

第6回 墨田区都市計画マスタープラン改定検討委員会

次 第

日 時：平成19年6月20日（木）午後6:30～午後8:30

場 所：墨田区役所12階 121会議室

1. 開 会

2. 議 題

(1) 第5回改定検討委員会における意見と対応について

(2) 地域別構想について

① 地域区分について

② 地域別構想の考え方について

3. 報告事項

(1) 不燃化促進事業の再検討の結果報告について

4. その他

5. 閉 会

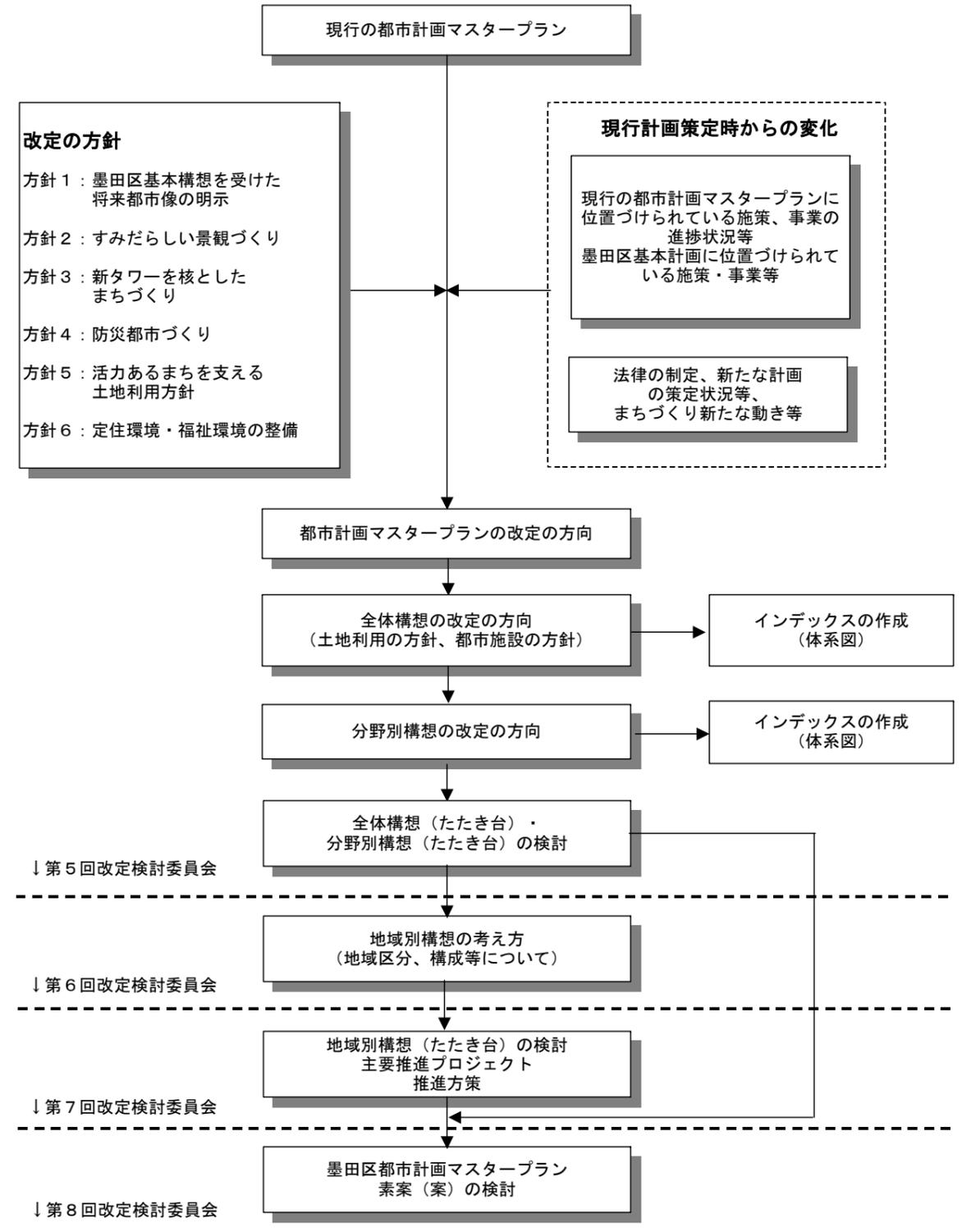
墨田区都市計画マスタープラン 地域別構想について

平成19年6月20日

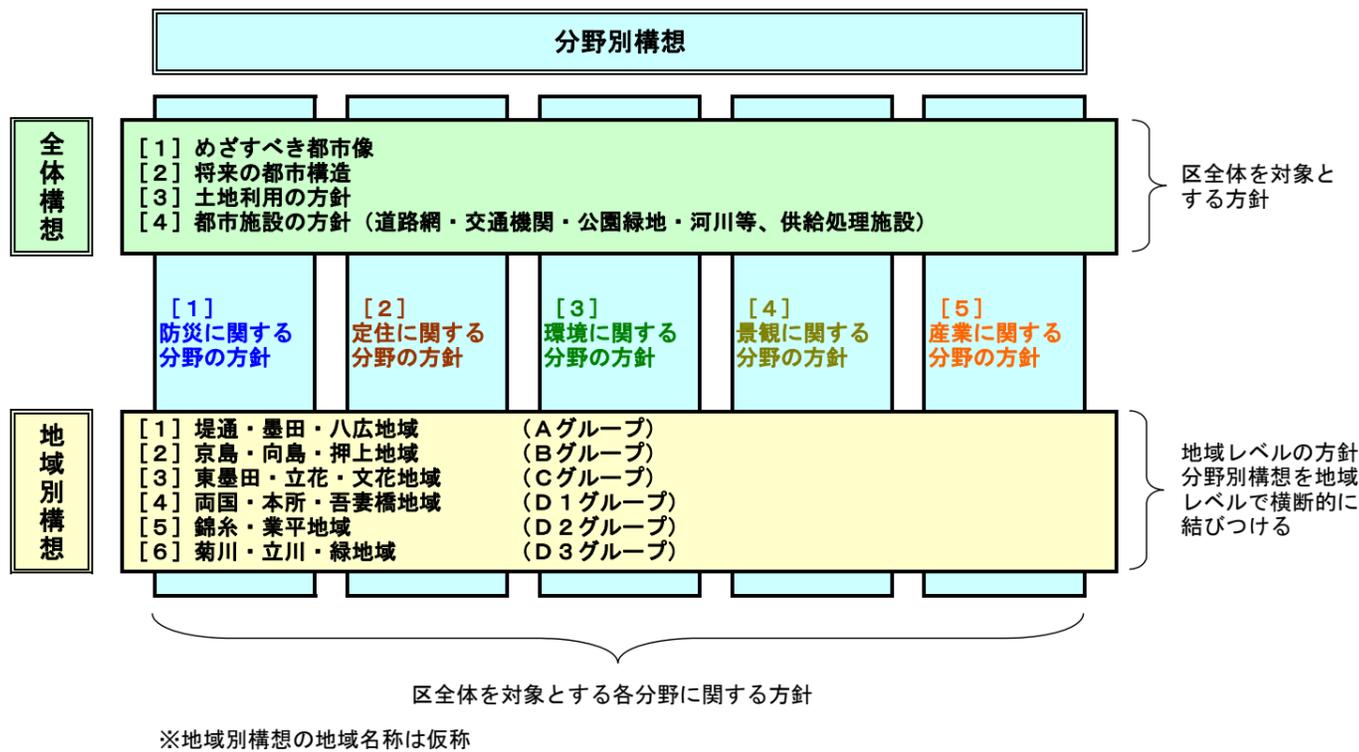
1. 地域別構想の位置づけと今後の検討の進め方

- これまで、墨田区全域を対象として都市計画に関する方針を示した「全体構想」及び「分野別構想」の改定の方角について検討した内容をたたき台として提示してきた。
- 「全体構想」「分野別構想」の内容や地域レベルの現状や課題からまちの将来像を総合的に描く「地域別構想」は、区内の各地域のまちの成り立ちやコミュニティ等の状況からまとまりのある地域を区分し、各地域のまちづくりの方角について示すことになる。
- 「地域別構想」は、分野別構想の内容を横断的に結びつけながら、地域に即した方針となるように、改定検討委員会の検討と並行して進めている「区民ワークショップ」の内容を取り入れながら、6つの「改定の方角」やその他の現行計画策定時からの変化等を反映した「全体構想」「分野別構想」との整合を図り検討を行うこととする。
- 第6回改定検討委員会では、地域別構想の地域区分及び各地域の特性等の構成について検討し、第7回改定検討委員会で、地域別構想のたたき台、主要推進プロジェクト、推進方策について提示することとする。

【墨田区都市計画マスタープラン改定のフロー】



【全体構想・分野別構想・地域別構想の関係】



2. 地域別構想の地域区分について

(1) 地域区分の考え方

- 現行の都市計画マスタープランは、河川や幹線道路網等の骨格的都市施設の位置、町丁目境界、市街地特性、拠点の配置等から、下中央に示す10地域に区分している。
- この地域区分は、平成3年に策定したまちづくり方針と同じ区分で、区の基本計画（平成7年策定）におけるコミュニティブロック（8区分）にできるだけ合致させるように配慮して設定されている。（左下の図）
- 平成17年に新たな基本構想が策定されたこととともない、平成18年12月に新基本計画が策定された。新基本計画では、これまでの8つのコミュニティブロックを6つのエリアとして、公共施設整備（地域プラザ等）を進めていくこととしている。（右下の図）
- そのため、都市計画マスタープランの改定にあたっては、新基本計画に示されている6つのコミュニティエリアをふまえ、地域特性等を考慮して設定することとする。次ページに地域区分の検討について示す。

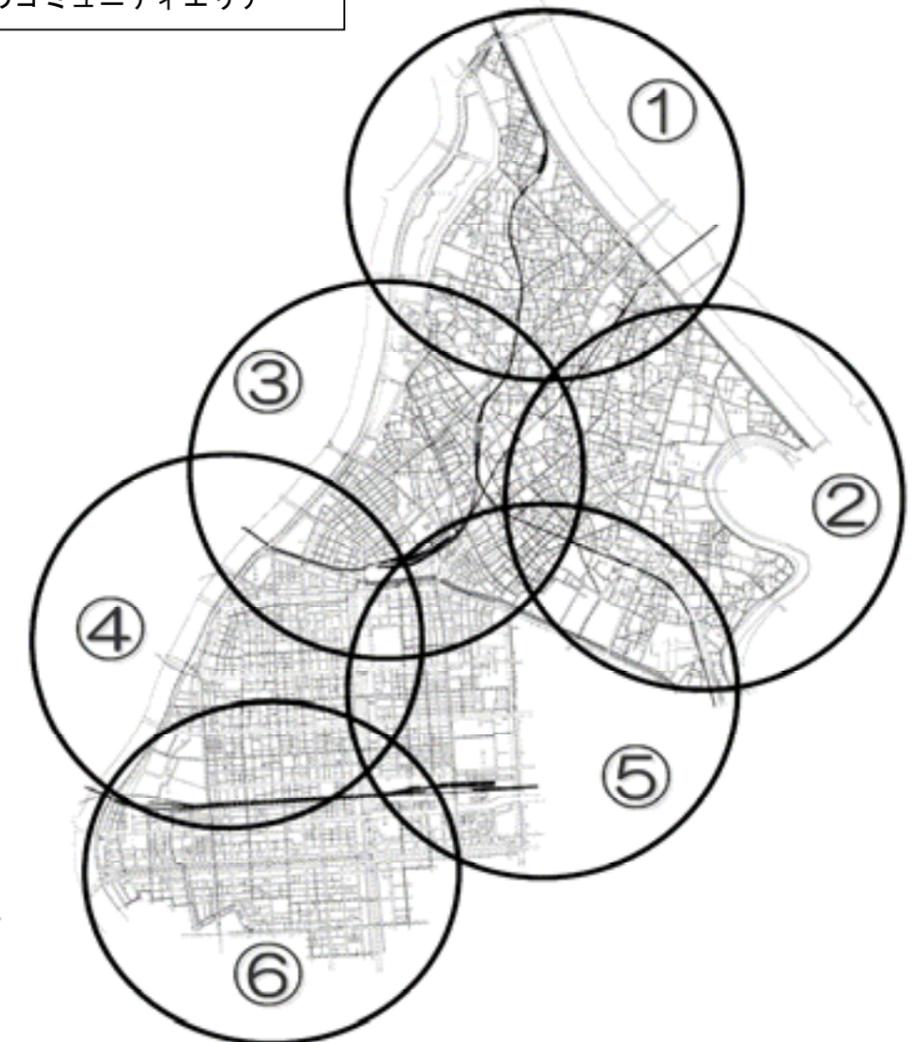
これまで（旧公共施設整備基準）の8つのコミュニティブロック



現行都市計画マスタープランの10地域

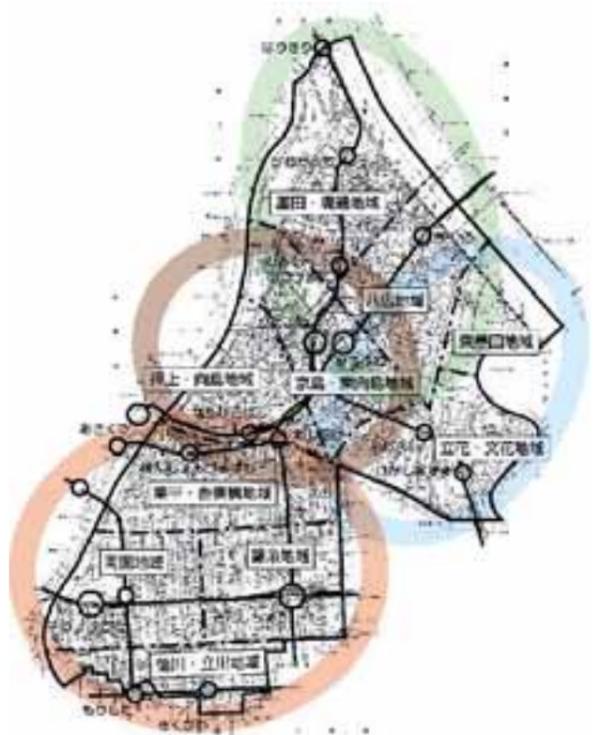


新基本計画における6つのコミュニティエリア



8つから6つのコミュニティエリアへ

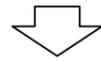
(2) 地域区分の設定

	A案 (6地域)	B案 (4地域)	C案 (5地域)	D案 (6地域)
地域区分				
区分の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ○押上・業平橋駅周辺のすみだ中央エリアを1つの地域として設定し、北部地域を鐘ヶ淵駅・八広駅を中心とする地域、京島・向島地域、東墨田・立花・文花地域の3つに区分し、南部地域を両国駅周辺及び錦糸町駅周辺の2つの地域に区分する。 ○新タワーが建設されるすみだ中央エリアを一つの地域としてとらえることにより、新タワーを中心とした地域別構想を検討することができる。 ○その反面、新タワーと隣接する地域との関係等がわかりにくくなる可能性がある。 ○南部地域において6つのコミュニティエリアとの整合がわかりにくい。 ○区民ワークショップにおける区域区分（B案の区分）と整合していないため、区民ワークショップの検討を再整理する必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ○都市基盤の整備状況等から、北部地域を鐘ヶ淵駅・八広駅を中心とする地域、京島・向島地域、東墨田・立花・文花地域の3つに区分し、南部地域を一つの地域として設定する。 ○すみだ中央エリアを南部地域と北部地域を結ぶ地域としてとらえ、南部地域と京島・向島地域に重複させることにより、新タワーの効果を生かした地域別構想の検討を行うことができる。 ○北部の3地域は、6つのコミュニティエリアとおおむね整合しているが、南部は、都市基盤の整備状況等から3つのコミュニティエリアを一つの地域として設定するため、他の地域にくらべ、エリアが広がる。 ○平成18年度の区民ワークショップで検討している区分である。 ○区民ワークショップにおける区域区分と比べると、南部地域の区分を再設定することにより、ワークショップでの検討を生かすことができる。 	<ul style="list-style-type: none"> ○都市基盤の整備状況等から、北部地域を鐘ヶ淵駅・八広駅を中心とする地域、京島・向島地域、東墨田・立花・文花地域の3つに区分し、南部地域を両国駅周辺及び錦糸町駅周辺の2つの地域に区分する。 ○すみだ中央エリアを南部地域と北部地域を結ぶ地域としてとらえ、南部地域と京島・向島地域に重複させることにより、新タワーの効果を生かした地域別構想の検討を行うことができる。 ○北部の3地域は、6つのコミュニティエリアとおおむね整合しているが、南部は、都市基盤の整備状況等から3つのコミュニティエリアを2つに区分するため、B案よりもエリアは狭くなるが、コミュニティエリアとの整合がわかりにくい。 ○区民ワークショップにおける区域区分（B案の区分）と比べると、南部地域の区分を再設定することにより、ワークショップでの検討を生かすことができる。 	<ul style="list-style-type: none"> ○都市基盤の整備状況等から、北部地域を鐘ヶ淵駅・八広駅を中心とする地域、京島・向島地域、東墨田・立花・文花地域の3つに区分し、南部地域を両国駅周辺、錦糸町駅周辺及び菊川駅周辺の3つの地域に区分する。 ○すみだ中央エリアを南部地域と北部地域を結ぶ地域としてとらえ、南部地域と京島・向島地域に重複させることにより、新タワーの効果を生かした地域別構想の検討を行うことができる。 ○将来都市構造における拠点（生活拠点、広域拠点、広域総合拠点）を中心とした区域区分となる。 ○コミュニティエリアとの整合した区域区分である。 ○区民ワークショップにおける区域区分（B案の区分）と比べると、南部地域の区分を再設定することにより、ワークショップでの検討を生かすことができる。 <p style="color: red; font-weight: bold;">⇒ D案の6地域の区分で地域別構想を検討。 ⇒ 平成19年度のワークショップの地域区分に対応してワークショップを実施。</p>

3. 地域別構想の考え方について

(1) 地域別構想の構成(案)

- 地域別構想は、全体構想、分野別構想をふまえ、これらの内容を横断的に結びつける方針として示すとともに、地域住民がまちづくりを考える上でのガイドラインの役割を担うものとする。
- 協治(ガバナンス)の考え方に基づくまちづくりを進めていく上で、区民の声をもとにできた計画であることを表現し、今後も区民の声を反映しながら計画の実現化を目指すことを伝える「区民の声」欄を設ける。
- 構想の具体的内容に先立って、施設整備や分野別の考え方を抽出した「キーワード」により地域のまちづくりの方向性を分かりやすく提示する。



この考え方をふまえ、地域別構想は以下の内容で構成することを提案する。

- [1] 区民の声
- [2] 地域の現状と課題
- [3] まちづくりのテーマとキーワード
- [4] 地域別の整備方針

[1] 区民の声

- 各地域の冒頭(例えば扉ページなど)で、アンケートや区民ワークショップ、地域懇談会(説明会)等を通じて寄せられた区民の声を取り上げ、まちづくりに関心の少ない方にも読みやすい、親しみやすいものとする。
- ワークショップの提案等の中で、例えば具体的すぎるために計画に反映しきれなかったものを地域のまちづくりのきっかけとなるようにその内容やアイデアの骨子をコラム的に紹介する。

【例えばこんな紹介の仕方・・・】

古家バンクの仕組みをつくろう

地元の不動産業者と協力して、長屋を貸したい人と借りたい人をつなぐネットワーク組織をつくれませんか。大工さんがいれば京都の町家のように修繕/再生して紹介することもできる!



区民ワークショップの中ではこんなアイデアも出されました

[2] 地域の現状と課題

- 現行の都市計画マスタープランと同様に、データや写真等を用いて、地域の現状と課題をわかりやすく分析・整理する。
- 現状と課題を分析・整理する際には、分野ごとの項目立てではなく、地域の中で具体的に現れている現状と課題のまとまりで項目立てを行い、写真等を掲載しながら分かりやすく整理する。

現状と課題を分析するために以下のデータを整理して示す。

【整理するデータ】

- ・ 人口・世帯数
- ・ 年齢別人口
- ・ 事業所数
- ・ 土地・建物の状況
- ・ 公園の状況 など

[3] まちづくりのテーマとキーワード

- 協働のまちづくりを進めていく上で、区民、事業者、区の3者それぞれが取り組むべきこと、協働で取り組むべきことなど各主体の取り組みの足並みを揃えるため、共通の目標となる「テーマ」や「キーワード」を掲げる。
- 地域住民が地域のまちづくりを考えるためのガイドラインとなるため、一目で地域の目標や課題が分かりやすい表現とする。
- 地域別構想と全体構想・分野別構想との関連性や各地域の共通点(密集市街地整備の基本的考え方など)を明確にすることで、読み手がまちづくりの方針をより深く理解することができる。

【まちづくりのテーマ例】

『長屋、路地、隅田川などの良さの再認識と人びとのコミュニティの活発化』

【まちづくりのキーワード例】

不燃化促進/細街路整備/水と緑/定住促進・・・

[4] 地域別の整備方針

- 現行の都市計画マスタープランは、「土地利用の方針」「都市施設等の整備方針」から構成されているが、地域別構想は分野別構想を横断する総合的なものであること、それぞれの課題に応じたスケールがあり区域を区切って個別に方針を書き込むのは難しいことから、現在の構成ではなく「まちづくりのテーマ」や「キーワード」に沿った項目立てに変更する。
- 項目毎に示された内容については、できるだけ概念図や方針図など図化して表現することを目指す。方針図には土地利用、都市施設の内容を盛りこみ、事業の実施状況等についても示すこととする。(示す内容により、方針図と事業の図は別図になることもあり得る)

※以下に示す内容は、地域別構想の骨子を叩き台として示すものであり、上の構成の通りではない。

(2) 6地域の主な内容(たたき台)

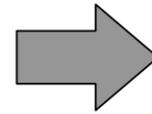
① 堤通・墨田・八広地域

[1] 地域の概要と都市計画・まちづくりの状況

- 墨田区の北端部に位置し、概ね隅田川と荒川の2本の河川と明治通り、中居堀通りの2本の幹線道路/主要生活道路に囲まれた地域である。
- 区全体のおおよそ1/4の面積の中に約24%の55,204人の人口を抱えている。人口は平成12年を境に微増に転じているが、ここ20年では横ばいもしくは減少傾向にある。
- 区域の大部分で準工業地域が指定されている。
- 明治通り、鐘ヶ淵通り、水戸街道、八広中央通りの4主要路線沿道で商業地域、概ね商店街のある通りの沿道で近隣商業地域が指定されている。
- 地域のほぼ全域が東京都防災都市づくり推進計画における整備地域に位置づけられているほか、区域の北東側の鐘ヶ淵地区はさらに重点整備地域に位置づけられている。
- 堤通2丁目(白鬚防災団地)を除く部分には新たな防火規制区域が指定されている。

[2] 地域の特徴と課題

- ① 住工混在の木造密集地域が広がっており、市街地の安全性の向上が必要となっている**
 - 地域内では、住宅用地と工業用地が混在しており、八広地区では工業用地(住居併用工場)が特に多く見られる。
 - 幹線道路内側の街区では、幅員4m未満の細街路が多く(道路延長の約半分)、その沿道では老朽木造家屋が多く残っている。特に、明治通りと鐘ヶ淵通りに挟まれた区域では第5回地域危険度測定調査の結果、建物倒壊危険度、火災危険度がともに高く、防災面で問題を抱えている。
- ② 安全性の向上とあわせて落ち着いた住環境の維持が求められている**
 - 水戸街道や明治通り、墨堤通りの幹線道路沿道には高層の集合住宅の建設が増えてきているが、延焼遮断帯を形成できていない箇所もまだ残されている。
 - 細街路に面した街区でも低層建築物の隣に中層以上の集合住宅が建設され、幹線道路及び主要生活道路内側の住環境の維持が課題となっている。
 - 細く曲がりくねった路地や行き止まり道路は、一方で防災上問題を抱えているものの、静かな住環境や戦災を免れた趣ある建物、路地園芸など景観・環境面で魅力ある空間を残している。地域の防災性の向上と同時に、旧き良きまちの魅力を維持を検討する必要がある。
- ③ 地域内には整備すべき道路等の施設が残されている**
 - 補助120号線(鐘ヶ淵通り)が第3次優先整備路線に位置づけられ、先に完成した東墨田地区の区間(ただしその先の平井は未整備)との接続が課題となっている。
 - 大正通りや鐘ヶ淵通りの沿道は商業用地が多く、現在も比較的多くの店舗が並んでおり、商店街や生活拠点としての賑わいに与える影響を考慮しつつ道路整備を進めていく必要がある。
 - 京成押上線の連続立体化事業が事業中である。
 - 現行の都市計画マスタープラン以降、荒川橋梁架替工事とあわせて八広駅の高架化が実現したが、駅前の広場整備などの課題を残している。
 - 水害の危険性は墨田区全体で高いものの、特に八広6丁目地先の荒川堤防は桁下高が計画流量規模の洪水水位に満たない、過去に漏水実績があるなど特に注意を要する箇所となっている。
- ④ 大小の安らぎの空間を抱えている**
 - 隅田川を中心にして、主に鐘ヶ淵地区では寺社仏閣が比較的多く、向島・東向島と並んで七福神巡りなどの観光ルートを提供しているなど恵まれた観光資源、景観資源を持っている。
 - 荒川河川敷には、多くの区民が思い思いの時間を過ごすことができる安らぎの空間と広大な緑の河川敷、草野球の風景、向こう側に見える首都高速道路など心落ち着く景観にあふれている。



