第1回墨田区都市計画マスタープラン改定検討委員会

次　　第

平成18年8月10日（木）　　午後3時～5時
墨田区役所17階　墨田区議会第一委員会室

1　開　会

2　区長挨拶

3　委員紹介

4　委員長及び副委員長選出

5　委員長及び副委員長挨拶

6　議　事
（1）墨田区都市計画マスタープラン改定の方針（案）について

（2）その他

墨田区都市計画マスタープラン改定検討委員会

◎委員長　　○副委員長

都市計画審議会委員

◎　小　出　　治	東京大学教授 （墨田区都市計画審議会会長、 墨田区まちづくり検討委員会会長）
○　青　山　　佾	明治大学大学院教授 （墨田区都市計画審議会副会長、 墨田区基本構想策定委員会会長）
松　川　　淳　子	㈱生活構造研究所会長

都市計画審議会臨時委員

加　藤　　仁　美	東海大学教授 （墨田区まちづくり検討委員会副会長）
篠　崎　　道　彦	芝浦工業大学教授

団　体　推　薦　委　員

岡　本　　博	東京建築士事務所協会墨田支部推薦
小　菅　　崇　行	商工会議所墨田支部推薦

住　民　公　募　委　員

岸　　成　行	亀沢四丁目在住
須　賀　　武	石原一丁目在住

区　　職　　員

田　中　　進	墨田区助役
渡　会　　順　久	墨田区都市計画部長

墨田区都市計画マスタープラン改定の方針(案)について

－目　次－

１．改定の背景 ---------- １

２．改定の視点 ---------- １

３．改定の方針 ---------- １

４．検討体制 ---------- ５

５．検討スケジュール ---------- ５

平成18年8月10日

１．改定の背景

現在の都市計画マスタープランは「2020年の都市像」を視野において平成10年３月に策定されている。

昨年11月には区の最上位計画である基本構想が新たに策定されたほか、「東京の新しい都市づくりビジョン」（平成13年10月、東京都）なども策定されており、その内容や体系の見直しが必要となっている。加えて、この間の社会経済状況等の変化や地方分権の進展とともに激化する都市間競争を見据えながら、計画内容の更なる充実、「すみだタワー」という大きなインパクトを活かした新たな方向性など必要な検討を踏まえて改定を行うものとする。

また、改定にあたっては、基本構想のキーワードである協治（ガバナンス）の精神に基づき地域別構想等の検討を進め、震災後の都市復興にもつながる実効的な計画としていく。

２．改定の視点

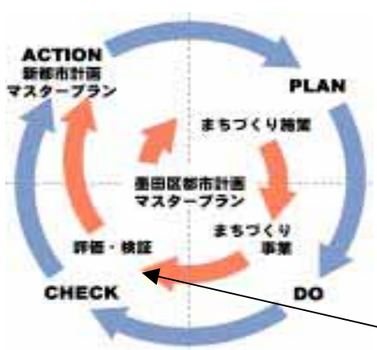
“区民と区の協働により輝かしい未来、そして魅力や活力あふれる「すみだ」をつくりあげていく”ために、特に以下の３つの視点を取り込むこととする。

（1）歴史・文化に支えられた「すみだらしさ」に根ざした計画づくり

基本構想にうたわれる「すみだらしさ」の追求は、これからのまちづくりを展望する上で欠かすことのできない視点である。本区では、特に歴史と文化という切り口から、南北二つの地域の成り立ちなどにも配慮した、魅力ある都市づくりを目指す。

・江戸に始まる遊びの文化
・現代に受け継ぐなりわいの伝統
・復興や改善を経た生活都市としての蓄積

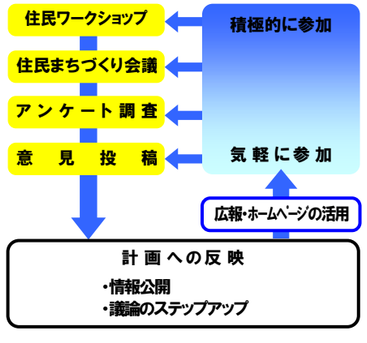
（2）既存の計画（都市計画マスタープラン）を評価・検証・継承する計画づくり



本区では、時代や区民ニーズの変化に則した政策を展開するために行政評価制度を実施しているが、「墨田区都市計画マスタープラン」でもこれにならった評価・検証を行う。また、地道な活動を継続させていくまちづくりの分野では情報の共有とビジョンの継承が重要となるため、区民に分かりやすい指標で評価することを試みる。

・どこまで達成されたのか
・どのような成果をあげてきたのか
・新たなニーズに対応しているのか

（3）多様な機会の設定により多くの住民の参加による計画づくり



区民のニーズが多様化している現在では、真に区民に望まれる計画内容とするため住民参加による区民意見の反映が必要となる。

また、都市計画マスタープランづくりへの「参加」をきっかけに、計画内容を実現する自主的な活動（まちづくりへの「参画」）が生まれる例もあることから、参加を促す多様なチャンネルを用意する。

・多様な参加のチャンネル
・計画づくりを通じた「参加」から「参画」へのプロセス

３．改定の方針

本区の土地利用、都市基盤整備、拠点整備等の方針を導くため、先に示した３つの視点に加え、従来からの課題、新たに生じた課題を踏まえて将来のまちのイメージ・ビジョンを検討する。

墨田区都市計画マスタープランの改定の方針

- 方針１：墨田区基本構想（平成17年11月策定）を受けた将来都市像の明示
- 方針２：すみだらしい景観づくり
- 方針３：新タワーを核としたまちづくり
- 方針４：防災都市づくり
- 方針５：活力あるまちを支える土地利用方針
- 方針６：定住環境・福祉環境の整備

方針１：墨田区基本構想を受けた将来都市像の明示

墨田区基本構想を受けた基本計画の施策体系との整合を図り、具現化した将来都市像を検討し、明示するマスタープランとする。

墨田区基本構想（平成17年11月）

【まちづくりの基本理念】
～水と歴史のハーモニー～
人が輝く　いきいき　すみだ

【まちづくりの基本目標】
1．「すみだ」らしさの息づくまちをつくる
2．地域で快適に暮らせる「すみだ」をつくる
3．新しい事業が起き、人が集まる「すみだ」をつくる
4．安心して暮らせる「すみだ」をつくる
5．区民と区が協働で「すみだ」をつくる

墨田区基本計画（策定中）

【施策体系案】
（構想の基本目標を体系としている）

墨田区都市計画マスタープラン

○墨田区基本計画の施策体系との整合性と具現化

将来像の明示

各種計画

○緑の基本計画　○住宅マスタープラン
○都市景観形成計画　○産業振興プラン
○環境誘導指針（環境基本計画策定中）
○観光振興プラン
○区民の健康づくり総合計画

東京の新しい都市づくりビジョン（平成13年10月）

【基本目標】
世界をリードする魅力とにぎわいのある国際都市東京の創造

【墨田区の位置づけ】

○センター・コア再生ゾーン
・隅田川などの周辺の下町では、江戸の伝統や文化を継承する景観資源を活用しながら、伝統工芸や地場産業を生かし、高い技術を有する先端産業への転換や育成を図ることにより、住工・住商が調和し活力ある複合市街地が形成される。

【特色ある地域の将来像】

○錦糸町・亀戸
・東京東部の業務、商業、産業、文化、娯楽などの機能が集積した拠点
・周辺の地域資源を生かした下町文化を発信

○墨田
・既存の地場産業を生かしながら、高度な先端技術を取り入れた新たな産業の育成を図り、東京の活力を支える地域を形成
・街区再編等により、住工の共存や適正配置を図り、良好な環境を持った定住性の高い職住近接の街を創造と押上・業平橋地区などにおける駅周辺整備を進め、にぎわいあるまちを形成

○白鬚・鐘ヶ淵
・白鬚東・西地区の防災拠点を中心に、防災性を備えた居住環境の改善を進め、安全で暮らしやすい、住工の調和した複合市街地を形成

【ゾーン戦略（重点的に取り組むべき戦略）】
戦略１　国際的ビジネスセンター機能の強化
戦略２　都市を楽しむ都心居住の推進
戦略３　歴史と文化を生かした都市空間形成

東京都市計画区域マスタープラン（平成16年４月）

方針２：すみだらしい景観づくり

すみだの景観づくりについて、沿道や街区単位などで特徴のある良好な街並み整備を目指し、新たに施行された景観法を踏まえて、景観地区指定などを検討し、方向性を示す。

東京都景観条例（平成９年12月）

隅田川景観基本軸
○隅田川らしさを活かすための自然、歴史文化、地域等への配慮

墨田区都市景観形成計画（平成元年度）

・区全体としての風景づくりの基本的な方向づけ

○景観フレームの構成
・景観基本地域　　・景観基本軸
・景観ネットワーク

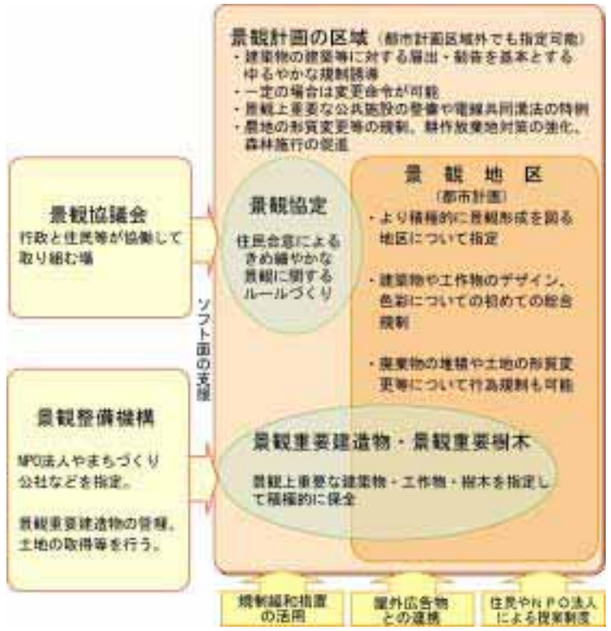
すみだ風景づくり読本（景観誘導指針）（平成４年度）

・風景づくりをみんなで進めていくための実践の手引き（３つのキーワード）
1．**文脈**―まちの成り立ちの読み取り方、とらえ方
2．**作法**―まわりに配慮した建て方、しつらえ方
3．**規範**―みんなで一緒になってまちの風景づくりに取り組んでいくこと

