

Ⅱ 全体構想

墨田区のめざす都市の姿と、都市計画の基本となる土地利用、都市施設等に関する方針を示します。

1 まちづくりの目標

墨田区の協治（ガバナンス）を基本理念としたまちづくりを推進し、活力ある成熟都市として持続成長していくため、区民、事業者、区など墨田区に関わる多様な主体が共感でき、ともにめざす将来像の実現に向け、まちづくりの目標を定めます。

社会構造の変化や人々の暮らしの変化に対応し、人と人、人と資源が世代や分野を超えてつながることで、住民一人ひとりの暮らしと生きがい、地域をともに作っていく社会をめざします。

下町文化にふれあい 人とつながり

『すみだらしさ』を次世代に継承するまちへ

- 隅田川や下町の風情、地域の歴史や営み、人とのつながりの中で育まれてきた文化など、すみだならではの個性を継承しながら、新たな魅力の創造につながる都市づくりを進めます。
- 個性や人々を介して墨田区の魅力と価値を高め、創造していく都市づくりを協治（ガバナンス）により進めます。
- 次世代を担う子どもたちが愛着と誇りをもって、個性豊かなすみだらしさを引き継いでいく都市づくりを進めます。

2 めざすべき都市像

墨田区のまちづくりは、まちで暮らし、働き、訪れる人々の安全を守りながら、まちが持続的に成長し、すみだらしさを後世に残していくことが重要と考えます。

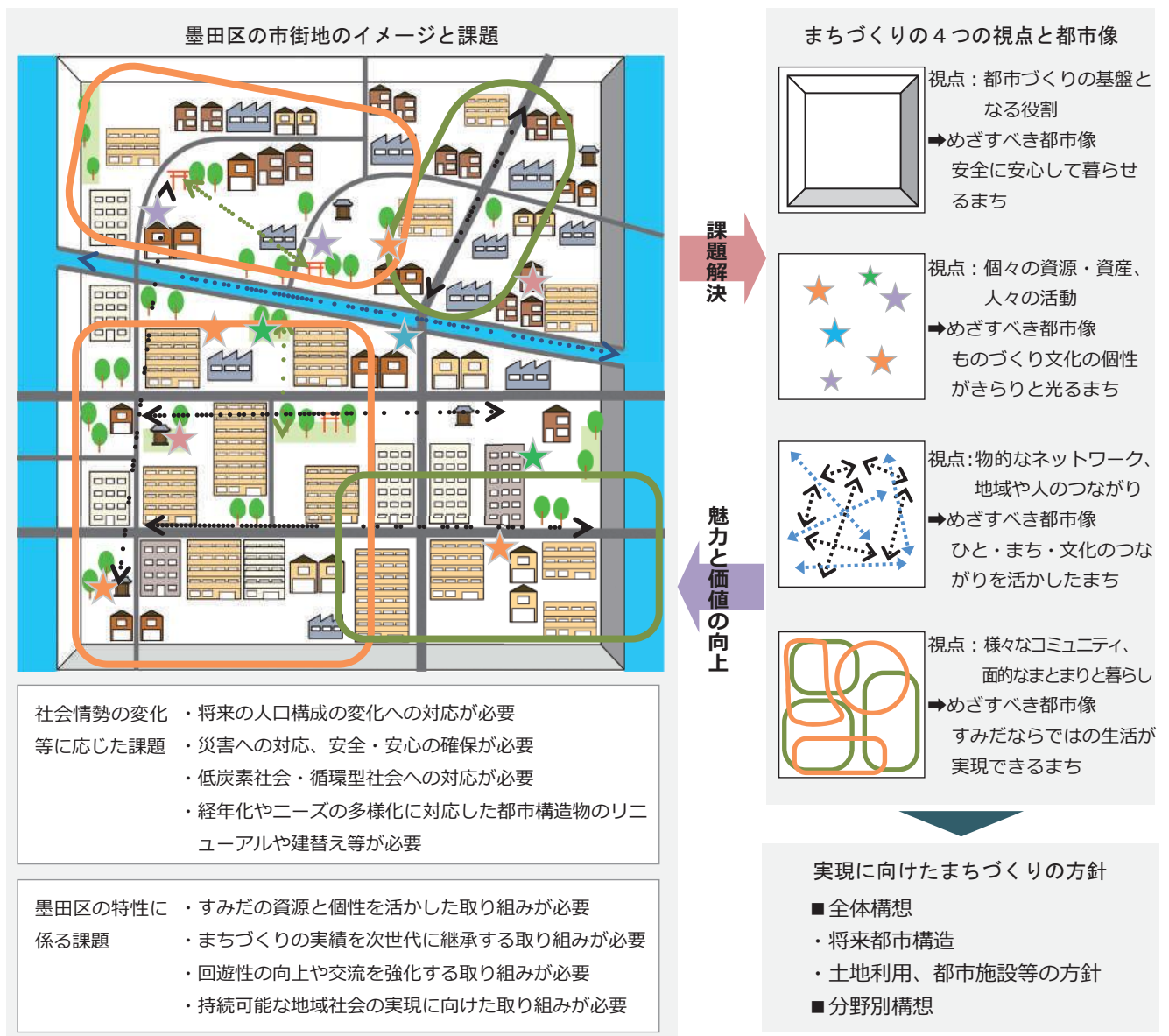
そのためにも、これまでに築き上げられてきた多種多様な産業やすみだの歴史・文化等を大切にしつつ、新たな文化や技術、価値観を取り入れながら、すみだの魅力と価値を高めていくまちづくりをめざします。

また、これまでのまちづくりの積み重ねによる都市機能の集積やインフラなどを活かしつつ、人、もの、情報のネットワークを構築しながら、文化や価値の創造につながる交流や活動の舞台となるまちをめざします。

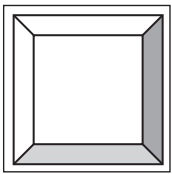
そして、個性ある様々なまちなみ、地域があり、それぞれに生き生きとした活動やコミュニティがあり、多様なライフスタイルが選択でき、実現できるまちをめざします。

こうした考えのもと、まちづくりの4つの視点とめざすべき都市像を掲げます。

■ 墨田区の市街地のイメージと「めざすべき都市像」の関係



都市像 1 安全に安心して暮らせるまち



都市づくりの基盤
となる役割

○めざす都市の姿

これまで取り組んできた地震、水害などの自然災害や火災による延焼被害などへの対策を引き続き行い、災害発生後でも被害を抑え、復旧・復興が迅速に行えるよう平常時からの防災対策を進めるとともに、地域ぐるみの防災・防犯活動を促進するなど、安全で安心して暮らせるまちをめざします。

- ・ 様々な被害想定に対応する災害対策が充実したまち
- ・ 地球温暖化に対応した都市環境や取り組みが充実したまち
- ・ 老朽建築物への対策が充実したまち

○都市づくりの基盤となるすみだの個性と魅力

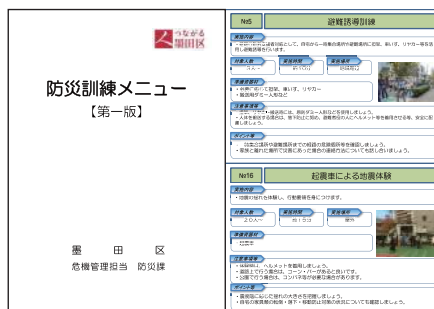
南部地域では関東大震災や戦災後に基盤整備が行われましたが、震災を免れた北部地域では基盤整備がなされないまま市街化が進み、木造密集市街地が形成されました。その結果、防災性の向上が課題となり、地域の人たちとともに災害に強いまちづくりを進め、道路や広場の整備、建築物の耐震・不燃化など防災対策等の各種事業が進んでいます。

また、地元住民等による住民防災組織、区民消防隊などの防災活動が区内全域で行われています。さらに、災害対策に加え、地域ぐるみの防犯対策が進んでいます。

こうしてハード・ソフト両面で取り組んできた安全・安心まちづくりは、墨田区のまちの土台となるものであり、今後もまちづくりの資産として地域コミュニティの活性化とともに持続発展させていくことが重要です。

○すみだの「都市づくりの基盤となる役割」のキーワード

- ・ 密集市街地における防災まちづくりの取り組み
- ・ 下町らしさ、地域における人のつながり、住民・企業等の連携、地域力を活かした防災まちづくり・防犯まちづくりの取り組み



防災訓練メニュー

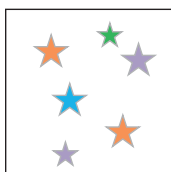
出典：防災訓練メニュー【第一版】
墨田区危機管理担当防災課



地域の安全点検

出典：墨田区ホームページ

都市像 2 ものづくり文化の個性がきらりと光るまち



個々の資源・資産、
人々の活動

○めざす都市の姿

地域の歴史・文化や産業、河川や下町らしいまちなみなど、すみだらしさを表す個々の資源を大切に、墨田区の魅力を高めるとともに、多様な文化や交流を通じて、新たな価値が創造されるまちをめざします。

- ・ 商店や工場の個性が磨かれ、地域の質や価値が高まるまち
- ・ 人々の営みや水とみどり、すみだらしい地域資源があるまち
- ・ 地域らしさの発信、地域資源を活かした活気あるまち

○まちづくりの資源となるすみだの個性と魅力

江戸時代から人々に親しまれてきた隅田川や、荒川、北十間川などの水辺空間、先人が築き上げてきた歴史や伝統、産業が墨田区の魅力を生み出しています。

現在、墨田区は区内全域にわたって、住商工が混在・調和した市街地が形成され、まちなみに個性が生まれています。近年では、商店や工場の個性や特徴を活かした活動なども進み、地区の魅力づくりにもつながっています。

また、こうした個々にある資源を継承し活用しながら、新たな価値の創出や地域活動の活性化につながっている様々な取り組みも生まれています。その活動は多様な用途の建築物の混在と相まって、居住者、商人、職人など様々な人々やライフスタイルのつながりなど、コミュニティが形成されることにより、都市の安全性や活力の向上につながります。

こうした自然、歴史や伝統、産業や地域の活動を基礎としつつ、まちづくりの新しい動きと融和しながらまちの個性を発揮し、魅力を高めていくことが重要です。

○すみだの「個々の資源・資産、人々の活動」のキーワード

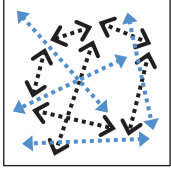
- ・ 伝統工芸や生活用品などの多種多様な工場、企業
- ・ 個々の商店、新たな出店を支援する商店街振興の取り組み
- ・ 小さな博物館、現代アート、下町的生活文化
- ・ 旧中川や北十間川など水辺を活かした公園、向島百花園や旧安田庭園、錦糸公園等の多彩な公園
- ・ 下町の情緒、江戸文化、花街、神社仏閣 など



町工場見学イベント（スミファ）

出典：墨田区ホームページ

都市像3 ひと・まち・文化のつながりを活かしたまち



物的なネットワーク、
地域や人のつながり

○めざす都市の姿

隅田川や内部河川などの豊かな水辺と、これらに育まれた緑や暮らし、産業の場など、まちや文化のつながりを大切にするとともに、都心への近接性や交通至便な環境を活かし、多様な人々が交流する、にぎわいと活力の感じられるまちをめざします。