[1] キーワード(案)

「連続立体化」「密集市街地」「路地空間/長屋」「路地園芸」「住工混在」
「荒川スーパー堤防」「商店街」「生活拠点整備」「補助120号線」「ダウンゾーニング」

[2] まちづくりのテーマ(案)

空と緑と街並みの変わらない魅力にあふれるまち

[3] 整備方針(案)

① 修復・改善型のまちづくり

- ⇒耐震補強や協調建替えなどできるところから防災まちづくりを推進
- ⇒荒川河川敷へのアクセスの向上
- ⇒隅田川及び東白鬚公園へのアクセス向上(白鬚防災団地の改修など)

② 生活拠点の形成

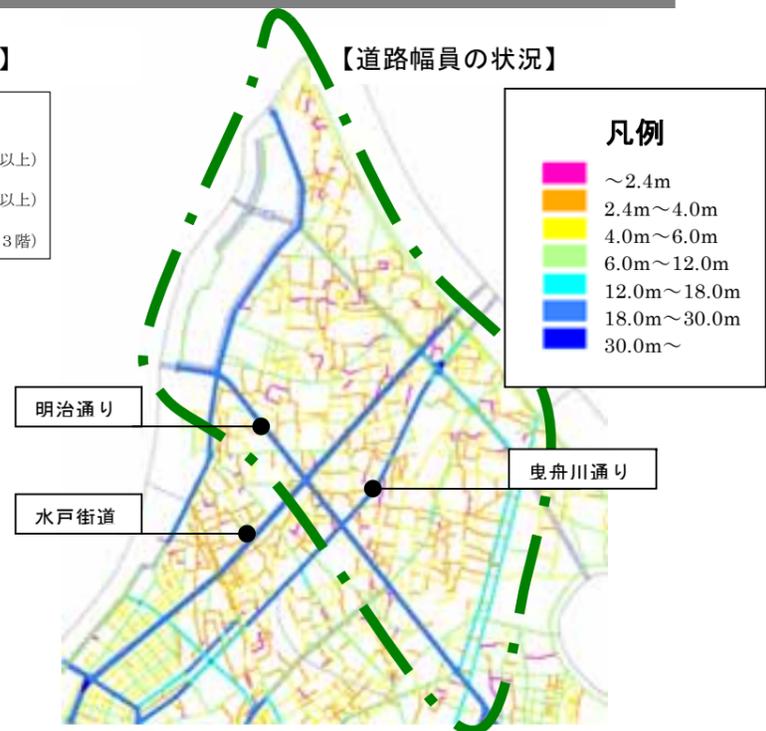
- ⇒商店街の活性化に向けたハード・ソフト両面からの取り組み(駐輪場整備や色彩ルールなど)
- ⇒大規模敷地やまちづくり事業を契機とした核施設の整備・誘導

③ 建て変わらないことで残った旧き良きまちの魅力を維持

- ⇒地区毎に街並みづくりのルール導入(ダウンゾーニングや建築物の形態規制など)
- ⇒路地を活かした建物の建て方の誘導
- ⇒路地園芸など路地を演出する緑化の推進

④ まちづくり事業の推進

- ⇒都市防災不燃化促進事業等の活用による延焼遮断帯の形成
- ⇒住宅市街地総合整備事業等の活用による燃えない・壊れないまちづくりの推進
- ⇒荒川の治水能力の向上(スーパー堤防の実現検討)
- ⇒地元と協働により鐘ヶ淵通りの拡幅整備と沿道のまちづくりを推進
- ⇒鉄道の連続立体化とそれにあわせた駐輪場等の施設整備



【参考：区民ワークショップの提案（平成18年度暫定版）】

【1】古いものと新しいものが調和・共存するまち

① 新旧の調和したまち並みを創る

⇒残すべき旧き良きものを選定し、それを基本としたまち並みづくりの方向性を考える
⇒モデルとなるような建物をグッドデザインとして表彰する。補助の対象とすることも考える

② 旧き良きものを残す仕組みづくり

⇒旧き良きものを選定しても、そのままでは残らないので、区の指定などにより良いものとしてPRする
⇒安全性を確保することも必要であり、消防水利の確保などを進める

③ 土地利用のルールづくり

（市街地の高層化することを全否定する訳ではないが、現在の路線型の高容積率の指定は、「ガワ」と「アンコ」の構造を残すだけであり、住宅市街地の環境悪化を招いている。）
⇒高層マンションについては、許容するエリアを面的に指定するようなルールづくりを行う
⇒建物の高さについても、一定のルールを取り入れて、規制誘導を図る
⇒デベロッパーによるマンション開発を規制し、地権者の建て替えのみに限定する

【2】快適に安心して暮らせるまち

① 燃えない、壊れないまちを創る

⇒老朽建築物の更新を促進することにより、市街地の不燃化、耐震化を進める（燃えない、壊れないまちの形成には、4階ぐらいで十分である）

② 歩いて楽しい路地を再生する

⇒子どもが遊べる路地を復活させるためにも路地は広げない
⇒敷地間を通り抜けることができる空間を作り出すルールをつくる（ボーナス、補助金など）
⇒共同化することにより、敷地に余裕をつくることにより、通り抜けの空間を確保する
⇒ゼロロットの建て替えを可能とするような仕組みづくり

③ 駅周辺の安全性、快適性を向上させる

⇒鐘ヶ淵駅周辺は、放置自転車対策を推進する。そのためには、一部エリアでは再開発を促進する。（ただし、再開発＝超高層としないようにする）

④ 商いや生業と一体となったまちを創る

⇒マンションの低層階については、店舗・事務所とするように規制・誘導する
⇒まちなかの商店街、町工場を誘導する地区を設定する

【3】多様な暮らしの息づくまち

① 多様な世帯が暮らしを楽しむ住宅モデル

⇒路地に面していると建て替え時にセットバックする必要があるため、敷地が狭くなり、建て替えが進まないという問題に対し、狭くても下町の豊かな暮らしができる住宅モデルを提示する

② 建て替えを促進する仕組みづくり

⇒共同建て替えに対する補助金
⇒ゼロロット住宅やセットバックしなくても建て替えが可能となる仕組みづくり
⇒借地での建て替えが可能となるように半公共的な組織が仲介の役割をする

③ 住民・コミュニティでできること小さなことを積み重ねる

⇒建て替えの時に、隣地から少しずつセットバックすることにより、通り抜けの空間を確保するなど、住民、コミュニティでできることを積み重ねていく（行政だけに頼らない）

【4】身近に緑を楽しめるまち

① 小さな緑を増やす

⇒民地内に小さな緑を増やす運動を推進する（路地の植木鉢など）
⇒建て替え時にセットバックする必要がある敷地では、生垣とすればセットバック幅を緩和するなどの方策を取り入れる（ボーナス）
⇒民地における緑の整備に対して補助を出す

② 小さな空間を活かしたポケットパークづくり

⇒有効活用しにくい小さな空き地、駐車場の一部を利用して、潤いをもたらすポケットパークを整備する

③ 緑を楽しむルールづくり

⇒小さな緑をバラバラに増やすのではなく、一定のルールを設けることでまちの魅力を向上する

④ 公的空間における緑づくり

⇒道路などの公的空間における緑づくりを進める（立派な街路樹運動など）
⇒行政の整備だけでは限度があるので、民間からの基金をつくることで整備を促進する

【5】空と自然を感じるまち

① 空の広いまちをつくる

⇒低層市街地であるが故に空を広く感じるができるので、高層化する市街地を面で区分し、それ以外は低層の市街地とする

② 河川敷の自然を楽しむ

⇒河川敷と市街地の関係性が薄くなっており、親水護岸などによる活用を図る
⇒防災性の向上を図るためのスーパー堤防などの整備にあわせて、親水性の向上を図る

③ 白鬚団地の活用

⇒幹線道路等により近隣の市街地と分断され、あまり活用されていない東白鬚公園をはじめとした白鬚団地の貴重なオープンスペースを、活用できるようアクセスの改善等に取り組む
⇒高速道路によって分断された白鬚団地と隅田川のアクセスを改善し、地域と隅田川とのつながりを再構築する

【対象地域の姿】



白鬚防災団地



地域内に残る大規模敷地
(鐘紡グラウンド)



鐘ヶ淵通り
(鐘ヶ淵駅前の踏切)



墨田地区の木造住宅密集地



荒川の堤防



三輪里稲荷（こんにやく稲荷）

② 京島・向島・押上地域

【1】地域の概要と都市計画・まちづくりの状況

- 墨田区の中央北側に位置し、概ね隅田川、明治通り、十間橋通り、北十間川に囲まれた地域である。
- 区全体のおおよそ1/5の面積の中に区の人口の約20%の46,417人の人口を抱えている。人口は平成12年を境に微増に転じているが、ここ20年では減少傾向にある。
- 地域内を通る水戸街道、明治通り、曳舟川通り、十間橋通りの幹線道路沿道、向島料亭街及び押上駅に隣接する一部の街区で商業地域が指定されているほか、曳舟駅周辺や押上一丁目の八広中央通り以東及び地区幹線道路と主要生活道路の一部など商店街のある沿道で近隣商業地域が指定されている。
- その他の場所では、準工業地域に指定され、住商工が複合した土地利用となっている。
- 水戸街道沿道は35m高度地区、明治通り沿道は28m高度地区、向島百花園及び向島料亭街周辺は22m高度地区が指定され、他の地区は第3種高度地区である。
- 京島、東向島、向島、押上駅北側には新たな防火規制区域が指定されている。
- 京島においては、密集住宅市街地整備促進事業（・住環境整備モデル事業）等を活用した先進的な防災まちづくりが進められ、都市基盤の整備やコミュニティ住宅の整備が行われている。
- 押上・業平橋駅周辺において、新タワーの建設が予定されており、土地区画整理事業による基盤整備が進められている。
- 東京メトロ半蔵門線が押上まで延伸され東武線との相互直通運転が行われ、都心へのアクセス性が向上した。現在、京成押上線の連続立体交差事業、曳舟駅周辺における再開発事業が進行中であり、駅前における道路、交通広場の整備が進められている。

【2】地域の特徴と課題

- ①基盤が未整備の密集市街地と基盤の整った市街地に大別され、まちの成り立ちを考慮したまちづくりが求められる**
 - 京島を中心とした基盤が未整備の市街地と押上駅から向島料亭街にかけての基盤整備済の市街地に大別される。
 - 京島・向島は、戦災を免れた地域で、路地空間や長屋などが残り、古くからのまちなみが現在に継承されている。向島は古くは風光明媚な田園が広がり、花街や料亭街が形成されてきた。墨堤沿いの桜並木は桜の名所として隅田公園とともに人びとに親しまれている。
 - こうした地域の特徴を活かしながら、特徴あるまちづくりを推進し、防災性の向上、居住環境の改善を進めていく必要がある。
- ②新タワーに代表される拠点整備の動きが活発化している**
 - 2011年度に開業が予定されている新タワーは墨田区における新しい観光資源となり、国内外から多くの観光客が訪れることが予想されることから、国際観光地の玄関口にふさわしいまちづくり、地域内に点在する文化資源を活用した観光ルートの整備、新タワーの建設を契機とした新しい産業の創造など新タワーの波及効果を活かす施策の展開が求められている。
 - 曳舟駅周辺でも駅周辺の複数の街区で大規模な再開発事業が進んでおり、現行計画に示された広域拠点の形成に向けて周辺のまちづくりの促進が課題となっている。
- ③路地空間や長屋などの地域の特徴を残しながら市街地の安全性を向上する取り組みが求められている**
 - 基盤未整備の市街地は、低層の木造住宅が密集するエリアとなっており、災害危険度が5の地区や防災区画別不燃化率が40%未満の地区がみられるほか、接道条件の悪い宅地や細街路、行き止まり道路も多く、災害時における延焼、建物の倒壊の危険性や避難の安全性確保に課題がある。
 - 一方、路地空間や長屋は、防災の観点からは課題があるが、地域を特徴づける貴重な資源であることから、趣のある街並みを残しながら防災性の向上を図る必要がある。
- ④特徴ある商店街が形成され、地域住民の日常生活に欠かせないものになっており、賑わいを呼び込む個性づくりが必要となっている**
 - 歩いて通える範囲に橋銀座商店街、地藏坂商店街、鳩の街商店街などの地域に根ざした商店街があるが、近年、空き店舗等がみられるようになったことから、商店街としての賑わいを呼び込むような個性ある商店づくりが必要となっている。

【1】キーワード（案）

「密集市街地の整備」「路地空間／長屋」「料亭街」
「新タワーの波及効果」「墨堤の桜」「観光」「商店街」「広域総合拠点／広域拠点」

【2】まちづくりのテーマ（案）

地域の魅力を発信する安全な住みやすいまち

【3】整備方針（案）

① 密集市街地のまちづくりの推進

⇒連担建築物設計制度等の新しい制度を活用した不燃化・耐震化の推進
⇒地域の人びとの力による災害に強いまちづくりの推進（路地尊、一休の展開など）

② 路地空間・長屋の活用と再生

⇒耐震補強や協調建替など修復・改善型のまちづくりの推進
⇒居住者の生活継続と建物の安全性向上を両立するリバースモーゲージ等も活用した防災まちづくり
⇒路地を活かした建物の建て方の誘導

③すみだ中央エリア及び区北部地域の拠点づくり

⇒新タワーを中心とした大規模開発にあわせた観光施設の整備や周辺商店街の活性化等を誘導
⇒曳舟駅の立体化にあわせた道路・広場等の整備、駅周辺の開発にあわせた商業施設・生活利便施設等の整備により区北部の生活の中心となる拠点を形成

④ 歩行者を中心としたまちづくり

⇒ポケットパーク等の配置・利用による休憩・コミュニティスポットの整備
⇒駅、商店街、文化施設等をつなぐ安全で快適な歩行者空間の形成
⇒新タワーから向島料亭街等へと観光客を誘導する回遊性ある観光ルートの形成

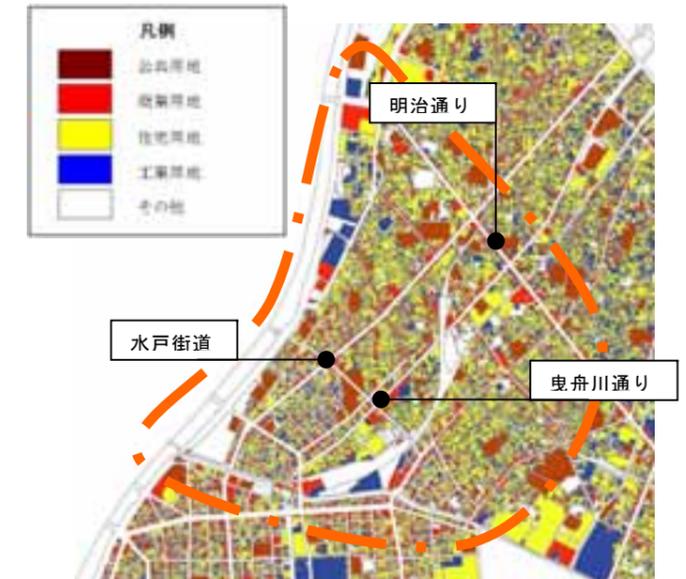
⑤ 歴史や街並みを活かした景観づくりの推進

⇒歴史あるみちなど、みちが形成された時代を彷彿させる修景整備
⇒隅田川や北十間川と調和した川沿いの建物の建て方の誘導
⇒寺社等の緑の保全や向島百花園を核とした周辺の緑化の推進
⇒低層の街並みを基調とした街並みの形成

【耐震構造別建物の分布状況】



【土地利用（大分類）の状況】



【参考：区民ワークショップの提案（平成18年度暫定版）】

【1】歩くことを中心としたまちづくり

- ① 商店街や主な施設を結ぶ道路、歴史ある道路を歩くことを中心の「みち」とする
⇒みち沿いの敷地に季節感のある木（桜など）や花を植える、舗装のデザイン化、サイン（案内板）の設置により、歩くことに重点を置いたみちをつくる
- ② 小梅通りをイベント等に活用できる構造に変更する
⇒地域のお祭りやイベントができるような構造、屋台などが出店できるような施設を整備するなど、道路の構造の使い方を変更する
- ③ 区内を巡る循環バスを走らせる
⇒駅や主要施設を結ぶノンステップバスを運行する。地域の人利用のしやすさを第一に考え、タワー来た人が使ってもいい
- ④ 亀戸線をまちづくりに生かす
⇒駅の復活と東急世田谷線のような特徴ある電車を運行（東武線と同じ車両ではつまらない）
⇒LRTなどを考えてもいい
- ⑤ 京成線を地下化して、地上部分を活用する
⇒歩行者専用の緑道として、曳舟川を復活させる

【2】水に親しめる空間づくりと美しい川の景観づくり

- ① 水上バスを運行する
⇒樋門を改修して、水上バスが通れるようにする
⇒北十間川の水質改善と水に近づけるようにする
- ② 隅田川の眺めを確保する
⇒首都高速道路を地下化する。（長期的に）
⇒隅田川テラスの適切な維持管理を行い、誰もが気軽に利用できるようにする
⇒隅田公園を拡大し、緑と水の調和を図る
- ③ 隅田川の対岸からの景観を確保する
⇒首都高速道路の橋脚などを緑化し、緑の空間を作り出す
⇒隅田川に顔を向けた建物の建て方を誘導する
⇒まちなかの商店街、町工場を誘導する地区を設定する

【3】人々の手による災害に備えたまちづくり

- ① 路地尊・一休を展開する。
⇒公園やまちづくり用地などを活用して路地尊・一休を展開し、災害に強いまちづくりを進める
⇒有希園のような菜園を増やし、災害時に食料を自給自足できるようにする
⇒平常時から、防災に関する施設を身近に感じるにより、災害時の避難生活がとまどわない

【4】路地や長屋の魅力を活かした家づくり

- ① 建物の改築等を行う場合は路地を生かした建て方とする
⇒防災上問題があるからといって、路地をつぶすようなことはしたくない。路地の空間を生かしながら建替える建物のデザインや建て方を考える。（連担建築物設計制度などの活用）
- ② 昔の家の魅力を生かす
⇒古い家の改修により、下町のライフスタイルを体験できる施設として再生し、下町の魅力を広げていく
- ③ 「古家」バンクの仕組みをつくる
⇒長屋などを貸したい人と借りたい人をつなぐ仕組みを作る。（登録制や地元の不動産業者の協力etc）
- ④ マンション対策
⇒地域の人々のコミュニティの形成に役立つマンションの建て方や管理を行う。（共用部分の地域への開放など）
⇒街並みに調和するマンションの建て方（高さの規制や分棟など）

【5】下町情緒ある賑やかな商店街づくり

- ① 買い物しやすい道路にする
⇒車道を狭めて歩道を拡幅し、車中心ではなく、買い物客中心の道路
- ② 商店街の街並みに、個性を表現する
⇒地元に住んでいるアーティストが商店の看板などをデザインし、作品の発表の場とする

【対象地域の姿】



隅田公園と隅田川



趣のある長屋



路地空間



キラキラ橋商店街



向島百花園



向島料亭街

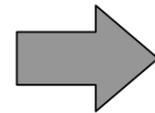
③ 東墨田・立花・文花地域

【1】地域の概要と都市計画・まちづくりの状況

- 墨田区の東端部に位置し、荒川（葛飾区との区界）、旧中川（江戸川区との区界）、北十間川（江東区との区界）に三方を囲まれた地域である。
- 区全体のおおよそ1/6の面積の中に約13%の31,061人の人口を抱えている。人口は平成12年を境に微増に転じているが、ここ20年では横ばいもしくは減少傾向にある。
- 区域北側の東墨田地区は区内で唯一工業地域が指定され、地区の大部分が工業用地となっており、規模の大きな工場や都の清掃工場（ごみ焼却場）も立地している。
- 区域南側の立花地区・文花地区は、都営6団地、区営2団地、約7,000戸（うち文花1丁目団地は1,682戸）の公営住宅が立地し、墨田区全体の約4割を占めている。大規模団地とその周辺は第一種住居地域、その他は概ね準工業地域が指定されている。
- 明治通り、丸八通りの幹線道路沿道で商業地域、十間橋通り、八広はなみずき通り、曳舟たから通り、平井街道の地区幹線道路の沿道の一部で近隣商業地域が指定されている。
- 東墨田地区と文花団地周辺の一部のエリアを除く部分には新たな防火規制区域が指定されている。
- 旧中川の整備が進められており、整備の完了した北側半分では親水空間が完成している。

【2】地域の特徴と課題

- ① 区の東端に位置する地域で生活利便性の向上が求められている**
 - 地域内には商業用地が少なく、生活拠点である東あずま駅や小村井駅を中心とした生活圏が形成されているものの、区外の亀戸、平井へ行く人も多い。
 - 地域の交通機関は、盲腸線である東武亀戸線が地域内を走る唯一の鉄道となっている。このほかバス路線が主要幹線道路、地区幹線道路を中心に3路線（4系統）が走っている。
- ② 公共施設を中心とした拠点施設が点在している**
 - 東墨田地区には、清掃工場の廃熱を利用したスポーツ健康センターが完成し年間10万人近くの利用者を集めているほか、その周辺にもグラウンドや大きな公園などの拠点施設が立地する。
 - 立花地区、文花地区では公共用地が多いほか、団地内にも保育園等の公的施設が入居している。
 - 親水空間が整備された旧中川、今後の整備が期待される荒川、北十間川などの自然資源のほか、清掃工場の煙突も周辺のランドマークとなっているなど、これらの拠点施設／空間は地域の貴重な景観資源として捉えることもできる。
- ③ 一部の地域では防災性の向上が必要となっている**
 - 幹線道路は比較的整備されているものの、大規模敷地が多いエリア、密集市街地の中で必要な道路幅員を確保できていないエリアで、生活道路のネットワークが不十分となっている。
 - 立花地区や東墨田の補助120号線以北を中心に敷地規模の小さい老朽木造家屋が多く、これらの地域の防災性の確保と道路整備が課題となっている。第5回地域危険度測定調査においては、建物倒壊危険度が高く、地域内で総合危険度が最も高いのは立花6丁目の“4”である。
- ④ 大きく姿を変えつつある地域である**
 - 東墨田地区では区内で唯一の大規模工場の集積地帯だが、近年では工場の閉鎖が続いている。これらの工場跡では、大規模敷地にふさわしい土地利用転換を誘導する必要があるほか、土地利用転換を図る上で障害となる土壌汚染の解消が課題となっている。
 - 立花地区・文花地区の公営団地では、昭和40、50年代に建設されたものがほとんどで、築30年を超える建物があり、設備の補強や建替え等の必要性が高まっている。
 - 昭和60年には15歳未満の子どもの割合が約20%と区内で最も高い地域だったが、現在ではこれが大きく減少した結果、学校統廃合により地域内の小学校3校、中学校1校が廃校となっている。
 - 工場跡地などまとまった土地のあるところでは、集合住宅の建設が多く見られるようになってきており、これまでの住工混在から、低層住宅と中・高層住宅の混在へと状況が変わりつつある。小村井駅の周辺では、駅に隣接する敷地で現在複数棟の大規模マンションの建設が進められている。
 - これまで工場誘致や公営団地の建設など大きくまちの姿を変えてきたため、それ以前の歴史資源などが見えにくい地域であるが、工場の建ち並んだ景観や住民の思い出に残る団地内の空間など、今後開発や建替え等が行われる際に、まちの姿をどのように残していくかが課題となる。



【1】キーワード（案）

「大規模敷地」「建替え／再生」「土壌汚染」「(学校)跡地活用」「密集市街地」「水辺の活用」・・・

【2】まちづくりのテーマ（案）

生活を中心とした新しい歴史と景観、賑わいを生み出すまち

【3】整備方針（案）

① 地域の生活利便性の向上

- ⇒大規模敷地の土地利用転換にあたって地域の拠点整備を誘導
- ⇒学校跡地を地域の核として整備（現在もNPOテンポラリーオフィス、産学官連携プラザ等が入居）
- ⇒鉄道駅及び駅前の整備（駐輪場含む）
- ⇒コミュニティバスや歩行者、自転車の優先路線の整備
- ⇒大規模敷地の開発にあたっては、地域の歩行者ネットワークを補完する通り抜け通路等を整備

