

第8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9月5日（水）午後6:30～午後8:30

場 所：墨田区役所12階 123会議室

1. 開 会

2. あいさつ

3. 議 題

- (1) 第7回改定検討委員会における意見と対応について
- (2) 主要推進プロジェクトについて
- (3) 推進方針について
- (4) 素案（案）について

4. その他

- (1) 区民ミーティングの報告について
- (2) 区民ワークショップ成果発表会の開催について
(改定検討委員会と合同開催)
 - ・ 9月27日（木）19:00～ すみだ生涯学習センター2階ホール

5. 閉 会

主要推進プロジェクトについて

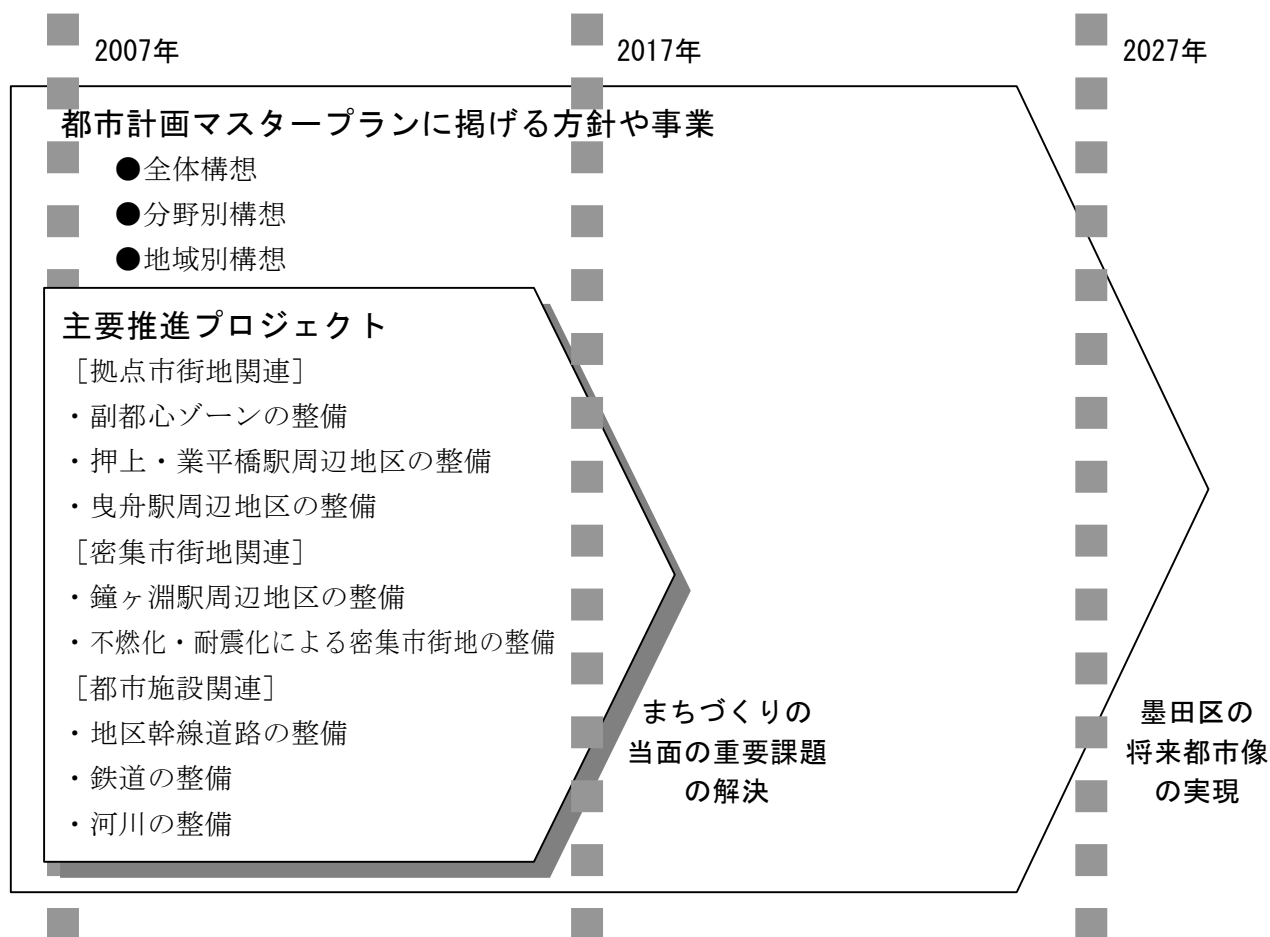
平成19年9月5日

1. 主要推進プロジェクトの位置づけ

このマスタープランで掲げている事業のうち、墨田区のまちづくりにとって特に重要で、先行的に取り組むべき事業または取り組んでいる事業を「主要推進プロジェクト」として位置づけます。

主要推進プロジェクトは、ここまでに示した墨田区の将来都市像を実現する具体的な事業（プロジェクト）であるため、本マスタープランの複数の項目に該当する内容となっています。

主要推進プロジェクトは、先行的に取り組むべき事業として、今後およそ10年での実現を目指し、その達成状況や事業内容を定期的に点検、見直しを行っていきます。



2. 拠点市街地関連

1. 副都心ゾーンの整備

○東京の新しい都市づくりビジョンの中では、副都心である錦糸町・亀戸に両国も含めた「錦糸町・亀戸地域」を特色ある地域の1つとして取り上げていますが、本区でも、両国駅周辺地区から錦糸町駅周辺地区に至る地域を副都心ゾーンと位置づけ本区の賑わいの中心として育成してきました。近年では、地下鉄大江戸線の開通、地下鉄半蔵門線の延伸により南北方向の動線も加わって、交通利便性が一層向上していることから、国際都市東京の一翼を担う東京東部地域の拠点にふさわしい地区として、この副都心ゾーンの整備・育成に一層取り組んでいきます。

整備の目標

錦糸町駅周辺地区、両国駅周辺地区ではそれぞれ大規模開発が完了し、拠点間の連携を強める北斎通りの修景整備も行われていることから、地域の骨格は概ねできあがったといえます。今後は、大規模施設周辺でも商業・業務施設や地域文化施設、飲食店、集合住宅の立地を誘導し、開発による潜在的な波及効果をまちの回遊性に繋げるといった内容の充実を行います。あわせて、河川等を活かした緑化や親水空間の整備といった環境面の質の向上を図り、副都心ゾーン全体の総合的サービス機能を高めていきます。

また、新タワーの建設により区内に新たな賑わいの拠点ができることから、押上・業平橋駅周辺地区と錦糸町、両国の両拠点が連携した観光ネットワークの形成を目指して、大横川親水公園や隅田川、横十間川などを軸に広く歩行者空間の整備や景観整備に取り組み、大きな人の流れを生み出します。

土地利用の方針

◆錦糸町駅周辺

錦糸町駅北口では、アルカアワーズや北口広場に続いて錦糸公園隣の再開発により複合施設オリナスが完成し、副都心にふさわしい商業・業務機能の集積が進んでいます。拠点型商業業務地区では、既存施設の機能更新など引き続き業務、商業、産業、文化、娯楽の拠点としての一層の魅力向上を図るほか、駅から大規模施設、錦糸公園などの主要施設や大横川親水公園、北斎通りなどの主要動線をつなぐ街区においても、面的に賑わいを誘導し、地区の回遊性を高めていきます。

今後は、舟運が期待される横十間川や遊歩道の整備された大横川親水公園、新タワーを正面に眺める通りなどを通じて、押上・業平橋駅周辺地区との繋がりが強くなることが予想されることから、周辺の建物の形態規制や緑化を進め、沿川の街並みの形成を図ります。

◆両国駅周辺

両国駅北口の再開発が完了し、国際ファッションセンターをはじめとした業務、産業、宿泊・会議など新しいまちの核となる施設が完成しました。一方で、区内でも特に歴史・文化を伝える地域資源を多く残していることから、既存の地域資源と新しい施設との融合を図り、賑わいと下町文化を発信する複合型都市文化拠点を形成していきます。

駅北口では、再開発等促進区を定める地区計画のかかる両国駅北口地区を中心にまちの玄関口である両国駅やその他の主要施設、主要動線をつなぐ地区内回遊路やポケットパーク等のオープンスペース整備、景観整備を行い、回遊性と防災性能の向上を図ります。また、両国駅北口地区内部の小規模敷地や清澄通り東側の街区など周辺の街区においても文化交流・商業・生活支援機能を誘導し、ヒューマンスケールの賑わいづくりを目指します。

両国駅南口では、飲食店を中心とした賑わいの向上と相模関連施設や小さな博物館、工房ショップなどの産業分野の取り組みと連携した文化的魅力の向上、周辺での定住人口の確保を図ります。

◆副都心ゾーン連携軸（副都心軸）

周辺の土地利用状況に配慮しながら、まちの賑わいをもたらす文化交流・商業・生活支援機能を誘導していきます。地区計画を活用した建物のボリュームコントロールと建物1階への店舗等の誘導、通り抜け通路の整備、景観ガイドラインなどを活用した街角の演出など、既に地区計画の指定された亀沢地区や緑二・三丁目地区、両国南地区以外の場所でも計画的なまちづくりに取り組んでいきます。

北斎通り沿道では（仮称）北斎館の建設を契機に一層の景観整備に取り組むほか、南北に交差する通りでも賑わいや街並みの形成を図ります。

J R線路南側では馬車通りの整備が完了していますが、これに加えて竪川も地域の主要な軸として整備を進めていきます。

都市施設整備の方針

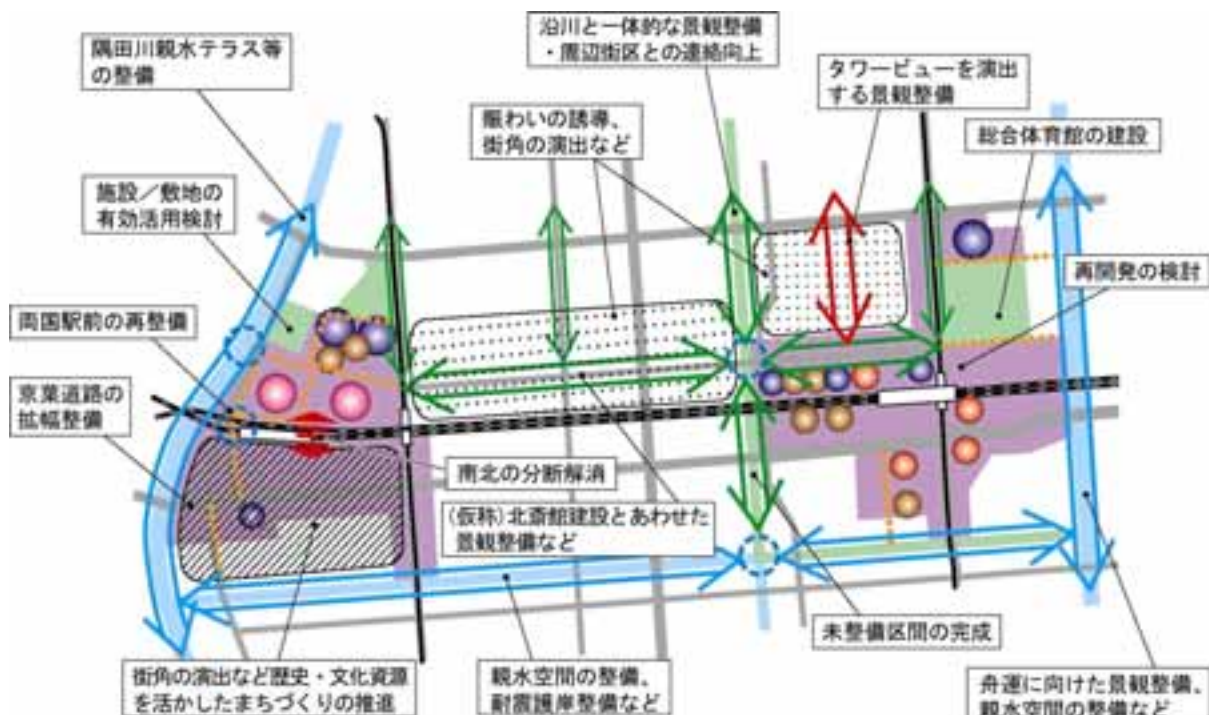
- 隅田川については、親水テラスの整備を推進するとともに、周辺市街地のまちづくりとあわせて緩傾斜堤防やスーパー堤防化を図り、景観と緑の軸として水と緑の潤いある景観を形成していきます。首都高速道路の地下化についてもあわせて検討していきます。
- 大横川については、線路南側の親水公園未整備区間の完成や北斎通り、竪川との交点の修景整備を図るとともに、周辺街区との連絡の向上や沿川の一体的な街並みの形成を目指します。
- 横十間川や竪川では、親水空間などの整備により水と緑の基本軸として、潤いある景観や風の道など快適な市街地環境の形成を図ります。竪川については、これらの整備と平行して、耐震護岸整備を行います。
- 両国駅では、景観や利便性の向上などまちの玄関口にふさわしい整備を行っていきます。特に、J R線と地下鉄大江戸線の接続の向上、文化施設へのアプローチの向上、南北の分断解消などを目指します。

- 錦糸公園では、現在の体育館に代えて錦糸町駅周辺地区の文化・スポーツ面での魅力を高める総合体育館を建設します。
- 旧安田庭園では、両国公会堂とその敷地の有効活用策を検討します。
- 地下鉄11号線の押上以北と8号線の延伸を推進します。
- 京葉道路の拡幅整備を推進するとともに、その他幹線道路の電線類の地中化を推進します。

主な事業

- ・ 北斎館の建設推進
- ・ 都市高速鉄道8・11号線延伸の推進
- ・ 電線類地中化事業
- ・ 京葉道路街路事業

【副都心ゾーンの整備構想】



2. すみだ中央エリア（押上・業平橋駅周辺地区）の整備

○新タワーの建設により観光の拠点として国際都市東京の一翼を担うことが期待される当地区は、本区のほぼ中央に位置し、上野・浅草から吾妻橋地区を経て当地区に至る中心核軸と、錦糸町駅周辺地区から曳舟駅地区に至る区南北軸の交差する交通の結節点にあたります。このため、新タワーを中心とした街区の開発及びその周辺の整備により、区全体の活性化を牽引する広域総合拠点として整備・育成していきます。

整備の目標

「都市文化を楽しむまち」「安全安心で災害に強いまち」「地球にやさしい水と緑のまち」「人にやさしい移動しやすいまち」をテーマに、長く培われてきた下町文化と、新タワーによりもたらされる先進機能とを融合させ、安全安心で環境にやさしい観光拠点として国際都市東京の一翼を担う「下町文化創成拠点」の形成を目指します。

2011年度の新タワー開業を前に、大小様々なプロジェクトが進行するため、地区計画や景観ガイドラインその他の共通の目標やルールを定めて、地区全体の一体的な整備とバランスの取れた開発を目指します。

土地利用の方針

大規模用地の開発と地下鉄11号線の実現により、鉄道4線が集中する交通結節点としての機能の強化を図るとともに、区内各所への観光の入口として、高度な商業・業務・文化・住宅機能が集積し、高い防災性を備えた多機能複合市街地の形成を図ります。

全体を4つのゾーンに分け、特性に応じた機能分担を図ります。そのため、地区計画を活用し、各ゾーンにおける個々の事業による開発を調整し、新タワーを中心とした高層の市街地を形成するとともに、公開空地等を確保し、魅力的でゆとりある市街地を形成します。



◆新タワーゾーン

鉄道用地と北十間川に挟まれた新タワーの建設が予定されるゾーンでは、新タワーをシンボルとする防災・観光の広域拠点として、商業・業務機能を軸とした多機能複合型市街地の形成を図ります。土地利用の内容が大きく変化することから、すみだ中央エリアの核にふさわしい用途や高度利用を誘導します。

新タワー建設予定地を中心とするエリアでは、エンターテインメント、商業、宿泊、業務、情報発信、駐車場など各種機能の集積する拠点的な複合型施設、押上駅に隣接するエリアでは、駅前の整備とあわせて駅関連施設や駅前立地を活かした複合型施設、鉄道施設用地の広がるエリアでは、敷地の機能更新に伴う複合型商業施設の整備を図っていきます。

◆にぎわいゾーン

幹線道路沿道を中心としたゾーンでは、既存商店街の活性化により沿道型の複合商業市街地の形成を図るとともに、沿道の不燃化を促進し、延焼遮断機能や避難路としての機能の向上を図ります。

浅草通り沿道のエリアでは、浅草や吾妻橋と連携した観光交流に資する商業、業務施設の集積を図っていきます。

四ッ目通り、押上通りの沿道のエリアでは、駅前立地を活かした駅利用者を中心とした周辺市街地の生活利便に資する商業施設の集積を図っていきます。

曳舟川通り、小梅通りの沿道のエリアでは、地域の生活利便に資する商業施設とファミリー向け住宅の集積を図っていきます。

◆水と緑ゾーン

北十間川沿川にあたるゾーンでは、河川を活かした魅力ある親水空間、歩行者空間を形成するため、歩行者デッキや親水ステージ、橋詰広場などの整備を図ります。また、舟運ネットワークの形成を目指して、樋門の改良などの検討も行っていきます。

◆機能再生ゾーン

京成線線路及び鉄道用地北側のエリアでは、災害に強いまちづくりを通じた主要生活道路や生活利便施設等の整備を行い、良好な生活環境を持った複合市街地の形成を図ります。

- 東武伊勢崎線業平橋駅～曳舟駅間の高架化を推進します。
- 業平橋駅と都営線・京成線押上駅、地下鉄11号線押上駅との連絡を改善します。
- 押上通り、浅草通りや曳舟川通りの都市計画道路を拡幅整備し、新タワーへの主要動線となるその他の道路の交差点改良等を行います。
- 区民や来街者が快適に移動し、交流できるまちを目指して、曳舟通りのバリアフリー事業を推進するとともに、その他の道路についてもユニバーサルデザイン化などを行っていきます。
- 土地区画整理事業等を活用して、区画道路や駅前広場、公園を整備します。
- 地下鉄11号線の押上以北と8号線の延伸を推進します。
- 大気汚染の防止と省エネルギーを図るため、地域冷暖房設備を導入します。

主な事業

- ・ 市街地再開発事業（一部完了）
- ・ 土地区画整理事業（事業中）
- ・ 押上通り街路事業
- ・ 北十間川等整備事業
- ・ 都市高速鉄道 8・11 号線延伸の検討

【すみだ中央エリアの整備構想と整備スケジュール】



3. 曳舟駅周辺地区の整備

○当地区は、東武伊勢崎線と京成押上線を結ぶ交通の要所にあり、区北部の中心となる広域拠点に位置づけられています。また、錦糸町駅周辺地区から押上・業平橋駅周辺地区を経由して当地区に至る区南北軸上に位置しており、これらの拠点と連携した区全体の魅力や利便性の向上が求められています。このため、京成曳舟駅周辺地区地区計画にもとづいた各種の事業やまちづくり、形成曳舟線の連続立体化などを通じて段階的な整備を進め、都市機能の一層の充実を図っていきます。

整備の目標

曳舟駅から通りや京成曳舟駅前広場等の整備にあわせた面整備により、土地の高度利用を促進し、墨田区北部地域の広域拠点にふさわしい商業・業務等の賑わい機能の集積を図ります。災害に強い安全で快適な居住環境を整備し、「魅力ある複合市街地」を形成します。職住が近接する下町として発展してきた当地区の歴史・文化的特徴を踏まえて「うるおいと賑わいのある職と住の共存する個性豊かなまちづくり」を誘導します。

土地利用の方針

墨田区北部地域の広域拠点の形成を目指し、京成曳舟駅を中心とした約11.2haの範囲を5つの地区に分け、まちの特性に応じた土地利用と、地区間相互が補完しあいながら、全体としての調和の取れた合理的な土地利用の誘導を図ります。

◆拠点型複合地区

市街地再開発事業等の面整備により、土地の高度利用を図り、商業、業務、住宅等の駅前立地を活かした賑わいある複合用途の土地利用を誘導します。

◆商業・住宅複合地区

建て替え更新等の機会をとらえ、駅前立地として利便性の高い良好な居住環境を形成するために、都市型住宅と低層部の日常の利便性に寄与する商業との複合用途の土地利用を誘導します。

◆商業・業務・住宅複合地区

明治通り、曳舟川通りの幹線道路沿いでは、建物の中高層化により商業・業務・住宅用途が立体的に複合する土地利用を誘導します。また、地区の内部では、良好な居住環境の更新と保全を図るため、建物の共同化等の更新を誘導します。

◆商業・業務地区

明治通り沿いの既存の業務機能を中心に、建物の中高層化により幹線道路沿道にふさわしい商業・業務用途の土地利用を誘導します。

◆鉄道地区

鉄道立体化にあわせて、地域活性化に貢献する施設等、鉄道高架下の活用を図りつつ鉄道沿線や駅周辺の環境整備に資する土地利用を誘導します。

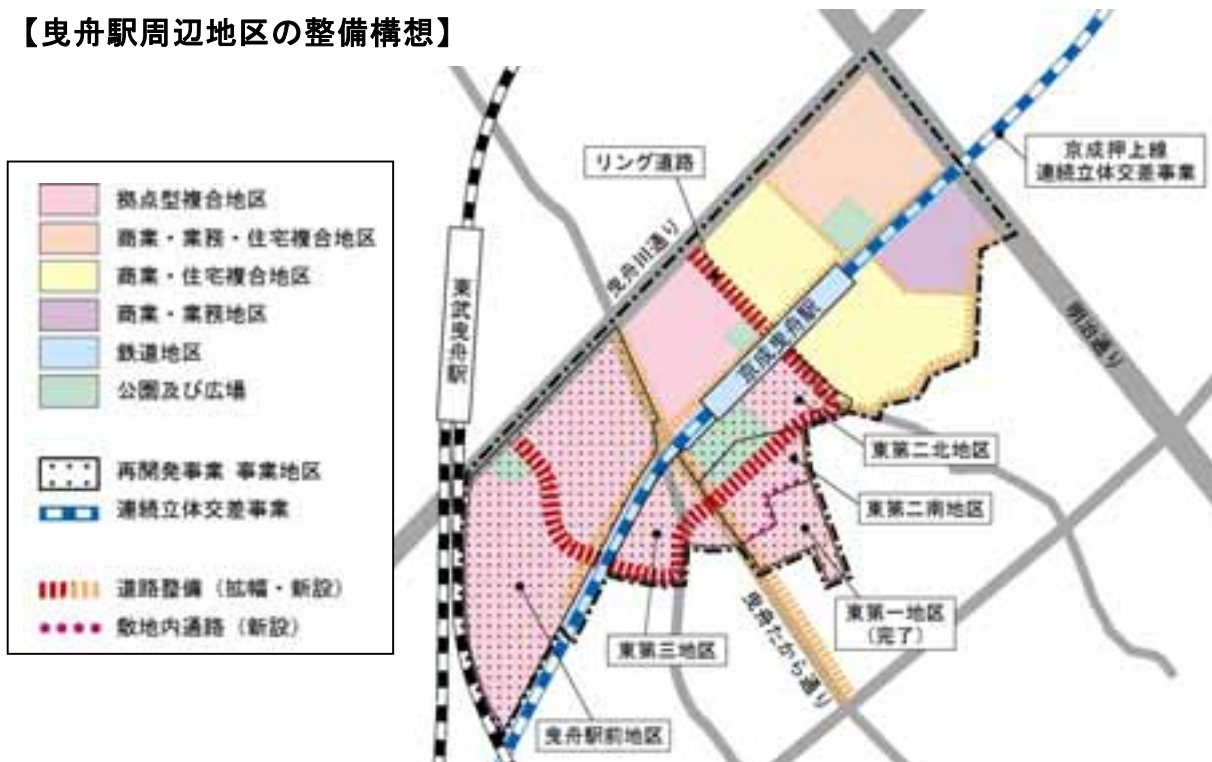
都市施設整備の方針

- 第三次事業化計画優先整備路線に指定された、押上通りと曳舟たから通りの拡幅整備を進めます。
- 地区の商業や業務等の都市活動、その他の交通を支える道路ネットワークを形成します。特に、拠点型複合地区を周回し、京成曳舟駅前広場に接続するリング状の区画道路を整備します。
- 地区サービスや防災機能の向上や歩行者の回遊性の向上を実現するため、その他の区画道路や歩道状空地を整備します。
- 歩行者ネットワークを補完するため、駅南側の拠点型複合地区のうち駅南側の曳舟たから通りに隣接する地区で敷地内通路を整備します。
- 地区居住者及び周辺住民の憩いや交流の場となる広場を、地区内の公共施設や商業施設等との連携を図りつつ整備します。
- 京成押上線の連続立体化事業を推進するとともに、関連側道、駅前広場及び駐輪場等の整備を進めます。

主な事業

- ・市街地再開発事業
- ・鉄道連続立体化事業
- ・都市計画道路事業
- ・住宅市街地総合整備事業（木造住宅密集地域整備事業）
- ・都市高速鉄道8・11号線沿線の推進

【曳舟駅周辺地区の整備構想】



3. 密集市街地関連

1. 鐘ヶ淵駅周辺地区の整備

○当地区は、防災拠点に位置づけられた白鬚東地区に隣接する一方、東京都防災都市づくり推進計画の中で特に防災性の向上が急務である「重点整備地域」に指定されています。地下鉄半蔵門線の東武線への乗り入れ等による利便性の向上や荒川河川敷等の恵まれた自然環境を背景に、敷地の更新による防災性の向上を図るとともに、駅周辺へ商業やその他サービス機能の集積を誘導して生活拠点の形成を目指していきます。

整備の目標

防災拠点への避難路となる鐘ヶ淵通りなどの都市基盤の整備、防災拠点と一体化した不燃空間の確保等により、安心・安全なまちづくりを実現していきます。また、それらの整備にあわせて駅周辺の土地の高度利用の誘導や駅関連施設の整備を行い、生活拠点の形成を目指します。

その他の場所では、建て替えや主要生活道路整備による市街地の安全性の向上、沿道のまちなみ形成などを実現します。

地区面積が広範であるため、鐘ヶ淵通りの一体開発誘導型街路事業や密集市街地の改善に向けた住宅市街地総合整備事業などの事業制度を通じて地元気運の高まった地区から段階的に整備を進めていきます。

土地利用の方針

鐘ヶ淵駅周辺地区は、市街地再開発事業等を活用して商業、業務、住宅機能の集積、公共サービス機能の誘導を図るとともに、駅前広場等の基盤整備を進めて、地域の生活拠点としての機能の充実を図ります。

延焼遮断帯の形成が急務の水戸街道と墨堤通り、明治通りなど幹線道路の沿道では、日照その他の影響により後背市街地の更新を遅らせることがないように、建て方の配慮や隣接する後背敷地との共同化など適正な高度利用を誘導します。特に鐘ヶ淵通りの沿道では、拡幅整備にあわせて沿道市街地の一体的な開発を進め、既存商店街の商いの継続と発展を目指します。

玉の井いろは通りなど沿道に商店街が形成されている生活道路の周辺では、商店街の近代化や沿道の景観整備など近隣商業地区の活性化にあわせた敷地の更新により不燃化や耐震化を進めます。また、敷地の更新にあたっては、地区計画等による1階店舗の誘導などを検討します。

内部市街地では、防災上多くの問題を抱えながら建て替えが進まない敷地が多いことから、主要生活道路の整備や細街路の拡幅、公園、ポケットパークの整備などの事業と連動して、老朽木造建築物の建て替え、小規模敷地における共同建て替えを誘導していきます。個別建物については、改修、修繕などによる防災性の向上も図ります。

大規模敷地の用途転換にあたっては、主要生活道路や防災施設など、地域の防災まちづくりに貢献し、かつ広場・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。

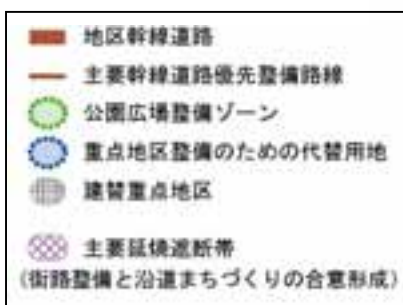
都市施設整備の方針

- 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拡幅整備を、沿道市街地のまちづくりと一体的に進めていきます。
- 地区の将来目標を実現する上で最低限必要な主要生活道路を、「優先整備路線」8路線を公共整備型により、その他路線については、建て替えにあわせた拡幅整備により、確保していきます。
- 工場跡地や空き地など利便性と整備効果の高い場所では、土地取得により地下に耐震性貯水槽を備えた防災広場を整備してきます。
- 荒川河川敷の環境整備や避難場所の整備とともに、市街地の整備とあわせたスーパー堤防構想の実現を目指していきます。

主な事業

- ・ 土地区画整理事業
- ・ 市街地再開発事業
- ・ 防災生活圈促進事業
- ・ 都市防災不燃化促進事業
- ・ 防災街区整備事業（防災街区整備地区計画）
- ・ 住宅市街地総合整備事業（木造密集地域整備促進事業）
- ・ 都心共同住宅供給事業
- ・ 街路事業（一体開発誘導型街路事業など）
- ・ 鉄道連続立体化事業の導入検討
- ・ 都市高速鉄道8・11号線沿線の推進