- ・魅力的な都市の空間を、安全・安心に回遊できるまち
- ・低炭素社会・循環型社会への対応、ストックの活用や更新ができるまち
- ・都市内をめぐる水とみどりのネットワークのもと、質の高い公共空間や人がつながり多彩な活動が行われる場があるまち

○多様なネットワークを形づくるすみだの個性と魅力

墨田区の交通・交流に関して、隅田川や北十間川などの河川の流れ、水辺と隅田公園、親水公園など水と緑のつながり、街路樹のある通りなどハード面での資源があります。また、道路・鉄道・バス・舟運など複数の交通機関が連携した効率的で快適な交通体系や、まち歩き観光ルートやガイドツアーでの交流などソフト面の資源があります。

こうした住む人・働く人・訪れる人の交流とつながりを活かしながら、都市に活力を生み出す環境づくりが重要です。

○すみだの「物的なネットワーク、地域や人のつながり」のキーワード

- ・隅田川や北十間川などの河川の流れ、水辺と隅田公園、親水公園など水と緑のつながり
- ・下町の路地空間や生活道路、道路ネットワーク、鉄道・バス・舟運など複数の交通機関が連携した効率的で快適な交通体系
- ・多様な商業、工業の立地と異業種間のつながり、サプライチェーン
- ・下町らしさ、地域コミュニティ、人と人のつながり
- ・住む人・働く人・訪れる人の交流とつながり など



公園・緑道の例（大横川親水公園）



舟運コースの例（江戸東京再発見コンソーシアム・船めぐり）

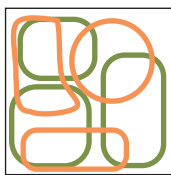
出典：江戸東京コンソーシアム ホームページ



まち歩きルートの例

出典：墨田ウォーキング 2018

都市像4 すみだならではの生活が実現できるまち



様々なコミュニティ、
面的なまとまりと
暮らし

○めざす都市の姿

住商工が調和し、地域コミュニティに根差した伝統文化のある下町らしい生活環境を大切にするとともに、地域への愛着や誇りを育みながら、多様な人々が暮らしやすいまちをめざします。

- ・多様なライフスタイルに対応し、誰もが暮らしやすいと実感できるまち
- ・多様な機能の集積を活かし、職住バランスのとれたにぎわいと活力を感じるまち
- ・人々が暮らすまち、生き生きと働くまち、訪れる人々と交流するまち
- ・水とみどりを身近に感じ、守り育むまち

○すみだらしい暮らしを彩る個性と魅力

墨田区ではこれまで、防災の取り組みをはじめ、良好なまちなみづくりや観光交流イベントなど、様々なまちづくり活動が行われています。

これらの活動は、町会を単位とした取り組みや事業のみならず、まちづくりの目的や内容、市街地の状況等に応じて、活動の主体も様々です。民間の大規模事業をきっかけに、周辺のまちづくりが生まれた事例もありました。また、こうした活動を契機に、複数の活動団体間や地域間の交流が生まれ、多様なまちづくりの展開につながる場合もあります。

こうしたまちの実情や状況に応じ、臨機応変に対応できる地域力を大切にしながら、様々な取り組みを新たなまちの魅力や活力へとつなげていくことが重要です。

○すみだの「様々なコミュニティ、面的なまとまりと暮らし」のキーワード

- ・下町らしい職住学遊の近接、多様な用途が共存する市街地
- ・隅田川・荒川などの大規模河川による水辺環境の恵み
- ・地域ごとの伝統行事や祭り、舞台となる神社仏閣
- ・子どもからお年寄りまで、単身世帯や子育て世帯、増加する外国人など多様化するニーズと価値観に対応できるまち
- ・様々な目的の活動団体のまとまり・コミュニティ など



様々な活動がみられる錦糸公園



様々なイベント活動（おもてなしシンポジウム）

3 将来の都市構造

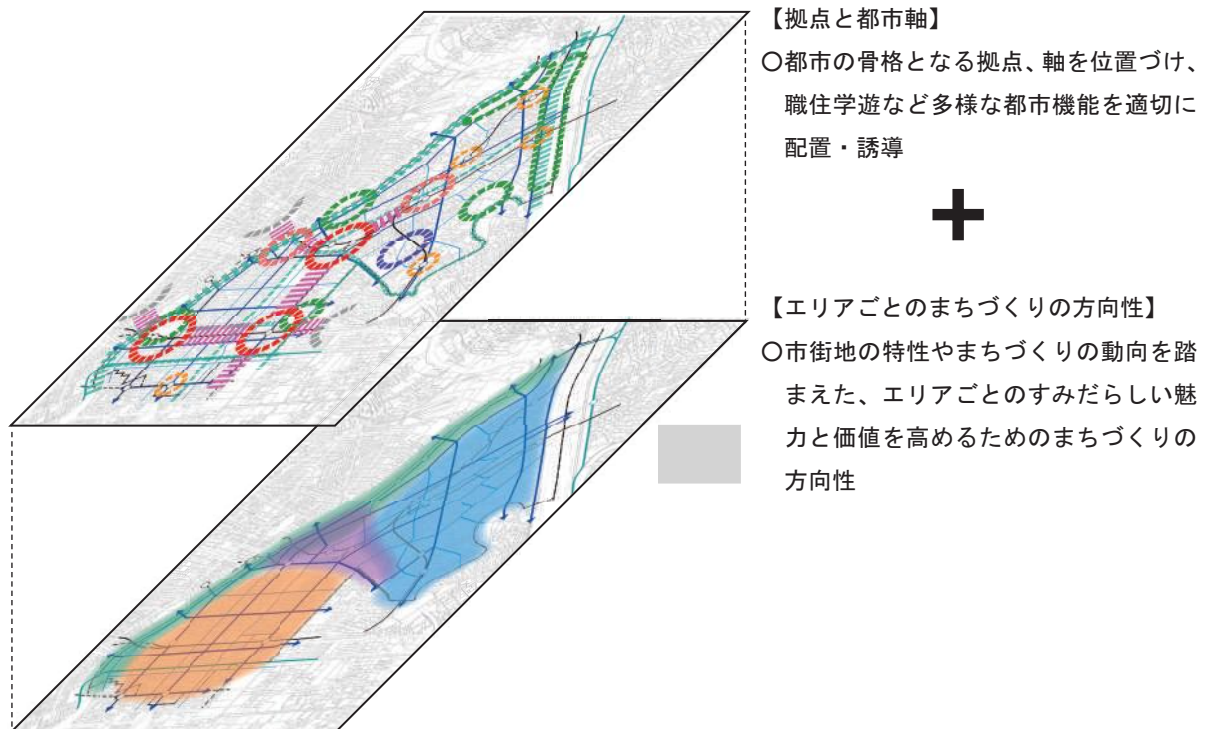
都市づくりを進めていくにあたり、地域特性を踏まえたエリアの設定、都市機能を適切に配置する拠点や都市軸の設定により、都市の個性と魅力を踏まえたまちづくりを誘導します。

まちの成り立ちの違いにより、解決すべき課題や活かすべき個性には違いがあります。その違いを踏まえ、拠点や都市軸における都市機能の効果を周辺地域に面的に波及させる視点を持ち、都市づくりを進めていくことが重要です。

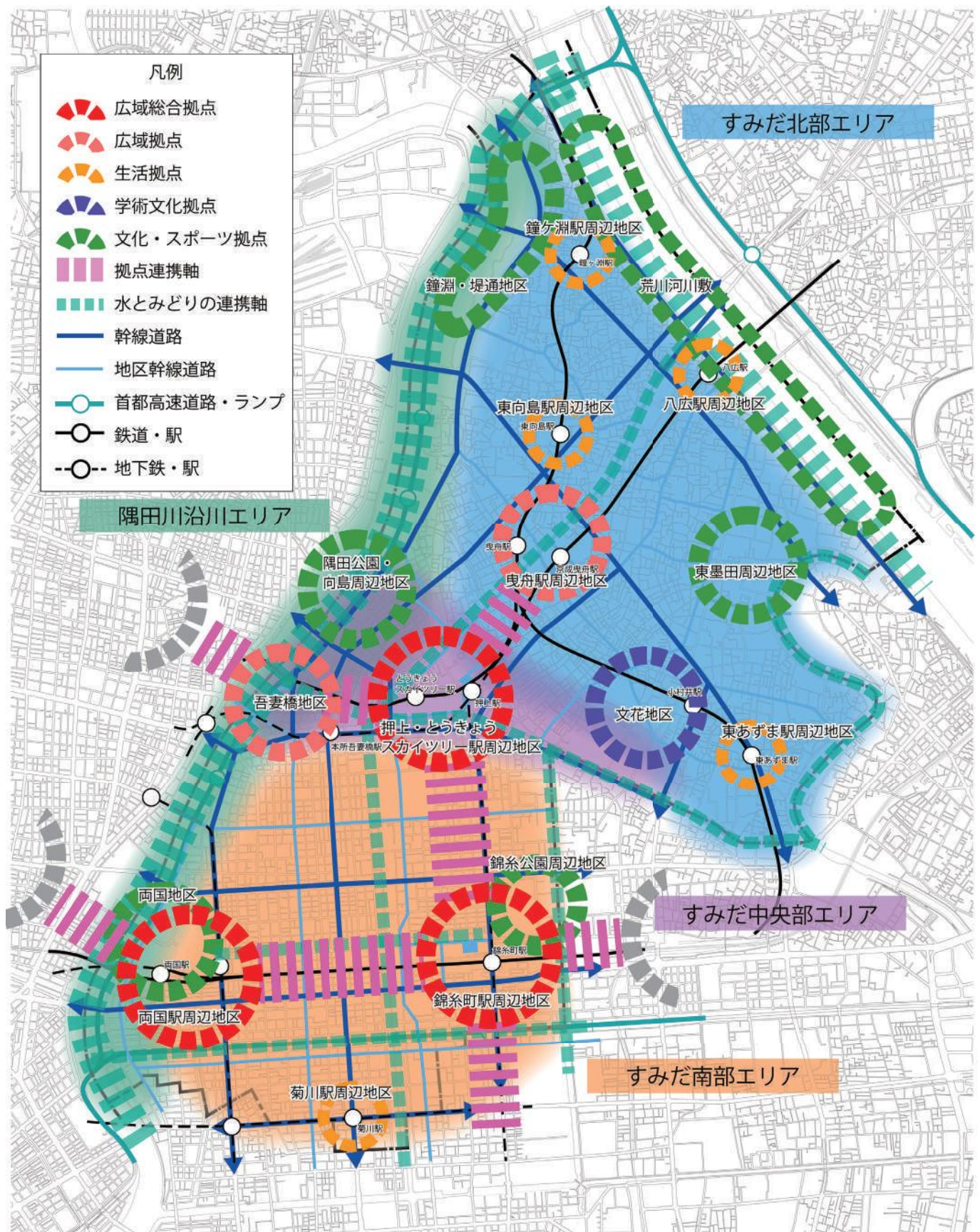
「エリアごとのまちづくりの方向性」は、地域の成り立ちや現在の土地利用、市街地整備の動向を踏まえたまちの特徴や、地区ごとの個性を活かし、魅力や価値の創造につなげていくための将来の方向性を示すものです。