② 地域の生活環境の向上

- ⇒木造密集市街地の防災性の向上
- ⇒環境向上、緑化、景観
- ⇒土壌汚染の改善に向けて関係機関へ働きかけ

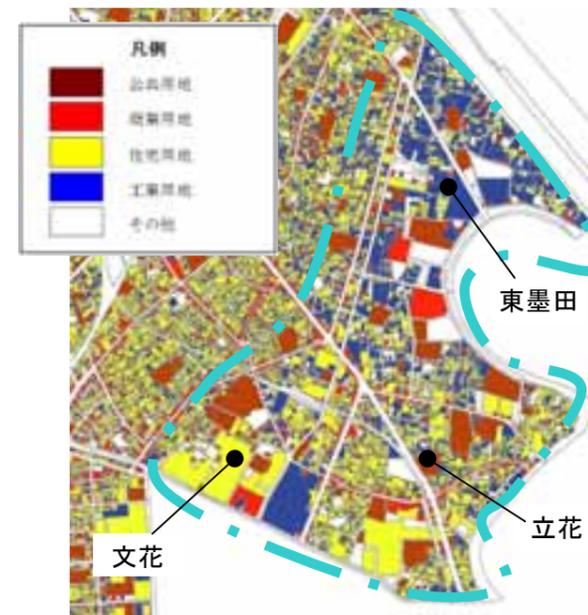
③ 今後のまちの特徴となる景観形成

- ⇒見て・触れて楽しむことのできる水辺の整備
- ⇒工場や団地を産業遺産・近代遺産として捉え直し、地区のランドマークとして整備
- ⇒まちかどの緑化や建築物に関する規制誘導による拠点間をつなぐ景観整備

④ 住環境の整備とコミュニティの形成

- ⇒大規模敷地での土地利用転換をきっかけとした（ファミリー世帯を呼び込む）周辺の住宅整備
- ⇒既存のゆとりある住空間を維持するような開発・建築形態の誘導
- ⇒水辺の緑や花の管理など住民と協働の環境整備

【土地利用（大分類）の状況】



【道路幅員の状況】



【参考：区民ワークショップの提案（平成18年度暫定版）】

【1】まちの中心をつくる

① 既存の良い施設に人を集める

- ⇒健康ハウスなどの施設を落語等の発表の場として活用する
- ⇒東墨田公園や新平井橋公園などの大きな公園では地域のお祭りの舞台として多くの人に親しまれるようなものを目指す
- ⇒その他大正民家園などの良い施設を角界との協力など墨田区ならではの方法でPRする

② かつて地域の中心的な場所だった施設を再活用する

- ⇒地域内に特に多い旧文花小、旧西吾嬬小、旧木下川小、旧曳舟中などの廃校跡地の有効利用を考える
- ⇒閉鎖後そのままになっている廃工場の暫定的な利用方法を考える（見学会、ライトアップ、博物館などの施設に転用）

③ 地域に人の集まるお店をつくる

- ⇒東あずま駅前のサントウン立花のように、マンションの1階にスーパーを入れる
- ⇒工場の跡地にスーパーを誘致する（交通手段や宅配サービスの充実）

【2】周辺的环境をより良いものにする

① きれいになった旧中川の水辺空間を使って地域の交流を図る

- ⇒季節の花を栽培して区内の他の川に負けないよう水辺を美しく演出する（グループ活動・住民の交流・花にちなんだお祭り）
- ⇒川沿いの遊歩道が途切れないように整備する
- ⇒トイレやスロープより多くの人を楽しむために必要な施設を整備する

② 地域の公園をより親しみやすいものに変える

- ⇒殺風景な公園を平井橋公園のように草花や木を植えて親しみやすいものにする
- ⇒平常時には子供の遊び場として、災害時には、消火活動、避難活動などの拠点として活用できるような広場を整備する

③ まちに緑を増やす

- ⇒新たにできるパチンコ店のような大きな民間施設、地域の公共施設、比較的大きな道路などを中心にまちの緑を増やしていく
- ⇒例えば土壌汚染が見つかったり活用の目処が立たない工場跡地などでビオトープなどの積極的な自然再生・環境回復に取り組む

【3】交通利便性を高める

① 地域の交通利便性を高める循環バス（コミュニティバス等）を走らせる

- ⇒スポーツ健康センターや健康ハウス、大正民家園などの拠点的な施設を通るルート
- ⇒地域の教育施設、福祉施設、鉄道駅、大規模団地など生活に身近な施設を通るルート

② 自転車の利用しやすい環境をつくる

- ⇒東あずま駅など地域の主要な施設ではきちんとした駐輪場を整備する
- ⇒スーパー「みかわや」などのまちなかの施設でも自転車に対応できるように駐輪場を整備する
- ⇒安全に自転車で移動できるような道路のあり方（曳舟たから通りなど自転車と自動車と一緒に走る道路や見通しのきかない細街路などでも）を検討する

③ 安心・安全な道をつくる

- ⇒狭い・暗い歩きづらい道路では、歩道の拡幅や、街路灯の設置などの整備を行う
- ⇒小村井駅のバリアフリー化、その他の箇所でのバリアフリー化を進める
- ⇒道路の狭い込み入ったエリアでは、緊急車両の進入ルートを検討する
- ⇒ブロック塀などが崩れそうな場所では、生け垣などに変えることも検討する

【4】新しい住宅のあり方を検討する

① 住む人を増やす

- ⇒人口が増える良好な住宅の建設を歓迎する

② 地域にふさわしい集合住宅を誘導する

- ⇒大きな工場の残る箇所で今後も大規模マンションの建設が予想されるため、日影や日照、風害など周りの戸建て住宅等への影響を抑えるような規制を検討する
- ⇒新旧住民の交流を促す仕掛けを検討する（花の栽培などのグループ活動・お祭り）
- ⇒子育て世帯の入居が期待できるような比較的規模の大きな住宅を誘導する

③ 長期的な展望に立って住宅の整備を検討する

- ⇒東墨田地域では、土壌汚染により住宅建設計画がストップしたこともあることから、今後予想される土地利用転換に備えて土壌の改善などを都や国に働きかける
- ⇒古くは立花団地・文花団地が建設されたように、今後も工場跡地などの大きな敷地が出た場合の有効活用を検討する
- ⇒人口減少下では密集市街地でもゆとりある住宅が実現できないかを検討する

【対象地域の姿】



荒川河川敷（八広方面からのぞむ）



東墨田の工場地帯



旧中川沿いに建つ清掃工場



周辺で大規模マンション建設が進む小村井駅



北十間川と文花団地（左）



立花地域を中心に広がる密集住宅地

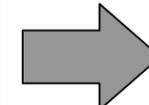
④ 両国・本所・吾妻橋地域

【1】地域の概要と都市計画・まちづくりの状況

- 墨田区の南西部に位置し、概ね隅田川、北十間川、大横川親水公園、十間橋通り、京葉道路に囲まれた地域である。
- 区全体のおおよそ1/6の面積の中に約14%に当たる33,310人の人口を抱えている。人口は平成7年を境に増加に転じており、ここ20年でも増加傾向にある。
- 両国駅周辺及び京葉道路、三ッ目通り、浅草通り、清澄通り、蔵前橋通りの幹線道路沿道、区役所周辺は商業地域であり、東駒形、緑、北斎通り沿道が近隣商業地域となっている。
- 旧安田庭園周辺は都市計画公園を中心に第一種住居地域が指定されているほか、その他の地区は、準工業地域に指定され、住商工が複合した土地利用となっている。
- 三ッ目通り清澄通り、浅草通りの沿道は35m高度地区、春日通り沿道は28m高度地区、東駒形から本所にかけては22m高度地区が指定されている。また、防災拠点に指定される両国駅周辺は7mの最低限高度地区が指定されている。
- 地域内の全域が防火地域に、また春日通り沿道は第三種中高層階住居専用地区に指定されている。
- 広域総合拠点に位置づけられる両国駅周辺では、駅北側で再開発等促進区を活用した施設整備が行われ、国際ファッションセンターなどが完成している。
- 都営大江戸線が開通（平成12年12月）し、鉄道の利便性が向上した。
- 両国駅周辺と錦糸町駅周辺を結ぶ北斎通りは快適にデザインされた歩行者空間として整備されており、北斎館の建設が予定されている。
- 近接する押上・業平橋周辺地区において新タワーの建設が計画され、周辺の地区でも北十間川をはじめとした整備が予定されている。

【2】地域の特徴と課題

- ① 墨田区固有の伝統・文化と新タワーの波及効果を活かした新しい伝統・文化の創造、人びとの交流につながるまちづくりが求められる
 - 日本の伝統文化を代表する相撲や江戸東京博物館、旧安田庭園、隅田川など、地域内には墨田区の伝統・文化を今に受け継いでいる施設が立地し、現在、北斎館の建設が計画されている。また、押上業平橋駅周辺では新タワーの建設が計画されており、観光都市としての性格が強まることが予想される。そのため、墨田区の伝統・文化を基礎として、先進的な新タワーの波及効果を活かし、新しい伝統・文化をうみだすまちづくりが求められる。
 - 東京を代表する観光地である浅草に近接することから、近年、外国人観光客の宿泊施設がみられるようになってきている。こうした観光客との交流を図り、地域内に滞在できるまちづくりが求められる。
 - 両国駅及びその周辺のエリアでは、江戸東京を代表するまちとして歴史・文化の玄関口にふさわしい空間づくり、案内板等の整備等が求められている。
- ② 地場産業の振興に寄与するまちづくりを進める必要がある
 - 両国地域は、産業のまち、ものづくりのまちとして墨田区の産業を牽引してきた地域であるが、近年、地域内における事業所数が減少傾向にある。一方で、地場産業であるファッション関連産業の産地と消費地を一体となった活力ある美しいまちを実現するファッションタウンづくりに向け、地場産業の振興につながるまちづくりを進める必要がある。
- ③ 建物の耐震化と細街路沿道の安全性の向上が必要である
 - 不燃化の進んでいる地域であるが、旧耐震及び旧耐震以前の建物も比較的多く見られることから、耐震性の向上が課題となっている。
 - 基盤整備済みの地域だが、街区内には幅員が4m未満の道路も多く、沿道には敷地規模の小さな耐震面で不安を抱える建物が見られることから、このような場所での安全性の向上が必要となっている。



【1】キーワード（案）

「伝統・歴史・文化」「国際交流」「産業振興」
「新タワーの波及効果」「隅田川」「建物の耐震化」

【2】まちづくりのテーマ（案）

人びとが交流し活力あふれる伝統・歴史・文化のまち

【3】整備方針（案）

① 伝統を未来につなげるまちづくりの推進

- ⇒両国駅周辺の交通環境の改善（駅前広場の再整備、南口の環境整備、JR両国駅と北斎通りの連絡強化、JR高架下空間の有効活用等）
- ⇒歴史・文化資源と隅田川、新タワー、北斎通り、大横川親水公園、商店街、周辺観光地等を結ぶ巡回ルートの形成
- ⇒伝統と歴史をふまえた風格ある景観づくり
- ⇒北斎通りと馬車通りを結ぶシンボルルートの整備（南北方向の軸の形成）
- ⇒地域住民と来訪者が交流できる基盤整備

② 産業と調和したまちづくりの推進

- ⇒ファッションタウン構想の推進
- ⇒小さな博物館等の3M運動の展開
- ⇒商店街のイメージアップと集客力を高める商店街の活性化

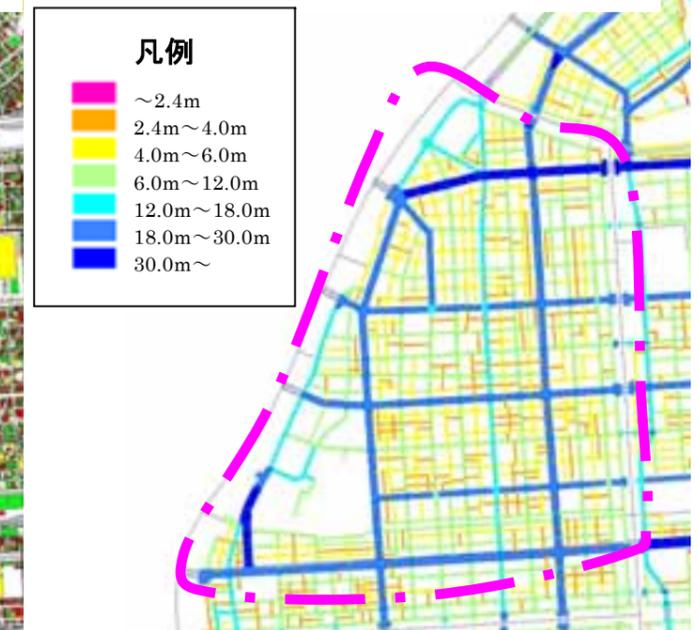
③ 壊れないまちづくりの推進

- ⇒災害時における建物の倒壊等を防止する耐震化、建物や敷地の共同化の促進

【耐震構造別建物の分布状況】



【道路幅員の状況】



【参考：区民ワークショップの提案（平成18年度暫定版）】

【1】道 ～人と車と自転車のための道～

○碁盤状の道を安心して使いやすい道にしよう

⇒単純に一方通行化しただけの道は、歩道の広い道、緑あふれる道、駐輪できる道、自動車の駐停車ができる道にするなど、利用状況に応じて再整備を進める（せっかく出来ている道路空間を有効に活用する）

⇒歩行者中心の道づくりを進めるとともに、効果的な緑化（アイ・ストップ）などによる魅力づくりを図る

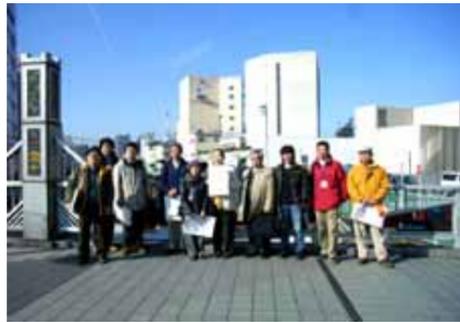
【2】歴史 ～過去－現在－未来～

○受け継いできた歴史をまちづくりに活かそう

⇒歴史に彩られた両国駅周辺を拠点として整備するとともに、両国駅から北斎通りに繋がる人の流れをつくる（歩行者ルートの見直し、誘導サイン）

⇒街を歩けばすぐに気付くように、街中に埋没している様々な時代を反映した歴史資源を有効に活用する

⇒「両国→北斎通り→錦糸町→押上→新タワー」と北上するにつれて『過去～現在～未来』と繋がる歴史の道としてイメージする



【3】店の賑わい ～来る人にやさしく 住民にやさしく～

○街の特色を活かしながら、活気を取り戻そう

- ・商店の連続性を確保するために、マンション開発においても1階部分は店舗にするというルールをつくる
- ・今後も進められる再開発と、特色ある庶民的な街との共存共栄を工夫する（古い店舗や街並みにも無くすには惜しい趣がある）
- ・歩行者系道路として整備された北斎通りは、沿道に魅力的な店舗の集積を誘導する（特に、ちょっと一服できるような喫茶店などが必要）

【4】川 ～憩い空間と緑～

○川が身近にあるイメージをつくらう

- ・川によって囲まれている地域として、少なくとも悪臭・汚染などによって川がマイナスイメージとならないように水質浄化等を徹底する
- ・部分的に親水空間整備を行うのも良いが、まず水面の変化を楽しみながら歩けるように川沿いに遊歩道整備を進める
- ・今後建設される新タワー周辺においても、楽しく集える水辺空間を整備する
- ・大横川親水公園については、快適な親水空間としての維持・管理を進めるとともに、現在は裏を見せている旧沿岸の施設づくりの更新を誘導する

【5】その他の提案

○昔ながらのコミュニティを活かそう

- ・地域コミュニティという概念が残っている街なので、進展する高齢化対策や子供の安全対策などに地域住民のマンパワーの活用も想定される
- ・住宅が増えていることをふまえて、災害時の避難場所や防災対策の充実が必要

【対象地域の姿】



両国駅前



両国国技館



江戸東京博物館



北斎通り



京葉道路



隅田川

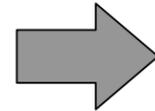
⑤ 錦糸・業平地域

【1】地域の概要と都市計画・まちづくりの状況

- 墨田区の南側、錦糸町駅周辺とその北側に広がるエリアで、概ね北十間川、横十間川、大横川親水公園の内部河川と京葉道路に囲まれた地域である。
- 区全体のおおよそ1/8の面積の中に約12%の28,598人の人口を抱えている。人口は平成7年を境に増加に転じており、ここ20年でも増加傾向にある。
- 区域の大部分で商業地域又は近隣商業地域が指定されている。特に広域総合拠点であり、都の副都心にも位置づけられる錦糸町駅周辺では区内で最も高い700%の容積率が指定されている。
- 幹線道路沿道では、蔵前橋通り、浅草通り、四ッ目通りで35m高度地区、春日通りで28m高度地区が指定されている。
- 区域の北側、おおよそ蔵前橋の北側では、22mの絶対高さを定める高度地区が指定されている。
- 春日通り沿道の一部と太平1、錦糸1の一部に第3種中高層住居専用地区が指定されている。
- 地下鉄半蔵門線の水天宫～押上間が開通（平成15年3月）し、地下鉄錦糸町駅が開設された。
- 区域内の都市計画道路は概成しており、現在は京葉道路で電線類等地下化工事が行われている。
- 近年では、錦糸町駅北口地区第一種市街地再開発事業（アルカタワーズなど）、太平4丁目特定街区事業（オリナスなど）、横川五丁目地区第一種市街地再開発事業（プリメール柳島）が完了している。

【2】地域の特徴と課題

- ① 墨田区及び東京東部の賑わいの中心としての環境整備が求められている**
- 錦糸町駅とその周辺の地区では、業務機能・商業機能や文化・スポーツ施設が集積し、現在の墨田区の中心として賑わいを見せているが、臨海部で超大型の商業施設の立地が続くなど（一通り完了した）大規模開発に続く賑わいの創出が都市間競争を考える上での課題となっている。
 - 錦糸町駅周辺では、比較的敷地規模も大きな商業用地が多く見られる。駅の南側では商業用地が大部分を占め、中には宿泊・遊興施設の集まるエリアも存在する。
 - 錦糸町駅周辺や地域内を走る幹線道路は駐車違反取締りの最重点地域に位置づけられており、荷さばき車両も含めて駐車場の確保や自動車交通の抑制などの対応が課題となっている。
 - 1事業所あたりの人員が多く、また区全体と比較して事業所数の減少も小さいことから、規模の大きな事業所が比較的安定して事業を続けている地域と言える。
- ② 歩きやすいまちづくり、暮らしやすいまちづくりが求められている**
- 地域内は区画整理によって十分な幅員を持った基盤の目状の道路ネットワークが形成されているが、幹線道路内側の市街地では沿道の事業所の荷さばきや路上駐車など自動車が中心の道路利用となっており、必ずしも歩行者にとって歩きやすい空間となっている訳ではない。
 - 幹線道路や地区幹線道路の沿道で8階以上の高層建築物が見られるほか、その内側でも低層の戸建て住宅に並んで4階建て以上の集合住宅が建ち始めている。
- ③ 建物更新が進まない小規模な敷地が集まるエリアが残されている**
- 蔵前橋通りの北側では、対象地域を囲む大横川親水公園、横十間川に面して大きな敷地が並んでいるほかはほとんどが様々な用途の建物が混在する小規模な敷地が多くなっている。
 - 地域内の一部には幅員が4mに満たない道路も見られ、そのような道路のまわりに規模の小さな敷地や老朽木造建築物が集まっている。特に横川、太平地区は第5回地域危険度測定調査でも倒壊危険度が高いエリアである。
 - 全体的には不燃化率が高い地域で、特に錦糸町駅周辺の錦糸1～4丁目、江東橋1～4丁目は地区内残留地区に指定される予定となっている。
- ④ 河川やまちの構造を活かす景観づくりが求められている**
- 対象地域を囲む大横川親水公園の整備は概ね完了し、今後は北十間川の整備も予定されているが、川沿いの建物の表情づくりが課題となっている。
 - 地域の特徴である基盤の目状の道路網は、単調な景観を生み出しやすいという課題があるが、タワーへのビスタという新しい景観資源を生み出す要素ともなり得るものであるため、地域の特徴にあった景観づくりに取り組む必要がある。



【1】キーワード（案）

「副都心」「耐震改修」「眺望」「まちかど（博物館）」「辻／小径」
「歩道拡幅」「内部河川」「親水空間」「水辺景観」

【2】まちづくりのテーマ（案）

歴史と未来、賑わいと落ち着きをつなぐまち

【3】整備方針（案）

① 副都心錦糸町の賑わいづくり

- ⇒改善型の駅周辺整備による賑わいの形成（通り抜け通路など歩いて楽しい空間を連鎖的に整備）
- ⇒新タワーや北斎通り、亀戸天神など周辺施設と連続した歩行者ネットワークの整備
- ⇒ポケットパーク整備等による錦糸公園を中心とした憩いと潤いのネットワーク整備
- ⇒事業者及び来街者に対応する駐車場整備

② 安全快適な住環境整備

- ⇒耐震改修、耐震補強など建物の安全性の向上
- ⇒幹線道路内側の市街地（アンコ部分）の住環境を守るルールづくり
- ⇒歩道拡幅など道路（主要生活道路等）の利用状況に応じた道路の再整備の検討

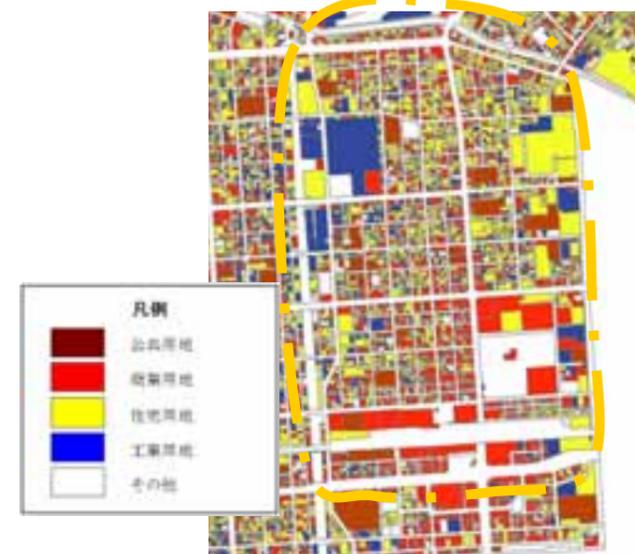
③ 基盤の目状のまちの形を活かした景観整備

- ⇒新タワーへのビスタを演出する景観づくり（沿道の形態・色彩規制と修景事業）
- ⇒単調な街並みにリズムを与えるまちかどの景観（小さなランドマーク）づくり
- ⇒辻や小径など通り毎に特徴ある街並みづくり

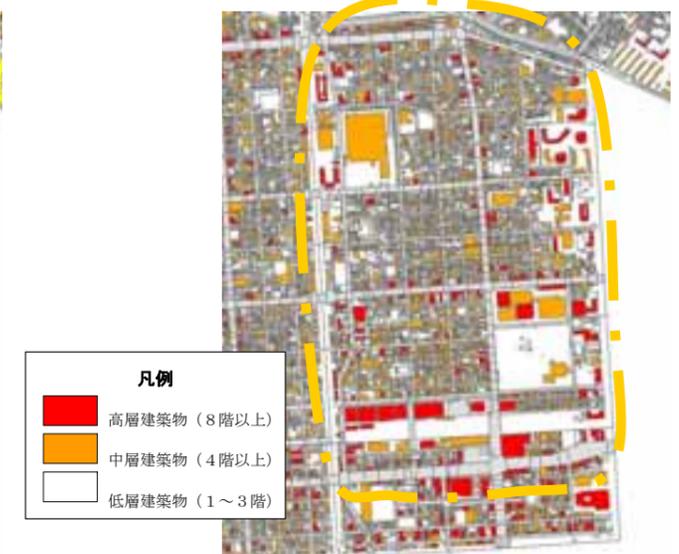
④ 水辺を感じる環境整備

- ⇒内部河川の魅力を高める水辺の整備推進
- ⇒川と周辺市街地の一体的な景観整備
- ⇒水辺の豊かさを感じられる住宅や商業施設の整備・誘導

【土地利用（大分類）の状況】



【中高層建築物の分布状況】



【参考：区民ワークショップの提案（平成18年度暫定版）】（再掲）

〔1〕道 ～人と車と自転車のための道～

○碁盤状の道を安心して使いやすい道にしよう

⇒単純に一方通行化しただけの道は、歩道の広い道、緑あふれる道、駐輪できる道、自動車の駐停車ができる道にするなど、利用状況に応じて再整備を進める（せっかく出来ている道路空間を有効に活用する）