「美しい国づくり政策大綱」（平成15年７月）

景観法（平成16年６月制定）

○景観に関する総合的な法律
○景観を整備・保全するための基本理念を明確にするとともに、良好な景観形成に向けた住民、事業者、行政の責務の明確化



すみだらしい景観づくり

方向性の明示

●荒川のひらけた眺望

●北斎通り

●新タワー

方針３：新タワーを核としたまちづくり

「すみだ中央エリア」と両国・錦糸町・浅草等の周辺地域と連携したまちづくりの具体的な方向性を示す。

平成18年3月31日新タワーの建設地が「墨田・台東エリア（押上・業平橋地区）」に決定

○ 押上・業平橋駅周辺地区のグランドデザイン作成中

⇒　タワーの建設が予定されているエリアの将来都市像を先行的に検討

⇒　グランドデザインと整合性のとれた地域別構想の検討

○ 区内への波及・区内の連携を見据えたテーマ設定

① 区内への波及効果

⇒　新タワーがもたらす すみだの新しいイメージ

⇒　新たな防災機能の整備

⇒　新タワーの集客力

【吾妻橋の袂にできた観光案内所】

② 区内の連携強化

⇒　墨田区の中央に位置する新タワー計画地

⇒　東武線、京成線、地下鉄浅草線・半蔵門線を通じたつながり

⇒　水上交通や道路交通基盤を通じたつながり

⇒　景観（新タワーのある風景）を通じたつながり

⇒　区内の魅力の再発見

参考　「押上・業平橋地区まちづくりグランドデザイン」中間のまとめ

新しい歴史を創造する 下町文化創成拠点	長く培われてきた下町文化と、新タワーによりもたらされる先進機能と高度な防災機能を融合させた新しい観光拠点として国際都市東京の一翼を担う

⇒　都市文化を楽しむまち
（先進性、歴史文化の玄関口）

⇒　災害に強い安全安心なまち
（避難空間の確保、防災のシンボル）

⇒　地球にやさしい水と緑のまち
（水辺空間の整備、環境負荷の低減）

⇒　人にやさしい移動しやすいまち
（ユニバーサルデザイン、交通ターミナル）

「歴史文化を楽しむまち」イメージ（すみだタワーＨＰより）→

方針４：防災都市づくり

燃えない、壊れないまちの形成、主要生活道路整備の推進、復興を視野に入れた地区整備方針の策定など本区の重要な課題である防災都市づくりの方向性を示す。

区内の各種取り組みを整理し、不燃化促進事業再検討等の新たな視点で方向性を検討する

① 現行マスタープランに沿って実施中の主な施策・事業

⇒　不燃化促進事業（昭和54年9月～）
「逃げないですむ燃えないまち」の実現に向けて建築費の助成を行っている。
２度の見直しを経て今年度は事業の再構築に向けた調査・検討を行っている。

⇒　防災区画化計画（昭和58年）
区内を延焼遮断帯に囲まれた25のブロック（避難地を除く）に分けてその中でソフト防災の機能を組織的、計画的に整備を進めることとしている

⇒　耐震改修計画の作成と耐震改修助成（平成18年1月～）
新たに「壊れないまち」の実現に向けた家屋等の耐震化に取り組んでいる

⇒　細街路拡幅整備事業
防災上、住環境上問題を抱える４m未満の道路の拡幅整備に取り組んでいる

② 地域別の重点的な取り組み

⇒　鐘ヶ淵周辺地区、北部中央地区、京島地区、一寺言問まちづくり、駅周辺再開発

③ 震災復興に備えた取り組み

⇒　墨田区災害復興基本条例の制定（平成16年6月）

⇒　墨田区被災市街地の復興整備に関する条例の制定（平成16年6月）

⇒　墨田区都市復興マニュアルの策定（平成16年）

④ 新タワーの建設決定

水害対策や震災対策、避難場所の確保や情報収集・伝達、避難誘導の機能など周辺への貢献も重要なテーマである。

参考　首都直下地震による東京の被害想定（平成18年5月）

	建物全壊棟数	焼失棟数	死者	負傷者	うち重傷者
墨田区	8,904（1位）	7,003（13位）	187人（3位）	4,025人（7位）	859人（5位）
足立区	8,705（2位）	9,377（10位）	181人（6位）	5,224人（3位）	934人（4位）
江戸川区	7,604（3位）	27,074（2位）	280人（2位）	5,466人（2位）	1,058人（2位）
葛飾区	7,306（4位）	30,194（1位）	411人（1位）	4,652人（4位）	963人（3位）
江東区	5,996（5位）	8,350（12位）	185人（4位）	5,660人（1位）	1,120人（1位）

※１　東京湾北部地震　M6.9、18時　風速6mのもとでの被害想定を表に示す

※２　()内は東京都23区30市町村の中での順位を示す

方針５：活力あるまちを支える土地利用方針

中小事業所と共存する従来からの混在型市街地の特徴を継承した建物更新、再開発による新たな機能の付加など変化の機会を捉えた下町の新しい土地利用の方針を示す。

現在の土地利用を すみだらしさを構成する重要な要素 として捉えます

① ものづくりの伝統

⇒　市街地の大部分を占める“住商工混在地区”

区域の大部分が準工業地域に指定されている。
住居系、工業系、商業系の土地利用が混ざり合っている点が特徴であるが、近年工業系の減少と住居系の増加という変化が見られる。

⇒　伝統工芸

東京の下町、江戸の下町である墨田区には江戸文化を今に伝える職人が住んでいる。

⇒　町工場の活力

区内には最先端、最高峰と言われる技術を持つ中小企業も存在する。

② 住工共存のための取り組み（「住んで良かった働いて良かった」）

⇒　まちづくり条例（平成16年10月施行）

区民の自発的な活動を推奨、支援し、地区計画やまちづくり協定などの制度を活用した地区まちづくりを展開するための仕組みを定めている。

⇒　３Ｍ運動

「小さな博物館（Museum）」「すみだマイスター（Meister）」「工房ショップ（Manufacturing Shop）」の指定、開設に取り組んでいる。

⇒　住環境対策の実施

③ 駅周辺等の再開発による用途転換

河川に囲まれた地域特性から大規模工場が多く立地していたが、これら工場跡地や駅周辺の再開発の計画は土地利用の更新やまちの活性化の起爆剤となる可能性を持っている。

参考　変化する街並みの様子

【白鬚東地区／鐘紡工場跡】【リバーピア吾妻橋／アサヒビール工場跡】【錦糸町オリナス／精工舎工場跡】

方針６：定住環境・福祉環境の整備

長期的な少子化、高齢化社会への対応をベースに、現在の都心型居住志向の高まりによる大規模マンション建設増加を踏まえた適正な定住・福祉環境整備の方向性を示す。

難しい時代を迎えて 新たな施策や方向性を検討します

① 変わり続ける社会状況

⇒　増え始めた（区の）人口

昭和35年からの減少傾向が平成7年を境に増加に転じている。(国勢調査、以下同様)
周辺区も人口を増加させる中、墨田区の平成17年現在の人口は22万人まで回復している。