「拠点と都市軸」は、人々の日常生活や都市・経済活動を支える職住学遊など多様な都市機能を適切に配置・誘導するための「拠点」と機能や性格の異なる各拠点を相互に補完しあい、区全体に広げていく「都市軸」を位置づけ、将来の都市の骨格を示すものです。この都市構造は、墨田区のまちづくりを進めていく上で基本となるものであり、また、東京都をはじめとする関係機関との協議・調整を行う場合などに活用していきます。

■将来都市構造図の構成



■将来都市構造図



(1) エリアごとのまちづくりの方向性

これからのまちづくりの推進に向けて、墨田区の成り立ちやめざすべき方向性など都市の物理的特性から捉えたエリアを設定し、それぞれの個性を活かしながら区全体の魅力や価値の向上につなげます。

①すみだ北部エリア

◆まちづくりの方向性

- 下町らしい風情ある雰囲気や歴史・文化を育みつつ、地域とともに災害に強い安全性の高いまちなみを形成します。
- 鉄道の立体化や都市計画道路整備、木造密集市街地の改善に係る事業など市街地整備を通じて、新たな魅力ある空間や交流を生み出す場づくりを進めます。
- 生活道路や身近なみどりの創出を図りつつ、荒川など周囲の豊かな自然環境とのつながりを形成し、快適でうるおいのある市街地環境づくりを進めます。

◆エリアの成り立ちや特性

元来複数の村が所在した地域で江戸時代への生鮮野菜の供給地として発展しました。明治時代には川沿いに工場が置かれるようになり、明治22(1889)年には鐘ヶ淵地区に紡績工場（後の鐘紡、現クラシエ）が操業を開始するなど、次第に工業化が進みました。加えて、東武鉄道や京成電鉄の鉄道敷設が行われ、特に関東大震災後に人口が急増し、昭和7(1932)年には向島区が設置されました。また、江戸時代より頻繁に発生していた洪水対策として、明治末年より荒川放水路の整備が着手され、昭和5(1930)年に完成しました。

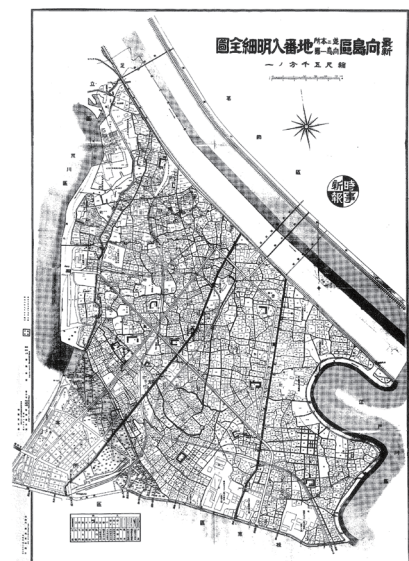
戦時中、空襲で向島区の約57%が焼失し、大きな被害を受けました。京成線東側の現在の押上一、三丁目の一部（約9.6ha）で戦災復興土地地区画整理が実施されましたが、大半が旧街区のまま復興した

ため、市街地の大半は旧来の狭く屈曲する道路のまま住宅や工場が建ち並び、産業のまちとして復興する一方、木造密集市街地が形成されました。

戦後の東京への人口・産業の集中に対し、昭和30年代半ばより工場立地の抑制政策がとられたため、多くの工場と従業員が転出しました。そして、工場の跡地に公営住宅や民間の団地が建設されるなどし、まちの様相は変化していきました。市街地の防災対策の必要性が高まる中、昭和43(1968)年に白鬚東地区防災拠点の建設が都市計画決定され、広域避難場所や高層の住宅団地が建設されました。

このように、都市基盤が未整備のまま市街化が進んだエリアで、木造密集市街地の改善など防災まちづくりが進展しています。また、大規模な住宅団地や低層で多くの路地空間などを持つ下町らしい風情あるまちなみが共存するエリアです。

図Ⅱ-1 昭和八年最新向島区地番入明細全図



墨田の地図 一その二 一より転写

②すみだ中央部エリア

◆まちづくりの方向性

- すみだの豊かな歴史・文化と、市街地開発等による新たな都市空間・都市施設が融合した、すみだ固有の魅力とにぎわいのあるまちづくりを進めます。
- 隣接区と連携した観光交流の拠点として、すみだの顔にふさわしい活力あふれる市街地環境づくりを進めます。
- 隅田川・北十間川のつながりなど水とみどりのネットワークを形成し、安全で快適に歩ける回遊性の高い交流空間づくりを進めます。

◆エリアの成り立ちや特性

江戸時代、大部分が武家地として発展した本所と、田園が広がる向島の中に位置し、牛嶋神社や三囲神社、長命寺など有名寺社が多く参詣者を集めました。著名な文人墨客も訪れるなど、江戸近郊の代表的な行楽地として発達しました。明治時代には、東武鉄道の延伸により吾妻橋駅（現とうきょうスカイツリー駅）が設けられ、鉄道と北十間川とを結ぶ船堀が整備され、陸運と舟運、旅客や貨物の集まる交通結節点として発展してきました。大正12(1923)年の関東大震災で、まちは壊滅的打撃を受け、現在の震災復興土地区画整理事業が実施されました。

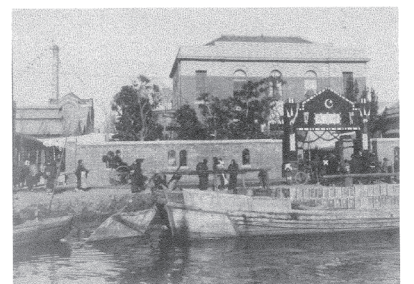
空襲により再び焼失しましたが、戦後、押上地区の一部は震災復興土地区画整理が実施されました。周辺には日本初の生コンクリート工場が立地するなど、高度経済成長を支える各種企業の立地が進みました。モータリゼーションの発展により、平成5(1993)年に東武鉄道は伊勢崎線での貨物輸送を廃止し、以来都心における大規模な未利用地としてその再開発が期待されました。

この間、隅田川沿いではアサヒビール吾妻橋工場の再開発が行われ、リバーピア吾妻橋が平成2(1990)年竣工しました。

業平橋駅の旧貨物ヤード跡は新タワー建設地となり、平成24(2012)年5月に東京スカイツリー®を含む日本有数の観光拠点・東京スカイツリータウンが開業し、まちなみは大きく変貌を遂げることとなりました。隣接する浅草周辺から隅田川を渡って歩いてくる観光客の流れも多く、墨田区側の船着場が積極的に使われるようになったこともあり、新たなまちの顔としての役割が求められています。加えて、北十間川でつながる文花地区には大学研究施設が整備されるなど、新たなまちづくりが期待されています。



貨物ヤードと船渠（ドック）の様子（昭和22年）



花王吾妻町工場落成式（吾妻町／現墨田区文花・花王すみだ事業場）（大正12年）

③ すみだ南部エリア

◆ まちづくりの方向性

- 地域の歴史や文化を守り育みながら、これらを活かした地域固有の魅力とにぎわいのあるまちづくりを進めます。
- 整った都市基盤を活かしながら、個々に魅力あるスポットや快適な歩行者空間づくりを進めるなど、回遊性が高く交流を育む市街地環境づくりを進めます。
- 成熟した市街地の建替え等更新を通じて、まちの質的向上や地域によるマネジメントの促進など、まちの価値を高め持続的なまちづくりを進めます。

◆ エリアの成り立ちや特性

明暦3(1657)年の大火の後に、武家屋敷や町屋・寺社などの移転先としてこのエリアの開拓が計画され、第二次開発後の元禄初年以降、下級旗本や御家人の屋敷が広く展開する武士の新興住宅地が形成されました。また、この本所開拓の過程では横十間川や縦川など人工河川が開削され、物流の動脈ともなり、河岸地を拠点に町人地も展開し、都市化を進めました。

明治11(1878)年に、当該エリアには本所区が設置され、当時、戸数は14,500戸あまり、人口は43,952人でした。近代化をめざす国の殖産興業政策により、近代工業発祥の地として、掘割に沿って大規模工場が立地し、数多くの町工場が集まって、化学や機械・金属、出版・印刷など様々な工業が発展しました。

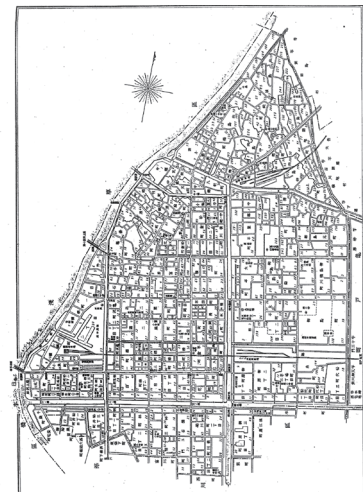
大正12(1923)年9月1日の関東大震災により、本所区は95%を焼失しましたが、翌年からは震災復興区画整理が開始されました。復興事業では他に、江戸時代に形成された道路を拡充し、新たな幹線道路の建設が進められ、公園や鉄筋の小学校、下水道施設、同潤会住宅等の整備などが行われました。

昭和20(1945)年3月10日の東京大空襲などの空襲により、本所区の96%が再び焼失する壊滅的な被害を受け、戦後、江東橋、錦糸町の一部で戦災区画整理事業が実施されました。

昭和40～50年代には、両国駅及び錦糸町駅の周辺を中心とした市街地整備が進みました。昭和59(1984)年、両国国技館が完成し、翌年1月より本場所は蔵前から両国に戻りました。隣接する江戸東京博物館の建設などとあわせて、

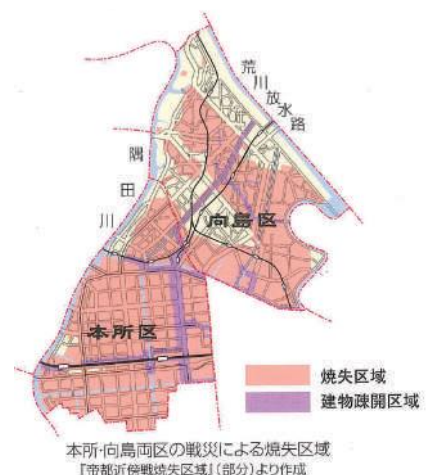
伝統・文化を活かしたまちづくりを展開しています。また、錦糸町駅周辺では、東京都による東の副都心の取り組みと、貨物駅や精工舎跡の再開発により、住宅に加え商業・オフィスや文化施設など高次都市機能の集積・整備が進みました。現在では、こうした住宅や商業業務施設などの経年化に伴う更新の必要性が高まりつつあります。

図Ⅱ-2 大正元年本所区地籍地図
(町丁別本所区全図)