⇒歩行者中心の道づくりを進めるとともに、効果的な緑化（アイ・ストップ）などによる魅力づくりを図る

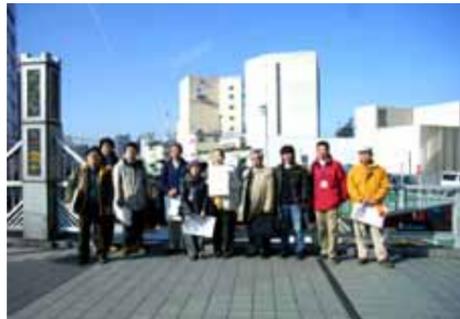
〔2〕歴史 ～過去－現在－未来～

○受け継いできた歴史をまちづくりに活かそう

⇒歴史に彩られた両国駅周辺を拠点として整備するとともに、両国駅から北斎通りに繋がる人の流れをつくる（歩行者ルートの見直し、誘導サイン）

⇒街を歩けばすぐに気付くように、街中に埋没している様々な時代を反映した歴史資源を有効に活用する

⇒「両国→北斎通り→錦糸町→押上→新タワー」と北上するにつれて『過去～現在～未来』と繋がる歴史の道としてイメージする



〔3〕店の賑わい ～来る人にやさしく 住民にやさしく～

○街の特色を活かしながら、活気を取り戻そう

- ・商店の連続性を確保するために、マンション開発においても1階部分は店舗にするというルールをつくる
- ・今後も進められる再開発と、特色ある庶民的な街との共存共栄を工夫する（古い店舗や街並みにも無くすには惜しい趣がある）
- ・歩行者系道路として整備された北斎通りは、沿道に魅力的な店舗の集積を誘導する（特に、ちょっと一服できるような喫茶店などが必要）

〔4〕川 ～憩い空間と緑～

○川が身近にあるイメージをつくらう

- ・川によって囲まれている地域として、少なくとも悪臭・汚染などによって川がマイナスイメージとならないように水質浄化等を徹底する
- ・部分的に親水空間整備を行うのも良いが、まず水面の変化を楽しみながら歩けるように川沿いに遊歩道整備を進める
- ・今後建設される新タワー周辺においても、楽しく集える水辺空間を整備する
- ・大横川親水公園については、快適な親水空間としての維持・管理を進めるとともに、現在は裏を見せている旧沿岸の施設づくりの更新を誘導する

〔5〕その他の提案

○昔ながらのコミュニティを活かそう

- ・地域コミュニティという概念が残っている街なので、進展する高齢化対策や子供の安全対策などに地域住民のマンパワーの活用も想定される
- ・住宅が増えていることをふまえて、災害時の避難場所や防災対策の充実が必要

【対象地域の姿】



浅草通りと業平商店街



大横川親水公園



地域内に残る大規模工場（JT）



錦糸町駅北口
（トリフォニーホール前）の風景



錦糸町駅南口（駅前）の風景



錦糸町駅南側の宿泊遊興施設

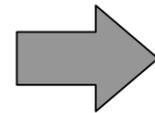
⑥ 菊川・立川・緑地域

【1】地域の概要と都市計画・まちづくりの状況

- 墨田区の南端で都心部に近接している地域。区域の南側は入り組んだ区界によって江東区と接しているほか、北側は概ね京葉道路、東を横十間川、西を隅田川に囲まれた地域である。
- 地域の真ん中を東西に縦川と首都高速小松川線が通っている。
- 区全体のおおよそ1/8の面積の中に約16%の36,583人の人口を抱えている。人口は平成2年を境に増加に転じており、ここ20年で大きく増加している。
- 縦川の北側で商業地域と近隣商業地域の指定を受けているほか、清澄通り、三ッ目通り、新大橋通りの沿道で商業地域、一之橋通りの沿道で近隣商業地域、その他の区域で準工業地域が指定されている。
- 縦川の南側の千歳1～3丁目を除く範囲で、22m高度地区が、清澄通り、三ッ目通り、新大橋通りの幹線道路沿道で35m高度地区が指定されている。
- 両国南地区、緑二・三丁目地区の2地区で住宅の誘導や1階部分の壁面後退等を定める地区計画が指定されている（道路幅員と壁面後退距離に応じて22m、28m、なしの高さ制限あり）。
- 区域にほぼ隣接した位置にある森下駅、住吉駅では、近年地下鉄大江戸線、地下鉄半蔵門線が開通し、東京メトロ新宿線と接続している。
- 区域内の都市計画道路は概成しており、現在は京葉道路で電線類等地中化工事が行われている。

【2】地域の特徴と課題

- ①急増するワンルームマンションへの対応が求められている
 - 近年集合住宅の建設棟数が6地域中で最も多く、特にワンルームマンションの比率が高い。平成12年からの5年間に15%近く人口が増加する一方で、世帯当たり人員が1.92人へと大きく減少しており、バランスある人口構成を実現する上でワンルームマンション対策が大きな課題となっている。
 - ワンルームマンション等の入居者層の影響が高齢化率は15.5%と区内で最も低くなっている。
- ②各種生活関連施設の整備が求められている
 - 地域内の土地利用は、錦糸町駅、両国駅に近い江東橋地区、両国地区で商業用地が多く、その他の部分では工業用地が目立つ。菊川駅周辺や江東橋5丁目では大規模な集合住宅が多く、この10年ほどで人口が大きく増加し、区内でも特に人口密度が高いエリアとなっている。
 - 地域全体で見ると公共用地が6地域の中で最も少なく、公園・運動場等の面積も少ない。
 - 地下鉄駅を中心に店舗等が集まっているものの、生活の拠点となるほどの集積がないことから、人口増加や人口集積に応じた拠点整備も課題となっている。
 - 地域内には大規模公園がないため、災害時の避難場所が地域外（一部区外の猿江公園）に指定されている。
- ③建物の不燃化は進んでいるが、建物の耐震化による安全性の向上が必要である
 - 地域内には耐火造の建築物が全体的に広がっているが、構造上は旧耐震以前のものが多く、これらのエリアでは地域危険度調査において建物倒壊危険度がやや高くなっている。
- ④点在する観光資源を活かしたまちづくりが求められている
 - 馬車通りに面して、両国南地区、緑二・三丁目地区の2つの地区計画により壁面後退が定められているが、路線の一部に過ぎず一体性に欠けているという課題がある。
 - 回向院や吉良邸跡、相撲部屋など地域内にはいくつかの観光資源が点在している。
- ⑤内部河川の活用が求められている
 - 地域の真ん中を東西に横断する縦川は、川幅が広く隅田川から続く潮の満ち引きを感じることができる、水面で冷やされた涼しい風が通り抜ける、といった優れた一面をもっているが、河川を活用した住環境の向上に向けて更なる水質の改善や護岸の整備などが求められている。
 - また、縦川は上部を首都高速小松川線に覆われているほか、川に背を向けて建つ建物が多いなど景観面でも改善の余地がある。
 - 隅田川の親水テラスが整備されているものの、この区間では堤防が高く、また縦川との交差点でテラスが途切れているため、水辺へのアクセスに課題を抱えている。



【1】キーワード（案）

「ファミリー世帯の誘導」「耐震補強／耐震改修」「街並み誘導型地区計画」
「公園整備」「風の道」「水辺景観」「まちかど博物館」

【2】まちづくりのテーマ（案）

都市の活力と下町の暮らしやすさを備えたまち

【3】整備方針（案）

① 都市化のコントロール

⇒バランスある人口構成を目指して集合住宅の規制誘導を検討（ファミリー／ワンルーム）
⇒千歳地区での高さ規制の導入検討

② 地域の生活利便性・住環境の向上

⇒駅周辺や既存商店街において低層部に商業施設を誘導
⇒広場・公園等のオープンスペースの整備
⇒（暗渠となっていない河川では）水辺の豊かさを感じられる住宅や商業施設の整備・誘導
⇒水辺に面した建物をコントロールし河川周辺の採光や通風等の生活環境の向上
⇒（不足する公園等のオープンスペースを補う）スポット的な空地や緑の整備推進

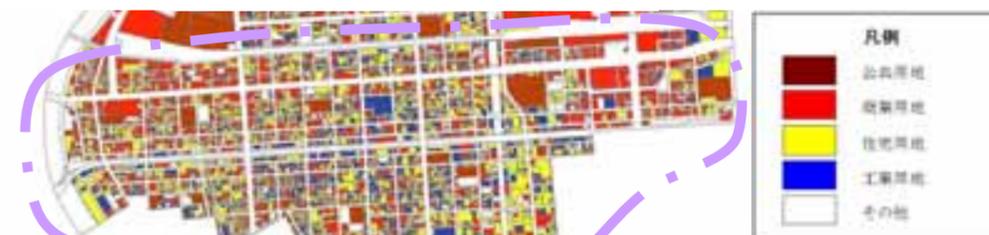
③ 地域の防災性の向上

⇒建替え誘導や耐震補強／耐震改修による老朽建築物の防災性の向上
⇒橋梁の補修や沿道の不燃化などによる避難路の安全性の確保

④ 来街者を集める仕掛けづくり

⇒本所と深川をつなぐ歴史の散歩道として歩行者空間の整備や沿道の景観整備を推進（馬車通りなどの主要な観光ルート（候補）では地区計画等による歩行者空間の確保など）
⇒両国・錦糸町からの人の流れをつくり出すルート整備（相撲部屋＝両国との繋がりなど）
⇒まちかど博物館などの発掘による人を集める観光スポットづくり

【土地利用（大分類）の状況】



【耐震構造別建物の分布状況】



【参考：区民ワークショップの提案（平成18年度暫定版）】（再掲）

【1】道 ～人と車と自転車のための道～

○碁盤状の道を安心して使いやすい道にしよう

⇒単純に一方通行化しただけの道は、歩道の広い道、緑あふれる道、駐輪できる道、自動車の駐停車ができる道にするなど、利用状況に応じて再整備を進める（せっかく出来ている道路空間を有効に活用する）

⇒歩行者中心の道づくりを進めるとともに、効果的な緑化（アイ・ストップ）などによる魅力づくりを図る

【2】歴史 ～過去－現在－未来～

○受け継いできた歴史をまちづくりに活かそう

⇒歴史に彩られた両国駅周辺を拠点として整備するとともに、両国駅から北斎通りに繋がる人の流れをつくる（歩行者ルートの見直し、誘導サイン）

⇒街を歩けばすぐに気付くように、街中に埋没している様々な時代を反映した歴史資源を有効に活用する

⇒「両国→北斎通り→錦糸町→押上→新タワー」と北上するにつれて『過去～現在～未来』と繋がる歴史の道としてイメージする



【3】店の賑わい ～来る人にやさしく 住民にやさしく～

○街の特色を活かしながら、活気を取り戻そう

- ・商店の連続性を確保するために、マンション開発においても1階部分は店舗にするというルールをつくる
- ・今後も進められる再開発と、特色ある庶民的な街との共存共栄を工夫する（古い店舗や街並みにも無くすには惜しい趣がある）
- ・歩行者系道路として整備された北斎通りは、沿道に魅力的な店舗の集積を誘導する（特に、ちょっと一服できるような喫茶店などが必要）

【4】川 ～憩い空間と緑～

○川が身近にあるイメージをつくらう

- ・川によって囲まれている地域として、少なくとも悪臭・汚染などによって川がマイナスイメージとならないように水質浄化等を徹底する
- ・部分的に親水空間整備を行うのも良いが、まず水面の変化を楽しみながら歩けるように川沿いに遊歩道整備を進める
- ・今後建設される新タワー周辺においても、楽しく集える水辺空間を整備する
- ・大横川親水公園については、快適な親水空間としての維持・管理を進めるとともに、現在は裏を見せている旧沿岸の施設づくりの更新を誘導する

【5】その他の提案

○昔ながらのコミュニティを活かそう

- ・地域コミュニティという概念が残っている街なので、進展する高齢化対策や子供の安全対策などに地域住民のマンパワーの活用も想定される
- ・住宅が増えていることをふまえて、災害時の避難場所や防災対策の充実が必要

【対象地域の姿】



横十間川



京葉道路（錦糸町駅前部分）



馬車通り



首都高速の下を流れる縦川



事業所の集まる通りの風景



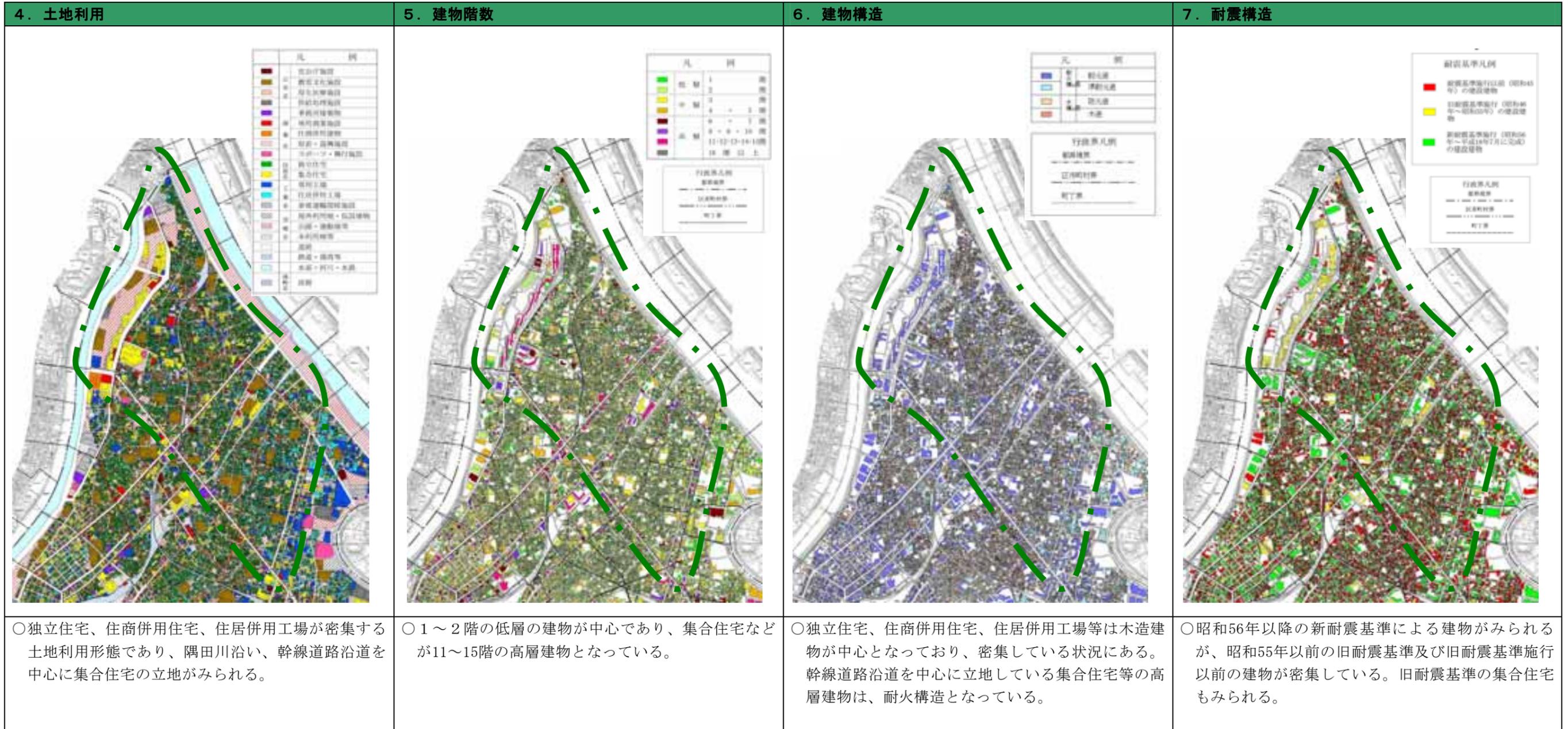
菊川駅前（三ッ目通りより眺める）

墨田区都市計画マスタープラン 地域別構想に係る参考資料

平成19年6月20日

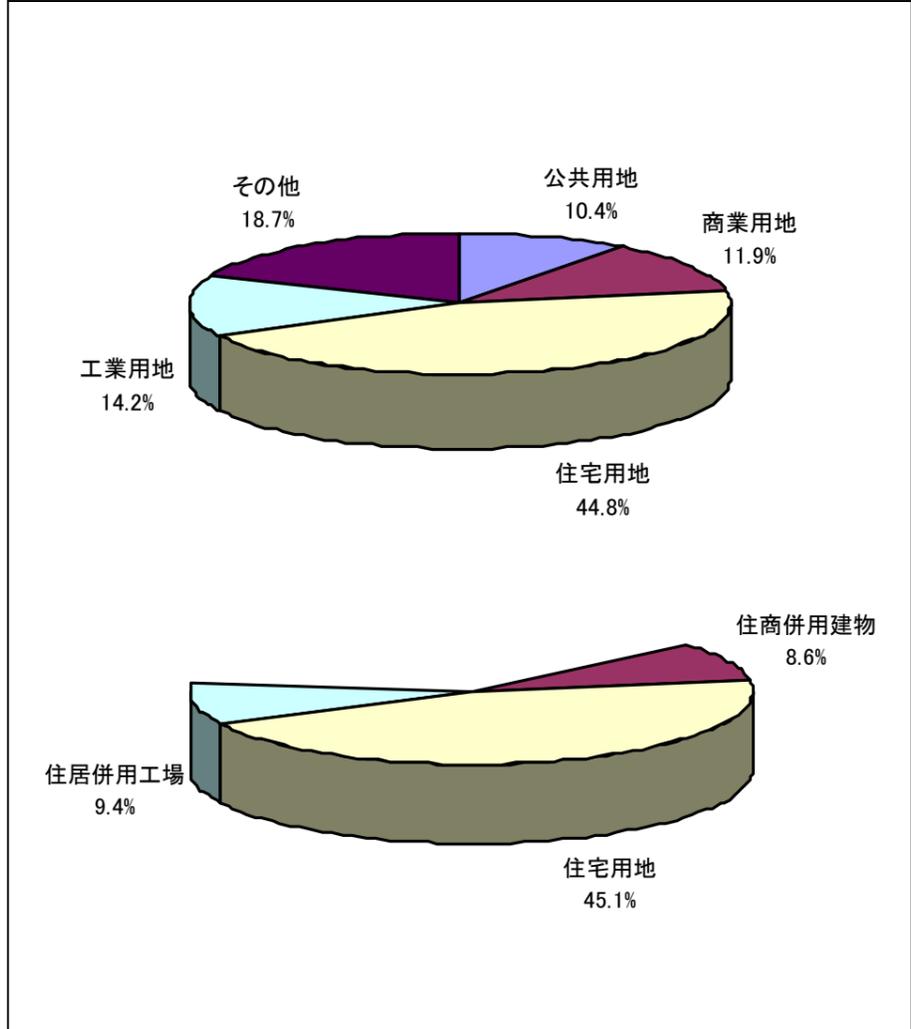
(1) 堤通・墨田・八広地域の特性

1. 人口	2. 世帯数	3. 事業所数																																																																																																																		
<p>【人口の推移】</p> <table border="1"> <caption>【人口の推移】</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>墨田区 (人)</th> <th>鐘ヶ淵・八広地域 (人)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S60</td> <td>229,986</td> <td>58,860</td> </tr> <tr> <td>H2</td> <td>222,944</td> <td>56,903</td> </tr> <tr> <td>H7</td> <td>215,681</td> <td>54,683</td> </tr> <tr> <td>H12</td> <td>215,979</td> <td>54,030</td> </tr> <tr> <td>H17</td> <td>231,173</td> <td>55,204</td> </tr> </tbody> </table> <p>【年齢別人口の割合】</p> <table border="1"> <caption>【年齢別人口の割合】</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>15歳未満 (%)</th> <th>15~64歳 (%)</th> <th>65歳以上 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S60</td> <td>17.7%</td> <td>70.7%</td> <td>11.6%</td> </tr> <tr> <td>H2</td> <td>14.3%</td> <td>71.8%</td> <td>13.9%</td> </tr> <tr> <td>H7</td> <td>12.1%</td> <td>72.0%</td> <td>17.4%</td> </tr> <tr> <td>H12</td> <td>11.2%</td> <td>68.8%</td> <td>20.2%</td> </tr> <tr> <td>H17</td> <td>11.2%</td> <td>65.9%</td> <td>22.9%</td> </tr> </tbody> </table>	年	墨田区 (人)	鐘ヶ淵・八広地域 (人)	S60	229,986	58,860	H2	222,944	56,903	H7	215,681	54,683	H12	215,979	54,030	H17	231,173	55,204	年	15歳未満 (%)	15~64歳 (%)	65歳以上 (%)	S60	17.7%	70.7%	11.6%	H2	14.3%	71.8%	13.9%	H7	12.1%	72.0%	17.4%	H12	11.2%	68.8%	20.2%	H17	11.2%	65.9%	22.9%	<p>【世帯数の推移】</p> <table border="1"> <caption>【世帯数の推移】</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>墨田区 (世帯)</th> <th>鐘ヶ淵・八広地域 (世帯)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S60</td> <td>85,205</td> <td>20,219</td> </tr> <tr> <td>H2</td> <td>85,205</td> <td>20,219</td> </tr> <tr> <td>H7</td> <td>87,749</td> <td>20,701</td> </tr> <tr> <td>H12</td> <td>94,102</td> <td>21,801</td> </tr> <tr> <td>H17</td> <td>107,701</td> <td>23,648</td> </tr> </tbody> </table> <p>【世帯あたり人員の推移】</p> <table border="1"> <caption>【世帯あたり人員の推移】</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>墨田区 (人/世帯)</th> <th>鐘ヶ淵・八広地域 (人/世帯)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S60</td> <td>2.70</td> <td>2.91</td> </tr> <tr> <td>H2</td> <td>2.62</td> <td>2.81</td> </tr> <tr> <td>H7</td> <td>2.46</td> <td>2.64</td> </tr> <tr> <td>H12</td> <td>2.30</td> <td>2.48</td> </tr> <tr> <td>H17</td> <td>2.15</td> <td>2.33</td> </tr> </tbody> </table>	年	墨田区 (世帯)	鐘ヶ淵・八広地域 (世帯)	S60	85,205	20,219	H2	85,205	20,219	H7	87,749	20,701	H12	94,102	21,801	H17	107,701	23,648	年	墨田区 (人/世帯)	鐘ヶ淵・八広地域 (人/世帯)	S60	2.70	2.91	H2	2.62	2.81	H7	2.46	2.64	H12	2.30	2.48	H17	2.15	2.33	<p>【事業所数の推移】</p> <table border="1"> <caption>【事業所数の推移】</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>墨田区 (事業所数)</th> <th>鐘ヶ淵・八広地域 (事業所数)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S61</td> <td>24,165</td> <td>4,964</td> </tr> <tr> <td>H3</td> <td>23,275</td> <td>4,589</td> </tr> <tr> <td>H8</td> <td>21,846</td> <td>4,217</td> </tr> <tr> <td>H13</td> <td>19,342</td> <td>3,640</td> </tr> <tr> <td>H16</td> <td>17,630</td> <td>3,255</td> </tr> </tbody> </table> <p>【事業所あたりの従業員数の推移】</p> <table border="1"> <caption>【事業所あたりの従業員数の推移】</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>墨田区 (従業員数/事業所)</th> <th>鐘ヶ淵・八広地域 (従業員数/事業所)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S61</td> <td>7.13</td> <td>5.16</td> </tr> <tr> <td>H3</td> <td>7.93</td> <td>5.29</td> </tr> <tr> <td>H8</td> <td>8.20</td> <td>5.29</td> </tr> <tr> <td>H13</td> <td>8.68</td> <td>5.58</td> </tr> <tr> <td>H16</td> <td>8.49</td> <td>5.31</td> </tr> </tbody> </table>	年	墨田区 (事業所数)	鐘ヶ淵・八広地域 (事業所数)	S61	24,165	4,964	H3	23,275	4,589	H8	21,846	4,217	H13	19,342	3,640	H16	17,630	3,255	年	墨田区 (従業員数/事業所)	鐘ヶ淵・八広地域 (従業員数/事業所)	S61	7.13	5.16	H3	7.93	5.29	H8	8.20	5.29	H13	8.68	5.58	H16	8.49	5.31
年	墨田区 (人)	鐘ヶ淵・八広地域 (人)																																																																																																																		
S60	229,986	58,860																																																																																																																		
H2	222,944	56,903																																																																																																																		
H7	215,681	54,683																																																																																																																		
H12	215,979	54,030																																																																																																																		
H17	231,173	55,204																																																																																																																		
年	15歳未満 (%)	15~64歳 (%)	65歳以上 (%)																																																																																																																	
S60	17.7%	70.7%	11.6%																																																																																																																	
H2	14.3%	71.8%	13.9%																																																																																																																	
H7	12.1%	72.0%	17.4%																																																																																																																	
H12	11.2%	68.8%	20.2%																																																																																																																	
H17	11.2%	65.9%	22.9%																																																																																																																	
年	墨田区 (世帯)	鐘ヶ淵・八広地域 (世帯)																																																																																																																		
S60	85,205	20,219																																																																																																																		
H2	85,205	20,219																																																																																																																		
H7	87,749	20,701																																																																																																																		
H12	94,102	21,801																																																																																																																		
H17	107,701	23,648																																																																																																																		
年	墨田区 (人/世帯)	鐘ヶ淵・八広地域 (人/世帯)																																																																																																																		
S60	2.70	2.91																																																																																																																		
H2	2.62	2.81																																																																																																																		
H7	2.46	2.64																																																																																																																		
H12	2.30	2.48																																																																																																																		
H17	2.15	2.33																																																																																																																		
年	墨田区 (事業所数)	鐘ヶ淵・八広地域 (事業所数)																																																																																																																		
S61	24,165	4,964																																																																																																																		
H3	23,275	4,589																																																																																																																		
H8	21,846	4,217																																																																																																																		
H13	19,342	3,640																																																																																																																		
H16	17,630	3,255																																																																																																																		
年	墨田区 (従業員数/事業所)	鐘ヶ淵・八広地域 (従業員数/事業所)																																																																																																																		
S61	7.13	5.16																																																																																																																		
H3	7.93	5.29																																																																																																																		
H8	8.20	5.29																																																																																																																		
H13	8.68	5.58																																																																																																																		
H16	8.49	5.31																																																																																																																		
<p>○平成17年現在の人口は55,204人で、墨田区の人口の約24%を占めている。(国勢調査)</p> <p>○人口は平成12年を境に微増に転じているが、ここ20年では横ばいもしくは減少傾向にある。</p> <p>○年齢別人口は、65歳以上の高齢者の占める割合が約23%で、墨田区全体の割合(20.4%)を上回っている。</p> <p>○昭和60年以降の推移をみると、65歳以上の人口が11.6%から大きく増加している。</p>	<p>○平成17年現在の世帯数は23,648世帯で、墨田区の世帯数の約22%を占めている。(国勢調査)</p> <p>○昭和60年以降、世帯数は微増傾向にあり、約17%増加している。</p> <p>○世帯あたりの人員は2.33人/世帯で、墨田区の平均を上回っている。</p> <p>○昭和60年以降の推移をみると、区全体と同様に減少してきている。</p>	<p>○平成16年現在の事業所数は3,255事業所で、墨田区の事業所の約18%を占めている。(事業所・企業統計調査)</p> <p>○昭和61年と比較すると墨田区全体では約27%減少しているが、地域内では約34%減少している。</p> <p>○事業所あたりの従業員数は、5.31人/事業所で、墨田区の平均8.49人/事業所よりも少なくなっている。</p> <p>○昭和61年と比較すると大きな変化はみられない。</p>																																																																																																																		