【鐘ヶ淵駅周辺地区の整備構想】



鐘ヶ淵周辺・京島地区整備計画図（「東京都防災都市づくり推進計画」より）に加筆作成

2. 不燃化・耐震化による密集市街地の整備

○本区では、「燃えないまち、壊れないまち」の実現に向けて数々の取り組みを行ってきましたが、北部地域にはいまだ木造密集市街地が広範に存在し、その対策が急務の課題となっています。27年間に渡り実施され大きな成果をあげてきた不燃化促進事業も、物理的、経済的、社会的な条件の制約から建て替え自体が困難な建物には活用されることが明らかになっていることから、より効果的な制度へと見直しを行っています。この新しい不燃化促進事業の推進とあわせて、耐震改修など本区の特性にあった市街地の防災性能向上に向けた取り組みを積極的に進めていきます。

整備の目標

地区レベルでの防災対策として、建て詰まっている木造家屋を「燃えない、壊れない」建物へと更新していくこと、避難や消防活動を行う経路となる主要生活道路を確保すること、一次避難地や身近な防災活動拠点となるオープンスペース、消防水利等を確保することがあげられます。

これには大規模な都市改造による方法もありますが、近年の法改正により選択肢が増えたことで、地区の状況に合わせて、必要なところに手を入れていく改修・改善型の柔軟な取り組みが可能になっています。

そこで、まちなかに残された路地に代表される地区の特徴をまちの魅力として受け継ぎながら、より効果的な不燃化事業と協働のまちづくりの推進により、改修や改善も含めた市街地の総合的な防災性能の向上を図ります。

整備の方針

◆新しい不燃化促進事業の推進

不燃化促進事業は主に建物の耐震化・不燃化を実現する建て替えに対する助成です。主要生活道路の沿道などでは、壁面後退に対する助成費用の加算によって、避難経路の確保にも効果をあげています。

事業の見直しにあたっては、市街地の防災性向上に特に効果の高い主要生活道路沿道と昭和56年以前に建築された建物に絞って重点的に助成を行っていく予定です。助成対象を拡大し、建て替えを促進するため、新たな防火規制区域の指定がなされた木造密集地区では必須条件となっている「準耐火建築物」への建て替え助成の実施も検討しています。

◆耐震改修の推進

本区では、人命を守る最低限の安全の確保のため木造住宅に対する耐震改修助成を行っています。無料の耐震相談（専門家派遣）から昭和56年以前に建てられた建物への耐震診断助成、この診断を受けた木造建物に対する耐震改修計画及び工事への助成という相談から改修までの一貫した支援を通じて、危険度の高い個別建物の防災性能向上を図ります。

不燃化事業の見直しにあたっては、耐震だけでなく、耐火に関しても同様の助成を行うことを検討しています。

◆協働まちづくりの推進

十分な広さの道路に面していない、現在の条件では今と同じ大きさの建物が建てられない（既存不適格）など単純な建て替えや共同化が進まない場所には様々な理由がありますが、地域での合意形成によって、より柔軟に建て替えや道路の整備を行うことができます。また、これらの制度を活用する際には、まちづくり条例にもとづいて専門家派遣や活動費助成などの支援を区から受けることができます。そこで、地域の防災性能向上を目指して、協働のまちづくりに積極的に取り組んでいきます。

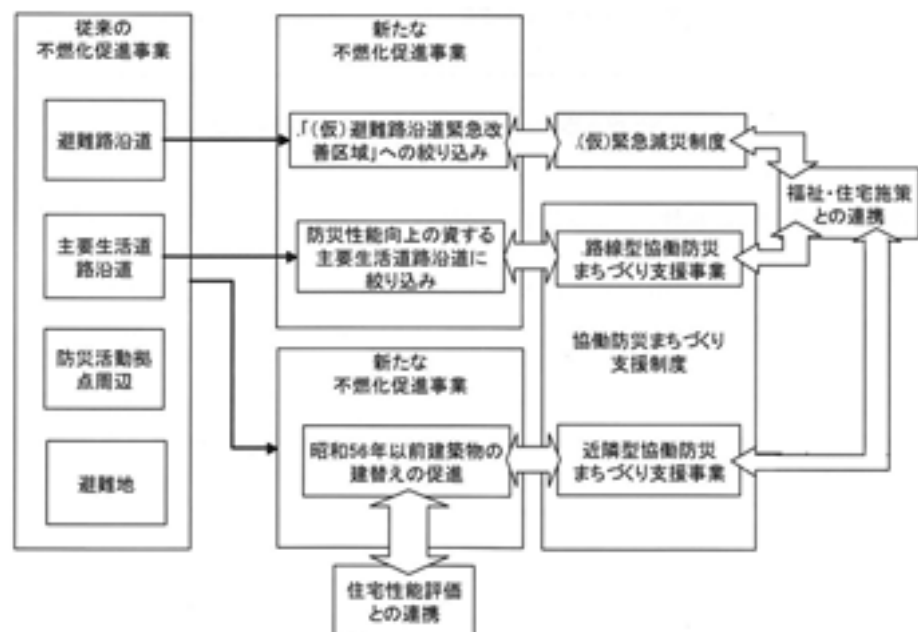
小規模なものでは、隣り合う敷地や小さな街区沿道単位の合意形成により、連担建築物設計制度を活用した容積移転や建物相互間の規制の緩和、建築基準法第42条第3項の指定を活用した壁面後退の特例措置などで、路地を活かしながらの建て替え更新を進めていきます。

もう少し大きな単位では、街並み誘導型地区計画による斜線制限の緩和や容積率の低減措置の適用除外などを受けて、主要生活道路を確保しつつ、十分な大きさの建物が建てるのが可能になります。

地区単位では、防災街区整備地区計画で認められる容積移転やや東京都街区再編まちづくり制度による地域貢献度に応じた柔軟な規制緩和を活用して、道路やオープンスペースを確保しつつ、個別の建て替えを行い、まち全体の安全性の向上を図ることができます。

今後は、不燃化情報システムを活用して整備効果をシミュレーションによって確認し、整備項目を地域が決めるような協働まちづくりの推進、福祉分野、住宅分野との連携した施策の展開なども検討していきます。

【新しい不燃化促進事業の方向性】



4. 都市施設関連

1. 主要幹線道路等の整備

○広域的な交通処理を目的とする主要幹線道路のうち、未着手路線である放射32号線（押上通り）、補助120号線（鐘ヶ淵通り）の2路線と、概成路線であるが特に交通量の多い環状4号線（明治通り）、曳舟駅周辺地区を支える地区幹線道路で未着手路線となっている補助326号線（曳舟たから通り）が東京都第三次事業化計画優先整備路線にも指定されていることから、この4路線の整備を優先して行っていきます。これらの道路は、広域交通網のボトルネックの解消はもちろんのこと、避難路や延焼遮断帯として区北部の木造密集市街地の防災性の向上にも役立つものです。

整備の方針

必要な交通容量を確保するのはもちろんのこと、まちの回遊性を生むために十分な歩行者空間の確保や並木道の整備も可能にする拡幅整備を目指します。自転車専用道路の整備についても検討します。

用地買収や壁面後退によって沿道の建築物を建て替える場合には、延焼遮断帯の形成と安全な避難路の確保を第一の目標としますが、あわせてまちの顔にふさわしい景観整備をおこないます。地区計画等によるスカイラインの統一や外壁の色彩統一、その他のルールの導入についても検討します。

整備にあたっては、街路事業や市街地再開発事業などの事業制度のほか、地区計画や東京都街区再編まちづくり制度などを活用した協働のまちづくりの推進に取り組んでいきます。

2. 鉄道の整備

○幹線道路との平面交差を解消して、市街地交通の分断解消を進め、あわせて再開発等により密集市街地の環境改善を図る契機とします。また、都市高速鉄道の整備により、区内の沿線各地区が都心部と直結し、交通利便性が飛躍的に向上することにより、都市活動の活性化を図ります。

土地利用の方針

◆鉄道の立体化

曳舟駅周辺地区、押上・業平橋駅周辺地区の開発や沿線の整備とあわせて京成押上線の京成押上駅～八広駅間の立体化事業を推進します。

東武伊勢崎線と都市計画道路120号線の立体交差化を、鐘ヶ淵周辺地区の防災都市づくりの市街地整備とあわせて推進していきます。また、同線業平橋駅～曳舟駅間の立体化を進めます。

◆都市高速鉄道の整備

地下鉄11号線（押上以北）と8号線は、新タワーの建設される押上・業平橋駅周辺地区への交通利便性を向上するとともに、東京オリンピックの開催招致活動の中でメイン会場の建設場所として発表されている有明地区にもつながる重要な路線であるため、これの整備を推進します。

3. 河川の整備

○本マスタープランの中で水と緑の基本軸に位置づけているとともに、押上・業平橋駅周辺地区の整備において重要な位置を占める北十間川では、北十間川整備活用構想にもとづき、水辺を活かした観光まちづくりと周辺市街地の生活環境の向上を推進します。

整備の方針

水辺とその周辺が一体となった魅力的な親水空間を創出するため、河川沿いの歩行者デッキやテラス、休憩施設などの整備や沿川の景観整備を全区間を通じて行っていきます。

観光交流に資する快適な水辺ネットワークを形成するため、隅田川や横十間川、旧中川など合・分流する河川と連携した水質の向上や舟運の実現などを検討していきます。

全体を5つのゾーンに区分して、それぞれの区間の特徴を活かした整備を推進します。

◆隅田川水辺拠点ゾーン

隅田川と合流する河口部分では、墨田区の顔として、イベントにも対応できる賑わいのある水辺拠点の形成を目指します。

<整備メニュー>

船着場の改修、観光案内施設、水上ステージ、誘導サインの整備など

◆下町賑わいゾーン

隣接する鉄道高架下や隅田公園と一体となって、下町の賑わいや文花が楽しめる水辺景観を目指します。

<整備メニュー>

鉄道高架下を活用した店舗・ギャラリーの設置誘導、北十間川と墨田公園に挟まれた道路空間の再整備、水辺のオープンギャラリーの設置など

◆新タワーゲートゾーン

新タワーのゲートとして、隣接する大横川親水公園と一体となった賑わいある親水空間形成を目指します。

<整備メニュー>

観光交流・体験学習施設の整備、水上交通の実現に向けた樋門から閘門への改良整備など

◆新タワー水辺拠点ゾーン

新タワー街区の商業施設や広場と連携し、周辺市街地と一体となった魅力的で賑わいのあるシンボリックな水辺拠点形成を目指します。

<整備メニュー>

回遊性を促進するシンボリックな人道橋、船着場、橋詰広場の整備、案内板・誘導サイン、水質浄化施設の設置など

◆花と緑の生活ゾーン

地域の生活に根ざした花や緑が楽しめる親水空間を目指します。

<整備メニュー>

参加型植栽施設の整備など

【北十間川の整備構想】



推進方針について

平成19年9月5日

[1] 基本的な考え方

墨田区は、まちの成り立ちから大きく北部地域と南部地域という個性をもった地域が調和し、魅力と活力をもった都市が形成されています。この個性をもった都市の上で、「下町人情」といわれる地域特性が今なお残り、区内全域に町会・自治会が存在しています。

また、一寺言問地区や京島地区のまちづくりや再開発事業で住民参加・住民主体のまちづくりを進め、区民と区の協働による取組みが進められています。

このように、地域の人たちが主体となって、様々な活動が行われており、墨田区のまちづくりを進めていく上で重要な役割を担っています。

一方で、区をとりまく社会的背景として、平成12年4月に「地方分権一括法」が施行され、「中央集権型」から「地方分権型」となり、国と地方自治体との関係は、「上下・主従」から「対等・協力」へと大きく変わりました。また、特別区制度改革の実現により、区は、「基礎的自治体」として生まれ変わり、区民に最も身近な自治体として歩み始めています。これからは、これまで以上に地域の特色を活かしながら、自らの決定と責任に基づいた個性豊かなまちづくりを進めていくことが必要になっています。また、区民も、自治の主人公として、自分たちのまちのことを自ら考え、行動していくことが強く求められています。そのためにも、区は区民との協働をさらに進め、区民と区がそれぞれの役割に応じ、これからの「すみだ」づくりを担っていくことが重要になっています。（「墨田区協治（ガバナンス）の仕組みづくり検討報告 平成19年2月」より引用）

このようなことから、区民の自発的なまちづくりを支援するため、「墨田区まちづくり条例」を制定しました。「墨田区まちづくり条例」では、「自分たちのまちの未来は、自分たちの手で夢を描き、自分たちの手でつくる」ことを目標に、墨田区のまちづくりを総合的に推進するために、まちづくりに関する区民、事業者及び区の役割、まちづくりに関する手続等を定めています。

また、平成17年に策定された「基本構想」では、『協治（ガバナンス）』の考え方に基づいて、区民と区が一緒になって魅力や活力あふれる「すみだ」をつくりあげていくこととしています。

この都市計画マスタープラン改定過程においても、「区民ワークショップ」を開催し、墨田区におけるまちづくりに関する情報提供と共有、区民どうしあるいは区民と区の対話を通して、様々な提案がなされています。

このような『協治（ガバナンス）』により改定された都市計画マスタープランは、今後の墨田区におけるまちづくりの指針となるものであり、「墨田区まちづくり条例」に基づき、引き続き『協治（ガバナンス）』を一層高め、墨田区の個性と魅力を活かしたまちづくりを展開していきます。

[2] 協治（ガバナンス）の定義とその原則

（１）協治（ガバナンス）の定義

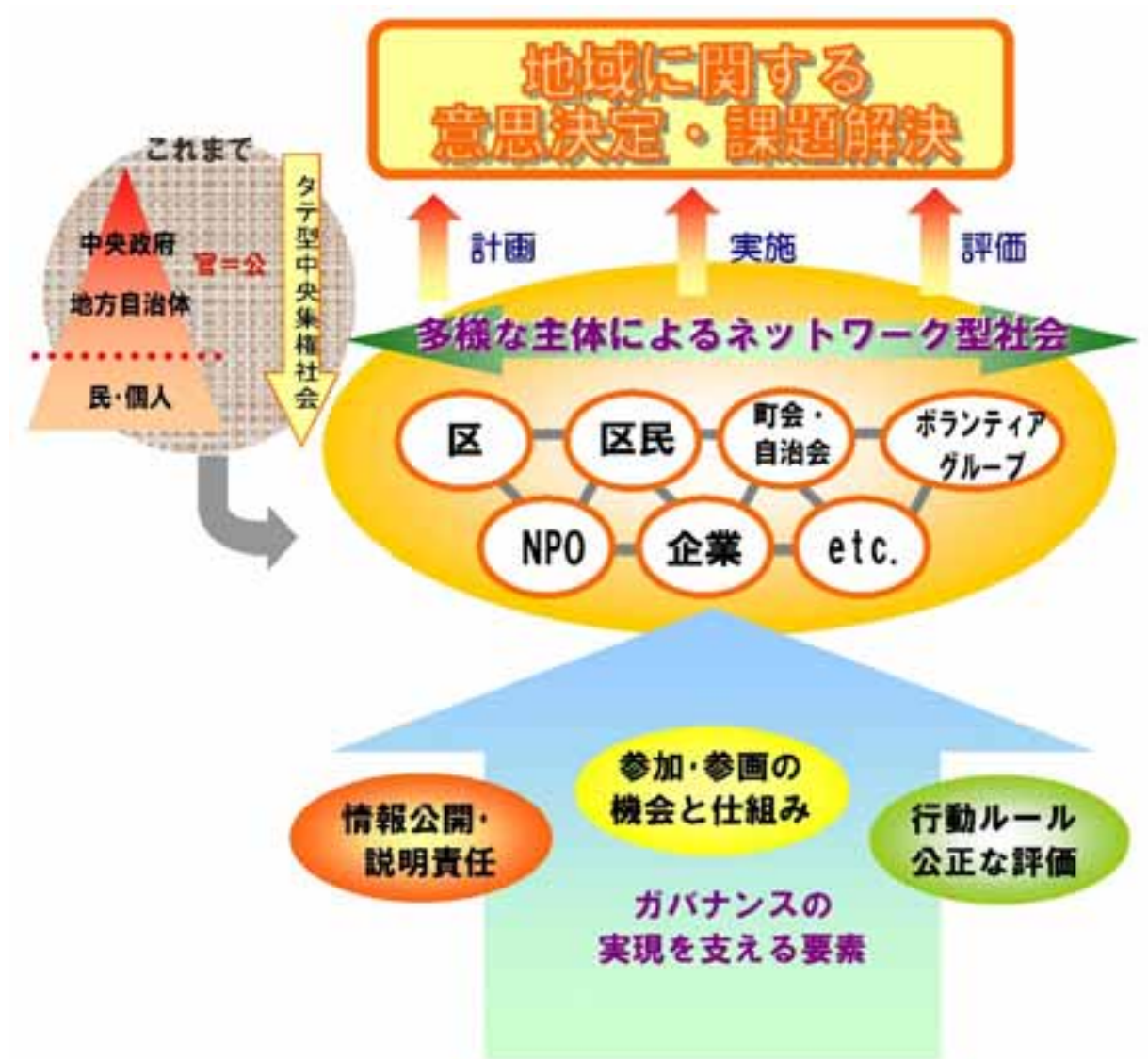
墨田区における『協治（ガバナンス）』は、『区民、地域団体、NPO、企業、区など多様な主体が、それぞれ果たすべき責任と役割を自覚しながら、ともに考え、行動することで、地域の課題の解決を図ろうという社会のあり方』と定義しています。

（２）協治（ガバナンス）のための原則

『協治（ガバナンス）』を実現するとともに、その状態を維持していくため、『協治（ガバナンス）』のための原則が掲げられています。

- 協治(ガバナンス)の各主体は、情報を共有し、情報が偏るようなことがあってはならない。
- 参加、参画、協働の機会は、各主体に対して常に開かれていなければならない。
- 参加、参画、協働の際の意思決定のルールを明確にしなければならない。
- 各主体間で、相互に対話が行われなければならない。
- 活動に対する評価が相互に行われ、適切に見直されなければならない。
- 活動のための機会と場所が用意されていなければならない。
- 各主体は、地域の課題の解決や地域の目標の実現に向け、その担い手として、それぞれの能力を高めなければならない。
- 行政は、各主体が、上記の事項が実施できるよう、支援しなければならない。

【「協治（ガバナンス）」の定義とその原則】



(出典：「墨田区協治（ガバナンス）の仕組みづくり検討報告」
平成19年2月)

（３）まちづくりの担い手の役割

まちづくりは、区民、地域団体、NPO、企業、行政等様々な主体が主体性と独自性をもって取り組んでいく必要があります。そのためには、それぞれの主体が、自らの役割を認識し、理解して、連携・協働により推進していくことが重要となります。

１）区民・町会・自治会等地縁団体の役割

地域に根ざした生活・活動を行っており、地域で生活する人や実情をよく知っていることから、地域をよくするための課題を認識し、どのようにすれば住みやすいまちになるかについて考え、そのためには何ができるかを考える役割を担います。

また、地域で生活する人たちのまちづくりに対する興味を高めながら、地域の様々な資源を活かしたまちづくりを考え、NPOや区民ボランティア、行政等と連携を図り、主体的にまちづくりの担い手として活動します。

２）NPO・ボランティア団体・区民活動団体の役割

各団体の目的のもとに、専門性、先駆性、機動性を活かして、地域をよくするための課題を認識し、どのようにすれば誇りの持てる魅力あるまちになるかについて考え、そのためには何ができるかを考える役割を担います。

また、町会・自治会等地縁団体や行政等と連携を図り、主体的にまちづくりの担い手として活動します。

３）企業・業界団体の役割

「墨田区都市計画マスタープラン」の考え方を尊重しながら、専門性や資金力等を活かし、企業市民としてまちづくりに積極的に参加・協力し、地域貢献を果たす役割を担います。

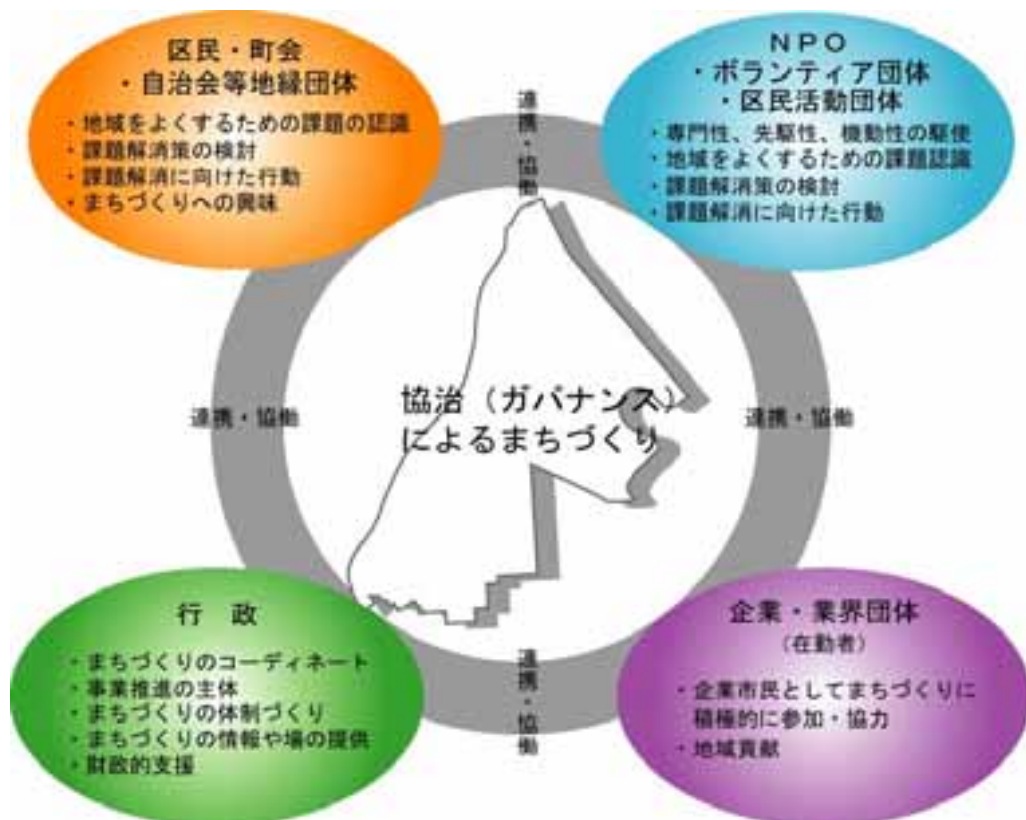
また、町会・自治会等地縁団体やNPO・ボランティア団体・区民活動団体、行政等と連携しながら、在勤者もまちづくりを担う一員として活動します。

4) 行政の役割

協治・協働によるまちづくりを推進するため、区民、NPO・ボランティア団体・区民活動団体等が考えるまちづくりのコーディネートを行うとともに、事業推進の主体として役割に加え、庁内の横断的な取組みを進めるための体制づくりを行う役割を担います。

また、まちづくりの担い手に必要なまちづくりの情報や場の提供、さらには財政的支援など、行政としての可能な役割を担います。

【まちづくりの担い手の役割】



[3] まちづくりの進め方

(1) 墨田区まちづくり条例

1) 墨田区まちづくり条例の概要

墨田区では、平成16年10月1日に「墨田区まちづくり条例」を施行しました。「墨田区まちづくり条例」は、まちづくりに関する手続等を定めることにより、区民等の自発的なまちづくりを区民等・団体・事業者と区が協働して『みんなで、すみだらしい「粋なまちづくり」』を行うことを目的としています。

この条例に基づき、自主的に地域のまちづくりを行うために結成された団体の育成のお手伝いや、地区まちづくり団体として認定することで、まちづくりの発意から計画の実現まで段階的に必要な支援を行います。

「墨田区まちづくり条例」の概要は次のとおりです。

【スローガン】

- みんなつくろう！世代をつなぐ住みよいまち

【墨田区まちづくり条例でできること】

- 区民は、地区まちづくりの提案について、計画の作成と計画の実現化のための支援を受けることができる。
- 子供たちは、地域のまちづくりを知るための支援を受けることができる。

【区の支援策】

- まちづくり情報の提供
- まちづくりの専門家派遣
- 団体が活動する必要の一部助成
- まちづくりのリーダーを対象とした講座・学習会の開催、地区まちづくり計画や協定の表彰

2) まちづくりの進め方

「墨田区まちづくり条例」に基づく、まちづくりの進め方は、以下の図のとおりです。

まず、まちづくりを目的に集まり、地区まちづくり団体をつくりましょう。区に登録すれば、情報公表やまちづくりの専門家を派遣し、活動についてアドバイスをします。

次にまちづくりの活動内容を地区の区民に広め、賛同を得ましょう。認定団体になって、まちづくりの目標などを「地区まちづくり計画」に定めたり、まちづくりのルールとして「地区まちづくり協定」を作成し、地区のみんなでルールを守っていきましょう。

さらに、地区のルールを発展させて、法律に基づく「地区計画案」や「建築協定」を作成することもできます。

区では、地区計画案の作成に積極的に取り組んでいる地区まちづくり認定団体や区民等からの要請で、地区計画等推進地区に指定し、地区計画を定めていきます。

【墨田区まちづくり条例におけるまちづくりの進め方】



(出典:「墨田区まちづくり条例」パンフレットより)

3) まちの目標を実現するための手法

「墨田区まちづくり条例」では、「地区計画」の策定、「建築協定」の締結を一つの目標にしています。「地区計画」、「建築協定」の内容は次のとおりです。

①地区計画

「地区計画」は、特定の地区を対象として、地区内の道路、公園等の施設の配置及び規模に関する内容や建築物の形態・用途・敷地等に関する内容を総合的な計画として定めて、建築行為等を規制・誘導し、地区の特性にふさわしいまちづくりを行う都市計画法に定められた計画です。

地区計画は、「地区整備の方針」と「地区整備計画」から構成されます。「地区整備の方針」は、「区域の整備、開発及び保全に関する方針」について定め、「地区整備計画」は、「道路、公園等の地区施設及び建築物等に関する事項」について定めることになります。

地区計画は、その内容により、類型化することができます。一般型の地区計画では、「地区施設の配置及び規模」、「建築物等に関する事項」、「土地利用に関する事項」について定めることができます。

1. 地区施設の配置及び規模

地区施設とは、主として地区内の人たちが利用するための区画道路、公園、緑地、広場をいい、地区内の道路の位置、規模、公園や広場の位置、規模を定めることができます。

2. 建築物等に関する事項

建築物等について、必要に応じて以下の内容について定めることができます。

- ・建築物の用途の制限
- ・建ぺい率の最高限度
- ・壁面の位置の制限
- ・敷地面積の最低限度
- ・容積率の最高又は最低限度
- ・建築物の形態・意匠の制限
- ・建築面積の最低限度
- ・建築物の高さの最高又は最低限度
- ・垣もしくはさくの構造の制限
- ・工作物の設置の制限 など

3. 土地利用の制限に関する事項

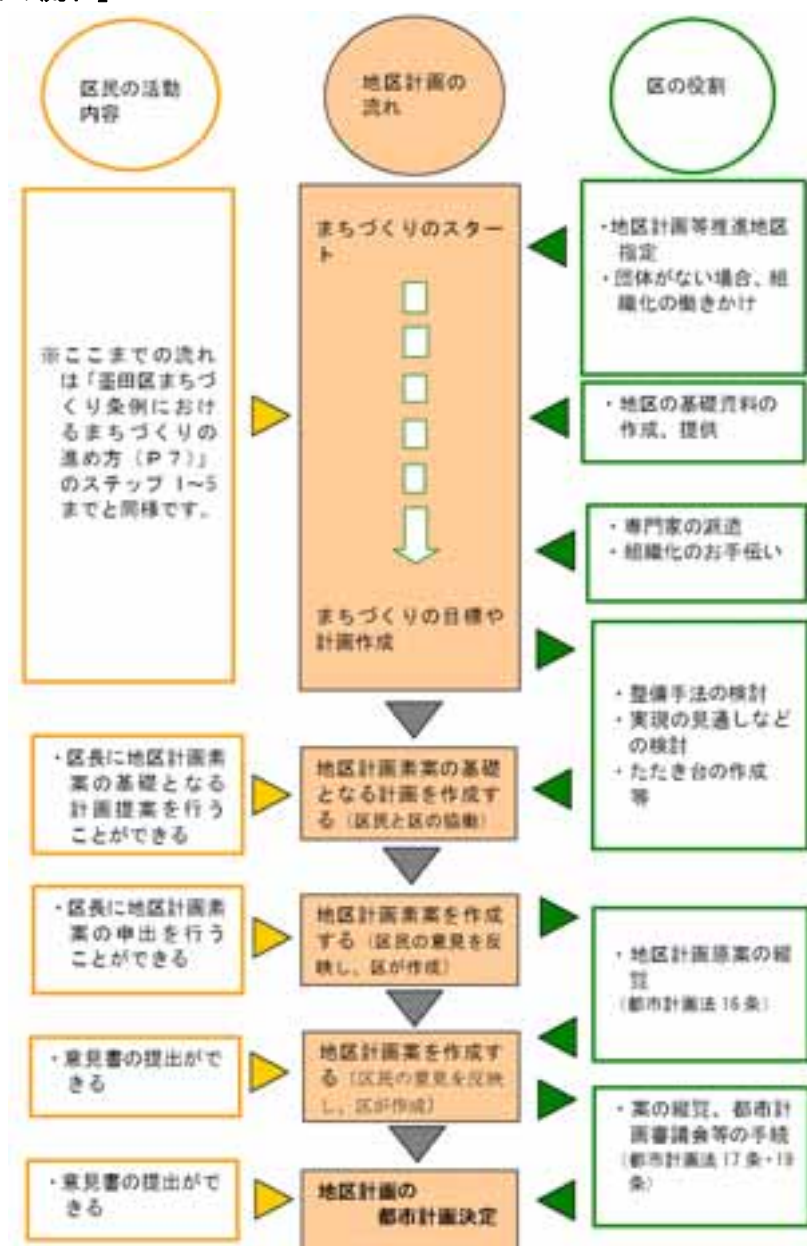
例えば、現在の良い樹木やなどを保全していくためのルールについて定めることができます。

