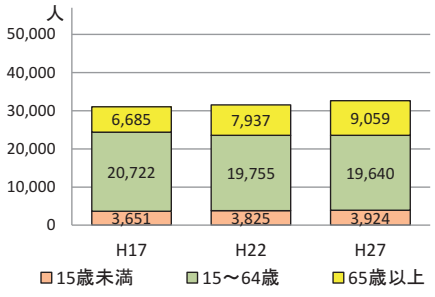
# 3　東墨田・立花・文花地域

○墨田区の東端に位置し、荒川と旧中川、北十間川の 3 つの河川と、地区幹線道路に囲まれている地域です。
○地域南部を横切るように鉄道の東武亀戸線が走り、小村井駅、東あずま駅があります。
○地域には大小さまざまな規模の工場が立地するものづくりが盛んな地域です。
○地域南部には大学の移転が予定されており、新たなまちづくりの展開が期待される地域です。

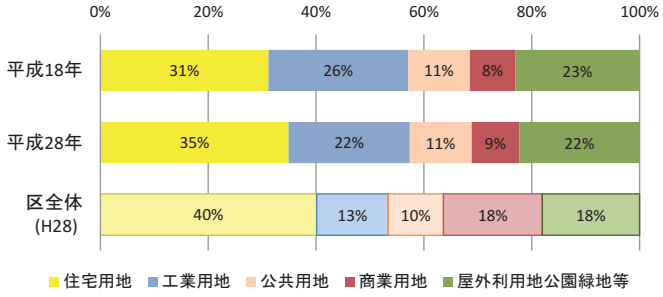
## （１）地域の基本指標

| | 平成17年 | 平成27年 | 単位 | 平成17⇒27年増減率 | 全区 | 全区に占める割合 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 面積（除河川） | 170.5 | | ha | − | 1,275.8 | 13.4% |
| 人口 | 33,305 | 40,070 | 人 | 20.3% | 256,274 | 15.6% |
| 世帯数 | 17,147 | 22,030 | 世帯 | 28.5% | 130,862 | 16.8% |
| 平均世帯人員 | 1.94 | 1.82 | 人 | -6.4% | 1.96 | |
| 人口密度 | 195.3 | 235.0 | 人/ha | 20.3% | 200.87 | |
| 昼間・常住人口比 | 184.9 | 169.4 | % | -15.5 | 108.9% | |
| ネット容積率 | 364.2 | 393.4 | % | 29.2 | 270.7% | |
| 不燃化率 | 84.4 | 86.7 | % | 2.3 | 69.3% | |

図Ⅳ−19　年齢 3 区分別の人口推移




図Ⅳ−20　土地利用区分（河川・道路・鉄道用地を除く）




## （２）対象町名

東墨田一丁目　立花一丁目　立花四丁目　文花一丁目
東墨田二丁目　立花二丁目　立花五丁目　文花二丁目
東墨田三丁目　立花三丁目　立花六丁目　文花三丁目

## （３）地域の概況

### １）変遷

・東墨田は、かつては下木下川村と呼ばれ、その歴史は中世にまでさかのぼるほど古い地域です。荒川放水路の開削により、下木下川村の東半分が水没し、残った西半分を中心に、新たに再編・出発した地域です。
・小村井の地名は古く、室町時代の文献には、“入江に面した小さな村”という意味から、小村江と呼ばれていました。江戸時代後期の地図では、田地が広がっていましたが、吾嬬の森・連理の樟として有名な樟がある吾嬬神社や、小村井梅園など庶民独自の庭園があり、多くの江戸庶民が癒しを求めて足を運ぶ地域でした。
・明治時代以降、水運に恵まれていたことから、中川や北十間川沿いを中心に大規模な工場や各種中小工場が建てられるようになり、工業地域へと変貌していきました。繊維関係やゴム製造、石けん製造など数多くの工場が建設され、現代に続く「ものづくりのまち」への歩みを始めましたが、明治の大洪水、大正の震災、昭和の空襲で深刻な被害を受けました。戦後、大規模工場は復興されましたが高度経済成長期には移転が続き、跡地には団地や公園、下水道のポンプ場などが整備されています。
・明治 37（1904）年に東武鉄道亀戸線の曳舟～亀戸間が開通しました。区内には、虎橋通、十間橋通、小村井、平井街道（現在の東あずま）、北十間の各駅がありましたが、戦争中から戦後直後にかけて休廃止が相次ぎました。現在は小村井・東あずまの２駅のみとなっています。両駅から北十間川にかけての地域には、工場跡地への都営住宅の建設や立花一丁目地区市街地再開発事業により、約 7,000 戸の公営住宅と図書館や保育施設など公的施設が整備されています。
・住宅と工場の混在や公害の発生に対して、昭和 54（1979）年から、生活環境と生産環境の改善のため、東墨田地区の地元協議会との協働により作成された東墨田地区環境改善計画に基づき、補助 120 号線や細街路の拡幅整備、都営住宅や集会所の整備、工場の集約化や排水施設の整備等が進められ、清掃工場の廃熱を利用したすみだスポーツ健康センターや、すみだ健康ハウス（平成 30 年３月閉館）、東墨田運動場などの大規模施設が整備されました。

### ２）まちづくりの実績

#### ①都市施設等

・平成 27 年度に、旧中川水辺公園の整備が完了しました。
・船着場を３か所整備するとともに、立花六丁目には防災広場を整備しました。
・文花地区まちづくり方針を策定し、大学をはじめ研究機関や産業、住宅の共存するまちづくりを進めています。

#### ②協治（ガバナンス）によるまちづくりの取り組み

・「中川桜愛護会」による旧中川の桜の植樹は約 270 本となり、区を代表する桜の名所の一つになっています。
・押上文花町会「チームみまもり」では、町会の地域内で暮らす高齢者や障がいのある方が安全・安心な生活を送ることができるように見守り活動、声掛け運動を行っています。

## ３）地域の特徴と課題

### ①工場が多く立地する地域であり、教育・研究機関等と連携したまちづくりが期待されています

・平成 18 年と平成 28 年の土地利用区分を比較すると、工業用地が減少し住宅用地が増加していますが、製造業、運輸業など工業の土地利用割合が全区平均と比べ高い地域です。（図Ⅳ-20・25）
・立花地区及び文花地区は公営住宅が多く、集合住宅は他の地域に比べると、ファミリー向けの住戸の供給が多い傾向にあります。
・旧曳舟中学校・旧西吾嬬小学校跡地及び旧すみだ中小企業センター敷地に２つの大学が開設される予定であり、大学、地域、研究機関及び企業等が連携した地域の活力向上につながるまちづくりが期待されています。
・民間研究機関等の新たな施設整備・機能強化を契機としたにぎわいの創出及び地域の発展・活性化が求められています。

### ②人口は増加しているものの、高齢化率の高い地区が多くあります

・人口は地域全体で増加傾向にあり、特に地域北部で顕著になっています。（図Ⅳ-19・21・22）
・高齢化率（65 歳以上人口比）が高く、12 丁目中 7 丁目で高齢化率が 25%を超えています。また、大規模な団地が集積している地区では、30%を超えています。
・大学開設等に伴う若い世代や研究者の転入が予測されるため、多世代の交流や地域活力の強化につながるまちづくりが期待されます。

### ③木造密集市街地においては、引き続き、防災まちづくりの推進による安全性の向上が必要です

・不燃化率 90%以上の街区がある一方、木造密集市街地が広がっている街区もあり、大規模市街地火災などの危険性が懸念されます。（図Ⅲ-1）
・築 35 年以上経過した建築物がみられるほか、無接道敷地のため建替えが困難な敷地や、改修等が進まないなど利活用に課題がある空き家があります。（図Ⅳ-24）