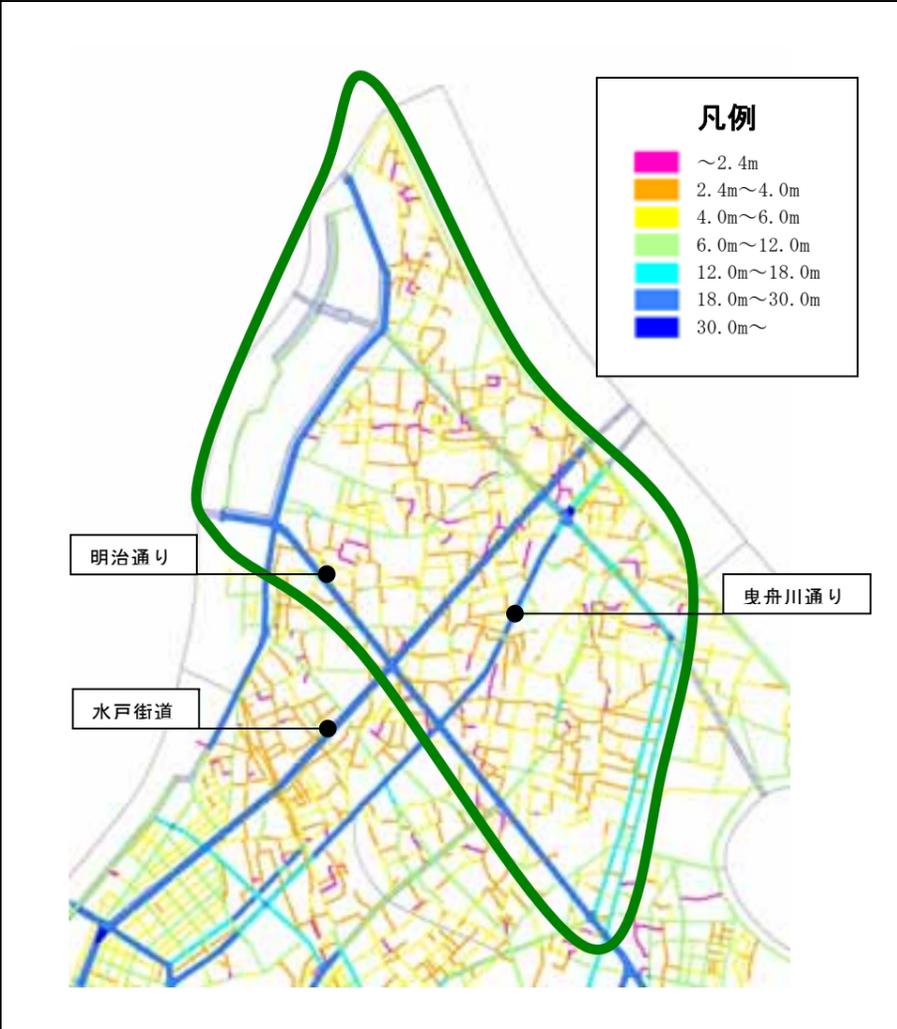
(平成18年土地利用現況調査より)

8. 用途別土地利用比率



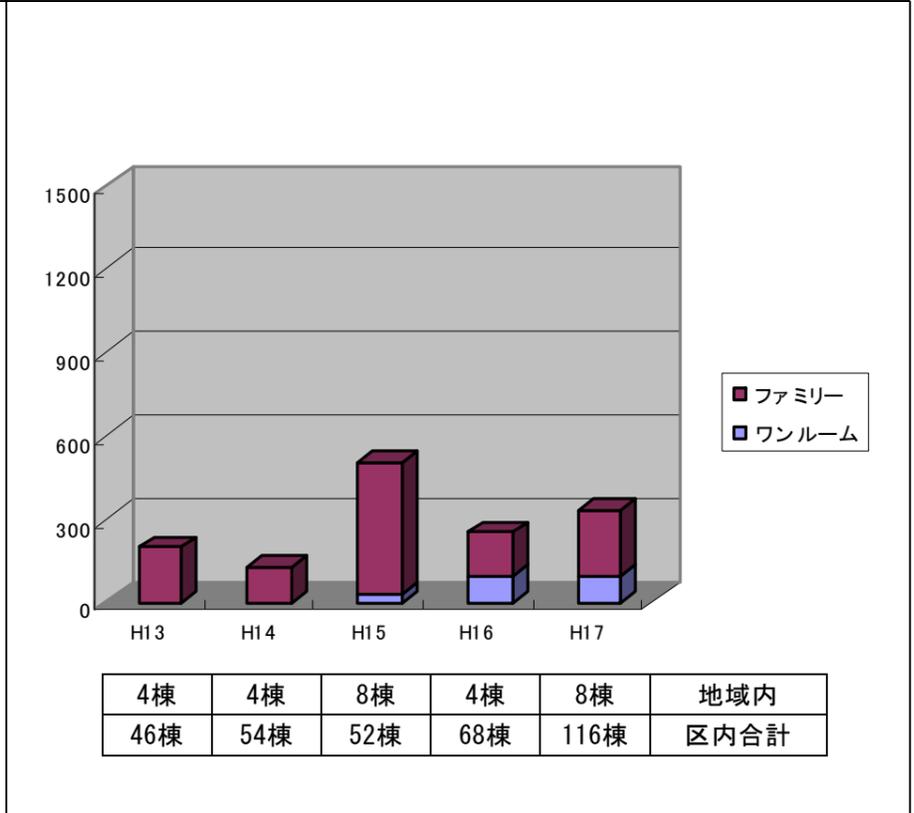
○住宅用地が区域のおおよそ半分を占めている。
○商業用地が11.9%と他地域と比べてやや少なくなっている。

9. 道路幅員



○水戸街道、明治通り、曳舟川通りなど墨田区の骨格を形成する幹線道路は幅員12m以上となっている。
○生活道路等は、幅員4～6mの道路が主体であり、幅員が4mに満たない道路や行き止まり道路も多くみられる。

10. マンション立地 (戸数と棟数)

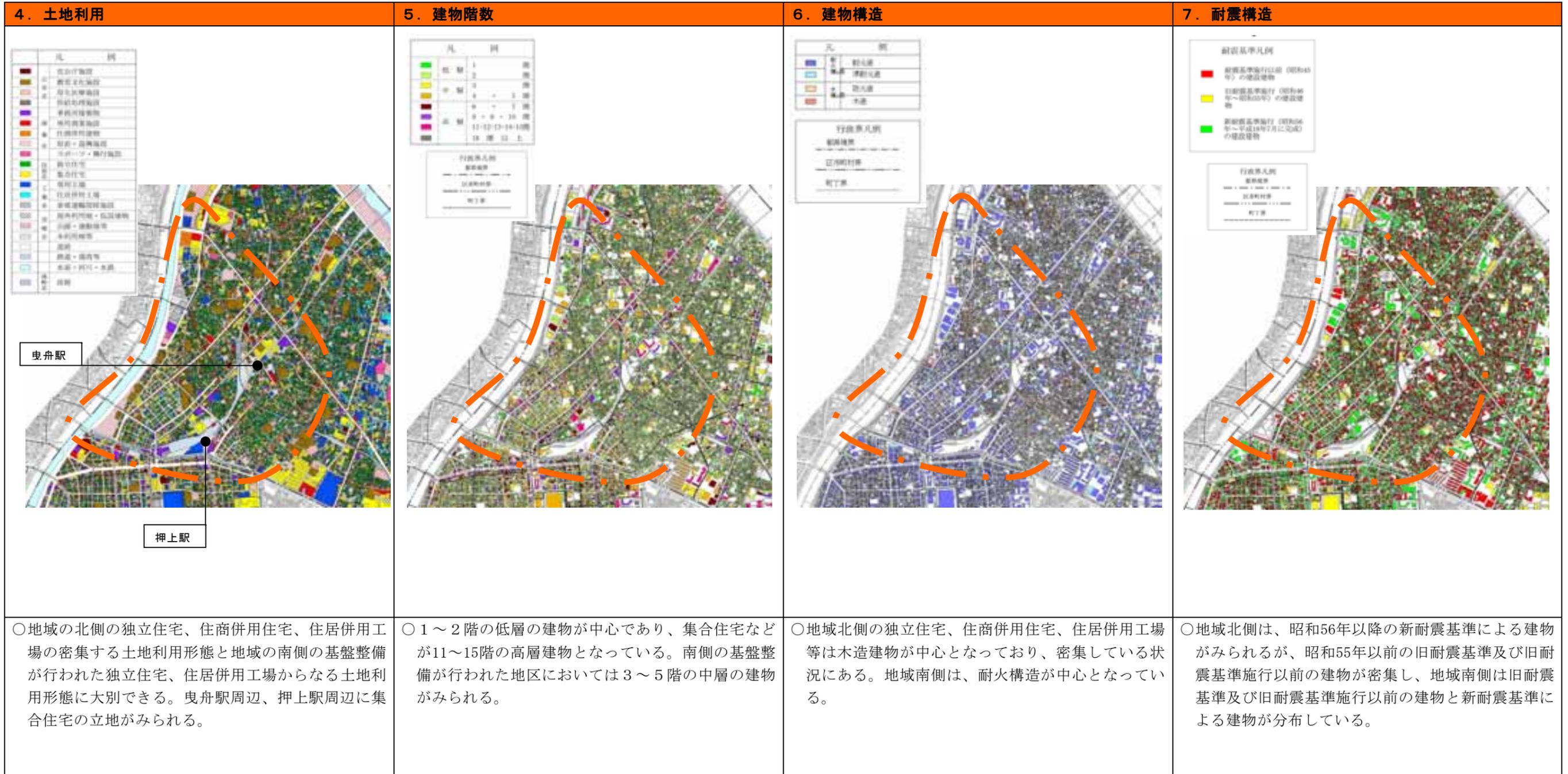


※「墨田区良好な建築物と市街地の形成に関する指導要綱」に係る届出データより集計

○建築棟数はあまり多くないが、ファミリータイプの住戸の比率が高くなっている。

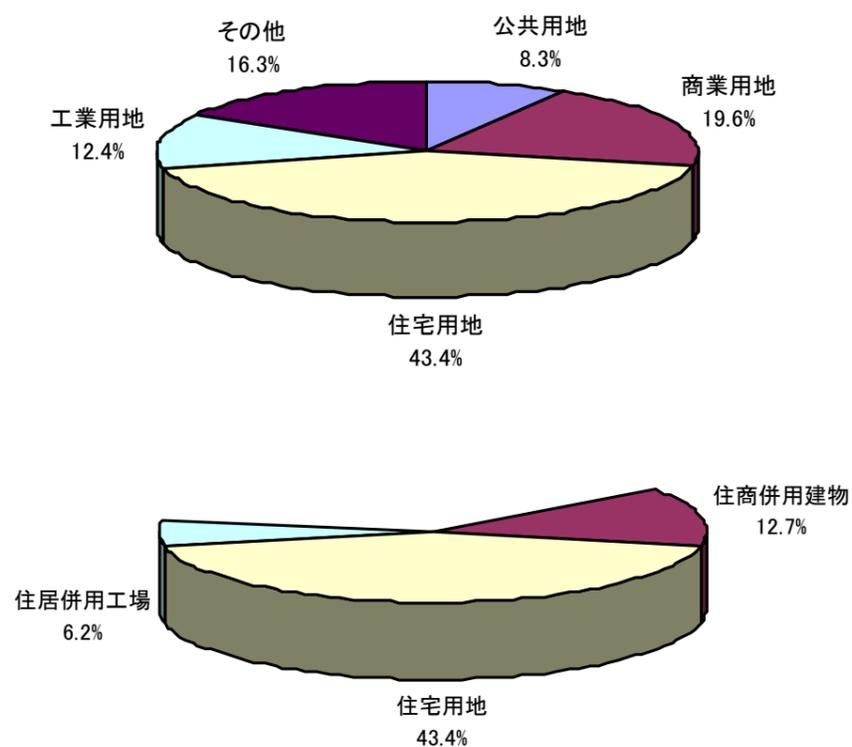
(2) 京島・向島・押上地域の特性

1. 人口	2. 世帯数	3. 事業所数																																																																																																																		
<p>【人口の推移】</p> <table border="1"> <caption>【人口の推移】</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>墨田区 (人)</th> <th>京島・向島・押上地域 (人)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S60</td> <td>229,986</td> <td>50,625</td> </tr> <tr> <td>H2</td> <td>222,944</td> <td>49,176</td> </tr> <tr> <td>H7</td> <td>215,681</td> <td>47,426</td> </tr> <tr> <td>H12</td> <td>215,979</td> <td>45,146</td> </tr> <tr> <td>H17</td> <td>231,173</td> <td>46,417</td> </tr> </tbody> </table> <p>【年齢別人口の割合】</p> <table border="1"> <caption>【年齢別人口の割合】</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>15歳未満 (%)</th> <th>15~64歳 (%)</th> <th>65歳以上 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S60</td> <td>16.2%</td> <td>71.1%</td> <td>12.7%</td> </tr> <tr> <td>H2</td> <td>13.3%</td> <td>72.2%</td> <td>14.5%</td> </tr> <tr> <td>H7</td> <td>11.9%</td> <td>72.7%</td> <td>18.0%</td> </tr> <tr> <td>H12</td> <td>10.6%</td> <td>69.6%</td> <td>20.2%</td> </tr> <tr> <td>H17</td> <td>10.1%</td> <td>67.4%</td> <td>22.5%</td> </tr> </tbody> </table>	年	墨田区 (人)	京島・向島・押上地域 (人)	S60	229,986	50,625	H2	222,944	49,176	H7	215,681	47,426	H12	215,979	45,146	H17	231,173	46,417	年	15歳未満 (%)	15~64歳 (%)	65歳以上 (%)	S60	16.2%	71.1%	12.7%	H2	13.3%	72.2%	14.5%	H7	11.9%	72.7%	18.0%	H12	10.6%	69.6%	20.2%	H17	10.1%	67.4%	22.5%	<p>【世帯数の推移】</p> <table border="1"> <caption>【世帯数の推移】</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>墨田区 (世帯)</th> <th>京島・向島・押上地域 (世帯)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S60</td> <td>85,205</td> <td>18,878</td> </tr> <tr> <td>H2</td> <td>85,205</td> <td>18,878</td> </tr> <tr> <td>H7</td> <td>87,749</td> <td>19,390</td> </tr> <tr> <td>H12</td> <td>94,102</td> <td>19,658</td> </tr> <tr> <td>H17</td> <td>107,701</td> <td>21,458</td> </tr> </tbody> </table> <p>【世帯あたり人員の推移】</p> <table border="1"> <caption>【世帯あたり人員の推移】</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>墨田区 (人/世帯)</th> <th>京島・向島・押上地域 (人/世帯)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S60</td> <td>2.70</td> <td>2.68</td> </tr> <tr> <td>H2</td> <td>2.62</td> <td>2.60</td> </tr> <tr> <td>H7</td> <td>2.46</td> <td>2.45</td> </tr> <tr> <td>H12</td> <td>2.30</td> <td>2.30</td> </tr> <tr> <td>H17</td> <td>2.15</td> <td>2.16</td> </tr> </tbody> </table>	年	墨田区 (世帯)	京島・向島・押上地域 (世帯)	S60	85,205	18,878	H2	85,205	18,878	H7	87,749	19,390	H12	94,102	19,658	H17	107,701	21,458	年	墨田区 (人/世帯)	京島・向島・押上地域 (人/世帯)	S60	2.70	2.68	H2	2.62	2.60	H7	2.46	2.45	H12	2.30	2.30	H17	2.15	2.16	<p>【事業所数の推移】</p> <table border="1"> <caption>【事業所数の推移】</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>墨田区 (事業所)</th> <th>京島・向島・押上地域 (事業所)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S61</td> <td>24,165</td> <td>5,090</td> </tr> <tr> <td>H3</td> <td>23,275</td> <td>4,824</td> </tr> <tr> <td>H8</td> <td>21,846</td> <td>4,435</td> </tr> <tr> <td>H13</td> <td>19,342</td> <td>3,775</td> </tr> <tr> <td>H16</td> <td>17,630</td> <td>3,411</td> </tr> </tbody> </table> <p>【事業所あたりの従業員数の推移】</p> <table border="1"> <caption>【事業所あたりの従業員数の推移】</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>墨田区 (従業員数/事業所)</th> <th>京島・向島・押上地域 (従業員数/事業所)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S61</td> <td>7.13</td> <td>5.90</td> </tr> <tr> <td>H3</td> <td>7.93</td> <td>6.21</td> </tr> <tr> <td>H8</td> <td>8.20</td> <td>6.38</td> </tr> <tr> <td>H13</td> <td>8.68</td> <td>6.74</td> </tr> <tr> <td>H16</td> <td>8.49</td> <td>6.22</td> </tr> </tbody> </table>	年	墨田区 (事業所)	京島・向島・押上地域 (事業所)	S61	24,165	5,090	H3	23,275	4,824	H8	21,846	4,435	H13	19,342	3,775	H16	17,630	3,411	年	墨田区 (従業員数/事業所)	京島・向島・押上地域 (従業員数/事業所)	S61	7.13	5.90	H3	7.93	6.21	H8	8.20	6.38	H13	8.68	6.74	H16	8.49	6.22
年	墨田区 (人)	京島・向島・押上地域 (人)																																																																																																																		
S60	229,986	50,625																																																																																																																		
H2	222,944	49,176																																																																																																																		
H7	215,681	47,426																																																																																																																		
H12	215,979	45,146																																																																																																																		
H17	231,173	46,417																																																																																																																		
年	15歳未満 (%)	15~64歳 (%)	65歳以上 (%)																																																																																																																	
S60	16.2%	71.1%	12.7%																																																																																																																	
H2	13.3%	72.2%	14.5%																																																																																																																	
H7	11.9%	72.7%	18.0%																																																																																																																	
H12	10.6%	69.6%	20.2%																																																																																																																	
H17	10.1%	67.4%	22.5%																																																																																																																	
年	墨田区 (世帯)	京島・向島・押上地域 (世帯)																																																																																																																		
S60	85,205	18,878																																																																																																																		
H2	85,205	18,878																																																																																																																		
H7	87,749	19,390																																																																																																																		
H12	94,102	19,658																																																																																																																		
H17	107,701	21,458																																																																																																																		
年	墨田区 (人/世帯)	京島・向島・押上地域 (人/世帯)																																																																																																																		
S60	2.70	2.68																																																																																																																		
H2	2.62	2.60																																																																																																																		
H7	2.46	2.45																																																																																																																		
H12	2.30	2.30																																																																																																																		
H17	2.15	2.16																																																																																																																		
年	墨田区 (事業所)	京島・向島・押上地域 (事業所)																																																																																																																		
S61	24,165	5,090																																																																																																																		
H3	23,275	4,824																																																																																																																		
H8	21,846	4,435																																																																																																																		
H13	19,342	3,775																																																																																																																		
H16	17,630	3,411																																																																																																																		
年	墨田区 (従業員数/事業所)	京島・向島・押上地域 (従業員数/事業所)																																																																																																																		
S61	7.13	5.90																																																																																																																		
H3	7.93	6.21																																																																																																																		
H8	8.20	6.38																																																																																																																		
H13	8.68	6.74																																																																																																																		
H16	8.49	6.22																																																																																																																		
<p>○平成17年現在の人口は46,417人で、墨田区の人口の約20%を占めている。(国勢調査)</p> <p>○人口は平成12年を境に微増に転じているが、ここ20年では減少傾向にある。</p> <p>○年齢別人口は、65歳以上の高齢者の占める割合が約23%で、墨田区全体の割合(20.4%)を上回っている。</p> <p>○昭和60年以降の推移をみると、65歳以上の人口が12.7%から大きく増加している。</p>	<p>○平成17年現在の世帯数は21,458世帯で、墨田区の世帯数の約20%を占めている。(国勢調査)</p> <p>○昭和60年以降、世帯数は微増傾向にあり、約14%増加している。</p> <p>○世帯あたりの人員は2.16人/世帯で、墨田区の平均と同様の値となっている。</p> <p>○昭和60年以降の推移をみると、区全体と同様に減少してきている。</p>	<p>○平成16年現在の事業所数は3,411事業所で、墨田区の事業所の約19%を占めている。(事業所・企業統計調査)</p> <p>○昭和61年と比較すると墨田区全体では約27%減少しているが、地域内では約33%減少している。</p> <p>○事業所あたりの従業員数は、6.22人/事業所で、墨田区の平均8.49人/事業所よりも少なくなっている。</p> <p>○昭和61年と比較すると、平成13年にかけて事業所あたりの従業員数は増加したが、平成16年にかけて減少している。</p>																																																																																																																		



(平成18年土地利用現況調査より)

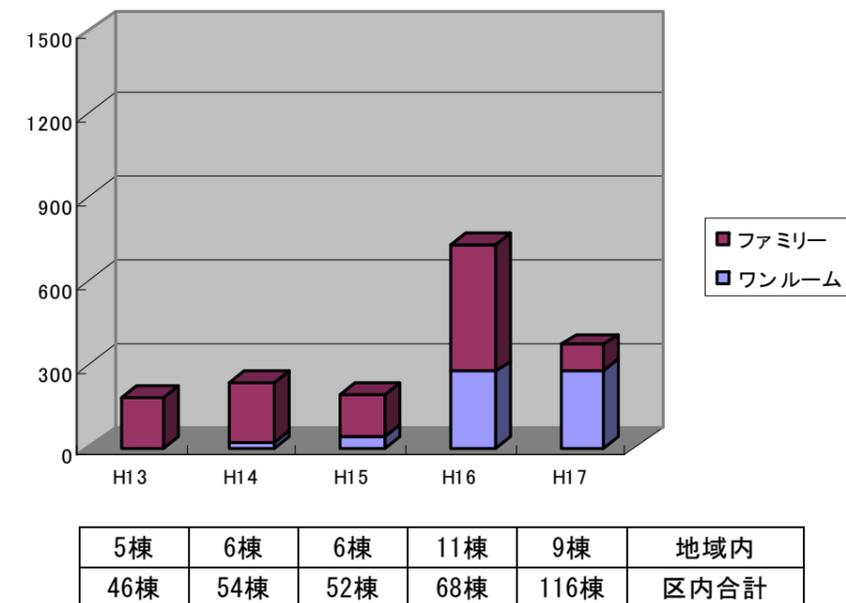
8. 用途別土地利用比率



9. 道路幅員



10. マンション立地 (戸数と棟数)



※「墨田区良好な建築物と市街地の形成に関する指導要綱」に係る届出データより集計

○住宅用地が区域のおおよそ半分を占めている。
 ○堤通・墨田・八広地域や東墨田・立花・文花地域と比較すると、商業用地の比率が高く、公共用地の比率がやや低くなっている。
 ○工業用地の比率が6地域の中で最も低くなっている。