⇒　増え続ける世帯数

人口減少期も増え続けていた世帯数は、平成12年から17年の間に約15%も増加している。

⇒　上がり続ける高齢化率

近年の伸びが著しく平成17年度にははじめて20%（全国平均を僅かに下回る）を超えた。

② 生活都市であり続けるために（「すみだに住んで良かった」）

人口減少社会におけるバランスのとれた人口構成の達成や適正な人口規模の確保を目標に買い物等の利便性などまちの魅力を高める施策の展開が必要となっている。

⇒　マンション対策

中高層の大規模共同住宅の建設が増加し、平成17年度には年間100棟を超えている。※
人口増加に貢献するマンション建設だが周辺では建築紛争なども起こっている。

⇒　定住環境の形成

シルバーピアの建設、高齢者向け優良賃貸住宅制度、子育て支援マンション制度などを実施している。

⇒　バリアフリー

国のハートビル法、東京都のハートビル条例や平成16年6月策定の「墨田区交通バリアフリー基本構想」、墨田区開発指導要綱などに基づき区内各所の整備を進めている。

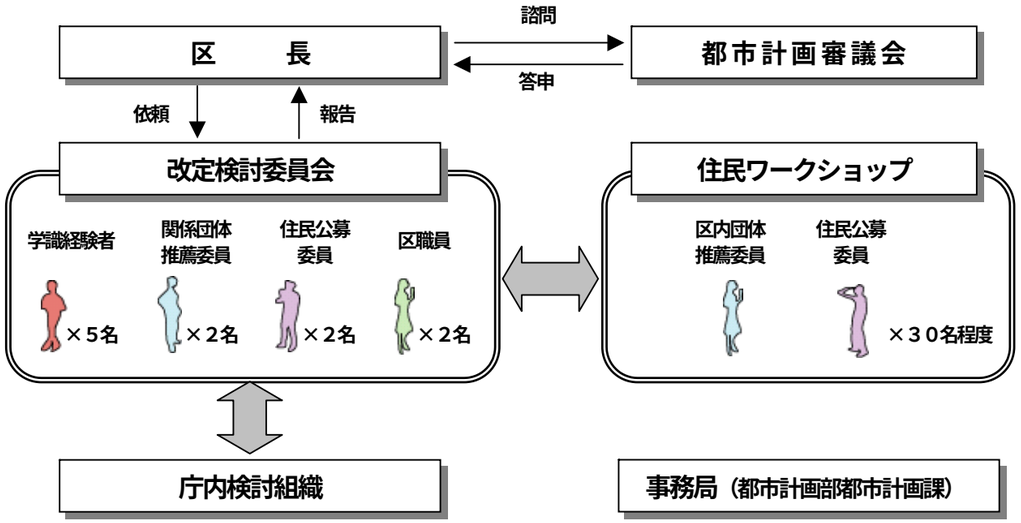
※「墨田区良好な建築物と市街地の形成に関する指導要綱」に基づく届出データより

参考　マンション建設が進む市街地の様子

【低層住宅とマンションの混在】　【低層住宅・工場等とマンションの混在】　【幹線道路沿道のマンション】

４．検討体制

検討は主に「墨田区都市計画マスタープラン改定検討委員会」と「住民ワークショップ」の２主体によって進めるものとし、その体制は以下に示すとおりとする。



（1）墨田区都市計画マスタープラン改定検討委員会

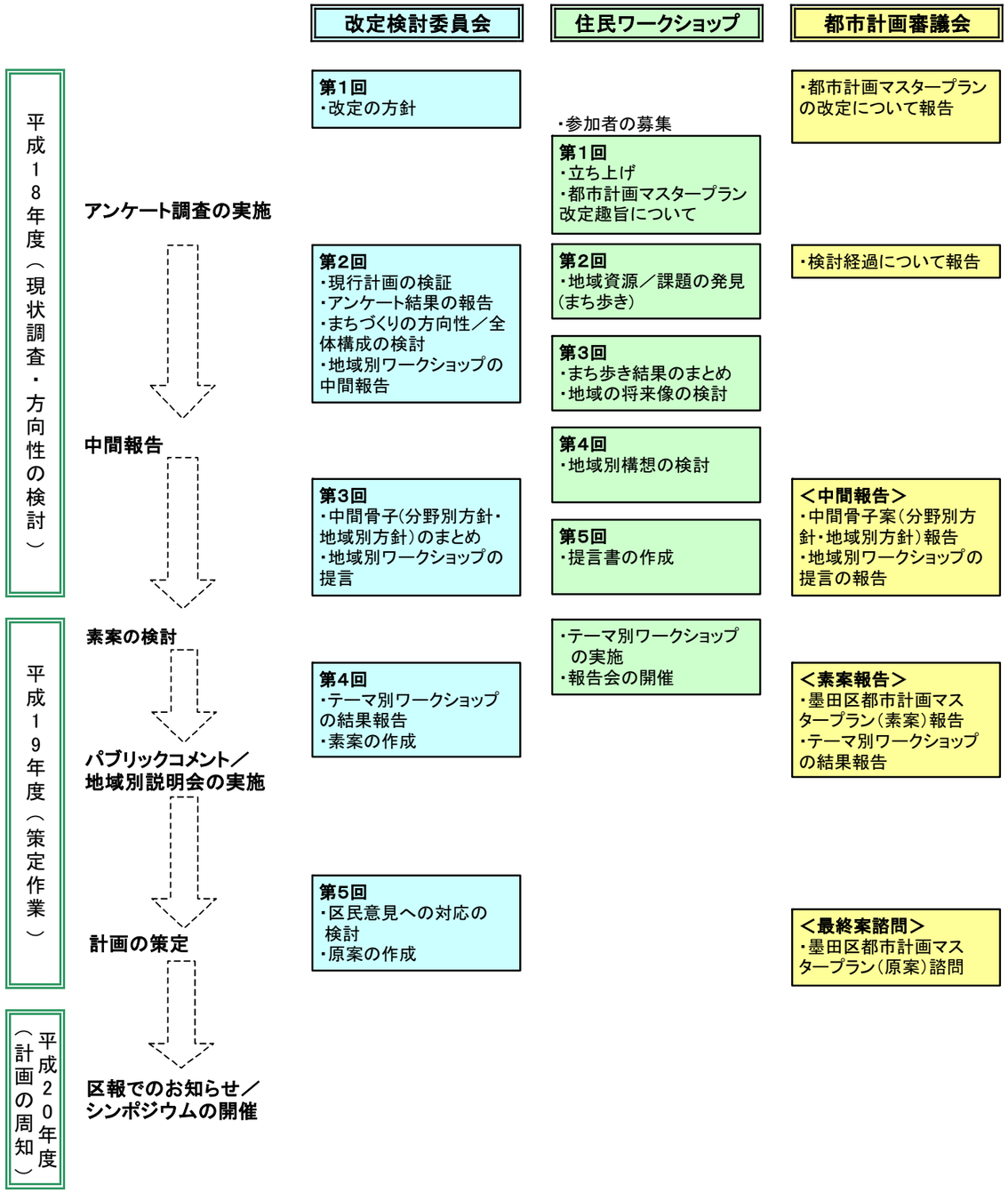
・改定にあたって本区の抱える課題について多角的に検討を行い、計画全体及び特定分野の方向付けを行う。
・会議での検討に基づいて「墨田区都市計画マスタープラン」原案を作成し、区長に報告する。

（2）住民ワークショップ

・住民参加の１手法としてワークショップ形式による検討を行う。
・全区を６地域程度に区分し、各地域より５名から１０名の住民で構成する。
・まずは、それぞれが住んでいる地域の“地域別整備方針”の検討を行う。

５．検討スケジュール

改定作業は平成18年度、19年度の２か年にわたって行うものとする。



墨田区の現況（基礎データ）

－目　次－

１．人口・世帯の現況 ---------- １

２．土地・建物の現況 ---------- ５

３．都市施設等の現況 ---------- ９

４．防災の現況 ---------- １１

５．産業・経済の現況 ---------- １４

６．区内で実施中の主なプロジェクト ---------- １６

平成 18 年 8 月 10 日

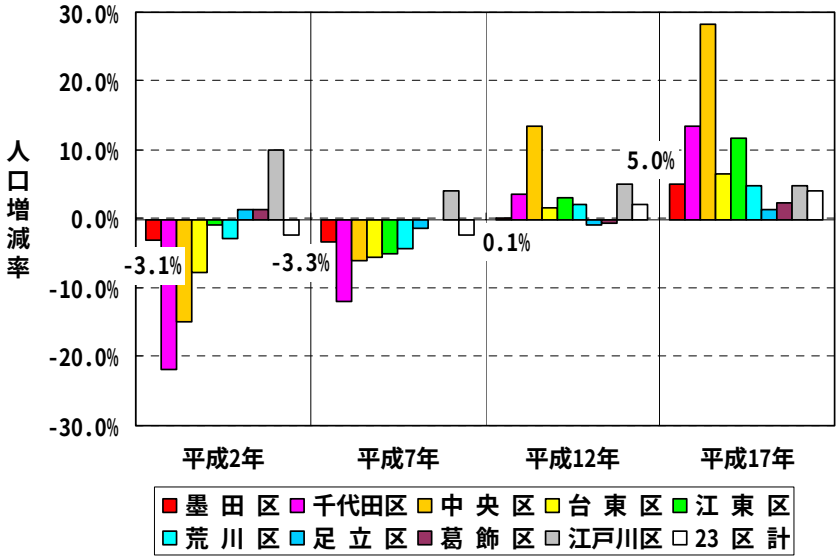
１．人口・世帯の現況

（１）人口及び人口増減率の推移

表　墨田区及び周辺区の人口と人口増減率の推移　「国勢調査」より

	人口（人）					増減率（%）			
	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年
墨 田 区	*229,986*	*222,944*	*215,681*	*215,979*	*226,708*	*−3.1%*	*−3.3%*	*0.1%*	*5.0%*
千代田区	50,493	39,472	34,780	36,035	40,880	-21.8%	-11.9%	3.6%	13.4%
中 央 区	79,973	68,041	63,923	72,526	93,021	-14.9%	-6.1%	13.5%	28.3%
台 東 区	176,804	162,969	153,918	156,325	166,411	-7.8%	-5.6%	1.6%	6.5%
江 東 区	388,927	385,159	365,604	376,840	420,937	-1.0%	-5.1%	3.1%	11.7%
荒 川 区	190,061	184,809	176,886	180,468	189,155	-2.8%	-4.3%	2.0%	4.8%
足 立 区	622,640	631,163	622,270	617,123	625,030	1.4%	-1.4%	-0.8%	1.3%
葛 飾 区	419,017	424,801	424,478	421,519	431,207	1.4%	-0.1%	-0.7%	2.3%
江戸川区	514,812	565,939	589,414	619,953	649,284	9.9%	4.1%	5.2%	4.7%
23 区 計	8,354,615	8,163,573	7,967,614	8,134,688	8,457,418	-2.3%	-2.4%	2.1%	4.0%

図　墨田区及び周辺区の人口増減率の推移　「国勢調査」より



（２）世帯数及び１世帯あたり人員の推移

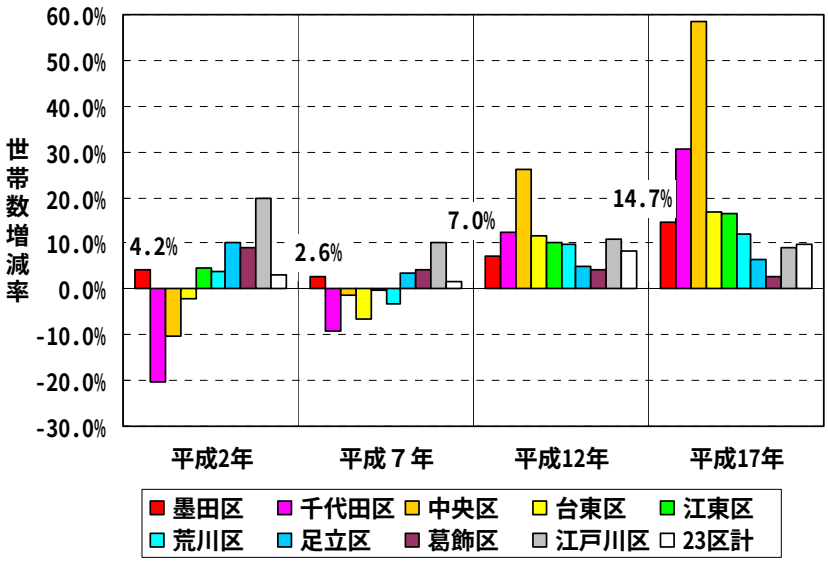
表　墨田区及び周辺区の世帯数と世帯数の増減率の推移　「国勢調査」より

	世帯数（世帯）					増減率（%）			
	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年
墨田区	*81,756*	*85,205*	*87,435*	*93,583*	*107,315*	*4.2%*	*2.6%*	*7.0%*	*14.7%*
千代田区	19,717	15,673	14,208	15,967	20,837	−20.5%	−9.3%	12.4%	30.5%
中央区	31,567	28,279	27,925	35,278	55,958	−10.4%	−1.3%	26.3%	58.6%
台東区	68,611	67,201	62,691	70,018	81,763	−2.1%	−6.7%	11.7%	16.8%
江東区	141,190	147,772	147,240	161,963	188,742	4.7%	−0.4%	10.0%	16.5%
荒川区	70,807	73,435	71,048	77,971	87,327	3.7%	−3.3%	9.7%	12.0%
足立区	208,591	229,974	238,161	249,725	265,478	10.3%	3.6%	4.9%	6.3%
葛飾区	146,260	159,616	166,156	173,417	178,002	9.1%	4.1%	4.4%	2.6%
江戸川区	176,493	211,472	233,098	258,210	281,497	19.8%	10.2%	10.8%	9.0%
23区計	3,320,687	3,424,802	3,474,758	3,763,462	4,137,167	3.1%	1.5%	8.3%	9.9%

表　墨田区及び周辺区の１世帯当たり人員の推移　「国勢調査」より

	１世帯当たり人員（人／世帯）				
	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年
墨田区	*2.81*	*2.62*	*2.46*	*2.29*	*2.15*
千代田区	2.56	2.52	2.38	2.19	2.00
中央区	2.53	2.41	2.27	2.03	1.75
台東区	2.58	2.43	2.36	2.16	2.02
江東区	2.75	2.61	2.47	2.32	2.23
荒川区	2.68	2.52	2.45	2.29	2.19
足立区	2.98	2.74	2.59	2.45	2.35
葛飾区	2.86	2.66	2.53	2.40	2.39
江戸川区	2.92	2.68	2.51	2.39	2.32
23区計	2.52	2.38	2.26	2.13	2.05