地区計画ができるまでの流れは、「墨田区まちづくり条例」に基づく流れと、都市計画法に基づく提案制度（第21条の2）があります。

「墨田区まちづくり条例」に基づく流れは、以下の図のとおりです。区民の皆さんは、まちづくりの団体活動を通して、まちづくりの意向をまとめ、区は初動期から地区計画素案の作成まで、段階ごとに計画作成の支援を行います。

また、都市計画法に基づく提案制度では、「墨田区まちづくり条例」の流れとは別に、地域の地権者等は地区計画の素案を作成し、区に対して都市計画に定めることを提案することができます。

【地区計画ができるまでの流れ】



（注）都市計画法に基づく提案制度では、上記の流れとは別に、地域の地権者等は地区計画の素案を作成し、区に対して都市計画に定めることを提案することができます。

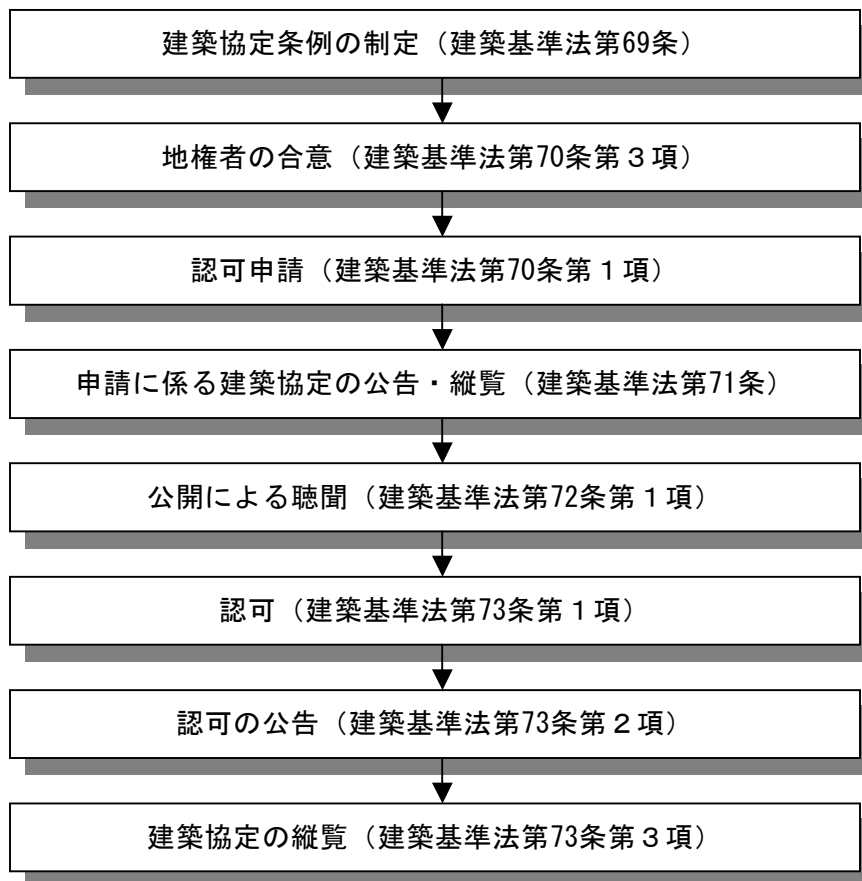
②建築協定

「建築協定」は、建築基準法に基づくもので、建築基準法で定められた基準に上乗せする形で設けられます。建築における最低基準を全国一律に定める建築基準法では、地域の特徴を活かした住宅地としての環境を維持・保全し、商店街としての利便性向上などを図るなど、建築物の利用増進と土地の環境改善を図るものです。

建築協定では、その区域内の建築物の「敷地」・「位置」・「構造」・「用途」・「形態」・「意匠」・「建築設備」に関する基準に協定を地権者全員の合意により締結することができます。また、建築協定の土地の区域、協定の有効期間、協定違反があった場合の措置についても定めることとされています。

具体的な建築協定の締結までの流れは以下のとおりとなります。

【建築協定の手続き】



(2) 墨田区災害復興基本条例

1) 墨田区災害復興基本条例の概要

墨田区が大規模な災害により重大な被害を受けた場合において、被災後における暮らしの復興を実現するため、区民、事業者及び区の協働により復興対策を総合的かつ計画的に推進し、区民が安心して住み続けられる地域づくりを進めることを目的として、平成16年6月30日に「墨田区災害復興基本条例」を制定しました。

2) 復興に向けた取組み

①復興区民組織

復興区民組織は、地域協働復興に関する活動を行う組織です。

区の定めた災害復興基本方針及び災害復興計画に基づく復興に努めなければならないものとされ、地域住民、地域内に存する事業者等の合意形成を図り、地域復興のための企画、立案、実行等に取り組み、区とともに地域の復興に努めることとなります。

②地域復興協議会

地域復興協議会は、復興区民組織のうち、地域住民等を構成員として組織された団体で、区長が認定した組織で、次の活動を行う組織です。

- 身近な暮らしや地域復興の課題に関する企画、立案、実行等の活動
- 地域復興計画の策定及び区長への提案
- 仮設市街地の形成計画の策定及び復興まちづくりの活動
- 地域復興に関するルールの作成
- 区等が実施する事業への協働参画及び公共施設等の区等との共同運営
- 地域復興の課題に関連する地域復興協議会による効果的かつ効率的な事業の実施が期待できる諸事業の受託

また、地域復興協議会の活動を推進するため、区では、東京都及び国と連携を図り、地域復興協議会に対し次の各号に掲げる支援を行います。

- 地域協働復興に関する情報提供、啓発活動等
- 身近な暮らしや地域復興の課題に関する企画、立案、実行等に必要な専門家の派遣、相談体制の確立等
- 地域復興協議会の活動拠点の確保等のための施設、資器材等の提供

[4] 国・都等との連携

まちづくりを実現するための事業は、国や都をはじめとして多くの公共・公益団体が関与しています。このため、墨田区のまちづくりを推進していくためには、これらの関係機関との連携なしには、効率的に進めることは困難です。

したがって、墨田区のまちづくりの推進にあたっては、国・都などの関係機関に、まちづくりの基本的な考え方であるこの都市計画マスタープランによって示すとともに、区民、地域団体、NPO、企業、行政等様々なまちづくりの担い手の意見や提案を示し、理解と協力を求めています。

また、新たなまちづくりの事業展開に必要な事業手法の拡充や新設を国や都に求めています。

墨田区都市計画マスタープラン 素案(案)

平成19年9月5日

— 目 次 —

I 全体構想

[1] めざすべき都市像	1
[2] 将来の都市構造	4
[3] 土地利用の方針	11
[4] 都市施設の方針	
4－1 道路等の整備の方針	22
4－2 公共交通の整備の方針	32
4－3 公園・緑地の整備の方針	36
4－4 河川の整備の方針	39
4－5 供給処理施設の整備の方針	41

II 分野別構想

[1] 防災に関する分野の方針	43
[2] 定住に関する分野の方針	48
[3] 環境に関する分野の方針	53
[4] 景観に関する分野の方針	57
[5] 産業に関する分野の方針	62

III 地域別構想

地域別構想の地域区分	67
地域別構想の構成	68
[1] 堤通・墨田・八広地域	69
[2] 京島・向島・押上地域	75
[3] 立花・文花・東墨田地域	81
[4] 両国・本所・吾妻橋地域	87
[5] 錦糸・業平地域	93
[6] 菊川・立川・緑地域	99

I 全体構想

【1】めざすべき都市像

墨田区は、江戸時代の明暦の大火の復興として、幕府が行った南部地域の開拓により、武家屋敷や町家・寺社などが移転し、住宅・商業地域として発展してきました。この頃北部地域は、江戸の市内に農作物を供給する農村地帯であり、隅田川は、江戸市民の遊覧の地として多くの文人墨客が訪れるところとなっていました。現在でも時代を越えて全国の人々に親しまれている墨堤の桜、隅田川の花火、両国の相撲は、この時期に誕生しています。

「江戸」から「東京」と改称されたのち、本所区、向島区が誕生し、河川の水運や労働力の確保のしやすさから工業地帯の適地としてみなされ、墨田区は、わが国における各種軽工業の発祥の地として、近代工業発展に重要な役割を果たしてきた歴史もあわせもっています。

その後、関東大震災で南部地域は大きな被害を受けましたが、南部地域のほぼ全域におよぶ復興事業により、近代化の第一歩を踏み出しました。

北部地域は、震災から免れ、戦後の高度経済成長に伴い、いくつかの都市計画道路を除いて基盤整備が進まないまま急速に市街化が進行し、密集市街地が形成されました。これらの地域は、防災上の課題がある反面、下町の個性ある佇まいや趣のある風景や人々のつながりが残されています。

このように墨田区は均質的、画一的な都市と異なり、南北に区分された二つの地域により都市が構成され、それぞれの地域が独自の輝きを放ちつつ、相互に補完しあいながら都市が形成されています。

また、押上・業平橋駅周辺地区に世界一の高さを誇る「新タワー」の建設が決定され、錦糸町・両国、隅田川の対岸の浅草と回遊性の向上により、東京東部の新たな交流、観光、産業拠点の形成が期待されています。

このような先人が築き上げてきた個性ある歴史・伝統を大切にしながら、新タワーの波及効果を活かした新たな歴史を刻んでいくことが重要であると考えられます。

そのため、将来に向けためざすべき都市像として次の4つを掲げ、基本構想のまちづくりの理念「～水と歴史のハーモニー～ 人が輝く いきいき すみだ」の実現を図っていくものとします。

【めざすべき都市像】

都市像1：安全に安心して暮らせるまち

都市像2：下町の生活を大切にする暮らしやすいまち

都市像3：水と緑の中で憩えるまち

都市像4：すみだらしさを発信し、感動を与えるまち

都市像 1 安全に安心して暮らせるまち

関東大震災で大きな被害を受けた南部地域では、震災復興土地地区画整理事業が行われ、現在では道路等の基盤が整った街並みが形成されています。震災を免れた北部地域は、高度経済成長期における急激な市街化に道路等の基盤整備が追いつかず、スプロール的に市街化が進行し、幅員の狭い道路や建物が密集する市街地が形成されました。

その結果、防災性の向上が課題となり、京島地区や一寺言間地区を中心に、地域の人たちとともに防災に強いまちづくりを進めてきました。

しかし、平成7年に発生した阪神・淡路大震災は、大都市直下型の地震によりもたらされたものであり、これまでの防災対策に加え、被災後の復旧・復興対策、平常時からの地域住民のコミュニティの活発化の重要性が認識されました。

また、地球温暖化に起因するといわれる集中豪雨の発生などにより、浸水被害等がみられるようになっていきます。

そのため、これまでの防災対策を引き続き進め、災害時の復興など平常時からの防災対策を推進するとともに、都市型水害への対応を図り、安全に安心して暮らせるまちをめざします。

都市像 2 人々にやさしい生活を大切にする暮らしやすいまち

墨田区は、まちの形成過程から南部地域、北部地域に大きく区分することができます。南部地域は、両国・錦糸町といった歴史・伝統と商業・業務施設が集積し、中高層の建物を中心とする土地の高度利用が進み、都会的なイメージの地域が形成されてきました。北部地域は、低中層の建物を中心とする地域で、長屋や路地など古き良き時代の面影を残す地域となっています。いずれも住商工が混在・調和した土地利用であり、職住が近接したまちとして、人々のつながりや地域への愛着、地域の祭りなどが現在に受け継がれています。

少子高齢社会を迎えた現在、地域での子育てや高齢者の見守り等が再認識されており、人々のつながりなど良好なコミュニティが注目されはじめています。

また、墨田区のイメージの一つである路地空間などは、人々の生活やコミュニティ、さらには街並みの形成に大きな役割を持っています。

近年、都心への近接性や社会情勢を背景として、マンション等の建設が進み、人口が減少から増加に転じていますが、街並みの変化により住環境への影響が懸念されています。

そのため、防災への対応を図りながら下町の特徴を活かした住環境整備を進めるとともに、誰もが住み続けられる住宅の供給・誘導を進め、住商工が調和した下町の生活を大切にする暮らしやすいまちをめざします。

都市像 3 水と緑の中で憩えるまち

墨田区は、隅田川、荒川をはじめ、区内の縦横に流れる内部河川など豊かな水辺空間に囲まれており、墨田区のイメージをつくり出す一つの要素であるとともに、都市の中の貴重な自然空間となっています。

隅田川は、東京を代表する河川であり、古くは大川と呼ばれ、物資の輸送路として活用されてきました。一時期、水質が悪化しましたが、最近では改善が進み、水上バスの運行や花火大会、ボート競技の開催など様々な形で活用され、墨田区のまちづくりを考える上での貴重な資源となっています。荒川は河川敷でのレクリエーションが活発に行われ、開けた眺望が人々にうるおいとやすらぎを与えています。

しかし、緑についてみると、隅田公園にまとまった緑がみられますが、住商工が混在・複合した土地利用で建物が密集していることから、南部地域を中心に、緑が少なくなっています。

一方で、地球規模の環境への意識の高まりを背景に、自然と共生したまちづくりが求められています。

そのため、敷地内の緑を増やし、水辺と緑をネットワークして、地球温暖化対策を進めるとともに、うるおいとやすらぎを感じることができるまちづくりを進め、水と緑の中で憩えるまちをめざします。

都市像 4 歴史・伝統を創造・発信し、感動を与えるまち

墨田区には、両国をはじめとする歴史・伝統が現在に伝わる地域や京島や向島といった昔からの路地や街並みが残されている地域があります。

また、東京を代表する河川である隅田川は、古くから人々に親しまれ、内部河川とともに、身近な水辺空間として、憩いの場となっていました。

一方で、近代工業地帯としてわが国の産業に大きな影響を与えてきた地域であり、産業のまちとしての性格をあわせ持ち、産業が墨田区の活力を牽引してきました。

これらの歴史・伝統や街並み、河川などは、「すみだらしさ」を生み出し、地域への愛着を生む貴重な資源であり、先人から受け継いだ財産として後世に伝えていくことが重要です。

また、世界一の高さを誇る新タワーの建設により、国内外から多く人が訪れることが予想され、住商工のまちに加え、観光のまちとしての発展が期待されています。

そのため、歴史・伝統を創造して、これを国内外に発信し、様々な文化や人々の交流を図り、墨田区で生活する人、訪れる人など誰もが感動できるまちをめざします。

[2] 将来の都市構造

墨田区は、住商工が複合・調和する高密な市街地が形成されています。道路等の基盤整備の状況等のまちの成り立ちを背景に、北部地域と南部地域の特性が異なっており、北部地域は中低層の建物を中心とする密集市街地、南部地域は中高層の建物を主体とした街並みが形成されています。

このような市街地において、江戸時代から人々に親しまれてきた隅田川、荒川、内部河川の水辺空間、先人が築き上げてきた歴史や伝統が墨田区の魅力を生み出しています。

近年、鉄道網の整備、新タワーの建設、鉄道駅周辺における再開発、さらには、人口の都心回帰現象など、都市構造に影響を与える新しい動きが進行しつつあります。

そのため、墨田区の自然、歴史や伝統を基礎として、新しい動きの波及効果を活かしながら、様々な機能が複合・調和する墨田区の特徴を活かし、将来に向けた持続性のある望ましい都市構造を誘導します。

この都市構造は、墨田区のまちづくりを考える上での基本となるものであり、また、墨田区のまちづくり基本として、東京都をはじめとする関係機関との協議・調整を行う上で活用していくことになります。

(1) 拠 点

区民の生活様式の多様化に対応して、より高度なサービスを提供していくためには、商業・業務や各種のサービス機能、さらには、居住機能など、様々な機能の集積を進めていくことが必要です。

そのため、墨田区の個性や魅力を生み出し、各種の機能の集積を誘導する地区を『拠点』として位置づけ、その集積状況や地域の特性にあわせて様々な「拠点」を形成し、都市の活力や賑わいを高めていきます。

1) 生活拠点

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として、生活拠点を整備していきます。

◆鐘ヶ淵駅周辺地区

鐘ヶ淵駅周辺地区は、既存の近隣型商業の集積があるとともに、鐘ヶ淵通り（補助120号線）の拡幅計画があります。

このため、鐘ヶ淵通りの整備や東武伊勢崎線との立体交差化に合わせてまちづくりを進め、土地の高度利用の促進により駅前広場や商業・サービス機能の一層の整備・育成を図ります。

◆八広駅周辺地区

八広駅周辺地区は、京成押上線の荒川鉄橋架け替え工事や連続立体化が実施されるなど、駅周辺の利用度を高めつつある地区です。

このため、鉄道高架下の活用などによるまちづくりを推進し、駅前広場や道路等の都市基盤を整備するとともに、商業やサービス機能を整備・育成していきます。

◆東あずま駅周辺地区

東あずま駅周辺地区は、立花一丁目地区市街地再開発事業などにより商業施設が整備され、近隣の生活の拠点としての性格を持つ地区です。

このため、今後も引き続き区北東部の生活拠点としての商業・サービス機能の充実を図っていきます。

◆菊川駅周辺地区

菊川駅周辺地区は、墨田区の南端、新大橋通りに沿って集積が見られます。また、地下鉄の開通などにより、都心への近接性が高まったことから、集合住宅等の建設が進み人口が増加している地区です。

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

2) 広域拠点

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、広域総合拠点と連携して一帯の個性や魅力を高めることが期待される地区を広域拠点と位置づけます。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ていきます。

◆曳舟駅周辺地区

曳舟駅周辺地区は、東武線、京成線の2駅を通じて区北部地域をつなぐ要の位置にあり、現在も商業機能が集積しています。また、曳舟文化センターや生涯学習センターといった文化・生活施設も立地するなど広域的な生活の拠点としての性格を持つ地区です。

このため、駅に隣接する街区で進む再開発等を通じて、物販やその他のサービス機能、都市型の住居機能等の集積を進め、区北部地域の広域拠点として整備・育成していきます。

◆吾妻橋地区

吾妻橋地区は、区庁舎やすみだリバーサイドホールが立地し、墨田区の行政拠点となっているほか、大規模な業務施設も立地しています。また、都内で最大の観光地の1つである浅草と新タワーが建設される押上・業平橋駅周辺地区の中間に位置し、新たに観光面での重要性も高まっている地区です。

このため、隣接する押上・業平橋駅周辺地区と連携した区を中心核を形成する広域拠点として、また、ランドマークとなる建物などを活かし、タワー等に向かう“ゲート”として整備・育成していきます。

3) 広域総合拠点

東京東部地域の生活ニーズに応える商業中心、江戸時代からの重層的な歴史・文化やこれに並び立つような先進性を備えた交流機能、多くの就業者を抱える業務集積など多様な都市機能により広域から人を集める機能を持ち、墨田区の魅力と賑わいづくりをリードする地区を広域総合拠点と位置づけます。広域総合拠点は、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して、様々な機能の集積を図ります。

◆錦糸町駅周辺地区

錦糸町駅周辺地区は、亀戸とともに東京都の副都心と位置づけられており、商業・業務・娯楽施設が高度に集積しているほか、区民の憩いの場である錦糸公園も立地しています。また近年では、北口の再開発により宿泊機能や文化機能も充実している地区です。

このため、区南部の拠点にとどまらず、東京東部地域の副都心の核となる広域総合拠点として、引き続き整備・育成していきます。

◆両国駅周辺地区

両国駅周辺地区は、既存の業務施設に加え、両国シティコアや国際ファッションセンター等の拠点的な業務施設、江戸東京博物館や国技館等の国際的な文化施設など、広域的施設が立地しつつある地区です。

このため、J R総武線、京葉道路及び北斎通り等でつながる錦糸町駅周辺地区との連携による副都心ゾーンとしての機能分担・集積を図りながら、東京東部地域の核の1つとなる広域総合拠点として整備・育成していきます。

◆押上・業平橋駅周辺地区

押上・業平橋駅周辺地区は、本区のほぼ中央に位置し、地下鉄半蔵門線と東武伊勢崎線との相互乗り入れがなされる鉄道4線が集積した交通の結節点となっています。また、新タワーをはじめとした再開発の計画があり、広域から来街者を集めるまちへと変わろうとしている地区です。

このため、土地地区画整理事業施行区域及び周辺の開発整備により、区を中心部としてふさわしい高度な商業・業務・文化・住宅機能が集積し、高い防災性を備えた広域総合拠点として整備・育成していきます。

4) 文化・スポーツ拠点

区民生活の高度化と余暇時間の増大に伴い、スポーツ・レクリエーション等に対する区民ニーズが高まっています。

また、墨田区の歴史や伝統が魅力となって人々を引き寄せ、まち歩き観光などといった散策が楽しまれています。

そうした区民ニーズ等に応えられるような機能を整備・充実する地区として、文化・スポーツ拠点を位置づけます。

◆荒川河川敷

荒川河川敷一帯は、開けた眺望の広大な空間であり、様々なスポーツ・レクリエーションが楽しまれていることから、区民のスポーツ・レクリエーションの拠点として位置づけ、自然環境の保全を基本としながら必要最小限の施設整備等を進めていきます。

◆両国地区

両国地区には、横網町公園や旧安田庭園の緑の空間があり、両国公会堂、両国国技館、江戸東京博物館などの歴史的・文化的施設が立地しており、本区だけでなく東京東部地域、さらにはわが国の歴史・伝統が息づく拠点として整備していきます。

◆隅田公園・向島周辺地区

隅田公園及び向島一帯については、史跡や文人墨客の住居跡、向島の料亭街、寺社などの歴史的・文化的施設が多く、隅田川対岸の浅草と一帯となった歴史や伝統を持つ地区です。墨田公園内には、屋内プール体育館等があり、隅田川の親水テラスや隅田川緑道公園とともに、歴史・伝統の中でスポーツが行われており、区民のスポーツ・レクリエーションの拠点として整備していきます。

◆錦糸公園周辺地区

錦糸公園には、区総合体育館が立地し、隣接する横十間川とともに、区民のスポーツ・レクリエーションの拠点として整備していきます。

◆東墨田周辺地区

東墨田周辺地区には、野球場やテニスコートに加え、東墨田公園、清掃工場の余熱を利用した墨田健康センターなど多様な施設が集積しており、区民のスポーツ・レクリエーションの拠点として整備していきます。

◆文花地区

学校統廃合にあわせて、学校跡地をスポーツ・レクリエーション拠点として整備していきます。

(2) 都市軸

都市の魅力を高めるためには、拠点だけを都市活動の場と捉えるのではなく、機能や性格が異なる各拠点を相互に補完しあい、区全体に広げていくことが重要です。

そのため、都市内の交流を支え各拠点を結ぶ、道路や鉄道、河川等を中心として、機能や性格の異なる地域を結ぶ『軸』を形成し、都市内の有機的な結びつきを強めるとともに、利便性の向上や交流を高めていきます。

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

1) 拠点連携軸

道路や鉄道を中心として、拠点間の連携と機能の分担を図り都市内のアクティビティを向上するとともに、人・物・情報の活発な交流を誘導する軸を拠点連携軸として位置づけます。

◆副都心軸

広域総合拠点である、両国と錦糸町を結び、亀戸に至る都市軸です。この軸沿いでは、副都心ゾーンにふさわしい人・物・情報の交流を目指して、広域幹線道路である京葉道路や蔵前橋通り沿いにおける商業・業務機能の集積強化、北斎通りや馬車通りの修景整備をはじめとする錦糸町駅周辺地区や両国駅周辺地区における拠点整備に合わせた整備を行っていきます。

◆区中心核軸

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です。この軸沿いでは、吾妻橋地区の行政機能や押上・業平橋駅周辺地区の複合機能など各拠点へのアクセス向上に加えて、新タワーを中心に浅草通り沿道地域における商業・業務機能、観光機能の充実、周辺市街地も巻き込んだ回遊性の向上と景観整備など区を中心核としての存在感を生み出すような整備を行っていきます。

◆区南北軸

錦糸町駅周辺地区から、押上・業平橋駅周辺地区、曳舟駅周辺地区を経由して荒川河川敷地区へと至る墨田区を南北に貫く軸です。様々な顔を持つ墨田区の幅広い魅力をつなぎ合わせるこの軸は、墨田区の背骨として区内のモビリティのさらなる向上や多様な都市機能の集積を図っていきます。

2) 水と緑の基本軸

墨田区は周囲及び内部に多くの河川を抱えています。これらの河川は墨田区の骨格を形成するとともに、その大規模な空間は高密度な市街地を形成する墨田区にとってゆとりやうるおいを与える貴重な空間です。また、河川そのものが線上に連続した空間であることから、人・物・情報などをつなぐネットワークとしての貴重な資源でもあります。

このため、これらの河川や旧河川及び水辺の緑地空間等をスポーツ・レクリエーションや観光の舞台として、貴重な景観の資源として、水運など新しい都市内交通の路線として、魅力ある都市環境の形成に寄与する水と緑の基本軸として位置づけます。

◆隅田川軸

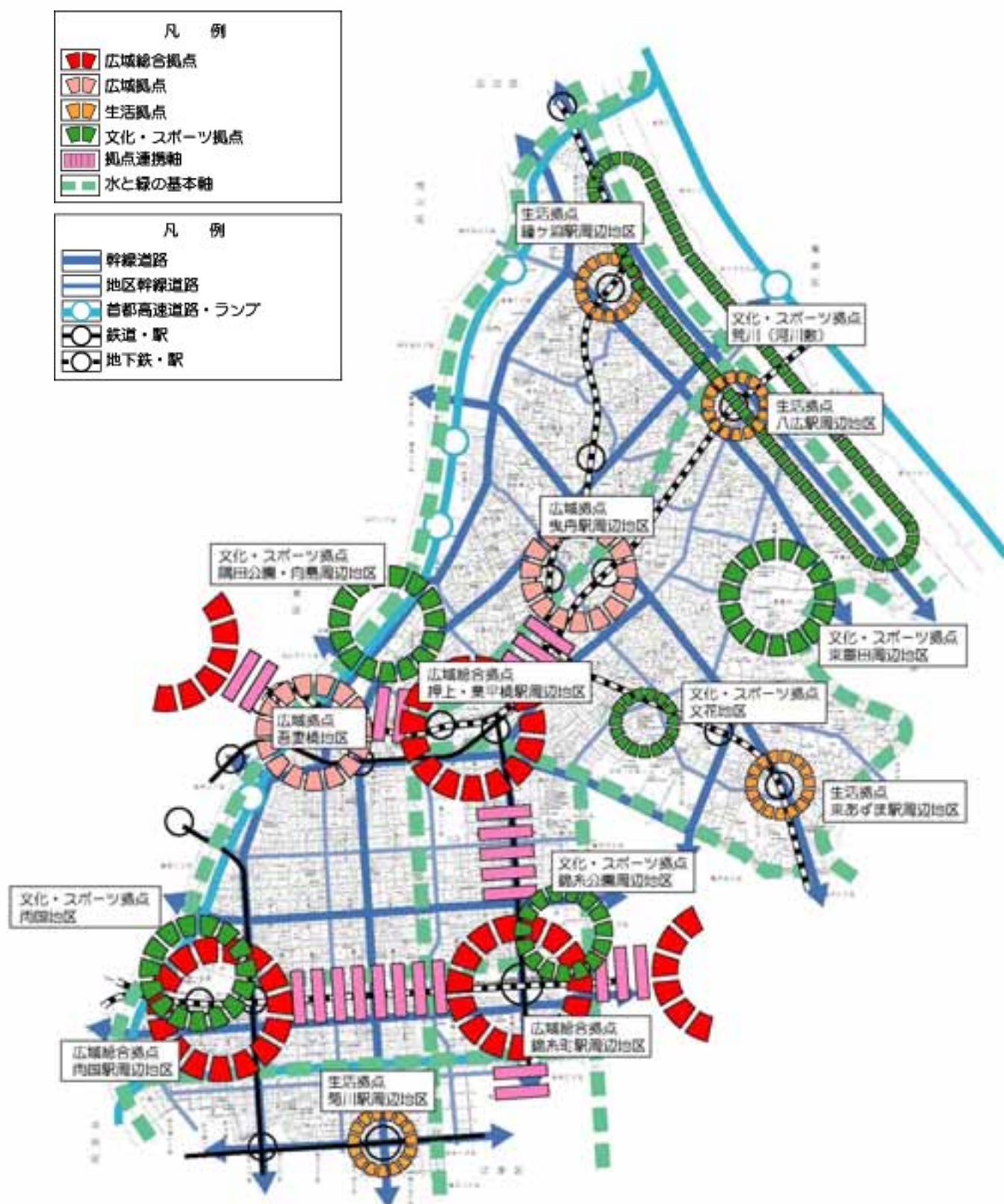
人や物資の輸送路として、人々の生活や産業に深く関わり、また、川遊びや花火見物、花見など独自の歴史や文化を育んできた隅田川を隅田川軸と設定します。この軸では、歴史的な背景を踏まえて、押上・業平橋駅周辺地区に建設される新タワーとの連携により、世界中の多くの観光客で賑わう空間へ大きく変貌させる可能性をもっています。そこで、水辺の再生や景観整備といった概念にとどまらない、対岸の浅草との連携を図りながら、隅田川沿川地域に多くの人を呼び込むための水辺の再整備と活用を進めていきます。