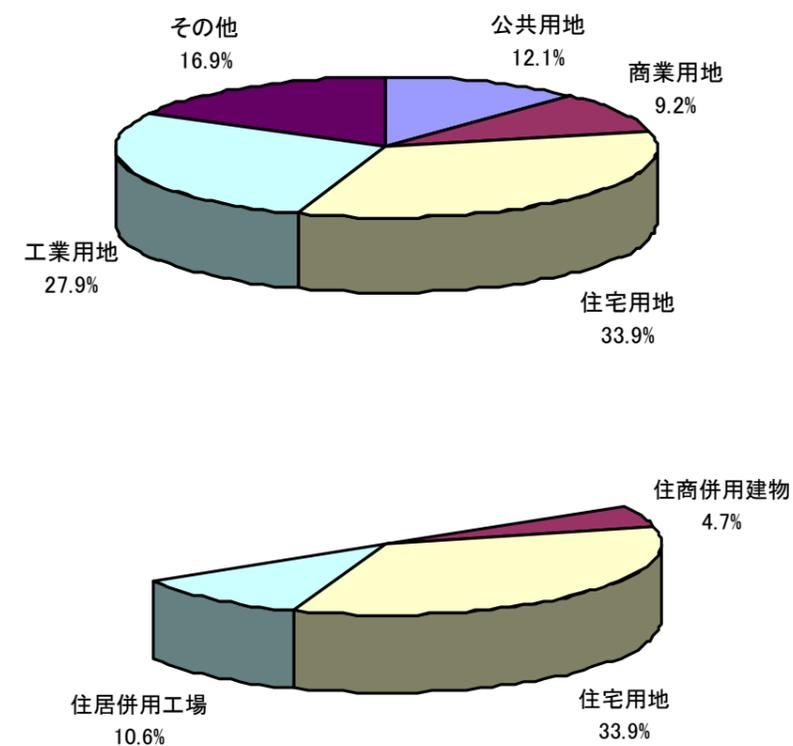
○水戸街道、明治通り、曳舟川通りなど墨田区の骨格を形成する幹線道路は幅員12m以上となっている。
 ○北側の地区は、幅員4～6mの道路が主体であり、幅員が4mに満たない道路や行き止まり道路がみられる。南側の地区は、基盤整備がなされ、幅員4m以上の道路が多くなっているが一部幅員が4mに満たない道路もみられる。

○平成15年までの建築棟数はあまり多くないものの、近年ワンルームタイプの住戸の建設が増加している。

(3) 東墨田・立花・文花地域の特性

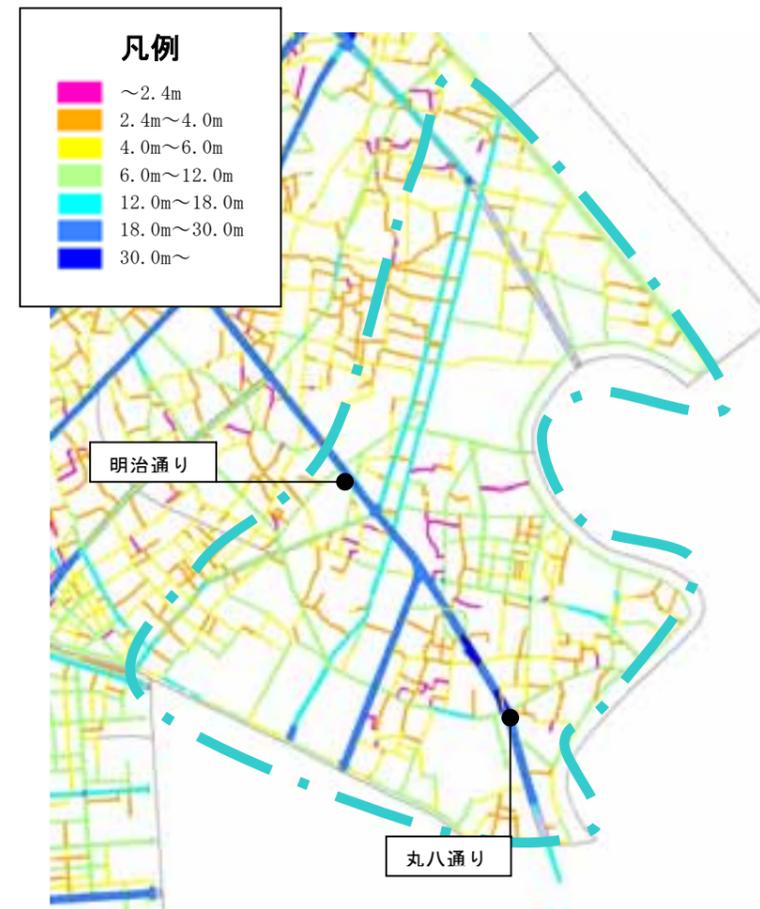
1. 人口	2. 世帯数	3. 事業所数																																																																																																																		
<p>【人口の推移】</p> <table border="1"> <caption>【人口の推移】</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>墨田区 (人)</th> <th>東墨田・文花地域 (人)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S60</td> <td>229,986</td> <td>33,026</td> </tr> <tr> <td>H2</td> <td>222,944</td> <td>31,814</td> </tr> <tr> <td>H7</td> <td>215,681</td> <td>30,416</td> </tr> <tr> <td>H12</td> <td>215,979</td> <td>29,097</td> </tr> <tr> <td>H17</td> <td>231,173</td> <td>31,061</td> </tr> </tbody> </table> <p>【年齢別人口の割合】</p> <table border="1"> <caption>【年齢別人口の割合】</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>15歳未満 (%)</th> <th>15~64歳 (%)</th> <th>65歳以上 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S60</td> <td>19.9%</td> <td>71.5%</td> <td>8.6%</td> </tr> <tr> <td>H2</td> <td>15.3%</td> <td>73.9%</td> <td>10.8%</td> </tr> <tr> <td>H7</td> <td>12.3%</td> <td>75.2%</td> <td>15.1%</td> </tr> <tr> <td>H12</td> <td>10.9%</td> <td>69.9%</td> <td>18.2%</td> </tr> <tr> <td>H17</td> <td>11.6%</td> <td>66.3%</td> <td>22.1%</td> </tr> </tbody> </table>	年	墨田区 (人)	東墨田・文花地域 (人)	S60	229,986	33,026	H2	222,944	31,814	H7	215,681	30,416	H12	215,979	29,097	H17	231,173	31,061	年	15歳未満 (%)	15~64歳 (%)	65歳以上 (%)	S60	19.9%	71.5%	8.6%	H2	15.3%	73.9%	10.8%	H7	12.3%	75.2%	15.1%	H12	10.9%	69.9%	18.2%	H17	11.6%	66.3%	22.1%	<p>【世帯数の推移】</p> <table border="1"> <caption>【世帯数の推移】</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>墨田区 (世帯)</th> <th>東墨田・文花地域 (世帯)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S60</td> <td>85,205</td> <td>11,559</td> </tr> <tr> <td>H2</td> <td>85,205</td> <td>11,559</td> </tr> <tr> <td>H7</td> <td>87,749</td> <td>11,842</td> </tr> <tr> <td>H12</td> <td>94,102</td> <td>12,188</td> </tr> <tr> <td>H17</td> <td>107,701</td> <td>13,531</td> </tr> </tbody> </table> <p>【世帯あたり人員の推移】</p> <table border="1"> <caption>【世帯あたり人員の推移】</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>墨田区 (人/世帯)</th> <th>東墨田・文花地域 (人/世帯)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S60</td> <td>2.86</td> <td>2.70</td> </tr> <tr> <td>H2</td> <td>2.75</td> <td>2.62</td> </tr> <tr> <td>H7</td> <td>2.57</td> <td>2.46</td> </tr> <tr> <td>H12</td> <td>2.39</td> <td>2.30</td> </tr> <tr> <td>H17</td> <td>2.30</td> <td>2.15</td> </tr> </tbody> </table>	年	墨田区 (世帯)	東墨田・文花地域 (世帯)	S60	85,205	11,559	H2	85,205	11,559	H7	87,749	11,842	H12	94,102	12,188	H17	107,701	13,531	年	墨田区 (人/世帯)	東墨田・文花地域 (人/世帯)	S60	2.86	2.70	H2	2.75	2.62	H7	2.57	2.46	H12	2.39	2.30	H17	2.30	2.15	<p>【事業所数の推移】</p> <table border="1"> <caption>【事業所数の推移】</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>墨田区 (事業所)</th> <th>東墨田・文花地域 (事業所)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S61</td> <td>24,165</td> <td>2,216</td> </tr> <tr> <td>H3</td> <td>23,275</td> <td>2,220</td> </tr> <tr> <td>H8</td> <td>21,846</td> <td>2,027</td> </tr> <tr> <td>H13</td> <td>19,342</td> <td>1,733</td> </tr> <tr> <td>H16</td> <td>17,630</td> <td>1,584</td> </tr> </tbody> </table> <p>【事業所あたりの従業員数の推移】</p> <table border="1"> <caption>【事業所あたりの従業員数の推移】</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>墨田区 (従業員数/事業所)</th> <th>東墨田・文花地域 (従業員数/事業所)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S61</td> <td>7.13</td> <td>7.13</td> </tr> <tr> <td>H3</td> <td>7.93</td> <td>7.65</td> </tr> <tr> <td>H8</td> <td>8.20</td> <td>8.51</td> </tr> <tr> <td>H13</td> <td>8.68</td> <td>8.18</td> </tr> <tr> <td>H16</td> <td>8.49</td> <td>8.10</td> </tr> </tbody> </table>	年	墨田区 (事業所)	東墨田・文花地域 (事業所)	S61	24,165	2,216	H3	23,275	2,220	H8	21,846	2,027	H13	19,342	1,733	H16	17,630	1,584	年	墨田区 (従業員数/事業所)	東墨田・文花地域 (従業員数/事業所)	S61	7.13	7.13	H3	7.93	7.65	H8	8.20	8.51	H13	8.68	8.18	H16	8.49	8.10
年	墨田区 (人)	東墨田・文花地域 (人)																																																																																																																		
S60	229,986	33,026																																																																																																																		
H2	222,944	31,814																																																																																																																		
H7	215,681	30,416																																																																																																																		
H12	215,979	29,097																																																																																																																		
H17	231,173	31,061																																																																																																																		
年	15歳未満 (%)	15~64歳 (%)	65歳以上 (%)																																																																																																																	
S60	19.9%	71.5%	8.6%																																																																																																																	
H2	15.3%	73.9%	10.8%																																																																																																																	
H7	12.3%	75.2%	15.1%																																																																																																																	
H12	10.9%	69.9%	18.2%																																																																																																																	
H17	11.6%	66.3%	22.1%																																																																																																																	
年	墨田区 (世帯)	東墨田・文花地域 (世帯)																																																																																																																		
S60	85,205	11,559																																																																																																																		
H2	85,205	11,559																																																																																																																		
H7	87,749	11,842																																																																																																																		
H12	94,102	12,188																																																																																																																		
H17	107,701	13,531																																																																																																																		
年	墨田区 (人/世帯)	東墨田・文花地域 (人/世帯)																																																																																																																		
S60	2.86	2.70																																																																																																																		
H2	2.75	2.62																																																																																																																		
H7	2.57	2.46																																																																																																																		
H12	2.39	2.30																																																																																																																		
H17	2.30	2.15																																																																																																																		
年	墨田区 (事業所)	東墨田・文花地域 (事業所)																																																																																																																		
S61	24,165	2,216																																																																																																																		
H3	23,275	2,220																																																																																																																		
H8	21,846	2,027																																																																																																																		
H13	19,342	1,733																																																																																																																		
H16	17,630	1,584																																																																																																																		
年	墨田区 (従業員数/事業所)	東墨田・文花地域 (従業員数/事業所)																																																																																																																		
S61	7.13	7.13																																																																																																																		
H3	7.93	7.65																																																																																																																		
H8	8.20	8.51																																																																																																																		
H13	8.68	8.18																																																																																																																		
H16	8.49	8.10																																																																																																																		
<p>○平成17年現在の人口は31,061人で、墨田区の人口の約13%を占めている。(国勢調査)</p> <p>○人口は平成12年を境に微増に転じているが、ここ20年では横ばいもしくは減少傾向にある。</p> <p>○年齢別人口は、65歳以上の高齢者の占める割合が約22%で、墨田区全体の割合(20.4%)を上回っている。</p> <p>○昭和60年以降の推移をみると、65歳以上の人口が8.6%から大きく増加し、15歳未満の人口が昭和60年の19.9%から平成17年には11.6%に大きく減少している。</p>	<p>○平成17年現在の世帯数は13,531世帯で、墨田区の世帯数の約13%を占めている。(国勢調査)</p> <p>○昭和60年以降、世帯数は微増傾向にあり、約17%増加している。</p> <p>○世帯あたりの人員は2.30人/世帯で、墨田区の平均を上回っている。</p> <p>○昭和60年以降の推移をみると、区全体と同様に減少してきている。</p>	<p>○平成16年現在の事業所数は1,584事業所で、墨田区の事業所の約9%を占めている。(事業所・企業統計調査)</p> <p>○昭和61年と比較すると墨田区全体では約27%減少しているが、地域内では約28%減少している。</p> <p>○事業所あたりの従業員数は、8.10人/事業所で、墨田区の平均8.49人/事業所よりも少なくなっている。</p> <p>○昭和61年と比較すると、平成8年にかけて事業所あたりの従業員数は増加し、その後横ばい傾向にある。</p>																																																																																																																		

8. 用途別土地利用比率



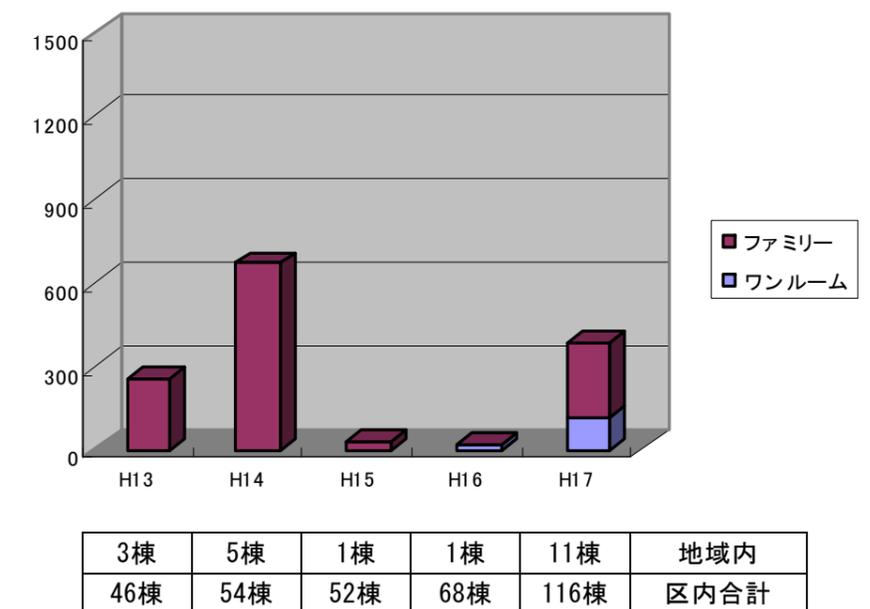
○工業用地の比率がとて高く、住宅用地の比率は堤通・墨田・八広地域、京島・向島・押上地域と比較すると10%以上低くなっている。
○商業用地の比率は全6地域の中で最も低くなっている。

9. 道路幅員



○明治通り、丸八通りなど墨田区の骨格を形成する幹線道路は幅員18m以上となっている。
○建物が密集する地区においては幅員が4mに満たない道路や行き止まり道路がみられる。

10. マンション立地 (戸数と棟数)

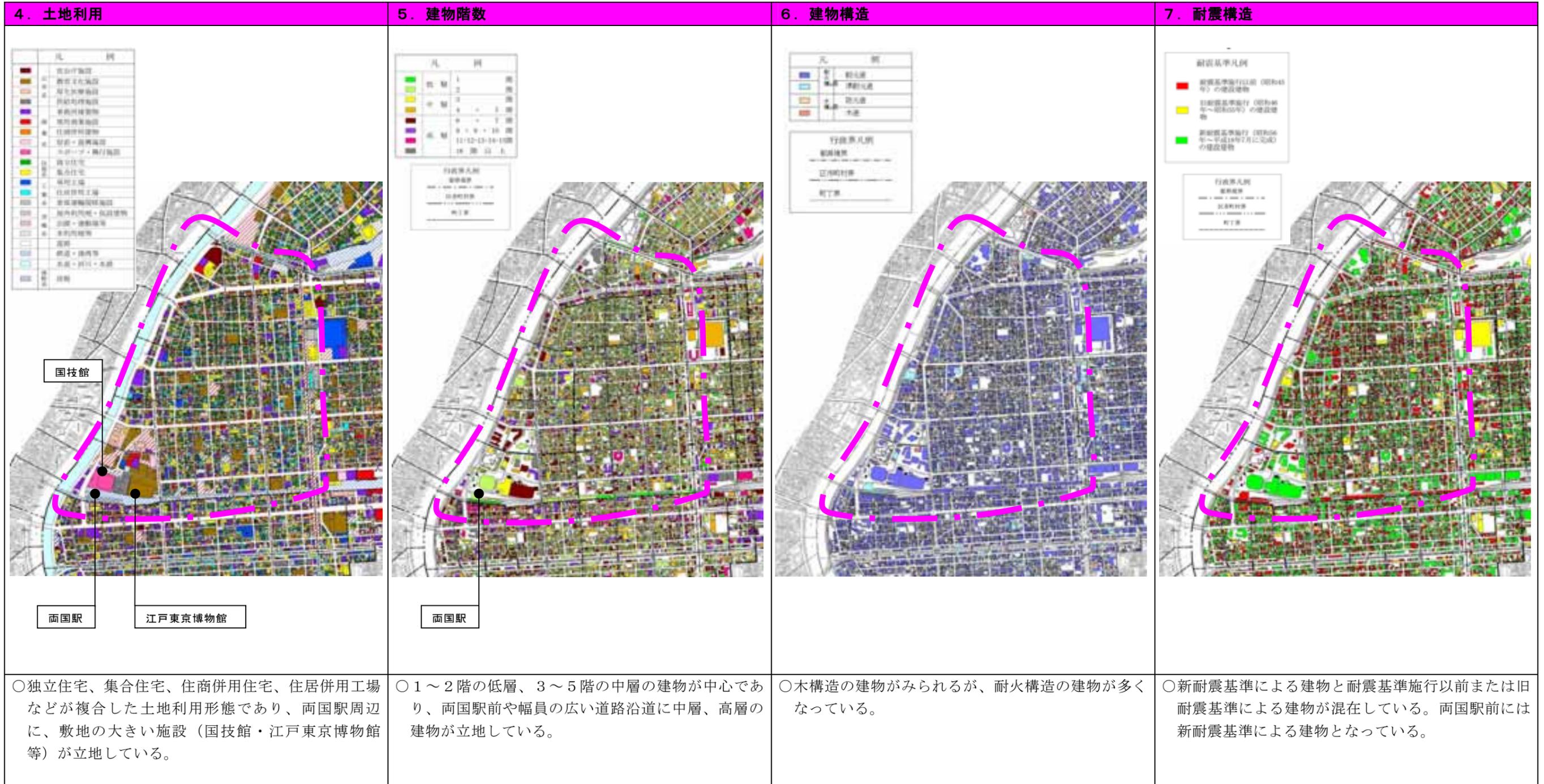


※「墨田区良好な建築物と市街地の形成に関する指導要綱」に係る届出データより集計

○供給戸数が際だって多い平成14年には、100戸以上の集合住宅が3棟建設されている。
○平成15、16年には1棟ずつの建設にとどまっていたが、平成17年には建築棟数が急増している。