図　墨田区及び周辺区の世帯数増減率の推移　「国勢調査」より

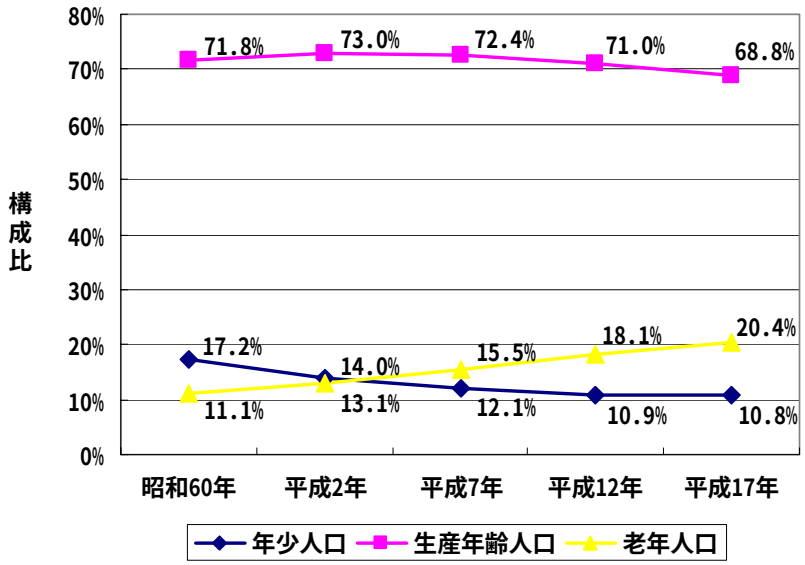


（３）年齢別（３階層）人口の推移

表　墨田区及び周辺区の年齢別人口の推移　「国勢調査※」より

		年少人口（0～14歳）		生産年齢人口（15～64歳		老年人口（65歳以上）	
		（人）	構成比	（人）	構成比	（人）	構成比
墨田区	昭和60年	*39,452*	*17.2%*	*164,986*	*71.8%*	*25,473*	*11.1%*
	平成2年	*31,034*	*14.0%*	*162,217*	*73.0%*	*29,019*	*13.1%*
	平成7年	*26,049*	*12.1%*	*156,068*	*72.4%*	*33,304*	*15.5%*
	平成12年	*23,527*	*10.9%*	*153,190*	*71.0%*	*39,148*	*18.1%*
	平成17年	*24,463*	*10.8%*	*155,557*	*68.8%*	*46,123*	*20.4%*
千代田区	平成12年	3,528	9.8%	24,966	69.3%	7,522	20.9%
中央区	平成12年	6,989	9.7%	52,029	72.0%	13,215	18.3%
台東区	平成12年	14,464	9.3%	108,621	69.6%	32,988	21.1%
江東区	平成12年	43,438	11.5%	276,001	73.3%	57,345	15.2%
荒川区	平成12年	19,960	11.1%	126,436	70.1%	34,045	18.9%
足立区	平成12年	82,218	13.3%	435,766	70.7%	98,080	15.9%
葛飾区	平成12年	54,458	12.9%	296,866	70.4%	70,172	16.6%
江戸川区	平成12年	89,365	14.4%	450,644	72.8%	79,112	12.8%
23区計	平成12年	900,208	11.1%	5,855,771	72.4%	1,336,289	16.5%

図　墨田区の年齢別人口の推移　「国勢調査※」より



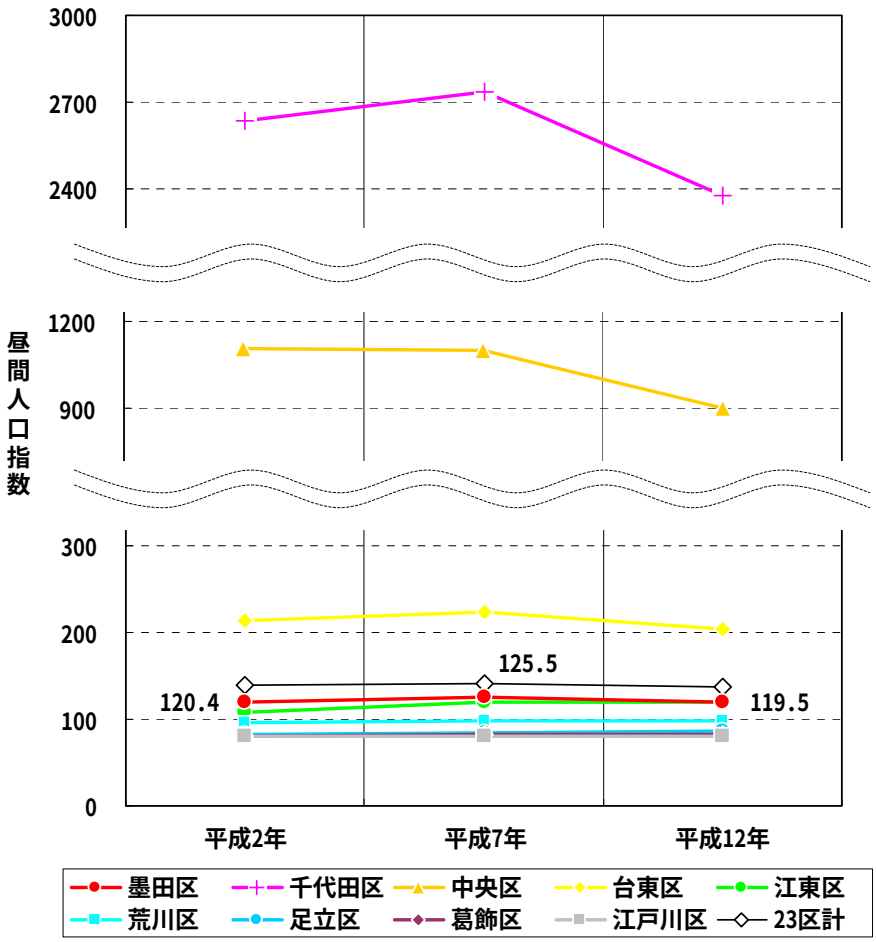
※平成 17 年のみ住民基本台帳(10 月 1 日現在)データを使用

（4）昼夜間人口比率

表　墨田区及び周辺区の昼間人口・夜間人口（常住人口）の推移　「国勢調査」より

	常住人口（人）			昼間人口（人）			昼間人口指数（常住人口＝100）		
	平成2年	平成7年	平成12年	平成2年	平成7年	平成12年	平成2年	平成7年	平成12年
墨田区	***222,270***	***215,421***	***215,865***	***267,595***	***270,261***	***257,972***	***120.4***	***125.5***	***119.5***
千代田区	39,305	34,758	36,016	1,036,609	949,900	855,172	2,637.3	2732.9	2374.4
中央区	67,621	63,807	72,233	748,288	700,865	648,366	1,106.6	1098.4	897.6
台東区	162,345	152,961	156,073	347,738	342,681	317,700	214.2	224.0	203.6
江東区	384,904	365,575	376,784	412,935	438,253	454,680	107.3	119.9	120.7
荒川区	183,895	176,833	180,441	178,567	175,354	176,358	97.1	99.2	97.7
足立区	627,817	621,347	616,064	523,152	530,895	535,321	83.3	85.4	86.9
葛飾区	423,853	423,951	421,496	345,385	347,157	345,365	81.5	81.9	81.9
江戸川区	561,195	587,999	619,121	450,889	475,854	502,598	80.3	80.9	81.2
23区計	8,099,153	7,935,211	8,092,268	11,287,948	11,191,345	11,125,135	139.4	141.0	137.5

図　墨田区及び周辺区の昼間人口指数の推移　「国勢調査」より



２．土地・建物の現況

（１）土地利用の現況

表　墨田区の土地利用現況　「土地利用現況調査（平成 13 年）」より

公共系	商業系	住居系	工業系	空地系	交通系	水系
6.9%	13.5%	22.1%	12.0%	13.1%	25.2%	7.2%

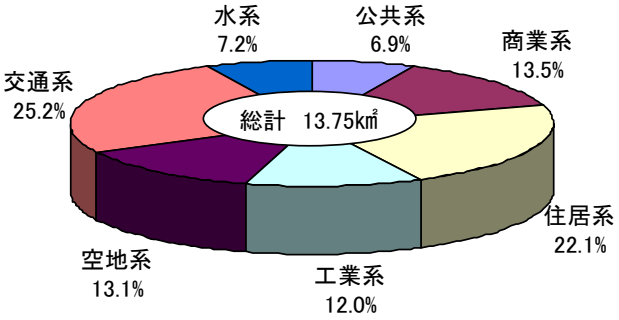
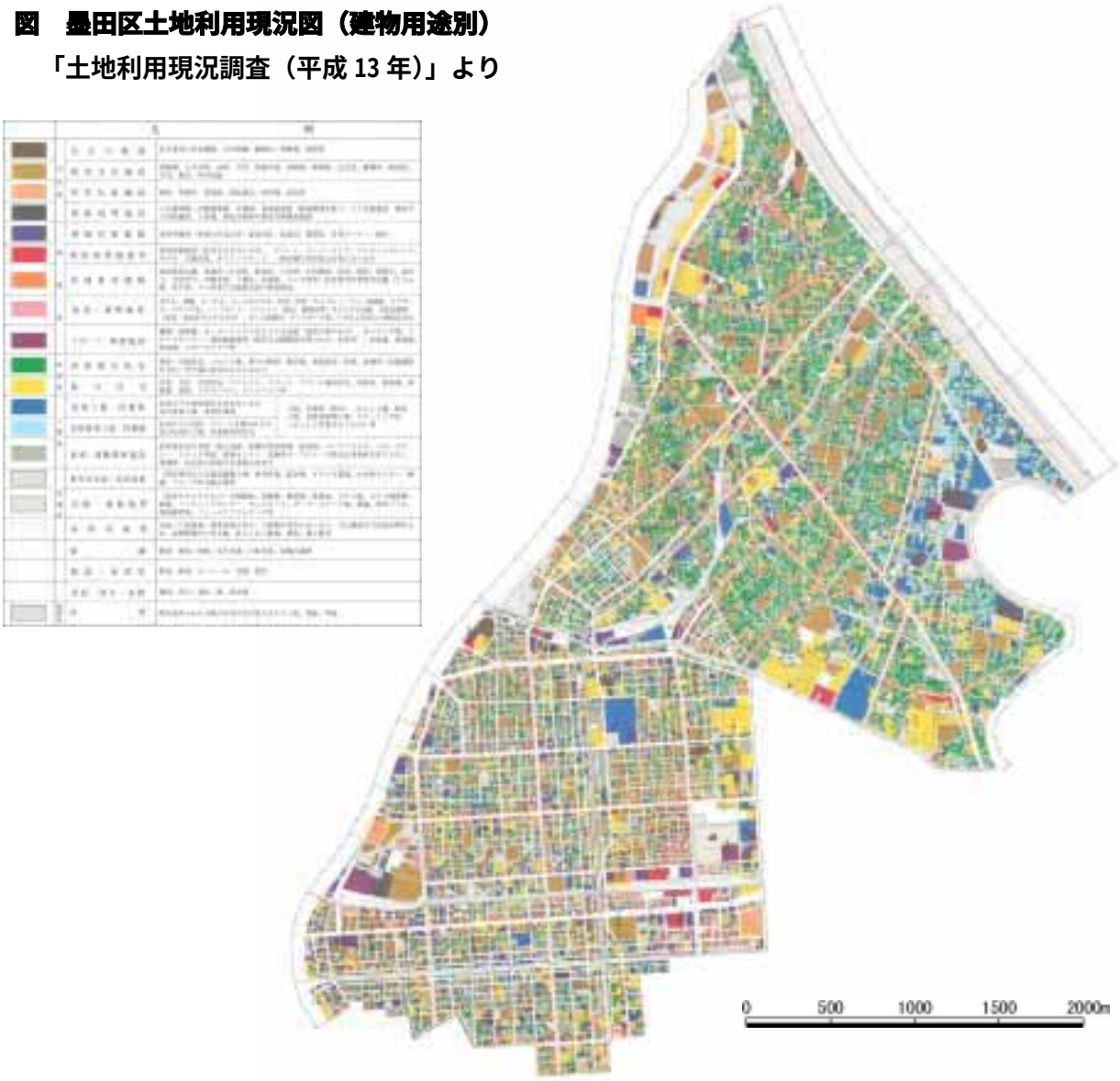