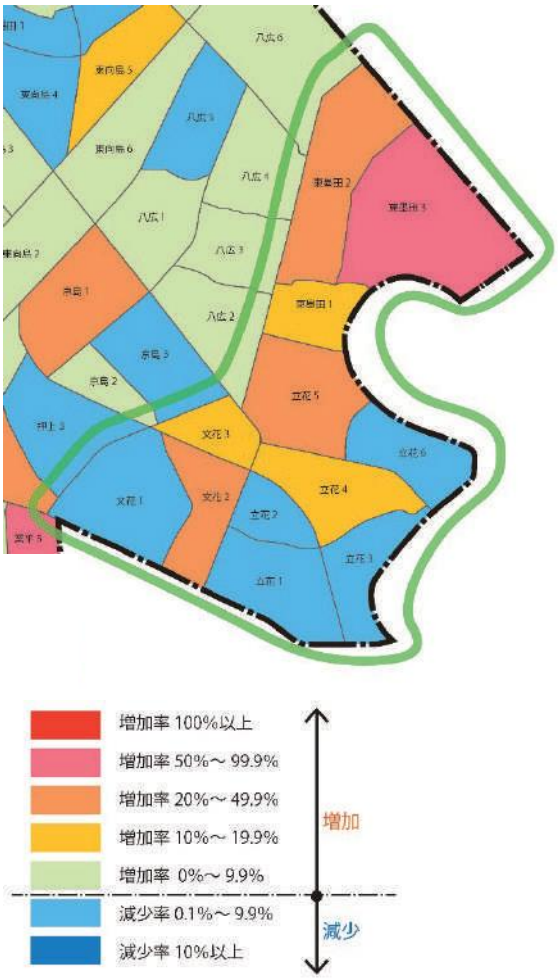
### ④旧中川水辺公園や荒川河川敷など水辺や緑を活かすとともに水害への備えが必要です

・公園も多く、旧中川水辺公園や荒川河川敷など、自然環境に恵まれた地域ですが、河川敷へのアクセス性の向上が求められています。（図Ⅳ-25）
・公園等については、適切に維持管理を進めるとともに、地域住民の健康づくりや交流の場としての活用が求められます。
・荒川沿川の一部は、荒川が氾濫した場合の「早期立ち退き避難が必要な場所」に指定されており、水害への対応が求められています。

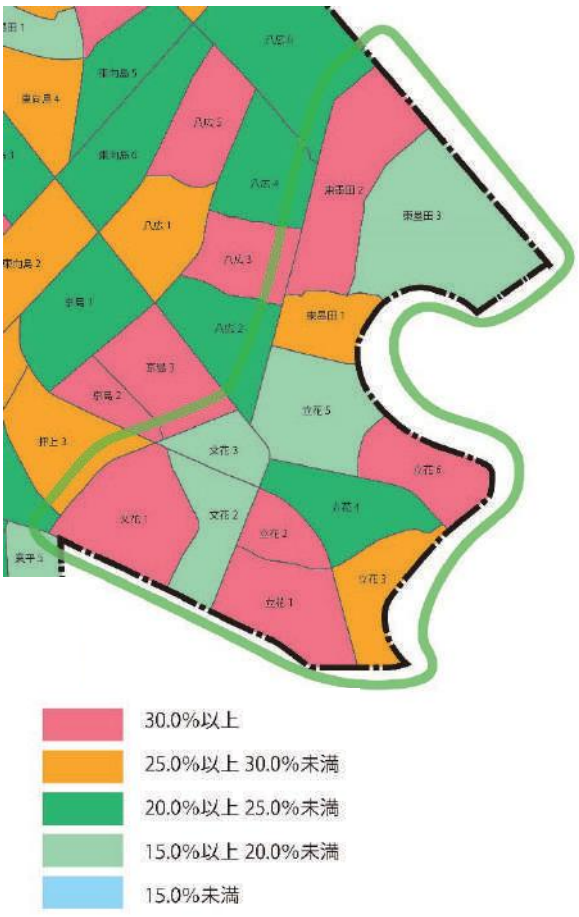
### ⑤ものづくり産業を活かしたまちづくりが進められています

・普段見ることのできない工場の見学や工房体験など、すみだのものづくりを発信する取り組みが展開されています。
・大学、事業所、商店街及び地域住民の協働などにより、ものづくりのまちとして地域活力を向上させていくことが必要です。

図Ⅳ-21　町丁目別人口増減（H17－H27）

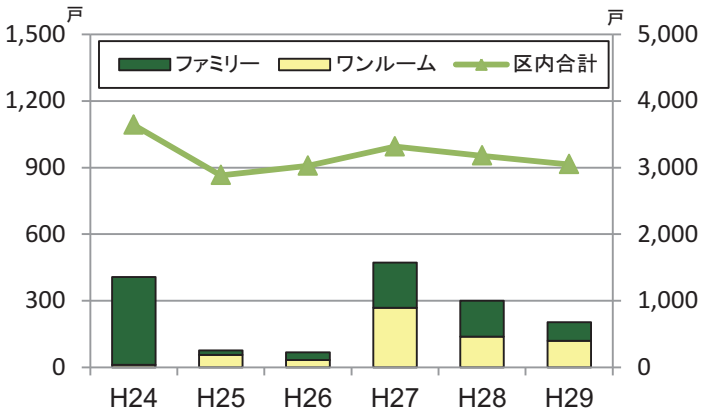



図Ⅳ-22　高齢化率（H27）




資料：図Ⅳ-21・22　各年国勢調査

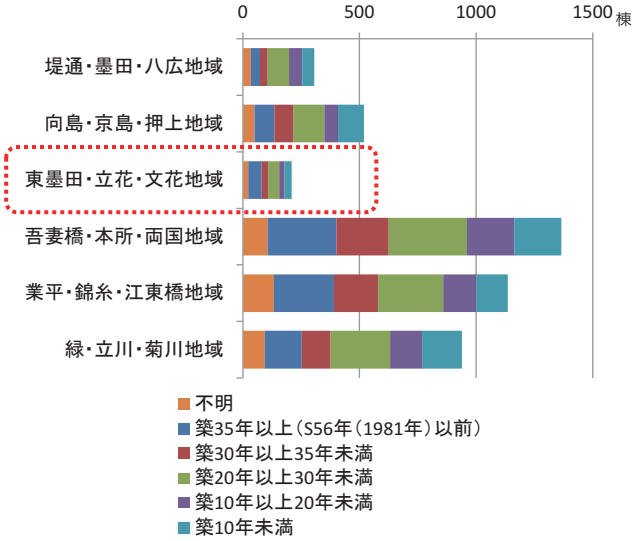
図Ⅳ-23　集合住宅の建設動向（戸数及び棟数）




| | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ファミリー | 395 | 20 | 34 | 203 | 161 | 84 |
| ワンルーム | 12 | 57 | 34 | 269 | 139 | 120 |
| 合計戸数 | 407 | 77 | 68 | 472 | 300 | 204 |
| 棟数 | 4 | 4 | 2 | 9 | 9 | 7 |

