

## 第7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7月30日（月）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6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
- (3) これまでの意見と主な検討課題について

#### 3. 報告事項

- (1) 区民ミーティングについて

#### 4. その他

- (1) 次回日程について
  - ・ 9月5日（水）18:30～ 墨田区役所12階123会議室
- (2) 区民ワークショップ成果発表会（改定検討委員会と合同開催）の日程について
  - ・ 9月27日（木）18:30～ すみだ生涯学習センター2階ホール

#### 5. 閉 会

# 地域別構想(案)について

---

平成19年7月30日

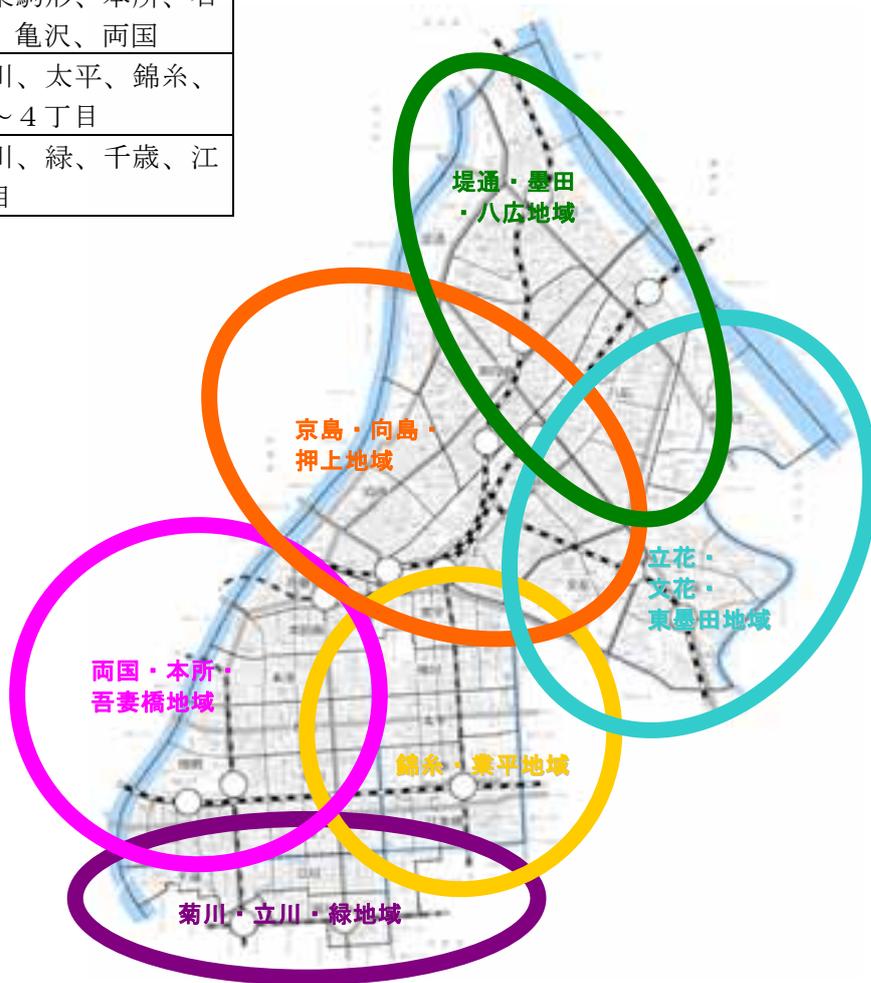
# 目次

1. 地域別構想の地域区分	1
2. 地域別構想の構成	1
3. 地域別構想	
[1] 堤通・墨田・八広地域	3
[2] 京島・向島・押上地域	11
[3] 立花・文花・東墨田地域	19
[4] 両国・本所・吾妻橋地域	26
[5] 錦糸・業平地域	33
[6] 菊川・立川・緑地域	40

# 1. 地域別構想の地域区分

- 地域別構想は、全体構想、分野別構想の内容を横断的に結びつける役割、また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です。
- 地域別構想の地域区分は、まちの成り立ちや基盤整備の状況などから、大きく北部地域、南部地域に分けることができますが、区全体の都市構造における拠点の配置、上位計画との整合（基本計画における6つのコミュニティエリアなど）、地域コミュニティの状況などをもとに、本区を次の6つの地域に区分します。

	地域名称	対象町丁目の目安
北部地域	堤通・墨田・八広地域	堤通2丁目、墨田、東向島4～6丁目、八広
	京島・向島・押上地域	堤通1丁目、東向島1～3丁目、京島、向島、押上
	立花・文花・東墨田地域	東墨田、立花、文花
南部地域	両国・本所・吾妻橋地域	吾妻橋、東駒形、本所、石原、横網、亀沢、両国
	錦糸・業平地域	業平、横川、太平、錦糸、江東橋1～4丁目
	菊川・立川・緑地域	菊川、立川、緑、千歳、江東橋5丁目



## 2. 地域別構想の構成

<b>地 域 別 構 想</b>	<b>地域の概要</b>	(1) 地域の現況 (2) 地域の主要課題
		○地域の現況のほか、分野別構想の中で示された墨田区のまちづくりに必要な視点を通して、それぞれの地域の課題を示しています。
	<b>地域整備の方針</b>	○地域の課題、都市計画の方針を踏まえて「区民や行政がそれぞれの地域やまちでどのようなまちづくりを展開していくか」を表現する「まちづくりの方針」を示しています。 ○従来の「土地利用」や「都市施設」を中心とした方針に加え、複数の課題に対する複合的な取り組みの方針を目指した記述をしています。 ○まちづくりを展開していく上での「まちづくりのキーワード」を示します。(⇒区民ワークショップ等の検討結果をふまえ、提示予定) ○このほかに、協治・ガバナンスの考え方に基づいて実施してきた、区民ワークショップの提案内容(まちづくりのアイデア)をコラム的に紹介します。
	<b>地域整備の方針図</b>	○地域整備の方針をまとめた「地域整備の方針図」を示しています。

## 3. 地域別構想

### [1] 堤通・墨田・八広地域

#### 地域の概要

#### (1) 地域の現況

##### ①地域の特徴

堤通・墨田・八広地域は、墨田区の北端に位置し、隅田川と荒川の2本の河川と、明治通り、中居堀通りの2本の幹線道路等に囲まれる地域です。

地域の人口は6地域の中で最も多い55,204人で、区全体の人口の約24%を占めています。人口は平成12年を境に微増に転じていますが、この20年では横ばいもしくは減少傾向にあります。

1世帯当たりの人員が6地域の中で最も多く、また昼夜間人口比とネット容積率は最も少なくなっていることから、戸建てを中心とした住宅が多い、住宅地としての性格が最も強い地域といえます。

地域内には、近隣の防災拠点として整備された白鬚東団地があるほか、近年大規模工場跡地に高層の都営アパートが建設されています。また、荒川の橋梁架け替えにともなって八広駅の高架化が実現しています。

##### ②都市計画の状況

##### ○土地利用

地域内を通る明治通り、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が指定されているほか、主要生活道路の沿道など一部の路線に近隣商業地域が指定されています。その他の場所では、準工業地域が指定されています。

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ます。

##### ○都市施設等

この地域では、押上駅から八広駅間の京成押上線連続立体化事業が現在も事業中となっています。

鐘ヶ淵通り（補助120号線）が東京都第三次事業化計画優先整備路線に指定されています。

東京都防災都市づくり重点地区の整備計画の中で、東武伊勢崎線と鐘ヶ淵通りの立体交差化が描かれています。

## **(2) 地域の主要課題**

### **①木造密集市街地の安全性の向上が必要である。**

堤通・墨田・八広地域は、関東大震災の復興期に形成された市街地で、古い木造家屋が多く残っているため防災面の不安を抱えています。特に明治通りと鐘ヶ淵通りに挟まれた区域では、東京都の地域危険度測定調査において、建物倒壊危険度、火災危険度が高くなっています。

そのため、この区域は東京都防災都市づくり推進計画における重点整備地域に位置づけられており、防災生活圏促進事業や木造密集地域整備促進事業、新たな防火規制区域の指定など多様な手法により防災性の向上が進められています。

水戸街道や明治通り、墨堤通りの幹線道路沿道では、都市防災不燃化促進事業が実施されており、高層建築物が増えてきていますが、一部では低層の木造建築物が残っている箇所があり、大被害を食い止める延焼遮断帯の形成が課題となっています。

また、八広六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ことから、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ます。

### **②高齢者が安心して住み続けられる住環境づくりが必要である。**

区内でも住宅用地の割合が高く、また1～3階の低層建築物の割合が高い地域です。工業用地の比率も比較的高く、“複合的な”土地利用となっていますが、路地や長屋なども含む低層を中心とした落ち着いた住宅市街地というイメージが中心となる地域です。路地や長屋なども含む低層を中心とした落ち着いた住宅市街地というイメージが中心となる地域です。

近年、幹線道路沿いを中心にマンションの建設が進んでおり、防災の視点からは、延焼遮断帯が形成され、防災性能は向上していますが、幹線道路の裏側の街区の低層の街並みの中においてもマンション等の建設が進みつつあります。

そのため、低層を中心とした落ち着いた地域のイメージと調和したマンションの建て方の誘導など周辺の居住環境に配慮しながら地域の特徴を活かした定住環境の形成が課題となっています。

また、世帯当たり人員、高齢化率が最も多い地域であり、今後も高齢化率が高くなっていくことが予想されます。

そのため、歩いて通える範囲で日用品を揃えることができるような徒歩圏のまちづくりや住宅内外のバリアフリー化などにより、高齢者が住み続けられるような外出支援等が課題となっています。

### ③公園や水辺の機能向上が求められている。

地域内には、荒川四ツ木橋緑地公園や東白鬚公園と2つの大規模公園があり、6つの地域の中で最も公園面積の割合が高くなっています。

特に、荒川の河川敷の自然環境は、多くの区民にとって自由に時間を過ごすことができる安らぎの空間を提供しており、将来にわたり、維持・保全すべき区内の貴重な財産となっています。

一方、荒川四ツ木橋公園や東白鬚公園及び隅田川は、荒川の堤防と白鬚東団地という壁状の構造物により、内部市街地からこれらの公園・緑地や川からの風を思うように享受することができなくなっています。

そのため、水と緑の基本軸にふさわしい場所として整備していくとともに、周辺地域に開かれた公園としての機能向上が求められます。

### ④景観軸や地域固有の景観資源を活かした景観の形成が必要である。

荒川の広大な緑の河川敷や川面は区内で最大のオープンスペースであり、墨田区を象徴する景観のひとつに数えられます。曳舟川通りなどの幹線道路や京成押上線などの鉄道は、今後新タワーに向かう観光客の主要な交通ルートになることも予想されます。

内部市街地に目を向けると、細く曲がりくねった路地や、戦災を免れた趣ある建物、路地園芸など落ち着いた魅力のある魅力的な空間を残しています。特に、かつて色町であった玉の井は当時の風情を今に伝える貴重な財産です。また、隅田川の周りには寺社仏閣が比較的多く、七福神巡りなどの観光ルートを提供するなど、向島・東向島と並んで恵まれた観光資源、景観資源を抱えています。

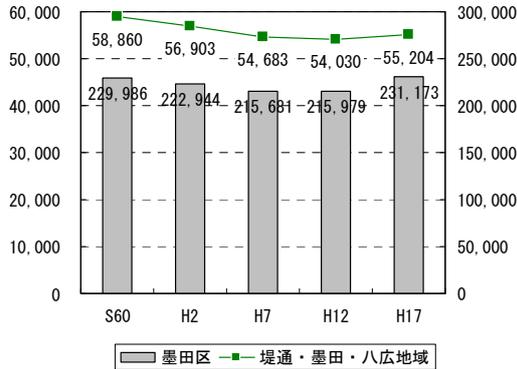
そのため、景観軸を構成する曳舟川通り等幹線道路における景観整備、路地や長屋などの旧き良きまちの魅力を高めていくとともに、点在する景観資源を活かした趣のある景観の形成が必要となっています。

### ⑤地場産業との共存に配慮したまちづくりが必要である。

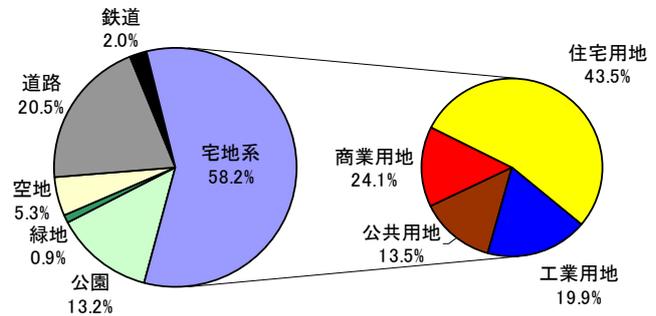
第三次事業化優先整備路線に指定されている鐘ヶ淵通りの沿道には商業用地が多く、現在も比較的多くの店舗が並んでいます。このような場所では、鉄道との立体交差化や商店街の連続性や生活拠点としての賑わいにつながる道路整備を進めていく必要があります。

また、工業用地の比率が比較的高く、事業所数も製造業が特に多くなっています。このため、住宅用地と工業用地を中心に土地利用の混在した市街地が形成されており、八広地区では工業用地（住居併用工場）が特に多く見られます。しかし、平成18年度版「すみだの環境」によれば、町別の公害苦情受付件数の1、2位を八広、東向島が占めており、住宅と工場の共存のために、騒音対策などの取り組みが必要となっています。

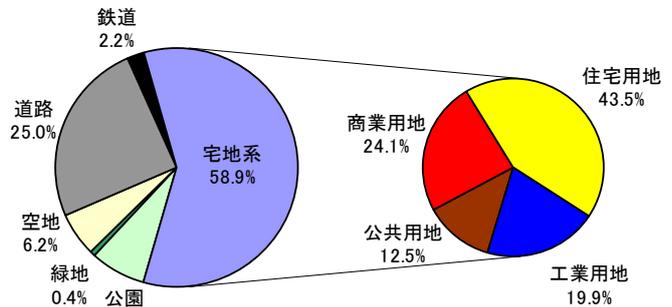
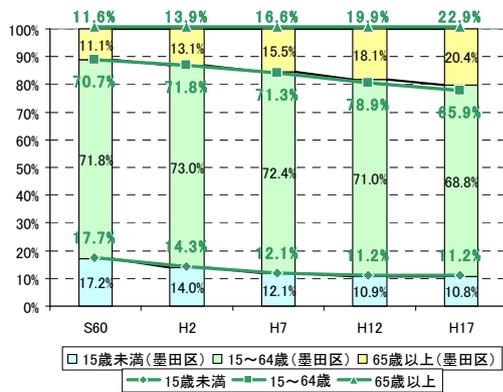
### 【人口の推移】