図　墨田区土地利用現況図（建物用途別）
「土地利用現況調査（平成 13 年）」より



（２）建物（構造別）の現況

表　墨田区の建物構造（平成 17 年 3 月時点）　「墨田区不燃化率等現況調査報告書」より

（昭和 61 年度の土地利用現況調査をベースに、建築完了時の現場調査によりデータ更新）

	耐火建築物	準耐火建築物	木造建築物	総計	耐火率	不燃化率
建築面積（㎡）	2,279,178	538,029	1,699,941	4,517,148	50.5%	62.2%
棟数(棟)	14,053	5,736	29,986	49,775	－	－

※木造系準耐火建築物は木造建築物として取り扱っている

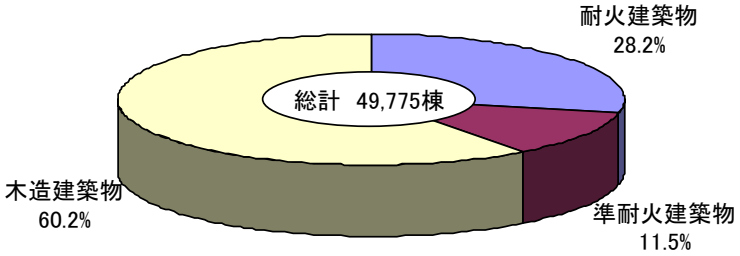
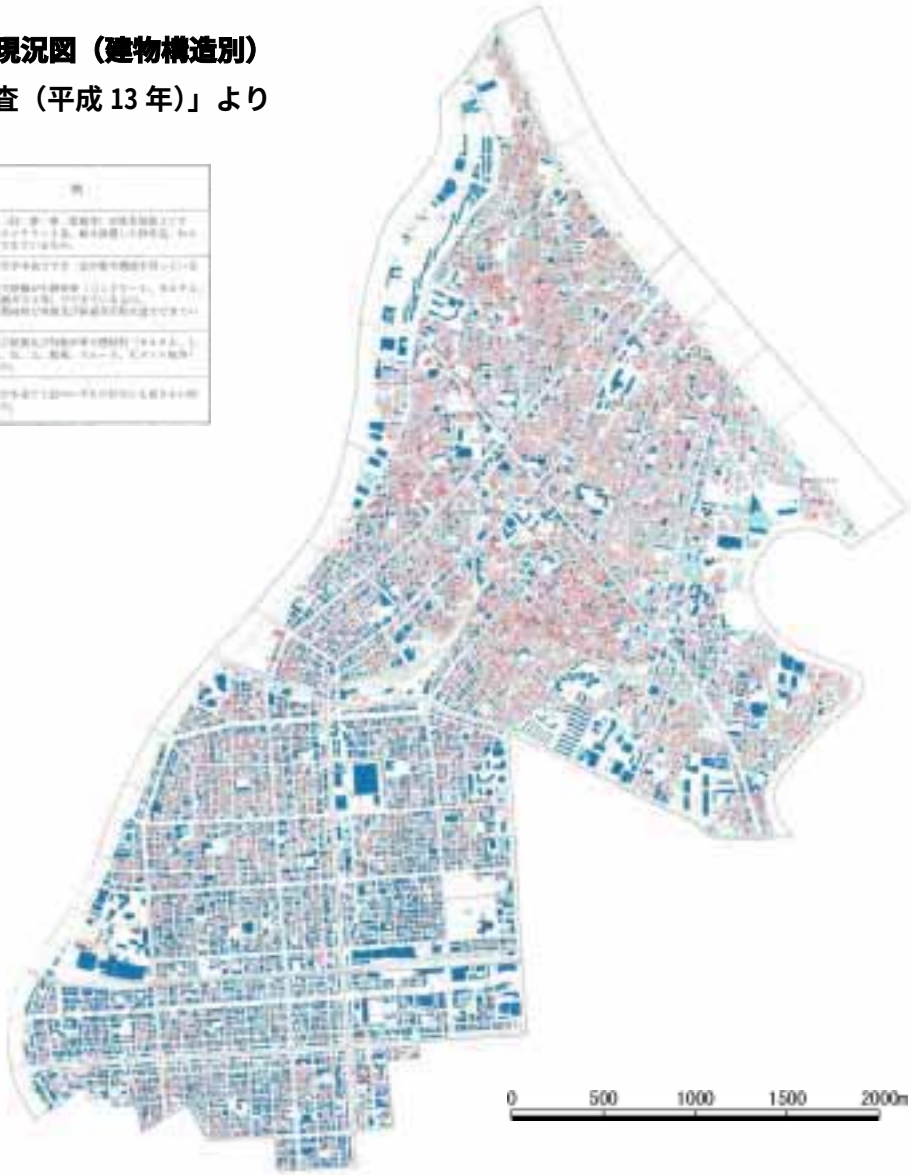


図　墨田区土地利用現況図（建物構造別）

「土地利用現況調査（平成 13 年）」より

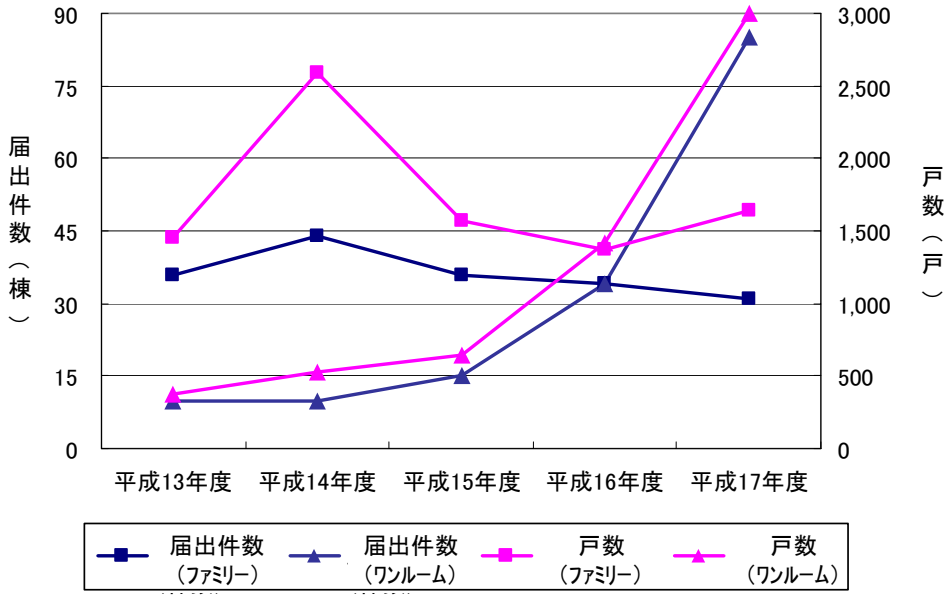


（3）マンション等開発動向

表　過去５年間の墨田区内の集合住宅の建設動向
「墨田区良好な建築物と市街地の形成に関する指導要綱」届出データをもとに作成

	ファミリー			ワンルーム		
	届出件数（棟数）	戸数（戸）	延べ床面積（㎡）	届出件数（棟数）	戸数（戸）	延べ床面積（㎡）
平成13年度	36	1,449	126,221	10	372	10,764
平成14年度	44	2,592	419,470	10	529	12,385
平成15年度	36	1,566	127,837	15	643	21,134
平成16年度	34	1,367	114,139	34	1,413	41,860
平成17年度	31	1,639	99,979	85	3,003	107,542
合計	181	8,613	887,647	154	5,960	193,685

図　過去５年間の墨田区内の集合住宅の建設動向



＜参考＞「墨田区良好な建築物と市街地の形成に関する指導要綱」の届出の対象

①住戸数が 15 戸以上で住戸数の 2 分の 1 以上がワンルーム形式（専有面積 39 ㎡未満）※の共同住宅を建設する事業
②住戸数が 20 戸以上、又は延べ面積が 1,000 ㎡ル以上の共同住宅を建設する事業
③ ①及び②以外の建築物で延べ面積が 1,000 ㎡以上のものを建設する事業
④その他建築物の増築又は用途変更後に①から③の規模になる建築物

※平成 17 年 10 月の要綱改正により、「ワンルーム形式」を定義する専有面積の大きさが従前より拡大している。表記は改正後のもの。

要項改正後（平成 17 年 10 月から平成 18 年 3 月までの約半年間）に「ワンルーム」として届出が処理されたのは 43 件であり、当該年度の改正前の届出ペースと大きく変わっていないため、ここでは便宜上改正前後を区別せずに比較を行っている