◆その他の水と緑の基本軸

荒川河川敷や内部河川等は、古くから墨田区の活力や生活を支えてきた重要な河川です。

水質の悪化等により川に対する意識が薄れていましたが、最近においては、地球温暖化対策として内部河川の重要性が認識され、墨田区を特徴づける景観資源にもなることから、川を意識した河川及び河川沿い空間の整備等により、魅力ある空間づくりを進めていきます。

【将来都市構造図】



[3] 土地利用の方針 ～個性と魅力を高める土地利用の方針～

現状と課題

(1) 住商工の各機能の複合・調和を基本とした土地利用の推進・誘導が求められる。

墨田区は、先人たちが築き上げてきた居住環境、産業環境、商業・業務環境、さらには隅田川などの水辺空間などによりバランスある複合的な土地利用を基本として形成されています。

南部地域は、両国駅、錦糸町駅を中心として、広域を対象とする商業・業務系の土地利用が広がり、再開発事業等による大規模な開発が行われています。この両国駅周辺及び錦糸町駅周辺を結ぶ京葉道路沿道は、両国駅及び錦糸町駅周辺からつながる商業・業務系を中心とする高度な土地利用がなされています。これらの商業・業務系の土地利用を囲むようにして、近隣型の商業施設、工場、住宅が複合して広がっています。

北部地域は、基盤が未整備なことから、中低層の建物が密集する住商工の複合地、料亭街を中心とする商業地、旧中川沿いの工場集積地から土地利用が構成されています。住商工が密集する地域には、橘銀座商店街、地藏坂商店街、鳩の街商店街等の近隣型の商店街が多く、日常的な買い物場所として地域の人に親しまれています。現在、曳舟駅周辺において再開発事業が進められており、防災性の高いまちへの転換が期待されています。

このような墨田区の特徴である住商工の各機能が複合・調和した土地利用を基本とした推進・誘導していくことが求められます。

(2) 新タワーの波及効果を活かした回遊性をうみだす土地利用の推進が必要である。

南部地域と北部地域とを結びつける押上・業平橋駅周辺に建設される新タワーの波及効果をまちづくりに活かしていくため、住商工に加え、観光の視点でのまちづくりが求められています。新タワーの建設により、新たな拠点が形成されることから、その波及効果を区内に展開していくことが求められています。

そのため、錦糸町や浅草との回遊を高めるためにぎわいのある土地利用の誘導が必要となっています。

(3) 地区特性に応じたきめ細かな土地利用の規制・誘導が必要である。

近年、社会経済情勢を背景とした人口の都心回帰現象により、マンション等の建設が進み、人口が減少から増加傾向に転じましたが、住商工のバランスがとれた土地利用への影響が懸念されています。

そのため、地区の特性に応じたきめ細かな規制・誘導等により、まちの成り立ちを背景としたいきいきと住み働くことのできる土地利用を推進していくことが必要となっています。

土地利用の方針

（１）多様な用途が複合・調和し、個性と魅力を高める土地利用の誘導

墨田区の土地利用は、住宅、商業、工業の様々な用途が複合し、調和し、互いに支え合いバランスが保たれ、個性と魅力を生み出しています。このような個性と魅力を活かしながら、様々な用途が複合・調和し、共存する土地利用を誘導し、個性と魅力を高めていきます。

１）拠点型商業業務地区

①基本的方針

- 広域総合拠点の中心に位置する地区で、高度な商業・業務機能を集積して業務、商業、産業、文化、娯楽などの機能の受け皿とするとともに、観光客へのもてなし、多様化・高度化した区民ニーズに応えられる地区を形成します。

②整備・育成すべき機能

- 国際化・情報化に対応したオフィス等の誘導とこれらの機能を補完する様々なサービス機能の誘導・育成を図ります。
- 首都圏などの広域を商圈とする商業施設や専門店、飲食店等の集積を進め、多様化・高度化する区民ニーズに応えられるサービス機能を育成します。
- 新タワーの建設による観光客の増加に対応して、観光客をもてなす機能、施設の誘導を図り、来街頻度を高めていきます。

③誘導すべき市街地形態

- 建物の共同化等土地の高度利用の推進により、公開空地等の整備を誘導し、超高層の建物を含む高層市街地を誘導します。
- 区画が狭小な地区においては、土地の共同化、区画道路の再編などにより、土地の高度利用を誘導します。
- 墨田区の顔となる地区であるため、歴史や伝統を活かした建物のデザイン等の統一感と風格のある景観形成を図ります。

2) 拠点型複合地区

①基本的方針

- 拠点型商業業務地区の周辺、広域拠点、生活拠点を担う地区で、住宅と調和した商業・業務施設等の集積を図り、区民ニーズに応えられる地区を形成します。

②整備・育成すべき機能

- 拠点型商業業務地区における機能を補完する商業・業務施設等の集積を図ります。
- 大規模店舗、専門店、飲食店等を誘導し、区民の日常生活の利便性を向上させ、来街頻度を高めていきます。
- 公共交通へのアクセス、買い物など生活の利便性が高い地区であることから、集合住宅を中心とした複合的な機能を誘導し、地域のコミュニティ施設等の整備・誘導を図ります。

③誘導すべき市街地形態

- 建物の共同化等土地の高度利用の推進により、公開空地等の整備を図り、超高層の建物を含む高層市街地を誘導します。
- 低層部における非住宅施設等の利用、商業・業務施設と住宅との立体的・平面的分離の誘導により、良好な住環境の保全・創出と商業地としての連続性を確保します。
- 区画が狭小な地区においては、土地の共同化、区画道路の再編などにより、土地の高度利用を誘導します。

3) 沿道型複合地区

①基本的方針

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

②整備・育成すべき機能

- 拠点型複合地区の機能の補完及び相互の連続性を確保するため、商業・業務機能等を誘導します。
- 沿道環境に配慮しながら、商業・業務機能と住宅等との複合的な利用を誘導します。
- 北斎通り、馬車通り沿道は、ファッション関連の産業の集積を誘導します。

③誘導すべき市街地形態

- 建物や敷地の共同化等土地の高度利用の推進により、公開空地等の整備を図るとともに、災害時における延焼遮断、道路騒音に対する緩衝機能を確保し、避難路としての安全性を確保するため、高層・中高層市街地を誘導します。
- 建物の低層部に商業・業務機能を配置することにより、拠点型複合地区の機能の補完及び相互の連続性を確保し、商業・業務施設と住宅との立体的・平面的分離を図り、良好な住環境の保全・創出と商業地としての連続性を確保します。
- 歩行者の回遊性を高めるため、安全で快適な歩行者空間を確保し、幹線道路沿道の建物の壁面線の後退や意匠の統一等により、連続性のある景観形成を誘導します。

4) 近隣型商業地区

①基本的方針

- 区民の日常生活に関するサービス機能が集積する商店街等を形成する地区で、住宅との立体的な分離を図りながら、近隣サービスを主体とする店舗や事務所等の集積を高め、サービス機能の充実を図ります。

②整備・育成すべき機能

- 建物の更新、集約化、共同化を推進し、店舗の高度利用を図り、魅力を高めるとともに、近隣型の小売業やサービス業の店舗の集積を高めます。

③誘導すべき市街地形態

- 建物や敷地の共同化等を推進し、住居併用店舗を中心に商業施設と住宅との立体的な分離を進め、身近な商店街として連続性を確保し、にぎわいの創出を図り、店舗と住宅が調和した中低層市街地を誘導します。

5) 住商工共存地区（基盤整備済地区）

①基本的方針

- 墨田区の活力やコミュニティの形成を担ってきた住宅、工場、店舗が共存する地区で、職住が一体となった市街地、都心への近接性を活かした利便性の高い地区として誘導を図ります。

②整備・育成すべき機能

- 建物の共同化、工場等の近隣環境対策と住宅における近隣対策の誘導を図り、高付加価値型工業への転換と住商工の各機能が調和した良好な市街地環境の形成を図ります。
- 工業の育成の観点から、工房サテライト（工場アパート）等工場併設型の開発を誘導します。

③誘導すべき市街地形態

- 建物の共同化や街区の統合等を推進し、工業環境、住環境に配慮し、住商工が調和した中高層市街地を誘導します。
- 工業環境と住環境の保全を図る観点から、工場敷地内における緩衝緑地の確保や建物の防音、防振、防臭などの対策と住宅における隣地境界からの距離の確保や植樹の設置等を図り、住商工の各機能の調和を図ります。

6）住商工共存地区（基盤整備促進地区）

①基本的方針

- 墨田区の活力やコミュニティの形成を担ってきた住宅、工場、店舗が共存する地区で、都心への近接性を活かすため、狭あい道路等の解消と老朽建物の建替えを促進し、災害に強い市街地の形成を図ります。

②整備・育成すべき機能

- 墨田区の特徴の一つである路地空間等の趣のある街並みの保全を図りながら、主要生活道路や公園等の都市基盤の整備と建物の不燃化を促進し、防災性の向上を図ります。
- 長屋等の特徴ある建物のコンバージョンやリノベーションを進め、地域コミュニティを活発化します。

③誘導すべき市街地形態

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

7) 住宅複合地区

①基本的方針

- 大規模住宅団地が開発された地区については、良好な住環境の維持・向上を図り、定住を促進します。

②整備・育成すべき機能

- 様々な居住者のライフスタイルに対応できるよう、店舗等の商業施設を誘導するとともに、子育て支援施設、高齢者福祉施設等の設置を進め、定住を支援する施設を誘導します。

③誘導すべき市街地形態

- 現状の超高層を含む高層市街地として位置づけ、様々な世代が生活する市街地を形成していきます。

8) 工業地区

①基本的方針

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

②整備・育成すべき機能

- 老朽建物の建替えや狭小建物の共同化等を推進し、皮革・油脂関連の工場の高付加価値型への転換を促進するとともに、防音・防振・防臭等の近隣対策を推進します。
- 狭あい道路の拡幅や建物の建替え等により、工場及び流通関連施設と住宅との平面的・立体的な住み分けを図り、住環境に配慮した工場及び流通関連施設を誘導します。

③誘導すべき市街地形態

- 道路等の整備を推進し、工場や流通施設の操業環境の向上を図り、中低層を主体とした市街地の形成を図ります。
- 工場や流通施設を新設する際には、防音・防振・防臭対策、隣地境界における距離の確保、緩衝帯となる植樹の配置等の近隣対策を推進します。
- 工場等の用途転換を行う際には、防音・防振・防臭対策、隣地境界における距離の確保、緩衝帯となる植樹の配置等により、周辺からの環境対策の整備を推進します。

〔3〕土地利用の方針

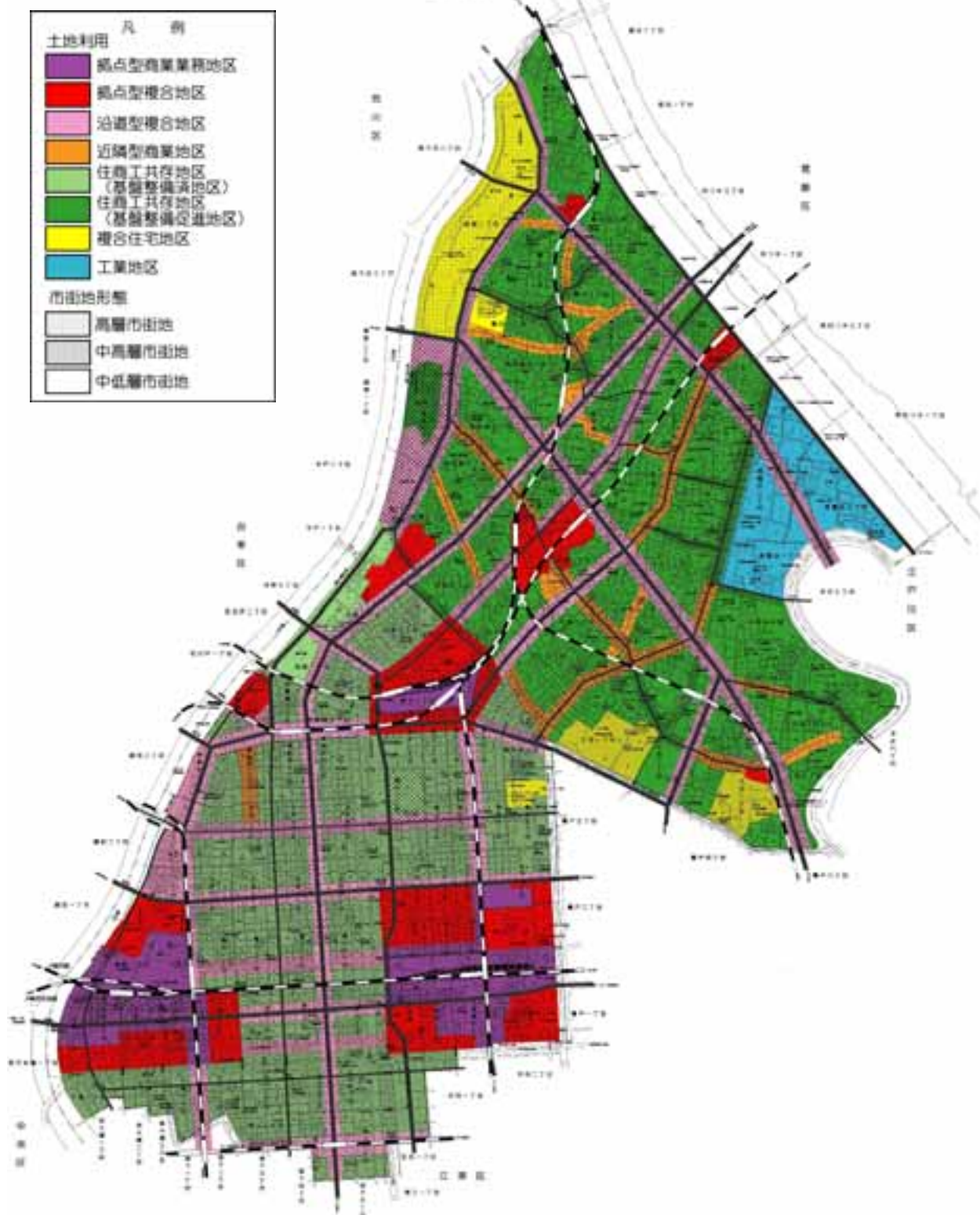
【市街地形態区分】

市街地種別	市街地形態
高層市街地	主として5階以上の高層建物で構成する市街地
中高層市街地	主として3～5階の中層建物と5階以上の高層建物で構成する市街地
中低層市街地	主として3階以下の低層建物と3～5階の中層建物で構成する市街地

【土地利用区分】

土地利用区分	適用地区	整備・育成すべき機能	市街地形態
拠点型商業業務地区	広域総合拠点	・大規模な商業業務施設や娯楽施設、高度文化施設、宿泊・会議施設等	高層市街地
拠点型複合地区	広域総合拠点周辺、広域拠点及び生活拠点	・商業業務施設や飲食店、集合住宅等	高層市街地
	向島地区	・広域型の飲食店と住宅	中高層市街地
沿道型複合地区	幹線道路の沿道	・商業業務施設と工場・流通施設及び集合住宅	高層・中高層市街地
近隣型商業地区	近隣型商店街等	・近隣住民に対する日常生活におけるサービス機能を担う商業施設と住宅	中高層・中低層市街地
住商工共存地区	広幅員道路沿道や基盤が整備されている住工複合市街地 (基盤整備済地区)	・工場、工場併用住宅及び住宅	中高層市街地
	基盤の未整備な住工複合市街地 (基盤整備促進地区)	・工場、工場併用住宅及び住宅	中低層市街地
住宅複合地区	大規模住宅団地開発地区	・住宅、商店、子育て支援施設、高齢者福祉施設	高層市街地
工業地区	工場及び流通施設が集積している地区	・工場及び流通施設	中低層市街地

【土地利用の方針図】



（２）地区特性に応じた土地利用の誘導方策の活用

土地利用区分に応じた個性と魅力を高める土地利用を誘導していくため、墨田区で活用可能と考えられる適切な誘導方策・手法を活用していきます。

１）地区の特性をふまえた土地利用誘導方策・手法の活用

- 土地利用方針の土地利用区分やそれぞれの地区における個性や魅力をふまえ、地区計画、再開発促進区、総合設計、建築協定、景観地区、一団地建築物設計制度、高度利用地区、都市防災不燃化促進事業、密集住宅市街地整備促進事業、防災生活圏促進事業、市街地再開発事業等の制度・手法を活用して、地区特性をふまえた土地利用を誘導します。
- 「墨田区まちづくり条例」に基づいて、地域の特徴を活かしながらかみ細かなまちづくりを行うことができる「地区計画」の活用を全区的に広げていきます。

【墨田区で活用可能と考えられる制度・手法】

		誘導すべき土地利用		<参考>
		地区別のまちづくりの目標に対応した土地利用	住宅を中心とした土地利用	都市施設の整備
制度・手法	土地利用規制を弾力的運用する手法	総合設計 ●再開発方針適合型	●市街地住宅総合設計 ●都心住居型	
		建築協定		
		高度利用地区		
		地区計画 ●街並み誘導型 ●防災街区	●用途別容積型	（生活道路等の計画）
		再開発促進区		（生活道路等の計画）
	建築費等を助成する手法	優良建築物等整備事業	都心共同住宅供給事業	
		都市防災不燃化促進事業		
			住宅市街地総合整備事業	
			（主要生活道路・公園整備）	
		防災生活圏促進事業		
			（道路整備）	
		市街地再開発事業		
			（道路整備）	

【地区計画の類型と活用効果】

地区計画の類型	運用すべき地区のイメージ	効果
地区計画 (一般型)	一般の建築規制に加えて、地区にふさわしい建築のルールを定める地区	地区の実情に応じて、詳細な建築規制の実施と身近な道路・公園の整備を誘導
再開発促進区を定める地区計画	総合的な再開発が必要な地区において、公共施設の整備、建築物の用途・容積率等の制限の緩和などを行い、良好なプロジェクトを誘導する地区	工場跡地等で、現行の用途地域を変更せずに、基盤整備の状況等に応じて用途・形態規制の緩和が可能
誘導容積型地区計画	地区整備計画において、道路等の公共施設が未整備な段階の容積率（暫定容積率）と公共施設が整備された段階における容積率（目標容積率）を定め、道路等の公共施設整備を誘導しながら、土地の高度利用を図る道路等の公共施設が未整備な地区	容積率を2段階で設定し公共施設の整備状況に応じてそれぞれの容積率を適用
容積適正配分型地区計画	用途地域で指定された容積率の範囲内で、地区計画区域内において容積を配分し、土地の合理的な利用を促進しながら、良好な環境の形成や保全を図ることが必要な地区	区域内での容積の移転が可能
用途別容積型地区計画	住宅供給を促進するため、住宅を設けた場合に容積率の緩和を図る都心周辺部等の住商複合地区。	容積率の特例により住宅供給を促進
街並み誘導型地区計画	壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度等を定め、前面道路幅員による容積率制限及び斜線制限を適用除外とすることで、合理的な土地利用の促進を図るため、地区の特徴に応じた高さ、形態等を備えた建築物を整備することが必要な地区	形態規制の緩和により、区域の特性に応じて街並みを整備
防災街区整備地区計画	公共施設の整備、建築部の建築等について、必要な事項を定め、防災機能の確保と土地の合理的な利用を図ることが必要な地区	道路と沿道の建築物を一体的に整備し、延焼防止機能等を確保

2) 区民との協働によるまちづくりの推進

- 協治（ガバナンス）によるまちづくりを推進するため、まちづくりの主体であり、担い手である区民・町会・団体等と行政の適切な役割分担により、まちづくりを推進します。
- 「墨田区まちづくり条例」に基づいて、まちづくり団体の組織づくりの支援・育成や地区まちづくり計画の策定、地区まちづくり協定の締結に向けた支援を行います。

〔４〕都市施設の方針

４－１ 道路等の整備の方針 ～快適なみちづくりの方針～

現状と課題

（１）活発な都市活動、利便性の高い区民生活を支える道路整備・改修等を進めていく必要がある。

墨田区の道路網は、水戸街道(国道６号・放射13号)、京葉道路(国道14号・放射15号)の国レベルの広域的な交通機能を担う幹線道路の他、蔵前橋通り(放射14号)、四ッ目通り(放射32号)、三ッ目通り(環状３号)、明治通り(環状４号)の区部における幹線道路を骨格として道路網が構成され、首都高速６号線及び７号線が区内を通っています。

都市計画道路の整備状況は、いずれの路線も完成路線(計画幅員の60%以上、または、幅員18m以上(計画幅員15m未満の場合は８m以上)の道路)であり、比較的整備水準は高くなっています。

市街地形成の成り立ちから、道路網についても北部地域と南部地域において特性が異なっています。

北部地域は、都市計画道路の密度が低く、また未着手路線が多いことから、細街路が多く、通過交通が生活道路に進入するといった課題を抱えています。

南部地域は、土地区画整理事業により、都市基盤が整備され、碁盤の目状に道路が配置されていますが、幹線道路以外の道路は幅員が狭い道路が多く、十分な歩行者空間が確保されていないなど、交通機能に対応した道路の幅員構成の確保等が課題となっています。

また、墨田区は河川に囲まれた都市であり、河川には多くの橋が架けられています。これらの橋は地域をつなぐ重要な役割を担っていることから、災害時における落橋防止等の耐震性の向上を図るとともに、景観資源としての活用が期待されます。

さらに、新タワーの建設により、観光地としての性格が強まり、観光客の増加が見込まれています。

このため、将来都市像、土地利用の方針と整合を図りながら、生活道路、主要生活道路、地区幹線道路、幹線道路等の性格づけを明確にし、活発な都市活動を支える道路整備を進めていく必要があります。

（２）安全性・快適性の高い歩ける空間の確保が課題となっている。

道路は、自動車の交通路だけでなく、歩行者や自転車の移動空間として重要な役割を担っています。

しかし、鉄道駅を中心に、放置自転車や大規模商業施設や集合住宅では歩道上における自転車の駐輪、さらには道路上への商品陳列などがみられ、歩行者の歩行を阻害しているところもみられます。また、生活道路は歩行者、自転車の通行空間となっていますが、歩行者と自転車が輻輳するため双方にとっての安全性、快適性の確保が課題となっています。

また、少子・高齢社会を迎えた現在、歩道の段差解消を図る施設整備・改修とあわせて、ソフト的な取組みをあわせたまち全体のバリアフリーを進めていくことが必要となっています。

（３）安全に通行できる自転車走行空間の形成が課題となっている。

墨田区は平坦な地形であることから、自転車は気軽に利用できる移動手段として生活に欠かせないものであるといえます。

平成19年度に道路交通法の改正により、自転車の通行に関する規定が明文化され、道路標識ないしは自転車通行指定部分が指定されている場所以外は、自転車は原則的に車道の左側を通行しなければならなくなりました。これにあわせて、自転車の通行環境（車道・歩道）の整備が位置づけられました。

そのため、既存の道路幅員等を考慮しながら、安全に通行できる自転車の走行空間を確保していくことが必要となっています。

（４）土地利用の方向に対応した駐車場、荷さばきスペース、自転車駐車場等の整備

墨田区は、住商工が複合・調和した都市であり、道路は、交通機能を担う空間以外にも駐車及び駐輪、商品等の荷さばきとしても利用されています。中でも、広域総合拠点及び広域拠点においては、商業施設の集客施設が集積しており、路上駐車や荷さばき、歩道における放置自転車などが多く見られます。

駐車場対策として、大規模商業施設等の建設にあたっては、附置義務駐車場の設置を義務づけているほか、区役所駐車場を土休日に時間貸し駐車場として活用しています。

駅周辺を中心とした自転車の放置は、歩行者の通行障害、緊急車両の活動障害、まちの美観への影響を招いています。このことから、駅周辺における放置自転車の整理・撤去等を進めているほか、現在、区内の13駅に自転車駐車場を設置し、放置自転車対策を進めています。

また、新タワーの建設により、多くの人が訪れることが予想され、観光目的の駐車需要の増加が見込まれます。

そのため、土地利用の方向に対応しながら、駐車場、荷さばきスペース、自転車駐車場等の整備を進めていくことが必要となっています。

道路等の 整備の方針

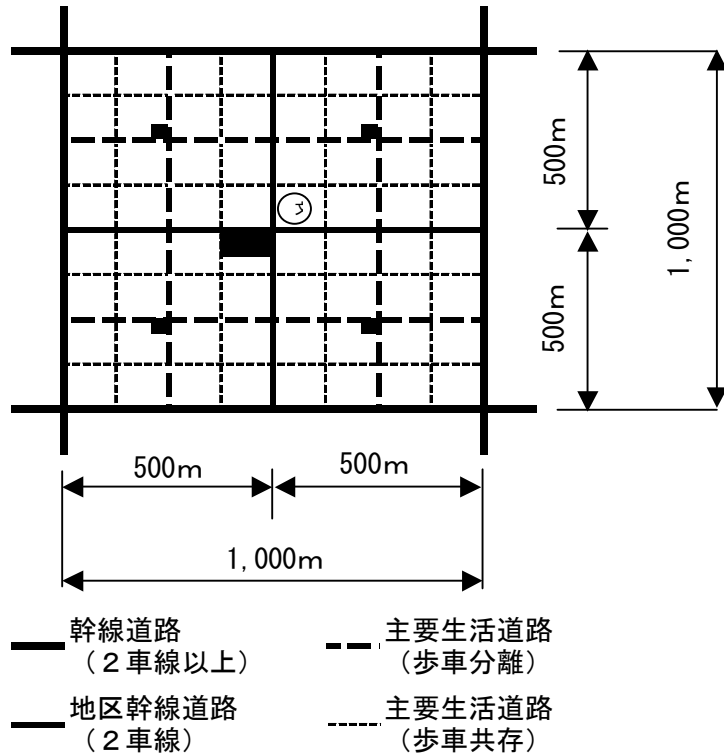
(1) 道路の体系的な整備

墨田区の将来都市構造や経済活動等の地域特性、さらには都市計画標準、土地区画整理事業におけるモデル道路網等を参考に、幹線道路、地区幹線道路、主要生活道路の整備水準を設定し、道路の体系的な整備を進めていきます。

【道路の体系（分類と整備水準）】

道路の分類			間隔	道路幅員
幹線道路	幹線道路		1,000m	20m以上
	地区幹線道路		500m	12～18m
生活道路	主要生活道路	歩車分離	250m	8～12m
		歩車共存	100～140m	6 m
	生活道路			4 m
	細街路（幅員 4 m未満）			4 m
歩行者系道路			コミュニティ道路、歩行者専用道路、商店街道路等として目的をもった歩車共存道路	

【道路の配置の考え方】



１）生活道路の整備

- 生活道路は、日常生活で基本となる道路（幅員４ｍ）で、宅地へのアクセス機能を持つ道路です。
- 幅員４ｍ未満の細街路については、防災面や生活環境面や建替え困難になるなどの課題を抱えており、細街路拡幅整備事業により、公道部分の用地買収と後退整備費を助成して幅員４ｍの道路として整備していきます。

２）主要生活道路

- 主要生活道路は、幹線道路及び地区幹線道路に囲まれた地区内の日常的な交通を処理する道路で、災害時における消防活動や救命活動を行う緊急車両が通行できる道路です。
- 主要生活道路の整備は、道路の配置の考え方に基づいて、交通処理や防災上の視点から、歩車分離型、歩車共存型の道路を各地域の状況に応じて配置します。
- 主要生活道路の整備手法については、地域の特徴に応じて採用し、地域の合意を得ながら整備を進めていきます。

① 用地買収による方法

震災時に救援活動や避難行動など、整備の重要性が高い道路について、用地買収方式により拡幅整備を進めていきます。

また、住宅市街地総合整備事業（旧密集住宅市街地整備促進事業）などの面的な整備手法を実施する地区では、主として建替え時に拡幅計画部分を用地買収し、道路として整備していきます。

②建物後退により道路状空地を確保する方法

不燃化促進事業などで助成金を受けることを前提として、建替え時に建物を後退させ、道路状空地を生み出す方法です。

この場合、助成金制度に合わせて、街並み誘導型の地区計画を定め、建築制限の特例を使用して土地の有効利用を図ることも可能です。

3) 地区幹線道路

- 地区幹線道路は、区内の地域と地域、拠点と地域、拠点と拠点を結び、都市内における道路交通の円滑な処理を担う道路です。
- 区の北部地域では、広域幅員道路が少なく、都市計画道路の密度も低いことから、道路配置の考え方に基づき、以下の道路を地区幹線道路として位置づけ、地域の人たちの合意形成を図りながら整備を進めていきます。