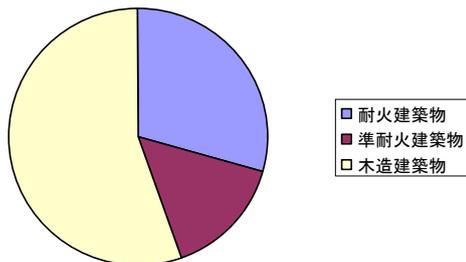
### 【土地利用構成】(上段：地域、下段：区全体)



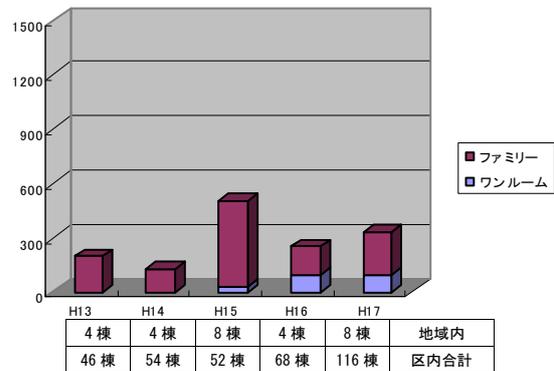
### 【年齢別人口の推移】



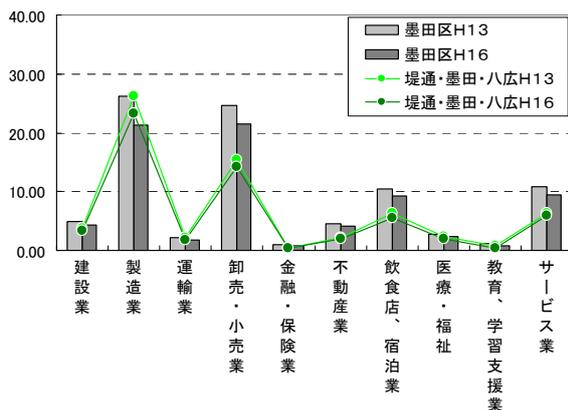
### 【耐火・準耐火建築率 (平成18年)】 (延床面積ベース)



### 【集合住宅の建設動向 (戸数と棟数)】



### 【事業所数の推移】



### 【地域の基本指標】

	地域	区全体	単位
面積(除河川)	315	1,276	ha
人口	55,204	231,173	人
世帯数	23,648	107,701	世帯
世帯人員	2.33	2.15	人/世帯
人口密度	175	181	人/ha
昼夜間人口比	80	120	%
ネット容積率	99	132	%
不燃化率	44.4	62.4	%

### ①地域の特徴を活かした防災まちづくりの推進

- 地域の大部分を占める住商工の混在地域では、東京都防災都市づくり推進計画に沿った周辺の土地利用に見合う程度の基盤整備と建替えを促進します。また、大規模敷地の用途転換にあたっては、広場・公園整備や住宅開発など周辺の住宅市街地に調和する優れた開発を誘導していきます。
- 道路等の基盤が未整備の地域であり、細街路が多く、建物の更新が進みにくい敷地があり、共同建替え敷地の共同化等により、建物の不燃化・耐震化を促進し、修復・改善型のまちづくりを推進します。
- 建物の更新にあたっては、連担建築物設計制度をはじめ、(仮称)避難路沿道緊急改善区域の指定、(仮称)近隣型防災まちづくり支援事業など地域の特徴を活かしながら、地域の安全性の向上を図ります。
- 防災上、居住環境上課題を抱える住宅が密集する地区においては、良質な住宅の供給、居住環境の整備等を推進するため、老朽住宅等の除却、建替え、地区施設の総合的な整備を推進します。
- 東白鬚公園へのアクセスを向上させ、防災拠点としての機能向上を図ります。また、白鬚東団地を中心とした堤通2丁目地区では、建物の管理や保全・改修を管理者に要請し、防災拠点としての安全性の向上を図ります。
- 水戸街道や明治通り、墨堤通り、鐘ヶ淵通りといった幹線道路の沿道では、広域的な交通動線として、また災害時の延焼遮断帯として重要な役割を担っていることから、建替えや共同化を誘導するとともに、未完成となっている箇所では壁面後退などを進めます。
- 荒川沿川の開発等一体となってスーパー堤防の整備を検討し、荒川の治水能力の向上を図ります。

## ②まちづくり事業をきっかけとした協働のまちづくりの推進

- 東京都第三次事業化計画優先整備路線に指定された鐘ヶ淵通りの整備を地域の防災まちづくりや商店街の活性化などと連携しながら進めていきます。
- 都市計画道路を始めとする幹線道路等の整備にあたっては、地域の人たちとの協働により、沿道を含めたまちづくりを推進します。
- 区道や細街路の拡幅整備を推進し、地域の安全性の向上を図ります。
- 日常生活に関連する買い物場所である商店街の環境整備を推進し、暮らしやすいまちづくりを推進します。
- 駅や地域内に点在する寺社、隅田川、荒川河川敷等を結ぶ安全で快適な歩行者空間の形成を図るとともに、あわせて、ポケットパーク等の配置により、一休みできる場を形成していきます。
- 防災都市づくり重点地区の整備計画に基づき、周辺市街地の整備とあわせて東武伊勢崎線と鐘ヶ淵通りの立体交差化を推進します。
- 京成押上線の連続立体化事業を推進するとともに、沿線での関連測道等の整備を進めます。

## ③路地や長屋など旧き良きまちの魅力の保全

- 地域のイメージの一つとなっている路地や長屋、路地園芸等は、その魅力を活かしながら、耐震補強などの修復・改善型の改修を推進し、旧き良きまちの魅力の保全を図ります。
- マンション等の建設においては、低層の街並みにとけ込むようなデザイン、建て方を誘導するとともに、ダウンゾーニングなどにより、周辺との調和を図ります。また、これにあわせて、ソフト面では良好な住環境を保全するためのルールづくりに取り組んでいきます。

## ④水と緑を活かした景観づくりの推進

- 隅田川は、白鬚団地により、距離が生まれていることから、水辺に近づくことができるようまち中から隅田川へのアクセスルートの整備等推進するとともに、川沿いの緑化等を推進します。
- 隅田川の緩傾斜堤防化を図り、水と緑の基本軸として、自然に近い形での環境整備と潤いのある景観づくりを進めます。
- 荒川は、開けた眺望が人びとにうるおいとやすらぎを与えており、河川敷の緑の保全を図りながら、荒川の眺望に調和する沿川の建物の建て方等を誘導します。
- 荒川将来像計画に基づき河川敷における自然環境の保全と回復、スポーツ・レクリエーション施設の整備の推進し、水と緑の軸の形成を進めます。また、堤防の安全性の確保や沿線市街地のまちづくりにあわせたスーパー堤防化や避難場所としての機能の充実も検討します。

---

### ⑤鐘ヶ淵生活拠点・八広生活拠点の機能向上

- 生活拠点である鐘ヶ淵駅周辺では、まちづくり事業を契機として、駅前における交通環境の改善、商業機能の充実、賑わいの形成等により、地域の中心としての機能向上を図ります。
- 鐘ヶ淵駅、八広駅の周辺では、区北部地域の生活拠点として建替えや共同化によるまちの更新を進め、商業機能の充実を図るほか、市街地再開発事業等による土地の高度利用の促進も検討します。  
また、連続立体化や立体交差化などの鉄道関連事業にあわせた駅前広場や道路・駐輪場等の整備を行います。
- 区民の身近な生活の場である大正通りや玉の井いろは通りなどの商店街・主要生活道路沿道では、地区計画や特別用途地域による用途の誘導や歩行者環境整備、沿道の景観整備などにより、近隣型の小売業・サービス業の一層の充実を目指します。

# 地域整備の方針図



## [ 2 ] 京島・向島・押上地域

### 地域の概要

#### (1) 地域の現況

##### ①地域の特徴

京島・向島・押上地域は、墨田区の中央北側に位置し、隅田川、明治通り、十間橋通り、北十間川に囲まれた地域です。

地域の人口は、46,417人で区全体の人口の約20%を占めています。人口は、平成12年を境に微増に転じていますが、この20年では横ばいもしくは減少傾向にあります。

地域内の事業所の数は、卸売り・小売業が製造業の数を上回り、商業が主体の地域であるといえます。

地域内には、向島料亭街や隅田公園、向島百花園、文人墨客に由来する史跡等があり、歴史と伝統にふれることができる地域となっています。

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ます。

##### ②都市計画の状況

###### ○土地利用

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ます。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ます。

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種高度地区となっています。

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ます。

###### ○都市施設等

京島・向島は、戦災を免れた地域で、防災上の問題から、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ます。

明治通り、押上通り及び曳舟たから通りの一部区間が東京都第三次事業化計画優先整備路線に指定されています。

押上・業平橋駅周辺地区においては、新タワーの建設が予定され、土地区画整理事業が進められているほか、北十間川などの関連施設整備が計画されています。

---

## **（２）地域の主要課題**

### **①趣のある街並みを残した防災性の向上を図る必要がある。**

京島、向島は、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ます。接道条件の悪い宅地や細街路、行き止まり道路も多くみられ、防災性の向上を図るため、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、京島、向島では各種の事業を活用した防災まちづくりが進められています。

また、路地や長屋が多く残り、地域のイメージをつくり出す重要な資源となっていますが、防災の観点からは課題があり、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ります。

### **②低層の街並みと調和したマンションの建て方について検討する必要がある。**

路地や長屋など、地域を特徴づける街並みが多くみられる地域ですが、近年、幹線道路沿いを中心にマンションの建設が進み、幹線道路の後背地でもマンション等の建設が進みつつあります。

そのため、低層の街並みと調和したマンションの建て方の誘導など周辺の居住環境に配慮しながら地域の特徴を活かした定住環境の形成が課題となっています。

### **③隅田川や緑の活用による環境を考えたまちづくりが必要である。**

地域の西側を隅田川が流れ、南側を北十間川が流れています。隅田川沿いには墨堤の桜で有名な隅田公園があり、江戸に造られた庭園で、昭和53年10月に国の名勝及び史跡に指定された向島百花園があります。

隅田川と隅田公園は、一体的に整備されていますが、隅田川の他の沿川では、切り立った護岸や高架構造の首都高速道路により川とまち中との一体性・連続性が低くなっています。北十間川も川と沿川との連続性が低く、水質も良好であるとはいえない状況にあります。

これらの人びとにうるおいややすらぎを与える川や公園等の緑を地域における地球温暖化対策に役立てていくことが求められます。

---

#### **④路地や長屋の趣、新タワー眺めを意識した景観づくりが必要である。**

地域内には、京島・向島の低層の街並み、隅田川、さらには、多くの文人墨客が暮らし、料亭街が形成された向島など地域を特徴づける景観資源があります。また、新たなランドマークとなる新タワーの建設が進められています。

このように地域内にはこれらの旧き良きものと未来志向の新タワーという、趣が異なる景観資源が存在しており、旧き良き景観資源の保全と活用を図るとともに、まち中から新タワーの眺めなどを考慮した景観づくりが必要となっています。

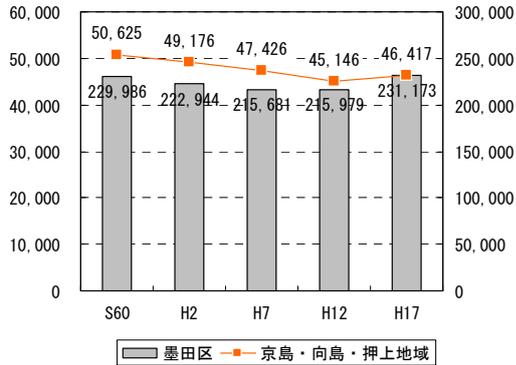
#### **⑤新タワーや曳舟駅周辺の再開発の波及効果を活かした地域の活性化を図る必要がある。**

地域内には、橋銀座商店街、地蔵坂商店街、鳩の街商店街など商店街があります。これらの商店街は、歩いて通える範囲に形成されており、歩きながら買い物できる場所として、地域の人びとの生活に欠かせないものとなっています。しかし、近年、後継者不足などにより、空き店舗等がみられるようになってきています。

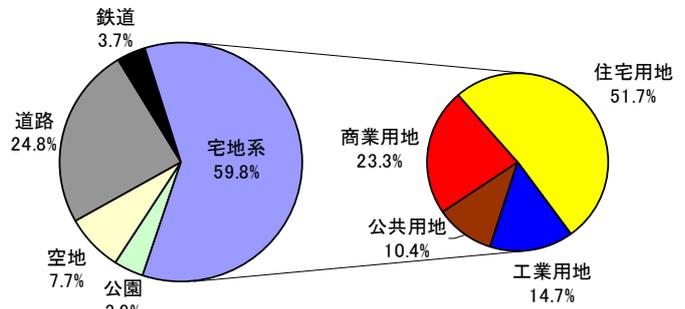
また、新タワーは新たな観光資源となることから、押上駅周辺では観光を中心とした商業施設の立地が進むものと予想されます。

そのため、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を進めるとともに、新タワーを契機とした商店街の活性化が必要となっています。

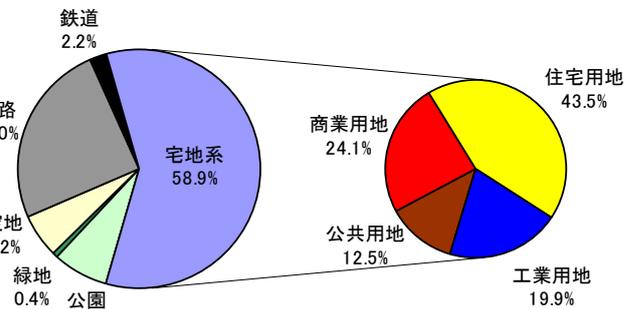
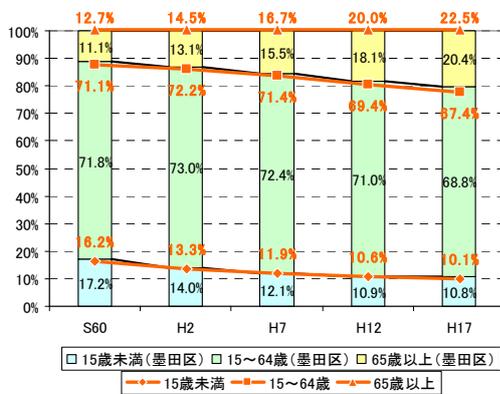
### 【人口の推移】