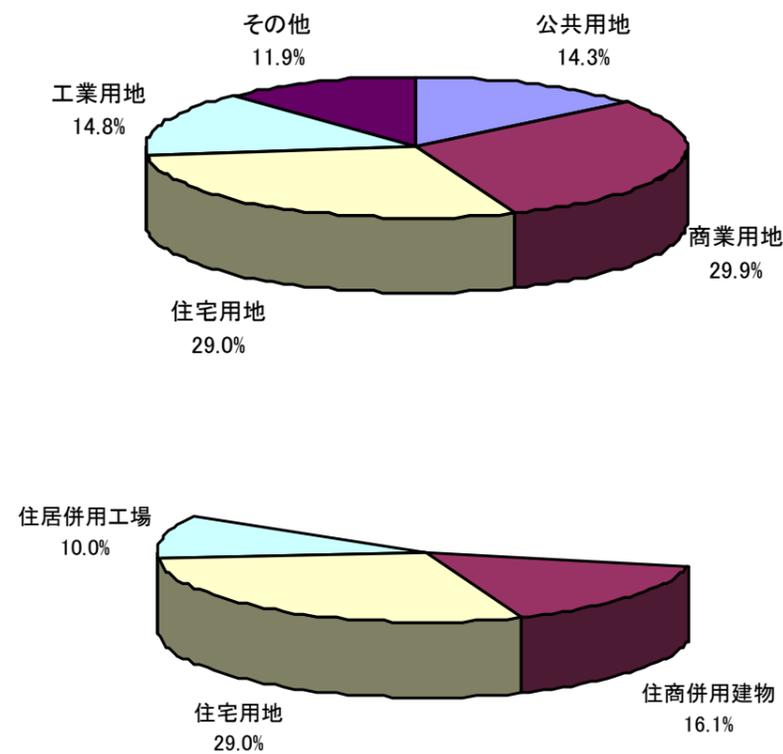
(4) 両国・本所・吾妻橋地域の特性

1. 人口	2. 世帯数	3. 事業所数																																																																																																																		
<p>【人口の推移】</p> <table border="1"> <caption>【人口の推移】</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>墨田区 (人)</th> <th>両国地域 (人)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S60</td> <td>229,986</td> <td>30,073</td> </tr> <tr> <td>H2</td> <td>222,944</td> <td>29,741</td> </tr> <tr> <td>H7</td> <td>215,681</td> <td>29,185</td> </tr> <tr> <td>H12</td> <td>215,979</td> <td>29,771</td> </tr> <tr> <td>H17</td> <td>231,173</td> <td>33,310</td> </tr> </tbody> </table> <p>【年齢別人口の割合】</p> <table border="1"> <caption>【年齢別人口の割合】</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>15歳未満 (%)</th> <th>15~64歳 (%)</th> <th>65歳以上 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S60</td> <td>16.2%</td> <td>71.6%</td> <td>12.2%</td> </tr> <tr> <td>H2</td> <td>13.6%</td> <td>72.5%</td> <td>13.9%</td> </tr> <tr> <td>H7</td> <td>12.2%</td> <td>72.5%</td> <td>16.1%</td> </tr> <tr> <td>H12</td> <td>10.8%</td> <td>71.2%</td> <td>16.6%</td> </tr> <tr> <td>H17</td> <td>10.7%</td> <td>70.9%</td> <td>18.4%</td> </tr> </tbody> </table>	年	墨田区 (人)	両国地域 (人)	S60	229,986	30,073	H2	222,944	29,741	H7	215,681	29,185	H12	215,979	29,771	H17	231,173	33,310	年	15歳未満 (%)	15~64歳 (%)	65歳以上 (%)	S60	16.2%	71.6%	12.2%	H2	13.6%	72.5%	13.9%	H7	12.2%	72.5%	16.1%	H12	10.8%	71.2%	16.6%	H17	10.7%	70.9%	18.4%	<p>【世帯数の推移】</p> <table border="1"> <caption>【世帯数の推移】</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>墨田区 (世帯)</th> <th>両国地域 (世帯)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S60</td> <td>85,205</td> <td>11,380</td> </tr> <tr> <td>H2</td> <td>85,205</td> <td>11,380</td> </tr> <tr> <td>H7</td> <td>87,749</td> <td>11,896</td> </tr> <tr> <td>H12</td> <td>94,102</td> <td>13,075</td> </tr> <tr> <td>H17</td> <td>107,701</td> <td>15,882</td> </tr> </tbody> </table> <p>【世帯あたり人員の推移】</p> <table border="1"> <caption>【世帯あたり人員の推移】</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>墨田区 (人/世帯)</th> <th>両国地域 (人/世帯)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S60</td> <td>2.70</td> <td>2.64</td> </tr> <tr> <td>H2</td> <td>2.62</td> <td>2.61</td> </tr> <tr> <td>H7</td> <td>2.46</td> <td>2.45</td> </tr> <tr> <td>H12</td> <td>2.30</td> <td>2.28</td> </tr> <tr> <td>H17</td> <td>2.10</td> <td>2.10</td> </tr> </tbody> </table>	年	墨田区 (世帯)	両国地域 (世帯)	S60	85,205	11,380	H2	85,205	11,380	H7	87,749	11,896	H12	94,102	13,075	H17	107,701	15,882	年	墨田区 (人/世帯)	両国地域 (人/世帯)	S60	2.70	2.64	H2	2.62	2.61	H7	2.46	2.45	H12	2.30	2.28	H17	2.10	2.10	<p>【事業所数の推移】</p> <table border="1"> <caption>【事業所数の推移】</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>墨田区 (事業所数)</th> <th>両国地域 (事業所数)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S61</td> <td>24,165</td> <td>4,070</td> </tr> <tr> <td>H3</td> <td>23,275</td> <td>3,926</td> </tr> <tr> <td>H8</td> <td>21,846</td> <td>3,700</td> </tr> <tr> <td>H13</td> <td>19,342</td> <td>3,357</td> </tr> <tr> <td>H16</td> <td>17,630</td> <td>3,010</td> </tr> </tbody> </table> <p>【事業所あたりの従業員数の推移】</p> <table border="1"> <caption>【事業所あたりの従業員数の推移】</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>墨田区 (従業員数/事業所)</th> <th>両国地域 (従業員数/事業所)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S61</td> <td>7.13</td> <td>8.06</td> </tr> <tr> <td>H3</td> <td>7.93</td> <td>9.11</td> </tr> <tr> <td>H8</td> <td>8.20</td> <td>9.82</td> </tr> <tr> <td>H13</td> <td>8.68</td> <td>9.70</td> </tr> <tr> <td>H16</td> <td>8.49</td> <td>9.19</td> </tr> </tbody> </table>	年	墨田区 (事業所数)	両国地域 (事業所数)	S61	24,165	4,070	H3	23,275	3,926	H8	21,846	3,700	H13	19,342	3,357	H16	17,630	3,010	年	墨田区 (従業員数/事業所)	両国地域 (従業員数/事業所)	S61	7.13	8.06	H3	7.93	9.11	H8	8.20	9.82	H13	8.68	9.70	H16	8.49	9.19
年	墨田区 (人)	両国地域 (人)																																																																																																																		
S60	229,986	30,073																																																																																																																		
H2	222,944	29,741																																																																																																																		
H7	215,681	29,185																																																																																																																		
H12	215,979	29,771																																																																																																																		
H17	231,173	33,310																																																																																																																		
年	15歳未満 (%)	15~64歳 (%)	65歳以上 (%)																																																																																																																	
S60	16.2%	71.6%	12.2%																																																																																																																	
H2	13.6%	72.5%	13.9%																																																																																																																	
H7	12.2%	72.5%	16.1%																																																																																																																	
H12	10.8%	71.2%	16.6%																																																																																																																	
H17	10.7%	70.9%	18.4%																																																																																																																	
年	墨田区 (世帯)	両国地域 (世帯)																																																																																																																		
S60	85,205	11,380																																																																																																																		
H2	85,205	11,380																																																																																																																		
H7	87,749	11,896																																																																																																																		
H12	94,102	13,075																																																																																																																		
H17	107,701	15,882																																																																																																																		
年	墨田区 (人/世帯)	両国地域 (人/世帯)																																																																																																																		
S60	2.70	2.64																																																																																																																		
H2	2.62	2.61																																																																																																																		
H7	2.46	2.45																																																																																																																		
H12	2.30	2.28																																																																																																																		
H17	2.10	2.10																																																																																																																		
年	墨田区 (事業所数)	両国地域 (事業所数)																																																																																																																		
S61	24,165	4,070																																																																																																																		
H3	23,275	3,926																																																																																																																		
H8	21,846	3,700																																																																																																																		
H13	19,342	3,357																																																																																																																		
H16	17,630	3,010																																																																																																																		
年	墨田区 (従業員数/事業所)	両国地域 (従業員数/事業所)																																																																																																																		
S61	7.13	8.06																																																																																																																		
H3	7.93	9.11																																																																																																																		
H8	8.20	9.82																																																																																																																		
H13	8.68	9.70																																																																																																																		
H16	8.49	9.19																																																																																																																		
<p>○平成17年現在の人口は33,310人で、墨田区の人口の約14%を占めている。(国勢調査)</p> <p>○人口は平成7年を境に増加に転じており、ここ20年でも増加傾向にある。</p> <p>○年齢別人口は、65歳以上の高齢者の占める割合が約18%で、墨田区全体の割合(20.4%)を下回っている。</p> <p>○昭和60年以降の推移をみると、65歳以上の人口が昭和60年の16.2%から平成17年には10.7%に減少している。</p>	<p>○平成17年現在の世帯数は15,882世帯で、墨田区の世帯数の約15%を占めている。(国勢調査)</p> <p>○昭和60年以降、世帯数は増加傾向にあり、約40%増加している。</p> <p>○世帯あたりの人員は2.10人/世帯で、墨田区の平均と同様の傾向となっている。</p> <p>○昭和60年以降の推移をみると、区全体と同様に減少してきている。</p>	<p>○平成16年現在の事業所数は3,010事業所で、墨田区の事業所の約17%を占めている。(事業所・企業統計調査)</p> <p>○昭和61年と比較すると墨田区全体では約27%減少しているが、地域内では約26%減少している。</p> <p>○事業所あたりの従業員数は、9.19人/事業所で、墨田区の平均8.49人/事業所を上回っている。</p> <p>○昭和61年と比較すると、平成8年にかけて事業所あたりの従業員数は増加したが平成16年にかけて、減少してきている。</p>																																																																																																																		



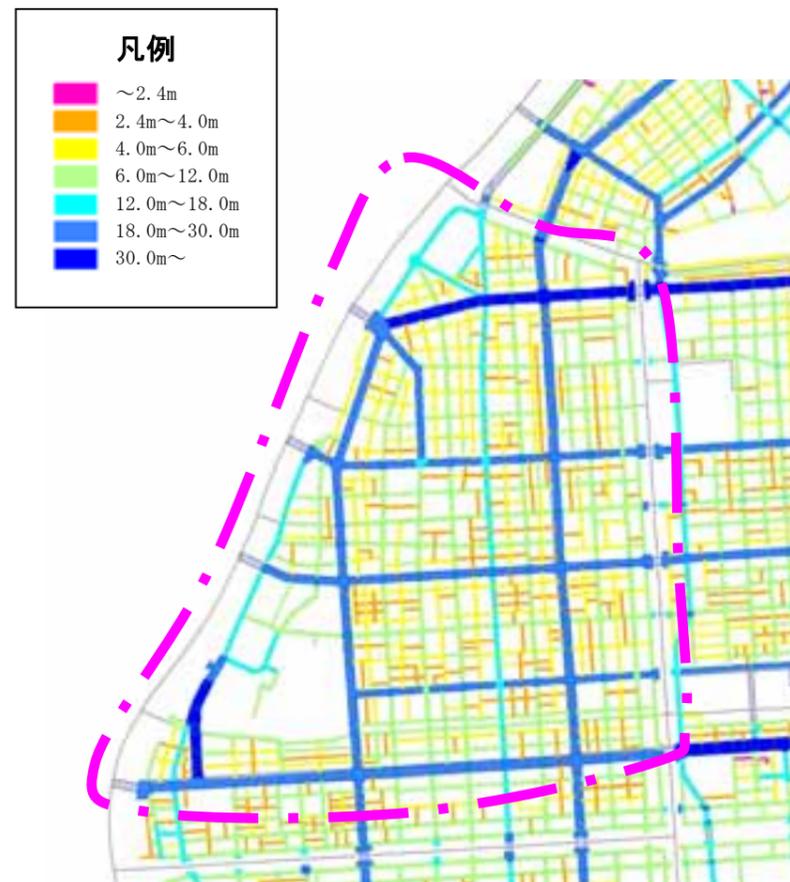
(平成18年土地利用現況調査より)

8. 用途別土地利用比率



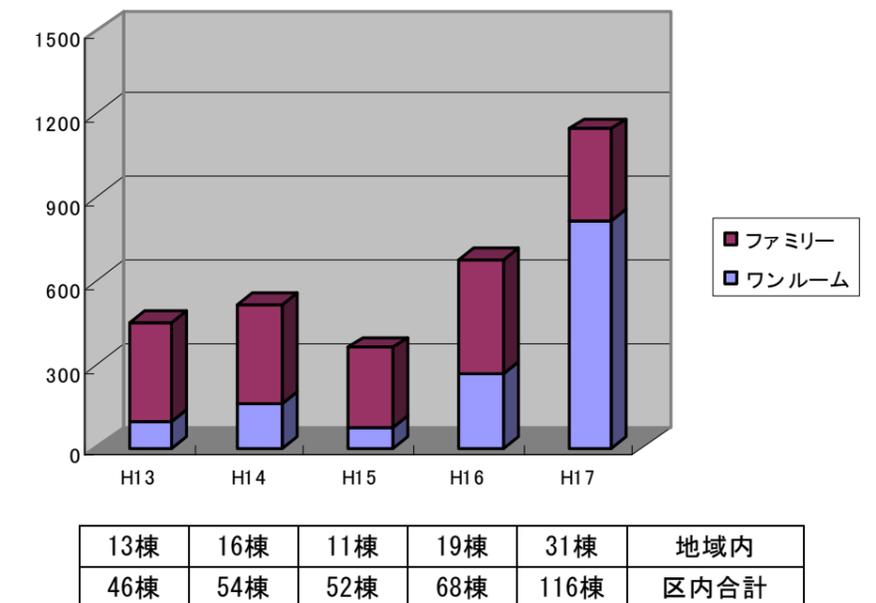
○商業用地の比率が最も高くなっている。
○住宅用地の比率が、菊川・立川・緑地域と並んで区内で最も低く、公共用地の比率は区内で最も高くなっている。

9. 道路幅員



○基盤整備により、碁盤の目状に道路網が形成され、幅員18m以上の道路で骨格が構成されており、幅員30m以上の道路もみられる。
○基盤整備がおこなわれた地区であるが幅員が4mに満たない道路もみられる。

10. マンション立地 (戸数と棟数)



※「墨田区良好な建築物と市街地の形成に関する指導要綱」に係る届出データより集計

○大規模なマンションの建設が多く、増加傾向が続いている。

(5) 錦糸・業平地域の特性

1. 人口	2. 世帯数	3. 事業所数																																																																																																																		
<p>【人口の推移】</p> <table border="1"> <caption>【人口の推移】</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>墨田区 (人)</th> <th>錦糸地域 (人)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S60</td> <td>229,986</td> <td>25,533</td> </tr> <tr> <td>H2</td> <td>222,944</td> <td>24,677</td> </tr> <tr> <td>H7</td> <td>215,681</td> <td>23,089</td> </tr> <tr> <td>H12</td> <td>215,979</td> <td>25,993</td> </tr> <tr> <td>H17</td> <td>231,173</td> <td>28,598</td> </tr> </tbody> </table> <p>【年齢別人口の割合】</p> <table border="1"> <caption>【年齢別人口の割合】</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>15歳未満 (%)</th> <th>15~64歳 (%)</th> <th>65歳以上 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S60</td> <td>16.4%</td> <td>73.8%</td> <td>9.8%</td> </tr> <tr> <td>H2</td> <td>13.0%</td> <td>75.1%</td> <td>11.9%</td> </tr> <tr> <td>H7</td> <td>11.4%</td> <td>73.6%</td> <td>13.2%</td> </tr> <tr> <td>H12</td> <td>10.9%</td> <td>72.3%</td> <td>15.8%</td> </tr> <tr> <td>H17</td> <td>11.1%</td> <td>70.5%</td> <td>18.5%</td> </tr> </tbody> </table>	年	墨田区 (人)	錦糸地域 (人)	S60	229,986	25,533	H2	222,944	24,677	H7	215,681	23,089	H12	215,979	25,993	H17	231,173	28,598	年	15歳未満 (%)	15~64歳 (%)	65歳以上 (%)	S60	16.4%	73.8%	9.8%	H2	13.0%	75.1%	11.9%	H7	11.4%	73.6%	13.2%	H12	10.9%	72.3%	15.8%	H17	11.1%	70.5%	18.5%	<p>【世帯数の推移】</p> <table border="1"> <caption>【世帯数の推移】</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>墨田区 (人)</th> <th>錦糸地域 (人)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S60</td> <td>85,205</td> <td>10,366</td> </tr> <tr> <td>H2</td> <td>85,205</td> <td>10,366</td> </tr> <tr> <td>H7</td> <td>87,749</td> <td>10,324</td> </tr> <tr> <td>H12</td> <td>94,102</td> <td>12,131</td> </tr> <tr> <td>H17</td> <td>107,701</td> <td>14,160</td> </tr> </tbody> </table> <p>【世帯あたり人員の推移】</p> <table border="1"> <caption>【世帯あたり人員の推移】</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>墨田区 (人)</th> <th>錦糸地域 (人)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S60</td> <td>2.70</td> <td>2.46</td> </tr> <tr> <td>H2</td> <td>2.62</td> <td>2.38</td> </tr> <tr> <td>H7</td> <td>2.46</td> <td>2.24</td> </tr> <tr> <td>H12</td> <td>2.30</td> <td>2.14</td> </tr> <tr> <td>H17</td> <td>2.15</td> <td>2.02</td> </tr> </tbody> </table>	年	墨田区 (人)	錦糸地域 (人)	S60	85,205	10,366	H2	85,205	10,366	H7	87,749	10,324	H12	94,102	12,131	H17	107,701	14,160	年	墨田区 (人)	錦糸地域 (人)	S60	2.70	2.46	H2	2.62	2.38	H7	2.46	2.24	H12	2.30	2.14	H17	2.15	2.02	<p>【事業所数の推移】</p> <table border="1"> <caption>【事業所数の推移】</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>墨田区 (事業所数)</th> <th>錦糸地域 (事業所数)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S61</td> <td>24,165</td> <td>2,921</td> </tr> <tr> <td>H3</td> <td>23,275</td> <td>2,859</td> </tr> <tr> <td>H8</td> <td>21,846</td> <td>2,757</td> </tr> <tr> <td>H13</td> <td>19,342</td> <td>2,645</td> </tr> <tr> <td>H16</td> <td>17,630</td> <td>2,515</td> </tr> </tbody> </table> <p>【事業所あたりの従業員数の推移】</p> <table border="1"> <caption>【事業所あたりの従業員数の推移】</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>墨田区 (従業員数)</th> <th>錦糸地域 (従業員数)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S61</td> <td>7.13</td> <td>8.62</td> </tr> <tr> <td>H3</td> <td>7.93</td> <td>9.10</td> </tr> <tr> <td>H8</td> <td>8.20</td> <td>8.54</td> </tr> <tr> <td>H13</td> <td>8.68</td> <td>10.51</td> </tr> <tr> <td>H16</td> <td>8.49</td> <td>10.00</td> </tr> </tbody> </table>	年	墨田区 (事業所数)	錦糸地域 (事業所数)	S61	24,165	2,921	H3	23,275	2,859	H8	21,846	2,757	H13	19,342	2,645	H16	17,630	2,515	年	墨田区 (従業員数)	錦糸地域 (従業員数)	S61	7.13	8.62	H3	7.93	9.10	H8	8.20	8.54	H13	8.68	10.51	H16	8.49	10.00
年	墨田区 (人)	錦糸地域 (人)																																																																																																																		
S60	229,986	25,533																																																																																																																		
H2	222,944	24,677																																																																																																																		
H7	215,681	23,089																																																																																																																		
H12	215,979	25,993																																																																																																																		
H17	231,173	28,598																																																																																																																		
年	15歳未満 (%)	15~64歳 (%)	65歳以上 (%)																																																																																																																	
S60	16.4%	73.8%	9.8%																																																																																																																	
H2	13.0%	75.1%	11.9%																																																																																																																	
H7	11.4%	73.6%	13.2%																																																																																																																	
H12	10.9%	72.3%	15.8%																																																																																																																	
H17	11.1%	70.5%	18.5%																																																																																																																	
年	墨田区 (人)	錦糸地域 (人)																																																																																																																		
S60	85,205	10,366																																																																																																																		
H2	85,205	10,366																																																																																																																		
H7	87,749	10,324																																																																																																																		
H12	94,102	12,131																																																																																																																		
H17	107,701	14,160																																																																																																																		
年	墨田区 (人)	錦糸地域 (人)																																																																																																																		
S60	2.70	2.46																																																																																																																		
H2	2.62	2.38																																																																																																																		
H7	2.46	2.24																																																																																																																		
H12	2.30	2.14																																																																																																																		
H17	2.15	2.02																																																																																																																		
年	墨田区 (事業所数)	錦糸地域 (事業所数)																																																																																																																		
S61	24,165	2,921																																																																																																																		
H3	23,275	2,859																																																																																																																		
H8	21,846	2,757																																																																																																																		
H13	19,342	2,645																																																																																																																		
H16	17,630	2,515																																																																																																																		
年	墨田区 (従業員数)	錦糸地域 (従業員数)																																																																																																																		
S61	7.13	8.62																																																																																																																		
H3	7.93	9.10																																																																																																																		
H8	8.20	8.54																																																																																																																		
H13	8.68	10.51																																																																																																																		
H16	8.49	10.00																																																																																																																		
<p>○平成17年現在の人口は28,598人で、墨田区の人口の約16%を占めている。(国勢調査)</p> <p>○人口は平成7年を境に増加に転じており、ここ20年でも増加傾向にある。</p> <p>○年齢別人口は、65歳以上の高齢者の占める割合が約19%で、墨田区全体の割合(20.4%)を下回っている。</p> <p>○昭和60年以降の推移をみると、65歳以上の人口が9.8%から18.5%に増加し、15歳未満の人口が昭和60年の16.4%から平成17年には11.1%に減少している。</p>	<p>○平成17年現在の世帯数は14,160世帯で、墨田区の世帯数の約13%を占めている。(国勢調査)</p> <p>○昭和60年以降、平成7年にかけては横ばいの傾向であったが、平成7年以降増加傾向となっており、昭和60年と平成17年を比較すると、約37%増加している。</p> <p>○世帯あたりの人員は2.02人/世帯で、墨田区の平均を下回っている。</p> <p>○昭和60年以降の推移をみると、区全体と同様に減少してきている。</p>	<p>○平成16年現在の事業所数は25,15事業所で、墨田区の事業所の約14%を占めている。(事業所・企業統計調査)</p> <p>○昭和61年と比較すると墨田区全体では約27%減少しているが、地域内では約14%減少している。</p> <p>○事業所あたりの従業員数は、10.00人/事業所で、墨田区の平均8.49人/事業所を上回っている。</p> <p>○昭和61年以降増減しており、平成13年に10.51人/事業所となったが、平成16年にかけて10.00人/事業所に減少している。</p>																																																																																																																		

4. 土地利用 5. 建物階数 6. 建物構造 7. 耐震構造



○錦糸町駅周辺に専用商業施設、事務所建築物が集積し、地域の北側には比較的規模の大きい専用工場が立地している。他の地区は、独立住宅、集合住宅、住商併用住宅、住居併用工場などが複合した土地利用形態となって、地域の東側を流れる横十間川沿いを中心に集合住宅は立地している。

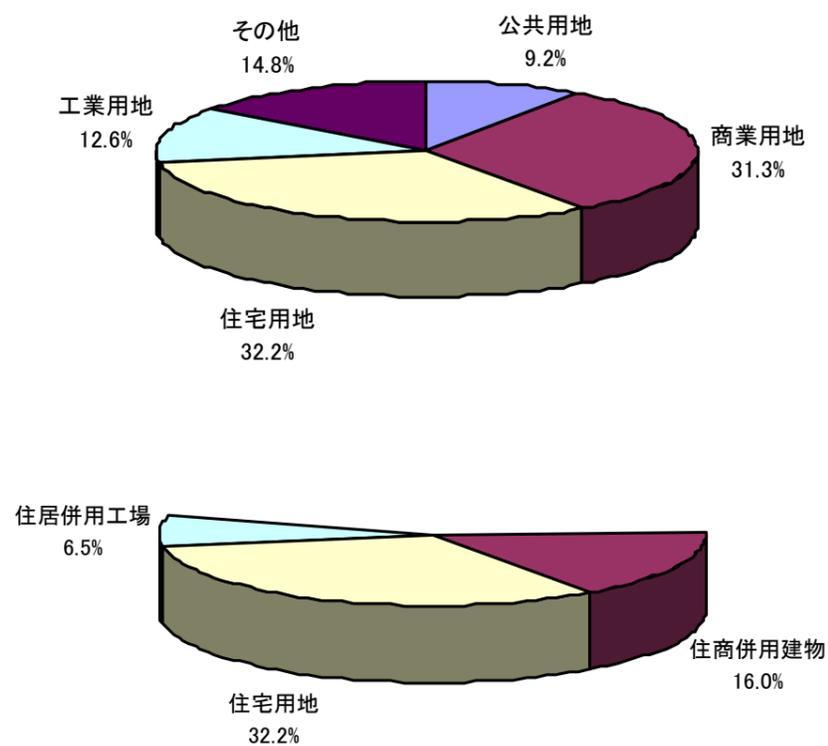
○錦糸町駅周辺に高層建物が集積し、16階以上の建物も多くみられる。他の地区は、1～2階の低層、3～5階の中層の建物が中心となっている。

○専用工場や集合住宅は耐火構造となっており、独立住宅、住居併用工場は木構造の建物が中心で、木構造の建物が密集する地区がみられる。

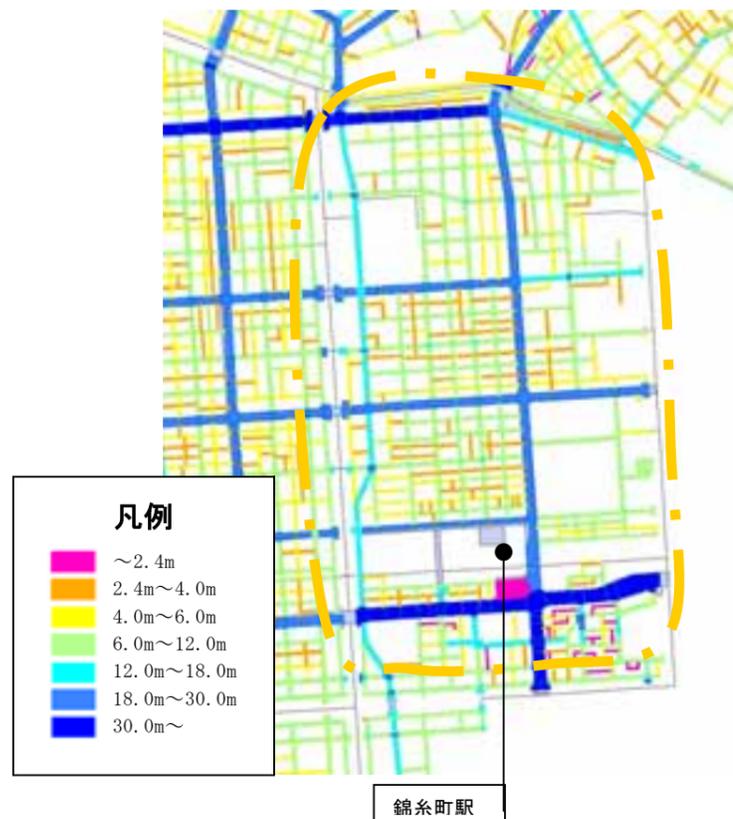
○規模の大きい建物を中心に新耐震基準となっており、耐震基準施行以前または旧耐震基準による建物が混在して地区がみられる。

(平成18年土地利用現況調査より)

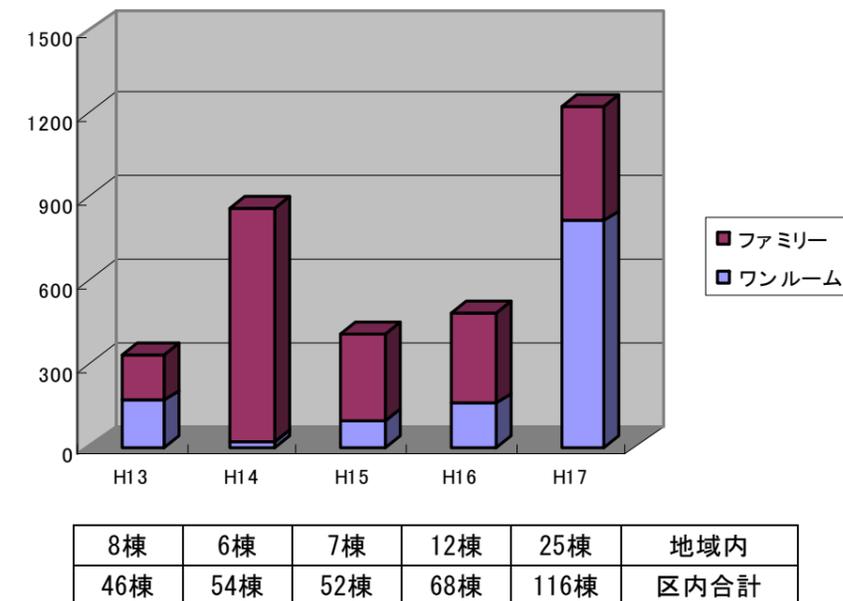
8. 用途別土地利用比率



9. 道路幅員



10. マンション立地 (戸数と棟数)