図　町目別の集合住宅の建設動向（ファミリー）

「墨田区良好な建築物と市街地の形成に関する指導要綱」届出データをもとに作成

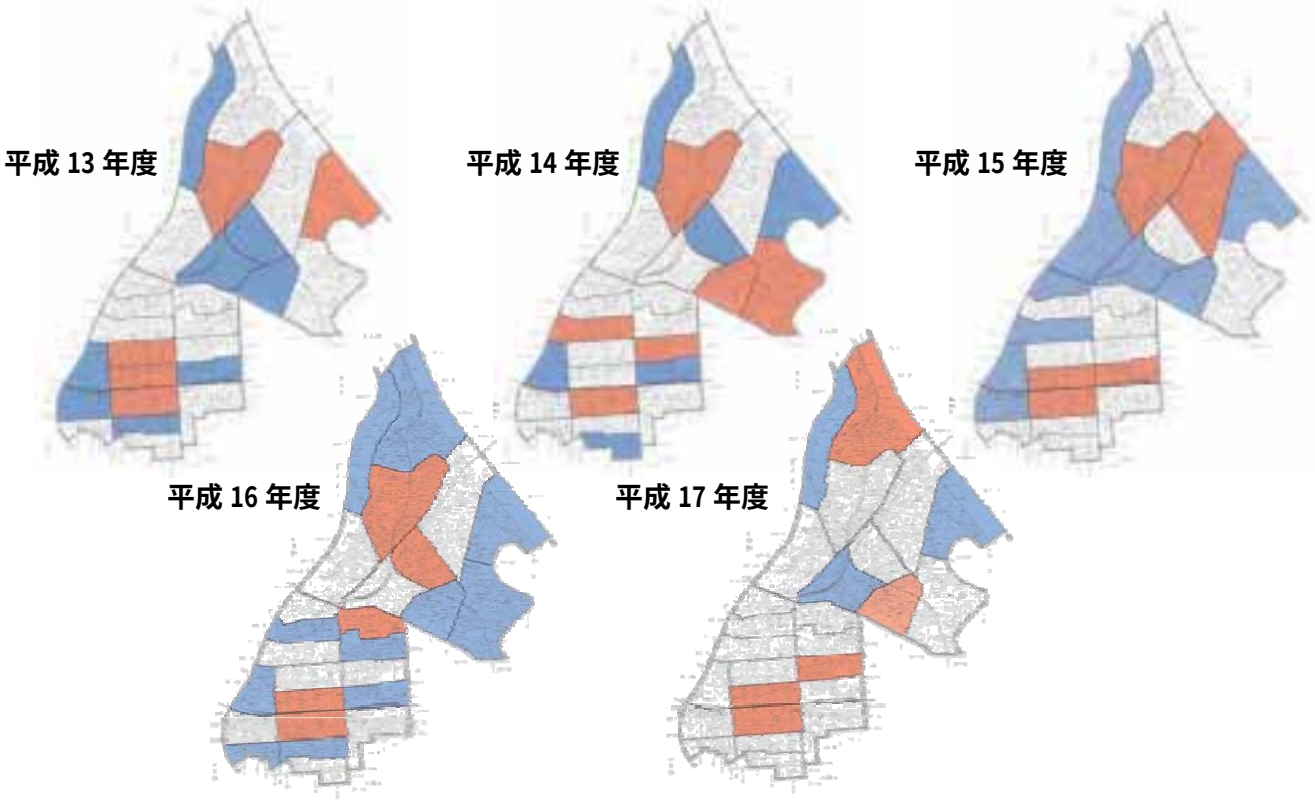
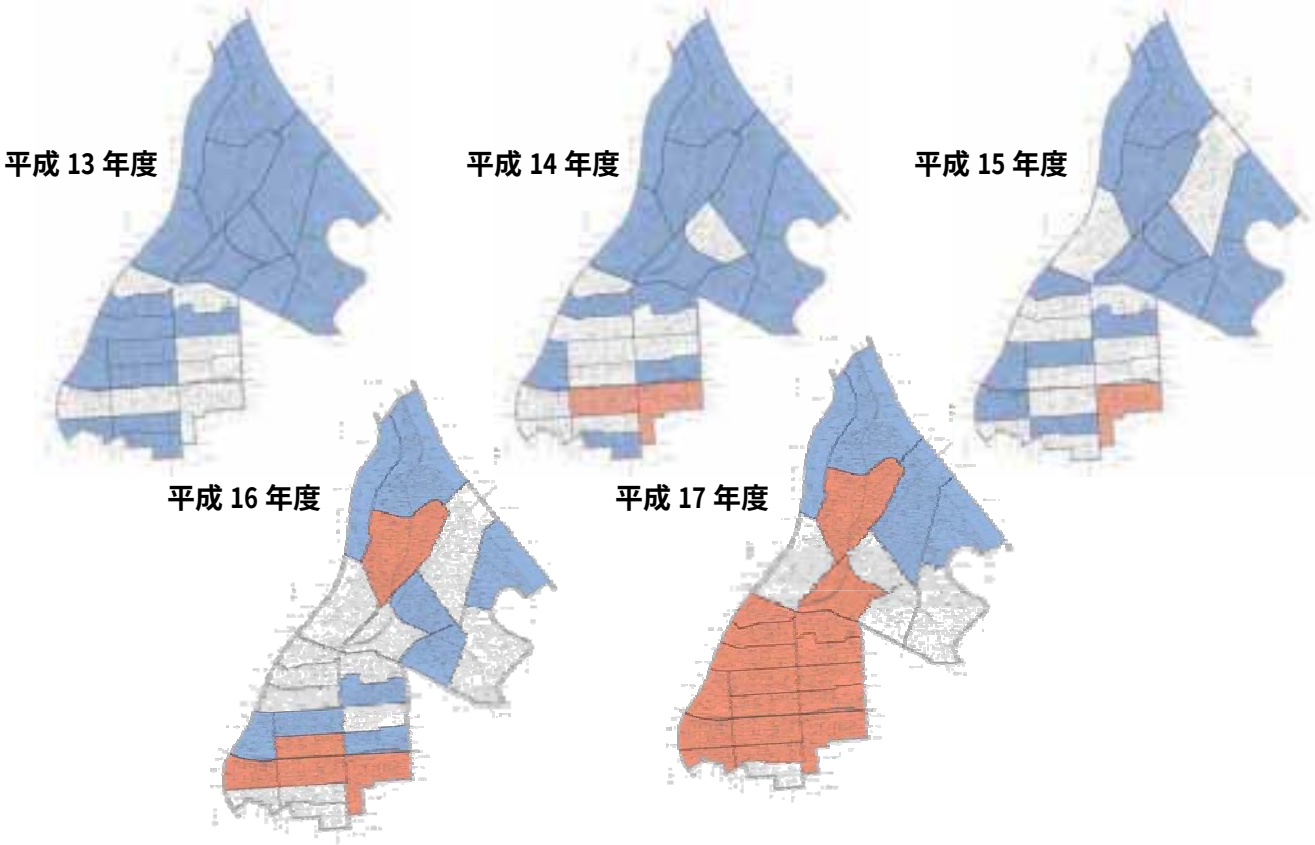


図　町目別の集合住宅の建設動向（ワンルーム）



※届出がなかった町目（戸数ゼロ）を青色で、100 戸以上の町目を赤色で彩色している。

３．都市施設等の現況

（１）道路

表　都市計画決定されている区内の主な道路

■幹線街路

名称	区内の長さ概数
環状３号	3.2km
環状４号	3.7km
放射13号	3.0km
放射支線１号	3.0km
放射支線４号	0.1km
放射14号	2.3km
放射15号	2.8km
放射31号	1.0km
放射32号	3.1km

■補助線街路

名称	区内の長さ概数
補助102号	1.8km
補助103号	2.0km
補助110号	2.1km
補助114号	2.9km
補助116号	0.7km
補助119号	6.3km
補助120号	2.4km
補助121号	2.2km
補助1307号	0.5km
補助326号	0.35km

■区画街路

名称	長さ概数
墨田区画街路１号	1.4km
墨田区画街路２号	0.22km
墨田区画街路３号	0.14km
墨田区画街路４号	0.10km
墨田区画街路５号	0.64km
墨田区都市高速鉄道 京成電鉄押上線 付属街路１号	0.33km
墨田区都市高速鉄道 京成電鉄押上線 付属街路２号	0.97km

図　墨田区内の主な都市計画道路の整備状況

（2）公園・緑地

図表　墨田区及び周辺区の公園の総面積・一人当たり公園面積（平成 15 年４月１日現在）

	総面積	１人あたりの面積
墨 田 区	***708,032***	***3.14***
千代田区	1,702,920	45.49
中 央 区	565,422	6.93
台 東 区	765,038	4.72
江 東 区	3,872,967	9.77
荒 川 区	272,632	1.47
足 立 区	2,806,519	4.52
葛 飾 区	1,570,417	3.69
江戸川区	7,243,025	11.39
23 区 計	1,604,323	4.45