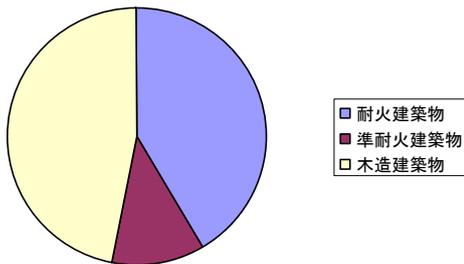
### 【土地利用構成】（上段：地域、下段：区全体）



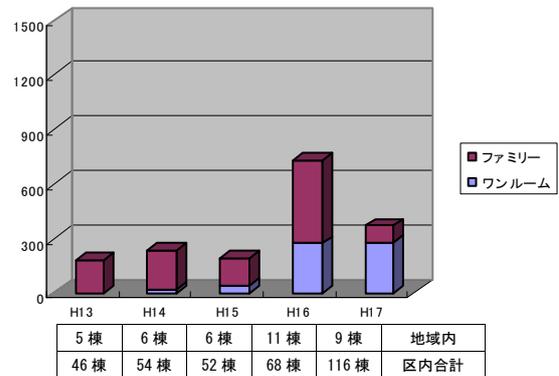
### 【年齢別人口の推移】



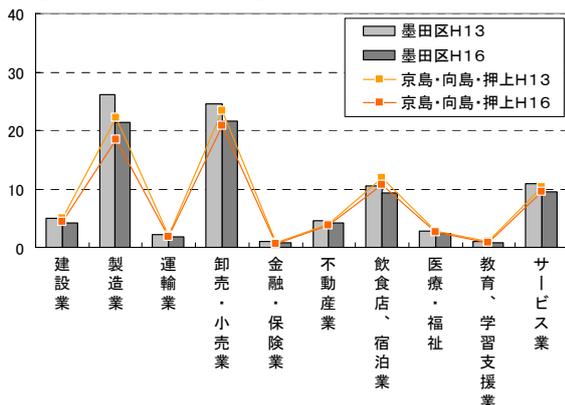
### 【耐火・準耐火建築率（平成18年）】 （延床面積ベース）



### 【集合住宅の建設動向（戸数と棟数）】



### 【事業所数の推移】



### 【地域の基本指標】

	地域	区全体	単位
面積(除河川)	246	1,276	ha
人口	46,417	231,173	人
世帯数	21,458	107,701	世帯
世帯人員	2.16	2.15	人/世帯
人口密度	189	181	人/ha
昼夜間人口比	95	120	%
ネット容積率	114	132	%
不燃化率	53.1	62.4	%

### ①密集市街地を改善するまちづくりの推進

- 基盤が未整備の京島・向島では細街路が多く、建物の更新が図りにくい敷地があり、防災上の課題となっているため、連担建築物設計制度をはじめ、(仮称)避難路沿道緊急改善区域の指定、(仮称)近隣型防災まちづくり支援事業などにより、地域の安全性の向上を図ります。
- 先進的な防災の取り組みが進められてきている京島・向島では、地域の人たちが中心となって、雨水を利用した路地尊や一休などが設置されており、このような地域の人びとの活動を地域全体に展開し、防災に強いまちづくりを推進します。
- 桜橋通り及び曳舟川通り北側の基盤未整備の住商工の混在地域では、東京都防災都市づくり推進計画に沿った周辺の土地利用に見合う程度の基盤整備と建替えを促進します。
- 幹線道路である水戸街道、明治通り、押上通り、言問通り、浅草通りと地区幹線道路である曳舟川通りは、延焼遮断帯の形成を推進します。
- 隅田川から押上・業平橋駅周辺に広がる区画整理済の住商工の混在地域では、工場環境、住環境の改善を目的とした市街地の更新を促進します。
- 隅田川沿いの大規模工場及びその跡地周辺では、土地の集約化・高度利用を促進します。

### ②路地・長屋の活用と再生

- 地域の特徴の一つとなっている趣のある路地や長屋は、耐震補強などの修復・改善型の改修を推進し、防災性能の向上と趣のある街並みの保全を図ります。
- 長屋の防災性能の向上とあわせて、長屋への入居等を促進するなど、適切な維持管理を推進します。
- 路地の魅力を活かした建物の建て方の誘導などにより、地域の個性を活かした家並みの形成を図ります。

### ③歩行者を中心としたみちづくり

- 歩くことが中心のまちであることから、駅や商店街、文人墨客ゆかりの地、文化施設等をつなぐ安全で快適な歩行者空間を形成します。
- 新タワーから向島料亭街等への観光客を誘導する回遊性のある観光ルートを形成します。
- 歩行者空間を形成する道路においては、ポケットパーク等を配置し、歩ける、座れる歩行者環境の整備を図ります。
- 桜橋や言問橋を通じて浅草との連続性を強化し、観光面にも配慮した街並み整備を検討し、回遊性を高めます。

---

#### ④歴史や街並みを活かした景観づくりの推進

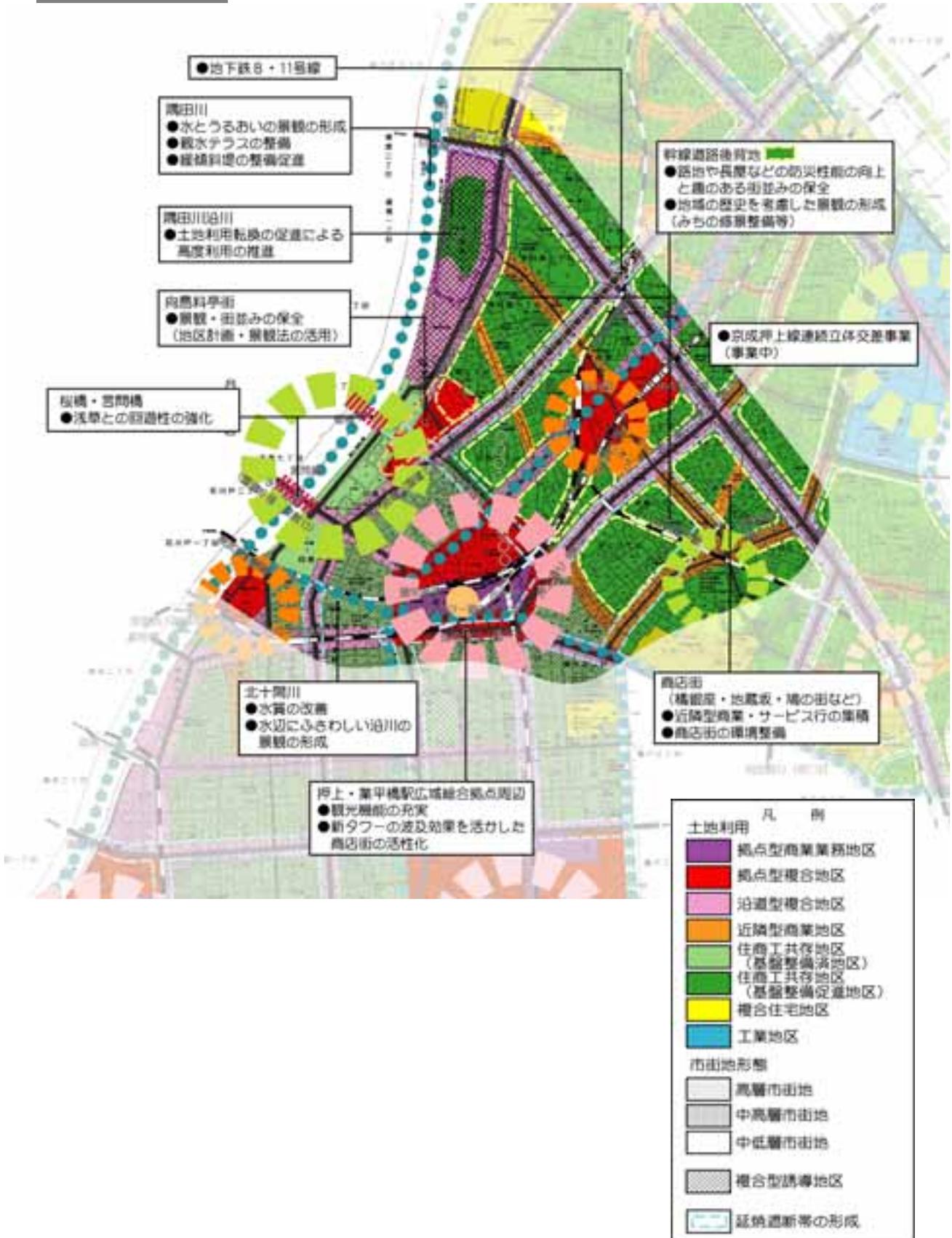
- 低層の街並みにとけ込むようなマンションのデザイン、建て方を誘導し、周辺との調和を図ります。
- 江戸時代に形作られたみちなどみちが形成された時代を彷彿させるような道路及び沿道建物の修景整備を推進します。
- 隅田川と調和した川沿いの建物の建て方の誘導を図り、川を意識できる景観づくりを推進し、川からの涼風などをまち中に誘導するなど、地域レベルでの環境に配慮したまちづくりを検討します。
- 北十間川の水質の改善を図り、親水性の向上、水上バス等の運行など川の活用と身近な水辺としての景観形成を図ります。
- 地域内に多く存在する寺社等の境内における緑や向島百花園を核とした周辺の緑化を推進し、緑を感じることができる景観づくりを推進します。
- 隅田川については、親水テラス整備を推進するとともに、周辺市街地のまちづくりと合わせて緩傾斜堤防やスーパー堤防化を図り、景観と緑の基本軸として水と緑の潤いある景観を形成してきます。
- 花街の伝統を今に伝える向島料亭街は、料亭という現在の用途を引き継いでいくとともに、地区計画や景観法の枠組みを活用して、景観や住環境の保全を進めていきます。
- 区民の身近な生活の場である曳舟たから通り、橘銀座商店街、地藏坂通り、新あずま通り、十間橋通りなどの商店街・主要生活道路沿道では、地区計画や特別用途地域による用途の誘導や歩行者環境整備、沿道の景観整備などにより、近隣型の小売業・サービス業の一層の充実を目指します。

---

## ⑤新タワー周辺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な開発にあわせた観光施設の誘導を図るほか、新タワーの波及効果の受け皿となるように周辺の既存商店街の環境整備を進め、活性化を図ります。
- 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、北部地域の中心となる拠点の形成を図ります。
- 東京都第三次事業化計画優先整備路線に指定された明治通り、押上通り及び曳舟たから通りの所定区間では、新タワー周辺の観光まちづくり、沿道の賑わいづくりと連携しながら、幹線道路及び主要幹線道路の整備を進めていきます。
- 新タワー及び周辺の開発にあわせて、隣接する北十間川の水辺を親水空間、歩行者空間として整備を進めるとともに、水上交通の導入の検討などを行っていきます。

# 地域整備の方針図



## [ 3 ] 立花・文花・東墨田地域

### 地域の概要

#### (1) 地域の現況

##### ①地域の特徴

立花・文花・東墨田地域は、墨田区の東端部に位置し、荒川、旧中川、北十間川に3方を囲まれた地域です。

地域の人口は31,061人で区全体の約13%を占めています。人口は平成12年を境に微増に転じていますが、ここ20年では横ばいもしくは減少傾向にあると言えます。

工業を主体とした土地利用が行われてきており、製造業、運輸業が多く立地し、工業、住宅に特化した土地利用が目立つ地域です。

区域北側の東墨田地域には、清掃工場の廃熱を利用したスポーツ健康センター、健康ハウス、東墨田運動場などの大規模施設が整備されています。

区域南側の立花地区・文花地区は、都営6団地、区営2団地、合計約7,000戸の公営住宅が立地し、区全体の約4割を占めています。また、団地内やその周辺に図書館や保育施設などが入居しており、公的施設がまとまって立地しています。

地域の交通機関は、亀戸と曳舟を結ぶ東武亀戸線が地域内を走る唯一の鉄道となっているほか、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）が走っています。

##### ②都市計画の状況

###### ○土地利用

幹線道路である明治通り、丸八通りの沿道に商業地域が指定され、十間橋通り、八広はなみずき通り、曳舟たから通り、平井街道といった地区幹線道路の沿道の一部に近隣商業地域が指定されています。

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います。

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ます。

東墨田地区と文花団地周辺の一部を除くエリアには、新たな防火規制区域が指定されています。

###### ○都市施設

鐘ヶ淵通り（補助120）が整備済で、旧中川で遊歩道等親水化整備が進められています。

---

## **(2) 地域の主要課題**

### **①密集市街地の安全性の向上が必要である。**

立花地区や東墨田の補助120号線以北では一部の地域において、敷地の狭い老朽木造家屋が多くみられます。これらの地域では、防災性の確保と道路整備が課題となっています。

### **②地域の活力をうみだす良好な定住環境の形成が必要である。**

近年人口は微増傾向にあるものの、年少人口の減少が著しく、地域内の小学校3校、中学校1校が学校統廃合により廃校となるなど地域内でのバランスある人口構成の確保が課題となっています。

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変わりつつあるエリアも存在します。特に、中居堀通り沿道や小村井駅の周辺における大規模マンションの建設が目立っています。

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年を超える建物もあることから、設備の補強や建替え等の必要性が高まっています。

### **③自然を活かした環境施策が求められる。**

旧中川の整備が進められており、水質の浄化とともに水辺やその他の自然環境に身近で触れることのできる貴重な場となっています。また、荒川や北十間川などの河川や比較的規模の大きな公園が地域内には多く、自然環境に恵まれた地域といえることができます。

また、現在、荒川では沿川の環境整備とあわせて、スーパー堤防の整備が進められており、河川敷へのアクセスの向上についても検討していく必要があります。

工業を主体とした土地利用が誘導されてきましたが、近年産業構造の変化などを背景に、地域内の工場の閉鎖が続いています。そのため、このような工場跡地の適正な土地利用、土壌汚染も大きな課題となっています。

---

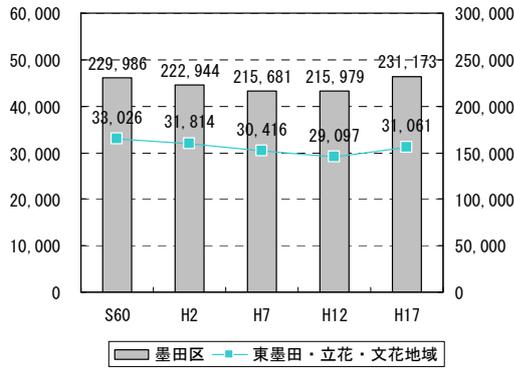
#### ④特徴的な空間を活かした景観整備が必要である。

親水空間が整備された旧中川、今後のスーパー堤防の整備が期待される荒川、護岸等の改修が期待される北十間川などの自然資源のほか、清掃工場やその他の工場施設や住宅団地などの大規模施設が多く、ランドマークとなりうる場所が多い地域です。