墨田の地図—その二—より転写

図Ⅱ-3 本所向島区の戦災による焼失区域



④ 隅田川沿川エリア

◆ まちづくりの方向性

- 隅田川によって育まれた歴史文化、豊かなみどりを守り育みながら、多くの人々が集い交流する場にふさわしい魅力ある環境づくりを進めます。
- 沿川の市街地と水辺の連続性、一体性の感じられる市街地環境づくりを進め、快適でうるおいのあるまちづくりを進めるとともに、都市の活力を高めます。

◆ エリアの成り立ちや特性

中世より隅田川を利用した運送が経済を支え、江戸幕府が開かれて以降は、その川岸や川に通じる運河の周辺に、多くの倉庫が立ち並び運送業や旅客業が発達しました。また、屋形船や釣り舟、猪牙舟（ちょきぶね）、渡し舟なども発展して、交通の軸としてだけでなく、川遊び、堰堤（せきてい）での花見など多くの市民の行楽地として親しまれていました。

明治期以降、隅田川の船便による交通手段の利便性から、川沿いに多くの工場が建てられ、しだいに工業地帯化しました。一方で、幾多の洪水被害に見舞われました。特に明治 43(1910)年の大洪水では、7,063 か所の堤防が決壊、浸水家屋 51 万 8 千戸、被災者 150 万人と広範囲にわたって被害が起きました。これを契機に、政府はかねてより懸案とされてきた荒川放水路の掘削を決定し、北区岩淵から直接東京湾への放水路の建設が始められました。



明治 43 年の大洪水
墨田の今昔写真集(墨田区文化観光協会)より転写

約 20 年の年月を費やして、昭和 5 (1930)年に荒川放水路が完成し、隅田川は荒川の支流とされました。その後も水害は続き、戦後の昭和 22 (1947) 年のカスリーン台風などで被害を受け、カミソリ堤防と呼ばれる高い堤防が建設されました。

高度成長がもたらす恩恵の一方で、工場や家庭からの有害な排水の増加は、隅田川の水質を悪化させ、また高いカミソリ堤防などの治水工事は、水の都の景観を失わせることになりました。隅田川に沿って、首都高速道路と墨堤通りなどの幹線道路が整備され、北部では東白鬚防災団地やマンション、学校、病院等の比較的大規模な建築物が立地する市街地が形成されました。南部では、一部に大規模施設も立地していますが、中低層の事務所・工場・住宅が混在する市街地が形成されました。

川沿いには寺社や庭園などの歴史文化を色濃く残すとともに、工場や倉庫、住宅団地などのまとまった土地利用等、多様なまちなみがみられます。水辺の再生・活用とともに、隅田川と市街地との一体的なまちづくりが求められています。

(2) 拠点と都市軸

1) 拠点

墨田区の個性や魅力を生みだし、各種機能の集積を誘導・育成する地区を「拠点」として位置づけ、その集積状況や地域の特性にあわせて多様な「拠点」を形成し、都市の活力やにぎわいを高めます。

① 広域総合拠点

東京東部地域の生活ニーズに応える商業機能、江戸時代からの重層的な歴史・文化やこれに並び立つような先進性を備えた交流機能、多くの就業者を抱える業務機能など多様な都市機能により広域から人を集める機能を持ち、墨田区の魅力とにぎわいづくりをリードする地区を広域総合拠点と位置づけます。広域拠点としての機能も持つ広域総合拠点では、区民の多様なニーズに応えられる地区として、多様な機能の集積・育成を図ります。

また、既存の商業・業務施設など、建替え等更新の必要性が高まることから、拠点機能の維持が図られるよう適切な更新を進めるとともに、各拠点にふさわしい新たな魅力づくりや多機能化を図ります。

【錦糸町駅周辺地区】

錦糸町駅周辺地区は、商業・業務・娯楽施設が高度に集積しているほか、区民の憩いの場である錦糸公園も立地しています。また、宿泊施設や大規模商業施設、音楽ホール、総合体育館などが立地し、J R総武線や地下鉄半蔵門線が乗り入れており、バスターミナルがあるなど交通利便性が高い地区です。

このため、商業・業務機能の適正な集積を進め、魅力と活力を高めていき、広域総合拠点として整備・育成します。

【両国駅周辺地区】

両国駅周辺地区は、既存の業務施設に加え、両国シティコアや国際ファッションセンター等の拠点的な業務施設、江戸東京博物館や国技館、すみだ北斎美術館等の国際的な文化施設など、広域的で多様な機能が立地した地区です。さらに、新たな宿泊施設や隅田川沿いのリバーセンターの建設など、魅力ある文化・観光機能が充実する地区です。

今後も、墨田区の歴史・文化を活かした国際文化観光都市にふさわしい景観形成や回遊性の高い魅力ある空間づくりなど、広域総合拠点として整備・育成します。

【押上・とうきょうスカイツリー駅周辺地区】

押上・とうきょうスカイツリー駅周辺地区は、墨田区のほぼ中央に位置し、東武伊勢崎線・京成押上線・都営地下鉄浅草線・東京メトロ半蔵門線の4線が集中する交通結節点で、東京スカイツリー®の開業により多くの人々が訪れるようになり、区内各所を結ぶ観光拠点としての性格を持った地域です。

今後も高度な商業・業務・文化・居住機能の集積を図るとともに、高い防災性を備えつつ、北十間川との連続性を創出するなど周辺の開発整備とあわせた魅力ある快適な都市空間を形成し、多機能な広域総合拠点として整備・育成します。

②広域拠点

買回り品などの商業やサービスのほか、娯楽、文化など区民の多様なニーズに応えられる地区、広域総合拠点と連携して一帯の個性や魅力を高めることが期待される地区を広域拠点と位置づけます。生活拠点としての性格も持つ広域拠点では、日常生活に関するあらゆる機能の集積を進めます。

【曳舟駅周辺地区】

曳舟駅周辺地区は、東武伊勢崎線の曳舟駅、京成押上線の京成曳舟駅を通じて区北部地域をつなぐ要の位置にあります。これまで、主に京成曳舟駅周辺において、連続立体交差事業や再開発事業等により、広域的な生活の拠点として整備が進められてきました。

引き続き、駅とまちとの一体性を高めるため、再開発事業等により土地の高度利用を推進し、地区内の密集市街地の解消や道路等の都市基盤の整備を進めるとともに、物販やその他のサービス機能、質の高い都市型住宅の集積を図るなど、区北部地域の広域拠点として整備・育成します。

【吾妻橋地区】

吾妻橋地区は、複合開発により、区庁舎、すみだリバーサイドホールが立地し、墨田区の行政拠点となっているほか、大規模な商業・業務施設、高層住宅が立地しています。また、都内有数の観光地の一つである浅草と押上・とうきょうスカイツリー駅周辺地区の中間に位置し、新たに観光面での重要性も高まっている地区です。特に、浅草駅からの来訪者が多く、隅田川に架かる吾妻橋は、東京スカイツリー®など墨田区を眺めるビューポイントになっています。

このため、隅田川沿いや北十間川沿いにおける水辺に顔を向けたまちづくりを進め、隣接する押上・とうきょうスカイツリー駅周辺地区と連携した区の中心核を形成する広域拠点として、高度利用を図り、また、ランドマークとなる建築物などを活かし、墨田区の玄関口としてふさわしい魅力ある地区として整備・育成します。

③生活拠点

区民に最も身近で利用頻度の高い店舗等が集積する地区を生活拠点と位置づけます。生活拠点では、日常生活に対する商業やサービス機能の整備・育成を図ります。

【鐘ヶ淵駅周辺地区】

鐘ヶ淵駅周辺地区は、住商工が調和し、駅前には日常生活を支える近隣型商業が集積する地区です。現在、防災拠点である白鬚東地区への避難路となる鐘ヶ淵通り（補助 120 号線）の拡幅整備と沿道の不燃化促進による延焼遮断帯の形成を目指し、街路整備と沿道まちづくりの一体的な整備が進められています。

このため、住商工が一体となったまちの特徴を活かしながら、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します。また、東武伊勢崎線との立体交差化、駅前広場等の駅周辺の整備、公共施設（旧隅田小学校、都市整備用地）の有効活用を進め、商業、サービス機能、質の高い住宅の一層の整備・育成を図ります。

【八広駅周辺地区】

八広駅周辺地区は、京成押上線の荒川鉄橋架替え工事や連続立体交差により側道が整

備されるなど、駅周辺の利便性が高まった地区です。

このため、鉄道高架下の活用やゆりのき橋通り（補助 120 号線）の拡幅などによる沿道のまちづくりを促進し、駅前広場や道路等の都市基盤を整備するとともに、商業やサービス機能を整備・育成します。

【東あずま駅周辺地区】

東あずま駅周辺地区は、昭和 59(1984)年に完了した立花一丁目地区第一種市街地再開発事業により、近隣の生活の拠点としての機能が高まった地区です。

このため、再開発事業地区における施設の適正な維持管理を促進し、区北東部の生活拠点としての商業・サービス機能の維持・充実を図ります。

【菊川駅周辺地区】

菊川駅周辺地区は、新大橋通りや三ツ目通りに沿って日常生活に関連する商業施設が見られます。地下鉄等の交通利便性の高さから、人口が増加している地区です。

このため、墨田区の南部地域における生活拠点として、商業やサービス機能等の整備・育成を図り、日常生活の利便性を高めます。

【東向島駅周辺地区】

東向島駅周辺地区は、中低層の住宅と日常生活に関連する商業施設が共存する下町らしさのあるまちなみで、集合住宅等の建設が進んでいることから、鉄道駅の乗降客も増加しつつあります。

このため、地区の生活利便性の向上を図るとともに、学校が近接する地域性を踏まえた整備・育成を図ります。

④学術文化拠点

多様な産業が集積する墨田区において、学術研究の進展により、経済・社会の発展につながる知的ストックを構築するとともに、高度な教育、人材育成や企業の発展等につながることを期待されます。

学術文化拠点では、大学や研究機関と地域、企業等が連携した地域の活力向上につながる拠点としての整備・育成を図ります。

【文花地区】

文花地区は、旧すみだ中小企業センター及び学校跡地における大学開設や、都営住宅建替え、大規模事業者による建替え等の動向を踏まえ、地域の暮らしと教育・文化・産業が調和するまちづくりを進め、地域の活性化を図ります。また、安全・安心で快適な生活環境の形成とともに、地域の下町らしい風情あるまちなみとの調和や北十間川を活かした親水空間の創出など、地域の資源を活かしながら新たな文化を取り入れ発展していく魅力あるまちづくりをめざします。

⑤文化・スポーツ拠点

墨田区は、江戸文化をはじめとした多様な文化が息づき、多くの博物館等文化施設が立地しています。東京スカイツリー®の開業により、今後、国際文化観光都市としてのさらなる発展が期待されています。

また、近年は、文化活動やスポーツ・レクリエーション活動等に対する区民ニーズが

高まっており、超高齢社会の中、スポーツによる健康増進など健康づくりのニーズも高まっています。

東京 2020 オリンピック・パラリンピックを契機として、より一層、文化・スポーツの取り組みが活発化することが期待されます。

そこで、墨田区の個性と魅力を生みだし、国際的にアピールできる歴史・文化機能の充実・整備、区民ニーズ等に応えられるスポーツ機能等の充実・整備を図る地区を、文化・スポーツ拠点として位置づけます。