資料：集合住宅条例資料

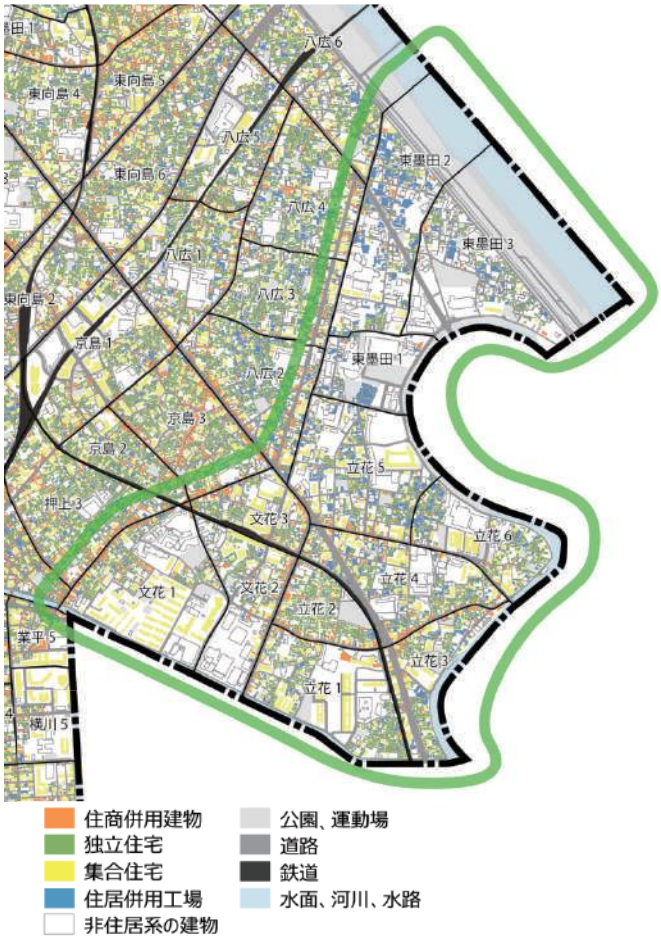
図Ⅳ-24　５階建以上建物の築年数別棟数



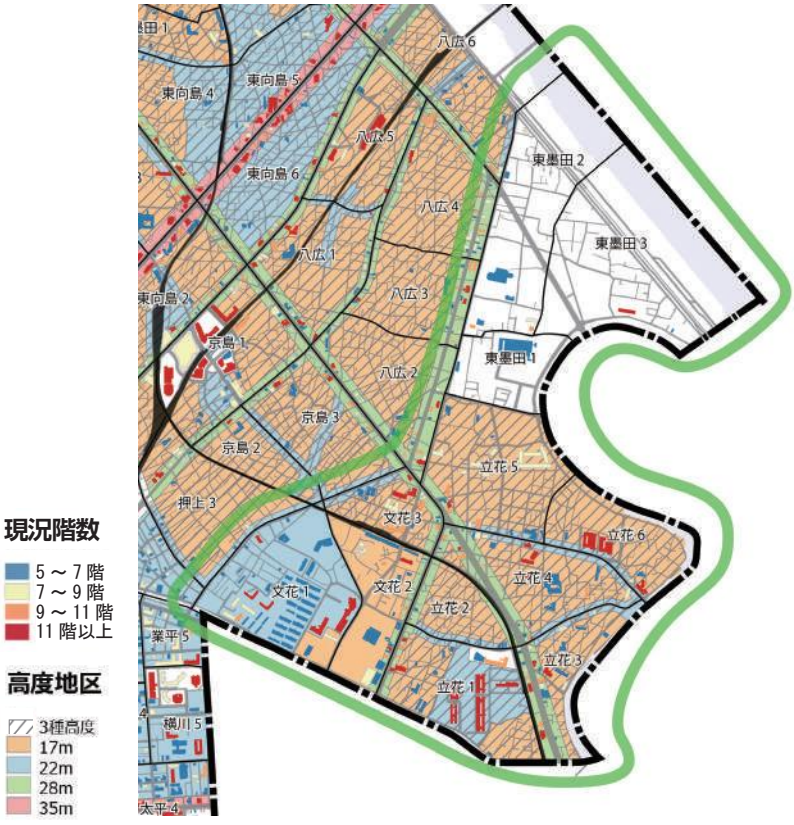

資料：平成 28 年土地利用現況調査

図Ⅳ-25　建物用途現況（H28）

図Ⅳ-26　住宅系のみ（H28）




図Ⅳ-27　５階建以上の建物分布（H28）




資料：図Ⅳ-25～27　平成 28 年土地利用現況調査

## （４）地域づくりの方針

### １）地域の骨格となるまちづくりの方針

**【学術文化拠点：文花地区】（再掲）**

○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。

**【生活拠点：東あずま駅周辺地区】（再掲）**

○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。

**【文化・スポーツ拠点：東墨田周辺地区】（再掲）**

○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。

**【土地利用】**

○幹線道路沿道敷地の共同化などを推進し、延焼遮断帯の形成を図ります。
○住商工の各機能が調和した複合的な土地利用を基本に、基盤未整備の地域では、細街路の拡幅と建替えを促進し災害に強い市街地形成を図ります。

**【都市施設等】**

○八広はなみずき通り等の沿道の開発にあたっては、地域内の主要動線としてふさわしい歩道整備、沿道景観整備を誘導します。
○市街地の防災性向上のため、火災の延焼拡大を防止する延焼遮断帯の形成を推進します。
○幹線道路では広域交通網の形成のため、未整備部分の整備の促進を働きかけます。
○大学の最寄駅である小村井駅周辺では、通勤・通学者の増加に備え、歩行者空間の確保や駐輪場等の施設整備を推進します。
○地域に点在する歴史資源と旧中川などの河川とをつなぐルートの歩車共存整備を推進します。
○歩行者環境整備や沿道建築物の建替え時には、緑化を推進するとともに、安全で快適な道路ネットワークの形成を図ります。
○荒川河川敷は「荒川将来像計画」に基づき、河川敷の自然の保全・回復をするとともに、自然が持つ魅力を高め、うるおいとやすらぎを与える水辺空間整備を行います。また、野球場、サッカー場など各種レクリエーションの場としての利便性の向上を図ります。
○北十間川は、船着場の整備や舟運の活用等により、にぎわいのある水辺拠点の形成と隅田川や横十間川に至る水上交通ネットワークとして活用を図ります。
○旧中川は、親水空間の自然環境の維持とともに、地域資源として保全・活用を進めます。

## ■地域の土地利用・都市施設等方針

### 拠点

- 広域総合拠点
- 広域拠点
- 生活拠点
- 学術文化拠点
- 文化・スポーツ拠点

### 土地利用方針

- 拠点型商業業務地区
- 拠点型複合地区
- 沿道型複合地区
- 近隣型商業地区
- 住工共存地区（基盤整備済地区）
- 住工共存地区（基盤整備促進地区）
- 住宅複合地区
- 工業地区
- 学術文化地区

### 都市施設

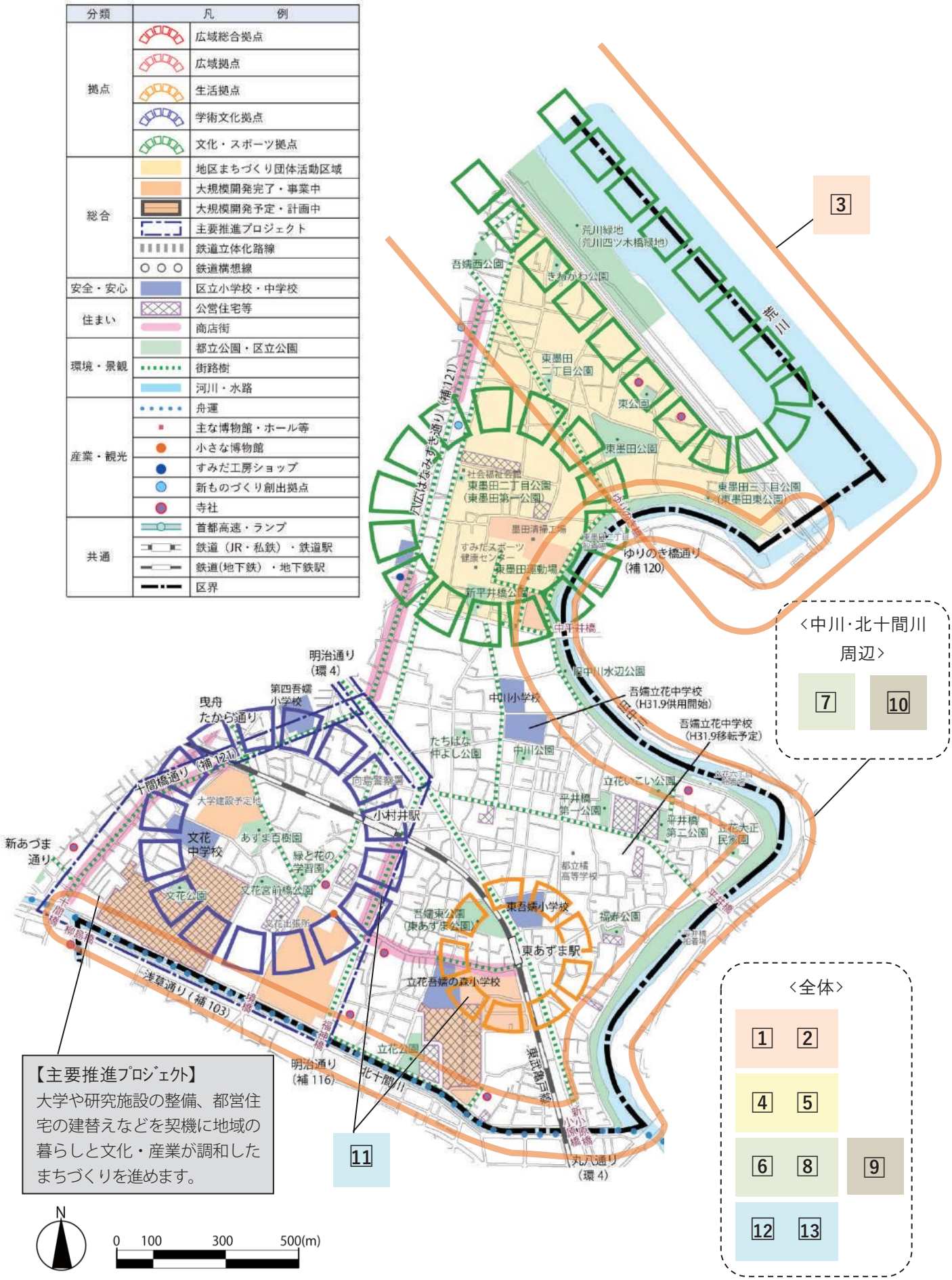
- 都市計画公園・都市計画緑地
- 幹線道路
- 地区幹線道路
- 主要生活道路（幅員 8m以上）
- 主要生活道路（幅員 6 ～ 8m）
- 歩行者系道路
- 首都高速道路・ランプ
- 鉄道・駅
- 地下鉄・駅