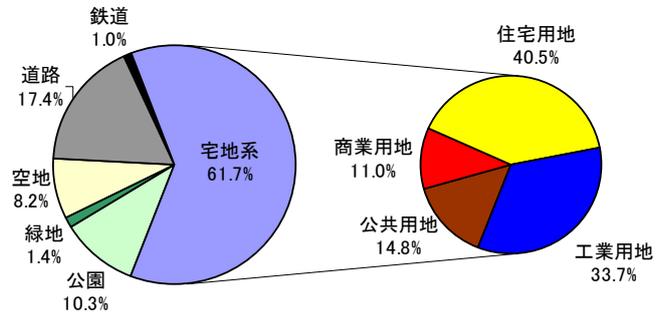
これらの地域固有の資源を活用した特徴付けなどにより、景観づくりを推進していくことが求められます。

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すが、工場の建ち並んだ街並み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を契機とした景観づくりが求められます。

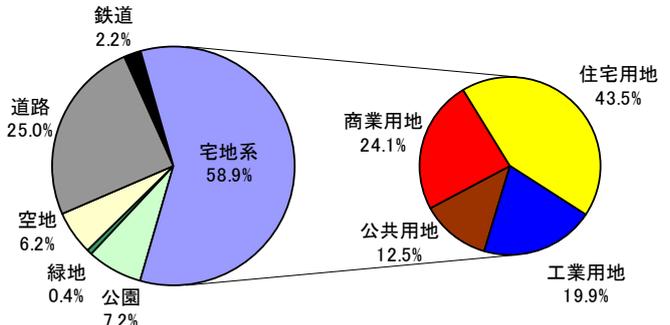
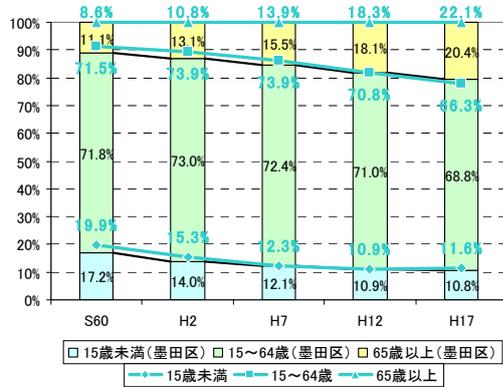
### 【人口の推移】



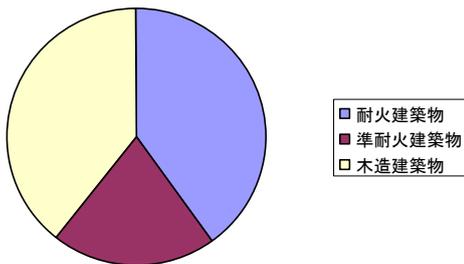
### 【土地利用構成】（上段：地域、下段：区全体）



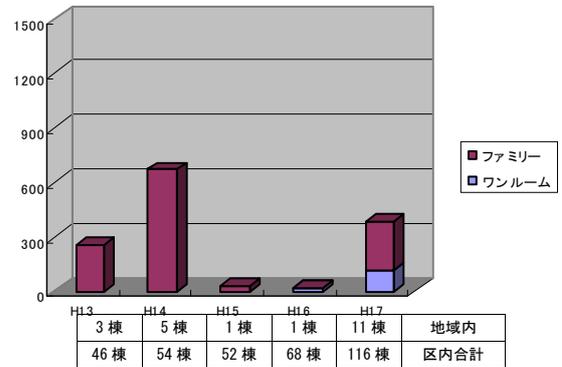
### 【年齢別人口の推移】



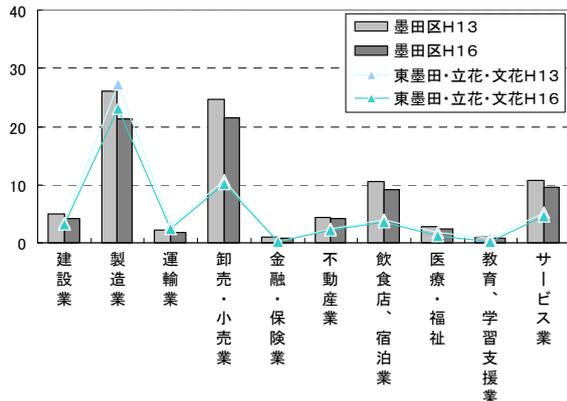
### 【耐火・準耐火建築率（平成18年）】 （延床面積ベース）



### 【集合住宅の建設動向（戸数と棟数）】



### 【事業所数の推移】



### 【地域の基本指標】

	地域	区全体	単位
面積(除河川)	206	1,276	ha
人口	31,061	231,173	人
世帯数	13,531	107,701	世帯
世帯人員	2.30	2.15	人/世帯
人口密度	151	181	人/ha
昼夜間人口比	93	120	%
ネット容積率	103	132	%
不燃化率	60.6	62.4	%

### ①地域の生活環境の向上による安全・安心のまちづくりの推進

- 木造住宅の密集するエリアでは、建物の不燃化・耐震化及び建替えに合わせた道路の拡幅を推進します。
- 地域内の暗く狭い道路や、見通しの悪い道路では、街路灯やミラーの設置など安心して通行できる道づくりを進めます。

### ②地域の生活利便性による住みたくなるまちづくりの推進

- 高齢化率が20%を超える中で、周辺に生活利便施設がないエリアも存在することから、生活に身近な施設を結ぶバスルートの導入を検討します。
- 公営住宅の適正な維持管理、入居者の特性に合わせた施設の配置等について管理者に要請するとともに、生活利便施設を誘導し、住みたくなるまちとして、魅力の向上を図ります。
- 大規模敷地の土地利用転換にあたっては、周辺の土地利用や現在の空の広い、ゆとりある環境を維持できるような開発及び建築形態の誘導について検討します。
- 学校跡地活用などの機会を利用して、既存機能を補完するような施設を誘導します。

### ②東あずま生活拠点、立花地区文化・スポーツ拠点の機能充実

- 生活拠点である小村井駅周辺において、生活関連施設等を誘導するとともに、利用者の利便性向上のため歩行者空間の整備や駐輪場等の施設の整備等を推進します。
- サントウン立花やあずま図書館、スポーツ健康センターの周辺では、必要な施設整備等を推進し、文化・スポーツ拠点としての拠点性を高めていきます。

---

#### ④水辺の景観整備やその他ランドマーク等の整備

- 旧中川や荒川に加えて今後は北十間川でも水辺の整備が進んでいくことから、見て、触れて、楽しむことができる水辺の総合的な整備を推進します。
- 地域を代表するランドマークの1つである清掃工場の煙突は、夜間のライトアップや絵柄の塗装などにより周辺地域及び施設自体のイメージアップを図ります。
- 大規模工場の改修や建替えにあたっては、地域の歴史を表す景観要素として、保全・活用の可能性についての検討を要請します。
- 水辺の緑や花の管理など住民と協働の環境整備を進めます。

#### ⑤地域と調和する工業環境の推進

- 工場など民間敷地での緑化や沿道の壁面後退、緑化誘導により、周辺との街並みの調和等を推進します。
- 工場跡地の土壌汚染問題については、国や都など関係機関への働きかけを行い、問題の解決に向けて連携体制の強化を図ります。

# 地域整備の方針図

- 土地利用 凡 例
- 拠点型商業業務地区
  - 拠点型複合地区
  - 沿道型複合地区
  - 近隣型商業地区
  - 住商工共存地区 (基盤整備済地区)
  - 住商工共存地区 (基盤整備予定地区)
  - 複合住宅地区
  - 工業地区
- 市街地形態
- 高層市街地
  - 中高層市街地
  - 中低層市街地
  - 複合型誘導地区
  - 延焼遮断帯の形成



## [ 4 ] 両国・本所・吾妻橋地域

### 地域の概要

#### (1) 地域の現況

##### ①地域の特徴

両国・本所・吾妻橋地域は、墨田区の南西部に位置し、隅田川、北十間川、大横川親水公園、十間橋通り、京葉道路に囲まれた地域です。

地域の人口は39,006人で区全体の約17%を占めています。人口は平成7年を境に微減から増加に転じ、この5年間には10%以上という大きな人口増加が見られます。

事業所数は区の平均と同様の構成となっていますが、特に卸売・小売業、サービス業、製造業が多くなっています。商業・業務機能は両国駅周辺と吾妻橋、幹線道路沿道に多く立地しており、他の地域では住宅と製造業の立地する混在型の土地利用が見られます。

両国駅北口には、国技館、旧安田庭園、江戸東京博物館という集客施設が立地しているほか、再開発等促進区を定める地区計画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ます。吾妻橋にはスーパー堤防事業によってできたりバーピア吾妻橋、区役所があります。

##### ②都市計画の状況

###### ○土地利用

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ます。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ます。

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ます。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ます。

###### ○都市施設等

北斎通りの環境整備が整備済みであり、現在北斎館の建設が計画されています。

地域北側の押上・業平橋駅周辺地区においては、新タワーの建設が予定され、土地区画整理事業が進められているほか、北十間川などの関連施設整備が計画されています。

---

## **（２）地域の主要課題**

### **①災害時に「壊れない」まちづくりが必要となっている。**

震災復興土地区画整理事業により、基盤整備がなされ、基盤の目状に道路が構成されています。不燃化が進んでいる地域ですが、耐震基準施行以前、旧耐震基準による建物があり、建物の耐震化を進め、災害時に「壊れない」まちづくりが求められます。また、基盤は整っていますが、細街路や行き止まり道路がみられ、敷地の狭い建物が密集する場所もみられることから、災害への対応が必要となっています。

### **②幹線道路沿道のマンション建設による地域コミュニティへの影響が懸念される。**

都心への近接性から、工場等からマンション等への土地利用転換が進んでいます。

地域の人口増は、マンションの居住者の影響となっていますが、近年、投資型のワンルーム形式のマンションが多くみられるようになり、居住者と地域住民との関わりが薄く、地域コミュニティへの影響が懸念されています。

### **③隅田川、旧安田庭園を活かし、環境に配慮したまちづくりが求められる。**

地域の西側を隅田川が流れ、両国駅北側には、旧安田庭園があります。旧安田庭園は、隅田川の満干により池の水位を変化させた潮入り回遊式の庭園を人工的に再現した庭園で、潮の干満によってできる水位差でわずかに変化する島の浮沈などの景観を楽しむことができます。

また、地域の東側は、大横川親水公園があり、せせらぎや遊歩道が整備され、地域の人の憩いの場となっています。

これらの資源を活用して環境に配慮したまちづくりが求められます。

---

#### **④伝統・文化と新タワーの波及効果を活かした歴史・文化の玄関口にふさわしい景観形成が必要となっている。**

地域には、日本の伝統文化を代表する相撲、江戸東京博物館、旧安田庭園、隅田川など、伝統・文化を今に受け継いでいる施設が立地しています。また、現在、北斎館の建設が計画され、押上・業平橋駅周辺では新タワーの建設が計画されていることから、今後、観光都市としての性格が強まることが予想されます。

さらに、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いきます。

このようなことから、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ながら、江戸東京を代表するまちとして伝統・文化の玄関口にふさわしい景観形成を進めていくことが必要となっています。

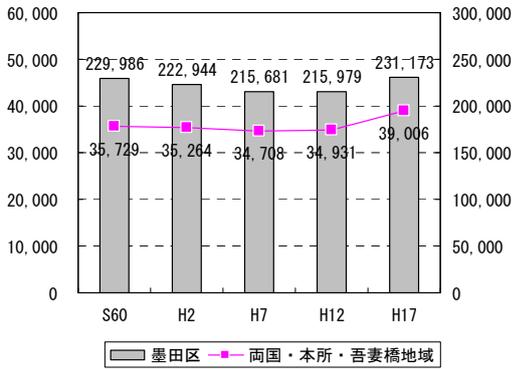
#### **⑤地場産業の振興に寄与するまちづくりを進める必要がある。**

両国・本所・吾妻橋地域は、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すが、近年、地域内における事業所数が減少傾向にあります。

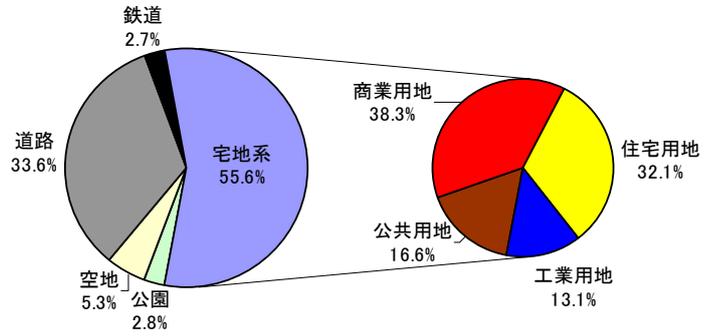
一方で、地場産業であるファッション関連産業の産地と消費地を一体となった活力ある美しいまちを実現するファッションタウンづくりを進め、地場産業の振興を進めてきています。

今後は、これまでのファッションタウンづくりを基礎として、新タワーの波及効果を活かしながら、地場産業の振興に寄与するまちづくりを進めていく必要があります。

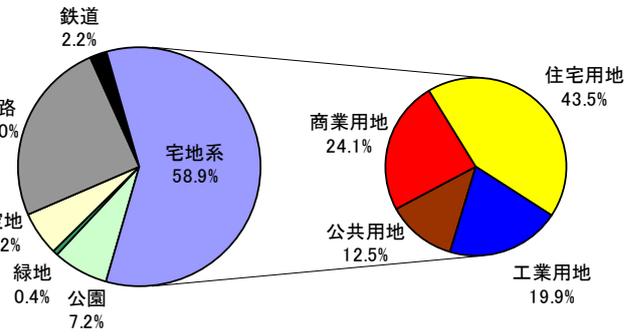
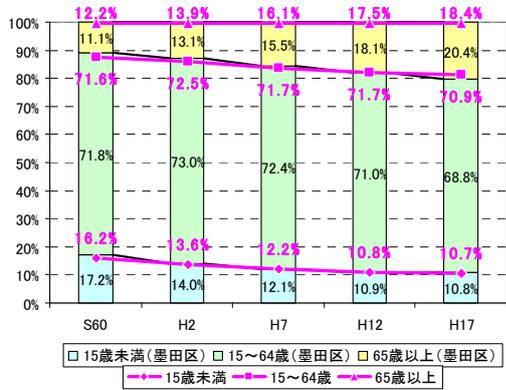
### 【人口の推移】