※「墨田区良好な建築物と市街地の形成に関する指導要綱」に係る届出データより集計

○商業用地の比率が30%を超えている。
○住宅用地の比率が両国地域や菊川・立川・緑地域と比較するとやや高く、全体の約1/3を占めている。

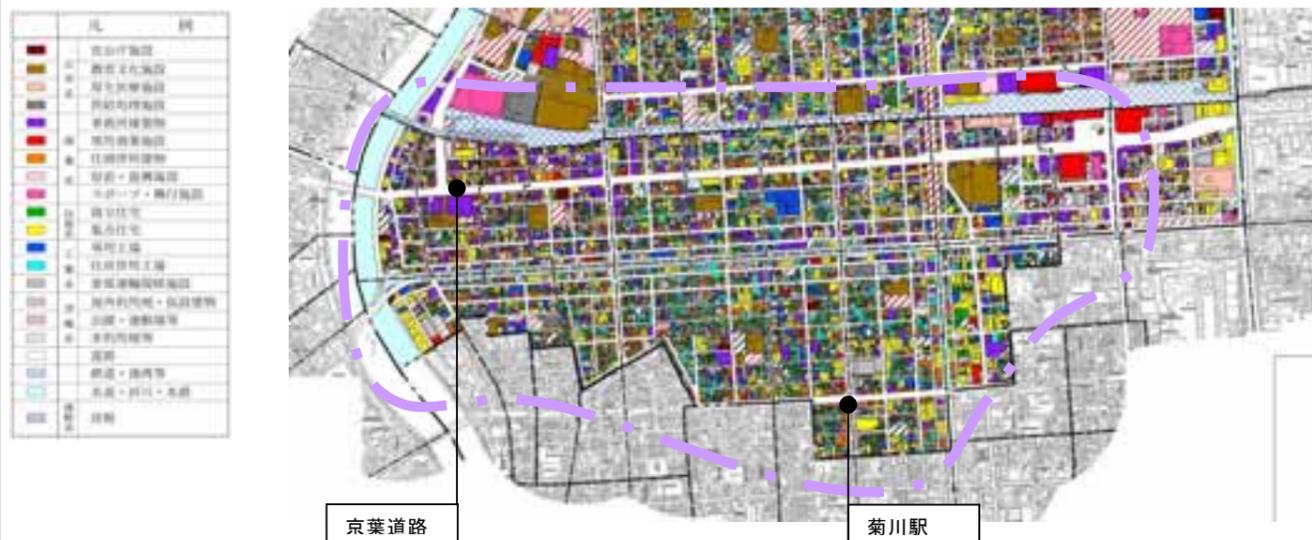
○基盤整備により、碁盤の目状に道路網が形成され、幅員18m以上の道路で骨格が構成されており、錦糸町駅前には幅員30m以上の道路もみられる。
○基盤整備がおこなわれた地区であるが幅員が4mに満たない道路もみられる。

○過去5年間の届出実績では、両国・本所・吾妻橋地域、菊川・立川・緑地域を比べるとややすくないものの、平成17年に建築棟数が急増している。

(6) 菊川・立川・緑地域の特性

1. 人口	2. 世帯数	3. 事業所数																																																																																																																		
<p>【人口の推移】</p> <table border="1"> <caption>【人口の推移】</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>墨田区 (人)</th> <th>菊川・立川地域 (人)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S60</td> <td>229,986</td> <td>31,869</td> </tr> <tr> <td>H2</td> <td>222,944</td> <td>30,633</td> </tr> <tr> <td>H7</td> <td>215,681</td> <td>30,882</td> </tr> <tr> <td>H12</td> <td>215,979</td> <td>31,942</td> </tr> <tr> <td>H17</td> <td>231,173</td> <td>36,583</td> </tr> </tbody> </table> <p>【年齢別人口の割合】</p> <table border="1"> <caption>【年齢別人口の割合】</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>15歳未満 (%)</th> <th>15~64歳 (%)</th> <th>65歳以上 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S60</td> <td>16.3%</td> <td>73.5%</td> <td>10.1%</td> </tr> <tr> <td>H2</td> <td>13.9%</td> <td>74.3%</td> <td>11.7%</td> </tr> <tr> <td>H7</td> <td>12.7%</td> <td>75.1%</td> <td>12.9%</td> </tr> <tr> <td>H12</td> <td>10.9%</td> <td>74.3%</td> <td>13.7%</td> </tr> <tr> <td>H17</td> <td>10.4%</td> <td>74.1%</td> <td>15.5%</td> </tr> </tbody> </table>	年	墨田区 (人)	菊川・立川地域 (人)	S60	229,986	31,869	H2	222,944	30,633	H7	215,681	30,882	H12	215,979	31,942	H17	231,173	36,583	年	15歳未満 (%)	15~64歳 (%)	65歳以上 (%)	S60	16.3%	73.5%	10.1%	H2	13.9%	74.3%	11.7%	H7	12.7%	75.1%	12.9%	H12	10.9%	74.3%	13.7%	H17	10.4%	74.1%	15.5%	<p>【世帯数の推移】</p> <table border="1"> <caption>【世帯数の推移】</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>墨田区 (人)</th> <th>菊川・立川地域 (人)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S60</td> <td>85,205</td> <td>12,803</td> </tr> <tr> <td>H2</td> <td>85,205</td> <td>12,803</td> </tr> <tr> <td>H7</td> <td>87,749</td> <td>13,596</td> </tr> <tr> <td>H12</td> <td>94,102</td> <td>15,249</td> </tr> <tr> <td>H17</td> <td>107,701</td> <td>19,022</td> </tr> </tbody> </table> <p>【世帯あたり人員の推移】</p> <table border="1"> <caption>【世帯あたり人員の推移】</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>墨田区 (人)</th> <th>菊川・立川地域 (人)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S60</td> <td>2.70</td> <td>2.49</td> </tr> <tr> <td>H2</td> <td>2.62</td> <td>2.39</td> </tr> <tr> <td>H7</td> <td>2.46</td> <td>2.27</td> </tr> <tr> <td>H12</td> <td>2.30</td> <td>2.09</td> </tr> <tr> <td>H17</td> <td>2.15</td> <td>1.92</td> </tr> </tbody> </table>	年	墨田区 (人)	菊川・立川地域 (人)	S60	85,205	12,803	H2	85,205	12,803	H7	87,749	13,596	H12	94,102	15,249	H17	107,701	19,022	年	墨田区 (人)	菊川・立川地域 (人)	S60	2.70	2.49	H2	2.62	2.39	H7	2.46	2.27	H12	2.30	2.09	H17	2.15	1.92	<p>【事業所数の推移】</p> <table border="1"> <caption>【事業所数の推移】</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>墨田区 (事業所数)</th> <th>菊川・立川地域 (事業所数)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S61</td> <td>24,165</td> <td>4,904</td> </tr> <tr> <td>H3</td> <td>23,275</td> <td>4,857</td> </tr> <tr> <td>H8</td> <td>21,846</td> <td>4,710</td> </tr> <tr> <td>H13</td> <td>19,342</td> <td>4,192</td> </tr> <tr> <td>H16</td> <td>17,630</td> <td>3,855</td> </tr> </tbody> </table> <p>【事業所あたりの従業員数の推移】</p> <table border="1"> <caption>【事業所あたりの従業員数の推移】</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>墨田区 (従業員数)</th> <th>菊川・立川地域 (従業員数)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S61</td> <td>7.13</td> <td>8.76</td> </tr> <tr> <td>H3</td> <td>7.93</td> <td>10.60</td> </tr> <tr> <td>H8</td> <td>8.20</td> <td>10.90</td> </tr> <tr> <td>H13</td> <td>8.68</td> <td>11.35</td> </tr> <tr> <td>H16</td> <td>8.49</td> <td>11.82</td> </tr> </tbody> </table>	年	墨田区 (事業所数)	菊川・立川地域 (事業所数)	S61	24,165	4,904	H3	23,275	4,857	H8	21,846	4,710	H13	19,342	4,192	H16	17,630	3,855	年	墨田区 (従業員数)	菊川・立川地域 (従業員数)	S61	7.13	8.76	H3	7.93	10.60	H8	8.20	10.90	H13	8.68	11.35	H16	8.49	11.82
年	墨田区 (人)	菊川・立川地域 (人)																																																																																																																		
S60	229,986	31,869																																																																																																																		
H2	222,944	30,633																																																																																																																		
H7	215,681	30,882																																																																																																																		
H12	215,979	31,942																																																																																																																		
H17	231,173	36,583																																																																																																																		
年	15歳未満 (%)	15~64歳 (%)	65歳以上 (%)																																																																																																																	
S60	16.3%	73.5%	10.1%																																																																																																																	
H2	13.9%	74.3%	11.7%																																																																																																																	
H7	12.7%	75.1%	12.9%																																																																																																																	
H12	10.9%	74.3%	13.7%																																																																																																																	
H17	10.4%	74.1%	15.5%																																																																																																																	
年	墨田区 (人)	菊川・立川地域 (人)																																																																																																																		
S60	85,205	12,803																																																																																																																		
H2	85,205	12,803																																																																																																																		
H7	87,749	13,596																																																																																																																		
H12	94,102	15,249																																																																																																																		
H17	107,701	19,022																																																																																																																		
年	墨田区 (人)	菊川・立川地域 (人)																																																																																																																		
S60	2.70	2.49																																																																																																																		
H2	2.62	2.39																																																																																																																		
H7	2.46	2.27																																																																																																																		
H12	2.30	2.09																																																																																																																		
H17	2.15	1.92																																																																																																																		
年	墨田区 (事業所数)	菊川・立川地域 (事業所数)																																																																																																																		
S61	24,165	4,904																																																																																																																		
H3	23,275	4,857																																																																																																																		
H8	21,846	4,710																																																																																																																		
H13	19,342	4,192																																																																																																																		
H16	17,630	3,855																																																																																																																		
年	墨田区 (従業員数)	菊川・立川地域 (従業員数)																																																																																																																		
S61	7.13	8.76																																																																																																																		
H3	7.93	10.60																																																																																																																		
H8	8.20	10.90																																																																																																																		
H13	8.68	11.35																																																																																																																		
H16	8.49	11.82																																																																																																																		
<p>○平成17年現在の人口は36,583人で、墨田区の人口の約16%を占めている。(国勢調査)</p> <p>○人口は平成2年を境に増加に転じており、ここ20年で約15%と大きく増加し、区平均の増加率を上回っている。</p> <p>○年齢別人口は、65歳以上の高齢者の占める割合が約16%で、墨田区全体の割合(20.4%)を下回っている。</p> <p>○昭和60年以降の推移をみると、65歳以上の人口が10.1%から15.5%に増加し、15歳未満の人口が昭和60年の16.3%から平成17年には10.4%に減少している。</p>	<p>○平成17年現在の世帯数は19,022世帯で、墨田区の世帯数の約18%を占めている。(国勢調査)</p> <p>○昭和60年以降、平成7年にかけては横ばいの傾向であったが、平成7年以降増加傾向となり、昭和60年と平成17年を比較すると、約49%増加している。</p> <p>○世帯あたりの人員は1.92人/世帯で、墨田区の平均を下回っている。</p> <p>○昭和60年以降の推移をみると、区全体と同様に減少してきている。</p>	<p>○平成16年現在の事業所数は3,855事業所で、墨田区の事業所の約22%を占めている。(事業所・企業統計調査)</p> <p>○昭和61年と比較すると墨田区全体では約27%減少しているが、地域内では約21%減少している。</p> <p>○事業所あたりの従業員数は、11.82人/事業所で、墨田区の平均8.49人/事業所を上回っているおり、区内で最も高くなっている。</p> <p>○昭和61年以降増加傾向にあり、昭和61年は8.76人であったが平成16年に11.82人/事業所に増加している。</p>																																																																																																																		

4. 土地利用



○京葉道路沿道を中心に事務所建築物が多く立地しており、地区の南側の菊川駅周辺には集合住宅が多くみられ、規模の小さい住居併用工場も比較的多くみられる。

5. 建物階数



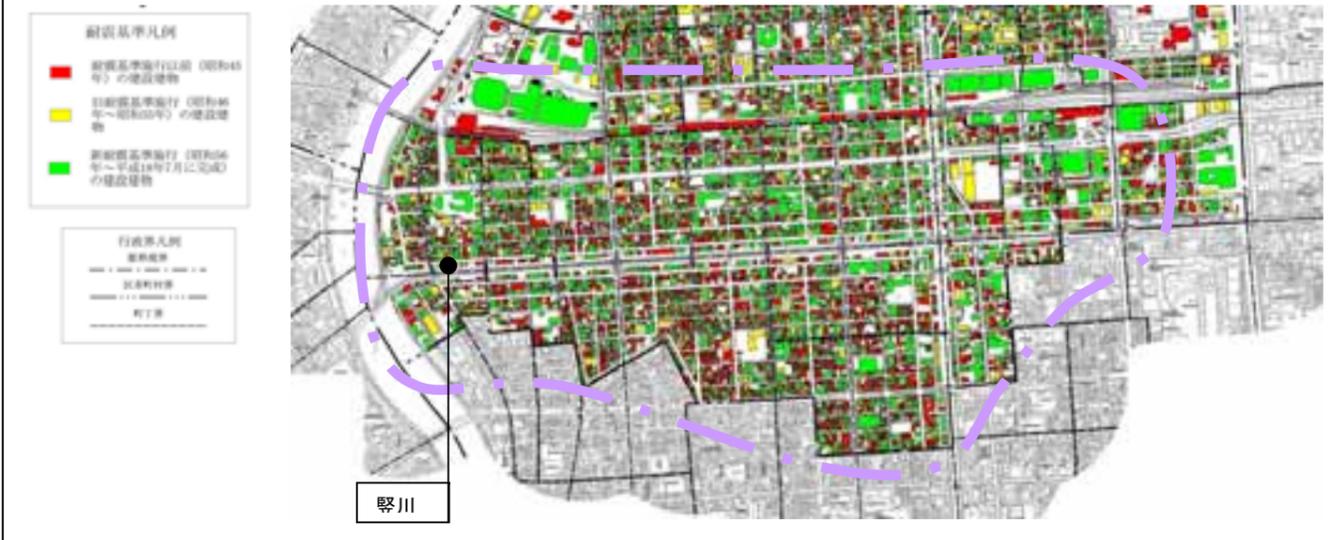
○京葉道路沿道及び集合住宅が立地する菊川駅周辺において高層の建物がみられ、他の地区は低層、中層の建物が広がっている。

6. 建物構造



○耐火構造の建物が地域内に広がっている。一部、木構造の建物がまとまっているところもみられる。

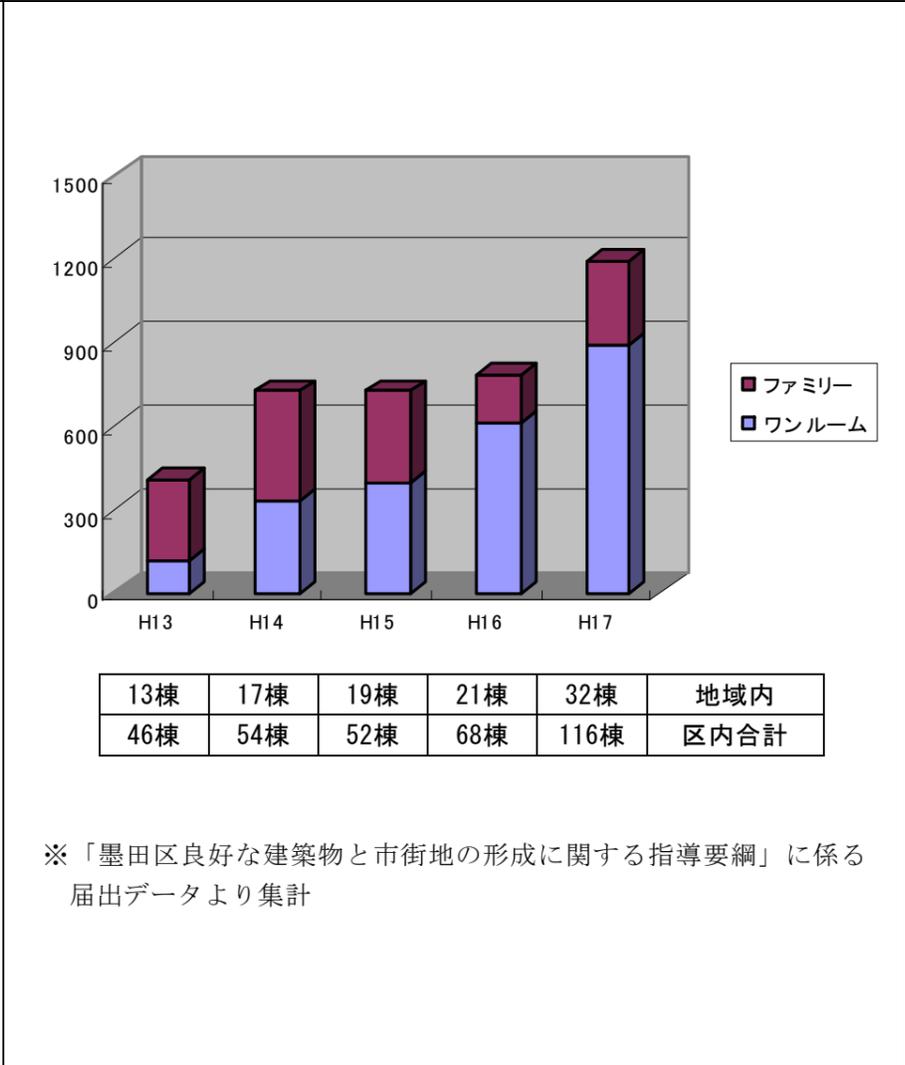
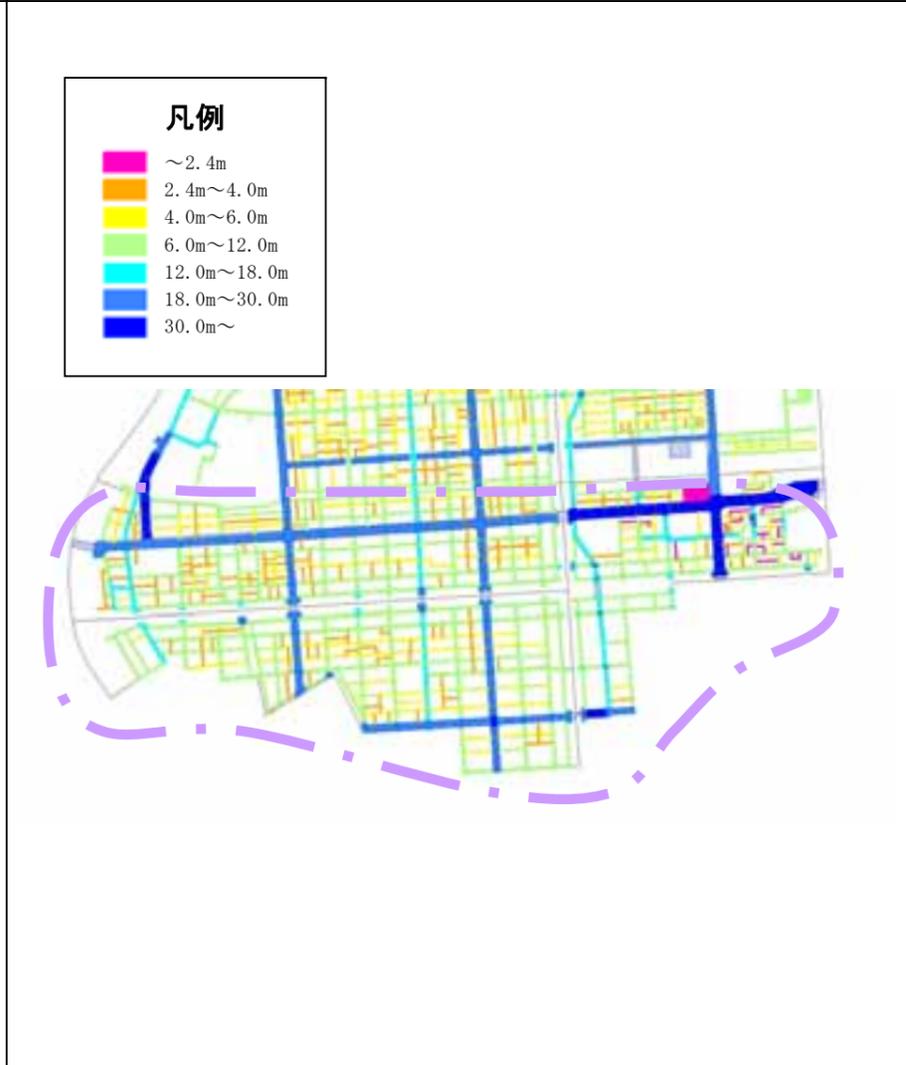
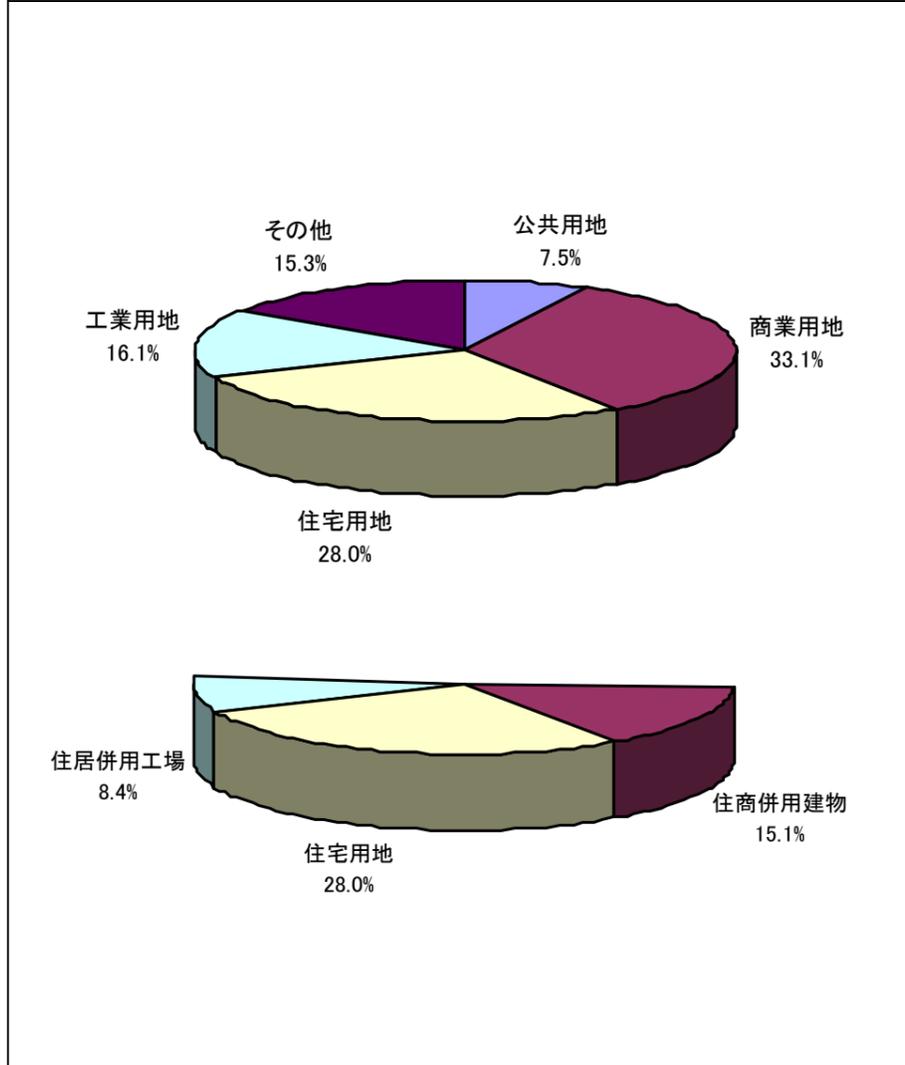
7. 耐震構造



○新耐震基準による建物と耐震基準施行以前または旧耐震基準による建物が混在しているが、概ね地域の中央を東西に流れる豎川を境に北側は新耐震基準による建物が比較的多く、南側に耐震基準施行以前または旧耐震基準による建物が多くみられる。

(平成18年土地利用現況調査より)

8. 用途別土地利用比率 9. 道路幅員 10. マンション立地（戸数と棟数）



○商業用地の比率が6地域の中で最も高く（集計の便宜上、JR線南側までを範囲としている影響を考慮する必要あり）、住宅用地の比率が両国地域と並んで最も低くなっている。
 ○公共用地の比率が6地域の中で最も低くなっている。
 ○工業用地の比率は東墨田・立花・文花地域に次いで2番目に高くなっている。

○基盤整備により、碁盤の目状に道路網が形成され、幅員18m以上の道路で骨格が構成されている。
 ○基盤整備がおこなわれた地区であるが幅員が4mに満たない道路もみられる。

○過去5年間の届出実績が6地域の中で最も多く、平成14年以降は600戸が建設されている。
 ○ほかの5地域と比較して、ワンルーム住戸の比率がとて高くなっている。