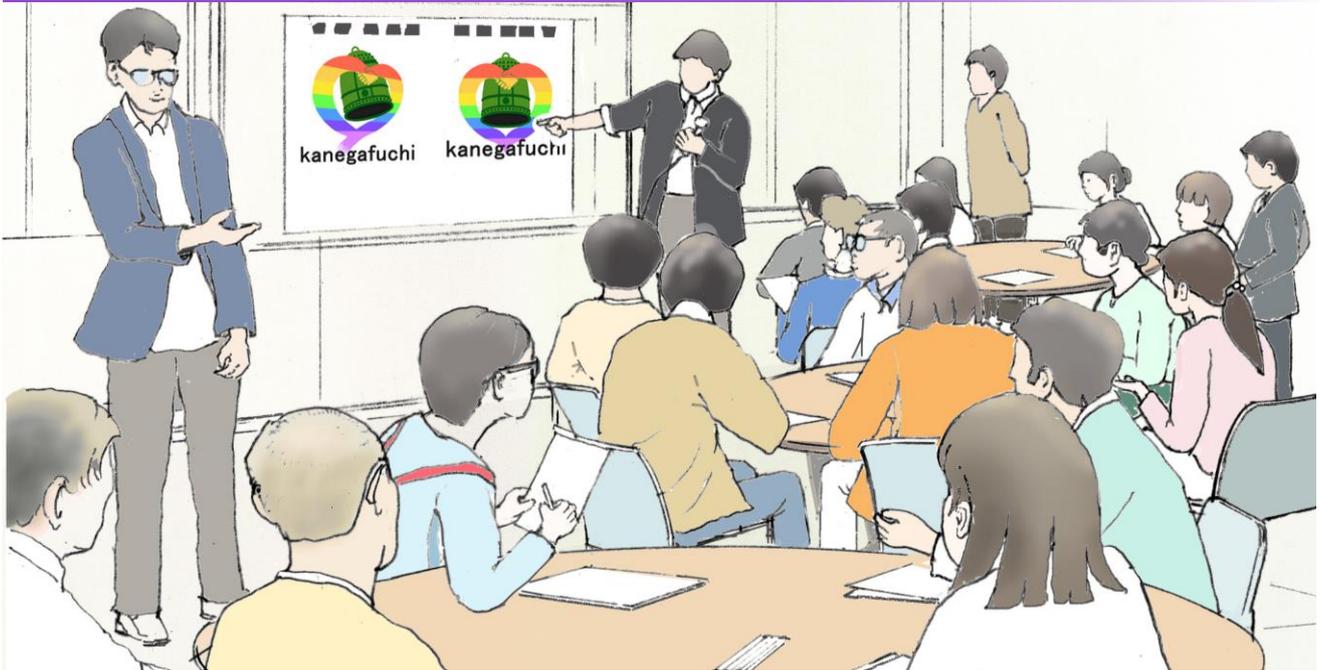
### 方針(2) 住み続けられるための仕組みづくり

- 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。

#### 取組

- ✓ 地区内に住み続けられるような仕組みづくり(コミュニティ住宅等の整備等)
- ✓ 無接道敷地等への共同建替えの支援
- ✓ 空き家の発生抑制や防犯・防火のための管理適正化及び利活用の検討

## 視点6 地域への愛着を深める



地区住民らによる意見交換のイメージ

### 課題

まちづくり手法・  
まちづくりの考え方

- ・地区実態を踏まえたまちづくりの取組検討
- ・協働によるまちづくりの体制づくり

### 方針(1) 地域の魅力を生かしたまちづくり

- 実効性のあるまちづくりを進めるためには、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取組を検討することが重要です。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。

### 取組

- ✓ 鐘ヶ淵の魅力を生かすための取組の検討
- ✓ 地域主体のまちづくり協議体の立ち上げ

### 方針(2) 地域コミュニティの活性化

- 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。

### 取組

- ✓ 区の事業や公共空間の活用を通じた支援
- ✓ 町会等との連携による地域力の向上

### まちづくりの推進体制

- 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。

本地区での取組内容の助言  
住民への情報周知

鐘ヶ淵地区  
まちづくり懇談会

魅力向上に向けた取組の  
検討・実践

(仮称)  
鐘ヶ淵地区  
まちづくり協議体

協働によるまちづくりの推進

墨田区

まちづくり施策展開・地元組織の検討支援

※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。

# 鐘ヶ淵地区のまちづくり方針図



**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。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、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。

**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と地域の生活拠点としての適切な土地利用を誘導。鐘ヶ淵駅周辺ゾーンを取り巻く道路は、「(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。

**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。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。

**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。

**計画の目標**

「墨田区住民意識調査」の結果を数値指標として目標に設定し、計画の達成状況を確認します。

	指標	基準	中間目標	最終目標		指標	基準	中間目標	最終目標
交通ネットワークを整える	交通の便に関する評価点	0.83 <small>Aブロックは第8位</small>	↗ 0.95 <small>第7位以上</small>	↗ 1.16 <small>区北部平均以上</small>	うるおいを取り込む	公園・遊び場に関する評価点	0.41 <small>Aブロックは第8位</small>	↗ 0.54 <small>第7位以上</small>	↗ 0.57 <small>区北部平均以上</small>
	交通の安全性に関する評価点	0.20	↗ 0.23 <small>区北部平均以上</small>	↗ 0.29 <small>区平均以上</small>		住宅市街地総合整備事業で整備する公園等の面積	0m <sup>2</sup>	—	2,000m <sup>2</sup>
災害に備える	災害時の安全性に関する評価点	-0.14	↗ -0.11 <small>区南部平均以上</small>	↗ 0.00	住環境を維持・向上させる	定住意向を持つ割合	85.7%	↗ 87.5% <small>区平均以上</small>	↗ 89.3% <small>第1位</small>
	不燃領域率	58.9% <small>令和4年現在</small>	70.0% <small>整備地域における目標値</small>	70.0%		生活環境に関する総合点	0.36	↗ 0.37 <small>区北部平均以上</small>	↗ 0.41 <small>区平均以上</small>
にぎわいをつなぐ	買い物の便に関する満足度	0.77 <small>Aブロックは第8位</small>	↗ 0.82 <small>第7位以上</small>	↗ 1.04 <small>区北部平均以上</small>	愛着を深める	隣近所の人情に関する評価点	0.46 <small>Aブロックは第2位</small>	↗ 0.53 <small>第1位</small>	↗ 向上 <small>第1位を維持</small>
						景観・まちなみに関する評価点	0.32	↗ 0.33 <small>区北部平均以上</small>	↗ 0.37 <small>区平均以上</small>

※本地区は区内全8地区(A~Hブロック)のうち、北部地域のAブロックに属します。

鐘ヶ淵地区まちづくり計画 **概要版** 令和7年6月

**発行元** 墨田区 都市計画部 密集市街地整備推進課

〒130-8640 東京都墨田区吾妻橋一丁目23番20号 TEL 03-5608-1111(代表)