【錦糸公園周辺地区】

錦糸公園周辺地区は、公園内に広域的な公式競技大会の開催が可能な総合体育館や屋外スポーツ施設が立地し、隣接する横十間川とともに、墨田区における文化・スポーツの中核的な拠点として整備・育成を図ります。

【両国地区】

両国地区は、横網町公園や旧安田庭園の緑の空間や隅田川の水辺、両国国技館、江戸東京博物館、すみだ北斎美術館などの歴史的・文化的施設が立地し、また、旧安田庭園の再整備とともに、園内に刀剣博物館が建設されました。これらの施設は墨田区の貴重な歴史・文化資源であり、国際的な観光資源でもあることから、東京東部地域、さらにはわが国の歴史・文化が息づく拠点として整備します。

また、両国中学校体育館に併設された両国屋内プールは、区民の生涯スポーツの核となる施設であり、両国中学校内には総合型地域スポーツクラブのクラブハウスが設けられているなど、区民の文化・スポーツの拠点としての機能の維持・育成を進めます。

【隅田公園・向島周辺地区】

隅田公園及び向島周辺地区は、史跡や文人墨客の住居跡、向島の料亭街、寺社などの歴史的・文化的施設が多く、国内外からの来訪者がある国際的な観光資源を有しており、隅田川対岸の浅草と一帯となった歴史・文化を持つ地区です。隅田公園の一角には少年野球場があり、隅田川の親水テラスや隅田川緑道公園とともに、区民に親しまれています。

このため、隅田公園・向島周辺地区を文化・スポーツの拠点として整備・育成します。

【東墨田周辺地区】

東墨田周辺地区は、旧中川の親水空間が整備されたほか、野球場やテニスコートに加え、東墨田公園、清掃工場の余熱を利用したすみだスポーツ健康センターなどの多様な施設が集積しており、区民のスポーツの拠点としての機能の維持・育成を進めます。

【荒川河川敷】

荒川河川敷は、開けた眺望と区の貴重なオープンスペースがあり、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・スポーツの拠点として位置づけ、自然環境の保全を基本とした施設整備等を進めます。

【鐘淵・堤通地区】

鐘淵・堤通地区は、隅田川沿いの白鬚東団地に公園・緑地、学校、コミュニティ施設が立地し、梅若塚や様々な寺社、日活スタジオ跡等の歴史をもつ区民の憩いの場であるとともに、防災拠点になっています。

現在、地区内で進められている総合運動場等の整備とあわせて、団地内の都立公園や墨田五丁目にある都有地と連携を図り、鐘淵・堤通地区を地域の交流を促進し自由にスポーツを楽しむことができる区民の文化・スポーツの拠点として整備・育成します。

2) 都市軸

都市内の交流を支え、各拠点をつなぐ道路や鉄道、河川等を中心として、機能や性格の異なる地域をつなぐ「軸」を形成し、都市内の有機的な結びつきを高めるとともに、利便性の向上や交流を高めます。

都市軸は、結びつける拠点の性格や役割、今後のまちづくりの動向等から以下のように設定します。

① 拠点連携軸

道路や鉄道を中心として、拠点間で都市機能の分担・連携を図り、都市内のアクティビティを向上させるとともに、人・もの・情報の活発な交流を誘導する軸を拠点連携軸として位置づけます。

【区東西軸】

広域総合拠点である、両国と錦糸町を結び、亀戸に至る都市軸です。この軸沿いでは、人・もの・情報の交流をめざして、幹線道路である京葉道路や蔵前橋通り沿いにおける商業・業務機能の集積強化、北斎通りや馬車通り沿道の修景整備、錦糸町駅周辺地区や両国駅周辺地区における拠点整備にあわせた整備を行います。

【区中心核軸】

上野・浅草から吾妻橋地区、押上・とうきょうスカイツリー駅周辺地区が連携する都市軸です。この軸沿いでは、行政機能を有する吾妻橋地区や複合的な機能を有する押上・とうきょうスカイツリー駅周辺地区など各拠点へのアクセスの向上に加えて、北十間川沿川地域や浅草通り沿道地域における商業・業務機能、観光機能の充実、周辺市街地も含めた回遊性の向上と景観整備など、区を中心核としての整備を行います。

【区南北軸】

錦糸町駅周辺地区から、押上・とうきょうスカイツリー駅周辺地区を経由して、曳舟駅周辺地区へと至る墨田区を南北に貫く軸です。多様な顔を持つ墨田区の幅広い魅力をつなぎ合わせるこの軸は、四ツ目通り、タワービュー通り、曳舟川通りを墨田区の背骨として、区内の交通や人々の移動しやすさのさらなる向上や多様な都市機能の集積を図ります。

② 水とみどりの連携軸

墨田区の周囲や内部を流れる河川や曳舟川通りは、区の骨格を形成するとともに、人・もの・情報などをつなぐネットワークとしての貴重な資源でもあります。

このため、これらの河川や河川敷等をスポーツ・レクリエーションや観光の舞台、貴重な景観資源として、また、水運などの新しい都市内交通路線として整備を図るとともに、川沿いの緑化等により魅力の向上と環境整備の展開を図り、多様な活動・交流の場として都市のアクティビティを高める水とみどりの連携軸として位置づけます。

【隅田川軸】

人や物資の輸送路として、人々の生活や産業に深く関わり、また、川遊びや花火見物、花見など独自の歴史や文化を育んできた隅田川を隅田川軸と設定します。この軸は、歴史的な背景を踏まえて、両国駅周辺や押上・とうきょうスカイツリー駅周辺地区との連携によ

り、世界中の多くの観光客でにぎわう空間へ大きく変貌してきています。そこで、水辺の再生や景観整備といった概念にとどまらず、対岸の浅草地域との連携を図りながら、隅田川沿川地域に多くの人を呼び込むための水辺の再整備と活用によるにぎわいづくりや地域の産業を育成するため、高度利用を図ります。沿川の地区と一体的な魅力ある空間・まちなみづくりを進めるとともに、水辺沿いの質の高い空地や水辺へのアクセスルートの確保、賑わい施設の設置などを誘導し、水辺に顔を向けたまちづくりを進めます。

【荒川軸】

広大な河川敷をもち、区民のスポーツ・レクリエーションに活用され、水と河川敷の緑が調和する貴重な自然空間である荒川を荒川軸と設定します。この軸では、文化・スポーツ拠点である荒川河川敷におけるスポーツ・レクリエーション活動に加えて、サイクリング道路や散策路などにより、荒川沿川地域とのネットワークを構成し、水と緑、人々の交流を進めます。

【内部河川軸】

内部河川等は、古くから墨田区の活力や生活を支えてきた重要な河川です。

水質の悪化等により川に対する意識が薄れていましたが、最近においては、ヒートアイランド対策として内部河川の重要性が認識されるようになってきており、墨田区を特徴づける景観資源でもあるため、川を意識した河川沿いの空間の整備等により、魅力ある空間づくりを進めます。

東京スカイツリー®開業にあわせて北十間川の親水空間や遊歩道等整備を実施し、今後も水辺を活かした観光回遊空間として強化・充実を図ります。

また、曳舟川通りや北斎通りは、川の記憶を残すような道路整備と沿道の修景整備を進めます。

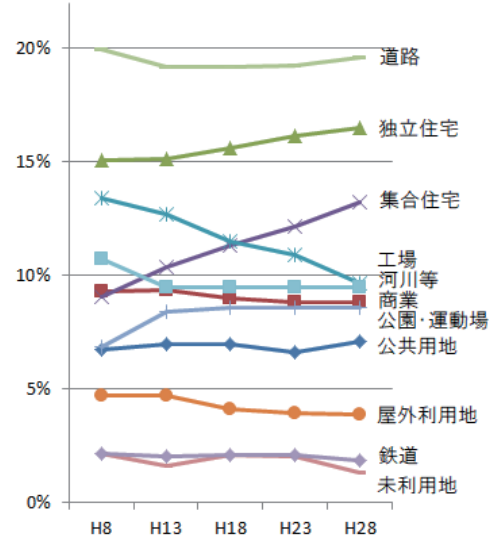
4 土地利用の方針

(1) 概況

1) 土地利用の動向

- ・過去 20 年の土地利用構成比をみると集合住宅や独立住宅の伸びが大きく工業用地が減少し続けています。(図Ⅱ-4)
- ・区全域にわたり商業系・工業系の土地利用がみられ、住商工が混在した市街地が形成されています。(図Ⅱ-7)
- ・街区別の利用容積率をみると、指定容積率を概ね利用した街区がある一方で、北部では指定容積率に満たないところもあります。(図Ⅱ-6、8)
- ・なお、地区の特性に応じた土地建築物利用の誘導等を図るため、8 地区で地区計画を定めたほか、高度地区の指定を行ってきました。(P61、62 参照)

図Ⅱ-4 土地利用構成比の推移

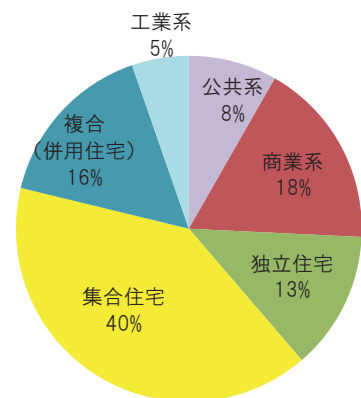


資料：平成 28 年土地利用現況調査

2) 建築の動向

- ・平成 20 (2008) 年以降の建築確認申請をみると、新築建築物の 8 割以上が住宅専用 (戸建て、共同住宅) で、住宅地化が進んでおり、平成 24 (2012) 年以降の新築件数は年間約 700 件で推移しています。(図Ⅱ-10)
- ・平成 28 (2016) 年の建築物用途別の延床面積は、集合住宅が最も大きく、区内全体の延床面積の約 40% を占めています。次いで商業系が約 18% と続きます。(図Ⅱ-5)

図Ⅱ-5 延床面積比建築物用途現況



資料：平成 28 年土地利用現況調査

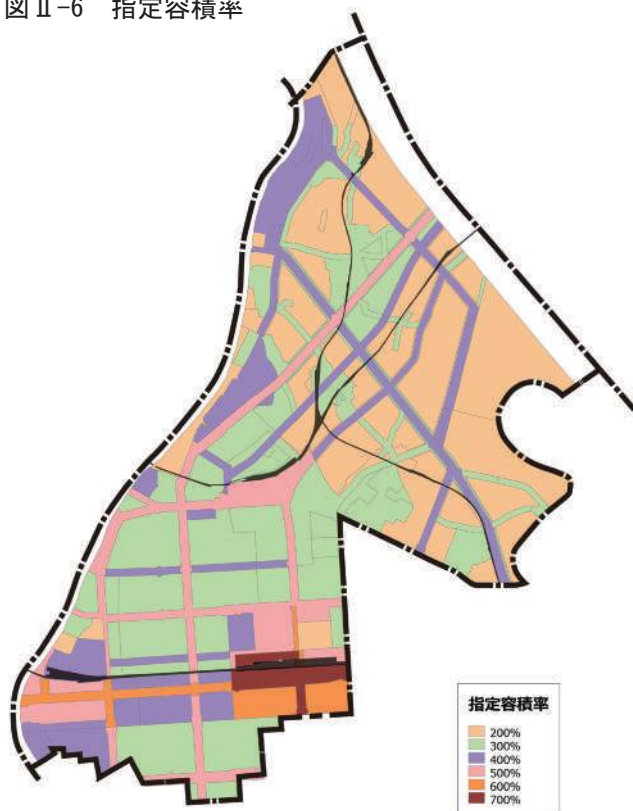
3) 建築物の構造・階数の状況

- ・高度地区の絶対高さ制限は、一部の拠点地区や高度利用を図る地区などを除いた区内全域に導入 (平成 22 (2010) 年) し、幹線道路沿道のまちなみや後背地の低層住宅地の居住環境への配慮等を誘導しています。(図Ⅱ-9)