## 2）都市像実現に向けたまちづくりの取り組み

地域の骨格となるまちづくりの方針と併せて、この地域のまちづくりの課題に対応した分野ごとの取り組みを整理します。各項目は、次章で示すガバナンスによる取り組みを進め、都市像の実現を図ります。

| 分野 | 取り組み方針 | 都市像1 | 都市像2 | 都市像3 | 都市像4 |
|---|---|---|---|---|---|
| 安全・安心 | 1 主要生活道路等の拡幅整備や公園・広場の整備を促進するとともに、建築物の不燃化・耐震化、小規模敷地における共同建替え等を誘導します。 | ○ | ― | ― | ― |
| | 2 新たに移り住んできた人とのコミュニティ形成を図り、町会等による地域主体の防災対策強化を推進します。 | ○ | ― | ○ | ― |
| | 3 荒川氾濫を想定した場合、早期立ち退き避難が必要な場所については、避難先の確保など、住民や事業者等と区が連携して事前の対策を推進します。 | ○ | ― | ― | ― |
| 住まい | 4 公営住宅において、適正な維持管理や改修計画等を管理者に要請するとともに、生活利便施設を誘導し、周辺地域を含めた魅力向上を図ります。 | ― | ― | ― | ○ |
| | 5 地域の特性を踏まえ、多世代が暮らしやすく、様々なライフスタイルや多様なニーズに対応した住まいの供給・誘導を図ります。 | ― | ― | ― | ○ |
| 環境 | 6 大規模事業所の再整備や土地利用転換、公園の再整備などを通じて、緑とうるおいのある空間づくりを進めます。 | ― | ○ | ― | ― |
| | 7 旧中川水辺公園などの水辺環境を活かし、快適でうるおいのある空間づくりを進めます。 | ― | ― | ○ | ― |
| | 8 旧中川水辺公園や荒川河川敷とのつながりを強化するため、まちなみの中で緑の連続性を感じることができる環境づくりを進めます。 | ― | ― | ○ | ― |
| 景観 | 9 事業所施設において外壁のショーウィンドウ化や共通サインの整備等により、身近にものづくりが感じられる景観づくりを進めます。 | ― | ○ | ― | ― |
| | 10 旧中川水辺公園や北十間川の親水空間を活用し、日常生活に溶け込んだ、うるおいとやすらぎのある景観形成を図ります。 | ― | ― | ○ | ○ |
| 産業・観光 | 11 地域の生活拠点である東あずま駅周辺や、学術文化拠点に近接する小村井駅周辺には、既存の商店街を活かした近隣型の商業機能の充実を誘導します。 | ― | ― | ― | ○ |
| | 12 空き工場等を活用した創業支援を行うとともに、教育・研究機関と地域住民の連携により、地域行事等を通じてものづくりの魅力を発信します。 | ― | ○ | ○ | ○ |
| | 13 操業環境と住環境の調和を図るとともに、大学との相互連携によるものづくりの機運醸成により、活力ある住工共存のまちづくりを推進します。 | ― | ○ | ○ | ○ |

## ■まちづくりの取り組み方針図



コラム

## 区民ワークショップからの提案

区民ワークショップでは、地域の資源や課題を踏まえ、まちづくりの重要テーマを整理するとともに、官民協働で進めたいまちづくりの提案を整理しました。

**【東墨田・立花・文花地域のテーマ案】**

### 住工共存の魅力を見せていくための地域の応援団づくり

東墨田・立花・文花地域のワークショップでは、旧中川の水辺とまちなかの連携やスポーツ健康施設などの集積を活かし、大人と子どもとの交流や工場事業者と住民の交流などについて話し合われました。

さらに、大学開設を契機に学生と事業者との交流を育むとともに、地域を盛り上げる応援団のような組織ができることを期待する意見などがありました。

ワークショップの様子

● 東墨田・立花・文花地域の検討経緯

**資源と課題**

●資源と活かし方
①旧中川に行きやすくする
②祭礼等がにぎわう神社を地域の接点に
③地域内事業所とつながる

●課題と解決のアイデア
①身近なスポーツの場づくり
②木造住宅密集地域の空き家活用
③まちの変化に応じた動線をコントロールする

**まちづくりの重要テーマ案**

●まちなかと旧中川の水辺をつなぐ歩きやすい道づくり

- 今ある道を活かした歩車共存の歩きやすい道づくりを進める
- アイストップやサイン整備の工夫で旧中川につなぐ魅力づくりを行う
- 事業所から住宅に建て替わる時は、コミュニティに開く屋外整備とし、歩いて気持ち良い、コミュニケーションできる道沿いの緑づくりを誘導する
- 地元の建築士が協力してコンテストやモデルづくりをする

●技術と知の交流による住工共存の魅力を見せていくまちづくり

- 何を作っているかがわかる事業所の看板づくりを進め、ギャラリーに展開する
- まちなかを歩いて見つける楽しみをつくる
- 昔からの良さを削がないように、統一せず、少しずつ広げていく
- 全区対象に起業のための斡旋や相談体制をつくる
- 大学もキャンパス内にこもるのではなく、地域に出ていくようにする

●遊び場やスポーツの場づくりから地域で子育てまちづくり

- 子どもが遊んでいない公園や画一化された小規模な公園を、みんなで魅力的に生まれ変わらせる
- スポーツで大人と子供、地域住民と事業所が交流し、地域で子育てを支える、子どもが暮らしやすいまちにする
- 事業所の共有スペースを地域に開いてもらう

**協働で進めたいまちづくり**

テーマ案　●住工共存の魅力を見せていくための地域の応援団づくり

- 今ある事業所を残すこと、活かすことから始めていく
- 閉鎖的な工場を開いていくこと、見せることのメリットの共通理解をすることから始め、ゆくゆくはエリアマネジメントのような展開につなげる
- 工場見学を受け入れて、工場が地域に開いていけるように、地域で作り手をほめたたえる応援団になることから始めていく
- まちに関わりたい学生と事業者との接点をつくる仕組みをつくる。また、大学が空家や工場を借りて地域に入るなど、学生との交流機会を創り出す。⇒区にもサポートをいただきたい

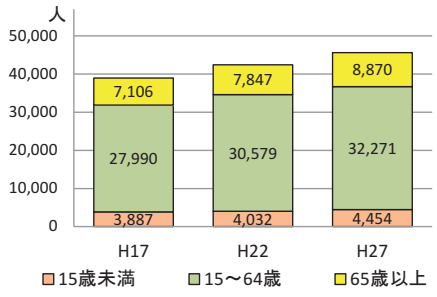
# 4　吾妻橋・本所・両国地域

○墨田区の南西部に位置し、隅田川、北十間川、大横川親水公園、竪川、京葉道路に囲まれている地域です。
○交通網としては、地域の北部に都営地下鉄浅草線が、南部にＪＲ総武線が東西に走り、地域の西部に都営地下鉄大江戸線が南北に走っています。
○震災復興区画整理事業により道路基盤が整っており、住商工が共存する地域です。
○両国国技館など多くの集客施設がある両国や浅草とつながる吾妻橋周辺は、多くの観光客が訪れる地域であり、歴史文化資源を活かした観光まちづくりが進められています。

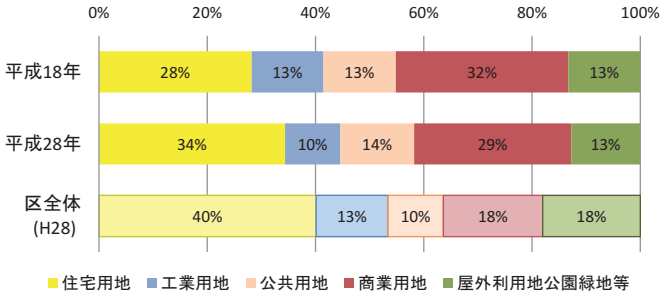
## （１）地域の基本指標

| | 平成17年 | 平成27年 | 単位 | 平成17⇒27年増減率 | 全区 | 全区に占める割合 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 面積（除河川） | 222.2 | | ha | － | 1,275.8 | 17.4% |
| 人口 | 39,006 | 46,073 | 人 | 18.1% | 256,274 | 18.0% |
| 世帯数 | 18,835 | 24,717 | 世帯 | 31.2% | 130,862 | 18.9% |
| 平均世帯人員 | 2.07 | 1.86 | 人 | -10.0% | 1.96 | |
| 人口密度 | 175.5 | 207.3 | 人/ha | 18.1% | 200.87 | |
| 昼間・常住人口比 | 160.2 | 137.1 | % | -23.1 | 108.9% | |
| ネット容積率 | 297.0 | 321.9 | % | 24.9 | 270.7% | |
| 不燃化率 | 76.9 | 81.8 | % | 4.9 | 69.3% | |