- ・ 鐘ヶ淵通りと明治通りの中間を墨堤通りから水戸街道まで結ぶ道路
- ・ 曳舟たから通り及びその延長部分
- ・ 桜橋通り
- ・ 八広地域の東西方向の道路

- 地区幹線道路の整備は、大規模な開発と一体的に整備するとともに、防災上の視点などから優先順位を決め、整備を進めていきます。

4) 幹線道路

- 幹線道路は、国土レベルの高速交通体系を補完し、広域的な交通を処理するとともに、都市拠点間を連絡し、都市構造の骨格を形成する道路です。
- 幹線道路の整備は、東京都における事業化計画に基づき、都市機能の確保や都市防災の強化、地域環境の保全、都市空間の確保の4つの基本目標に照らし、交通分散に役立つ環状道路、バス路線の充実に役立つ道路、避難道路や消火活動にとって重要な道路、再開発などに役立つ道路などを重点的に整備します。

5) 首都高速道路

- 首都高速道路は、首都高速道路ネットワークの早期完成を関係機関に要請していきます。

（２）歩ける「みち」づくりの推進

安全性・快適性を確保した歩行者空間を形成し、少子・高齢社会に対応したみちづくりを推進するとともに、区内を回遊できるネットワークづくりを進めます。

１）安全で快適に歩ける空間づくり

- 商店街やコミュニティ道路、観光ルートなど、地域の特性や道路機能、道路幅員に応じた歩道の設置、車道部分の変更等による道路の幅員構成の変更等により、歩行者が安全で快適に歩ける空間づくりを進めます。
- 点字ブロックの設置、段差の解消、車椅子等に配慮した歩道の拡幅、わかりやすくデザインされたサインやひと休みできるベンチの設置など、誰もが歩きやすい歩行者空間を形成します。
- 歩行の障害となる道路へのはみだし陳列の防止、電柱の細径化及び電線の地中化を推進し、歩行の安全性、快適性を確保します。

２）歩行者ネットワークの形成

- 広域総合拠点、広域拠点、生活拠点の各拠点をはじめ、駅、隅田川、荒川、内部河川等を結ぶ主な道路を歩行者ネットワークとして位置づけ、コミュニティ道路化やポケットワークの整備を進めます。
- 歩行者ネットワークを形成する道路は、景観のネットワーク、水と緑のネットワークとしても機能できるよう、道路景観、沿道景観に配慮し、街路樹等により、景観に変化を持たせ、楽しく歩ける空間づくりを進めます。

（３）安全に走行できる自転車走行空間の整備

自転車走行レーン等の設置自転車の敵影な利用を推進し、区内を自転車で移動できる道路空間を形成します。

- 自転車は、気軽な移動手段であることから、幅員にゆとりのある道路における自転車走行レーンの設置、歩道における自転車と歩行者の分離等を進め、自転車の安全性の確保と快適な走行環境を確保します。
- 自転車と歩行者の共存、安全性を確保するため、自転車の適正な利用を促進します。

（４）駐車場等の整備

広域総合拠点、広域拠点、生活拠点、集合住宅等における駐車場や自転車駐車場の整備にあたっては、適正な役割分担のもとで、受益者負担の原則にたった整備、誘導を進めます。

１）駐車場の整備と有効利用の促進

- 様々な機能が集積し、多くの人が集まる拠点において民間駐車場の整備を東京都・特別区駐車場整備基金融資あっせん制度等による支援・誘導を図り、路上駐車 of 解消を図ります。
- 開発行為に対して、東京都駐車場条例、東京都集合住宅駐車場要綱による駐車場の付置を進めていきます。
- 小規模な建築物の建設に対しては、墨田区良好な建築物と市街地の形成に関する指導要綱等により、駐車場の付置や荷さばきスペース等の設置を指導します。
- 区施設をはじめとする公共施設における駐車場付置を率先して進めます。
- 拠点における駐車場の有効活用を図るため、駐車場案内システム等により、空き駐車場への誘導を図り、駐車場入庫待ちによる道路交通混雑の緩和と路上駐車 of 防止を図ります。
- 新タワーの建設に伴い、観光客の増加が予想されることから、大型バス駐車場等の整備を関係機関と協議していきます。
- 自動二輪車が駐車できる駐車場の整備・改修を促進し、道路上における自動二輪車の違法駐車 of 解消を図ります。

２）荷さばきスペース等の整備

- 荷物の搬出入の一時的な駐停車が多くみられることから、幅員の広い道路においては、道路交通への影響を考慮しながら、停車帯やパーキングメーター等の設置について、関係機関と協議していきます。
- 道路上における荷さばきを解消するため、民間における荷さばき駐車場の設置等を推進します。

３）自転車駐車場の整備

- 駅周辺、大規模商業施設及び商店街等では、施設利用者等における駐輪により、歩行者の歩行を阻害しているケースが見られることから、鉄道事業者、商業施設等の関係機関と協力しながら、適正な役割分担による自転車駐車場の整備を促進します。
- 大規模建築物、共同住宅の建設に際しては、「墨田区自転車の利用秩序及び自転車駐車場の整備に関する条例」、「墨田区良好な建築物と市街地の形成に関する指導要綱」による指導により、自転車保管スペースの確保を誘導していきます。

（５）橋梁の整備

橋梁は、区周囲の河川や内部河川によるまちの分断を解消する施設であり、道路交通上及び防災上重要な機能を持ち、また、景観要素としても重要であることから、適正な維持管理を推進します。

１）橋梁の改修の推進

○災害時における避難や応急・復旧活動等の緊急活動に支障がないように、定期的な点検を行うとともに、「橋梁維持補修計画及び耐震補強計画」に基づき、老朽化している橋梁の改修を進めます。

２）景観要素としての活用

○橋梁は、河川に囲まれた都市としてのすみだらしさを生み出す重要な景観要素であり、橋梁の改修にあわせた景観形成を進めます。

【道路等の整備の方針図】



４－２ 公共交通の整備の方針

～便利な生活を支える公共交通の方針～

現状と課題

（１）鉄道網の充実と鉄道の立体交差化の促進が求められる。

区内には、JR総武線、東武伊勢崎線、東武亀戸線、京成押上線、都営地下鉄浅草線、都営地下鉄大江戸線、東京メトロ半蔵門線の５社７路線の鉄道が通り、東京都心部及び郊外都市と結ばれています。平成12年に都営地下鉄大江戸線、平成15年に東京メトロ半蔵門線が開通したことにより、鉄道の利便性が向上しました。

また、都市高速鉄道８号線及び11号線が運輸政策審議会において目標年次（2015年）までに整備着手することが適当である路線として位置づけられています。

区内を通る鉄道のうち、京成押上線は大部分の区間が地上を走っており、現在、連続立体交差事業が進められています。

新タワーの建設により、押上・業平橋駅周辺地区を中心として東京東部における新たな観光拠点が形成されることから、利便性の高い鉄道網の形成し、国内外からの誘客を図り、新タワーの波及効果をまちづくりを活かしていくことが必要となっています。

そのため、鉄道の平面区間の立体化を促進し、鉄道による地域の分断、道路交通の混雑解消を図るとともに、首都圏における鉄道網の整備を促進し、通勤・通学等の区民生活の利便性向上、観光誘客を進めていくことが必要となっています。

（２）区民の身近な交通機関であるバスの利便性向上が必要である。

現在、区内を運行するバスは、２社28路線があります。これらの路線の多くは、錦糸町駅及び本所吾妻橋駅に接続しており、錦糸町駅は15路線、本所吾妻橋駅は９路線のバスが集中しています。

これまで、北部地域と南部地域を直接結ぶ路線の少なかったことから、区の南北を結ぶ「墨３８系統バス」が運行されました。

バスは、区民に身近な交通機関として利用され、特に高齢者にとっては重要な移動手段となっています。

そのため、区内における身近な交通機関であるバスの利便性の向上、ミニバス等の導入によるきめ細かなバスサービスの提供等を進めていくことが必要となっています。

（３）地域の顔となる駅前における交通結節点機能を高めていく必要がある。

都営地下鉄大江戸線及び東京メトロ半蔵門線の開通により、両国駅、錦糸町駅、押上駅の各駅が新たに乗換駅となりました。これらのうち、両国駅は、既存の駅と離れて設置されており、また、押上駅は、業平橋駅との接続が不便であり、地上への出入口が複雑な形状となっています。

駅前広場は、錦糸町駅、両国駅に整備され、京成曳舟駅に立体交差事業にあわせた整備が進められています。しかし、他の駅には、駅前広場が整備されていないため、鉄道とバスといった公共交通相互の結節点機能が弱く、利便性が低くなっています。

そのため、鉄道利用者の利便性向上、駅前広場等駅前空間の整備・改善を進め、地域の顔となる交通結節点機能を高めていくことが必要となっています。

（４）河川等を活かした新しい公共交通の導入が求められる。

墨田区は、周囲を隅田川・荒川に囲まれ、区内には内部河川が流れており、水辺が墨田区の特徴となっています。これらの河川は、かつて交通、物資流動を担う都市の動脈として活用されていましたが、現在はその機能は、道路が担っています。

しかし、道路は、交通混雑等により、定時性が確保できない等の課題があり、道路を利用するバス利用の妨げの要因となっています。

これに対し、河川を利用した水上交通は、定時性を確保することができ、大量輸送にも耐えうることから、災害時における救援物資の輸送路としての活用が期待されます。

また、近年、国内の主要都市において、環境問題や高齢者対策として、LRT（ライト・レール・トランジット）等の新しい交通システムの導入が検討されています。

さらに、新タワーの建設により、多くの観光客が訪れることが予想されます。

そこで、水上交通など墨田区の特徴を活かした公共交通網を整備・充実するとともに、区内を回遊する公共交通網の形成が求められています。

公共交通の 整備の方針

（１）利便性の高い鉄道網の構築と鉄道の立体化の促進

日常生活の利便性向上を図る鉄道網を構築するとともに、沿線のまちづくりと一体となった鉄道の立体化を進めます。

- 沿線自治体とともに、都市高速鉄道 8 号線及び11号線の早期実現に向けた促進運動を進めていきます。
- 京成曳舟駅周辺の再開発や駅前広場、道路等の整備といったまちづくりとあわせて、京成押上線の押上駅～八広駅間における連続立体交差事業を引き続き進めていきます。
- 東武伊勢崎線の曳舟駅～業平橋駅間の立体交差化を促進し、補助120号の踏切の解消を図ります。
- 東武亀戸線の立体化について、沿線のまちづくりの動向にあわせながら、検討を進めます。

（２）区民の日常生活の利便性を高めるバス路線の充実

身近な公共交通であるバス路線を充実し、区民生活の利便性を高めるとともに、観光客の移動手段として活用を図ります。

- 区民生活や行動に対応し、駅や公共施設等の主要な施設への移動を確保するバス路線の充実をバス事業者等の関係機関とともに検討します。
- ミニバス等の運行によるバス交通のきめ細かなサービスを提供し、利便性の向上を図るとともに、高齢者の移動手段としての活用を図ります。
- 駅や区内及び区外の観光資源等を結ぶ循環バス等を運行し、観光客の移動手段として活用を図ります。

（３）地域の玄関口となる交通結節点の整備

駅周辺における基盤整備、拠点整備を進め、利用者の利便性を高めるとともに、個性を活かした地域の玄関口の形成を図ります。

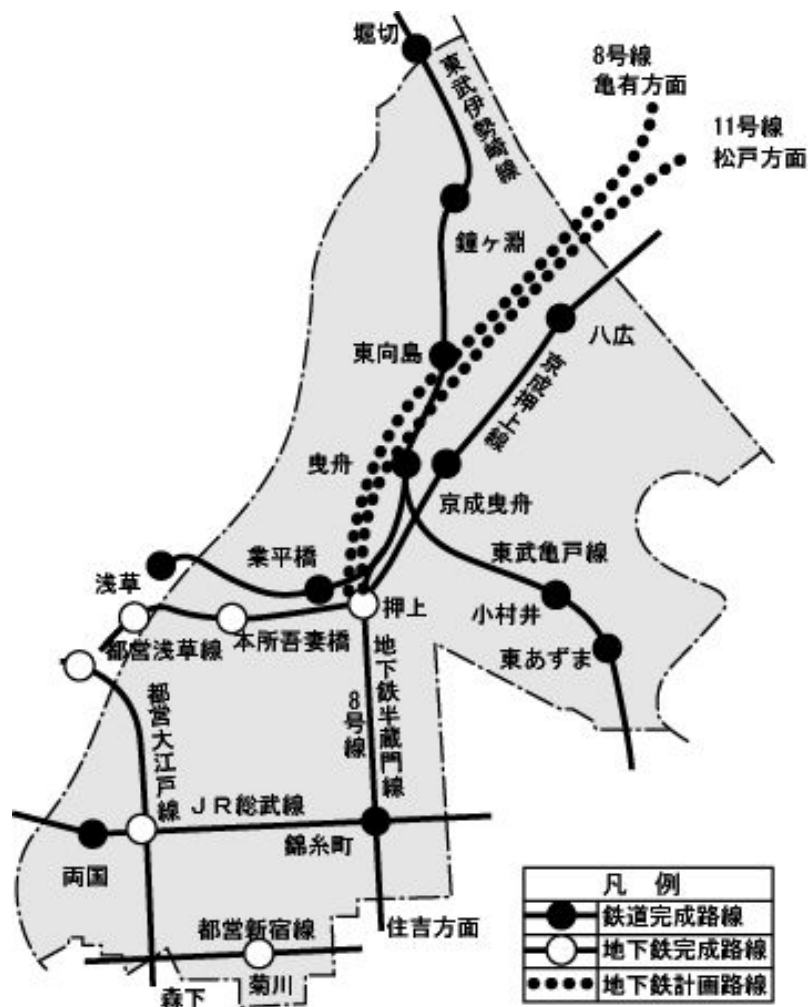
- 拠点に位置づけられている駅周辺における、駅前広場、周辺道路、駐車場、自転車駐車場等の基盤整備を進め、交通機関相互の接続を改善し、利用者の利便性の向上を図ります。
- 駅周辺における基盤整備とともに、再開発等による拠点整備を行い、地域の個性を活かした玄関口の形成を図ります。
- 交通バリアフリー基本構想に基づき、駅及び駅から主要施設までのルートにおけるバリアフリーを推進します。

（4）隅田川を活用した公共交通の導入と新しい交通システムの検討

隅田川等の河川における水上交通、新しい交通システムの導入などにより利便性の高い公共交通網を形成するとともに、道路交通の混雑緩和と自動車交通の低減による環境への対応を図ります。

- 区民や来訪者の交通アクセスの向上を図るため、利便性の高い公共交通網を形成し、道路交通の混雑緩和と自動車交通の低減による環境への対応を図ります。
- 隅田川や内部河川を交通路としてとらえ、水上交通の運行について調査・検討を進め、東京湾岸部とのアクセス向上、区民生活における活用と観光誘客への活用を図ります。
- 区内における公共交通のサービス水準等をふまえ、LRT等の新たな交通システムの導入の必要性・可能性について調査・検討を進めます。

【鉄道等の整備の方針図】



4-3 公園・緑地の整備の方針

～すみだの表情をつくり出す公園・緑地の方針～

現状と課題

（１）身近な公園・緑地が不足しており、積極的な整備・緑の確保が必要である。

公園・緑地等は、自然とのふれあい、スポーツやレクリエーションを通して、人々にうるおいとやすらぎを与えるものとして、重要なものとなっています。

また、災害時における避難地や延焼遮断等の機能も持っており、公園・緑地等のオープンスペースは都市にとっては欠かすことができない役割を担っています。

さらに、地球規模における環境問題を背景として、ヒートアイランド現象の抑制、環境との共生といった面においても貴重なものとなっています。

現在、墨田区では、街区公園23箇所、近隣公園、総合公園、風致公園、植物公園、緑地が各1箇所都市計画決定され、平成17年4月現在の1人あたりの都市公園面積は3.11㎡/人となっています。

しかし、都市公園法で定められている市街地における整備水準5㎡/人に達していない状況にあります。

そのため、公園・緑地の整備を積極的に進めていく必要があります。

（２）拠点的な公園・緑地が少ないため、特徴的な公園・緑地の整備が必要である。

区内には、隅田川及び沿川に風致公園である隅田公園、荒川河川敷、大横川親水公園などの特徴的な公園・緑地があります。

しかし、地区公園は計画決定されていない状況で、近隣公園は区内で1箇所計画決定されているのみで、日常生活にかかわる拠点的な公園・緑地が少なくなっています。

そのため、身近な公園・緑地の配置とあわせて、拠点的な公園・緑地の整備を推進していくことが必要となっています。

公園・緑地の整備の方針

(1) すみだの表情をつくる公園整備の推進

「すみだの表情をつくる」を公園整備のテーマとして、公園づくりを進めます。

- 「公園・緑地の配置及び規模の基準」(都市計画公園・緑地の整備方針 東京都)に基づいて、身近な公園・緑地、拠点的な公園・緑地の体系的な配置を検討し、すみだらしい公園整備を推進します。

【公園・緑地の配置及び規模の基準】

目 次			目 次
公園・緑地の整備方針	公園整備	公園の整備	公園の整備は、公園の機能、公園の環境、公園の安全、公園の利便性を考慮し、公園の整備を進めます。
		公園の整備	公園の整備は、公園の機能、公園の環境、公園の安全、公園の利便性を考慮し、公園の整備を進めます。
		公園の整備	公園の整備は、公園の機能、公園の環境、公園の安全、公園の利便性を考慮し、公園の整備を進めます。
	公園整備	公園の整備	公園の整備は、公園の機能、公園の環境、公園の安全、公園の利便性を考慮し、公園の整備を進めます。
		公園の整備	公園の整備は、公園の機能、公園の環境、公園の安全、公園の利便性を考慮し、公園の整備を進めます。
	公園整備	公園の整備	公園の整備は、公園の機能、公園の環境、公園の安全、公園の利便性を考慮し、公園の整備を進めます。
		公園の整備	公園の整備は、公園の機能、公園の環境、公園の安全、公園の利便性を考慮し、公園の整備を進めます。
	公園整備	公園の整備	公園の整備は、公園の機能、公園の環境、公園の安全、公園の利便性を考慮し、公園の整備を進めます。
公園・緑地の整備方針	公園整備	公園の整備	公園の整備は、公園の機能、公園の環境、公園の安全、公園の利便性を考慮し、公園の整備を進めます。
		公園の整備	公園の整備は、公園の機能、公園の環境、公園の安全、公園の利便性を考慮し、公園の整備を進めます。
		公園の整備	公園の整備は、公園の機能、公園の環境、公園の安全、公園の利便性を考慮し、公園の整備を進めます。
	公園整備	公園の整備	公園の整備は、公園の機能、公園の環境、公園の安全、公園の利便性を考慮し、公園の整備を進めます。
		公園の整備	公園の整備は、公園の機能、公園の環境、公園の安全、公園の利便性を考慮し、公園の整備を進めます。
	公園整備	公園の整備	公園の整備は、公園の機能、公園の環境、公園の安全、公園の利便性を考慮し、公園の整備を進めます。
		公園の整備	公園の整備は、公園の機能、公園の環境、公園の安全、公園の利便性を考慮し、公園の整備を進めます。
	公園整備	公園の整備	公園の整備は、公園の機能、公園の環境、公園の安全、公園の利便性を考慮し、公園の整備を進めます。

- 墨田区における公園整備のテーマを「すみだの表情をつくる」と設定し、隅田川や荒川、内部河川の水辺と公園が一体となった公園づくりを推進します。
- 長期（2025年）における公園・緑地の面積は、都市公園 5 m²/人、都市公園以外 2 m²/人の合計 7 m²/人に設定して公園・緑地等の配置を検討し、整備を推進していきます。
- 街区公園やまちかど公園など、身近に利用できる公園の整備を推進します。
- 身近な公園・緑地等に加えて、校庭等の公共施設、寺社等の境内地、公開空地等の民間施設の緑地を積極的に整備・誘導します。
- 公園が不足している南部地域に拠点的な公園の配置を検討します。

（2）オープンスペース等の確保と活用

気軽なスポーツ等の場となるオープンスペースの確保を図るとともに、防災施設として活用を図ります。

- 日常的な屋外活動や気軽なスポーツ等を行うことができるオープンスペースを確保するとともに、災害時における避難等の機能を持たせていきます。
- 荒川河川敷、旧中川親水公園などの緑地の保全を図るとともに、スポーツ・レクリエーションの場として活用を進めます。

【公園・緑地の整備の方針図】



４－４ 河川の整備の方針

～都市にうるおいをもたらす水辺の方針～

現状と課題

（１）うるおいとやすらぎのある水辺空間の再生が課題となっている。

墨田区は、隅田川、荒川の一級河川や内部河川が流れ、これらの河川を利用した水運により、墨田区の活力を生み出す産業が発展した都市であり、河川は生活にとけ込んだ風景となっています。

かつては、河川に顔を向けた都市となっていました。河川が水運としての役割が薄れてくるにしたがって、都市の裏側となっていました。

このようなことから、「東京の水辺空間の魅力向上に関する全体構想」（平成18年２月 東京都）、「隅田川水辺空間等再整備構想」（平成18年３月 墨田区）が策定され、水辺空間の再生等の方向性が示されています。

そのため、墨田区を特徴づける貴重な資源としての認識をさらに深め、うるおいとやすらぎをもたらす水辺空間として再生し、沿川市街地と一体となった空間を形成していくことが必要となっています。

また、親水テラスは本来の目的以外の利用により、気軽に散策することが難しい区間がみられることから、適正な維持管理が課題となっています。

（２）堤防等の耐震性の向上が求められる。

隅田川や荒川、内部河川は市街地内を流れることから、台風等による大雨から浸水被害を防止するため、東京高潮対策事業、江東内部河川防災計画に基づいた堤防や護岸等が整備されています。

防災対策の取組みが重視される中、隅田川、荒川の護岸や堤防の耐震性の向上を図るとともに、内部河川における耐震性と治水機能の向上を推進していくことが必要となっています。

河川の整備 の方針

（１）隅田川、荒川の整備

東京の顔にふさわしい水辺空間の形成を図るとともに、スーパー堤防や緩傾斜堤防化を推進し、耐震性の向上を図ります。

1) 隅田川の親水性の向上

- 東京を代表する河川として、観光面での活用を進めるとともに、沿川市街地と一体的な整備、景観形成を推進します。
- 親水テラスの整備を推進するとともに、適切な維持管理を河川管理者に要請し、環境改善を図り、水辺空間としての機能の向上を図ります。
- 緩傾斜堤防やスーパー堤防の整備により、親水化と護岸の安全性の向上を推進します。

2) 荒川河川敷の活用

- 荒川将来像計画に基づき、河川敷をスポーツ・レクリエーションの場として活用を進める区域と多自然型空間として保全する区域を区分し、保全と活用を進めます。
- スーパー堤防の整備により、避難地としての安全性を確保するとともに、周辺市街地との一体的な整備を推進します。

（２）内部河川の整備

江東内部河川防災計画に基づき、堤防等の耐震性の向上と治水機能の向上を図るとともに、身近な親水空間として整備・活用を推進します。

1) 堤防・護岸の耐震性の向上

- 旧中川、北十間川、横十間川、堅川については、護岸・護岸の耐震性の向上を推進します。

2) 親水性の高い河川空間の整備

- 護岸・堤防の耐震性の向上を図る際には、親水性に配慮した構造とし、河川と沿川地域が一体となったうるおいのある空間の創出を図ります。
- 護岸・堤防の上部空間等を活用した散策路等の整備を推進し、河川に親しみをもち、身近に感じることができる空間づくりを進めます。
- 北十間川は、北十間川環境整備計画に基づいて、水流の再生、水質改善を進め、地域の歴史や文化を反映した河川空間の形成を図ります。
- 内部河川を交通路として再生し、区内を巡る水運が運行できるよう樋門等の改修について検討を進めます。

４－５ 供給処理施設の整備の方針

～便利さと環境共生の調和を図る供給処理施設の方針～

現状と課題

墨田区における上下水道、電気・ガス・電話等の供給処理施設の整備水準は、高い状況にあります。

今後は、施設整備から施設の適切な維持管理、耐震性の向上、定期的な更新、再構築等を重点的に進めるとともに、光ケーブルやCATV等情報社会に対応した施設の高度化を図り、快適な生活環境を形成することが必要となっています。

また、雨水利用や資源ゴミのリサイクル等の循環型システムをさらに推し進め、環境にやさしい都市づくりを推進していくことが求められています。

供給処理施設の 整備の方針

（１）上下水道

- 上下水道の定期的な更新、適切な維持管理を東京都に要請します。
- 公共施設における中水、雨水利用を推進するとともに、民間施設における雨水利用を促進します。
- 集中豪雨時における下水処理能力を超える雨水の流入による浸水被害が想定されることから、雨水幹線の新設整備、ポンプ場の新設整備を推進します。
- 浸透性の高い道路舗装、路地尊等の雨水利用を推進し、下水道への付加の低減を図ります。

（２）都市ガス

- 管渠の定期的な更新、適切な維持管理、施設の耐震性の向上、災害時における迅速な対応策の充実等を事業者等に要請します。

（３）電力・電話・CATV等

- 施設の定期的な更新、適切な維持管理、施設の耐震性の向上、災害時における多重ルート化等について、事業者等に要請します。
- 歩行者の通行の障害の解消、美しい景観形成、商店街の環境形成を図るため、電柱や電線の共同溝等の共同収容により地中化を推進します。
- 情報社会に対応して、光ケーブル等の大容量化・高速化を事業者等に要請するとともに、CATVの充実や新たな情報インフラの整備を検討します。

（４）その他の供給処理施設

- 拠点等の大規模な開発においては、地域冷暖房等の導入を検討します。
- 清掃工場からの余熱の再利用を拡大するなど、エネルギー再利用、リサイクル活動等により、環境に配慮した都市づくりを推進します。
- リサイクルに対する意識の高まりを背景に、民間施設におけるストックヤードの設置を誘導します。

Ⅱ 分野別構想

[1] 防災に関する分野の方針

～安全・安心のまちづくりの方針～

現状と課題

(1) 区内建物の不燃化・耐震化、特に木造密集地域における防災性の向上が緊急の課題である。

市街地の防災性の向上は、区民の生命や財産を守る上で最も大切な課題です。墨田区は、昭和54年9月から全国に先駆けて不燃化促進事業を実施し、その後昭和58年には「避難と防御の計画」となる防災区画化計画を策定し、区内全域の不燃化を進めてきました。また、建物倒壊による被害を防止するために、不燃化とあわせた耐震化や建替え促進を進めています。また、実際に災害が起こった場合には、安全かつ迅速な避難も重要となることから、避難経路や避難場所の確保にも取り組んでいます。

このように防災分野での様々な取り組みを行っていますが、平成14年に実施された「第5回地域危険度測定調査（東京都）」において、総合危険度の最も高い“ランク5”と判定される地域があり、また、平成18年3月に都では「首都直下型地震による東京の被害想定」をまとめ、墨田区は木造約3万棟のうち約1万棟が倒壊する結果となっています。区北部には木造密集市街地があり、道路の整備状況や敷地規模、複雑な土地・建物の権利関係、居住者の高齢化などにより建替え等が進まない状況があるため、特にこのような場所でいかに防災性を向上するかが本区の防災都市づくりの緊急かつ最大の課題となっています。

(2) 被災後の応急対策、復興対策を含めた総合的な対策が課題です。

平成7年1月に発生した阪神・淡路大震災は、大都市直下に発生した地震として多大な被害をもたらし、今後の都市防災に大きな課題と教訓を与えました。中でも、予防対策だけでなく応急対策・復興対策も含めた総合的な危機管理の必要性がいわれるようになっていきます。

復興対策については、墨田区では平成16年に墨田区災害復興基本条例を制定し、「市街地復興」と「生活復興」の両方を「歴史と文化」や「地域コミュニティ」などの「すみだらしさ」を活かしながら進めていくことを「暮らしの復興」と位置づけ、復興における区の基本理念としています。

(3) 都市型水害の危険性など新たな対策が求められている。

墨田区は、いわゆるゼロメートル地帯に位置し、隅田川、荒川といった東京を代表する河川に囲まれていることから、これまでもスーパー堤防の整備、「高潮防御施設整備事業」による堤防及び護岸工事や「江東地区内部河川整備事業」による内水河川の水位低下事業、排水施設の充実などの水害対策を関係機関の協力を得て進めてきています。

しかし、近年では地球規模の異常気象に起因するといわれる集中豪雨の発生や雨水の貯留・浸透量の減少により、河川や下水の処理能力を超える雨水が市街地へと流れ込む都市型水害と呼ばれる現象の危険性が高まっています。

また、グローバル化の進展とともに、国家、民族、文化間の摩擦が拡大・進行しています。特に人の集まる都市部では、武力攻撃などに狙われるリスクが高く、墨田区でも武力攻撃に備える国民保護計画を作成しています。

防災に関する 分野の方針

(1) 地区特性に応じた総合的な取組みの推進（事前対策）

「密集法」の改正（平成15年）や「東京都震災対策条例（平成15年）」の制定等の密集市街地の防災性の向上に向けた実効性のある枠組みの整備や区内における新防火地区の指定により建替えを促進するなど、事前対策として地区特性に応じた総合的な取組みを進めます。また、河川整備とともに貯留、浸透の推進や下水の排水能力の強化など市街地内部の水害対策も同時に進めていきます。