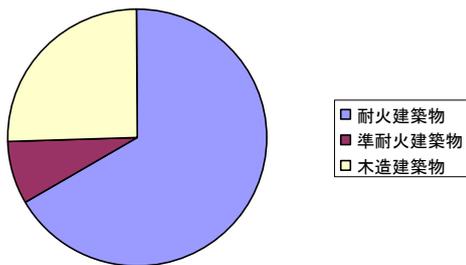
### 【土地利用構成】(上段：地域、下段：区全体)



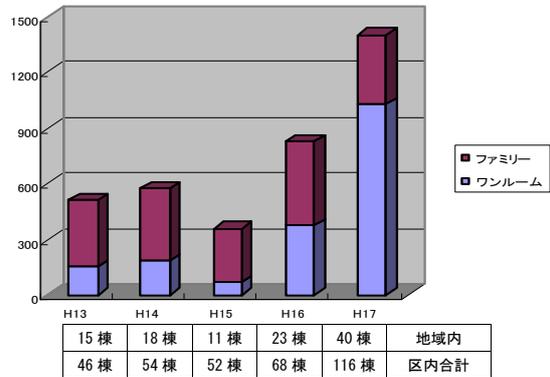
### 【年齢別人口の推移】



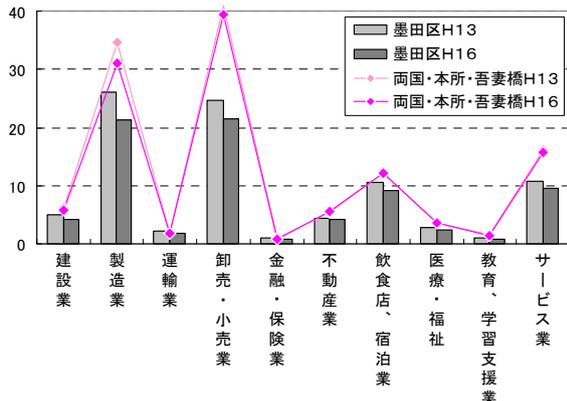
### 【耐火・準耐火建築率 (平成18年)】 (延床面積ベース)



### 【集合住宅の建設動向 (戸数と棟数)】



### 【事業所数の推移】



### 【地域の基本指標】

	地域	区全体	単位
面積 (除河川)	180	1,276	ha
人口	39,006	231,173	人
世帯数	18,835	107,701	世帯
世帯人員	2.07	2.15	人/世帯
人口密度	216	181	人/ha
昼夜間人口比	185	120	%
ネット容積率	163	132	%
不燃化率	74.5	62.4	%

### ①地域コミュニティの活発化による安全なまちづくり

- 不燃化が進んでいる地域ですが、業務施設等が多く立地し、今後観光客の増加も予想されることから、耐震基準施行前及び旧耐震基準による建物の更新を促進し、逃げないですむまちづくり推進します。
- ワンルーム形式のマンションは地域の耐震性の向上には貢献しますが、防災対策を進めていく上では地域のコミュニティが重要であることから、居住者の町会への参加などにより地域コミュニティを活発化させ、ソフトの面からの防災対策を推進します。

### ②歩行者を中心とした道路整備の推進

- 地域内の道路は、碁盤の目状に構成されていますが、幹線道路や主要な道路を除き、歩道が狭く、また、十分な車道幅員があるにもかかわらず一方通行の道路も多いことから、道路の幅員構成に変化を持たせながら、自転車・歩行者を優先した幅員構成への変更等を検討します。
- シンボルロードとして整備された北斎通りと地域の南側を通る馬車通りを結ぶ南北方向のシンボリックな道路の整備を検討し、歩くことが楽しくなる道路づくりを推進します。

### ③先人の知恵を活かした環境対策の推進

- 旧安田庭園の隅田川の満干を利用した池の水位を変化させる潮入り回遊式の知恵を活かし、まち中に水を取り入れるなど、環境に配慮したまちづくりを推進します。

### ④伝統・文化を未来につなげるまちづくりの推進

- 両国駅周辺は、伝統・文化、観光の玄関口としての機能が高まることから、駅前広場の交通環境の改善などにより、玄関口の駅としての機能の向上を推進します。
- 玄関口となる両国駅や周辺の旧安田庭園、江戸東京博物館、隅田川、新タワー、北斎通り、大横川親水公園、さらには周辺の歴史資源など結ぶテーマ性をもった回遊ルートの形成を推進します。
- 両国駅駅舎、旧安田庭園、両国公会堂などの歴史性の高い建物等を景観資源として捉え、歴史を未来につなげる風格のある景観づくりを推進します。
- 北斎館の整備を推進するとともに、北斎通り沿道の街並みを整え、北斎のイメージを高めます。
- 隅田川沿いの倉庫等の土地の集約化・高度利用を促進します。

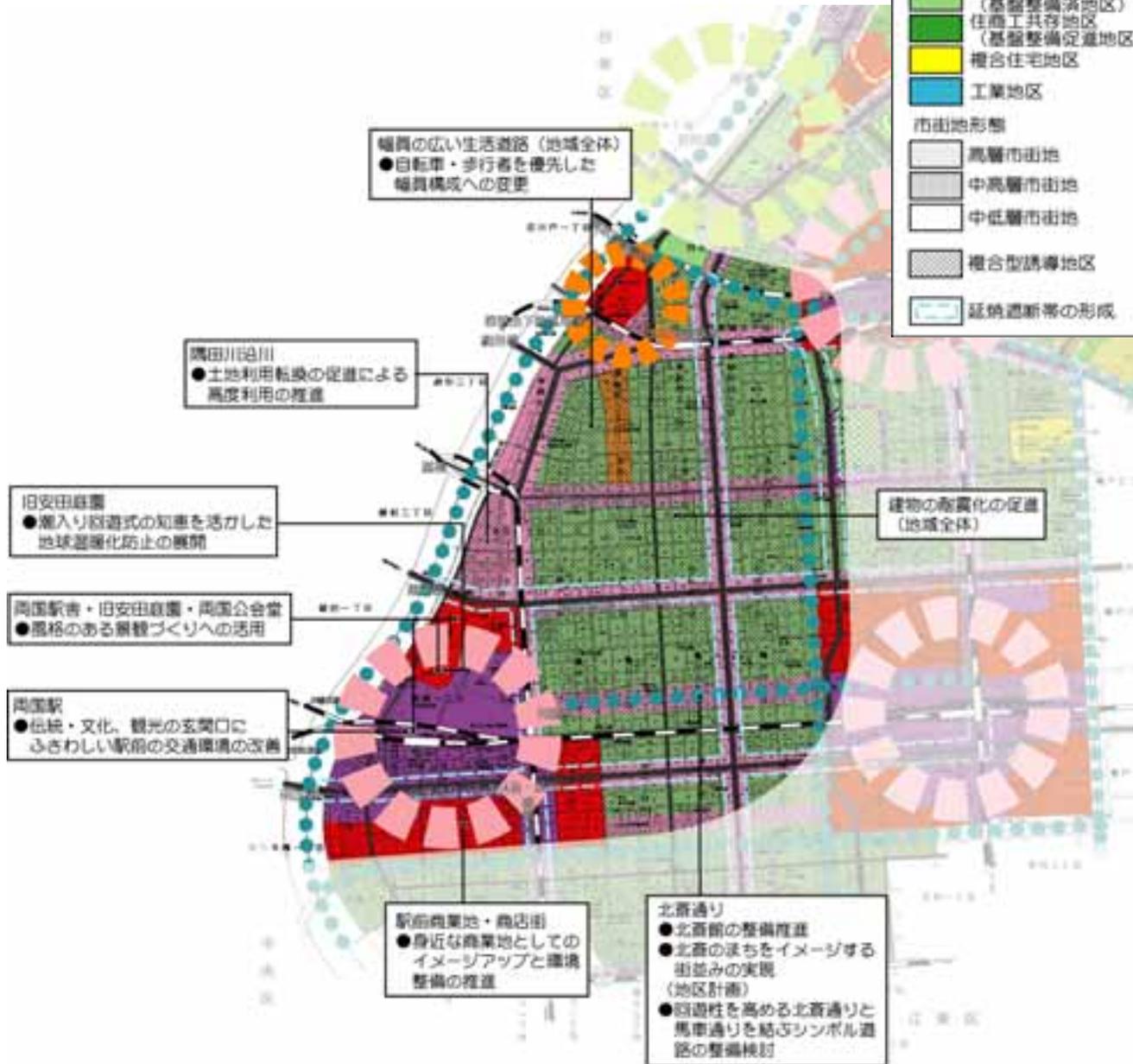
---

### ⑤地場産業と調和したまちづくりの推進

- 小さな博物館連等の「3M運動」の展開を促進し、地場産業をまちづくりに取り入れ、墨田区のものづくりをアピールします。
- 両国駅や幹線道路沿道等に形成されている商店街の環境整備を推進し、身近な買い物場所としてのイメージアップと商店街の活性化を推進します。
- 浅草との近接性から、外国人観光客が宿泊する施設等がみられることから、公共サインの外国語表記等の滞在できる環境整備を進めるとともに、地域との交流を促進します。

# 地域整備の方針図

土地利用 凡 例	
	拠点型商業業務地区
	拠点型複合地区
	沿道型複合地区
	近隣型商業地区
	住商工共存地区 (基盤整備済地区)
	住商工共存地区 (基盤整備予定地区)
	複合住宅地区
	工業地区
市街地形態	
	高層市街地
	中高層市街地
	中低層市街地
	複合型誘導地区
	延焼遮断帯の形成



## [ 5 ] 錦糸・業平地域

### 地域の概要

#### (1) 地域の現況

##### ①地域の特徴

錦糸・業平地域は、墨田区の南西部に位置し、京葉道路、横十間川、北十間川、大横川親水公園に囲まれた地域です。

地域の人口は33,305人で、区全体の約14%を占めています。人口は、平成7年を境に減少から増加に転じており、平成17年までの10年間に20%以上、この20年間では約10%も人口が増加しています。

商業用地の大きさが6地域の中で最も広く、卸売・小売業、不動産業、飲食店・宿泊業、サービス業などが錦糸町駅とその周辺に集まっており、副都心として東京東部を代表する商業・業務核を形成している錦糸町駅周辺を中心として広がる地域です。

近年、錦糸町駅北口地区第一種市街地再開発事業（アルカタワーズ等）、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）、太平4丁目特定街区事業（オリナス）といった大規模開発が完了しています。

##### ②都市計画の状況

###### ○土地利用

地域の大部分は商業地域又は近隣商業地域に指定され、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ます。

蔵前橋通り、浅草通り、四ッ目通りの幹線道路沿いでは35m高度地区、春日通りで28m高度地区が指定されています。概ね蔵前橋の北側では、22mの絶対高さを定める高度地区が指定されています。

春日通り沿道の一部と太平1丁目、錦糸1丁目に第3種中高層住居専用地区に指定されている地区があります。

###### ○都市施設等

現在、錦糸公園の再整備が進められています。

地域北側の押上・業平橋駅周辺地区においては、新タワーの建設が予定され、土地区画整理事業が進められているほか、北十間川などの関連施設整備が計画されています。

## **(2) 地域の主要課題**

### **①建物の不燃化・耐震化は進んでいるが、防災上の課題を抱えている地区がみられる。**

地域内の建物は、不燃化・耐震化が進み、防災性の高い地域となっていますが、蔵前橋通りの北側や横川、太平の一部の地域では、幅員が4mに満たない細街路や敷地の狭い老朽化した建物が密集する地区もみられます。特に横川や太平では、東京都における地域危険度判定調査において、建物の倒壊危険度が高くなっており、これらの地域では、建物の耐震化の促進により、安全性の向上が課題となっています。

### **②歩行者を中心とした歩きやすいみちづくりが求められている。**

地域内の道路は、震災復興土地区画整理事業により、碁盤の目状の道路網が構成され、生活道路も比較的幅員が広がっています。

しかし、自動車中心の幅員構成となっているため、幅員が広いにもかかわらず歩道は狭く、歩道が未整備の道路がみられます。また、路上駐車や道路上における荷さばきが行われるなど、歩きにくい空間となっています。

太平4丁目特定街区事業（オリナス）の完成により、錦糸町駅からの新たな歩行者動線が形成されています。今後、新タワーの建設により、観光客の増加が予想され、歩行者の安全性の確保等は必要になると考えられます。

そのため、居住者の生活の利便性向上、観光客の安全性向上の観点から、歩行者を中心とした歩きやすいみちづくりを進めていくことが求められています。

### **③横十間川、北十間川と一体となったまちづくりが求められている。**

地域の東側を横十間川、北側を北十間川が流れています。横十間川は水面が近くに感じられる開けた空間となっており、江東区側には、水上バスの乗り場が整備され、東京臨海部と結ばれています。

また、錦糸町駅近くには、錦糸公園があり、スポーツ関連施設が整備されていますが、現在再整備に向けた検討が進められています。

このように、錦糸・業平地域には、シンボリックな川や規模の大きい公園があり、環境、景観形成の面で重要な役割を担っています。

そのため、川や公園を地域の貴重な資源として活用した川、公園と一体となったまちづくりが求められます。

---

#### ④新タワーの前景にふさわしい景観づくりが求められる

碁盤の目状の道路網は、地域の特徴となっていますが、まちの変化が少なく、単調な景観を生み出しやすいという課題があります。

しかし、新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、碁盤の目状の道路網を活かしながら、景観づくりに取り組む必要があります。

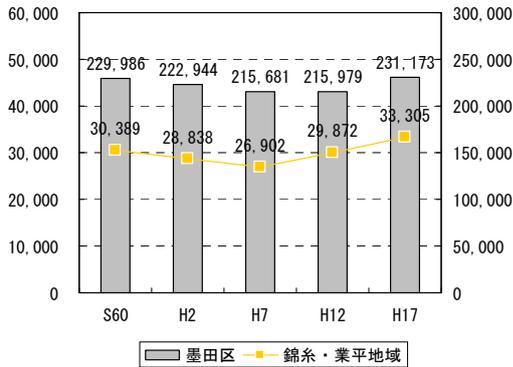
#### ⑤墨田区及び東京東部の賑わいの中心としての環境整備が求められる

錦糸町駅周辺では、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ます。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おり、駅の南側では宿泊・遊興施設もみられ、墨田区における商業・業務の中心地となっています。