図Ⅳ-28　年齢３区分別の人口推移




図Ⅳ-29　土地利用区分（河川・道路・鉄道用地を除く）




## （２）対象町名

吾妻橋一丁目　東駒形一丁目　本所一丁目　石原一丁目　亀沢一丁目　横網一丁目　両国一丁目
吾妻橋二丁目　東駒形二丁目　本所二丁目　石原二丁目　亀沢二丁目　横網二丁目　両国二丁目
吾妻橋三丁目　東駒形三丁目　本所三丁目　石原三丁目　亀沢三丁目　　両国三丁目
　　東駒形四丁目　本所四丁目　石原四丁目　亀沢四丁目　　両国四丁目

## （３）地域の概況

### １）変遷

・吾妻橋は、江戸時代には大名や旗本の屋敷や古い寺院が立ち並び、町屋も点在するような本所の中でも早くから開発された土地でした。
・本来、本所村などいくつかの村の所在地でしたが、特に明暦３（1657）年に起きた明暦の大火の後、荒地が武家屋敷や町屋・寺社などの移転先として開拓されました。また、この大火を教訓として、隅田川に橋が架けられることになります。この時に架けられた橋は、武蔵国と下総国を結ぶことから、「両国橋」と呼ばれるようになりました。
・明治期以降は、北十間川、大横川周辺を中心に、武家屋敷から町人の街に、多くの工場の集まる「ものづくりのまち」となっていきました。
・関東大震災後に震災復興区画整理事業が実施され、道路や公園などの都市基盤が整備されました。昭和の空襲により、再度焦土と化しましたが、戦後になり次第に町並が戻り、町工場が再建されるなど復興しました。
・現在の江戸東京博物館から横網町公園あたりは、江戸時代に御竹蔵と呼ばれる幕府の倉庫がありました。また、亀沢を東西に横切る北斎通りは、本所開拓の際に開削された南割下水という掘割でした。幅は２間（約３ｍ60 ㎝）足らずで、御竹蔵（現在の江戸東京博物館など）から横十間川まで伸びていました。
・明治５（1872）年、御竹蔵跡地には陸軍被服廠が置かれ、その移転後、大正 11（1922）年に小学校や公園などの用地として東京市や逓信省に分割譲渡されましたが、施設の完成前に関東大震災が起きました。地震発生直後には、空地となっていた被服廠跡地に多くの人が避難しましたが、折から巻き起こった火災旋風により、多くの人が犠牲になりました。その後、この場所には横網町公園として震災記念堂や震災記念館が置かれた他、旧本所区役所（旧墨田区第一庁舎）、日本大学第一中学校、江東青果市場などが建てられました。震災記念堂には、東京空襲による犠牲者の遺骨も合わせて安置されるようになり、東京都慰霊堂と改称されています。また、震災記念館も復興記念館となりました。その後、昭和 60（1985）年に両国国技館、平成５（1993）年に江戸東京博物館が開館し、平成 12（2000）年には都営地下鉄大江戸線両国駅が開設されるとともに、国際ファッションセンターと第一ホテルがオープンし、大規模な文化施設が立地するエリアとなりました。
・旧安田庭園は、もとは江戸時代に築造された大名庭園が、明治に安田財閥の創始者・安田善次郎の本邸となり、その後、大正 11（1922）年に東京市に寄付され、昭和 42（1967）年墨田区に移管されました。現在、より当時の大名庭園の様子に近づけるとともに、バリアフリーに配慮した公園として再整備を行っています。
・吾妻橋周辺は、堤防の整備と区役所新庁舎、すみだリバーサイドホールを含むリバーピア吾妻橋が完成し、隅田川からのランドマークとなっています。

## 2）まちづくりの実績

### ①都市施設等

・平成 24 年３月に大横川親水公園に架かる平川橋を撤去し道路として整備しました。また、清平橋を架替えました。
・平成 25 年に本所地域プラザを開設し、協治（ガバナンス）を担う区民等が地域における交流及びコミュニティ活動を行う拠点として活用されています。
・平成 25 年６月に吾妻橋船着場を整備し、水上バスの定期便が運航されており、すみだと都内各地を結んでいます。
・平成 28 年 11 月にすみだ北斎美術館を開設し、葛飾北斎を区民の誇りとして永く顕彰するとともに、地域の産業や観光に寄与する地域活性化の拠点として活用されています。
・平成 29 年１月、旧安田庭園内に刀剣博物館が開設され、美術工芸品としての日本刀に加え、 大名屋敷の庭園とともに、日本古来の武家文化を広く発信しています。
・ＪＲ両国駅北側では、東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技会場周辺道路整備、両国リバーセンタープロジェクト、両国駅北口地区地区計画区域内における大規模ホテル整備が進められています。

### ②協治（ガバナンス）によるまちづくりの取り組み

・平成 25 年に両国観光まちづくりグランドデザインを策定し、地域の方々の意見等の共有を図るための地域組織を立ち上げ、両国らしいまちのにぎわいづくりに取り組んでいます。
・亀沢地区では平成 29 年６月に墨田区景観計画における「景観形成重点地区」に指定し、あわせて亀沢地区地区計画の変更を行いました。
・北斎通りまちづくりの会（建替え調整協議会）は、一定規模以上の集合住宅等を計画する事業者（建築主）に対し、亀沢地区の暮らし、歴史、文化、景観への理解を求め、亀沢地区の住環境向上に寄与する取り組みを行っています。
・本所地域プラザの開設にあたっては、地域住民が中心となり、区と協働で施設の計画や運営方針の検討を行いました。
・本所三丁目町会では、東日本大震災を踏まえて、地域の防災や見守りへの関心の高まりから「本三みまもりネットワーク委員会」を立ち上げ、年４回の訪問活動を行うほか、勉強会を開催して高齢者の方をはじめ地域住民が安心して暮らせるまちづくりを進めています。

## ３）地域の特徴と課題

### ①住宅が増加する一方で空き家の増加も見られます

・平成 28 年の土地利用区分をみると、商業用地の土地利用の割合が区全体と比べて高い地域ですが、平成 18 年と平成 28 年の土地利用区分を比較すると、工業・商業用地が減少し、住宅用地が増加しています。（図Ⅳ-29）
・集合住宅の供給タイプでは、ファミリー向けよりもワンルーム型の住戸が多く供給されています。（図Ⅳ-32）
・住宅等の建替えが進む一方、集合住宅における空き室等がみられ、住環境や防災・防犯などの観点から、適切な管理や利活用等の対策が必要です。
・無接道敷地のため、建替えが困難な敷地や改修等が進まないなど、利活用に課題がある空き家が多くあります。

### ②人口は増加傾向にあり、多世代が暮らしやすい環境づくりが必要です

・人口は増加傾向にあり、区全体の約 18%を占めます。特に地域南部での増加率がやや高くなっています。（図Ⅳ-30）
・高齢化率（65 歳以上人口比）は低いですが、65 歳以上の高齢者数が伸びている地区もみられます。（図Ⅳ-31）
・人口増による生活者としての環境ニーズと、観光資源に集まる観光客ニーズのバランスが必要であり、暮らしやすさと、訪れたくなる魅力が共存した環境づくりが求められています。

### ③耐震性能の低い建物に対する安全性を高め、災害時における道路閉塞等のリスクに対応したまちづくりが必要です

・震災復興土地区画整理事業により基盤整備がなされ、不燃化が進んでいる地域ですが、耐震性能の低い建築物や敷地細分化による狭小宅地などが見られます。
・地域の不燃化率は高い一方、災害時には建物倒壊や避難経路の閉塞等が危惧されるため、個々の建築物の更新等安全性を高めるための誘導が必要です。
・道路基盤は整っていますが、細街路や行き止まり道路、敷地の狭い建築物が密集する場所もあり、総合的な防災力を高める取り組みが必要です。