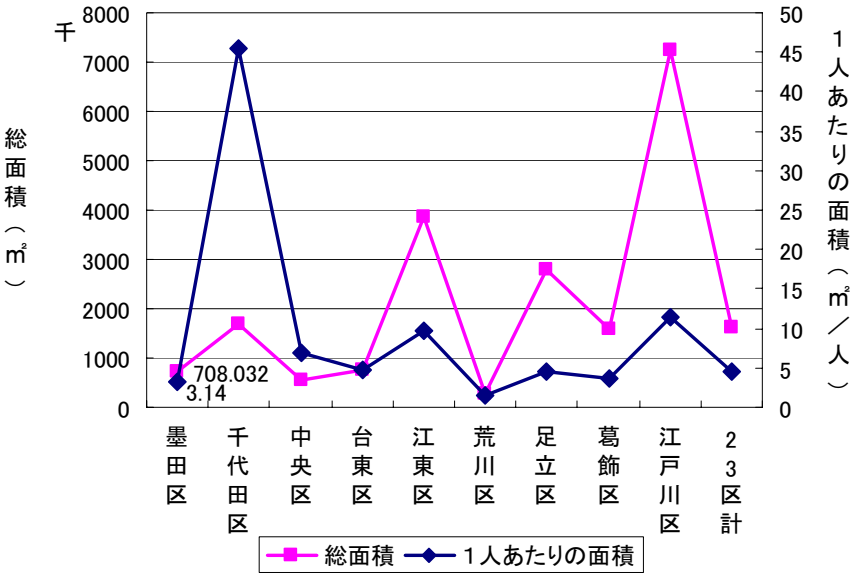


図　墨田区内の公園・緑地

４．防災の現況

（１）墨田区の災害危険度

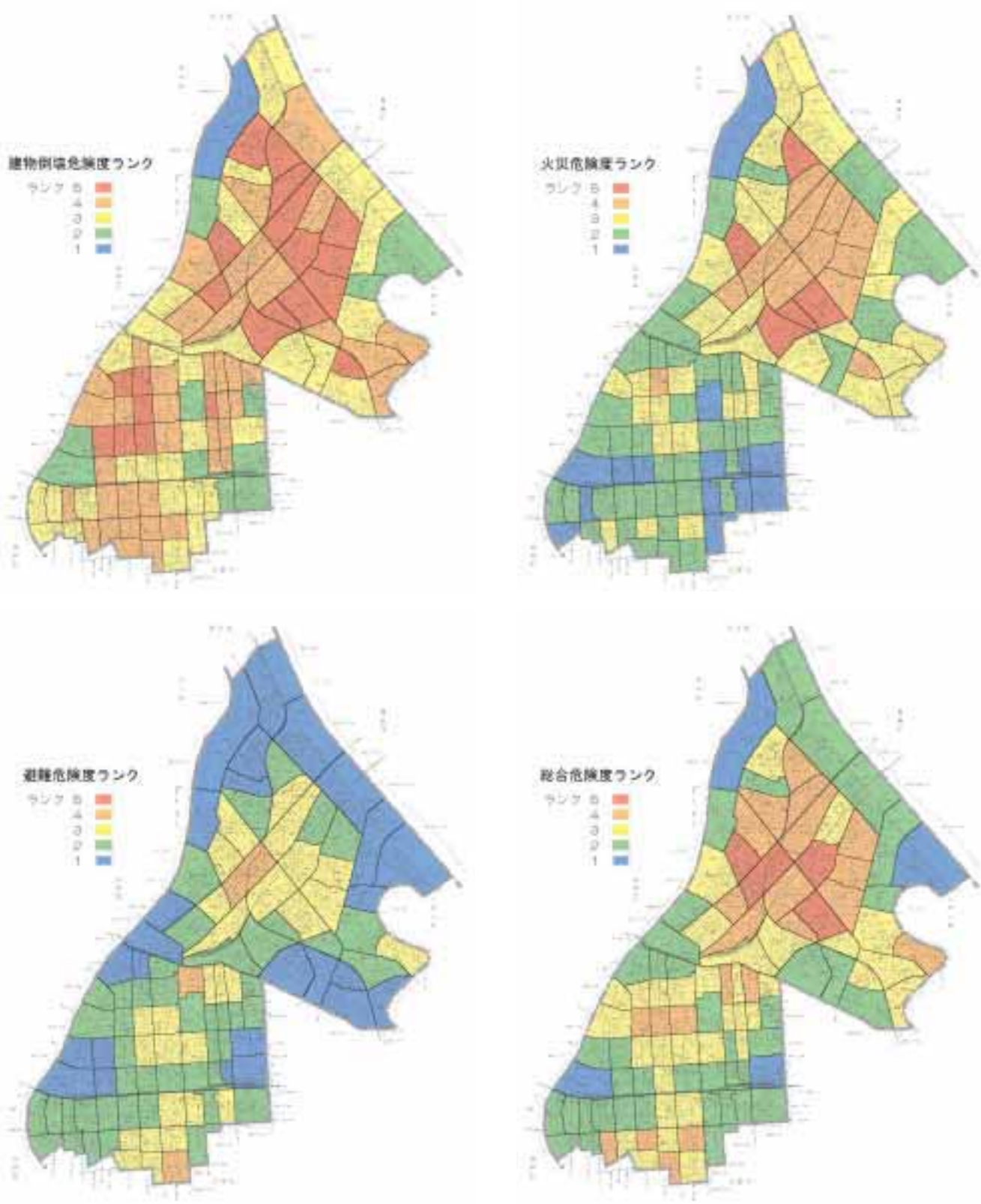
表　墨田区及び周辺区の被害想定　「首都直下地震による東京の被害想定報告書」より

	人的被害												
	死者						負傷者（うち重傷者）						
	計（人）	建物被害屋内収容物	急傾斜地崩壊	火災	ブロック塀等	落下物	計（人）	ゆれ・液状化建物被害	屋内収容物	急傾斜地崩壊	火災	ブロック塀等	落下物
墨田区	***187***	***117***	***0***	***58***	***11***	***1***	***859***	***511***	***260***	***0***	***66***	***21***	***1***
千代田区	24	16	1	1	4	2	526	143	325	1	1	54	2
中央区	32	27	0	1	2	2	519	210	276	0	2	29	2
台東区	48	32	2	9	5	1	389	166	187	1	18	16	1
江東区	185	80	0	86	18	1	1,120	581	420	0	80	38	1
荒川区	158	53	1	100	4	0	366	149	97	1	111	8	0
足立区	181	92	0	76	13	0	934	389	430	0	91	24	0
葛飾区	411	84	0	310	17	0	963	300	340	0	292	31	0
江戸川区	280	86	0	192	2	0	1,058	394	394	0	263	7	0
23区計	2,529	725	119	1,403	258	25	10,458	3,684	4,006	74	1,963	712	19

表　墨田区内の災害危険度　「第５回地域危険度調査」より

町名	町丁目	建物倒壊危険度		火災危険度		避難危険度		総合危険度		危険度特性評価ランク
		順位	ランク	順位	ランク	順位	ランク	順位	ランク	
石原	１丁目	58	5	1,333	2	3,319	1	1,319	2	BAA
石原	２丁目	79	5	1,791	2	2,109	2	1,038	3	BAA
石原	３丁目	81	5	1,050	3	1,091	3	386	3	BAA
押上	３丁目	19	5	47	5	2,208	2	402	3	BBA
京島	２丁目	1	5	14	5	1,990	2	317	4	BBA
京島	３丁目	13	5	11	5	807	3	65	5	BBA
墨田	２丁目	75	5	663	3	3,014	1	940	3	BAA
墨田	３丁目	11	5	22	5	1,575	2	216	4	BBA
立花	２丁目	27	5	151	4	3,505	1	914	3	BBA
東駒形	２丁目	2	5	516	3	2,379	2	630	3	BAA
東駒形	３丁目	28	5	347	4	1,834	2	381	3	BBA
東向島	１丁目	21	5	44	5	820	3	74	5	BBA
東向島	２丁目	140	4	363	4	349	4	68	5	BBB
東向島	５丁目	25	5	134	4	953	3	100	4	BBA
東向島	６丁目	43	5	125	4	803	3	85	4	BBA
本所	３丁目	23	5	933	3	870	3	269	4	BAA
向島	４丁目	80	5	235	4	782	3	97	4	BBA
八広	１丁目	37	5	126	4	700	3	71	5	BBA
八広	２丁目	56	5	277	4	664	3	88	4	BBA
八広	３丁目	35	5	237	4	1,017	3	138	4	BBA
八広	４丁目	38	5	242	4	1,614	2	282	4	BBA
横川	２丁目	33	5	950	3	1,196	2	368	3	BAA

図　墨田区内の災害危険度　「第５回地域危険度調査」より



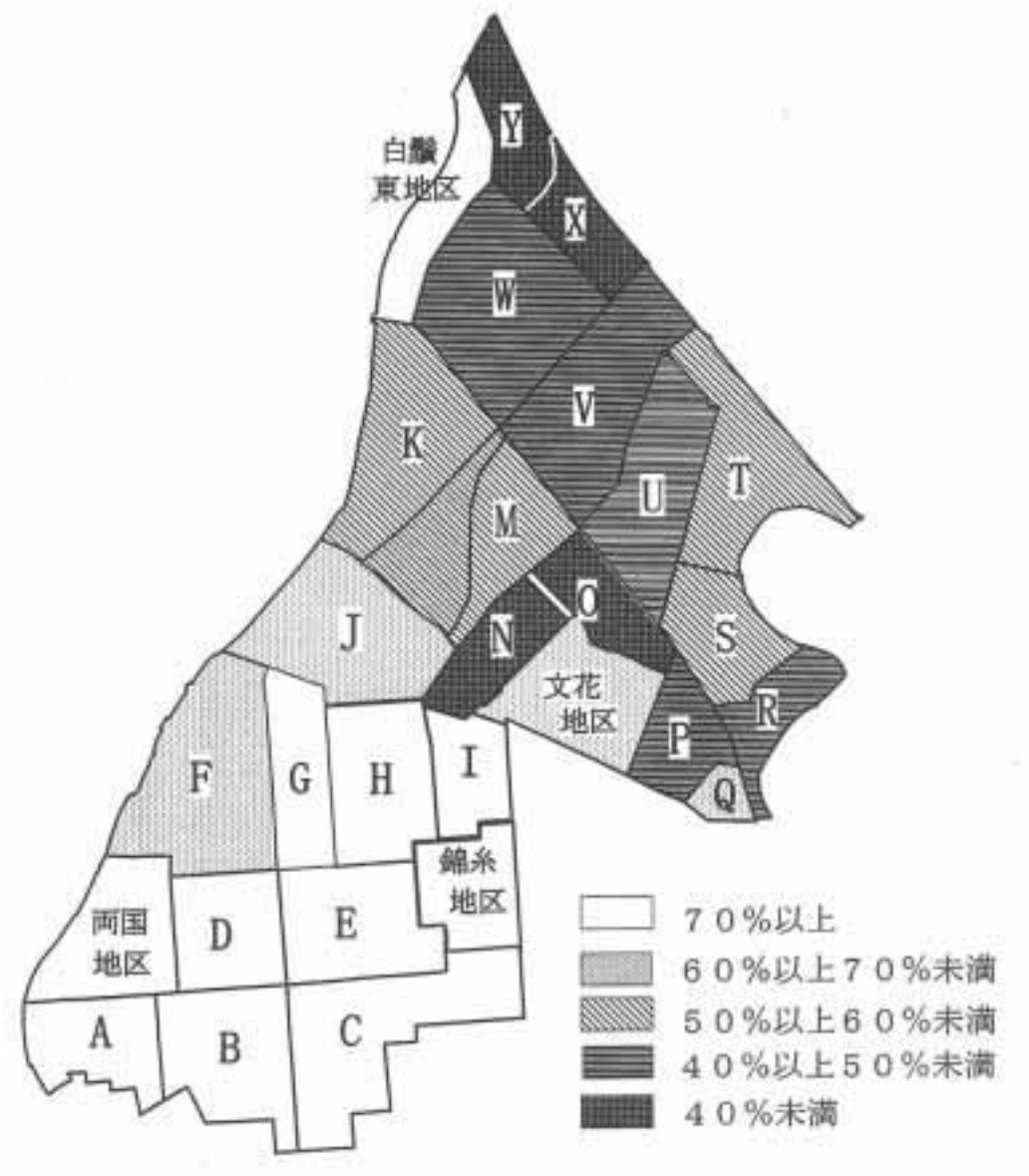
（２）不燃化率の現状

表　墨田区の建物構造（平成 17 年 3 月時点）　再掲

	耐火建築物	準耐火建築物	木造建築物	総計	耐火率	不燃化率
建築面積（㎡）	2,279,178	538,029	1,699,941	4,517,148	50.5%	62.2%
棟数(棟)	14,053	5,736	29,986	49,775	－	－