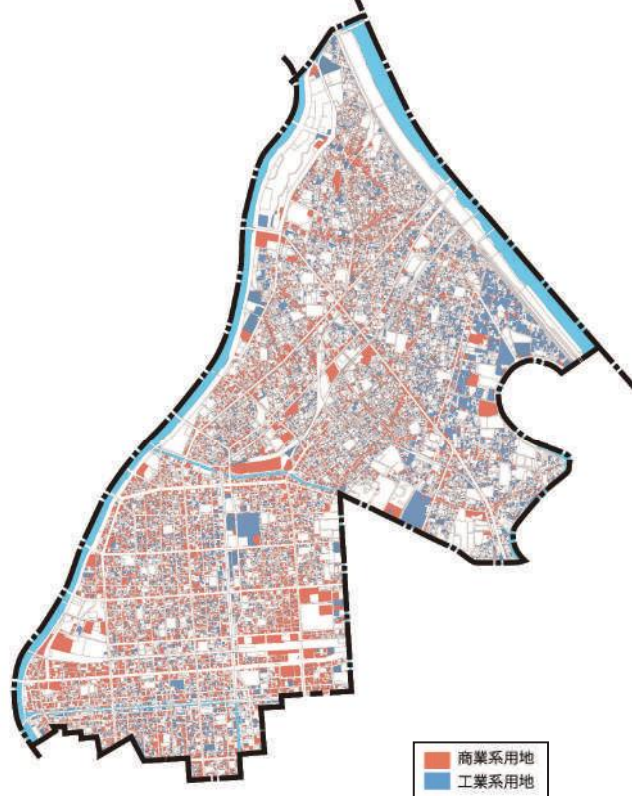
(2) 主な課題

- すみだならではの住商工の共存する複合的土地利用の推進・誘導が必要です。
- 中高層建築物の増加に対し、近隣の低層建築物への居住環境への配慮を適切に誘導することが必要です。
- 建築物の建替えなど市街地更新の中で、良好な環境づくりや都市機能の配置などを適切に誘導することが必要です。

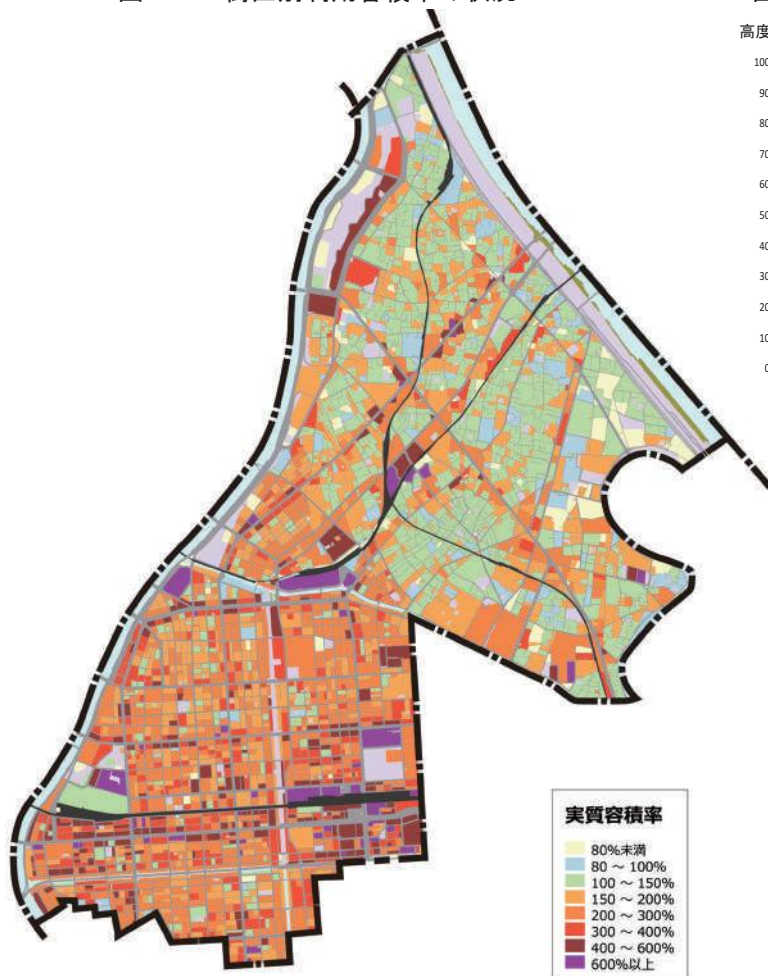
図Ⅱ-6 指定容積率



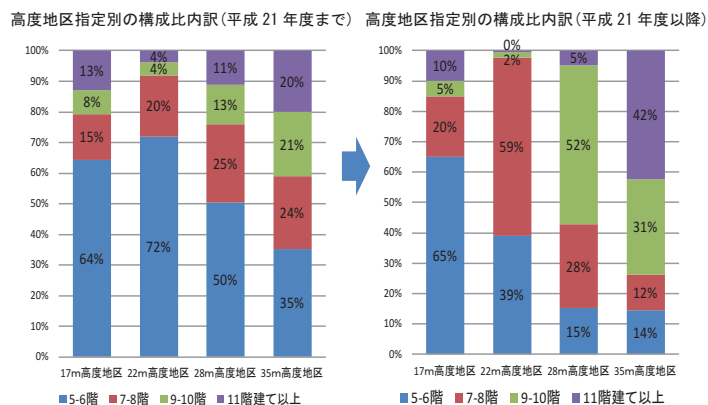
図Ⅱ-7 商業系・工業系土地利用現況



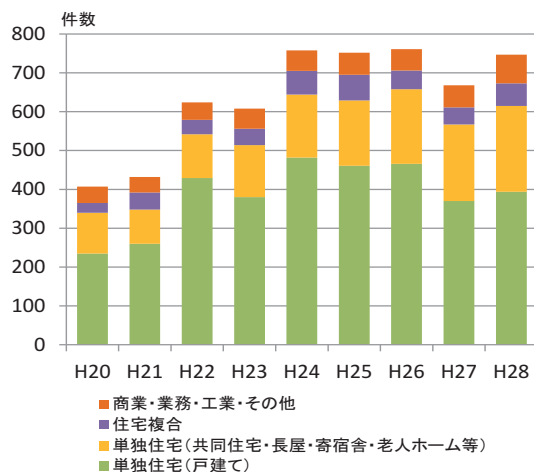
図Ⅱ-8 街区別利用容積率の状況



図Ⅱ-9 高度地区指定区域内の建築物高さの変化



図Ⅱ-10 新築建築物件数の用途別割合



資料：図Ⅱ-6～9 平成28年土地利用現況調査

資料：建築物建築確認申請「新築」件数

(3) 土地利用の方針

1) 個性と魅力を高める土地利用の誘導

① 拠点型商業業務地区

【基本方針】

- 広域総合拠点の中心に位置する地区を拠点型商業業務地区とし、高度な商業・業務機能を集積して業務、商業、産業、文化、娯楽などの機能の受け皿とするとともに、観光客へのもてなしなど国際都市東京の一翼を担う地区として観光客の行動の拠点となる機能を育成し、多様化・高度化した区民ニーズに応えられる地区を形成します。
- 地区の特性や集積した都市機能を活かしながら、個性ある施設立地や空間づくりなどを促進し、地区固有の魅力づくりを推進します。

【育成すべき機能】

- 国際化・情報化に対応したオフィス等の誘導とこれらの機能を補完する多様なサービス機能の誘導・育成を図ります。
- 首都圏などの広域を商圈とする商業施設や専門店、飲食店等の集積とともに、子育て支援や介護サービス等の機能の導入など、多様化・高度化する区民ニーズやライフスタイルに応えられるサービス機能を育成します。
- 国際文化観光都市として観光機能の一翼を担い、東京スカイツリー®をはじめとする集客施設や広域型娯楽施設等の立地を誘導し、まち全体のサービス機能の多様化を図り、区内外からの集客を高めます。

【誘導すべき市街地形態】

- 建築物の共同化等土地の高度利用の促進により、公開空地等を誘導し、墨田区のシンボリックな地区として超高層の建築物を含む高層市街地の形成を誘導します。
- 区画が狭小な地区においては、敷地の集約化、道路等の統廃合による街区の再編などにより、土地の高度利用を誘導します。
- 墨田区の顔となる地区であるため、歴史や伝統を活かした建築物のデザイン等の統一感と風格のある景観形成を誘導します。

② 拠点型複合地区

【基本方針】

- 拠点型商業業務地区の周辺、広域拠点、生活拠点が位置する地区を拠点型複合地区とし、住宅と調和した商業・業務施設等の集積を図り、区民ニーズに応えられる地区を形成します。
- 歴史的な商業地である料亭街等のまちなみ・機能を保全・育成し、歴史・文化や風情を活かした魅力づくりを推進します。

【育成すべき機能】

- 拠点型商業業務地区における機能を補完する商業・業務施設等の集積を図ります。
- 拠点の中核となる施設とのつながりを意識した商業・サービス機能を誘導するなど、快適に回遊しにぎわいのある地区の形成を図ります。
- 大規模店舗、専門店、飲食店等の誘導や、子育て支援や介護サービス等の機能導入など、生活サービスに係る多様な機能の複合化を図り、区民の日常生活の利便性を向上させ、来街頻度を高めていきます。
- 公共交通へのアクセス、買物など生活の利便性が高い地区であることから、集合住宅