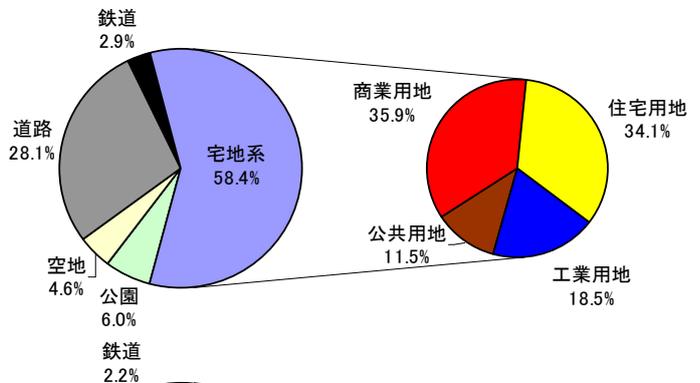
しかし、東京臨海部で大型商業施設の立地が進んでおり、墨田区及び東京東部における商業・業務の中心として、賑わいや魅力を高めていくことが、都市間競争を考える上での課題となっています。

また、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所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ます。

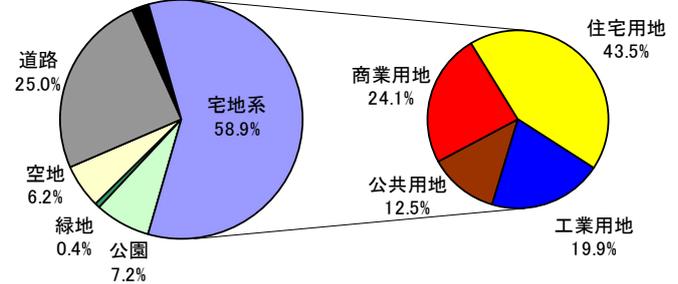
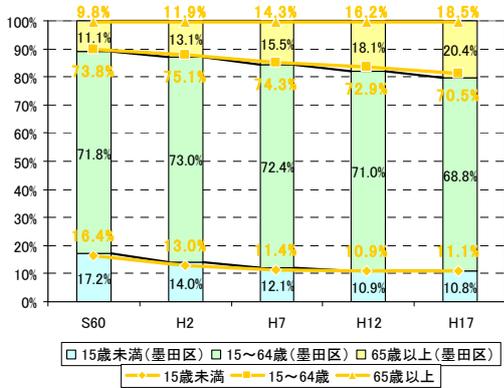
### 【人口の推移】



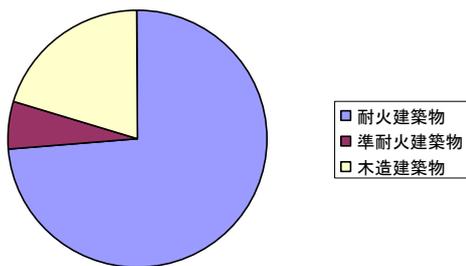
### 【土地利用構成】(上段：地域、下段：区全体)



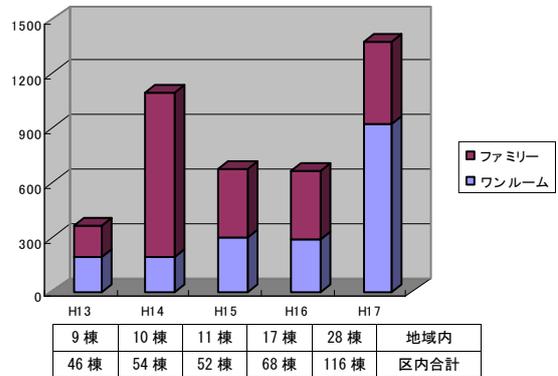
### 【年齢別人口の推移】



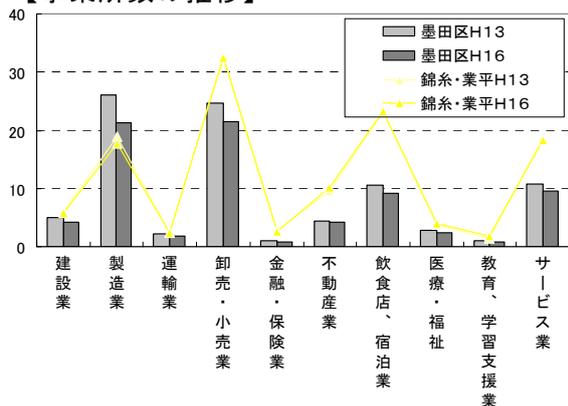
### 【耐火・準耐火建築率 (平成18年)】 (延床面積ベース)



### 【集合住宅の建設動向 (戸数と棟数)】



### 【事業所数の推移】



### 【地域の基本指標】

	地域	区全体	単位
面積(除河川)	212	1,276	ha
人口	33,305	231,173	人
世帯数	17,147	107,701	世帯
世帯人員	1.94	2.15	人/世帯
人口密度	157	181	人/ha
昼夜間人口比	182	120	%
ネット容積率	191	132	%
不燃化率	79.8	62.5	%

### ①安全で快適なまちづくりの推進

- 建物の不燃化・耐震化は進んでいる地域ですが、多くの人が訪れる地域であり、建物の耐震補強、耐震改修等を促進し、地域全体の防災機能を高め、逃げないですむまちづくりを推進します。
- 災害時に建物の倒壊の危険性が指摘される地域があり、建物の不燃化・耐震化、細街路の拡幅整備等により、防災性の向上を図ります。
- 地域内の大規模工場は、災害時における防災活動拠点としての利用など複合的な利用の可能性について検討します。
- 幹線道路や主要生活道路等における歩道拡幅等を推進し、安全で快適に歩ける歩行者空間の形成を図ります。
- 幹線道路沿道は、後背地への日照、通風等の居住環境を考慮した建て方を誘導し、沿道環境の改善、防災性の向上を図ります。

### ②回遊性のある歩行者空間の整備推進

- 新タワーやオリナスなど、集客性の高い施設の立地が進み、北斎通りや大横川親水公園、錦糸公園などのシンボリックな道路、公園等があることから、これらの結ぶ回遊性のある歩行者空間の形成を図ります。
- 幅員の広い主要生活道路では、自転車・歩行者を優先した幅員構成への変更等を検討します。
- 広域総合拠点である錦糸町駅と押上・業平橋駅周辺地区を結ぶ拠点連携軸である四ッ目通り沿道は、歩行者の安全性を高めるとともに、統一感のある街並みを形成し、歩いて楽しくなる歩行者空間の整備を推進します。

### ③水辺と一体となったまちづくりの推進

- 横十間川は、市街地の中の貴重な水辺空間であり、江東区と協力しながら、川を意識した建物の工夫など、川を中心としたまちづくりを推進します。
- 北十間川は、水質の改善を図り、川沿いの散策路整備、川に正面を向いた建物の建て方などを誘導し、川と川沿いが一体化した魅力ある水辺空間を形成します。

### ④新タワーの前景にふさわしい景観形成

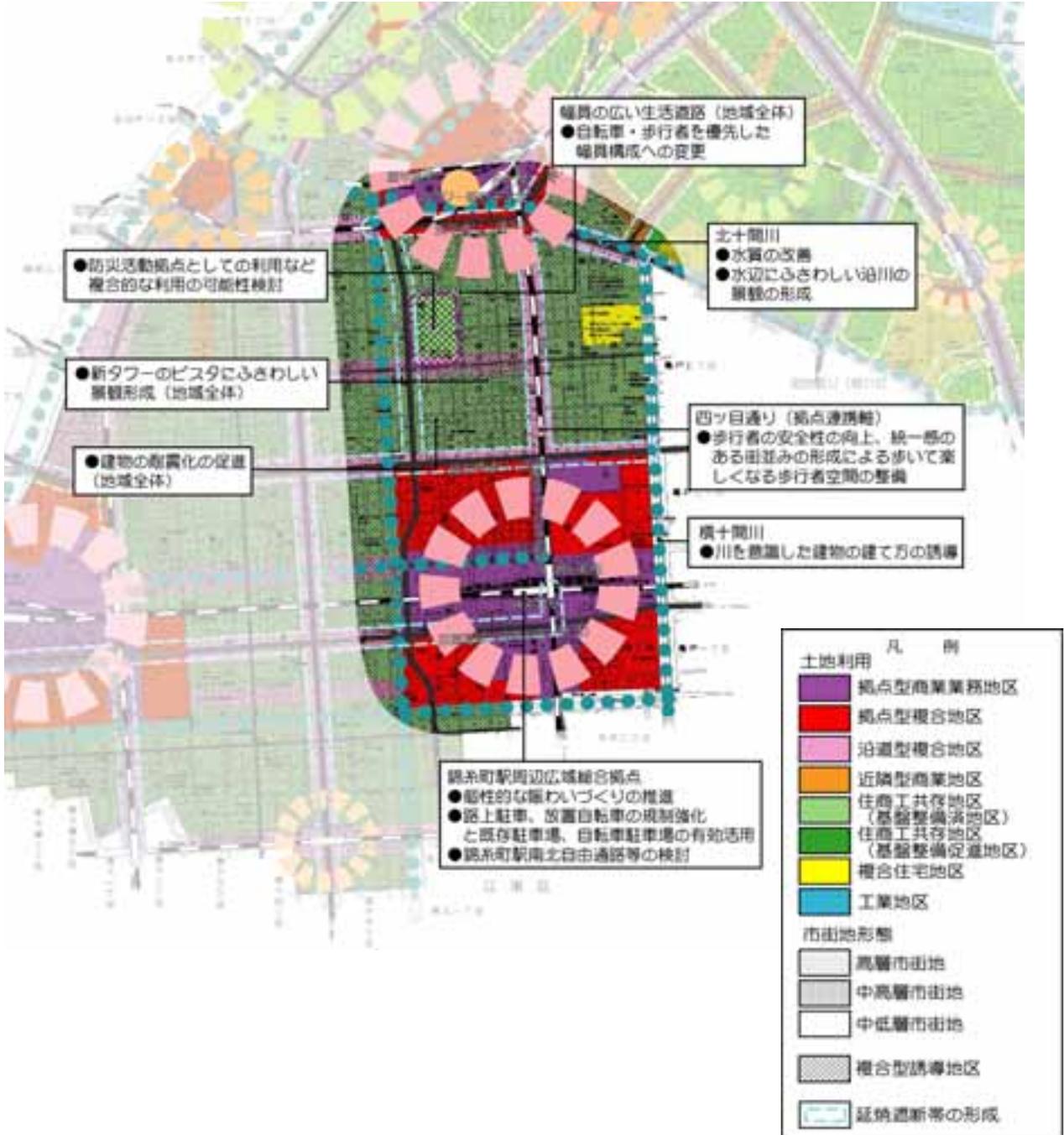
- 建物の形態、高さの統一など、地域の北側の建設される新タワーへのビスタを演出する景観形成を図ります。
- 碁盤の目状の単調な街並みにリズムを与える小さなランドマークの形成を進め、通りに個性を持たせ特徴的な景観づくりを推進します。

---

### ⑤錦糸町駅周辺の個性的な賑わいづくり

- 錦糸町駅周辺は広域総合拠点として、両国駅周辺とともに墨田区の商業・業務の中心であることから、商業・業務、文化等の機能が複合した拠点として、個性的な賑わいづくりを推進します。
- 路上駐車、放置自転車の規制を強化するとともに、公共、民間が協力しながら、既存の駐車場、自転車駐車場の有効活用等を推進します。
- 錦糸町駅を中心とした賑わいづくりを推進するため、関係機関と協力しながら、南北の移動を円滑にする自由通路等の整備を検討します。

# 地域整備の方針図



## 2-6. 菊川・立川・緑地域

### 地域の概要

#### (1) 地域の現況

##### ①地域の特徴

菊川・立川・緑地域は、墨田区の南端に位置し、京葉道路、隅田川、江東区と接している地域です。

地域の人口は6地域の中で最も少ない26,180人で、区全体の約11%を占めています。人口は他の地域が減少傾向にあった平成2年から増加に転じており、平成17までに区域の人口が30%近く増えています。

工業地域の割合が東墨田・立花・文花地域に次いで2番目に高く、住商工の比率が拮抗した混在型の土地利用の地域です。

地域の東西を東京の交通の大動脈となる京葉道路、首都高速道路小松川線、新大橋通りが通っています。

##### ②都市計画の状況

###### ○土地利用

豎川の北側及び清澄通り、三ッ目通り、新大橋通り、一之橋通りの沿道は商業系の用途地域が指定され、他の区域は準工業地域となっており、他の地域と同様に、住商工が複合した土地利用が形成されています。

豎川の南側の千歳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ます。

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定められています。

###### ○都市施設等

都市計画道路はおおむね概成となっており、現在、京葉道路で電線類等地中化工事が進められています。

馬車通りの環境整備が整備済みであり、現在、豎川で護岸改修が事業中です。

## **(2) 地域の主要課題**

### **①建物の不燃化は進んでいるが、耐震化による安全性の向上が課題である。**

地域内の建物は耐火造が全体的に広がっていますが、建物の構造は、旧耐震基準以前の基準で建設された建物が多くなっています。東京都における地域危険度判定調査において、建物の倒壊危険度が高くなっており、耐震化の促進による安全性の向上が課題となっています。一部では、細街路や行き止まり道路がみられることから、これらの地域における防災性の向上が必要となっています。

また、地域を東西に堅川が流れ、多くの橋梁が架けられていることから、橋梁の耐震性の向上が課題となっています。

### **②ワンルーム形式のマンションの建設が進み、地域コミュニティの希薄化が課題となっている。**

地域の足となっている地下鉄新宿線は、近年大江戸線、半蔵門線の2路線が開通・接続し、利便性が大きく向上しています。この影響により、マンション等への土地利用転換が進み、人口が増加しています。特にワンルームマンションの棟数が年々増加しており、生産年齢人口の割合が増加しており、高齢化率は15.5%と6地域の中で最も低く、世帯当たり人員が2.0人へと大きく減少しています。

このように、地域のコミュニティ形成の上で重要な人口バランスが崩れてきてきており、防災や日常生活の面における影響が懸念されます。

そのため、バランスある人口構成を実現する上でワンルーム形式のマンション対策が大きな課題となっています。

### **③人口増に対応した各種生活関連施設の整備が必要となっている。**

菊川駅を中心に商店等が集積していますが、商業施設が集積する錦糸町駅周辺、両国駅周辺に比較的近いため、購買力が地域外に流出しています。

また、地域内の道路は、幅員が広い道路が多くなっていますが、自動車中心の幅員構成となっており、歩道が狭く、荷さばき等に利用され、歩くためのみちとしての機能が低くなっています。