### ④隅田川沿川の水辺と歴史・文化資源を活かした景観づくりが必要です

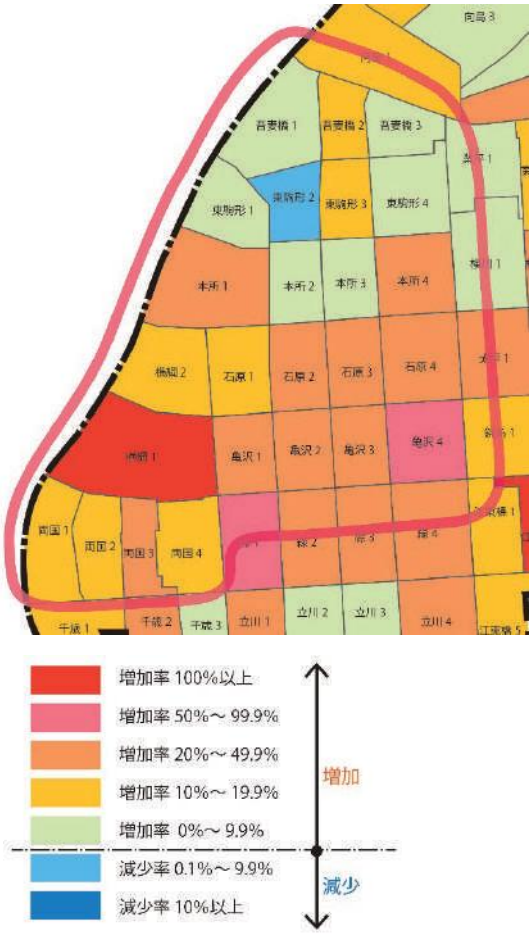
・隅田川や旧安田庭園など、恵まれた水辺や緑の自然環境を活用するとともに、環境に配慮したまちづくりが求められます。
・地域の歴史・文化のイメージを想起し、地域固有の魅力となる景観づくりを進めることが求められます。

### ⑤両国駅周辺と吾妻橋周辺の観光拠点をつなぎ、回遊性を高めるまちづくりが必要です

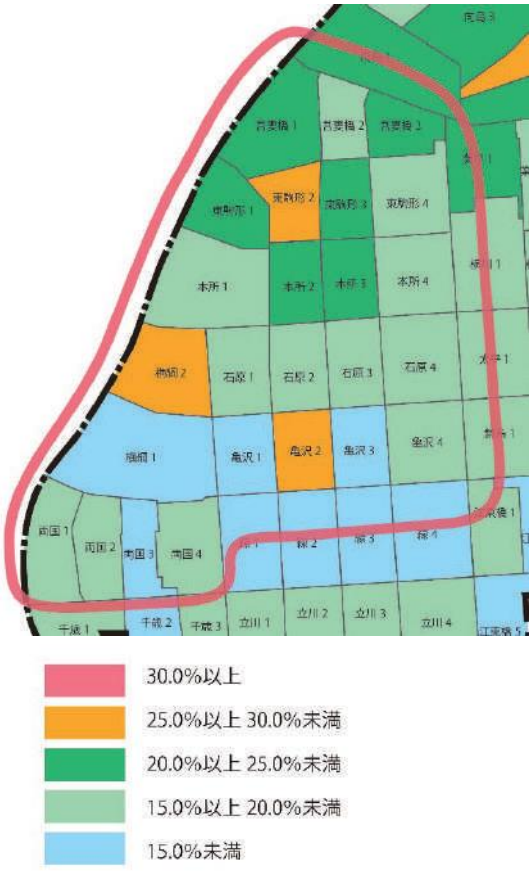
・両国駅の周辺には、両国国技館、江戸東京博物館、すみだ北斎美術館等の大規模な集客施設が多く立地しているほか、ホテルの建築計画も進められています。
・吾妻橋には、スーパー堤防事業により整備された区役所庁舎、大規模事業所と大規模集合住宅があります。
・観光の拠点である両国駅や吾妻橋周辺などは、外国人も含め多くの観光客でにぎわっており、周辺地域への回遊性向上が求められています。
・両国・吾妻橋周辺それぞれの個性を活かし、地域の歴史・文化が感じられ、歩いてみたくなる魅力あるまちなみ景観を誘導することが必要です。
・現在ある観光資源のみならず、地域の歴史・文化に関連する貴重な資源を発掘・活用し、地域の魅力を高めるまちづくりが必要です。

・隅田川沿川に発展した産業や地域の貴重な歴史・文化を活かして経済活動を活発化させるなど、地域活力の向上につなげる取り組みが必要です。
・観光客の安全対策として、緊急時の対応や帰宅困難者などの対策が求められます。

図Ⅳ-30　町丁目別人口増減（H17－H27）

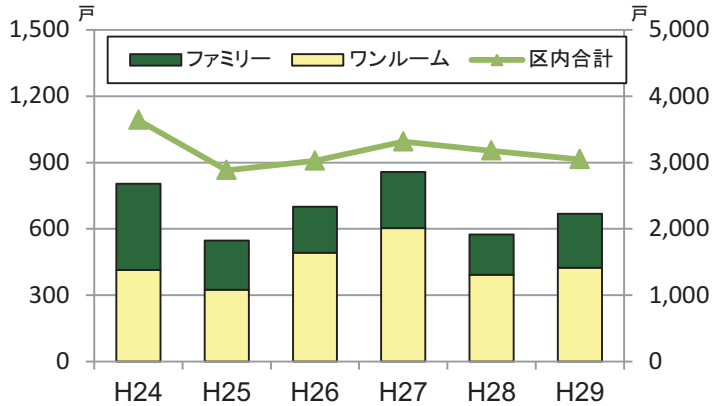



図Ⅳ-31　高齢化率（H27）




資料：図Ⅳ-30・31　平成 27 年度国勢調査

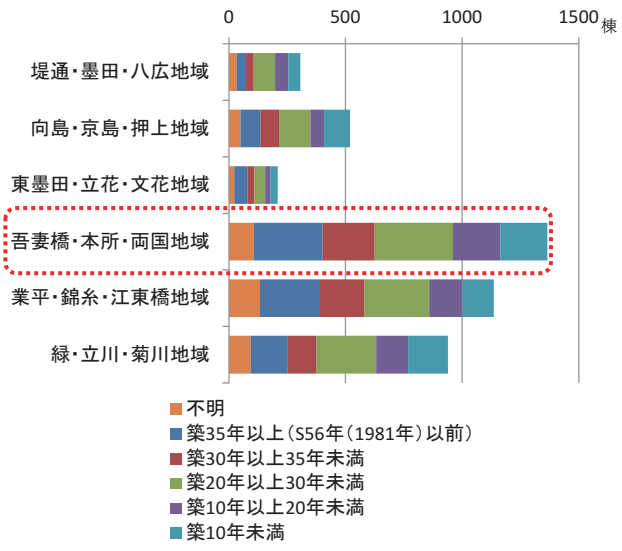
図Ⅳ-32　集合住宅の建設動向（戸数及び棟数）




| | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ファミリー | 389 | 222 | 207 | 253 | 182 | 243 |
| ワンルーム | 415 | 325 | 493 | 604 | 393 | 425 |
| 合計戸数 | 804 | 547 | 700 | 857 | 575 | 668 |
| 棟数 | 24 | 24 | 27 | 27 | 25 | 24 |