※木造系準耐火建築物は木造建築物として取り扱っている

図　防災区画別不燃化率（平成 17 年 3 月時点）　「墨田区不燃化率等現況調査報告書」より一部加筆



５．産業・経済の現況

（１）事業所

表　墨田区及び周辺区の産業別事業所数・従業者数とその推移

「事業所・企業統計調査」より

			数量		増加率（%）		事業所当たり従業者数（人）
			事業所数	従業者数（人）	事業所数	従業者数	
墨田区	平成13年	全　産　業	19,342	167,811	－	－	8.7
		農業	1	3	－	－	3.0
		鉱業	1	18	－	－	18.0
		建設業	1,069	9,315	－	－	8.7
		製造業	5,645	43,226	－	－	7.7
		電気・ガス・熱供給・水道業	7	140	－	－	20.0
		情報通信業	99	3,567	－	－	36.0
		運輸業	483	8,560	－	－	17.7
		卸売・小売業	5,316	41,576	－	－	7.8
		金融・保険業	208	6,605	－	－	31.8
		不動産業	966	3,272	－	－	3.4
		飲食店，宿泊業	2,273	11,822	－	－	5.2
		医療，福祉	607	8,828	－	－	14.5
		教育，学習支援業	235	4,212	－	－	17.9
		複合サービス事業	65	907	－	－	14.0
		サービス業（他に分類されないもの）	2,337	22,565	－	－	9.7
		公務（他に分類されないもの）	30	3,195	－	－	106.5
	平成16年	全　産　業	17,630	149,700	△ 8.9	△ 10.8	8.5
		農業	2	12	100.0	300.0	6.0
		鉱業	1	5	0.0	△ 72.2	5.0
		建設業	982	8,415	△ 8.1	△ 9.7	8.6
		製造業	4,925	35,749	△ 12.8	△ 17.3	7.3
		電気・ガス・熱供給・水道業	1	5	△ 85.7	△ 96.4	5.0
		情報通信業	95	4,866	△ 4.0	36.4	51.2
		運輸業	425	8,250	△ 12.0	△ 3.6	19.4
		卸売・小売業	4,986	39,468	△ 6.2	△ 5.1	7.9
		金融・保険業	173	8,224	△ 16.8	24.5	47.5
		不動産業	955	3,536	△ 1.1	8.1	3.7
		飲食店，宿泊業	2,135	12,550	△ 6.1	6.2	5.9
		医療，福祉	555	6,962	△ 8.6	△ 21.1	12.5
		教育，学習支援業	173	2,391	△ 26.4	△ 43.2	13.8
		複合サービス事業	29	80	△ 55.4	△ 91.2	2.8
		サービス業（他に分類されないもの）	2,193	19,187	△ 6.2	△ 15.0	8.7
千代田区	平成16年	全　産　業	34,036	765,092			22.5
中央区	平成16年	全　産　業	40,720	678,377			16.7
台東区	平成16年	全　産　業	25,935	227,287			8.8
江東区	平成16年	全　産　業	18,257	241,429			13.2
荒川区	平成16年	全　産　業	12,450	81,966			6.6
足立区	平成16年	全　産　業	26,200	189,213			7.2
葛飾区	平成16年	全　産　業	20,003	126,466			6.3
江戸川区	平成16年	全　産　業	22,525	162,423			7.2
区　部	平成16年	全　産　業	538,602	6,456,600			12.0

（2）商業

表　墨田区及び周辺区の店舗数・従業者数・年間商品販売額とその推移
「商業統計調査」より（卸売・小売業）

		数量			増加率（%）			店舗当たり出荷額（百万円）	従業員当たり出荷額（百万円）
		店舗数	従業者数（人）	製造品出荷額（百万円）	店舗数	従業者数	製造品出荷額		
墨田区	平成9年	5,235	33,229	1,796,976	―	―	―	343.3	54.1
	平成11年	5,677	41,701	2,385,858	8.4	25.5	32.8	420.3	57.2
	平成14年	5,168	39,150	1,918,048	△ 9.0	△ 6.1	△ 19.6	371.1	49.0
	平成16年	4,943	37,319	2,075,900	△ 4.4	△ 4.7	8.2	420.0	55.6
千代田区	平成16年	7,955	123,076	41,369,962				5200.5	336.1
中央区	平成16年	11,692	207,239	39,627,531				3389.3	191.2
台東区	平成16年	9,005	78,299	5,548,270				616.1	70.9
江東区	平成16年	4,909	48,700	3,981,100				811.0	81.7
荒川区	平成16年	3,107	17,771	575,447				185.2	32.4
足立区	平成16年	6,974	47,675	1,776,808				254.8	37.3
葛飾区	平成16年	4,925	28,809	780,959				158.6	27.1
江戸川区	平成16年	5,498	39,873	1,228,079				223.4	30.8
23区計	平成16年	137,434	1,390,021	169,114,608				1230.5	121.7

（3）工業

表　墨田区及び周辺区の事業所数・従業者数・製造品出荷額とその推移
「工業統計調査」より（従業員４人以上の事業所）

		数量			増加率（%）			事業所当たり出荷額（百万円）	従業員当たり出荷額（百万円）
		事業所数	従業者数（人）	製造品出荷額（百万円）	事業所数	従業者数	製造品出荷額		
墨田区	平成12年	1,934	23,098	469,235	―	―	―	242.6	20.3
	平成13年	1,736	20,948	446,644	△ 10.2	△ 9.3	△ 4.8	257.3	21.3
	平成14年	1,581	19,456	391,119	△ 8.9	△ 7.1	△ 12.4	247.4	20.1
	平成15年	1,618	19,009	366,599	2.3	△ 2.3	△ 6.3	226.6	19.3
	平成16年	1,471	18,269	365,541	△ 9.1	△ 3.9	△ 0.3	248.5	20.0
千代田区	平成16年	235	3,532	62,587				266.3	17.7
中央区	平成16年	379	5,409	108,443				286.1	20.0
台東区	平成16年	841	7,467	129,982				154.6	17.4
江東区	平成16年	1,031	14,935	363,437				352.5	24.3
荒川区	平成16年	1,095	11,736	185,635				169.5	15.8
足立区	平成16年	1,314	16,696	299,730				228.1	18.0
葛飾区	平成16年	1,393	15,888	300,346				215.6	18.9
江戸川区	平成16年	1,342	15,080	286,026				213.1	19.0
23区計	平成16年	17,131	241,644	5,099,846				297.7	21.1

６．区内で実施中の主なプロジェクト

墨田・堤通地域整備方針

○概要
鐘ヶ淵駅周辺は、生活拠点として土地の高度利用を推進し、商業機能の整備を図ります。
鐘ヶ淵通りの拡幅整備を図り、沿道は中高層市街地として整備します。また、鐘ヶ淵通りと東武伊勢崎線との立体交差化を推進します。

●東京都リハビリテーション病院
（白鬚東地区第一種市街地再開発事業）

京島・東向島地域整備方針

○概要
曳舟駅周辺は、区北部の広域拠点として土地の高度利用を促進し、商業・業務・文化機能の整備を図ります。
京成押上線の立体化と関連側道の整備に合わせて、密集市街地の改善と不燃化を促進していきます。また、曳舟たから通りの拡幅と京成曳舟駅前広場の整備を図ります。
京島二丁目・三丁目地区は、今後もまちづくりを推進し、安全で良好な居住環境の整備を進めます。

●曳舟駅前地区第一種市街地再開発事業
●曳舟駅前東第一地区第一種市街地再開発事業

押上・向島地域整備方針

○概要
押上・業平橋駅周辺は、区中部の広域拠点として土地の高度利用を促進し、商業・業務・文化機能および都市型住宅の整備を進めます。
向島地区は、料亭街として特色ある景観や住環境の保全を図ります。また、隅田公園を含めた文化・スポーツ拠点として整備します。

●セトレ中之郷
（押上二丁目地区第一種市街地再開発事業）
●押上・業平橋駅周辺土地区画整理事業

業平・吾妻橋地域整備方針

○概要
街並み誘導型地区計画や細街路整備事業等により、建物の共同化などによる中高層市街地に誘導します。
北十間川と横十間川は、親水空間として整備します。春日通りと補助119号線（区役所前の通り）は、道路環境を整備するとともに、沿道の建物の壁面後退や緑化などを誘導します。

●プリメール柳島
（横川五丁目地区第一種市街地再開発事業）
●リバーピア吾妻橋
（スーパー堤防事業）

両国地域整備方針

○概要
錦糸町とともに、副都心ゾーンの核となる広域総合拠点として、商業・業務・文化機能の総合的な整備を図ります。
特に区庁舎跡地周辺は、国際ファッションセンタービルを中心とした都市機能の更新と合理的な土地利用を促進します。
北斎通り、馬車通りの沿道地区については、商業・業務施設やファッション関連の工房と住宅の複合利用を誘導します。

●江戸東京博物館
●国際ファッションセンター
（両国駅北口地区再開発等促進区を定める地区計画）

凡　例

- ● 現行MP策定時点で完了していた事業
- ● 現在までに完了している事業
- ● 現在計画・進行中の事業
- 住宅市街地総合整備事業
- 防災生活圏促進事業
- 地区計画区域
- その他開発事業
- 東京都防災都市づくり重点整備地域
- 都市再生総合整備事業

八広地域整備方針

○概要
八広駅周辺は、生活拠点として土地の高度利用を促進し、商業機能の整備を図ります。
住宅と工業が調和した中低層市街地として整備するとともに、京成押上線の立体化事業を推進し、沿線の関連側道を整備します。
荒川周辺では、自然環境の保全・回復等を推進して、景観と緑の基本軸の形成を図ります。

東墨田地域整備方針

○概要
当地域は、産業・流通の拠点地域として工場の環境対策を推進し、高付加価値型工場への転換を誘導します。
荒川沿岸では、スーパー堤防整備に合わせ、市街地の面的な整備を図ります。
荒川の自然環境の保全・回復とともに、旧中川の親水公園の整備を進めます。

立花・文花地域整備方針

○概要
東あずま駅周辺は、生活拠点として商業機能の整備を図ります。
内部市街地は、都市基盤等の整備を図り、中低層市街地として整備します。
小中学校の統合跡地を一体的に活用し、文化・スポーツの拠点として整備します。

●サンタウン立花
（立花一丁目地区第一種市街地再開発事業）

錦糸地域整備方針

○概要
錦糸町駅周辺は、両国駅周辺と統合した副都心ゾーンの核となる広域総合拠点として、商業・業務・文化機能の総合的な整備を進めます。
区画が小規模な地区は、街区単位の開発を誘導して区画の再編などを進め、大規模用地の用地転換に際しては、拠点機能にふさわしい開発を誘導します。

●アルカタワーズ
（錦糸町駅北口地区第一種市街地再開発事業）
●錦糸町オリナス
（太平４丁目特定街区）

菊川・立川地域整備方針

○概要
幹線道路沿道は、建物の共同化等の誘導により土地の高度利用を促進し、商業・業務・流通施設と集合住宅による複合利用を誘導していきます。
市街地内は、土地の有効利用を図り、中高層市街地として誘導します。