また、近年の人口増加の影響で、人口密度が6地域中最も高くなっていますが、全体の土地利用における公園や公共用地の比率が低くなっています。

そのため、人口増に対応した各種生活関連施設の整備が必要となっています。

---

#### ④ 堅川を再認識したまちづくりの展開が求められる。

地域のほぼ中央を東西に流れる堅川は、隅田川の満干を感じる事ができる川です。水面から涼風が通り抜ける優れた面をもっていますが、水質の改善、護岸改修等が求められています。

堅川の上部は首都高速道路小松川線に覆われ、川沿いの建物は、川に背を向けて建っています。

地域内には公園等の面積が区内で最も少なく、また、隅田川には親水テラスが整備されていますが、切り立った護岸で、連続性が弱く、水辺にアクセスしにくくなっており、水と緑が地域に必要なになっています。

堅川は、地域にとって貴重な水辺空間であり、環境、景観形成の面で重要な要素として再認識し、堅川を活用したまちづくりが求められています。

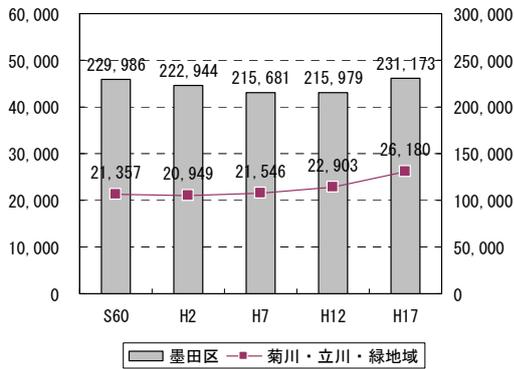
#### ⑤ 点在する観光資源を活かしたまちづくりが求められる。

両国国技館に近いことから、相撲部屋が多く、また、回向院や吉良邸跡など地域には、歴史や伝統に関する様々な資源があります。

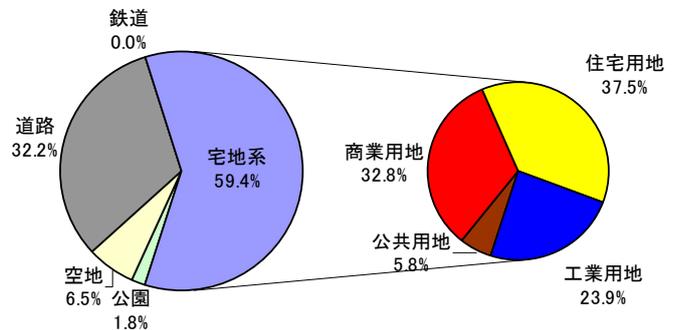
しかし、これらの資源は点在しているだけで、施設相互のつながりがなく、訪れる人にわかりにくくなっています。

そのため、地域固有の資源としてこれらの資源を活用し、特徴的なまちづくりを進めていくことが課題となっています。

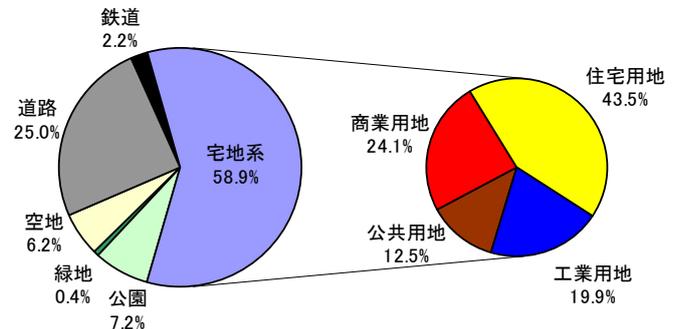
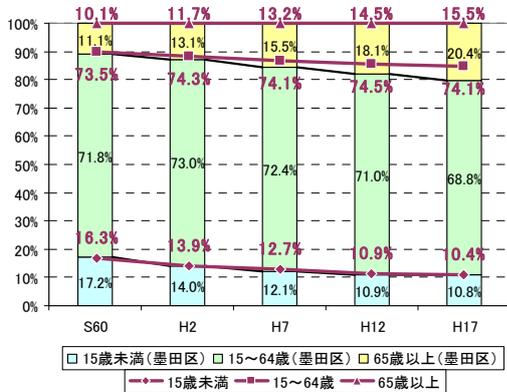
### 【人口の推移】



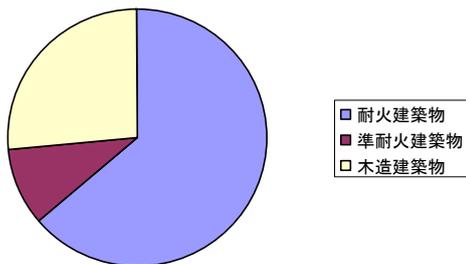
### 【土地利用構成】(上段：地域、下段：区全体)



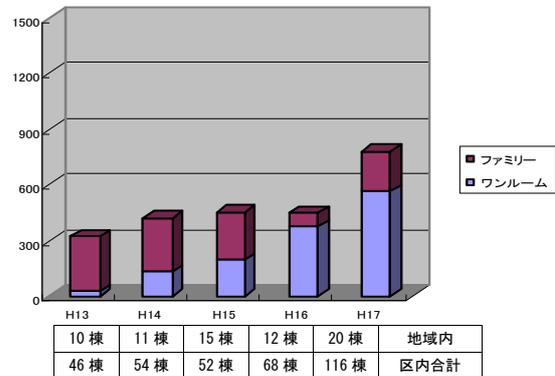
### 【年齢別人口の推移】



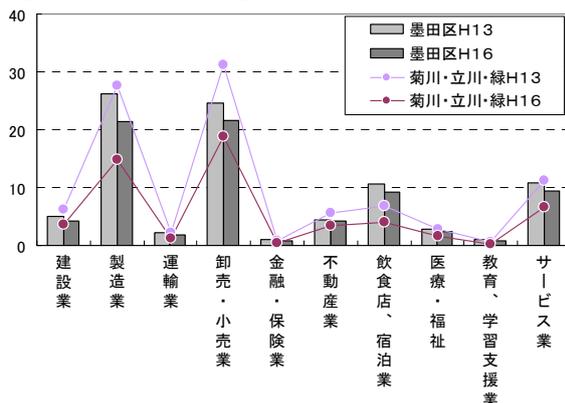
### 【耐火・準耐火建築率 (平成18年)】 (延床面積ベース)



### 【集合住宅の建設動向 (戸数と棟数)】



### 【事業所数の推移】



### 【地域の基本指標】

	地域	区全体	単位
面積(除河川)	116	1,276	ha
人口	26,180	231,173	人
世帯数	13,082	107,701	世帯
世帯人員	2.00	2.15	人/世帯
人口密度	225	181	人/ha
昼夜間人口比	113	120	%
ネット容積率	162	132	%
不燃化率	73.3	62.5	%

### ①建物の耐震化と橋梁の補強等による防災性の向上

- 建物の不燃化は比較的進んでいる地域ですが、災害時に建物の倒壊の危険性が指摘されており、建物の耐震補強、耐震改修等の促進により、逃げないですむまちづくりを推進します。
- 堅川に架かる橋の補強や耐震改修等により、避難路としての機能を確保するとともに、沿道の不燃化・耐震化を促進し、避難路の安全性を確保します。

### ②マンション対策と地域を活性化する地域コミュニティの形成

- ワンルーム形式のマンションは、地域の人口バランス、居住環境の形成や防犯・防災など地域運営に影響することから、ワンルーム形式とファミリー向けの戸数割合等に関する規制・誘導について検討します。
- マンション居住者と地域住民が交流する機会を設け、コミュニティを形成し、ソフトの面からの防災対策に役立てていきます。

### ③歩行者を中心とした道路整備と沿道の景観整備の推進

- 地域内の道路の多くは歩道が狭く、また、十分な車道幅員があるにもかかわらず一方通行の道路も多いことから、周辺地域との連続性を考慮しながら、道路の幅員構成に変化を持たせ、自転車・歩行者を優先した幅員構成への変更等を検討します。
- 主要な道路沿道の建物の高さや建て方などに統一感を持たせ、低層部分に商業施設の配置を誘導するなど、連続性のある通りの景観整備を推進します。
- シンボルロードとして整備された馬車通りと地域の北側を通る北斎通りを結ぶ南北方向のシンボリックな道路の整備を検討し、歩くことが楽しくなる道路づくりを推進します。

### ④堅川の環境改善と魅力ある水辺空間の形成

- 堅川は、地域にとって重要な資源であることから、長期的な視点で首都高速道路の地下化等の移設を検討します。
- 川の水質の改善を図り、川沿いの散策路整備、川に正面を向いた建物の建て方などを誘導し、川と川沿いが一体化した魅力ある水辺空間を形成します。

---

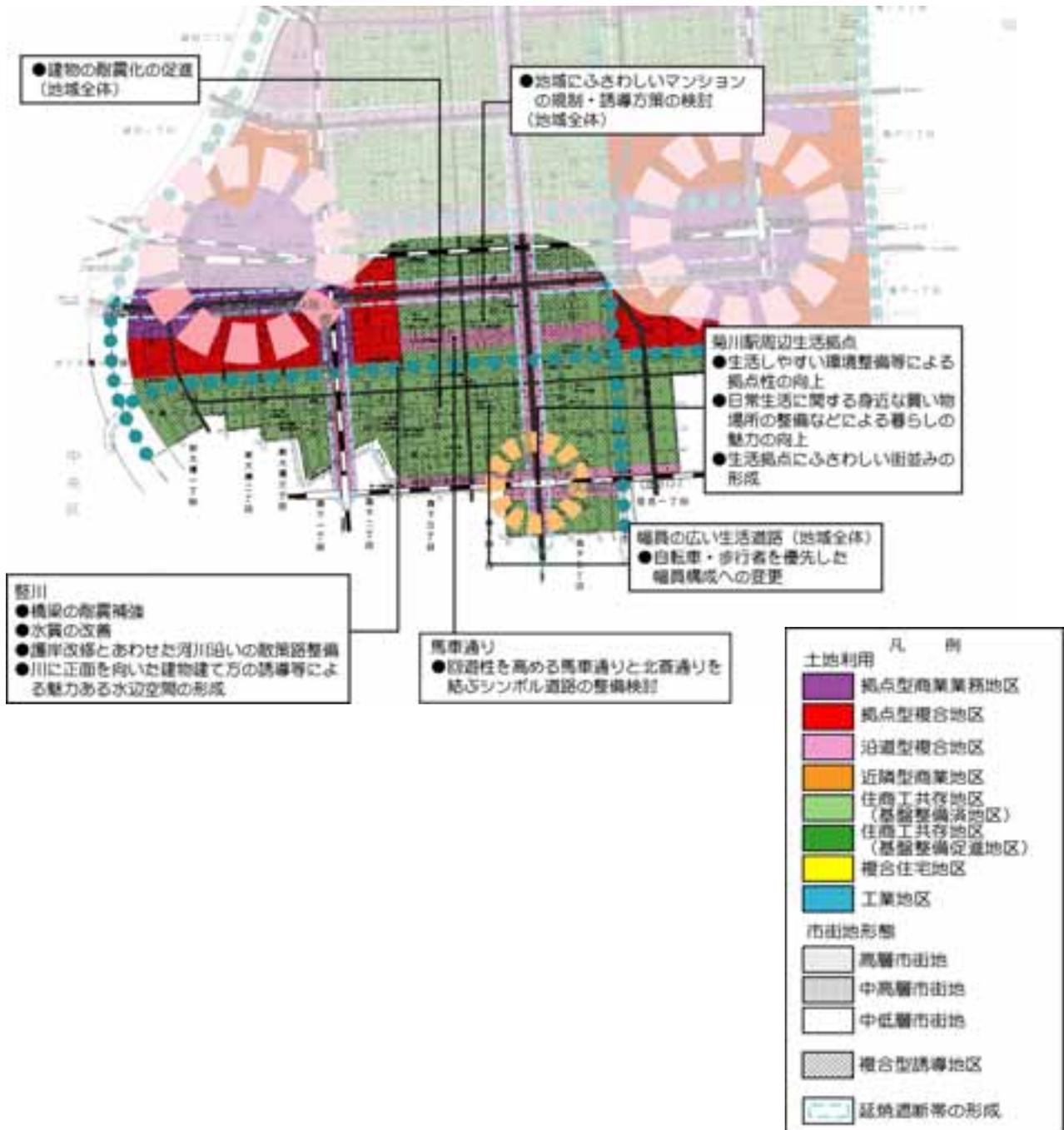
### ⑤歴史と伝統のまちづくりの推進

- 地域内には、歴史や伝統に係るスポットが多いことから、これらの資源の周辺においては、建物の色彩やデザイン等の規制・誘導を図ります。
- ものづくりのまちとして、まちかど博物館などを発掘し、観光誘客につながる魅力づくりを推進します。
- 堅川、馬車通りなどを軸として、両国や錦糸町、歴史や伝統に係るスポットを結ぶ散歩道等の整備、沿道の景観形成により、歩きたくなるみちづくり推進します。

### ⑥菊川駅周辺地区生活拠点の拠点性の向上

- 人口の増加を地域の活性化につなげるため、生活しやすい環境整備等により、菊川駅周辺における拠点性を高めます。
- 人口が増加していますが、その多くが単身者であり、様々な生活スタイルがみられることから、日常生活に関する身近な買い物場所の整備など、暮らしの魅力を高めるとともに、ファミリー層の流入を促進し、地域の活発化を図ります。
- 周辺と調和するマンションの建て方等について検討し、生活拠点にふさわしい街並みの形成を図ります。

## 地域整備の方針図



## 主な検討課題について

---

平成19年7月30日



- 第1回改定検討委員会から第6回改定検討委員会までに出されている意見のうち、改定検討委員会で掘り下げた議論が必要な検討課題として、3つの課題があげられる。
- 第7回改定検討委員会では、これらの3つの課題について議論・検討をお願いし、その結果を第8回改定検討委員会に素案（案）としてとりまとめて提出させていただく予定です。

### **検討課題1：都市構造について**

- ①生活拠点、スポーツ・レクリエーション拠点など拠点の再定義、他の拠点との関係を再整理する必要がある。
- ②都市軸は、拠点をつないだものなのか、開発を誘導する箇所なのか、また、水と緑の基本軸についても定義を再整理が必要である。

### **検討課題2：マンション対策について**

- ①ワンルームマンションに対する区の対応を明確にするべきである。  
(規制によって主な居住者層である单身若年層や外国人などを追い出すことにならないか)
- ②幹線道路沿い以外の場所でもミニマンション等が増大しており、地域コミュニティの阻害が問題視されていると思われる。
- ③「マンション対策」ではなく、どういうマンションが良いかを考えることが現実に沿ったまちづくりの方向性ではないか。