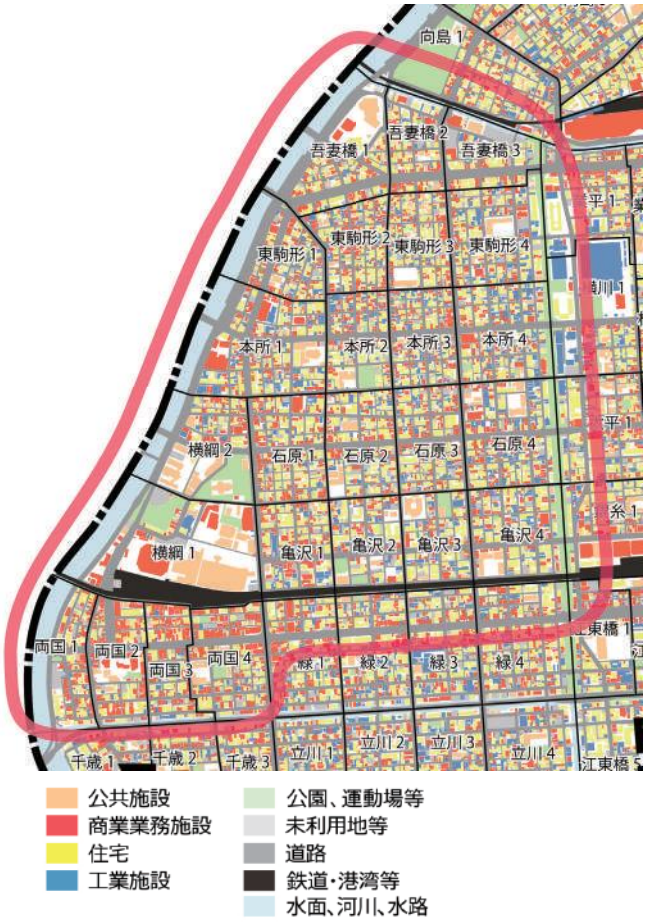
資料：集合住宅条例資料

図Ⅳ-33　５階建以上建物の築年数別件数

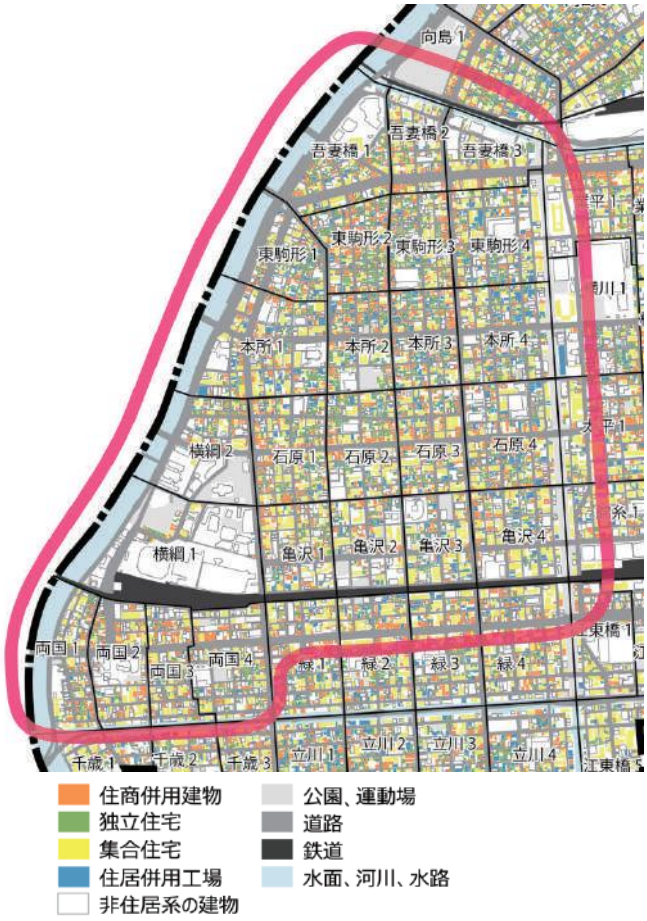



資料：平成 28 年土地利用現況調査

図Ⅳ-34　建物用途現況（H28）




図Ⅳ-35　住宅系のみ（H28）




図Ⅳ-36　５階以上の建物分布（H28）

資料：図Ⅳ34～36　平成 28 年土地利用現況調査

## （４）地域づくりの方針

### １）地域の骨格となるまちづくりの方針

**【広域総合拠点：両国駅周辺地区】（再掲）**

○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、江戸東京博物館や両国国技館、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両国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。

**【広域拠点：吾妻橋地区】（再掲）**

○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。

**【文化・スポーツ拠点：両国地区】（再掲）**

○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。これらの施設等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。

**【土地利用】**

○吾妻橋周辺では、浅草から東京スカイツリー®へと続く観光の玄関口として、広域拠点にふさわしいまちのにぎわい形成を図ります。

○隅田川沿川において、うるおいある連続したテラスや、高架下や水辺環境という特色を活かし、観光・産業の振興など、地域活力の向上につながるまちづくりを推進するとともに、沿川地域の魅力向上につながるオープンスペース等を創出するため高度利用等を図ります。

○住商工の各機能が調和した複合的な土地利用を基本に、地域のコミュニティを育み活力向上につながる市街地形成を図ります。

**【都市施設等】**

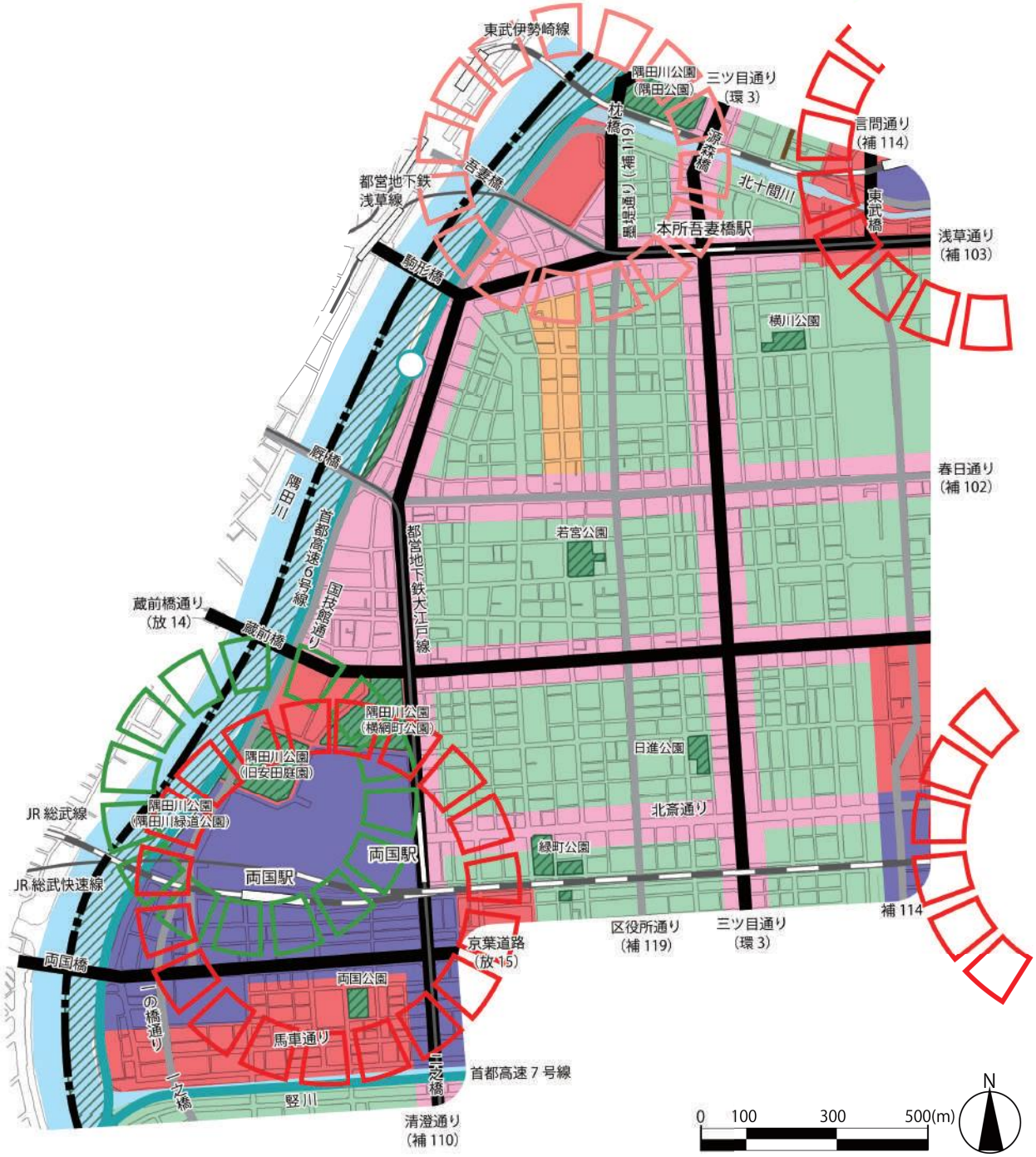
○幹線道路は、広域の交通網を形成していくため、未整備部分の拡幅整備を働きかけます。

○京葉道路の整備において、舗装や工作物、沿道施設など一体的な整備を働きかけ、安全性や快適性が高く良質な道路環境の形成を図ります。

○整形な道路構造を活かし、無電柱化や交差点部の見通しの確保など、安全に歩きやすいみちづくりを推進します。

○両国船着場の増設、スーパー堤防の整備により、舟運の活性化と、川とまちが連続した魅力ある水辺空間の創出を図ります。

○「墨田区橋梁長寿命化修繕計画」に基づき、老朽化した橋梁の計画的な架替えや補修を行います。




## 拠点

- 広域総合拠点
- 広域拠点
- 生活拠点
- 学術文化拠点
- 文化・スポーツ拠点

## 土地利用方針

- 拠点型商業業務地区
- 拠点型複合地区
- 沿道型複合地区
- 近隣型商業地区
- 住工共存地区（基盤整備済地区）
- 住工共存地区（基盤整備促進地区）
- 住宅複合地区
- 工業地区
- 学術文化地区