を中心とした複合的な機能を誘導し、地域のコミュニティ施設等の整備・育成を図ります。

○向島地区に残る料亭街等を継承・活用し、飲食店や文化施設等の育成を図ります。

【誘導すべき市街地形態】

○建築物の共同化等土地の高度利用の促進により、公開空地等を誘導し、超高層の建築物を含む高層市街地の形成を誘導します。

○低層部における非住宅施設等の利用、商業・業務施設と住宅との立体的・平面的分離の誘導により、良好な住環境の保全・創出と商業地としての連続性を確保します。

○区画が狭小な地区においては、敷地の集約化、区画道路の再編などにより、土地の高度利用を誘導します。

○向島地区に残る料亭街等の風情を守るため、中低層のまちなみを誘導します。

③沿道型複合地区

【基本方針】

○京葉道路、水戸街道、蔵前橋通り等の主要な幹線道路沿道は、交通の利便性を活かし、広域拠点の機能を補完するにぎわいの連続性を形成する土地利用を誘導します。

○隅田川沿川において、豊かな水辺を活かしたにぎわいづくりや地域の歴史性に応じて、商業・業務機能を維持できるような土地利用を誘導します。

【育成すべき機能】

○拠点型複合地区における機能を補完し、相互の連続性を確保するため、商業・業務機能等を誘導します。

○沿道環境に配慮しながら、商業・業務機能と住宅等との複合的な利用を誘導します。

○北斎通り、馬車通り沿道は、江戸文化から現代のファッション関連産業まで、個性的な店舗や地域の歴史・文化を活かした施設の誘導など、回遊性向上に資する魅力づくりを進めます。

【誘導すべき市街地形態】

○建築物や敷地の共同化等土地の高度利用を促進し、公開空地等を誘導するとともに、災害時における延焼遮断機能や、道路騒音に対する緩衝機能を担いながら、避難路としての安全性を確保する高層・中高層市街地の形成を誘導します。

○建築物の低層部に商業・業務機能を配置することにより、拠点型複合地区の機能の補完及び相互の連続性を確保し、商業・業務施設と住宅との立体的・平面的分離を図り、良好な住環境の保全・創出と商業・業務地としての連続性を確保します。

○歩行者の回遊性を高めるため、安全で快適な歩行者空間を確保し、幹線道路沿道の建築物の高さの統一、壁面線の後退や意匠の統一等により、連続性のあるまちなみを誘導します。

④近隣型商業地区

【基本方針】

○区民の生活に関わるサービス機能が集積した商店街等を形成する地区を近隣型商業地区とし、住宅を上層階に配置するなど立体的な分離を図りながら、近隣サービスを主体とする店舗や事務所等の集積を高め、サービス機能の充実を図ります。

【育成すべき機能】

- 建築物の更新、共同化や店舗の集約化を促進し、既存店舗等の活力を向上させるとともに、近隣型の小売業やサービス業の店舗の集積を高めます。
- 空き店舗のリノベーションなど、下町らしいまちなみを活かした地域固有の魅力づくりを推進します。

【誘導すべき市街地形態】

- 広幅員道路沿道や南部の都市基盤の整備されている地区については、建築物や敷地の共同化等を推進し、店舗併用住宅を中心に商業施設を低層階に、住宅を上層階に配置することで立体的な分離を進め、身近な商店街として連続性を確保し、にぎわいの創出を図り、店舗と住宅が調和した中高層市街地の形成を誘導します。
- 密集市街地の区画内部の基盤が未整備な地区については、主要生活道路等を整備するとともに、周辺の住環境に配慮した中低層市街地として誘導します。

⑤住工共存地区（基盤整備済地区）

【基本方針】

- 墨田区の活力やコミュニティの形成を担ってきた住宅、工場等が共存する地区で基盤が整備された地区を住工共存地区（基盤整備済地区）とし、職住が一体となった市街地、都心への近接性を活かした利便性の高い地区として誘導します。

【育成すべき機能】

- 建築物の共同化、工場等の近隣環境対策の誘導を図り、高付加価値型工業への転換と住工の各機能が調和した良好な市街地環境の形成を図ります。
- 住環境と操業環境の調和や、住工共存に対する地域住民等の理解や意識の醸成を図るとともに、商業・業務機能、工業機能の維持に努めます。
- 地域の産業育成、子育て世帯の定住促進や多様なサービス機能の誘導を図ります。

【誘導すべき市街地形態】

- 建築物の共同化や小さな街区の統合等を促進し、工業環境、住環境に配慮し、住工が調和した中高層市街地の形成を誘導します。
- 工業環境と住環境の保全を図る観点から、工場敷地内における緩衝緑地の確保や建築物の防音、防振、防臭などの対策と隣接住宅からの離隔の確保や緩衝帯となる植栽の配置等を図り、周辺環境への配慮を誘導します。

⑥住工共存地区（基盤整備促進地区）

【基本方針】

- 墨田区の活力やコミュニティの形成を担ってきた住宅、工場等が共存する地区で基盤が未整備の地区を住工共存地区（基盤整備促進地区）とし、細街路等の拡幅整備と老朽建築物の建替えを促進し、都心への近接性を活かした災害に強い市街地の形成を図ります。

【育成すべき機能】

- 主要生活道路や公園等の都市基盤の整備と建築物の不燃化を促進することにより、防災性の向上を図りつつ、墨田区の特徴の一つである路地空間等の趣のあるまちなみの保全を図ります。
- 長屋等の特徴ある建築物の耐震性や耐火性能を高めるなど機能の向上を進め、地域コミュニティを活発化します。

- 住環境や操業環境の相互の調和や、住工共存に対する地域住民等の理解や意識の醸成を図るとともに、商業・業務機能、工業機能の維持に努めます。
- 空き家活用なども視野に入れて、地域の産業育成、子育て世帯の定住促進や多様なサービス機能の誘導を図ります。

【誘導すべき市街地形態】

- 建築物や敷地の共同化等を推進し、住工が調和した中低層市街地の形成を誘導します。
- 接道条件が悪い敷地については、通路を確保する協定による個別建替えや共同建替えを推進し、路地を活かした魅力ある屋外空間を持つ低層市街地の形成を誘導します。

⑦住宅複合地区

【基本方針】

- 大規模住宅団地が開発された地区を住宅複合地区とし、生活の利便性、良好な住環境の維持・向上を図り、定住を促進するとともに、地域コミュニティの活性化など、暮らしやすい環境づくりを促進します。

【育成すべき機能】

- 多様な居住者のライフスタイルに対応できるよう、店舗等の商業施設を誘導するとともに、子育て支援施設、高齢者福祉施設等の設置を進め、住宅を中心とした定住を促進する施設を誘導します。
- 豊かな緑地やオープンスペースなど公共空間を活かした交流機能の強化・充実を図ります。

【誘導すべき市街地形態】

- 現状の超高層の建築物を含む高層市街地として位置づけ、多様な世代が生活する市街地の形成を誘導します。

⑧工業地区

【基本方針】

- 皮革・油脂関連の工場や流通業務施設が集積する地区を工業地区とし、広域幹線道路等へのアクセスの向上等の利便性を高めるとともに、環境対策を進め、周辺地域に開かれた工業地区の形成を図ります。
- 住宅と工場の併用建築物については、居住環境の改善を促進し、工場等の操業環境と生活環境の調和を図ります。

【育成すべき機能】

- 老朽建築物の建替えや狭小建築物の共同化等を促進し、皮革・油脂関連の工場について高付加価値型への転換を促進するとともに、防音・防振・防臭等の近隣対策を促進します。
- 建築物の建替え等により、工場及び流通関連施設と住宅との平面的・立体的なすみ分けを図り、住環境に配慮した工場及び流通関連施設を誘導します。

【誘導すべき市街地形態】

- 主要生活道路等の整備を推進し、工場や流通施設の操業環境の向上を図り、中低層を主体とした市街地の形成を誘導します。
- 工場や流通施設の新設及び工業等の用途転換を行う際には、防音・防振・防臭対策、隣地境界における離隔の確保、緩衝帯となる植栽の配置等の近隣対策を促進します。