### **検討課題3：「すみだらしさ」について**

- ①「すみだ」らしさとは何か、「すみだ」らしさをどのように残していくのかを整理して欲しい。
- ②すみだらしさの中でも徹底的に守るべきものとある程度整理・改善が必要なものとの仕分けを行う必要がある。
- ③工業や歴史、景観、下町文化などすみだらしさを表す具体的な要素を整理しておく必要がある。
- ④すみだらしさを一度整理をした上で、その中の下町らしさというものを評価する。そこに肯定的な要素があれば下町を「発信」する。そのくらいのつもりで言葉を使うべきではないか。

## 検討課題 1：都市構造について

- ①生活拠点、スポーツ・レクリエーション拠点など拠点の再定義、他の拠点との関係を再整理する必要がある。
- ②都市軸は、拠点をつないだものなのか、開発を誘導する箇所なのか、また、水と緑の基本軸についても定義を再整理が必要である。

○現行の都市計画マスタープランにおける拠点、軸の位置づけをふまえ、以下のように再整理する。

### 1. 拠点

「拠点」は、墨田区の個性や魅力をうみだし、各種の機能の集積を誘導する地区と位置づけ、各種の機能の集積状況や、地域の特性にあわせて「広域総合拠点」、「広域拠点」、「生活拠点」、「文化・スポーツ拠点」により構成する。

	拠点	機能	位置づけ
広域総合拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・墨田区の魅力と賑わいづくりをリードし、多様な都市機能により広域から人を集める機能を持つ地区。</li> <li>・広域総合拠点は、広域拠点としての機能も持ち、区民の多様なニーズに応えられる地区とする。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東京東部地域の生活ニーズに応える商業機能</li> <li>・江戸時代からの重層的な歴史・文化機能</li> <li>・先進性を備えた交流機能</li> <li>・多くの就業者を抱える業務機能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・錦糸町駅周辺地区</li> <li>・両国駅周辺地区</li> <li>・押上・業平橋駅周辺地区</li> </ul>
広域拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・買い回り品などの商業やサービス、娯楽、文化などの非日常的な区民の多様なニーズに応えられる地区で、広域総合拠点と連携して一帯の個性や魅力を高めることが期待される地区。</li> <li>・広域拠点は、生活拠点としての性格も持たせ、日常生活に関する機能の集積を進める。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業・サービス機能</li> <li>・娯楽、文化機能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・曳舟駅周辺地区</li> <li>・吾妻橋周辺地区</li> </ul>

	拠点	機能	位置づけ
生活拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>区民の日常生活に対する商業やサービス機能の集積を図る地区。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>日常生活に関する商業・サービス機能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>鐘ヶ淵駅周辺地区</li> <li>八広駅周辺地区</li> <li>東あずま駅周辺地区</li> <li>菊川駅周辺地区</li> </ul> <p>・菊川駅周辺地区は、人口が増加しており、日常生活に関する利便性向上を図る観点から新たに生活拠点として位置づけている。</p>
文化・スポーツ拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>区民の文化活動、スポーツ・レクリエーションに対する区民ニーズに応えられるよう、文化やスポーツに関する機能を整備・充実する地区。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>区民の文化活動の拠点となる文化機能</li> <li>スポーツ・レクリエーション機能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>隅田公園・向島地区</li> <li>東墨田地区</li> <li>文花地区</li> <li>荒川河川敷</li> </ul> <p>・荒川河川敷は、グラウンド等が整備され、区民のスポーツ・レクリエーション活動が盛んに行われており、新たに文化・スポーツ拠点として位置づける。</p> <p>・現行では、両国地区、錦糸公園周辺地区は「文化・スポーツ拠点」として位置づけられているが、広域総合拠点が「江戸時代からの重層的な歴史・文化機能」を持つため、<u>両国地区は両国駅周辺広域総合拠点、錦糸公園周辺地区は錦糸町駅周辺広域総合拠点</u>に含めて位置づけるものとする。</p>

## 2. 都市軸

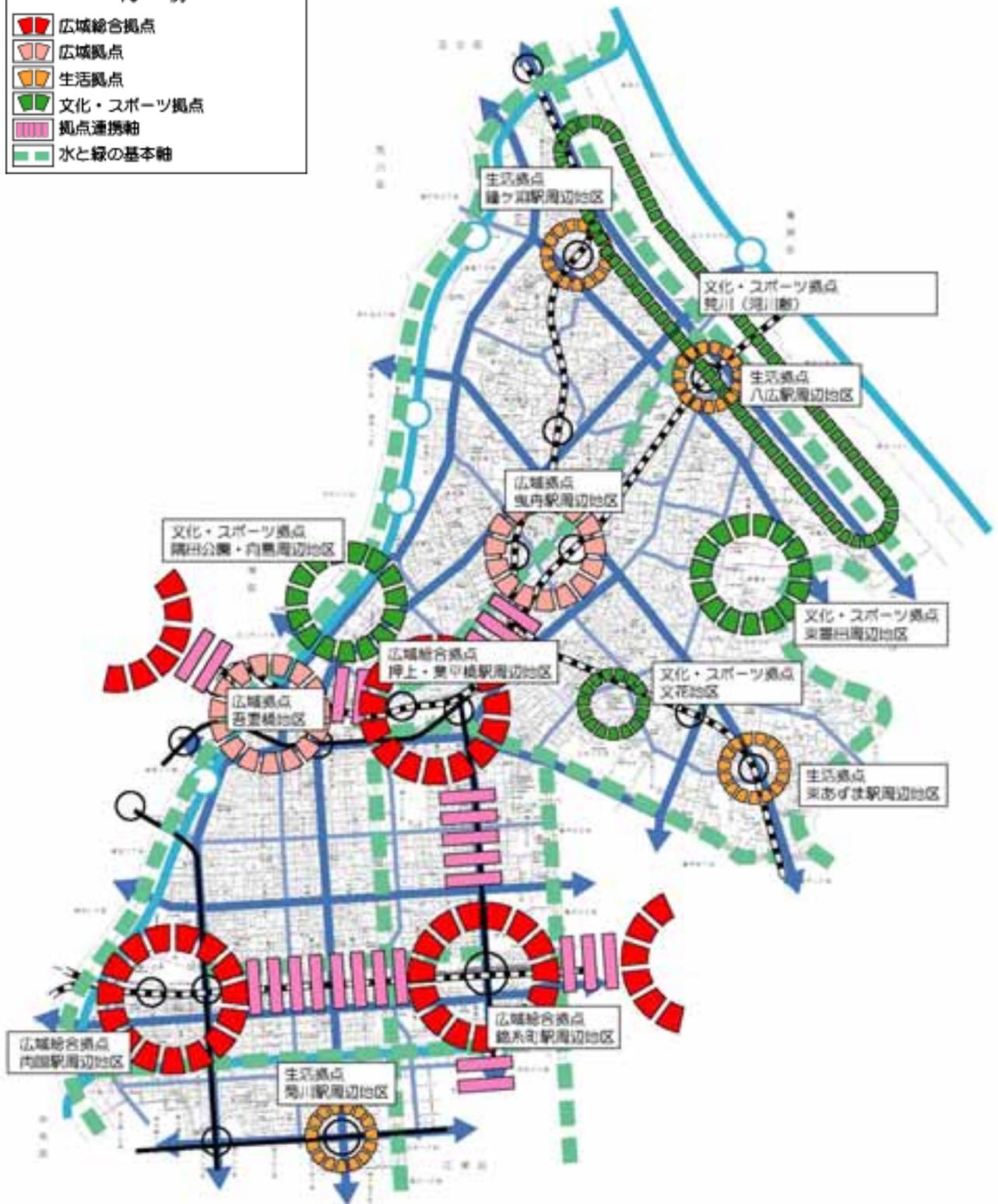
拠点と並んで都市構造を構成する要素である鉄道・幹線道路からなる交通の骨格と河川等からなる地理的骨格を軸として位置づけ、拠点間の連携を向上するとともに、これらの軸を中心として賑わいや活力を区全体に広げていくものとする。

都市軸は、拠点相互の連携を図り都市活動を支える「拠点連携軸」、川や緑の空間を結び、区全体にうるおいやすらぎを展開するための骨格となる「景観と緑の基本軸」から構成する。

軸	機能	位置づけ
<b>拠点連携軸</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 拠点間の連携と機能の分担を図り都市内のアクティビティを高めるとともに、人・物・情報の活発な交流を誘導する軸</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 商業・業務機能の集積強化</li> <li>・ 観光機能の充実</li> <li>・ 回遊性の向上</li> <li>・ 景観整備</li> </ul> <p><b>【副都心軸】</b> 都心部から連なり、両国、錦糸町、亀戸をつなぐ都市軸 ⇒京葉道路、JR総武線等</p> <p><b>【区中心核軸】</b> 上野・浅草から吾妻橋地区、押上・業平橋駅周辺地区が連携する都市軸 ⇒浅草通り、東武伊勢崎線、都営浅草線等</p> <p><b>【区南北軸】</b> 錦糸町駅周辺地区から、押上・業平橋駅周辺地区、曳舟駅周辺地区へと至る南北に貫く軸 ⇒四ッ目通り、押上通り、東京メトロ半蔵門線、東武伊勢崎線、京成押上線</p>
<b>水と緑の基本軸</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 河川や旧河川及び水辺の緑地空間等を魅力ある都市環境の形成に寄与する軸</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 景観の資源</li> <li>・ 水運など新しい都市内交通の路線等</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 隅田川</li> <li>・ 荒川</li> <li>・ 旧中川</li> <li>・ 北十間川</li> <li>・ 横十間川</li> <li>・ 竪川</li> <li>・ 大横川親水公園</li> <li>・ 曳舟川通り</li> <li>・ 北斎通り</li> </ul>

# 都市構造図

凡例	
	広域総合拠点
	広域拠点
	生活拠点
	文化・スポーツ拠点
	拠点連携軸
	水と緑の基本軸



## 検討課題 2 : マンション対策について

- ①ワンルームマンションに対する区の対応を明確にするべきである。  
(規制によって主な居住者層である単身若年層や外国人などを追い出すことにならないか)
- ②幹線道路沿い以外の場所でもミニマンション等が増大しており、地域コミュニティの阻害が問題視されていると思われる。
- ③「マンション対策」ではなく、どういうマンションが良いかを考えることが現実に沿ったまちづくりの方向性ではないか。

### 1. マンション建設の増加に関する基本認識について

マンション増加のマイナス面については、

- ・これまでのまちの成り立ちなどを考えない街並みの不連続
- ・日照、景観等住環境の低下（幹線道路後背地など）
- ・コミュニティの希薄化
- ・ワンルームマンションにおける不適切な管理（居住者のマナー等）

マンション増加のプラス面については、

- ・まちの活力を生み出す人口増
- ・幹線道路沿道における延焼遮断機能の向上（不燃化・耐震化の促進）

などがあると認識している。

### 2. マンションの規制について

マンションの規制については、主として以下の方法があると考えられる。

- ①マンションを建てられる地区、建てられない地区を設定する。
- ②高さ制限により、高層の建物を建設を規制する。

これらについて、まちづくりの観点からメリット・デメリットを整理すると以下のとおりとなる。

	①マンションを建てられる地区、建てられない地区を設定する。	②高さ制限により、高層の建物を建設を規制する。
考えられる手法	・地区計画、特別用途地区等の活用	・現在の高度地区の指定（22m、28m、35m）を地区特性をふまえて、さらに細分化する。 ・現在、高さ制限が定められていない地域に新たに高さ制限を定める。
メリット	・マンションを建てられる地区を限定することで、幹線道路沿道での延焼遮断帯の形成を誘導することができる。 ・低層を主体とした市街地では、建てられない地区に設定することで、現在の街並みや住環境を維持することができる。	・現在の街並みや住環境の維持・保全、延焼遮断帯形成の観点から即地的に制限することができ、有効であると考えられる。 ・景観的に優れた場所（向島百花園、旧安田庭園）の周辺等における景観形成の面から有効であると考えられる。
デメリット	・すでに建っているマンションへの対応が課題となる。 ・建てられない地区が幹線道路後背地などに設定されると、このような場所では建物の更新が進まなくなる恐れがある。	・すでに建っている高層建物への対応が課題となる。 ・高さ制限に加え、用途の規制をあわせて行い、まちの連続性等を確保する必要がある。

### 3. 都市計画マスタープラン改定への反映について（案）

マンション対策は、墨田区の今後のまちづくりに大きな影響を与えるものであると考えられる。

マンション対策として、2つの考え方を示しているが、他の手法もあると考えられ、マンション対策を検討するための詳細な調査をふまえ、方向性を検討していくことが必要であると考えられる。

このようなことから、現在検討している都市計画マスタープランでの改定では、マンションの規制強化の方向ではなく、「周辺と調和した建て方」を中心に据えた内容で考えており、以下の内容を盛りこんでいる。

- ・最高高さの抑制
  - ・統一感のあるデザイン、建て方の誘導
  - ・共有スペースの地域への開放
  - ・適正な維持管理
  - ・ワンルーム住戸とファミリー向け住戸の複合タイプの誘導 など
- 特に幹線道路沿道では、
- ・まちの連続性の確保のための高さの統一
  - ・低層部分における商業施設等の誘導 など
- 特に低層の住宅市街地では、
- ・路地や長屋のボリュームと調和するような建物高さ等のコントロール
  - ・戸建て住宅と調和するデザイン上の工夫 など



## 2. 都市計画マスタープラン改定への反映について（案）

このような多様な「らしさ」を一言で表現するのは難しいため、全体構想や分野別構想、地域別構想の各所に場所やイメージを表すキーワードをちりばめて表現していくものと、今あるものを活かしていくことを基本的な考え方とする。

### ○防災分野における「らしさ」の表現

- ・木造密集市街地の防災性の向上にあたって、路地や長屋を活かした減災の考え方に則った補強や改修の施策の方向性について取り上げる。

### ○定住分野における「らしさ」の表現

- ・周辺の土地利用や基盤整備の状況に応じた住宅のあり方について示す。

### ○環境分野における「らしさ」の表現

- ・市街地構造にあわせた緑化のあり方、例えば区北部での路地園芸や区南部や区全体では水辺の活用といった方向性について示す。

### ○景観分野における「らしさ」の表現

- ・両国や向島周辺の伝統文化を文化景観として捉えるほか、史跡や地域の小さな寺社仏閣などについても景観資源として取り上げ、景観形成するなど、文化を活かした景観づくりの方向性を示す。

### ○産業分野における「らしさ」の表現

- ・基盤目状の道路において、商店や工場などの店先に目印となる修景を施すなど、まちづくりへの活用の方向性を示す。