1) 建物の不燃化・耐震化の促進

- 防災区画化計画にもとづく沿道の不燃化や区画内部の市街地の整備を推進します
- 防災区画の形成、防災区画内での取組みの効果を発揮するため、主要な幹線道路における木造建物の不燃化、建物の共同化等への支援により、延焼遮断帯の整備を推進します。
- 耐火性、耐震性に不安を抱える老朽建物は、建築物の管理者に危険性等の啓発を行い、民間建築物耐震診断助成等の活用による耐震診断や性能評価を重視した修復・改善を促進していくとともに、建替え意欲の向上策の検討、公共施設の耐震化などを推進します。
- 建物内の安全について、一般住宅での家具の転倒防止やガラスの飛散防止などのほか、オフィスビル等でもエレベーターやその他設備の安全性の向上を誘導します。

2) 密集市街地の安全性の向上

- 京島や東向島を中心に広がる木造密集地域では、都市基盤の整備状況や土地利用、敷地規模や土地・建物の所有関係、所有者及び居住者の建替え意欲など市街地の安全性向上を妨げる課題を多く抱えているため、個別の建替え支援や各種規制・誘導手法、面的整備事業に加えて、住宅・福祉・産業・環境施策等の重層的な取組みを推進します。
- 東京都防災都市づくり推進計画の中で、特に危険性の高い重点整備地域に指定されている鐘ヶ淵地域では、修復型や規制・誘導型に加えて道路整備とあわせた沿道の不燃化など基盤整備型の事業の推進により市街地の安全性の向上を図ります。
- 従来の枠組みの弾力的な運用を可能にする連担建築物設計制度等の活用により、路地や長屋といった地域資源の活用と防災性の向上を図ります。
- 街区再編まちづくり制度等を用いた建替えや耐震改修・耐火改修による個別建物の安全性向上など減災の考え方にもとづく実効性のある取組みを推進します。
- 不燃化促進事業再検討調査結果を受けて、(仮称)避難路沿道緊急改善区域、(仮称)近隣型防災まちづくり支援事業などを活用した木造密集市街地の安全性の向上を図ります。
- まちの更新を積極的に推進する協働組織の立ち上げ、その他NPOなどの活動団体の支援・育成などソフト面の取組みや人的支援を含めた総合的な対策を推進します。

3) 都市施設等の整備による防災ネットワークの形成

- 公園や未利用地、学校のグラウンドや寺社仏閣の境内、広幅員道路、河川などの防火上、避難上有効な空間を市街地の中に確保していくとともに、消防水利や街路樹、生垣などを適切に配置し、防災ネットワークの形成を図ります。

4) 風水害対策の推進

- 集中豪雨や高潮の際の河川の氾濫に備えて、大規模河川では高規格堤防の推進と堤防強化対策を実施するほか、内部河川では護岸の耐震性の向上や治水機能の向上を図ります。
- 近年の都市型水害の原因として、市街地の排水能力の低下が指摘されていることから、道路等の公共施設のほか、一般宅地での浸透設備の普及に取組み、下水道やポンプ施設については管理者に対して排水能力の強化の働きかけを行います。

(2) 災害時における安全な避難（災害時の避難）

防災区画化計画と避難地、避難経路、防災活動拠点、主要生活道路整備を推進するため、市街地整備、不燃化助成、耐震助成などによる建築物の防災性を強化し、震災等にもなう延焼火災への対策に引き続き取り組んでいきます。

1) 安全な避難地の確保

- 身近な防災活動の拠点や避難場所として活用できる公園、緑地等の公的な空気を、公園マスタープランにもとづいて計画的に確保します。
また、大規模敷地での開発やまちづくりの中で、防災上有効な公開空地等が確保されるよう誘導します。
- 避難地の安全性向上のため、避難地の周囲に防火植栽帯の設置や周辺市街地での不燃化による焼け止まりや輻射熱の遮蔽を図ります。
- 特に、東京都地域防災計画の中で、大規模救出救助活動拠点・ライフライン復旧拠点として指定されている（予定）の東白鬚公園の周辺市街地においては、不燃化等の一層の防災性向上を図ります。
- 地震や延焼火災時に有効な避難地と水害時に有効な避難地は必ずしも一致しないことから、防災ハザードマップの作成とそれにもとづいた避難地の確保を図ります。
- 自然災害のみならず武力攻撃等の被害を受けた場合に備えて、公的施設の整備を進めます。

2) 安全な避難経路等の確保

- 避難経路となる主要幹線道路、幹線道路では、安全な避難のために道路網の整備の方針にもとづいた整備や、避難経路上にある橋梁については耐震化等の補修を推進するほか、避難経路沿道の不燃化促進、道路障害物（道路上の看板や商品、放置自転車等）の解消など沿道のまちづくりと連携した取組みを推進します。
- 主要生活道路や細街路については、建物の建替え等にあわせて拡幅や隅切り等の整備を行うとともに、行き止まり道路を解消して防災活動の円滑化を図るなど、地域の特性に応じた対策により、安全な避難経路等の確保を推進します。
- 災害時には電柱の倒壊により避難経路が妨げられたり、路上に張り出した電線により消火活動・救出活動が妨げられることがあることから、幹線道路を中心に電線の地中化による電柱・電線の撤去を検討します。
- 新タワー建設により多くの観光客が区内を訪れることが予想されることから、一時休憩所等に活用できる民間施設への協力要請とともに帰宅困難者や外国人向けの道路標識整備など、より多くの人が安全に避難できるような対策に取り組めます。

3) 災害時における物資・情報の提供

- 災害時に緊急輸送路として河川を活用し、救援物資等を円滑に輸送するため、防災船着き場の整備を推進します。
- 情報発信拠点となる新タワーを災害時における広域的な情報発信拠点として位置づけ、様々な情報機関との連携を図りながら、防災情報通信網の構築を推進します。

(3) 震災復興への取組みの推進（被災後の復興）

墨田区における新たな「協治」による区政運営、区内で先進的に進められてきた協働による防災まちづくり活動の実績をふまえ、事前対策、応急対策、復興対策の各段階において、区民の主体的な活動によってこれからの防災まちづくりを進めていきます。

1) 復興計画の指針

- 大規模な地震災害が発生した場合に、本マスタープランで位置づけた幹線道路や地区幹線道路等の基幹的な都市施設は被災後にそのまま都市計画として決定し整備をできるように、平常時から都市復興マニュアル、生活復興マニュアルに基づいた活動を推進します。
- 復興計画の策定にあたっては、本計画の目標や基本的な考え方、主要生活道路網などの具体的方針をベースとします。
- 平常時から地域住民との協働による地区まちづくり計画の策定などに取組み、認定地区まちづくり計画や協定の内容を反映した復興計画づくりを推進します。

2) 地域の防災力の強化・体制の強化

- 被災時の復興が早期に立ち上がり、「地域協働復興」を推進できるよう、大規模災害を想定した復興模擬訓練を実施します。
- 都市復興と生活復興の双方を達成するためには、都市分野だけでなく法律、会計、福祉など各種分野の専門家との連携が必要となることから、専門家や復興支援組織との協働により企画し、実行性の高い復興模擬訓練を実施します。

3) 復興まちづくりに向けたデータベースの構築

- 家屋被害状況調査の事前シミュレーションや、被災後には被害状況を集約・整理し、復興計画検討の材料作成を行うなど、復興計画の迅速な作成が可能となるよう地図情報システム等のデータベースの構築・活用を図ります。

〔2〕定住に関する分野の方針

～住み続けられる・住みたくなるまちづくりの方針～

現状と課題

（１）人口が減少傾向から微増に転じ、高齢者の割合が20%を超えている。

昭和55年以降の人口の推移をみると、昭和55年時点で232,796人（国勢調査）であった人口が平成7年には215,681人（国勢調査）に減少しましたが、平成19年には239,296人（4月1日現在、住民基本台帳及び外国人登録より）となり、昭和55年の水準まで回復しました。また、年齢別人口をみると、昭和60年以降年少人口の減少と老年人口の増加が進み、人口に占める65歳以上の割合は昭和60年の11.1%から平成17年には20%を超え、14歳以下の割合は昭和60年の17.2%から平成17年には10.8%に低下しており、高齢者の割合が増加し、高齢者対策の重要性が高まっています。

（２）ファミリー向け、ワンルームなどの集合住宅の建設が進み、多様化するニーズへの対応が求められている。

近年、地価の下落等を背景に中高層の集合住宅の建設が進み、平成17年度には年間100棟を越えています。内訳は、ファミリー向け31棟、ワンルーム形式85棟とワンルーム形式の集合住宅が多く、地域別にみると、ファミリー向けは区内の各地で見られますが、ワンルーム形式は、南部地域で多く建設されています。

集合住宅は人口増加につながり、まちの活性化に結びつきますが、子育て支援、福祉関連等の施設整備や日常生活の利便性など住み続けられる環境整備等多様化するニーズへの対応が求められています。

（３）外国人の居住が進むことが予想され、外国人が住みやすいまちづくりが求められる。

平成19年4月1日現在の区内の外国人登録者数は8,436人で、前年比で392人増加しています。新タワーの建設により、国際観光都市としての性格が強まることから、今後、外国人の居住が進むことが予想されます。そのため、外国人が住みやすいまちづくりが求められます。

（４）住生活基本法の制定により、住宅の量より質の向上を高める方向に転換され、地域特性に応じた質の高い住宅・住環境の形成が求められる。

平成18年6月に「住生活基本法」が制定され、これまでの「量」に重点をおいた政策から「質」の向上を高める施策が明確になりました。東京都においては、平成19年3月に「東京都住宅マスタープラン」が策定され、10年後の東京を見据えて、「住まいの安全・安心の確保」、「世代を超えて住み継がれる住宅まちづくり」を重視して住宅施策に取り組むこととされています。

墨田区においても平成19年3月に『豊かな住生活を実現し、住み慣れた地域で安心して住み続けられる「すみだ」をつくる住宅・まちづくり』を基本理念とした「墨田区住宅マスタープラン」を策定し、今後の住宅施策に取り組むこととしており、域特性に応じた質の高い住宅・住環境の形成が求められます。

**定住に関する
分野の方針**

（１）地域の特徴を活かした魅力ある居住環境の形成

住商工が複合するまちの特性や地域コミュニティに配慮した住宅・住環境のあり方について検討してきます。

路地空間や長屋、趣のある街並みなどを活かしながら、防災性の向上を図り、下町らしい魅力ある住環境の整備を進めていきます。

地球温暖化等環境への意識の高まりを背景に、資源循環型社会の形成など、地球環境に配慮し、周辺環境と調和した環境にやさしい住宅・住環境の整備・誘導を行っていきます。

１）良質な住宅の形成

- 住宅の質の向上に重点をおき、良質な住宅ストックを確保するため、老朽建物の建替え、住宅の質の向上を図るための改修・改善、最低居住水準未満世帯の早期解消等を図ります。
- 長屋などの機能・性能を向上させ、価値を高めるリノベーション等により既存ストックを活用したすみだらしい魅力ある住宅の供給・誘導を図ります。
- 高齢者や障害者等が安心して暮らせるよう、住宅のバリアフリーを推進します。
- 消費エネルギーの低減、自然・未利用エネルギーの有効活用等の地球環境に配慮した環境共生の住まいを誘導します。

2) 住みたくなる良好な住環境の整備

○土地利用区分に応じて良好な住環境の整備を図ります。

◆拠点型複合地区及び沿道型複合地区

○商業・業務機能と住宅が立体的に分離・調和し、景観に配慮した統一感のある街並みを形成する高層・中高層建物が並び、利便性の高い安全で快適に暮らすことができる住環境を整備します。

◆近隣型商業地区

○建物の共同化等を推進し、下町の生活を支える住商併用住宅、住宅と商店等が並ぶ、下町の雰囲気を活かした中高層・中低層の建物が並んだ買い物などの日常生活の利便性の高い、防災性に配慮した住環境を整備します。

◆住商工共存地区（基盤整備済地区）

○墨田区の活力の一翼を担ってきた地区として、建物の共同化、工場等の近隣環境対策、住宅における近隣対策を進め、工場敷地内における緩衝緑地の確保、防音、防振、防臭等の対策、住宅における隣地境界からの距離の確保や植栽等により、住商工が調和した利便性の高い住環境を整備します。

◆住商工共存地区（基盤整備促進地区）

○路地空間や長屋等の趣のある街並みを保全しながら、主要生活道路や公園等の都市基盤の整備と建物の不燃化・耐震化を促進し、防災性の向上を図り、住商工が調和したまちの魅力を感じることができる住環境を整備します。

◆住宅複合地区

○計画的に開発された高層の集合住宅を中心として、住宅の質の向上を図るための改修・改善を進め、オープンスペースとなるまとまったみどりの保全などにより、うるおいとやすらぎを感じることができる住環境を整備します。

3) 地域の環境にとけ込む集合住宅の工夫

○絶対高さ規制等の導入、地区計画、最低敷地面積の導入等による建物の規制等を行い、周辺と調和する建物のデザインや色彩、公開空地や歩道状空地の創出等によるゆとりの確保などにより、地域の街並みやコミュニティにとけ込む工夫をした集合住宅を誘導します。

○分譲マンション維持管理支援事業等により、集合住宅の管理組合等に対し、適切な管理を要請し、住宅の質の維持・向上を図ります。

(2) 生活都市にふさわしい多様な住まいの供給・誘導

区の活力を維持し、発展させ、バランスのとれた人口構成を確保していくために、良質な住宅ストックを確保するとともに、ファミリー世帯、高齢者世帯など多様なニーズに対応した住宅の供給・誘導を行います。

人々のつながりや絆などの地域のコミュニティを向上させていくとともに、まちの活力の源となる若い世代の定住を促進していきます。

1) 多様なニーズに対応した住まいの供給・誘導

- ファミリー層から高齢者まで様々な世帯が安心して暮らせるよう、多様なニーズに対応した住宅の供給・誘導を図ります。
- 区内の都営住宅の良好な管理を要請するとともに、民間の良質な住宅の借上げ等により、公的賃貸住宅にかわる質の高い住宅の供給・誘導を図ります。
- 都心への近接性や高齢者の単身者の増加などによるワンルームタイプの住まいへの需要に対応するため、集合住宅を建設する際には、バリアフリーに配慮した様々な世代、世帯構成に対応した住戸タイプの供給を誘導します。
- 活力あるまちづくりを進めていくには、良好なコミュニティの形成が重要であることから、子育て支援マンションの認定制度によるファミリータイプの住宅の供給を誘導します。
- 多様な世帯が互いに助け合って、コミュニティの中で見守りながら暮らすことができるソーシャルミックスの住まい方が可能となる住宅を誘導します。特に、家庭における子育て支援、高齢者の生活支援の観点から、三世帯居住等多世代居住が可能となる住宅の供給・誘導を図ります。

2) 産業や周辺環境と調和する住まいの誘導

- 商店や工場等との併用住宅が多い地区においては、地区計画等により、建物の建て方、敷地内における空地・みどりを確保し、産業機能と調和した住まいを誘導します。
- 住宅と工場が一体となった工房サテライトの整備などにより、住商工が複合した町の特徴を活かした併用住宅を誘導します。
- 拠点型複合地区、沿道型複合地区、近隣型商業地区においては、地区計画や中高層階住居専用地区等により、低層部における商業機能配置、中高層部における居住機能の配置等を誘導し、商業・業務機能と調和した都市型居住を可能とする住まいを誘導します。

（3）誰もが安心して住み続けられる住まいづくり

少子・高齢社会の中で、様々な世代が住み、住み続けられるまちづくり、住まいづくりが必要となっており、高齢者や障害者等が住み慣れた地域で安心して暮らすことができるように、ユニバーサルデザインに配慮した住宅・住環境の整備を進めていきます。

1）人に優しいまちづくりの推進

- 公的空間や施設におけるユニバーサルデザイン、バリアフリーを推進し、福祉のまちづくり整備基準に沿った住環境整備を推進し、誰もが安心して暮らすことができるまちづくりを推進します。
- まちのバリアフリーや防犯対策を進め、安心して子育てできる住環境を形成し、定住を促進します。

2）住み慣れた地域で暮らし続けられる住まいづくりの推進

- 高齢者や障害者等が住み慣れた地域で安心して暮らすことができるように、グループホームの誘導、福祉関連施設と連携した住宅の誘導を図ります。
- 経済的に生活が不安定になりがちな高齢者が住み慣れた地域で住み続けられるよう、リバースモーゲージの仕組みを活用しながら、建物の更新等を促進します。

3）多文化交流による外国人の定住支援

- 新タワーの建設により、国際観光地としての性格が強まり、外国人居住が進むことが予想されることから、外国人が不自由なく生活できるよう、公共サインにおける外国語表記等を推進します。
- 地域住民と外国人居住者との多文化交流を推進し、地域コミュニティを活用しながら外国人の定住を支援します。

[3] 環境に関する分野の方針

～持続可能なまちづくりの方針～

現状と課題

(1) 環境負荷の低減や環境との共生等による持続可能なまちづくりが課題である。

近年、地球規模での環境破壊やエネルギー問題が深刻化しており、都市部ではヒートアイランド現象などの環境問題も現れています。これを受けて、まちづくりにおいても環境負荷の低減や環境との共生が必須の課題となりつつあります。また、一般市民の間でも身近な生活環境、地球環境への関心が高まり、環境問題への対応、環境に優しいまちづくりは大きな目標の1つとなっています。

墨田区では、節水対策として雨水の再利用など先進的な取組みを進めています。京都議定書に定められた温室効果ガスの削減目標には一層の取組みが必要です。

墨田区には、水戸街道や京葉道路などの幹線道路や首都高速道路など交通量の多い道路が通っているため、これら通過交通への対策が必要となるほか、周辺では騒音対策等の沿道環境の整備が必要です。また、区内には製造業が集積し、活力ある産業のまちを形成していますが、一部の工場では騒音・振動・悪臭・土壌汚染等の公害問題が発生しています。

このように、環境負荷の低減や環境との共生等により、将来にわたって持続可能なまちづくりが課題となっています。

(2) 身近に水と緑を感じることができる豊かな環境づくりが求められている。

墨田区は、隅田川、荒川、旧中川に囲まれており、南部には内部河川が縦横に流れています。一部の河川では、親水空間整備や水質の改善により魚が生息できる水準まで水質が改善され、人々に潤いとやすらぎを与えています。また、隅田川の花火大会やレガッタなど、川とは切り離せない伝統行事が復活し、多くの人々が水辺に集うようになっています。

区内には隅田公園などの面積の広い公園から街区公園まで様々な都市公園が配置され、区民の身近な憩いの場所として親しまれていますが、平成17年4月現在、都市公園は141箇所、面積69.9ha、人口1人あたりの面積は3.11㎡とまだ十分とはいえない状況です。

身近に自然の感じられる環境や水辺や緑の美しい景観などが求められる中で、また、すみだらしい都市空間を創出するには、これらの水と緑をより活かした豊かな環境づくりが求められています。

環境に関する 分野の方針

(1) 環境負荷を低減する都市づくり

地球環境の保護や街なかの緑化など 1 人 1 人の取り組みだけでは完結しない課題に対して、「すみだ環境の共創プラン」にもとづいた「共創」の取り組みを推進していきます。

有害物質の排出の低減、省資源や省エネルギー、リサイクルの推進など、危機的状況にある地球環境の保全や身近な生活環境の改善に向けて、まちづくりの中で総合的に取り組んでいきます。

1) 環境に配慮した建物・施設の誘導

- 公共施設においては、再生可能エネルギー（新エネルギー）の利用や雨水及び中水の利用、熱負荷の抑制と廃熱の有効利用、施設新設時には省資源、長寿命化に有効な建材の使用など環境負荷を低減するための総合的な取り組みを行います。
- 地域でのリサイクル支援施設（リサイクル集積所）を整備するほか、リサイクル活動の進展に合わせて、リサイクル資源の選別・減容機能やリサイクル活動の拠点機能を持つ総合施設の整備を検討します。
- 再生可能エネルギー（新エネルギー）や雨水利用等の整備を誘導するとともに、雨水利用施設の整備や既に設置された雨水利用施設の管理に対する指導や支援を行います。
- ヒートアイランド対策の一環として、民間施設や一般住宅での覆土や保水性舗装の導入、浸透設備の設置などを誘導します。
- 比較的規模の大きな開発については、リサイクルや分別収集に配慮したストックヤードの整備を「墨田区良好な建築物と市街地の形成に関する指導要綱」等により誘導するとともに、大規模開発においては地域冷暖房やコ・ジェネレーションなどのシステムの導入を誘導します。
- 省資源、長寿命化や熱負荷の低減に有効な建材などの啓発やCASBEE（建築物総合環境性能評価システム）等の環境性能評価の導入も検討します。

2) 環境に配慮したまちづくり

- 学校における天水尊の設置や、路地尊の設置など区民のまちづくり活動と共に雨水利用を推進します。
- ヒートアイランド現象の緩和に有効である保水性舗装などを施した道路の整備を推進します。
- 公共交通機関の充実や自転車の活用を促す道路整備、歩いて楽しい空間整備などにより自動車利用からの転換を推進するとともに、共同集配施設の設置による物流の効率化、駐車マネジメントシステムの導入など自動車交通を低減する都市構造への転換を検討します。
- 大規模河川や内河川を通じて海から運ばれる涼風を利用して市街地の温度を下げるため、河川や緑地等のネットワークの形成や「風の道」を遮らない建物の配置などを検討します。

3) 環境の保全・改善の推進

- 工場における近隣環境対策として、騒音、振動、臭気、窒素酸化物などの有害物質についての対応を公害防止資金の活用などにより誘導するとともに、エコアクション21に示された環境経営システムの構築やISO規格への対応を誘導します。
- 工場から住宅への土地利用転換が進んでいるため、新しく建設される住宅においても緩衝緑地を設置するなど、地区計画等の活用による住工共存のためのルールづくりを推進します。
- 有害物質を使用している又は使用していた工場においては、土壤汚染対策法にもとづく対策を推進するほか、工場跡地での自然回復に向けて、中長期的な取組みを検討します。
- 建築物の解体時におけるアスベストの飛散防止など工場に限らず周辺への被害が心配される有害物質の対応については、法律や各種指導の遵守を徹底するとともに、関係機関への働きかけなどを行います。

(2) 水や緑と共生するまちづくりの推進

区内の自然空間の積極的な保全と活用を進めるとともに、大横川の未整備区間の整備、隅田川、北十間川、旧中川等における親水空間の整備を進め、水と緑のネットワーク化を図り、潤いとやすらぎの空間づくりを進めていく必要があります。

「墨田区公園マスタープラン」の目標である区民一人当たりの公園面積を5㎡の実現を進めていきます。

1) 緑に囲まれたまちづくり

- 緑の基本計画にしたがって、公園の拡充・整備や緑地の保全、公共施設、民間施設等の緑化を計画的に推進します。
- 公共施設、民間施設における立体緑化（屋上緑化や壁面緑化）を推進するとともに、新規の開発に対しては、「墨田区良好な建築物と市街地の形成に関する指導要綱」等にもとづいて公開空地の確保と敷地の緑化を積極的に誘導します。
- 大規模開発や地域のまちづくりなどにおいては、まとまった大きさの公園、緑地、公開空地を確保するとともに、その周辺の道路などでも開発やまちづくりと連動した緑化を推進します。
- 緑の量だけでなく見せ方にも配慮した緑化を目指して、区民や事業者と協力し、まちに向けて住宅、事業所、オフィスビルを多彩な緑や花で飾る「魅せるまちかどガーデニング」を推進します。
特に軒下や窓辺へのフラワープランター等の設置や、歩道や路地、商店街、公開空地へのフラワーポット等の整備などを推進します。

2) 都市内の自然の保全と回復

- 河川整備の際には、水辺に土、石、水草などの土の空間をできるだけ残すことで自然環境の再生を図ります。特に荒川では、荒川将来像計画にもとづいてヨシ原の野鳥の集まる自然生態系を保護するなど河川敷を生き物が生息できる自然豊かな場所（荒川自然生態園）として整備します。
- まちかどのガーデニングやビオトープの整備において花や実がなる植物を育て、鳥や昆虫が集まるエコポケット（小さな自然空間）を創出することで、生態系の回復や生き物と共生する環境づくりを推進します。特に学校教育施設では、環境学習の場（エコロジースクール）としての整備の一環としてビオトープの整備を推進します。
- 公園や道路など公共空間の緑化にあたっては、かつての自然環境を再現することを目指した在来種の導入など、地域の特性にあわせた緑化や特色ある公園整備を推進します。

3) 水と緑のネットワークづくり

- 景観と緑の基本軸を本区における基本的な軸として設定し、この基本軸と特色ある街路樹の整備できる道路等を重点的に緑化し、墨田の表情をつくる緑のネットワークを形成します。
- 景観と緑のネットワークに位置づけられ、区の骨格を形成する大横川親水公園及び竪川親水公園では、親水公園整備を推進し、北十間川の水辺整備、墨堤の桜の保全・創出事業などを積極的に推進するなど、沿川の緑化や親水性の向上などの水辺環境の整備を行い、区民がやすぎを覚える空間の創出に努めます。
- 区民が日常最も触れる機会が多い街路樹や歩道足下の植栽など、沿道空間の緑化を推進します。
- 河川や道路などの連続的な緑、水、公園や空地などのまとまりを持った緑に加えて、その間をつなぐ寺社の境内樹林、空き地の一時的な緑化などにより、水と緑のネットワークの実現を図ります。

[4] 景観に関する分野の方針

～すみだを表現する風景づくりの方針～

現状と課題

(1) 隅田川、路地空間や長屋、すみだ固有の歴史・文化など、すみだらしい景観資源を活用した景観づくりを進めていく必要がある。

東京都景観条例において景観基本軸に位置づけられている隅田川や広大な河川敷の荒川のひらけた眺望、河川に架かる橋、北部地域の低層のまちなみや路地空間、長屋、南部地域の大横川等の内部河川、区内に点在する歴史・文化の景観資源があります。錦糸町、両国の商業・業務地、商店街、隅田川の花火などのにぎわいなど、多くの景観資源があります。

一方で、景観形成に対する住民の意識の高まりを背景に、景観法が平成17年6月に施行され、法律に基づき、住民、事業者、区が協働して良好な景観形成に向けて実効性のある取組みを進めていくことが可能になりました。

そのため、景観法の活用などにより、墨田区固有の景観資源を活かして、他の都市とは異なるすみだの特徴を高める景観づくりを進めていく必要があります。

(2) 新タワーを契機とした観光都市にふさわしい景観づくりが求められる。

新タワーの建設により、墨田区だけでなく日本を代表するランドマークが誕生し、新たな観光資源となることから、国際観光都市にふさわしい景観の形成が期待されています。

(3) 街並みとの調和に配慮した集合住宅等のあり方が課題となっている。

各種規制緩和が進み、低層を中心とした街並みの中に高層の集合住宅が建設され、街並みに影響を与える高さの建物が増えつつあります。

北部地域においては、低層の街並みが地域の特徴となっており、現在の街並みとの調和を図り、景観に配慮した集合住宅の建設が求められています。

景観に関する 分野の方針

(1) 隅田川などの河川や緑を身近に感じる景観づくり

隅田川や荒川などの地形的変化を身近に感じる景観の保全を図るとともに、水と緑が一体となったすみだ固有の景観の形成を図ります。

1) 川の流れや水辺を活かした沿川の整備

- 隅田川や荒川の開けた眺望を確保するため、まち中から川の眺めが確保できる建て方などにより、川の流れることのできる沿川の景観形成を推進します。
- 緩傾斜堤防やスーパー堤防の整備により、護岸の安全性を確保しながら、親水化を推進し、川とまちの一体的な景観形成を推進します。
- 河川に顔を向けた建て方、河川に架かる橋のデザイン化を推進し、隅田川の対岸や水上バスなどからの良好な眺めを確保します。
- 沿川における開発においては、公開空地や歩道状空地の確保などを誘導し、川と沿川が一体となった景観づくりを進めます。
- まちの中における貴重な水辺空間として、内部河川の護岸改修等にあわせた親水化を進め、川とまちが一体となった景観形成を推進します。
- 墨堤の桜など沿川による緑化を推進し、水と緑が一体となった河川景観の形成を推進します。川沿いの首都高速道路については、長期的な視点で地下化を関係機関に要請していきます。

2) 緑に囲まれたまちの形成

- 川沿いの公園整備とあわせて、隅田川や荒川、内部河川の水辺の整備と調和した水と緑が一体となったすみだの表情をつくるまちづくりを推進します。
- 大横川親水公園の整備を推進し、まち中における親水空間の拡大を図ります。
- 学校等の公共施設、寺社等の境内地、民間施設の公開空地等について緑地の積極的な整備・誘導をしていきます。
- 趣のある路地の景観を形成する緑や生活に根付いた下町文化といえる地先園芸は、すみだらしさを構成する貴重な要素であり、細街路の拡幅整備とあわせたルールづくりを行い、身近な緑の創出を誘導し、住宅地における緑化を推進します。
- 季節に応じた花が咲く街路樹等により、幹線道路や主要生活道路の緑化を推進します。

(2) すみだの生活、歴史・文化を表現する景観づくり

路地空間や長屋、区内に点在する寺社等の歴史・文化資源や文人墨客ゆかりの地などの個別の景観資源の魅力向上と共に、これらのすみだらしさを生み出している資源を活かした景観づくりを進めていきます。