## 都市施設

- 都市計画公園・都市計画緑地
- 幹線道路
- 地区幹線道路
- 主要生活道路（幅員 8m以上）
- 主要生活道路（幅員 6～8m）
- 歩行者系道路
- 首都高速道路・ランプ
- 鉄道・駅
- 地下鉄・駅

## 2）都市像実現に向けたまちづくりの取り組み

地域の骨格となるまちづくりの方針と併せて、この地域のまちづくりの課題に対応した分野ごとの取り組みを整理します。各項目は、次章で示すガバナンスによる取り組みを進め、都市像の実現を図ります。

| 分野 | 取り組み方針 | 都市像1 | 都市像2 | 都市像3 | 都市像4 |
|---|---|---|---|---|---|
| 安全・安心 | 1 建築物の不燃化・耐震化を促進するとともに、マンホールトイレなど防災設備の充実を図り、地域全体の防災機能の強化を推進します。 | ○ | — | — | — |
| | 2 建築物の適切な管理体制を強化するとともに、防犯パトロールなど官民連携による防犯まちづくりを推進します。 | ○ | — | — | ○ |
| | 3 新たに移り住んできた人とのコミュニティ形成を図り、町会等による地域主体の防災対策強化を推進します。 | ○ | — | ○ | ○ |
| 住まい | 4 商業・業務、文化機能の集積を踏まえ、多世代が暮らしやすく、様々なライフスタイルや多様なニーズに対応した住まいの供給・誘導を図ります。 | — | — | — | ○ |
| | 5 近隣の住環境との調和に配慮した住宅の誘導を図るとともに、経年化が進む集合住宅等の適正な維持管理を促し、良好な住環境の維持促進を図ります。 | — | — | — | ○ |
| 環境 | 6 隅田川やその沿川に緑化やオープンスペースなどを適切に配置し、連続性のある空間整備を進め、快適でうるおいとにぎわいのあるまちづくりを進めます。 | — | — | ○ | — |
| | 7 内部河川やその周辺の緑化、親水性の向上など、水辺環境の整備を進め、快適でうるおいのある空間づくりを進めます。 | — | ○ | ○ | — |
| | 8 隅田川公園や大横川親水公園などまちなかの緑を活用し、まちなみの中で緑の連続性を感じることができる環境づくりを進めます。 | — | ○ | ○ | — |
| | 9 建築物の建替え更新等にあわせて、地域に貢献できる緑地やオープンスペース等の確保に努めます。 | — | ○ | — | — |
| 景観 | 10 古くから継承されたまち割りと地域資源を活かし、建築物の高さやデザイン等の調和など、まちなみが整った趣のある景観づくりを進めます。 | — | — | — | ○ |
| | 11 まちに開かれた魅力的な水辺空間を活かし、緑化やオープンスペースなど周辺環境の整備を進め、隅田川とまちが一体となった快適でうるおいのある景観づくりを進めます。 | — | — | ○ | ○ |
| | 12 隅田公園の歴史と豊かなみどり、北十間川の環境を活かし、人々が溜まり憩える、墨田区の新たな玄関口として、うるおいと、にぎわい・活気のある景観形成を図ります。 | — | — | — | ○ |
| | 13 商業施設等の広告物は、まちなみから突出しないよう規制誘導を図るとともに、駅周辺や商店街の統一感を図るルールを定める等、個性と魅力ある景観形成を図ります。 | — | ○ | — | ○ |
| | 14 首都高速６・７号線や隅田川、竪川に架かる橋梁などの構造物について、関係機関と連携し統一的なライトアップを検討するなど、夜間でも水辺を感じ楽しめる景観づくりを進めます。 | — | — | ○ | — |
| 産業・観光 | 15 商業・業務や文化機能等の集積する拠点や、情緒ある商店街などの個性を活かした、魅力あるまち歩き環境の充実を図り、拠点間の回遊性を高めます。 | — | ○ | ○ | ○ |
| | 16 操業環境と住環境の調和を図るとともに、魅力ある個店のにぎわいにより、活力ある住商工共存のまちづくりを推進します。 | — | — | — | ○ |
| | 17 道路環境整備や沿道の修景等により、魅力的な観光資源を活かした歴史や文化を感じられるまちあるき観光を推進します。 | — | ○ | ○ | ○ |

## ■まちづくりの取り組み方針図

| 分類 | 凡例 | |
|---|---|---|
| 拠点 | | 広域総合拠点 |
| | | 広域拠点 |
| | | 生活拠点 |
| | | 学術文化拠点 |
| | | 文化・スポーツ拠点 |
| 総合 | | 地区まちづくり団体活動区域 |
| | | 大規模開発完了・事業中 |
| | | 大規模開発予定・計画中 |
| | | 主要推進プロジェクト |
| | | 鉄道立体化路線 |
| | | 鉄道構想線 |
| 安全・安心 | | 区立小学校・中学校 |

| 分類 | 凡例 | |
|---|---|---|
| 住まい | | 公営住宅等 |
| | | 商店街 |
| 環境・景観 | | 都立公園・区立公園 |
| | | 街路樹 |
| | | 河川・水路 |
| 産業・観光 | | 舟運 |
| | | 主な博物館・ホール等 |
| | | 小さな博物館 |
| | | すみだ工房ショップ |
| | | 新ものづくり創出拠点 |
| | | 寺社 |
| 共通 | | 首都高速・ランプ |
| | | 鉄道（JR・私鉄）・鉄道駅 |
| | | 鉄道(地下鉄)・地下鉄駅 |
| | | 区界 |

コラム

## 区民ワークショップからの提案

区民ワークショップでは、地域の資源や課題を踏まえ、まちづくりの重要テーマを整理するとともに、官民協働で進めたいまちづくりの提案を整理しました。

**【吾妻橋・本所・両国地域のテーマ案】**

### 人の集う場づくり、魅力的で居心地の良い場づくり

吾妻橋・本所・両国地域のワークショップでは、江戸の歴史を今に伝える資源や、隅田川の水辺空間を活かし、観光客や近隣に住む人々が利用できるよう居心地のよい、滞在できる場づくりに向けた話し合いが行われました。

とくに、公園等を利用して花木を植える活動を進めるなど、地域への愛着を育てるための工夫などが提案されました。

ワークショップの様子

● 吾妻橋・本所・両国地域の検討経緯

**資源と課題**

**●資源と活かし方**
①隅田川の魅力を向上する。
②旧安田庭園の活用を進める。
③ものづくりの原点を発掘して活用する。

**●課題と解決のアイデア**
①すみだの玄関口づくりを図る。
②緑町公園をもっと魅力的に改善する。
③両国と吾妻橋をつなぐ観光ルートを活性化する。

**まちづくりの重要テーマ案**

**●隅田川の水辺空間の魅力づくり**
- 隅田川と船着き場とセットで観光の玄関口として整備していく
- 夕日の眺めを活かし、川辺のランニングなどに行きやすく溜まれる場づくりを進める
- 隅田川は４月に桜が咲き大勢の人でにぎわう魅力がある。花を楽しむため、簡易的な座れる場をつくる
- 浅草とは異なる魅力を発信する

**●歴史とものづくりの魅力発信で地域をつなぐまちづくり**
- 工場は減ったが、江戸関係の資源を活かして、滞在できる場づくり、ものづくりなど体験できる場をつくる
- 専門店や外国から来た観光客向けの店や北斎通りのような魅力向上に地域各所で取り組む.
- まち歩きや観光を重視し、案内板づくりや費用をかけずニュースになることに取り組む（例:有名人の話題、北斎美術館と弘前とのつながりを活かすなど）

**●まちなかの居心地の良い場づくり**
- マンションが狭いため、公園や憩いの場、みんなで集える場、立ち話等ができる場が大切
- 北斎公園の周りにカフェや大横川親水公園とセットになったジム等があると良い
- イベントやギャラリーを公園でできるとよい
- 両国駅周辺や吾妻橋周辺などまちの玄関口に居心地のよい場をつくる

**協働で進めたいまちづくり**

**テーマ案　●人の集う場づくり、魅力的で居心地の良い場づくり**
- まちなかに花木を植える活動を行う
- 参加する人が増えるように収穫のできる実のなる木を植える、 愛着がわくように街路樹とセットにするなど工夫をする
- 整備した緑地空間は、 地元・町会などで管理できるようにする
- 洒落た店への支援など、 店を出す人が来やすくなる取り組み、 人を引き付ける取り組みも増やしていく