○地区計画や高規格堤防事業等を導入した良好な中高層市街地開発を誘導します。

⑨学術文化地区

【基本方針】

○学術文化拠点の中核となる地区を学術文化地区とし、大学や研究機関、住宅など多様な用途が共存し、墨田区の新たな魅力ある複合型市街地の形成を図ります。

【育成すべき機能】

○大学や研究機関を核とし、これらと関連する業務機能や文化交流機能の誘導を図ります。

○地域での生活や就労、研究等多種多様な活動を支え、大学や研究機関と周辺市街地の相互の環境に配慮した商業等サービス機能の充実を図ります。

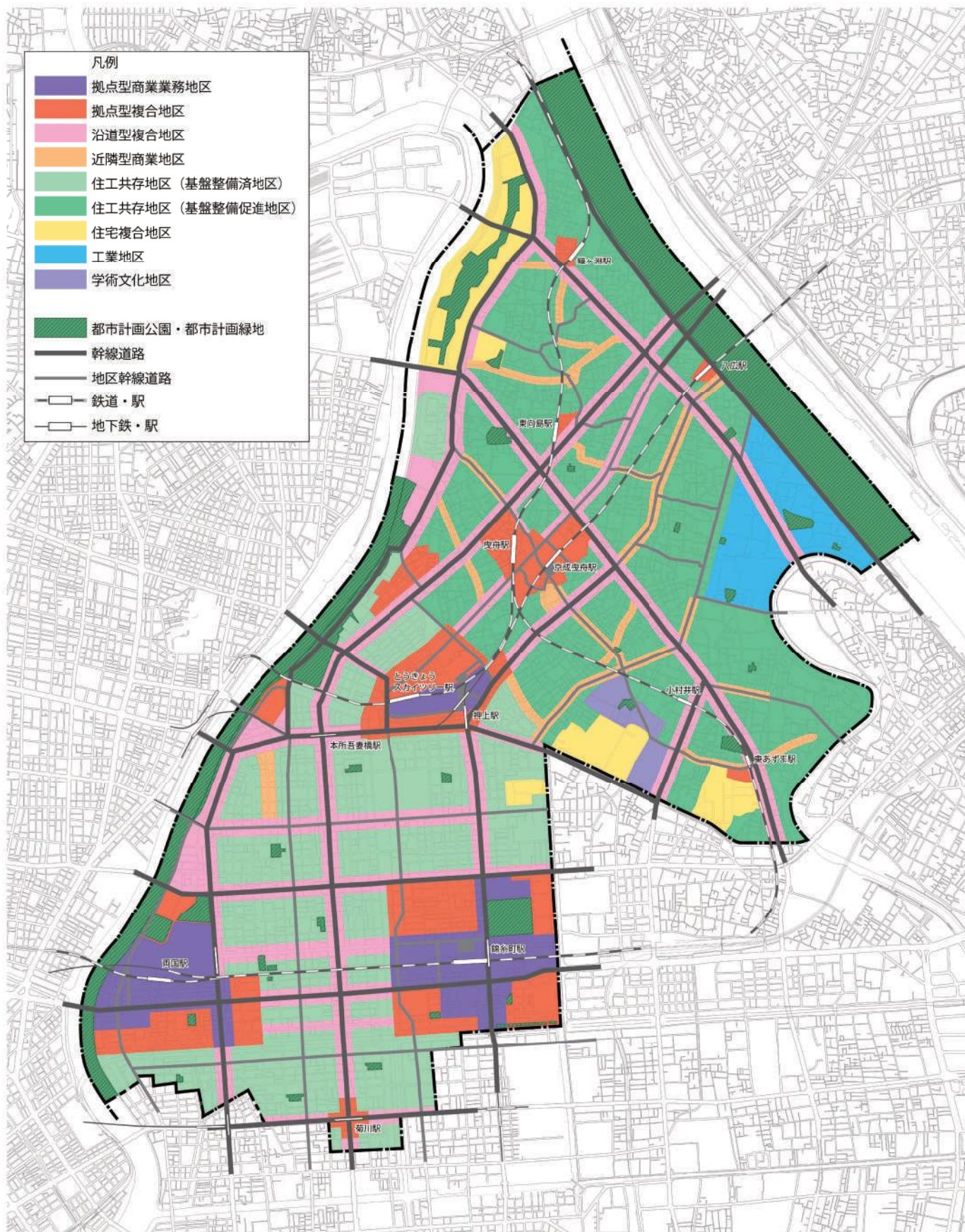
【誘導すべき市街地形態】

○土地の有効利用を図る観点から、地区計画等による良好な市街地の形成・更新を誘導します。（p62 参照）

■土地利用区分と方向性

土地利用区分	適用地区	整備・育成すべき機能	市街地形態 (p60 参照)
拠点型商業業務地区	広域総合拠点	・商業・業務施設や娯楽施設、文化施設等高次都市機能、複合機能	高層市街地
拠点型複合地区	広域総合拠点周辺 広域拠点及び生活拠点	・商業・業務施設や飲食、福祉施設、集合住宅等	高層市街地
	向島地区	・飲食店、住宅、文化施設等	中低層市街地
沿道型複合地区	幹線道路の沿道地区	・商業・業務施設、工場・流通施設、集合住宅等	高層・ 中高層市街地
近隣型商業地区	近隣型商店街等	・生活サービス機能を担う商業や福祉施設、住宅等	中高層・ 中低層市街地
住工共存地区 (基盤整備済地区)	広幅員道路や基盤が整備されている住工複合地区	・工場、併用住宅(商工業)、住宅	中高層市街地
住工共存地区 (基盤整備促進地区)	基盤の未整備な住工複合地区	・工場、併用住宅(商工業)、住宅	中低層市街地
住宅複合地区	大規模住宅団地開発地区	・生活サービス機能を担う商業や福祉施設、住宅	高層市街地
工業地区	工場及び流通施設が集積している地区	・工場及び流通施設	中高層・ 中低層市街地
学術文化地区	学術文化拠点	・大学、研究機関、文化交流施設、商業・業務施設、住宅	中高層・ 中低層市街地

■土地利用方針図 ー土地利用区分

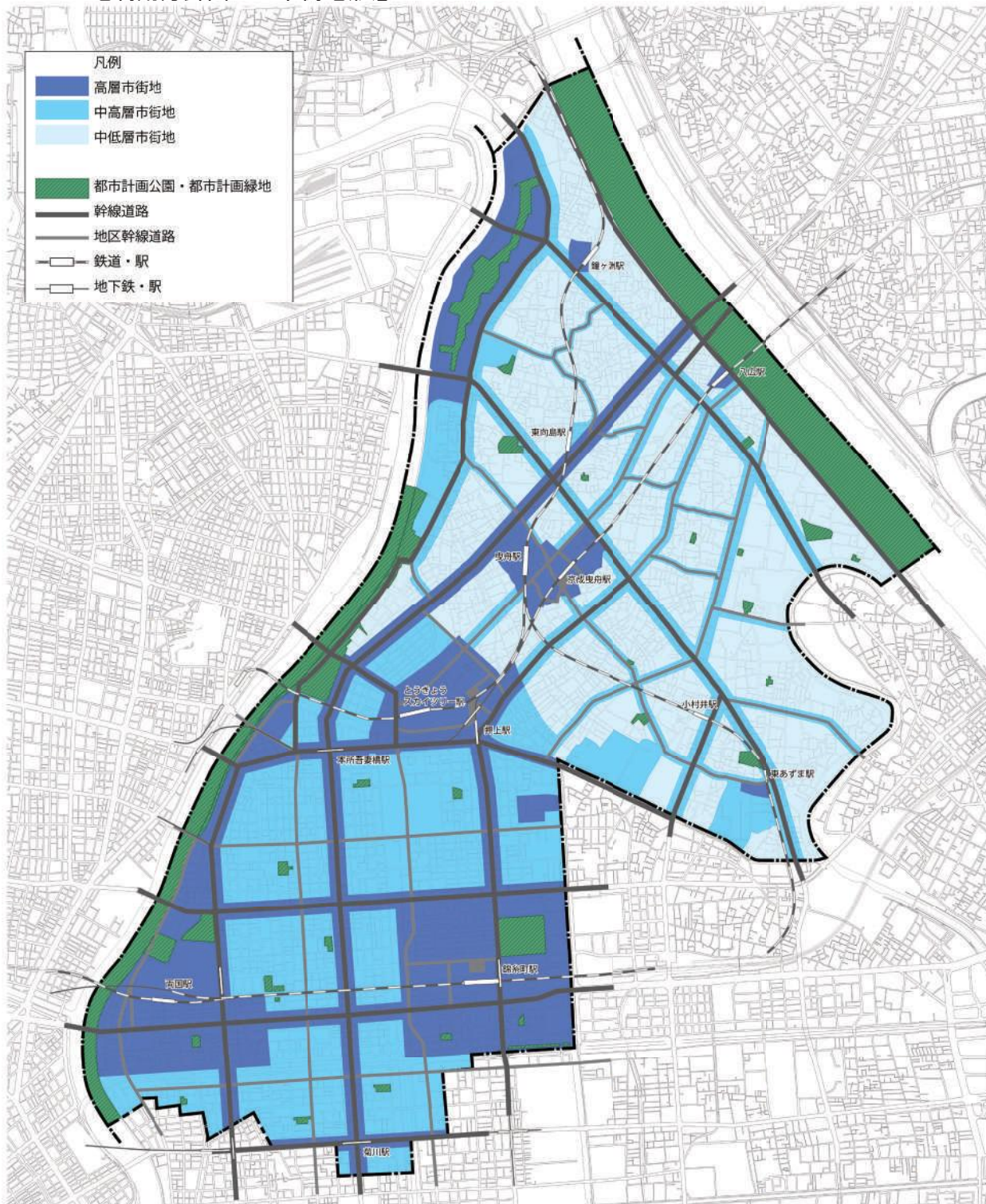


■市街地形態区分

市街地種別	市街地形態	建築物の高さの目安
高層市街地	主として7階以上の高層建築物で構成する市街地	22～60m
中高層市街地	主として3～7階の中層建築物（高さ 10～22m）と7階以上の高層建築物（高さ 22～35m）で構成する市街地	10～22m 及び 22～35m
中低層市街地	主として3階以下の低層建築物（高さ 10m）と3～7階の中層建築物で構成する市街地	10m及び 10～22m

※ただし、地区計画等を定め、良好な開発が行われる場合には、建築物の高さの目安を超えることが可能とします。（建築物の高さの最高限度は 150m 以下とします。）

■土地利用方針図 一市街地形態



2) 地区特性に応じた土地利用誘導方策の活用

①地区の特性を踏まえた土地利用誘導方策・手法の活用

- 土地利用方針の土地利用区分やそれぞれの地区における個性や魅力を踏まえ、地域地区の指定・変更、地区計画の活用、市街地開発事業等による整備により、地区の特性を踏まえた土地利用を誘導します。
- 建築物の高さについては、地区の現状を踏まえ、高度地区、地区計画、景観地区等の活用により、地区の特性を活かしながら、望ましい市街地形態を誘導します。

【地域地区の指定・変更】

- 規制誘導方策としては、用途地域による建築物の規制・誘導を基本として、特別用途地区、高度地区、防火地域等の指定・変更により、用途地域による規制・誘導を補完します。

【地区計画の活用による規制・誘導】

- 用途地域による規制・誘導のほか、地区計画制度を活用し、地区の特性に応じて道路、公園等の配置、建築物の形態等について一体的、総合的に計画し、良好な地区環境の整備と保全を進めます。地区計画は、地域の人たちの参画により検討し都市計画に定める制度であり、地域のまちづくりを進めていく上で積極的に活用します。
- 地区計画には、一般の建築規制に加えて、地域にふさわしい建築のルールを定める一般型のほかに、定める内容や目的によって、再開発等促進区を定める地区計画、誘導容積型地区計画、容積適正配分型地区計画、用途別容積型地区計画、街並み誘導型地区計画、防災街区整備地区計画や沿道地区計画などがあり、区全域を対象に、地区の特性に応じた活用を進めます。

【市街地開発事業等による整備】

- 東京都の都市開発諸制度を活用して、地区の特性を踏まえた土地利用の誘導や都市施設等の整備、オープンスペースの確保等による計画的な土地の有効活用・高度利用を図り、市街地環境の改善を推進します。
- 土地区画整理事業などの市街地開発に関する事業手法を活用して、地区の特性を踏まえた土地利用の誘導や都市施設等の整備を推進します。
- 東京都木造住宅密集地域整備事業、住宅市街地総合整備事業、街区再編まちづくり制度を活用して、密集市街地などの整備を進め、魅力あるまちなみの形成を図ります。

②建替えや開発行為の計画的な誘導や地域との連携

- 市街地内の比較的規模の大きい施設の更新や土地利用の転換などにあわせて、土地の有効利用や良好な市街地環境の形成を誘導します。
- 都市計画法・建築基準法の諸制度を活用し、小規模な低未利用地の共同化など市街地環境の整備改善を誘導します。
- 用途転換等が行われる際には、地域特性に応じて住宅や商業、文化、交流等複合機能の導入を推進します。

【景観法による規制・誘導】

- 墨田区の特徴である住商工が調和した土地利用を基本とした適正な規制・誘導を図り、景観法に基づく「墨田区景観計画」及び「墨田区景観条例」により、個々の建築物等のまちなみの調和への配慮など、景観まちづくりを推進します。

○都市計画において景観地区を指定し、建築物や工作物のデザイン・色彩、高さ、敷地面積等の規制・誘導を行うなど、地域の特性を活かしたまちなみを創出し、積極的に良好な景観の形成をめざします。

【条例や指導要綱による誘導】

○「墨田区集合住宅の建築に係る居住環境の整備及び管理に関する条例」や「墨田区良好な建築物と市街地の形成に関する指導要綱」により、良好な居住環境及び都市環境の形成に資する土地利用を誘導します。

③墨田区まちづくり条例等の活用によるまちづくりの推進

【条例の活用】

○「墨田区まちづくり条例」で定めた提案制度を活用し、区民等からの提案など区民のまちづくりを推進します。

○「墨田区まちづくり条例」に基づく、地区まちづくり団体に、地区まちづくり計画の策定や地区まちづくり協定の締結、地区計画の策定などの支援を行います。また、地区計画等推進地区を指定し、地区計画制度を活用したまちづくりを推進します。

【エリアマネジメントの促進】

○地域住民や事業者等が主体となり、地域の良い環境や地域の価値向上につながる多様な活動を促進します。

○まちづくりへの参加の場づくり、まちづくりへの理解や意識の醸成を図ります。

○地域の課題解決や公共空間・公開空地などを活用した地域のにぎわい創出を図ります。

○民間事業者による開発事業に連動した取り組みを推進します。

図Ⅱ-11 地区計画の決定状況