1) 生活にとけ込む景観づくり

- 京島や東向島にみられる趣のある路地空間や長屋などを保全し、適切な改修・改善を図りながら活用することにより、生活に息づいた景観づくりを推進します。
- 「うるおい」と「ゆとり」のある、個性と感性にあふれたまちづくりをめざし、墨田区の制度であるまちかどアートの展開を推進します。
- 集合住宅と周辺の街並みとの調和を図るため、建物のボリュームだけでなく、下町の街並みにとけ込む建物のデザイン、壁面の色彩等景観の視点からの対策を検討していきます。

2) 歴史・文化資源を活用した景観づくり

- 吉良邸跡（本所松坂町公園）、葛飾北斎や勝海舟の生誕地などの歴史・文化資源、文人墨客ゆかりの地が多く存在しており、ポケットパークの整備やモニュメントの設置、周辺道路の修景整備などにより、人々が親しめる場所としての整備を推進します。
- 旧安田庭園、両国公会堂など歴史的建造物については、重要な景観要素であるため、できる限り保存し、地域におけるランドマークとなるよう建物の周辺の修景整備、ライトアップ等を推進します。
- 北斎館の整備を推進し、葛飾北斎の生誕地にふさわしい北斎通り沿道建物の適切な誘導による連続性のある景観づくりを推進します。

3) 伝統芸能・伝統工芸を活かした景観づくり

- 多くの文人墨客に親しまれ、小説や芝居の舞台ともなった向島料亭街の歴史や芸能を活かした景観づくりを進め、新タワーや隅田川対岸の浅草との連続性・回遊性を高めます。
- 墨田区の産業や文化を創り出している「小さな博物館」、「工房ショップ」、「マイスター」からなる3M運動の展開を図り、施設のショーウィンドウ化を図り、すみだのものづくりが感じられる景観形成を推進します。
- 墨堤の桜祭り、義士祭・吉良祭・元禄市・義士茶会など区内外から多くの人が訪れる祭が開催される場所は、祭の雰囲気を感じることができ景観形成を図ります。

(3) 魅力と賑わいのある景観形成

新タワーの見え方、新タワーからの眺め、趣のある街並みと調和など、新タワーを活かしながら、新しいすみだをイメージし、魅力と賑わいのある景観形成を進めていきます。

1) 商業・業務地における魅力ある景観づくり

- 広域総合拠点である錦糸町駅周辺、両国駅周辺、広域拠点である曳舟駅周辺は、区内外から多くの人々が訪れることから、墨田区の顔にふさわしい個性と魅力を持ち、暮らしの場と働く場が融和するにぎわいのある景観形成を図ります。
- 橋銀座商店街、地蔵坂商店街、鳩の街商店街などの下町の生活を支える商店街は、それぞれの特徴を活かしながら、商店や看板等のデザイン化、道路の修景整備を進め、個性と魅力ある景観形成を図ります。
- 広域総合拠点、広域拠点、商店街等においては、景観の阻害要因となる電線の地中化を推進し、安全で快適な歩行空間を確保するとともに、すっきりとした街並みの形成を図ります。

2) 新タワー周辺の賑わいのある景観づくり

- 墨田区の新たな顔となる新タワー周辺においては、下町文化創成拠点として、長く培われてきた下町文化と新タワーによりもたらされる先進機能が融合した観光拠点にふさわしいにぎわいのある景観を誘導します。

(4) すみだらしい景観形成

景観法の制定を背景として、「景観計画」等の検討を行い、景観行政団体として、区民との協働により墨田区を特徴づけるすみだらしい景観づくりを進めていきます。

1) 景観ネットワークの形成

- すみだらしさをつくりだしている景観要素は、区内に点在しているが、これらを結びつけていくことが景観づくりに重要であると考えられることから、将来の都市構造における拠点連携軸、水と緑の基本軸を景観基本軸として位置づけ、まちの特徴を活かした景観イメージを広げていきます。

2) 協働による景観形成

- 隅田川や荒川、内部河川、下町の趣をつくりだしている路地や長屋、商業・業務地や商店街、新タワー周辺におけるにぎわいなど、すみだらしい景観づくりを進めていくため、建築物の建築等に対する届出・勧告などが可能となるよう、景観法の活用による景観地区の指定に向けて、区民と区が協働した取組みを推進します。
- 地域のまちづくりの実現のため、墨田区まちづくり条例に基づくまちづくり団体の認定、地区まちづくり団体の育成、支援を図り、ガバナンスの考え方に基づく、まちづくりを推進します。

[5] 産業に関する分野の方針

～都市の活力をうみだすまちづくりの方針～

現状と課題

(1) 区内には歴史・文化資源、新タワーなどの観光資源を活かした産業振興が求められる。

区内には、両国や向島、文人墨客ゆかりの地などの特徴ある観光資源が多く立地し、2011年には新タワーが完成予定となっています。また、隅田川の対岸には、上野・浅草の観光地があり、新タワーの完成後は国際観光地としての性格が強まることが予想されます。

そのため、歴史・文化資源、新タワーなどの観光資源を活かしながら産業振興を進めていくことが求められています。

(2) 新たな拠点の形成、後継者問題等により、商店街の空き店舗がみられ、商店街の活性化が必要である。

橘銀座商店街、地蔵坂商店街、鳩の街商店街など区内には生活に密着した商店街がありますが、区における商店数は、平成9年の5,235店から平成16年には4,943店に減少しています。

商店街は、日常生活に欠かせない買い物場所となっていますが、東京都心部、秋葉原、北千住等の大規模な開発による新たな拠点の形成、大規模商業施設の進出、後継者問題等により、空き店舗が見られ、商店街としての連続性が弱くなっています。

そのため、既存商店街の活性化を図り、魅力ある商業空間を形成することが求められています。

(3) 墨田区の産業を牽引してきた製造業、卸売・小売業の高度な産業への転換等が求められている。

墨田区は立地条件の良さから、中小の工場が多く立地し、住工混在がまちとして、墨田区の活力の一翼を担ってきました。しかし、産業構造の転換など経営環境が大きく変化し、近年、製造業、卸・小売業ともに減少傾向にあります。事業所数でみると、製造業は平成13年の5,645事業所から平成16年には4,925事業所へと約13%減少し、卸・小売業は平成13年の5,316事業所から平成16年には4,986事業所へと約6%減少しています。従業者数でみると、製造業は平成13年の43,226人から平成16年には35,749人へと約17%減少し、卸・小売業は平成13年の41,576人から平成16年には39,468人へと約5%減少しています。

そのため、ものづくりのまちとして、これまで蓄積してきた技術や技能を活かしながら、高度な産業への転換を図るための環境整備や支援が求められている。

産業に関する 分野の方針

(1) すみだらしさを発信する国際観光地にふさわしいまちづくりの推進

両国や向島、文人墨客ゆかりの地などの特徴ある観光資源や新タワー、さらには隅田川対岸の上野・浅草といった区内及び区に隣接する観光資源を活かすため、区内の歴史・文化観光資源や上野・浅草との回遊性を高めていきます。

1) 観光施設・拠点整備等の推進

- 吉良邸跡（本所松坂町公園）をはじめ、区内に点在する史跡や文人墨客ゆかりの地、整備が検討されている北斎館などの歴史・文化資源周辺における環境整備、向島料亭街の景観整備等により、墨田区の歴史・文化を観光資源として活用し魅力の向上とPRを推進します。
- 広域総合拠点、広域拠点は、区外からの来訪者が初めて目にする場所であり、江戸東京博物館や国技館などの文化施設や大規模商業施設等が立地することから、観光案内所や観光サインの設置、地域特性に応じた景観形成などにより、墨田区の魅力を発信ともしの空間づくりを進め、東京における新しい観光拠点を形成します。
- 区内における観光資源の発掘、観光ニーズの把握、経済波及効果等を調査分析するため、観光に関するデータの構築等を行い、観光振興を進めていくための取組みを推進します。

2) 特徴ある産業観光の振興

- 産業振興と観光振興の両面から、「小さな博物館」、「工房ショップ」、「マイスター」の3M運動の展開により、伝統工芸・技能にふれる機会を増やし、ものづくりの技術や技能を広くPRします。

3) 新タワーを活かした回遊性のある観光ルートの形成

- 新タワー周辺は、長く培われてきた下町文化と新タワーによりもたらされる先進機能が融合した観光拠点として、新東京国際空港、東京国際空港と直結する立地特性を活かした国内外からの観光誘客を進め、国際観光都市をめざします。
- 下町の文化を継承する両国と上野・浅草の連携強化を図り、上野・浅草からの誘客を図るとともに、隅田川を軸とした観光地としてPRし、東京湾岸部の観光施設との結びつきを高めます。
- 多言語によるサイン、拠点地区における観光案内所の設置等により、新タワーの先進機能と下町文化、錦糸町駅周辺の商業機能との結びつきを高めるテーマ性をもった観光ルートを形成し、快適な移動手段の導入などにより、回遊性の向上を図ります。

(2) 魅力ある商業・業務環境の整備

高齢社会を迎えた現在、身近な地域で買い物ができる利便性の高いまちづくりが求められており、商店街が担う役割は重要になっていることから、商店街の環境整備を進めるとともに、魅力ある商業空間の形成を進めていきます。

また、東京都心部、秋葉原、北千住等の大規模な開発が進み、新たな拠点が形成されていますが、これらの新しい拠点とは異なった個性的な拠点づくりを進め、商業・業務の活発化を図っていきます。

1) 近隣型商業の育成

- 下町の生活を支える商店街は、商店街としての連続性が失われ、集客力の低下が課題となっていることから、地区計画や建築協定等を活用して、低層階への店舗の誘導や景観形成等による商店街の連続性の確保、共同駐車場の整備等により、身近な買い物場所としての魅力の向上を図ります。
- 空き店舗情報の発信等を支援し、空き店舗への出店を促進・誘導する取組みに対する支援を推進します。
- 店舗の共同化、個別建替え等により店舗の高度化を図り、身近な地域で買い物ができる魅力ある商店街づくりを支援します。

2) 拠点地区における商業・業務機能の強化

- 歴史・文化を活かした景観形成、駐車場等の都市基盤整備を進めながら、広域総合拠点である錦糸町駅周辺、両国駅周辺、広域拠点である曳舟駅周辺における商業・業務機能の集積、機能強化を図り、東京都心部等における他の拠点とは異なった魅力ある拠点地区を形成します。

(3) 活力ある住工共存のまちづくりの推進

職住近接のまちの成り立ちを基本として、住宅と工場の調和を図るとともに、産業をまちづくりに中に活かし、ものづくりのまちとして活力を高めていきます。

1) 住環境と工場の調和

- 住宅と工場が複合、調和したまちがすみだらしさをつくりだしていることから、工業系の用途地域で集合住宅等を建設する場合、敷地境界から一定の距離を確保することや緩衝緑地の確保、防音対策等、工場に配慮した住宅の建設を誘導します。
- 工場の老朽施設の更新により、防音、防振、防臭、防塵の環境保全施設の整備等を誘導し、周辺の住環境に配慮した施設整備を推進します。

2) まちづくりによる工業の高度化

- ものづくりが墨田区のコミュニティと都市文化を築いてきた重要な要素であり、工業の都市型工業への転換と市街地環境改善が結びついた施策の展開が必要であることから、企画開発型産業を育成するインキュベート施設やアトリエ付き住宅等の誘導を図ります。
- ものづくりのまちの特徴を活かし、「工房ショップ」や作業風景を外から見ることかできる工場を誘導するなど、地域の人々がものづくりに親しみがもてる工場づくりを推進します。

Ⅲ 地域別構想

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



地域別構想の構成

地 域 別 構 想	地域の概要 (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。
	地域整備の方針
	○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「地域整備の方針」を示しています。 ○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ィア）をコラム的に紹介します。

[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、防災生活圈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。

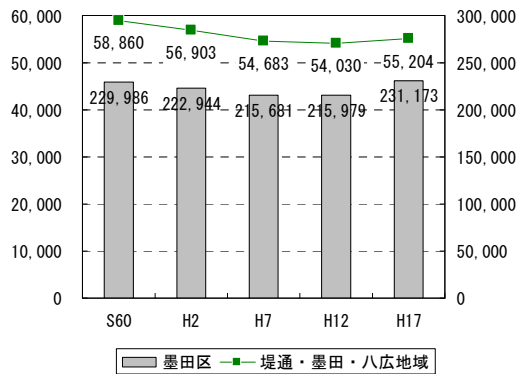
⑤地場産業との共存に配慮したまちづくりが必要である。

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。

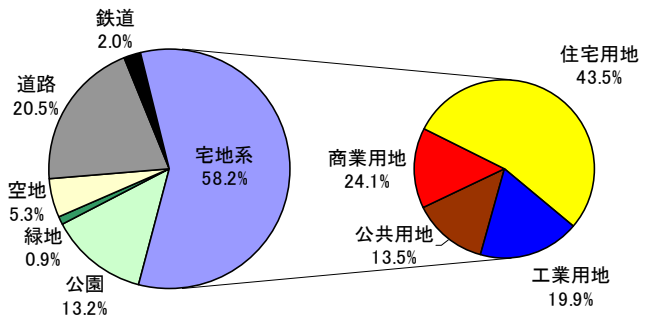
また、工業用地の比率が比較的高く、事業所数も製造業が特に多くなっています。このため、住宅用地と工業用地を中心に土地利用の混在した市街地が形成されており、八広地区では工業用地（住居併用工場）が特に多く見られます。しかし、平成18年度版「すみだの環境」によれば、町別の公害苦情受付件数の1、2位を八広、東向島が占めており、住宅と工場の共存のために、騒音対策などの取組みが必要となっています。

[1] 堤通・墨田・八広地域

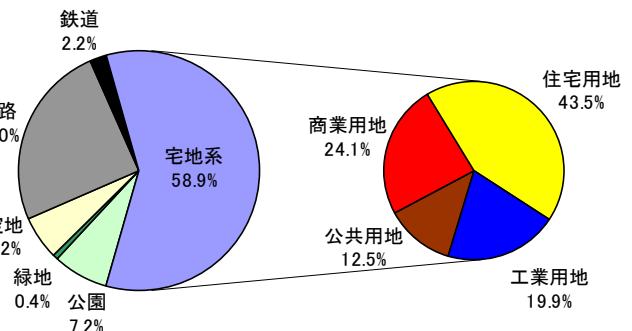
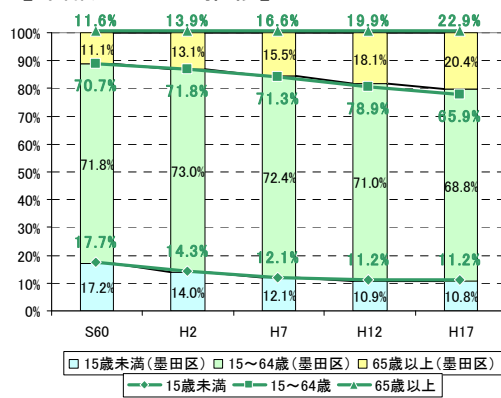
【人口の推移】



【土地利用構成】（上段：地域、下段：区全体）

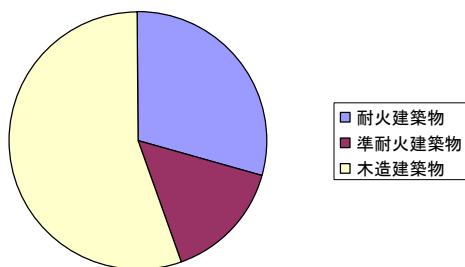


【年齢別人口の推移】

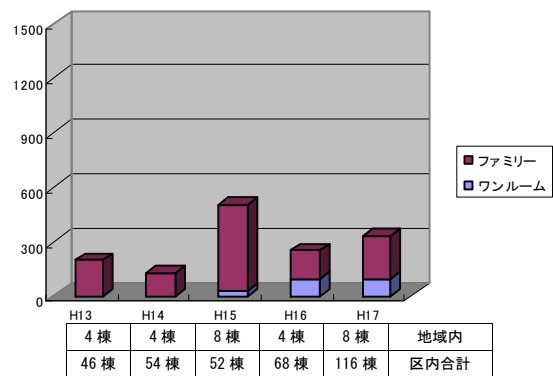


【耐火・準耐火建築率（平成18年）】

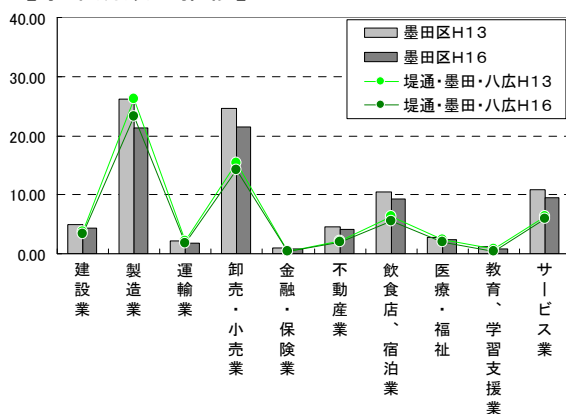
（延床面積ベース）



【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	%

堤通・墨田・八広地域 地域整備の方針

●隅田川

- 隅田川は、白鰐団地により、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。
- 隅田川の緩斜堤防化を図り、水と緑の基本軸として、自然に近い形で環境整備と憩いのある景観づくりを進めます。

●堤通2丁目

- 東白鰐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
- 白鰐東団地については、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

●東向島4・5丁目、墨田1丁目（一部）

- 東向島駅周辺や大正通りや玉の井いちは通りにおいては、商店街の近代化や沿道の景観整備など近隣商業地区の活性化にあわせた敷地の更新により不燃化や耐震化を進めます。また、敷地の更新にあたっては、地区計画等による1階店舗の誘導などを検討します。
- 防災都市づくり推進計画における重点整備地域として、街並み誘導型地区計画や不燃化促進事業、防災生活圏促進事業など計画にもとづいた取り組みにより、必要な基盤整備と修繕を促進します。
- トミンハイムの建設にあたって道路整備と福祉施設整備が行われましたが、避難場所である東白鰐公園への避難路としての地区幹線道路の整備を引き続き推進します。
- 墨堤通り、明治通り、水戸街道の幹線道路3路線に囲まれているため、地域内の通過交通対策に取り組めます。

●明治通り、水戸街道、墨堤通り沿道

- 延焼遮断帯の形成が急務の明治通り、水戸街道と墨堤通りなど幹線道路の沿道では、沿道型複合利用地区として商業、業務、住宅の複合開発を誘導していきます。その際、日照その他の影響は、後背市街地の更新を遅らせる恐れもあることから、建て方の配慮や後背敷地との共同化など適正な高度利用を誘導します。
- 広域交通網を完成させるため、未整備部分の整備を促進します。

●地域全体

- 幹線道路、主要生活道路内側の住居共存地区では、防災上多くの問題を抱えながら建て替えが進まない敷地が多いことから、主要生活道路の整備や細街路の拡幅、公園、ポケットパークの整備など住環境の改善も視野に入れた各種事業を導入し、老朽木造建築物の建て替え、小規模敷地における共同建て替えを誘導していきます。
- 地域のイメージの一つとなっている路地や長屋は、耐震補強などによる修復・改善型のまちづくりによって、市街地の安全性の向上とあわせて沿道のまちの形成、旧き良きまちの魅力の保全を図ります。
- 高度地区の指定や地区計画などの制度を活用したダウンゾーニングや、マンション等の建設に対する低層の街並みにとけ込むようなデザイン、建て方の誘導など、中低層の市街地の住環境を守るためのルールづくりに取り組みます。

●墨田2～5丁目、1丁目（一部）

（主要推進プロジェクト）

●荒川

- 荒川将来像計画に基づき、河川敷の貴重な自然の保全・回復により水と緑の基本軸の形成、区内でも特徴的な水辺と自然の景観形成を推進します。
- 野球場、サッカー場など各種レクリエーションの場としての利便性の向上を図ります。
- 周辺市街地のまちづくりの機運にあわせて、スーパー堤防の整備を推進していきます。

●鐘ヶ淵通り沿道

- 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では、一体開発誘導型街路事業を活用して、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、地元と協働で整備を進めていきます。
- 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。

●東向島6丁目、八広1・5丁目、6丁目（一部）

- 八広駅前及びその周辺では、地域の拠点として市街地再開発事業等により土地の高度利用を促進し、都市型住宅や日常生活を支える商業機能・サービス機能を持つ施設、駅前広場や道路、駐輪場等を整備します。
- 未完成である幹線道路や地区幹線道路の整備を推進します。特に、曳舟川通りや八広中央通りでは歩道の拡幅や沿道の緑化など道路環境の総合的な整備を推進します。
- 京成押上線の連続立体化事業を推進するとともに、沿線での関連側道の整備を進めます。
- 荒川河川敷へのアクセスを向上し、八広駅を野球場、サッカー場など各種レクリエーションの場への入口として位置づけていきます。

●八広2～4丁目、6丁目（一部）

- この地域は倒壊危険度が高く、また街区内部はほとんどが4m未満の道路となっていることから、街並み誘導型地区計画などにより建て替えを誘導し、不燃化・耐震化、地区幹線道路や主要生活道路の整備を推進します。
- 中小の工場がとて多く、住居の混在する地域であるため、敷地の更新にあたっては、敷地の緑化や壁面緑化などにより周辺の住環境との調和を目指します。
- 第五吉成小学校の跡地については、地域のコミュニティ施設として住民と協働で整備を進めます。

●京成押上線沿線

（主要推進プロジェクト）

[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の地区や防災区分別不燃化率が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。

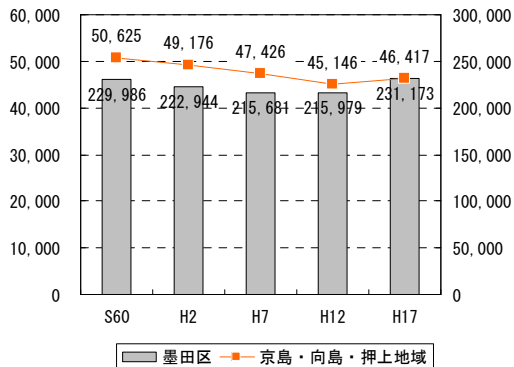
地域内には、橘銀座商店街、地蔵坂商店街、鳩の街商店街など商店街があります。これらの商店街は、歩いて通える範囲に形成されており、歩きながら買い物できる場所として、地域の人びとの生活に欠かせないものとなっています。しかし、近年、後継者不足などにより、空き店舗等がみられるようになってきています。

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。

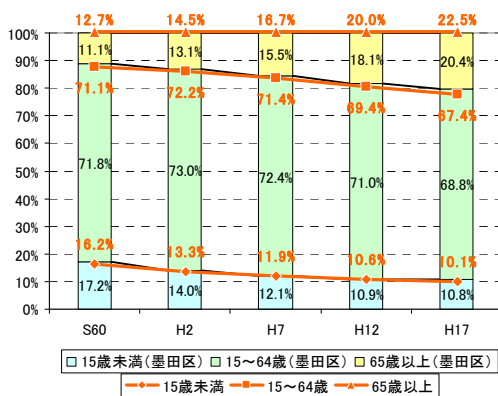
そのため、商店街としての賑わいを呼び込むような個性ある商店づくりを進めるとともに、新タワーを契機とした商店街の活性化が必要となっています。

【2】京島・向島・押上地域

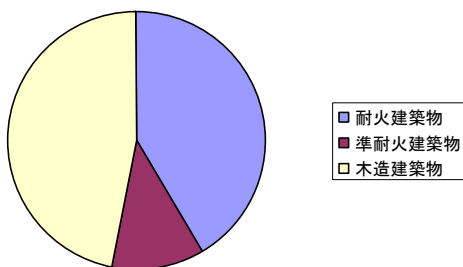
【人口の推移】



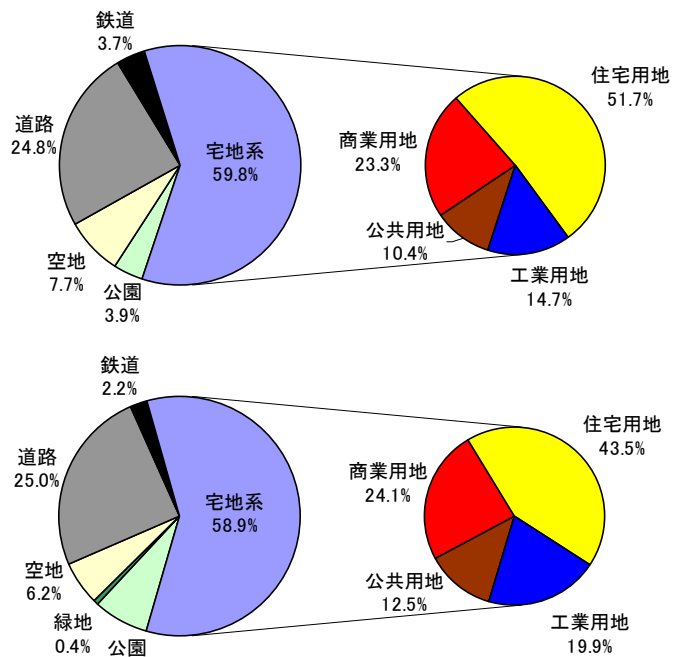
【年齢別人口の推移】



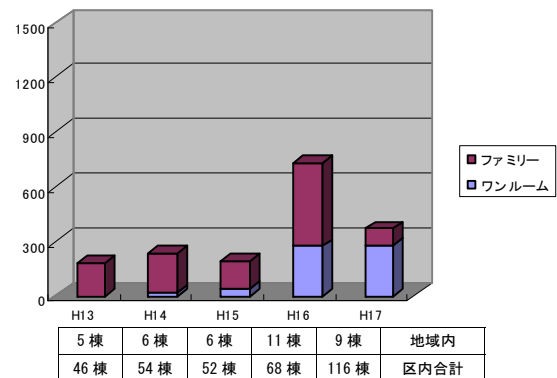
【耐火・準耐火建築率（平成18年）】 （延床面積ベース）



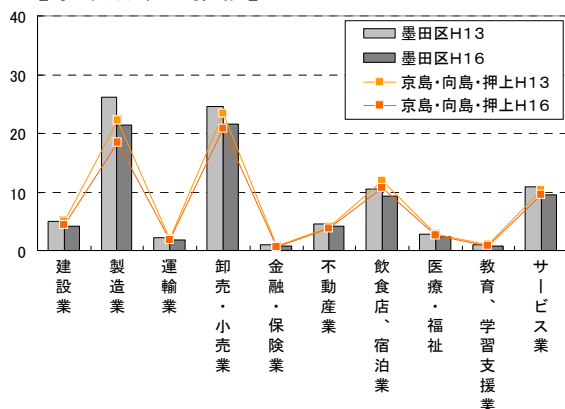
【土地利用構成】（上段：地域、下段：区全体）



【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	%

京島・向島・押上地域 地域整備の方針

●隅田川及び川沿いの空間

- 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
- 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いきます

●向島2丁目（一部）－向島料亭街

- 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、景観や住環境の保全を進めていきます

●言問橋・桜橋－歩行者を中心としたみちづくり

- 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
- 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

●吾妻橋2丁目・3丁目

- 新タワーへの浅草からのゲートとして、まちの賑わいを形成し、観光誘客を図ります

●北十間川

- 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
- 川沿いの敷設路整備、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

●押上・業平橋駅周辺地区の整備

（主要推進プロジェクト）

●向島4丁目・5丁目（一部）、東向島1丁目・2丁目（一部）・3丁目

- 雨水を利用した路地蔵などを中心とした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
- 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、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
- 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誘導を促進します

●向島百花園周辺

- 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

●京成線高架化促進

（主要推進プロジェクト）

●曳舟駅周辺地区の整備

（主要推進プロジェクト）

●京島2丁目・3丁目

- 雨水を利用した一休などを中心とした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
- 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、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
- 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

●押上2丁目・3丁目

- 細街路の拡幅等により、建物の更新を促進し防災性の向上を図ります

●向島1丁目・2丁目（一部）・3丁目、押上1丁目

- 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

●橋銀座商店街、地藏坂通り、鳩の街商店街、曳舟たから通り、十間橋通り（……）

- 商店街・主要生活道路沿道では、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

〔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することができます。

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）が整備済みで、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うことが出来ます。

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しまいましたが、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。

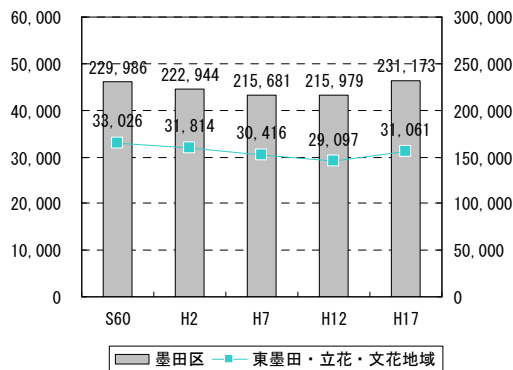
親水空間が整備された旧中川、今後のスーパー堤防の整備が期待される荒川、護岸等の改修が期待される北十間川などの自然資源のほか、清掃工場やその他の工場施設や住宅団地などの大規模施設が多く、ランドマークとなりうる場所が多い地域です。

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。

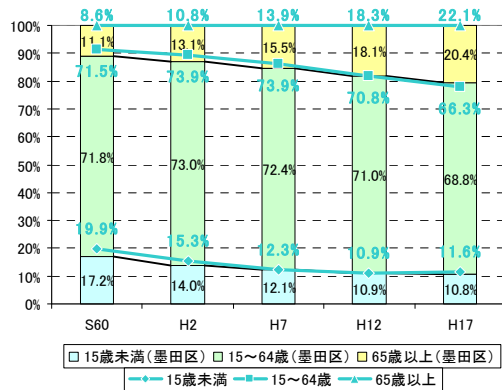
これまで工場誘致や公営団地の建設など大きくまちの姿を変えてきたため、それ以前の歴史資源などが見えにくい地域ですが、工場の建ち並んだ街並みや住民の思い出に残る団地内の空間など、今後開発や建替え等を契機とした景観づくりが求められます。

【3】立花・文花・東墨田地域

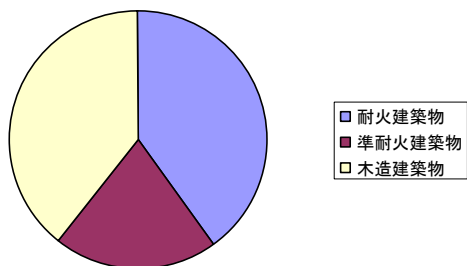
【人口の推移】



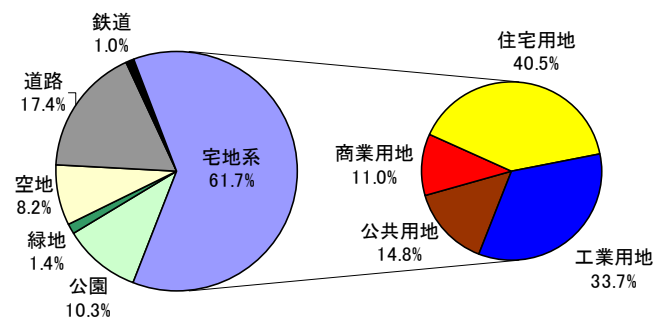
【年齢別人口の推移】



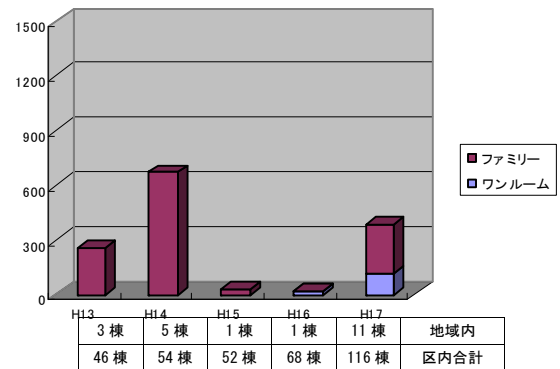
【耐火・準耐火建築率（平成18年）】
（延床面積ベース）



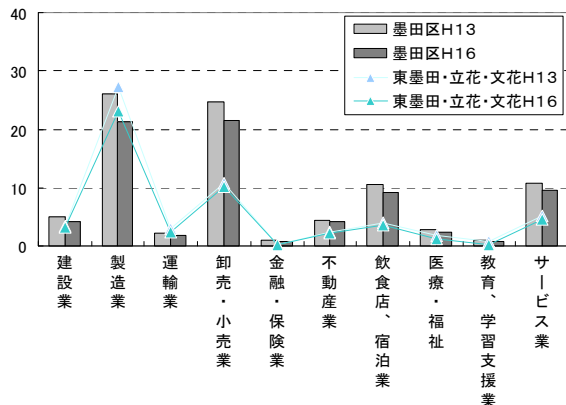
【土地利用構成】（上段：地域、下段：区全体）



【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	%

東墨田・立花・文花地域 地域整備の方針

●地域全体

- 木造密集市街地や大規模工場の周辺では、歩行者系の道路ネットワーク整備を推進するとともに、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。
- 高齢化率が20%を超える一方、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パルートの導入を検討します。
- 地域内に多く存在する公営住宅では、適正な維持管理や入居者に合わせた改修計画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、周辺も含めた魅力向上を図ります。
- 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。

●八広はなみずき通り・中居堀り通り沿道

- 大規模集合住宅の建設にあたっては、高度地区の指定などにより周辺環境に調和したものへと誘導していきます。
- 沿道の開発にあたっては、壁面後退や緑化の推進などへの地域内の主要動線としてふさわしい歩道整備、沿道景観整備を誘導します。

●東墨田1丁目、2丁目（一部）、立花5丁目（一部）

- スポーツ健康センターや中平井橋公園など大規模公共施設を中心に、旧中川へのアクセスの向上や周辺の環境整備を進め、健康やスポーツの拠点の形成を目指します。
- 工場の建て替えや跡地開発にあたっては、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。
- 清掃工場の煙突は、地域を代表するランドマークとして夜間のライトアップなどのイメージアップを図ります。
- 工場跡地の土地利用については、地域の特徴的な景観要素として、保全・活用の可能性を検討します。

●文花1～3丁目

- 急速に大規模集合住宅の建設が進む小村井駅周辺では、増加する人口に対応する生活関連施設の誘導や歩行者空間、駐輪場等の施設整備を推進します。
- あずま図書館や緑と花の学習園などの周辺では、団地の建て替えや学校跡地の活用を含め、文化的な施設や機能の導入を推進し、拠点性を高めていきます。
- 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。

●北十間川

- 歩行者デッキや休憩施設、参加型植栽施設などを整備し、地域の生活に根ざした花や緑が楽しめる親水空間づくりを目指します。
- 河川沿いの敷地では、川沿いを意識した建物のデザインや緑化などの工夫により、川と一体になった景観づくりを進めます。

●荒川

- 荒川将来像計画に基づき、河川敷の貴重な自然の保全・回復により水と緑の基本軸の形成、区内でも特徴的な水辺と自然の景観形成を推進します。
- 野球場、サッカー場など各種レクリエーションの場としての利便性の向上を図ります。
- 周辺市街地のまちづくりの機運にあわせて、スーパージオの整備を推進していきます。

●東墨田二・三丁目（一部）

- 120号線の沿道を除く場所で1980年代以前の建物が多く残っていることから、建物の安全性の確保を促進します。
- 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さ、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。
- 学校跡地や工場跡地を活用して、地域の利便性向上や活性化を検討します。
- まちづくりの機運にあわせて、スーパージオの整備を推進していきます。

●旧中川

- 親水空間の整備を進め、地域の新しいシンボルとして見て、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。
- 桜の植樹をはじめとした水辺の緑や花の管理を通じて、地域住民と協働の環境整備を進めます。

●立花4・5丁目（一部）

- 地域内でも特に防災面で不安を抱えるエリアであることから、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積極的に推進します。
- 工場の建て替えや跡地開発にあたっては、周辺との共同化や敷地での緑化、沿道の壁面後退その他の誘導を行い、周辺の街並みや住環境との調和を推進します。
- 生活利便施設や福祉施設の立地する平井街道では、沿道敷地での壁面後退や駐車場等必要施設の整備により、利用者の利便性向上を図ります。
- 大正民家園や白鷺神社など地域内の歴史資源と旧中川との連絡を向上を目指します。

●立花1～3丁目、4丁目（一部）

- サンタウンやたちばな通り商店街、東あずま本通り商店街など地域の生活拠点としての役割を担う東あずま駅の周辺では、近隣型の商業機能の充実を誘導していきます。
- 河川や線路に囲まれ行き止まり道路などが多いことから、木造住宅の密集するエリアにおける建物の不燃化・耐震化及び建替えに合わせた道路の拡幅を推進します。
- 学校の統廃合が予定されている立花小学校については、隣接する立花一丁目団地との関係に配慮しながら、有効な跡地の活用方法について検討していきます。

●明治通り・丸八通り沿道

- 沿道敷地の共同化などを推進し、延焼遮断帯の形成を図ります。
- 広域交通網を完成するため、未整備部分の整備を促進します。

[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リバーピア吾妻橋、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。

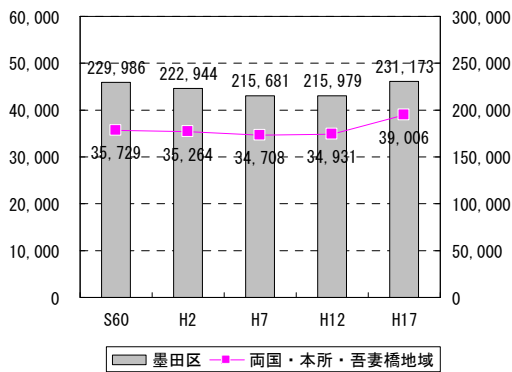
両国・本所・吾妻橋地域は、産業のまち、ものづくりのまちとして墨田区の産業を牽引してきた地域ですが、近年、地域内における事業所数が減少傾向にあります。

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。

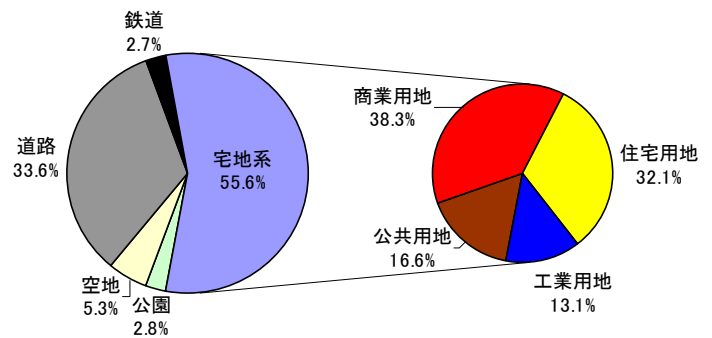
今後は、これまでのファッションタウンづくりを基礎として、新タワーの波及効果を活かしながら、地場産業の振興に寄与するまちづくりを進めていく必要があります。

〔4〕両国・本所・吾妻橋地域

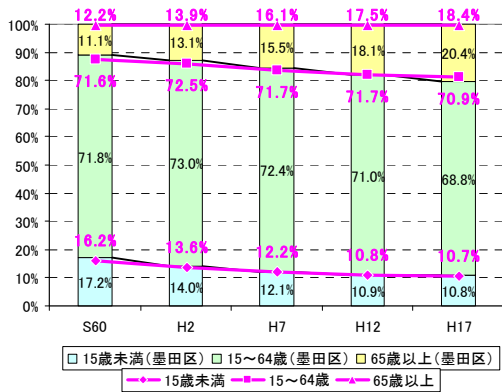
【人口の推移】



【土地利用構成】（上段：地域、下段：区全体）

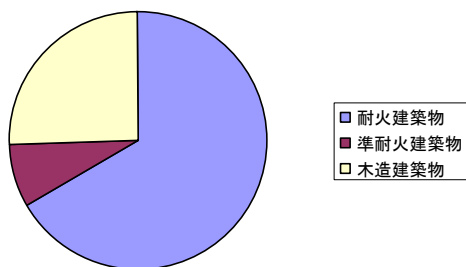


【年齢別人口の推移】

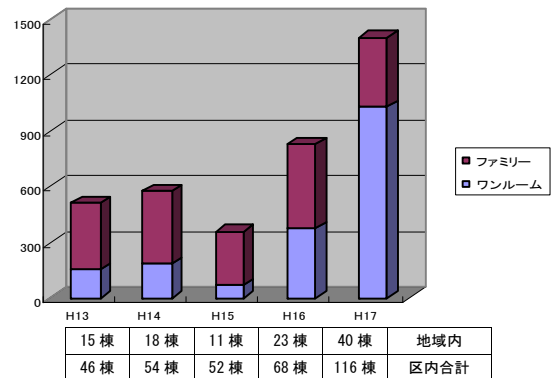


【耐火・準耐火建築率（平成18年）】

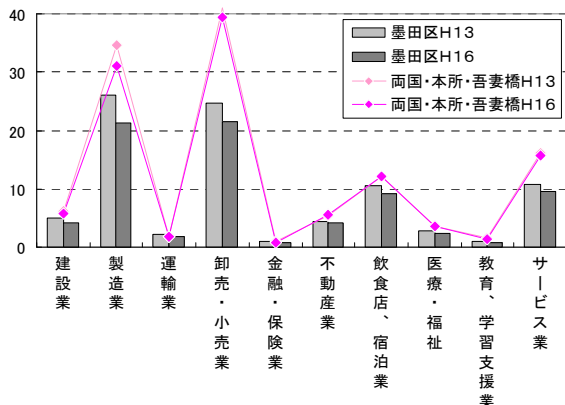
（延床面積ベース）



【集合住宅の建設動向（戸数と棟数）】



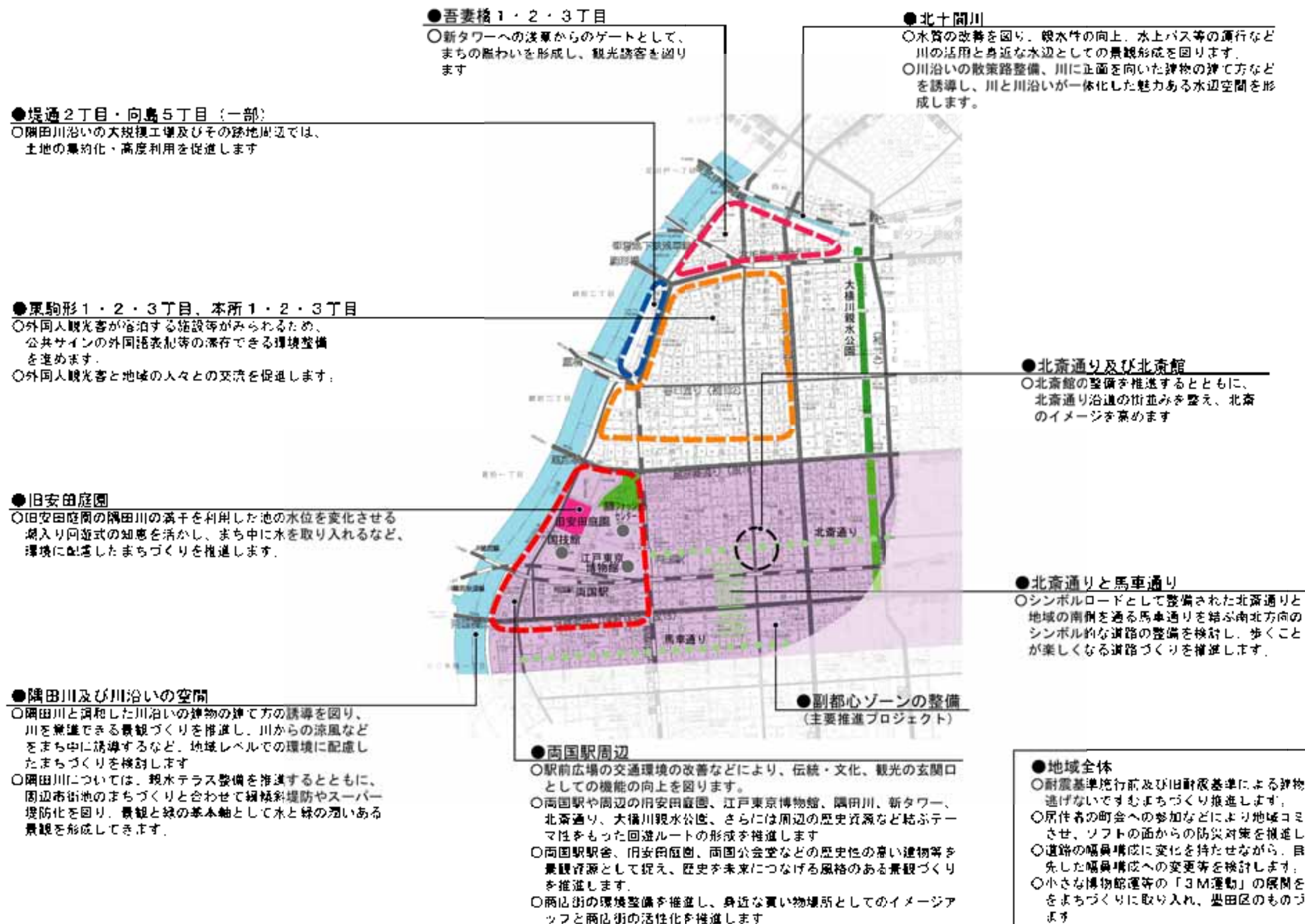
【事業所数の推移】



【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	%

両国・本所・吾妻橋地域 地域整備の方針



[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ってくると考えられます。

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

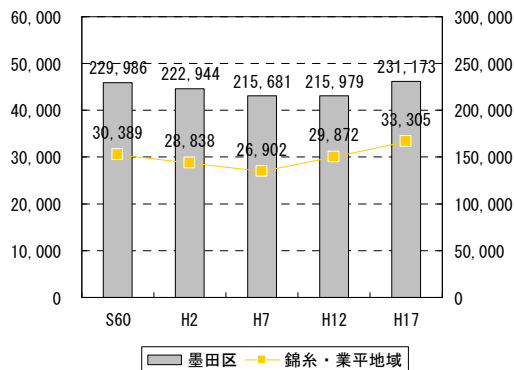
錦糸町駅周辺では、業務機能・商業機能や文化・スポーツ施設が集積し、現在の墨田区の中心として賑わいを見せています。1事業所あたりの人員が多く、また区全体と比較して事業所数の減少も小さいことから、規模の大きな事業所が比較的安定して事業を続けており、駅の南側では宿泊・遊興施設もみられ、墨田区における商業・業務の中心地となっています。

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。

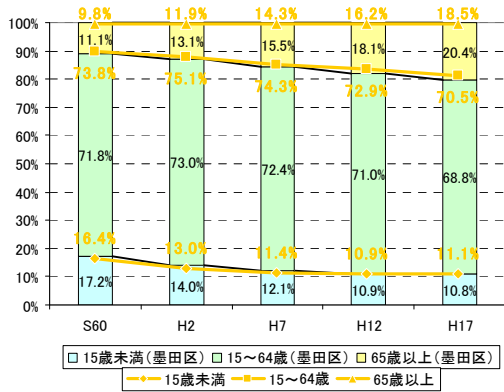
また、錦糸町駅周辺や地域内を走る幹線道路は、駐車違反取締りの最重点地域に位置づけられており、荷さばき車両も含めて駐車場所の確保や自動車交通の抑制などの対応が課題となっています。

[5] 錦糸・業平地域

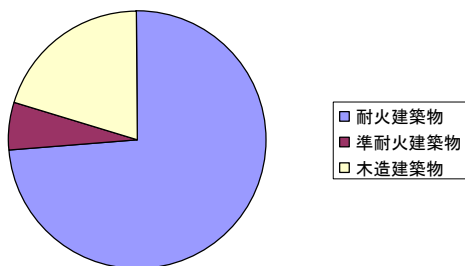
【人口の推移】



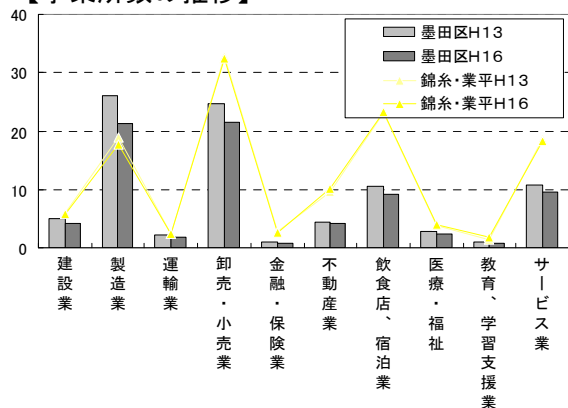
【年齢別人口の推移】



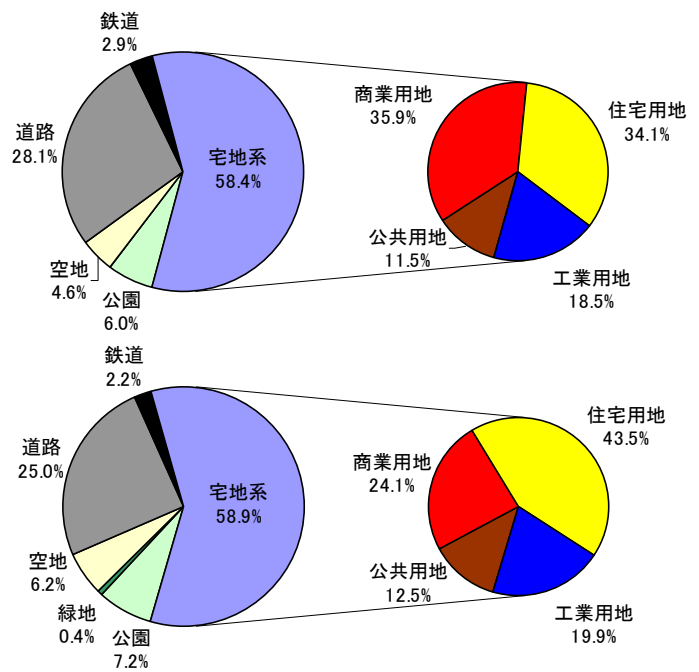
【耐火・準耐火建築率（平成18年）】
（延床面積ベース）



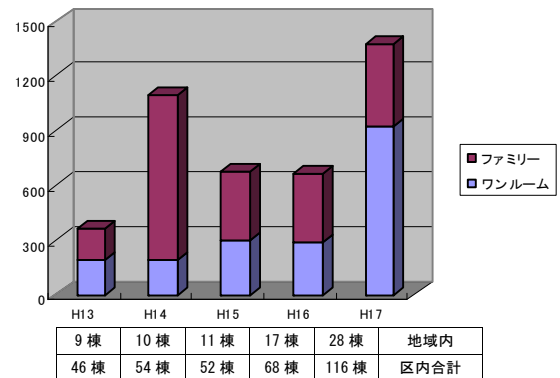
【事業所数の推移】



【土地利用構成】（上段：地域、下段：区全体）



【集合住宅の建設動向（戸数と棟数）】



【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	%

錦糸・業平地域 地域整備の方針

●横川1丁目（一部）－大規模工場

- 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。

●業平1～5丁目、横川1～5丁目、 太平1～3丁目、4丁目（一部）、 錦糸1丁目（一部）、錦糸2丁目（一部）、 錦糸3丁目（一部）

- 建物の形態、高さの統一など、新タワーへのビスタを演出する景観形成を図ります。
- 軒先の目録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。
- 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。

●錦糸町駅周辺地区

- 広域総合拠点として、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、個性豊かな賑わいづくりを推進します。
- 路上駐車、放遊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。
- 新タワーやオリナスなどの集客性の高い施設、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、公園等を結ぶ回遊性のある歩行者空間の形成を図ります。

●錦糸町駅

- 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。

●押上・業平橋駅周辺地区の整備 （主要推進プロジェクト）

●北十間川

- 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。
- 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。

●四ッ目通り

- 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、歩いて楽しめる歩行者空間の整備を推進します。

●横十間川

- 小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。

●副都心ゾーンの整備 （主要推進プロジェクト）

●地域全体

- 建物の耐震補強、耐震改修等建物の不燃化・耐火化を促進し、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。
- 幹線道路や主要生活道路等における歩道幅等を推進し、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。

[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

竪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。

竪川の南側の千歳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下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、竪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、地域を東西に縦川が流れ、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こともできる川です。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。

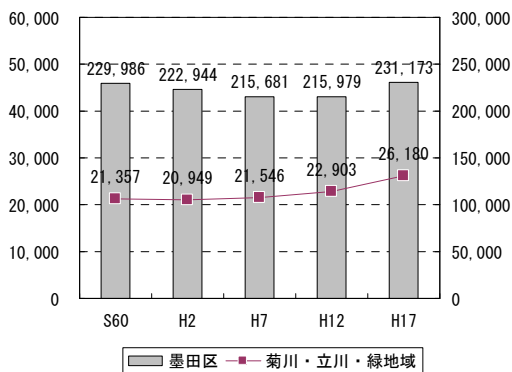
両国国技館に近いことから、相撲部屋が多く、また、回向院や吉良邸跡など地域には、歴史や伝統に関する様々な資源があります。

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。

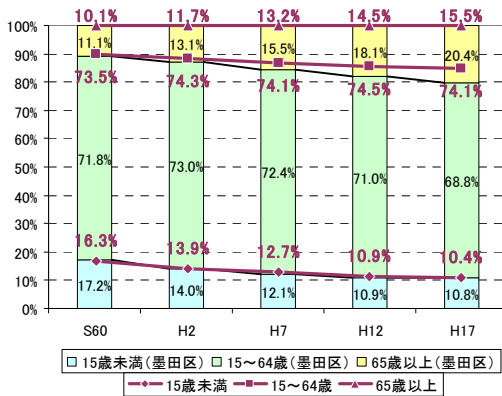
そのため、地域固有の資源としてこれらの資源を活用し、特徴的なまちづくりを進めていくことが課題となっています。

[6] 菊川・立川・緑地域

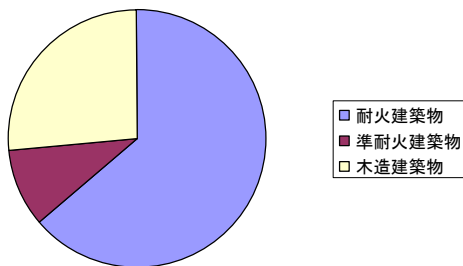
【人口の推移】



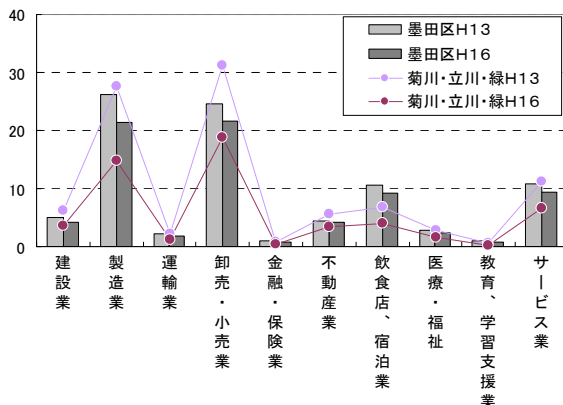
【年齢別人口の推移】



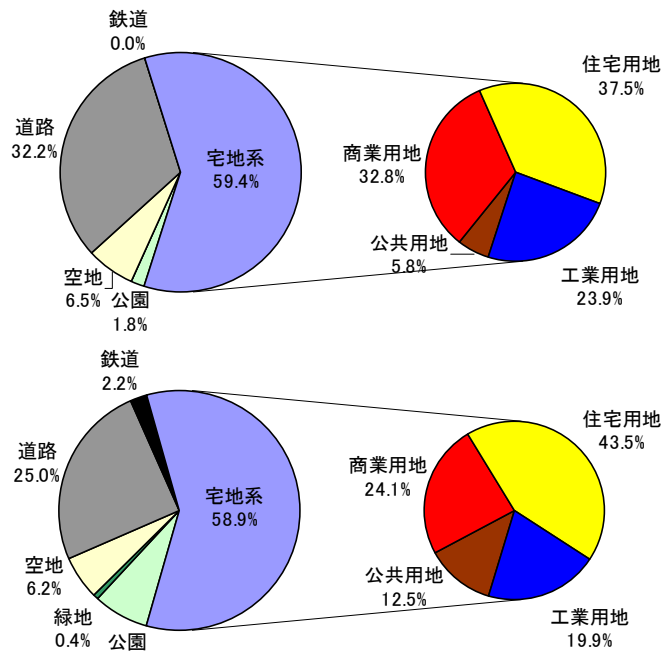
【耐火・準耐火建築率（平成18年）】
（延床面積ベース）



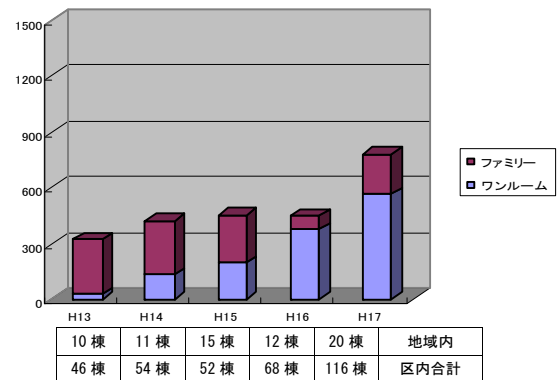
【事業所数の推移】



【土地利用構成】（上段：地域、下段：区全体）



【集合住宅の建設動向（戸数と棟数）】



【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	%

菊川・立川・緑地域 地域整備の方針

●隅田川及び川沿いの空間

- 隅田川と調和した川沿いの建物の建て方の誘導を図り、川を兼用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。
- 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。

●塋川及び川沿いの空間

- 塋川は、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、川沿いの親水路整備、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。

●塋川に架かる橋梁

- 塋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。

●両国1～4丁目（一部）、緑1～4丁目（一部）、千歳1～3丁目、立川1～4丁目、菊川1～3丁目、江東橋5丁目

- 住商工が複合する地域では、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。

●両国1～4丁目（一部）、緑1～4丁目（一部）

- 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。

●馬車通り及び北斎通り

- 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。

●歩きたくなる歴史と伝統のまちづくり

- 塋川、馬車通りなどを軸として、両国や錦糸町、歴史や伝統に関す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、歩きたくなるまちづくりを推進します。

●菊川駅周辺

- 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。
- 様々な生活スタイルにあわせた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、地域の活性化を図ります。
- 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。

●地域全体

- 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、逃げないまちづくりを推進します。
- 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。
- 地域内には、歴史や伝統に関す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。